

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

کارفرما :

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

دستگاه بهره بردار:

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

قرارداد:

تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه و همکاری با شهرداری منطقه ۲۰

موضوع گزارش : **الگوی توسعه منطقه ۲۰**

گزارش شماره ۲



تجدید نظر دوم - آبان ماه ۱۳۸۴

فهرست مطالب

صفحه

مقدمه	۲
فصل اول: نتایج مطالعات و تحلیل‌ها	۳-۳۷
۱-۱- وضع موجود و ویژگیهای منطقه	۴
۲-۱- امکانات و محدودیت‌های توسعه	۲۵
۳-۱- مسائل و مشکلات منطقه	۲۹
۴-۱- چشم انداز آینده منطقه	۳۲
۵-۱- راهبردها و هدفهای توسعه آینده منطقه	۳۳
فصل دوم: طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه	۳۸-۸۱
۱-۲- پیشنهاد تغییر محدوده و تقسیمات داخلی	۳۹
۲-۲- جمعیت پذیری منطقه	۴۲
۳-۲- شبکه معابر اصلی پیشنهادی	۴۸
۴-۲- پهنه بندی و کلیات ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی	۵۳
۵-۲- تعیین محدوده بافت‌های فرسوده	۶۹
۶-۲- برنامه‌ها و طرحهای پیشنهادی برای توسعه منطقه (طرحهای موضوعی و موضعی)	۷۴
- پیوستها	۸۵

فهرست نقشه‌ها

صفحه

- نقشه کاربری اراضی در وضع موجود ۶
- نقشه محدوده منطقه و نواحی پیشنهادی ۴۱
- نقشه شبکه معابر اصلی پیشنهادی ۵۲
- نقشه پهنه بندی عمومی کاربری اراضی (وضع موجود) ۵۴
- نقشه پهنه بندی کاربری اراضی (پیشنهادی) ۵۹
- نقشه موقعیت بافت‌های فرسوده ۷۳
- نقشه موقعیت پروژه‌های موضعی ۸۳
- نقشه کاربری اراضی پیشنهادی ۸۴

فهرست جداول

صفحه

- جدول کاربریهای اراضی در منطقه ۲۰ شهرداری تهران (وضع موجود)..... ۵
- جدول اهداف راهبرها و راهکارهای توسعه منطقه و تحقق چشم انداز..... ۳۶
- جدول اطلاعات پایه در زمینه جمعیت پذیری منطقه ۲۰..... ۴۴
- جدول خلاصه‌ای سناریوهای جمعیت پذیری منطقه ۲۰..... ۴۷
- جدول ضوابط و مقررات پهنه بندی کاربری اراضی ۶۰-۶۹
- جدول مساحت انواع بافت‌های فرسوده در منطقه ۲۰..... ۷۰
- جدول فهرست طرحها و برنامه‌های موضوعی با الویت بندی اجرایی آنها..... ۷۴ و ۷۵

• مقدمة :

بنام خدا

مقدمه

قرارداد " مطالعات الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۲۰ " طی نامه شماره ۴۰۴۲/۰۱/۸۸۱۰۶ مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۲۳ ابلاغ گردید و این مهندسین مشاور با اتکاء به " مطالعات پروژه بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۲۰ " (گام اول) و با همکاری نزدیک با مسئولین شهرداری منطقه و بر اساس شرح خدمات ابلاغ شده و هماهنگی با شورای مشاورین مناطق تهران، مطالعات منطقه ۲۰ را تداوم داد و نهایتاً در دی ماه ۱۳۸۳، گزارش چشم انداز آینده منطقه ۲۰ (گزارش شماره ۱) ارائه گردید.

گزارش حاضر تحت عنوان " مطالعات طرح الگوی توسعه منطقه ۲۰ " (گزارش شماره ۲- تجدید نظر دوم) با توجه به آخرین هماهنگی‌های به عمل آمده مابین کمیته هماهنگی مشاوران و نهاد محترم تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی تهران (نامه شماره ۱۳۷/۲۳۵۱ مورخ ۸۴/۶/۲۶) تهیه شده است.

مهندسین مشاور مهرازان

آبان ۱۳۸۴

• فصل اول :

نتایج مطالعات و تحلیل ها

۱-۱- وضع موجود و ویژگیهای منطقه

منطقه ۲۰ (شهر ری)، جنوبی ترین منطقه شهری شهرداری تهران است. جمعیت آن در سال ۱۳۷۵ حدود ۳۱۰,۰۰۰ نفر (۴/۹ درصد جمعیت شهر تهران) و در سال ۱۳۸۰، معادل ۳۷۴,۰۰۰ نفر میباشد. مساحت محدوده ملاک عمل شهرداری ۲۹۷۳ هکتار (۴/۵ درصد مساحت تهران) و مساحت محدوده طرح تفصیلی مصوب، ۲۲۶۴ هکتار است. منطقه ۲۰ دارای ۵ ناحیه است و تراکم ناخالص جمعیت آن ۱۳۱ نفر در هکتار است، سرانه زمین مسکونی ۱۵/۱ مترمربع و سرانه زیربنای مسکونی ۲۰ مترمربع است. متوسط قطعات زمین مسکونی ۱۵۳ مترمربع، متوسط زیربنای واحد مسکونی ۷۰ مترمربع، متوسط قطعات زمین ۵۳۲ مترمربع و متوسط تعداد طبقات ۱/۵۶ طبقه میباشد.

سابقه و قدمت شش هزار ساله شهر ری (منطقه ۲۰) و وجود اماکن و عناصر با ارزش تاریخی و همچنین جذب زوار حرم مطهر حضرت عبدالعظیم، ویژگیهای بسیار بارز و خاص تاریخی- مذهبی بر این منطقه بخشیده است و آن را نسبت به سایر مناطق تهران، مجزا و متفاوت ساخته است. جدا افتادگی کالبدی منطقه از تهران که تا سالیان اخیر نیز ادامه داشته است از خصایص بارز این منطقه به شمار می آید.

علاوه بر ویژگیهای منحصر به فرد فوق جایگاه این منطقه در سازمان فضایی نیز بسیار شاخص است و به عنوان عنصر اصلی و انسجام بخش فضای شهری تهران به شمار می آید. علاوه بر خصلتهای بارز تاریخی و مذهبی و فرهنگی مذکور میتوان بوجود چشم اندازهای باز به واسطه همجواری با کوه بی بی شهربانو و حریم جنوبی شهر تهران نیز اشاره نمود که پتانسیل مناسب و مطلوبی را جهت توسعه آینده منطقه به همراه دارد.

پوشش دسترسی مناسب با توجه به عبور کمربندی تهران (آزادگان) از شمال منطقه و نیز وجود ایستگاه فعال مترو و امکان ارتباط سریع با مرکز تهران و سایر نقاط اصلی آن نیز از ویژگیهای و مطلوب منطقه به شمار میرود. در عین حال وجود زمین و مسکن ارزان قیمت، و

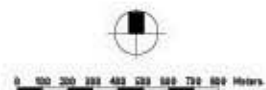
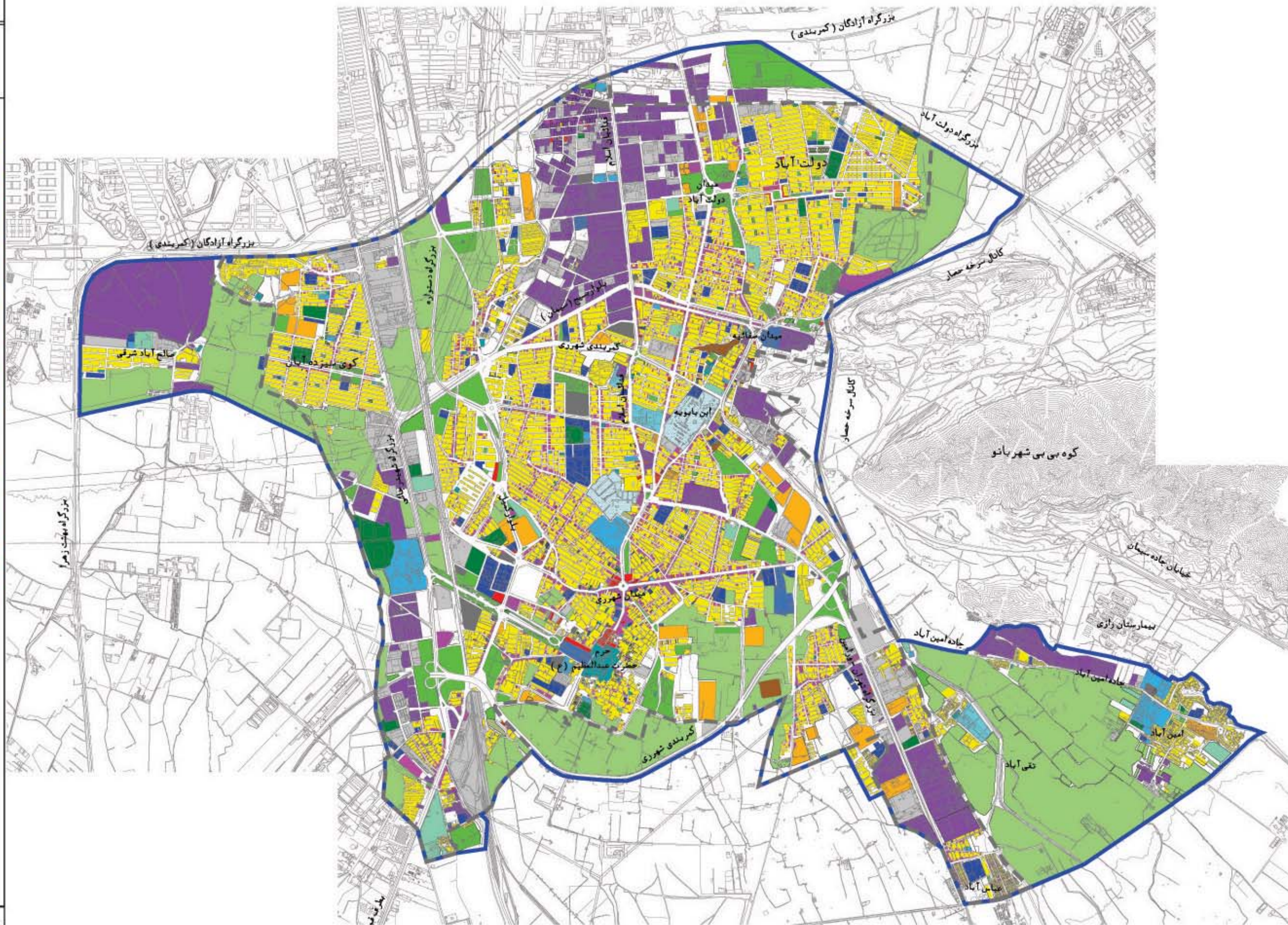
جدول کاربری اراضی وضع موجود در منطقه ۲۰ (در محدوده پیشنهادی منطقه)

ردیف ^(۱)	کاربری	مساحت (هکتار)	درصد
۱	بافت مسکونی	۵۲۶/۱۲	۱۹/۷۲
۲	تجاری	۹/۳۲	۰/۳۵
۳	آموزشی	۵۲/۲۱	۱/۹۶
۴	آموزش عالی	۹/۸۸	۰/۳۷
۵	مذهبی	۱۲/۵۸	۰/۴۷
۶	فرهنگی	۸/۸۷	۰/۳۳
۷	جهانگردی و پذیرایی	۰/۳۲	۰/۰۱
۸-۹	بهداشتی و درمانی	۳۲/۰۵	۱/۲۰
۱۰	اداری	۱۴/۷۸	۰/۵۵
۱۱	فضای سبز	۱۲۴/۲۸	۴/۶۶
۱۲	مناطق نظامی	۰/۱۹	۰/۰۱
۱۳	صنعتی	۲۷۸/۸۹	۱۰/۴۵
۱۴	تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۱/۵۱	۰/۴۳
۱۵	حمل و نقل و انبارداری	۱۵۱/۲۰	۵/۶۷
۱۶	خدمات اجتماعی	۰/۰۴	۰/۰۰
۱۷	تفریحی	۰/۱۶	۰/۰۱
۱۸	ورزشی	۲۶/۴۱	۰/۹۹
۱۹	سایر	۹/۵۵	۰/۳۶
۲۰	مختلط تجاری - مسکونی	۵۱/۲	۱/۹۲
۲۱	مختلط اداری - مسکونی	۰/۶۷	۰/۰۳
۲۲	مختلط مسکونی و غیره	۲۶/۵۷	۱/۰۰
۲۳	مختلط تجاری - اداری	۰	۰/۰۰
۲۴	مختلط غیرمسکونی و غیره	۶/۲۶	۰/۲۳
۲۵	مسکونی انبوه سازی و مجتمع	۴۹/۶۳	۱/۸۶
۲۶	کشاورزی	۴۱۱/۳۳	۱۵/۴۲
۲۷	ساختم نشده و بایر	۱۹۶/۴۳	۷/۳۶
۲۸	باغات خصوصی	۲۱/۱۷	۰/۷۹
۲۹	گورستان	۱۹/۹۹	۰/۷۵
۳۰	تاریخی	۴/۴۳	۰/۱۷
	معابر و حرایم	۶۱۱/۴۹	۲۲/۹۲
	جمع کل منطقه ۲۰	۲۶۶۷/۵۳	۱۰۰/۰۰

۱- شماره ردیف کاربری ها مطابق کدهای ارسالی از طرف کارفرما می باشد.

کاربری اراضی وضع موجود

بافت مسکونی	
مسکونی انبوه سازی و مجتمع	
تجاری	
آموزشی	
آموزش عالی	
مذهبی	
فرهنگی	
جهانگردی	
بهداشتی و درمانی	
تفریحی	
ورزشی	
اداری	
فضای سبز	
صنعتی	
تاسیسات و تجهیزات شهری	
حمل و نقل و انبارداری	
ساخته نشده و بایر	
تاریخی	
باغ	
گورستان	
کشاورزی	
نظامی	
خدمات اجتماعی	
سایر	
کاربری مختلط	
(مسکونی و تجاری و اداری)	
محدوده ملاک عمل منطقه ۲۰	
(محدوده ۲۵ ساله)	
محدوده پیشنهادی منطقه ۲۰	

[illegible]

وجود سطوح قابل توجه کاربریهای صنعتی و انبارداری و ضرورت تبدیل آنها به صنایع تولیدی و پاک جهت جذب شاغلین، از مهمترین ویژگیهای منطقه به شمار میرود.^(۱) در این بخش علاوه بر چهار محور اصلی ویژگی ها، منطقه یعنی ویژگی های تاریخی، مذهبی، صنعتی ، و وجود فضاهای باز که ویژگی های شاخص منطقه به شمار می آیند و در عین حال پتانسیل های توسعه آتی منطقه نیز به شمار می آیند سایر ویژگی های منطقه در قالب هر یک از بخش های مطالعاتی شامل کالبدی و کاربری اراضی ، زیرساخت های شهری و آبهای سطحی، سوانح طبیعی ، سازمان فضایی و سیمای شهری ، حمل و نقل و ترافیک محیط زیست، اقتصادی – اجتماعی و جمعیتی ، مالیه شهری ، مدیریت شهری طرحهای بالادست منطقه مورد بررسی قرار می گیرد.

۱- جهت اطلاع بیشتر مراجعه شود به گزارش جمعبندی، نتیجه گیری و پیشنهادات گام اول طرح بررسی مسائل توسعه شهری تهران ۱۳۸۲ ، صفحات ۳۰-۱

الف) ویژگی‌های کالبدی و کاربری زمین

- وجود اراضی نسبتاً وسیع مزروعی در حاشیه و نیز در لابلای بافت شهری بخش عمده این اراضی در حاشیه جنوبی منطقه قرار گرفته است و قسمتهائی نیز در مجاورت بزرگراه آزادگان در شمال منطقه و بعضاً در جنوب شرقی محدوده منطقه واقع شده است. این وضعیت از دیدگاه چشم انداز های شهری ویژگی خاصی را به این منطقه بخشیده است.

- وجود مناطق صنعتی و انبارداری وسیع در چند نقطه. در حد فاصل هسته اولیه منطقه که در بر گیرنده شهر ری و مناطق مرکزی این منطقه است، در شمال تدریجاً به محل استقرار کارخانه ها، کارگاهها و انبارها تبدیل شده است. این استقرار باعث تبدیل محور فدائیان اسلام از میدان شوش تا منطقه ۲۰ به یک محور کارگاهی و صنعتی شده است. لذا بخش قابل ملاحظه ای از شمال محدوده منطقه به این کاربریهای اختصاص یافته است.

گذشته از این محدوده طرفین محورهای ورامین و قم نیز محل استقرار صنایع کارگاهی و انبارها شده است. در این قسمتها تداخل کاربریهای مسکونی با کاربریهای صنعتی و انبارها بیشتر است که منجر به پدید آمدن بافت نابسامان در این دو محور شده است. ایجاد مرکز “آهن مکان” نیز در مجاور اتوبان بهشت زهرا در غرب منطقه بر میزان این نوع کاربری افزوده است. گذشته از آن در نواحی شرق منطقه و در مجاورت کارخانه سیمان ری نیز تعدادی از کارخانه های نظیر کارخانه گلیسیرین ایجاد شده است.

بهمین دلیل سرانه کاربری صنعتی در سطح منطقه ۶/۶ و کاربری حمل و نقل و انبارداری ۴/۲ متر مربع و به مراتب بیشتر از سرانه های معمول در این زمینه است. بالا بودن میزان کاربری انبارداری و حمل و نقل نیز گذشته از فعالیت‌های ترابری مرتبط با

کارگاههای مورد نیاز شهر تهران به دلیل وجود ایستگاه و دپوی راه آهن و توقفگاه شرکت واحد اتوبوسرانی و ایستگاهها و کارگاههای مترو بوده است.

- ویژگی دیگر منطقه ۲۰ وجود شهر باستانی ری و آثار تاریخی متعدد در این منطقه است. میزان آثار کشف شده و به ثبت رسیده در این محدوده حدود ۵ هکتار از اراضی را بخود اختصاص داده است. این ویژگی در سامان دهی و راهبردهای این منطقه از اهمیت درجه اولی برخوردار است.
- وجود دو گورستان قدیمی ابن بابویه و امامزاده عبدالله در این منطقه نیز از ویژگیهای دیگر آن محسوب می شود.
- وجود کاربریهای با عملکرد فراتر از منطقه ۲۰ یکی از ویژگیهای این منطقه به حساب می آید. این کاربریها در دو مقوله عمده زیر قرار دارند:

- کاربریهای صنعتی و انبارداری

- کاربریهای تاریخی، مذهبی و زیارتی

وجود ۲۶۰ هکتار زمین با کاربری صنعتی و ۱۶۴ هکتار کاربری انبارداری نشان دهنده اهمیت این نوع از کاربریها در سطح منطقه ۲۰ است. جدول ۲ میزان کاربریهای صنعتی و انبارداری فرا منطقه ای را نشان می دهد. این کاربریها در چند ناحیه از سطح منطقه متمرکز شده اند که مهمترین آنها شمال منطقه و در مجاورت بزرگراه آزادگان، محور ورامین و محور شهید رجائی است. نقشه صفحه بعد پراکندگی این کاربریها را در سطح منطقه نشان می دهد.

ب) ویژگی‌های سوانح طبیعی

با وجودی که بیشترین درازای گسله جنوب ری و بخش عمده‌ای از گسله شمال ری در محدوده منطقه ۲۰ قرار دارند، بررسی‌های انجام شده توسط آژانس همکاری‌های بین‌المللی ژاپن (جایکا) نشان می‌دهد که منطقه ۲۰ شهرداری تهران در سنجش با مناطق همجوار دارای پتانسیل آسیب‌پذیری کمتری است. جدول ۳ که نشانگر ارزیابی خطر لرزه‌ای بر پایه مدل‌های گوناگون است، نمایانگر این است که منطقه ۲۰ شهرداری تهران در تمام مدل‌های ارائه شده، به نسب دارای خطرپذیری پائینی می‌باشد.

ج) ویژگی‌های آبهای سطحی

از ویژگی‌های عمده آبهای سطحی در منطقه ۲۰، وارد شدن بخش عظیمی از آبهای سطحی تهران به منطقه ۲۰ و از طریق ۲ کانال اصلی سرخه حصار (شرق) و فیروزآباد (غرب) است. از دیگر ویژگی‌های آبهای سطحی می‌توان به وجود قنوات متعدد که تعدادی از آنها دایر می‌باشند و نیز وجود نهر چشمه علی که با سابقه تاریخی بسیار زیاد هنوز از آبدهی قابل توجهی برخوردار می‌باشد، اشاره نمود.

د) ویژگی‌های سازمان فضایی و سیمای شهری

با توجه به استقرار مجموعه حرم حضرت عبدالعظیم، آثار متعدد ارزشمند تاریخی، فضاهای باز و چشم اندازهای متعدد در منطقه ۲۰، ویژگی‌های اصلی سازمان فضایی و سیمای شهری منطقه را می‌توان به شرح زیر جمع‌بندی نمود:

• ویژگی‌های کالبدی

- خصلت تاریخی: بواسطه سابقه تاریخی شش هزار ساله.

- وجود آثار بسیار با ارزش تاریخی همچون برج طغرل، تپه و نهر چشمه علی، تپه رشکان، قلعه گبری و...
- برخورداری از ساختار کالبدی تاریخی در محدوده شهر ری و در ارتباط با تهران ناصری.
- استقرار مجموعه حرم مطهر حضرت عبدالعظیم با منارها و گنبدهای متعدد در انتهای خیابان آرامگاه و خیابان شمالی حرم، که بعنوان یک نشانه شاخص شهری عمل می‌نماید

• مناظر طبیعی و چشم اندازهای باز

- چشم‌اندازهای باز بواسطه وجود زمین‌های زراعی و خالی قابل توجه خصوصاً در حاشیه شرق، جنوب و غرب منطقه.
- برخورداری از مناظر طبیعی و نشانه‌هایی همچون کوه بی‌بی شهر بانو، تپه رشکان، تپه چشمه علی
- کم بودن میزان محصوریت معابر بواسطه کوتاه بودن جداره‌های آنها و در نتیجه برخورداری از وسعت دید نسبت به سایر مناطق تهران
- برخورداری از دید و منظر مناسب در خیابان آرامگاه و خیابان شمالی منتهی به حرم

• فضاهای جمعی و محورهای فعال شهری

- برخورداری از فضاهای جمعی بسیار فعال چون مجموعه حرم حضرت عبدالعظیم (ع) امامزاده عبدالله، ابن بابویه، چشمه علی
- دارا بودن محورهای فعال شهری همچون بازارچه سرپوشیده منتهی به حرم، خیابانهای منتهی به میدان شهر ری، خیابان آرامگاه

هـ- ویژگی‌های حمل و نقل و ترافیک

ویژگی‌های ترافیک و حمل و نقل در منطقه ۲۰ در بردارنده ویژگی‌های مربوط به شبکه‌های ارتباطی فرامنطقه‌ای، حجم تردد در شبکه ارتباطی، سلسله مراتب عملکردی معابر شهری، حمل و نقل عمومی می‌باشد که شرح هر یک در زیر ارائه شده است:

• شبکه‌های ارتباطی فرامنطقه‌ای

منطقه ۲۰ در مسیر چند رشته خطوط ارتباطی منطقه‌ای - استانی و کشوری قرار گرفته است. که از آن جمله می‌توان به جاده شهید رجایی اشاره نمود. این جاده علاوه بر آنکه تهران را به شهر ری و بهشت زهرا متصل می‌نماید، ادامه آن در استان مرکزی از طریق جاده قدیم قم (بزرگراه قم) به شبکه ارتباط کشوری می‌پیوندد، از دیگر جاده‌های فرامنطقه‌ای، جاده ورامین است، این جاده در ادامه بزرگراه فدائیان اسلام از سه راه ورامین در شهر ری منشعب شده و در استان مرکزی به شبکه ارتباط کشوری می‌پیوندد، آمارهای موجود نشان دهنده حجم قابل ملاحظه‌ای از بار ترافیک جاده‌های قدیم قم و ورامین می‌باشد. ارقام نشانگر آن است که حدود ۷۵ درصد بار ترافیک روزانه جاده قم و حدود ۵۷ درصد بار ترافیک روزانه جاده ورامین به سمت تهران و بالعکس در حرکت باشند از دیگر شبکه‌های ارتباطی فرامنطقه‌ای می‌توان به راه آهن تهران - گرگان - مشهد اشاره نمود که از غرب شهر ری عبور می‌نماید و قبلاً در شهر ری دارای دو ایستگاه بوده، که در حال حاضر یکی از آنها (واقع در جنوب کمربندی شهر ری) به صورت دپو فعال می‌باشد.

• شبکه ارتباطی درون منطقه

شبکه ارتباطی درون منطقه که دارای عملکرد شهری است تأمین کننده نیازهای دسترسی درون محدوده خدماتی شهری ری بوده و ضمن اتصال و پیوستگی با شبکه ارتباطی برون مرزی، تغذیه کننده ارتباطات داخل محدوده به خارج آن و بالعکس نیز می‌باشد.

با توجه به شکل‌گیری ارگانیک بسیاری از معابر در شهر ری در طول زمان و با توجه به اجرای طرح‌های متعدد بهسازی، معابر منطقه مورد تعریض و اصلاح قرار گرفته است. عمده‌ترین و اصلی‌ترین معابر منطقه همان ادامه جاده‌های ارتباطی در جهت تهران است و به غیر از جاده شهید رجایی که غیر مستقیم با شهر ری در ارتباط است، جاده جوانمرد قصاب - دستواره - فدائیان اسلام - شهرزاد (جاده سوم شهر ری)، مستقیماً داخل بافت شهری می‌گردند. علاوه بر مسیرهای اصلی عنوان شده یک مسیر حلقوی با نام کمربندی شهر ری نیز وجود دارد که عملکرد این مسیر از اهمیت زیادی در منطقه برخوردار است.

• حجم تردد در شبکه ارتباطی

مسیرهای ارتباطی در منطقه ۲۰ در اکثر ساعات روز از روانی حرکت وسائط نقلیه برخوردار نبوده و تقریباً با تراکم و سرعت کم و در حد اشباع عمل می‌نمایند. آمارها نشانگر آنست که نسبت درصد حجم تردد وسائط نقلیه سنگین به کل حجم رفت و آمد وسائط نقلیه در مسیرهای یاد شده بین ۱۵ درصد در بلوار دستواره تا ۲۶/۵ درصد در جاده فدائیان اسلام متغیر می‌باشد که در واقع سهم نسبتاً قابل توجهی را شامل می‌گردد.

• سلسله مراتب عملکردی معابر شهر ری

شبکه ارتباطی درون منطقه‌ای و برون منطقه‌ای شهر ری با توجه به مشخصات طولی - عرضی و برقراری ارتباط و پیوند بین معابر و مناطق شهری دارای عملکردهای به شرح زیر است:

- کمربند شهر ری در وضع موجود دارای عملکرد شریانی اصلی و بزرگراهی است.

- خیابان یا جاده شهید رجایی دارای عملکرد شریانی اصلی است.

- خیابان فدائیان - جوانمرد قصاب - امام حسین، سپاهان انقلاب - بلوار شهرزاد با عملکردهایی بین شریانی درجه یک و دو در شبکه ارتباطی وسائط نقلیه را هدایت می نمایند.

- خیابان‌هایی مانند بلوار شهرداری - ۲۴ متری رازی - ابن بابویه - خیابان آرامگاه و دیگر معابر با عرض‌های مختلف در شبکه ارتباطی عملکردی در قالب جمع و پخش کننده عمل می کنند.

- جاده قم و ورامین دارای عملکردی شریانی درجه یک می باشند.

• حمل و نقل عمومی

جا به جایی روزانه مسافر عمدتاً توسط دو گروه از وسائط نقلیه عمومی، شامل اتوبوسهای شرکت واحد و مینی بوسهای وابسته به ارگانهای خصوصی انجام می گردد. در عین حال وسائط نقلیه تاکسی - کرایه مسافربر شخصی - نیز با این جابجائی کمک می کنند، که این اصل ناشی از پائین بودن توان سرویس دهی شرکت واحد اتوبوسرانی است. در حال حاضر وسائط نقلیه مزاحم از فعالیت خارج شده و جا به جائی‌های روزانه می تواند با برنامه ریزی مناسب، به صورت مطلوبتری که مزایای فوق العاده‌ای نیز در بر خواهد داشت انجام گردد.

خطوط اتوبوسرانی و مینی بوسرانی که روزانه در داخل شهر ری و بین شهر ری - تهران و روستاها و شهرکهای اقماری اطراف در رفت و آمد می باشند، از استقبال نسبتاً خوب شهروندان شهر ری و حومه برخوردار بوده و با توجه به اطلاعات موجود مربوط به مطالعات سال ۱۳۷۳، ضریب سالانه استفاده از سرویسهای عمومی ۰/۵ است که رقم نسبتاً بالایی است. تعداد خطوط اتوبوسرانی در ارتباط با شهر ری به بیست و دو خط بالغ گردیده که روزانه حدود ۱۶۴۰۰۰ مسافر را جابجا می نمایند.

و) ویژگی‌های محیط زیست

ویژگی‌های محیط زیست و آلودگی‌های مربوط به آن در منطقه ۲۰ را می‌توان به سه گروه کلی آلودگی‌های هوا، آب و خاک و همچنین آلودگی‌های صوتی تقسیم‌بندی نمود که در زیر به هر یک از آنها اشاره شده است.

• آلودگی‌های هوا

صرفنظر از شدت آلوده سازی و چگونگی معضل آفرینی هر یک از منابع بالقوه و بالفعل آلاینده هوا (واحدهای صنعتی و تولیدی که در اثر فعالیت خطوط تولیدی آنها موجبات انتشار آلاینده‌های هوا فراهم می‌گردد) عمده‌ترین منابع و مراکز تولید و انتشار آلاینده‌های هوا مستقر در منطقه ۲۰ در بردارنده کارگاه‌های تولید فرآورده‌های نفتی، فرآورده‌های سیمان آذبستی، گلسیرین سازی، سولفورید سدیم، نیروگاه ری، ریخته‌گری، ذوب آلومینیوم تهران نورد، ذوب فلز گلشیرو و ایران شرکاء، روغن خوراکی مارگارین، آجر نسوز شرکت کوره، بلورسازی و سنگ‌بری می‌باشد.

• آلودگی‌های آب و خاک

عمده‌ترین منابع و مراکز آلوده کننده آب و خاک مستقر در منطقه ۲۰ شامل کاشی و سرامیک سازی، رنگ سازی، آبکاری، سماور سازی، اجاق سازی، پرداخت کاری آلومینیوم، ریسندگی و بافندگی، پشم بافی، رنگریزی، روغن خوراکی مارگارین، سرکه صنعتی، قندسازی، حلواسازی، آبلیموگیری و ماکارونی سازی، قالیشویی، پالایشگاه، کارخانه سولفورسدیم، کارخانه چسب سازی، مجتمع کارگاهی کارخانه ایرانیت می‌باشد. واحدهای صنعتی آلاینده آب و خاک (واحدهای صنعتی که طی فرآیند تولید و مراحل کاری خود به نوعی موجبات تولید و تخلیه فاضلاب صنعتی را فراهم می‌آورند و از طریق منابع آب و

خاک اطراف محل استقرار خود را آلوده می‌سازند) یا فاضلاب صنعتی حاصل را بطور مستقیم یا غیر مستقیم به کانال‌ها و مسیل‌های عبوری از منطقه هدایت و منتقل می‌کنند و یا به چاههای جذبی محوطه کارخانه تخلیه می‌نمایند. از سوی دیگر چون اغلب اراضی کشاورزی موجود در منطقه و حریم آن با استفاده از آب انهار مذکور آبیاری می‌شوند از این‌رو، آلوده سازی خاک این قبیل اراضی زراعی (به ویژه فلزات سنگین) نیز بسیار محتمل می‌باشد.

• آلودگی‌های صوتی

هر چند خیابانهای اصلی، بزرگراهها، اتوبان‌ها و معابر سواره که عرصه تردد وسایل نقلیه موتوری اعم از سنگین و سبک می‌باشند، معمولاً در زمرة مراکز پر سر و صدای هر نقطه از شهر محسوب می‌شوند ولی صرف نظر از این قبیل نواحی منابع ثابتی هستند که در اثر فعالیت روزمره بر روی آنها آلودگی صدا تولید و منتشر می‌گردد. مراکزى مانند ورزشگاه و نظایر آنها از این زمرة می‌باشند.

پیرامون طبقه‌بندی منابع مهم آلاینده صدا صرفاً به درج کانون‌های صنعتی و تولیدی که از فرآیند کاری پر صدایی برخوردار می‌باشند، مبادرت شده است تا به همراه دیگر کانون‌های مربوطه، شناخت منابع صنعتی نیز صورت پذیرد. لذا در طبقه‌بندی ذیل صرفاً معرفی آندسته از کانون‌های کارگاهی مد نظر قرار گرفته است که فعالیت کاری آنها موجب تولید و انتشار آلودگی صدا را فراهم می‌سازند. ولی در هر حال در پهنه‌بندی اینگونه مراکز، تلفیق مراکز صنعتی و غیر صنعتی ناگزیر خواهد بود.

مهمترین منابع آلودگی صوتی در منطقه ۲۰ عبارتند از قوطی سازی ، ظروف آلومینیوم سازی، محور سازی، قالب بندی ، خمرکاری ماشین سازی ، پرسکاری ، لوله سازی ، چوب بری ، آسیاب آرد ، تعمیرگاه سنگبری

ت) ویژگی های اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی

در این بخش از بررسی ویژگیهای منطقه ۲۰، خصایص جمعیتی، مهاجرت و اشتغال در منطقه مورد بررسی قرار گرفته است.

• جمعیت

- در سال ۱۳۶۵ حدود ۵/۰۷ درصد جمعیت شهر تهران در منطقه ۲۰ سکونت داشتند که این درصد در سال ۱۳۷۵ به ۵/۲۷ درصد افزایش یافته است.
- بررسی نسبت جمعیت در منطقه ۲۰ نشانگر جوانی جمعیت و بالا بودن درصد نسبت جمعیت ۱۴ سال و کمتر به کل جمعیت (۳۵/۲) و نسبت به شهر تهران (۳۵/۲) می باشد.
- نسبت جمعیت ۱۴ سال و کمتر به کل جمعیت در سال ۱۳۵۹ برابر ۴۳ درصد است که این نسبت به ۳۵/۸ درصد در سال ۱۳۷۵ کاهش یافته است. بنابراین جمعیت منطقه مسن تر شده است.
- مقایسه شاخص های جمعیتی منطقه ۲۰ در سالهای ۱۳۵۹ و ۱۳۷۵ نشانگر آنست که بعد خانوار تفاوت چندانی نکرده است، متوسط بعد خانوار در منطقه ۲۰ برابر ۴/۴ است که در مقایسه با متوسط شهر تهران (۴/۰۷) بالاتر است، متوسط بعد خانوار در محلات حاشیه منطقه ۲۰ (محلات ۱، ۴، ۵، ۶، ۷، ۱۷، ۱۸ و ۲۴) از متوسط منطقه بیشتر و حدود ۴/۸ نفر در خانوار می باشد.

- جمعیت منطقه ۲۰ به نسبت متوسط شهر تهران جوانتر است، به طوریکه جمعیت ۱۴ سال و کمتر (اطفال، کودکان و نوجوانان) در مقایسه با کل جمعیت در منطقه ۲۰ برابر ۳۵/۲ درصد است. در حالیکه این رقم برای متوسط شهر تهران ۳۰/۷ درصد است.
- نسبت جنسی در منطقه ۲۰ در محدوده مرکز آمار و محدوده عملکرد شهرداری معادل متوسط شهر تهران یعنی ۱/۰۵ است.

• مهاجرت

- مقایسه نرخ رشد جمعیت بین سالهای ۱۳۶۵ الی ۱۳۷۵ (۱/۰۸ درصد) با نرخ رشد طبیعی جمعیت در منطقه حاکی از منفی بودن خالص مهاجرت به منطقه است.
- مهاجرین وارد شده به منطقه ۲۰ در دوره دهساله ۷۵-۱۳۶۵ برابر ۲۵۵۲۲ نفر بوده که حدود ۴/۵ درصد کل جمعیت وارد شده به شهر تهران را همین دوره تشکیل می دهد.
- مقایسه مبدا مهاجرین وارد شده به منطقه ۲۰ در مقایسه با شهر تهران حاکی از این نکته است که بیشترین مهاجرین وارد شده به منطقه ۲۰ از استان تهران (۱۷/۲ درصد)، آذربایجان شرقی (۱۱/۱ درصد) و خارج از کشور (۱۹/۱) می باشد.
- متوسط تراکم نفر در هکتار در منطقه ۲۰ برابر ۱۱۱ نفر در هکتار است، محلات ۱۴،۹،۷ و ۱۹ با تراکم متوسط ۲۹۰ نفر در هکتار دارای بیشترین تراکم جمعیتی در منطقه ۲۰ می باشد.

• اشتغال

- بررسی نسبت آمارهای ۱۳۷۵ به ۱۳۵۹ نشانگر کاهش سهم جمعیت فعال منطقه ۲۰ می باشد.

- در سال ۱۳۷۵ بار تکفل در منطقه ۲۰ نسبت به سال ۱۳۵۹ افزایش یافته است.
- مقایسه آمارهای شاغلین ۱۳۷۵ - ۱۳۶۵ نشانگر روند رو به رشد تعداد شاغلین از ۷۲۶۸۰ به ۸۹۳۲۰ نفر می‌باشد.
- بررسی‌ها نشانگر آنست که بالغ بر نیمی از اقشار اجتماعی منطقه در سال ۱۳۷۵ را کارگران ساده، رانندگان و سائل نقلیه و کارکنان مشاغل تولیدی تشکیل می‌دهند که همین درصد برای شهر تهران ۳۸ درصد است که این امر نشان‌دهنده بالا بودن نسبت شاغلین در رده‌های کارگری نسبت به کل شهر تهران است.
- بیشترین کارگاههای توزیع شده در سطح منطقه ۲۰ در دسته شاغلین ده نفر و کمتر طبقه‌بندی می‌شوند.
- بیشترین کارگاههای توزیع شده در سطح منطقه در بخش صنعت را کارگاههای تولید پوشاک و محصولات فابریکی تشکیل می‌دهد و در بخش خدمات نیز نگهداری و تعمیر وسایل نقلیه موتوری بیشترین درصد را به خود اختصاص داده است.

ی) ویژگیهای مسکن

ویژگیهای مسکن در منطقه ۲۰ در بردارنده بررسی وضعیت شاخصهای مسکن، سرانه‌ها، قیمت زمین و مسکن و همچنین چگونگی ساخت و سازها و در منطقه می‌باشد.

- وضعیت شاخصهای مسکن در سال ۱۳۷۵ نسبت به سال ۱۳۵۹ تا حدودی بهبود یافته تا جایی که در سال ۱۳۷۵ نزدیک به ارقام متوسط شهر تهران شده است.

• سرانه‌ها

- تراکم خالص مسکونی ۵۵۰ نفر در هکتار
- نفر در واحد مسکونی ۴/۹ نفر
- تراکم ساختمان مسکونی ۱۰۳ درصد
- متوسط قطعات زمین ۵۳۲ مترمربع
- متوسط قطعات زمین مسکونی ۱۵۳ مترمربع
- سرانه زمین مسکونی ۱۵/۱۴ مترمربع
- نسبت سطح مسکونی به کل مساحت ۲۰ درصد
- میانگین مساحت زیربنای واحد مسکونی ۹۸ مترمربع
- سرانه زیربنای مسکونی ۲۰ مترمربع
- متوسط طبقات ۱/۵۶ مترمربع

• قیمت زمین و مسکن

- متوسط قیمت زمین در منطقه ۲۰ کمتر از نصف متوسط قیمت زمین در شهر تهران است.

- قیمت زمین مسکونی در منطقه ۲۰ در سال ۱۳۸۰ حدود ۶/۸ برابر نسبت به قیمت زمین در سال ۱۳۷۰ افزایش یافته است، این نسبت برای شهر تهران معادل ۷/۲۵ است.

• ساخت و ساز

- مقایسه تعداد پروانه‌های ساختمانی مسکونی اخذ شده در منطقه ۲۰ با شهر تهران حاکی از رکود ساخت و ساز در این منطقه در مقایسه با شهر تهران است.
- ساخت و ساز مجتمع‌های مسکونی در سال ۱۳۸۱ نسبت به سالهای گذشته افزایش یافته است. تعداد این مجتمع‌ها در همین سال برابر با ۳۲ مجتمع می‌باشد.
- به طور کلی ساخت و ساز در منطقه ۲۰ نسبت به متوسط شهر تهران کمتر بوده، ولی با توجه به زمین‌های زراعی و کارگاهی و فضاهای باز در منطقه و همچنین قیمت ارزان زمین در این منطقه نسبت به متوسط شهر تهران، امکان توسعه فضاهای مسکونی به طور بالقوه زیاد است.

ل) مالیه شهری

- در این بخش مالیه شهری به دو بخش درآمدها و هزینه‌های شهرداری تقسیم‌بندی شده که ویژگیهای هر یک در زیر ارائه شده است.

• درآمد شهرداری

- درآمد شهرداری منطقه ۲۰ از ۶/۷ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۱ به ۷۷/۹ میلیارد (حدود ۱۱/۷ برابر) در سال ۱۳۸۰ رسیده است.
- بیشترین درصد منابع درآمدی شهرداری منطقه ۲۰ از ساخت و ساز و ساختمان (۶۶/۸ درصد) بوده است.

• هزینه شهرداری

- به طور متوسط در دوره دهساله ۱۳۷۱ الی ۱۳۸۰ حدود ۵۷/۵ درصد هزینه‌های شهرداری منطقه ۲۰ مربوط به هزینه‌های عمرانی بوده است.
- هزینه شهرداری منطقه ۲۰ از ۸/۶ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۱ به ۹۵/۶ میلیارد ریال (۱۱/۱ برابر) در سال ۱۳۸۰ رسیده است. بنابراین به طور متوسط شهرداری منطقه با ۲۰ الی ۲۵ درصد کسر بودجه در تمام سالها (به غیر از سالهای ۱۳۷۴ و ۱۳۷۷) مواجه بوده است.
- شهرداری منطقه ۲۰ در سال ۱۳۷۱ برای هر شهروند ساکن در منطقه معادل ۲۴۵۰۰ ریال و در سال ۱۳۸۰ معادل ۲۴۰۰۰۰ ریال هزینه کرده است. بنابراین به قیمت جاری در این دوره دهساله هزینه شهرداری ۹/۸ برابر اضافه شده است.
- محاسبه هزینه سرانه شهرداری به قیمت ثابت سال ۱۳۷۶ نشان می‌دهد که هزینه سرانه در سال ۱۳۷۱ برابر ۸۷۸۰۰ ریال و در سال ۱۳۸۰ برابر ۱۳۵۰۰۰ ریال بوده است. بدین ترتیب به قیمت ثابت، هزینه سرانه شهرداری ۱/۵۴ برابر شده است، به بیان دیگر به طور متوسط شهرداری در هر سال حدود ۴/۴ درصد هزینه بیشتری برای شهروندان منطقه صرف نموده است.

ک) ویژگیهای مدیریت شهری

با توجه به مطالعات انجام گرفته، مدیریت شهری در منطقه ۲۰ با نقش مؤثر مدیریت شهرداری روبرو است، در عین حال به دلیل وجود ویژگیهای خاصی که در مدیریت کلان شهر تهران حاکم بوده و همچنین دوگانگی و تداخل در مدیریت شهرستان تهران و ری (وجود ۲ فرمانداری)، ساختار مدیریت شهری در منطقه ۲۰ با ویژگیهای خاصی روبرو شده است. با توجه به این ملاحظات ویژگیهای مدیریت شهری در منطقه ۲۰ را می توان در دو دسته ویژگیهای ساختار و تشکیلاتی و همچنین ویژگیهای مشارکت تقسیم بندی نمود.

• ساختار تشکیلاتی

- شهرداری منطقه ۲۰ بر اساس چارت سازمانی مصوب شهرداری تهران سازمان یافته است، اما در سالیان اخیر شهرداری منطقه زمینه را برای به روز نمودن ساختار و تشکیلات خود فراهم ساخته است. این اقدام به منظور افزایش کارایی و بهره‌وری در شهرداری انجام شده که عبارتند از تشکیل معاونت طرح و برنامه‌ریزی و همچنین تشکیل معاونت امور اجتماعی و فرهنگی در شهرداری منطقه.
- شهرداری منطقه در راستای بهینه‌سازی ساختار نیروهای انسانی و توسعه و گسترش بهره‌گیری از نیروهای انسانی کارآمد اقدام به جذب نیروهای متخصص خصوصاً در معاونت امور شهری و فضای سبز نموده است.
- منطقه در زمینه سازماندهی به نوع ارتباط با شورایی‌ها اقدام به توسعه و افزایش وظایف شهرداری‌های نواحی کرده است.
- ستاد شهر سالم در راستای تحقق اهداف شهر سالم و نیز توسعه مشارکتهای مردمی و ساماندهی ارتباط فعال با مردم در شهرداری منطقه تشکیل شده است.

- شهرداری منطقه ۲۰ از آن دسته شهرداری‌های مناطق تهران است که از پویایی بالنسبه بالایی برای تحقق اهداف و انجام وظایف مدیریت این منطقه از کلان شهر تهران برخوردار است.
- میزان استقبال شهرداری منطقه ۲۰ از انجمن‌های مردمی و سازمانهای غیر دولتی فعال در منطقه در زمینه اداره امور شهر بسیار بالا است.

• مدیریت مشارکتی

- منطقه ۲۰ از جمله مناطقی است که مبنای مدیریت مشارکتی اداره می‌گردد. ساز و کار سیستم مدیریت مشارکتی از تشکیل مداوم کمیته تصمیم‌سازی متشکل از شهردار، قائم مقام، معاونین و سایر دست اندرکاران مدیریت شهرداری بنا به موضوع میسر می‌گردد.
- در حال حاضر دفتری در شهرداری منطقه ۲۰ تشکیل شده است با عنوان "دفتر رسیدگی به شکایات" با حضور شخص شهردار بدون وجود دفتردار که در واقع ارتباط مستقیم شهردار را با مردم و بدون واسطه میسر می‌سازد.
- ارتباط مستمر شورایاری‌ها با شهردار و همچنین مسئولین نواحی برقرار است و اقدامات مؤثری نیز در این خصوص انجام گرفته است.
- سازمان‌های غیر دولتی (NGO ها) در زمینه مسائل تخصصی چون حفظ و توسعه فضای سبز و حمایت از فقرای شهری به صورت مستمر در حال فعالیت می‌باشند.

۱-۲- امکانات و محدودیت های توسعه

منابع (امکانات) و محدودیت‌ها در منطقه ۲۰ با توجه به خصایص بارز منطقه و پتانسیل‌های توسعه به شرح زیر دسته بندی می‌شوند :

الف- منابع (امکانات توسعه)

- پتانسیل توسعه گردشگری و استقرار مراکز تفریحی با استفاده از منابعی چون :
 - وجود سطوح قابل توجه اراضی مزروعی خصوصا در حاشیه منطقه
 - وجود آثار ارزشمند و متعدد تاریخی (قطب تاریخی)
 - وجود سطوح قابل توجه اراضی باز
 - وجود حرم حضرت عبدالعظیم (ع) (قطب مذهبی و زیارتی)
 - پائین بودن قیمت اراضی
- پوشش دسترسی مناسب با توجه به عبور کمربندی تهران (آزادگان) از شمال منطقه و نیز وجود ایستگاه فعال مترو و امکان ارتباط سریع با مرکزی و نقاط اصلی تهران
- وجود فرصت توسعه اشتغال در منطقه با توجه به :
 - جوانی جمعیت در منطقه
 - وجود سطوح قابل توجه کاربری‌های صنعتی و انبارداری و ضرورت تبدیل آنها با صنایع تولیدی پاک و جذب شاغلین منطقه در این ناحیه
- وجود زمین و مسکن ارزان قیمت با توجه به وجود گرایش و رونق نسبی مجموعه سازی در چند سال اخیر در منطقه

ب) محدودیت‌های توسعه

• کالبدی و کاربری اراضی

- بلا تکلیفی بافت‌های فرسوده مسکونی، صنایع آلوده ساز و انبارهای فرسوده خصوصاً در ناحیه شمالی منطقه
- عدم وجود طرح و برنامه مصوب در محدوده حرم حضرت عبدالعظیم (ع)
- شکل‌گیری تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی زیاد در بعضی از نقاط منطقه
- کمبود کاربری‌های خدماتی در مقیاس مختلف خصوصاً در زمینه‌های توریستی زواری و فرهنگی
- کمبود فضاهای سبز قابل استفاده عمومی (پارکها و تفرجگاهها)
- وجود مسکن ناهنجار در برخی از نقاط منطقه
- تبدیل قسمت‌هایی از کمر بند سبز به بافت‌های مسکونی

• مسائل محیط زیست

- بالابودن سطح آبهای زیرزمینی در منطقه و عدم کارآئی چاههای جاذب
- عدم وجود شبکه مناسب دفع آبهای سطحی
- ورود حجم عظیم پسماندهای تهران از طریق دو مسیر اصلی سرخه حصار و فیروزآباد به منطقه ۲۰ و آلودگی‌های شدید آن
- انسداد کانال‌ها به دلیل ریزش زباله به آنها از سوی ساکنین منطقه عدم لایروبی به موقع و منظم کانالها
- آسیب پذیری زیاد کاربری‌های واقع در محدوده و حریم گسل شمال و جنوبی و ایجاد محدودیت در سرمایه گذاری‌های آتی در منطقه
- ناکافی بودن ظرفیت جوی‌ها و انهار جمع آوری کننده رواناب‌های منطقه

- تخلیه و هدایت مستقیم و غیرمستقیم فاضلاب صنعتی برخی از کارگاه‌ها به کانال‌ها
- تخلیه و هدایت پساب غیربهداشتی برخی از اماکن مسکونی به آبراهه‌های مستقر در حوالی کانال‌ها و مسیل‌های جمع‌آوری کننده و رواناب‌ها
- اشغال سطح وسیعی از منطقه خصوصاً در شرق و شمال آن توسط انبارها، کارگاه‌ها و صنایع آلوده
- استقرار مراکز بسیار آلاینده دیگر چون پالایشگاه تهران
- نزدیکی فاصله تصفیه خانه، فاضلاب تهران با حرم حضرت عبدالعظیم (ع)

• مسائل ترافیک و حمل و نقل

- عدم برقراری امکان دسترسی مناسب حرم حضرت عبدالعظیم (ع) با معابر اصلی تهران
- ضعف ارتباط شمالی جنوبی و شرقی غربی در محدوده مرکزی شهری
- حجم تردد بسیار زیاد ترافیک عبوری و سنگین از منطقه (ورامین و قم)
- عدم وجود کنار گذار هدایتی برای دو مسیر شبکه ارتباطی کشوری (قم و ورامین)
- عدم ارتباط مناسب مابین بخش شمالی کمربندی شهری، با بزرگراه آزادگان
- کمبود شدید پارکینگ در مراکز ثقل منطقه
- کمبود پایانه اتوبوسرانی درون شهری
- عدم پیش بینی مراکز خدماتی مورد نیاز در حاشیه ایستگاههای مترو، نظیر مراکز تجاری، پارکینگ، ترمینال پارک سوار
- تاخیر در اجرای کمربندی شهری

• مسائل جمعیتی و اقتصادی

- جمعیت زیاد منطقه فراتر در پیش‌بینی‌های طرح جامع
- کاهش نسبی میزان اشتغال به دلیل بالاترین صنایع در محدوده فریز شده شمال منطقه پایین بودن متوسط درآمد خانوار در منطقه ۲۰ نسبت به کل شهر تهران

۱-۳- مسائل و مشکلات منطقه

مسائل و مشکلات منطقه ۲۰ از نظر کالبدی و کاربری اراضی، محیط زیست، ترافیک و حمل و نقل، جمعیتی و اقتصادی به شرح زیر قابل جمع‌بندی می‌باشد :

• مسائل کالبدی و کاربری اراضی

- گرایش شدید ساخت و ساز مسکونی و مجتمع‌سازی و ساخت و سازهای اخیر اطراف مترو
- بلاتکلیفی بافت‌های فرسوده مسکونی، صنایع آلوده‌ساز و انبارهای فرسوده خصوصاً در ناحیه شمالی منطقه
- عدم وجود طرح و برنامه مصوب در محدوده حرم حضرت عبدالعظیم (ع)
- شکل‌گیری تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی زیاد در بعضی از نقاط منطقه
- کمبود کاربری‌های خدماتی در مقیاس مختلف خصوصاً در زمینه‌های گردشگری، زواری و فرهنگی
- کمبود فضاهای سبز قابل استفاده عمومی (پارکها و تفرجگاهها)
- وجود مسکن ناهنجار در برخی از نقاط منطقه و خصوصاً اطراف نواحی ارزشمند تاریخی
- کم توجهی به میراث تاریخی و فرهنگی که ممکن است با توجه به گرایشات شدید ساخت و ساز در این منطقه به تدریج از بین برود

• مسائل محیط زیست

- بالابودن سطح آبهای زیرزمینی در منطقه و عدم کارآئی چاههای جاذب
- عدم وجود شبکه مناسب دفع آبهای سطحی

- ورود حجم عظیم پسماندهای تهران از طریق دو مسیر اصلی سرخه حصار و فیروزآباد به منطقه ۲۰ و آلودگی شدید آن
- انسداد کانالها به دلیل ریزش زباله به آنها از سوی ساکنین منطقه و عدم لایروبی به موقع و منظم کانالها
- آسیب پذیری زیاد کاربری های واقع در محدوده و حریم گسل شمالی و جنوبی و ایجاد محدودیت در سرمایه گذاری های آتی در منطقه
- ناکافی بودن ظرفیت جوی ها و انهار جمع آوری کننده رواناب های منطقه
- تخلیه و هدایت پساب غیر بهداشتی برخی از اماکن مسکونی به آبراهه های مستقر در حوالی کانالها و مسیرهای جمع آوری کننده و روانابها
- اشغال سطح وسیعی از منطقه خصوصاً در شرق و شمال آن توسط انبارها، کارگاهها و صنایع آلوده کننده
- استقرار مراکز بسیار آلاینده دیگر چون پالایشگاه تهران
- نزدیکی فاصله تصفیه خانه و فاضلاب تهران با حرم حضرت عبدالعظیم (ع)

• مسائل ترافیک و حمل و نقل

- عدم برقراری امکان دسترسی مناسب حرم حضرت عبدالعظیم (ع) با معابر اصلی تهران
- ضعف ارتباط شمالی-جنوبی و شرقی-غربی در محدوده مرکزی شهری
- حجم تردد بسیار زیاد ترافیک عبوری و سنگین از منطقه (ورامین و قم)
- عدم وجود کنار گذر هدایتی برای دو مسیر شبکه ارتباطی کشوری (قم و ورامین)
- عدم ارتباط مناسب ما بین بخش شمالی کمربندی شهری، با بزرگراه آزادگان
- کمبود شدید پارکینگ در مراکز ثقل منطقه
- کمبود پایانه اتوبوسرانی درون شهری

- عدم پیش‌بینی مراکز خدماتی مورد نیاز در حاشیه ایستگاههای مترو، نظیر مراکز تجاری، پارکینگ، ترمینال پارک‌سوار
- عدم تداوم شبکه معابر اصلی شمالی، جنوبی و غربی منطقه و عدم وجود سلسله مراتب شبکه دسترسی

• مسائل جمعیتی و اقتصادی

- جمعیت زیاد منطقه فراتر از پیش‌بینی‌های طرح جامع
- کاهش نسبی میزان اشتغال به دلیل بالاترین صنایع در محدوده فریز شده شمال منطقه
- پایین بودن متوسط درآمد خانوار در منطقه ۲۰ نسبت به کل شهر تهران

۱-۴- چشم‌انداز آینده منطقه

چشم‌انداز توسعه منطقه ۲۰ بر اساس مجموعه ویژگیها، پتانسیل‌ها، منابع و نیز مسائل و مشکلات و محدودیتهای منطقه ۲۰، تدوین گردیده است. این چشم‌انداز معطوف به نقش و جایگاه منطقه در شهر، ارتقاء کیفیت سکونت در منطقه، توسعه امکانات کار و فعالیت با توجه به استعدادهای منطقه، توسعه فضاهای عمومی و گردشگری، حفظ و احیاء بافتها و اماکن تاریخی و ارزشمند و نیز بهره‌برداری مطلوب پتانسیل‌های منطقه در کلیه زمینه‌ها میباشد.

از آنجا که منطقه ۲۰ در حال حاضر و با توجه به بررسیهای انجام شده و مطالعات گام اول طرح و نیز گزارش چشم‌انداز از اغلب پتانسیل‌های لازم جهت ارتقاء وضعیت در کلیه زمینه‌ها پیش گفته و تبدیل شدن به یک منطقه منحصر به فرد شهری برخوردار است، سعی شده تا از طریق تدوین اهداف و راهبردهای لازم و ضروری در جهت تحقق چشم‌انداز مطلوب در منطقه گام برداشت. بنابراین "نقش غالب منطقه به ترتیب شامل نقش تاریخی، گردشگری، کار و فعالیت و دروازه‌ای در سطح تهران بزرگ می‌باشد." و بر این اساس چشم‌انداز آینده منطقه به شرح زیر ترسیم می‌شود:

* چشم‌انداز آینده منطقه ۲۰

«با توجه به جایگاه ویژه منطقه ری در ساختار فضایی کلان شهر تهران و به لحاظ برخورداری از مراکز مهم و بسیار ارزشمند تاریخی و مذهبی و نیز ظرفیت بالای جذب اشتغال و کار و فعالیت در کنار بافت‌های مسکونی سامان یافته، یکی از شاخص‌ترین مناطق شهر تهران به شمار خواهد رفت»

۱-۵- راهبردها و هدفهای توسعه آینده منطقه

جهت دستیابی به چشم‌انداز ترسیم شده برای شهرری، اهداف زیر تدوین گردیده است :

- ارتقاء وضعیت مسکونی (سکونت)
- توسعه امکانات کار فعالیت و افزایش اشتغال
- توسعه فضاهای عمومی و گردشگری با توجه به پتانسیل‌های موجود در منطقه
- تجدید هویت منطقه با توجه به خصلتهای بارز تاریخی، فرهنگی و مذهبی در منطقه
- ارتقاء وضعیت محیط زیست شهری در جهت کاهش آلودگی هوا
- ایمن سازی منطقه در مقابل سوانح طبیعی
- ارتقاء وضعیت حمل و نقل و ترافیک

از طرف دیگر جهت نیل به اهداف مذکور، راهبردهای زیر لازم الاجرا می‌باشد:

• توسعه هدایت شده ساخت و ساز مسکونی (انبوه سازی)

با توجه به وجود قطعات بزرگ زمین و قیمت ارزان اراضی و نیز گرایش‌ات وضع موجود در زمینه ساخت و ساز، جهت بهبود و ارتقاء وضعیت سکونت منطقه ساخت و سازهای مسکونی میباید هدایت شده و با برنامه پیش رود.

• ساماندهی و بهره‌برداری از نواحی متروکه صنعتی

برنامه طرح‌های بالادست، از جمله طرح ساماندهی و طرح تفصیلی منطقه، تاکنون نتوانسته است راه‌حل مناسبی جهت بهره‌برداری از مناطق صنعتی و انبارداری وسیعی که در سطح منطقه وجود دارد ارائه دهند. در این طرحها صرفاً انتقال صنایع به عنوان عناصر آلوده کننده به خارج از شهر و تبدیل اراضی بازیابی شده به فضای سبز شهری پیش‌بینی شده است. ضمن آنکه وجود مراکز اشتغال در داخل شهر و همچنین وجود خدماتی نظیر انبارداری در مجاورت شهرهایی با

ابعاد شهر تهران از ضروریات به شمار می‌آید. در این زمینه مسلماً لازم است که ابعاد زیست محیطی فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی مورد توجه قرار گیرد و با پاکسازی نواحی صنعتی از کارگاههای آلوده کننده محیط شهری، نواحی مذکور مورد ساماندهی و بهره‌برداری قرار گیرد. فقدان طرح و برنامه واقع گرایانه در این زمینه و فشار برای ساخت و سازهای مسکونی و مجموعه‌سازی‌ها در اراضی مذکور به طور یقین زمینه‌ساز گرایش‌های آتی منطقه پس از اجرای طرح مشخص برای ناحیه می‌باشد.

• ساماندهی نقش زیارتی

وجود مرقد حضرت عبدالعظیم (ع) منطقه ۲۰ که یادآور سابقه تاریخی - مذهبی شاه عبدالعظیم به عنوان یکی از زیارتگاههای تهران با نقش محلی و منطقه‌ای و حتی ملی می‌باشد، یکی از نقاط جاذب جمعیت و زائرین به این منطقه است. این ویژگی در ایام گذشته از رونق به مراتب بیشتری برخوردار بوده است و شهر ری به عنوان یک زیارتگاه و تفریحگاه برای ساکنین تهران عمل میکرده است. در حال حاضر بر اثر تحولات شهرنشینی و گسترش کالبدی و مشکلات تردد و غیره، نقش تفرجگاهی آن کم اهمیت تر شده است. هر چند بر اساس آمارگیری نمونه‌ای سال ۱۳۷۳ حدود ۶/۵ میلیون زائر سالیانه برای زیارت به شهری می‌آیند و این میزان بر اثر احداث خطوط مترو و تقویت ارتباط شهری با تهران افزایش نیز خواهد یافت. لیکن زیرساخت‌های ضروری جهت پاسخگویی به نیازهای جمعیت مراجعه کننده به منطقه متناسب با شرایط امروز رشد نکرده است و با تأمین زیر ساخت‌های ارتباطی، تأمین پارکینگ و دسترسی‌های مناسب خدمات اقامتی و پذیرایی و امثال آن که در حال حاضر کمبود شدیدی دارند گرایش‌های آتی را به سمت پذیرش بیشتر جمعیت زوار رهنمون خواهد ساخت.

آستان حضرت عبدالعظیم و همچنین شهرداری منطقه ۲۰ اخیراً اقداماتی را برای تهیه طرح جامع توسعه حرم حضرت عبدالعظیم (ع) و تهیه طرح بهسازی بافت اطراف حرم انجام داده است که نشانه توجه به این عامل جاذب جهت هدایت روندها و گرایش‌های آتی توسعه منطقه می‌باشد.

مسلماً با اصلاح بافتهای فرسوده اطراف حرم و پیش‌بینی خدمات اقامتی و پذیرایی و زیر

ساخت‌های مناسب، میزان جذابیت و جذب جمعیت زائر و گردشگر افزایش خواهد یافت. در عین حال با توسعه و تکمیل شبکه راه‌آهن شهری نیز همراه با عوامل یاد شده به پویایی بیشتر فعالیت‌های مرتبط با زائرین و گردشگری رونق داده که در مجموع یکی از چشم‌اندازها و گرایش‌ات آتی منطقه را ترسیم می‌نماید.

• احیاء اماکن تاریخی شرق شهری و تقویت و ایجاد مرکزیت تاریخی

قدمت ری و آثار و اماکن تاریخی بازمانده از دورانهای قبل، این منطقه را به یکی از مهمترین نقاط تاریخی و باستانی در سطح کلی و بین‌المللی تبدیل کرده است. آثار تاریخی موجود در منطقه و بازمانده از ری باستان که هنوز بسیاری از آنها نامشکوف باقی مانده است و در حال حاضر چندان مورد توجه قرار نگرفته است، هر چند بسیاری از آنها توسط سازمان میراث فرهنگی، شناسایی و به ثبت رسیده است اما هنوز برنامه جامعی جهت احیاء این آثار و تبدیل آنها به نقاط دیدنی و جاذب گردشگری وجود ندارد. تعدادی از این آثار حتی در میان بافت‌های مسکونی فرسوده و از نظر پنهان شده‌اند و در حال تخریب می‌باشند. بسیاری از این آثار نیز در زیر خاک مدفون هستند و هنوز دارای برنامه مشخصی برای حفاری و احیاء نمی‌باشند. احیای این مجموعه با ارزش می‌تواند از یک سو به فعالیت‌های گردشگری و جذب جمعیت در منطقه رونق بخشیده و چشم‌انداز آتی جذب توریست و گردشگر را سامان دهد و در عین حال در تحول و توسعه آتی منطقه نیز مؤثر واقع شود.

• جدول اهداف، راهبردها و راهکارهای توسعه منطقه و تحقق چشم‌انداز

ردیف	اهداف	راهبردها	راهکارها
۱	ارتقاء وضعیت سکونتی	توسعه هدایت شده ساخت و ساز مسکونی (انبوه سازی)	
۲	توسعه امکانات فعالیت و افزایش اشتغال	ساماندهی و بهره‌برداری از نواحی مترو که صنعتی و کارگاهی و انبارداری	ساماندهی بخشی از کارگاه‌ها و انبارها در اطراف خیابان فدائیان اسلام با توجه به نقش مهم آنها در جابجایی کالا از شرق تهران به سایر شهرها
۳	توسعه فضاهای عمومی و گردشگری	احیاء اماکن تاریخی شرق شهری و تقویت و ایجاد مرکزیت تاریخی	- تقویت و گسترش امکانات و زیر ساختهای ضروری جهت جذب گردشگر فرهنگی- مذهبی - توسعه و ایجاد انواع کاربریهایی فرهنگی- توریستی و تفریحی
۴	تجدید هویت منطقه با توجه به خصلتهای بارز فرهنگی-مذهبی شهری	ساماندهی نقش زیارتی منطقه	- ساماندهی انواع بافتهای فرسوده مسکونی اطراف حرم حضرت عبدالعظیم - توسعه زیر ساخت‌های لازم
۵	تجدید ارتقاء وضعیت محیط زیست		- حفظ و گسترش فضای سبز شهری - انتقال صنایع و مراکز تولیدی آلوده ساز - ساماندهی واحدهای تولیدی - اصلاح و بهبود سیستم‌های راهبری تصفیه خانه‌های فاضلاب ناحیه‌ای - لایروبی کانالها - جمع‌آوری آبهای سطحی - احیاء و بهسازی اراضی کشاورزی آلوده فاضلاب
۶	ایمن سازی منطقه در مقابل سوانح طبیعی	توجه به ملاحظات ایمن سازی در طرحهای منطقه	- رعایت ملاحظات مربوط به گسله‌های شمال منطقه و روانگرایی خاک در صورت وقوع زلزله در ساخت و سازهای منطقه - هدایت و ساماندهی سیستم دفع آبهای سطحی و تحت الارضی

• ادامه جدول اهداف، راهبردها و راهکارهای توسعه منطقه و تحقق چشم‌انداز

اهداف	راهبردها	راهکارها	ردیف
ارتقاء وضعیت حمل و نقل و ترافیک	ساماندهی وضعیت حمل و نقل ترافیک در منطقه	- تجدید نظر در ضوابط ارائه پارکینگ وسائط نقلیه کاربریهای مختلف - اجرای کامل کمربندی شهری و رفع نارسائی‌ها و مسائل مشکلات مربوط - احداث کنارگذر جهت تقلیل بار تحمیلی جاده‌های قم و ورامین به شبکه ارتباطی داخل شهری - تقلیل بار ترافیکی بلوار شهید رجائی بلوار دستواره و جاده فدائیان اسلام - تقویت ارتباط بین شهری و کوی سیزده آبان - تأمین دسترسی به عمق محلات با حداقل تعریض و تخریب بافت - تقویت بهره‌برداری از ایستگاه قطار تهران – مشهد در شهری	۷

• فصل دوم :

طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه

۱-۲- پیشنهاد تغییر محدوده و تقسیمات داخلی

محدوده پیشنهادی منطقه ۲۰ بر اساس شاخص‌های اصلی به شرح زیر پیشنهاد گردیده است:

- عدم کاهش محدوده ۲۵ ساله.

- توجه به لبه‌ها و بزرگراه‌ها و مسیرهای جدید الحداث بعنوان مرزهای شاخص جدا کننده منطقه از اطراف.

- توجه به محدوده پیشنهادی طرح ساماندهی تهران و تدقیق آن با توجه به شاخص‌ها فوق‌الذکر

- نظرات و پیشنهادات شهردار و شورای برنامه‌ریزی منطقه.

با توجه به شاخص‌های فوق محدوده منطقه ۲۰ "مطابق نقشه پیوست به شرح زیر تنظیم گردیده است":

شمال - محدود به بزرگراه آزادگان و بزرگراه جدید الحداث دولت‌آباد (الحاق بخش کوچکی از منطقه ۱۵ به منطقه ۲۰ در جنوب بزرگراه دولت‌آباد).

شرق - کانال سرخه حصار و الحاق امین‌آباد و حاجی‌آباد به محدوده منطقه.

جنوب - کمربندی شهرری و تثبیت خط ۲۵ ساله مصوب در سایر بخشهای جنوبی.

غرب - جاده بهشت زهرا و تثبیت خط ۲۵ ساله مصوب در سایر بخشهای غربی (بر این اساس بخش مسکونی صالح‌آباد شرقی به منطقه الحاق گردیده است).

در مجموع سطح پیشنهادی منطقه معادل ۲۶۷۳/۵ هکتار گردیده که نسبت به سطح پیشنهادی ملاک عمل فعلی منطقه (معادل ۲۰۵۹ هکتار)، ۶۱۴ هکتار افزایش پیدا کرده است.

در حال حاضر منطقه ۲۰ دارای ۵ ناحیه در محدوده خدماتی میباشد که با توجه به شاخص‌ها و معیارهای زیر به ۸ ناحیه تقسیم شده است:

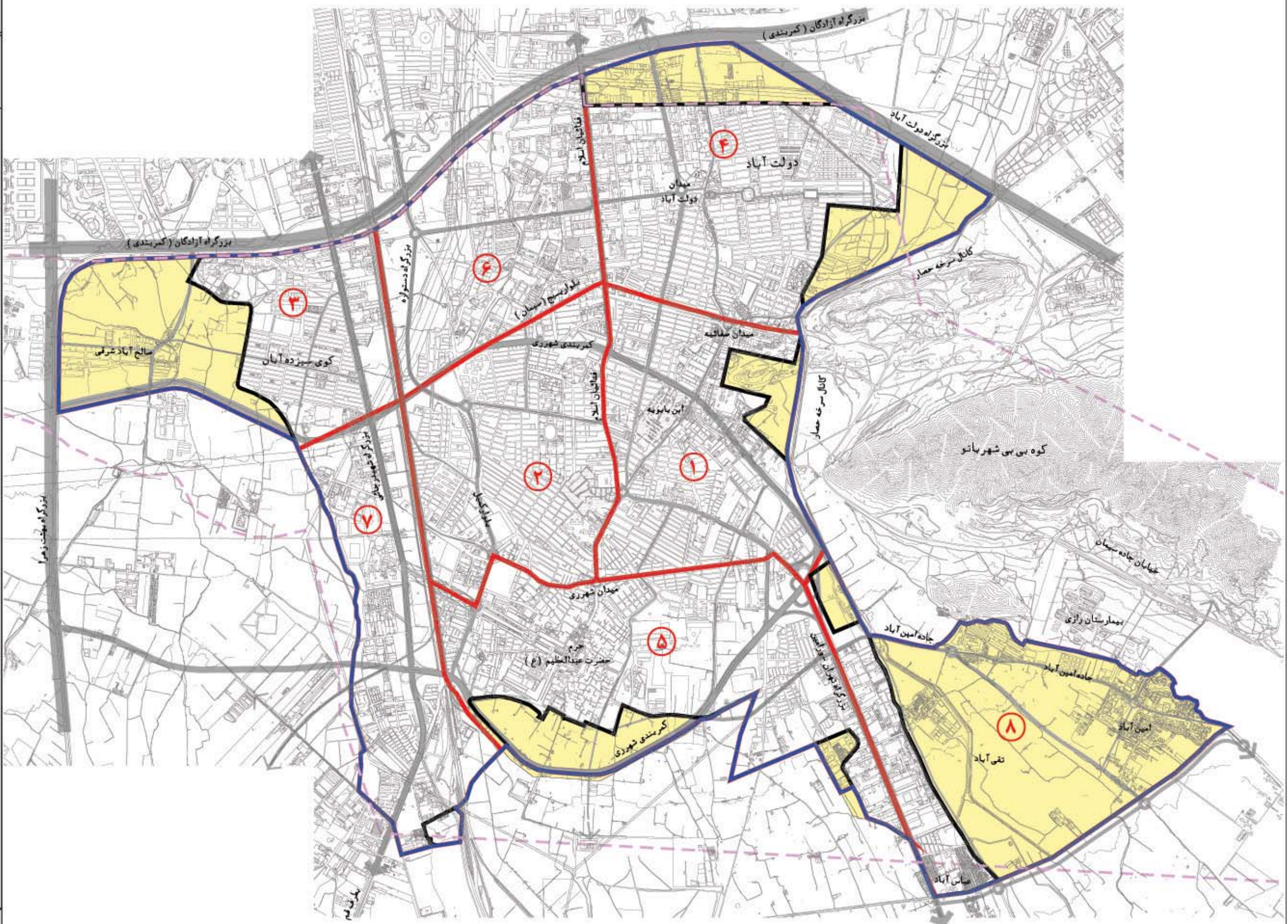
- ضرورت افزایش سطح منطقه نسبت به سطح ملاک عمل به میزان ۶۱۴ هکتار

- توجه به لبه‌ها و شبکه معابر اصلی موجود و پیشنهادی

- توجه به اندازه‌های مناسب سطوح و جمعیت نواحی (حداقل و حداکثر سطوح نواحی برابر ۲۶۰ و ۵۰۰ هکتار می‌باشد.
- ضرورت توجه به تقسیمات موجود نواحی منطقه بر اساس درخواست شورای برنامه‌ریزی و رعایت چارچوب تقسیمات فعلی منطقه
- با توجه به شاخص‌های فوق نواحی پیشنهادی منطقه ۲۰ مطابق نقشه پیوست به شرح زیر تنظیم گردیده است:
- ناحیه ۱-** از شمال محدوده به بلوار بسیج، از غرب به خیابان فدائیان اسلام از جنوب به خیابان ۲۴ متری زکریای رازی و از شرق به مسیل سرخه‌حصار
- ناحیه ۲-** از شمال محدوده به بلوار بسیج، از شرق به فدائیان اسلام، از غرب به خط مترو و از جنوب به خیابان سپاهیان انقلاب
- ناحیه ۳-** از شمال محدوده به بزرگراه آزادگان ، از غرب به بزرگراه بهشت زهرا ، از شرق به بلوار رجائی و از جنوب به بزرگراه پیشنهادی
- ناحیه ۴-** از شمال محدوده به بزرگراه آزادگان و بزرگراه دولت‌آباد، از شرق به مسیل سرخه‌حصار، از جنوب به بلوار بسیج و از غرب فدائیان اسلام
- ناحیه ۵-** از شمال محدوده به خیابان ۲۴ متری و سپاهیان انقلاب، از جنوب به کمربندی ۴۵ متری و از غرب به خیابان قم
- ناحیه ۶-** از شمال محدود به بزرگراه آزادگان ، از شرق خیابان فدائیان اسلام ، از غرب خط مترو و از جنوب به بلوار بسیج
- ناحیه ۷-** از شمال محدوده به بزرگراه پیشنهادی ، از شرق خط مترو ، از غرب و جنوب به خط محدوده ۲۵ ساله
- ناحیه ۸-** شرق بزرگراه ورامین شامل امین‌آباد، حاجی‌آباد و تقی‌آباد و صنایع و کارگاههای حاشیه جاده ورامین مطابق نقشه پیوست.

الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۲۰
محدوده منطقه و نواحی پیشنهادی

- راهنما:
- سطوح اضافه شده به محدوده منطقه ۲۰
 - محدوده پیشنهادی منطقه ۲۰
 - محدوده طرح تفصیلی (ملک عمل)
 - محدوده پیشنهادی طرح ساماندهی تهران
 - محدوده نواحی پیشنهادی
 - شبکه معابر اصلی
 - شماره نواحی پیشنهادی



۲-۲- جمعیت پذیری منطقه

گرایش‌ات موجود توسعه در سطح منطقه نشان می‌دهد که طی دهه گذشته منطقه ۲۰ به یکی از مناطق مهاجر پذیر با رشد جمعیت بالا تبدیل شده است. از عوامل تأثیر گذار بر این گرایش‌ات می‌توان به قیمت بالنسبه پایین زمین (حدود نصف متوسط کل تهران) و وجود قطعات بزرگ اراضی دارای کاربری‌های صنعتی و انبارداری اشاره نمود که رونق مجموعه‌سازی و انبوه‌سازی مسکن را در سالهای اخیر باعث شده است. وجود ۳۲ مجموعه با مساحت زمینی بین ۲ هکتار تا ۱۷ هکتار و زیر بنای متوسط واحد مسکونی معادل ۷۰ متر مربع حاکی از شدت ساخت و ساز در منطقه است. هر چند وجود چشم اندازهای باز شهری و ارتفاع بالنسبه کم ساختمان‌ها در منطقه باعث مطلوبیت فضا و کیفیت بالای شهری در منطقه شده است.

به نظر میرسد عوامل فوق در آینده کوتاه مدت تغییر پیدا نموده و به همین لحاظ افزایش جمعیت منطقه و رونق ساخت و ساز در منطقه یکی از محورهای توسعه منطقه در آینده به شمار می‌آید.

از طرف دیگر یکی از ویژگی‌های مهم منطقه ۲۰ وجود فضاهای باز و چشم اندازهای وسیع، بخصوص در حاشیه‌های منطقه است. لیکن باید توجه داشت که اکثر اراضی که تشکیل دهنده این فضای باز هستند اراضی مزروعی می‌باشند که در طرح تفصیلی و طرح جامع تهران جزو کمربند سبز جنوب تهران به حساب می‌آیند. ملحوظ داشتن آنچه که ممکن است در وهله اول به عنوان پتانسیل بسیار بالا برای جذب و اسکان جمعیت به نظر آید، در عمل به دلیل غیر قابل دریافت بودن این اراضی و لزوم حفاظت شدید از کمربند سبز، با واقعیت انطباق نخواهد داشت. بنابراین یکی از فرضیات در تعیین جمعیت پذیری منطقه حفاظت از آن بخش از اراضی مزروعی است که در داخل کمربند سبز جنوب تهران قرار گرفته است.

نکته دیگر قابل ذکر آن است که براساس اطلاعات گردآوری شده از مجتمع‌های مسکونی نوساز، که احداث آنها در سالهای اخیر در منطقه ۲۰ شدت یافته است، حاکی از آن است که الگوهای مسکن در این منطقه به سمت فشردگی و تراکم بیشتر گرایش پیدا کرده است. دراین

زمینه قابل ذکر است که در سطح منطقه ۲۰ با توجه به جمعیت سال ۱۳۸۱ معادل ۱۵ متر مربع است در مجموعه های مسکونی نوساز به ۹ مترمربع کاهش یافته است. همچنین میانگین طبقات ساختمانهای مسکونی که در حال حاضر ۱/۸ طبقه است در انبوه سازیها به متوسط ۵ طبقه رسیده است. با توجه به این گرایش جمعیت پذیری منطقه میبایست با توجه به فشردگی بیشتر الگوهای مسکن انجام شود.

نکته مهم دیگر گرایشاتی است که در سطح منطقه برای تبدیل اراضی صنعتی و انبارداری به کاربری مسکونی وجود دارد. یکی از ویژگیهای منطقه ۲۰ بالا بودن میانگین قطعات زمین است که این امر عمدتاً به دلیل وجود صنایع و انبارهای با مساحت بالا در این منطقه است. لذا در اکثر موارد تبدیل این اراضی به مجموعه های مسکونی میتواند از دیدگاه سرمایه گذاران در مسکن جذاب باشد. در این زمینه تعدادی از کارگاهها و صنایع شرق محور فدائیان اسلام در شمال منطقه به مجموعه های مسکونی تبدیل شده و تعدادی نیز در حال ساخت مجتمع های مسکونی هستند. لذا علاوه بر اراضی بایر و باز که قابلیت تبدیل به کاربری شهری دارند و میتوانند جمعیت را در خود جای دهند، تبدیل اراضی با کاربری صنعتی و انبارداری را نیز می باید در محاسبات جمعیت پذیری ملحوظ داشت.

با توجه به نکات ذکر شده شرایط فعلی منطقه از حیث گنجایش جمعیت به شرح زیر میباشد:

• جدول اطلاعات پایه در زمینه جمعیت پذیری منطقه ۲۰

۳۷۹۰۰۰	جمعیت منطقه در سال ۱۳۸۱ (نفر)
۱۹۶۳۵۶۶	مساحت اراضی بایر (خارج از کمربند سبز تهران) (مترمربع)
۷۵۵۸۰۲	میزان کمبود خدمات برای جمعیت فعلی (مترمربع)
۱۸۷۲۵۶۷	مساحت اراضی مزروعی واقع در بافت مسکونی (خارج از کمربند سبز تهران) (مترمربع)
۴۲۴۳۱۶۴	مساحت کاربری صنعتی و انبارداری (مترمربع)
۳۸/۴	سرانه معابر و حمل و نقل در طرح جامع جدید (مترمربع)
۹	سرانه زمین مسکونی در مساحت و سازهای جدید (متر مربع)
۳۲	سرانه خدمات شهری در طرح جامع جدید (متر مربع)

با توجه به ارقام پایه ذکر شده میزان اراضی بایر و مرزوعی داخل بافت شهری پس از تخصیص ۷۵/۵ هکتار از این اراضی به تأمین کمبودهای خدمات و فضای سبز مورد نیاز جمعیت فعلی، معادل ۳۰۸۰۳۳۱ متر مربع یا ۳۰۸ هکتار خواهد بود. با در نظر گرفتن این ارقام و تخمین چگونگی تبدیل اراضی صنعتی، انبارداری، زراعی و بایر به مسکن و همچنین افزایش جمعیت در اثر تخریب و نوسازی داخل بافت موجود چند سناریو محتمل در زمینه جمعیت پذیری منطقه ۲۰ می توان ارائه داد :

• سناریوی اول :

جمعیت پذیری منطقه بر اساس پروانه های ساختمانی سال ۷۹ تا ۸۳ : این سناریو بر اساس جلوگیری از هرگونه ساخت و ساز در اراضی بایر، زراعی، کارگاهی و انبارداری ارائه گردیده و تنها افزایش جمعیت بر مبنای افزایش تعداد واحد مسکونی در اثر پروانه های ساختمانی صادره محاسبه و بعنوان سناریوی حداقل معرفی گردیده است. بر اساس استعلام بعمل آمده از شهرداری منطقه ۲۰ اطلاعات آماری پروانه های ساختمانی صادره طی سال های ۷۹ تا ۸۳ به شرح زیر می باشد :

سال	تعداد پروانه صادره	تعداد واحد مسکونی
۱۳۷۹	۷۷۶	۱۲۴۸
۱۳۸۰	۱۰۳۴	۳۲۶۲
۱۳۸۱	۱۸۲۸	۱۰۷۱۷
۱۳۸۲	۹۹۰	۵۴۲۹
۱۳۸۳	۶۲۶	۳۸۷۳
جمع کل	۵۲۵۴	۲۴۵۲۹

برای محاسبه جمعیت اضافه شده به منطقه بر اثر تخریب و نوسازی، مفروضات زیر مد نظر بوده است :

۱۰٪ از پروانه های ساختمانی، که مسکونی را به غیر مسکونی تبدیل کرده اند ۲۴۵۳ واحد
 ۱۰٪ انصراف از نوسازی داده اند ۲۴۵۳ واحد
 تعداد واحدهای مسکونی تخریب شده جهت نوسازی جدید ۸۷۷۵ واحد
 برای محاسبه واحدهای مسکونی تخریب شده جهت نوسازی جدید به صورت زیر عمل گردیده است

$$\frac{70893}{75} = 945.1066666666667$$

 متوسط تعداد واحد مسکونی در قطعه ۱/۶۷ =
 تعداد واحد مسکونی سال (۷۵) ۴۲۳۱۰
 تعداد واحدهای مسکونی تخریب شده $5254 \times 1/67 = 8775$

بنابراین جمعیت اضافه شده به منطقه در اثر تخریب و نوسازی سالهای مذکور به شرح زیر
 محاسبه گردیده است
 واحد مسکونی اضافه شده $24529 - (2453 + 2453 + 8775) = 10848$
 جمعیت اضافه شده در اثر نوسازی $10848 \times 5/02^{(1)} = 54457$
 از آنجا که جمعیت مذکور در دوره بافت شهری موجود (بدون تغییر کاربری و غیره) ایجاد
 گردیده است و با فرض حدوداً ۱ سال در دوره ساخت پروانه های مذکور، بنابراین جمعیت منطقه
 در سال ۸۴ به شرح زیر خواهد بود.
 جمعیت پذیری منطقه $379000 + 54457 = 433457$ (جمعیت سال ۸۱ مرکز آمار)
 در سناریوی اول (سناریو حداقل)

• سناریوی دوم

این سناریو با این فرض که کلیه اراضی زراعی، بایر، کارگاهی و انبارداری به مسکن تبدیل
 شود با مفروضات زیر تهیه گردیده است:

- تغییر کاربری ۳۰۸ هکتار اراضی بایر و زراعی به مسکن
- تغییر کاربری ۴۲۴ هکتار کاربری صنعتی، انبارداری به مسکن

۱- ۵/۰۲ نفر در واحد مسکونی منطقه ۲۰- مرکز آمار ایران سرشماری سال ۱۳۷۵

تغییر کاربری اراضی بایر با سرانه ۸۰ مترمربع طرح ساماندهی تهران شامل کل سرانه های شهری و تغییر کاربری کارگاهها و انبارها نیز به مسکن ، با سرانه ۳۰ مترمربع طرح ساماندهی شامل سرانه مسکونی و خدمات مقیاس محله، ناحیه و منطقه در نظر گرفته شده و به شرح زیر جمعیت پذیری منطقه محاسبه گردیده است :

جمعیت اضافه شده در اراضی بایر و زراعی	$3080000 \div 80 = 38500$
جمعیت اضافه شده در اراضی کارگاهی و انبارداری	$4240000 \div 30 = 141300$
جمعیت اضافه شده در اثر نوسازی	54457
جمعیت سال ۱۳۸۱ مرکز آمار	379000
جمعیت پذیری منطقه در سناریو دوم	613257 نفر

(سناریو حداکثر)

• سناریو سوم :

این سناریو با این فرض که کل اراضی زراعی و بایر و ۳۰٪ اراضی کارگاهی و انبارداری به مسکن تبدیل شود با مفروضات زیر تهیه گردیده است .

مفروضات :

- تغییر کاربری ۳۰۸ هکتار اراضی بایر و زراعی به مسکن	
- تغییر کاربری ۳۰٪ کاربری صنعتی انبارداری به مسکن معادل ۱۲۷/۲ هکتار	
در این سناریو سرانه های مورد نظر مطابق سناریو دوم در نظر گرفته شده و نهایتاً جمعیت منطقه به شرح زیر محاسبه گردیده است :	
جمعیت اضافه شده در اراضی بایر و زراعی	$3080000 \div 80 = 38500$
جمعیت اضافه شده در ۳۰٪ اراضی کارگاهی و انبارداری	$1272000 \div 30 = 42400$
جمعیت اضافه شده در اثر نوسازی	54457
جمعیت منطقه در سال ۱۳۸۱ مرکز آمار	379000
جمعیت پذیری منطقه در سناریو سوم (سناریو متوسط)	514357 نفر

با توجه به انطباق بیشتر سناریو سوم، با سیاست های و راهبردهای اصلی جمعیتی و همچنین میزان تحقق پذیری آن، این سناریو به عنوان محتمل ترین گزینه پیش بینی می گردد.

جدول خلاصه سناریوهای جمعیت پذیری و مشخصات اصلی مسکن در منطقه ۲۰

سناریو اول (حداکثر)	سناریو دوم (حداقل)	سناریو سوم (متوسط)	مفروضات
تغییر کاربری اراضی بایر، زراعی، کارگاهی و انبارداری به مسکن	جلوگیری از تغییر کاربری اراضی بایر، زراعی کارگاهی و انبارداری به مسکن	تغییر کاربری اراضی بایر، و زراعی و همچنین ۳۰٪ کارگاهی و انبارداری به مسکن	
۳۷۷ هکتار	-	۱۷۰ هکتار	سطح مسکونی اضافه شده
۱۰۲۷ هکتار	۶۵۰ هکتار	۸۲۰ هکتار	سطح مسکونی کل منطقه
۲۳۴۲۵۷ نفر	۳۸۵۰۰ نفر	۱۳۵۳۵۷ نفر	جمعیت اضافه شده
۶۱۳۲۵۷ نفر	۴۳۳۴۵۷ نفر	۵۱۴۳۵۷ نفر	جمعیت پذیری کل منطقه
۲۳۰ نفر در هکتار	۱۵۶ نفر در هکتار	۱۹۲ نفر در هکتار	تراکم ناخالص
۵۹۷ نفر در هکتار	۶۴۲ نفر در هکتار	۶۲۷ نفر در هکتار	تراکم خالص
۳۸/۵٪	۲۴/۴٪	۳۰/۷٪	درصد مسکونی در کل منطقه

۲-۳- شبکه معابر اصلی پیشنهادی

منطقه ۲۰ جنوبی‌ترین و قدیمی‌ترین منطقه شهری تهران می‌باشد، دروازه‌های ورودی به تهران از سمت جنوب نیز در محدوده این منطقه قرار دارند. همانگونه در مطالعات جمع‌بندی و نتیجه‌گیری (گام اول) بیان گردید عمده‌ترین مشکلات ترافیکی منطقه به شرح زیر می‌باشد:

- کمبود پایانه‌های اتوبوس درون شهری.
 - عدم وجود پارکینگ‌های عمومی در ارتباط با مراکز کار و فعالیت و ایستگاههای مترو
 - عدم برقراری دسترسی مناسب حرم حضرت عبدالعظیم (ع) با معابر اصلی تهران
 - ضعیف بودن ارتباط شمالی جنوبی و شرقی غربی در محدوده مرکزی شهری
 - نارسایی و بعضاً فقدان مسیرهای ارتباطی در بافت‌های قدیمی در مواقع اضطراری
 - حجم تردد بسیار زیاد ترافیک عبوری و سنگین از منطقه (قم و ورامین)
 - عدم وجود سلسله مراتب دسترسی مناسب در معابر منطقه
- همانطورکه در فوق اشاره گردید، شهرری دروازه ورودی مسیرهای زمینی ارتباط کشوری از سمت جنوب و جنوب شرقی می‌باشد.

مسیر جنوبی شامل جاده قدیم قم است که در سالهای قبل مستقیماً وارد شبکه شهری شهرری می‌گردد، ولی با اصلاحاتی که صورت گرفت، دروضع موجود از لبه غربی بافت شهرری و مسیر راه آهن تهران - مشهد با نام بزرگراه شهید رجایی عبور مینماید. این مسیر که دارای عرض مصوب ۴۵ متر می‌باشد در قسمتهای مقطع عرضی آن دارای کندرو در طرفین به اضافه تند رو و جدا کننده محوری می‌باشد و در برخورد با مسیرهای اصلی شبکه ارتباطی درون منطقه شهرری مانند کمربندی شهرری و مسیر پیرامونی، مانند کمربندی آزادگان به صورت غیر هم سطح عمل می‌نماید و پیش بینی شده که در آینده در محدوده شهرری عملکرد بزرگراهی داشته باشد.

مسیر ارتباط جنوب شرقی با نام جاده ورامین که دروضع موجود پس از ورود به شهر ری و تلاقی غیر هم سطح با کمربندی شهرری با شبکه ارتباطی درون مرزی شهرری ادغام شده

وعلی‌رغم اینکه حجم قابل توجهی از تردد این جاده گرایش حرکت به سمت شمال و دیگر مناطق شهری تهران را دارند، اجباراً جهت ادامه حرکت خود از مسیرهای شبکه ارتباط داخلی شهری استفاده مینماید که این بار مضاعفی است بر شبکه ارتباط داخلی شهری، به منظور پیش‌گیری از این عملکرد و در جهت روانی حرکت در جاده ورامین به سمت تهران و تقلیل زمان سفر، سهم چنین تقلیل بار اضافی تحمیلی بر شبکه ارتباط داخلی شهری، پیش‌بینی گردیده که جاده ورامین با توجه به طرح‌های تفصیلی و مصوبات دارای عرض ۴۵ متری با عملکرد بزرگراهی خواهد بود، همانطور که در نقشه شبکه‌های پیشنهادی نشان داده شده است قبل از تلاقی با کمربندی شهری کمی به سمت شرق متمایل گشته و به صورت مستقل در راستای کانال سرخه حصار به سمت شمال تا تلاقی با بزرگراه دردست احداث دولت آباد طی طریق می‌نماید.

لازم به ذکر است که، سازمان مشاور فنی شهرداری تهران اخیراً طرح ادامه جنوبی بزرگراه شرق تهران را جهت نظر خواهی برای این مهندسین مشاور ارسال داشته، که ضمن بررسی طرح، مشخص گردید که مهندسین مشاور طرف قرار داد منطقه ۱۵ شهرداری تهران، ادامه جنوبی طرح را با اختلافاتی نسبت به طرح‌های پیشنهادی این مهندسین مشاور تا پیوند به ادامه جاده ورامین مد نظر قرار داده‌اند. لیکن در نهایت با توجه به مخالفت سازمان میراث فرهنگی با عبور این بزرگراه از کنار آثار تاریخی شرق شهری لازم است جهت هدایت بار عبوری بزرگراه ورامین از طریق دیگر مطالعات لازم صورت پذیرد.

از طرف دیگر همانطور که در نقشه شبکه‌های پیشنهادی مشاهده می‌گردد، محدوده خدماتی جدید پیشنهادی شهری از سمت غرب به بزرگراه شمالی - جنوبی بهشت زهرا - از سمت شمال به بزرگراه شرقی - غربی آزادگان و از سمت شرق به بزرگراه دردست احداث شمال غربی - جنوب شرقی دولت آباد محدود می‌گردد و ضرورتاً از نظر فنی - ترددی ارجح است که مسیرهای یاد شده جهت تجمیع و توزیع مناسب بار ترافیک شبکه ارتباطی بیرونی و درونی شهری با یکدیگر پیوند داشته باشند. و در ارتباط با مسیرهای بیرونی منطقه مانند جاده قم (بزرگراه شهید رجائی) و جاده ورامین که در فوق اشاره گردید و در ارتباط با پیوند دیگر مسیرهای شبکه ارتباطی درونی منطقه لازم به ذکر است که، ارتباط مسیرهای شهید غیوری (جاده سوم شهری) - خیابان فدائیان اسلام

و بلوار دستواره با کمربندی آزادگان دروضع موجود برقرار میباشد و پیشنهاد این مهندسین مشاور درارتباط با توسعه شبکه ارتباطی درونی، برقراری ارتباط کمربندی شهری از سمت غرب با بزرگراه بهشت زهرا از دومین تلاقی با بزرگراه شهید رجائی است، که مسیر اول از جنوب محدوده کوی سیزده آبان و مسیر دوم به نام ارتباط حرم به حرم از شمال و سپس راه آهن به سمت غرب درنظر گرفته شده است.

مزیت برقراری این ارتباطات شبکه ای چنین است که از حجم تردد و شبکه ارتباط داخلی شهری به نسبت سفرهای بیرونی منطقه متمایل به شمال غرب - غرب و جنوب غربی کاسته شده و این بار ترددی توسط بزرگراه های پیرامونی که از تقاطع های غیر هم سطح برخوردارند به سهولت درجهات تمایلی توجیه خواهند شد.

پیوستگی و برقراری این ارتباطات، تشکیل دهنده دو حلقه شبکه خواهند بود، حلقه اول شامل برقراری ارتباط حرم به حرم - کمربندی شهری - ارتباط مسیر جنوب کوی سیزده آبان و بزرگراه بهشت زهرا و حلقه دوم که وسیع تر است، شامل ارتباط حرم به حرم - کمربندی شهری. (ادامه شمالی بزرگراه ورامین)، بزرگراه دولت آباد - کمربندی آزادگان و در نهایت بزرگراه بهشت زهرا میباشد.

با توجه به بررسیهای به عمل آمده از شناختها و عملکردهای شبکه ارتباطی شهری دروضع موجود و آشنایی با نارسانیها - کاستی ها و مصوبات کمیسیونهای ماده پنج شورای عالی معماری و شهرسازی - رسیدگی به طرحها - شورای طرح و بررسی و طرحهای بالا دست و در دست اجراء و درنظر گرفتن پهنه بندی استفاده از اراضی، تقسیمات داخلی منطقه، اصلاح و توسعه شبکه معابر تا حد خیابانهای جمع و پخش کننده مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و سعی برآن بوده که از پیشنهاد تعریض اضافی معابر درمسیرهای که شهرداری زمان صدور پروانه احداث بنا تعهداتی متقبل شده حتی الامکان احتراز شود. و نیز درباقت های قدیمی و فرسوده جهت پیش گیری از تخریب اضافی با عنایت به کوچک بودن قطعات تفکیکی سعی برآن بوده با پیش بینی بهسازی، حداقل دسترسیهای مورد نیاز تامین گردد.

درارتباط با دسترسی مناسب به حرم حضرت عبدالعظیم، سعی گردیده با تامین مسیرهای پیرامونی اطراف حرم و به وجود آوردن فضاهای مناسب پارکینگ وپایانه اتوبوسرانی درون شهری، امکانات حرکت روان در شبکه ارتباطی حوزه نفوذ آن تامین گردد.

درنقشه شبکه معابر پیشنهادی درمسیرهای شبکه ارتباطی ،اعم از بیرونی - پیرامونی و درونی منطقه با توجه به سلسله مراتب عملکردی آتی آنها از مسیرهای بزرگراهی تا خیابانهای جمع و پخش کننده موجود - اصلاحی مصوب وپیشنهادی نشان داده شده است. همانطور که ملاحظه میگردد، شبکه درونی منطقه ضمن اینکه تقریبا از یک سیستم شطرنجی برخوردار است ، کمربندی حلقوی شهرری نیز این امکان را به وجود آورده که استفاده کنندگان از مسیر بتوانند درنقاط مختلف از کمربندی به مسیرهای شمالی - جنوبی ودرنهایت به مسیرهای شرقی - غربی و بالعکس توجه گردند ودرصورت تمایل حرکت به خارج از محدوده شهرری به مسیرهای بیرونی منطقه و نیز پیرامونی دسترسی داشته باشند.

شبکه معابر اصلی پیشنهادی

محدوده پیشنهادی منطقه ۲۰



خط مشرق به خطی بهشت زهرا

خطه راه ۳۰۰۰ متری
مستقیم - ۳۰۰۰ متری

[illegible]

۲-۴- پهنه بندی و کلیات ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی

با توجه به بررسیهای انجام شده در منطقه ۲۰ (شهری) در زمینه نوع استفاده از اراضی، ۵ پهنه شاخص در منطقه به شرح زیر تشخیص داده شده است:

- پهنه مسکونی (R) Residential
- پهنه تجاری - خدماتی (C) Commercial
- پهنه حفاظتی (P) Plan
- پهنه کارگاهی تولیدی (M) ManuFactual
- پهنه ویژه (S) Special

در ادامه ضمن معرفی ریز پهنه‌های مربوط به هر حوزه، تعاریف، ویژگیها و ملاحظات کلی در تدوین ضوابط و مقررات پهنه ها و ریز پهنه ها ارائه شده است.

۱- پهنه مسکونی (R)

کاربردهای غالب در این پهنه مسکونی است. ریز پهنه های موجود در این پهنه شامل مسکونی تراکم کم و متوسط، مسکونی ریز دانه، مجتمع های مسکونی، مسکونی مختلط می باشد.

۱-۱- مسکونی تراکم کم و متوسط (R_1)

منظور از تراکم کم به طور عمومی ساختمانهای با ۲ طبقه را شامل می شود و تراکم متوسط نیز ساختمانهای ۴ طبقه را دربر می گیرند، ویژگیهای شاخص این پهنه قطعات بالای صدمتر، قطعات نسبتاً هندسی (عموماً به شکل مستطیل و خیابان های شطرنجی در آن می باشد)، کاربریهای مجاز در این پهنه، مسکونی وسایر کاربریهای تجاری در حد نیاز های روزمره و آموزشی (مهدکودک) می باشد.

ملاحظات قانونی در این ریز پهنه توجه به کنترل تراکم ساخت و ساز در اولویت اول و کنترل مجوزهای تجاری، و نیز هدایت الگوهای نوسازی نامتوازن و نا متعادل مسکونی در وضع موجود می باشد.

راہنما:

پہنہ مسکونی R

R1- مسكونی تراکم کم و متوسط
(قطعات بالای ۱۰۰ متر مربع)

R2 - مڪونی ویزدانه
(قطعات زیر ۱۰۰ متر مربع)

R3 - مجتمع های مسکونی

R4- مسکونی مختلط
(با قابلیت تبدیل به کاربری خدماتی-تجاری)

یهنه تجاری خدماتی C

C1- تجاری خطی و راسته ای

C2- تجاری متمرکز (بازار و فروشگاههای بزرگ)

C3 - خدمات عمومی (اداری، آموزشی و ...)

پہنہ حفاظتی P

P1 - تاريخي

P2 - فضای سبز

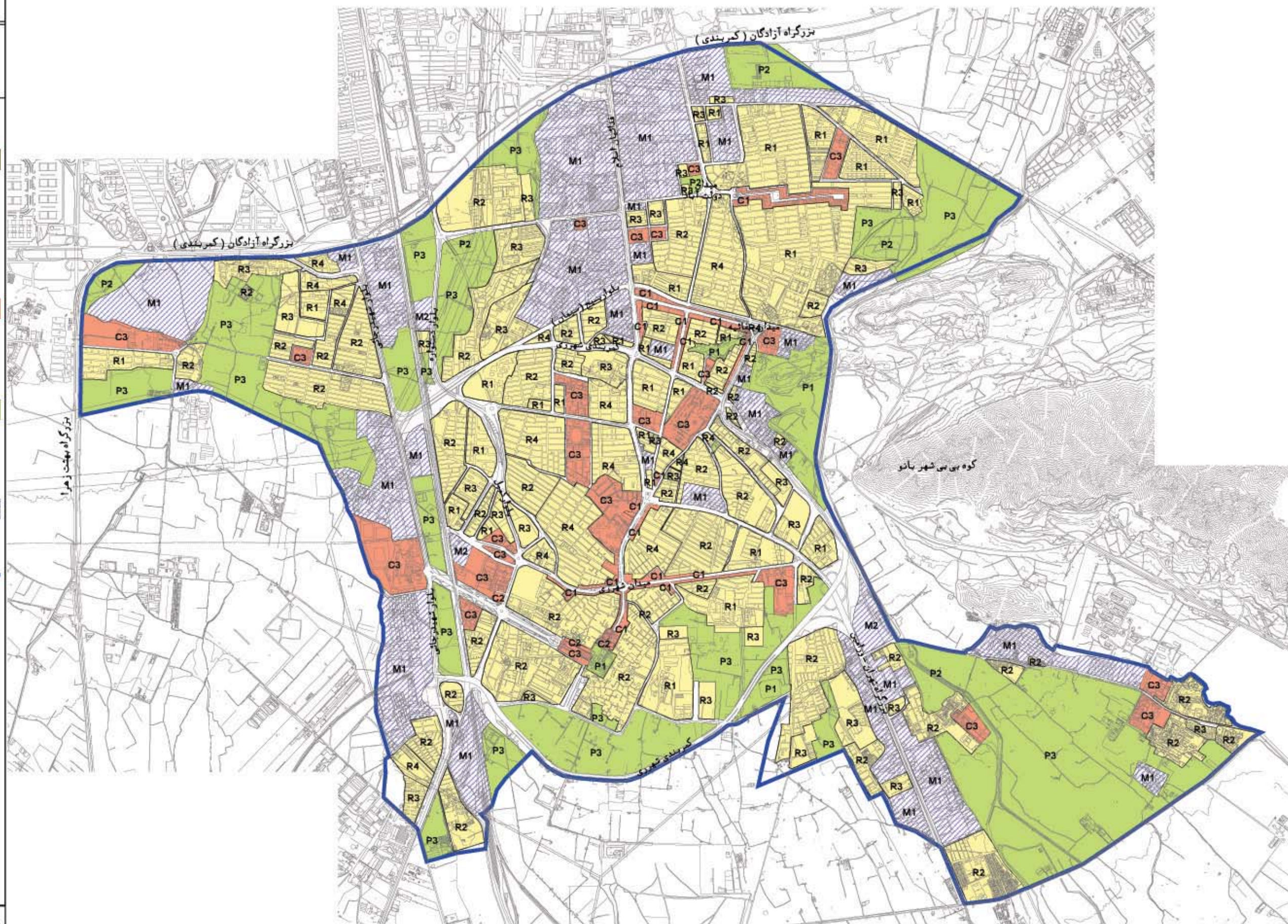
P3 - باغ و زراعی

پهنه توليد-حمل و نقل M

M1 - کارگاهی-تولیدی

M2 - حمل و نقل

محدوده پیشنهادی منطقه ۲۰

[illegible]

۲-۱- مسکونی ریز دانه (R_2):

منظور از ریز دانه، قطعات مسکونی زیر صد متری می باشد که به دو دسته تقسیم می شود، بافتهای شطرنجی (هندسی) و بافتهای ارگانیک روستایی (غیر هندسی)، ویژگی اصلی آن متر از زیر صد متر و عموماً یک و دو طبقه می باشد، این ریز پهنه از موقعیت بافت ارزشمند شهری برخوردار نیست و عموماً محل سکونت اقشار کم درآمد منطقه را شامل می شود. کاربریهای مجاز در آن مشابه ریز پهنه ۱-۱ می باشد.

ملاحظات حقوقی در تدوین ضوابط و مقررات این پهنه بر موارد زیر تاکید دارد:

- ضرورت تدوین ضوابط تشویقی جهت تجمیع پلاک ها جهت سازماندهی بافت با توجه به آنکه ریز دانه بودن بافت باعث بالا رفتن هزینه های زیر ساخت های شهری خواهد شد.
- سازماندهی شبکه معابر و دسترسی ها
- استقرار واحدهای تجاری - اداری بسیار محدود و تنها در حد رفع نیاز مالکین محله

۳-۱- مجتمع های مسکونی (R_3):

این ریز پهنه شامل مجتمع های مسکونی منطقه می باشد. این مجتمع عمدتاً ساختمانهایی را با قطعات بالای ۱۰۰۰ متر مربع را در برمی گیرند، ملاحظات حقوقی در تدوین ضوابط و مقررات این ریز پهنه به شرح زیر است:

- تراکم قابل افزایش نسبت به R_2, R_1
- ممنوعیت تفکیک های متداول ریز دانه در R_2, R_1
- کاهش سطح اشغال نسبت به ریز پهنه های R_2, R_1
- پیش بینی خدمات ویژه شامل زمین ورزشی، تفریحی و سبز با توجه به فضاهای باز به دست آمده در اثر تجمیع
- استقرار محدود کاربریهای اداری - تجاری

۲- پهنه تجاری - خدماتی (C)

وجه غالب استقرار کاربریها در این پهنه، تجاری - اداری و خدماتی (غیر تولیدی و کارگاهی است) که کارکرد آن در مقیاس منطقه و بالاتر می باشد. این پهنه شامل زیر پهنه های ریز است:

۲-۱- تجاری خطی و راسته ای: (C₁)

این ریز پهنه در بردارنده کاربریهای تجاری - اداری حاشیه خیابانهای اصلی منطقه است که به صورت به هم پیوسته می باشند. عمدتاً طبقه همکف در این ریز پهنه تجاری و طبقات بالا و اداری می باشند، ملاحظات مورد نظر در تدوین ضوابط و مقررات این ریز پهنه جلوگیری از ریزدانه شدن زمین در تدوین ضوابط تفکیک است.

۲-۲- بازار، بازارچه و فروشگاه های بزرگ (C₂)

ویژگی اصلی آن تمرکز فعالیت های تجاری و اداری در یک مکان است که به صورت محدود در سطح منطقه مشاهده می شود (مانند بازار سر پوشیده حرم، فروشگاه رفاه و....).

۲-۳- خدمات عمومی (C₃)

عمدتاً کاربریهای را که در سطح منطقه و بالاتر دارای عملکرد می باشد در بر می گیرد. خدمات عمومی شامل ورزشی، بهداشتی، تاسیسات و تجهیزات شهری، آموزشی و عمومی، مذهبی، فرهنگی، جهانگردی، درمانی، تفریحی و پذیرایی می باشد.^۱

۲-۴- مختلط تجاری، اداری و مسکونی (C₄)

ویژگی بارز آن چشم گیری تعداد کاربریهای تجاری - اداری در بلوک مسکونی است که به شکل الگوی راسته ای در بر خیابانها و نیز به شکل پراکنده در کل ریز پهنه گسترش یافته است. ویژگی کالبدی این ریز پهنه، ریز دانه بودن واحدهای تجاری - اداری در قطعه می باشد. کاربریهای تجاری - اداری در این ریز پهنه عمدتاً در همکف استقرار یافته و در مقیاس محله عمل می کند، طبقات بالای واحد نیز اختصاص به مسکونی و یا اداری دارد. ملاحظات حقوقی در زمینه

۱- سطوح مورد نیاز برای خدمات عمومی منطقه طبق برنامه طرح تفصیلی تعیین خواهد شد

تدوین ضوابط ومقررات برای این پهنه بر پایه بلامانع بودن توسعه کاربری های تجاری - اداری در بلوک های مسکونی، با توجه به موقعیت قرار گیری آن است.

۳- پهنه حفاظت شده یا حفاظتی (P)

این پهنه شامل محدوده هایی است که ضرورت حفاظت های متناسب با انواع کاربری های آن الزامی است. فعالیت و کاربریهای این پهنه دارای عملکردی درحد فرا منطقه ای وشهری می باشد. ریز پهنه های این پهنه شامل مواد زیر است:

۳-۱- پارک فضای سبز (P₁)

شامل پارکهای جنگلی، کمربندسبز حاشیه تهران واقع در منطقه ۲۰ و پارکهای بزرگ منطقه می باشد.

۳-۲- تاریخی (P₂)

این ریز پهنه شامل حریم اماکن تاریخی منطقه است، ملاحظات مد نظر جهت تدوین ضوابط ومقررات به طور کلی حفاظت اکید این ریز پهنه با هماهنگی میراث فرهنگی وجلوگیری از هر گونه دخل و تصرف درحریم این اماکن می باشد.

۳-۳- زراعی وباغات (P₃)

شامل کلیه باغات با متراژ ۱۰۰۰ متر مربع واراضی زراعی حاشیه منطقه می باشد.

۲-۴- پهنه تولیدی و انباری و حمل و نقل (M)

وجه غالب در این پهنه استقرار کارگاهها و مراکز تولیدی، انبارها و بنگاههای حمل و نقل است. این پهنه دارای قطعات بزرگ است، و به لحاظ کالبدی دارای فرسودگی زیاد، به خصوص در ناحیه صنعتی شمال منطقه می باشد.

۴-۱- ریز پهنه کارگاهی - تولیدی (M_1)

ملاحظات مدنظر جهت تدوین ضوابط و مقررات این پهنه با توجه به استقرار مراکز تولیدی و کارگاهی مجاز می باشد. در عین حال استقرار کاربریهای مسکونی به صورت محدود که در طرح تفصیلی میزان آن مشخص می شود بلامانع است.

۴-۲- ریز پهنه انبارها (M_2)

وجه غالب آن استقرار انبارها است.

۵- پهنه ویژه (S)^۱

پهنه‌های ویژه در محدوده منطقه ۲۰ دربردارنده بافت اطراف اماکن بسیار ارزشمند مذهبی و تاریخی شامل اطراف حرم حضرت عبدالعظیم (ع)، تپه چشمه علی، تپه رشکان، اطراف برج طغرل و ابن بابویه می باشد.

۵-۱- ریز پهنه اطراف حرم حضرت عبدالعظیم (ع) (S_1)

این ریز پهنه دارای بافت ارگانیک و غیر هندسی با کوچه‌های کم عرض و قطعات ریز دانه است. بناها عمدتاً دارای ۱ تا ۲ طبقه می باشد. با توجه به فرسودگی شدید بافت و موقعیت ویژه آن نیازمند ملاحظات خاص و ویژه می باشد.

۵-۲- ریز پهنه اطراف مراکز تاریخی (S_2)

بافت شکل گرفته در اطراف اماکن تاریخی شرق شهری را شامل می شوند که عمدتاً فرسوده و با خصوصیات مسکن حاشیه‌ای و ناهنجار می باشد، که کاملاً مراکز فوق را احاطه نموده است که با توجه به ارزشمندی و موقعیت آن نیازمند ملاحظه خاص و ویژه می باشد.

^۱ --ضوابط و مقررات پهنه‌های ویژه در طرح موضعی بهسازی و نوسازی تدوین خواهد شد.

الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۲۰

پهنه بندی عمومی
کاربری اراضی پیشنهادی

راہنما:

پہنہ مسکونی R

R1 - مسكونی تراکم کم و متوسط
(قطعات بالای ۱۰۰ مترمربع)

R2 - مسکونی ریزدانه
(قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع)

R3 - مجتمع های مسکونی

پهنه تجاری خدماتی C

C1- تجاری خطی و راسته ای (حاشیه معابر اصلی)

C2- تجاری متمرکز (بازار و فروشگاهیهای بزرگ)

(continued)

C4 - مختلف تجارتی، اداری و مسکونی

یهنه حفاظتی P

P1 - اراضی ذخیره (جهت توسعه پهنه های ویژه)

P2 - فضای سبز

P3 - باغ و زراعی

پہنہ تولید-حمل و نقل M

M1 - کارگاهی - تولیدی

M2 - حمل و نقل

پهنه های ویژه S

S1 - اماکن تاریخی و ارزشمند

۴۲ - بافت شهر، اطراف محدوده های تاریخی

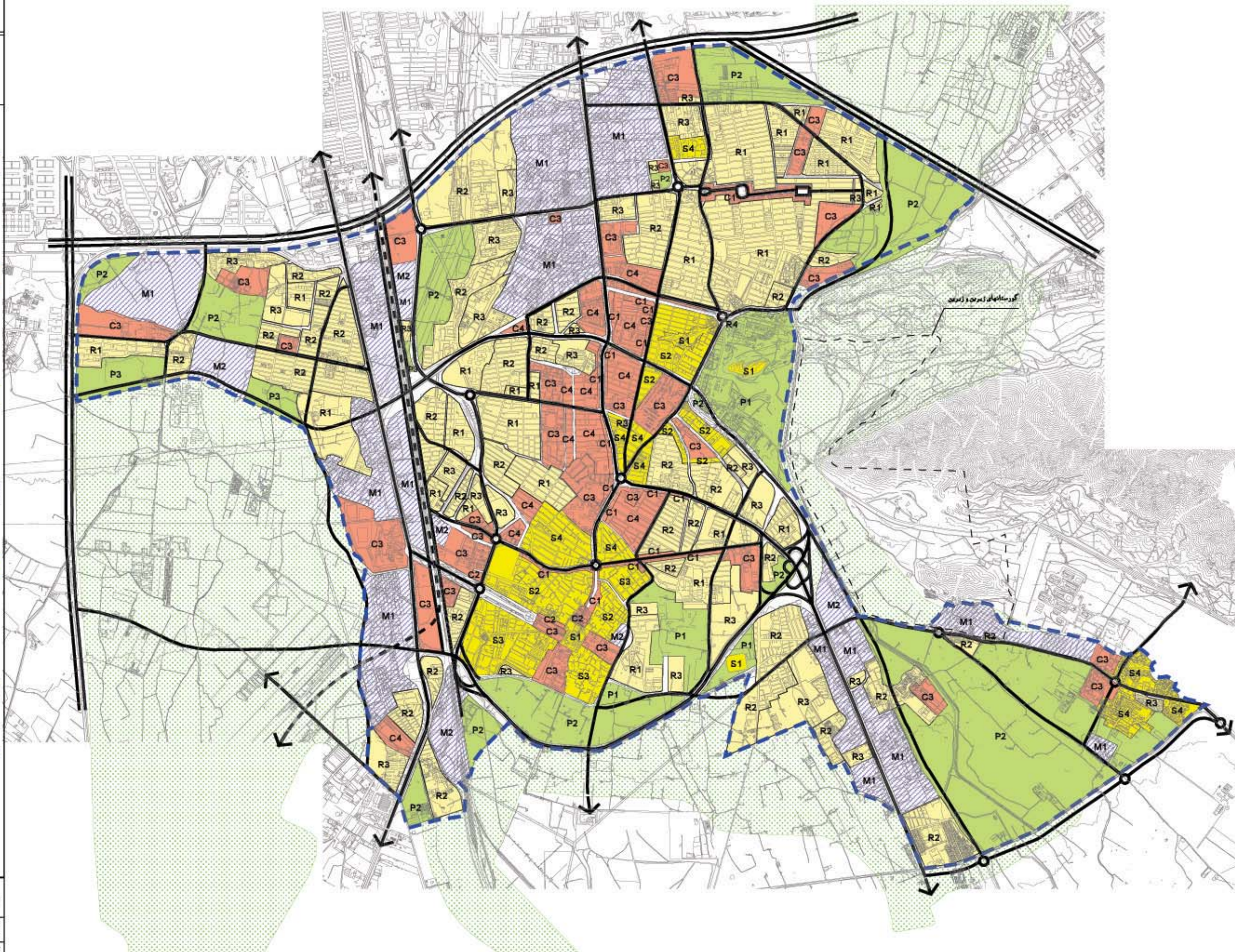
[illegible]

S3- بافت شهری اطراف حرم حضرت عبا اعظم

کمر بند سبز

0.000000 0.000000 0.000000

شبکه معیار اصلی پیشنهادی



جدول ضوابط و مقررات پهنه بندی کاربری اراضی

منطقه ۲۰

پهنه	کاربری مجاز	حداقل تفکیک اراضی (مترمربع)	دسترسی مجاز	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	توصیه ها و ملاحظات
مسکونی (R) تراکم کم و متوسط (R۱)	• مسکونی	متوسط قطعه ۲۵۰ مترمربع	جمع و پخش کننده و بن باز	۱۲۰		• دسترسی به بناهای مسکونی از بزرگراهها و در مناطق توسعه آتی از بزرگراهها و معابر شریانی درجه
	• آموزشی	مهدکودک دبستان مدرسه راهنمایی	جمع و پخش کننده ، و شریانی درجه ۲			
	• مذهبی	مسجد	جمع و پخش کننده و دسترسی های بن باز ۱۰ متر به بالا			
	• ورزشی	زمین های ورزشی سالن های سرپوشیده	جمع و پخش کننده جمع و پخش کننده شریانی درجه ۲	۱۲۰ درصد	۱۰۰ درصد	
	• ورزشی	پارک ها فضای بازی کودکان	جمع و پخش کننده دسترسی و شریانی درجه ۲			

ادامه جدول ضوابط و مقررات

پهنه	کاربری مجاز	حداقل تفکیک اراضی (مترمربع)	دسترسی مجاز	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	توصیه ها و ملاحظات
ادامه مسکونی (R) تراکم کم و متوسط (R1)	• تاسیسات شهری پست مراکز تاسیسات شهری (آب، برق، تلفن و فاضلاب)	حداقل مساحت قطعه زمین برای احداث پست ها و مراکز تاسیسات زیربنایی شهری (آب، برق، فاضلاب، تلفن و گاز) در سطح محله ها، نواحی و بر مبنای طرح ها و ضوابط سازمان های مسئول تعیین می شود	جمع و پخش کننده و شریانی درجه ۲			
	• تجهیزات شهری مراکز جمع آوری زباله	۲۰۰۰	شریانی درجه ۲			
	• مسکونی مختلط مطب پزشکان ، آزمایشگاه ، خیاطی، تدریس خصوصی، آرایشگاه کارگاه صنایع دستی	۲۵۰ مترمربع	مشابه مسکونی (بن باز و حداقل معبر ۱۰ متر	۱۲۰٪	۶۰ درصد واحد مسکونی	- قابل تامین در بخشی از بنای مسکونی - حداکثر سطح قابل تخصیص به فعالیت ها و کاربری های مجاز معادل ۳۰ درصد واحدمسکونی می باشد شاغلین اصلی هر یک از مشاغل فوق باید ساکن همان واحد مسکونی باشند.

ادامه جدول ضوابط و مقررات

پهنه	کاربری مجاز	حداقل تفکیک اراضی (مترمربع)	دسترسی مجاز	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	توصیه ها و ملاحظات
ادامه پهنه مسکونی (R) تراکم کم و متوسط (R1)	بقالی، خواربارفروشی، نانوایی، غذیه فروشی، لباسشویی، خرازی، لوازم التحریر فروشی		بن باز و حداقل معبر ۱۰ متر			- قابل تامین در طبقه همکف - حداکثر سطح قابل تخصیص بناهای مسکونی به فعالیتها در طبقه همکف معادل ۱۰ درصد سطح کل هر پلاک است - حداقل مساحت واحد تجاری در مناطق مسکونی تراکم کم، و متوسط به ترتیب ۳۰ (سی) و ۲۰ (بیست) مترمربع است - ایجاد مشاغل مورد نظر در حاشیه معبری که عرض آنها از ۱۲ متر کمتر است و همچنین معابر بن بست ممنوع است
مسکونی ریز دانه (R2)	• مسکونی	حداقل ۱۲۰	حداقل عرض معبر ۶ متر	۱۰۰ درصد	۵۰ درصد	مشمول ضوابط تجمیع
	• کلیه کاربری های مجاز (R1)					
مجمع های مسکونی (R3)	• مجتمع های مسکونی	۱۰۰۰	حداقل عرض معبر ۱۸ متر	۱۸۰ درصد	حداکثر ۳۰ درصد	- تعداد واحدهای مجاز بیش از ۲۵ واحد - تشویق کاهش سطح اشغال و افزایش ارتفاع
	• کلیه کاربری مجاز پهنه (R1)					

ادامه جدول ضوابط و مقررات

پهنه	کاربری مجاز	حداقل تفکیک اراضی (مترمربع)	دسترسی مجاز	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	توصیه ها و ملاحظات
تجاری خدماتی C تجاری خطی و راسته ای C۱	• کاربری های مختلط مسکونی		جمع و پخش کننده شریانی درجه ۲	۱۲۰٪	۶۰٪	
	قهوه خانه، اغذیه فروشی، کله پزی ، قنادی، آجیل و خشکبار، باتری سازی، تعویض روغنی، تعمیر موتور و دوچرخه، داروخانه، شعب بانکها، سوپرمارکت ،تعمیر لوازم منزل، تعمیر لوازم الکترونیک، چلوکبابی، کافه و رستوران ، فروشگاه پوشاک، فروشگاه لوازم منزل ، فروشگاه مبل، کباب فروشی، لوازم یدکی اتومبیل، فروش لاستیک اتومبیل ، فروش بهداشتی ، فروش فرش، طلا و جواهر فروی – بلور و لوستر فروشی ، ساعت فروشی، فروشگاه آهن آلات، عمده فروشی (مواد خوراکی) لوازم خانگی، ماشین آلات، دوزندگی صندلی، اتومبیل، فروشگاه لوازم صوتی، فروشگاه رنگ و میخ، تزئینات ساختمانی ، سراجی		جمع و پخش کننده شریانی درجه ۲		• قابل تامین در طبقات همکف بناهای مسکونی – تجاری	

ادامه جدول ضوابط و مقررات

پهنه	کاربری مجاز	حداقل تفکیک اراضی (مترمربع)	دسترسی مجاز	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	توصیه ها و ملاحظات
ادامه پهنه تجاری خدماتی C خطی و راسته ای C1	عکاسی، دفاتر معاملات و املاک، مطب پزشکان و دندانپزشکی ، آزمایشگاههای پزشکی و رادیولوژی، فیزیوتراپی ، دفاتر خدمات مشاور مهندسی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق و دفاتر وکالت ، کارگاههای تولید پوشاک (پیراهن دوزی، تریکوبافی و نظایر آن) دفاتر تجاری و شرکتهای آموزشی، آموزشگاههای خصوصی ،					• کاربری های مجاز قابل تامین در هر یک از طبقات بناهای مسکونی
	پمپ بنزین	۱۰۰۰	شیرانی ۲			• مطابق با ضوابط وزارت نفت
ادامه پهنه تجاری- خدماتی تجاری متمرکز بازار و فروشگاههای بزرگ C2	• نمایشگاه اتومبیل	۱۰۰۰	شیرانی درجه ۲	۱۲۰ درصد	۱۰۰	• منوط به تصویب پروژه
	• هتل	۳۰۰۰	شیرانی درجه ۲	-		• منوط به تصویب پروژه و تایید وزارت ارشاد
	• فروشگاههای بزرگ	۳۰۰۰	شیرانی درجه ۲	-		• منوط به تصویب پروژه
	• مجتمع اداری تجاری	۳۰۰۰	شیرانی درجه ۲	-		• منوط به تصویب پروژه
	• مجتمع های تفریحی	۳۰۰۰	شیرانی درجه ۲	-		• منوط به تصویب پروژه
	• مراکز بهداشتی درمانی	۲۰۰۰	شیرانی ۲			
	• درمانگاه	۲۰۰۰	شیرانی ۲			
	• کلیه خدمات واقع در پهنه R1					

ادامه جدول ضوابط و مقررات

پهنه	کاربری مجاز	حداقل تفکیک اراضی (مترمربع)	دسترسی مجاز	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	توصیه ها و ملاحظات
ادامه پهنه تجاری- خدماتی تجاری متمرکز بازار و فروشگاههای بزرگ C۲	• بیمارستان	۲۰۰۰	شریانی ۲			مطابق با ضوابط وزارت ساخت
	• مسکونی مختلط					کلیه کاربری های مجاز تجاری این پهنه با مسکونی منزوج گردد
	• پمپ بنزین	۱۰۰۰	شریانی درجه ۲			
	• آموزشی					• بر مبنای ضوابط و استانداردهای وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
	هنرستانها	۴۰۰۰	شریانی درجه ۲ و جمع و پخش			
	آموزشگاهها	۲۰۰۰	شریانی درجه ۲ و جمع و پخش			
	مراکز آموزش فنی و حرفه ای دبیرستان	۴۰۰۰ ۳۰۰۰	شریانی درجه ۲ و جمع و پخش شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده			
• مذهبی	حسینیه	۳۰۰۰	شریانی ۲			
	تکیه	۳۰۰۰	شریانی ۲			

ادامه جدول ضوابط و مقررات

پهنه	کاربری مجاز	حداقل تفکیک اراضی (مترمربع)	دسترسی مجاز	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	توصیه ها و ملاحظات
ادامه پهنه تجاری- خدماتی تجاری متمرکز بازار و فروشگاههای بزرگ C۲	• بهداشتی - درمانی بیمارستان عمومی و تخصصی درمانگاه مراکز آموزش علوم پزشکی	۵۰۰۰ ۱۰۰۰ -	شریانی درجه ۲			بر مبنای برنامه ها و ضوابط و استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی
	• تجهیزات شهری و آتش نشانی	۲۰۰۰	بزرگراه شریانی ۲ و جمع و پخش			
	پمپ بنزین	۵۰۰	شریانی ۱ و ۲			• مطابق با ضوابط وزارت نفت
	• گردشگری اردوگاه زایرین مجتمع و تسهیلات اقامتی		شریانی درجه ۲ شریانی درجه ۲			• بر مبنای ضوابط و استانداردهای وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
	• ورزشی ورزشگاهها سالن های بازی استخر شنا	۵۰۰۰ ۳۰۰۰ ۳۰۰۰	شریانی درجه ۲ شریانی درجه ۲ شریانی و جمع و پخش کننده			• بر مبنای ضوابط سازمان تربیت بدنی

ادامه جدول ضوابط و مقررات

پهنه	کاربری مجاز	حداقل تفکیک اراضی (مترمربع)	دسترسی مجاز	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	توصیه ها و ملاحظات
پهنه تجاری- خدماتی تجاری متمرکز بازار و فروشگاههای بزرگ C۳	• اداری شعب نهادهای دولتی و انتظامی شعب بانکها	۱۰۰۰ ۱۰۰۰	شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده شریانی ۲ و جمع و پخش کننده			• تخصیص اراضی به نهادهای مختلف در چارچوب برنامه و طرح میانی و پیش بینی تسهیلات مناسب تجاری و خدماتی مورد نیاز مجموعه اداری در چارچوب این طرحها مجاز خواهد بود
تولید و کارگاهی M	کاربری های مجاز بند الف ضوابط و معیارهای استقرار صنایع مصوب ۷۸/۱۲/۱۵ هیت وزیران از مجموعه قوانین و مقررات حفاظت محیط زیست	۲۰۰۰	شریانی درجه ۲			• ترکیب کلی کاربری های مجاز در کارگاهها و صنایع شمال منطقه ۲۰ مطابق راهبردهای صورتجلسه کمیته کار کمیسیون ماده ۵ در پیوست شماره ۳ گزارش حاضر بود، و در نهایت برنامه و کاربری های نهایی این پهنه از طریق طرحهای موضعی پیشنهادی تعیین خواهد شد.
• انبارها			شریانی درجه ۲			• پیش بینی تسهیلات تجاری - خدماتی و تولیدی و تعمیراتی مناسب و مورد نیاز مجتمع های حمل و نقل و انبارداری، طبق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و سایر سازمانهای مسئول در چارچوب طرحهای موضعی مورد نظر مجاز خواهد بود.

ادامه جدول ضوابط و مقررات

پهنه	کاربری مجاز	حداقل تفکیک اراضی (مترمربع)	دسترسی مجاز	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	توصیه ها و ملاحظات
تولید و کارگاهی M	• پایانه ها • سردخانه ها • میادین میوه و تره بار		شریانی درجه ۲۰			
پهنه های ویژه S	• اماکن تاریخی و ارزشمند					بر اساس شرح خدمات طرح های موضعی S۱, S۲, S۳ و S۴
پهنه حفاظتی اراضی ذخیره P ₁ جهت توسعه پهنه های ویژه	• تجاری	ممنوع است	شریانی و بالاتر			کاربریهای مجاز تجاری در حد برآورد نیاز پهنه (شامل مواد غذایی و ...) و مطابق طرح موضعی
	• جهانگردی و توریستی	ممنوع است				مطابق طرح موضعی
	• مسکونی	ممنوع				• مطابق با قوانین و ضوابط مربوط به ساخت و ساز و همچنین مطابق طرح موضعی

۲-۵- تعیین محدوده بافت‌های فرسوده

بر اساس اطلاعات ممیزی مرحله چهارم و همچنین راهنمای تعیین بافت‌های فرسوده (ارسالی از طرف کارفرما)، در مرحله اول سه نوع بافت فرسوده به شرح زیر و مطابق نقشه پیوست در سطح منطقه ۲۰ مورد شناسایی واقع گردید.

بافت فرسوده نوع اول: شامل بلوک‌های شهری با بیش از ۶۰ درصد ساختمان با مصالح کم و اسکلت دوام (مطابق کدهای راهنما) بوده و در کل منطقه سطحی معادل ۳۴/۵۸ هکتار را در بر دارد.

بافت فرسوده نوع دوم: شامل بلوک‌های شهری با بیش از ۶۰ درصد قطعات تفکیکی مسکونی کمتر از ۱۰۰ مترمربع بوده و در کل منطقه سطحی معادل ۴۰/۰۶ هکتار را در بر دارد.

بافت فرسوده نوع سوم: شامل حوزه‌های شهری که معابر محلی آن عمدتاً کمتر از ۶ متر عرض داشته ^(۱)، و سطحی معادل ۲۱۸/۷۹ هکتار را در بر دارند.

علاوه بر بلوک‌های فرسوده فوق در اثر هم‌پوشانی و تداخل سه نوع بافت فرسوده، بافت‌های فرسوده زیر نیز در سطح منطقه شناسایی گردید:

- ترکیب بافت فرسوده نوع اول و دوم معادل ۱۱/۰۵ هکتار
 - ترکیب بافت فرسوده نوع اول و سوم معادل ۲۷/۳۲ هکتار
 - ترکیب بافت فرسوده نوع دوم و سوم معادل ۱۰/۸۹ هکتار
 - ترکیب هر سه نوع بافت فرسوده نوع اول، دوم و سوم معادل ۲۳/۱۷ هکتار
- بر این اساس جمع کل ۷ نوع بافت فرسوده منطقه ۲۰ معادل ۳۶۵/۸۶ هکتار خواهد بود.

۱- شناسایی معابر ۶ متر و کمتر بر اساس نقشه مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران (TGis) انجام شده است.

جدول مساحت انواع بافت‌های فرسوده در منطقه ۲۰^(۱)

نوع بافت فرسوده	مساحت (هکتار)	درصد
نوع اول (بلوکهای دارای مصالح کم دوام)	۳۴/۵۸	۹/۴۵
نوع دوم (بلوکهای دارای بیشتر از ۶۰ درصد قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع)	۴۰/۰۶	۱۰/۹۵
نوع سوم (بلوکهای دارای معابر ۶ متر و کمتر)	۲۱۸/۷۹	۵۹/۸۰
ترکیب بافتهای فرسوده نوع اول و دوم	۱۱/۰۵	۳/۰۲
ترکیب بافتهای فرسوده نوع اول و سوم	۲۷/۳۲	۷/۴۷
ترکیب بافتهای فرسوده نوع دوم و سوم	۱۰/۸۹	۲/۹۸
ترکیب هر سه نوع بافتهای فرسوده	۲۳/۱۷	۶/۳۳
مجموع کل بافتهای فرسوده	۳۶۵/۸۶	۱۰۰/۰۰

ماخذ: اطلاعات ممیزی مرحله چهارم - سازمان خدمات کامپیوتری شهر تهران

از طرف دیگر با توجه به مطالعات این مشاور و مشاهدات میدانی، محدوده‌های فرسوده و مسئله دار و عمدتاً نیازمند طرحهای موضعی در سطح منطقه ۲۰ شناسایی گردید که مطابق نقشه پیوست مشخصات و ویژگی‌های هر یک به شرح زیر می‌باشد:

• بافت فرسوده و ارگانیک محدوده حرم حضرت عبدالعظیم (ع) به مساحت حدود ۱۳۴ هکتار

• بافت فرسوده مسکونی و کارگاهی اطراف آثار بسیار با ارزش تاریخی شرق شهری به مساحت حدود ۱۴۵ هکتار

• بافت‌های فرسوده و مسئله دار با کاربری‌های کارگاهی، انبارداری و مسکونی واقع در شمال منطقه (مساحت ۳۱۸ هکتار) غرب منطقه (۲۰۰ هکتار)، جنوب شرقی منطقه (۲۵۱ هکتار)

• بافت مسکونی و روستایی امین آباد در شرق منطقه (مساحت ۶۴/۵ هکتار)

- راهبردهای مداخله در بافت فرسوده

نحوه مداخله در بافت های فرسوده یکی از پیچیده ترین مسائل کالبدی شهر تهران است که مسائل و مشکلات کلان زیر، ضرورت اقدامات عاجل را ایجاب می نماید

- وجود گسل های فراوان و بالا بودن احتمال زمین لرزه در تهران
- وجود معابر نامناسب ، کم عرض و یا بن بست های طولانی که امکان دسترسی را در سوانح مختلف غیر ممکن می سازد.
- کمبود شدید خدمات اصلی مانند فضاهای باز و سبز و زمین های ورزشی و غیره
- اختلاط کاربری مسکونی با کاربریهای غیر مسکونی و عمدتا آلوده و مزاحمی چون کارگاهها - صنایع و انبارها و غیره
- مشکلات شدید دفع آبهای سطحی و فاضلاب

با توجه به مقدمه فوق و دسته بندی انواع بافتهای فرسوده ، راهبردهای مداخله به شرح زیر قابل تدوین خواهد بود :

۱-اولویت تهیه طرح های موضعی در بافت های فرسوده در غالب طرح الگوی توسعه منطقه و ارائه راه حل های بهسازی و نوسازی بافت با توجه به ویژگی ها و مشکلات خاص هر یک از بافت های فرسوده، و پرهیز از مداخله در اینگونه بافتها از طریق صدور بخشنامه و ضوابط و خصوصا پرهیز از ارائه تراکم تشویقی برای نوسازی پلاک های فرسوده

۲-ارائه راه حل های دقیق جهت چگونگی جمع پلاک ها در غالب طرح های موضعی بگونه ای که بتوان ضمن تامین رضایت مندی ساکنین ، سرعت عمل در اجرای طرح را نیز به حداکثر رساند.

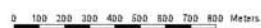
۳- تدوین و تنظیم ساز و کار لازم جهت نحوه مشارکت ساکنین در تهیه و اجرای طرح های موضوعی و همچنین ایجاد مکانیزم های مناسب جهت جذب سرمایه گذار در پروژه های تعریف شده

۴- توجه خاص به موضوع تراکم و جمعیت در ارائه انواع راه حل های مداخله در بافت، بمنظور کنترل تناسب جمعیت ساکن با زیرساخت ها ، سطح خدمات ، گذر بندی و نهایتا انطباق با حداقل استاندارد های شهری مورد نیاز.

۵- ضرورت انجام مطالعات اقتصادی ویژه در تهیه طرح های موضوعی به منظور افزایش تحقق پذیری و تضمین اجرای طرح

موقعیت بافت‌های فرسوده

پیشہ ہاد مہندس مساور



تعداد نظر اول: مرداد ۸۴		مهندسین مشاور:	
شماره پروژ:		 وزارت شهرسازی و معماری ایران وزارت شهرسازی و معماری ایران	
اسم:	تاریخ:	عنوان پروژ: طراحی و توسعه طرح تفصیلی منطقه ۴ عنوان پیمان: موقعیت پهنای فروسره شماره نقشه: نام فایل	۱۴۰۰۰۰ واحد: مترمربع
مهره:	مهره:		
مهره:	مهره:		
مهره:	مهره:		
مهره:	مهره:		

ماخذ: اطلاعات املاک ممیزی مرحله چهارم
-سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران

۲-۶- برنامه ها و طرح های پیشنهادی برای توسعه منطقه (طرح های موضوعی و موضوعی)

ویژگیها و عناصر فضایی شاخص در منطقه ۲۰ مانند بافتهای تاریخی، قدیمی، مذهبی، صنعتی مبنای اولیه برای تعریف و تعیین طرحها و برنامه های مورد نیاز برای توسعه آینده منطقه به شمار می آید. براین اساس تعداد ۱۲ طرح موضوعی و ۵ طرح موضوعی برای توسعه منطقه به شرح جدول بعد پیشنهاد شده است. در ادامه ویژگیها، اهداف و ضرورت های طرح های مذکور مورد بررسی قرار می گیرند:

جدول فهرست طرحها و برنامه های موضوعی و موضوعی با اولویت بندی اجرایی آنها

نوع طرح	موضوع	عنوان طرح	اولویت اول	اولویت دوم
طرح های موضوعی	بافتهای ویژه وارزشمند	۱- طرح نو سازی و بهسازی اطراف حرم حضرت عبدالعظیم (ع)	•	
		۲- طرح راهبردی (احیاء و بهسازی محدوده تاریخی شرقی شهری)	•	
		۳- طرح مجموعه تاریخی - تفریحی شرق شهری واقع در کمربند سبز ^۱	•	
	مترو	۴- مطالعات امکان سنجی حریم مترو شهری	•	
	صنایع	۵- طرح نو سازی و بهسازی نواحی صنعتی شمال منطقه ۲۰	•	
		۶- طرح نو سازی و بهسازی بافت صنعتی - مسکونی حاشیه جاده ورامین	•	

۱- خارج از محدوده طرح تفصیلی منطقه ۲۰

ادامه جدول فهرست طرحها و برنامه های موضوعی و موضعی با اولویت بندی اجرایی آنها

نوع طرح	موضوع	عنوان طرح	اولویت اول	اولویت دوم
طرح های موضوعی	صنایع	۷- طرح نوسازی و بهسازی بافت صنعتی - مسکونی حاشیه جاده رجائی		•
	بافتهای حاشیه ای و فرسوده	۸- طرح بهسازی و نوسازی امین آباد		•
	شبکه معابر	۱۰- طرح کمربندی شرق شهرری (ارتباط اتوبان ورامین با اتوبان آزادگان)		•
		۱۱- طرح تداوم ارتباط شاخه شمالی کمربندی شهرری تا اتوبان بهشت زهرا	•	
		۱۲- طرح تداوم ارتباط شاخه جنوبی کمربندی شهرری تا اتوبان بهشت زهرا		•
	طراحی شهری	۱۳- طراحی شهری محدوده های ویژه شهرری		•
	حمل و نقل و ترافیک	۱۴- مطالعه سیستم حمل و نقل عمومی در ارتباط با ایستگاه های مترو و مکانیابی پایانه های اتوبوس در شهرری	•	
		۱۵- مطالعه و تجدید نظر در ارتباط با ضوابط پارکینگ در کاربریهای مختلف		•
	مدیریت شهری و مالیه	۱۶- بررسی و مطالعه امکان سنجی ایجاد درآمدهای جدید برای شهرداری منطقه	•	
		۱۷- مطالعه ایجاد ارتباط سازمانی مطلوب - میان شهرداری منطقه و انجمن های شورا یاری	•	

- طرح نوسازی و بهسازی اطراف حرم حضرت عبدالعظیم(ع)

این طرح یکی از طرح های موضعی است که اهمیت آن از سوی این مهندسین مشاور، در طول مطالعات مختلفی که در این منطقه داشته است، شناسایی شده است، دلایل تهیه آن به شرح زیر است:

با توجه به وجود حرم مطهر حضرت عبدالعظیم(ع) که در میان بافت فرسوده و سنتی قرار گرفته و با کمبود دسترسی، پارکینگ و سایر امکانات مربوط به حمل و نقل مواجه است و نیز افزایش روز افزون تعداد زوار حرم حضرت عبدالعظیم که بر اثر احداث خط مترو و وجود دو ایستگاه در منطقه ۲۰ به تدریج سیر صعودی بیشتری پیدا نموده است. در عین حال وجود آثار تاریخی ثبت شده شامل بازار سر پوشیده و کاروانسرا صفوی که به آن غنای تاریخی و ارزشمند بخشوده است. در عین حال با توجه به افزایش تعداد تقاضاهای ساخت و ساز در این محدوده که به تدریج فرصت ها و پتانسیل های موجود در این بافت سنتی را از بین می برد و لطمه جبران ناپذیر به امکانات گردشگری، فرهنگی و مذهبی شهرری خواهند زد.

افزایش مسائل و مشکلات در بافت فرسوده ارگانیک محدوده اطراف حرم مطهر، در زمینه هایی چون شبکه معابر بر نحوه دفع آب های سطحی و سیمای نا متجانس شهری و غیره، مجموعه مسائل و ضرورت هایی است که تهیه طرح بهسازی و نوسازی اطراف حرم را مورد تاکید قرار می دهد. هدف اصلی این طرح توسعه و گسترش امکانات جذب توریسم فرهنگی - مذهبی و همچنین ارتقاء کیفیت سکونت در بافت فرسوده و حاشیه حرم می باشد، وسعت طرح حدود ۱۹۳ هکتار می باشد. طرح های پیشین انجام گرفته در این زمینه شامل دو طرح است که در حال حاضر مراحل تصویب نهایی را می گذرانند، این دو طرح عبارتند از:

- طرح دسترسی های شرقی و جنوبی حرم مطهر حضرت عبدالعظیم(ع) به مساحت ۱۸ هکتار
- طرح تفصیلی بافت جنوب شرقی حرم به مساحت ۱۲ هکتار

مراحل تفصیلی و جزئیات شرح خدمات طرح شامل ۳ قسمت کلی است که به ترتیب شامل «انجام مطالعات پایه و بررسی های اولیه»، «تجربه و تحلیل و نتیجه گیری» و «پیشنهادهای» می باشد.

شرح خدمات کامل طرح فوق در پیوست شماره ۳ ارائه شده است.

- طرح راهبردی احیاء و بهسازی مراکز تاریخی شرق شهرری

طرح احیاء و بهسازی مرکز تاریخی شرق شهرری در محدوده ای به وسعت ۱۶۰ هکتار می باشد که براساس راهبرد «حفظ و تقویت پتانسیل های گردشگری فرهنگی، تاریخی، و مذهبی» تعیین شده است. هر چند پتانسیل های مذهبی شهرری به واسطه وجود حرم حضرت عبدالعظیم (ع) مورد بهره برداری قرار گرفته است. لیکن تا کنون به وجه تاریخی شهرری که هسته اولیه تشکیل منطقه بوده و دارای، سابقه بسیار طولانی تاریخی می باشد، کمتر توجه شده است. محدوده انتخاب شده برای طرح احیاء و بهسازی دربرگیرنده بسیاری از آثار و ابنیه تاریخی ری باستان از جمله تپه چشمه علی، تپه رشکان، برج طغرل، غیره بوده و دارای فضاهای باز و چشم اندازهای مناسب نیز می باشد. هدف از این طرح بهره برداری از قابلیت های قابل ملاحظه این محدوده برای تبدیل آن به یک مرکز جاذب فرهنگی و تاریخی است.

تهیه طرح مذکور برای این محدوده نیز با توجه به ضرورت حفظ و احیاء عناصر تاریخی و همچنین تشدید مسائل و مشکلات ناشی از فرسودگی بافت اطراف وجود کارگاههای مزاحم پس از تأیید شورای برنامه ریزی منطقه در اولویت قرار گرفت و براین اساس شرح خدمات آن جهت ارائه به حوزه معاونت شهرسازی و معماری تهیه گردیده است. شرح خدمات انجام مطالعات این طرح براساس برنامه کلی زیر تنظیم شده است:

(الف): تهیه طرح راهبردی احیاء و بهسازی

هدف از تهیه این طرح تعیین تفکیک موارد زیر است:

- تعیین محدوده های قابل استحصال و قابل دخالت

- برنامه ریزی کاربری های پیشنهادی و قابل اجرا

- برآورد هزینه اجرای پروژه ها و تراز مالی

- اولویت بندی پروژه ها

(ب): تهیه طرح پروژه های مختلف در محدوده طرح

بر مبنای اولویت بندی پروژه های مختلف در طرح راهبردی احیاء و بهسازی شرق شهری، طرح هریک از پروژه ها تهیه و پس از طی مراحل قانونی، تصویب و جهت اجراء به دستگاه های ذیربط ابلاغ خواهد گردید.

بر اساس موارد فوق شرح خدمات طرح راهبردی و بهسازی در سه قسمت کلی بوده که به ترتیب عبارتند از: انجام مطالعات پایه و بررسی های اولیه، تجزیه و تحلیل و ارائه راهبردهای طرح احیاء و بهسازی و در انتها نیز پیشنهادات ارائه می شود.

شرح خدمات کامل طرح فوق در پیوست شماره ۳ ارائه شده است.

- طرح مجموعه تاریخی - تفریحی شرق شهری واقع در کمربند سبز

علی رغم آنکه این طرح در خارج از محدوده طرح تفصیلی و طرح الگوی توسعه منطقه ۲۰ قرار دارد با توجه به اهمیت آن و همانگونه که در مطالعات مربوط به طرح راهبردی احیاء و بهسازی محدوده تاریخی شرق شهری نیز اشاره شد، شرق شهری دارای پتانسیل های زیاد و متنوعی در جهت ایجاد مرکزیتی تاریخی، در سطح منطقه و نهایتاً تهران می باشد وجود گورستان زیرین و زبرین با آثار تاریخی متعدد از یک طرف، اراضی باز و چشم اندازهای زیبا در کنار کوه بی بی شهربانو از طرف دیگر، توجه ویژه به این محدوده را که عمدتاً در کمربند سبز شرق منطقه قرار دارد ضروری می سازد. براین اساس در این محدوده و با سطحی معادل ۴۷۰ هکتار، تهیه طرح مجموعه تاریخی - تفریحی شرق شهری پیشنهاد گردید. که علاوه بر احیاء وجه تاریخی منطقه، منجر به تثبیت کمربند سبز در حوزه بلا فصل منطقه و ایجاد یک مرکز تفریحی و تاریخی جاذب خواهد بود.

– مطالعات امکان سنجی حریم مترو شهری

تکمیل عملیات احداث خط مترو و آغاز بهره برداری از ایستگاه متروی شهری در آینده نزدیک و پیامد آن، یعنی سهولت دسترسی مردم تهران به این مرکز مذهبی، تاریخی، فرهنگی و صنعتی، بدون شک تغییرات عمده ای را در روند تحولات توسعه منطقه به وجود خواهد آورد که باید در تهیه طرح تفصیلی و سایر طرح ها و برنامه های آتی منطقه مورد توجه ویژه قرار گیرد.

لیکن از آنجا که اراضی اطراف ایستگاههای مترو و اراضی واقع در طرفین حریم خط مترو با شدت بیشتری از این تغییر و تحولات تاثیر می پذیرد، لازم است در چارچوب "طراحی اطراف ایستگاهها و حریم خط متروی شهری" برای مهار، کنترل و هدایت این تغییرات، به موازات عملیات اجرایی احداث مترو، تدابیر فوری و لازم اتخاذ شود.

براین اساس محدوده طرح دربرگیرنده کاربریهای واقع در اطراف ۲ ایستگاه و همچنین مسیر خط یک مترو شهری با وسعت حدود ۱۹۰ هکتار می باشد.

ضرورت انجام این مطالعات پس از تائید شورای برنامه ریزی منطقه در اولویت قرار گرفت و شرح خدمات آن نیز جهت ارائه به حوزه معاونت شهرسازی و معماری تهیه شده که در پیوست شماره ۳ آمده است.

شرح خدمات طرح دارای دو بخش است: قسمت اول – مطالعات وضع موجود و طرح های بالا دست و بررسیهای امکانات و پتانسیل های محدوده طرح و قسمت دوم – شامل ارائه پیشنهادات طرح می باشد.

شرح خدمات کامل مطالعات امکان سنجی حریم مترو در پیوست شماره ۳ ارائه شده است.

– طرح نوسازی و بهسازی بافتهای صنعتی منطقه ۲۰

یکی از مسائل مهم حوزه جنوبی شهر تهران، وجود نواحی صنعتی فرسوده و قدیمی است که به دلیل محدودیتهای قانونی ناظر بر استقرار واحدهای صنعتی و کارگاهی در داخل محدوده شهر و تداخل با نواحی مسکونی، کارآئی خود را از دست داده و به نواحی متروکه و آلوده شهری تبدیل شده اند و سهم قابل توجهی از کاربریهای منطقه ۲۰ به کارگاهها و صنایع و انبارها اختصاص دارد

که بخش اصلی وعمده آن درسه حوزه صنعتی استقرار دارند که موقعیت و مساحت هریک به شرح زیر می باشد:

- حوزه صنعتی شمال منطقه به مساحت ۲۰۰ هکتار

- حوزه صنعتی حاشیه جاده شهید رجایی و قم به مساحت ۱۶۸ هکتار

- حوزه صنعتی حاشیه جاده ورامین به مساحت ۱۹۵ هکتار

دراین مطالعات پس از بررسی وضع موجود و وضعیت صنایع و انبارها، نسبت به ابقاء، انتقال و یا کاربریهای جایگزین، تصمیم گیری و پیشنهاد خواهد گردید.

لازم به یادآوری است که با توجه به تشدید مسائل و مشکلات مذکور در ناحیه صنعتی شمال منطقه «طرح نوسازی و بهسازی ناحیه صنعتی شمال منطقه ۲۰» طی قراردادی با حوزه معاونت شهرسازی و معماری در سال ۱۳۸۲ بااین مهندسین مشاور آغاز شده است که مرحله اول و دوم آن نیز تحویل داده شده است. در انتهای مرحله دوم مطالعات مذکور راهبردها و سیاست های پیشنهادی این محدوده طی ۲ جلسه کمیته کار کمیسیون ماده ۵ مورد بررسی و تأیید قرار گرفت، که تأییدیه آن در پیوست شماره ۳ ارائه گردیده است. همچنین انجام مرحله سوم (آخر) این مطالعات طی نامه شماره ۸۰/۸۴/۲۲۸۵ مورخ ۸۴/۲/۲۰ از سوی حوزه معاونت شهرسازی و معماری به نهاد تهیه طرح های شهری تهران احاله گردید، که نامه مذکور همراه با شرح خدمات کامل طرح فوق نیز در پیوست شماره ۳ ارائه شده است.

- طرح بهسازی و نوسازی بافت های حاشیه ی منطقه ۲۰:

براساس طرح ساماندهی تهران بخشهایی از شرق و غرب منطقه ۲۰ می بایست به محدوده طرح تفصیلی مصوب اضافه گردند و با توجه به افزایش مشکلات دو محدوده مذکور و فشار اهالی ساکن و هماهنگی های به عمل آمده با شهرداری منطقه و همچنین مصوبه شورای برنامه ریزی، الحاق محدوده های امین آباد (واقع در شرق) و صالح آباد (واقع در غرب) به محدوده قانونی فعلی درلیست پیشنهادات این مشاور جهت تهیه طرح تفصیلی قرارگرفت که مساحت هریک به شرح زیر است:

- محدوده امین آباد (شرق منطقه) ۴۹۰ هکتار

- محدوده صالح آباد شرق (غرب منطقه) ۱۵۷ هکتار

طرح تفصیلی در محدوده مذکور با هدف ساماندهی وضعیت کاربریها و شبکه معابر و نهایتاً ارتقاء کیفیت محیطی تهیه خواهد شد و در طرح تفصیلی امین آباد، اراضی زراعی موجود، جهت تحقق کمربند سبز تهران در نظر گرفته خواهد شد.

- طرح بهسازی و نوسازی بافت مسکونی کوی جوانمرد قصاب

بافت فرسوده موجود واقع در شمال منطقه به وسعت ۱۱۰ هکتار، با توجه به استقرار صنایع در منطقه و خصوصاً در شمال آن، توسط کارگران و شاغلین واحدهای کارگاهی مذکور شکل گرفته و نیازمند طرح نوسازی و بهسازی جهت ساماندهی کاربریهای خدماتی، شبکه معابر و نهایتاً ارتقاء کیفیت محیطی می باشد.

- طرح های مرتبط با حمل و نقل و ترافیک و شبکه معابر

یکی از معضلات اصلی ترافیکی تداخل ترافیک عمومی تهران - ورامین با ترافیک داخلی منطقه می باشد و با توجه به مطالعات مقدماتی، امکان برقراری ارتباط مستقیم با بزرگراه ورامین و بزرگراه آزادگان از شرق منطقه فراهم گردید و از این طریق امکان هدایت مرکز عبوری مذکور به حاشیه مهیا خواهد بود و از طرف دیگر شبکه معابر شمالی، جنوبی و همچنین شرقی، غربی منطقه دارای تداوم مناسب نبوده و همچنین سلسله مراتب دسترسی دیگر آن نیز دارای اشکالات فراوانی می باشد که لازم است طرح تنظیم ساماندهی شبکه معابر اصلی منطقه تهیه گردد و در این رابطه لازم به ذکر است که براساس مطالعات انجام شده تداوم شاخه شمالی و جنوبی کمربندی شهری از بلوار شهید رجایی به سمت اتوبان بهشت زهرا، ضروری بوده و از این طریق وضعیت تردد و سلسله مراتب دسترسی در کمربندی مذکور و همچنین بلوار شهید رجایی تنظیم خواهد گردید.

موضوع دیگر دگرگونیهای وسیعی است که ورود خطوط مترو به مناطق مختلف و از جمله منطقه ۱۲ ایجاد خواهد کرد، لذا لازم است طرح ویژه ای به منظور ساماندهی سیستم حمل و نقل عمومی در ارتباط با ایستگاههای مترو و مکانیابی پایانه های اتوبوس درون شهری تهیه گردد. همچنین مطالعات دیگری در خصوص بازنگری در ضوابط پارکینگ در کاربریهای مختلف

به منظور حل مسائل و مشکلات فعلی در زمینه بازنگری درضوابط پارکینگ در کاربریهای مختلف به منظور حل مسائل و مشکلات در این خصوص ضروری است بنابراین به طور خلاصه پیشنهادات اصلی در زمینه حمل و نقل و ترافیک به شرح زیر است.

- مطالعات امکان سنجی برقراری ارتباط مابین اتوبان ورامین با اتوبان آزادگان
- طرح تداوم ارتباط شاخه شمالی کمربندی شهری تا اتوبان بهشت زهرا
- طرح تداوم ارتباط شاخه جنوبی کمربندی شهری تا اتوبان بهشت زهرا
- مطالعه سیستم حمل و نقل عمومی در ارتباط با ایستگاه مترو و مکانیابی پایانه اتوبوس درون شهری
- مطالعه و تجدید نظر در ارتباط باضوابط پارکینگ اتومبیل در کاربریهای مختلف

- طراحی شهری محدوده های ویژه شهری

در مطالعات پروژه حاضر، محورهای بایپانسیل خاص به عنوان محورهای ویژه معرفی گردیدند که نیازمند ساماندهی کاربریهای همجوار و طراحی شهری بوده و به منظور ارتقاء کیفیت کالبدی در این محورها معرفی گردیده اند. این محورها عبارتند از:

- خیابان فدائیان اسلام - حدفاصل کمربندی آزادگان تا حرم حضرت عبدالعظیم
 - خیابان صفائیه (ابن بابویه) - حدفاصل میدان صفائیه سه راه ورامین
 - خیابان آرامگاه - حدفاصل خیابان شهید رجایی تا حرم حضرت عبدالعظیم
- در این محورها پس از انجام مطالعات پایه تجزیه و تحلیل، پیشنهاداتی در زمینه های زیر ارائه خواهد گردید:

- پیشنهاد اصلاح نماها و احجام ساختمانهای همجوار مذکور
- پیشنهاد پروژه های جدید و تدوین حدود برنامه کلی فیزیکی آنها
- طرح اصلاح مقاطع خیابان ها و طرح هندسی تقاطع
- طرح نظام حرکت سواره و پیادرو و پارکینگ ها و ایستگاه های سرویس های عمومی

محدوده پیشنهادی منطقه ۲۰

[illegible]

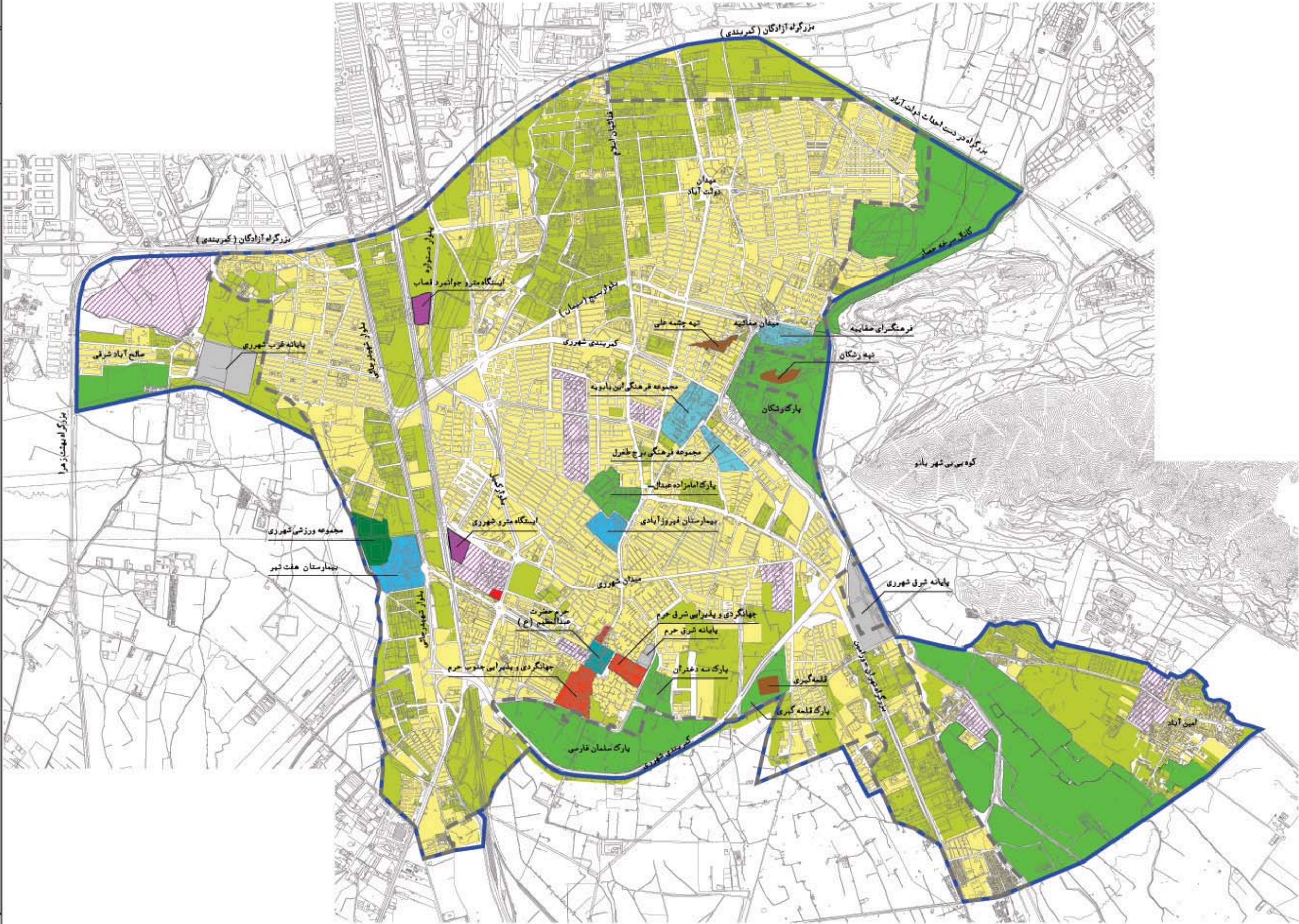
الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۲۰
کاربری اراضی اصلی پیشنهادی

راهنما:

- تجاری
- مذهبی
- فرهنگی
- جهانگردی و پذیرایی
- فضای سبز
- حمل و نقل
- تاریخی
- ورزشی
- پیدا شتی و درمانی
- کاربریهای اصلی خدماتی موجود
- اراضی قابل استفاده
- یا نیازمند ساماندهی
- بافت شهری موجود
- محدوده پیشنهادی منطقه ۲۰

0 100 200 300 400 500 600 700 800 Meters

تاریخ تصویب	تاریخ تصویب	تاریخ تصویب	تاریخ تصویب
۱۳۸۳/۱۲/۲۵	۱۳۸۳/۱۲/۲۵	۱۳۸۳/۱۲/۲۵	۱۳۸۳/۱۲/۲۵
۱۳۸۳/۱۲/۲۵	۱۳۸۳/۱۲/۲۵	۱۳۸۳/۱۲/۲۵	۱۳۸۳/۱۲/۲۵
۱۳۸۳/۱۲/۲۵	۱۳۸۳/۱۲/۲۵	۱۳۸۳/۱۲/۲۵	۱۳۸۳/۱۲/۲۵



• پیوستها :

- پیوست شماره ۱- صورتجلسه ۲۱ شورای برنامه ریزی
- پیوست شماره ۲- صورتجلسه ۲۳ شورای برنامه ریزی
- پیوست شماره ۳- شرح خدمات طرح‌های موضوعی در منطقه ۲۰

• پیوست شماره ۱ :

صورتجلسه شماره ۲۱ شورای برنامه ریزی مبنی بر تأیید
محدوده منطقه ۲۰ و تقسیمات داخلی آن



بسم تعالی
شهرداری شیراز
منطقه ۲۰

تاریخ: _____
شماره: _____
پیوست: _____

بیست و یکمین جلسه شورای برنامه ریزی حل مشکلات منطقه ۲۰

بیست و یکمین جلسه در مورخ ۸۳/۷/۷ در ساعت ۱۰ صبح با حضور اعضاء موظف و میهمانان آغاز و پس از مشورت و بررسی دستور جلسه اعضاء بشرح زیر در ساعت ۱۲ به پایان رسید:
دستور جلسه :

- ۱- بررسی افزایش محدوده قانونی منطقه در شرق و غرب و همچنین نواحی هشت گانه پیشنهادی مشاوران مهران مطابق نامه شماره ۸۱۷۹ - ۰۹۶ مورخ ۸۳/۶/۱۵
- ۲- بررسی طرح اجرایی شماره ۹۰۰۰/۶۹۳ (خیابان ۲۴ متری پست)
- ۳- برنامه پنجساله شهرداری منطقه و سازماندهی همکاری مشاور با منطقه
تصمیمات شورا:

۱- مطابق نقشه پیوست مقرر شد محدوده غربی منطقه تا اتوبان بهشت زهرا اضافه، و صالح آباد شرقی داخل محدوده قانونی گردد همچنین از شرق نیز عمدتاً بخشهای مسکونی امین آباد (واقع در حریم منطقه) به محدوده اضافه شده و از شمال نیز اراضی باقیمانده بین بزرگراه دولت آباد و خیابان فدائیان اسلام که در حال حاضر در منطقه ۱۵ قرار دارد به منطقه ۲۰ الحاق شده و هماهنگی های لازم نیز با شهرداری منطقه ۱۵ و حوزه شهرسازی نیز انجام پذیرد. بدیهی است محدوده جدید منطقه در مراحل تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه تدقیق و نهایی خواهد گردید.

درخصوص نواحی ۸ گانه پیشنهادی نیز ضمن موافقت اعضاء با کلیات موضوع، مقرر شد نواحی ۳ و ۶ نقشه پیوست جابجا گردد تا از طریق حداکثر انطباق نواحی موجود و پیشنهادی صورت پذیرد. همچنین گزارش توجیهی لازم توسط مشاور درخصوص چگونگی مرزبندی، میزان جمعیت پذیری و نیازهای خدماتی هریک از نواحی ارائه گردد.

۲- مقرر شد طرح اجرایی ۹۰۰۰/۶۹۳ (خیابان ۲۴ متری پست) با توجه به موقعیت ویژه محدوده آن، در اولویت اجرایی برنامه های شهرداری منطقه قرار گیرد.

۳- در زمینه برنامه پنجساله شهرداری مقرر گردید گزارش عملکرد شهرداری و همچنین پیشرفت کار پروژه ها از سوی شهرداری به مشاور ارائه گردد. همچنین جهت پیشبرد مطلوبتر برنامه پنجساله شهرداری یک کمیته فرعی متشکل از نمایندگان مطلع معاونت های طرح و برنامه شهرسازی، ترافیک منطقه، و مشاوران مهران در شهرداری منطقه ۲۰ تشکیل

فرشادیان
معاون فنی و عمرانی
صدیقی فر
معاون امور اجتماعی و فرهنگی
ولی نژاد

معاون حمل و نقل و ترافیک
کارگر نوین
نماینده تام الاختیار و مطلع مهندسین مشاور مهران

محمد
سلیمانزاده
مشاور شهرسازی شهرداری
تاج الدینی
معاون خدمات شهری و فضای سبز
محسود کلایه
معاون شهرسازی و معماری

حیدری
رئیس طرح تفصیلی و بروکف

• پیوست شماره ۲ :

صورتجلسه شماره ۲۳ شورای برنامه ریزی شهرداری

منطقه ۲۰ مبنی بر تأیید الگوی توسعه شبکه معابر



بسمه تعالی
شهرداری شیراز
منطقه ۲۰

تاریخ:
شماره:
پیوست:

بیست و سومین جلسه شورای برنامه ریزی حل مشکلات منطقه ۲۰

بیست و سومین جلسه شورای برنامه ریزی و حل مشکلات منطقه در مورخ ۸۳/۱۰/۵ در ساعت ۱۴ با حضور
اعضاء مؤلف و میهمانان آغاز و پس از مشورت و بررسی دستور جلسه در ساعت ۱۷ به پایان رسید
دستور جلسه :

- ۱- بررسی طرح الگوی توسعه شبکه معابر پیشنهادی منطقه ۲۰
- ۲- طرح تعریض محور امین آباد
- ۳- احداث هتل در غرب حرم حضرت عبدالعظیم (ع)
- ۴- طرح تعریض میدان شهرری

تصمیمات شورا

- ۱- طرح اولیه الگوی توسعه شبکه معابر، تهیه شده توسط مهندسین مشاور مهرانزادان مورد بررسی قرار گرفت و ضمن تائید کلیات آن، نسبت به پیشنهادات اصلی زیر نیز موافقت بعمل آمد:
- امتداد شاخه شمالی و جنوبی کمربندی شهرری به سمت اتوبان بهشت زهرا، و بر این اساس عدم اولویت تعریض ۷۶ متری بلوار شهید رجایی به سمت بهشت زهرا
- تامین ارتباط مستقیم مابین اتوبان ورامین با بزرگراه دولت آباد از حاشیه کانال سرخه حصار، جهت انتقال ترافیک سنگین عبوری به حاشیه شهرری
- امکان سنجی و پیش بینی جاده کمربندی در حاشیه جنوبی امین آباد بواسطه ورود آن به محدوده خدماتی منطقه و همچنین ضرورت انتقال تردد وسائط نقلیه سنگین و عبوری به حاشیه امین آباد
- ضرورت مطالعه، بررسی و ارائه پیشنهاد توسط مشاور مهرانزادان، لحاظ امکان تامین ارتباط و تبادل مسافر، مابین ایستگاه مترو و ایستگاه راه آهن سراسری کشور در منطقه ۲۰
- ۲- طرح اجرایی ۲۵ متری جاده امین آباد مورد بررسی قرار گرفت و مقرر شد مدارک آن جهت بررسی دقیق تر و اظهارنظر برای مشاور مهرانزادان ارسال گردد.
- ۳- موضوع احداث هتل هفت طبقه در غرب حرم مطهر، مطرح و مقرر شد پرونده آن مجدداً برای مشاور مهرانزادان ارسال، تا ضمن کاهش سطوح تجاری مورد درخواست مالک، بررسی مجدد صورت گرفته و اظهارنظر گردد.
- ۴- موضوع نحوه تعریض ضلع شرقی میدان شهرری مطرح و مقرر شد مدارک آن جهت بررسی دقیق تر و اظهارنظر برای مشاور مهرانزادان ارسال گردد.

فرشادیان
معاون فنی و عمرانی
صدیقی فر
معاون امور اجتماعی و فرهنگی
ولی نژاد
معاون حمل و نقل و ترافیک
کارگر نوین

نماینده نام الاختیار و مطلع مهندسین مشاور مهرانزادان

۶۵۹۲۹

۱۴۱۹

سلیمانزاده
مشاور شهرسازی شهردار
غابور
معاون خدمات شهری و فضای سبز
محمود کلان
معاون شهرسازی و معماری
حیدری
رئیس طرح تفصیلی و بروکف

• پیوست شماره ۳ :

شرح خدمات طرحهای :

- طرح نوسازی و بهسازی اطراف حرم حضرت عبدالعظیم (ع)
- طرح راهبردی احیاء و بهسازی مرکز تاریخی شرق شهری
- طرح مطالعات امکان سنجی حریم مترو
- طرح نوسازی و بهسازی ناحیه صنعتی شماره منطقه ۲۰

شرح خدمات طرح نوسازی و بهسازی اطراف

حرم حضرت عبدالعظیم (ع) - منطقه ۲۰

طرح بهسازی و نوسازی محدوده اطراف حرم حضرت عبدالعظیم (ع) یکی از طرحهای موضعی است که اهمیت آن توسط این مهندسين مشاور، در طول مطالعات مختلفی که در این منطقه داشته شناسایی شده و تهیه طرح آن به دلایل زیر در اولویت قرار گرفته است:

- وجود حرم مطهر حضرت عبدالعظیم (ع) و طرح توسعه آن که در میان بافت فرسوده سنتی قرار گرفته و با کمبود دسترسی، پارکینگ و سایر امکانات مربوط به حمل و نقل مواجه شده است.

- افزایش روز افزون تعداد زوار حرم حضرت عبدالعظیم (ع) که بر اثر احداث خط مترو و وجود ۲ ایستگاه در منطقه ۲۰ به تدریج سیر صعودی بیشتری پیدا خواهد کرد. (تعداد زائرین بر اساس آمارگیری نمونه‌ای سال ۱۳۷۳ معادل ۶/۵ میلیون نفر در سال بوده است).

- وجود آثار تاریخی ثبت شده شامل بازار سرپوشیده و کاروانسراهای صفوی

- وجود بازار شمال حرم و فعالیتهای مтраکم تجاری مرتبط با زوار که مشکلات بسیاری را در زمینه نحوه باررسانی و تدارکات ایجاد نموده و با توجه به افزایش زوار و توسعه حرم این مشکلات حادثتر خواهد گردید.

- افزایش تعداد تقاضاهای ساخت و ساز در این محدوده که به تدریج فرصتها و پتانسیل‌های موجود در این بافت سنتی را از بین خواهد برد و لطمه جبران ناپذیر به امکانات توریستی، فرهنگی و مذهبی شهر ری خواهد زد.

- افزایش مسائل و مشکلات حاد در بافت فرسوده و ارگانیک محدوده اطراف حرم مطهر، در زمینه‌هایی چون شبکه معابر، نحوه دفع آبهای سطحی و سیمای نامتجانس شهری و غیره.

بر اثر همین ضرورت‌ها در سالهای قبل دو طرح موضعی در محدوده مورد نظر تهیه شده که در حال حاضر مراحل تصویب نهائی را می‌گذراند. این دو طرح عبارتند از:

- ۲-۴- مطالعه و بررسی سیر تحول کالبدی بافت ارگانیک محدوده حرم و شناخت ویژگی‌های آن
- ۲-۵- شناسایی و معرفی، آثار تاریخی و ابنیه واجد ارزش
- ۲-۶- شناسایی و معرفی فضاهای عمومی و محوطه‌های شهری واجد ارزش
- ۲-۷- شناسایی و بررسی کیفیت سیمای شهری در محدوده طرح
- ۲-۸- شناسایی عملکردها و فضاهای اصلی مجموعه حرم حضرت عبدالعظیم (ع) و هم چنین طرح‌ها و برنامه‌های آتی آستان حرم
- ۲-۹- بررسی وضعیت ساختمانها از حیث مصالح، معماری، کیفیت ساختمانی، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، قدمت بنا و غیره
- ۲-۱۰- شناسایی مالکیت‌های عمومی متعلق به سازمانها و نهادها در سطح محدوده مورد بررسی، (شهرداری، سازمان زمین، اوقاف، نهادها و غیره).
- ۲-۱۱- شناسایی و نهایی کردن محدوده پیش‌بینی شده جهت تهیه طرح نوسازی و بهسازی.

۳- مطالعات جمعیتی و اقتصادی:

- ۳-۱- شناسایی و بررسی تحولات جمعیتی در محدوده مورد مطالعه بر اساس سرشماری‌های رسمی
- ۳-۲- بررسی وضعیت مسکن شامل سرانه‌ها و تراکم‌های موجود ساختمانی در محدوده مورد نظر
- ۳-۳- شناسایی اقشار اجتماعی ساکن به لحاظ نوع اشتغال، میزان درآمد، سطح سواد و غیره
- ۳-۴- بررسی مراکز اشتغال و تعداد شاغلین در محدوده
- ۳-۵- بررسی نحوه توزیع، وضعیت و عملکرد واحدهای اقتصادی ارائه خدمات به زائرین (واحدهای تجاری، پذیرایی و اقامتی و...)
- ۳-۶- گردآوری و بررسی اطلاعات مربوط به زوار شامل: مدت و مکان توقف، تعداد و اقشار اجتماعی زوار و... با توجه به اطلاعات موجود
- ۳-۷- بررسی قیمت اراضی و سرقفلی و مسکن در محورها و مناطق مختلف محدوده مورد نظر
- ۳-۸- مطالعه روند ساخت و سازها و تغییرات کاربری در سالهای اخیر در محدوده طرح

- طرح دسترسی‌های شرقی و جنوبی حرم مطهر حضرت عبدالعظیم (ع) به مساحت ۱۸ هکتار
 - طرح تفصیلی بافت جنوب شرقی حرم به مساحت ۱۲ هکتار
- به منظور کنترل بهتر محدوده اراضی اطراف حرم اراضی زراعی حاشیه جنوبی این محدوده (ما بین کمربندی شهر ری و بافت جنوبی حرم) نیز در محدوده مطالعات حاضر دیده شده است.
- بر این اساس، طرح بهسازی و نوسازی اطراف حرم حضرت عبدالعظیم (ع) برابر " ۱۹۳ هکتار" مطابق نقشه پیوست می‌باشد، که حدود ۳۰ هکتار جنوب شرق محدوده مذکور با توجه به توضیح فوق، دارای طرح در دست بررسی و تصویب می‌باشد.
- مراحل تفصیلی و جزئیات شرح خدمات طرح، شامل ۳ قسمت کلی بوده که به ترتیب عبارتند از " انجام مطالعات پایه و بررسی‌های اولیه"، " تجزیه و تحلیل و نتیجه‌گیری" و نهایتاً نیز "پیشنهادهای". بر این اساس جزئیات هر یک از قسمتهای فوق به شرح زیر خواهد بود:

قسمت اول - انجام مطالعات پایه و بررسی‌های اولیه

- ۱ - مطالعه طرح‌های بالادست و تعیین وضعیت محدوده طرح در مقیاس کلان:
 - ۱-۱- طرح ساماندهی
 - ۲-۱- طرح تفصیلی و مصوبات کمیسیون ماده ۵
 - ۳-۱- طرح بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۲۰
 - ۴-۱- موقعیت محدوده طرح در ارتباط با شبکه معابر اصلی تهران و پایانه‌های حمل و نقل
 - ۵-۱- موقعیت محدوده طرح در ارتباط با ایستگاههای مترو
 - ۶-۱- موقعیت محدوده طرح در ارتباط با خدمات فرامنطقه‌ای
- ۲ - مطالعات پایه و بررسی وضعیت کالبدی و کاربری اراضی در محدوده طرح:
 - ۱-۲- جمع‌آوری و بررسی کلیه نقشه‌های پایه رقومی و غیر رقومی موجود جهت تهیه نقشه پایه مقیاس ۱:۲۰۰۰
 - ۲-۲- جمع‌آوری و برداشت کاربری اراضی موجود و تهیه نقشه کاربری اراضی مقیاس ۱:۲۰۰۰ از محدوده مورد نظر
 - ۳-۲- بررسی ساختار تاریخی بافت اطراف حرم

۴ - مطالعات حمل و نقل و ترافیک:

- ۴-۱- بررسی و برداشت وضعیت شبکه معابر و خیابانهای موجود منتهی به محدوده مورد مطالعه و همچنین داخل محدوده
- ۴-۲- بررسی و تعیین حجم تردد در محورها و گره‌گاههای مورد برداشت در بند فوق
- ۴-۳- مطالعه و بررسی پارکینگ و پایانه‌های مسافری موجود و مورد نیاز
- ۴-۴- گردآوری و بررسی طرح تفصیلی و طرح‌های اجرایی شبکه معابر در محدوده طرح
- ۴-۵- گردآوری و بررسی پیشنهادات طرح‌های بالادست از حیث شبکه معابر و دسترسی‌ها مرتبط با محدوده طرح

۵ - مطالعات شبکه‌های اصلی تأسیسات و تجهیزات زیربنایی

- ۵-۱- بررسی و نحوه هدایت آبهای سطحی در وضع موجود
- ۵-۲- شناسایی عمومی وضعیت و نحوه دفع فاضلاب
- ۵-۳- شناسایی خطوط اصلی و تأسیسات مربوط به شبکه‌های برق، آب، گاز و مخابرات بر مبنای اطلاعات و نقشه‌های سازمانهای ذیربط
- ۵-۴- گردآوری برنامه‌ها و طرح‌های تهیه شده و یا در دست تهیه از سوی سازمانهای ذیربط و در ارتباط با موارد فوق

قسمت دوم - تجزیه و تحلیل و ارائه الگوی طرح نوسازی و بهسازی

۱ - تدوین نتایج مربوط به طرح‌های بالادست:

- ۱-۱- تجزیه و تحلیل ساماندهی تهران، و طرح تفصیلی مصوب، و تعیین وضعیت هر یک در خصوص چگونگی تحقق‌پذیری پیشنهادات طرح‌های مذکور
- ۲-۱- بررسی نتایج مربوط به مطالعات مشاور منطقه و همچنین سایر طرح‌ها و برنامه‌ها در محدوده طرح

۲ - تدوین نتایج مربوط به مطالعات کالبدی

- ۱-۲- تعیین عناصر تاریخی و محوطه‌های باز و عمومی شاخص، و ابنیه واجد ارزش که نیاز به نگهداری دارند.
- ۲-۲- تعیین ابنیه قابل نگهداری، مرمتی و تخریبی با توجه به مطالعات انجام یافته
- ۳-۲- تشخیص و طبقه‌بندی کاربریهای مزاحم و غیر مزاحم در محدوده طرح، و اتخاذ سیاست‌هایی جهت انتقال و یا تثبیت آنها
- ۴-۲- تجزیه و تحلیل ویژگی‌های کالبدی و سازمان فضایی محدوده مورد نظر با توجه به وجود مجموعه حرم مطهر حضرت عبدالعظیم (ع)، بازارچه و سرپوشیده سنتی و دیگر عناصر شاخص موجود در بافت
- ۵-۲- تعیین ویژگیها، ارزشها و همچنین نارسائیهای موجود در سیمای شهری و سازمان فضایی در بافت اطراف حرم

۳ - تدوین نتایج مربوط به مطالعات کاربری زمین

- ۱-۳- بررسی و ارزیابی وضعیت عمومی کاربری زمین و شناسایی زون‌های عملکردی عمده بلحاظ استقرار انواع کاربریها، توزیع و پراکندگی، همجواریه‌ها، موقعیت نسبت به شبکه راه‌ها و...
- ۲-۳- بررسی مسائل و مشکلات مربوط به وضعیت مسکن و تراکم‌های ساختمانی
- ۳-۳- تعیین کمبود کاربریهای خدماتی برای جمعیت ساکن در محدوده در وضع موجود
- ۴-۳- تجزیه و تحلیل آمارگیری زوار و تعیین مسائل و مشکلات و تشخیص کمبودها و نیازهای آنان در وضع موجود

۳-۵- بررسی مسائل و مشکلات و پتانسیل‌های مراکز اشتغال و فعالیت در محدوده مورد نظر و به تفکیک گروه‌های مختلف

۴- تدوین نتایج مربوط به مطالعات ترافیک، شبکه دسترسی‌ها محاسبات زیربنایی

- ۴-۱- بررسی مسائل و مشکلات تردد و تشخیص گره‌های ترافیکی در محدوده طرح
- ۴-۲- بررسی مسائل و مشکلات مربوط به نحوه دسترسی به حرم و بازارچه سرپوشیده شمال آن و همچنین کمبودهای مربوط به پارکینگ و پایانه حمل و نقل عمومی
- ۴-۳- تجزیه و تحلیل طرح‌های بالادست و سایر طرح‌ها و برنامه‌های مصوب در ارتباط با شبکه معابر
- ۴-۴- بررسی سایر مسائل و مشکلات در زمینه‌هایی چون تأسیسات و تجهیزات شهری، نحوه دفع آب‌های سطحی و فاضلاب در محدوده طرح و بررسی طرح‌ها و برنامه‌های هر یک از ادارات و ارگان‌های ذیربط در محدوده طرح

۵- جمع‌بندی و ارائه الگوی طرح نوسازی و بهسازی

- ۵-۱- ارزیابی محدودیت‌ها و امکانات توسعه کالبدی در محدوده طرح و با توجه به فرضیه موجود
- ۵-۲- تشخیص پتانسیل‌ها، فرصت‌ها، گرایش‌ها و ارزیابی محدودیت‌ها و امکانات سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی، نهادهای عمومی و شهرداری در وضع موجود
- ۵-۳- ارائه چشم اندازه‌های مؤثر در تعیین روند توسعه آتی محدوده مورد نظر با توجه به عوامل شاخص و کلیدی نظیر جمعیت، زوار، برنامه‌های توسعه حرم مطهر و غیره
- ۵-۴- تعیین محورها و گرایش‌های اصلی مؤثر بر توسعه آتی محدوده مورد نظر با توجه به گزینه‌های مختلف
- ۵-۵- ارزیابی گزینه‌ها با توجه به محدودیت‌ها و امکانات توسعه کالبدی محدوده مورد نظر و دیگر عوامل مؤثر جهت انتخاب گزینه مناسب
- ۶- ارائه تأثیرات گزینه منتخب در ارتباط با تعیین نقش و هویت‌های آتی محدوده مورد نظر و شناسایی شاخص‌های عملکردی
- ۷- تعیین اهداف و راهبردهای توسعه کالبدی

- ۸ - تدوین رنوس اصلی برنامه کاربری اراضی در محدوده مورد نظر با توجه به اهداف و راهبردهای توسعه کالبدی
- ۹ - بررسی روش‌های نوسازی و بهسازی در محدوده مورد مطالعه با توجه به اهداف و راهبردهای توسعه کالبدی و تعیین سیاستهای کنترل ، هدایت و مداخله در فرآیند نوسازی و بهسازی
- ۱۰ - ارائه الگوی طرح نوسازی و بهسازی در مقیاس ۱:۵۰۰۰ جهت انجام هماهنگی‌ها و تأیید کارفرما
- ۱۱ - ارائه آثار حجمی الگوی طرح نوسازی در قالب محدوده مورد نظر، و با توجه به حضور عناصر و مجموعه‌های ارزشمند واجد حفظ و نگهداری

قسمت سوم - پیشنهادات:

- ۱ - تدقیق اهداف و راهبردهای طرح نوسازی و بهسازی، و تدقیق سیاست‌های کنترل، هدایت و مداخله با توجه به نظرات کارفرما
- ۲- تدوین برنامه تفصیلی کاربری اراضی
- ۳- بازنگری و تدقیق الگوی طرح نوسازی با توجه به نتایج بدست آمده
- ۴- تهیه طرح کاربری اراضی پیشنهادی مقیاس ۱:۲۰۰۰ جهت ارائه به کمیسیون ماده ۵
- ۵- تهیه نقشه شبکه معابر تا حد دسترسی‌های فرعی (مقیاس ۱:۲۰۰۰)
- ۶- تعیین محدوده‌های مربوط به عناصر تاریخی و دارای ارزش، و پیشنهاد مبانی لازم با توجه به نتایج طرح نوسازی و بهسازی، جهت تهیه طرح‌های حفاظت
- ۷- پیشنهاد و نحوه ارتقاء کیفیت سیمای شهری و ارائه طرح‌های نمونه از فضاهای عمومی شهری
- ۸- پیشنهاد الگوهای نمونه استفاده از زمین در قالب طرح نوسازی و بهسازی، و ارائه آثار حجمی
- ۹- ارائه مبانی لازم جهت تهیه پروژه‌های تأسیسات شهری، آبهای سطحی و فاضلاب در محدوده مورد نظر و به منظور رفع مشکلات ناشی از آنها
- ۱۰- تدوین ضوابط و مقررات ساختمانی در طرح بهسازی و نوسازی
- ۱۱- تعریف پروژه‌های معماری و شهرسازی، تعیین محدوده و اولویت بندی آنها
- ۱۲- تعیین کلیات برنامه فیزیکی، تراکم، ضوابط طراحی در هر یک از پروژه‌های پیشنهادی معماری و شهرسازی
- ۱۳- بررسی تراز مالی و نقدینگی مورد نیاز برای اجرای پروژه‌ها
- ۱۴- تعیین ساز و کار نحوه اجرای طرح نوسازی و بهسازی

شرح خدمات طرح راهبردی احیاء و بهسازی مرکز تاریخی شرق شهر ری:

طرح احیاء و بهسازی مرکز تاریخی شرق شهر ری یکی از طرح‌های موضوعی پیشنهادی مشاور منطقه ۲۰ است که بر اساس راهبرد "حفظ و تقویت پتانسیل‌های توریستی فرهنگی، تاریخی و مذهبی" تعیین شده است. هر چند پتانسیل‌های مذهبی شهر ری به واسطه وجود حرم حضرت عبدالعظیم (ع) مورد بهره‌برداری قرار گرفته است لیکن تاکنون به وجه تاریخی شهر ری که هسته اولیه تشکیل منطقه بوده و دارای سابقه بسیار طولانی تاریخی می‌باشد، کمتر توجه شده است. محدوده انتخاب شده برای طرح احیاء و بهسازی در برگیرنده بسیاری از آثار و ابنیه تاریخی ری باستان است و از فضاهای باز نیز برخوردار می‌باشد. هدف از این طرح بهره‌برداری از قابلیت‌های قابل ملاحظه این محدوده برای تبدیل آن به یک مرکز جاذب فرهنگی و تاریخی است.

شرح خدمات انجام مطالعات، به لحاظ تسریع در اجرای طرح و با توجه به معضلات موجود کالبدی، بر اساس برنامه کلی زیر تنظیم گردیده است:

الف - تهیه طرح راهبردی احیاء و بهسازی:

هدف از تهیه این طرح تعیین تکلیف موارد زیر خواهد بود:

- تعیین محدودهای قابل استحصال و قابل دخالت
- برنامه‌ریزی کاربری‌های پیشنهادی و قابل اجرا
- برآورد هزینه اجرای پروژه‌ها و تراز مالی
- اولویت بندی پروژه‌ها

ب - تهیه طرح پروژه‌های مختلف در محدوده طرح:

بر مبنای اولویت بندی پروژه‌های مختلف در طرح راهبردی احیا و بهسازی شرق شهر ری، طرح هر یک از پروژه‌ها تهیه و پس از طی مراحل قانونی، تصویب و جهت اجراء به دستگاههای ذیربط ابلاغ خواهد گردید.

بر اساس موارد فوق شرح خدمات طرح راهبردی احیاء بهسازی در سه قسمت کلی بوده که به ترتیب عبارتند از: "انجام مطالعات پایه و بررسی‌های اولیه"، "تجزیه و تحلیل و ارائه راهبردهای طرح احیاء و بهسازی" و در انتها نیز "پیشنهادهای"، بر این اساس جزئیات هر یک از قسمتهای فوق به شرح زیر خواهد بود:

قسمت اول - انجام مطالعات پایه و بررسی‌های اولیه

۱- بررسی و استخراج احکام کلیه طرح‌ها و برنامه‌های بالادست:

- ۱-۱- مطالعه و استخراج از طرح ساماندهی تهران در ارتباط با محدوده مورد نظر
- ۲-۱- مطالعه و استخراج از طرح الگوی توسعه منطقه ۲۰ در محدوده مورد نظر
- ۳-۱- جمع‌آوری اطلاعات مربوط به مصوبات کمیسیون ماده ۵ و سایر مراجع ذیربط
- ۴-۱- بررسی طرح تفصیلی مصوب منطقه و شناسایی میزان اجرا شده و مقایسه با وضع موجود

- ۵-۱- بررسی طرح‌ها و برنامه‌های شهرداری منطقه ۲۰ و انجام هماهنگی‌های لازم
- ۶-۱- جمع‌آوری طرح‌ها و برنامه‌های شبکه‌های تأسیسات و تجهیزات شهری در محدوده طرح
- ۷-۱- جمع‌آوری و انعکاس اطلاعات مربوط به کلیه طرح‌های مصوب و در دست اجرا و طرح‌های اجرایی در محدوده مورد نظر

۲- مطالعات پایه و بررسی وضعیت کالبدی و کاربری اراضی:

این مطالعات در محدوده‌ای که در برگیرنده کلیه آثار تاریخی شرق شهر ری می‌باشد انجام خواهد پذیرفت. این محدوده به وسعت ۱۱۵ هکتار (محدوده مطالعاتی) از شمال به بلوار سیمان، از غرب به جاده سوم، از جنوب به کمربندی شهر ری و از شرق به مسیل سرخه حصار منتهی می‌گردد.

۱-۲- جمع‌آوری و بررسی کلیه نقشه‌های پایه رقومی و غیر رقومی موجود جهت تهیه نقشه پایه مقیاس ۱:۲۰۰۰

۲-۲- جمع‌آوری و برداشت کاربری اراضی موجود و تهیه نقشه کاربری اراضی مقیاس ۱:۲۰۰۰ از محدوده مورد نظر

۳-۲- شناسایی و فهرست برداری کامل صنایع، انبارها و بنگاههای حمل و نقل موجود

۴-۲- بررسی وضعیت ساختمانها از حیث مصالح، معماری، کیفیت و عمر ساختمانی، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، قدمت بنا و غیره

۵-۲- شناسایی مالکیت‌های عمومی متعلق به سازمانها و نهادها در سطح محدوده مورد بررسی، (شهرداری، سازمان زمین، اوقاف، نهادها و غیره)

۶-۲- شناسایی و بررسی سیمای شهری در محدوده طرح

۳- شناسایی ویژگی‌های خاص مراکز تاریخی و تفریحی:

۱-۳- شناسایی و معرفی محوطه‌ها و آثار تاریخی و ابنیه واجد ارزش نگاهداری

۲-۳- شناسایی تفصیلی فعالیتهای موجود مراکز تاریخی و تفریحی در محدوده مورد نظر

۳-۳- بررسی مطالعات و برنامه‌های طرح‌های مصوب و یا در دست انجام در جهت احیای آثار و محوطه‌های تاریخی

۴- مطالعات شبکه اصلی تأسیسات و تجهیزات زیربنایی:

۱-۴- شناسایی نحوه هدایت آبهای سطحی در وضع موجود

۲-۴- شناسایی عمومی وضعیت فاضلاب و نحوه دفع فاضلاب صنعتی و غیر صنعتی

۴-۳- شناسایی کلیه خطوط و تجهیزات اصلی مربوط به شبکه‌های برق، آب، گاز و... بر مبنای اطلاعات و نقشه‌های سازمانهای ذیربط

۵- مطالعات اقتصادی و جمعیتی:

- ۵-۱- شناسایی و بررسی تحولات جمعیتی در محدوده مورد مطالعه
- ۵-۲- گردآوری اطلاعات مربوط به بازدید کنندگان از اماکن تاریخی و تفریحی شامل تعداد، اقشار اجتماعی و غیره
- ۵-۳- بررسی قیمت اراضی و سرقفلی و مسکن در محورها و مناطق مختلف محدوده مورد نظر
- ۵-۴- بررسی مراکز اشتغال و تعداد شاغلین در محدوده
- ۵-۵- مطالعه روند ساخت و سازها و تغییرات کاربری در سالهای اخیر در محدوده طرح

۶- مطالعات حمل و نقل ترافیک:

- ۶-۱- بررسی و برداشت مقاطع عرضی شبکه معابر و خیابانهای موجود
- ۶-۲- بررسی و تعیین حجم تردد در محورها و گره‌گاههای منطقه با توجه به آمارهای موجود ترافیکی در محدوده مورد نظر (از طریق استفاده از آمارهای طرح الگوی توسعه شهر ری و یا آمارهای موجود سازمانهای وابسته به شهرداری تهران که کارفرما در اختیار مهندس مشاور قرار خواهد داد)
- ۶-۳- مطالعه و بررسی پارکینگ و پایانه‌های مسافری موجود و مورد نیاز
- ۶-۴- گردآوری و بررسی پیشنهادات طرح‌های بالادست از حیث شبکه معابر و دسترسی‌های مرتبط با محدوده طرح
- ۶-۵- گردآوری و بررسی طرح تفصیلی و طرح‌های اجرایی شبکه معابر در محدوده طرح

قسمت دوم - تجزیه و تحلیل و ارائه راهبردهای طرح احیاء و بهسازی :

- ۱- بررسی پیشنهادات و مبانی اصلی طرحهای بالادست (طرح ساماندهی تهران، طرح تفصیلی مصوب و مطالعات مشاور منطقه)
- ۲- بررسی و ارزیابی وضعیت عمومی کاربری زمین بلحاظ استقرار انواع کاربریها، توزیع و پراکندگی، همجواریها، وضعیت نسبت به شبکه راهها و...
- ۳- تجزیه و تحلیل آثار منفی و مشکلات ناشی از استقرار کاربریهای مزاحم و آلوده
- ۴- تدوین معیارهای لازم جهت انتقال یا تثبیت کاربریهای موجود بلحاظ نوع فعالیت و مشخصات کالبدی ابنیه
- ۵- برآورد جمعیت پذیری محدوده طرح و محاسبه کمبودهای خدماتی و برنامه‌ریزی کاربری اراضی پیشنهادی
- ۶- بررسی مشکلات تردد و تشخیص گره‌های ترافیکی و همچنین کمبود کاربریهای مرتبط با حمل و نقل در محدوده
- ۷- بررسی مشکلات دفع فاضلاب و هدایت آبهای سطحی در محدوده مورد بررسی
- ۸- بررسی مشکلات تأسیسات و تجهیزات شهری در محدوده
- ۹- تعیین محوطه‌ها و حرایم مراکز تاریخی و ابنیه واجد ارزش جهت حفاظت و نگهداری
- ۱۰- ارزیابی محدودیتها و امکانات و تشخیص و تعیین اراضی مستعد در محدوده مطالعه برای استقرار و توسعه کاربریهای فرهنگی، تفریحی و دیگر کاربریهای مورد نیاز
- ۱۱- مطالعات بافت مسکونی و تعیین بافتهای فرسوده و نظام فضایی بافتها
- ۱۲- تعیین ویژگیها، نارسائیها و ارزشهای موجود در محدوده مطالعه و ارزیابی محدودیتها و امکانات ارتقاء کیفیت سیما و سازمان فضایی
- ۱۳- بررسی و تشخیص استخوانبندی محدوده مورد نظر و بررسی چگونگی روشهای احیاء و بازسازی آن
- ۱۴- تشخیص پتانسیلها، فرصتها، گرایشها و ارزیابی محدودیتها و امکانات سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی، نهادهای عمومی و شهرداری در زمینه اجرای طرح
- ۱۵- تدوین راهبردهای کلی نحوه استفاده از اراضی

۱۶ - تدقیق محدوده طرح احیاء و بهسازی

قسمت سوم - تهیه طرح احیاء و بهسازی:

- ۱ - تدوین و تعیین اصول و اهداف طرح
- ۲ - تعیین گنجایش نهایی جمعیت در محدوده مورد نظر
- ۳ - تدقیق برنامه کاربری اراضی
- ۴ - تهیه کاربری اراضی پیشنهادی طرح راهبردی
- ۵ - تهیه طرح شبکه معابر در محدوده طرح راهبردی
- ۶ - پیشنهاد نحوه حفاظت و نگهداری از عناصر دارای ارزش تاریخی
- ۷ - پیشنهاد و نحوه ارتقاء کیفیت سیمای شهری
- ۸ - پیشنهاد جهت رفع مشکلات ناشی از تأسیسات شهری، آبهای سطحی و فاضلاب
- ۹ - تعیین استخوانبندی اصلی محدوده و ارائه طرح‌های نمونه از فضاهای عمومی شهر
- ۱۰ - تعیین و معرفی محدوده‌های نیازمند پروژه‌های شهری
- ۱۱ - تدوین ضوابط و مقررات طرح راهبردی به لحاظ جمعیت قابل اسکان، و ضوابط عمومی ساختمانی
- ۱۲ - تعیین کلیات برنامه فیزیکی، تراکم و ضوابط طراحی در قالب محدوده‌های مختلف طرح‌های بهسازی و نوسازی
- ۱۳ - برآورد هزینه اجرای پروژه‌ها در سناریوهای گوناگون محدوده طرح راهبردی
- ۱۴ - بررسی تراز مالی و نقدینگی مورد نیاز برای اجرای پروژه
- ۱۵ - تعیین اولویت بندی اجرای طرح
- ۱۶ - تعیین مکانیزم‌های تحقق اجرای طرح و چگونگی مشارکت نیروهای مؤثر بر طرح

شرح خدمات طرح مطالعات امکان سنجی حریم مترو

تکمیل عملیات احداث خط مترو و آغاز بهره‌برداری از ایستگاه متروی شهر ری در آینده نزدیک و پیامد آن، یعنی سهولت دسترسی مردم تهران به این مرکز مهم مذهبی، تاریخی، فرهنگی و صنعتی، بدون شک تغییرات عمده‌ای را در روند تحولات توسعه منطقه بوجود خواهد آورد که باید در تهیه طرح تفصیلی و سایر طرحها و برنامه‌های آتی منطقه مورد توجه ویژه قرار بگیرد. لیکن از آنجا که اراضی اطراف ایستگاههای مترو و اراضی واقع در طرفین حریم خط مترو با شدت بیشتری از این تغییر و تحولات تأثیر می‌پذیرد لازم است در چارچوب "طراحی اطراف ایستگاهها و حریم خط متروی شهر ری" برای مهار، کنترل و هدایت این تغییرات، به موازات عملیات اجرایی احداث مترو، تدابیر فوری لازم اتخاذ شود.

شرح خدمات زیر دو ایستگاه مترو در منطقه ۲۰، و اراضی حاشیه مسیر خط بین ایستگاههای مذکور تهیه و تدوین گردیده است.

قسمت اول: مطالعات وضع موجود و طرحهای بالادست و بررسیهای امکانات و پتانسیل‌های محدوده طرح

۱-۱- تعیین محدوده اولیه پروژه

تعیین محدوده اولیه پروژه (محدوده تأثیر بسیار شدید ایستگاه و خط مترو) بر مبنای بررسی نقشه‌ها، اسناد طرحهای بالادست، برنامه‌های شرکت مترو و دیگر سازمان‌های ذیربط، و مشاهدات میدانی

۱-۲- مطالعات کاربری زمین

انجام برداشت‌های لازم و تهیه نقشه کاربری زمین وضع موجود در مقیاس ۱:۲۰۰۰ در محدوده پروژه

۱-۳- تهیه و بررسی نقشه طرح تفصیلی ملاک عمل در مقیاس ۱:۲۰۰۰

۱-۴- مطالعه وضعیت ابنیه

انجام برداشت‌های میدانی و تهیه نقشه‌های لازم از وضعیت ابنیه و مستحدثات واقع در محدوده پروژه (نوع و عمر بناها، تعداد طبقات، کیفیت مصالح)

۵-۱- مطالعه کیفیت سیمای محیط

مطالعه کیفیت سیمای، منظر و نما در محدوده پروژه بر مبنای بررسی نمونه‌های تیپ در مقیاس مناسب (۱:۵۰۰ یا ۱:۲۰۰) و شناسایی عناصر مهم فضای شهری در طول مسیر شامل چشم اندازهای شاخص طبیعی و مصنوعی، و ابنیه و محوطه‌های ارزشمند

۶-۱- مطالعات ترافیک

مطالعه وضعیت ترافیک به لحاظ حجم مسافر ورودی و خروجی ایستگاهها بر اساس منابع و اطلاعات موجود، و محدودیت‌ها و امکانات دسترسی پیاده و سواره (خصوصی و عمومی)

۷-۱- مطالعه وضعیت تأسیسات زیربنایی

بررسی موقعیت و مسیر برخی عناصر و خطوط اصلی شبکه‌های تأسیسات زیربنایی که نقشی محدود کننده و مؤثر بر اهداف این مطالعات دارند، بر مبنای نقشه‌ها و اطلاعات موجود

۸-۱- مطالعات اقتصادی

مطالعه و بررسی وضع مالکیتها و قیمت زمین و مستغلات در محدوده پروژه

۹-۱- بررسی اجمالی پتانسیل‌ها

مطالعه و بررسی اجمالی پتانسیل‌ها و گرایش‌های موجود برای ایجاد فضاهای تجاری، اداری و خدماتی در محدوده پروژه

۱۰-۱- بررسی امکانات سازمان‌های ذیربط شهرداری و مترو در زمینه مشارکت در پروژه فوق

۱۱-۱- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری از مطالعات

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری از مطالعات و تعیین اهداف، راهبردها و سیاستهای کنترل و هدایت و مداخله در فرآیند تغییر و تحولات کالبدی در محدوده پروژه

قسمت دوم: پیشنهادات

۱-۲- تعیین محدوده نهائی برنامه ریزی و طراحی در اطراف ایستگاههای مترو

۲-۲- تدوین برنامه و طرح استفاده از اراضی در محدوده اطراف ایستگاهها بر اساس ایدئوگرام سازمان فضایی در مقیاس ۱:۲۰۰۰

۳-۲- تنظیم دسترسی‌های سواره و پیاده در محدوده پروژه و نقشه شبکه دسترسی در مقیاس

۱:۲۰۰۰

- ۲-۴- تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز در محدوده اطراف ایستگاهها
- ۲-۵- تدوین ضوابط و مقررات لازم به منظور تأمین ایمنی، کاهش آلودگیهای صوتی و زیبایی دید و منظر در امتداد حریم خط مترو و تهیه اسناد تصویری لازم (الگوها) در مقیاس مناسب
- ۲-۶- تعریف پروژههای جدید و درآمدزا در محدوده اطراف ایستگاهها در چارچوب طرح و ضوابط پیشنهادی استفاده از اراضی
- ۲-۷- تدوین اولویت اقدامات اجرایی بر حسب امکانات مالی و فنی سازمانهای ذیربط

شرح خدمات طرح نوسازی و بهسازی ناحیه صنعتی شمال منطقه ۲۰

مراحل تفصیلی و جزئیات شرح خدمات طرح نوسازی و بهسازی ناحیه صنعتی شمال شرقی منطقه ۲۰ شمال ۳ قسمت کلی بوده که به ترتیب عبارتند از "انجام مطالعات پایه و بررسی‌های اولیه"، "جمع‌بندی و نتیجه‌گیری از مطالعات" و نهایتاً نیز "پیشنهادهای" می‌باشد. بر این اساس، جزئیات هر یک از قسمت‌های فوق به شرح زیر است:

قسمت اول - انجام مطالعات پایه و بررسی‌های اولیه

۱- تعیین محدوده طرح

- ۱-۱- تعیین حدود کلی استقرار کاربریهای متمرکز صنعتی در منطقه ۲۰ و مناطق مجاور آن بر مبنای مطالعه نقشه‌های موجود و انجام بررسیهای میدانی لازم
- ۲-۱- تعیین حدود نواحی فرسوده صنعتی "همگن و پیوسته"، بر مبنای عوامل زیر، از طریق بررسی نقشه‌ها و اطلاعات موجود و انجام مطالعات میدانی لازم
 - ۱-۲-۱- موقعیت نسبت به شبکه معابر اصلی موجود و مصوب
 - ۲-۲-۱- موقعیت نسبت به کاربریها و کارکردهای شهری موجود و مصوب اطراف
 - ۳-۲-۱- بررسی انواع فعالیتهای صنعتی و ویژگیهای عمومی آنها
 - ۴-۲-۱- بررسی ویژگیهای عمومی محیط کالبدی (قدمت، وضعیت کلی سیما و نمای شهری، وضعیت کلی آلودگیهای محیطی و...)
- ۳-۱- تعیین محدوده طرح نوسازی و بهسازی ناحیه صنعتی شمال شرقی منطقه ۲۰ بر مبنای نتایج مطالعات فوق و هماهنگیهای لازم با کارفرما

۲ - مطالعات پایه و بررسی وضعیت کالبدی و کاربری اراضی در محدوده طرح

۱-۲- جمع‌آوری و بررسی کلیه نقشه‌های پایه رقومی و غیر رقومی موجود جهت تهیه نقشه پایه مقیاس ۱:۲۰۰۰

۲-۲- جمع‌آوری و برداشت کاربری اراضی موجود و تهیه نقشه کاربری اراضی مقیاس ۱:۲۰۰۰ محدوده مورد نظر

۳-۲- بررسی وضعیت ساختمانها از حیث مصالح، کیفیت ساختمانی، تعداد طبقات و غیره

۴-۲- بررسی کیفیت معماری، سیما و نمای شهری در محدوده طرح بر مبنای مطالعه موارد نمونه در مقیاس مناسب

۵-۲- شناسایی و معرفی محوطه‌ها و آثار تاریخی و ابنیه واجد ارزش نگاهداری و چشم اندازهای شاخص طبیعی و مصنوع

۶-۲- شناسایی مالکیت‌های عمومی متعلق به سازمانها و نهادها در سطح محدوده مورد بررسی، (شهرداری، سازمان زمین، اوقاف، نهادها و غیره)

۷-۲- مطالعه و بررسی وضعیت محدوده مورد مطالعه بر مبنای مصوبات کمیسیون ماده ۵ و همچنین در طرح تفصیلی مصوب طرح الگوی توسعه منطقه ۲۰، و سایر برنامه‌ها و طرحهای موضوعی و مصوب مرتبط و مؤثر بر محدوده طرح

۳ - مطالعه وضعیت صنایع

تهیه شناسنامه واحدهای صنعتی و انبارداری و حمل و نقل مستقر در محدوده مطالعه از طریق انجام بررسیهای میدانی لازم و تهیه و تکمیل پرسش نامه‌های اختصاصی، شامل:

۱-۳- نوع فعالیت

۲-۳- ابعاد و مشخصات عرصه و اعیان

۳-۳- وضعیت کلی تجهیزات و ماشین آلات

۴-۳- ظرفیت و میزان تولید

۵-۳- تعداد و نوع شاغلان

۶-۳- انواع آلودگی‌ها و پس آب

۴ - مطالعه آلودگیهای محیطی

مطالعه وضعیت منابع و میزان آلودگیهای محیطی از طریق بررسی آمار و اطلاعات موجود و بررسیهای میدانی محدود در موارد لزوم، شامل:

۴-۱- آلودگی هوا

۴-۲- آلودگیهای صوتی

۴-۳- آلودگیهای آب و خاک

۵ - مطالعات حمل و نقل و ترافیک

۵-۱- بررسی و برداشت وضعیت شبکه معابر و خیابانهای موجود

۵-۲- بررسی و تعیین حجم تردد در محورها و گره گاههای منطقه با توجه به آمارهای موجود ترافیکی در محدوده مورد نظر

۶ - مطالعات شبکه اصلی تأسیسات و تجهیزات زیربنایی

۶-۱- بررسی نوه هدایت آبهای سطحی در وضع موجود

۶-۲- شناسایی عمومی وضعیت و نحوه دفع فاضلاب صنعتی و غیر صنعتی

۶-۳- شناسایی کلیه خطوط اصلی شبکههای برق، آب، گاز و... بر مبنای اطلاعات و نقشههای سازمانهای ذیربط

۷ - مطالعات اقتصادی و جمعیتی

۷-۱- بررسی سطح کارآئی اقتصادی صنایع مستقر در منطقه با استفاده از اطلاعات آماری کارگاههای صنعتی

۷-۲- بررسی قیمت اراضی و سرقفلی و مسکن در محورها و مناطق مختلف محدوده مورد نظر

۷-۳- گردآوری نظرات و پیشنهادات استفاده کنندگان و مالکان واحدهای صنعتی در ارتباط با امکانپذیری اقتصادی طرح

- ۷-۴- گردآوری نظرات و پیشنهادات مسئولان و کارشناسان شهرداری منطقه ۲۰ و واحدهای ستادی مرتبط در شهرداری تهران در ارتباط با امکانپذیری اقتصادی طرح
- ۷-۵- جمع‌آوری اطلاعات و آمار موجود درباره جمعیت ساکن و بررسی نحوه توزیع جمعیت در محدوده
- ۷-۶- شناسایی و بررسی تراکم‌های موجود جمعیتی و ساختمانی مسکونی در محدوده مورد نظر

قسمت دوم: جمع‌بندی و نتیجه‌گیری از مطالعات

- ۲-۱- تعیین ویژگیها، تشخیص مسائل و مشکلات، و ارزیابی محدودیتها و امکانات تغییر و تحول در نقش و کارکرد صنعتی محدوده مطالعه
- ۲-۲- تشخیص و تعیین منابع اصلی ایجاد آلودگیهای محیطی و ارزیابی محدودیتها و امکانات رفع آنها
- ۲-۳- تشخیص مسائل و مشکلات و نارسائیه‌ها در زمینه وضعیت و مشخصات شبکه معابر و امکانات و محدودیتهای حل آنها
- ۲-۴- تشخیص مسائل و مشکلات ناشی از وضعیت و مسیر عناصر و خطوط شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و شبکه جمع‌آوری، هدایت و دفع آبهای سطحی، و امکانات و محدودیتهای حل آنها
- ۲-۵- ارزیابی محدودیتها و امکانات و تشخیص و تعیین اراضی مستعد در محدوده مطالعه برای استقرار و توسعه کاربردهای صنعتی، مسکونی، و خدمات عمومی و رفاهی، و گذران اوقات فراغت
- ۲-۶- تعیین ویژگیها، نارسائیه‌ها و ارزشهای موجود در محدوده مطالعه و ارزیابی محدودیتها و امکانات ارتقاء کیفیت سیما و نمای شهری
- ۲-۷- تشخیص ویژگیها و ارزشهای عناصر مهم و شاخص فضای شهر (چشم اندازهای طبیعی و مصنوع و ابنیه و محوطه‌های با ارزش) و راه‌های حفظ و تقویت آنها

۸-۲- تشخیص پتانسیلها، فرصتها، گرایشها و ارزیابی محدودیتها و امکانات سرمایه‌گذاری توسط مالکان واحدهای صنعتی، بخش خصوصی، نهادهای عمومی و شهرداری در زمینه اجرای طرح

۹-۲- تشخیص اثرات اجرای مصوبات کمیسیون ماده پنج و احکام و ضوابط طرحهای بالادست و موضوعی مصوب در نقش و کارکرد صنعتی، شهری و ترافیکی محدوده مطالعه و در جلب سرمایه‌گذاری لازم برای اجرای طرح

۱۰-۲- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری از مطالعات و تعیین اهداف، راهبردها و سیاستهای کنترل، هدایت و مداخله در فرآیند نوسازی و بهسازی محدوده مطالعه.

قسمت سوم: پیشنهادات

۱-۳- تدوین ضوابط و مقررات و پیشنهاد راهکارها

۱-۱-۳- تدوین ضوابط و مقررات عمومی نحوه استفاده از زمین (تفکیک زمین، نوع کاربری، تعداد طبقات و تراکم)، متناسب با ویژگیهای بخشهای مختلف محدوده مطالعه

۲-۱-۳- تدوین معیارها جهت انتقال یا تثبیت و ضوابط لازم برای بازسازی واحدهای صنعتی موجود و توسعه واحدهای صنعتی جدید

۳-۱-۳- تدوین ضوابط و مقررات عمومی و نقشه‌های نمونه و راهنما برای ساماندهی نمای بدنه‌ها، متناسب با ویژگیهای بخشهای مختلف محدوده مطالعه

۴-۱-۳- تدوین ضوابط و مقررات عمومی و تهیه نقشه‌های نمونه و راهنما برای اصلاح وضعیت کفسازی معابر پیاده و سواره، فضای سبز، مقطع عرضی خیابانها، و طرح تقاطعها و میادین

۵-۱-۳- تدوین ضوابط و مقررات عمومی برای حفاظت و رعایت چشم اندازهای شاخص مصنوع و طبیعی و ابنیه و محوطه‌های دارای ارزشهای تاریخی، مذهبی، فرهنگی و هنری و استفاده از پتانسیل‌های آنها برای ارتقاء کیفیت فضای شهری محدوده مطالعه

۶-۱-۳- پیشنهاد راهکارها برای رفع موانع احتمالی ناشی از موقعیت عناصر و خطوط شبکه تأسیسات زیربنایی و اصلاح شبکه جمع‌آوری، هدایت و دفع آبهای سطحی

۳-۱-۷- پیشنهاد تغییرات یا اصلاحات در مصوبات قبلی کمیسیون ماده پنج و احکام طرحهای بالادست و موضوعی مصوب، در صورت نیاز و ضرورت

۳-۲- تعیین محدوده های نیازمند تهیه طرح

۳-۲-۱- تهیه برنامه و نقشه کاربری اراضی پیشنهادی، و طرح شبکه معابر در محدوده مطالعه در مقیاس ۱:۲۰۰۰

۳-۲-۲- تعیین بخشها و واحدهای صنعتی قابل نگهداری در محدوده طرح

۳-۲-۳- تعریف پروژههای مشخص، تعیین محدودههای نیازمند تهیه طرح، و تدوین چارچوب کلی هر یک از آنها (شامل طرح مسئله، اهداف، راهبردها و رهنمودها)، در زمینههای طراحی مجتمعهای صنعتی، احیاء و مرمت ابنیه و محوطههای با ارزش، بهسازی، نوسازی و بازسازی محوطهها و بافتهای فرسوده و مسئله دار، احداث ابنیه و محوطههای جدید شهری و...

۳-۳- پیشنهاد برنامه اجرایی

۳-۳-۱- تدوین برنامه زمانبندی، تعیین اولویتها و مرحله بندی تهیه و اجرای طرحها

۳-۳-۲- برآورد هزینهها و درآمدها (در ارتباط با مرحله بندی و برنامه زمانبندی پیشنهادی)

۳-۳-۳- پیشنهاد نحوه تأمین منابع مالی مورد نیاز اجرای طرحها

۳-۳-۴- پیشنهاد نحوه جلب مشارکت بخش خصوصی و نهادهای عمومی و دولتی

۳-۳-۵- پیشنهاد تشکیل نهادهای لازم برای مدیریت و اجرای طرح



دبیرخانه کمیسیون ماده پنج

بسمه تعالی

به : جناب آقای دکتر جمشیدی

مدیرکل محترم برنامه ریزی و طرحهای شهرسازی

ر : دبیرخانه کمیسیون ماده پنج

موضوع : طرح نوسازی و بهسازی ناحیه صنعتی خیابان فدائیان اسلام

با سلام

احتراما، بازگشت به نامه شماره ۸۱۲/۱۲۰۲۲۶۹ مورخ ۲۶/۱۲/۸۳ در خصوص طرح مذکور به اطلاع میرساند :

موضوع در جلسات مورخ ۸۳/۴/۲۳ و ۸۳/۵/۲۰ کمیته کار کمیسیون ماده پنج (تدوینر ضمیمه)، مطرح و با توجه به اینکه پیشنهاد ارائه شده، با طرح اولیه که از سوی اداره کل برنامه ریزی و طرحهای شهرسازی ارسال گردیده بود تفاوت اساسی داشته و در جهت کاهش سطوح صنعتی و بهسازی منطقه از ویژگیهای مناسبی برخوردار است، لیکن از آنجائیکه پیش فرضهای ارائه شده جهت تهیه طرح راهبردی مورد نظر قبلا نیازمند طی مراحل قانونی است، مقرر گردید که در صورت احراز ضرورت بازنگری در طرح مصوب، شهرداری تهران طرح پیشنهادی را بصورت تفصیلی تهیه و ارائه نماید. لذا خواهشمند است دستور فرمائید با توجه به مراتب فوق ضمن حمایت سایر دیوایط و مقررات نسبت به مورد اقدام نمایند. ش/۶/۲

رئیس دبیرخانه کمیسیون ماده پنج

رونوشت :

- واحد آتلیه جهت درج در سوابق مربوطه.

۸۳.۱۱.۴۹۸

۸۳/۶/۸

مهر و امضاء
رئیس دبیرخانه

۶/۲
۸۳



✕ صورتجلسه کمیته کار

موضوع نامه شماره ۸۱۲/۸۲۰۲۳۶۹ مورخ ۸۲/۱۲/۲۶ اداره کل برنامه ریزی و طرحهای شهرسازی به شماره پرونده ۱۱۴/۳۷ مورخ ۸۳/۱/۹ درخصوص " طرح نوسازی و بهسازی ناحیه صنعتی محور فدائیان اسلام " که با توجه به لزوم تغییر در احکام و مصوبات ملاک عمل در محدوده طرح ، از جمله طرح جامع جدید (ساماندهی) و طرح تفصیلی بصورت ((طرح راهبردی)) بعنوان مبنای تهیه طرح تفصیلی جدید تهیه و ارائه گردیده با مشخصات :

محدوده مورد مطالعه به مساحت ۴۷۰ هکتار ، که از شمال به میدان شوش ، از جنوب به بل سیمان از غرب به ۲۱ متری بعثت و از شرق به بلوار شهرزاد محدود می گردد. از سطح فوق ۱۲۶/۶ هکتار در منطقه ۱۵ ، ۱۵۳/۴ هکتار در منطقه ۱۶ و ۱۹۰ هکتار در منطقه ۲۰ واقع شده است و راهبردهای کلی :

الف) محدودیت جدی توسعه مسکونی در محدوده طرح به منظور رعایت ظرفیت جمعیتی مناطق (۱۵ ، ۱۶ و ۲۰) .

ب) محدود کردن و هدایت نحوه استفاده اراضی تخصیص داده شده به فضاهای سبز و خدمات شهری ، در حد نیازها و ضروریات واقعی منطقه .

ج) ساماندهی صنایع و یا فعالیتهای تجاری _ بازرگانی وابسته به آن به منظور ارتقاء سطح کیفی فعالیت ها .

د) کاهش آسیب پذیری محدوده طرح در برابر خطرزلزله .

هـ) مکانیابی و تعیین یک و یا چند قطعه زمین بزرگ در موقعیت های مناسب جهت انتقال سهم مالکین و امکان دستیابی به یک طرح شهرسازی معین و پرهیز از طراحی پراکنده و اختصاص اراضی شهرداری به فضای سبز و خدمات شهری و صنایع پاک و در چهارچوب طرح مذکور .

نماینده وزارت کشور

نماینده شورای اسلامی شهر تهران

نماینده سازمان

نماینده سازمان حفاظت

میراث فرهنگی

محیط زیست

نماینده شهردار تهران

نماینده وزارت نیرو

نماینده وزارت جهاد کشاورزی

نماینده وزارت مسکن

و شهرسازی



صورتجلسه کمیته کار

بر مبنای راهبردهای فوق نحوه اختصاص اراضی در طرح تفصیلی آتی طبق جدول ذیل خواهد بود:

کاربری	وضع موجود		طرح تفصیلی		طرح ساماندهی		طرح پیشنهادی	
	سطح (هکتار)	درصد	سطح (هکتار)	درصد	سطح (هکتار)	درصد	سطح (هکتار)	درصد
مسکونی	۲۹	۶/۱۷	۵۴.۶	۱۱/۶۲	۲۲۴.۴	۴۷/۷	۱۳۵/۶	۲۸/۸
صنعتی و انبارداری	۲۶۰	۵۵/۳۲	۴۲.۹	۹/۱۲	۷۸	۱۶/۶	۲۹/۴	۶.۲
فضای سبز	۱۳/۶	۲/۸۹	۱۲۰/۲	۲۵/۵۷	۶۶/۸	۱۴/۳	۵۶	۱۱/۹
خدمات	۱۷/۵	۳/۷۳	۲۶	۵/۵۳	۳۷/۱	۷/۹	۲۶	۵.۶
تجاری ویژه ۳	۱۱/۳	۲/۴	—	—	—	—	۶۱	۱۳
فاقد کاربری	—	—	۶۴/۵	۱۳/۷۳	—	—	—	—
مغایر و حریم	۱۰۶	۲۲/۵۶	۱۶۱/۸	۳۴/۴۳	۶۳/۵	۱۳/۵	۱۶۲/۲	۳۴.۵
بابر و خالی	۳۲/۶	۶/۹۳	—	—	—	—	—	—
جمع	۴۷۰	۱۰۰	۴۷۰	۱۰۰	۴۷۰	۱۰۰	۴۷۰	۱۰۰

توضیح جدول:

۱- در طرح ساماندهی تهران، بدلیل عدم وجود معابر دسترسی سطح معابر کم، و سطوح مسکونی بیشتر شده است.

۲- سطح مسکونی ۱۳۵/۶ هکتار از حاصل جمع ۵۴.۶ هکتار مسکونی مصوب با ۸۱ هکتار مسکونی سهم مالکان متناسبه شده است.

۳- تجاری ویژه یا مراکز تولیدی و نمایشگاهی بر اساس راهبردهای طرح حاضر به فعالیتهای اقتصادی و تجاری مدرن و مرتبط با صنعت اختصاص دارد که متناسب با ویژگیهای هر منطقه و مرتبط با تولید مانند احداث بازارچه ها، نمایشگاهها، دفاتر و نمایندگی صنایع و همچنین تکنو پارک های مرتبط با فن، آوری اطلاعات و ارتباطات ICT می باشد.

موضوع در جلسات مورخ ۸۳/۴/۲۳ و ۸۳/۵/۲۰ کمیته کار مطرح و با توجه به اینکه پیشنهاد ارائه شده، با طرح اولیه که از سوی اداره کل برنامه ریزی و طرحهای شهرسازی ارسال گردیده بود تفاوت اساسی داشته و در جهت کاهش سطوح صنعتی و بهسازی منطقه از ویژگی های مناسبی برخوردار است، لکن از آنجائیکه پیش فرضهای اعلام شده جهت تهیه طرح راهبردی مورد نظر قبلاً نیازمندی طی مراحل قانونی است، مقرر گردید که در صورت احراز ضرورت بازنگری در طرح مصوب، شهرداری تهران طرح پیشنهادی را بصورت تفصیلی تهیه و ارائه نماید.

نماینده سازمان حفاظت نماینده سازمان نماینده شورای اسلامی شهر تهران نماینده وزارت کشور

میراث فرهنگی

محیط زیست

نماینده وزارت مسکن نماینده وزارت جهاد کشاورزی نماینده وزارت نیرو نماینده شهرداری تهران

و شهرسازی

تاریخ: ۱۳۹۱/۱۱/۲۸ مکان: دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شماره: ۱۳۹۱/۱۱/۲۸



معاون شهرسازی و معماری

بنام خدا

تاریخ: ۸۴/۳/۲
شماره: ۸۴۸۶
پیرست

لطف‌های
کلی جهت
واریز
۸۴/۳/۲

جناب آقای مهندس حبیب اللهیان

مشاور محترم شهرسازی شهردار تهران و ریاست مرکز مطالعات برنامه ریزی شهر تهران

موضوع: طرح نوسازی و بهسازی ناحیه صنعتی شمال منطقه ۲۰

باسلام؛

با عنایت به مذاکرات مطروحه در جلسه مورخ ۸۳/۱۱/۵ شورای بررسی و راهبری طرحهای شهرسازی در دفتر اینجانب در خصوص طرح بهسازی و نوسازی ناحیه صنعتی شمال منطقه بیست، به استحضار میرساند:

قرارداد تهیه طرح فوق با مهندسان مشاور مهرآزان منعقد و طی شماره ۸۸۱۰۶-۰۱/۴۷۷۷ مورخ ۸۰/۱۲/۲۸ ابلاغ گردیده و مطالعات و طرح یاد شده پس از بررسی های لازم به کمیسیون ماده پنج ارسال و ریاست دبیرخانه کمیسیون طی نامه شماره ۱۱۴/۱۷۷۳ مورخ ۸۳/۶/۴ نسبت به مورد اعلام نظر نموده است. حال با عنایت به اینکه اصول و سیاستهای کلی طرح با طرح جامع مصوب سال ۷۱ مغایر بوده و به دلیل وسعت محدوده آن (در حدود ۶۰۰ هکتار) و اثر گذاری آن در الگوی توسعه مناطق ۱۵، ۱۶، ۲۰ می بایست با طرح فرادست تهران که در آن نهاد در دست مطالعه و تهیه است هماهنگ گردد، ضمن ایفاد کلیه گزارشات مشاور و طرح یاد شده، خواشمند است مقرر فرمائید پس از بررسی و هماهنگی های لازم و اخذ مصوبات مورد نیاز از شورای عالی شهرسازی مراتب را جهت ابلاغ و تهیه طرح تفصیلی به مهندسان مشاور مسئول مناطق ۱۵، ۱۶ و ۲۰ به این خبرده اعلام شود.

۸۴۸۶-۲/۴ ج

غلامحسین پردلی



شماره: ۵۸۷-۹۶۰۶
تاریخ: ۸۴، ۳، ۲
مهندس مشاور معماری و شهرسازی

۱۴۸

رونوشت:

- آقای دکتر جمشیدی مدیر کل برنامه ریزی و طرحهای شهرسازی جهت اطلاع و پیگیری لازم
- دفتر حوزه معاونت شهرسازی و معماری
- دبیر کمیته اجرایی برنامه ریزی و طراحی شهر تهران

دکتر جمشیدی
۸۴/۳/۲

لطف‌های
کلی جهت
واریز
۸۴/۳/۲