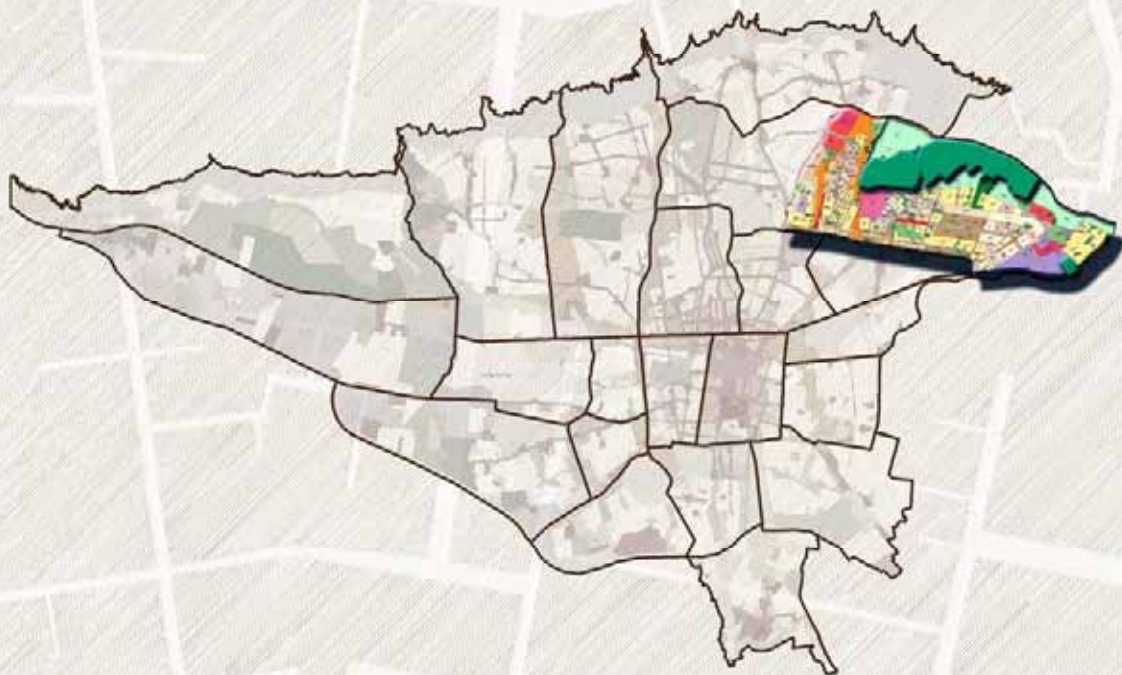


جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

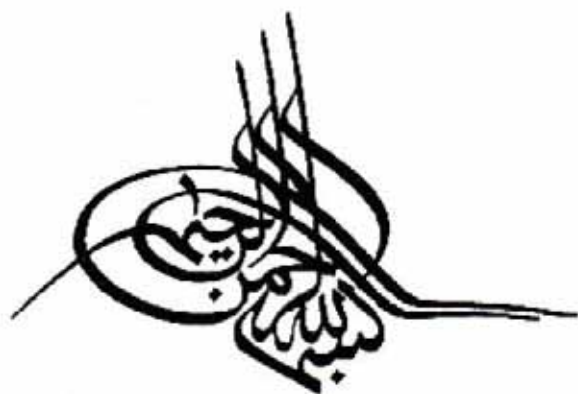


نهاد مدیریت و برنامه ریزی تهیه طرح های توسعه شهری تهران

موضوع گزارش : چکیده نتایج طرح تفصیلی
منطقه ۴ شهرداری تهران



دستگاه بهره بردار : معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران
مشاور مدیریت طرح (عامل چهارم) : مهندسین مشاور پارس بوم
مشاور تهیه کننده طرح : مهندسین مشاور معماری و شهرسازی عرصه



فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه	۱
۱- ویژگی های منطقه (وضعیت موجود)	۱
۱-۱- محدوده (مختصات و وسعت)	۱
۱-۲- جمعیت	۲
۱-۳- تقسیمات (به تفکیک نواحی و محلات بر حسب محدوده، وسعت و جمعیت)	۳
۱-۴- پیشینه کلی تحولات منطقه (محدوده و گسترش کالبدی)	۷
۱-۵- شاخص های اجتماعی _ اقتصادی و فیزیکی معرف منطقه	۹
۱-۶- فرصت و تهدید، نقاط قوت و ضعف (SWOT)	۱۲
۲- جایگاه منطقه در طرح جامع تهران ۱۳۸۵	۱۳
۲-۱- چشم اندازهای طرح جامع و منطقه (مقایسه و مصادیق)	۱۳
۲-۲- اهداف توسعه‌ی طرح جامع و منطقه (مقایسه و مصادیق)	۱۴
۲-۳- راهبردهای توسعه طرح جامع و منطقه (مقایسه و مصادیق)	۱۵
۲-۴- جایگاه منطقه در سازمان فضایی طرح جامع (محورها، مراکز و)	۱۶
۳- الگوی توسعه و سازمان فضایی منطقه	۱۸
۳-۱- الگوی توسعه منطقه و ارکان آن	۱۸
۳-۲- سازمان فضایی منطقه و عناصر اصلی آن	۲۱
۳-۳- الگوی توسعه منطقه در ارتباط با مناطق همجوار	۲۳
۴- شبکه معابر منطقه	۲۴
۴-۱- اصول و مبانی نظام حرکت	۲۴
۴-۲- استخوانبندی و سلسله مراتب شبکه معابر	۲۶
۴-۳- مقایسه شبکه معابر منطقه با شبکه معابر طرح جامع و مناطق همجوار	۳۰
۴-۴- مقایسه شبکه معابر موجود و آتی	۳۱
۴-۵- تاسیسات و تجهیزات حمل و نقل	۳۳
۴-۶- وضعیت سفرهای درون و برون منطقه‌ای	۳۷

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۳۹	۵- پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه
۳۹	۵-۱- مبانی و اصول پهنه بندی
۴۱	۵-۲- ساختار پهنه‌بندی منطقه (پهنه های اصلی تا کد سه رقمی)
۴۵	۵-۳- مقایسه پهنه‌بندی با کاربری‌های موجود
۴۷	۵-۴- اراضی ذخیره توسعه و نوسازی
۴۹	۶- کاربری ها و شیوه استفاده از اراضی
۴۹	۶-۱- جمعیت پذیری پهنه‌ها
۵۰	۶-۲- کاربریهای مهم و غیر قابل تغییر
۵۲	۶-۳- ابنیه تاریخی
۵۳	۶-۴- حرایم مصنوع و طبیعی منطقه
۵۴	۷- خدمات
۵۴	۷-۱- ساختار و سلسله مراتب خدمات (مراکز و محورهای خدماتی)
۵۶	۷-۲- برنامه‌ی تأمین خدمات (به تفکیک سبز و خدمات هفت گانه)
۶۰	۷-۳- بررسی تحقق پذیری سطوح سبز و خدماتی
۶۵	۸- طرح های موضعی
۶۵	۸-۱- عرصه‌های مداخله و ضرورت های آن در منطقه
۶۵	۸-۲- طرح های موضعی طرح جامع در منطقه
۶۵	۸-۳- طرح های موضعی و موضوعی پیشنهادی منطقه
۶۹	۸-۴- مشخصات طرح های موضعی منطقه
۷۰	۸-۵- شناسنامه طرح های موضعی منطقه
۷۴	۹- بافت های فرسوده
۷۴	۹-۱- مبانی و معیارهای تعیین محدوده بافت های فرسوده
۷۴	۹-۲- محدوده بافت‌های فرسوده
۸۳	۹-۳- راهبردهای مداخله در بافت فرسوده
۸۵	۹-۴- اولویت ها و راهبردهای پیشنهادی مداخله

فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول شماره (۱)- جمعیت و رشد متوسط سالیانه جمعیت منطقه ۴ و شهر تهران	۲
جدول شماره (۲)- بررسی وضعیت جمعیت موجود و بارگذاری جمعیتی منطقه	۲
جدول شماره (۳)- مشخصات محلات ملاک عمل شهرداری (وضع موجود)	۳
جدول شماره (۴)- مشخصات نواحی ملاک عمل شهرداری (وضع موجود)	۴
جدول شماره (۵)- مشخصات محلات پیشنهادی	۶
جدول شماره (۶)- مشخصات نواحی پیشنهادی	۷
جدول شماره (۷)- شاخص‌های اصلی معرف منطقه (در مقایسه با شهر تهران)	۱۱
جدول شماره (۸)- ارکان الگوی توسعه منطقه ۴	۱۹
جدول شماره (۹)- چارچوب برنامه توسعه منطقه چهار	۲۰
جدول شماره (۱۰)- سلسله مراتب شبکه معابر	۲۹
جدول شماره (۱۱)- سطوح و نسبت اراضی اختصاص یافته به شبکه معابر و تأسیسات حمل و نقل	۳۱
جدول شماره (۱۲)- طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی زمین به تفکیک کدهای دو رقمی و سه رقمی	۴۱
جدول شماره (۱۳)- سطوح و درصد پهنه‌های طرح تفصیلی منطقه ۴ و پیشنهادی طرح جامع	۴۲
جدول شماره (۱۴)- مشخصات موجود پهنه‌ها	۴۳
جدول شماره (۱۵)- سطوح و سرانه کاربری ها	۴۵
جدول شماره (۱۶)- مقایسه سطوح کاربری ها در پهنه‌ها	۴۶
جدول شماره (۱۷)- سطوح اراضی ذخیره	۴۷
جدول شماره (۱۸)- مراکز خدماتی غیرقابل تغییر منطقه	۵۰
جدول شماره (۱۹)- محدوده‌های تاریخی و حرایم آنها به تفکیک ثبت شده (بدون حرم و دارای حریم) ثبت نشده (اما محرز شده) پیشنهادی	۵۲
جدول شماره (۲۰)- نحوه تأمین کمبود خدمات سطوح سبز	۵۶
جدول شماره (۲۱)- نحوه تأمین کمبود خدمات هفت گانه	۵۶
جدول شماره (۲۲)- فضای سبز موجود، مورد نیاز، کمبود و تحقق یافته	۵۷
جدول شماره (۲۳)- سطوح خدمات هفتگانه موجود، مورد نیاز، کمبود در سلسله مراتب خدماتی	۵۷
جدول شماره (۲۴)- سطوح و سرانه خدمات هفت گانه موجود، مصوب ملاک عمل، استاندارد، کمبود	۵۷
جدول شماره (۲۵)- سطوح مورد نیاز و کمبود فضای سبز به تفکیک محلات	۵۸
جدول شماره (۲۶)- سطوح مورد نیاز و کمبود خدمات پایه هفت گانه به تفکیک محلات	۵۹
جدول شماره (۲۷)- تحقق پذیری سطوح هفت گانه خدمات	۶۰
جدول شماره (۲۸)- طرح های موضعی	۶۸
جدول شماره (۲۹)- مساحت معابر در هریک از پهنه‌های مداخله و نسبت بین مساحت پهنه به راه	۷۸
جدول شماره (۳۰)- سطوح بافت فرسوده مصوب شورای عالی در منطقه ۴	۸۱
جدول شماره (۳۱)- مشخصات بافت های فرسوده منطقه	۸۲
جدول شماره (۳۲)- اولویت بندی مداخله در بافت فرسوده در مبنای سه شاخص	۸۶
جدول شماره (۳۳)- شاخص های پیشنهادی بافت های فرسوده منطقه	۸۶

فهرست نقشه‌ها

عنوان	صفحه
نقشه شماره (۱) - موقعیت منطقه چهار در شهر تهران	۱
نقشه شماره (۲) - محدوده منطقه چهار	۱
نقشه شماره (۳) - محلات و نواحی ملاک عمل شهرداری	۴
نقشه شماره (۴) - محلات و نواحی پیشنهادی	۵
نقشه شماره (۵) - سیر تحولات کالبدی منطقه	۹
نقشه شماره (۶) - جایگاه منطقه ۴ در سازمان فضایی طرح جامع تهران	۱۶
نقشه شماره (۷) - موقعیت منطقه نسبت به دروازه‌های شهر تهران در طرح جامع	۱۷
نقشه شماره (۸) - ساختار فضایی منطقه	۲۲
نقشه شماره (۹) - شبکه معابر موجود منطقه	۲۴
نقشه شماره (۱۰) - شبکه معابر پیشنهادی	۲۸
نقشه شماره (۱۱) - شبکه معابر منطقه با شبکه معابر طرح جامع و مناطق همجوار	۳۰
نقشه شماره (۱۲) - مقایسه شبکه موجود و آتی	۳۲
نقشه شماره (۱۳) - شبکه معابر و نقاط نیازمند پارکینگ در سطح منطقه	۳۴
نقشه شماره (۱۴) - شبکه ریلی و ایستگاه‌های موجود و آتی تهرانی	۳۶
نقشه شماره (۱۵) - شبکه حمل و نقل سریع همگانی موجود، مصوب و پیشنهادی مشاور	۳۷
نقشه شماره (۱۶) - ساختار پهنه‌بندی منطقه در طرح جامع	۴۰
نقشه شماره (۱۷) - پهنه بندی پیشنهادی	۴۴
نقشه شماره (۱۸) - نقشه پراکنش فعالیت های کارگاهی	۴۵
نقشه شماره (۱۹) - اراضی ذخیره توسعه نوسازی	۴۸
نقشه شماره (۲۰) - کاربریهای مهم و غیرقابل تغییر	۵۱
نقشه شماره (۲۱) - ابنیه تاریخی منطقه	۵۲
نقشه شماره (۲۲) - حرایم مصنوع و طبیعی	۵۳
نقشه شماره (۲۳) - مراکز و محورهای خدماتی سلسله مراتب و سبز منطقه	۵۵
نقشه شماره (۲۴) - کاربریهای تحقق یافته، طرح مصوب ملاک عمل	۶۱
نقشه شماره (۲۵) - کاربریهای تحقق نیافته، طرح مصوب ملاک عمل	۶۲
نقشه شماره (۲۶) - موقعیت تأسیسات و تجهیزات در سطح منطقه	۶۳
نقشه شماره (۲۷) - سلسله مراتب سطوح سبز	۶۴
نقشه شماره (۲۸) - طرح های موضعی پیشنهادی	۶۴/۱
نقشه شماره (۲۹) - بافت فرسوده براساس شاخص نوع اول	۷۵
نقشه شماره (۳۰) - بافت فرسوده براساس شاخص دوم	۷۶
نقشه شماره (۳۱) - محدوده پهنه های فرسوده براساس شاخص سوم	۷۷
نقشه شماره (۳۲) - محدوده بافت فرسوده مصوب شورای عالی و تلفیق سه شاخص شورای عالی معماری و شهرسازی	۷۹
نقشه شماره (۳۳) - محدوده بافت فرسوده مصوب شورای عالی	۸۰
نقشه شماره (۳۴) - اولویت بندی بافت فرسوده	۸۷

مقدمه

فرایند تهیه طرح تفصیلی مناطق شهر تهران، در چند حلقه مطالعاتی و عملیاتی تنظیم و انجام شده است. شناخت مسایل منطقه، تدوین چشم‌انداز و الگوی توسعه منطقه و ارائه اسناد ۱/۱۰۰۰۰ طرح تفصیلی منطقه، تصویب طرح تفصیلی در کمیسیون ماده ۵ و در نهایت ارائه اسناد ۱/۲۰۰۰، تمام این مراحل در بستر طرح جامع و رابطه تعاملی با آن شکل گرفته و تکوین یافته‌اند. لذا پیشنهادات ارائه شده ضمن پاسخ به ضرورت‌ها و الزامات منطقه‌ای، با اسناد طرح جامع نیز انطباق دارند. این گزارش به مطالعات طرح تفصیلی در چهارچوب مصوب کمیسیون ماده ۵ می‌پردازد.

۱- ویژگی‌های منطقه (وضعیت موجود)

۱-۱- محدوده (مختصات و وسعت)

منطقه ۴ شهرداری تهران در شمال شرقی تهران واقع گردیده است. مساحت این منطقه در شرایط فعلی ۶۱۷۱ هکتار است و جمعیتی بالغ بر ۸۴۴۹۴۶ نفر را در خود جای داده است. منطقه از قسمت غرب به خیابان پاسداران و شریعتی، از جنوب به بزرگراه رسالت، از شرق به جاده تلو و از شمال به بزرگراه بابایی محدود می‌گردد. این منطقه از شرق به حریم شمال شرق تهران، از جنوب به مناطق ۷، ۸ و ۱۳، از شرق به منطقه ۳ و از شمال به منطقه ۱ و حریم شمال شرق منتهی می‌گردد.



نقشه شماره (۲)- محدوده منطقه چهار



نقشه شماره (۱)- موقعیت منطقه چهار در شهر تهران

۱-۲- جمعیت

جمعیت منطقه در سال ۱۳۸۱، براساس آمار پروانه‌های ساختمانی صادره طی سالهای ۸۱-۱۳۷۵ و با جدا شدن قسمتی از محدوده شمالی منطقه ۴ که در مطالعات الگوی توسعه لحاظ گردیده بود، در حدود ۸۴۴۹۴۶ نفر برآورد گردیده است، در حالیکه این منطقه در سال ۱۳۷۵ رقمی بالغ بر ۶۱۹۹۲۷ نفر را به خود اختصاص داده بود. رشد سالانه جمعیت طی سالهای ۶۵ الی ۷۵ در کل محدوده منطقه ۴، معادل ۳/۳ درصد و طی سالهای ۷۵ - ۸۱ معادل ۵/۳ درصد بوده است که این نرخ رشد برای شهر تهران طی سالهای ۷۵ - ۱۳۶۵ معادل ۱/۱ درصد و طی سالهای ۸۱ - ۱۳۷۵ برابر با ۱/۶ درصد بوده است. همانگونه که ملاحظه می‌شود، نرخ رشد بالای جمعیت در طی این سالها در منطقه ۴، بیانگر جذب بالای مهاجران ورودی و جمعیت‌پذیری منطقه می‌باشد. بیشترین مهاجران وارد شده به منطقه ۴ به ترتیب حجم از تهران، خراسان، آذربایجان شرقی، اصفهان و مازندران بوده‌اند که کانونهای عمده مهاجرفرستی به این منطقه شناسایی شده‌اند.

جدول شماره (۱)- جمعیت و رشد متوسط سالیانه جمعیت منطقه ۴ و شهر تهران

محدوده	جمعیت			رشد متوسط سالیانه جمعیت (درصد)	
	سال ۱۳۶۵	سال ۱۳۷۵	سال ۱۳۸۱	۷۵-۱۳۶۵	۸۱-۱۳۷۵
منطقه ۴	۴۷۹۵۱۲	۶۱۹۹۲۷	۸۴۴۹۴۶	۳/۳	۵/۳
شهر تهران	۶۰۴۲۵۸۴	۶۷۵۸۸۴۵	۷۴۵۰۲۰۰	۱/۱	۱/۶

مقایسه ساختار جمعیتی منطقه ۴ با شهر تهران حاکی از آن است که سهم کل جمعیت منطقه ۴ به کل شهر تهران معادل ۹/۳۵ درصد است. بعد متوسط خانوار که در شهر تهران، در خانوارهای معمولی برابر ۴/۰۱ نفر است در منطقه ۴ برابر ۴/۱۸ نفر است که بالا بودن آن مربوط به جوانی جمعیت و بالا بودن سهم جمعیت میان سال در این منطقه است.

جدول شماره (۲)- بررسی وضعیت جمعیت موجود و بارگذاری جمعیتی منطقه

سیاست کلی جمعیت پذیری منطقه	تفاوت جمعیت میان موجود و پیشنهادهی	جمعیت پیشنهادی مشاور (نفر)			تراکم ناخالص جمعیتی (نفر در هکتار)	جمعیت موجود (نفر)		
		بهره‌ور	شاغل	ساکن		بهره‌ور	شاغل	ساکن
افزایش نسبتاً بالا	۸۷۰۵۴	۶۰۰,۰۰۰	۲۲۱۷۰۰	۹۳۲۰۰۰	۹۲۰,۰۰۰	۱۳۷	۱۴۷۷۹۲	۸۴۴۹۴۶

۳-۱- تقسیمات (به تفکیک نواحی و محلات بر حسب محدوده، وسعت و جمعیت)

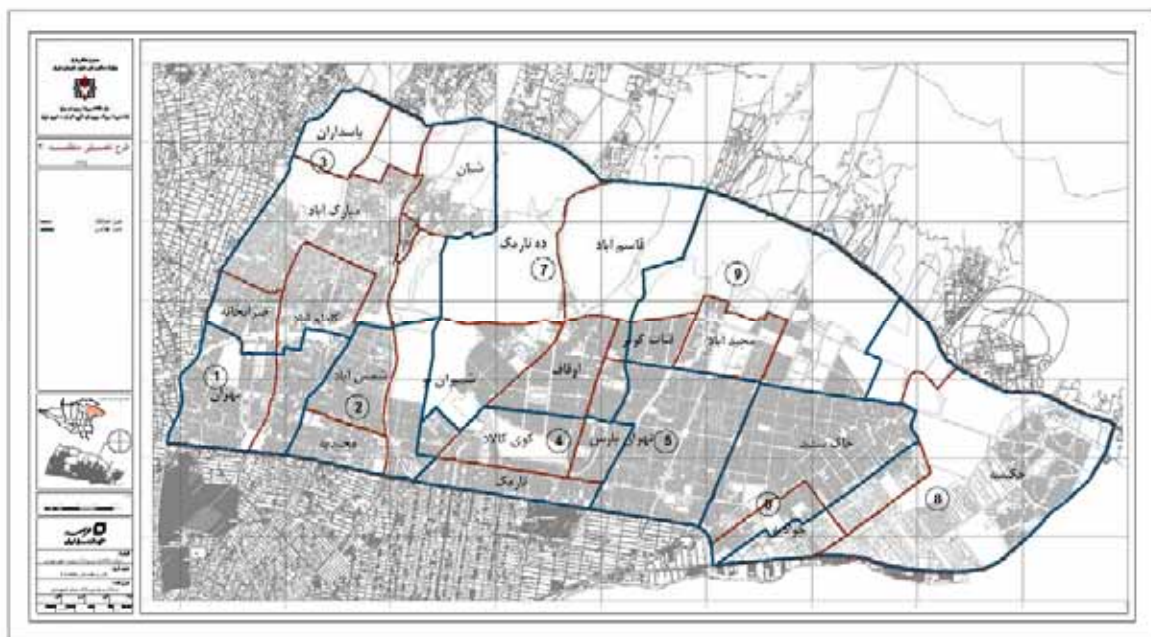
منطقه چهار شهرداری تهران در حال حاضر از ۹ ناحیه و ۲۲ محله شورایاری تشکیل شده است؛ که در طرح پیشنهادی منطقه به ۱۶ ناحیه و ۴۷ محله تغییر می‌یابد. متوسط مساحت محلات در وضع موجود ۲۸۰,۵ هکتار و در مرزهای پیشنهادی ۱۲۸,۵ هکتار است. متوسط جمعیت محلات در وضع موجود ۳۹۷۹۹ و در مرزهای پیشنهادی ۱۹۴۱۷ نفر است.

جدول شماره (۳)- مشخصات محلات ملاک عمل شهرداری (وضع موجود)

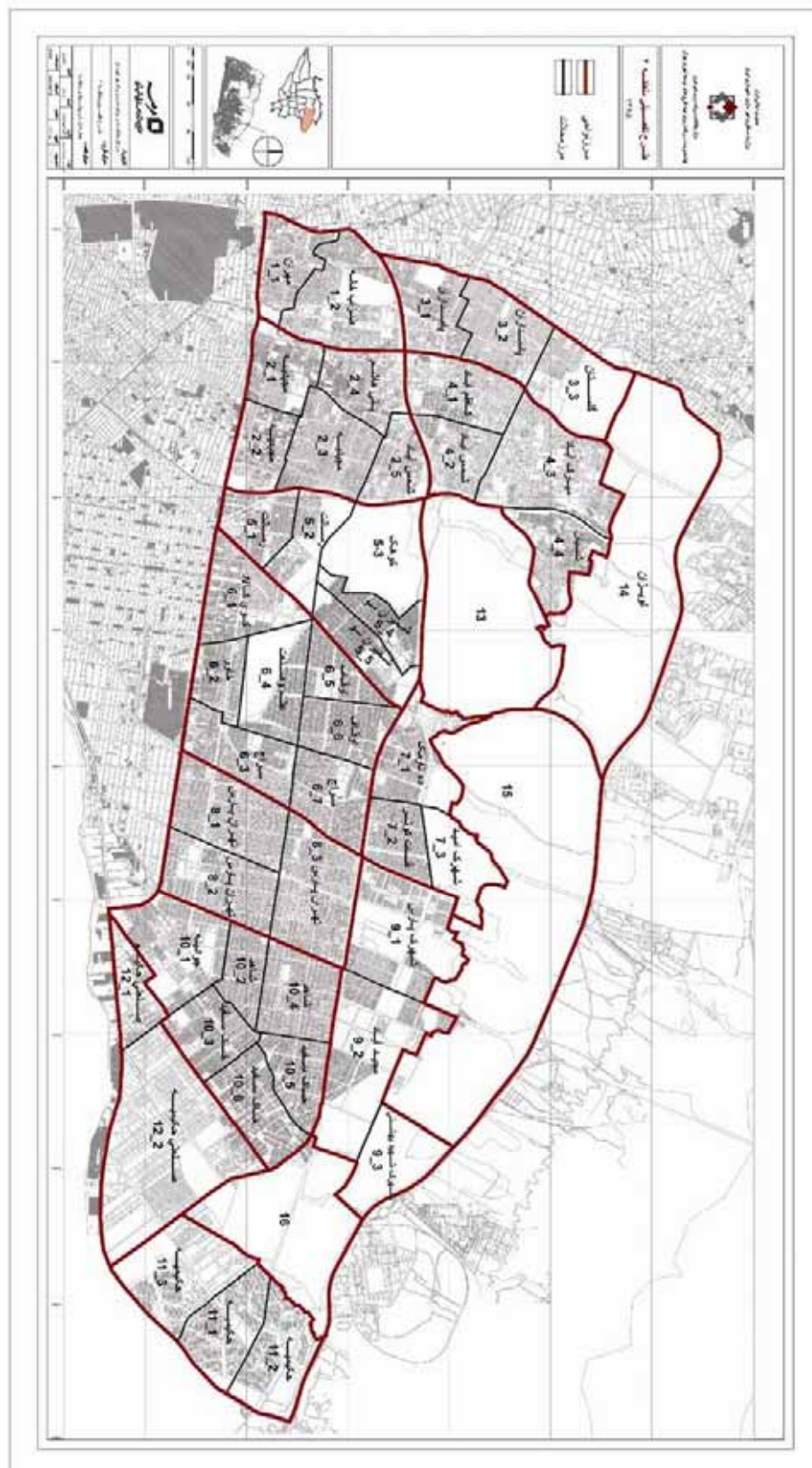
تراکم ناخالص جمعیتی	وسعت (هکتار)	جمعیت محله (نفر)	محلات موجود	نواحی موجود
۱۵۳,۵	۲۸۰,۶	۴۳۰۶۹	کاظم آباد	۱
۸۹,۸	۲۱۷,۳	۱۹۵۲۱	مهران	
۲۵۱,۸	۱۴۹,۶	۳۷۶۶۵	شمس آباد	۲
۳۰۶,۷	۹۵,۹	۲۹۴۰۶	مجیدیه	
۳۳,۱	۷۴۴,۹	۲۴۶۲۸	لویزان	
۲۳۰,۳	۹۴,۶	۲۱۷۷۹	ضرابخانه	۳
۴۴,۰	۳۶۱,۲	۱۵۹۰۴	مبارک آباد	
۸۶,۳	۱۸۵,۱	۱۵۹۸۵	شیان	
۸۵,۵	۱۹۶,۴	۱۶۷۸۳	پاسداران	
۶۰۰,۶	۱۴,۲	۸۵۰۰	شهرک ولیعصر	
۴۲۸,۲	۱۱۳,۶	۴۸۶۲۷	نارمک	۴
۲۴۰,۳	۱۵۹,۹	۳۸۴۲۵	کالاد	
۱۷۵,۰	۵۰۶,۶	۸۸۶۲۵	تهرانپارس	۵
۲۹۴,۶	۴۹۷,۸	۱۴۶۶۶۶	خاک سفید	۶
۱۰۴,۰	۳۵۹,۳	۳۷۳۸۰	قاسم آباد	۷
۲۱۱,۵	۳۷۶,۳	۷۹۶۰۵	شمیران نو	
۱۶۶,۲	۱۶۱,۶	۲۶۸۵۸	اوقاف	
۷۲,۱	۵۳۱,۵	۳۸۳۲۳	ده نارمک	
۷۱,۸	۷۵۷,۶	۵۴۳۸۳	حکیمیه	۸
۱۰۲,۸	۱۴۹,۹	۱۵۴۰۶	جوادیه	
۱۶۲,۶	۱۳۹,۳	۲۲۶۴۶	مجید آباد	۹
۵۷۹,۹	۷۸,۳	۴۵۴۰۲	قنات کوثر	
۲۰۴,۱	۲۸۰,۵	۳۹۷۹۹	—	میانگین
—	۶۱۷۱,۳	۸۷۵۵۸۶	—	مجموع

جدول شماره (۴) - مشخصات نواحی ملاک عمل شهرداری (وضع موجود)

نواحی موجود	جمعیت ناحیه (نفر)	وسعت (هکتار)	تراکم ناخالص جمعیتی
ناحیه ۱	۶۲۵۹۰	۴۹۷,۹	۱۲۵/۷
ناحیه ۲	۹۱۶۹۹	۹۹۰,۳	۹۲/۶
ناحیه ۳	۷۸۹۵۱	۸۵۱,۴	۹۲/۷
ناحیه ۴	۸۷۰۵۲	۲۷۳,۴	۳۱۸/۴
ناحیه ۵	۸۸۶۵۲	۵۰۶,۶	۱۷۵/۰
ناحیه ۶	۱۴۶۶۶۶	۴۹۷,۸	۲۹۴/۶
ناحیه ۷	۱۸۲۱۶۶	۱۴۲۸,۷	۱۲۷/۵
ناحیه ۸	۶۹۷۸۹	۹۰۷,۵	۷۶/۹
ناحیه ۹	۶۸۰۴۸	۲۱۷,۶	۳۱۲/۸
میانگین	۹۷۲۹۰	۶۸۵/۷	۱۷۹/۶
جمع منطقه	۸۷۵۵۸۶	۶۱۷۱,۳	-



نقشه شماره (۳) - محلات و نواحی ملاک عمل شهرداری



نقشه شماره (۴) - محلات و نواحی پیشنهادی

جدول شماره (۵)- مشخصات محلات پیشنهادی

نام محله	نام ناحیه	مساحت (هکتار)	جمعیت سال ۱۳۷۵	جمعیت سال ۱۳۸۱	جمعیت سال ۱۴۰۰	جمعیت اضافه شده	جمعیت در پهنه
۱_۱	۱	۷۳,۰۲	۱۱۲۵۵	۱۹۲۵۰	۱۹۲۵۰	۰	۱۸۲۳۳
۲_۱	۱	۱۴۴,۲۹	۱۳۶۱۷	۳۳۱۹۰	۳۳۱۹۰	۰	۲۹۸۴۶
۱_۲	۲	۷۵,۱۹	۱۴۴۰۸	۱۵۹۹۸	۲۱۰۰۰	۵۰۰۲	۲۴۳۳۴
۲_۲	۲	۶۷,۱۴	۱۳۷۲۲	۱۵۰۷۳	۱۸۰۰۰	۲۹۲۷	۱۸۶۹۹
۳_۲	۲	۱۰۲,۴۸	۱۸۶۵۶	۲۱۵۱۷	۲۱۵۱۷	۰	۲۵۰۰۰
۴_۲	۲	۷۷,۹۰	۱۳۲۸۹	۱۴۸۷۸	۱۸۰۰۰	۳۱۲۲	۱۹۶۶۳
۵_۲	۲	۶۱,۴۱	۶۳۶۰	۶۹۱۶	۱۵۰۰۰	۸۰۸۴	۱۶۰۱۵
۱_۳	۳	۸۵,۶۳	۹۰۵۲	۱۵۵۶۶	۱۶۰۰۰	۴۳۴	۱۶۴۴۳
۲_۳	۳	۹۰,۶۴	۶۶۹۱	۱۱۹۳۸	۱۲۰۰۰	۶۲	۱۲۰۰۰
۳_۳	۳	۱۰۰,۸۹	۷۲۸۹	۱۳۶۲۲	۱۰۱۲۲	۳۵۰۰۰	۱۰۰۰۰
۱_۴	۴	۹۵,۳۶	۹۹۱۴	۱۱۲۴۲	۱۸۰۰۰	۶۷۵۸	۱۸۰۰۰
۲_۴	۴	۶۷,۹۰	۹۰۸۰	۹۹۱۶	۱۵۰۰۰	۵۰۸۴	۱۵۸۶۲
۳_۴	۴	۱۵۷,۸۵	۱۳۶۸۰	۱۵۴۳۳	۲۵۴۳۳	۱۰۰۰۰	۲۳۶۱۰
۴_۴	۴	۸۲,۲۸	۱۰۳۳۶	۲۴۳۷۲	۲۴۳۷۲	۰	۲۱۷۵۸
۱_۵	۵	۶۲,۹۷	۱۰۵۶۸	۱۲۵۵۸	۱۸۰۰۰	۵۴۴۲	۱۸۲۳۶
۲_۵	۵	۷۰,۹۵	۹۱۰۳	۱۱۲۹۲	۱۱۲۹۲	۰	۱۰۵۹۱
۳-۵	۵	۱۲۱,۹۶	۲۵۷۶	۳۰۴۹	۰	۳۰۴۹-	۰
۴_۵	۵	۵۵,۱۵	۲۰۴۳۶	۲۲۰۴۵	۲۲۰۴۵	۰	۱۸۴۷۹
۵_۵	۵	۶۴,۷۹	۱۳۱۶۶	۱۸۲۰۸	۲۱۰۰۰	۲۷۹۲	۲۱۰۰۰
۱_۶	۶	۱۰۰,۱۸	۱۸۷۲۳	۲۴۲۹۴	۲۴۰۰۰	۲۹۴-	۲۶۵۳۷
۲_۶	۶	۵۰,۳۲	۱۳۲۳۱	۱۵۲۱۱	۱۶۰۰۰	۷۸۹	۲۲۹۷۸
۳_۶	۶	۸۸,۱۲	۱۵۳۹۴	۱۹۵۷۲	۱۹۵۷۲	۰	۲۰۰۰۰
۴_۶	۶	۹۵,۰۴	۱۳۳۲۲	۱۷۳۰۲	۱۷۳۰۲	۰	۱۸۰۰۰
۵_۶	۶	۵۰,۵۷	۹۰۶۷	۹۸۲۴	۱۱۰۰۰	۱۱۷۶	۱۱۰۰۰
۶_۶	۶	۷۱,۱۶	۱۹۷۸۵	۲۲۱۵۱	۲۲۱۵۱	۰	۲۹۳۶۳
۷_۶	۶	۸۴,۶۶	۱۷۱۱۳	۱۹۴۷۹	۱۹۴۷۹	۰	۲۰۰۰۰
۱_۷	۷	۱۰۰,۲۴	۱۳۲۳۶	۱۹۴۸۲	۲۱۰۰۰	۱۵۱۸	۲۰۰۰۰
۲_۷	۷	۶۱,۹۷	۲۱۱۲۹	۳۴۷۷۹	۱۸۵۰۰	۲۲۳۱	۲۷۷۵۶
۳_۷	۷	۷۳,۲۸	۰	۰	۱۸۵۰۰	۰	۰
۱_۸	۸	۱۱۷,۸۰	۱۹۶۶۳	۲۶۵۶۶	۲۶۵۶۶	۰	۲۷۰۰۰
۲_۸	۸	۱۰۸,۳۲	۱۷۴۴۱	۲۳۲۶۵	۲۳۲۶۵	۰	۲۴۰۰۰
۳_۸	۸	۱۳۶,۶۶	۲۱۲۹۹	۳۰۱۴۴	۳۰۱۴۴	۰	۳۰۰۰۰
۱_۹	۹	۱۶۲,۳۴	۱۲۸۰۲	۲۱۳۳۳	۲۶۰۰۰	۴۶۶۷	۲۸۰۰۰
۲_۹	۹	۱۸۰,۴۹	۱۶۰۱۸	۲۸۶۹۱	۳۳۰۰۰	۴۳۰۹	۲۵۲۸۳
۳_۹	۹	۹۲,۵۷	۷	۱۵۰۰۰	۲۳۰۰۰	۸۰۰۰	۲۳۰۰۰
۱_۱۰	۱۰	۱۲۱,۷۱	۱۵۷۲۰	۲۰۸۷۳	۲۰۸۷۳	۰	۲۱۷۰۴
۲_۱۰	۱۰	۴۹,۵۲	۱۱۲۶۴	۱۲۸۱۰	۱۲۸۱۰	۰	۱۳۰۰۰
۳_۱۰	۱۰	۷۱,۵۹	۲۱۱۶۵	۲۵۲۸۸	۲۵۲۸۸	۰	۲۰۴۵۸
۴_۱۰	۱۰	۹۰,۷۱	۲۰۵۳۱	۲۵۶۸۴	۲۵۶۸۴	۰	۲۶۰۰۰
۵_۱۰	۱۰	۶۳,۳۱	۱۸۳۹۵	۲۱۷۴۴	۲۱۷۴۴	۰	۱۸۳۷۵
۶_۱۰	۱۰	۸۶,۴۷	۲۴۳۳۴	۳۰۰۰۲	۳۰۰۰۲	۰	۲۵۸۲۴
۱_۱۱	۱۱	۹۰,۹۰	۲۲۸۳۱	۳۸۰۵۷	۲۰۵۳۳	۱۷۵۲۴-	۴۳۵۶۷
۲_۱۱	۱۱	۱۰۲,۲۹	۹۷۳۰	۱۳۹۳۳	۲۵۰۰۰	۱۱۰۶۷	۲۷۵۰۰
۳_۱۱	۱۱	۱۳۰,۵۸	۳۳۸۶	۳۴۸۳	۲۱۰۰۱	۱۷۵۱۸	-
۱_۱۲	۱۲	۵۶,۵۹	۴۷۰۸	۵۴۸۱	۵۴۸۱	۰	۵۴۸۱
۲_۱۲	۱۲	۳۰۶,۰۸	۴۲۷۱	۴۴۰۰	۴۴۰۰	۰	۴۴۰۰
۱۳	۱۳	۳۴۳,۶۳	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰-	۰
۱۴	۱۴	۴۸۹,۷۲	۱۵۹۹۹	۱۵۹۹۹	۲۷۰۰۰	۱۱۰۰۱	۲۵۰۰۰
۱۵	۱۵	۷۰۳,۴۲	۳۸۸۵	۳۸۸۵	۰	۳۸۸۵-	۰
۱۶	۱۶	۲۳۳,۴۲	۰	۰	۳۴۸۳	۳۴۸۳	۰
میانگین	-	۱۲۳,۴۲۱	۱۳۶۵۲	۱۷۲۴۴	۱۸۶۴۰	۱۳۹۶	-
مجموع	-	۶۱۷۱,۳۰	۶۱۹۹۲۷	۸۴۴۹۴۶	۹۳۲۰۰۰	۸۷۰۵۴	۹۳۲۰۰۰

جدول شماره (۶) - مشخصات نواحی پیشنهادی

نام ناحیه	مساحت (هکتار)	جمعیت سال ۱۳۷۵	جمعیت سال ۱۳۸۱	جمعیت سال ۱۴۰۰	جمعیت اضافه شده	جمعیت در پهنه
۱	۲۱۷,۳۲	۲۴۸۷۲	۵۲۴۴۰	۵۲۴۴۰	۰	۴۸۰۷۹
۲	۳۸۴,۱۲	۶۶۴۳۵	۷۴۳۸۲	۹۳۵۱۷	۱۹۱۳۵	۱۰۳۷۱۱
۳	۲۷۷,۱۷	۲۳۰۳۲	۴۱۱۲۶	۳۸۱۲۲	۲۴۹۶	۳۸۴۴۳
۴	۴۰۳,۳۲	۴۲۰۱۰	۶۰۹۶۳	۸۲۸۰۵	۲۱۸۴۲	۷۹۲۳۰
۵	۳۷۵,۸۴	۵۸۹۹۹	۶۷۱۵۲	۷۲۳۳۷	۵۱۸۵	۶۸۳۱۱
۶	۵۴۰,۰۸	۱۰۶۶۲۵	۱۲۷۸۳۳	۱۲۹۵۰۴	۱۶۷۱	۱۴۷۸۷۸
۷	۲۳۵,۵۰	۳۴۳۵۵	۵۴۲۶۱	۵۸۰۰۰	۳۷۳۹	۵۷۷۵۶
۸	۳۶۲,۳۹	۵۸۴۰۳	۷۹۹۷۵	۷۹۹۷۵	۰	۸۱۰۰۰
۹	۴۳۵,۴۱	۲۸۸۲۷	۶۵۰۲۴	۸۲۰۰۰	۱۶۹۷۶	۷۶۲۸۳
۱۰	۴۸۳,۳۴	۱۱۱۴۰۹	۱۳۶۴۰۲	۱۳۶۴۰۲	۰	۱۲۵۳۶۱
۱۱	۳۲۳,۷۸	۳۲۵۶۱	۵۱۹۹۰	۶۶۵۳۴	۱۴۵۴۴	۷۱۰۶۷
۱۲	۳۶۲,۶۷	۸۹۷۹	۹۸۸۱	۹۸۸۱	۰	۹۸۸۱
۱۳	۳۴۳,۶۳	۱۵۰	۲۴۷	۰	۱۵۰-	۰
۱۴	۴۸۹,۷۲	۱۵۹۹۹	۱۵۹۹۹	۲۷۰۰۰	۱۱۰۰۱	۲۵۰۰۰
۱۵	۷۰۳,۴۲	۳۸۸۵	۳۸۸۵	۰	۳۸۸۵-	۰
۱۶	۲۳۳,۴۲	۳۳۸۶	۳۳۸۶	۳۴۸۳	۰	۰
میانگین	۳۸۵,۶۹	۳۸۷۴۵	۵۲۸۰۹	۵۸۲۵۰	-	-
مجموع	۶۱۷۱,۳۰	۶۱۹۹۲۷	۸۴۴۹۴۶	۹۳۲۰۰۰	۸۷۰۵۴	۹۳۲۰۰۰

۴-۱- پیشینه کلی تحولات منطقه (محدوده و گسترش کالبدی)

در طی سالهای بین ۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰، سالهای سلطنت رضا شاه، بخش عمده‌ای از اراضی منطقه تحت تصرف مراکز نظامی و کارخانجات وابسته به آنها درآمد و به تدریج ساخت و سازهای بسیاری در آنها صورت گرفت.

اولین اقدام شهر سازی صورت گرفته در این منطقه ادامه طرح نارمک می‌باشد که بعدها با احداث اتوبان رسالت به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم می‌شود. پس از آن طراحی و احداث مجموعه مسکونی نارمک در اوائل دهه ۳۰ انجام می‌پذیرد.

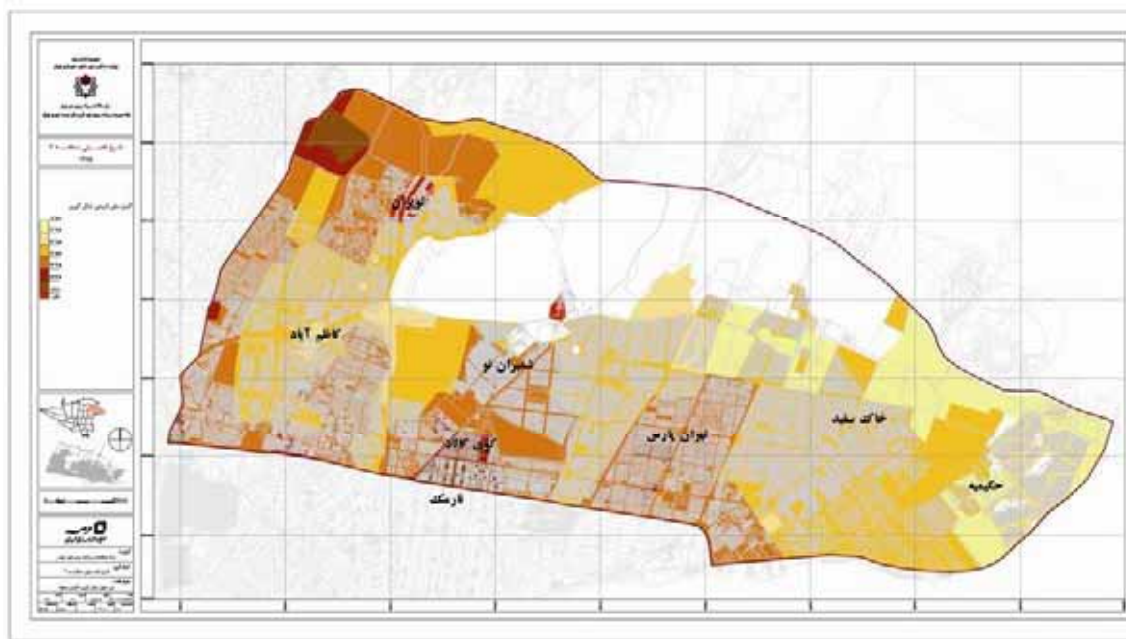
دومین اقدام شهرسازی مهم در منطقه، آماده سازی اراضی و احداث معابر تهرانپارس شمالی است که در طی دهه ۴۵-۱۳۳۵ بصورت بافت شبکه شطرنجی طراحی و اجراء می‌شود. اما غالب عملیات ساخت و ساز آن در طی سالهای بعد بویژه در دهه ۵۰ صورت گرفته است.

پس از انجام اصلاحات ارضی دو اقدام دیگر نیز چهره این منطقه را متحول کرد. در اطراف خیابانهای شریعتی و پاسداران «بویژه در اطراف پل سید خندان» باریکه‌ای بطول ۴ کیلومتر و پهنای ۲۵۰ تا ۱۰۰۰ متر پدید آمد که در لبه‌های خیابان ماهیت و کاربری تجاری و در عمق دارای کاربری مسکونی بود. پس از آن اقدام احداث مجیدیه با وسعت تقریبی ۱۵۰ هکتار برای سکونت اقشار کم درآمد شهری بود. تا پیش از انقلاب اسلامی بخشهای عمده‌ای از تهرانپارس، کالاد، مجیدیه، شمس آباد، اطراف خیابان پاسداران و شهرکهای نوبنیاد و امید شکل گرفته بود. با پیروزی انقلاب اسلامی و جذب مهاجرین جدید به شهر تهران محله خاک سفید توسط اقشار کم درآمد بدون کوچکترین توجه و رعایت مقررات شهرسازی با ماهیت حاشیه‌ای رشد و گسترش یافت.

سایر ساخت و سازهای دهه ۶۵-۱۳۵۵ عبارتند از: تکمیل بافتهای مسکونی شرق پروین، قنات کوثر، محلات کاظم آباد و مبارک آباد و اطراف خیابان شهید عراقی. در طی سالهای پس از ۶۵ و رواج مسأله فروش تراکم و واگذاری اراضی وسیع به تعاونیهای مسکن دهها مجموعه مسکونی «عمدتاً بصورت بلند مرتبه» در سطح منطقه پدید آمد. که غالباً بافت طبیعی منطقه را شدیداً مخدوش نمود.

در شرایط فعلی فعالیت‌های ساختمانی در سطح منطقه عبارتند از: تخریب ابنیه ویلایی با قدمت کم و جایگزینی واحدهای مسکونی چند طبقه به جای آنها و از سوی دیگر انجام اقدامات ساختمانی در اراضی حریم و نفوذ به درون پارک جنگلی منطقه بدون مجوزهای لازم و قانونی.

محدوده‌ای که امروز به عنوان منطقه چهار شهرداری تهران شناخته می‌شود، واجد بافتهای شهری مجزا و جدا از همی است که در طول دو دهه اخیر از لحاظ کالبدی به هم پیوسته‌اند لیکن پیوستگی کارکردی و فضایی مناسب را برقرار ننموده‌اند. از سوی دیگر شرایط شکل‌گیری عناصر شهری و حتی منطقه‌ای نیز در آن فراهم نبوده، لذا عناصر شهری درون منطقه‌ای محدود آن دانشگاه‌ها است، که با فضاهای پیرامون خود ارتباط در خور نداشته یا تک افتاده است. محدوده‌های فعالیت عمده در شهرک صنعتی حکیمیه بعنوان محل استقرار کارگاهها و انبارهای بزرگ صنعتی و محور دلاوران، محل استقرار کارگاهها و فروشگاههای کوچک مبلمان، محور بنی‌هاشم محل استقرار فروشگاهها و انبارهای لوازم بهداشتی ساختمان و محور وفادار بعنوان محل استقرار تعمیرگاهها و خدمات خودرو، مهمترین محورها و مسیرهای فعالیت در منطقه هستند. باید در نظر داشت هرچند گسترش فعالیت در محورهای مذکور تنوع و پویایی اقتصادی ایجاد کرده است علاوه بر ایجاد آلودگی های هوا، صوتی و بصری، تأثیرات نامناسبی را در بافت مسکونی بلافصل خود از جمله خاک سفید و شمیران نو برجای گذاشته‌اند. به عبارت دیگر بخشی از فعالیت‌های مرتبط با محورها و پهنه‌های فعالیت در قطعات مسکونی و در تداخل با سکونت مستقر شده‌اند. این امر موجب تنزل کیفیت سکونت از یکسو و ناپایداری چرخه فعالیتها از سوی دیگر شده است. زیرا هرچند موجودیت این فعالیتها بر توان اقتصادی منطقه افزوده است، اما این فعالیتها نمی‌توانند به صورت پایدار در محیط باقی بمانند و در صورت نوسازی منطقه اجبار به خروج می‌یابند. به علاوه اگر سطح این فعالیتها ارتقاء نیابد از لحاظ اقتصادی نیز قادر به رقابت داخلی و خارجی نخواهند بود.



نقشه شماره (۵) - سیر تحولات کالبدی منطقه

۱-۵- شاخص های اجتماعی _ اقتصادی و فیزیکی معرف منطقه

۱- **ساختار سنی** : در منطقه ۴ در سال ۱۳۷۵، نسبت جمعیت جوان (۱۴-۰ ساله) ۳۸/۳ درصد، جمعیت میانسال (۶۵-۱۵ سال) ۶۰/۲ درصد و جمعیت کهنسال (۶۵ ساله و بیشتر) ۱/۵ درصد می باشد. این نسبتها در مقایسه با شهر تهران بیانگر جوانتر بودن ساکنین منطقه به کل جمعیت شهر تهران است.

۲- **ساختار جنسی** : در منطقه ۴ در سال ۱۳۷۵، نسبت جنسی ۱۰۶/۷ درصد بوده که فزونی تعداد مردان به زنان را در منطقه آشکار می سازد. این نسبت نزدیک به مقدار متناظر آن در شهر تهران (۱۰۵/۷ درصد) است.

۳- **تراکم خالص مسکونی** : در سال ۱۳۷۵، تراکم جمعیتی خالص در سطح منطقه ۴ برابر ۳۷۷/۶ نفر در هکتار می باشد که این تراکم در سال ۱۳۸۱ به ۴۳۰ نفر در هکتار افزایش یافته است.

۴- **تراکم جمعیت در مسکن** : تراکم جمعیت در مسکن در منطقه ۴ در سال ۱۳۷۵ برابر ۴/۴۶ نفر در واحد مسکونی می باشد و این شاخص در سطح محلات منطقه ۴ بیانگر این مطلب است که در قسمتهای فشرده و پرتراکم، شاخص تراکم در مسکن نیز انبوه تر است.

۵- **روند رشد طبیعی و مهاجرت** : بررسی روند رشد جمعیت در محدوده منطقه ۴، در سالهای مختلف و بویژه طی سالهای ۸۱-۱۳۷۵ که با رشد سالانه جمعیت ۵/۳ روبرو بوده - مهاجرپذیری فراوان جمعیت این منطقه را آشکار می سازد. همچنین در کل شهر تهران سهم مهاجران منطقه ۷۵-۱۳۶۵ برابر ۱۱/۱ درصد بوده که در مقایسه با سهم جمعیتی منطقه (۹/۱ درصد) سهم بیشتر مهاجرت را به این منطقه مشخص می کند.

- ۶- **وضعیت سواد:** در سال ۱۳۷۵، جمعیت ۶ ساله و بیشتر ۵۶۴۷۰۵ نفر بوده که ۵۲۱۶۸۹ نفر آنان با سواد بوده اند و لذا میزان باسوادی در منطقه ۹۲/۴ درصد است که در مقایسه با تهران بالا بودن میزان باسوادی در منطقه را نشان می دهد.
- ۷- **نیروی شاغل و بیکار، بارتکفل و میزان بیکاری:** در سال ۱۳۷۵، جمعیت شاغل و بیکار در منطقه به ترتیب برابر ۱۶۶۲۴۸ و ۷۹۶۸ نفر بوده اند و بارتکفل و میزان بیکاری در منطقه نیز به ترتیب برابر ۲/۷۳ نفر و ۴/۵ درصد بوده است. مقایسه میزان بیکاری در منطقه با تهران، نشان دهنده شرایط بهتر ساکنین منطقه است. این شاخصها (بارتکفل و میزان بیکاری) در تهران برابر ۲/۷۵ نفر و ۵/۸۳ درصد می باشد.
- ۸- **میزان اشتغال زنان:** این شاخص در منطقه برابر ۱۱/۳ درصد می باشد که در تهران مقدار ۱۲/۱ درصد را به خود اختصاص داده است. کاهش مشارکت زنان در فعالیتهای اقتصادی در منطقه ۴ معلول بالا بردن صاحبان مشاغل نظامی و انتظامی در منطقه است.
- ۹- **ساختار گروههای اصلی شغلی در سطح منطقه:** سهم بندی اقشار و گروههای شغلی در منطقه ۴ نشان می دهد که بیشترین سهم اقشار و گروههای شغلی به صنعت کاران اختصاص یافته است که به تنهایی ۳۰/۵ درصد شاغلان ساکن در این محدوده را در بر می گیرد و بیشتر از سهم آنان در تهران است. رانندگان و متصدیان ماشین آلات نیز سهمی بیشتر از الگوی متناظر تهران دارند. سهم سایر اقشار کمتر از الگوی متناظر تهران است.
- ۱۰- **ساختار وضع شغلی شاغلان در سطح منطقه:** در سال ۱۳۷۵ بالاترین میزان در خصوص ساختار وضع شغلی شاغلان به کارکنان بخشهای عمومی (مزد و حقوق بگیران بخش عمومی) با ۴۰/۴۲ درصد اختصاص یافته است در رده های بعد، مزد و حقوق بگیران بخشهای غیر دولتی (خصوصی) ۲۳/۹۱ درصد وجود دارند. همچنین کارفرمایان و صاحبان بنگاههای بزرگ اقتصادی (با ۷/۰۷ درصد) نسبت به شهر تهران میزان بیشتری دارند.

جدول شماره (۷) - شاخص های اصلی معرف منطقه (در مقایسه با شهر تهران)

شاخص های اجتماعی- اقتصادی و کالبدی		منطقه	شهر تهران	توضیحات	
جمعیت	۱۳۸۱ (تخمین)	۸۴۹۹۴۶	۷۴۵۰۲۰۰	--	
	۱۳۸۵ (سرشماری)	۸۱۹۹۲۱			
شاغل		۱۶۶۲۴۸	۱۹۸۲۵۸۶	--	
بعد خانوار	۱۳۸۱ (تخمین)	۴,۰۲	-	--	
	۱۳۸۵ (سرشماری)	۳,۴۹			
میزان بیکاری (۱۳۷۵)		۴,۵ درصد	۵/۸۳	--	
تعداد واحد مسکونی موجود (۸۵)		۲۲۷۷۵۶	-	--	
متوسط تراکم ساختمانی مسکونی (۸۵)		۱۳۹ درصد	-	--	
متوسط طبقات مسکونی (۸۵)		۲,۳۱	-	--	
متوسط مساحت قطعات مسکونی (۸۵)		۲۶۲ مترمربع	-	--	
تراکم خانوار در واحد مسکونی (۸۵)		۱,۰۲	--	--	
تراکم ناخالص جمعیتی	۱۳۸۱ (تخمین)	۱۳۷ نفر در هکتار	-	--	
	۱۳۸۵ (سرشماری)	۱۳۲,۸۶ نفر در هکتار			
تراکم خالص جمعیتی	(با احتساب راههای محلی)	۱۳۸۱	-	--	
		۱۳۸۵			
	(بدون احتساب راههای محلی)	۱۳۸۱			
		۱۳۸۵			
نسبت جمعیت به تهران		۱۰/۵ درصد	-	منطقه ۶ : ۳/۱ درصد	
نسبت اشتغال پایه به تهران		۶/۲ درصد	-	منطقه ۶ : ۲۰/۴ (منطقه ۶ دارای بیشترین اشتغال پایه است)	
متوسط درآمد خانوار		۹۰	۱۰۰	شاخص گیری براساس ساختار وضعیت و گروههای عمده شغلی و قیمت زمین و سرقفلی	
نسبت ساکن به شاغل		۵/۷۲	۳/۷۶	--	
شاخص های دموگرافیک بارتکفل (۱۳۷۵)		۲/۷۳ نفر	۲/۷۵ نفر	--	
شاخص های فرهنگی		۲۱	۴۷۰	نسبت ۴/۵ درصد	
رتبه اشتغال صنعتی		۳	-	منطقه ۲۱ = ۱	
متوسط رشد سالانه قیمت زمین مسکونی (۱۳۷۷-۸۲)		۳۹/۴ درصد	۳۴/۲ درصد	--	
شاخص قیمت زمین (۱۳۸۲)		۵۷/۲	-	منطقه ۱ = ۱۰۰	
شاخص سرقفلی		۴۵/۹	۷/۱۲ = ۲۰۴	منطقه ۱ = ۱۰۰	
سایر شاخص ها		-	-	--	

۴-۱- فرصت و تهدید، نقاط قوت و ضعف (SWOT)

مسایل	تهدیدها	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت	معیارها
- نیود فوئادها و همسایگی‌های لازم در بخش عمومی (ادولت و شهرداری) - تمایل به کاربری‌های تجاری - گمیخته - تمایل به کاربری‌های گمیخته مسکونی - نیود اختیارات لازم پسرای شهرداری - نیود نظریه راهنسا و منشور مذاخه در بافت فرسوده	- عدم وجود برنامه‌ی کلان در رابطه بافترا آسیب پذیر - عدم وجود برنامه‌ی کلان برای احداث‌های کار و فعالیت مانند صنایع خنکویه - تقوت موزهای جدلی اجتماعی-فرسده سیلست گذاری‌های تاریست و یا طرح‌های عمران تانیاچه بلنده	- وجود محدود امکان هفت حوض در منطقه و هفت و امکان ارتباط و اتصال با منطقه - استفاده از خامسیت دروازی و چسب فعالیت‌های گردشگری و به تبع آن گردشگران شمال و شرق تهران - امکان اتصال محور درونی منطقه به منطقه ۴ امکان تبدیل هفنه خنکویه به محل استقرار سامس در کریدور قناری	- وجود افتادار آسیب پذیر اجتماعی - وجود نامشیرای‌های اجتماعی - وجود تاریخی‌های اجتماعی و اقتصادی در سطح منطقه - وجود سلیح کشوری نظامی در منطقه - وجود گمیختگی اجتماعی و کارگری	- وجود فعالیت‌های مختلف و متنوع - وجود پهنه‌های فعالیتی مانند منطقه مسکنی - خنکویه دروازی - وجود پهنه‌های مختلف - ممنوع طبیعی در کنار هم - وجود پهنه‌های سکونتی - با افتادار اجتماعی مختلف	- چمیت جوان منطقه - حضور دت-خانکها و مؤسسات آموزشی عالی - پسای سبورن سسرای کارتری سز - حضور مورهای فعال مانند دروازی-پن‌هشیم - سوزنکی و پویایی
- عدم وجود تفری مناسب و یکپارچه - ترخ باقی مهابرت به منطقه که زمینه ساز اسکان غیررسمی بوده و می‌باشد. - رخت و آمادی توری بالای منطقه - عدم وجود برنامه‌ی مناسب در رابطه با مستهای بزه کارانه	- تقوت پارک چنگی و تعریف آن با ساختار در جهت هویت بخشی به منطقه - جهت گیری ترخ جامع در جهت تقویت هویت محادی - تقوت نشانه‌های باقده خسرپارک، پیان‌های موجود در جهت هویت‌های به ساختارها	- وجود هسته‌های سازمان پلته برکنار - ساختار تاریخی منطقه - ساعات و ساز پهنه‌های سکونتی غیرتاریخی - عدم وجود مراکز محادی و تانیه ای شکل پلته - تاثیل شریان‌های اصلی حرکت با محدوده‌ی مشکلات	- وجود پهنه‌های سسای دار و تانیاقدم (فرسوده) - در سطح گسترده - خنکویه خدمات پایه - عدم وجود مراکز سازمان پلته و مدرن کار و فعالیت - کنز بزرگ‌های فر منطقه ای در درون منطقه و تانیاقدم آن‌ها - دست تانازی به از رسمی و صنایع موجود در حریم به صورت ساخت و ساز مسکونی - عدم شکل گیری زیرساخت‌های لازم صنایع در شرق محور پروان	- پسای سبورن ترخ استعمال - چمیت فعال - وجود فعالیت‌های علمی و حریه ای - چمیت فعال بالا - وجود از رسمی پلتر لیل - نوسده دروازی محلات - وجود ۲ خطه مشور در منطقه	هویت
- کاست شدن سهم فعالیت‌های کارگاهی بخش خصوصی به نفع عمومی - عدم رنگاری از رسمی نظامی به مدیریت شهری - طیرقم مصوب بودن آن - عدم توجه به رونده مردم سالار در برنامه‌های شهری و ترخ مشارکت پلترین زبان نسبت به کل تهران - وجود گسل‌ها و ضرورت رعایت حریم آن‌ها - تعریف حریم و نظرد به درون پارک چنگی که منابع مشعل به عهده آن هستند.	- کاست شدن سهم فعالیت‌های کارگاهی بخش خصوصی به نفع عمومی - عدم رنگاری از رسمی نظامی به مدیریت شهری - طیرقم مصوب بودن آن - عدم توجه به رونده مردم سالار در برنامه‌های شهری و ترخ مشارکت پلترین زبان نسبت به کل تهران - وجود گسل‌ها و ضرورت رعایت حریم آن‌ها - تعریف حریم و نظرد به درون پارک چنگی که منابع مشعل به عهده آن هستند.	- تقویت پارک چنگی در جهت توسعه‌ی گردشگری - تقویت پارک منطقه به عنوان مرکز TTC - استفاده از مشارکت‌های بخش خصوصی - مسویر شورایی علمی در رابطه با شمال تهران پلایی	- وجود پهنه‌های سسای دار و تانیاقدم (فرسوده) - در سطح گسترده - خنکویه خدمات پایه - عدم وجود مراکز سازمان پلته و مدرن کار و فعالیت - کنز بزرگ‌های فر منطقه ای در درون منطقه و تانیاقدم آن‌ها - دست تانازی به از رسمی و صنایع موجود در حریم به صورت ساخت و ساز مسکونی - عدم شکل گیری زیرساخت‌های لازم صنایع در شرق محور پروان	- پسای سبورن ترخ استعمال - چمیت فعال - وجود فعالیت‌های علمی و حریه ای - چمیت فعال بالا - وجود از رسمی پلتر لیل - نوسده دروازی محلات - وجود ۲ خطه مشور در منطقه	هویت

۲- جایگاه منطقه در طرح جامع تهران ۱۳۸۵

۲-۱- چشم اندازهای طرح جامع و منطقه (مقایسه و مصادیق)

طرح جامع	منطقه
۱- تهران؛ شهری با اصالت و هویت ایرانی و اسلامی، (شهری که برای رشد و تعالی انسان و حیات طیبه سامان می یابد.)	۱- منطقه‌ای محله محور منطقه‌ای با احیاء مرکز محله برپایه ایجاد فضای عمومی، داد و ستد فرهنگی و ... با تکیه بر مساجد و حفظ میراث فرهنگی
۲- تهران؛ شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی	۲- منطقه پیشرو شهر تهران در جذب صنایع با فن آوری برتر و بنگاه‌های علمی و فنی با تکیه بر دانشگاه‌ها و پهنه صنعتی حکیمیه
۳- تهران؛ شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده	۳- منطقه سبز با تکیه بر پارک جنگلی لویزان و باغهای موجود و تبدیل فضاهای نظامی به فرهنگی و خدماتی
۴- تهران؛ شهری امن و ایمن در برابر انواع آسیبها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح	۴- منطقه پیشرو از لحاظ ساماندهی به بافتهای فرسوده مرکزیت امدادسانی شمال شرق با تکیه بر پادگان کوهک
۵- تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت	۵- منطقه دارای حداکثر ممکن تنوع و انسجام اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی با تکیه با پادگان کوهک، محورهای درونی و پارک جنگلی لویزان
۶- تهران؛ شهری روان با رفاه عمومی و زیرساختهای مناسب، همراه با تعدیل نابرابریها و تأمین عادلانه کلیه حقوق شهروندی	۶- منطقه پیشرو از لحاظ ساماندهی به بافت فرسوده، ارتقاء مشارکت اجتماعی و کیفیت محیط زیست
۷- تهران؛ کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصادی مدرن و مرکزیت امور فرهنگی- پژوهشی و سیاسی در سطح کشور، و حداقل یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیای جنوب غربی	۷- منطقه پشتیبان شهر تهران، از لحاظ ارایه انواع خدمات فرهنگی، گردشگری، ورزشی و ارتباطی و عرضه مسکن ویژه

۲-۲- اهداف توسعه‌ی طرح جامع و منطقه (مقایسه و مصادیق)

طرح جامع	منطقه
۱- ارتقاء نقش‌های فراملی، ملی و منطقه‌ای شهر تهران با استفاده مناسب از ظرفیتهای و سرمایه‌های فیزیکی، اجتماعی، انسانی و مالی- اقتصادی شهر	۱- دستیابی به حداکثر تنوع اقتصادی، اجتماعی و خودبسندگی نسبی منطقه در تعامل مثبت با شهر و مجموعه شهری تهران
۲- تعیین حریم مناسب و تثبیت حدود و مرز محدوده شهر تهران، ضمن حفظ یکپارچگی و با اعمال نظام مدیریت شهری واحد در محدوده و حریم شهر	۲- تثبیت حدود و منطقه و بهره‌گیری از حریم آن برای خدمات شهری نیازمند فضای وسیع
۳- تثبیت سطوح اراضی مسکونی و هدایت میزان تراکم و استفاده مناسب از اراضی شهری به منظور گسترش فضاهای عمومی و کاربریهای خدماتی برای حدود ۹ میلیون نفر جمعیت	۳- استفاده از فضای پادگانها و انبارها برای گسترش فضای عمومی و کاربری های خدماتی برای حدود ۹۵۰ هزار نفر جمعیت
۴- رونق فعالیت و توسعه اقتصادی تهران با حفظ و پالایش پهنه‌های کنونی فعالیت و بهره‌وری مناسب از این فضاها برای ایجاد فرصتهای شغلی جدید و تأمین اشتغال	۴- تبدیل پهنه صنعتی حکیمیه به مجموعه صنعتی با فن‌آوری بالا، استفاده از پهنه پادگان کوهک برای مرکز خدمات فرامنطقه‌ای
۵- حفاظت از محیط زیست (به ویژه آب، هوا، صدا و منابع طبیعی) و ایمن سازی شهر در مقابل سوانح طبیعی و سایر مخاطرات و آسیب‌ها	۵- بهره‌گیری بهینه از پارک جنگلی لویزان و استفاده از پادگان کوهک برای امداد رسانی
۶- بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل با توسعه زیرساختها و سیستم حمل و نقل همگانی (به ویژه قطار شهری) و اعمال مدیریت تقاضای سفر	۶- اصلاح و تکمیل شبکه ارتباطی و نظام حمل و نقل براساس تقاضای جدید برای فعالیت و سکونت برپایه شکل‌گیری مراکز و محورهای درون منطقه‌ای
۷- بهبود و ارتقاء کیفیت محیط شهری و ساماندهی کالبدی آن، با پهنه‌بندی و تعیین محدوده‌های اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و محدوده‌های نیازمند مداخله به ویژه بافت‌های فرسوده به منظور بهسازی، نوسازی و بازسازی	۷- توسعه زندگی‌پذیری با هدایت میزان تراکم و استفاده از زمینهای ذخیره شهری برای پروژه‌های محرک توسعه برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده
۸- ساماندهی سیما و منظر شهری با تأکید بر هویت معماری و شهرسازی ایران- اسلامی	۸- حداکثر بهره‌گیری از چشم‌اندازهای طبیعی و مصنوع و میراث فرهنگی منطقه برای ساماندهی به سیما و منظر شهری
۹- ارتقاء کیفیت زیست محیطی شهر تهران و حفاظت از میراث طبیعی، تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری با اجرای طرحهای موضعی و موضوعی برای عمران و توسعه شهری تهران	۹- ایجاد مراکز شهری و فراشهری فرهنگی و تفریحی با استفاده از ظرفیت پارک جنگلی لویزان و پادگانها

۲-۳- راهبردهای توسعه طرح جامع و منطقه (مقایسه و مصادیق)

طرح جامع	منطقه
۱- نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای (منطقه عمومی تهران)	۱- تبدیل منطقه ۴ به مرکز خدمات فرمانطقه‌ای (لويزان - کوهک) خدمات مولد (حکیمیه) و خدمات پشتیبان منظومه شرقی مجموعه شهری تهران
۲- ساماندهی و صیانت از محدوده حریم شهر تهران (پشتیبان)	۲- حفاظت فعال از حریم منطقه ۴ با استقرار خدمات شهری مانند گورستان، ورزشگاه، پارکهای علمی و پژوهشی
۳- توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت	۳- ساماندهی سکونتگاههای موجود و جدید برپایه فضا و مشارکت محله‌ای
۴- توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران	۴- ایجاد یک مرکز اداری-تجاری برای شرکتهای علمی-فنی و خدمات مولد و هدایت فن‌آوری نوین در پهنه حکیمیه
۵- بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک	۵- طراحی و ایجاد ارتباط مناسب بین دروازه ورودی شرقی، مرکز اداری-تجاری حکیمیه مرکز اداری، جانمایی ایستگاهها، اصلاح و تکمیل راه‌ها
۶- حفاظت از محیط زیست و ایمن سازی شهر تهران از سوانح طبیعی (زلزله، سیل و ...)	۶- حفاظت فعال از فضاهای سبز منطقه
۷- بهبود و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران	۷- استفاده از پادگان کوهک و پارک لويزان برای امداد رسانی
۸- تأمین آب مورد نیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و ساماندهی بستر رودخانه‌ها و مسیله‌ها	۸- ساماندهی به بزرگراه دارآباد
۹- بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)	۹- ایجاد و تقویت مراکز منطقه‌ای و فرمانطقه‌ای و محورهای درونی منطقه و ارتباط با مناطق پیرامونی تعریف طرحهای موضوعی و موضعی
۱۰- ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز در انواع کاربری	۱۰- ساماندهی کارکردی و فضایی به کارگاه‌های پراکنده در بافت مسکونی بهره‌گیری از پهنه بندی مختلط
۱۱- احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران	۱۱- حفاظت فعال از پارک جنگلی لويزان، باغ‌ها، میراث‌های فرهنگی، مصنوع با تهیه طرحهای موضوعی و موضعی
۱۲- ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری (طراحی شهری) تهران، در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی	۱۲- مشخص نمودن چشم‌اندازهای طبیعی، میراث‌های فرهنگی و احیاء محله‌ها
۱۳- توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری	۱۳- استفاده بهینه از ظرفیت پارک جنگلی لويزان
۱۴- تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران	۱۴- استفاده بهینه از حریم منطقه ۴ برای ارایه خدمات شهری
۱۵- بهسازی، نوسازی و بازسازی بافتهای فرسوده شهر تهران	۱۵- آغاز بهسازی و نوسازی پهنه‌های خاک سفید و شمیران‌نو از طریق تعریف پروژه‌های محرک توسعه و طرح‌های موضعی
۱۶- اصلاح نظام مالیه و ساختار تشکیلاتی مدیریت شهری تهران	۱۶- مشارکت در ساماندهی به بودجه ریزی مشارکتی
۱۷- تأسیس رسمی و قانونی نهاد دائمی مدیریت و برنامه‌ریزی تهیه طرحهای توسعه شهری تهران	۱۷- مشارکت در فرآیندسازی برنامه ریزی و تبدیل برنامه ریزی به فعالیت اجتماعی
۱۸- مدیریت مجموعه شهری (منطقه عمومی تهران) و نهاد برنامه‌ریزی و نظارت دائمی مرتبط با آن	۱۸- مشارکت در پشتیبانی خدماتی منظومه شرقی تهران

۲-۴- جایگاه منطقه در سازمان فضایی طرح جامع (محورها، مراکز و)

سازمان فضایی تهران در طرح جامع در چهارچوب شبکه ای و بر مبنای محورها، مراکز، پهنه ها و دروازه ها تنظیم شده است. جایگاه منطقه ۴ در این سازمان به شرح زیر است .

الف - محورهای طبیعی، عملکردی - حرکتی (رود - دره ها) :

محور دارآباد - بی بی شربانو

ب - محورهای عملکردی - حرکتی :

محور سبز همت

ج - مراکز و پهنه های شهری

پهنه صنعتی شمال شرق تهران (حکیمیه)

مرکز خدمات شهری کوهک

د - دروازه ها

دروازه ورودی شهر از محور دماوند (ملی)

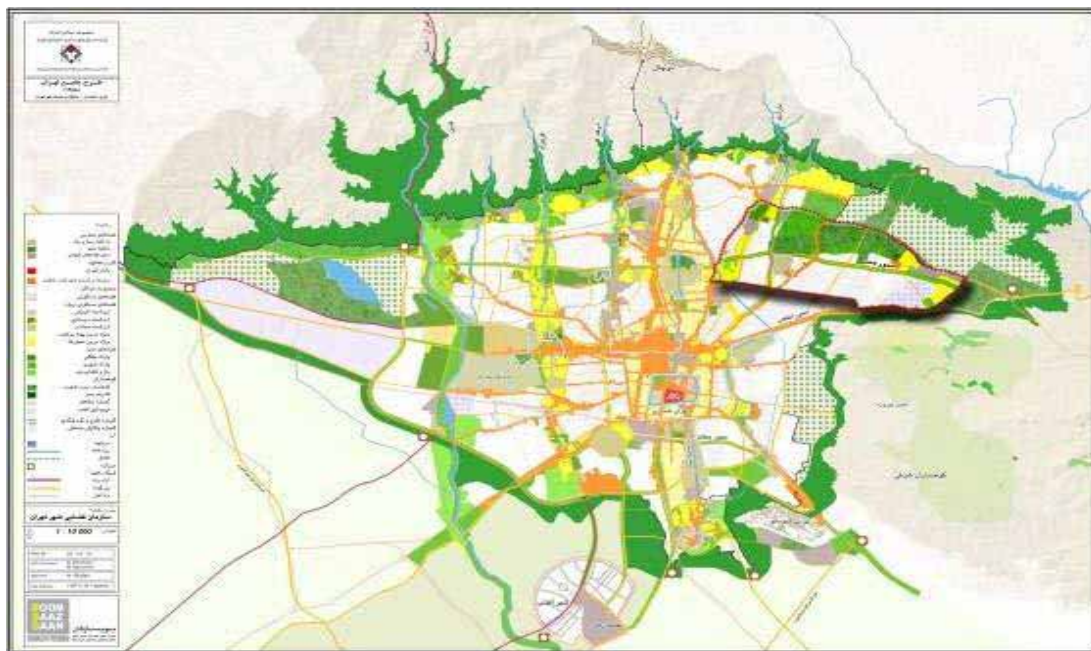
دروازه جاده لواسانات (منطقه ای)

ح - محورهای ارتباطی و پیوند دهنده شهری

- محور رسالت

- محور هنگام

- محور پاسداران



نقشه شماره (۶) - جایگاه منطقه ۴ در سازمان فضایی طرح جامع تهران



نقشه شماره (۷) - موقعیت منطقه نسبت به دروازه های شهر تهران در طرح جامع

۳- الگوی توسعه و سازمان فضایی منطقه

۳-۱- الگوی توسعه منطقه و ارکان آن

برای تحقق اهداف و راهبردهای پیش گفته، که برای رفع کمبودها و مسایل موجود و تحقق چشم‌انداز شهر تهران و منطقه ۴ عنوان گشت، باید فضای منطقه ۴ به گونه‌ای شایسته سازمان یابد. به عبارت دیگر این اهداف و راهبردها به فضایی مناسب برای تحقق خویش نیازمندند که تعیین کننده الگوی توسعه و در نهایت ضوابط و مقررات مربوطه خواهند گشت.

در جدول شماره (۸) ارکان الگوی توسعه و در جدول شماره (۹) برنامه‌ی الگوی توسعه بیان شده است. جداول باز گفته چهارچوب الگوی توسعه را شکل خواهد داد. برای توضیح نحوه‌ی خواندن جدول می‌توان به یکی از مسایل بارز منطقه ۴ «وجود ساختارهای کالبدی مجزا و ناپیوسته یا ناپیوستگی و عدم انسجام در بافت شهری» اشاره کرد. برای فائق آمدن بر این مسأله، تقویت محورهای درون منطقه‌ای راهبرد اصلی است و باید سیاستهایی چون سازماندهی و توسعه شریانهای اصلی و اعمال ضوابط و مقررات خاص برای استقرار خدمات لازم و تقویت کننده در این محورها (یا جلوگیری از استقرار چنین خدماتی در سایر پهنه‌ها) اتخاذ گردد و در الگوی توسعه و در طرح تفصیلی تجلی یابد. مجموعه این راهبردها و سیاستها به توسعه شبکه معابری که دارای نقش ساختاری در نقشه «ساختار فضایی پیشنهادی» است، انجامیده است، و یا برای دستیابی به اصول توسعه فعالیت پذیری و تبدیل تراحم فضاهای کار با زندگی (فعالیت با سکونت) به تعامل مثبت بین آنها، با در نظر گرفتن مسایل و مشکلاتی چون رشد بی‌رویه واحدهای صنعتی در بافت مسکونی، راهبردهای مربوطه ارایه گشته و در نهایت به سیاستهایی چون ایجاد یک مرکز اداری- تجاری قوی (با خصلت فرامنطقه ای) در محدوده پادگان کوهک، یا یک مرکز ویژه استقرار بنگاه‌های علمی و فنی در کنار پهنه صنعتی حکیمیه انجامیده است.

جدول شماره (۸) - ارکان الگوی توسعه منطقه ۴

پهنه ها	کارکرد	معیار	حمل و نقل شبکه معیار	محدوده استقرار	تراکم	مراکز منطقه	تأسیسات مورد نیاز	زمان	توضیحات
پهنه صنعتی	صنایع غیرمراحم و پیشرفته	- احداث امتداد همت تا سه راه آزمایش - امتداد ۱۹۶ شرقی تا ساموند - ارتفاع احسان به شریانی درجه ۲	احداث خط مترو در امتداد ۱۹۶، احداث پارک سوار در تقاطع ۱۹۶ و سلطانی	حکیمیه	افزایش اندک تراکم	- پیوند با مرکز منطقه، تشکیل پهنه چند عملکردی - مرکزیت انتقال پایه	تکمیل شبکه فاضلاب شبکه دفع آبهای سطحی	کوتاه مدت	تراکم ساختمانی افزایش می‌یابد به دلیل اینکه کاربریهای جدید مانند آموزشی، تجاری و ... می‌تواند اضافه شود.
پهنه فضاهای باز و گردشگری	تفریحی و گردشگری	- امتداد همت تا وفادار - ارتفاع هنگام به شریانی درجه یک	ایستگاه مترو، تقاطع نارآباد و همت، امتداد باقری، امتداد ازگل، امتداد همت	سطوح جنگلکاری و پارک لویزان	-	مکمل مرکز منطقه	امکانات و تجهیزات تفریحی و فرهنگی	کوتاه مدت	-----
پهنه مسکونی	حوزه مسکونی با کیفیت بالا	- بزرگراه بابایی، امتداد شهید باقری	خط ۳ مترو، مجتمع ایستگاهی و پارک سوار	محل امتحان خودروهای سنگین	-	خدمات داخلی	آماده سازی زمین	میان مدت	تراکم ساختمانی در پهنه‌های ویژه افزایش می‌یابد.
پهنه تجاری خدماتی	مرکز خدمات اول منطقه	امتداد دلاوران و امتداد همت	خط مترو پیشنهادی	پادگان کوهمک	افزایش پرنیاد تراکم	خدمات منطقه و فرامنه	آماده سازی	تعامل با نیروهای نظامی	مصوب طرح جامع ۱۳۷۱ نیز بوده است.
پهنه تجاری و خدماتی	مرکز خدمات اول منطقه	امتداد دلاوران و امتداد همت	خط مترو پیشنهادی	پادگان کوهمک	افزایش زیاد تراکم فعالیت	خدمات منطقه و فرامنه	آماده سازی	میان مدت	عامل با نیروهای نظامی مصوب طرح جامع ساماندهی
پهنه حفاظتی	مرکز خدمات دوم منطقه	- امتداد همت - ارتفاع احسان	پارک سوار و تقاطع ۱۹۶ و سلطانی	جنوب شهرک شهید بهشتی و شمال منطقه صنعتی	افزایش نسبی تراکم فعالیت	خدمات منطقه	آماده سازی زمین	کوتاه مدت	تملک اراضی و مستحقات
پهنه (حوزه) نظامی	ورزشگاه شرق	امتداد ازگل، امتداد احسان، امتداد	امتداد خط ۳ مترو	شمال شرق منطقه	-	خدمات مقیاس شهری	امکانات و تجهیزات ورزشی	بلندمدت	مورد نیاز کل شهر تهران جهت تکمیل و توزیع خدمات شهری
پهنه (حوزه) نظامی	استقرار خدمات مورد نیاز	بزرگراههای منطقه	خطوط مترو پیشنهادی	شمال پارک جنگلی	-	خدمات منطقه	آماده سازی زمین	بلندمدت	تعامل با نیروهای نظامی
برآیند ساختار فضایی منطقه	فعالیت‌های مقیاس شهری و منطقه ای	تکمیل شبکه‌های بزرگراهی و ارتفاع تقش معیار پیشنهادی	تکمیل خطوط مترو و احداث خطوط پیشنهادی	کل منطقه	افزایش متوسط تراکم مسکونی و فعالیتی	مراکز اول و دوم خدمات منطقه‌ای	آماده سازی زمین، امکانات و تجهیزات فرهنگی، تفریحی و ورزشی تکمیل تأسیسات زیربنایی	بلندمدت	تملک اراضی، تعامل با نیروهای نظامی طرح های موضوعی و موضوعی

جدول شماره (۹) - چارچوب برنامه توسعه منطقه چهار

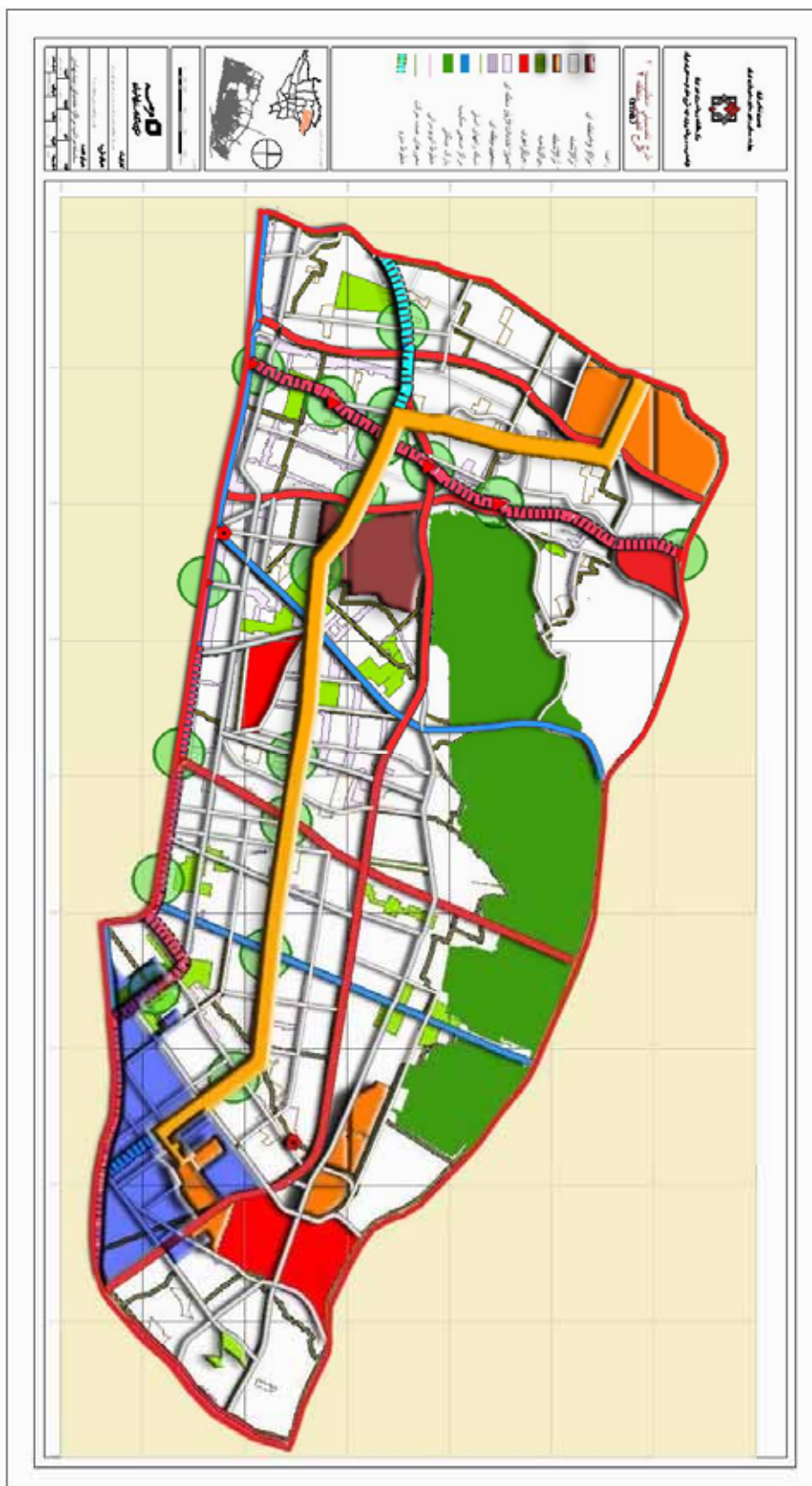
کارکردها	حمل و نقل	تراکم	محدوده توسعه	مرکز منطقه	دامنه	شدت	زمان	بازگشت سرمایه	کارکردها
رفاه - عدالت اجتماعی	توسعه حمل و نقل عمومی اصلاح و تکمیل شبکه معابر	کاهش تراکم در محلات پرتراکم و هدایت آن به پهنه‌های معین	فضاهایی که امکانات توسعه و نوسازی را نداشته اند شامل شمیران نو، خاک سفید و کازم آباد	استقرار خدمات مقیاس منطقه ای	کل منطقه	اهمیت بسیار زیاد	دهساله	تناسب با زمان اجرا	بخش خصوصی داخلی بخش خصوصی خارجی بخش عمومی (شهرداری) بخش دولتی (وزارت) بخش دولتی و شهرداری (مسکن و شهرسازی)
ارتقاء زیرساخت	ارتقاء نقش شبکه معابر موجود بخصوص شریانی‌های درجه یک	تجمیع و نوسازی در بافت‌های فرسوده	ویژه بخش‌های فرسوده درون منطقه	خروج پادگانها و بخش‌های غیرستادی از شهر بخش	از غرب پاسداران، از شمال ازگل، از جنوب ساخت و سازهای شهری، از شرق محدوده های شهر	اولویت بندی بخش‌های مختلف اصلاحی و اجرا براساس آن	تدریجی (دهساله)	نیازمند اتخاذ روش‌های جدید	شهرداری و بخش خصوصی داخلی
ارتقاء محیط زیست	توسعه مترو و LRT	حفظ و توسعه پهنه‌های جنگلکاری	مناطق حساس فل جنگلکاری ها و کوهپایه های البرز	حفظ فضاهای سبز و توسعه جنگل کاری‌ها و ترکیب آنها با کاربری‌های مرکز شهر پیشنهادی	کل منطقه به ویژه بخش‌های شمالی و شرقی منطقه	بسیار با اهمیت	ده تا بیست ساله	نیازمند تکمیل کف‌های دولتی	سازمان حفاظت محیط زیست و نهادهای دولتی
توسعه اقتصادی	تکمیل شبکه‌های بزرگراهی و معابر اصلی تعریف ورودیهای شرقی و شمال شرقی	ازبیدار تراکم فعالیت در پهنه‌های تعیین شده منطقه ۴ و حریم آن	سطوح توسعه در شمال بانی محصوره صنعتی بافت‌های شهری موجود	استفاده از اراضی پادگانها در ایجاد ی مرکز شهری جدید	کل منطقه و حتی شهر تهران بخصوص بخش‌های قدیمی و شمالی منطقه	بسیار مهم به لحاظ تعیین کنندگی در اهداف و راهبردهای کلان	بیست ساله	بلندمدت	ساکنین و شایانین منطقه و مدیریت شهری
توسعه سکونت	بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و تاکارآمد	تعریف تراکم به گونهای که نوسازی طبیعی در محلات صورت پذیرد.	بافت‌های فرسوده بافت‌های موجود شهری سطوح توسعه در شمال منطقه	تعامل سطوح مسکونی با تراکم زیاد و بلندمرتبه (مجموع)	نواحی شمیران نو، خاک سفید	مهم تا لحاظ تأمین نیازهای اولیه	دهساله	متناسب با زمانهای اجرا (کوتاه مدت)	بخش خصوصی داخلی، بخش خصوصی خارجی
ارتقاء فعالیت پذیری	توسعه شبکه معابر منطقه جمعیتی تسهیل ارتباط با مناطق پیرامونی شهر و کمری‌های ها	افزایش تراکم فعالیت (اشتغال) در داخل پهنه صنعتی	درون پهنه صنعتی	استقرار فعالیتها در مرکز شهر به منظور پویایی آن	بخش‌های شرقی منطقه و اراضی شمال بزرگراه بانی	مهم به جهت پویایی اقتصادی و اجتماعی در منطقه	پنج تا دهساله	متناسب با زمانهای اجرا (کوتاه مدت)	بخش خصوصی داخلی و خارجی به صورت سرمایه‌گذاری و فاینانس

۳-۲- سازمان فضایی منطقه و عناصر اصلی آن

سازمان فضایی منطقه برآیندی است از مجموع ویژگی‌های کالبدی - اجتماعی در فرآیند تولید تاریخی. لذا جهت شناخت این سازمان فضایی - علاوه بر حرکت در راستای شناخت بخشی به صورت تلفیق فرابخشی نیز سازمان فضایی منطقه تعریف شده است. در این راستا،

- ساختار فضای شهری در تقابل فضای فیزیکی و طبیعی؛
- ساختار شکلی - کالبدی بافت های شکل گرفته در فرآیند تاریخی؛
- ساختار عملکردی منطقه بر مبنای طبقه بندی مکانی فعالیت های پایه؛
- ساختار و الگوی کاربری و تراکم ساختمانی مانند محلاتی که سکونت با فعالیت همراه شده و یا بالعکس؛
- ساختاری را که ساخت و سازهای جدید در لبه های شهری بر سازمان فضایی منطقه تحمیل کرده است؛
- ساختار فیزیکی شبکه‌ی حمل و نقل عمومی و خطوط اصلی ارتباطی؛
- ساختاری که از نتیجه فرآیندهای تولید صنعتی و ایجاد مجتمع های بزرگ انسانی و باز سازماندهی تولید و فضاهای تولیدی حاصل شده؛
- لازم به ذکر است که بررسی ها نشان می دهد که مرکز میانگینی فعالیت های منطقه بر محور ۱۹۶ در میان دو هسته‌ی اصلی منطقه قرار می‌گیرد.
- ساختاری که از شیوه‌ی سازمان یافتن مناطق مسکونی و روابط شان به ما ارائه می‌شود. مانند: ساخت و سازهای مجاور پارک جنگلی لویزان؛
- ساختاری که نظام اقتصاد جهانی بر شهرها حاکم می کند و می تواند به شیوه های جدیدی ساختار منطقه را باز تعریف کند؛
- ساختاری از تمایز عرصه های عمومی و عرصه های خصوصی شده بر منطقه و شهر تحمیل می شود؛
- ساختاری که از ظرفیت ذهنی درک افراد و ساکنین منطقه حاصل می شود؛
- ساختاری که از محلات اجتماعی همگن و به هم پیوسته حاصل می شود؛

تعریف شده است. تلفیق لایه‌های مختلف منجر به تعریف سازمان فضایی منطقه به شکل زیر شده است.



نقشه شماره (۸) - ساختار فضایی منطقه

۳-۳- الگوی توسعه منطقه در ارتباط با مناطق همجوار

سازمان فضایی منطقه چهار، به وسیله‌ی تعریف محور منطقه‌ای خود از شرق در حکیمیه آغاز و تا غرب منطقه در شمال پادگان امتداد می‌یابد. امتداد این محور به خیابان دولت از منطقه ۳ متصل می‌گردد که می‌تواند ارتباط بین منطقه ای را برقرار نماید.

از دیگر عناصر ساختاری منطقه محور رسالت است که مرز میان منطقه ۸ و منطقه ۴ می‌باشد. مهمترین نقطه‌ی اتصال این دو منطقه در امتداد محور آیت امکان پذیر است که در الگوی توسعه‌ی منطقه به صورت محور زیرمنطقه (ناحیه‌ای) به مرکز خدمات زیرمنطقه ای (ناحیه ای) اراضی شرکت واحد و در نهایت اراضی کوهک متصل می‌گردد.

ارتباط میان منطقه ۱۳ و منطقه ۴ بوسیله پهنه‌ی ممتد صنعتی در دو جانب بزرگراه دماوند امکان‌پذیر می‌گردد.

علاوه بر موارد عنوان شده امتداد خیابان هنگام و بزرگراه‌های امام علی و باقری و صیاد شیرازی به صورت شمالی- جنوبی ارتباط بین مناطق ۷ و ۸ را با منطقه ۴ برقرار می‌نمایند. موارد هماهنگ شده با الگوی توسعه مناطق به تفکیک به شرح زیر است :

منطقه ۱۳ :

- خدمات پشتیبان دروازه‌ای (پایانه شرق)
- خدمات پشتیبان مولد و اداری - تجاری (مرکز علمی و فنی در حکیمیه) برای پهنه صنعتی شمال منطقه ۱۳ و حریم آن
- تعامل درباره بزرگراه دماوند در چارچوب طرح موضعی

منطقه ۸ :

- تداوم محورهای فعالیت شمالی جنوبی منطقه ۸ به سوی مرکز فرامنطقه ای کوهک
- تأمین خدمات شهری و فراغت برتر (پارک جنگلی لویزان، مراکز فرهنگی و ...)
- تأمین خدمات آموزش برتر
- تعامل درباره محور رسالت در چارچوب طرح موضعی

منطقه ۳ :

- ارتباط محورهای فعال درونی دو منطقه
- تأمین خدمات فرهنگی و فراغت برای شرق و شمال شرق منطقه ۳
- تعامل درباره محورهای پاسداران و شریعتی و میدان سیدخندان در چارچوب طرح‌های موضعی

منطقه ۷ :

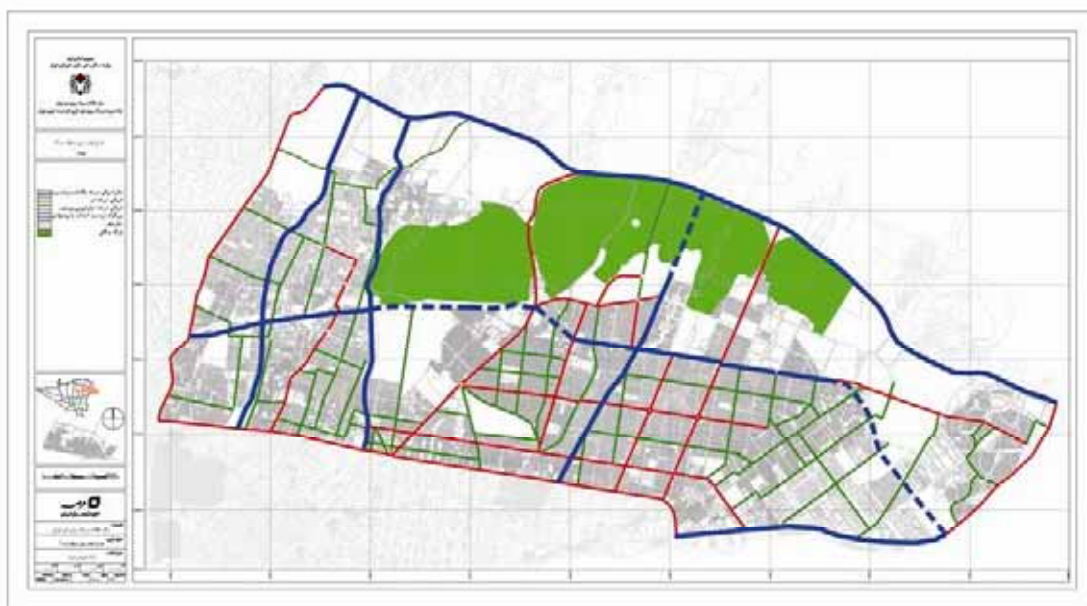
- تعامل درباره محور رسالت و میدان سیدخندان در چارچوب طرح موضعی

۴- شبکه معابر منطقه

۴-۱- اصول و مبانی نظام حرکت

شبکه معابر موجود منطقه از یکسری محورهای شرقی- غربی و شمالی- جنوبی به شرح ذیل تشکیل شده است :

- محورهای تندرهای و شریانی درجه یک شامل بزرگراه بابایی قسمتی از بزرگراه همت شامل زین الدین، وفادار شرقی، بزرگراههای صیاد شیرازی و امام علی، بزرگراه باقری، بزرگراه استخر، جاده دماوند (در محدوده منطقه)
- محورهای شریانی درجه دو اصلی که عمده ترین آنها بزرگراه رسالت، خیابانهای فرجام، جشنواره، دلاوران، ۱۹۶ شرقی و غربی، بلوار بهار (حکیمیه)، ۳۵ متری استقلال، هنگام، سراج، حजरین عدی، بلوار پروین می باشد.
- تعدادی از معابر جمع و پخش کننده وجود دارند که وظیفه ارتباط معابر محلی و توزیع ترافیک برروی معابر اصلی را برعهده دارند.



نقشه شماره (۹)- شبکه معابر موجود منطقه

بخشی از این شبکه معابر به صورت ناقص و پراکنده با نقش عملکردی نامناسب وظیفه انتقال و جابجایی را برعهده دارند که قسمتی از آنها به صورت پروژه‌های مصوب و در حال تکمیل می باشند. در ارائه شبکه معابر منطقه از ویژگی های اساسی برنامه‌ریزی، مبتنی بر حرکت از درون امکانات موجود به سوی مطلوبیت‌ها، شامل پرهیز از جنبه‌های منفی الگوی حمل و نقل شخصی و بهره‌گیری از

جنبه‌های مثبت آن و همچنین حرکت به سوی استفاده از مزایای حمل و نقل عمومی با سمت و سوی نزدیک شدن فزاینده به چهارچوب‌های توسعه پایدار شهر استفاده شده است و در همه حالات امکان‌پذیری طرح با توجه به شرایط موجود و گرایش‌ها و طرح‌های مصوب و فرادست و طرح تفصیلی ملاک عمل مد نظر قرار گرفته است.

در این شبکه ضمن توجه به مزیت‌های الگوی حمل و نقل عمومی شامل صرفه‌جویی‌های اقتصادی، مزیت‌های زیست محیطی و آسودگی‌های روانی و اجتماعی، به واقعیت رو به تشدید نقش اتومبیل شخصی در زندگی روزمره بها داده شده و آن را به کانال‌های مناسب برای استفاده کارآمدتر هدایت می‌نماید.

دسترسی به شبکه بزرگراهی و آزادراهی خارج منطقه از طریق حلقه‌های درون منطقه و محورهای شریانی متقاطع با آنها، دسترسی مراکز سکونت، تحصیل، کار و تفریح با یکدیگر را در درون و برون محدوده منطقه با سهولت بیشتر امکان‌پذیر خواهد ساخت.

در شبکه معابر پیشنهادی منطقه سعی گردیده از حرکت عبوری اتومبیل‌ها از درون محلات مسکونی ممانعت بعمل آمده و شرایط دسترسی به اتومبیل، ورود و خروج آنها به درون محلات مجاز شمرده شود. پوشش حمل و نقل عمومی بسیار گسترده‌تر در نظر گرفته شده و در مواردی که امکان داشته باشد درون محلات را نیز در بر خواهد گرفت.

سیاست‌های مرتبط با شبکه معابر منطقه

- ۱- تکمیل طرحهای آزادراهی و بزرگراهی (تند راههای شهری) در منطقه مانند همت (حد فاصل امام علی- سراج و حد فاصل پروین تا سه راهی آزمایش)، امام علی، شمال باقری، جاده تلو.
- ۲- اجرا و تکمیل طرحهای تقاطع غیر همسطح و زیرگذرها مانند میدان رسالت، سه راهی آزمایش، تقاطع امام علی- رسالت، تقاطع رسالت - پروین، تقاطع رسالت - باقری، تقاطع همت (وفادار) - پروین، زیرگذر بنی هاشم- زین‌الدین (همت).
- ۳- ساماندهی بزرگراه رسالت حد فاصل پل سید خندان تا خیابان دماوند (توسط مشاور منطقه در حال انجام است).
- ۴- ساماندهی خیابان دلاوران شامل ساماندهی بورس مبلمان و وسایل چوبی حاشیه خیابان و ایجاد پارکینگ جهت وسایل نقلیه ویژه کاربریها و مراجعه‌کنندگان.
- ۵- اجرا و تکمیل طرحهای معابر طرح تفصیلی ملاک عمل مانند ادامه ۳۵ متری استقلال تا بلوار بهار حکیمیه، بلوار گلزار حد فاصل میدان سرباز تا وفامنش و رمپ و لوپهای آن با بزرگراه زین الدین (همت)، ادامه خیابان احسان از جشنواره تا بزرگراه بابایی.

- ۶- تصویب و اجرای طرح‌های پیشنهادی شبکه معابر توسط مشاور منطقه شامل ادامه ۱۹۶ شرقی تا خیابان سازمان آب، اصلاح ۱۹۶ غربی حد فاصل سراج تا باقری، ادامه دلاوران تا پل گلزار در امتداد نعیم شرقی و طرح زیرگذر میدان الغدير، ادامه خیابان مغان تا بزرگراه امام علی و خیابان شعبانلو، اصلاح خیابان امین و معابر محلی خاک سفید در محدوده میدان رهبر.
- ۷- تکمیل ادامه خط ۳ مترو حد فاصل دردشت تا دماوند و ادامه آن تا شهرک پردیس.
- ۸- تصویب خط مترو شرقی- غربی پیشنهادی مشاور منطقه در امتداد همت، نعیم شرقی، دلاوران، ۱۹۶ غربی و ۱۹۶ شرقی تا خیابان دماوند.
- ۹- تصویب خط LRT شمالی- جنوبی پیشنهادی مشاور منطقه در امتداد قنات کوثر- بزرگراه باقری
- ۱۰- اجرای خط ۳ مترو
- ۱۱- اجرای پارک سوارهای (پایانه‌های اتوبوسرانی) مصوب و پیشنهادی در منطقه شامل میدان رسالت، ایستگاه مترو رسالت- پروین و میدان رهبر.
- ۱۲- مطالعات امکان سنجی و ایجاد پارکینگ‌های طبقاتی در نقاط پرتراکم اداری، تجاری و مسکونی مانند فلکه دوم تهرانپارس (چهارراه اشراق)، ایستگاه مترو دردشت، میدان رسالت و ...
- ۱۳- ساماندهی ورودی جاده دماوند (تهران دماوند) شامل رفع کاربریهای مزاحم و مشکل‌دار، ایمن‌سازی دسترسی‌ها و کنترل تقاطع‌های فرعی و اصلی، ارتقاء ورودی شرق تهران به بزرگراه و توسعه حریم آن جهت پیش‌بینی‌های آینده، مطالعه و طراحی نحوه اتصال مناسب ورودی شرقی به آزادراه در دست احداث تهران- رودهن .

۲-۴- استخوانبندی و سلسله مراتب شبکه معابر

با توجه به نقشه سلسله مراتب شبکه معابر پیشنهادی منطقه، ساختار هندسی محورهای منطقه ۴ به صورت شطرنجی و از ساختار ذیل تبعیت می نماید :

- ۱- مسیرهای تندراهی یا رنگ قرمز (خاصیت دسترسی حداقل و خاصیت حرکت در حداکثر است)

- مسیرهای تندراهی شرقی- غربی شامل بابایی، همت و سرخه حصار
- مسیرهای تندراهی شمالی- جنوبی شامل صیاد شیرازی، امام علی، بزرگراه باقری، جاده تلو - لشگرک

۲- مسیرهای شریانی درجه یک یا رنگ آبی (این مسیرها با توجه به ساختار فنی و کاربریهای

مجاور آنها نقش پایین تری نسبت به تندرگاههای شهری ایفا می کنند.)

- مسیرهای شمالی - جنوبی شامل هنگام و بزرگراه پروین

- مسیرهای شرقی - غربی شامل بزرگراه رسالت و دماوند

۳- مسیرهای شریانی درجه دو یا رنگ سبز

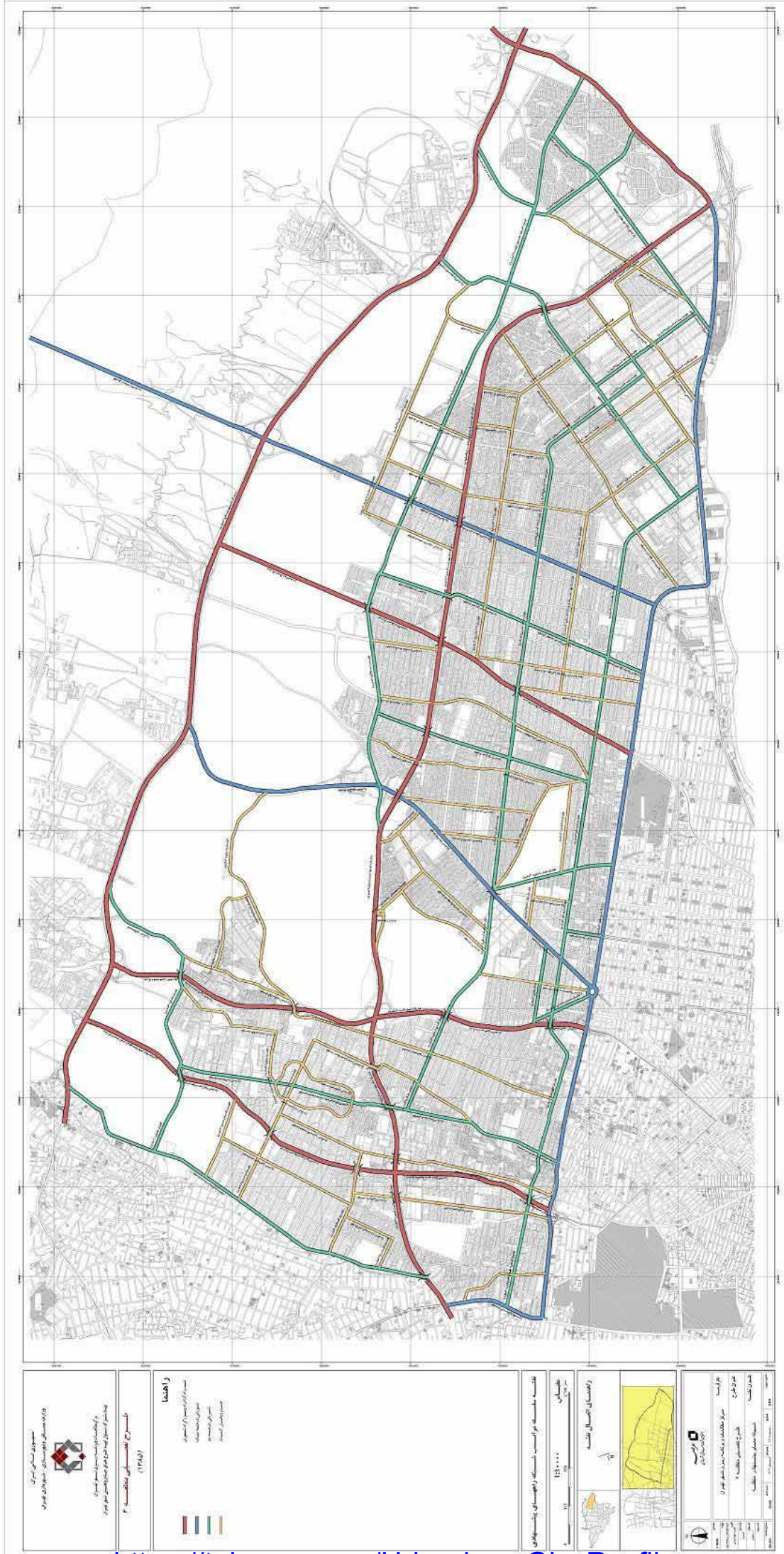
این محورها که در واقع ارتباط محورهای شریانی درجه یک و معابر جمع و پخش کننده را برقرار می کنند به صورت شمالی - جنوبی (۶ محور) و شرقی - غربی (۴ محور) منطقه را پوشش می دهد و با معابر شریانی درجه یک ۶۵ تا ۸۰ درصد حجم سفرهای منطقه را پوشش می دهد.

- مسیرهای شرقی - غربی شامل استقلال، بلوار بهار، ۱۹۶ شرقی - غربی، فرجام و جشنواره، مغان و شعبانلو

- مسیرهای شمالی - جنوبی شامل سازمان آب، احسان، جبرین عدی (تیرانداز)، سراج، استاد حسن بنا و گلزار و وفامنش، پاسداران

۴- معابر جمع و پخش کننده یا رنگ زرد

این معابر که تمامی سطح منطقه را پوشش می دهند ارتباط دهنده معابر شریانی درجه دو با معابر محلی می باشند و تقریباً ۵-۱۰ درصد حجم سفرها را به خود اختصاص می دهد.



سازمان شهرداری تهران
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری

واحد
واحد
واحد
واحد
واحد

واحد
واحد
واحد
واحد
واحد

واحد
واحد
واحد
واحد
واحد

واحد
واحد
واحد
واحد
واحد

واحد
واحد
واحد
واحد
واحد

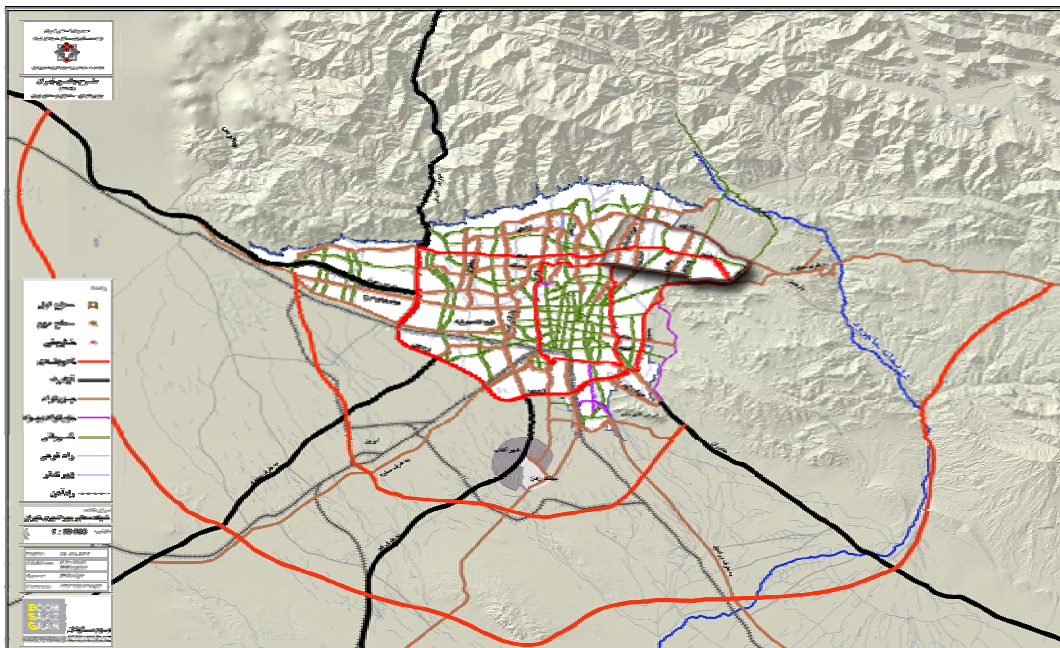
واحد
واحد
واحد
واحد
واحد

جدول شماره (۱۰) - سلسله مراتب شبکه معابر

نوع معبر	نام	طول پیشنهادی (متر)	عرض پیشنهادی (متر)
۱- تندرامهای شهری	- بزرگراه بابایی	۱۳۱۳۴	۷۱
	- بزرگراه شهید زین الدین	۱۴۳۹۱	۷۱
	- بزرگراه صیاد شیرازی	۵۸۴۹	۵۵
	- بزرگراه امام علی	۵۵۵۲	۶۰
	- جاده کلو	۳۲۳۶	۳۵
	- بزرگراه باقری	۵۲۳۶	۴۵
۲- شریانی درجه یک	جمع	۴۷۹۰۳	-
	- رسالت	۸۸۴۸	۴۵
	- دماوند	۴۳۳۰	۴۵
	- هنگام	۴۵۹۲	۳۰-۴۵
	- بلوار شاهد (پروین) - استخر	۷۳۸۱	۴۵
	جمع	۲۵۳۵۱	-
۳- شریانی درجه دو اصلی	- امیرنیا- شهید برادران پناهی نیا- وفامنش- مغان	۳۴۰۵	۳۵
	- استاد حسن بنا (حد فاصل رسالت تا میدان سرباز)	۱۰۸۸	۳۵
	- خواجه عبدالله و لاهیجان	۸۷۲	۲۰
	- فرجام	۴۱۹۳	۳۵-۴۰
	- جشنواره	۳۳۷۳	۴۰
	- نعيم شرقی و نعيم غربی (قلیچ خانی)	۳۱۹۵	۳۵
	- دلاوران	۱۴۹۰	۴۰
	- ۱۹۹۱ غربی و شرقی،	۳۴۵۸	۳۵
	- شریعتی، زمرود و نهم غربی	۱۴۵۰	۳۵
	- پاسداران	۴۶۸۰	وضع موجود
	- یازدهم غربی و یازدهم شرقی	۱۴۱۰	۳۵
	- فردوس	۹۱۵	۳۰
	- آیت	۴۱۵	۴۰
	- حیدر خانی	۱۳۸۱	۳۰
	- خاور	۱۳۸۸	۲۰-۳۰
	- سراج	۳۵۱۴	۳۰
	- حجرین عدی	۲۴۸۰	۳۵
	- توحید (پلیس)	۸۱۳	۳۰
	- استقلال	۱۲۲۲	۳۵
	- بلوار عباسپور و بهار	۲۹۲۲	۳۵
	- بلوار فجر و امام حسین تا بزرگراه بابایی	۲۶۱۱	۳۵
	- سازمان آب- افق	۱۷۰۷	۳۵
	- احسان	۴۰۶۲	۳۵
	جمع	۵۴۴۴۹	-
۴- معابر جمع و پخش کننده	- خیابان بیگان (شانزدهم)،	۱۰۸۸	۳۵
	- شهید عراقی	۱۹۶۶	۳۵
	- خیابان فرخی یزدی	۹۵۸	۲۰
	- خیابان کیلان	۱۲۱۲	۳۰
	- خیابان اسلامی	۱۲۳۳	۲۰
	- خیابان موسوی (گلستان پنجم)	۳۰۰۱	۱۶
	- خیابان گلستان دهم	۹۵۰	۱۸
	- خیابان بنی هاشم	۱۸۵۵	۲۲
	- خیابان افشاری	۱۴۱۵	۲۰
	- خیابان اسفاده حسن بنا (از میدان سرباز تا موسوی)	۲۱۰۱	۲۲
	- خیابانهای ضابطی	۱۳۴۴	۲۰
	- خیابان مکران	۱۱۴۴	۱۸
	- خیابان آزادی	۵۹۱	۲۰
	- خیابان افشاریان	۱۳۱۷	۲۰
	- خیابانهای ریحانی شمالی و جنوبی،	۳۳۷۹	۲۰
	- خیابان فرشادی	۱۳۲۵	۱۸
	- خیابان شاهرضایی	۱۰۹۰	۱۸
	- خیابان شیان	۱۳۵۹	۱۸
	- خیابان نیروی دریایی	۱۲۵۳	۲۵
	- آزادگان	۹۴۸	۴۰
	- تگاوران	۱۵۰۷	۴۰
	- خیابان شمال دانشگاه علم و صنعت	۱۳۴	۳۵
	- ملک لو،	۱۰۱۷	۲۰
	- والائیان	۳۵۴۷	۲۰
	- اردبیهشت	۳۲۱۶	۳۰
	- گلشنی	۱۳۴۹	۱۸
	- اهنی آمینه	۱۸۱۱	۱۸
	- ۱۸۲ غربی و شرقی	۳۴۸۶	۲۰
	- ۲۱۲ غربی و شرقی،	۳۳۳۱	۲۰
	- خیابانهای همای غربی و شرقی و آباده	۱۷۲۱	۲۰
	- چهاردهم اتحاد	۸۲۴	۲۰
	- خیابان بهشت	۷۳۳	وضع موجود
	- خیابانهای امین	۳۷۱۹	۲۰
	- سلطانی	۴۴۹	۲۰
	- شبستری	۱۳۹۸	۲۰
	- خیابان نشوه (سازمان آب)	۱۸۷۴	۲۰
	- خیابان صاحب الزمان	۱۱۱۰	۲۸
	- خیابان شهید پاکدامن	۱۵۰۰	۳۰
	- خیابان الله اکبر	۴۵۳	۲۰
	- خیابان عقلی	۴۴۸	۲۰
	- کشوری	۳۱۷	۱۶
	- ششم شرقی و غربی	۵۴۲	۲۰
	- خیابان هفتم غربی	۵۱۹	۲۰
	- خیابان شیدانی	۱۰۱	۲۰
	- خیابان توپوتا و مهربانان	۱۰۴۴	۳۰
	- خیابان شهید واتقی	۱۴۰۶	۲۰
	- خیابان شهید واتقی (حد فاصل طالقانی و شبستری)	۲۲۸	۲۶
	- خیابان طالقانی	۴۳۰	۳۰
	- خیابان شهید حاجی بیگی	۵۹۰	۲۰
	- خیابان های بوستان دوازدهم و ۲۴۴ شرقی	۲۸۵۰	۳۵-۲۰
	جمع	۶۷۷۱۳	-
	جمع کل	۱۹۵۵۱۶	-

۳-۴- مقایسه شبکه معابر منطقه با شبکه معابر طرح جامع و مناطق همجوار

- بزرگراههای بابایی و همت به عنوان ضلع شمالی حلقه خارجی (کمربندی) شهر تهران در منطقه ۴، به عنوان تندرگاههای شهری در طرح جامع توجه ویژه‌ای گردیده است. در واقع بزرگراه همت به عنوان محور سبز و یکی از محورهای اصلی شرقی- غربی تهران از سه راهی آزمایش تا اتوبان کرج دیده شده است.
- بخشی از بزرگراه رسالت نیز به عنوان محور شریانی درجه یک ضلع شمالی حلقه داخلی بافت مرکزی شهر تهران در درون منطقه ۴ قرار گرفته و در تطابق با طرح جامع می‌باشد. علاوه بر این بزرگراههای صیاد شیرازی و امام علی قسمتی از ضلع شرقی این حلقه مرکزی را تشکیل می‌دهند و نقش اصلی ارتباط مناطق شمال به جنوب و توزیع ترافیک بر روی شریانهای شرقی - غربی (بابایی، همت و رسالت) را به عهده دارند.
- جاده تلو، بزرگراههای باقری، پروین و هنگام که ارتباط حلقه های داخلی و خارجی فوق‌الذکر را برقرار می‌نمایند در شبکه پیشنهادی منطقه به صورت تندرگاهی و شریانی درجه یک دیده شده و در طرح جامع مورد تأیید قرار گرفته اند.



نقشه شماره (۱۱)- شبکه معابر منطقه با شبکه معابر طرح جامع و مناطق همجوار

۴-۴- مقایسه شبکه معابر موجود و آتی

وضعیت شبکه معابر آتی اصلی منطقه مطابق نقشه به شرح ذیل می باشد :

معابر پیشنهادی مشاور حدود ۶/۶۰ کیلومتر

معابر مصوب حدود ۲۱ کیلومتر

معابر با تعریض های عمده حدود ۲۵ کیلومتر

جدول شماره (۱۱)- سطوح و نسبت اراضی اختصاص یافته به شبکه معابر و تأسیسات حمل و نقل

سرانه	نسبت (از مساحت منطقه)	سطح (هکتار)	شبکه و تأسیسات حمل و نقل	
۱۶/۱۳	۲۲/۲	۱۳۶۳	موجود	شبکه معابر
-	۲۳/۶	۱۴۵۷	مصوب ملاک عمل	
۱۶/۰۶	۲۴/۳	۱۵۰۱	پیشنهادی	



نقشه شماره (۱۲) - مقایسه شبکه موجود و آتی

۴-۵- تاسیسات و تجهیزات حمل و نقل

سیاست‌های تأمین پارکینگ منطقه

منطقه ۴ شهرداری تهران دارای کاربریهای عمدتاً مسکونی است و توزیع کاربریهای عمده اداری، تجاری، بهداشتی و آموزشی به علت وسعت منطقه بطور پراکنده شکل گرفته است. بدین لحاظ محدوده‌ها و Zone های ذیل به عنوان پتانسیل لازم برای سرمایه‌گذاری پارکینگ (غیرحاشیه‌ای و حاشیه‌ای) پیشنهاد می‌گردد.

- ۱- میدان رسالت
- ۲- ایستگاه مترو دردشت
- ۳- ایستگاه مترو پروین (تقاطع رسالت)
- ۴- فلکه دوم تهرانپارس (چهارراه اشراق)
- ۵- میدان الغدير
- ۶- فلکه سوم تهرانپارس
- ۷- میدان هروی
- ۸- میدان میوه و تره بار مجیدیه (استاد حسن بنا حد فاصل رسالت تا میدان سرباز)
- ۹- محور ۳۵ متری استقلال حد فاصل هنگام تا قنات کوثر
- ۱۰- خیابان فردوس حد فاصل هنگام تا نیروی دریایی
- ۱۱- خیابان نیروی دریایی حد فاصل فرجام تا رسالت
- ۱۲- خیابان حیدرخانی حد فاصل فرجام تا دانشگاه علم و صنعت
- ۱۳- خیابان فرجام حد فاصل امام علی تا فلکه دوم تهرانپارس
- ۱۴- بلوار دلاوران حد فاصل میدان الغدير تا سراج
- ۱۵- خیابان تیرانداز (حجر بن عدی) حدی فاصل چهارراه تیرانداز تا فلکه سوم تهرانپارس
- ۱۶- خیابان آیت حد فاصل فرجام تا رسالت
- ۱۷- خیابان رسالت حد فاصل چهارراه سرسبز تا میدان رسالت
- ۱۸-۱۹۶ غربی و شرقی حد فاصل سراج تا فلکه سوم تهرانپارس
- ۱۹- خیابان خواجه عبدالله انصاری
- ۲۰- خیابان شریعتی در محدوده مورد مطالعه
- ۲۱- خیابان امین (خاک سفید)
- ۲۲- خیابان ۱۹۶ شرقی حد فاصل پروین تا خیابان سلطانی
- ۲۳- خیابان هنگام (حد فاصل میدان رسالت تا میدان الغدير)
- ۲۴- خیابان پیکان (مسیل شانزدهم)
- ۲۵- خیابان پاسداران



نقشه شماره (۱۳) - شبکه معابر و نقاط نیازمند پارکینگ در سطح منطقه

برآورد سطوح مورد نیاز پارکینگ‌های عمومی

با توجه به سرانه پارکینگ ۰/۶۵ (در سطح محله، ناحیه، منطقه و حوزه بر اساس سرانه طرح ساماندهی) و جمعیت پیشنهادی منطقه، سطح مورد نیاز پارکینگ در منطقه ۴ حدود ۶۰ هکتار می باشد: اصولاً این میزان پارکینگ به دو صورت پارک حاشیه ای (استفاده از سطح معابر) و غیرحاشیه‌ای (طبقاتی) باید تأمین گردد.

الف - پارک حاشیه‌ای (سطوح معابر)

نحوه محاسبه پارک حاشیه ای بدین صورت است که طول کل معابر با جمع و پخش کننده بجز معابر تندراهی، شریانی درجه یک و معابر شریانی درجه ۲ دارای مشکل پارک حاشیه‌ای (مانند دلاوران، فرجام، ۱۹۶ غربی و شرقی، پاسداران، خواجه عبدالله انصاری، فردوس، نیروی دریایی، آیت، استادحسن بنا (حد فاصل رسالت و میدان سرباز)، حیدرآباد، حبرین عدی) در نظر گرفته شده است و سطح مورد نیاز از حاصلضرب طول مذکور در عرض ۵ متر (۲/۵ متر در هر طرف معبر) بدست آمده است. که مجموع سطح بدست آمده با فرض ۱۰ درصد کاهش سطح به واسطه تقاطع‌ها و نقاط پارکینگ ممنوع حدود ۴۰ هکتار می باشد.

ب- پارک غیرحاشیه‌ای (طبقاتی)

از طرفی با توجه به نقاط مهم جاذب سفر نظیر ایستگاهها و پایانه‌های چندمنظوره مترو (LRT)، اتوبوس، تاکسی و ... (نظیر ایستگاه دردشت، میدان رسالت، فرهنگسرا اشراق و ...) مجتمع های تجاری

دردست ساخت یا در حال دریافت مجوز/ مرکز خدمات منطقه ای و ناحیه ای (مانند پادگان کوهک)، محورهای فعالیت تجاری و اداری (نظیر دلاوران- گلزار- پاسداران)، استعلام‌های مربوط به پارکینگ طبقاتی (نظیر فلکه دوم تهرانپارس) و پارکینگ‌های در حال ساخت نظیر پارکینگ خیابان فردوس جنب شهرداری منطقه ۴ تعداد ۲۲ پارکینگ غیرحاشیه‌ای (طبقاتی) در سطح منطقه پیشنهاد شده یا در حال مطالعه و ساخت می باشد (نقشه پیوست) که با فرض در نظرگیری پارکینگ‌های طبقاتی ۵ طبقه ۲۰۰۰ مترمربعی، سطوح پارکینگ در هر پارکینگ حدود یک هکتار می باشد و در مجموع تقریباً ۲۲ هکتار پارک غیرحاشیه‌ای از این طریق قابل تأمین می باشد.

بنابراین در مجموع حدود ۶۰ هکتار سطوح پارکینگ عمومی منطقه قابل تأمین می باشد.

پارک سوارهای موجود و پیشنهادی

- ۱- پارک سوار میدان رسالت
- ۲- پارک سوار تقاطع پروین و رسالت (ایستگاه مترو)
- ۳- پارک سوار میدان رهبر
- ۴- ایستگاه متروی دردشت (موجود)

وضعیت خطوط حمل و نقل همگانی سریع (مترو LRT)

در حال حاضر منطقه ۴ با کاربریهای عمدتاً مسکونی و بالاترین میزان جمعیت و تولید سفر در بین مناطق تهران به دلیل فقدان خطوط سریع همگانی با ظرفیت بالا (مترو و LRT) دارای وضعیت نابسامانی به لحاظ جابجایی مسافرین، تراکم زیاد وسایل نقلیه و مشکلات حاد ترافیکی می باشد. خطوط پیشنهادی منطقه مطابق خطوط سریع همگانی طرح جامع بر مبنای خطوط موجود و مصوب سوپرتو و خطوط پیشنهادی سیستم می باشد. بنابراین مشاور منطقه نیز بر مبنای طرحهای فرادست خطوط حمل و نقل همگانی سریع (مترو، اکسپرس و LRT) بعنوان شبکه حمل و نقل سریع همگانی ملاک عمل قرار داده است:

الف - خطوط مترو:

۱- ادامه خط ۲ مترو از ایستگاه دانشگاه علم و صنعت (دردشت) تا خیابان دماوند:

شامل ایستگاههای بزرگراه باقری، بلوار پروین و فرهنگسرای اشراق

۲- خط ۳ مترو:

شامل ایستگاههای مجیدیه شمالی نبش خیابان علی بخشی (R3)، میدان سرباز (امیرنیا)، بزرگراه امام علی- بزرگراه شهید زین الدین، تقاطع شیان، بزرگراه امام علی- شعبانلو (سیدخندان) و

۳ - ادامه خط ۴ مترو : در امتداد بزرگراه باقری تا شهرک امید :

شامل ایستگاههای بزرگراه باقری ، ۱۹۶ غربی ، شهید زین الدین و شهرک امید (پیشنهادی مشاور)

۴ - ادامه خط ۹ مترو : از میدان رسالت تا پاسداران :

شامل ایستگاههای شمیران نو ، زین الدین - امام علی ، زین الدین - بولوار گلزار و پاسداران

ب - خط اکسپرس :

خط اکسپرس ۲ در امتداد بزرگراه شهید زین الدین:

شامل ایستگاههای تقاطع زین الدین - پاسداران ، تقاطع زین الدین - بلوار گلزار ، تقاطع زین

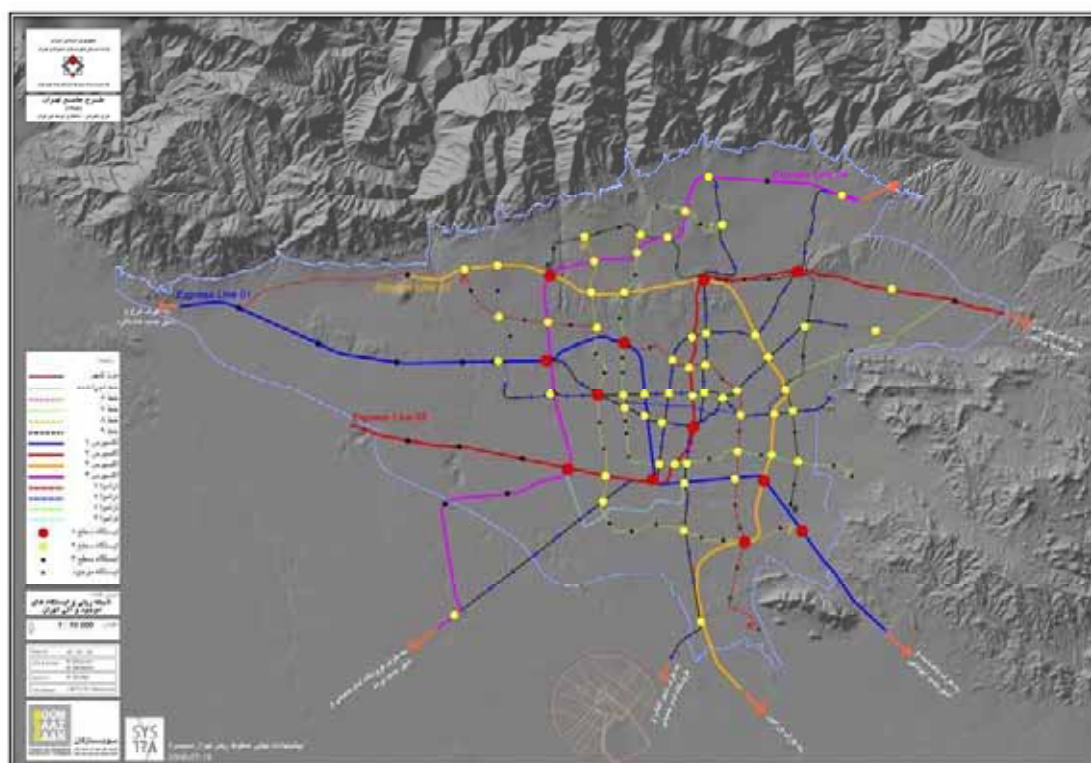
الدین - امام علی ، تقاطع زین الدین - هنگام ، تقاطع زین الدین - ۴۵ متری تهرانپارس ، تقاطع

زین الدین - پروین ، خاک سفید (امین) ، حکیمیه و به طرف شهرک پردیس

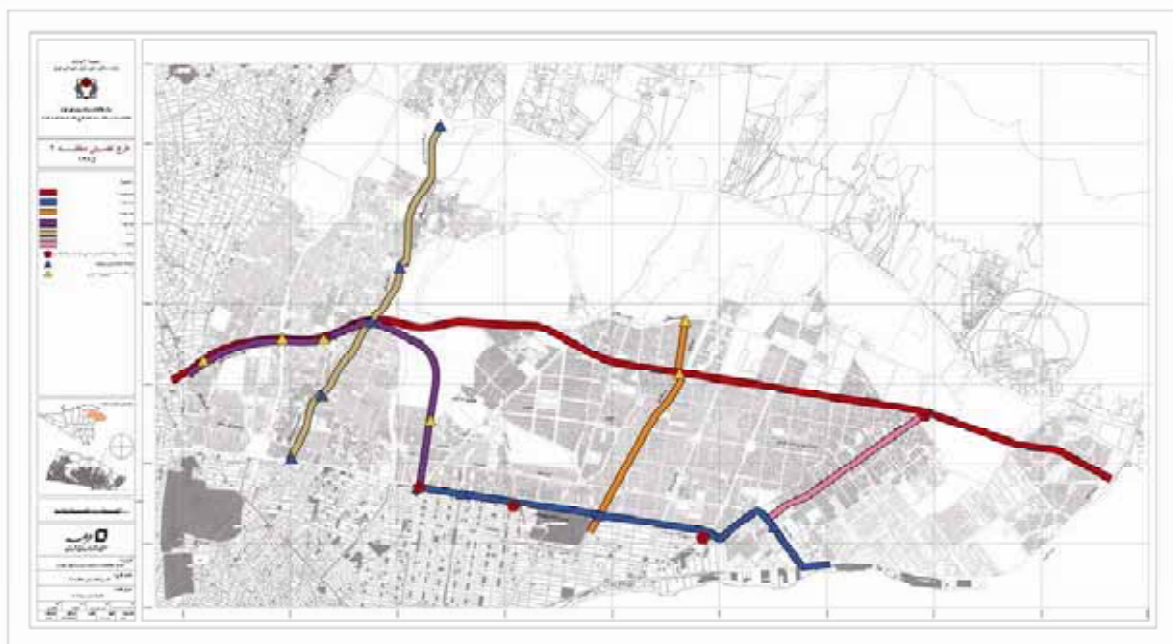
ج- تراموا :

خط تراموا ۳ در امتداد خیابان امین (خاک سفید)

شامل ایستگاههای جشنواره-امین ، میدان رهبر و امین - بزرگراه شهید زین الدین



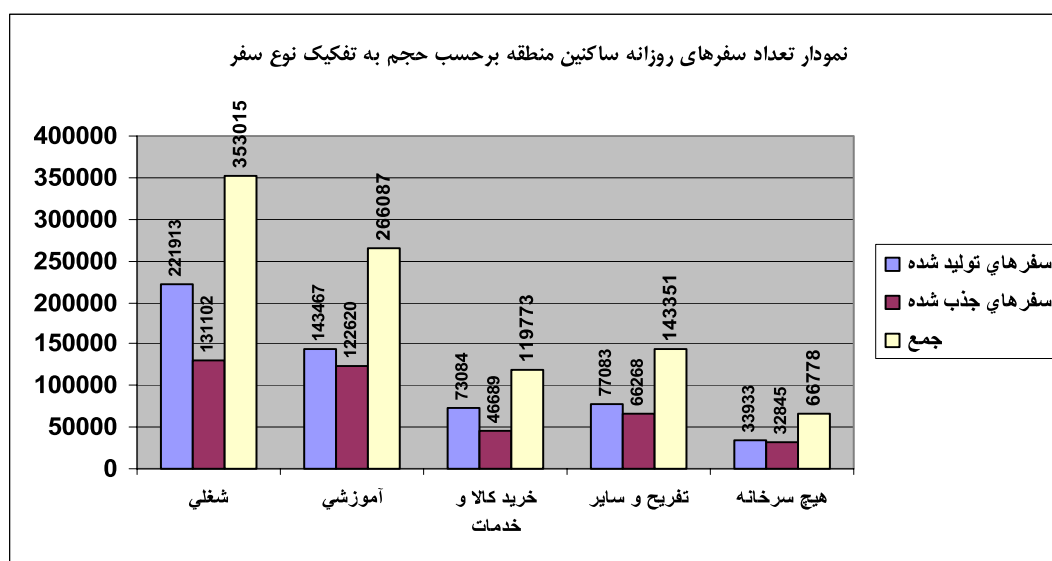
نقشه شماره (۱۴) - شبکه ریلی و ایستگاه های موجود و آتی تهران



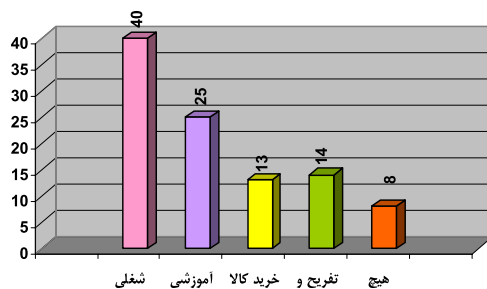
نقشه شماره (۱۵) - شبکه حمل و نقل سریع همگانی موجود، مصوب و پیشنهادی مشاور منطقه

۴-۶- وضعیت سفرهای درون و برون منطقه ای

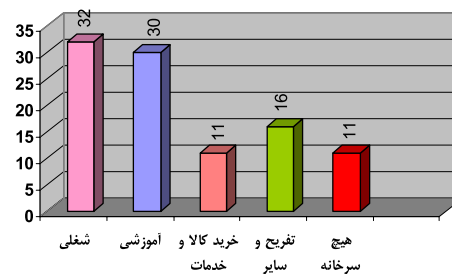
منطقه ۴ در همسایگی مناطق ۱، ۳، ۷، ۸ و ۱۳ شهرداری قرار دارد. بدین ترتیب حجم سفرهای درونی منطقه ۴ با مناطق دیگر طبق نتایج برآورد تقاضای سفر در سال ۱۳۸۰ مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک تهران به شرح نمودارهای ذیل می باشد :



نمودار میزان تولید سفر منطقه برحسب نوع سفر



نمودار میزان جذب سفرهای منطقه برحسب نوع سفر



بیشترین سهم توزیع تولید سفر از منطقه ۴ (تولیدشده از منطقه ۴)، به درون خود منطقه (۳۹/۶ درصد)، منطقه ۸ (۱۰/۳ درصد) منطقه ۳ (۸/۹ درصد)، منطقه ۷ (۷/۶ درصد) و منطقه ۱۲ (۷/۲ درصد) می باشد. قابل ذکر است به جز منطقه ۱۲، مابقی مناطق همجوار منطقه ۴ می باشند منطقه ۱۲ نیز بدلیل مرکزیت شهر تهران (بازار) حجم سفرهای متقابل بویژه سفرهای شغلی (۲۶۳۰۰ سفر- نفر در روز) بالا می باشد.

همچنین بیشترین سهم میزان سفرهای جذب شده به منطقه ۴، از درون منطقه (۵۳/۷ درصد) منطقه ۸ (۱۰/۱ درصد) و مناطق دیگری از قبیل ۱، ۳، ۷ و ۱۵ (بویژه سفرهای شغلی) می باشد.

در مجموع مهمترین سفرهای متقابل مبداء - مقصد، سفرهای درون منطقه ای (۴۵/۶ درصد)، منطقه ۴ با منطقه ۸ (۱۰/۴ درصد)، منطقه ۳ (۷ درصد)، منطقه ۷ (۶/۴ درصد) می باشد که مهمترین محورهای ارتباط فعلی این مناطق با منطقه ۴، بزرگراه رسالت، بزرگراه شهید بابایی، بزرگراه پروین، بزرگراه تهرانپارس، خیابان دماوند، خیابان حجر بن عدی، خیابان آیت، خیابان هنگام، خیابان استادحسن بنا (مجیدیه)، بزرگراه نیاوران، خیابان شریعتی، پاسداران، خیابان سید کاظم موسوی (گلستان پنجم) و بزرگراه زین الدین می باشد. ۳۰ درصد مابقی توزیع سفرها مربوط به سایر مناطق می باشد.

۵- پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه

۵-۱- مبانی و اصول پهنه بندی

منظور از پهنه بندی استفاده از اراضی، فراهم کردن مبنایی برای کنترل و هدایت ساخت و ساز در چهارچوب نقشه طرح تفصیلی شهر، به منظور سامان دادن به نحوه استفاده از اراضی و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری است.

بنابر دستورالعمل طرح جامع پهنه های اصلی شهر تهران، به قرار زیر است:

- پهنه‌ی مسکونی (با عملکرد غالب سکونت)
- پهنه‌ی فعالیت (کار و خدمات)
- پهنه‌ی مختلط (تلفیقی از سکونت و فعالیت)
- پهنه‌ی حفاظت (سبز و باز عمومی)

هریک از پهنه‌های مذکور متشکل از چند پهنه‌ی اصلی است و پهنه‌های اصلی نیز پهنه‌های فرعی یا زیرپهنه‌ها را دربرمی‌گیرد که با کد سه رقمی مشخص شده‌اند. برای تعیین گرایش‌های عمده‌ی سکونت و فعالیت و تعیین پهنه‌های اصلی پهنه‌بندی پراکنش جغرافیایی فعالیت‌ها از طریق تحلیل تراکم نقطه‌ای، شناسایی مراکز فعالیت و مقیاس فعالیت، جهت پراکنش و فشردگی فعالیت‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد و در قالب سازمان فضایی الگوی توسعه و پهنه‌بندی طرح جامع، پهنه‌های اصلی مشخص می‌گردد.

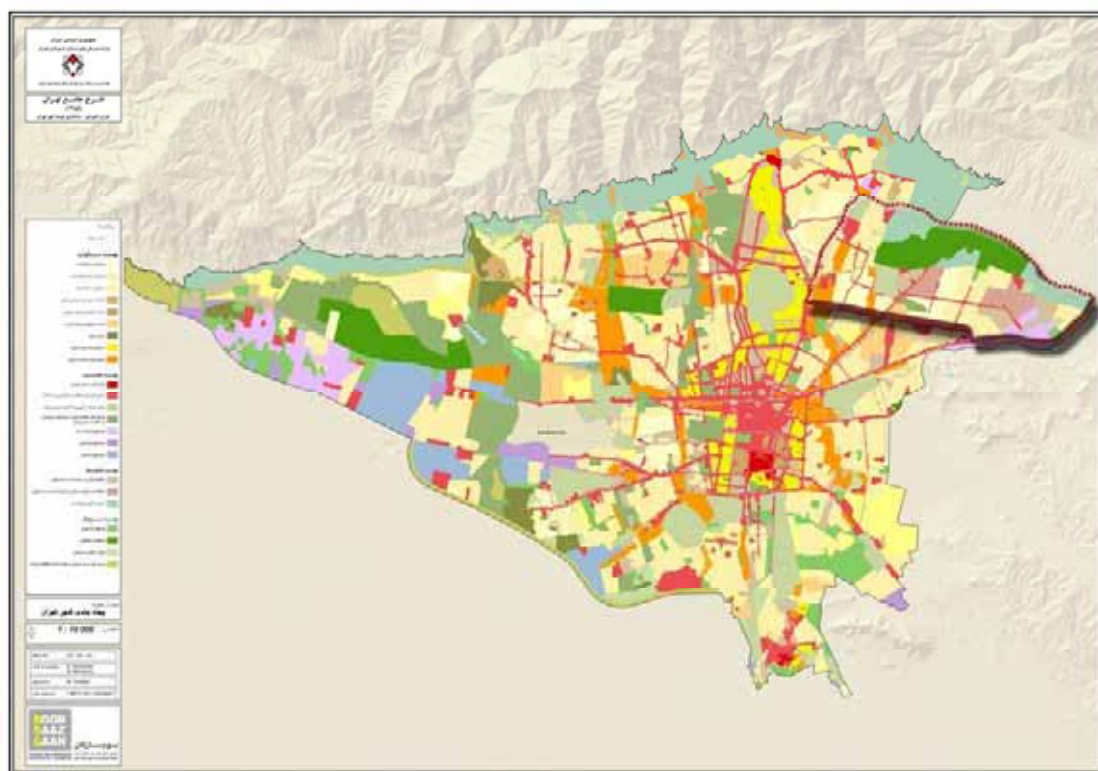
جهت تشخیص زیرپهنه‌ها روند زیر طی شده است :

- مشخص نمودن مرز پهنه‌ها براساس بلوک یا قطعه؛
- بررسی تنوع کاربری‌ها در داخل پهنه‌های اصلی مشخص شده؛
- تعیین غلبه سکونت یا فعالیت درون پهنه‌ها؛
- همگن نمودن کاربری غالب پهنه اصلی توسط دستورالعمل طرح جامع
- تدقیق محورها و پهنه‌ها و مراکز در مقیاس‌های مختلف بر مبنای سازمان فضایی
- تدقیق مراکز زیرمنطقه‌ای بر محوریت محلات
- تعیین سطوح فعالیت و خدمات و سکونت در داخل زیرپهنه‌ها

(دسته‌ای از فعالیت‌ها در مقیاس نیازهای روزانه و هفتگی مطرح می‌شوند و خدمات پشتیبان سکونت را شکل می‌دهد. که در صورت سازگاری با مسکن درپهنه‌های مسکونی "R" در نظر گرفته شده‌اند. از

سوی دیگر این فعالیت‌ها عمدتاً خدمات عمده در مقیاس محلی و ناحیه ای را شکل می دهند، از این‌رو در بحث بررسی سرانه‌ی خدمات محلی و ناحیه ای مورد بررسی قرار می‌گیرند.

- تفکیک پهنه های سکونتی بر مبنای دانه بندی و تراکم ساختمانی
- تعیین پهنه های سکونتی که قابلیت افزایش تراکم برخوردارند مانند پهنه‌های بهره‌مند از TOD و پهنه های مجاور محورهای مهم شهری
- در مجموع پهنه بندی بر مبنای الزامات طرح جامع تهران، الگوی توسعه منطقه و پهنه‌بندی وضع موجود صورت گرفته است.



نقشه شماره (۱۶) - ساختار پهنه‌بندی منطقه در طرح جامع

۲-۵- ساختار پهنه‌بندی منطقه (پهنه‌های اصلی تا کد سه رقمی)

جدول شماره (۱۲) - طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی زمین به تفکیک کدهای دو رقمی و سه رقمی

پهنه‌های اصلی	کد یک رقمی	پهنه‌ها	کد دو رقمی	زیرپهنه‌ها	کد سه رقمی	طبقه‌بندی زیر پهنه‌ها
(R) سکونت	R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	R111	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۲۵۰ مترمربع (در بافت‌های فرسوده به شرط تجمیع)
					R112	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۲۰۰ مترمربع
					R113	مسکونی ویلایی یا تک خانواری با حداقل اندازه قطعه ۵۰۰ مترمربع
			R12	مسکونی با تراکم متوسط	R121	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۴۸۰ مترمربع
					R122	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۳۰۰ مترمربع
					R123	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۲۰۰ مترمربع
			R13	مسکونی با تراکم زیاد	R131	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۲۰۰۰ مترمربع
					R132	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۶۰۰ مترمربع
					R133	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۴۰۰ مترمربع
	R2	مسکونی ویژه	R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R232	مسکونی در بافت های غیرمجمتمع
(S) فعالیت	S1	فعالیت تجاری و خدمات (با غلبه تجاری)	R26	مسکونی ویژه پهنه محورهای نرم شهری	R262	مسکونی بلندمرتبه
			S11	بازار	S112	گستره ها یا راسته های تجاری و خدماتی محور کار و فعالیت تجاری و خدمات با عملکرد منطقه‌ای
			S12	محور کار و فعالیت تجاری و خدمات	S123	محور کار و فعالیت تجاری و خدمات با عملکرد زیرمنطقه‌ای
					S124	محور کار و فعالیت تجاری و خدمات با عملکرد زیرمنطقه‌ای
(S) فعالیت	S2	مراکز و گستره‌های فعالیت خدماتی، تجاری و اداری (با غلبه سبز و باز)	S21	گستره‌ها و مراکز خدمات شهری با تجاری و اداری (انتفاعی)	S212	گستره‌ها و مراکز خدمات شهری با تجاری و اداری فرمانطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)
					S213	گستره‌ها و مراکز خدمات شهری با تجاری و اداری منطقه‌ای
					S214	گستره‌ها و مراکز خدمات شهری با تجاری و ناحیه‌ای و محله‌ای
	S2	مراکز و گستره‌های فعالیت خدماتی، اداری (با غلبه سبز و باز)	S22	گستره‌های فعالیت اداری (غیرانتفاعی) با خدماتی	S222	گستره‌های فعالیت‌اداری و خدماتی با غلبه سبز و باز فرمانطقه‌ای
					S224	گستره‌های فعالیت‌اداری و خدماتی با غلبه سبز و باز ناحیه‌ای و محله ای
	S3	صنعتی - کارگاهی	S31	صنایع کارخانه‌ای	S311	صنایع کارخانه‌ای با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی
(M) مختلط	M1	فعالیت یا مسکونی	M11	مختلط تجاری و خدمات با مسکونی	M111	محور مختلط تجاری و خدمات با مسکونی فرمانطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)
					M112	محور مختلط تجاری و خدمات با مسکونی منطقه‌ای
					M113	محور مختلط تجاری و خدمات با مسکونی زیر منطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای)
			M12	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M121	محور مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی
	M122	گستره مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی				
	M2	گردشگری با حداقل مسکونی	M21	مختلط تفریحی فرهنگی	M211	مختلط با غلبه تفرج و گردشگری
(G) حفاظت (سبز و باز)	G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک‌ها شهری	G111	پارک‌های شهری
			G12	پارک‌های جنگلی	G121	پارک جنگلی
	G2	فضای سبز خصوصی، حریم‌ها و پهنه‌های ویژه	G21	باغات و اراضی مزروعی	G211	باغات و اراضی مزروعی

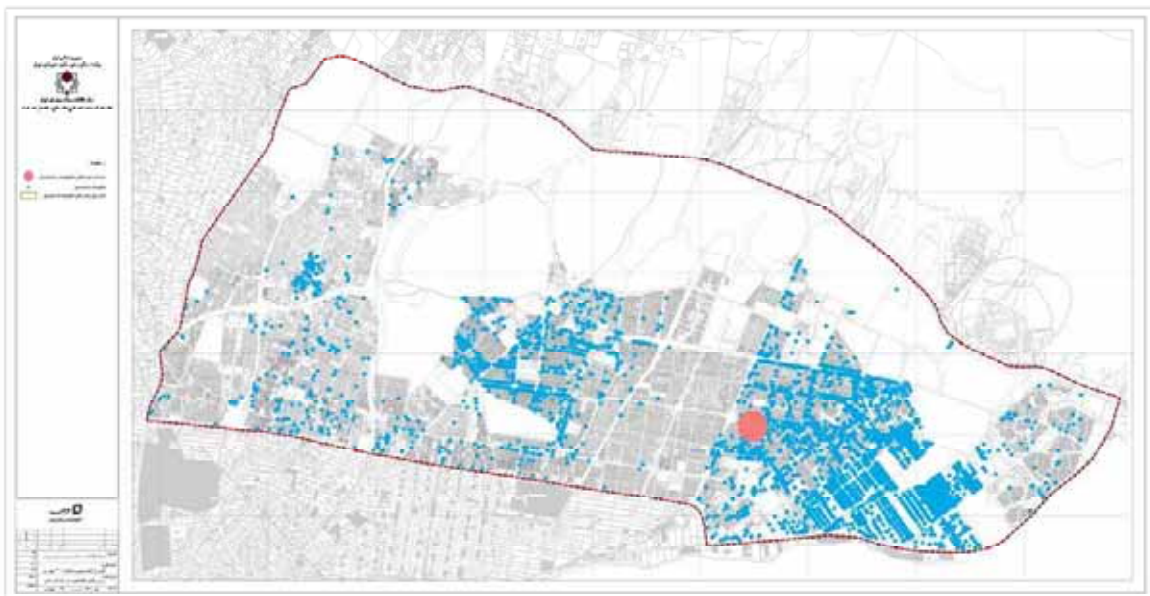
معلومات العامة				معلومات إضافية				معلومات إضافية				معلومات إضافية			
الاسم	الرمز	الرمز	الرمز	الاسم	الرمز	الرمز	الرمز	الاسم	الرمز	الرمز	الرمز	الاسم	الرمز	الرمز	الرمز
1	10101	10101	10101	1	10101	10101	10101	1	10101	10101	10101	1	10101	10101	10101
2	10102	10102	10102	2	10102	10102	10102	2	10102	10102	10102	2	10102	10102	10102
3	10103	10103	10103	3	10103	10103	10103	3	10103	10103	10103	3	10103	10103	10103
4	10104	10104	10104	4	10104	10104	10104	4	10104	10104	10104	4	10104	10104	10104
5	10105	10105	10105	5	10105	10105	10105	5	10105	10105	10105	5	10105	10105	10105
6	10106	10106	10106	6	10106	10106	10106	6	10106	10106	10106	6	10106	10106	10106
7	10107	10107	10107	7	10107	10107	10107	7	10107	10107	10107	7	10107	10107	10107
8	10108	10108	10108	8	10108	10108	10108	8	10108	10108	10108	8	10108	10108	10108
9	10109	10109	10109	9	10109	10109	10109	9	10109	10109	10109	9	10109	10109	10109
10	10110	10110	10110	10	10110	10110	10110	10	10110	10110	10110	10	10110	10110	10110

جدول شماره (۱۴) - مشخصات موجود پهنه ها

وضع موجود				مشخصات پهنه		پهنه کلی
نسبت مسکونت به فعالیت	درصد مساحت	مساحت (هکتار)	سه کی	تیرپهنه ای دوم		
۱۳۱	۵۰.۹	۳۱۳۸۴	R۱۱۱	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۲۰۰ مترمربع (مربعهای ارسوزمه به شیوه تجزیه)	مسکونی	
۲۱۱	۲۹.۰	۱۷۸۷۹	R۱۱۲	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۳۰۰ مترمربع		
۵۵۵	۰.۵۲	۳۲.۳۴	R۱۱۳	مسکونی ویلایی با یک خانوار به حداقل اندازه قطعه ۵۰۰ مترمربع		
۴۹۹	۲.۹۷	۲۴۵۳۸	R۱۱۱	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۱۵۰ مترمربع		
۳۱۴	۹.۴۵	۵۸۳۱۲	R۱۱۲	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۳۰۰ مترمربع		
۱۸۳	۱.۶۵	۴۱۰۵۹	R۱۱۳	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۲۰۰ مترمربع		
۴۵۹	۴.۳۴	۲۱۷۹۷	R۱۱۱	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۲۰۰ مترمربع		
۱۸۲	۰.۳۳	۱۴.۴۶	R۱۱۲	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۱۰۰ مترمربع		
۲۰۱	۳.۵۵	۲۱۹.۳۴	R۱۱۳	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۲۰۰ مترمربع		
۲۰۱	۰.۵۸	۳۱.۰۶	R۲۱۳	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۴۰۰ مترمربع		
۷۸۰	۴.۲۵	۲۱۲۰.۱	R۲۱۲	مسکونی با حداقل اندازه قطعه ۴۰۰ مترمربع	مسکونی با کاربری	
۲۰۱	۰.۶۱	۴۳.۸۶	S۱۱۲	کسب و کار و فعالیت تجاری و خدمات با عملکرد منطقه‌ای		
-	۰.۳۶	۲۱.۸۲	S۱۲۳	محور کار و فعالیت تجاری و خدمات با عملکرد ناحیه‌ای و محلی		
-	۰.۳۶	۱۹.۴۰	S۱۲۴	محور کار و فعالیت تجاری و خدمات با عملکرد ناحیه‌ای و محلی		
-	۲.۰۴	۱۲۵.۵۵	S۲۱۲	کسب و کار و مراکز خدمات شهری با تجاری و اداری فرامحلی (موزایی)		
-	۲.۸۷	۲۲۹.۱۱	S۲۱۳	کسب و کار و مراکز خدمات شهری با تجاری و اداری منطقه‌ای		
-	۳.۸۵	۲۳۷.۶۴	S۲۱۴	کسب و کار و مراکز خدمات شهری با تجاری و اداری منطقه‌ای		
-	۴.۷۸	۲۸۴.۷۲	S۲۲۲	کسب و کار و مراکز خدمات شهری با تجاری و اداری منطقه‌ای		
-	۲.۶۱	۱۱۷.۲۴	S۲۲۴	کسب و کار و مراکز خدمات شهری و خدماتی و تجاری با کاربری و باز ناحیه‌ای و محلی		
-	۴.۶۸	۲۸۸.۶۴	S۲۲۱	کسب و کار و مراکز خدمات شهری و خدماتی و تجاری با کاربری و باز ناحیه‌ای و محلی		
۲۱۱	۲.۲۲	۱۳۷.۰۰	M۱۱۱	محور منطقه تجاری و خدمات با مسکونی فرامحلی (موزایی)	مسکونی	
۲۵۴	۲.۳۵	۱۴۵.۱۲	M۱۱۲	محور منطقه تجاری و خدمات با مسکونی منطقه‌ای		
۱۸۹	۳.۵۸	۲۳۰.۶۶	M۱۱۳	محور منطقه تجاری و خدمات با مسکونی زیر منطقه‌ای (ناحیه‌ای و محلی)		
۱۰۴	۱.۰۱	۶۲.۱۵	M۱۲۱	محور منطقه صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی		
۱۳۱	۱.۹۸	۱۲۲.۰۰	M۱۲۲	کسب و کار و مراکز خدمات شهری و کارگاهی با مسکونی		
-	۲.۸۷	۲۴۵.۷۷	M۲۱۱	محور منطقه صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی		
-	۰.۸۴	۵۱.۷۵	G۱۱۱	پارکهای شهری		
-	۱۷.۷۴	۱۰۹۴.۸۳	G۱۲۱	پارک جنگلی		
-	۱.۶۲	۹۹.۷۳	G۲۱۱	پارک و مراکز تفریحی		
-	۱۰۰.۰	۶۱۷۹.۴		مجموع		

۳-۵- مقایسه پهنه بندی با کاربری های موجود

همانگونه که توضیح داده شد پهنه‌های اصلی بر مبنای غلبه فعالیت، سکونت و خدمات در پهنه‌ها بروز نموده اند. همچنین پهنه بندی طرح پیشنهادی با توجه به طرح تفصیلی مصوب به تخصیص پهنه مراکز و محورهای خدماتی خود پرداخته است.



نقشه شماره (۱۸)- نقشه پراکنش فعالیت های کارگاهی

جدول شماره (۱۵)- سطوح و سرانه کاربری ها

مساحت کل	و شعیب	وضع موجود	استاندارد	جمع سرانه	پیشنهادهای
مساحت (هکتار)	سرانه (مترمربع)	سرانه	جمع سرانه	سرانه	سرانه
۱۷۶۲.۴۸	مسکونی	۲۰.۸۶	۲۰.۸۶	۲۰.۸۶	۲۰.۴۷
۵۰۶.۰۴	کار و فعالیت	۲۰.۶۸	۲۰.۶۸	۲۰.۶۸	۲۰.۶۸
۱۳۷۵.۳۱	خدمات رفاه عمومی	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷
۶۹.۱۰	حمل و نقل	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷
۱۲۰.۱۷	تاسیسات و تجهیزات شهری	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷
۲۲۷.۱۳	اراضی نظامی	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷
۲۲.۰۰	در دست ساختن و سایر زمین مخصوص و متروکه و مشروطه	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷	۲۱.۳۷
۶۱۷۱.۳۷	مجموع	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰

مهندسین مشاور عرصہ

صفحه ۴۶

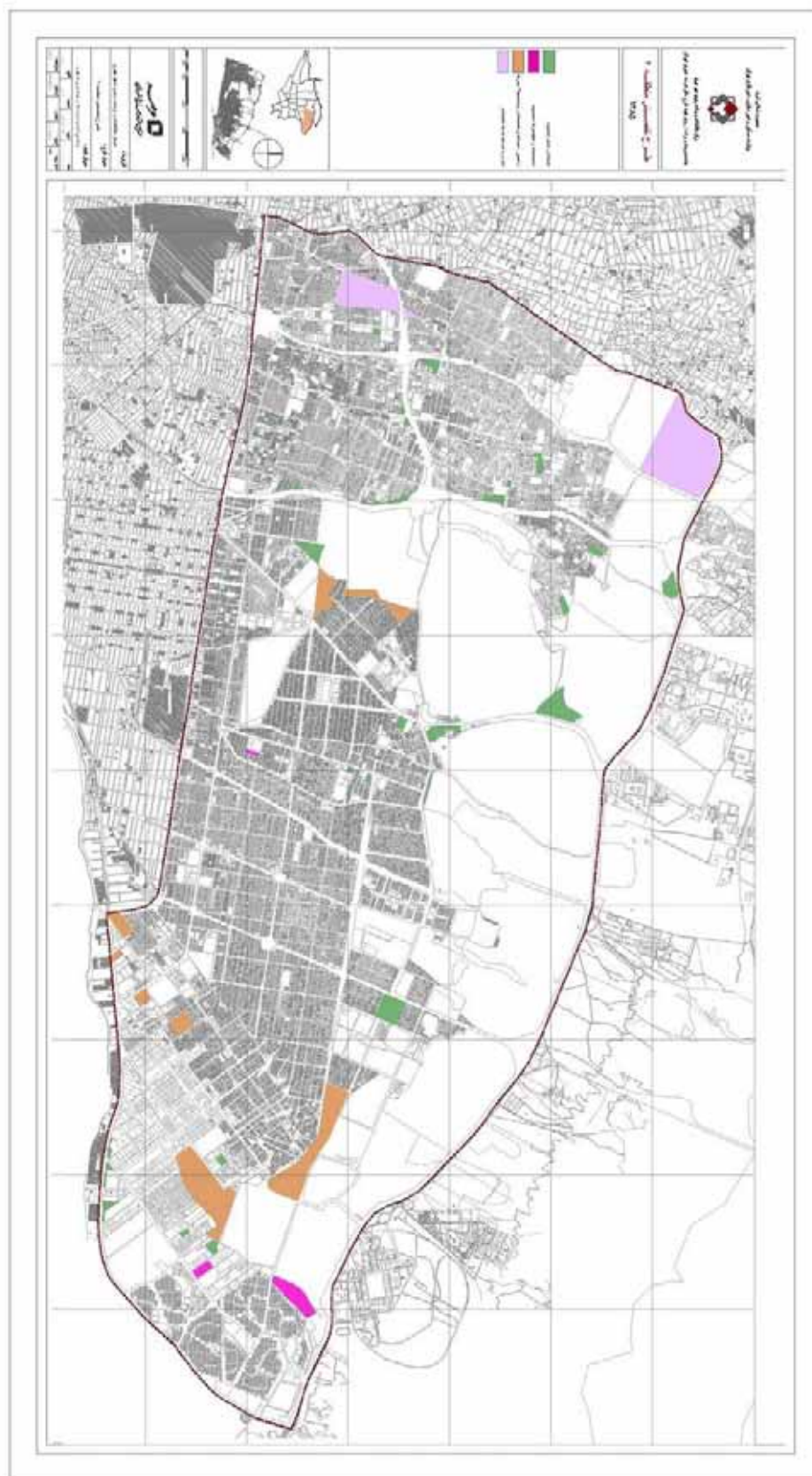
۴-۵- اراضی ذخیره توسعه و نوسازی

در هریک از پهنه های چهارگانه استفاده از اراضی (سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت) محدوده‌هایی به عنوان ذخیره توسعه و نوسازی شهری شده است. این اراضی پشتوانه‌ای برای مداخله کارآمد در بافتهای فرسوده، تأمین خدمات و سرمایه‌گذاری های عمرانی در شهر است که با مجموعه‌ای از کاربری‌های چندمنظوره خدماتی- تجاری، اداری، گردشگری و حتی مسکونی متناسب با نیازها و کمبودها و هماهنگ با ضوابط مورد استفاده قرار می‌گیرد. که شامل موارد زیر است :

- اراضی، املاک و فضاهای باز نسبتاً بزرگ (با توجه به شرایط و دانه بندی هر منطقه) که متناسب با عملکرد پهنه ها تعیین تکلیف نشده است.
- اراضی تخصیص یافته برای کاربری های فضای سبز، پارک عمومی و تأسیسات و تجهیزات شهری در طرح تفصیلی و مصوبات قبلی ملاک عمل با وسعت بیش از نیم هکتار که تاکنون تحقق نیافته است.
- اراضی با کاربری های مزاحم و یا نامتجانس با محیط شهری و ناهماهنگ با عملکرد پهنه

جدول شماره (۱۷)- سطوح اراضی ذخیره

مساحت (هکتار)	اراضی ذخیره
۶۲/۷۵	سبز مصوب تحقق نیافته
۹/۸۸	تأسیسات و تجهیزات مصوب تحقق نیافته
۹۰/۵۱	کاربری مزاحم و یا نامتجانس
۹۴/۷۳	اراضی و فضاهای باز و نسبتاً بزرگ
۲۵۷/۸۷	جمع کل



نقشه شماره (۱۹) - اراضی ذخیره توسعه و نوسازی

۶- کاربری ها و شیوه استفاده از اراضی

۶-۱- جمعیت پذیری پهنه ها

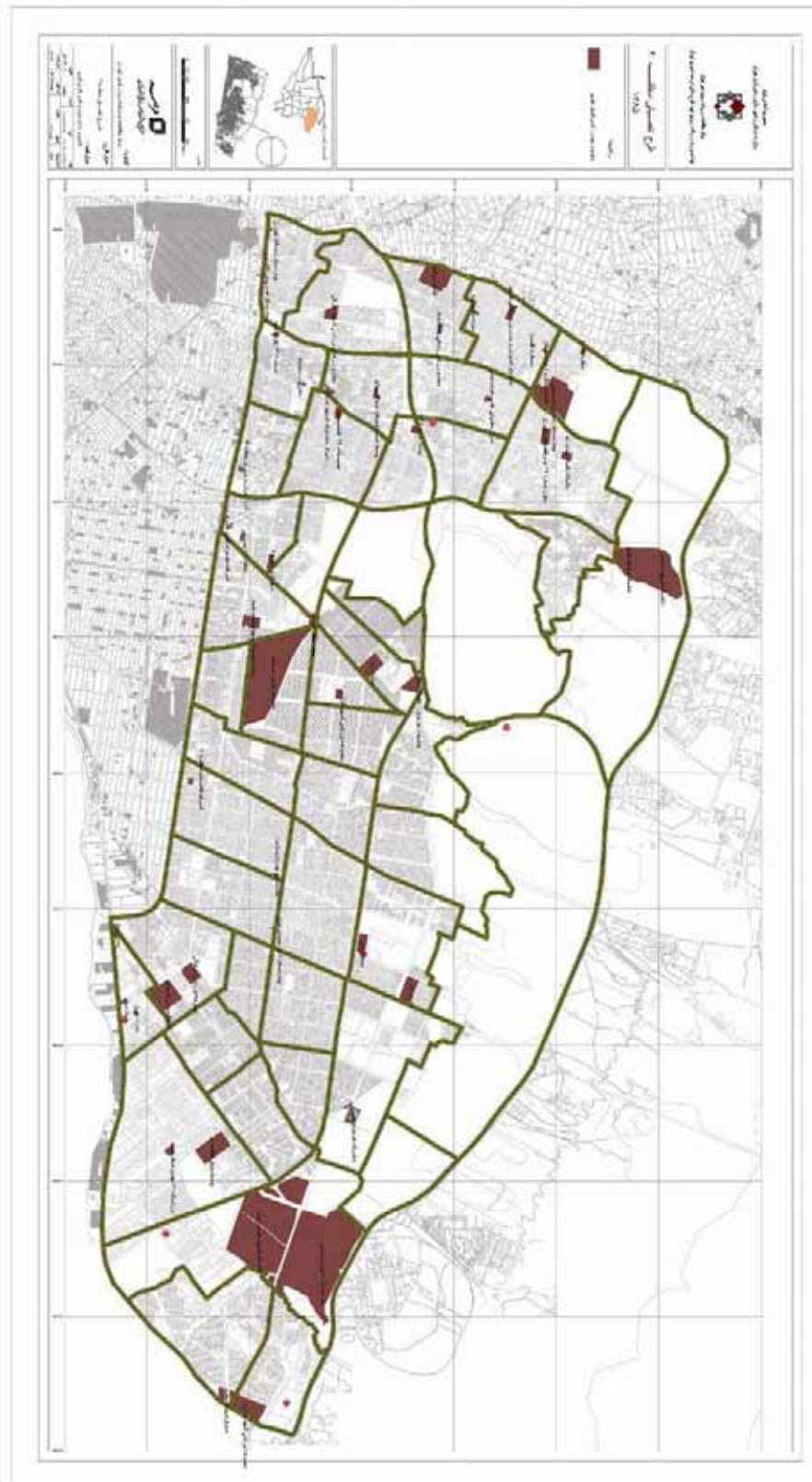
پهنه پیشنهادی	نسبت سکونت به فعالیت (درصد)	مساحت مسکونی (هکتار)	تعداد واحد در هکتار	جمعیت پذیری
R۱۱۱	۷۵	۱۵۵	۱۶۵	۸۹۲۸۴
R۱۱۲	۷۵	۸۵	۱۴۳	۴۲۶۹۹
R۱۱۳	۷۵	۱۷	۶۱	۳۶۹۷
R۱۲۱	۸۰	۱۶۴	۲۱۴	۱۲۳۳۵۱
R۱۲۲	۷۵	۲۸۷	۱۶۷	۱۶۷۳۲۹
R۱۲۳	۸۰	۲۵۴	۱۱۹	۱۰۵۶۳۸
R۱۳۱	۷۵	۱۸۴	۲۳۲	۱۴۹۲۲۹
R۱۳۲	۷۵	۸	۲۱۴	۵۷۳۰
R۱۳۳	۷۵	۱۱۵	۱۶۷	۶۷۰۳۸
R۲۳۲	۷۵	۱۹	۱۱۹	۷۷۸۹
R۲۶۲	۷۵	۱۲۸	۲۰۳	۹۱۱۴۵
S۱۱۲	۲۰	۵	۱۱۱	۲۰۵۶
S۱۳۳	۲۰	۳	۱۱۱	۱۱۰۴
S۱۳۴	۲۰	۲	۱۱۱	۹۰۵
S۲۱۲	۲۰	۲۴	۵۷	۶۸۶۴
S۲۱۳	۲۰	۵۶	۷۱	۱۳۸۷۸
S۲۱۴	۲۰	۲۵	۷۱	۸۸۲۱
S۲۲۲	۰	۰	۰	۰
S۲۳۴	۱۰	۱۵	۰	۰
S۳۱۱	۰	۰	۰	۰
M۱۱۱	۴۰	۲۴	۷۱	۶۰۷۴
M۱۱۲	۴۰	۳۵	۸۶	۱۰۵۴۱
M۱۱۳	۶۰	۶۵	۸۶	۱۹۵۹۱
M۱۲۱	۴۰	۱۳	۴۳	۱۹۹۱
M۱۲۲	۴۰	۳۷	۴۳	۵۵۴۷
M۲۱۱	۳۲	۶۱	۲۱	۴۵۸۵
G۱۱۱	۰	۰	۰	۰
G۱۲۱	۰	۰	۰	۰
G۲۱۱	۰	۰	۰	۰
مجموع یا میانگین	۴۷	۱۸۰۲	۱۰۳	۹۳۴۸۸۳

۶-۲- کاربریهای مهم و غیر قابل تغییر

کاربریهای مهم و غیرقابل تغییر کاربریهایی را دربرمی گیرد که به دلیل اهمیت عملکردی آن تغییر ناپذیر هستند. این کاربریها به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره (۱۸)- مراکز خدماتی غیرقابل تغییر منطقه

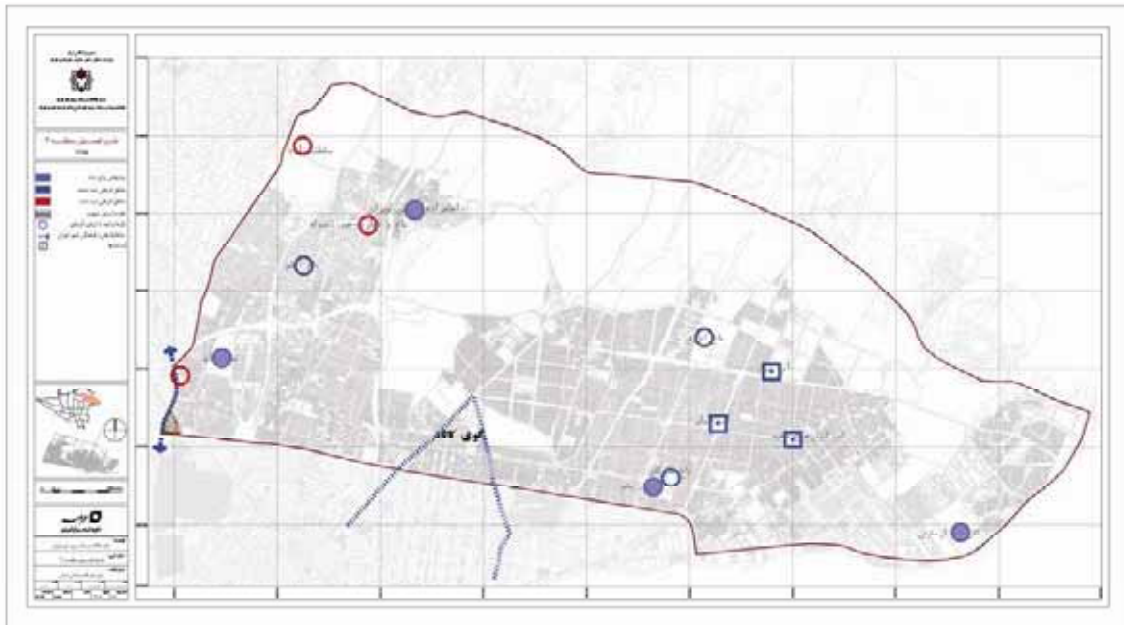
۱- اداره آموزش و پرورش منطقه ۴	۲۴- دانشگاه علم و صنعت
۲- ساختمان شهرداری منطقه ۴	۲۵- دانشگاه خواجه نصیر
۳- استخر سرپوشیده شهید طوقایی	۲۶- دانشگاه شهید عباسپور
۴- مجتمع فرهنگی - تفریحی شهید عراقی	۲۷- دانشگاه شهید رجایی
۵- مجموعه فرهنگی - ورزشی شاهد	۲۸- مرکز تربیت معلم چمران
۶- باشگاه بانک صادرات	۲۹- سفارت لبنان
۷- بانک مرکزی	۳۰- سفارت عمان
۸- فرهنگسرای اشراق	۳۱- کنسولگری ترکمنستان
۹- بیمارستان تهرانپارس	۳۲- کمیته امداد امام خمینی
۱۰- بیمارستان نیروی دریایی	۳۳- مرکز معلولین و عقب مانده ذهنی
۱۱- بیمارستان الغدير	۳۴- موزه مس و برنز
۱۲- بیمارستان آرش روئین تن	
۱۳- بیمارستان رسالت	
۱۴- بیمارستان قمر بنی هاشم	
۱۵- بیمارستان لباقی نژاد	
۱۶- پست های امداد و مخازن آب و فاضلاب	
۱۷- پست های برق (۴۰۰ و ۶۳ kv)	
۱۸- ایستگاههای آتش نشانی	
۱۹- تأسیسات آبرسانی تهرانپارس	
۲۰- منطقه ۱۶ پستی	
۲۱- مرکز مخابرات شهید حکمت شعار	
۲۲- مرکز تلفن شهید تندگویان	
۲۳- دانشگاه مالک اشتر	



نقشه شماره (۲۰) - کاربریهای مهم و غیرقابل تغییر

۳-۶- ابنیه تاریخی

ابنیه تاریخی برخلاف کاربری های مهم و غیرقابل تغییر به دلیل ویژگی های بارز تاریخی، رویکردی متفاوت را در طرح تفصیلی می طلبد. در محدوده ی منطقه ۴، سه بنای ثبت شده تاریخی، هفت بنای ثبت نشده اما محرز و بافت با ارزش معاصر کوی کالاد و محور شریعتی وجود دارد.



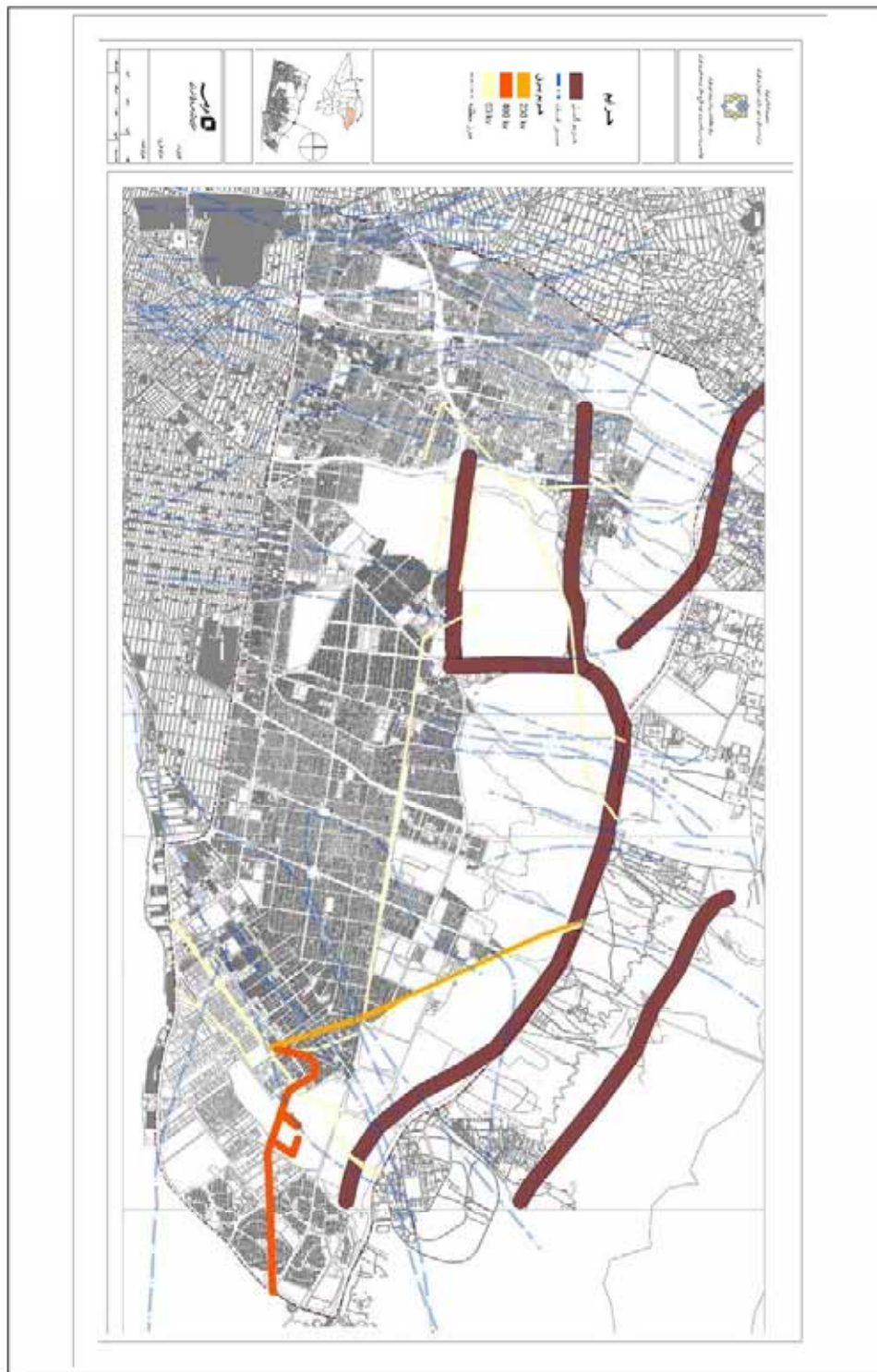
نقشه شماره (۲۱) - ابنیه تاریخی منطقه

جدول شماره (۱۹) - محدوده های تاریخی به تفکیک ثبت شده (بدون حرم و دارای حريم)، ثبت نشده (اما محرز شده) و

پیشنهادی

وضعیت اثر تاریخی	نوع اثر تاریخی	عنوان اثر تاریخی	بررسی مالکیت نوع مالکیت
ثبت شده	تک بنا	باغ و عمارت عین الدوله	نظامی
	مجموعه	اتوبانک فارس بانک ملت	
	بافت	مجموعه سلطنت آباد	
	محور		
ثبت نشده	تک بنا	امامزاده پنج تن	اوقاف
		ضرابخانه	بانک مرکزی
		باغ رستم	خصوصی
		باغ مارکان	خصوصی
	مجموعه	کارخانه آزمایش	خصوصی
		کوی کالاد	
		شریعتی سیدخندان تا پاسداران خصوصی	
پیشنهادی برای ثبت	تک بنا	امامزاده پنج تن	اوقاف
		ضرابخانه	بانک مرکزی
		باغ رستم	خصوصی
		باغ مارکان	خصوصی
	مجموعه	کارخانه آزمایش	خصوصی

۴-۶- حرایم مصنوع و طبیعی منطقه



نقشه شماره (۲۲)- حرایم مصنوع و طبیعی

۷- خدمات

۷-۱- ساختار و سلسله مراتب خدمات (مراکز و محورهای خدماتی)

سلسله مراتب خدمات منطقه در چهار سطح خدمات شهری، خدمات منطقه‌ای، خدمات ناحیه‌ای و خدمات محله‌ای به صورت مرکز و محور پیش‌بینی شده است.

مراکز شهری و فرامنطقه‌ای :

- تصفیه خانه آب منطقه شماره ۳ و ۴
- دانشگاه شهید عباسپور
- دانشگاه علم و صنعت
- دانشگاه شهید رجایی
- دانشگاه مالک اشتر
- دانشگاه تربیت معلم
- دانشگاه خواجه نصیرالدین طوسی
- پادگان کوهک

مراکز منطقه‌ای :

- مرکز خدمات منطقه‌ای شمال دانشگاه شهید عباسپور
- پادگان صفر شش و اراضی نظامی شمال آن (باطری سازی نیرو)
- انبارهای جهاد
- اراضی شرکت واحد

مراکز ناحیه :

- امامزاده پنج تن شیان
- مرکز خدمات ناحیه‌ای شهید عراقی
- مرکز ناحیه مجیدیه
- مرکز ناحیه ای غرب علم و صنعت
- مرکز ناحیه ای اوقاف
- مرکز ناحیه جشنواره
- مرکز ناحیه پارس
- مرکز ناحیه سپه
- مرکز ناحیه شمیران نو

□ محور شهری : رسالت - هنگام

□ محور منطقه‌ای : ۱۹۶- دلاوران- گلزار- بنی‌هاشم- وفامنش- پاسداران

□ محور ناحیه‌ای : استاد حسن بنا - امین - تهرانپارس - سراج

۷-۲- برنامه‌ی تأمین خدمات (به تفکیک سبز و خدمات هفت گانه)

تعریف ساختار سلسله مراتبی خدمات، این امکان را فراهم می‌کند که خدمات در مقیاس‌های مختلف درپهنه‌های مذکور تأمین گردد. بطور کلی خدمات عمدتاً در پهنه‌های S و G به صورت متمرکز و مراکز خدماتی و محورهای S و M به صورت محورهای خدماتی و پراکنده در پهنه‌های R تأمین می‌شوند.

برنامه تأمین سطح خدمات مورد نیاز

- ۱- سطح قابل تحقق در مراکز خدماتی که واحد اراضی مصوب سبز ملاک عمل هستند.
- ۲- سطح قابل تحقق در مصوبات تحقق نیافته که در وضع موجود بایر و یا باغ هستند.
- ۳- سطح قابل تحقق از اختصاص مراکز منطقه‌ای به ناحیه‌ای با رعایت شعاع عملکردی
- ۴- سطح قابل تحقق از اراضی مصوب ملاک عمل در پهنه‌ی R

جدول شماره (۲۰)- نحوه تأمین کمبود خدمات سطوح سبز

درصد	مساحت	نحوه تأمین
۳۴/۰۰	۹۴/۳۲	سطح قابل تحقق در مراکز خدماتی
۱۶/۱۹	۴۴/۹۱	سطح قابل تحقق در مصوبات تحقق نیافته که در وضع موجود بایر و یا باغ هستند
۲۷/۷۷	۷۷/۰۳	سطح قابل تحقق از اختصاص مراکز منطقه‌ای به ناحیه‌ای
۲۲/۰۳	۶۱/۱۱	سطح قابل تحقق در اراضی مصوب ملاک عمل
۱۰۰	۲۷۷/۳۷	جمع پیشنهادی خالص

برنامه تأمین سطح خدمات مورد نیاز

- ۱- سطح قابل تحقق در اراضی بایر واقع در مراکز و محورهای خدماتی
- ۲- سطح قابل تحقق در مراکز و پهنه‌های خدماتی محلی و ناحیه‌ای
- ۳- سطح قابل تحقق در اراضی مصوب ملاک عمل که در وضع موجود بایر هستند.
- ۴- سطح قابل تحقق کمبود در اراضی بایر واقع در پهنه‌ی R

جدول شماره (۲۱)- نحوه تأمین کمبود خدمات هفت گانه

درصد	مساحت (هکتار)	نحوه تأمین کمبود خدمات هفتگانه
—	۳۴۴,۷۷	سطح مصوب طرح تفصیلی ملاک عمل
—	۱۲۰,۵۸	سطح تحقق یافته طرح مصوب ملاک عمل
—	۲۲۴,۱۹	سطح تحقق نیافته طرح مصوب ملاک عمل
—	۱۱۸,۵	سطح اراضی بایر بیشتر از ۱۰۰۰ متر مربع
۱۴,۷	۵۰,۷۷	سطح قابل تأمین کمبود در اراضی بایر واقع در مراکز و پهنه‌های خدماتی
۲۹,۵	۱۰۱,۶	سطح قابل تأمین کمبود در محورها و پهنه‌های خدماتی محلی و ناحیه‌ای
۸,۷	۳۰	سطح قابل تأمین در اراضی بایر بیش از ۱۰۰۰ مترمربع
۴۷,۱	۱۶۲,۴	سطح قابل تأمین کمبود در مراکز منطقه‌ای
۱۰۰	۱۸۲,۳۷	سطوح مورد نیاز خدماتی

جدول شماره (۲۲) - فضای سبز موجود، مورد نیاز، کمبود و تحقق یافته

نوع فضای سبز	موجود	سرانه موجود	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	سطح کمبود	مصوب ملک عمل	سطح تحقق یافته	درصد تحقق	پیشنهاد خالص
پارک زیر منطقه ای	۱۱۳.۱۸	۱.۳۴	۱.۵	۱۲۶.۷۴	۱۳.۵۶	۳۱۵.۹۴	۱۲۷.۴۵	۴۰.۳۴	۱۲۶.۲۱
پارک منطقه ای	۵۲.۳۴	۰.۶۲	۲.۰	۱۶۸.۹۹	۱۱۶.۶۵	۱۸۴.۲۲	۱۴۰.۳۱	۷۶.۱۶	۲۶.۵۳
پارک شهری و فرا شهری	۹۷۲.۸۳	۱۱.۵۴	۵.۰	۴۲۲.۴۷	۰.۰۰	۷۱۰.۴۵	۷۰۱.۳۸	۹۸.۷۱	۲۱.۱۳
جمع	۱۱۴۰.۳۵	۱۳.۵۰	۸.۵۰	۷۱۸.۲۰	۱۳۰.۲۲	۱۲۱۰.۶۱	۹۶۹.۰۴	۲۱۵.۲۱	۱۷۳.۸۸

جدول شماره (۲۳) - سطوح خدمات هفتگانه موجود، مورد نیاز، کمبود در سلسله مراتب خدماتی

نوع	مساحت	مساحت خدمات	مساحت فضای سبز/موجود	سطح بینه ها و محورهای لاند سبز و خدمات موجود و راه	سطح بینه ها و محورهای لاند اراضی ذخیره	سطح خالص قابل استفاده در مراکز و محورهای خدماتی	مساحت خدمات	سرانه موجود	سرانه استاندارد	مساحت مورد نیاز	کمیود سطوح خدماتی
منطقه ای	بینه	۳۰۴.۸۸	۸.۴۲	۲۰.۵۸	۲۶۰.۸۸	۱۶۰.۸۸	۱۶۰.۸۸	۶۷.۶	۰.۸	۲.۵	۱۶۲.۴
	محور	۲۰۲.۸۶	۶.۶۶	۱۱.۵۲	۳۶.۳۹	۳۶.۳۹	۲۱.۷۷۴	—	—	—	—
	جمع	۵۰۷.۷۴	۱۵.۳۸	۳۲.۱	۲۹۷.۲۷	۱۹۷.۲۷	۱۸۲.۶۵۴	—	—	—	—
ناحیه ای	بینه	۲۵۰.۳۸	۶.۴۴	۴.۴	۱۴۱.۵۴	۱۴۱.۵۴	۱۳۷.۷۴۶	۲۹.۳۵	۰.۳۴	۱.۶	۱۴۷.۲
	محور	۱۵۰.۶۲	۴.۹۸	۴.۸۶۸	۵۹.۹۶	۵۹.۹۶	۲۹.۹۸	—	—	—	—
	جمع	۴۰۰.۹	۱۱.۳۲	۹.۲۶۸	۲۰۱.۵	۲۰۱.۵	۱۵۷.۷۳۶	—	—	—	—
محله ای	بینه	۱۷۶.۵۴	۲۳.۸۵	۴.۴۳	۹۸.۳۹	۹۸.۳۹	۷۳.۹۹۲۵	۶۳.۷۵	۰.۷۵	۱.۴	۱۲۸.۸
	محور	۲۵۴.۱۸	۴.۸۶	۸۲.۹۱	۹۵.۰۸	۹۵.۰۸	۲۸.۵۲۴	—	—	—	—
	جمع	۴۳۰.۷۲	۲۸.۷۱	۱۲۷.۲۱	۱۹۳.۴۷	۱۹۳.۴۷	۱۰۲.۵۱۶۵	—	—	—	—
جمع کل	—	۱۳۳۹.۳۶	۱۲۳.۴۱	۲۶۲.۱۹	۶۷۷.۵۴	۵۴۲.۵۴	۴۴۲.۷	۱۶۰.۶	—	—	۲۴۵.۴

جدول شماره (۲۴) - سطوح و سرانه خدمات هفت گانه موجود، مصوب ملاک عمل، استاندارد، کمبود

خدمات	موجود		مصوب ملک عمل		استاندارد		کمبود	
	مساحت (هکتار)	سرانه (متر مربع)	مساحت (هکتار)	سرانه (متر مربع)	مساحت (هکتار)	سرانه (متر مربع)	مساحت (هکتار)	سرانه (متر مربع)
آموزشی	۶۱.۱۲	۰.۸۳	۱۳۱.۳۲	۱.۵۵	۲۷۰.۶۵	۲.۹۰	۲۰۰.۹۴	۲.۰۷
تفریحی و بهداشتی	۲۱.۷۷	۰.۲۶	۲۴.۹۱	۰.۲۹	۱۲۱.۳۳	۱.۳۰	۹۹.۵۶	۱.۰۴
مذهبی	۸.۷۲	۰.۱۰	۱۰.۸۲	۰.۱۲	۹۲.۳۲	۱.۰۰	۸۱.۶۱	۰.۹۰
فرهنگی	۱۴.۵۱	۰.۱۷	۱۶.۶۷	۰.۲۰	۱۳۰.۶۶	۱.۴۰	۱۱۶.۶۵	۱.۲۲
گردشگری (تاریخی و بزمی)	۲.۲۲	۰.۰۴	۰.۳۰	۰.۰۰	۱۳۰.۶۶	۱.۴۰	۱۲۷.۶۴	۱.۳۶
ورزشی	۶۶.۳۲	۰.۷۱	۳۴.۵۹	۰.۴۱	۱۷۷.۵۲	۱.۹۰	۱۵۱.۰۰	۱.۵۹
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۲۰.۱۷	۱.۴۲	۱۲۰.۹۶	۱.۴۳	۲۲۲.۹۹	۲.۴	۱۰۳.۸۲	۰.۹۸
جمع کل	۲۶۴.۵۳	۳.۱۲	۲۴۴.۳۷	۲.۰۸	۱۱۴۷.۹۴	۱۲.۳۰	۸۸۳.۴۲	۹.۱۷

جدول شماره (۲۵) - سطوح مورد نیاز و کمبود فضای سبز به تفکیک محلات

سطح خدمات	محلات	جمعیت موجود	جمعیت آتی ۱۴۰۰	فضای سبز و پارک					نوع تأمین فضای سبز در محله و ناحیه
				سطوح موجود	سراجه موجود	سراجه معیار	سطوح مورد نیاز (آبی ۱۱۰۰)	کمبود فضای سبز	
زیر منطقه ای	محله ۱	۱۹۲۵۰	۱۹۲۵۰	۱.۲	۲.۲	۱.۸	۱.۸	۰.۰	اراضی ذخیره شهید خرازی- مرکز خدمات ناحیه ای
	محله ۲	۲۲۱۹۰	۲۲۱۹۰	۰.۲	۲.۲	۱.۰	۲.۳	-۰.۳	
	جمع	۴۱۴۴۰	۴۱۴۴۰	۷.۴	۹.۴	۲.۰	۱۰.۵	-۳.۱	
زیر منطقه ای	ناحیه ۱	۵۲۱۱۰	۵۲۱۱۰	۵.۰	۵.۰	۱.۵	۷.۸	۲.۸	زیر منطقه ای
	محله ۱	۱۵۹۹۸	۱۵۹۹۸	۲.۵	۲.۵	۱.۰	۲.۱	۰.۰	
	محله ۲	۱۵۰۷۳	۱۵۰۷۳	۱.۴	۲.۸	۱.۰	۱.۸	۰.۰	
	محله ۳	۲۱۵۱۷	۲۱۵۱۷	۴.۱	۱.۶	۱.۰	۲.۲	۰.۰	
	محله ۴	۱۴۷۷۸	۱۴۷۷۸	۳.۸	۲.۷	۱.۰	۱.۸	۰.۰	
زیر منطقه ای	محله ۵	۶۹۱۶	۶۹۱۶	۲.۷	۲.۸	۱.۰	۱.۵	۰.۰	در محور و مرکز خدمات ناحیه ای مجریده
	جمع	۷۱۲۸۲	۷۱۲۸۲	۱۹.۹	۲.۷	۲.۰	۱۶.۸	-۴.۸	
	ناحیه ۲	۷۱۲۸۲	۷۱۲۸۲	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۱۱.۰	۱۱.۰	
زیر منطقه ای	محله ۱	۱۵۵۶۶	۱۵۵۶۶	۱.۲	۰.۸	۱.۰	۱.۶	-۰.۴	اراضی مصوب ۲ محور خدماتی
	محله ۲	۱۹۲۲۸	۱۹۲۲۸	-۰.۳	-۰.۳	۱.۰	۱.۲	-۰.۸	
	محله ۳	۸۱۲۲	۸۱۲۲	۰.۰	۰.۰	۱.۰	۱.۰	۰.۰	
	جمع	۳۲۹۱۶	۳۲۹۱۶	۱.۵	-۰.۴	۳.۰	۱۱.۴	-۱۰.۰	
زیر منطقه ای	ناحیه ۳	۲۵۶۲۶	۲۵۶۲۶	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۵.۷	۵.۷	۱۰۰ درصد از اراضی مرکز خدماتی و ۲۰ درصد از اراضی ذخیره
	محله ۱	۱۱۲۱۲	۱۱۲۱۲	۱.۷	۱.۶	۱.۰	۱.۸	-۰.۱	
	محله ۲	۹۹۱۶	۹۹۱۶	۱.۵	۱.۵	۱.۰	۱.۵	۰.۰	
	محله ۳	۱۵۱۲۲	۱۵۱۲۲	۱۰.۱	۶.۸	۱.۰	۲.۵	۰.۰	
	محله ۴	۲۱۳۷۲	۲۱۳۷۲	۱.۵	۹.۷	۱.۰	۲.۴	۰.۰	
زیر منطقه ای	جمع	۶۰۹۶۳	۶۰۹۶۳	۲۰.۸	۴.۱	۱.۵	۳۳.۱	-۱۰.۰	پارکات مصوب
	ناحیه ۴	۶۰۹۶۳	۶۰۹۶۳	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۱۲.۴	-۱۲.۴	
	پارکات مصوب ۱ + محور خدماتی	-	-	-	-	-	-	-	
زیر منطقه ای	محله ۱	۱۲۵۵۸	۱۲۵۵۸	۲.۹	۱.۷	۱.۰	۱.۸	۰.۰	زیر منطقه ای
	محله ۲	۱۱۳۹۲	۱۱۳۹۲	۱.۸	۱.۶	۱.۰	۱.۱	۰.۰	
	محله ۳	۳۰۴۹	۳۰۴۹	۰.۰	۰.۰	۱.۰	۰.۰	۰.۰	
	محله ۴	۲۲۰۴۵	۲۲۰۴۵	۲.۲	۱.۰	۱.۰	۲.۲	۰.۰	
	محله ۵	۱۸۲۰۸	۱۸۲۰۸	۰.۰	۰.۰	۱.۰	۲.۱	-۲.۱	
زیر منطقه ای	جمع	۳۷۱۵۲	۳۷۱۵۲	۶.۹	۰.۸	۵.۰	۳۶.۲	-۳۰.۳	در مرکز ناحیه و مصوبات قابل تحق
	ناحیه ۵	۷۱۲۳۷	۷۱۲۳۷	۰.۲	-۰.۴	۱.۵	۱۰.۹	-۱۰.۹	
	محله ۶	۲۱۲۶۱	۲۱۲۶۱	۱.۶	۰.۶	۱.۰	۲.۴	-۰.۸	
زیر منطقه ای	محله ۱	۱۵۲۱۱	۱۵۲۱۱	-۰.۱	-۰.۱	۱.۰	۱.۶	-۱.۵	فضای سبز محله ای
	محله ۲	۱۹۵۷۲	۱۹۵۷۲	۲.۲	۱.۱	۱.۰	۲.۰	-۰.۹	
	محله ۳	۱۷۳۰۲	۱۷۳۰۲	-۰.۱	-۰.۱	۱.۰	۱.۷	-۱.۶	
	محله ۴	۵۸۲۱	۵۸۲۱	۲.۵	۲.۵	۱.۰	۱.۱	۰.۰	
	محله ۵	۲۲۱۵۱	۲۲۱۵۱	-۰.۲	-۰.۲	۱.۰	۲.۲	-۲.۰	
زیر منطقه ای	محله ۶	۱۹۱۷۹	۱۹۱۷۹	۲.۴	۱.۳	۱.۰	۱.۸	۰.۰	اراضی بایر و محور خدمات محلی
	محله ۷	۱۹۱۷۹	۱۹۱۷۹	۲.۴	۱.۳	۱.۰	۱.۸	۰.۰	
	جمع	۱۲۷۸۳۲	۱۲۷۸۳۲	۹.۰	۰.۷	۷.۰	۹۰.۷	-۸۱.۷	
	ناحیه ۶	۱۲۷۸۳۲	۱۲۷۸۳۲	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۱۹.۴	-۱۹.۴	
	محله ۱	۲۱۰۰۰	۲۱۰۰۰	۵.۰	۲.۶	۱.۰	۲.۱	۰.۰	
زیر منطقه ای	محله ۲	۱۵۵۰۰	۱۵۵۰۰	۱.۶	-۰.۴	۱.۰	۱.۸	-۰.۳	در پهنه یی II
	محله ۳	۱۵۵۰۰	۱۵۵۰۰	۰.۰	۰.۰	۱.۰	۱.۸	-۰.۳	
	جمع	۳۱۷۷۹	۳۱۷۷۹	۶.۵	۱.۲	۳.۰	۱۷.۴	-۱۰.۸	
زیر منطقه ای	ناحیه ۷	۳۹۵۰۰	۳۹۵۰۰	۱۰.۴	۱.۸	۱.۵	۵.۸	۰.۰	میدان تأمین می شود
	محله ۱	۲۶۵۶۶	۲۶۵۶۶	۰.۸	-۰.۳	۱.۰	۲.۷	-۱.۸	
	محله ۲	۲۳۳۶۵	۲۳۳۶۵	۲.۵	۱.۷	۱.۰	۲.۳	۰.۰	
زیر منطقه ای	محله ۳	۳۰۱۴۱	۳۰۱۴۱	۱.۸	۰.۶	۱.۰	۳.۰	-۱.۲	پارک جنگلی لوزران
	جمع	۷۹۹۷۵	۷۹۹۷۵	۶.۵	۰.۸	۳.۰	۲۱.۰	-۱۷.۵	
	ناحیه ۸	۷۹۹۷۵	۷۹۹۷۵	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۱۴.۰	-۱۴.۰	
زیر منطقه ای	محله ۱	۲۱۲۳۲	۲۱۲۳۲	۳.۱	۱.۶	۱.۰	۲.۶	۰.۰	پارک پایس
	محله ۲	۵۸۳۹۱	۵۸۳۹۱	۰.۰	۰.۰	۱.۰	۲.۳	-۲.۳	
	محله ۳	۱۵۰۰۰	۱۵۰۰۰	۰.۰	۰.۰	۱.۰	۲.۳	-۲.۳	
زیر منطقه ای	جمع	۶۴۲۲۱	۶۴۲۲۱	۳.۱	۱.۶	۳.۰	۱۶.۶	-۱۰.۰	میدان مسکونی شهید بهشتی
	ناحیه ۹	۶۴۲۲۱	۶۴۲۲۱	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۱۶.۳	-۱۶.۳	
	محله ۱	۲۰۸۷۳	۲۰۸۷۳	۶.۴	۳.۱	۱.۰	۲.۸	۰.۰	
زیر منطقه ای	محله ۲	۱۲۸۱۰	۱۲۸۱۰	-۰.۳	-۰.۳	۱.۰	۱.۳	-۱.۰	میدان مسکونی شهید بهشتی
	محله ۳	۲۵۲۸۸	۲۵۲۸۸	-۰.۶	-۰.۳	۱.۰	۲.۵	-۱.۷	
	محله ۴	۲۵۶۸۱	۲۵۶۸۱	-۰.۸	-۰.۲	۱.۰	۲.۶	-۱.۶	
	محله ۵	۲۱۷۱۱	۲۱۷۱۱	-۰.۲	-۰.۲	۱.۰	۲.۲	-۲.۰	
	محله ۶	۳۰۰۰۳	۳۰۰۰۳	-۰.۲	-۰.۲	۱.۰	۳.۰	-۲.۸	
زیر منطقه ای	جمع	۱۳۶۱۰۲	۱۳۶۱۰۲	۹.۴	-۰.۷	۶.۰	۸۱.۸	-۷۲.۴	قابل تحق در محله ای ۱
	ناحیه ۱۰	۱۳۶۱۰۲	۱۳۶۱۰۲	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۲۰.۵	-۲۰.۵	
	محله ۱	۲۸۰۵۷	۲۸۰۵۷	۳.۸	۱.۴	۱.۰	۲.۱	۰.۰	زیر منطقه ای
	محله ۲	۱۳۹۲۲	۱۳۹۲۲	۳.۸	۲.۸	۱.۰	۲.۵	۰.۰	
	محله ۳	۲۱۸۳	۲۱۸۳	۰.۰	۰.۰	۱.۰	۲.۱	-۲.۱	
زیر منطقه ای	جمع	۵۱۹۹۰	۵۱۹۹۰	۹.۱	۴.۲	۳.۰	۱۶.۱	-۷.۰	سبز مصوب + مرکز خدمات ناحیه ای + پارک جنگلی سامان
	ناحیه ۱۱	۵۱۹۹۰	۵۱۹۹۰	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۱۶.۸	-۱۶.۸	
	محله ۱	۴۱۸۱	۴۱۸۱	۲.۶	۱.۶	۱.۰	۲.۵	۰.۰	زیر منطقه ای
	محله ۲	۱۱۰۰۰	۱۱۰۰۰	۰.۶	۰.۶	۱.۰	۱.۴	۰.۰	
	جمع	۹۸۸۱	۹۸۸۱	۳.۲	۲.۲	۲.۰	۳.۹	-۰.۷	
زیر منطقه ای	ناحیه ۱۲	۹۸۸۱	۹۸۸۱	۱۲.۸	۱۲.۸	۱.۵	۱۴.۳	-۱.۵	پارک جنگلی سامان
	محله ۱	۱۵۰۰	۱۵۰۰	۱.۷	۳۹۶.۴	۱.۰	۰.۰	۰.۰	
	ناحیه ۱۳	۱۵۰۰	۱۵۰۰	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۰.۰	۰.۰	
زیر منطقه ای	زیر منطقه ای	۱۴۹۹۹	۱۴۹۹۹	۲۷۰۰۰	۰.۰	۱.۰	۲.۷	-۲.۷	زیر منطقه ای
	ناحیه ۱۴	۱۴۹۹۹	۱۴۹۹۹	-۰.۳	-۰.۳	۱.۵	۱.۱	-۰.۲	
	محله ۱	۲۸۸۵	۲۸۸۵	۰.۰	۰.۰	۱.۰	۰.۰	۰.۰	
زیر منطقه ای	ناحیه ۱۵	۲۸۸۵	۲۸۸۵	۱۱۶.۹	۱۱۶.۹	۱.۵	۱۵۸۷.۹	-۱۵۸۶.۴	زیر منطقه ای
	محله ۱	۲۱۸۳	۲۱۸۳	۳.۱	۸.۸	۱.۰	۰.۳	۰.۰	
	ناحیه ۱۶	۲۱۸۳	۲۱۸۳	۰.۰	۰.۰	۱.۵	۰.۰	-۱.۵	
کل		۱۱۴۰۳۵	۱۱۴۰۳۵	۱۱۳۵.۶	-۰.۹۶۶	۱.۵	۵۱۹.۹	-۵۱۸.۴	

جدول شماره (۲۶) - سطوح مورد نیاز و کمبود خدمات پایه هفت گانه به تفکیک محلات

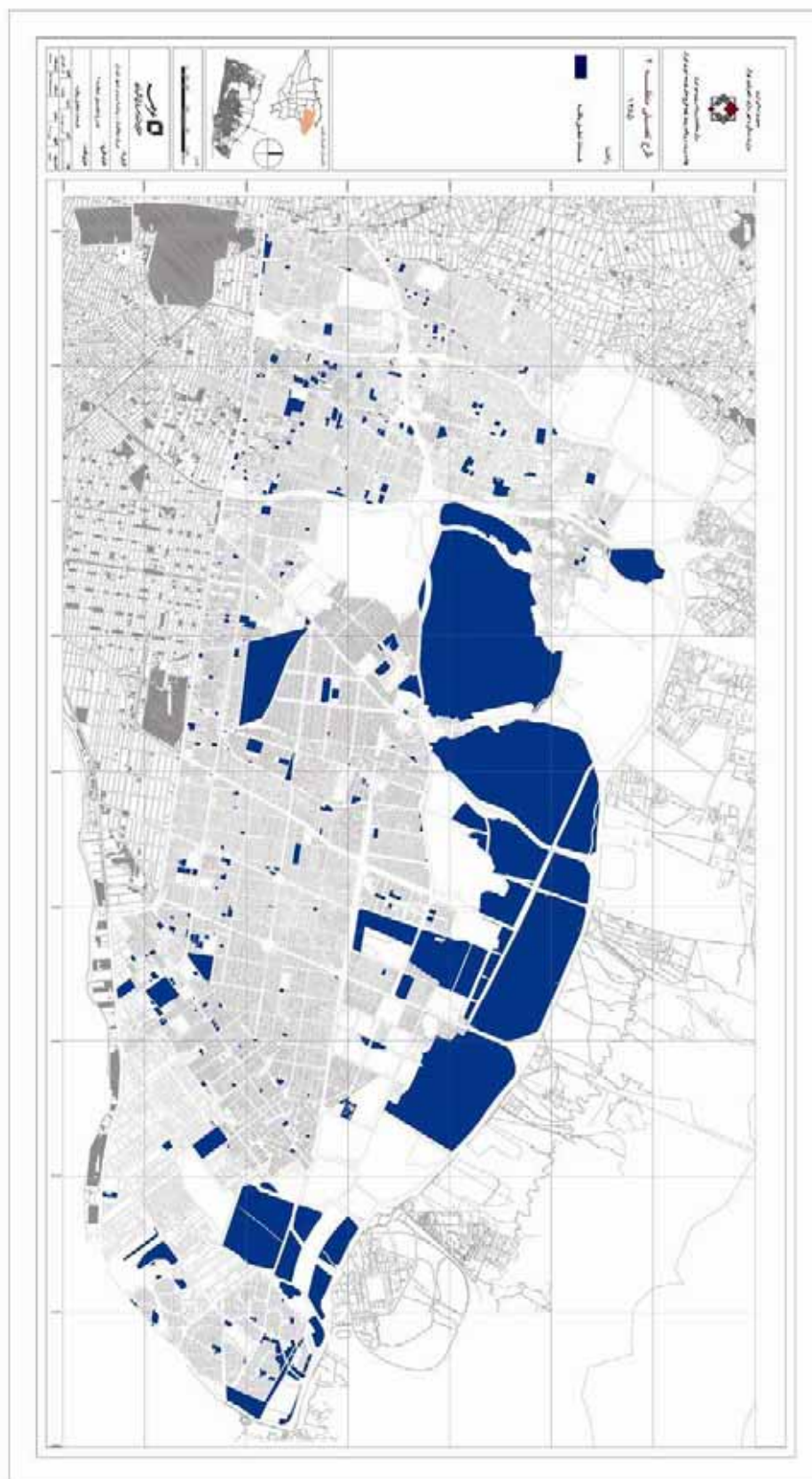
نحوه تأمین خدمات	خدمات پایه هفتگانه					جمعیت (افق ۱۴۰۰)	جمعیت موجود	محلات
	کمبود سطح خدمات پایه	سطح مورد نیاز (افق ۱۴۰۰)	سرانه استاندارد	سرانه موجود	سطح موجود			
پارکداری در مراکز و محوهرای منطقه ای و استفاده از اراضی بایر پراکنده در پهنه مسکونی جهت تأمین کمبود خدمات پایه	-۰.۹	۲.۷	۱.۴	-۰.۹	۱.۹	۱۹۲۵۰۰۰	۱۹۲۵۰۰۰	محله ۱
	۳.۸	۴.۶	۱.۴	-۰.۳	۰.۸	۲۳۱۹۰۰۰	۲۳۱۹۰۰۰	محله ۲
جمع	۴.۷	۷.۳	۲.۸	۰.۴	۲.۶	۵۲۴۴۰۰۰	۵۲۴۴۰۰۰	جمع
پارکداری در مراکز خدمات ناحیه ای شهید خراقی	۶.۰	۸.۴	۱.۶	-۰.۵	۲.۴	۵۲۴۴۰۰۰	۵۲۴۴۰۰۰	ناحیه ۱
	۲.۴	۲.۹	۱.۴	-۰.۴	-۰.۶	۲۱۰۰۰۰۰	۱۵۹۹۸۰۰	محله ۱
پارکداری در مراکز و محوهرای منطقه ای و استفاده از اراضی بایر پراکنده در پهنه مسکونی جهت تأمین کمبود خدمات پایه	۱.۸	۲.۵	۱.۴	-۰.۵	-۰.۷	۱۸۰۰۰۰۰	۱۴۷۷۸۰۰	محله ۲
	۲.۴	۳.۰	۱.۴	-۰.۳	-۰.۶	۲۱۵۱۸۰۰	۲۱۵۱۷۰۰	محله ۳
	۱.۸	۲.۵	۱.۴	-۰.۵	-۰.۷	۱۸۰۰۰۰۰	۱۴۷۷۸۰۰	محله ۴
	۰.۸	۲.۱	۱.۴	۱.۸	۱.۳	۱۵۰۰۰۰۰	۶۹۱۶۰۰۰	محله ۵
جمع	۹.۲	۱۳.۱	۶.۰	۳.۵	۳.۹	۹۳۰۱۸۰۰	۷۴۲۸۲۰۰	جمع
پارکداری در محور و مراکز ناحیه ای	۱۳.۲	۱۵.۰	۱.۶	-۰.۲	۱.۷	۱۳۵۱۸۰۰	۱۴۲۸۲۰۰	ناحیه ۲
پارکداری در مراکز و محوهرای منطقه ای و استفاده از اراضی بایر پراکنده در پهنه مسکونی جهت تأمین کمبود خدمات پایه	-۰.۶	۲.۲	۱.۴	۱.۹	۱.۷	۱۶۰۰۰۰۰	۱۵۵۶۶۰۰	محله ۱
	-۰.۱	۱.۷	۱.۴	۱.۳	۱.۵	۱۲۰۰۰۰۰	۱۱۹۳۸۰۰	محله ۲
	-۰.۰	۱.۴	۱.۴	۱.۸	۱.۵	۱۰۱۲۲۰۰	۸۱۲۲۰۰۰	محله ۳
جمع	-۰.۷	۵.۳	۴.۲	۴.۲	۴.۷	۲۸۱۲۲۰۰	۲۵۶۶۶۰۰	جمع
---	-۰.۰	۶.۱	۱.۶	۳.۱	۱۱.۰	۲۸۱۲۲۰۰	۲۵۶۶۶۰۰	ناحیه ۳
پیشی عمده کمبود خدمات پایه سطحی یا اختصاصی اراضی بایر پراکنده در پهنه مسکونی قابل تأمین است	۱.۳	۲.۵	۱.۴	۱.۹	۱.۲	۱۸۰۰۰۰۰	۱۱۲۴۲۰۰	محله ۱
	۱.۶	۲.۱	۱.۴	-۰.۵	-۰.۵	۱۵۰۰۰۰۰	۹۹۱۶۰۰۰	محله ۲
	۱.۶	۳.۶	۱.۴	۱.۳	۱.۹	۲۵۴۳۲۰۰	۱۵۴۳۲۰۰	محله ۳
	۱.۷	۲.۴	۱.۴	-۰.۷	۱.۷	۲۴۳۷۲۰۰	۲۴۳۷۲۰۰	محله ۴
جمع	۶.۲	۱۱.۶	۵.۶	۲.۵	۵.۴	۸۲۸۰۵۰۰	۶۰۹۶۳۰۰	جمع
پارکداری در محور و مراکز ناحیه ای	۸.۴	۱۳.۲	۱.۶	-۰.۸	۴.۸	۸۲۸۰۵۰۰	۶۰۹۶۳۰۰	ناحیه ۴
	۲.۲	۲.۵	۱.۴	-۰.۳	-۰.۳	۱۸۰۰۰۰۰	۱۲۵۵۸۰۰	محله ۱
پارکداری در مراکز و محوهرای منطقه ای و استفاده از اراضی بایر پراکنده در پهنه مسکونی جهت تأمین کمبود خدمات پایه	-۰.۱	۱.۶	۱.۴	۱.۳	۱.۵	۱۱۲۹۲۰۰	۱۱۲۹۲۰۰	محله ۲
	-۰.۰	-۰.۰	۱.۴	-۰.۰	-۰.۰	-۰.۰	۳۰۴۹۰۰۰	محله ۳
	۲.۳	۳.۱	۱.۴	-۰.۳	-۰.۸	۲۲۰۴۵۰۰	۲۲۰۴۵۰۰	محله ۴
	۱.۸	۲.۹	۱.۴	-۰.۶	۱.۲	۲۱۰۰۰۰۰	۱۸۲۰۸۰۰	محله ۵
جمع	۶.۴	۱۰.۹	۶.۰	۲.۶	۳.۷	۷۲۳۲۷۰۰	۶۷۱۵۲۰۰	جمع
پارکداری در مراکز خدمات ناحیه ای شمیران نو	۱۰.۸	۱۱.۶	۱.۶	-۰.۹	-۰.۷	۷۲۳۲۷۰۰	۶۷۱۵۲۰۰	ناحیه ۵
تأمین کمبود خدمات پایه سطحی با استفاده از سطوح بایر پراکنده در پهنه مسکونی و پارکداری در محوهرای سطحی	۱.۷	۳.۴	۱.۴	-۰.۷	۱.۷	۲۴۰۰۰۰۰	۲۴۲۹۴۰۰	محله ۱
	-۰.۶	۲.۲	۱.۴	۱.۹	۱.۶	۱۶۰۰۰۰۰	۱۵۲۱۱۰۰	محله ۲
	-۰.۰	۲.۷	۱.۴	۱.۷	۳.۲	۱۶۵۷۲۰۰	۱۶۵۷۲۰۰	محله ۳
	۲.۴	۲.۴	۱.۴	-۰.۰	-۰.۰	۱۷۳۰۲۰۰	۱۷۳۰۲۰۰	محله ۴
	-۰.۴	۱.۵	۱.۴	۱.۲	۱.۲	۱۶۰۰۰۰۰	۹۸۴۴۰۰۰	محله ۵
	۲.۹	۲.۱	۱.۴	-۰.۱	-۰.۲	۲۲۱۵۱۰۰	۲۲۱۵۱۰۰	محله ۶
	-۰.۰	۲.۷	۱.۴	۳.۷	۵.۳	۱۹۴۷۹۰۰	۱۹۴۷۹۰۰	محله ۷
جمع	۴.۹	۱۸.۱	۹.۸	۷.۴	۱۳.۳	۱۲۹۵۰۴۰۰	۱۲۷۸۳۰۰	جمع
پارکداری در مراکز ناحیه ای	۱۸.۸	۲۰.۷	۱.۶	-۰.۱	۱.۹	۱۲۹۵۰۴۰۰	۱۲۷۸۳۰۰	ناحیه ۶
استفاده از مراکز و محوهرای سطحی جهت تأمین کمبودات سطحی	۱.۶	۲.۹	۱.۴	-۰.۷	۱.۳	۲۱۰۰۰۰۰	۱۹۴۸۲۰۰	محله ۱
	۴.۷	۵.۲	۱.۴	-۰.۱	-۰.۵	۲۷۰۰۰۰۰	۲۴۷۷۹۰۰	محله ۲
جمع	۶.۳	۸.۱	۲.۸	-۰.۸	۱.۸	۵۸۰۰۰۰۰	۵۴۲۶۱۰۰	جمع
تأمین کمبود خدمات پایه سطحی با استفاده از سطوح بایر پراکنده در پهنه مسکونی و پارکداری در محوهرای سطحی	۹.۳	۹.۳	۱.۶	-۰.۰	-۰.۰	۵۸۰۰۰۰۰	۵۴۲۶۱۰۰	ناحیه ۷
	۱.۶	۳.۷	۱.۴	-۰.۸	۲.۲	۲۶۵۶۶۰۰	۲۶۵۶۶۰۰	محله ۱
	-۰.۰	۳.۳	۱.۴	۱.۸	۴.۱	۲۲۶۶۵۰۰	۲۲۶۶۵۰۰	محله ۲
	۲.۰	۴.۲	۱.۴	-۰.۷	۲.۲	۳۰۱۴۴۰۰	۳۰۱۴۴۰۰	محله ۳
جمع	۲.۷	۱۱.۲	۴.۲	۳.۳	۸.۵	۷۹۱۷۵۰۰	۷۹۱۷۵۰۰	جمع
پارکداری در محوهرای ناحیه ای	۸.۷	۱۲.۸	۱.۶	-۰.۵	۴.۱	۷۹۱۷۵۰۰	۷۹۱۷۵۰۰	ناحیه ۸
تأمین کمبود خدمات پایه سطحی با استفاده از سطوح بایر پراکنده در پهنه مسکونی و پارکداری در محوهرای سطحی	۱.۷	۲.۶	۱.۴	-۰.۹	۱.۹	۲۶۰۰۰۰۰	۲۱۳۳۲۰۰	محله ۱
	۴.۶	۴.۶	۱.۴	-۰.۰	-۰.۰	۲۳۰۰۰۰۰	۲۸۲۹۱۰۰	محله ۲
	۲.۲	۲.۲	۱.۴	-۰.۰	-۰.۰	۲۲۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰	محله ۳
	۱.۶	۱۱.۵	۴.۳	-۰.۸	۱.۹	۸۲۰۰۰۰۰	۶۴۷۲۴۰۰	جمع
پارکداری در مراکز خدمات ناحیه ای سه	۱۲.۹	۱۳.۱	۱.۶	-۰.۰	-۰.۳	۸۲۰۰۰۰۰	۶۴۷۲۴۰۰	ناحیه ۹
استفاده از محوهرای سطحی جهت تأمین کمبود خدمات پایه در سطح محلات	۱.۷	۲.۹	۱.۴	-۰.۶	۱.۳	۲۰۸۷۲۰۰	۲۰۸۷۲۰۰	محله ۱
	۱.۶	۱.۸	۱.۴	-۰.۳	-۰.۲	۲۸۱۰۰۰۰	۲۸۱۰۰۰۰	محله ۲
	۲.۲	۳.۵	۱.۴	-۰.۵	۱.۳	۲۵۲۸۸۰۰	۲۵۲۸۸۰۰	محله ۳
	۳.۱	۳.۶	۱.۴	-۰.۲	-۰.۵	۲۵۶۸۴۰۰	۲۵۶۸۴۰۰	محله ۴
	۲.۸	۳.۰	۱.۴	-۰.۱	-۰.۲	۲۱۷۴۴۰۰	۲۱۷۴۴۰۰	محله ۵
	۲.۹	۴.۲	۱.۴	-۰.۱	-۰.۳	۲۰۰۰۲۰۰	۲۰۰۰۲۰۰	محله ۶
جمع	۱۵.۳	۱۹.۱	۸.۴	۱.۷	۳.۸	۱۳۶۴۰۲۰۰	۱۳۶۴۰۲۰۰	جمع
پارکداری در محور و مراکز ناحیه ای	۲۰.۰	۲۱.۸	۱.۶	-۰.۱	۱.۸	۱۳۶۴۰۲۰۰	۱۳۶۴۰۲۰۰	ناحیه ۱۰
پارکداری بر روی اراضی بایر جهت تأمین کمبود خدمات پایه در سطح محلات	۴.۵	۵.۷	۱.۴	-۰.۳	۱.۳	۴۱۰۶۷۰۰	۳۸۰۰۷۰۰	محله ۱
	۲.۴	۲.۵	۱.۴	-۰.۶	-۰.۱	۲۵۰۰۰۰۰	۱۳۹۲۲۰۰	محله ۲
جمع	۷.۹	۹.۲	۲.۸	-۰.۴	۱.۴	۶۶۰۶۷۰۰	۵۱۹۹۰۰۰	جمع
پارکداری در مراکز خدمات ناحیه ای حکیمیه	۳.۵	۱۰.۶	۱.۶	۱.۴	۶.۰	۶۶۰۶۷۰۰	۵۱۹۹۰۰۰	ناحیه ۱۱
---	-۰.۰	-۰.۸	۱.۴	۳.۰	۱.۱	۵۴۸۱۰۰۰	۵۴۸۱۰۰۰	محله ۱
	-۰.۲	-۰.۶	۱.۴	-۰.۸	-۰.۴	۴۴۰۰۰۰۰	۴۴۰۰۰۰۰	محله ۲
	-۰.۲	۱.۴	۲.۸	۲.۸	۱.۵	۹۸۸۱۰۰۰	۹۸۸۱۰۰۰	جمع
	-۰.۰	۱.۶	۱.۶	۳.۱	۳.۱	۹۸۸۱۰۰۰	۹۸۸۱۰۰۰	ناحیه ۱۲
	-۰.۰	-۰.۰	۱.۴	-۰.۰	-۰.۰	-۰.۰	۱۵۰۰۰۰۰	محله ۱
	-۰.۰	-۰.۰	۱.۶	-۰.۰	-۰.۰	-۰.۰	۱۵۰۰۰۰۰	ناحیه ۱۳
	۲.۸	۲.۸	۱.۴	-۰.۰	-۰.۰	۲۷۰۰۰۰۰	۱۵۹۹۹۰۰	محله ۱
	۴.۳	۴.۳	۱.۶	-۰.۰	-۰.۰	۲۷۰۰۰۰۰	۱۵۹۹۹۰۰	ناحیه ۱۴
	-۰.۰	-۰.۰	۱.۴	-۰.۰	-۰.۰	-۰.۰	۳۸۸۵۰۰۰	محله ۱
	-۰.۰	-۰.۰	۱.۶	-۰.۰	-۰.۰	-۰.۰	۳۸۸۵۰۰۰	ناحیه ۱۵
	-۰.۵	-۰.۵	۱.۴	-۰.۰	-۰.۰	۳۴۸۳۰۰۰	۳۴۸۳۰۰۰	محله ۱
	-۰.۶	-۰.۶	۱.۶	-۰.۰	-۰.۰	۳۴۸۳۰۰۰	۳۴۸۳۰۰۰	ناحیه ۱۶
سطح کل	۱۹۴.۸	۲۷۸.۷	---	۱.۱	۹۱.۴	۹۳۱۵۳۴۰۰	۸۳۹۰۴۶۰۰	سطح کل

۷-۳- بررسی تحقق پذیری سطوح خدماتی

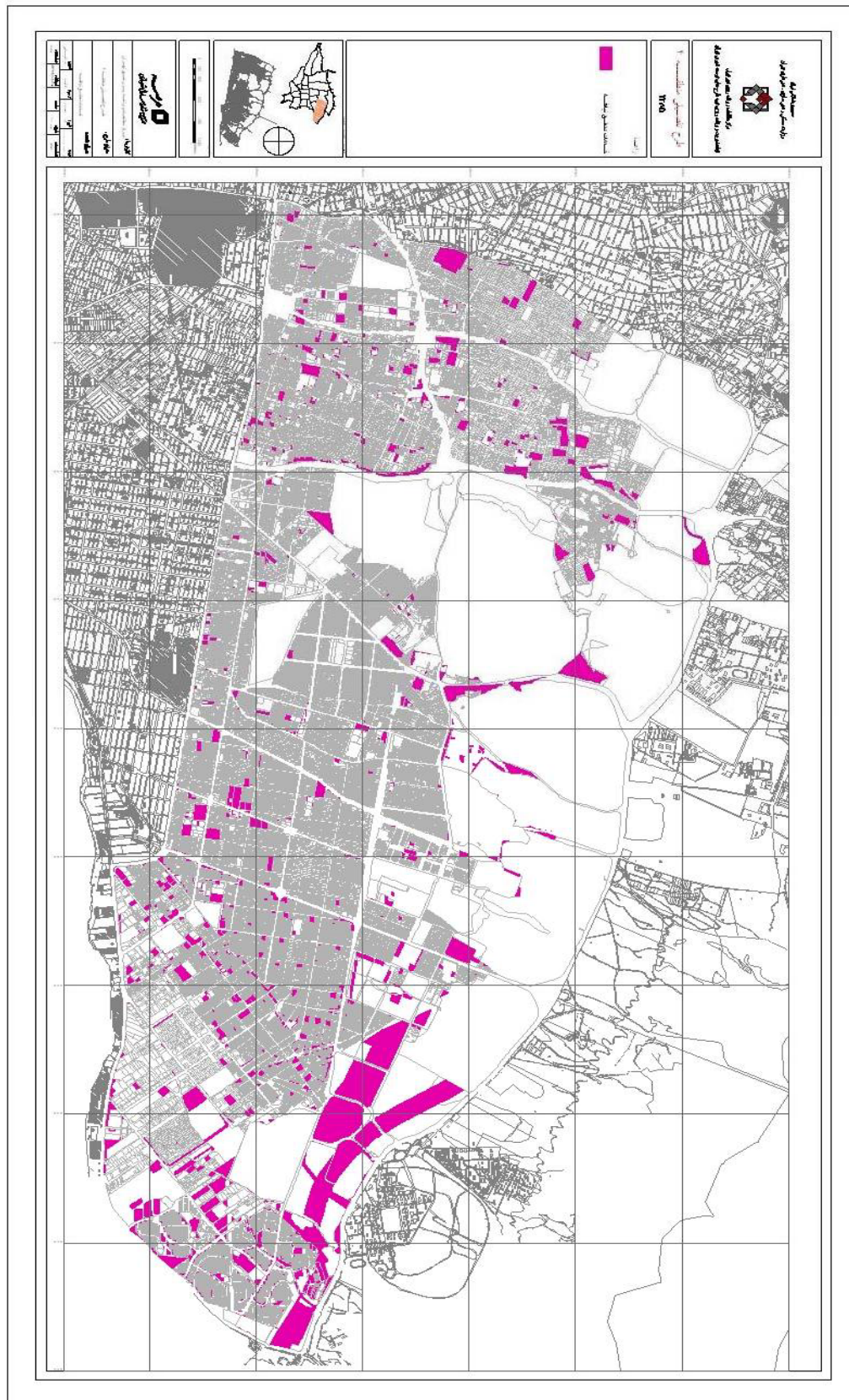
جدول شماره (۲۷) نشان می دهد که بیشترین میزان تحقق یافتگی مربوط به کاربریهای فرهنگی و تاسیسات-تجهیزات است و کمترین میزان تحقق یافتگی مربوط به کاربری های مذهبی و آموزشی است.

جدول شماره (۲۷) - تحقق پذیری سطوح هفت گانه خدمات

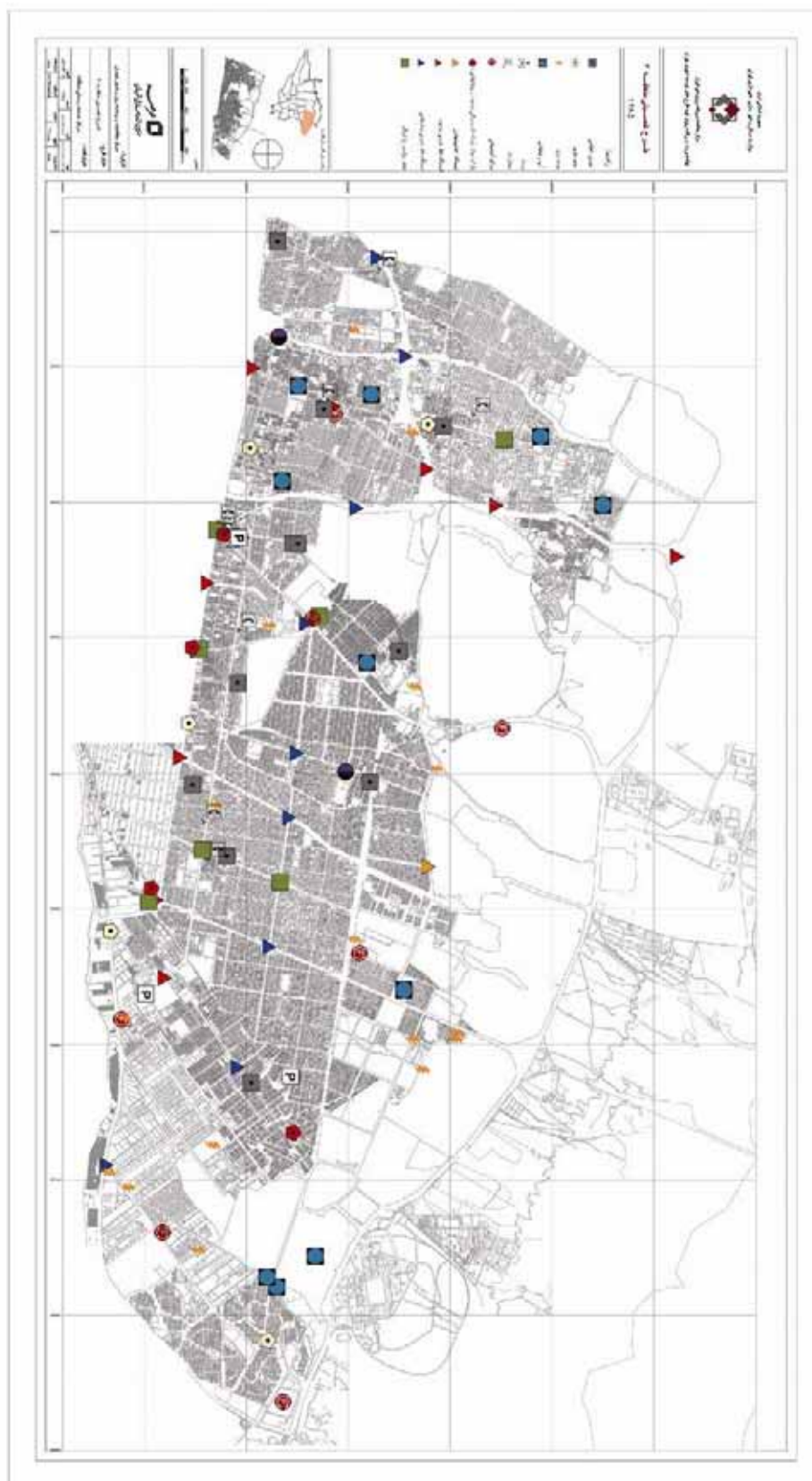
خدمات	مساحت (هکتار)			
	موجود	مصوب ملاک عمل	سطح تحقق یافته	سطح تحقق نیافته
آموزشی و آموزش عالی	۱۹۷.۹۹	۱۳۱.۲۲	۲۲.۹۵	۱۰۸.۲۷
درمانی و بهداشتی	۲۱.۷۷	۲۴.۹۱	۸.۶۰	۱۶.۳۱
مذهبی	۸.۷۲	۱۵.۸۲	۱.۲۰	۱۴.۶۲
فرهنگی	۱۴.۵۱	۱۶.۶۷	۹.۴۰	۷.۲۷
گردشگری (تفریحی و پذیرایی)	۳.۲۲	۰.۶۰	-	۰.۶۰
ورزشی	۲۶.۲۲	۲۴.۵۹	۱۱.۴۶	۲۳.۱۳
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۲۰.۱۷	۱۲۰.۹۶	۶۶.۹۷	۵۳.۹۹
جمع کل	۳۹۲.۸۰	۳۴۴.۷۷	۱۲۰.۵۸	۲۷۲.۱۹
درصد				
				۱۷.۴۹
				۳۴.۵۲
				۷.۵۹
				۵۶.۳۹
				۰.۰۰
				۲۳.۱۳
				۵۵.۳۷
				۳۴.۹۷



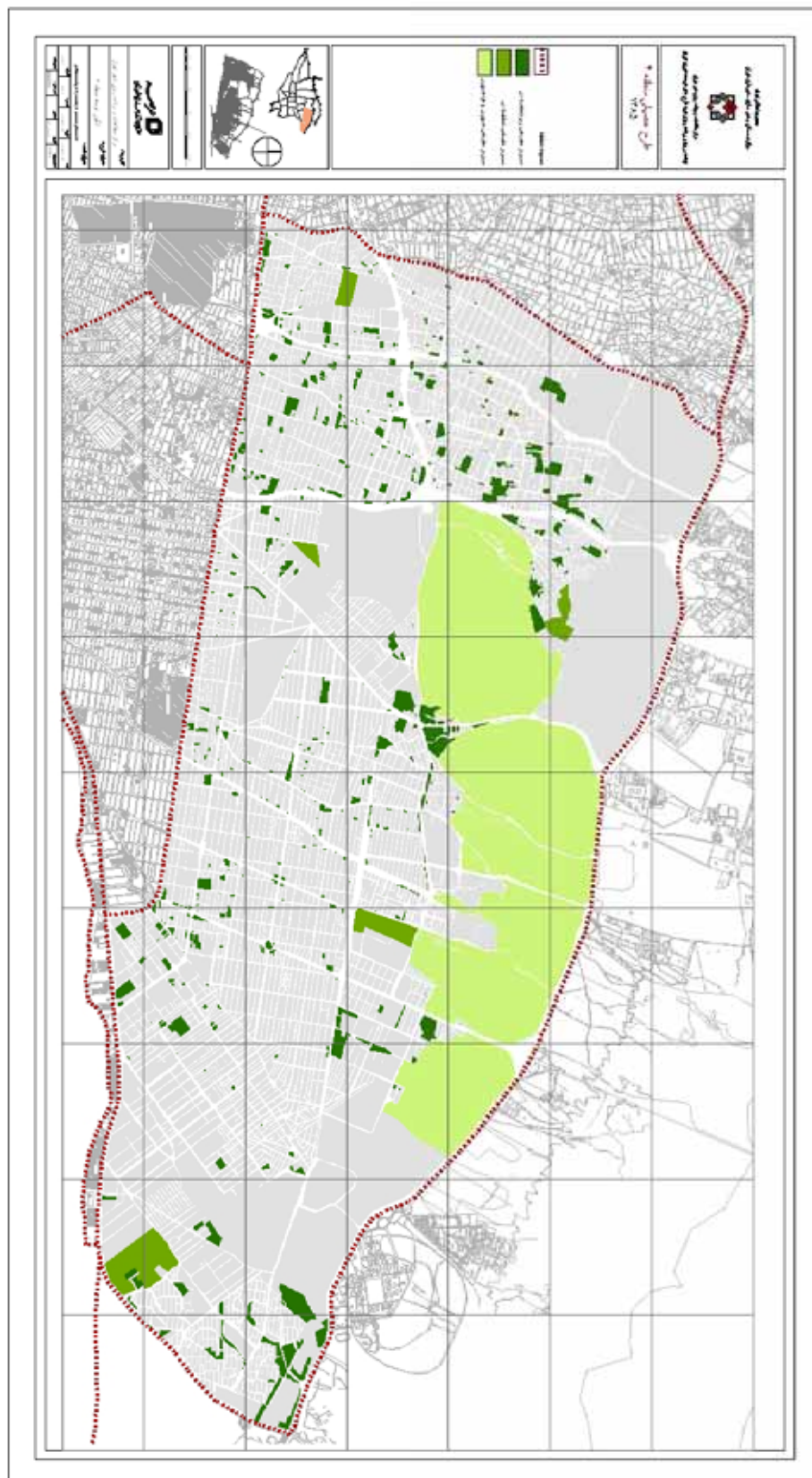
نقشه شماره (۲۴) - کاربریهای تحقق یافته، طرح مصوب ملاک عمل



نقشه شماره (۲۵) - کاربریهای تحقق نیافته، طرح مصوب ملاک عمل



نقشه شماره (۲۶) - موقعیت تاسیسات و تجهیزات در سطح منطقه



نقشه شماره (۲۷) - سلسله مراتب سطوح سبز

۸- طرح های موضوعی

۸-۱- عرصه های مداخله و ضرورت های آن در منطقه

برپایه شناسایی های انجام شده خصوصیات کالبدی و عملکردی سطوح شهری منطقه ۴ انواع مشکلات و نارسایی ها را دارا می باشد که مختص منطقه ۴ نیست و سایر پهنه های شهری تهران نیز به آن دچار هستند مانند تنزل فعالیت و زندگی پذیری، گسست پیوند ارگانیک و بعضاً تداخل و تعرض مخرب بین آنها.

به این ترتیب منطقه جهت دست یابی به اهداف و راهبردهای تبیین شده در جهت رفع مسایل منطقه و دستیابی به چشم انداز و الگوی توسعه ترسیم شده نیازمند پیش بینی طرح و برنامه های مداخله کالبدی / برنامه ریزی و مدیریت و هدایت فعال و مؤثر است.

عرصه های مداخله براساس مواضع دارای مسئله، شامل پارک جنگلی لویزان، اراضی دارای مالکیت نظامی، پهنه بافت های فرسوده، پهنه صنعتی، پهنه ترکیب کار و فعالیت، اراضی قابل توسعه مراکز خدماتی و عرصه های همجوار شبکه های اصلی منطقه خواهد بود.

۸-۲- طرح های موضوعی طرح جامع در منطقه

در نقشه نحوه مداخله طرح جامع برای منطقه ۴ دو پهنه مرکز خدمات حوزه شرق تهران (در محل پادگان کوهک) و پارک جنگلی لویزان مشخص شده است. هر چند کاربرد اراضی مجاور رودرره ها، بزرگراهها و شریانی ها در دستورالعمل ها تعریف خاصی داشته که در طرح های موضوعی طرح تفصیلی نیازمند طراحی شهری ارزیابی شده اند.

۸-۳- طرح های موضوعی و موضوعی پیشنهادی منطقه

طرح های موضوعی پیشنهادی منطقه

«طرح شناسایی حفظ و احیاء قنات ها و باغات منطقه» در اواسط سده حاضر موضوع احداث مجموعه مسکونی تهران پارس با استفاده از امکان تأمین آب آشامیدنی از طریق فناوری سنتی قنات ها بوسیله پارسی های (زردشتی ها) ساکن تهران در دستور کار قرار گرفت؛ که مظاهر قنات ها و آب انبارها در جای جای منطقه باقی مانده است.

برخی از مسیرهای قنات ها در پهنه ساخت و سازهای متراکم شهری کور، منحرف و باعث مسئله شده است. با توجه به دایر بودن این قنات ها شناسایی و بهره برداری از آنها در موقعیت های مناسب آنها مطالعات ویژه ای را می طلبد که در غالب طرحی موضوعی قابل انجام است.

- هدف اصلی: کاهش خطرات ناشی از سد کردن مسیر قنات ها، بهره برداری بهینه از منابع دایر و جاری زیرزمینی، حفظ و احیاء باغات محدود باقی مانده منطقه و بهره برداری از آنها به اشکال متناسب و قابل اجرا.

- **مشخصات عمومی:** ویژگی و نقش گردشگری فراغتی شخصی و عمومی منطقه با تبدیل مجموعه کلان باغات و مزارع خصوصی و عمومی به سطوح ساخته شده شهری و عمدتاً مسکونی کاملاً حذف گردیده. حفظ هویت‌های نمادین آنچه قابل نگهداری و احیاء است با نقش و عملکرد غالب منطقه همراه است و به نوعی احیاء ارزش‌های تاریخی محل محسوب می‌شود. بعلاوه تعدد قابل توجه قناتها در منطقه و آب جاری قابل استحصال و انواع استفاده از آن در شرایط حاضر واجد اهمیت و توجه خاص است.
- **تأثیر در سازمان فضایی:** محل شمیران نو در جوار بزرگراه همت در شمال محور خدمات منطقه‌ای، غرب خیابان هنگامه و شمال ادامه دلاوران در همجواری با پادگان کوهک که در طرح پیشنهادی امکان تبدیل آن به تمرکزی از کاربردهای منطقه‌ای مطرح شده است، موقعیت ویژه‌ای را دارا می‌باشد. با شکل‌گیری خدمات منطقه‌ای در پهنه‌های همجوار بویژه در اراضی تحت تملک شهرداری در طرفین ادامه محور دلاوران زمینه بهسازی و نوسازی شمیران نو فراهم می‌گردد.
- **کارگزاران اصلی:** شهرداری، شورای نمایندگان ساکنان و مالکان، سایر تشکل‌های دولتی
- **استفاده‌کنندگان:** ساکنان محل

طرح‌های موضعی پیشنهادی منطقه

عمدتاً شامل طرح‌های موضعی و برنامه‌های ساماندهی و نوسازی و طراحی شهری در پهنه‌های مختلف منطقه ۴ می‌باشند که فهرست و مشخصات آن در جدول زیر ارائه شده است.

جدول شماره (۲۸) - طرح‌های موضوعی

ردیف	عنوان طرح موضوعی	اهداف کلان	سیاست و نوع مداخله	مقیاس	اولویت‌بندی	سازمان اجرایی	ضوابط و ویژه طرح	انتظاق با طرح جامع
۱	مرکز خدمات حوزه شسرق تهران در پادگان کوهرک	تأمین خدمات کلان فرامنتقه‌ای، محوطه امداد اضطراری منطقه (تعامل) شهریان برنامه ساماندهی شمیران نو و پارک لویزان)	دخالست سازمان یافته مدیریت شهری و نیروهای نظامی و مردمی طبق طرح و برنامه جامع (ستاد نیروهای مشترک)	شهری	اول	سازمان مدیریت هدایت و عسمران متشکل از نمایندگان صاحبان منافع	اختصاص بخش عمده، مساحت پادگان به خدمات عمومی و عملکردهای مورد نیاز همجوار براساس طرح برنامه‌ای همراستا و متعادل	دارد
۲-۱ ۲-۲	مرکز خدمات ویژه منطقه‌ای حکیمیه	تأمین خدمات منطقه‌ای و کاربردهای جسانی فن‌آوری آموزش عالی و صنایع	ساماندهی پهنه صنعتی اطراف دخالت سازمان یافته و نوسازی در پهنه، از طریق هدایت و کنترل و دخالت سازنده	شهری و منطقه‌ای	اول	سازمان کنترل و هدایت توسعه، متشکل از مدیریت شهری، صاحبان منافع، شورای محل، آموزش عالی مسکنی	تدوین امتیازهای ویژه پالایش و نوسازی کاربردهای فعالیت و صنعت و ضوابط نوسازی بافت مسکنی	دارد
۳	توانمند سازی و ساماندهی پهنه کار و فعالیت و مسکن خاک سفید	ارتقاء زندگی‌پذیری توانمندسازی اجتماعی اقتصادی و نوسازی کالبدی	مرحله‌بندی نوع مداخله از ساماندهی، دخالت سازنده و رادیکال *	منطقه‌ای محلی	اول	سازمان مدیریت و هدایت توسعه پایدار خاک سفید متشکل از شهرداری - اصناف - شورای محلی - نهادهای خدمات اجتماعی و مالی	ویژگی، حساسیت و اهمیت همه جانبه و فرآیندی مدیریت هدایت طرح به لحاظ اجتماعی و کالبدی می‌شود، پیشنهاد	پیشنهاد
۴	توانمند سازی و ساماندهی پهنه کار و فعالیت و مسکن شمیران نو	ارتقاء زندگی‌پذیری توانمندسازی اجتماعی اقتصادی و نوسازی کالبدی	مرحله‌بندی نوع مداخله از ساماندهی، دخالت سازنده و رادیکال **	منطقه‌ای ناحیه‌ای	اول	سازمان مدیریت و هدایت توسعه پایدار شمیران نو متشکل از شهرداری - اصناف - شورای محلی - نهادهای خدمات اجتماعی و مالی	ویژگی، حساسیت و اهمیت همه جانبه و فرآیندی مدیریت هدایت طرح به لحاظ اجتماعی و کالبدی می‌شود، پیشنهاد	پیشنهاد
۵	مجموعه خدمات منطقه‌ای در اراضی پارکینگ و تعمیرگاه شرکت واحد	تأمین امکان ادامه خیابان دلاوران (ساختار محور مرکزی منطقه) تأمین اراضی ذخیره نوسازی شمیران نو - احداث مجموعه خدمات مشترک منطقه‌ای	نوسازی	منطقه‌ای و محلی	اول	شهرداری، تربیت بدنی، شرکت واحد، شورای محل، وزارت ارشاد، سرمایه‌گذاران	---	پیشنهاد می‌شود
۶	پارک تفریحی گردشگری لویزان	بهره‌برداری پهنه از فضای سبز تجهیز شده کلان شهری، حفظ و احیاء پوشش جنگلی محدوده	حفاظت و احیاء فعال و دخالت رادیکال	شهری	اول	سازمان نظارت و اجرای طرح جامع، شامل شهرداری، اداره منابع طبیعی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری	براساس راهبردهای طرح جامع ارائه می‌گردد، رعایت حداکثر سطح اشغال فضاهای سرپوشیده به میزان دو درصد	دارد
۷	طراحی ساختار محور مرکزی منطقه	هدایت و توسعه هویت بخشی به محور مجهز پیوستار درونی منطقه	دخالست سازنده و رادیکال	منطقه‌ای	دوم	سازمان هدایت طراحی شهری با مشارکت شهرداری و بهره‌برداران	دستورالعمل راهنمای طراحی شهری محورهای کار و فعالیت	پیشنهاد می‌شود
۸	امکان‌سنجی فنی و اقتصادی ظرفیتهای شکل‌گیری‌های کاربردهای خدمات شهری در اراضی نظامی	تأمین و فعال کردن محیط شهری با کاربردهای خدمات شهری نظامی	نوسازی	منطقه‌ای شهری	اول	ستاد مشترک ارتش - مدیریت شهری - سرمایه‌گذاران و نهادهای کاربری‌های مرتبط	---	پیشنهاد می‌شود
۹	ساماندهی محلات اوقاف	پالایش فضاهای کار و فعالیت و سکونت	ساماندهی از طریق هدایت و کنترل	محلی	دوم	مدیریت شهری - سازمان ساماندهی صنایع شهر تهران مشارکت شهروندان	تدوین امتیازهای ویژه پالایش و نوسازی	پیشنهاد می‌شود
۱۰	ساماندهی عملکردی و کالبدی محور رسالت	ساماندهی عملکردی و ترافیکی شریانی و هویت بخشی به سیما و کار و فعالیت	دخالست سازنده و رادیکال	شهری و منطقه‌ای	دوم	سازمان هدایت طراحی شهری با مشارکت شهرداری‌ها و بهره‌برداران	دستورالعمل راهنمای طراحی شهری محورهای کار و فعالیت	دارد
۱۱	ساماندهی عملکردی و کالبدی محور هنگام	ساماندهی عملکردی و ترافیکی شریانی و هویت بخشی به سیما و کار و فعالیت	دخالست سازنده و رادیکال	شهری و منطقه‌ای	دوم	سازمان هدایت طراحی شهری با مشارکت شهرداری‌ها و بهره‌برداران	دستورالعمل راهنمای طراحی شهری محورهای کار و فعالیت	دارد
۱۲	ساماندهی عملکردی و کالبدی محورهای شریانی و پاسداران	ساماندهی عملکردی و ترافیکی شریانی و هویت بخشی به سیما و کار و فعالیت	دخالست سازنده و رادیکال	شهری و منطقه‌ای	دوم	سازمان هدایت طراحی شهری با مشارکت شهرداری‌ها و بهره‌برداران	دستورالعمل راهنمای طراحی شهری محورهای کار و فعالیت	پیشنهاد می‌شود
۱۳	راهنمای طرح اجرایی پهنه مسکنی محورهای شهری (سمیاد شیرازی - امام علی)	ساماندهی فضایی و سیمای شهری	ساماندهی از طریق هدایت و کنترل	منطقه‌ای	دوم	شهرداری	دستورالعمل طراحی شهری	دارد
۱۴	تجهیز محورهای پیاده راههای محلی	فضاهای شهری سرزندگی و ارتقاء کیفیت	دخالست سازنده و رادیکال	محلی	سوم	مدیریت شهری - مشارکت ساکنان	دستورالعمل اجرایی طراحی شهری	پیشنهاد
۱۵	مجموعه‌های ایستگاههای قطار شهری	ایجاد قطبهای رجاء به تبادل مسافر و تمرکز خدمات و بهره‌وری	نوسازی	منطقه‌ای محلی	سوم	مدیریت شهری - شرکت قطار شهری	-	پیشنهاد
۱۶	طراحی شهری طرفین محور بزرگراه همت، زمین‌الدین	تحقق محور سبز طرح جامع هویت بخشی به سیمای شهری بدنه و ایجاد فیلتر سبز جوار بزرگراه	دخالست سازنده و رادیکال	شهری - منطقه‌ای	دوم	شهرداری	ضوابط اجرایی حاصل از طراحی شهری	دارد
۱۷	شناسایی حفظ و احیاء قنات‌ها و باغات منطقه	کاهش خطرات ناشی از سد شدن مسیر قنات‌ها، بهره‌برداری پهنه از منابع دایر و جاری زیرزمینی، حفظ و احیاء باغات منطقه	حفاظت و دخالت سازنده	منطقه‌ای محلی	اول	شهرداری و دفتر امور آب وزارت نیرو	دستور کار اجرایی حفظ و احیاء انحراف قنات‌ها دستورالعمل ویژه حفظ و احیاء باغات منطقه	پیشنهاد می‌شود
۱۸	طرح جامع حریم منطقه ***	دارای طرح و برنامه کردن فرایند توسعه در حریم	حفاظت و دخالت سازنده	شهری - منطقه‌ای	اول	مدیریت شهری - سازمانهای متولی طرح و برنامه بخش خصوصی	ضوابط طرح	دارد

* اجرای این پروژه در ترکیب با طرح و برنامه ردیف (۲) (تأمین و پالایش فن‌آوری مدرن مرکز خدمات ویژه حکیمیه) در تعامل و تکامل با یکدیگر پیشنهاد شده است.
 ** مراحل اجرایی این پروژه، در ترکیب با طرح و برنامه ردیف (۱) (مرکز خدمات کلان حوزه شرق تهران در پادگان کوهرک) و طرح و برنامه ردیف (۵) (مجموعه خدمات منطقه‌ای در اراضی شرکت واحد) و طرح و برنامه ردیف (۱۱) (ساماندهی عملکردی کالبدی محور هنگام) در تعامل و تکامل با یکدیگر پیشنهاد شده است.
 *** در صورت نافذ بودن پیشنهادات مشاور منطقه (با توجه به دخالت اعلام شده) براساس بنیانه تنظیم و تصویب شده حریم منطقه ۴ پروژه‌های زیرمجموعه آن قابل تعریف خواهد بود.

۴-۸- مشخصات طرح های موضوعی منطقه

عنوان طرح	پیشنهادی طرح جامع	پیشنهادی مشاور	مقیاس عملکردی طرح	مساحت محدوده طرح (هکتار)	اولویت بندی	عامل اجرا یا دستگاه اجرایی ذیربط	مرجع تصویب
مرکز خدمات حوزه شرق در پادگان کوهک	✓	✓	شهری (فرامنطقه ای)	۱۳۸/۸۶	اول (دو)	مدیریت شهری و ستاد مشترک ارتش	ک.م. ۵
مرکز خدمات منطقه ای شرق منطقه	-	✓	منطقه ای	۸۸/۶۸	اول (یک)	مدیریت شهری	ک.م. ۵
ساماندهی و پالایش منطقه صنعتی حکیمیه	-	✓	شهری - منطقه ای	۳۴۱/۸۱	اول (یک)	مدیریت شهری - سازمان ساماندهی مشاغل صاحبان صنایع وزارت صنایع	وزارت صنایع - محیط زیست ک.م. ۵
ساماندهی بافت فرسوده خاک سفید		✓	منطقه ای - محلی	۲۶۹/۹۰	اول (یک)	مدیریت شهری - مشارکت ساکنان	ک.م. ۵
ساماندهی بافت فرسوده شمیران نو		✓	منطقه ای - محلی	۱۱۲/۷۴	اول (دو)	مدیریت شهری - مشارکت ساکنان	ک.م. ۵
خدمات منطقه ای اراضی شرکت واحد		✓	منطقه ای - محلی	۲۵/۴۵	اول (دو)	مدیریت شهری - شرکت واحد	ک.م. ۵
پارک تفریحی گردشگری لويزان	✓	✓	شهری - فراشهری	۱۰۳۸/۲۲	اول (سه)	مدیریت شهری - منابع طبیعی - میراث فرهنگی و گردشگری	ک.م. ۵
طراحی ساختار محور مرکزی منطقه		✓	منطقه ای - محلی	۱۵۸/۴۸	دوم (یک)	مدیریت شهری - مشارکت ساکنان	ک.م. ۵
امکان سنجی اراضی نظامی	✓	✓	شهری - منطقه ای	۳۸۸/۵۱	اول (چهار)	مدیریت شهری - ستاد مشترک ارتش	ک.م. ۵
ساماندهی محلات اوقاف		✓	محلی	۲۰۱/۳۶	دوم (دو)	مدیریت شهری - مشارکت ساکنان	ک.م. ۵
طراحی شهری محور رسالت	✓	✓	شهری - منطقه ای	۱۴۲/۹۱	دوم (یک)	مدیریت شهری - مشارکت ساکنان	ک.م. ۵
طراحی شهری محور هنگام	✓	✓	منطقه ای	۴۷/۴۳	دوم (یک)	مدیریت شهری - مشارکت ساکنان	ک.م. ۵
طراحی شهری محور شریعتی - پاسداران	✓	✓	شهری - منطقه ای	۲۱/۹۱	دوم (دو)	مدیریت شهری - مشارکت ساکنان	ک.م. ۵
طراحی شهری رودرها	✓	✓	شهری - منطقه ای	۲۲۸/۶۰	دوم (دو)	مدیریت شهری - مشارکت ساکنان	ک.م. ۵
تجهیز محورهای پیادوراههای محلی		✓	محلی		سوم (یک)	مدیریت شهری - مشارکت ساکنان	ک.م. ۵
مجموعه های ایستگاهی قطار شهری (TOD)		✓	منطقه ای - محلی		سوم (دو)	مدیریت شهری - شرکت قطار شهری	ک.م. ۵
طراحی شهری محور همت شهید زین الدین	✓	✓	شهری - منطقه ای		دوم (دو)	شهرداری	ک.م. ۵
شناسایی حفظ و احیاء قنات ها و باغات منطقه		✓	منطقه ای - محلی		اول (یک)	دفتر امور آب وزارت نیرو شهرداری	ک.م. ۵
طرح جامع حریم منطقه		✓	شهری - منطقه ای	۹۳۰۰ هکتار	اول (یک)	مدیریت شهری - سازمان های متولی طرح و برنامه - بخش خصوصی	ک.م. ۵

۵-۸- شناسنامه طرح های موضوعی

شناسنامه طرح موضوعی					
موضوع خدمات منطقه ای در اراضی پارکینگ و تعمیرگاه شرکت واحد (۲۵/۲۵ هکتار)	توانمندسازی و سازماندهی بافت فرسوده شمیران نو	توانمندسازی و ساماندهی بافت فرسوده خاک سفید	مرکز خدمات ویژه منطقه حکیمیه	مرکز خدمات حوزه شرق تهران در پادگان کوهدک	بیانی توجیه طرح
تخلیه و رانگاری اراضی پارکینگ و تعمیرگاه شرکت واحد در محلات شرقی هنگام امکان کنایش فضایی چند چانه را فراهم می کند ارتباط مستقیم اراضی پادگان کوهدک با محور هنگام، اراضی محور ولادری (استخوان پندی درونی منطقه) به سمت غرب منطقه، خارج کردن میدان القدير از کوره ترافیک چند راهی، قریب ۲۲ هکتار اراضی حاصل شده فرسوده و پاره برای امکان نوسازی پهنه محله میاور شمیران نو فراهم می سازد. پیشنهاد اراضی شده برای مجموعه خدمات فرهنگ، تربیتی، ورزشی، تجاری اداری، آموزشی، در این اراضی به صورت مشترک می باشد.	سکونت غیررسمی، ساخت و سازهای نامرابط در قطعه بندی های روزنامه اثری محیط ناشی از تبدیل و توکیب فضاهای کارگاهی و سکونت، کاهش زندگی پذیری از ویژگی های این پهنه فرسوده در قلب منطقه ۴ است. امکانات کلیدی و برنامه ای مناسبی در جوار بافت فرسوده شمیران نو وجود دارند که می تواند در جهت تحقق پذیر شدن برنامه ساماندهی مجموعه شمیران نو مورد استفاده قرار گیرد. پهنه پیشنهادی در جوار برای معوض توسازی شده در اراضی سابق شرکت واحد، سوله های انبارهای پادگان کوهدک در جوار غربی، امکان توسازی در بلوک های مجاور محور هنگام.	منطقه ای - محلی	منطقه ای - محلی	منطقه ای - محلی	شهری
مشارکت بخش خصوصی - نهادهای مالی - سایر اعتبارات دولتی	سازمان مدیریت و هدایت توسعه پایدار شمیران نو، متشکل از شهرداری - استانداری - شورای محلی - نهادهای خدمات تجاری و مالی	نهادهای مالی، مالکیت اراضی - اعتبارات عمرانی - نهادهای مالی	پیش خصوصی - آموزش عالی - صنایع - مدیریت شهری	مشارکت بخش خصوصی - ستاد نیروهای مشترک - سایر نهاد و ارگان مدیریت شهری	مقیاس عملکردی
شهرداری، تربیت بدنی، وزارت ارشاد، شورای محلی، شرکت واحد سرمایه گذاران	کمیسیون ماده پنج	کمیسیون ماده پنج	کمیسیون ماده پنج - وزارت صنایع - محیط زیست	کمیسیون ماده پنج	شیوه تأمین منابع مالی
					عناصر اجرا یا دستگاه اجرایی ذیربط
					موضوع تصویب

[illegible]

شناسنامه طرح موضوعی				
طراحی شهری محور هنگام ۴۷/۴۳ (هکتار)	طراحی شهری محورهای شریعتی - پاسداران (۲۲ هکتار)	طراحی شهری پیاده‌رو و دره‌های نیساوران و دارآباد (۲۸/۶ هکتار)	مجری محلی (شهرداری)	طراحی شهری طراحی محصور بزرگراه همت (ایمن الدین)
مقر هنگام در فرایند شکل‌گیری تاریخی خود یکی از اصلی‌ترین محورهای شمالی جنوبی منطقه و حامل خدمات و کارگاه‌های تجاری شهری محلی و غیره است. تکلیف و سازماندهی عملکردهای مختلف و روان سازی ترافیک هدف اصلی طراحی شهری در این محور است.	از راه‌های تاریخی محور شریعتی (جاده قدیم شمیران) و اهمیت روز افزون محور پاسداران (مسلک آباد) با توجه به تبدیل آن به محور فعال شهری و ضرورت ادامه روند توسعه در بهانه‌های همجوار آن بر اساس طرح / برنامه تنظیم شده فنی اهمیت بیشتری می‌یابد. تهیه طرح موضعی هدایت طراحی شهری بر بخشی از محور شریعتی همجوار منطقه ۴ و محور پاسداران می‌تواند راهنمای روند توسعه مزبور قرار گیرد.	حفاظت و هویت بخشی رده دره‌های شمیران از پیش‌نیازات طرح جامع تهران است. این محورها در منطقه ۴ شامل نیساوران و دارآباد محلی سه‌گانه اخیر بر پایه طرح تفصیلی ممنوع به بزرگراههای شهری تبدیل شده‌اند. بهانه‌های همجوار بیشتر آنها واجد ساخت و ساز ویژه‌ای شده‌اند. بهانه‌های مزبور چه به لحاظ ترکیب حجمی و عملکردی در محیط همجوار خود و چه به لحاظ ترکیبی حجمی و سیمای شهری از دید بزرگراه به آن نیازمند طرح هدایت شونده است.	انجام و پست‌سازی پیاده‌راهها با ارزش کارکردی و مفهومی می‌تواند از موقعیت‌های دارای پتانسیل بیشتر آغاز شود. در توضیح پیشنهادی اولیه در منطقه شامل: ۱- محور گذشتن محد فاصل مجموعه لرگنکی خدماتی گذشتن (چرخ‌سره خاک سنگین) و انتهای خیابان ۱۶۹ تا خیابان چشمتاره و اتصال آن به لرگنکسرای انزلی ۲- ادامه محور آیت در کوی کلاان، نارنگ تا بیان همد و ادامه آن با بازگشایی انتهای بن‌بست تا مجموعه بیل شرق (پارکینگ شرقی شرکت واحد) است.	شهری منطقه ای - محلی اعتبارات دولتی و بودجه های شهرداری
مقیاس عملکردی	منطقه ای	شهری - منطقه ای	محلی	شهری منطقه ای - محلی
عوامل اجرایی و منابع مالی	مشارکت ساکنان، سرمایه گذاران و مدیریت شهری	مشارکت ساکنان، مالکان، سرمایه‌گذاران و مدیریت شهری	مشارکت ساکنان - مالکان - سرمایه‌گذاران و مدیریت شهری	مشارکت ساکنان - مالکان - مدیریت شهری
اجرای زیربنا	استقرار اعمده های رفاهی شهری	سازمان هدایت طراحی شهری با مشارکت شهرداری و بهره‌برداران	سازمان هدایت طراحی شهری با مشارکت شهرداری و بهره‌برداران	شهرداری
مرجع تصویب	گهیسیون ماده پنج	گهیسیون ماده پنج	گهیسیون ماده پنج	گهیسیون ماده پنج

شناسنامه طرح موضوعی			
مركز خدمات ویژه منطقه ای حکمیبه	شناسایی، حفظ و احیاء فئات ها و باغات منطقه	طرح جامع حریم منطقه ۴	مجموعه های ایستگاهی قطار شهری (TOD) و امکان سنجی حوزه نفوذ آنها
کشورگی و کشیدگی منطقه ۴ توزیع مراکز خدمات مشترک منطقه ای را در دستور کار قرار می دهد. تمرکز محدوده تقسیمات منطقه شهر تهران توزیع متعادل خدمات و پوشش دسترسی به آنها منطبق توزیع فضایی و عملکردی خاصمی خود را دارد. عملکردی، متسطار و دارای گسستگی و سوزول کارکردی بهینه لاند چیات و سوزیدگی در منطقه حکمیبه را ایجاد کرده است. از طرفی تفریهای بالقوه موجود در منطقه شامل مراکز آموزش عالی، کارگاه ها و صنایع متوسط و کوچک و نیروی کار متمرکز در بهینه خاک سفید نیازمند محرک و جالبه ای پیوند دهنده هستند. تأمین بخشی از خدمات اداری و تجاری و صنعت و فناوری IT و ICT پشتیبانی کننده و ارائه کننده خدمات مرتبط آموزش عالی و صنایع نقش محرک توسعه گسترش این سطح در بهینه های محیطه صنعتی را فراهم می کند.	روزی و نقش گردشگری، تفریحی تاریخی بهینه منطقه ۴ با تپیل مجموعه کلان باغات و مزارع خصوصی و عمومی و سطح ساخته شده شهری با غلبه کاربری مسکونی به مورد کم رنگ شده است. خلاف و تفکیک تفریحی باغات منطقه ارزش طبیعی و محیطی منطقه را دچار خسارت و کاهش نموده است. آنچه قابل نگهداری است صرفاً حفظ هویت های تسابین تاریخی، فضای سبز و باغات و در بهترین شرایط احیاء نقش گردشگری و تفریحی در کاربرد اراضی منطقه از جمله باغات باقی مانده است. تعدد و دایر بودن تالها در منطقه و ارزش کلی آب و حجم قابل توجه و قابل استحصال و انواع کاربردهای قابل برنامه ریزی در شرایط حاضر واجد اهمیت و توجه خاصی است. به علاوه در فرایند ساخت و سازهای در منطقه با مسیر فئات تاکن صورت می گیرد یا در اثر عدم توجه باعث بروز خسارت و نارسایی های در جالبه می گردد.	بهینه حد لاصل بزرگوار شهید باهنی تا حدود خط سراز ۱۸۰۰ متر از حریم منطقه ۴ دستخوش تحولات مختلفی اعم از حمل رکنش، واکناری به کاربردهای مسکونی تفریحی و شخصی، تفکیک، ساخت وسازهای نظامی و مسکونی بدون طی مراحل قانونی و بدون ضابطه و اسنادهای معمول قرار گرفته است در شرایط حاضر با تهدید جدی تبدیل و تثبیت بهی برنامه سطح واقع در حریم روزبر می باشد. نقصان های جدی شهر تهران نسبت به فضاهای سبز و باز و خدمات کلان نیازمند سطح گسترده شهری است که فرصت های محدودی برای تأمین آنها وجود دارد. اراضی حریم منطقه ۴ از جمله این فضاهاست. طرح جامع پیشنهادی حاضر باید بر اساس چهارچوب بنایبه تنظیم و تصویب شده منطقه ۴ طرح / برنامه استراتژیک و فرامدی را ارائه کند که با اولویتهای سطحی و برنامه های اجرایی تکلیف کاربره اراضی را روشن کرده و امتیاز لازم جهت تأمین سطح مورد نیاز شهر را حاصل می نماید.	محدوده های اطراف ایستگاههای قطار شهری (متر) بهینه های تأثیرپذیر از تحرک و تراکم جمعیت مسافران بر اطراف این ایستگاهها هستند و پیش بینی نیازمندی های خدماتی جمعیت متحرک و مراجعان را می یابند. شناسایی بهینه های مؤثر و محدوده معالقه برای امکان سنجی فعالیتها به منظور استقرار انواع کاربردها در روند توسعه لجستیک تأثیر ایستگاهها و محیط بلاصل آنها ضروری است. ایستگاههای اطراف شرقی خط ۲ بعد از ایستگاه آیت تا جعفریاره و ایستگاههای اطراف شمالی خط ۲ بعد از ایستگاه رسالت، استار حسن بیا، یا سایر ایستگاههای خط پیشنهادی قطار شهری محور مرکزی منطقه منطبق بر ارائه خیابان ۱۹۶.
شهری و منطقه ای	منطقه ای و سطحی	شهری و فراشهری	منطقه ای - سطحی
پیش خصوصی - آموزش عالی - صنایع - مدیریت شهری	اقتیارات دولتی و شهرداری و مشارکت مالکان و سرمایه کاران	از محل طرح / برنامه بهره برداران	مشارکت بخش خصوصی و ساکنان و مالکان محیط ایستگاهها
سازمان کنترل و هدایت توسعه، مشکل از مدیریت شهری، صاحبان مناطق - شورای محل - آموزش عالی سازمان سامانه های صنایع شهر تهران - وزارت صنایع و معادن	شهرداری	شهرداری - بهره برداران	سازمان هدایت و مدیریت طراحی شهری - با مشارکت بهره برداران، مالکان، قطار شهری، مدیریت شهری
کمیسیون ماده پنج - وزارت صنایع	کمیسیون ماده پنج	شورای عالی شهرداری و معاری	کمیسیون ماده پنج
			مقایس عملکردی
			شیوه تأمین منابع مالی
			عامل اثر یا دستگاه اجرایی
			تأثیر
			موقع تصویب

مبانی توجیه طرح

۹- بافت های فرسوده

۹-۱- مبانی و معیارهای تعیین محدوده بافت های فرسوده

مطابق تعریف ارائه شده در راهنمای تهیه الگوی توسعه مناطق، بافت فرسوده محدوده‌ای از شهر یا منطقه است که به دلیل قدمت یا عدم استحکام ساختمانها، عدم وجود زیرساختهای مناسب و محدودیتهای کالبدی (شبکه معابر کم عرض، دانه‌بندی کوچک و ...) با بی‌ثباتی و تنزل کیفیتهای محیطی مواجه است و بهسازی و نوسازی آن از طریق مداخله در بافت ضرورت دارد.

شاخصهای مطرح شده برای شناسایی بافت فرسوده به شرح زیر اعلام شده است.

- ۱- بلوکهای شهری با بیش از ۵۰ درصد ساختمان کم دوام
- ۲- بلوکهای شهری با بیش از ۵۰ درصد قطعات تفکیکی مسکونی کمتر از ۲۰۰ مترمربع
- ۳- شناسایی محدوده‌ی حوزه‌های شهری که بیشتر از ۵۰ درصد قطعات آن از معابری با عرض کمتر از ۶ متر دسترسی می‌گیرند.

۹-۲- محدوده بافت های فرسوده

بافت فرسوده براساس شاخص نوع اول :

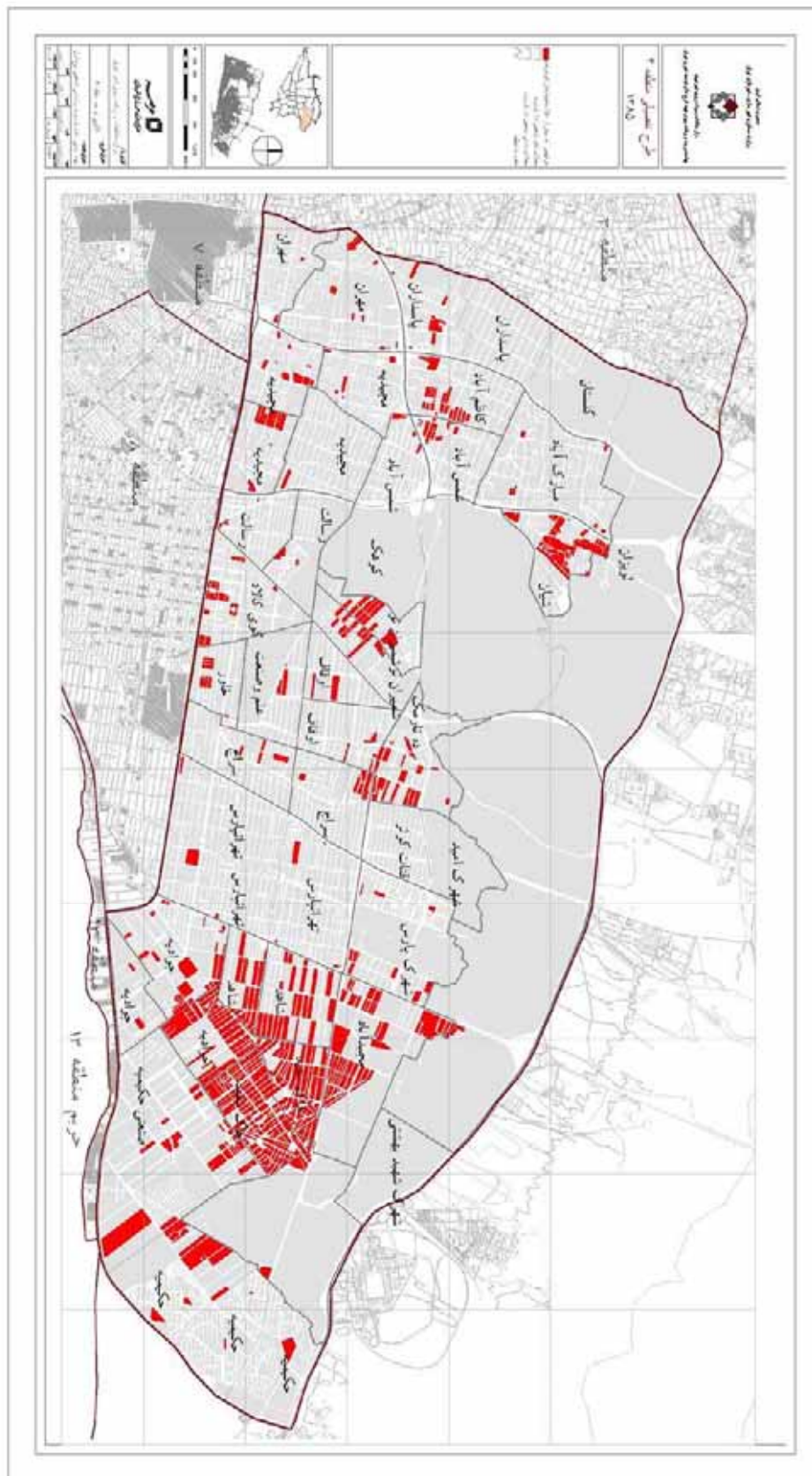
مساحت محدوده‌ی پهنه‌های فرسوده براساس شاخص اول یعنی کیفیت ساخت در نقشه شماره (۲۸) نشان داده شده است.

بافت فرسوده براساس شاخص دوم :

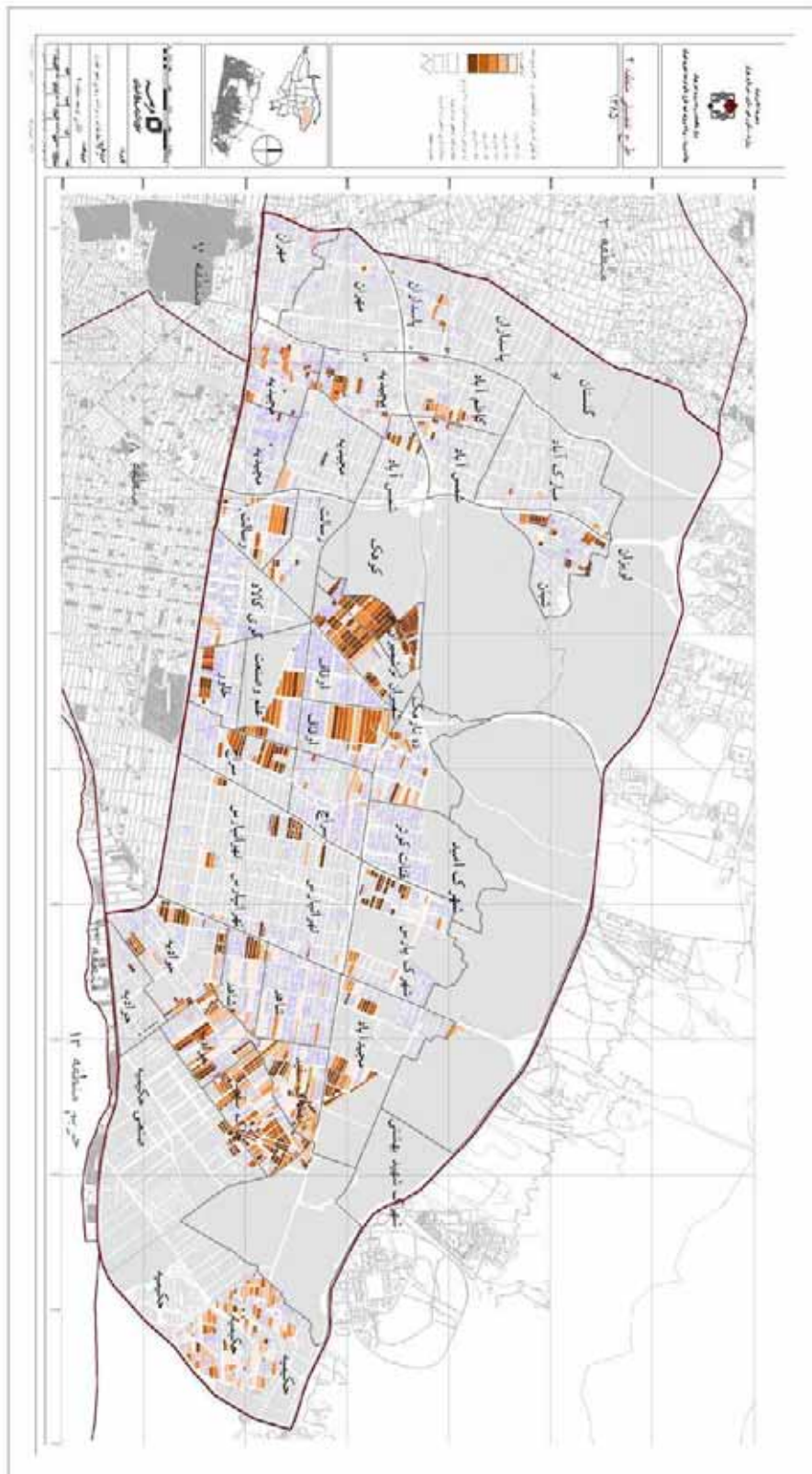
براساس شاخص دوم یعنی بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد آنها توسط قطعاتی با مساحت زیر ۲۰۰ مترمربع اشغال شده‌اند، ۸۹۵ بلوک در پهنه‌ی فوق مشخص می‌گردد. که مطابق نقشه شماره (۲۹) در ادامه می‌آید، می‌باشد.

محدوده‌ی پهنه‌های فرسوده براساس شاخص سوم

براساس شاخص سوم یعنی بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد قطعات آن از معابری با عرض ۶ متر و کمتر دسترسی می‌گیرند، ۵۴ بلوک مشخص می‌گردد که مشخصات بلوکها مطابق نقشه شماره (۳۰) است.



نقشه شماره (۲۹) - بافت فرسوده براساس شاخص نوع اول



نقشه شماره (۳۰)- بافت فرسوده براساس شاخص دوم



نفوذپذیری و دسترسی پذیری در پهنه‌های مداخله :

مساحت معابر به تفکیک در هر یک از پهنه ها ، تا حدودی بیانگر شاخص نفوذپذیری بافت‌های مذکور می‌تواند باشد، گرچه شاخص نفوذپذیری معیاری کیفی است که چگونگی دسترسی‌پذیری را تعریف می‌کند و سطوح معابر در بافت بیش از آنکه بیانگر نفوذپذیری باشد، بیانگر دسترسی‌پذیری است.

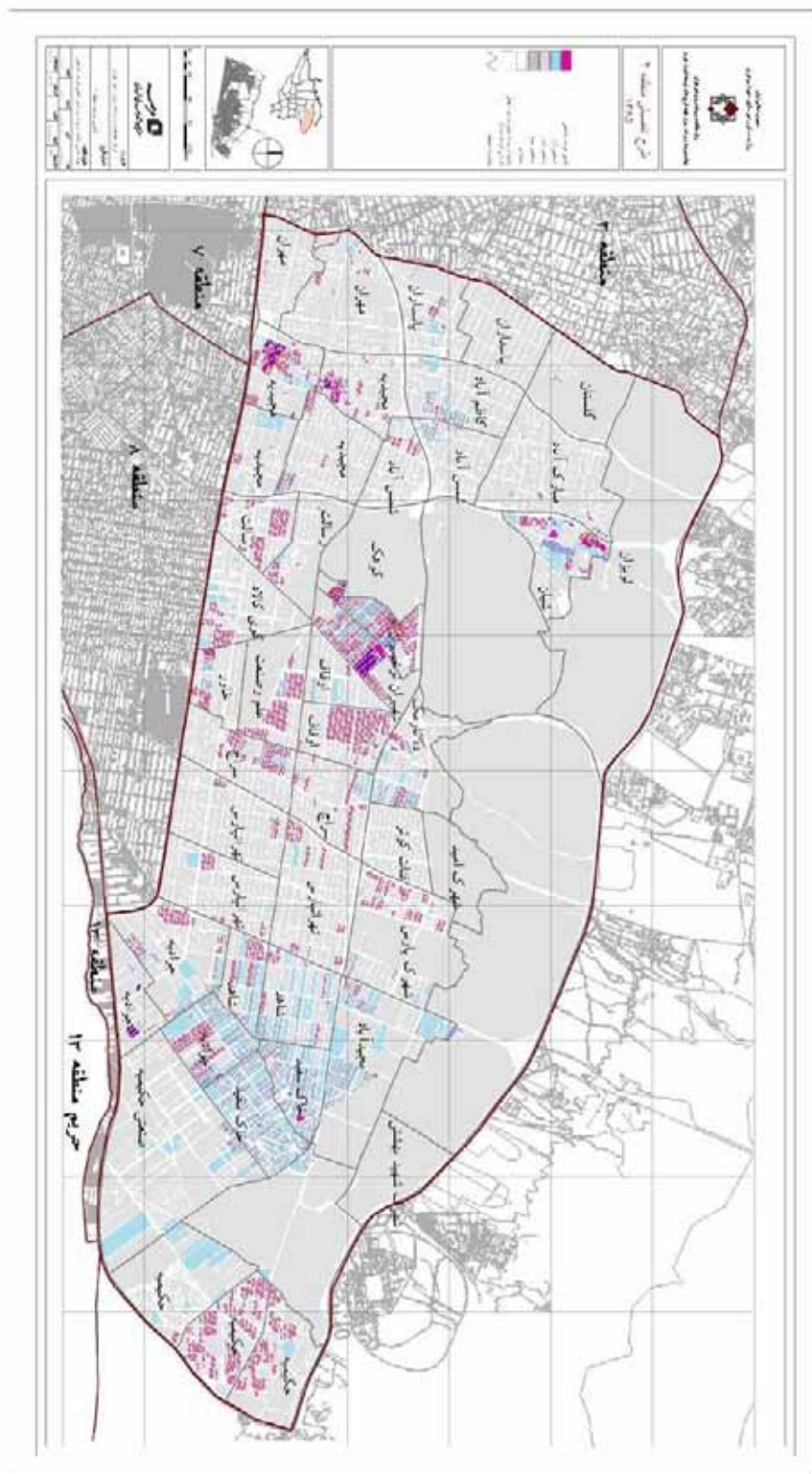
جدول شماره (۲۹) - مساحت معابر در هریک از پهنه‌های مداخله و نسبت بین مساحت پهنه به راه

بافت فرسوده در محلات	نسبت مساحت معابر بیش از ۴ متر به	در صد مساحت راه در بافت	مساحت کل محدوده	مساحت کل معابر محدوده	مساحت معابر بیش از ۴ متر	مساحت معابر زیر ۴ متر
۱_۱	۱۶۹,۲۷	۳۰,۷۶	۶۹,۹۱	۲۱,۵۰	۲۱,۳۸	۰,۱۲
۱_۲	۲۴۱,۸۶	۲۶,۳۶	۱۲۳,۹۶	۳۷,۹۵	۳۷,۸۷	۰,۰۸
۲_۱	۱۲,۳۱	۳۱,۴۲	۷۲,۸۱	۲۲,۸۷	۲۱,۱۶	۱,۷۲
۲_۲	۱۲,۰۴	۲۶,۰۶	۶۵,۰۳	۱۶,۹۵	۱۵,۶۵	۱,۳۰
۲_۳	۳۷۲,۴۱	۲۷,۴۹	۱۰۲,۲۸	۲۸,۱۸	۲۸,۱۰	۰,۰۸
۲_۴	۲۴,۴۰	۳۵,۷۵	۷۷,۹۰	۲۷,۸۵	۲۷,۰۶	۰,۷۹
۲_۵	۱۱۶۵,۳۰	۲۳,۰۳	۶۱,۴۱	۲۶,۲۳	۲۶,۴۰	۰,۰۲
۳_۱	-	۳۲,۱۵	۸۲,۹۷	۲۷,۳۲	۲۷,۳۲	۰,۰۰
۳_۲	۵۷,۶۲	۱۱,۴۰	۱۰۰,۱۳	۱۱,۲۲	۱۱,۰۳	۰,۱۹
۳_۳	۱۹۲,۰۰	۳۰,۰۲	۹۵,۳۶	۲۸,۶۲	۲۸,۴۸	۰,۱۵
۳_۴	۱۵۸,۶۵	۳۶,۳۹	۶۷,۹۰	۲۴,۷۱	۲۴,۵۵	۰,۱۵
۳_۵	۱۳۱,۶۰	۲۵,۸۷	۱۵۷,۸۶	۴۰,۸۲	۴۰,۵۳	۰,۳۱
۴_۱	۱۰,۵۸	۲۸,۶۹	۸۲,۴۰	۲۴,۵۸	۲۱,۵۵	۳,۰۴
۵_۱	۷۱۵,۵۷	۴۸,۷۲	۶۲,۱۴	۲۴,۰۶	۲۲,۰۳	۰,۰۳
۵_۲	-	۱۸,۹۲	۷۰,۹۵	۱۳,۲۳	۱۳,۲۳	۰,۰۰
۵_۳	۳,۶۳	۲۵,۷۷	۵۵,۱۶	۱۴,۲۱	۱۱,۱۵	۳,۰۷
۵_۵	۶,۵۶	۲۰,۸۹	۶۴,۷۹	۱۳,۵۳	۱۱,۷۵	۱,۷۹
۶_۱	۱۱۰,۶۱	۲۳,۸۸	۹۸,۵۴	۲۳,۳۸	۲۳,۰۹	۰,۳۰
۶_۲	۲۲,۵۹	۲۷,۹۲	۴۹,۵۷	۱۳,۸۲	۱۳,۵۲	۰,۳۲
۶_۳	۲۲۵,۳۳	۳۳,۰۷	۸۷,۳۴	۲۸,۸۸	۲۸,۷۵	۰,۱۳
۶_۴	۱۳۵,۸۲	۲۱,۰۵	۹۵,۰۴	۲۰,۰۱	۱۹,۸۶	۰,۱۵
۶_۵	۷۹,۶۱	۳۴,۱۱	۵۰,۵۷	۱۷,۲۵	۱۷,۰۴	۰,۲۱
۶_۶	۵۸,۹۵	۳۲,۵۶	۷۱,۱۶	۲۴,۱۷	۲۲,۷۹	۰,۳۹
۶_۷	۲۴۰,۲۰	۳۱,۴۲	۸۲,۶۷	۲۶,۶۲	۲۶,۵۶	۰,۰۶
۷_۱	۳۱۶,۵۱	۳۱,۷۷	۱۰۰,۲۴	۳۱,۸۲	۳۱,۷۲	۰,۱۰
۸_۱	-	۳۰,۲۸	۱۱۶,۶۹	۳۵,۲۴	۳۵,۲۴	۰,۰۰
۸_۲	۱۳۵۰,۸۱	۳۰,۱۵	۱۰۷,۴۰	۳۲,۳۹	۳۲,۳۶	۰,۰۲
۸_۳	-	۳۴,۳۱	۱۳۶,۲۷	۳۶,۷۵	۳۶,۷۵	۰,۰۰
۹_۱	۳۳۲,۳۷	۲۵,۴۴	۱۶۲,۳۵	۴۱,۱۴	۴۱,۰۲	۰,۱۲
۹_۲	۶۷,۰۳	۱۹,۲۸	۱۸۰,۴۹	۳۴,۸۰	۳۴,۴۹	۰,۵۱
۱۰_۱	۱۹۵,۲۹	۲۸,۴۶	۱۲۰,۶۰	۳۴,۲۳	۳۴,۱۵	۰,۱۷
۱۰_۲	۵۹۵,۳۷	۴۱,۴۰	۴۹,۵۴	۱۵,۵۰	۱۵,۴۷	۰,۰۳
۱۰_۳	۲۸,۷۹	۲۷,۹۸	۷۱,۵۹	۲۰,۰۳	۱۹,۳۶	۰,۶۷
۱۰_۴	۲۴۲,۰۲	۲۹,۷۳	۹۰,۷۲	۲۶,۹۷	۲۶,۸۶	۰,۱۱
۱۰_۵	۴۰,۳۷	۳۶,۱۰	۶۳,۳۲	۲۲,۸۶	۲۲,۱۳	۰,۷۳
۱۰_۶	۲۲,۰۳	۳۷,۹۳	۸۶,۲۷	۳۲,۸۰	۳۱,۸۶	۰,۹۴
۱۱_۱	-	۳۷,۹۵	۸۹,۶۸	۳۴,۰۳	۳۴,۰۳	۰,۰۰
۱۱_۲	-	۲۴,۹۳	۹۸,۳۵	۲۴,۵۴	۲۴,۵۴	۰,۰۰
۱۱_۳	-	۲۰,۸۵	۱۲۸,۴۱	۲۶,۷۸	۲۶,۷۸	۰,۰۰
۱۲_۱	۳۱,۶۲	۲۷,۲۷	۵۲,۸۹	۱۴,۲۷	۱۴,۰۳	۰,۲۴
۱۲_۲	-	۲۱,۳۹	۲۹۹,۹۴	۶۴,۱۵	۶۴,۱۵	۰,۰۰
۱۶	۵۶۱,۵۴	۷,۶۹	۲۲۹,۷۸	۱۷,۶۶	۱۷,۶۶	۰,۰۳
مجموع یا میانگین	۲۴۶,۶۸	۲۸,۷۰	۴۱۵۶,۵۵	۱۱۲۱,۷۷	۱۱۰۴,۵۰	۱۷,۲۷

جدول فوق نشان می‌دهد که محدوده‌های شمیران نو، کالاد، لویزان، مجیدیه و قاسم آباد به ترتیب اولویت فاقد دسترسی پذیری هستند.

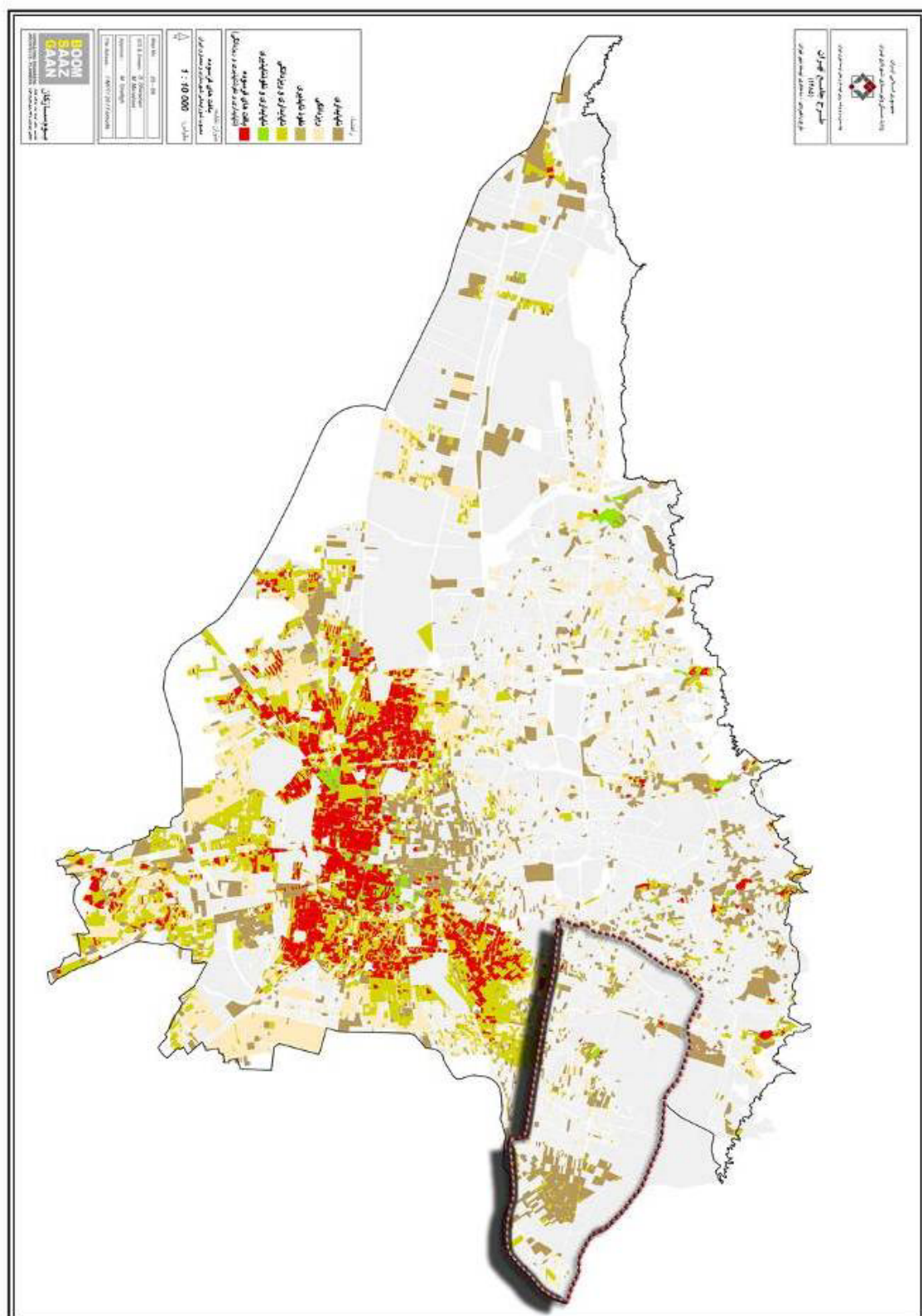
محدوده‌ی پهنه‌های فرسوده براساس تلفیق هر سه شاخص ارزیابی فرسودگی بافت و مصوب شورای عالی

بلوک‌هایی که شامل هر سه شاخص بافت فرسوده هستند از تعیین محدوده‌های اشتراک سه شاخص تعیین گردیده که در مجموع شامل ۲۶ بلوک هستند.



نقشه شماره (۳۲)- محدوده بافت فرسوده مصوب شورای عالی و تلفیق سه شاخص شورای عالی

معماری و شهرسازی



نقشه شماره (۳۳) - محدوده بافت فرسوده مصوب شورای عالی

جدول شماره (۳۰) - سطوح بافت فرسوده مصوب شورای عالی در منطقه ۴

ملاحظات دارای بافت فرسوده	بافت فرسوده مصوب شورای عالی		بلوک تقابلی		شاخص اول		شاخص دوم		شاخص سوم	
	میانگین (مکثرات)	درصد	میانگین (مکثرات)	درصد	میانگین (مکثرات)	درصد	میانگین (مکثرات)	درصد	میانگین (مکثرات)	درصد
۱_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۵۵۶	۰.۷۹۶	۱.۱۷۲	۱.۶۷۸	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۱_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۳.۶۲۳	۲.۵۱۷	۳.۶۵۲	۱.۸۱۲	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۲_۱	۹.۲۹۸	۳.۱۵۷	۰.۵۴۸	۰.۷۵۳	۹.۱۲۲	۵.۶۸۹	۱۰.۸۵۵	۱۵.۰۴۶	۶.۲۲۲	۸.۸۲۶
۲_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۶.۸۰۱	۱۰.۳۵۸	۱.۶۳۳	۲.۵۱۱	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۲_۳	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱.۱۶۸	۱.۱۴۰	۶.۱۵۵	۶.۰۰۶	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۲_۴	-	۰.۰۰۰	۰.۱۶۱	۰.۳۰۷	۹.۲۲۰	۲.۸۶۲	۸.۲۲۵	۱۰.۵۵۹	۳.۵۸۸	۹.۶۰۶
۲_۵	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۸۰۸	۱.۳۱۶	۳.۳۹۹	۵.۵۳۲	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۳_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۴.۵۴۳	۵.۴۰۵	۳.۲۱۱	۳.۷۸۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۳_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۳۲۱	۰.۳۲۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۴_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱۰.۰۲۷	۱۰.۵۳۶	۷.۶۵۶	۸.۰۲۹	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۴_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۵.۶۴۷	۸.۴۱۷	۳.۹۲۴	۵.۰۴۴	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۴_۳	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۳.۷۵۱	۲.۳۷۶	۱.۹۵۸	۱.۹۲۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۴_۴	۱.۹۱۵	۲.۳۳۰	۲.۰۷۶	۲.۵۶۶	۱۸.۹۶۶	۲۳.۰۶۹	۶.۳۰۵	۷.۶۷۰	۹.۹۲۵	۱۲.۰۴۴
۵_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱.۰۸۶	۱.۷۲۸	۱۲.۰۳۷	۱۹.۳۷۱	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۵_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱.۱۲۸	۱.۵۹۰	۲.۸۰۸	۳.۹۵۸	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۵_۳	۱.۹۴۱	۳.۵۱۸	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱۰.۰۰۰	۱۸.۱۳۰	۲۵.۱۹۶	۲۵.۶۷۹	۷.۷۹۲	۱۲.۱۳۱
۵_۵	-	۰.۰۰۰	۱.۰۸۰	۱.۶۶۷	۷.۳۸۲	۱۱.۳۹۲	۲۱.۸۸۷	۲۲.۱۳۲	۶.۲۸۰	۹.۸۲۷
۶_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۶.۸۶۶	۶.۶۶۸	۶.۳۶۸	۶.۲۶۳	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۶_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۲.۲۵۲	۶.۵۶۵	۷.۵۶۷	۱۵.۲۶۷	۱.۰۵۸	۲.۱۲۴
۶_۳	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۲.۳۹۲	۲.۷۲۸	۱۱.۸۲۳	۱۳.۶۶۳	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۶_۴	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۲.۲۰۷	۲.۳۲۲	۱۶.۹۵۲	۱۷.۸۴۶	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۶_۵	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۳.۳۷۹	۶.۲۸۲	۱.۵۲۲	۳.۰۲۹	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۶_۶	۰.۰۸۶	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱.۸۲۰	۲.۵۵۸	۲۳.۹۰۹	۲۳.۵۹۹	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۶_۷	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۲.۳۴۶	۵.۱۹۲	۸.۷۰۷	۱۰.۳۸۳	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۷_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱۳.۱۲۵	۱۳.۰۹۲	۱۲.۰۹۲	۱۲.۰۶۲	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۸_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۵۰۹	۰.۳۳۶	۳.۰۶۹	۲.۶۳۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۸_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۲.۸۶۲	۲.۶۶۷	۲.۸۱۳	۳.۵۵۱	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۸_۳	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۲.۳۷۵	۱.۷۲۳	۷.۶۰۱	۵.۵۷۸	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۹_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۵.۶۹۲	۳.۵۰۶	۱۲.۹۴۸	۷.۹۷۵	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۹_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۲۹.۱۲۰	۲۱.۶۷۲	۱۹.۳۵۲	۱۰.۷۲۲	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۱۰_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱۵.۵۰۳	۱۲.۸۵۵	۱۵.۳۲۵	۱۲.۷۰۸	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۱۰_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱۶.۸۶۸	۲۲.۲۶۰	۱۲.۶۱۰	۲۹.۵۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۱۰_۳	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۳۰.۶۹۵	۲۲.۸۷۵	۲۶.۹۵۲	۳۷.۶۴۶	۱.۲۵۶	۱.۷۵۵
۱۰_۴	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۲۶.۵۴۴	۲۹.۲۵۹	۱۲.۲۶۲	۱۳.۵۱۸	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۱۰_۵	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۸۲۶	۲۵.۷۲۳	۵۶.۲۲۵	۲۸.۰۳۸	۲۲.۳۸۲	۰.۵۳۱
۱۰_۶	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۵۰.۵۳۷	۵۸.۲۲۳	۳۷.۲۸۳	۲۳.۱۱۶	۰.۱۶۲	۰.۱۸۸
۱۱_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۲.۰۹۵	۲.۳۳۷	۲۸.۰۱۳	۳۱.۲۳۸	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۱۱_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۲۵۱	۰.۲۵۶	۱۲.۸۸۰	۱۵.۱۲۹	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۱۱_۳	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱۹.۷۷۹	۱۵.۳۰۳	۰.۶۱۶	۰.۳۸۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۱۲_۱	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۱.۳۸۹	۲.۶۲۷	۰.۷۷۸	۱.۴۷۱	۱.۸۵۵	۳.۵۰۷
۱۲_۲	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۲۸.۳۲۴	۹.۴۲۲	۲.۹۸۳	۱.۳۲۸	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
۱۶	-	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۵.۰۱۷	۰.۰۰۰	۱.۵۰۶	۰.۶۵۵	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
مجموع با مانگن										۶.۲۴۰
										۰.۲۱۷
										۴.۵۶۹
										۰.۱۲۸
										۴۰.۲۶۶۲
										۱۰.۹۱۴
										۲۲۹.۳۰۲
										۱۳.۰۰۱
										۲۸.۹۸۳
										۱.۳۷۹

مهندسین مشاور عرصہ

صفحه ۸۲

۹-۳- راهبردهای مداخله در بافت فرسوده

مقدمه

پهنه‌های بافت فرسوده در منطقه ۴، مانند دیگر مناطق تهران، دارای چنان تنوع فضایی و کارکردی هستند که راهبرد مداخله واحدی برای آنها متصور نیست. وسعت پهنه، قیمت زمین (بالفعل و بالقوه)، تراکم و وضعیت خانوارها، تراکم و نوع فعالیت، مشخصه‌های ساختمانی و معابر، عامل فرسودگی و ... در بافت‌های فرسوده متفاوت‌اند و این تنوع باید در راهبردها مد نظر قرار گیرد.

بر همین اساس راهبردهای پیشنهادی مداخله در بافت فرسوده به شرح زیر ارائه شده است.

۱- خاک سفید

این محدوده وسیع‌ترین پهنه فرسوده منطقه ۴ محسوب می‌شود که نفوذ که نفوذ کارگاه‌های صنعتی به بافت حاشیه‌ای و خودروی آن مجموعه‌ای در هم تنیده از مشکلات کالبدی، اقتصادی و اجتماعی را موجب شده است. در این پهنه تنها ۱۴/۵ درصد (کمترین میزان در منطقه ۴) از ساختمانهای موجود در سال ۱۳۷۵ تا سال ۱۳۸۱ نوسازی شده است. این وضعیت و مجاورت خاک سفید یا پهنه صنعتی حکیمیه باعث آن شده که پایین‌ترین قیمت‌های زمین و سرقتی تجاری در منطقه ۴ به آن تعلق گیرد.

براساس آن چه آمد راهبردهای مداخله در خاک سفید به شرح زیر خواهد بود:

- برنامه‌ریزی و مدیریت یکپارچه در چارچوب‌های طرح‌های موضوعی و موضعی برای بازسازی و نوسازی بافت و توانمند سازی خانوارها و بنگاه‌های کوچک
- اجرای پروژه محرک توسعه در مجاور آن به صورت یک مرکز اداری - تجاری پشتیبان صنایع و بنگاه‌های کوچک متوسط در پهنه صنعتی حکیمیه و استفاده از پتانسیل آن برای پالایش صنایع و بیرون آمدن پهنه خاک سفید از بن بست مجاورت با کارگاه‌ها و انبارها
- استفاده از پتانسیل مرکز اداری- تجاری برای تداوم محور دلاوران و تبدیل آن آن به محور تجاری در خاک سفید
- تعریف و اجرای پروژه‌های محرک توسعه در شکل مراکز محله و ناحیه با مشارکت ساکنان و فعالان در خاک سفید
- انتقال یا کاهش جمعیت در این پهنه لازم به نظر نمی‌رسد.

۲- شمیران نو

شمیران نو به لحاظ مساحت فاصله بسیار با خاک سفید دارد اما تراکم بالای جمعیتی و کارگاهی در آن، همراه با بافت حاشیه‌ای و خودرو، پر مشکل‌ترین و آسیب‌پذیرترین پهنه‌های فرسوده را پیش‌روی منطقه ۴ گذاشته است. برای این پهنه راهبردهای زیر پیشنهاد می‌شود:

- برنامه‌ریزی و مدیریت یکپارچه در چارچوب طرح های موضوعی و موضوعی برای بازسازی و نوسازی بافت و توانمند سازی خانوارها و بنگاه‌های کوچک
- اجرای پروژه های محرک توسعه در مجاور آن (شمال ، غرب ، یا پادگان کوهک و جنوب یا اراضی شرکت واحد) به صورت پهنه مختلط برای انتقال جمعیت و پالایش فعالیت
- استفاده از تداوم محور دلاوران به طرف غرب و از بن بست درآوردن شمیران نو در مجاورت پادگان
- تعریف و اجرای پروژه‌های محرک توسعه در شکل مراکز محله و ناحیه با مشارکت ساکنان و فعالان

۳- مجیدیه

مجیدیه به دلیل وسعت باید در اولویت‌های مداخله باشد. پتانسیل بالای آن از لحاظ اقتصادی (مانند تنوع قیمت زمین) و اجتماعی و وسعت زمین‌های بایر امکان مداخله موفق و در عین حال با کمترین حضور بخش عمومی را بدست داده است. با این همه درصد اندک نوسازی (۱۲/۱ درصد) در دوره ۸۱-۱۳۷۵، خبر از مشکلات و نوسازی و بازسازی می‌دهد.

- تکیه بر پروژه‌های محرک توسعه مسکونی در مجاورت بزرگراه‌های نیاوران و دارآباد
- تکیه بر محور حسن بنا برای تحرک اقتصادی
- تعریف پروژه‌های محرک توسعه در شکل مرکز محله‌ای و ناحیه‌ای با مشارکت ساکنان و فعالان

۴- لویزان

وسعت بالای این منطقه با پتانسیل کم نظیر آن برای احداث مجتمع‌های مسکونی ویژه (موسوم به کوهسار) آمیخته است و خود در دوره ۸۵-۱۳۷۵ با ۲۴/۳ درصد نوسازی، بیشترین تحرک را در بافت فرسوده نشان می‌دهد. در نتیجه کمترین حضور در بخش عمومی در این پهنه نیز ممکن است. در این پهنه راهبردهای زیر پیشنهاد می‌شود:

- تکیه بر پروژه های محرک توسعه مسکونی در امتداد بزرگراه دارآباد
- تعریف پروژه‌های محرک توسعه در شکل مراکز محله‌ای و ناحیه‌ای و مسکونی ویژه

۵- سراج

سراج پهنه مسکونی متراکم و ریزدانه است. تحرک در نوسازی آن از یکسو منوط به تحرک شمیران نو است. اما از سوی دیگر امکان تحرک تدریجی در آن با پروژه‌های محرک توسعه در شکل مراکز محله‌ای مشاهده می‌شود.

۶- کاظم آباد

کاظم آباد هرچند دچار بافت حاشیه‌ای و خودرو است، اما از پتانسیل بالفعل و بالقوه بالایی برای نوسازی برخوردار است و آن را با نرخ ۲۲/۲ درصدی نوسازی در دوره ۸۱-۱۳۷۵ نشان داده است. در این بافت یک مرکز ناحیه‌ای قوی شکل گرفته و برنامه اتصال محور دلاوران به خیابان دولت آن را به تدریج به طور کامل دگرگون خواهد ساخت. این دگرگونی باید براساس تعریف طرح موضعی و پروژه محرک توسعه باشد.

۷- خاور

این پهنه نیازی به مداخله از بالا ندارد. زیرا از ظرفیت بالای بالفعل و بالقوه نوسازی برخوردار است. نوسازی این بافت به تدریج یا از طریق طرح تفصیلی ممکن به نظر می‌رسد.

۴-۹- اولویت ها و راهبردهای پیشنهادی مداخله

از آنجایی که برای بافت فرسوده ویژگی های متعدد دیگری نیز از سطوح سرویس و شبکه در نظر گرفته شده است، در مرحله‌ی الگوی توسعه با استفاده از تحلیل عاملی، مهمترین عوامل تعریف کننده‌ی هر پهنه تعریف شده و دسته بندی پهنه‌ها به وسیله‌ی همان عوامل صورت گرفته است. ولیکن مرحله‌ی طرح تفصیلی سه رویکرد بازسازی، نوسازی و بهسازی به عنوان رویکردهای اصلی مداخله در بافت تعریف شده است. و اولویت بندی بافت فرسوده براساس میزان فرسودگی بافت ها به صورت زیر تعریف شده است :

بافت هایی با ۸۰-۱۰۰ درصد فرسودگی در اولویت اول

بافت هایی با ۶۰-۸۰ درصد فرسودگی در اولویت دوم

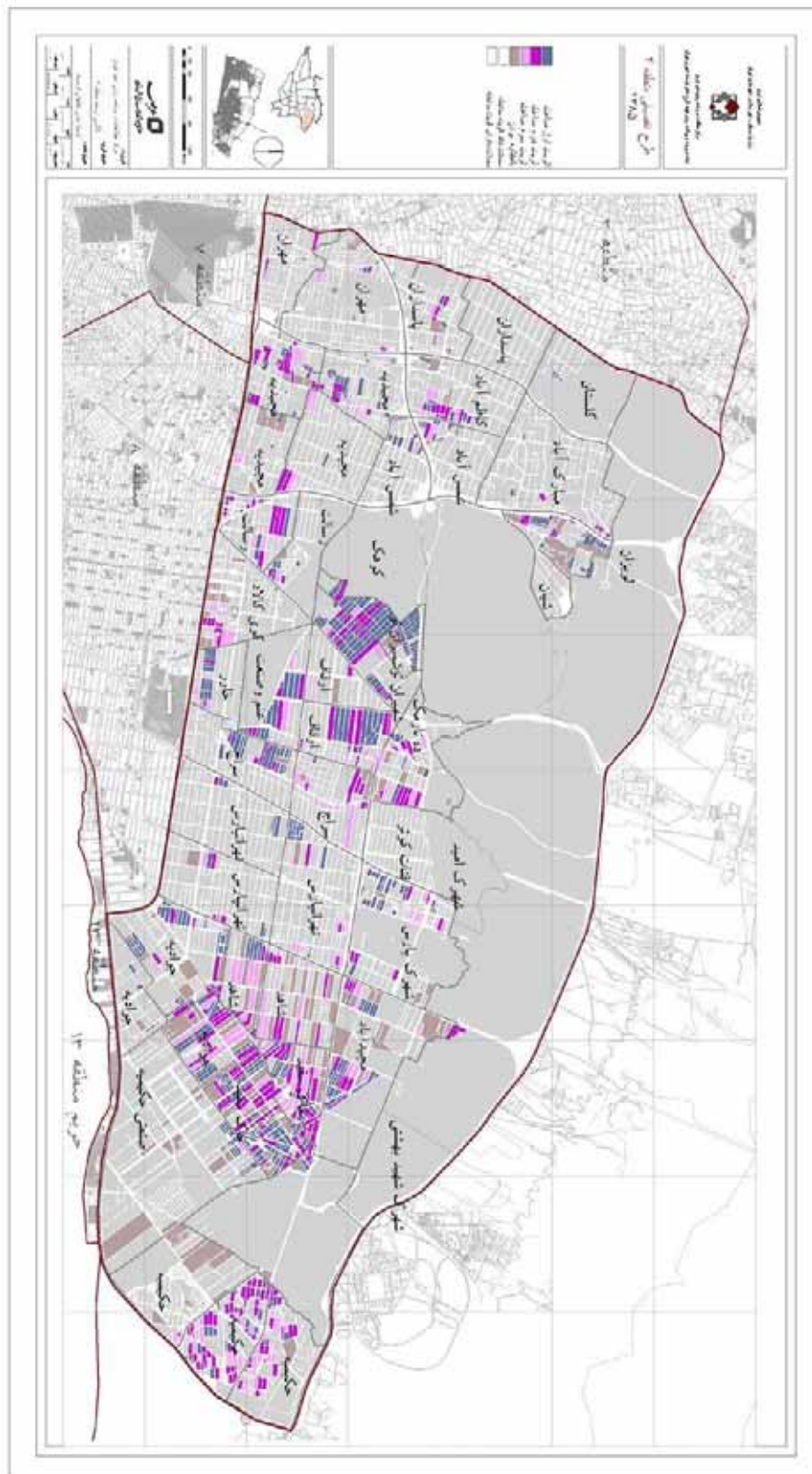
بافت هایی با ۵۰-۶۰ درصد فرسودگی در اولویت سوم قرار گرفته اند.

جدول شماره (۳۲) - اولویت بندی مداخله در بافت فرسوده در مبنای سه شاخص

مجموع	الویت ۳	الویت ۲	الویت ۱	محلات دارای بافت فرسوده
۱,۱۷	۰,۰۰	۱,۱۷	۰	۱_۱
۲,۹۷	۲,۱۰	۰,۵۴	۰,۳۲	۲_۱
۱۵,۳۳	۰,۲۶	۴,۶۶	۱۰,۴۰	۱_۱۰
۱۴,۶۱	۸,۲۹	۲,۵۳	۳,۷۹	۲_۱۰
۲۷,۵۳	۸,۷۷	۸,۴۶	۱۰,۳۱	۳_۱۰
۱۴,۱۹	۸,۲۱	۵,۹۸	۰	۴_۱۰
۲۸,۳۲	۸,۶۱	۱۲,۶۰	۷,۱۱	۵_۱۰
۳۹,۸۹	۳,۲۹	۱۷,۹۵	۱۸,۶۵	۶_۱۰
۲۹,۱۶	۶,۱۵	۱۶,۶۹	۶,۳۳	۱_۱۱
۱۵,۸۰	۶,۱۹	۸,۳۶	۱,۲۵	۲_۱۱
۰,۶۲	۰,۵۰	۰,۱۲	۰	۳_۱۱
۱,۰۸	۰,۰۰	۰,۱۵	۰,۹۳	۱_۱۲
۳,۹۸	۰,۷۰	۰,۰۰	۳,۲۸	۲_۱۲
۰,۹۵	۰,۰۰	۰,۹۵	۰,۰۰	۱۵
۱,۵۱	۰,۰۰	۰,۷۸	۰,۷۳	۱۶
۱۴,۲۱	۴,۳۹	۷,۰۹	۲,۷۳	۱_۲
۱,۶۳	۱,۲۳	۰,۰۰	۰,۴۰	۲_۲
۶,۱۶	۳,۲۶	۲,۳۶	۰,۵۶	۳_۲
۸,۶۰	۱,۴۴	۲,۵۹	۴,۵۸	۴_۲
۳,۴۰	۰,۶۷	۰,۰۰	۲,۷۳	۵_۲
۳,۲۱	۰,۶۴	۱,۱۶	۱,۴۱	۱_۳
۰,۴۲	۰,۰۰	۰,۰۷	۰,۳۵	۳_۳
۷,۶۶	۲,۱۱	۳,۴۱	۲,۱۴	۱_۴
۳,۴۲	۱,۱۰	۰,۷۹	۱,۵۳	۲_۴
۲,۴۹	۰,۷۰	۱,۰۸	۰,۷۱	۳_۴
۸,۵۰	۰,۶۲	۱,۵۱	۶,۳۷	۴_۴
۱۲,۰۴	۱,۹۰	۶,۹۶	۳,۱۷	۱_۵
۲,۸۱	۰,۶۴	۰,۶۸	۱,۴۹	۲_۵
۲۷,۲۰	۰,۶۴	۵,۱۴	۲۱,۴۲	۴_۵
۲۳,۰۲	۱,۹۶	۷,۲۰	۱۳,۸۶	۵_۵
۶,۳۷	۴,۰۴	۲,۳۳	۰	۱_۶
۷,۵۷	۱,۶۱	۰,۴۲	۵,۵۳	۲_۶
۱۲,۹۹	۱,۲۰	۱,۸۷	۹,۹۲	۳_۶
۱۶,۹۵	۳,۱۲	۴,۶۶	۹,۱۷	۴_۶
۱,۵۴	۰,۸۷	۰,۶۷	۰	۵_۶
۲۵,۶۳	۲,۲۷	۹,۴۴	۱۳,۹۳	۶_۶
۸,۷۱	۴,۳۵	۴,۰۶	۰,۳۰	۷_۶
۱۲,۹۸	۴,۷۴	۵,۴۶	۲,۷۸	۱_۷
۳,۰۷	۰,۰۰	۰,۵۲	۲,۵۵	۱_۸
۳,۸۱	۰,۹۶	۱,۲۶	۱,۶۰	۲_۸
۷,۶۰	۱,۶۶	۱,۸۵	۴,۰۹	۳_۸
۱۳,۵۷	۲,۷۴	۴,۱۲	۶,۷۱	۱_۹
۲۰,۶۰	۴,۸۰	۶,۵۵	۹,۲۵	۲_۹

جدول شماره (۳۳) - شاخص‌های پیشنهادی بافت‌های فرسوده منطقه

جمعیت	میانگین قطعات (مترمربع)	سطح کاربری مسکونی (هکتار)	سطوح کاربری های خدماتی-تجاری و فعالیت (هکتار)	شاخص نفوذپذیری
۱۱۱۵۹۲,۷۱	۲۵۰	۲۰۰,۸۷	۲۲۳,۱۹	۰,۴۰



نقشه شماره (۳۴) - اولویت بندی بافت فرسوده