

جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

نهاد مشترک مسئول تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران

گزارش توجیهی

طرح تفصیلی منطقه ۱۴

(ویرایش نخست)

شهریور ۸۵



فهرست

صفحه

عنوان

طرح تفصیلی منطقه ۱۴

- ۱-۱- نحوه استفاده از داده‌ها و اطلاعات در طرح تفصیلی و مشخصات طرح‌های ۴
مصوب منطقه و...
- ۲-۱- پهنه‌بندی استفاده از اراضی در فرایند تدوین طرح تفصیلی ۹
- ۲-۲-۱- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی ۹
- ۲-۲-۱- کاربریهای مجاز به استقرار پهنه‌ها ۲۶
- ۳-۲-۱- نحوه برآورد مقادیر و تخصیص مکان برای کاربریهای خدماتی و اراضی ۴۵
ذخیره کاربری عمومی
- ۳-۱- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح حدود و تقسیمات داخلی منطقه ۵۰
- ۴-۱- توسعه و اصلاح شبکه معابر در فرایند تدوین طرح تفصیلی منطقه ۵۴
- ۴-۱-۱- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی توسعه و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه ۵۴
- ۴-۱-۲- طبقه‌بندی عملکردی معابر منطقه ۵۷
- ۵-۱- مبانی، معیارها، فهرست و مشخصات برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی برای توسعه ۶۱
منطقه (برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی)
- ۵-۱-۱- طرح بازسازی بافت‌های فرسوده شهری ۶۵
- ۵-۱-۲- طرح بزرگراه امام علی (ع) و حوزه هم‌پیوند ۶۸
- ۵-۱-۳- طرح ساماندهی اراضی شرق (پهنه کوهسار) ۷۰
- ۵-۱-۴- طراحی مرکز شهری جنوب شرق ۷۲
- ۵-۱-۵- طرح بازسازی و بهسازی گورستان آرامنه ۷۴
- ۵-۱-۶- طرح مکانیابی و ایجاد مراکز فعالیت و اشتغال ۷۷

فهرست

عنوان	صفحه
۱-۵-۷- طرح بدنه‌سازی خیابانهای پیروزی و ۱۷ شهریور	۸۰
۱-۵-۸- طرح فعال کردن پتانسیل‌های اقتصادی حوزه نفوذ ایستگاههای مترو	۸۲
۱-۵-۹- طراحی شهری میدان شهدا	۸۴
۱-۵-۱۰- طرح ساماندهی بافت ارزشمند محله چهارصد دستگاه	۸۶
۱-۵-۱۱- برخی دیگر از طرحهای موضوعی	۸۸
۱-۶- بررسی میزان جمعیت‌پذیری و نحوه توزیع آن در سطح منطقه	۹۰
- کلیات ضوابط و مقررات	
۹۵.....	
- بخش اول: تعاریف طرح تفصیلی	۹۶
- بخش دوم: ضوابط عمومی طرح تفصیلی	۱۰۰
- بخش سوم: ضوابط ساختمانی کاربری‌ها	۱۰۹

۱-۱- نحوه استفاده از داده‌ها و اطلاعات در طرح تفصیلی و مشخصات طرح‌های مصوب منطقه و...

به تعبیر این گزارش «الگوی توسعه کالبدی و طرح تفصیلی» منطقه مراحل مختلفی از یک فرایند را تشکیل می‌دهند که نهایتاً به تدوین طرح تفصیلی منجر می‌گردد، ولی از نظر کلیت این دو عنوان با یکدیگر تفاوت مرتبه دارند، اولی کلیت منطقه را در اساسی‌ترین وجوه و ارتباطات خود با محیط پیرامون (مناطق اطراف) و کل شهر و همچنین در ارتباطات محیط درونی منطقه مورد توجه قرار می‌دهد و ضرورت‌ها و نیازهای این کل بهم پیوسته را مبنای کار قرار می‌دهد، ولی دومی بر جنبه‌های مشخص‌تر و امور جزئی‌تر متمرکز می‌شود، لذا این مرحله از مطالعات را به مثابه گذار کیفی از جنبه کلی‌تر به جنبه مشخص‌تر ارزیابی می‌نماید. سمت‌وسوی این گذار را نزدیک شدن هرچه بیشتر به جنبه‌های مشخص و پتانسیل اجرایی یافتن راهبردها و سیاست‌ها تشکیل می‌دهد.

در «الگوی توسعه منطقه» پهنه‌بندی استفاده از اراضی به عنوان یکی از مهمترین اهرم‌های هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه مورد توجه قرار گرفت و مبنای پیشنهادی آن ارائه گردید. تمامی تلاش‌ها بر این متمرکز بود که خدمات، دسترسی و فضای فراغت و تسهیلات رفاهی از این طریق به نحو متناسبی در سطح منطقه تأمین گردد و کاربری‌های زمین به شیوه‌های مناسب در ارتباط با یکدیگر استقرار یابند. در مرحله تفصیلی همین روند به سوی مشخص‌تر شدن کاربری اراضی دنبال می‌شود. مهمترین داده و اطلاعاتی که در تعمیق این روند مورد استفاده قرار می‌گیرند به شرح ذیل هستند :

الف - نقشه‌های پایه و مکمل

نقشه پایه سال ۱۳۷۴ شرکت پردازش که در مطالعات مربوط به «بررسی مسائل توسعه منطقه» و مطالعات مربوط به «تهیه الگوی توسعه منطقه ۱۴» به عنوان سند پایه مطالعات مورد استفاده قرار گرفته بود و با یک نقشه کاربری اراضی مکمل و همچنین برداشت‌های این مهندسان مشاور در

سال ۱۳۸۱ کامل شده بود، در این مطالعات نیز به همراه اطلاعات مکمل کاربری اراضی و همچنین برداشت و کنترل نحوه استفاده از اراضی در سال ۱۳۸۵ به عنوان نقشه پایه طرح تفصیلی مورد استفاده قرار گرفته است، ضمن آنکه با نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ سازمان نقشه‌برداری در ارتباط با عکس‌های هوایی سال ۱۳۸۱ نیز مطابقت داده شده است، هر چند در محدوده منطقه ۱۴ تغییرات ناشی از این مطابقت‌ها ناچیز بوده است. به این ترتیب نقشه پایه ۱۳۷۴ و اطلاعات مکمل کاربری اراضی و برداشت‌های منعکس بر آن، به همراه نقشه تفصیلی ملاک عمل شهرداری (که از جمله خلاء ناشی از ناکامل بودن طرح تفصیلی در برخی بلوک‌ها را هم جبران نموده) و نقشه حاوی اطلاعات مصوب کمیسیون ماده ۵، برای سنجش تغییرات کاربری‌ها و معابر نسبت به طرح تفصیلی مورد استفاده قرار گرفته است، در عین حال این نقشه از شرایط مناسبی برای انعکاس پیشنهادات طرح تفصیلی برخوردار است. در واقع با استفاده از نقشه‌های مذکور پهنه‌بندی عمومی نحوه استفاده از اراضی در وضع موجود و پهنه‌بندی پیشنهادی الگوی توسعه کالبدی منطقه تهیه شده است. نقشه پهنه‌بندی پیشنهادی با توجه به الگوی توسعه پیشنهادی و نتایج مطالعات طرح جامع تهران تدقیق شده و سپس در قالب زیرگروه‌های عملکردی ارائه گردیده و نهایتاً به تهیه نقشه طرح تفصیلی منطقه یاری رسانده است.

ب - اطلاعات طرح جامع تهران

اهداف الگوی توسعه منطقه در زمینه جمعیت محلات و نواحی و نحوه برخورد بافت کالبدی با توصیه‌های طرح جامع تهران (۱۳۸۵) در زمینه تثبیت جمعیت و توسعه اجتماعی منطقه، و کاهش بار تراکمی محلات فرسوده انطباق کامل داشته و در پیش‌بینی جمعیت محلات و نواحی اکیداً مورد توجه قرار گرفته است. به نحوی که جمعیت‌های افق طرح محلات از تناسب معقولی با ظرفیت‌های مبتنی بر تأمین حداقل خدمات رفاهی برخوردار بوده است. توصیه‌های طرح جامع در مورد ساماندهی و اصلاح نظام سلسله مراتبی شبکه و دسترسی‌های درونی منطقه، درجه‌بندی معابر و تعیین عرض آنها و توجه به معابر درون بافت مورد توجه قرار

گرفته است. کنترل دسترسی‌ها باتوجه به سلسله مراتب و تقسیمات فضایی، تقویت راسته‌ها و محورهای مهم و دسترسی مناسب به خدمات و بالعکس باتوجه به شعاع عملکرد آنها صورت گرفته است. گسترش تردد پیاده و دوچرخه که در راهبردهای پایه برای تهیه الگوی توسعه منطقه مورد تأکید قرار گرفته بود، از همسازی چشمگیری با توصیه‌های طرح جامع برخوردار است.

مطالعات مربوط به «بررسی مسائل توسعه منطقه» و تهیه الگوی توسعه منطقه داده‌ها و اطلاعات لازم برای مشخص نمودن سه نوع محدوده متمایز مورد توصیه طرح جامع تهران یعنی :

- «محدوده‌های اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی (پهنه‌های مسکونی، فعالیت، مختلط، حفاظت)

- محدوده‌های عمومی (اراضی اختصاص یافته برای تأسیسات و تسهیلات و خدمات شهری که باید حفظ شوند و یا گسترش یابند)

- محدوده‌های نیازمند مداخله برنامه‌ریزی شده»
را تدارک دیده‌اند.

تثبیت سطوح اراضی مسکونی شهر، کنترل میزان تراکم ساختمانی مسکونی و اعمال سیاست واگذاری تراکم اضافی برای ساختمان‌های اداری - تجارت و خدمات در پهنه‌های فعالیت و مختلط، در زمره توصیه‌های طرح جامع تهران است که به نحوی متناسب با شرایط ویژه منطقه ۱۴ موردتوجه و تأکید قرار گرفته‌اند. حفظ و توسعه فضایی عمومی و خدماتی نیز باتوجه به کمبود شدید این فضاها به ویژه در محدوده بافت‌های ارگانیک منطقه موردتوجه جدی طرح تفصیلی قرار گرفته و از همخوانی کاملی با توصیه طرح جامع برخوردار است.

تقسیمات فضایی منطقه یکی از مهمترین مباحث موردتوجه طرح تفصیلی بوده است. نخست باید یادآور شد که تقسیمات پیشنهادی طرح جامع تهران (۱۳۸۵) به ارائه تقسیم‌بندی جدیدی از شهر تهران همت گمارده که مستلزم تغییر مرزهای برخی مناطق است (جمعاً ۲۰ منطقه) این تقسیم‌بندی با وارد نمودن مفهوم حوزه در مراتب تقسیمات، منطقه ۱۴ کنونی را در حوزه شرق تهران قرار داده است ولی محدوده آن را بسیار تغییر داده و عمدتاً تحت شماره منطقه ۱۳ قرار

داده است. باتوجه به اضطرار و تعجیل زمانی برای تحویل طرح تفصیلی از یک طرف و زمان، اعتبار مالی و تجهیزات قابل توجه برای اعمال تغییرات موردنظر طرح جامع از طرف دیگر، لازم نیست این تغییرات در مرحله کنونی طرح تفصیلی مورد تأکید قرار گیرد و در صورت لزوم به موقع قابلیت نقل و انتقال سطوح بین مناطق وجود دارد زیرا اطلاعات برحسب بلوک و محله مورد استفاده قرار گرفته است. در هر صورت در این مرحله از مطالعات با حفظ همان شش ناحیه الگوی توسعه در محدوده محلات، تغییرات محسوسی به عمل آمده که بر معیارها و شاخص‌های محله‌بندی مبتنی بوده است، گونه‌شناسی بافت، زمان شکل‌گیری و نحوه توسعه بافت، مورفولوژی بافت، انسجام و یکپارچگی و هم‌پوندی در بافت، نحوه پراکندگی خدمات محله‌ای و میزان دسترسی ساکنین به این خدمات، کانون‌ها و راسته‌های محله و تعادل میان جمعیت و مساحت محدوده‌ها از زمره معیارهایی بوده‌اند که در محله‌بندی جدید مورد عنایت قرار گرفته‌اند.

از جمله مباحثی که بویژه از نظر ضرورت هماهنگی میان مشاوران مناطق مختلف موردتوجه جدی طرح تفصیلی منطقه قرار گرفته تطبیق دادن مبحث پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه با سطوح پهنه‌بندی شهر تهران در طرح جامع است. در واقع پهنه‌های کلی طرح جامع بطورعام و پهنه‌های اصلی و زیرپهنه‌ها بطور خاص، در شرایطی که در سطح منطقه موجود بوده‌اند مورد استناد قرار گرفته‌اند و ریزپهنه‌های آن در سطح منطقه شناسایی و تعیین شده است. چنین استنادی در مورد شبکه معابر منطقه نیز مطابق با تعاریف طرح جامع تهران صورت گرفته و تطبیق یافته است.

ج- طرح‌های مصوب منطقه

باتوجه به نقش غالب سکونتی منطقه، طرح‌های پیشنهادی مصوب منطقه عمدتاً به طرح‌های شبکه ارتباطی محدود می‌شود که این موارد نیز عمدتاً با طرح‌های شهری شبکه مربوط می‌گردد و در طرح تفصیلی مجدداً مورد تأکید قرار گرفته‌اند، از این جمله‌اند:

- تأکید مجدد بر ایجاد بزرگراه امام علی و پیشنهاد عبور آن از تراز (۱-) ترافیکی در جهت حفظ نقش شریانی آن در طول مسیر و جلوگیری از تعارضات شبکه در عبور از بافت تراکم موجود
 - پیش‌بینی‌های لازم جهت عبور مسیرهای کندرو در دو طرف بزرگراه در تراز هم‌سطح در جهت تأمین دسترسی پلاکها و ایجاد فرصت بازسازی برای بافت‌های فرسوده اطراف آن (با بهره‌گیری از پتانسیل عبور بزرگراه امام علی)
 - تأکید بر اجرای طرح پیشنهادی محور کرمان در ادامه خیابان امیرکبیر و زیرگذر آن از خیابان ۱۷ شهریور و انتقال بار ترافیکی مرکز شهر به بزرگراه امام علی
 - پیشنهاد کاربری مختلط مسکونی و خدمات فرامنطقه‌ای در پیرامون برخی کانونها و محورهاى منطقه
- در عین حال طرح تفصیلی منطقه در زمینه تسهیل نقش منطقه در انتقال دادن ترافیک عبوری از منطقه پیشنهاد ادامه بزرگراه شهید محلاتی، از طریق ایجاد تقاطع غیرهمسطح با بزرگراه بسیج و امتداد آن بر مسیر خیابان شهید فهمیده تا اتصال به محور پیشنهادی موازی با بزرگراه بسیج، در منتهی‌الیه شرقی کاربری‌های موجود را ارائه داده است.
- علاوه بر موارد مذکور طرح تفصیلی با استناد به الگوی توسعه کالبدی منطقه ۱۴ بطور ضمنی و تلویحاً انتقال مرز محدوده تهران از شرق ورزشگاه تختی در منتهی‌الیه شرق منطقه به محور جدید پیشنهادی موازی بزرگراه بسیج را ارائه داده تا به این طریق ضمن تعریف محدوده شرقی شهر بر عنصری کالبدی و مشخص، پتانسیل توسعه پهنه شرقی منطقه واقع در شرق بزرگراه بسیج در خدمت توسعه امکانات خدماتی و فراغت‌ی شهر قرار گیرد.

۲-۱- پهنه‌بندی استفاده از اراضی در فرایند تدوین طرح تفصیلی

۲-۱-۱- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی

گسترش شهرها بر روی اراضی اطراف خود سیری بوده که اغلب شهرهای جهان از دوره معینی در حیات خود بدان روی آورده‌اند و اغلب این گسترش‌ها هم خودبخودی و بدون برنامه بوده است. در مقاطع دیگر رشد شهر، اراضی حاشیه‌ای دیروز به بافت‌های میانی شهر تبدیل می‌شوند و نحوه توسعه، جایگاه آنها نسبت به کل شهر و نوع کاربری‌های موردنیاز آنها دگرگون می‌شود. ضرورت استفاده اندیشیده از قابلیت‌ها و ظرفیت‌های درونی بافت برای توسعه، و شناخت جنبه‌های مختلف و قوت و ضعف‌های محیط‌های پیرامون، و تناسب یا عدم تناسب اراضی مختلف برای پذیرش کاربری‌های شهری در این مراحل خود را نمایان می‌سازد. یعنی بالا بردن سطح بهره‌گیری از اراضی موجود به یکی از وجوه اساسی توسعه تبدیل می‌شود. در منطقه ۱۴ شهرداری تهران نیز، اینک این وجه عمده گردیده است و به دنبال خود نحوه استفاده از اراضی را نیز تحت تأثیر خود قرار داده است.

نکته گرهي دیگر در کاربری اراضی، نحوه برخورد به پهنه‌بندی کاربری‌هاست. پهنه‌بندی کاربری‌ها پاسخ شهرسازانه به بی‌نظمی‌ها و بی‌برنامگی‌های استقرار کاربری‌ها در جوار یکدیگر با توجه به سازگاری و ناسازگاری آنها بوده است.

پهنه‌بندی کاربری‌ها، ضرورتی تاریخی بوده و در تمامی شهرهای بزرگ جهان در مرحله‌ای از حیات آنها، لزوم آن احساس شده است، یعنی هیچگاه در اجتناب‌ناپذیر بودن آن تردید بوجود نیامده، ولی مواردی از افراط در شرایطی به کاهش مزیت‌های منطقه‌بندی دامن زده، سردی و بی‌روحي فضای شهری را موجب گردیده، به نحوی که در دهه‌های اخیر جنبشی که در مقابله با این شرایط جان گرفت، اساس تلاش خود را بر بازگرداندن رونق و شادابی به درون مناطق شهر از طریق تنوع بخشیدن به شاخص‌های فعالیت و کاربری‌ها قرار داد. این طرز تلقی هم در مواردی از افراط با نفی جنبه‌های مثبت منطقه‌بندی مزیت‌های خود را کاهش داده است.

نقشه پهنه‌بندی، سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت‌وساز در عرصه‌های شهری است تا با جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها، موجبات ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری را فراهم سازد. نقشه پهنه‌بندی همراه با مجموعه ضوابط و مقررات در سطح قابل ملاحظه‌ای از منطقه، کاربری‌های مجاز و قابل استقرار، تراکم ساختمانی و چگونگی ساخت‌وساز، ضوابط دسترسی و استقرار کاربری‌ها و سایر توصیه‌ها و ملاحظات را مشخص ساخته و پاسخگوی تقاضای ساخت‌وساز برای مالکین اراضی در این پهنه‌هاست.

در منطقه ۱۴ از یک نظر وجه مهم کاربری اراضی یعنی نحوه گسترش (توسعه) شهر، توسعه درونی عمده و تعیین‌کننده شده است و از وجه مهم دیگر کاربری اراضی، پهنه‌بندی کاربری‌ها نظم متفاوتی را طلب می‌نماید. موقعیت حاشیه‌ای قبلی منطقه و استقرار واحدهای تولیدی - کارگاهی، حاشیه شهری و آلوده‌ساز، و کاربری‌هایی نظیر گورستان، اینک دیگر با نیازهای رشد منطقه سازگاری ندارد و در واقع در زمینه انواع کاربری‌ها، باتوجه به موقعیت جدید منطقه ۱۴ ویژگی‌های متفاوتی را طلب می‌نماید.

بنابراین در هرگونه برخورد به مسئله کاربری اراضی در منطقه، توجه به وجوه اساسی کاربری زمین اهمیت دارد و در واقع ضرورت جهت‌گیری به‌سوی توسعه درونی و بالا بردن بهره‌گیری از زمین، از یک طرف و تلفیق متعادل از تأکید بر کاربری‌های مختلط و تأکید بر منطقه‌بندی کاربری‌ها از طرف دیگر، مبانی برخورد به این مسئله (از جمله پهنه‌بندی کاربری اراضی) را تشکیل خواهد داد. به عبارت دیگر در وجه اول ایجاد زمینه‌های لازم برای جذب و استقرار خدمات متناسب با نقش آتی منطقه (با استنباط از چشم‌انداز منطقه) و در وجه دوم خودکفا شدن حتی‌الامکان محدوده منطقه و کاهش نیاز به آمدوشد، ایجاد وضعیت متعادل میان برنامه توسعه زیرساخت‌ها با کاربری اراضی و بالاخره ایجاد تناسب میان کاربری اراضی حاشیه محورها با نقش محورها به عنوان مبانی پهنه‌بندی کاربری اراضی منطقه تلقی می‌شوند.

مبحث پهنه‌بندی از جمله مفاهیمی است که بعنوان یک کلیت در شهر بیشتر قابل درک است تا در یک بخش کوچکتر از آن، لذا در پهنه‌بندی منطقه همواره این واقعیت را مدنظر داشته‌ایم که

منطقه را به عنوان قسمتی از کل شهر محسوب داریم که زیرسیستم‌های مختلف شهر در آن حضور دارند، زیرسیستم‌هایی که پیوند کالبدی و عملکردی با دیگر قسمت‌های شهر دارند و خصوصیات خود را به مثابه حضور در کل سیستم کسب می‌کنند. بر این اساس در پهنه‌بندی منطقه تلاش گردیده که از چارچوب‌های کلی پهنه‌بندی سطح شهر تبعیت گردد تا بدینوسیله قادر شود جنبه‌های مشخص‌تر پهنه‌بندی طرح جامع را در محدوده‌ای معین از شهر به بیان آورد.

در طرح جامع شهر تهران چهار پهنه اصلی به شرح زیر مشخص گردیده است:

- پهنه مسکونی (با عملکردی غالب سکونت)
- پهنه فعالیت (کار و فعالیت)
- پهنه مختلط (تلفیقی از سکونت و فعالیت)
- پهنه سبز و باز (حفاظت)

پهنه‌های کلی چهارگانه طرح جامع به پهنه‌های اصلی و سپس زیرپهنه‌ها تقسیم گردیده و کدگذاری شده است.

باتوجه به تفاوت مقیاس شهر و منطقه زیرپهنه‌های طرح جامع در سطح مناطق به پهنه‌های ریزتری با کد سه رقمی تقسیم گردیده که ضمن هماهنگی با سایر مشاورین مناطق و علیرغم نظرات بعضاً متفاوت در برخی مبانی کد سه رقمی این پهنه‌ها برای پهنه‌بندی در مناطق تعیین گردید.

بر این مبنا جدول زیر باتوجه به پهنه‌های موجود در سطح منطقه ۱۴ تهیه گردیده و از درج پهنه‌هایی مانند مسکونی ارزشمند تاریخی که مصداق آن در منطقه وجود نداشت خودداری شده است. علاوه بر آن در مواردی تفاوت‌هایی در پهنه‌بندی ارائه شده با پهنه‌بندی هماهنگ شده وجود دارد که دلایل آن به شرح زیر می‌باشد.

الف) در پهنه R26 (مسکونی ویژه محورهای شهری) تنها به حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی اشاره گردیده که موارد ذکر شده از جنس کمی است در صورتیکه ویژگی این پهنه عمدتاً کیفی است که در کدهای سه رقمی، آن را به 261 (صرفاً مسکونی)، 262 (پهنه مسکونی با ترکیب خدماتی) و 263 (پهنه مسکونی با ترکیب تجاری) تقسیم نموده ایم.

ب) در راهنمای هماهنگ شده پهنه حفاظت (سبز و باز) G1 به پارکهای شهری G11 تفکیک شده و در این مقطع هیچ زیرپهنه‌ای را برای آن تعیین نکرده است، ولی به لحاظ اهمیت مقیاس عملکردی پارکها در این قسمت پهنه پارکهای شهری به پارکهای شهری G111، پارکهای منطقه‌ای G112، پارکهای ناحیه‌ای G113 و پارکهای محله‌ای G114 تفکیک شده ضمن آنکه در نقشه پهنه‌بندی تنها پارکهای شهری و منطقه‌ای انعکاس یافته است.

پهنه‌بندی اراضی در منطقه ۱۴

پهنه‌ها با کد سه رقمی		زیر پهنه‌ها		پهنه اصلی	پهنه کلی
R11	مسکونی با تراکم کم	R11	مسکونی با تراکم کم	مسکونی R1	سکونت R
R121	مسکونی با ارتفاع کم حداکثر ۳ طبقه	R12	مسکونی با تراکم متوسط		
R122	مسکونی با ارتفاع متوسط ۳ تا ۵ طبقه				
R123	مسکونی با ارتفاع زیاد ۵ طبقه به بالا				
R23	مسکونی ارزشمند معاصر	R23	مسکونی ارزشمند معاصر	مسکونی ویژه R2	
R261	مسکونی ویژه (صرفاً مسکونی)	R26	مسکونی ویژه محورهای شهری		
R262	مسکونی ویژه (مسکونی با ترکیب خدمات اداری)				
R263	مسکونی ویژه (مسکونی با ترکیب خدمات تجاری)				
S121	تجاری - اداری و خدمات (مقیاس شهری)	S12	راسته‌ها و محورهای تجاری با اداری و خدمات	تجاری با اداری و خدمات تجاری S1	فعالیت S
S122	تجاری - اداری و خدمات (مقیاس منطقه‌ای)				
S124	تجاری - اداری و خدمات (مقیاس ناحیه‌ای)				
S211	گستره خدمات اداری و تجاری (شهری)	S21	گستره خدمات اداری و تجاری	خدمات تجاری اداری (فعالیت ویژه) S2	
S212	گستره خدمات اداری و تجاری (منطقه‌ای)				
S213	گستره خدمات اداری و تجاری (زیرمنطقه‌ای)				
S221	گستره خدمات و اداری (شهری)	S22	گستره خدمات و اداری (با غلبه سبز و باز)		
S222	گستره خدمات و اداری (منطقه‌ای)				
S33	صنایع خدماتی	S33	صنایع خدماتی	صنعتی - کارگاهی S3	
M111	محور مختلط در مقیاس شهری	M11	مختلط مسکونی، خدماتی، اداری و تجاری	مختلط مسکونی با فعالیت M1	مختلط M
M22	محدوده پیراشهری کوهسار شرقی	M22	محدوده پیراشهری کوهسار شرقی	مختلط ویژه با غلبه تفریح و گردشگری M2	
G111	پارک و فضای سبز شهری	G11	پارکها	سبز و باز عمومی G1	حفاظت (سبزوباز) G
G112	پارک و فضای سبز منطقه‌ای				
G113	پارک و فضای سبز ناحیه‌ای				
G22	اراضی مزروعی	G22	اراضی مزروعی	باغ و کشاورزی G2	

□ پهنه سکونت R

پهنه سکونت عام‌ترین و بیشترین سطح از سطوح شهری را در تهران بطور کلی و منطقه ۱۴ بطور خاص به خود اختصاص داده است.

این پهنه در اولین انتزاع خود به دو بخش مسکونی عام (R1) و مسکونی ویژه (R2) تقسیم گردیده است.

- مسکونی عام (R1)

در بخش مسکونی عام اولین تفکیک بر مبنای تراکم ساختمانی صورت گرفته و به سه گروه:

- مسکونی با تراکم کم R11
- مسکونی با تراکم متوسط R12
- مسکونی با تراکم زیاد R13

انجام گردیده است.

در تعیین کدهای سه‌رقمی معیارهای توده و فضا و ارتفاع ساختمانی مدنظر قرار گرفته است.

▪ مسکونی با تراکم کم R11

در این پهنه که در منطقه ۱۴ کمترین سطح از سطوح مسکونی را به خود اختصاص داده و شرایط قانونی (مصوبه کمیسیون ماده پنج) منجر به تعیین آن گردیده است.

در این پهنه که حداکثر تراکم آن در هماهنگی‌های به‌عمل آمده ۱۰۰ درصد مساحت زمین می‌باشد، در منطقه ۱۴ براساس مصوبه کمیسیون ماده پنج حداکثر تراکم ۶۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات آن دو طبقه می‌باشد.

▪ مسکونی با تراکم متوسط R12

این پهنه شایع‌ترین سطوح مسکونی را در سطح منطقه دارا می‌باشد و بنا به تناسبات ارتفاعی ساختمان به سه پهنه جزءتر تقسیم شده است. تراکم ساختمانی در این پهنه از ۱۲۰ درصد تا ۲۰۰ درصد مساحت زمین در نوسان بوده که در ریزپهنه‌های آن تثبیت می‌گردد.

✓ مسکونی با تراکم متوسط با ارتفاع کم R121

متوسط مساحت قطعات یک بلوک، عرض گذرهای دسترسی در پهنه مسکونی با تراکم متوسط مبناء تفکیک سطوحی از آن با ارتفاع کم گردیده که حداکثر طبقات در آن سه طبقه و حداکثر تراکم آن ۱۵۰ درصد می‌باشد.

✓ پهنه مسکونی با تراکم متوسط با ارتفاع متوسط R122

در پهنه مسکونی با تراکم متوسط در قسمت‌هایی که عرض گذرها متناسب بوده و متوسط قطعه‌بندی قطعات آن بیش از ۱۵۰ مترمربع می‌باشد در پهنه با ارتفاع متوسط قرار گرفته تا ضمن رعایت سقف تراکمی ۲۰۰ درصد با سطح اشغال کمتر از معمول امکان احداث ساختمان تا حداکثر ۵ طبقه را داشته باشند. علاوه بر آن برخی از مجتمع‌های مسکونی در سطح منطقه نیز از این کد پیروی می‌کنند.

✓ پهنه مسکونی با تراکم متوسط با ارتفاع زیاد R123

بخشهایی از منطقه باتوجه به شرایط خاص و همچنین برخی مجتمع‌های مسکونی که امکان ایجاد سطوح باز بیشتر را در سطح قطعه داشته ولی به لحاظ سیاست‌های جمعیتی منطقه تراکم ساختمانی آنها بایستی کنترل گردد در این پهنه قرار گرفته تا ضمن ایجاد سیمای شهری مناسب و فضای زیستی مطلوب‌تر در چارچوب تراکم ساختمانی (۲۰۰ درصد) از ارتفاعی بیش از ۵ طبقه برخوردار گردند.

– مسکونی ویژه (R2)

مسکونی ویژه در محدوده منطقه ۱۴ شامل دو بخش:

- مسکونی ارزشمند معاصر
- مسکونی ویژه محورهای شهری می‌باشد.

● مسکونی ویژه ارزشمند معاصر R23

همانگونه که در مطالعات الگوی توسعه منطقه بدان پرداخته شد و در مطالعات طرح جامع شهر تهران بر آن تأکید گردید، محدوده چهارصد دستگاه در منطقه ۱۴ به سبب برخورداری از طرح‌های از پیش‌اندیشیده در شهرسازی متأخر تهران و حتی ایران بوده و بافت ارزشمند آن بعنوان بخشی از هویت شهری تهران مدنظر می‌باشد. به همین لحاظ محدوده این محله در لیست طرح‌های موضعی قرار گرفته و نیازمند طرحی ویژه در جهت ساماندهی و حفظ ارزش‌های آن می‌باشد.

● مسکونی ویژه محورهای شهری

بزرگراه امام علی(ع) که از دارآباد در شمالی‌ترین تا بزرگراه آزادگان در جنوبی‌ترین بخش تهران امتداد یافته، در ساختار کالبدی و سازمان فضایی شهر تهران نقش بارزی دارد. محور دارآباد – بی‌بی‌شهربانو که از محورهای پنج‌گانه شمالی – جنوبی شهر تهران می‌باشد، در محدوده منطقه ۱۴ بر این بزرگراه انطباق یافته است.

ویژگی بارز این محور از نظر ساختار فضایی که در طرح جامع نیز بر آن تأکید شده اتصال دهندگی ارتفاعات البرز در شمال به ارتفاعات بی‌بی‌شهربانو در جنوب می‌باشد، و همچنین عبور آن از میان بافت‌های مسکونی و مجاورت با محلات قدیمی و فرسوده محلات **دولاب** و **میدان آیت‌الله سعیدی** است، زمینه بهره‌برداری از پتانسیل حاصل از احداث و عملکردهای بدنه آن را در بازسازی بافت‌های فرسوده مجاور آن فراهم می‌آورد و در طرح

جامع نیز ساماندهی عملکردی و پیوند بین مراکز حوزه شرق و مراکز حوزه شمال شرق و جنوب شرق را براساس قابلیت‌های خود به عهده گرفته است و اتصال‌دهنده فضاهای شهری در حوزه شرقی شهر خواهد بود.

بدین سبب مداخله و تعیین تکلیف کاربری‌های مجاور آن از حد قطعات موجود فراتر رفته و با مداخله فعال در محدوده‌ای در حدود یک بلوک شهری و تجمیع قطعات آنها، قطعاتی مناسب با کاربری‌های پیشنهادی فراهم گردد. این محدوده که به عنوان حوزه دخالت مستقیم بزرگراه تعریف شده است می‌تواند با استقرار پروژه‌های **پیشگام توسعه** نقش بسیار ارزنده‌ای در ایفای نقش محور و همچنین بازسازی بافت‌های فرسوده اطراف آن ایفا نماید.

بر این اساس جایگاه و شخصیت این محور که به عنوان حد شرقی حوزه میانی شهر تهران تعریف گردیده و مجاورت با تهران مرکزی چه به لحاظ ساختار کالبدی و چه به لحاظ عملکردی، حوزه ویژه‌ای قلمداد می‌گردد و پهنه‌بندی آن در مسکونی ویژه محورهای شهری R26 به سه ریزپهنه شامل:

✓ **پهنه ویژه مسکونی (صرفاً مسکونی) R261**

✓ **پهنه ویژه محورهای شهری (مسکونی مختلط با خدمات) R262**

✓ **پهنه ویژه محورهای شهری (مسکونی مختلط با خدمات تجاری) R263**

انجام گردیده که به لحاظ کالبدی نیز با سطح اشغال حداکثر ۳۰ درصد می‌تواند تا ۶۰۰ درصد مساحت زمین را به عنوان تراکم استفاده نماید.

□ پهنه فعالیت S

در جهت ساماندهی عملکردهای شهری و به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری، شناسایی و تعیین و جداسازی پهنه‌هایی که وجه غالب آنها کار و فعالیت می‌باشد، انجام می‌گردد. این پهنه‌بندی که در طرح جامع تهران با مقیاس عملکردی منطقه‌ای، شهری و فراشهری و با زیرپهنه‌های متمایز تجاری با اداری و خدمات و اختلاطی از فعالیت‌های خدماتی، اداری و

تجاری و صنعتی - کارگاهی و در قالب راسته‌ها و گستره‌ها انجام گردیده در پهنه‌بندی مناطق به اجزا زیرمنطقه‌ای و در مورد راسته‌ها حتی تا حد راسته‌های محله‌ای تدقیق می‌گردد.

- تجاری با اداری و خدمات (با غلبه تجاری) S1

• راسته‌ها و محورهای تجاری با اداری و خدمات S12

این پهنه که از دو شکل «عرضه کالا و خدمات یکسان» و «تمرکز عملکردهای تجاری، همراه با اداری و خدماتی» تشکیل شده است، در منطقه ۱۴ شکل «عرضه کالا و خدمات یکسان» آن تا حدودی در خیابان ۱۷ شهرپور که در اختیار فروشندگان موتورسیکلت و قطعات آن متجلی است، بقیه محورها عموماً از شکل دوم می‌باشند. زیرپهنه‌های این پهنه‌بندی در سطح منطقه عبارتند از:

✓ راسته‌ها و محورهای تجاری با اداری و خدمات (شهری) S121

این پهنه در منطقه ۱۴ خیابان ۱۷ شهرپور که در طرح جامع نیز بعنوان راسته کار و فعالیت قلمداد گردیده و حد شرقی پهنه مرکزی جزء عناصر عملکردی مؤلفه‌های ساختاری شهر تهران می‌باشد و همچنین امتداد خیابان/میرکبیر در منطقه ۱۲ حدفاصل خیابان ۱۷ شهرپور و بزرگراه امام‌علی(ع) (با نام خیابان کرمان در منطقه ۱۴) را شامل می‌گردد.

✓ راسته‌ها و محورهای تجاری با اداری و خدمات (منطقه‌ای) S122

در ساختار شکل گرفته منطقه محورهایی وجود دارند که در طول زمان به محورهایی خدماتی تبدیل شده و محل عرضه کالا و خدمات گردیده‌اند. با ترکیب این محورها با ساختار متأخر در سازمان فضایی شبکه‌ای از محورهایی خدماتی در منطقه وجود دارند که در پهنه S122 قرار می‌گیرند. این محورها شامل خیابان درودیان از خیابان ۱۷ شهرپور شروع و امتداد آن بر بلوار نیکنام در شمال غربی منطقه، خیابان آیت‌الله سعیدی از ۱۷ شهرپور تا میدان آیت‌الله سعیدی در قسمت جنوب غربی و امتداد آن بر سی‌وپنج متری حسینی و زمزم تا بزرگراه بسیج در جنوب و خیابان نبرد و بلوار ابوذر در شمال منطقه

می‌گردد. در این بین بلوار **بوذر** بواسطه وجود کانال **بوذر** و پتانسیل ایجاد یک محور با اولویت حرکت پیاده نقشی متفاوت داشته و وجه غالب عملکردهای این محور خدمات تفریحی می‌باشد.

✓ **راسته‌ها و محورهای تجاری با اداری و خدمات (زیرمنطقه‌ای) S123**

این پهنه شامل محورهایی که در سازمان فضایی نواحی و محلات منطقه مورد شناسایی قرار گرفته‌اند و شامل خیابانهای **شکوفه و نورصالحی** در ناحیه یک - خیابان **زینتی افخم** و خیابان **شهید پاسدار گمنام ناحیه دو** - خیابانهای **داودآبادی و نساجی و افراسیابی و ائمه اطهار** در ناحیه ۳ - و خیابان **مخبر (عارف)** در ناحیه ۴ می‌باشند. علاوه بر آن محورهایی با عملکرد این پهنه ولی در مقیاس محله‌ای در منطقه شناسایی و تعیین گردیده است که باتوجه به هماهنگی‌های انجام شده و مقیاس ۱:۱۰۰۰۰ نقشه پهنه‌بندی همراه با راسته‌ها و محورهای زیرمنطقه‌ای منعکس و در نقشه پهنه‌بندی ۱:۲۰۰۰ و با نحوه استفاده از اراضی عمومی مستقلاً منعکس خواهد گردید.

- **پهنه خدمات تجاری - اداری (فعالیت ویژه) S2**

● **گستره خدمات اداری و تجاری S21**

این پهنه شامل گستره فعالیت‌های خدماتی، اداری و تجاری است که به رده شهری، منطقه‌ای و زیرمنطقه‌ای تفکیک گردیده‌اند.

✓ **گستره خدمات اداری و تجاری (شهری) S211**

محدوده این پهنه در منطقه ۱۴ گستره مجاور **میدان شهید**، ایستگاههای **خط ۴ مترو** در خیابان **پیروزی**، و سطوح و اراضی **مستعد توسعه در جنوب منطقه** را شامل می‌گردد که در طرح جامع نیز به‌عنوان مرکز شهری درجه ۳ قید گردیده است.

✓ گستره خدمات اداری و تجاری (منطقه‌ای) S212

این پهنه در منطقه ۱۴ شامل یک گستره در مجاورت و جنوب بزرگراه شهید محلاتی است که با ترکیب با پهنه S211 جنوب منطقه، قانونی فعال را شکل خواهند داد.

✓ گستره خدمات اداری و تجاری (زیر منطقه‌ای) S213

این پهنه در مرکزیت نواحی منطقه ۱۴ و شامل خدمات زیر منطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای) می‌باشند.

● گستره خدمات و اداری (با غلبه سبز و باز) S22

این پهنه که محدوده‌های مستعد توسعه بوده و براساس وضعیت موجود یا پتانسیل‌های اراضی پیش‌بینی شده تعیین می‌گردد در منطقه ۱۴ تنها شامل کد S221 (مقیاس شهری) می‌باشد.

سطوح شامل این پهنه در منطقه متشکل از ورزشگاه سعیدی، گورستان مسیحیان در بخش غربی منطقه و ورزشگاه تختی و بیمارستان بعثت، مراکز آموزشی و همچنین سطوح در اختیار نیروهای نظامی که بایستی تغییر کاربری داده و در اختیار شهر قرار گیرند، در بخش شرقی منطقه می‌باشند.

- صنعتی - کارگاهی S3

این پهنه محدوده استقرار صناعی است که استقرارشان در شهر مجاز می‌باشد.

● صنایع خدماتی S33

این پهنه که زیرپهنه‌ای از پهنه اصلی صنعتی - کارگاهی است مجموعه‌ای از عملکردهای خدماتی از جمله خدمات تعمیرگاهی و خدمات مرتبط با اتومبیل را شامل می‌گردد. باتوجه به وضعیت موجود خیابان خاوران در لبه جنوبی منطقه، محدوده این عملکردها در این محدوده مشخص شده‌اند و مقیاس عملکردی آن شهری و فراشهری می‌باشد.

□ پهنه مختلط (مسکونی و فعالیت) M

پهنه مختلط که محدوده استقرار عملکردهای سازگار با هم را تشکیل می‌دهد در طرح جامع تهران به دو پهنه اصلی **مختلط مسکونی** با فعالیت M1 و **مختلط ویژه** (با غلبه تفرج و گردشگری) تفکیک گردیده است.

- مختلط مسکونی با فعالیت M1

در این پهنه که محدوده استقرار کاربری‌های مختلفی از جمله خدمات اداری، تجاری سازگار با مسکونی است و منطقه ۱۴ لبه **خیابان پیروزی** حدفاصل مناطق ۱۳ و ۱۴ با این پهنه متمایز و مشخص گردیده است و باتوجه به مقیاس شهری این محور کد M111 را به خود اختصاص داده است.

- مختلط ویژه (باغلبه تفرج و گردشگری) M2

اراضی شرق بزرگراه افسریه در منطقه ۱۴ در طرح جامع (۱۳۴۷) تهران تا بلوار هجرت و در طرح ساماندهی (۱۳۷۰) تا شرق ورزشگاه تختی در محدوده قانونی شهر قرار داشته است. این بخش علیرغم وجود کاربری‌های **مسکونی، درمانی** (بیمارستان بعثت)، **آموزشی، ورزشی** (ورزشگاه تختی) باتوجه به نهادهای ذیمدخل تاکنون موجب برخوردی انفعالی از طرف مدیریت شهری گردیده است. این برخورد و عدم اجرای سیاست هدایت و کنترلی بر آن باعث گردیده دامنه استقرار این گونه کاربری‌ها به عرصه‌هایی بسیار فراتر از محدوده قانونی شهر نیز سرایت کند و با اشغال و ساخت‌وسازهایی که از هیچگونه ضابطه و قانونی تبعیت ننموده، پهنه بکر و طبیعی این محدوده مورد هجوم و تخریب قرار دهد.

در الگوی توسعه منطقه جهت حفاظت از این محدوده که از غنای طبیعی و حیات‌وحش برخوردار می‌باشد راهبردهای زیر ارائه گردید.

- تعریف لبه شرقی محدوده شهر بر عوارض مشخص و شفاف مصنوع (کمبرندی افسریه که اجرای آن در نظام شبکه معابر مورد تأیید قرار گرفته است)

- برخورد فعال مدیریت شهری با این محدوده و اعمال هدایت و کنترل بر تحولات کالبدی آن (پیشنهاد ایجاد ناحیه ۶ شهرداری منطقه ۱۴ که این موضوع نیز به تأیید حوزه معاونت شهرسازی و معماری رسید)

- و پیشنهاد کاربری **پیراشهری کوهسار شرقی** در خارج از محدوده قانونی شهر که در طرح جامع تهران نیز مورد تأکید قرار گرفته و ساماندهی و ارتقاء جایگاه پهنه مذکور را با هدف ایجاد حایل بین کالبد شهر و محدوده‌های طبیعی و کنترل گسترش کالبدی شهر در خارج از محدوده قانونی و جلب گردشگران طبیعت‌روست اعلام و راهبردهای کلی آن را ارائه نموده است.

بر این اساس پهنه **پیراشهری کوهسار شرقی** که از **پارک جنگلی سرخه حصار** در شمال تا جاده **خاوران** ادامه داشته و در محدوده مناطق ۱۳ و ۱۴ و ۱۵ قرار می‌گیرند، تعیین نموده است.

□ پهنه حفاظت (سبز و باز) G

پهنه حفاظت (سبز و باز) در طرح جامع و دستورالعمل تهیه طرح تفصیلی به پهنه اصلی (۱) سبز و باز عمومی (G1 و ۲) باغ و کشاورزی G2 تقسیم گردیده است.

- پهنه سبز و باز عمومی G1

پهنه سبز و باز عمومی خود به دو زیرپهنه **پارکهای شهری G11** و **پارکهای جنگلی G12** تقسیم شده است.

● پارکهای شهری G11

پهنه پارکهای شهری علیرغم راهنمای هماهنگ شده مبتنی بر اعمال کد دو رقمی بر آن دارای مقیاس‌های مختلفی است که در گزارشات طرح تفصیلی منطقه ۱۴ سلسله‌مراتب آن در مقیاس‌های شهری منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای رعایت گردید ولی به لحاظ هماهنگی و مقیاس

نقشه پهنه‌بندی ۱:۱۰۰۰۰ تنها پارکهای شهری و منطقه‌ای بر روی نقشه‌ها منعکس گردید و سایر پارکها در پهنه‌های سکونت و خدمات مستتر گردید.

✓ پارکهای شهری پارکهایی در سطح شهر که مساحتی بیش از ۱۰ هکتار دارند G111

✓ پارکهای منطقه‌ای: شامل پارکها و فضاهای سبزی می‌گردد که مساحتی بین ۵ تا ۱۰ هکتار دارند G112

✓ پارکهای ناحیه‌ای پارکهایی با مساحت ۲ تا ۵ هکتار را شامل می‌گردد G113

✓ پارکهای محله‌ای: فضاهای سبز و پارکهایی که در داخل محلات قرار گرفته و مساحتی بین ۵۰۰ مترمربع تا ۲ هکتار دارند G114

سایر فضای سبز که مساحتی کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع دارند فضای سبز کوی یا واحد همسایگی قلمداد می‌گردند.

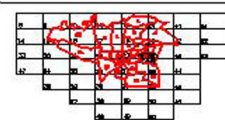
– باغ و کشاورزی G21

• اراضی مزروعی G22

اراضی مزروعی موجود در جنوب منطقه که فاقد کاربری مصوب کمیسیون ماده پنج می‌باشند در پهنه‌بندی پیشنهادی در پهنه اراضی مزروعی G22 مشخص گردیده تا در جهت اهداف پیش‌بینی شده در طرح جامع مورد استفاده قرار گیرد.

علائم

پهنه‌های سکونت:	
R11	سکونت با تراکم کم
R121	سکونت با تراکم متوسط
R122	سکونت با تراکم متوسط
R123	سکونت با تراکم متوسط
R124	سکونت با تراکم متوسط
R125	سکونت با تراکم متوسط
R126	سکونت با تراکم متوسط
پهنه‌های فعالیت:	
S121	پهنه‌های تجاری
S122	پهنه‌های تجاری
S123	پهنه‌های تجاری
S124	پهنه‌های تجاری
S125	پهنه‌های تجاری
S126	پهنه‌های تجاری
S127	پهنه‌های تجاری
S128	پهنه‌های تجاری
S129	پهنه‌های تجاری
S130	پهنه‌های تجاری
پهنه‌های خدمات:	
M11	پهنه‌های خدمات
پهنه‌های حفاظت (سبز و آب):	
G11	پهنه‌های حفاظت (سبز و آب)
G12	پهنه‌های حفاظت (سبز و آب)



پهنه‌بندی پیشنهادی

جدول پهنه‌بندی اراضی و مساحت آن

۲-۲-۱- کاربریهای مجاز به استقرار پهنه‌ها

در تعیین کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه‌ها از جدول تلفیقی طبقه‌بندی عملکرد و فعالیت LBCS و متناسب با طبقه‌بندی کاربری ISIC که در جهت تعیین مبنایی برای ارتباط بین پهنه‌بندی و عملکرد و فعالیت و کاربری در طرح جامع تهران تهیه و ارائه گردیده ملاک عمل قرار گرفت و کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه‌ها با ملحوظ نمودن مقیاس عملکردی آنها تعیین و مشروط گردیده است.

بر این اساس کاربری‌های مختلف به تفکیک گروه‌بندی عملکردی آنها که مجاز در پهنه‌های مختلف می‌باشند طبق جداول زیر تعیین گردیده‌اند.

۱- پهنه مسکونی R1

پهنه مسکونی که عام‌ترین پهنه در پهنه‌بندی اراضی می‌باشند علاوه بر سکونت که شامل انواع الگوهای مسکن و اشکال سکونت دسته‌جمعی می‌باشند می‌تواند جهت استقرار کاربری‌های مکمل و سازگاری که برای نیازهای شهروندان پیش‌بینی می‌گردد اختصاص یابد.

کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه مسکونی R1

شرایط استقرار	گروه عمده عملکردی	نوع کاربری
در تمامی پهنه	سکونت یا اقامت	- انواع الگوهای مسکن
حداقل عرض گذر ۱۰ متر و بیشتر	تجاری	- میوه و سبزی‌فروشی - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، نانوايي، بقالي، عرضه مواد پروتئينی و لبنیاتی، - خدمات سرایداری و نظافت
	اوقات فراغت	- پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های عمومی)
	خدماتی	- مسجد، تکیه، حسینیه، فاطمیه - مهدکودک و آمادگی - دبستان
حداقل عرض گذر ۱۲ متر و بیشتر	تجاری	- قفل‌وکلید سازی - خدمات و تعمیرات لوازم خانگی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر - گل‌فروشی - فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی - کافی‌شاپ، کافه تریا - آبمیوه فروشی، بستنی و فالوده فروشی
	خدماتی	- مدرسه راهنمایی - کلاس‌های نهضت سوادآموزی
حداقل عرض گذر ۱۶ متر و بیشتر	تجاری	- پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود - داروخانه و دراگ‌استور - لوازم آرایشی و زیبایی - لوازم مربوط به چشم و عینک - عکاسی - سفره‌خانه سنتی - قهوه‌خانه و چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی و لباسشویی - شستشوی فرش و لوازم منزل

ادامه کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه مسکونی R1

شرایط استقرار	گروه عمده عملکردی	نوع کاربری
حداقل عرض گذر ۱۶ متر و بیشتر	اوقات فراغت	- سالنهای ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک - دبیرستان
	خدماتی	- پیش‌دانشگاهی - هنرستانها و مراکز فنی حرفه‌ای و کارودانش - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره
حداقل عرض گذر ۱۸ متر و بیشتر	سکونت یا اقامت	- خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون
	تجاری	- شعب بانکهای دولتی و خصوصی - بنگاههای معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه
	تأسیسات و تجهیزات شهری	- پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده) - پلیس، کلانتری و راهنمایی و رانندگی - (استقرار براساس معیارهای سازمان مربوطه) - ایستگاه آتش‌نشانی (استقرار براساس معیارهای سازمان مربوطه) - محل‌های اسکان اضطراری (تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی)
	اوقات فراغت	- پارکهای بزرگ - سالنهای بلیارد و بولینگ - استخر
	خدماتی	- خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی و جسمی) - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مرکز انتقال خون و بانک خون

۲-۱- مسکونی ویژه R2

۱-۲-۱- مسکونی ارزشمند معاصر R23

پهنه مسکونی ارزشمند معاصر در منطقه ۱۴ شامل محدوده محله چهارصد دستگاه بوده و نیازمند طرح موضعی ساماندهی این محله می‌باشد. کاربری مجاز به استقرار همانند کاربری مجاز به استقرار در پهنه مسکونی است لیکن جانمایی آنها از نتایج طرح ساماندهی پیش‌گفته حاصل خواهد آمد.

۲-۲-۱- پهنه ویژه مسکونی محورهای شهری R26

پهنه ویژه مسکونی محورهای شهری در منطقه ۱۴ شامل محدوده حدود مداخله بزرگراه امام‌علی(ع) می‌باشد. این محدوده به لحاظ ویژگی‌های خود به سرریز پهنه تقسیم کاربری‌های مجاز به استقرار آنها عبارتند از:

۱-۲-۲-۱- مسکونی ویژه (صرفاً مسکونی) R261

کاربری مجاز به استقرار در محدوده این پهنه انواع الگوی مسکن بوده و هیچگونه عملکرد دیگری در این محدوده مجاز نمی‌باشد.

۲-۲-۲-۱- مسکونی ویژه (مسکونی با ترکیب خدمات اداری) R262

کاربری‌های مجاز در این پهنه علاوه بر سکونت شامل عملکردهای خدمات اداری است، مقیاس عملکردهای اینگونه خدمات، منطقه‌ای، شهری و فراشهری است.

۳-۲-۲-۱- مسکونی ویژه (مسکونی با ترکیب خدمات تجاری) R263

کاربری‌های مجاز در این پهنه نیز علاوه بر سکونت شامل عملکردهای خدمات تجاری است و همانند عملکردهای ترکیبی در R262 مقیاس این خدمات (خدمات تجاری)، منطقه‌ای شهری و فراشهری است.

۲- پهنه فعالیت

در الگوهای توسعه مناطق و طرح جامع تهران تعیین پهنه فعالیت به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری و شناسایی و جداسازی پهنه‌هایی که وجه غالب آنها کار و فعالیت می‌باشد صورت گرفت. در اینجا لازم است جهت‌گیری به سمت تحقق اهداف فوق با تفکیک مقیاس عملکردی فعالیت‌ها تکمیل گردد.

پهنه فعالیت، تنها پهنه‌ای است که در حالت عمومی و کلی می‌تواند تمام عملکردها را در خود مستقر نماید و تنها عامل محدود کننده استقرار مقیاس عملکردی، هر کاربری است. لذا تفکیک عملکردها به مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای و استقرار هر عملکرد با مرتبه مشخص آن در مراتب خود و عدم امکان استقرار آن در مراتب پایین‌تر کمک شایانی در جلوگیری از اغتشاش فضایی و عملکردی شهر می‌نماید. نکته قابل توجه وضعیت موجود عملکردهایی است که با مقیاس پایین‌تر در محورها و گستره‌هایی با مقیاس بالاتر قرار گرفته‌اند. بعنوان مثال دبستان و ثانوی (با مقیاس عملکردی محله‌ای) که در محورهایی با مقیاس شهری واقعند. در این خصوص ضمن پذیرش وضعیت موجود و عدم صدور مجوز برای تقاضاهای جدید بایستی باتوجه به ارزش مکانی بیشتر این محورها تلاش گردد، زمینه انتقال آنها به مواضع مکانی مناسب خود فراهم گردد. براین اساس تمامی عملکردهای شهری به تفکیک مقیاس در جداول صفحه بعد مشخص و پهنه‌های قابل استقرار آنها نیز مشخص گردیده است.

کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه S213 – S124
(راسته‌ها و محورهای تجاری با اداری و خدمات محلی)

گروه عمده عملکردی	کاربری
سکونت یا اقامت	- انواع الگوهای مسکن - پانسیون
تجاری	- قفل و کلید سازی - خدمات و تعمیرات لوازم خانگی - فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی - فروش صنایع دستی - فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی - خواروبارفروشی، سوپرمارکت، نانوايي، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه - میوه و سبزی فروشی - کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و....) - داروخانه و دراگ‌استور - لوازم آرایشی و زیبایی - لوازم مربوط به چشم و عینک - دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات، پرینت و....) - عکاسی‌ها - خدمات سرایداری و نظافت - شستشوی فرش و لوازم منزل - آموزشگاههای خصوصی، علمی، فنی و تخصصی موسیقی - آموزشگاههای خصوصی، علمی، فنی و تخصصی مدیریت، تجارت، حسابداری و.... - آموزشگاههای خصوصی، علمی، فنی و تخصصی کامپیوتر - آموزشگاههای خصوصی، علمی، فنی و تخصصی رانندگی

ادامه کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه S213 – S124

گروه عمده عملکردی	کاربری
تجاری	- آموزشگاههای خصوصی زبان - آموزشگاههای خصوصی هنرهای نمایشی و زیبایی - آموزشگاههای خصوصی ورزشی - رستوران با خدمات کامل - پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود چلوکبابی - کافی شاپ، کافه تریا - کبابی، جگرکی - طبخ، دیزی سرا - آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و... - خدمات سیار غذایی (لبو، باقالی، ذرت و...) - مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی - سفره خانه های سنتی - قهوه خانه، چایخانه - آرایشگاه - خشکشویی، لباسشویی - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل و سایر کالاهای کم دوام
خدمات ایمنی	- ایستگاههای آتش نشانی استقرار براساس معیارهای سازمانهای مربوطه - محله های اسکان اضطراری تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی - پارکهای محلی (پارکهای کودک، بوستانهای عمومی) - فرهنگسرا، کتابخانه، کانونهای پرورش فکری، خانه فرهنگ
اوقات فراغت	- سالن های ورزشی مانند بدن سازی و ژیمناستیک - سالن های بیلارد، بولینگ و... - سالن های ورزش توپی - زورخانه

ادامه کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه S213 – S124

گروه عمده عملکردی	کاربری
خدماتی	- مهدکودک - دبستان - کلاس نهضت سوادآموزی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز تنظیم خانواده و مشاور - مسجد، تکیه، حسینیه، خانقاه، فاطمیه - حمام و تولایت عمومی

کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه S213 – S123
(راسته‌ها و گستره‌های زیرمنطقه‌ای)

گروه عمده عملکردی	کاربری
سکونت یا اقامت	- انواع الگوهای مسکن - پانسیون
تجاری	- بنگاههای معاملاتی و فروش اتومبیل - فروش دوچرخه و موتورسیکلت - فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، فرش و....) - فروش لوازم و تجهیزات باغبانی (خدمات و فروش لوازم تخصصی باغبانی، فروش گل و بوته و گیاه و...) - ابزار و رنگ‌فروشی - قفل و کلید سازی - فروش و تعمیر لوازم خانگی - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی‌های موبایل - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی - فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب‌بازی و آلات موسیقی - فروش لوستر و آینه شمعدان - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر مهندسی - فروش صنایع دستی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هندی - سمساری و امانت‌فروشی - فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی - میوه و سبزی‌فروشی - داروخانه و دراگ‌استور

ادامه کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه S213 – S123

گروه عمده عملکردی	کاربری
تجاری	- لوازم مربوط به چشم و عینک - مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و.... - بنگاههای معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان و مزرعه - گل فروشی - کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای و....) - لوازم آرایشی و زیبایی - شعب بانک‌های دولتی و خصوصی - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - پذیرایی و رادیولوژی - خدمات دامپزشکی - دفاتر اسناد رسمی - دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس - دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی - خدمات سرایداری نظافت - آموزشگاههای موسیقی - آموزشگاههای کامپیوتر - آموزشگاههای رانندگی - آموزشگاههای زبان - آموزشگاههای هنرهای نمایشی و زیبایی - آموزشگاههای ورزشی - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI - کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر وکلا

ادامه کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه S213 – S123

گروه عمده عملکردی	کاربری
تجاری	- دفاتر فنی و فتوکپی، تایپ، زیراکس و... - عکاسی‌ها - شستشوی فرش و لوازم منزل - رستوران با خدمات کامل - پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی - کافی‌شاپ، کافه‌تريا - کبابی، حلیم، جگرکی - طبخ‌خی، دیزی‌سرا - آبمویه‌فروشی، بستنی، فالوده‌فروشی و... - آرایشگاه - لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام - محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، کل سایر کالاهای کم‌دوام - خشکشویی، لباسشویی
تأسیسات و تجهیزات شهری	- پلیس و کلانتری و راهنمایی و رانندگی (استقرار براساس معیارهای سازمانهای مربوطه) - ایستگاههای آتش‌نشانی (استقرار براساس معیارهای سازمانهای مربوطه) - محل‌های اسکان اضطراری و تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی
اوقات فراغت	- پارک‌های بزرگ - فرهنگسرا، کتابخانه، کانون‌های پرورش فکری، خانه فرهنگ - سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی، ژیمناستیک و... - سالن‌های بیلیارد و بولینگ و... - سالن‌های ورزش‌های توپی - زورخانه‌ها

ادامه کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه S213 – S123

گروه عمده عملکردی	کاربری
خدماتی	- راهنمایی - دبیرستان - پیش‌دانشگاهی - هنرستان و مراکز فنی حرفه‌ای و کارودانش - خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و...) - آگاهی، کلانتری، پاسگاه - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مراکز انتقال خون و بانک خون - کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن - شهرداری مناطق، نواحی - انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکلهای غیردولتی (NGO) - پایگاه بسیج - مراکز تنظیم خانواده و مشاوره - آسایشگاه - مسجد، تکیه، حسینیه و خانقاه، فاطمیه - حمام و توالت عمومی

کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه‌ها و گستره‌های S122 – S212
(راسته‌ها و گستره‌های منطقه‌ای)

گروه عمده عملکردی	کاربری
سکونت یا اقامت	- انواع الگوهای مسکن - خوابگاه دانشجویی - خوابگاه ادارات - پانسیون
تجاری	- بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل - فروش دوچرخه و موتور سیکلت - فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل - خدمات و تعمیرات اتومبیل - کارواش - فروش مبلمان - فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی - فروش لوازم و تجهیزات باغبانی - فروش خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی - فروش مصالح ساختمان - ابزار و رنگ‌فروشی - خدمات و تعمیرات لوازم خانگی - فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار) - فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی موبایل - فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهرات و منسوجات و وسایل خرازی - فروش لوستر و آینه‌شمعدان - فروش کتاب، مجله، لوازم‌التحریر و مهندسی

ادامه جدول S122-S212

گروه عمده عملکردی	کاربری
تجاری	- فروش صنایع دستی - گل فروشی - فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری - سمساری و امانت‌فروشی - فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی - عرضه توزیع انواع فیلمهای سنمایی، ویدیویی، نرم‌افزارهای پخش موسیقی - داروخانه و دراگ‌استور - لوازم آرایش و زیبایی - لوازم مرتبط به چشم و عینک - شعب بانکهای دولتی و خصوصی - صرافی - صندوق‌های قرض‌الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری - مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره - اجاره ماشین‌سواری و دوچرخه - اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز و صندلی) - آژانس تاکسی و اتوبوس کرایه - آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی - سی‌تی‌اسکن - MRI - فیزیوتراپی و رادیولوژی - کلینیک خصوصی - ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات - دفاتر ازدواج و طلاق - دفاتر اسناد رسمی - دفتر فروش بلیط هواپیما، قطار و اتوبوس - دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی

ادامه جدول S122-S212

گروه عمده عملکردی	کاربری
تجاری	- دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت) - دفاتر مهندسان مشاور و مشابه آن - عکاسی‌ها - آرایشگاه، مؤسسات ترمیم مو و زیبایی - پیمانکاری ساختمانی - آموزشگاه‌های خصوصی، علمی، فنی و تخصصی (هنرهای تجسمی، کامپیوتر، زبان، رانندگی، ورزشی) - خدمات غذایی - لوازم خانگی (مبل‌مان، تلویزیون، پوشاک و ...) - محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک و گل ... - بازارهای میوه و تره‌بار
تأسیسات و تجهیزات شهری	- پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی) - پارکینگ‌های عمومی (سرباز و یا سرپوشیده) - پلیس، کلانتری و راهنمایی و رانندگی - ایستگاه‌های آتش‌نشانی - محلهای اسکان اضطراری - مرکز جمع‌آوری زباله - پمپ‌بنزین و CNG
اوقات فراغت	- پارکهای شهری - سالنهای کنسرت و نمایش - سینما - آمفی‌تئاتر - موزه‌های تاریخی - موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه - گالری‌ها و نگارخانه‌ها

ادامه جدول S122-S212

گروه عمده عملکردی	کاربری
اوقات فراغت	- فرهنگسرا، کتابخانه، خانه فرهنگ - سالنهای ورزشی - زورخانه - سالنها و تالارهای برگزاری جشن
خدماتی	- پیش دانشگاهی - ادارات و دفاتر پست - شهرداری مناطق - نواحی - پایگاه بسیج - پایگاههای اورژانس و فوریتهای پزشکی - درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان - مرکز تنظیم خانواده و مشاوره - مرکز انتقال خون و بانک خون - ارائه خدمات به سالخوردگان، معلولین و خانه سالمندان - مسجد، تکیه، حسینیه، خانقاه، فاطمیه - حوزه علمیه و نظایر آن - مسافر خانه - هتل و هتل آپارتمان

کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه‌ها و گستره‌های S211 – S121
(راسته‌ها و گستره‌های شهری)

گروه عمده عملکردی	کاربری
سکونت یا اقامت	- انواع الگوهای مسکن - خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات - پانسیون
تجاری	- تمام عملکردهای مرتبط با اتومبیل - فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی - فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام - فروش دیگر کالاهای مصرفی - فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبتهای فردی - بانکها - واحدهای اعتباری و مالی - واحدهای سرمایه‌گذاری و اوراق بهادار - تشکیلات مرتبط با بیمه - سایر مؤسسات مالی و اعتباری - معاملات ملکی - اجاره و کرایه کالا - آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه - خدمات درمانی بخش خصوصی - خدمات قانونی و حقوقی - خدمات مسافرتی - خدمات فنی و حرفه‌ای - آرایشگاه، مؤسسات ترمیم مو و زیبایی - خشکشویی و لباسشویی

ادامه جدول S122-S212

گروه عمده عملکردی	کاربری
تجاری	- دفاتر خدمات ساختمانی - آموزشگاه‌های خصوصی، علمی، فنی و تخصصی - خدمات غذایی - عمده‌فروشی کالاهای بادوام - عمده‌فروشی کالاهای کم‌دوام - فروشگاه‌های بزرگ و زنجیره‌ای - بازارهای روز
تأسیسات و تجهیزات شهری	- ایستگاه‌های قطار و سایر خدمات ریلی - حمل‌ونقل درون‌شهری - پلیس - کلاتری و راهنمایی و رانندگی - ایستگاه‌های آتش‌نشانی - محل اسکان اضطراری - سردخانه - تأسیسات و تجهیزات و تصفیه‌خانه - پمپ‌بنزین و CNG
خدماتی	- پارکهای بزرگ - فضاهای سبز و باز بزرگ شهری - اجرای تئاتر، فیلم، نمایش یا موسیقی - موزه‌ها - مجموعه‌های ورزشی - سالنهای ورزشی - تفریحی - آموزش عالی

ادامه جدول S122-S212

گروه عمده عملکردی	کاربری
خدماتی	- ادارات دولتی - ادارات عمومی - امور بین الملل - قضایی و انتظامی - خدمات سیار یا بیماران سرپایی - پرستاری و دیگر خدمات توانایی - امداد اجتماعی - مساجد و اماکن مذهبی - جهانگردی و اقامتی

۲-۳- نحوه برآورد مقادیر و تخصیص مکان برای کاربریهای خدماتی و اراضی ذخیره

کاربری عمومی

یکی از ویژگیهای کالبدی بارز منطقه، محدود شدن حاد اراضی باز و نقش روزافزون توسعه درونی در توسعه کالبدی منطقه است به نحوی که در سالهای اخیر سهم ساخت و سازهای ناشی از تخریب واحدهای ساختمانی و ساخت مجدد آن در کل ساخت و سازهای منطقه از ۹۷ درصد افزون گشته و دیری نخواهد گذشت که کل ساخت و سازهای جدید را شامل شود. این در شرایطی است که همین مقدار اندک فضای باز قابل برنامه ریزی و مورد هجوم بی برنامه ساخت و سازها نیز عمدتاً در ناحیه جنوب شرق منطقه قرار داشته و بافتهای ارگانیک منطقه از مدتها پیش فاقد هرگونه فضای باز برای گسترش ساخت و ساز بوده اند. این واقعیت به معنای آن است که هرگونه فضای جدید مورد نیاز برای رفع کمبودهای فعلی و برآورده ساختن نیازهای آتی خدماتی در سطح منطقه (به ویژه در بخش غربی دارای بافت ارگانیک آن) باید از دل بافتهای موجود بیرون کشیده شود، بافتهایی که عمدتاً به واحدهایی برای سکونت و بعضاً فعالیت، اختصاص یافته است و آزادسازی آن علاوه بر هزینه سنگین با حیاتی ترین وجوه زیست ساکنین مربوطه نیز درگیر می شود.

سؤال مهم آن است که باتوجه به شرایط موجود و نیازهای آتی چه سرانه هایی می بایست مبنای تعیین مقادیر و سطوح کاربریهای خدماتی قرار گیرد؟

سرانه ها گرچه بارزترین شاخص های سنجش بسندگی کاربریهای شهری به حساب می آیند ولی کاربرد آنها از حساسیت شدیدی نسبت به شرایط اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی شهر، شیوه های مدیریت شهری و جایگاه و نقش شهر در نظام شهری کشور برخوردار است. با این وجود اغلب برنامه ریزان شهری از وجود سرانه های استاندارد به نوعی احساس رهایی می کنند، رهایی از قید بایدها و نبایدهایی که واقعیت های وجودی شهر و مدیریت شهری بر فرآیند برنامه ریزی تحمیل می کنند. در این احساس خود نیز پر بیراه نمی روند. تکیه بر استانداردها شیوه رایج طرحهای جامع در تخصیص سطوح به کاربریهای مختلف برای افق

طرح بوده است. اشکال کار تا آنجا که به سرانه‌ها مربوط می‌شود، تعیین اندازه‌ها برحسب شرایط مطلوب آن هم در کشورهایی بودند که در مراتب بسیار بالاتری از نظر سطح درآمد ملی، سطح دانش و تکنولوژی، سطح تأمین خدمات و تسهیلات شهری و ... قرار داشته‌اند. این اشکالات در کنار دیگر معضلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، تکنولوژیکی، مدیریتی و ... معمولاً به شرایطی منجر شده‌اند که وجود مساحت بزرگ کاربریهای تحقق نیافته از وجوه مشخصه طرحهایی به حساب می‌آید که افق خود را پشت سر گذارده‌اند.

به وجود آمدن چنین وضعیتی، از عملکرد عوامل متعددی ناشی می‌شود و از جمله با غفلت نسبت به چندوجهی بودن سرانه‌ها و تأثیرپذیری سرانه‌ها از این وجوه تعیین کننده در ارتباط است. تجارب شهرسازی و تحلیل علل عدم تحقق سرانه‌های طرحهای شهری نشان می‌دهد که:

۱- اندازه سرانه از شرایط اقتصادی تأثیر می‌پذیرد (میزان تولید ناخالص داخلی شهر، سطح زندگی و سرانه درآمد ساکنین، قیمت زمین، توان مالی ارگانهای مسئول تأمین سطوح، ساختارهای منابع درآمدی شهرداری، عرضه و تقاضای زمین و ...)

۲- اندازه سرانه از شرایط اجتماعی تأثیر می‌پذیرد (نحوه توزیع درآمد ملی، گوناگونی اقشار اجتماعی، توزیع سنی و جنسی جمعیت، درجه شهریت و سطح تکوین خواسته و حقوق شهروندی و ...)

۳- اندازه سرانه از شرایط سیاسی و فرهنگی تأثیر می‌پذیرد (ساختار حکومتی، نحوه اداره شهر، ساختار مدیریت شهر، میزان و نحوه مشارکت مردم در سرنوشت شهر، سطح مطالبات سیاسی و فرهنگی، تعهدات قانونی حکومت در قبال تأمین خدمات آموزشی، درمانی و بطور کلی خدمات رفاهی و ...)

۴- اندازه سرانه از شرایط کالبدی تأثیر می‌پذیرد (نحوه دسترسی به زمین در موقعیتهای مکانی گوناگون، نحوه پراکندگی کابریها، شرایط طبیعی)

۵- اندازه سرانه از شرایط تکنولوژیکی تأثیر می‌پذیرد (نوع شبکه حمل‌ونقل، نوع صنایع، نوع ساختمانها اعم از مسکونی، تجاری و اداری و ... در رابطه با سطح تکنولوژیکی) بنابراین انتخاب سرانه یک اقدام ساده‌انگارانه نیست که با گشت‌وگذار در متون نظری و تجارب دیگر شهرها و کم‌وزیاد کردن آنها به انجام رسد. اندازه سرانه در محدوده معین، از عملکرد توأمان مجموعه شرایطی که در تعیین اندازه آن مؤثرند و در سطور فوق اشاراتی به مهمترین وجوه آن صورت گرفت حاصل می‌شود و بطور دلبخواهی و بدون اندیشیدن تمهیدات مبتنی بر شناخت این شرایط نمی‌توان در عمل چندان از آن فاصله گرفت.

بدین ترتیب در تعیین اندازه سرانه (و دیگر شاخص‌های کلیدی آگاهی‌دهنده نسبت به چگونگی سطح نضج‌یافتگی ساختارهای مختلف شهر و چگونگی عملکرد متقابل آنها) باید در نظر داشته باشیم که در چه جامعه با چه سطحی از امکانات مالی، فنی و پرسنلی و تکنولوژیکی، با چه سطح از توقعات و مطالبات اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی، در چه ساختار حکومتی و سیاسی (با چه رویکردهایی برای پیشبرد امور) ... مواجه هستیم و از این جایگاه چه چشم‌اندازی در نقطه دید ما قرار می‌گیرد و آنگاه گرایشهای محتمل‌تر را مبنای عمل خود قرار دهیم. به عنوان مثال اگر می‌خواهیم در ساختار کنونی مدیریتی، جایگاه کنونی مشارکت مردم و روشهای کنونی تأمین منابع مالی شهرداری به تعیین سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع پردازیم به صدها میلیارد تومان برای آزادسازی اراضی موردنیاز برای تأمین فضای سبز، نیاز خواهیم داشت که این یک قلم به تنهایی معادل دهها سال بودجه عمرانی شهرداری خواهد بود. به عبارت صریح‌تر با ساختار مالی، مدیریتی و اجرایی کنونی شهرداری، باید از سرانه‌های طرح جامع چشم پوشید زیرا در عمل تنها امکان تحقق بخش ناچیزی از آن امکانپذیر می‌شود، در صورتیکه در یک سیستم مدیریتی همساز با مشارکت مردمی و بهره‌مند از روشهای اجرایی مبتنی بر مشوق‌های مالی - اعتباری در جهت ایجاد تکان اولیه، پروژه‌ها منابع موردنیاز توسعه درون خود بازتولید کرده و موجی از نوسازی خودکفا را در سطح

منطقه پدید خواهند آورد که از حداقل وابستگی به منابع شهرداری برخوردار است و شهرداری را در جایگاه نظارت عالیه توسعه می‌نشانند. در چنین شرایطی تحقق سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع امکان‌پذیر خواهد بود.

با باور به این نکته که چشم‌اندازهای شهر و منطقه در افق بلندمدت، فراتر از افق زمانی برنامه توسعه شهری قابلیت تحقق پیدا می‌کنند، در شرایط مشخص کنونی، تداوم حالت اول محتمل‌تر به نظر می‌آید. باید در انتخاب سرانه در ارتباط نزدیک با واقعیات و پتانسیل‌های قابل دسترس حرکت کرد. البته ادعا نداریم سرانه‌های پیشنهادی با به محاسبه درآوردن تمامی جنبه‌های تأثیرگذار در تعیین اندازه آن (که در سطور فوق مورد اشاره قرار گرفته) تعیین شده‌اند، در عین حال اشاره به این واقعیات را هم قلم‌فرسایی بیهوده تلقی نمی‌کنیم، مقصود وقوف به این جنبه‌ها در بررسی سرانه‌های موجود منطقه و ارائه سرانه‌های پیشنهادی است و اینکه باید به عنوان معیارهایی همواره در این امر مدنظر گرفته شوند. لذا رفع کمبودهای حاد محلات و نواحی در عرصه هریک از کاربریهای خدماتی و تسهیلاتی در سطح حداقل نیازهای ضروری، باتوجه به امکانات واقعاً موجود و یا قابل تدارک اراضی، در هر محدوده نقش مهمی در برآورد سطوح و ارائه پیشنهادات ایفا کرده‌اند.

تخصیص مکانی کاربریها بدین صورت بوده است که سطوح موجود عمدتاً در وضعیت فعلی تثبیت شده‌اند. محدودیت شدید در ارائه زمین، تثبیت این اراضی را علیرغم مکان‌گزینی مشکل‌دار بعضی قطعات اجتناب‌ناپذیر می‌نمایاند. ولی برای جبران کمبودها تثبیت موقعیت در یک نقطه مدنظر قرار نگرفته و بیشتر یک محدوده مورد توجه قرار گرفته است. به این ترتیب انعطاف‌پذیری طرح در تأمین کمبود فضای باز مورد نیاز خدمات به‌نحو چشمگیری افزایش یافته، البته این انعطاف‌پذیری به بهای قربانی کردن چارچوبهای اصولی مکان‌گزینی ویژه هر کاربری خدماتی صورت نگرفته، بلکه حدود مجاز در هر مورد رعایت گردیده است.

جدول مساحت، جمعیت و خدمات محله‌ای و ناحیه‌ای در نواحی مختلف منطقه ۱۴

ناحیه	مساحت (هکتار)	جمعیت پیشنهادی	کاربری						
			فضای سبز و بازی کودکان				دبستان		
			مساحت موجود	پیشنهادی		مساحت کمبود	موجود	پیشنهادی	
				سرانه	مساحت			سرانه	مساحت کمبود
۱	۲۲۹/۸	۸۱۹۷۳	۴۱۴۱۸	۱/۵	۱۲۲۹۶۰	۸۹۵۰۴	۷۰۳۴	۳۶۸۸۸	۰/۴۵
۲	۲۶۹/۶	۹۷۰۸۴	۶۳۰۳۰	۱/۵	۱۴۵۶۲۶	۱۰۲۸۰۲	۱۴۴۱۴	۴۳۶۸۸	۰/۴۵
۳	۴۸۸/۷	۱۴۴۶۴۰	۴۵۴۴۷	۱/۵	۲۱۶۹۶۰	۱۷۷۵۵۷	۸۵۸۵	۶۵۰۸۸	۰/۴۵
۴	۱۷۶/۲	۶۲۵۲۸	۲۶۲۳۳	۱/۵	۹۳۷۹۲	۶۷۵۵۹	۸۳۶۸	۲۸۱۳۸	۰/۴۵
۵	۲۸۸/۸	۵۴۰۵۰	۱۵۸۶۴۷	۱/۵	۸۱۰۷۵	۶۹۶۰	۱۶۵۸۸	۲۴۳۲۳	۰/۴۵
۶	۸۸۶/۴	۴۹۷۲۵	نامشخص	۱/۵	۷۴۵۸۸	نامشخص	نامشخص	۲۲۳۷۶	۰/۴۵
جمع	۲۳۳۹/۵	۴۹۰۰۰۰	۳۳۴۷۷۵	۱/۵	۷۳۵۰۰۱	۴۴۴۳۸۲	۵۴۹۸۹	۲۲۰۵۰۱	۰/۴۵

ادامه جدول

ناحیه	مساحت (هکتار)	جمعیت پیشنهادی	کاربری									
			مدرسه راهنمایی				آموزش متوسطه				فرهنگی	
			مساحت موجود	پیشنهادی		مساحت کمبود	موجود	پیشنهادی		مساحت کمبود	موجود	مساحت کمبود
				سرانه	مساحت			سرانه	مساحت			
۱	۲۲۹/۸	۸۱۹۷۳	۱۹۲۷۵	۰/۳۲۰	۲۶۲۳۱	۶۹۵۶	۲۰۶۶۶	۰/۵۰۰	۴۰۹۸۷	۲۰۳۲۱	۳۷۵۹	۰/۱۳۰
۲	۲۶۹/۶	۹۷۰۸۴	۱۳۱۳۲	۰/۳۲۰	۳۱۰۶۷	۱۷۹۳۵	۱۵۵۸۰	۰/۵۰۰	۴۸۵۴۲	۳۲۹۶۲	۴۸۵۷	۰/۱۳۰
۳	۴۸۸/۷	۱۴۴۶۴۰	۳۰۲۷۲	۰/۳۲۰	۴۶۲۸۵	۱۶۰۱۳	۲۸۶۹۱	۰/۵۰۰	۷۲۳۲۰	۴۳۶۲۹	۵۷۳	۰/۱۳۰
۴	۱۷۶/۲	۶۲۵۲۸	۷۹۴۴	۰/۳۲۰	۲۰۰۰۹	۱۲۰۶۵	۲۷۳۴۲	۰/۵۰۰	۳۱۲۶۴	۳۹۲۲	۷۸۳	۰/۱۳۰
۵	۲۸۸/۸	۵۴۰۵۰	۱۲۴۶۹	۰/۳۲۰	۱۷۲۹۶	۴۸۲۷	۳۳۹۲۲	۰/۵۰۰	۲۷۰۲۵	۰	۰	۰/۱۳۰
۶	۸۸۶/۴	۴۹۷۲۵	نامشخص	۰/۳۲۰	۱۵۹۱۲	نامشخص	نامشخص	۰/۵۰۰	۲۴۸۶۳	نامشخص	نامشخص	۰/۱۳۰
جمع	۲۳۳۹/۵	۴۹۰۰۰۰	۸۳۰۹۲	۰/۳۲۰	۱۵۶۸۰۰	۵۷۷۹۶	۱۲۶۲۰۱	۰/۵۰۰	۲۴۵۰۰۰	۱۰۰۸۳۴	۹۹۷۲	۰/۱۳۰

ادامه جدول

ناحیه	کاربری									
	درمانی			ورزشی			فضای سبز ناحیه‌ای			
	مساحت موجود	پیشنهادی		مساحت موجود	پیشنهادی		مساحت موجود	پیشنهادی		مساحت کمبود
		سرانه	مساحت		سرانه	مساحت		سرانه	مساحت	
۱	۲۷۵۹	۰/۲۳۰	۱۸۸۵۴	۲۲۳۹۰	۰/۷۱۰	۵۸۲۰۱	۳۵۸۱۱	۰/۶۰۰	۴۹۱۸۴	۴۹۱۸۴
۲	۶۹۰۵	۰/۲۳۰	۲۲۳۲۹	۷۳۰۱	۰/۷۱۰	۶۸۹۳۰	۶۱۶۲۹	۰/۶۰۰	۵۸۲۵۰	۵۸۲۵۰
۳	۱۳۶۳	۰/۲۳۰	۳۳۲۶۷	۲۸۲۰۷	۰/۷۱۰	۱۰۲۶۹۴	۷۴۴۸۷	۰/۶۰۰	۸۶۷۸۴	۸۶۷۸۴
۴	۳۵۹۶	۰/۲۳۰	۱۴۳۸۱	۳۳۲۲۷	۰/۷۱۰	۴۴۳۹۵	۱۱۱۶۸	۰/۶۰۰	۳۷۵۱۷	۳۷۵۱۷
۵	۰	۰/۲۳۰	۱۲۴۳۲	۸۶۳۸	۰/۷۱۰	۳۸۳۷۶	۲۹۷۳۸	۰/۶۰۰	۳۲۴۳۰	۰
۶	نامشخص	۰/۲۳	۱۱۴۳۷	نامشخص	۰/۷۱۰	۳۵۳۰۵	نامشخص	۰/۶۰۰	۲۹۸۳۵	نامشخص
جمع	۱۴۶۲۳	۰/۲۳۰	۱۱۲۷۰۰	۹۹۷۶۳	۰/۷۱	۳۴۷۹۰۰	۲۱۲۸۳۲	۰/۶۰۰	۲۹۴۰۰۰	۲۳۱۷۳۵

۱-۳- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح حدود و تقسیمات داخلی منطقه

معمولاً مابین تلقی طرح‌های شهری به‌ویژه طرح‌های جامع از تقسیمات شهری با تلقی مدیریت شهری از این مفهوم تفاوت عمیقی وجود دارد. تقسیمات شهری طرح‌های جامع و تفصیلی با دیدگاه‌های شهرسازانه، به‌منظور تنظیم متعادل عملکردهای شهری در بلندمدت تدوین می‌یابد و از نظامی سلسله‌مراتبی پیروی می‌کند. در حالی که تقسیمات شهرداری از دیدگاه مدیریتی و برای پاسخ به نیازهای عاجل اجرایی رویارویی مدیریت صورت می‌گیرد و از یک سلسله‌مراتب سیستمی و نظام‌مند پیروی نمی‌کند. در یک نظام شهری این هر دو تقسیم‌بندی مورد نیاز است به‌عبارت دیگر تقسیم شهر یا منطقه به اجزاء کوچکتر چه با هدف تسهیل امور اجرایی صورت گرفته باشد و چه با هدف ایجاد تعادل در دسترسی به خدمات شهری و تسهیل عملکرد کلی شهر، هر دو ضرورتی اجتناب‌ناپذیر دارند، منتهی یکسان گرفتن این دو مفهوم معمولاً مشکل‌ساز می‌شود. یکی به‌واسطه اینکه منشاء تقسیم‌بندی آنها متفاوت بوده و با اهداف متفاوتی صورت گرفته‌اند و دیگری اینکه معمولاً مرزهای آنها بر هم منطبق نیست. اصلی که در اینجا مورد عنایت قرار گرفته توجه به هر دو جنبه یعنی تنظیم متعادل عملکردهای شهری و تسهیل امور اجرایی بوده است. یعنی در این مقطع چنان فرصتی پدید آمده که تلفیق مناسبی از این دو جنبه صورت گرفته و پاسخ‌های شهرسازانه و اجرایی توأماً ارائه گردند. جایگاه طرح تفصیلی چنین فرصتی را ایجاد می‌کند. چنین امری با در نظر گرفتن سلول‌های برنامه‌ریزی و در نظر گرفتن چند سلول برنامه‌ریزی به عنوان یک واحد تقسیمات اجرایی قابل حصول است.

دومین اصلی که در ارائه حدود محلات و نواحی منطقه موردتوجه قرار گرفته مطابقت و تناسب این تقسیمات با چشم‌اندازها و اهداف توسعه آتی منطقه است.

معیارهای تعیین حدود تقسیمات شهری منطقه متناسب با سطح مراتب عملکردی آنها متفاوت بوده است. در مقیاس ناحیه‌ای ضمن اعتنا به حدود وسعت و جمعیت، این محورهای عمده دسترسی

بوده‌اند که نقش مهمی در تعیین مرزهای نواحی ایفا کرده‌اند و این نکته از چشم تدوین‌کنندگان تقسیمات کنونی منطقه نیز پنهان نمانده است. در مرحله کنونی تعیین حدود نواحی منطقه نیز، به علت اختیاری بودن حدود تقسیمات اجرایی و در دسرساز شدن غیر ضروری تقسیم‌بندی جدید، تلاش گردیده حتی الامکان و تا آنجا که به اهداف طرح آسیب نرسد از ارائه تقسیم‌بندی جدید (به مفهوم افزایش با کاهش تعداد نواحی) پرهیز شود، ولی مرزهای آنها مطابق به اهداف طرح مورد تجدیدنظر قرار گرفته است. در این مرحله نخست در جهت مطابقت با چشم‌اندازها و اهداف طرح پهنه شرق بزرگراه افسریه که در محدوده منطقه قرار گرفته ولی از لحاظ تقسیمات شهری جایگاهی در منطقه ندارد به عنوان یک ناحیه جدید برای منطقه منظور شده است. سپس با توجه به عبور بزرگراه شرق از دل بافت نیمه غربی منطقه و تأثیرات قاطع و تعیین‌کننده این عامل جداکننده بر ارتباطات عملکردی بافت‌های دو طرف محور ضرورت تغییر مرز میان نواحی دو سوی محور تشخیص داده شده و در تقسیمات پیشنهادی اعمال گردیده است.

در سطح محله نیز اجرایی بودن، قابل برنامه‌ریزی بودن، حتی الامکان کمترین تغییرات را نسبت به تقسیمات فعلی داشتن (در صورت روان بودن ارتباطات)، وسعت و یا جمعیت متناسب با سطح عملکردی داشتن، محصور بودن در محورهای ارتباطی متناسب با سطح عملکردی محله‌ای و بالاخره در موارد ویژه در برداشتن محدوده‌های دارای هویت خاص معیارهای تعیین مرزها محلات بوده‌اند. در این سطح بیشترین تغییرات در مرز محلات در ناحیه‌های ۱ و ۲ یعنی در بافت‌های پیرامونی بزرگراه شرق رخ داده است و در موارد دیگر متناسب با معیارهای پیشگفته تغییراتی کمابیش صورت گرفته است. حاصل این تغییرات اضافه شدن چهار محله به تعداد محلات قبلی در همان مساحت بوده است. یعنی در همان محدوده منطقه (بدون در نظر گرفتن بخش شرقی) ۲۴ محله قبلی به ۲۸ محله تبدیل شده است.

در گام کنونی، مراتب تقسیماتی منطقه به محله ختم نشده است. محدوده‌های کوچکتری با قابلیت برنامه‌ریزی نیز درون هر یک از محلات در نظر گرفته شده است که ضمن اعتنا به معیارهای تقسیمات محله‌ای جنبه خانوار محوری در آنها قویتر است یعنی با هدف بهبود کارآیی محیط‌های مسکونی ساخته شده و جلب همکاری ساکنین محلات در جهت ارتقاء کیفیت محیط زندگی آنها و اجرای پروژه‌های بهسازی و نوسازی و در صورت لزوم تجمع حتی‌الامکان به نحوی خودکفا و متناسب با سطح درآمدی و تمایلات احتمالی و فرهنگی شهروندان صورت گرفته است.

علائم

- محدوده قانونی
- حد منطقه
- حد ناحیه
- حد محله
- شماره ناحیه
- شماره محله
- بزرگراه پیشنهادی (غذیر)



محلات و نواحی پیشنهادی
شماره نقشه ()



محلات و نواحی پیشنهادی

۱-۴- توسعه و اصلاح شبکه معابر در فرایند تدوین طرح تفصیلی منطقه

۱-۴-۱- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی توسعه و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه

منطقه ۱۴ شهرداری تهران از نظر شبکه معابر، دارای ویژگی‌های بارز و در عین حال متناقضی است. از یک طرف برخی از شریان‌های حیاتی ترافیکی شهر تهران از بدنه‌ها و یا از دل بافت منطقه عبور می‌کند (که اغلب آنها هم فعال هستند و در مواردی بزودی فعال خواهند شد) و شبکه حمل و نقل عمومی تهران در این منطقه و بویژه محورهای محاط بر آن حضور چشمگیری در عرصه جابجایی‌های موجود دارد و بزودی هم این حضور با خطوط متعدد مترو در محورهای محاطی و یک خط هم در دل منطقه کامل‌تر خواهد شد و از طرف دیگر در سطح منطقه با مساحت قابل توجهی از بافت‌هایی مواجه هستیم که نه تنها از دسترسی مناسب به اعماق بافت برخوردار نیستند، در مواردی حتی ضروری‌ترین دسترسی‌ها به داخل بافت نیز امکانپذیر نیست و این امر بالقوه خطر بزرگی برای سلامت شرایط زیست منطقه محسوب می‌شود. طرح پیشنهادی توسعه و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه، اصلاح و ارتباط بافت‌های موجود با شبکه‌های اصلی شریانی شهری عبوری از منطقه و یا محاط بر منطقه را از یک طرف و تأمین حداقل دسترسی حیاتی بافت در سلسله مراتبی متناسب با سطح عملکردی هر محدوده را دنبال می‌کند. اینها در شرایطی است که شبکه معابر منطقه ۱۴ دارای بافت همگونی نیست، محدوده شرقی منطقه دارای بافت منظم و جدید است که شبکه معابری با ترکیبی از بافت شطرنجی و لوپ‌های شهری تشکیل شده است ولی در بافت غربی منطقه فقدان سلسله مراتب منظم شبکه و تداخل نقش معابر و ناهماهنگی در رفت و آمد شدیداً مشهود است. علیرغم آنکه در بافت شرقی منطقه، شبکه شریانی و خیابان‌های دسترسی به اندازه کافی وجود دارد و در حد کفایت نیازهای محدوده عمل می‌کند، در قسمت غربی منطقه شبکه‌های شریانی مزبور و حتی شبکه‌های محلی بسیار ناقص و ناکارآمد است. فقدان پارکینگ در اغلب منازل این قسمت و یا در مواردی عدم امکان دسترسی اتومبیل به منازل محورهای کم ظرفیت موجود بافت را به پارکینگ شبانه مسئله‌دار تبدیل کرده است.

در هر صورت طرح پیشنهادی اصلاح و توسعه شبکه معابر منطقه، هدف کلی تسهیل آمدو شد سریع و ایمن در سطح منطقه را باتوجه به فرصت‌های موجود و در دست اقدام و تمهیدات متناسب با تقویت قوتها و مقابله با موانع وضعیت‌ها دنبال می‌کند و در این راه بهبود و تنوع بخشی به سیستم حمل و نقل همگانی و ارائه راهکارها و پیشنهاد های مرتبط با معابر، میدین، تقاطع‌ها، پارکینگ‌ها و روش‌های مدیریت شبکه ترافیکی را وجهه همت قرار داده است. به عبارت دیگر مبنای طرح پیشنهادی اصلاح و توسعه شبکه معابر منطقه بر روان‌سازی، ایمن‌سازی، گسترش پوشش و سرعت بخشی به حرکت سواره و پیاده در سطح منطقه با استفاده از امکانات و فرصت‌های موجود و پتانسیل‌های مورد انتظار منطقه استوار است و در این راه معیارهای متعددی را مدنظر دارد:

از نظر شبکه معابر امکان‌پذیری انجام اقدامات و اصلاحات و تعیین اولویت‌ها، محورها و گره‌ها برحسب وزن آنها از نظر اقدام و اصلاح به‌عنوان معیار مورد توجه قرار گرفته است و در همه شرایط چشم‌اندازها و اهداف طرح همواره مدنظر بوده است.

از نظر شبکه حمل و نقل عمومی مخارج و زمان آمد و رفت، ایمنی و اطمینان بخشی آمد و شد، راحتی وسایل حمل و نقل، معیار مسافر محور و میزان سرمایه‌گذاری، بازدهی اقتصادی، بودجه و امکانات فنی نگاهداری و اداره سیستم، ملاحظات زیست‌محیطی و ... معیارهای جامعه محور طرح پیشنهادی اصلاح و توسعه شبکه معابر منطقه بوده‌اند. البته بعضی از طرح‌ها به‌خودی خود مجرد از شرایط شهر و در رابطه با منطقه غیراقتصادی، غیرضروری و گرانیقیمت به‌نظر می‌رسند ولی در چارچوب کل شهر به‌عنوان امکانی که در منطقه حضور پیدا می‌کنند می‌تواند برای منطقه فرصت محسوب گردند.

به‌طور کلی ویژگی طرح شبکه معابر منطقه در آنست که ضمن تعدیل بار محورهای متعدد شهری که از پیرامون و یا درون منطقه عبور می‌کنند و اصلاح نحوه ارتباط درونی منطقه با این محورها (در واقع تبدیل این محورها از یک تهدید به یک فرصت) از یک‌طرف و بهبود دسترسی به درون بافت از طریق ایجاد سلسله مراتب دسترسی بویژه در معابر بافت غربی به تسهیل آمدو شد درون منطقه‌ای و سامان‌یابی ارتباط منطقه با نواحی همجوار و کل شهر یاری می‌رساند و در این راه تأکید به شیوه‌های متنوع حمل و نقل عمومی پشتوانه بسیار مناسبی تلقی می‌شود، این طرح با:

- تعیین قسمت‌هایی از معابر که نیازمند طرح و اصلاح هستند،

- تعیین تقاطع‌ها، میادین و دسترسی‌هایی که نیازمند طرح و اصلاح هندسی هستند،
- تعیین کاستی‌ها و معضلات موجود و ارائه پیشنهاد جهت بهبود عملکرد سیستم حمل‌ونقل همگانی،
- ارائه پیشنهادات در زمینه تعیین جهات حرکت در معابر اصلی و سایر روش‌های مدیریت ترافیک در شبکه ارتباطی
- تعیین مشکلات ناشی از کاربری‌های جاذب ترافیک و ارائه پیشنهادات مربوطه،
به تعیین راهکارها و پیشنهادات در ارتباط با مسائل ترافیکی منطقه می‌پردازد.
- نکات بارز در طرح پیشنهادی علاوه بر اصلاح و توسعه شبکه معابر منطقه شامل موارد زیر می‌باشد:
- پیشنهاد عبور بزرگراه امام علی در تراز (۱-) ترافیکی است تا بدین صورت بتوان نقش شریانی آن‌را در طول مسیر حفظ نموده و بدین طریق از تعارضات این شبکه شریانی در عبور از بافت متراکم موجود جلوگیری کرد و همچنین با پیش‌بینی‌های لازم جهت عبور مسیرهای کندرو در دو طرف بزرگراه و تراز هم‌سطح علاوه بر تأمین دسترسی پلاک‌ها از پتانسیل حاصل، از عبور بزرگراه به عنوان یک فرصت بازسازی بافت فرسوده اطراف آن بهره گرفت.
- تأکید بر اجرای طرح پیشنهادی محور کرمان در ادامه خیابان امیرکبیر و زیرگذر آن در خیابان ۱۷ شهریور و انتقال بار ترافیکی مرکز شهر به بزرگراه امام علی
- ادامه بزرگراه شهید محلاتی و تقاطع غیرهمسطح آن با بزرگراه بسیج و ادامه آن بر مسیر خیابان شهید فهمیده و اتصال آن به محور پیشنهادی موازی با بزرگراه افسریه در منتهی‌الیه شرقی کاربری موجود
- احداث ادامه محور زمزم و شهید حسینی تا میدان آیت‌الله سعیدی بعنوان شریانی درجه‌دو
- پیشنهاد یک محور عبوری به لحاظ تفکیک حرکتی وسائط نقلیه سنگین در بزرگراه بسیج که در ادامه بزرگراه آزادگان و قبل از میدان بسیج جدا شده و با ادامه یافتن در اراضی دولت‌آباد و گذر از محور خاوران و عبور از منتهی‌الیه شرقی اراضی در اختیار نیروهای نظامی و ورزشگاه تختی به سمت شمال امتداد یافته و با احداث تونلی از اراضی سرخه حصار در ادامه بزرگراه رسالت به خیابان دماوند می‌پیوندد. این محور نقش ارزنده‌ای در کاهش بار ترافیکی بزرگراه افسریه ایفا خواهد کرد ولی برنامه‌ریزی آن مستلزم هماهنگی با مناطق ۱۳ و ۱۵ است.

۱-۲- طبقه‌بندی عملکردی معابر منطقه

نقشه طبقه‌بندی عملکردی محورهای منطقه در تطابق با تعاریف و معیارهای طرح جامع تهران ارائه شده است. مطابق طبقه‌بندی مذکور، محورهای منطقه که چهار سطح عملکردی بزرگراه، شریانی درجه یک، شریانی درجه دو، و جمع و پخش کننده را پوشش می‌دهد، به نمایش درآمده‌اند. عدم دسترسی به کاربری‌های شهری، وجود تقاطع غیرهمسطح و ممنوعیت توقف و پارکینگ حاشیه‌ای از مشخصات بارز بزرگراه‌ها محسوب شده و عملکرد پیوند دهنده مراکز عمده فعالیت شهری و برقراری ارتباط سریع بین حوزه‌ها و مناطق شهری برای آنها در نظر گرفته شده است.

در شریانی‌های درجه یک دسترسی به کاربری مجاور از طریق کندرو، تقاطع‌های غیرهمسطح و امکان توقف در کندرو مجاز شناخته شده و برای آن عملکرد پیونددهنده بین مراکز فعالیت منطقه‌ای و برقراری ارتباط بین مناطق و نواحی شهری در نظر گرفته شده است. شریانی‌های درجه دو با دسترسی مستقیم به کاربری‌ها، تقاطع همسطح و امکان توقف در محور با همان عملکرد شریانی درجه یک (با سرعت حرکت پائین‌تر) در نظر گرفته شده‌اند. محور جمع و پخش کننده با دسترسی مستقیم به کاربری‌ها، تقاطع همسطح و امکان توقف و پارکینگ حاشیه‌ای محدود تلقی شده و عملکرد آنها ارتباط بین کاربری‌های مجاور و سایر عناصر شبکه در نظر گرفته شده است.

بدین ترتیب بزرگراه امام علی با جهت شمالی - جنوبی، بافت شهری منطقه را شکاف می‌دهد و جریان عبوری شمالی - جنوبی شهر تهران را در بخش شرقی شهر به نحو چشمگیری تسهیل خواهد کرد. تأثیرات کالبدی این بزرگراه در ایجاد انفصال در بافت و ساختار فضایی منطقه باید با تمهیدات شهرسازانه و از جمله عبور بخش تندرو آن از تراز ۱- ترافیکی تعدیل یافته و از فرصت‌های آن بهره‌برداری شود. ولی در طرح شبکه پیشنهادی تلاش می‌شود تأثیرات ترافیکی آن به نحو قابل قبولی کنترل شود. تغییر محدوده نواحی شهری منطقه از جمله این تمهیدات است

که با تلقی محور مذکور به عنوان مرز بین نواحی شهر، به تدریج آمدو شد درون محدوده‌های جدید را قوام خواهد بخشید.

بزرگراه دیگری که از دل بافت شهری منطقه با جهات شرقی - غربی عبور کرده و آن را به دو قسمت شمالی - جنوبی تقسیم می‌کند، بزرگراه شهید محلاتی است که در حال حاضر باتوجه به مکث‌هایی که در مسیر ادامه حرکت عبوری از این بزرگراه به وجود می‌آید، نقش عبوری آن محدود است ولی باتوجه به پیشنهادات طرح شبکه منطقه مبنی بر ادامه آن به سمت شرقی تا رسیدن به بزرگراه هجرت و سپس امتداد یافتن تا بزرگراه شرق تهران، نقش عبوری این بزرگراه به نحو چشمگیری تقویت خواهد شد. این بزرگراه نیز به عنوان مرز محدوده نواحی شهری تلقی شده و تلاش شده در نواحی مجاور آن، ضمن سامان دادن عبور و مرور، در حاشیه شرقی آن قسمت از منطقه که درون محدوده شهر تهران واقع شده نیز از نقش عبوری برجسته‌ای در شبکه معابر قسمت شرقی تهران برخوردار گردد. در نقشه طبقه‌بندی عملکردی پیشنهادی شبکه معابر منطقه، بخشی از بزرگراه شهید محلاتی در حد فاصل بزرگراه شرق و خیابان ۱۷ شهریور دارای عملکرد شریانی درجه یک در نظر گرفته شده است.

صرف‌نظر از بزرگراه بسیج که محورهای دسترسی بافت‌های شهری مجاور آن در منطقه مسدود شده و عملاً نقشی در آمد و شد درون منطقه‌ای ایفا نمی‌کند، دورتادور منطقه را محورهای شریانی درجه یک احاطه کرده است. خیابان پیروزی در شمال، خیابان ۱۷ شهریور در غرب، خیابانهای خاوران و آهنگ در جنوب این نقش را ایفا می‌کند. برای محور کرمان حدفاصل بزرگراه شرق و خیابان ۱۷ شهریور نیز عملکرد شریانی درجه یک منظور گردیده است.

همان‌گونه نمودن تدریجی کاربریهای حاشیه محورهای شریانی با نقش آن و در مواردی که امکان‌پذیر نباشد اتخاذ تصمیماتی که ترافیک عبوری را از جاذبه کاربریها حاشیه‌ای آزاد کند در طراحی جزئی تر شبکه در برنامه‌ریزی کاربری اراضی مدنظر قرار گرفته است. محورهای شریانی درجه دو که به‌استثنای خیابان آیت‌الله سعیدی کلاً در حد فاصل بزرگراه امام‌علی و بزرگراه بسیج مستضعفین در نظر گرفته شده‌اند، سه محور مهم شمالی - جنوبی (بلوار) ابوذر، نبرد و دهم

فروردین و سه محور شرقی - غربی مستفید و پاسدار گمنام (هر دو در شمال بزرگراه شهید محلاتی) و خیابان آیت الله سعیدی و امتداد آن تا خیابان زمزم (در جنوب بزرگراه شهید محلاتی) را شامل می‌شوند.

محورهای جمع و پخش‌کننده به نحو چشمگیری در درون بافت نواحی در نظر گرفته شده‌اند گرچه بافت ارگانیک قسمت غربی منطقه، واقعیت‌های محدوده‌کننده‌ای را به طرح تحمیل نموده است وی احاطه هر ناحیه با بزرگراه و با محور شریانی درجه یک خود این امکان را فراهم آورده که با طی مسافت معقولی دسترسی به شبکه روان آمد و شد امکانپذیر باشد.

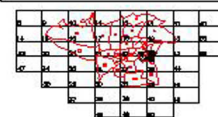
در مجموع شبکه طراحی شده آمادگی چشمگیری برای ایجاد سیستم آمد و شد متکی بر اتومبیل شخصی تدارک می‌بیند. البته به وجود آمدن این آمادگی به معنای تأکید بر حمل‌ونقل شخصی در مقابل حمل‌ونقل عمومی نیست، بخش مهمی از این تدارکات در قبال نقش‌های شهری بزرگراه‌ها و محورهای شریانی واقع در حاشیه و یا درون منطقه حاصل آمده است. عبور قطعی خط ۴ مترو از شمال منطقه و احتمال عبور خطوط دیگر از حواشی منطقه در کنار تغذیه محاطی مناسب از نظر شبکه اتوبوسرانی و وجود پایانه شرقی شهر تهران در دل آن زمینه مناسب آتی برای گسترش تکیه بر حمل‌ونقل عمومی را در سطح منطقه تقویت می‌نماید.

کافی است یک شبکه حمل‌ونقل عمومی سبک‌تر (مینی‌بوسرانی و سواری) ولی کارآمد برای پوشش درونی منطقه و انتقال سفر به خطوط اصلی حمل‌ونقل عمومی و بالعکس تدارک دیده شود تا صرفه‌جویی اقتصادی و زمانی بیشتری را برای شهروندان به ارمغان آورد. بدین ترتیب کارایی شبکه حمل‌ونقل عمومی منطقه با گستردگی و سطح سرویس‌دهی خدمات حمل‌ونقل عمومی در سطح شهر پیوند می‌یابد و مادامی که این پوشش به‌نحوی گسترده و کارآمد با قابلیت ایجاد صرفه‌های اقتصادی چشمگیر تدارک دیده نشود، تکیه بر حمل‌ونقل وسایل نقلیه شخصی با تمام پیامهای منفی اقتصادی، اجتماعی، روانی و زیست‌محیطی با شدت فزاینده تداوم خواهد یافت.



علائم

- تند راه (آزاد راه سبز گراه)
- شریانی درجه یک
- شریانی درجه دو
- جمع و پخش کننده



شبكة معابر پیشنهادی
شماره پهنه ()



شبكة معابر پیشنهادی

۵-۱- مبانی، معیارها، فهرست و مشخصات برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی برای توسعه منطقه

(برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی)

مضمون توسعه در محدوده کنونی منطقه ۱۴ شهرداری تهران عمدتاً بر توسعه درونی استوار است، منظور ما از توسعه درونی بهبود ظرفیتهای موجود و یا ایجاد ظرفیتهای جدید در محدوده ساخته شده کنونی است. تعداد پروانه‌های صادره به تفکیک نوع پروانه توسط شهرداری منطقه طی دهه گذشته نشان می‌دهد که مرتباً از سهم پروانه‌های ساختمانی در ترکیب پروانه‌های صادره کاسته شده و بر سهم پروانه‌های مربوط به تخریب و نوسازی و یا پروانه‌هایی که به نحوی با توسعه بنا مرتبط بوده‌اند (مثل اضافه اشکوب، افزودن بر مساحت بنا و ...) افزوده شده است. به عنوان مثال در حالیکه در سال ۱۳۷۲ حدود ۸/۸ درصد از پروانه‌های صادره مربوط به پروانه‌های ساختمانی بوده است، در سال ۱۳۸۲ این نسبت به ۰/۵ درصد و در ده ماهه سال ۱۳۸۴ به ۰/۳ درصد کل پروانه‌ها تقلیل پیدا کرده است. چنین مضمونی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه را عمیقاً تحت تأثیر قرار می‌دهد. این به مفهوم آن است که در محدوده کنونی منطقه، علیرغم معضلات کالبدی - فضایی پیچیده مرتبط با عدم انسجام، فرسودگی، نظم نیافتگی، ریزدانی، کمبود و عدم تعادل خدمات، کمبود فضاهای باز و محدودیت‌های دسترسی و پارکینگ، تمامی ظرفیتهای مورد نیاز برای غلبه بر این محدودیتها باید در چارچوب بافت شکل گرفته کنونی بوجود آید، یعنی فضای باز باید از دل بافتهای ساخته شده خلق شود و این به نوبه خود به معنی اهمیت یافتن هرچه بیشتر وزن عوامل اقتصادی - اجتماعی، فرهنگی - سیاسی و مدیریتی نسبت به جنبه‌های فنی توسعه است (که این یکی خود بواسطه وجود آستانه‌های ظرفیتی جنبه پیچیده‌تری به خود می‌گیرد).

بنابراین طرحهای توسعه منطقه به نحو مؤثری از مضمون توسعه تأثیر می‌پذیرند و عملکرد آتی آنها باید در خدمت چنین توسعه‌ای قرار گیرد، تحت چنین مضمونی این طرحها باید با چشم‌اندازهای آتی منطقه همسو بوده و تحقق اهداف طرح را تسریع نماید. یعنی به ایجاد ظرفیتهای جدید در بافت ارگانیک منطقه (در جهت تعدیل توزیع کاربریها) بهبود دسترسی‌های درون محله‌ای و ایجاد فضای

باز مناسب یاری رسانند، احتمالات آسیب پذیری منطقه نسبت به سوانح طبیعی و حوادث غیرمترقبه را کاهش دهند، ارتقای کیفیت های اجتماعی و فرهنگی منطقه را در رابطه با جنبه های حمل و نقل در برگیرند و بطور کلی ارتقای شرایط زیست، تنوع بخشی به عملکردهای منطقه و اعتلاء نقش های در مقیاس کلانشهر تهران (بین منطقه ای) را پاسخگو باشند این عوامل را باید به عنوان مبانی ارائه برنامه ها و طرح های توسعه منطقه تلقی نمود.

معیارهای سنجش برنامه ها و طرح های توسعه منطقه رامی توان درچند ویژگی مهم خلاصه نمود:

الف : مبرم بودن

مسایل و مشکلات منطقه گسترده و پرشمار و منابع محدود و اندک هستند لذا یکی از مهمترین معیارها برای سنجش لزوم یا عدم لزوم برنامه، میزان توانایی طرح ها و برنامه در پاسخگویی به مسائل مبرم منطقه نهفته است. یعنی مسائل مبرم منطقه در اولویت انتخاب طرح ها و برنامه قرار می گیرند، مثلاً باتوجه به خطر جدی و اجتناب ناپذیر وقوع زمین لرزه شدید در شهر تهران و احتمالات قوی آسیب پذیر پرتلفات منطقه برنامه ها و طرح هایی که در جهت ایمن سازی منطقه عمل می کنند از اولویت خاص برخوردار می گردند.

ب : اقتصادی بودن

برای برخورد به هر مسئله واحد و یا ایجاد شرایط جدید راه های گوناگون با دستاوردها و هزینه های متفاوت وجود دارد. باتوجه به ساختار اجتماعی و سطح درآمدی شهروندان منطقه و پتانسیل های مالی شهرداری منطقه، طرح ها و برنامه هایی که از لحاظ اقتصادی توجیه پذیر بوده و با پتانسیل های مالی قابل حصول منطقه تناسب داشته باشند ارجحیت می یابند. مثلاً در شرایطی ممکن است استفاده از سیستم های ساده حمل و نقل از لحاظ اقتصادی توجیه پذیرتر از سیستم های پیچیده باشند.

پ: اجرایی بودن

در مواردی راهبردها و راه‌حل‌هایی قابل ارائه هستند که مشروط بر فراهم بودن شرایط اجرای آنها پیامدهای همه‌جانبه و وسیع‌الطیفی در جهت بهبود شرایط منطقه خواهند داشت. مثلاً راهبرد تجمع از اینگونه موارد است که در صورت عملی شدن هم مسئله ایمن‌سازی منطقه را پاسخ خواهد گفت و هم ارتقاء شرایط زیست و زندگی در سطح منطقه را به همراه خواهد داشت با این وصف اجرای چنین راهبردی مستلزم تدارک چنان شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، سازمانی و تکنولوژیکی است که در میان مدت امکان گردهم آمدن همزمان آنها بسیار بعید به نظر می‌رسد لذا تکیه به این راهبرد به عنوان راه‌حل کوتاه‌مدت و میان‌مدت منطقه غیرعملی و غیرقابل اجرا به نظر می‌رسد و تنها در افق توسعه بلندمدت منطقه می‌توان به تحقق تدریجی آن امید بست.

ت: کارآمد بودن

تحلیل غلط از عوامل و شرایط توسعه همیشه خطر انتخاب طرح‌ها و برنامه‌های غیرمرتبط و یا کم‌اثر برای توسعه را دربر خواهد داشت و این پدیده‌ای ناآشنا برای کشور ما نیست و هنوز به کرات در تصمیم‌گیری و اتخاذ سیاست‌ها تکرار می‌شود. ایجاد محورهای عریض با توهم کاهش بار ترافیکی، ایجاد خطوط ناقص مترو در نقاط فاقد پوشش کافی جمعیت و نمونه‌هایی از این طرح‌ها و برنامه‌ها هستند که علیرغم هزینه‌های سنگینی معمولاً از کارآمدی متناسب با هزینه‌ها برخوردار نیستند و در بسیاری از موارد با انجام طرح‌ها و برنامه‌های مختصر و مفیدتر می‌توان حتی کارایی بالاتری را هم بدست آورد.

ث: مشارکت‌پذیر بودن

گسترده‌گی ابعاد مسائل و مشکلات منطقه از یک‌طرف و محدودیت منابع مالی فنی و پرسنلی شهرداری از طرف دیگر ضرورت همیاری مالی شهروندان در امور توسعه را در دستور کار قرار داده است. به علاوه ابعاد اجتماعی و فرهنگی به مثابه پشتوانه اجرایی شدن و تحقق‌پذیری طرح‌ها به نوبه

خود مشارکت و نقش فعال مردم در تعیین سرنوشت طلب می‌نماید. طرح‌ها و برنامه‌هایی که از پتانسیل مشارکت‌پذیری بالاتری برخوردارند با امید موفقیت بیشتری توأم هستند.

ج: هویت‌بخش بودن

متأسفانه توسعه ابعاد شهرنشینی در کشور ما به‌نحو متناسب در تمام ابعاد صورت نگرفته و به‌عنوان مثال توسعه‌های فیزیکی با شتاب به مراتب بیشتر و حتی خارق‌العاده‌تری نسبت به وجوه فرهنگی و اجتماعی و کیفیت‌های شهروندی شهر تغییر و تحول یافته‌اند. در مواردی حتی با افت نسبی وجوه اجتماعی و فرهنگی شهروندی در برخی عرصه‌ها مواجه بوده‌ایم از جمله این موارد می‌توان به از بین رفتن حس تعلق مکانی و تعلق خاطر محله‌ای اشاره نمود که به‌واسطه توسعه‌های بی‌رویه و ساخت و سازهای بی‌برنامه و غیرمنسجم خدشه‌دار شده است. عوارض منفی این پدیده در افت ظرفیتهای مشارکت‌پذیری و احساس مسئولیت جمعی مشهود است. در واقع ابعاد خساراتی که از این بابت به حساب شهر وارد می‌گردد فراتر از آن است که به بیان آید منتهی به‌علت ضعف زمینه‌های پیدایش و بالندگی چنین ویژگی‌هایی کمتر احساس می‌شوند. طرح و برنامه‌هایی که به‌نحوی در زنده کردن و با ایجاد احساس تعلق خاطر مکانی و تقویت مشارکت‌پذیری و احساس مسئولیت شهروندی حرکت نماید باید از اولویت بالایی برخوردار باشند.

باتوجه به مبانی و معیارهایی که ذکر آن گذشت، برنامه و طرح‌های موضوعی و موضوعی چندی در سطح منطقه پیشنهاد گردیده‌اند که ضمن حرکت در جهت پاسخگویی به مسایل عاجل منطقه در مجموع به سمت اهداف کلی طرح جهت‌گیری کرده‌اند. اهم این طرح‌ها و توضیحات مختصری درباره مشخصات آنها در صفحات بعدی ارائه می‌گردد.

۱-۵-۱- طرح بازسازی بافت‌های فرسوده شهری

ضرورت:

رویکردهای نوین به توسعه شهری، برنامه‌ریزی و مداخله در بافت‌های فرسوده را به‌ویژه در شهر تهران به‌عنوان پایتخت کشور و در شرایطی که این شهر چند میلیونی هر لحظه در خطر بروز زلزله قرار دارد را اجتناب‌ناپذیر ساخته است. اگرچه در ادبیات نوین شهرسازی کشور بحث‌های نظری درخصوص این مقوله جایگاه مناسبی یافته ولی در عرصه عمل نهادهای ذی‌مدخل و مسئول هنوز از تجربه لازم در این زمینه برخوردار نیستند.

تردید نباید داشت که راه برون‌رفت از بحران کنونی، راهی است پر هزینه، زمان‌بر و نیازمند عالی‌ترین ساماندهی برنامه‌ای و اجرایی و تنها با بهره‌گیری واقعی از تجربیات ارزشمند گذشته و به خدمت‌گزینی طیف وسیع دانایان، قابل پیمودن است.

برخورد با بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بصورت دستورالعمل و بخشنامه نیز نه تنها کمکی به حل این مشکل نمی‌نماید، بلکه مشکل را در آینده به‌گونه‌ای دیگر متجلی خواهد نمود. بدین ترتیب ضروری است مسئله بافت‌های فرسوده باتوجه به شرایط حاد تهران، به‌عنوان یک طرح موضوعی در دستور کار شهرداری تهران نیز قرار گیرد.

مطابق معیارهای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور، سه معیار ناپایداری (به‌معنای فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و غیرمقاوم بودن بنا)، نفوذناپذیری (به معنای عدم دسترسی مناسب و کمبود معابر با عرض کافی برای عبور و مرور سواره) و ریزدانگی (به‌معنای فشردگی بافت و فراوانی قطعات با مساحت کم) برای بافت‌های فرسوده مبنا قرار گرفته است. در سطح منطقه ۱۴ تعداد بلوک‌های شهری که توأماً مشمول هر سه این معیار می‌گردند، ۵۳۳ قطعه به مساحت تقریبی ۲۵۸ هکتار است که عمدتاً در نواحی ۱ و ۲ و ۴ پراکنده‌اند.

در کل مساحت مشمول توأمان هر سه معیار، دو محدوده شاخص *دولاب و سلیمانیه* (حوالی میدان آیت‌الله سعیدی در جنوب و شرق آن) وجود دارد که در زمان تهیه نقشه دارالخلافه تهران

به عنوان دو نقطه روستایی خارج از حصار ناصری قرار داشته‌اند و در دوران گسترش تهران به نقاط حاشیه‌نشین تبدیل گردیده و در دوره رشد سریع تهران در بافت پیرامون خود ادغام شده‌اند. با این وجود بافت ارگانیک با ویژگی‌های محله‌ای قابل احیاء و ارزنده هنوز در آنها بارز است و لذا در اولویت اول بازسازی بافت‌های فرسوده منطقه قرار می‌گیرند.

محدوده طرح :

الف) محدوده بافت فرسوده دولاب

مساحت: محدوده شناسایی شده براساس شاخص‌های پیش‌گفته در طرح دولاب مساحتی حدود ۶۱ هکتار را دارا می‌باشد.
عملکرد: عملکرد کنونی این محدوده با غلبه سکونت می‌باشد.

ب) محدوده بافت فرسوده اطراف میدان آیت‌الله سعیدی

مساحت: مساحت محدوده بافت فرسوده اطراف میدان آیت‌الله سعیدی حدود ۷۰ هکتار می‌باشد.
عملکرد: در حال حاضر وجه غالب عملکرد این محدوده نیز مسکونی می‌باشد.

اهداف:

نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد باید براساس اصول زیر سازمان‌دهی، طراحی و به مرحله اجرا درآید.

اهداف

۱- ایمن‌سازی

سیاست‌های کلی

۱-۱- رعایت ضوابط و مقررات فنی و شهرسازی

۱-۲- اصلاح و توسعه تأسیسات زیربنایی

۱-۳- پیش‌بینی مراکز امداد

۱-۴- پیش‌بینی شبکه معابر مناسب

۲- احیاء و استفاده بهینه

از اراضی بافت فرسوده

۲-۱- کاربری بهینه

۲-۲- بلندمرتبه سازی

۲-۳- کوچک‌سازی

۲-۴- سطح‌اشغال کم‌تر در اراضی و ایجاد سطوح باز

۳- ارتقاء کیفیت محیط

۳-۱- تأمین فضاهای خدماتی

۳-۲- بهبود عبور و مرور

۳-۳- انتظام بخشی

۴- جلب مشارکت حداکثر

۴-۱- بستر سازی برای جلب مشارکت مالکین و

سرمایه‌های خرد

۴-۲- بستر سازی برای جلب مشارکت سرمایه‌های

کلان بنگاه‌های اقتصادی

۵- خودگردان بودن طرح‌ها

۵-۱- کاهش تصدی‌گری مدیریت شهری

۵-۲- خصوصی سازی

۵-۳- تراز مالی مثبت یا حداقل تراز صفر برای شهرداری

۱-۵-۲- طرح بزرگراه امام علی(ع) و حوزه هم‌پیوند

ضرورت:

بزرگراه امام علی(ع) (شرق) از جمله محورهای شریانی تکمیل کننده محورهای شمالی - جنوبی شهر تهران که نسبت به محورهای شرقی - غربی از کمبود بیشتری برخوردار است و لزوم احداث آنها اجتناب‌ناپذیر می‌باشد، در طرح‌های مصوب تهران پیش‌بینی گردیده است.

عبور بزرگراه از میان بافت مسکونی موجود و بهره‌برداری از پتانسیل‌هایی که بتوان تغییر بنیادی نقش مسکونی موجود منطقه را فراهم آورد و همچنین تنظیم سیمای حجمی در دیدگاه کالبدی و تعامل با حوزه هم‌پیوند به لحاظ عملکردی از الزامات طرح می‌باشد. این طرح همچنین در بخش اقتصاد کلان بر کاهش هزینه‌های حمل‌ونقل و زمان سفر و هزینه‌های مرئی و نامرئی آن بر اقتصاد کشور و شهر و در بخش اقتصاد خرد بر مرغوبیت فضای پیرامونی و بهره‌برداری از سود ناشی از این مرغوبیت نظر دارد.

در دیدگاه اجتماعی نیز کاهش آسیب‌زایی اجتماعی در بافت‌های فرسوده هم‌جوار و کنترل‌های اجتماعی و همچنین ترغیب به شیوه‌های نوین سکونت و ماندگاری جمعیت جوان و جلوگیری از جابجایی جمعیت منطقه مدنظر بوده است.

براساس ضرورت‌های فوق‌الذکر و در راستای تحقق اهدافی که متعاقباً ذکر می‌گردد طرح بزرگراه امام علی در چهار منطقه شهرداری که بزرگراه از آن عبور می‌نماید (مناطق ۷، ۱۳۸ و ۱۴) در دست تهیه می‌باشد.

محدوده طرح :

محدوده طرح محیط پیرامون بزرگراه امام علی(ع) در منطقه ۱۴ می‌باشد.

اهداف:

اهداف و سیاستهای کلی زیر در تهیه طرح بزرگراه امام علی(ع) و حوزه هم‌پیوند به شرح زیر مد نظر بوده است:

سیاست‌های کلی	اهداف
۱-۱- اتخاذ سیاستهایی که نقش شریانی درجه یک محور را حفظ نماید (عبور بزرگراه در تراز ۱- ترافیکی)	۱- تکمیل بخشی از شبکه بزرگراهی شمال و جنوب و تسهیل جابجایی
۲-۱- پیش‌بینی دسترسی پلاکهای مجاور در تراز صفر	
۳-۱- پیش‌بینی ارتباط دو طرف بزرگراه با احداث پل‌های لازم	
۱-۲- ایجاد تحول کالبدی در حوزه هم‌پیوند با طراحی و اجرای پروژه‌های پیشگام توسعه	۲- ساماندهی کالبدی محیط پیرامون
۲-۲- هدایت و کنترل سیمای شهری در بدنه بزرگراه	
۳-۲- تعامل با بافت همجوار به لحاظ عملکردی	
۴-۲- توجه به مبانی طراحی شهری در ایجاد نشانه‌ها - لبه‌ها و بافت	
۱-۳- تسهیم و کسب منابع ملی و کلان‌شهر تهران	۳- کاهش هزینه‌های مرئی و نامرئی ترافیک شهر در مقیاس کلان
۱-۴- در نظر گرفتن سهم شهر تهران در زمینه بازسازی بافت‌های فرسوده	۴- مشارکت و مدیریت در تحولات توسعه شهری
۲-۴- اخذ سهم بهره‌مندان مستقیم طرح به میزان بهره‌وری	
۱-۵- ایجاد فضاهای اجتماعی	۵- کاهش آسیب‌های اجتماعی ترویج الگوهای جدید اسکان و جلوگیری از جابجایی جمعیت
۲-۵- ارتقاء کیفیت محیط‌های اجتماعی	

۱-۵-۳- طرح ساماندهی اراضی شرق (پهنه کوهسار)

ضرورت:

اراضی شرق منطقه ۱۴ به دلیل عرصه‌های بسیار مستعد و تنوع انواع شکار و حیات وحش توسط فتحعلی‌شاه به شکارگاه سلطنتی تبدیل شده بود، در زمان ناصرالدین‌شاه و همچنین پهلوی اول به صورت قرق باقی ماند. در زمان پهلوی دوم نیز بخشی به عنوان پادگان (قصر فیروزه) و بیشتر اراضی به پارک ملی (سرخه‌حصار) تبدیل شد. سپس با ساخت ورزشگاه تختی اولین دخالتها در این اراضی شروع می‌گردد. پس از پیروزی انقلاب اسلامی قسمتی از پارک (کفه قصر فیروزه) را سپاه پاسداران انقلاب اسلامی به خود اختصاص داده و در آن محل چندین پادگان احداث نموده است. در طرح ساماندهی تهران کاربری سطوح غربی این اراضی علاوه بر تثبیت بخشی از اراضی با کاربری ستادی، به کاربریهای مسکونی، ورزشی و فضای سبز و خدماتی اختصاص یافته است. در حال حاضر با توجه به سابقه تاریخی (اولین راه تهران به مشهد مقدس) توان طبیعی که ارزیابی مناسبی نسبت به بافت و نوع خاک جهت کاشت انواع گونه‌های درختی و حتی گونه‌های منحصر به فرد را به دست می‌دهد و همچنین حیات وحش موجود از جمله قوچ و میش البرز مرکزی، کل و بز و خرگوش و ... لزوم تهیه طرحی در جهت حفاظت و استفاده بهینه تفرجگاهی برای شرق تهران را اجتناب‌ناپذیر می‌نماید.

محدوده طرح :

محدوده طرح حد بیرونی محدوده قانونی پیشنهادی برای شرق تهران تا انتهای حریم شرقی شهر می‌باشد که در پیوند با پارک خجیر و پارک سرخه‌حصار، پهنه کوهسار شرقی را تشکیل می‌دهد.

اهداف:

برای تهیه طرح ساماندهی ارتفاعات شرق تهران (پهنه کوهسار) چارچوب و اصول زیر پیشنهاد می گردد.

اهداف

۱- ساماندهی اراضی در جهت بهره‌وری
بهینه در سطح شهر (حوزه شرق)

۲- تلطیف هوا، تخفیف آلودگی هوا

۳- ایجاد تفرجگاهی عمومی، فراغتی

۴- جلوگیری از توسعه بی‌رویه
ساخت و ساز

۵- سامان بخشی ترافیک بخش شرقی شهر

۶- تسری دامنه اختیارات و اعمال مدیریت
شهری بر تمامی سطوح شهری

سیاست‌های کلی

۱-۱- شناسایی عملکردهای همخوان با محیط‌زیست
۲-۱- فراهم ساختن زمینه دستیابی عمومی به این اراضی

۱-۲- حفاظت از پوشش گیاهی موجود
۲-۲- توسعه جنگلکاری با گونه‌های همخوان با محیط

۱-۳- احداث مراکز تفریحی در مقیاس شهری
۲-۳- احداث مراکز ورزشی در مقیاس شهری
۳-۳- احداث مراکز مکمل با عملکردهای فوق

۱-۴- ممانعت از ساخت و ساز مسکونی در اراضی
۲-۴- ترغیب و الزام نیروهای نظامی به مشارکت فعال
در امر توسعه شهری
۳-۴- صدور مجوز ساخت‌وساز برای ابنیه مجاز و
جلوگیری از هرگونه احداث بنای بدون مجوز

۱-۵- انجام مطالعات و عملیات اجرایی کمربندی شرقی
به موازات بزرگراه بسیج
۲-۵- تهیه طرح تفصیلی اراضی داخل محدوده
۳-۵- ساماندهی شبکه معابر موجود

۱-۶- تعیین تکلیف محدوده شهر و حریم
۲-۶- فعال نمودن ناحیه ۶ شهرداری منطقه ۱۴
۳-۶- پیشگیری و رفع موانع حقوقی و قانونی

۱-۵-۴- طراحی مرکز شهری جنوب شرق

ضرورت:

علیرغم محدودیت شدید منطقه از نظر اراضی ساخته نشده و قابل برنامه‌ریزی در جنوب منطقه، هنوز فرصتی استثنایی بصورت محدوده نسبتاً وسیعی از اراضی آزاد و قابل برنامه‌ریزی، برای منطقه باقی مانده است که از موقعیت بسیار مساعدی از نظر دسترسی به شبکه ارتباطی شریانی و منطقه‌ای برخوردار است و این پتانسیل را دارد که در صورت برخورد هدفمند و برنامه‌دار، در تحقق بخش مهمی از چشم‌اندازهای منطقه در زمینه ارتقاء نقش اقتصادی و خدماتی منطقه و تبدیل آن به کانون بین منطقه‌ای ارائه خدمات فراغتی و تجاری، مؤثر واقع شود.

چنین فرصتی باتوجه به دسترسی مستقیم اراضی به بزرگراههای شهید محلاتی و آهنگ و دسترسی نزدیک به بزرگراه بسیج و امام علی و همچنین مجاورت با خط ۷ مترو در مسیر پیشنهادی در بزرگراه شهید محلاتی، بسیار گریزان است و اگر به سرعت نسبت به تثبیت وضعیت آن در جهت اهداف و چشم‌اندازهای منطقه اقدام نشود خیلی زود از دست خواهد رفت. موقعیت اراضی بدان‌سان که ذکر گردید منطقه را در به عهده گرفتن نقشی فراتر از نقش کنونی یاری خواهد داد، ضمن آنکه باتوجه به پتانسیل استثنایی از نظر قابلیت توسعه و دسترسی، می‌تواند بصورت پروژه‌ای خودکفا و درآمدزا، مسئله ارتقاء نقش منطقه را لااقل در مقیاس فرمانطقه‌ای و شهری تسهیل نماید.

علاوه بر آن وجود باوجود پتانسیل اقتصادی و کالبدی این محدوده می‌تواند نقشی

اساسی را در بازسازی بافت‌های فرسوده بعنوان محدوده معین عمل نماید.

محدوده طرح:

محدوده اراضی موردنظر برای این طرح از شمال به بزرگراه محلاتی، از شرق به مجموعه آپارتمانی گلها، از جنوب به بلوار آهنگ و در شمال دانشگاه آزاد واحد جنوب و از غرب به محدوده پیرامونی حدود مداخله بزرگراه امام علی (ع) منطبق می باشد.

اهداف:

اهداف تهیه طرح مرکز شهری جنوب شرق به همراه سیاستهای کلی برای طرح فوق بشرح زیر می باشد.

اهداف

سیاستهای کلی

- ۱- ارتقاء نقش منطقه در ایفای عملکردی فرامنطقه ای
- ۱-۱- انعکاس محدوده و نقش آن در طرح کلان تهران
- ۲-۱- رفع موانع قانونی برای در اختیار گرفتن اراضی
- ۳-۱- در نظر گرفتن عملکردهای متنوع فعالیتی، فراغتی، سکونتی محدود و ویژه برای استقرار در پهنه مرکزی
- ۲- اشاعه شیوه های مدرن در توسعه منطقه
- ۱-۲- مداخله فعال و هدایت توسعه کالبدی در اراضی قابل برنامه ریزی
- ۲-۲- جلوگیری از توسعه خود به خودی و بدون برنامه
- ۳-۲- ایجاد مجتمع های شاخص به لحاظ ارتفاع، نوع مصالح، مساحت، ارتباطات
- ۴-۲- ایجاد مرکزی مدرن و الگو برای توسعه شهری
- ۳- تنوع بخشیدن به عملکردها
- ۱-۳- استقرار فعالیت های فرامنطقه ای
- ۲-۳- استقرار فعالیت ها با عملکرد غالب خدماتی
- ۴- بالا بردن توان اقتصادی منطقه و توسعه منابع درآمدی
- ۱-۴- بهره برداری از ارزش های حاصل از توسعه برنامه ریزی شده
- ۲-۴- ایجاد و زمینه مشارکت های اقتصادی
- ۳-۴- بهره برداری از منابع ایجاد شده در بازسازی بافت های فرسوده
- ۴-۴- بهره گیری از پیامدهای نشت توسعه مرکز به بافتهای پیرامون و تحریک نوسازی این بافتها

۱-۵-۵- طرح بازسازی و بهسازی گورستان ارامنه

ضرورت:

اراضی منطقه ۱۴ که در مجاورت مستقیم محدوده مرکزی تهران قدیم یعنی محدوده محصور در باروی ناصری قرار داشته است، تا قبل از دهه ۱۳۲۰ به جز قسمت‌هایی که به‌عنوان محله بیرون دروازه دولاب موجودیت داشته (دولاب و سلیمانیه) در اشغال کاربری‌های برون شهری از جمله گورستان‌ها و اراضی بایر و کشاورزی بوده و به‌عنوان خارج از محدوده شهر تلقی می‌شده است. از دهه ۲۰ به بعد است که به‌تدریج گسترش کالبدی تهران به اراضی شرق سرایت می‌کند و این نواحی از سمت شمال غرب منطقه شروع و طی دهه‌های بعد کل منطقه را دربر می‌گیرد.

ارامنه در تهران دارای چهار گورستان بوده‌اند، قدیمی‌ترین آن در جنوب شهر قرار داشته که در زمان قاجاریه متروک می‌شود، بعد از آن گورستان ونک برای دفن ارامنه استفاده می‌شده که پس از تغییر کاربری آن به ورزشگاه، تعدادی از سنگ قبرها به گورستان دولاب که در حال حاضر در منطقه ۱۴ قرار دارد انتقال داده می‌شود. بعضی از سنگ قبرها که در محوطه گورستان دولاب وجود دارند دارای تاریخ ۱۵۰ ساله می‌باشند.

پس از احاطه شدن گورستان دولاب توسط توسعه شهری است که مسائل و مشکلات ناشی از عدم همخوانی عملکردی بین توسعه شهری و گورستان پدید آمد و هر روزه بر دامنه آن افزوده می‌گردد. در شرایط کنونی وضعیت گورستان ارامنه به عنوان عنصری دافع توسعه عمل نموده و شرایط ناباهنجار محیطی و زیست‌محیطی را برای منطقه فراهم ساخته است.

بدین لحاظ طرح بهسازی و ساماندهی گورستان ارامنه از موضع یک طرح «مسئله‌دار» و در جهت حل مسائل و مشکلات منطقه شروع و باید تلاش گردد به‌گونه‌ای عمل نماید تا طرح به‌صورت یک طرح «هدف‌گرا» و در جهت ارتقاء کیفیت محیط‌زیست منطقه عمل نماید.

محدوده و مشخصات موجود طرح

مجموعه گورستان از شمال به کوچه مستفید و پیرهادی، از شرق به واحدهای مسکونی، از جنوب به زمین‌های باز و فضای پرورش گل و گیاه و سازمان تأمین اجتماعی و خیابان پاسدار گمنام و از غرب به کرچه تاجری و واحدهای مسکونی محدود شده است. این مجموعه شامل پنج قسمت مجزا می‌باشد:

الف) گورستان ارامنه ب) گورستان فرانسه - لهستان ج) گورستان روس - یونان
د) گورستان آشوری‌ها ه) گورستان کاتولیک‌ها می‌باشد.

الف) گورستان ارامنه

گورستان ارامنه بزرگترین گورستان این مجموعه است که حدود ۷۰ هزار مترمربع مساحت دارد. در جنوب شرق این گورستان کلیسایی به ابعاد $۱۱/۵ \times ۹/۲$ مترمربع وجود دارد. در شرق این کلیسا نیز دو مقبره به ابعاد $۵/۵ \times ۸$ و $۵/۵ \times ۴$ مترمربع وجود دارد.

ب) گورستان فرانسه - لهستان

گورستان فرانسه - لهستان در شمال مجموعه گورستانها و در مجاورت گورستان ارامنه واقع شده است. این گورستان بعد از گورستان ارامنه دومین گورستان از نظر بزرگی می‌باشد.

ج) گورستان روس - یونان

گورستان روس - یونان با مساحت ۸ هزارمترمربع سومین گورستان مجموعه است و در جنوب غربی مجموعه قرار گرفته است و کلیسای $۱۲ \times ۶/۳$ مترمربعی آن از وضعیت مطلوبی برخوردار است.

د) گورستان آشوری‌ها

گورستان آشوری‌ها در غرب مجموعه و بین گورستانهای کاتولیک‌ها و روس و یونان قرار گرفته است. در این گورستان هیچگونه بنایی وجود نداشته و مجموعاً از وضعیت مطلوبی برخوردار نیست.

ه) گورستان کاتولیک‌ها

گورستان کاتولیک‌ها در شمال غربی مجموعه قرار گرفته است. کلیسای ۸×۴ مترمربعی آن در مرکزیت گورستان واقع و از وضعیت مناسب برخوردار است.

اهداف:

از آنجایی که در شکل‌گیری مجموعه این گورستانها عقاید و نظرات مذاهب مختلف مسیحیت مانند پیروان کلیسای گریگوری، کاتولیک‌ها، ارتودکسها و پروتستانها و همچنین اقوام ارمنی، آشوری، کلدانی به‌علاوه کشورهای فرانسه، لهستان، ایتالیا، آلمان، روس و یونان نقش داشته‌اند، تنظیم اهداف و سیاست‌های کلی را با حساسیت خاص روبرو می‌سازد. براین اساس رئوس اهداف کلی و سیاست‌ها به شرح زیر می‌باشد.

اهداف	سیاست‌های کلی
۱- ایجاد فضای شهری مناسب	۱-۱- بهسازی محیط ۲-۱- استقرار فضاها و عملکردهای مناسب شهری
۲- بهبود کیفیت محیط‌زیست در منطقه	۱-۲- ساماندهی زیست‌محیطی محدوده و طرد عملکردهای مغایر با موازین محیط‌زیست
۳- ساماندهی کالبدی محدوده و محیط بلافصل	۱-۳- شناسایی پتانسیل‌های موجود در محدوده ۲-۳- استفاده از وجود کاربری‌های پرورش گل در اطراف مجموعه ۳-۳- بهره‌برداری مناسب از سبزی‌نگی موجود در گورستانها بخصوص گورستان ارامنه
۴- بهره‌برداری بهینه از اراضی	۱-۴- ایجاد مراکز فرهنگی ۲-۴- استفاده از فضاها و رها شده
۵- احیای یک مجموعه مرده در انحصار تعداد محدود	۱-۵- ایجاد یک مرکز بزرگ با نظر تمام عوامل ذی‌مدخل (پارک ادیان) ۲-۵- ارتقاء فرهنگی بوسیله گسترش کاربریهای رشد دهنده

اهداف

۶- رفع کمبودها و نیازهای موجود منطقه

سیاست‌های کلی

۶-۱- تأمین سطوح فرهنگی، فراغتی بخشی از منطقه

۶-۲- تأمین بخشی از سطوح باز و سبز منطقه

۷- ضرورت اجرای طرح‌های تفصیلی

۷-۱- اجرای شبکه معابر طرح تفصیلی از

جمله ادامه خیابان شهید گمنام و کرمان

۷-۲- انجام کاربری‌های تعیین شده در طرح

تفصیلی

۱-۵-۶- طرح مکانیابی و ایجاد مراکز فعالیت و اشتغال

ضرورت:

یکی از عوامل مهم و مؤثری که شهرداری را به فروش تراکم ساخت، بازدهی سریع اقتصادی این اقدام علیرغم معضلات شهرسازی بعدی آن بود. لذا در شرایط کمبود منابع پایدار درآمدی، فروش کم در دسر و دارای مشتری‌های پروپاقرص تراکم جاذبه چشمگیری برای شهرداری‌ها ایجاد کرد.

در منطقه ۱۴ بواسطه غلبه عملکرد سکونت و محدودیت‌های فضایی استقرار فعالیت‌ها، زمینه‌های اصولی برای تدارک درآمدهای شهرداری منطقه نسبت به کل شهر محدودتر است. تعداد شاغلین ساکن در منطقه به مراتب از تعداد شاغلین شاغل در منطقه بیشتر است و اغلب شاغلین شاغل در منطقه، نیز در فعالیت‌های بسیار خرد و پراکنده درگیر هستند. به نحوی که از توان کافی برای تحرک بخشیدن به اقتصاد منطقه برخوردار نیستند. این در شرایطی است که ظرفیت‌های ارضی برای استقرار کاربری‌های جدید نیز تقریباً به اشغال کامل درآمده و با ادامه روند موجود نمی‌توان

استقرار عملکردهای جدید و متفاوت از عملکردهای کنونی را انتظار داشت مگر آنکه در این زمینه برنامه‌ریزی و طرح‌های مشخصی تدارک دیده شود. باتوجه به محدود بودن منابع درآمدی شهرداری بویژه منابع بادوام و تردیدهای جدی در مورد بازتاب‌های شهرسازانه و اقتصادی - اجتماعی فروش تراکم، تدارک منابع اصولی درآمدی اجتناب‌ناپذیر خواهد بود و ایجاد زمینه‌های فضایی استقرار و ساماندهی فعالیت‌های تولیدی و خدماتی در جهت بالا بردن توان اقتصادی منطقه و رونق بخشی به فعالیت و اشتغال ضرورت جدی به خود گرفته است. البته ایجاد مراکز فعالیت به‌تنهایی نمی‌تواند پاسخگوی مسائل و کمبودهای مالی شهرداری منطقه باشد، پشته‌های اقتصادی و سیاسی این مراکز از اهمیت بیشتری برخوردارند. به عبارت دیگر وجود این مراکز شرط لازم است، ولی به تنهایی کافی نیست. با این وجود مکانیابی به جا و انتخاب نوع و سطح مناسب فعالیت این مراکز می‌تواند آنها را در معرض پتانسیل‌های فرامنطقه‌ای قرار داده و حوزه درآمدی منطقه را گسترش دهد.

لذا استفاده از پتانسیل‌های موجود در خیابانهای ۱۷ شهریور که در حال حاضر بصورت راسته‌های فعالیت موتورفروشان تهران درآمده است و خیابانهای پیروزی و خاوران و تمرکز فعالیت‌های مجاز در منطقه علاوه بر تأمین بخشی از درآمدهای شهرداری به ساماندهی مراکز مذکور منجر خواهد گردید.

اهداف:

اهداف و سیاست‌های کلی مرتبط با مکانیابی و ایجاد مراکز فعالیت و اشتغال به شرح ذیل است:

سیاست‌های کلی	اهداف
۱-۱- شناسایی و طبقه‌بندی انواع فعالیت‌های اقتصادی و تعیین کاربریهای مزاحم در سطح منطقه	۱- انتظام بخشی به پراکنش مراکز فعالیت در سطح منطقه
۲-۱- شناسایی محورها، کانونها و پهنه‌های مناسب برای استقرار فعالیت‌ها بر حسب نوع و سطح عملکرد	
۳-۱- انتقال کاربریهای مزاحم به خارج از محدوده‌های مسکونی در مکانهای مناسب	
۱-۲- سطح‌بندی خدماتی منطقه و تعیین فعالیت‌های مجاز در هریک از سطوح	۲- تقویت و تکمیل نظام سلسله‌مراتبی توزیع خدمات
۲-۲- تأکید بر استقرار فعالیت‌های منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای در کانونها، محورها و پهنه‌های تعیین شده	
۱-۳- مکانیابی کانونها و پهنه‌های فعالیتی منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای در نزدیکی محورهای با ظرفیت ترد بالا	۳- تعدیل تأثیرات سوء ناشی از ناهمگونی کاربری و شبکه
۲-۳- تعریف دسترسی کانونها و پهنه‌ها به محورها	
۳-۳- ایجاد فضای پارکینگ به اندازه کافی	
۱-۴- رفع موانع حقوقی برای در اختیار گرفتن محدوده‌های مورد نظر برای استقرار فعالیتها	۴- ایجاد زمینه‌های فضایی تقویت بنیه اقتصادی منطقه و تنوع بخشیدن به منابع درآمدی شهرداری
۲-۴- تهیه طرح برای کانونها، محورها و پهنه‌های مناسب	
۳-۴- مشارکت در اجرای طرحها و واگذاری واحدها	
۴-۴- اخذ عوارض فعالیت	

۱-۵-۷- طرح بدنه‌سازی خیابانهای پیروزی و ۱۷ شهریور

ضرورت:

طراحی بدنه‌های معابر شهری یکی از عرصه‌هایی است که تاکنون بی‌توجهی آشکاری نسبت به آن اعمال شده است. در شرایط رشد سریع و بی‌برنامه شهر در منطقه که موتور محرکه آن را عمدتاً گروه‌ها و اقشار کم‌درآمد تشکیل می‌داده‌اند، نمای ساختمان‌ها از مسائلی بوده که در اولویت‌های بعدی و حتی آخرین آنها قرار می‌گرفته است و طبیعی است که ناهماهنگی و ناهنجاری در این زمینه بوجود آمده باشد. بویژه آنکه ضوابط و مقررات نیز در این خصوص دست سازنده را باز گذارده باشد. حاصل آنکه در بدنه‌های اصلی خیابان‌های شهری منطقه نیز با تضادهای چشمگیر از نظر ارتفاع بنا، نوع مصالح، روش‌های ساخت، عرض بناها، نوع بناها و نحوه استفاده از تجهیزات در بنا مواجه می‌شویم که هریک برحسب ذوق و سلیقه، توان مالی و احساس مسئولیت سازنده به شکلی در آمده است که در یک مجموعه ناهماهنگی و ناهنجاری را القاء می‌کند و مانع از شکل‌گیری تصور نمایانی از محیط می‌گردد. بی‌شک اهمیت یافتن سیمای شهری، بهبود شرایط اقتصادی - اجتماعی، ارتقاء روحیات فرهنگی و بالا رفتن توقعات زیباشناسانه تشدید می‌شود و بنابراین به عنوان یکی از مسائل جانبی توسعه عمومی منطقه تلقی می‌گردد. ولی در اهمیت روزافزون آن تردید وجود ندارد. محورهای پیروزی و ۱۷ شهریور به عنوان دو بدنه اصلی منطقه می‌توانند پیشگام ورود جدی‌تر به عرصه توجه به مسئله آتی سیمای شهری منطقه و ساماندهی بدنه‌های معابر شهری می‌باشند.

اهداف :

مهمترین اهداف و سیاست‌های کلی مربوط به طرح بدنه‌سازی خیابانهای پیروزی و ۱۷ شهریور به شرح ذیل می‌باشد:

سیاست‌های کلی	اهداف
۱-۱- استقرار کاربریهای متنوع در جهت جذب گروههای مختلف جمعیتی و تداوم فعالیت در ساعات شبانه‌روز	۱- ایجاد تنوع و تقویت سرزندگی در مسیر خیابانی
۲-۱- استفاده از جزئیات متنوع و قابل ادراک در بدنه‌ها	
۳-۱- استفاده از مصالح متنوع در بدنه و کف	
۴-۱- پرهیز از یکنواختی در عین ایجاد هماهنگی در بدنه‌ها	
۵-۱- حفظ و تقویت بناهای شاخص و خاطره‌انگیز	
۱-۲- حفظ، تقویت و ساماندهی بدنه‌های شاخص حاشیه خیابان	۲- تقویت جنبه‌های بصری خیابان
۲-۲- کنترل ساخت و سازها در هماهنگی با چهره عمومی خیابان	
۳-۲- کنترل تراکم‌ها و ارتفاع بناها در جهت هماهنگی از نظر بصری	
۱-۳- پرهیز از استقرار بناهای حجیم در لبه مسیر	۳- تقویت انعطاف‌پذیری کالبدی
۲-۳- ایجاد فرورفتگیها در بدنه بلافاصله همکف	
جهت مکث، تماشا، نشستن و سرریز کالا	

۱-۵-۸- طرح فعال کردن پتانسیل‌های اقتصادی حوزه نفوذ ایستگاههای مترو

ضرورت :

یکی از عوامل موفقیت فعالیت‌های تجاری و خدماتی، حضور جمعیت متقاضی در محدوده فعالیت اینگونه واحدهاست. ایستگاههای مترو بویژه در زمانی که هنوز تعداد خطوط محدود است و حجم زیادی از جمعیت استفاده کننده به ناچار از طریق این خطوط محدود آمدوشد خود را سامان می‌دهد، از قابلیت چشمگیری برای استقرار واحدهای تجاری، خدماتی در حول و حوش خود برخوردار می‌گردند، زیرا بطور مرتب جمعیت قابل توجهی را در ایستگاههای متعدد مسیر، سوار و یا پیاده می‌کنند و حضور این تعداد جمعیت، فضای فعالیت‌های اقتصادی را رونق می‌بخشد.

در منطقه ۱۴ باتوجه به غلبه عملکرد مسکونی و محدودیت‌های ساختاری در جهت تنوع بخشیدن به فعالیت‌های اقتصادی و ارتقاء نقش آن، استفاده از چنین فرصت‌هایی بسیار مؤثر و کارآمد خواهد بود. هم‌اکنون مسیر خط ۴ که از خیابان پیروزی عبور می‌کند، در دستور احداث قرار گرفته است و مسیر خطوط ۶ و ۷ و ۹ که از خیابانهای ۱۷ شهریور، بزرگراه شهید محلاتی و بزرگراه بسیج گذر خواهد کرد، در دست مطالعه قرار گرفته است. تعیین حوزه نفوذ اقتصادی ایستگاهها و استفاده از پتانسیل‌های تمرکز فعالیت‌های اقتصادی در آنها در تقویت نیمه اقتصادی شهرداری منطقه بسیار مؤثر خواهد بود، لذا لازم است که از هم‌اکنون در مورد مسیر قطعی خط ۴ که از خیابان پیروزی عبور می‌کند و محل ایستگاههای آن مشخص گردیده است، به‌نحوی اندیشیده و بابرنامه برخورد شود تا این فرصت‌های محدود به آسانی از دست نرود. در واقع محدوده‌های اطراف ایستگاهها باید به نحوی سامان داده شوند تا ضمن آنکه از ظرفیتهای لازم برای پذیرش نقش فعال و عملکرد مرتبط با مجتمع ایستگاهی مترو برخوردار می‌گردند، به کانونهای نشت توسعه به داخل بافتهای غیرفعال و ناکارآمد در شعاع تحت نفوذ مجتمع نیز بدل گردند.

اهداف:

اهداف و سیاستهای کلی مرتبط با حوزه نفوذ ایستگاههای مترو و ایجاد مجموعه‌های ایستگاهی
خط ۴ و ۷ به شرح ذیل می‌باشد:

اهداف

۱- ارتقاء نقش اقتصادی و خدماتی منطقه

سیاست‌های کلی

۱-۱- استقرار فعالیتهای خدماتی و تجاری با
مقیاس فرامنطقه‌ای درحوزه نفوذ ایستگاهها

۲- بهسازی بافتهای بلافصل ایستگاهها و
نشت نوسازی به بافتهای پیرامونی

۱-۲- شناسایی ایستگاههای مناسب برای
استقرار مجتمع‌های ایستگاهی
۲-۲- تعیین محدوده مداخله
۲-۳- زمینه سازی حقوقی برای آزادسازی و
تملك اراضی داخل محدوده
۲-۴- تهیه طرح مجتمع ایستگاهی
۲-۵- ارائه تسهیلات و مشوقها در جهت ایجاد
فعالیتهاى تقویت کننده نقش مجتمع‌ها در
بافتهای پیرامونی
۲-۶- کنترل تأثیرات سوء ترافیکی ناشی از
تجمع فعالیتها

۳- تقویت بنیه اقتصادی شهرداری منطقه

۳-۱- مشارکت در آزادسازی، تملك و بازسازی
محوطه‌های اطراف ایستگاهها
۳-۲- فروش واحدهای تحت تملك شهرداری
۳-۳- صدور مجوز ساخت و فعالیت واحدهای
اقتصادی
۳-۴- بهره‌گیری از پتانسیل حاصل از نوسازی
بافتهای اطراف مجتمع‌های ایستگاهی

۱-۵-۹- طراحی شهری میدان شهدا

ضرورت:

واقعه ۱۷ شهریور در میدان شهدا چنان طنین گسترده‌ای در سراسر کشور پیدا کرد که دیگر وقایع چندین ماهه اوج‌گیری انقلاب اسلامی را تحت‌الشعاع خود قرار داد و اینک می‌رود که از جایگاهی بارز در تاریخ مبارزات مردم ایران برخوردار شود. دیگر در تمام اسناد و تحلیل‌هایی که وقایع انقلاب را مورد بررسی قرار می‌دهند، از ۱۷ شهریور و میدان شهدا به عنوان واقعه و مکانی که در سرعت بخشیدن به تحركات انقلابی نقش مهمی ایفا کرده یاد می‌شود. بنابراین میدان شهدا باید از فضایی در شأن جایگاه تاریخی خود برخوردار گردد. به نحوی که ضمن تسهیل عملکردهای شهری و ترافیکی در محدوده خود، یادآور حال و هوای سالهای وقوع حادثه نیز باشد.

در حال حاضر شرایط کالبدی و فضایی میدان به گونه‌ای است که برای یک عابر بدون آشنایی قبلی به میدان، هیچ نشانه‌ای از جایگاه محدوده در روزهای انقلاب را تداعی نمی‌کند. طراحی شهری این میدان می‌تواند در خدمت اهداف فوق‌الذکر قرار گیرد.

اهداف:

مهمترین اهداف و سیاست‌های مربوط به طراحی شهری میدان شهدا به شرح زیر می‌باشد:

سیاست‌های کلی	اهداف
۱-۱- تعیین کارکردهای ترافیکی میدان و تقویت نقش آن	۱- عملکرد بخشی متناسب با مکان یادمانی منطقه در سطح تهران
۲-۱- تعریف کارکردهای جدید متناسب با جنبه‌های یادمانی مکان	
۳-۱- تعیین طیف کاربری‌های قابل استقرار در مکان	
۴-۱- طراحی فضایی میدان (صحن و بدنه‌ها)	
۵-۱- تعیین ضوابط طرح بهسازی	
۶-۱- ایجاد شوق‌های عمومی و خصوصی در خدمت اهداف و سیاستهای طرح	
۱-۲- ایجاد بنای یادمان و نمایشگاه	۲- تقویت سرزندگی، تعیین فضایی و انعطاف‌پذیری در میدان
۲-۲- تنوع بخشی به کاربریهای جاذب گروههای مختلف اجتماعی فراغتی	
۳-۲- ایجاد کاربریهای خدماتی و کاربریهای فراغتی	
۴-۲- ایجاد تنوع و جزئیات کالبدی	
۵-۲- استفاده از بدنه‌ها و تناسبات در تعیین فضایی میدان	
۶-۲- بکارگیری روش‌های انعطاف‌پذیر در اجرا، بکارگیری مصالح کف‌سازی و بدنه‌سازی و فرم عمومی میدان	

۱-۵-۱- طرح ساماندهی بافت ارزشمند محله چهارصد دستگاه

ضرورت:

محله چهارصد دستگاه، اگر شهرک‌های ساخته شده در مناطق جنوبی و نفت‌خیز کشور را استثنا کنیم، اولین نمونه از توسعه شهری برنامه‌ریزی شده دوران اخیر است که همگام با معماری آن دوره، سبک خاصی را در معماری و شهرسازی ایران پایه‌گذاری کرده است. این محله براساس طرحی که در سال ۱۳۲۵ در دولت قوام و با کمک بانک رهنی تهیه گردید در زمینی خارج از محدوده شهر و در جنوب دوشان تپه اجرا گردید.

طراحان این محله ترکیبی از دانش‌آموختگان معماری خارج از کشور شامل آقایان علی و حسین صادق، منوچهر خورسندی و عباس اژدری بودند که مجموعه را طراحی و بر ساخت آن نظارت کردند. تعداد کل این قطعات ۳۷۴ قطعه بود که در مجموع به چهارصد دستگاه معروف گردیده است.

حس همبستگی و تعلق به مکان ساکنین محله چهارصد دستگاه از وجوه بارزی بود که علاوه بر ساختار ویژه و ارزشمند آن، این محله را از سایر محلات متمایز می‌ساخت. در حال حاضر محله چهارصد دستگاه که در سلسله مراتب تقسیمات شهری بصورت یک محله بوده، با آزادسازی‌های انجام شده جهت اجرای بزرگراه شرق به دو قسمت تقسیم شده است.

بخش شرقی آن که میدان چهارصد دستگاه نیز در آن واقع گردیده بخش اعظم مساحت محله را به خود اختصاص داده و هنوز می‌تواند بصورت یک محله عمل نماید.

اداره کل میراث فرهنگی استان تهران، اثر تاریخی چهارصد دستگاه را باتوجه به ویژگی‌های تاریخی، هنری، معماری و فرهنگی واجد شرایط ثبت در فهرست آثار ملی ایران شناخته است.

محدوده طرح:

محله چهارصد دستگاه با مساحتی حدود ۱۵ هکتار در جنوب خیابان پیروزی واقع گردیده است.

اهداف :

برای تهیه طرح ساماندهی بافت ارزشمند چهارصد دستگاه چارچوب و اصول زیر پیشنهاد می گردد:

اهداف

۱- احیای نقش و عملکرد بافتهای ارزشمند

سیاست های کلی

۱-۱- شناسایی و احیاء عناصر شاخص و هویت بخش محله

۱-۲- تقویت جنبه های تمایز بخش محله نسبت به بافتهای

اطراف در عین روانبخشی ارتباط با سایر قسمتها

۱-۳- حفظ و احیاء هویت معماری و فضاهای شهری منطقه

۱-۴- پرهیز از احداث بناهای مغایر با کاراکتر مجاز

۱-۵- حذف فعالیتهای مزاحم

۱-۶- کاهش آمد و شد عبوری خودروهای غیر محلی

۲- اعتلاء عملکردهای انسانی، اجتماعی

در رابطه با جنبه های فضایی و عملکردی

۲-۱- تقویت فضاهای عمومی برای ایجاد امکان حضور

گروههای مختلف سنی و جنسی در کنار هم

(بزرگسالان، جوانان، کودکان، زنان)

۲-۲- افزایش امکان تماسهای اجتماعی در سطح محله

۲-۳- تقویت عملکردهای مرتبط با ایمنی و امنیت

اجتماعی محله

۲-۴- تقویت جنبه های اجتماعی مسکونی بعنوان محلی

برای سرگرمیهای خانوادگی و انتقال ارزشها

میان خانواده و اجتماع محلی

۲-۵- افزایش ظرفیت محیط مسکونی برای ایجاد حس

تعلق مکان، تعلق اجتماعی و فرهنگی و.... در ارتباط

با سیاستهای فوق الذکر

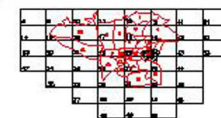
۱-۵-۱۱- برخی دیگر از طرح‌های موضوعی

شکل‌گیری بلوار ابوذر پیرامون مسیل شمالی - جنوبی که بخش مهمی از رواناب‌های شرقی تهران را به نواحی جنوبی آن هدایت می‌کند، پتانسیل ناشی برای ساماندهی این بلوار با هدف فراغتی - پیاده‌روی ایجاد کرده است، یعنی وجود جریان آب و بهسازی و تبدیل حاشیه مسیل به فضای سبز و دارای قابلیت پیاده‌روی، این محور را به یک محور فراغتی - تفریحی در سطح منطقه ارتقاء خواهد داد. لذا طرح ساماندهی حاشیه مسیل و بدنه‌های بلوار ابوذر با هدف اهداف تفریحی - فراغتی می‌تواند در زمره طرح‌های موضوعی منطقه مطرح باشد.

همچنین خانه وثوق‌الدوله که از معدود ابنیه واجد کیفیت حفاظت میراثی در سطح منطقه است، می‌تواند موضوع یک طرح حفاظتی توأم با تعیین کاربری متناسب با ارزش‌های بنا قرار گیرد.

علائق

- ۱- محله دولاب (بافت فرسوده)
- ۲- میدان آیت الله سعیدی (بافت فرسوده)
- ۳- محله چهار سده سنگاه
- ۴- گورستان مسیحیان
- ۵- باغ وثوق الدوله
- ۶- پهنه جنوب شرق
- ۷- ایستگاه های مترو
- ۸- میدان شهدا
- ۹- دروازه دولاب
- ۱۰- میدان خراسان
- ۱۱- سیلوار ایوذر



محدوده طرح های موضعی
شماره نقشه ()



محدوده طرح های موضعی

۱-۶- بررسی میزان جمعیت‌پذیری و نحوه توزیع آن در سطح منطقه

پتانسیل کلی جذب جمعیت در منطقه با در نظر گرفتن یک مجموعه شرایط کالبدی، اقتصادی و اجتماعی برآورد گردیده است. بافت و ساختار کالبدی منطقه، وجود اراضی باز برای توسعه ساخت‌وسازها، کشش‌پذیری شبکه معابر و شبکه زیرساختها برای پذیرش تراکم، وجود فضاهای لازم برای گسترش امکانات و پشتوانه‌ای خدماتی متناسب با افزایش حجم جمعیت، توان اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ساکنین برای پذیرش شیوه‌های مقابله با افت شرایط زیست منطقه و اقدام در جهت بهسازی محیط‌های مسکونی، شبکه حمل‌ونقل حمایت‌کننده از افزایش تراکم‌های جمعیتی با حداقل فشار بر شرایط رفاهی و ایمنی شهروندان، متوسط قطعات مسکونی، سرانه‌های خدمات محله‌ای و ناحیه‌ای، تراکم‌های موجود، ... عوامل و شرایطی هستند که هرگونه برنامه‌ریزی در سطح منطقه را مشروط ساخته و تلویحاً «در برآورد پتانسیل‌های جمعیت‌پذیری منطقه مورد توجه قرار گرفته‌اند.

بافت و ساختار کالبدی منطقه به ویژه در قسمت غربی آن، بیشترین محدودیت‌ها را برای افزایش تراکم جمعیت ایجاد می‌کند. ریزدانگی بافت همراه با معابر تنگ و کم‌عرض و پیچ‌درپیچ، مسئله‌دار از نظر دسترسی و دارای کمبود فضاهای خدماتی و رفاهی، نمودهایی از معضلات این بافت هستند. در عین حال اراضی باز برای توسعه ساخت‌وساز و ایجاد فضاهای خدماتی در سطح منطقه نیز شدیداً کاهش یافته و آنچه موجود است در محدوده کوچکی در جنوب‌شرقی و همچنین اراضی واقع در شرق بزرگراه بسیج تمرکز دارد و نمی‌تواند پاسخگوی کمبودها و نیازهای خدماتی محله‌ای و ناحیه‌ای بخش بزرگی از منطقه باشد. لذا از لحاظ وجود فضاهای لازم برای ایجاد خدمات پشتوانه افزایش جمعیت، منطقه شدیداً در مضیقه است. سطح متوسط قطعات مسکونی منطقه نیز کوچک است و این مسئله با شدت بیشتری در بخش غربی نمود دارد. این واقعیت ظرفیت قطعات برای بازسازی و افزایش طبقات را محدود

می‌سازد، با این همه تخریب و ساخت مجدد ساختمان با چندین طبقه در همان قطعات کوچک و با همان ساخت و بافت محله‌ای بر معضلات افزوده و افت شرایط زیست از نظر دسترسی و تأمین خدمات و تسهیلات را دامن زده است. بنابراین شرایط کنونی منطقه از جنبه‌های مختلف کالبدی برای پذیرش جمعیت با دشواریهای اساسی مواجه است. به علاوه وضعیت اقتصادی و شرایط فرهنگی ساکنین نیز چنان نیست که از لحاظ روانی و مالی بتوانند به راحتی خود را با برنامه‌هایی چون تجمیع واحدهای مسکونی سازگار سازند و انجام چنین امری مکانسیم پیچیده‌ای از برنامه‌ریزی و اجرا توأم با سیستم‌ها مالی و اعتباری طلب می‌نماید که گرچه تحقق آنها امکان‌پذیر، ولی دشوار به نظر می‌رسد و مستلزم عزم و اراده، پیگیری و بردباری است.

در کنار این شرایط تأکید طرح جامع تهران به محدود ساختن جمعیت شهر در سطح معینی تا افق طرح و ثبات تقریبی جمعیت در مورد منطقه نیز در فرآیند تدوین پتانسیل جمعیت‌پذیری منطقه مدنظر قرار گرفته است.

محاسبات جمعیت‌پذیری منطقه مطابق با ساختار کنونی آن و با فرض تأمین شرایط خدماتی حداقل قابل قبول، فرآیندی را طی کرده است که طی آن ابتدا سطوح مربوط به شبکه معابر اصلی و سطوح خدماتی فرامحله‌ای، از کل مساحت منطقه کسر شده و سطح باقیمانده مشتمل بر کاربریهای سکونتی و خدمات محله‌ای و دسترسی‌های محله‌ای به عنوان «عرصه سکونتی» مورد محاسبه و بررسی قرار گرفته است. در مرحله بعد، شاخص‌ها و معیارهای مربوط به واحد مسکونی مدنظر قرار گرفته است و در این میان «متوسط قطعات مسکونی» به عنوان عمده‌ترین عامل تأثیرگذار بر نحوه توده‌گذاری قطعات از نقش بسزایی در تعیین میزان جمعیت‌پذیری این بخش از منطقه برخوردار بوده است. همچنین «حداقل مساحت زیربنای هر واحد مسکونی» و «حداقل فضای باز موردنیاز هر واحد مسکونی» به عنوان دیگر عوامل تأثیرگذار در تراکم جمعیت و پتانسیل جمعیت‌پذیری این محدوده تعیین شده و ملاک

محاسبات قرار گرفته است. به عبارت دیگر در «عرصه‌های سکونتی» براساس متوسط قطعات، حداقل مساحت زیربنای هر واحد مسکونی و حداقل فضای باز موردنیاز هر واحد، میزان توده‌گذاری مجاز مشخص گردیده است. آنگاه با در نظر گرفتن معیار یک خانوار در هر واحد، جمعیت قابل استقرار در هر محدوده معین، محاسبه شده است. این محاسبات نشان داده است که در هر محدوده در وضعیت ساختاری و بافت و قطعه‌بندی کنونی منطقه، ظرفیت افزایش جمعیت وجود داشته، یا از جمعیت اشباع بوده و یا اینکه با اضافه جمعیت مواجه بوده است (در ارتباط با عدم دسترسی به خدمات حداقل). جداول صفحه بعد جمعیت منطقه را برحسب محلات و نواحی در سال پایه آماری، در حال حاضر و در افق طرح نشان می‌دهد.

جمعیت منطقه بر حسب محلات در سالهای مختلف

شماره محله	جمعیت سال ۷۵	جمعیت سال ۸۵	جمعیت افق طرح
۱	۴۷۹۶	۵۴۲۵	۷۰۷۹
۲	۸۲۷۶	۹۱۹۶	۱۰۰۳۳
۳	۱۳۸۹۳	۱۵۴۲۱	۱۶۱۴۴
۴	۱۴۱۱۲	۱۵۷۶۹	۱۶۴۶۸
۵	۱۵۸۹۹	۱۷۷۳۰	۱۸۵۶۹
۶	۱۱۴۹۵	۱۲۷۲۹	۱۳۶۸۰
۷	۴۶۴۰	۵۱۵۱	۵۷۷۵
۸	۱۱۵۸۷	۱۲۹۱۷	۱۳۱۵۷
۹	۲۱۸۵۲	۲۳۸۲۰	۲۴۳۷۸
۱۰	۱۲۲۱۴	۱۳۵۱۷	۱۳۷۲۸
۱۱	۱۶۷۴۳	۱۸۶۵۵	۱۸۹۵۹
۱۲	۱۸۰۳۱	۲۰۷۱۲	۲۱۰۸۷
۱۳	۱۲۴۳۴	۱۳۹۰۷	۱۲۸۰۴
۱۴	۱۶۸۵۱	۱۸۱۲۵	۱۹۱۴۲
۱۵	۲۱۵۵۰	۲۳۸۵۶	۱۸۳۸۸
۱۶	۱۲۰۸۹	۱۳۵۱۰	۱۵۰۶۵
۱۷	۶۷۴۶	۷۵۴۱	۸۶۱۵
۱۸	۱۵۱۰۱	۱۶۸۸۶	۱۸۸۵۷
۱۹	۱۳۸۲۲	۱۵۰۹۲	۱۷۷۱۶
۲۰	۱۷۸۰۹	۱۹۹۳۷	۲۱۹۸۰
۲۱	۷۷۴۶	۹۶۵۶	۱۲۰۷۳
۲۲	۸۷۱۷	۹۷۲۹	۱۰۷۰۶
۲۳	۱۲۹۰۵	۱۴۳۳۹	۱۴۶۱۷
۲۴	۸۵۲۰	۹۵۱۵	۹۷۲۱
۲۵	۲۴۷۲۱	۲۷۰۵۱	۲۷۴۸۴
۲۶	۱۶۶۳۵	۱۹۱۶۳	۲۲۸۹۵
۲۷	۳۸۳۰	۴۴۲۸	۷۰۱۵
۲۸	۱۶۵۴۵	۱۹۳۹۲	۲۴۱۴۰
۲۹	۲۵۰۵۲	۴۲۶۸۴	۴۹۷۲۵
جمع منطقه	۳۹۴۶۱۱	۴۵۶,۵۵۳	۴۹۰,۰۰۰

جمعیت منطقه برحسب نواحی در سالهای مختلف

شماره ناحیه	جمعیت سال ۷۵	جمعیت سال ۸۵	جمعیت افق طرح
۱	۶۸۴۷۱	۷۶۲۷۰	۸۱۹۷۳
۲	۸۵۰۶۷	۹۴۷۷۲	۹۷۰۸۴
۳	۱۲۴۱۴۸	۱۳۹۲۱۰	۱۴۴۶۴۰
۴	۵۴۸۶۳	۶۰۶۳۴	۶۲۵۲۸
۵	۳۷۰۱۰	۴۲۹۸۳	۵۴۰۵۰
۶	۲۵۰۵۲	۴۲۶۸۴	۴۹۷۲۵
منطقه	۳۹۴۶۱۱	۴۵۶۵۵۳	۴۹۰,۰۰۰

بخش اول: تعاریف طرح تفصیلی

۱-۱) **تعاریف:** باتوجه به این که کلمات به کار برده شده دارای تفسیرهای مختلف می‌توانند

باشند تعاریف طرح تفصیلی به شرح ذیل می‌باشند:

۱-۱-۱) **مساحت زمین:** مساحت محاسبه شده باتوجه به ابعاد درج شده در سند مالکیت یا

کل مساحت زمین به مترمربع می‌باشد.

۱-۱-۲) **تفکیک:** عبارتست از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی مشخص به دو یا

چند قطعه کوچکتر به قسمی که هریک از قطعات کوچکتر از نظر ثبتی بتواند بطور مجزا مورد تملک قرار گیرد.

۱-۱-۳) **تجمع:** در یک تعریف کلی عبارتست از عکس عمل تفکیک به نحوی که امکان

تبدیل دو و یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر از نظر ثبتی به یک پلاک وجود داشته باشد.

۱-۱-۴) **ارتفاع ساختمان:** آخرین حد ساخته شده دست‌انداز پشت‌بام یا خط‌الرأس

سقف شیب‌دار از سطح معبر مجاور می‌باشد. کلیه امکانات و تأسیسات جنبی از جمله خرپشته پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، منبع آب ذخیره در پشت‌بام، دودکش‌ها، آنتن و نظیر آن جزو ارتفاع ساختمان محاسبه نمی‌گردد.

۱-۱-۵) **سطح معبر:** متوسط مرتفع‌ترین و پائین‌ترین رقوم معبر مجاور به مالکیت

موردنظر می‌باشد.

۱-۱-۶) **نحوه استفاده (کاربری):** نوع فعالیت و استفاده از زمین و یا ساختمان می‌باشد.

۱-۱-۷) **کاربری مختلط:** چنانچه در یک قطعه زمین ترکیبی از چند عملکرد کاربریهای

مختلف صورت گیرد با عنوان کاربری مختلط معرفی می‌گردد.

- ۸-۱-۱ **تراکم ناخالص:** عبارتست از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده به ازای واحد سطح
- ۹-۱-۱ **تراکم خالص:** عبارتست از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته جهت کاربری مسکونی در آن محدوده به ازای واحد سطح
- ۱۰-۱-۱ **سطح زیربنا:** عبارتست از سطح ساخته شده ساختمان در هر طبقه به تفکیک
- ۱۱-۱-۱ **تراکم ساختمانی:** سطح ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان به استثناء زیرزمین و آن قسمت از پیلوت که جهت پارکینگ و رمپ موردنیاز و انباری و تأسیسات استفاده می گردد.
- ۱۲-۱-۱ **سطح کل زیربنا:** سطح ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان اعم از زیرزمین، همکف و طبقات
- ۱۳-۱-۱ **سطح مجاز احداث بنا:** حداکثر محدوده ای از سطح یک قطعه زمین براساس ضوابط و مقررات، مجاز به احداث بنا بوده که شامل بیرونی ترین حد کلیه طبقات و یا هرگونه پیش آمدگی در آن قطعه زمین می باشد.
- ۱۴-۱-۱ **ضریب اشغال یا سطح اشغال:** نسبت درصد سطح زیربنای طبقه همکف به مساحت قطعه زمین را گویند.
- ۱۵-۱-۱ **فضای آزاد:** سطحی می باشد که در زیروروی آن هیچگونه ساختمان نگردیده و فقط برای استفاده فضای سبز، استخر، حوض، آب نما، آلاچیق و سایر استفاده های محوطه سازی مورد استفاده قرارگیرد.
- ۱۶-۱-۱ **طبقه همکف:** قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر و یا ارتفاع سقف آن از معبر بیش از ۱/۲۰ متر باشد (روی پیلوت طبقه اول محسوب می گردد).

- ۱-۱-۱۷) **زیرزمین:** قسمتی از ساختمان می باشد که ارتفاع روی سقف آن از سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.
- ۱-۱-۱۸) **پیلوت:** آن قسمت از ساختمان که همسطح گذر بوده و دارای فضایی است با ستون و بدون دیوار جدا کننده و فاصله کف آن تا زیرسقف حداکثر ۲/۴۰ متر باشد.
- ۱-۱-۱۹) **طبقات فوقانی:** کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف احداث می گردد.
- ۱-۱-۲۰) **حد جنوبی:** ضلعی از زمین که در جنوب قطعه مالکیت قرار گرفته و حداکثر زاویه ۴۵ درجه با جهت شرقی - غربی داشته باشد.
- ۱-۱-۲۱) **واحد مسکونی:** مجموعه فضایی که برای سکونت یک یا چند خانوار احداث شود و دارای حداقل یک یا چند اتاق تأسیسات بهداشتی شامل محل آشپزخانه و توالت و دستشویی باشد.
- ۱-۱-۲۲) **مالکیت مجاور:** کلیه مالکیت هایی که متصل به قطعه مالکیت موردنظر باشند. ضمناً معابر عمومی جزء مالکیت های مجاور نبوده و در اینگونه موارد همجواری مطرح نمی باشد.
- ۱-۱-۲۳) **محل پارکینگ:** محلی که برای توقف موقت یا دائم وسیله نقلیه ای که دارای بیش از دو چرخ می باشد تخصیص داده شده باشد.
- ۱-۱-۲۴) **بر زمین:** تمام یا قسمتی از یک یا چند ضلع از اضلاع مالکیت که مجاور معبر عمومی باشد.
- ۱-۱-۲۵) **عرض متوسط:** نصف مجموع بزرگترین و کوچکترین عرض زمین می باشد.
- ۱-۱-۲۶) **باغ:** قطعه زمینی که به ازاء هر ۵ مترمربع آن حداقل یک درخت وجود داشته باشد و حداقل ۱۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد.

- ۲۷-۱-۱) **درخت:** در ضوابط طرح تفصیلی درخت به اشجاری اطلاق می شود که در ارتفاع یک متری سطح زمین محیط دور آن ۲۵ سانتیمتر باشد و اشجاری که دارای محیطی بیش از ۵۰ سانتیمتر باشند برابر دو درخت محاسبه می شوند.
- ۲۸-۱-۱) **سطح مشرف:** سطوحی از ساختمان جنوبی که واقع در حریم اشرف ساختمان شمالی قرار بگیرند.
- ۲۹-۱-۱) **بالکن:** سطح سرپوشیده‌ای در طبقات ساختمان که حداقل یک طرف آن باز بوده و جزو اطاق‌ها نباشد.
- ۳۰-۱-۱) **ایوان:** سطح سرپوشیده‌ای در طبقه همکف که جلو آن باز باشد و بین حیاط و ساختمان قرار بگیرد.
- ۳۱-۱-۱) **راس:** سطح بدون سقف در طبقات ساختمان به غیر از پشت‌بام را گویند.
- ۳۲-۱-۱) **تعمیر اساسی:** هرگونه تعمیر مربوط به استحکام بنا که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد.
- ۳۳-۱-۱) **تغییر اساسی:** هرگونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی بنا که منجر به تغییر طرح یا تغییر عملکرد شود.
- ۳۴-۱-۱) **پاسیو و حیاط خلوت:** فضای بازی که جهت تأمین نور اتاق‌های اصلی و یا آشپزخانه، پیش‌بینی می گردد.
- ۳۵-۱-۱) **کوچه بن باز:** معبری که از هیچ طرف مسدود نباشد و عرض آن کمتر از ۱۲ متر باشد.
- ۳۶-۱-۱) **کوچه بن بست:** معبری که از یک طرف مسدود باشد.
- ۳۷-۱-۱) **دوربرگردان:** به فضای بازی اطلاق می شود که در انتهای کوچه بن بست قرار دارد و به منظور دورزدن وسائط نقلیه در نظر گرفته می شود.
- ۳۸-۱-۱) **خیابان:** معبری که از هیچ طرف مسدود نباشد و عرض آن ۱۲ متر و بیشتر باشد.

بخش دوم: ضوابط عمومی طرح تفصیلی

۱-۲ ضوابط تفکیک

۱-۱-۲) باتوجه به دانه‌بندی قطعات در منطقه ۱۴ و ریزدانی عمومی منطقه و مشکلات ناشی از آن، تفکیک قطعات مسکونی بطور کلی ممنوع بوده، بایستی تسهیلاتی جهت تجمع قطعات در نظر گرفته شود.

۲-۱-۲) تفکیک قطعات مسکونی که در اجرای طرح‌های شهری (شبکه معابر) الزاماً اتفاق می‌افتد برای یک‌بار بلامانع می‌باشد.

۳-۱-۲) تفکیک قسمتی از یک قطعه مسکونی برای اختصاص به کاربریهای عمومی و تأسیسات و تجهیزات شهری بلامانع می‌باشد.

۴-۱-۲) تجمع قطعات مالکیت با رعایت مسائل مشرفیت بلامانع می‌باشد.

۲-۲ ضوابط عمومی پارکینگ

۱-۲-۲) در صورتی که مالک به دلایل فنی ذیل قادر به احداث پارکینگ در بنای خود نباشد بایستی عوارض حذف پارکینگ را که منحصراً برای احداث پارکینگ‌های عمومی صرف می‌گردد طبق مقررات به شهرداری پرداخت نماید.

۱-۱-۲-۲) ساختمان دو بر خیابان سریع‌السير به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد

۲-۱-۲-۲) ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت‌های کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

۳-۱-۲-۲) ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به‌علت عرض کم کوچه امکان عبور اتومبیل نباشد.

۲-۲-۱-۴) در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از

نظر فنی نتوان در سطح طبقات، پارکینگ احداث نمود.

تبصره ۱: تعیین ضوابط تشخیص شیب زیاد زمین برای حذف پارکینگ در صلاحیت شورای برنامه ریزی منطقه می باشد.

تبصره ۲: عوارض دریافتی از حذف پارکینگ صرفاً بایستی برای احداث پارکینگ های عمومی هزینه گردد.

۲-۲-۲) بناهای یک طبقه ای که ورودی آنها از حیاط بوده و عمق حیاط مذکور از ۷ متر کمتر نباشد، احتیاج به احداث پارکینگ نخواهند داشت و می توانند از فضای باز حیاط برای پارکینگ یک اتومبیل استفاده نمایند.

۲-۲-۳) سطح یک واحد پارکینگ حداقل ۱۵ مترمربع خواهد بود. در هر صورت عمق یک واحد پارکینگ کمتر از ۵ متر و عرض آن کمتر از ۳ متر نخواهند بود.

۲-۲-۴) ارتفاع پارکینگ های ساختمانی مسکونی که می تواند بخشی از پیلوت باشد در هیچ موردی نمی تواند از ۲/۴۰ متر تجاوز نماید.

۲-۲-۵) چنانچه سطح پارکینگ در فضای سرپوشیده باشد حداکثر ارتفاع مجاز آن ۲/۴۰ متر می باشد. چنانچه سطح پارکینگ مذکور از ۱۰۰۰ مترمربع بیشتر باشد حداکثر ارتفاع مجاز ۲/۶۰ متر خواهد بود. در هر صورت ورودی پارکینگ نمی تواند ارتفاعی کمتر از ۱/۸ متر داشته باشد.

۲-۲-۶) در هر قطعه مالکیت در بر خیابان، از طول مجاور به خیابان نمی توان بیش از یک ورودی اتومبیل رو حداقل ۳/۵ و حداکثر ۵ متر برای دسترسی اتومبیل اختصاص داد. در قطعات مالکیت که بر ضلع مجاور به خیابان بیش از ۳۰ متر باشد برای دسترسی اتومبیل می توان از دو ورودی (یا یک ورودی و یک خروجی) استفاده نمود.

- (۷-۲-۲) چنانچه از پیلوت و زیرزمین به منظور ایستگاه پارکینگ استفاده گردد، لازم است توسط پله یا پله و آسانسور به طبقات دسترسی مستقیم داشته باشد.
- (۸-۲-۲) رامپ پارکینگ که در فضای باز ساختمانی قرار می گیرد جزء زیربنا محاسبه نخواهد شد.
- (۹-۲-۲) چنانچه پارکینگ در طبقات زیرزمین و همکف ساختمان پیش‌بینی گردد سطح این قسمت از ساختمان جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.
- (۱۰-۲-۲) حداکثر شیب مجاز رامپ پارکینگ ۱۵ درصد می باشد.
- (۱۱-۲-۲) مساحت لازم برای پارکینگ یک اتومبیل 3×5 متر بوده و چنانچه پارک کردن دو اتومبیل در جوار یکدیگر پیش‌بینی گردد مساحت لازم می تواند 5×5 متر در نظر گرفته شود، آکس ستون‌ها ۵ متر باشد و عرض راه عبور اتومبیل نیز ۵ متر می باشد.
- (۱۲-۲-۲) در فضاهای پارکینگ که تعداد پارکینگ بیش از سه واحد باشد محوطه‌ای به عرض ۵ متر و به طول پارکینگ جهت مانور پارکینگ مورد نیاز است.
- (۱۳-۲-۲) عرض رامپ دسترسی به پارکینگ حداقل $3/5$ متر می باشد و برای بیشتر از ۲۵ واحد پارکینگ عرض رامپ حداقل ۵ متر می باشد مگر آنکه دو رامپ ۳ متری برای ورود و خروج جدا از هم پیش‌بینی گردد.

(۳-۲) ضوابط پیش‌آمدگی: جلوآمدگی ساختمان در طبقات فوقانی در معابر عمومی تحت شرایط ذیل مجاز است.

- (۱-۳-۲) در معابر با عرض عرض بین ۱۲ تا ۲۰ متر به میزان ۸۰ سانتیمتر و خیابان‌های ۲۰ متر و بیشتر $1/20$ متر مجاز خواهد بود مشروط به اینکه باعث از بین رفتن اشجار عمومی نگردد و در تمام سطوح نماسازی گردد و حداقل ارتفاع زیر بالکن از کف گذر $3/5$ متر رعایت شود.

- (۲-۳-۲) در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر و کمتر جلوآمدگی به کلی ممنوع می‌باشد.
- (۳-۳-۲) پیش‌آمدگی روی پخ دو گذر حداکثر ۱/۵ متر عمود بر پخ و به شرط رعایت ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده‌رو بلامانع است.

(۴-۲) ضوابط حیات‌خلوت و نورگیر

- (۱-۴-۲) کلیه فضاهای اصلی ساختمان بایستی دارای نور و تهویه مناسب باشد.
- (۲-۴-۲) چنانچه برای تأمین نور اطاق‌های خواب و نشیمن و نهارخوری از حیات خلوت استفاده گردد (به‌صورت نورگیر باشد)، حداقل سطح ۱۲ مترمربع با عرض برابر ۳ متر یا بیشتر ضروری است و چنانچه مساحت زمین از ۲۰۰ مترمربع کمتر باشد حداقل مساحت حیات خلوت ۶ درصد مساحت زمین کافی می‌باشد.
- (۳-۴-۲) حیات خلوت‌هایی که برای تأمین نور آشپزخانه و یا انبار استفاده می‌گردند با مساحت ۶ مترمربع و حداقل عرض ۲ متر و در زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، ۳٪ مساحت زمین کافی است.
- (۴-۴-۲) حیات خلوت‌های واقع در شمال پلاک‌های شمالی در صورتی که مساحت زمین بیشتر از ۲۰۰ مترمربع باشد باید حداقل ۳ متر عرض داشته باشد و در زمین‌هایی که کمتر از ۲۰۰ مترمربع مساحت دارد عرض حداقل دو متر مجاز می‌باشد.
- (۵-۴-۲) کلیه فضاهای باز داخلی - حیات خلوت یا پاسیو که به‌صورت متمرکز در یک نقطه از ساختمان احداث گردد و مساحت آنها بیشتر از ۸ مترمربع و یا ۴ درصد سطح ملک باشد، سطح آن جزء تراکم و درصد زیربنای ساختمانی منظور نمی‌گردد.

۵-۲ ضوابط احداث بنا

۵-۲-۱ زیرزمین و پیلوت مشروط به این که برای انبار محل تأسیسات و یا پارکینگ در

نظر گرفته شده باشد جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

تبصره: سطح زیرزمین و پیلوت در محاسبه عوارض و حقوق قانونی شهرداری جزء زیربنا

محسوب می گردد.

۵-۲-۲ حداکثر ارتفاع سطح تمام شده سقف زیرزمین از کف معبر نبایستی از ۱/۲۰ متر

تجاوز نماید.

۵-۲-۳ پوشش سرپله بام و کولر جزو سطح ساختمانی و ارتفاع مجاز نمی باشد و ارتفاع

آن از آخرین حد ارتفاع مجاز نبایستی از ۲/۴۰ متر تجاوز نماید.

۵-۲-۴ احداث بنا در کلیه قطعات نمی تواند ارتفاعی بیشتر از ۴۰ درصد طول پلاک متصل

(شمالی - جنوبی، شرقی - غربی) آن را داشته باشد و در صورت احداث طبقات

بایستی تا رسیدن به میزان ۴۰ درصد طول پلاک متصل عقب نشینی نماید تا زاویه

۴۵ درجه تابش خورشید آزاد بماند.

تبصره: مبنای محاسبه ارتفاع بنا کف حیاط پلاک متصل شمالی - جنوبی یا شرقی - غربی می باشد.

۵-۲-۵ چنانچه قطعه مالکیتی هم ردیف ساختمان های موجود که دارای ارتفاعی خارج از

ضوابط پلاک مذکور هستند وجود داشته باشد متقاضی پلاک فی مابین می تواند با

شرط رعایت فضای باز سطح ساختمانی براساس شرایط ساختمان های هم ردیف

احداث بنا نماید.

۵-۲-۶ کلیه عقب نشینی ها در طبقه همکف جهت ایجاد ورودی جزو تراکم ساختمانی

محسوب نخواهد شد.

۷-۵-۲) برای استفاده از حداقل فضا در سطح هر واحد مسکونی و خدماتی معیارهای زیر

لازم است به عنوان حداقل سطح مفید رعایت گردد.

۷-۵-۲-۱) حداقل مساحت هر واحد آپارتمان در ساختمان‌های جدیدالاحداث

۶۰ مترمربع می‌باشد.

۷-۵-۲-۲) حداقل مساحت هر دفتر کار در ساختمان‌های جدیدالاحداث ۴۰

مترمربع می‌باشد.

۷-۵-۲-۸) نورگیری بناهای مختلف از معابر، پارک‌ها و میادین بلامانع است.

تبصره: نورگیری بناهای مختلف مشروط به رعایت فاصله مناسب (حداقل ۲ متر) از پارکها و

فضای سبز بلامانع است.

۷-۵-۲-۹) ایجاد راه‌پله برای دسترسی طبقات فوقانی از طریق فضای باز مورد لزوم قطعات

غیرمجاز است.

۷-۵-۲-۱۰) اضافه ارتفاع دست‌انداز بام برای هم‌تراز کردن خط آسمان بنا با خط آسمان بناهای

مجاور بلامانع است و جزء حداکثر ارتفاع مجاز محسوب نخواهد شد. حداکثر

ارتفاع مجاز دست‌انداز ۷۰ سانتیمتر می‌باشد.

۷-۵-۲-۱۱) استفاده از نرده برای دست‌انداز بام مجاز نمی‌باشد و لازم است از مصالح بکار

رفته در نمای بنا استفاده گردد.

۷-۵-۲-۱۲) رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به معلولین جسمی -

حرکتی مصوب مورخ ۶۸/۳/۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برای کلیه

طرح‌های شهرسازی مجتمع‌های تجاری - مسکونی و خدماتی الزامی است.

- ۲-۵-۱۳ محل نصب تابلوهای مربوط به واحدهای تجاری و یا خدماتی می‌بایست در طرح معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محدوده مشخص شده در طرح معماری که به تأیید شهرداری رسیده باشد مجاز است.
- ۲-۵-۱۴ نصب هرگونه تابلو راهنما، بجز تابلوهای راهنمایی گذرها و رانندگی که باتوجه به معیارها و ضوابط خاص انجام می‌گیرد، در حریم خیابان‌ها و معابر ممنوع است.
- ۲-۵-۱۵ نصب تابلو اطلاعات و اعلانات و نقاشی تبلیغاتی در بدنه‌های جانبی ساختمانها مجاز نمی‌باشد مگر در مواردی که مستقیماً از طرف شهرداری اقدام شده باشد.
- ۲-۵-۱۶ به منظور ارتقاء کیفی معماری و سیمای کالبدی شهر ضرورت دارد بتدریج برای محورهای شهری موجود و فضاهای عمومی شهری و همچنین محورهای جدید احداثی، طرح‌های جزئیات شهرسازی و معماری در قالب طراحی شهری تهیه شده به تأیید کمیسیون ماده پنج و یا کمیته کارشناسی تخصصی مورد تأیید آن کمیسیون برسد.

۲-۶ سایر ضوابط عمومی

- ۲-۶-۱ حریم قنوات، مسیل‌ها، آبراهه‌ها و نهرها در صورتی که در طرح تفصیلی مشخص نشده باشد، بایستی از شرکت آب‌وفاضلاب و اداره املاک استعلام و طبق ضوابط و مقررات اعلام شده آنها عمل گردد.
- ۲-۶-۲ احداث ساختمان پست ترانسفورماتور برق و ساختمان جهت دستگاههای تلفن شهری (بدون فضای اداری) و ایستگاههای تقلیل فشار گاز در کلیه نحوه‌های استفاده از اراضی مجاز می‌باشد. بدیهی است رعایت ضوابط ایمنی در این زمینه با نظر اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری ضروری می‌باشد.

۲-۶-۳) هرگونه تخریب و یا احداث ساختمان‌های جدید و یا الحاق ساختمان دیگر با هر نوع کاربری به ساختمان قبل و تغییرات اساسی ساختمان بایستی با مجوز از شهرداری صورت گیرد.

۲-۶-۴) انجام هرگونه تعمیرات غیراساسی نظیر: گچ‌کاری، کاشی‌کاری، نماسازی داخل ساختمان، مرمت پشت‌بام، کف‌سازی محوطه‌های داخلی ساختمان، تعمیرات تأسیساتی (آب و برق، گاز، تلفن و فاضلاب)، حفر چاه، احداث توالت در حیاط با حداکثر مساحت ۳ مترمربع، عملیات محوطه‌سازی داخل فضای باز قطعه مالکیت نیاز به کسب مجوز از شهرداری ندارد.

۲-۶-۵) هرگونه تغییر در این مقررات و ضوابط پس از تصویب کمیسیون ماده پنج قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موکول به بررسی و تصویب مجدد کمیسیون مذکور می‌باشد.

۲-۶-۶) کلیه ساختمانهای مسکونی عمومی و خصوصی ضمن رعایت ضوابط مندرج در آیین‌نامه ۲۸۰۰ زلزله بایستی مقاومت لازم را در مقابل زلزله داشته باشد و شهرداری مکلف است از مالک تعهدات لازم در مورد محاسبه ساختمان و نظارت توسط مهندسین مورد تأیید شهرداری را دریافت نماید.

۲-۶-۷) رعایت ضوابط آتش‌نشانی و خدمات ایمنی در کلیه ساختمانها اعم از مسکونی و خدماتی الزامی است.

۲-۶-۸) در صورتی که یک قطعه مالکیت مشمول چند نوع ضابطه گردد بالاترین ارجحیت شامل ضوابط عمومی می‌گردد.

۲-۶-۹) رعایت ضوابط آتش‌نشانی و خدمات ایمنی در کلیه ساختمانها اعم از مسکونی و خدماتی الزامی است.

۲-۶-۱۰) نصب و راه‌اندازی آسانسور در کلیه ساختمانها با سه طبقه روی پیلوت و ارتفاع ۱۵ متر الزامی است.

۲-۶-۱۱) در کلیه ساختمانهای شش طبقه و بیشتر علاوه بر پله‌های ورودی، پیش‌بینی پله فرار که مستقیماً به فضای باز ساختمان ارتباط داشته باشد، الزامی است.

۲-۶-۱۲) چنانچه در نقشه‌های طرح تفصیلی عرض نوشته شده معبر با اندازه رسم شده مغایرت داشته باشد ارجحیت با اندازه نوشته شده می‌باشد.

بخش سوم: ضوابط ساختمانی کاربری‌ها

۳-۱) ضوابط ساختمانی کاربری مسکونی

- جهت یکسان‌سازی بهره‌برداری مالکین از اراضی و رعایت حقوق عموم شهروندان در رابطه با ایجاد تراکم بالا در تمام مناطق شهر (بجز محدوده‌هایی که با تراکم کمتر از ۱۲۰ درصد اعلام شده است) تراکم مجاز پایه ۱۲۰ درصد بوده و مازاد بر آن در صورت تطابق منطقه مسکونی موردنظر با ضوابط و مقررات مربوطه بایستی براساس دستورالعمل مصوب شورای اسلامی شهر و شهرداری از مالک عوارض مازاد تراکم دریافت گردد.
- احداث ساخت‌وساز در اراضی مسکونی کمتر از ۵۰ مترمربع (پس از رعایت بره‌های اصلاحی) مجاز نبوده و اینگونه اراضی بایستی توسط شهرداری تملک گردد.
- در اراضی با مساحت ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع احداث بنا حداکثر با تراکم ۱۰۰ درصد با سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر دوطبقه و بصورت یک واحد مسکونی مجاز می‌باشد.

۳-۱-۱) ضوابط ساختمانی مسکونی تراکم کم R11

۳-۱-۱-۱) حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد مساحت ملک

۳-۱-۱-۲) حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد مساحت زمین

۳-۱-۱-۳) حداکثر طبقات دوطبقه روی زیرزمین

۳-۱-۱-۴) حداکثر تعداد واحد مسکونی یک واحد مسکونی

۳-۱-۲) ضوابط ساختمانی مسکونی با تراکم متوسط با ارتفاع کم R121

۳-۱-۲-۱) حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد مساحت زمین

۳-۱-۲-۲) حداکثر تراکم در قطعات کمتر از ۱۵۰ مترمربع، ۱۲۰ درصد مساحت زمین

۳-۲-۱-۳) حداکثر تعداد طبقات در قطعات کمتر از ۱۵۰ مترمربع، دوطبقه روی

زیرزمین

۴-۲-۱-۳) حداکثر تعداد واحد مسکونی در قطعات کمتر از ۱۵۰ مترمربع دو واحد

مسکونی

۵-۲-۱-۳) حداکثر تراکم در قطعات بیش از ۱۵۰ مترمربع ۱۵۰ درصد مساحت زمین

۶-۲-۱-۳) حداکثر تعداد طبقات در قطعات بیش از ۱۵۰ مترمربع سه طبقه روی

زیرزمین

۷-۲-۱-۳) حداقل مساحت واحد مسکونی ۶۰ مترمربع

۸-۲-۱-۳) حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی ۲۰ مترمربع

۹-۲-۱-۳) حداکثر تعداد واحد مسکونی در قطعه با حداقل فضای باز به ازاء هر واحد

مسکونی (۲۰ مترمربع) کنترل می گردد و سطح اشغال و تراکم ساختمانی در

جهت رعایت آن تعدیل و تنظیم می گردد.

۳-۱-۳) ضوابط ساختمانی مسکونی با ارتفاع متوسط R122

۱-۳-۱-۳) حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد مساحت زمین

۲-۳-۱-۳) حداکثر تراکم در قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع، ۱۶۰ درصد مساحت زمین

۳-۳-۱-۳) حداکثر تعداد طبقات در قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع، ۴ طبقه

۴-۳-۱-۳) حداکثر تعداد واحد مسکونی در قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع، ۴ واحد

مسکونی

۵-۳-۱-۳) حداکثر تراکم در قطعات بیش از ۲۰۰ مترمربع، ۲۰۰ درصد مساحت زمین

۶-۳-۱-۳) حداکثر تعداد طبقات در قطعات بیش از ۲۰۰ مترمربع، ۵ طبقه

۷-۳-۱-۳) حداقل مساحت واحد مسکونی، ۶۰ مترمربع

۸-۳-۱-۳) حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی، ۲۵ مترمربع

۳-۱-۳-۹ حداکثر تعداد واحد مسکونی در قطعه با حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی (۲۵ مترمربع) کنترل می گردد و سطح اشغال و تراکم ساختمانی در جهت رعایت آن تعدیل و تنظیم می گردد.

۳-۱-۴ ضوابط ساختمانی مسکونی بلندمرتبه R123

۳-۱-۴-۱ حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد مساحت زمین
 ۳-۱-۴-۲ حداکثر تراکم ۲۰۰ درصد مساحت زمین
 ۳-۱-۴-۳ حداکثر تعداد طبقات، ۹ طبقه
 ۳-۱-۴-۴ حداقل مساحت واحد مسکونی، ۶۰ مترمربع
 ۳-۱-۴-۵ حداقل مساحت فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی، ۳۰ مترمربع
 ۳-۱-۴-۶ حداکثر تعداد واحد مسکونی (در قطعه) با حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی (۳۰ مترمربع) کنترل می گردد و سطح اشغال و تراکم ساختمانی در جهت رعایت آن تعدیل و تنظیم می گردد.

۳-۱-۵ ضوابط ساختمانی مسکونی ارزشمند معاصر R23

ضوابط احداث بنا در محدوده ارزشمند معاصر از مطالعات ساماندهی این بافت ها بدست خواهد آمد، لیکن حداکثر تراکم مجاز ساختمانی در این محدوده ۱۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات در این محدوده سه طبقه می باشد.

۳-۱-۶ ضوابط ساختمانی مسکونی ویژه محورهای شهری R26

محدوده کاربری مسکونی ویژه محورهای شهری در منطقه ۱۴ در مجاورت بزرگراه امام علی(ع) واقع گردیده و به لحاظ ساختار فضایی از جایگاه ویژه ای در طرح تهران برخوردار می باشد. به لحاظ این ویژگی های حدود مداخله بزرگراه امام علی(ع) که براساس فرسودگی بافت آنها تعیین شده و بلوک های شهری مجاور این بزرگراه کاربری R26 را در طرح دارا شده اند. به همین

سبب لازم است این کاربری در زیرپهنه‌های خود باتوجه به اهداف طرح تهران تفکیک گردند، لیکن بطورکلی ضوابط ساختمانی این محدوده شامل حداکثر ۳۰ درصد سطح اشغال و ۶۰۰ درصد تراکم می‌باشد که در طرح‌های آتی تدقیق و مشخص خواهد گردید.

۲-۳ ضوابط کاربری‌های آموزشی

۱-۲-۳ دبستان

کاربری آموزشی دبستان که جزء خدمات رده محله‌ای محسوب می‌گردد در تمامی پهنه‌ها بجز مجاورت محورهای شریانی و کوچه‌های با عرض کمتر از ۱۰ متر می‌تواند استقرار یابد. به لحاظ کمبود این کاربری در سطح منطقه کاربری موجود تثبیت و احداث مراکز جدید با ضوابط زیر مجاز می‌باشد.

۱-۲-۳-۱ حداقل مساحت برای دبستان ۱۰ کلاسه، ۱۶۰۰ مترمربع

۲-۲-۳-۱ حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد مساحت زمین و مابقی بایستی بصورت زمین باز باقی بماند.

۳-۲-۳-۱ حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد مساحت زمین

۴-۲-۳-۱ حداکثر تعداد طبقات، دوطبقه

۲-۲-۳ مدرسه راهنمایی

۱-۲-۲-۳ حداقل مساحت زمین برای مدرسه راهنمایی ۹ کلاسه، ۱۸۰۰ مترمربع

۲-۲-۲-۳ حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد مساحت زمین

۳-۲-۲-۳ حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد مساحت زمین

۴-۲-۲-۳ حداکثر تعداد طبقات سه طبقه

۳-۲-۳ دبیرستان - هنرستان فنی حرفه‌ای

۳-۲-۳-۱) حداقل مساحت زمین برای دبیرستان و هنرستان ۲۶۵۰ مترمربع

۳-۲-۳-۲) حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد مساحت زمین

۳-۲-۳-۳) حداکثر تراکم ۱۶۰ درصد مساحت زمین

۳-۲-۳-۴) حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه

۳-۲-۴) سایر ضوابط کاربری‌های آموزشی

۳-۲-۴-۱) به‌ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید آموزشی تأمین یک واحد پارکینگ ضروری است.

تبصره: در صورت استفاده از سطح اشغال کمتر از حداکثر مجاز تأمین پارکینگ در مازاد فضای باز بلامانع است.

۳-۲-۴-۲) وسعت حیاط اصلی واحدهای آموزشی به صورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد مساحت قطعه زمین کمتر باشد.

۳-۲-۴-۳) ارتفاع مفید هر طبقه حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر می‌باشد. ارتفاع در سالن اجتماعات، فضاهای سرپوشیده ورزشی و کارگاهها و آزمایشگاهها محدودیتی ندارد.

۳-۲-۴-۴) تأمین نور و تهویه طبیعی و مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاسها الزامی است.

۳-۳ ضوابط ساختمانی کاربری درمانی

عملکردهای مربوط به کاربری درمانی در رده ناحیه شامل کلینیک پزشکی و مرکز بهداشتی - درمانی (درمانگاه) و در رده منطقه و فراتر از آن دربرگیرنده انواع بیمارستان‌های عمومی و تخصصی است.

۳-۳-۱) حداکثر تراکم ساختمانی مراکز درمانی ۲۰۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.

- (۲-۳-۳) حداکثر سطح اشغال مراکز درمانی ۴۰ درصد مساحت زمین
- (۳-۳-۳) تعداد طبقات در این مراکز محدودیت ندارد
- (۴-۳-۳) در صورت ایجاد پاسیو یا فضای باز محصور برای تأمین نور فضاهای داخلی، حداقل عرض آن نباید از یک‌دوم میانگین ارتفاع ساختمانهای واقع در لبه حیاط داخلی (یا ۶ متر) کمتر باشد.
- (۵-۳-۳) تأمین یک واحد پارکینگ به‌ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا الزامی است.
- (۶-۳-۳) تأمین یک واحد پارکینگ به‌ازاء هر ۵۰۰ مترمربع زیربنا برای مراجعه‌کنندگان (علاوه بر پارکینگ موضوع بند ۵-۳-۳) الزامی است.
- تبصره: استفاده از زیرزمین یا فضای باز مازاد بر حداقل فضای باز الزامی برای تأمین پارکینگ بلامانع است.
- (۷-۳-۳) نحوه استقرار بنا ضمن رعایت حقوق مجاورین محدودیتی ندارد.

۴-۳ ضوابط ساختمانی کاربری مذهبی

- (۱-۴-۳) وقف عام بودن پلاک مورد تقاضا الزامی است.
- (۲-۴-۳) حداکثر تراکم کاربری‌های مذهبی ۱۵۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.
- (۳-۴-۳) حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد مساحت زمین
- (۴-۴-۳) اختصاص ۱۰ درصد تراکم مجاز کاربری‌های مذهبی (۱۵ درصد مساحت زمین) حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع به عملکردهای تجاری مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری رده مربوطه به آن بلامانع است.
- (۵-۴-۳) احداث یک واحد مسکونی به‌مساحت حداکثر ۶۰ مترمربع جهت اقامت خادم مسجد بلامانع است.

- ۳-۴-۶) تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا در زیرزمین یا فضای باز مازاد الزامی است.
- ۳-۴-۷) نحوه استقرار و محدوده استقرار بنا ضمن رعایت حقوق مجاورین محدودیتی ندارد.
- ۳-۴-۸) رعایت ضوابط سازمان حج و اوقاف و امور خیریه در احداث بناهای مذهبی الزامی است.

۳-۵) ضوابط ساختمانی کاربری فرهنگی

- ۳-۵-۱) کاربری فرهنگی شامل عملکردهای زیر می باشد.
- انواع کتابخانه ها
 - سینما و تئاتر
 - فرهنگسرا
 - سایر مراکز فرهنگی
- ۳-۵-۲) احداث مراکز فرهنگی در کاربری های تعیین شده در طرح تفصیلی و همچنین در سطح مجاز احداث بنا در پارکهای شهری بلامانع می باشد.
- ۳-۵-۳) حداقل مساحت زمین با کاربری فرهنگی ۵۰۰ مترمربع می باشد.
- ۳-۵-۴) استعلام از وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی قبل از صدور هرگونه مجوز برای مراکز فرهنگی الزامی است.
- ۳-۵-۵) تراکم ساختمانی مراکز فرهنگی ۲۰۰ درصد مساحت زمین می باشد.
- ۳-۵-۶) تراکم ساختمانی در پارکها ۲۰ درصد مساحت قطعه می باشد.
- ۳-۵-۷) حداکثر سطح اشغال مراکز فرهنگی ۵۰ درصد است.
- ۳-۵-۸) حداکثر سطح اشغال مراکز فرهنگی در فضای سبز ۵ درصد است.

۳-۵-۹) ارتفاع مفید هر طبقه ۳ و حداکثر ۳/۶ متر است و سالن‌های اجتماعی و نمایش و مانند آنها محدودیت ارتفاعی ندارد.

۳-۵-۱۰) تأمین یک واحد پارکینگ به‌ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ضروری است.

۳-۵-۱۱) در سالن‌های نمایش و اجتماعات به‌ازاء هر ۲۰ صندلی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۳-۵-۱۲) نحوه استقرار بناهای فرهنگی ضمن رعایت حقوق مجاورین محدودیتی ندارد.

۳-۶ ضوابط ساختمانی کاربری ورزشی

۳-۶-۱) حداقل زمین ورزشی ۲۰۰۰ مترمربع

۳-۶-۲) حداکثر سطح اشغال در کاربری ورزشی ۵۰ درصد مساحت زمین

۳-۶-۳) حداکثر تراکم کاربری ورزشی ۱۰۰ درصد مساحت زمین

۳-۶-۴) احداث انواع زمین‌های ورزشی و استخر شنای روباز در اراضی خاص این کاربری مجاز است.

۳-۶-۵) احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۱۰ درصد مساحت زمین در مجموعه‌های ورزشی بلامانع است.

۳-۶-۶) نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن‌های ورزشی ضمن رعایت حقوق مجاورین محدودیتی ندارد.

۳-۶-۷) ارتفاع سالن‌های ورزشی محدودیتی ندارد.

۳-۶-۸) رعایت استانداردها و معیارهای سازمان تربیت‌بدنی در احداث مراکز ورزشی الزامی است.

۳-۶-۹) احداث دیوار جانبی برای اراضی ورزشی فقط بصورت نرده مجاز است و ارتفاع دیوار زیر نرده نباید بیشتر از ۸۰ سانتیمتر باشد.

- ۳-۶-۱۰) پیش‌بینی فضاهای جانبی موردنیاز (رختکن، انبار، سرویس‌های بهداشتی، دوش و...) در کلیه عملکردهای ورزشی اعم از سرپوشیده یا باز الزامی است.
- ۳-۶-۱۱) تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به‌ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مجموعه ورزشی الزامی است.

۳-۷) ضوابط ساختمانی کاربری فضای سبز

- ۳-۷-۱) احداث پارک و فضای سبز در موقعیت‌هایی که در طرح تفصیلی مشخص شده‌اند بلامانع است.
- ۳-۷-۲) در پارکها و فضاهای سبز احداث بنا تا حداکثر ۲۰ درصد مساحت قطعه برای کاربری زیر مجاز می‌باشد.
- ۳-۷-۲-۱) کاربری‌های فرهنگی شامل: کتابخانه، موزه، نمایشگاه، تئاتر و سینمای کودکان، آتلیه‌های هنری
- ۳-۷-۲-۲) کاربری‌های خدماتی شامل: کتابفروشی، چایخانه، رستوران و مشابه آن، گلخانه، نمازخانه، ساختمان اداری و نگهبانی، سرویس‌های بهداشتی
- ۳-۷-۲-۳) فضاهای تفریحی کودکان
- ۳-۷-۳) حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد مساحت قطعه
- ۳-۷-۴) حداکثر تعداد طبقات دو طبقه
- ۳-۷-۵) احداث دیوار و حصار به دور پارک‌ها و فضاهای سبز ممنوع می‌باشد.
- ۳-۷-۶) تأمین یک واحد پارکینگ به‌ازاء هر ۲۰۰ مترمربع فضای ساخته شده و هر ۱۰۰۰ مترمربع فضای باز الزامی است.

۳-۸) ضوابط کاربری اراضی تفریحی

- ۳-۸-۱) حداقل زمین برای کاربری تفریحی

- رده محله‌ای ۱۰۰۰ مترمربع
- رده ناحیه‌ای ۲۵۰۰ مترمربع
- رده منطقه‌ای ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۳-۸-۲ تراکم مجاز کاربری تفریحی
 - رده محله‌ای ۱۵۰ درصد مساحت زمین
 - رده ناحیه‌ای ۱۲۰ درصد مساحت زمین
 - رده منطقه‌ای ۹۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.
- ۳-۸-۳ سطح اشغال مجاز در کاربری تفریحی
 - در رده محله ۵۰ درصد مساحت زمین
 - در رده ناحیه ۴۰ درصد مساحت زمین
 - در رده منطقه ۳۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.
- ۳-۸-۴ کاربری‌های تفریحی در رده محله و ناحیه شامل: عملکردهایی مانند باشگاه تفریحات سالم، مجموعه‌های تفریحی ویژه کودکان و نوجوانان (زمین اسکیت، سالن بازی‌های رومیزی و...) می‌باشد.
- ۳-۸-۵ کاربری‌های تفریحی در رده منطقه شامل: سینما، مجموعه تفریحی مجهز (سالن بولینگ، پاتیناژ، شهربازی و...) است.
- ۳-۸-۶ حداکثر ارتفاع مجاز ۱۵ متر می‌باشد.
- ۳-۸-۷ تأمین یک واحد پارکینگ به‌ازاء هر ۷۵ مترمربع زیربنا الزامی است.
- ۳-۹ ضوابط ساختمانی کاربری جهانگردی و پذیرایی
 - ۳-۹-۱ کاربری مجاز خدمات جهانگردی و پذیرایی شامل عملکردهایی مانند رستوران، سالن‌های غذاخوری، مهمانسرا، پانسیون و هتل و سالن‌های برگزاری مراسم می‌باشد.

- ۲-۹-۳ حداقل مساحت زمین در رده محله و ناحیه ۳۰۰ مترمربع، و در رده منطقه که شامل سالن‌ها و هتل‌ها می‌گردد ۱۰۰۰ مترمربع است.
- ۳-۹-۳ حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد مساحت زمین
- ۴-۹-۳ حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد مساحت زمین
- ۵-۹-۳ حداکثر طبقات ۴ طبقه
- ۶-۹-۳ حداکثر ارتفاع هر طبقه ۳/۶ متر و حداقل آن ۳ متر
- ۷-۹-۳ حداکثر ارتفاع سالن‌های پذیرایی ۵ متر
- ۸-۹-۳ حداقل وسعت حیاط اصلی بصورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.
- ۹-۹-۳ محدوده احداث بنا در طبقه همکف محدودیتی ندارد و طبقات بالاتر از همکف ضمن رعایت حقوق مجاورین، بایستی به گونه‌ای باشد که به واحدهای مجاور اشراق پیدا ننماید.
- ۱۰-۹-۳ تأمین یک واحد پارکینگ به‌ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای هتل و مهمانسرا الزامی است.
- ۱۱-۹-۳ تأمین یک واحد پارکینگ به‌ازاء هر ۵۰ مترمربع عملکرد پذیرایی مستقل الزامی است.
- ۱۲-۹-۳ رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان ایرانگردی و جهانگردی در احداث عملکردهای پذیرایی و توریستی از قبیل هتل و هتل آپارتمان و مهمانسرا، مهمانخانه، مسافرخانه، الزامی است.
- ۱۳-۹-۳ رعایت ضوابط اداره بهداشت در عملکردهای پذیرایی الزامی است.

موضوع

پهنه های فرسوده بر اساس معیار طبقه بندی



پهنه های فرسوده منطقه ۱۴

شماره نقشه ()



پهنه های فرسوده منطقه ۱۴

علامت

- مسکونی خالص
- مسکونی مختلط
- تجاری
- فضای سبز و باز
- فضای باز و تفریحی (فراغت)
- خدمات عمومی
- صنعتی - کارگاهی
- پارکینگ و حمل و نقل
- تاسیسات و تجهیزات
- زمین‌های بایر و ساخته نشده
- باغ و کشاورزی

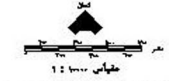
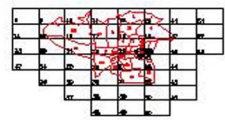


نحوه استفاده از اراضی موجود
شماره نقشه ()



نحوه استفاده از اراضی موجود

- علائق
- مسکونی
 - تجاری
 - آموزش عالی
 - آموزشی
 - مذهبی
 - فرهنگی
 - جهانگردی و پذیرائی
 - درمانی
 - تفریحی
 - اداری
 - فضای سبز
 - نظامی
 - صنعتی
 - تاسیسات و تجهیزات
 - حمل و نقل و انبارها
 - ورزشی
 - باغات
 - کشاورزی
 - گورستان
 - پرورش گل



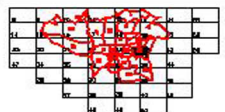
مقیاس ۱:۵۰,۰۰۰
نحوه استفاده از اراضی موجود



نحوه استفاده از اراضی موجود

صلاص

- | | |
|------------|-------------------------|
| ▲ موجود | فضای سبز |
| ■ مصوب | |
| ● پیشنهادی | |
| ▲ موجود | کاربرهای غیر قابل تغییر |
| ■ مصوب | |
| ● پیشنهادی | |
| ▲ موجود | ذخیره خدمات شهری |
| ■ مصوب | |
| ● پیشنهادی | |



کاربری‌های مهم و مراکز خدماتی
شماره نقشه ()



کاربری‌های مهم و مراکز خدماتی