

جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

کارفرما:

مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

نهاد مشترک مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران

دستگاه بهره‌بردار:

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

قرارداد :

تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه و همکاری با شهرداری منطقه ۱۵

موضوع گزارش:

الگوی توسعه منطقه ۱۵

(ویرایش نهایی)

مهندسان مشاور طرح و آمایش

تاریخ: تیر ماه ۱۳۸۴

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
مقدمه	۱
فصل اول - نتایج مطالعات و تحلیل‌های توسعه شهری منطقه	۳
۱- مشخصات منطقه در وضع موجود	۳
۲- فهرست تلخیص شده عناصر مؤثر در الگوی توسعه شهری منطقه	۱۰
۳- جمعیت در الگوی توسعه منطقه	۱۴
فصل دوم - مبانی و پیشنهادهای الگوی توسعه شهری منطقه	۴۲
۱- مرزهای منطقه و تقسیمات شهری آن در الگوی توسعه شهری منطقه	۴۲
۱-۱- مرزهای منطقه	۴۲
۲-۱- تقسیمات شهری منطقه	۴۸
۱-۲-۱- تقسیمات شهری منطقه در وضع موجود	۴۸
۲-۲-۱- تقسیمات شهری در الگوی توسعه منطقه	۵۲
۲- ساختار شبکه راه‌ها در الگوی توسعه شهری منطقه	۵۶
۳- کانون‌ها، محورها و عرصه‌های عملکردی در الگوی توسعه شهری منطقه	۶۱
۳-۱- انواع الگوی استقرار عملکردهای شهری	۶۱
۳-۲- رده‌های سلسله مراتبی عملکردهای شهری	۶۲
۴- بافت‌های فرسوده منطقه	۶۶
۴-۱- تحلیل ویژگی‌های اصلی بافت‌های فرسوده منطقه	۶۷
۴-۲- مشخصات کلی و عمومی طرح‌های شهری مصوب در محدوده	۷۷
بافت‌های فرسوده منطقه	۷۷
۴-۳- ارائه راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده	۸۶
۵- پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین در الگوی توسعه شهری منطقه	۹۴
۶- پهنه‌بندی مداخله در الگوی توسعه شهری منطقه	۱۰۱
۷- طرح‌های موضعی	۱۰۵
۸- ضوابط و مقررات پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین	۱۱۰

• مقدمه

ارائه الگوی توسعه شهری منطقه اولین گام عملی در جهت پیاده کردن تدریجی چشم‌انداز توسعه شهری پایدار منطقه و تحقق اهداف کالبدی-فضایی آن می‌باشد.

این الگو، محتوی عمومی جهت‌گیری تحولات توسعه کالبدی-فضایی منطقه را نشان می‌دهد که در فرایند تداوم خود، از طریق طرح‌های ساماندهی از طریق هدایت و کنترل، بهسازی و نوسازی بافت‌های ناکارآمد و مسأله‌دار، تخریب و بازسازی بافت‌های فرسوده و فاقد ایمنی و ... به مرحله اجرایی نزدیکتر خواهد شد.

الگوی توسعه شهری پیشنهادی برای منطقه ساختاری دارد که در ادبیات کلاسیک شهرسازی به الگوی مرکز-شعاعی مشهور است. این الگو از طریق فعال کردن ظرفیت‌های شهری معطل مانده موجود در منطقه و تقویت و ساماندهی سلسله مراتبی آن‌ها، با ایجاد یک کانون عملکردی منطقه‌ای در مرکز آن (میدان بسیج) و نشت آثار توسعه‌ای از طریق شعاع‌های عملکردی منطقه‌ای منشعب از آن (خیابان خاوران، خیابان بسیج، جاده خراسان، بزرگراه بعثت، بزرگراه آزادگان و ...) و حلقه‌های عملکردی محله‌ای-ناحیه‌ای قطع کننده این شعاع‌ها در فواصل دور شونده از این کانون و گرداگرد آن ایجاد شده است. برای پشتیبانی از این الگو، تحولات عمده‌ای در کنش‌ها و عملکردهای منطقه ایجاد شده است که مهمترین آنها عبارتند از:

الف - شفاف کردن مرز منطقه با پیرامون آن (بوئژه با حریم شهر تهران) و تغییر اساسی در ساختار تقسیمات کالبدی و مدیریتی منطقه

ب - تبدیل میدان بسیج از یک گره ترافیکی به کانون عملکردهای منطقه‌ای، شناسه شهری و مرکز خورشید گونه تحولات توسعه شهری منطقه

ج - ایجاد شعاع‌های عملکردی منشعب از مرکز عملکردی منطقه

د - تغییر نقش عملکردی بخش‌هایی از محورهای بزرگراهی و شریانی منطقه و ایجاد الگوی پیوسته و سلسله مراتبی از شبکه راه‌های شهری به عنوان شعاع‌های عملکردی-ارتباطی سازمان فضایی منطقه

ه - ایجاد راسته‌های عملکردی سلسله مراتبی ارتباط دهنده‌ی مرکز منطقه با جای جای منطقه

و - ساماندهی و تقویت راسته عملکردی فدائیان اسلام به مثابه عامل پیوند عملکردی بین منطقه‌ای در حوزه جنوبی شهر تهران.

ز - تغییر نقش و عملکرد شهرک کاروان از عملکرد مسکونی به عملکرد نمایشگاهی-انبارداری فرمانطقه‌ای، در جهت دور کردن شهروندان ساکن این محدوده از مخاطرات احتمالی فعال شدن گسل پارچین.

- ح- شناسایی بافت‌های فرسوده، غیر مقاوم، غیر ایمن و فاقد حداقل استانداردهای لازم برای زندگی و فعالیت و پیشنهاد مداخله بنیادی در آنها
- ط- ساماندهی عرصه‌ی سبز واقع در جنوب منطقه و تقویت آن با فعالیت‌های گردشگری و گذران اوقات فراغت
- ی- ایجاد فضاهای باز پاره منطقه‌ای و تقویت فضاهای باز موجود برای ارتقای ایمنی زندگی و کار در بافت‌های فشرده منطقه و تقویت کارآمدی مدیریت بحران در هنگام حوادث غیر مترقبه
- ک- تعطیل واحدهای عملکردی ناسازگار با محیط شهری و جایگزینی آنها با عملکردهای اشتغال‌زا و تقویت کننده نقش عملکردی منطقه در شهر
- ل- و ...

این سند نوشتاری و اسناد نقشه‌ای ضمیمه آن، همراه با اسناد چشم‌انداز توسعه شهری منطقه، مجموعه‌ی همسبته‌ای است که دیدگاه‌های مهندسان مشاور طرح و آمایش برای تحولات کالبدی- فضایی منطقه در فرایند توسعه شهری پایدار آن را ارائه می‌دهند و ارتقای غنای نظری- عملی آن با آگاهی از دیدگاه‌های کارشناسان نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران ممکن می‌شود. باشد که چنین شود.

فصل اول - نتایج مطالعات و تحلیل‌های توسعه شهری منطقه

در این فصل، ضمن ارائه خلاصه‌ای از مشخصات منطقه در وضع موجود، فهرست تلخیص شده مهمترین ویژگی‌ها، مشکلات (امکانات و محدودیت‌ها)، هدف‌ها و راهبردهای توسعه شهری منطقه ۱۵ در ارتباط با ساختارهای جمعیتی، کالبدی، ترافیکی و ... به منظور ایجاد پیش زمینه اثباتی پیشنهادهای الگوی توسعه منطقه آورده شده است. توضیح آن که موارد تفصیلی این خلاصه و فهرست به تفکیک هریک از ساختارهای شهری در گزارش‌ها و اسنادی که پیشتر توسط مشاور ارائه شده (مطالعات مرحله اول و چشم‌انداز توسعه شهری منطقه)، آمده است.

۱- مشخصات منطقه در وضع موجود

- منطقه ۱۵ شهرداری تهران یکی از مناطق بیست و دوگانه شهرداری تهران است که در گوشه جنوب شرقی این شهر واقع شده است. این منطقه از شمال با مناطق ۱۲ و ۱۴، از غرب با منطقه ۱۶ و از جنوب با منطقه ۲۰ دارای مرز مشترک بوده و حد شرقی آن را مرز محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهر تهران تشکیل می‌دهد.
- مساحت منطقه ۱۵ (با احتساب محدوده‌ی قصر فیروزه ۲) بالغ بر ۳۵۴۳/۶ هکتار است که ۵/۵ درصد مساحت کل مناطق شهر تهران می‌باشد. ضمناً مساحت حریم استحقاقی شهر تهران در حوزه‌ی مدیریت شهرداری این منطقه بالغ بر ۱۶۵۰۰ هکتار می‌باشد که ۱۴/۶ درصد مساحت کل حریم استحقاقی شهر تهران است.
- محدوده‌ی خدماتی شهرداری منطقه ۱۵ بزرگتر از محدوده‌ی این منطقه در داخل محدوده‌ی قانونی شهر تهران بوده و علاوه بر آن، دو کانون جمعیتی خاورشهر و قیامدشت را نیز در بر می‌گیرد که در حریم استحقاقی شهر تهران قرار دارند. شهرداری منطقه ۱۵، محدوده‌ی خدماتی خود در داخل محدوده‌ی قانونی شهر تهران را به ۶ ناحیه و ۲۱ محله تقسیم کرده است.
- برپایه‌ی آمارهای رسمی کشور، تعداد جمعیت ساکن منطقه در فاصله سال‌های ۱۳۵۹ تا ۱۳۷۵ از حدود ۴۲۰/۶ هزار نفر به ۶۲۲/۵ هزار نفر افزایش یافته است. شتاب بیشتر افزایش جمعیت منطقه در قیاس با شتاب متناظر آن برای جمعیت شهر تهران موجب شده است تا سهم نسبی جمعیتی منطقه در شهر تهران در این دوره‌ی زمانی از ۷/۷ درصد به ۹/۲ درصد افزایش یابد. تعداد جمعیت منطقه در حال حاضر (سال ۱۳۸۳)، طبق برآورد مشاور در حدود ۶۹۲/۸ هزار نفر می‌باشد.

- منطقه ۱۵، از نظر تراکم جمعیتی، یکی از مناطق پر تراکم شهر تهران است. بر پایه‌ی برآوردهای انجام شده، در سال ۱۳۸۱، متوسط تراکم خالص شهری جمعیت در منطقه ۱۹۱ نفر در هکتار و متوسط تراکم جمعیت خالص مسکونی در منطقه ۷۶۰ نفر در هکتار است که در قیاس با متوسط‌های متناظرشان در کل شهر تهران (به ترتیب ۱۱۸ نفر و ۴۴۷ نفر در هکتار) شدت بیشتر تراکم جمعیت در این منطقه به وضوح مشاهده می‌شود.
- جمعیت ساکن منطقه را عمدتاً افراد و خانواده‌های وابسته به اقشار کم‌درآمد و مشاغل کارگری نیمه ماهر و یا فاقد مهارت فعالیت‌های تولیدی (به ویژه صنعتی) تشکیل می‌دهند. متوسط درآمد هر خانوار ساکن منطقه کمتر از دو سوم متوسط مبلغ متناظر آن در کل شهر تهران است، همچنین در حالیکه حدود ۵۹ درصد شاغلان ساکن منطقه را شاغلان مشاغل تولیدی و حمل و نقل و تنها حدود ۶ درصد آنان را شاغلان مشاغل علمی، فنی و تخصصی تشکیل می‌دهند، اندازه‌ی متناظر این دو نسبت در کل شهر تهران ۴۴ درصد و ۱۹ درصد است.
- طرح جامع (ساماندهی) شهر تهران، در چارچوب جمعیت‌پذیری ۷/۶۵ میلیون نفری شهر تهران (که در مصوبه‌ی طرح مجموعه شهری تهران نیز مورد تأکید و تأیید مجدد قرار گرفته است)، کل جمعیت قابل اسکان در منطقه را در حدود ۵۱۱ هزار نفر پیشنهاد کرده است که تراکم جمعیت خالص شهری و تراکم جمعیت خالص مسکونی متناظر با آن در این طرح به ترتیب ۱۲۸ نفر و ۴۲۷ نفر در هکتار می‌باشد.
- ویژگی‌های منطقه و نقش آن در شهر، از جمله: حاشیه‌ای بودن، جنوب‌شهری بودن، دروازه‌ای بودن، قرار داشتن در محدوده‌ی آزاد نشده شهر، نزدیکی به بیابان‌ها و کویر واقع در جنوب شهر، مشکل بودن دسترسی، استقرار در حاشیه کوه‌های بی‌بی شهربانو و ... عواملی هستند که موجب کاهش مزیت نسبی منطقه برای جذب فعالیت‌های اقتصادی در طول دوره‌ی شکل‌گیری و گسترش آن شده و منطقه را به صورت حیات‌خلوت مناطق داخلی شهر و دورریزگاه فعالیت‌های اقتصادی نامطلوب و مزاحم آنها در آورده است. از این رو، در حالیکه شدت نسبی تمرکز فعالیت‌های اقتصادی در منطقه محدود بوده و این منطقه عمدتاً به عنوان یک منطقه خوابگاهی شناخته می‌شود، شدت نسبی استقرار فعالیت‌های اقتصادی مزاحم شهری در آن زیاد بوده و بخش قابل توجهی از منطقه توسط این گروه از واحدها اشغال شده است که از خصوصیات عمده آنها می‌توان زمین بر بودن و داشتن مساحت زیاد، داشتن تکنولوژی قدیمی و ناکارآمد، ناسازگاری با محیط شهری به ویژه با بافت مسکونی، استفاده زیاد از کارکنان ساده و نیمه ماهر، داشتن کالبد فرسوده و سیمای شهری

نامطلوب، اشغال لبه معابر اصلی منطقه، پراکنش فضایی نامناسب، داشتن آلودگی‌های زیست محیطی و ... را نام برد.

- موقعیت عمومی منطقه در شهر در جریان تکوین و گسترش آن موجب شده است تا گاراژهای باربری و انبارهای کالا، تعمیرگاه‌های وسایل نقلیه و کارگاه‌های تولیدی و تعمیراتی مرتبط با آن، مغازه‌های فروش لوازم یدکی اتومبیل، تراشکاری‌ها، اوراق فروشی‌ها و ... در این منطقه مستقر شده و به ویژه با قرارگیری در لبه‌ی معابر اصلی منطقه (مانند خیابان‌های فدائیان اسلام و خاوران، جاده خراسان، خیابان منصور و ...) هویت عملکردی منطقه و نقش آن در شهر را نمایان کنند که این هویت با در نظر گرفتن وجود واحد هفتم کارخانجات سیمان تهران در جنوب منطقه نمایان‌تر می‌شود. این وضعیت باعث شده تا بسته به مورد، سیمای شهری منطقه در لبه‌ی معابر اصلی آن ناخوشایند بوده و شدت نسبی استفاده از زمین در این لبه‌ها برای سایر فعالیت‌ها بسیار محدود و کیفیت محیط شهری مرتبط با این راسته‌های فعالیتی بسیار نامطلوب باشد. فضاهای خالی رها شده، ابنیه فرسوده و توسری خورده و سیاه شده از دود و روغن سوخته اتومبیل‌ها، چتر گرد و غبار ناشی از فعالیت کارخانه سیمان و ... پیامدهای ظاهری این وضعیت است.

- بر پایه‌ی نتایج سرشماری عمومی صنعت و معدن سال ۱۳۷۳، تعداد واحدهای اقتصادی فعال در منطقه بالغ بر ۲۳/۲ هزار واحد و تعداد شاغلان آنها ۶۱/۸ هزار نفر نفر بوده است، در حالیکه سرشماری عمومی کارگاهی سال ۱۳۸۱، تعداد کارگاه‌های فعال منطقه را در حدود ۲۴/۶ هزار واحد و تعداد شاغلان آنها را حدود ۶۰/۲ هزار نفر نشان می‌دهد. مقایسه این اطلاعات نشان می‌دهد که در این دوره‌ی زمانی از فراوانی نسبی کارگاه‌های بازرگانی و کارگاه‌های تولیدی-صنعتی کاسته شده و بر سهم نسبی تعداد کارگاه‌های تعمیر اتومبیل و فروش وسایل یدکی آنها افزوده شده است.

- با یک محاسبه مقدماتی می‌توان نشان داد که نقش عملکردی منطقه در شهر در قیاس با نقش خوابگاهی آن به مراتب کم اهمیت‌تر است، به طوری که تعداد شاغلان ساکن منطقه بیش از ۲/۵ برابر تعداد فرصت‌های شغلی موجود در کارگاه‌های اقتصادی فعال مستقر در منطقه می‌باشد.

• وابستگی خانوارهای ساکن منطقه به اقشار کم درآمد شهر، ساخت بخش بزرگی از بافت مسکونی منطقه در فاصله‌ی سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ به تبع هجوم مهاجران به شهر و اسکان در حاشیه آن و سیاست‌های مسکن و تفکیک زمین اعمال شده در آن سال‌ها، سابقه‌ی ساخت بخش قابل توجهی از بافت مسکونی منطقه در چارچوب مجموعه‌های مسکونی ارزان‌قیمت برای اقشار کم‌درآمد و ... موجب شده است تا فشرده‌ی بافت، ریزدانه‌ی قطعات،

تراکم بالای مسکن، معابر باریک و کم عرض و شبکه دسترسی نامناسب، فرسودگی کالبدی یا عملکردی بافت، واحدهای مسکونی کوچک، کوتاه مرتبه بودن ساختمان‌ها، ساخت و سازهای حاشیه‌ای با سیمای فقیرانه و فاقد معماری مشخص و ... از مشخصه‌های بارز بخش بزرگی از بافت مسکونی منطقه باشد.

بر پایه‌ی اطلاعات رسمی، در سال ۱۳۷۵ در منطقه ۱۵، متوسط تعداد خانوار و تعداد نفرات ساکن در هر واحد مسکونی به ترتیب ۱/۱۶ خانوار و ۵/۱ نفر و متوسط تعداد اطاق در اختیار هر خانوار ۲/۹ اطاق است، در حالیکه اندازه‌های متناظر آنها در کل شهر تهران به ترتیب ۱/۱۱ خانوار، ۴/۵ نفر و ۳/۵ اطاق می‌باشد. همچنین، بر پایه‌ی برآورد مشاور، در سال ۱۳۸۱، متوسط تعداد واحد مسکونی در هر هکتار زمین مسکونی منطقه در حدود ۱۶۰ واحد است.

- روند ساخت و ساز مسکن در سال‌های اخیر (۱۳۷۵ تا ۱۳۸۱) به گونه‌ای بوده است که موجب تشدید تراکم مسکن و افزایش ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه و تراکم جمعیت آن شده است. بر پایه‌ی اطلاعات در دسترس، در این دوره‌ی زمانی، به طور متوسط در هر سال برای احداث ۴۶۱ هزار مترمربع زیربنا و ۴۷۸۰ واحد مسکونی پروانه ساختمانی صادر شده است. حدود ۵۰ درصد این پروانه‌ها را پروانه‌های تخریب و نوسازی، ۴۲ درصد را پروانه‌های ایجاد ساختمان و ۸ درصد را پروانه‌های اضافه اشکوب تشکیل می‌دهند که ضمن نشان دادن اهمیت نسبی زیاد ساخت و سازهای ناشی از تخریب و بازسازی حاکی از گسترش قابل توجه بافت پر در محدوده‌ی خدماتی شهرداری منطقه می‌باشد. در پروانه‌های تخریب و نوسازی صادر شده برای منطقه در سال ۱۳۸۰، متوسط تراکم ساختمانی ۲۸۷ درصد، متوسط تعداد واحد مسکونی در ساختمان ۴/۶ واحد، متوسط مساحت زمین هر پروانه ۱۴۴ مترمربع و متوسط زیربنا ۴۱۴ مترمربع است. این ارقام متناظر با متوسط تراکم مسکن بیش از ۳۰۰ واحد مسکونی و تراکم جمعیت ۱۴۵۰ نفر در هر هکتار زمین خالص مسکونی است. گفتنی است که در پروانه‌های ایجاد ساختمان صادر شده برای منطقه در همین سال، متوسط تراکم ساختمانی ۱۴۰ درصد، متوسط تعداد واحد مسکونی در ساختمان ۳/۴ واحد، متوسط مساحت زمین ۲۱۴ مترمربع و متوسط مساحت زیربنا ۲۹۹ مترمربع است که متوسط تراکم مسکن و تراکم جمعیت متناظر با آن ۱۶۰ واحد و ۷۰۰ نفر در هکتار می‌باشد (بخشی از پروانه‌های ایجاد ساختمان برای احداث ساختمان در حریم استحفاظی واقع در محدوده‌ی خدماتی شهرداری منطقه صادر شده است). در مقام مقایسه تطبیقی ویژگی‌های ساخت و ساز در منطقه با متوسط کل شهر تهران می‌توان گفت که ۹/۴ درصد پروانه ساختمانی صادر شده برای شهر تهران در دوره‌ی زمانی

مورد نظر، ۳/۹ درصد زیربنا و ۵/۵ درصد واحدهای مسکونی آنها مربوط به پروانه‌های ساختمانی منطقه ۱۵ می‌باشد. نکته‌ی بسیار حائز اهمیت آن که در سال‌های اخیر (۱۳۸۱ تا ۱۳۸۳)، به تبع تحولات ایجاد شده در ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهر تهران، شدت صدور پروانه ساختمانی و ایجاد واحدهای مسکونی جدید (به ویژه از طریق تخریب و نوسازی) نسبت به سال‌های گذشته دارای فراز و نشیب به مراتب بیشتری بوده است. در این دوره سه ساله، به ترتیب تعداد ۲۱۴۷ فقره، ۸۹۲ فقره و ۷۴۴ فقره پروانه ساختمانی (شامل پروانه‌های ایجاد ساختمان، تخریب و نوسازی، اضافه اشکوب) در منطقه صادر شده است که سهم پروانه‌های تخریب و نوسازی در آنها به ترتیب ۷۷ درصد، ۷۱ درصد و ۸۲ درصد است (که به مراتب بیشتر از سهم نسبی پروانه‌های تخریب و نوسازی در کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای منطقه در سال‌های قبل از آن است).

- بر پایه‌ی اطلاعات ممیزی مرحله سوم، حدود ۴۰ درصد قطعات زمین منطقه دارای مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع و حدود ۸۲ درصد آنها دارای مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع هستند. حدود ۷۶ درصد قطعات زمین منطقه مسکونی و ۱۴/۵ درصد آنها مسکونی-تجاری است. متوسط مساحت هر قطعه زمین مسکونی در منطقه ۱۱۵ مترمربع است که با متوسط ضریب اشغال ۵۷ درصد و تراکم ۱۱۹ درصد، حدود ۲/۱ طبقه ساختمان در هریک از آنها ساخته شده است که متناظر با وجود بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی در هر هکتار می‌باشد.

- موقعیت استقرار منطقه در پایین‌دست شیب شمالی-جنوبی شهر، همسایگی با بیابان‌های خشک جنوب شهر، قرار داشتن در مسیر بادهای غرب به شرق شهر، استقرار در ناحیه پست و کم ارتفاع شهر، سطح بسیار گسترده بافت‌های کالبدی فرسوده، فشرده و فاقد ایمنی، تراکم زیاد جمعیت، موقعیت استقرار دروازه‌ای و حاشیه‌ای شهر، زیاد بودن ترافیک عبوری (به ویژه ترافیک وسایل نقلیه سنگین) در منطقه، همسایگی با واحد هفتم کارخانجات سیمان تهران، تمرکز زیاد فعالیت‌های اقتصادی ناکارآمد و دارای مزاحمت شهری، ناسازگاری همجواری‌ها در برخی قسمت‌های منطقه، سرازیر شدن آب تعداد زیادی از مسیل‌ها و کانال آب‌های سطحی شهر به منطقه و گذر از آن، بالا بودن سطح تراز سفره آب‌های زیرزمینی و ... علیرغم وجود سطحی بسیار گسترده از فضای سبز در جنوب منطقه، شرایط زیست محیطی نامساعدی را در منطقه فراهم و امکانات توسعه شهری آن را محدودتر کرده است.

- علاوه بر خصوصیات فوق‌الذکر، نزدیکی منطقه به گسل ری و قرار داشتن بخشی از دنباله‌ی گسل پارچین در داخل منطقه، کیفیت زندگی و کار در این منطقه را به شدت تحت تأثیر قرار داده است. برآوردهای انجام شده

نشان می‌دهد که در صورت فعال شدن گسل ری، ساختمان‌های واقع در شمال غربی منطقه در شمال بزرگراه بعثت (ناحیه ۱ و بخشی از ناحیه ۲ شهرداری منطقه) و نیز ساختمان‌های واقع در شهرک‌های شوش، کیانشهر، امام خمینی و جمهوری اسلامی و دولت‌آباد ۱۰۰٪ تخریب می‌شود، ضمن آن که درصد ساختمان‌های آسیب دیده و تخریبی ناشی از فعال شدن این گسل در کل منطقه در حدود ۶۵/۷ درصد بوده و کم آسیب‌ترین قسمت منطقه حوالی افسریه تا مسعودیه خواهد بود. در این شرایط، در صورت وقوع زلزله در شب بین ۶/۳ درصد تا ۸/۶ درصد جمعیت منطقه (بسته به شرایط امدادرسانی) و در صورت وقوع زلزله در روز بین ۳/۱ درصد تا ۴/۳ درصد جمعیت منطقه نابود خواهند شد.

- منطقه ۱۵، به تبع نحوه استقرار شبکه بزرگراه‌ها و خیابان‌های اصلی شهری در آن و موقعیت استقرار میدان بسیج در این شبکه، دارای استخوان‌بندی شهری مرکز-شعاعی (به مرکزیت میدان بسیج و شعاع‌های ارتباطی خیابان خاوران، خیابان بسیج، بزرگراه خراسان، بزرگراه بعثت، بزرگراه آزادگان) می‌باشد. خصوصیات عمده‌ی این الگو، خوانایی فرم و ناسازگاری کارکرد است. منطقه فاقد فضاهای جمعی خاطره‌ساز و سیمای شهری مطلوب است، لبه معابر فاقد جذابیت شهری و مملو از کاربری‌های فاقد سیمای دیداری مطلوب است، نشانه‌های اصلی شهری منطقه (امامزاده سید ملک خاتون، فرهنگسرای خاوران، مجموعه پارک‌های توسکا، پامچال و آزادگان، مجموعه قصر فیروزه، کارخانه سیمان، میدان بسیج و...) غلبه دیداری محدودی در بافت کالبدی منطقه دارند، شدت توده‌گذاری ساختمانی در بخش بسیار بزرگی از منطقه بسیار زیاد و فشرده و غلبه توده بر فضا کاملاً محسوس است.
- الگوی کاربری زمین منطقه در وضع موجود نشان دهنده اختصاص ۲۸/۸ درصد از آن به کاربری مسکونی، ۲۱/۴ درصد به شبکه ارتباطی، ۱۷/۳ درصد به فضای سبز، ۵/۸ درصد به کاربری صنعتی-کارگاهی، ۳/۹ درصد به اراضی نظامی، ۲/۱ درصد به کاربری آموزشی، ۱/۷ درصد به کاربری‌های تجاری و ۳/۴ درصد به سایر کاربری‌ها می‌باشد، ضمن آن که سهم نسبی اراضی بایر و فاقد کاربری منطقه ۸ درصد و حرایم ۲/۹ درصد است. از مهمترین ویژگی‌های این الگوی کاربری زمین، علیرغم نقش محدود منطقه در عملکردهای شهر، اختصاص بخش بسیار بزرگی (۴۱ درصد) از سطح منطقه (بدون در نظر گرفتن شبکه ارتباطی) به کاربری‌های فرامنطقه‌ای است. مساحت زمین این گروه از کاربری‌ها در منطقه بیش از ۱۴۹ هکتار است. غالب این کاربری‌ها (به استثنای فضای سبز) دارای واحدهای عملکردی کوچکی هستند که به اشکال راسته‌ای یا پهنه‌ای و متمرکز در سطح منطقه استقرار یافته‌اند.

خصوصیت عمده‌ی دیگر این الگوی کاربری، کمبود زمین اختصاص داده شده به کاربری‌های منطقه‌ای (به استثنای کاربری‌های صنعتی-کارگاهی، حمل و نقل و انبار و فضای سبز) است.

جدول شماره ۱: الگوی کاربری اراضی منطقه ۱۵ شهرداری تهران در وضع موجود

مترمربع	مازاد(کمبود) اراضی کاربری‌های منطقه‌ای	توزیع کاربری‌ها بر حسب رده تقسیمات شهری		کل کاربری‌ها			
		فرامنطقه‌ای**	منطقه‌ای*	سرانه	درصد	مساحت	
	(۶۸۸۶۹۷۹)	-	۱۰۲۱۴۰۵۵	۱۴/۶۵	۲۸/۸۲	۱۰۲۱۴۰۵۵	مسکونی
	۲۶۳۸۰۶	۲۰۱۴	۶۰۵۳۰۲	۰/۸۷	۱/۷۱	۶۰۷۳۱۶	تجاری
	(۶۰۳۴۳۶)	-	۶۰۹۲۲۲۲	۰/۸۸	۱/۷۲	۶۰۹۲۲۲	آموزشی
	-	۱۴۷۰۹۷	-	۰/۲۱	۰/۴۱	۱۴۷۰۹۷	آموزش عالی
	(۶۹۲۴۶)	۸۵۲۵۵	۲۱۳۵۴	۰/۱۵	۰/۳۰	۱۰۶۵۷۹	فرهنگی
	۱۱۴۸۸	۹۳۳۶	۱۰۹۰۵۸	۰/۱۷	۰/۳۳	۱۱۸۳۹۴	مذهبی
	(۵۲۵۳۳۸)	-	۴۳۲۹	۰/۰۱	۰/۰۱	۴۳۲۹	جهانگردی-پذیرایی
	(۳۷۱۲۶۶)	۲۶۶۴۸	۸۱۷۳۸	۰/۱۶	۰/۳۱	۱۰۸۳۸۶	بهداشتی-درمانی
	(۱۸۱۱۳۲)	-	۳۱۳۶۸۸	۰/۴۵	۰/۸۹	۳۱۳۶۸۸	ورزشی
	۷۳۶۴۲	۴۱۱۳۶	۱۹۱۴۲۳	۰/۳۳	۰/۶۶	۲۳۲۵۵۹	اداری-انتظامی
	۱۱۸۶۱۲۶	۲۳۸۳۲۶۱	۳۷۲۹۹۲۱	۸/۷۷	۱۷/۲۵	۶۱۱۳۱۸۲	فضای سبز و پارک
	(۸۴۳۲۳)	۱۹۴۱۶۴۶	۱۰۳۸۴۸	۲/۹۳	۵/۷۷	۲۰۴۵۴۹۴	صنعتی-کارگاهی
	(۲۰۰۰۷۱)	۱۶۳۹۶۴	۱۴۱۴۲۵	۰/۴۳	۰/۸۶	۳۰۵۳۸۹	تأسیسات و تجهیزات شهری
	-	۱۳۹۳۰۶۸	-	۲/۰۰	۳/۹۳	۱۳۹۳۰۶۸	نظامی
	(۱۸۳۵۹۲)	۱۴۲۶۴۱۷	۲۳۴۵۶۶	۲/۳۸	۴/۶۹	۱۶۶۰۹۸۳	حمل‌ونقل و انبار
	-	۸۱۵۶۰۶	-	۱/۱۷	۲/۳۰	۸۱۵۶۰۶	حرایم
	-	۲۲۱۸۳۱	-	۰/۳۲	۰/۶۳	۲۲۱۸۳۱	مسیل و حریم آن
	-	۲۸۳۶۲۲۵	-	۴/۰۷	۸/۰۰	۲۸۳۶۲۲۵	بایر
	-	؟	؟	۱۰/۸۸	۲۱/۴۰	۷۵۸۳۰۵۸	شبکه
	(۷۵۷۰۳۲۱)	۷۶۱۹۸۱۲	۱۶۳۵۹۹۲۹	۵۰/۸۵	۱۰۰/۰۰	۳۵۴۳۶۴۶۱	کل

*شامل ناحیه‌ای و محله‌ای

**شامل حوزه‌ای، شهری و فراشهری

۲- فهرست تلخیص شده عناصر مؤثر در الگوی توسعه

شهری منطقه

الف - ویژگی‌های بارز منطقه: مهمترین و بارزترین ویژگی‌های ساختار کالبدی سازمان فضایی جمعیتی، اجتماعی و ... مؤثر در تهیه الگوی توسعه منطقه عبارتند از:

- استقرار در موقعیت ورودی شهر تهران از طریق جاده خراسان
- وجود یک پهنه پیوسته و کلان مقیاس سبز در جنوب منطقه
- اختصاص داشتن بخش قابل توجهی از اراضی غیر مسکونی منطقه (بویژه در حاشیه خیابان‌های فدائیان اسلام، خیابان خاوران و جاده خراسان) به فعالیت‌ها و عملکردهای ناسازگار شهری (بویژه اوراق فروشی، انبار، گاراژ وسایل نقلیه سنگین)
- اشغال بخش بسیار بزرگی از منطقه با بافت‌های فرسوده و غیر مقاوم، حاشیه‌ای، ناکارآمد، فشرده و ریزدانه
- وجود واحد هفتم کارخانجات سیمان تهران در جنوب منطقه
- عبور تعدادی از بزرگراه‌های شهری (مانند بزرگراه آزادگان، بعثت، امام علی، بسیج و ...) از درون منطقه
- فقدان پیوستگی میان عناصر اصلی سازمان فضایی و ساختار کالبدی منطقه
- خوابگاهی بودن منطقه و سکونت اقشار کارگری (فعالیت‌های صنعتی، ساختمانی و بازرگانی) و خانوارهای فرودست و میانه متمایل به پایین در آن، زیاد بودن تعداد جمعیت و تراکم جمعیتی
- اختصاص بخش قابل توجهی از اراضی منطقه به کاربری‌های فرامنطقه‌ای
- پائین بودن نسبی توان درآمدزایی منطقه برای مدیریت شهری
- داشتن یک حریم مستعد و دارای گرایش استقرار فعالیت‌های اقتصادی

ب- امکانات و محدودیت‌های منطقه: مهمترین و بارزترین محدودیت‌ها و مشکلات (نقاط ضعف و تهدیدها) و امکانات و استعدادها (نقاط قوت و فرصت‌ها) مربوط به ساختار کالبدی، سازمان فضایی، جمعیتی، اجتماعی و ... مؤثر در تهیه الگوی توسعه منطقه عبارتند از:

امکانات - مهمترین امکانات (فرصت‌ها و نقاط قوت) ساختاری در دسترس

منطقه برای تحقق الگوی توسعه شهری مورد نظر آن عبارتند از:

- امکان استفاده از تمرکززدایی عملکردی و فعالیتی حوزه مرکزی شهر
- امکان استفاده از ظرفیت‌های بالقوه کوه‌های بی‌بی شهربانو، سه تپه و ترکمن

- امکان استفاده از ظرفیت‌های آزاد شده ناشی از تخریب و بازسازی بافت‌های فرسوده (بازساخت فضا)
- امکان استفاده از ظرفیت‌های آزاد شده ناشی از تعطیل و انتقال واحدهای فعالیتی مزاحم شهری (بازیافت فضا)
- امکان ارتقای بازدهی استفاده از مجموعه فضای سبز جنوب منطقه
- امکان استفاده از ظرفیت‌های توسعه شهری مرتبط با کانون‌های جمعیتی و اقتصادی واقع در حریم جنوب‌شرقی شهر و حوزه شهری پاکدشت
- امکان استفاده از شرایط مطلوب ناشی از تهیه طرح‌های توسعه شهری برای کل شهر تهران و مناطق آن جهت تعیین نقش مناسب عملکردی منطقه در شهر
- امکان تغییر عملکرد میدان بسیج از یک گره ترافیکی و فضای خالی شهری به مرکز عملکردی منطقه و کانون پیوستگی ساختار کالبدی و سازمان فضایی منطقه
- امکان تغییر رده عملکردی برخی راه‌های اصلی منطقه در جهت تقویت ساختار کالبدی و سازمان فضایی منطقه و خارج کردن بخش قابل توجهی از ترافیک عبوری از داخل منطقه

محدودیت‌ها - مهمترین محدودیت‌های (تهدیدها و نقاط ضعف)

- ساختاری منطقه برای تحقق الگوی توسعه شهری آن عبارتند از:
 - نابسامانی در مرز منطقه در طرح‌های فرادست ملاک عمل، ناخوانا و نامناسب بودن آن در برخی قسمت‌ها و تبعات نامطلوب آن
 - عدم تناسب تقسیمات شهری (ناحیه‌ای، محله‌ای) کنونی منطقه با معیارهای حاکم بر این تقسیمات و شرایط جاری و متحول مرتبط با آن در منطقه
 - تمرکز زیاد برخی فعالیت‌های اقتصادی ناکارآمد و مزاحم شهری و استقرار نامناسب آنها در منطقه (ناسازگاری کاربری‌ها)
 - بالا بودن تراکم جمعیت در منطقه و وابستگی بخش قابل توجهی از ساکنان منطقه به اقشار کم درآمد و کارگری و مهاجر
 - وجود ناهنجاری‌های اجتماعی در منطقه بر اثر احساس آنومی ناشی از فراموش شدگی و به حساب نیامدن و آرزوهای تحقق نیافته و ...
 - کمبود بسیاری از تسهیلات و خدمات شهری و استفاده ناکارآمد از امکانات و منابع موجود در منطقه
 - پائین بودن مزیت نسبی منطقه برای جذب سرمایه‌ها و امکانات مورد نیاز توسعه شهری آن
 - نامناسب بودن نقش عملکردی منطقه در شهر

- ریزدانه‌گی شدید قطعات، فرسودگی ساختمان‌ها و غیر مقاوم بودن آنها، نامناسب بودن بافت‌ها و فشردگی آنها و ... در منطقه
- نابسامانی در ساختار کالبدی، سازمان فضایی، سیمای شهری و ... منطقه
- دروازه‌ای بودن منطقه و حجم زیاد ترافیک عبوری از آن
- کم توانی (قانونی، حقوقی، منابع انسانی، منابع مالی، ضوابط و مقررات و ...). مدیریت شهری در اداره منطقه
- مشکلات زیست محیطی ناشی از موقعیت استقرار منطقه، آلاینده‌گی ناشی از فعالیت‌های اقتصادی ناسازگار با محیط شهری و ... در منطقه
- مشکلات ناشی از استقرار در محدوده خطرات زیاد غسل ری و پارچین
- به این ترتیب ملاحظه می‌شود که توسعه شهری منطقه عمدتاً با محدودیت‌های جدی در زمینه‌های مختلف حیات شهری مواجه است و نیروهای مؤثر در چگونگی توسعه منطقه عموماً نیروهای بازدارنده می‌باشند. این خصوصیت حکم می‌کند که علیرغم وجود توانایی‌ها و استعدادهای بالقوه موجود در منطقه و لزوم اتکای مدیریت توسعه شهری منطقه به آن در جریان اجرا و پیاده شدن فرایند توسعه شهری منطقه، نیروی محرکه اولیه این فرایند، نیروی شهری و فرامنطقه‌ای باشد.
- ج- گرایش‌های ساختاری منطقه:** مهمترین و بارزترین گرایش‌های ساختار کالبدی، سازمان فضایی، و ساختار اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی و ... منطقه و مؤثر در تهیه الگوی توسعه شهری آن عبارتند از:
 - ارتقای مزیت نسبی منطقه برای سکونت اقشار میانی و متوسط درآمد شهر
 - ارتقای امکانات دسترسی منطقه و شهر به یکدیگر
 - ارتقای تمایل به بازسازی بافت‌های فرسوده و قدیمی منطقه
 - ارتقای جهت‌گیری منطقه برای استفاده از آثار بازیافت فضاهای راکد و باز زنده‌سازی بافت‌های ناکارآمد منطقه
 - میل به افزایش جمعیت و تشدید تراکم جمعیتی
 - میل به افزایش شدت تراکم ساختمانی، فشردگی بیشتر بافت‌های مسکونی و کاهش سرانه فضای باز آنها
 - میل به تشدید جدایی کالبدی- عملکردی بافت‌های شهری منطقه، به تبع الگوی استقرار شبکه معابر و رده عملکردی آنها
 - میل به تشدید عدم توجه مدیریت شهری به مسائل بنیادین توسعه شهری منطقه، به علت گرفتار شدن بیشتر در مسائل روزانه
 - میل به گسترش تنوع و تشدید ناهنجاری‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی- فضایی و ... در منطقه
 - میل به تشدید تبعات نامطلوب درآمدخواهی مدیریت شهری منطقه بر جریان توسعه کالبدی- فضایی آن
 - میل به گسترش فیزیکی منطقه در فراسوی مرزهای محدوده شهر

- میل به تشدید ناتوانی سازه‌های (مسکونی) منطقه نسبت به پیامدهای حوادث غیرمترقبه (بویژه زلزله) و مدیریت بحران پس از وقوع حادثه
 - میل به تشدید (تبعات منفی) تمایلات سوداگرانه در جریان ساخت و سازه‌های منطقه
 - میل به کاهش بهره‌مندی ساکنان منطقه از امکانات و تسهیلات خدمات شهری
- به این ترتیب ملاحظه می‌شود که گرایش‌های حاکم بر جریان تحولات شهری منطقه نیز، عمدتاً در جهت کاهش سطح کنونی توسعه شهری آن است. هرچند نشانه‌هایی از پیدایی و گسترش جریان‌های مثبت توسعه‌ای نیز در منطقه وجود دارد.
- د- چشم‌انداز توسعه منطقه:** مهمترین چشم‌اندازهای توسعه شهری منطقه در زمینه‌های ساختار کالبدی، سازمان فضایی، اقتصادی، اجتماعی و ... جهت تهیه الگوی توسعه منطقه عبارتند از:
- ایجاد محیط شهری با کیفیت کالبدی - فضایی مطلوب از طریق ایجاد ساختار کالبدی و سازمان فضایی مناسب برای منطقه، در قالب الگوی بازیافت، بازساخت، باز تخصیص، ترمیم، تقویت و تجهیز فضاها و بافت‌های شهری
 - ایجاد محیط شهری با کیفیت سکونتی مطلوب از طریق تثبیت جمعیت، بهبود کیفی سازه‌های مسکونی، افزایش سرانه زمین و زیربنا و فضای باز شهری در منطقه
 - ایجاد محیط شهری با کیفیت خدماتی مطلوب از طریق ایجاد و گسترش و تنوع بخشی فضاها و تسهیلات خدمات شهری و دسترسی شهروندان به آنها
 - ایجاد محیط شهری با کیفیت عملکردی مطلوب از طریق تعطیل و انتقال فعالیت‌های ناسازگار شهری و تقویت استقرار فعالیت‌های سازگار و کارآمد شهری و بهبود همجواری این فعالیت‌ها با یکدیگر و با فعالیت مسکونی
 - ایجاد محیط شهری با کیفیت دسترسی مطلوب از طریق انجام تغییرات لازم در عملکرد شبکه معابر منطقه و تفکیک ترافیک عبوری فرامنطقه‌ای از ترافیک مقصدی منطقه‌ای
 - ارتقای نقش عملکردی منطقه در شهر تهران از طریق ایفای نقش فرامنطقه‌ای گذران اوقات فراغت، فعالیت‌های نمایشگاهی، فعالیت‌های تولیدی، فعالیت‌های پایانه‌ای و انبارداری
 - ایجاد مدیریت شهری کارآمد از طریق نیل به مدیریت شهری واحد، مشارکتی و مردمی و دارای حداکثر استقلال (اختیار- وظیفه) عملکردی از مدیریت شهری تهران

هـ- هدف‌ها و راهبردهای توسعه منطقه : مهمترین هدف‌ها و راهبردهای

مؤثر در چشم‌انداز توسعه منطقه و تهیه الگوی توسعه شهری آن از منظر ساختار کالبدی، سازمان فضایی و ... عبارتند از:

- ارتقای خوانایی و شفافیت و کارآمدی مرزهای منطقه از طریق اصلاح مرزهای منطقه با مناطق همجوار و حریم شهر
- خارج کردن ترافیک عبوری از داخل منطقه و هدایت آن به شبکه معابر بزرگراهی در حاشیه و مرز منطقه از طریق ساماندهی شبکه معابر منطقه و عملکرد آن
- ساماندهی فعالیت‌های اقتصادی منطقه از طریق تعطیل و انتقال و جابه‌جایی فعالیت‌های مزاحم شهری
- ارتقای جایگاه عملکردی منطقه در شهر در زمینه فعالیت‌های تولیدی و خدماتی از طریق جذب بخشی از سرریز فعالیتی - عملکردی حوزه مرکزی شهر و استقرار واحدهای عملکردی فرامنطقه‌ای
- ارتقای ساختار و قشربندی اجتماعی ساکنان منطقه از طریق جذب خانوارهای با درآمد متوسط و اقشار کارمندی برای سکونت در منطقه
- اصلاح و ساماندهی ساختار کالبدی، سازمان فضایی، الگوی کاربری اراضی و ... منطقه از طریق ایجاد یک الگوی مرکز - شعاعی کالبدی و عملکردی
- کاهش ریزدانه‌گی قطعات و فشردگی بافت‌ها و بازسازی بافت‌های فرسوده
- ارتقای مقاومت بافت‌ها و سازه‌های منطقه در مقابل زلزله و حوادث غیر مترقبه
- تبدیل شبکه معابر منطقه به عامل وحدت کالبدی - عملکردی آن از طریق انطباق رده عملکردی آنها با ملاحظات و الزامات شهرسازی
- ارتقای دسترسی شهروندان ساکن منطقه به تسهیلات خدمات شهری از طریق تأمین فضای لازم برای آنها در محل‌های مناسب

۳- جمعیت در الگوی توسعه منطقه**الف- ویژگی‌های بارز جمعیت :**مهمترین ویژگی‌های بارز ساختار جمعیت

منطقه در حال حاضر روند گذشته آن، به صورت خلاصه، عبارت است از:

- تعداد جمعیت منطقه که در سال ۱۳۵۹ بالغ بر ۴۲۰/۶ هزار نفر بوده است، با متوسط رشد سالانه‌ای حدود ۲/۴۸ درصد به ۶۲۲/۵ هزار نفر در سال ۱۳۷۵ افزایش می‌یابد. ضمناً، با توجه به نتایج جمعیتی سرشماری عمومی کارگاهی سال ۱۳۸۱ مرکز آمار ایران و انجام تعدیلات لازم در آن و نیز قبول تداوم افزایش جمعیت منطقه در سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۱ در دو سال بعد از آن، تعداد کل جمعیت منطقه در حال حاضر (میان‌ه‌ی سال ۱۳۸۳) بالغ بر ۶۹۲/۸ هزار نفر برآورد می‌شود. بر این اساس، متوسط رشد

سالانه‌ی جمعیت منطقه در سال‌های اخیر (۱۳۷۵ تا ۱۳۸۳) در حدود ۱/۳۵ درصد و اندازه‌ی متناظر آن برای کل دوره‌ی زمانی مورد نظر (۱۳۵۹ تا ۱۳۸۳) در حدود ۲/۱۰ درصد می‌شود.

- در طول این دوره‌ی زمانی، علیرغم افزایش محدوده‌ی شهر و تعداد مناطق آن به تبع ادغام بخشی از حریم شهر در محدوده‌ی مناطق آن در قالب دو منطقه شهری جدید، تعداد کل جمعیت شهر از ۵/۴۴ میلیون نفر در سال ۱۳۵۹ به حدود ۶/۷۶ میلیون نفر در سال ۱۳۷۵ رسیده و تعداد ساکنان مناطق شهر در حال حاضر در حدود ۷/۸۳ میلیون نفر برآورد می‌شود. بر این اساس، در سه دوره‌ی زمانی ۱۳۵۹ تا ۱۳۷۵، ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۳ و ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۳، متوسط رشد سالانه جمعیت شهر به ترتیب ۱/۳۶ درصد، ۱/۸۶ درصد و ۱/۵۳ درصد می‌باشد. گفتنی است که افزایش تعداد کل جمعیت ساکن شهر تهران در شرایطی اتفاق افتاده است که تعداد قابل توجهی از مناطق شهر (به ویژه، مناطق مرکزی آن) با کاهش قدر مطلق تعداد ساکنان خود مواجه بوده‌اند.

- در طول دوره‌ی زمانی مورد بررسی، نه تنها شتاب افزایش جمعیت منطقه بیشتر از شتاب متناظر آن در شهر تهران بوده است و به تبع آن، سهم جمعیتی منطقه در کل جمعیت شهر از ۷/۷ درصد در سال ۱۳۵۹ به ۸/۸ درصد در سال ۱۳۸۳ افزایش یافته است، بلکه در قیاس با سایر مناطق شهر از جمله مناطق دارای شتاب افزایش جمعیت بالا بوده است.

- با توجه به مساحت کل منطقه و مساحت اراضی مسکونی آن (با فرض عدم تغییر اساسی سطح مسکونی منطقه در دو سال اخیر و پس از برداشت کاربری منطقه توسط مشاور)، میزان تراکم شهری جمعیت در منطقه در حدود ۱۹۱ نفر در هکتار و تراکم خالص مسکونی جمعیت در منطقه در حدود ۷۶۰ نفر در هکتار برآورد می‌شود.

می‌توان نشان داد، تراکم جمعیت شهری منطقه در حدود ۱/۷ برابر و تراکم خالص مسکونی جمعیت منطقه نیز در حدود ۱/۷ برابر اندازه تراکم‌های متناظرشان در شهر تهران است و این منطقه از جمله مناطق پر تراکم شهر تهران محسوب می‌شود.

- مطالعات جمعیتی، اجتماعی و اقتصادی مشاور در منطقه (در مرحله اول طرح) نشان داد:

- شدت نسبی تراکم خالص مسکونی جمعیت در قسمت‌های مختلف منطقه با یکدیگر متفاوت بوده و بین حداقل ۶۰۰ نفر در ناحیه ۳ و ۹۵۰ نفر در ناحیه ۶ آن در نوسان است.

- سطح درآمد خانوارهای ساکن منطقه کمتر از $\frac{2}{3}$ متوسط مبلغ متناظر آن برای کل خانوارهای شهر تهران است. این منطقه محل سکونت اقشار کم درآمد و میان درآمد متمایل به پایین می‌باشد.

- فراوانی نسبی خانوارهای اقشار کارگری- تولیدی در این منطقه بیشتر از متوسط متناظر آن در شهر تهران است.
- میزان باسواد جمعیت و سطح سواد باسوادان ساکن منطقه تا حدی کمتر از متوسطهای متناظرشان برای کل جمعیت شهر تهران است.
- به تبع ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و ... جمعیت ساکن منطقه، متوسط اندازه‌ی رشد طبیعی جمعیت منطقه بیشتر از اندازه‌ی متناظر آن در کل شهر تهران است.
- در مطالعات مسکن مرحله اول، مشاور تعداد واحدهای مسکونی قابل تصرف توسط خانوارها در سال ۱۳۸۱ را در سه حالت، به ترتیب در حدود ۱۴۰/۳ هزار واحد، ۱۳۷/۲ هزار واحد و ۱۳۵/۶ هزار واحد برآورد کرد و در مطالعات جمعیتی مرحله اول، با اتکا به این برآورد مسکن، ظرفیت جمعیت‌پذیری واحدهای مسکونی موجود منطقه در سه حالت مورد اشاره را به ترتیب ۶۹۶/۵ هزار نفر، ۶۸۲/۵ هزار نفر و ۶۷۵/۱ هزار نفر تخمین زد.
- در همین مطالعات نشان داده شد، در چارچوب ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ملاک عمل، اندازه‌ی تراکم جمعیتی ناشی از ساخت و سازهای مسکونی در منطقه در سال‌های اخیر بسیار زیاد و در حدود ۱۴۰۰ تا ۱۵۰۰ نفر در هکتار است.
- بر پایه‌ی اطلاعات اخذ شده از شهرداری منطقه، تعداد واحدهای مسکونی در نظر گرفته شده در پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای منطقه در سال‌های ۱۳۷۹ لغایت ۱۳۸۳ به ترتیب ۶۵۱۰ واحد، ۸۷۲۶ واحد، ۱۰۳۴۲ واحد، ۴۴۳۱ واحد و ۳۵۶۱ واحد می‌باشد. توجه به افزایش بی‌سابقه ساخت و ساز مسکن در منطقه در سال ۱۳۸۱ و افت شدید آن در سال‌های ۱۳۸۲ و ۱۳۸۳ به تبع تحولات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ملاک عمل در سال‌های اخیر حائز اهمیت اساسی است.
- بر اساس حالات سه گانه مورد عمل در مطالعات مسکن مرحله اول، کل موجودی مسکن قابل تصرف منطقه در سال ۱۳۸۳ به ترتیب ۱۵۱/۶ هزار واحد، ۱۴۸/۸ هزار واحد و ۱۴۵/۳ هزار واحد و اعمال همان روش مورد عمل در مطالعات جمعیت مرحله اول، کل ظرفیت جمعیت‌پذیری این واحدهای مسکونی در حالات سه گانه مورد نظر به ترتیب ۷۴۵/۸ هزار نفر، ۷۳۳/۰ هزار نفر و ۷۱۷/۲ هزار نفر برآورد می‌شود.
- همانطور که پیشتر نیز اشاره شد، مشاور ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه در سال ۱۳۸۳ را در حدود ۷۲۰ هزار نفر (حالت سوم فوق‌الذکر) برآورد می‌کند که تفاوت آن با برآورد تعداد جمعیت ساکن منطقه مبین پتانسیل اسکان جمعیت موجود در منطقه است که عملاً مورد استفاده قرار نگرفته است.

- طرح جامع ساماندهی شهر تهران، در چارچوب روش ملاک عمل خود و ظرفیت جمعیت‌پذیری ۷/۶۵ میلیون نفری مناطق شهر تهران (این ظرفیت در طرح مجموعه شهری تهران نیز مورد قبول و تأیید قرار گرفته است)، ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه را ۵۱۰/۶ هزار نفر تعیین کرده است که به مراتب کمتر از تعداد جمعیت ساکن منطقه و یا ظرفیت جمعیت‌پذیری واحدهای مسکونی منطقه در حال حاضر است.

ب- گرایش‌های جمعیتی: با توجه به بررسی‌های انجام شده، مهمترین گرایش‌های حاکم بر تحولات ویژگی‌های جمعیت منطقه عبارت است از:

- روند تحول جمعیت منطقه با تداوم وضعیت کنونی ساخت و ساز، صعودی بوده و تعداد ساکنان منطقه تدریجاً بیشتر خواهد شد.
- جریانی هر چند بطنی در جهت افزایش فراوانی نسبی اقشار میانی و کارمندی در میان ساکنان منطقه مشاهده می‌شود.
- تراکم جمعیتی منطقه، تدریجاً، بیشتر و بیشتر می‌شود و در مقابل سرانه‌ی زمین مسکونی روندی تنزلی دارد.

ج- محدودیت‌ها و امکانات: مسائل مربوط به جمعیت و خصوصیات آن از عوامل پایه‌ای برنامه‌ریزی توسعه شهری منطقه است و لذا توجه به موارد مثبت و منفی آن در جریان این برنامه‌ریزی حائز اهمیت است.

محدودیت‌ها: مهمترین نقاط ضعف و تهدیدهای مرتبط با جمعیت در فرایند توسعه شهری منطقه عبارت است از:

- بیشتر بودن تعداد ساکنان کنونی منطقه نسبت به ظرفیت جمعیت‌پذیری آن در طرح‌های توسعه شهری ملاک عمل و وجود پتانسیل افزایش باز هم بیشتر آن
- فراوانی نسبی بیشتر اقشار کم درآمد، کارگری و دارای مهارت کمتر در منطقه
- بالا بودن تراکم جمعیت در بافت‌های مسکونی منطقه و پتانسیل افزایش باز هم بیشتر آن
- نهادینه نبودن فرهنگ شهروندی و وجود خرده فرهنگ‌های غیر شهری در میان ساکنان منطقه، وجود ناهنجاری‌های اجتماعی (به‌خصوص در بافت‌های فرسوده و مسأله‌دار) در منطقه و زمینه‌ی گسترش آنها
- بالا بودن نسبی اندازه‌ی رشد طبیعی جمعیت منطقه

امکانات: مهمترین فرصت‌های در اختیار جریان توسعه شهری منطقه از منظر جمعیت و خصوصیات آن عبارت است از:

- امکان استفاده از ظرفیت و فرصت‌های حاصل از جریان بازسازی بافت‌های فرسوده و ساماندهی و نوسازی بافت‌های حاشیه‌ای منطقه برای ساماندهی بافت‌های مسکونی و کاهش تراکم جمعیتی آن

- محدود شدن بیش از حد اراضی ساخته نشده در منطقه برای افزایش اراضی مسکونی

د- چشم‌انداز تحول جمعیت در الگوی توسعه منطقه: با توجه به ویژگی‌های ساختار جمعیتی منطقه و گرایش‌های حاکم بر آن و نیز تأثیر امکانات و محدودیت‌های ناشی از تعامل ساختار جمعیتی منطقه با سایر ساختارهای سازمان شهری آن بر ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه و ... فهرست گزینه‌های محتمل تحول جمعیت منطقه را به شرح زیر می‌توان برشمرد، لیکن قبل از آن تذکر چند نکته ضروری است:

اول - هدف اصلی تهیه طرح توسعه شهری منطقه، ایجاد ساز و کار لازم برای تأمین زمین و فضای کافی جهت ایجاد مسکن، فضاهای کار و فعالیت و گذران اوقات فراغت، تسهیلات خدمات شهری، شبکه دسترسی و ... در محل‌های مناسب منطقه در چارچوب اصول مصرحه در چشم‌انداز توسعه‌ی آن است. بنابراین، برآیند تعامل وجود زمین و فضای ساخته شده بر روی آن، برای سکونت، کار و فعالیت و ارائه خدمات شهری معیار ارزیابی تحولات محتمل جمعیت‌پذیری آن است.

دوم - منطقه از نظر جمعیت‌پذیری، در تعامل و ارتباط تنگاتنگ با سایر مناطق شهر تهران بوده و باید به عنوان منطقه‌ای از شهر تهران در نظر گرفته شود. به بیان دیگر، آثار تحولات محتمل جمعیت‌پذیری شهر تهران و امکانات و محدودیت‌های جذب و نگهداشت این جمعیت در مناطق مختلف شهر باید در آینده‌نگری جمعیت منطقه ملحوظ شود.

سوم - اراضی فاقد کاربری زیادی در منطقه وجود ندارد که بتواند در اختیار کاربری مسکونی گذاشته شود و تراکم جمعیتی موجود در اراضی مسکونی منطقه نیز در سطح بالایی قرار دارد و امکان بارگذاری بیشتر بر روی آنها محدود است. لذا احتمال تحول جمعیت منطقه در آینده، همانند روند دوره‌ی بیست ساله ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۵ وجود ندارد.

چهارم - ساکنان و شاغلان منطقه، در حال حاضر، با کمبود فضاهای خدمات شهری و تراکم جمعیتی زیاد در اراضی مسکونی مواجه هستند و جایگاه منطقه در شهر تهران، از نظر عملکردی، در سطح نازلی قرار دارد.

با توجه به این توضیحات، گزینه‌های تحول جمعیت و ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه در آینده مورد اشاره قرار می‌گیرد.

۱- در صورتی که تعداد جمعیت ساکن منطقه در سال‌های آینده با شتابی همانند شتاب تحول جمعیت منطقه در سال‌های اخیر (سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۳) افزایش یابد، تعداد ساکنان منطقه در سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۴۰۰ به ترتیب به ۷۹۲ هزار نفر و ۸۷۰ نفر افزایش می‌یابد.

۲- در صورتی که افزایش سالانه ظرفیت جمعیت‌پذیری ناشی از ساخت و سازهای مسکونی و ایجاد واحدهای مسکونی جدید و افزایش موجودی مسکن منطقه در سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۰ (که کمتر از آن در سال‌های اخیر است) در سال‌های آینده نیز ادامه پیدا کند، حداقل ظرفیت جمعیت‌پذیری واحدهای مسکونی منطقه در سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۴۰۰ به ترتیب بالغ بر ۷۸۰ هزار نفر و ۸۴۱ هزار نفر و حداکثر ظرفیت جمعیت‌پذیری متناظر آن در دو مقطع زمانی مورد نظر به ترتیب ۸۴۶ هزار نفر و ۹۳۲ هزار نفر خواهد شد.

۳- در صورت تداوم افزایش ظرفیت جمعیت‌پذیری ناشی از ساخت و ساز مسکن در سال‌های اخیر (سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۳) در طول دوره‌ی زمانی مورد نظر در آینده، ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه در دو مقطع زمانی منتخب، حداقل به ترتیب بالغ بر ۹۲۸ هزار نفر و ۱۰۷۶ هزار نفر و حداکثر به ترتیب بالغ بر ۹۹۰ هزار نفر و ۱۱۶۳ هزار نفر خواهد شد. وقوع هر یک از حالات فوق در تحول تعداد جمعیت منطقه در آینده موجب کاهش شدید کیفیت محیط شهری آن برای زندگی و سکونت می‌شود، زیرا امکان تأمین حداقل نیازهای خدماتی آنان وجود نداشته و علاوه بر آن به شدت باعث تنزل جایگاه عملکردی منطقه در سطح شهر می‌شود که با اهداف چشم‌انداز توسعه منطقه ناسازگار است زیرا:

الف - در صورت پذیرش سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع ساماندهی برای کاربری‌های غیر مسکونی و خدماتی به عنوان معیار ارزیابی و با توجه به الگوی کاربری زمین منطقه در وضع موجود:

- مساحت کل اراضی بایر و فاقد کاربری منطقه به اندازه‌ای است که تنها می‌تواند پاسخگوی نیاز زمین سرانه‌های کاربری‌های غیر مسکونی و خدماتی ساکنان کنونی منطقه تا رده سلسله مراتبی منطقه (شامل رده‌های محله‌ای، ناحیه‌ای و منطقه‌ای) باشد در مطالعات مرحله اول نشان داده شد که میزان کمبود اراضی خدماتی (شامل کلیه کاربری‌های شهری به استثنای کاربری مسکونی) منطقه در سال ۱۳۸۱ در حدود ۲۲۲ هکتار و مساحت اراضی بایر منطقه در حدود ۲۸۴ هکتار است.

- مساحت اراضی اختصاص داده شده به کاربری مسکونی در منطقه به مراتب کمتر از مساحت مورد نیاز اراضی مسکونی برای پاسخگویی به سرانه پیشنهادی زمین مسکونی در این طرح است. مطالعات مرحله اول طرح، این کمبود را در حدود ۶۸۹ هکتار نشان می‌دهد.

- مساحت اراضی اختصاص داده شده به کاربری‌های شهری فرامنطقه‌ای (شامل رده‌های حوزه‌ای و شهری و فراشهری) کمتر از $\frac{1}{4}$ مساحت زمین مورد نیاز برای تأمین سرانه‌های پیشنهادی این کاربری‌ها است. طبق مطالعات مرحله اول طرح، کل مساحت زمین اختصاص داده شده به این

کاربری‌ها (بدون شبکه) در منطقه در منطقه در حدود ۱۱۴۹ هکتار است، در صورتی که مساحت زمین متناظر با آن برای تأمین سرانه‌های پیشنهادی طرح ساماندهی برای این کاربری‌ها بیش از ۲۴۳۰ هکتار باید باشد.

ب- در صورتی که تأمین متوسط سرانه‌های زمین کاربری‌های شهری پیشنهادی طرح جامع ساماندهی برای همه رده‌های سلسله مراتبی خدمات شهری در شهر تهران ملاک محاسبه ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه قرار گیرد، تعداد جمعیت منطقه نباید از ۴۴۰ هزار نفر بیشتر شود. در این طرح، با منظور کردن زمین کمتر برای کاربری‌های فرامنطقه‌ای، ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه ۵۱۰ هزار نفر برآورد شده است.

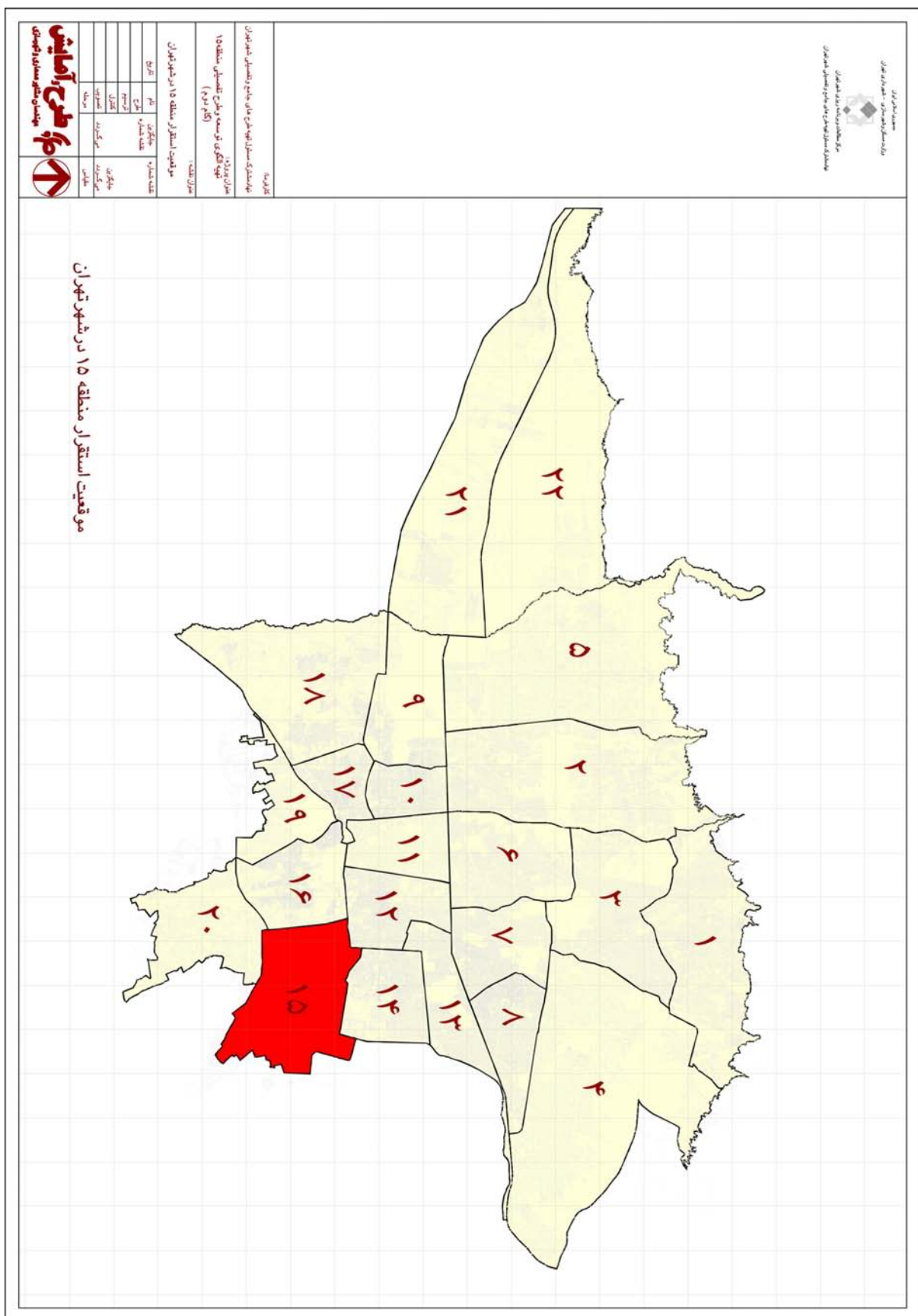
ج- در صورت قبول سرانه‌ی موجود زمین مسکونی و کاربری‌های فرامنطقه‌ای در حال حاضر (که به مراتب کمتر از سرانه‌های پیشنهادی آنها در طرح جامع است) و تأمین سرانه‌های کاربری‌های خدمات شهری پیشنهادی طرح جامع تا رده منطقه‌ای، برای ساکنان منطقه امکان افزایش جمعیت منطقه تا بیش از ۷۰۰ هزار نفر وجود ندارد.

د- در صورت برقراری شرایط زیر، حداکثر ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه در حدود ۷۲۰ هزار نفر برآورد می‌شود.

- متوسط تراکم جمعیتی خالص مسکونی در منطقه در حدود ۸۰۰ نفر در نظر گرفته شود که متناظر با سرانه‌ی زمین مسکونی ۱۲/۵ مترمربع است.
- ارتقای سطح عملکردی منطقه در شهر از طریق ارتقای بازدهی عملکرد در واحد سطح (با تغییر نوع کاربری، افزایش بازدهی و کارایی عملکرد و ...) تأمین شده و نیازی به افزایش سطح کاربری‌های فرامنطقه‌ای وجود نداشته باشد.
- افزایش شبکه ارتباطی منطقه نسبت به وضع موجود آن صرفاً شامل ایجاد بزرگراه امام علی و بزرگراه دولت‌آباد و نیز تأمین سرانه رده محله‌ای شبکه برای افزایش جمعیت احتمالی منطقه باشد.
- سرانه کاربری‌های شهری (به استثنای شبکه و مسکونی) برای ساکنان منطقه برابر با سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع تا رده منطقه‌ای باشد.

نتیجه‌گیری: با توجه به آنچه گفته شد، مشاور سیاست جمعیتی حداقل خود را تثبیت جمعیت کنونی منطقه پیشنهاد می‌کند و از امکان هر گونه کاهش منطقی محتمل در آن حمایت می‌کند. به بیان دیگر، با ایجاد هرگونه ظرفیت سازی جدید برای افزایش جمعیت منطقه مخالف بوده و آن را مغایر اهداف چشم‌انداز توسعه شهری منطقه می‌داند، ضمناً برای تحقق این پیشنهاد سیاست‌های عمومی زیر را توصیه می‌کند:

- قرار دادن اولویت اصلی برای تراکم جمعیت در بافت‌های مسکونی به عنوان معیار تعیین ضوابط و مقررات ساخت و ساز مسکونی در منطقه
- تدوین ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی منطقه در انطباق با تحقق سیاست جمعیتی طرح و تأمین زمین و فضای کافی برای سایر کاربری‌ها (به ویژه خدمات شهری)
- کاهش سطح اراضی مسکونی و افزایش سرانه زمین خالص مسکونی





عنوان نقشه

گسترش کالبدی تاریخی منطقه

راهنما

- | | | | |
|---------------------|--|---------------------|--|
| ۱۳۳۵-۱۳۳۰ هجری شمسی | | بافت ویژه | |
| ۱۳۵۲-۱۳۳۵ هجری شمسی | | محدوده مطالعاتی | |
| ۱۳۶۵-۱۳۵۲ هجری شمسی | | ۱۳۲۷-۱۳۲۰ هجری شمسی | |
| ۱۳۴۵-۱۳۶۵ هجری شمسی | | ۱۳۳۵-۱۳۲۷ هجری شمسی | |

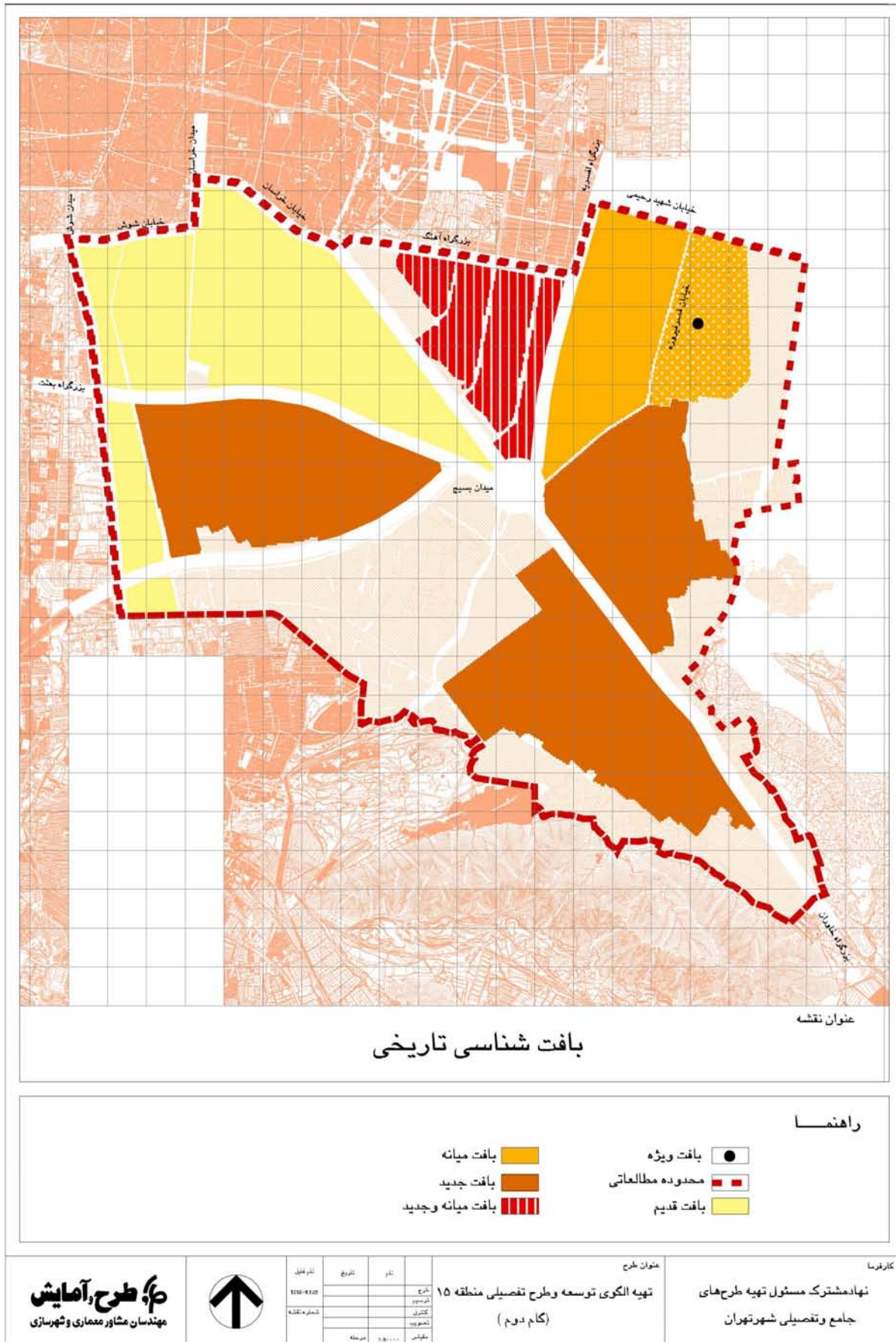
د. طرح و آمایش
مهندسان مشاور معماری و شهرسازی

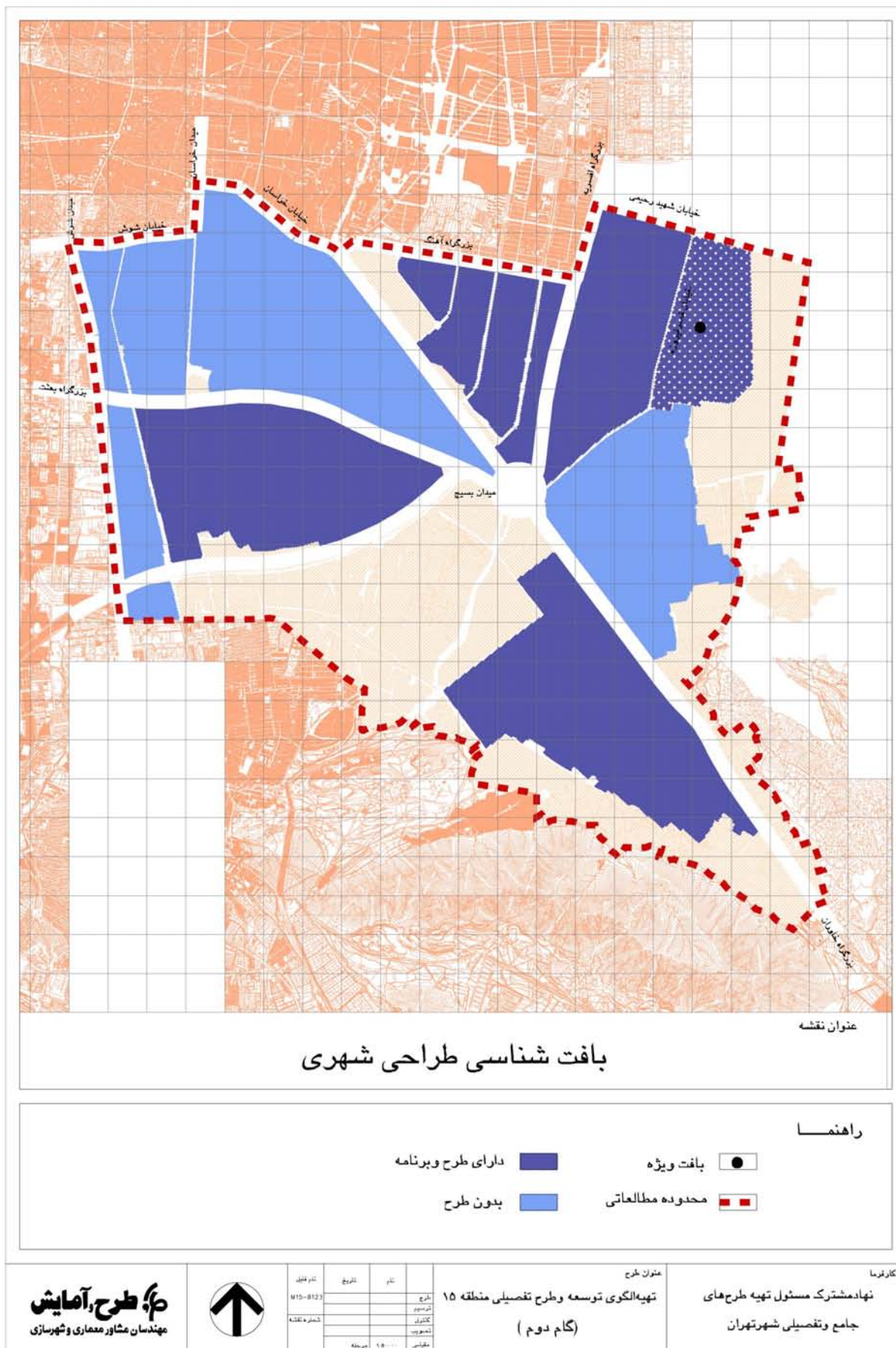


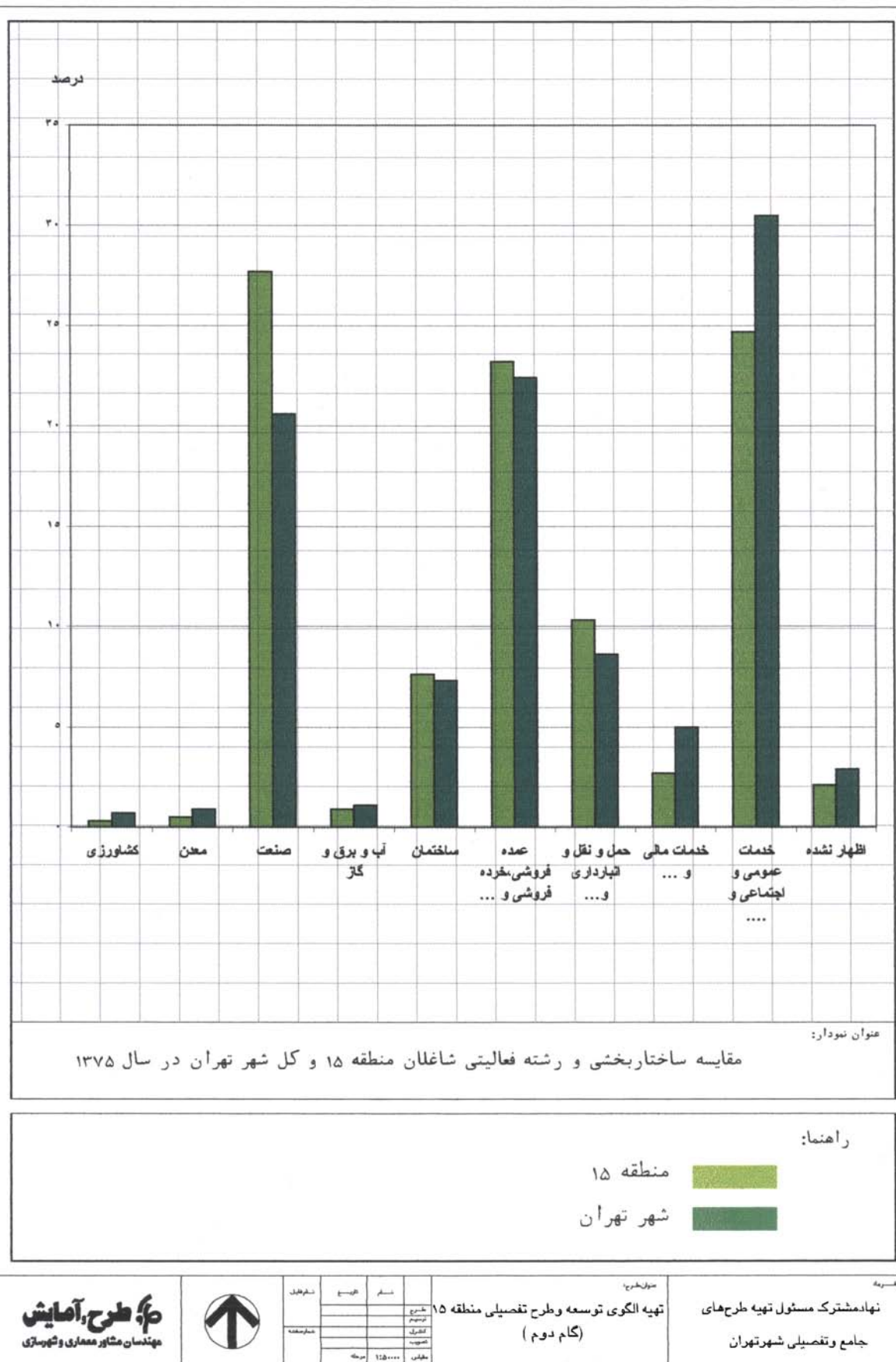
نام فایل	تاریخ	نوع
۷۱۵-۵۱۲۴		طرح
		توسعه
		کنترل
		مشاور
	۱۳۰۰۰	مرحله

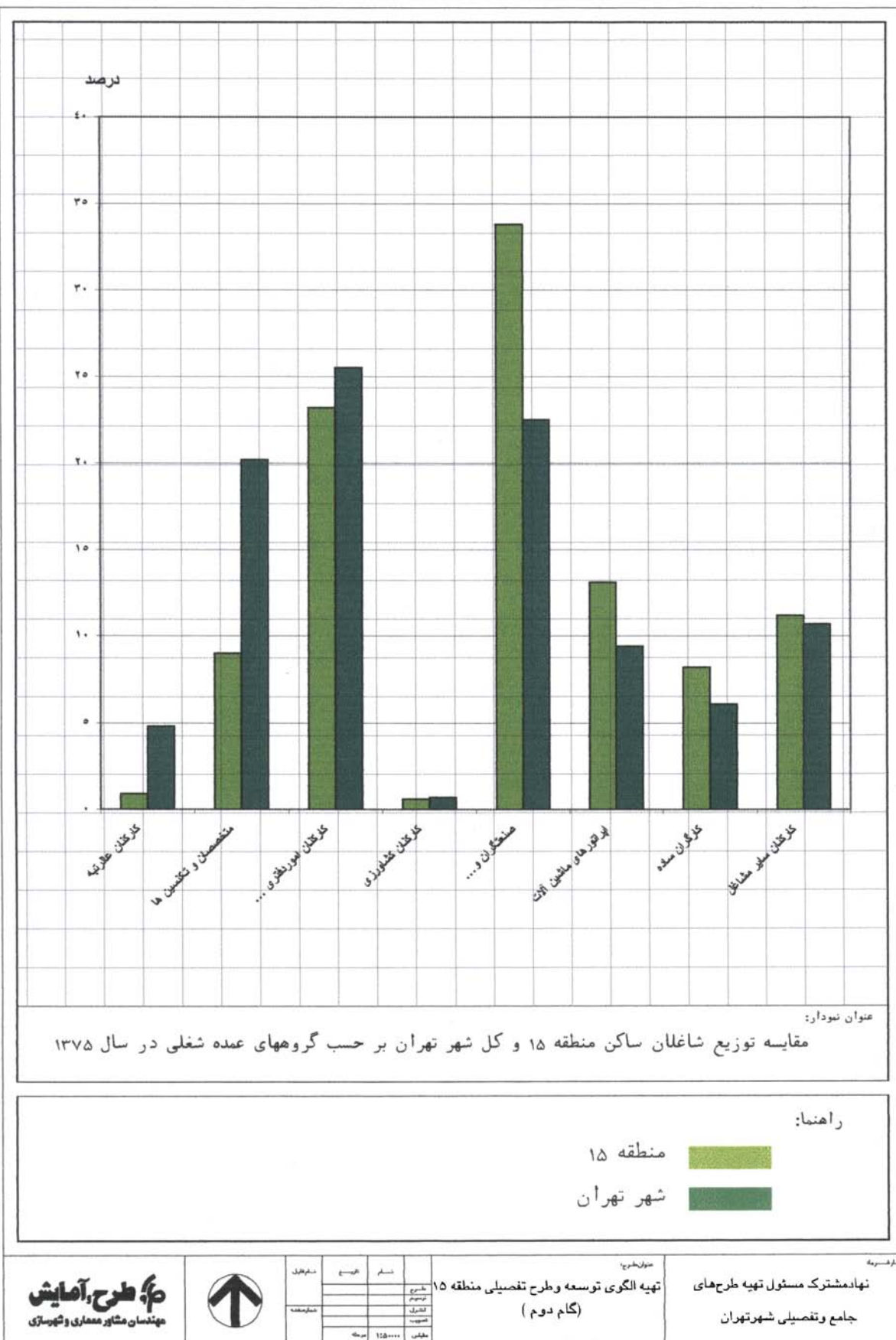
عنوان طرح
تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۱۵
(گام دوم)

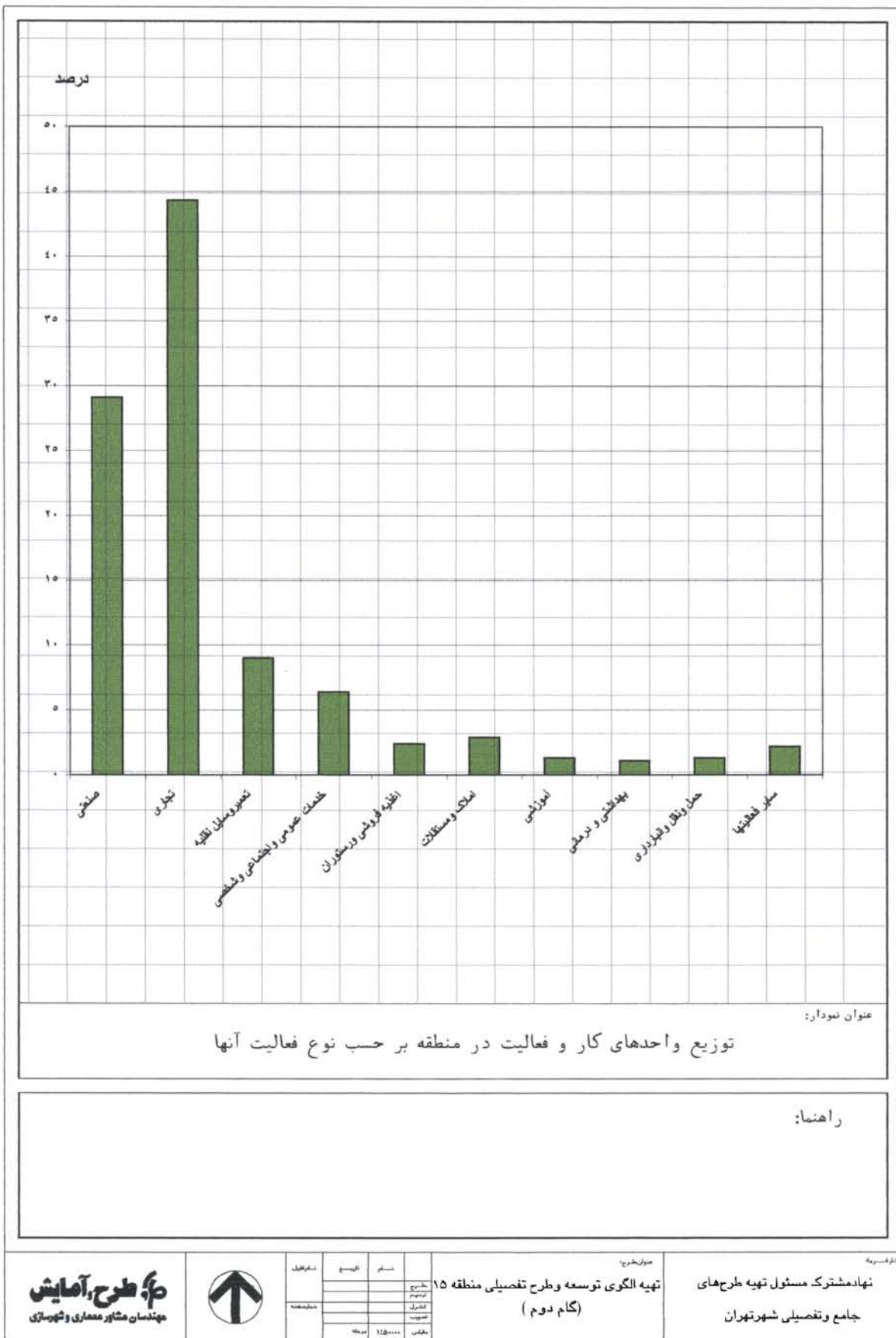
کارفرما
نهاد مشترک مسئول تهیه طرح‌های
جامع و تفصیلی شهر تهران

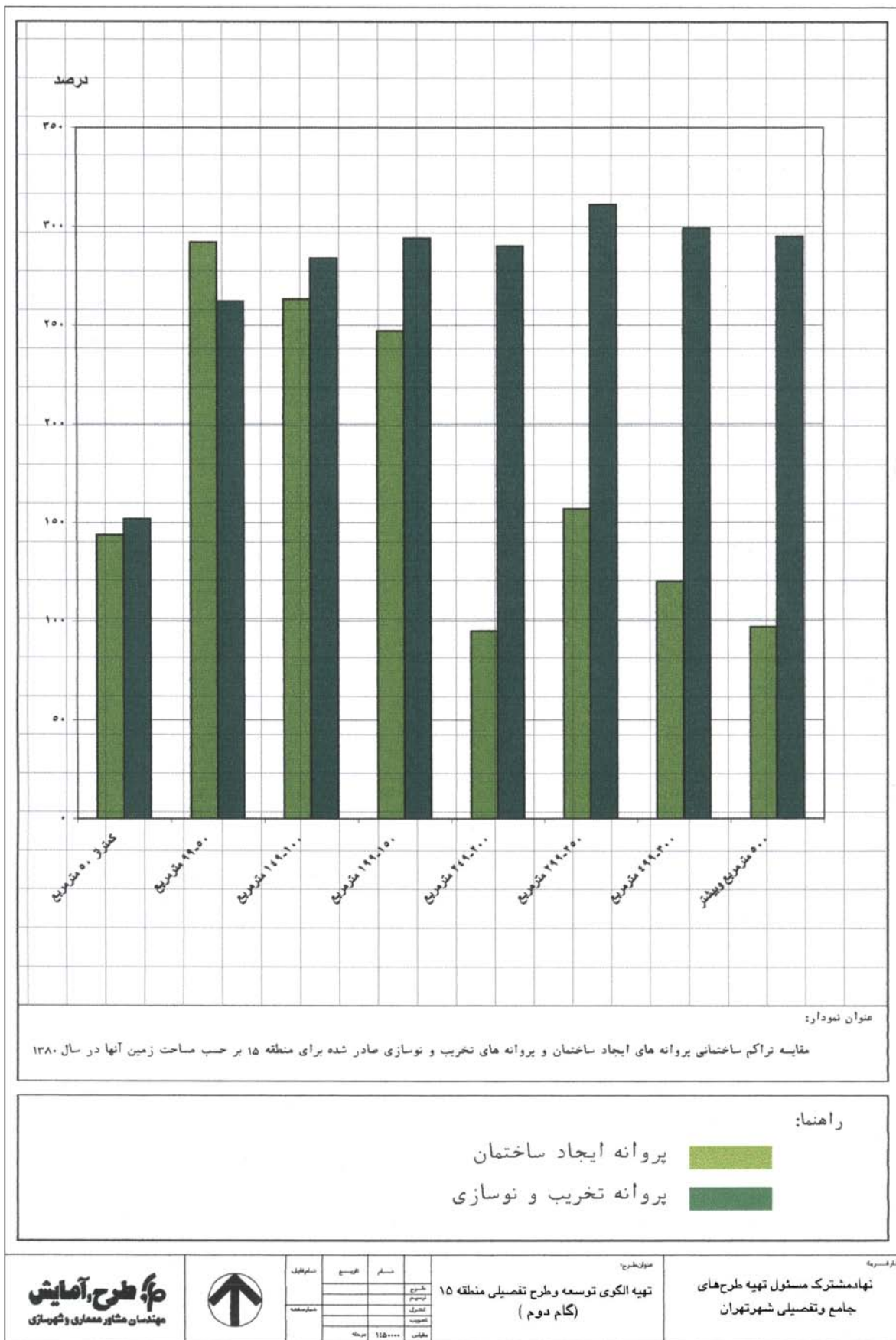


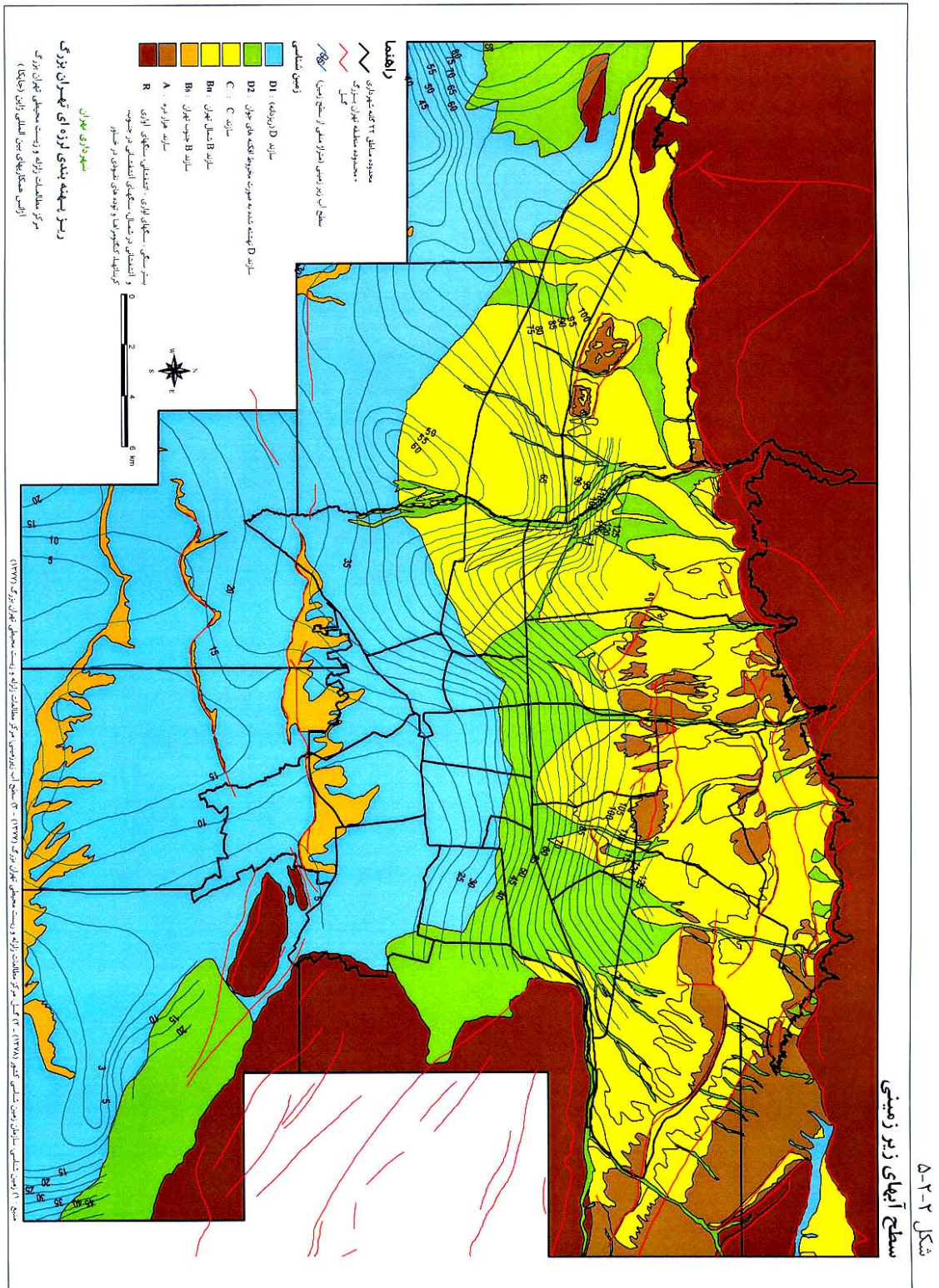


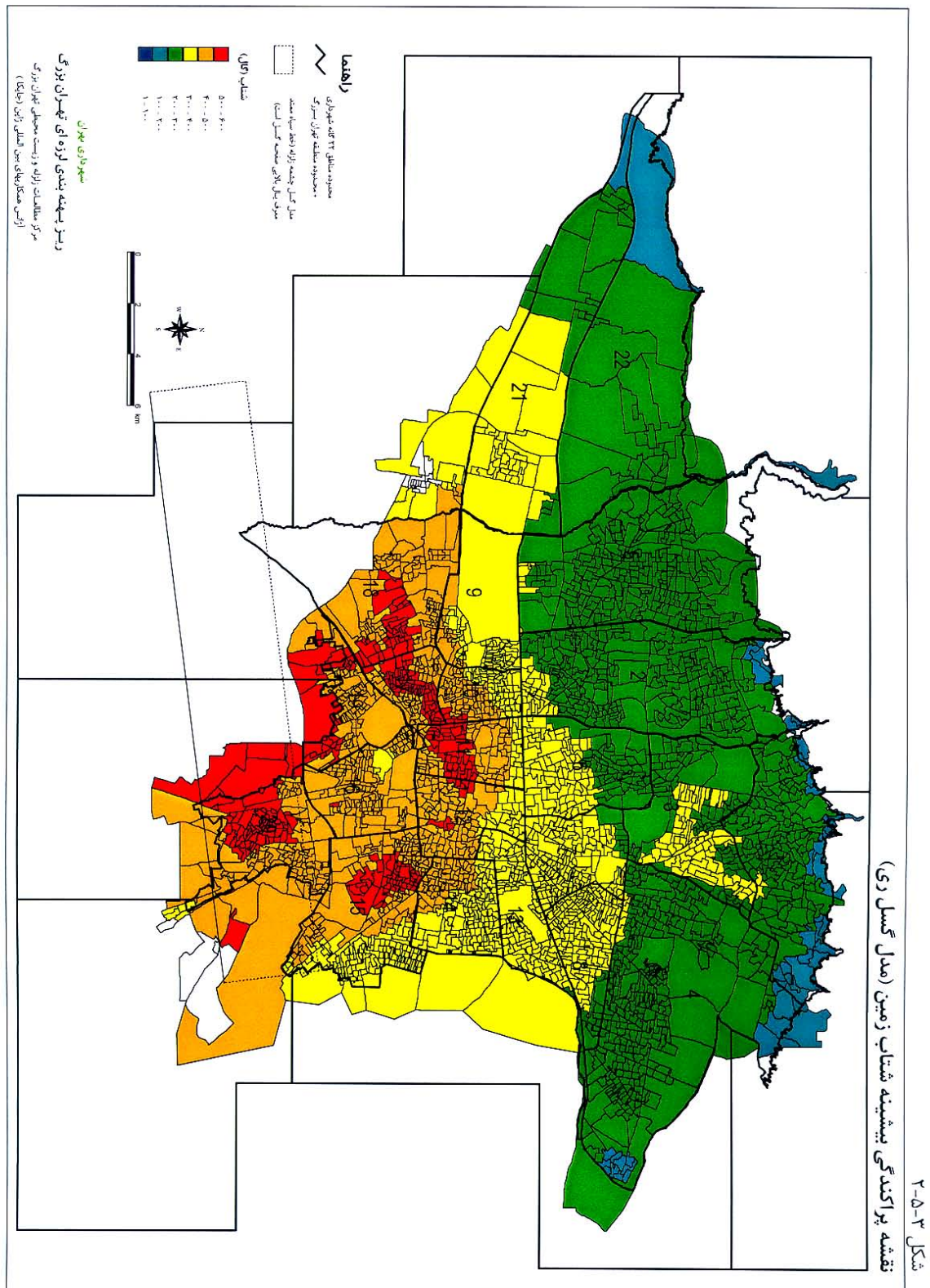


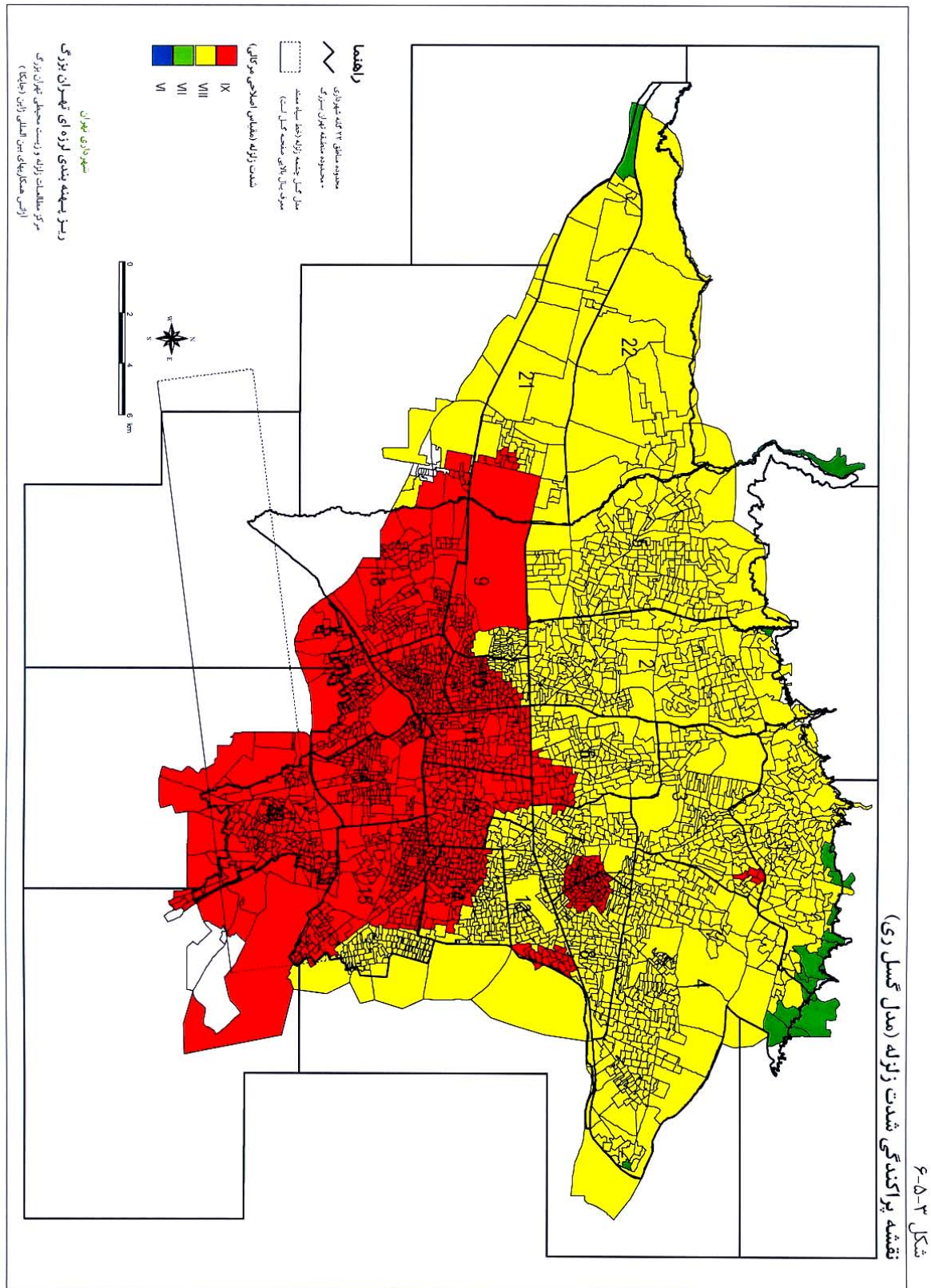


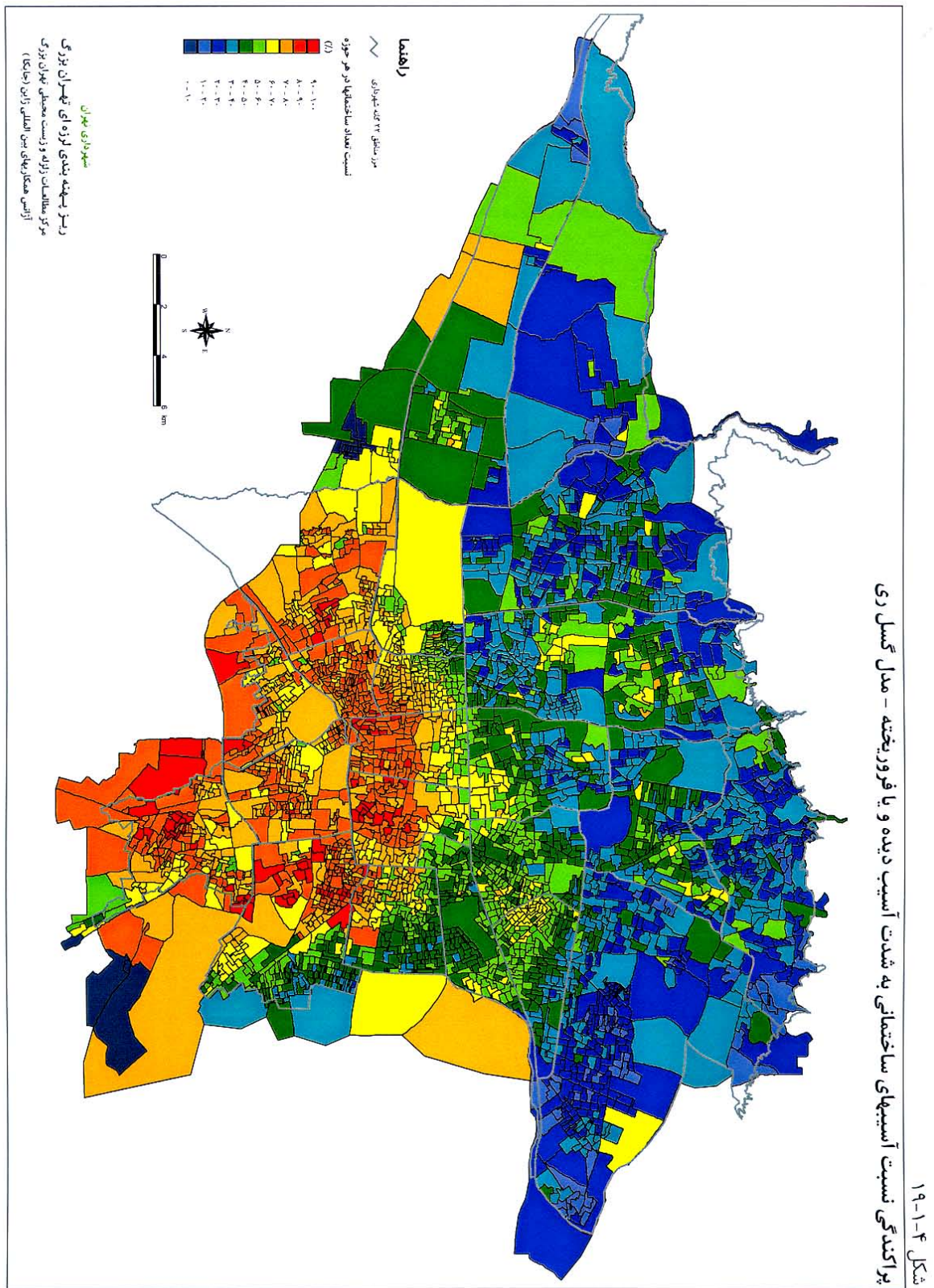


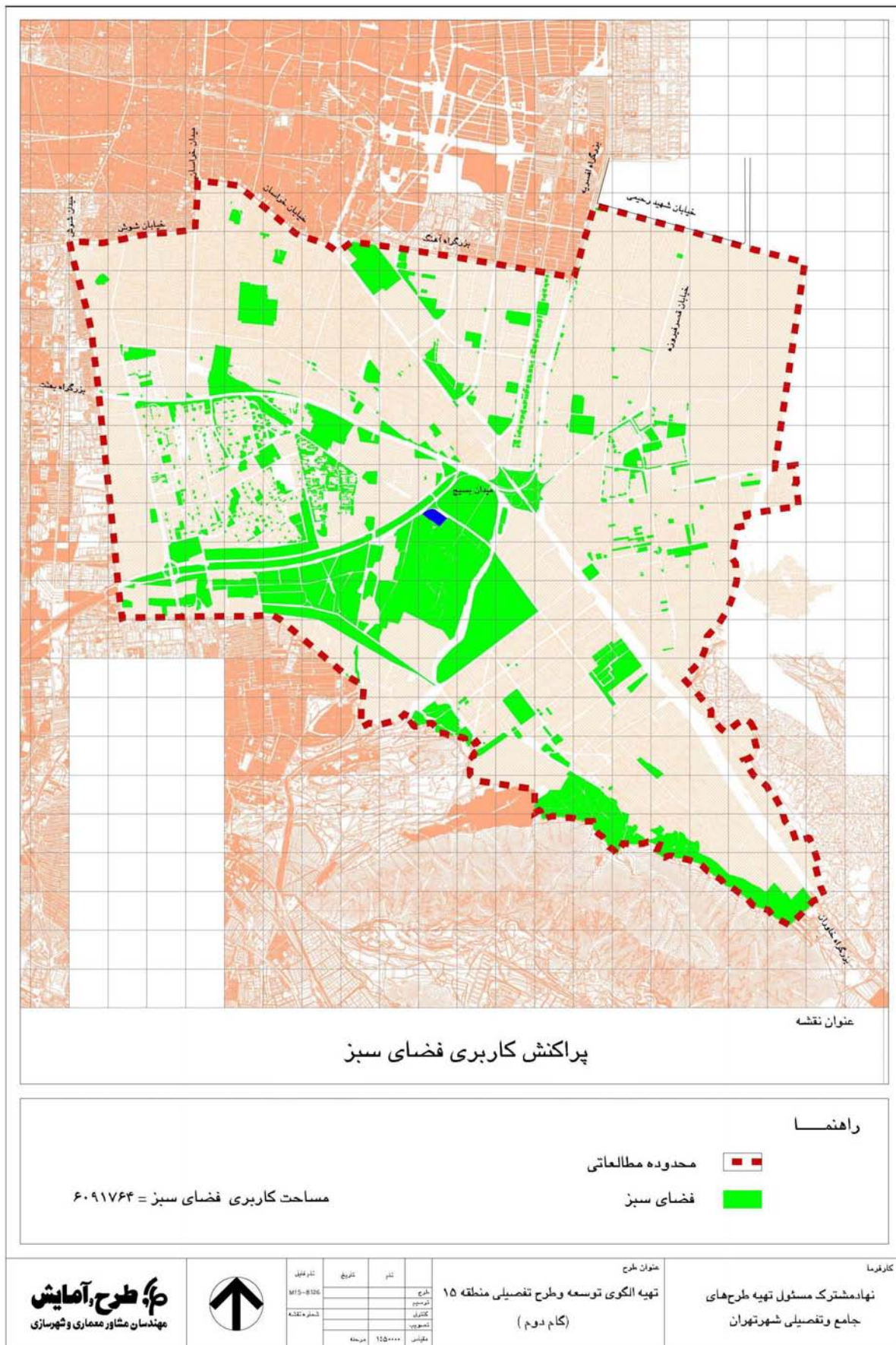


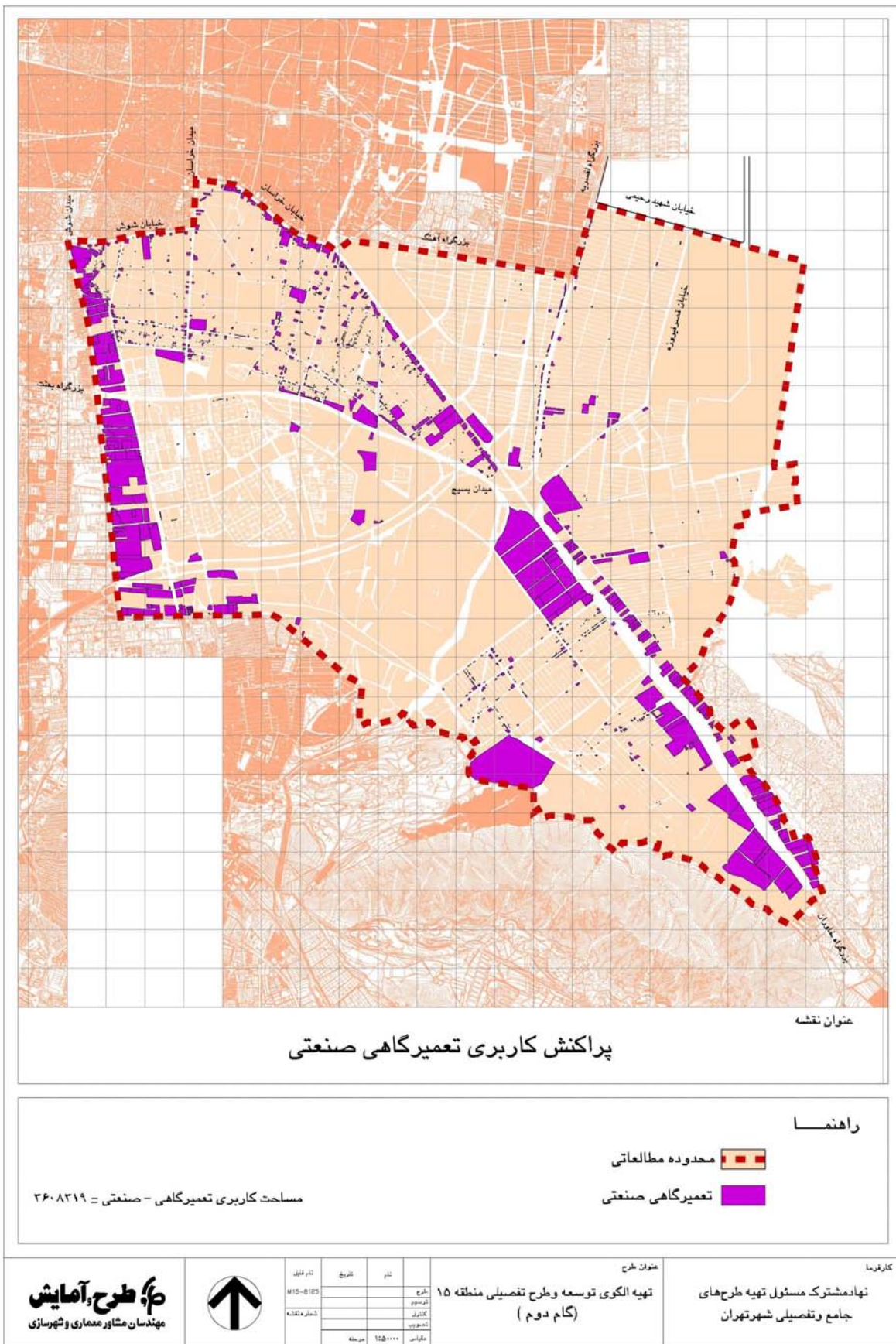


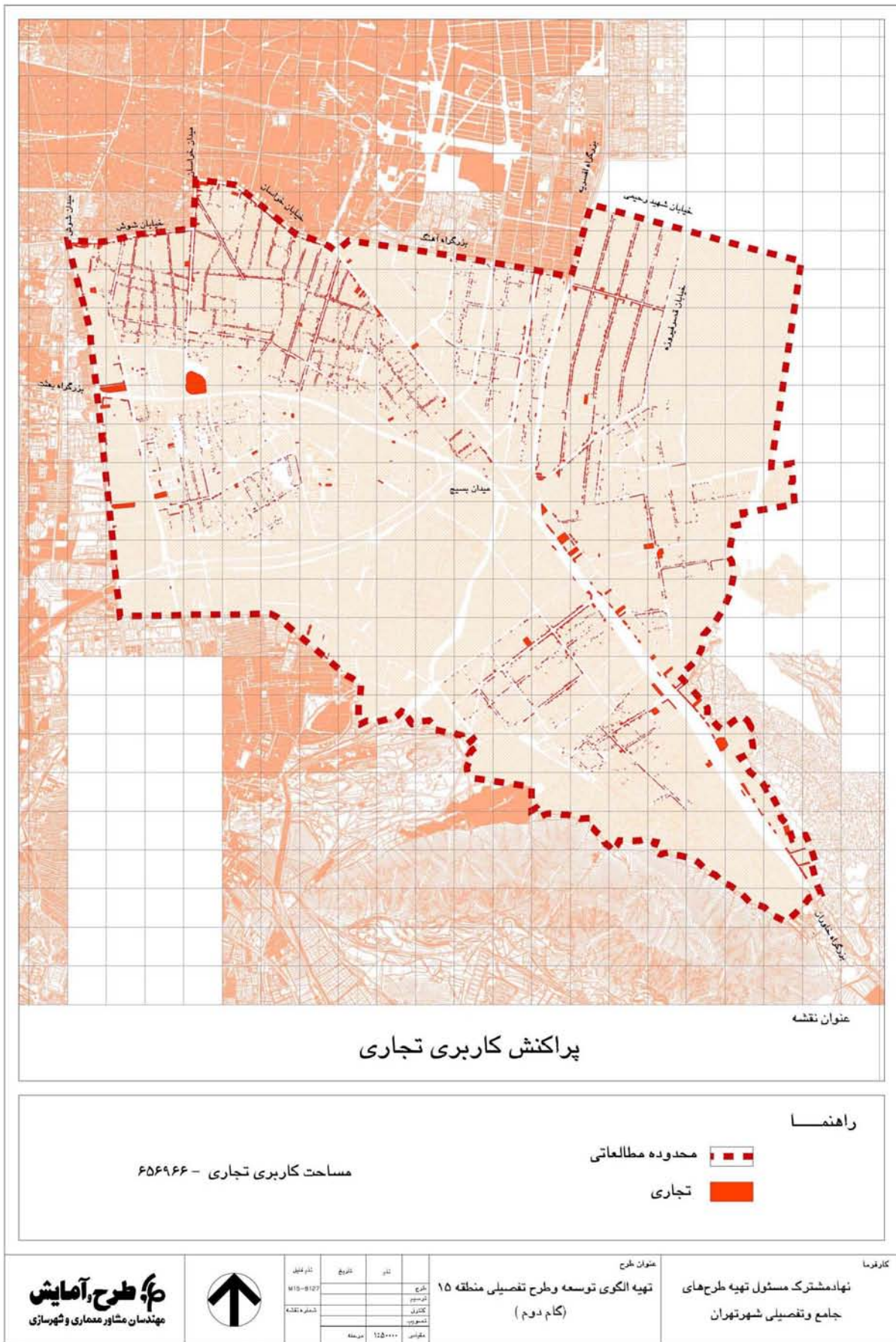


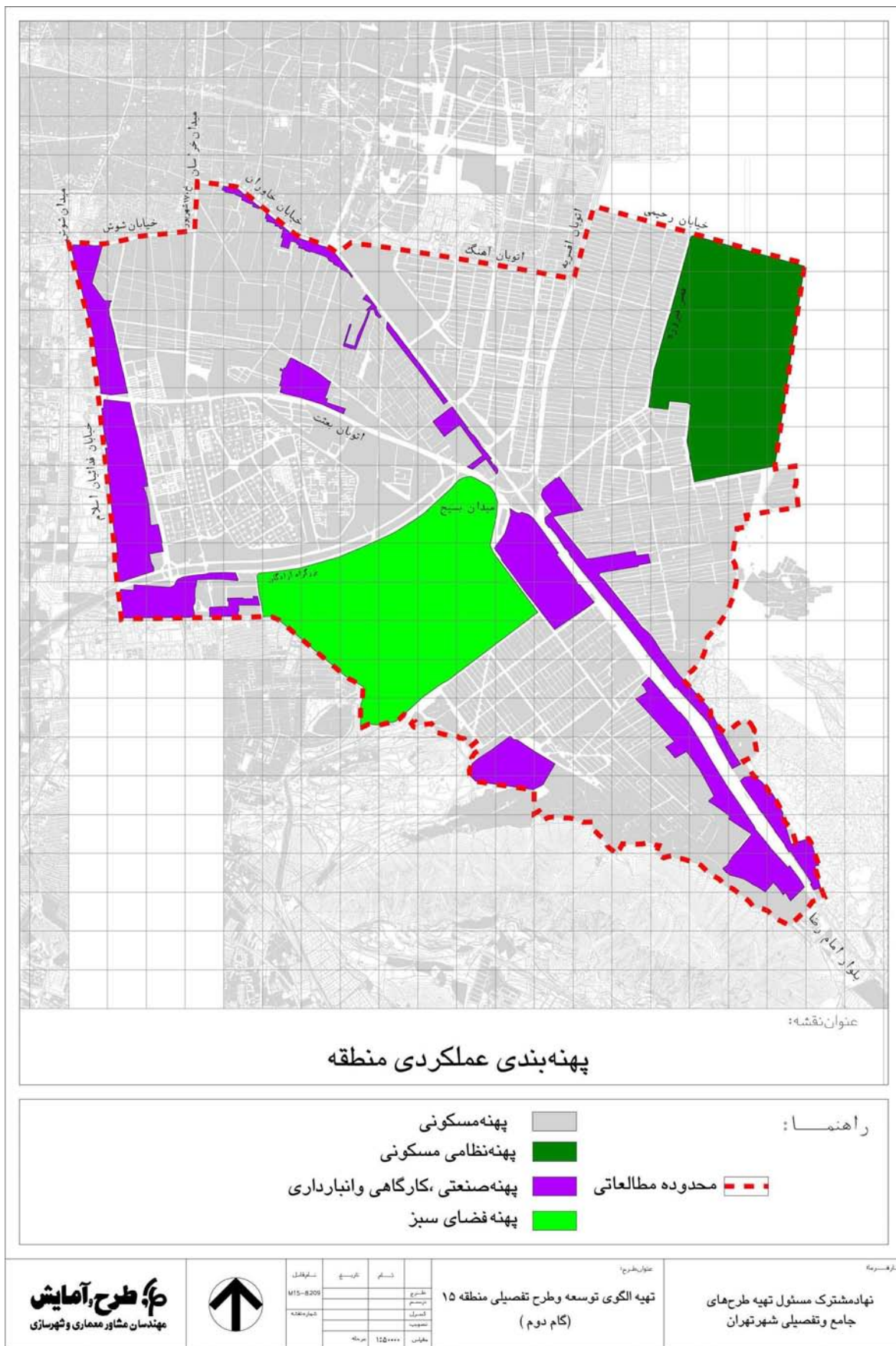












فصل دوم - مبانی و پیشنهادهای الگوی توسعه شهری منطقه

۱- مرزهای منطقه و تقسیمات شهری آن در الگوی توسعه شهری منطقه

۱-۱- مرزهای منطقه

در مطالعات وضع موجود مسائل توسعه شهری منطقه نشان داده شد که در زمینه مرزهای محدوده منطقه، بین اسناد مصوب و نیز میان آنها و محدوده‌ی ملاک عمل شهرداری منطقه تفاوت‌هایی وجود دارد. رفع این تفاوت‌ها و تثبیت یک محدوده‌ی واحد برای منطقه در مرزهای مشخص و خوانا و منطبق با معیارهای شهرسازی و الزامات مدیریت شهری از جمله مواردی است که در فرایند توسعه شهری منطقه (در مرحله تهیه الگوی عمومی توسعه منطقه) باید انجام شود.

الف- مرز شمالی محدوده منطقه: در طرح جامع (ساماندهی) شهر تهران، بخشی از مرز شمالی محدوده منطقه بر "بزرگراه آهنگ (محلاتی)" حد فاصل خیابان ۱۷ شهرپور تا بزرگراه بسیج (اتوبان افسریه) قرار داده شده است، در حالیکه عملاً مرز شمالی محدوده منطقه در حد فاصل این دو خیابان بر روی "خیابان خاوران از میدان خراسان تا تقاطع با خیابان ۱۸ متری میثم، خیابان میثم حد فاصل تقاطع آن با خیابان خاوران و اتوبان آهنگ، اتوبان آهنگ حد فاصل تقاطع آن با خیابان میثم و بزرگراه بسیج" قرار دارد و ظاهراً مرزی است که از ابتدای تقسیم شهر تهران به ۲۰ منطقه تاکنون ملاک عمل مدیریت شهری بوده است و در طرح تفصیلی منطقه نیز این مرز، تفکیک کننده محدوده مناطق ۱۴ و ۱۵ شهرداری می‌باشد. در ارزیابی این دو مرز برای حد شمالی منطقه، توجه به موارد زیر حائز اهمیت است:

- "بزرگراه آهنگ (محلاتی) در قیاس با مجموعه "اتوبان آهنگ، خیابان میثم، خیابان خاوران" لبه‌ای خواناتر می‌باشد.
- همگنی و همانندی نسبی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی و ... بین بافت‌های کالبدی، فعالیت‌های اقتصادی و ساکنان واقع در حد فاصل بین این دو مرز با بافتها، فعالیتها و ساکنان حوزه بلافاصل آنها در داخل محدوده کنونی منطقه ۱۵ (زیر خیابان خاوران و اتوبان آهنگ) وجود دارد.
- انتقال احتمالی مرز شمالی محدوده منطقه بر روی بزرگراه آهنگ (محلاتی) و جداسدن این قسمت از شهر از منطقه ۱۴ و الحاق آن به منطقه ۱۵،

مشکلات جدیدی را از نظر کار و زندگی شهروندان ساکن آنجا و یا معیارهای شهرسازی ایجاد نمی‌کند، زیرا قبلاً بزرگراه آهنگ (محلاتی) موجب پارگی این قسمت از منطقه ۱۴ از قسمت بالایی خود در این منطقه و جدا افتادگی نسبی آن‌ها شده است.

- در مجموع، منزلت اجتماعی منطقه ۱۴ در ذهن شهروندان تهرانی (و بخصوص ساکنان منطقه ۱۴) بالاتر از منزلت اجتماعی - شهری منطقه ۱۵ می‌باشد.
- جابه‌جایی احتمالی مرزهای کنونی محدوده‌ی مناطق همجوار موجب بروز مشکلات و مسائل اجرایی برای مدیریت شهرداری‌های مناطق (از نظر جابه‌جایی و انتقال پرونده‌ها و اسناد و مدارک، حقوق مکتسبه احتمالی، امکانات و استعدادهای شهری و ...) می‌شود. به همین علت، تغییر مرز محدوده‌ی شهرداری‌های مناطق (جز در موارد دارای مشکلات حاد یا ...) مورد استقبال و پذیرش شهرداری‌ها قرار نمی‌گیرد.
- مهندسان مشاور مسئول دو منطقه ۱۴ و ۱۵ و نیز شهرداری‌های این دو منطقه، مرز کنونی تفکیک دو منطقه را دارای اشکال خاصی نمی‌دانند که تغییر آن بتواند موجب حل این مشکلات بشود. در حالیکه تغییر مرز محدوده‌ی منطقه ۱۵ و انتقال آن به روی بزرگراه آهنگ (محلاتی) می‌تواند موجب بروز مشکلاتی مانند:
- بزرگ شدن بیش از حد منطقه ۱۵ و کوچک شدن منطقه ۱۴
- افزایش بسیار زیاد جمعیت منطقه ۱۵ و کاهش قابل توجه جمعیت منطقه ۱۴
- افزایش دامنه‌ی وظایف و مسئولیت‌های شهرداری منطقه ۱۵ و فزونی شدید آن نسبت به امکانات و توانایی‌های این شهرداری
- از دست رفتن برخی امکانات و منابع در اختیار شهرداری منطقه ۱۴ و لزوم واگذاری آن به شهرداری منطقه ۱۵
- عدم تمایل ساکنان و فعالان این قسمت از شهر نسبت به این جابه‌جایی و مقاومت احتمالی آنان و ... می‌شود.
- بنابراین، در مجموع، مهندسان مشاور و شهرداری‌های دو منطقه ۱۴ و ۱۵ ابقای محدوده‌ی دو منطقه بر روی مرز کنونی آن را نسبت به تغییر احتمالی آن (به شرح بالا)، دارای ارجحیت می‌دانند.
- در قسمتی دیگر از مرز شمالی منطقه، حد فاصل میدان شوش تا میدان خراسان، مرز محدوده‌ی منطقه ۱۵ با منطقه ۱۲ بر روی امتداد خیابان شوش (حد فاصل میدان شوش تا تقاطع با خیابان ۱۷ شهرپور) و امتداد خیابان ۱۷ شهرپور (حد فاصل تقاطع آن با خیابان شوش تا میدان خراسان) قرار دارد. این مرز دقیقاً بر روی قسمتی از حصار ناصری قرار گرفته است که مرز تفکیک تهران قدیم از توسعه‌های بعدی این شهر است. رده عملکردهای شهری کنونی این قسمت از مرز محدوده از نظر فعالیت‌های اقتصادی و ترافیکی، لزوم تقویت این مرز به عنوان لبه تفکیک محدوده‌ی مرکزی شهر

از حوزه‌های شهری بلافاصل آن، عدم پیوستگی و ارتباط بافتها و ساکنان دو سوی این مرز با یکدیگر و ... عواملی هستند که بر مناسب بودن این قسمت از مرز شمالی محدوده منطقه دلالت دارد، ضمن آن که در همه‌ی اسناد شهری ملاک عمل نیز این مرز به رسمیت شناخته شده است و شهرداری‌های دو منطقه نیز با ابقای آن موافقت می‌کنند.

با توجه به موارد بالا، پیشنهاد می‌شود که بزرگراه بسیج (حد فاصل تقاطع آن با اتوبان آهنگ و خیابان ۴۶ افسریه) و خیابان ۴۶ افسریه (خیابان شهید رحیمی) به عنوان بخشی دیگر از مرز شمالی منطقه و حد تفکیک آن از منطقه ۱۴ شهرداری ابقا شود.

در صورت قرار گرفتن بخشی از ساخت و سازهای مسکونی شهرک شهید بهشتی (قصر فیروزه ۲) در امتداد انتهای شرقی وضع موجود خیابان ۴۶ افسریه، امتداد مرز شمالی محدوده منطقه در لبه‌ی تفکیک کننده این شهرک از شهرک امیرالمؤمنین تا دیواره‌ی شرقی شهرک شهید بهشتی (انتهای ساخت و سازهای مسکونی این شهرک) قرار می‌گیرد. به بیان دیگر، حد شمالی مجموعه‌ی ساخته شده شهرک شهید بهشتی در وضع موجود به عنوان قسمتی از مرز محدوده منطقه قسمت شمال شرقی آن در نظر گرفته می‌شود و این مرز با تقویت شبکه معابر موجود در این قسمت خوانا و شفاف می‌شود.

ب- مرز جنوبی محدوده منطقه در طرح جامع (ساماندهی)، با اندکی مسامحه، مرز جنوبی محدوده منطقه بر روی جاده کارخانه سیمان ری (حد فاصل تقاطع آن با جاده‌ی خراسان- سه راهی سیمان- و جاده بی‌بی شهربانو)، جاده بی‌بی شهربانو (حد فاصل تقاطع آن با جاده کارخانه سیمان و امتداد فرضی بلوار بسیج)، بلوار بسیج- خیابان سیمان ری- (حد فاصل تقاطع آن با امتداد فرضی جاده بی‌بی شهربانو تا خیابان فدائیان اسلام) قرار داده شده است. قبول این مرز برای حد جنوبی منطقه موجب می‌شود تا مجموعه‌ی کوه‌های بی‌بی شهربانو و تپه‌های اطراف آن و نیز کل محله‌ی دولت آباد شهر ری جزء محدوده‌ی منطقه ۱۵ قرار گیرد. در حالیکه در طرح جامع (فرمانفرما) و طرح تفصیلی ملاک عمل متکی بر آن، مجموعه‌ی کوه‌های بی‌بی شهربانو و تپه‌های اطراف آن جزء محدوده نهایی (محدوده‌ی ۲۵ ساله) شهر قرار نداشته و داخل حریم شهر قرار دارند و بخشی قابل توجه از آن نیز جزء محدوده‌ی کمربند سبز جنوب تهران می‌باشد که دارای طرح مصوب خاص خود است. ضمناً مرز جنوبی ملاک عمل شهرداری منطقه تا حد زیادی منطبق بر محدوده‌ی طرح تفصیلی ملاک عمل (محدوده ۲۵ ساله شهر) می‌باشد. این مرز از غرب به شرق بر روی خیابان ابراهیمی (حد فاصل تقاطع آن با خیابان فدائیان اسلام و امتداد آن تا بزرگراه دولت‌آباد)، بزرگراه

دولت‌آباد (حد فاصل تقاطع آن با خیابان ابراهیمی و بولوار هاشمی)، بولوار هاشمی (حد فاصل تقاطع آن با امتداد بزرگراه دولت‌آباد تا دیوار کارخانه سیمان)، دیوار شرقی و جنوبی و غربی کارخانه سیمان، حد نهایی ساخت و سازهای شهرک کاروان و نیز مستحذات واقع در کناره غربی جاده خاوران تا سه‌راهی سیمان (مرز این قسمت‌ها مشخص نبوده و در حال حاضر تا پای اولین تپه‌های مجموعه کوه‌های بی‌بی‌شهربانو ساخت و ساز انجام شده است) قرار دارد. خصوصیات طبیعی این بخش از منطقه و ناکافی بودن مستحذات و لبه‌های شهری در آن موجب ناخوانایی و مخدوش شدن مرز منطقه در برخی از قسمت‌های آن شده و علاوه بر آن، تفاوت مرزهای تعیین شده در اسناد طرح‌های مصوب با امتداد شبکه بزرگراهی در دست احداث و یا ساخته شده نیز در تشدید این اغتشاش و ناهمخوانی مزید بر علت شده است. در زمینه‌ی مرز جنوبی منطقه گفتنی است:

- بزرگراه آزادگان در قیاس با خیابان ابراهیمی (کارخانه حریر) لبه شهری قویتر و خواناتری است.
- بزرگراه دولت‌آباد نیز لبه‌ی شهری خوانا و قابل اعتنایی است.
- مجموعه پارک‌ها و فضاهای سبز واقع در جنوب منطقه امکانات شهری ذیقیمتی است که باید محافظت و تقویت شوند.
- در جنوبی‌ترین قسمت منطقه و در جنوب مجموعه پارک‌های مورد اشاره، حد فاصل کارخانه سیمان در شرق و انتهای ساخت و سازهای شهرک امام خمینی دولت‌آباد شهر ری (انتهای خیابان قدس در وضع کنونی آن) در غرب، محدوده‌ی بایر گود افتاده‌ای است که احتمالاً حوضچه یک مسیل قدیمی بوده و در جنوب به تپه‌های واقع در شمال کوه‌های بی‌بی‌شهربانو (معدن مورد استفاده کارخانه سیمان) و در غرب به امتداد کوه‌های صفائیه شهر ری و انتهای شمال شرقی فضای سبز پشت دانشگاه آزاد اسلامی (واحد جنوب) محدود می‌شود. این فروافتادگی از یک سو دنباله‌ی کمربند سبز جنوب تهران و از سوی دیگر دنباله‌ی مجموعه پارک‌ها و فضای سبز منطقه ۱۵ می‌باشد.
- تپه واقع در جنوب این گودال که شمالی‌ترین تپه‌ی مجموعه کوه‌های بی‌بی‌شهربانو بوده و نسبتاً بلند نیز هست (با ارتفاع حدود ۱۱۵۰ متر)، در حال حاضر به عنوان معدن کارخانه سیمان مورد استفاده قرار می‌گیرد و در نتیجه به صورت دیواره‌ی بدمنظری درآمده است که روز به روز بر بدمنظری آن افزوده می‌شود. در حالیکه با تمهیدات مناسب می‌تواند به عنوان یک چشم‌انداز شهری قابل توجه مکمل مجموعه فضاهای سبز واقع در شمال آن باشد.

- واحد هفتم کارخانه سیمان تهران، با آلاینده‌گی زیست محیطی و مشکلات شهری قابل توجه و سطح بسیار بزرگ و چشم انداز بصری نامناسب خود، یکی از عناصر شهری شاخص موجود در این قسمت از منطقه است.
- تپه‌های واقع در حد فاصل شرق کارخانه سیمان و غرب جاده خاوران دارای بلندی و شیبی نیستند که امکان ساخت و ساز بر روی آنها وجود نداشته و یا حتی سخت باشد و عدم گسترش ساخت و سازهای شهری بر روی آنها نتیجه محدودیتهای اعمال شده از سوی مدیریت شهری و ... می‌باشد.
- یکی از گسله‌های وابسته به گسل پارچین، در امتداد جنوب شرقی به شمال غربی شهرک کاروان (تقریباً بر روی امتداد خیابان نخلی) قرار دارد. ساخت و سازهای این شهرک مسکونی از جمله غیرمقاوم‌ترین ساخت و سازهای منطقه و کل محدوده آن نابرابر خوردارترین قسمت منطقه ۱۵ می‌باشد.
- امتداد طراحی شده بزرگراه در دست احداث دولت‌آباد، بخش کوچکی از بافت مسکونی شهرک کاروان را در جنوب بزرگراه قرار می‌دهد.
- شهرداری منطقه ۱۵، در پهنه‌ی حد فاصل بزرگراه آزادگان و دولت‌آباد در شمال و امتداد خیابان ابراهیمی تا تقاطع آن با بزرگراه دولت‌آباد در جنوب و نیز خیابان فدائیان اسلام در غرب که تقریباً به صورت یک مثلث است، دارای تعلقات و حقوق مکنتسبه‌ای است که به آسانی حاضر به واگذاری آن نیست، بویژه آن که این امکانات را از طریق درآمدهای اندک منطقه به دست آورده است و بافت‌های فرسوده کارگاهی آن اراضی شهری قابل استحصال است که می‌تواند در توسعه شهری منطقه از آن استفاده نماید، ضمن آنکه بخشی از اراضی پارک جنگلی توسکا نیز در این قسمت قرار دارد.
- مهندسان مشاور مسئول منطقه ۲۰ مایل به تفکیک این پهنه مثلثی از محدوده منطقه ۱۵ و الحاق آن به محدوده منطقه ۲۰ می‌باشد.
- پهنه‌ی مسکونی موسوم به دولت‌آباد شهر ری و شهرک‌های مسکونی واقع در شمال آن (شهرک امام خمینی، شهرک وحدت و ...)، مجموعاً دنباله به هم پیوسته بافت‌های مسکونی واقع در جنوب خود (مانند چشمه‌علی، حسین‌آباد و ...) می‌باشند و در پیوستگی کالبدی- عملکردی با یکدیگر هستند. پهنه مثلثی شکل مورد اشاره جزئی از این پهنه مسکونی است.

با توجه به آنچه گفته شد، موارد زیر جهت رفع اغتشاش و محدودیت‌های مرز جنوبی منطقه پیشنهاد می‌شود:

با به رسمیت شناختن حقوق شهرداری منطقه ۱۵ در پهنه مثلثی شکل جنوب غربی محدوده منطقه و تأدیه آن، مرز محدوده منطقه در این قسمت بر روی بزرگراه آزادگان (حد فاصل تقاطع آن با خیابان فدائیان اسلام و اتوبان دولت‌آباد) و اتوبان دولت‌آباد (حد فاصل تقاطع آن با بزرگراه

آزادگان و امتداد فرضی خیابان هاشم‌آباد) قرار گیرد. ضمناً امتداد بزرگراه دولت‌آباد (حد فاصل امتداد فرضی خیابان هاشم‌آباد و جاده خراسان) نیز ادامه مرز جنوبی منطقه را تشکیل می‌دهد، با این توضیح که نوار سبزی با عمق ۷۰۰ متر در جنوب این قسمت از بزرگراه به عنوان پهنه حفاظتی این مرز (با ضوابط و مقرراتی همانند آن در کمربند سبز جنوب تهران) در محدوده‌ی خدماتی شهرداری منطقه قرار می‌گیرد و حد نهایی مرز جنوبی منطقه را تشکیل می‌دهد.

- مجموعه کوه‌های بی‌بی‌شهربانو و تپه‌های اطراف آن، همچنان در داخل حریم شهر تهران (و بر حسب مورد در داخل کمربند سبز جنوب تهران) باقی بماند.

ج- مرز غربی محدوده منطقه در طرح جامع (ساماندهی)، مرز غربی محدوده منطقه منطبق بر خیابان فدائیان اسلام حد فاصل میدان شوش تا تقاطع آن با خیابان سیمان ری و در اسناد طرح تفصیلی و نیز محدوده‌ی ملاک عمل شهرداری منطقه بر همین خیابان در حد فاصل میدان شوش و تقاطع آن با خیابان شهید ابراهیمی (خیابان کارخانه حریر) قرار دارد.

خیابان فدائیان اسلام (جاده شاه عبدالعظیم) به عنوان یکی از خیابان‌های قدیمی شهر تهران از جمله معابر شریانی اصلی واقع در این قسمت از شهر است که نسبت به تمامی معابر شمالی- جنوبی واقع در اطراف آن، از اهمیت عملکردی و ترافیکی و نیز خوانایی بیشتری برخوردار بوده و دارای امتداد طولانی‌تری می‌باشد. از این‌رو، قابل قبول‌ترین مرز تفکیک کننده مناطق ۱۵ و ۱۶ از یکدیگر می‌باشد.

باقی ماندن خیابان فدائیان اسلام به عنوان مرز غربی محدوده منطقه مورد قبول مهندسان مشاور مناطق ۱۵ و ۱۶ و نیز شهرداری‌های این دو منطقه می‌باشد و صرفاً در صورت اصلاح مرز جنوبی محدوده منطقه و انطباق آن با مرز پیشنهادی مشاور، امتداد این خیابان در حد فاصل میدان شوش تا تقاطع آن با بزرگراه آزادگان به عنوان مرز غربی محدوده منطقه تعیین می‌شود.

د- مرز شرقی محدوده منطقه که لبه‌ی تفکیک کننده‌ی محدوده شهر تهران از حریم استحفاظی آن در جنوب شرقی شهر است، ناخواناترین مرز آن می‌باشد. در طرح جامع (ساماندهی)، این مرز بر امتداد خط تراز ارتفاعی ۱۲۰۰ متر از انتهای خیابان ۴۶ افسریه تا محل تلاقی شبکه فشارقوی سیمان تهران در شمال جاده خاوران قرار دارد و مرز ملاک عمل شهرداری منطقه نیز مرز تعیین شده طرح تفصیلی است که تفاوت زیادی با مرز طرح جامع (ساماندهی) و یا محدوده ۲۵ ساله شهر تهران ندارد. علیرغم این همخوانی‌های نسبی در مرز شرقی منطقه در اسناد مصوب و ملاک عمل، عدم وجود یک لبه یا نشانه‌های مشخص و خوانا در این قسمت از محدوده‌ی منطقه از یک سو و میل به گسترش بافت کالبدی شهر به سمت شرق و وارد شدن آن در محدوده‌ی حریم

استحفاظی شهر، عدم وجود محدودیت‌های جدی زمین ساخت در اجرایی شدن این تمایل، میل به گسترش مسگرآباد و الحاق بافت کالبدی آن به بافت کالبدی منطقه و ... از سوی دیگر موجب شده است تا مشکلات زیادی برای شهرداری منطقه در ارتباط با انجام ساخت و سازهای شهری در این قسمت از منطقه وجود داشته باشد.

با توجه به موارد بالا و عنایت به تپه ماهوری بودن زمین در این محدوده پیشنهاد می‌شود با امتداد مناسب بزرگراه هجرت (همراه با نواری سبز در طرفین آن) از شمال به جنوب و در امتداد دیواره‌ی آخرین ساخت و سازهای مسکونی موجود در شهرک قصر فیروزه (به صورتی که اراضی نظامی پیوسته به این شهرک در قسمت شرق آن در داخل حریم شهر و خارج از محدوده قانونی آن قرار گیرد) و پس از آن بر امتداد تعدیل شده مرز محدوده‌ی ۲۵ ساله شهر و انتهای ساخت و سازهای مسعودیه تا تقاطع آن با امتداد خیابان مالی (و ارتقای درجه عملکردی و عرض این خیابان متناسب با بزرگراه هجرت)، امتداد خیابان مظاهر (و تقویت و حمایت آن با نوار فضای سبز) در پشت مستحدثات کنونی واقع در راستای جاده خاوران تا محل تقاطع آن با جاده خراسان (حوالی تپه تنباکویی)، مرز شرقی و جنوب شرقی محدوده منطقه خوانا و شفاف شود (گفتنی است، امتداد بزرگراه هجرت و خیابان مظاهر به شکل پیشنهادی، علاوه بر خوانا کردن مرز شرقی جنوب شرقی محدوده منطقه، موجب تغییر مسیر برخی جریان‌های ترافیک عبوری از داخل منطقه به لبه‌ی آن نیز می‌شود). در صورت امکان، تداوم کمربند سبز جنوب تهران در کل مرز جنوبی و شرقی منطقه می‌تواند در تقویت نقش جداکنندگی و لبه‌ای شدن مرزهای جنوبی و شرقی منطقه در تفکیک محدوده منطقه از حریم شهر تهران مؤثر باشد.

۲-۱- تقسیمات شهری منطقه

۱-۲-۱- تقسیمات شهری منطقه در وضع موجود

در حال حاضر، منطقه ۱۵ شهرداری تهران در داخل محدوده‌ی شهر دارای ۶ ناحیه است که خصوصیات عمده‌ی آن‌ها به شرح زیر است:

ناحیه یک: این ناحیه از شمال به خیابان‌های شوش، ۱۷ شهرپور و خراسان، از شرق به خیابان ذوالفقاری، از جنوب به بزرگراه بعثت و از غرب به خیابان فدائیان اسلام محدود است. مساحت این ناحیه حدود ۴۴۳ هکتار و ۱۲/۵ درصد مساحت منطقه است و جمعیت آن (بر پایه‌ی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵) حدود ۱۵۸ هزار نفر است که ۲۵/۴ درصد جمعیت کل منطقه می‌باشد. بافت کالبدی این منطقه شامل قطعات ریزدانه، ساختمان‌های فرسوده، شبکه نیمه شطرنجی- نیمه اندامواره، کوچه‌های باریک، فضای باز کم، تراکم زیاد و ... می‌باشد و نوعی همگنی عمومی از

نظر بافت کالبدی و قشربندی اقتصادی- اجتماعی ساکنان در سرتاسر ناحیه وجود دارد.

ناحیه دو: این ناحیه از شمال به اتوبان آهنگ، از شرق به بزرگراه بسیج (افسریه)، از جنوب به بزرگراه بعثت و از غرب به خیابان ذوالفقاری محدود است. مساحت این ناحیه ۴۸۵ هکتار (۱۳/۷ درصد مساحت منطقه) و جمعیت آن در سال ۱۳۷۵ حدود ۱۰۵ هزار نفر (۱۶/۸ درصد جمعیت منطقه) است. خیابان خاوران این ناحیه را به دو قسمت کاملاً متفاوت از نظر کالبدی، اجتماعی و ... تقسیم می‌کند. ویژگی‌های قسمت جنوب خیابان خاوران در این ناحیه همانند آن در ناحیه یک بوده و مهمترین آنها ریزدانه‌گی قطعات، بافت ترکیبی شطرنجی- اندامواره، فضای باز کم، ساختمان‌های کوتاه و قدیمی، کوچه‌های باریک، خانوارهای وابسته به اقشار پایین درآمدی و کارگری، همجواری‌های نامناسب فضای کار و فعالیت با فضای مسکونی و ... است. در حالیکه شمال پهنه‌ی این ناحیه در بالادست خیابان خاوران دارای بافت شطرنجی با خیابان‌های عریض و کوچه‌های دسترسی مناسب، ساختمان‌های نوساز با بلندی متوسط، غلبه عملکرد مسکونی و فراوانی نسبی کم واحدهای کار و فعالیت، خانوارهای وابسته به اقشار متوسط و میان درآمد، قطعات زمین متوسط، قرارگیری مناسب قطعات زمین و ... می‌باشد.

ناحیه سه: این ناحیه از شمال به بزرگراه بعثت، از شرق به خیابان ۲۰ متری رمضان و امتداد آن تا تقاطع با بزرگراه دولت آباد، از جنوب به بزرگراه دولت آباد و خیابان ابراهیمی (حریر) و از غرب به خیابان فدائیان اسلام محدود است. مساحت این ناحیه حدود ۹۱۵ هکتار (۲۵/۸ درصد مساحت منطقه) و جمعیت آن حدود ۶۳ هزار نفر (۱۰/۲ درصد جمعیت منطقه) است. بخش قابل ملاحظه‌ای از این ناحیه، حد فاصل خیابان‌های فدائیان اسلام و شهرزاد (رجب‌نیا) متشکل از قطعات زمین بزرگ با مستحذات فرسوه و عملکرد ناکارآمد و نامناسب با محیط شهری است، در حالیکه گذشته از پهنه‌های اختصاص یافته به فضای سبز (پارک جنگلی توسکا)، بقیه این ناحیه را پهنه‌ای مسکونی متشکل از شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی از پیش ساخته شده (به صورت بلوک‌های ساختمانی) متراکم می‌باشد هرچند از ابتدا، این پهنه برای سکونت خانوارهای کارگری کم درآمد برنامه‌ریزی و طراحی و ساخته شده است، لیکن به مرور زمان و نزدیکتر شدن به زمان حاضر، تحولی در جهت سکونت اقشار میانی پایین دست (بویژه گروه‌های کارمندی و خاص) در آن ایجاد شده است و از همین‌رو بین قسمت‌های مختلف این پهنه (مانند شهرک کیانشهر، مطهری، سعیدیه و حمیدیه، بیمه، جمهوری اسلامی و ...) تفاوت‌های قابل ملاحظه‌ای از نظر کالبدی و قشربندی اجتماعی بوجود آمده است. مهمترین

ویژگی کالبدی- عملکردی بخش بزرگی از این پهنه، برتری فضایی و سیمای شهری فضاها را عمومی نسبت به فضاها را خصوصی می‌باشد.

ناحیه چهار: این ناحیه با مساحتی حدود ۷۶۵ هکتار (۲۱/۶ درصد مساحت منطقه) و جمعیتی حدود ۸۴ هزار نفر (۱۳/۶ درصد جمعیت منطقه) به شکل مثلثی است که از غرب به خیابان ۲۰ متری رمضان و امتداد آن (حد فاصل بزرگراه بعثت تا بزرگراه دولت آباد)، از جنوب به بزرگراه دولت آباد و حد جنوبی کارخانه سیمان و آخرین ساخت و سازهای مشیری و کاروان تا تقاطع امتداد آنها با جاده خراسان در سه راهی سیمان (مجموعاً حد جنوبی منطقه) و از شمال غربی به جنوب شرقی به بزرگراه خاوران (حد فاصل میدان بسیج تا تقاطع آن با خیابان مالی) و از آنجا تا سه راهی سیمان در امتداد این بزرگراه، منطبق بر حد نهایی آخرین ساخت و سازهای واقع در شمال این بزرگراه (حد شرقی منطقه) محدود می‌باشد. این ناحیه متشکل از چند پهنه است که پهنه سبز در غرب ناحیه، پهنه عملکردی (صنعتی، حمل و نقل و انبارداری و تعمیرگاهی) در جنوب و نیز امتداد حد شمالی ناحیه (امتداد جاده خراسان) و پهنه مسکونی در سایر قسمت‌های ناحیه می‌باشد. قطعات اراضی پهنه سبز و پهنه عملکردی ناحیه عموماً بزرگ بوده و بخش قابل توجهی از مستحدثات پهنه عملکردی ناحیه فرسوده و ناکارآمد و نیز غیر مناسب با محیط شهری (بوژه محیط مسکونی) می‌باشد. بافت پهنه مسکونی ناحیه (متشکل از محله‌های مشیری و کاروان) دارای شبکه شطرنجی است و کیفیت ساختمان‌های این بافت (بجز در قسمت‌هایی از شرق پارک پامچال) مناسب نبوده و هر چه از غرب به شرق ناحیه نزدیکتر شویم، کیفیت ابنیه و نیز سطح تمکن مالی و اجتماعی ساکنان بافت تنزل می‌یابد.

ناحیه پنج: این ناحیه از شمال به خیابان ۴۵ متری اردیبهشت، خیابان قائم و خیابان ۵۰ متری هنرستان و خیابان جنوبی شهرک والفجر، از شرق به مرز شرقی منطقه (حد فاصل خیابان ضلع جنوبی شهرک والفجر تا امتداد خیابان مالی)، از جنوب به خیابان مالی و امتداد آن و از غرب به جاده خراسان محدود است. مساحت این ناحیه ۵۱۷ هکتار (۱۴/۶ درصد مساحت منطقه) و جمعیت آن حدود ۱۲۲ هزار نفر (۱۹/۶ درصد جمعیت منطقه) می‌باشد. بجز نوار حاشیه‌ای جاده خراسان در این ناحیه که عموماً متشکل از قطعات درشت دانه با عملکرد تعمیرگاهی و حمل و نقل و انبار است، سایر قسمت‌های ناحیه متشکل از یک بافت حاشیه‌ای مسکونی است که دارای شبکه شطرنجی (تا حدی متأثر از الگوی استقرار مالکیت‌های بزرگ زمین) بوده و هر چه به طرف شرق ناحیه پیش می‌رویم، کیفیت بافت (از نظر اندازه‌ی قطعات، اقشار اجتماعی ساکن، کیفیت ابنیه، مناسب بودن دسترسی‌ها و عرض معابر و ...) تنزل می‌یابد.

ناحیه شش: این ناحیه از شمال به خیابان رحیمی، از غرب به بزرگراه بسیج، از جنوب به خیابان ۴۵ متری اردیبهشت، خیابان قائم و خیابان ۵۰ متری هنرستان و از شرق به حد شرقی منطقه (حد نهایی ساخت و سازهای مسکونی شهرک قصر فیروزه و والفجر) محدود می‌شود. مساحت این ناحیه ۴۱۸ هکتار (۱۱/۸ درصد مساحت منطقه) و جمعیت آن نزدیک به ۸۸ هزار نفر (۱۴/۴ درصد جمعیت منطقه) است. این ناحیه دارای خصلتی مسکونی بوده و از سه محله افسریه، شهرک قصر فیروزه و بخشی از محله مسعودیه (شامل شهرک والفجر و شمال هنرستان) تشکیل شده است که خصوصیات کالبدی و نیز قشریندی اجتماعی ساکنان آنها متفاوت است. ساختار شبکه‌ی این ناحیه (بجز در قصر فیروزه) شطرنجی است و کیفیت ابنیه آن متوسط می‌باشد. خانوارهای ساکن در این ناحیه، عمدتاً وابسته به اقشار میانی متمایل به پایین (اعم از اقشار کارمندی، کارگری و یا مغازه‌دار و یا نظامی) هستند.

در صورتی که خوانا بودن مرز ناحیه، وجود تناسب بین اندازه نسبی مساحت و نیز جمعیت نواحی منطقه، همگنی خصوصیات بافت کالبدی و ساختار اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی ساکنان ناحیه، تناسب بین اندازه‌ی مطلق ویژگی‌های ناحیه با توان مدیریتی قابل انتظار مدیریت شهری، یکپارچگی فضایی پهنه منطقه و پاره نشدن آن توسط شریان‌های مهم شهری، پتانسیل و امکانات ناحیه برای ایفای این نقش در ساختار سلسله مراتبی خدمات شهری، جایگاه ناحیه در تقسیمات شهری برای ایجاد تعلق مکانی برای شهروندان، تقسیمات عرفی موجود در شهر و ... را به عنوان معیارهای تدقیق تقسیمات ناحیه‌ای کنونی منطقه در نظر بگیریم، نکات زیر قابل توجه است:

- به استثنای ناحیه دو، همگنی بافت کالبدی در سایر نواحی تا حد ممکن وجود دارد.
- بجز مرز تفکیک نواحی پنج و شش (در قسمت خیابان قائم و خیابان هنرستان)، سایر مرزهای تفکیک مناطق بر شبکه‌های اصلی معابر قرار دارد و از حداکثر خوانایی در حوزه شهری محل استقرار خود برخوردارند.
- مرز تفکیک نواحی سه و چهار، در حال حاضر، دارای خوانایی لازم نیست که عمدتاً به چگونگی استقرار فضاهای عمومی شهری کلان مقیاس واقع در جنوب منطقه مربوط می‌شود.
- همگنی اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنان شهرک والفجر و شمال هنرستان با ساکنان مسعودیه، در قیاس با آن با ساکنان افسریه و قصر فیروزه، بیشتر است. این امر در ارتباط با همگونی بافت کالبدی و نیز شدت ارتباط و تعامل عملکردی- شهری این پهنه‌ها مصداق دارد.

- قرار دادن دو طرف بزرگراه خاوران (حد فاصل تقاطع آن با خیابان مالی تا سه راهی سیمان) در یک ناحیه موجب تقویت بیشتر معیارهای پیش گفته (در زمینه تفکیک نواحی) شده است، ضمن این که از حس خوانایی مرز نواحی نکاسته است.
- با اجرایی شدن طرح مصوب ادامه بزرگراه شرق در منطقه، بازسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری اطراف آن (بویژه آن قسمت که در شرق این بزرگراه قرار دارد) سرعت خواهد گرفت.
- کاربری‌های کلان مقیاس شهری موجود در جنوب منطقه، از نظر مسائل مدیریت شهری و ارتباط قسمت‌های مختلف منطقه با یکدیگر دارای خصوصیات ویژه منحصر به فردی است.

۱-۲-۲- تقسیمات شهری در الگوی توسعه منطقه

هریک از واحدهای عملکردهای شهری، بسته به اندازه و الگوی متعارف بهره‌برداری از آن، سطحی از شهر و تعدادی از شهروندان ساکن و واحدهای اقتصادی آن را تحت پوشش قرار می‌دهد. اندازه این حوزه شهری می‌تواند بزرگتر یا کوچکتر و تعداد جمعیت مورد نظر می‌تواند بیشتر یا کمتر از آن برای واحدهای عملکردی دیگر، در همان فعالیت یا فعالیت‌های دیگر، باشد. همچنین هر یک از شهروندان، بسته به مورد، با شدتی کم یا بیش، با قسمت‌های مختلف شهر ارتباط برقرار می‌کنند. شدت نسبی این ارتباط و پیوند با حوزه‌های محل سکونت و کار شهروند و نیز محورهای ارتباطی میان آن دو بیشتر و برای سایر حوزه‌های شهری کمتر است، برآیند ترکیب بهینه این دو عامل به حوزه‌بندی کالبدی- مدیریتی منطقه منجر می‌شود. رویکرد بخش‌بندی منطقه با توجه به امکانات و محدودیت‌های ناشی از لزوم رعایت ملاحظات ناشی از وضع موجود ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، ترافیکی، زیست محیطی و ... و میزان تغییرات قابل اعمال در آنها، در چارچوب یک نظام سه سطحی (منطقه، ناحیه، محله)، منجر به ایجاد ۶ ناحیه و ۲۶ محله در منطقه شده است. ناحیه یک دارای ۷ محله، ناحیه دو دارای ۶ محله، نواحی سه و چهار دارای سه محله و ناحیه پنج دارای ۴ محله می‌باشند و ناحیه شش (حوزه ویژه گذران اوقات فراغت، گردشگری و فضای سبز) فاقد محله است.

عوامل مؤثر در حوزه‌بندی کالبدی- مدیریتی منطقه، فارغ از اهمیت و نقش آنها در ایجاد این ساختار، عبارتند از:

الف- دامنه‌ی معینی از جمعیت (۲۰ تا ۵۰ هزار نفر) که با توجه به موضوعات بالا، امکان ایجاد یک واحد هم‌بسته خدمات شهری را فراهم می‌آورد.

- ب- پهنه‌ای شهری که از تناسب نسبی برخوردار بوده و دارای مقیاس شهروندی باشد و از این منظر، امکان ایجاد علقه و همبستگی میان ساکنان خود و نیز بین خود و آنها را فراهم آورد.
- ج- همگنی نسبی ساکنان حوزه از منظر قشربندی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، سابقه ذهنی تعلق به حوزه و پذیرش آن
- د- همگنی نسبی ویژگی‌های کالبدی- فیزیکی حوزه
- ه- هماهنگی نسبی با ساختار فضایی استقرار رسته ها و یا پهنه‌های عملکردی در الگوی توسعه شهری منطقه
- و- هماهنگی نسبی با الگوی استقرار شبکه دسترسی (ارتباطی) و سلسله مراتب عملکردی آن در الگوی توسعه شهری منطقه
- ز- تاریخچه شکل‌گیری و تحول هر حوزه و تأثیر این ویژگی در شناسایی آن به عنوان یک حوزه مستقل
- ح- تقویت عوامل مؤثر بر ایجاد سازمان فضایی و ساختار کالبدی در الگوی توسعه منطقه
- ط- مطابقت نسبی با ملاحظات حقوقی، قانونی و اجرایی مدیریت شهری

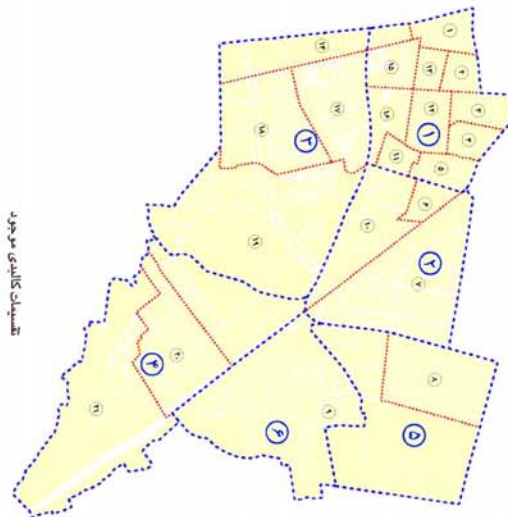
از نظر مدیریتی، محله و ناحیه و منطقه، به ترتیب، واحدهای تقسیمات شهری متناظر با محدوده‌ی تحت پوشش مدیریت و نظارت نهادهای مردمی (شوراها)، سازمان‌های اجرایی شهری (شهرداری ناحیه) و مدیریت ستادی- نظارتی این سازمان (شهرداری منطقه) می‌باشد و از منظر کالبدی- شهرسازی، این سه واحد تقسیمات شهری به ترتیب متناظر با حوزه‌های ارائه خدمات شهری سطح اول (بویژه، مسکن و خدمات وابسته به آن)، خدمات شهری سطح دوم (خدمات میانی) و خدمات شهری سطح سوم (خدمات برتر) هستند.^۱

در جدول صفحه بعد، مساحت، تعداد جمعیت و نیز متوسط تراکم جمعیت شهری (متوسط تعداد جمعیت ساکن در هر هکتار از کل مساحت محدوده مورد نظر) در هریک از واحدهای تقسیمات شهری پیشنهادی در الگوی توسعه منطقه آورده شده است.

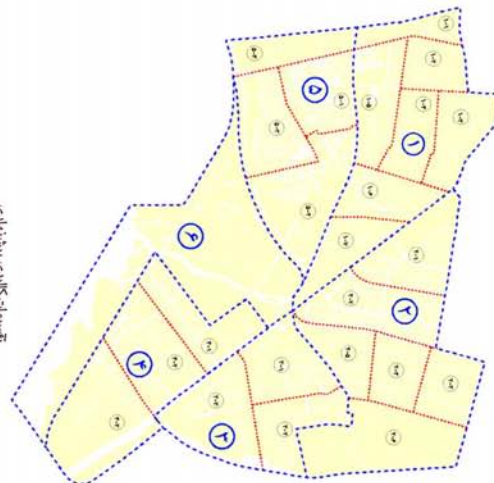
^۱ مهندسان مشاور طرح و آمایش تقسیمات فوق را نه بر پایه‌ی تکرار تقسیمات کالبدی متداول شهری می‌شناسد و نه آنگونه تقسیمات مکانیکی را منطبق بر شکل‌گیری شهری می‌داند. در پیشنهاد ارائه شده نیز معیار بخش‌بندی شهری، تبیین بخش‌های استهلاک علاقمندی به محیط برای سازماندهی مشارکت شهروندی است. به عبارت دیگر وظیفه و مأموریت و مقیاس عمل مدیریت شهری در سلسله بستگی‌ها تعریف می‌شود و زمینه برای گسترش مشارکت مردم و تدارک نیروی لازم برای حل مشکلات شهری فراهم می‌آید.

جدول شماره ۲: مساحت، تعداد جمعیت و تراکم جمعیتی در واحدهای تقسیمات شهری پیشنهادی منطقه

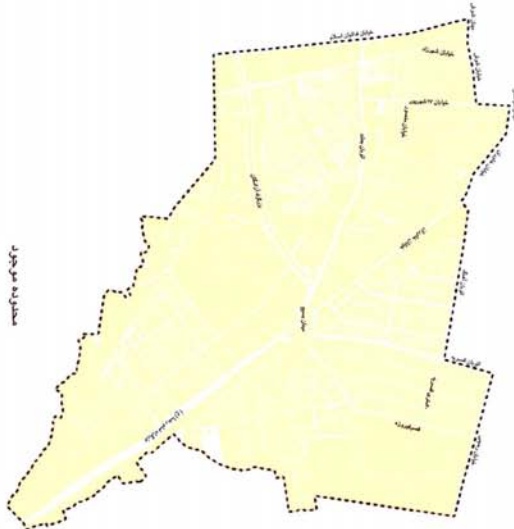
تراکم جمعیت	تعداد جمعیت در سال ۱۳۸۱	مساحت (هکتار)	تقسیمات شهری
۱۹۶	۶۷۶۱۲۰	۳۴۴۴/۰۴	منطقه ۱۵
۳۴۰	۲۱۴۸۶۰	۶۳۱/۰۵	ناحیه ۱
۹۸	۵۴۱۰	۵۴/۹۵	محله ۱-۱ (شهرزاد شمالی)
۴۷۲	۳۴۱۱۰	۷۲/۲۰	محله ۱-۲ (هفده شهریور)
۴۲۷	۴۶۲۹۰	۱۰۸/۴۳	محله ۱-۳ (طیب)
۳۹۸	۳۴۷۰۰	۸۷/۲۲	محله ۱-۴ (ولی عصر)
۲۵۸	۳۱۰۸۰	۱۲۰/۳۲	محله ۱-۵ (منصور)
۳۸۵	۳۶۶۴۰	۹۵/۲۳	محله ۱-۶ (ذوالفقاری)
۲۸۷	۲۶۶۳۰	۹۲/۷۰	محله ۱-۷ (هاشم آباد)
۲۴۱	۱۸۳۲۸۰	۷۶۱/۷۷	ناحیه ۲
۱۶۲	۲۳۱۴۰	۱۴۲/۷۵	محله ۲-۱ (سلیمانیه)
۱۸۸	۲۸۷۶۰	۱۵۳/۳۶	محله ۲-۲ (ابوذر)
۴۰۲	۳۵۴۷۰	۸۸/۳۲	محله ۲-۳ (افسریه شمالی)
۴۳۰	۳۵۶۰۰	۸۲/۷۹	محله ۲-۴ (افسریه میانی)
۳۶۳	۳۰۳۱۰	۸۳/۵۳	محله ۲-۵ (افسریه جنوبی)
۱۴۲	۳۰۰۰۰	۲۱۱/۰۲	محله ۲-۶ (قصر فیروزه)
۲۴۸	۱۰۰۱۱۰	۴۰۳/۷۰	ناحیه ۳
۳۰۵	۳۸۶۶۰	۱۲۶/۷۲	محله ۳-۱ (اسلام آباد)
۳۰۲	۳۳۷۱۰	۱۱۱/۶۸	محله ۳-۲ (مسعودیه شمالی)
۱۶۸	۲۷۷۴۰	۱۶۵/۳۰	محله ۳-۳ (مسعودیه جنوبی)
۲۱۳	۱۰۶۵۰۰	۴۹۹/۹۹	ناحیه ۴
۲۴۰	۳۰۹۰۰	۱۲۸/۹۸	محله ۴-۱ (مشیریه شمالی)
۲۱۴	۳۳۹۳۰	۱۵۸/۴۰	محله ۴-۲ (مشیریه جنوبی)
۱۹۰	۴۰۳۷۰	۲۱۲/۶۱	محله ۴-۳ (کاروان)
۱۳۵	۷۱۳۷۰	۵۲۹/۳۷	ناحیه ۵
۲۵۰	۲۹۰۹۰	۱۱۶/۴۶	محله ۵-۱ (کیانشهر شمالی)
۱۱۰	۲۱۰۱۰	۱۹۰/۸۵	محله ۵-۲ (سعیدیه و حمیدیه)
۱۵۳	۲۰۸۹۰	۱۳۶/۱۴	محله ۵-۳ (کیانشهر جنوبی)
۴	۳۸۰	۸۵/۹۲	محله ۵-۴ (شهرزاد جنوبی)
۲	۱۳۰۰	۶۱۸/۱۶	ناحیه ۶



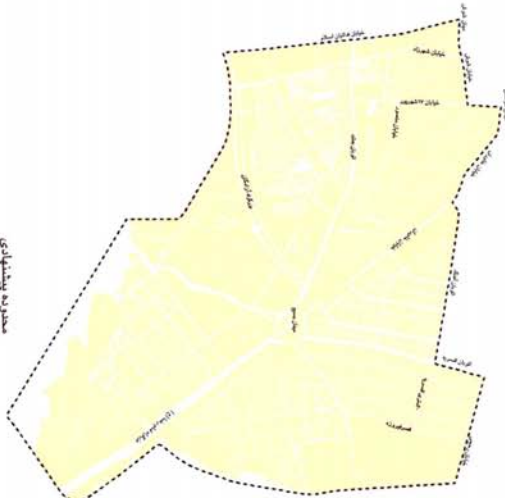
تقسیمات کالبدی موجود



تقسیمات کالبدی پیشنه‌های



محتوا ۵۵۰ جلد



محدوده پیشین‌های

[illegible]

۲- ساختار شبکه راه‌ها در الگوی توسعه شهری

منطقه

شبکه راه‌های شهری را از دو منظر "خصوصیات فیزیکی راه" و "خصوصیات عملکردی راه" می‌توان طبقه‌بندی کرد. فرض بر آن است که تناظری یک به یک بین عملکرد یک راه و مشخصات فیزیکی آن وجود دارد، لیکن در مواردی این تناظر وجود نداشته و خصوصیات عملکردی یک راه با خصوصیات فیزیکی آن همخوانی ندارد که در برنامه‌ریزی توسعه شهری منطقه باید در جهت گسترش این هماهنگی و تناظر اقدام شود. بر پایه‌ی این توضیح، ساختار توزیع شبکه راه‌های منطقه بر حسب عملکرد پیشنهادی برای آنها در الگوی توسعه منطقه ارائه شده است. مقایسه این ساختار با ساختار متناظر آن در وضع موجود، توصیه‌های برنامه‌ریزی توسعه شهری منطقه در این زمینه را مشخص می‌کند.

دامنه وظایف اصلی شبکه راه‌های شهری منطقه از منظر عملکرد ترافیکی آن، از "حرکت و جابه‌جایی" تا "دسترسی" قابل تفکیک است که در جهت مقابل یکدیگر عمل می‌کنند، به عبارت دیگر ارتقای عملکرد حرکت و جابه‌جایی یک راه با کاهش عملکرد دسترسی آن همراه است و بر عکس. به بیان دیگر، در هر سطحی از مدیریت شبکه راه‌های شهری، مجموع ظرفیت جابه‌جایی و دسترسی یک راه مقدار مشخص و معینی است و در نتیجه، استفاده بیشتر از این ظرفیت برای یک عملکرد منجر به کاهش آن برای عملکرد دیگر می‌شود. از این‌رو، دو حد نهایی این تفکیک، اختصاص کل ظرفیت یک راه به عملکرد جابه‌جایی و حرکت و یا عملکرد دسترسی است. باید توجه داشت که هرچند از لحاظ نظری وقوع این دو حد نهایی محتمل است ولیکن در عمل، توزیع ظرفیت راه بین این دو عملکرد آن تنها به یکی از حدهای دوگانه آن نزدیک می‌شود و همواره عملکرد یک راه ترکیبی از این دو عملکرد می‌باشد، هرچند شدت یکی از آنها می‌تواند بسیار زیاد تر از دیگری باشد. با این توضیح، شبکه راه‌ها در الگوی توسعه شهری پیشنهادی منطقه بر پایه نظام زیر سازماندهی شده است:

الف - بزرگراه (تندراه)ها: عملکرد اصلی این راه‌ها تأمین حرکت و جابه‌جایی

بوده و نقش دسترسی در آنها در حداقل اندازه می‌باشد. از این‌رو، حجم وسایل نقلیه گذرنده و سرعت آنها در این راه‌ها به حداکثر اندازه‌ی مورد نظر می‌رسد. در این راه‌ها، جریان ترافیک دو سوی راه با موانع فیزیکی از یکدیگر جدا می‌شود، ورود و خروج (انشعاب) از آنها بسیار محدود شده و با شرایط ویژه (مثلاً از طریق کنارگذرها) انجام می‌شود، دسترسی (به یا از) آنها تحت کنترل شدید بوده و در صورت لزوم در فاصله‌های نسبتاً زیاد و دور از هم و با رعایت تمهیدات ضروری انجام می‌شود، این راه‌ها دارای

تقاطع همسطح با دیگر راه‌های شهری نیستند و قطع عرض آنها توسط عابران پیاده ممنوع است طول و عرض این راه‌ها عموماً زیاد است و نهایتاً این که حاشیه این راه‌ها فاقد کاربری‌های شهری بوده و یا این که دسترسی به کاربری‌های حاشیه‌ای آنها از طریق راه‌های دیگر انجام می‌شود. در الگوی توسعه پیشنهادی منطقه، وظیفه این راه‌ها (بزرگراه شرق، بزرگراه شوش، بزرگراه بعثت، بزرگراه آزادگان، بزرگراه دولت‌آباد، بزرگراه هجرت) تأمین حرکت‌های عبوری فرامنطقه‌ای و خارج کردن آنها از داخل منطقه (تا حد ممکن) و ایجاد ارتباط بین منطقه و سایر مناطق شهر می‌باشد.

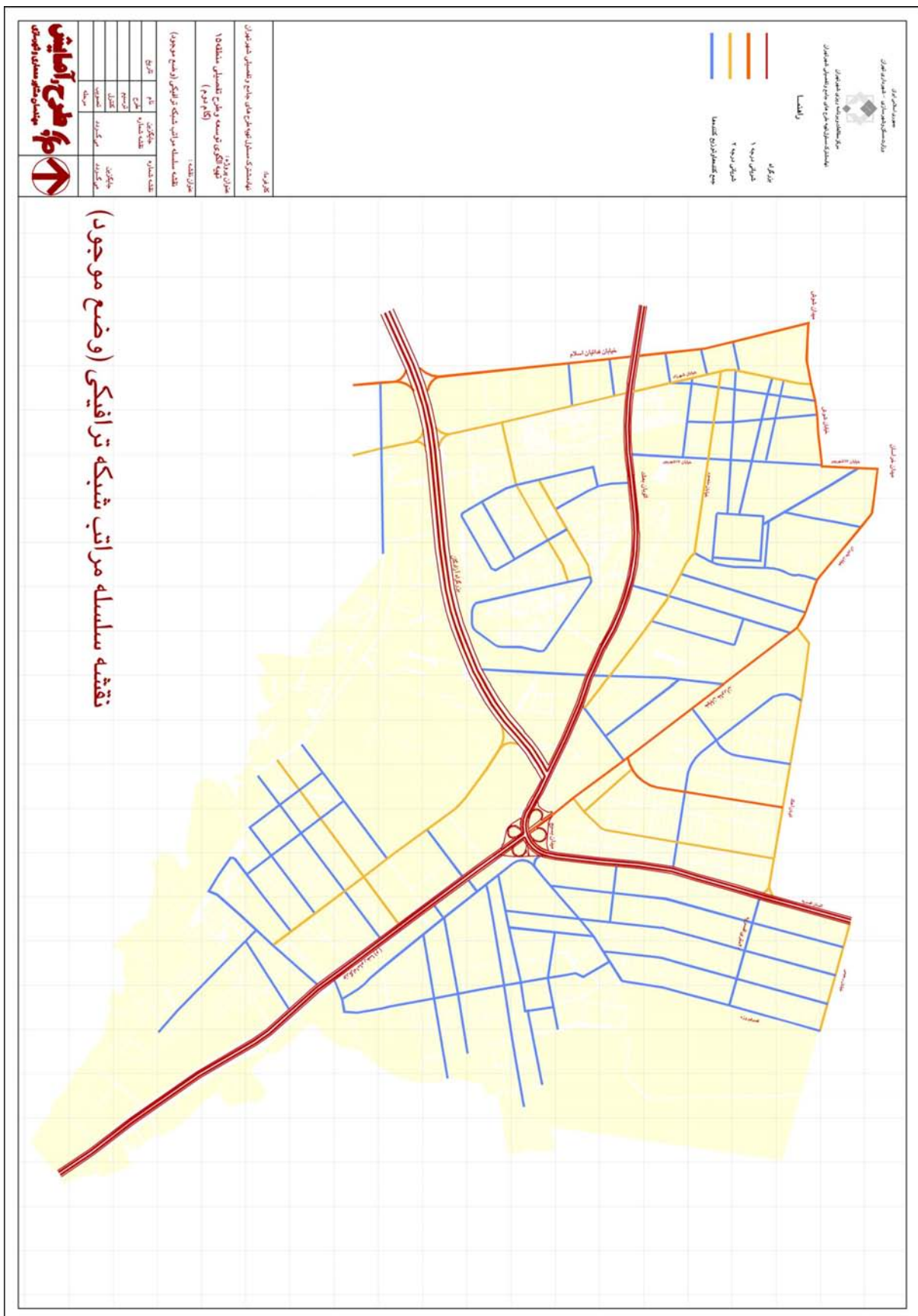
ب- راه‌های شریانی: این راه‌ها هم دارای عملکرد جابه‌جایی و هم دارای عملکرد دسترسی هستند، ولیکن عملکرد جابه‌جایی و حرکت در آنها دارای نقش غالب و مسلط بوده و عملکرد دسترسی در آنها (علیرغم حجم بالنسبه زیاد) در مرتبه دوم اهمیت می‌باشد. ورود به این راه‌ها و یا خروج از آنها تحت کنترل نسبی (عمدتاً از طریق سه‌راهی و راست گرد) بوده و دارای تقاطع‌های همسطح کنترل شده (از طریق چراغ راهنمایی) می‌باشند. کاربری‌های شهری رده فرامنطقه‌ای و منطقه‌ای در حاشیه این راه‌ها مستقر شده و امکان گرفتن دسترسی از آنها را دارند. در الگوی توسعه پیشنهادی منطقه، وظیفه اصلی این راه‌ها تأمین ارتباط مرکز عملکردی منطقه (میدان بسیج) با حوزه‌های کالبدی- عملکردی داخل منطقه و نیز ارتباط منطقه با مناطق پیرامونی آن است. بر این اساس و با توجه به میزان اهمیت نقش حرکت و جابه‌جایی و نقش دسترسی منظور شده برای این راه‌ها، آنها به دو دسته **راه‌های شریانی درجه یک** (خیابان خاوران، جاده خراسان، بزرگراه‌های بعثت و آزادگان در حد فاصل تقاطع آنها با بزرگراه شرق تا میدان بسیج، خیابان سجاد حد فاصل تقاطع آن با بزرگراه‌های هجرت و دولت‌آباد، خیابان بسیج، خیابان فدائیان اسلام، خیابان شوش، خیابان هفده شهریور حد فاصل میدان خراسان تا تقاطع آن با خیابان شوش، بزرگراه آهنگ) و **راه‌های شریانی درجه دو** (خیابان منصور و امتداد آن تا تقاطع با خیابان خاوران، بلوار نبرد، خیابان شهرزاد، خیابان انورزاده، خیابان شهید سیامک آزادی، خیابان امامی، خیابان شهید ابراهیمی، خیابان شهید رحیمی) تقسیم شده‌اند. گفتنی است که در راه‌های شریانی درجه یک نقش حرکت و جابه‌جایی و در راه‌های شریانی درجه دو نقش دسترسی دارای اهمیتی بیشتر از آن در دیگری است.

ج- راه‌های جمع کننده و توزیع کننده: در الگوی توسعه منطقه، وظیفه اصلی راه‌های جمع کننده و توزیع کننده تجمیع جریان ترافیک راه‌های دسترسی و هدایت آنها به راه‌های شریانی و نیز توزیع جریان ترافیک راه‌های شریانی و هدایت آنها به راه‌های دسترسی می‌باشد. در این راه‌ها،

تأمین توأم عملکرد حرکت و جابه‌جایی و عملکرد دسترسی مورد نظر بوده و هیچیک از این دو وظیفه دارای نقش غالب و مسلط نمی‌باشد، ضمن آن که قطع عرض خیابان توسط عابران پیاده از محل‌های معین خط‌کشی شده در آن مجاز است و تقاطع آنها با سایر راه‌ها به صورت همسطح انجام می‌شود. در الگوی توسعه پیشنهادی منطقه، این راه‌ها به دو دسته **جمع‌کننده‌ها و توزیع‌کننده‌های اصلی** (خیابان هفده شهریور حد فاصل خیابان شوش تا بزرگراه بعثت، خیابان ۳۵ متری ولی‌عصر، خیابان شهید هاشمی، خیابان ۳۵ متری اردبیهشت، خیابان مظاهر حد فاصل تقاطع آن با خیابان اردبیهشت و خیابان پیام، خیابان ۲۵ متری پیام، خیابان ۳۰ متری بوعلی) و **جمع‌کننده‌ها و توزیع‌کننده‌های فرعی** (خیابان ۲۰ متری شرق پارک پامچال، خیابان ۲۰ متری ابومسلم، خیابان ۲۰ متری شیرازی، خیابان فلسطین و امتداد آن در جنوب انبار چای، خیابان قائم، خیابان ۲۰ متری افسریه، بلوار ابوذر، بلوار شاهد، خیابان هاشم‌آباد، خیابان خوب‌بخت، خیابان ذوالفقاری، خیابان طیب، خیابان‌های چهارسوی پارک ولی‌عصر، خیابان شهید قربانی، خیابان شهید سید حسن ابراهیمی، خیابان شهید کاشی، خیابان شهید رجب راده، خیابان خواجه‌ی کرمانی، خیابان شهید صالحی و امتداد آن تا خیابان فدائیان اسلام، خیابان شهید احدی، خیابان آل ابراهیم، بلوار امام رضا) تفکیک شده‌اند.

د- راه‌های دسترسی: وظیفه اصلی این راه‌ها تأمین دسترسی است و نقش سرعت، جابه‌جایی و حرکت در آنها چندان اهمیتی ندارد. بسیاری از سفرهای شهری در منطقه از کاربری‌های محله‌ای و ناحیه‌ای پیرامون این راه‌ها شروع و یا به آنها ختم می‌شود. با آن که این راه‌ها در یک گروه طبقه‌بندی می‌شوند ولیکن حجم ترافیک و سرعت جابه‌جایی و حرکت در آنها متفاوت بوده و تابعی از طول و عرض و نیز کاربری‌های حاشیه‌ای آنها می‌باشد. این راه‌ها از کوچه‌های محلی تا خیابان‌های حد واسط این کوچه‌ها و خیابان‌های جمع‌کننده و پخش‌کننده‌ها را دربر می‌گیرد که می‌توانند به ترتیب به عنوان **راه‌های محلی فرعی و راه‌های محلی اصلی** نامیده شوند. عابران پیاده می‌توانند عرض این راه‌ها را در هر جای آن قطع کنند. در الگوی توسعه شهری پیشنهادی، سایر راه‌های منطقه (یعنی راه‌هایی که در بالا نام برده نشده‌اند) در این گروه طبقه‌بندی شده‌اند.

بر پایه این نظام طبقه‌بندی، در الگوی توسعه منطقه، طول بزرگراه‌ها ۲۶/۰ کیلومتر، راه‌های شریانی درجه یک ۲۳/۷ کیلومتر، راه‌های شریانی درجه دو ۱۳/۲ کیلومتر و راه‌های جمع‌کننده و توزیع‌کننده ۴۷/۲ کیلومتر می‌شود.





۳- کانون‌ها، محورها و عرصه‌های عملکردی در الگوی

توسعه شهری منطقه

بخشی از عملکردهای شهری در واحدهای فعالیتی کوچک، منفرد و پراکنده انجام می‌شود، در حالیکه بخشی دیگر از آنها در واحدهای متمرکز و پیوسته به یکدیگر در کناره‌ی خیابان‌ها و یا پهنه‌های بالنسبه وسیع شهری انجام شده و یا این که اندازه‌ی یک واحد عملکردی ممکن است بزرگ بوده و عرصه‌ی بالنسبه بزرگی از منطقه را به خود اختصاص دهد.

علیرغم اهمیت واحدهای عملکردی کوچک، منفرد و پراکنده در نظام عملکردی منطقه و ارائه خدمات شهری به شهروندان ساکن و فعال در منطقه، نقش آنها در شکل‌دهی به ساختار کالبدی و سازمان فضایی منطقه قابل توجه نمی‌باشد، در حالیکه واحدهای عملکردی بزرگ، متمرکز و پیوسته با یکدیگر، گذشته از نقش عملکردی و خدماتی خود، از جمله مهمترین عوامل مؤثر بر چگونگی ساختار کالبدی، سازمان فضایی، سیمای شهری، الگوی دسترسی و ... منطقه هستند. علاوه بر این، معمولاً میان اندازه‌ی کالبدی - فیزیکی و نیز شدت نسبی تمرکز واحدهای عملکردی شهری و رده سلسله مراتبی آنها رابطه‌ای مستقیم وجود دارد، به این معنی که هر چه اندازه زمین و کالبد یک واحد عملکردی بزرگتر بوده و یا تمرکز واحدهای عملکردی در یک راسته یا پهنه بیشتر باشد، سطح حوزه شهری و جمعیت تحت پوشش آنها نیز بزرگتر بوده و از نظر سلسله مراتب عملکردهای شهری در رده بالاتری قرار دارند.

با توجه به تأثیر اساسی الگوی استقرار واحدهای عملکردی شهری در سطح منطقه و نیز رده عملکردی این واحدها از منظر واحدهای تقسیمات شهری و جمعیت تحت پوشش آنها، بر الگوی توسعه شهری منطقه و ساختار فضایی - کالبدی آن، مهمترین اشکال الگوی استقرار این واحدها در سطح منطقه و نیز رده عملکردی آنها، (در وضع موجود و پیشنهادی)، در چارچوب تعاریف زیر، شناسایی شده و در نقشه‌های پیوست نشان داده شده است.

۳-۱- انواع الگوی استقرار عملکردهای شهری

الف- کانون عملکردی: در صورتی که تمرکز واحدهای عملکردی به صورت مجتمع و متمرکز در حول یک نقطه شهری گسترش یافته و تجهیز شده بوده و یا اندازه کالبدی - فیزیکی یک واحد عملکردی مستقر در یک قسمت از منطقه به اندازه کافی بزرگ باشد، به طوری که یک لکه یا پهنه و یا شناسه شهری فعال از منظر عملکردی را برای شهروندان و ساکنان منطقه ایجاد کند، این لکه، پهنه و یا شناسه شهری به عنوان کانون عملکردی در نظر گرفته شده است.

ب- عرصه عملکردی: تفاوت عرصه عملکردی با کانون عملکردی در اندازه فیزیکی- کالبدی آن است، به این معنی که عرصه عملکردی سطح وسیعتر از یک کانون عملکردی دارد. از این رو، تفکیک این دو از یکدیگر مستلزم داشتن یک معیار مسطحاتی به عنوان مرز تمایز آنها می باشد. در این طرح، لکه ها و یا تمرکزهای شهری دارای حدود دو هکتار مساحت و کمتر از آن و یا متشکل از یک یا چند بلوک شهری متوسط به عنوان کانون عملکردی و پهنه های شهری دارای مساحت بیشتر و یا متشکل از تعدادی بلوک شهری به عنوان عرصه عملکردی معرفی شده اند.

ج- محورهای عملکردی: در مواردی، استقرار و تجمع واحدهای عملکردی حول یک مرکز و کانون نیست، بلکه به صورت خطی، ممتد و کشیده بوده و معمولاً در حاشیه راه های شهری ایجاد می شود. این شکل از الگوی استقرار واحدهای عملکردی در سطح منطقه منجر به ایجاد محورهای عملکردی می شود.

۳-۲- رده های سلسله مراتبی عملکردهای شهری

همانطور که اشاره شد، علاوه بر الگوی فضایی- کالبدی استقرار واحدهای عملکردی در سطح منطقه، رده سلسله مراتبی عملکرد آنها نیز عاملی است که بر ساختار الگوی توسعه و نظام تقسیمات شهری در منطقه تأثیر می گذارد. در مطالعات حاضر، رده سلسله مراتبی عملکرد کانون ها، محورها و عرصه های شهری منطقه، در چارچوب تعاریف زیر، به سه گروه عمده تقسیم شده است:

الف- رده فرا منطقه ای: در صورتی که وجه غالب و مسلط فعالیت یک کانون، عرصه و یا محور عملکردی و یا فعالیت هویت بخش و اصلی آن، پوشش شهروندان و واحدهای اقتصادی خارج از منطقه (اعم از یک یا چند منطقه پیرامون منطقه، تمام یا بخشی از شهر و یا فراتر از آن) باشد، رده عملکردی آن محور، کانون و یا عرصه فرامنطقه ای در نظر گرفته شده است. ناگفته مشخص است که شهروندان و واحدهای اقتصادی منطقه نیز امکان استفاده از این کانون ها، محورها و عرصه های عملکردی را دارند و این انتساب نافی نقش آنها در نظام ارائه خدمات به شهروندان ساکن منطقه نمی باشد.

ب- رده منطقه ای: در صورتی که یک محور، عرصه و یا کانون عملکردی، عمدتاً در خدمت کل ساکنان و واحدهای اقتصادی منطقه بوده و همه ی منطقه را تحت پوشش عملکردی خود داشته باشد، رده عملکردی آن منطقه ای در نظر گرفته شده است. بنابراین، گرچه ممکن است ساکنان و واحدهای اقتصادی سایر مناطق شهر نیز از فعالیت این محورها، کانون ها و یا عرصه های عملکردی

منتفع شده استفاده کنند، لیکن وجه غالب و مسلط فعالیت آنها در خدمت کل ساکنان و واحدهای اقتصادی منطقه است.

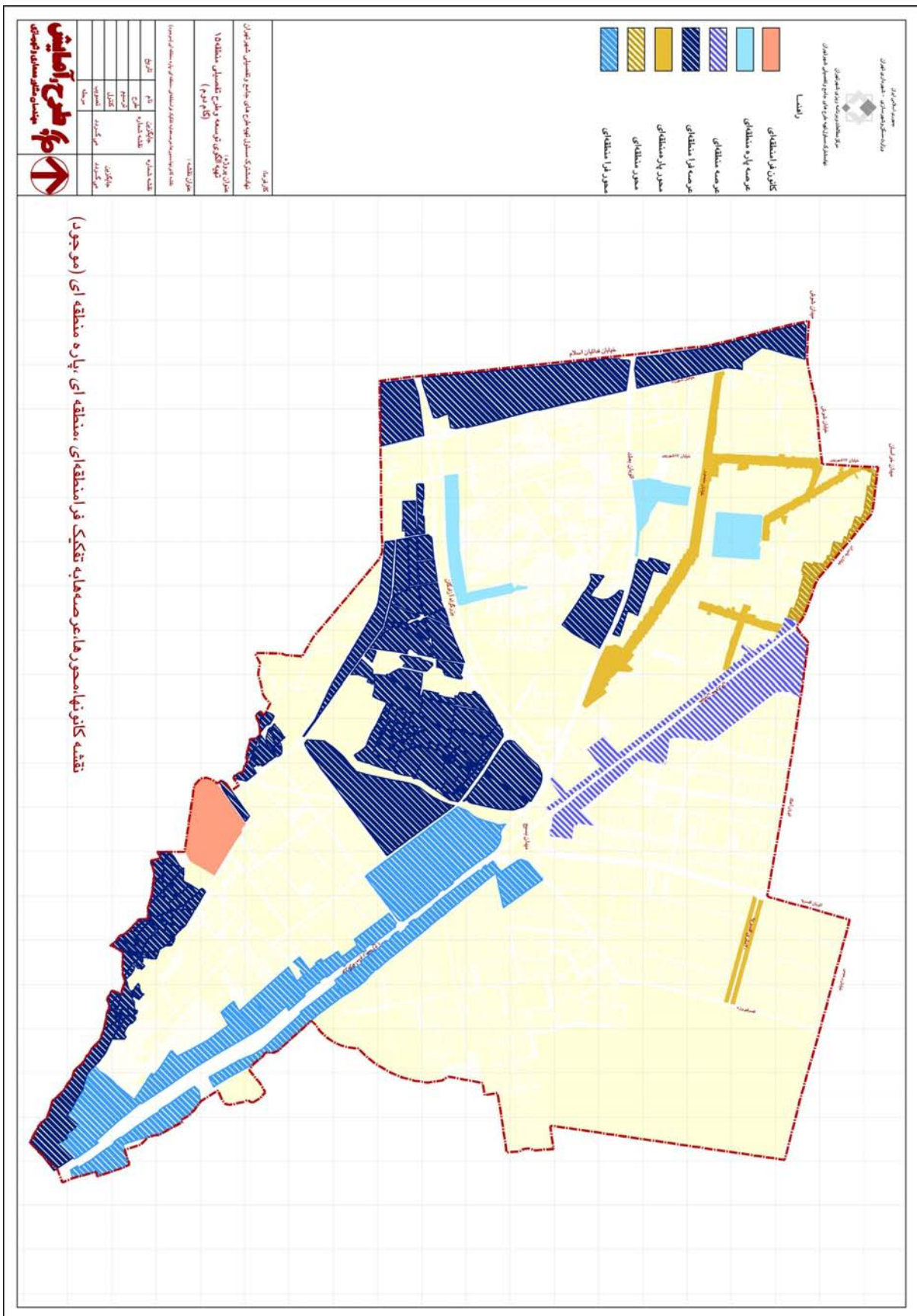
ج- رده پاره منطقه‌ای: اگر حوزه شهری تحت پوشش یک کانون، عرصه و یا محور عملکردی، بخشی از منطقه (مثلاً یک یا چند محله یا یک ناحیه از منطقه) باشد که معمولاً شامل محله‌ها و نواحی اطراف محل استقرار آنها می‌شود، رده عملکردی آن پاره منطقه‌ای در نظر گرفته شده است. همانطور که ملاحظه می‌شود، انتساب رده عملکردی یک محور، کانون و یا عرصه به یکی از رده‌های فرا منطقه‌ای، منطقه‌ای و یا پاره منطقه‌ای بر مبنای وجه غالب، مسلط و هویت دهنده عملکرد آنها از منظر حوزه و پهنه شهری تحت پوشش آنها بوده و نافی وجود عملکردهای دو رده سلسله مراتبی دیگر در آن نبوده، بلکه به معنی فزونی و تسلط و غلبه رده عملکردی انتسابی بر دو رده عملکردی دیگر و به تبع آن، هویت یا بی محوز، کانون و یا عرصه عملکردی مورد نظر از آن می‌باشد.

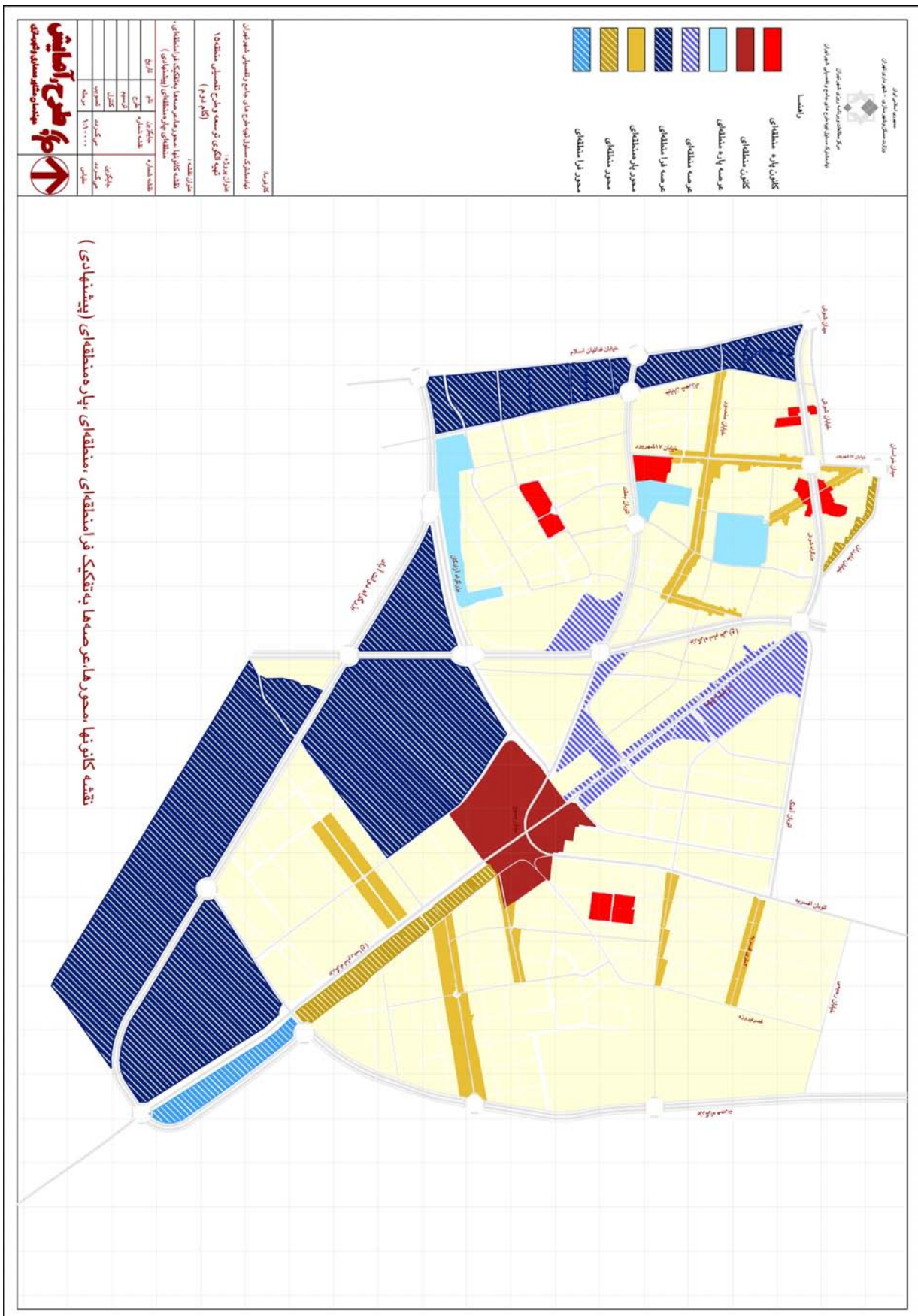
بر پایه این نظام طبقه‌بندی، کانون‌ها و عرصه‌ها و محورهای عملکردی منطقه به تفکیک رده عملکردی آنها، در وضع موجود و نیز در الگوی توسعه پیشنهادی مشخص شده و در دو نقشه پیوست نشان داده شده است که طبق نقشه الگوی پیشنهادی مساحت کانون‌ها ۱۲۰/۶ هکتار، عرصه‌ها ۹۱۳/۷ هکتار و محورها ۱۵۶/۷ هکتار بوده و مساحت متناظر آنها طبق الگوی موجود به ترتیب ۳۰/۳ هکتار، ۵۸۴/۱ و ۲۹۲/۶ هکتار است که در جدول زیر با تفصیل بیشتر آورده شده است.

جدول شماره ۳: کانون‌ها، محورها و عرصه‌های عملکردی منطقه در وضع موجود و پیشنهادی

شرح	موجود	پیشنهادی
کانون‌های عملکردی	۳۰۳۰۳۳	۱۲۰۵۶۰۶
فرا منطقه‌ای	۳۰۳۰۳۳	-
منطقه‌ای	-	۹۲۵۱۵۵
پاره منطقه‌ای	-	۲۸۰۴۵۱
عرصه‌های عملکردی	۵۸۴۰۷۲۵	۹۱۳۶۹۳۵
فرا منطقه‌ای	۴۵۳۰۸۱۲	۷۵۰۳۴۰۹
منطقه‌ای	۸۵۹۸۷۱	۱۰۳۳۹۵۲
پاره منطقه‌ای	۴۵۰۰۴۵	۵۹۹۵۷۴
محورهای عملکردی	۲۹۲۶۴۷۴	۱۵۶۶۵۵۵
فرا منطقه‌ای	۲۰۸۷۲۸۰	۲۵۰۰۸۹
منطقه‌ای	۱۱۰۱۴۴	۳۵۰۳۸۱
پاره منطقه‌ای	۷۲۹۰۵۰	۹۶۶۰۸۵
کل	۹۰۷۰۲۳۲	۱۱۹۰۹۰۹۶
فرا منطقه‌ای	۶۹۲۱۱۲۵	۷۷۵۳۴۹۸
منطقه‌ای	۹۷۰۰۱۵	۲۳۰۹۴۸۸
پاره منطقه‌ای	۱۱۷۹۰۹۲	۱۸۴۶۱۱۰

مأخذ: محاسبات مشاور





۴- بافت‌های فرسوده منطقه

سابقه ایجاد، شکل‌گیری و تطور حیات شهری در منطقه و ویژگی‌های عوامل مؤثر بر آن باعث شده است تا امروزه، بخش وسیعی از آن دارای بافت‌های فرسوده، ناکارآمد و مسأله‌دار (از منظر کالبدی، عملکردی، اجتماعی و ...) باشد. هدف این قسمت از مطالعات الگوی توسعه شهری منطقه، معرفی محدوده بافت‌های فرسوده منطقه از منظر کالبدی - فیزیکی (در چارچوب تعاریف مشخص زیر) بوده و به بافت‌های ناکارآمد و مسأله‌دار آن (از منظر عملکردی، اجتماعی و ...) نمی‌پردازد، هرچند، بافت‌های فرسوده منطقه ناکارآمد و مسأله‌دار نیز هستند. بافت‌های فرسوده منطقه بر اساس تعاریف زیر تعیین شده‌اند^۱:

الف- بافت فرسوده نوع اول: بافتی است متشکل از تعدادی بلوک شهری که بیش از ۶۰ درصد مساحت زمین هریک از آنها تحت اشغال ابنیه و مستحدثات تخریبی می‌باشد.

در این زمینه گفتنی است، بافت متشکل از بلوک‌هایی که (طبق تعریف راهنمای تهیه الگوی توسعه منطقه) بیش از ۶۰ درصد تعداد قطعات آنها دارای ساختمان‌هایی است که اسکلت آنها جزء اسکلت‌های ساختمانی کم دوام است و یا بیش از ۶۰ درصد مساحت زیربنای ساختمان‌های آن مربوط به ساختمان‌هایی است که دارای اسکلت‌های ساختمانی کم دوام هستند، در انطباق با واقعیت عینی منطقه و برداشت‌های میدانی مشاور (که در بخش عمده‌ی این بافت، برای هریک از قطعات زمین انجام شده است) نمی‌تواند نشان دهنده‌ی بافت فرسوده منطقه باشد. از این‌رو، مشاور نتایج برداشت‌های میدانی خود در ارتباط با کیفیت ابنیه و مستحدثات منطقه را ملاک دقیق‌تری برای تعیین بافت فرسوده نوع اول (مجموعه بلوک‌های دارای بیش از ۶۰ درصد مساحت زمین تحت اشغال ساختمان‌های تخریبی) می‌داند و آن را مبنای این بافت در نظر گرفته است.

ب- بافت فرسوده نوع دوم: بافتی است متشکل از تعدادی بلوک شهری که مستحدثات و ابنیه موجود در بیش از ۶۰ درصد مساحت زمین آنها

^۱ مهندسان مشاور طرح و آمایش روش ارائه شده برای تعریف و تبیین بافت‌های فرسوده را تا میزان زیادی یکسویه می‌داند. بنابراین اعتقاد دارد که رویکرد حاضر پیچیدگی مداخله برای رفع یا تعدیل فرسودگی حیات شهری را نادیده می‌گیرد. نتیجه این امر توصیه‌هایی از مداخله است که تردیدهای جدی در موفقیت آنها برای معاصر سازی بافت‌ها و حیات شهری پهنه‌های مورد نظر وجود دارد.

پیشنهاد می‌شود از یکسان سازی بیش از اندازه بررسی‌ها به ویژه بخش‌هایی که مقوله "کیفی" در آنها سهم بیشتری از معیارهای "کمی" دارد خودداری شود و موافقت گردد که مهندسان مشاور مسئول مناطق امکان بررسی و راه‌یابی ویژه و منطبق بر شرایط هر منطقه را برای روزآمد کردن تن و جان آن داشته باشند.

تخریبی بوده و علاوه بر آن، بیش از ۶۰ درصد قطعات ملک موجود در آنها دارای مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع است.

ج- بافت فرسوده نوع سوم: بافتی است متشکل از تعدادی بلوک شهری که مستحدثات و ابنیه موجود در بیش از ۶۰ درصد مساحت زمین آنها تخریبی است، فراوانی نسبی قطعات زمین دارای مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در آنها بیش از ۶۰ درصد است و علاوه بر این دو، معابر این بلوک‌ها عمدتاً دارای عرض کمتر از ۶ متر هستند.

برای شناسایی بافت‌های فرسوده منطقه، اطلاعات مربوط به دانه‌بندی قطعات زمین بلوک‌های شهری منطقه بر حسب مساحت آنها و نیز کیفیت ساختمانی (تخریبی، مرمتی، ...) ابنیه و مستحدثات موجود در این بلوک‌ها از اسناد و داده‌های ارائه شده توسط کارفرما و عرض معابر بلوک‌ها به وسیله‌ی اندازه‌گیری مشاور از عرض معابر موجود در نقشه پایه‌ی طرح استخراج شده است. بر پایه‌ی تحلیل این داده‌ها و اطلاعات در چارچوب تعاریف فوق‌الذکر و الگوی تقسیمات شهری پیشنهادی در الگوی توسعه منطقه، بخش اعظم محدوده‌ی ناحیه یک و بخش بزرگی از ناحیه پنج (محل‌های ۱، ۳ و ۴ این ناحیه)، و چند بلوک شهری در ناحیه سه (محل‌های اسلام‌آباد) منطقه به عنوان بافت فرسوده تشخیص داده شده‌اند که تعلق آنها به هر یک از انواع بافت فرسوده‌ی مورد نظر، در نقشه‌های پیوست به وضوح مشخص می‌باشد.

۴-۱- تحلیل ویژگی‌های اصلی بافت فرسوده منطقه

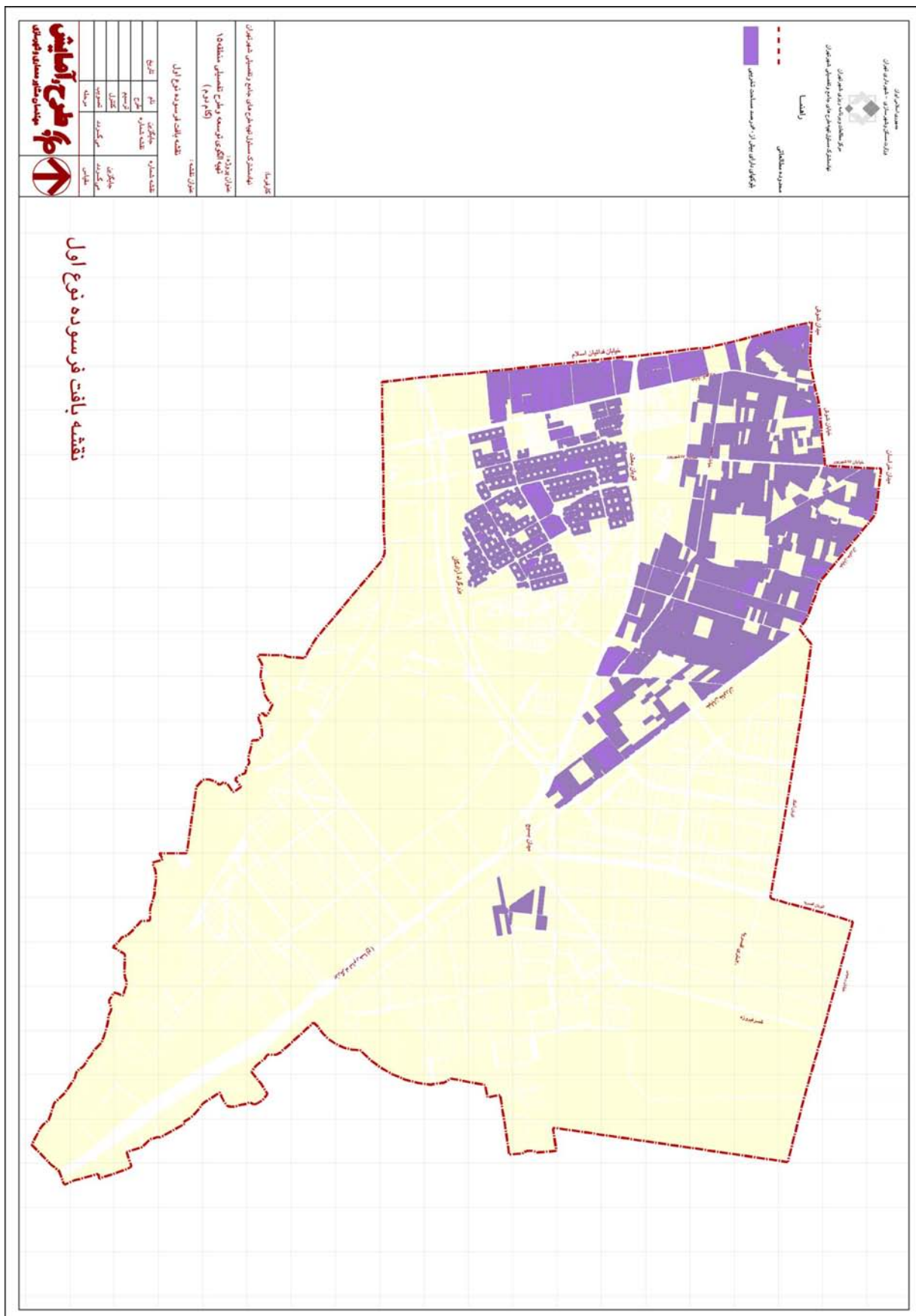
با توجه به اطلاعات و آمارهای در دسترس و نیز اطلاعات گردآوری شده توسط مشاور، مهمترین ویژگی‌های جمعیتی، اقتصادی، کالبدی و ... بافت‌های فرسوده سه‌گانه مورد نظر در جدول زیر آورده شده است که بر پایه‌ی آن:

الف- بافت‌های فرسوده‌ی نوع اول، دوم و سوم به ترتیب ۱۷/۰ درصد، ۶/۹ درصد، ۴/۶ درصد از کل سطح منطقه را اشغال کرده‌اند.

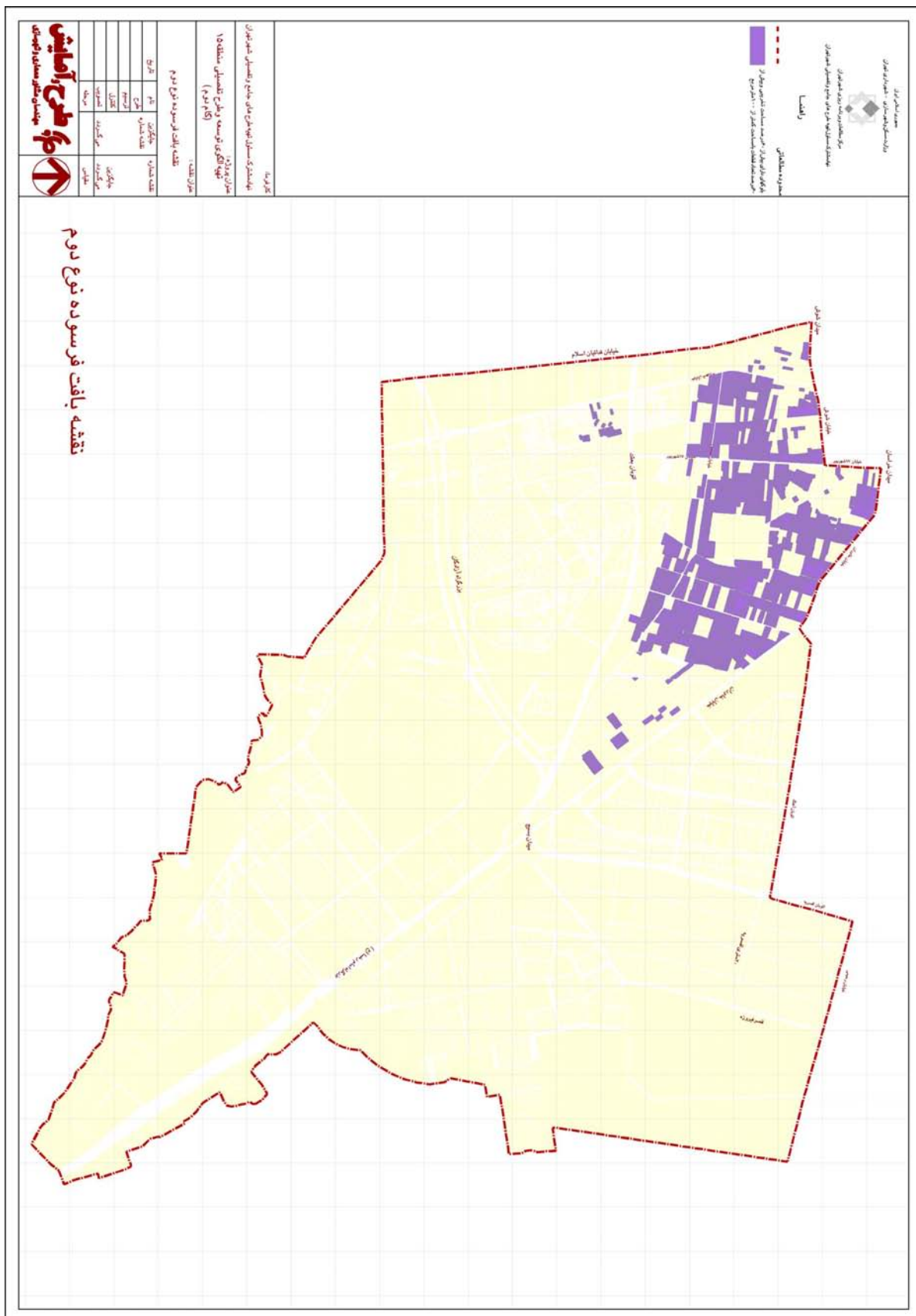
ب- متوسط تراکم ساختمانی در بافت‌های سه‌گانه مورد نظر به ترتیب ۱۲۰/۵ درصد، ۱۳۳/۳ درصد و ۱۳۶/۷ درصد بوده و اندازه‌های متناظر آن برای تراکم ساختمانی اراضی مسکونی این بافت‌ها به ترتیب ۱۳۳/۵ درصد، ۱۴۲/۲ درصد و ۱۳۸/۹ درصد است.

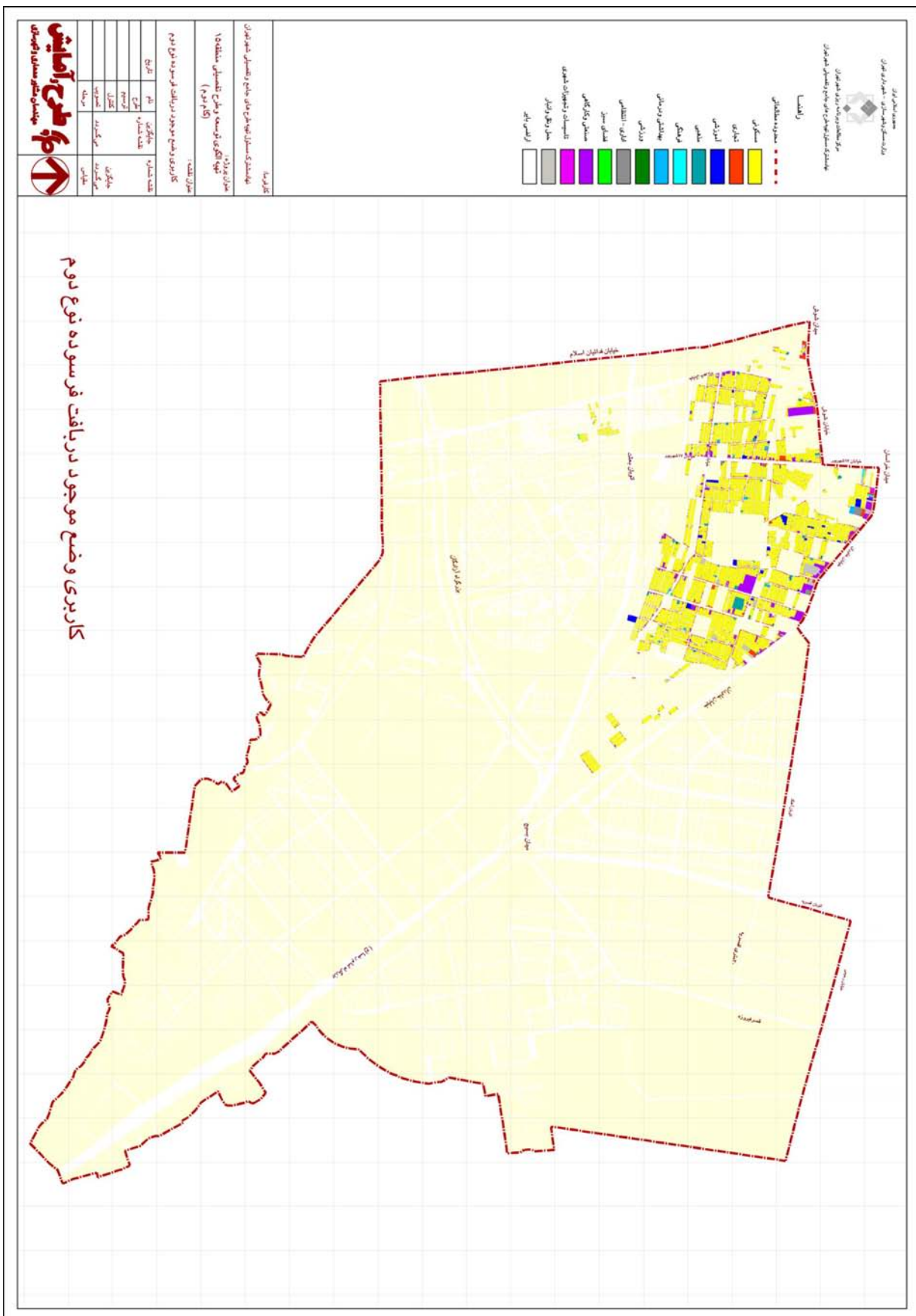
پ- متوسط مساحت زمین هر قطعه ملک در این بافت‌ها به ترتیب ۱۵۳ مترمربع، ۸۹ مترمربع و ۷۰ مترمربع است

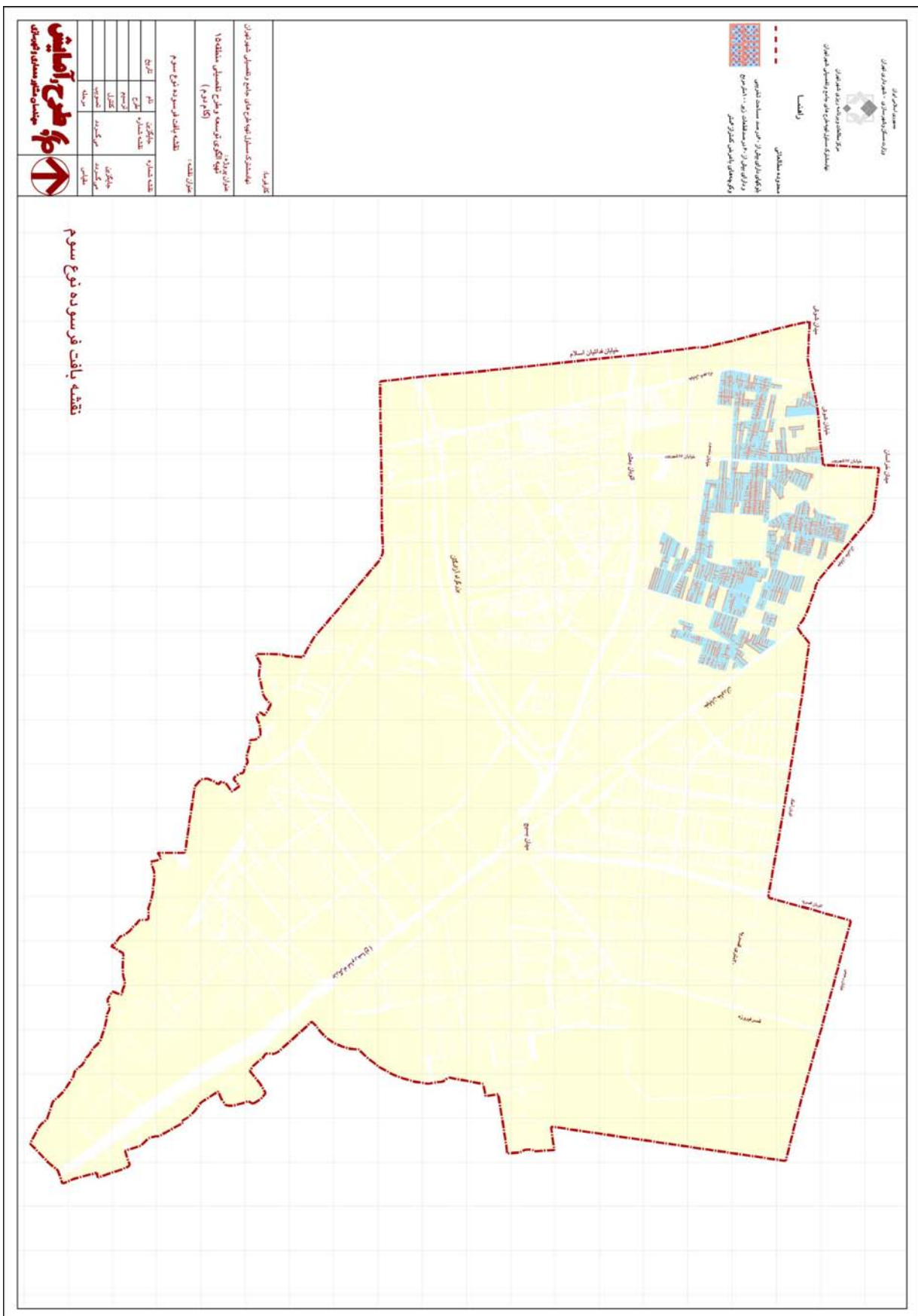
ت- متوسط تعداد طبقات ساختمانی در این بافت‌ها به ترتیب ۱/۶۷ طبقه، ۱/۸۳ طبقه و ۱/۸۵ طبقه می‌باشد.













ث- متوسط تراکم مسکن (تعداد واحد مسکونی در هکتار) در بافت‌های سه‌گانه به ترتیب ۶۲ واحد، ۱۱۷ واحد و ۱۴۴ واحد است.

ج- متوسط تراکم خالص مسکونی جمعیت در بافت نوع اول ۶۰۸ نفر، بافت نوع دوم ۷۳۵ نفر و بافت نوع سوم ۸۰۸ نفر است. اندازه‌ی متناظر این سه متوسط برای تراکم شهری جمعیت به ترتیب ۲۹۸ نفر، ۵۳۰ نفر و ۷۱۶ نفر است.

چ- متوسط ضریب اشغال زمین در سه نوع بافت فرسوده مورد نظر به ترتیب ۷۲ درصد، ۷۳ درصد و ۷۴ درصد است.

ح- سهم نسبی اراضی مسکونی در کل مساحت اراضی کاربری‌ها (بدون شبکه) در این سه نوع بافت به ترتیب ۶۲/۱ درصد، ۸۱/۱ درصد و ۸۵/۰ درصد است.

خ- مظنه‌گیری مشاور از قیمت زمین و زیربنای مسکونی در بافت فرسوده و نیز کل منطقه (که تقریبی بودن آن باید مورد توجه جدی باشد) نشان دهنده ارزانتر بودن نسبی زمین و زیربنای مسکونی در بافت فرسوده می‌باشد، ضمن آن که تفاوت محسوسی در این سه نوع بافت مشاهده نمی‌شود. اندازه‌ی شاخص متوسط قیمت زمین و زیربنای مسکونی در کل منطقه در حدود ۱/۵ برابر آن در بافت فرسوده منطقه می‌باشد.

د- تعداد کل کارگاه‌های اقتصادی فعال در این بافت‌ها در سال ۱۳۸۱ به ترتیب بالغ بر ۹۳۴۹ کارگاه در بافت فرسوده نوع اول، ۴۵۴۳ کارگاه در بافت فرسوده نوع دوم و ۲۸۸۵ کارگاه در بافت فرسوده نوع سوم است، ضمن آن که تعداد شاغلان این کارگاه‌ها به ترتیب ۲۰/۹ هزار نفر، ۸/۷ هزار نفر و ۵/۲ هزار نفر برآورد می‌شود که به مراتب کمتر از تعداد شاغلان ساکن این بافت‌ها بوده و حاکی از خصلت خوابگاهی و مسکونی بودن آنها می‌باشد.

ذ- در بافت‌های سه‌گانه مورد نظر، به ترتیب، به طور متوسط در هر هکتار ۱۵/۵ کارگاه، ۱۸/۶ کارگاه و ۱۷/۹ کارگاه وجود دارد که تعداد شاغلان آنها به ترتیب ۳۴/۷ نفر، ۳۵/۶ نفر و ۳۲/۲ نفر است.

ر- بیشترین تعداد کارگاه‌های مستقر در بافت‌های فرسوده منطقه را کارگاه‌های بازرگانی و صنعتی و تعمیرگاه‌های وسایل نقلیه تشکیل می‌دهند. سهم نسبی کارگاه‌های بازرگانی در کل کارگاه‌های این سه نوع بافت به ترتیب ۴۷/۷ درصد، ۴۷/۰ درصد و ۵۱/۰ درصد است. ضمن آن که اندازه‌های متناظر آنها برای کارگاه‌های صنعتی به ترتیب ۲۴/۹ درصد، ۲۶/۳ درصد و ۲۴/۳ درصد و برای کارگاه‌های فروش و تعمیر وسایل نقلیه به ترتیب ۱۰/۸ درصد، ۹/۸ درصد و ۷/۰ درصد است.

بنابراین در مجموع می‌توان گفت که بافت‌های فرسوده منطقه (علیرغم داشتن برخی تفاوت‌ها) سطح وسیعی از منطقه را تشکیل می‌دهند که ریزدانگی قطعات، کوتاه مرتبه بودن ساختمان‌ها، فشردگی بافت، بالا بودن تراکم جمعیتی، زیاد بودن تراکم مسکن، پائین بودن نسبی قیمت زمین و ساختمان، ضریب نفوذپذیری پایین و ... از مهمترین مشخصه‌های آنها است.

جدول شماره ۴: ویژگی‌های بافت‌های فرسوده منطقه

شرح	بافت فرسوده نوع اول	بافت فرسوده نوع دوم	بافت فرسوده نوع سوم
تعداد بلوک شهری	۹۲۲	۵۷۷	۳۸۶
مساحت کل طبق نقشه (هکتار)	۶۷۳/۳	۲۳۳/۵	۱۲۵/۳
مساحت کل زیربنای طبقات (ده هزار مترمربع)	۵۱۰/۸	۲۵۶/۸	۱۵۸/۴
تعداد ملک	۳۷۷۲۲	۲۴۹۳۳	۱۷۴۹۲
تعداد واحد مسکونی در سال ۱۳۷۵	۴۱۷۲۲	۲۷۳۲۶	۱۸۰۳۳
تعداد جمعیت در سال ۱۳۷۵	۲۳۰۱۴۴	۱۴۴۳۳۵	۹۶۵۳۱
تعداد خانوار در سال ۱۳۷۵	۵۳۲۷۸	۳۴۹۰۰	۲۳۷۷۹
تعداد جمعیت در سال ۱۳۸۱	۲۰۰۴۷۱	۱۲۳۸۶۲	۸۹۷۰۴
تعداد خانوار در سال ۱۳۸۱	۴۹۰۲۶	۳۱۴۳۳	۲۳۰۳۷
مساحت کل زمین کاربری‌ها (ده هزار مترمربع)	۵۷۶/۹	۲۲۲/۴	۱۲۱/۶
مساحت کل زیربنای کاربری‌ها (ده هزار مترمربع)	۶۹۵/۱	۲۹۶/۵	۱۶۶/۲
مساحت کل زمین مسکونی (ده هزار مترمربع)	۲۵۲/۴	۱۳۳/۵	۹۰/۹
مساحت کل زیربنای مسکونی (ده هزار مترمربع)	۳۲۷/۱	۱۸۳/۹	۱۲۱/۹
مساحت کل زمین مختلط مسکونی (ده هزار مترمربع)	۷۷/۵	۳۵/۰	۲۰/۱
مساحت کل زیربنای مختلط مسکونی (ده هزار مترمربع)	۱۱۳/۳	۵۵/۷	۳۲/۳
میانگین تعداد طبقات (بر حسب بلوک‌ها)	۱/۶۷	۱/۸۳	۱/۸۵
میانگین ضریب سطح اشغال زمین (درصد)	۷۲	۷۳	۷۴
متوسط تراکم ساختمانی اراضی تحت اشغال کاربری‌ها (درصد)	۱۲۰/۵	۱۳۳/۳	۱۳۶/۷
متوسط تراکم ساختمانی اراضی مسکونی (درصد)	۱۳۰	۱۳۸	۱۳۴
متوسط تراکم ساختمانی اراضی مختلط مسکونی (درصد)	۱۴۶	۱۵۹	۱۶۱
متوسط تراکم ساختمانی کل اراضی مسکونی (درصد)	۱۳۳/۵	۱۴۲/۲	۱۳۸/۹
تراکم مسکن (واحد مسکونی در هکتار)	۶۲	۱۱۷	۱۴۴
تراکم شهری جمعیت (نفر در هکتار)	۲۹۸	۵۳۰	۷۱۶
تراکم خالص مسکونی جمعیت (نفر در هکتار)	۶۰۸	۷۳۵	۸۰۸
مساحت محدوده بافت طبق نقشه کاربری‌های وضع موجود مشاور (هکتار)	۶۰۲/۰	۲۴۴/۴	۱۶۱/۳
مسکونی	۲۶۶/۶	۱۵۰/۲	۱۰۶/۸
تجاری	۲۳/۰	۱۰/۶	۶/۵
آموزشی	۱۶/۰	۳/۰	۱/۹
مذهبی - فرهنگی	۵/۵	۲/۸	۱/۹
جهانگردی - پذیرایی	۰/۳	-	-
بهداشتی - درمانی	۲/۵	۱/۲	۰/۸
ورزشی	۲/۷	۰/۱	۰/۱
اداری - انتظامی	۲/۵	۰/۸	۰/۱
فضای سبز	۷/۲	۰/۱	*

شرح	بافت فرسوده نوع اول	بافت فرسوده نوع دوم	بافت فرسوده نوع سوم
صنعتی - کارگاهی	۶۳/۴	۱۱/۶	۶/۷
تأسیسات و تجهیزات شهری	۱/۷	۰/۴	۰/۱
حمل و نقل و انبار	۳۴/۴	۳/۵	۰/۶
فاقد کاربری	۳/۳	۰/۳	۰/۳
شبکه ارتباطی	۱۷۲/۹	۵۹/۸	۳۵/۵
تعداد کل کارگاه‌ها (تعداد کل شاغلان کارگاه‌ها) در سال ۱۳۸۱	۹۳۴۹ (۲۰۸۷۰)	۴۵۴۳ (۸۷۰۴)	۲۸۸۵ (۵۱۹۸)
کشاورزی، شکار و فعالیت‌های خدمات کشاورزی	۳ (۸)	۱ (۲)	۱ (۲)
صنایع مواد غذایی و آشامیدنی‌ها	۲۱۲ (۷۰۲)	۱۳۰ (۳۹۸)	۹۳ (۲۷۸)
صنایع تولید منسوجات	۹۹ (۱۷۷)	۶۰ (۹۸)	۳۷ (۵۸)
صنایع تولید پوشاک و ...	۳۰۶ (۶۵۷)	۱۷۴ (۳۶۵)	۱۱۰ (۲۰۹)
صنایع دباغی و عمل آوردن چرم و ...	۵۷ (۱۳۸)	۳۸ (۸۹)	۲۸ (۵۴)
صنایع تولید چوب و محصولات چربی	۸۲ (۱۳۷)	۳۸ (۵۹)	۲۴ (۳۹)
صنایع تولید کاغذ و محصولات کاغذی	۵۷ (۱۵۷)	۴۰ (۱۰۲)	۱۴ (۳۴)
صنایع انتشار و چاپ و ...	۱۲۸ (۴۶۰)	۱۰۶ (۳۸۴)	۶۰ (۱۴۳)
صنایع تولید ذغال و ...	۱-۱	-	-
صنایع تولید مواد و محصولات شیمیایی	۳ (۷)	۲ (۵)	-
صنایع تولید محصولات لاستیکی و پلاستیکی	۹۵ (۲۳۱)	۵۲ (۱۰۹)	۳۱ (۶۲)
صنایع تولید سایر محصولات کانی غیر فلزی	۸۸ (۵۰۵)	۲۸ (۵۸)	۱۲ (۲۴)
صنایع تولید فلزات اساسی	۴۵ (۱۹۷)	۱۳ (۳۸)	۸ (۲۵)
صنایع تولید محصولات فلزی فابریکی	۷۷۸ (۱۸۶۴)	۳۱۵ (۶۷۶)	۱۷۰ (۳۴۸)
صنایع تولید ماشین‌آلات و تجهیزات	۹۱ (۳۷۴)	۳۹ (۱۲۰)	۱۸ (۶۹)
صنایع تولید ماشین‌آلات مولد و انتقال برق	۹۱ (۲۱۶)	۵۴ (۱۱۱)	۳۵ (۷۲)
صنایع تولید رادیو و تلویزیون	۱ (۲)	-	-
صنایع تولید ابزار پزشکی	۲۳ (۳۷)	۱۲ (۲۰)	۱۰ (۱۶)
صنایع تولید وسایل نقلیه موتوری	۴۷ (۱۱۶)	۲۴ (۵۷)	۷ (۱۸)
صنایع تولید سایر وسایل حمل و نقل	۱۰ (۱۸)	۵ (۱۰)	۵ (۱۰)
تولید مبلمان و ...	۱۱۲ (۲۶۱)	۶۷ (۱۴۷)	۴۰ (۸۲)
بازیافت	۲ (۳)	-	-
تأمین برق، گاز و ...	۲ (۱۳۰)	-	-
جمع‌آوری و تصفیه و توزیع آب	۴ (۵۳)	۲ (۵۱)	۲ (۵۱)
ساختمان	۱۱۱ (۱۹۹)	۵۸ (۸۹)	۴۳ (۶۷)
فروش و نگهداری و تعمیر وسایل نقلیه	۱۰۰۹ (۱۸۸۸)	۴۴۶ (۷۷۳)	۲۰۱ (۳۲۹)
عمده‌فروشی و حق‌العمل کاری	۲۱۴ (۴۸۲)	۳۱ (۷۰)	۱۴ (۳۴)
خرده‌فروشی بجز خرده‌فروشی وسایل نقلیه	۳۹۳۵ (۵۴۰۹)	۱۹۳۴ (۲۴۱۰)	۱۳۵۲ (۱۶۲۳)
هتل و رستوران	۳۱۲ (۵۲۶)	۱۶۸ (۲۵۷)	۱۰۵ (۱۳۹)
حمل و نقل زمینی ...	۷۹ (۴۲۱)	۱۸ (۶۴)	۶ (۲۱)

شرح	بافت فرسوده نوع اول	بافت فرسوده نوع دوم	بافت فرسوده نوع سوم
فعالیت‌های پشتیبانی و کمکی حمل و نقل	۸۹ (۲۲۲)	۲۷ (۳۳)	۱۳ (۱۵)
پست و مخابرات	۱۳ (۱۱۶)	۸ (۵۲)	۴ (۱۴)
واسطه‌گری‌های مالی ...	۳۳ (۲۵۷)	۱۷ (۱۲۸)	۹ (۶۶)
بیمه و بازنشستگی ...	۵ (۷)	۱ (۱)	-
فعالیت‌های جنبی واسطه‌گری‌های مالی	۱۱ (۱۹)	۶ (۱۰)	۳ (۵)
فعالیت‌های املاک و مستغلات و ...	۲۳۲ (۳۴۲)	۱۱۴ (۱۶۶)	۸۰ (۱۲۵)
خدمات کرایه یا اجاره ماشین‌آلات ...	۳۳ (۴۲)	۱۶ (۲۰)	۱۳ (۱۶)
کامپیوتر و فعالیت‌های وابسته آن	۲۶ (۴۶)	۱۱ (۱۴)	۷ (۸)
سایر فعالیت‌های کسب و کار	۹۹ (۲۲۹)	۴۶ (۱۱۹)	۲۷ (۶۱)
اداره امور عمومی و دفاع و ...	۲۶ (۳۹۵)	۷ (۵۱)	۱ (۳)
آموزش	۹۶ (۲۲۹۷)	۴۷ (۹۲۶)	۳۷ (۶۶۵)
بهداشت و مددکاری اجتماعی	۱۲۳ (۵۰۵)	۶۵ (۱۴۳)	۴۶ (۸۶)
فاضلاب و دفع زباله و ...	۱ (۱)	-	-
فعالیت‌های سازمان‌های دارای عضو ...	۷۶ (۱۳۶)	۴۹ (۹۲)	۲۶ (۶۱)
فعالیت‌های تفریحی و فرهنگی و ورزشی	۸۲ (۲۷۸)	۴۲ (۶۲)	۳۰ (۳۹)
سایر فعالیت‌های خدماتی	۴۰۳ (۵۹۵)	۲۳۰ (۳۲۱)	۱۶۳ (۲۲۷)
دفاتر مرکزی شرکت‌ها و ...	۴ (۷)	۲ (۴)	-

مأخذ: اطلاعات اخذ شده از نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران

: نتایج برداشت‌های میدانی مشاور

: نتایج سرشماری عمومی کارگاهی سال ۱۳۸۱ - مرکز آمار ایران

: نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵ - مرکز آمار ایران

۴-۲- مشخصات کلی و عمومی طرح‌های شهری مصوب در

محدوده‌ی بافت فرسوده منطقه

طرح ادامه بزرگراه شرق (بزرگراه امام‌علی) تنها طرح مصوب در حال اجرا در داخل بافت فرسوده منطقه است، ضمن آن‌که مراحل تدوین و ارائه طرح ادامه‌ی بزرگراه شوش نیز توسط همین مشاور انجام شده و پس از موافقت و تأیید شورای برنامه‌ریزی منطقه، برای تصویب نهایی به کمیسیون ماده ۵ تحویل شده است. در هر حال، در زیر، به اجمال، به برخی از مشخصات کلی و عمومی طرح ادامه‌ی بزرگراه شرق در منطقه ۱۵ اشاره می‌شود:

ادامه‌ی بزرگراه شرق در منطقه ۱۵، با تغییراتی در مسیر مصوب قبلی خود، با امتدادی شمالی- جنوبی، از محل ورودی این بزرگراه از منطقه ۱۴ به منطقه ۱۵ در خیابان خاوران آغاز شده و پس از تقاطع با خیابان‌های سیدجواد و منصور و بزرگراه بعثت تا تقاطع با بزرگراه آزادگان ادامه می‌یابد، ضمن آن که در طراحی طرح، امکان گذر این بزرگراه تا بزرگراه دولت‌آباد و

کمربندی شهر تهران محتمل در نظر گرفته شده است. طول مسیر بزرگراه در طرح اخیر بالغ بر ۳۰۲۹ متر می‌باشد که با عرض ۷۸ متر به صورت پائین‌گذر احداث خواهد شد و دارای سه تقاطع اصلی با خیابان خاوران، بزرگراه بعثت و بزرگراه آزادگان است.

مهمترین مأموریت‌های طرح ادامه‌ی بزرگراه شرق در منطقه ۱۵ (گذشته از مأموریت ترافیکی آن) به شرح زیر است:

- معاصرسازی بافت کالبدی قدیمی، فرسوده و فاقد کارایی در محدوده‌ی طرح از طریق ایجاد تحولات کالبدی و عملکردی مناسب در آن
- ایجاد ظرفیت‌های جدید در محدوده‌ی طرح از طریق اجرای طرح‌های شهری به منظور بهینه کردن استفاده از اراضی فاقد کاربری و یا دارای کاربری ناسازگار و غیر معاصر
- برقراری ارتباط عملکردی کارآمدتر شهر تهران با فضاهای تجهیز شده و عناصر فرامنطقه‌ای واقع در محدوده‌ی طرح (مانند پارک آبی و ...) و ارتقای کمی و کیفی عملکردهای آنها
- ارتقای امکانات دسترسی منطقه با سایر مناطق شهر و کاستن از ویژگی‌های حاشیه‌ای آن
- ارتقای ایمنی و کیفیت فضاهای کالبدی از طریق ایجاد شکل شهری مناسب و هماهنگ با شناسه‌های محیط طبیعی، ارتقای پتانسیل مقابله با خطرات ناشی از زلزله و سوانح غیرمترقبه و ...
- افزایش عرضه کار و سکونت در منطقه از طریق ارتقای جایگاه و نقش عملکردی آن در شهر و سهولت دسترسی شهر و منطقه به یکدیگر
- کاهش پتانسیل منطقه برای استقرار فعالیت‌های مزاحم و عملکردی غیر معاصر شهری
- افزایش بازدهی سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های شهری در سطح منطقه

با توجه به این که ادامه‌ی بزرگراه شرق در منطقه ۱۵ در طرح مصوب قبلی آن صرفاً با دید ترافیکی و سیویل تعیین شده بود، این مسیر با هدف تحقق هدف‌های توسعه شهری فوق‌الذکر (به ویژه در ارتباط با ایجاد انرژی شهری لازم در بافت‌های فرسوده پیرامونی آن در جهت معاصر شدن و کارآمد شدن) تغییر داده شد.

در چارچوب دیدگاه فوق، پهنه‌ی شهری متأثر از اجرای طرح ادامه‌ی بزرگراه شرق در منطقه ۱۵ به سه محدوده‌ی مداخله مستقیم (محدوده‌ای که در چارچوب اجرای طرح خریداری، تخریب و بازسازی می‌شود)، محدوده‌ی حمایت و کنترل (محدوده‌ی بلافصل و متصل به محدوده‌ی مداخله مستقیم که به طور جدی تحت تأثیر اجرای بزرگراه قرار می‌گیرد) و محدوده‌ی هدایت اقدامات نوسازی و بازسازی بافت (محدوده‌ی بلافصل محدوده‌ی حمایت و

کنترل تا مرز مستهلک شدن انرژی معاصر سازی ناشی از اجرای طرح) تقسیم شده است.

مساحت کل محدوده متأثر از اجرای طرح ۱۴۹/۷ هکتار است که شامل ۵۸/۷ هکتار محدوده مداخله مستقیم و ۹۱/۰ هکتار محدوده دخالت غیر مستقیم (شامل محدوده حمایت و کنترل و محدوده هدایت اقدامات نوسازی و بازسازی بافت فرسوده) می باشد.

بر پایه بررسی های انجام شده در این طرح، برخی ویژگی های محدوده مداخله مستقیم طرح عبارت است از: متوسط ۱۶۸ واحد مسکونی در هر هکتار زمین مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی ۱/۲۳ خانوار، تراکم جمعیت در واحد مسکونی ۵/۳ نفر، تراکم خالص شهری جمعیت ۳۷۰ نفر در هکتار، تراکم جمعیت خالص مسکونی ۸۸۴ نفر در هکتار، سهم نسبی مساحت زمین ساختمان های تخریبی از کل مساحت محدوده ۶۶/۴ درصد، سهم نسبی تعداد ساختمان های با عمر بیشتر از ۲۵ سال در حدود ۸۷ درصد، متوسط تعداد طبقات هر ساختمان ۱/۸ طبقه، میانگین مساحت هر قطعه زمین ۸۲ مترمربع، تعداد ساکنان کنونی ۲۴ هزار نفر، تعداد ساکنان آتی ۳۵/۵ هزار نفر و ...

الگوی کاربری زمین محدوده مداخله مستقیم طرح نشان می دهد که از کل مساحت این محدوده ۴۱/۴ درصد به کاربری مسکونی، ۲۵/۴ درصد به شبکه، ۷/۹ درصد به کاربری حمل و نقل و انبار، ۷/۴ درصد به کاربری صنعتی - کارگاهی، ۳/۵ درصد به کاربری تجاری، ۲/۷ درصد به کاربری آموزشی، ۵/۱ درصد به فضای سبز و ۲/۶ درصد به سایر کاربری ها اختصاص داده شده است، ضمن آن که ۴/۰ درصد از مساحت محدوده نیز بایر و فاقد کاربری است.

بر پایه سرنوشت های پیشنهادی طرح جامع (ساماندهی)، اراضی اختصاص داده شده به کاربری های تجاری، صنعتی - کارگاهی و تأسیسات و تجهیزات شهری در محدوده بیش از مساحت مورد نیاز این کاربری ها و برای سایر کاربری های شهری کمتر از آن است.

طرح پیشنهادی برای محدوده مداخله مستقیم، با هدف استفاده بهینه از فضای حاشیه ادامه ی بزرگراه شرق در جهت ارتقای نقش عملکردی منطقه در شهر تهران، ایجاد فضاهای جدید کار و فعالیت به منظور استفاده از آثار القایی و نشی آن در منطقه، بالا بردن پتانسیل منطقه در جهت ایجاد فرصت های شغلی جدید، ارتقای کیفیت محیط شهری در فضاهای کار و سکونت و ... طراحی شده است و تکیه اصلی آن بر تأمین فضاهای کار و فعالیت و ارتقای کیفیت بافت مسکونی منطقه است. به همین علت و نیز به دلیل الزامات طراحی شهری و ... اراضی مربوط به برخی کاربری های خدمات شهری مورد نیاز ساکنان این محدوده در حوزه دسترسی آنها در بلوک های محدوده دخالت غیر مستقیم طرح در نظر گرفته شده است.

در طرح پیشنهادی، پس از اجرای شبکه ارتباطی، کل محدوده‌ی دخالت مستقیم از نظر اجرایی به ۲۸ پروژه (بلوک شهری) تفکیک شده است، ضمن آن که برای هریک از این پروژه‌ها، سطح اشغال زمین، محل استقرار بنا و چگونگی توده گذاری آن، تعداد طبقات، نوع کاربری‌های مجاز، سطح زیربنا و ... مشخص شده است. در ادامه بررسی‌های طرح، اصول و مبنای و نیز سیاست‌های اجرایی آن به تفصیل توضیح داده شده است و علاوه بر آن یک ارزیابی مقدماتی برای نشان دادن توجیه‌پذیری مالی و میزان بازگشت سرمایه در کل طرح و هریک از پروژه‌های آن انجام شده است.

جدول شماره ۵: الگوی توزیع اراضی در محدوده مطالعاتی طرح ادامه بزرگراه شرق در منطقه ۱۵ بر حسب نوع کاربری به تفکیک محدوده مداخله مستقیم و محدوده تأثیر غیر مستقیم در وضع موجود

حوزه		محدوده مداخله مستقیم		محدوده تأثیر غیر مستقیم		کل محدوده مطالعاتی	
		مساحت (هکتار)	سهم نسبی (درصد)	مساحت (هکتار)	سهم نسبی (درصد)	مساحت (هکتار)	سهم نسبی (درصد)
کل		۵۸۷۱۹۳	۱۰۰/۰۰	۹۰۹۸۲۱	۱۰۰/۰۰	۱۴۹۷۰۱۴	۱۰۰/۰۰
مسکونی		۲۴۳۰۸۷	۴۱/۴۰	۳۵۰۵۵۹	۳۸/۵۳	۵۹۳۶۴۶	۳۹/۶۶
تجاری		۲۰۴۹۳	۳/۴۹	۲۵۱۹۳	۲/۷۷	۴۵۶۸۶	۳/۰۵
آموزشی		۱۵۶۴۴	۲/۶۶	۸۶۳۷	۰/۹۵	۲۴۲۸۱	۱/۶۲
فرهنگی		-	-	۲۸۰۹	۰/۳۱	۲۸۰۹	۰/۱۹
مذهبی		۲۹۹۲	۰/۵۱	۱۳۳۵۳	۱/۴۷	۱۶۳۴۵	۱/۰۹
بهداشتی - درمانی		۳۱۲۲	۰/۵۳	۹۸۸	۰/۱۱	۴۱۱۰	۰/۲۸
فضای سبز تجهیز شده		-	-	۱۷۲۶۴	۱/۹۰	۱۷۲۶۴	۱/۱۵
فضای سبز حفاظتی		۲۹۶۷۶	۵/۰۵	۱۶۲۹۷	۱/۷۹	۴۵۹۷۳	۳/۰۷
ورزشی		۲۸۱۰	۰/۴۸	۲۷۹۵	۰/۳۱	۵۶۰۵	۰/۳۷
صنعتی - کارگاهی		۴۳۴۵۷	۷/۴۰	۲۴۲۶۱	۲/۶۷	۶۷۷۱۸	۴/۵۲
تأسیسات و تجهیزات شهری		۸۰۷	۰/۱۴	۲۹۹۶۴	۳/۲۹	۳۰۷۷۱	۲/۰۶
حمل و نقل انبار		۴۶۶۳۷	۷/۹۴	۵۱۴۰۵	۵/۶۵	۹۸۰۴۲	۶/۵۵
سایر کاربریها		۵۹۷۰	۱/۰۲	۵۰۱۸	۰/۵۵	۱۰۹۸۸	۰/۷۳
بایر		۲۳۵۱۲	۴/۰۰	۱۶۷۱۱۹	۱۸/۳۷	۱۹۰۶۳۱	۱۲/۷۴
شبکه		۱۴۸۹۸۶	۲۵/۳۷	۱۹۴۱۵۹	۲۱/۳۴	۳۴۳۱۴۵	۲۲/۹۲

مأخذ: محاسبات مشاور بر مبنای برداشت میدانی

جدول شماره ۶ : برآورد کمبود (مازاد) اراضی کاربری مسکونی و خدمات شهری (در رده محله و ناحیه) در محدوده مطالعاتی طرح ادامه
بزرگراه شرق در منطقه ۱۵ در وضع موجود

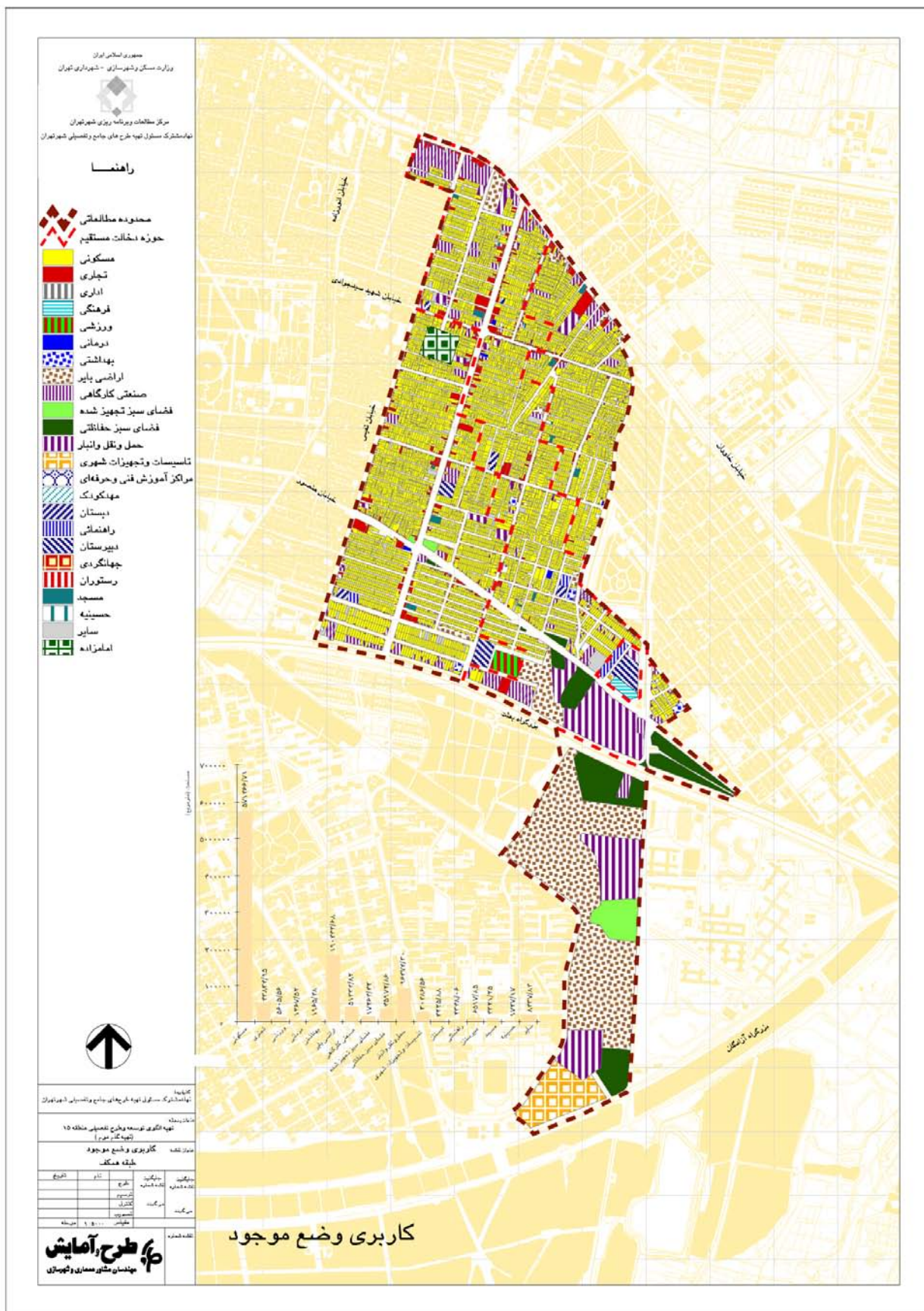
شرح	سرانه پیشنهادی طرح جامع (ساماندهی)	محدوده مداخله مستقیم			محدوده تأثیر غیرمستقیم			کل محدوده طرح		
		موجود	موردنیاز	کمبود (مازاد)	موجود	موردنیاز	کمبود (مازاد)	موجود	موردنیاز	کمبود (مازاد)
مسکونی	۲۳/۳۹۰	۲۴۳۰۸۷	۵۶۱۳۶۰	۳۱۸۲۷۳	۳۵۰۵۵۹	۷۹۹۹۳۸	۴۴۹۳۷۹	۵۹۳۶۴۶	۱۳۶۱۲۹۸	۷۶۷۶۵۲
تجاری	۰/۲۴۰	۱۶۹۹۶	۵۷۶۰	(۱۱۲۳۶)	۲۱۷۶۸	۸۲۰۸	(۱۳۵۵۹)	۳۸۷۶۴	۱۳۹۶۸	(۲۴۷۹۶)
آموزشی	۱/۵۳۰	۱۵۶۴۴	۳۶۷۲۰	۲۱۰۷۶	۸۶۳۷	۵۲۳۲۶	۴۳۶۸۹	۲۴۲۸۱	۸۹۰۴۶	۶۴۷۶۵
فرهنگی	۰/۰۸۰	-	۱۹۲۰	۱۹۲۰	۲۸۰۹	۲۷۳۶	(۷۳)	۲۸۰۹	۴۶۵۶	۱۸۴۷
مذهبی	۰/۱۳۰	۲۹۹۲	۳۱۲۰	۱۲۸	۳۶۲۱	۴۴۴۶	۸۲۵	۶۶۱۳	۷۵۶۶	۹۵۳
پذیرایی - جهانگردی	۰/۰۵۰	-	۱۲۰۰	۱۲۰۰	-	۱۷۱۰	۱۷۱۰	-	۲۹۱۰	۲۹۱۰
بهداشتی - درمانی	۰/۵۳۰	۳۱۲۲	۱۲۷۲۰	۹۵۹۸	۹۸۸	۱۸۱۲۶	۱۷۱۳۸	۴۱۱۰	۳۰۸۴۶	۲۶۷۳۶
ورزشی	۰/۳۵۰	۲۸۱۰	۸۴۰۰	۵۵۹۰	۲۷۹۵	۱۱۹۷۰	۹۱۷۵	۵۶۰۵	۲۰۳۰۷۰	۱۴۷۶۵
فضای سبز	۲/۴۰۰	۲۹۶۷۶	۵۷۶۰۰	۲۷۹۲۴	۳۳۵۶۱	۸۲۰۸۰	۴۸۵۱۹	۶۳۲۳۷	۱۳۹۶۸۰	۷۶۴۴۳
صنعتی - کارگاهی	۰/۱۲۰	۳۵۴۱	۲۸۸۰	(۶۶۱)	۶۸۲۵	۴۱۰۴	(۲۷۲۱)	۱۰۳۶۶	۶۹۸۴	(۳۳۸۲)
تأسیسات و تجهیزات شهری	۰/۰۲۰	۷۶۷	۴۸۰	(۲۸۷)	۴۶۵	۶۸۴	۲۱۹	۱۲۳۲	۱۱۶۴	(۶۸)
پارکینگ	۰/۴۰۰	-	۹۶۰۰	۹۶۰۰	-	۱۳۶۸۰	۱۳۶۸۰	-	۲۳۲۸۰	۲۳۲۸۰
اداری، اجتماعی و تفریحی	۰/۱۱۰	۵۹۷۰	۲۶۴۰	(۳۳۳۰)	۵۰۱۸	۳۷۶۲	(۱۲۵۶)	۱۰۹۸۸	۶۴۰۲	(۴۵۸۶)

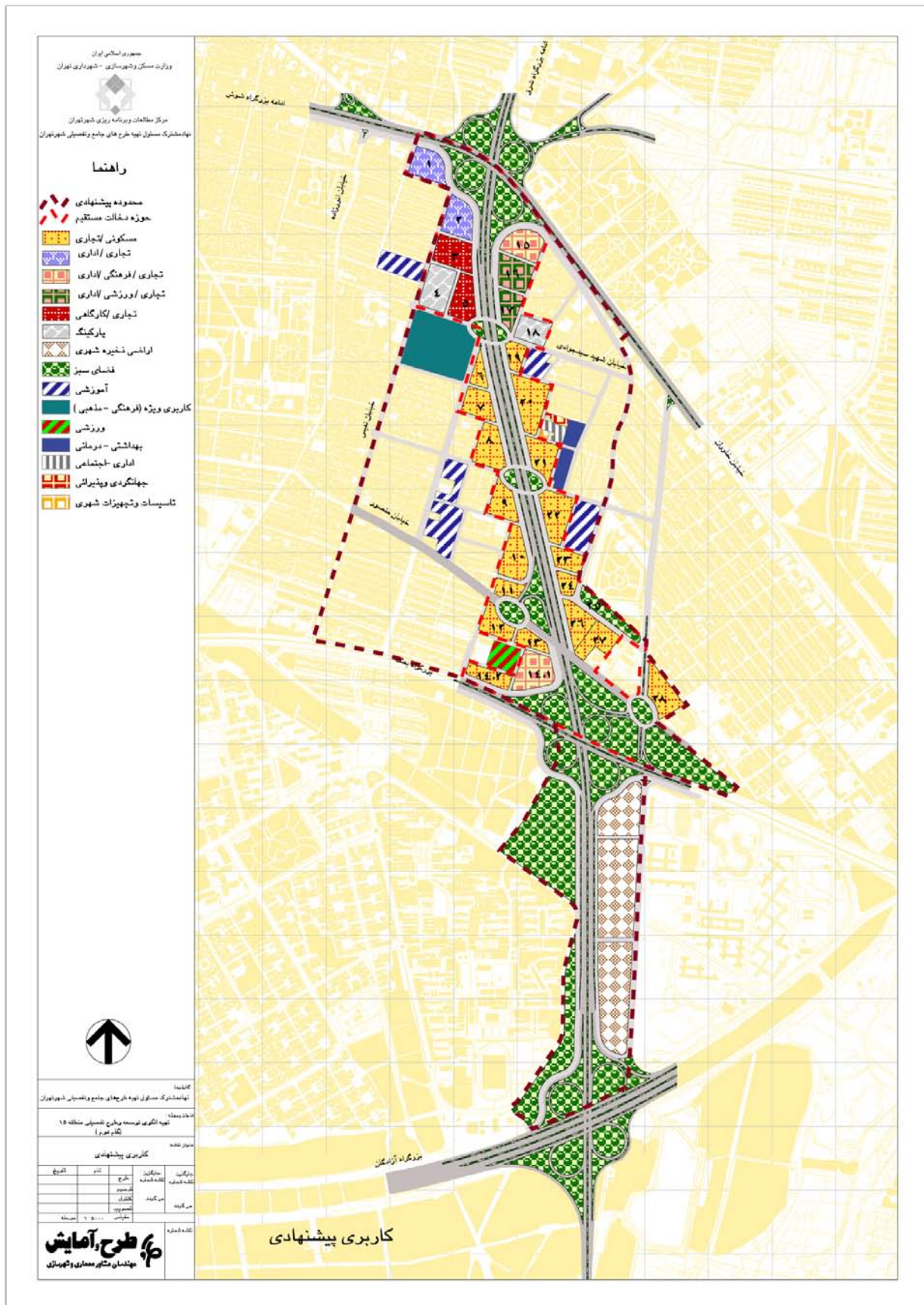
* سرانه پیشنهادی تنها شامل سرانه کاربریها در رده محله و ناحیه است. به همین ترتیب مساحت کاربریها و نیز کمبود (مازاد) آنها هم مربوط به رده محله و ناحیه است
مأخذ: برآورد مشاور

جدول شماره ۷ : مساحت زیربنای کاربریهای پیشنهادی طرح ادامه بزرگراه شرق (حوزه دخالت مستقیم)

ردیف	شماره بلوک	تجاری	مسکونی	اداری	ورزشی	فرهنگی	پارکینگ	فضای سبز	مساحت پلاک
تجاری/پزشکان	۱	۳۸۹۰	-	۴۷۹۷۴	-	-	-	-	۱۱۵۶۸
تجاری/پزشکان	۲	۳۰۶۴	-	۳۷۸۲۸	-	-	-	-	۱۰۲۲۳
تجاری	۳	۲۷۱۹۳	-	-	-	-	-	-	۱۰۸۷۷
پارکینگ	۴	-	-	-	-	-	۱۱۷۶۴	-	۱۱۷۶۴
تجاری	۵	۲۶۵۴۷	-	-	-	-	-	-	۱۰۶۱۹
تجاری/مسکونی	۶	۱۵۱۸	۱۸۷۲۲	-	-	-	-	-	۵۰۶۰
تجاری/مسکونی	۷	۲۵۶۴	۳۱۶۲۰	-	-	-	-	-	۸۵۴۶
تجاری/مسکونی	۸	۳۳۹۴	۴۱۸۵۸	-	-	-	-	-	۱۱۳۱۳
تجاری/مسکونی	۹	۲۹۲۰	۳۶۰۰۸	-	-	-	-	-	۹۷۳۲
تجاری/مسکونی	۱۰	۳۴۵۰	۴۲۵۴۶	-	-	-	-	-	۱۱۴۹۹
تجاری	۱۱	۱۲۷۷۶	-	-	-	-	-	-	۵۱۱۱
تجاری/پزشکان	۱۲	۲۰۲۵	-	۲۴۹۷۵	-	-	-	-	۶۷۵۰
تجاری/پزشکان	۱۳	۱۵۹۶	-	۱۹۶۸۸	-	-	-	-	۵۳۲۱
تجاری/فرهنگی	۱۴	۵۷۴۴	-	۴۴۲۷۵	-	۲۶۵۶۵	-	-	۱۹۱۴۶
تجاری/فرهنگی	۱۵	۳۲۵۳	-	۲۵۰۷۴	-	۱۵۰۴۵	-	-	۱۰۸۴۳
تجاری/ورزشی	۱۶	۳۰۴۰	-	۲۳۴۳۰	۱۴۰۵۸	-	-	-	۱۰۱۳۲
تجاری/ورزشی	۱۷	۲۳۷۲	-	۱۸۲۸۵	۱۰۹۷۱	-	-	-	۷۹۰۷
پارکینگ	۱۸	-	-	-	-	-	۷۴۰۳	-	۷۴۰۳
تجاری/مسکونی	۱۹	۱۵۵۸	۱۹۲۱۸	-	-	-	-	-	۵۱۹۴
تجاری/مسکونی	۲۰	۴۵۵۸	۵۶۲۱۰	-	-	-	-	-	۱۵۱۹۲
تجاری/مسکونی	۲۱	۳۲۳۲	۳۹۸۶۴	-	-	-	-	-	۱۰۷۷۴
تجاری/مسکونی	۲۲	۴۱۱۱	۵۰۷۰۵	-	-	-	-	-	۱۳۷۰۴
تجاری/مسکونی	۲۳	۱۸۷۵	۲۳۱۲۹	-	-	-	-	-	۶۲۵۱
تجاری/مسکونی	۲۴	۱۳۱۶	۱۶۲۳۶	-	-	-	-	-	۴۳۸۸
فضای سبز	۲۵	-	-	-	-	-	-	۵۱۲۴۴	۵۱۲۴۴
تجاری/مسکونی	۲۶	۲۹۵۰	۳۶۳۸۶	-	-	-	-	-	۹۸۳۴
تجاری	۲۷	۲۹۷۸۵	-	-	-	-	-	-	۱۱۹۱۴
تجاری/مسکونی	۲۸	۳۲۹۶	۴۰۶۴۴	-	-	-	-	-	۱۰۹۸۵
جمع کل	-	۱۵۸۰۲۷	۴۵۳۱۴۶	۲۴۱۵۲۹	۲۵۰۲۹	۴۱۶۱۰	۱۹۱۶۷	۵۱۲۴۴	۳۱۳۲۹۴

* مساحت‌ها به مترمربع می‌باشد.





۴-۳- ارائه راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده

بازسازی بافت‌های فرسوده شهری (به ویژه، با وسعت بسیار زیاد این بافت‌ها در منطقه) از جمله فعالیت‌های کلان مقیاس شهری است که باید در چارچوب اصول و ملاحظات حاکم بر تهیه و تدوین، اجرا، مدیریت و نظارت، تأمین منابع مالی و ... این نوع فعالیت‌ها انجام شود. از این‌رو، برای ارتقای میزان موفقیت طرح‌ها و پروژه‌های مربوط به بازسازی بافت‌های فرسوده منطقه، برخی از مهمترین راهبردهای مورد نظر در این زمینه، در زیر مورد اشاره قرار می‌گیرد:

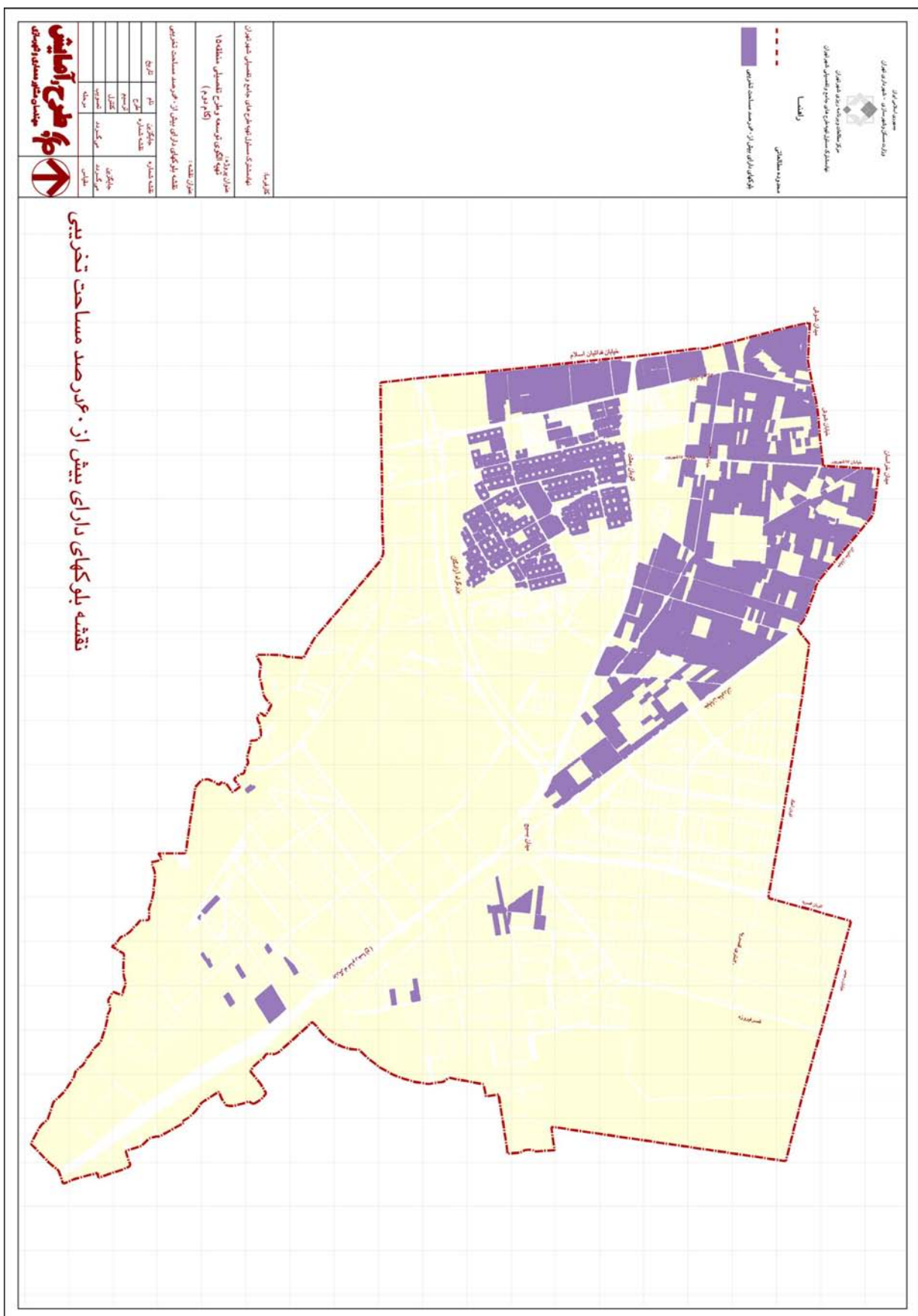
الف- نتایج بازسازی بافت‌های فرسوده از نظر ارتقای همه جانبه کیفیت محیط شهری دارای جنبه عمومی و جمعی و از نظر ارتقای بهره‌مندی شهروندان ساکن و فعال بافت‌های بازسازی شده از امکانات و تسهیلات و فضاهای شهری بیشتر و بهتر دارای جنبه‌ی خصوصی است. علاوه بر این، دولت و سازمان‌های عمومی شهر موظف به توانمندسازی اقشار فرودست جامعه (که عمدتاً در بافت‌های فرسوده شهری ساکن بوده و یا در آنجا مشغول فعالیت هستند) از طریق سیاست‌های باز توزیع (ارائه کمک‌های بلاعوض) می‌باشند. بنابراین بازسازی بافت‌های فرسوده شهری باید به عنوان فعالیتی در نظر گرفته شود که وجه غالب آن دارای خصلت عمومی و جمعی است، ضمن آن که وجه خصوصی و شخصی آن نیز حتماً باید مورد توجه قرار گیرد. از این‌رو، دولت و سازمان‌های عمومی (به ویژه شهرداری) به مثابه‌ی نهادهای مسئول تأمین نیازهای عمومی و جمعی شهروندان ساکن و فعال بافت‌های فرسوده به مثابه استفاده‌کنندگان از نتایج بازسازی این بافت‌ها باید متناسب با وظیفه و نقش خود در جنبه‌های گوناگون انجام این فعالیت مشارکت آگاهانه، فعال، سازنده و اختیاری داشته باشند. علاوه بر این، بخش خصوصی (سرمایه‌گذاران ثالث) به مثابه‌ی تسهیل‌کنندگان انجام این فعالیت و در چارچوب منافع اقتصادی مورد نظر خود می‌توانند در آن مشارکت داشته باشند. لذا انجام فعالیت بازسازی بافت‌های فرسوده، از منظر عوامل مشارکت‌کننده در آن دارای سه پایه‌ی دولت و سازمان‌های عمومی، مالکان و شهروندان ساکن و فعال ذینفع، و بخش خصوصی می‌باشد که هریک دلایل خاص خود را برای مشارکت در انجام این فعالیت دارند.

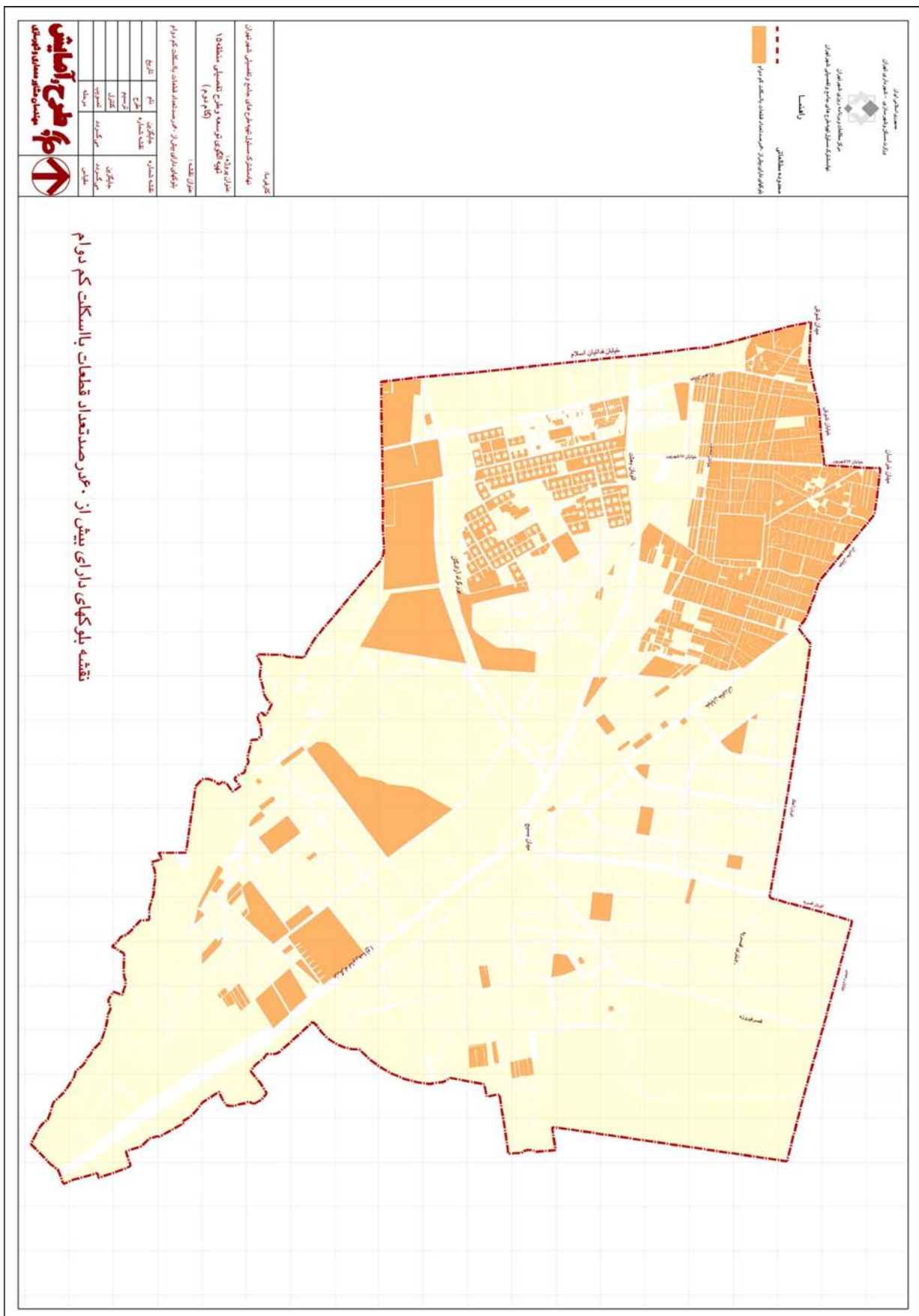
ب- دولت و سازمان‌های عمومی از یک سو و مالکان و شهروندان ساکن و فعال ذینفع در انجام فعالیت بازسازی بافت‌های فرسوده باید به تناسب نقش و سهم خود در جبران هزینه‌های بازسازی مشارکت کنند. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی (اشخاص ثالث، پایه سوم فوق‌الذکر) ابزاری است که موجب تسهیل فرایند تأمین مالی هزینه‌های بازسازی می‌شود، ضمن آن که به دنبال حداکثر کردن بازدهی خود (نسبت درآمد خالص به سرمایه‌گذاری) است.

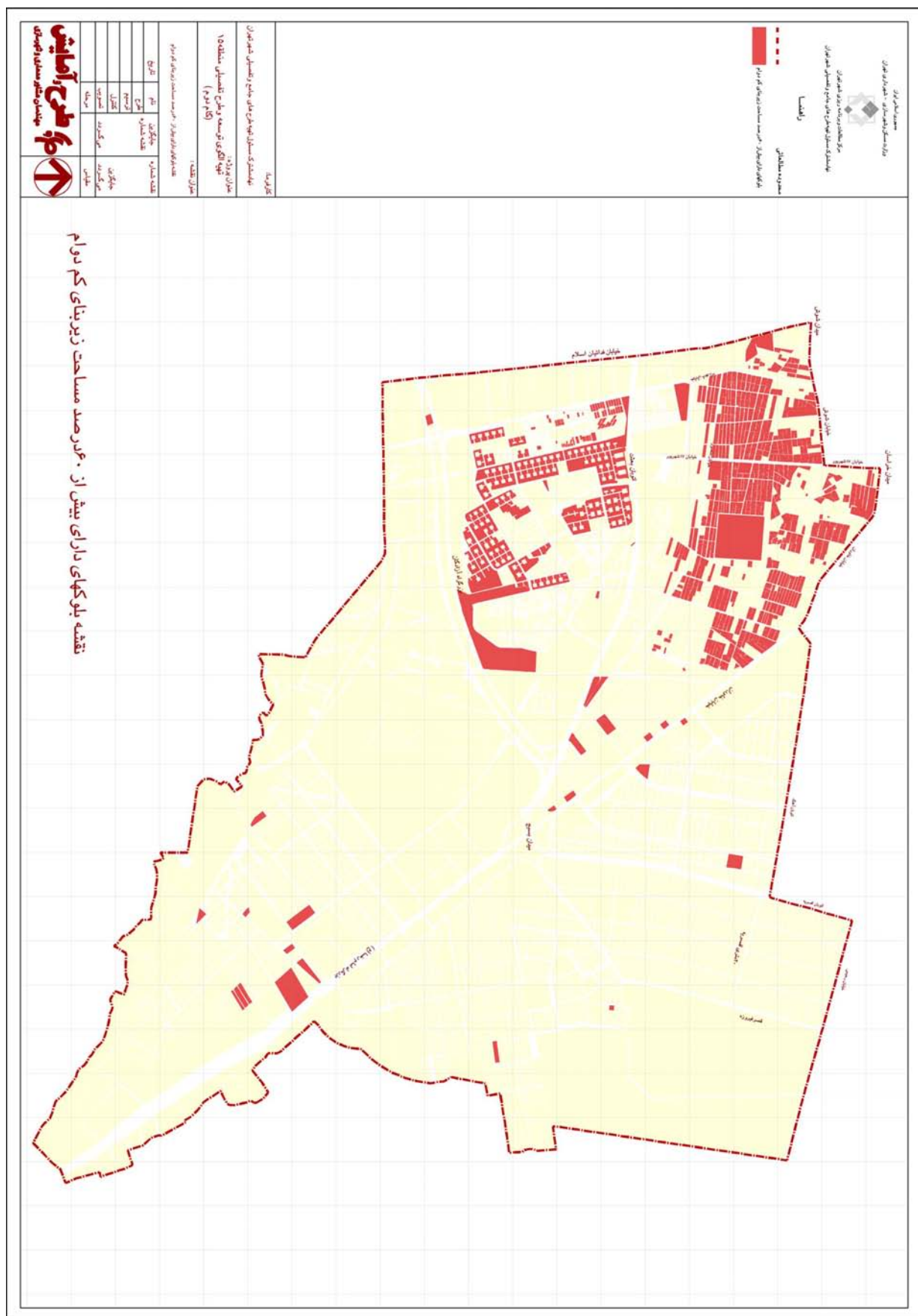
پ- در انجام فعالیت بازسازی باید موارد زیر رعایت شود:

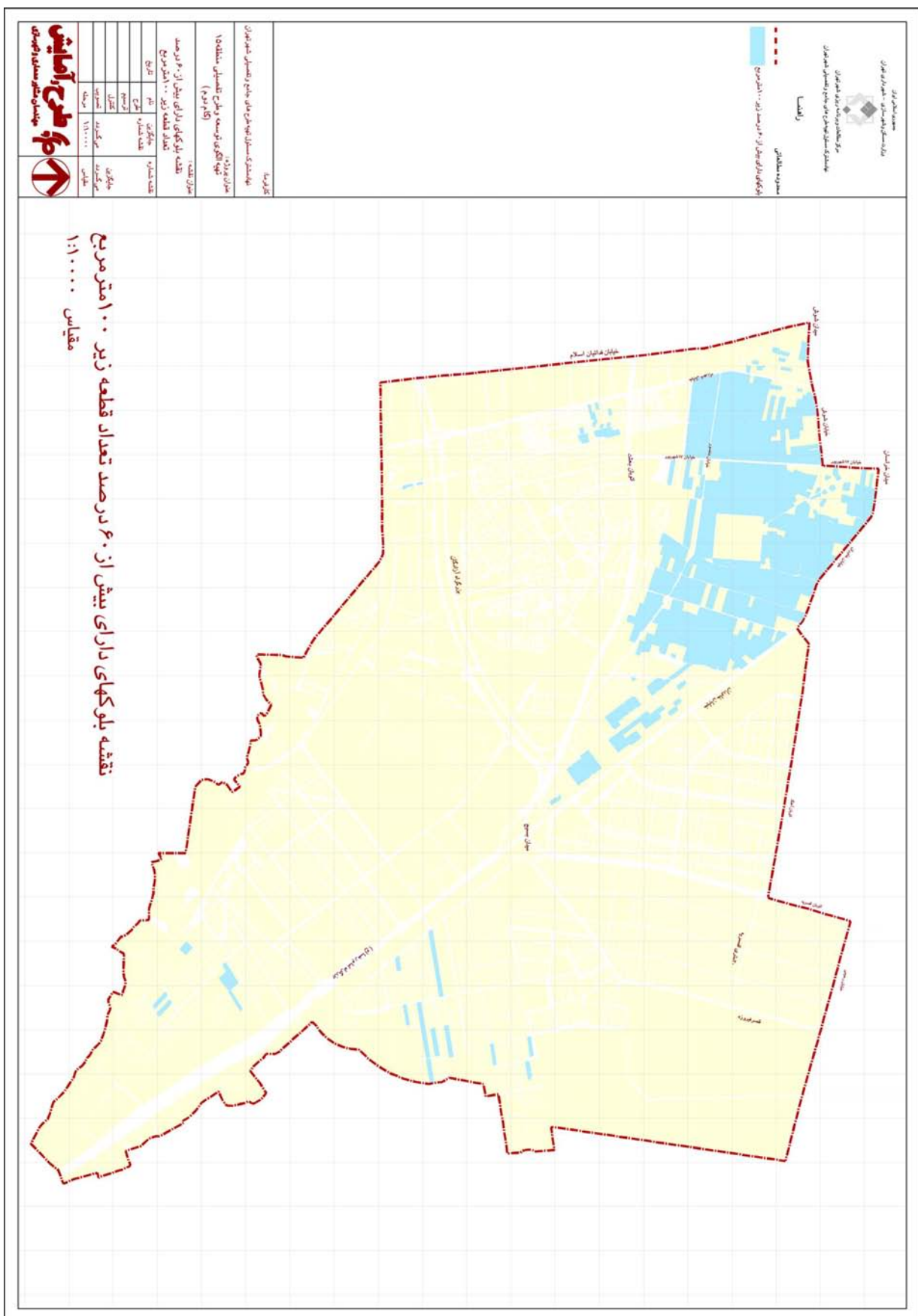
- سازمان مجری طرح، با اقتدار لازم (حقوقی، اجرایی، مالی، مدیریتی و ...) برای اجرای آن تشکیل شود.
- سازمان مجری طرح باید خودگردان و خود بسنده باشد.
- نمایندگان دولت، سازمان‌های عمومی، شهروندان، بخش خصوصی و ... در سازمان مجری طرح حضور داشته باشند.
- سازمان مجری طرح، ضمن کوچکی اندازه باید دارای حداکثر بازدهی اجرایی و عملیاتی و حداقل بوروکراسی سازمانی باشد.
 - سازمان مجری عمدتاً دارای نقش ستادی هماهنگ کننده، نظارتی و کنترل کننده و ... بوده و نقش اجرایی آن در حداقل سطح و محدود به موارد معین می‌باشد.
 - اجرای طرح بازسازی در قالب پروژه‌های مشخص اجرایی تفکیک و انجام شود.
 - اجرای پروژه‌ها به صورت مرحله‌ای انجام شود و از تجربیات مثبت و منفی پروژه‌های اجرا شده در انجام پروژه‌های بعدی استفاده شود.
 - پروژه‌های پیشاهنگ، در میان پروژه‌های تعریف شده، مشخص شود و این پروژه‌ها در وهله‌ی اول اجرا شوند.
 - پروژه‌هایی که جنبه عمومی و جمعی دارند، در اولویت اجرایی قرار گرفته و توسط دولت و سازمان‌های عمومی تأمین مالی شوند.
 - عملکردهای پیشنهادی برای هر پهنه‌ی شهری در بافت‌های فرسوده منطقه، باید در چارچوب ملاحظات پیشنهادی الگوی توسعه منطقه معین شود. در الگوی توسعه شهری پیشنهادی برای منطقه، بسته به محل استقرار پهنه‌های شهری در داخل بافت فرسوده، عملکردهای مسکونی، خدماتی، تجاری، شبکه و ... در نظر گرفته شده است که در پروژه‌های موضعی آنها، این عملکردها تدقیق شده و تا حد لازم و انعطاف‌پذیر جانمایی می‌شود.
 - مشارکت شهروندان و مالکان املاک و مستحدثات از طریق نظام واگذاری معوض تسهیل شود.
 - چند پروژه بازسازی برای تأمین نظام واگذاری معوض اجرا شود.
 - دولت و سازمان‌های عمومی از طریق انجام تمهیدات لازم، زمینه‌ی ورود سرمایه‌های بخش خصوصی و بانک‌ها را تسهیل کنند، در این زمینه، بویژه، فراهم آوردن زمینه ورود و خروج سرمایه‌ها و تأمین سودآوری کافی برای آنها ضروری است.
 - دخالت دولت و سازمان‌های عمومی در انجام عملیات اجرایی، بسته به مورد، باید به حداقل اندازه تقلیل یابد و بیشتر به آماده‌سازی هرچه بهتر زمینه اجرای پروژه‌ها و نظارت و کنترل اجرایی آنها (در چارچوب حفظ منافع عامه شهروندان) محدود شود.

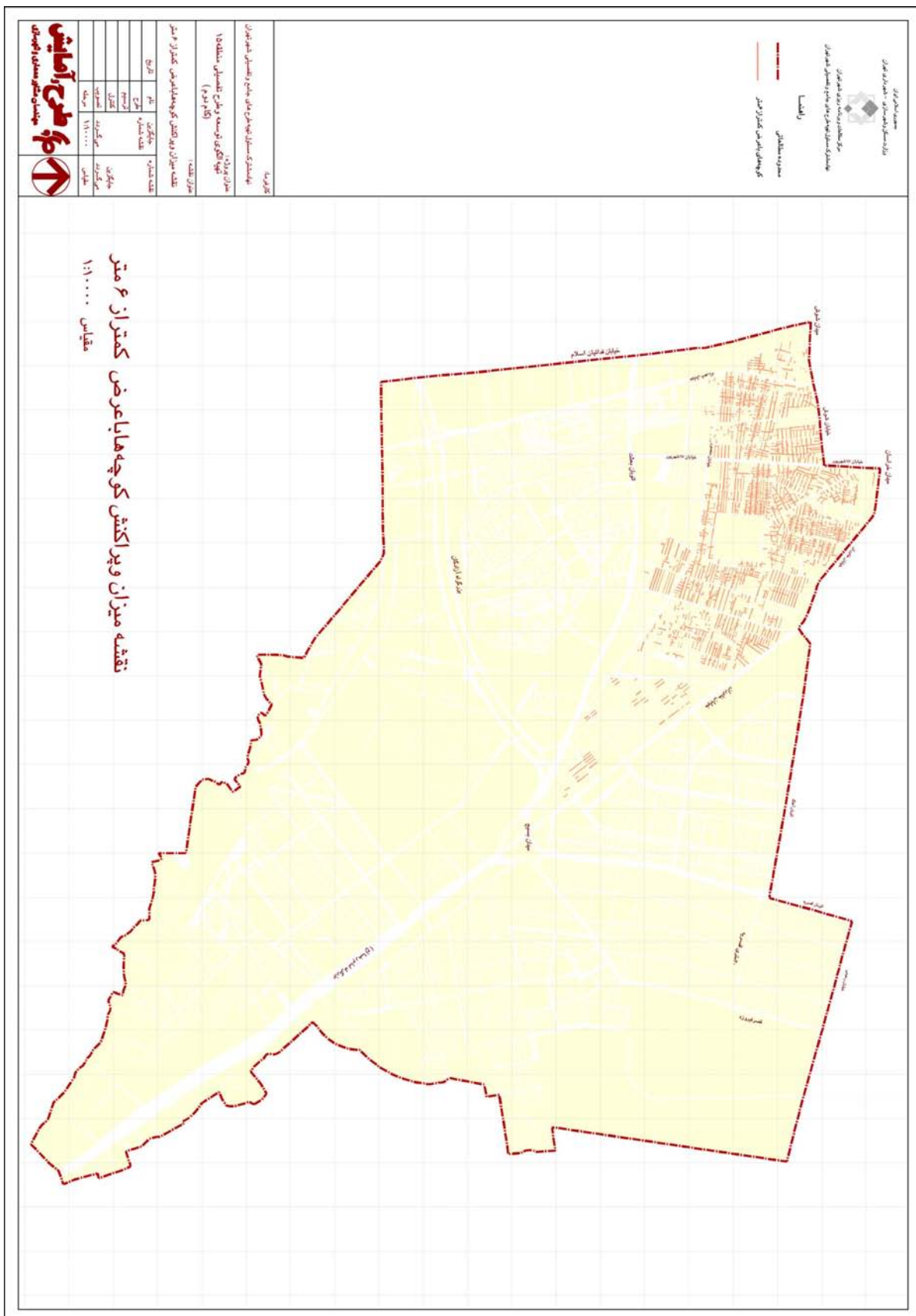
- از مشارکت همه‌ی شهروندان در اجرای بازسازی، در چارچوب شرایط و ملاحظات لازم‌الرعايه، باید استقبال شود. مشارکت شهروندان مستقیماً دینفع در اجرای پروژه (مالکان، ساکنان و فعالان) باید در اولویت قرار داشته و با تسهیلات بیشتر و مؤثرتری همراه باشد.
 - اجرای پروژه‌ها در وهله اول توسط افراد و گروه‌های دینفع و در وهله بعد توسط سرمایه‌گذاران بخش خصوصی مورد تشویق و حمایت قرار گیرد.
 - تأمین زیرساخت‌ها و کاربری‌های خدماتی مورد نیاز باید به عنوان تأمین تسهیلات دارای جنبه عمومی و جمعی در نظر گرفته شده و منابع مالی لازم برای آن از طریق دولت و سازمان‌های عمومی تأمین شود، مگر آن که تأمین تمام یا بخشی از آن در قالب واگذاری انجام پروژه‌های با سودآوری بالا به بخش خصوصی قابل انجام باشد.
- در حالت عمومی، پروژه‌های بازسازی بافت‌های فرسوده، عمدتاً دارای منافع اجتماعی بوده و سودآوری مالی ندارند. لذا از این‌رو، هزینه‌های انجام آنها بیش از درآمدهای پولی حاصل از آنها است و این تفاوت باید از طریق درآمدهای عمومی دولت و سازمان‌های عمومی تأمین شود. به بیان دیگر، تأمین تراز مالی و یا سودآوری پولی طرح‌های بازسازی نباید بهانه‌ای جهت عدم رعایت اصول و معیارهای حافظ کیفیت محیط شهری و منافع جمعی همه‌ی شهروندان شده و باعث منظور کردن غیر منطقی کاربری‌های درآمدزا در پروژه‌ها شود. درآمدزایی پروژه‌های بازسازی بافت فرسوده تا آنجا قابل قبول است که کوچکترین خدشه‌ای به اعمال ضوابط و مقررات شهرسازی (منطبق با الگوی توسعه شهری منطقه) وارد نیارد.
- گروه‌های دینفع در پروژه‌های بازسازی بافت فرسوده (به ویژه ساکنان بافت که عمدتاً جزء اقشار فرودست جامعه هستند) باید از طریق اقناعی به مشارکت سازنده در اجرای پروژه ترغیب شوند و آزادانه بتوانند نسبت به آینده خود (ماندن در بافت بازسازی شده، رفتن به جاهای دیگر و ...) تصمیم بگیرند و آن را عملی سازند، ضمن آن که منافع عامه شهروندان ساکن شهر و منطقه را در ارزیابی منافع خصوصی خود ملحوظ نمایند. تجربه عملی نشان می‌دهد، آگاهی نسبت به خواسته‌ی این گروه‌ها در انتخاب موارد مشخص، سیاست واگذاری واحدهای مسکونی ساخته شده معوض دارای قابلیت اجرایی بیشتری است. با این حال، انتخاب روش اجرا ضمن رعایت اصول و ملاحظات حاکم بر الگوی ساخت مسکن در محدوده‌ی بازسازی بافت فرسوده (طبق طرح مصوب آن) آزاد است. باید توجه داشت که رعایت بیش از اندازه و بیش از حد لازم ملاحظات نودوستانه تنها موجب تشویق سوداگری غیر قابل قبول (حتی توسط اقشار فرودست جامعه) شده و در عمل، تأمین منافع اساسی آنان و عامه شهروندان را با مشکلات جدی و هزینه‌های گسترده‌تر مواجه می‌کند.











۵- پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین در الگوی توسعه

شهری منطقه

تأمین توسعه پایدار کالبدی- فضائی، به مثابه جزیی از فرآیند توسعه شهری پایدار منطقه، در چارچوب حفظ و ارتقای سلامت، ایمنی و رفاه شهروندان ساکن منطقه، یکی از هدف‌های اساسی الگوی توسعه شهری می‌باشد و پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین در منطقه یکی از ابزارهای تحقق آن است.

پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین تعیین کننده‌ی نظام بهینه استفاده از زمین و فضای شهری برای تأمین نیازهای گوناگون شهر و شهروندان ساکن آن است. در این نظام، سطح شهر به پهنه‌هایی تقسیم می‌شود که مجموعه‌ی ضوابط ساختمانی و شهرسازی و نیز ترکیب کاربری‌های قابل استقرار در هریک از آنها با دیگری متفاوت است و این تفاوت ناشی از تفاوت در امکانات و محدودیت‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ... این پهنه‌ها می‌باشد.

هر پهنه کاربری عمومی زمین متشکل از تمام یا بخشی از یک یا چند بلوک شهری مجاور یکدیگر است که مجموعه‌ای همگن و مشخص از کاربری‌های شهری می‌تواند در آن مستقر شود و به تبع آن، دارای ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی خاص خود است که با آن در پهنه دیگر فرق می‌کند. این پهنه می‌تواند شکل کانونی، محوری، عرصه‌ای و یا ... به خود بگیرد.

هرچند هر پهنه کاربری عمومی زمین محل استقرار طیف متنوعی از کاربری‌های متجانس و سازگار با یکدیگر است ولیکن هویت اصلی آن با یکی از این کاربری‌ها مشخص می‌شود که دارای نقش غالب و مسلط در آن پهنه بوده و استقرار سایر کاربری‌ها در پهنه، به تبع سازگاری همجواری آن با این کاربری است.

نظام پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین نظام منسجم و همبسته تقسیم منطقه به پهنه‌های متفاوت کاربری و استقرار بهینه این پهنه‌ها در کنار یکدیگر به صورتی است که سازگاری همجواری این پهنه‌ها نیز با یکدیگر رعایت شده و حداکثر استفاده ممکن از ظرفیت‌های زمین شهری در هر قسمت و گوشه از منطقه به عمل آید.

اهداف اصلی و پایه‌ای حاکم بر الگوی پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین در منطقه عبارت است از:

- ایجاد محیط شهری با کیفیت سکونتی مطلوب از طریق تثبیت جمعیت، بهبود کیفی سازه‌های مسکونی، افزایش سرانه زمین و زیربنا و فضای باز (خصوصی و عمومی) شهری و ... در منطقه

- ایجاد محیط شهری با کیفیت خدماتی مطلوب از طریق ایجاد، گسترش و تنوع بخشی فضاها و تسهیلات خدمات شهری و دسترسی شهروندان به آنها و ... در منطقه
 - ایجاد محیط شهری با کیفیت کالبدی- فضایی مطلوب از طریق ایجاد ساختار کالبدی و سازمان فضایی مناسب برای منطقه در قالب الگوی بازیافت، بازساخت، باز تخصیص، ترمیم و تجهیز فضاها و بافت‌های شهری
 - ایجاد محیط شهری با کیفیت جابه‌جایی و دسترسی مطلوب از طریق انجام تغییرات لازم در عملکرد شبکه معابر منطقه و تفکیک ترافیک عبوری فرا منطقه‌ای از ترافیک مقصدی منطقه‌ای
 - ارتقای نقش عملکردی منطقه در شهر تهران از طریق ارتقای نقش و کارآمدی فعالیت‌های فرامنطقه‌ای در زمینه گذران اوقات فراغت، فعالیت‌های نمایشگاهی، فعالیت‌های تولیدی، فعالیت‌های پایانه‌ای و انبارداری
- مبنای بنیادین حاکم بر الگوی استقرار کاربری‌های متجانس و سازگار با یکدیگر در یک پهنه کاربری عمومی زمین و استقرار بهینه و سازگار این پهنه‌ها در کنار یکدیگر در سطح منطقه، تأمین حداکثر رفاه، ایمنی و سلامت برای شهروندان ساکن منطقه در چارچوب تقویت کیفیت مطلوب زیست محیطی و شرایط توسعه شهری پایدار آن است و سایر مبانی حاکم بر این نظام تقسیمات شهرسازانه به تبع این مبنای بنیادین تعیین می‌شود. از این‌رو، حفاظت از پهنه‌های مسکونی در مقابل هر گونه اختلال شهری، نقطه آغازین حرکت اجرایی در جهت پیاده کردن نظام پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین است.
- مهمترین مبانی حاکم بر نظام پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین عبارتند از:
- الف-** حداکثر استفاده ممکن از ظرفیت بارگذاری عملکردی و ساختمانی هر قطعه زمین شهری
- ب-** انعطاف‌پذیر کردن موارد استفاده از زمین شهری متناسب با تحولات شهری در طول زمان (تخصیص بهینه زمین و منابع منطقه در زمان)
- پ-** فراهم آوردن امکان اختلاط کاربری‌ها در یک پهنه شهری و ارتقای تنوع و سرزندگی و جذابیت فضای شهری
- ت -** حفاظت پهنه‌های مسکونی از هرگونه اختلال شهری و تأمین یک محیط مسکونی آرام، ایمن و مطلوب برای شهروندان
- ث -** ایجاد امکان استقرار حداکثر تنوع ممکن از فعالیت‌های انسان (شهروندان) در داخل محیط شهری، از طریق رعایت ملاحظات و الزامات ذیربط
- ج-** تأمین حداقل نیاز شهروندان به مسکن و خدمات شهری

- چ- ارتقای حق انتخاب محل سکونت برای شهروندان متناسب با امکانات و خواسته‌های آنان و احترام به این انتخاب از طریق ضابطه‌مند کردن بلند مدت تحولات پهنه و جلوگیری از تغییرات موردی و ناپهنگام آن
- ح- بیشینه کردن امکان همجواری کاربری‌ها با یکدیگر و بالا بردن کیفیت محیط شهری از طریق کمینه کردن مزاحمت‌ها
- خ- فراهم آوردن امکان تناسب و تنوع بصری و ادراکی، ساماندهی کالبدی، تعامل سازنده فضای باز و ساخته شده، تنوع عملکردی، تنوع کالبدی
- د- فراهم آوردن حداکثر امکان دسترسی به مسکن و همه‌ی خدمات شهری توسط شهروندان ساکن منطقه
- ذ- ایجاد زمینه‌ی مناسب برای ارتقای بازدهی نظام کنترل و هدایت تحولات کالبدی- فضایی و عملکردی منطقه
- ر- فراهم آوردن بیشترین امکان برای استقرار همه کاربری‌های شهری (بویژه کاربری‌های خدماتی) در محل‌های مناسب در سطح منطقه
- ز- تأمین نور طبیعی و هوای کافی متناسب با هر کاربری
- س- افزایش مقدار و شدت فضای باز خصوصی و عمومی
- ش- جلوگیری از اشراف ساختمان‌ها نسبت به یکدیگر، تنظیم الگوی توده‌گذاری ساختمانی
- ص- حفاظت شهروندان و محیط شهری در مقابل حوادث غیر مترقبه و آلاینده‌های زیست محیطی
- ض- ذخیره زمین و فضای لازم برای پاسخگویی به نیازهای آتی پیش‌بینی نشده
- ط- فراهم آوردن امکان افزایش مزیت نسبی و قیمت زمین‌های منطقه
- ظ- تنظیم تراکم جمعیتی، تراکم مسکن، تراکم عملکردی، حجم ترافیک و ... در منطقه
- بر اساس آنچه گفته شد، در چارچوب تأمین فضای لازم برای فعالیت‌های سه گانه سکونت، کار، گذران اوقات فراغت هر شهروند ساکن منطقه، کل محدوده‌ی منطقه (به استثنای سطح اختصاص یافته به شبکه راه‌ها که برای تأمین دسترسی میان پهنه‌های عملکردی این سه نوع فعالیت در نظر گرفته شده است) میان پهنه‌های چهارگانه **مسکونی، تجاری- خدماتی، کارگاهی- تولیدی و فضای سبز و باز و گذران اوقات فراغت** قابل تفکیک است که هریک به نوبه خود می‌توانند اشکال متنوع و گوناگونی را بپذیرند.

الف- پهنه‌ی مسکونی، بسته به مورد، می‌تواند به چند ریز پهنه (حوزه) مسکونی تفکیک شود. حوزه مسکونی یک و دو خانواری، حوزه مسکونی چند خانواری، حوزه بلوک‌های مسکونی، حوزه مجتمع‌های مسکونی، حوزه مسکونی ویژه (باغ- مسکونی، بافت‌های مسکونی واجد ارزش و ...) و حوزه مختلط مسکونی- خدماتی از جمله ریزپهنه‌های مسکونی هستند که در یک منطقه شهری می‌تواند وجود داشته باشند. حوزه مسکونی یک و دو

خانواری متناظر با حوزه تراکم کم مسکونی، حوزه مسکونی چند خانوارهای متناظر با حوزه تراکم متوسط مسکونی، حوزه بلوک‌ها و مجتمع‌های مسکونی متناظر با حوزه‌های تراکم زیاد و خیلی زیاد مسکونی و حوزه مسکونی ویژه متناظر با حوزه تراکم بسیار کم مسکونی می‌باشد. این حوزه‌ها را از لحاظ ارتفاع نیز می‌توان به ترتیب به حوزه ساختمان‌های مسکونی یک و دو طبقه، سه تا پنج طبقه، شش طبقه و بیشتر و ... تقسیم کرد که شدت نسبی همپوشانی آنها با یکدیگر وابسته به ضابطه‌های ساختمانی و شهرسازی ملاک عمل آنها می‌باشد.

ب- همانند پهنه مسکونی، **پهنه تجاری- خدماتی** نیز به حوزه تجاری (شامل ریز حوزه‌های تجاری محوری، کانونی و عرصه‌ای)، حوزه‌های خدماتی و حوزه‌های مختلط تجاری- خدماتی قابل تفکیک می‌باشند. همچنانکه پهنه کارگاهی- تولیدی قابل تفکیک به حوزه‌های **کارگاهی- تولیدی** سبک (فاقد مشکلات زیست محیطی و مجاز برای استقرار در محیط شهری)، حوزه کارگاهی- تولیدی دارای مزاحمت‌های شهری متوسط (قابل استقرار در محیط شهری به شرط رعایت برخی الزامات زیست محیطی)، حوزه صنایع سنگین، حوزه‌ی پایانه‌های حمل و نقل و انبارداری می‌باشد.

ج- **پهنه فضای سبز و باز و گردشگری** نیز به نوبه خود شامل حوزه فضای سبز و پارک‌های عمومی، حوزه فضای سبز و باغات خصوصی و حوزه گردشگری و گذران اوقات فراغت می‌باشد.

با توجه به ویژگی‌های تاریخی، کالبدی- فضایی، اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی و ... منطقه (که در اسناد مطالعات مرحله اول به آنها اشاره شده است) و جایگاه و نقش پیشنهاد شده برای منطقه و راهبردهای تحقق آن (که در اسناد چشم‌انداز توسعه شهری منطقه مورد اشاره قرار گرفته‌اند)، نظام پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین در منطقه، در چارچوب مبانی و معیارهای مورد اشاره در بالا در حوزه‌های شهری زیر طراحی شده‌اند:

الف - پهنه مسکونی: بخش عمده پهنه مسکونی منطقه را حوزه مسکونی چند خانواری تشکیل می‌دهد، ضمن آن که حوزه بلوک‌های مسکونی بلند مرتبه (در بلوک‌های حاشیه بزرگراه‌های شوش و شرق)، حوزه مجتمع‌های مسکونی (در قصر فیروزه، سعیدیه و حمیدیه، شهرک‌های هجرت و مطهری و شوش و ...) حوزه مختلط مسکونی- خدماتی (در حاشیه خیابان منصور) نیز بخش دیگر این پهنه را تشکیل می‌دهند.

ب- **پهنه تجاری - خدماتی:** این پهنه متشکل از حوزه‌هایی است که به صورت **محورهای مختلط** در حاشیه‌ی خیابان ۲۰ متری افسریه و خیابان ۲۵ متری شیرازی (در مسعودیه) و خیابان خاوران، **کانون‌های مختلط** در حاشیه بزرگراه شوش و میدان بسیج و **عرصه مختلط** در حد فاصل خیابان‌های فدائیان اسلام و شهرزاد در شمال بزرگراه بعثت قرار دارد.

ج- **پهنه‌ی کارگاهی - تولیدی:** پهنه‌ی کارگاهی - تولیدی در الگوی توسعه منطقه شامل **حوزه گسترده (عرصه‌ای)** کارگاه‌های تولیدی مجاز شهری در حد فاصل خیابان‌های فدائیان اسلام و شهرزاد در جنوب بزرگراه بعثت، **محور کارگاهی** مجاز واقع در حاشیه جاده خراسان، **عرصه تجاری (نمایشگاهی)** - **انبارداری** واقع در شهرک کاروان می‌باشد. گفتنی است که به دلیل وجود بخشی از امتداد گسل پارچین در محدوده‌ی شهرک کاروان، کاربری مسکونی این قسمت از منطقه حذف و به جای آن کاربری نمایشگاهی - انبارداری فرامنطقه‌ای مستقر شده است که ضریب نسبی تمرکز جمعیت و دارایی‌های شهری در آن پایین‌تر از سایر کاربری‌های شهری است.

د- **پهنه‌ی فضای سبز و باز:** پهنه‌ی فضای سبز و باز و گردشگری در الگوی توسعه منطقه شامل **عرصه‌ی سبز و گردشگری فرامنطقه‌ای** واقع در جنوب منطقه (شامل مجموعه پارک‌های پامچال، توسکا، آزادگان و فضای سبز گردشگری پیشنهادی در جنوب بزرگراه دولت‌آباد)، **عرصه‌ی سبز گردشگری منطقه‌ای** واقع در کناره‌ی خیابان خاوران و اطراف تقاطع بزرگراه‌های شرق و بعثت و فضای سبز (پاره منطقه‌ای واقع در شمال بزرگراه آزادگان و پارک ولی عصر و ... می‌باشد).

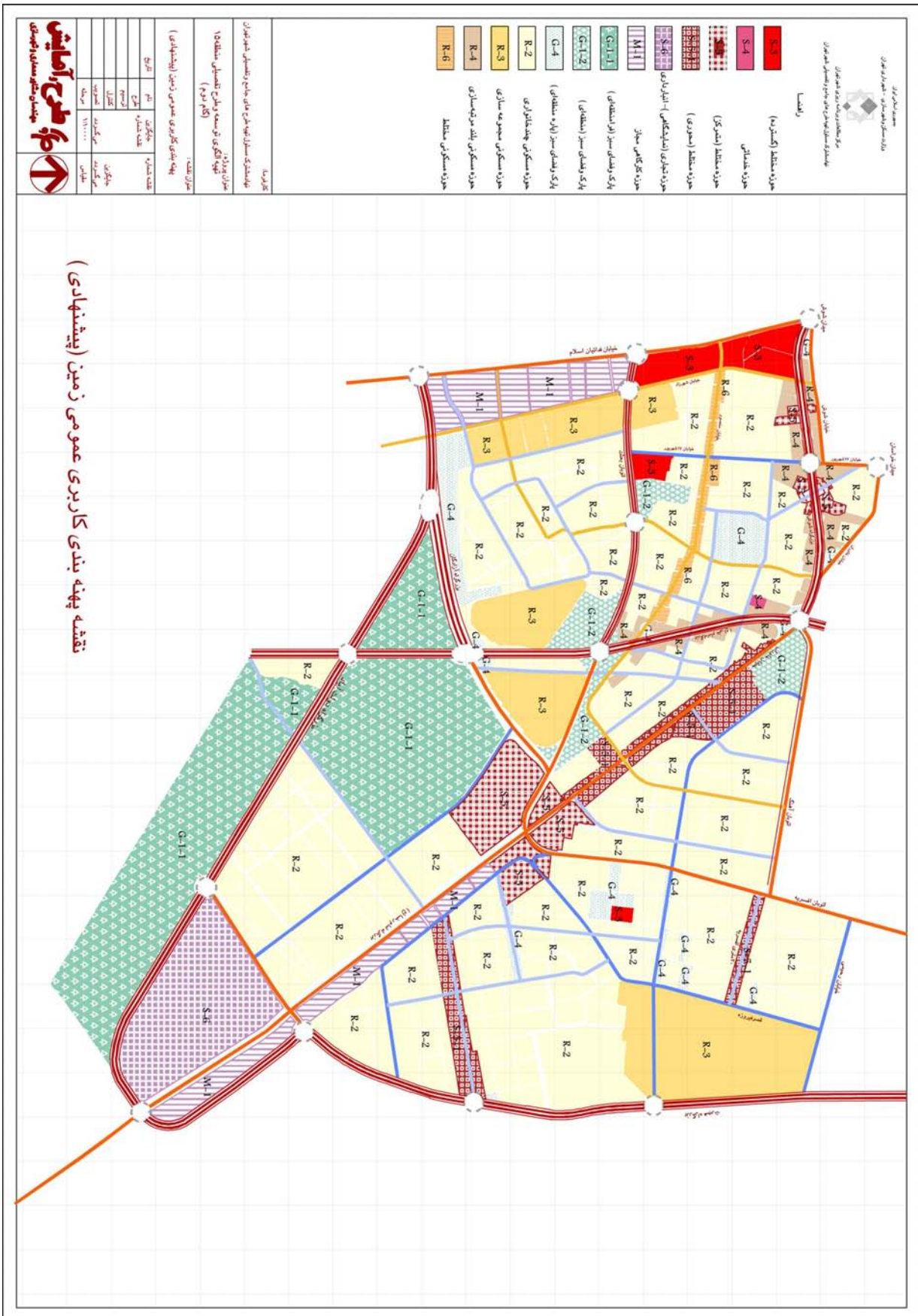
در نقشه‌های پیوست، نظام پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین منطقه در وضع موجود و پیشنهادی نشان داده شده و در جدول زیر، مساحت هریک از حوزه‌های آن آورده شده است.

جدول شماره ۸: پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین در الگوی توسعه شهری منطقه

شرح	مساحت (هکتار)	سهم نسبی (درصد)
پهنه مسکونی	۲۰۵۲/۴	۵۹/۶
حوزه مسکونی چند خانواری	۱۶۳۶/۳	۴۷/۵
حوزه مسکونی مجموعه‌سازی	۳۰۳/۳	۸/۸
حوزه مسکونی بلند مرتبه	۸۸/۰	۲/۶
حوزه مختلط (مسکونی - خدماتی)	۲۴/۸	۰/۷
پهنه تجاری - خدماتی	۴۴۲/۲	۱۲/۸
حوزه مختلط (گسترده)	۶۱/۷	۱/۸
حوزه مختلط (محوری)	۱۰۵/۴	۳/۱
حوزه مختلط (متمرکز)	۱۱۴/۶	۳/۳
حوزه خدماتی	۱/۵	*
حوزه نمایشگاهی - انبارداری	۱۵۹/۰	۴/۶
پهنه کارگاهی - تولیدی	۱۷۱/۳	۵/۰
حوزه کارگاهی مجاز	۱۷۱/۳	۵/۰
پهنه فضای سبز و باز و گردشگری	۷۷۸/۱	۲۲/۶
حوزه پارک و فضای سبز فرامنطقه‌ای	۵۷۲/۷	۱۶/۶
حوزه پارک و فضای سبز منطقه‌ای	۸۸/۹	۲/۶
حوزه پارک و فضای سبز پاره منطقه‌ای	۱۱۶/۵	۳/۴
جمع	۳۴۴۴/۰	۱۰۰/۰

مأخذ: مهندسان مشاور طرح و آمایش





۶- پهنه‌بندی مداخله در الگوی توسعه شهری منطقه

با توجه به این که هدف نهایی الگوی توسعه منطقه، ایجاد تغییرات لازم در بافت کالبدی و سازمان فضایی عملکردهای منطقه، در جهت تحقق چشم‌انداز توسعه شهری آن است، بنابراین در پیوند با ویژگی‌های کنونی منطقه و هدف‌های چشم‌انداز توسعه آن، انجام برخی مداخله‌ها در کالبد و عملکرد منطقه ضروری و ناگزیر است.

از لحاظ نظری، مداخله‌های توسعه‌ای در بافت کالبدی و سازمان فضایی منطقه، به تبع تنوع خصوصیات پهنه‌ها و قسمت‌های مختلف منطقه، طیف گسترده‌ای را شامل می‌شود که از حفاظت کامل کالبد و عملکرد تا تخریب و بازسازی کامل کالبد و تغییر بنیادی عملکرد این پهنه‌ها و قسمت‌ها (حوزه‌های شهری) را دربر می‌گیرد. این طیف گسترده، در چارچوب عناصر و شناسه‌های اصلی هر روش مداخله، قابل تفکیک به چند دسته کلی هستند. با توجه به این که عرصه این مداخله‌ها حوزه‌هایی از منطقه می‌باشند، لذا این تفکیک بر حسب حوزه‌های شهری محل مداخله آنها، به شرح زیر، ارائه می‌شوند:

الف - حوزه حفاظت: برخی حوزه‌های شهری ممکن است دارای عناصر، بافت‌ها و یا عملکردهای با ارزش تاریخی، فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی، ... باشد که حفاظت کالبدی - عملکردی آنها به شکل کنونی (حفاظت کامل و مطلق) و یا حفاظت کالبدی - عملکردی آنها از طریق برخی اقدامات بهسازی و نوسازی (حفاظت نسبی و فعال)، در راستای حفظ و نگهداری آن ارزش‌ها و ارتقای جایگاه عملکردی آنها، ضروری تشخیص داده شود. حوزه‌هایی که در چارچوب الگوی توسعه منطقه، این نوع مداخله‌ها باید در آنها انجام شود، تحت عنوان **"حوزه حفاظت کامل"** و **"حوزه حفاظت و احیاء"** نامیده می‌شوند.

ب- حوزه‌ی نظارت و کنترل: برخی حوزه‌های شهری نه دارای چنان ارزش‌هایی هستند که حفاظت کالبدی - عملکردی آنها، و نه دارای چنان شرایطی هستند که تخریب و بازسازی کامل و یا نوسازی گسترده و سازمان یافته کالبدی - عملکردی آنها لازم باشد. بنابراین انجام نوسازی و بهسازی کالبدی - عملکردی لازم در بافت‌های موجود این حوزه‌ها و یا انجام ساخت و سازهای جدید در آنها، در جهت هماهنگی و انطباق حوزه با خواسته‌های مورد انتظار الگوی توسعه منطقه، می‌تواند از طریق هدایت و کنترل تحولات کالبدی - عملکردی حوزه توسط سازمان‌های مسئول مدیریت شهری (بویژه، شهرداری) و انجام این تغییر و تحولات توسط شهروندان، در چارچوب ملاحظات و الزامات طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری حوزه و ضوابط و مقررات ملاک عمل آنها، انجام شود. حوزه‌های شهری موضوع این نوع مداخله، **"حوزه ساماندهی از طریق هدایت و کنترل"** نامیده می‌شوند.

ج- **حوزه دخالت گسترده:** برخی حوزه‌های شهری دارای چنان شرایط و ویژگی‌هایی هستند که انطباق و هماهنگی آنها با ملاحظات الگوی توسعه منطقه، جز از طریق انجام مداخله‌های گسترده کالبدی- عملکردی ممکن نیست. این حوزه‌های شهری، تحت عنوان "**حوزه دخالت گسترده**" نامگذاری شده و بسته به نوع مداخله به دو گروه "**حوزه دخالت سازنده**" و "**حوزه دخالت بنیادی**" تقسیم می‌شوند. حوزه دخالت سازنده آن حوزه شهری است که انطباق و هماهنگی کالبدی- عملکردی آن با الگوی توسعه منطقه، از طریق انجام گسترده و سازمان یافته فعالیت‌های **بهسازی و نوسازی** عناصر، بافت و عملکردهای حوزه فراهم می‌شود، در حالی که حوزه دخالت بنیادی آن حوزه شهری می‌شود که انطباق و هماهنگی آن با فرایند توسعه شهری مورد نظر در الگوی توسعه منطقه، از طریق انجام گسترده و سازمان یافته **تخریب و بازسازی** عناصر و بافت‌های کالبدی و تغییرات اساسی در عملکرد آن ممکن می‌شود. معمولاً بخش غالب اجرای مداخله در هر دو حوزه باید توسط شهروندان انجام شود، با این تفاوت که مشارکت سازمان‌های مدیریت شهری (بویژه شهرداری) در مداخلات حوزه دخالت سازنده به صورت "مشارکت تشویقی"، "مشارکت پیشاهنگ"، "مشارکت تضمینی" و ... بوده و موجب تقویت امکانات و توانمندی‌های شهروندان و بخش خصوصی در انجام فعالیت‌های بهسازی و نوسازی می‌شود، در حالیکه مشارکت این سازمان‌ها در مداخلات حوزه دخالت بنیادی باید به صورت "مشارکت فعال"، "مشارکت گسترده" و ... بوده و بخشی قابل توجه از فعالیت‌های اجرایی مداخله در حوزه (که موجب بازگشت ناپذیر شدن فرایند بازسازی می‌شود) باید توسط این سازمان‌ها انجام شود.

با توجه به اطلاعات در دسترس و برداشت‌های میدانی مشاور در زمینه‌ی ویژگی‌های منطقه از یک سو و ملاحظات و الزامات ناشی از الگوی توسعه شهری منطقه از سوی دیگر، انواع حوزه‌های مداخله در منطقه تعیین و در نقشه پیوست نشان داده شده است. مهمترین معیارهای حاکم بر انتخاب این حوزه‌ها عبارتند از :

الف- وجود عناصر واجد ارزش: شدت استقرار عناصر واجد ارزش تاریخی،

فرهنگی و ...، نوع بافت و ارزش شهری آن

ب- ویژگی‌های کالبدی- فیزیکی بافت: ریزدانه‌گی قطعات، ایستایی و

مقاومت ابنیه و مستحذات، فشردگی کالبدی، شدت غلبه توده بر فضا،

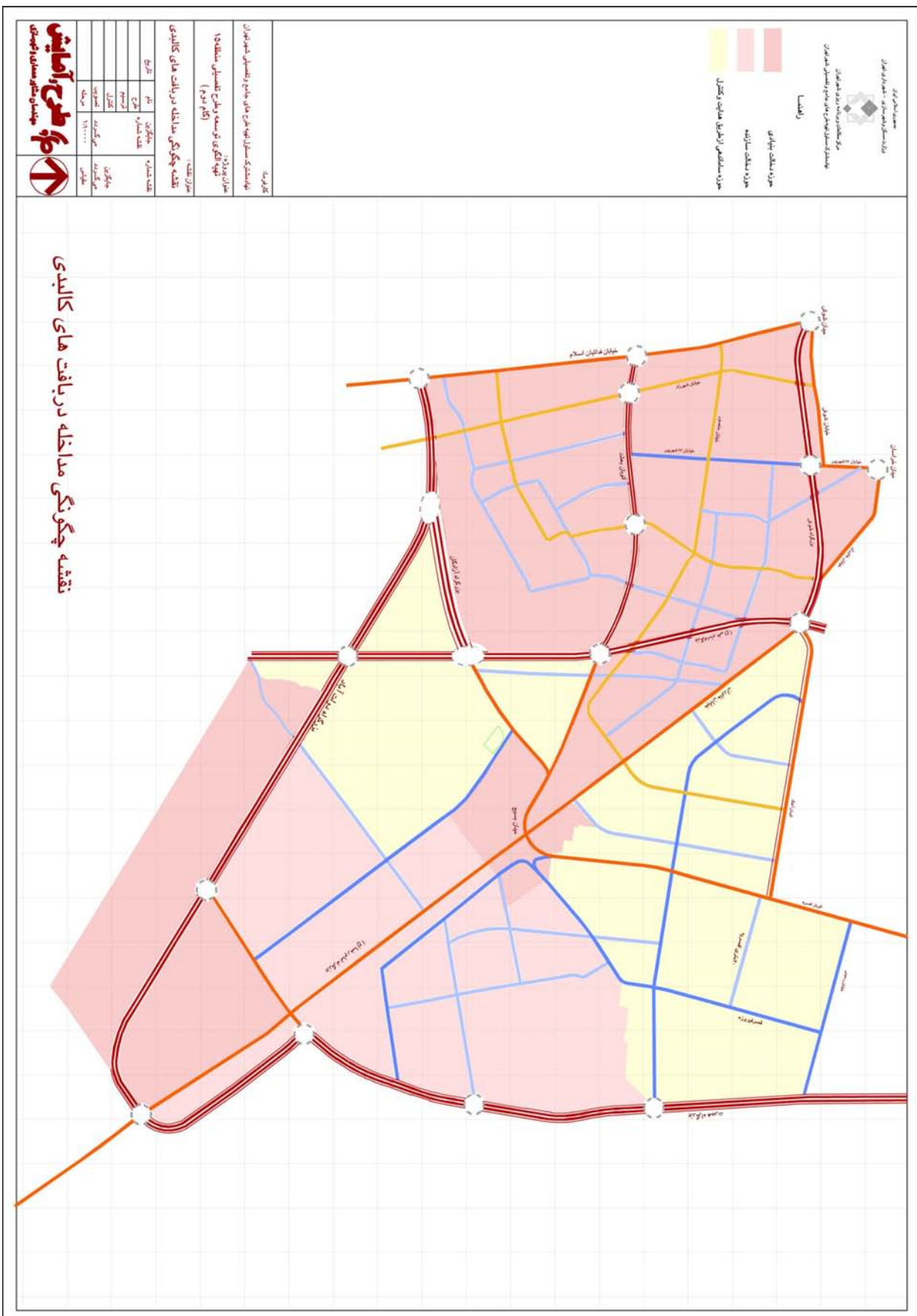
الگوی شبکه معابر، نفوذپذیری، قدمت ابنیه و مستحذات، سیمای شهری،

امکانات ایمنی در شرایط بحران و ...

ج- ویژگی‌های عملکردی بافت: نوع عملکردها و رده سلسله مراتبی آن، تطابق عملکرد با کالبد، سازگاری همجواری‌ها، پیامدهای زیست محیطی عملکردها، تطابق عملکردها با ملاحظات محیط شهری، کیفیت دسترسی‌ها، کیفیت محیط شهری، تراکم جمعیتی و عملکردی، نقش و جایگاه در سازمان فضایی منطقه و ...

د- سایر ویژگی‌ها: میزان برخورداری از تسهیلات خدمات شهری، شدت ناهنجاری‌های اجتماعی، الگوی مالکیت، توان مالی خانوارها و واحدهای اقتصادی و ...

نکته حائز اهمیت در پهنه‌بندی منطقه بر حسب نوع مداخله، قرار گرفتن بخش بسیار بزرگی از منطقه در حوزه مداخله بنیادی است. بر پایه برآوردی مقدماتی می‌توان گفت که از کل مساحت منطقه حدود ۱۶۱۲/۵ هکتار (۴۶/۸ درصد) در حوزه مداخله بنیادی، ۷۷۳/۱ هکتار (۲۲/۵ درصد) در حوزه مداخله گسترده و ۱۰۵۸/۳ هکتار (۳۰/۷ درصد) در حوزه ساماندهی از طریق هدایت و کنترل قرار داشته و هیچ حوزه حفاظتی در داخل منطقه وجود ندارد.



۷- طرح‌های موضعی

با توجه به امکانات و استعدادها، نارسایی‌ها و مشکلات و نیز گرایش‌های عمومی ساختارهای شهری در منطقه از یک سو و در چارچوب چشم‌انداز پیشنهادی برای منطقه و راهبردها و سیاست‌های متناظر با آن از سوی دیگر، و به منظور ارتقای حیات شهری در منطقه و تعدیل نابسامانی‌های آن، طرح‌های موضعی-کالبدی متفاوتی را در مقیاس‌های مختلف می‌توان ارائه نمود که در زیر، تنها به ۵ طرح آن که از نظر مشاور دارای اولویت بیشتری است، اشاره می‌شود. با این حال قبل از آن تذکر یک نکته حائز اهمیت است که در فاصله زمانی ارائه اولین پیشنهادهای مشاور در زمینه طرح‌های موضعی و موضوعی در منطقه تاکنون، یکی از آن طرح‌های موضعی (طرح ادامه بزرگراه شرق) تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده و در مرحله تملک اراضی و تهیه و تصویب طرح‌های معماری و شهرسازی است و علاوه بر آن، چند طرح موضعی دیگر آن (مانند طرح ادامه بزرگراه شوش و طرح ساماندهی کالبدی مسعودیه) تهیه و در مرحله طی فرآیند اداری- کارشناسی بررسی و تصویب می‌باشد. طرح‌های موضعی دارای اولویت پیشنهادی مشاور عبارتند از :

- **طرح ساماندهی فضایی- کالبدی خیابان بیست متری افسریه:** این خیابان محل استقرار یکی از راسته‌های تجاری با رده عملکردی ناحیه‌ای در منطقه می‌باشد که علیرغم گرایش به گسترش عملکردی دارای محدودیت‌های کالبدی است و این امر موجب کاهش کارآمدی عملکردهای بازار و ایجاد مشکلات قابل توجه در بافت پیرامون آن شده است.
- طرح ساماندهی فضایی- کالبدی خیابان بیست متری افسریه با پوشش بلوک‌های شهری پیرامون این خیابان محدوده‌ای در حدود ۱۱/۴ هکتار را در بر می‌گیرد و هدف‌های کلی مترتب بر پیشنهاد آن عبارتند از:
 - تقویت نقش عمومی و شهروندی بازار
 - ارتقای کارآمدی عملکردی بازار برای پوشش خدماتی حوزه‌های شهری پیرامون آن
 - ارتقای کیفیت سیمای شهری بازار و ارائه یک الگوی نمونه برای نماسازی شهری
 - ساماندهی حرکت‌های سواره (عمومی، خصوصی) و پیاده و ارتقای عملکرد شبکه معابر شهری در حوزه پیرامونی بازار
 - ایجاد گشودگی لازم در بافت متراکم و فشرده افسریه و ایجاد شکل شهری مناسب برای مدیریت بحران در شرایط اضطراری
- **طرح ساماندهی کالبدی- فضایی شمال خیابان شهید هاشمی (خیابان چهاردهم افسریه):** این طرح نیز که پهنه‌ای شهری با مساحت

حدود ۸/۳ هکتار را در بر می‌گیرد، با هدف تقویت سازمان فضایی منطقه پیشنهاد می‌شود و اهداف دیگر آن عبارت است از:

- کاهش تراکم جمعیتی و ساختمانی در محله پرتراکم افسریه
- تقویت پیوند عملکردی افسریه جنوبی و افسریه میانی و نیز بین دو محله افسریه و ابوذر
- افزایش سطح فضای سبز در منطقه و ارتقای عملکردهای شهروندی در منطقه
- ایجاد یک فضای چند عملکردی مرتبط با گذران اوقات فراغت و تعدیل برخی کمبودهای محله در این زمینه
- ایجاد گشادگی و گشودگی در بافت شهری پیرامون طرح و ارتقای کارآمدی مدیریت بحران

• **طرح ایجاد مرکز عملکردی منطقه در میدان بسیج:** کل مساحت محدوده‌ی دخالت مستقیم این طرح بالغ بر ۹۲/۵ هکتار است که شامل بلوک‌های شهری پیرامون این میدان می‌شود. هدف‌های اصلی مترتب بر این طرح عبارتند از:

- تغییر موقعیت و عملکرد میدان بسیج از یک گره ترافیکی و فضای شهری تهی و فاقد عملکرد به مرکز عملکردی منطقه
- ارتقای نقش عملکردی منطقه برای ساکنان آن و از این طریق، افزایش تعلق خاطر ساکنان منطقه به محیط شهری محل زندگی خود
- ارتقای جایگاه عملکردی منطقه در شهر تهران از طریق ایجاد مراکز عملکردی کارآمد، معاصر و قابل رقابت با سایر مراکز شهری در منطقه
- تقویت انسجام سازمان فضایی منطقه از طریق ایجاد یک مرکز منطقه هم‌پیوند با مراکز پاره منطقه‌ای تابعه‌ی خود از یک سو و مراکز شهری هم‌ارز خود در سایر مناطق شهر
- استقرار برخی از عملکردهای دارای پوشش حوزه‌ای (مناطق جنوب شرقی شهر) در مرکز منطقه

• **طرح ساماندهی فضایی - کالبدی بدنه بزرگراه امام رضا:** این طرح که با هدف ساماندهی بدنه بزرگراه خراسان با عمق یک پلاک، از نظر کالبدی و عملکردی پیشنهاد شده است، بدنه این بزرگراه از میدان بسیج تا منتهی‌الیه مرز منطقه در حوالی تپه تنباکویی را در بر گرفته و با توجه به بزرگ بودن نسبی قطعات املاک واقع در حاشیه‌ای این بزرگراه، پهنه‌ای با مساحت ۱۳۷/۷ هکتار را در بر می‌گیرد. هدف‌های حاکم بر تدوین این طرح عبارتند از:

- پیشینه کردن استفاده شهری از ظرفیت‌های آشکار و پنهان موجود در بدنه بزرگراه

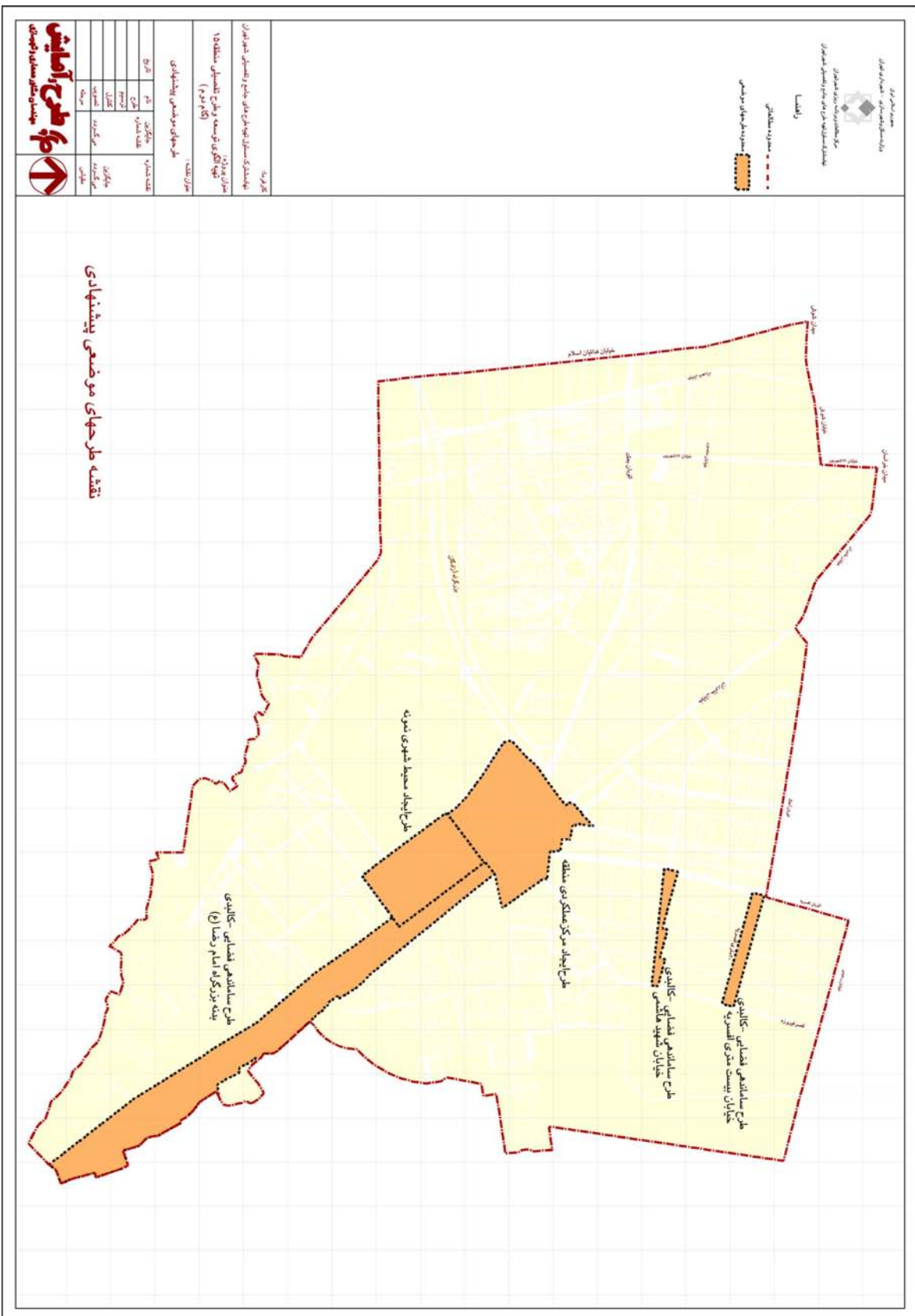
- ارتقای شرایط زیست محیطی حوزه شهری متأثر از اجرای طرح با استفاده از برش عرضی بزرگراه و تعطیل و انتقال کاربری‌های مزاحم شهری و فعالیت‌های آلوده کننده محیط زیست
- ارتقای کیفیت کالبدی فضای شهری، زیباسازی بدنه بزرگراه، نماسازی بدنه معابر عریض، ارتقای کیفی چشم‌اندازهای شهری در حوزه شهری متأثر از اجرای طرح
- آماده کردن راسته پیرامون بزرگراه برای ایفای نقش تعیین شده برای آن در الگوی توسعه منطقه در چارچوب تقویت سازمان فضایی و عملکردی منطقه
- ساماندهی پیرامون بزرگراه به عنوان محور ورودی شهر و منطقه از سمت جنوب شرق و ایجاد دروازه ورودی شهر در انتهای این بزرگراه
- تقویت پیوند عملکردی حوزه‌های شهری دو سوی بزرگراه (مسعودیه، مشیریه، کاروان)
- تبدیل بزرگراه از یک محور ترافیکی به یک راسته عملکردی
- **طرح ایجاد یک محیط شهری نمونه در جنوب میدان بسیج:** در پهنه شهری در نظر گرفته شده برای اجرای این طرح چند واحد عملکردی ناسازگار و مزاحم شهری وجود دارد که مساحت کل آن بالغ بر ۵۴/۵ هکتار می‌شود. هدف اصلی پیشنهاد این طرح، برنامه‌ریزی و اجرای یک پروژه شهری پیشاهنگ و نمونه برای معاصر سازی بافت‌های شهری و روزآمد کردن عملکردهای شهری است که در قالب اهداف زیر قابل تبیین است:
- کشف و بهره‌برداری از ظرفیت‌های شهری پنهان موجود در منطقه
- تبدیل تهدیدهای کنونی حیات شهری منطقه به فرصت‌های آتی آن
- تقویت همپیوندی مرکز شهری منطقه و راسته عملکردی امام رضا با حوزه‌های شهری پیرامون آنها
- ایجاد یک پهنه شهری نمونه و روزآمد پیشاهنگ در کنار مرکز عملکردی منطقه و ارائه یک الگوی نمونه اجرایی برای ارتقای کیفی و کالبدی بافت‌های مسأله‌دار شهری
- اجرای یک طرح نمونه برای جلب مشارکت شهروندان منطقه در نوسازی و بازسازی بافت‌های مسأله‌دار و فرسوده منطقه
- ایجاد زمینه مناسب برای تعطیل و انتقال کاربری‌های مزاحم شهری از منطقه به خارج از آن
- طراحی یک فضای مسکونی نمونه برای ارائه الگوهای ساخت و ساز در پهنه‌های مسکونی چند خانواری منطقه

الگوی کاربری اراضی این ۵ پهنه شهری در وضع موجود آن به شرح جدول زیر است

جدول شماره ۸: الگوی کاربری اراضی (وضع موجود) طرح‌های موضوعی پیشنهادی

شرح	طرح بیست متری افسریه	طرح خیابان چهاردهم افسریه	طرح مرکز منطقه (میدان بسیج)	طرح بدنه بزرگراه امام رضا	طرح نمونه جنوب میدان بسیج	کل
جمع	۱۱۴۱۱۶	۸۲۵۴۰	۹۲۵۱۵۵	۱۳۷۶۹۶۵	۵۴۵۳۸۵	۳۰۴۴۱۶۱
مسکونی	۵۵۴۲۵	۵۱۱۸۴	۲۹۰۰۸	۱۱۸۹۶	۲۵۲۳۴	۱۷۲۷۴۷
تجاری	۱۶۷۷۵	۲۴۶۶	۸۶۴۵	۸۵۶۹۹	۵۱۵۵	۱۱۸۷۴۰
آموزشی	۷۰۹	-	۷۸۹۹	۳۲۷۱	-	۱۱۸۷۹
مذهبی	۲۳۶	۹۷۱	۸۰۸	۴۰۳۰	۶۸۸	۶۷۳۳
جهانگردی-پذیرایی	-	۳۵۲	-	-	-	۳۵۲
بهداشتی- درمانی	-	-	۱۱۲۴	۱۸۵۱	-	۲۹۷۵
اداری - انتظامی	-	-	۴۴۲۹۷	۱۸۲۱	-	۴۶۱۱۸
فضای سبز	۹۵۸	۲۹۲	۳۷۶۵۶۴	۴۷۲۷۸	-	۴۲۵۰۹۲
صنعتی- کارگاهی	۵۷۹	۱۰۳۷	۱۲۰۱۴	۳۵۳۴۹۶	۱۷۱۳۱۹	۵۳۸۴۴۵
حمل و نقل و انبار	۱۲۶	۵۳	۸۸۹	۲۲۹۲۸	۷۹	۲۴۰۷۵
تأسیسات و تجهیزات شهری	-	-	۲۱۷۳۲۳	۱۸۲۲۶۶	۲۲۵۱۶۰	۶۲۴۷۴۹
اراضی بایر و مسیل	۱۱۰۴	۴۱۷	۴۷۹۱۱	۷۸۹۷۶	۲۴۸	۱۲۸۶۵۶
شبکه	۳۸۲۰۴	۲۵۷۶۸	۱۷۸۶۷۳	۵۸۳۴۵۳	۱۱۷۵۰۲	۹۴۳۶۰۰

مأخذ: برداشت‌های میدانی مشاور



۸- ضوابط و مقررات پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین^۱

اصول کلی ضوابط و مقررات حاکم بر پهنه‌های عمومی کاربری پیشنهادی در الگوی توسعه منطقه، به ایجاز عبارتند از:

الف- پهنه مسکونی:

پهنه مسکونی شامل آن قسمت از اراضی محدوده‌ی طرح می‌شود که برای احداث انواع ساختمان‌های مسکونی و نیز سایر عملکردهای مجاز قابل استقرار در این اراضی در نظر گرفته شده است.

الف- ۱- عملکردهای مجاز: علاوه بر احداث و بهره‌برداری از ساختمان‌های

مسکونی، استفاده از اراضی این پهنه برای عملکردهای زیر مجاز است:

- واحدهای آموزشی: مهدکودک، پیش‌دستانی، دبستان ابتدایی، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان فنی-حرفه‌ای، پیش‌دانشگاهی،
- واحدهای فرهنگی: کتابخانه، خانه قلم، خانه محله، سالن سخنرانی و اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن نمایش‌های ویدیویی
- واحدهای مذهبی: مسجد، حسینیه، تکیه و ...
- واحدهای جهانگردی- پذیرایی: پانسیون، خوابگاه دانشجویی و دانش‌آموزی، رستوران و غذاخوری، سالن‌های پذیرایی و ...
- واحدهای بهداشتی- درمانی: حمام، توالت عمومی، مطب پزشکی، داروخانه، آزمایشگاه، رادیولوژی، فیزیوتراپی، درمانگاه، تزریقات، دندانپزشکی و ...
- واحدهای تمرینات ورزشی: باشگاه ورزشی، باشگاه بدن‌سازی، زمین ورزشی کودکان، استخر شنا، سالن ورزش و ...
- واحدهای تجاری منفرد و محلی: نانوايي، قصابی، میوه و سبزی فروشی، بقالی، سوپر مارکت، اغذیه فروشی، آب میوه و بستنی فروشی، کتابفروشی، سالن‌های عقد و عروسی، آژانس‌های مسافرتی و ...
- فضای سبز: پارک عمومی محلی (کوچکتر از ۵ هکتار)، بوستان، فضای سبز تجهیز نشده کوچک
- واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری: دفاتر پستی و مخابراتی، پست‌های برق، واحدهای امداد رسانی آب و برق و گاز و مخابرات و فاضلاب، واحدهای آتش‌نشانی، ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز و ...

^۱ علیرغم اصرار جدی مشاور مبنی بر عدم لزوم و نیز عدم امکان ارائه ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی جامع و دقیق (طبق تفکیک مورد نظر در راهنمای تهیه الگوی توسعه منطقه)، در این مرحله از انجام کار به دلیل تأکید مجدد نهاد بر ارائه آن، مجموعه زیر تهیه شده است. لازم به تذکر است، بیش از آن که اعداد و ارقام در این مرحله از انجام مقدماتی و غیر قابل استناد ارائه شده در این مجموعه حائز اهمیت باشد، گرایش حاکم بر دیدگاه مشاور نسبت به چگونگی شکل‌گیری کالبدی پهنه‌های عملکردی منطقه اهمیت دارد.

- **واحدهای اداری - انتظامی :** شهرداری ناحیه، کلانتری، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر ثبت اسناد و املاک، انجمن‌ها و شوراهای محلی
- **واحدهای حمل و نقل و انبار :** پارکینگ‌های وسایل نقلیه سبک
- الف - ۲ - تفکیک زمین :** ضوابط و مقررات تفکیک زمین در پهنه‌ی مسکونی به ترتیب زیر است:
 - حداقل مساحت زمین در تفکیک جدید اراضی در ریز پهنه‌های مسکونی، برای ریز پهنه چند خانواری ۵۰۰ مترمربع، ریز پهنه بلند مرتبه سازی ۱۵۰۰ مترمربع، ریز پهنه مجموعه سازی ۱۰ هزار مترمربع و ریز پهنه‌ی مختلط مسکونی - خدماتی ۵۰۰ مترمربع است.
 - در تفکیک قطعات زمین در پهنه‌ی مسکونی، سهم کاربری‌های خدماتی (طبق ضوابط و مقررات ذیربط) باید در اختیار شهرداری قرار گیرد. در صورت اعلام عدم نیاز شهرداری و یا عدم قابلیت استفاده از این زمین‌ها برای کاربری‌های خدماتی (به تشخیص شهرداری)، مالک موظف به تأدیه قیمت روز بازار آن به شهرداری می‌باشد.
 - تفکیک مجدد اراضی پهنه مسکونی، در چارچوب ضوابط و مقررات حاضر، ممنوع است.
 - زمین‌هایی که پیش از تصویب و اجرا شدن این ضوابط و مقررات، تفکیک شده و مساحتی کمتر از ۵۰۰ مترمربع دارند، می‌توانند به عنوان زمین مسکونی مورد استفاده قرار گیرند، ولیکن تفکیک مجدد آنها ممنوع است.
 - تفکیک قطعات زمین بزرگتر از ۳ هزار مترمربع، در صورت اعلام عدم نیاز به آنها برای کاربری‌های خدماتی شهری (به تشخیص شهرداری)، مجاز است. در این حالت، شهرداری موظف به خرید ملک به قیمت کارشناسی بازار، حداکثر ۱ ماه پس از اعلام دفترخانه مبنی بر آماده بودن مدارک معامله می‌باشد.
 - کفایت مساحت و ابعاد زمین‌های در نظر گرفته شده برای کاربری‌های خدمات شهری (مانند آموزشی، فرهنگی، درمانی و ...)، در چارچوب ضوابط و مقررات ملاک عمل، باید به تأیید سازمان‌های مسئول رسیده باشد.
- **الف - ۳ - دسترسی:** حداقل عرض معابر دسترسی ریز پهنه‌های مسکونی برای ریز پهنه چند خانواری ۸ متر و ریز پهنه‌های بلند مرتبه‌سازی، مجموعه سازی و مختلط مسکونی - تجاری ۱۶ متر است.
- الف - ۴ - نحوه ساخت و ساز:** ضوابط و مقررات نحوه ساخت و ساز در پهنه مسکونی، به ترتیب زیر است:
 - **حداکثر ضریب سطح اشغال زمین** در زیر پهنه‌های مسکونی برای ریز پهنه‌ی چند خانواری ۵۰ درصد، ریز پهنه بلندمرتبه‌سازی ۴۰ درصد، ریز

- پهنه مجموعه‌سازی ۳۰ درصد و ریز پهنه مختلط مسکونی - خدماتی ۶۰ درصد است.
- حداکثر ارتفاع ساختمان در پهنه‌ی مسکونی ۱/۵ برابر عرض معبر دسترسی آن است.
- **حداکثر تراکم ساختمانی** در ریز پهنه‌ی مسکونی چند خانواری ۲۰۰ درصد، ریز پهنه بلند مرتبه‌سازی ۳۲۰ درصد، ریز پهنه مجموعه‌سازی ۲۴۰ درصد و ریز پهنه مختلط مسکونی ۲۵۰ درصد است.
- تبصره ۱: به ازای هر ۱۰ درصد کاهش در ضریب سطح اشغال در هریک از ریز پهنه‌های مسکونی ۲۰ درصد بر حداکثر تراکم ساختمانی متناظر آن افزوده می‌شود.
- تبصره ۲: حداکثر تراکم ساختمانی اراضی مسکونی دارای مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع ۸۰ درصد، اراضی دارای مساحت بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع ۱۰۰ درصد، اراضی دارای مساحت بین ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع ۱۳۵ درصد، اراضی دارای مساحت بین ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع ۱۵۰ درصد است.
- **حداکثر تعداد واحد مسکونی** قابل احداث در هر هکتار اراضی مسکونی ریز پهنه‌ی چند خانواری ۲۰۰ واحد، ریز پهنه بلند مرتبه‌سازی ۳۲۰ واحد، ریز پهنه مجموعه‌سازی ۲۴۰ واحد ریز پهنه مختلط مسکونی ۲۰۰ واحد است.
- تبصره: میانگین مساحت زمین به ازای هر واحد مسکونی در اراضی مسکونی کمتر از ۵۰۰ مترمربع نباید از ۶۰ مترمربع کمتر باشد.
- الف - ۵ گذربندی:** ضوابط و مقررات حاکم بر گذربندی در پهنه‌ی مسکونی به ترتیب زیر است:
- حداقل عرض عرض گذرهای دسترسی بن‌باز ۱۲ متر است.
- حداقل عرض گذرهای دسترسی بن‌بست تا طول ۵۰ متر، طول ۱۰۰ متر و طول بیش از ۱۰۰ متر به ترتیب ۸ متر، ۱۰ متر و ۱۲ متر است.
- حداقل عرض گذرهای جمع و پخش کننده فرعی ۱۶ متر و جمع و پخش کننده اصلی ۲۰ متر است.
- الف - ۶ سایر موارد:** سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل در این پهنه عبارتند از:
- تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز (حداقل یک پارکینگ برای هر واحد مسکونی) برای استفاده از تراکم ساختمانی بیشتر از ۱۰۰ درصد الزامی است. در صورت استفاده از تراکم ۱۰۰ درصد یا کمتر از آن، نیمی از پارکینگ‌های مورد نیاز باید تأمین شود و در صورت احداث تنها یک واحد مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع در یک قطعه زمین می‌توان

- پارکینگ ایجاد ننمود ولیکن ما به ازای قیمت آن (طبق تعرفه مصوب شورای شهر) باید به شهرداری پرداخت شود.
- ضوابط و مقررات مربوط به عملکردهای مجاز قابل استقرار در این پهنه، در مجموعه طرح تفصیلی منطقه اعلام خواهد شد.

ب - پهنه‌های تجاری - خدماتی

پهنه تجاری - خدماتی شامل آن قسمت از اراضی محدوده‌ی منطقه است که برای احداث انواع ساختمان‌های تجاری، ساختمان‌های خدماتی و ساختمان‌های دارای عملکرد مختلط تجاری- خدماتی در نظر گرفته شده است.

- ب - ۱ - عملکردهای مجاز : علاوه بر احداث ساختمان‌های تجاری، خدماتی و تجاری - خدماتی، استفاده از اراضی این پهنه برای عملکردهای ریز مجاز است:
- واحدهای مسکونی به صورت مختلط با هریک از عملکردهای تجاری، خدماتی و یا تجاری- خدماتی در ساختمان‌های با عملکرد مختلط تبصره ۱: عملکرد مسکونی در ساختمان‌های با عملکرد مختلط، در طبقات بالاتر از طبقات سایر عملکردها قرار می‌گیرد.
- تبصره ۲: ورودی طبقات دارای عملکرد مسکونی مستقل از ورودی سایر عملکردها می‌باشد.

- واحدهای آموزشی : دبیرستان، پیش‌دانشگاهی، هنرستان فنی - حرفه‌ای، دانشکده، دانشگاه، واحدهای تحقیقاتی و پژوهشی
- واحدهای فرهنگی - تفریحی: فرهنگسرا، سالن‌های اجتماعات و سخنرانی، تئاتر، سینما، مجموعه‌های تفریحی، شهر بازی
- واحدهای مذهبی : مسجد، حسینیه، تکیه، امامزاده و ...
- واحدهای جهانگردی - پذیرایی : هتل، مسافرخانه، رستوران‌های بزرگ، سالن‌های پذیرایی، هتل آپارتمان
- واحدهای بهداشتی - درمانی: حمام، توالت عمومی، ساختمان‌های پزشکی، درمانگاه، کلینیک، پلی کلینیک، داروخانه، آزمایشگاه، رادیولوژی، فیزیوتراپی، بیمارستان و زایشگاه
- واحدهای ورزشی، انواع تسهیلات ورزشی (باشگاه ورزشی، سالن ورزشی، زمین ورزشی، مجموعه ورزشی، استخر شنا و ...)
- واحدهای تجاری: انواع واحدهای تجاری منفرد و مجتمع‌ها و پاساژهای تجاری، سالن‌های عقد و عروسی، کلاس‌های آزاد آموزشی و هنری، فروشگاه‌های بزرگ، میداین میوه و تره‌بار، میداین گل، مجموعه‌های تعمیرگاهی وسایل نقلیه، تعمیرگاه‌های وسایل خانگی
- واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری : انواع واحدهای تسهیلات خدماتی پستی و مخابراتی، آب و برق و گاز و فاضلاب و آتش‌نشانی

- فضای سبز: پارک‌های عمومی، فضاهای سبز تجهیز شده و تجهیز نشده
- واحدهای حمل و نقل و انبار: پارکینگ وسایل نقلیه سبک، انبارهای تجاری (کوچک و متوسط)، پایانه‌های شهری، کارواش
- واحدهای صنعتی: چاپخانه، کارگاه‌های (کوچک و غیر کارخانه‌ای) تولید و تعمیر لوازم خانگی
- ب- ۲- تفکیک زمین: ضوابط و مقررات تفکیک زمین در پهنه‌ی تجاری - خدماتی به ترتیب زیر است:
 - حداقل مساحت در تفکیک جدید اراضی در پهنه تجاری - خدماتی ۱۵۰۰ مترمربع است.
 - تبصره ۱: تفکیک مجدد زمین، در چارچوب این مجموعه ضوابط و مقررات، ممنوع است.
 - تبصره ۲: در تفکیک قطعات زمین، سهم کاربری‌های خدماتی (در چارچوب ضوابط و مقررات ذیربط ملاک عمل) باید در اختیار شهرداری قرار گیرد. در صورت اعلام عدم نیاز شهرداری و یا عدم قابلیت استفاده از این زمین‌ها برای کاربری‌های خدماتی (طبق اعلام شهرداری)، مالک موظف به تأدیه قیمت کارشناسی بازار آن به شهرداری است.
 - تفکیک قطعات زمین بزرگتر از ۵ هزار مترمربع، پس از اعلام نظر شهرداری مبنی بر عدم نیاز به آنها برای کاربری‌های خدمات شهری، مجاز است. در چنین حالتی، شهرداری موظف به خرید ملک ظرف حداکثر ۱ ماه پس از آماده بودن همه‌ی مدارک معامله (به تشخیص دفترخانه ثبت اسناد و املاک) به قیمت کارشناسی بازار است.
 - زمین‌هایی که پیش از تصویب این ضوابط و مقررات تفکیک شده و مساحتی کمتر از ۱۵۰۰ متر مربع دارند می‌توانند به عنوان زمین تجاری - خدماتی مورد استفاده قرار گیرند ولیکن تفکیک مجدد آنها ممنوع است.
 - مناسب بودن مساحت و ابعاد زمین‌های در نظر گرفته شده برای کاربری‌های خدمات شهری (مانند آموزشی، بهداشتی و درمانی و ...)، در چارچوب ضوابط و مقررات ذیربط ملاک عمل باید به تأیید سازمان‌های مسئول برسد.
- ب- ۳- دسترسی: حداقل عرض معابر دسترسی به واحدهای خدماتی - تجاری ۱۶ متر است.
- ب- ۴- نحوه ساخت و ساز: ضوابط و مقررات نحوه‌ی ساخت و ساز در پهنه خدماتی - تجاری به شرح زیر است:
 - حداکثر ضریب اشغال سطح زمین در این پهنه ۹۰ درصد است.
 - حداکثر ارتفاع ساختمان در پهنه تجاری - خدماتی، در قطعات دارای معبر دسترسی با عرض کمتر از ۱۶ متر و عرض ۱۶ متر و بیشتر به ترتیب ۱/۵ و ۲ برابر عرض معبر است.

- حداکثر تراکم ساختمانی ۳۶۰ درصد است.
- تبصره: به ازای هر ۱۰ درصد کاهش ضریب سطح اشغال زمین می‌توان از ۱۰ درصد تراکم مازاد بر حداکثر مورد اشاره تا سقف ۴۰ درصد استفاده کرد. بنابراین در سطح اشغال ۵۰ درصد و یا کمتر می‌توان از حداکثر ۴۰۰ درصد تراکم ساختمانی استفاده کرد.
- ب- ۵- گذربندی:** ضوابط و مقررات حاکم بر گذر بندی در این پهنه عبارت است از:
 - حداقل عرض گذرهای بن‌بست تا طول ۵۰ متر و طول ۵۰ متر و بیشتر از آن به ترتیب ۱۲ متر و ۱۴ متر است.
 - حداقل عرض گذرهای بن‌باز با طول کمتر از ۵۰ متر و طول ۵۰ متر و بیشتر از آن به ترتیب ۲۰ متر و ۲۴ متر است.
- ب- ۶- سایر موارد:** سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل در این پهنه عبارت است از:
 - تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز (طبق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) الزامی است.
 - ضوابط و مقررات مربوط به هریک از عملکردهای مجاز در این پهنه، در مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی معین خواهد شد.
 - رعایت ضوابط و مقررات عام ملاک عمل سازمان‌های مسئول ذیربط الزامی است.

ج- پهنه کارگاهی

- پهنه کارگاهی شامل آن قسمت از محدوده‌ی طرح می‌شود که برای احداث انواع ساختمان‌های تولیدی- کارگاهی و نیز ساختمان‌های سایر عملکردهای مجاز قابل استقرار در آن در نظر گرفته شده است.
- ج-۱- عملکردهای مجاز:** علاوه بر احداث و بهره‌برداری از کارگاه‌های تولیدی مجاز قابل استقرار در شهر (طبق ضوابط و مقررات ملاک عمل ذیربط)، استفاده از اراضی این پهنه برای عملکردهای زیر مجاز است:
- واحدهای آموزشی و تحقیقاتی: واحدهای تحقیقاتی و پژوهشی
 - واحدهای پذیرایی - جهانگردی: سالن پذیرایی، رستوران
 - واحدهای مذهبی: مسجد، حسینیه، تکیه
 - واحدهای تعمیرگاهی: تعمیرگاه‌های بزرگ وسایل نقلیه
 - واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری: واحدهای آتش‌نشانی، پست‌های امداد آب و برق و گاز، پست برق، ایستگاه تقلیل فشار گاز و ...
 - واحدهای حمل و نقل و انبار: انبار کالا، گاراژها، پارکینگ وسایل نقلیه
 - واحدهای نمایشگاهی: مجموعه‌های (موقت و دائمی) نمایشگاهی کالاها

ج-۲- تفکیک زمین: ضوابط و مقررات تفکیک زمین در پهنه کارگاهی به

ترتیب زیر است:

- حداقل مساحت زمین در تفکیک جدید اراضی ۲۵۰۰ مترمربع است
- تبصره ۱: تفکیک مجدد زمین در چارچوب این مجموعه ضوابط و مقررات ممنوع است

تبصره ۲: در تفکیک قطعات زمین، سهم زمین کاربری‌های خدماتی (در چارچوب ضوابط و مقررات ملاک عمل ذیربط) باید در اختیار شهرداری قرار گیرد. در صورت عدم اعلام نیاز و یا عدم قابلیت استفاده از این زمین‌ها برای کاربری‌های خدماتی (طبق اعلام نظر شهرداری) مالک موظف به تأدیه قیمت کارشناسی بازار روز آن به شهرداری است.

- زمین‌هایی که پیش از تصویب و اجرای این مجموعه ضوابط و مقررات تفکیک شده و مساحتی کمتر از ۲۵۰۰ مترمربع دارند، می‌توانند به عنوان زمین کارگاهی مورد استفاده قرار گیرند ولیکن تفکیک مجدد آنها ممنوع است.

ج-۳- دسترسی: حداقل عرض معابر دسترسی به واحدهای عملکردی در این پهنه ۱۴ متر است.**ج-۴- نحوه‌ی ساخت و ساز: ضوابط و مقررات نحوه ساخت و ساز در پهنه کارگاهی به ترتیب زیر است:**

- حداکثر ضریب اشغال سطح زمین ۴۰ درصد است.
- حداکثر ارتفاع ساختمان ۱۲ متر است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد است.
- تبصره: به ازای هر ۵ درصد کاهش در ضریب اشغال زمین می‌توان از ۵ درصد تراکم مازاد تشویقی تا سقف ۱۰ درصد استفاده کرد.

ج-۵- گذربندی: ضوابط و مقررات حاکم بر گذربندی در این پهنه عبارت است از:

- حداقل عرض گذرهای بن‌بست تا طول ۵۰ متر و طول بیشتر از ۵۰ متر به ترتیب ۱۴ متر و ۱۶ متر است.
- حداقل عرض گذرهای بن‌باز با طول ۵۰ متر و طول بیشتر از آن به ترتیب ۲۰ متر و ۲۴ متر است.

ج-۶- سایر موارد: سایر ضوابط و مقررات این پهنه عبارتند از:

- ضوابط و مقررات مربوط به هریک از عملکردهای مجاز قابل استقرار در این پهنه، در مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی منطقه تعیین خواهد شد.
- رعایت ضوابط و مقررات عام ملاک عمل سازمان‌های مسئول ذیربط (به شرط عدم مغایرت با این مجموعه) الزامی است.
- تأمین پارکینگ مورد نیاز (طبق مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی منطقه) الزامی است.

د- پهنه فضای سبز و گردشگری

پهنه فضای سبز و گردشگری شامل آن قسمت از محدوده طرح می‌شود که برای ایجاد و بهره‌برداری از فضای سبز عمومی و سایر عملکردهای مجاز قابل استقرار در آن در نظر گرفته شده است.

د-۱- **عملکردهای مجاز:** علاوه بر ایجاد و بهره‌برداری از انواع پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، استفاده از حداکثر ۱۰ درصد سطح اراضی این پهنه برای ایجاد واحدهای عملکردهای زیر مجاز است:

- **واحدهای مذهبی :** مسجد
- **واحدهای فرهنگی - تفریحی:** کتابخانه، فرهنگسرا، سینما و تئاتر کوچک (به ویژه برای کودکان و نوجوانان)، ورزش‌های سرگرمی
- **واحدهای تجاری:** اغذیه فروشی، فروشگاه‌های کالای فرهنگی، چایخانه، آب میوه فروشی

د-۲- **تفکیک زمین:** تفکیک اراضی فضای سبز و گردشگری ممنوع است.

د-۳- **دسترسی :** حداقل عرض معابر دسترسی به پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی ۱۲ متر است.

د-۴- **نحوه ساخت و ساز :** ضوابط و مقررات ساخت و ساز در پهنه فضای سبز و گردشگری به شرح زیر است:

- حداکثر ضریب اشغال سطح زمین ۱۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات قابل احداث ۲ طبقه است.

د-۵- **سایر موارد:** سایر ضوابط و مقررات این پهنه عبارت است از:

- ضوابط و مقررات تفصیلی مربوط به هریک از عملکردهای مجاز قابل استقرار در این پهنه، در مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی منطقه تعیین خواهد شد.
- رعایت ضوابط و مقررات عام ملاک عمل سازمان‌های مسئول ذیربط (به شرط عدم مغایرت با این مجموعه) الزامی است.