

جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

کارفرما :

مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

نهاد مشترک مسئول تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران

دستگاه بهره بردار :

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

قرارداد :

تهیه الگوی توسعه، طرح های تفصیلی و همکاری با شهرداری منطقه ۳

الگوی توسعه منطقه ۳

ویرایش نهایی



مهندسین مشاور شاران

آبان ماه ۱۳۸۴

موضوع _____ فهرست همکاران _____ نام و نام خانوادگی

مسئولين طرح:

مدیر طرح..... سپیده شفايي
مسئول فني طرح..... فرهاد قصيري

کارشناسان همکار:

مسئول مطالعات برنامه ريزي..... ابو الفضل ابو الفتح قمي
مسئول مطالعات حمل و نقل و ترافيك..... اسماعيل مداحي
مسئول خدمات كامپيوتر ي GIS..... امير علي دوست
مطالعات برنامه ريزي شهري..... علي رضا اسلامي
مطالعات برنامه ريزي شهري..... بابك سلمان پور
مطالعات برنامه ريزي شهري..... امير علي دوست

خدمات كامپيوتر ي:

ترسيم..... امير علي دوست
حروف چيني و صفحه آرايي..... سودابه فتحي
حروف چيني و صفحه آرايي..... مهتاب آشوري

مسئول تداركات..... فريدون سعيدار شادي

عنوان فهرست مطالب صفحه

مقدمه ر

فصل اول

منطقه ۳ در يك نگاه ۱-۱-۱

۱. ۱ تحولات گذشته، وضع موجود و ویژگی‌های منطقه ۱-۱-۱

کاربري اراضي ۱-۱-۱

سازمان فضائي ۱-۱-۵

نظام شبکه و حمل و نقل ۱-۱-۱۷

محيط طبيعي ۱-۱-۱۹

ساختار اقتصادي ۱-۱-۲۱

مسكن ۱-۱-۲۲

۱. ۲ مسائل و مشکلات منطقه ۱-۲-۱

کاربري اراضي ۱-۲-۱

سازمان فضائي ۱-۲-۲

نظام شبکه و حمل و نقل ۱-۲-۳

محيط طبيعي ۱-۲-۴

ساختار جمعيت ۱-۲-۴

ساختار اقتصادي ۱-۲-۵

مسكن ۱-۲-۶

۱. ۳ چشم‌انداز آینده منطقه در الگوي توسعه ۱-۳-۱

طرح‌هاي فرادست ۱-۳-۱

گرایش‌هاي موجود ۱-۳-۷

دیدگاه‌ها و سیاست‌هاي توسعه ۱-۳-۱۰

بیانیه ۱-۳-۱۷

عنوان _____ فهرست مطالب _____ صفحه

1. 4 اهداف و راهبردهای توسعه آینده منطقه	۱-۴-۱
کاربري اراضي	۱-۴-۱
سازمان فضائي	۱-۴-۳
نظام شبکه و حمل و نقل	۱-۴-۵
محیط طبیعی	۱-۴-۶
ساختار جمعیت	۱-۴-۷
ساختار اقتصادي	۱-۴-۸
مسکن	۱-۴-۸
1. 5 سنجش و ارزیابی	۱-۵-۱
مقایسه محتوایی وضع موجود و گرایشات منطقه با چشم انداز آن	۱-۵-۱
مقایسه میزان سازگاري خاستگاهها و چشم اندازها	۱-۵-۱
سنجش تعاملی	۱-۵-۱

فصل دوم

2. 1 کانون ها، عرصه ها و محورهای کارکردی در الگویی توسعه منطقه	۲-۱-۱
مقایسه محتوایی وضع موجود و گرایشات منطقه با چشم انداز آن	۲-۱-۴
مقایسه میزان سازگاري خاستگاهها و چشم اندازها	۲-۱-۲۸
2. 2 نظام پهنه بندی عمومی کاربری زمین	۲-۲-۱
واحدهای فعالیت در منطقه	۲-۲-۱
واحدهای فعالیت و گروه کاربری ها	۲-۲-۲
ارزیابی تعداد و موقعیت استقرار گروه های کاربری در منطقه	۲-۲-۱۷
ویژگی های عمومی حوزه ها	۲-۲-۲۴
پیشنهاد	۲-۲-۳۱

عنوان _____ فهرست مطالب _____ صفحه

پهنه‌بندی پیشنهادی استفاده از اراضی منطقه.....	۲۰۲-33
2. 3 مبانی، معیارها و مشخصات طرح و ضوابط ومقررات پیشنهادی پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه.....	۲-3-۱
دیدگاه‌ها و سیاست‌های پهنه‌بندی.....	۲-۳-۱
مبانی و معیارهای تعیین پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین.....	۲-۳-۱
ضوابط و مقررات پهنه‌بندی پیشنهادی استفاده از اراضی منطقه.....	۲-۳-۳
2. 4 محدوده‌های مداخله در الگوی توسعه شهری منطقه.....	۲-۴-۱
2. 5 تعیین محدوده یافت‌های فرسوده.....	۲-۵-۱
تحلیل ویژگی‌های اصلی یافت فرسوده.....	۲-۵-۴
محدوده بلوک‌های فرسوده منطقه.....	۲-۵-۲۸
راهبردهای مداخله.....	۲-۵-۲۸
2. 6 مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح حدود منطقه.....	۲-۶-۱
حدود منطقه.....	۲-۶-۱
مرز منطقه ۳ با مناطق پیرامونی.....	۲-۶-۳
پیشنهادهای.....	۲-۶-۷
دیدگاه شهرداری منطقه.....	۲-۶-۹
2. 7 تقسیمات داخلی منطقه.....	۲-۷-۱
تقسیمات داخلی پیشنهادی منطقه.....	۲-۷-۷
2. ۸ جمعیت در الگوی توسعه منطقه.....	۲-۸-۱
ویژگی‌های وضع موجود.....	۲-۸-۱
گرایش‌های موجود.....	۲-۸-۶
امکانات و محدودیت‌ها.....	۲-۸-۷
برآورد جمعیت پذیری منطقه بر اساس گزینه‌های موجود.....	۲-۸-۸
2. ۹ طبقه‌بندی شبکه راهها.....	۲-۹-۱
رده‌بندی و سلسله مراتب شبکه معابر در وضع موجود.....	۲-۹-۴
عنوان..... فهرست مطالب..... صفحه	

- سیاست‌های کلی الگوی توسعه از دیدگاه ترافیکی..... ۲.۹.۱۱
- ۲.۱۰.۲ طرح‌های موضعی و موضوعی..... ۲.۱۰.۱
- طرح بهسازی حوزه خدمات فرامنطقه‌ای شمال غربی منطقه..... ۲.۱۰.۱
- طرح ساختاری مرکز جدید کلانشهر تهران..... ۲.۱۰.۱
- طراحی شهری محورهای مجهز شهری..... ۲.۱۰.۲
- طراحی شهری میدان‌های ونک، شیخ بهائی، مادر، اختیاریه..... ۲.۱۰.۴
- طراحی شهری مسیرهای غیاثوند، شهرزاد، زرگنده و نیل..... ۲.۱۰.۵

عنوان _____ فهرست جداول _____ صفحه

جدول ۱.۵.۲ . مقایسه محتوای وضع موجود و گرایش‌ات منطقه با چشم‌انداز آن.....	۱-۵-۲
جدول ۱.۵.۳ . مقایسه میزان سازگاری خاستگاه‌ها و چشم‌اندازها.....	۱-۵-۳
جدول ۱.۵.۴ . سنجش تعاملی.....	۱-۵-۴
جدول ۲.۱.۸ . مشخصات کانونهای کارکردی.....	۲-۱-۸
جدول ۲.۱.۱۰ . مشخصات عرصه‌های شهری و فراشهری.....	۲-۱-۱۰
جدول ۲.۱.۱۳ . پیشنهادی تغییر مقیاس کارکردی محورها.....	۲-۱-۱۳
جدول ۲.۲.۴۳ . مقایسه پهنه‌ها در وضع موجود و پیشنهادی.....	۲-۲-۴۳
جدول ۲.۵.۴ الف . اطلاعات مربوط به مسکن و جمعیت انواع بافت‌های فرسوده.....	۲-۵-۴
جدول ۲.۵.۴ ب . مساحت کاربری‌های موجود در هر یک از انواع بافت‌های فرسوده.....	۲-۵-۴
جدول ۲.۵.۴ ت . اطلاعات مربوط به نوع و تعداد کارگاه‌های موجود در انواع بافت‌های فرسوده.....	۲-۵-۴
جدول ۲.۶.۵ . مشخصات حدود منطقه و مناطق همجوار.....	۲-۶-۵
جدول ۲.۷.۸ الف . مقایسه نواحی در وضع موجود و پیشنهادی.....	۲-۷-۸
جدول ۲.۷.۸ ب . مقایسه محلات در وضع موجود و پیشنهادی.....	۲-۷-۸
جدول ۲.۹.۵ . مشخصات فیزیکی و کارکردی معابر منطقه.....	۲-۹-۵
جدول ۲.۹.۶ . انطباق طبقه‌بندی راههای شرکت جامع مطالعات حمل‌ونقل با طبقه‌بندی آیین‌نامه طراحی راههای شهری.....	۲-۹-۶
جدول ۲.۹.۸ . مشخصات فیزیکی و کارکردی پیشنهادی برای معابر.....	۲-۹-۸
جدول ۲.۱۰.۱ . طرح‌های پیشنهادی.....	۲-۱۰-۱

عنوان _____ فهرست نقشه‌ها _____ صفحه

نقشه ت . موقعیت منطقه ۳ در شهر تهران	۱۰۰۳
نقشه ۱.۱.۲۰ . موقعیت بلندی‌ها	۱۰۱.۱۲
نقشه ۲.۱.۶ . کانون‌ها و عرصه‌های موجود	۲.۱۳-۱
نقشه ۲.۱.۸ . رده‌های عملکردی محور‌ها (وضع موجود)	۲.۲۷-۱
نقشه ۲.۱.۱۳ . رده‌های عملکردی محور‌ها (پیشنهادی)	۲.۳۱-۱
بناهای مسکونی کوتاه مرتبه	۲.۲۰۳
پراکنش و تمرکز سفارت‌خانه‌ها	۲.۲۰۳
بناهای مسکونی میان مرتبه و بلند مرتبه	۲.۲۰۴
پراکنش و تمرکز واحدهای آموزشی (در مقیاس محلی)	۲.۲۰۵
پراکنش و تمرکز واحدهای آموزشی و درمانی منطقه‌ای (در مقیاس منطقه‌ای)	۲.۲۰۶
پراکنش و تمرکز واحدهای خرده فروشی و خدماتی روزانه (در مقیاس محلی)	۲.۲۰۷
پراکنش و تمرکز واحدهای خرده فروشی و خدماتی هفتگی و ماهانه (در مقیاس منطقه)	۲.۲۰۸
پراکنش و تمرکز خدمات جهانگردی، پذیرایی و فرهنگی (در مقیاس فرامنطقه‌ای)	۲.۲۰۹
پراکنش و تمرکز شرکتها و دفاتر	۲.۲۰۱۰
پراکنش و تمرکز ادارات و فروشگاه‌های بزرگ (در مقیاس فرامنطقه‌ای)	۲.۲۰۱۱
پراکنش و تمرکز واحدهای تولیدی کوچک	۲.۲۰۱۲
پراکنش و تمرکز سالن‌های ورزشی	۲.۲۰۱۳
پراکنش و تمرکز مجموعه‌های تفریحی و ورزشی	۲.۲۰۱۴
پراکنش و تمرکز واحدهای نیمه صنعتی	۲.۲۰۱۵
پراکنش و تمرکز واحدهای صنعتی	۲.۲۰۱۶
تمرکز محوری فعالیت‌ها	۲.۲۰۱۹
تمرکز پراکنده فعالیت‌ها	۲.۲۰۲۰

عنوان _____ فهرست نقشه‌ها _____ صفحه

نقشه ۲.۲.۳۰ . منطقه‌بندی وضع موجود.....	۲۰۲۳
نقشه ۲.۲.۳۹ . منطقه‌بندی پیشنهادی.....	۲۰۳۷
نقشه ۲.۴.۴ . محدوده‌های مداخله.....	۲۰۴۰۴
نقشه ۲.۵.۲ الف . محدوده بافت‌های فرسوده.....	۲۰۵۰۸
نقشه ۲.۵.۲ ب . محدوده بافت‌های فرسوده.....	۲۰۵۰۹
نقشه ۲.۵.۲ ت . محدوده بافت‌های فرسوده.....	۲۰۵۰۱۰
نقشه ۲.۵.۳ . محدوده بافت‌های فرسوده.....	۲۰۵۰۱۱
نقشه ۲.۶.۱۱ . محدوده پیشنهادی منطقه.....	۲۰۶۰۸
نقشه ۲.۷.۲ . حدود و تقسیمات داخلی منطقه (وضع موجود).....	۲۰۷۰۲
نقشه ۲.۷.۲ . حدود و تقسیمات داخلی منطقه (پیشنهادی).....	۲۰۷۰۱۰
نقشه ۲.۹.۵ . سلسله مراتب شبکه دسترسی (وضع موجود).....	۲۰۹۰۱۰
نقشه ۲.۹.۸ . سلسله مراتب شبکه دسترسی (پیشنهادی).....	۲۰۹۰۱۹
نقشه ۲.۱۰.۱ . طرح‌های موضعی.....	۲۰۱۰۰۸
نقشه ۲.۱۰.۴ . طرح ساختاری مرکز جدید کلانشهر تهران.....	۲۰۱۰۰۹

عنوان _____ فهرست نمودارها _____ صفحه

نمودار ۲۳.۲.۲ - تعداد فعالیت در هر گروه کاربری در منطقه ۳ ۲۰۲۰۱۸

مقدمه

۱. تحقق اهداف چشم‌انداز توسعه شهری منطقه مستلزم عملیاتی کردن راهبردهای آن در قالب سیاست‌ها و طرح‌های عملی است. ارائه الگویی توسعه شهری منطقه، از منظر ویژگی‌های ساختار کالبدی و سازمان فضایی آن، آغاز تداوم این فرآیند عملیاتی و بخشی از آن است. در الگویی توسعه منطقه، چارچوب عمومی تحولات کالبدی - فضایی منطقه و عناصر بنیادین آن تبیین می‌شود. این الگو، به‌نوبه‌خود، مبنای تدوین سیاست‌های نظارتی و کنونی و ارائه طرح‌ها و پروژه‌های اجرایی قرار می‌گیرد.
۲. الگویی توسعه شهری منطقه، از یک‌سو وابسته به خصوصیات کالبدی، عملکردی و منطقه در حال حاضر بوده و از سوی دیگر در پی ایجاد تحولات و تغییرات لازم در آنها در جهت هماهنگی و انطباق با هدف‌های چشم‌انداز توسعه منطقه می‌باشد. از این‌رو فرایندی متشکل از تحولات همبسته در اجرای یک ساختار کالبدی - فضایی و متکی به زمان بوده و جریانی تدریجاً گسترش‌یافته و فراگیر می‌باشد.
۳. اسناد مکتوب و نقشه‌های ارائه شده تحت عنوان الگویی توسعه منطقه، ویرایش اول نقطه نظرهای مهندسان مشاور شاران در زمینه برخی از اجرای سازمان کالبدی - عملکردی نظام شهری منطقه است که در چارچوب هماهنگی‌های به عمل آمده میان مهندسان مشاور مسئول مناطق شهر، جهت هماهنگی با موارد متناظرشان در طرح جامع شهر تهران و نیز اظهار نظر کارشناسان نهاد تقدیم می‌شود.
۴. مهمترین موارد تبیین در اسناد ارائه شده عبارتند از:
 - (الف) شناسایی کانون‌ها، محورها و عرصه‌های عملکردی منطقه و پیشنهاد تعدیل‌های لازم در رده سلسله مراتبی عملکردی و پیوستگی فضایی آنها؛
 - (ب) پیشنهاد تغییرات لازم در ساختار عملکردی شبکه راههای منطقه در جهت ایجاد یک نظام همبسته سلسله مراتبی ترافیکی - عملکردی؛
 - (ب) شناسایی پهنه‌های عمومی کاربری زمین در منطقه و پیشنهاد پهنه‌بندی متناظر با اهداف الگویی توسعه منطقه؛
 - (ت) معرفی پهنه‌های عمومی مداخله در بافت‌های کالبدی و حوزه‌های عملکردی منطقه در جهت معاصر سازی و کارآمد کردن آن.

منطقه ۳ در يك نگاه

(الف) منطقه ۳ به عنوان یکی از تقسیمات شهر تهران رسماً در سال ۱۳۵۸ ایجاد گردید اما تحولاتی که در پهنه این منطقه صورت گرفته است حکایت از يك سابقه طولانی آبادانی به ویژه در ارتباط با بافت‌های اندامواره‌ای دارد.

(ب) تأسیس منطقه ۳ و توسعه آن بر پهنه‌ای صورت گرفته است که چندین هسته سکونتگاهی بیلاقی و دارای فعالیت کشاورزی (زراعت و بویژه باغداری) مانند دروس، زرگنده، قلهاک و دهنک در آن استقرار داشته و حیاتی سرزنده و پر رونق داشتند.

(ت) منطقه ۳ شهرداری تهران یکی از ۲۲ منطقه شهر تهران است که در پهنه شمال شرقی شهر واقع شده است. این منطقه از شمال با منطقه ۱، از شرق با منطقه ۴، از جنوب با مناطق ۶ و ۷ و از غرب با منطقه ۲ هم‌مرز و هم‌جوار است (نقشه شماره ت).

(ث) پهنه منطقه ۳ مساحتی بالغ بر ۲۹۴۵ هکتار دارد و دارای ۶ ناحیه و ۱۱ محله است که به ترتیب مبنای عملکرد واحدهای ارائه خدمات شهری و ممیزی املاک هستند.

(ج) جمعیت منطقه در سال ۱۳۷۵ به ۲۳۷،۳۰۱ نفر بالغ شده است که ۱/۱۴ برابر تعداد متناظر آن در سال ۱۳۶۵ می‌باشد. همچنین، مشاور تعداد جمعیت منطقه در سال ۱۳۸۱ را بالغ بر ۲۶۹،۲۰۰ نفر تخمین می‌زند.

(ح) الگوی توزیع خانوارهای معمولی ساکن در منطقه ۳ برحسب تعداد اعضای آنها در سال ۱۳۷۵ نشان می‌دهد که ۴۸/۶ درصد آنها جزء خانوارهای کم جمعیت (۱ تا ۳ نفره)، ۴۴/۰ درصد جزء خانوارهای با جمعیت متوسط (۴ و ۵ نفره) و ۷/۴ درصد دیگر جزء خانوارهای پرجمعیت (۷ نفره و بیشتر) هستند. مقایسه این نسبت‌ها با نسبت‌های متناظرشان در کل شهر تهران (بترتیب ۴۰/۱ درصد، ۴۲/۱ درصد و ۱۷/۸ درصد) به وضوح حاکی از کم‌بودن فراوانی نسبی خانوارهای پرجمعیت و بیشتربودن سهم نسبی خانوارهای کم جمعیت و با جمعیت متوسط در این منطقه در قیاس با شهر تهران

است.

(خ) مهمترین تفاوت قشر بندی اجتماعی - اقتصادی ساکنان منطقه ۳ و کل شهر تهران آن است که سهم نسبی مدیران و کارکنان عالیرتبه اداری و متخصصان و تکنسین ها در میان ساکنان منطقه ۳ به مراتب بیشتر از آن در شهر تهران بوده و در مقابل سهم نسبی کارکنان امور تولیدی و حمل و نقل در منطقه ۳ کمتر از آن در کل شهر آن است.

(د) در پهنه منطقه ۳ دو حوزه عملکردی تفکیک شده شامل "حوزه مسکونی" و "حوزه خدمات فرامنطقه‌ای" وجود دارند:

حوزه خدمات فرامنطقه‌ای که بافتی درشت‌دانه دارد شامل دو مجموعه شهری با مشخصات زیر است:

(۱) مجموعه شهری واقع در شمال غربی منطقه که حدود ۵۰۰ هکتار مساحت دارد و پهنه آن از شمال با بزرگراه چمران، از شرق با خیابان ولیعصر، از جنوب با خیابان‌های عطارنیشابوری - آراوات - رشیدیاسمی و از غرب با بزرگراه سنول محدود می‌شود. عمده‌ترین عناصر این مجموعه عبارتند از شهربازی، نمایشگاه بین‌المللی، هتل استقلال، صداوسیما، پارک ملت، بیمارستان قلب، بیمارستان خاتم‌الانبیاء، بیمارستان ولیعصر و مدرسه پرستاری، دانشگاه خواجه نصیرالدین طوسی، ورزشگاه آراوات، تأسیسات وزارت نیرو، مجموعه ورزشی جانبازان، قرارگاه ثارالله و مجموعه ورزشی انقلاب؛

(۲) مجموعه شهری اراضی عباس‌آباد واقع در جنوب منطقه که ۵۵۹ هکتار مساحت دارد و بخش اعظم آن با مساحت حدود ۳۵۰ هکتار در منطقه ۳ و دو بخش دیگر آن یعنی پارک سوار بیهقی در منطقه ۶ و مصلی در منطقه ۷ قرار گرفته‌اند. این مجموعه دارای طرح جامع بوده و به جز مصلی و پارک سوار بیهقی، کاربری‌های عمده‌ای چون پارک طالقانی، بانک مرکزی، فرهنگستان جمهوری اسلامی ایران و کتابخانه ملی از جمله عناصر شهری اصلی طرح هستند.

(ذ) بجز دو مجموعه شهری حوزه خدمات فرامنطقه‌ای مابقی اراضی منطقه ۳ در پوشش حوزه مسکونی است. این حوزه که بافتی ریزدانه دارد، کاربری‌های متنوعی را دربر گرفته است که در معابر اصلی عمدتاً به صورت راسته‌های فعالیتی و در برخی از قسمت‌های آن به صورت هسته‌ها و مجموعه‌های فعالیتی می‌باشد.



(ر) از کل مساحت منطقه ۳ شهرداری حدود ۳۹/۲ درصد به کاربری مسکونی، ۹/۴ درصد به فضای سبز، ۶/۵ درصد به خدمات اداری، ۳/۹ درصد به خدمات ورزشی، ۲/۵ درصد به خدمات آموزشی و آموزش عالی، ۲/۲ درصد به خدمات فرهنگی، ۰/۱ درصد به خدمات مذهبی اختصاص داده شده است، ضمن آن که سهم نسبی اراضی تجاری ۳/۴ درصد، تأسیسات و تجهیزات شهری ۰/۷ درصد، مناطق نظامی و انتظامی ۱/۶ درصد، صنایع و حمل و نقل و انبارها ۰/۹ درصد، و اراضی ساخته نشده و بایر ۵/۵ درصد و... است. سطح اختصاص یافته به شبکه راه ها حدود ۲۲/۲ درصد مساحت منطقه را به خود اختصاص داده است.

(ز) بخش قابل توجهی از اراضی منطقه تحت اشغال کاربری های فرامنطقه ای می باشد که برپایه برداشت های میدانی و محاسبات مشاور مساحت کل اراضی کاربری های فرامنطقه ای بالغ بر ۵۰۹/۰ هکتار است.

(س) از کل مساحت اراضی کاربری های فرامنطقه ای و شهری منطقه، حدود ۲۰۱/۸ هکتار (۳۹/۶ درصد) مربوط به فضای سبز، ۱۰۴/۳ هکتار (۲۰/۵ درصد) مربوط به کاربری ورزشی، ۶۱/۷ هکتار (۱۲/۱ درصد) مربوط به کاربری فرهنگی و ...، ۴۷/۷ هکتار (۹/۴ درصد) مربوط به کاربری اداری و ۲۵/۱ هکتار (۴/۹ درصد) مربوط به کاربری نظامی - انتظامی می باشد، ضمن آن که ۲۴/۱ هکتار (۴/۷ درصد) اراضی این کاربری ها نیز تحت پوشش کاربری آموزش عالی و ۱۵/۲ هکتار (۳/۰ درصد) تحت اشغال کاربری پذیرایی و جهانگردی است.

۱. ۱. تحولات گذشته، وضع موجود و ویژگی‌های منطقه

کاربری اراضی

۱. ۱. ۱. از کل مساحت ۲۹۴۵/۳ هکتاری منطقه ۳ شهرداری حدود ۳۹/۲ درصد به کاربری مسکونی، ۹/۴ درصد به فضای سبز، ۶/۵ درصد به خدمات اداری، ۳/۹ درصد به خدمات ورزشی، ۲/۵ درصد به خدمات آموزشی و آموزش عالی، ۲/۲ درصد به خدمات فرهنگی، ۰/۱ درصد به خدمات مذهبی اختصاص داده شده است، ضمن آنکه سهم نسبی اراضی تجاری ۳/۴ درصد، تأسیسات و تجهیزات شهری ۰/۷ درصد، مناطق نظامی و انتظامی ۱/۶ درصد، صنایع و حمل و نقل و انبارها ۰/۹ درصد، و اراضی ساخته نشده و بایر ۵/۵ درصد است. سطح اختصاص یافته به شبکه راه‌ها حدود ۲۳/۲ درصد مساحت منطقه را به خود اختصاص داده است.

۲. ۱. ۱. پهنه منطقه ۳ دارای دو عملکرد غالب شامل عملکردهای "مسکونی" و "خدمات فرامنطقه‌ای" می‌باشد.

خدمات فرامنطقه‌ای

۳. ۱. ۱. منطقه ۳ شهرداری تهران به علت موقعیت مکانی، سهولت دسترسی، برخورداری از مزیت نسبی داشتن بسیاری از امکانات و تسهیلات برتر شهری و... شرایطی را داراست که موجب جلب بسیاری از کاربری‌های فرامنطقه‌ای و استقرار واحدهای فعالیتی در داخل منطقه شده است.

۴. ۱. ۱. مساحت اراضی کاربری‌های فرامنطقه‌ای و شهری که در منطقه استقرار یافته‌اند، معادل ۵۰۹ هکتار می‌باشد. از این میزان حدود ۲۰۱/۸ هکتار (۳۹/۶ درصد) مربوط به فضای سبز، ۱۰۴/۳ هکتار (۲۰/۵ درصد) مربوط به کاربری ورزشی، ۶۱/۷ هکتار (۱۲/۱ درصد) مربوط به کاربری فرهنگی و...، ۴۷/۷ هکتار (۹/۴ درصد) مربوط به کاربری اداری و ۲۵/۱ هکتار (۴/۹ درصد) مربوط به کاربری نظامی - انتظامی می‌باشد، ضمن آنکه ۲۴/۱ هکتار (۴/۷ درصد) اراضی این کاربری‌ها نیز تحت پوشش کاربری آموزش عالی و ۱۵/۲ هکتار (۳/۰ درصد) تحت اشغال کاربری پذیرایی و جهانگردی است.

۵.۱.۱ از کل مساحت اراضی کاربری‌های فرامنطقه‌ای یاد شده، ۲۰۲/۶ هکتار (۳۹/۸ درصد) آن در ناحیه ۴ و ۱۹۹/۳ هکتار (۳۹/۲ درصد) در ناحیه ۱ قرار دارد. این دو ناحیه مهمترین پهنه‌های محل استقرار کاربری‌های فرامنطقه‌ای و شهری در سطح منطقه هستند، هرچند در همه نواحی دیگر منطقه نیز اراضی قابل توجهی به این دسته از کاربری‌های شهری اختصاص داده شده است.

۶.۱.۱ فهرست دسته‌بندی شده کاربری‌های عمده منطقه ۳ به قرار زیر است:

(الف) اقامتگاه‌های دستجمعی؛

(ب) هتل‌ها؛

(ت) مراکز آموزش عالی؛

(ث) بیمارستان‌ها؛

(ج) مراکز تفریحی؛

(ح) ورزشگاه‌ها؛

(خ) سفارتخانه‌ها؛

(د) وزارتخانه‌ها؛

(ذ) مراکز اداری؛

(ر) مراکز اداری شهرداری؛

(ز) مراکز تجاری-اداری.

۷.۱.۱ این خدمات در سطح منطقه به دو صورت استقرار «حوزه‌ای» و «نقطه‌ای» قابل تشخیص هستند:

(الف) استقرارحوزه‌ای:

بیشترین تمرکز خدمات فرامنطقه‌ای که به صورت حوزه‌ای استقرار یافته‌اند، در دو حوزه زیر مشاهده می‌گردند:

(۱) حوزه واقع در شمال غربی منطقه که حدود ۵۰۰ هکتار مساحت دارد و از شمال با بزرگراه چمران، از شرق با خیابان ولیعصر، از جنوب با خیابان‌های عطارتیشابوری - آرات - رشیدیاسمی و از غرب با بزرگراه سنول محاط می‌شود؛

(۲) حوزه اراضی عباس‌آباد واقع در جنوب منطقه که ۵۵۹ هکتار مساحت دارد و

بخش اعظم آن با مساحت حدود ۳۵۰ هکتار در منطقه ۲ و دو بخش دیگر آن

یعنی پارک‌سوار بیهقی در منطقه ۶ و مصلی در منطقه ۷ قرار گرفته‌اند.

(ب) استقرار نقطه‌ای:

به سبب مختلط بودن کاربری‌ها در سرتاسر پهنه منطقه ۲، بسیاری از خدمات

فرامنطقه‌ای در بخش‌های مسکونی استقرار یافته‌اند که این امر در صورت سازمان یافتن

نحوه پراکنش این خدمات از مزیت‌های بالایی منطقه بوده و موجب سرزندگی آن

می‌باشد.

۸.۱.۱ در این ارتباط می‌توان به استقرار ۶۹ سفارتخانه، دفتر سیاسی و اقامتگاه سفیر اشاره کرد، که

بجز باغ تابستانی سفارت انگلیس که در شرق خیابان شریعتی، بالادست تقاطع خیابان دولت

قرار دارد، سایر آنها به‌طور پراکنده در نیمه غربی منطقه حدفاصل بزرگراه مدرس و خیابان

ولیعصر استقرار یافته‌اند.

حوزه مسکونی

۹.۱.۱ بجز دو حوزه خدمات فرامنطقه‌ای تقریباً مابقی اراضی منطقه ۳ تحت پوشش حوزه مسکونی

است. این حوزه کاربری‌های متنوعی را دربرگرفته است که در معابر اصلی عمدتاً به‌صورت

راسته‌های فعالیتی و در برخی از قسمت‌های آن به‌صورت هسته‌ها و مجموعه‌های فعالیتی

می‌باشد.

۱۰.۱.۱ حوزه مسکونی منطقه ۲ در مقایسه با حوزه مسکونی سایر مناطق بافتی نسبتاً درشت‌دانه دارد.

این بافت به دو صورت قابل تشخیص است:

(الف) مجتمع‌های مسکونی که مساحت زمین آنها بیش از ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد و بیشتر

بلندمرتبه می‌باشند؛

(ب) قطعات تفکیکی که میانگین اندازه آنها بیش از ۴۰۰ مترمربع بوده و بیشتر کوتاه مرتبه

می‌باشند.

حوزه‌های مسکونی بلندمرتبه (برج‌های مسکونی):

(الف) در کاربری مسکونی حوزه مسکونی منطقه ۲ وجود برج‌های اسکان، پارک‌دوپرنس،

ایران‌سکنا، گارنی و آفتاب که در بخش جنوب غربی منطقه استقرار دارند جلب توجه

می‌کند. برج‌های مسکونی فوق‌الذکر در زمره نمونه‌های اصیل از نسل اول برج‌سازی در

ایران هستند، که هم در شکل‌گیری استخوان‌بندی کالبدی و هم در تکوین ساختار

فضایی منطقه، نقشی مؤثر دارند؛

(ب) نسل‌های بعدی بلندمرتبه‌سازی ساختمان‌ها که به‌واسطه سودجویی آزمندان و تأمین منافع یک‌سویه و بر علیه منافع عامه بنا شده‌اند، به ملاحظات و مراقبت‌های محیطی و نیز تأمین منافع عامه‌شهروندان عنایتی نداشته‌اند.

حوزه‌های مسکونی کوتاه‌مرتبه؛

حوزه‌های مسکونی کوتاه‌مرتبه به‌طور کلی یا دارای بافت‌های اندام‌واره می‌باشند و یا ساختاری شطرنجی دارند.

(الف) بافت‌های مسکونی اندام‌واره؛

منطقه ۳ دارای بافت‌های مسکونی اندام‌واره‌ای همچون اختیاریه و احتشامیه در شمال شرق، قیطره، قلعهک، زرگنده و حسن‌آباد در شمال‌مرکزی و ده ونک واقع در غرب منطقه با مجموع ۵۸۰ هکتار می‌باشد. این بافت‌ها دارای بناها و باغ‌های باارزش و همچنین دارای بناهای متروک می‌باشند و در قسمت‌هایی از آنها حاشیه‌نشینی شکل گرفته است.

(ب) بافت‌های مسکونی شطرنجی؛

سایر قسمت‌های بافت مسکونی منطقه ۳ دارای بافت شطرنجی منظم می‌باشد. این حوزه‌های مسکونی تقریباً در تمامی منطقه گسترش یافته‌اند. در غرب محدوده خیابان‌های ونک و ملاصدرا، در مرکز، محدوده بین خیابان ولیعصر و بزرگراه مدرس و محدوده بین بلوار میرداماد و خیابان ظفر و در شرق، محدوده جنوب خیابان دولت و محدوده خیابان پاسداران دارای این نوع بافت می‌باشند.

سایر اراضی منطقه

۱۱.۱.۱ بخش عمده‌ای از عناصر کاربری تجاری حوزه مسکونی منطقه ۳ در پدید آمدن محیط‌های شهری فعال و سرزنده و به‌شکل راسته‌هایی از قلمرو عمومی نقش مؤثر داشته‌اند. خیابان‌های پاسداران، شریعتی، ولیعصر و شیراز و نیز بلوار میرداماد نمونه‌های بارز اینگونه محیط‌های شهری هستند که به‌صورت محور مجهز شهری فعال می‌باشند.

۱۲.۱.۱ کل مساحت اراضی بایر قابل بارگذاری در منطقه در حدود ۱۴۹ هکتار و اراضی نظامی ۱۴ هکتار است.

سازمان فضایی

۱۳.۱.۱ منطقه ۳ در بستر تاریخی توسعه تهران قرار گرفته است و دو مجرای استخوان‌بندی تهران یعنی خیابان‌های شریعتی و ولیعصر از پهنه منطقه ۳ می‌گذرند. این عوامل در تحولات پرونق منطقه نقش بارزی داشته‌اند.

پهنه منطقه ۳ به واسطه بزرگراه‌های مرز شمالی (بزرگراه‌های صدر، مدرس و چمران)، جنوبی (بزرگراه رسالت) و غربی (بزرگراه چمران) و در شرایط فقدان مناسبات بدنه‌های آنها در تراز همسطح زمین، دچار گسیختگی سراسری (به جز نقاط ارتباطی و گره‌ای غیرهمسطح) از مناطق همجوار شده است. اما مرز شرقی آن (خیابان پاسداران - شریعتی) شریانیست که به واسطه برخورداری از مناسبات بدنه‌ای در تراز همسطح زمین و در سرتاسر این مرز مفروض، با منطقه همجوار پیوندی بدون احساس مکان مرزبندی شده را القاء می‌کند.



بزرگراه صدر

ویژگی‌های سازمان فضایی (استخوان‌بندی)

۱۴.۱.۱ عناصر اصلی که در منطقه ۳ کارکرد و ادراک منطقه را میسر می‌کنند و به عنوان عناصر اصلی سازمان فضایی (استخوان‌بندی کالبدی) محسوب می‌گردند عبارتند از:

(الف) مجراها (کریدورها) متشکل‌اند از:

(۱) مجراهای عبوری که به صورت شبکه معابر شریانی با الگوی شطرنجی - شانهای هستند که محورهای آنها عمدتاً در جهات شمالی - جنوبی و یا شرقی - غربی استقرار یافته‌اند؛

(۲) مجراهای طبیعی که به صورت مسیل‌هایی در راستای عمومی شمالی - جنوبی قرار دارند، می‌باشند.

(ب) حوزه‌ها:

(۱) حوزه‌های مسکونی:

ویژگی‌های حوزه‌های مسکونی عبارتند از:

- عناوین معتبري همچون ونك، زرگنده، دروس، اختیاریه و... به پاره‌های ناپیوسته‌ای از منطقه ۳ اشاره دارد که پیش از تکوین منطقه ۳ سابقه سکونتگاهی با بافتی اندامواره‌ای داشته و با مفهوم تقسیمی از شهر قدیم شکل گرفته‌اند؛
- حوزه‌های مسکونی اخیر «همچون جردن (حداصل مدرس و ولیعصر)، داودیه (حداصل دستگردی و میرداماد) و شیخ بهایی» با دانه‌بندی نسبتاً درشت پوششی موزانیک شده در منطقه ایجاد کرده‌اند؛
- وجود مجتمع‌های مسکونی (همچون پارک دو پرنس، ونك پارک، اسکان، دوما، ایران سکن، آفتاب، سامان) موجب گردیده تا بخشی از حوزه‌های مسکونی منطقه دارای دانه‌بندی درشت و توده‌ای مرتفع گردد.

(۲) حوزه‌های خدماتی:

ویژگی حوزه‌های خدماتی عبارتند از:

- حوزه‌های خدماتی فرامنطقه‌ای که عمدتاً شامل دو مجموعه شهری مجزا در جنوب (اراضی عباس‌آباد) و شمال غربی منطقه (مجموعه نمایشگاه، صدا و سیما، پارک ملت، مجموعه ورزشی انقلاب و...) هستند، دارای بافتی درشت‌دانه می‌باشند.

ساختار استخوان‌بندی منطقه

- ۱.۱.۱۵ بزرگراه مدرس منطقه ۳ را به دو نیمه شرقی - غربی تقسیم کرده است. با وجود اینکه هر دو این نیمه‌ها عوامل اصلی استخوان‌بندی منطقه را دربر دارند، اما نهایتاً هر یک با استخوان‌بندی متفاوتی شکل گرفته‌اند.

مشخصات و ویژگی‌های استخوان‌بندی نیمه غربی

- ۱.۱.۱۶ مشخصات و ویژگی‌های استخوان‌بندی نیمه غربی منطقه ۳ به قرار زیر است:

(الف) مجاری (کریدورها):

- (۱) شبکه شریان‌ها الگویی شطرنجی دارد؛
- (۲) خیابان ولیعصر عمده‌ترین شریان شمالی - جنوبی و راسته تجاری - خدماتی است؛

(۳) خیابان آفریقا به‌ویژه در بخش شمالی که عملکرد راسته خدماتی - تجاری دارد،

دوقلوی تقویت‌کننده و پشتیبان خیابان ولیعصر است؛

(۴) هیچ یک از مسیرها در این نیمه قرار ندارد.

(ب) حوزه‌ها:

مجموعه شهری خدمات فرامنطقه‌ای در شمال غربی این نیمه مستقر شده است.

(ت) پیوند یا گسستگی عناصر سازمان فضایی (استخوان‌بندی کالبدی):

(۱) ارتباط نیمه غربی منطقه با مناطق پیرامونی از ویژگی‌های زیر برخوردار است:

- خیابان ولیعصر در تراز همسطح زمین پیوند دهنده منطقه با مناطق شمالی

(منطقه ۱) و جنوبی (منطقه ۶) است؛

- بزرگراه نیایش تنها محور نفوذی ارتباط صرفاً ترافیکی با منطقه غربی

(منطقه ۲) است؛

- حوزه خدمات فرامنطقه‌ای به واسطه مجاورت با بزرگراه چمران سهولت

دسترسی ترافیکی با سایر مناطق را دارد.

(۲) ارتباط درونی منطقه از ویژگی‌های زیر برخوردار است:

- شبکه شریان‌ها با محورهای متعدد شمالی - جنوبی، مولد پاره بافت‌های

جزیره مانند و مخدوش‌کننده یکپارچگی است. لذا در حوزه مسکونی، محیط

و آسایش سکونت بالنسبه نامطلوب است.

مشخصات و ویژگی‌های استخوان‌بندی نیمه شرقی

۱۷.۱.۱ مشخصات و ویژگی‌های استخوان‌بندی نیمه شرقی منطقه ۲ به قرار زیر است:

(الف) مجاری (کریدورها):

(۱) شبکه شریان‌ها الگویی شانه‌ای دارد. خیابان شریعتی محور این الگو و خیابان‌های

دولت و وحیددستگردی (ظفر) و بلوار میرداماد دندانه‌های (آنتن) آن را تشکیل

می‌دهند؛

(۲) تمامی مسیرهای منطقه در این نیمه قرار دارند. مقطع عرضی قلمرو مسیر

متشکل از مجرای جمع‌آوری و انتقال انواع هرز آبها و گذرگاه طرفین مجراست

که در اکثر مقاطع طولی با نوار درخت آرایش شده است. مسیر زرگنده

عمده‌ترین این مسیرهاست که استعداد تبدیل شدن به دوقلوی پشتیبان (پیاده و

اضطراری) خیابان شریعتی را دارد.

(ب) حوزه‌ها:

بزرگترین حوزه خدمات فرامنطقه‌ای در این نیمه، اراضی عباس‌آباد است که در جنوب غربی این نیمه قرار دارد و به وسیله بزرگراه مدرس از نیمه غربی جدا شده است.

(ت) پیوند یا گسستگی عناصر سازمان فضایی (استخوان‌بندی کالبدی):

- (۱) ارتباط نیمه شرقی منطقه با مناطق پیرامونی از ویژگی‌های زیر برخوردار است:
 - خیابان شریعتی تنها شریان شمالی - جنوبی و راسته تجاری - خدماتی است که پیوندی اندام‌واره‌ای در تراز همسطح زمین با مناطق شمالی (منطقه ۱) و جنوبی (منطقه ۷) دارد؛
 - در سرتاسر مرز مشترک پاسداران - شریعتی، ارتباط نفوذی با منطقه شرقی (منطقه ۴) برقرار است؛
 - ارتباط سواره میان حوزه خدمات فرامنطقه‌ای با سایر مناطق به واسطه عبور بزرگراه رسالت و مدرس در جوار آن، برقرار می‌باشد.
- (۲) ارتباط درونی منطقه از ویژگی‌های زیر برخوردار است:
 - حوزه مسکونی فاقد پارگی ناشی از احداث شریان‌ها بوده و یکپارچه است. لذا از محیط و آسایش سکونت بالنسبه مطلوبی برخوردار است؛
 - در حوزه خدمات فرامنطقه‌ای (اراضی عباس‌آباد)، بزرگراه حقانی که به صورت حلقه آن را احاطه کرده است، علیرغم تأمین دسترسی سواره به آن، باعث جدایی این حوزه از بافت‌های پیرامونی‌اش شده و نفوذپذیری پیاده را دچار مشکل کرده است.

ارتباط عناصر سازمان فضایی منطقه ۳

۱.۱.۱۸ برجسته‌ترین ویژگی ارتباطی دو نیمه از طریق عناصر زیر برقرار می‌شود:

- (الف) بلوار میرداماد تنها مفصل محوری مرتبط کننده دو نیمه شرقی و غربی منطقه است. این بلوار که یک راسته تجاری - خدماتی است با تقاطع سه راهی به راسته‌های نظیر و موجود در دو نیمه منطقه یعنی خیابان‌های ولیعصر و شریعتی منتهی می‌شود. در نتیجه، گسیختگی دو نیمه منطقه و نیز گسیختگی منطقه از مناطق شمالی و جنوبی توسط ترکیبی از این راسته‌ها (فقرات) که الگویی H شکل دارد پیوند می‌خورد؛
- (ب) فقرات استخوان‌بندی کل منطقه همان ترکیب H شکل راسته‌های شریعتی - میرداماد - ولیعصر است؛

(ت) این استخوان‌بندی پیوند ساختاری و نیز فعال‌بودن سازوکار منطقه ۳ با مناطق شمالی، شرقی و جنوبی را نمایش داده و در عین حال بر مسدود بودن سازوکار اندام‌واره‌ای منطقه ۳ با منطقه غربی (منطقه ۲) دلالت دارد؛

(ث) مجموعه‌های شهری خدمات فرامنطقه‌ای مستقر در دو نیمه منطقه ارتباط اندیشیده و اندام‌واره‌ای با یکدیگر نداشته و به هر تقدیر فقط از طریق شبکه معابر (که سرراست‌ترین آن مدرس - میرداماد - ولیعصر است) قابل دسترسی هستند. دسترسی از سایر نقاط تهران به این مجموعه‌های شهری نیز همچنان فقط از طریق معابر ممکن می‌باشد. لذا این ارتباط هم در سطح درون منطقه‌ای و هم در سطح فرامنطقه‌ای مقوله‌ای صرفاً ترافیکی و فاقد هرگونه سامان اندام‌واره‌ای است.

ویژگی‌های سازمان کالبدی

۱.۱.۱۹ عناصر اصلی سازمان کالبدی منطقه ۳ عبارتند از:

(الف) دانه‌بندی:

ویژگی‌های دانه‌بندی عبارتند از:

- (۱) منطقه ۳ جزو مناطق با دانه‌بندی درشت در شهر تهران محسوب می‌شود؛
- (۲) میانگین مساحت قطعات در منطقه، برابر با ۷۴۲ مترمربع می‌باشد (متناظر تهران ۴۹۰ مترمربع است)؛
- (۳) متوسط مساحت قطعات مسکونی در منطقه ۳، برابر با ۴۱۱ مترمربع است (متناظر تهران ۲۲۸٫۴ مترمربع است)؛
- (۴) تعدادی از درشت‌ترین قطعات شهر تهران (اراضی عباس‌آباد، اراضی واقع در شمال غربی منطقه مشتمل بر نمایشگاه، صداوسیما، پارک ملت، مجموعه ورزشی انقلاب، بیمارستان قلب و...) در این منطقه قرار گرفته‌اند.

(ب) تودمگذاری:

ویژگی‌های تودمگذاری در منطقه ۳ عبارتند از:

- (۱) میانگین تعداد طبقات اراضی ساخته شده در منطقه ۳ برابر با ۳ طبقه است (متناظر تهران ۲/۶۱ طبقه)؛
- (۲) دوازده درصد از بناهای بلندتر از ۷ طبقه شهر تهران در این منطقه استقرار یافته‌اند، که حاکی از مرتفع بودن نسبی بناهای منطقه ۳ در شهر تهران است؛
- (۳) بناهای بلندمرتبه متعددی در این منطقه مستقر شده‌اند که عبارتند از:

- مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه (پارکدورنس، اسکان، دوما، آفتاب و...)
- ساختمان‌های دولتی (وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، بانک مرکزی)
- هتل‌ها (هتل هما و هتل استقلال)
- ساختمان‌های تجاری بلندمرتبه.



سازمان بنادر و کشتیرانی - اراضی عباس آباد



بانک مرکزی - خیابان میرداماد



هتل استقلال - بزرگراه چمران

ویژگی‌های سازمان بصری: سیمای شهری

دید و منظر

۱.۱.۲۰ عوامل مؤثر در تولید دید و منظر در منطقه ۳ عبارتند از زمین‌نگاری، مجراها و احجام سبز.

(الف) زمین‌نگاری:

منطقه ۳ در موقعیتی از بستر طبیعی تهران قرار دارد که بالادست آن کوهپایه با شیب نسبتاً تند و پایین‌دست آن دشت با شیب ملایم و یکدست است. در این موقعیت، بستر طبیعی منطقه ۳ ترکیبی از زمین‌های پست و بلند با شیب‌های مؤثر دارد.

موقعیت بلندی‌های عمده بستر طبیعی منطقه ۳ به قرار زیر است: (نقشه شماره ۱.۱.۲۰)

(۱) در شمال غربی منطقه، محوطه جنوب غربی تقاطع بزرگراه چمران - خیابان

ولیعصر؛

- (۲) در شمال مرکزی منطقه، تقاطع بزرگراه‌های صدر - مدرس؛
- (۳) در شمال شرقی منطقه، تقاطع بزرگراه صدر - خیابان شریعتی؛
- (۴) در جنوب مرکزی منطقه، اراضی عباس‌آباد؛
- (۵) در جنوب غربی منطقه، تقاطع بزرگراه‌های چمران - همت.
- وجود زمین‌نگاری ویژه در منطقه، باعث ایجاد نقاط دریافت مناظر گسترده متنوعی (به‌ویژه منظر کوهستان البرز) در منطقه شده‌است. از جمله این نقاط می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- (۱) بزرگراه چمران در مقاطع همت، پل مدیریت و سنول؛
- (۲) بزرگراه کردستان در مقطع همت؛
- (۳) بزرگراه مدرس در تقاطع همت؛
- (۴) خیابان ولیعصر در مقاطع میدان ونک، نیایش و پارک ملت؛
- (۵) خیابان آفریقا در مقطع مدرس؛
- (۶) خیابان شریعتی، تقاطع همت؛
- (۷) خیابان میرداماد در تقاطع مدرس.



بزرگراه مدرس



بزرگراه چمران



پل میرداماد



(ب) مجراها:

مجراهای منطقه ۳ با راستای عمومی شمالی - جنوبی و شرقی - غربی، امکان دریافت مناظر استراتژیکی از کوهستان البرز (شمال و شمال شرق تهران) قله دماوند (شرق) و شهر تهران در جنوب را فراهم آورده و کریدورهای دید متنوعی را ایجاد می‌کنند. از جمله این کریدورها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

(۱) کریدورهای بصری شمالی - جنوبی:

- بزرگراه چمران حدفاصل ملاصدرا تا پل مدیریت و حدفاصل مجتمع آتی‌ساز تا سنول؛

- خیابان ولیعصر حدفاصل میرداماد تا چهارراه پارک وی؛

- بزرگراه آفریقا حدفاصل میدان آفریقا تا بزرگراه همت.

(۲) کریدورهای بصری شرقی - غربی:

- بزرگراه حقانی حدفاصل میدان ونک تا بانک مرکزی؛

- بزرگراه همت حدفاصل بزرگراه حقانی تا خیابان شریعتی؛

- بزرگراه رسالت حدفاصل بزرگراه حقانی تا خیابان شریعتی.

(ت) احجام سبز:

احجام سبز به عنوان کیفیت‌های بصری، ایجاد کننده مناظر زیبایی در منطقه ۳ می‌باشند.

حجم سبز در منطقه ۳ با دو الگوی پهنه‌ای و خطی حضور دارد. گونه‌های آن عبارتند از:

(۱) پارک‌ها شامل پارک‌های محلی مستقر در حوزه مسکونی و پارک‌های فرامنطقه‌ای

مانند پارک طالقانی در مجموعه شهری اراضی عباس‌آباد و پارک ملت در

مجموعه شهری شمال غربی منطقه؛

(۲) باغ‌های حوزه مسکونی از جمله باغ تابستانی سفارت انگلیس و باغ‌های متعدد و

متمرکز در غرب ده ونک؛

(۳) نوار سبز مجراها که عمده‌ترین نمونه‌های آن در مسیر زرگنده، بلوار آینه، خیابان

ولیعصر، خیابان شریعتی و بلوار میرداماد مشاهده می‌شود.



گنرکناري مسيل روڊبار



پارک طالقاتي

نشانه‌ها

۱.۱.۲۱ نشانه‌ها در يك تقسيم‌بندي كلي عبارتند از:

(الف) نشانه‌هاي كاركردي اصلي: بازار صفويه، بیمارستان قلب، بیمارستان بقیه‌الله، ایستگاه R1



حسينيه ارشاد . خيابان شريعتي



برج‌هاي الهيه



هتل آزادي - بزرگراه چمران



بازار صفويه . خيابان وليعصر



مسجد بلال . خيابان وليعصر

- (ب) نشانه‌های ذهنی: حسینه ارشاد، پارک ملت و بازار صفویه؛
- (ت) نشانه‌های کالبدی اصلی داخل منطقه: مجتمع مسکونی اسکان، مجتمع مسکونی پارک دوبرنس، مجتمع پایتخت، بانک مرکزی، مسجد بلال، هتل استقلال، حسینه ارشاد؛
- (ث) نشانه‌های کالبدی خارج از منطقه:
- این نشانه‌ها به سبب وضعیت زمین‌نگاری منطقه از نقاط مختلف منطقه قابل رویت می‌باشند: کوهستان البرز، کوه بی‌بی شهربانو، برج‌های الهیه، هتل آزادی، برج میلاد، مناره‌های مصلی.

جداره‌ها

۱. ۱. ۲۲ جداره‌های معابر منطقه ۳ در یک تقسیم‌بندی کلی عبارتند از:
- (الف) جداره‌های با ارزش کارکردی: بخش‌هایی از جداره غربی خیابان ولیعصر، خیابان آفریقا و خیابان میرداماد.



خیابان ولیعصر – روبروی پارک ملت



میدان ونک

- (ب) جداره‌های با ارزش پوشش گیاهی:
- (۱) جداره خیابان‌ها شامل جداره خیابان‌های ولیعصر، میرداماد، شریعتی؛
- (۲) جداره بزرگراه‌ها شامل جداره بزرگراه‌های چمران، مدرس و صدر.

خوانایی

۱. ۱. ۲۳ عوامل خوانایی مؤثر در منطقه ۳ نشانه‌هایی هستند که در دو دسته طبقه‌بندی می‌شوند:
- (الف) حجم سبز پارک طالقانی که به سبب ارتفاع تپه‌های عباس‌آباد در سیلونت شهری (شب و روز) تأثیر بسزایی دارد؛
- (ب) عوامل درونی واقع در داخل محدوده منطقه با دو زیرمجموعه شامل:

- (۱) عوامل دارای عملکرد حس مکان همچون مجرای سبز مسیل‌ها و محورهای مجهز شهری که موقعیت‌های شهری مشخص منطقه را خوانا می‌کنند؛
- (۲) عواملی که علاوه بر حس مکان، جهت‌یابی را نیز خوانا می‌کنند. همچون سیمای منحصربه‌فرد پل تقاطع ولیعصر - چمران و گنبد حسینیّه ارشاد که بر انحناي محور خیابان شریعتی استقرار دارد.
- (ت) برخی از سازمان‌های شاخص منطقه که در تشخیص موقعیت شهروند راهگشا می‌باشد.

۲۴.۱.۱ در خاتمه یادآور می‌گردد به سبب موقعیت این منطقه که دریافت مناظر استراتژیک پیرامون را میسر می‌کند. تشخیص جهات شهری در این منطقه نسبتاً از قابلیت مناسبی برخوردار است.

نظام شبکه و حمل و نقل

ویژگی‌های کلی شبکه منطقه

۲۵.۱.۱ از کل گستره ۲۹۵۴ هکتاری منطقه ۲ در مجموع حدود ۷۱۲ هکتار آن را که حدود ۲۴ درصد سطح منطقه است شبکه معابر تشکیل می‌دهد.

۲۶.۱.۱ این منطقه از سه جهت شمال، غرب و جنوب در احاطه شبکه بزرگراهی است که این بزرگراه‌ها از شبکه‌های اصلی شهر تهران محسوب می‌شوند.

۲۷.۱.۱ به‌طور کلی بافت شبکه معابر منطقه ۲ به دو قسمت قدیمی و نسبتاً نوساز قابل تقسیم است.

ویژگی‌های بافت‌های قدیمی منطقه

(الف) بافت‌های قدیمی منطقه باقیمانده محلات قدیمی تهران هستند که با رشد شهر در داخل مناطق تهران قرار گرفته‌اند؛

(ب) شبکه معابر این محلات از نظام خاصی تبعیت نمی‌نمایند؛

(ت) اکثر کوچه‌ها و یا خیابان‌های دسترسی با عرض پوستانه بین ۶ تا ۱۲ متر می‌باشند؛

(ث) در قسمت‌های تجدید بنا شده این بافت‌ها عرض گذر به‌دلیل عقب‌نشینی‌های اعمال شده بیشتر از قسمت‌های غیر نوسازی شده آن است؛

(ج) از جمله این بافت‌ها می‌توان به محلات زرگنده، حسن‌آباد، و اختیاریه اشاره نمود.

ویژگی‌های بافت‌های اخیر منطقه

(الف) این بافت‌ها با عمری کمتر از ۳۵ سال، براساس طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی تهران شکل گرفته‌اند؛

(ب) شبکه معابر بافت‌های اخیر از نظم مشخصی برخوردار بوده و در اکثر موارد به‌صورت شطرنجی احداث شده‌اند؛

(ت) شبکه معابر شطرنجی ارتباط بین محلات را از طریق شبکه‌های شریانی متصل می‌کنند؛
(ث) بزرگراه‌های واقع در مرز و درون منطقه ارتباط بین این منطقه را با سایر مناطق برقرار می‌نمایند.

(ج) سطح هریک از انواع معابر منطقه در مقایسه با سطح کل معابر به شرح زیر است:

(۱) بزرگراه‌ها با عملکرد فرامنطقه‌ای، ۱۶/۲ درصد؛

(۲) معابر رده شریانی، ۱۶ درصد؛

(۳) شبکه معابر محلی و دسترسی‌ها، ۶۷/۸ درصد.

ویژگی حمل‌ونقل منطقه

(الف) کاربری‌های با عملکرد کلان شهری که عمدتاً جاذب سفر می‌باشند، مانند نمایشگاه بین‌المللی تهران، پارک ملت، صدا و سیما، بیمارستان قلب شهید رجایی، مجموعه ورزشی انقلاب، حجم وسایل نقلیه بیشتری را بر شبکه معابر منطقه تحمیل می‌کنند؛

(ب) علاوه بر سیستم شبکه خیابانی موجود در منطقه جهت پاسخگویی به تقاضای حمل‌ونقل، سیستم‌های حمل‌ونقل عمومی متشکل از اتوبوسرانی، مینی بوسرانی، تاکسی و مسافربرهای شخصی و راه‌آهن شهری تهران (مترو) جابجایی مسافران در سطح منطقه و یا به بیرون از منطقه را عهده‌دار هستند؛

(ت) استقرار قسمتی از خط ۱ متروی تهران و تعدادی از ایستگاه‌های آن در داخل منطقه خصوصاً ایستگاه R1 (ایستگاه حقانی) باعث تبدیل شدن این منطقه به یک منطقه تبادل سفر گردیده است؛

(ث) واقع شدن نقاط تبادل سفر عمده از جمله میدان ونک و پل سیدخندان در داخل و مرز منطقه موجب جذب سفرهای تبدیلی با هدف تعویض وسیله در این نقاط شده‌اند؛

- (ج) شاخص میزان سفرهای جذب شده به سفرهای تولید شده برای این منطقه ۱۳۰ است^۱ یعنی جذب ۳۰ واحد بیشتر از تولید سفر در داخل منطقه انجام می‌گیرد که این امر به دلیل نوع کاربری‌های استقرار یافته در داخل منطقه می‌باشد؛
- (ح) سرانه مالکیت وسیله نقلیه شخصی در این منطقه بالا بوده و نسبت به متوسط شهر تهران در حدود ۲/۵ برابر است.

محیط طبیعی

۱. ۱. ۲۸ منطقه ۳ به واسطه موقعیت قرارگیری‌اش از محیط طبیعی ویژه‌ای برخوردار است، چراکه این منطقه در نوار شرقی - غربی بستر توده‌های ارتفاعی^۲ جنوب البرز قرار دارد و علاوه بر برخورداری از تنوع کالبدی و عناصر محیطی ناب می‌تواند هم در کیفیت و مطبوعیت فضایی و بصری منطقه مؤثر باشد و هم می‌تواند در کنترل ورود و خروج انرژی میان دشت شمالی و جنوبی واقع در دو سوی بستر توده‌های ارتفاعی نقش مؤثر ایفا نماید. از جمله ویژگی‌های طبیعی منطقه می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:
- (الف) قرارگیری در حفاصل کوهستان و دشت و دریافت مناظر استراتژیک و گسترده (البرز و شهر)؛
- (ب) برخورداری از عنصر آب (به صورت مسیل، قنات، آبهای سطح ارضی) و دستیابی به مطبوعیت فضایی؛



مسیل رودبار



بزرگراه مدرس

- (ت) برخورداری از پستی و بلندی و شیب‌های متنوع و در اختیار داشتن تنوع دید و منظر؛
- (ث) برخورداری از عنصر سبز اصیل و درشت دانه در افزایش تلطیف هوا و فضا مانند:

^۱ (مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک شهر تهران.

^۲ (این اراضی از غرب به شرق عبارتند از: چیتگر، پردیس، عباس‌آباد، لویزان.

(۱) اراضی عباس‌آباد و اراضی مجموعه پارک ملت، صدا و سیما، مجموعه ورزشی انقلاب و...؛

(۲) باغات شامل باغ سفارت انگلیس و باغ‌های متمرکز در ده ونک و...؛

(۳) کریدورهای اکولوژیک شامل خیابان ولیعصر، خیابان شریعتی و بلوار میرداماد.



سازمان صدا و سیما. خیابان ولیعصر



خیابان ولی عصر



باغ سفارت انگلیس - خیابان شهید کشانی



پارک ملت - خیابان ولیعصر



خیابان شریعتی - حسینیه ارشاد



بلوار میرداماد

ساختار اقتصادی

۱.۱.۲۹ مهمترین شناسه‌های ساختار اقتصادی منطقه و روند گذشته آنها عبارتند از:

(الف) میزان فعالیت واقعی جمعیت منطقه در حدود متوسط متناظر آن در کل شهر تهران است، لیکن به دلیل فراوانی نسبی کمتر جمعیت خارج از سن کار و فعالیت در این منطقه، اندازه سربرای شاغلان (۳/۵ نفر) تا حدی کمتر از متوسط متناظر آن در شهر تهران (۳/۸ نفر) می‌باشد. اندازه سربرای شاغلان منطقه در دوده گذشته روندی نزولی داشته است؛

(ب) ساختار رشته فعالیتی شاغلان ساکن منطقه در قیاس با ساختار متناظر آن در کل شهر تهران حاکی از فراوانی نسبی بیشتر شاغلان فعالیت‌های خدماتی و اداری و سهم نسبی کمتر شاغلان فعالیت‌های تولیدی (به‌ویژه، صنعتی) و حمل‌ونقل و انبارداری در میان ساکنان این منطقه می‌باشد. همچنین اطلاعات در دسترس حاکی از بیشتر بودن فراوانی نسبی کارفرمایان، مدیران، متخصصان و کارمندان (در قیاس با مزد و حقوق‌بگیران، کارگران و رانندگان و کارکنان تولیدی) در میان شاغلان ساکن منطقه در قیاس با آن در کل شهر تهران می‌باشد. این ساختار، بیان دیگری از قشربندی اجتماعی - اقتصادی ساکنان منطقه و تفاوت آن با همین قشربندی در کل شهر تهران و بسیاری از مناطق دیگر آن است. بر پایه اطلاعات در دسترس (در سال ۱۳۷۵)، سهم نسبی مدیران و کارکنان عالی‌رتبه اداری و کارکنان مشاغل علمی و فنی در میان شاغلان ساکن منطقه (۴۹/۳ درصد) در حدود دو برابر متوسط متناظر آن در شهر تهران (۲۵/۱ درصد) بوده و در مقابل، اندازه این سهم نسبی برای شاغلان مشاغل تولیدی و صنعتی و رانندگان و کارکنان ساده و غیرماهر در منطقه (۱۵/۶ درصد) کمتر از نصف اندازه متناظر آن در کل شهر تهران (۳۷/۹ درصد) می‌باشد؛

(ت) فراوانی نسبی بیشتر خانوارهای پردرآمد در میان خانوارهای ساکن منطقه و شناخته بودن منطقه به عنوان یکی از مناطق اعیان‌نشین تهران از جمله شناسه‌های پایدار آن است، هرچند در طول زمان از شدت نسبی این تفاوت در منطقه با سایر مناطق شهر (به تبع افزایش سهم نسبی خانوارهای متوسط در منطقه و گرایش افزایش همگرایی قشربندی اقتصادی جمعیت در مناطق شهر) تا حدی کاسته شده است. در حال حاضر، متوسط درآمد هر خانوار ساکن منطقه در حدود دوبرابر مبلغ متناظر آن در کل شهر تهران است؛

(ث) موقعیت ممتاز منطقه برای مکان‌گزینی فعالیت‌های شهری برتر موجب شده است تا با وجود مزیت نسبی منطقه برای سکونت، بخش قابل توجهی از واحدهای اقتصادی شهر (به‌ویژه واحدهای خدماتی، اداری و مدیریتی، مالی، سیاسی، جهانگردی و پذیرایی و

گذراندن اوقات فراغت، آموزشی و بهداشتی و درمانی و... بالاخص دارای نقش عملکردی شهری، فراشهری، و بین‌المللی در این منطقه مستقر شده و مشغول فعالیت باشند. این امر موجب شده است تا ضمن بیشتر بودن فرصت‌های شغلی موجود در منطقه نسبت به تعداد شاغلان ساکن آن، مستمر، تعداد زیادی از ساکنان شهر تهران (و سایر مناطق کشور) برای استفاده از خدمات عرضه شده توسط واحدهای اقتصادی فعال منطقه به آنها مراجعه کنند. کمتر منطقه‌ای در شهر تهران را می‌توان یافت که هم از نظر سکونت و هم از نظر کار و فعالیت دارای مزیت‌های نسبی گسترده این منطقه باشد و از همین رو، خصلت حاکم بر عملکرد اقتصادی منطقه، نقش فرامنطقه‌ای غالب فعالیت‌های اقتصادی آن است؛

(ج) در طول سال‌های ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۱ تعداد بسیار زیادی کارگاه اقتصادی جدید در منطقه شروع به فعالیت کرده و در نتیجه، تعداد کل کارگاه‌های منطقه از حدود ۶/۹ هزار واحد به ۱۱/۴ هزار واحد رسیده است. اطلاعات در دسترس نشان می‌دهد که در این مدت، تعداد کارگاه‌های هم رشته فعالیت‌های عمده اقتصادی در منطقه افزایش یافته است و در مجموع، سهم نسبی کارگاه‌های کوچک در کل تعداد کارگاه‌های فعال در منطقه کاهش یافته است. شدت این تغییرات برای رشته فعالیت‌های اقتصادی گوناگون، متفاوت است.

مسکن

۱.۱.۳۰ مهمترین ویژگی‌های کنونی وضعیت مسکن در منطقه، به اجمال، به شرح زیر است:

(الف) میزان ازدحام و تراکم جمعیت در واحدهای مسکونی منطقه در سطح پایینی قرار داشته و از تراکم جمعیت در واحدهای مسکونی در کل شهر تهران کمتر است. در سال ۱۳۷۵، به‌طور متوسط، در هر واحد مسکونی منطقه ۱/۰۲ خانوار سکونت داشته که جمعیت آنها ۳/۵ نفر است. باتوجه به تعداد اتاق این واحدهای مسکونی، سرانه تعداد اتاق به ازای هر خانوار ساکن منطقه ۴/۴ اتاق است که متناظر با سرانه ۰/۸ نفر جمعیت به ازای هر اتاق می‌باشد. ضمناً می‌توان نشان داد که در بیش از ۹۸ درصد واحدهای مسکونی منطقه تنها یک خانوار سکونت دارد؛

(ب) در هر هکتار از اراضی مسکونی منطقه، ۶۴ واحد مسکونی وجود دارد که مبین وجود ۱۵۶ مترمربع زمین مسکونی به ازای هر واحد مسکونی بوده و حاکی از پایین بودن تراکم مسکن در بافت‌های مسکونی منطقه است؛

(ب) متوسط عمر واحدهای مسکونی منطقه کمتر از متوسط متناظر آن در شهر تهران است. از کل واحدهای مسکونی منطقه حدود ۳۲/۶ درصد دارای عمر ده سال و کمتر از آن، ۳۵/۸ درصد دارای عمر بین ده تا بیست سال و ۳۱/۶ درصد دارای عمر بیش از بیست سال می باشد؛

(ث) کیفیت ساختمان های مسکونی منطقه از نظر اسکلت و مصالح بهتر از آن در شهر تهران است. از کل واحدهای مسکونی منطقه ۵۸/۵ درصد در ساختمان های اسکلت فلزی، ۱۸/۲ درصد در ساختمان های بتون آرمه و ۲۳/۳ درصد در ساختمان های آجر و آهني با دیوار باربر هستند؛

(ج) منطقه ۳ از جمله مناطق شهر تهران است که در آن مجموعه ها، مجتمع ها و بلوک های مسکونی زیادی وجود دارد و اصولاً، اولین نسل مجموعه های مسکونی شهر تهران (مانند سامان، اسکان، پارک پرنس و...) در آن ساخته شده اند، ضمن آن که خانه های ویلایی آن نیز شهره مردم شهر است. برج ها و مجتمع های مسکونی شمیران، سپیدار، گارنی، نور، رویال، آفتاب، نارون، سرو و... از جمله مجموعه های مسکونی هستند که در گوشه و کنار منطقه ساخته شده اند؛

(ح) متوسط مساحت هر قطعه زمین مسکونی در منطقه ۴۱۱ مترمربع، متوسط ضریب سطح اشغال زمین ۵۰ درصد، متوسط تراکم ساختمانی ۱۴۴ درصد و متوسط تعداد طبقات ۲/۹ طبقه است. این ارقام نشان دهنده بزرگ بودن نسبی قطعات زمین مسکونی و سطح متوسط توده گذاری ساختمانی آنها است؛

(خ) متوسط قیمت زمین و زیربنای مسکونی در این منطقه به مراتب بیشتر از آن در بسیاری از دیگر مناطق شهر است. در سال ۱۳۸۰، متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمین مسکونی ۳۸۴ هزار تومان و یک مترمربع زیربنای مسکونی ۴۱۵ هزار تومان و اجاره ماهانه یک واحد مسکونی ۱۴۷ هزار تومان است که حدود ۷۱ درصد بیشتر از متوسط متناظرشان در کل شهر تهران می باشد.

۲.۱ مسائل و مشکلات منطقه

۱.۲.۱ در این بخش از مطالعات باتوجه به ویژگی‌های منطقه مسایل و مشکلات منطقه در چارچوب امکانات ناشی از نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی و محدودیت‌های ناشی از نقاط ضعف درونی و تهدیدهای بیرونی اثرگذار بر توسعه منطقه به تفکیک در هر یک از موضوعات زیر مورد بررسی قرار گرفته است:

(الف) کاربری اراضی؛

(ب) سازمان فضایی؛

(ت) حمل‌ونقل و ترافیک؛

(ث) محیط طبیعی؛

(ج) ساختار جمعیت؛

(ح) ساختار اقتصادی؛

(خ) مسکن.

کاربری اراضی

نقاط قوت و فرصت‌ها

۲.۲.۱ مهمترین امکانات (نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی) مرتبط با توسعه شهری منطقه از منظر وضعیت کاربری زمین موارد زیر را شامل می‌گردد:

(الف) وجود زمین‌های بزرگ باز و نیمه پر شهری در سطح منطقه؛

(ب) وجود فضا‌های سبز بزرگ خصوصی و عمومی در سطح منطقه؛

(ت) امکان استفاده از اراضی برخی کاربری‌های کنونی (مانند اراضی نظامی واقع در شمال

خیابان شهید یاسمی) برای تعدیل کمبودهای منطقه در صورت تغییر کاربری آنها؛

(ث) استقرار کاربری‌های شاخص و کلان مقیاس شهری در سطح منطقه.

نقاط ضعف و تهدیدها

۳.۲.۱ مهمترین محدودیت‌ها (نقاط ضعف درونی و تهدیدهای بیرونی) مرتبط با توسعه شهری منطقه از منظر وضعیت کاربری زمین عبارتست از:

- (الف) عدم تناسب امکانات و دسترسی‌های موجود با نیازهای کاربری‌های کلان مقیاس شهری
مستقر در برخی از قسمت‌های منطقه؛
- (ب) اختصاص بی‌برنامه بخش قابل توجهی از اراضی منطقه به کاربری‌های فرامنطقه‌ای و
گرایش موجود در جهت افزایش هرچه بیشتر شدن این اراضی؛
- (ت) همجواری نامناسب و در هم‌آمیزی نسنجیده برخی کاربری‌های شهری با کاربری
مسکونی و فشار ناشی از آن بر بافت‌های مسکونی و افت کیفیت این بافت‌ها؛
- (ث) کمبود برخی از خدمات شهری رده منطقه‌ای و پایین‌تر از آن، در شرایط استفاده از
بخش قابل توجهی از اراضی منطقه برای موقعیت‌های فرامنطقه‌ای همان کاربری‌ها؛
- (ج) توزیع نامتناسب اراضی اختصاص داده شده به کاربری‌های خدمات شهری در سطح
منطقه؛
- (ح) سهم نسبی زیاد فعالیت‌های ساخت‌وساز ناشی از تخریب و نوسازی در کل
ساخت‌وساز منطقه و پیامدهای ناشی از افزایش توده‌گذاری ساختمان و تراکم جمعیت
و کاهش سرانه زمین مسکونی و خدمات شهری.

سازمان فضایی

۱.۲.۴. با توجه به وضع موجود سازمان فضایی منطقه و گرایش‌های ذکر شده، امکانات و محدودیت‌های
موجود در الگوی سازمان فضایی منطقه ۳ عبارتند از:

نقاط قوت و فرصت‌ها

- (الف) برخورداری از عناصر طبیعی مؤثر در توسعه کیفی منطقه (پستی و بلندی‌ها، مسیل‌ها،
پوشش گیاهی و ...)
- (ب) وجود دو محور مجهز شهری و لیبصر و شریعتی مؤثر در استخوان‌بندی منطقه و شهر؛
- (ت) وجود محور میرداماد و نقش مؤثر آن در ارتباط دو نیمه شرقی و غربی منطقه؛
- (ث) وجود محلات مسکونی غنی و با هویت تاریخی مؤثر بر سازمان فضایی منطقه؛
- (ج) وجود دو پهنه اراضی عباس‌آباد و اراضی نمایشگاه در منطقه ۳؛
- (ح) فراهم آمدن امکان سازوکار غیرهمجوار منطقه ۳ با شمیران، تهران قدیم و ری باستان
بدنبال فعال شدن (و تکمیل) خط ۱ مترو.

نقاط ضعف و تهدیدها

- (الف) تخریب برخی از عناصر طبیعی منطقه؛
- (ب) تقسیم شدن منطقه به دو نیمه شرقی و غربی توسط بزرگراه مدرس؛
- (ت) جدایی بافت منطقه ۳ با مناطق همجوار به‌ریزه گسسته شدن محله قیطریه توسط بزرگراه صدر؛
- (ث) نگرش موجود در توسعه شبکه بزرگراهی شهر تهران و تأثیر آن در سازمان فضایی منطقه.

نظام شبکه و حمل و نقل

۱. ۲. ۵. با توجه به وضع موجود حمل و نقل و ترافیک منطقه امکانات و محدودیت‌های موجود در الگوي نظام حمل و نقل منطقه ۳ عبارتند از:

نقاط قوت و فرصت‌ها

- (الف) همجوارى و دسترسی سهل به شبکه‌های بزرگراهی اصلی شهر تهران؛
- (ب) عبور خطوط مترو با ایستگاه‌های عمده در داخل منطقه؛
- (ت) وجود دو خیابان شریانی اصلی ولیعصر و شریعتی که ارتباط رده‌های پایین‌تر منطقه را با سایر مناطق برقرار می‌کند؛
- (ث) وجود پایانه‌های حمل و نقل عمومی در داخل و مرز منطقه؛
- (ج) امکان بهره‌گیری از ایستگاه‌های مترو واقع در منطقه در جهت نحوه استقرار و کنترل کاربری‌ها در بستر مترو و در جوار ایستگاه‌ها.

نقاط ضعف و تهدیدها

- (الف) تبدیل شدن منطقه از یک منطقه مسکونی به یک منطقه غیر مسکونی (بالا بودن جذب به نسبت تولید سفر)؛
- (ب) افزایش نقش عبوری منطقه به دلیل تغییر کاربری‌ها و نیز وجود شبکه‌های عبوری اصلی؛
- (ت) کند و بحرانی بودن حدود ۲۵ درصد شبکه معابر اصلی منطقه از جمله شبکه‌های شریانی و بزرگراهی در ساعت اوج صبح.

محیط طبیعی

۶.۲.۱. با توجه به وضعیت طبیعی منطقه امکانات و محدودیت‌های موجود در این زمینه عبارتند از:

نقاط قوت و فرصت‌ها

- (الف) برخورداری از توپوگرافی ویژه؛
- (ب) عبور چند مسیر از داخل منطقه؛
- (ت) وجود شبکه قنوات در منطقه؛
- (ث) برخورداری از فضای سبز مناسب؛
- (ج) برخورداری از کریدورهای سبز.

نقاط ضعف و تهدیدها

- (الف) تسطیح اراضی و از بین رفتن پستی و بلندی زمین؛
- (ب) بهره‌گیری نامناسب از مسیرهای منطقه و آلودگی آنها؛
- (ت) از بین رفتن شبکه قنوات موجود در منطقه در اثر تخلیه فاضلاب؛
- (ث) آلوده بودن آبهای سطحی حاشیه معابر اصلی؛
- (ج) از بین بردن باغات جهت ایجاد ساختمان؛
- (ح) از بین رفتن درختان حاشیه کریدورهای سبز در اثر آلودگی آبهای سطحی و نیز تعریض معابر.

ساختار جمعیت

۷.۲.۱. مهمترین امکانات و محدودیت‌های ساختار جمعیتی منطقه عبارتند از:

نقاط قوت و فرصت‌ها

- (الف) پایین بودن میزان باروری زنان و بالا بودن سطح امید به زندگی جمعیت منطقه و به تبع آن، پایین بودن میزان جوانی و بالا بودن میزان کهنسالی جمعیت و نیز کم بودن میزان رشد طبیعی جمعیت ساکن منطقه (در قیاس با موارد متناظرشان در شهر تهران)؛

(ب) كوچك بودن نسبي اندازه خانوارها و فراواني نسبي بيستر خانوارهاي كم جمعيت در منطقه؛

(ت) پايين بودن نسبي تراكم (خالص و ناخالص) جمعيت در منطقه و وجود پهنه‌هاي باغ، مسكوني و كم تراكم در منطقه؛

(ث) كم بودن نسبي شتاب افزايش جمعيت منطقه؛

(ج) تاكيد (صريح يا تلويحي) طرح‌هاي شهري فرادست بر حفظ سطح پايين تراكم جمعيتي منطقه.

نقاط ضعف و تهديد‌ها

(الف) بالاتر بودن تعداد ساكنان كنوني منطقه نسبت به ظرفيت جمعيت‌پذيري آن در طرح‌هاي شهري فرادست و ميل به تشديد اين تفاوت؛

(ب) زياد بودن جمعيت استفاده كننده از امكانات اشتغال و خدمات (اصطلاحاً، موسوم به جمعيت روز) منطقه نسبت به جمعيت ساكن (اصطلاحاً، جمعيت شب) منطقه و ميل به تشديد آن؛

(ت) افزايش تدريجي تراكم (به‌ويژه، تراكم خالص) جمعيتي منطقه و ميل به همگرابي آن با ساير مناطق شهر و حذف تدريجي پهنه‌هاي تراكمي برنامه‌ريزي شده؛

(ث) مهاجرپذير بودن منطقه و بالا بودن تمايل ساكنان شهر تهران به سكونت در اين منطقه.

ساختار اقتصادي

۸.۲.۱ مهم‌ترين امكانات و محدوديت‌هاي ساختار اقتصادي منطقه عبارتند از:

نقاط قوت و فرصت‌ها

(الف) وجود رسته‌ها و مجتمع‌هاي فعاليتي متنوع داراي رده عملكردي شهري و فراشهري و بين‌المللي در منطقه؛

(ب) گرايش فعاليت‌هاي اقتصادي برتر به استقرار در منطقه؛

(ت) مزيت نسبي بالاي منطقه براي تمرکززدائي از مركز قديمي شهر و ايجاد مركز مدرن شهر در آنجا و به استناد اسناد و طرح‌هاي فرادست؛

(ث) فراواني نسبي زياد اقشار فرادست اجتماعي - اقتصادي در ميان ساكنان منطقه؛

(ج) تأثیر احداث شبکه مترو بر ارتقای مزیت نسبی منطقه برای استقرار فعالیت‌های اقتصادی فرامنطقه‌ای؛

(ح) تأثیر الگویی رشته فعالیتی و محل استقرار فعالیت‌های اقتصادی منطقه در سرزندگی محیط آن در شب و روز.

نقاط ضعف و تهدیدها

(الف) نفوذ خزنده، خود به خودی و برنامه‌ریزی نشده فعالیت‌های اقتصادی در بافت‌های مسکونی؛

(ب) مشکلات ناشی از تمرکز نسبی زیاد فعالیت‌های فرامنطقه‌ای در منطقه برای ساکنان و فعالان اقتصادی آن؛

(ت) به‌عقب رانده شدن بافت‌های مسکونی و افت کیفیت آنها در مقابل هجوم فعالیت‌های اقتصادی (به‌ویژه فعالیت‌های اداری، گردشگری و تجاری)؛

(ث) فقدان برنامه‌ریزی مناسب در الگویی استقرار پهنه‌ها و راسته‌های فعالیتی در منطقه؛

(ج) فقدان ارزیابی لازم از ظرفیت بارگذاری اقتصادی در منطقه و نقش منطقه در ساختار اقتصادی شهر تهران.

مسکن

۹.۲.۱ مهمترین امکانات و محدودیت‌های مرتبط با توسعه شهری منطقه از منظر وضعیت مسکن آن عبارتند از:

نقاط قوت و فرصت‌ها

(الف) فراوانی نسبی زیاد قطعات بزرگ و بزرگ بودن نسبی قطعات مسکونی؛

(ب) پایین بودن نسبی تراکم مسکن و تراکم جمعیتی و بالا بودن نسبی سرانه زمین و زیربنای مسکونی در منطقه؛

(ت) کیفیت مناسب غالب بافت‌های مسکونی، مجتمع‌ها و مجموعه‌های مسکونی در منطقه؛

(ث) کیفیت مناسب واحدهای مسکونی از نظر قدمت و اسکلت و مصالح بنای آنها؛

(ج) نزدیکی بافت‌های مسکونی و دسترسی ساکنان منطقه به تسهیلات خدمات شهری؛

(ح) فراوانی نسبی زیاد افشار و خانوارهای پردرآمد و با درآمد متوسط متمایل به بالا در میان خانوارهای ساکن منطقه؛

(خ) بالا بودن نسبی پتانسیل ساخت‌وساز مسکن و بالا بودن مزیت نسبی سرمایه‌گذاری در این فعالیت در منطقه.

نقاط ضعف و تهدیدها

(الف) وجود گرایشی قوی به تفکیک قطعات بزرگ، افزایش تراکم ساختمانی و تراکم

جمعیتی، کاهش سرانه زمین مسکونی، کاهش فضای باز و... در بافت‌های مسکونی؛

(ب) وجود گرایشی قوی در جهت تغییر کاربری مخفیانه و اعلان نشده ساختمان‌های

مسکونی به کاربری‌های تجاری، اداری، ... و مشکلات ناشی از همجواری‌های ناسازگار

و تداخل فضاهای مسکونی با فضاهای کار و فعالیت؛

(ت) وجود تعدادی بافت مسکونی مسالمدار (زرگنده، ده ونك، درب دوم و...) و واحدهای

مسکونی نامناسب در برخی قسمت‌های منطقه؛

(ث) وجود گرایشی در جهت افت کیفی محیط شهری بافت‌های مسکونی، معماری

ساختمان‌ها، عدم رعایت ملاحظات لازم در ساخت‌وسازها، کاهش منزلت اجتماعی

بافت‌ها و...؛

(ج) تبدیل ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ملاک عمل به ابزار تخریب بافت‌های

مسکونی در منطقه.

۳.۱ چشم‌انداز آینده منطقه در الگوی توسعه

۱.۳.۱ براساس تعاریف ارائه شده توسط کمیته هماهنگی مناطق ۲۲ گانه در تدوین الگوی توسعه مناطق، چشم‌انداز به عنوان سندی که «آرزوها و آمال ساکنین منطقه، دست‌اندرکاران تهیه طرح‌ها و همچنین مجریان امور، را برای توسعه آتی منطقه نشان می‌دهد»، اهمیت دارد. این آرزوها و آمال در عرصه عمل باید به واقعیت نزدیک و دست‌یافتنی باشند، بدین مفهوم که چشم‌انداز می‌باید برآیند آنچه گذشته (طرح‌های فرادست)، آنچه در حال اتفاق افتادن است (گرایش‌های موجود)، و آنچه می‌خواهیم باشد (دیدگاه‌ها) را تصویر کند. از این‌رو برای نیل به مقصود، ضرورت دارد تا با مرور طرح‌های فرادست، گرایش‌های موجود و دیدگاه‌ها این فرایند زمانی مورد ارزیابی قرار گرفته و باتوجه به آن بیانیه چشم‌انداز ارائه گردد:

طرح‌های فرادست

کاربری اراضی

طرح جامع (فرمانفرما)

۲.۳.۱ در اولین طرح جامع شهر تهران (طرح فرمانفرما)، به‌منظور تمرکززدایی از مرکز شهر و سمت دادن گسترش شهر به‌صورت خطی و در امتداد شرقی - غربی، ضمن توجه به دو مرکز شهری ری و شمیران برای تحقق این هدف، ده ناحیه (جامعه بزرگ) شهری را پیشنهاد کرده است که منطقه ۳ شهرداری عمدتاً در ناحیه شمیران و تاحدی در ناحیه عباس‌آباد قرار می‌گیرد. در این طرح، این دو ناحیه در کاهش تراکم (جمعیتی و فعالیتی) ناحیه مرکزی شهر اهمیت خاص خود را دارند.

۳.۳.۱ در طرح جامع تهران (فرمانفرما) هویت ویژه و اصلی منطقه شمیران، مسکونی با تراکم کم برای سکونت اقشار فرادست جامعه و نیز گردشگری و آموزشی در نظر گرفته شده است. به همین دلیل سهم نسبی منطقه شمیران از کاربری‌های خدماتی گردشگری و آموزشی را بیشتر از متوسط متناظر آن برای کل شهر در نظر گرفته است.

۴.۳.۱ باتوجه به سهم نسبی ۸/۰ درصدی جمعیتی منطقه شمیران در کل شهر تهران می‌توان گفت که برای این منطقه شدت نسبی تمرکز کاربری تجاری رده فراشهری (اعم از عمده‌فروشی یا خرده‌فروشی) بسیار کم (حدود ۲ درصد) و کاربری‌های دفاتر تجاری (۷/۰ درصد) و مذهبی و فرهنگی و کتابخانه (۶/۰ درصد) را کمتر از متوسط متناظر آن در کل شهر در نظر گرفته است، ضمن آن که هیچ‌یک از کاربری‌های اداری - دولتی رده کشوری و شهری را مناسب استقرار در این منطقه ندانسته است. در مقابل برای هویت بخشی به این منطقه، شدت نسبی تمرکز کاربری‌های جهانگردی و پذیرایی (هتل و رستوران) و آموزش‌عالی (دانشگاه‌ها) در آن را بسیار زیاد (حدود ۱۸ تا ۲۰ درصد) و تجاری رده شهری را بالنسبه زیاد (حدود ۱۰ درصد) در نظر گرفته است. این الگوی توزیع موجب می‌شود تا خصلت غالب این منطقه هویتی آموزشی و گردشگری و گذران اوقات فراغت داشته باشد.

۵.۳.۱ طرح جامع تهران (فرمانفرما)، از کل مساحت اراضی واقع در محدوده کنونی منطقه ۳ شهرداری، حدود ۱۸۷۴/۲ هکتار (۶۳/۴ درصد) به کاربری مسکونی، ۹۶/۳ هکتار (۳/۳ درصد) به کاربری تجاری، ۴۰۱/۲ هکتار (۱۳/۶ درصد) به کاربری تفریحی و فضای باز، ۱۹/۸ هکتار (۰/۷ درصد) به کاربری آموزشی، ۲۳/۲ هکتار (۰/۸ درصد) به کاربری مؤسسات عمومی و ۳۶۹ هکتار (۱۲/۵ درصد) نیز به سایر کاربری‌های شهری (عمدتاً شبکه ارتباطی) اختصاص داده است. ضمناً از کل مساحت کاربری مسکونی پیشنهادی، حدود ۹۱۸/۲ هکتار (۴۹/۰ درصد) به مسکونی با تراکم کم، ۶۹۰/۳ هکتار (۳۶/۸ درصد) به کاربری مسکونی با تراکم متوسط، ۲۲۸/۱ هکتار (۱۲/۲ درصد) به کاربری مسکونی با تراکم زیاد و ۳۷/۷ هکتار (۲/۰ درصد) به کاربری مسکونی با تراکم بسیار زیاد تخصیص داده شده است.

طرح جامع (ساماندهی)

۶.۳.۱ در چارچوب تقسیمات شهری سلسله‌مراتبی طرح جامع (ساماندهی) شهر تهران، منطقه ۳ شهرداری جزء مناطقی است که حوزه‌شمالی شهر را تشکیل داده و مهم آن که محل استقرار حوزه و بسیاری از فعالیت‌های رده فرامنطقه‌ای قابل استقرار در این حوزه را در محدوده این منطقه قرار داده است. پهنه حذفاصل امتداد خیابان ولیعصر و بزرگراه مدرس محل استقرار مرکز حوزه‌شمالی شهر تعیین شده است.

۷.۳.۱ در مجموع، طرح جامع (ساماندهی) شهر تهران، از کل مساحت منطقه ۳ شهرداری، حدود ۱۶۸۷/۳ هکتار (۵۷/۱ درصد) را به کاربری مسکونی، ۱۶/۰ هکتار (۰/۶ درصد) را به کاربری تجاری، ۸/۰ هکتار (۰/۳ درصد) را به کاربری آموزش عمومی، ۷۶/۸ هکتار (۲/۶ درصد) را به کاربری آموزش عالی، ۵۸/۰ هکتار (۲/۰ درصد) را به کاربری فرهنگی، ۱۴/۵ هکتار (۰/۵ درصد) را به کاربری پذیرایی - جهانگردی، ۶۲/۵ هکتار (۲/۱ درصد) را به کاربری بهداشتی - درمانی، ۹۴/۷ هکتار (۳/۲ درصد) را به کاربری ورزشی، ۴۵۰/۶ هکتار (۱۵/۳ درصد) را به کاربری فضای سبز، ۷۴/۹ هکتار (۲/۵ درصد) را به کاربری اداری، ۱۶/۴ هکتار (۰/۵ درصد) را به کاربری صنعتی کارگاهی، ۱۹/۰ هکتار (۰/۶ درصد) را به کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری، ۴/۷ هکتار (۰/۲ درصد) را به کاربری تفریحی، ۲۲/۹ هکتار (۰/۸ درصد) را به مسیلهای و حرایم و ۳۴۷/۷ هکتار (۱۱/۸ درصد) را به سایر کاربریها (عموماً شبکه ارتباطی) اختصاص داده است.

۸.۳.۱ تنها مکان نظامی که در منطقه ۳ شهرداری تهران واقع شده و طبق دستورالعمل طرح جامع ساماندهی تهران باید به خارج از شهر منتقل گردد تشکیلات نظامی ژاندارمری است که در جنوب مجموعه ورزشی انقلاب و شرق سنول واقع شده و وسعتی در حدود ۴۰ هکتار را دربرگرفته است.

۹.۳.۱ در حال حاضر، سطوح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در منطقه به مراتب بیشتر از سطح پیشنهادی آن در طرح جامع (ساماندهی) بوده و به تبع آن، سرانه زمین اختصاص یافته به مسکن بیشتر از سرانه پیشنهادی طرح جامع و تراکم خالص جمعیتی متناظر با آن در وضع موجود کمتر از تراکم خالص جمعیتی پیشنهادی در این طرح است.

۱۰.۳.۱ به همین ترتیب می توان نشان داد که سطوح اختصاص یافته به کاربریهای رده منطقه و پایین تر از آن (محله ای، ناحیه ای و منطقه ای) برای خدمات تجاری، فرهنگی، اداری، درمانی و صنعتی و آموزش عالی بیشتر و برای خدمات آموزشی، مذهبی، جهانگردی و پذیرایی، ورزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری، تفریحی، پایانه و پارکینگ و فضای سبز کمتر از سطوح پیشنهادی متناظر آنها در این طرح است.

طرح تفصیلی

۱۱.۳.۱ در نقشه‌های طرح تفصیلی منطقه، از کل مساحت منطقه، بالغ بر ۱۲۵۷/۶ هکتار (۴۲/۷ درصد) به کاربری مسکونی، ۷۲/۶ هکتار (۲/۵ درصد) به کاربری آموزشی، ۱۳۷/۱ هکتار (۴/۷ درصد) به کاربری فرهنگی - مذهبی (شامل ۱۲۱/۸ هکتار اراضی مصلی)، ۱۹۲/۳ هکتار (۶/۶ درصد) به کاربری اداری - دولتی (شامل ۱۱۶/۱ هکتار مساحت اراضی صدا و سیما)، ۱۴۷/۲ هکتار (۵/۰ درصد) به کاربری تجاری (شامل ۵۳/۲ هکتار مساحت نمایشگاه بین‌المللی)، ۱۲۱/۳ هکتار (۴/۱ درصد) به کاربری ورزشی (شامل ۸۲/۲ هکتار مساحت اراضی ورزشگاه انقلاب)، ۲۳۹/۳ هکتار (۸/۱ درصد) به کاربری فضای سبز (شامل ۵۰/۰ هکتار مساحت پارک ملت و ۷۹/۱ هکتار پارک طالقانی)، ۳۸/۱ هکتار (۱/۳ درصد) به کاربری بهداشتی و درمانی و ۶۱/۰ هکتار (۲/۱ درصد) به سایر کاربری‌ها اختصاص داده شده است، ضمن آن که مساحت شبکه ارتباطی منطقه در حدود ۶۷۷/۹ هکتار است که ۲۳/۰ درصد کل مساحت منطقه می‌باشد.

۱۲.۳.۱ همچنین مساحت کاربری مسکونی طرح تفصیلی (۱۲۵۷/۶ هکتار) شامل ۸۴۸/۲ هکتار (۶۷/۴ درصد) اراضی مسکونی با تراکم کم، ۳۷۴/۳ هکتار (۲۹/۸ درصد) اراضی مسکونی با تراکم متوسط و ۳۵/۱ هکتار (۲/۸ درصد) اراضی مسکونی با تراکم زیاد است و هیچ‌گونه اراضی برای مسکونی با تراکم بسیار زیاد در این منطقه در نظر گرفته نشده است.

حمل و نقل و ترافیک

۱۳.۳.۱ تقریباً کلیه طرح‌های مصوب شبکه طرح تفصیلی منطقه ۳ احداث گردیده و در حال حاضر تنها شبکه نیمه تمام ادامه بزرگراه کردستان حداقل نیایش تا چمران می‌باشد که احداث این قسمت از بزرگراه بر اساس مطالعات موجود دارای ضرورت نمی‌باشد.

۱۴.۳.۱ همچنین بعضاً تعریض‌هایی در پوسته تعدادی از خیابان‌های محلی شبکه معابر منطقه وجود دارند که به‌صورت کامل انجام نگردیده و تعریض پوسته کامل این معابر تا زمان تخریب و نوسازی املاک واقع در مجاورت آنها به‌طول خواهد انجامید. لازم به ذکر است که این معابر

۱۵.۳.۱ به دلیل نقش عملکردی خود در سلسله مراتب شبکه منطقه، تأثیر چندانی در وضعیت ترافیک شبکه‌های شریانی و بزرگراهی منطقه نخواهند داشت. از جمله این معابر می‌توان به خیابان آرش شرقی اشاره نمود.

۱۶.۳.۱ تکمیل ارتباطات حرکتی بین شبکه‌های بزرگراهی و احداث تقاطع‌های غیرهم‌سطح نیز در تعدادی از نقاط شبکه معابر منطقه در حال انجام و یا مطالعه می‌باشد که تهیه طرح‌های مربوط به آن به صورت موردی انجام می‌گیرد همانند احداث پل روگذر تقاطع بزرگراه کردستان - ملاصدرا.

ساختار جمعیت

طرح جامع (فرمانفرما)

۱۷.۳.۱ برپایه پیشنهادهای طرح جامع (ساماندهی) شهر تهران، در چارچوب ظرفیت جمعیت‌پذیری ۷/۶۵ میلیون نفری شهر تهران و امکانات و محدودیت‌های سکونت این تعداد جمعیت در مناطق بیست و دوگانه شهر تهران، سهم جمعیت منطقه ۲ (در محدوده‌های کمی وسیع‌تر از محدوده ملاک عمل در طرح حاضر) را نزدیک به ۲۵۹ هزار نفر در نظر گرفته است که با توجه به سایر پیشنهادات طرح، متناظر با تراکم ناخالص جمعیت ۸۶ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیت ۳۵۰ نفر در هکتار می‌باشد.

طرح جامع (ساماندهی)

۱۸.۳.۱ در چارچوب مصوبه طرح مجموعه شهری تهران مبنی بر پذیرش سقف جمعیتی ۷/۶۵ میلیون نفر برای مناطق شهر تهران و محدود کردن اسکان جمعیت در مناطق ۲۱ و ۲۲ (در قیاس با آن در طرح ساماندهی)، امکان اختصاص ظرفیت جمعیت‌پذیری بیشتر برای منطقه متصور است، لیکن به احتمال زیاد، این افزایش چندان زیاد نخواهد بود و در هر حال تابعی از پهنه‌بندی شهر و منطقه از نظر کاربری زمین و تراکم جمعیت می‌باشد.

ساختار اقتصادی

۱۹.۳.۱ در مجموع می‌توان گفت که هم در طرح جامع (فرمانفرما) و هم در طرح جامع (ساماندهی)، جایگاه عملکردی - اقتصادی منطقه برای استقرار بخش عمده‌ای از فعالیت‌های اداری -

خدماتی رده شهر و فراشهر و مهمترین مرکز شهری منظور شده برای تمرکززدایی فعالیتی از مرکز شهر به رسمیت شناخته شده است. برای روشن تر شدن موضوع نقطه نظرات دو طرح قبلی به اجمال آورده می شود:

طرح جامع (فرمانفرما)

۲۰.۳.۱ در این طرح منطقه ۳ بخشی از جامعه بزرگ شمیران است که بخش قابل توجهی از مرکز شهری عباس آباد در داخل آن قرار می گیرد. مرکز عباس آباد مهمترین مرکز شهری برای تمرکززدایی از مرکز شهر و محل استقرار کاربری های اداری - خدماتی رده شهر و فراشهر در نظر گرفته شده است.

طرح جامع (ساماندهی)

۲۱.۳.۱ در این طرح منطقه ۳ بخشی از حوزه شمالی شهر است که هویت اصلی آن خدماتی (عملکردهای دیپلماتیک و سیاسی، اداری، نمایشگاهی، جهانگردی و پذیرایی) است و بخش قابل توجهی از تمرکززدایی مرکز شهر برعهده این حوزه شهری (و مرکز آن) گذاشته شده است.

مسکن

۲۲.۳.۱ ویژگی های مسکن در طرح های توسعه شهری فرادست، در ارتباط با منطقه ۳، به اجمال، به شرح زیر است:

طرح جامع تهران (فرمانفرما)

۲۳.۳.۱ در این طرح حدود ۶۳ درصد مساحت اراضی منطقه به کاربری مسکونی اختصاص داده شده است که از آن ۴۹ درصد و با تراکم کم، ۳۷ درصد با تراکم متوسط، ۱۲ درصد با تراکم زیاد و ۲ درصد با تراکم خیلی زیاد است که متناظر با ۷۰ واحد مسکونی و ۳۰۰ نفر در هکتار اراضی مسکونی می باشد.

طرح جامع (ساماندهی)

۲۴.۳.۱ در این طرح تراکم خالص جمعیت در منطقه در حدود ۳۵۰ نفر در هکتار، متوسط تراکم ساختمانی مسکونی ۱۲۰ درصد و حداکثر ضریب اشغال سطح ۶۰ درصد در نظر گرفته شده

است. ضمن آن که در ضوابط لازم‌الرعايه براي الگوی مسکن در تهیه طرح‌هاي تفصيلي منطقه، متوسط مساحت زمین به ازاي هر واحد مسکوني را ۱۱۸ مترمربع، متوسط زیربنای هر واحد مسکوني را ۱۲۸ مترمربع و سرانه زمین و زیربنای متناظر آنها را به ترتیب ۲۸/۶ مترمربع و ۳۰/۲ مترمربع در نظر گرفته است. در این طرح، حدود ۵۷ درصد مساحت منطقه به کاربري مسکوني تخصیص داده شده است.

طرح تفصيلي منطقه

۲۵.۳.۱ در این طرح حدود ۴۳ درصد مساحت منطقه به کاربري مسکوني اختصاص داده شده است که از آن ۶۷ درصد با تراکم کم، ۳۰ درصد با تراکم متوسط و ۳ درصد با تراکم زیاد است که تراکم خالص جمعیتی متناظر با آن ۲۱۵ نفر در هکتار می‌باشد.

گرایش‌هاي موجود

کاربري اراضي

۲۶.۳.۱ مهمترین گرایش‌هاي موجود در منطقه در زمینه کاربري‌ها به شرح زیر می‌باشد:

(الف) جایگزینی واحدهاي مسکوني آپارتماني به‌جاي ساختمان‌هاي مسکوني تک‌واحدی؛

(ب) انهدام و تفکیک باغ‌ها و جایگزینی آنها با بافت متراکم مسکوني؛

(ت) تمایل جهت استقرار کاربري‌هاي مهم و شاخص فرامنطقه‌اي و شهری در این منطقه؛

(ث) وجود جریان قوی و خزنده‌اي در جهت تغییر کاربري مسکوني و کاربري‌هاي خدمات شهری رده منطقه‌اي به کاربري‌هاي رده فرامنطقه‌اي.

سازمان فضائي

۲۷.۳.۱ مهمترین گرایشات مؤثر بر سازمان فضائي منطقه که خسارات جبران‌ناپذيري خواهد زد عمدتاً اقدامات ترافیکی و توده‌گذاری است که می‌باید تحت کنترل جدی درآید از جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

(الف) امتداد شبکه بزرگراهي در درون منطقه:

^۱ مطابق آمارهاي شهرداري (مستخرج ۸۱/۳/۲)، منطقه ۳ دارای ۳۱،۱۳۱ ملک است که ۲۱،۳۵۵ قطعه آن کاربري مسکوني دارد. تعداد آپارتمان‌هاي مستقر در این املاک معادل ۶۰،۷۷۲ واحد است. این رقم علاوه براینکه دو برابر شدن تعداد واحدهاي مسکوني آپارتماني طی ۶ سال گذشته را نشان می‌دهد

- (۱) امتداد بزرگراه کردستان در حوزه خدمات فرامنطقه‌ای واقع در شمال غربی منطقه؛
- (۲) امتداد بزرگراه نیایش و اتصال آن به بزرگراه صدر.
- (ب) تعریض معابر:
- (۱) تعریض خیابان ولیعصر، حدفاصل میدان ونک و چهارراه پارک وی.
- (ت) طرح توسعه پهنه‌ها و حوزه‌های داخل منطقه:
- (۱) طرح بازنگری در برنامه توسعه اراضی عباس‌آباد.
- (ث) احداث بناهای بلندمرتبه در مسیر کریدورهای دریافت مناظر شهری.

حمل‌ونقل و ترافیک

۲۸.۳.۱ گرایش‌های موجود در نظام حمل‌ونقل و ترافیک منطقه عموماً احداث معابر جدید و امتداد یافتن معابر منطقه را دربر می‌گیرد، که در حال حاضر هیچ‌یک مصوب و لازم‌الاجرا نمی‌باشند. از جمله این موارد می‌توان به احداث ادامه بلوار میرداماد حد فاصل خیابان ولیعصر تا بزرگراه کردستان و بزرگراه آهنگی حد فاصل بزرگراه همت تا بزرگراه رسالت اشاره کرد که به‌دلیل مصوب نبودن کل طرح جنبه اجرایی به خود نگرفته است.

محیط طبیعی

- ۲۹.۳.۱ گرایش‌های کنونی مؤثر بر محیط طبیعی منطقه ۳ عبارتند از:
- (الف) تفکیک قطعات بزرگ و از بین بردن باغات در جهت ساخت‌وساز؛
- (ب) تسطیح اراضی در جهت ساخت‌وساز (معابر و بناها)؛
- (ت) تعریض معابر و از بین بردن درختان آنها.

ساختار جمعیت

۳۰.۳.۱ مهمترین گرایش‌های کنونی شناسه‌های جمعیت منطقه، برپایه برداشت‌های میدانی و کارشناسی و اطلاعات در دسترس، عبارتند از:

(الف) باتوجه به مجوزهای صادر شده برای ساخت‌وساز مسکن در منطقه، گرایش عمومی حجم جمعیت ساکن منطقه صعودی است، هرچند شتاب افزایش آن همچنان کند و بطنی خواهد بود؛

(ب) به تبع افزایش جمعیت منطقه، گرایش عمومی روند تحول تراکم (ناخالص و خالص) جمعیت در منطقه نیز صعودی است که شدت نسبی این افزایش برای تراکم خالص جمعیت بیشتر خواهد بود؛

(ت) با توجه به روند تحول ویژگی‌های جمعیت ساکن در منطقه و کل شهر تهران و گرایش عمومی مبنی بر همگرایی بیشتر آنها، انتظار می‌رود که جهت‌گیری شناسه‌های جمعیت منطقه (مانند متوسط بعد خانوار، ساختار سنی و جنسی و...) نیز به سوی کاهش تفاوت آنها با موارد متناظرشان در کل جمعیت شهر تهران باشد؛

(ث) در زمینه تفاوت شناسه‌های جمعیتی در قسمت‌های مختلف منطقه نیز می‌توان گرایش عمومی (ولیکن کند و بطنی) همگرایی را مشاهده کرد، هر چند این امر به معنی همگنی و همانندی آنها در مدت کوتاه و دوره طرح حاضر نخواهد بود.

ساختار اقتصادی

۳۱.۳.۱ مهمترین گرایش‌های کنونی حاکم بر روند تحولات عملکرد اقتصادی منطقه عبارتند از:

(الف) نقش و جایگاه اقتصادی منطقه در شهر تهران روندی صعودی را طی می‌کند. این امر در ادامه روند افزایش تعداد کارگاه‌ها و تعداد شاغلان آنها در منطقه قابل مشاهده است که شدت نسبی آن در فعالیت‌های اداری خصوصی، تجاری و درمانی بیش از سایر فعالیت‌ها می‌باشد؛

(ب) شدت تقاضای محل کار و فعالیت در منطقه بیشتر از امکانات عرضه قانونی و مشهود آن است و بنابراین، حرکتی در جهت تبدیل غیرمشهود واحدهای مسکونی به واحدهای اقتصادی در منطقه وجود دارد؛

(ت) جریان‌های گسترش دامنه استقرار واحدهای کار و فعالیت از حاشیه خیابان‌های اصلی (راسته‌های عملکردی) به حاشیه معابر منشعب از آنها و نیز استقرار در درون بافت‌های منطقه وجود دارد؛

(ث) روند همگرایی افشار اقتصادی - اجتماعی در منطقه کندتر شده و احتمال تثبیت و تغییر جهت آن وجود دارد؛

(ج) استفاده از ارتفاع در استقرار واحدهای فعالیت‌های اقتصادی روبه گسترش است؛

(ح) مهمترین پهنه‌های شاخص منطقه (اراضی عباس‌آباد، اراضی نمایشگاه و...) در معرض فشار تغییر وضعیت فعالیت اقتصادی هستند.

مسکن

۳۲.۳.۱ مهمترین گرایش‌های موجود در منطقه در زمینه مسکن عبارت است از:

(الف) بخش قابل توجهی (حدود ۷۶ درصد) ساخت‌وسازهای مسکن در منطقه از طریق تخریب و نو سازی ساختمان‌های موجود انجام می‌شود، در حالی که سهم نسبی پروانه‌های ایجاد ساختمان جدید مسکونی ۱۴ درصد و پروانه‌های اضافه اشکوب ۱۰ درصد است؛

(ب) ساخت‌وسازهای جدید در قیاس با ساختمان‌های موجود در منطقه دارای تعداد طبقات، سطح اشغال و تعداد واحد مسکونی بیشتری است که نشان‌دهنده گرایش افزایش تراکم ساختمانی و تراکم جمعیتی در بافت‌های مسکونی منطقه می‌باشد. در طول دهه ۱۳۷۰، به‌طور متوسط در هر سال ۷۳۰ پروانه ساختمانی مسکونی در منطقه صادر شده است که متوسط تراکم ساختمانی آنها ۲۴۲ درصد بوده و در هر ساختمان آن ۶/۶ واحد مسکونی وجود دارد که متوسط زیربنای هر یک از آنها ۱۹۲ مترمربع است. (در همین مدت، در کل شهر تهران، متوسط تراکم ساختمانی ۱۵۱ درصد، متوسط تعداد واحد مسکونی در هر ساختمان ۴/۴ واحد و متوسط زیربنای هر واحد مسکونی ۱۲۸ مترمربع بوده است). براین اساس، تراکم مسکن و تراکم خالص جمعیتی متناظر با این ساخت‌وسازها به ترتیب حدود ۱۲۶ واحد مسکونی و ۴۴۰ نفر در هکتار می‌باشد که در حدود دو برابر اندازه‌های متناظرشان در وضع موجود است.

دیدگاه‌ها و سیاست‌های توسعه

- (الف) نگهداشت پایداری توسعه؛
- (ب) افزایش نقش تهران در توسعه ملی و تأثیر آن در منطقه؛
- (ت) نقش منطقه در توسعه آینده تهران؛
- (ث) نقش فن‌آوری اطلاعات (IT) و ارتباطات در توسعه آینده؛
- (ج) گسترش شهر و دهکده‌های شهری؛
- (ح) حفظ و احیاء میراث‌ها؛
- (خ) بازیافت زمین؛
- (د) هماهنگی با طبیعت؛
- (ذ) یکپارچه‌سازی سیاست‌های کاربری زمین، حمل‌ونقل و محیط‌زیست؛
- (ر) گردشگری و اوقات فراغت.

نگهداشت پایداري توسعه

۳۳.۳.۱ ستیز در منافع از معضلات هر طرحی است و رفع آن منوط به تشخیص آگاهانه يك جامعه در تعیین اولویت‌هاست، عوامل موجد «افزایش ایمنی و امنیت»، «سلامت و بهداشت» و «عدالت اجتماعی و تأمین منافع عامه» با حذف کاستی‌ها و محرومیت‌ها و ارتقاء کیفیت محیط شهر می‌باید به‌عنوان عوامل مؤثر در تضمین پایداري منطقه در نظر گرفته شود:

ایمنی و امنیت (پهنه‌های خطرآفرین زلزله)

۳۴.۳.۱ توسعه در پهنه‌های دارای خطر تخریب در برخی موارد اجتناب‌ناپذیر است، اما از آنجاکه چنین استقرارهایی موجب افزایش عملیات فنی برای مراقبت از دارایی‌های شهر و شهروندان است، لازم است تا به‌منظور کاهش آسیب‌های احتمالی در حد امکان از توسعه برخی از کاربری‌های دارای ساختار سخت در محدوده‌های دارای خطرپذیری بالا اجتناب گردد. وجود گسل در منطقه به‌ویژه محمودیه در گستره محمودیه (۲ کیلومتری شمال‌خاوری ونک) و گسل عباس‌آباد در محدوده اراضی عباس‌آباد از جمله مواردیست که در الگویی توسعه منطقه می‌باید با ملاحظات ویژه صورت پذیرد؛

سلامت و بهداشت

۳۵.۳.۱ دو عامل جدی «آلودگی» و «ترافیک» موجب کاهش زیست‌پذیری و آسیب‌رسانی به سلامت و بهداشت شهروندان شده است. از این‌رو توجه به عوامل مؤثر در کاهش آلودگی هوا، سروصدا و راه‌بندان در منطقه از الزامات پایه است. این امر با ایجاد تعادل در نوع فعالیت‌ها (مسکونی، فروش خدمات و کالا)، مقیاس فعالیت‌ها (محلی، ثانویه، عمده و مرکزی)، میزان فعالیت‌ها (تعداد و تمرکز)، ترکیب فعالیت‌ها (فعالیت‌های روز و شب) و موقعیت استقرار آنها در منطقه می‌تواند صورت گیرد، به عنوان مثال می‌توان از خیابان آفریقا نام برد که دارای تمرکز بیش از حد ظرفیت مراکز تجاری-اداری می‌باشد.

افزایش نقش تهران در توسعه ملی و تأثیر آن در منطقه

۳۶.۳.۱ با تقویت نقش ملی - منطقه‌ای و جهانی تهران، شکل، محتوا و الگویی استقرار فعالیت‌ها در شهر تهران تحولاتی را پذیرا خواهد شد، از این‌رو منطقه ۳ با توجه به ظرفیت‌های اجتماعی، اقتصادی و محیطی و فعالیت‌های مستقر در آن به‌طور یقین در این توسعه سهیم خواهد بود، از

این‌رو از هم‌اکنون می‌باید تدارك لازم در این ارتباط در نظر گرفته شود. اهم مواردی که می‌باید بدانها توجه ویژه شود، به شرح زیر می‌باشند:

(الف) فشار برای ارتقای نقش ملی و منطقه‌ای تهران، احتمالاً مناطق مسکونی این منطقه را به شدت مورد تهدید قرار خواهد داد و موجب کاهش جمعیت ساکن در منطقه، خدمات و اشتغال محلی خواهد شد. در این راستا و به منظور حفاظت از مناطق مسکونی موجود در برابر پیامدهای ناشی از فشار برای توسعه حوزه های اداری - تجاری «حوزه‌های مسکونی» می‌باید مورد مراقبت و حفاظت قرار گیرند؛

(ب) افزایش نقش فراملی و ملی تهران احتمالاً موجب فراهم آمدن فرصت‌های توسعه برای مناطق تهران خواهد شد، از این‌رو منطقه ۳ می‌باید آمادگی برای جذب آندسته از فعالیت‌های مناسبی که موجب ارتقای کیفی، رشد اجتماعی و اقتصادی خواهد شد را به‌ویژه در زمینه خدمات فرهنگی، پذیرایی، خدمات برتر، و ایجاد فضاهای جمعی داشته باشد.

فن‌آوری اطلاعات (IT) و ارتباطات

۳۷.۳.۱ رشد سیستم‌های اطلاعاتی و ارتباط الکترونیک با وسائل ارتباطی جدید از شاخص‌های جدی در بهرهوری زندگی اجتماعی و اقتصاد ملی می‌باشد. از این‌رو یکی از موارد در شکل ساختار شهر و ارائه خدمات و کالا توجه به تأثیر تحول فن‌آوری اطلاعات (IT) و ارتباطات بر نحوه بهرگیری از آنهاست، این عوامل امروزه در قالب دورکاری (دور بانکداری، دور تدریس و دور کسب و کار و...) و یا جایگزینی تحرك سرویس‌دهنده به جای سرویس‌گیرنده به‌صورت خدمات - کالای ارسالی مشاهده می‌شود (همچون ارائه خدمات اورژانس پزشکی - پلیس ۱۱۰، آتش‌نشانی و...)؛ ارائه خدمات عام - ارسال اسناد رسمی همچون کارت ملی، گذرنامه، اسناد اتومبیل و... - و یا ارسال کالا - سفارش مواد غذایی و غذا و... - اشاره کرد). با توجه به استقرار تعداد قابل توجه‌ای از خدمات واجد شرایط برای همناختی با سیستم‌های اطلاعاتی و ارتباط الکترونیک نوین در منطقه، ضرورت دارد تا در صورت ضرورت برای استقرار خدمات یاد شده در منطقه، با نوین‌سازی نظام فعالیت‌های مرتبط با فروش خدمات و کالا تلاش گردد تا تردد در منطقه به حداقل ممکن برسد.

حفظ و احیاء میراث‌ها

میراث‌های طبیعی

۳۸.۳.۱ هنگامی که منافع انسان با منافع طبیعت در تضاد قرار می‌گیرد، می‌باید حفظ و نگهداری منابع طبیعی را به عنوان یک منفعت ملی و جهانی انگاشت، و اثرات مخرب بر محیط طبیعی را به حداقل رساند، بنابراین باید نظارت صحیح بر استفاده از منابع، حفظ و ارتقای حیات محیط و سیمای طبیعی را در کنار سایر سیاست‌های توسعه مدنظر قرار داد.

هویت محلی

۳۹.۳.۱ کالبد‌های بجای مانده از گذشته، میراث‌های جایگزین ناپذیری هستند که می‌توانند در آگاهی جوامع از گذشته خود کمک کند. حفظ آنها علاوه بر، برانگیختن حس تعلق به مکان و ایجاد حس هویت، بر کیفیت زندگی نیز می‌افزاید. از این‌رو نه تنها به جهت بهره‌برداری‌های اقتصادی، بلکه به خاطر احترام به میراث گذشته، می‌باید مورد حفاظت قرار گیرند. داشتن دیدگاه‌های روشن در مورد نحوه نگهداری و بهره‌برداری از هویت‌های محلی موجب تنوع گشته و بسیار حائز اهمیت است.

دهکده‌های شهری

۴۰.۳.۱ توسعه تهران طهماسبی از گسترش و بهم پیوستن دهکده‌های واقع بر بستر طبیعی آن شکل گرفته است. باغات به‌جای مانده و ساختار اندامواره‌ای این دهکده‌ها در شهر از مزیت‌هایی است که می‌تواند با مضامین نوین در افزایش مطبوعیت، هویت‌بخشی و ایجاد تنوع در فضای شهری منطقه نقش قابل توجه داشته باشد. منطقه ۳ واجد تعدادی از دهکده‌های یادشده از جمله دهونک، قیطره، درروس، زرگنده، قلعهک، رستم‌آباد، داودیه، چال‌هرز و احتشامیه می‌باشد که اکنون بقایای آنها بافت‌های اندامواره‌ای منطقه ۳ را تشکیل می‌دهند، و این دهکده‌ها در مواردی می‌توانند به‌طور آگاهانه به کار گرفته شده تا در افزایش مطبوعیت فضایی منطقه نقش ایفا نمایند.

بازیافت زمین

۴۱.۳.۱ «زمین شهری» «مهمترین ثروت شهری» و کالایی محدود، تجدیدنپذیر و مورد نیاز همگان است و امروزه «چگونگی استفاده از زمین» حد «توسعه‌یافتگی یک شهر» را عینیت می‌بخشد.

توجه به ماهیت زمین قهوه‌ای^۱ و زمین سبز^۲ در استفاده از زمین و تعیین «نوع توسعه» و «میزان توسعه» در اشکال متفاوت توسعه از توسعه گرفته، تا توسعه تلفیقی و حفاظت حائز اهمیت است.

(الف) زمین قهوه‌ای

استفاده بهینه از زمین‌های قهوه‌ای (شامل کلیه زمین‌هایی می‌گردد که برای یکبار به زیر ساخت‌وساز رفته‌اند) با تجدید نظر در نحوه استفاده از آنها می‌تواند بدون خدشه وارد کردن به زمین‌های سبز با در نظر گرفتن موارد زیر کمبودهای منطقه را جبران کند:

(۱) تعیین «نوع توسعه» و «میزان توسعه» با توجه به اصل پایداری زمین و اثرات آن بر محیط طبیعی؛

(۲) ایجاد تعادل در سطوح کاربری‌ها و میزان تراکم در بخش‌هایی از منطقه که قابلیت افزایش تمرکز سکونت و یا فعالیت را دارا می‌باشند مانند: حوزه مسکونی در شمال شرق منطقه که به‌صورت حوزه یک و دو خانواری است و قابلیت تبدیل به یک حوزه چند خانواری را دارد.

(ب) زمین سبز

خوشبختانه در منطقه هنوز زمین‌های سبز (شامل کلیه زمین‌هایی می‌گردد که هرگز زیر ساخت‌وساز نرفته‌اند) همچون بخش‌هایی از اراضی عباس‌آباد و دهونک در منطقه وجود دارد که می‌باید به دلایل زیر مورد حفاظت قرار گیرند:

(۱) ایمن نگه داشتن منابع طبیعی جذاب؛

(۲) حفظ مناظر شهری جذاب و بهسازی آن در کنار محل زندگی شهری؛

(۳) بازنگاه داشتن دائمی زمین‌های داخل منطقه به‌منظور تأمین فرصت و موقعیت برای استقرار در زمان بحران، ذخیره‌سازی زمین برای آینده در محدوده شهری.

قابل ذکر است در مورد زمین‌های سبز آسیب دیده ضرورت دارد تا هرچه سریعتر نسبت به بهبود آنها اقدام گردد مانند اراضی عباس‌آباد.

1) Brown Field

2) Green Field

هماهنگی با طبیعت

۴۲.۳.۱ هماهنگی با طبیعت مهمترین عامل در پایداری توسعه منطقه است. وجود فراز و نشیب‌ها در شهر علاوه بر یاری رسانی به کنترل ورود و خروج انرژی‌ها از جمله هدایت جریان هوا، آب و... در ایجاد تنوع، مطبوعیت و مطلوبیت سیمای شهری و هویت‌یابی منطقه نیز نقش مؤثر دارد. نمادین‌ترین نموده‌های طبیعی منطقه عوامل یادشده زیر می‌باشند:

(الف) تپه‌ها

منطقه ۳ به لحاظ مورفولوژیکی منحصر به فرد می‌باشد، تپه‌هانی همچون عباس‌آباد، قیطره و داودیه باعث تنوع و عدم یکنواختی حرکتی و بصری شده‌اند. باتوجه به لزوم تأمین توسعه پایدار، ضرورت دارد تا تمرکز و توجه زیادی به ارزش ویژه این مناطق صورت گیرد. در این راستا باید از مکان‌های مناسب، بهبود منظر و کیفیت محیط‌زیست، حفاظت گردد و باتوجه به مشخصات ویژه تپه‌ها وضعیت آنها بهبود یابد.

(ب) مسیل‌ها

مسیل‌ها از عوامل مهم در شکل‌دهی و ایجاد مطبوعیت شهر می‌باشند، در این راستا حفاظت، ابقاء و بهره‌برداری از مسیل‌های غیاثوند، دولابی، زرگنده، نیل، در الگوی توسعه منطقه موجب می‌گردد تا ضمن استفاده از توان‌های محیطی منطقه میان ساختار طبیعی و ساختار مصنوع آن سازگاری صورت گیرد.

یکپارچه‌سازی ساختار طبیعی و مصنوع

۴۳.۳.۱ ارزش‌های طبیعی به‌خودی‌خود و به تنهایی واجد ارزش و عامل پایداری شهرست، ولی آنچه به این ارزش‌ها مفهوم می‌بخشد یکپارچه‌سازی سیاست حفظ، احیا و بهره‌گیری شایسته از آنهاست. به مفهوم دیگر یکپارچه‌سازی ساختار طبیعی و مصنوع اصل پایه در الگوی توسعه منطقه می‌باید محسوب گردد.

یکپارچه‌سازی سیاست‌های کاربری زمین، حمل‌ونقل و محیط‌زیست

۴۴.۳.۱ برای هماهنگی میان برنامه‌های توسعه سه عامل اصلی و جدایی‌ناپذیر کاربری زمین، حمل‌ونقل و محیط‌زیست بسیار حایز اهمیت است، چراکه اشکال مختلف کاربری زمین، بر پیچیدگی وضعیت حمل‌ونقل مؤثر می‌باشد و ایجاد تسهیلات و خطوط نوین حمل‌ونقل جهت توسعه زمین‌ها را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد و در نهایت هردو عامل، اثرات زیست‌محیطی

بدنبال دارند. بنابراین یکپارچه‌سازی سیاست‌های توسعه در عوامل یادشده از الزامات در شکل‌پذیری پهنه‌بندی زمین می‌باشد. در این خصوص می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

(الف) توزیع متوازن کالا و خدمات:

یکی از معضلات موجود در منطقه عدم توجه به توزیع متوازن کالا و خدمات می‌باشد، این امر منجر به تمرکز خارج از ظرفیت برخی از خیابان‌ها مانند خیابان میرداماد، خیابان آفریقا و میدان اختیاریه و افزایش چشمگیر سفرهای بی‌مورد و منجر به اتلاف زمان و مصرف بی‌رویه سوخت و برآیند این مسائل باعث صرف بیهوده درآمدها، ترافیک و آلودگی هوا گردیده، این در حالیست که می‌توان با توزیع مناسب و متوازن کالا و خدمات در سطح منطقه، به ویژه تجدید نظر در نحوه استفاده از زمین‌های واقع در مسیر خط ۱ مترو بسیاری از اینگونه مسائل را حل کرده و گامی به‌سوی توسعه منطقه برداشت.

(ب) حمل‌ونقل سریع و صرفه‌جویی در زمان و انرژی:

دسترسی شهروندان به موقعیت‌های کار و کسب، سکونت و توزیع خدمات و کالا بسیار حایز اهمیت است. افزایش سرعت دسترسی از طریق وسایط نقلیه سریع و احداث شبکه‌های بزرگراهی راه حلی بوده که فن‌آوری ارتباطات در چند دهه گذشته در اختیار قرار داده است، اما آنچه مسلم است این فن‌آوری در کاهش کیفیت محیط شهری، افزایش آلودگی، پاره‌گی حوزه‌های شهری و بالاخره تحمیل و تسلط ماشین بر شهر را به‌طور چشمگیر افزایش داده است. از این‌رو حل این پارادوکس یعنی ایجاد دسترسی سریع بدون پیامدهای ناشی از آلودگی‌های استفاده از وسایط نقلیه شخصی از طریق ایجاد و گسترش مترو و ایجاد تعادل و توازن میان استفاده از وسایط نقلیه عمومی و شخصی می‌باید از سیاست‌های مهم در الگویی توسعه منطقه باشد.

گردشگری و اوقات فراغت

۴۵.۳.۱ گردشگری و گذران اوقات فراغت در اقتصاد منطقه سهم عمده و بسزایی داشته و در توسعه و پیشرفت آن نقش مهمی ایفا می‌کند. شناسایی و تجهیز موقعیت‌های جاذب گردشگری از جمله موقعیت‌ها و محورهای اکولوژیک مانند دو پهنه شمال غرب منطقه (مجموعه پارک ملت، نمایشگاه و ...) و عباس‌آباد و یا خیابان‌های ولیعصر، شریعتی، و مراکز تفریحی در کنار زیر ساخت‌های لازم مانند خدمات پذیرایی (کافه، رستوران، هتل، هتل آپارتمان و ...) مستقر در منطقه از قابلیت‌های منطقه می‌باشد که جاذب گردشگر بوده و می‌باید در الگویی توسعه منطقه مورد استفاده قرار گیرد.

بیانیه

۴۶.۳.۱ در تدوین چشم‌انداز توسعه آینده منطقه عوامل زیر تعیین کننده می‌باشند:

(الف) موقعیت استقرار منطقه به سبب:

(۱) نظام طبیعی در برگیرنده منطقه؛

(۲) استقرار منطقه در بستر تاریخی توسعه تهران؛

(ب) نقش کارکردی منطقه در کلانشهر تهران؛

(ت) جایگاه اجتماعی و اقتصادی منطقه.

موقعیت استقرار در نظام طبیعی

۴۷.۳.۱ منطقه ۳ شهرداری تهران از نظر طبیعی در موقعیتی قرار دارد که بخش بزرگی از آن را تپه‌های

عباس‌آباد که یکی از «چهار توده ارتفاعی» (لويزان، عباس‌آباد، پردیسان و چیتگر) مستقر در

بخش میانی کلانشهر تهران است، تشکیل می‌دهد. این «چهار توده ارتفاعی» دارای امتداد

شرقی - غربی و موازی با دیواره البرز جنوبی است. از آنجاکه توده‌های ارتفاعی و اراضی

مستقر در حدفاصل توده‌ها تا دیواره البرز (دشت شمالی) دارای ساختار زمین‌شناسی بسیار

متفاوت با اراضی پایین دست توده‌ها به سمت جنوب یعنی دشت جنوبی کلانشهر تهران است،

از اینرو بستر در برگیرنده توده‌ها افزون بر تأثیری که بر کل کلانشهر تهران دارد، به‌سبب

ویژگی‌های محیطی متمایز و مؤثر بر محیط طبیعی منطقه از جمله تنوع در شکل زمین (فراز و

نشیب) و عناصر طبیعی برجسته در فضای شهری (رودخانه و فضاها ی سبز اصیل) بر

چشم‌انداز توسعه منطقه نقش جدی ایفا می‌کند. این امر بیانگر آنست که:

از یکسو

در الگوی توسعه منطقه ۳ شهرداری تهران «**ساختار محیط طبیعی**» اصل مهم در تصمیم‌گیری است

و از سوی دیگر

هرگونه تصمیم‌گیری در مورد الگوی توسعه منطقه ۳ «**محیط طبیعی شهر تهران**» را به شدت متأثر می‌کند.

موقعیت استقرار در بستر تاریخی

۴۸.۳.۱ منطقه ۳ شهرداری تهران در محل تلاقی دو بستر توسعه شهر تهران قرار دارد، یکی بستر تاریخی توسعه که دارای راستای شمالی - جنوبی بوده و دربرگیرنده کانون‌های توسعه ری، تهران قدیم و شمیران است و دیگری بستر کنونی توسعه که دارای راستای شرقی - غربی بوده و در برگیرنده مراکز سکونتی، خدماتی و تجاری جدید در بخش‌های شرقی و غربی کلانشهر تهران می‌باشد. برخورداری از چنین موقعیت بی‌همتایی در کلانشهر تهران در کنار انواع امکانات ارتباطی منطقه، شامل شبکه‌های مهم مانند آزاد راه همت، بزرگراه‌های رسالت، چمران، محورهای مجهز شهری همچون خیابان‌های ولیعصر، شریعتی، میرداماد و...، و خطوط اصلی مترو و ایستگاه تبادل سفر که منطقه را به‌سبب ارتباطی با درون شهر (شامل دیگر مناطق شهری تهران) و با پیرامون شهر (شامل کانون‌های سکونت و فعالیت منطقه شهری تهران) در موقعیت برجسته‌ای قرار داده است، موجب گشته تا این منطقه از گذشته تا کنون از جایگاه بی‌بدیل در فرایند توسعه شهری تهران قرار گیرد. پیشینه این امر در طرح‌های فرادست بهترین دلیل بر این مدعاست^۱. در نتیجه می‌توان یقین داشت که:

منطقه ۳ شهرداری تهران در سازماندهی «سازمان فضایی شهر تهران» نقش تعیین کننده دارد.

نقش کارکردی منطقه در کلانشهر تهران

۴۹.۳.۱ منطقه ۳ شهرداری تهران، با جای دادن برجسته‌ترین عناصر فرامنطقه‌ای مانند نهادهای بین‌المللی، سفارتخانه‌ها، خدمات برجسته و... در خود از یکسو، و همناختی با فرایند تحول توسعه شهری در دو دهه اخیر در ابعاد و اشکال، و کمیت و کیفیت‌های دارای مقیاس‌های مرکزی^۲ و عمده^۳، از سویی دیگر نشان داده است که منطقه یکی از فرصت‌های مکانی مناسب و دارای مزیت نسبی برای برآوردن نیازهای امروزین کلانشهر تهران و حیات شهریست. بنابراین می‌توان چنین پنداشت که:

^۱ رج.ک به طرح جامع فرمانفرمانیان، طرح تفصیلی تهران و طرح جامع (ساماندهی) تهران.

1) central

2) major

منطقه ۳ شهرداری تهران در ایفای «نقش کلاتشهری شهر تهران» تأثیر بسزایی دارد.

جایگاه اجتماعی و اقتصادی منطقه

۵۰، ۳، ۱ افزایش تقاضا برای محل کار و فعالیت که شدت نسبی آن در فعالیت‌های فرامنطقه‌ای و ادارات خصوصی، و تجاری بیش از سایر فعالیت‌ها می‌باشد، از یک سو، و همچنین فزونی یافتن چشمگیر نهادهای دولتی و خصوصی در منطقه در دهه‌های اخیر از سوی دیگر، موجب گردیده تا نقش و جایگاه اجتماعی و اقتصادی منطقه روندی صعودی را در شهر تهران طی کند. این در حالی است که حوزه‌های سکونتی منطقه از کیفیت بالایی برخوردار است از اینرو می‌توان گفت:

ضمن اینکه منزلت اجتماعی و ارزش‌های اقتصادی منطقه به‌عنوان مهمترین مزیت در الگوی توسعه منطقه ۳ شهرداری تهران محسوب می‌شود، ولی در عین حال کیفیت بالایی حوزه‌های سکونتی می‌باید حفظ و ابقا شود.

چشم‌انداز (Vision)

۵۱.۳.۱ چشم‌انداز توسعه منطقه ۳ شهرداری تهران را می‌توان در فراز زیر خلاصه کرد:

منطقه ۳ شهرداری تهران دارای جایگاه و موقعیتی ممتاز و منحصر به فرد در ایجاد یکپارچگی «ساختار محیط طبیعی»، «سازمان فضایی» و پاسخگویی به «کارکردهای مقیاس کلان شهری» شهر تهران است.

ماموریت‌ها (Missions)

۵۲.۳.۱ به منظور تحقق چشم‌انداز توسعه منطقه ماموریت‌های زیر در چارچوب یک برنامه میان‌مدت و کوتاه‌مدت^۱ می‌باید شفاف و تدقیق گردد:

کاربری اراضی

(الف) پالایش کاربری‌های دارای اثرات مخرب محیطی و اصلاح بهره‌گیری از زمین براساس میزان و نوع استفاده از آن؛

(ب) تأمین نیازهای کلان‌شهری تهران با حفظ حقوق شهروندی (ساکنین و شاغلین) در منطقه و پایداری زیست محیطی در درازمدت؛

(ت) دستیابی به نظام کاربری‌های سازمان یافته با حفظ مختلط بودن کاربری‌ها (Mixed use) در منطقه، همراه با اصلاحات لازم در جهت ایجاد سازگاری میان آنها؛

(ث) استفاده بهینه از زمین‌های تخلیه شده از کاربری‌های ناسازگار شهری (اراضی نظامی و...) جهت تعدیل کمبودهای منطقه؛

(ج) اصلاح، ساماندهی و ارتقاء کارکرد منطقه در رفع نیازها دارای مقیاس کلان‌شهری و فراتر؛

(ح) هم‌نواخت کردن ویژگی‌های مورفولوژیک، فضایی و کارکردی منطقه با ارزش‌های طبیعی، محیطی.

^۱ براساس نظام برنامه‌ریزی کشور چشم‌انداز توسعه عمدتاً دارای بعد زمانی ۲۰ ساله و برنامه‌های توسعه میان‌مدت ۵ ساله می‌باشد.
^۲ این امر ضرورت دارد تا کاربری‌ها گروه‌بندی شده و استقرارها براساس گروه کاربری‌ها (که دارای سازگاری است) اصلاح گردند.

سازمان فضایی

(الف) جلوگیری از گسستن بافت به سبب افزایش شبکه‌های بزرگراهی (ولیعصر، کردستان و...) در منطقه؛

(ب) حفظ عدم تجانس در دانه‌بندی منطقه، به ویژه با جلوگیری از تفکیک قطعات بزرگ؛

(ت) بهرگیری بهینه از پهنه‌ها و راه‌های معرف جوهره اصلی منطقه و مؤثر در ایجاد استخوان‌بندی اصلی سازمان فضایی آن؛

(ث) حفظ موقعیت‌های دریافت مناظر استراتژیک و گسترده (رشته کوه البرز، قله دماوند و...) با جلوگیری از ساخت‌وسازهای مانع دید در جهت:

(۱) افزایش پیوند بصری منطقه؛

(۲) خوانایی منطقه.

(ج) افزایش کیفیت و مطبوعیت محیط و ماندگار کردن منطقه در عینیت و ادراک شهروندان.

حمل و نقل و ترافیک

(الف) تغییر سیاست‌های حمل و نقل در جهت افزایش سهم وسایل نقلیه عمومی؛

(ب) کارآمدی دسترسی (عمومی) به کارکردهای فرامنطقه‌ای مستقر در منطقه؛

(ت) اصلاح نظام کاربری‌ها به ویژه با تکیه بر ترکیب فعالیت‌های روز و شب به منظور کنترل جذب سفر.

محیط طبیعی

(الف) تبدیل منطقه به یک منطقه تعادل بخش محیط شهری تهران؛

(ب) ایجاد سازگاری میان محیط طبیعی و مصنوع؛

(ت) حفاظت از سیستم آب و سبز در منطقه با احیای قنوات و مسیل‌ها؛

(ث) حفظ اراضی سبز و باغات موجود و جلوگیری از تخریب آنها؛

(ج) ثبت لکه‌ها و کریدورهای سبز منطقه به عنوان میراث طبیعی شهر تهران.

جمعیت

(الف) تثبیت حجم جمعیت ساکن منطقه از طریق هدایت و کنترل تراکم جمعیتی و ظرفیت

جمعیت‌پذیری پهنه‌های مسکونی آن؛

(ب) باقی نگه داشتن منطقه به عنوان یکی از مناطق کم تراکم شهر؛

(ت) کند کردن روند همگرایی شناسه‌های اجتماعی جمعیت منطقه با سایر مناطق شهر.

ساختار اقتصادی

(الف) امکان‌سنجی ظرفیت منطقه برای استقرار فعالیت‌های اقتصادی فرامنطقه‌ای؛

(ب) ساماندهی گرایش فعالیت‌های اقتصادی فرامنطقه‌ای جهت استقرار در منطقه.

ساختار عملکرد و فعالیت

(الف) تعیین جایگاه عملکردی حوزه‌های کلان مقیاس منطقه (مانند اراضی عباس‌آباد، اراضی

نمایشگاه و...) در شهر؛

(ب) ارتقای جایگاه عملکردی منطقه در شهر.

مسکن

تعیین الگوی مسکن متناسب با هویت منطقه از طریق:

(الف) پالایش بافت‌های مسکونی منطقه از کاربری‌های غیرمسکونی ناسازگار؛

(ب) تعدیل تودمگذاری ساختمانی و پهن‌بندی تراکمی (جمعیتی، ساختمانی)؛

(ت) ساماندهی بافت‌های مسکونی مسالهدار منطقه؛

(ث) حفاظت از باغ - مسکن‌های موجود در منطقه.

۴.۱ اهداف و راهبردهاي توسعه آینده منطقه

اهداف و راهبردهاي توسعه منطقه ۳ با در نظر گرفتن دیدگاه‌ها و چشم‌اندازهاي توسعه تدوین شده است. در این جا هدف‌ها و راهبردهاي مربوط به هریک از دیسپلین‌ها به تفکیک آورده شده است.

کاربري اراضي

هدف ۱

تأمین پایداری توسعه، افزایش قابلیت انعطاف‌پذیری الگوي توسعه منطقه.

راهبرد

از طریق:

(الف) حفظ زمین‌هاي سبز؛

(ب) حفظ زمین ذخیره خالي؛

(ت) اصلاح زمین‌هاي تخریب شده؛

(ث) برچیدن کاربري‌هاي دارای اثرات مخرب محیطي.

هدف ۲

افزایش بهره‌وری زمین‌هاي منطقه با استفاده صحیح از آنها.

راهبرد

از طریق:

(الف) بازیافت زمین‌هاي قهوه‌اي دارای بهره‌وری کم (شامل زمین‌هاي خالي و یا ساخته‌شده)

با ایجاد:

(۱) جایگزینی و برچیدن کاربري‌هاي ناسازگار و مزاحم؛

(۲) افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی در محدوده‌هاي واجد شرایط.

هدف ۳

ایجاد یک مرکز مدرن و مکمل مرکز شهر در جهت دستیابی به الگوی توسعه منطقه.

راهدرد

از طریق:

(الف) تقویت کارکردهای سازگار و هویت بخش:

(۱) افزایش فضاهای عمومی با کارکردهای گذران اوقات فراغت، تفریحی و ورزشی؛

(۲) افزایش خدمات برتر (فراثر منطقه‌ای)^۱.

(ب) تغییر کاربری‌های ناسازگار و جایگزینی تدریجی آنها.

هدف ۴

افزایش کارایی منطقه.

راهدرد

از طریق:

(الف) ساماندهی نظام استقرار کاربری‌ها با نظام حمل‌ونقل:

(۱) ایجاد هماهنگی میان استقرار فضاهای عمومی با امکانات حمل‌ونقل عمومی؛

(۲) تنظیم میزان تراکم مکان‌های سکونت و فعالیت نسبت به چگونگی دسترسی به

حمل‌ونقل عمومی تا خصوصی؛

(۳) افزایش امکان دسترسی پیاده به خدمات و کالا در مقیاس محلی؛

(۴) برقراری ارتباط راحت و آسان برای گونه‌های استفاده کنندگان (ساکن، شاغل و

مراجعه کنندگان) با تنظیم نحوه استقرار فعالیت‌ها؛

(ب) ساماندهی نظام استقرار کاربری‌ها و نظام حمل‌ونقل با محیط طبیعی.

هدف ۵

افزایش سرزندگی منطقه.

راهدرد

از طریق:

(الف) حفظ کاربری‌های مختلط (Mix use) در منطقه با در نظر گرفتن سازگاری گروه‌های کاربری.

سازمان فضایی

هدف ۶

بهره‌گیری از مناظر و چشم‌اندازهای بدیع داخل و یا خارج منطقه (از جمله: مناظر گسترده و استراتژیک مانند تپه‌های عباس‌آباد، البرز و دماوند).

راهبرد

از طریق:

(الف) حفظ و پالایش کریدورهای دید؛

(ب) کنترل و هدایت بلندمرتبه‌سازی؛

(ث) پالایش تدریجی عناصر مسدود کننده دید و منظر؛

(ث) استقرار مکان‌های عمومی در موقعیت‌های واجد دید و منظر.

هدف ۷

بهره‌گیری از موقعیت‌ها، پتانسیل‌های مکانی (گرانیگامی منطقه با ساختار فضایی - کالبدی شهر تهران) و کارکردی منطقه.

راهبرد

از طریق:

(الف) بهره‌گیری از مرکزیت منطقه الگویی توسعه شهر؛

(ب) تجهیز و توسعه عرصه‌ها و فضاهای عمومی برای ارائه خدمات نوین با تأکید بر:

(۱) تلفیق خدمات فرهنگی و گردشگری؛

(ث) بهره‌گیری از مزیت دسترسی به انواع سیستم‌های ارتباطی شامل:

(۱) خط مترو و ایستگاه‌های واقع منطقه؛

(۲) عبور بزرگراه‌ها؛

(ث) استفاده از قابلیت بالایی محور مجهز شهری ولیعصر و شریعتی و میرداماد.

هدف ۸

انسجام بخشیدن به سازمان فضایی - ادراکی منطقه در درون و با پیرامون.

راهبرد

از طریق:

(الف) ایجاد پیوند و ارتباط در عناصر پهنه‌ای و نقطه‌ای (حوزه‌ها، گره‌ها و نشانه‌های اصلی) منطقه؛

(ب) ایجاد تداوم در عناصر خطی جداره محورها و افزایش جذابیت کارکردی آنها:

(۱) با استفاده از پوشش گیاهی؛

(۲) با ایجاد تنوع در فعالیت‌ها؛

(۳) با اصلاح کارکردی - کالبدی محورها (حجم، رنگ و مصالح)؛

(۴) با ایجاد شبکه پیاده‌راه‌ها و ترمیم و تعریض آنها.

(ت) ایجاد هماهنگی میان کارکرد جداره‌ها با نقش حرکتی محورها:

(۱) از طریق افزایش فعالیت‌های جاذب حرکت پیاده در محورهای پیاده (مانند:

محورهای ولیعصر، شریعتی).

(ث) جلوگیری از انفکاک فضایی، ایجاد ارتباط کالبدی و افزایش نفوذپذیری عناصر از طریق:

(۱) جلوگیری از گسترش شبکه‌های بزرگراهی در منطقه (مانند: توسعه بزرگراه

کردستان حدفاصل چمران و نیایش) به منظور حفظ یکپارچگی و ایجاد انسجام

میان حوزه‌های فراغتی. فرهنگی شمال غرب (صدا و سیما، پارک ملت و

شهربازی).

هدف ۹

خوانا کردن سازمان فضایی - ادراکی (به نحوی که فرد ناظر به راحتی قادر به تشخیص

موقعیت و ادامه مسیر خود باشد) با تأکید بر حس مکان.

راهبرد

از طریق:

(الف) برجسته کردن ایجاد شفافیت در موقعیت‌های تغییر فضا:

(۱) نوین‌سازی مفهوم دروازه در آستانه‌های ورود به حوزه‌های مؤثر منطقه، و

کار بست ابزار و اشکال متنوع کالبدی و غیرکالبدی متناسب با گونه‌های فضا؛

(ب) ایجاد شفافیت در موقعیت‌های تغییر مسیر:

- (۲) پوسته‌ها و زوایای دید در میداين و تقاطع‌ها اصلي به‌ویژه در محورهای پیاده، با عناصر پیرامون و میانی (تندیس، فضاي سبز یا آب‌نما)؛
- (۳) نمادین کردن پایانه‌های تبادل سفر (ایستگاه‌های مترو و پایانه‌های مسافربری درون‌شهری).
- (ت) ایجاد خوانایی در ابتدا و انتهای محورها و امتدادهای اصلی:
- (۱) با استفاده از مناظر گسترده و نشانه‌ها.

هدف ۱۰

تأمین ایمنی حرکتی در حوزه‌های مسکونی و گردشگری به‌منظور ایجاد آرامش برای شهروندان و تشویق آنان برای حضور در عرصه‌های عمومی.

راهبرد

از طریق:

- (الف) آرام‌سازی ترافیک حوزه‌های مسکونی؛
- (ب) ساماندهی و تجهیز پیاده‌راه‌ها به‌ویژه در محورهای مرتبط با اراضی عباس‌آباد و اراضی شمال غرب منطقه (پارک ملت و نمایشگاه و...);
- (ت) افزایش عرض پیاده‌روها به‌ویژه در حاشیه شبکه‌های شریانی برای هم‌نواخت کردن آنها با حیات شهری؛
- (ث) ارتقاء سیستم حمل‌ونقل عمومی و تسهیلات آن و مرتبط کردن گونه‌های سیستم‌های حمل‌ونقل عمومی به یکدیگر (تکمیل خطوط مترو و ایجاد و تجهیز ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی در فواصل مناسب).

نظام شبکه و حمل‌ونقل

هدف ۱۱

تأمین دسترسی و برقراری ارتباط منطقی بین منطقه با سایر نقاط شهر.

راهبرد

از طریق:

- (الف) تقویت حرکت پیاده به ویژه با اصلاح جداره‌های ایجاد شده توسط شبکه‌های شریانی پیرامون منطقه؛

(ب) جلوگیری از حرکت عبوري به ویژه در حوزه‌هاي مسكوني با منطقي کردن استفاده از شبکه‌ها؛

هدف ۱۲

هدایت و تشویق شهروندان به استفاده از وسائط نقلیه عمومی.

راهبرد

از طریق:

(الف) افزایش سهم وسایل نقلیه عمومی در مقایسه با سایر سیستم‌ها با تأکید بر سیستم‌هاي پرفریت؛

(ب) تجهیز محورهاي واقع در مسیر مترو و ایستگاه‌هاي مربوط.

محیط طبیعی

هدف ۱۳

حفظ بستر طبیعی منطقه.

از طریق:

(الف) ارزیابی پیامدهاي محیطی قبل از هرگونه تغییر اساسی در کارکردهاي زمین برای

جلوگیری از گسترش فعالیت‌هاي آسیب‌رسان؛

(ب) جلوگیری از تخریب بستر طبیعی با تسطیح اراضي.

هدف ۱۴

تبدیل منطقه ۳ به يك منطقه تعادل بخش محیطی.

راهبرد

از طریق:

(الف) حفظ و ابقای محیط طبیعی برای تعادل بخشی به انرژی‌هاي ورودی و خروجی؛

(ب) ایجاد پیوند پهنه‌هاي باز.

هدف ۱۵

حفاظت از میراث‌هاي طبیعی منطقه.

راهبرد

از طریق:

(الف) ثبت پهنه‌ها سبز اصیل و کریدورهای سبز واجد ارزش طبیعی و دارای قدمت.

هدف ۱۶

حفظ اراضی سبز و باغات موجود و جلوگیری از تخریب آنها.

راهبرد

از طریق:

(الف) تشدید نظارت بر اعمال ضوابط و مقررات قانون حفظ باغات.

ساختار جمعیت

هدف ۱۷

تثبیت حجم جمعیت ساکن منطقه به‌عنوان یکی از مناطق کم تراکم شهر.

راهبرد

از طریق هدایت و کنترل میزان پهنه‌های مسکونی و ظرفیت جمعیت‌پذیری آنها.

هدف ۱۸

کند کردن روند همگرایی شناسه‌های جمعیتی منطقه با سایر مناطق شهر.

راهبرد

از طریق:

(الف) حفظ و نگهداشت ساکنان منطقه؛

(ب) حفظ محیط‌های مسکونی با هویت (مانند کوشک‌ها و باغ‌ها و...)؛

ساختار اقتصادی

هدف ۱۹

ارتقاء جایگاه عملکردی. اقتصادی منطقه برای استقرار بخش عمده‌ای از فعالیت‌های فرامنطقه‌ای شهر (عملکردهای دیپلماتیک و سیاسی، اداری، نمایشگاهی، جهانگردی و پذیرائی).

راهبرد

از طریق:

(الف) بهره‌گیری از موقعیت مکان مرکزی منطقه در کلانشهر تهران؛

(ب) گزینش کارکردها و فعالیت‌های برتر و عمومی، و نظام‌مند ساختن نحوه استقرار آنها در منطقه؛

(ت) مدیریت نظام حمل و نقل عمومی به منظور دسترسی مناسب به کالا و خدمات.

مسکن

هدف ۲۰

تعدیل توده‌گذاری ساختمانی و پهنه‌بندی تراکمی (جمعیتی، ساختمانی) اراضی مسکونی منطقه.

راهبرد

از طریق:

(الف) تدوین و اجرای ضوابط و مقررات جدید ساختمانی؛

(ب) محدود شدن تفکیک قطعات بزرگ مسکونی.

هدف ۲۱

ساماندهی بافت‌های مسکونی مسأله‌دار منطقه.

راهبرد

از طریق شناسایی انواع مداخلات مناسب با توجه نوع بافت.

هدف ۲۲

حفاظت باغ- مسکن‌های موجود در منطقه.

راهبرد

از طریق تدوین سیاست‌های تشویقی برای حفظ آنها از سوی مالکین.

۵.۱ سنجش و ارزیابی

۱.۵.۱ پس از تعریف چشم‌انداز و تعیین مأموریت‌ها در هر دیسپلین به‌منظور تشخیص نسبی میزان تحقق‌پذیری کلی چشم‌اندازهای رشته‌ای ضرورت دارد تا سنجش کلی در سه گام زیر انجام گیرد:

(الف) گام اول: مقایسه محتوایی وضع موجود و گرایش‌ات منطقه با چشم‌انداز آن؛

(ب) گام دوم: مقایسه میزان سازگاری خاستگاه‌ها و چشم‌اندازها؛

(ت) گام سوم: سنجش تعاملی.

مقایسه محتوایی وضع موجود و گرایش‌ات منطقه با چشم‌انداز آن

۲.۵.۱ در این مرحله مأموریت‌های تعیین شده در هر دیسپلین با وضع موجود گرایش‌ات عادی و طرح‌های فرادست مورد ارزیابی قرار گرفته است، تا بدین ترتیب فاصله میان آنچه هست با آنچه می‌خواهد باشد تا آنچه باید باشد مورد ارزیابی قرار گیرد.

مقایسه میزان سازگاری خاستگاه‌ها و چشم‌اندازها

۳.۵.۱ در گام دوم با توجه به جدول ارزیابی، میزان سازگاری یا ناسازگاری مأموریت‌ها معرفی شده در جدول ارزیابی در یک نگاه معرفی شده است.

سنجش تعاملی

۴.۵.۱ در سنجش تعاملی فرصت‌ها و تهدیدهای بیرونی و نقاط قوت و ضعف درونی که به‌صورت رشته‌ای تهیه و تنظیم گردیده‌اند در تعامل با یکدیگر مورد ارزیابی قرار می‌گیرند، در واقع با این اقدام چنانچه دیسپلین‌ها با یکدیگر در تقابل باشند و یا میان آنها تضاد وجود داشته باشد، با توجه به اصل پایداری (در ابعاد طبیعی، کالبدی، ...) در خصوص حذف یا تعدیل مأموریت‌های متضاد و یا مزیتی برتر در تعیین اولویت‌ها مؤثر واقع می‌گردد.

جدول ۱.۵.۳ - مقایسه میزان سازگاری خاستگاه‌ها و چشم‌اندازها

وضع موجود	گرایش‌ات	طرح جامع ساماندهی	طرح فرمافرما نیان
●	○	●	●
●	○	●	●
⦿	⦿	●	●
○	○	○	○
○	○	⦿	⦿
●	●	●	●
○	○	●	●
○	○	—	—
○	⦿	—	—

تثبیت جمعیت

حفظ و تقویت هویت برتر اجتماعی منطقه

تعدیل کمی و ارتقای کیفی فعالیت‌های اقتصادی منطقه
(منطقه استقرار فعالیت‌های برتر اقتصادی شهر)

سازندایی بافت‌های مسکونی متجانس منطقه

حفاظت باغ. مسکن‌های موجود در منطقه.

حفظ و ارتقای کاربری‌های فرامنطقه‌ای

جلوگیری از کاهش میزان کاربری‌های رده منطقه‌ای

بهرگیری و ارتقای عناصر سازمان فضایی مهم
، منطقه (الجملة محروم‌های ریمستر و شریعی
حوزه مس پارک طلقاتی و بناهای مرتفع) در سازمان
فضایی شهر تهران^۱

حفظ لکه‌های بزرگ و توسعه کاربری‌های خاص و مناسب
در این لکه‌ها

جدول ۱. ۴. ۵. جدول سنجش تعاملی

[illegible]

۱.۲ کانون‌ها، عرصه‌ها و محورهای کارکردی در الگویی

توسعه منطقه

۱.۱.۲ استقرار واحدهای کارکردی در سطح منطقه، از منظر کالبدی - فضایی، اشکال متنوع و گوناگونی دارد و این تنوع و گوناگونی نه تنها بر ساختار کالبدی و سازمان فضایی منطقه تأثیر دارد، بلکه بر شکل‌گیری الگویی توسعه منطقه نیز اثر می‌گذارد. از این‌رو از آنجا که ارتقای کیفیت ساختار کالبدی و سازمان فضایی منطقه یکی از اهداف اساسی در الگویی توسعه منطقه می‌باشد، بنابراین برای دستیابی به ساختار کالبدی و سازمان فضایی منطقه شناسایی چگونگی اشکال گوناگون واحدهای کارکردی و استقرار آنها از الزامات مطالعات الگویی توسعه منطقه می‌باشد.

گوناگونی واحدهای کارکردی در چیست؟

۲.۱.۲ مهمترین عوامل مؤثر در گوناگونی واحدهای کارکردی که موجب اشکال متنوع ساختار کالبدی و سازمان فضایی می‌گردد شامل موارد زیر می‌باشند:

(الف) اندازه: اندازه برخی از واحدهای کارکردی کوچک بوده و زمین کوچکی را اشغال می‌کنند و بعضی دیگر از آنها بزرگ می‌باشد؛

(ب) تعداد: برخی از واحدهای کارکردی به تعداد زیاد و برخی دیگر به تعداد محدود در منطقه مشاهده می‌شوند؛

(ت) شکل استقرار: تعدادی از واحدهای کارکردی به صورت منفرد و پراکنده در جای‌جای منطقه مشغول فعالیت هستند، درحالی‌که گروهی دیگر از آنها به صورت متمرکز و در کنار واحدهای دیگر به کار مشغول هستند. به‌طور کلی می‌توان گفت اشکال محوری، کانونی و عرصه‌ای سه شکل عمده استقرار تمرکزهای واحدهای کارکردی شهری است که به صورت زیر تعریف می‌شوند؛

(ث) کانون کارکردی: در صورتی که الگویی استقرار واحدهای کارکردی به صورت مجتمع و متمرکز در اطراف یک نقطه شهری بالنسبه وسیع گسترش یافته باشد، و این تمرکز، به عنوان یک کارکرد شاخص و یا شناسه شهری کارکردی برای ساکنان شهر و منطقه شناخته شده باشد، آن را کانون کارکردی در نظر می‌گیریم؛

(ج) عرصه کارکردی: در صورتی که اندازه یک استقرار متمرکز در حول یک نقطه شهری، از یک اندازه معین (بسته به مقیاس کارکردی آن از یک هکتار به بالا) بزرگتر باشد، و یا این که مساحت زمین تحت اشغال یک واحد کارکردی (مثلاً یک پارک، یک کارخانه بزرگ و...) از این اندازه معین بزرگتر باشد، این حوزه شهری تحت عنوان عرصه کارکردی طبقه‌بندی می‌شود؛

(ح) محورهای کارکردی: در بسیاری از موارد، شکل استقرار متمرکز واحدهای کارکردی به صورت راسته‌ای (خطی، ممتد، کشیده) بوده و این راسته‌ها در حاشیه راههای اصلی ایجاد می‌شوند. این شکل از استقرار پیوسته و کنار یکدیگر واحدها موجب ایجاد محورهای کارکردی در سطح منطقه می‌شود؛

(خ) مقیاس: علاوه بر تفاوتی که در اندازه و خصوصیات کالبدی محورها، کانون‌ها و عرصه‌های کارکردی واقع در سطح محدوده وجود دارد، رده سلسله مراتبی کارکردی آنها (حوزه شهری تحت پوشش) کارکردی مشخص را دربر می‌گیرد و بنابر ویژگی نیز با یکدیگر فرق می‌کنند. بدین معنا که برخی از واحدهای کارکردی سطح وسیعی از پهنه منطقه را تحت پوشش خود دارند، در حالی که بسیاری از واحدهای اقتصادی سطح پوشش محدودی دارند. از این رو هر رده کارکردی باتوجه به ملاحظات خاص خود واحدهای مشخص و منحصر به فردش بر ساختار کالبدی و سازمان فضایی منطقه اثرات متفاوتی را بر جای می‌گذارند، لذا شناخت رده کارکردی کانون‌ها، محورها و عرصه‌ها نیز در تدقیق الگوی توسعه منطقه حائز اهمیت بوده و این اهمیت کمتر از اهمیت شکل کالبدی - فضایی تمرکز فعالیت‌ها نیست.

۳.۱.۲ در این راستا، سه نوع رده کارکردی برای هر یک از انواع سه‌گانه شکل فضایی استقرار واحدهای کارکردی در نظر گرفته شده‌است، این انواع عبارتند از:

(الف) رده فرامنطقه‌ای: اگر وجه غالب و مسلط کارکرد یک کانون، عرصه یا محور کارکردی، حوزه‌ای وسیع‌تر از منطقه مورد مطالعه (منطقه ۳ شهرداری) را پوشش دهد، خواه این حوزه دو یا چند منطقه پیرامونی، کل شهر و یا حوزه‌ای وسیع‌تر باشد، رده کارکردی آن فرامنطقه‌ای تعریف می‌شود. نکته حائز اهمیت آن که انتساب یک تمرکز کارکردی شهری به رده فرامنطقه‌ای نافی استفاده ساکنان منطقه از آن نمی‌باشد، بلکه به معنی آنست که این تمرکز، عمدتاً برای حوزه و جمعیتی بزرگتر از منطقه و جمعیت آن در نظر گرفته شده است؛

(ب) رده منطقه‌ای: اگر وجه غالب و مسلط کارکرد یک کانون، عرصه و یا محور کارکردی، جمعیت ساکن منطقه مورد مطالعه را پوشش دهد، رده کارکردی آن منطقه‌ای تعریف می‌شود. در این حالت، علیرغم رده منطقه‌ای کانون، عرصه و محور کارکردی موردنظر، ساکنان و واحدهای اقتصادی سایر مناطق شهر نیز امکان استفاده از آن را دارند، ولیکن این نوع استفاده در مرتبه دوم اهمیت (در قیاس با استفاده شهروندان ساکن منطقه از آن) قرار دارد؛

(ت) رده پاره منطقه‌ای: رده کارکردی پاره منطقه‌ای برای کانون، محور و یا عرصه‌ای تعریف می‌شود که وجه غالب و مسلط کارکرد آن پوشش بخشی از محدوده منطقه مورد مطالعه (و نه همه آن) باشد، هرچند ساکنان و شهروندان سایر قسمت‌های منطقه و یا سایر مناطق شهر نیز ممکن است به‌صورت موردی و محدود از آن استفاده کنند.

۴.۱.۲ تجربه‌های عملی و کارشناسی نشان می‌دهد که نوع واحدهای کارکردی و اندازه کالبدی. اقتصادی آنها در رده‌های کارکردی سه‌گانه موردنظر بایکدیگر متفاوت است و به موازات ارتقای رده کارکردی از پاره منطقه‌ای به منطقه‌ای و فرمانطقه‌ای، تفاوت‌های زیر مشاهده می‌شود:

(الف) اندازه واحدها بزرگتر می‌شود؛

(ب) حجم کارکرد آنها بیشتر می‌شود؛

(ت) گستره تحت پوشش آنها گسترده‌تر می‌شود و به جمعیت بیشتری خدمات می‌دهد؛ سازگاری و همجواری آن با بافت‌های مسکونی کمتر شده، مزاحمت‌های شهری آن بیشتر شده و بار بیشتری را بر شهر تحمیل می‌کند.

بررسی تفصیلی کانون‌ها، عرصه‌ها و محورهای کارکردی

۵.۱.۲ براساس تعاریف ارائه شده از اشکال و انواع کانون‌ها، محورها و عرصه‌های کارکردی و ویژگی‌های آنها، الگویی کنونی استقرار واحدهای کارکردی براساس مقیاس کارکردشان در زیر معرفی شده‌اند.

کانون‌های کارکردی

۶.۱.۲ به‌منظور شناسایی بیشتر این کانون‌ها مشخصات تفصیلی آن در متن زیر، مشخصات فیزیکی آن در جدول ۶.۱.۲ و موقعیت استقرار آنها در نقشه ۶.۱.۲ ارائه شده است.

کانون‌های کارکردی فرامنطقه‌ای:

(الف) کارکرد اجتماعی: حسینیه ارشاد، سینما فرهنگ، مجتمع اسکان، مجموعه ولیعصر؛

(ب) کارکرد آموزشی و فرهنگی: دانشگاه الزهراء، دانشگاه خواجه نصیرالدین طوسی، گنجینه

اسناد ملی، موزه تماشاگه تاریخ، موزه تماشاگه پول؛

(ت) کارکرد کالبدی: حسینیه ارشاد، برج سفید، بانک مرکزی، مجتمع اسکان؛

(ث) کارکردی: بازار صفویه، سازمان گوشت، مجموعه شهیدکشوری، باشگاه صدا و سیما

(شرکت تکتا)، بیمارستان بقیه‌الله، میدان مادر؛

(ج) کارکرد تبادل سفر: میدان ونک و ایستگاه‌های مترو (R1- S1- T1- U1)؛

(ح) کانون‌های کارکردی منطقه‌ای: مجتمع تجاری پایتخت، مجتمع آفتاب.

کانون‌های پاره منطقه‌ای:

(الف) کارکرد اجتماعی: باغ موزه آب، پارک شریعتی، فرهنگسرای ارسباران؛

(ب) کارکردی: میدان اختیاریه؛

(ت) کارکرد تبادل سفر: میدان شیخ بهائی.

بررسی تفصیلی کانون‌های کارکردی

(الف) حسینیه ارشاد: این بنا در تقاطع خیابان شریعتی و گل‌نبی واقع شده است و به‌سبب

برگزاری مراسم و مجالس گوناگون و بهره‌گیری از کتابخانه معروف آن به‌عنوان عرصه

تجمع‌های سیاسی - اجتماعی و مؤثر بر منطقه، حایز اهمیت می‌باشد؛

- (ب) سینما فرهنگ: این سینما در خیابان شریعتی بالاتر از خیابان دولت محل تجمع اقشار مختلف مردم از هر گروه سنی می باشد و طی چند سال اخیر جایگاه ویژه ای یافته است؛
- (ت) مجتمع اسکان: در تقاطع خیابان های ولیعصر و شریعتی واقع شده و از نسل اول مجتمع سازی در تهران است، وجود فروشگاه ها و رستوران باعث جذب جوانان و محلی برای تجمع و گذران اوقات فراغت شده است و به این مجتمع سرزندگی و تحرک بخشیده؛
- (ث) مجموعه تفریحی - ورزشی ولیعصر: این مجتمع تفریحی - ورزشی در خیابان ولیعصر دارای امکانات تفریحی، ورزشی و پذیرائی است و هر روزه افرادی از گروه های سنی مختلف را جذب می کند؛
- (ج) دانشگاه الزهراء: در خیابان ده ونك واقع شده است و به عنوان تنها دانشگاه دخترانه شناخته می شود، هر ساله افرادی از تمام نقاط ایران برای تحصیل جذب آن می شوند و تردهای زیاد دانشجویان باعث تحرک و جنب و جوش در این مکان می گردد؛
- (ح) دانشگاه خواجه نصیرالدین طوسی: در خیابان ولیعصر واقع شده است و هر روز عده کثیری از دانشجویان و محققین به این مکان رفت و آمد می کنند و به فضای شهری سرزندگی و تحرک می بخشند؛
- (خ) گنجینه اسناد ملی: در بزرگراه حقانی واقع می باشد ولی علیرغم اهمیت فرامی این مکان قلت مراجعه به این مکان موجب گردیده تا بازتاب چندانی در فضای شهری نداشته باشد؛
- (د) موزه تماشگاه تاریخ: این موزه در تقاطع دو محور میرداماد و ولیعصر واقع گشته و یک مجتمع فرهنگی و پذیرایی می باشد، این موزه نیز چندان بازتابی در فضای شهری ندارد؛
- (ذ) موزه تماشگاه پول: این موزه در خیابان میرداماد واقع گشته، و مانند موزه های دیگر منطقه فضاهای بی روح و فاقد مراجعه می باشند؛
- (ر) میدان مادر: این میدان اولین میدان نزدیک به خیابان شریعتی است و به سبب استقرار مجتمع های تجاری، اداری و فروشگاه های عرضه انواع محصولات در اطراف آن به عنوان یک مرکز خرید مهم شناخته می شود و هر روزه خیل عظیمی از مردم برای خرید و گردش به این مکان سفر می کنند؛
- (ز) برج سفید: در خیابان پاسداران واقع شده و علیرغم عمر نه چندان زیاد آن، به سبب استقرار واحدهای تجاری عرضه کننده کالای لوکس و سالن پذیرائی گردان در طبقه آخر این مجتمع از معروفیت عام برخوردار است؛

(س) بانك مركزي: در خيابان ميرداماد واقع مي‌باشد، داراي فعاليت اداري بوده و هرروزه مراجعين زيادي را پاسخگوست. اين ساختمان علاوه بر نقش كاركردي به‌عنوان يك نشانه شهري شاخص نيز مطرح مي‌باشد؛

(ش) بازار صفويه: در خيابان وليعصر و روبروي پارک ملت واقع گشته فروشگاه‌هاي پوشاك در داخل پاساژ و اغذيه فروشي‌هاي بيرون آن و استقرار در مقابل يكي از پرتددترين پارک‌هاي تهران باعث شده تا هر روزه خيل عظيمي از شهروندان از اقصي نقاط تهران به اين مكان رفت‌وآمد كنند؛

(ص) سازمان گوشت: در انتهاي غربي خيابان ملاصدرا واقع گشته و محل مراجعه شهروندان بسيار زيادي از جاهاي گوناگون مي‌باشد؛

(ض) مجموعه شهيد كشوري: واقع در تقاطع دو بزرگراه همت و حقاني، يك مجموعه ورزشي مي‌باشد و امكانات وسيع آن جاذب عده زيادي از جوانان به اين مكان است؛
(ط) باشگاه صداوسيما: در تقاطع بزرگراه چمران و خيابان ملاصدرا واقع گشته و محل پذيرائي مي‌باشد؛

(ظ) بيمارستان بقيه‌الله: واقع در خيابان ملاصدرا و شيخ بهائي، يكي از مجهزترين بيمارستان‌هاي كشور است كه در سطح فرامنطقه‌اي فعاليت مي‌كند و از تمام كشور مراجعيني جهت درمان دارد؛

(ع) ميدان ونك: در تقاطع سه محور وليعصر، جهان كودك، ملاصدرا واقع گشته و از گره‌هاي تبادل سفر بسيار مهم تهران است، در حاشيه آن فروشگاه‌ها، ايستگاه اتوبوس و ترمينال كرايه‌هاي خطي از دحام و اغتشاش و تحرك زيادي را در اين ميدان سبب شده‌اند؛

(غ) ايستگاه‌هاي مترو: در حال حاضر ايستگاه‌هاي ميرداماد واقع در بزرگراه حقاني، ايستگاه مصلي واقع در بزرگراه رسالت و ايستگاه همت واقع در بزرگراه همت فعال مي‌باشند كه هر روز خيل عظيمي از مسافران را در جهت شمالي - جنوبي جابه‌جا مي‌كند و اين تجمع به‌صورت هرروزه شايد در هيچ مكان ديگري وجود نداشته باشد؛

(ف) مجتمع پايتخت: واقع در خيابان ميرداماد، مركز فروش كامپيوتر و لوازم جانبي آن كه در چند سال اخير با گسترش روز افزون فرهنگ استفاده از كامپيوتر اين مكان مركز توجه بسياري از کاربران شده است كه البته با توجه به اينكه قشر خاصي به اين مجتمع مراجعه مي‌كنند فضاي ويژه‌اي دارد. قابل ذكر است وجود ساختمان اسكان و چند

مجتمع تجاري دیگر که اخیراً در نزدیکی آن احداث شده است به سرزندگی آن افزوده است؛

(ق) مجتمع آفتاب: واقع در خیابان بیژن و يك مجتمع تجاري - مسكوني مي باشد که محل مراجعه بسياري از اهالي منطقه است؛

(ك) باغ موزه آب: در خیابان یخچال واقع گشته و داراي محوطه سازي زيبا و باارزشي است که در سطح منطقه اي عمل مي کند؛

(ل) پارک شریعتی: در خیابان شریعتی و پانین تر از همت واقع شده است داراي کارکرد مقیاس پاره منطقه اي است و هرروزه پذيراي عده اي از ساکنان محلات اطراف مي باشد؛

(م) فرهنگسرای ارسباران: واقع در خیابان جلفا و محلي براي گذران اوقات فراغت و فراگيري انواع هنر اعم از تجسمي و موسيقي و صنايع دستي است و اقشار مختلف مردم را جذب مي نمايد؛

(ن) میدان اختیاریه: در تقاطع خیابان های اختیاریه و عابدینی زاده قرار دارد و در مقیاس پاره منطقه اي عمل مي کند، استقرار چندین مغازه در حاشیه آن که نیازهای ساکنین محلات پیرامونی را برآورده مي سازند این مکان را به يك مرکز خريد محلي مبدل کرده است؛

(ه) میدان شیخ بهائی: این میدان تازه بنیاد در تقاطع خیابان های شیخ بهائی و ونك قرار دارد، در آینده با فعال شدن مغازه های ساخته شده در زیرگذر آن مي تواند به يك مرکز خريد تبديل شود.

جدول ۱.۱.۲ - مشخصات کانون‌های کارکردی				
مقیاس کارکردی	نام کانون	معیار اطراف	فعالیت	
			کاربری	مساحت (مترمربع)
فرمانطقه‌ای	بانک مرکزی	بلوار میرداماد	اداری	58800
	بازار صفویه	خیابان ولیعصر	تجاری	2045
	بیمارستان بقیه‌الله	خیابان ملاصدرا	بهداشتی، درمانی	49000
		خیابان شیخ‌بهائی		
	برج سفید	خیابان پاسداران	اداری، تجاری	815
	تماشاگاه پول	بلوار میرداماد	فرهنگی	740
	تماشاگاه تاریخ	خیابان ولیعصر	فرهنگی	9500
	حسینیه ارشاد	خیابان شریعتی	مذهبی، فرهنگی	3700
		خیابان گل نبی		
	دانشگاه الزهرا	خیابان ونک	آموزش‌عالی	25600
	دانشگاه خواجه‌نصیرالدین‌طوسی	خیابان ولیعصر	آموزش‌عالی	17000
	سازمان گوشت	خیابان ملاصدرا	تجاری	12000
	شیرخوارگاه آمنه	خیابان ولیعصر	خدمات اجتماعی	23300
	صدا و سیما (شرکت تکتا)	بزرگراه چمران	پذیرانی	55000
		خیابان ولیعصر		
	گنجینه اسناد ملی	بزرگراه حقانی	فرهنگی	3300
	مجموعه شهیدکشوری	خیابان گل‌نبی	ورزشی	43300
میدان ونک	خیابان ولیعصر	ترافیکی	-	
	خیابان ملاصدرا	تجاری		
میدان مادر	بلوار میرداماد	تجاری	-	
منطقه‌ای	مجتمع پایتخت	بلوار میرداماد	تجاری	3700
	باغ موزه آب	خیابان یخچال	فرهنگی	13500
پاره منطقه‌ای	میدان شیخ‌بهائی	خیابان شیخ‌بهائی	-	-
	پارک شریعتی	خیابان شریعتی	تفریحی	21000
		خیابان آذرشهر		
	فرهنگسرای ارسباران	خیابان جلفا	فرهنگی	2100
	میدان اختیاریه	خیابان اختیاریه	تجاری	-
		خیابان عابدینی‌زاده	ترافیکی	-

عرصه‌های کارکردی

۷.۱.۲ عرصه‌های کارکردی در منطقه ۳ عبارتند از:

(الف) اراضی نمایشگاه و صداوسیما

مجموعه شهری واقع در شمال غربی منطقه که حدود ۵۰۰ هکتار مساحت دارد و پهنه آن از شمال با بزرگراه چمران، از شرق با خیابان ولیعصر، از جنوب با خیابان‌های عطارنیشابوری، آراغات و رشیدیاسمی و از غرب با بزرگراه سنول محدود می‌شود. عمده‌ترین عناصر این مجموعه عبارتند از شهربازی، نمایشگاه بین‌المللی، هتل استقلال صداوسیما، پارک ملت، بیمارستان قلب، بیمارستان خاتم‌الانبیاء، بیمارستان ولیعصر و مدرسه پرستاری، دانشگاه خواجه‌نصیرالدین طوسی، ورزشگاه آراغات، تأسیسات وزارت نیرو، مجموعه ورزشی جانبازان، قرارگاه ثارالله و مجموعه ورزشی انقلاب؛

(ب) اراضی عباس‌آباد

مجموعه شهری اراضی عباس‌آباد واقع در جنوب منطقه که ۵۵۹ هکتار مساحت دارد و بخش اعظم آن با مساحت حدود ۳۵۰ هکتار در منطقه ۲ و دو بخش دیگر آن یعنی پارک‌سوار بیهقی در منطقه ۶ و مصلی در منطقه ۷ قرار گرفته‌اند. این مجموعه دارای طرح مستقل بوده و به جز مصلی و پارک‌سوار بیهقی، کاربری‌های عمده‌ای چون پارک طالقانی، بانک مرکزی، فرهنگستان جمهوری اسلامی ایران و کتابخانه ملی از جمله عناصر شهری اصلی طرح هستند.

جدول ۲، ۱، ۷- مشخصات عرصه‌های شهری و فراشهری									
نام عرصه	موقعیت در منطقه	معیار اطراف	کارکرد	ویژگی قطعات				فعالیت	
				مسکونی		غیر مسکونی		نام	مساحت
				تعداد	مساحت	تعداد	مساحت		
عوامل آباد	جنوب شرق	بزرگراه شهید حقانی	فضاي سبز	.	.	۴	۱۶۸۰۴۹۵	پارك طالقانی	۲۹۰۶۷۰
				.	.			پارك جهان كودك	۷۹۰۵۵۷
				.	.			پارك جنگلي	۳۹۹۳۴۷
				.	.			پارك سيدخندان	۱۹۹۹۳۱
		بزرگراه رسالت بزرگراه مدرس	نظامي	.	.	۲	۱۸۱۲۹۳	ايستگاه مترو	۴۶۷۹۵
				.	.			منطقه نظامي	۱۴۱۷۸۸
				.	.			يگان ويژه نيروي انتظامي	۳۹۵۰۵
				.	.			ساختمان دولتي	۳۹۹۳۴۷
		تأسيسات شهري	اداري	.	.	۱	۳۹۹۳۴۷	مجمع امام خميني	۵۵۲۴۴۸
				.	.			منبع آب	۲۱۳۹۴
اراضي نمايشگاه و صدا وسينما	شمال غرب	بزرگراه چمران	فضاي سبز	.	.	۲	۲۷۸۲۶۲	بوستان بهاره	۲۰۹۹۵
			سبز	.	.			پارك ملت	۲۵۷۲۶۷
		ورزشي و تفريحي	ورزشي و تفريحي	.	.	۶	۱۰۶۵۱۶۵	مجموعه ورزشي انقلاب	۸۲۲۱۳۸
				.	.			مجموعه ورزشي وزارت كار	۲۰۴۶۸
				.	.			باشگاه تنيس استقلال	۱۷۱۴۳
				.	.			مجموعه ورزشي جانبازان و معلولين	۱۰۲۵۵۵
				.	.			ورزشگاه آراوات	۶۶۵۳۳
				.	.			شهر بازي	۳۶۳۲۸
				.	.				

ادامه جدول ۲. ۱. ۷- مشخصات عرصه‌های شهری و فراشهری									
نام عرصه	موقعیت در منطقه	معايير اطراف	کارکرد	ویژگی قطعات		فعالیت		مساحت	
				تعداد	مسکونی	تعداد	غیر مسکونی		
									نام
اراضي نمایشگاه و صدا و سیما	شمال غرب	بزرگراه چمران خیابان رلیعصر خیابان عطار نیشابوري خیابان آراوات خیابان رشید یاسمي بزرگراه سنول	خدمات اجتماعی	۰	۰	2	17061	مرکز ملاقات زندان اوین	4752
			۰	۰			شیرخوارگاه آمنه	22309	
			اداري	۰	۰	6	11363 33	مرکز توسعه صادرات	6898
				۰	۰			سازمان گسترش و نوسازي سازمان صنایع	14192
				۰	۰			شهرداری منطقه ۲ و نمایشگاهگل	40110
				۰	۰			فرمانداری تهران	3729
				۰	۰			شهرک نور	15680
				۰	۰			جمعیت هلال احمر	28884
				۰	۰			سازمان صدا و سیما	102684 0
			فرهنگي	۰	۰	1	59804 2	نمایشگاه بین‌المللي	598042
			نظامي	۰	۰	6	48445 4	قرارگاه ثارالله سپاه پاسداران	248541
				۰	۰			نیروی انتظامي	65304
				۰	۰			سازمان عقیدتي سیاسي ناجا	43313
				۰	۰			یگان تعمیر و نگهداري نیروي انتظامي	40038
				۰	۰			ستادفرماندهي نیروي انتظامي	64949
			۰	۰	مرکز آموزش نیروي انتظامي	22309			

ادامه جدول ۲، ۱، ۷- مشخصات عرصه‌های شهری و فراشهری								
نام عرصه	موقعیت در منطقه	معیار اطراف	کارکرد	ویژگی قطعات		فعالیت		مساحت
				تعداد	مساحت	غیر مسکونی	نام	
نامی نمایشگاه و هدایا سیمای اراضی نمایشگاه و هدایا سیمای	شمال غرب	بزرگراه چمران خیابان رلیعصر خیابان عطار نیشابوری خیابان آرارات خیابان رشید یاسمی بزرگراه سنول	درمائی	-	-	1	65043	21044
				-	-			21690
				-	-			114305
			تجاری	-	-	10	4904	4506
				-	-			398
			جهانگردی و پذیرائی	-	-	2	73227	72728
				-	-			499
			آموزش عالی	-	-	3	91572	17173
				-	-			64023
				-	-			10376
			آموزشی	-	-	3	62708	19679
				-	-			30073
				-	-			12956
			تأسیسات شهری	-	-	2	44024	9015
				-	-			35009
			مجتمع مسکونی	1	155840	-	-	155840
			مختلط مسکونی	۲	۶۷۱۸	-	-	-
			مسکونی	۷	۳۰۱۲	-	-	-



محورهای کارکردی

۸.۱.۲ به منظور شناسایی بیشتر این محورها مشخصات تفصیلی آن در متن زیر و موقعیت استقرار آنها در نقشه ۸.۱.۲ ارائه شده است.

(الف) محور فرامنطقه‌ای: محورهای کارکردی حاشیه خیابان شریعتی، خیابان میرداماد، خیابان ولیعصر، خیابان ونک، خیابان خدای، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز (حداصل خیابان ملاصدرا تا خیابان برزیل)، خیابان آفریقا، خیابان گاندی، خیابان حقانی (حداصل میدان ونک تا بزرگراه مدرس)؛

(ب) محور منطقه‌ای: محورهای کارکردی حاشیه خیابان پاسداران، خیابان ظفر (حداصل خیابان ولیعصر تا بزرگراه مدرس)؛

(ت) محور پاره منطقه‌ای: محورهای کارکردی حاشیه خیابان شیخ‌بهای تا تقاطع خیابان‌های سنول و نیایش، خیابان ظفر (حداصل بزرگراه مدرس تا خیابان شریعتی)، خیابان دولت (حداصل خیابان‌های پاسداران و شریعتی)؛

(ث) محور محلی: محورهای کارکردی حاشیه خیابان دیباجی، خیابان اختیاریه، خیابان عمران، خیابان یخچال، خیابان شیراز شمالی (حد فاصل خیابان ملاصدرا تا بزرگراه کردستان)، خیابان ونک (حد فاصل میدان شیخ بهائی تا بزرگراه چمران).

محورهای کارکردی فرامنطقه‌ای

(الف) خیابان شیراز:

این خیابان در گذشته‌ای نه چندان دور موجبات دسترسی ساکنان مجتمع‌های بزرگ اطراف خود مانند سامان، پارک‌دوپرنس، ایران سکن و غیره را به محورهای اصلی فراهم می‌کرد و بیشتر دارای کارکردی محلی بود. طی دو دهه گذشته با هجوم کسبه‌ای که عمدتاً در کار فروش لوازم بهداشتی ساختمان می‌باشند تبدیل به یک راسته فعالیتی شده است و کارکردی فرامنطقه‌ای دارد. مشخصات این محور به شرح زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شمالی - جنوبی به طول ۱۲۸۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد جنوبی آن بزرگراه همت و حد شمالی آن خیابان ونک می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: از لحاظ مقیاس کارکردی دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛
- (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاری است که به صورت یک راسته عمل می‌کند؛
- (۵) عنصر نمادین: مجتمع سامان.

(ب) خیابان ونك

این خیابان، محوري است که میدان ونك را به ده ونك متصل می‌کند، از زمان به وجود آمدن خیابان ونك زمان زیادی نمی‌گذرد و شکل‌گیری آن شاید به دوره پهلوي دوم برسد. طی دهه گذشته مجتمع‌های تجاري در این خیابان ساخته شدند و موجب گرایش این محور به استقرار فعالیت‌های تجاري گشته‌اند. مشخصات این محور به قرار زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور جنوب شرقی - شمال غربی به طول ۱۶۵۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد جنوب شرقی آن میدان ونك حد شمال غربی آن میدان شیخ بهانی می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛
- (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاري است؛
- (۵) عنصر نمادین: بازار ونك.

(ت) خیابان ولیعصر

خیابان ولیعصر، محوري است با قدمت طولانی، شکل‌گیری آن به دوره قاجاریه می‌رسد و از دوره حکومت پهلوي رشد و توسعه آن شروع و تا به امروز همچنان ادامه داشته است، این خیابان یکی از شریان‌های اصلی شهر تهران بوده و به عنوان محور تاریخی این شهر شناخته می‌شود، این محور از میدان راه‌آهن تا میدان تجریش امتداد دارد. تنوع کارکردی این محور موجب گردیده تا کارکرد آن از مقیاس محله یعنی مغازه‌های کوچک خرده فروشی تا مقیاس فرامنطقه‌ای مانند مجموعه صداوسیما را گسترش یابد. افزون بر این ویژگی وجود کانون‌های جاذب جمعیت از جمله خدمات گردشگری و پذیرایی، مراکز خرید، فروشگاه‌ها و مغازه‌هایی که انواع کالا و خدمات را عرضه می‌کنند بر سرزندگی و جنب‌وجوش دائمی این محور افزوده است. بخش قابل توجهی از این محور در منطقه ۳ بوده و دارای مشخصات زیر می‌باشد:

- (۱) جهت و طول محور: این محور خیابانی شمالی - جنوبی به طول ۴۵۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد جنوبی این محور بزرگراه همت و حد شمالی آن بزرگراه چمران - صدر می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: خیابان ولیعصر از لحاظ مقیاس کارکردی، دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛
- (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب آن گردشگری، تجاري و خدماتی می‌باشد؛

(۵) عنصر نمادین: پارک ملت، بازار صفویه.

(ث) خیابان گاندی

این خیابان یکی از مراکز خرید مردم تهران به شمار می‌رود، به خاطر نزدیکی به میدان ونک و تحت تأثیر این میدان پیرامون آن فروشگاه‌ها و مغازه‌های خرده‌فروشی که بیشتر آنها بوتیک‌های لوکس می‌باشند، استقرار یافته‌اند. وجود این فروشگاه‌ها موجب جذب جمعیت و در نتیجه سرزندگی این خیابان شده است. این ویژگی‌ها آن را به یک محور اصلی تبدیل کرده است. مشخصات این محور در منطقه ۲ به فرار زیر می‌باشد:

(۱) جهت و طول محور: محور شمالی - جنوبی به طول ۶۹۰ متر؛

(۲) نام دو انتها: حد شمالی آن خیابان جهان کودک و حد جنوبی آن بزرگراه همت می‌باشد؛

(۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛

(۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب آن تجاری می‌باشد؛

(۵) عنصر نمادین: بازار گاندی.

(ج) خیابان آفریقا

این محور یکی از شریان‌های مهم منطقه می‌باشد که دارای قدمت چندانی نیست زمان شکل‌گیری آن به دوره پهلوی دوم باز می‌گردد در گذشته بیشتر کارکرد مسکونی آن مورد توجه بوده ولی طی دهه گذشته گرایش شدیدی به تجاری و اداری شدن در آن دیده می‌شود. مشخصات این محور در منطقه ۲ به شرح زیر است:

(۱) جهت و طول محور: محور شمالی - جنوبی به طول ۳۰۷۰ متر؛

(۲) نام دو انتها: حد جنوبی آن بلوار میرداماد و حد شمالی آن بزرگراه مدرس می‌باشد؛

(۳) مقیاس کارکردی: از لحاظ مقیاس کارکردی دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛

(۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاری و اداری می‌باشد؛

(۵) عنصر نمادین: سرخه‌بازار.

(ح) خیابان میرداماد

اولین عناصر مستقر در حاشیه این محور به اواخر دهه ۴۰ باز می‌گردد. اما این محور طی چهار دهه تحولات بسیاری را پشت سر گذاشته و امروزه به عنوان یک محور تجاری - اداری مهم شناخته می‌شود. ویژگی مهم این محور که باعث رشد آن گشته جایگیری بین دو شریان اصلی ولیعصر و شریعتی می‌باشد. مشخصات این محور که تماماً در منطقه ۳ قرار دارد به شرح زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شرقی - غربی به طول ۳۳۵۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد شرقی آن خیابان شریعتی و حد غربی آن خیابان ولیعصر می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛
- (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاری و خدماتی می‌باشد؛
- (۵) عنصر نمادین: مجتمع تجاری پایتخت.

(خ) خیابان شریعتی

خیابان شریعتی یکی از خیابان‌های قدیمی تهران است که شکل‌گیری آن به دوران رضاشاهی بازمی‌گردد و رشد و توسعه آن تا به امروز ادامه داشته. تقاطع آن با خیابان انقلاب در دوره قاجاریه یکی از دروازه‌های تهران به نام دروازه شمیران بوده و در واقع جاده ارتباطی شهر تهران و ده شمیران بوده است. این خیابان یکی از شریان‌های اصلی و مهم تهران است که سفرهای درون شهری بسیاری را در جهت شمالی - جنوبی هدایت می‌کند. در دو سوی این محور فعالیت‌های بسیاری از محلی تا فرامنطقه‌ای به چشم می‌خورد که بخش وسیعی از آنها در منطقه ۳ قرار دارند. مشخصات این محور در منطقه ۳ به قرار زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: این محور خیابانی شمالی - جنوبی به طول ۴۹۸۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد جنوبی آن بزرگراه رسالت و حد شمالی آن بزرگراه صدر می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛
- (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاری و خدماتی می‌باشد؛
- (۵) عنصر نمادین: حسینیه ارشاد.

محورهای کارکردی منطقه‌ای

(الف) خیابان پاسداران

خود این محور دارای قدمت زیادی نیست اما محلاتی مانند چالهرز در اطراف آن از محلات قدیمی تهران هستند، از دوران شکل‌گیری آن تا به امروز حدود چهار دهه می‌گذرد، در طی این مدت نقش کارکرد منطقه‌ای خود را حفظ کرده و تنها در دهه گذشته با ساخت‌وسازهای بلندمرتبه تجاری - اداری گرایش به کارکرد فرامنطقه‌ای در آن دیده می‌شود. مشخصات این محور در منطقه ۳ به قرار زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شمالی - جنوبی به طول ۵۲۸۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد جنوبی آن خیابان شریعتی و حد شمالی آن بزرگراه صدر می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد منطقه‌ای است؛
- (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاری و اداری می‌باشد؛
- (۵) عنصر نمادین: برج سفید.

محورهای کارکردی پاره منطقه‌ای

(الف) خیابان وحید دستگردی (ظفر)

این محور پیش از آن‌که توسط بزرگراه مدرس به دو پاره تقسیم شود به‌عنوان یکی از مفصل‌های ارتباطی دو شریان مهم ولیعصر و شریعتی عمل می‌کرد اما دو پاره شدن آن و فقدان دسترسی چپ‌گرد به بزرگراه مدرس تا حد زیادی از اهمیت آن کاسته، به‌خصوص در بخش غربی آن عدم تحرک و سرزندگی به شدت جلب توجه می‌کند. مشخصات این محور به شرح زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شرقی - غربی به طول ۲۸۸۰ متر؛
 - (۲) نام دو انتها: حد شرقی آن خیابان شریعتی و حد غربی آن خیابان ولیعصر می‌باشد؛
 - (۳) مقیاس کارکردی: از لحاظ مقیاس کارکردی دارای کارکرد پاره منطقه‌ای است؛
 - (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاری است؛
 - (۵) عنصر نمادین: مسیل زرگنده.
- (ب) خیابان شهید کلاهدوز (دولت)

این خیابان از خیابان‌های قدیمی تهران و زمان شکل‌گیری آن به اواخر دوره رضاشاه و اوایل دوره محمدرضاشاه باز می‌گردد. از لحاظ مقیاس کارکردی از حد کارکردهای محلی فراتر نرفته است، چند کانون فعالیتی در اطراف آن بیشتر تأمین‌کننده نیازهای ساکنین محلات اطراف خود می‌باشند و کارکرد مسکونی، کارکرد غالب آن را تشکیل می‌دهد. مشخصات این محور به شرح زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شرقی - غربی به طول ۲۰۶۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد غربی آن خیابان شریعتی و حد شرقی آن خیابان پاسداران می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد پاره منطقه‌ای است؛
- (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاری - مسکونی است؛
- (۵) عنصر نمادین: .

محورهای کارکردی محلی

(الف) خیابان ده ونك

این خیابان از میدان شیخ بهائی تا بزرگراه چمران امتداد دارد، ده ونك در واقع یکی از روستاهای اطراف تهران بوده است. هم زمان با رشد و گسترش تهران این روستای خوش آب و هوا نیز رشد کرده و به زودی محور توجه مردم تهران شد و به‌عنوان بیلاق تهرانی‌ها مورد استفاده قرار گرفت. خیابان ده ونك خیابان اصلی این روستا بوده و کوچه‌های فرعی منشعب از آن به داخل بافت اندام‌واره‌ای روستا نفوذ می‌کرده. در جداره خیابان مغازه‌های خرده‌فروشی محلی نیازهای ساکنان محلات اطراف خود را برآورده می‌سازند مشخصات این خیابان به شرح زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شرقی - غربی به طول ۹۵۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد شرقی آن میدان شیخ بهائی و حد غربی آن بزرگراه چمران می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد محلی است؛
- (۴) کارکرد غالب: تجاری؛
- (۵) عنصر نمادین: دانشگاه الزهرا.

(ب) خیابان عطار مقدم

این خیابان در امتداد عمرانی به سمت شمال واقع شده است و تا بزرگراه صدر ادامه می‌یابد فعالیت‌های جداره آن دنباله همان فعالیت‌های خیابان عمرانی و دارای کارکرد محلی است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شمالی - جنوبی به طول ۳۹۸ متر؛
 - (۲) نام دو انتها: حد شمالی آن بزرگراه صدر و حد جنوبی آن خیابان عمرانی می‌باشد؛
 - (۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد محلی است.
- (ت) خیابان عمرانی

این خیابان در حد فاصل خیابان دستگردی و عطار مقدم واقع شده است. بافت پیرامونی آن اندامواره‌ای است و فعالیت‌هایی که در جداره آن شکل گرفته‌اند بیشتر دارای کارکرد محلی هستند:

- (۱) جهت و طول محور: محور شمالی - جنوبی به طول ۳۶۷۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد شمالی آن بزرگراه و حد جنوبی آن بزرگراه رسالت می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد محلی است؛
- (۴) کارکرد غالب: تجاری؛
- (۵) عنصر نمادین: مسیل زرگنده.

(ث) خیابان یخچال

قدمت آن به اوایل دوران پهلوی دوم باز می‌گردد، بافت اطراف آن بیشتر مسکونی می‌باشد و از لحاظ فعالیت‌های تجاری نیز بیشتر تأمین کننده نیازهای ساکنان محلات اطراف می‌باشد و به عنوان یک محور مجهز شهری شناخته نمی‌شود. مشخصات این محور به قرار زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شرقی - غربی و قسمتی از آن شمالی - جنوبی به طول ۱۱۵۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد غربی آن خیابان شریعتی و حد شمالی آن خیابان دولت می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد محلی است؛
- (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاری - مسکونی است؛
- (۵) عنصر نمادین: باغ موزه آب.

(ج) خیابان دیباجی

این خیابان در دوره پهلوي دوم شکل گرفته و بیشتر بافت پیرامون آن را مناطق مسكوني تشكيل مي‌دهد و به عنوان يك محور مجهز شهري شناخته نمي‌شود. مشخصات این محور به قرار زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شمالي - جنوبي به طول ۱۵۱۹ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد جنوبي آن خیابان دولت و حد شمالي آن بزرگراه صدر مي‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردي: داراي کارکرد محلي است؛
- (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاري - مسكوني است؛
- (۵) عنصر نمادين: .

محورهاي داراي تغيير مقیاس کارکردي

۹.۱.۲ کارکرد برخي خیابان‌ها در وضع موجود با هيچيك از شاخص‌هاي ارايه شده همخواني نداشته و به همین دليل در هيچيك از رده‌ها قرار نمي‌گیرند، اما باتوجه به اهميت آنها در الگوي پيشنهادي تغيير مقیاس يافته‌اند. مشخصات این محورها به قرار زیر است:

(الف) خیابان سنول

این خیابان براي دسترسی آسان‌تر به مجموعه نمايشگاه بين‌المللي ساخته شد و از لحاظ کارکردي به دو حوزه تقسيم شده است، حوزه شمالي آن که نمايشگاه بين‌المللي، شهربازي و باشگاه انقلاب را دربر مي‌گيرد داراي کارکرد فرامنطقه‌اي و حوزه جنوبي آن کارکرد پاره منطقه‌اي دارد. مشخصات این محور به قرار زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شمالي - جنوبي به طول ۲۷۲۸ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد جنوبي آن میدان شيخ بهائي و حد شمالي آن بزرگراه چمران مي‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردي: از لحاظ مقیاس کارکردي داراي کارکرد فرامنطقه‌اي است؛
- (۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تفريحي - ورزشي است؛
- (۵) عنصر نمادين: نمايشگاه بين‌المللي.

(ب) خیابان ملا صدرا

زمان شکل‌گيري آن به دوره پهلوي دوم بازمي‌گردد. این محور مفصل ارتباطي يك گره بسيار مهم منطقه يعني میدان ونك و يك محور اصلي بسيار مهم يعني بزرگراه چمران مي‌باشد. این خیابان به همراه خیابان شیراز امکان دسترسی ساکنان مجتمع‌هاي مسكوني اطراف را به محورهاي اصلي فراهم مي‌کرده اما طی دو دهه اخير با به وجود آمدن

بیمارستان بقیه‌الله که دارای کارکردی فرامنطقه‌ای است و همچنین مجتمع‌های پزشکی و اداری در پیرامون آن به‌عنوان یک محور مهم شناخته می‌شود. مشخصات این محور به قرار زیر است:

(۱) جهت و طول محور: محور شرقی - غربی به طول ۲۱۰۰ متر؛

(۲) نام دو انتها: حد شرقی آن میدان ونک و حد غربی آن بزرگراه چمران می‌باشد؛

(۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛

(۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور اداری است؛

(۵) عنصر نمادین: بیمارستان بقیه‌الله.

(ت) خیابان شیخ بهائی

این خیابان در حال حاضر به‌عنوان یک محور شهری شناخته نمی‌شود اما با ساخته شدن میدان شیخ بهائی و متصل شدن این خیابان به بزرگراه سنول پتانسیل تبدیل شدن به یک محور شهری را دارد. با ساخته شدن چندین مجتمع که بیشتر اداری هستند گرایش به فراتر رفتن از وضع موجود در آن شدت یافته و توجه شرکت‌ها به مکان‌گزینی در این خیابان معطوف شده است. مشخصات این محور به شرح زیر است:

(۱) جهت و طول محور: محور شمالی - جنوبی به طول ۱۶۸۰ متر؛

(۲) نام دو انتها: حد جنوبی آن بزرگراه همت و حد شمالی آن میدان شیخ بهائی

می‌باشد؛

(۳) مقیاس کارکردی: دارای کارکرد پاره منطقه‌ای است؛

(۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور اداری است؛

(۵) عنصر نمادین: میدان شیخ بهائی.

(ث) خیابان اسفندیار

این خیابان که در امتداد شرقی بزرگراه نیایش قرار دارد برقرار کننده ارتباط محور آفریقا با مناطق و محورهای مهم غرب تهران است. در امتداد آن خیابان آرش نیز این ارتباط را تا بزرگراه مدرس تکمیل می‌کند. این خیابان در حال حاضر به‌عنوان یک محور مجهز شهری شناخته نمی‌شود اما پتانسیل تبدیل شدن به یک محور شهری با کارکرد فرامنطقه‌ای را دارد. مشخصات این محور به قرار زیر است:

(۱) جهت و طول محور: محور شرقی - غربی به طول ۱۱۲۵ متر؛

(۲) نام دو انتها: حد شرقی آن بلوار آفریقا و حد غربی آن خیابان ولیعصر می‌باشد؛

(۳) مقیاس کارکردی: از لحاظ مقیاس کارکردی دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛

(۴) کارکرد غالب: کارکرد غالب این محور تجاری- اداری است؛

(۵) عنصر نمادین: .

بزرگراه‌ها

۱۰.۱.۲ بزرگراه‌ها در مقیاس فرامنطقه‌ای عمل می‌کنند و دارای کارکرد عبوری هستند اما به دلیل نداشتن

جداره کارکردی در طبقه‌بندی محورهای کارکردی قرار نمی‌گیرند. به دلیل اهمیت نقش آنها در

شهر به‌طور خلاصه بزرگراه‌های موجود در منطقه ۳ معرفی می‌شوند:

(الف) بزرگراه رسالت

این بزرگراه تا قبل از ساخته شدن بزرگراه همت به عنوان تنها راه دسترسی مناطق شرقی

تهران به مرکز شهر بود و هنوز هم به عنوان یک محور مهم شهری شناخته می‌شود، با

ساخته شدن امتداد آن این بزرگراه هم مانند بزرگراه همت نقش ارتباط دهنده مناطق

شرق شهر به مناطق غرب و برقرار کننده ارتباط بین جاده دماوند و آزادراه کرج خواهد

بود و اهمیت آن به عنوان یک محور عبوری بسیار بیشتر خواهد شد. مشخصات این

محور در منطقه ۳ به قرار زیر است:

(۱) جهت و طول محور: محور شرقی- غربی به طول ۲۲۸۰ متر؛

(۲) نام دو انتها: حد شرقی آن خیابان شریعتی و حد غربی آن بزرگراه آفریقا می‌باشد؛

(۳) مقیاس کارکردی: مقیاس کارکردی این محور فرامنطقه‌ای است؛

(۴) کارکرد غالب: عبوری؛

(۵) عنصر نمادین: عنصر نمادین مصلا می‌باشد.

(ب) آزادراه همت

این آزادراه در حال حاضر تنها محور تندرو است که غربی‌ترین منطقه تهران را به

شرقی‌ترین منطقه آن اتصال می‌دهد. این محور در مسیر خود با محورهای مهم تقاطع

غیرهم‌سطح دارد و همین ویژگی باعث شده است تا بر قابلیت بالایی ارتباطی آن افزوده

شود و به یک محور بسیار مهم در شهر تهران تبدیل گردد. مشخصات این محور در

منطقه ۳ به قرار زیر است:

(۱) جهت و طول محور: محور شرقی- غربی به طول ۶۲۰۰ متر؛

(۲) نام دو انتها: حد شرقی آن بلوار آفریقا و حد غربی آن میدان ونک می‌باشد؛

(۳) مقیاس کارکردی: مقیاس کارکردی آن فرامنطقه‌ای است؛

(۴) کارکرد غالب: عبوری است؛

(۵) عنصر نمادین: برج میلاد است.

(ت) بزرگراه چمران

این بزرگراه مهمترین و اصلی‌ترین محور در برقراری ارتباط بین مناطق شمالی و جنوبی شهر تهران است. مقیاس کارکردی این محور فرمانطقه‌ای است و نقش بسیار مؤثر در برقراری ارتباط بین چندین شریان اصلی تهران دارد. هر چند وجود مجموعه نمایشگاه و شهربازی در مسیر و همچنین دو هتل بین‌المللی در پیرامون آن بر نقش کارکردی آن افزوده است اما در عین حال نقش عبوری این محور مهم شهری را دچار مشکل کرده‌اند. مشخصات این محور در منطقه ۳ به قرار زیر است:

(۱) جهت و طول محور: محور شمالی - جنوبی به طول ۶۹۰۰ متر؛

(۲) نام دو انتها: حد جنوبی آن بزرگراه همت و حد شمالی آن خیابان ولیعصر می‌باشد؛

(۳) مقیاس کارکردی: از لحاظ مقیاس کارکردی دارای کارکرد فرمانطقه‌ای است؛

(۴) کارکرد غالب: عبوری؛

(۵) عنصر نمادین: مجموعه نمایشگاه و شهربازی و دو هتل بین‌المللی.

(ث) بزرگراه کردستان

این بزرگراه يك بزرگراه تازه بنیاد می‌باشد که از بزرگراه جلال‌آل احمد تا بزرگراه نیایش امتداد یافته است و چون در طول مسیر خود با چند محور اصلی دارای تقاطع می‌باشد و به‌خصوص دسترسی به میدان ونك از طریق این بزرگراه آسان‌تر صورت می‌گیرد این محور به يك محور مهم تبدیل شده است. مشخصات این محور در منطقه ۳ به قرار زیر است:

(۱) جهت و طول محور: محور شمالی - جنوبی به طول ۲۹۰۰ متر؛

(۲) نام دو انتها: حد شمالی آن بزرگراه نیایش و حد جنوبی آن بزرگراه همت می‌باشد؛

(۳) مقیاس کارکردی: از لحاظ مقیاس کارکردی دارای کارکرد فرمانطقه‌ای است؛

(۴) کارکرد غالب: عبوری؛

(۵) عنصر نمادین: برج‌های آ.اس.پ است.

(ج) بزرگراه مدرس

این بزرگراه که قدمت چندانی ندارد امروزه به یکی از پر رفت و آمدترین بزرگراه‌های تهران تبدیل شده است و هر روزه عده کثیری از طریق این بزرگراه از مناطق شمالی شهر

به مناطق مرکزی دسترسی می‌یابند. این بزرگراه در مسیر خود از خیابان هائی که مرکز فعالیت‌های اداری و تجاری بسیاری است عبور می‌کند و از همه مهم‌تر یکی از محورهای اصلی دسترسی به اراضی عباس‌آباد می‌باشد. مشخصات این محور در منطقه ۳ به قرار زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شمالی - جنوبی به طول ۶۲۵۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد جنوبی آن بزرگراه رسالت و حد شمالی آن خیابان ولیعصر می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: از لحاظ مقیاس کارکردی دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛
- (۴) کارکرد غالب: عبوری؛
- (۵) عنصر نمادین: پارک طالقانی - اراضی عباس‌آباد.

(ح) بزرگراه نیایش

این بزرگراه طی چند سال اخیر برای کاهش حجم ترافیکی بزرگراه همت و دسترسی به خیابان ولیعصر ساخته مورد بهره‌برداری قرار گرفته است. این بزرگراه در مسیر خود از بزرگراه‌های چمران و کردستان عبور می‌کند و امکان دسترسی ساکنان غرب تهران را به مناطق مرکزی فراهم می‌نماید. مشخصات این محور به شرح زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شرقی - غربی به طول ۴۹۵۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد شرقی آن خیابان ولیعصر و حد غربی آن بزرگراه چمران می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: از لحاظ مقیاس کارکردی دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛
- (۴) کارکرد غالب: عبوری؛
- (۵) عنصر نمادین: پارک ملت است.

(خ) بزرگراه صدر

این بزرگراه در شمال شرق منطقه واقع شده است و امکان دسترسی مناطق مرکزی شهر را از طریق دو بزرگراه چمران و مدرس به شرق تهران فراهم می‌کند. مشخصات این محور در منطقه ۳ به قرار زیر است:

- (۱) جهت و طول محور: محور شرقی - غربی به طول ۴۹۵۰ متر؛
- (۲) نام دو انتها: حد شرقی آن خیابان پاسداران و حد غربی آن چمران - ولیعصر می‌باشد؛
- (۳) مقیاس کارکردی: از لحاظ مقیاس کارکردی دارای کارکرد فرامنطقه‌ای است؛

(۴) کارکرد غالب: عبوري؛

(۵) عنصر نمادين: برجهاي الهيه است.



ارزیابی

۱۱.۱.۲ ارزیابی وضع موجود منطقه بیانگر آنست که بیشترین کانون‌ها، عرصه‌ها و محورهای فعال منطقه دارای کارکردهای مقیاس فراشه‌ری هستند و در برخی موارد آنهایی نیز که در حال حاضر در مقیاس منطقه‌ای عمل می‌کنند گرایش به تغییر مقیاس کارکردی به رده بالاتر دارند. این امر بیانگر توانمندی و جایگاه منطقه از زاویه موقعیت فیزیکی، دسترسی و منزلت اجتماعی است. اما در مقابل توان بالندگی نکته قابل توجه و پراهمیت آمیزش فعالیت‌های رده‌های متفاوت با رده‌های کارکردی فرمانطقه‌ای است، که موجب ایجاد کاربری مختلط در بیشتر محورها شده است. در حال حاضر وجود این آمیزش در اغلب محورها و کانون‌ها از نقاط قوت منطقه است که موجب توانمندی اقتصادی منطقه، ترکیب اجتماعی در موقعیت‌های شهری و درعین حال سرزندگی منطقه شده است.

اهداف توسعه

۱۲.۱.۲ با تکیه بر ویژگی‌های برجسته عناصر کارکردی در منطقه مهم‌ترین اهداف توسعه عناصر موارد زیر است:

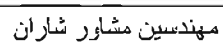
- (الف) ایجاد توازن در رده‌های کارکرد متناسب با مزیت‌های نسبی بخش‌های منطقه؛
- (ب) ایجاد پیوند و اصلاح گسستگی‌ها و انفکاک‌های موجود در عناصر کارکردی منطقه؛
- (ت) بهرگیری از توانمندی منطقه در افزایش رده کارکردی عناصر دارای قابلیت؛
- (ث) حفظ و گسترش بی‌چون و چرای اختلاط کاربری‌های رده‌های فروتر دارای قابلیت برای آمیزش با رده‌های فراتر در کلیه موقعیت‌های ممکن (به ویژه گسترش طیف وسیعی از خرده‌فروشی‌ها)؛
- (ج) ایجاد رسته‌ها و کانون‌ها و عرصه‌های جذاب دارای رده محلی در موقعیت‌های مناسب برای ارتقای کارکرد و سرزندگی محلات (این امر بیشتر در مقیاس تفصیلی میسر است).

پیشنهادهای

۱۳.۱.۲ با مقایسه رده کارکردی الگوهای استقرار تمرکزهای کارکردی در منطقه در وضع موجود و موارد متناظرشان در الگوی توسعه پیشنهادی، فهرست مهمترین تغییرات کانون‌ها، محورها و عرصه‌های کارکردی در الگوی توسعه نسبت به وضع موجود به شرح زیر می‌باشد (جدول و نقشه ۱۳.۱.۲):

- (الف) ایجاد و تقویت محور فرامنطقه‌اي ملاصرا؛
- (ب) ایجاد و تقویت محور پاره منطقه‌اي شيخ بهايي؛
- (ت) تقویت رده فرامنطقه‌اي محور شیراز جنوبي و ارتقاي رده کارکردي محور شیراز شمالي از پاره منطقه‌اي به فرامنطقه‌اي؛
- (ث) تقویت محور فرامنطقه‌اي شهيد خدائي؛
- (ج) ایجاد و تقویت محور فرامنطقه‌اي آفريقا (حدفاصل مرز جنوبي منطقه تا خيابان ظفر)؛
- (ح) ارتقاي رده کارکردي محور ظفر از پاره منطقه‌اي به منطقه‌اي.

جدول ۱۳.۱.۲. پیشنهادي تغيير مقياس کارکردي محورها					
نام محور	منتهي به	وضع موجود		وضعيت پيشنهاي	
		منتهي به	کارکرد	منتهي به	کارکرد
خیابان وحید دستگردی (ظفر)	شریعتي - ولیعصر	شریعتي - ولیعصر	پارده منطقه‌اي	شریعتي - مدرس	پارامنطقه‌اي
				مدرس - ولیعصر	فرامنطقه‌اي
بزرگراه آفریقا	مدرس - رسالت	مدرس - میرداماد	فرامنطقه‌اي		مدرس - میرداماد
		میرداماد - رسالت	محلي	داراي عناصر کارکردي مقياس فراتر	فرامنطقه‌اي
خیابان ملاصدرا	میدان ونک - چمران	میدان ونک - چمران	داراي عناصر کارکردي مقياس فراتر		میدان ونک - چمران
خیابان شیراز	ونک - برزیل	ونک - ملاصدرا	محلي		میدان شیراز - ملاصدرا
		ملاصدرا - برزیل	فرامنطقه‌اي		ملاصدرا - برزیل
بزرگراه سنول	چمران - میدان شیخ بهائي	چمران - نیایش	فرامنطقه‌اي		چمران - نیایش
		نیایش - میدان شیخ بهائي	محلي	داراي عناصر کارکردي مقياس فراتر	پارده منطقه‌اي
خیابان شیخ بهائي	میدان شیخ بهائي - همت	میدان شیخ بهائي - همت	محلي		میدان شیخ بهائي - همت
خیابان شهید خدایي	ولیعصر - میدان شیخ بهائي	ولیعصر - کردستان	داراي عناصر کارکردي مقياس فراتر		ولیعصر - کردستان
		کردستان - میدان شیخ بهائي	محلي		کردستان - میدان شیخ بهائي



۲.۲. نظام پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین

۱.۲.۲ استفاده از زمین شهری برای مقاصد مختلف مهمترین عامل مؤثر بر چگونگی ساختار کالبدی- فیزیکی و سازمان کارکردی منطقه می‌باشد، و نظام پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین مهمترین ابزار ساماندهی فرایند و کنترل شکل کالبدی- کارکردی منطقه براساس الگوی توسعه شهری منطقه تا دستیابی به چشم‌انداز توسعه آنست. نظام پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین موجب می‌گردد تا از منظر کالبدی- کارکردی حداکثر استفاده ممکن از زمین شهری در چارچوب راهبردهای الگوی توسعه صورت پذیرد.

۲.۲.۲ هر پهنه از زمین شهری در منطقه دارای ویژگی‌هایی است که آن را از سایر پهنه‌های شهری متمایز کرده و یا آن را با پهنه‌هایی دیگر در یک گروه قرار می‌دهد. نظام پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین امکان دستیابی به ساختار و نحوه استقرار موقعیت‌های همگن و یا ناهمگن را از منظر کارکردی در منطقه میسر می‌کند، و بدین ترتیب علاوه بر آنکه کنترل توسعه را میسر می‌کند، در عین حال ابزار مناسبی برای هرگونه تصمیم‌گیری و ارتقای منطقه می‌باشد.

۳.۲.۲ بدیهی است که همگن بودن و یا ناهمگن بودن پهنه‌ها با انواع فعالیت‌هایی که در آنها قرار می‌گیرد شناسایی و معرفی می‌گردند. بنابراین خصوصیات فعالیت‌ها، میزان سازگاری یا ناسازگاری فعالیت‌ها و کارکردهای شهری، منطق جایگزینی آنها در شهر و بالاخره چگونگی همجواری و اختلاط آنها با سایر فعالیت‌های شهری که با وجوه اشتراك و تمایز میان فعالیت‌ها مفهوم می‌یابد، موجب اشکال متفاوتی از پهنه‌های شهری می‌گردد.

۴.۲.۲ باتوجه به اهمیت و نقش فعالیت‌ها در شکل‌گیری پهنه‌ها، تلاش می‌گردد تا با گروه‌بندی فعالیت‌های سازگار با یکدیگر و تعیین موقعیت استقرار آنها در منطقه همگنی و ناهمگنی میان پهنه‌ها شناسایی گردد.

واحدهای فعالیت در منطقه

۵.۲.۲ براساس اطلاعات سرشماری عمومی کارگاهی، مرکز آمار ایران در سال ۱۳۸۰ در مجموع ۱۱۴۵۷ فعالیت کارگاهی در منطقه ثبت شده است. اما علیرغم تنوعی که میان فعالیت‌های ثبت

شده منطقه به چشم می‌خورد، در عین حال یک رابطه پنهان میان برخی از واحدهای فعالیتی سازگار که موجب گرایش به همجواری، همپوندی و تقویت کارکرد آنها با یکدیگر و یا جدایی و کاهش کارکرد میان آنها وجود دارد، قابل تشخیص است. از این رو برای آگاهی از نظم درونی استقرار واحدهای فعالیتی در منطقه و دستیابی به یک الگوی بهینه استقرار در الگوی توسعه منطقه، ابتدا کلیه فعالیت‌ها به ۱۴ گروه فعالیتی دارای ویژگی‌ها و خصصت‌های مشابه گروه‌بندی شده‌است و سپس، با شناسایی و تحلیل گرایش ذاتی و کارکردی آنها برای همجواری از یکسو و مکان‌گزینی در منطقه از سوی دیگر تلاش گردیده تا الگوی بهینه استقرارها در الگوی توسعه شناسایی و معرفی گردد.

واحدهای فعالیت و گروه کاربری‌ها

۶.۲.۲ هرگروه کاربری که ترکیبی از فعالیت‌های دارای خصوصیات کارکردی، سازگاری و یا مزاحمت‌های مشابه است به ترتیب براساس میزان افزایش مزاحمت‌ها از گروه کاربری مسکونی تا گروه کاربری صنعتی رتبه‌بندی شده‌اند.

۷.۲.۲ عوامل مؤثر در گروه‌بندی واحدهای فعالیت که همخوانی و عدم همخوانی هر گروه را تعیین کرده است به شرح زیر می‌باشد:

(الف) میزان شمار مراجعات و تواتر مراجعات؛

(ب) میزان مزاحمت، آلاینده‌گی محیط و ترافیک ناشی از کارکرد؛

(ت) قابلیت برای ایجاد هویت مشترک.

گروه کاربری ۱

۸.۲.۲ این گروه کاربری ساختمان‌های مسکونی کوتاه مرتبه (یک یا دو طبقه) را که نسبت به متناظر خود در مناطق دیگر در قطعات بزرگ زمین و با تراکم نسبتاً کم می‌باشد را شامل می‌شود.

در منطقه ۳، در بیش از ۱۰۱۰۰ قطعه بناهای ۱ و ۲ طبقه بنا شده است، تمرکز این گروه کاربری‌ها بیشتر در سه حوزه زیر مشاهده می‌شود:

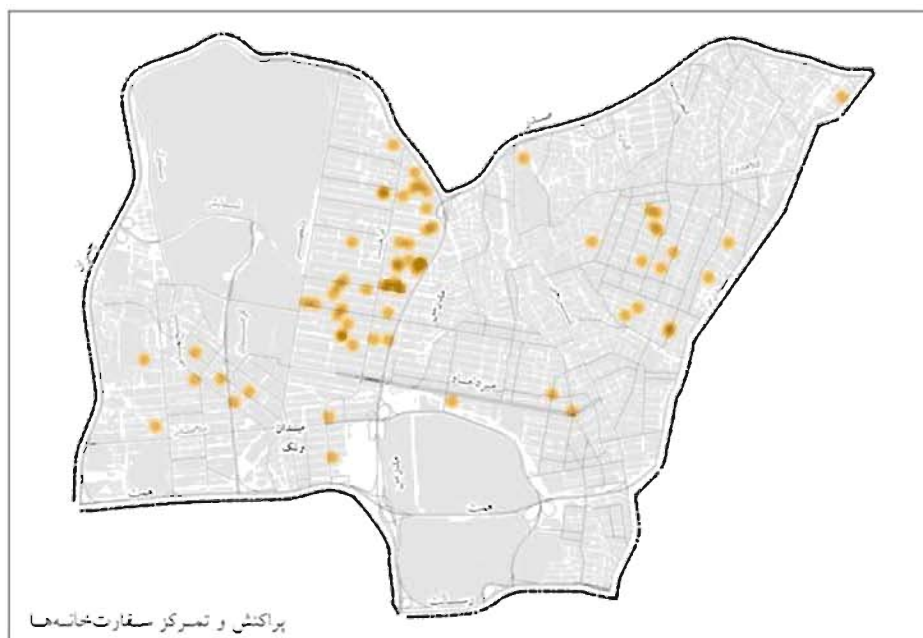
(الف) بین بزرگراه مدرس و بلوار آفریقا که به سمت خیابان ولیعصر این تمرکز کمتر شده و در غرب خیابان ولیعصر به حداقل می‌رسد؛

(ب) در شرق منطقه حوالی خیابان‌های منشعب از خیابان دولت است؛

(ب) در غرب منطقه حوالی خیابان ونک، شیراز و شیخ بهایی.



قابل ذکر است که سفارتخانه‌ها نیز به سبب گرایش به محیط‌های آرام به‌طور کلی در موقعیت‌های مکانی مورد گرایش گروه اول استقرار می‌یابند.



گروه کاربری ۲

۹.۲.۲ این گروه کاربری شامل سایر انواع ساخت‌وسازها و توسعه‌های مسکونی به‌جز یک و دو طبقه یعنی میان‌مرتبه و بلندمرتبه می‌باشد.

ساختمان‌های مسکونی میان‌مرتبه، ابنیه ۳ تا ۵ طبقه هستند که نسبت به سایر بناها فراوانی بیشتری داشته و در کلیه بخش‌های منطقه ۳ مشاهده می‌شوند.

ساختمان‌های بلندمرتبه، ابنیه ۶ طبقه به بالا می‌باشند که تمرکز این گروه در چهار حوزه قابل تشخیص است:

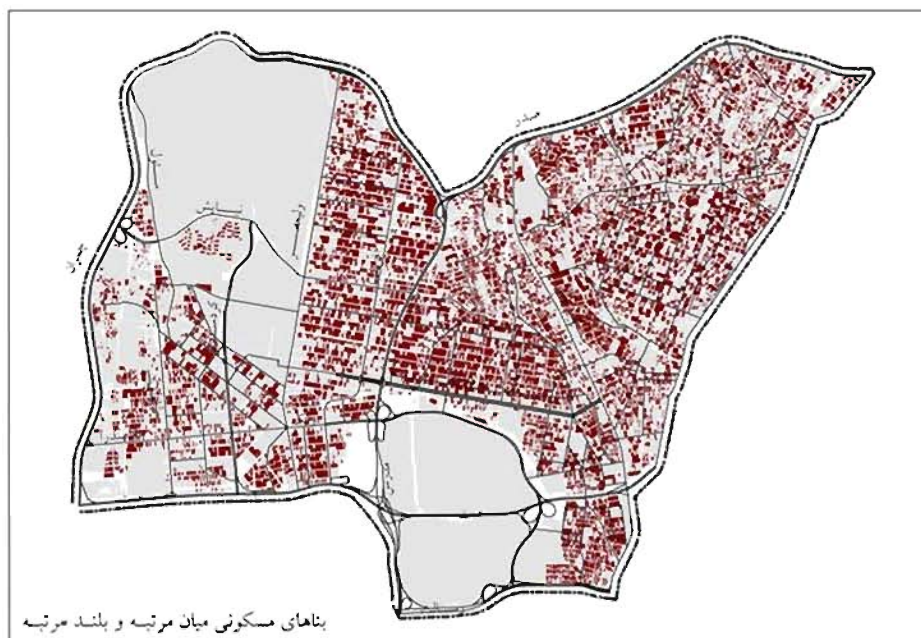
(الف) حوالی میدان ونک، خیابان‌های توانیر، ولیعصر و گاندی؛

(ب) خیابان میرداماد حد فاصل ولیعصر و مدرس؛

(ت) خیابان آفریقا حد فاصل ظفر و بزرگراه چمران - صدر؛

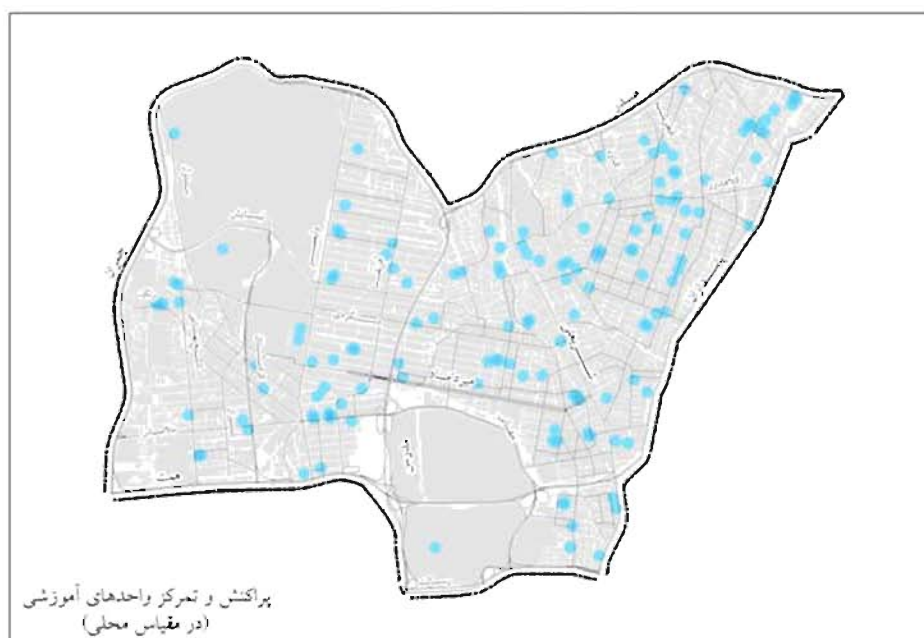
(ث) حوالی میدان مادر، خیابان‌های میرداماد، وزیری‌پور و بهروز.

در منطقه ۳ در مجموع بیش از ۱۷۵۷۰ قطعه دارای بناهای میان‌مرتبه و بلندمرتبه می‌باشند.



گروه کاربری ۳

۱۰.۲.۲ این گروه کاربری ارائه‌دهنده خدمات اجتماعی آموزشی در مقیاس خرد (محلی) است که می‌تواند در تمام مناطق مسکونی قرار گرفته و آنها را تحت پوشش قرار دهد. فعالیت‌های این گروه کاربری در سرتاسر حوزه‌های مسکونی منطقه پراکنده است و توزیع آن بالنسبه بمصورت یکنواخت می‌باشد.



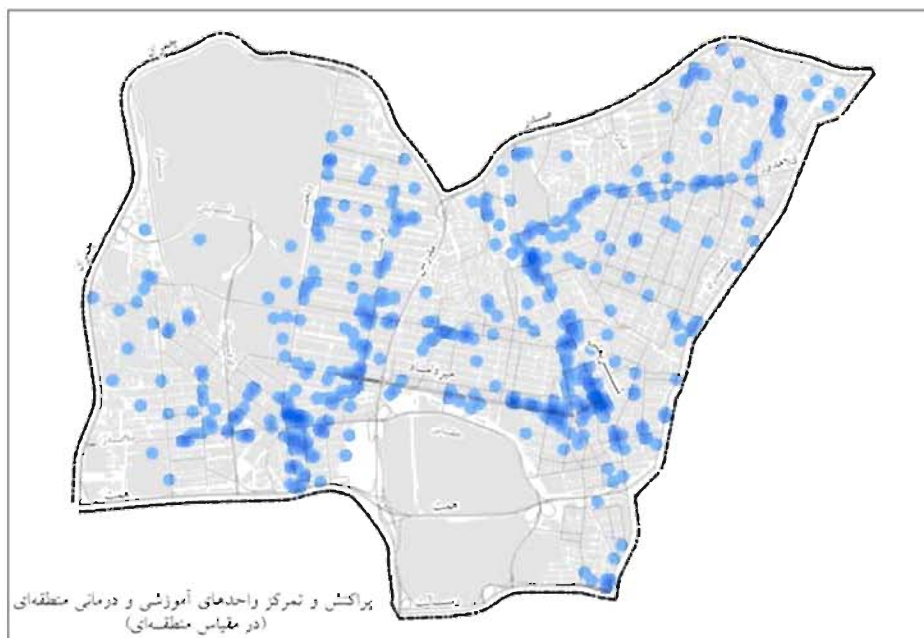
گروه کاربری ۴

۱۱.۲.۲

این گروه کاربری عمدتاً شامل آن دسته از تسهیلات خدمات اجتماعی است که نیازهای بهداشتی، تفریحی، مذهبی و سایر نیازهای اساسی ساکنان منطقه‌های مسکونی را تأمین می‌کند، و به نحو مناسب می‌توانند در این منطقه مستقر شوند.

گروه کاربری ۴ مجاز به استقرار در مناطق مسکونی است و فعالیت‌های آن هرچند مورد نیاز مقیاس محلی است ولی کارکرد آن می‌تواند فراتر نیز عمل کند.

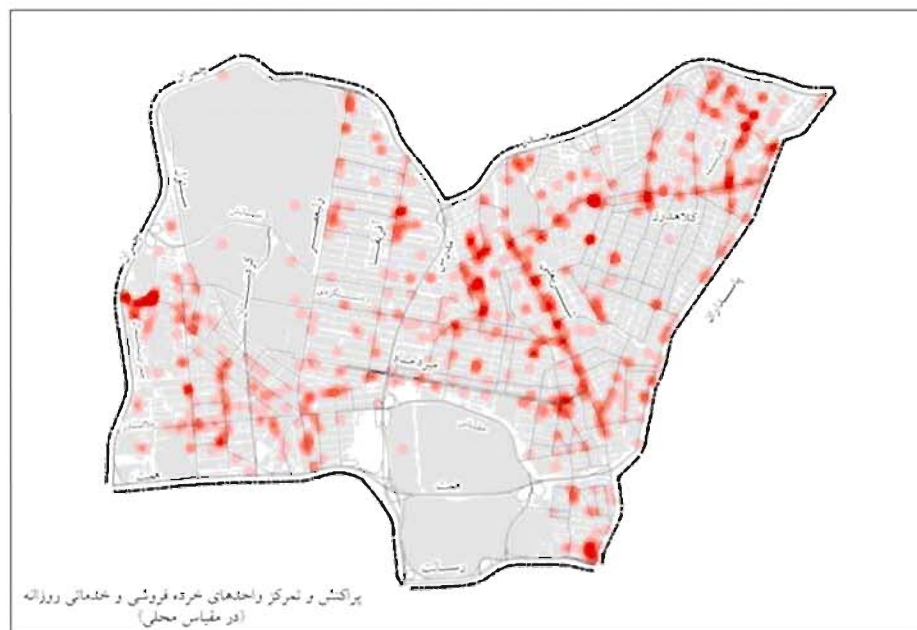
در منطقه ۳ فعالیت‌های این گروه بیشتر بر روی محورهای ولیعصر، آفریقا، شریعتی، دولت و میدان ونک متمرکز می‌باشند.



گروه کاربری ۵

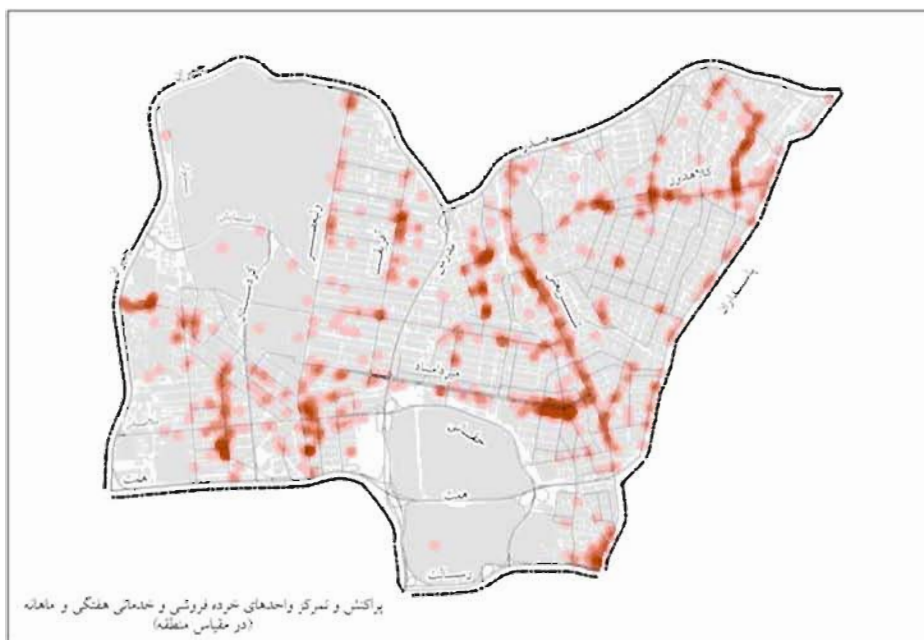
۱۲.۲.۲

این گروه کاربری عمدتاً شامل فروش کالا و خدمات شخصی است که تأمین‌کننده طیف گسترده‌ای از نیازهای مصرف‌کنندگان محلی بوده و محدوده تحت پوشش کوچکی دارند، اما تعداد آنها موجب گردیده تا به‌طور گسترده در سطح منطقه و شهر پراکنده باشند. در منطقه ۳ فعالیت‌های این گروه بیشتر بر روی محورهای شریعتی، دولت، اختیاریه، دیباجی، ظفر، عمرانی، شیراز، شیخ بهائی، ده ونک، سیدخندان، میدان مادر به‌طور متمرکز و در داخل حوره‌های مسکونی به شکلی یکنواخت به‌صورت راسته و یا کانونی پراکنده‌اند.



۱۳۲۲

فعالیت‌های این گروه به‌طور وسیعی در سطح منطقه پراکنده‌اند اما بر روی محورهای شریعتی، میرداماد، اختیاریه، شیراز، آفریقا، دولت، پاسداران، بخشی از ولیعصر، میدان ونک، میدان مادر، سپیدخندان و ده ونک تمرکز فعالیت‌های این گروه بیشتر مشاهده می‌شوند.

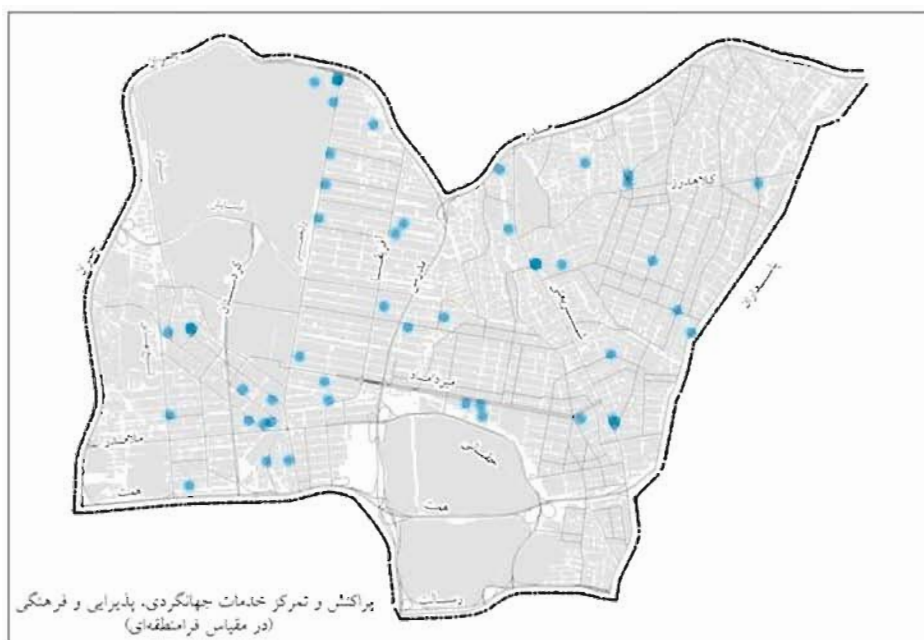


گروه کاربری ۷

۱۴.۲.۲

این گروه کاربری عمدتاً شامل آن دسته از خدمات رفاهی عمومی است که جهت تأمین نیازهای فرهنگی و فعالیت‌های جمعی در نظر گرفته شده است، و شامل مراکز ارائه خدمات و یا تسهیلات تفریحی و سرگرمی است. واحدهای فعالیتی این گروه ضمن اینکه تأمین‌کننده خدمات محلات همجوار هستند، ولی دامنه کارکردی اصلی آنها به‌طور کلی مکان‌های مرکزی شهر بوده و می‌توانند در مقیاس کل شهر فعال باشند.

فعالیت‌های این گروه به‌صورتی تقریباً یکنواخت در کل منطقه پراکنده بوده و تنها با توجه به خصلت ویژه محور ولیعصر یک تمرکز نسبی در این خیابان و حدود میدان ونک و خیابان ملاصدرا و حواشی آن می‌توان شاهد بود.



گروه کاربری ۸

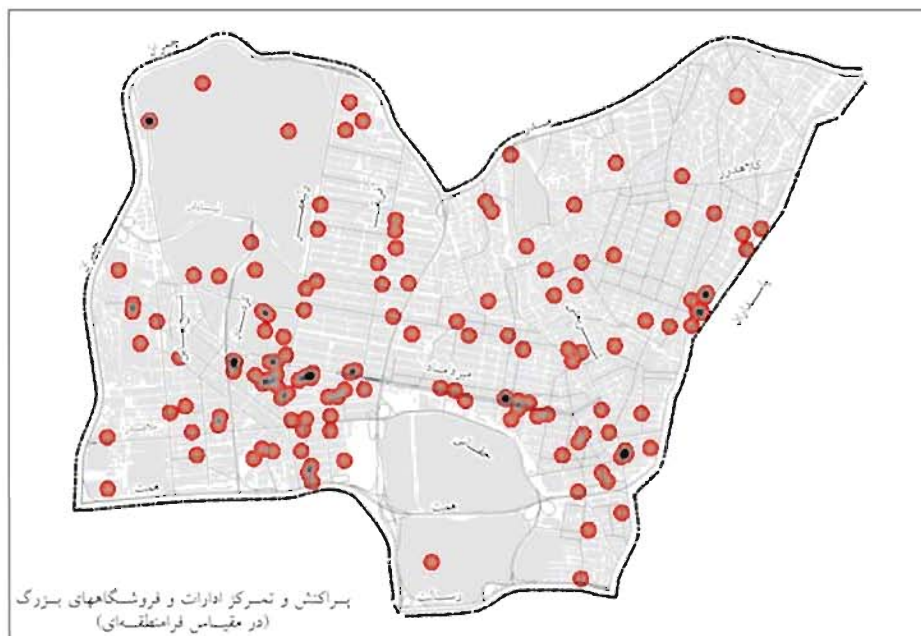
۱۵.۲.۲ این گروه کاربری عمدتاً فعالیت‌های بازرگانی یا خدماتی را دربر می‌گیرد و شامل مراکز فروش کالا و خدمات و دفاتر و شرکت‌های مربوط به آنها می‌باشد. این گروه دارای تواتر مراجعات متناوب بوده و جزو خدمات عمده و دارای مقیاس کارکردی کلان است. طیف وسیعی از فعالیت‌های این گروه در منطقه ۳ وجود دارند، محورهای شیراز، ولیعصر، آفریقا، میرداماد، شریعتی، میدان ونک، میدان مادر و شهرک نور عرصه تمرکز شدید این فعالیت‌ها می‌باشد. این گروه فعالیت‌ها افزون بر استقرار بر محورها در سطح وسیع به حوزه‌های مسکونی نیز نفوذ کرده‌اند.



پراکنش و تمرکز شرکتها و دفاتر

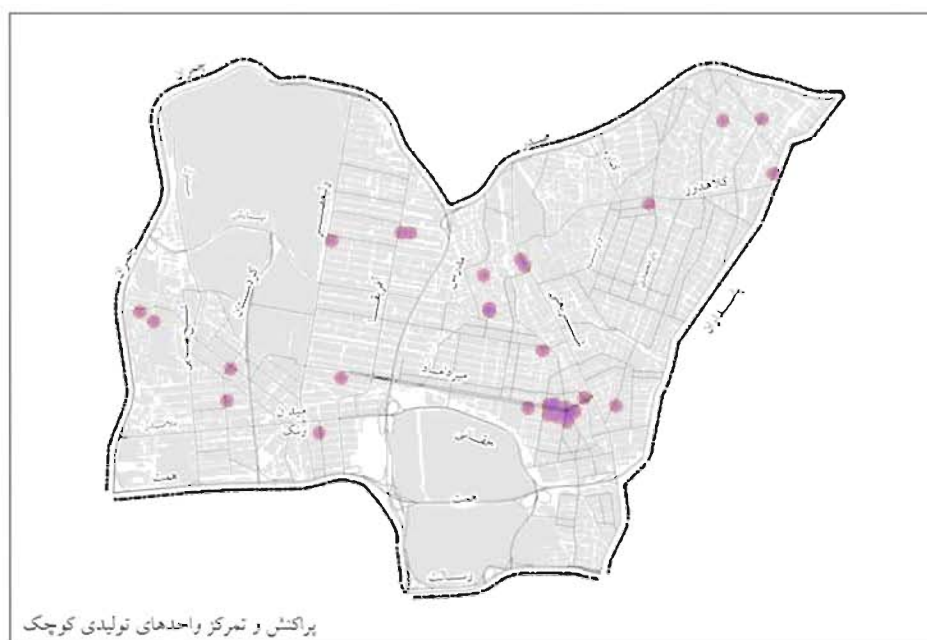
گروه کاربری ۹

۱۶.۲.۲ این گروه کاربری عمدتاً شامل خدمات تجاری و اداری بزرگی است که محدوده تحت پوشش بسیار گسترده . از کل کلانشهر تا یک محله . را دارند. فروشگاه‌های بزرگ و زنجیره‌ای، مجتمع‌های بزرگ تجاری و ادارات بزرگ، وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها در این گروه قرار دارند. منطقه ۳ عرصه فعالیت‌های این گروه می‌باشد و در سرتاسر منطقه پراکنده‌اند و تمرکز عمده آنها بیشتر بر روی دو محور ولیعصر و میرداماد به چشم می‌خورد.



گروه کاربری ۱۰

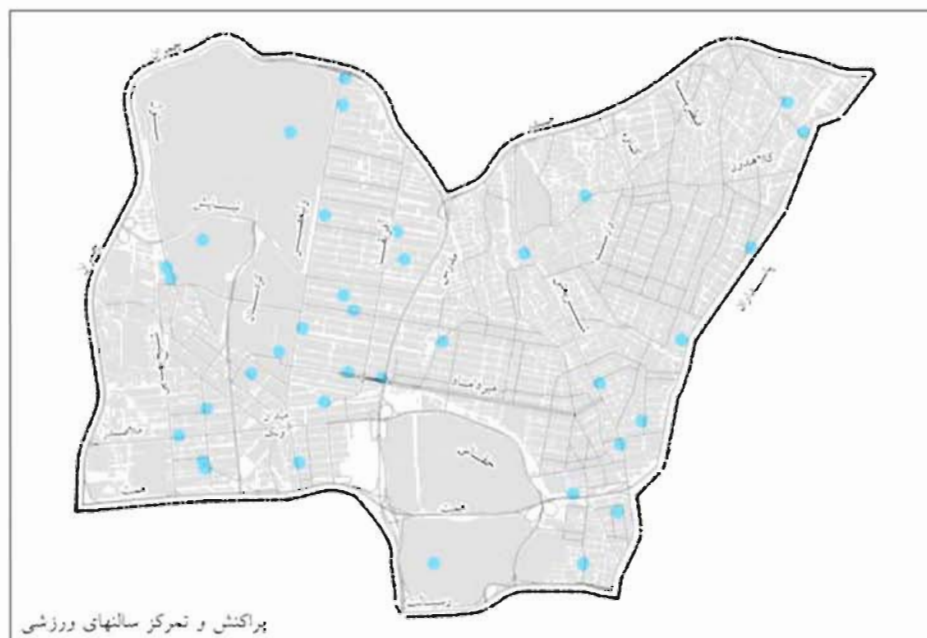
۱۷.۲.۲ این گروه کاربری شامل انواع معدودی از فعالیت‌های تولیدی کوچک و پخش کالا در کارگاه‌های کوچک در راسته‌های ویژه است. فعالیت‌های این گروه در منطقه ۳ چندان زیاد نیست و در برخی نقاط به صورت پراکنده وجود دارند و تمرکز نسبی این گروه تنها در حوالی میدان مادر تا اندازه‌ای دیده می‌شود.



گروه کاربری ۱۱

۱۸.۲.۲

این گروه کاربری عمدتاً شامل تسهیلات تفریحی - سرگرمی نسبتاً بزرگی است که محدوده تحت پوشش آنها وسیع بوده و موجب ایجاد ترافیک نسبی و سائل نقلیه و پیاده، می‌باشند. سالن‌های ورزشی، تفریحی، فرهنگی در این گروه قرار دارند. فعالیت‌های این گروه در سطح منطقه پراکنده شده‌اند و عمدتاً در حوالی خیابان ولیعصر و آفریقا دیده می‌شوند.



گروه کاربری ۱۲

۱۹.۲.۲ این گروه کاربری شامل کاربری‌های فضای باز و سرپوشیده می‌باشد که عمدتاً تسهیلات سرگرمی و تفریحی بزرگ مانند پارک‌های شادی و زمین‌های ورزشی بزرگ را دربرمی‌گیرد. در منطقه ۳ شهربازی، ورزشگاه انقلاب، مجتمع شهیدکشوری و باشگاه آراغات و چند نمونه کوچکتر وجود دارند. تمرکز این فعالیت‌ها بطورکلی در بخش غربی منطقه می‌باشد.



گروه کاربری ۱۳

۲۰.۲.۲

این گروه کاربری شامل مراکز عمده زیارتی و یا یادمانی و خدمات وابسته به آن می‌باشد. استقرار برخی خرده‌فروشی‌های تجاری در کنار این حوزه می‌تواند به ارائه کالا و خدمات کمک کند.

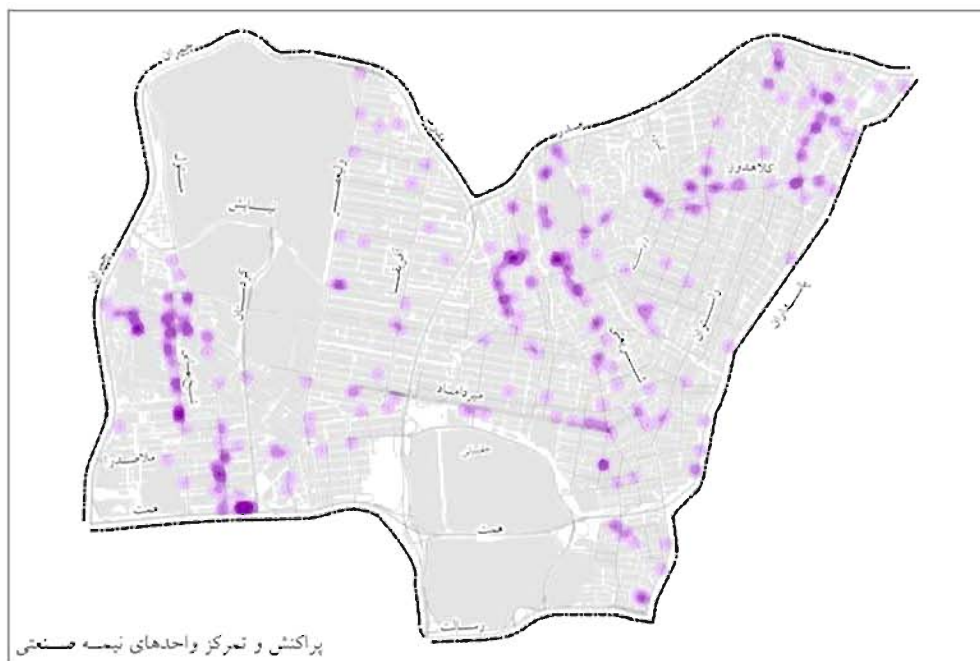
در منطقه ۳ نمونه‌هایی مانند امامزاده اسماعیل در تقاطع خیابان دولت و شریعتی و مقبره وفا شاه مستوفی‌الممالک در ده ونک دیده می‌شوند.

گروه کاربری ۱۴

۲۱.۲.۲

این گروه شامل تعمیرگاه‌ها و سایر فعالیت‌های تجاری نیمه‌صنعتی از قبیل تعمیرات وسایط نقلیه‌موتوری، فروش کالا و خدمات (خرده و عمده) با آلودگی‌های نسبی مانند میدین میوه و تره‌بار، و... است که علیرغم نیاز گسترده به آنها در سرتاسر شهر، در عین حال به‌سبب ایجاد انواع آلودگی‌ها مانند سروصدا، لرزش و ارتعاش، دود و گرد و غبار و یا مواد متعفن و بدبو، گرما، رطوبت یا سایر مزاحمت‌ها با کاربری‌های مسکونی و تجاری ناسازگارند.

این گروه کاربری در تقسیم‌بندی سازمان حفاظت محیط زیست، گروه (الف) صنایع می‌باشد که با تمهیداتی مجاز به استقرار در مناطق صنعتی یا تجاری داخل محدوده مصوب شهری هستند. فعالیت‌های این گروه در منطقه ۳ بر روی محورهای شیخ بهانی، شیراز جنوبی و برزیل، عمرانی، عطار مقدم، شریعتی، کلاهدوز و اختیاریه متمرکز شده‌اند.



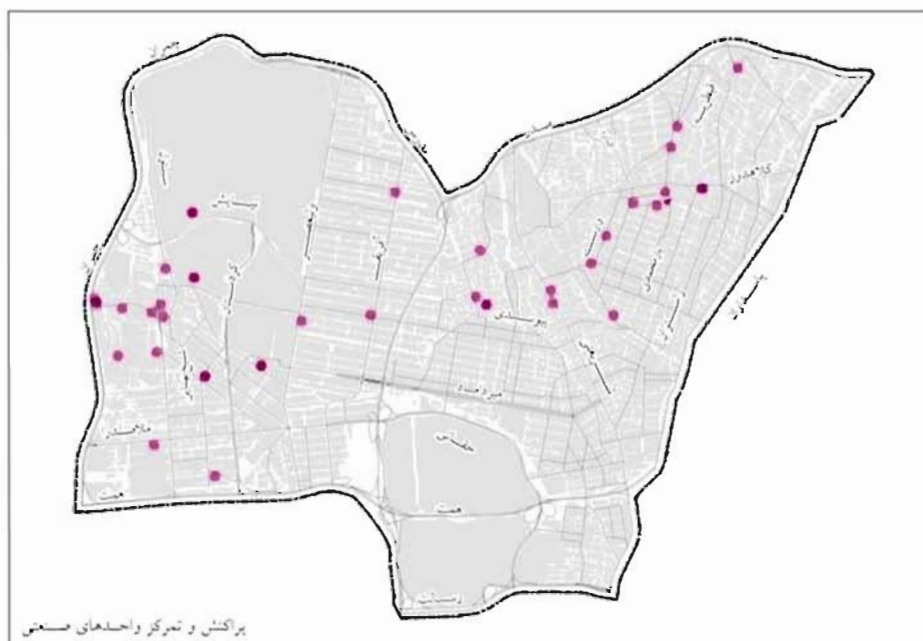
گروه کاربری ۱۵

۲۲.۲.۲ این گروه کاربری عمدتاً شامل آن دسته از کاربری‌های صنعتی است که دارای ویژگی‌های زیر می‌باشند:

(الف) دارای آثار زیانبار و مزاحم هستند که با استانداردهای بالا می‌باید تحت کنترل قرار گیرند؛

(ب) به‌طور معمول، موجب ایجاد حجم زیاد ترافیک پیاده و بار می‌شوند.

این گروه کاربری در تقسیم‌بندی سازمان حفاظت محیط زیست، گروه (ب) صنایع می‌باشد که با حفظ حریم بهره‌ای از مراکز مسکونی، درمانی و آموزشی مجاز به استقرار در حریم زیست محیطی شهرها می‌باشند. فعالیت‌های این گروه به‌صورت پراکنده در برخی نقاط منطقه ۳ از جمله ونک و خیابان آقامیری نزدیک کلاهدوز از تمرکز نسبی برخوردارند.



ارزیابی تعداد و موقعیت استقرار گروه‌های کاربری در منطقه

نوع و تعداد فعالیت‌ها

۲۳.۲.۲ تحلیل ساختار فعالیت‌ها در منطقه بیانگر آنست که سهم کارکردهای فرامنطقه‌ای با تفاوت چشمگیر بیش از سایر فعالیت‌ها در منطقه مشاهده می‌شود و این امر موجب گردیده تا بیشترین زمین منطقه به فعالیت‌های فرامنطقه‌ای اختصاص یابد. شرح مفصل رده‌بندی نوع و تعداد گروه‌های کاربری منطقه به ترتیب سهم نسبی آنها در منطقه در زیر آمده است (نمودار ۲۳.۲.۲):

(الف) گروه کاربری ۸ با رده فرامنطقه‌ای و جای دادن ۴۲۸۴ فعالیت بیشترین سهم را در منطقه داراست؛

(ب) گروه کاربری ۶ با رده منطقه‌ای و جای دادن ۲۴۲۶ فعالیت در رده دوم قرار دارد؛

(ت) گروه کاربری ۵ با رده محلی و جای دادن ۱۸۰۹ فعالیت در رده سوم قرار دارد؛

(ث) گروه کاربری ۴ با جای دادن ۱۵۳۲ فعالیت خدمات اجتماعی، تفریحی و درمانی در رده چهارم قرار دارد؛

(ج) سایر گروه‌ها در رده‌های بعدی و به شرح زیر قرار دارند:

(۱) گروه کاربری ۱۴ با ۴۹۲ فعالیت شامل تعمیرگاه‌ها؛

(۲) گروه کاربری ۹ با ۱۹۷ فعالیت شامل فعالیت‌های بزرگ مقیاس مانند وزارتخانه‌ها، ادارات بزرگ و فروشگاه‌های بزرگ؛

(۳) گروه کاربری ۳ با ۱۸۰ فعالیت شامل فعالیت‌های آموزشی با مقیاس خرد؛

(۴) گروه کاربری ۱۵ با ۶۸ فعالیت شامل کاربری‌های صنعتی؛

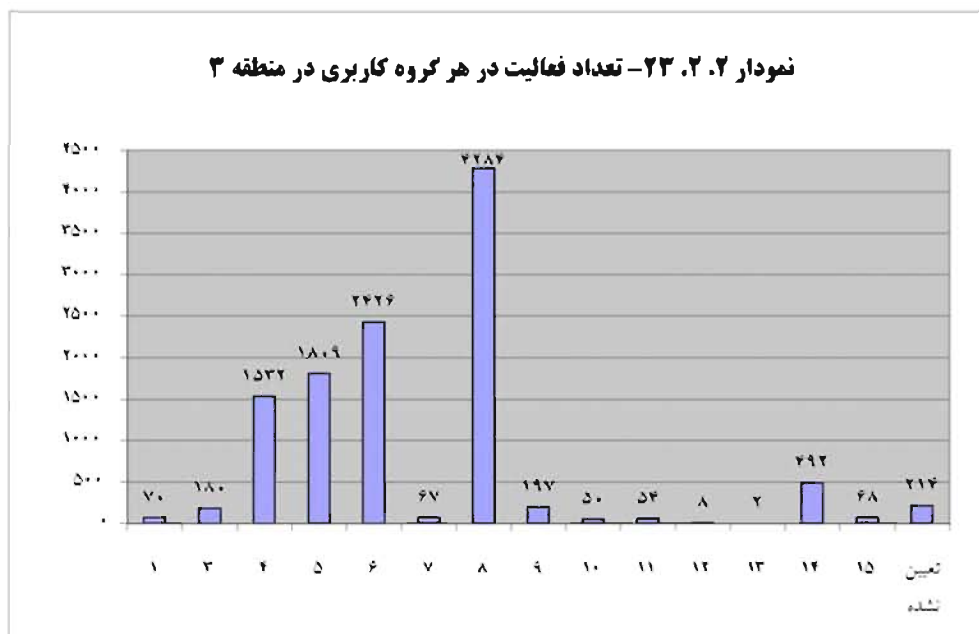
(۵) گروه کاربری ۷ با ۶۷ فعالیت شامل فعالیت‌های جمعی و فرهنگی؛

(۶) گروه کاربری ۱۱ با ۵۴ فعالیت شامل تسهیلات تفریحی - سرگرمی نسبتاً بزرگ؛

(۷) گروه کاربری ۱۰ با ۵۰ فعالیت شامل انواع محدودی از فعالیت‌های تولیدی کوچک و پخش کالا در کارگاه‌های کوچک؛

(۸) گروه کاربری ۱۲ با ۸ فعالیت شامل کاربری‌های فضای باز و سرپوشیده می‌باشد که عمدتاً تسهیلات سرگرمی و تفریحی بزرگ مانند پارک‌های شادی و زمین‌های ورزشی بزرگ را در بر می‌گیرد؛

(۹) گروه کاربری ۱۳ با جای دادن ۲ فعالیت زیارتی و یادمانی.



استقرار گروه‌های کاربری

هریک از گروه‌های فعالیتی منطقه براساس رده کارکردی و رابطه‌ای که با سایر گروه‌های فعالیتی برقرار می‌کند، موقعیت‌هایی را برای استقرار در منطقه برگزیده‌اند. تحلیل نحوه استقرار گروه‌های کاربری در منطقه نشانگر آنست که:

(الف) گروه‌های ۴، ۵، ۶ و ۸ علیرغم تفاوت در رده کارکردی، با اندک اختلافی از یک الگوي استقرار تبعیت می‌کنند؛

(ب) گروه کاربری ۳ باتوجه به رده محلی و نوع کارکردش که می‌باید نیاز آموزشی نوجوانان را فراهم کند با استقرارهای غیرمتمرکز و پراکنش متعادل‌تر دارای الگوي متفاوت با سایر گروه‌های دیگر است؛

(ت) گروه کاربری ۹ در کل منطقه از پراکنش بالنسبه یکنواختی برخوردار است هرچند که در چند نقطه مانند میدان ونک دارای تمرکز بیشتری می‌باشد؛

(ث) گروه‌های کاربری ۱۴ و ۱۵ بر محورها و پهنه‌هایی استقرار یافته‌اند که اغلب ارزش اقتصادی آنها نسبت به سایر اراضی منطقه پایین‌تر است، ولی باتوجه به استقرار برخی عناصر دارای کارکردهای فرامنطقه‌ای انتظار می‌رود که در آینده نزدیک این فعالیت‌ها جای خود را به فعالیت‌های برتر داده و موقعیت‌های یاد شده از وضعیت کنونی خارج شده و به‌عنوان مکان‌های مؤثر برای استقرار فعالیت‌های جدید مورد توجه قرار گیرد. این موقعیت‌ها در آینده در الگوي توسعه نقش جدی ایفا خواهند کرد.

(ج) گروه کاربری ۷، ۱۱، ۱۲ به تعداد محدودی در شهر مشاهده می‌شود، ولی علیرغم محدودیت آنها در شهر، منطقه ۳ دارای سهم مناسبی از آنهاست.

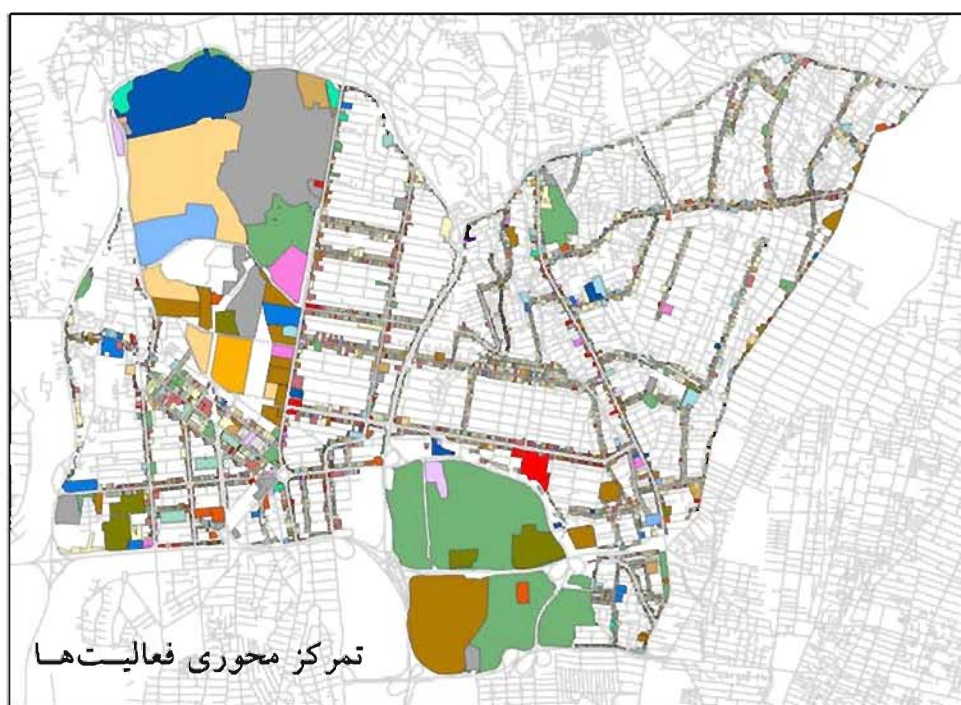
ویژگی‌ها

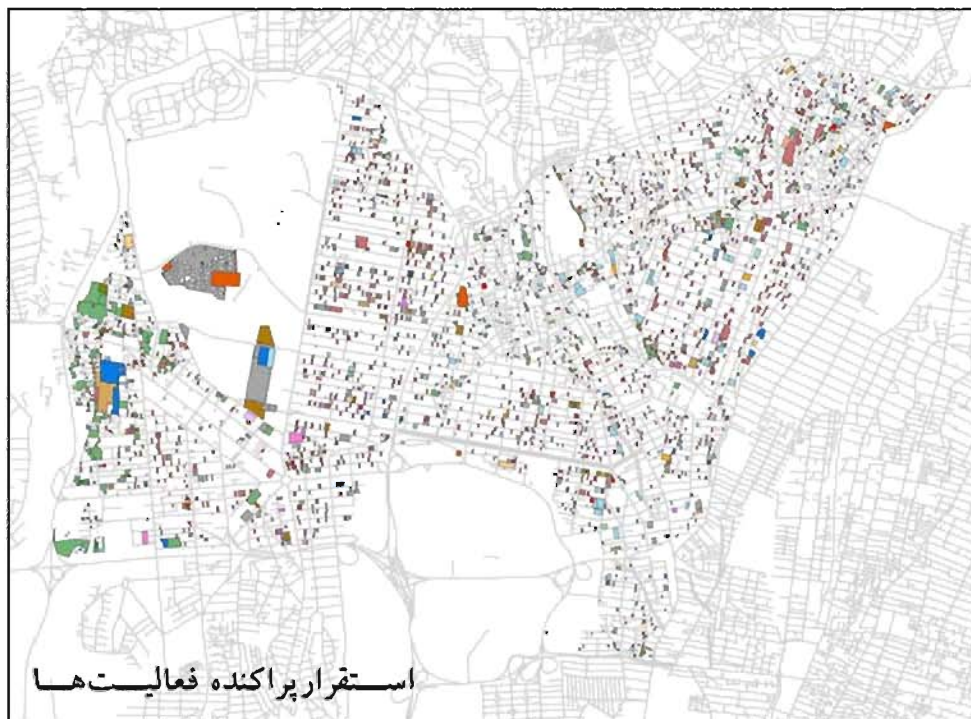
۲.۲.۲۵ با توجه به نوع، تعداد و الگوی استقرار گروه‌های کاربری در مناطق می‌توان نتیجه گرفت که:
(الف) تعداد فعالیت‌های فرامنطقه‌ای با تفاوت چشمگیر، بیشترین سهم را از نظر تعداد در منطقه داراست؛

(ب) در محورهای اصلی اختلاط فعالیت به‌ویژه از گروه‌های فعالیتی ۲، ۵، ۶ و ۸ وجود دارد؛
(ت) به‌سبب گستردگی استقرار خدمات محلی در محورهای اصلی (فرامنطقه‌ای و منطقه‌ای)
تعداد کانون‌ها و راسه‌های محلی به نسبت محدود است؛

(ث) شکل غالب تمرکز فعالیت‌ها در منطقه به جز در دو پهنه اصلی (عباس‌آباد و حوزه شمال - غرب) به‌صورت خطی می‌باشد؛

(ج) سهم نسبی فعالیت‌ها غیرمتمرکز و پراکنده بالنسبه بالاست.





نحوه استقرار گروه‌های فعالیت در پهنه‌ها

۲۶.۲.۲ نظام پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین، نظام ترکیب بهینه ساختار توزیع زمین‌های شهری برحسب ظرفیت‌های کاربردی آنها از یک سو و نظام گروه‌های فعالیت‌های شهری برحسب خصوصیات محل استقرار و همجواری‌های آنها از سوی دیگر می‌باشد.

۲۷.۲.۲ همان‌طور که در تحلیل نحوه استقرار فعالیت‌ها مشاهده شد علیرغم تنوع در فعالیت‌ها طیف گسترده‌ای از آنها به جهت سازگاری و همجواری با یکدیگر در گروه‌های همگن قابل طبقه‌بندی می‌باشند. این درحالی است که تنوع موقعیت زمین‌های منطقه نیز پذیرای استقرار طیف متنوعی از گروه‌های فعالیت می‌باشند.

۲۸.۲.۲ از آنجاکه گروه‌های فعالیت سازگار با یکدیگر می‌توانند در کنار هم در یک پهنه شهری مستقر شوند، از اینرو گاهی تشخیص کارکرد پهنه دشوار می‌گردد، اما از آنجاکه هر پهنه دارای یک کارکرد شاخص و نهادین (مثلاً سکونت، تولید و ...) است، بنابراین کارکرد شاخص آن مبنا قرار گرفته و استقرار سایر گروه‌ها در آن پهنه براساس میزان سازگاری و یا ناسازگاری با کارکرد اصلی ملاک و معیار منظور می‌شود.

۲۹.۲.۲ براساس تحلیل استقرار گروه‌های فعالیت و رعایت معیارهای فوق‌الذکر از یکسو و هماهنگی‌های محتوایی. شکلی میان مهندسان مشاور مسئول مناطق شهر از سوی دیگر، سطح کل منطقه (به استثنای سطح شبکه راهها) میان چهار پهنه عمومی زیر تقسیم می‌شود که هر یک از آنها، بسته به مورد، دربرگیرنده گروه‌های فعالیتی سازگار می‌باشد:

(الف) پهنه مسکونی؛

(ب) پهنه تجاری. خدماتی؛

(ت) پهنه فضایی سبز و باز گردشگری؛

(ث) پهنه کارگاهی. تولیدی.

۳۰.۲.۲ نحوه استقرار پهنه‌ها به شرح زیر بوده که موقعیت آنها در نقشه شماره ۲.۲.۳۰ نشان داده شده است.

(الف) پهنه مسکونی منطقه به حوزه‌های مسکونی زیر تقسیم شده است:

(۱) حوزه‌های مسکونی یک و دوخانواری (یک و دو طبقه) و زیرحوزه باغ. مسکونی

(خانه‌های ویلایی منفرد و پراکنده دارای فضای گسترده باغ). که موقعیت آنها

بیشتر در بافت‌های اندامواره قسمت غربی منطقه قرار دارد؛

(۲) حوزه مسکونی چندخانواری (سه تا پنج طبقه) که هم در نیمه غربی و هم در

نیمه شرقی قرار دارند؛

(۳) حوزه مسکونی آپارتمانی بلندمرتبه (شش طبقه و بیشتر)، حوزه مجموعه‌ها و

مجمع‌های مسکونی که هر دو در نیمه غربی قرار دارند. حوزه مسکونی آپارتمانی

بلند مرتبه در حوالی خیابان‌های شیراز، ونک، آفریقا حوزه مجمع‌ها و

مجموعه‌های مسکونی در حوالی بزرگراه نیایش و بزرگراه همت به‌صورت

پراکنده در سطح منطقه مستقر شده‌اند؛

(۴) حوزه مختلط مسکونی (ساختمان‌های مختلط مسکونی. تجاری، مسکونی.

خدماتی و...) که موقعیت آنها بیشتر در حاشیه خیابان‌های ولیعصر، پاسداران،

آفریقا، میرداماد و شریعتی و... قرار دارد.

(ب) پهنه تجاری. خدماتی منطقه عموماً به اشکال زیر مشاهده می‌شوند:

(۱) به‌صورت مختلط در حاشیه خیابان‌های شریانی اصلی منطقه مانند خیابان‌های

میرداماد، خیابان پاسداران، خیابان شریعتی، خیابان آفریقا، خیابان ولیعصر و...؛

(۲) بهصورت تجاری محوری (در حاشیه خیابان‌های گاندی، ونک، شیراز، شیخ بهایی و...؛

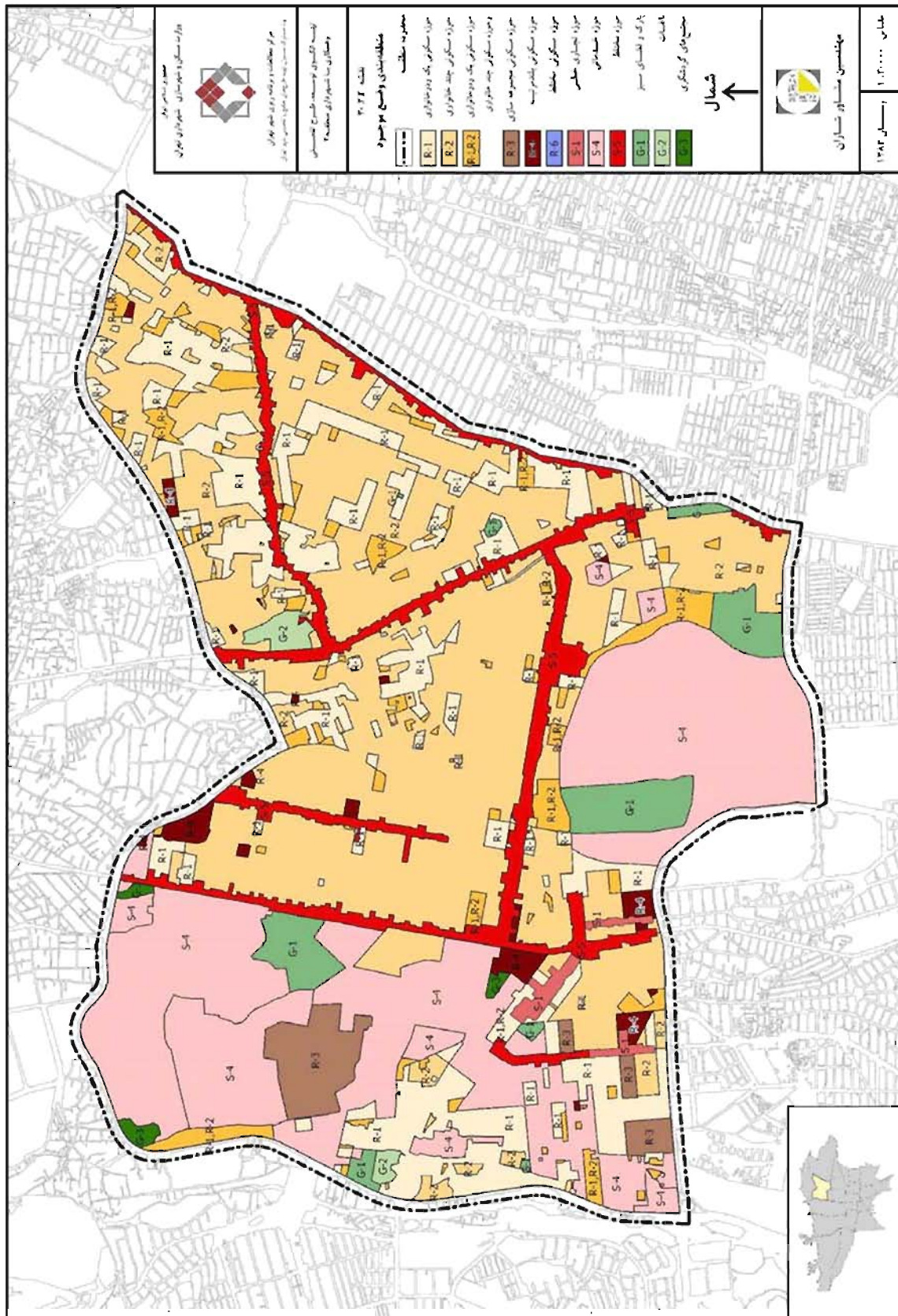
(۳) بهصورت خدماتی محوری در حاشیه خیابان شهید خدای مستقر شده است؛

(۴) خدماتی عرصه‌ای و گسترده در اراضی عباس‌آباد و مجموعه نمایشگاه صداوسیما مستقر شده است.

(ت) پهنه فضایی سبز و باز و گردشگری منطقه عمدتاً بهصورت عرصه‌ای در پارک طالقانی، پارک ملت، و یا کانونی (پارک‌های کوچکتر پراکنده در سطح منطقه و باغ سفارت انگلیس) در سطح منطقه مشاهده می‌شود؛

(ث) فضاهای باز و گردشگری عرصه‌ای و کانونی شامل شهربازی، فانفار و ... می‌باشد؛

(ج) در منطقه هیچ‌گونه پهنه کارگاهی - تولیدی بهصورت متمرکز وجود ندارد بلکه همه کارگاه‌های تولیدی در سطح منطقه بهصورت منفرد و پراکنده بوده و رده کارکردی آنها پاره منطقه‌ای است.



ویژگی‌های عمومی حوزه‌ها

۳۱.۲.۲ ویژگی‌های هریک از حوزه‌ها در منطقه‌بندی وضع موجود که براساس "راهنمای پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین" از سوی کمیته هماهنگی مشاوران ۲۲ گانه و با استفاده از اطلاعات ممیزی مرحله چهارم در کارکردهای سه‌گانه مسکونی، تجاری-خدماتی، و فضای سبز و گردشگری ارائه شده است، به شرح زیر می‌باشد:

حوزه‌های مسکونی

۳۲.۲.۲ ویژگی‌های حوزه‌های مسکونی که به ۷ دسته تقسیم شده‌اند از دو منظر به قرار زیر مورد بررسی قرار گرفته است:

- (الف) ویژگی‌های عمومی حوزه‌های مسکونی؛
(ب) ویژگی‌های حوزه‌های مسکونی به تفکیک انواع حوزه‌ها.

ویژگی‌های عمومی

(الف) از کل اراضی ناخالص پهنه مسکونی ۹۳۹۰۹۲۲ مترمربع به‌طور خالص به زمین‌های مسکونی تخصیص یافته است. این رقم معادل ۵۳ درصد از کل اراضی ناخالص مسکونی می‌باشد.

(ب) از کل تعداد واحدهای مسکونی واقع در منطقه، تعداد ۶۰۹۷۷ واحد در حوزه‌های مسکونی واقع شده‌اند. این تعداد معادل ۹۴/۹ درصد از کل واحدهای مسکونی در منطقه را تشکیل می‌دهند. لازم به یادآوری است که سایر واحدهای مسکونی در سایر حوزه‌ها استقرار یافته‌اند.

(ت) از کل جمعیت ساکن در منطقه، جمعیتی معادل ۲۲۲۱۲۰ نفر در حوزه‌های مسکونی ساکن می‌باشند که این رقم معادل ۹۷/۸ درصد از کل جمعیت ساکن در منطقه را شامل می‌شود.

ویژگی هریک از حوزه‌های مسکونی

۳۳.۲.۲ ویژگی هریک از حوزه‌ها به تفکیک از دو زاویه زیر ارائه شده است:

- (الف) ویژگی‌های کالبدی؛
(ب) ویژگی‌های جمعیتی.

حوزه R-1

ویژگی‌های حوزه R-1 و بناهای مستقر در آن عبارتند از:

(الف) ویژگی‌های کالبدی:

- (۱) مساحت حوزه R-1 بالغ بر ۴۸۵ هکتار است؛
- (۲) تعداد قطعات مسکونی مستقر در این حوزه برابر با ۷۸۸۷ قطعه است؛
- (۳) تعداد واحد مسکونی در این حوزه برابر با ۱۲۴۷۴ واحد است؛
- (۴) سطح خالص زمین مسکونی بالغ بر ۲۲۵ هکتار است؛
- (۵) متوسط مساحت قطعات مسکونی در این حوزه برابر با ۳۶۸ متر مربع است؛
- (۶) حداقل تعداد طبقات ساخته شده در بناهای مسکونی مستقر در این حوزه، ۱ طبقه است؛
- (۷) حداکثر تعداد طبقات ساخته شده در بناهای مسکونی، ۱۴ طبقه می‌باشد؛
- (۸) میانگین تعداد طبقات بناهای مسکونی ۲ طبقه است؛
- (۹) متوسط ضریب اشغال بلوک‌های شهری مستقر در این حوزه برابر با ۵۵/۶۶ درصد است؛
- (۱۰) متوسط تعداد واحد مسکونی در هر هکتار از این حوزه برابر با ۲۶ واحد می‌باشد.

(ب) ویژگی‌های جمعیتی:

- (۱) تعداد خانوار ساکن برابر با ۱۳۰۵۰ خانوار می‌باشند؛
- (۲) جمعیت ساکن در این حوزه برابر با ۴۸۲۷۸ نفر است؛
- (۳) متوسط تراکم جمعیتی در این حوزه برابر با ۹۸,۸۹ نفر در هکتار است؛
- (۴) سرانه زمین مسکونی در این حوزه برابر با ۴۶/۷۵ مترمربع است؛
- (۵) سرانه زیربنای مسکونی در این حوزه برابر با ۷۳/۰۱ مترمربع است.

حوزه R-2

ویژگی‌های حوزه R-2 و بناهای مستقر در آن عبارتند از:

(الف) ویژگی‌های کالبدی:

- (۱) مساحت حوزه R-2 بالغ بر ۱۲۹۱ هکتار است؛
- (۲) تعداد قطعات مسکونی در این حوزه برابر با ۱۵۴۴۴ قطعه زمین است؛
- (۳) تعداد واحد مسکونی در این حوزه برابر با ۴۳۹۲۴ واحد است؛

- (۴) سطح خالص زمین مسکونی در این حوزه بالغ بر ۶۵۷ هکتار است؛
- (۵) متوسط مساحت قطعات مسکونی در این حوزه برابر با ۴۴۱ مترمربع است؛
- (۶) حداقل تعداد طبقات ساخته شده در بناهای مسکونی مستقر در این حوزه، ۱ طبقه است؛
- (۷) حداکثر تعداد طبقات ساخته شده در بناهای مسکونی برابر با ۱۵ طبقه می باشد؛
- (۸) میانگین تعداد طبقات بناهای مسکونی در این حوزه برابر با ۳ طبقه است؛
- (۹) متوسط ضریب اشغال بلوک های شهری مستقر در این حوزه برابر با ۵۶/۵۸ درصد است.
- (۱۰) متوسط تعداد واحد مسکونی در هر هکتار از این حوزه برابر با ۳۴ واحد می باشد.

(ب) ویژگی های جمعیتی:

- (۱) تعداد خانوار ساکن در این حوزه برابر با ۴۴۶۳۶ خانوار است؛
- (۲) جمعیت ساکن در این حوزه برابر با ۱۵۷۴۱۸ نفر است؛
- (۳) متوسط تراکم جمعیتی در این حوزه برابر با ۱۲۱ نفر در هکتار است؛
- (۴) سرانه زمین مسکونی در این حوزه برابر با ۴۱/۷۸ مترمربع است؛
- (۵) سرانه زیربنای مسکونی در این حوزه برابر با ۷۱/۶۴ مترمربع است.

حوزه R-1/R-2

علاوه بر حوزه های R-1 و R-2، پهنه های دیگری در منطقه موجود می باشند که تعداد بناهای مسکونی ۱ و ۲ طبقه با تعداد بناهای مسکونی ۵۰۳ طبقه در هر بلوک تقریباً برابر می باشد. این پهنه ها در حوزه ای به نام R-1/ R-2 تعریف شده است. ویژگی های این حوزه عبارت است از:

(الف) ویژگی های کالبدی:

- (۱) مساحت این حوزه بالغ بر ۱۴۲ هکتار است؛
- (۲) تعداد قطعات مسکونی در این حوزه برابر با ۸۲۴ قطعه است؛
- (۳) تعداد واحد مسکونی در این حوزه برابر با ۲۶۰۷ واحد است؛
- (۴) سطح خالص زمین مسکونی در این حوزه بالغ بر ۲۵ هکتار است؛
- (۵) متوسط مساحت قطعات مسکونی در این حوزه برابر با ۴۴۰ متر مربع است؛
- (۶) حداقل تعداد طبقات ساخته شده در بناهای مسکونی مستقر در این حوزه ۱ طبقه است؛

- (۷) حداکثر تعداد طبقات ساخته شده در بناهای مسکونی برابر با ۸ طبقه است؛
- (۸) میانگین تعداد طبقات بناهای مسکونی برابر با $2/29$ طبقه است؛
- (۹) متوسط ضریب اشغال بلوکهای شهری مستقر در این حوزه برابر با $38/76$ درصد است؛
- (۱۰) متوسط تعداد واحد مسکونی در هر هکتار از این حوزه برابر با ۱۸ واحد می باشد.
- (ب) ویژگی های جمعیتی:

- (۱) تعداد خانوار ساکن در این حوزه برابر با ۲۶۵۴ خانوار می باشد؛
- (۲) جمعیت ساکن در این حوزه برابر با ۹۶۶۵ نفر است؛
- (۳) متوسط تراکم جمعیتی در این حوزه برابر با ۶۷ نفر در هکتار است؛
- (۴) سرانه زمین مسکونی در این حوزه برابر با $40/24$ مترمربع است؛
- (۵) سرانه زیربنای مسکونی در این حوزه برابر با $66/4$ مترمربع است.

حوزه R-3

ویژگی های حوزه R-3 و بناهای مستقر در آن عبارتند از:

(الف) ویژگی های کالبدی:

- (۱) مساحت حوزه R-3 تقریباً برابر با ۶۹ هکتار است؛
- (۲) تعداد بناهای مسکونی در این حوزه برابر با ۹۲ بنای مسکونی است؛
- (۳) تعداد واحد مسکونی در این حوزه برابر با ۶۷۹ واحد است؛
- (۴) سطح خالص زمین مسکونی در این حوزه بالغ بر ۵ هکتار است؛
- (۵) حداقل تعداد طبقات ساخته شده در بناهای مسکونی مستقر در این حوزه، ۱ طبقه است؛
- (۶) حداکثر تعداد طبقات ساخته شده در بناهای مسکونی برابر با ۸ طبقه می باشد؛
- (۷) میانگین تعداد طبقات بناهای مسکونی $3/33$ طبقه است؛
- (۸) متوسط ضریب اشغال بلوکهای شهری مستقر در این حوزه برابر با $39/84$ درصد است؛
- (۹) متوسط تعداد واحد مسکونی در هر هکتار از این حوزه برابر با ۱۰ واحد می باشد.
- (ب) ویژگی های جمعیتی:

- (۱) تعداد خانوار ساکن در این حوزه برابر با ۶۸۲ خانوار می‌باشند؛
- (۲) جمعیت ساکن در این حوزه برابر با ۲۴۱۹ نفر است؛
- (۳) متوسط تراکم جمعیتی در این حوزه برابر با ۳۰۸ نفر در هکتار است؛
- (۴) سرانه زمین مسکونی در این حوزه برابر با ۱۹/۱ مترمربع است؛
- (۵) سرانه زیربنای مسکونی در این حوزه برابر با ۲۴/۷۹ مترمربع است.

حوزه R-4

ویژگی‌های حوزه R-4 و بناهای مستقر در آن عبارتند از:

(الف) ویژگی‌های کالبدی:

- (۱) مساحت حوزه R-4 بالغ بر ۴۴ هکتار است؛
- (۲) تعداد قطعات مسکونی برابر با ۲۶۵ قطعه است؛
- (۳) تعداد واحد مسکونی مستقر در این حوزه برابر با ۱۲۹۳ واحد است؛
- (۴) سطح خالص زمین مسکونی بالغ بر ۱۴/۵ هکتار است؛
- (۵) متوسط مساحت قطعات مسکونی در این حوزه برابر با ۵۵۲ مترمربع است؛
- (۶) حداقل تعداد طبقات ساخته شده در بناهای مسکونی مستقر در این حوزه ۱ طبقه است؛
- (۷) حداکثر تعداد طبقات ساخته شده در بناهای مسکونی ۲۴ طبقه می‌باشد؛
- (۸) میانگین تعداد طبقات بناهای مسکونی ۵/۷۵ طبقه است؛
- (۹) متوسط ضریب اشغال بلوک‌های شهری مستقر در این حوزه برابر با ۵۲/۰۲ درصد است؛
- (۱۰) متوسط تعداد واحد مسکونی در هر هکتار از این حوزه برابر با ۲۹ واحد می‌باشد.

(ب) ویژگی‌های جمعیتی:

- (۱) تعداد خانوار ساکن در این حوزه برابر با ۱۳۰۹ خانوار است؛
- (۲) جمعیت ساکن در این حوزه برابر با ۴۶۱۰ نفر است؛
- (۳) متوسط تراکم جمعیتی در این حوزه برابر با ۱۰۲ نفر در هکتار است؛
- (۴) سرانه زمین مسکونی در این حوزه برابر با ۲۷/۴۴ مترمربع است؛
- (۵) سرانه زیربنای مسکونی در این حوزه برابر با ۵۰/۳۵ مترمربع است.

حوزه‌های تجاری و خدماتی

۳۴.۲.۲ در «راهنمای پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین» حوزه‌های تجاری و خدماتی به ۵ گروه تقسیم شده است که مشخصات گروه‌های مشمول منطقه ۳ به تفکیک در ادامه ارائه شده است.

قابل یادآور است که در بررسی حوزه‌های تجاری - خدماتی نه تنها ماهیت کالبدی پهنه بلکه ماهیت کارکردی آنها نیز باید مورد توجه قرار گیرد، لذا هر یک از حوزه‌ها به زیرحوزه‌هایی تقسیم‌بندی شده‌اند که از دو زاویه زیر با یکدیگر متفاوت می‌باشند:

(الف) مقیاس کارکرد و نوع فعالیت؛

(ب) گروه‌های کاربری مشمول.

با توضیحات ارائه شده مشخصات حوزه‌ها و زیر حوزه‌های منطقه ۳ عبارتند از:

حوزه S-1

این حوزه به دو زیرحوزه C1 و C2 تقسیم می‌شود:

(الف) حوزه C1:

حوزه C1 واحدهای تجاری به‌صورت راسته‌های ویژه را دربر می‌گیرد، این حوزه با گروه‌های کاربری ۸ و ۹ شاخص می‌گردد. استقرار گروه‌های کاربری ۱ تا ۵ که موجد گوناگونی کاربری و سرزندگی حوزه‌ها می‌گردد، در این حوزه مجاز می‌باشد. خیابان‌های ونک، گاندی و شیراز جنوبی از جمله محورهایست که در این پهنه قرار می‌گیرند.

(ب) حوزه C2:

حوزه C2 طیف وسیعی از خدمات فرامحلی که محل فروش کالا و خدمات در مقیاس میانی می‌باشند را در بر می‌گیرد، این حوزه با گروه کاربری ۶ شاخص می‌گردد. استقرار گروه‌های کاربری ۱ تا ۵ در حوزه C2 همچون حوزه C1 مجاز می‌باشد، خیابان‌های دولت و شیخ‌بهائی در این حوزه قرار می‌گیرند.

حوزه S-4

حوزه S-4 شامل زیر حوزه C3 می‌باشد. این زیر حوزه تمام خدمات عمده حوزه مرکزی یعنی عرصه‌های عمومی و فعالیت‌های جمعی، فعالیت‌های فرهنگی (نیازمند استقرار در موقعیت‌های مرکزی) و خدمات رفاهی- اجتماعی را دربر می‌گیرد. این حوزه با گروه کاربری ۷ شاخص می‌شود و گروه‌های کاربری مجاز به استقرار در این حوزه گروه‌های ۱ تا ۱۱ می‌باشند. اراضی عباس‌آباد و اراضی نمایشگاه و صداوسیما در این حوزه واقع شده‌اند.

حوزه S-5

حوزه S-5 محورهای را شامل می‌شود که دارای ویژگی‌های زیرحوزه‌های C1، C2 و C3 هستند. خیابان‌های پاسداران و ملاصدرا درحوزه C1، خیابان شیراز شمالی در حوزه C2، میدان ونک نیز در حوزه C2 به صورت ویژه، خیابان‌های آفریقا، میرداماد و شریعتی در حوزه C3 و خیابان ولی‌عصر نیز در حوزه C3 به صورت ویژه قرار می‌گیرند.

حوزه‌های سبز و گردشگری

۲.۲.۲ در "راهنمای پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین" حوزه‌های سبز و گردشگری به ۳ نوع تقسیم شده است که مشخصات انواع مشمول منطقه ۳ به تفکیک در ادامه ارائه شده است.

حوزه G-1

مساحت این حوزه در منطقه بالغ بر ۱۱۱ هکتار می‌باشد. پارک ملت، پارک طالقانی و سایر فضاهای سبز عمومی در این حوزه قرار گرفته‌اند.

حوزه G-2

مساحت این حوزه در منطقه بالغ بر ۱۷ هکتار می‌باشد که شاخص‌ترین عنصر واقع در این حوزه، باغ سفارت انگلستان است. سایر عناصر واقع در این حوزه، شامل باغ‌ها و فضاهای سبز خصوصی می‌باشد.

حوزه G-3

مساحت این حوزه در منطقه بالغ بر ۲۳ هکتار است. شهرسازی و فانفار در این حوزه قرار دارند.

پیشنهادهای

۲.۲.۲۶ در نظام پهنه‌بندی، هر پهنه شهری با توجه به کارکرد شاخص آن برای استقرار گروه و یا گروه‌های معینی از کارکردهای شهری که دارای سازگاری نسبی با کارکرد شاخص و با یکدیگر هستند، مناسب است. این خصوصیت موجب تعدد موارد انتخاب محتمل برای قطعات زمین واقع در هر پهنه و در نتیجه ارتقای حق انتخاب شهروندان و به تبع آن تنوع و گوناگونی اشکال کالبدی - کارکردی یک پهنه شهری می‌شود.

۲.۲.۲۷ بدیهی است که برای ارتقای کیفیت محیط شهری معیارهایی باید برگزیده شود که از یکسو بتواند بیشترین سودمندی را برای شهروندان و مدیران شهری داشته باشد و از سوی دیگر از زمین بهره‌وری لازم صورت گیرد. با استناد بر این مفروضات مهمترین معیارهای حاکم بر پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین در منطقه عبارتند از:

تأمین منافع عامه

(الف) تأمین زمین کافی برای استقرار و گسترش پهنه‌های مسکونی، خدماتی، تولیدی، تجاری و گذران اوقات فراغت در محل‌های مناسب منطقه؛

(ب) تأمین شرایط لازم برای ارتقای استفاده مطلوب از زمین؛

(ت) جهت دادن به توسعه‌های کالبدی آتی؛

(ث) انعطاف‌پذیری لازم در ارائه طرح‌های معماری و شهرسازی به‌منظور ایجاد تنوع بصری، تنوع کالبدی، تنوع کارکردی، جذابیت سیمای شهری، ارتقای کیفیت محیط شهری و...؛

(ج) حفاظت فضاهای باز و مستحذات باارزش شهری از طریق رعایت حریم آنها در ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ملاک عمل؛

(ح) تشویق گسترش کارکردهای تولیدی، خدماتی و... در شهر به شرط رعایت ملاحظات و الزامات شهری و ایمنی ملاک عمل؛

(خ) هر مجموعه از فعالیت‌ها درجای مناسب خود و هماهنگ با سایر فعالیت‌ها در شهر قرار دارند، بنابراین از کارآمدی لازم برخوردارند؛

(د) جلوگیری از فشردگی بافت‌ها و کاهش نفوذپذیری بلوک‌های شهری.

حقوق شهروندی

۳۸.۲.۲

هر شهروند حق دارد تا محل سکونت، محل کسب و پیشه خود را متناسب با شرایط اجتماعی و اقتصادی‌اش در شهر انتخاب کند و از آن بهره‌مند گردد. براین اساس هویت، کارکرد و کیفیت موقعیت‌های شهری می‌باید برای شهروندان روشن باشد تا امکان انتخاب برای آنان فراهم گردد، براین اساس در آیین منطقه‌بندی می‌باید:

- (الف) ویژگی‌های هر منطقه برای آندسته از شهروندانی که سکونت و یا کار و کسب خود را در آن منطقه برمی‌گزینند، برای يك افق مشخص و معنی‌دار به تصویر کشیده شده باشد؛
- (ب) مقررات حاکم بر هر منطقه می‌باید بتواند ضامن مصونیت محدوده بوده و از هرگونه تغییرات غیرمترقبه که ارزش‌های فضایی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی محیط را برای گروه‌های بهره‌مند مخدوش کند، جلوگیری به عمل آورد؛
- (ت) تأمین فضایی کافی برای تسهیلات خدمات شهری موردنیاز شهروندان ساکن منطقه با بیشترین امکان دسترسی و کمترین مزاحمت برای آنان؛
- (ث) حفاظت از حریم خصوصی سکونتی شهروندان در مقابل پدیده اشراف و امکان حداکثر استفاده آنها از ظرفیت‌های طبیعی (هوا، نور، ...)
- (ج) ایجاد زمینه لازم برای استفاده شهروندان ساکن منطقه از مزایای تراکم و توده‌گذاری بیشتر به شرط افزایش سطح باز منطقه در چارچوب استانداردهای ملاک عمل؛
- (ح) حفاظت محیط‌های مسکونی از مزاحمت‌های سایر کاربردهای شهری؛
- (خ) تأمین شرایط لازم برای ارتقای حق انتخاب شهروندان منطقه در زمینه محل سکونت، کار و فعالیت، خرید کالا و دریافت خدمات شهری، گذران اوقات فراغت و ...

مدیریت شهری

- (الف) تأمین شرایط لازم برای حفظ و ارتقای ارزش زمین و مستحدثات شهری؛
- (ب) افزایش درآمدهای مدیریت شهری از زمین و مستغلات و بهینه کردن نظام دریافت این درآمدها متناسب با ظرفیت‌های شهری املاک و مستغلات؛
- (ت) باز گذاردن زمینه برای حضور شهروندان و به‌کارگیری سلیق و برآورد نیازهایشان در يك چارچوب تعریف شده موجب افزایش مشارکت‌پذیری و حس تعلق آنان به محیط شهری می‌گردد.

پهنه‌بندی پیشنهادی استفاده از اراضی منطقه

۳۹.۲.۲ در الگویی توسعه پیشنهادی منطقه، باتوجه به شدت نسبی رعایت ملاحظات و الزامات ناشی از وضع موجود از یک سو و لزوم ایجاد تحولات و تغییرات لازم در این وضعیت به منظور انطباق و هماهنگی آن با چشم‌انداز توسعه شهری منطقه از سوی دیگر، پهنه‌ها و حوزه‌های عمومی کاربری زمین در منطقه، طی یک فرایند بازخوردی میان گروه‌های فعالیت و قابلیت‌های زمین‌های منطقه و در چارچوب تعاریف تعیین شده به صورت مقدماتی و در حد امکان به شکل بهینه به شرح زیر، تعیین شده و در نقشه پیشنهادی جانمایی شده‌اند (نقشه ۳۹.۲.۲).

پهنه مسکونی

۴۰.۲.۲ باتوجه به چشم‌انداز توسعه منطقه پهنه‌های مسکونی منطقه به حوزه‌های مسکونی زیر تقسیم شده است:

حوزه R-1

حوزه R-1 حوزه‌های مسکونی یک و دو خانواری (یک و دو طبقه) و زیرحوزه باغ. مسکونی (خانه‌های ویلایی منفرد و پراکنده دارای فضایی گسترده باغ) را شامل می‌شود. موقعیت این حوزه‌ها بیشتر در بافت‌های اندام‌وار قسمت غربی منطقه می‌باشد.

حوزه R-2

حوزه مسکونی چندخانواری (سه تا پنج طبقه) که هم در نیمه غربی و هم در نیمه شرقی قرار دارند.

حوزه R-4

حوزه مسکونی آپارتمانی بلندمرتبه (شش طبقه و بیشتر)، حوزه مجموعه‌ها و مجتمع‌های مسکونی که هر دو در نیمه غربی قرار دارند. حوزه مسکونی آپارتمانی بلندمرتبه در حوالی خیابان‌های شیراز، ونک، آفریقا، و حوزه مجتمع‌ها و مجموعه‌های مسکونی در حوالی بزرگراه نیایش و بزرگراه همت به صورت پراکنده در سطح منطقه مستقر شده‌اند.

حوزه R-6

حوزه مختلط مسکونی (ساختمان‌های مختلط مسکونی - تجاری، مسکونی خدماتی و...) است که موقعیت آنها در حاشیه مسیل‌ها (غیاثوند، زرگنده، رودبار و نیل) پیش‌بینی شده است. در این حوزه فعالیت‌های تجاری در تراز همسطح معابر جداره‌ای ایجاد خواهند کرد که می‌تواند با استقرار فعالیت‌های تجاری و خدماتی مناسب باعث افزایش سرزندگی بافت مسکونی پیرامون خود گردد.

پهنه تجاری و خدماتی

۴۱.۲.۲ پهنه تجاری - خدماتی منطقه عموماً به شکل حوزه‌های زیر در سطح منطقه مشاهده می‌شوند:

حوزه S-1

به‌صورت تجاری محوری و در حاشیه خیابان‌های گاندی، ونک، شیراز، شیخ بهانی و... قرار گرفته است. فعالیت‌های مجاز به استقرار در این حوزه، همانند حوزه S-1 در وضع موجود بوده و شامل گروه‌های کاربری ۱ الی ۶ و گروه‌های کاربری ۸ و ۹ می‌باشد.

حوزه S-4

(الف) به‌صورت خدماتی (اداری) محوری در حاشیه خیابان شهید خدای مستقر شده است؛
(ب) خدماتی عرصه‌ای و گسترده در اراضی عباس‌آباد و مجموعه نمایشگاه - صداوسیما مستقر شده است.

با توجه به ویژگی‌های خاص این دو پهنه و از آنجا که می‌بایست برای آنها برنامه‌ای به صورت ویژه^۱ تهیه شود، این حوزه‌ها را می‌توان حوزه‌های ویژه نیز نام نهاد. گروه‌های کاربری مجاز به استقرار در حوزه S-4 (الف) شامل گروه‌های ۱ الی ۱۱ می‌باشند. فعالیت‌های مجاز به استقرار در حوزه‌های ویژه نیز بسته به طرح موضعی آنها تعیین خواهند شد که عمدتاً می‌توان آنها را در گروه‌های کاربری ۷ الی ۹، ۱۱ و ۱۲ مشاهده کرد.

^۱ (در مبحث طرح‌های موضعی و موضوعی اشاره شده است).

حوزه S-5

به صورت مختلط در حاشیه خیابان‌های شریانی اصلی منطقه مانند خیابان‌های میرداماد، خیابان پاسداران، خیابان شریعتی، خیابان آفریقا، خیابان ولیعصر و... استقرار یافته‌اند. گروه‌های کاربری ۱ الی ۱۱ می‌توانند در این حوزه قرار گیرند. تذکر: این نکته حائز اهمیت است که برای تحقق انسجام و یکپارچگی عرصه خدماتی مجموعه نمایشگاه - صداوسیما، تغییر لازم در عملکرد اراضی نظامی واقع در این عرصه ضروری است.

پهنه فضایی سبز، باز و گردشگری

۴۲.۲.۲ پهنه فضایی سبز، باز و گردشگری منطقه عمدتاً به صورت حوزه‌های زیر در منطقه مشاهده می‌گردند:

حوزه G-1

به صورت عرصه‌ای (در پارک طالقانی، پارک ملت) و یا کانونی (پارک‌های کوچکتر پراکنده در سطح منطقه) استقرار یافته‌اند.

حوزه G-2

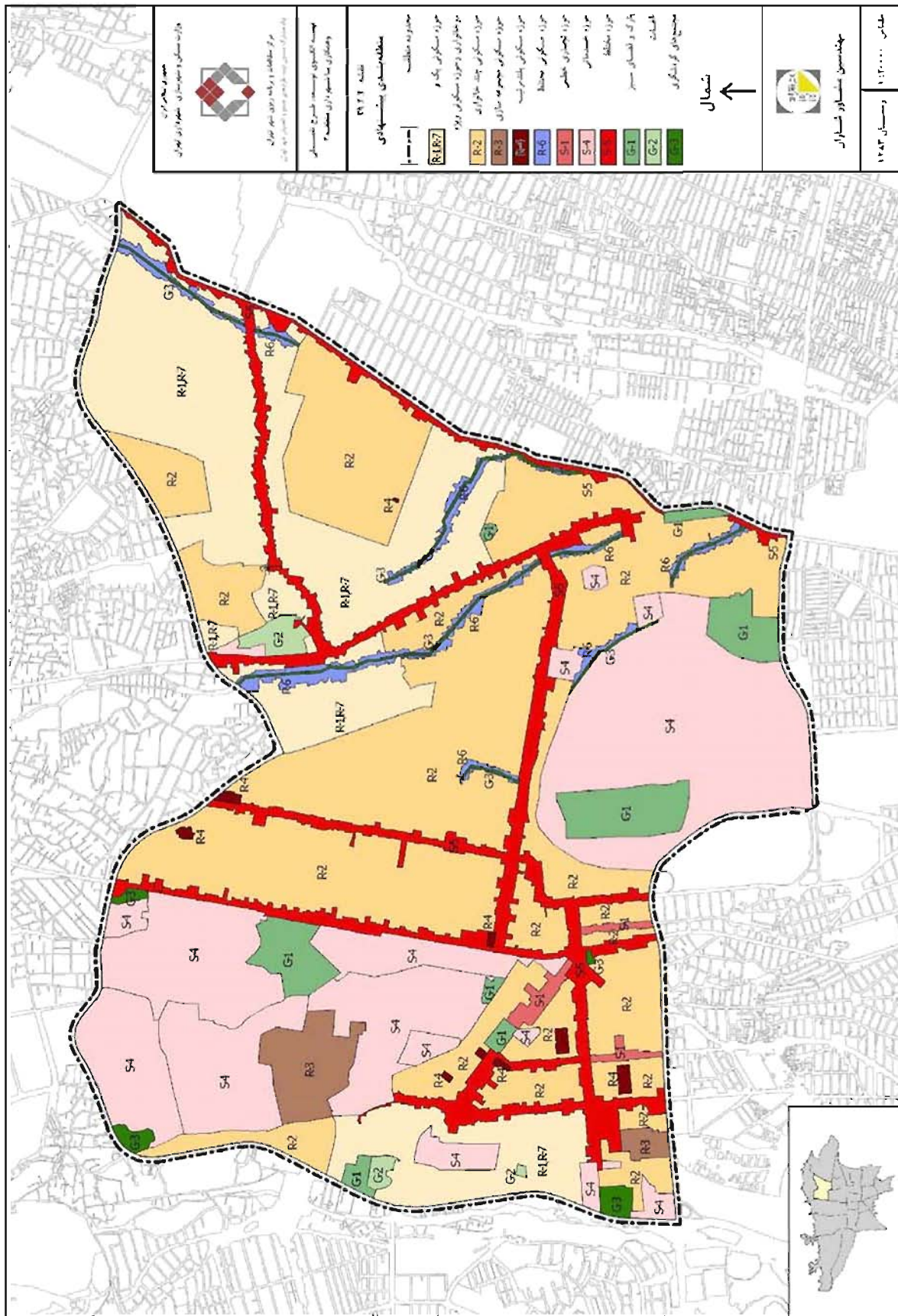
به صورت پراکنده در سرتاسر منطقه دیده می‌شوند مانند باغ سفارت انگلیس و باغات موجود در ده ونک.

حوزه G-3

به صورت عرصه‌ای و کانونی (شهربازی، فانتار و...) در سطح منطقه مستقر شده‌اند.

۴۲.۲.۲ به منظور آرایه تصویر عام از میزان تغییرات در کارکرد پهنه‌های پیشنهادی جدول شماره ۴۲.۲.۲ آرایه شده است. کلیات این جدول مقایسه‌ای بین‌گرا آنست که مقدم بر ایجاد تغییرات بنیادی در منطقه می‌بایست به ساماندهی و سازمان‌یابی آن برای استفاده بهینه از محیط طبیعی و اراضی با ارزش منطقه توجه لازم صورت گیرد.

جدول شماره ۲.۲.۴۳ - مقایسه پهنه‌ها در وضع موجود و پیشنهادی			
پهنه	زیرپهنه	مساحت (هکتار)	
		وضع موجود	وضعیت پیشنهادی
R	۱	۴۵۶	-
	۱-۲	۱۳۲	-
	۱-۷	.	۵۸۸
	۲	۱۱۵۲	۱۰۸۲
	۳	۶۸	۵۷
	۴	۳۸	۱۰
	۶	.	۶۴
S	۴	۷۵۲	۷۴۱
	۵	۲۲۶	۲۶۵
G	۱	۱۱۱	۱۰۷
	۲	۱۷	۱۸
	۳	۲۳	۱۴



۳.۲ مبانی، معیارها و مشخصات طرح و ضوابط و مقررات

پیشنهادهای پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه

۱.۳.۲ به‌منظور ایجاد پیوند میان پهنه‌بندی زمین با دیدگاه‌های توسعه منطقه و به‌ویژه سازمان فضایی

آن از یکسو، و ایجاد سیاست‌های یکپارچه در پهنه‌بندی منطقه از سوی دیگر و بالاخره توجه

به ویژگی‌های هر گروه از پهنه‌ها به‌طور خاص روال زیر مدنظر قرار گرفته است:

(الف) دیدگاه‌ها و سیاست‌های توسعه منطقه؛

(ب) مبانی و معیارهای پهنه‌بندی عمومی زمین؛

(ت) ضوابط و مقررات در هر گروه از پهنه‌ها.

دیدگاه‌ها و سیاست‌های پهنه‌بندی

۲.۳.۲ از آنجا که پهنه‌بندی گروه‌های کاربری ابزار تحقق چشم‌انداز توسعه منطقه است این دیدگاه‌ها

و سیاست‌ها کمک می‌کند تا چشم‌انداز توسعه در پهنه‌بندی زمین بازتاب یافته و مورد غفلت

قرار نگیرد. از اینرو به اختصار به نکات حایز اهمیت در این زمینه اشاره می‌گردد:

(الف) نگهداشت پایداری توسعه؛

(ب) هماهنگی با طبیعت؛

(ت) حفظ و احیای میراث‌ها؛

(ث) بازیافت زمین؛

(ج) حفاظت از منطقه در مقابل پیامدهای ناشی از افزایش نقش تهران در توسعه ملی؛

(ح) فن‌آوری اطلاعات (IT) و ارتباطات؛

(خ) یکپارچه‌سازی سیاست‌های کاربری زمین، حمل‌ونقل و محیط‌زیست؛

(د) حفظ و تقویت نقش فرمانطقه‌ای، منطقه ۳؛

(ذ) گردشگری و اوقات فراغت.

مبانی و معیارهای تعیین پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین

۳.۳.۲ در نظام پهنه‌بندی بدیهی است که برای ارتقاء کیفیت محیط شهری، معیارهایی باید برگزیده

شود که از یکسو بتواند بیشترین سودمندی را برای شهروندان و مدیران شهری داشته باشد و

از سوی دیگر از زمین بهره‌وری لازم صورت گیرد. با استناد به دیدگاه‌ها و سیاست‌های مطروحه معیارهای حاکم بر پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین در منطقه به شرح زیر است:

پهنه‌های مسکونی

۴.۳.۲ مبانی و معیارهای کمی و کیفی مؤثر در تعریف «مشخصات پهنه‌های مسکونی» در جهت ایجاد امنیت، آسایش و رفاه ساکنان آنها عبارتند از:

(الف) استقرار پهنه‌های مسکونی منطقه به شکلی که منجر به نگهداشت منطقه به‌عنوان یکی از مناطق کم تراکم تهران باشد؛

(ب) تثبیت جمعیت ساکن منطقه از طریق هدایت و کنترل تراکم جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری پهنه‌های مسکونی آن مگر در صورت نیاز به تغییر؛

(ت) پوشش دادن محلات دارای هویت‌های محلی با پهنه‌هایی که حافظ مورفولوژی و ساختار اینگونه محلات است؛

(ث) استقرار پهنه‌های دارای تراکم ساختمانی و جمعیتی بالا بر بافت‌های مسکونی مسأله‌دار؛

(ج) پالایش و حفاظت محیط‌های مسکونی از کاربری‌های غیرمسکونی ناسازگار از طریق قرار دادن این کاربری‌ها در پهنه‌های مختص خود.

پهنه‌های تجاری و خدماتی

(الف) استقرار پهنه‌های مناسب برای تعدیل تراکم فعالیت در موقعیت‌های دچار بحران؛

(ب) تخصیص پهنه‌های واجد شرایط به موقعیت‌های دارای پتانسیل ارائه خدمات فرمانطقه‌ای؛

(ت) ایجاد تعادل میان فعالیت‌های روز و شب در تخصیص کاربری‌ها با تعیین پهنه‌ها؛

(ث) تخصیص پهنه‌های مناسب از طریق تعیین جایگاه عملکردی حوزه‌های کلان مقیاس منطقه (مانند اراضی عباس‌آباد، اراضی نمایشگاه و...)

(ج) افزایش بهره‌گیری از حمل‌ونقل عمومی؛

(ح) آرام‌سازی ترافیک منطقه از طریق پهنه‌بندی مناسب.

پهنه‌های سبز، باز و گردشگری

(الف) تخصیص پهنه‌های دارای پتانسیل‌های طبیعی (مسیل‌ها) به عرصه‌های عمومی؛

(ب) ارتقاء و احیاء پهنه‌های مناسب برای فضای باز و سبز؛

- (ت) تخصیص پهنه‌های کافی برای تأمین فضای مورد نیاز خدمات شهری در مقیاس محلی برای شهروندان ساکن منطقه؛
- (ث) قرار دادن عرصه‌های دانه درشت در پهنه‌های سبز و باز به منظور حفاظت و جلوگیری از تفکیک قطعات بزرگ؛
- (ج) قرار دادن عرصه‌های دانه درشت و واجد شرایط تبدیل شدن به عرصه‌های عمومی، در پهنه‌های گردشگری؛
- (ح) ترویج حرکت پیاده و ایجاد امنیت برای حرکت پیاده از طریق تجهیز و تقویت پهنه‌های گردشگری.

ضوابط و مقررات پهنه‌بندی پیشنهادی استفاده از اراضی

منطقه

۵.۳.۲ به منظور دستیابی به وضعیت پیشنهادی با اتکا بر دیدگاه‌ها و مبانی و معیارهای بیان شده ضوابط و مقررات پیشنهادی برای هر یک از پهنه‌های سه‌گانه عبارتند از:

حوزه مسکونی

۶.۳.۲ ضوابط و مقررات حوزه‌های مسکونی به تفکیک انواع حوزه‌ها عبارتست از:

حوزه R-1 و R-7

(الف) دسترسی:

- (۱) دسترسی مجاز برای این حوزه شبکه معابر جمع و پخش‌کننده و دسترسی‌های محلی می‌باشد؛
 - (۲) وضعیت شبکه معابر در بافت‌های اندام واره‌ای حفظ شود، مگر در مواردی که به منظور افزایش ایمنی تغییراتی در آن صورت پذیرد.
- (ب) تفکیک قطعات:
- (۱) تفکیک قطعات می‌بایست به گونه‌ای صورت پذیرد که مساحت قطعات تفکیک شده از میانگین مساحت قطعات در وضع موجود حتی‌الامکان کمتر نباشد، مگر در موارد ویژه؛
 - (۲) تفکیک قطعات باغ‌ها و یا کوشک باغ‌های مستقر در این حوزه‌ها جایز نیست.

(ت) ضوابط ساختمانی:

(۱) سطح اشغال قطعات از سطح اشغال قطعات در وضع موجود نمی‌بایست بیشتر باشد؛

(۲) نحوه استقرار بناها در قطعات برحسب موقعیت قرارگیری قطعه نسبت به معبر مجاور قابل تغییر است؛

(۳) تراکم ساختمانی در جوار معابر اصلی بیش از تراکم ساختمانی بخش‌های میانی حوزه‌ها باشد؛

(۴) تعداد طبقات ساختمانی در جوار معابر اصلی نسبت به بخش‌های میانی حوزه‌ها مجاز به افزایش است؛

(۵) بناهای آموزشی عمومی و درمانی از ضوابط مقررات ساختمانی سازمان‌های مربوطه تبعیت می‌کنند.

(ث) عملکرد - فعالیت:

(۱) عملکرد - فعالیت‌های مجاز به استقرار در گروه‌های کاربری ۱، ۳ و ۴ می‌توانند در این حوزه مستقر شوند.

حوزه R-2

(الف) دسترسی:

(۱) دسترسی مجاز برای این حوزه شبکه معابر شریانی درجه ۱، شریانی درجه ۲ جمع و بخش‌کننده و دسترسی‌های محلی است.

(ب) تفکیک قطعات:

(۱) تفکیک قطعات می‌بایست به‌گونه‌ای صورت پذیرد که مساحت قطعات تفکیک شده از میانگین مساحت قطعات در وضع موجود کمتر نباشد، مگر در موارد ویژه.

(ت) ضوابط ساختمانی:

(۱) سطح اشغال قطعات نمی‌بایست از سطح اشغال قطعات در وضع موجود بیشتر باشد؛

(۲) نحوه استقرار بناها در قطعات برحسب موقعیت قرارگیری قطعه نسبت به معبر مجاور قابل تغییر است؛

- (۳) تراکم ساختمانی در جوار معابر اصلی بیشتر از تراکم ساختمانی بخش‌های میانی حوزه‌ها باشد؛
- (۴) تعداد طبقات ساختمانی در جوار معابر اصلی نسبت به بخش‌های میانی حوزه‌ها افزایش یابد؛
- (۵) بناهای آموزشی عمومی و درمانی از ضوابط و مقررات ساختمانی سازمان‌های مربوطه تبعیت می‌کنند.
- (ث) عملکرد - فعالیت:
- (۱) عملکرد - فعالیت‌های مجاز به استقرار در گروه‌های کاربری ۲، ۳ و ۴ می‌توانند در این حوزه مستقر شوند.

حوزه R-3

(الف) دسترسی:

- (۱) دسترسی مجاز برای این حوزه شبکه معابر شریانی درجه ۱، شریانی درجه ۲ و پیاده، است.
- (ب) تفکیک قطعات:
- (۱) تفکیک اراضی پهنه‌های تعیین شده در این حوزه می‌بایست براساس طرح مشخصی صورت پذیرد.
- (ت) ضوابط ساختمانی:

- (۱) میزان سطح اشغال، جهت‌گیری بناها، نحوه استقرار بناها و سایر ویژگی‌های ساختمانی بناهای مستقر در اراضی پهنه‌های تعیین شده این حوزه براساس طرح واحد و پیشنهاد شده برای آن پهنه می‌باشد؛
- (۲) بدنه ایجاد شده توسط پهنه‌های مستقر در این حوزه می‌بایست از نفوذپذیری فیزیکی یا بصری برخوردار باشند؛
- (۳) بناهای آموزشی عمومی و درمانی از ضوابط و مقررات ساختمانی سازمان‌های مربوطه تبعیت می‌کنند.
- (ث) عملکرد - فعالیت:
- (۱) عملکرد - فعالیت‌های مجاز به استقرار در گروه‌های کاربری ۲، ۳ و ۴ می‌توانند در این حوزه مستقر شوند؛

- (۲) استقرار عملکرد - فعالیت‌های سایر گروه‌های کاربری در این پهنه‌ها، در صورت نیاز به تشخیص شورای برنامه‌ریزی خواهد بود.

حوزه R-4

(الف) دسترسی:

- (۱) دسترسی مجاز برای این حوزه شبکه معابر شریانی درجه ۱، شریانی درجه ۲ است.

(ب) تفکیک قطعات:

- (۱) تفکیک قطعات می‌بایست به‌گونه‌ای صورت پذیرد که مساحت قطعات تفکیک شده از میانگین مساحت قطعات در وضع موجود کمتر نباشد، مگر در موارد ویژه.

(ت) ضوابط ساختمانی:

- (۱) با افزایش تعداد طبقات در این حوزه‌ها سطح اشغال نیز می‌باید افزایش یابد؛
- (۲) حداکثر تعداد طبقات ساختمانی می‌بایست به‌گونه‌ای باشد که برای قطعات مجاور ایجاد مزاحمت ننماید؛
- (۳) حداکثر تعداد طبقات ساختمانی بناهای بلندمرتبه، به تشخیص گروه طراحی شهری تعیین خواهد شد؛
- (۴) فضای باز موردنیاز برای بناهای بلندمرتبه در این حوزه‌ها، به‌صورت فضای باز نیمه عمومی و عمومی تأمین خواهد شد؛
- (۵) طبقه همکف در بناهای بلندمرتبه این حوزه، در صورت مجاورت با معابر اصلی، می‌بایست از نفوذپذیری فیزیکی یا بصری برخوردار باشند؛
- (۶) بناهای آموزشی عمومی و درمانی از ضوابط و مقررات ساختمانی سازمان‌های مربوطه تبعیت می‌کنند.

(ث) عملکرد - فعالیت:

- (۱) عملکرد - فعالیت‌های مجاز به استقرار در گروه‌های کاربری ۲، ۳ و ۴ می‌توانند در این حوزه مستقر شوند؛
- (۲) استقرار عملکرد - فعالیت‌های سایر گروه‌های کاربری در این پهنه‌ها، در صورت نیاز به تشخیص شورای برنامه‌ریزی خواهد بود.

حوزه R-6

(الف) دسترسی:

(۱) دسترسی مجاز برای این حوزه شبکه معابر جمع و پخش‌کننده و دسترسی‌های محلی است.

(ب) تفکیک قطعات:

(۱) تفکیک قطعات می‌بایست به‌گونه‌ای صورت پذیرد که مساحت قطعات تفکیک شده از میانگین مساحت قطعات در وضع موجود کمتر نباشد، مگر در موارد ویژه.

(ت) ضوابط ساختمانی:

(۱) سطح اشغال قطعات نمی‌بایست از سطح اشغال قطعات در وضع موجود بیشتر باشد؛

(۲) نحوه استقرار بناها در قطعات برحسب موقعیت قرارگیری قطعه نسبت به معبر مجاور قابل تغییر است؛

(۳) استقرار واحدهای تجاری در طبقات همکف بناهای مسکونی به تشخیص گروه برنامه‌ریزی بلامانع است؛

(۴) واحدهای تجاری مستقر در این حوزه از ضوابط ساختمانی بناهای مسکونی مرتبط با خود تبعیت می‌کنند؛

(۵) بناهای آموزشی عمومی و درمانی از ضوابط و مقررات ساختمانی سازمان‌های مربوطه تبعیت می‌کنند.

(ث) عملکرد - فعالیت:

(۱) عملکرد - فعالیت‌های مجاز به استقرار در گروه‌های کاربری ۲، ۳، ۴، ۵ و ۷ می‌توانند در این حوزه مستقر شوند.

حوزه تجاری و خدماتی

۷.۳.۲ حوزه‌های تجاری و خدماتی منطقه، یکی از انواع زیر را شامل می‌شوند:

(الف) تجاری خطی (S-1)؛

(ب) خدماتی (S-4)؛

(ت) مختلط تجاری - خدماتی (S-5).

از میان حوزه‌های تجاری و خدماتی، حوزه S-4 شامل اراضی عباس‌آباد و اراضی نمایشگاه و صدا و سیما می‌باشد. با توجه به وسعت این اراضی و نیاز به تصمیم‌گیری یکپارچه برای آنها، تعیین ضوابط و مقررات برای حوزه S-4 به تدوین برنامه و طرح موضعی برای هر یک از اراضی مذکور موکول می‌گردد.

ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه‌های S-1 و S-5 عبارتند از:

(الف) ضوابط و مقررات ساختمانی این حوزه‌ها تابع ضوابط ساختمانی حوزه‌های مسکونی مجاور خود می‌باشد؛

(ب) تجاری‌های تشکیل‌دهنده جداره خیابان‌ها باید دارای نفوذپذیری بصری و یا فیزیکی باشند؛

(ت) عرض معابر پیاده با توجه به میزان تردد و تأثیر مراجعات به واحدهای تجاری مجاور تعیین خواهد شد؛

(ث) تأمین پارکینگ برای واحدهای اداری به تشخیص گروه برنامه‌ریزی و برحسب تعداد خودروهای آن واحد الزامی است؛

(ج) تأمین پارکینگ برای واحدهای تجاری بر خیابان‌ها با توجه به تأثیر مراجعات و نوع فعالیت تعیین خواهد شد.

حوزه سبز و گردشگری

۸.۳.۲ با توجه به ویژگی هر یک از پهنه‌ها، ضوابط و مقررات پهنه‌های سبز و گردشگری به شرح زیر می‌باشد:

حوزه‌های G-1 و G-3

(الف) وجود شبکه پیاده و شبکه معابر که بتواند حمل‌ونقل عمومی را برای این پهنه‌ها تأمین کند، ضروری است؛

(ب) حفظ درشت‌دانه‌گی قطعات و ممانعت از هرگونه تفکیک در این پهنه از الزامات می‌باشد؛

(ت) هرگونه ساخت‌وساز در این اراضی در حداقل ممکن باشد؛

(ث) تعیین میزان پارکینگ با توجه به پیش‌بینی شبکه حمل‌ونقل عمومی و دسترسی پیاده متناسب با نیاز، به‌صورت عمومی می‌باید تدارک دیده شود.

حوزه G-2

(الف) حفظ درشت دانه‌گی قطعات و ممانعت از هرگونه تفکیک در این حوزه از الزامات

می‌باشد؛

(ب) هرگونه ساخت‌وساز در این اراضی در حداقل ممکن باشد.

۲. ۴. محدوده‌های مداخله در الگوی توسعه شهری منطقه

۲. ۴. ۱ هرگونه تغییر و تحول در وضع موجود ویژگی‌های ساختار کالبدی و سازمان فضایی منطقه، به منظور دست یافتن به هدف‌های الگوی پیشنهادی برای توسعه شهری منطقه و جهت دادن مجموعه تحولات برنامه‌ریزی شده منطقه در آینده به سمت تحقق انتظارات چشم‌انداز توسعه شهری آن، مستلزم انجام مداخله‌هایی است که این تغییر و تحول را ممکن سازد. حدود این مداخله، نوع انجام مداخله و... بسته به تغییر و تحول موردنظر متفاوت بوده و دامنه وسیعی از حفاظت مطلق یک محدوده تا تخریب و انهدام یک محدوده دیگر را دربر می‌گیرد.

۲. ۴. ۲ در مطالعات الگوی توسعه پیشنهادی برای منطقه، انواع مداخله‌های کالبدی - فضایی و عملکردی قابل انجام در منطقه به سه دسته عمومی زیر تفکیک شده‌است و محدوده‌های اعمال هر یک از آنها در قسمت‌های مختلف منطقه مشخص شده‌است:

(الف) محدوده‌های حفاظتی:

برخی محدوده‌های شهری در داخل منطقه ممکن است واجد عناصر (ابنیه و مسدذات، فضاها و...) و یا بافت‌ها (مجموعه‌ای از بلوک‌های شهری) و یا عملکردهای با ارزش (ازمنظر زیست محیطی، تاریخی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و...) باشد که حفاظت و نگهداری آنها ضروری است. انجام این امر از طریق مداخله‌هایی متصور است که با هدف حفظ آن ارزش‌ها و ارتقای جایگاه و نقش آنها در منطقه و شهر اجرا شده و به دو دسته «حفاظت کامل» و «حفاظت و احیاء» تقسیم می‌شوند. محدوده‌های حفاظت کامل و مطلق محدوده‌هایی هستند که وضعیت کنونی کالبدی و عملکردی آنها، حداکثر تا انجام مرمت‌های جزئی، تثبیت شده و ادامه یابد، درحالی‌که محدوده‌های حفاظت و احیاء محدوده‌هایی از منطقه را دربر می‌گیرد که انجام مداخله‌های وسیع‌تر (تا حد بهسازی و نوسازی محدود) در آنها لازم است.

گذشته از محدوده‌های حفاظتی که انجام مداخله در آنها در جهت حفظ و نگهداری وضع موجود می‌باشد، سایر قسمت‌های منطقه محدوده‌هایی هستند که هدف از مداخله در آنها در جهت تغییر و تحول متناسب و منطبق با پیشنهادهای الگوی توسعه شهری منطقه می‌باشد. این مداخله می‌تواند کم یا زیاد، محدود یا گسترده، موردی یا عمومی، سازمان یافته و یا انفرادی و... باشد. از این‌رو، بسته به این موارد، مداخله‌های توسعه‌ای در این قسمت‌ها می‌تواند

به صورت «ساماندهی» و یا «بازسازی» باشد که براساس آن محدوده‌های این نوع مداخله‌ها به شرح زیر قابل طبقه‌بندی هستند:

(ب) محدوده‌های ساماندهی از طریق هدایت و کنترل:

محدوده‌های ساماندهی از طریق هدایت و کنترل، قسمت‌هایی از منطقه هستند که ویژگی‌های آنها به گونه‌ای است که انطباق و هماهنگی کالبدی- فضایی و عملکردی آنها با الگوی توسعه پیشنهادی منطقه، از طریق رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، ساختمانی و... (که در اسناد توسعه شهری منطقه ارائه می‌شود) توسط شهروندان و نظارت و کنترل بر حسن اجرای آنها توسط سازمان‌های مدیریت شهری ذیربط (به ویژه شهرداری) ممکن می‌باشد. انجام فعالیت‌های توانبخشی و ساماندهی این محدوده‌ها از طریق بهسازی و نوسازی مستحدثات کالبدی- فضایی موجود و عملکردهای آنها و یا ساخت‌وسازهای جدید ممکن بوده و معمولاً محدود و معتدل می‌باشد. ویژگی‌های اساسی این الگوی مداخله و محدوده‌های آن در منطقه با موارد متناظرشان در محدوده‌های بازسازی، نوع مداخله (تسلط و غلبه نوسازی و بهسازی بر سایر موارد اقدام) و نوع اجرا (تسلط و غلبه نحوه اجرای غیر سازمان یافته توسط بخش خصوصی و نظارت شده توسط سازمان‌های مسئول مدیریت شهری) می‌باشد.

(ت) محدوده‌های دخالت گسترده:

محدوده‌های دخالت گسترده، محدوده‌هایی از منطقه هستند که انطباق و هماهنگی آنها با الگوی توسعه شهری منطقه مستلزم انجام مداخله‌های وسیع و گسترده در آنها می‌باشد. این محدوده‌ها، به نوبه خود و بسته به محتوای مداخله در آنها و نوع اجرای آن، به دو دسته محدوده‌های «دخالت سازنده» و «دخالت بنیادی» تفکیک می‌شوند. ممیزه محدوده‌های دخالت سازنده آن است که انطباق و هماهنگی آنها با الگوی توسعه شهری منطقه از طریق انجام «گسترده و سازمان یافته» فعالیت‌های «بهسازی و نوسازی» عناصر و بافت‌ها و عملکردهای آنها توسط «شهروندان» و «تقویت» توانمندی این شهروندان به وسیله «سازمان‌های مسئول مدیریت شهری» با ارائه «محرک‌های توسعه‌ای» لازم و تدوین «طرح‌ها و برنامه‌های توسعه‌ای ویژه» محقق می‌شود، در حالی که تحقق این انطباق و هماهنگی در محدوده‌های دخالت بنیادی از طریق انجام «گسترده و سازمان یافته» فعالیت‌های «تخریب و بازسازی» عناصر و بافت‌ها و عملکردهای آنها توسط «شهروندان» و «مشارکت فعال و مؤثر» سازمان‌های مدیریت شهری ذیربط، در چارچوب «طرح‌ها و برنامه‌های توسعه‌ای ویژه» ممکن می‌شود.

۳.۴.۲ عوامل متعدد و متنوعی وجود دارد که می‌تواند موجب انتساب این یا آن قسمت از منطقه به این یا آن محدوده مداخله‌ای شود. مهمترین پدیده‌های مؤثر بر فرایند انتساب یک قسمت از منطقه به یکی از این محدوده‌های مداخله‌ای، در چند دسته زیر قابل طبقه‌بندی می‌باشند:

(الف) دارایی‌های شهری با ارزش: شدت استقرار و وجود عناصر، بافت‌ها و عملکردهای شهری واجد ارزش؛

(ب) خصوصیات کالبدی: ساختار شبکه معابر شهری و شدت نفوذپذیری بلوک‌های شهری، الگوی دانه‌بندی قطعات زمین، قدمت ساختمان‌ها و مقاومت آنها در مقابل حوادث، فشردگی کالبدی، ارتباط توده - فضا و...؛

(ت) خصوصیات عملکردی: سازمان فضایی استقرار عملکردهای شهری برحسب رده سلسله مراتبی آنها، کیفیت عملکرد شبکه معابر و دسترسی‌ها، میزان سازگاری یا ناسازگاری پهنه‌های کاربری زمین و...؛

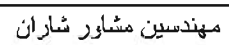
(ث) سایر خصوصیات: فشردگی اقتصادی و اجتماعی ساکنان، رابطه بارگذاری - بارپذیری زیست محیطی و....

۴.۴.۲ برپایه آنچه در مورد انواع محدوده‌های مداخله و عوامل مؤثر بر انتساب یک قسمت از منطقه به یکی از این محدوده‌ها گفته شده پهنه‌بندی مداخله‌های توسعه‌ای پیشنهادی مشاور در سطح منطقه، به شرح زیر می‌باشد که حل استقرار آنها نیز در نقشه ۴.۴.۲ آورده شده‌است:

(الف) محدوده‌های دخالت بنیادی: محدوده‌های حسن‌آباد، زرگنده، درب دوم و دهونک؛
(ب) محدوده‌های دخالت گسترده: محدوده‌های عباس‌آباد، مجموعه نمایشگاه - پارک ملت، امتداد خیابان ولیعصر؛

(ت) محدوده‌های حفاظت و احیاء: حاشیه و بستر مسیل‌های غیاثوند، بلوار آینه - بلوار شهرزاد، زرگنده و نیل؛

(ث) محدوده‌های ساماندهی از طریق هدایت و کنترل: سایر محدوده‌های منطقه (ذکر شده در بالا).



۲. ۵. تعیین محدوده بافت‌های فرسوده

۲. ۵. ۱) براساس تعاریف ارائه شده بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن ندارند.

۲. ۵. ۲) براساس این تعریف معیارهایی که برای شناسایی بافت‌های فرسوده از طرف «نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهری تهران» در نظر گرفته شده‌اند عبارتند از:

(الف) بلوک‌های شهری با بیش از ۶۰ درصد ساختمان‌های کم دوام (نقشه ۲. ۵. ۲ الف)؛

(ب) بلوک‌های شهری با بیش از ۶۰ درصد قطعات تفکیکی مسکونی کمتر از ۱۰۰ مترمربع (نقشه ۲. ۵. ۲ ب)؛

(ت) محدوده‌حوزه‌های شهری که معیار آنها عمدتاً کمتر از ۶ متر عرض دارند (نقشه ۲. ۵. ۲ ت).

۲. ۵. ۳) مطابق این معیارها بافت‌های فرسوده در ۳ گروه زیر طبقه‌بندی می‌شوند (نقشه ۲. ۵. ۳):

(الف) بافت فرسوده نوع اول: براساس شاخص ۶۰ درصد ساختمان‌های کم‌دوام؛

این نوع بافت شامل بلوک‌هایی می‌شود که دارای بیش از ۶۰ درصد ساختمان‌های کم دوام می‌باشد، مشروط بر اینکه کمتر از ۶۰ درصد قطعات تفکیکی مسکونی آنها دارای مساحتی کمتر از ۱۰۰ مترمربع باشند. در این نوع بافت شبکه معابر دارای محدودیت عرض نمی‌باشد؛

(ب) بافت فرسوده نوع دوم: محدوده هم‌پوشانی بافت فرسوده نوع اول با بافت دارای ۶۰ درصد قطعات زمین با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع؛

این نوع بافت شامل بلوک‌هایی است که شرط اول و دوم را دارا باشند. یعنی بلوک‌هایی که دارای بیش از ۶۰ درصد ساختمان‌های کم‌دوام و بیش از ۶۰ درصد قطعات زمین مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع باشند. در این نوع بافت شبکه معابر پیرامون بلوک‌های آن عمدتاً دارای عرض بیش از ۶ متر می‌باشند؛

(ت) بافت فرسوده نوع سوم: محدوده هم‌پوشانی بافت فرسوده نوع دوم با بافت دارای معابر

عمدتاً با عرض کمتر از ۶ متر.

این نوع بافت شامل بلوک‌هایی است که شرط اول و دوم و سوم را دارا باشند. بدین معنا که این بافت‌ها شامل بلوک‌هایی می‌گردد که دارای بیش از ۶۰ درصد ساختمان‌های کم‌دوام، بیش از ۶۰ درصد قطعات زمین مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع و بیش از ۶۰ درصد معابر کمتر از ۶ متر عرض باشند.

تحلیل ویژگی‌های اصلی بافت فرسوده

۴.۵.۲ با توجه به اطلاعات و آمارهای در دسترس و نیز اطلاعات گردآوری شده توسط مشاور،

مهمترین ویژگی‌های جمعیتی، اقتصادی کالبدی و... بافت‌های فرسوده سه‌گانه مورد نظر در

جداول ۴.۵.۲ الف، ۴.۵.۲ ب و ۴.۵.۲ ت آورده شده است که بر پایه‌ی آن:

(الف) بافت‌های فرسوده‌ی نوع اول، دوم و سوم به ترتیب ۱/۱۱ درصد، ۰/۰۱ درصد، ۰/۰۲ درصد

درصد از کل سطح منطقه را اشغال کرده است؛

(ب) متوسط تراکم ساختمانی در بافت‌های سه‌گانه مورد نظر به‌ترتیب ۱۲۰ درصد، ۲۰۸ درصد و ۱۸۷ درصد بوده و اندازه‌های متناظر آن برای تراکم ساختمانی اراضی

مسکونی این بافت‌ها به ترتیب ۱۲۷ درصد، ۲۱۰ درصد و ۱۹۰ درصد است؛

(ت) متوسط مساحت زمین هر قطعه ملک در این بافت‌ها به ترتیب ۳۶۳ متر مربع ۹۲ متر

مربع و ۸۲ متر مربع است؛

(ث) متوسط تعداد طبقات ساختمانی در این بافت‌ها به ترتیب ۱/۷۵ طبقه، ۲ طبقه، ۲ طبقه

می‌باشد؛

(ج) متوسط تراکم مسکن (تعداد واحد مسکونی در هکتار) در بافت‌های سه‌گانه به ترتیب

۳۸/۶ واحد و ۱۲۸/۵ واحد و ۲۰۶ واحد است؛

(ح) متوسط تراکم مسکونی جمعیت در بافت نوع اول ۲۴۵/۶ نفر، بافت نوع دوم ۷۱۴/۳

نفر و بافت نوع سوم ۹۴۱/۳ نفر است. اندازه‌ی متناظر این سه متوسط برای تراکم

شهری جمعیت به ترتیب ۱۵۲/۶ نفر، ۵۹۱/۸ نفر و ۷۸۰ نفر است؛

(خ) متوسط ضریب اشتغال زمین در سه نوع بافت فرسوده مورد نظر به ترتیب ۶۷، ۱ درصد،

۱۰۰ درصد و ۱۰۰ درصد است؛

(د) سهم نسبی اراضی مسکونی در کل مساحت اراضی کاربری‌ها (بدون شبکه) در این سه

نوع بافت به ترتیب ۶۳/۵ درصد، ۸۷/۶ درصد و ۸۷/۳۷ درصد است؛

(د) تعداد کل کارگاه‌های اقتصادی فعال در این بافت‌ها در سال ۱۳۸۱ به ترتیب بالغ بر ۱۸۱ کارگاه در بافت فرسوده نوع اول، ۲ کارگاه در بافت فرسوده نوع دوم و ۴ کارگاه در بافت فرسوده نوع سوم است.

۵.۵.۲ بنابراین در مجموع می‌توان گفت که در منطقه ۲ با توجه به تعاریف بافت‌های فرسوده و آمارهای موجود، بافت فرسوده وجود نداشته و آنچه مشاهده می‌شود تعدادی بلوک‌های پراکنده در سطح منطقه است که در ذیل گزارش محدوده‌های تمرکز این بلوک‌ها معرفی می‌گردند.

محدوده بلوک‌های فرسوده منطقه

۵.۵.۲.۶ محدوده بلوک‌های فرسوده منطقه به تفکیک انواع بافت عبارتند از:

(الف) بافت فرسوده نوع اول: بیشترین تعداد بلوک‌هایی که در این گروه قرار می‌گیرند در محدوده ده ونك و پس از آن بلوک‌هایی در حسن‌آباد زرگنده خیابان عمرانی، خیابان شریعتی حوالی خیابان کلاهدوز، بلوار کاوه، منظریه، اختیاریه و بلوک‌هایی در محلات دروس و چال‌هرز و همچنین بلوک‌هایی در محدوده پل سیدخندان است؛

(ب) بافت فرسوده نوع دوم: از این نوع بافت تنها يك بلوک در محدوده حسن‌آباد زرگنده، يك بلوک در محدوده بلوار شهرزاد و يك بلوک در محدوده اختیاریه مشاهده می‌شوند؛

(ت) بافت فرسوده نوع سوم: از این نوع بافت تنها دو بلوک در حسن‌آباد زرگنده دیده می‌شود.

۲.۵.۴ الف - اطلاعات مربوط به مسکن و جمعیت انواع بافت‌های فرسوده			
اطلاعات	نوع بافت	بافت فرسوده نوع اول	بافت فرسوده نوع دوم
تعداد بلوک شهری		۶۴	۳
مساحت کل طبق نقشه (مترمربع)		۳۲۸۲۸۳	۲۹۵۷
مساحت کل زیربنای طبقات (مترمربع)		۲۲۸۶۴۸	۵۷۴۱
تعداد ملک		۹۰۳	۳۲
تعداد واحد مسکونی (۱۳۷۵)		۱۲۶۷	۳۸
تعداد جمعیت (۱۳۷۵)		۵۰۱۰	۱۷۵
تعداد خانوار (۱۳۷۵)		۱۳۸۵	۴۶
مساحت کل زمین کاربری‌ها (مترمربع)		۳۲۱۱۵۷	۲۷۹۴
مساحت کل زیربنای کاربری‌ها (مترمربع)		۳۸۵۵۱۰	۵۸۰۴
مساحت کل زمین مسکونی (مترمربع)		۲۰۴۰۰۹	۲۴۵۰
مساحت کل زیربنای مسکونی (مترمربع)		۲۵۵۰۵۶	۴۸۸۱
مساحت کل زمین مختلط مسکونی (مترمربع)		۱۹۹۰۱	۲۸۱
مساحت کل زیربنای مختلط مسکونی (مترمربع)		۳۰۲۰۹	۸۶۰
متوسط تعداد طبقات (برحسب بلوک)		۱/۷۵	۲
میانگین ضریب سطح اشغال زمین (درصد)		۶۷/۱۹	۱۰۰
متوسط تراکم ساختمانی اراضی تحت اشغال کاربری‌ها (درصد)		۱۲۰	۲۰۸
متوسط تراکم ساختمانی اراضی مسکونی (درصد)		۱۲۵	۱۹۹
متوسط تراکم ساختمانی اراضی مختلط مسکونی (درصد)		۱۵۲	۳۰۶
متوسط تراکم ساختمانی کل اراضی مسکونی (درصد)		۱۲۷	۲۱۰
تراکم مسکن (واحد مسکونی در هکتار)		۳۸/۶	۱۲۸/۵
تراکم جمعیت (نفر در هکتار)		۱۵۲/۶	۵۹۱/۸
تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)		۲۴۵/۶	۷۱۴/۳

مأخذ: اطلاعات ممیزی مرحله ۴، شهرداری تهران

۲.۵.۴ ب - مساحت کاربری‌های موجود در هریک از انواع بافت فرسوده (مترمربع)				
جمع	بافت فرسوده نوع سوم	بافت فرسوده نوع دوم	بافت فرسوده نوع اول	نوع بافت / نوع کاربری
۱۷۲۴۳۷/۶	۶۵۲۸/۶	۲۶۰۳/۸	۱۶۳۳۰۵/۲	مسکونی
۱۴۲۰/۹	—	—	۱۴۲۰/۹	تجاری
۴۱۳۱/۶	—	—	۴۱۳۱/۶	آموزشی
۲۴۳/۲	—	—	۲۴۳/۲	مذهبی
۵۶۳/۸	—	—	۵۶۳/۸	جهانگردی و پذیرایی
۸۶۴۴/۴	—	—	۸۶۴۴/۴	درمانی
۴۶۶/۵	—	—	۴۶۶/۵	اداری
۱۰۰۴۶۱/۵	—	—	۱۰۰۴۶۱/۵	فضای سبز
۵۴۴۲/۷	—	—	۵۴۴۲/۷	مناطق نظامی
۵۱/۳	—	—	۵۱/۳	صنایع
۱۱۱/۷	—	—	۱۱۱/۷	تأسیسات و تجهیزات شهری
۴۹/۰	—	—	۴۹/۰	خدمات اجتماعی
۱۱۶۱۲/۹	۳۴۲/۲	۱۵۲/۲	۱۱۱۱۸/۶	مختلط تجاری- مسکونی
۴۷۱/۶	—	—	۴۷۱/۶	مختلط اداری- مسکونی
۸۹۸۴/۲	۲۵۲/۸	—	۸۷۳۱/۴	مختلط مسکونی و غیره
۲۸۲۳/۹	—	—	۲۸۲۳/۹	مختلط تجاری- اداری
۸۳۷۱/۳	۹۲/۲	—	۸۱۷۹/۱	سایر
۳۲۶۱۸۷/۹	۷۲۱۵/۸	۲۷۵۶/۰	۳۱۶۲۱۶/۲	کل کاربری‌ها

اخذ: سیستم تحلیل کاربری‌های شهر تهران، TGIC

۲.۵.۴ ت - اطلاعات مربوط به نوع و تعداد کارگاه‌های موجود در انواع بافت های فرسوده

نوع کارگاه	نوع باالت	بافت فرسوده نوع اول	بافت فرسوده نوع دوم	بافت فرسوده نوع سوم	جمع
خرده فروشی مصالح ساختمانی آهن آلات چوب کالاهای بهداشتی ساختمانی شیرالات رنگ ...	۵	۱	—	۶	
خرده فروشی داروهای شیمیایی کالاهای پزشکی ارتوبدی تجهیزات آزمایشگاهی عطریات صابا.	۳	—	—	۳	
خرده فروشی کتاب روزنامه مجله نشریات لوازم تحریر لوازم کسک آموزشی ولوازم وتجهیزات	۳	—	—	۳	
الکترونیک و برق اتوبیل	۱	—	—	۱	
آموزش ابتدایی (آموزش دبستانی)	۱	—	—	۱	
آموزش دروس مختلف تفهیت دروس و آماده سازی برای کنکور	۲	—	—	۲	
آموزش والتدگی	۱	—	—	۱	
آموزش لسی و حرفه ای بیجز هنرستانها	۱	—	—	۱	
آموزش کامپیوتر و برنامه نویسی تحلیل و طراحی سیستم پردازش داده ها آموزش اینترنت واموزش	۲	—	—	۲	
آموزش متوسطه عمومی	۱	—	—	۱	
بانکداری بیجز بانک مرکزی	۱	—	—	۱	
بنجرگیری آبارانی نمویض رنگ و تابر روغن و شدیغ	۱	—	—	۱	
تاسیسات برقی ساختمان	۲	—	—	۲	
تاسیسات مکانیکی ساختمان	۷	—	—	۷	
تعمیر حلونددی و فرمان	۱	۱	—	۲	
تعمیر جرخهای دوزندگی گلدوزی و بافتدگی برقی و دسی	۱	—	—	۱	
تعمیر سایر کالاهای شخصی و خانگی	۱	—	—	۱	
تعمیر کفش و کیف چرمی و غیرچرمی و تعمیر پوشاک چرمی	۳	—	—	۳	
تعمیر لوازم حسونی و تصویری	۱	—	—	۱	
تعمیر لوازم کوچک و بزرگ برقی منزل (کالاهای برقی کوچک و بزرگ) بیجز لوازم حسونی و تصویری	۱	—	—	۱	
تعمیر موتورسیکلت	۲	—	—	۲	
تعمیر وسایل گازسوز و نفت سوز	۲	—	—	۲	
تعمیر و تنظیم موتور نمویض و تعمیر گیربکس و دیفرانسیل	۲	—	—	۲	
تعمیر و تعمیر اگزوز رادياتور و پاک آهنگری صافکاری قیرپاشی و رنگ	۲	—	—	۲	
تولید پوشاک به استای پوشاک از پوست خردار	۱	—	—	۱	
تولید سایر محصولات فلزی طیفه بندی نشده در جای دیگر	۱	—	—	۱	
تولید کالاهای نساجی ساخته شده به استنای پوشاک	۱	—	—	۱	
تولید کیف و چمدان و محصولات مشابه و زین و بران	۱	—	—	۱	
تولید مبلمان	۲	—	—	۲	
تولید محصولات فلزی ساختمانی	۴	—	۱	۵	
تولید مصنوعات تجاری و نقشه بندی و در و پنجره سازی چوبی ساختمانی	۱	—	—	۱	
تولید نان شیرینی و یسکویت و کیک	۱	—	—	۱	
حمل و نقل زمینی بار بیجز راه آهن	۱	—	—	۱	
حمل و نقل زمینی سافر بدون برنامه زمانی	۲	—	۱	۵	
خدمات تحقیق و توسعه در علوم طبیعی و مهندسی	۱	—	—	۱	
خدمات گرایه قبلم و آناری	۲	—	—	۲	
خرده فروشی کفش کیف ساک چمدان و لوازم سفر	۲	—	—	۲	
خرده فروشی انواع پوشاک (بیجز کفش)	۵	—	—	۵	

مأخذ : آمارکارگاهی سال ۱۳۸۱، مرکز آمار ایران

۵.۲.۴ ث - اطلاعات مربوط به نوع و تعداد کارگاه‌های موجود در انواع بافت های فرسوده (ادامه)				
جمع	بافت فرسوده نوع سوم	بافت فرسوده نوع دوم	بافت فرسوده نوع اول	نوع کارگاه نوع بافت
۲	—	—	۲	خرده فروشی انواع ساعت زینت آلات طلا جواهر و نقره
۲	—	—	۲	خرده فروشی انواع قالی نالجه گبه گلیم زیلو و جاجیم
۱	—	—	۱	خرده فروشی آلات و لوازم موسیقی انواع نوار و دیسک موسیقی
۱	—	—	۱	خرده فروشی پارچه
۳۳	۱	۱	۲۱	خرده فروشی خوراکی و لبنیات مواد غذایی نوشیدنیها دخانیات آجیل و خشکبار وسایل محصولات
۱	—	—	۱	خرده فروشی سایر کالاهایی که در جای دیگر طبقه بندی نشده اند
۳	—	—	۳	خرده فروشی شیشه
۲	—	—	۲	خرده فروشی کالاهای دست دوم
۱	—	—	۱	خرده فروشی کالاهای صنایع دستی سوغات (بجز لرونشگاههایی که بطور تخصصی در کار فروش قالی نالجه
۱	—	—	۱	خرده فروشی کامیونتهای شخصی و تجهیزات و ماشین آلات اداری و لوازم قطعات مربوط
۱	—	—	۱	خرده فروشی گل و گیاه سبز
۳	—	—	۳	خرده فروشی گوشت فریز و سفید و ماهی و فرآورده های مربوط
۲	—	—	۲	خرده فروشی لوازم الکتریکی ساختمان
۱	—	—	۱	خرده فروشی لوازم نوزاد سیمونی اسباب بازی وسایل سرگرمی و لوازم و وسایل ورزشی
۱	—	—	۱	خرده فروشی لوازم و تجهیزات عکاسی لبلر داری و نقشه برداری
۵	—	—	۵	خرده فروشی لوازم و وسایل خانگی برقی گازی نفش لوازم و قطعات بدکی مربوط
۷	۱	—	۶	خرده فروشی میوه سبزی و حبثی
۵	—	—	۵	رستوران و تالار پذیرایی
۲	—	—	۲	ساندویچ فروشی و همبرگر بزی و پیتزا بزی
۱	—	—	۱	سایر خدمات کسب و کار که در جای دیگر طبقه بندی نشده است
۵	—	—	۵	فروش لوازم بدکی و قطعات الحاقی وسایل نقلیه موتوری
۱	—	—	۱	فروش وسایل نقلیه موتوری (بجز موتورسیکلت)
۷	—	—	۷	فعالتهای آرایشگری مو و سایر خدمات مربوط به زیبایی
۱	—	—	۱	فعالتهای بیمارستانی
۱	—	—	۱	فعالتهای تنظیم اسناد حقوقی (بجز ازدواج و طلاق) و گواهینامه ها
۲	—	—	۲	فعالتهای خدمات عمومی کلی بطور عام
۱	—	—	۱	فعالتهای دفاعی
۱	—	—	۱	فعالتهای فتوکی زیراکس تایپ و تکثیر
۶	—	—	۶	فعالتهای مربوط به املاک و مستغلات بر اساس دستمزد یا قرارداد
۳	—	۱	۲	فعالتهای مربوط به نشو و خشک شویی یا تمیز کردن منسوجات و محصولات خردار
۱	—	—	۱	فعالتهای مساجد مصلی ها و نمازخانه ها بجز مساجد تاریخی
۲	—	—	۲	فعالتهای مطب های پزشکی و دندانپزشکی
۱	—	—	۱	فعالتهای مربوط به بیک غیر از فعالتهای پست ملی
۱	—	—	۱	قهوه خانه و چایخانه
۲	—	—	۲	کباب بزی بریانی بزی حلیم بزی و آتش فروشی
۱	—	—	۱	کرایه جوتقلیل یا اپراتور
۶	—	—	۶	نانوائی
۱۸۹	۲	۲	۱۸۱	جمع کل

ساخته: آمار کارگامی سال ۱۳۸۱، مرکز آمار ایران









راهبردهای مداخله

۲. ۵. ۷ در سال‌های گذشته به منظور ساماندهی بافت‌های مسئله دار موجود در منطقه ۲، مطالعاتی به شرح زیر انجام یافته است:

(الف) مطالعات ساماندهی و طرح تفصیلی ناحیه زرگنده شهر تهران، مهندسین مشاور شارستان، ۱۳۷۷؛

(ب) مطالعات ساماندهی ده ونك، مهندسین مشاور بافت شهر، ۱۳۸۲؛

(ت) طرح تفصیلی و ساماندهی درب دوم، مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۲؛

بر اساس مطالعات تفصیلی به عمل آمده بر محدوده‌های فوق و به منظور ساماندهی اینگونه بافت‌ها، راهبردهایی نیز در این طرح‌ها ارائه شده است.

۲. ۵. ۸ علاوه بر راهبردهای ارائه شده در مطالعات یاد شده، به منظور اصلاح تدریجی کیفیت بلوک‌های مسکونی و ارتقای کیفیت آنها از طریق برخی اقدامات اجرایی، به‌منظور نگهداشت جمعیت کنونی آنها و بهره‌برداری از پتانسیل مشارکت آنان در بهسازی محیط زندگی خود، راهبردهایی نیز توسط این مهندسین مشاور ارائه شده است. این راهبردها عمدتاً با توجه به معیارهای ارائه شده برای تعیین بلوک‌های فرسوده تنظیم شده‌اند:

(الف) اعمال سیاست‌های تشویقی در جهت تجمیع اراضی، تخریب و بازسازی واحدهای موجود و ارتقای کالبدی - عملکردی آنها؛

(ب) اعمال سیاست‌های تحدیدی در جهت جلوگیری از ساخت‌وساز در قطعات زمین با مساحت کمتر از یک اندازه معین (یکصد مترمربع)؛

(ت) اصلاح کیفی شبکه معابر مجاور بلوک‌ها؛

(ث) تخریب بلوک و استفاده از آن برای ایجاد تسهیلات خدمات شهری (در صورت نیاز).

۲. ۶ مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح حدود منطقه

حدود منطقه

۲. ۶. ۱ جایگاه منطقه در نظام تقسیمات شهری طرح جامع تهران به قرار زیر است:

(الف) "منطقه عبارتست از سومین رده نظام تقسیمات شهری که براساس پوشش جمعیتی تقریبی ۲۵۰ الی ۴۵۰ هزار نفر تعریف می‌گردد. در این طرح محدوده شهری در قالب تقسیمات پنجگانه حوزه‌ها به ۲۲ منطقه تقسیم شده است. مناطق دارای مرکز منطقه می‌باشند و هر منطقه از چند ناحیه تشکیل می‌شود."^۱

۲. ۶. ۲ موقعیت و محدوده منطقه ۳ در طرح جامع تهران با مشخصات زیر معرفی شده است:

(الف) منطقه ۳ در بخش شمال مرکزی تهران واقع است. وسعت این منطقه ۲۸/۱ کیلومتر مربع بوده شامل ۶ ناحیه و ۱۱ محله می‌باشد؛^۲
(ب) محدوده منطقه ۳ به شرح زیر می‌باشد:

(۱) شمالاً: بزرگراه چمران از تقاطع خیابان ولی عصر و امتداد آن بعد از چهارراه پارک وی اتوبان مدرس تا تقاطع بزرگراه آیت الله صدر و آیت الله صدر از تقاطع مدرس تا تقاطع خیابان پاسداران؛

(۲) شرقاً: خیابان پاسداران از تقاطع بزرگراه مدرس تا سهراب ضرابخانه و جاده قدیم شمیران - خیابان دکتر شریعتی از تقاطع سهراب ضرابخانه تا بزرگراه رسالت؛

(۳) جنوباً: بزرگراه رسالت از تقاطع با خیابان دکتر شریعتی به سمت میدان دوم آفریقا،

(۴) تقاطع با بزرگراه مدرس، بزرگراه مدرس تا تقاطع امتداد بزرگراه همت (بزرگراه

ایوبی)، بزرگراه همت از تقاطع مدرس تا تقاطع بزرگراه شهید دکتر چمران؛

(۵) غرباً: بزرگراه شهید چمران از تقاطع همت تا خیابان ولی عصر.

(۱) همان، صفحه ۱۰.

(۲) بررسی تقسیمات شهری، طرح جامع جدید تهران ۱۳۷۱، صفحه ۸

(۳) ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع تهران ۱۳۷۱، صفحه ۱۱۰

۲.۶.۲ محدوده منطقه ۳ در جهات شمال، شرق و غرب در اسناد در اختیار و از جمله فایل GIS و نیز نقشه سازمان جغرافیایی و کارتوگرافی گیتاشناسی، با موارد نظیر در طرح جامع مصوب ۱۳۷۱ همناخت است. محدوده جنوب شرقی فایل GIS با محدوده نظیر در طرح جامع مصوب ۱۳۷۱ نیز همناخت است. اما بخش غربی این محدوده (حداصل بزرگراه‌های مدرس و چمران) یعنی مرز مشترک مناطق ۳ و ۶ در اسناد مختلف به شرح زیر است:

(الف) در طرح جامع مصوب ۱۳۷۱ مرز مشترک دو منطقه، بزرگراه همت است؛

(ب) در فایل GIS که توسط حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران در اختیار قرار گرفته و به مفهوم تأیید آن حوزه است، نیز مرز مشترک دو منطقه در حد فاصل بزرگراه مدرس تا بزرگراه چمران بزرگراه همت است؛

(ت) در نقشه "حریم شهر تهران و محدوده مناطق بیست‌گانه" به شماره ط ۴۰۰/۷۱، اداره کل برنامه‌ریزی شهرداری تهران که به اصلاح مرز دو منطقه طبق دستورالعمل شماره ۱۸۲۵۵/۷۴ مورخ ۷۴/۵/۱۶ و تصویب شهردار تهران معطوف است، مرز دو منطقه بزرگراه رسالت است؛

(ث) در نقشه مناطق سازمان جغرافیایی و کارتوگرافی گیتاشناسی (که البته رسمیت اسناد بالا را ندارد) نیز مرز مشترک دو منطقه بزرگراه رسالت است؛

(ج) ملاک اقدامات اجرایی و جاری دو منطقه (اعم از خدمات‌رسانی، صدور پروانه و...) عملاً مرز مشترک در حد فاصل بزرگراه مدرس تا بزرگراه چمران بزرگراه همت منظور شده است.

۲.۶.۴ گفتنی است مدیریت شهرداری مناطق ۳ و ۶ نیز در مورد مرز مشترک خود شبیه داشته‌اند. همچنین مدیریت شهرداری‌های مناطق ۳ و ۷ نیز در خصوص مرز مشترک خود نسبت به شمال (بزرگراه همت) یا جنوب (بزرگراه رسالت) آن بخش از طرح نوسازی اراضی عباس‌آباد که به پارک‌جنگلی و سازمان فرهنگی ارتباطات اسلامی اختصاص یافته است، شبیه دارند. گویا عمومی بودن مالکیت این اراضی که یکپارچه و وسیع است و فاقد مراجعات تشکیل پرونده و دریافت جواز ساختمان از شهرداری مناطق، دلیل ایجاد این شبیه بوده است که البته دلیل موجهی بمنظر نمی‌رسد.

مرز منطقه ۳ با مناطق پیرامونی

۲.۶.۵ مرز مشترک منطقه ۳ و مناطق پیرامونی آن به شرح زیر می‌باشد (جدول ۲.۶.۵).

مرز شمالي

۶.۶.۲ منطقه ۳ از سوي شمال با منطقه يك همجوار است. مرز مشترك دو منطقه را شبکه بزرگراهي با

ویژگی‌های زیر تشکیل می‌دهد:

(الف) بخش غربی، بزرگراه چمران است که به تقاطع و پل روگذر خیابان ولی عصر منتهی می‌شود؛

(ب) بخش میانی، بزرگراه مدرس است، از تقاطع و پل روگذر خیابان ولی عصر تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه مدرس؛

(ت) بخش شرقی، بزرگراه صدر است، از تقاطع غیر همسطح بزرگراه مدرس تا پل روگذر خیابان پاسداران؛

(ث) این مرز بزرگراهی، سازوکار دو منطقه را مگر در مفصل‌های زیر (به ترتیب از غرب به شرق) مسدود کرده‌اند:

(۱) تقاطع همسطح سنول - کجویی با بزرگراه چمران؛

(۲) پل عابر پیاده روگذر بزرگراه چمران که محوطه نمایشگاه بین‌المللی (واقع در منطقه ۳)

را به پارکینگ عمومی آن (واقع در منطقه يك) مرتبط می‌کند؛

(۳) سواره بزرگراه چمران با خیابان تابناک؛

(۴) تقاطع غیر همسطح و ناقص بزرگراه‌های مدرس - چمران با خیابان ولی عصر؛

(۵) پل عابر پیاده روگذر بزرگراه مدرس، واقع در غرب تقاطع سواره خیابان آفریقا؛

(۶) تقاطع غیر همسطح و ناقص بزرگراه‌های صدر و مدرس؛

(۷) تقاطع غیر همسطح و ناقص بزرگراه صدر و خیابان شریعتی؛

(۸) تقاطع غیر همسطح و ناقص بزرگراه صدر و بولوار کاوه؛

(۹) تقاطع غیر همسطح و ناقص بزرگراه صدر و امتداد خیابان‌های دیباجی جنوبی -

پاشا طهری؛

(۱۰) تقاطع غیر همسطح و ناقص بزرگراه صدر و خیابان پاسداران.

در میان مفصل‌های فوق‌الذکر، موارد منطبق بر خیابان‌های ولی عصر؛ شریعتی و پاسداران، نیرومندترین مفصل‌های سازوکار مناطق ۲ و يك با الگوي محوری می‌باشند. زیرا علاوه بر تأمین دسترسی، فعالیت‌های شهری را تا اعماق دو منطقه و در راستای شمالی - جنوبی امتداد می‌دهند. سایر مفصل‌ها فقط در قالب رفت‌وآمد و به صورت موضعی دو منطقه را با یکدیگر مرتبط می‌کنند.

(ج) از جمله پیآمدهای مرزبندی دو منطقه با بزرگراه، می‌توان به دپار هشدن محله قیطریه اشاره کرد. نیمه شمالی این محله در منطقه یک و نیمه جنوبی آن در منطقه ۳ قرار دارد، بدون اینکه با یکدیگر سازوکاری داشته باشند.

مرز شرقی

۷.۶.۲ منطقه ۳ از سوی شرق با منطقه ۴ همجوار است. مرز مشترک دو منطقه معابری با مشخصات و ویژگی‌های زیر است:

- (الف) بخش شمالی، خیابان پاسداران از تقاطع پل روگذر بزرگراه صدر تا تقاطع خیابان شریعتی؛ قسمت جنوبی این خیابان از پل روگذر بزرگراه صدر تا تقاطع خیابان شریعتی، با اختلاف تراز با قسمت نظیر از بزرگراه همت دیوار به دیوار است؛
- (ب) بخش جنوبی، خیابان شریعتی از تقاطع خیابان پاسداران تا پل سیدخندان؛
- (ت) غیر از لبه غربی قسمت جنوبی خیابان پاسداران که فقط نفوذ بصری مسلط به بزرگراه همت و ماوراء آن دارد، در سرتاسر سایر بخش‌های این مرز، دو منطقه با یکدیگر سازوکار حیاتی و عملکردی دارند.

مرز جنوبی

- ۸.۶.۲ منطقه ۳ از سوی جنوب شرقی با منطقه ۷ همجوار است. مرز مشترک دو منطقه بزرگراه رسالت از پل سیدخندان تا تقاطع غیر همسطح و ناقص بزرگراه مدرس است. این بزرگراه سازوکار دو منطقه را مگر در مفصل‌های زیر (به ترتیب از غرب به شرق) مسدود کرده است:
- (الف) تقاطع غیر همسطح و ناقص پل سیدخندان، خیابان شریعتی که از زیر این پل می‌گذرد به مثابه یک مفصل محوری نیرومند علاوه بر تأمین دسترسی، فعالیت‌های شهری را تا اعماق دو منطقه و در راستای شمالی - جنوبی امتداد می‌دهند؛
- (ب) تقاطع غیر همسطح با بزرگراه حقانی که به درون منطقه ۳ نفوذ می‌کند و با جمع و بخش‌کننده‌های عربلی (نوبخت) و عشقیار با منطقه ۷ مرتبط می‌شود؛
- (ت) تقاطع غیر همسطح و ناقص با بزرگراه مدرس که از سوی شمال به درون منطقه ۳ نفوذ می‌کند و از سوی جنوب مرز مشترک مناطق همجوار ۶ و ۷ را می‌سازد.

۹.۶.۲ منطقه ۳ با مناطق همجوار عمدتاً توسط مفصل‌های محوری و نقطه‌ای سازوکار می‌کند. اراضی تپه‌های عباس‌آباد تنها مفصل پهنه‌ای (یکی از معدود مفصل‌های این الگو در تهران که نمونه

دیگر آن مفصل حوزه صنعتی میان مناطق ۱۵، ۱۶ و ۲۰ است) میان مناطق همجوار ۳، ۶ و ۷ است. اما این مفصل‌بندی به دلایل زیر از پهنه فراتر نمی‌رود و به مکان عطف سازوکار سه منطقه ارتقاء پیدا نمی‌کند:

(الف) اراضی عباس‌آباد با بزرگراه‌ها و در فواصل نسبتاً کوتاه پارپاره شده و لذا به‌عنوان یک مجموعه شهری، یکپارچگی ندارد؛

(ب) بخش اعظم و شمالی این اراضی که در منطقه ۳ قرار دارد توسط حلقه بزرگراه‌حقیانی از بافت منطقه مزبور منفصل شده است؛

(ت) بخش جنوب‌شرقی که در منطقه ۷ استقرار دارد، اگرچه از سوی شرق و جنوب با خیابان‌های جمع و پخش‌کننده به بافت منطقه مزبور متصل می‌شود، اما خود با بزرگراه‌های رسالت و مدرس از بقیه مجموعه تفکیک و بریده شده است؛

(ث) بخش غربی که در منطقه ۶ استقرار دارد ضمن اینکه توسط بزرگراه مدرس از بقیه مجموعه تفکیک و بریده شده است، همچنین توسط بزرگراه رسالت دوپاره شده و علاوه بر آن قسمت شمالی این بخش توسط بزرگراه آفریقا از بافت منطقه ۶ منفصل شده است.

مرز غربی

۱۰.۶.۲ منطقه ۳ از سوی غرب با منطقه ۲ همجوار و مرز مشترک آنها بزرگراه چمران است. تقاطع‌های غیرهمسطح نیایش و همت تنها مفصل‌های ارتباطی میان دو منطقه است که فقط عملکرد ترافیک عبوری دارند.

جدول ۲. ۵. مشخصات حدود منطقه و مناطق همجوار

موضوع	جمعیت منطقه (بر اساس سرشماری سال ۷۵)	مساحت منطقه (هکتار)	نواحی همجوار			سازمان آمار	
			شماره	جمعیت	مساحت	نوع	گفتگو
۱	۲۴۹۱۲۱	۳۷۰۰	۱	۱۱۱۲۰۱	۲۴۵	طبیعی	دارد
			۲	۵۰۲۰۲	۷۱۳	مصنوع	دارد
			۳	۲۹۹۸۲	۵۱۸	طبیعی	دارد
			۴	۱۳۸۰۶	۳۱۹	مصنوع	دارد
			۵	۳۷۶۲۰	۵۳۶	طبیعی	دارد
			۶	۲۹۱۴۹	۳۱۵	مصنوع	دارد
۲	۴۵۸۰۸۱	۵۰۰۰	۱	۱۴۸۱۰	۳۰۹	طبیعی	دارد
۳	۲۲۷۳۰۱	۲/۲۹۴۵	۱	۲۴۸۸۰	۲/۲۰۹	طبیعی	دارد
			۲	۵۵۲۱۹	۴/۵۳۱	طبیعی	دارد
			۳	۲۶۲۲۹	۳۲۶	طبیعی	دارد
			۴	۲۱۶۲۶	۹/۵۶۲	مصنوع	دارد
			۵	۲۹۷۱۰	۷/۲۱۳	طبیعی	دارد
			۶	۲۵۲۸۵	۰/۳۷۲	مصنوع	دارد
۴	۱۶۳۲۱۶۶	۷۵۶۸	۱	۴۸۱۵۷	۳۲۱	طبیعی	دارد
			۲	۷۵۷۴۹	۱۱۲۴	طبیعی	دارد
			۳	۴۲۴۴۰	۳۹۲	مصنوع	دارد
۵	۴۰۰۳۰۷	۴۱/۲۱۴۴	۱	۲۳۹۳۰	۲۷۸	طبیعی	دارد
			۲	۴۲۴۴۰	۳۹۲	مصنوع	دارد
			۳	۴۲۴۴۰	۳۹۲	طبیعی	دارد
۶	۴۰۰۲۱۲	۱۵۴۶	۴	۴۳۱۳۲	۵۶/۴۰	مصنوع	دارد

پیشنهادهای

۱۱.۶.۲ با توجه به آنچه گفته شد پیشنهادهای به شرح زیر در خصوص تغییر حدود منطقه ارائه می‌گردد (نقشه ۱۱.۶.۲):

(الف) حد شمالی

حد شمالی منطقه، بزرگراه‌های چمران، مدرس، صدر و بابایی (از تقاطع پاسداران تا تقاطع عراقی) به عنوان مرز مشترک مناطق ۱ و ۳ خواهد بود.

(ب) حد شرقی

تغییر مرز مشترک مناطق ۳ و ۴ در شرق منطقه از خیابان‌های پاسداران و شریعتی به بزرگراه شهید عراقی بنا به دلایل زیر:

(۱) محلات واقع در خیابان‌های پاسداران و شریعتی دارای قشری اجتماعی یکسان، و همگونی در بافت کالبدی هستند، دو پاره شدن این دو خیابان به لحاظ اداری باعث اعمال مدیریت‌های متفاوت و در نتیجه بر هم خوردن این همگونی در طول زمان خواهد شد.

(۲) منطقه ۴ شهرداری تهران با وسعتی حدود ۷۵۶۸ هکتار و جمعیتی در حدود ۸۰۰۰۰۰ نفر و داشتن ۱۴ ناحیه از حد تعاریف و توان مدیریتی متعارف (از جمله تعاریف ارائه شده در طرح جامع تهران مصوب ۱۳۷۰) برای یک منطقه فراتر است.

(ت) حد جنوبی

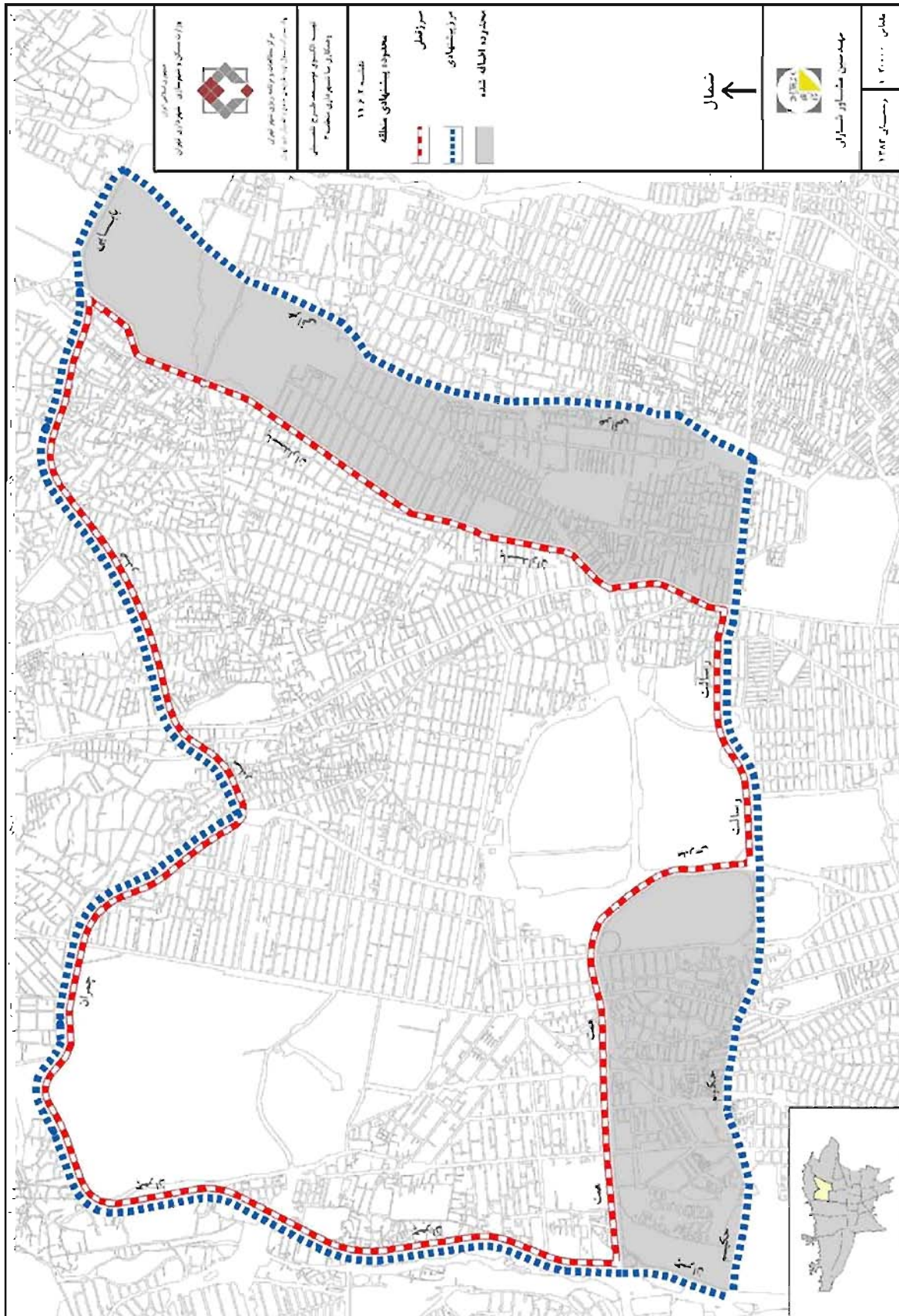
حد جنوبی منطقه، بزرگراه رسالت مرز مشترک مناطق ۳ و ۷ تغییر نخواهد داشت ولی مرز مشترک مناطق ۳ و ۶ که هم اکنون بزرگراه همت می‌باشد مطابق نقشه "حریم شهر تهران و محدوده مناطق بیست‌گانه" به تاریخ ۷۴/۵/۱۶ به امضای شهردار رسیده و بنا به دلایل زیر تغییر کرده و به امتداد بزرگراه رسالت انتقال می‌یابد:

(۳) یکپارچه شدن اراضی عباس‌آباد به لحاظ مدیریتی؛

(۴) سازگاری اجتماعی و اقتصادی و سازوکار بیشتر خیابان گاندی با منطقه ۳.

(ث) حد غربی

حد غربی منطقه، بزرگراه چمران به عنوان مرز مشترک مناطق ۲ و ۳ از تقاطع غیر هم‌سطح بزرگراه همت به تقاطع غیر هم‌سطح حکیم تغییر خواهد کرد.



دیدگاه شهرداری منطقه

۱۲.۶.۲ لازم به ذکر است طی هماهنگی‌های به عمل آمده با مدیریت جدید شهرداری منطقه ۳، این مدیریت هرچند به لحاظ فنی با تغییرات پیشنهادی مخالفتی ندارد اما به دلایل زیر اینکار را در حال حاضر ناممکن می‌داند:

- (الف) عدم آمادگی نظام اداری شهرداری برای تغییر و تحول سوابق و پرونده‌های مالکین؛
- (ب) افزایش مسئولیت منطقه با افزایش محدوده بدون تغییر در پشتیبانی نیروی کاری و پشتوانه‌های مالی و اداری از سوی مرکز؛
- (ت) پذیرش پیامدهای ناشی از اقدامات شهرداری‌های دیگر مناطق بدون حضور در اتخاذ تصمیم در زمان تصمیم‌گیری.

۷.۲ تقسیمات داخلی منطقه

نکات ویژه در تقسیمات وضع موجود

۱.۷.۲ نکات قابل توجه در تقسیم‌بندی محدوده‌های داخلی منطقه که از شفافیت مرزبندی آن می‌کاهد عبارتست از:

(الف) مرزهای محلات و نواحی دارای همپوشانی نیستند و در برخی موارد یک محله به سبب پارگی با مرز ناحیه در دو ناحیه قرار گرفته است؛
(ب) در برخی موارد به سبب استقرار یک محله در دو ناحیه متفاوت اینگونه محلات عملاً با مدیریت‌های متفاوتی مواجه می‌باشند و این امر با تشکیل شوراهای محلی می‌تواند موجب دشواری گردد.

حدود و تقسیمات داخلی منطقه در وضع موجود

۲.۷.۲ منطقه ۳ شهر تهران در وضع موجود دارای ۶ ناحیه و ۱۱ محله می‌باشد، محدوده این محلات و نواحی به شرح زیر است (نقشه ۲.۷.۲).

محلات منطقه و مرزبندی آنها در وضع موجود

محله ۱

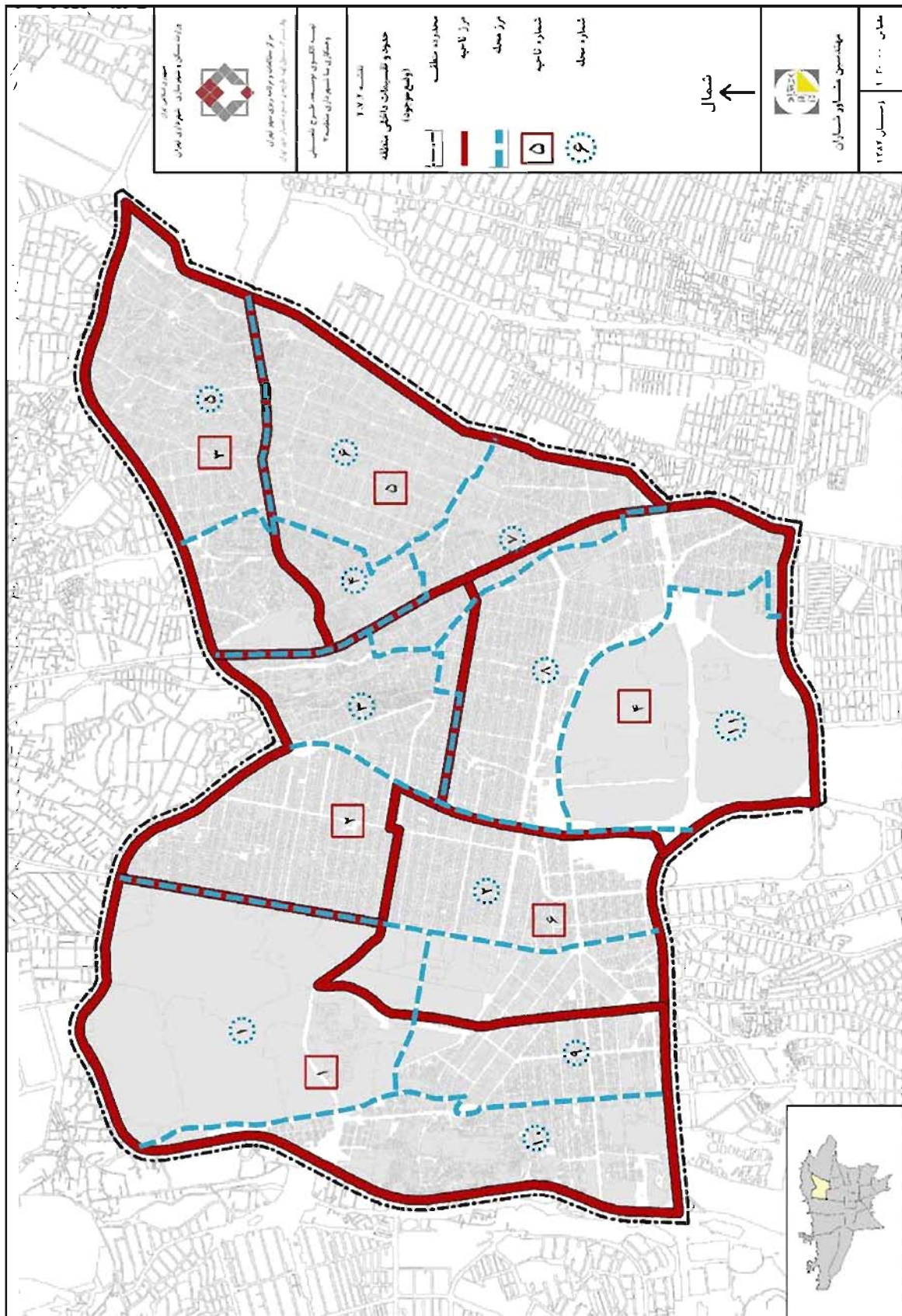
محدوده محله ۱ عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه چمران از تقاطع خیابان سنول تا تقاطع خیابان ولی عصر؛
شرقاً: خیابان ولی عصر از تقاطع بزرگراه چمران تا تقاطع خیابان رشید یاسمی؛
جنوباً: خیابان رشیدیاسمی از تقاطع خیابان ولی عصر تا تقاطع خیابان سنول؛
غرباً: خیابان سنول از تقاطع خیابان رشید یاسمی تا تقاطع بزرگراه چمران.

محله ۲

محدوده محله ۲ عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه مدرس از تقاطع خیابان ولی عصر تا تقاطع بزرگراه صدر؛
شرقاً: بزرگراه مدرس از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع بزرگراه همت؛
جنوباً: بزرگراه همت از تقاطع بزرگراه مدرس تا تقاطع خیابان ولی عصر؛
غرباً: خیابان ولی عصر از تقاطع بزرگراه همت تا تقاطع بزرگراه چمران.



محله ۳

محدوده محله ۳ عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه صدر از تقاطع بزرگراه مدرس تا تقاطع خیابان شریعتی؛
 شرقاً: خیابان شریعتی از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع کوچه علي کدویی؛
 جنوباً: کوچه علي کدویی، بولوار سیما، کوچه عمرانی، کوچه راجیان، خیابان
 وحیددستگردی تا تقاطع بزرگراه مدرس؛
 غرباً: بزرگراه مدرس از تقاطع خیابان وحیددستگردی تا تقاطع بزرگراه صدر.

محله ۴

محدوده محله ۴ عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه صدر از تقاطع خیابان شریعتی تا تقاطع بولوار کاوه؛
 شرقاً: بولوار کاوه، خیابان اخلاقی، خیابان شهید کلاهدوز، خیابان فکوریان، خیابان
 یخچال، خیابان شیدایی؛
 جنوباً: کوچه پابرجا؛
 غرباً: خیابان شریعتی از تقاطع کوچه پابرجا تا تقاطع بزرگراه صدر.

محله ۵

محدوده محله ۵ عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه صدر از تقاطع بولوار کاوه تا تقاطع خیابان پاسداران؛
 شرقاً: خیابان پاسداران از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع خیابان شهید کلاهدوز؛
 جنوباً: خیابان شهید کلاهدوز از تقاطع خیابان پاسداران تا تقاطع کوچه اخلاقی؛
 غرباً: خیابان شهید کلاهدوز، کوچه اخلاقی، بولوار کاوه تا تقاطع بزرگراه صدر.

محله ۶

محدوده محله ۶ عبارتست از:

شمالاً: خیابان شهید کلاهدوز از تقاطع خیابان فکوریان تا تقاطع خیابان پاسداران؛
 شرقاً: خیابان پاسداران از تقاطع خیابان شهید کلاهدوز تا تقاطع کوچه نیستان سوم؛
 جنوباً: بولوار شهرزاد، خیابان شیدایی؛
 غرباً: خیابان یخچال، خیابان فکوریان.

محله ۷

محدوده محله ۷ عبارتست از:

شمالاً: کوچه علي کدويي خيابان شريعتي، کوچه پابرجا، خيابان شيدايي، بولوار شهرزاد، کوچه صدف، کوچه نيستان سوم؛ شرقاً: خيابان پاسداران از تقاطع نيستان سوم تا سراه ضرابخانه؛ غرباً: خيابان شريعتي از سراه ضرابخانه، خيابان کوشا، بولوار رودبار، بولوار سيما تا تقاطع کوچه کدويي.

محله ۸

محدوده محله ۸ عبارتست از:

شمالاً: خيابان وحيددستگري حدفاصل تقاطع آن با بزرگراه مدرس و کوچه عمراني، کوچه عمراني حدفاصل خيابان وحيددستگري و کوچه راجيان، کوچه راجيان حدفاصل کوچه عمراني و خيابان رودبار؛ شرقاً: خيابان شريعتي حدفاصل تقاطع آن با بزرگراه رسالت و کوچه کوشا، کوچه کوشا حدفاصل خيابان شريعتي تا خيابان رودبار، خيابان رودبار حدفاصل کوچه کوشا تا خيابان وحيددستگري و ادامه آن تا تقاطع با کوچه راجيان؛ جنوباً: بزرگراه رسالت حدفاصل امتداد خيابان عطار تا خيابان شريعتي؛ غرباً: بزرگراه مدرس حدفاصل تقاطع آن با خيابان وحيددستگري و بزرگراه حقاني، بزرگراه حقاني حدفاصل تقاطع آن با بزرگراه مدرس و بزرگراه همت، بزرگراه همت حدفاصل تقاطع آن با بزرگراه حقاني و خيابان نيلگون، خيابان نيلگون حدفاصل بزرگراه همت و خيابان گلزار غربي و امتداد آن خيابان چلچله، خيابان عطار حدفاصل خيابان چلچله و امتداد آن تا بزرگراه رسالت.

محله ۹

محدوده محله ۹ عبارتست از:

شمالاً: خيابان رشيدياسمي حدفاصل خيابان سنول و خيابان ولي عصر؛ شرقاً: خيابان ولي عصر حدفاصل بزرگراه همت و خيابان رشيدياسمي؛ جنوباً: بزرگراه همت حدفاصل تقاطع آن با خيابان شيخ بهايي و خيابان ولي عصر؛

غرباً: خیابان سنول حدفاصل خیابان رشیدیاسمی و میدان شیخ بهایی، خیابان شیخ بهایی حدفاصل میدان شیخ بهایی و بزرگراه همت.

محله ۱۰

محدوده محله ۱۰ عبارتست از:

شرقاً: خیابان شیخ بهایی حدفاصل تقاطع آن با بزرگراه همت تا میدان شیخ بهایی و امتداد آن خیابان سنول تا تقاطع آن با بزرگراه چمران؛ جنوباً: بزرگراه همت حدفاصل بزرگراه چمران و خیابان شیخ بهایی؛ غرباً: بزرگراه چمران حدفاصل خیابان سنول و بزرگراه همت.

محله ۱۱

محدوده محله ۱۱ عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه حقانی حدفاصل تقاطع آن با بزرگراه مدرس و بزرگراه همت، بزرگراه همت حدفاصل تقاطع آن با بزرگراه حقانی و خیابان نیلگون؛ شرقاً: خیابان عطار حدفاصل بزرگراه رسالت و خیابان چلچله، خیابان چلچله حدفاصل خیابان عطار و خیابان گلزار غربی، خیابان گلزار غربی از خیابان چلچله تا خیابان نیلگون و امتداد آن خیابان نیلگون تا بزرگراه حقانی؛ جنوباً: بزرگراه رسالت حدفاصل تقاطع آن با بزرگراه مدرس و امتداد خیابان عطار؛ غرباً: بزرگراه مدرس حدفاصل تقاطع آن با بزرگراه حقانی و بزرگراه رسالت.

نواحی و محدوده آنها در وضع موجود

ناحیه ۱

محدوده ناحیه ۱ عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه چمران از تقاطع سنول در غرب تا تقاطع خیابان ولی عصر در شرق؛ شرقاً: بزرگراه کردستان حدفاصل بزرگراه همت تا بزرگراه نیایش؛ بزرگراه نیایش در حد فاصل تقاطع با بزرگراه کردستان و تقاطع با خیابان ولی عصر؛ خیابان ولی عصر از تقاطع نیایش تا تقاطع چمران در شمال. جنوباً: بزرگراه همت از تقاطع آن با بزرگراه کردستان تا تقاطع با بزرگراه چمران؛ غرباً: بزرگراه چمران از تقاطع بزرگراه همت تا تقاطع خیابان سنول.

این ناحیه شامل محلات ۱، ۱۰ و بخشی از محله ۹ می‌باشد.

ناحیه ۲

محدوده ناحیه ۲ عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه مدرس از تقاطع خیابان ولی‌عصر تا تقاطع بزرگراه صدر، بزرگراه صدر

از تقاطع بزرگراه مدرس تا تقاطع خیابان شریعتی؛

شرقاً: خیابان شریعتی، از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع خیابان وحید دستگردی؛

جنوباً: خیابان وحید دستگردی از تقاطع شریعتی تا تقاطع بزرگراه مدرس؛ بزرگراه

مدرس از تقاطع خیابان وحید دستگردی تا کوچه ایرج در قسمت شرقی

بزرگراه، کوچه ایرج؛ خیابان آفریقا حد فاصل کوچه ایرج و تقاطع خیابان

اسفندیار؛ خیابان اسفندیار؛

غرباً: خیابان ولی‌عصر از تقاطع نیایش تا تقاطع چمران در شمال.

این ناحیه شامل محله ۳، بخشی از محله ۲، بخشی از محله ۸ و بخشی از محله ۷

می‌باشد.

ناحیه ۳

محدوده ناحیه ۳ عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه صدر از تقاطع خیابان شریعتی تا تقاطع خیابان پاسداران؛

شرقاً: خیابان پاسداران از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع خیابان کلاهدوز؛

جنوباً: خیابان شهید کلاهدوز از تقاطع خیابان پاسداران تا تقاطع خیابان شریعتی؛

غرباً: خیابان شریعتی از تقاطع خیابان شهید کلاهدوز تا تقاطع خیابان شریعتی.

این ناحیه شامل محله ۵ و بخشی از محله ۴ می‌باشد.

ناحیه ۴

محدوده ناحیه ۴ عبارتست از:

شمالاً: خیابان وحید دستگردی از تقاطع بزرگراه مدرس تا تقاطع خیابان شریعتی؛

شرقاً: خیابان شریعتی از تقاطع خیابان وحید دستگردی تا تقاطع بزرگراه رسالت؛

جنوباً: بزرگراه رسالت از تقاطع خیابان شریعتی تا تقاطع بزرگراه مدرس؛

غرباً: بزرگراه مدرس از تقاطع بزرگراه رسالت تا تقاطع خیابان وحید دستگردی.

ناحیه شامل محلات ۸ و ۱۱ می‌باشد.

ناحیه ۵

محدوده ناحیه ۵ عبارتست از:

شمالاً: خیابان شهید کلاهدوز از تقاطع خیابان شریعتی تا تقاطع خیابان پاسداران؛
شرقاً: خیابان پاسداران از تقاطع خیابان شهید کلاهدوز تا سراه ضرابخانه؛
غرباً: خیابان دکتر شریعتی از سراه ضرابخانه تا تقاطع خیابان شهید کلاهدوز تا
سراه ضرابخانه.

ناحیه شامل محلات ۶، ۷ و بخشی از محله ۴ می‌باشد.

ناحیه ۶

محدوده ناحیه ۶ عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه نیایش از تقاطع بزرگراه کردستان تا خیابان ولی‌عصر، خیابان اسفندیار؛
شرقاً: بزرگراه مدرس از تقاطع خیابان اسفندیار تا تقاطع بزرگراه همت؛
جنوباً: بزرگراه همت از تقاطع بزرگراه مدرس تا تقاطع بزرگراه کردستان؛
غرباً: بزرگراه کردستان از تقاطع بزرگراه همت تا تقاطع بزرگراه نیایش.
این ناحیه شامل بخشی از محله ۲، بخشی از محله ۹ و بخشی از محله ۱ می‌باشد.

تقسیمات داخلی پیشنهادی منطقه

۲.۷.۳ به‌منظور تعیین مرزبندی تقسیمات داخلی منطقه معیارهای زیر در نظر گرفته شده است:

- (الف) در حد امکان مرز تاریخی محلات حفظ گردد؛
- (ب) مرز محلات با مرز نواحی هم‌پوشانی داشته باشند؛
- (ت) با جلوگیری از پارگی محلات به‌واسطه مرز نواحی، هر محله به‌طور کامل در محدوده یک ناحیه قرار گیرد و از یک مدیریت واحد برخوردار گردد؛

(ب) اراضی عباس آباد که مطابق مصوبه قانون اجرای برنامه نوسازی عباس آباد^۱ در سال ۱۳۵۰، تحت شرایط یکسانی قرار دارد به عنوان یک ناحیه محسوب شده و از یک مدیریت واحد برخوردار گردد؛

(ج) اراضی صداوسیما و نمایشگاه به سبب سنخیت کالبدی و کارکردی به عنوان یک حوزه عمومی در مدیریت واحد یک ناحیه قرار گیرد.

نامگذاری محلات و نواحی

۴.۷.۲ منطقه‌بندی تهران یک تقسیم‌بندی مدیریتی است که به بستر و محیط جغرافیایی و نیز به بستر و محیط تاریخی تهران عنایت چندانی ندارد. نامگذاری مناطق با اعداد، به نوعی گویای مجرد و مستقل بودن تقسیمات شهری از جغرافیا و تاریخ شهر تهران است. پیش از متداول شدن این شیوه رسمی تقسیم‌بندی شهر، تهران دارای یک شیوه عرفی تقسیمات شهری متشکل از محله‌ها بود. هر محله نامی داشت. نامگذاری محله وجه تسمیه‌ای داشت که مستقیم و غیرمستقیم با جغرافیا و تاریخ شهر تهران گره خورده بود. زیرا هم موقعیت شهری و هم سوابق و رخدادهای چندانی در این نام بازتاب داشت که ردیای آنها را هنوز که هنوز است می‌توان از این نامها استنباط کرد و یا بواسطه نامها جستجو نمود. تقسیمات رسمی که عمدتاً با شبکه معابر مرزبندی می‌شوند، عنایتی به انطباق با محله‌ها که تقسیمات عرفی شهر بودند و عمدتاً نه مرز کالبدی تعریف شده‌ای دارند، و نه الزاماً با شبکه معابر مرزبندی می‌شوند، همناخت نیستند. از این رو تقسیمات رسمی که متأخرند. تقسیمات عرفی را - که متقدم‌اند - بدون در نظر گرفتن هیچگونه ملاحظه‌ای از جریان حیات شهری و شکل‌گیری محله‌ها، نسجیده و بی‌محابا پارپاره می‌کنند.

۵.۷.۲ باتوجه به موارد یادشده جایگاه نام محلات در خاطره جمعی و به‌منظور افزایش حس مکان در طرح پیشنهادی از نامیدن محلات با شماره پرهیز شده و محلات با اسامی قبلی خود نامیده شده‌اند.

(۱) قریانی، فرج‌الله، مجموعه کامل قوانین و مقررات شهرداری خدمات عمومی، بخش ششم: مقررات و قوانین مربوط به عمران و نوسازی، برنامه نوسازی عباس‌آباد، سال ۱۳۷۸، صفحه ۲۸۷.

محدوده‌های پیشنهادی

۶.۷.۲ در تقسیم‌بندی پیشنهادی بر حسب حدود فعلی منطقه ۳ و با در نظر گرفتن معیارهای یادشده منطقه دارای ۱۳ محله به شرح زیر است (نقشه ۶.۷.۲):

محله جام‌جم

شمالاً: بزرگراه چمران از تقاطع سنول در غرب تا تقاطع خیابان ولی‌عصر در شرق؛
شرقی: خیابان ولی‌عصر از تقاطع چمران تا تقاطع خیابان عطار؛
جنوباً: خیابان عطار و در امتداد آن خیابان آراغات تا تقاطع سنول؛
غربی: بزرگراه سنول.

محله ولی‌عصر شمالی (از میدان ونک به بالا)

شمالاً: بزرگراه مدرس از تقاطع خیابان ولی‌عصر تا تقاطع بزرگراه صدر؛
شرقی: بزرگراه مدرس از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع غیر هم‌سطح میرداماد؛
جنوباً: بلوار میرداماد از تقاطع غیر هم‌سطح مدرس تا خیابان ولی‌عصر؛
غربی: خیابان ولی‌عصر از تقاطع چمران تا تقاطع میرداماد.

محله گاندی

شمالاً: بلوار میرداماد از بزرگراه مدرس تا خیابان ولی‌عصر؛
شرقی: بزرگراه مدرس از تقاطع میرداماد تا بزرگراه حقانی و خط فرضی غرب اراضی عباس‌آباد؛
جنوباً: بزرگراه همت از خط فرضی غرب اراضی عباس‌آباد تا تقاطع غیر هم‌سطح ولی‌عصر؛
غربی: خیابان ولی‌عصر از تا تقاطع میرداماد تا تقاطع غیر هم‌سطح بزرگراه همت.

محله قلعه غربی

شمالاً: بزرگراه صدر از تقاطع بزرگراه مدرس تا تقاطع خیابان شریعتی؛
شرقی: خیابان شریعتی از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع خیابان وحید دستگردی؛
جنوباً: خیابان وحید دستگردی از خیابان شریعتی تا بزرگراه مدرس؛
غربی: بزرگراه مدرس از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع خیابان وحید دستگردی.

محله داودیه

شمالاً: خیابان وحید دستگردی از خیابان شریعتی تا بزرگراه مدرس؛
 شرقاً: خیابان شریعتی از تقاطع خیابان وحید دستگردی تا پل سیدخندان؛
 جنوباً: بزرگراه رسالت از پل سیدخندان تا خط فرضی شرق اراضی عباس آباد؛
 غرباً: بزرگراه حقانی حدفاصل بزرگراه رسالت و بزرگراه مدرس و بزرگراه مدرس
 حدفاصل خیابان وحید دستگردی و بزرگراه حقانی.

محله عباس آباد

محدوده اراضی عباس آباد.

محله قلعه شرقی

شمالاً: بزرگراه صدر از تقاطع خیابان شریعتی تا تقاطع بلوار کاوه؛
 شرقاً: بلوار کاوه از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع خیابان کلاهدوز؛
 جنوباً: خیابان شهید کلاهدوز از تقاطع بلوار کاوه تا تقاطع خیابان شریعتی؛
 غرباً: خیابان شریعتی از تقاطع خیابان شهید کلاهدوز تا تقاطع بزرگراه صدر.

محله اختیاریه

شمالاً: بزرگراه صدر از تقاطع بلوار کاوه تا تقاطع خیابان پاسداران؛
 شرقاً: خیابان پاسداران از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع خیابان کلاهدوز؛
 جنوباً: خیابان شهید کلاهدوز از تقاطع خیابان پاسداران تا تقاطع بلوار کاوه؛
 غرباً: بلوار کاوه از تقاطع خیابان شهید کلاهدوز تا تقاطع بزرگراه صدر.

محله یخچال

شمالاً: خیابان شهید کلاهدوز از تقاطع خیابان شریعتی تا تقاطع خیابان شهید
 فکورین؛

شرقاً: خیابان شهید فکورین و امتداد آن خیابان شیدانی تا خیابان پورمشکاتی؛
 جنوباً: خیابان پورمشکاتی از خیابان شریعتی تا تقاطع خیابان شیدانی؛
 غرباً: خیابان دکتر شریعتی از خیابان شهید کلاهدوز تا خیابان پورمشکاتیان.

محله دروس

شمالاً: خیابان شهید کلاهدوز از تقاطع خیابان شهید فکورین تا خیابان پاسداران؛
 شرقاً: خیابان پاسداران از خیابان شهید کلاهدوز تا خیابان شیدانی؛
 غرباً: خیابان شهید فکورین و امتداد آن تا خیابان شیدایی؛
 جنوباً: خیابان شیدایی.

محله چالهرز

شمالاً: خیابان پورمشکاتیان و امتداد آن خیابان شیدانی؛
 شرقاً: خیابان پاسداران از تقاطع شیدانی تا سمره‌ضرابخانه؛
 غرباً: خیابان دکتر شریعتی از خیابان پورمشکاتیان تا سمره‌ضرابخانه.

ده ونک

شمالاً: بزرگراه سنول؛
 شرقاً: خیابان شیخ‌بهائی؛
 جنوباً: بزرگراه همت از تقاطع شیخ‌بهائی تا بزرگراه چمران؛
 غرباً: بزرگراه چمران از تقاطع بزرگراه همت تا تقاطع بزرگراه سنول.

محله ونک

شمالاً: خیابان‌های آراغات و عطار؛
 شرقاً: خیابان ولی‌عصر از تقاطع عطار تا تقاطع غیرهم‌سطح بزرگراه همت؛
 جنوباً: بزرگراه همت از تقاطع غیرهم‌سطح خیابان ولی‌عصر تا خیابان شیخ‌بهائی؛
 غرباً: خیابان شیخ‌بهائی.

۷.۷.۲ در تقسیم‌بندی پیشنهادی با در نظر گرفتن معیارهای یادشده، منطقه دارای ۷ ناحیه به شرح زیر است:

ناحیه ۱

محدوده ناحیه عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه چمران از تقاطع سنول در غرب تا تقاطع خیابان ولی‌عصر در شرق؛

شرقاً: خیابان ولی عصر از تقاطع چمران تا تقاطع خیابان عطار؛
جنوباً: خیابان عطار و در امتداد آن خیابان آراغات تا تقاطع سنول؛
غرباً: بزرگراه سنول.

محلات واقع در این ناحیه عبارتند از:

• جام جم.

ناحیه ۲

محدوده ناحیه عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه مدرس از تقاطع خیابان ولی عصر تا تقاطع بزرگراه صدر؛
شرقاً: بزرگراه مدرس از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع بزرگراه حقانی و خط فرضی
غرب اراضی عباس آباد تا بزرگراه همت؛
جنوباً: بزرگراه همت از تقاطع غیرهمسطح ولی عصر تا خط فرضی غرب اراضی؛
غرباً: خیابان ولی عصر از تقاطع بزرگراه چمران تا تقاطع غیرهمسطح بزرگراه همت.

محلات واقع در این ناحیه عبارتند از:

• ولیعصر شمالی؛

• گاندی.

ناحیه ۳

محدوده ناحیه عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه صدر از تقاطع خیابان شریعتی تا تقاطع خیابان پاسداران؛
شرقاً: خیابان پاسداران از تقاطع بزرگراه صدر تا تقاطع خیابان کلاهدوز؛
جنوباً: خیابان شهید کلاهدوز از تقاطع خیابان پاسداران تا تقاطع خیابان شریعتی؛
غرباً: خیابان شریعتی از تقاطع خیابان شهید کلاهدوز تا تقاطع بزرگراه صدر.

محلات واقع در این ناحیه عبارتند از:

• قلعه شرقی؛

• اختیاریه.

ناحیه ۴

محدوده ناحیه عبارتست از:

محدوده اراضی عباس آباد.

ناحیه ۵

محدوده ناحیه عبارتست از:

شمالاً: خیابان شهید کلاهدوز از تقاطع خیابان شریعتی تا تقاطع خیابان پاسداران؛

شرقاً: خیابان پاسداران از تقاطع خیابان شهید کلاهدوز تا همراه ضرابخانه؛

غرباً: خیابان دکتر شریعتی از همراه ضرابخانه تا تقاطع خیابان شهید کلاهدوز تا

همراه ضرابخانه.

محلات واقع در این ناحیه عبارتند از:

- دروس؛

- یخچال؛

- چال هرز.

ناحیه ۶

محدوده ناحیه عبارت است از:

شمالاً: بزرگراه سنول و در امتداد آن خیابان‌های آراغات و عطار؛

شرقاً: خیابان ولی عصر از تقاطع عطار تا تقاطع غیرهم سطح بزرگراه همت؛

جنوباً: بزرگراه همت از تقاطع بزرگراه چمران تا تقاطع غیرهم سطح خیابان ولی عصر؛

غرباً: بزرگراه چمران از تقاطع بزرگراه همت تا تقاطع بزرگراه سنول.

محلات واقع در این ناحیه عبارتند از:

- جام جم؛

- ونک؛

- ده ونک.

ناحیه ۷

محدوده ناحیه عبارتست از:

شمالاً: بزرگراه صدر از تقاطع بزرگراه مدرس تا تقاطع خیابان شریعتی؛

شرقاً: خیابان شریعتی از تقاطع بزرگراه صدر تا پل سیدخندان؛

جنوباً: بزرگراه رسالت از پل سیدخندان تا خط فرضی شرق اراضی عباس آباد و

بزرگراه حقانی؛

غرباً: خط فرضی شرق اراضی عباس آباد.

محلات واقع در این ناحیه عبارتند از:

. قلعهک غربی؛

. داودیه.

۸.۷.۲ جداول (۸.۷.۲ الف) و (۸.۷.۲ ب) به ترتیب مقایسه نواحی و محلات در وضع موجود و پیشنهادی می‌باشند.

جدول ۸.۷.۲ الف - مقایسه نواحی در وضع موجود و پیشنهادی					
وضعیت پیشنهادی			وضع موجود		
ناحیه	جمعیت	وسعت (هکتار)	ناحیه	جمعیت	وسعت (هکتار)
۱	۲۴۸۸۱	۷۸۶/۸۵۶	۱	۵۸۳۳	۰۹۶/۴۹۴
۲	۵۵۳۱۹	۳۹۰/۲۱۹	۲	۴۰۵۲۰	۵۷۲/۳۹۸
۳	۴۷۴۷۹	۳۴۵/۸۲	۳	۴۳۸۴۰	۵۶۷/۳۴۵
۴	۴۱۶۲۶	۶۵۰/۶۱۶	۴	۱۶۰۰	۹۳۸/۳۴۷
۵	۳۹۷۱۱	۴۱۳/۵۶۸	۵	۳۹۳۳۰	۸۴۹/۴۱۳
۶	۲۸۲۸۵	۳۵۷/۲۷۸	۶	۳۵۰۲۰	۱۲۵/۴۴۶
			۷	۷۰۹۵۷	۴۶۷/۴۹۸

جدول ۸.۷.۲. مقایسه محلات در وضع موجود و پیشنهادي							
وضعیت پیشنهادي				وضع موجود			
نواحی استقرار	وسعت (هکتار)	جمعیت	محله	نواحی استقرار	وسعت (هکتار)	جمعیت	محله
۱	۴۹۴/۰۹۶	۵۸۲۲	جامجم	۶و۱	۴۴۲/۷	۵۳۴۰	۱
۲	۳۰۸/۷۲	۳۲۰۶۲	ولي عصر شمالي	۶و۲	۴۲۱/۳	۴۰۶۹۶	۲
۲	۸۹/۸۵۳	۸۴۵۸	گاندی	۲	۱۴۰/۶	۲۵۳۵۶	۳
۶	۲۳۴/۷۶۵	۱۶۶۰۴	دمونك	۵و۳	۱۵۵/۵	۲۱۷۴۷	۴
۶	۲۱۱/۳۶	۱۸۴۱۶	ونك	۳	۲۵۵/۴	۳۱۲۷۹	۵
۷	۱۸۱/۲۵۵	۳۰۷۱۰	قلهك غربي	۵	۲۳۳/۹	۱۸۸۷۷	۶
۷	۳۱۷/۲۱۲	۴۰۲۴۷	داوریه	۵و۴و۲	۱۶۰/۷	۱۷۷۶۱	۷
۴	۳۴۷/۹۰۵	۱۶۰۰	عباس آباد	۴و۲	۳۲۸/۱	۳۸۳۸۹	۸
۳	۸۹/۶۰۳	۱۲۴۹۱	قلهك شرقي	۶و۱	۲۶۲/۷	۱۸۸۰۴	۹
۳	۲۵۵/۹۶۵	۳۱۳۴۹	اختیاریه	۱	۲۳۶	۱۶۴۰۶	۱۰
۵	۲۳۴/۰۷	۱۸۴۸۵	دروس	۴	۳۰۸/۴	۲۶۴۶	۱۱
۵	۶۵/۶۳۴	۸۹۸۰	یخچال				۱۲
۵	۱۱۴/۲۰۸	۱۱۸۶۵	چال مرز				۱۳

۹.۷.۲ با توجه به مرزبندی پیشنهادی دو ناحیه به نواحی منطقه اضافه خواهند شد و تعداد محلات منطقه نیز به ۱۸ محله خواهد رسید که به شرح زیر می‌باشد (نقشه ۹.۷.۲):

ناحیه ۸:

محدوده این ناحیه عبارت است از:

شمالاً: بزرگراه همت از تقاطع غیر همسطح بزرگراه مدرس تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه چمران؛

شرقاً: بزرگراه آفریقا از تقاطع غیر همسطح بزرگراه مدرس تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه رسالت؛

جنوباً: بزرگراه رسالت از تقاطع بزرگراه آفریقا تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه چمران؛

غرباً: بزرگراه چمران از تقاطع غیر همسطح بزرگراه رسالت تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه همت.

محلات واقع در این ناحیه عبارتند از:

• محله نویناد و نك؛

• محله گاندي جنوبی.

ناحیه ۹:

محدوده این ناحیه عبارت است از:

شمالاً: بزرگراه بابایی از تقاطع غیر همسطح خیابان پاسداران تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه عراقی؛

شرقاً: بزرگراه عراقی از تقاطع غیر همسطح بزرگراه بابایی تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه رسالت؛

جنوباً: بزرگراه رسالت از تقاطع غیر همسطح بزرگراه عراقی تا تقاطع خیابان شریعتی؛

غرباً: خیابان‌های شریعتی و پاسداران از تقاطع بزرگراه رسالت تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه بابایی.

محلات واقع در این ناحیه عبارتند از:

• محله پاسداران؛

. محله گلستان؛

. محله ضرابخانه.

محدوده محلات اضافه شده نیز به شرح زیر خواهد بود:

محله گاندي جنوبي:

شمالاً: بزرگراه همت از تقاطع غیر همسطح بزرگراه کردستان تا تقاطع غیر همسطح

بزرگراه مدرس؛

شرقاً: بزرگراه آفریقا از تقاطع غیر همسطح بزرگراه مدرس تا تقاطع غیر همسطح

بزرگراه رسالت؛

جنوباً: بزرگراه رسالت از تقاطع غیر همسطح بزرگراه مدرس تا تقاطع غیر همسطح

بزرگراه کردستان؛

غرباً: بزرگراه کردستان از تقاطع غیر همسطح بزرگراه رسالت تا تقاطع غیر همسطح

بزرگراه همت.

محله نوبنياد:

شمالاً: بزرگراه همت از تقاطع غیر همسطح بزرگراه چمران تا تقاطع غیر همسطح

بزرگراه کردستان؛

شرقاً: بزرگراه کردستان از تقاطع غیر همسطح بزرگراه همت تا تقاطع غیر همسطح

بزرگراه رسالت؛

جنوباً: بزرگراه رسالت از تقاطع غیر همسطح بزرگراه کردستان تا تقاطع غیر همسطح

بزرگراه چمران؛

غرباً: بزرگراه چمران از تقاطع غیر همسطح بزرگراه رسالت تا تقاطع غیر همسطح

بزرگراه همت.

محله پاسداران:

شمالاً: بزرگراه بابایی از تقاطع غیر همسطح خیابان پاسداران تا تقاطع غیر همسطح

بزرگراه عراقی؛

شرقاً: بزرگراه عراقی از تقاطع غیر همسطح بزرگراه بابایی تا تقاطع خیابان موسوی؛

جنوباً: خیابان موسوی از تقاطع بزرگراه عراقی تا تقاطع غیر همسطح خیابان پاسدارن؛
غرباً: خیابان پاسدارن از تقاطع خیابان موسوی تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه بابایی.

محله گلستان:

شمالاً: خیابان موسوی از تقاطع خیابان پاسدارن تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه عراقی؛
شرقاً: بزرگراه عراقی از تقاطع خیابان موسوی تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه همت؛
جنوباً: بزرگراه همت از تقاطع غیر همسطح خیابان پاسدارن تا تقاطع غیر همسطح
بزرگراه عراقی؛
غرباً: خیابان پاسدارن از تقاطع غیر همسطح بزرگراه همت تا تقاطع خیابان موسوی.

محله ضرابخانه:

شمالاً: بزرگراه همت از تقاطع خیابان پاسدارن تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه عراقی؛
شرقاً: بزرگراه عراقی از تقاطع غیر همسطح بزرگراه همت تا تقاطع غیر همسطح
بزرگراه رسالت؛
جنوباً: بزرگراه رسالت از تقاطع غیر همسطح بزرگراه همت تا تقاطع خیابان شریعتی؛
غرباً: خیابان شریعتی از تقاطع بزرگراه رسالت تا تقاطع غیر همسطح بزرگراه همت.

۲.۸ جمعیت در الگوي توسعه منطقه

ویژگی‌های وضع موجود

۲.۸.۱ بررسی مشاور نشان می‌دهد که منطقه ۲ شهرداری تهران در دوره شکل‌گیری کنونی خود (از سال ۱۳۵۹ به بعد)، ابتدا با کاهش جمعیت مواجه شده است (در فاصله سال‌های ۱۳۵۹ تا ۱۳۶۵) و از آن به بعد تا کنون، تدریجاً جمعیت آن افزایش یافته است، ضمن آن که شتاب افزایش جمعیت آن نیز تدریجاً بیشتر شده است. بر پایه اطلاعات رسمی در دسترس و تعدیلهای لازم در آن (برای همسان سازی محدوده منطقه در سرشماریهای مرکز آمار ایران با محدوده خدماتی ملاک عمل شهرداری منطقه)، تعداد جمعیت ساکن منطقه از ۲۱۰ هزار نفر در سال ۱۳۵۹ به حدود ۲۰۶/۲ هزار نفر در سال ۱۳۶۵ کاهش می‌یابد و بعد از آن به ۲۳۷/۳ هزار نفر در سال ۱۳۷۵ افزایش می‌یابد. همچنین، با توجه به اطلاعات جمعیتی مقدماتی سرشماری عمومی کارگاهی مرکز آمار ایران در سال ۱۳۸۱، تعداد جمعیت ساکن منطقه در این سال حدود ۲۵۰/۰ هزار نفر برآورد می‌شود که در صورت تداوم شتاب افزایش آن در سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۱ در دو سال اخیر، تعداد جمعیت منطقه در سال ۱۳۸۳ در حدود ۲۵۴/۴ هزار نفر تخمین زده می‌شود.

۲.۸.۲ بر پایه روند تحول جمعیتی فوق‌الذکر، متوسط رشد سالانه جمعیت ساکن منطقه در کل دوره زمانی مورد نظر (۱۳۵۹ تا ۱۳۸۳) در حدود ۰/۸ درصد می‌شود، در حالیکه اندازه متناظر آن در سالهای ۱۳۵۹ - ۶۵ و ۱۳۷۵ - ۸۳ به ترتیب ۰/۳ درصد، ۱/۴ درصد و ۰/۹ درصد است.

۲.۸.۳ با توجه به این که متوسط شتاب افزایش جمعیت ساکن منطقه در دوره زمانی مورد نظر کمتر از متوسط اندازه متناظر آن برای کل شهر تهران است، روند عمومی تغییرات سهم نسبی جمعیتی منطقه در شهر تهران، علیرغم فراز و نشیبهای آن، نزولی است. بر پایه اطلاعات در دسترس، اندازه سهم نسبی جمعیت منطقه در جمعیت شهر تهران که در سال ۱۳۵۹ در حدود ۳/۹ درصد بوده است، در سال ۱۳۶۵ به حدود ۳/۴ درصد تنزل یافته و در سال ۱۳۷۵ با اندکی افزایش به ۳/۵ درصد می‌رسد. اندازه متناظر این نسبت در حال حاضر در حدود ۳/۳ درصد برآورد می‌شود.

۴.۸.۲ در بررسیهای جمعیت و مسکن مطالعات مرحله اول طرح حاضر، بر پایه روند ساخت و ساز مسکن در منطقه، ظرفیت جمعیت پذیري واحدهای مسکونی موجود در منطقه در سال ۱۳۸۱ بالغ بر ۲۶۹/۲ هزار نفر برآورد شده است.

۵.۸.۲ اطلاعات در دسترس (اطلاعات اخذ شده از معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران برای سالهای ۱۳۷۸ تا ۱۳۸۰ و اطلاعات اخذ شده از معاونت شهرسازی و معماری شهرداری منطقه برای سالهای ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۳) نشان می‌دهد که تعداد واحدهای مسکونی منظور شده در پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای منطقه در سالهای ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۳ به ترتیب ۵۳۷۷ واحد، ۶۹۴۸ واحد، ۱۲۰۸۰ واحد، ۴۳۵۸ واحد، ۲۲۷۵ واحد و ۶۰۹۲ واحد است. با توجه به این اطلاعات و سایر مستندات مورد اشاره در مطالعات مسکن مرحله اول می‌توان گفت که ساخت و ساز مسکن در منطقه در سالهای دهه ۱۳۷۰، علیرغم فراز و نشیبهای قابل توجه، روندی صعودی داشته است و در حالیکه متوسط تعداد واحدهای مسکونی منظور شده در پروانه‌های ساختمانی صادره برای منطقه در هر سال از این دهه در حدود ۴۸۴۰ واحد است، در سالهای اخیر این دوره زمانی تعداد متناظر این واحدهای مسکونی با روندی افزایشی تدریجاً بیشتر شده و در سال ۱۳۸۰ به بیش از ۱۲ هزار واحد رسیده است. با این حال با توجه به محدودیتهای مدیریتی اعمال شده در سالهای اخیر و تحولات ایجاد شده در آن (مانند تحولات ضوابط و مقررات ساخت و ساز و فروش تراکم ساختمانی در زمان تصدی شهردار ملک مدنی، تصویب اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ توسط شورای عالی شهرسازی و معماری، بخشنامه‌های ملاک عمل شهرداری برای اجرای این مصوبه و ...)، میزان ساخت و ساز مسکن در منطقه در سالهای اخیر به شدت تنزل می‌یابد، هر چند گرایش در جهت تغییر این روند در حال گسترش است.

۶.۸.۲ در هر حال، با توجه به روش ملاک عمل در مطالعات مسکن مرحله اول برای برآورد موجودی مسکن منطقه در هر مقطع زمانی مورد نظر و نیز روش ملاک عمل در مطالعات جمعیت همان مرحله برای برآورد ظرفیت جمعیت پذیري واحدهای مسکونی موجود در منطقه در مقاطع زمانی مورد نظر و اعمال آن برای ساخت و سازهای سالهای اخیر:

(الف) ظرفیت جمعیت پذیري منطقه در سال ۱۳۸۳ در حدود ۲۰۸/۳ هزار نفر برآورد می‌شود؛

(ب) ظرفیت جمعیت پذیري خالص واحدهای مسکونی قابل سکونت در منطقه بر اساس مجوزهای ساختمانی صادر شده تا پایان سال ۱۳۸۳ (که احتمالاً در یکی دو سال آینده ساخته شده و قابل بهره‌برداری می‌شوند) بالغ بر ۲۳۱ هزار نفر تخمین زده می‌شود.

۲. ۸. ۷ تفاوت تعداد جمعیت ساکن منطقه و ظرفیت جمعیت‌پذیری واحدهای مسکونی قابل تصرف و قابل بهره‌برداری در منطقه در سالهای ۱۳۸۱ و ۱۳۸۳ یا یکدیگر، ضمن احتمال تأثیرپذیری واریب ناشی از فروض ملاک عمل و اطلاعات در دست، می‌تواند ناشی از خالی ماندن بخشی از واحدهای مسکونی قابل سکونت منطقه باشد.

۲. ۸. ۸ فراوانی نسبی بیشتر خانوارهای وابسته به اقشار متمول و فرادست اقتصادی و اجتماعی در میان ساکنان این منطقه از جمله مهمترین عوامل تأثیرگذار بر کوچکی اندازه خانوارهای ساکن منطقه می‌باشد. در سال ۱۳۷۵ متوسط بعد هر خانوار معمولی ساکن منطقه ۳/۵ نفر است، در حالیکه اندازه متناظر آن برای هر خانوار معمولی ساکن شهر تهران بیشتر از ۴ نفر است. در سال مورد نظر، اندازه سهم نسبی خانوارهای کوچک (۱ تا سه نفر)، خانوارهای متوسط (۴ و ۵ نفره) و خانوارهای بزرگ (۶ نفره و بیشتر) در منطقه به ترتیب ۴۸/۶ درصد، ۴۴/۰ درصد و ۷/۴ درصد است، در حالیکه اندازه‌های متناظر این نسبت برای کل خانوارهای معمولی ساکن شهر تهران به ترتیب ۴۰/۱ درصد، ۴۲/۱ درصد و ۱۷/۸ درصد است که به وضوح نشان دهنده بیشتر بودن فراوانی نسبی خانوارهای کوچک و متوسط و کمتر بودن فراوانی نسبی خانوارهای بزرگ در این منطقه در مقیاس با شهر تهران می‌باشد. برآوردهای مشاور حاکی از تداوم روند کوچک شدن اندازه خانوارهای منطقه است، به طوری که متوسط تعداد اعضای هر خانوار معمولی ساکن منطقه در حال حاضر در حدود ۳/۲ نفر تخمین زده می‌شود.

۲. ۸. ۹ گذشته از کوچکی اندازه خانوارها، کمتر بودن اندازه میزان جوانی جمعیت (سهم نسبی جمعیت کمتر از ۱۵ ساله در کل جمعیت) و بیشتر بودن اندازه میزان کهنسالی جمعیت (سهم نسبی جمعیت ۶۵ ساله و بالاتر در کل جمعیت) در منطقه ۳ در قیاس با کل شهر تهران می‌باشد که پیامد پایین‌تر بودن میزان باروری زنان و بالاتر بودن سطح امید به زندگی جمعیت در این منطقه نسبت به شهر تهران است. این تفاوت دارای تأثیر اساسی بر ساختار نیازهای شهری جمعیت و شتاب طبیعی افزایش آن در حال حاضر و آینده است. بر پایه اطلاعات در دسترس، در سال ۱۳۷۵، میزان جوانی، میانسالی و کهنسالی جمعیت در منطقه ۳ به ترتیب ۲۲/۵ درصد، ۶۹/۷ درصد و ۷/۸ درصد و اندازه متناظر آنها برای کل جمعیت شهر تهران به ترتیب ۳۰/۸ درصد، ۶۴/۴ درصد و ۴/۸ درصد است که به روشنی نشان دهنده تفاوت ساختار سنی جمعیت ساکن منطقه و شهر تهران با یکدیگر می‌باشد.

۱۰.۸.۲ تراکم جمعیت در سطح منطقه ۳ در قیاس با متوسط متناظر آن در شهر تهران در سطح پایین‌تری قرار دارد. برپایه برآوردهای مشاور، در سال ۱۳۸۱، اندازه تراکم جمعیتی شهری (تعداد جمعیت به ازای هر هکتار از مساحت کل) منطقه ۹۱/۴ نفر و اندازه تراکم جمعیت خالص مسکونی (تعداد جمعیت به ازای هر هکتار زمین مسکونی) منطقه ۲۳۸ نفر در هکتار است. در حالیکه اندازه متناظر این دو تراکم در کل شهر تهران به طور متوسط، به ترتیب در حدود ۱۱۵ نفر و ۲۷۲،۷ نفر می‌باشد.

۱۱.۸.۲ ویژگی دیگر جمعیت ساکن منطقه در قیاس با آن برای کل جمعیت ساکن شهر تهران، فراوانی نسبی بیشتر جمعیت و خانوارهای وابسته به فعالیتهای خدماتی (بویژه فعالیتهای بانکی و بیمه‌گری، خدمات عمومی و اجتماعی، بازرگانی و ...) و سهم نسبی کمتر جمعیت خانوارهای وابسته به فعالیتهای تولیدی (بویژه فعالیتهای صنعتی) و حمل‌ونقل است. در سال ۱۳۷۵، در منطقه ۳ (در کلان شهر تهران)، اندازه سهم نسبی شاغلان فعالیتهای خدمات بازرگانی ۲۴/۳ درصد (۲۲/۴ درصد)، خدمات بانکی و بیمه‌گری ۶/۸ درصد (۵/۰ درصد)، خدمات عمومی و اجتماعی ۳۵/۶ درصد (۳۰/۵ درصد)، فعالیتهای حمل‌ونقل ۴/۳ درصد (۸/۶ درصد)، فعالیتهای صنعتی ۱/۱ درصد (۲۰/۶ درصد) است. در این ارتباط نه تنها به اندازه سهم نسبی شاغلان در فعالیتهای، بلکه به جایگاه شاغلان در نظام بهره‌برداري از واحدهای عملکردی فعالیتهای اقتصادی و سطح کیفی عملکرد این واحدها و ... نیز توجه شود که یقیناً شاغلان ساکن منطقه ۳ در موقعیت مطلوبتری نسبت به متوسط متناظر آن برای کل شاغلان ساکن شهر تهران قرار دارند.

۱۲.۸.۲ می‌توان نشان داد که نوع مشاغل شاغلان ساکن منطقه و جایگاه سلسله مراتبی آن در میان مشاغل ساکنان شهر تهران در وضعیت مطلوبتری قرار دارد. در سال مورد بررسی در منطقه ۳، فراوانی نسبی جمعیت و خانوارهای وابسته به مشاغل: قانون‌گذاری، مدیران و مقامات عالیرتبه اداری ۱۵/۹ درصد و متخصصان ۲۶/۶ درصد است، در حالیکه اندازه‌های متناظر این دو نسبت در کل شهر تهران به ترتیب ۴/۸ درصد و ۱۴/۱ درصد می‌باشد، در مقابل، در منطقه ۳ فراوانی نسبی شاغلان مشاغل صنعتی ۷/۹ درصد و اپراتورهای ماشین آلات و رانندگان وسایل نقلیه ۷/۷ درصد است، در حالیکه سهم نسبی شاغلان این مشاغل در کل شاغلان شهر تهران به ترتیب ۲۲/۵ درصد و ۱۵/۵ درصد است. علاوه بر این، اطلاعات در دسترس حاکی از آن

است که سهم نسبی کارفرمایان در میان شاغلان ساکن منطقه ۳ در حدود ۱۳/۴ درصد و در کل شهر تهران ۶/۴ درصد است.

۱۳.۸.۲ شدت نسبی تمرکز و سکونت خانوارهای وابسته به اقشار فرادست اجتماعی و اقتصادی و مشاغل برتر شهر در این منطقه موجب شده است تا متوسط درآمد هر خانوار منطقه در حدود ۱/۸ تا ۲ برابر متوسط این درآمد برای هر خانوار ساکن شهر تهران باشد و این منطقه (درکنار منطقه ۱) محل سکونت متمولترین خانوارهای تهرانی باشد.

۱۴.۸.۲ موقعیت ممتاز منطقه ۳ در شهر تهران موجب شده است تا این منطقه نه تنها برای سکونت اقشار فرادست جامعه، بلکه برای استقرار واحدهای اقتصادی (بویژه واحدهای فعالیتهای خدماتی و برتر) دارای مطلوبیتهای بیشتر از سایر مناطق شهر تهران باشد. پیامد این وضعیت، تمرکز نسبی بیشتر استقرار واحدهای فعالیتهای در این منطقه است که باعث جذب تعداد قابل توجهی جمعیت به منطقه در روز (زمان فعالیت واحدهای اقتصادی) می شود. نتیجه جمعیتی این ویژگی، بیشتر بودن جمعیت روز منطقه نسبت به جمعیت شب آن است. برپایه برآوردهای مشاور، تعداد شاغلان فعال در واحدهای اقتصادی مستقر در منطقه در حدود ۱/۲ برابر شاغلان ساکن منطقه می باشد. از این رو، در یک قیاس کارشناسی می توان تخمین زد که جمعیت روز منطقه در حدود ۱/۶ تا ۱/۸ برابر جمعیت شب آن باشد.

۱۵.۸.۲ گذشته از تمرکز نسبی زیاد واحدهای اقتصادی، مزیت نسبی منطقه باعث شده است که بسیاری از واحدهای خدماتی (بویژه خدمات برتر) شهری در داخل محدوده آن مستقر شده و این منطقه به یکی از مهمترین کانونهای تمرکز واحدهای عملکردی فرامنطقه ای (بویژه شهری و فراشهری) تبدیل شود. این گرایش موجب شده است تا منطقه ۳ به عنوان یکی از اولین گزینه های استقرار واحدهای عملکردی شهری و فراشهری مطرح بوده و جایگاه آن در الگوی ترجیحات تصمیم گیران در زمینه مکان گزینی فعالیتهای فرامنطقه ای ارتقاء یابد. بررسیهای مشاور نشان می دهد که بدون در نظر گرفتن شبکه و کاربری مسکونی، سهم نسبی اراضی کاربریهای فرامنطقه ای در حدود ۴۶ درصد کل مساحت اراضی اختصاص داده شده به کاربریهای خدمات شهری است که اهمیت کاربریهای آموزش عالی، فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، اداری و ... در قیاس با سایر کاربریها بیشتر است.

۱۶.۸.۲ با فرض لزوم تامین سرانه‌های شهری پیشنهادی طرح جامع (ساماندهی) در رده عملکردی منطقه‌ای (شامل محله‌ای، ناحیه‌ای و منطقه‌ای) برای ساکنان منطقه، محاسبات مشاور نشان دهنده کمبود اراضی اختصاص یافته به رده عملکردی منطقه‌ای کاربریهای آموزشی، مذهبی، جهانگردی و پذیرایی، ورزشی، تفریحی، فضای سبز، تأسیسات و تجهیزات شهری است و این امر در شرایطی اتفاق می‌افتد که این منطقه مهمترین کانون تفریحی، فضای سبز، گردشگری، آموزشی و ... شهر تهران می‌باشد.

گرایش‌های موجود

۱۷.۸.۲ مهمترین گرایش‌های کنونی شناسه‌های جمعیت منطقه، برپایه برداشت‌های میدانی و کارشناسی و اطلاعات در دسترس، عبارتند از:

(الف) باتوجه به مجوزهای صادر شده برای ساخت‌وساز مسکن در منطقه، گرایش عمومی حجم جمعیت ساکن منطقه صعودی است، هرچند شتاب افزایش آن همچنان کند و بطنی خواهد بود؛

(ب) به‌تبع افزایش جمعیت منطقه، گرایش عمومی روند تحول تراکم (ناخالص و خالص) جمعیت در منطقه نیز صعودی است که شدت نسبی این افزایش برای تراکم خالص جمعیت بیشتر خواهد بود؛

(ت) باتوجه به روند تحول ویژگی‌های جمعیت ساکن در منطقه و کل شهر تهران و گرایش عمومی مبنی بر همگرایی بیشتر آنها، انتظار می‌رود که جهت‌گیری شناسه‌های جمعیت منطقه (مانند متوسط بعد خانوار، ساختار سنی و جنسی و...) نیز به سوی کاهش تفاوت آنها با موارد متناظرشان در کل جمعیت شهر تهران باشد؛

(ث) در زمینه تفاوت شناسه‌های جمعیتی در قسمت‌های مختلف منطقه نیز می‌توان گرایش عمومی (ولیکن کند و بطنی) همگرایی را مشاهده کرد، هرچند این امر به معنی همگنی و همانندی آنها در مدت کوتاه و دوره طرح حاضر نخواهد بود.

امکانات و محدودیتها

۱۸.۸.۲ مهمترین امکانات و محدودیت‌های ساختار جمعیتی منطقه عبارتند از:

نقاط قوت و فرصت‌ها

- (الف) پایین بودن میزان باروری زنان و بالا بودن سطح امید به زندگی جمعیت منطقه و به تبع آن، پایین بودن میزان جوانی و بالا بودن میزان کهنسالی جمعیت و نیز کم بودن میزان رشد طبیعی جمعیت ساکن منطقه (در قیاس با موارد متناظرشان در شهر تهران)؛
- (ب) کوچک بودن نسبی اندازه خانوارها و فراوانی نسبی بیشتر خانوارهای کم جمعیت در منطقه؛
- (ت) پایین بودن نسبی تراکم (خالص و ناخالص) جمعیت در منطقه و وجود پهنه‌های باغ مسکونی و کم تراکم در منطقه؛
- (ث) کم بودن نسبی شتاب افزایش جمعیت منطقه؛
- (ج) تأکید (صریح یا تلویحی) طرح‌های شهری فرادست بر حفظ سطح پایین تراکم جمعیتی منطقه.

نقاط ضعف و تهدیدها

- (الف) بالاتر بودن تعداد ساکنان کنونی منطقه نسبت به ظرفیت جمعیت‌پذیری آن در طرح‌های شهری فرادست و میل به تشدید این تفاوت؛
- (ب) زیاد بودن جمعیت استفاده‌کننده از امکانات اشتغال و خدمات (اصطلاحاً، موسوم به جمعیت روز) منطقه نسبت به جمعیت ساکن (اصطلاحاً، جمعیت شب) منطقه و میل به تشدید آن؛
- (ت) افزایش تدریجی تراکم (به‌ویژه، تراکم خالص) جمعیتی منطقه و میل به همگرایی آن با سایر مناطق شهر و حذف تدریجی پهنه‌های تراکمی برنامه‌ریزی شده؛
- (ث) مهاجرپذیر بودن منطقه و بالا بودن تمایل ساکنان شهر تهران به سکونت در این منطقه.

برآورد جمعیت‌پذیری منطقه بر اساس گزینه‌های موجود

۱۹.۸.۲ طرح جامع (ساماندهی) شهر تهران، در چارچوب ظرفیت جمعیت‌پذیری ۷/۶۵ میلیون نفری شهر تهران، ظرفیت جمعیت‌پذیری این منطقه را بالغ بر ۲۵۸/۷ هزار نفر در نظر می‌گیرد که با توجه به کل مساحت منطقه و مساحت اراضی مسکونی پیشنهادی طرح، متناظر با سرانه زمین شهری ۱۱۶ متر مربع و سرانه زمین خالص مسکونی ۲۸/۶ متر مربع است که معادل تراکم خالص شهری ۸۶ نفر در هکتار و تراکم خالص مسکونی ۳۵۰ نفر در هکتار می‌باشد.

۲۰.۸.۲ مقایسه ظرفیت جمعیت‌پذیری پیشنهادی طرح جامع (ساماندهی) با تعداد جمعیت ساکن منطقه در حال حاضر و نیز ظرفیت جمعیت‌پذیری ایجاد شده در منطقه در چارچوب ساخت و سازهای مسکونی انجام شده در منطقه نشان می‌دهد که تعداد ساکنان کنونی منطقه در حدود ظرفیت جمعیت‌پذیری پیشنهادی است ولیکن ظرفیت جمعیت‌پذیری ایجاد شده به میزان قابل ملاحظه‌ای بیشتر از ظرفیت جمعیت‌پذیری پیشنهادی می‌باشد.

۲۱.۸.۲ علیرغم فزونی ظرفیت جمعیت‌پذیری ایجاد شده در منطقه نسبت به ظرفیت جمعیت‌پذیری پیشنهادی آن در طرح جامع (ساماندهی)، گزینه‌های محتمل تحول جمعیت منطقه را به صورت زیر می‌توان برشمرد:

(الف) در صورت تثبیت اراضی مسکونی منطقه و تفضیل سرانه زمین خالص مسکونی منطقه در حال حاضر (حدود $42/6$ مترمربع) به سرانه پیشنهادی متناظر آن در طرح جامع ساماندهی ($28/6$ مترمربع)، امکان سکونت 349 هزار نفر در منطقه وجود دارد؛

(ب) بر پایه برآوردهای انجام شده، حجم ساخت و سازهای مسکونی منطقه در سالهای اخیر به گونه‌ای بوده است که در طول دوره زمانی 1375 تا 1382 ، به طور خالص در هر سال برای سکونت حدود $8/9$ هزار نفر جمعیت جدید ظرفیت ایجاد شده است. در صورت تداوم این وضعیت، ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه در ده سال آینده (سال 1393) بالغ بر 397 هزار نفر و در سال 1400 در حدود 460 هزار نفر خواهد بود؛

(ت) در صورتی که به موازات افزایش جمعیت منطقه، ظرفیت ساخت و ساز مسکن نیز در حدی افزایش یابد که شتاب افزایش ایجاد ظرفیت جدید برای سکونت جمعیت در فاصله سالهای 1375 تا 1382 (در حدود $3/3$ درصد) در سالهای آینده نیز حفظ شود، ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه در سالهای 1393 و 1400 به ترتیب به حدود 427 هزار نفر و 535 هزار نفر افزایش می‌یابد؛

(ث) در صورتی که الگوی ساخت و ساز در منطقه در سالهای آینده، از نظر ایجاد تعداد واحدهای مسکونی جدید، همانند آن برای دوره زمانی 1375 تا 1382 باشد ولیکن شرایطی فراهم شود که تبدیل حدود یک چهارم از آنها به واحدهای عملکردی غیر مسکونی متوقف شود، ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه در سالهای 1393 و 1400 به ترتیب به 426 هزار نفر و 509 هزار نفر افزایش می‌یابد؛

(ج) بر پایه برآوردهای مشاور در مطالعات مرحله اول طرح، متوسط مساحت زمین به ازای هر واحد مسکونی منظور شده در پروانه‌های ساختمانی صادره برای منطقه در حدود 70

متر مربع است، در صورت تثبیت اراضی مسکونی کنونی منطقه و فراگیر شدن این متوسط در آن، امکان سکونت بیش از ۵۰۶ هزار نفر جمعیت در همین اراضی مسکونی وجود دارد (اندازه تراکم خانوار در واحد مسکونی برابر یک و متوسط اندازه بعد خانوار ۳/۴ نفر در نظر گرفته شده است).

۲۲.۸.۲ بررسیهای مشاور نشان می‌دهد که در صورت تحقق هر یک از حالات فوق‌الذکر و یا گزینه‌های محتمل دیگر، امکان تأمین تسهیلات خدمات شهری مورد نیاز جمعیت ساکن منطقه وجود نداشته و منزلت سکونتی منطقه برای افسار فرادست و متوسط متمایل به بالا کاهش یافته و کمبودهای خدمات شهری منطقه تشدید می‌شود و این امر در یک فرایند باز خوردی و تسلسلی موجب کاهش تدریجی فزاینده کیفیت محیط شهری منطقه می‌شود.

۲۳.۸.۲ مشاور عقیده دارد که در چارچوب اهداف و راهبردها و سیاستهای تعیین شده برای توسعه منطقه در چشم‌انداز توسعه شهری پیشنهادی برای آن، راهبرد جمعیت‌پذیری منطقه باید به گونه‌ای باشد که حداقل، امکان تأمین نیازهای خدمات شهری آنها تا رده عملکردی منطقه‌ای وجود داشته باشد. در این حالت، با فرض تثبیت اراضی کاربریهای فرامنطقه‌ای و شبکه و تأمین اراضی لازم برای رفع کمبودهای خدماتی رده منطقه‌ای ساکنان کنونی منطقه و تأمین اراضی لازم برای این گروه از کاربریها برای افزایش احتمالی جمعیت منطقه (در سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع ساماندهی برای کاربریهای شهری رده محله‌ای، ناحیه‌ای و منطقه‌ای) از طریق اختصاص زمینهای فاقد کاربری به آنها و یا (در صورت لزوم) تغییر کاربری لازم در اراضی مسکونی منطقه برای تخصیص به کاربریهای خدمات شهری، ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه در حدود ۲۹۶ هزار نفر برآورد می‌نماید.

۲۴.۸.۲ بر اساس آنچه گفته شد، مشاور حداکثر ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه را در حدود ۳۰۰ هزار نفر برآورد می‌کند و معتقد است که در چارچوب راهکارهای مناسب باید در کوتاه مدت و بلند مدت به ترتیب اقدام به تثبیت و تقلیل ظرفیتهای مسکونی ایجاد شده در منطقه به ازای افزایش سطوح و سرانه کاربریهای خدمات شهری تا رده منطقه‌ای نموده و از تداوم الگوی ساخت و ساز مسکن در منطقه در دهه اخیر موقداً جلوگیری شود. برخی از این راهکارها می‌تواند به ترتیب زیر باشد:

- (الف) حداکثر تعداد واحد مسکونی قابل احداث در پروانه‌های تخریب و نوسازی برابر با تعداد واحد مسکونی موجود آن باشد؛
- (ب) اراضی مسکونی ساخته نشده با تراکم مسکونی کم ساخته شود و حداکثر تعداد واحدهای مسکونی قابل احداث در هر ملک دو واحد باشد؛
- (ب) تفکیک اراضی مسکونی ممنوع شود؛
- (ث) افزایش تعداد واحد مسکونی در هر ملک نسبت به تعداد واحد فوق‌الذکر منوط به تأمین زمین معوض معادل سرانه‌های خدماتی ساکنان آنها باشد؛
- (ج) عوارض شهری وضع شده بر پروانه‌های ساختمانی به موازات افزایش تراکم ساختمانی آنها بیشتر شود؛
- (ح) سیاست‌های تشویقی (مانند کاهش یا حذف عوارض ساختمان) برای کاهش تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های تخریب و نوسازی اعمال شود؛
- (خ) تعدیلهای ضروری در ساختار درآمد و هزینه شهرداری و منابع تأمین آن ایجاد شود.

۹.۲ طبقه‌بندی شبکه راهها

۱.۹.۲ منطقه ۳ شهرداری تهران به‌لایل مجاورت با بزرگراه‌های چمران، همت، رسالت، مدرس و حقانی از زاویه حمل‌ونقل و ترافیک از موقعیت خاصی برخوردار می‌باشد. از آنجایی‌که این بزرگراه‌ها در برقراری ارتباط بین نقاط مختلف شهر نقش مهمی را ایفا می‌نمایند، لذا خیابان‌های شریانی موجود در این منطقه نقش فرا منطقه‌ای به خود گرفته و هرگونه گره ترافیکی در این محدوده مناطق اطراف خود را تحت تأثیر قرار می‌دهد. در این گزارش کوشش بر آنست که در ابتدا باتوجه به شاخص‌های فیزیکی و کارکردی ارائه شده به ردیابی شبکه معابر در وضعیت موجود پرداخته و سپس باتوجه به مطالعات ترافیکی توسعه شهری طرح‌های پیشنهادی در زمینه بهبود این رده‌بندی ارائه گردد.

۲.۹.۲ نقش و کارکرد شبکه معابر در الگوی توسعه شهری منطقه، ایجاد امکان «حرکت و جابجایی» وسایل نقلیه و عابران پیاده و «دسترسی» آنها به قسمت‌های مختلف منطقه می‌باشد. شبکه معابر، از جمله مهمترین عناصر شکل‌دهنده «ساختار کالبدی» و «سازمان فضایی» منطقه بوده و بدون آن، پیوند و ارتباط قسمت‌ها و حوزه‌های شهری منطقه با یکدیگر قطع شده و «کلیت» منطقه به عنوان یک حوزه شهری مشخص و شناخته شده مخدوش می‌شود.

۳.۹.۲ دو کارکرد جابجایی و دسترسی در چارچوب هر الگوی بهره‌برداری از شبکه معابر، در روال عادی در تقابل با یکدیگر عمل می‌کنند. به این معنی که ظرفیت هر راه مقدار مشخص و معینی است که می‌تواند به وظیفه جابجایی، وظیفه دسترسی و یا ترکیبی از این دو وظیفه تخصیص داده شود، ضمن اینکه باید به یاد داشت پذیرش بیشتر ظرفیت جابجایی و حرکت (حجم جابجایی و سرعت حرکت) مستلزم کاهش ظرفیت دسترسی (ورود و خروج، توقف) می‌باشد. اصولاً برپایه الگوی تخصیص ظرفیت هر راه به این دو کارکرد، نوع راه مشخص شده و طبقه‌بندی سلسله مراتبی کارکردی شبکه معابر منطقه مشخص می‌شود.

۴.۹.۲ از لحاظ عملی، هر راه و محور شهری هر دو وظیفه جابجایی و دسترسی را به‌طور توأم انجام می‌دهد. منتهی در یک حدنهایی وظیفه دسترسی به حداقل اندازه ممکن رسیده و در حدنهایی

دیگر، وظیفه جابجایی و حرکت به کمترین میزان ممکن تقلیل می‌یابد. از این‌رو برپایه چگونگی ترکیب این دو وظیفه در محورهای شبکه معابر منطقه، انتساب آنها به یکی از گروه راههای شهری زیر ممکن می‌شود:

(الف) بزرگراه‌ها:

کارکرد اصلی این راهها تأمین حداکثر ممکن حجم جابجایی و بیشترین اندازه ممکن سرعت حرکت بوده و نقش دسترسی در آنها در حداقل اندازه لازم و ضروری می‌باشد. به همین علت، حاشیه این راهها فاقد کاربری‌های شهری فعال و جاذب مراجعه کننده بوده و یا کاربری‌های حاشیه آنها بزرگ و دارای مراجعه کننده بالنسبه کم می‌باشد. وظیفه این راهها، ارتباط مراکز عمده شهری با یکدیگر بوده و این وظیفه را از طریق الگوي استقرار محورهای بزرگراهی پیوسته و در امتداد هم انجام می‌دهند.

از نظر فیزیکی و کارکردی، معمولاً جریان ترافیک دو سوی این راهها با موانع فیزیکی از یکدیگر جدا شده، تعداد انشعاب‌ها و نیز تعداد ورودی و خروجی به آنها بسیار محدود بوده و در فواصل بالنسبه دور از یکدیگر انجام می‌شود. این راهها دارای تقاطع همسطح نیستند و امکان پارک و توقف حاشیه‌ای و نیز دسترسی در آنها بسیار محدود و به‌صورت کنترل شده و در نقاط معینی قابل انجام است. امکان قطع عرض این راهها توسط عابران پیاده ممنوع است.

(ب) راههای شریانی:

گرچه دو کارکرد جابجایی و دسترسی در راههای شریانی تأمین می‌شود، لیکن نقش غالب و مسلط کارکردی آن جابجایی و حرکت بوده و کارکرد دسترسی در آن دارای اهمیت ثانویه می‌باشد. علیرغم این خصلت کارکردی، بسته به شدت و ضعف غلبه نقش جابجایی و یا گستردگی نقش دسترسی، این راهها به نوبه خود به دو دسته راههای شریانی درجه یک و راههای شریانی درجه دو تقسیم می‌شوند. راههای شریانی درجه یک در قیاس با راههای شریانی درجه دو دارای ظرفیت جابجایی بیشتر و ظرفیت دسترسی کمتر می‌باشند و برعکس، با توجه به خصلت این راهها، مناسبترین کاربری‌های قابل استقرار در حاشیه این راهها و عمق قابل دسترسی آنها، کاربری‌های رده منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای می‌باشد که می‌توانند به‌صورت راسته‌ای (خطی)، کانونی (متمرکز) و یا عرصه‌ای (پهنه‌ای) در حوزه دسترسی این راهها مستقر شوند. این راهها

نیز، معمولاً مراکز عمده شهری و منطقه‌ای را به هم متصل می‌کنند و به‌صورت محورهای مجهز شده کارکردی ایفای نقش می‌کنند.

از نظر فیزیکی و کارکردی، معمولاً جریان حرکت در محورهای دوسوی این راهها از یکدیگر جدا نشده‌اند، ورودی‌ها و خروجی‌ها و نیز انشعاب‌های این راهها متعدد و با کنترل نسبی بوده، تقاطع‌های آنها با راههای دیگر به‌صورت همسطح و دارای چراغ راهنمایی می‌باشد. علاوه بر این، قطع عرض راههای شریانی توسط عابران پیاده از محل‌های مخصوص و کنترل شده امکان‌پذیر است، ضمن آن که ارتباط فیزیکی کارکردی این راهها با محورهای شبکه بزرگراهی از یک سو و شبکه راههای جمع‌کننده و پخش‌کننده از سوی دیگر قابل قبول می‌باشد.

(ت) راههای جمع‌کننده و پخش‌کننده:

کارکرد اصلی راههای جمع‌کننده و پخش‌کننده تأمین توأم جابجایی و دسترسی بوده و هیچ‌یک دارای نقش غالب و مسلط نمی‌باشند. این راهها جریان ترافیک معابر دسترسی محلی را تجمیع کرده و به راههای شریانی هدایت می‌کند و از سوی دیگر، جریان ترافیک منشعب از راههای شریانی را میان معابر دسترسی و ملی توزیع می‌کند و حلقه واسط کارکرد این دو نوع راه شهری می‌باشد. باتوجه به کارکرد این راهها، حاشیه و عمق قابل دسترسی آنها برای استقرار کاربری‌های ناحیه‌ای و محلی مناسب می‌باشد.

از نظر فیزیکی و کارکردی، راههای جمع‌کننده و پخش‌کننده دارای انشعابات و تقاطع‌های زیاد بوده، این تقاطع‌ها همسطح بوده و در تقاطع با خیابان‌های شریانی از طریق چراغ راهنمایی کنترل نسبی می‌شوند. عبور عابرپیاده از عرض این راهها، در قسمت‌های خط‌کشی شده مجاز می‌باشد.

(ث) راههای دسترسی:

نقش و کارکرد اصلی این گروه از راهها تأمین دسترسی بوده و ایفای نقش جابجایی و حرکت در آنها در سطح حداقل وجود دارد. از همین رو عرض آنها توسط عابرپیاده از هرجا مجاز بوده و نیازی به کنترل ندارد، درحالی‌که حجم وسایل نقلیه‌گذرنده از این معابر و سرعت آنها کنترل می‌شود. بسیاری از سفرهای شهری از کاربری‌های حاشیه این راهها (عمدتاً مسکونی) آغاز شده و از طریق خیابان‌های جمع‌کننده، تجمیع شده و به معابر دارای رده کارکرد بالاتر هدایت می‌شود، ضمن آنکه بسیاری از سفرهای شهری

نیز از طریق خیابان‌های پخش‌کننده به این راه‌ها هدایت شود و به کاربری‌های حاشیه آنها ختم شود.

از نظر فیزیکی و کارکردی، این راه‌ها عموماً کوتاه، کم عرض، دارای تقاطع‌های زیاد و کنترل نشده، تعداد خطوط عبور محدود، دارای مدیریت ترافیکی محدود، و... بوده و حاشیه آنها عموماً به پارکینگ حاشیه‌ای اختصاص دارد. علیرغم این همانندی، شدت و ضعف هر یک از عوامل مورد اشاره در راه‌های دسترسی متفاوت بوده و از این منظر، آنها را به دو دسته راه‌های دسترسی اصلی و راه‌های دسترسی فرعی می‌توان تقسیم کرد.

رده‌بندی و سلسله مراتب شبکه معابر در وضع موجود

۵.۹.۲ مشخصات فیزیکی شبکه بر مبنای نقشه‌های وضع موجود و مشخصات کارکردی نیز بر مبنای نقش هر معبر از لحاظ دسترسی بر حسب تعداد دسترسی‌ها و امکانات پارکینگ حاشیه‌ای، نقش جابجایی بر حسب سرعت و میزان ترافیک عبوری و نقش اجتماعی بر حسب میزان جداکنندگی حرکات عابرین و دوچرخه سواران از حرکات وسایل نقلیه موتوری و ارتباط‌های اجتماعی حاصل می‌شود.

براین اساس در جدول ۵.۹.۲ شبکه معابر موجود در این منطقه بر مبنای فعالیت‌ها، مشخصات فیزیکی و کارکردی رده‌بندی شده‌اند که نتایج حاصله از این جدول در نقشه ۵.۹.۲ منعکس گردیده است.

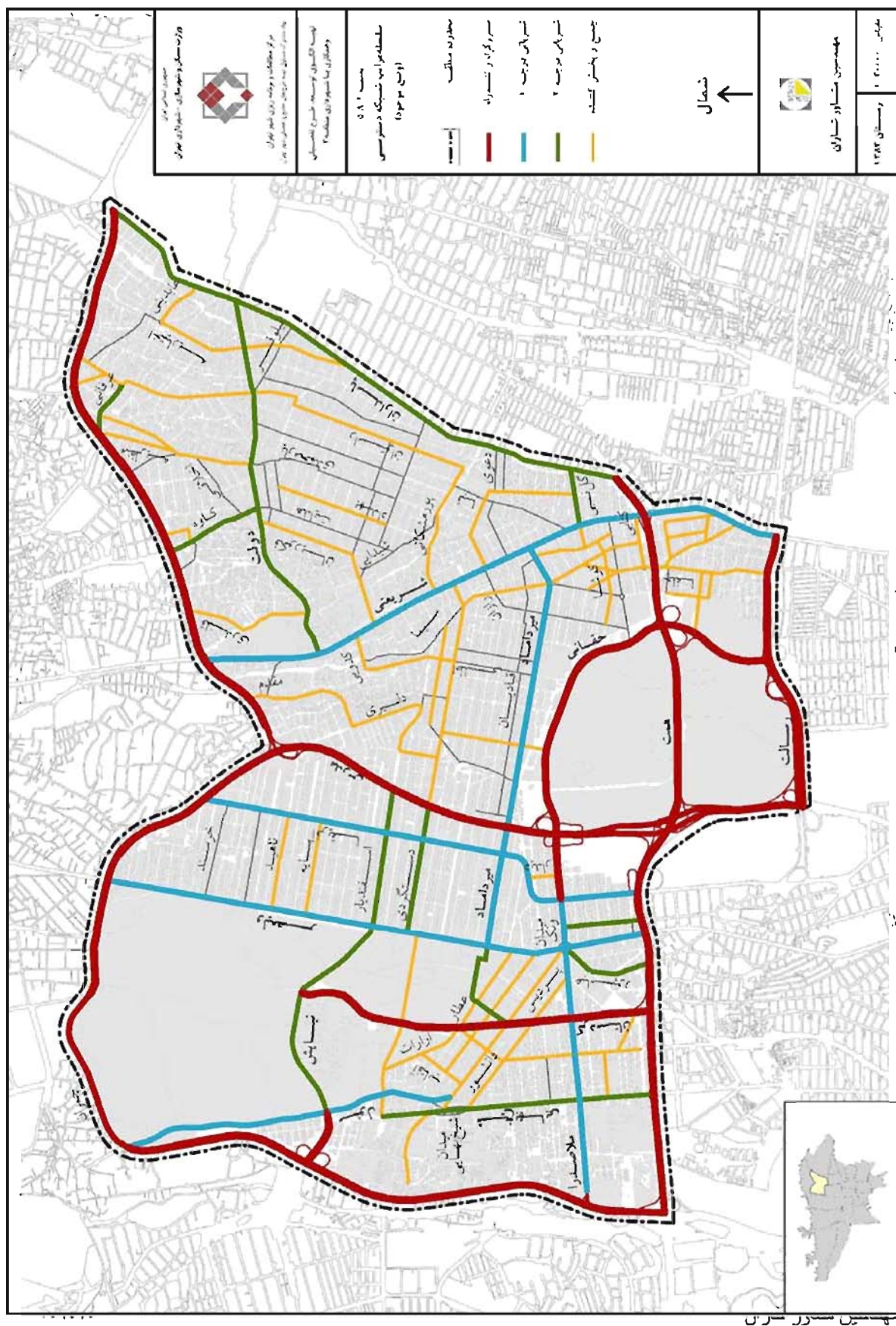
جدول ۲، ۳، ۵. مشخصات فیزیکی و کارکردی معابر منطقه												
نام خیابان	تعداد قطعات			مسطحات فیزیکی خیابان			عرض چتره مبدا			نقش و کارکرد		
	دارای فعالیت	بدون فعالیت	مجموع	پوسته سرچوب	تعداد خطوط حرکتی در هر جهت					جلبابی	استرسی	اجتماعی
چمران (سورگ همت)	۱۲	۱۶	۱۰۹	۳۵	۲	۲	۴			حاکفتر	-	حدائق
چمران (سورگ تانک)				۳۵	۲	۲	۲					
حاشی	۱	۳	۲	۲۰	۲	۲	۲			حدائق		تکراه شهری
مقنیه (ونک افریت)	۱	۲	۳	۲۰	۲	۲	۲			مترسب	مترسب	شهری درجه ۱
رسانت	۳	۲۹	۳۲	۳۵	۲	۲	۲			حاکفتر	-	تکراه شهری
هست	۱	۱۹۹	۱۰۸	۲۰	۲	۲	۵			حدائق	-	تکراه شهری
گردشگر	۱۶	۲۹	۳۶	۲۰	۲	۲	۲			حاکفتر	-	تکراه شهری
مغروس	۱۲	۱۵۰	۱۶۲	۲۰	۲	۲	۲			مترسب	-	تکراه شهری
همت	۲۹	۱۳۰	۱۵۹	۲۰	۴	۴	۲			حاکفتر	-	تکراه شهری
افریقا	۲۲	۱۶۵	۱۸۸	۲۰	۲	۲	۴			حاکفتر	مترسب	شهری درجه ۱
سورگ	۲۱	۲۶	۴۷	۳۵	۲	۲	۲			حاکفتر	حدائق	شهری درجه ۱
شهری	۱۶۹	۱۰۳	۲۷۲	۲۰	۲	۳	۳			حاکفتر	مترسب	شهری درجه ۱
ملاستر (چمران، گردشگر)	۲۱	۱۶۳	۱۹۴	۲۰	۳	۳	-			حاکفتر	مترسب	شهری درجه ۱
ملاستر (ام رنگ گردشگر)				۳۰	-	۲	۳			حاکفتر	مترسب	شهری درجه ۱
سرافس (مغروس، شهری)				۳۰	۳	۲	۲			حاکفتر	مترسب	شهری درجه ۱
میرداماد (افریقا، مغروس)	۱۰۶	۱۶۶	۲۰۶	۳۵	۱	۲	۲			حاکفتر	مترسب	شهری درجه ۱
میرداماد (مغروس، شهری)				۳۵	۲	۲	۲			حاکفتر	مترسب	شهری درجه ۱
دایمیر (همت، سورگ)	۸۲	۱۰۱	۱۹۲	۲۰	۳	۳	۲			حاکفتر	مترسب	شهری درجه ۱
دایمیر (ونک چمران)				۲۱	۳	۳	۳			حاکفتر	مترسب	شهری درجه ۱

ادامه جدول ۲، ۳، ۴، ۵. مشخصات فیزیکی و کارکردی معابر منطقه											
نام خیابان	تعداد قطعات			مشخصات فیزیکی خیابان			عرض جزیره سبزی	نقش و عملکرد			رود خیابان
	دارای خدمات	بدون خدمات	مجموع	عرض پوسه	تعداد خطوط حرکتی در هر جهت	عرض متوسط		جلبجایی	استرسی	اجتماعی	
استدیو	۲۰	۱۵	۳۵	۲۵	۲	۲	۲	متوسط	متوسط	حداقل	شویکی درجه ۲
نیایش (سلون، چمران)	-	-	-	۲۲	۲	۲	۵	حداکثر	-	-	شویکی درجه ۲
نیایش (سول، کرمانستان)	-	۰	۲۵	۲۵	۳	۲	-	حداکثر	متوسط	حداقل	شویکی درجه ۲
نیایش (کرمانستان، ولیعصر)	-	۰	۲۰	۲۰	۳	۲	۰	حداکثر	متوسط	متوسط	شویکی درجه ۲
پاسداران	۵۵	۷۹	۱۳۴	۲۲	-	۲	-	متوسط	متوسط	حداکثر	شویکی درجه ۲
فولت	۱۱۶	۱۹۵	۳۱۱	۲۰	۲	۲	-	متوسط	متوسط	متوسط	شویکی درجه ۲
شیرجایی	۳۰	۱۵	۴۵	۲۰	۲	۲	۲	متوسط	متوسط	حداقل	شویکی درجه ۲
تلاش (شرعی، مدرسه)	۷۲	۲۴۶	۳۱۸	۱۶	۱	۱	-	متوسط	متوسط	متوسط	جمع کنند، توزیع کننده
تلاش (مدرسه، ولی عصر)	-	-	۲۰	۲۰	-	۲	-	حداکثر	متوسط	متوسط	شویکی درجه ۲
عباسپور	۲	۱۵	۱۹	۲۲	-	۲	-	متوسط	متوسط	متوسط	شویکی درجه ۲
عرفی	۳	۲۶	۲۹	۱۶	۲	۲	-	متوسط	متوسط	حداقل	شویکی درجه ۲
ملاود	۳	۲۱	۲۵	۲۴	۳	۳	۲	حداکثر	متوسط	حداقل	شویکی درجه ۲
گندمی	۱۲	۱۰	۲۲	۲۰	۲	۲	-	متوسط	متوسط	حداکثر	شویکی درجه ۲
گلشن	۶	۳۹	۴۵	۱۶	-	۲	-	متوسط	متوسط	حداقل	شویکی درجه ۲
خیابان فرش (آفریقا، مدرسه)	-	-	۲۰	۲۰	۳	۳	-	متوسط	متوسط	حداقل	شویکی درجه ۲
المنیریه	۵۲	۸۴	۱۳۶	۱۱	۲	۲	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کنند، توزیع کننده
ارژانت	-	-	۲۳	۲۳	۲	۲	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کنند، توزیع کننده
ارسیاران	-	-	۱۰	۱۰	-	۲	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کنند، توزیع کننده
افشار	۴	۱۲	۱۶	۱۶	۲	۲	-	متوسط	حداکثر	متوسط	جمع کنند، توزیع کننده
افشار	۴	۱۲	۱۶	۲۱	۲	۲	-	متوسط	حداکثر	متوسط	جمع کنند، توزیع کننده

ادامه جدول ۱، ۱، ۱، ۱ - مشخصات فیزیکی و کارکردی معابر منطقه											
نام خیابان	تعداد قطعات			مشخصات فیزیکی خیابان			نقش و عملکرد			رده خیابان	عرض جزیره میانی
	دارای فعالیت	بدون فعالیت	مجموع	عرض پوسه	تعداد خطوط حرکتی در هر جهت	عرض جزیره میانی	جلبلی	بسترسی	اجتماعی		
بلوار شهزاد	۱	۱۲	۱۲	۲۰	۲	۱۳	متوسط	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
بهردز	۸	۲۲	۳۰	۱۶	۲	-	حداقل	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
پرایس	۹	۲۷	۳۶	۱۰	۲	-	متوسط	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
پورسختی	۳	۲۸	۳۱	۱۲	۲	-	حداقل	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
پیوندی	۳	۹۱	۹۴	۱۲	۱	-	حداقل	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
خلقا	۱۱	۳۰	۴۱	۱۰	-	-	متوسط	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
چهارکوسه	۲۶	۲۹	۵۵	۲۲	۳	۲	متوسط	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
ناغلی نووی	۰			۱۰	۲	-	متوسط	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
خداسی	۱۲	۶۵	۷۷	۱۰	۲	-	متوسط	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
خواجهی	۱	۱	۲	۱۲	۱	-	حداقل	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
دانشور	۳	۳۰	۳۳	۱۲	۱	-	حداقل	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
غلیری	۱۷	۲۲	۳۹	۱۵	۲	-	متوسط	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
دوشتک	۳۷	۳۷	۷۴		-	-	حداقل	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
دیباجی	۳۱	۶۸	۹۹	۱۲	۲	-	متوسط	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
دیپال	۱	۴	۵	۲۰	۲	-	متوسط	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
دریمنان	۱	۱۳	۱۴	۱۲	۱	-	حداقل	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
رشیه یاسمی	-			۱۰	۲	-	متوسط	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
راستوان	۲	۶۸	۷۰	۱۲	۲	-	حداقل	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
رحمدلی	۵	۱۸	۲۳	۱۲	۱	-	حداقل	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	
رویدار شرقی	۰	۲۵	۲۵	۱۰	۱	-	حداقل	حناکتر	حناکتر	جمع کننده و توزیع کننده	

انامه جدول ۱. ۵. مشخصات فیزیکی و کارکردی معبر منطقه											
نام خیابان	تعداد قطعات			مشخصات فیزیکی خیابان			عرض جزیره میانی	نقش و عملکرد			رده خیابان
	دارای فعالیت	بدون فعالیت	مجموع	عرض پوسه	تعداد خطوط حرکتی در هر جهت	جانبایی		مسترس	اجتماعی		
زیبا	۳	۷۴	۷۷	۱۰	۱	۱	-	حداکثر	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
سلسن پور	۰	۱۲	۱۲	۱۶	۲	۲	-	حداکثر	متوسط	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
سدان	۲	۱۰	۱۲	۱۷	۲	۲	-	حداکثر	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
سایه	-	-	-	۱۰	۱	۱	-	حداکثر	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
سیاهان	۰	۱۲	۱۲	۱۴	۱	۱	-	حداکثر	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
شاهسون	۲	۲۶	۲۸	۱۷	۲	۲	۲	متوسط	متوسط	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
شهبز	۰	۱۵	۱۵	۱۲	۰	۰	-	حداکثر	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
شیراز	۲۸	۱۷	۴۵	۲۴	۳	۲	۲	متوسط	حداکثر	شرعی درجه ۹	-
شیراز جنوبی	۷	۱۶	۲۳	۲۲	۳	۳	-	متوسط	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
عابدینی	۸	۱۸	۲۶	۱۷	۲	۲	-	متوسط	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
فاخته	۲	۱۹	۲۱	۱۰	۱	۱	-	حداکثر	متوسط	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
لنگوربان	-	-	-	۱۰	۲	۲	-	حداکثر	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
فرچلم	۵	۱۳	۱۸	۱۲	۱	۱	-	متوسط	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
گفتندی	۰	۱۰	۱۰	۱۸	-	-	-	حداکثر	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
نهرمان	۳	۱۲	۱۵	۱۰	-	-	-	متوسط	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
لیثیه	۱۵	۲۸	۴۳	۱۲	-	-	-	متوسط	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
مکویان	۱	۲۲	۲۳	۱۲	۲	۲	-	حداکثر	متوسط	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
کدویی	۲	۲۰	۲۲	۱۰	-	-	-	حداکثر	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
لاهیجان	۰	۱۷	۱۷	۲۷	۱	۱	-	متوسط	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-
مجنایی	۹	۲۸	۳۷	۲۰	۲	۲	-	متوسط	حداکثر	جمع‌کننده و توزیع‌کننده	-

ادامه جدول ۱، ۲، ۳- مشخصات فیزیکی و کارکردی معابر منطقه											
نام خیابان	تعداد قطعات			مشخصات فیزیکی خیابان			عرض جزیره میانی	نقش و عملکرد			رود خیابان
	دارای فعالیت	بدون فعالیت	مجموع	عرض پهنه	تعداد خطوط حرکتی در هر جهت	چهارچوبی		مترسی	اجتماعی		
مقدم	۲۶	۶۵	۹۱	۱۰	۱	۱	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
منظریه	۲	۳۳	۳۵	۱۵	۱	۱	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
شاهین	۸	۷۷	۸۵	۲۰	۱	۱	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
نفت	۱۱	۱۹	۳۱	۱۴	-	۳	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
هدایت	۱۱	۴۴	۵۵	۱۴	۱	۱	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
لژیوی پور	۱۳	۲۰	۳۳	۱۴	۲	۲	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
ونک	۱۸	۶۷	۸۵	۲۱	۲	۲	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
یخچال	۲۰	۷۴	۹۴	۱۰	-	۴	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده



۶.۹.۲ مطابق نقشه شماره ۵.۹.۲ شرکت مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک تهران، شبکه معابر منطقه ۳ شهرداری تهران را بر مبنای نقش و کارکرد آن به ۵ گروه طبقه‌بندی نموده است که انطباق این طبقه‌بندی با آیین‌نامه طراحی راههای شهری در جدول ۶.۹.۲ آمده است.

جدول ۶.۹.۲. انطباق طبقه‌بندی راههای شرکت جامع مطالعات حمل و نقل با طبقه‌بندی آیین‌نامه طراحی راههای شهری		
شرکت جامع مطالعات حمل و نقل	آیین‌نامه	نقش و کارکرد
آزادراه - تندراه	شریانی درجه یک	جابجایی (عبوری)
شریانی درجه یک	شریانی درجه دو	جابجایی (عبوری) و دسترسی
شریانی درجه دو	اصلی	جابجایی (عبوری) و دسترسی
جمع‌کننده ها و توزیع‌کننده ها	شریانی درجه دو فرعی	جابجایی - دسترسی و اجتماعی
دسترسی محلی	محلی اصلی	جابجایی - دسترسی و اجتماعی
	محلی فرعی	

در نقشه ۵.۹.۲ کلیه شبکه معابر این منطقه به تفکیک بزرگراه و تندراه، شریانی درجه ۱، شریانی درجه ۲ و جمع و پخش‌کننده تعیین شده است. همان‌طور که ملاحظه می‌شود، نحوه ارتباط بیشتر معابر جمع و پخش‌کننده با شریان‌ها و معابر بزرگراهی مشخص نیست و این به علت وجود بافت‌های قدیمی شهر است که در طرح پیشنهادی، اصلاح و بعضاً توسعه این معابر لحاظ شده است.

سیاست‌های کلی الگوی توسعه از دیدگاه ترافیکی

۷.۹.۲ از آنجائی که منطقه ۳ شهرداری تهران دارای ۲۹۵۴۳۰۰۰ مترمربع وسعت می‌باشد که از این میزان شبکه معابر با وسعتی در حدود ۷۱۲۰۷۲۰ مترمربع حدود ۲۵ درصد از کل سطح منطقه را به خود اختصاص داده است، لذا این منطقه از لحاظ شبکه از کفایت لازم برخوردار است بنابراین سیاست‌های ارائه شده در راستای احداث و تعریض معابر نمی‌باشد و بیشتر جنبه‌های تأثیرگذار مدیریتی را دربر خواهد داشت.

الگوی توسعه پیشنهادی شبکه معابر

۸.۹.۲. باتوجه به نقش و کارکرد تأثیرگذار این منطقه بر شریان‌های مهم شهر که از داخل یا مرز این منطقه عبور می‌کنند و در برقراری ارتباط بین نقاط مختلف شهر نقش مهمی را ایفا کرده و باعث تردد تعداد زیادی از وسایل نقلیه در داخل این شبکه می‌شوند. لذا در راستای بهینه کردن بعضی از شاخص‌های کارکردی شبکه معابر مانند کاهش تأخیر، افزایش سرعت و کاهش زمان سفر شبکه طرح‌های پیشنهادی ارائه می‌گردد که این طرح‌ها باتوجه به کفایت سطح شبکه بیشتر نقش مدیریتی داشته و می‌تواند تأثیر مطلوب‌تری در کارکرد شبکه منطقه داشته باشد.

در جدول ۸.۹.۲ شبکه معابر پیشنهادی در این منطقه بر مبنای فعالیت‌ها، مشخصات فیزیکی و کارکردی رده‌بندی شده‌اند.

در نقشه ۸.۹.۲ سلسله مراتب پیشنهادی شبکه معابر آورده شده است.

۹.۹.۲. اهم تغییرات حاصله در شبکه الگوی توسعه بشرح زیر است:

(الف) احداث ادامه خیابان میرداماد حداثی و لیعصر تا بزرگراه کردستان از رده شریانی درجه ۱: در وضع موجود، جریان ترافیک عبوری از شرق به غرب میرداماد در زمان رسیدن به تقاطع میرداماد - ولیعصر به سمت شمال و یا جنوب خیابان ولیعصر حرکت می‌کنند که بخشی از این حجم ترافیک قصد دسترسی به معابر و شریان‌های پهنه غربی خیابان ولیعصر از جمله بزرگراه کردستان و چمران دارند و همین امر باعث ترافیک در این خیابان می‌شود. لذا پیشنهاد می‌شود که امتداد خیابان میرداماد تا بزرگراه کردستان احداث و تقاطع‌های ولیعصر - میرداماد و میرداماد - کردستان بنحو صحیحی طراحی هندسی گردد.

(ج) کاهش رده کارکردی در بزرگراه حقانی:

به دلیل طرح‌های توسعه‌ای در محدوده اراضی عباس‌آباد و ایجاد تقاضا و نیاز به دسترسی در معابر اطراف این اراضی، بزرگراه حقانی با یک درجه کاهش در کارکرد به یک معبر شریانی درجه ۱ تبدیل گردد.

(ح) کاهش رده کارکردی در خیابان شیخ بهایی:

خیابان شیخ بهایی حد فاصل میدان شیخ بهایی تا میدان کره به علت داشتن نقش دسترسی بالا از رده شریانی درجه ۲ به رده جمع و پخش‌کننده تغییر یابد.

(خ) امتداد خیابان آرش از شرق به شریعتی و از غرب به مدرس و ارتقاء درجه کارکرد آن:

اصلی‌ترین راههای شریانی شهر تهران مانند مدرس و چمران در راستای شمالی - جنوبی قرار گرفته‌اند و در واقع ارتباط مناطق شمالی شهر تهران را به مناطق مرکزی تأمین می‌نمایند.

ولی در راستای شرقی - غربی راههای شریانی موجود برای جابجایی وسایل نقلیه و توزیع آن از کارکرد و ظرفیت مناسب برخوردار نمی‌باشند. لذا در این راستا خیابان آرش از شرق به شریعتی و از غرب به مدرس امتداد یافته و کارکرد آن نیز از رده جمع و پخش‌کننده به رده شریانی درجه ۲ جهت جابجایی و عبور هرچه بیشتر وسایل نقلیه تغییر یابد.

جدول ۱.۱.۸. مشخصات فیزیکی و عملکردی پیشنهادی برای معابر

جدول ۱، ۱، ۱. مشخصات فیزیکی و کارکردی پیشنهادی برای محابر																	
نام خیابان	تعداد قطعات			مشخصات فیزیکی خیابان			نقشه و عملکرد			رود همجایان							
	دارای فعالیت	معمول فعالیت	مجموع	پوشه موجود	تعداد خطوط حرکتی در هر جهت	عرض جزیره میانی	چابایی	دسترسی	انجمناسی								
چمران (سوق همت)	۱۲	۹۷	۱۰۹	۲۵	۳	۴	۱	حدائق	۸	تند راه شهری							
				۲۱	۳	۳	۲		تند راه شهری								
حکمی	۱	۱	۲	۲۰	۲	۲	۲	حدائق	۱	شرعی درجه ۱							
حکمی (ونک آفریقا)	۱	۱	۲	۲۰	۲	۲	۲	حدائق	متوسط	شرعی درجه ۱							
رسالت	۳	۳۹	۵۳	۲۵	۲	۲	۵	حدائق	۱	تند راه شهری							
مسیر	۱	۱۹۹	۲۰۸	۲۰	۲	۲	۳	حدائق	۱	تند راه شهری							
نردستان	۱۷	۳۹	۵۶	۳۰	۲	۲	۲	حدائق	۱	تند راه شهری							
مدرس	۱۲	۱۵۰	۱۶۴	۴۰	۲	۲	۱	حدائق	۱	تند راه شهری							
همت	۲۹	۱۱۰	۱۳۹	۲۰	۲	۲	۲	حدائق	۱	تند راه شهری							
آلویا	۹۲	۱۴۵	۲۱۸	۲۰	۲	۲	۲	متوسط	۱	شرعی درجه ۱							
سوق	۱۰۱	۲۷	۱۲۸	۲۵	۲	۲	۲	حدائق	۱	شرعی درجه ۱							
شرعی	۱۲۹	۱۰۲	۲۳۱	۲۰	۱	۲	۱	متوسط	۱	شرعی درجه ۱							
				۲۰	۱	۲	۱	متوسط	۱	شرعی درجه ۱							
ملاصدرا (چمران کرمان)	۵۱	۱۲۳	۱۷۴	۲۰	۱	۲	۱	حدائق	۱	شرعی درجه ۱							
ملاصدرا (ام ونگ کرمان)											۲۰	۱	۲	۱	متوسط	۱	شرعی درجه ۱
میرداماد (ام ونگ شریکی)	۱۲۴	۱۶۷	۲۹۱	۲۰	۱	۲	۱	حدائق	۱	شرعی درجه ۱							
میرداماد (آفریقا - م سار)											۲۵	۲	۲	۲	متوسط	۱	شرعی درجه ۱
میرداماد (ولیمیر - م سار)											۲۵	۲	۲	۲	متوسط	۱	شرعی درجه ۱
ولیمیر (همت - م ونگ)											۲۵	۲	۲	۲	متوسط	۱	شرعی درجه ۱
ولیمیر (ونک چمران)	۸۲	۸۷	۱۶۹	۲۰	۲	۲	۱	حدائق	۱	شرعی درجه ۱							

الف جدول ۱-۸. مشخصات فیزیکی و کارکردی پیشنهادی برای معابر											
نام محلیات	مقدار قطعات			مشخصات فیزیکی محلیات			عرض چتریزه بیتی	نقش و عملکرد			رند خیابان
	درای فعالیت	بدون فعالیت	مجموع	عرض پوسه	تعداد خطوط حرکتی در هر جهت			جابجایی	استرسی	اجتماعی	
استادیوم	۲۰	۱۵	۱۵	۲۵	۲	۲	۱	متوسط	متوسط	حداقل	شرفی درجه ۲
نمایش (سکول - چران)			-	۳۶	۴	۴	۵	حداکثر	-	-	شرفی درجه ۲
نمایش (سکول - گردستان)			-	۳۵	۳	۳	-	حداکثر	متوسط	حداقل	شرفی درجه ۱
نمایش (گردستان - ولیعصر)				۲۰	۳	۴	-	حداکثر	متوسط	متوسط	شرفی درجه ۲
پاسداران	۴۵	۱۹	۱۳۲	۲۳	-	۶	-	متوسط	متوسط	حداکثر	شرفی درجه ۲
بولت	۱۲۷	۱۹۵	۱۶۲	۴۰	۲	۷	-	متوسط	متوسط	متوسط	شرفی درجه ۲
شیخ بهایی (م شیخ بهایی - م غره)	۳۰	۷۵	۱۰۵	۴۰	۴	۳	۹	متوسط	متوسط	متوسط	جمع کننده و توزیع کننده
نوخ بهایی	۳	۷۵	۱۰۵	۴۰	۲	۲	۲	متوسط	متوسط	حداقل	شرفی درجه ۲
ظفر (شرفی - معرس)	۷۴	۱۴۱	۳۰۸	۱۱	۱	۱	-	متوسط	متوسط	متوسط	جمع کننده و توزیع کننده
ظفر (معرس - ولیعصر)				۲۰	-	۴	-	حداکثر	متوسط	متوسط	شرفی درجه ۲
عسلچر	۲	۱۵	۱۹	۲۴	-	۴	-	متوسط	متوسط	متوسط	شرفی درجه ۲
غرفشی	۳	۲۱	۲۹	۱۶	۲	۲	-	متوسط	متوسط	حداقل	شرفی درجه ۲
کافه	۴	۳۹	۴۵	۲۶	۳	۴	۲	حداکثر	متوسط	حداقل	شرفی درجه ۲
کادای	۱۴	۱۰	۲۴	۲۰	۲	۲	-	متوسط	متوسط	حداکثر	شرفی درجه ۲
گلنایی	۲	۴۹	۴۵	۱۶	-	۴	-	متوسط	متوسط	حداقل	شرفی درجه ۲
محلیات آرش (الریقا - شرس)				۳۰	۳	۴	-	متوسط	متوسط	حداقل	شرفی درجه ۲
الختیریه	۵۲	۵۱	۱۰۳	۱۱	۲	-	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
آرشات				۳۹	۲	۳	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
ایسپران		-	-	۱۰		۳	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
افشار	۱	۱۳	۱۴	۱۶	۲	۲	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
آفتاب	۲	۱۴	۱۵	۲۱	۲	۳	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده

ادامه جدول ۱، ۲، ۳ - مشخصات فیزیکی و کلکردی پیشنهادی برای معابر											
نام جایان	تعداد قطعات			مشخصات فیزیکی جایان			عرض جزیره میلی	کثر و عملکرد			رده جایان
	بنون فعالیت	مجموع	عرض پهنه	تعداد خطوط حرکتی در هر جهت	متوسط	چپبیلی		استرسی	اجتماعی		
بلوار شهزاد	۱	۴۱	۲۲	۴۰	۴	۴	۱۲	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
بهرز	۶	۴۱	۲۰	۱۶	۴	۴	-	حدائق	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
پردیس	۹	۲۷	۵۶	۴۰	-	۴	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
پورمشکفی	۳	۶۸	۴۱	۲۱	-	۴	-	حدائق	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
پیوندی	۴	۹۳	۱۷	۱۱	۱	۱	-	حدائق	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
چلما	۱۰	۴۱	۲۴	۱۰	-	۴	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
چهارخودند	۴۶	۱۹	۳۵	۴۳	۴	۴	۶	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
تعلق نوی	-	-	-	۴۰	۴	۴	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
خدا سی	۱۲	۴۵	۴۹	۴۰	-	۴	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
کواچوی	۱	۹	۱۰	۱۰	۱	۱	-	حدائق	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
دانشور	۴	۴۰	۲۲	۱۱	-	۱	-	حدائق	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
ملیری	۱۷	۴۱	۲۱	۴۵	۴	۴	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
موشک	۳۷	۲۷	۳۲	-	-	-	-	حدائق	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
دییلمی	۳۱	۶۸	۱۹	۱۷	۴	۴	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
دینار	۱	۲	۷	۴۱	۴	۴	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
دینان	۱	۲۴	۲۵	۱۷	-	۱	-	حدائق	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
رشد یلمی	-	-	-	۴۱	-	۴	-	متوسط	متوسط	شرفی در ده ۱	جمع کننده و توزیع کننده
راستوان	۱۲	۶۸	۱۲	۲۱	-	-	-	حدائق	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
رهمتی	۵	۱۶	۴۲	۱۳	۱	۱	-	حدائق	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
رویدیل شرفی	-	۴۵	۴۵	۱۰	-	۱	-	حدائق	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده

ادامه جدول ۲، ۳، ۴ - مشخصات لیزریکی و کلرکردی پیشنهادی برای معاین											
نام خیابان	تعداد نقاط			مشخصات لیزریکی خیابان			عرض پهنه	ملک و عملکرد			رود خیابان
	برای فعالیت	بدون فعالیت	مجموع	تعداد خطوط حرکتی در هر جهت	چهارچوب	بسترسی	اجتماعی				
زیبا	۳	۶۱	۶۴	۱۰	۱	۱	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کلنده و توزیع کننده
سازمان پور	۰	۱۶	۱۶	۱۶	۲	۲	-	حداقل	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
سنان	۱۲	۲۰	۳۲	۱۲	-	-	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
سپه	-	-	-	۱۴	۱	۱	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
سپاهان	۰	۱۱	۱۱	۱۴	۱	۱	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
شاهسون	۱	۲۶	۲۸	۲۷	۲	۲	۴	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
شهبه	۰	۲۵	۲۵	۱۶	-	۲	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کلنده و توزیع کننده
شیراز	۲۸	۲۷	۵۵	۲۱	۳	۳	۲	متوسط	متوسط	متوسط	توزیع درجه *
عابدینی	۸	۲۱	۲۹	۱۶	۲	۲	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کلنده و توزیع کننده
گلشنه	۹	۲۹	۳۸	۲۱	۱	۱	-	حداقل	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
فکورین	-	-	-	۱۰	۲	-	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
فرجام	۵	۱۴	۱۸	۲۴	۱	۱	-	حداقل	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
قلندری	۰	۲۱	۲۱	۲۸	-	۲	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
مهرمن	۳	۱۶	۱۹	۲۱	۲	۲	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
فیضیه	۱۵	۲۸	۴۳	۲۱	-	۲	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
کوریان	۱	۲۱	۲۲	۲۲	۲	۲	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
کدوسی	۵	۲۰	۲۵	۱۱	-	۲	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
لاهیجان	۰	۲۷	۲۷	۱۱	۱	۱	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
سجستانی	۹	۴۵	۵۴	۳۰	۲	۲	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده

اداره جدول ۲، ۸، ۹، ۱۰ - مشخصات فیزیکی و کارکردی پیشنهادی برای معابر										
نام خیابان	تعداد قطعات			مشخصات فیزیکی جواربان			نقش و عملکرد			
	درای فعلی	بدون فعالیت	مجموع	عرض پهنه	تعداد خطوط حرکتی در هر جهت	عرض جزیره میانی	چهارچوب	لسترسی	اجتماعی	رده خیابان
مقیم	۲۲	۲۵	۹۱	۹۰	۱	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
مظفریه	۱	۲۴	۳۵	۱۵	۱	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
ناهید	۸	۶۶	۸۵	۲۰	۱	-	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
نفت	۱۳	۱۶	۳۱	۱۴	-	۲	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
هدایت	۱۶	۲۴	۳۵	۱۴	۱	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
وژیری پود	۱۲	۳۰	۴۲	۱۴	۲	-	حداقل	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
ونک	۱۵	۴۶	۸۵	۲۱	۲	-	متوسط	حداکثر	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده
یخچان	۲۰	۶۴	۱۲	۱۰	-	۳	متوسط	متوسط	حداکثر	جمع کننده و توزیع کننده

۱۰.۲ طرح‌های موضعی و موضوعی

۱.۱۰.۲ طرح‌های موضعی و موضوعی منطقه ۳ در جدول و نقشه ۱.۱۰.۲ مشخص شده‌اند اما به نظر این مشاور تعدادی از آنها دارای اهمیت بیشتری هستند که در ذیل گزارش به ترتیب اولویت شرح داده می‌شود:

طرح بهسازی حوزه خدمات فرامنطقه‌ای شمال غربی منطقه

۲.۱۰.۲ مجموعه شهری واقع در شمال غربی منطقه حدود ۵۰۰ هکتار مساحت دارد و پهنه آن از شمال با بزرگراه چمران، از شرق با خیابان ولیعصر، از جنوب با خیابان‌های عطارنیشابوری - آراغات - رشیدیاسمی و از غرب با بزرگراه سنول محدود می‌شود. عمده‌ترین عناصر این مجموعه عبارتند از شهربازی، نمایشگاه بین‌المللی، هتل استقلال، صداوسیما، پارک ملت، بیمارستان قلب، بیمارستان خاتم‌الانبیاء، بیمارستان ولیعصر و مدرسه پرستاری، دانشگاه خواجه‌نصیرالدین طوسی، ورزشگاه آراغات، تأسیسات وزارت نیرو، مجموعه ورزشی جانبازان، قرارگاه ثارالله و مجموعه ورزشی انقلاب.

۳.۱۰.۲ این حوزه خدمات فرامنطقه‌ای، که فارق از هر برنامه و طرحی شکل گرفته، مجموعه یگانه و ویژه‌ای را پدید آورده که پاره‌ای از استخوان‌بندی و مرکز خدمات کلانشهر تهران شمرده می‌شود. این حوزه در چارچوب پهنه‌بندی عملکردی کلانشهر تهران می‌تواند به عنوان «مجموعه شهری» مستقل و مجزا از مناطق محل استقرار خود قلمداد شود. بزرگی اندازه و اهمیت عملکردی عناصر متشکله این حوزه نیز این امر را ایجاب می‌کند.

بروز نابسامانی بواسطه تغییر غیر مجاز کاربری (نظامی به مسکونی)، بازتاب‌های مختل‌کننده (ناشی از فعالیت نمایشگاه بین‌المللی)، احداث بزرگراه (کردستان و نیایش)، ... و نقصان سازوکار حوزه با کلانشهر تهران، علیرغم در بر گرفتن عناصر فراشهری و فراملی بر ضرورت انجام طرح یاد شده به منظور ابقاء حوزه خدمات فرامنطقه‌ای و ساماندهی وضع موجود آن تأکید می‌کند.

طرح ساختاری مرکز جدید کلانشهر تهران

۴.۱۰.۲ محدوده طرح ساختاری ۱۳۵۰ هکتار از اراضی منطقه ۲ را شامل شده و در برگیرنده دو لکه

اراضي عباس آباد و اراضي فرامنطقه اي واقع در شمال غربي منطقه ۳ به انضمام فقرات H شكل محورهاي مجهز شهري «وليعصر - ميرداماد - شريعتي» است. اين فقرات ضمن مرتبط كردن دو لکه نامبرده، ارتباط آنها را با تهران قديم، شميران و ري نيز تسهيل کرده و به نوبه خود معرف جايگاه طرح ساختاري مي باشد. لذا انجام اين مطالعات به منظور پاسخگويي به نيازهاي فزاينده خدمات مرکز کلانشهري، پيشنهاد مي شود. اين مطالعات مي بايست در چارچوب «مطالعات شهرسازي و طراحي شهري تجديد نظر در برنامه توسعه اراضي عباس آباد» که تهيه شده است و «طرح بهسازي حوزه خدمات فرامنطقه اي شمال غربي منطقه ۳»، و «طراحي فقرات H شكل وليعصر - ميرداماد - شريعتي» که پيشنهاد شده اند، انجام شود. (نقشه ۲، ۱۰، ۴)

طراحي شهري محورهاي مجهز شهري

محورهاي مجهز شهري منطقه ۳ که با اجراي طرح هاي شهري مناسب مي توانند از جايگاه و عملکرد بهتري برخوردار شوند عبارتند از:

فقرات H شكل وليعصر - ميرداماد - شريعتي:

(الف) خيابان وليعصر يك محور مجهز شهري و مرتبطکننده مناطق شمالي و جنوبي با منطقه ۳ است. لذا در مقياس فرامنطقه اي پوشش عملکردي دارد. تفريح و گذران اوقات فراغت عمده ترين عملکرد شاخص و هويت بخش اين فضاي شهري در منطقه است. در مراتب بعدي عملکردهاي تجاري و اداري در اين فضاي شهري بارز مي باشند. در مجموع مهمترين عواملی که هويت این فضای شهری را بارز می کنند عبارتند از پارک ملت و واحدهای متعدد پذیرایی و سفرمخانه ای که بر مجاورت با قلمرو خيابان وليعصر را دارند؛

(ب) بولوار ميرداماد يك محور درون منطقه اي است که محورهاي مجهز شهري وليعصر و شريعتي را با يکديگر مرتبط مي کند. اما از آنجا که شأن استخوانبدي کالبدی یافته است فعالیتهای پیرامون آن در مقياس شهري داراي عملکرد شده است؛

(ت) خيابان شريعتي نيز يك محور مجهز شهري و مرتبطکننده مناطق شمالي و جنوبي با منطقه ۳ است. لذا این خيابان نیز در مقياس فرامنطقه اي پوشش عملکردي دارد. فعالیت تجاري عمده ترين عملکرد شاخص و هويت بخش در این فضای شهری است. این هويت در فاصله تقاطع بولوار ميرداماد تا تقاطع خيابان یخچال با استقرار بورس لازم منزل بارز و برجسته شده است.

۶.۱۰.۲ این فقرات جزو میراث تاریخی و محورهای مجهز شهری کلانشهر تهران و نیز استخوان‌بندی منطقه ۳ بوده و با توجه به عملکردهای فرامنطقه‌ای مستقر در آنها، محل مراجعه جمعیت کثیری می‌باشد. لذا به منظور ابقاء محور مجهز شهری، باززنده سازی فضای شهری خیابان، برتری دادن به حضور پیاده نسبت به وسایل نقلیه، و ایجاد فضای شهری در خور شأن این محورها، پروژه طراحی شهری فقرات H شکل ولیعصر - میرداماد - شریعتی به طول تقریبی ۱۱/۵ کیلومتر پیشنهاد می‌شود.

خیابانهای ملاصدرا، آفریقا، ظفر، دولت، پاسداران و شیخ‌بهائی:

(الف) خیابان ملاصدرا به جز در مقاطع زیر عموماً یک گذرگاه ترافیک عبوری است:

(۱) انتهای شرقی خیابان از میدان ونک تا بعد از تقاطع خیابان شاد یک فضای شهری با عملکرد پایانه‌ای است. خطوط اتوبوسرانی و تاکسیرانی راهی منتهی به این پایانه، دسترسی به غرب تهران را تأمین می‌کنند؛

(۲) بخش میانی خیابان از تقاطع خیابان شیراز تا بعد از بیمارستان بقیه‌الله یک فضای شهری با عملکرد تجاری - خدماتی است. این واحد درمانی عمده‌ترین عنصر خدماتی این موقعیت و مولد فضای جمعی پرازدحام است.

(ب) خیابان آفریقا از شریانهای عمده و درونی منطقه ۳ است که راستای آن به مرزهای شمالی و جنوبی منطقه منتهی می‌شود. عملکردهای شاخص و هویت‌بخش در این فضای شهری شامل دو بخش زیر است:

(۱) بخش شمالی از تقاطع تندیس تا قبل از تقاطع بزرگراه صدر که عملکرد خدماتی تجاری لوکس دارد؛

(۲) بخش جنوبی که از جمله بزرگراه آفریقا را نیز شامل می‌شود، صرفاً عملکرد ترافیک عبوری دارد.

(ت) خیابان ظفر (وحید دستگردی) توسط بزرگراه مدرس دوپاره غیرمرتبط شده است. پاره غربی آن (مدخل غربی بزرگراه مدرس تا سمره خیابان ولیعصر) عمدتاً عملکرد گذرگاهی در حوزه مسکونی دارد. اما پاره شرقی آن (مدخل شرقی بزرگراه مدرس تا سمره خیابان شریعتی) علاوه بر عملکرد گذرگاهی، در مقاطع مختلف فضای عملکردی مضاعفی به قرار زیر دارد:

(۱) دو انتهای شرقی و غربی آن پایانه خطوط تاکسیرانی راهی است؛

(۲) غرب مسیل زرگنده و سمراهی خیابان نفت محل استقرار خدمات تجاری است.

واحدهای تجاری مستقر در سمراهی خیابان نفت چندان فعال هستند که عامل مختل کننده رفت و آمد می شوند.

(ث) خیابان دولت (کلاهدوز) در حوزه مسکونی نیمه شرقی منطقه ۳ عملکرد گذرگاهی

دارد. اما ویژگیهای فضایی شهری آن در مقاطع مختلف به شرح زیر است:

(۱) در انتهای شرقی خیابان یک پایانه خطوط تاکسیرانی راهی قرار دارد؛

(۲) پراکنش واحدهای خدماتی در موقعیتهای مختلف خیابان یک فضای شهری با

عملکرد راسه خدمات محلی ایجاد نموده است؛

(۳) در بخش غربی خیابان، فعالیت یک آشپزخانه عرضه غذا (به نام فارسی) عامل

ازحام و مختل کننده رفت و آمد است؛

خیابان دولت همه ساله در ۲۸ صفر میعادگاه تجمع هیئت های است که علامات خود را

از سراسر تهران با وانتبار انتقال داده تا میدان اختیاریه کارنوالی را راه می اندازند.

(ج) خیابان پاسداران که در مرز دو منطقه ۴ و ۳ قرار دارد دارای عملکرد غالب منطقه ای

می باشد، در چند سال اخیر با ساخته شدن برج ها و مجتمع های تجاری مانند برج سفید

گرایش به عملکردهای فرامنطقه ای در آن بیشتر دیده می شود و همین امر موجب جذب

سفر و ترافیک وسایل نقلیه و اختلال حرکت می شود، از طرفی به دلیل قرار گرفتن در

مرز مشترک دو منطقه تحت دو مدیریت جداگانه قرار گرفته و همین موجب برهم

خوردن ساختار کالبدی منطقه شده است؛

(ح) خیابان شیخ بهائی در چند سال اخیر با ساخته شدن میدان شیخ بهائی که دارای عملکرد

تجاری - تفریحی می باشد و ساختمان های تجاری ساخته شده در اطراف میدان و در

طول خیابان در حال رشد می باشد.

۷.۱۰.۲ با توجه به مسائل یاد شده و اهمیت این محور ها که نقش مهمی در منطقه و بخصوص در

جایگاه منطقه در کلانشهر تهران دارند، باید نسبت به طراحی محیط های اطراف آنها اقداماتی

صورت گیرد که بتواند هم پاسخگوی عملکردهای موجود و هم پاسخگوی انتظارات

شهروندان باشد.

طراحی شهری میدان های ونک، شیخ بهائی، مادر،

اختیاریه

۸.۱۰.۲ بارزترین نمونه گره های فضایی جمعی در منطقه ۳ عبارتند از:

(الف) میدان ونك علاوه بر عملکرد ترافیکی عمدتاً دارای فضای شهری پایانه‌ای است. علاوه بر زمین واقع در گوشه شمال غربی میدان (حداصل خیابانهای ملاصدرا و ونك) که کاربری پایانه حمل و نقل عمومی دارد، آستانه تمامی محورهای منتهی به میدان شامل ولیعصر (هم از سوی شمال و هم از سوی جنوب)، جهان کودک، ملاصدرا و ونك محل استقرار پایانه خطوط حمل و نقل عمومی اعم از اتوبوسرانی، مینی بوسرانی و تاکسیرانی راهی است که انجام سفرهای شهری به اقصی نقاط تهران در جهات منتهی به میدان را تأمین می‌کنند. فعالیت‌های پایانه‌ای در موقعیت‌های مذکور ازدحام و اختلال رفت و آمد زیادی را تولید می‌کنند؛

(ب) میدان شیخ بهائی که به تازگی کار ساخت آن به اتمام رسیده و به یکی از بزرگترین میدانی تهران مبدل شده است، یک فضای شهری باز دارای معماری خاص می‌باشد بطوریکه مغازه‌ها و فروشگاه‌هایی در زیرگذر میدان قرار دارند که با رونق گرفتن آنها در آینده می‌توان انتظار رفت و آمدهای زیاد مردم و در نتیجه سرزندگی محیط را داشت؛

(ت) میدان محسنی (مادر) یک فضای شهری باز و میدانگاهی بدون عملکرد ترافیکی متداول میدان است. زیرا رفوژ میانی بولوار میرداماد توسط موانع فیزیکی تا فضای تندیس میانی میدان ادامه یافته است. لذا میدان اختصاصاً به دوربرگردان بولوار میرداماد اختصاص یافته است؛

(ث) میدان اختیاریه دارای عملکردهای محلی است که پتانسیل تبدیل شدن به یک فضای شهری با عملکردهای فراتر را دارد.

هر کدام از این میدان‌ها به لحاظ طراحی شهری دچار مشکلاتی هستند که این امر موجب شده از عملکردهای آنها در حیطه عملشان کاسته شود و لذا احتیاج به طرح‌ها و اقداماتی در جهت بهبود وضعیت دارند.

طراحی شهری مسیل‌های غیاثوند، شهرزاد، زرگنده و نیل

۹.۱۰.۲ راستای عمومی مسیل‌ها در انطباق با سراسیمه عمومی بستر طبیعی تهران، شمالی - جنوبی است. مسیر مسیل‌ها در سازوکار با شیب زمین و موقعیت استقرار زمین‌های بلند، شکل توجیه شده‌ای دارند. بعضی از مسیل‌های منطقه ۳ روباز و بعضی دیگر سرپوشیده‌اند. عمده‌ترین مسیل‌های روباز منطقه ۳ که به عنوان محورهای سبز و دلبزیر حضوری بارز در محیط شهری دارند، در نیمه شرقی منطقه استقرار داشته و عبارتند از:

(الف) مسیل غیاثوند که از اختیاریه می‌گذرد؛

(ب) مسیل شهرزاد که از دروس می‌گذرد؛

(ت) مسیل زرگنده که ادامه رودخانه دربند است و از زرگنده، حسن‌آباد و داودیه می‌گذرد؛

(ث) مسیل نیل که از شمال‌شرقی و شرق اراضی عباس‌آباد می‌گذرد؛

۱۰.۱۰.۲ مسیل‌های منطقه ۳ عمدتاً روباز هستند. اما مقاطعی از مسیر آنها به دلایل زیر سرپوشیده شده‌اند:
(الف) جلوگیری از تخلیه زباله و نخاله که موجب آب‌گرفتگی در پایین‌دست و انتشار آلودگی در محیط می‌شود. همچنین به‌منظور جلوگیری از متعفن و آلوده شدن هوای محیط پیرامون مسیل، زیرا فاضلاب بخشی از اماکن منطقه (بویژه اماکن مجاور مسیل) در مسیل تخلیه می‌شود؛

(ب) احداث بازارچه در بخشی از مسیل زرگنده، بالادست تقاطع بلوار میرداماد.

۱۱.۱۰.۲ آن بخش از بافت‌های اندامواره‌ای منطقه ۳ که در نیمه شرقی منطقه قرار دارند، قلمروهایی ترکیب یافته با مسیل‌های روباز دارند. این وضعیت نقش حیاتی آب در محیط‌های تاریخی منطقه ۳ را گواهی می‌دهد.

۱۲.۱۰.۲ مسیل‌ها اگرچه اصالتاً میراث‌های طبیعی شمرده می‌شوند، اما بواسطه اینکه جاذب تکوین بافت‌های اندامواره‌ای حول خود بوده و در عین حال مرکزیت ارتباطی آنها را داشته‌اند، جزو میراث‌های تاریخی قلمداد می‌شوند. این مجراها که مشجرند، اکنون به مثابه فضاهای دلپذیر شهری در حوزه مسکونی از جایگاه ویژه‌ای دارند. چنانچه تخلیه فاضلاب و زباله و نخاله اماکن در این مسیل‌ها متوقف و کنترل شده و آلودگی‌های محیطی آن برطرف گردد، قطعاً جایگاه شهری برتر و شایسته خود را باز خواهد یافت.

۱۳.۱۰.۲ مسیل‌ها و معابر منطقه ۳ از جمله عوامل منظرساز از نوع "STREET SCAPE" هستند. نوار سبز و پیچ‌وخم محور مجراها از جمله عوامل غنی‌کننده و ایجاد تنوع در این‌گونه منظرهای شهری است و لذا با طراحی شهری مناسب می‌توان آنها را تبدیل به مراکز گردشگری کرد، این امر با توجه به وجود آب می‌تواند با کمترین هزینه صورت گیرد و تنها نیازمند مدیریت صحیح می‌باشد.

جدول شماره ۲. ۱۰. ۱. طرح هاي پیشنهادي

فهرست طرح هاي موضوعي	فهرست طرح هاي موضوعي
تدوين الزامي معموري در زماني مسلح و شييدو، انواع باصتها و بدنه اواح سحراعا (عاجل)	طرح ساختار سوزك حديد كلاشپر تهران - بحث مسطور در منطقه ۳ (عاجل)
بررسی خرابی‌های عمومی و امنیت اقتصادی در منطقه ۳.	توسعه در طرح جامع فرامی‌آباد (در دست انجام)
بررسی نظام تقسیمات شهری منطقه ۳	طرح بهسازی حوزه خدمت فرامانگه‌ای شمال غربی منطقه (عاجل)
بررسی نقش و جایگاه شورای برنده ریزی در تدارک مدیریت شهرداری و توسعه شهری منطقه ۳	توسعه بهسازی و توسعه پایانه‌های مسلمان ده وک، حسن‌آباد و رگه و درب دوم (در دست انجام)
بررسی نحوه مشارکت دادن شهروندان در مدیریت شهرداری منطقه ۳	مطالعه شهری پروژه‌های مدر، مدرس، چمران، بقیع، کزدمان، حقانی و سوله همت و رسالت
بررسی نظام درآمد - هزینه شهرداری منطقه ۳	مطالعه شهری سوره‌های سبزه شهری .
	الف - تفرات H شکل وایمیر - میرداماد - تریضی (عاجل)
	ب - ملاسرا، فریقا، سوز، دولت، پاستور و شیخ بهایی
	مطالعه شهری مسکن‌های یخچون، شهراد، روگنده و بیل
	مطالعه شهری میدان‌های وک، شیخ بهایی، مکر و احتیاج
	توسعه در طرح مسکن‌های ایستگاه‌های S1، T1 و U1 خط ۱ مترو (عاجل)
	طرح مسکن ایستگاهی R1 (در دست انجام)



