



جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

کارفرما :



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

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

دستگاه بهره بردار :



شهرداری تهران

معاونت شهرسازی و معماری

قرارداد :

تهیه الگوی توسعه و طرح تفضیلی منطقه
و همکاری با شهرداری منطقه ۹

موضوع گزارش :

الگوی توسعه منطقه ۹

[ویرایش نهایی]



پسین شمس‌الغنی

مهر ماه ۱۳۸۴



-
- -
- - -
- - -
- -
- - -
- - -
- - -
- - -
- -
- - -
- - -
- - -
- -
- - -
- -
- -
- - -
- - -
- - -

SWOT

- - - -

- - - -

- - -

- - -

- - -

- - -

- - -

- - -

- - -

- - -

- - -

- - -

- - -

-

- -

- -

- - -

- - -

()

- - -

- - - -

-

- - - -

-

- - - -

- -

- - -

- - -

- - -

- -
- - -
- - -
- -
- - -
- - - -
- - - -
- - -
- - - -
- -
- - -
- - -
- - -
- - -
- -
- - -
- - -
- -

:

:

:

:

-

:

:

:

SWOT :

:

:

SWOT :

:

:

:

:

:

-

:

:

:

-

-

-

-

-

-

-

()

()

/

/

(

(/)

(

" - "

-

(

/

(

جدول شماره ۱: کاربری های اصلی و ویژه اراضی منطقه ۹ به تفکیک ناحیه

ناحیه		ناحیه یک		ناحیه دو		منطقه	
کاربری	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	
کاربری های اصلی	مسکونی	۱۰۹۹۱۶۹	۳۶.۰۰	۱۵۳۱۳۲۷	۸.۸۷	۲۶۳۰۳۱۶	۱۳.۳۸
	تجاری	۷۸۲۰۴	۲.۳۷	۸۹۹۱۸	۰.۵۲	۱۶۸۱۳۲	۰.۸۶
	آموزشی	۳۵۴۲۴	۱.۴۸	۶۳۷۳۳	۰.۳۷	۹۹۱۵۷	۰.۵۰
	مذهبی	۷۶۱۰۴	۰.۳۲	۱۱۹۱۲.۱۵	۰.۰۷	۱۹۵۲۲.۵۵	۰.۱۰
	ورزشی	۲۸۳۱۴	۱.۱۸	۱۶۲۰۶۰	۰.۹۴	۱۹۰۳۷۳	۰.۹۷
	فرهنگی	۲۷۲۷.۳۵	۰.۱۱	۲۳۴	۰.۰۰	۲۹۶۱.۳۵	۰.۰۲
	جهانگردی - پذیرایی	۸۵۴	۰.۰۴	۱۰۱۹۱	۰.۰۶	۱۱۰۴۵	۰.۰۶
	درمانی	۱۳۱۲۵	۰.۵۵	۳۱۷۱۶	۰.۱۸	۴۴۸۳۱	۰.۲۳
	اداری - انتظامی	۱۷۰۳۰	۰.۷۱	۱۸۰۶۷۵	۱.۰۵	۱۹۷۷۰۵	۱.۰۱
	فضای سبز	۹۶۸۳۳	۴.۰۵	۱۰۰۰۴۳	۰.۵۸	۱۹۶۸۷۷	۱.۰۰
	مخروطه و بایر	۱۵۹۶۴	۰.۶۷	۲۱۷۲۰۳	۱.۲۶	۲۳۳۱۶۷	۱.۱۹
	تاسیسات و تجهیزات	۹۹۵۹	۰.۴۲	۱۸۳۰۹	۰.۱۱	۲۸۴۶۸	۰.۱۴
	حمل و نقل و انبار	۵۳۰۴۳	۲.۲۲	۴۹۵۸۱۱	۲.۸۷	۵۴۸۹۲۴	۲.۷۹
	معابر	۵۹۱۵۳۴	۲۴.۷۵	۱۸۳۴۸۴۹	۱۰.۶۲	۲۴۲۶۳۷۳	۱۲.۳۴
جمع کاربری های اصلی							
کاربری های ویژه	امامزاده عبدالله	۰	۰.۰۰	۴۰۱۱۸۵	۰.۰۲	۴۰۱۱۸۵	۰.۰۲
	آموزش عالی	۰	۰.۰۰	۲۵۲۲۹۴	۱.۴۶	۲۵۲۲۹۴	۱.۲۸
	نظامی	۰	۰.۰۰	۱۰۸۰۱۲۶	۶.۲۵	۱۰۸۰۱۲۶	۵.۴۹
	کارگاهی - صنعتی	۵۲۹۲۸	۲.۲۲	۱۲۸۰۹۹۰	۷.۴۲	۱۳۳۳۹۲۸	۶.۷۹
	فروشگاه مهرآباد	۰	۰.۰۰	۹۹۰۳۹۴۵	۵۷.۳۵	۹۹۰۳۹۴۵	۵۰.۳۸
	میدان آزادی	۲۸۶۹۰۰	۱۲.۰۱	۰	۰.۰۰	۲۸۶۹۰۰	۱.۴۶
جمع کاربری های ویژه							
جمع							

منابع: مهندسین مشاور امود - نتایج برداشت میدانی سال ۱۳۸۱

-

- -

- - -

-

-

-

"

"

-

(

)

-

"

-

.

- - -

()

()

()

- -

- - -

:

/) -

(/

-

-

-

- - -

)

(

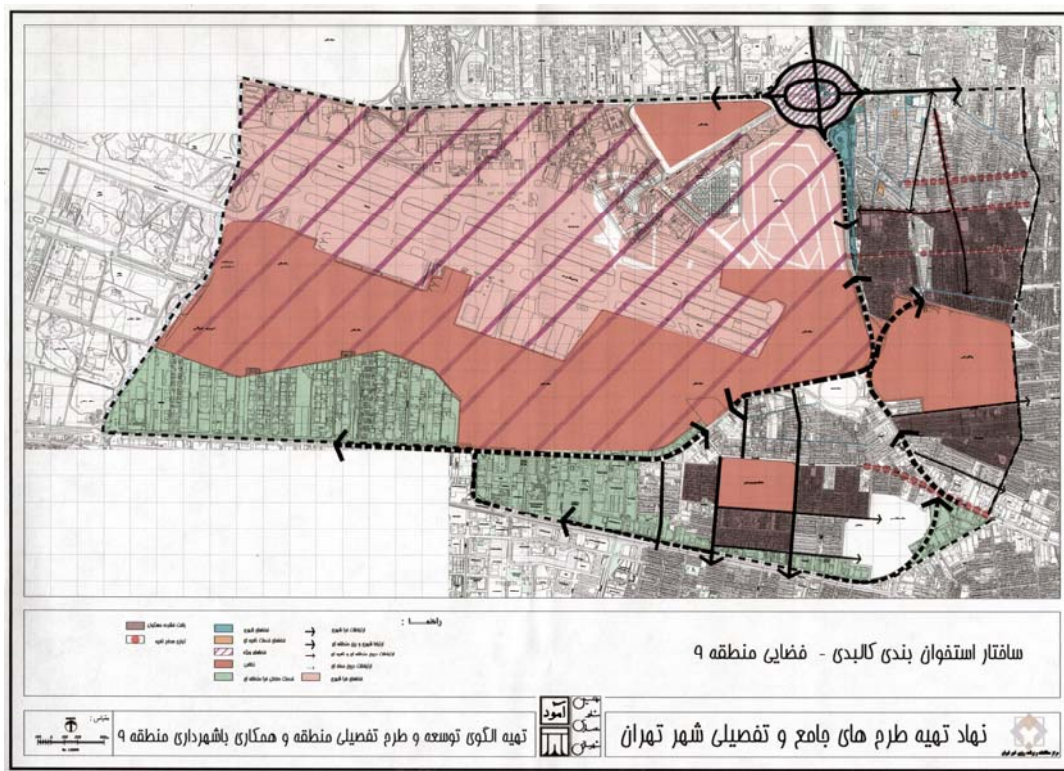
"

.

.

.

.



- - -

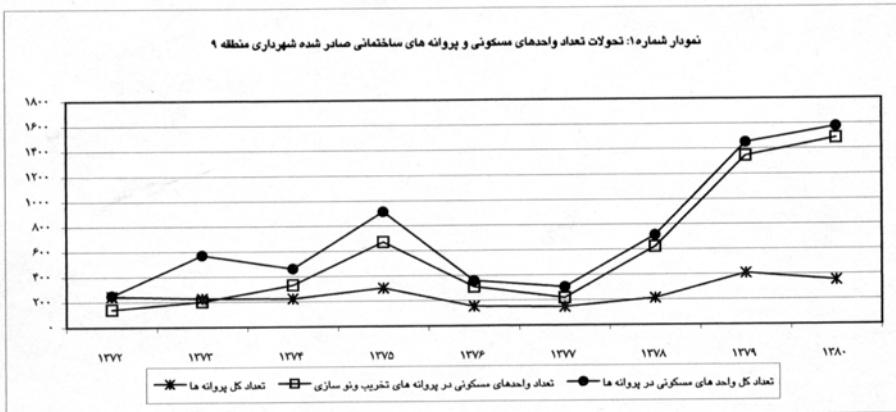
()

"

جدول شماره ۳: پروانه های صادره توسط شهرداری در فاصله ۸۰-۱۳۷۲ به تفکیک محلات در منطقه

محله	پروانه ساختمانی (۷۲-۸۰)			تخریب و نوسازی (۷۲-۸۰)			مساحت محله	نسبت مساحت پروانه ساختمانی به مساحت کل	نسبت مساحت پروانه تخریب و نوسازی به کل محله	تراکم جمعیتی
	جمع تعداد	جمع واحد	جمع مترمربع	جمع تعداد	جمع واحد	جمع مترمربع				
۱	۳۹	-	۳,۷۲۶۶	۸	-	۱,۵۸۲۶	۲۲۲,۸	۱,۷۹	۰,۶۰	۲۵,۷
۲	۷	۷۰	۱,۰۹۵۱	۷۳	۳۵۲	۳,۴۳۹۷	۵۱,۸	۲,۱۱	۶,۶۴	۲۲۲,۴
۳	۴	۱	۳,۱۰۵۹	۱۵۳	۶۹۱	۷,۳۰۱۴	۷۳,۱	۴,۱۹	۹,۸۵	۲۹۴,۴
۴	۲	۱۲	۰,۱۱۲۷	۶۴	۲۲۷	۱,۹۵۱۸	۲۹	۰,۴۹	۶,۷۲	۲۰۹,۲
۵	۲	۳	۰,۰۹۰۴	۷۹	۲۸۲	۲,۵۲۲۲	۲۹,۳	۰,۳۶	۹,۱۹	۳۹۱,۴۰
۶	۳	۱۰	۰,۰۶۶۵	۶۴	۲۲۶	۱,۸۷۹۵	۲۶	۰,۳۶	۷,۲۲	۵۹۹,۲
۷	۱	۲	۰,۰۱۸۵	۵۳	۱۷۱	۱,۶۲۷۷	۹۸,۱	۰,۰۲	۱,۶۶	۱۰۱,۷
۸	۶	۸	۰,۴۳۷	۲۵۵	۱,۱۳۳	۱۱,۱۵۸۵	۷۶,۳	۰,۵۷	۱۴,۶۲	۲۵۶,۰۰
۹	۱۴	۱۲۲	۱,۱۴۰۲	۱۳۸	۶۷۰	۶,۸۶۱۱	۵۱	۲,۲۴	۱۳,۳۵	۱۳۷,۱۰
۱۰	۱	-	۰,۰۱۱۵	۱	-	۰,۰۳۷۵	۵۶	۰,۲۱	۰,۰۷	۳,۶
۱۱	۸	۲۶	۰,۷۹۲۲	۱۸۹	۷۳۸	۶,۸۰۳۶	۸۰,۴	۰,۸۹	۸,۴۶	۲۵۹,۴
۱۲	۲	۱۰	۰,۰۹۸۸	۶۳	۱۹۴	۴,۰۹۰۴	۵۹,۴	۰,۱۷	۶,۸۱	۲۴۷,۴
۱۳	۳	۸	۰,۲۲۷۵	۹۱	۳۱۶	۲,۶۵۲۸	۵۱,۴	۰,۴۶	۹,۰۵	۳۱۱,۴۰
جمع	۹۲	۳۰۲	۱۱,۸۶۲۲	۱۲۲۲	۵۱۲۴	۵۴,۱۱۱۸				۱۸۲,۲

نمودار شماره ۱: تحولات تعداد واحدهای مسکونی و پروانه های ساختمانی صادر شده شهرداری منطقه ۹



- - -

- -

- - -

/ -

-

-

-

" -

-

-

-

-

-

-

.



- - -

.

"

). .

(.

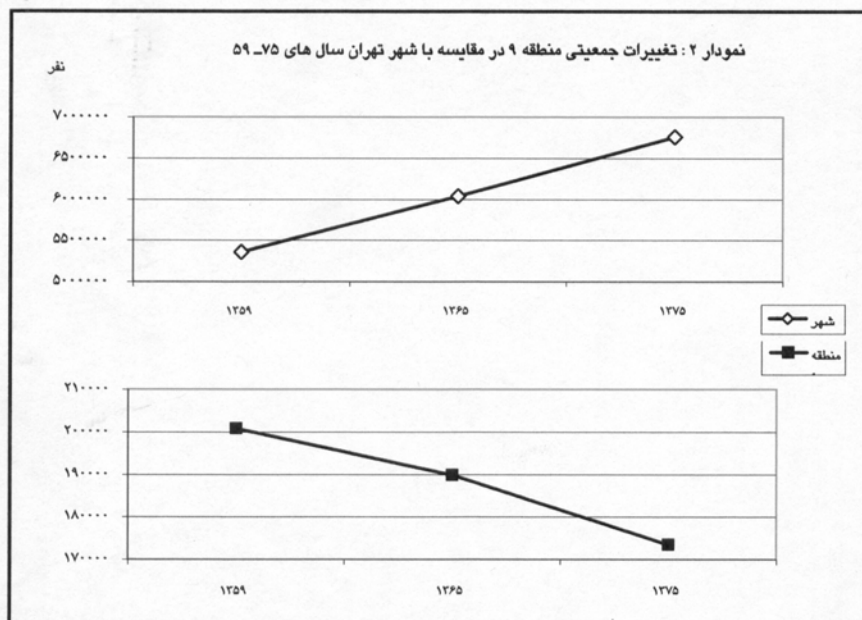
.

.

جدول ۴: تغییرات جمعیتی منطقه ۹ در مقایسه با شهر تهران سال های ۵۹-۷۵

سال	۱۳۵۹			۱۳۶۵			۱۳۷۵			نرخ رشد
	جمعیت - نفر	سهم - درصد	جمعیت - نفر	سهم - درصد	جمعیت - نفر	سهم - درصد	جمعیت - نفر	سهم - درصد	جمعیت - نفر	
شهر تهران	۵۴۶۱۳۳۵	۱۰۰	۶۰۴۲۵۸۴	۱۰۰	۶۷۵۸۸۲۵	۱۰۰	۶۷۵۸۸۲۵	۱۰۰	۶۷۵۸۸۲۵	۶۵.۷۵
منطقه ۹	۲۰۰۸۶۷	۳.۷۵	۱۸۹۸۰۵	۳.۱۴	۱۷۳۴۸۲	۲.۵۷	۱۷۳۴۸۲	۲.۵۷	۱۷۳۴۸۲	۰.۹۴-

مأخذ: مرکز آمار ایران - نتایج آمارگیری ها و سرشماری سال های ۵۹ و ۶۵ و ۷۵ - شهر تهران



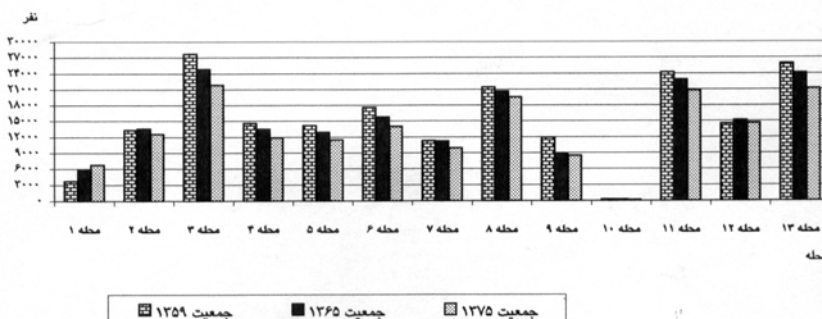
جدول ۵: تراکم ناخالص جمعیتی بر حسب محله های مختلف منطقه ۹ شهر تهران در سال های ۷۵-۵۹

محله	سال	مساحت هکتار	۵۹		۶۵		۷۵	
			تراکم	جمعیت	تراکم	جمعیت	تراکم	جمعیت
۲	۵۱.۸	۱۲۳۶۴	۲۵۷.۸	۱۲۳۶۴	۲۶۱.۹	۱۲۵۶۶	۲۴۲.۴	۱۲۵۶۶
۳	۷۴.۱	۲۷۷۰.۳	۳۷۲.۸	۲۷۷۰.۳	۳۳۴.۶	۲۱۸۱۹	۲۹۴.۴	۲۱۸۱۹
۴	۲۹.۰	۱۴۴۴۰	۵۰۴.۷	۱۴۴۴۰	۴۶۶.۸	۱۱۸۷۱	۳۰۹.۲	۱۱۸۷۱
۵	۲۹.۳	۱۴۱۷۵	۴۸۴.۱	۱۴۱۷۵	۴۴۰.۷	۱۱۴۵۸	۳۹۱.۳	۱۱۴۵۸
۶	۲۶.۰	۱۷۶۲۹	۶۷۷.۴	۱۷۶۲۹	۶۰۸.۲	۱۳۰۳۲	۵۳۹.۲	۱۳۰۳۲
میدان آزادی	۲۸.۷	۰	۰.۰	۰	۰.۰	۰	۰.۰	۰
جمع ناحیه یک	۲۱۰.۳	۸۷۵۱۱	۴۱۶.۲	۸۷۵۱۱	۸۰۶۴۷	۷۱۷۳۶	۳۴۱.۲	۷۱۷۳۶
۱	۲۶۳.۸	۳۷۶۶	۱۳.۳	۳۷۶۶	۵۷۸۹	۶۷۸۹	۲۵.۷	۶۷۸۹
۷	۹۸.۱	۱۱۲۹۴	۱۱۵.۱	۱۱۲۹۴	۱۱۴.۲	۹۹۷۹	۱۰۱.۷	۹۹۷۹
۸	۷۶.۳	۲۱۳۸۷	۲۸۰.۲	۲۱۳۸۷	۲۰۶۸۳	۱۶۵۳۵	۲۵۶.۰	۱۶۵۳۵
۹	۵۱.۰	۱۱۹۲۴	۲۳۲.۷	۱۱۹۲۴	۱۷۵.۷	۸۵۲۵	۱۶۷.۱	۸۵۲۵
۱۰	۵۶.۰	۲۶۷	۴.۸	۲۶۷	۲۸۶	۲۰۰	۳.۶	۲۰۰
۱۱	۸۰.۴	۲۴۲۴۸	۳۰۱.۶	۲۴۲۴۸	۲۸۴.۵	۲۰۸۵۲	۲۵۹.۴	۲۰۸۵۲
۱۲	۵۹.۴	۱۴۵۲۶	۲۴۴.۴	۱۴۵۲۶	۲۵۶.۷	۱۴۶۹۶	۲۴۷.۳	۱۴۶۹۶
۱۳	۵۱.۴	۲۵۹۴۴	۵۰۴.۶	۲۵۹۴۴	۴۶۸.۸	۲۱۱۴۹	۴۱۱.۴	۲۱۱۴۹
فروگاه	۹۹۰.۴	۰	۰.۰	۰	۰.۰	۰	۰.۰	۰
جمع ناحیه دو	۷۳۶.۵	۱۱۲۳۵۶	۱۵۳.۹	۱۱۲۳۵۶	۱۰۹۱۵۸	۱۰۱۷۳۶	۱۳۸.۱	۱۰۱۷۳۶
منطقه	۹۴۶.۸	۲۰۰۸۶۷	۲۱۲.۲	۲۰۰۸۶۷	۱۸۹۸۰۵	۱۷۳۳۸۲	۱۸۳.۲	۱۷۳۳۸۲

* مساحت منطقه با کسر میدان آزادی و فروگاه مهرآباد محاسبه شده است.

مأخذ: مرکز آمار ایران - نتایج آمارگیری ها و سرشماری سال های ۵۹، ۶۵ و ۷۵ - شهر تهران

نمودار ۳: مقایسه جمعیت محله های مختلف منطقه ۹ شهر تهران در سال های ۷۵ - ۵۹



جدول شماره ۶: تراکم وضع موجود خانوار و نفر در واحد و قطعه مسکونی به تفکیک محله های منطقه ۹ شهر تهران

محله ها	تعداد خانوار	تعداد جمعیت	تعداد واحد مسکونی	تعداد قطعه مسکونی	مساحت متوسط قطعه تفکیکی	مساحت زمین مسکونی (مترمربع)	تراکم خانوار در واحد مسکونی	تراکم خانوار در قطعه مسکونی	تراکم واحد مسکونی در پلاک مسکونی	تراکم نفر در واحد مسکونی	تراکم نفر در پلاک مسکونی	سرانه زمین مسکونی	سرانه زیربنا (مترمربع)	تراکم (درصد)
جمع ناحیه ۱	۱۸۳۰۲	۷۱۷۴۶	۱۷۱۵۶	۹۰۷۲	۱۲۱	۱۰۹۹۱۶۹	۱۰۰۷	۲۰۰۲	۱۰۸۹	۳۰۸	۷۰۹۱	۱۷۳۰	۱۷۳۰	۱۱۳
۲	۳۱۵۸	۱۲۵۶۶	۳۰۶۰	۱۳۱۲	۱۷۰۵	۲۲۳۷۰۲	۱۰۰۲	۲۰۴۱	۲۰۲۳	۴۰۱۱	۹۰۵۸	۱۷۸۰	۲۴۰۸	۱۳۹۸
۳	۵۶۸۳	۲۹۸۱۹	۵۶۱۲	۲۹۵۳	۱۳۲۸	۳۹۲۰۷۴	۱۰۰۱	۱۸۹۲	۱۰۹۰	۳۰۸۹	۷۰۳۹	۱۷۸۷	۲۰۰۵	۱۱۴
۴	۳۰۶۱	۱۱۸۷۱	۳۰۳۳	۱۴۹۲	۱۱۸۷	۱۷۷۳۱۰	۱۰۰۱	۲۰۰۵	۲۰۰۳	۳۰۸۱	۷۰۸۵	۱۴۸۴	۱۸۰۲	۱۲۱۸
۵	۲۸۱۰	۱۱۴۵۸	۲۵۲۹	۱۴۵۳	۹۷۰۲	۱۴۱۲۶۰	۱۰۱۱	۱۸۹۳	۱۰۷۴	۴۰۵۳	۷۰۸۹	۱۲۳۳	۱۲۰۸	۱۰۳۸
۶	۲۵۹۰	۱۴۰۲۲	۲۹۱۲	۱۸۶۱	۸۸۵	۱۶۴۸۳۳	۱۰۲۲	۱۸۹۳	۱۰۵۷	۴۰۸۰	۷۰۵۴	۱۱۷۵	۱۱۰۰۵	۹۴
جمع ناحیه ۲	۲۲۵۴۵	۱۰۰۱۷۲۶	۲۰۶۷۰	۱۱۴۴۰	۱۲۳۸	۱۵۳۱۲۴۷	۱۰۱۹	۲۰۱۵	۱۰۸۱	۳۰۸۲	۷۰۸۹	۱۵۰۵	۱۶۰۳۴	۱۰۰۸۰۰
* ۱	۱۴۸۶	۶۷۸۹	۱۴۸۳	۱۰۰۷	۹	۶۱۵۸۱	۱۰۰۰	۱۳۸۶	۱۳۸۶	۴۰۵۸	۶۰۳۵	۹۰۰۷	۹	۹
۷	۲۴۴۲	۹۹۱۹	۱۹۵۵	۱۲۷۱	۸۶۸	۱۱۰۰۷۲	۱۰۲۶	۱۰۹۴	۱۰۵۳	۵۰۱۰	۷۰۸۵	۱۱۰۰۵	۱۰۰۲۲	۹۲۰۵
۸	۲۸۵۵	۱۹۵۴۵	۴۱۲۲	۲۴۴۶	۱۲۷	۳۱۱۴۱۸	۱۰۱۸	۱۰۸۸	۱۰۶۹	۳۰۷۳	۷۰۸۹	۱۵۰۹۲	۱۶۰۱	۱۰۰۱
۹	۱۹۹۶	۸۵۲۵	۱۵۴۴	۱۱۷۵	۱۳۷۵	۱۴۹۸۳۳	۱۰۳۰	۱۰۳۰	۱۰۳۱	۵۰۵۶	۷۰۲۶	۱۷۵۸	۱۳۰۸	۷۸۰۵
۱۰	۵۱	۲۰۰	۴۴	۲۰	۱۰۰۵	۲۰۱۰	۱۰۱۶	۲۰۵۵	۲۰۲۰	۴۰۵۵	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۵	۱۲۰۳	۱۲۲۰۳
۱۱	۵۱۴۰	۲۰۸۵۳	۴۵۱۰	۲۶۸۲	۱۰۵	۲۸۱۹۶۸	۱۰۱۴	۱۰۸۲	۱۰۶۸	۳۰۲۲	۷۰۸۸	۱۳۵۲	۱۳۰۶	۱۰۰۰۶
۱۲	۲۲۵۴	۱۴۶۹۶	۲۹۹۳	۸۴۱	۹	۳۴۹۳۴۷	۱۰۰۹	۳۰۸۷	۳۰۵۶	۴۰۹۱	۷۰۴۷	۲۳۰۷۶	۹	۹
۱۳	۵۲۰۰	۲۱۱۴۹	۴۰۲۹	۲۸۹۸	۹۱۴	۲۴۹۹۱۷	۱۰۳۲	۱۰۸۳	۱۰۲۹	۵۰۲۵	۷۰۳۰	۱۲۵۳	۱۰۰۰۴	۸۳
جمع کل منطقه ۹	۴۲۸۴۷	۱۷۳۲۸۲	۳۷۸۲۶	۲۰۵۱۲	۱۲۸۰۲	۲۶۳۰۴۱۶	۱۰۱۳	۲۰۰۹	۱۰۸۴	۳۰۵۹	۷۰۴۶	۱۵۰۱۶	۱۶۰۷۰	۱۱۰۰۸۰

* ویلاهای سازمانی گمرک فرودگاه و سازمان هواپیمایی کشوری با احتساب معیار داخلی

- - -

% /

% / "

"



% /



/

% / ■

*

.

/

"

" "

"



:

/			
/			
/			

*

:

- /	- /	-
- /	- /	-

- -

- - -

-

:

-

-

-

-)

-

(...

-

()

-

.

-

-

.

-

-

.

-

.



.....*

Swot

..... / %)

.(

..... %

.....

.....

.....

)

(

.....

()

.....

.....

.....

....."

.....

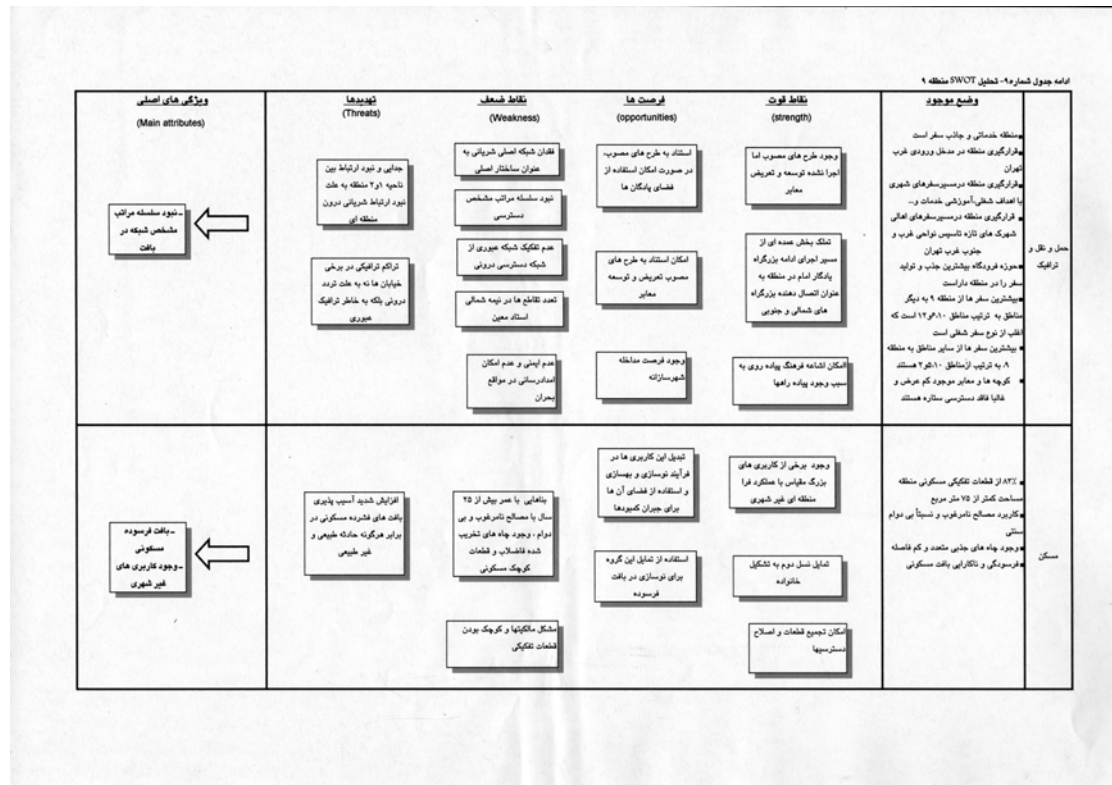
Attributes *

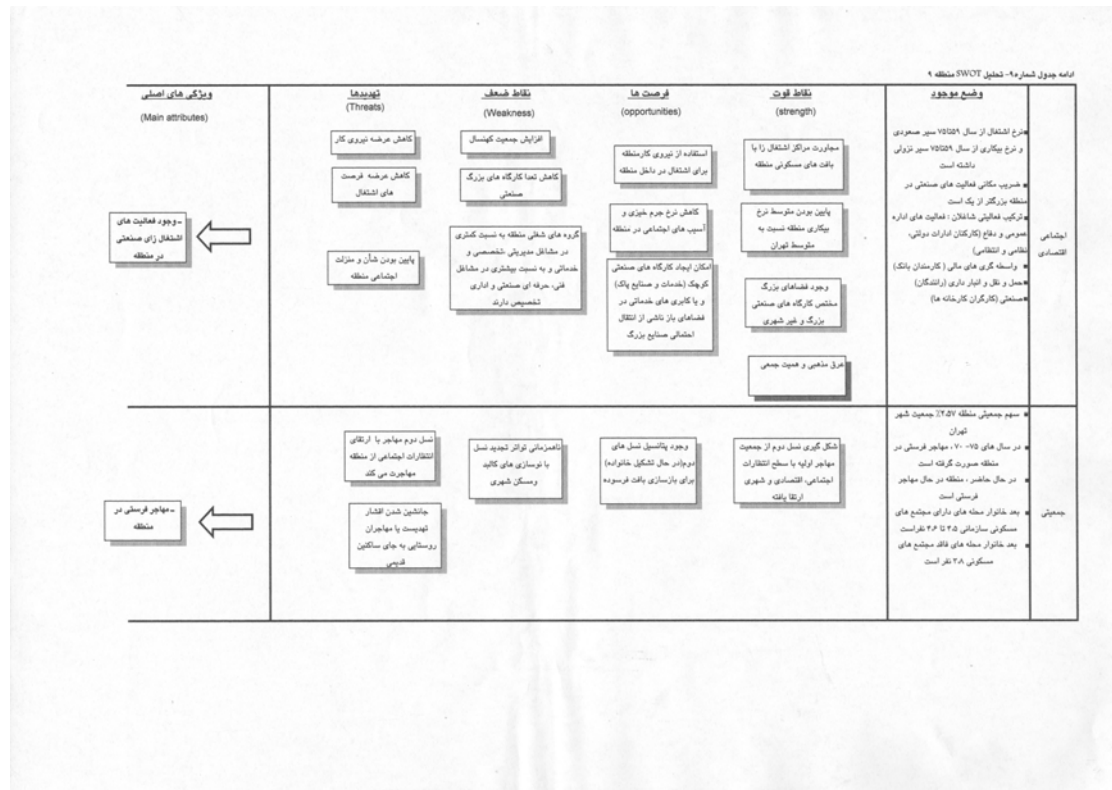
۶-۱- مسائل و مشکلات منطقه

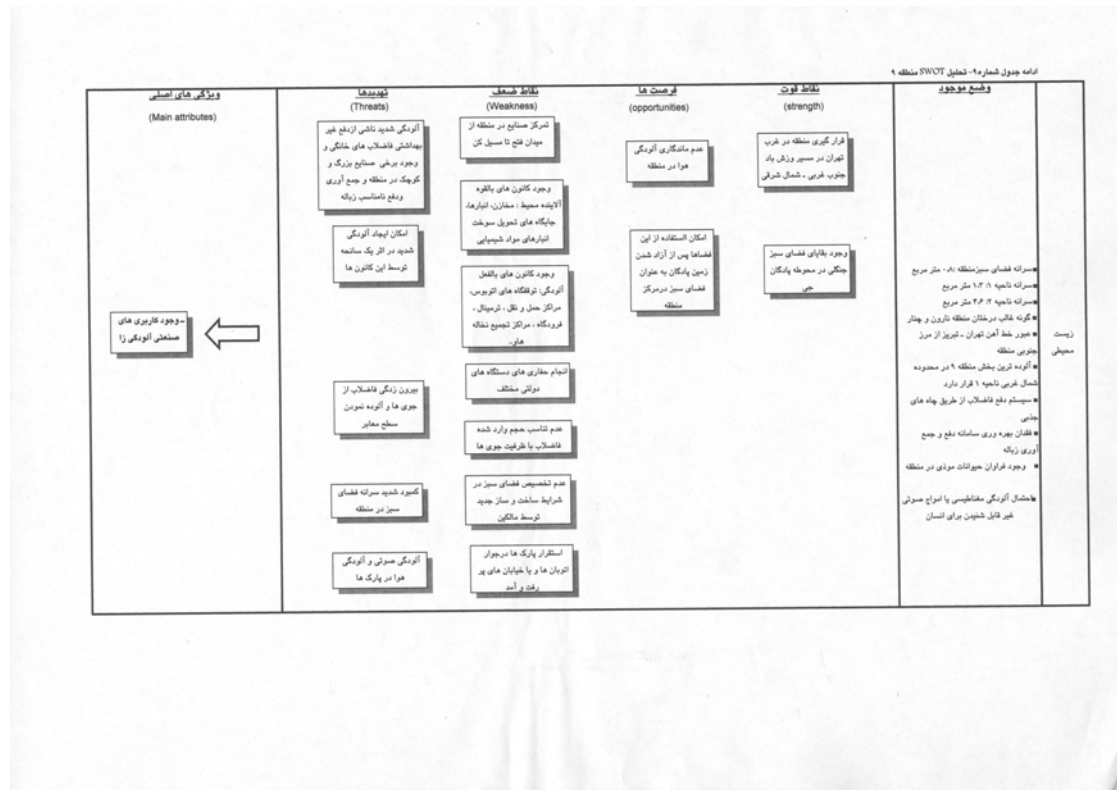
۱-۶-۱- جداول SWOT

جدول شماره ۹- تحلیل SWOT منطقه ۹					
ویژگی های اصلی (Main attributes)	تهدیدها (Threats)	نقاط ضعف (Weakness)	فرصت ها (opportunities)	نقاط قوت (strength)	وضع موجود
← کارتری های فرا منطقه ای	مختاره شدید حوادث غیر مترقبه در بافت بیش از حد فشرده مسکونی عدم رفاهت سرمایه گذاران برای توسعه و بازسازی عدم بهروری زمین شهری	سختی یافت مسکونی با کارتری های غیر متعارف شهری وجود آلودگی های مختلف ناشی از کارتری های ملی و فرا منطقه ای (پارک های و ...) نقدان نامناسبات شهری	استفاده از سود ناشی از کارتری های ملی و فرا منطقه ای برای منطقه اشتغال ساکنان منطقه در داخل منطقه، کاهش سفرهای درون شهری سکان استفاده از اراضی این کارتریها	مختور کارتری های ملی و فرا منطقه ای مختور کارتری های اشتغال را (کارگاهی و صنعتی در منطقه) وجود کارگاهی اشتراکی و جنگلهای باربری بزرگ و فاکد صرفه اقتصادی	مسکونی ۲۱۳،۲۵ فرونگاه ۲۵-۳۸ معابر ۲۱۳،۳۴ کارگاهی - صنعتی ۲۶،۵۹ نظامی (پارک های) ۲۵،۳۹
← قوای کارتری های غیر شهری ← کمبود کارتری های خدماتی	کمبود کارتری های خدماتی در سطح منطقه از جمله آموزشی، بهداشتی، سبز... افول سطح رفاه زندگی برای ساکنان	زیاد بودن سرانه کارتری های خدماتی سطح فرا منطقه ای عدم پراکنش مناسب کارتری های خدماتی در سطح محلات	جذب سرمایه توسط کارتری های جذب سطح سفر، رانر و ... ایجاد فرصت های سرمایه گذاری در سطح منطقه	مختور کارتری های ویژه (فرونگاه، پارک های و ...) مختور کارتری های خدماتی فرا شهری و فرا منطقه ای در منطقه	کارتری های که سرانه موجود آن از سرانه پیشنهادی طرح ساماندهی کمتر است، آموزش، فرهنگی، مذهبی، چاهنگاری، پارک های، سبز، بازی، تفریح و تفریبات، پارکینگ، شبکه معابر از سرانه طرح ساماندهی بیشتر است: تجاری، آموزشی، ملی، درمانی، اداری، اشتغالی، ورزشی، کارگاهی، صنعتی، نظامی، حمل و نقل و انبار کارتری های ویژه: فرونگاه، اماکن، معبد، میدان آزادی

اندام جدول شماره ۹: تحلیل SWOT منطقه ۹					
مزایای داخلی (Main attributes)	فرصت‌ها (Opportunities)	تهدیدها (Threats)	نقاط قوت (Strengths)	نقاط ضعف (Weaknesses)	نتیجه
• نیروی انسانی جوان • وجود مراکز خدماتی	• وجود زمین‌های وسیع برای توسعه • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی
• وجود مراکز خدماتی • وجود مراکز خدماتی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی
• وجود مراکز خدماتی • وجود مراکز خدماتی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی	• وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی • وجود مراکز خدماتی و درمانی







- - -

" / %

SWOT

:

	-	()	()	()
	-	()	()	()
()		()	()	()
()		()	()	()
()		()	()	()
()		()	()	()
()		()	()	()

-

.

.

.

- -

- - -

- - - - -

" ✓

) " "

(

✓

✓

- - - - -

: ✓

: ✓

: ✓

✓

✓

جدول شماره ۱۱: مقایسه چشم اندازهای ترسیم شده در طرح های بالادست با وضع موجود و پیشنهادی

چشم انداز ترسیم شده	وضعیت کنونی	مطابقت با چشم انداز آینده
طرح جامع تهران ۱۳۳۷	۲۰۰۰ هکتار از اراضی عمدتاً واقع در قسمت جنوبی تهران، شامل اراضی اطراف فرودگاه و پادگان به عنوان حوزه های مخصوص معرفی شده و باید در طی ۲۵ سال (تا حدود سال ۱۳۷۵) به کلی تخریب و جمعیت آن ها به سایر مناطق نقل مکان کنند .	تخلیه جمعیت و تخریب این محدوده ها ممکن نیست. کاهش منابع سکونت گاهی و عوامل مشکل ساز در این محدوده ها راه حل پیشنهادی بازسازی تدریجی بافت های فرسوده مطابق یک برنامه جامع نگر است.
	تراکم ناخالص متوسط در ناحیه ۱: ۲۴۱ نفر در هکتار است. تراکم ناخالص متوسط در ناحیه ۲: ۱۸۲ نفر در هکتار است. این تراکم ها در حالتی است که بیش از ۶۶ درصد سطح منطقه را کاربری های فرا منطقه - فرا شهری تشکیل می دهند.	محدوده مسکونی منطقه ۹ در وضعیت فعلی نیاز تراکم بالایی برخوردار است و افزایش این تراکم به هیچ وجه میسر نیست. نگر آن که تمام یا بخش عمده ای از کاربری های فرا منطقه ای - فرا شهری آزاد شود.
	موقعیت کاربری صنعتی در جنوب فرودگاه مهرآباد پیش بینی شده است.	حضور کاربری های صنعتی در منطقه تثبیت شده و پالایش و تغییر آن ها تحت ضوابط پیشنهادی در طرح های آینده قابل انجام است.
طرح حفظ و ساماندهی تهران	پیش بینی جمعیت منطقه ۹: ۲۹۲۵۲۳ نفر اما جمعیت طرح ریزی شده یعنی جمعیتی که با توجه به زیر ساخت ها و تأسیسات و تجهیزات هر منطقه و با توجه به شرایط کالبدی و فیزیکی و مساحت مناطق مختلف تعیین شده برای منطقه ۹: ۱۹۰۲۴۲ نفر بوده است.	منطقه ۹ توانایی افزایش جمعیت نسبت به وضعیت کنونی را ندارد.
	اراضی نظامی داخل بافت به کاربری های خدماتی، فضای سبز و پارک و عملکردهای ستادی بخش نظامی اختصاص خواهد یافت.	حذف کاربری نظامی و اختصاص آن به کاربری های خدماتی در ادامه مصوبات طرح های گذشته ، مورد تاکید است.
	پیشنهاد کاربری مسکونی بلند مرتبه با توجه به پیشنهاد انتقال و تغییر کاربری فرودگاه مهرآباد و محدوده هایی از شمال منطقه حد فاصل خیابان دامپزشکی تا خیابان آزادی	امکان جابجایی فرودگاه مهرآباد وجود ندارد. موقعیت منطقه ۹ در شهر، امکان بلند مرتبه سازی را فراهم نمی کند.

✓

✓

- - - - -

✓

✓

- - -

✓

✓

✓

- - -

SWOT

(WI)

SO

(ST WO)

SO

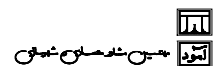
✓

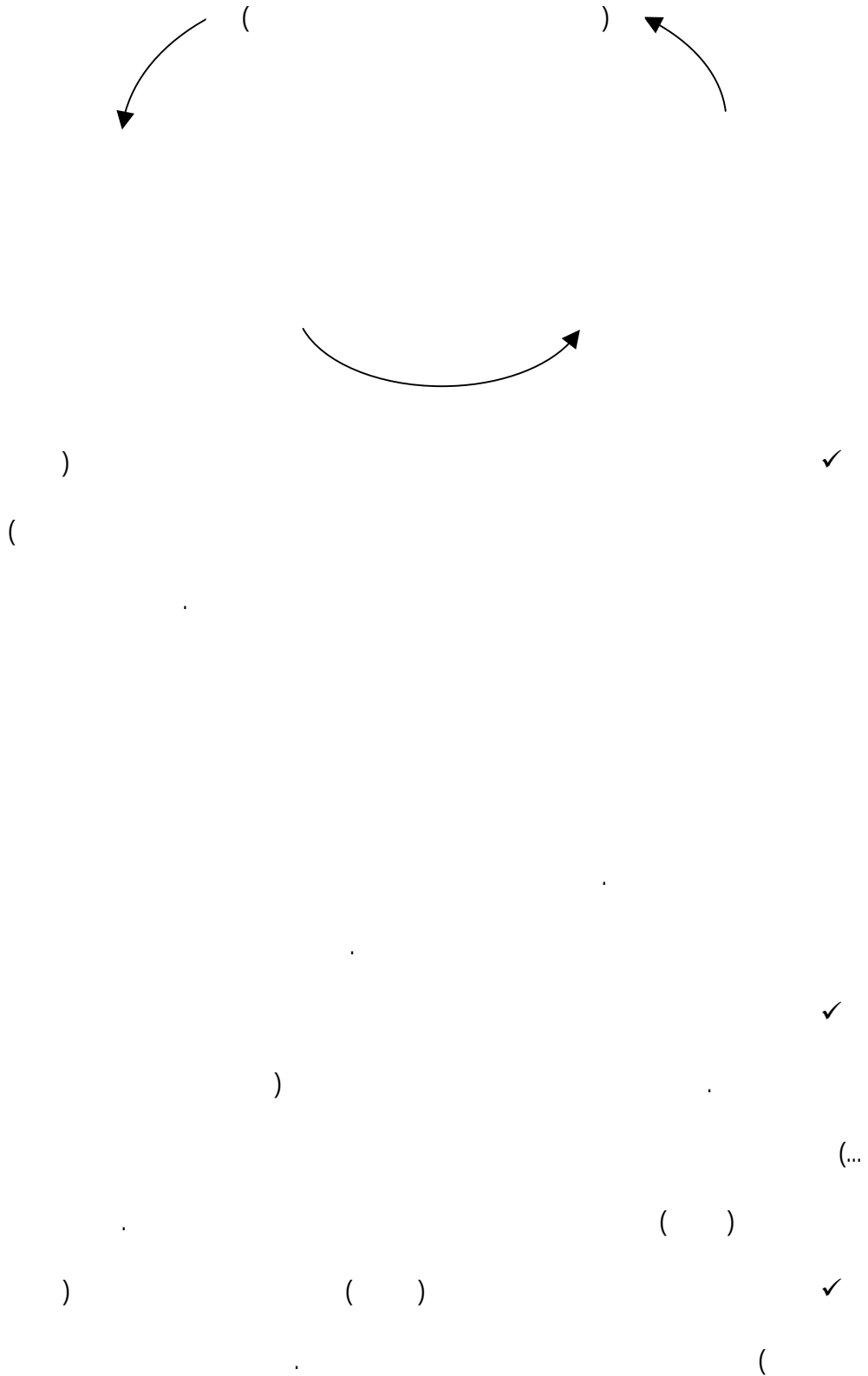
✓

)

(.

"





- - - -

)

(

- - - -

% /

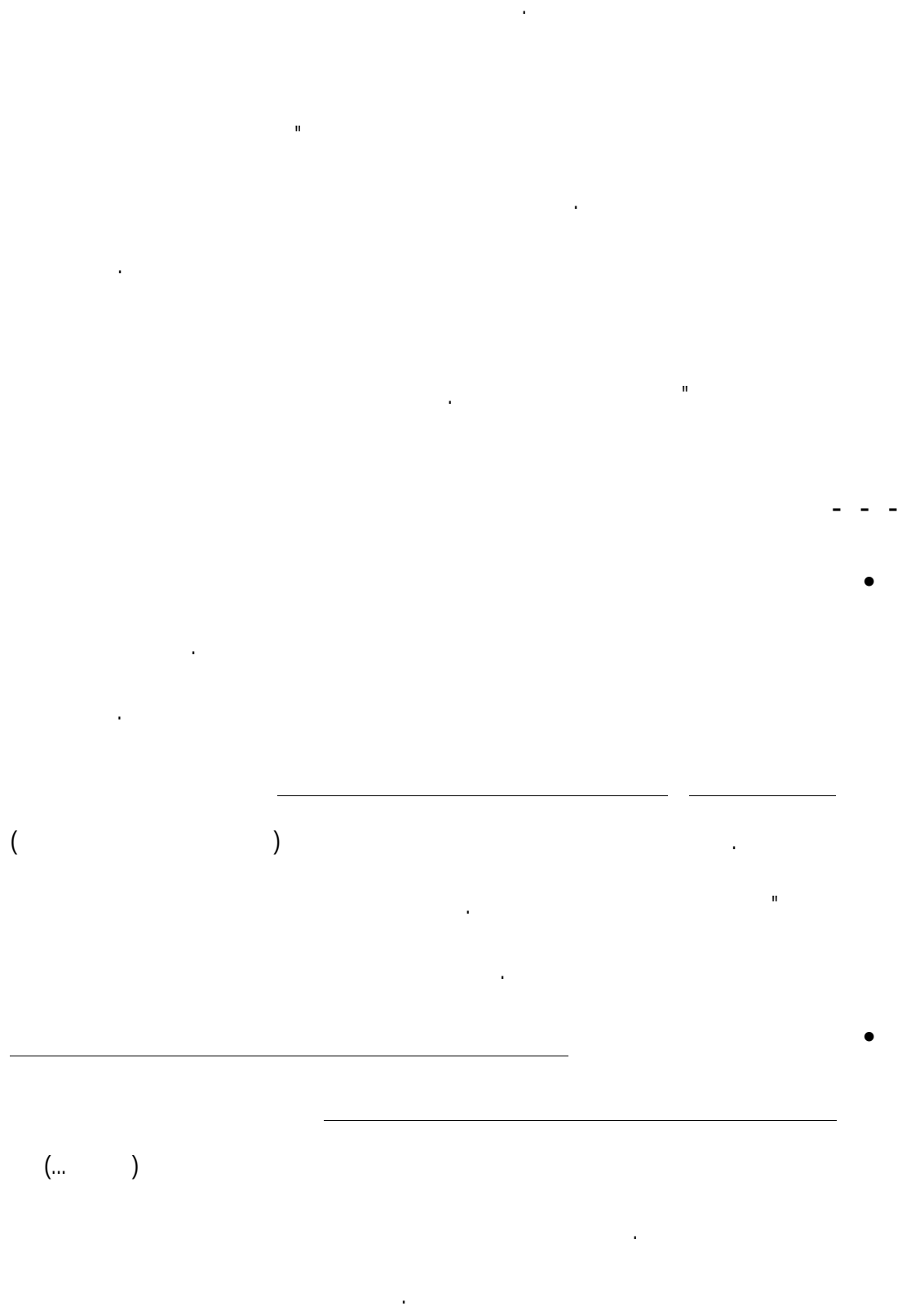
•

•

- - - -

•





- - -

•

)

(

()

-

.

•

(-)

.

- - -

•

()

()

.

()

.

(...)

() ()

.

.

- - -

•

-

•

(_____)

-

- - -

•

- - -

-

- -

()

- -

:

-

-

-

-

()

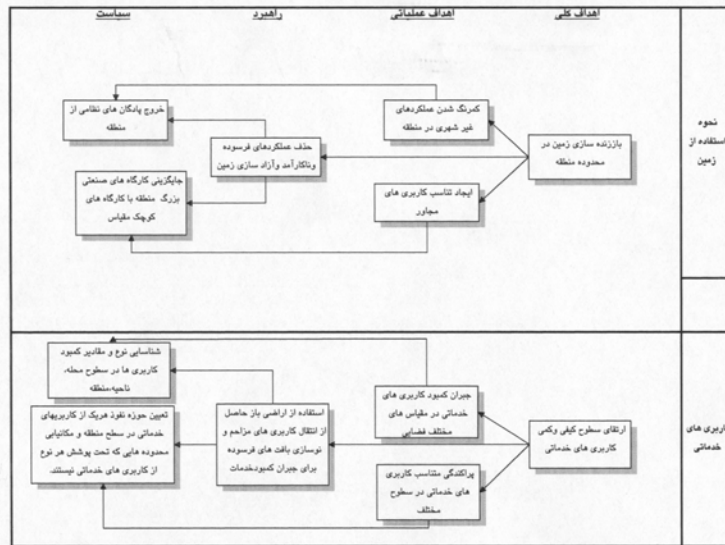
-

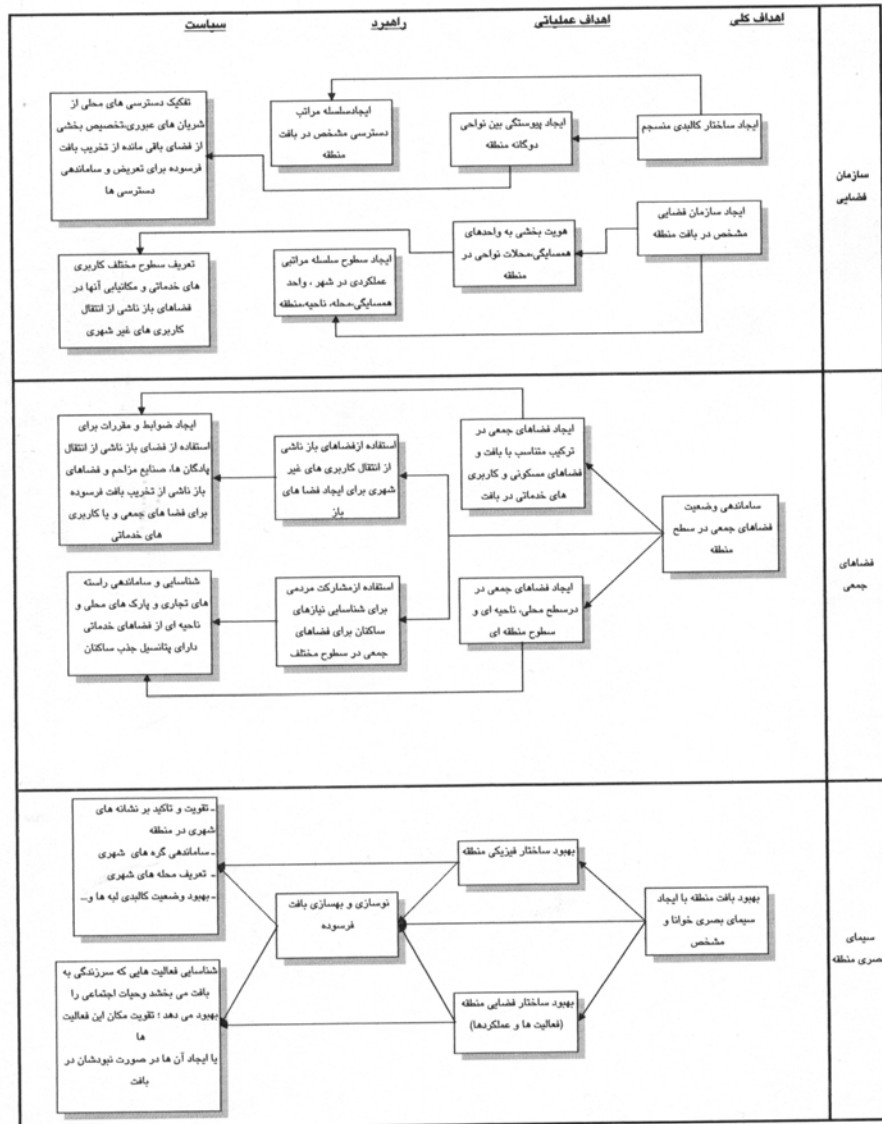
.

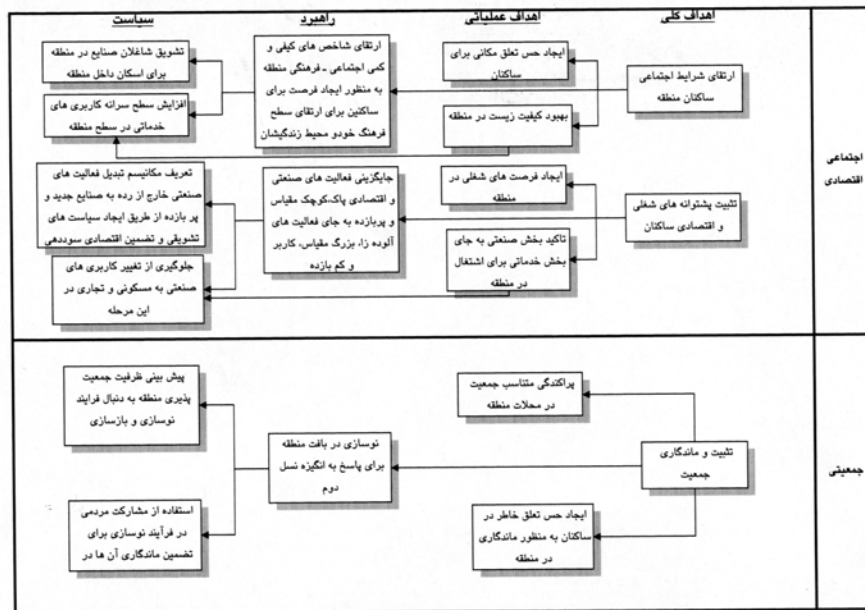
.

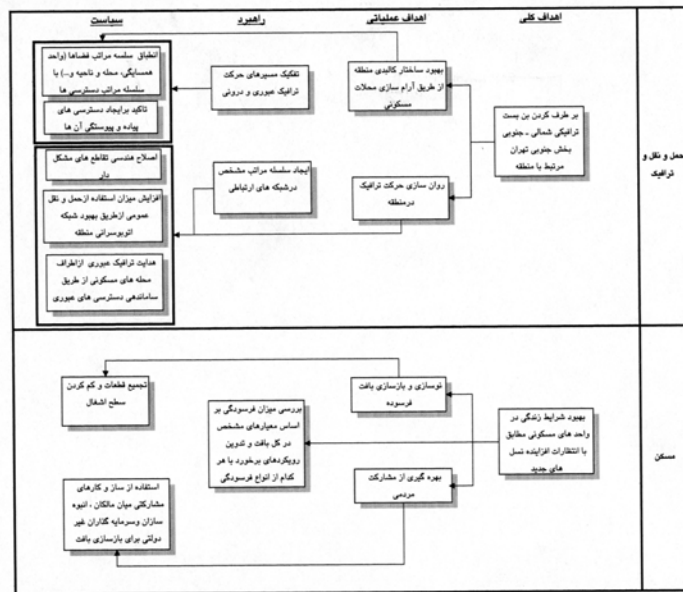
.

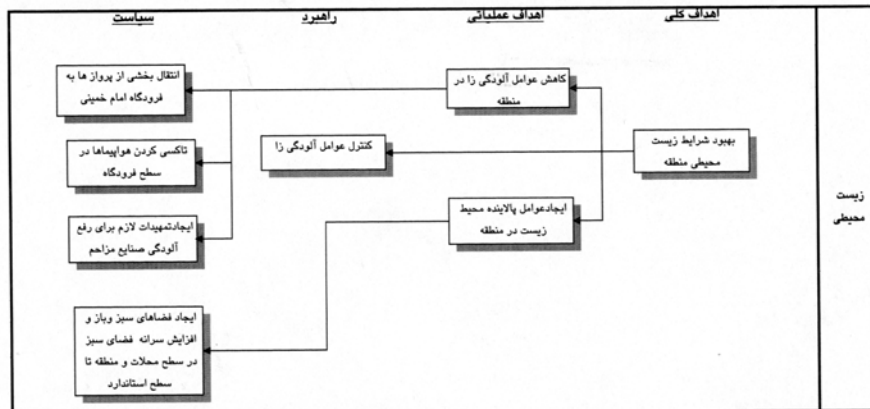
جدول شماره ۱۳ - تدوین اهداف و راهبردهای منطقه ۹













()

- -

- - -

)

(

-

)

(...

:

✓

✓

✓

-

Arc GIS

-

)

-

(

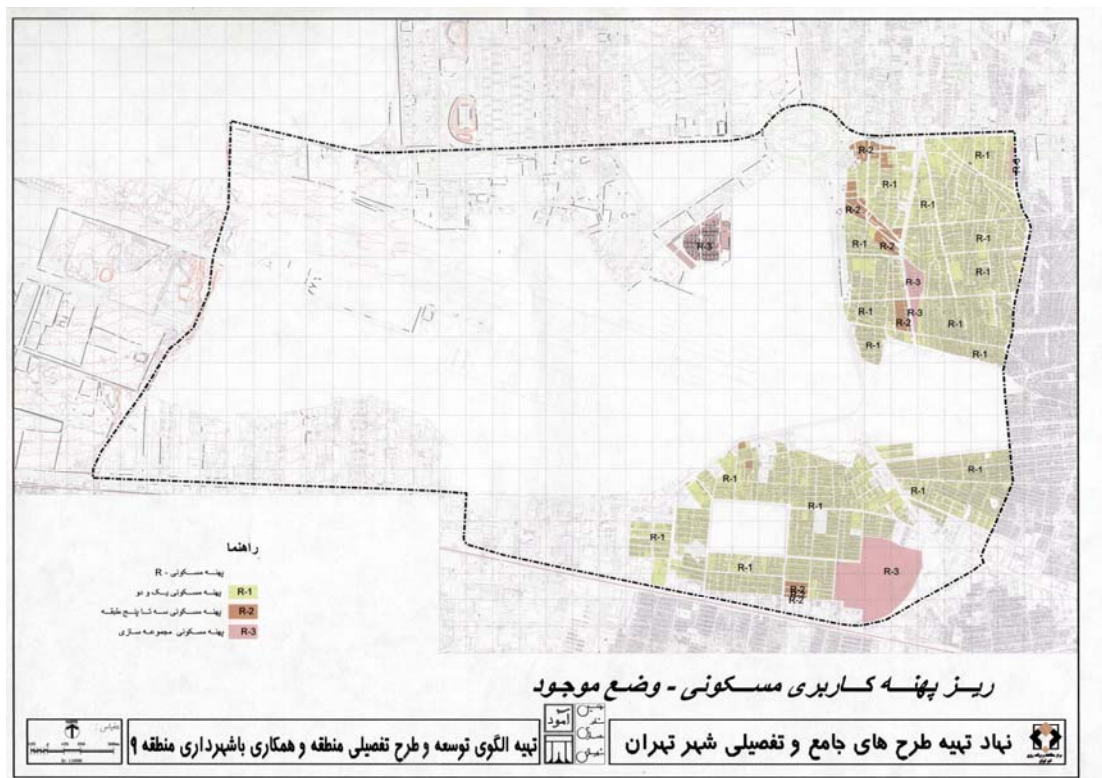
-

-

:

-





• ()

()

• (-)

-

"

• (-)

:

-

-

-

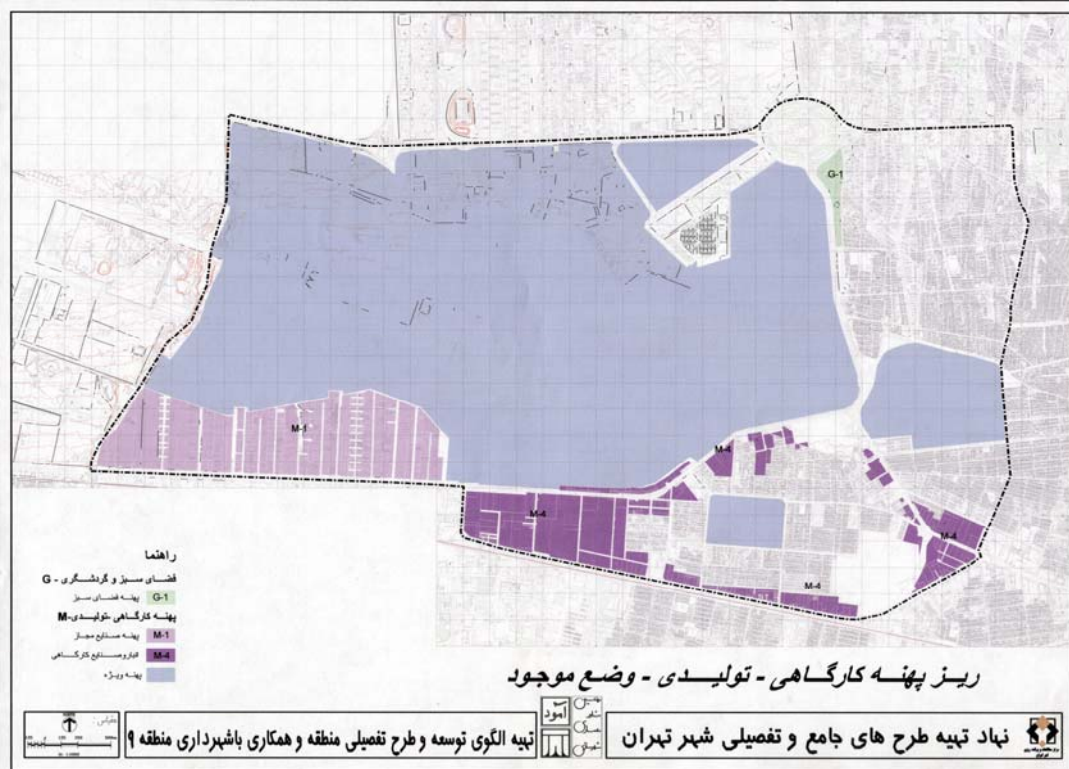
-

-

-

-

-



- - -

L

" .

.

/ (% /)
% / / (%)

:

"

.

.

-

) .

(...

" -

-

-

-

"

-)

-

...

.(

"

- - -

-

.

:

-

-

.

)

(...

)

(

.

-

"

-

.

.

.

-

-

.

:

.

.

-

-

.

-

.

.

:

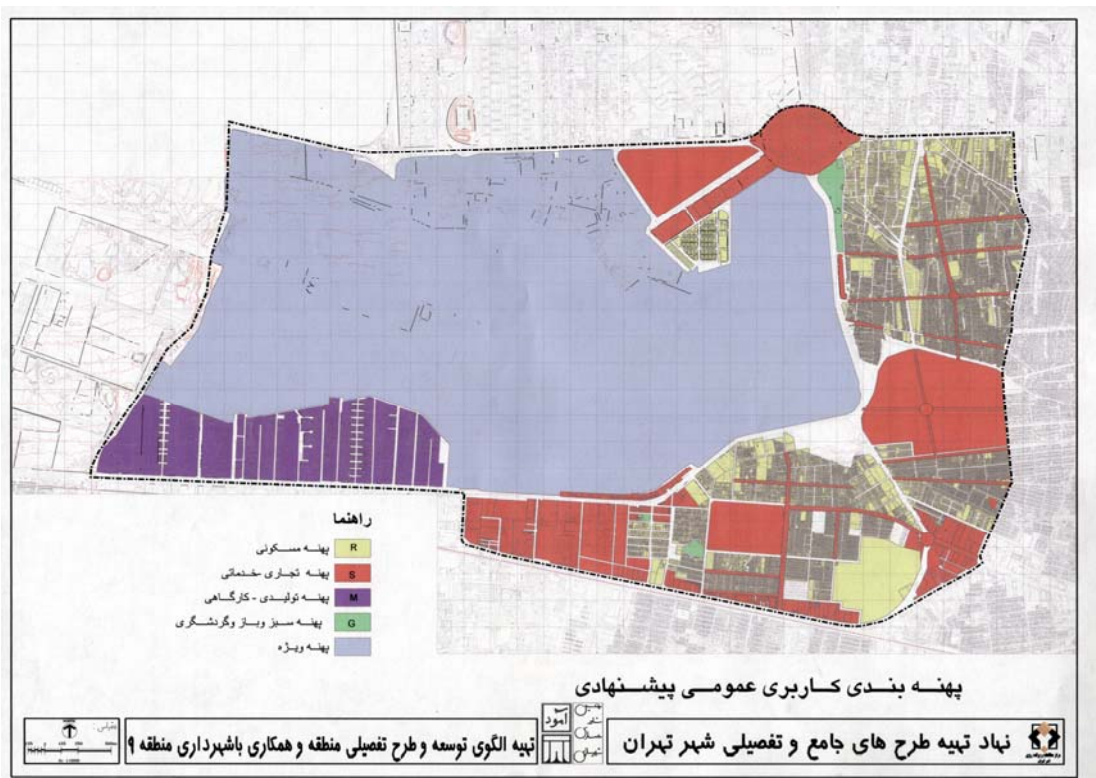
.



"

.

.



()

- - -

- - - - -

- - - - -

.

.

.

.

.

.

.

•

•

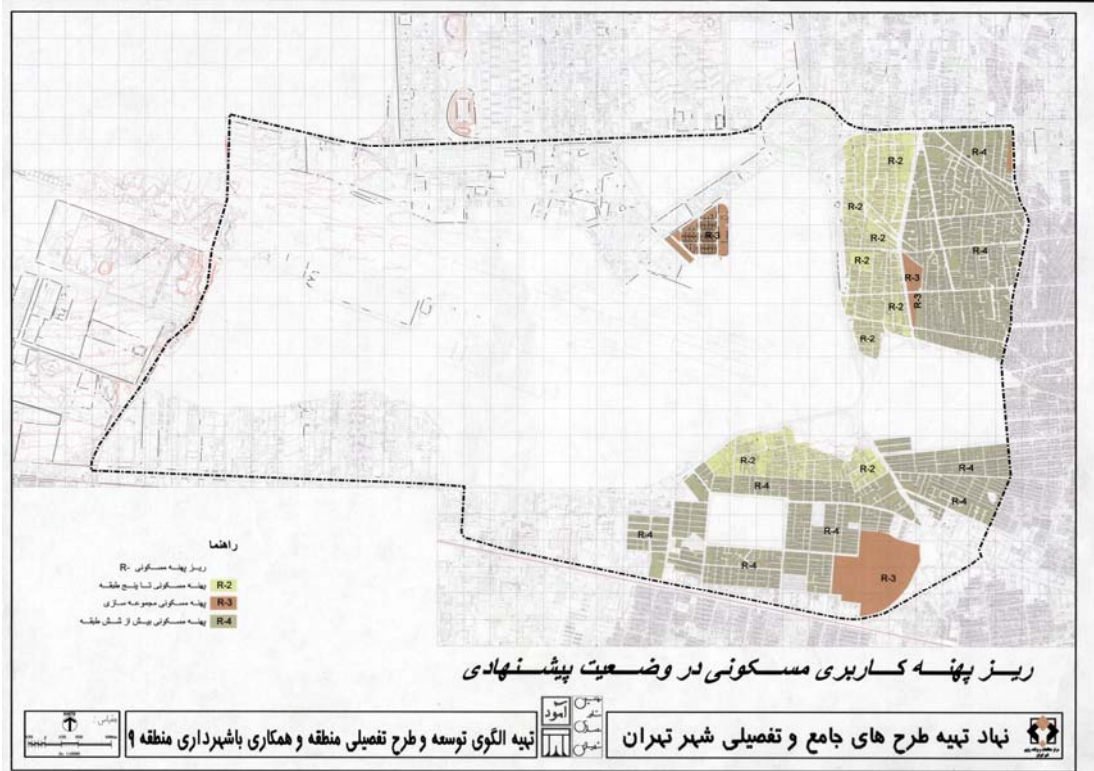
•

•

•

•







)									
(									



:

.

.

.

-

.

-

(")

"

.



:

()

(

(

(

(

(

(

✓

.

().

✓

.

➤

()

•

.

.

)

•

()

(

.

•

()

•

•

•

- - - - -

-

-

:

-

(- -) -

() -

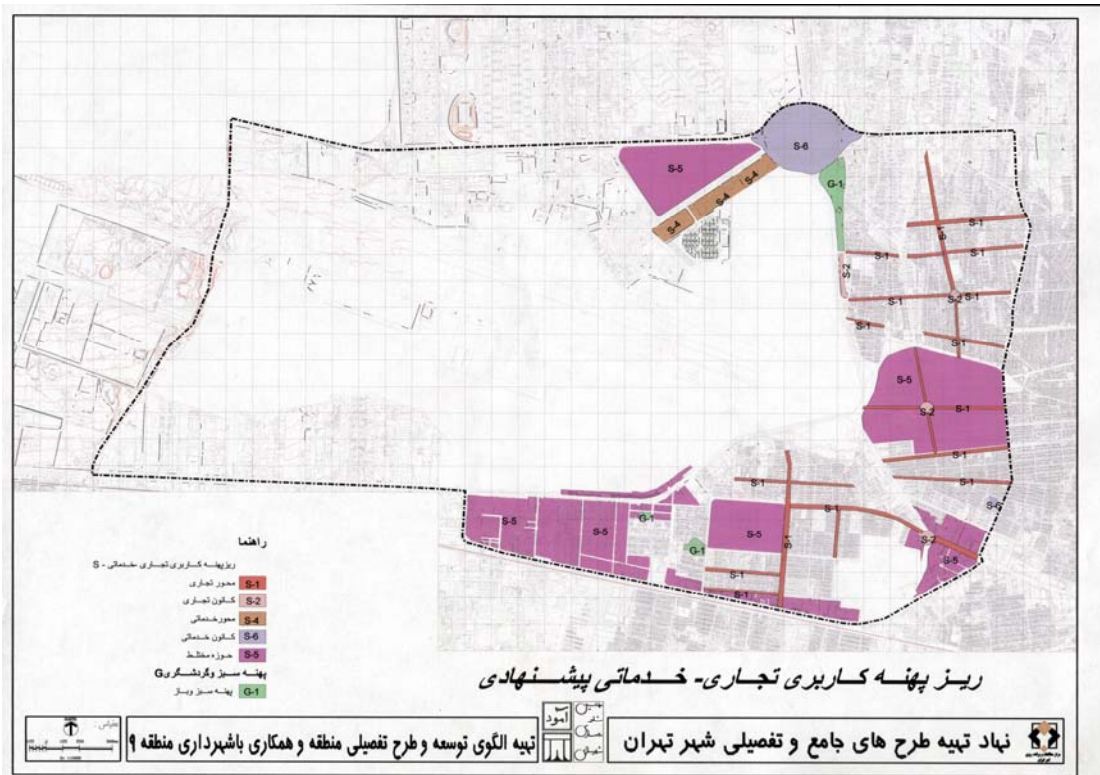
() -

-

()

-

"



()

()	-	-	-	-	-	-	
()	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	()	-	
						-	
						-	

) "

(

-

-

-



۱۱



.

.

.



.

۱۱



.

*	...						



-

.

*

•

.

).

•

(

:

•

.

.

.

➤

•

.

.

➤

-

-

-

-



-

-

()

.

-

-

-

-

.

/

-

.

-

-

...

-

.

-

.

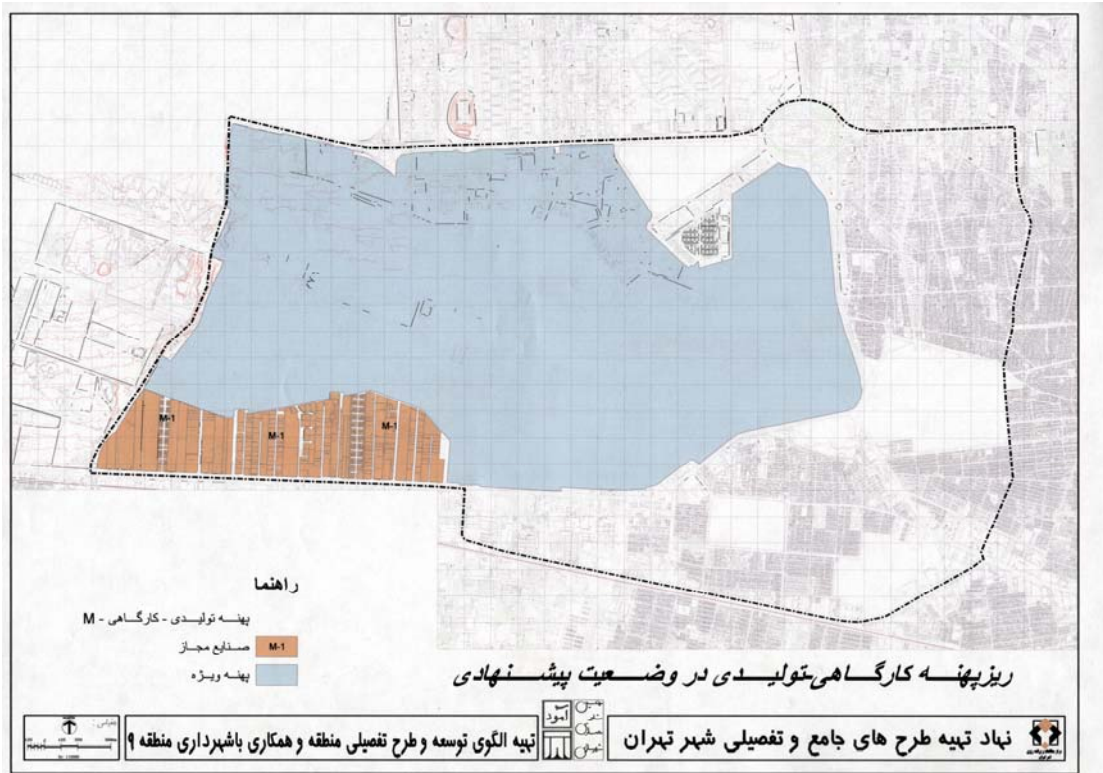
-

- - - - -

.

.

	"	...	"	"	



• :

.

.

.

.

...

-

.



•

•

()

()

•

•

➤

•

•

➤

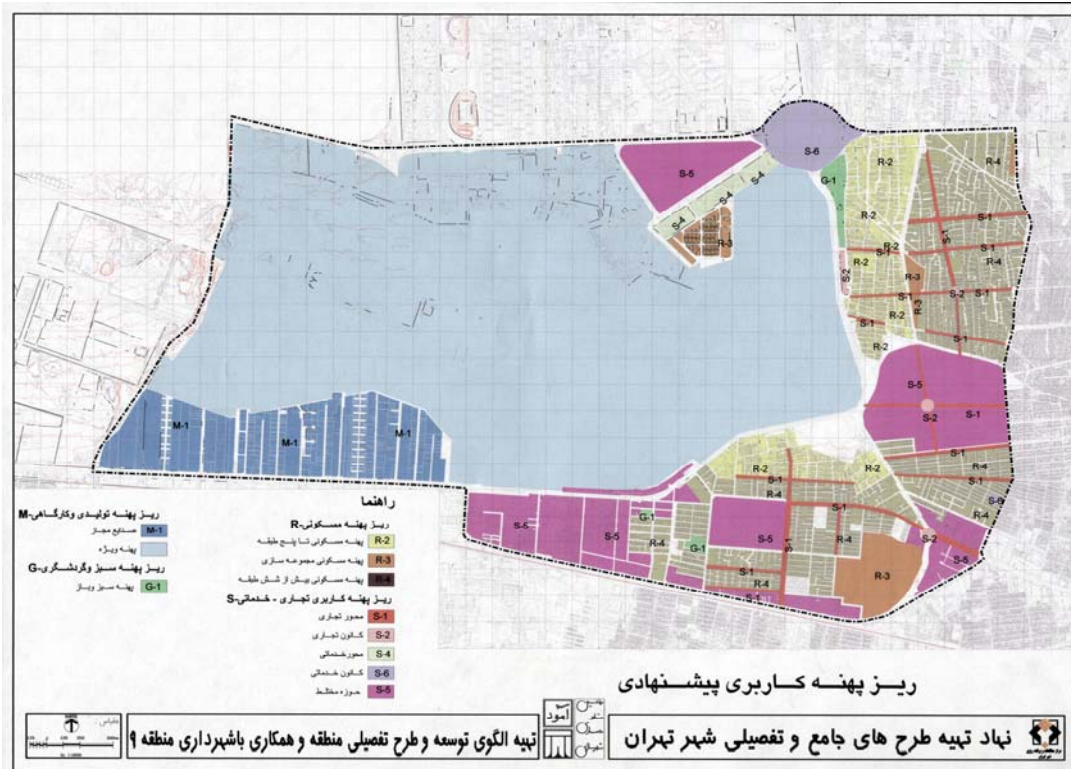
•

•

•

•

•



- -

- - -

.

"

.

"

" "

"

"

"

-

()

.

-

.

.

.

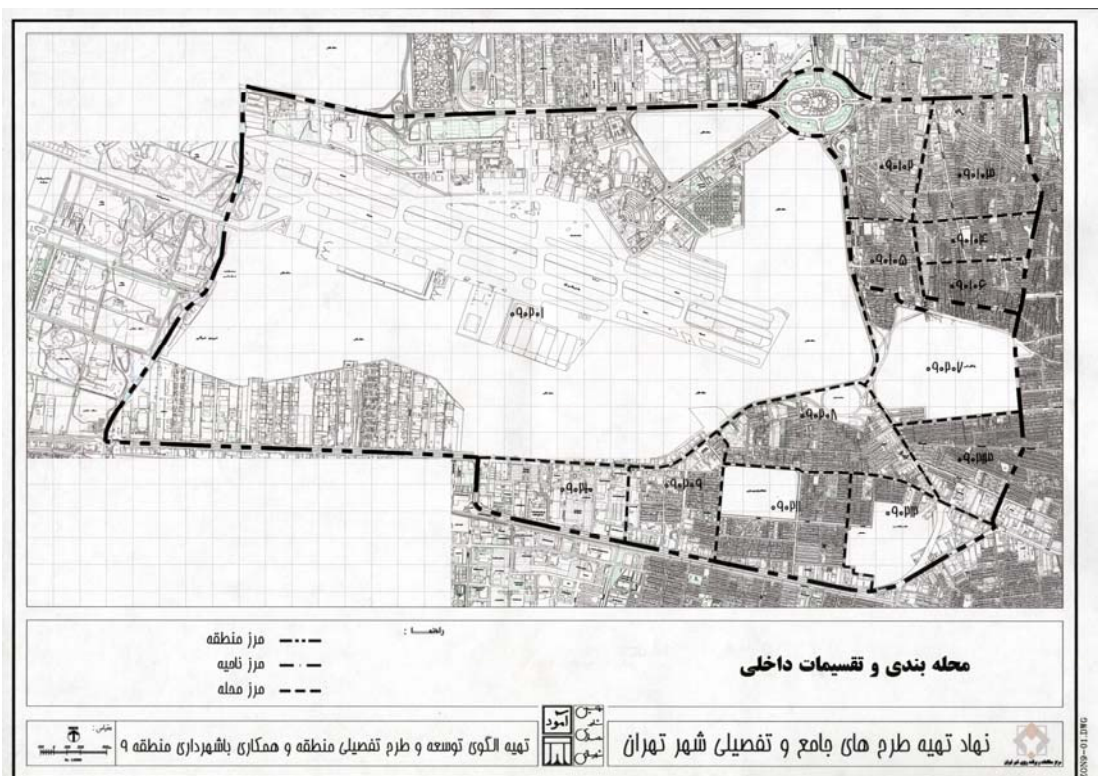
()

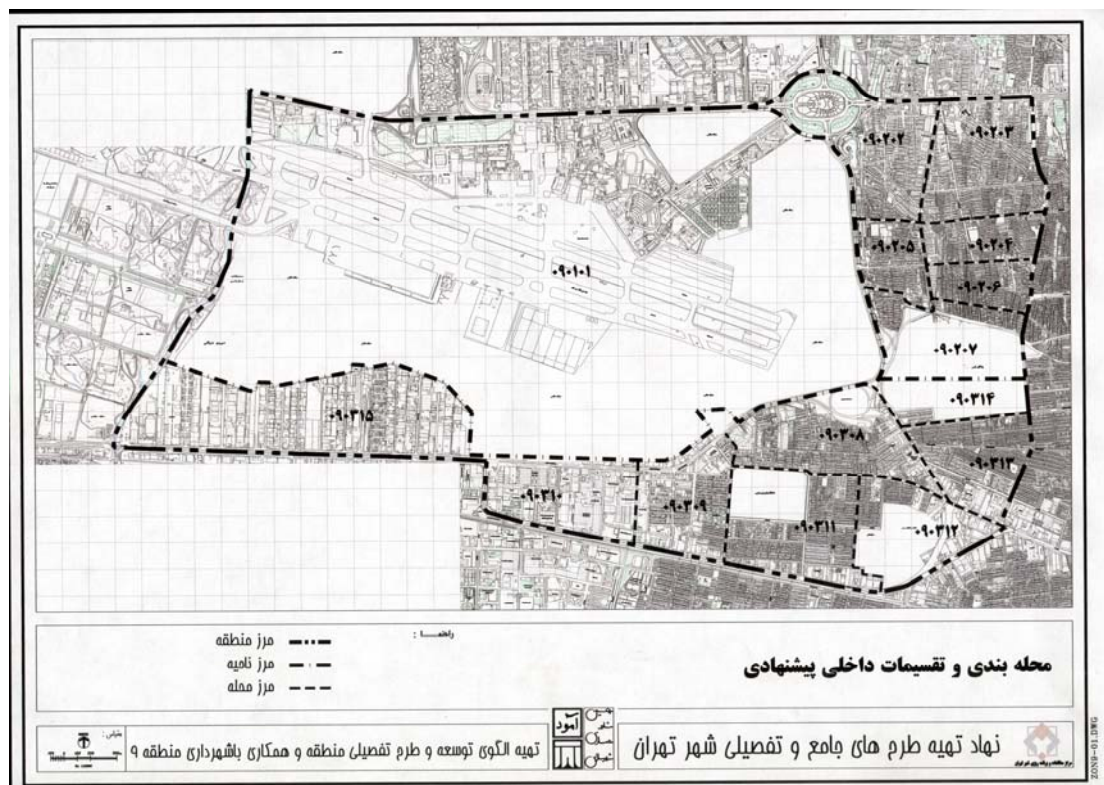
.

.



/





- - -

:

			)		
			(		
			)		
			(		
			)		
			(		

- -

- - -

.

.

.

.

:

:

-

()

:

-

.

-

.

.

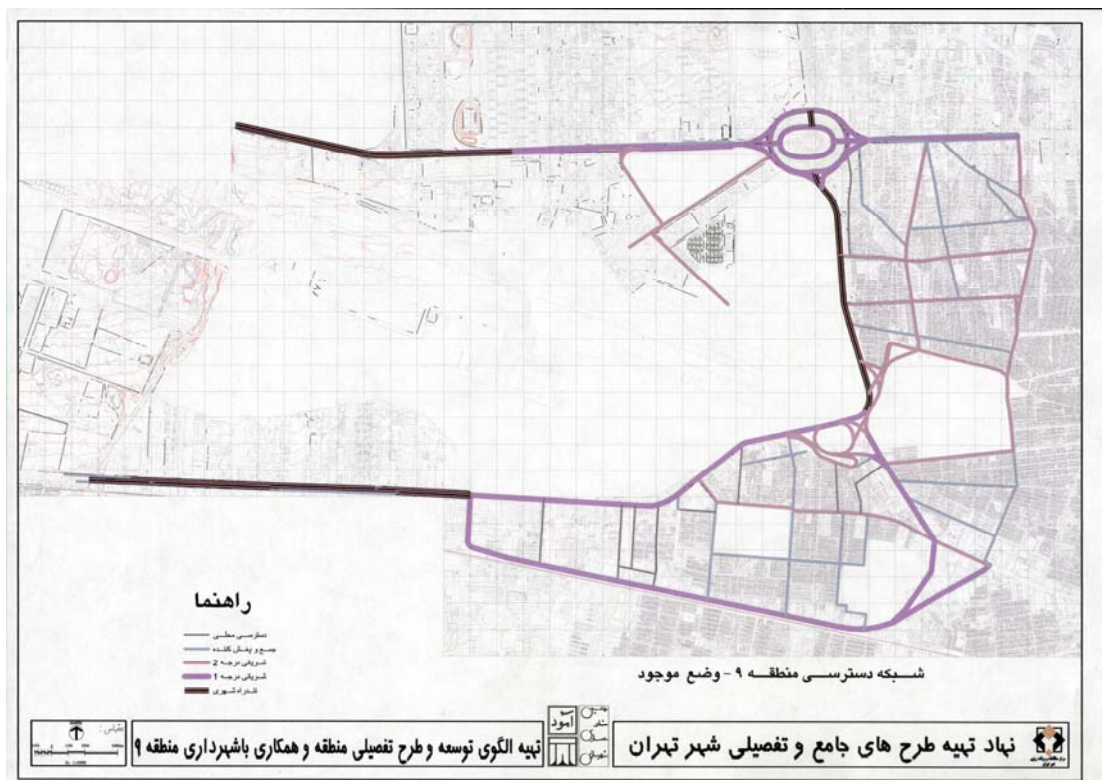
:

-

.

.





()

- :

()

()

- - -

()

:

-

"

()

-

+

-

-

"

±

-

()

-

-

-

"

-

-

"

"

-

()

.

-

-

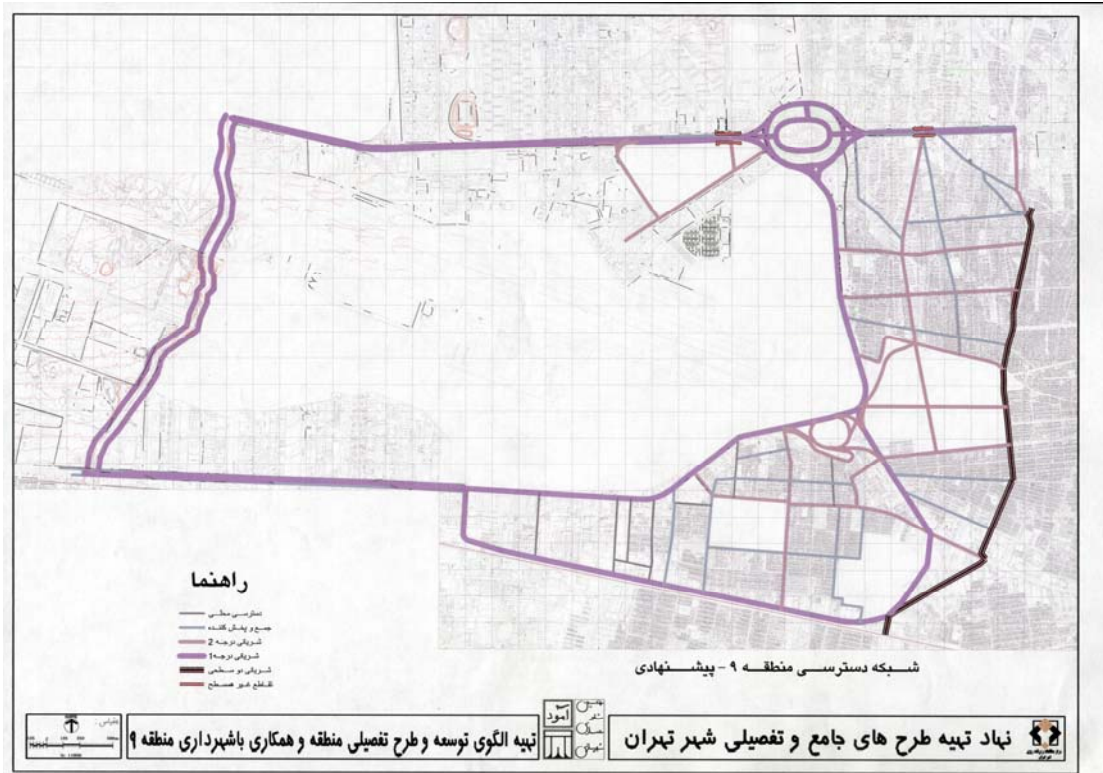
-

-

()

(

.



- -

- - -

- - - -

"

-

-

-

-

-



- - - -

-
-
-

- - -

- - - - -

(

-

.

.

...

.

.

...

.

0.0

-

.

.

(

.

.

()

(

)

(

(-)

(

(

(

(

"

"

)

(

(

-

"

.

.

- - - -

.

.

-

-

-

-



- -

- - -

-

-

"

.

-

"

.

"

/

"

"

"

"

.

.

-

.

-

:

/							
							()
/							

-

:

/							
/							
/							
/							

-

.

"

-

.

.

"

.

/

.

/ ()

: (

$x / x =$

_____ ()

- - -

:

$$+ =$$

:

."

:

.

.

."

:

.

:

$$x =$$

- - -

(...)

- - -

:

-

)

-

(

-

") .

- -

- - -

:

- :

.

"

/

/

.

.

"

.

.

.

:

-

/

.

/

"

.

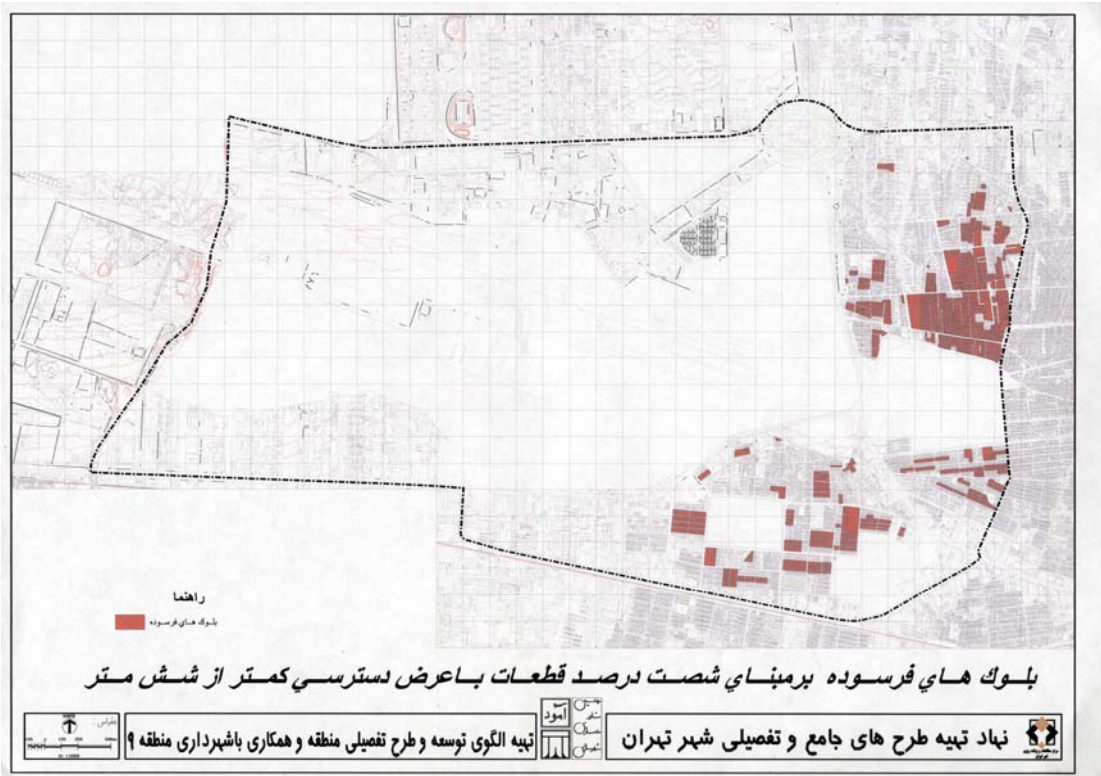
.

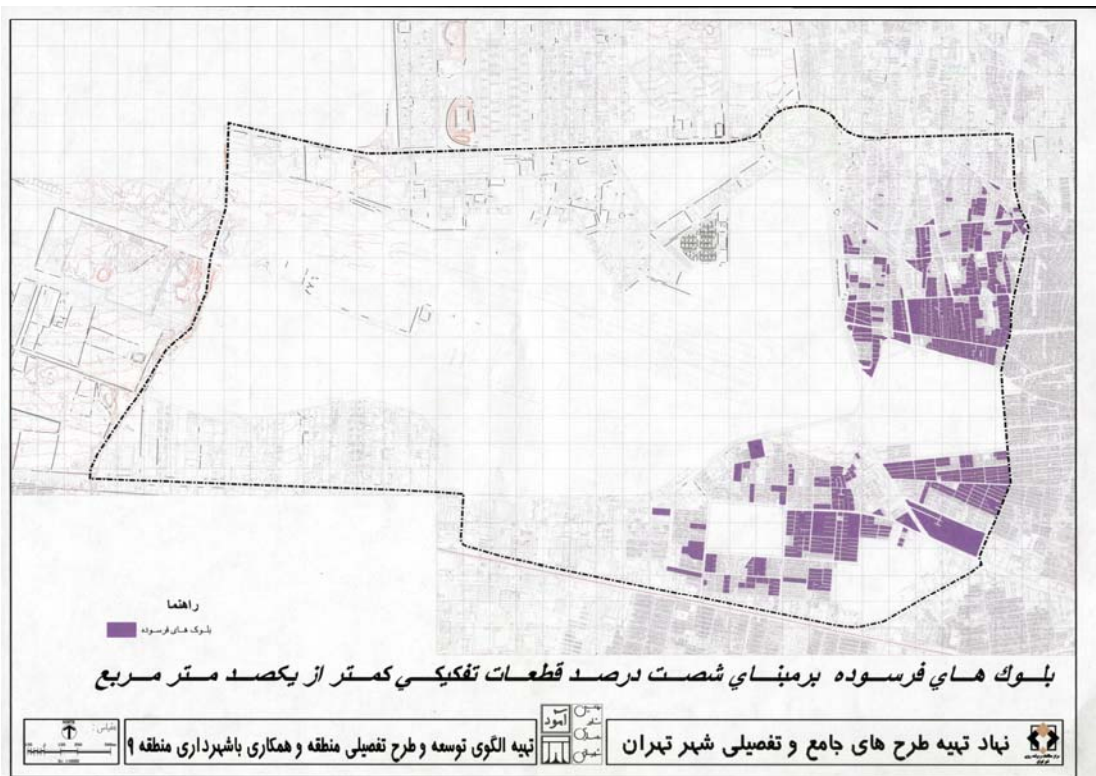
"

"

(...).

)





- : :

" "

" "

"

"

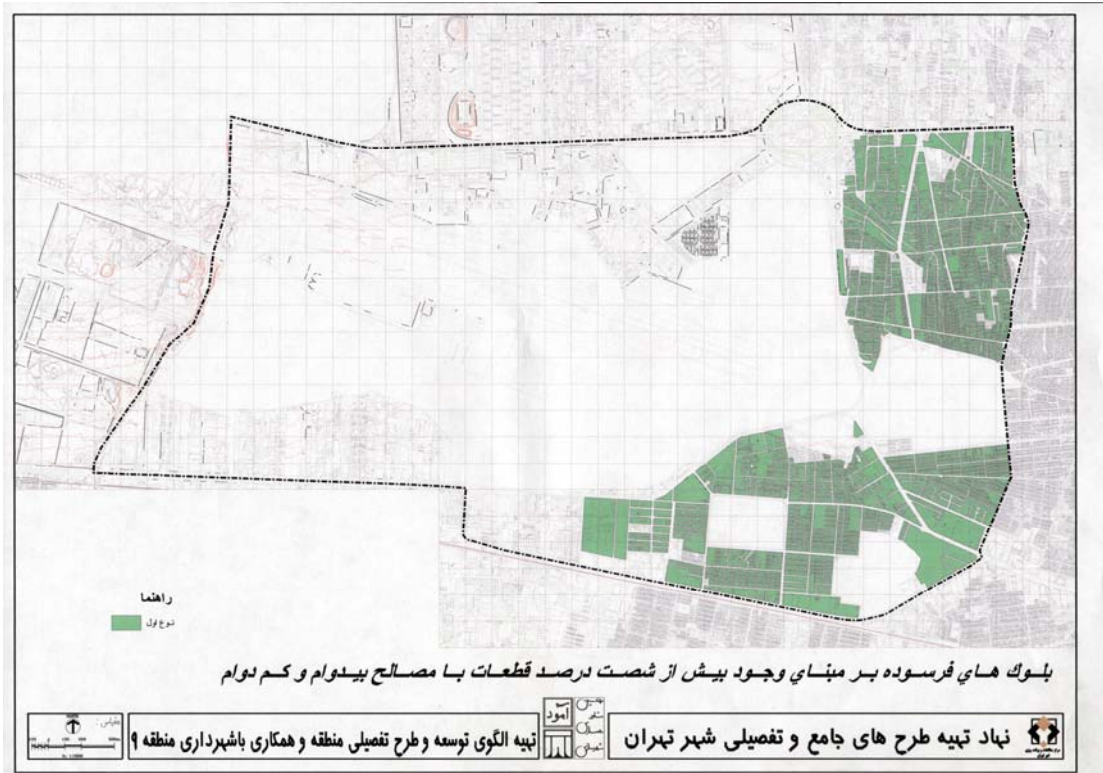
"

- : :

" ()

)

(



/

/

/

.

/

/

/

/

.

/

- - -

:

-

:

.

.

.

)

:

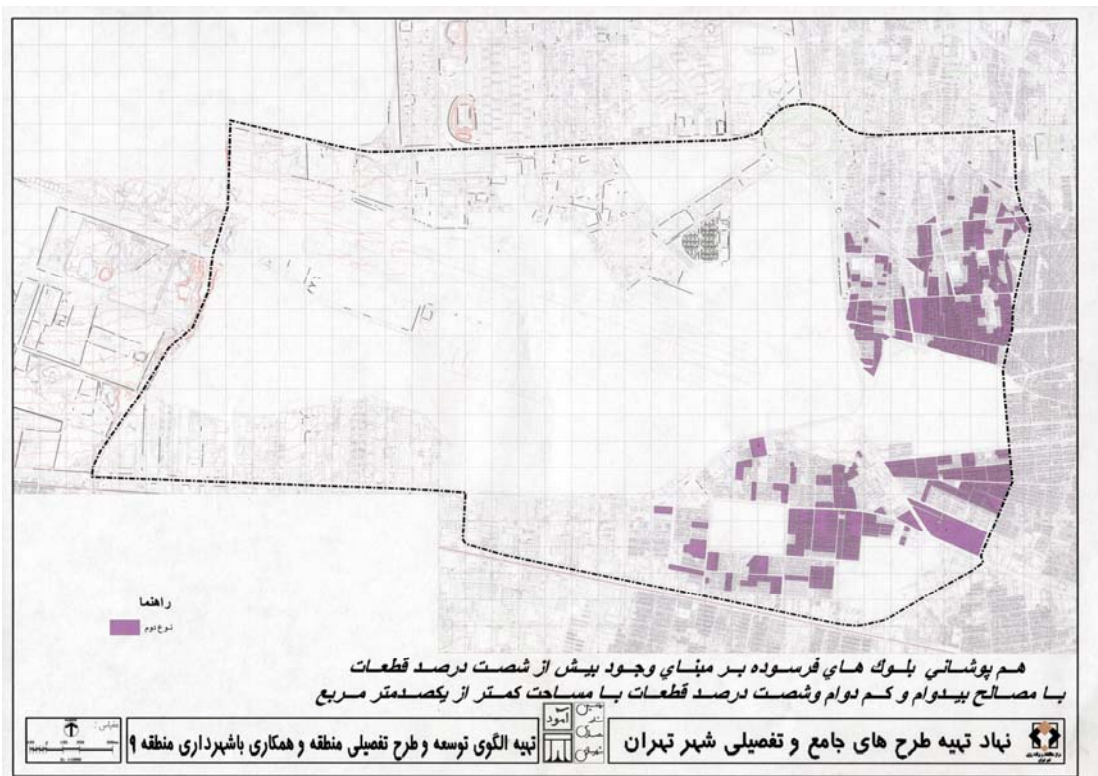
(

/

)

(





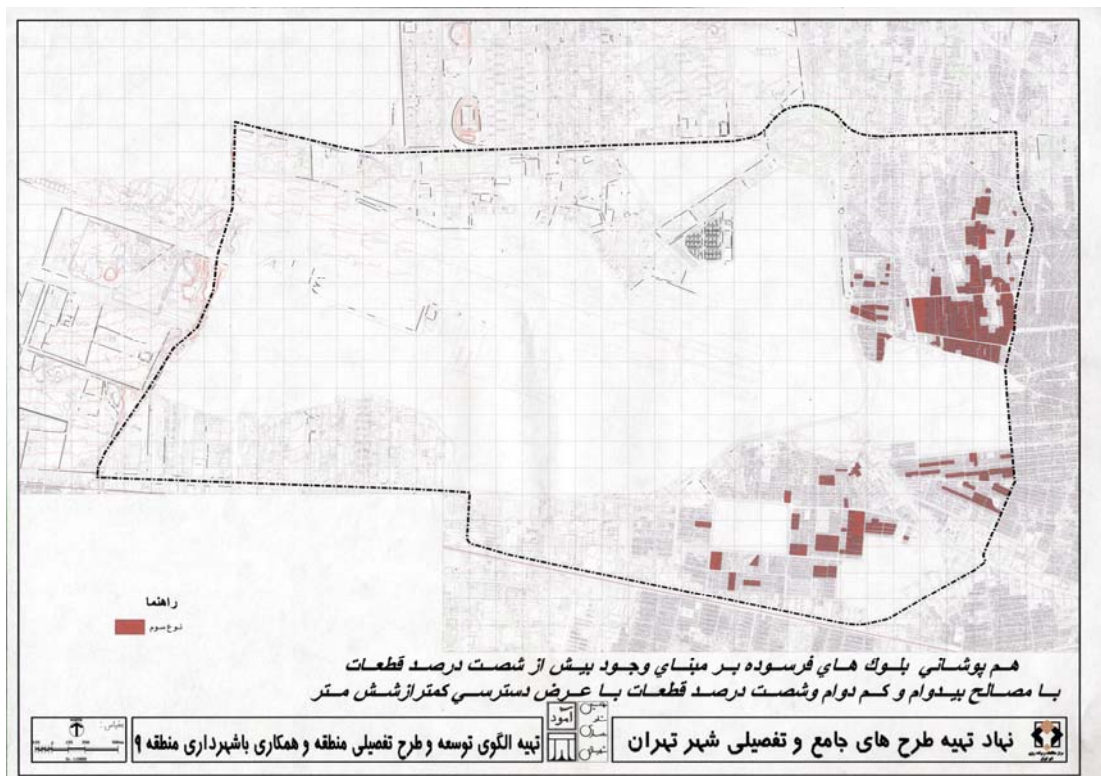
() :

/

"

.

.



- -

.

:

.

.

-

-

.

-

.

-

.

-

()

-

)

(

.

-

"

"

.



- -

" "

0.0

.

-

-

.

)

-

(

"

-

.