

جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

کارفرما:

مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

نهاد مشترک مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران

دستگاه بهره‌بردار:

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

قرارداد:

تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه و همکاری با شهرداری منطقه ۱۹

موضوع گزارش: الگوی توسعه منطقه ۱۹

گزارش شماره ۲

ویرایش نهایی

مهندسین مشاور نقش پیراوش

تاریخ: آبان ماه ۱۳۸۴

فهرست مطالب

عنوان

صفحه

خلاصه گزارش جهت مدیران	1
مقدمه	3
1- نتایج مطالعات و تحلیلها	5
1-1- ویژگی کلی منطقه	5
1-2- بررسی و تحلیل سابقه تحولات و گسترش کالبدی منطقه 19 تهران	7
1-3- مطالعات وضع موجود منطقه	13
1-3-1- بررسی ساخت کالبدی وضع موجود منطقه	13
1-3-2- پهنه‌بندی اجتماعی - اقتصادی منطقه 19	18
1-3-3- پهنه‌بندی عملکردی منطقه	26
1-3-4- نتیجه‌گیری	30
1-4- مسائل و مشکلات منطقه	33
1-5- بیانیه چشم‌انداز	39
1-6- اهداف توسعه، راهبردها و سیاست‌ها	41
1-7- ظرفیت پذیرش جمعیت منطقه 19	45
2- طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه	53
1-2- اصول و معیارهای طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه	53

54	1-1-2- اصول ناظر و حاکم
57	2-1-2- معیارهای ارزیابی و سنجش
60	2-2- پهنه‌بندی منطقه و کلیات ضوابط و مقررات پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه
60	1-2-2- تعیین و پیشنهاد الگوی ساخت اصلی منطقه
72	2-2-2- تعیین و پیشنهاد الگوی پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه
72	1-2-2-2- الگوی پهنه‌بندی پیشنهادی
76	2-2-2-2- تعیین محدوده بافت فرسوده و راهبردهای نوسازی و بهسازی آن
	3-2-2-2- طرح‌ها و برنامه‌های پیشنهادی موضوعی و موضوعی برای
86	محدوده‌های نیازمند مداخله
105	3-2-2- کلیات ضوابط و مقررات پهنه‌ها (ویژگی‌های مورد انتظار از هر پهنه)
112	3-2- اسناد مکمل طرح
112	1-3-2- حدود منطقه و تقسیمات کالبدی
112	1-1-3-2- پیشنهاد حدود منطقه
116	2-1-3-2- الگوی پیشنهادی تقسیمات کالبدی
117	2-3-2- پیشنهاد الگوی شبکه معابر اصلی
118	3-3-2- الگوی پیشنهادی مراکز محلات و فعالیت‌های کانونی

خلاصه گزارش جهت مدیران

منطقه 19 شهرداری تهران مرحله پنجم از تحول توسعه کالبدی خود را آغاز و تثبیت قانونی و توسعه هدفمند آن اینک در دستور کار مسئولین، برنامه‌ریزان و مشاور نقش پیراوش که وظیفه تدوین محتوا و فرایند توسعه بر عهده آن واگذار گردیده، قرار دارد.

این مرحله که با مؤلفه‌هایی مانند ثبات قانونی، سکونت پایدار، تأمین نیازهای خدماتی مردم، پایداری محیط‌زیست، محیط کالبدی و اجتماعی، هویت و پویایی حیات مدنی - اجتماعی تعریف می‌شود، در مقیاس تهران واجد جایگاه برجسته‌ای برای منطقه است. منطقه 19 به عنوان "دروازه بین‌المللی تهران، برخوردار از مرکز اکولوژیک شهر" - در اراضی قلعه مرغی - و پارک صنعتی - تحقیقاتی مهم و سایت‌های نمایشگاهی در جنوب آن اهمیتی اساسی در تعادل‌های کالبدی شهر خواهد داشت.

گذار از مرحله پنجم، نیازمند حرکتی هدفمند و دقیق است که بدون داشتن رویکرد استراتژیک در مسایل کل شهر امکان‌پذیر نیست. لذا اهداف، راهبردها و سیاست‌ها که در این گزارش به عنوان اسناد پشتیبان الگوی توسعه ارائه می‌شود در دو جهت اساسی هدف‌گیری می‌کند: اول از حیث درونی و حل مسایل و مشکلات مردم شامل "تأمین نیازمندیهای خدماتی"، "کیفیت مطلوب و یکپارچگی بافت"، "نظام دسترسی مناسب و امنیت حرکت"، "برقراری تسهیلات زیرساختی" و مانند آن و دوم از حیث برونی و ایجاد پیوندی قوی بین منطقه و کل تهران و "ارتقاء نقش منطقه و عملکرد آن در تهران".

منطقه 19 از فرصت‌های طلایی و برجسته‌ای جهت رشد و توسعه برخوردار است که تدوین راهبردها بر آن پایه انجام شده است. مثلاً بهره‌گیری از اراضی قلعه مرغی، اراضی کوره‌ها، اراضی کشاورزی و بسیاری دیگر از جمله امکانات و فرصت‌هایی است که می‌توان با تبدیل آنها و استقرار کاربری مناسب در جهت اهداف یاد شده

حرکت کرد. لذا در چارچوب الگوی توسعه که با شناخت دقیق ساخت و سازمان کالبد صورت گرفته، جمعیت منطقه در آینده به مرز 330 هزار نفر خواهد رسید.

باستناد اسناد اصلی طرح که شامل ساخت و پهنه‌بندی پیشنهادی است الگوی توسعه منطقه با رعایت ملاحظات زیست‌محیطی، جغرافیایی، اجتماعی و فرهنگی مبتنی بر وجود ساختاری دو مرکزی و برقراری سلسله مراتب خدماتی مرتبط است. لذا پهنه‌بندی عملکردی پیشنهادی شامل پهنه‌های مسکونی پیوسته، با مراکز خدماتی سلسه مراتبی و محورهای خدماتی و مختلط طبقه‌بندی شده و پهنه‌های صنعتی، کشاورزی، تفریحی - نمایشگاهی است که در 2 بخش شرقی و غربی استقرار می‌یابند.

بخش غربی اینک با معضلات کالبدی، سیستم نسبتاً بسته اجتماعی - فرهنگی، فقر خدماتی و کاربری‌هایی ناسازگار مانند کوره‌های آجرپزی، انبارهای ضایعات و مانند آن روبروست، لذا بر پایه اسناد طرح، الگوی پیشنهادی پهنه‌بندی در این بخش با توجه به نقش آن شامل سه پهنه عمده مسکونی، صنعتی و کشاورزی کاملاً تفکیک شده خواهد بود. در بخش شرقی که اینک شامل پهنه‌های مسکونی، خدماتی (میدان مرکزی میوه و تره‌بار) و نظامی است در آینده با انتقال و تبدیل پادگان به مرکز اکولوژیک شهر تهران شامل پهنه‌های خدماتی و مسکونی و فضای سبز خواهد بود.

بدیهی است پهنه صنعتی، میدان میوه و تره‌بار و فعالیت‌های مرتبط با کشاورزی که در جنوب منطقه قرار دارد توسط نواری از پهنه‌های مسکونی جدا خواهد گردید.

مقدمه

قسمت دوم از بخش دوم از مجموعه گزارشات منطقه 19 به مرحله تصمیم‌گیری، سیاست‌گذاری و تعیین الگوی توسعه اختصاص دارد. در این قسمت برپایه چشم‌انداز و رویکردهایی که در قسمت اول همین بخش ارائه گردید تحت عنوان اسناد پشتیبان به تدوین اهداف کلان، راهبردهای توسعه، اهداف عملیاتی و سیاست‌ها و در نهایت به تعیین چارچوب‌های مکانی توسعه و الگوی توسعه در آن می‌پردازیم. این سند یکی از مهمترین اسناد توسعه منطقه به شمار خواهد آمد و در هماهنگی با اسناد الگوی توسعه شهر تهران پایه‌ای اصلی اقدامات و تدوین طرح تفصیلی منطقه می‌باشد.

در این گزارش ابتدا کلیاتی از گزارش قسمت پیشین ارائه می‌شود تا در حین مطالعه سند الگوی توسعه در صورت نیاز سریعاً و بطور کلی مطالب قسمت‌های پیشین در اختیار باشد، سپس متن گزارش اسناد مطابق راهنمای تهیه الگوی توسعه مناطق شهرداری به شرح زیر تهیه گردیده است.

1- اسناد پشتیبان شامل:

1-1- هدف‌های توسعه و راهبردها و سیاست‌ها

1-2- اصول و معیارهای طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه درخصوص پهنه‌بندی اراضی، تقسیمات کالبدی، شبکه معابر و برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضوعی

2- اسناد اصلی طرح شامل:

1-2- پهنه‌بندی استفاده از اراضی

2-2- ضوابط پهنه‌بندی منطقه، نحوه و نوع استفاده از اراضی، دسترسی، تفکیک اراضی، گذر بندی و ضوابط

ساختمانی

3- اسناد مکمل شامل :

3-1- حدود منطقه و تقسیمات داخلی آن

3-2- شبکه معابر اصلی منطقه

1- نتایج مطالعات و تحلیلها

پیش از آغاز بحث پیرامون اهداف و سیاست‌ها و تدوین الگوی توسعه به منظور آمادگی ذهنی مسئولین و علاقمندانی که مایلند بدون مراجعه به گزارش تصمیم‌سازی و چشم‌اندازها، این مجلد را مطالعه نمایند لازم است کلیاتی درخصوص ویژگی‌ها و خصوصیات کالبدی منطقه، گرایشات، مسایل و چشم‌اندازهای حل معضلات منطقه 19 ارائه گردد:

1-1- ویژگی کلی منطقه

منطقه 19 شهرداری تهران از جمله مناطق حاشیه‌ای و جنوبی شهر تهران است که بر اساس برآوردهای انجام شده، در سال 1383 جمعیتی معادل 244000 نفر را در بر می‌گیرد. اسکان جمعیت در این منطقه به سال‌های دهه 50- 1340 بازگشته که به صورت استقرار شتابان و بدون برنامه جمعیت در پی ضرورت‌های منبعث از روند رشد و گسترش شهر تهران، که با کاتالیزورهای شتابزده‌ای چون آزادسازی محدوده 25 ساله تهران همراه گردید، صورت گرفته است.

بافت منسوج منطقه که پس از چندی در سال 1359 جایگاه حقوقی مستقلی تحت عنوان منطقه 19 شهرداری تهران کسب نمود، برطبق طرح تفصیلی مصوب سال 1363، واجد وسعتی به میزان 1162 هکتار است. علاوه بر محدوده قانونی یاد شده، محدوده دیگری تحت عنوان محدوده مطالعاتی به مساحت 2084 هکتار که در برگیرنده اراضی محدوده قانونی و اراضی حذفاصل خط محدوده بزرگراه آزادگان است، مطرح می‌گردد.

این منطقه به لحاظ هویت حقوقی و اداری بسیار جوان است به نحویکه مدیریت شهری در این منطقه عمری معادل 20 سال دارد. علی‌رغم قلت زمانی مدیریت، اسکان جمعیت در این منطقه به سال‌های دهه 50- 1340 باز گشته که عمدتاً تحت تأثیر عوامل کالبدی توسعه شهر تهران است.

از ویژگی‌های بارز اسکان جمعیت در این منطقه همانا استقرار شتابان و بدون برنامه جمعیت و متعاقباً گسترش‌های کالبدی لجام گسیخته آن می‌باشد. در واقع به نوعی می‌توان چنین مطرح نمود که اگرچه نحوه شکل‌گیری منطقه نشان از بی‌برنامگی دارد لیکن ضرورت‌های بسط و گسترش شهر تهران به ناچار وجود گستره‌ای به نام منطقه 19 را در حاشیه شهر پذیرا گشته و در جای جای آن پهنه‌های وسیعی از فعالیت‌های حاشیه‌ای همچون کارگاه‌های صنعتی، انبارها، تعمیرگاه‌ها، انبار ضایعات و ... را بر جای گذاشته است. حال پس از گذشت بیش از دو دهه از تکوین منطقه 19، شاهد شکل‌گیری پیکره منطقه‌ای از حوزه جنوبی شهر تهران هستیم که از حیث کالبدی واجد خصوصیات بارزی همچون فشردگی، ناپایداری و آمیختگی تنگاتنگ فضای مسکونی و فعالیت‌های ناسازگار و آلاینده است و از لحاظ عملکردی پذیرای کاربری‌های فرامنطقه‌ای همچون پادگان قلعه مرغی، میدان میوه و تره‌بار، کوره‌های آجرپزی، انبارهای ضایعات مواد فلزی، کارگاه‌های تولیدی و ... می‌باشد.

از آنجایی که با بررسی و تحلیل سیر تحول گسترش کالبدی منطقه 19 تهران، تشخیص تغییرات و گسترش کالبد در مراحل گوناگون زمانی و لایه‌بندی‌های کالبدی آن می‌توان تصویر روشنی از شرایط کنونی بافت را ارائه نمود لذا به منظور فهم و درک شرایط کنونی بافت لازم است با نگاهی دقیق و مستند، فرآیند دگرگونی و سیر تحول بافت را مطالعه و مشخص نماییم.

1-2- بررسی و تحلیل سابقه تحولات و گسترش کالبدی منطقه 19 تهران

به استناد تحقیقات تاریخی، اسناد و عکس‌های هوایی موجود، فرآیند رشد و شکل‌گیری منطقه 19 شهرداری تهران را می‌توان در چهار مرحله مورد مطالعه قرار داد:

- تا قبل از 1343
- از 1343 تا 1358
- از 1358 تا 1366
- از 1366 تا امروز

این دوره‌بندی با دوره‌بندی‌های تاریخی رشد و گسترش شهر تهران انطباق دارد و توسعه اجتماعی، جمعیتی، اقتصادی، سیاسی و کالبدی این شهر است که با تحولات خود سرنوشت این محدوده را با سرنوشت خود پیوند زده است. به عبارت روشن‌تر، سیر تحول این محدوده ناشی از جریان جذب، استحاله و همسویی این محدوده با کالبد شهر تهران است و علل برون‌زای توسعه به ویژه توسعه کالبد شهر تهران به آن دامن زده است.

دوره نخست - پیشینه تاریخی محدوده منطقه 19 شهرداری تهران تا قبل از 1343

محدوده منطقه 19 شهرداری تهران تا پیش از سال‌های 1343 و وقوع اصلاحات ارضی منطقه‌ای روستایی است که به استناد مدارک و بقایای تعدادی قلعه‌های روستایی پراکنده نظیر قلعه اسفندیاری و قلعه عبدالآباد هویتی متمایز دارد و از طریق راه عبوری جاده ساوه و سایر راه‌های روستایی به تهران و ری ارتباط داشته است. استقرار فرودگاه نظامی قلعه مرغی و شکل‌گیری سکونتگاه‌های اطراف آن در دهه‌های متأخرتر روی می‌دهد و ساکنان جدید را مهاجران و کارکنان قلعه مرغی تشکیل می‌دهند. در ضمن استقرار فعالیت‌های آجری‌ری و واحدهای صنعتی - کارگاهی کوچک و پراکنده جوار جاده ساوه نیز مربوط به این دوره است. لیکن هنوز جریان جذب واقع نگردیده است. به استناد عکس‌های هوایی می‌توان عناصر فوق را در یک دوره و این دوره را با عوامل زیر معین و ویژگی‌های آن را به شرح زیر چنین بیان کرد:

- محدوده‌ای چند هسته‌ای در عبدال‌آباد، نعمت‌آباد و ... با بافت‌های ارگانیک و نامنظم
 - محدوده‌ای روستایی - کشاورزی با قلمروی در اطراف سکونتگاه‌های روستایی
 - محدوده‌ای با راه‌های روستایی مربوط به جاده ساوه و شهر ری
 - شکل‌گیری لکه‌های جدید با استقرار مرکز نظامی قلعه مرغی و استقرار کارگاه‌های آجرپزی و صنعتی.
- لکه‌های اخیر - شامل قلعه مرغی و کارگاه‌ها - به دلیل شاغلین متفاوتش که غیربومی‌اند و به کارهای غیرکشاورزی می‌پردازند، رشدی قابل توجه دارند و مناطق مسکونی معینی را در اطراف خود پدید آورده‌اند، مانند محدوده مسکونی جوار پادگان و محلات دولت‌خواه و اسماعیل‌آباد. این لکه‌ها هسته‌های اولیه ناهمگونی اجتماعی را در دل خود دارند.

بنابراین منطقه 19 شهرداری تهران در سال‌های پیش از 1343 منطقه‌ای مجزا از تهران با شکل چند هسته‌ای و مجزا از هم‌اند که اراضی کشاورزی بین آنها را پر کرده و رشد هر یک به اقتضای شرایط درونی‌اش است. این شرایط با وقوع اصلاحات ارضی و جابجایی‌های جمعیتی و استقرار مهاجران به سرعت دگرگون می‌شود و با رشد مراکز صنعتی و کارگاهی و کوره‌پزخانه‌ها و استقرار واحدهای مسکونی بر جمعیت‌اش افزون و ناهماهنگی‌های اجتماعی به تدریج رشد و از سهم اراضی کشاورزی کاسته و بر تعداد واحدهای مسکونی افزوده می‌شود.

دوره دوم - آغاز فرآیند جذب از 1343 تا 1358

دوره دوم رشد و توسعه کالبدی منطقه 19 را دوره آغازین فرآیند جذب و رشد لکه‌ها می‌توان نامید که به دلیل توسعه برون‌زا و بنا به ضرورت رشد تهران و توسعه اقتصادی - اجتماعی و کالبدی آن پدید می‌آید. در این دوران تحول منطقه 19 به رغم تبعیت از جریان تحولات تهران و دوره‌بندی زیر شامل:

الف - دوره 1345 تا 1352 - دوره توسعه صنعتی و کارگاه‌ها و انحلال تدریجی مراکز روستایی اطراف

شهر گسترش فرآیند مهاجرت‌ها

ب - دوره 1352 تا 1357 - دوره جهش بزرگ مالی و آغاز بحران اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و توسعه ناهمگونی‌های اجتماعی به ویژه در حاشیه شهرها کاراکتر نسبتاً یگانه‌ای دارد و از حیث جذب و رشد لکه‌ای سکونتگاه‌ها قابل تفکیک به دو زیردوه نمی‌شود، زیرا فرآیند جذب منطقه از طریق پادگان قلعه مرغی و جاده ساوه و کارگاه‌های صنعتی اطراف آن به تهران تا 1358 تداوم دارد و تا این سال هنوز با انحلال هسته‌های روستایی مواجه نیستیم. توسعه صنعتی سال‌های 45 تا 53 به رغم رشد و توسعه در این منطقه عمدتاً در جوار مسیرهای اصلی مانند جاده استراتژیک - صنعتی ساوه است. در سال‌های 1343 تا 1353 با رشد تعداد مهاجران و سکونت آنها، با شکل‌گیری نازی‌آباد، خانی‌آباد نو و ... بر تعداد لکه‌های مسکونی افزوده می‌شود، اما هنوز با پیوستگی آنها مواجه نمی‌شویم. این ناپیوستگی تا سال‌های 1358 نیز دیده می‌شود. در این دوران ساختار منطقه به تدریج در حال شکل‌گیری است، ولی هر بخش خود دارای یک استخوانبندی مجزا و ویژه بوده و پیوندی بین آنها دیده نمی‌شود. از سوی دیگر، شکل‌گیری لکه‌های مسکونی و تبعیت از کربندی اراضی کشاورزی و مالکیت اراضی در حال تبدیل است، که عوامل حقوقی معینی بر آن مؤثرند.

مطالعه موقعیت حقوقی منطقه 19 شهرداری تهران در سال‌های 1343 تا 1352 مبین آن است که به رغم آن‌که طرح جامع تهران مصوب 1347 است و منطقه 19 جزء محدوده 25 ساله قرار دارد و در نتیجه چون طرح جامع تنها برای محدوده خدماتی 5 ساله طرح و برنامه دارد، لذا منطقه 19 فاقد جایگاه برنامه‌ای است و در نقشه‌های مربوطه کاملاً "سفید" دیده می‌شود. این در حالی است که تحولات مهمی از حیث مراکز صنعتی - کارگاهی، راه‌های استراتژیک صنعتی و دگرگونی در بافت‌های مسکونی این منطقه در حال وقوع می‌باشد و جریان جذب نقاط حاشیه‌ای از چشم برنامه‌ریزان دور مانده است.

این نقیضه با اصلاحیه‌ای در سال 1352 به دست "شورای نظارت بر گسترش تهران" انجام می‌شود.

ماده 2 قانون نظارت بر گسترش شهر تهران، مصوب 1352/5/9 اشعار می‌دارد که با توجه به اینکه منطقه

19 در تاریخ مذکور جزء محدوده 25 ساله واقع است و تا قبل از این قانون، ساخت و سازها بدون هیچ مجوزی

صورت گرفته‌اند، لذا از این تاریخ یعنی از 1352/5/9 سازندگان این منطقه (به عنوان مثال اعضای شرکت‌های تعاونی مسکن) برای ساخت و سازهای خود احتیاج به مجوز از شورای نظارت بر گسترش شهر تهران دارند. این شورا در صدور مجوز کاملاً مختار بود و ارائه مجوز به سازندگان را منوط به احداث یک مدرسه، درمانگاه و یا مرکز خدماتی در کنار مجموعه مسکونی می‌کرد.

واقعیت آن است که شورای نظارت بر گسترش شهر تهران به رغم طرح جامع موضوعی ساماندهی - هرچند ناقص - نقاط حاشیه‌ای و جریان بهینه جذب این نقاط را با توجه به واقعیات عینی ناشی از توسعه کالبدی - هرچند ناقص - درک می‌کرد، اما هنوز وجه قانونی روشن و معینی به آن نتوانست بدهد. زیرا به رغم آنکه در سال 1355 با توجه به الزام ناشی از اجرای طرح جامع و عنایت به واقعیات عینی مربوط به گستره ساخت و سازهای شهری که موجب تغییر تقسیمات و پهنه‌بندی کل سطح حوزه خدماتی شهرداری تهران شد و تهران به 12 منطقه تقسیم گردید. منطقه 19 با جمعیت بسیار زیاد خود و پیوستگی آن از طریق راه ارتباطی جاده ساوه و قلعه مرغی هنوز جزء مناطق شهر تهران نبوده و فقط اراضی قلعه مرغی در محدوده تهران وارد می‌شود.

دوره سوم - از سال‌های 1358 تا 1366

دوره سوم رشد و توسعه کالبدی منطقه 19 شهرداری تهران را می‌توان با ویژگی زیر معرفی کرد:

- تکمیل فرآیند جذب و استحاله بافت‌های روستایی - به رغم بقایایی چند در عبدالآباد، دولت‌خواه و اسماعیل‌باد
- و نابودی نسبتاً جدی اراضی کشاورزی و رشد مراکز و محورهای کارگاهی، صنعتی و تجاری.
- توسعه شتابان جمعیت و رشد محلات مسکونی خانی‌آباد نو (طرفین خیابان میعاد)، شهرک شریعتی (طرفین خیابان ماهان)، جنوب فرودگاه قلعه مرغی (طرفین خیابان لطیفی)، عبدالآباد (طرفین خیابان بدر)، نعمت‌آباد (طرفین خیابان‌های طالقانی و نور) با هسته‌های روستایی کنار خود، دولت‌خوان بالا و پایین و اسماعیل‌آباد به صورت

هسته‌های مسکونی کارگری، کوی ولیعصر و دانشگاه در خانی آباد نو، شایان ذکر است که محلات مسکونی به صورت جزایر مسکونی و پراکنده است.

- رشد محورهای تجاری در میانه محله به عنوان استخوان‌بندی اصلی محله.

- کسب هویت شهری و قرارگرفتن در محدوده خدماتی شهرداری.

- ضعف و فقدان تأسیسات زیربنایی و خدماتی.

در این دوره عوامل حقوقی و مصوبات قانونی تا حدی موانع رشد مسکونی و جذب این محدوده به تهران را برداشته و موجبات اسکان قانونی مردم در این منطقه را فراهم آوردند.

مهم‌ترین مصوبه مؤثر بر قانونی شدن ساخت و سازها در حاشیه شهر به ویژه منطقه 19 بند 1 صورت جلسه شماره 33 مصوب 57/7/24 شورای نظارت بر گسترش شهر تهران بود که طبق آن مقرر شد منطقه 19 از سال 1358 در محدوده خدماتی شهرداری قرار گیرد.

در چارچوب مصوبه آزادسازی محدوده 25 ساله تهران، محدوده فعلی منطقه 19 تحت نظارت منطقه 16 شهرداری (که در آن زمان به نام منطقه 7 بود) قرار گرفت و به دنبال این اقدام، شهرداری اقدام به تهیه طرح تفصیلی برای بخش‌هایی از منطقه کرد و از این به بعد منطقه 19 دارای طرح و برنامه معینی شد.

این طرح‌ها که از اقدامات شهرداری برای تنسيق و تنظيم جریان ساخت و سازها در نواحی حاشیه‌ای بود با احداث شبکه‌های ارتباطی نظیر بزرگراه آزادگان، بزرگراه تندگویان، شروع احداث میدان میوه و تره‌بار، مجتمع آموزشی دانشگاهی دکتر شریعتی، خیابان‌های میعاد، میثاق و ... و احداث کاربری‌های خدمات شهری نظیر پارک‌ها و زمین‌های ورزشی، فضاهای فرهنگی - ورزشی، آموزشی و مذهبی و ... نیز همراه شد و منطقه 19 را که شامل جزایر پراکنده‌ای از کانون‌های مسکونی بود تا حدی کلیت بخشید.

مطالعه بافت‌های شکل گرفته این دوره نشان از آن دارد که:

اولاً تمام تفکیک‌ها از الگوی شطرنجی تقریباً واحدی برخوردارند.

ثانیاً اندازه قطعات و تراکم نسبتاً همسان هستند.

ثالثاً مصالح ساختمانی به کار رفته نسبتاً پایدارتر از مصالح ساختمانی دوره قبل‌اند.

رابعاً تمام تفکیک‌ها به صورت مسکونی‌اند و از خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی خیر چندانی نیست.

خامساً کلیه شبکه‌ها و تفکیک‌ها عمدتاً به تبعیت از الگوی کرت‌بندی اراضی کشاورزی، اراضی موقوفه و

مالکیت‌های خاص است. این عامل موجب تغییرات نه چندان زیادی در جهت‌گیری بافت و ساخت است.

دوره چهارم - از 1366 تا امروز

دوره چهارم رشد و توسعه کالبدی منطقه 19 شهرداری تهران را می‌توان تحت عنوان دوره ثبات قانونی،

پیوستگی بافت‌های پراکنده و تأمین و احداث کاربری‌های خدمات شهری، تجهیزات و تأسیسات شهری دانست.

در این دوره:

- رشد شتابان جمعیت به کندی گرایید و تمایل به ساخت و ساز مسکونی کاهش یافت.
- واحدهای مسکونی این دوره بدون تمایز از حیث نوع بافت، سازه، معماری، مصالح و سایر وجوه متمایزکننده از دوره‌های قبل در بین بافت‌های خانی‌آباد نو (بلوار معلم)، غرب فرودگاه قلعه مرغی و جنوب بزرگراه جوانه و بخش‌هایی از دولت‌خوار احداث گردید.
- گرایش عمده ساخت و سازهای این دوره بیشتر حول احداث کاربری‌های خدماتی محله‌ای و شهری نظیر پارک شقایق، بهشت، تکمیل میدان میوه و تره‌بار تهران، ساختمان‌های شهرداری، آتش‌نشانی، مجموعه ورزشی، پارک‌ها و زمین‌های ورزشی، فضاهای آموزشی و مذهبی و ... و تکمیل شبکه‌های دسترسی نظیر بزرگراه تندگویان و کمربندی تهران جهت اتصال و ایجاد انسجام و یکپارچگی محلات متمرکز است.
- در این دوران با ایجاد عوامل و فضاهای پرکننده مانند پارک، فضاهای باز، سبز و خدماتی سعی گردیده محدوده خدماتی شهرداری منطقه 19 از یکپارچگی برخوردار شود.

- در این دوران هنوز هم با منطقه‌ای چندهسته‌ای مواجه هستیم که فاقد ساختار به هم پیوسته می‌باشد. فضاهای پرکننده فاقد کارایی لازم‌اند و هنوز عرصه منازعات محله‌ای قلمداد می‌شوند.

در این دوره نیز ضوابط کنترل و هدایت منطقه 19 شهرداری دچار ضعف است و رسماً می‌توان منطقه را فاقد یک ابزار کنترل و هدایت جامع دید. مهم‌ترین مرجع هدایت قانونی منطقه 19 کمیسیون ماده 5 است و هیچ مصوبه‌ای که بتواند تغییرات اساسی بر کالبد وارد کند به تصویب نرسیده و برپایه طرح‌های تفصیلی قبلی نیز امکان هدایت و کنترل توسعه کالبدی ممکن نیست.

بنابراین منطقه 19 شهرداری تهران یکی از مناطق جنوبی شهر تهران است. به رغم آنکه در سال 1357 در محدوده خدماتی شهر تهران جای گرفت، اما از سال‌های 1343 در مسیر تحول خود در جریان فرآیند جذب، استحاله و دگرگونی وسیعی قرار گرفت که با رشد شهر تهران همه نقاط حاشیه‌ای دستخوش آن شدند، لذا مراحل تحول این مناطق جدا از تحول کالبدی شهر تهران و نیازهای آن ارزیابی نمی‌شود.

3-1- مطالعات وضع موجود منطقه

1-3-1- بررسی ساخت کالبدی وضع موجود منطقه

به منظور شناخت استخوانبندی منطقه 19 الگوی ساخت فیزیکی محیط طبیعی، الگوی ارتباط عناصر پیکره کالبدی و الگوی بافت مورد مطالعه قرار گرفت.

الگوی کلی ساخت فیزیکی به تبع استقرار عناصر طبیعی بجامانده که شامل کانال آبیاری، اراضی کشاورزی، باغات و حفره‌های خالی کوره‌پزخانه و اراضی بایر است و به تبع جهت شیب زمین و فقدان مرز و لبه و نشانه طبیعی منطقه‌ای دوبخشی ولی ناخواناست.

الف - محدوده منطقه 19

محدوده منطقه 19 با وسعتی حدود 2084 هکتار، از شمال به منطقه 17 شهرداری تهران محدود می‌شود. پادگان قلعه مرغی و خیابان زمزم حدفاصل بین منطقه 16، 19 و 17 می‌باشند. از سمت شرق خیابان بهمنیار مرز بین مناطق 16 و 19 بوده و از سمت جنوب بزرگراه آزادگان مرز بین مناطق همجوار با منطقه 19 را تعریف می‌کند. محدوده فوق‌الذکر، در زمان تشکیل منطقه 19 تعریف شده و به همین جهت خیابان‌هایی که به عنوان مرز بین مناطق تعبیه شده‌اند، اصلی‌ترین معابر موجود در آن زمان بوده است. طی دو دهه گذشته شبکه بزرگراهی در درون و اطراف منطقه شکل گرفته که ضرورت بازنگری در محدوده‌های منطقه را ایجاب می‌نماید.

ب - نحوه ارتباط با مناطق همجوار

عبور بزرگراه تندگویان و قلعه مرغی از بخش شرقی منطقه باعث گسستگی و انقطاع رابطه ساختاری - فضایی میان منطقه 19 با منطقه 16 و محله خانی آباد شده است. این عدم ارتباط ساختاری گستره مورد مطالعه با مناطق 16 و 17، با اتصال بزرگراه نواب به بزرگراه‌های قلعه مرغی و جوانه و افزایش حجم ترافیک این محورها با انتقال بار ترافیکی عبوری از بهشت زهرا و بالعکس، تشدید خواهد شد. در نهایت می‌توان ارتباط این منطقه با مناطق همجوار را فوق‌العاده ضعیف ارزیابی نمود، همچنین بررسی ساخت ارتباطی محدوده منطقه 19 بر عدم وجود عنصر ارتباطی مناسب میان بخش شرقی و غربی منطقه با هم، به ویژه به دلیل عبور بزرگراه نور از میان منطقه حکایت دارد.

ج - عناصر و پیوندهای اصلی بیرونی پیکره شامل:

عناصر و پیوندهای اصلی بیرونی پیکره شامل مراکز پادگان قلعه مرغی در شمال پیکره و میدان میوه‌وتره‌بار در جنوب، معابر عمده شامل بزرگراه تندگویان در شرق، ساوه در غرب، شمال غرب و آزادگان در جنوب که این

مراکز و معابر از یک سو پیکره و استخوان‌بندی آن را به پیکره و استخوان‌بندی شهر تهران متصل می‌کند و از دیگر سو به توسط همین عناصر از مجموعه شهر تهران متمایز می‌گردد و به پیکره هویت می‌دهد.

د - عناصر و پیوندهای اصلی درونی پیکره

دومین دسته از عناصر و پیوندهای متمایزکننده و هویت‌بخش منطقه 19 که وضع درونی منطقه را نشان می‌دهد، مشتمل بر مراکز، شبکه‌های ارتباطی پیونددهنده، مبادی ورودی و تقسیمات کالبدی داخلی منطقه است. به این ترتیب عناصر و پیوندهای اصلی درون پیکره شامل مراکزی همچون پارک شریعتی، میدان ابوریحان، مجتمع آموزشی دکتر شریعتی؛ معابر عمده شامل شبکه‌های درونی که عمدتاً نقش شریانی درجه دو را در منطقه داشته و شامل لطیفی، صمدی، نور، طالقانی، احسانی، بخشنده، شکوفه، مطهری، ماهان، جانباز، خلایق، شقایق و... می‌باشد. که بخش خدمات نیز عمدتاً در محورها به ویژه محورهای لطیفی، صمدی، میعاد و بهمنیار دیده می‌شود. محورهای فعالیت که یکی از شاخص‌های استخوان‌بندی است، در سطح منطقه عمدتاً به صورت الگوی خطی توزیع شده است و تنها در دو مکان با مرکز خدماتی مواجهیم.

این مراکز و شبکه‌ها بافت‌های هم‌جوار خود را به یکدیگر پیوند داده است و موجب قوام آنها شده است. باید توجه داشت که شبکه‌های لطیفی، صمدی، میعاد و میثاق به گونه‌ای استقرار دارند که بافتی یکپارچه پدید آمده اما سایر پیونددهنده‌ها مستقل‌اند. بنابراین منطقه 19 از حیث ساخت شبکه‌ها و پیوندهای درونی فاقد پیوستگی است. لذا در اولین تحلیل می‌توان چنین نتیجه‌گیری کرد که :

پیکره منطقه 19 به دلیل جدایی و تکه‌تکه بودن عناصر و پیونددهنده‌های درونی‌اش پیکره‌ای چندبخشی، فاقد یکپارچگی، چندمرکزی و چند پاره است که مراکز پیونددهنده مانند فضاهای میانی محلات و فضاهای سبز نتوانسته یکپارچگی، وحدت، یگانگی و یکدستی بافت را پدید آورد و شبکه‌ها نیز از هم گسسته‌اند. پیکره منطقه 19



موضوع پروژہ :

الگوی توسعه منطقه ۱۹ شهرداری تهران

عنوان نقشه :

رأيت:



از حیث ساخت بصری - فضایی به دلیل ضعف مبادی ورودی و خروجی و عدم پیوند بین مبادی و سایر عناصر ساخت نیز دستخوش ضعف است .

پیکره منطقه 19 در تمام مسیرهای اطراف خود ورودی و خروجی‌های متعدد، ناهم‌سطح، ناهمگن و ناهم‌عرض داشته و ورودی‌ها در بسیاری از محلات فقط به محله مذکور راه دارد. به عبارت روشن‌تر مسیرهای ورودی در داخل بافت منطقه فاقد به هم پیوستگی است و در تمام بافت جریان ندارد و این موضوع از خوانایی منطقه می‌کاهد. شایان ذکر است مبادی ورودی به هیچ عنوان خوانا نیست و توسط هیچ عنصر نمادینی تعریف نشده است.

بنابراین منطقه 19 به دلیل حضور موانع کالبدی با مناطق همجوار خود یعنی مناطق 16، 17 و 18 و همچنین درون منطقه میان بخش غربی با بخش شرقی آن، دچار عدم یکپارچگی بافت و عدم ارتباط و پیوند ساختاری می‌باشد. لیکن به دلیل حضور محورهای خدماتی مهم منطقه‌ای همچون محور مدائن در منطقه 16 و محورهای لطیفی و مهران، میثاق و میعاد در منطقه 19، توانایی بالقوه‌ای برای برقراری ارتباطی مناسب با بافت مجاور خود داراست. در نهایت ساخت منطقه 19 را می‌توان مطابق جدول ارزیابی نقاط قوت ، ضعف ، فرصت و تهدیدها تحلیل نمود .

جدول شماره 1- شناسایی نقاط قوت ، ضعف فرصت‌ها و تهدیدهای محیط کالبدی - ساخت و استخوانبندی

معیارها	قوت‌ها	ضعف‌ها	فرصت‌ها	تهدیدها
- پیوستگی و انسجام در ساخت اصلی (محورهای اصلی ارتباطی فضاهای باز عمده و بناهای عمومی) در جهت شکل دهی و هدایت مناسب توسعه کالبدی - فضایی منطقه . - پیوستگی ارتباط ساختاری - فضایی میان منطقه 19 با مناطق 16 و 17 - اتصال عناصر اصلی بیرونی پیکره با ساخت شهر تهران، - خوانایی مبادی ورودی	- وجود راه های ارتباطی عمده در سطح منطقه (تندگویان ،آزادگان ، جاده ساوه ، جوانه ، زمزم و ..) . - وجود فضاهای باز عمده در سطح منطقه (پارک شریعتی ، بهشت ، نرگس و ..) . - وجود بناهای عمومی در سطح منطقه (ساختمان شهرداری و ..) . - شکل گیری بافت شهری به ویژه فعالیت های کارگاهی ، تولیدی به تبعیت از محورهای ارتباطی . - امکان تقویت ارتباط مناطق از طریق استفاده از اراضی پادگان قلعه مرغی.	- عدم یکپارچگی ساخت اصلی به ویژه در نواحی غرب منطقه که موجب گسستگی ساخت اصلی (بافت مسکونی) گردیده است . - وجود فضاهای منفصل‌کننده توده شامل اراضی بایر، فضاهای رها شده و ... - حضور موانع فیزیکی عمده شامل بزرگراه‌های تندگویان و ساوه که ارتباط با مناطق همجوار را تضعیف نموده است.	- امکان تداوم عناصر ساختی به منظور انسجام و پیوستگی استخوانبندی منطقه از طریق گسترش محورهای ارتباطی و احداث بناهای عمومی (گسترش محور شکوفه به سمت غرب و الحاق آن به دولت خواه) . - وجود مطالعات طرح "بررسی مشکلات توسعه شهری مناطق " - امکان تبدیل اراضی کوره پزخانه ها و انبار ضایعات به فضاهای شهری در جهت رونق و سرزندگی محیط اجتماعی . - امکان برقراری ارتباط از طریق تقویت محور لطیفی و ارتباط آن با محور مدائن (بازارچه دوم نازی‌آباد). - امکان تعریف مبادی ورودی و بهره‌گیری از موقعیت منطقه به عنوان حوزه ورودی جنوبی شهر تهران	- نبود طرح های مناسب که موجب تسریع انسجام و پیوستگی استخوانبندی منطقه می‌گردد .

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران
تهاد مشترک مسئول تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهرداری تهران

موضوع پروژه: ۱
انگیزه توسعه منطقه ۱۹ - شهرداری تهران

اسموا: ۱
تعیین ساخت کلیه منطقه ۱۹

راهنمایی:

- قوت ۵۰
- وجود راههای ارتباطی عبده
- نامشخص منطقه
- یکپارچگی بافت مسکونی
- فرمان
- امکان تداوم عناصر ساختمانی (محورهای اصلی)
- وجود آرامش مناسب جهت ایجاد یکپارچگی در بافت
- منطقه
- عدم یکپارچگی ساخت اصلی
- ریز دانگی، فرهنگی و تراکم بافت
- ناپایداری گسترده در کالبد
- بافت کالبدی نیمه پایدار
- تعدد پذیری با مطلوب بافت
- تعدد پذیری نیمه مطلوب بافت
- فرمان
- افزایش حجم توده نسبت به فضا
- گسل ری تهدید جدی به لحاظ بروز زلزله
- محدوده مسکونی
- محدوده مورد مطالعه

مهندسین مشاور نقش پیراوی
HAGHI & PARTOOL CONSULTING ENGINEERS

نقشه ۱
مقیاس ۱:۲۵۰۰
۲۵۰۰-۲-۵۴
ژانویه ۱۳۸۳



1-3-2- پهنه‌بندی اجتماعی - اقتصادی منطقه 19

به منظور تدقیق مطالعات بافت اجتماعی و تعیین مسایل متمایز نواحی مختلف منطقه به تحلیل و سنجش شاخص‌های اجتماعی در سطح نواحی منطقه می‌پردازیم. هدف از این بخش، دستیابی به پهنه‌های متمایز اجتماعی در نیل به تعیین استراتژی‌های مواجهه با مسایل و معضلات هر پهنه می‌باشد. در راستای دستیابی به هدف فوق، علاوه بر آمارهای رسمی از نتایج پیمایشی که در قالب پرسشنامه در سطح نواحی انجام شده، استفاده می‌گردد. بررسی‌های اولیه آمارهای رسمی و نتایج پیمایش، بیانگر این موضوع است که منطقه 19 از حیث اجتماعی، شامل بافت یکدست و همگنی نبوده و در خصوصیات برجسته اجتماعی ساکنان نواحی، نوعی ناهمگنی مشاهده می‌گردد به نحوی که می‌توان براساس شاخص‌هایی همچون میزان سطح تحصیلات، اشتغال، بیکاری، درآمد ماهیانه و ... به حوزه‌ها یا پهنه‌های متمایزی دست یافت. علی‌رغم این تمایزات، از حیث وجه نظرها و نحوه برداشت اهالی منطقه نسبت به کمبودها، معضلات و مطلوبیت فضاهای شهری، نوعی همگنی که نشأت گرفته از اجماع فکری ساکنان است، در سطح منطقه پدیدار می‌گردد. از این بابت، به منظور ارائه بهتر نتایج به دست آمده، شاخص‌های اجتماعی تعیین‌کننده پهنه‌های اجتماعی مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد.

الف - بررسی شاخص‌های تعیین‌کننده پهنه‌های اجتماعی

در این قسمت برپایه شاخص‌هایی شامل ویژگی‌های جمعیتی (درصد تأهل و میزان خانوار در واحد مسکونی)، نسبت باسوادی و میزان تحصیلات، میزان اشتغال و بیکاری، خاستگاه اجتماعی و تحرک شغلی پهنه‌های متمایز اجتماعی - اقتصادی منطقه تعیین می‌گردد.

ویژگی‌های جمعیتی (درصد تأهل و میزان تعداد خانوار در واحد مسکونی)

از حیث مشخصه‌های جمعیتی، درصد تأهل و میزان تعداد خانوار در واحد مسکونی به عنوان مهم‌ترین شاخص‌های تعیین‌کننده پهنه‌های اجتماعی در منطقه قابل شناسایی می‌باشند. براساس پیمایش صورت گرفته در

سطح منطقه نواحی غربی از جمله نعمت‌آباد و دولت‌خواه از درصد تأهل بیشتری نسبت به نواحی شرقی برخوردار بوده و در نواحی شرقی عکس این موضوع صدق می‌کند.

به لحاظ میزان خانوار در واحد مسکونی چنین می‌توان اظهار نمود که افزایش مستمری به شکل یک طیف در میزان این شاخص از شرق به غرب منطقه قابل تشخیص می‌باشد، به نحوی که در نواحی خانی‌آباد شرقی و غربی و شریعتی، این میزان از مطلوبیت برخوردار بوده در حالی که در نواحی غربی از مطلوبیت آن کاسته می‌شود. ناحیه عبدل‌آباد در بین نواحی منطقه در حالت تعادل قرار دارد.

جدول زیر میزان خانوار در واحد مسکونی را در سطح نواحی مختلف منطقه 19 نشان می‌دهد:

جدول شماره 2 - میزان خانوار در واحد مسکونی در منطقه 19 به تفکیک نواحی 6گانه

نواحی	میزان خانوار در واحد مسکونی
خانی‌آباد شرقی	1/06
خانی‌آباد غربی	1/02
شریعتی	1/07
عبدل‌آباد	1/1
نعمت‌آباد	1/17
دولت‌خواه	1/18
متوسط منطقه	1/1

با توجه به جدول فوق سه پهنه اصلی در سطح نواحی منطقه قابل شناسایی است که در زیر به آن اشاره می‌گردد.

جدول شماره 3- پهنه‌بندی میزان خانوار در واحد مسکونی در منطقه 19

پهنه	میزان خانوار در واحد مسکونی
پهنه اول شامل خانی‌آباد شرقی، غربی و شریعتی	1/05
پهنه دوم شامل عبدالآباد	1/1
پهنه سوم شامل نعمت‌آباد و دولت‌خواه	1/175

نسبت باسواد و میزان تحصیلات

جدول زیر شاخص تعداد جمعیت 6 ساله و بیشتر، جمعیت باسواد و نسبت باسوادی را در نواحی شش‌گانه و متوسط تهران براساس آمار و ارقام سال 1375 نشان می‌دهد.

جدول شماره 4- میزان باسوادی جمعیت 6 ساله و بیشتر در منطقه 19 به تفکیک نواحی

جمعیت 6 ساله و بیشتر	جمعیت باسواد	نسبت باسوادی (درصد)	
24325	22042	90/61	خانی‌آباد شرقی
36888	33078	89/67	خانی‌آباد غربی
42718	36158	84/64	شریعتی
40989	34374	83/86	عبدالآباد
35204	28259	80/27	نعمت‌آباد
9634	7961	82/63	دولت‌خواه
189758	161872	85/3	کل نواحی
6143178	5566347	90/61	متوسط تهران

با توجه به روند تغییرات در نسبت باسوادی چنین می‌توان اظهار نمود که ناحیه عبدالآباد که در مرکز منطقه مستقر می‌باشد به مثابه محدوده حدفاصل بین پهنه اول متشکل از نواحی خانی‌آباد شرقی، غربی و شریعتی و پهنه سوم متشکل از نواحی نعمت‌آباد و دولت‌خواه است عمل می‌نماید و براین اساس جدول زیر تشکیل می‌گردد.

جدول شماره 5 - پهنه‌بندی نسبت باسوادی در منطقه 19

نسبت باسوادی	پهنه
88/31	پهنه اول
83/86	پهنه دوم
81/45	پهنه سوم

با توجه به نسبت باسوادی در پهنه‌های فوق چنین می‌توان اظهار نمود که تمایز آشکاری بین پهنه اول و سوم در منطقه وجود داشته به نحوی که پهنه اول از نسبت باسوادی بالاتری برخوردار می‌باشد و پهنه دوم که شامل ناحیه عبدالآباد است به مثابه پهنه حدفاصل مطرح می‌گردد.

براساس پیمایشی که در سطح نواحی مختلف منطقه 19 صورت پذیرفته نتایجی در ارتباط با میزان مدرک تحصیلی پاسخ دهندگان بدست آمد که نشان‌دهنده وجود پهنه‌های متمایز در سطح منطقه است به نحوی که در پهنه اول که شامل نواحی شرقی است درصد بیشتری از افراد پاسخ دهنده نسبت به سایر پهنه‌ها دارای مدرک تحصیلی دیپلم بوده و در پهنه سوم درصد قابل ملاحظه‌ای از پاسخ دهندگان خود را جزو افراد بی‌سواد معرفی کرده‌اند. پهنه دوم که شامل ناحیه عبدالآباد است وضعیت حدفاصل داشته به نحوی که درصد قابل ملاحظه‌ای در این پهنه خود را جزو افرادی معرفی کرده‌اند که در حد خواندن و نوشتن از تحصیلات بهره‌مند می‌باشند.

میزان اشتغال و بیکاری

جدول زیر نرخ اشتغال و بیکاری سه پهنه مطرح شده را در منطقه 19 براساس آمار سال 1375 نشان

می‌دهد.

جدول شماره 6- پهنه‌بندی نرخ اشتغال و بیکاری در منطقه 19

پهنه	نرخ اشتغال	نرخ بیکاری
پهنه اول	92/54	7/45
پهنه دوم	95/14	4/85
پهنه سوم	93/4	6/6

جدول فوق گویای وضعیت اشتغال و بیکاری در پهنه‌های مختلف منطقه می‌باشد، به نحوی که پهنه دوم به مثابه حدفاصل دو پهنه اول و سوم عمل کرده و نسبت به دو پهنه اول و سوم از وضعیت بهتری برخوردار می‌باشند. برحسب پیمایشی که در سطح نواحی منطقه صورت گرفته، به طور کلی می‌توان اظهار نمود که در پهنه اول افرادی که خود را متعلق به رده‌های درآمدی 100 تا 200 هزار تومان معرفی کرده‌اند، نسبت به پهنه‌های دیگر، از درصد بیشتری برخوردار می‌باشند و در پهنه‌های دوم و سوم درصد بیشتری از پاسخ‌دهندگان متعلق به رده درآمدی زیر 100 هزار تومان می‌باشند. از نقطه نظر نوع اشتغال، در پهنه اول درصد بیشتری از پاسخ‌دهندگان متعلق به گروه کارکنان و بازنشستگان بوده و در پهنه سوم درصد بیشتری از پاسخ‌دهندگان متعلق به گروه خدمات شهری و خرده‌فروشی می‌باشند و پهنه دوم حالت حدفاصل را داراست.

خاستگاه اجتماعی

از نقطه نظر خاستگاه اجتماعی، قابل ذکر است که در پهنه اول، 63 درصد پاسخ‌دهندگان در منطقه 19 و یا سایر مناطق تهران متولد شده در حالی که در سایر پهنه‌ها اکثریت قابل توجهی از پاسخ‌دهندگان در شهرهای دیگر متولد شده و زادگاه آنها خارج از تهران می‌باشد علاوه بر محل تولد، شغل پدر را نیز می‌توان به عنوان خاستگاه اجتماعی فرد در نظر گرفت. از این بابت براساس نتایج پرسشنامه‌ای اکثریت افراد پاسخ‌دهنده در پهنه اول، شغل پدرشان را کارمند و بازنشسته اعلام کرده در حالی که در پهنه دوم و سوم اکثریت افراد پاسخ‌دهنده شغل پدرشان را کارگر صنایع فلزی و چوبی عنوان کردند.

تحرك شغلی

از نقطه نظر تحرك شغلی، محل کار و نحوه رفتن به محل کار مورد بررسی قرار می‌گیرد. در پهنه اول اکثریت پاسخ‌دهندگان محل کار خود را خارج از منطقه 19 عنوان کرده و نحوه رفتن به محل کار را استفاده از اتوبیل شخصی مطرح کردند در حالی که در پهنه دوم و سوم اکثریت پاسخ‌دهندگان محل کار خود را در داخل ناحیه و نحوه رفتن به محل کار را پای پیاده عنوان کردند.

در مجموع با توجه به بررسی‌های صورت گرفته در مورد شاخص‌های تعیین کننده پهنه‌های اجتماعی جدول زیر قابل شناسایی می‌باشد:

جدول شماره 7 - پهنه‌بندی برحسب ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی در منطقه 19

پهنه اول	پهنه دوم	پهنه سوم	
نسبت باسوادى بیشتر از متوسط منطقه*، میزان خانوار در واحد مسكونى کمتر از متوسط تهران، خاستگاه اجتماعى تهران، تحرک شغلى بالا	نسبت باسوادى کمتر از متوسط منطقه، میزان خانوار در واحد مسكونى برابر متوسط تهران، خاستگاه اجتماعى تهران و خارج از تهران، تحرک شغلى متوسط	نسبت باسوادى خيلى کمتر از متوسط منطقه، میزان خانوار در واحد مسكونى بالاتر از متوسط تهران، خاستگاه اجتماعى خارج از تهران، تحرک شغلى کم	ویژگی‌های اجتماعی
نرخ اشتغال کمتر از متوسط تهران، نرخ بیکارى بیشتر از متوسط تهران، گروه درآمدى بالاتر از متوسط منطقه، غالب بودن رده شغلى کارمند و بازنشسته.	نرخ اشتغال بیشتر از متوسط تهران، نرخ بیکارى کمتر از متوسط تهران، گروه درآمدى برابر با متوسط منطقه، غالب بودن رده شغلى کارمند و خدمات شهری	نرخ اشتغال کمتر از متوسط تهران، نرخ بیکارى کمتر از متوسط تهران، گروه درآمدى پایین‌تر از متوسط منطقه، غالب بودن رده شغلى خرده‌فروشى و خدمات شهری	ویژگی‌های اقتصادی

* لازم به ذکر است که نسبت باسوادى، میزان خانوار در واحد مسكونى، نرخ اشتغال و بیکارى مربوط به سال 1375 می‌باشد.

از مطالعه ویژگی‌های اجتماعى و اقتصادى می‌توان چنین استنتاج نمود که در منطقه مورد مطالعه با حرکت از سمت شرق منطقه به غرب آن، شرایط اجتماعى - اقتصادى ساکنین نزول پیدا می‌کند. پهنه اول که شامل محلات خانى‌آباد و ... است، از نظر ویژگی‌های اجتماعى - اقتصادى ساکنین در شرایط مناسب‌ترى از متوسط منطقه به سر می‌برد. این موضوع را می‌توان ناشى از مجاورت این پهنه با منطقه 16 که از شرایط سکونتى مناسب‌ترى از منطقه 19 برخوردار است، دانست. همچنین تثبیت کاربرى مسكونى و عدم شکل‌گیرى فعالیت‌های کارگاهى - صنعتى در این محدوده و بالطبع عدم کشاکش در روند مکان‌گزینی و رشد و توسعه کاربرى مسكونى و فعالیت‌های

وابسته به آن موجبات رشد شرایط سکونت را در این پهنه فراهم آورده است. بر پایه این شرایط است که پهنه مذکور از نظر جذب جمعیت، به مکان جذب جمعیت با ویژگی‌های جمعیتی - اقتصادی بالاتر از متوسط منطقه تبدیل شده است.

در مقابل این پهنه، پهنه غربی منطقه (ناحیه سه) شامل محلات نعمت‌آباد و دولتخواه واقع شده که از لحاظ ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی ساکنین بسیار کمتر از متوسط منطقه و شهر تهران است. این موضوع با عدم رشد شرایط سکونت رابطه مستقیمی دارد. از آنجا که پهنه مزبور در روند کشاکش مکان‌گزینی کاربری مسکونی و کارگاهی - صنعتی با غلبه کاربری کارگاهی مواجه شده است؛ طبیعی است که این موضوع به معنای تحدید کردن شرایط سکونتی در این پهنه باشد که عدم رشد مناسب سکونت در این پهنه، از بعد جذب جمعیت ساکن، موجب گردیده تا قشر ساکن این پهنه از لحاظ ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی در شرایط پایین‌تری از سطح منطقه باشد.

پهنه میانی که شامل محله عبدالآباد است، از نظر ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی ساکنین در وضعیت بینابینی در منطقه مورد مطالعه به سر می‌برد. این گستره که در بین پهنه اول و سوم قرار گرفته از لحاظ شرایط سکونتی و بنابراین ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی ساکنین در حالت میانی در منطقه نسبت به دو پهنه مذکور به‌سرمی‌برد و تقریباً در حد متوسط منطقه است.

1-3-3- پهنه‌بندی عملکردی منطقه

در این بخش پهنه‌سازی محدوده مطالعاتی براساس معیارهای مذکور مورد توجه قرار می‌گیرد. براساس معیارهای ذکر شده در بند 1-2-2، گستره مورد مطالعه براساس کاربری‌ها و عملکرد غالب، پهنه‌بندی شده است. نتایج حاصل از این پهنه‌بندی به شرح زیر می‌باشد.

- اولین پهنه در این محدوده پادگان قلعه مرغی است که با سطحی بالغ بر 291 هکتار، به عنوان پهنه نظامی در بخش شمالی منطقه واقع شده است. همانطور که قبلاً ذکر آن رفت این پهنه در کنار پهنه کشاورزی و صنعتی از اولین پهنه‌های تشکیل‌دهنده منطقه 19 می‌باشد.

- پهنه مسکونی، دومین پهنه در محدوده مطالعاتی است. کاربری مسکونی 34/75 درصد از کاربری‌های این پهنه را به خود اختصاص می‌دهد. در صورتیکه سطح شبکه معابر را که عمده‌تاً در خدمت کاربری مسکونی شکل گرفته است به سطح مسکونی پهنه مذکور اضافه نمائیم، 65/8 درصد از سطح کل این پهنه شامل مسکن و دسترسی به سطوح مسکونی خواهد بود. به این ترتیب تردیدی در غلبه کارکرد مسکونی در پهنه دوم باقی نمی‌ماند. این پهنه علاوه بر کاربری مسکونی دربردارنده خدمات سطح محله‌ای و ناحیه‌ای جمعیت ساکن نیز می‌باشد. از این پهنه علاوه بر کاربری مسکونی کاربری‌های وابسته به آن مانند آموزشی مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای، تجاری خرده‌فروشی و ... را نیز در بر می‌گیرد. این پهنه در سیر تحول کالبدی خود که به طور عمده از سال 1343، آغاز گردیده است، طی فرایند جذب و استحاله در بافت شهر تهران، به مرور و متأثر از واقعیت‌های پیرامون گسترش یافته است. اولین نقاط مسکونی در این منطقه که تا قبل از سال 1343 به صورت لکه‌های مسکونی در روستای عبدال‌آباد، کوره‌های آجرپزی و اراضی کشاورزی قابل مشاهده بود پس از سال 1343 با آغاز فرایند جذب، رشد لکه‌های مسکونی شدت گرفته و این روند تا اواسط دهه 60 با رشد شتابان جمعیت منطقه و مهاجرت‌های گستره به شهر تهران همچنان ادامه داشته است. در این دوره، مراکز سکونتگاهی به صورت جزایر مسکونی رشد کرده که بافت را دچار ناپیوستگی کالبدی نموده است. لیکن به مرور زمان به دلیل شرایط بهتر سکونتی در بخش شرقی، پیوستگی و انسجام

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران
تهاد مشترک مسئول تهیه طرحهای
جامع و تفصیلی شهر تهران

موضوع پروژه: الگوی توسعه منطقه ۱۹
شهرداری تهران

عنوان نقشه:

کاربری اراضی وضع موجود

راهنما:

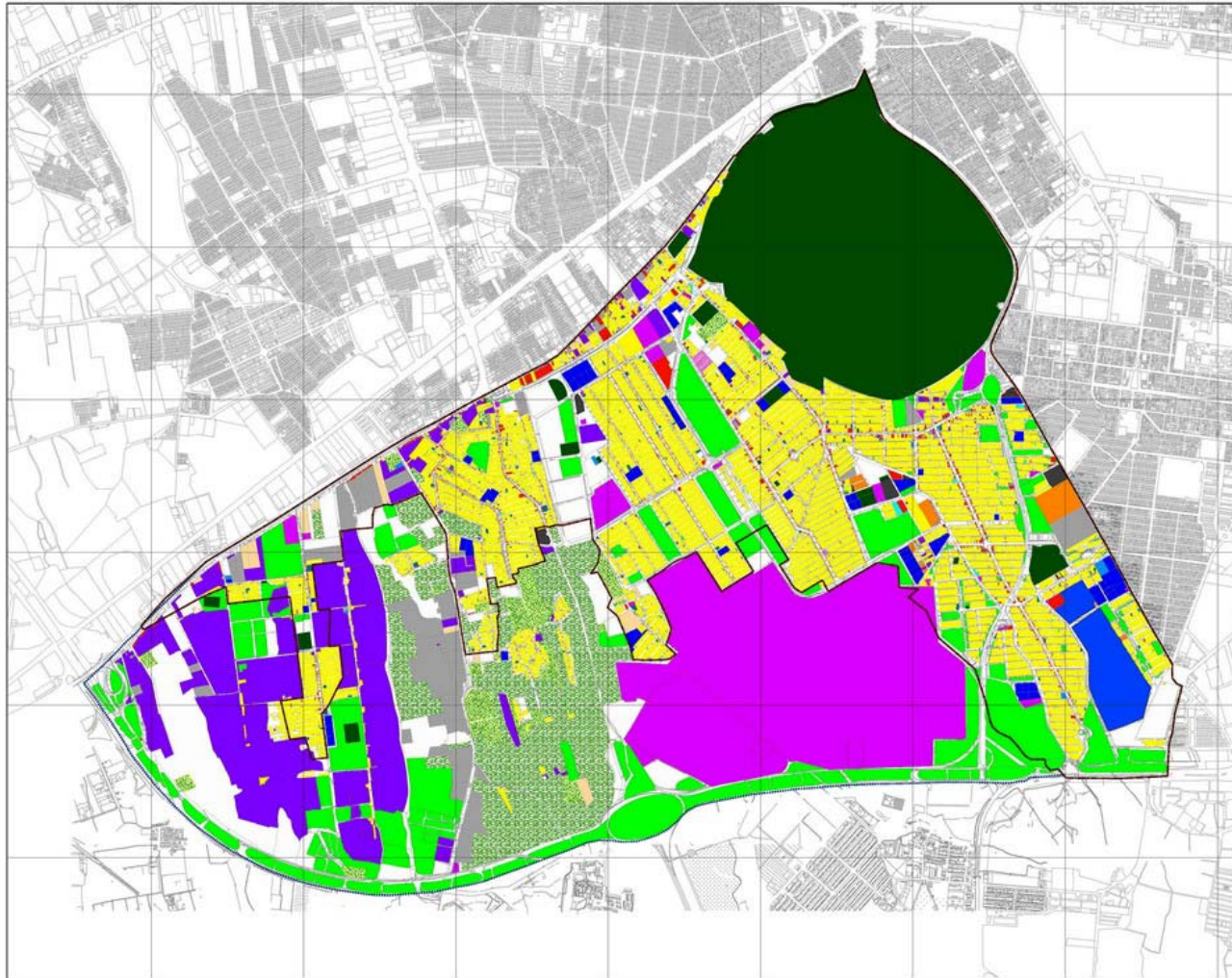
- مسکونی
- مجتمع مسکونی
- تجاری
- آموزشی
- آموزش عالی
- مذهبی
- فرهنگی
- جهان گردی
- تفریحی
- بهداشتی
- ورزشی
- اداری
- فضای سبز
- نظامی
- صنعتی
- تفریح و تفریبات شهری
- حمل و نقل و اتوبان
- پهنای
- سبزی
- باغ
- کشاورزی و دامداری
- محدوده مطالعاتی منطقه
- محدوده قانونی منطقه

مهندسین مشاوران تهران
Majidi & Partners Consulting Engineers



مقیاس: ۱/۱۲۵۰۰

شماره نقشه: ۲۶۰۰-۶
زمستان ۱۳۸۳



کالبدی از طریق توسعه مسکونی نسبتاً تأمین شده است اما همانطور که از نقشه پهنه‌بندی برمی‌آید، ناپیوستگی کالبدی در بخش غربی کاملاً مشهود است، که اعمال خط محدوده قانونی، حضور صنایع و کارگاه‌ها و ... از فاکتورهای مهم در این عدم یکپارچگی پهنه مسکونی در بخش غربی به شمار می‌رود.

- پهنه سوم، پهنه صنعتی است که شامل بخشی از کارگاه‌ها، تعمیرگاه‌ها و انبارهای مستقر در محور جاده ساوه و بخش غربی منطقه، کوره‌های آجرپزی و انبارهای ضایعات واقع در بخش غربی و جنوب غربی منطقه است. قیمت مناسب اراضی، وجود اراضی گسترده و بایر، موقعیت مطلوب مکانی در بخش ورودی به شهر تهران، دسترسی مطلوب به دلیل حضور بزرگراه‌های عمده در اطراف، از عوامل اصلی در رشد و توسعه استقرار صنایع در بخش غربی منطقه به شمار می‌رود.

- پهنه چهارم پهنه فعالیتی در جنوب غربی محدوده مطالعاتی واقع در ناحیه 5 است. اراضی کشاورزی و باغات عناصر اصلی این پهنه محسوب می‌شوند که مجموع فعالیت‌های مذکور 70/39 درصد از سطح کل پهنه را به خود اختصاص داده است. در حالی که کاربری مسکونی تنها 0/76 درصد از سطح این پهنه را شامل می‌شود. این ارقام نشانگر غلبه کامل فعالیت‌های مذکور در منطقه است. این پهنه که تا قبل از سال‌های دهه 40، به عنوان یکی از عناصر اصلی تشکیل‌دهنده منطقه به شمار می‌رفته است، به مرور زمان تحت تأثیر رشد مسکونی این اراضی، به کاربری مسکونی و کاربری‌های وابسته تغییر کاربری داده است و تنها پهنه مذکور بازمانده‌ای از این اراضی است.

- پهنه پنجم، پهنه اراضی بایر است که در توسعه منفصل منطقه در بخش میانی و بخش غربی آن قابل مشاهده است که موجبات گسستگی بافت را پدید آورده است.

پهنه خدماتی: در برگیرنده عرصه‌ها، محورها و کانون‌های خدماتی با مقیاس عملکردی ناحیه‌ای - منطقه‌ای و فراتر از آن می‌باشد. در ادامه به تفکیک به عرصه‌ها، محورها و کانون‌های خدماتی اشاره شده است:

عرصه خدماتی: این پهنه با وسعت 204/4 هکتار در بخش جنوبی منطقه در قالب میدان مرکزی میوه و تره‌بار قابل مشاهده است.

- مراکز خدماتی؛ این مراکز به مکان‌هایی اطلاق می‌شود که محل تمرکز افراد، خدمات و فعالیت‌ها می‌باشد. این مراکز که همواره بستری مناسب برای توسعه ارتباط اجتماعی و همسویی‌ها پدید می‌آورند، در برگیرنده فعالیت‌های خدماتی که در مقیاس ناحیه‌ای - منطقه‌ای و گاه‌ها فرامنطقه‌ای می‌باشد. در سطح منطقه سه مرکز خدماتی قابل شناسایی است که همگی در بخش شرقی منطقه تمرکز یافته‌اند و از این حیث بخش غربی با فقدان مراکز خدماتی مناسب روبرو است. مراکز بخش شرقی شامل یک مرکز آموزشی (مجتمع آموزشی دکتر شریعتی)، یک مرکز خدماتی ناحیه 2 (شهرداری منطقه 19، پارک شقایق و ...) یک مرکز خدماتی در شمال منطقه و یک مرکز خرید و فروش خودرو در بخش میانی منطقه می‌باشد.

- محورهای خدماتی؛ در این محورها هر سه نقش جایجایی، دسترسی و اجتماعی وجود دارد و از حیث عملکرد و نقش از سایر محورها متمایز می‌گردند. در امتداد این محورها خدمات در مقیاس ناحیه‌ای و فرانااحیه‌ای استقرار یافته است.

شناسایی این محورها و تشخیص محورهای خدماتی عمده منطقه در پایه معیارهای مقیاس، تعدد و تنوع فعالیت‌ها صورت پذیرفته است.

براین اساس در سطح منطقه محورهای عمده خدماتی شامل محورهای لطیفی، میعاد و بخشی از مهران با فعالیت‌های متنوع خدماتی و محورهای شهید احسانی و بدر با عملکرد غالب تجاری (راسته پوشاک، پارچه و فعالیت‌های وابسته) قابل شناسایی می‌باشد. بدین ترتیب با توجه به موارد فوق و نقشه پهنه‌بندی عملکردی منطقه می‌توان چنین نتیجه‌گیری نمود که منطقه 19 از حیث توزیع کاربری‌ها بافت همگنی نبوده و مردم از این حیث با کمبودهای جدی مواجهند.

از سوی دیگر همانطور که از نقشه پهنه‌بندی عملکردی برمی‌آید، توزیع همین مقدار خدمات در مقایسه با خدمات سایر شهر به دلیل روند ارگانیک رشد آن توزیع یکسانی ندارد و در نحوه دسترسی ساکنین به خدمات شهری نوعی بی‌عدالتی مشاهده می‌شود به نحوی که کلیه مراکز و محورهای خدماتی در نیمه شرقی منطقه تمرکز

یافته و بخش غربی فاقد این محورها و کانون‌ها می‌باشد. علاوه بر این حضور پهنه صنعتی در بخش غربی به عنوان پهنه ناسازگار با بافت مسکونی دیگر عاملی است که موجب گردیده تا شرایط سکونت در بخش غربی در مقایسه با بخش شرقی از ضعف قابل توجهی برخوردار باشد. لذا می‌توان چنین نتیجه‌گیری نمود که منطقه 19 از حیث پهنه‌بندی عملکردی و ارائه خدمات، تا حدود زیادی بر پهنه‌های اقتصادی - اجتماعی انطباق داشته به عبارتی نوعی ارتباط بین پهنه‌های مذکور ملاحظه می‌گردد.

1-3-4- نتیجه‌گیری

بررسی نتایج مربوط به پهنه‌بندی‌های مختلف مؤید تحولات تاریخی منطقه می‌باشد. همانطور که قبلاً نیز بدان اشاره شد، منطقه 19 در مسیر تحول خود در جریان فرایند جذب، استحاله و دگرگونی وسیعی قرار گرفته است. این نوع فرایند که بدون اندیشه قبلی بوده در طول زمان پدیده‌های متعدد و متنوعی را در منطقه به وجود آورده است. به این ترتیب آغاز شکل‌گیری این منطقه که در پی فرایند جذب آن به تهران صورت گرفته است از طریق پادگان و کارگاه‌های صنعتی جوار جاده ساوه و استقرار کوره‌پزخانه‌های ناحیه غربی منطقه و استقرار سکونت‌گاه‌های کارگری آغاز شده و به تدریج سایر نقاط را فرا می‌گیرد. لیکن با تسریع رشد لکه‌های مسکونی و با استقرار نازی‌آباد و خانی‌آباد و ... اعمال خط محدوده قانونی، بافت مسکونی در بخش شرقی منطقه، رشد و توسعه بیشتری یافته و در دوره‌های بعدی که دوران تکمیل جذب تهران و دوره ثبات قانونی، پیوستگی بافت‌های پراکنده است با توجه به شکل‌گیری بافت مسکونی در شرق منطقه که در پیوستگی با بافت مسکونی مناطق همجوار و محدودیت‌های ناشی از خط محدوده قانونی بوده، این بخش از منطقه به تأمین و احداث کاربری‌های خدمات شهری، تجهیزات و تأسیسات شهری پرداخته است.

لیکن در بخش غربی منطقه 19، شرایط به گونه دیگری است. به نحوی که گسترش پهنه غربی در چارچوب حرکت، هجوم و جانشینی نیروی رشد مراکز کارگاهی و صنایع و ملحقات آن که در پی عوامل متعدد مانند ضوابط و مقررات دوره‌های اخیر، اعمال محدودیت‌های خط قانونی محدوده شهر تهران، قیمت ارزان اراضی و ... از یکسو و نیروی کارگران، مهاجران روستایی و حاشیه‌نشینان از سوی دیگر است که این گروه در پی اشتغال در مراکز کارگاهی و صنایع و یا در پی سکونت ارزان در کنار نطفه‌های مسکونی قدیمی در این پهنه استقرار یافته‌اند. لذا بر خلاف پهنه شرقی که گرایش غالب استقرار کاربری مسکونی بوده، در پهنه غربی با رشد دو گرایش مسکونی و کارگاهی با هم مواجه هستیم. این دو گرایش در کنار هم به دلیل قیمت ارزان اراضی و به قصد تصرف آن برای فعالیت و سکونت پدیده هجوم را شکل داده‌اند و اگرچه در ابتدا در کنار هم و به واسطه هم رشد کرده‌اند لیکن

اکنون گرایش تصرف اراضی توسط سرمایه‌گذاران وسعتی جدی یافته و به رغم آنکه به طور نسبی موجب افزایش جمعیت ساکنین این پهنه و رشد لکه‌های مسکونی شده اما به دلیل تغییر الگوی مهاجرت به تهران، دیگر حاشیه‌نشینان روستایی موجب افزایش جمعیت و توسعه سکونت نیستند. علاوه بر این آلودگی صنایع و فعالیت‌های وابسته وجهی متعارض با سکونت پیدا کرده وحدت و شدت ناسازگاری‌ها در کنار تغییر الگوی مهاجرت تهران و افزایش قیمت زمین موجب گردیده تا روند اسکان جمعیت کند شود. کلیه این عوامل در کنار هم باعث گردیده تا شرایط سکونت در پهنه غربی در مقایسه با پهنه شرقی از وضعیت نامطلوبی برخوردار شود.

در نهایت با توجه به موارد فوق‌الذکر و از پهنه‌بندی‌های موضوعی منطقه مورد مطالعه و پس از مقایسه و تطبیق نتایج حاصله از هر کدام از پهنه‌بندی‌های صورت گرفته در زمینه‌های کالبدی، اجتماعی، عملکردی، کارگاهی و خدماتی می‌توان چنین نتیجه‌گیری نمود که منطقه 19 شهرداری تهران از شرق به غرب، شرایط سکونت نامناسب‌تر می‌باشد. همانطور که از نقشه شماره 260-2-07 برمی‌آید (این نقشه از روی هم گذاری نقشه‌های موضوعی تهیه شده در زمینه‌های فوق‌الذکر به صورت لایه‌های جداگانه تهیه شده است)، محله خانی‌آبادنو واقع در شرق منطقه از بهترین شرایط زیستی در مقایسه با دیگر محلات منطقه برخوردار است. این محله کمترین سطح و تعداد کارگاه‌ها را دارا می‌باشد، در عین آنکه از لحاظ کالبدی و اجتماعی در گروه سیستم نسبتاً باز واقع شده و از نظر تأمین خدمات، در بهترین وضعیت نسبت به سایر محلات برخوردار می‌باشد. پس از آن محلات خانی‌آباد غربی و شهرک شریعتی در شرایط نسبتاً مطلوبی قرار دارند. محله عبدالآباد در قسمت میانی منطقه، از نظر شرایط سکونتی نیز در سطح میانی (متوسط) قرار دارد. این محله را می‌توان حدفاصل بین محلات با شرایط مطلوب سکونت و محلات فقیر منطقه (اجتماعی، کالبدی و خدماتی با سطح کارگاهی زیاد) معرفی نمود. در غرب منطقه نیز دو محله عمده نعمت‌آباد و دولتخواه واقع گردیده‌اند که با شرایط نامطلوب سکونتی روبرو می‌باشند. شایان ذکر است که محله نعمت‌آباد در مقایسه با دولتخواه وضعیت نامطلوب‌تری را دارا است.

همچنین مطابق نقشه پهنه‌بندی عملکردی، روشن و واضح است که در حرکت از سمت شرق به غرب منطقه بر میزان کاربری‌های ناسازگار با بافت مسکونی افزوده می‌شود. به نحوی که در بخش غربی با حضور گسترده کوره‌های آجرپزی، تعمیرگاه‌ها، انبارها، اراضی بایر و ... مواجه هستیم.

بنابراین مطابق آنچه که در فوق ذکر آن رفت و مطابق نقشه مربوطه، نیمه غربی منطقه با مشکلات کالبدی - اجتماعی، فقر خدماتی و حضور کاربری‌های ناسازگار به میزان بسیار زیاد و در رأس آنها کوره‌های آجرپزی و تعمیرگاه‌ها و ... مواجه است. لذا جهت ایجاد عدالت اجتماعی در منطقه و توسعه کمی و کیفی منطقه در کلیه ابعاد، لازم است تا تأکید ویژه‌ای بر توسعه بخش غربی صورت گیرد. این مهم، مهر تأییدی بر الگوی توسعه منطقه نیز می‌باشد. چرا که براساس الگوی پیشنهادی توسعه منطقه، استقرار یک مرکز منطقه در بخش غربی به توسعه این پهنه و ایجاد تعادل در سطح منطقه کمک شایانی خواهد نمود.

مطالعه نحوه استقرار مکان پهنه‌های فعالیتی مختلف در منطقه 19 به خوبی نشان می‌دهد که فعالیت‌های اقتصادی بنا به علت صرفه‌جویی ناشی از مقیاس و نزدیکی به بازار تقاضا دارای تفکیک حوزه‌ای است.

بخش صنعت و مراکز انبارداری در محور جاده ساوه و غرب منطقه قرار دارد. همچنین وجود کوره‌پزخانه‌ها با اراضی پست و حفره‌ها در بخش غربی منطقه از پهنه‌های متمایزی است که بخش عمده‌ای از اراضی غربی منطقه را به خود تخصیص داده است. پهنه اراضی کشاورزی به شکل گسترده در بخش جنوبی نعمت‌آباد واقع شده است.

بخش خدمات به ویژه خدمات تجاری از الگویی خطی پیروی می‌کند و در محورهایی به ویژه لطیفی، مهران، میعاد، صمدی و احسانی به خوبی دیده می‌شود. علاوه بر این در سطح منطقه با سه مرکز خدماتی مواجه هستیم.

1-4- مسائل و مشکلات منطقه

منطقه 19 شهرداری تهران با وسعتی برابر 2084 هکتار در منتهی‌الیه جنوب غربی تهران ساختی متأثر از کانال‌های آبیاری، اراضی کشاورزی، باغات و حفره‌های خالی ناشی از فعالیت کوره‌پزخانه‌ها و اراضی بایر دارد که بزرگراه‌های آیت... سعیدی، تندگویان، آزادگان و جاده ساوه آنرا از سایر مناطق جدا کرده و به رغم آنکه پیکره‌ای متمایز پدید آورده اما به دلیل توسعه و رشد ناموزون و بدون کنترل فاقد پیوستگی درونی است؛ تکه‌تکه بودن عناصر و پیوند دهنده‌های درونی، پیکره‌ای چند بخشی، چند هسته‌ای، و فاقد یکپارچگی پدید آورده و محلات مختلف آن ارتباط درون منطقه‌ای با هم ندارند.

از سوی دیگر؛ الگوی بافت مسکونی سیمایی ناپیوسته دارد و از مجموع اراضی یاد شده 65/24 درصد به فضاها، حفره‌ها و قطعات بایری اختصاص دارد که ناشی از حضور کاربری‌های فرامنطقه‌ای مانند کوره‌ها، اراضی بایر و کشاورزی، میدان تره‌بار، پادگان قلعه مرغی، کارگاه‌های بزرگ و... است و نه تنها گره‌ای از مشکلات بافت به جهت گشودگی فضایی و قلمروهای عمومی و کاهش تراکم ساختمانی نمی‌گشاید بلکه بافتی فشرده، پرتراکم را موجب شده که به لحاظ حضور جدی خطر زلزله و سایر عوامل تهدیدکننده سکونت جریان زندگی در آن دشوارتر می‌شود. به این ترتیب نه فقط نسبت فضا به توده چندان زیاد نیست بلکه به دلیل نوع و ترکیب فضاها، فضاهای رها و بی‌دفاع گاه زندگی و سکونت را با خطر مواجه می‌سازد.

کالبد و انتظام درونی آن از حیث عملکردها و کارایی خدماتی فرصت‌های یکسانی برای ساکنان ندارد و می‌توان آنرا برحسب توزیع و پراکنش خدمات و کاربری‌ها که روندی بدون برنامه داشته به 6 قسمت تقسیم کرد. از سوی دیگر مطالعات نشان می‌دهد سهم کاربری‌های منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای به ویژه در نواحی 1، 5 و 6 زیاد است و ضعف و نارسایی کاربری‌ها به شدت عملکرد و پوشش کالبدی حیات مسکونی را تضعیف کرده است.

به عبارت روشن‌تر؛ با مقایسه سرانه‌های خدماتی منطقه با سرانه‌های طرح ساماندهی، کمبود کاربری‌های آموزشی 19/45 هکتار، درمانی 1/45 هکتار، فرهنگی 3 هکتار، تفریحی 1/49 هکتار و جمعاً برای جمعیت موجود 25/39 هکتار کمبود سطوح خدماتی وجود دارد.

البته برپایه مطالعات انجام شده، نظر به وجود فرصت‌های بی‌بدیل توسعه در منطقه اعم از اراضی بایر، کشاورزی، باغات، انبارهای ضایعات، اراضی متروکه، مخروبه و کوره‌های آجرپزی و ... امکان توسعه قابل توجه است و می‌توان با افزودن 525/75 هکتار همه‌مسایل عملکردی منطقه را مرتفع نمود. بنابراین منطقه دارای فرصت‌ها و ویژگی‌های برجسته و منحصر به فردی در منطقه و کل شهر تهران است و شاید هیچ منطقه‌ای در شهر دارای چنین فرصتی برای توسعه ندارد. از سوی دیگر برخی عناصر و عوامل دیگر نیز هست که جایگاه آنرا متمایز می‌سازد. برخی از اینها عبارتند از:

- 1 - استقرار در جوار حریم شهر و قرارگیری حوزه ورودی جنوب غربی تهران در آن
- 2 - استقرار پادگان قلعه مرغی در شمال منطقه و قابلیت تبدیل آن
- 3 - استقرار میدان مرکزی میوه و تره‌بار
- 4 - امکان تبدیل و بهره‌گیری از اراضی متعلق به مراکز انبارداری، انبار ضایعات و ...
- 5 - فرصت توسعه و بهره‌گیری از باغات و مزارع کشاورزی
- 6 - وجود شبکه‌های بزرگراهی

بنابراین به رغم آنکه منطقه 19 با مسایل عدیده‌ای روبروست، و جدول شماره 1-2 و نقشه شماره 1-260 بخوبی آنرا نشان می‌دهد. تحلیل و سنجش توانمندی‌ها نشان می‌دهد می‌توان به مرحله‌ای از تداوم توسعه تاریخی کالبدی، اجتماعی و فرهنگی منطقه پا گذاشت که آنرا با عنوان ثبات قانونی، پیوستگی بافت‌های پراکنده و تأمین و احداث کاربری‌های خدمات شهری، تجهیزات و تأسیسات شهری آن را معین کرد.

تحلیل‌ها نشان می‌دهد که در منطقه با 6 روند و یا رخداد اساسی روبرو هستیم:

•	•	•	•		—	
•			•			
•	•	•	•			
•			•			
•	•		•	•		
•	•		•			
•		•	•			
•	•		•			
•	•	•	•			
•	•		•			
•			•			
•			•			
•			•			
•	•	•	•			
•	•	•	•			
•	•	•	•		()	
•	•	•	•			
•	•	•	•			
•	•		•			
•				•		
•				•		
•				•		
•		•		•		
•				•		
•	•		•			
•	•		•			
•	•		•			
•				•		
•		•	•			
•	•			•		
•	•			•		
•				•		
•	•			•		
•				•		
•				•		
•				•		

- 1- روند پرکشاکش مکان‌گزینی مسکونی در مقابل مکان‌گزینی صنایع و کارگاه‌ها
 - 2- روند توسعه و رشد عناصر و کاربریهای مقیاس شهر که از سوی برخی دستگاه‌های اجرایی هدایت و مکان‌گزینی می‌شود.
 - 3- روند توسعه و رشد ثبات قانونی و دخالت ابزار قانونی در فرایند توسعه کالبدی از سوی شهرداری و قدرت‌های عمومی
 - 4- روند توسعه محورهای خدماتی ناحیه‌ای و منطقه‌ای و بسط فضاها و قلمروهای عمومی سرزنده، متنوع و فعال
 - 5- روند توسعه محورهای خدماتی فرامنطقه
 - 6- روند رو به توسعه تهدید سکونت به دلیل کمبودهای خدماتی، عدم امنیت اجتماعی، آلودگی زیست‌محیطی، اقدامات ناشی از طرح‌های کلانشهری بی‌توجه به منافع مردم، فقر، بیکاری، مشاغل سیاه و از همه مهمتر زلزله و آب‌گرفتگی (در نعمت‌آباد و دولتخواه) و ناپایداری ابنیه و مانند آن
- و در صورتی که رفتار عاقلانه و هدفمندی در قبال روندها و رخدادهای یاد شده نداشته باشیم نمی‌توان انتظار معجزه داشت و سکونتی پایدار و در خور ساکنان برای آنها به ارمغان آورد. کما اینکه طرح‌ها و برخی از اقدامات نسنجیده در گذشته نشان از نادیده گرفتن آن دارد. مثلاً طرح جامع مصوب 1349 هیچگونه انگاره یا پیشنهادی در قبال رخدادها درخصوص هدایت و کنترل جمعیت، فعالیت، تراکم و کاربری برای منطقه ندارد و یا شورای نظارت بر گسترش شهر تهران با تثبیت و مشروعیت بخشیدن به جریان خود بخودی ساخت‌وسازها و ناتوانی در اجرای طرح کمربند سبز تهران فقط ناتوانی خود را به ثبوت رسانیده و حتی طرح تفصیلی مصوب 1363 به رغم جهت‌گیری‌های روشن نسبت به اسکان جمعیت، توسعه فضای سبز و کاربری‌های عمومی و استقرار محدود کاربری‌های فرامنطقه‌ای اما به دلیل فقدان طرح‌های هدایت و کنترل و مواجهه با استقرار شتابان و ناموزون جمعیت و ... (رجوع به صفحه 36 گزارش قسمت اول) نتوانست پاسخگو باشد و طرح جامع ساماندهی سال 71 نیز مصالح کل شهر را نسبت به مردم منطقه در اولویت قرار داد.

به این ترتیب این طرح‌ها نه تنها باری از دوش مسئولین منطقه برداشته بلکه آنان را دچار سردرگمی، بلا تکلیفی و تردید نموده است.

با عنایت به روندها و رخدادهای 6 گانه اصول معیارهای پایه‌ای برای تدوین چشم‌انداز به ترتیب زیر تعیین شده است.

- گرایش به ساخت و ساز می‌تواند هدفمند در جهت تعادل بخشی به منطقه به کار رود.
 - انگیزه و تمایل سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و صنعت می‌تواند هدایت شود و مردم از آن منتفع گردند.
 - تمایل به وحدت اجتماعی افزایش یافته و امکان مشارکت مردم فراهم گردد.
 - مقاوم سازی ساختمانها می‌تواند به خوبی توسعه و تسری یابد.
 - عدالت و توزیع متعادل خدمات می‌تواند برقرار شود.
 - زیر ساختهای منطقه با پوشش سراسری احداث شود.
 - بخش غربی می‌تواند کاملاً "مورد نوسازی قرار گرفته و کلیه مراکز آلوده کننده مورد امحاء قرار گیرند.
 - کارگاه‌های فنی و صنعتی می‌تواند بر اساس فرصت‌های جدید ساماندهی گردند.
- و تصویر چشم‌انداز مطلوب آینده منطقه 19 شهرداری تهران بر پایه 5 محور زیر ترسیم می‌گردد:
- 1- جایگاه و نقش ویژه منطقه به عنوان عنصر مهم پیکره شهر تهران که حوزه ورودی جنوب غرب تهران در آن استقرار یافته و بخشی از عملکردهای اصلی شهر نیز مانند مراکز صنعتی - کارگاهی در آن استقرار خواهد یافت.
 - 2- رشد جمعیت و بسط سکونت پایدار و تأمین کار و نیازهای خدماتی مردم
 - 3- پایداری محیط زیست، اجتماعی و کالبدی منطقه
 - 4- هویت، حس مکان و تعلق به زیست بوم
 - 5- سرزندگی و پویایی حیات اجتماعی در قلمروهای عمومی

لذا بیانیه چشم‌انداز منطقه 19 شهرداری تهران در سال 1400 تحت عنوان دروازه بین‌المللی پایتخت به شرح زیر اعلام می‌شود .

1-5- بیانیه چشم‌انداز

منطقه 19 شهرداری تهران سال 1400

دروازه بین‌المللی پایتخت

منطقه 19 شهرداری تهران بخشی از شهر است که با استقرار در جوار حریم تهران و قرارگیری حوزه ورودی جنوب غرب تهران در آن جایگاه ویژه‌ای داشته و برخی از عناصر ساختاری شهر را در خود جای داده و خواهد داد .

توسعه آینده منطقه در قالب تصویری شکل گرفته از مؤلفه‌های ، ثبات قانونی ، سکونت پایدار ، تأمین نیازهای خدماتی مردم ، پایداری محیط زیست ، محیط کالبدی و اجتماعی ، هویت و پویایی حیات مدنی - اجتماعی در قلمروهای عمومی و برخوردار از نقش و جایگاه بارز عملکردی در شهر تهران قابل ترسیم است .

در این انگاره روند توسعه مسکونی همپای توسعه مراکز کار و فعالیت در راستای برقراری انسجام و یکپارچگی بافت مسکونی ، مطلوبیت و سازگاری کاربری‌ها ، آسایش و امنیت مردم ، دسترسی به مراکز و محورهای خدماتی در همه مقیاس‌ها ، تسریع جریان بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده منطقه و برقراری فضاها و قلمروهای عمومی که موجب بسط حس مکان ، هویت و سرزندگی شهری است رخ خواهد داد .

بدیهی است در این روند :

- جمعیت ، رشد قابل ملاحظه‌ای خواهد داشت و به مرز 350 هزار نفر بالغ خواهد گردید .
- محدوده منطقه توسعه یافته و در بخش جنوبی بر محور آزادگان انطباق خواهد یافت .

- محورهای ارتباطی شرقی و غربی ایجاد و توسعه یافته و محلات مختلف را از درون منطقه به هم مرتبط و امکان برقراری حمل‌ونقل عمومی را فراهم خواهد ساخت .
- فعالیت بسیاری از مراکز آلوده‌کننده‌ای از جمله کوره‌های آجرپزی ، انبارهای ضایعات متوقف و کارگاهها و صنایع پاک در سایت مشخص استقرار می‌یابند .
- پادگان قلعه مرغی به عنوان پارک اکولوژیک شهر کیفیت محیط شهری را ارتقاء خواهد داد.
- حوزه دروازه بین‌المللی تهران ، پارک صنعتی - تحقیقاتی و نمایشگاه دائمی مصالح ساختمانی و کانی‌های غیر فلزی جایگاه منطقه را در شهر تهران ارتقاء خواهند داد .

1-6- اهداف توسعه، راهبردها و سیاست‌ها

الف- تعیین اهداف کلی توسعه منطقه

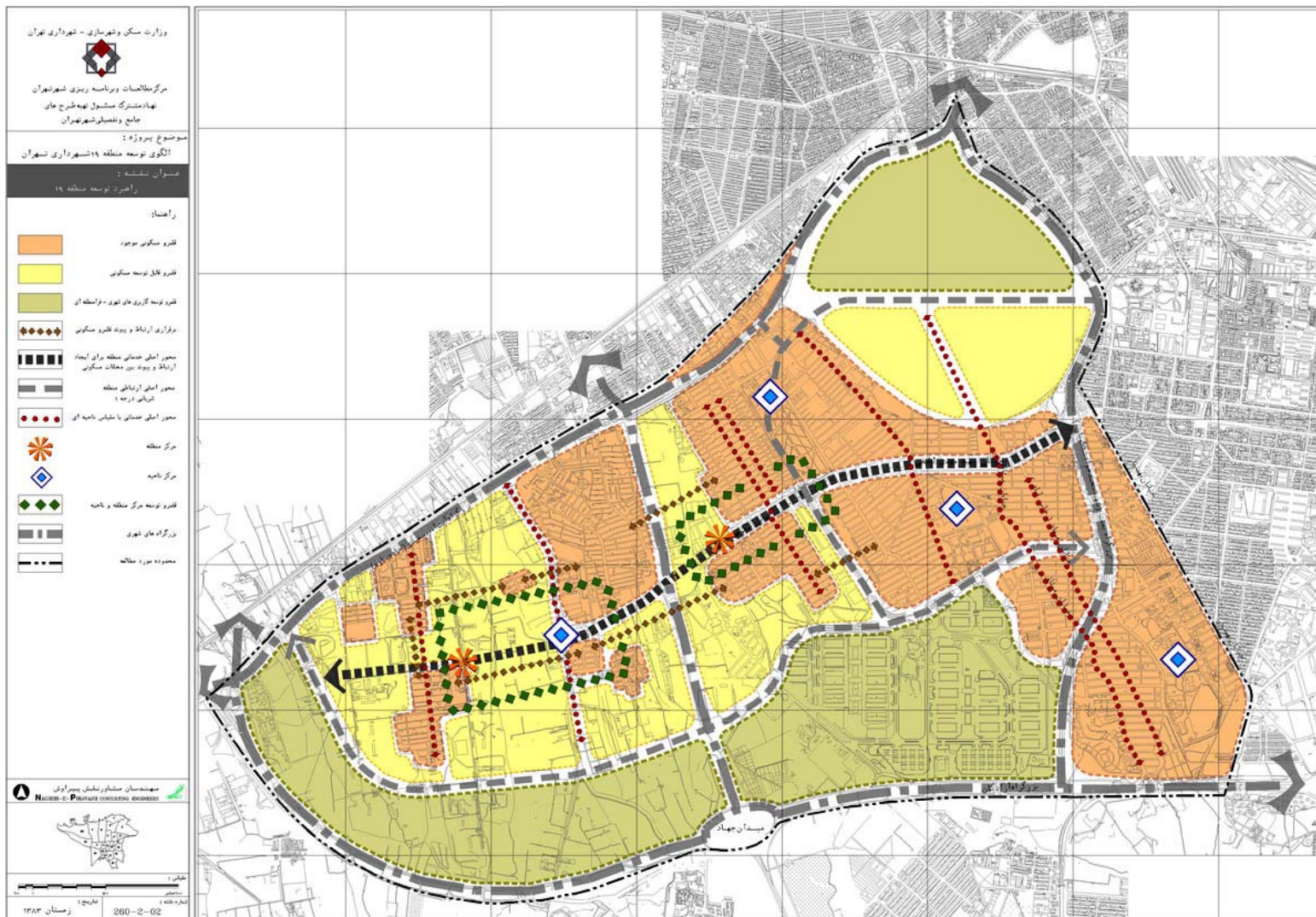
تعیین و تدوین اهداف کلی توسعه مهم‌ترین اجزای محتوایی یک برنامه توسعه را تشکیل می‌دهد. به عبارتی دیگر سمت و سوی و جهت‌گیری اصلی برنامه به کمک اهداف کلی تعیین می‌گردد. لازم به توضیح است که اهداف کلی توسعه علی‌الاصول ناظر بر حل مسایل است لیکن اولاً به دلیل کلی بودن بصورت یک به یک متناظر با مسایل نیست. ثانیاً اهداف کلی نمایانگر چارچوبهای حل مسایل اصلی است تا جزئی و تبعی و از سوی دیگر چارچوب اهداف اساساً با توجه به امکانات درونی بوده و از بیان اهدافی که زمینه‌ها و بستر حل آنها مهیا نیست خودداری می‌شود. لذا بر مبنای وجود مسایل و امکانات موجود در حوزه عملکردی و ساختاری منطقه اهداف زیر بیان می‌گردد:

- 1- برخورداری منطقه از نقش و عملکرد بارز در شهر تهران
- 2- تأمین نیازمندی‌های خدماتی - رفاهی منطقه و پراکنش مناسب آنها
- 3- برقراری کیفیت مطلوب و یکپارچه‌سازی بافت و ایجاد انسجام در استخوانبندی منطقه
- 4- تأمین کیفیت مناسب زیست محیطی و افزایش سطح اطمینان منطقه به لحاظ بلایای طبیعی بویژه زلزله
- 5- برقراری نظام دسترسی مناسب و امنیت حرکت و تنوع در سیستم حمل و نقل
- 6- تأمین فضاهای مناسب کار و فعالیت
- 7- برقراری تسهیلات زیرساختی و تأمین متعادل آن در منطقه
- 8- تشکیل قلمروهای عمومی و سرزندگی آنها
- 9- برقراری سازمان و تشکیلات اجرایی مناسب برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها
- 10- برقراری و تدوام اعتبارات مستمر و پایدار برای مدیریت منطقه
- 11- برقراری بستر مناسب اقتصادی برای سرمایه‌گذاری و اشتغال

ب- تعیین راهبردهای توسعه منطقه

راهبرد یک بیانیه است، مسیری است که حرکت برنامه را روشن می‌سازد. به عبارتی راهبرد مجموعه‌ای از اصول راهنماست که در چارچوب یک الگوی جغرافیایی بیان می‌شود. از آنجائیکه برای نیل به اهداف کلان فوق، نیازمند چارچوب و اصول راهنمای ویژه می‌باشیم لذا راهبردهای زیر پیشنهاد می‌گردد:

- 1- تبدیل منطقه 19 به مکانی با هویت و تشخیص منطقه‌ای در شهر تهران
- 2- بهره‌گیری از اراضی قابل توسعه برای جانمایی و استقرار فعالیت‌های فرامنطقه‌ای و شهری در بخش جنوبی منطقه (پارک صنعتی، نمایشگاه گل و گیاه)
- 3- گسترش محور شکوفه و شقایق به سمت اراضی غرب به منظور گسترش سطوح خدماتی - رفاهی منطقه
- 4- اصلاح ساخت کالبدی - فضایی منطقه
- 5- تبدیل بافت مسکونی مجزا و ناپیوسته موجود منطقه به بافتی یکپارچه، قابل سکونت و پایدار از طریق بهره‌گیری از اراضی بایر و قطعات خالی
- 6- بهره‌گیری از اراضی باز منطقه (ارضی قلعه مرغی، پارک‌ها و سایر موارد) به منظور افزایش سطح اطمینان منطقه در مواجهه با بحران پس از سانحه
- 7- حذف کاربری‌های ناسازگار با بافت مسکونی و مقابله با مراکز آلاینده محیط در بخش غربی منطقه از طریق انتقال، ساماندهی و کنترل فنی، کارگاه‌های تولیدی، توقفگاه‌ها، تعمیرگاه‌ها و انبارهای ضایعات
- 8- گسترش سیستم حمل و نقل عمومی در غرب منطقه از طریق گسترش محور عبوری سراسری شقایق و محور خدماتی شکوفه
- 9- اصلاح هندسی و توسعه شبکه معابر منطقه بویژه نعمت آباد و دولت خواه در جهت افزایش کارایی شبکه
- 10- ساماندهی محورهای خدماتی صمدی، لطیفی، میعاد، میثاق، مهران و ماهان در شرق منطقه
- 11- ایجاد مرکزیت خدمات منطقه‌ای در منطقه 19



- 12- ایجاد سلسله مراتب در خدمات محله‌ای ، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و دسترسی‌ها
- 13- استفاده از پتانسیل‌های محیط طبیعی جهت ارتقای محیط‌زیست مردم
- 14- ارتقای کیفی سطح سکونت و تقویت رابطه ساکن و مسکون
- 15- ارتقاء پایداری فیزیکی ابنیه مسکونی در محدوده محلات عبدالآباد، نعمت آباد و دولت خواه
- 16- تقویت ساختارهای مدیریتی در جهت پاسخگویی به نیاز ساکنین منطقه
- 17- جلب مشارکت مردم در تحقق‌پذیری طرح
- 18- پوشش کامل تسهیلات زیرساختی در سطح منطقه

ج- اهداف عینی و سیاست‌ها

برپایه تدوین اهداف کلان و راهبردهای توسعه ارائه شده ، در این بند به تعیین اهداف عینی (عملیاتی) و سیاست‌های نیل به این اهداف برحسب موضوع‌های زیر شامل :

- نظام کاربری‌ها
- نظام فعالیت‌ها
- زیر ساخت‌ها
- مسکن
- حمل‌ونقل و ترافیک
- جایگاه عملکردی منطقه در شهر
- ساخت و استخوانبندی
- ساخت بصری و سازمان سیمای کالبدی
- محیط طبیعی

- محیط اجتماعی و اقتصادی

- محیط تشکیلاتی و مدیریت

می‌پردازیم .

حذف کاربری‌های ناسازگار با بافت مسکونی و مقابله با مراکز آلاینده محیط / بهره‌گیری از اراضی قابل توسعه برای جانمایی فعالیت‌های فرامنطقه‌ای و شهری / گسترش محور شکوفه به منظور گسترش سطوح خدماتی منطقه / ساماندهی محورهای خدماتی منطقه تبدیل منطقه 19 به مکانی با هویت و تشخیص منطقه‌ای در شهر تهران	راهبردها (Strategies)
--	---

اهداف کلان (Aims)	اهداف عینی (Objectives)	سیاست‌ها (Policies)
تأمین فضاهای مناسب کار و فعالیت	1- تأمین فضای مناسب سازگار با محیط مسکونی در منطقه	- انتقال انبارهای ضایعات ، محورهای فروش کالاهای دست دوم و کارگاههای صنعتی حاشیه زمزم ، جاده ساوه و خلایل به سایت پارک صنعتی در جنوب غربی منطقه . - ایجاد پارک علمی - صنعتی در جنوب غرب منطقه به منظور ساماندهی تعمیرگاه ها ، کارگاهها ، انبارها و صنایع - پاکسازی محیط مسکونی از کارگاههای مزاحم ونیمه مزاحم و مقابله با عوامل آلاینده محیطی - تقویت فعالیت های متنوع شهری در محورهای اصلی منطقه بویژه در لطیفی ، صمدی ، میعاد ، میثاق ، شکوفه ، بخشنده ، رحمان و تداوم این فعالیت به سمت غرب - ایجاد بافت مسکونی یکپارچه و عاری از حضور فعالیت‌های صنعتی - کارگاهی
	2- پراکنش صحیح فضاهای کار و فعالیت در منطقه	- طبقه بندی مکانی مراکز فعالیت بر حسب نوع و دانه بندی با رعایت اصل تنوع بخش و سرزندگی محیط و اصل مطلوبیت و سازگاری است . بنابراین انتقال کلیه فعالیت های شهری در محورهای شهری در تمام طول محورهای شرقی - غربی و شمالی - جنوبی و فعالیتهای صنعتی در سایت پیش بینی شده در جنوب غرب منطقه - تنوع کاربری‌ها و فعالیت‌ها در عین رعایت سازگاری
	3- ایمن سازی فضاهای کار و فعالیت در مقابل سوانح طبیعی	- استقرار کلیه مراکز کار و فعالیت می بایست بر حسب رعایت عوامل موقعیتی زیر باشد : 1-دسترسی به شبکه ارتباطی 2-دارا بودن پارکینگ 3-تجهیز کلیه کارگاهها به تجهیزات اطفای حریق 4-مقاوم سازی ابنیه صنعتی در مقابل زلزله 5-پیش بینی فضای حایل سبز در اطراف مراکز کار و فعالیت صنعتی



• تبدیل بافت مسکونی مجزا و ناپیوسته موجود به بافتی یکپارچه ، قابل سکونت و پایدار • ارتقای کیفی سطح سکونت و تقویت رابطه ساکن و مسکون • ارتقای پایداری فیزیکی ابنیه مسکونی • گسترش محور شکوفه و شقایق به منظور گسترش سطوح خدماتی - رفاهی منطقه • اصلاح ساخت کالبدی - فضایی منطقه	راهبردها (Strategies)
--	--

سیاستها (Policies)	اهداف عینی (Objectives)	اهداف کلان (Aims)
- هدایت ساخت وسازهای بخش شرقی در جهت رعایت سطح خدمات قابل تخصیص، امکانات زیست محیطی و کیفیت مسکونی - بهره گیری از شبکه های ارتباطی موجود و احداثی در جهت ارتباط بین هسته های مسکونی - توسعه مسکونی در چارچوب ایجاد پیوستگی بافت مسکونی - استقرار مجتمع های مسکونی در بخش توسعه مسکونی - توجه به بخش غربی ، تهیه طرح و اجرای اقدامات نوسازی و ارتقاء محیط با ابزارهای طرحهای تفصیلی و آماده سازی - ایجاد مکانیزمهای تشویقی جهت ساخت و سازهای مسکونی و غیر مسکونی مطابق طرحهای پیشنهادی	- تأمین ارتباط مناسب بین فضاهای سکونتی و تأمین یکپارچگی آن	برقراری کیفیت مطلوب و یکپارچه سازی بافت مسکونی و سکونت پایدار در منطقه
• ایمن سازی بافت مسکونی و بسط جریان بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده منطقه • بهسازی ابنیه با جلب مشارکت مردمی از طریق اعطای تسهیلات - مقاوم سازی و تقویت سازه های موجود در چارچوب آیین نامه های مصوب - بستر سازی مناسب کالبدی، اجتماعی و فرهنگی برای اجرای آیین نامه های مربوطه - تأمین دسترسی های مناسب به واحدهای مسکونی به جهت تخلیه در هنگام شرایط اضطراری - هدایت ساخت وسازهای بخش غربی بر اساس طرحهای از پیش اندیشیده شده در جهت توسعه مسکونی بخش غربی از طریق بهسازی و ارتقاء کیفیت محیط	- پایداری فیزیکی ابنیه مسکونی در برابر سوانح و بلایای طبیعی	
- تجهیز مراکز مسکونی به خدمات محله ای ، ناحیه ای و منطقه ای - تجهیز نواحی مسکونی در حال توسعه مناطق غربی به خدمات مورد نیاز - تجهیز نواحی مسکونی در بخشهای غربی به شبکه گاز و فاضلاب و دفع آبهای سطحی	- تأمین شبکه بهم پیوسته ای از کاربری ها و عناصر مختلف و متنوع شهری در بافت مسکونی	
- کنترل تراکم های جمعیتی و ساختمانی در بخش شرقی - افزایش تراکم های نا خالص جمعیتی در بخش غربی - کنترل فروش مازاد تراکم ساختمانی در بخش شرقی و افزایش تراکم ساختمانی در بخش غربی	- تعادل تراکم های جمعیتی و ساختمانی	



– پوشش کامل تسهیلات تا زیرساختی در سطح منطقه	راهبردها (Strategies)
---	----------------------------------

سیاستها (Policies)	اهداف عینی (Objectives)	اهداف کلان (Aims)
- پوشش کامل منطقه ای - تأمین تسهیلات در جهت توسعه بهداشت عمومی - تعادل و تناسب کامل منطقه ای - سازگاری با کاربری ها - اتصال شبکه فاضلاب به شبکه شهری فاضلاب - بهره‌مندی مراکز صنعتی از زیر ساخت‌های مناسب	- تأمین تسهیلات و امکانات توزیع - آب، تأمین برق ، گاز ،مخابرات و دفع فاضلاب	برقراری تسهیلات زیر ساختی و تأمین متعادل آن در منطقه
- پوشش کامل منطقه ای - اتصال با مناطق بالادست و پایین دست - شیب بندی مناسب - رعایت اصول فنی - رعایت نکات فنی بویژه در قلمروهای عمومی - احداث شبکه فاضلاب در دولت خواه و اسماعیل آباد - برقراری انشعاب های فاضلاب در مرکز و شرق منطقه	- تأمین شبکه دفع فاضلاب و آبهای سطحی	



- گسترش سیستم حمل و نقل عمومی در غرب منطقه از طریق گسترش محور عبوری سراسری شقایق و شکوفه - اصلاح هندسی و توسعه شبکه معابر منطقه در جهت افزایش کارایی شبکه - برقراری سلسله مراتب و تنوع دسترسی ها با تاکید بر حمل و نقل عمومی و پیاده	راهبردها (Strategies)
---	------------------------------------

اهداف کلان (Aims)	اهداف عینی (Objectives)	سیاستها (Policies)
برقراری نظام دسترسی مناسب ، امنیت حرکت و تنوع در سیستم حمل و نقل	- شبکه مناسب برای عبور و مرور سواره و پیاده در منطقه	- تفکیک ترافیک عبوری و پیاده در محورهای عمده به منظور امنیت عابران پیاده و سواره - رعایت اصول هندسی پیاده راهها به منظور خدمات رسانی به معلولین جسمی - برخورداری شبکه معابر از ساختاری یکپارچه ، چند سطحی با پوشش کامل منطقه ای - توجه به کانون های تولید و جذب سفر - تأمین ساختار سلسله مراتبی دسترسی ها - ایجاد پیاده راه های امن و مسیرهای دوچرخه - ایجاد محورهای ارتباطی غربی - شرقی در منطقه
	- تأمین حق انتخاب و دسترسی آسان مردم در استفاده از سیستم های حمل و نقل در منطقه	- جدا سازی مسیرهای نقلیه موتوری و دوچرخه از پیاده راه ها و مسیرهای عمومی حمل و نقل - متناسب ساختن امکانات شبکه حمل و نقل عمومی با شبکه معابر - ایجاد شبکه حمل و نقل عمومی در نواحی غرب منطقه - تقویت شبکه حمل و نقل عمومی شامل اتوبوس رانی و مینی بوسرانی و مسیرهای ویژه تاکسی رانی در کل منطقه



بهره‌گیری از اراضی قابل توسعه برای جانمایی و استقرار فعالیت‌های فرامنطقه‌ای و شهری در بخش جنوبی منطقه تبدیل منطقه 19 به مکانی با هویت و تشخص منطقه ای در شهر تهران	راهبردها (Strategies)
--	----------------------------------

سیاستها (Policies)	اهداف عینی (Objectives)	اهداف کلان (Aims)
- استفاده از فرصت‌های اراضی غربی در جهت استقرار کانون‌های عمده فعالیت‌های کارگاهی و صنعتی از طریق ایجاد پارک علمی - صنعتی - استفاده از پتانسیل اراضی کشاورزی و باغات در جهت توسعه فعالیت‌های کشاورزی بویژه گل و گیاه - بهره‌گیری بهینه از میدان تره بار در جهت ارائه خدمات به شهر تهران - ایجاد اشتغال و بهره‌گیری از نیروی انسانی منطقه در جهت توسعه کاربری‌های فرا منطقه ای و شهری	تأمین کاربری‌هایی با مقیاس شهری و فرا شهری در منطقه	برخورداری منطقه از نقش و عملکرد بارز در شهر تهران
- بهره‌گیری از موقعیت منطقه در حاشیه شهر تهران به عنوان حوزه ورودی جنوب غربی شهر - بهره‌گیری از پتانسیل قلعه مرغی برای توسعه گردشگری با ایجاد فعالیت‌های تفرجگاهی (پارک اکولوژیک) و تشخص بیشتر منطقه در سطح شهر تهران - بهره‌گیری از امکانات اراضی کشاورزی باغات جهت استقرار فعالیت‌های توریستی (نمایشگاه گل و گیاه) - بهره‌گیری از امکانات کوره‌ها جهت استقرار فعالیت نمایشگاهی (نمایشگاه مصالح ساختمانی) - حفظ هویت تاریخی منطقه (با حفظ پادگان قلعه مرغی و کوره‌های آجرپزی و تغییر کاربری آنها) - بهره‌گیری از نیروی انسانی ماهر در جهت توسعه سرمایه گذاری در منطقه	وجود جاذبه‌ها و پتانسیل‌های نمادین	



• اصلاح ساخت کالبدی - فضایی منطقه • تبدیل بافت مسکونی مجزا و ناپیوسته موجود منطقه به بافتی یکپارچه ، قابل سکونت و پایدار • ایجاد سلسله مراتب در خدمات محله ای ، ناحیه ای و منطقه ای و دسترسی ها • ایجاد مرکزیت خدمات منطقه ای	راهبردها (Strategies)
--	------------------------------------

سیاستها (Policies)	اهداف عینی (Objectives)	اهداف کلان (Aims)
- تأمین دسترسی های متناسب با سلسله مراتب خدمات - تقویت مراکز فعالیتی و عملکردی با پوشش کامل منطقه - ایجاد پشتیبانی سکونتی در جهت سرزندگی فضاهای فعالیت - رعایت اصل سلسله مراتب در توزیع خدمات - بهره مندی استخوانبندی از زیر ساخت ها - رونق اقتصادی و حمایت تشکیلاتی و اداری از فعالیتهای متنوع محورهای اصلی - ایجاد تعادل های منطقه ای و تقویت توانمندی های درون منطقه	تأمین شبکه بهم پیوسته ای از عملکرد ها و فعالیت های متنوع شهری در منطقه	برقراری انسجام و یکپارچگی عناصر ساختی و استخوانبندی منطقه
- تکمیل دو محور شکوفه و شقایق و اتصال شرق به غرب منطقه - ایجاد قلمروهای عمومی در مسیرهای احداثی و استقرار فعالیت های شهری با بهره گیری از فعالیت های جاری محورهای کلیدی مانند لطیفی ، صمدی ، شکوفه و ... - بهره گیری مناسب از اراضی تبدیلی سبزی کاریها ، کوره پزخانه ها ، انبار ضایعات و مراکز کارگاهی در جهت رونق و سرزنده کردن محیط اجتماعی ، اقتصادی و کالبدی - ایجاد فضاهای متنوع به لحاظ برقراری توان فضایی و افزایش جاذبه های حرکت پیاده - بستر سازی مناسب پیاده راهها و قلمرو های عمومی - تقویت خوانایی ، سرزندگی ، هویت و حس مکان	یکپارچگی و انسجام ساخت چند هسته ای	
- استفاده از محور زمزم و جاده ساوه و تقویت آن در جهت پیوستگی ساختاری با شبکه های اصلی شهر - تقویت ارتباط ساختاری منطقه 19 از طریق بهره گیری از فرصتهای قلعه مرغی و سایر اراضی قابل تبدیل - تقویت ارتباط بزرگراه تندگویان با شبکه های ساختاری درون منطقه - استفاده از موقعیت منطقه در جهت تعریف حوزه ورودی جنوب غربی شهر تهران	ارتباط عناصر ساختاری با استخوانبندی شهر تهران در جهت هویت متمایز	





...	ύύύ ύύύύύύύύĩ (Strategies)
-----	--

(Policies)	(Objectives)	(Aims)
.. K — (...) K) (() t'	- - - - - - - -	ĩ Aĩ KηE M3 3 β
	- -	
l	- -	
	-	



• استفاده از پتانسیل‌های محیط طبیعی جهت ارتقای محیط‌زیست مردم • ارتقای کیفی سطح سکونت و تقویت رابطه ساکن و مسکون • مقابله با مراکز آلاینده محیط در بخش غربی منطقه از طریق انتقال و ساماندهی و کنترل فنی کارگاه‌ها ، انبارها و ... • بهره‌گیری از اراضی باز منطقه به منظور افزایش سطح اطمینان منطقه در مواجهه با بحران پس از سانحه	راهبردها (Strategies)
--	------------------------------------

سیاست‌ها (Policies)	اهداف عینی (Objectives)	اهداف کلان (Aims)
- انتقال عناصر آلاینده محیطی همچون کوره های آجرپزی در غرب منطقه - ساماندهی کارگاهها ، تعمیرگاهها و انبارهای منطقه به منظور کنترل اثرات زیست محیطی آنها - حفظ اراضی قلعه مرغی به منظور افزایش فضای باز و پایداری محیط طبیعی منطقه - کنترل اثرات زیست محیطی فعالیت های کارگاهی و ...	- تأمین تعادل اکوسیستمی و پایداری محیط طبیعی	تأمین کیفیت مطلوب زیست محیطی
- تأمین آسایش محیطی در محیط مسکونی و فعالیتی از طریق کنترل آلودگی های صوتی ، خاک و آب - بهره برداری از شبکه فاضلاب در منطقه - بهبود سیستم جمع آوری مواد زاید جامد شهری در منطقه - کاهش آلودگی های صوتی ناشی از عملکرد شریانی های منطقه از طریق توسعه و مناسب سازی فضاهای سبز	- تأمین آسایش محیطی در فضاهای فعالیت و سکونت	

10- اقتصادی - اجتماعی

• بهره‌گیری از اراضی قابل توسعه برای جانمایی و استقرار فعالیت‌های فرامنطقه‌ای و شهری در بخش جنوبی منطقه • جلب مشارکت عمومی در تحقق‌پذیری طرح	راهبردها (Strategies)
---	--

سیاست‌ها (Policies)	اهداف عینی (Objectives)	اهداف کلان (Aims)
- جلب مشارکت عمومی در فعالیت‌های اقتصادی منطقه - ایجاد انگیزه در بخش خصوصی جهت سرمایه‌گذاری در توسعه‌های جدید بویژه در بخش جنوب غربی غربی منطقه (پارک علمی - صنعتی ، مزارع تولید گل و گیاه ، نمایشگاهها و فروشگاههای محصولات صنعتی و زراعی منطقه و نمایشگاه مصالح ساختمانی) - ایجاد انگیزه در بخش تعاونی جهت حضور فعال در فعالیت‌های منتج از توسعه‌های جدید بویژه تولید و توزیع گل و گیاه - ساماندهی و تشکل فعالیت‌های رسمی و غیر رسمی در سطح منطقه و حریم بویژه جایگاه‌های فروش گل، بازارچه‌های هفتگی و غیره - بسط آموزش و مهارت‌های فنی - حرفه‌ای ساکنین متناسب با فرصت‌های اشتغال در منطقه - امنیت محل کار و تجهیز آن	- فعال سازی بخش خصوصی در منطقه - فعال سازی بخش تعاونی در منطقه - نظارت و هدایت فعالیت‌های اقتصادی از سوی نهادهای رسمی و عمومی	برقراری بستر مناسب اقتصادی برای سرمایه‌گذاری و اشتغال
- افزایش نسبت باسوادی در سطح منطقه بویژه در نواحی غربی - افزایش کار آیی نهادهای رسمی در امر مشاوره و آموزش ساکنان بویژه معاونت اجتماعی شهرداری منطقه - تشکل قلمروهای عمومی و نیمه خصوصی در سطح منطقه - تشکل فضاها و فعالیت‌های تفریحی و گذران اوقات فراغت - تعیین تکلیف اراضی خالی اراضی کوره پزخانه‌ها در غرب منطقه - افزایش سطح کاربری انتظامی بویژه در نواحی غربی - ایجاد شوراهای محلی در نواحی مختلف به منظور گسترش مشارکت ساکنان در روند تصمیم‌سازی و اجرا - امنیت و نظارت اجتماعی در فضاها از سوی مردم - حذف فضاها بی‌دفاع - افزایش آمیختگی اجتماعی در حوزه عمومی - تأمین اطلاع‌رسانی ساکنان منطقه	- ارتقای سطح آگاهی عمومی ساکنان - ارتقای سطح تعاملات اجتماعی و گذران اوقات فراغت ساکنان - تأمین امنیت اجتماعی ساکنان	تشکیل قلمروهای عمومی و سرزندگی آنها



تقویت ساختارهای مدیریتی در جهت پاسخگویی به نیازهای ساکنین منطقه	راهبردها (Strategies)
--	----------------------------------

سیاستها (Policies)	اهداف عینی (Objectives)	اهداف کلان (Aims)
- حضور مسئولین منطقه در فرایند تصمیم سازی و تصمیم گیری برنامه ها و طرحهای مرتبط با عمران منطقه - ارتقاء فرهنگ شهری و مشارکت مردم در امور مربوط به خود - نهادینه شدن شورای برنامه ریزی و طراحی شهری در مدیریت شهری منطقه - ارتقای دانش مدیریت بین مسئولین مدیریت شهری منطقه - ایجاد هماهنگی بین ساختارهای مدیریتی مناطق جنوبی تهران در زمینه مدیریت حریم جنوبی شهر تهران - ایجاد زمینه های شکل گیری مدیریت بحران در منطقه - روز آمدی ساختار تشکیلات مدیریت شهری در منطقه	- هماهنگی تشکیلات منطقه با وظایف محوله - هماهنگی پستهای سازمانی و نوع شغل افراد با تخصص آنها - تسهیل جریان و فرایندهای اداری در جهت نیاز مردم - تسهیل ارتباط بین سازمانها و نهادهای ذیربط در جهت مقابله با سوانح و خطرات طبیعی - تسهیل ارتباط بین سازمانها و نهادهای ذیربط در جهت انسجام و اجرای پروژه ها	برقراری سازمان و تشکیلات اجرایی مناسب برای اجرای پروژه های مورد نظر
- توان یابی مدیریت شهری منطقه در اجرای ماده 136 قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور	- تأمین اعتبارات جاری بر حسب درآمدهای شهرداری - تأمین اعتبارات عمرانی بر حسب درآمدهای شهرداری	تداوم و برقراری اعتبارات مستمر و پایداری برای ارگانهای ذیربط

1-7- ظرفیت پذیرش جمعیت منطقه 19

ارزیابی ظرفیت جمعیت‌پذیری هر محدوده‌ای، یکی از اساسی‌ترین الزامات تهیه طرح‌های شهری است. منطقه 19 شهرداری تهران از زمان پیدایش تا کنون به تبع تحولات جمعیتی تهران و موقعیت قرارگیری آن در حاشیه شهر، دستخوش تحولات و دگرگونی‌های جمعیتی زیادی در دوره‌های مختلف قرار گرفته است، به طوریکه چشم‌انداز تحولات جمعیتی منطقه 19 نشان‌دهنده کنترل و کاهش چشمگیر رشد جمعیت منطقه در حد رشد طبیعی و حتی پایین‌تر از آن می‌باشد. این روند گویای تغییراتی در الگوی مهاجرپذیری منطقه است. علاوه بر این مطالعه شرایط موجود نیز حاکی از تراکم بالای جمعیت، کمبود خدمات و کیفیت نازل محیطی است به نحویکه ادامه روند موجود منجر به ناپایداری و کاهش جمعیت‌پذیری منطقه خواهد بود.

لیکن با تصویر چشم‌انداز مطلوب توسعه منطقه و تعیین سمت و سوی توسعه منطقه 19 که در پی ارتقای کیفیت محیطی، برقراری پایداری کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی و ایجاد سکونت پایدار از طریق ارائه خدمات کافی، ارتقای مشخصه‌های زیست محیطی، ایجاد تعادل جمعیتی در منطقه، کاهش فشردگی و غیره می‌باشد می‌توان نهایتاً شرایط لازم برای پایداری جمعیت منطقه را فراهم نمود. لذا به منظور تعیین ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه که ارتباط مستقیمی با راهبردهای توسعه منطقه دارد، سه وضعیت در نظر گرفته می‌شود:

وضعیت اول:

این وضعیت براساس تراکم ناخالص پیشنهادی طرح جامع ساماندهی برای منطقه 19، تصویر شده است. براساس این طرح، تراکم پیشنهادی منطقه 19 برابر 174 نفر در هکتار است، که با توجه به وسعت 2084/2 هکتاری محدوده (محدوده مطالعاتی)، ظرفیت پذیرش جمعیتی معادل 362659 نفر را خواهد داشت که براساس برآورد جمعیتی سال 1380، اضافه جمعیتی برابر با 129320 نفر برای محدوده در پی خواهد داشت.

وضعیت دوم:

از آنجائیکه موضوع جمعیت‌پذیری یک محدوده ارتباط مستقیمی با مسکن، خدمات و زیرساخت‌ها دارد، برای دستیابی به تراکم بهینه از سرانه‌های پیشنهادی مسکن و خدمات طرح جامع ساماندهی استفاده می‌گردد.

با توجه به جداول سرانه و سطوح پیشنهادی طرح جامع ساماندهی، کل سرانه در نظر گرفته شده برای جمعیت 7650000 نفری تهران برابر با 80/132 مترمربع می‌باشد. از آنجا که 20/931 مترمربع از کل سرانه مربوط به سرانه زمین مسکونی تهران بوده و با توجه به اینکه سرانه مسکونی پیشنهادی طرح ساماندهی برای منطقه 19 برابر با 8/33 مترمربع است با جایگزین نمودن سرانه پیشنهادی منطقه با سرانه مسکونی کل که از طریق کسر کردن عدد 20/931 از سرانه کل و سپس اضافه نمودن عدد 8/33 بدست می‌آید، سرانه مسکونی و خدمات وابسته برای منطقه 19 برابر با 67/53 مترمربع می‌گردد که تراکم ناخالصی برابر با 148 نفر در هکتار برای کل منطقه حاصل می‌شود. براین اساس با توجه به مساحت محدوده مطالعاتی سقف جمعیتی برابر با 308633 نفر بدست می‌آید. بنابراین براساس برآورد جمعیتی سال 1380، اضافه جمعیتی، برابر با 75294 نفر برای محدوده پیشنهادی خواهد بود.

وضعیت سوم:

این گزینه برپایه روند گرایش‌های ساخت و ساز مسکونی در سال‌های اخیر شکل گرفته است. لذا به ترسیم جمعیت‌پذیری محدوده براساس تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده و ادامه روند موجود پرداخته شده است. مطالعه صدور پروانه ساختمانی نشان‌دهنده گرایش شدید به ساخت و ساز در منطقه 19 در سال‌های اخیر است. لذا در صورت ادامه روند مذکور با افزایش جمعیتی زیادی در منطقه در سال‌های آتی روبرو خواهیم بود. علاوه بر این با توجه به گرایش‌های مختلف ساخت و ساز در نیمه شرقی و غربی منطقه، در این گزینه محاسبه جمعیت‌پذیری منطقه به تفکیک روند رشد ساخت و ساز در بخش غربی و شرقی صورت پذیرفته است. بدین ترتیب، در سطح منطقه با افزایش جمعیتی مطابق جدول ذیل روبرو خواهیم بود:

جدول شماره 9- جمعیت‌پذیری منطقه براساس فرض ادامه روند گرایش‌های ساخت و ساز مسکونی

شرح	سطح مسکونی در وضعیت موجود	تراکم خالص مسکونی وضعیت موجود	تراکم خالص مسکونی در صورت ادامه روند ساخت و ساز	سطح مسکونی مسکونی با تراکم موجود	سطح مسکونی مفروض ساخت و ساز	جمعیت برآوردی
نیمه شرقی	242/40	670	1653	145/44	96/96	257720
نیمه غربی	59/85	870	1068	35/91	23/94	56810
سطح قابل توسعه مسکونی در کل منطقه	82	—	1200	—	82	98400
کل	3845	1540	—	181	203	412930

در خصوص جدول فوق لازم به ذکر است که به منظور دستیابی به تخمینی صحیح از جمعیت در صورت ادامه روند موجود، رشد جمعیتی که در پی گرایش به ساخت و ساز و ادامه روندهای موجود برای محدوده قابل تصور است تنها برای 40 درصد سطح مسکونی موجود در نظر گرفته شده است و 60 درصد سطح مسکونی به صورت وضعیت موجود حفظ شده است و جمعیت آن با تراکم خالص مسکونی موجود در نظر گرفته شده است. همچنین دو نوع تراکم، یکی تراکم وضعیت موجود و تراکم خالص در صورت ادامه روند ساخت و سازها در نظر گرفته شده است. تراکم نوع اول در محاسبه جمعیت سطح مسکونی وضع موجود و تراکم نوع دوم برای محاسبه جمعیت سطوح مسکونی مفروض جهت ساخت و ساز به کار برده شده است. همانطور که از جدول فوق برمی‌آید در صورت ادامه روند ساخت و ساز، جمعیت بخش غربی به 56810 نفر و جمعیت بخش شرقی 257700 نفر افزایش خواهد یافت. علاوه بر این با توجه به ادامه روند توسعه سطح مسکونی در اراضی قابل توسعه، 82 هکتار زمین قابل توسعه مسکونی در سطح منطقه قابل شناسایی است که با احتساب تراکم 1200 نفر در هکتار (پیشنهادی طرح جامع ساماندهی) جمعیت این اراضی با 98400 نفر تخمین زده می‌شود. بنابراین در نهایت کل جمعیت منطقه در این گزینه 41293 نفر برآورد می‌گردد.

ارزیابی وضعیت‌های مختلف

برپایه آنچه که در بندهای پیشین بدان اشاره شد، براساس توصیه‌های طرح فرادست و براساس گرایش‌های موجود سه وضعیت درخصوص ظرفیت جمعیت‌پذیری محدوده مورد مطالعه، به شرح جدول زیر می‌توان در نظر گرفت:

جدول شماره 10- ارزیابی گزینه‌های مختلف جمعیت‌پذیری منطقه

شرح	جمعیت (نفر)	تراکم ناخالص جمعیتی (نفر در هکتار)	اضافه جمعیت نسبت به برآورد جمعیت 1380	سرانه کاربری (مترمربع)
وضعیت اول	362659	174	129320	57/47
وضعیت دوم	308633	148	75294	67/53
وضعیت سوم	412930	198	179591	50/47

با توجه به اینکه در چشم‌انداز ترسیم شده برای محدوده و اطراف و راهبردهای آن، ارتقای نقش و جایگاه محدوده در سطح شهر تهران و از آن طریق استقرار کاربری‌های شهری و فراشهری از محورهای اصلی توسعه منطقه صورت گرفت، لذا سرانه کاربری‌ها در مقیاس شهر و فراتر باید در نظر گرفته شود. تنها گزینه‌ای که با سرانه شهری و فراشهری طرح جامع ساماندهی تهران مطابق دارد، گزینه دوم است. در این گزینه که سرانه کاربری با جایگزینی سرانه مسکونی پیشنهادی طرح جامع (8/33 مترمربع)، 67/50 مترمربع محاسبه شده است، کل سرانه کاربری‌ها در مقیاس‌های مختلف عملکردی از رده محله‌ای تا شهری منظور شده است و گزینه‌های اول و سوم به دلیل کمبود سرانه کاربری شهری و فراشهری آن رد می‌شوند. به این ترتیب جمعیت محدوده مورد مطالعه بین 308000 تا 330000 نفر تخمین زده می‌شود.

توزیع غالب این افزایش جمعیت با توجه به فرصت‌های جدید توسعه سطوح مسکونی در منطقه و به تبعیت از اهداف تدوین شده در بخش مسکن - مبنی بر تعادل تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی منطقه و سیاست‌های وابسته به آن، شامل کنترل تراکم جمعیتی و ساختمانی در بخش شرقی و افزایش تراکم‌های ناخالص جمعیتی در بخش غربی - در اراضی سطوح جدید توسعه مسکونی پیشنهاد می‌گردد. سطوح قابل توسعه و میزان ظرفیت جمعیت‌پذیری این سطوح از قرار جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره 11- میزان سطح و جمعیت‌پذیری سطوح قابل توسعه مسکونی

شرح	مساحت	تراکم خالص مسکونی پیشنهادی	جمعیت‌پذیری
سطوح قابل توسعه	60 هکتار	1200 نفر در هکتار	72000 نفر

شایان ذکر است که این سطوح شامل بخشی از اراضی پادگان قلعه مرغی و اراضی بایر بخش غربی منطقه حدفاصل محلات نعمت‌آباد و دولتخوان می‌باشد.

تحلیل ظرفیت بالقوه سکونت منطقه 19 با توجه به گرایش‌های ساخت و ساز منطقه

به منظور بررسی میزان تحقق‌پذیری و تطابق جمعیت پیش‌بینی شده با گرایش‌های ساخت و ساز مسکونی در منطقه 19، شاخص‌های ساخت و ساز منطقه در طی سال‌های 83-1379 به شکل جدول زیر ارائه می‌گردد:

جدول شماره 12- شاخص‌های ساخت و ساز واحدهای مسکونی در منطقه 19 در بازه زمانی 83-1379

شاخص سال	تعداد پروانه	تعداد واحد مسکونی	مساحت زیربنای مسکونی صادره	متوسط واحد مسکونی هر قطعه	متوسط زیربنای واحدهای قطعه	متوسط زیربنای واحد مسکونی
1379	774	2507	223634	3/24	289	89
1380	978	2482	227997	2/54	233	92
1381	1354	5185	461263	3/82	340	60
1382	596	1967	203260	3/3	341	66
1383	478	1695	178752	3/54	374	68

همانطور که از جدول فوق برمی‌آید، تعداد پروانه‌های صادره طی دوره‌های مورد بررسی از یک دوره اوج (تا سال 1381) و پس از آن با دوره نزول صدور پروانه مواجه بوده است. به طوریکه این تعداد در سال 81 نسبت به سال 79 نزدیک به دو برابر شده است. در همین مدت تعداد و زیربنای واحدهای مسکونی به بیش از 2 برابر رسیده است. در کل، جدول مذکور نشان‌دهنده رشد گرایش به ساخت و ساز تا سال 81 و افول این گرایش تا سال 83 می‌باشد. علت این گرایش به ساخت و ساز را تا سال 1381 می‌توان در توقف فروش مازاد تراکم در مناطق یک تا هفت شهرداری تهران دانست که به طور طبیعی موجب افزایش گرایش به ساخت و ساز در سایر مناطق از جمله منطقه 19 شده است. کاهش صدور پروانه ساختمانی از سال 1381 تا 1383 را می‌توان در برخورد همسان‌تر و تعدیل‌تر فروش مازاد تراکم در سطح مناطق شهرداری تهران از یک سو و گسترده‌گی ساخت و سازها در سال 81 و بالتیجه عرضه بیش از تقاضای مسکن (عدم توان اقتصادی مردم) از سوی دیگر جستجو نمود. لذا صرف‌نظر از رشد و افول سال‌های اخیر در صورت برخورد متعادل و ایجاد شرایط مناسب و به دور از افت و خیزها

از طریق اتخاذ تصمیمات مناسب و تدوین ضوابط درخور، دستیابی به شرایط رشد مناسب و هماهنگی در گرایش به ساخت و ساز دور از دسترس به نظر نمی‌رسد. برپایه همین فرض است که در این بخش از گزارش سعی گردیده تا گرایش ساخت و ساز در سال‌های آتی تا افق طرح و از آن ره ظرفیت بالقوه سکونت، تخمین زده شود. جهت تخمین گرایش ساخت و ساز با توجه به ناهماهنگی و عدم ارتباط معقول و منطقی پروانه‌های صادره بین سال‌های 1379 تا 1383 و جهت دستیابی به شرایط پایدارتر، شاخص مذکور در طی دوره زمانی طولانی‌تر، یعنی 10 سال، (بین سال‌های 83-1374) مورد بررسی قرار گرفته است. در این دوره زمانی به طور متوسط هر سال 852 پروانه ساختمانی توسط شهرداری صادر شده است. این تعداد پروانه ساختمانی به طور میانگین سالانه موجب افزایش 1950 واحد مسکونی به تعداد واحدهای موجود شده است. لذا در صورت پایه قراردادن همین رقم به عنوان متوسط افزایش تعداد واحدهای مسکونی در هر سال تا افق طرح (1400)، می‌توان به مقایسه‌ای درخصوص جمعیت پیشنهادی منطقه و ظرفیت بالقوه سکونت در آن دست یافت. بنابراین تعداد واحدهای مسکونی جدید تا افق طرح به 33150 واحد مسکونی بالغ خواهد شد. لیکن نکته قابل توجه آن است که این تعداد واحد مسکونی براساس پروانه‌های ساختمانی تخریب و نوسازی ارائه گردیده است و جهت دستیابی به درکی صحیح از افزایش جمعیت، لازم است تا تعداد واحدهای تخریبی از رقم فوق کسر گردد. با توجه به عدم دسترسی به آمار تعداد پروانه‌های صادره به تفکیک تخریبی و نوسازی در سال‌های 83-1379، از آمار مربوطه تا سال‌های 1378 استفاده گردیده است. آمار مذکور نشان‌دهنده این امرند که تا سال 1378، به طور متوسط 36 درصد از کل تعداد واحدهای مسکونی ایجاد شده مطابق پروانه‌های صادره تخریب شده‌اند.

جدول شماره 13- تعداد و درصد واحدهای مسکونی تخریبی و نوسازی بین سالهای 78-1374

سال	تعداد واحد مسکونی بر طبق پروانه‌های صادره	تعداد واحد مسکونی تخریب شده	جمع واحدهای اضافه شده
1374-78	7251	2620	4631
درصد	100	36	64

با تعدیل این میزان و کاهش آن به 30 درصد، می‌توان چنین پیش‌بینی نمود که از مجموع 33150 واحد مسکونی افزوده شده تا سال 1400، 9950 واحد مورد تخریب و بازسازی قرار می‌گیرند. با کسر این رقم، در نهایت می‌توان چنین نتیجه‌گیری نمود که تا افق طرح در مجموع 23200 واحد مسکونی جدید به واحدهای موجود مسکونی در منطقه 19 اضافه می‌گردد. در نظر گرفتن بعد خانوار 4 نفر، اضافه جمعیتی معادل 92800 نفر برای منطقه قابل تصور است. که با توجه به جمعیت کنونی منطقه (تا سال 1384، 61000 واحد مسکونی در منطقه موجود بوده است که جمعیتی معادل 244000 نفر برای آن برآورد می‌گردد) پیش‌بینی می‌شود تا افق طرح جمعیت منطقه حداکثر به 336800 نفر افزایش یابد. که این رقم مؤید تطابق جمعیت پیشنهادی منطقه با ظرفیت بالقوه سکونت در آن براساس گرایش‌های ساخت و ساز منطقه می‌باشد.

2- طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه

2-1- اصول و معیارهای طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه

این بخش از گزارش که بر پایه چشم‌اندازها، اهداف و راهبردهای توسعه استوار می‌گردد شامل مجموعه‌ای از اصول و معیارهایی است که بر پایه آن می‌توان مشخصات اسناد اصلی و مکمل طرح را در سطح الگوی توسعه تعیین کرد در این سطح ابتدا اصول ناظر بر پهنه‌بندی و نحوه استفاده از زمین، سپس اصول ناظر بر تقسیمات کالبدی و نهایتاً اصول ناظر بر شبکه‌های اصلی ارتباطی مطرح می‌گردد. بنابراین با توجه به هدف تدوین اصول و معیارهای تعیین الگوی توسعه موضوع از دو زاویه قابل طرح است، اول از زاویه چارچوب‌های توسعه و زمینه‌های تأکید و موضوعات لازم‌التوجه و دوم از حیث موقعیت مکانی جهت انطباق.

▪ زمینه‌های اصلی توجه و تأکید

هدف از تدوین اصول و معیارهای ناظر بر چارچوب توسعه و الگوی آن تعیین شیوه برخورد نظام برنامه‌ریزی و یا به عبارتی تئوری برنامه‌ریز است. بنابراین آنچه ذیلاً می‌آید مدل پیشنهادی و تئوری برنامه‌ریزی مورد نظر جهت هدایت عملیات و راههای تحقق اهداف و سیاست‌هایی است که قبلاً مطرح شد.

1 - چارچوب برنامه کلان و ساختاری منطقه 19 شامل موضوعات کلیدی به شرح زیر است:

- تعیین قلمرو مسکونی و توسعه آن
- تعیین قلمرو و مراکز کار و فعالیت در رده منطقه و فرامنطقه‌ای
- تعیین قلمرو و مراکز کار و فعالیت در رده ناحیه
- تعیین قلمرو توسعه کشاورزی
- تعیین شبکه‌های اصلی پیونددهنده منطقه 19 به خارج از منطقه
- تعیین شبکه‌های اصلی پیونددهنده نواحی و محلات از درون

- تعیین مراکز خدماتی در رده منطقه و ناحیه
- برنامه‌های کلان و ساختاری منطقه 19 در قالب عرصه‌ها، محورها و مراکز تدوین خواهد شد و قالب برنامه و زمینه‌های اصلی مداخله شامل موارد زیر است:
- اولاً تعیین ساخت کالبدی جهت ایجاد یک ساخت پیونددهنده بین بخش‌ها و عناصر
- ثانیاً تعیین انتظام خدمات در قالب محورها و مراکز خدماتی و عرصه‌ها (پهنه‌بندی و تقسیمات کالبدی)
- ثالثاً تعیین شبکه‌های اصلی و یکپارچه کننده در کل محدوده
- رابعاً تعیین برنامه‌های موضوعی و موضعی مانند ساخت بصری، خوانایی، نفوذپذیری و مانند آن

2-1-1- اصول ناظر و حاکم

الف- اصول ناظر بر پهنه‌بندی

- 1- پهنه‌بندی در نظام برنامه‌ریزی مورد نظر با منطقه‌بندی مدرنیستی که اصطلاحاً zoning نامیده می‌شود کاملاً متفاوت است و در این نظام بر آمیختگی کاربری‌ها Mixed use تأکید می‌شود.
- 2- پهنه‌بندی منطقه 19 جهت استفاده از زمین نباید به شکل‌گیری کاربری‌های مجزا از یکدیگر گردد.
- 3- هر پهنه یک واحد اجتماعی - فضایی social - spatial unit به شمار می‌آید که واجد خصلت معینی است که آن را از سایر پهنه‌ها مجزا می‌کند.
- 4- با توجه به وجود محلاتی مانند اسماعیل آباد، دولتخواه، نعمت آباد، خانی آباد و عبدالآباد و وجود خصایص معین مرز محلات گاه به عنوان مرز واحدهای اجتماعی - فضایی تعیین می‌شود. بنابراین پهنه‌بندی استفاده از زمین نمی‌تواند حدود محلات را مخدوش نماید.

5- در پهنه‌بندی استفاده از زمین اصل رعایت ملاحظات مکانی، اجتماعی - اقتصادی و زیست‌محیطی اهمیتی جدی دارد و در این میان می‌بایست به توان و ظرفیت اجتماعی - فرهنگی مردم و درجه پذیرش اجتماعی و مشارکت آنها توجه نمود.

6- مطلوبیت فضایی و سازگاری عملکردها اصول پایدار در توزیع فضاها و کاربری‌ها به شمار می‌آید و عواملی مانند گودها، کوره‌ها، اراضی بایر فضاهای بی‌دفاع، بزرگراه‌ها، انبارهای ضایعات و کارگاه‌های صنعتی و مانند آن نباید بافت مسکونی و یکپارچگی آن را به خطر بیندازد.

7- امنیت و آسایش در کلیه پهنه‌ها شرط بقای آنهاست لذا موضوع نظارت اجتماعی واجد اهمیت و این مهم از طریق حضور مردم و سرزندگی فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی تأمین می‌شود.

8- افزایش نقش پهنه‌ها با رعایت ویژگی‌ها و شخصیت مکانی آن پهنه در گرو رشد فضاهای سبز و باز به میزان کافی است.

در پهنه‌بندی رعایت اصل واحد یکپارچگی در منطقه 19 از طریق برقراری ارتباط بین اراضی گود و سطح و کانال‌ها، تجهیز زیرساختی به ویژه شبکه ارتباطی شرقی - غربی، اجتناب از گسستگی‌های کالبدی - فضایی و مانند آن امکان‌پذیر است.

ب- اصول ناظر بر تقسیمات کالبدی

- 1- در تقسیمات کالبدی رعایت استفاده از مفاهیم عرصه، محور و مرکز در ایفاء تقسیمات الزامی است.
- 2- هر تقسیم کالبدی یک واحد فضایی محسوب می‌گردد که اصطلاحاً هسته شهری نام گرفته است. هسته شهری قطعه‌ای از شهر است که هیچ راه شریانی از داخل آن نمی‌گذرد. تقسیم‌بندی شهر به هسته‌های شهری چیزی جز یک روش ساده برای گویا کردن طبقه‌بندی شهر نیست. در واقع به نظر می‌رسد که

بتوان هسته شهری را منطبق بر یکی از تقسیم‌بندی‌های شهری (محلّه یا ناحیه) منطبق دانست و یا حتی هر یک از تقسیم‌بندی‌ها می‌تواند از بیش از یک هسته شهری تشکیل شود.

3- هر هسته شهری از طریق یک شبکه عبوری بازشناسی شده ولی اندازه آن و میزان جمعیت آن معیار و میزان نمی‌تواند داشته باشد اما طبق تعریف وسعت هسته نمی‌تواند از حدی تجاوز کند که گذراندن یک راه شریانی از داخل هسته ضرورت پیدا کند. همچنین توصیه می‌شود مقیاس آن در حدی باشد که تعاملات اجتماعی و انتگراسیون اجتماعی در آن صورت گیرد.

4- هسته‌های شهری منطقه 19 کاملاً با کاراکتر محله‌ای مسکن سازگار باشد و از حیث کالبدی جزء مهمی از عناصر سیمای شهری محسوب می‌شود.

5- هر تقسیم کالبدی از حیث ارتباط با ساخت کالبدی کاملاً به ساخت اصلی و فرعی مرتبط می‌گردد لذا ترکیب بافت، دانه‌بندی و نفوذپذیری به آن در تناسب با موقعیت مکانی تنظیم می‌شود.

6- وحدت و یکپارچگی هسته‌ها و عرصه‌های هر تقسیم کالبدی به عنوان پایه اقدامات شهرسازی به اهداف معنا می‌بخشد.

7- آخرین واحد تقسیمات کالبدی، جایگاه خدمات و عملکردها محله‌ای و همسایه‌ای است و تقسیمات بعدی به ترتیب بستر خدمات و عملکردهای ناحیه‌ای و منطقه‌ای خواهد بود بنابراین تقسیمات کالبدی برحسب تقسیم منطقه به 3 یا 4 ناحیه و تقسیم هر ناحیه به محله‌ها (یا هسته‌های شهری) و تقسیم محله‌ها به واحدهای همسایگی است.

8- رده‌بندی خدمات در محله، ناحیه و منطقه به صورت رده محله، ناحیه و منطقه‌ای خواهد بود.

9- توزیع فعالیت‌ها ضمن رعایت کاراکتر ویژه هر تقسیم در محورها خصلت محلی یا شهری دارند.

10- میزان ترکیب توده - فضا، ترکیب بافت، تسلط‌های کالبدی، تراکم، طبقات و ... و سایر ویژگی‌های کالبدی دیگر در هر تقسیم برحسب کاراکتر مکانی و توان فرهنگی اجتماعی و اقتصادی تعیین می‌گردد.

ج - اصول و معیارهای ناظر بر شبکه‌های اصلی ارتباطی

- اصل دسترسی - کلیه راههای ارتباطی پیونددهنده‌اند . گاه پیوند جنبه خارج از منطقه دارد و گاه داخلی
- راههای عبوری باید از سلسله مراتب برخوردار باشند و امنیت و سرعت در گرو آنست .
- سرعت در راهها بر مبنای نوع و کاراکتر راه تعیین می‌شود .
- امنیت در راهها برحسب سرعت متفاوت است . در محلات امنیت پیاده اولویت دارد .
- استفاده از حمل‌ونقل عمومی اهمیت زیادی دارد .
- بزرگراه‌ها دارای حرائم معین بوده و رعایت آن اهمیت دارد .
- محورهای شرقی - غربی نیاز به تجهیز دارند و عامل پیوستگی کالبدی پهنه‌ها به شمار می‌آیند .
- ایمنی شبکه پیاده و دوچرخه برای دسترسی در سطح محلات به خدمات شهری الزامی است .

2-1-2- معیارهای ارزیابی و سنجش

در این بخش از گزارش به تدوین معیارهایی پرداخته شده است که برپایه این معیارها می‌توان سند اصلی طرح توسعه منطقه را تهیه نمود. از آنجا که اسناد توسعه باید چارچوب توسعه و کنترل توسعه را برای قلمروهای مختلف تعیین کنند، لذا لازم است تا اسناد مذکور به تبیین انتظام ساختاری قلمروها به همراه مشخصات کارکردی و فعالیت اصلی آنها پردازند. از این رو تهیه الگوی ساخت اصلی و پهنه‌بندی پیشنهادی منطقه به منظور تعیین قلمروهای مختلف حائز اهمیت می‌باشد. در ادامه به معیارهایی که جهت تهیه الگوهای مذکور مدنظر قرار گرفته‌اند، اشاره شده است:

الف - معیارهای ارزیابی ساخت اصلی

معیارهایی که جهت ارزیابی ساخت اصلی موجود منطقه و الگوی ساخت اصلی پیشنهادی آن مورد توجه قرار گرفته است، به شرح زیر است:

- انسجام و پیوستگی کالبدی؛
- ارتباط مناسب با مناطق همجوار - پیوستگی رابطه ساختاری - فضایی میان منطقه 19 با مناطق 16، 17؛
- اتصال عناصر اصلی بیرونی پیکره با ساخت شهر تهران، مناطق همجوار و پیکره منطقه 19؛
- خوانایی مبادی ورودی؛
- پیوستگی و یکپارچگی شبکه‌ها و پیوندهای درونی منطقه.

ب - معیارهای ارزیابی پهنه‌بندی

برپایه آنچه که گفته شد، پهنه‌بندی به عنوان اصلی‌ترین سند توسعه منطقه به شمار می‌رود که از طریق آن می‌توان چارچوب توسعه و کنترل توسعه را برای پهنه‌های مختلف تبیین نمود. از اینرو، پهنه‌بندی به تعیین قلمروهای همگن می‌پردازد. این قلمروها براساس مجموعه‌ای از مشابتهای عملکردی، کالبدی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی تعیین می‌شود. لذا به منظور شناخت پهنه‌های همگن مختلف در سطح منطقه 19 سعی گردیده تا با استفاده از پهنه‌بندی اجتماعی و عملکردی، مرز قلمروهای مختلف که از لحاظ ارزش‌های اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی محیط و از شاخص‌های مشابهی برخوردارند، تعیین گردد. در ادامه معیارهایی که جهت پهنه‌بندی اجتماعی - اقتصادی و عملکردی مدنظر قرار گرفته‌اند، می‌پردازیم:

ب - 1- معیارهای ارزیابی پهنه‌بندی اجتماعی

- تعادل و پایداری ویژگی‌های جمعیتی (تعادل شاخص‌های جمعیتی)
- باسواد جمعیت
- اشتغال جمعیت و رفاه اجتماعی
- قومیت‌های اجتماعی

ب - 2- پهنه‌بندی عملکردی

- مقیاس عملکردی؛
- تنوع فعالیت؛
- تراکم فعالیت‌ها؛
- سطح؛

پهنه‌های عملکردی مختلف در قالب عرصه‌ها، محورها و کانون با استفاده از معیارهای فوق‌الذکر در محیط GIS و با استفاده از کدهای ISIC، تعیین می‌شود. مقیاس عملکردی کاربری‌ها از معیارهای تعیین پهنه‌بندی به شمار می‌رود به این ترتیب که برحسب شعاع عملکرد فعالیت‌ها مقیاس عملکردهای مختلف در رده‌های مختلف محله، ناحیه، منطقه و فراتر از آن تعیین شده است.

مقیاس، تنوع و تراکم فعالیت‌ها و سطح فعالیت‌ها در کنار هم معیارهای اصلی در تعیین عملکرد غالب عرصه‌ها، محورها و مراکز به شمار می‌رود. در ادامه براساس اصول و معیارهای ذکر شده و با سرلوحه قرارداد چشم‌انداز و اهداف تدوین شده به ارائه ی الگوی ساخت و پهنه‌بندی پیشنهادی می‌پردازیم:

2-2- پهنه بندی منطقه و کلیات ضوابط و مقررات پهنه بندی استفاده از اراضی منطقه

2-2-1- تعیین و پیشنهاد الگوی ساخت اصلی منطقه

برپایه آنچه که در بخش ساخت و تحلیل ساختار منطقه 19، مطرح گردید، این منطقه به دلیل حضور موانع کالبدی هم در درون منطقه و هم با مناطق همجوار خود یعنی مناطق 16، 17 و 18، دچار عدم یکپارچگی بافت و عدم ارتباط و پیوند ساختاری می‌باشد. لذا پیکره منطقه 19 به دلیل ضعف در عناصر و پیونددهنده‌های درونی‌اش، پیکره‌ای چندبخشی، چند مرکزی و فاقد یکپارچگی است، به نحوی که مراکز پیونددهنده مانند فضاهای سبز و فضاهای میانی محلات، نتوانسته یکپارچگی، وحدت و یکدستی بافت را پدید آورد.

برهمن اساس عدم یکپارچگی ساخت اصلی که به ویژه در نواحی غربی منطقه قابل مشاهده است (به دلیل حفره‌های ناشی از کوره‌ها و قطعات بزرگ اراضی کشاورزی، بایر و کارگاه‌ها)، به عنوان مهم‌ترین ضعف ساختاری این منطقه، نمایانده می‌شود در عین آنکه امکان ایجاد ساختی منسجم و یکپارچه در سطح منطقه وجود دارد. این مهم از طریق امکان تداوم عناصر ساختی شامل گسترش محورهای ارتباطی، احداث بناهای عمومی و تبدیل حفره‌ها و قطعات بزرگ به فضاهای عمومی شهری، امکان‌پذیر است.

با این رویکرد، هدف کلان در زمینه ساخت کالبدی محدوده، “برقراری انسجام و یکپارچگی عناصر ساختی منطقه” عنوان شد. این هدف در قالب اهداف عملیاتی:

- ارتباط عناصر ساختاری با استخوانبندی شهر تهران به ویژه برقراری ارتباط ساختاری با مناطق مجاور؛
- برقراری یکپارچگی و انسجام ساخت چند هسته‌ای¹؛
- تأمین شبکه به هم پیوسته‌ای از عملکردها و فعالیت‌های متنوع؛

¹ امکان ایجاد ساخت تک هسته‌ای به دلیل حضور موانع کالبدی به ویژه بزرگراه نور و تندگویان در سطح منطقه، تقریباً ناممکن است چرا که ایجاد چنین ساختی، عواقبی چون تعارض عملکردی با بزرگراه‌های شهری، دسترسی نامناسب به خدمات این مرکز و ... را در پی دارد. لذا همانطور که در ادامه در بخش الگوهای ساختار پیشنهادی منطقه معرفی می‌گردد، ساخت چند مرکزی با توجه به شرایط منطقه و عناصر کالبدی آن پیشنهاد می‌گردد.

قابل تعریف و تحقق می‌باشد. بنابراین با توجه به نقاط ضعف ساختاری منطقه و اهداف تصویر شده در جهت ایجاد ساختاری مطلوب و کارا برای آن که برپایه فرصت‌ها و امکانات موجود در منطقه شکل گرفته، به ارائه الگوهای ساختاری پیشنهادی منطقه پرداخته و سپس با پایه قراردادن معیارهای ساخت مطلوب در چارچوب اهداف ترسیم شده منطقه و سنجش الگوهای پیشنهادی با این معیارها به انتخاب الگوی ساختاری بهینه توسعه منطقه اقدام می‌گردد و در نهایت با توجه به شرایط مکانی و چارچوب‌های جغرافیایی منطقه الگوی توسعه ساخت پیشنهادی آن تدوین می‌شود.

اشکال مختلف توسعه که تا به امروز به عنوان اشکال تجریدی شهرها شناخته شده‌اند، بسیار متنوع می‌باشند. از این میان می‌توان به اشکال توسعه مرکزی، شعاعی، خطی، چند هسته‌ای، شطرنجی اشاره نمود. لیکن این اشکال هر کدام ویژگی‌های خاص خود را در چارچوب‌های جغرافیایی و شرایط مکانی می‌طلبند، لذا با توجه به شرایط موجود منطقه برخی از این اشکال قابل بحث و ارزیابی می‌باشند. لذا در ادامه به ارزیابی الگوی ساخت تک‌مرکزی، چند هسته‌ای و الگوی پیشنهادی طرح فرادست (طرح جامع ساماندهی) می‌پردازیم:

گزینه اول: الگوی پیشنهادی منطقه 19 در طرح جامع ساماندهی تهران

یکی از گزینه‌های مطرح، الگوی پیشنهادی طرح جامع ساماندهی تهران، مصوب 1371 در خصوص منطقه

19 می‌باشد.

این طرح که با اندیشه :

1. تابعیت شبکه‌ای منطقه از تقسیمات شهر تهران ؛
 2. نگرش عملکردی (فونکسیونل) نسبت به استقرار کاربری‌ها ؛
 3. نقش خوابگاهی منطقه و تثبیت بخش اعظم کاربری‌ها؛
 4. تبدیل پادگان قلعه مرغی به منطقه مسکونی؛
- شکل گرفته است، الگویی را به شرح زیر ارائه می‌کند.
1. احداث شبکه‌های بزرگراهی که منطقه را به 2 بخش تقسیم می‌کند؛
 2. تثبیت مرکز منطقه در جوار بزرگراه نور؛
 3. اختصاص پهنه غربی به بخش مسکونی و حذف بخش بزرگی از کاربری‌های کارگاهی؛
 4. تثبیت کاربری‌های موجود مانند میدان میوه و تره‌بار و پیش‌بینی فضای سبز و حفظ برخی کارگاه‌ها؛
- به این ترتیب طبق الگوی پیشنهادی این طرح، 4 بخش عمده در منطقه شامل دو بخش مسکونی (غرب و شرق بزرگراه نور) و دو بخش با عملکرد شهری - فراشهری یعنی میدان میوه و تره‌بار و فضای سبز حفاظتی (به ترتیب در بخش جنوب شرقی و جنوب غربی منطقه) قابل تشخیص است. مرکز منطقه نیز در بخش میانی بزرگراه نور پیش‌بینی شده است. بنابراین مزایا و معایب این گزینه را می‌توان چنین برشمرد:

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران
 نهاد مشترک مسئول تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران

موضوع پروژه: ۲
 الگوی توسعه منطقه ۱۹ شهرداری تهران

شماره نقشه: ۱
 الگوی شماره ۱ طرح جامع ساماندهی تهران

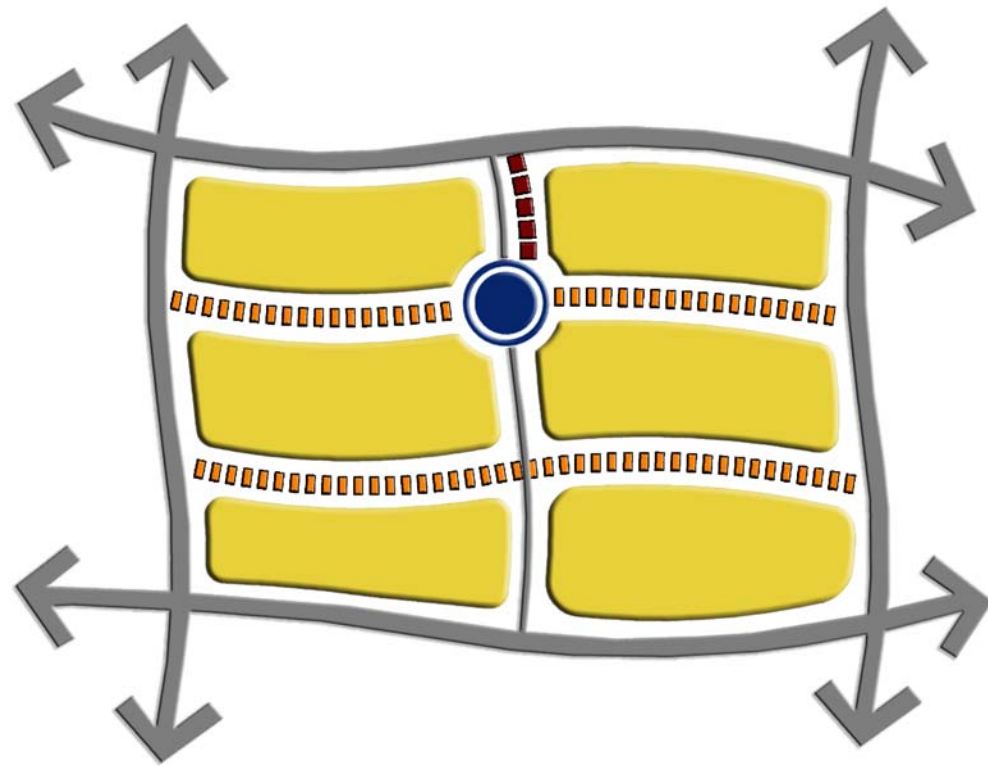
راهنما:

	بزرگراهها
	تقسیمات کالبدی
	محورهای اصلی
	مرکز منطقه
	خدمات

مهندسین مشاور نقش پیراوش
 NAGHSHI & PIRAOUSH CONSULTING ENGINEERING

مکان: نقشه موقعیت منطقه ۱۹ در تهران

مقیاس: ۱:۱۰۰۰
 تاریخ: ۱۳۸۳
 شماره نقشه: 200-2-08



مزایا:

1. برقراری نسبی یکپارچگی در بافت مسکونی منطقه و به ویژه ناحیه 3؛
2. وجود نظام تک هسته‌ای در منطقه (تمرکز خدمات منطقه‌ای در بخش میانی بزرگراه نور) که به ایجاد کلیت واحد و یکپارچگی بافت کمک می‌کند؛
3. همسویی اجتماعی به دلیل وجود هسته‌ی قوی خدماتی در مرکز منطقه؛

معایب الگو:

1. عدم رعایت سلسله مراتب شبکه‌ای در منطقه و از بین بردن یکپارچگی آن به دلیل عبور بزرگراه نور؛
2. عدم پیش‌بینی مراکز ناحیه، نادیده گرفتن سلسله مراتب مراکز خدماتی؛
3. فقدان ارتباط بین بخش‌های مختلف عملکردی؛
4. عدم توجه به تعارض مرکزیت منطقه با ماهیت شبکه بزرگراهی نور (ناسازگاری شبکه با کاربری)؛
5. هیچگونه ارتباط شرقی - غربی برای بخش‌ها و کل منطقه وجود ندارد و شبکه‌های موجود کارایی لازم را ندارند؛
6. نادیده انگاشته شدن مرکزیت کارگاهی و نقش فعالیت‌های تولیدی - صنعتی منطقه که یکی از محورهای مهم توسعه محسوب می‌شود؛
7. عدم توجه کافی به فعالیت‌های فرامنطقه‌ای - شهری منطقه؛
8. عدم توجه به برقراری ارتباط ساختی با مناطق همجوار

گزینه دوم: الگوی سلسله مراتبی مراکز (الگوی تک مرکزی منطقه با ایجاد مراکز ناحیه و محلات)

این الگو در پی ایجاد یکپارچگی در منطقه و افزایش همسویی اجتماعی میان ساکنین منطقه و محلات مختلف آن از طریق استقرار مرکزی قوی در مرکز ثقل منطقه و در جوار بزرگراه نور (بخش میانی آن) می‌باشد. این مرکز منطقه بر تمامیت و انسجام منطقه کمک کرده و محلی برای برخوردهای اجتماعی فراهم می‌آورد. همچنین سلسله مراتب خدمات در این الگو با ایجاد مراکز ناحیه‌ای و محلی نیز رعایت شده است. بنابراین این الگو با اندیشه:

1. تابعیت شبکه‌ای منطقه از تقسیمات شهر تهران؛
2. تقویت انسجام و یکپارچگی در منطقه
3. رعایت سلسله مراتب خدمات شهری
4. تقویت و توسعه نقش‌های فرامنطقه‌ای و شهری منطقه در کنار نقش خوابگاهی و سکونت آن (ایجاد تنوع کاربری‌ها)

شکل گرفته است و الگویی بدین شرح ارائه می‌کند:

1. تثبیت مرکز منطقه در جوار بزرگراه نور؛
2. اختصاص پهنه جنوبی منطقه به کاربری‌های فرامنطقه‌ای - شهری شامل کاربری‌های صنعتی، پرورش گل و گیاه میدان میدة و تره‌بار؛
3. گسترش پهنه مسکونی ناحیه جهت دستیابی به انسجام کالبدی - فضایی بویژه در ناحیه 3؛
4. رعایت سلسله مراتب خدمات شهری از طریق توزیع مراکز منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی؛
5. رعایت سلسله مراتب شبکه دسترسی‌ها؛

لذا در این الگو دو بخش مسکونی در بخش غربی و شرقی منطقه و دو بخش با عملکرد فرامنطقه‌ای - شهری در بخش جنوبی و جنوب غربی منطقه به همراه یک مرکز قوی منطقه‌ای و مراکز نواحی قابل مشاهده است. با توجه به اندیشه این گزینه، مزایا و معایب آن به شرح ذیل قابل دسته‌بندی می‌باشد:

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران
تهیه و تدوین: مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران
تألیف: مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران

موضوع پروژه: ۱

انگیزه توسعه منطقه ۱۹ شهرداری تهران

شماره: ۱

انگیزه شماره ۱: انگیزه تک مرکزی

راهنمای:



بزرگراهها



محورهای اصلی



مرکز منطقه



مرکز ناحیه



مرکز محلات

مهندسان مشاور نقشه پیرامونی
Necati & Pournazeri Consulting Engineers

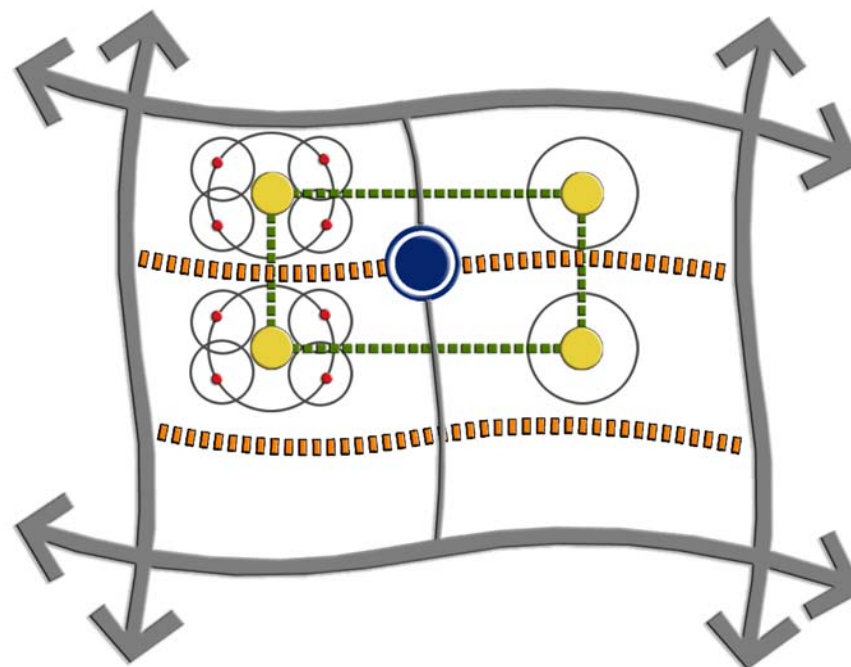


مقیاس: ۱:۱۰۰۰

نسخه: ۱

زمان: ۱۳۸۳

شماره: 200-2-08



مزایا :

- برقراری نسبی یکپارچگی در بافت مسکونی منطقه و ناحیه 3؛
- وجود نظام تک هسته‌ای در منطقه ؛
- همسویی اجتماعی به دلیل وجود هسته خدماتی در مرکز منطقه ؛
- ایجاد سلسله مراتب خدمات شهری شامل مرکز منطقه، مراکز ناحیه و مراکز محلات؛
- ایجاد سلسله مراتب دسترسی‌ها و ایجاد ارتباط بین بخش‌های عملکردی؛
- توسعه فعالیت‌های فرامنطقه‌ای؛
- ایجاد محورهای شرقی - غربی در جهت گسترش ارتباط میان نواحی دو سوی بزرگراه نور؛
- ایجاد تعادل بین نواحی؛
- برقراری ارتباط با منطقه 16؛

معایب طرح:

- عدم توجه به تعارض مرکزیت منطقه با ماهیت شبکه بزرگراهی نور (ناسازگاری شبکه با کاربری)؛
- بزرگراه نور عمده‌ترین مانع ایجاد کلیت و یکپارچگی در بافت مسکونی منطقه به شمار می‌رود؛

گزینه سوم: الگوی چند هسته‌ای

این گزینه، با توجه به معایب تمرکزگرایی در ناحیه 3 منطقه 19 شامل تعارض تمرکز خدمات منطقه‌ای با ماهیت شبکه بزرگراهی نور، ایجاد بستری برای تعارضات اجتماعی و همچنین مشکلات معمول تمرکززدایی مانند ایجاد ترافیک، دسترسی مشکل و ... به سمت الگویی مرکب از دو مرکز سوق داده شده است. بنابراین این گزینه، با اندیشه:

1. تابعیت شبکه‌ای منطقه از تقسیمات شهر تهران؛
 2. توزیع متناسب خدمات شهری در سطح منطقه و ناحیه و دسترسی مناسب آنها؛
 3. تقویت و توسعه نقش‌های فرامنطقه‌ای و شهری در کنار نقش خوابگاهی و سکونت‌ی آن؛
- به معرفی الگویی با خصوصیات زیر پرداخته است:
- ایجاد دو مرکز مهم و عمده در منطقه؛
 - ایجاد محورهای خدماتی اصلی منطقه و ناحیه که متصل کننده مراکز منطقه و نواحی به یکدیگر نیز می‌باشد؛
 - اختصاص پهنه جنوبی منطقه به کاربری‌های فرامنطقه‌ای؛
 - تأمین یکپارچگی در بافت مسکونی منطقه 19 به ویژه بخش غربی آن؛
 - رعایت سلسله مراتب شبکه دسترسی‌ها؛
 - پراکنش سلسله مراتبی خدمات شهری شامل خدمات منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای در طول محورها؛
- با این توصیف طبق الگوی فوق، در منطقه 19، دو مرکز عمده خدماتی را خواهیم داشت که این دو مرکز از طریق محوری که ارتباط دهنده نواحی منطقه است، به هم مرتبط می‌شوند. همچنین سایر خدمات ناحیه‌ای و محله‌ای در طول محورهای اصلی مرز نواحی و محلات توزیع شده‌اند.
- مزایا و معایب این الگو را می‌توان به شرح زیر دسته‌بندی نمود:



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران
تهاد مشترک مسئول تهیه طرح های
جامع و فصلی شهر تهران

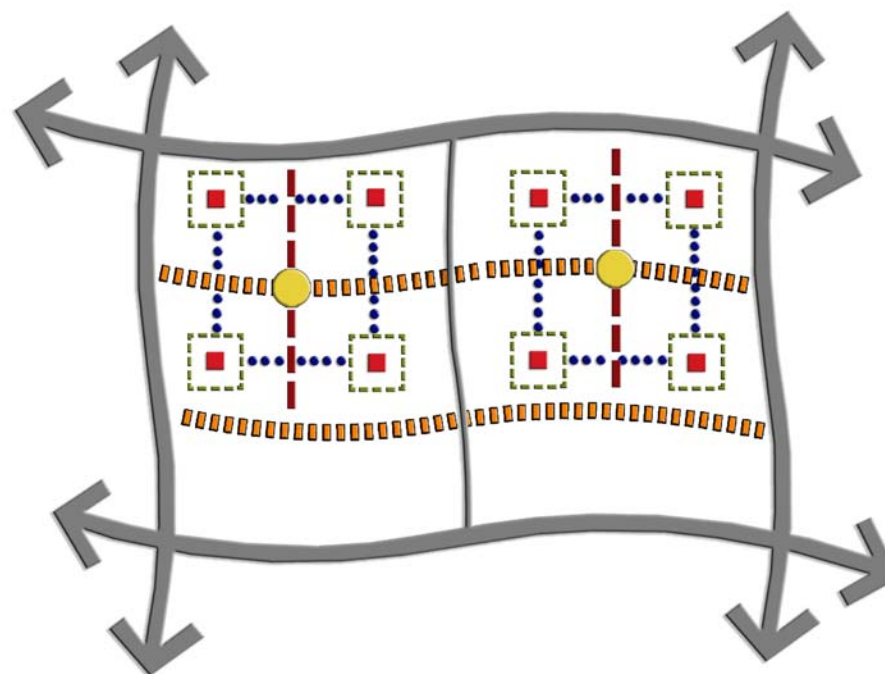
موضوع پروژه :

الگوی توسعه منطقه شهری تهران

عماد بن سليمان :

الگوی شماره ۳ الگوی چند هسته ای

زاد



مزایا :

- تأمین نسبی یکپارچگی ناحیه / منطقه و بافت مسکونی آن؛
- توزیع سلسله مراتبی خدمات در سطح محله، ناحیه و منطقه؛
- رعایت سلسله مراتب دسترسی‌ها؛
- سازگاری کاربری‌ها و شبکه (حفظ ماهیت بزرگراه نور)
- تأمین فعالیت‌های فرامنطقه‌ای و ایجاد اشتغال برای ساکنین؛
- شکل ساختاری مرکزی و عدم تعارض محور نور با مراکز؛
- تعارض اجتماعی کمتر؛
- اختلاط و تنوع کاربری‌ها؛
- حس مکان مرکزیت؛

معایب:

- تفکیک منطقه به دو بخش غربی و شرقی و تضعیف کاراکتر یکپارچگی منطقه

• ارزیابی الگوهای ساخت پیشنهادی توسعه منطقه 19

در این بخش الگوها یا مدل‌های مختلف توسعه منطقه مورد بررسی قرار گرفته و براساس معیارها، استانداردها و ارزش‌های عملکردی که بر مبنای چشم‌انداز تدوین شده شکل گرفته‌اند، ارزیابی می‌شوند. شایان ذکر است که هدف از ارائه این مدل‌ها پیدا کردن ساختار جدید برای منطقه نمی‌باشد، بلکه هدف بهبود ساختار کنونی منطقه با پاسخ به چگونگی توسعه مطلوب برای آن می‌باشد. لذا برپایه تصاویر چشم‌انداز مطلوب منطقه و نقش و جایگاه آتی آن، در سطح شهر تهران به ارزیابی الگوهای مجرد و انتخاب الگوی بهینه توسعه برای آن از طریق سنجش این الگوها در پاسخگویی به اهداف ذکر شده و معیارهای پایداری می‌پردازیم. این معیارها را می‌توان در قالب ساختاری که در دسترسی به انواع گسترده‌ای از خدمات و تسهیلات متنوع را فراهم کرده بدون اینکه ایجاد ازدحام نماید، ساختاری که اختلاط اجتماعی را میسر گردانیده و فرایند انتراسیون اجتماعی را تقویت کند، ساختاری که درجه‌ای از استقلال و خودکفایی منطقه را تأمین نماید، ساختاری با امکان تحرک بسیار زیاد (Ease of movement)، ساختاری یکپارچه و پیوسته، خوانا و با کاراکتر ویژه، ساختاری با محدودیت توسعه و در نهایت ساختاری با ایجاد محیطی امن و عاری از آلودگی‌ها و محیطی با امنیت اجتماعی؛ تحقق نمود. براین اساس به ارزیابی الگوهای ساخت پیشنهادی منطقه 19 می‌پردازیم.

لازم به ذکر است که روشی که برای ارزیابی گزینه‌ها انتخاب شده، "ماتریس تحقق اهداف" است. در این روش بسته به میزان تطابق و پاسخگویی هر گزینه با معیارها، وزنی به هر کدام از معیارها داده می‌شود.

¹ ایجاد ساختاری با محدودیت توسعه به دلیل حاشیه‌ای بودن منطقه در سطح شهر تهران، لازم و ضروری به نظر می‌رسد. تا از این طریق توسعه بیرویه متوقف گردیده و موجب حفاظت از اراضی پیرامونی منطقه (حواشی محدوده منطقه) گردد. این عمل از طریق استفاده مجرد از اراضی بایر، کاربری‌های کم استفاده یا ناسازگار مانند کوره‌ها، کارگاه‌ها و انبارها و کمک به فشردگی بیشتر کردن توسعه مسکونی منطقه و تا حد امکان احتراز از توسعه غیرضروری کاربری مسکونی بر اراضی سبز و کشاورزی، قابل انجام است.

جدول شماره 14 - ماتریس ارزیابی عملکرد الگوهای پیشنهادی توسعه منطقه

معیارها	الگوی شماره یک	الگوی شماره دو	الگوی شماره سه
یکپارچگی بافت مسکونی			
ارتباط با مناطق همجوار			
میزان محدودسازی توسعه			
سلسله مراتب توزیع خدمات			
اختلاط و تنوع کاربری‌ها			
امکان اختلاط اجتماعی			
توان استقلال محلی			
ایجاد سلسله مراتب دسترسی‌ها			
تجسم‌پذیری و خوانایی			
عدم تعارض عملکردی با سلسله مراتب شبکه‌ها			
حس مکان و مرکزیت			
جمع	17/44	35/44	38/44

در نهایت، ماتریس ارزیابی عملکرد الگوهای پیشنهادی توسعه منطقه که برپایه جدول فوق صورت گرفت، گزینه سوم که معرف الگوی چند هسته‌ای بود، به عنوان گزینه مناسب توسعه منطقه انتخاب می‌گردد. براین اساس، الگوی توسعه منطقه مبتنی بر وجود دو مرکز منطقه به همراه سلسله مراتب خدماتی در مقیاس ناحیه و محله ارائه می‌شود. در ادامه به تطبیق این گزینه با شرایط مکانی منطقه می‌پردازیم.

• الگوی تطبیقی ساخت پیشنهادی منطقه 19

در جهت مکانی نمودن الگوی توسعه ساخت منطقه 19 و بیان جغرافیایی آن، براساس الگوی تجربی پیشنهادی منطقه که الگوی چندهسته‌ای می‌باشد، تهیه الگوی تطبیقی ساخت پیشنهادی منطقه 19 امری ضروری می‌نماید. لذا الگوی تطبیقی منطقه 19 با اشراف بر شرایط موجود و فرصت‌های مکانی توسعه بدین شرح تدوین گردیده است:

- تنها محوری که می‌تواند در سطح منطقه امتداد یافته، مرتبط‌کننده مراکز باشد، از دسترسی مناسب و موقعیت مطلوب برخوردار گردد و علاوه بر این پذیرای نقش خدماتی باشد و همچنین ارتباط منطقه را با منطقه 16 تأمین نماید، محور شکوفه و امتداد آن می‌باشد. لذا این محور به عنوان مهم‌ترین محور خدماتی شرقی - غربی منطقه مطرح می‌گردد. نقش این محور شریانی درجه دو بوده که انواع کاربری‌های شهری در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای در امتداد آن استقرار خواهند یافت.

- محور دیگری که علاوه بر تأمین ارتباط شرقی - غربی منطقه و برقراری یکپارچگی آن می‌تواند به عنوان مرزی برای کاربری‌های شهری مستقر در جنوب منطقه نیز به شمار رود، محور شقایق و امتداد آن در سرتاسر منطقه است.

- با توجه به نقش خدمات ناحیه‌ای - منطقه‌ای محور شکوفه و با توجه به پتانسیل این محور برای استقرار مراکز منطقه به دلیل وجود اراضی بایر در بخش‌هایی از آن، این مراکز در امتداد این محور پیشنهاد می‌گردند. به منظور برقراری تعادل در ارائه خدمات یک مرکز منطقه در بخش غربی و یک مرکز در نیمه شرقی پیشنهاد می‌گردد.

- محورهای شمالی - جنوبی منطقه که منطبق بر محورهای موجود بوده، به عنوان محورهای خدماتی ناحیه‌ای مطرح می‌گردند. چرا که این محورها در بخش شرقی کاملاً شکل گرفته و هم‌اکنون نیز به عنوان محور خدماتی عمل می‌نمایند و در بخش غربی نیز قابلیت توسعه را دارا هستند.

- پهنه مسکونی بخش غربی و شرقی و ایجاد پیوستگی بافت مسکونی در بخش غربی با استفاده از اراضی باز و بایر ممکن است.

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران
نهاد مشترک مسئول تهیه طرحهای
جسامع و تقسیمی شهر تهران

موضوع پروژه: الگوی توسعه منطقه ۱۹
شهرداری تهران

عنوان نقشه:

الگوی تقیسی ساخت پیشنهادی منطقه ۱۹

زاهنام:

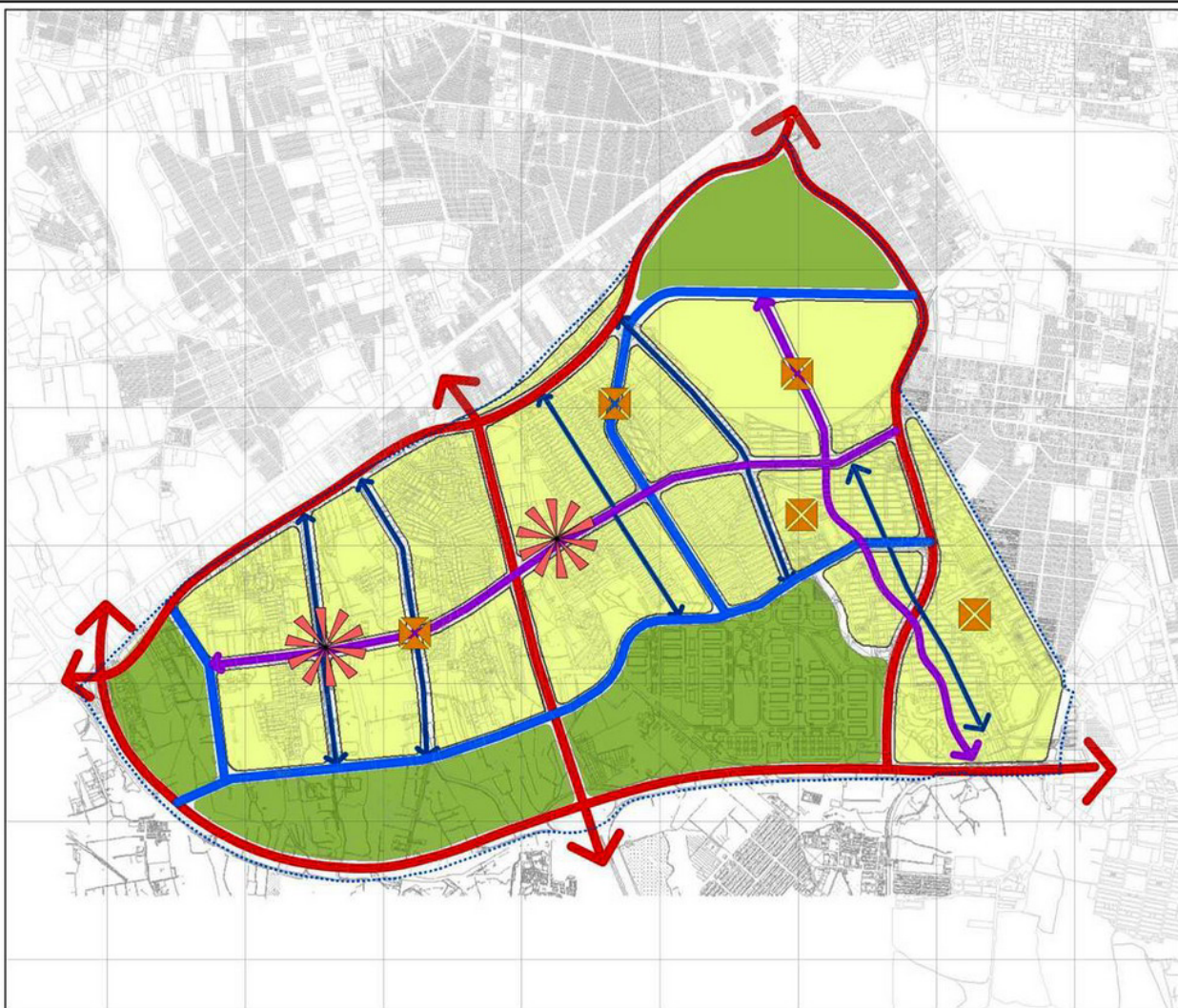
- منطقه مسکونی
- منطقه کاربری های شهری و فراشهری
- مرکز منطقه
- مرکز ناحیه
- آزادراه - ششراه
- محور شریانی درجه ۱
- محور شریانی درجه ۲
- جمع کننده ها و توزیع کننده ها
- محدوده پیشنهادی مصوب طرح جسامع

موسسه تخصصی طراحی و معماری
Moshayesh & Pashayesh Consulting Engineers



0 200 400 600
Meters

شماره نقشه: ۹-۲۶-۱۳۸۳
زمان ساخت: ۱۳۸۳



- کاربری‌های شهری و فراشهری در جنوب، جنوب غرب و غرب محدوده استقرار یافته‌اند. در نهایت براساس الگوی تطبیقی پیشنهادی، ساخت کالبدی پیشنهادی منطقه 19 ارائه می‌گردد.

2-2-2- تعیین و پیشنهاد الگوی پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه

2-2-2-1- الگوی پهنه‌بندی پیشنهادی

پهنه‌بندی عملکردی پیشنهادی منطقه 19 برپایه نتایج مطالعات انجام گرفته درخصوص پهنه‌بندی وضع موجود منطقه، الگوی ساخت پیشنهادی توسعه منطقه و در نهایت بر مبنای اصول، مبانی و معیارهای ذکر شده در بند 2-1، صورت پذیرفته است.

در عین اینکه چشم‌انداز توسعه منطقه 19، به همراه اهداف تدوین شده در رأس تقسیمات مربوط به پهنه‌بندی واقع گردیده است. با کنار هم قرارگیری مطالعات فوق‌الذکر، پهنه‌بندی پیشنهادی منطقه 19 به شرح زیر تدوین شده است:

- پهنه مسکونی؛ این پهنه، بخش عمده‌ای از سطح منطقه را به خود اختصاص داده است و در پی برقراری پیوستگی بافت مسکونی منطقه در بخش غربی آن و تثبیت بافت مسکونی بخش شرقی است.
- پهنه خدماتی؛ برپایه مطالعات وضع موجود، این پهنه در قالب سه عنصر عرصه، محور و مراکز خدماتی در سطح منطقه شناسایی شده است. لذا الگوی پیشنهادی پهنه‌بندی خدماتی منطقه نیز به تعیین موقعیت این سه عنصر در سطح منطقه پرداخته است:
- عرصه خدمات؛ این عرصه شامل میدان مرکزی میوه و تره‌بار بوده که در بخش جنوبی منطقه واقع شده است.
- مراکز خدماتی؛ این مراکز در دو شکل مراکز موجود و مراکز پیشنهادی در الگوی پیشنهادی پهنه‌بندی منطقه ارائه شده‌اند. مراکز پیشنهادی در قالب دو مرکز منطقه یکی در بخش غربی و دیگری در نیمه شرقی منطقه مکانیابی شده‌اند، و مراکز موجود که شامل 3 مرکز ناحیه‌ای - منطقه‌ای در بخش شرقی منطقه می‌باشد، تثبیت گشته‌اند.
- محورهای خدماتی؛ این محورها نیز در دو دسته محورهای پیشنهادی و محورهای موجود مطرح شده‌اند.



راهنما:

- مرکز خدمات منطقه ای - ناحیه ای
- مرکز منطقه
- مرکز ناحیه
- پهنه کاربری تفریحی
- پهنه خدمات شهری
- پهنه خدمات عمومی
- پهنه خدماتی
- پهنه فضای باز شهری
- پهنه مسکونی
- پهنه کشاورزی و فعالیت های مرتبط
- (ازکار انداخته)
- شریانی درجه ۱
- شریانی درجه ۲
- جعبه کشیده ها و تزیین کشیده ها
- محدوده پیشنهادی مصوب طرح جامع



محورهای پیشنهادی شامل دو محور شرقی و غربی است که یکی با عملکرد محور شریانی درجه یک (امتداد محور شقایق) علاوه بر اینکه ارتباط بین غرب و شرق و شمال شرق منطقه را برقرار می‌کند، مکان استقرار کاربری‌های شهری نیز می‌باشد.

محور دیگر (محور شکوفه) نیز با عملکرد شریانی درجه 2 علاوه بر برقراری ارتباط شرقی - غربی منطقه و تأمین یکپارچگی آن، به عنوان محور خدماتی ناحیه‌ای - منطقه‌ای، مکان استقرار عملکردهای در این مقیاس می‌باشد.

سایر محورهای خدماتی منطقه که شامل محورهای میعاد، مهران، احسانی، بدر، خلایق و پیروز می‌باشند، تثبیت شده و بر ارتقای نقش و عملکرد آنها به ویژه دو مورد اخیر (خلایق و پیروز) تأکید شده است. این محورها به ارائه خدمات در مقیاس فرامحلی و ناحیه‌ای می‌پردازند.

- پهنه کشاورزی و فعالیت‌های مربوطه؛ برپایه مطالعاتی که در بخش پهنه‌بندی وضع موجود منطقه صورت گرفت، پهنه اراضی کشاورزی در بخش جنوب غربی منطقه قابل مشاهده می‌باشد. لذا در راستای چشم‌انداز و اهداف تدوین شده در زمینه ارتقای نقش و جایگاه منطقه در جهت ایجاد محدودیت توسعه مسکونی به دلیل واقع شدن منطقه 19 در حاشیه جنوبی شهر تهران و ایجاد کمربند و حائلی بین حوزه مسکونی با کمربندی تهران (آزادراه آزادگان) پهنه اراضی کشاورزی و فعالیت‌های وابسته از قبیل نمایشگاه گل و گیاه و ... در این بخش از منطقه پیشنهاد می‌گردد.

- پهنه تفریحی - نمایشگاهی؛ این پهنه به صورت دو عرصه در سطح منطقه قابل شناسایی است. عرصه اول در بخش غربی منطقه و در سطوح اراضی باز و کوره‌ها با عملکرد تفریحی - نمایشگاهی (نمایشگاه مصالح ساختمانی) و عرصه دوم در بخش شمالی منطقه و در قسمتی از اراضی باز پادگان قلعه مرغی و در مرز سه منطقه 16، 17 و 19 با عملکرد فضای باز (پارک اکولوژیک) استقرار یافته است.

- پهنه صنعتی؛ این پهنه نیز با استفاده از پهنه‌بندی وضع موجود، در بخش غربی منطقه در سایت صنعتی علی‌آباد پیشنهاد شده است. استقرار این پهنه که به عنوان پارک صنعتی مطرح شده است، در راستای تقویت جایگاه و نقش منطقه با استفاده از فرصت‌های موجود و دسترسی و موقعیت مطلوب مکانی، صورت گرفته است.

- تعیین و پیشنهاد الگوی پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه

بنابراین طبق آنچه که در جمع‌بندی مطالعات پهنه‌بندی وضعیت موجود منطقه گفته شد، بخش غربی منطقه (ناحیه سه شهرداری منطقه 19) با معضلات کالبدی، سیستم بسته اجتماعی - فرهنگی، فقر خدماتی از یک طرف و حضور کارگاه‌ها و انبارها و کاربری‌های ناسازگار با بافت مسکونی و در رأس آنها کوره‌های آجرپزی، انبارهای ضایعات و ... از سوی دیگر، روبرو است. عمده مشکلاتی از این دست برای پهنه مذکور، ناشی از سیر تحولات کالبدی منطقه و واقع شدن بخش اعظم این پهنه در محدوده خارج از خط قانونی شهر تهران و در نتیجه عدم توجه به آن می‌باشد. لیکن مطابق پیشنهاد طرح جامع ساماندهی با اضافه شدن این پهنه به محدوده قانونی شهر تهران، پهنه مذکور توجه خاصی را می‌طلبد تا با توجه به فرصت‌های بالقوه موجود در آن، شرایط نسبتاً مطلوبی از سکونت را برای ساکنین فراهم آورد. براین اساس الگوی پیشنهادی پهنه‌بندی در نیمه غربی با توجه به نقش و عملکرد آتی منطقه شامل سه پهنه عمده مسکونی، صنعتی و کشاورزی می‌باشد.

در نیمه شرقی منطقه پهنه‌بندی شکل گرفته در وضعیت موجود شامل سه پهنه عمده مسکونی، خدماتی (میدان میوه و تره‌بار) و نظامی می‌باشد. با توجه به آنکه پهنه مسکونی و خدماتی (میدان میوه و تره‌بار) در این بخش از منطقه شکل گرفته‌اند لذا در الگوی پهنه‌بندی پیشنهادی این پهنه‌ها تثبیت می‌شوند لیکن در مورد کاربری نظامی با توجه به انتقال کلیه اراضی نظامی (پادگان‌ها) به خارج تهران و آزاد شدن اراضی آن و با عنایت به نیاز مناطق پیرامونی به فضای باز، محدوده این پادگان به کاربری‌های مسکونی و فضای سبز تخصیص یافته‌اند. لذا بخش شرقی منطقه در الگوی پهنه‌بندی پیشنهادی شامل پهنه‌های عمده مسکونی، خدماتی (میدان میوه و تره‌بار) و فضای سبز (پارک اکولوژیک در شمال قلعه مرغی) می‌باشد.

در نهایت همانطور که از نقشه پهنه‌بندی پیشنهادی منطقه برمی‌آید، پهنه جنوبی منطقه به صورت نواری در بخش جنوبی آن به کاربری‌هایی با مقیاس عملکردی منطقه‌ای - فرامنطقه‌ای که شامل میدان میوه و تره‌بار و فعالیت‌های کشاورزی و صنعتی می‌باشد، اختصاص یافته است، سایر نقاط منطقه به کاربری مسکونی و خدمات وابسته به آن و در کل جزء پهنه مسکونی می‌باشند.

2-2-2-2- تعیین محدوده بافت فرسوده و راهبردهای نوسازی و بهسازی آن

موضوع بهسازی و نوسازی و کارآمد کردن بافت منطقه به ویژه بافت مسکونی آن جریانی تدریجی، آرام و متکی به کلیه ملاحظات زیست محیطی، سوانح طبیعی به ویژه زلزله، ملاحظات جغرافیایی، اجتماعی و اقتصادی در منطقه می‌باشد.

در ویرایش دوم گزارش الگوی توسعه منطقه 19، شناسایی دسته‌بندی بافت‌های فرسوده براساس معیارهای تعیین شده در جزوه راهنمای الگوی توسعه مناطق شهرداری تهران صورت پذیرفت. براین اساس سه معیار جهت شناسایی بافت‌های فرسوده ملاک عمل قرار داده شد:

- بلوک‌های شهری با بیش از 60 درصد ساختمان کم‌دوام که براساس نوع مصالح بکار رفته در اسکلت ساختمان این شناسایی انجام شد. مطالعات نشان‌دهنده وجود سطحی بالغ بر 248/4 هکتار اراضی با این ویژگی در کل منطقه 19 می‌باشد.

- شناسایی بلوک‌های شهری با بیش از 60 درصد قطعات تفکیکی مسکونی کمتر از 100 مترمربع؛ که 148/8 هکتار از سطح بلوک‌های کل منطقه شامل قطعات مسکونی با ویژگی فوق می‌باشند.

- شناسایی محدوده حوزه‌های شهری که معابر محلی آن عمدتاً کمتر از 6 متر عرض دارند؛ که 120/2 هکتار از سطح منطقه شامل بافت مسکونی با معابر کمتر از 6 متر می‌باشد.

پس از شناسایی محدوده بلوک‌های فوق طبقه‌بندی بافت فرسوده در سه گروه به شرح زیر انجام شد:

- بافت فرسوده نوع اول؛ که شامل آن دسته از بلوک‌های شهری است که بیش از 60 درصد ساختمان‌های آن کم‌دوام می‌باشند. براین اساس در کل محدوده منطقه 19، 248/4 هکتار از اراضی مسکونی دارای فرسودگی نوع اول می‌باشند.

- بافت فرسوده نوع دوم؛ که شامل محدوده هم‌پوشانی بافت فرسوده نوع اول با بافت دارای 60 درصد قطعات زمین با مساحت کمتر از 100 مترمربع می‌باشد. براین پایه 103/1 هکتار از مساحت کل سطح مسکونی منطقه با توجه به دارا بودن چنین شرایطی فرسوده تلقی می‌شود.
 - بافت فرسوده نوع سوم؛ که شناسایی این بافت از طریق تعیین محدوده هم‌پوشانی بافت فرسوده نوع دوم با بافت دارای معابر عمدتاً با عرض کمتر از 6 متر صورت گرفته است. بنابراین در کل منطقه 44/85 هکتار از سطح مسکونی دچار فرسودگی نوع سوم می‌باشد.
- ارقام فوق بیانگر گستردگی فرسودگی در سطح منطقه 19 می‌باشند. از طرفی با توجه به جریان تدریجی بهسازی و نوسازی و ظرفیت اقتصادی و اجتماعی - فرهنگی مردم برنامه بهسازی و نوسازی اساساً در 3 فاز مطرح می‌شود. در فاز نخست معیارهای دسته سوم با توجه به شدت بالای فرسودگی آن از ابعاد مختلف، مبنای کار است. در فاز 2 معیارهای دسته 2 و در فاز 3 معیارهای دسته اول اساس کار قرار می‌گیرند. ذیلاً به تشریح چارچوب‌های مربوط به فاز نخست می‌پردازیم:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران
تیم مشترک مسئول تهیه طرحهای
چهارم و تفصیلی شهر تهران

موضوع پروژه: آگهی توسعه منطقه ۱۹
شهرداری تهران

عنوان نقشه:

طرح تفصیلی پهنای پهنای توسعه

واحد:



فرسودگی نوع اول
(بسیار کم تا کم)



فرسودگی نوع دوم
(نوع اول + قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع)



فرسودگی نوع سوم
(نوع دوم + قطعات کمتر از ۶ متر)

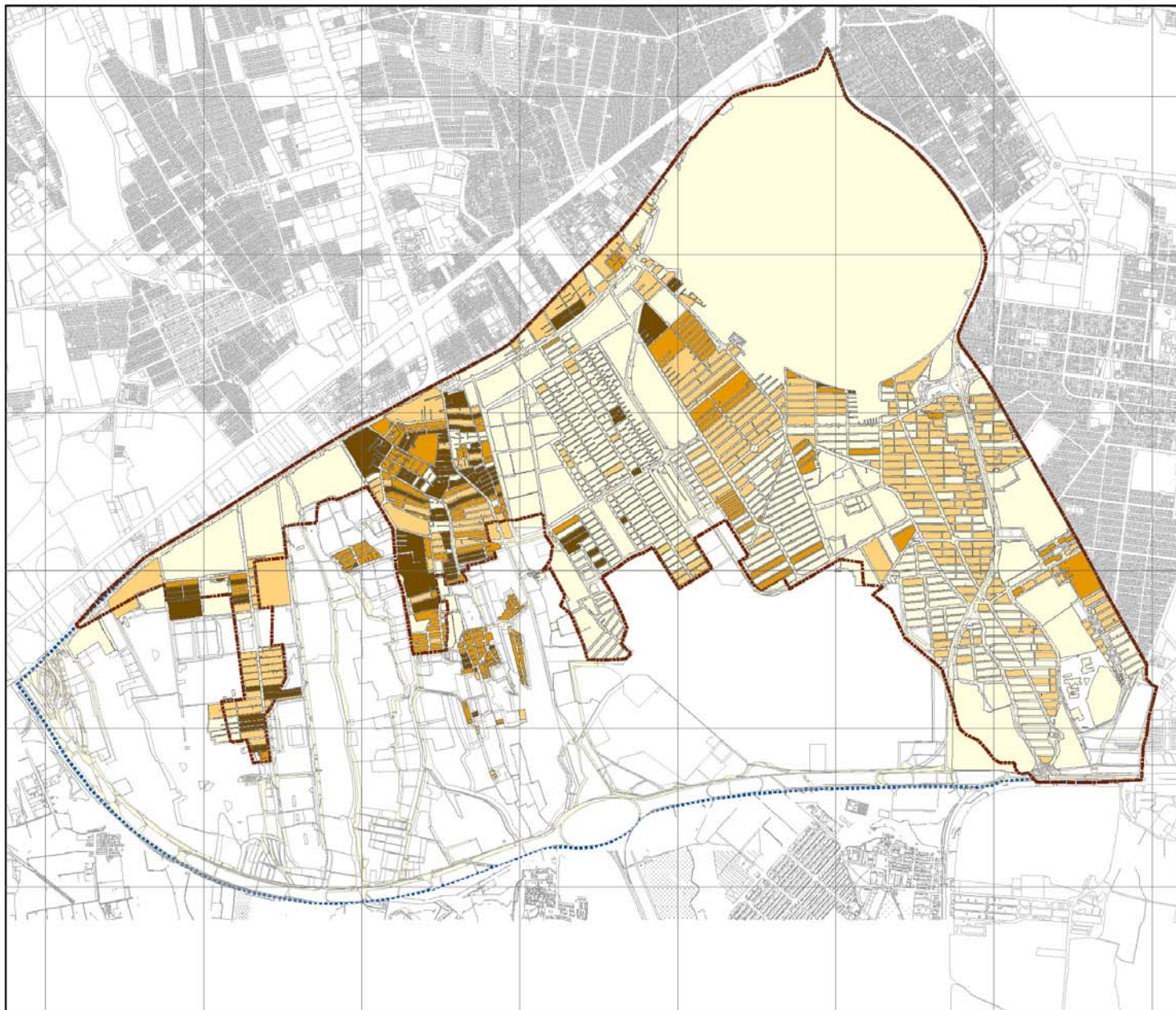


مؤسسه تخصصی شهرسازی تهران
Housing & Planning Consulting Engineers



مقیاس: ۱:۱۰۰۰
۰ ۱۰ ۲۰ ۳۰ ۴۰ ۵۰ متر

شماره نقشه: ۱۹-۲-۲۵۰
تاریخ: ۱۳۸۳



بهسازی و نوسازی بافت فرسوده فاز نخست

معضل فرسودگی مقوله‌ای پیچیده و تأمل برانگیز است. در صورت انفعال و بی‌تفاوتی نسبت به آن، منطقه را دچار اضمحلال قطعی نموده و همراه با سایر مناطق روز به روز بر ابعاد فرسودگی تهران افزوده می‌گردد و اقدام نامناسب، ناهماهنگ و شتاب‌زده موجب اتلاف سرمایه و وقت مسئولین و مردم گشته به نحویکه ساکنین محدوده مورد نظر به سمت اراضی پیرامون رانده شده و روند جدایی‌گزینی اجتماعی در قالب بافت فرسوده‌ای دیگری در کنار محدوده مورد نظر از سرگرفته می‌شود. در واقع معضل بدمسکنی و فرسودگی به شکلی دیگر خارج از حیطه نظارت مسئولان جلوه‌گر می‌شود.

تجربیات جهانی حل معضل نواحی فرسوده شهرهای بزرگ عمدتاً شامل سیاست‌های مداخله مستقیم دولت و مداخله غیرمستقیم از طریق مشارکت با مردم و گروه‌های اجتماعی ساکن در محل است. سیاست‌های مورد نظر به طور اجمال به شکل زیر ارایه می‌گردد.

در سیاست مداخله مستقیم، دولت به نوسازی شهری، ایجاد خانه‌های ارزان قیمت و اعطای وام‌های خانه‌سازی می‌پردازد. سیاست‌ها برپایه این فرض طراحی شده است که اگر به اندازه کافی واحد مسکونی ایجاد شود مسأله مسکن حل خواهد شد. در این چارچوب، راه‌حل‌های مسأله مسکن شامل تأمین سرمایه کافی برای ایجاد مساکن، استفاده از شیوه‌های جدید ساخت، یافتن مصالح ساختمانی با کیفیت خوب و قیمت مناسب و طراحی نوین مساکن به منظور استفاده مطلوب‌تر از فضا است.¹

در این سیاست، سازندگان با حمایت دولت، قطعات زمین را در نقاط متراکم شهر در نظر گرفته و پس از تخلیه این مناطق از ساکنین اولیه، ساختمان‌های قدیمی را تخریب و به جای آنها مساکن جدید بنا می‌کنند. این سیاست در راستای مبارزه با فرسایش شهری و محلات زاغه‌ای و مساکن ناپهنجار محسوب می‌گردد. سیاست نامبرده به دلیل اقدام مستقیم دولت از گستردگی بیشتر و مدت زمان کمتری نسبت به روش مشارکتی و گام به گام برخوردار است لیکن در عمل در شهرهای بزرگ دنیا با موانع عدیده‌ای مواجه گردیده است. از جمله این موانع می‌توان به محدودیت منابع مالی دولت‌ها در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، مغایرت استانداردهای رایج با توان مالی و خصوصیات اجتماعی - فرهنگی مردم اشاره نمود.

در سال‌های اخیر با مدون شدن تجربیات دولت‌ها در زمینه مداخله در بافت‌های فرسوده و توجه فزاینده به رویکرد مشارکتی¹ (**Participatory Approach**) در مباحث مربوط به مدیریت شهری شکل دیگری از سیاست‌های مداخله مطرح می‌گردد.

از آنجائیکه دولت‌ها به تنهایی قادر به تأمین مسکن کافی برای افراد کم درآمد نیستند، با اتخاذ سیاست‌ها و روش‌های جدید در بکارگیری ابزارهای لازم می‌توان افراد کم درآمد را در بهبود و ارتقای کیفیت زندگی‌شان همراهی نمود. ابزارهای دولت در دخالت در امر مسکن را می‌توان در حوزه‌های مختلفی همچون پول (تنظیم سیاست‌های پولی، تسهیلات بانکی، پرداخت یارانه و ...)، زمین (افزایش تراکم‌های ساختمانی، ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضای زمین و ...) و وضع قوانین و دستورالعمل‌ها (تجمیع قطعات و ...) مورد توجه قرار داد.

این سیاست که ما آن را “ارتقای کیفیت سکونت” می‌نامیم واجد چند اصول راهنما است¹ که در زیر به آن اشاره می‌گردد:

- 1- استفاده مطلوب از اراضی شهری بعنوان سرمایه‌ای بالقوه در جهت رفع مشکل نیازمندان مسکن
 - 2- حفظ پیوندهای درونی و علایق اجتماعی در منطقه و به حداقل رساندن از هم گسیختگی جامعه
 - 3- یاری رساندن به ساکنین محدوده مورد نظر به نحویکه مساکن خود را با توانایی مالی خود به مرور زمان بهبود بخشند.
 - 4- افزایش استانداردهای شهرسازی در زمینه خدمات شهری و کاهش بار مالی و خدمات شهرداری‌ها.
 - 5- پیشگیری از توسعه بافت ناسالم محلات فرسوده توسط خود افراد.
- در واقع با استفاده از این سیاست می‌توان با بهره‌گیری از ابزارهای دولت (وام مسکن، کمک‌های فنی، وضع قوانین و دستورالعمل‌ها و تبدیل واحدهای مسکونی غیرقانونی به مساکن قانونی و ...)، کاهش هزینه استفاده از خدمات عمومی و اقدامات تشویقی به ساختن خانه یا مرمت آن در نواحی فقیرنشین همت گماشت. این سیاست به شکل تدریجی و با رویکردی مشارکتی از سوی دولت، بخش تعاونی، خصوصی، نهادهای مردمی و اهالی محدوده به مورد اجرا گذاشته می‌شود.

حال پس از ارایه مقدمه اولیه به طرح موضوع اصلی می‌پردازیم:

بافت مسکونی محدوده منطقه 19 به جهت ساخت کالبدی و معضلات اجتماعی منبعث از آن به عنوان بافت مسأله‌دار شهری مطرح گشته و به منظور تحقق زیست سالم شهری نیازمند توجه، بازنگری، تدوین سیاست و طرح اجرایی مناسب می‌باشد. بررسی‌ها نشان می‌دهد که کوچک بودن قطعات تفکیکی و نامتعارف بودن گذرهای موجود از معضلات اساسی بافت محدوده مورد نظر تلقی می‌گردد. حال با توجه به ضرورت بازنگری و اتخاذ سیاست اجرایی در قبال بهبود شرایط زیست در بافت منطقه سؤال اساسی زیر مطرح می‌گردد: شیوه‌ها و سیاست‌های مواجهه با بافت مسکونی موجود در محدوده منطقه 19 چیست؟ و از چه ابزارهایی می‌توان جهت مداخله در بافت سود جست؟

پیش‌فرض‌های اولیه حاکی از این واقعیت است که انتظار اینکه بخش‌های عمومی و دولتی رأساً و به تنهایی همه مشکلات بافت مورد نظر را حل نمایند واقع‌بینانه نمی‌باشد به همین دلیل نیاز به ساز و کارهای برنامه‌ای و ضابطه‌ای ضروری است. این برنامه و ضوابط مربوط به آن باید در جهت حداکثر استفاده از نیروها و سرمایه‌های مردمی و بخش خصوصی بوده و با بکارگیری ابزارهای بخش دولتی (امکانات فنی، اعطای تسهیلات مالی در قالب وام، یارانه و ...) و ضوابط تشویقی، روند ساخت و ساز از شتاب لازم برخوردار گردد. برای مواجهه با معضلات بافت ناچار به تغییر الگوی سکونت می‌باشیم. این تغییر در راستای افزایش تراکم، استفاده بهینه از اراضی موجود و لاجرم افزایش سرانه زیربنای مسکونی است. علاوه بر این در وضع موجود اصلاح معابر، منتهی به تخریب تعداد زیادی پلاک‌های مسکونی و همچنین متروکه شدن تعداد دیگری از آنها می‌شود.

بنابراین به نظر می‌رسد که بتوان با استفاده از سیاست ارتقای کیفیت سکونت با بکارگیری مکانیزم‌های برنامه‌ای و ضابطه‌ای مشخص در طول زمان معینی با کمک ابزارهای لازم از سوی مدیریت شهری بر معضلات بافت

فرسوده منطقه 19 به شکل قابل توجهی فایق آمد. از اینرو بهره‌گیری از ابزار “تجمیع پلاک‌ها” بعنوان یک ساز و کار برنامه‌ای مشخص مطرح می‌گردد.

مبانی تجمیع بر این اصل استوار است که مجموع سطحی از شهر دارای قابلیت به مراتب بیشتری از قابلیت‌های تک تک اجزاء بوده بدین لحاظ اگر بتوان قطعات تفکیکی را در مقیاس‌های مختلف (چند قطعه، یک بلوک و یا چند بلوک) با یکدیگر تجمیع نمود، بازدهی اراضی به نحو قابل توجهی ارتقاء خواهد یافت و همین موضوع (ارتقاء) می‌تواند انگیزه کافی جهت سرمایه‌گذاری بخش‌های مختلف اقتصادی در اراضی تجمیع شده را فراهم سازد. با این وصف، اهداف تجمیع به قرار زیر ارایه می‌گردد:

- ارتقاء بازده واحد سطح اراضی شهری
 - تغییر الگوی سکونت در بافت فرسوده (آزادسازی سطوح بیشتر برای فضاهای خدماتی، افزایش سرانه زیر بنا و ...)
 - اصلاح و تقویت دسترسی‌های محلی
 - تسریع روند تخریب و نوسازی اماکن و بافت فرسوده
 - افزایش سطح فضای باز به منظور تسهیل امداد رسانی هنگام وقوع سوانح
 - امکان تأثیرگذاری بر روی مناسبات اجتماعی از طریق دگرگون‌سازی بافت کالبدی
- نیل به اهداف فوق نیازمند تحقق مکانیزم‌های برنامه‌ای مشخص و ضوابط اجرایی واقعی و ملموس می‌باشد که در ادامه مطلب به آن می‌پردازیم.

عطف نظر به تدوین برنامه “تجمیع قطعات” نیاز به مقیاس و گستردگی برنامه مذکور از اهمیت اول برخوردار است. لذا به منظور تعیین برنامه تجمیع ابتدا میزان فرسودگی بافت در بلوک‌های شهری براساس معیار وجود قطعات با مصالح کم دوام، کمتر از 100 مترمربع و دارای عرض گذر کمتر از 6 متر در قالب برنامه فاز اول بهسازی بافت مسکونی منطقه مشخص گردیده است.

لازم به ذکر است که جهت تعیین برنامه تجمیع نیازمند استفاده از یک مقیاس عملکردی هستیم که با توجه به مشخصه‌های مکانی، این مقیاس تحت عنوان “بلوک شهری” مطرح می‌گردد. بلوک شهری بخشی از بافت مسکونی را شامل می‌گردد که از چهار طرف توسط دسترسی‌ها و معابر محدود می‌گردد. از اینرو برنامه تجمیع در سه رده به شرح زیر ارایه می‌گردد:

- تجمیع منفرد (در حد قطعات)؛ که این راهکار در خصوص بلوک‌هایی است که قطعات و پلاک‌های فرسوده (که از همپوشانی سه معیار کم دوام، کمتر از 100 مترمربع و عرض گذر کمتر از 6 متر تعیین گردیده است) در آنها محدود بوده (کمتر از 60 درصد کل پلاک‌های موجود در بلوک)، یا به صورت پراکنده و نامتمرکز در سطح بلوک توزیع شده‌اند. این نوع تجمیع، بیشتر در خصوص فاز 2 و 3 بهسازی بافت مسکونی توصیه می‌گردد، که باید با ارائه تسهیلات و اعتبارات لازم و سیاست‌های تشویقی و ... انگیزه کافی جهت جلب مشارکت ساکنین در این مهم و مقاوم‌سازی ابنیه ایجاد نمود.

- تجمیع بخشی از بلوک؛ در بلوک‌هایی که بخشی از بلوک به طور پیوسته و متمرکز، از پلاک‌های فرسوده تشکیل شده است. تجمیع قطعات به صورت بخشی از بلوک پیشنهاد می‌شود. این نوع از تجمیع نیز به دلیل روند کند نوسازی و بهسازی بافت بیشتر برای بافت فرسوده فاز 2 و 3 توصیه می‌شود.

- جمعیت بلوک شهری؛ در بلوک‌هایی که نسبت زیادی از قطعات را پلاک‌های فرسوده تشکیل می‌دهند، (بیش از 60 درصد)، با توجه به عواملی چون نفوذپذیری بافت، داخل یا خارج از محدوده قانونی بودن، رعایت حقوق مکتسبه مالکین، مساحت و کیفیت سایر پلاک‌ها، فشردگی بافت و به علت رعایت صرفه‌های اقتصادی و ... جمعیت در حد بلوک مناسب‌تر از جمعیت قطعات می‌باشد. روشن و بدیهی است که به دلیل مطلوبیت این نوع جمعیت در جهت تسریع روند نوسازی و بازسازی بافت (نوسازی ابنیه، اصلاح گذرها و ...)، لازم است تا این نوع جمعیت از مزایا و تسهیلات بیشتری برخوردار گردد.

- جمعیت بلوک‌های شهری؛ حضور چند بلوک فرسوده در کنار هم با توجه به شرایطی که در فوق ذکر آن رفت، نیازمند جمعیت بوده و فرصت جمعیت بلوک‌های شهری را پدید می‌آورد که این امر خود عاملی مناسب جهت نوسازی و بازسازی پیکره گسترده‌تری از بافت محسوب می‌گردد.

فرسودگی بسیار زیاد بافت مسکونی فاز یک، نیازمند تعجیل در امر نوسازی و بهسازی بافت مذکور می‌باشد. لذا جهت تسریع روند نوسازی و بازسازی بافت، جمعیت بلوک یا بلوک‌های شهری برای این نوع بافت پیشنهاد می‌گردد.

شایان ذکر است که مقیاس جمعیت در نیمه شرقی منطقه بیشتر به صورت جمعیت بلوک شهری یا بخشی از آن و در نیمه غربی به دلیل گستردگی فرسودگی و حضور بلوک‌های فرسوده در جوار هم در شهرک احمدیه و بخارایی و اسماعیل‌آباد، جمعیت به صورت بلوک‌های شهری پیشنهاد می‌شود.

به منظور دستیابی به اهداف ناظر بر برنامه جمعیت که همانا مقاوم‌سازی و نوسازی بافت مسکونی موجود در منطقه می‌باشد لازم است تا با جلب مشارکت مردم به اجرای برنامه مذکور همت گماشت.

روند جلب مشارکت به شکل تدریجی و سازمان‌یافته همراه با اهرم‌های ناظر بر سیاست تشویقی باشد. نتیجه روند مذکور باید تعامل واقعی بین منافع گروه‌های اجتماعی در محدوده مذکور باشد به نحویکه تمامی جریان‌های دست‌اندرکار اعم از ساکنین مسئولین، گروه‌های پیمانکار و اجراکننده و ... با توجه به نقش و وزن متناسب با عملکردشان از جریان نوسازی - بهسازی بافت فرسوده استفاده مادی و معنوی لازم را داشته باشند و در این صورت است که امکان رفع فرسودگی بافت در سال‌های آتی وجود خواهد داشت.

سیاست‌هایی که جهت تشویق ساکنین در اجرای برنامه تجمیع پیشنهاد می‌گردد عبارتند از:

- 1- **مازاد تراکم:** از این روش می‌توان بخشی از هزینه‌های مربوط به تجمیع قطعات را تأمین نمود لیکن افزایش تراکم نباید موجبات ازدحام بیش از حد جمعیت و کاهش سرانه زمین مسکونی و خدمات مربوط به آن گردد.
- 2- **تخفیف و بخشودگی عوارض، ارایه وام‌های بلند مدت و ...:** با استفاده از این روش علاوه بر تشویق اهالی ساکن موجبات تشریک مساعی و مشارکت بخش خصوصی جهت سرمایه‌گذاری در برنامه تجمیع فراهم می‌آید.
- 3- **تغییر کاربری:** تغییر کاربری عمدتاً باید در جهت رفع کمبودهای خدماتی و پایه‌ای بافت قرار گیرد. محل استقرار کاربری‌های جدید به شکل شناور تعیین می‌گردد.

2-2-3- طرح‌ها و برنامه‌های پیشنهادی موضوعی و موضوعی برای محدوده‌های نیازمند مداخله

منظور از عرصه‌های مداخله موضوعات و موضع‌هایی هستند که جدا از حیطه عملکرد طرح‌های تفصیلی معمول است. لذا این مواضع و موضوعات قابل برنامه‌ریزی و طراحی شهری‌اند. به ترتیب ذیل شامل:

الف - حیطه‌ها و حوزه‌های عملکردی قانونی و مؤثر در مقیاس فرامنطقه و منطقه و حتی ناحیه است.

ب - طرح توسعه قلمروهای عمومی و ارتقای کیفیت محیط در میادین، خیابان‌ها و فضاها با پتانسیل توسعه کیفی و اثاثیه شهری.

ج - شبکه‌ها و محورهای مختلف ترافیک و حمل و نقل.

الف - حیطه‌ها و حوزه‌های عملکردی قانونی و مؤثر

موضوع توسعه پایدار منطقه 19 شهرداری تهران الزام تعهد به جوانب کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و محیط طبیعی را مطرح می‌سازد. لذا پویایی شهر در این عرصه نیازمند منابع و عوامل محرکی است که انگیزه لازم را برای آن فراهم سازد. از اینرو شایسته است مکانیزم‌های پویایی منطقه در جهت تغییرات کالبدی سمتی پایدار و توسعه‌مند یابد و رشد کلی را به جهت مؤلفه‌های آن هماهنگ و همگن نماید.

منطقه 19 از حیث پتانسیل‌ها و نیروهای محرکه درونی ضعیف است و عوامل خارجی در بهم ریختن آرایش کلی آن و از بین بردن امکانات آن توانا و قاهر. لذا منطقه 19 از حیث پویایی‌شناسی حکم منطقه‌ای را دارا است که به رغم وجود ظرفیت‌های بالقوه گرفتار ناکارآمدی و بی‌برنامگی است. پیکره واحدی ندارد و بخش‌ها و اندام‌های آن در رقابتی توانفرسا گرفتار سیاست‌ها و اولویت‌های برون منطقه‌ای است و ناسازگاری‌های درونی آن ناشی از استقرار عوامل ناسازگار شهر در آن است. بنابراین برنامه پویایی درون منطقه در دو جهت عمل خواهد کرد اول از حیث بیرونی و از طریق استقرار کاربری‌های مناسب شهری در منطقه و دوم از حیث اولویت رفع نیازهای درونی و رفع تنگناها. لذا تا زمانی که شرط اول تغییر نکند تحقق شرط دوم ناممکن است. خوشبختانه تصمیم واحد



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران
 نهاد مشترک مسئول تهیه طرح های
 جامع و تفصیلی شهر تهران

موضوع پروژه :

الگوی توسعه منطقه ۱۹ شهرداری تهران

عنوان نقشه :

وأهنا:



مهندسان مشاور نقش پیراوش

NAGETO-E-POLYMER COMPOSITES ENGINEERING



تاریخ :	سازمان :
---------	----------

زمان ۱۴۸۳	260-2-17
-----------	----------

درخصوص قلعه مرغی، حذف کاربری‌هایی مانند کوره‌پزخانه‌ها و انبارهای ضایعات از اقداماتی است که در شرط اول نهفته است ولی کافی نیست. بنابراین موتور اصلی پویایی در تغییر جایگاه منطقه در شهر و سرمایه‌گذاری‌های جدید و سامانیابی مجدد از این حیث است.

ذیلاً پروژه‌های مربوط به حوزه کاربری‌های شهر در منطقه مطرح می‌گردد.

1- طرح توسعه و پرورش گل و گیاه و فعالیت‌های مرتبط در اراضی کشاورزی

این طرح بر زمین‌های گسترده کشاورزی مخروبه‌ای به وسعت بالغ بر 184 هکتار در حدفاصل بزرگراه نور از شرق محدوده صنعتی غرب و خیابان شقایق از شمال و بزرگراه آزادگان از جنوب قرار خواهد گرفت. این زمین‌ها که اینک به صورت لکه‌های پراکنده و منفصل مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد به رغم آنکه یکی از بهترین فرصت‌های توسعه محسوب می‌شود اما بدلیل شرایطی که بر آن مترقب است خود بدل به معضل بزرگی شده است. ذیلاً به تعدادی از این مسایل اشاره می‌شود:

مسئله:

- 1- تبدیل روز افزون اراضی به فعالیت‌های غیرمجاز ساخت مسکونی و صنعتی به ویژه کوره‌پزی و ایجاد انبار
- 2- رهاشدگی و عدم امکان نظارت عمومی و اجتماعی که سبب رشد ناامنی شده است.
- 3- تبدیل اراضی به عنصر جداکننده و منفصل سازنده سازمان کالبدی
- 4- ایجاد ناپیوستگی در ساختار فضایی منطقه
- 5- فقدان دسترسی‌های مناسب با نوع فعالیت
- 6- عدم وجود زیرساخت‌های لازم چه برای رشد فعالیت‌های کشاورزی و چه هر نوع فعالیت دیگر
- 7- عدم تبدیل اراضی به حریم فضای سبز محور جنوب غربی تهران
- 8- نامعین بودن جایگاه اراضی در نظام برنامه‌ریزی منطقه

ظرفیت‌های توسعه

اراضی کشاورزی مخروبه جنوب منطقه که اینک با مسایل عدیده‌ای روبرو است از جمله پتانسیل‌های رشد و توسعه منطقه 19 به شمار می‌آید. این اراضی به پنج دلیل نمی‌تواند به صورت اراضی کشاورزی ادامه حیات دهد.

اول - وجود حاشیه سود برتر فعالیت‌های غیرکشاورزی که موجب رشد جریان تبدیل اراضی است.

دوم - عدم وجود حمایت‌های کانونی از فعالیت‌های زراعی در شهر توسط مسئولین ذیربط

سوم - خصوصی بودن املاک یاد شده که اعمال هرگونه برنامه کشت را منتفی می‌سازد.

چهارم - فقدان آب و زیرساخت‌های لازم برای کشاورزی مدرن

پنجم - هدایت طبیعی نشست فاضلاب‌های تهران به سوی اراضی که سبب سمی شدن محصولات

کشاورزی بویژه صیفی‌جات غده‌ای (رجوع شود به گزارش انستیتو تحقیقات بهداشتی درباره آلودگی‌های مواد غذایی در این اراضی) می‌گردد.

از سوی دیگر توسعه فعالیت‌های صنعتی نیز در این اراضی منتفی است. زیرا سایت گوشه جنوب غربی

منطقه که با موقعیت فعلی کارگاه‌های صنعتی جاده ساوه رابطه دارد به قدر کفایت است. و نیازی به توسعه بیشتر

کارگاه‌های صنعتی در این اراضی نیست. مضافاً آنکه بر طبق مصوبات طرح ساماندهی این اراضی جزء حریم کمربند

سبز بزرگراه آزادگان هست که همین عامل آن را از تبدیل شدن به سایت صنعتی باز می‌دارد.

درخصوص توسعه مسکونی نیز لازم به اشاره است که با توجه به ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه و ضرورت

استقرار مسکونی در پیوستگی کلی بافت و محورهای خدماتی تبدیل این محدوده به اراضی مسکونی توجیه نداشته

و نیازی به آن نیست.

از سوی دیگر الزام‌های زیر چه برای شهر و چه برای منطقه موجب می‌شود این فرصت به گونه‌ای بهینه‌تر

مورد استفاده قرار گیرد و آن عبارتند از:

1- برقراری یکپارچگی ساختاری در کل منطقه و ارگانیک آن

- 2- برقراری زیرساخت‌های لازم
- 3- امنیت و آسایش مردم
- 4- رعایت حریم کمربند جنوبی تهران
- 5- وجود مناظر مطلوب و مناسب از حیث توپوگرافی
- 6- ضرورت استقرار کاربری‌های مقیاس تهران و فراشهر
- 7- حفظ اندام‌های طبیعی در شهر و بهره‌گیری از آن‌ها جهت اکوتوریسم و سالم‌سازی هوای شهر
- 8- در نهایت نظر به خطر فعال شدن گسل ری وجود اراضی برای اسکان اولیه جمعیت در جنوب غربی منطقه
برپایه دلایل و الزاماتی که اشاره شد، طرح می‌بایست انتظارات و الزامات فوق را پاسخگو باشد. این برنامه
نه در جهت توسعه صنعت، یا مسکونی و بلکه می‌بایست در جهت
1- ایجاد و استقرار مراکز کشاورزی و فضای سبز فرامنطقه‌ای باشد.
2- به توسعه گردشگری و اکوتوریسم در جهت سالم‌سازی هوای شهر خدمت کند.
3- موجب ارتقاء کیفیت محیط زیست شود.
4- فرصتی برای مقابله با شرایط ناگوار پس از زلزله شود.
بنابراین طرح توسعه و پرورش گل و گیاه‌های تزئینی و فعالیت‌های مرتبط محوری از فعالیت‌ها را مطرح
می‌کند که:
اولاً به حفظ کاراکتر کشاورزی و سازماندهی آن منجر می‌شود.
ثانیاً با توجه به هم‌جواری منطقه با بهشت زهرا بخشی از گل را تأمین می‌نماید.
ثالثاً به حفظ حریم تهران یاری می‌رساند.
رابعاً پتانسیل‌های گردشگری را توسعه می‌دهد.
خامساً به حفظ اندام‌های طبیعی شهر یاری می‌کند.

و در نهایت در مواقع لازم و به هنگام سوانح از آن می‌توان جهت استقرارگاه‌های اولیه پس از زلزله استفاده نمود.

بنابراین این پهنه در بخش جنوب غربی منطقه با عملکرد کشاورزی و فعالیت‌های وابسته مانند پرورش گل و گیاه، استقرار نمایشگاه گل و گیاه و پارک‌های تفریحی و ... خواهد بود.

2- طرح احداث مجموعه فرهنگی - نمایشگاهی حوزه جنوب تهران

این طرح بر اراضی مخروبه و بایر نعمت‌آباد جنوبی در میانه جنوبی ناحیه 3 منطقه واقع است که از شمال به خیابان شکوفه و از جنوب به خیابان شقایق و از غرب به کوره‌ها و از شرق به اراضی نعمت‌آباد جنوبی محدود است. این اراضی نیز از فرصت‌های اساسی توسعه شهر و منطقه است که می‌باید در جهت آن مورد بهره‌گیری قرار گیرد.

این اراضی در شرایط کنونی نه تنها بهره‌برداری بهینه نمی‌شود بلکه عملاً موجب مسایل زیر است:

- 1- رشد کوره‌پزخانه‌ها به سوی اراضی و ایجاد آلودگی‌های زیست محیطی
- 2- رشد انبارهای ضایعات و ناسازگار با بافت مسکونی و محورهای خدماتی
- 3- جدایی در سازمان کالبدی و ایجاد عدم پیوند بین بخش‌ها و اندام‌های منطقه
- 4- ناامنی و عدم نظارت عمومی و اجتماعی
- 5- وجود یک حفره اساسی که در سازمان عملکردی و عدم ایجاد پیوند بین زیرساخت‌ها و ارتباطات مؤثر بوده است.

بنابراین این اراضی نه فقط مورد بهره‌برداری بهینه نمی‌شود بلکه در آینده با خطر جدی تبدیل به کانون ناامنی روبروست. لذا به منظور بهره‌گیری بهینه از اراضی در جهت 1- ارتقاء پتانسیل‌های منطقه 2- ارتقاء جایگاه منطقه در شهر، موضوع توسعه این اراضی در دستور کار قرار می‌گیرد.

این اراضی برای استقرار فعالیت‌های صنعتی مناسب نیست و سیاست کلی در جهت هدایت فعالیت‌های صنعتی به سایت صنعتی است. از سوی دیگر نیازی به بهره‌گیری از آن در جهت توسعه مسکونی نیست. و بخش‌هایی از منطقه که در یکپارچگی بیشتری با مسکونی هستند به میزان لازم وجود دارد.

لذا چه به دلیل

1- هم‌جواری سایت مورد نظر با مرکز توسعه گل و گیاه که ضرورت توسعه اندام‌های سبز را تشویق می‌کند.

2- هم‌جواری با محور خدماتی و اصلی خیابان شکوفه و استقرار فعالیت‌های منطقه‌ای در آن

3- موقعیت مرکزی در ناحیه 3

4- فرصت یکپارچه‌سازی و ارائه خدمات فرهنگی و نمایشگاهی

5- بهره‌گیری اقتصادی و ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری در منطقه

6- جلوگیری از رشد کوره‌ها، انبارهای ضایعات

7- ایجاد امنیت و نظارت عمومی که از طریق برقرار شبکه‌های ارتباطی و زیرساختی تأمین می‌شود.

8- ایجاد یکپارچگی بین هسته‌های شهری و مراکز ناحیه و منطقه

9- بهره‌گیری از مناظر به دلیل توپوگرافی

لازم است طرحی ارائه شود که:

اولاً در جهت حفظ یکپارچگی کالبدی و ساختار منطقه باشد.

ثانیاً از حیث فعالیت‌ها و کاربری‌ها نیازهای فرهنگی و خدماتی مردم منطقه و شهر را تأمین کند.

ثالثاً انگیزه سرمایه‌گذاری در منطقه را تحریک کند.

رابعاً به درآمدهای شهرداری بیفزاید و موجب رونق اقتصادی شود.

خامساً موجب امنیت گردد.

به این ترتیب با توجه به نیاز منطقه احداث مجموعه فرهنگی و نمایشگاهی حوزه جنوب به منظور نیاز مردم، کالبد منطقه، امنیت و ارتقاء جایگاه منطقه ارائه می‌شود.

در این مجموعه به غیر از مراکز فرهنگی، تفریحی، فضای سبز مجهز حوزه‌ای نمایشگاهی شکل می‌گیرد که ضمن ایجاد هرگونه نمایشگاهی به ویژه می‌تواند دارای مراکز فروش و عرضه مصالح ساختمانی، سنگ‌های گوناگون و ... باشد. شایان ذکر است این مرکز به صورت استقرار پارک منطقه‌ای خواهد بود.

3- طرح ایجاد پارک اکولوژیک در اراضی قلعه مرغی

حضور اراضی وسیع و یکپارچه در محدوده اراضی قلعه مرغی، با توجه به قلت این چنین اراضی باز در سطح شهر تهران و کمبود فضاهای باز در این شهر به ویژه در حوزه جنوبی تهران، افکار را متوجه تبدیل بخشی از اراضی قلعه مرغی به فضای باز نمود. در این میان با توجه به گزینه‌های متعددی که جهت استقرار فضای باز این محدوده در پیش رو بود و با در نظر گرفتن این نکته که پارک اکولوژیک به حمایت از منابع طبیعی، فرهنگی پرداخته و در عین تأمین فضاهای باز کافی، فعالیت‌های تفریحی - علمی و آموزشی را نیز می‌تواند ایجاد نماید و با مدنظر قراردادن بازدهی اقتصادی آن از طریق جذب گردشگران، به عنوان گزینه‌ای مناسب در این اراضی پیشنهاد شد.

استقرار این پارک با وسعت 137 هکتار با حصول به اهداف ایجاد انواع فضاهای باز، انواع فرصت‌های تفریحی، علمی، آموزشی - تحقیقاتی، حفاظت از تنزل‌های محیطی، کاهش آلودگی‌ها، ارتقاء و گسترش فرهنگ بازیافت مواد جهت استفاده عموم و ... صورت می‌گیرد. جهت دستیابی به این اهداف فضاهایی بدین شرح پیش‌بینی شده‌اند.

- پارک شامل (پارک فناوری خورشیدی، پارک اکولوژیک، هرم‌های اکولوژیک، دریاچه‌های ویژه)
- مراکز آموزشی - هنری
- مراکز اجتماعات و مشکل‌های مردمی

- مرکز نمایشگاهی اکولوژیکی
- مرکز پذیرایی اکولوژیکی
- مرکز تجاری اکولوژیکی
- ورزشگاه‌ها
- موزه
- مرکز بازیافت مواد زائد جامد
- مرکز اداری
- معابر شامل (معابر اتومبیل‌رو پارکینگ‌ها، مسیر عابر پیاده، مسیر دوچرخه‌سواری، مسیر اسب‌سواری، مسیر مونوریل)

4- طرح ایجاد و توسعه کارگاه‌های صنعتی در اراضی جنوب غربی منطقه

طرح ایجاد و توسعه کارگاه‌های صنعتی در سایت اراضی جنوب غربی منطقه یکی از ضرورت‌ها و الزامات شهر تهران و منطقه 19 است. اراضی این سایت که اینک مورد استفاده فعالیت‌های ناسازگار با بافت مسکونی و آلوده‌کننده‌ای مانند کوره‌پزخانه‌ها، انبارهای ضایعات و کارگاه‌ها قرار می‌گیرد، در صورت اجرای تبدیل عرصه‌های ناسازگار با بافت و حذف مراکز آلوده‌کننده بدل به یکی از بهترین فرصت‌های توسعه شهر و منطقه می‌گردد.

این اراضی در حال حاضر نه فقط مورد بهره‌برداری بهینه نیست و حتی به عنوان حریم کمربند سبز بزرگراه آزادگان و جاده ساوه عمل نمی‌کند بلکه شدیداً در معرض

1- رشد فعالیت‌های ناسازگار و آلوده‌کننده

2- ناامنی و عدم نظارت اجتماعی

3- ناتوانی در ارائه خدمات عمومی به بافت‌های مسکونی هم‌جوار

- 4- توسعه فعالیت‌های کارگاهی نامنسجم
 - 5- ناتوانی در حفظ حریم و کمربند سبز تهران
 - 6- آلودگی‌های زیست محیطی مختلف
- است و آثار نامطلوبی بر سکونت‌گاه‌های هم‌جوار خود دارد.
- بنابراین با توجه به سیاست بهره‌گیری بهینه از تمام اراضی و برنامه دار کردن آن‌ها و از طرف دیگر تأمین نیازهای شغلی مردم و فرصت‌های سرمایه‌گذاری لازم است این اراضی در دستور کار قرار گرفته و برنامه‌ای مستقل داشته باشد.
- این اراضی به دلیل
- 1- هم‌جواری با محور جاده ساوه و نزدیکی به فعالیت‌های کارگاهی
 - 2- هم‌جواری با کمربند سبز و حریم بزرگراه آزادگان
 - 3- موقعیت مکانی آن در منتهی‌الیه منطقه مسکونی
 - 4- دسترسی مستقیم از بزرگراه آزادگان و جاده ساوه
 - 5- وجود نیروی کار بسیار در منطقه و ایجاد اشتغال برای آنان
 - 6- ایجاد فرصت برای سرمایه‌گذاری صنعتی و عدم قطع روند صنعتی شدن منطقه
 - 7- ایجاد درآمد برای شهرداری
 - 8- جلوگیری از پراکندگی بیشتر فعالیت‌های صنعتی، هدایت صنایع و تلفیق فعالیت‌های همبسته صنعتی
- فرصت بسیار مطلوبی جهت استقرار سایت فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی داشته و می‌تواند بستر رشد فعالیت‌های اشتغال‌زا و سرمایه‌گذاری باشد و توسعه منطقه را تحریک نماید.
- شایان ذکر است که ادامه فعالیت کوره‌های آجرپزی در این بخش ممنوع و استقرار کلیه صنایع و فعالیت‌های مجاز به استقرار در داخل محدوده مصوب در این عرصه بلامانع است.

5- طرح ایجاد حوزه ورودی جنوب غربی تهران

موضوع ورودی‌های شهر تهران از جمله ورودی جنوب غربی آن موضوعی است که تقریباً در کلیه طرح‌های جامع و ساماندهی نادیده گرفته شده و پیکره شهر بدلیل فقدان حوزه ورودی تعریف شده از هیچ جهت محسوس نیست. لذا چه بدلیل منظر ذهنی و ادراک محیطی پیکره شهر و چه بدلیل تعیین موقعیت از سوی وارد یا خارج شونده و تطبیق خود با مقتضیات و الزامات قانونی و کالبدی شهر و منطقه آن تعریف حوزه ورودی و تعیین رابطه درون به بیرون اهمیتی اساسی دارد.

حوزه جنوب غربی شهر تهران در محورهای قم و ساوه که شهر را به قلمرو غربی، جنوب غربی و جنوبی کشور متصل می‌کند از حیث دروازه‌ای نقشی به مراتب زیاده‌تر از محورهای نسبتاً سازمان‌یافته شرقی و یا غربی دارد بویژه آنکه استقرار فرودگاه بین‌المللی امام خمینی، جایگاهی که بهشت زهرا در خاطره جمعی و شرایط عینی و موقعیت مکانی دارد بر اهمیت آن می‌افزاید.

منطقه 19 در منتهی‌الیه جنوب غربی تهران در محل تلاقی بزرگراه نور و بزرگراه آزادگان فرصت بسیار خوبی برای این مهم دارد و با توجه به میزان تردد و حجم ترافیک این محورها از ساوه و قم ایجاد این طرح را الزامی می‌سازد.

حوزه ورودی متشکل از یک دروازه نمادین نیست بلکه با توجه به موقعیت و رابطه شهر و پیرامونش از یک سازمان کالبدی - فیزیکی، سازمان عملکردی (فعالیت و کاربری) و سازمان بصری - ادراکی در سازمان فضایی‌اش است برخوردار است.

بنابراین به منظور تحقق اهداف زیر اجرای طرح در حوزه تقاطع جاده ساوه و بزرگراه آزادگان الزامی

می‌گردد:

1- تشخیص پیکره شهر تهران و ورودی آن به مثابه عنصر پیکره‌ای شهر

2- ایجاد خوانایی برای شهر و صراحت در نفوذپذیری شهر

3- ایجاد سازمان عملکردی مناسب در حوزه ترانزیتی برای مسافران عبوری که قصد ورود به شهر را ندارند و سایر

عملکردها

4- ایجاد سازمان کالبدی - فضایی مناسب برای تقویت جهت‌یابی و تطبیق فرد با فضا

5- ایجاد نظام نشانه‌ای برای ادراک شهر و خاطره جمعی از آن

6- طرح ایجاد مرکز منطقه در شرق بزرگراه نور و در نیمه غربی بزرگراه نور (دولتخواه)

تصویر ذهنی شهر از جمله مباحث اصلی طراحی شهری است. به عقیده لینچ تصویر هر محیط شهری از سه مؤلفه هویت، ساختار، معنی و مفهوم تشکیل شده است. کیفیت دیگری که وی مطرح می‌نماید، “خوانایی” است. غرض از “خوانایی” این است که اجزای شهر به آسانی شناخته و درک شوند. براین اساس و با توجه به تصویر ذهنی گروه‌های مختلف مردم، وی سیمای شهر را بر مبنای عوامل جسمی شهر به 5 عنصر کلیدی شامل راه، گره، لبه نشانه و محله تقسیم نموده است.

این عناصر همگی نقش مشخص در تعریف “خوانایی” شهر دارند. که از این میان با توجه به زمینه بحث گره‌ها از جمله مشخصات سازمان فضایی بافت شهر می‌باشند مهم‌ترین گره‌ها و کانون‌های شهر را میدان‌ها و تقاطع‌ها تشکیل می‌دهند که محل تلاقی چند راه با مبدأ و مقصد مسافران درون شهری با برون شهری می‌باشد یا به قول لینچ کانون‌هایی هستند که مبدأ و مقصد حرکت را به وجود می‌آورند. گره‌ها و نقاط اصلی فعالیت هستند که به عنوان کانون‌هایی که مبدأ و مقصد حرکت ناظر را به وجود می‌آورند مطرح می‌شوند. این نقاط برای ناظر اهمیت فوق‌العاده دارد و او را به خود می‌خواند. در این نقاط به دلیل تغییر مسیر و ... ناظر حواس خود را متمرکز می‌سازد تا عوامل نزدیک و مجاور خود را به دقت بیش از معمول مشاهده کند. علاوه بر این، این نقاط به عنوان فضای شهری، مکانی‌اش جهت مکث و تردد ساکنین، فضایی جهت آشنایی‌ها و ملاقات‌ها، تجمع و تمرکز اهالی می‌باشد.

بر این اساس، طرح ایجاد مرکز منطقه در طول خیابان شکوفه در طرفین بزرگراه نور از جمله پروژه‌هایی است که به دلایل ذکر شده، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. این خیابان به دلیل پیوند ساختاری با مجموعه فعالیت‌های تجاری پتانسیل خوبی برای استقرار کاربری‌های منطقه دارد. لذا به منظور:

1- تأمین نیازهای منطقه‌ای مردم ساکن به خدمات مختلف تجاری، درمانی، آموزشی، تفریحی و ورزشی؛

2- ایجاد تداوم ساختاری و سازمان‌یابی مجدد منطقه؛

3- کاهش تعارضات میان محله‌ای و ایجاد بستر مناسب برای همگرایی و انتگراسیون شهری؛

4- برونی کردن چهره محلات در خود و تبدیل محلات بسته به محلات همسو؛

5- برجسته کردن جایگاه فعالیت‌های قلمرو عمومی در منطقه؛

طرح ایجاد مرکز منطقه ضروری است. این طرح اساساً بدلیل عدم توان محلات برای همسویی کامل طرح دو هسته‌ای است.

7- طرح ایجاد مراکز ناحیه‌ای در شهرک شریعتی، خللازیل، قلعه مرغی و ...

برپایه تقسیم‌های کالبدی محدوده منطقه و تأمین نیازهای مردم به خدمات مقیاس ناحیه‌ای مانند کاربری‌های ورزشی، فرهنگی، تجاری - خدماتی، آموزشی (دبستان، راهنمایی، دبیرستان)، فضای مجهز پارک، مراکز درمانی، و مانند آن که از طریق دسترسی‌های جمع و پخش‌کننده اطراف محورهای شریانی درجه 2 و محلات حاصل می‌شود لازم است در جنوب خانی‌آباد، شهرک شریعتی، خللازیل، قلعه مرغی، پهنه‌هایی به این کاربری‌ها در قالب مراکز ناحیه اختصاص یابد.

بنابراین به دلیل تأمین شرایط مطلوب زندگی، مراکز یاد شده به نحوی استقرار پیدا می‌کنند که از حیث پراکنش و ارتباط ساختاری با محور شکوفه و مراکز منطقه‌ای بتواند عمل نماید و دسترسی مطلوب را تأمین کند.

همانطور که در بخش قبل در قالب طرح ایجاد مرکز منطقه ذکر آن رفت، مراکز و گره‌ها از جمله شاخص‌ترین و برجسته‌ترین عناصر شهری به لحاظ هویتی، عملکردی و ساختاری به شمار می‌روند. رعایت سلسله مراتب مراکز، طرح ایجاد مراکز ناحیه را ضروری می‌نمایاند.

ب - قلمروهای عمومی - طرح‌های توسعه قلمروهای عمومی و ارتقاء کیفیت محیط در میادین، خیابان‌ها و فضاهای با پتانسیل توسعه کیفی و اثاثیه شهری

مقدمه

منطقه 19 به مثابه بخش معینی از شهر تهران، مجموعه‌ای از بخش‌ها و محلات، فضاها و راه‌هایی است که می‌تواند در درون خود و در کل منطقه از سازمان و انتظام کالبدی برخوردار باشد و هر یک از بافت‌ها و اندام‌های آن در خدمت کل یگانه منطقه عمل نماید. این منطقه بدلیل نحوه استقرار و وجود اندام‌های طبیعی و اکولوژیک - که در آینده نیز از طریق ایجاد پارک اکولوژیک در قلعه مرغی و سایر موارد مورد تقویت خواهد شد و ترکیب‌بندی بافت و حضور مردم در خیابان‌ها و فضاهای مختلف آن روحیه‌ای فعال و سرشار از سرزندگی حیات دارد. بخشی از این حیات اجتماعی هنوز ناشی از همبودگی‌های عاطفی با مبنای قومی و زبانی است.

بنابراین انتظام‌بخشی و مدیریت شهری در این منطقه صرفاً با ابزار برنامه‌ریزی تحقق پیدا نمی‌کند و مدیریت آن نیازمند ابزار طراحی شهری است. لذا در کلیه مواردی که پروژه‌های برنامه‌ریزی ارائه شده، این عرصه‌ها نیازمند هدایت و کنترل از طریق ابزارهای طراحی شهری است. اما پیش از آنکه به موضوع طرح‌ها بپردازیم لازم می‌دانیم که به اختصار درخصوص این شیوه از بهره‌گیری از طراحی شهری و مفهوم طراحی شهری از دیدگاه‌مان توضیح دهیم. این کار مانع از تکرار مطالب درخصوص هر طرح است. ما توضیح درباره طراحی شهری را در قالب چند سؤال بیان می‌کنیم.

- چرا طراحی شهری به عنوان ابزار هدایت و مدیریت شهرها مهم است؟

- از کی این ابزار به طور عموم در مدیریت شهرها بکار رفته؟
 - و طراحی شهری از این حیث چه کمکی به برنامه‌ریزی شهری در جهت مدیریت شهری می‌کند؟
- در پاسخ به سؤال نخست شاید 3 دلیل اساسی را بتوان در خصوص مهم بودن طراحی شهری به عنوان ابزار هدایت و مدیریت شهر ذکر کرد:

1- محتوای اکولوژیکی محیط:

مدیریت شهری مسئول اصلی متابولیسم شهر و تأمین سلامت عناصر لازم انرژی است و بدون وجود منابع انرژی‌زا در محیط طبیعی این مدیریت فاقد کارایی است. از سوی دیگر طراحی شهری با موضوع تغییر محیط طبیعی درگیر است و در پی آنست که کیفیت محیط مصنوع را ارتقاء دهد. لذا طراحی شهری که وسیعاً با محیط مصنوع سر و کار دارد نیازمند برخورد عاقلانه با محیط طبیعی است و حفظ آن را اصل تلقی کند.

بنابراین محتوای طراحی شهری و محصول آن ملزم به رعایت جوانب اکولوژیکی و حفظ و پیوند با آن است.

2- محتوای اقتصادی مناسبات جهان:

در حال حاضر در بین همه کشورهای جهان رقابت جدی بر سر کسب بیشترین سهم از اقتصاد مکان است. بنابراین کیفیت محیط مصنوع عامل کلیدی و مؤثر در رونق اقتصاد محلی، منطقه‌ای و حتی بین‌المللی کشورهاست و فعالیت‌های آنان را تنظیم می‌کند. به قول دیوید هاروی همان رابطه قوی که بین تغییرات تکنولوژیکی و تولید اقتصادی هست بین تغییرات ساختاری شهر و کیفیت فضاهای شهری وجود دارد. در این رابطه طراحی شهری ابزار مؤثر ایجاد ارزش افزوده است و کیفیت محیط شهری را ارتقاء می‌دهد.

3- محتوای اجتماعی و فرهنگی شهر:

آنکه “چرا مردم به دیدن جایی می‌روند”، یا در جایی سرمایه‌گذاری می‌کنند و یا ... به “جو” یا “هویت فرهنگی” مردم ساکن در آن بستگی دارد. امروزه گردشگران، در جستجوی “فرهنگ محلی” مکان‌ها هستند تا دیدن

یک گالری هنری و یادمان‌ها. در ضمن یک موقعیت مکانی مطلوب آموزش و تربیت، دوستی‌ها، مراقبت و نظارت اجتماعی، محیطی سالم و امن، و ... مهم‌اند. بنابراین "تصور از جامعه محلی" به مهم‌ترین نیروی جلب سرمایه‌گذاران و گردشگران بدل می‌شود.

به طور خلاصه طرح موضوع طراحی شهری در منطقه 19 نه از سر زیباسازی محض بلکه ضرورت مدیریت شهری، حفظ شرایط و محیط اکولوژیکی، ایجاد شرایط مناسب برای توسعه اقتصادی و ارتقاء فرهنگ محلی است.

در خصوص سؤال دوم و اینکه از چه زمانی طراحی شهری به عنوان ابزار مدیریت شهری در نظر گرفته می‌شود باید گفت از زمان لینچ، کالن و جیکوب در سال‌های دهه 1960 این اندیشه شکل گرفته و افرادی مانند روزی Rossi در معماری شهری (1965) و نتوری (درس‌های لاس‌وگاس 1972)، کولین رو (Collage City 1984)، پیترکالتروف (متروپولس دیگر آمریکا 1993) و مانند آن، آن را بسط دادند. بدیهی است اثر برجسته دیوید هاردی درباره "پست مدرنیسم و طراحی شهری" اثری ماندگار است.

براین اساس بدلیل رعایت اصول نوین طراحی شهری امروز مانند تاریخ‌گرایی، چندگونگی فرهنگی، زمینه‌گرایی، مدنیت، منطقه‌گرایی، تکتیر و پلورالیسم، مردم‌گرایی و ... در طراحی شهری موضوع طراحی شهری از قالب صرفاً "نقاشی" خارج شده و عمیقاً با موضوعات مهم زندگی مردم پیوند خورده است. لذا مدیریت شهری امروز نمی‌تواند از طراحی شهری در ایفاء نقش ارتقاءدهنده کیفیت زندگی از آن سود نبرد.

بنابراین در منطقه 19 موضوع طراحی شهر نه از سر تفنّن بلکه توجه به آن از حیث طلب اجتماعی فضا است بویژه در شرایطی که حجم عظیم زندگی مردم در قالب تنگ محل سکونت بسیار کوچکشان شکوفا نمی‌شود و این حق بالیدن را باید در شرایط جمعی و از طریق مصرف جمعی فضا تأمین نمود.

در پاسخ به سؤال سوم باید گفت کمک برنامه‌ریزی شهری به مدیریت شهری برای اداره شهر کافی نیست زیرا طراحی شهری ابزاری قوی برای ایجاد حفاظت تاریخی و شهری، تأمین امنیت پیاده، سرزندگی و تنوع

کاربری‌ها، محیط فرهنگی، بستر محیط اکولوژیکی و حفظ ارزش‌های معماریست و خواهان ارتقاء کیفیت مکان، تنظیم تراکم‌ها، ایجاد کاربری‌های مختلط ولی سازگار، مقیاس انسانی و پیاده‌راه‌سازی، توسعه فرهنگ انسانی، بسط قلمرو عمومی، توجه به محیط مصنوع و محیط طبیعی است. بنابراین طراحی شهری با تأکید بر قابلیت زندگی، حفاظت تاریخی و کیفیت محیطی آن‌ها را با ارزش‌های زیبایی‌شناختی پیوند می‌زند و به فضای مثبتی دست می‌یابد که نیازهای اساسی انسان را تحقق بخشد.

بنابراین اگر در برنامه‌ریزی موضوع ساختمان و تراکم آن بحث می‌شود این موضوع از زاویه طراحی شهری نیز نیازمند بحث است.

اگر برنامه‌ریزی ابتدا با تخصیص منابع آنگونه که نیاز آینده را جواب دهد سر و کار دارد، طرحی شهری به خصوصیات سه بعدی منطبق با ماهیت آن، قطعه‌بندی، و ترکیب حجمی امکانات سر و کار دارد و آن را کامل می‌کند.

موضوع دیگری که زمینه نزدیکی طراحی و برنامه‌ریزی را برای مدیریت شهری برجسته می‌سازد موضوع مقیاس است. این موضوع نیز گاه موجب اخلال می‌شود.

امروز این باور وجود دارد که آستانه مقیاس طراحی شهری از یک قطعه زمین مجزا تا تمام شهر و منطقه‌ای را که شهر را در بر گرفته شامل می‌شود. به معنای وسیع‌تر، طراحی شهری را می‌توان به عنوان هنر خلق امکانات جهت استفاده، مدیریت و فرم سکونت‌گاه‌ها یا بخش‌های مهم آنها در مقیاس میکرو تا ماکرو دید.

بنابراین نقش طراح هنرمند با یک تیم عملی می‌شود که از حرفه‌های برنامه‌ریزی شهری، معماری، معماری منظر و مانند آن آمده‌اند. از سوی دیگر گرایش‌های اخیر در موضوع طراحی شهری سه نکته را برجسته می‌سازد و حرفه‌های برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت شهری را بهم گره می‌زند. این گرایش‌ها عبارتند از:

1- تغییرات حرفه برنامه‌ریزی: گرایشی در حرفه برنامه‌ریزی هست که در آینده نزدیکی آن را مجبور خواهد کرد به منظور ارتباط مؤثرتر با محیط شهری ارتباط خود را با دانش طراحی شهری بیشتر کند.

2- تغییرات حرفه طراحی شهری: از آنجایی که اهمیت فضای میان ساختمان‌ها به اندازه خود ساختمان‌هاست. و از آنجا که طراحی شهری با قلمرو عمومی سر و کار دارد لذا طراحی شهری با ساختار توسعه که موضوعی مورد توجه برنامه‌ریزی است سر و کار دارد. اساساً طرح فیزیکی درباره قلمرو عمومی با فضاهای عمومی، رفتار اجتماعی، اقدامات، فرهنگ، امنیت، موقعیت تجاری و امثالهم مرتبط است. بنابراین اگرچه قلمرو عمومی را می‌توان عنصر اصلی دلمشغولی‌های طراحی شهری دید. ولی طراحی شهری را مجبور به نزدیکی بیشتر به برنامه‌ریزی می‌کند تا هر دو در خدمت مدیریت شهری قرار گیرند.

3- امروز باید با طراحی شهری با رویکردی هولیستیک و با دیدی وسیع روبرو شد. اینک زمان بسط میدان دید به طراحی شهری و بسط میدان دید طراحی شهری است. موضوعات آینده شهر چنان پیچیده‌اند که تنها با ابزار برنامه‌ریزی و ... نمی‌توان آن را مدیریت کرد از آنجا که طراحی شهری پل بین زمینه‌های مختلف است نیاز به آن در هدایت شهری امری محتوم است.

از موضوعاتی که مبین پیچیدگی بیشتر شهر و سختی کار مدیریت شهری و الزام کمک طراح شهری به مدیریت است می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- 1- رقابت جهانی که دستیابی به راه‌حل‌های خوب طراحی شهری را برای تقویت محیط مصنوع ضروری می‌کند.
 - 2- پایداری که ارتقاء و بهبود کیفیت محیطی و حفاظت را در دستور کار قرار می‌دهد.
 - 3- رکود در قلمرو عمومی و ناامنی و عدم رونق اقتصادی که طراحی شهری را رسماً ملزم به دخالت می‌نماید.
- بنابراین با توجه به آنچه گفته شد موضوع پروژه‌های توسعه منطقه 19 نمی‌تواند یک بعدی به اجرا درآید و نگاه طراحی شهری از آن زدوده شود لذا از آنجا که یکی از مهم‌ترین محورهای کار طراح شهری قلمرو عمومی است و پروژه‌های سطح الگو در منطقه به این زمینه مربوط است بنابراین پروژه‌های زیر در چارچوب پروژه‌های طراحی شهری عمومی مورد توجه قرار می‌گیرد.

پروژه‌های زیر برحسب اولویت و اهداف ذکر شده عبارتند از:

- طراحی شهری خیابان لطیفی
- طراحی شهری خیابان صمدی
- طراحی شهری خیابان میعاد
- طراحی شهری خیابان میثاق
- طراحی شهری شهید احسانی
- طراحی شهری خیابان شکوفه
- طراحی شهری خیابان شقایق
- طراحی شهری مراکز منطقه
- طراحی شهری برادران شکری
- طراحی شهری خلاییل
- طراحی شهری خیابان طالقانی
- طراحی شهری جاده ساوه
- طراحی شهری بزرگراه نور
- طراحی شهری جوانه و زمزم
- طراحی شهری تندگویان

ج- شبکه‌ها و محورهای مختلف ترافیک و حمل و نقل

- طرح اصلاح هندسی اتصالات و تقاطع‌های محور جاده ساوه، بزرگراه جوانه، تندگویان، نور و آزادگان با شبکه معابر منطقه؛
- توسعه و تکمیل بزرگراه نور؛

- توسعه و تکمیل محورهای شرقی - غربی منطقه شامل محور شکوفه و شقایق؛
- توسعه و تکمیل محورهای شمالی-جنوبی محدوده شامل محورهای میثاق، خلایق، دولتخواه، پیروز، بدر و ...؛
- طرح اصلاح هندسی تقاطع‌های محورهای شریانی درجه یک و دو و جمع و پخش‌کننده درون منطقه؛

2-2-3- کلیات ضوابط و مقررات پهنه‌ها (ویژگی‌های مورد انتظار از هر پهنه)

ارائه ضوابط و مقررات از ابزارهای لازم و ضروری جهت هدایت و تحقق‌پذیری هر طرحی به شمار می‌رود. در این طرح کلیات ضوابط و مقررات بر مبنای جهت‌گیری طرح در اهداف و راهبردهای تعریف شده و متکی بر الگوهای پیشنهادی ساخت کالبدی و پهنه‌بندی عملکردی، الگوی پیشنهادی محورها، مراکز فعالیت است. در این بخش از گزارش آنچه که تاکنون به صورت مجموعه‌ای از چارچوب‌ها و معیارها کاملاً کیفی در الگوهای پیشنهادی مطرح شده است به صورت نسبتاً کمی در قالب چارچوب‌های مکانی عرصه، محور و مراکز بیان می‌گردد. لذا این بخش از اسناد هدایت و کنترل توسعه منطقه 19، اصولاً تأکید بر جوانب کمی جریان توسعه بوده و برآمده از اصول و معیارهای مندرج در بند 1-2 می‌باشد. لذا با توجه به اصول و معیارها و براساس الگوی پهنه‌بندی پیشنهادی منطقه، حوزه‌های همگن مشخص و ضوابط و مقرراتی درخور هر کدام تهیه و تدوین شده است.

چارچوب ارائه ضوابط در قالب عرصه‌ها، محورها و مراکز شهری صورت گرفته است. براین پایه با توجه به ویژگی‌های مختلف هر کدام مطابق نقشه ریز پهنه‌بندی، حوزه‌بندی‌هایی به شرح زیر تعیین گردید:

الف - پهنه مسکونی

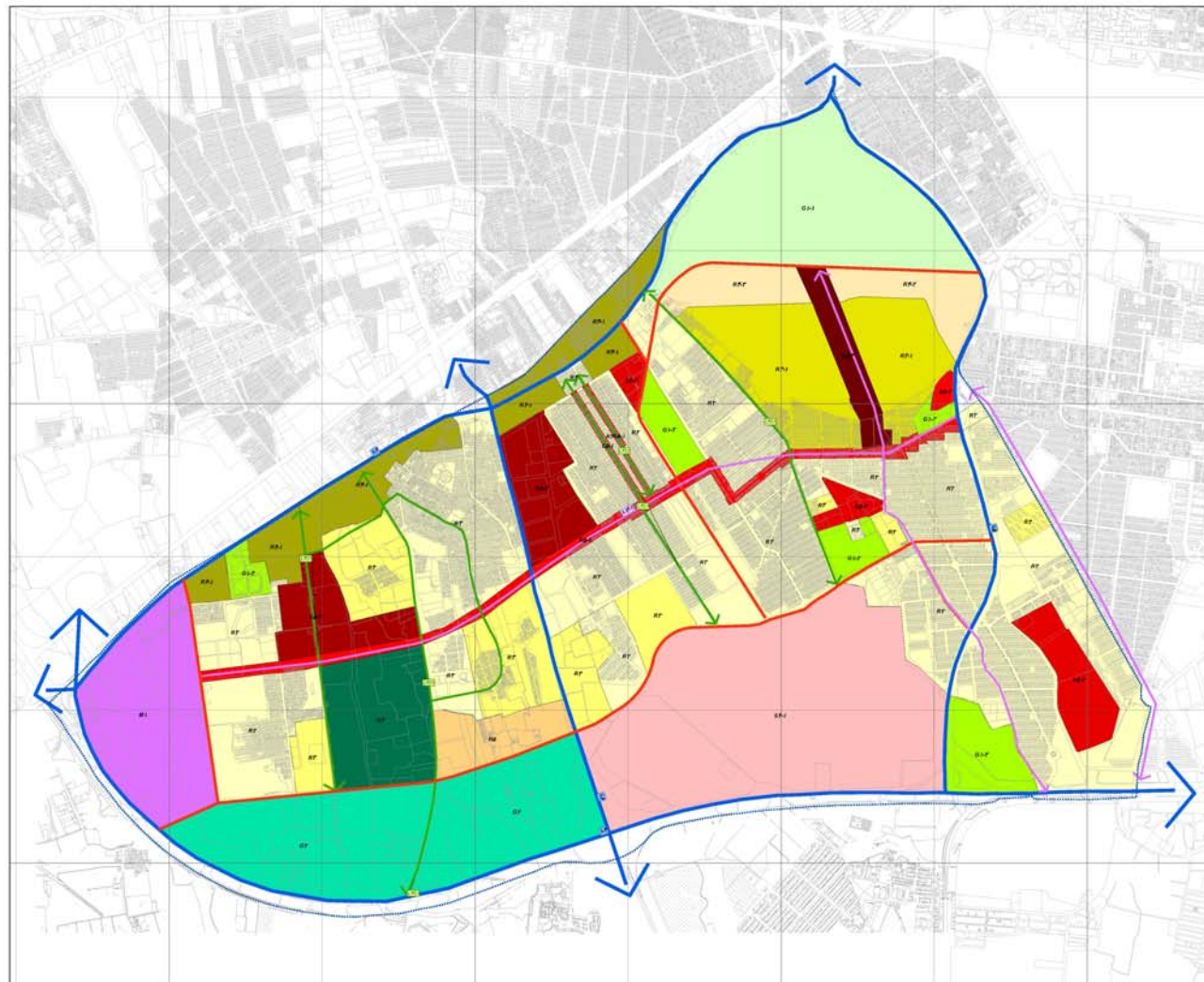
R؛ این پهنه که عملکرد مسکونی دارد مشتمل بر چند ریزپهنه به شرح زیر می‌باشد:

R₂؛ این عرصه شامل اراضی مسکونی 3 تا 5 طبقه می‌باشد و برحسب شرایط بافت مسکونی موجود بافت خالی در عرصه‌های R-2 در سطح منطقه قابل تمییز است.

R₃؛ این عرصه شامل اراضی مسکونی با مساحت بیش از یک هکتار جهت احداث مجموعه مسکونی می‌باشد.

R₄؛ این عرصه شامل اراضی مسکونی جهت بلندمرتبه‌سازی (بیش از 6 طبقه) است و در دو گروه R₄₋₁ و R₄₋₂ در سطح منطقه قابل تمییز است. R₄₋₁ اراضی مجاور جاده ساوه و R₄₋₂ اراضی اختصاص یافته به ابنیه بلندمرتبه قلعه مرغی را شامل می‌شود.

- راهبرتها :**
- فضای سبز فرامیگرفته از G-1
 - فضای سبز ناحیه ای - منطقه ای G-2
 - ساح و کشاورزی G-3
 - تفریحی و گردشگری G-4
 - آزادگی محلی M
 - مسکونی چند عیارهای R-1
 - مختلط عیار مسکونی R-2
 - مختلط مسکونی قلمه مرکزی R-3
 - مسکونی بلند عرصه R-4
 - مسکونی بلند عرصه قلمه مرکزی R-5
 - ساح مسکونی R-6
 - پهنه خدمات شهری S-1
 - پهنه خدماتی S-2
 - پهنه خدمات ناحیه ای S-3
 - پهنه خدمات منطقه ای S-4
 - پهنه خدمات ناحیه ای S-5
 - مسیرها
 - کشوریه عرصه ۱
 - کشوریه عرصه ۲
 - مجموع و پهنه های دیگر خدمات محلی و ناحیه ای
 - محدوده پیشنهادی منطقه



R5؛ این عرصه جهت ساخت واحدهای مسکونی در قالب باغ - مسکن و جلوگیری از تخریب باغات و اراضی کشاورزی منطقه است.

ب - پهنه فضای باز و گردشگری (G)

این پهنه نیز با استناد بر راهنمای پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین و طبقه‌بندی شبکه راه‌ها، در سطح منطقه در قالب عرصه‌های زیر قابل شناسایی است:

- پهنه پارک و فضای سبز؛ این پهنه در سطح منطقه به صورت عرصه پارک اکولوژیک واقع در شمال قلعه مرغی (G1-1) و عرصه پارک‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای (G1-2) قابل شناسایی است.
- پهنه کشاورزی و فعالیت‌های مرتبط (G2)؛ این پهنه در بخش جنوب غربی منطقه با عملکرد کشاورزی و فعالیت‌های وابسته مانند پرورش گل و گیاه، استقرار نمایشگاه گل و گیاه و پارک‌های تفریحی ... واقع شده است.
- مجتمع‌های گردشگری (G3)؛ این پهنه به عنوان پهنه تفریحی - نمایشگاهی واقع در غرب منطقه و در اراضی کوره‌های آجرپزی به منظور حفظ هویت منطقه و ایجاد فعالیت‌های تفریحی، به استقرار پارک منطقه‌ای و نمایشگاه دائمی مصالح ساختمانی اختصاص یافته است.

ج - پهنه کارگاهی - تولیدی (M)

M1؛ این پهنه واقع در غرب منطقه به عنوان پارک علمی - صنعتی استقرار یافته است.

د - محورها

- جهت ارائه ضوابط، محورهای موجود در ناحیه به دو گروه با نقش جابجایی (L_n) و ارتباطی - خدماتی ($L_n L_m$) طبقه‌بندی می‌شوند. براین اساس درخصوص محورهای زیر به پیشنهاد ضوابط مربوطه می‌پردازیم:
- L ؛ این محورها در سطح منطقه با نقش آزادراه - تندراره در قالب محورهای ساوه (L_3)، بزرگراه آزادگان (L_4)، تندگویان (L_5) و بزرگراه نور (L_6) قابل تمییز است. علاوه بر این محور شقایق (L_2) با عملکرد شریانی درجه 1، نیز از محورهای ارتباطی محدود است.

- $L_n L_m$: این محورها در سطح منطقه محورهایی هستند که علاوه بر نقش ارتباطی، نقش خدماتی نیز دارا هستند لیکن آنچه که در مورد این محورها متفانوت است، مقیاس عملکردی خدمات این محورها می‌باشد که به شرح زیر است:

- $L_1 S_1$: محور شکوفه با نقش شریانی درجه 2، علاوه بر نقش ارتباطی خود، دارای خدمات منطقه‌ای - ناحیه‌ای احسانی نیز می‌باشد. محور احسانی نیز با توجه به فعالیت‌های پوشاک مستقر در امتداد خود برخلاف عرض کم از نظر خدماتی، مقیاس عملکردی فرامنطقه‌ای دارد و در این دسته از محورها جای می‌گیرد.

- $L_2 S_1$: این محورها نیز محورهای خدماتی در مقیاس ناحیه‌ای و محلی بوده که عمدتاً دارای نقش جمع‌کننده و توزیع‌کننده می‌باشند. این محورها به ترتیب شامل محورهای بهمنیار، میعاد، میثاق، مهران، بدر، خلایق، پیروز و دولتخواه می‌باشد.

هـ - مراکز

حوزه‌بندی مراکز منطقه جهت ارائه ضوابط در 4 دسته عمده مراکز خدماتی و محورهای خدماتی صورت گرفته است. هر کدام از دسته‌های فوق برحسب مقیاس عملکردی به شرح زیر می‌باشند:

- S_{4-1} : مرکز خدماتی (میدان میوه و تره‌بار)
 - S_{5-1} : محور شرقی - غربی شکوفه که در امتداد آن خدمات با مقیاس منطقه‌ای - ناحیه استقرار یافته‌اند.
 - S_{5-4} : خدمات ناحیه‌ای محوری در اراضی قابل توسعه پادگان قلعه مرغی.
 - S_{5-2} : مرکز خدمات ناحیه‌ای - منطقه‌ای.
 - S_{5-3} : مرکز خدمات منطقه‌ای یکی واقع در غرب منطقه و دیگری واقع در بخش شرقی منطقه
- براساس حوزه‌بندی ریزپهنه‌های فوق‌الذکر و تمیز آنها، در ادامه به تدوین ضوابط و مقررات هر یک از حوزه‌های مذکور در قالب عرصه‌ها، مراکز و محورها می‌پردازیم.

	١. ...			.		R
. ...		.	-	.		R .
. ...		.			) (	R
. ...	- . - - -			) (.	()	R .
. ...	. - -			.	()	R .
	. () -				) (	R

(...)				()	G .
-				()	G .
-		-			G
-				-	G
-					M

	- .	.		()		L
		.				L
	- .	.		) (		L
	- .	.				L
	- .	) (				L S
	) () () ... () ...	.	-	() ()		L S
	) () (... () (...) (...) (...) (... (...) (... ...)			) (		L S
	- .	) (				L

		---	()	S.
	— ... ()		()	S.
	—		()	S.
S. ()	. —		()	S.
				S.

جدول شماره ۱۹ - دسته‌بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هر یک از رده‌های تقسیمات کالبدی شهر و نوع خدمات مستقر شونده در هر قسمت

تقسیمات شهری کاربری	محله جمعیت زیرپوشش ۱۱۰۰۰ الی ۲۰۰۰۰ نفر	ناحیه جمعیت زیرپوشش ۳۰۰۰۰ الی ۷۰۰۰۰ نفر	منطقه جمعیت زیرپوشش ۱۸۰۰۰۰ الی ۳۰۰۰۰۰ نفر	حوزه شهری جمعیت زیرپوشش ۱۲۰۰۰۰۰ الی ۱۵۰۰۰۰۰ نفر	شهر و فراتر از آن جمعیت زیرپوشش ۶۰۰۰۰۰۰ و بیشتر
۱- مسکونی	واحدهای مسکونی	واحدهای مسکونی	واحدهای مسکونی	واحدهای مسکونی	واحدهای مسکونی
۲- تجاری	بنگاه‌های معاملات ملکی شعب بانک‌ها واحدهای خرید روزانه (خرده‌فروشی‌ها مانند خواربارفروشی‌ها، میوه و سبزی فروشی‌ها، نانواپی‌ها و ...)	واحدهای خرید هفتگی مانند سوپرمارکت‌ها، فروشگاه‌های تعاونی مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزارفروشی‌ها و ...	بازچه‌ها بازارروزها بنگاه‌های معاملات تلفن واحدهای خرید ماهانه مانند پارچه‌فروشی‌ها، پلاستیک‌فروشی‌ها و ...	واحدهای خرید سالانه مانند فروشگاه بزرگ زنجیره‌ای، بنگاه‌های فروش اتومبیل، مبیل فروشی‌ها، پوشاک فروشی‌ها و ...	عمده‌فروشی‌ها راسته‌های صنوف مختلف (بورس‌ها)، بازار، میادین میوه و تره‌بار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، شعب مرکزی بانک‌ها، مؤسسات تجاری، واردات و صادرات کالا شعب و دفاتر، نمایندگی بانک‌های خارجی نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی
۳- آموزشی	مهد کودک، آمادگی، مدرسه ابتدایی، مدرسه راهنمایی دوره اول، دبیرستان دوره متوسطه	کلاس‌های نهضت سوادآموزی	مدارس اسلامی، مؤسسات آموزش زبان‌های خارجی، هنرستان‌های صنعتی	مدارس ویژه نابینایان، مدارس ویژه معلولین کر و لال، مدارس ویژه سایر معلولین	مدارس ویژه خارجیان مقیم تهران، مدارس ویژه کودکان استثنایی
۴- آموزش عالی و حرفه‌ای		هنرکده‌ها، مراکز آموزش حرفه‌ای	مجمع‌های آموزشی	انستیتوها	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه، دانشکده‌ها
۵- فرهنگی	کتابخانه کودکان، کتابخانه‌های درجه ۵	کتابخانه‌های درجه ۴، سالن‌های اجتماعات	کتابخانه‌های درجه ۳، بنیادهای ارشادی، کانون‌ها	کتابخانه‌های درجه ۲، بنیادهای ارشادی، کانون‌ها	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، مؤسسات انتشاراتی، کتابخانه ملی و سایر، کتابخانه‌های بزرگ، نمایشگاه‌ها انجمن‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، فرهنگستان‌ها

ادامه جدول ۱۹- دسته‌بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هر یک از رده‌های تقسیمات کالبدی شهر و نوع خدمات مستقر شونده در هر قسمت

تقسیمات شهری کاربری	محله جمعیت زیرپوشش ۱۱۰۰۰ الی ۲۰۰۰۰ نفر	ناحیه جمعیت زیرپوشش ۳۰۰۰۰ الی ۷۰۰۰۰ نفر	منطقه جمعیت زیرپوشش ۱۸۰۰۰۰ الی ۳۰۰۰۰۰ نفر	حوزه شهری جمعیت زیرپوشش ۱۲۰۰۰۰۰ الی ۱۵۰۰۰۰۰ نفر	شهر و فراتر از آن جمعیت زیرپوشش ۶۰۰۰۰۰۰ و بیشتر
۶- مذهبی	مساجد، تکایا، حسینیه‌ها، فاطمیه‌ها	مساجد	مساجد، هیئت‌ها	مساجد، دارالتبلیغ‌ها	مساجد اصلی شهر، خانقاه‌ها، کلیساها، کنیسه‌ها، امام‌زاده‌ها، بقاع متبرکه، مصلی، آتشکده‌ها، معابد، مهدیه‌ها
۷- خدمات پذیرایی و جهانگردی	کبابی‌ها، قهوه‌خانه‌ها ساندویچ‌فروشی‌ها، آبمیوه‌فروشی‌ها	چلوکبابی‌ها، رستوران‌های کوچک، طبخ‌ها	رستوران‌های بزرگ، سالن‌های غذاخوری، تالارها	سالن‌های بزرگ بزرگاری جشن‌ها و میهمانی‌ها، برخی از رستوران‌های بزرگ و ویژه	راسته‌های رستوران‌های شهر، هتل‌ها، مهمان‌سراها، مسافرخانه‌ها، خوابگاه‌ها، پانسیون‌ها، مهمانخانه‌ها
۸- درمانی	بخش‌های تزریقات، داروخانه‌ها، مطب‌ها	مراکز بهداشت، برخی از داروخانه‌ها، کلینیک‌ها	درمانگاه‌ها، مراکز درمانی سرپایی، آزمایشگاه‌ها، رادیولوژی‌ها، برخی از داروخانه‌ها	مراکز اورژانس، بیمارستان‌های کوچک، داروخانه‌های اصلی و بزرگ شهر (دراگ استورها)	داروخانه‌های ویژه، توزیع داروهای کمیاب، بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی
۹- بهداشتی	گرمابه‌ها، رختشویخانه‌ها	—	—	—	—
۱۰- ورزشی	زمین‌های بازی	استخرها، زمین‌های ورزشی (خاکی)	کلوپ‌ها، سالن‌های ورزشی، زمین‌های ورزشی (چمن)	ورزشگاه‌ها	زورخانه‌ها، باشگاه‌ها، استادیوم‌ها، مجموعه‌ها، پیست‌ها
۱۱- اداری		شهرداری نواحی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفتر پست، کلانتری‌ها، کیوسک‌های راهنمایی و رانندگی	دادسراهای مناطق، اداره برق مناطق، اداره تلفن مناطق، ادارات آگاهی، ادارات راهنمایی و رانندگی، شعبات تأمین اجتماعی، ادارات آموزش و پرورش تهران، ادارات پست مناطق، ادارات ثبت احوال	اداره مالیاتی حوزه‌ها، اداره ثبت اسناد و املاک حوزه‌ها، اداره بهداشتی حوزه‌ها، اداره ثبت احوال حوزه‌ها، دادسرای حوزه‌ها، شهرداری حوزه‌ها، کمیته‌های انقلاب، ادارات اوقاف حوزه‌ها، اداره گازرسانی حوزه‌ها، اداره آب حوزه‌ها	شهربانی، شهرداری، اداره پست، اداره ثبت اسناد و املاک، اداره ثبت احوال، اداره بهداشتی، دادسرای عمومی، اداره مخابرات، استانداری، فرمانداری، ستاد مرکزی نهادهای انقلاب، وزارتخانه‌ها، سازمان‌های مستقل، ادارات کل، ادارات و مؤسسات بزرگ خصوصی، سفارتخانه‌ها

ادامه جدول ۱۹- دسته‌بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هر یک از رده‌های تقسیمات کالبدی شهر و نوع خدمات مستقر شونده در هر قسمت

تقسیمات شهری کاربری	محله جمعیت زیرپوشش ۱۱۰۰۰ الی ۲۰۰۰۰ نفر	ناحیه جمعیت زیرپوشش ۳۰۰۰۰ الی ۷۰۰۰۰ نفر	منطقه جمعیت زیرپوشش ۱۸۰۰۰۰ الی ۳۰۰۰۰۰ نفر	حوزه شهری جمعیت زیرپوشش ۱۲۰۰۰۰۰ الی ۱۵۰۰۰۰۰ نفر	شهر و فراتر از آن جمعیت زیرپوشش ۶۰۰۰۰۰۰ و بیشتر
۱۲- فضای سبز	پارک محله‌ای، باغات موجود	پارک ناحیه‌ای، باغات موجود	پارک منطقه‌ای، باغات موجود	پارک حوزه‌ای، باغات موجود	پارک‌های اصلی شهر، پارک‌های جنگلی، باغات موجود، مزارع و اراضی، کشاورزی موجود، فضاهای سبز حفاظت شده (استحفاظی)
۱۳- مناطق نظامی و انتظامی	—	—	—	—	پادگان‌ها، سربازخانه‌ها، قرارگاه‌ها، پایگاه‌ها، میادین تیر، آمادگاه‌ها، فرودگاه‌ها
۱۴- صنعتی	کارگاه‌های نجاری کوچک، کارگاه‌های آهنگری کوچک، کارگاه‌های کوچک خدمات اتومبیل، انواع کارگاه‌های تعمیراتی و کوچک و ...	کارگاه‌های درب و پنجره‌سازی، تعمیرگاه‌های آزاد، انواع خودروکارگاه‌های تعمیراتی لوازمات برقی و منزل و ...	تعمیرگاه‌های مجاز برخی از انواع خودرو کارگاه‌های تولیدی کوچک، کارگاه‌های تعمیراتی لوازمات برقی مجاز (نمایندگی‌ها) و ...	تعمیرگاه‌های مجاز، برخی از انواع خودرو، کارگاه‌های تولیدی متوسط و ...	کارخانجات، کارگاه‌های اصلی تولیدی و تعمیراتی، تعمیرگاه‌های اصلی و بزرگ (مرکزی) - مجتمع‌های کشت و صنعت، مرغ‌داری‌ها، دام‌داری‌ها، نیروگاه‌های برق
۱۵- تأسیسات و تجهیزات شهری	پست‌های کوچک برق، بجه‌های پست	مراکز فنی و خدماتی شبکه تلفن شهری، پست‌های فرعی برق، محل‌های جمع‌آوری زباله	ایستگاه‌های آتش‌نشانی، مراکز پست و تلگراف و تلفن، پست‌های اصلی برق، پمپ بنزین	پست‌های امدادی شبکه گازرسانی شهری، پست‌های امدادی شبکه آبرسانی، مسیل‌های حوزه‌ای	کشتارگاه، گورستان، ندامتگاه، مراکز اصلی پست و تلگراف و تلفن، تأسیسات شبکه‌های رادیو و تلویزیون، ایستگاه مرکزی آتش‌نشانی، تأسیسات اصلی، گازرسانی شبکه اصلی و پست‌های بزرگ برق سراسری، مسیل‌های اصلی شهر، تأسیسات اصلی جمع‌آوری و زباله

ادامه جدول ۱۹- دسته‌بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هر یک از رده‌های تقسیمات کالبدی شهر و نوع خدمات مستقر شونده در هر قسمت

تقسیمات شهری کاربری	محله جمعیت زیرپوشش ۱۱۰۰۰ الی ۲۰۰۰۰ نفر	ناحیه جمعیت زیرپوشش ۳۰۰۰۰ الی ۷۰۰۰۰ نفر	منطقه جمعیت زیرپوشش ۱۸۰۰۰۰ الی ۳۰۰۰۰۰ نفر	حوزه شهری جمعیت زیرپوشش ۱۲۰۰۰۰۰ الی ۱۵۰۰۰۰۰ نفر	شهر و فراتر از آن جمعیت زیرپوشش ۶۰۰۰۰۰۰ و بیشتر
۱۶- حمل و نقل و انبارها	کوچه‌ها و گذرهای دسترسی به منازل خیابان‌های دسترسی درون محله‌ای، پارکینگ‌های کوچک	خیابان‌های دسترسی دورن نواحی و جداکننده‌های محلات، پارکینگ‌های ناحیه‌ای	خیابان‌های دسترسی درون منطقه‌ای و جداکننده‌های نواحی پارکینگ‌های منطقه	خیابان‌های اصلی شهری و جداکننده‌های مناطق، تأسیسات و ایستگاه‌های فرعی متروی شهری، پارکینگ‌های عمده، انبارهای کالا، تأسیسات و پارکینگ‌های اتوبوس‌رانی شهری	آزادراه‌ها و بزرگ راه‌های شهری، جاده‌های کمربندی شهری، پایانه‌های مسافربری بین شهری، پایانه‌های مسافری درون شهری، پایانه‌های باربری، تأسیسات و ایستگاه‌های راه آهن، تأسیسات مرکزی و ایستگاه‌های اصلی متروی شهری، پارکینگ‌های بسیار بزرگ، انبارهای اصلی کالا، سردخانه‌ها، سیلوها، میادین تخلیه و بارگیری محوطه‌های گمرکی فرودگاه‌ها
۱۷- خدمات اجتماعی	شورای محله	شورای ناحیه	مجتمع خدمات حمایتی، شورای منطقه، کمیته امداد امام خمینی	سراهای سالمندان، مؤسسات خیریه	جمعیت‌ها، کانون‌های اصلاح و تربیت شورای شهر
۱۸- تفریحی	محل‌های بازی کودکان	سینما، باشگاه‌های تفریحات سالم	سینما، مجموعه‌های تفریحی کودکان	سینما، برخی از تأسیسات ویژه شهری مانند تله‌کابین و ...، تئاترهای کوچک	سینماهای واقع در مرکز شهر، تئاترهای اصلی، باغ وحش، راسته‌های تفریحی کوهستانی (مانند دربند، گلاب دره، لشکرک)

ادامه جدول ۱۹- دسته‌بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هر یک از رده‌های تقسیمات کالبدی شهر و نوع خدمات مستقر شونده در هر قسمت

شهر و فراتر از آن جمعیت زیرپوشش ۶۰۰۰۰۰ و بیشتر	حوزه شهری جمعیت زیرپوشش ۱۲۰۰۰۰۰ الی ۱۵۰۰۰۰۰ نفر	منطقه جمعیت زیرپوشش ۱۸۰۰۰۰ الی ۳۰۰۰۰۰ نفر	ناحیه جمعیت زیرپوشش ۳۰۰۰۰ الی ۷۰۰۰۰ نفر	محله جمعیت زیرپوشش ۱۱۰۰۰ الی ۲۰۰۰۰ نفر	تقسیمات شهری کاربری
مناطق نظامی و امنیتی، محوطه‌های تاریخی، مناطق حفاظت شده، محدوده استحفاظی، محدوده خدماتی شهر	—	—	—	—	۱۹- محدوده‌های حفاظتی
محدوده خدماتی شهر، محدوده قانونی، خطوط انتقال نیروی فشار قوی، خطوط انتقال کار، خطوط انتقال نفت، خطوط راه‌آهن، رودخانه، انهار و مسیل‌ها، قنوات	—	—	—	—	۲۰- حریم
اراضی ذخیره	اراضی ذخیره	اراضی ذخیره	اراضی ذخیره	اراضی ذخیره	۲۱- اراضی ذخیره

2-3- اسناد مکمل طرح

2-3-1- حدود منطقه و تقسیمات کالبدی

2-3-1-1- پیشنهاد حدود منطقه

محدوده منطقه 19 از شمال به منطقه 17 شهرداری تهران محدود می‌شود. پادگان قلعه مرغی و خیابان زمزم حدفاصل بین منطقه 19 و 17 و جاده ساوه حد فاصل بین منطقه 18 و 19 می‌باشد. از سمت شرق محور بهمنیار، مرز بین مناطق 16 و 19 بوده و از سمت جنوب محور آزادگان محدوده منطقه را مشخص می‌کند. از آنجایی که مرز این منطقه قبل از عبور بزرگراه‌های تندگویان، قلعه مرغی و نور شکل گرفته است، در وضعیت کنونی عبور بزرگراه‌های فوق‌الذکر از درون منطقه موجب گردیده تا منطقه 19 به 4 قسمت (بخش شرقی بزرگراه تندگویان، حدفاصل بزرگراه تندگویان و نور، بخش شمالی بزرگراه قلعه مرغی و بخش غربی بزرگراه نور) تقسیم شود. عبور بزرگراه‌های تندگویان و قلعه مرغی موجب گردیده تا بخش‌های کوچکی از منطقه دچار گسیختگی کالبدی شده و ارتباط ضعیفی با منطقه داشته باشند. درخصوص اصلاح محدوده منطقه 19، دو پیشنهاد از سوی مشاور قابل بررسی بوده است. پیشنهاد اول مبتنی بر اصلاح محدوده منطبق با شبکه‌های بزرگراهی پیرامون منطقه می‌باشد. مرز محدوده منطقه 19 در زمان شکل‌گیری منطبق بر اصلی‌ترین معابر موجود در آن زمان بوده است. لیکن طی دو دهه گذشته شبکه بزرگراهی در درون و اطراف منطقه شکل گرفته است که ضرورت بازنگری در محدوده آنرا ایجاب می‌نماید. لذا با معیار قراردادن شبکه‌های بزرگراهی، محدوده پیشنهادی منطقه را می‌توان به شرح زیر معرفی نمود:

مرز شمالی: با احداث بزرگراه جوانه بین میدان زمزم تا پادگان قلعه مرغی، خیابان زمزم دیگر نمی‌تواند نقش فصل مشترک بین مناطق 19 و 17 را ایفا نماید. زیرا چه به لحاظ کالبدی و ترکیب کاربری‌ها و چه به لحاظ اهمیت ترافیکی بهتر است که مرز شمالی منطقه 19 از خیابان زمزم به بزرگراه جوانه منتقل گردد.

مرز شرقی: با احداث بزرگراه تندگویان به همان دلایلی که در مورد مرز شمالی عنوان شد انتقال خط شرقی محدوده منطقه، از خیابان بهمنیار به بزرگراه تندگویان ضروری است.

مرز جنوبی: خط محدوده 25 ساله زمانی در طرح‌های تفصیلی به عنوان مرز جنوبی منطقه با حریم شهر تهران تعیین شده بود که هنوز بزرگراه آزادگان وجود نداشته است. ارتباط بلافصل اراضی باقی مانده در حدفاصل خط محدوده 25 ساله تا بزرگراه آزادگان با نواحی منطقه 19 و محدوده قانونی، اصلاح محدوده جنوبی منطقه را از محدوده 25 ساله ملاک عمل فعلی به بزرگراه آزادگان ضروری می‌نماید.

مرز غربی: بزرگراه ساوه از تقاطع آزادگان تا میدان زمزم مرز غربی منطقه 19 با منطقه 18 می‌باشد. این بخش از محدوده منطقه نیازی به اصلاح ندارد و در وضع موجود خود قابل قبول است.

ضرورت اصلاح محدوده منطقه 19 در طرح ساماندهی که بعدها به عنوان طرح جامع تغییر نام یافت نیز به صورت فوق‌الذکر مورد تأیید قرار گرفته است. لیکن پس از طرح موضوع فوق و طی جلسات مکرر، شهرداری منطقه مشکلات مدیریتی تغییر محدوده ناشی از پیشنهاد فوق را به شرح زیر ارائه نموده است:

در صورت تغییر محدوده با انفصال

- پهنه‌های درشت‌دانه با مقیاس عملکردی منطقه‌ای - فرامنطقه‌ای مانند مجتمع آموزشی دکتر شریعتی در بخش شرقی بزرگراه تندگویان و کارگاه‌های واقع در شمال محور جوانه روبرو خواهیم بود که به لحاظ درآمدی از منابع مهم شهرداری منطقه به شمار می‌روند. علاوه بر این شهرداری منطقه در این پهنه‌ها سرمایه‌گذاری‌های عمده‌ای را در پروژه‌های عمرانی به عمل آورده است. لذا با جداسازی این پهنه‌ها، منابع بالفعل و بالقوه درآمدی شهرداری منطقه 19 حذف خواهد شد.

- همانطور که اشاره گردید این پهنه‌ها در برگیرنده برخی عناصر مهم و شاخص عملکردی منطقه می‌باشد. از میان این عناصر می‌توان به پارک شقایق که عملکردی منطقه‌ای دارد و همچنین مجتمع آموزش عالی دکتر شریعتی و انبارهای دارویی کشور با عملکرد فرامنطقه‌ای اشاره نمود. با توجه به کمبود این قبیل فضاها در سطح منطقه و

کمبود چنین عناصر شاخص و هویت‌بخشی، در صورت جداسدن این پهنه‌ها از منطقه، این منطقه هم از لحاظ برخورداری از فضاهای شاخص و هم از لحاظ سطوح و سرانه خدماتی متضرر خواهد شد.

- محله خانی‌آباد نو به دلیل موقعیت مکانی خود که در پیوند با بافت مسکونی منطقه 16 می‌باشد، الگوی متفاوتی را به جهت شاخص‌های بافت مانند نظام قطعه‌بندی، تراکمی، مصالح و ... ارائه می‌نماید. این محله با توجه به قدمت آن و ترکیب کاربری‌ها و سیمای شهری دارای هویت شهری قابل قبولی است که می‌تواند به عنوان الگویی در سطح منطقه مطرح شود.

بنابراین محدوده پیشنهادی فوق از سوی شهرداری منطقه به دلیل بروز مشکلات مذکور مورد قبول واقع نگردید.

گزینه دومی که درخصوص تغییر محدوده منطقه 19 ارائه گردیده است مبتنی بر ادغام مناطق 16، 17 و 19 و یکپارچه نمودن این مناطق می‌باشد. این پیشنهاد برپایه دلایل متعدد از جمله سطح کم مناطق 16، 17 و 19، پیوستگی بازارچه دوم نازی‌آباد در منطقه 16 با محور لطیفی در منطقه 19، قرارگیری فرودگاه قلعه مرغی در مرز مشترک این مناطق (16، 17 و 19) و وجود فرصت‌های بی‌بدیل این فرودگاه - که می‌تواند در خدمت افزایش کیفیت سکونت مناطق مجاورش از طریق کاهش تراکم جمعیتی در محله جوادیه و منطقه 17 و سوق جمعیت ساکن در این بافت‌ها به بخش مسکونی پیشنهادی اراضی قلعه مرغی باشد و همچنین ایجاد پارک اکولوژیک به عنوان فضای بازی که به دلیل موقعیت استقرار خود در فصل مشترک سه منطقه می‌تواند از فشردگی بافت این مناطق بکاهد و به ایجاد فضای باز عمومی مناسبی که به ویژه به هنگام بروز سوانح در این بخش از تهران شدیداً مورد نیاز است، بینجامد - همسانی نسبی ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی این سه منطقه و هماهنگی و تعادل نسبی در خصوصیات کالبدی این مناطق به لحاظ نوع و الگوی بافت، استقرار هر سه منطقه در حاشیه شهر تهران و قرارگیری عناصر شاخص تهران در سطح این سه منطقه و ... ارائه گردیده است. لذا تعیین حدود مرز منطقه نیازمند بررسی‌هایی در مقیاس کلان و با توجه به مرز مناطق 16 و 17 می‌باشد.

بر همین اساس در این سطح از پیشنهاد حدود منطقه اجتناب گردیده و تصمیم‌گیری در این خصوص به مطالعات مدیریت شهری در مقیاس کلان محول شده است.

□ پیشنهاد افزایش محدوده طرح تفصیلی از جنوب تا بزرگراه آزادگان

درخصوص افزایش محدوده طرح تفصیلی از جنوب تا بزرگراه آزادگان لازم است تا به نکات زیر توجه شود:

- پیش‌بینی و انتقال خط محدوده به محور آزادگان از مصوبات طرح ساماندهی است و از جایگاه قانونی برخوردار می‌باشد.
- مطابق بند دوم بیانیه چشم‌انداز توسعه منطقه 19، محدوده منطقه توسعه‌یافته و در بخش جنوبی بر محور آزادگان انطباق خواهد یافت؛ از آنجایی که بیانیه مذکور در شورای برنامه‌ریزی استان مطرح گردیده و مورد تأیید قرار گرفته است، محملی قانونی و مستند در جهت افزایش محدوده به شمار می‌رود.
- محدوده خدماتی منطقه 19 فاقد بنیان‌های علمی و بدون شناخت در زمانی ترسیم گردیده که هنوز محدوده با رشد سرسام‌آور سکونت روبرو نبوده، به همین دلیل با هجوم مهاجران به این منطقه توسعه خودجوش و بی‌ضابطه به صورت لکه‌های جدا از هم به قدری در خارج محدوده توسعه دارد که از نقطه نظر توسعه شهری قرارداد این عده در خارج از محدوده در شرایطی که هیچ محمل قانونی برای کنترل و هدایت وجود ندارد به معنای چشم فرو بستن به رخدادهایی است که عملاً قوی و جدی است.
- اصل ساماندهی کالبدی کل منطقه 19 در شرایطی به درستی می‌تواند تحقق یابد که بتوان از طریق مکانیزم‌های هدایت و کنترل سامانه‌ای را برقرار کرد که بخش‌های مختلف منطقه به عنوان پیکره‌ای واحد مورد توجه و هدایت قرار گیرد.

بنا برپایه بررسی‌ها و تحقیقات انجام گرفته در منطقه 19 به دلیل ساختاری، کاربری‌ها و سازمان کالبدی، فضایی دچار مسایل و معضلاتی است که فقط با در اختیار گرفتن اراضی متعلق به کوره‌ها، اراضی بایر، بخشی از اراضی کشاورزی و بسط منطقه تا محور آزادگان قادر است آنها را مرتفع سازد. شایسته است منطقه از فرصت‌های طلابی و ممکن خود محروم نماند و گشایش‌های فضایی بستر متناسب زندگی انسانی را فراهم سازد.

در پایان لازم به ذکر است که موضوع فوق در جلسات شهرداری منطقه نیز مطرح گردیده و از موارد مورد تأکید مسئولین شهرداری منطقه نیز به شمار می‌رود.

2-1-3-2- الگوی پیشنهادی تقسیمات کالبدی

نزدیکی و دسترسی از جمله مهم‌ترین تقاضاهای ساکنین شهرهای امروز می‌باشد. با این نگرش لازم است تا در جهت برقراری دسترسی مطلوب ساکنین به خدمات و تأمین نیازهای روزمره آنها و تأمین نزدیکی خدمات، و منظور نمودن آن در الگوی توسعه شهر گامی اساسی برداشت. این به نوبه خود مستلزم یک ساخت سلسله مراتب است که از واحدهای کوچک شهری یا “واحدهای همجوار” تشکیل شده باشد. این رویکرد، حمایت‌کننده نظم سلسله مراتبی شهری است. از این دید، ساخت کالبدی شهر کاملاً سلسله مراتبی است و مطابق آنچه که در طرح جامع ساماندهی بدان اشاره شده است این سلسله مراتب بر حسب حوزه عملکرد خدمات و اندازه‌های مختلف از محله، ناحیه، منطقه، حوزه و شهر تشکیل شده است. لکن تعاریفی که این طرح برای هر کدام از واحدهای فوق ارائه می‌دهد، صرفاً جنبه کمی دارد به ویژه آنکه برداشت این طرح از مفهوم محله، به ایجاد ساختار خشکی می‌انجامد که با نظام‌های اجتماعی انطباق نمی‌یابد. و از توجه به این نکته که “ساخت کالبدی، تجلی و تبلور ساخت اجتماعی است”، بازمانده است.

براین اساس، تقسیم‌بندی کالبدی منطقه مورد مطالعه برحسب ناحیه شهری و هسته شهری انجام گرفته است. همانطور که قبلاً اشاره شد، هسته شهری قطعه‌ای از شهر است که هیچ راه شریانی از داخل آن نمی‌گذرد.

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران
تیم مشترک مسئول تهیه طرحهای
جامع و تفصیلی شهر تهران

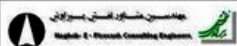
موضوع پروژه: آگهی توسعه منطقه ۱۹
شهرداری تهران

عنوان نقشه:

تقسیمات کاربردی

راهنما:

- هسته های شهری پیشنهادی
- از راه انداخته راه
- شهری درجه ۱
- شهری درجه ۲
- جمع کننده ها و توزیع کننده ها

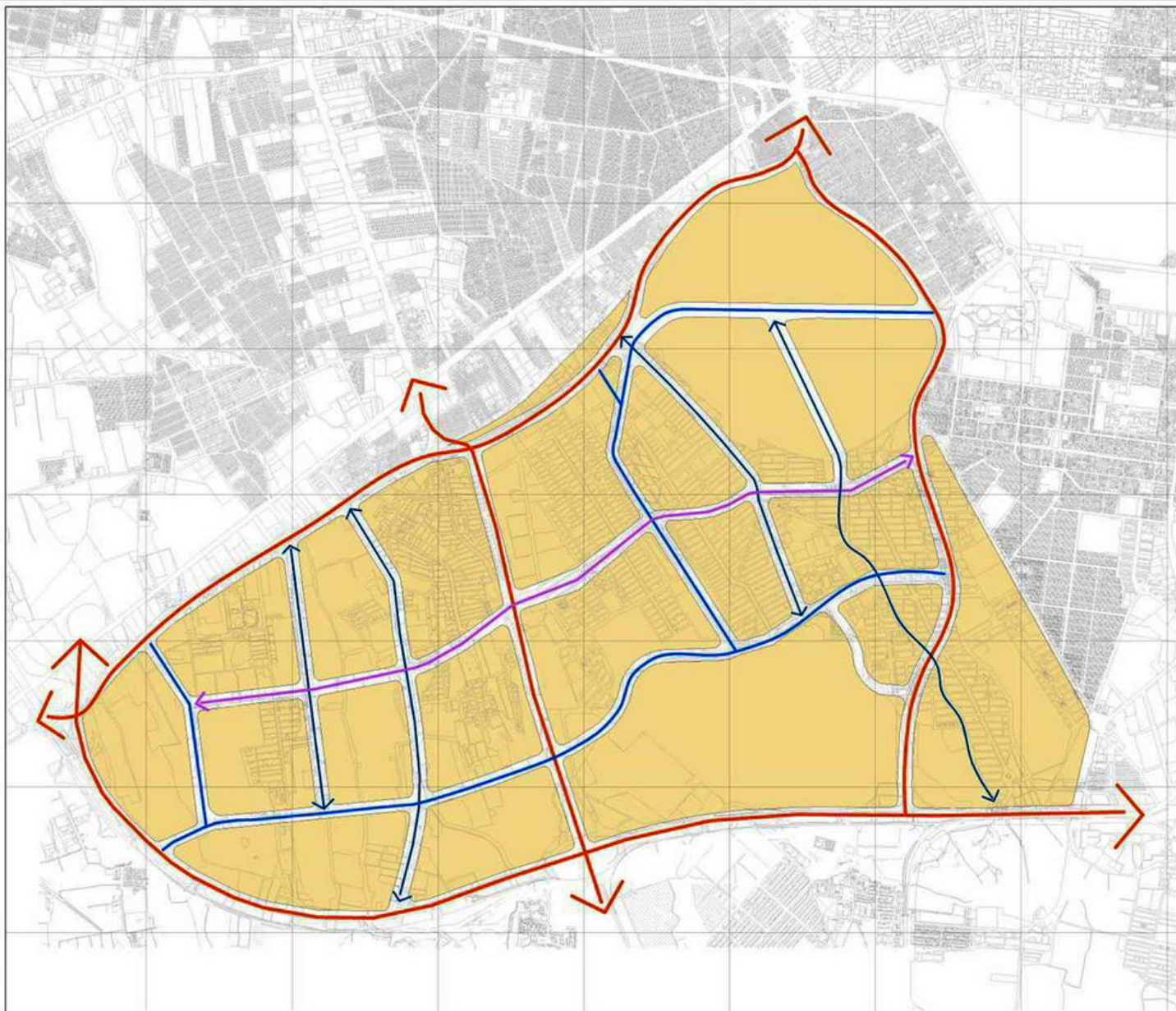


مقیاس: ۱/۱۲۵۰۰

0 200 400 600 800
Meters

زمستان ۱۳۸۳

شماره نقشه: ۲۶۰-۲-۱۵

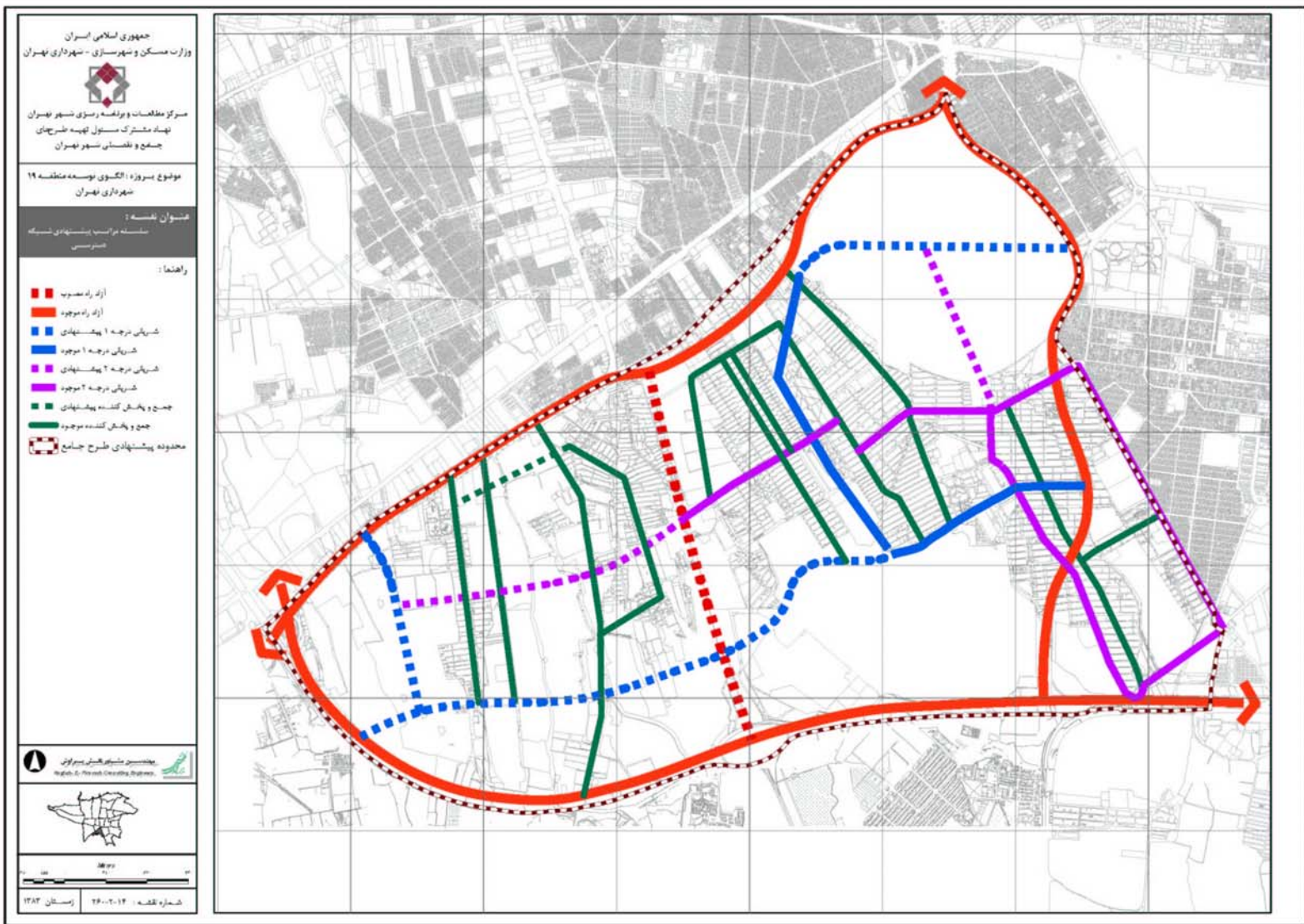


تقسیم‌بندی شهر به هسته‌های شهری چیزی جز یک روش ساده برای گویا کردن طبقه‌بندی شهر نیست. در واقع می‌توان هسته‌های شهری را منطبق بر یکی از تقسیم‌بندی‌های شهری (محلّه یا ناحیه) دانست و یا حتی هر یک از این تقسیم‌بندی‌ها می‌تواند از بیش از یک هسته شهری تشکیل شود. با استناد به این تعریف و برپایه اصولی که در بخش اصول و مبانی طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه اشاره شد، تقسیم‌بندی خرد منطقه در قالب هسته‌های شهری براساس ترکیبی از محلات موجود، الگوی ساخت کالبدی و پهنه‌بندی پیشنهادی و تقسیمات عارض شده ناشی از تلفیق این مرزها، صورت گرفته است. برپایه ملاحظات فوق، همانطور که از نقشه الگوی پیشنهادی تقسیمات کالبدی برمی‌آید، تقسیمات کالبدی هسته‌ها با رعایت مرزبندی‌های موجود محلات و تقسیمات ناشی از الگوی ساخت پیشنهادی صورت گرفته است. مطابق این الگو در سطح منطقه 20 هسته قابل شناسایی است. ناحیه شهری را می‌توان معادل تعریف طرح جامع ساماندهی تهران از ناحیه یعنی محدوده‌ای با خدمات در مقیاس جمعیتی حدود 30 الی 70 هزار نفر معرفی نمود. بدین ترتیب با توجه به ظرفیت جمعیت‌پذیری محدوده و مقیاس عملکردی کاربری‌های پیشنهادی، منطقه را می‌توان متشکل از 5 ناحیه، که شامل 4 ناحیه مسکونی و یک ناحیه جنوبی دربرگیرنده کاربری‌های شهری است، معرفی نمود.

2-3-2- پیشنهاد الگوی شبکه معابر اصلی

در الگوی پیشنهادی شبکه معابر، سه نقش جابجایی و دسترسی و نقش اجتماعی معابر مدنظر قرار گرفته است، به نحوی که براساس میزان قدرت و ضعف هر کدام از نقش‌های یاد شده، راه‌های شریانی منطقه قابل تمایز می‌باشند. لذا برپایه سنجش ویژگی‌های یاد شده با معیارهای پیشنهادی شرکت جامع مطالعات حمل و نقل برحسب عملکرد معابر در ادامه سلسله مراتب پیشنهادی شبکه معابر منطقه مورد اشاره واقع می‌گردد:

- **آزادراه، تندراره:** در این راه‌ها نقش جابجایی اصلی بوده و دو نقش دیگر دسترسی و اجتماعی به نفع آن تنظیم می‌گردد. در منطقه مورد مطالعه، این راه‌ها که شامل آیت اله سعیدی (جاده ساوه) و نور می‌باشد، عناصر اصلی



شکل‌دهنده به ساخت محدوده به شمار رفته و موجبات برقراری ارتباط مطلوب منطقه را با سایر مناطق شهر تهران فراهم می‌آورد.

- **شریانی درجه 1:** در این راه‌ها نقش جابجایی و دسترسی هر دو اصلی بوده و نقش اجتماعی به سود آن تنظیم می‌گردد. ادامه محور غربی - شرقی شقایق را در منطقه مورد مطالعه، می‌توان در این دسته قرار داد.
- **راه‌های شریانی درجه 2:** در این راه‌ها نقش جابجایی و دسترسی مهم بوده و نقش اجتماعی محور، در رده بعدی قرار می‌گیرد. محور شکوفه در منطقه مورد مطالعه را می‌توان محوری با این نقش معرفی نمود. چرا که این محور علاوه بر تأمین ارتباط غربی - شرقی منطقه با جای دادن فضاهای عمومی و کاربری‌های با مقیاس منطقه‌ای - ناحیه‌ای در امتداد خود، حائز نقش اجتماعی نیز می‌باشد.
- **خیابان‌های جمع‌کننده و توزیع‌کننده:** معابر درون بافت شهری در این رده راه‌ها قرار دارند که هر سه نقش جابجایی، دسترسی و اجتماعی اصلی‌اند، در این دسته می‌توان از خیابان‌های صمدی، میثاق، میعاد، بهمنیار، ماهان، میلاد، خلایق، پیروز، دولتنخوان و ... یاد نمود.
- **جمع‌کننده‌ها و توزیع‌کننده‌ها**

2-3-3- الگوی پیشنهادی مراکز محلات و فعالیت‌های قانونی

برپایه تقسیم‌بندی کالبدی محدوده مورد مطالعه و تعیین مرز نواحی و هسته‌ها، لازم است تا خدمات و تسهیلات مطابق با مقیاس و جمعیت واحدهای کالبدی ارائه گردد. چرا که واحدهای کالبدی در مقیاس هسته‌ها که از نظر اندازه و جمعیت کوچک می‌باشند، قادر به ارائه چیزی بیش از نیازهای روزمره نخواهند بود. خدمات بیش از این مقیاس باید برحسب سلسله مراتب در مراکز ناحیه و مراکز منطقه، ارائه گردد. لذا ساخت و ماهیت این واحدهای فضایی در ادامه مورد بررسی و مکانیابی قرار می‌گیرد.

با توجه به الگوی توسعه ساخت پیشنهادی منطقه 19، که برپایه مدل دوهسته‌ای قرار گرفت، در توسعه آتی ساخت کالبدی منطقه، دو مرکز عمده به عنوان مراکز منطقه منظور گردید. این مراکز به همراه محور اتصال‌دهنده آن که کل منطقه را تحت پوشش قرار می‌دهد عمده‌ترین کانون فعالیتی منطقه به شمار رفته و به عنوان مرکز منطقه عمل می‌نماید. علاوه بر آن از آنجا که این محور، ارتباط بین نواحی را برقرار می‌سازد، استقرار مراکز نواحی در امتداد این محور توصیه می‌شود. لذا این محور علاوه بر نقش ارتباطی خود، بالاترین میزان فعالیت‌های در مقیاس منطقه را در خود جای می‌دهد. در نتیجه این تمرکز کاربری‌ها، کاربری‌ها و فعالیت‌های مختلف و متنوع در سرتاسر محور قابل انتظار است. لذا در امتداد این محور تنوع کاربری‌ها و اختلاط عملکردی پیش‌بینی می‌گردد. همچنین می‌توان انتظار داشت که با توجه به دسترسی خوب به خدمات و تسهیلات، امکان بالقوه برای اختلاط اجتماعی پدید آمده و این محور به عنوان مرکزی برای برخوردها و تعاملات اجتماعی نیز مطرح شود.

به منظور ایجاد ارتباط بین هسته‌ها، تقویت یکپارچگی آنها در طرح پیشنهادی مراکز فعالیتی، توصیه می‌شود تا مراکز نواحی که وظیفه تأمین نیازهای روزمره و هفتگی ساکنین را برعهده دارند، حتی‌الامکان در امتداد محورهایی که به عنوان حفاصل هسته‌ها و نواحی و مرز آنها به شمار می‌روند، استقرار یابند. براین اساس مراکز خدماتی ناحیه‌ای به صورت خطی و در امتداد محورها شکل می‌گیرند.

همچنین مراکز محلات برحسب فرصت‌های مکانی داخل هر هسته و با رعایت تقاضاهای اساسی از هر محله که در رأس آنها دسترسی و نزدیکی خدمات و تسهیلات مرکز محله برای همگان (به ویژه افرادی که از تحرک کمتری برخوردارند مانند سالخوردگان، معلولین و کودکان) قرار دارد، شکل می‌گیرند. همانطور که ذکر شد، این مراکز برحسب فرصت‌های جغرافیایی هر هسته به صورت خطی و یا مرکزی شکل گرفته و یا تقویت می‌گردند. لازم به تذکر است که دسترسی پیاده به خدمات و تسهیلات محلی امری حیاتی به شمار می‌رود.