

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 ۵

موضوع گزارش: الگوی توسعه منطقه ۵

مهندسین مشاور شارمند

تاریخ: آبان ماه ۱۳۸۴

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
فصل اول: نتایج مطالعات و تحلیل‌ها	۱
۱-۱- تحولات گذشته، وضع موجود و ویژگی‌های منطقه	۱
۱-۱-۱- سابقه تحولات و گسترش کاربری منطقه	۱
۲-۱-۱- کاربری‌های وضع موجود اراضی منطقه ۵	۹
۳-۱-۱- ویژگی‌های عمده منطقه	۱۳
۴-۱-۱- خلاصه	۱۶
۵-۱-۱- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری	۱۷
۲-۱- مسائل و مشکلات منطقه	۱۸
۱-۲-۱- مشکلات کالبدی	۱۸
۲-۲-۱- مشکلات برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی	۱۹
۳-۲-۱- مشکلات ارتباطی و عبوری	۱۹
۴-۲-۱- خلاصه	۲۱
۵-۲-۱- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری	۲۱
۳-۱- محدودیت‌ها و امکانات منطقه	۲۲
۱-۳-۱- محدودیت‌ها	۲۲
۲-۳-۱- امکانات	۲۳
۳-۳-۱- خلاصه	۲۶
۴-۳-۱- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری	۲۶

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
۴-۱- ظرفیت‌ها، گنجایش، جهات و حدود توسعه منطقه	۲۷
۱-۴-۱- ظرفیت‌پذیری جمعیتی منطقه ۵	۲۷
۲-۴-۱- جهات توسعه	۳۵
۳-۴-۱- حدود توسعه	۳۷
۴-۴-۱- خلاصه	۳۸
۵-۴-۱- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری	۳۸
۵-۱- سازمان فضایی موجود منطقه	۳۹
۶-۱- مبانی و معیارهای طرح‌ریزی کالبدی	۴۳
۱-۶-۱- ساخت شهر از دیدگاه کریستوفر الکساندر	۴۳
۳-۶-۱- شانديگار ۱۹۵۱ از لوکوبوزیه	۴۶
۴-۶-۱- Lucio Costa برازیلیا	۴۷
۵-۶-۱- مبانی نظری فراغت و طبقه‌بندی گذرن اوقات فراغت در شهر تهران	۴۹
۱-۸-۱- اهداف و راهبردهای خاص به منظور حصول به چشم‌انداز ارائه شده در خصوص هویت‌بخشی	۵۸
۲-۸-۱- اهداف و راهبردهای خاص به منظور حصول به چشم‌انداز ارائه شده در خصوص توسعه غیرپیوسته	۵۹
۳-۸-۱- اهداف و راهبردهای خاص به منظور حصول به چشم‌انداز ارائه شده در خصوص فعالیت‌های	
گردشگری	۵۹
۴-۸-۱- اهداف و راهبردهای خاص به منظور حصول به چشم‌انداز ارائه شده در خصوص ارتقاء کیفیت محیط	۶۰
۵-۸-۱- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری چشم‌انداز، اهداف و راهبردها	۶۱

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
۹-۱- جمع بندی و مقایسه سناریوهای مختلف و ارزیابی آنان	۶۲
۱-۹-۱- سناریو ۱	۶۳
۲-۹-۱- سناریو ۱	۷۱
۳-۹-۱- سناریوی ۳	۷۸
۴-۹-۱- جمع بندی و نتیجه گیری	۸۶
۱۰-۱- الگوی توسعه پیشنهادی	۸۷
۱۱-۱- خلاصه، جمع بندی و نتیجه گیری نهایی	۹۰

فهرست مطالب

شماره صفحه

عنوان

۹۴	فصل دوم: طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه
۹۴	۲-۱- مشخصات کلی طرح پیشنهادی و اصول و معیارهای به کار برده شده در پهنه‌بندی و کلیات و مبانی نحوه استفاده از اراضی در پهنه‌های پیشنهادی
۹۴	۲-۱-۱-۱- مشخصات کلی طرح پیشنهادی و اصول و معیارهای به کار گرفته شده در پهنه‌بندی استفاده از اراضی
۹۸	۲-۱-۲- تعریف و حدود انواع پهنه‌های تعریف شده
۱۰۱	۲-۱-۳- نحوه استفاده‌های مجاز در اراضی هریک از پهنه‌های مشخص شده
۱۱۲	۲-۱-۴- مقررات مربوط به همجواری‌ها و دسترسی‌های مجاز
۱۱۹	۲-۱-۵- ضوابط و مقررات گذربندی (خصوصیات کلی معابر در سطح منطقه ۵)
۱۳۰	۲-۱-۶- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی در پهنه مسکونی و غیرمسکونی
۱۳۷	۲-۱-۷- ضوابط معماری در پهنه مسکونی
۱۴۲	۲-۱-۸- ضوابط و مقررات معماری در اراضی باغ‌مسکونی
۱۴۷	۲-۲- مشخصات طرح پیشنهادی، اصلاح حدود تقسیمات داخلی منطقه
۱۴۷	۲-۲-۱- حدود منطقه
۱۴۹	۲-۲-۲- تقسیمات داخلی منطقه در وضع موجود
۱۵۲	۲-۲-۳- تقسیمات داخلی منطقه در طرح پیشنهادی
۱۵۵	۲-۲-۴- مشخصات و نحوه توزیع خدمات و کارکردهای مختلف
۱۵۷	۲-۳- مشخصات و تقسیمات سلسله مراتب شبکه اصلی
۱۵۷	۲-۳-۱- مشخصات شبکه اصلی
۱۶۱	۲-۴- مشخصات برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی برای توسعه منطقه
۱۶۱	۲-۴-۱- طرح‌های تفصیلی موضعی و موضوعی

فهرست نقشه‌ها

عنوان	شماره صفحه
نقشه شماره ۱- منطقه ۵ در سال ۱۳۴۳	۳
نقشه شماره ۲- منطقه ۵ در سال ۱۳۵۸	۴
نقشه شماره ۳- منطقه ۵ در سال ۱۳۶۶	۶
نقشه شماره ۴- ساخت و سازهای منطقه در سال ۱۳۷۳	۸
نقشه شماره ۵- کاربری اراضی- وضع موجود (منطقه ۵)	۱۲
نقشه شماره ۶- کاربری پیشنهادی طرح جامع ساماندهی تهران ۱۳۷۱	۲۸
نقشه شماره ۷- سازمان فضایی- وضع موجود (منطقه ۵)	۴۰
نقشه شماره ۸- ساختار کالبدی- وضع موجود (منطقه ۵)	۴۱
نقشه شماره ۹- ایده کلی سناریوی ۱ (منطقه ۵)	۶۴
نقشه شماره ۱۰- سازمان فضایی پیشنهادی منطقه ۵ - گزینه ۱	۶۸
نقشه شماره ۱۱- ایده کلی سناریوی ۲ (منطقه ۵)	۷۲
نقشه شماره ۱۲- سازمان فضایی پیشنهادی منطقه ۵ - گزینه ۲	۷۵
نقشه شماره ۱۳- ایده کلی سناریوی ۳ (منطقه ۵)	۷۹
نقشه شماره ۱۴- سازمان فضایی انتخابی (منطقه ۵)	۸۲
نقشه شماره ۱۵- ساختار کالبدی پیشنهادی (منطقه ۵)	۸۸
نقشه شماره ۱۶- الگوی توسعه پیشنهادی (منطقه ۵)	۹۷
نقشه شماره ۱۷- حوزه‌بندی پهنه مسکونی - طرح پیشنهادی (منطقه ۵)	۱۰۴
نقشه شماره ۱۸- محدوده پیشنهادی (منطقه ۵)	۱۴۸
نقشه شماره ۱۹- تقسیمات درونی منطقه ۵ ناحیه‌بندی وضع موجود	۱۵۳

فهرست نقشه‌ها

عنوان	شماره صفحه
نقشه شماره ۲۰- تقسیمات درونی منطقه ۵- ناحیه‌بندی پیشنهادی	۱۵۴
نقشه شماره ۲۱- درجه‌بندی شبکه معابر- طرح پیشنهادی (منطقه ۵)	۱۶۰
نقشه شماره ۲۲- محدوده‌های مداخله (منطقه ۵)	۱۷۶
نقشه شماره ۲۳- بلوک‌های دارای بیش از ۶۰ درصد مساحت تخریبی (بافت فرسوده نوع اول)- کوی بیمه	۱۷۹
نقشه شماره ۲۴- بلوک‌های دارای بیش از ۶۰ درصد مساحت تخریبی (بافت فرسوده نوع اول)- کوی شهرزیا	۱۸۲
نقشه شماره ۲۵- بلوک‌های دارای بیش از ۶۰ درصد مساحت تخریبی (بافت فرسوده نوع اول)- شهرک کوهسار	۱۸۴
نقشه شماره ۲۶- بلوک‌های شهری بیش از ۶۰ درصد سطح بافت فرسوده و قطعات زمین زیر ۱۰۰ متر مربع (بافت فرسوده نوع دوم) - روستای کن	۱۸۷
نقشه شماره ۲۷- بلوک‌های شهری بیش از ۶۰ درصد سطح بافت فرسوده و قطعات زمین زیر ۱۰۰ متر مربع (بافت فرسوده نوع دوم)- باغ فیض	۱۹۰
نقشه شماره ۲۸- بلوک‌های شهری بیش از ۶۰ درصد سطح بافت فرسوده و قطعات زمین زیر ۱۰۰ متر مربع معابر با عرض کمتر از ۶ متر (بافت فرسوده نوع سوم) - روستای حصارک	۱۹۳
نقشه شماره ۲۹- بلوک‌های شهری بیش از ۶۰ درصد سطح بافت فرسوده و قطعات زمین زیر ۱۰۰ متر مربع معابر با عرض کمتر از ۶ متر (بافت فرسوده نوع سوم) - روستای مرادآباد	۱۹۶

فهرست جداول

عنوان	شماره صفحه
جدول شماره ۱- سطوح و درصد کاربری‌های موجود در منطقه	۱۰
جدول شماره ۲- مشخصات پروانه‌های مسکونی صادره در سال ۱۳۸۰ به تفکیک ماه	۳۰
جدول شماره ۳- طبقه‌بندی فضاهای خاص گذران اوقات فراغت در شهر تهران بر حسب عملکرد	۵۲
جدول شماره ۴- حداقل فاصله در ورودی- خروجی‌های شبکه‌های اصلی و شریانی درجه یک و دو منطقه ۵ تهران ...	۱۲۰
جدول شماره ۵- مشخصات شبکه دسترسی‌های شهری درون منطقه ۵ تهران	۱۲۴
جدول شماره ۶- وضعیت تقاطع‌ها و فواصل آنها از یکدیگر	۱۳۴
جدول شماره ۷- عرض گذرهای دسترسی با توجه به طول گذر در اراضی روستای کن و حصارک	۱۲۸
جدول شماره ۸- عرض گذرهای دسترسی با توجه به طی گذر در اراضی کشت اجباری، شمال کن و مرادآباد	۱۲۹

فصل اول: نتایج مطالعات و تحلیل‌ها

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

۱-۱-۱- سابقه تحولات و گسترش کالبدی منطقه

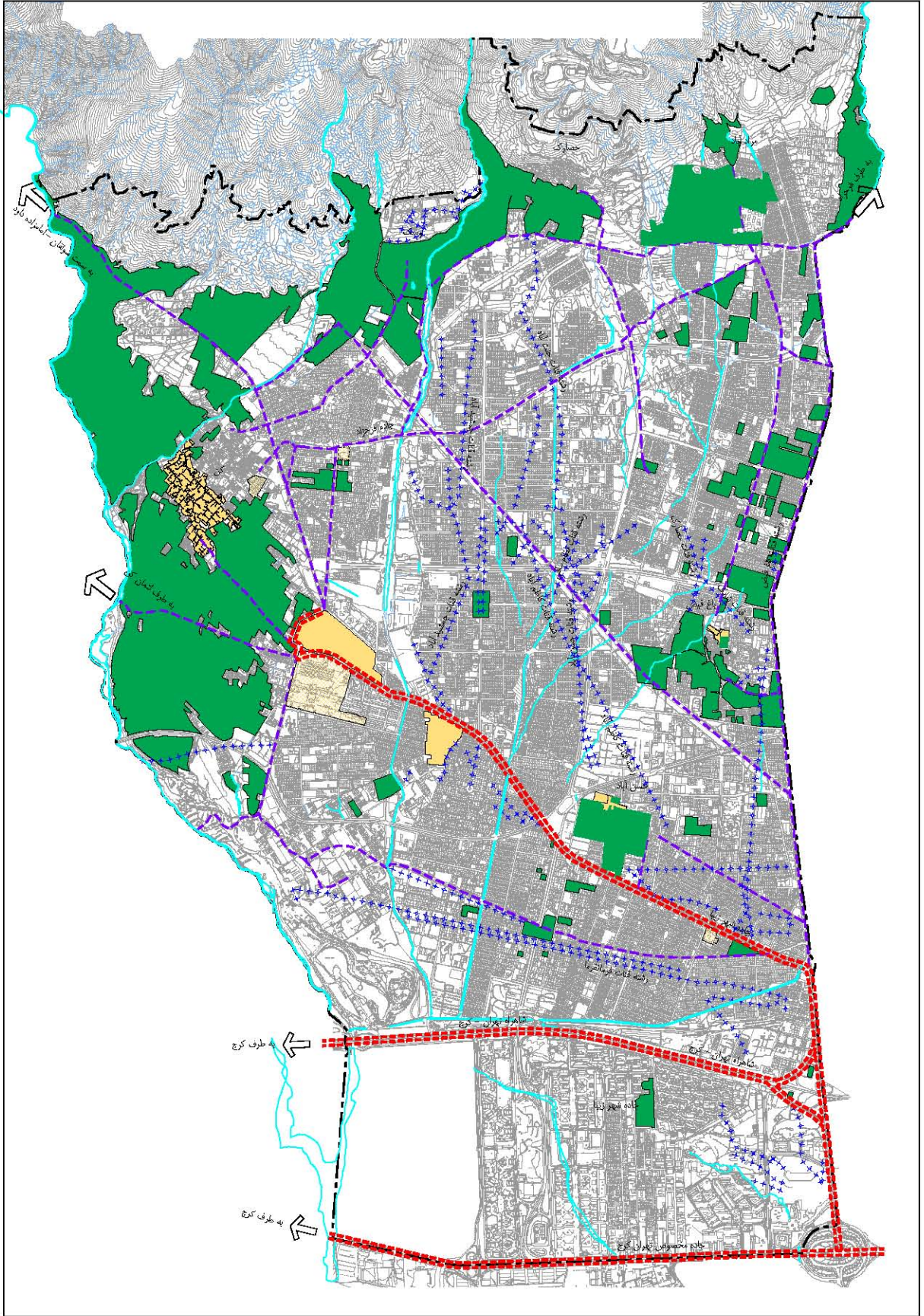
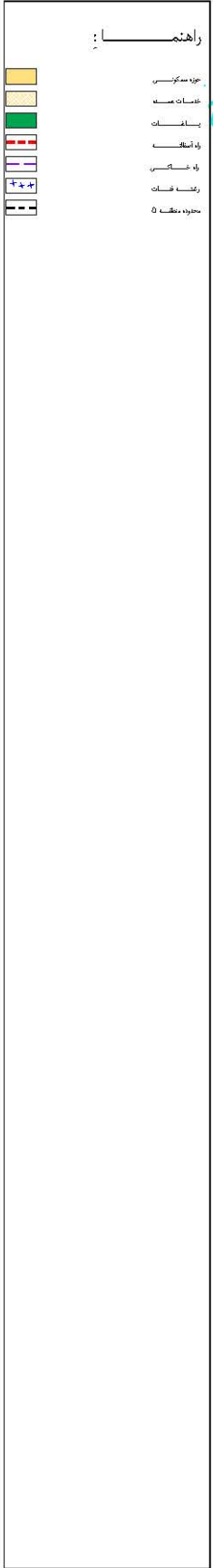
محدوده‌ی منطقه ۵ با مساحت بیش از ۵۲۸۷ هکتار عرصه‌ای از اراضی شمال غربی شهر تهران را در برمی‌گیرد که از دیرباز با فضای باز گسترده و روستاهای پراکنده در آن، شناخته می‌شود. این محدوده از شمال به دامنه‌های جنوبی البرز (تراز ۱۸۰۰ از مسیل فرحزاد تا ده حصارک و تراز ۱۶۰۰ از ده یاد شده تا مسیل کن) از جنوب به جاده‌ی مخصوص تهران - کرج، از غرب به دره‌ی مسیل کن و از شرق به دره مسیل فرحزاد و بزرگراه‌های اشرفی اصفهانی و محمدعلی جناح محدود می‌گردد. دره‌های موجود در منطقه از دیرباز محل سکونت جوامع انسانی بوده که مهمترین آنها «روستای کن» می‌باشد. علاوه بر روستای کن پنج محدوده‌ی دیگر که دارای قدمت می‌باشند، به ترتیب اهمیت عبارتند از: باغ فیض، ده حصارک، مرادآباد، حسن آباد و وسک. اگرچه دو محدوده‌ی حسن آباد و وسک در درون بافت شهری منطقه حل شده و اثر قابل ملاحظه‌ای از آنان به جای نمانده است ولی سه محدوده‌ی دیگر کماکان آثاری از گذشته را در خود دارند. با توجه به نقشه‌های در دسترس منطقه در مقاطع مختلف (در سال‌های ۱۳۴۳، ۱۳۵۸، ۱۳۶۶ و ۱۳۷۳) توسعه‌ی کالبدی منطقه‌ی پنج در چهل سال اخیر صورت پذیرفته است. از آنجا که هرگونه تجمع انسانی به دنبال خود احداث شبکه مواصلاتی را در پی دارد و این دو لازم و ملزوم یکدیگرند (بافت مسکونی، شبکه تحرکات)، در هر مقطعی ساختار شبکه معابر نیز مورد بررسی قرار می‌گیرد.

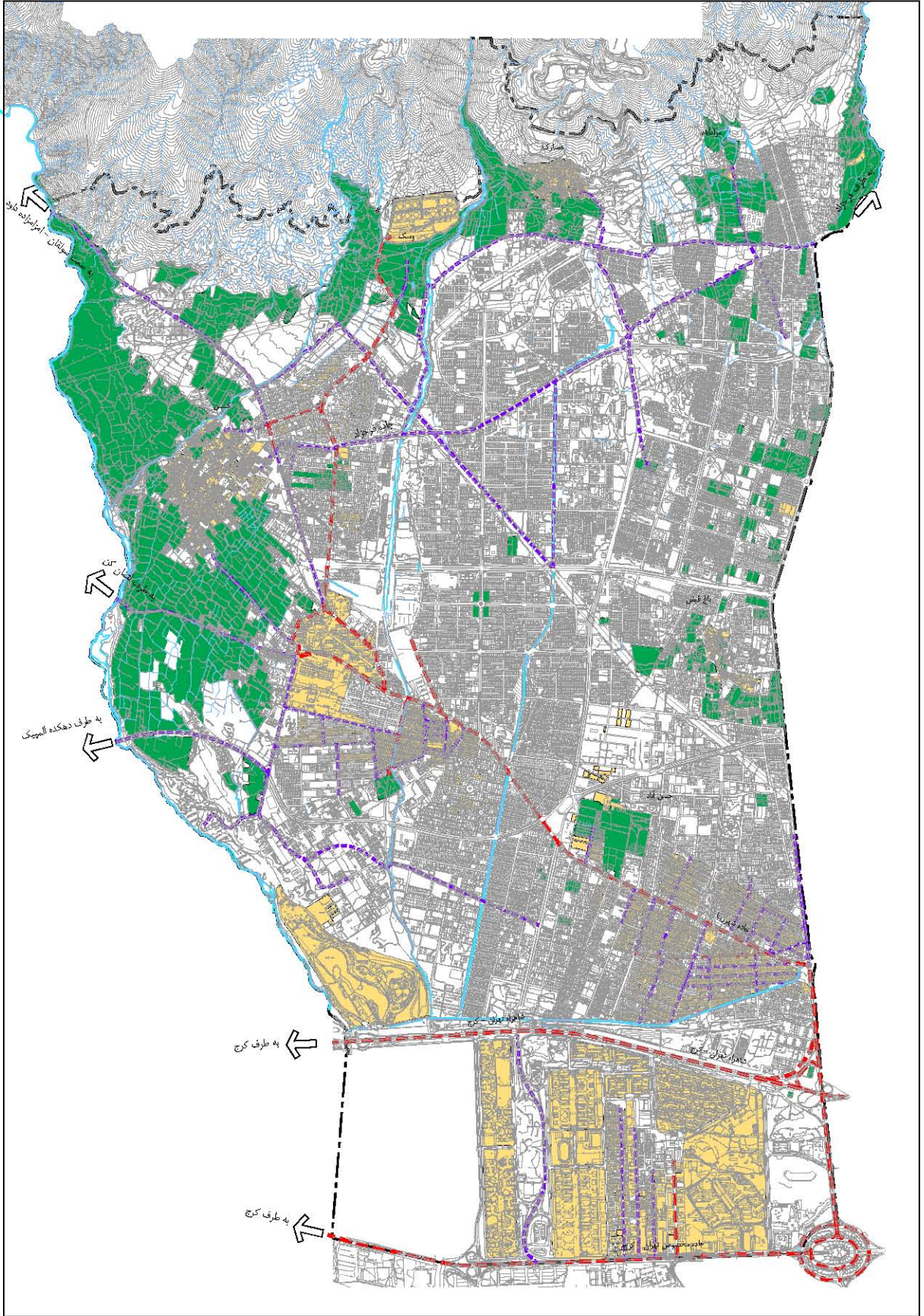
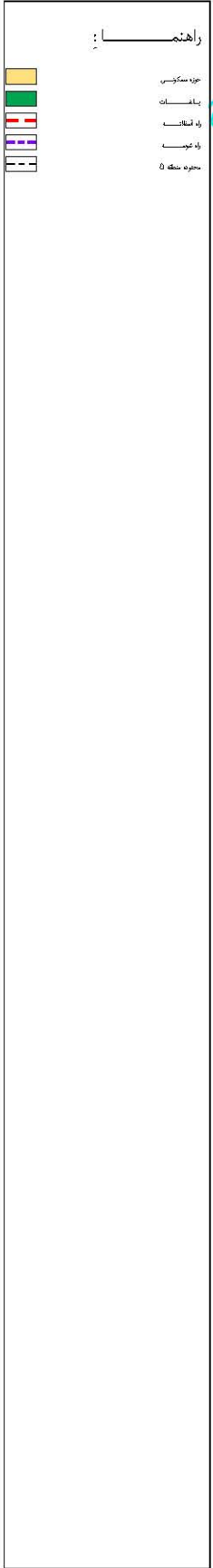
فاصله‌ی سال‌های ۵۸-۱۳۴۳: منطقه در این دوره‌ی زمانی شاهد توسعه بطئی و آرام بوده است. اولین ساخت و سازهای گسترده در منطقه در طی این دوره محدوده‌ی تصفیه‌خانه‌ی شماره‌ی ۲ آب شهر تهران در مسیر روستای کن (در شمال و شرق آن) را در بر می‌گرفته که با احداث بلوک‌های مسکونی چهارطبقه در شمال این تصفیه‌خانه و ساختمان‌های یک و دو طبقه در شرق آن در سال‌های ابتدایی دهه‌ی چهل شکل گرفته است.

ساختار شبکه ارتباطی منطقه در ابتدای دهه‌ی چهل شامل شبکه‌های اصلی ارتباطی عبوری از منطقه و شبکه‌های درون آن می‌باشد. مهم‌ترین شبکه‌های عبوری در منطقه، دو جاده‌ی تهران- کرج شامل جاده‌ی مخصوص و شاهراه بوده‌اند. در حالی که اصلی‌ترین شبکه‌ی آسفالتی موجود، خیابان حد فاصل میدان آزادی و شهرزیا (منطبق بر محمدعلی جناح- آیت‌الله کاشانی) بوده است. شبکه‌های روستایی (خاکی) مهم در منطقه در این مقطع عبارتند از مسیر کن- شهرزیا، شهران- شهرزیا، کن- حصارک، کن- فرحزاد، باغ‌فیض- آزادی.

همان‌گونه که در بالا هم اشاره شد، اولین ابنیه احداث شده در منطقه، تأسیسات مربوط به سازمان آب می‌باشد. بافت مسکونی در فاصله‌ی این سال‌ها به همراه شبکه‌ی مواصلاتی حول دو محور شروع به توسعه می‌نماید: جاده‌ی شهرزیا (آیت‌الله کاشانی) و جاده مخصوص تهران- کرج که در حول این دو محور شهرک‌های مختلفی شروع به احداث می‌نمایند.

احداث محدوده‌ی آریاشهر در مجاورت منطقه، توسعه بافت مسکونی مجاور جاده‌ی شهرزیا را به دنبال دارد. کوی فردوس، کوی مهران، کوی سازمان برنامه و کوی کیهان در این سال‌ها شکل گرفته و یا آغاز به ساخت و ساز می‌کنند. در مجاورت جاده‌ی مخصوص کرج (حد فاصل این جاده تا بزرگراه تهران- کرج) شهرک‌های آپادانا، اکباتان و کوی بیمه شکل می‌گیرند. لازم به ذکر است که شکل‌گیری شبکه‌ی خیابان‌ها و بافت شهری در منطقه طی سال‌های یادشده منطبق بر الگوی هندسی و شطرنجی بوده که در بخش‌هایی به سبب وجود شبکه‌های قدیمی و ارگانیک این شکل منظم دچار تغییراتی نیز شده است. نقشه‌های شماره‌ی ۱ و ۲ منطقه را در سال‌های ۱۳۴۳ و ۱۳۵۸ نشان می‌دهد.





توضیحات:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی
پژوهش‌های معماری، شهرسازی و مهندسی عمران



ویرایش نهایی
تاریخ آبان ۱۳۸۴
شماره نقشه ۳

منطقه ۵ در سال ۱۳۵۸

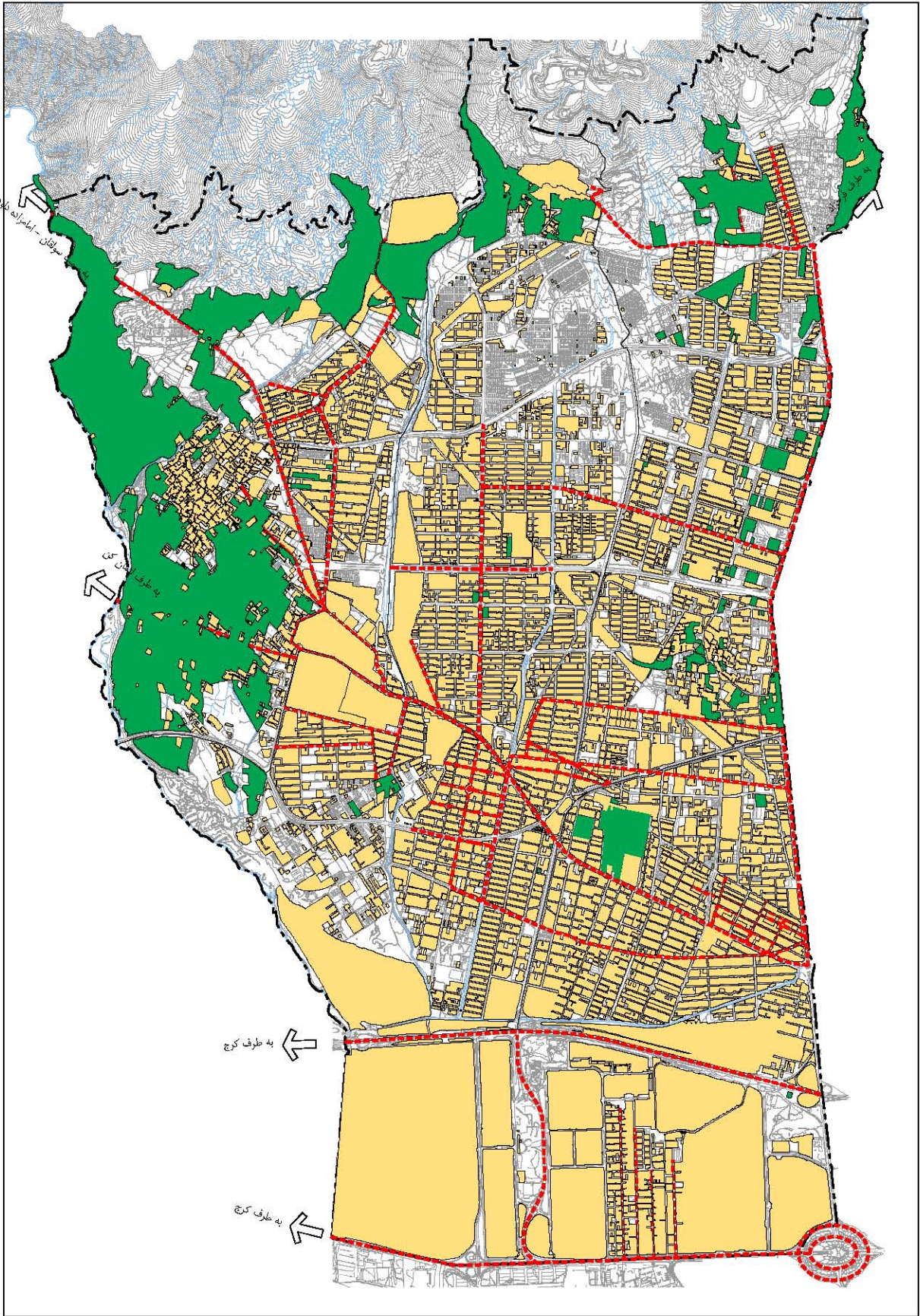
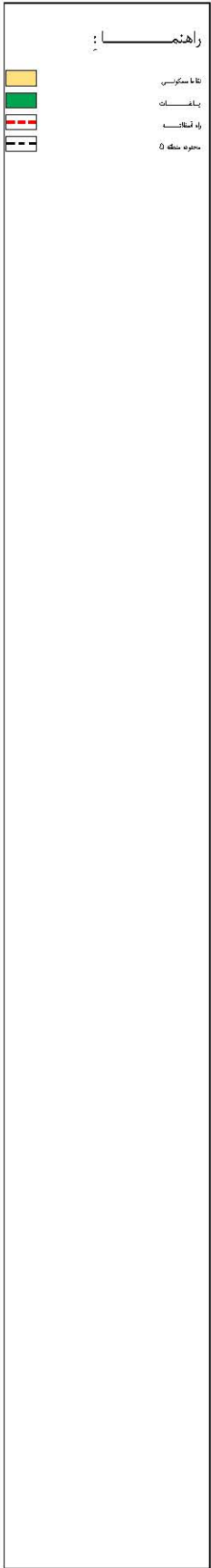
عنوان نقشه:



فاصله‌ی سال‌های ۶۶-۱۳۵۸: در این دوره بافت مسکونی در محدوده‌ی منطقه به صورت چشمگیری گسترش یافته و تقریباً تمامی نیمه‌ی جنوبی محدوده‌ی مورد ساخت و ساز قرار می‌گیرد. از سوی دیگر با فعال شدن تعاونی‌های مسکن ادارات و نهادهای مختلف و گسترده‌ی اراضی منطقه، این ساخت و سازها در تمامی منطقه گسترش می‌یابد. علاوه بر این تهیه‌ی طرح تفصیلی در سال‌های یاد شده و اعلام کاربری زمین و محدودیت توسعه در دیگر نقاط شهر تهران، توجه شهروندان تهرانی را به منطقه معطوف می‌نماید. در این سال‌ها اراضی پونک-شهران، جنت‌آباد، شهرک نیروی هوایی، شهرک کوهسار، شهرک المهدی، شهرک میلاد، کوی سازمان برنامه، شهرک پرواز، شهرک کارمندان سازمان آب، شهرک مبعث و ... شروع به شکل‌گیری نموده و برخی از آنها به صورت کامل ساخته می‌شوند. به تبع این ساخت و سازها شبکه‌های شهری با توجه به جمعیت ساکن در محدوده شکل خود را پیدا نموده و به سرعت احداث می‌گردند. نقشه شماره ۳ منطقه را در سال ۶۶ نشان می‌دهد.

فاصله‌ی سال‌های ۷۳-۱۳۶۶: در این مقطع زمانی توسعه‌ی کالبدی منطقه که پس از پیروزی انقلاب اسلامی آغاز شده بود، با شدت بیشتری ادامه یافته، به گونه‌ای که محدوده‌ی شمالی بزرگراه ایران‌پارس (شهید آبه‌سان) که کمتر مورد ساخت و ساز قرار گرفته بود، مورد توجه قرار می‌گیرد. بلوک‌های متصل در این محدوده شکل گرفته و در کنار آن محدوده‌ی جنوب غربی منطقه (موسوم به کوی ارم) نیز مورد ساخت و ساز قرار می‌گیرد.

با این حال کماکان بخش‌هایی از محدوده‌ی منطقه، مورد توجه کمتری قرار دارند. این محدوده‌ها به ویژه در غرب منطقه (اراضی کن) و منتهی‌الیه شمال منطقه (مجاورت روستاهای حصارک و مرادآباد) می‌باشند که با توجه به ویژگی‌های خاص محیطی به تدریج مورد ساخت و ساز قرار می‌گیرند. از عوامل تشدیدکننده در نفوذ بافت مسکونی به این محدوده‌ها احداث واحد علوم و تحقیقات دانشگاه آزاد اسلامی در مجاورت روستای حصارک و نیاز به آزادسازی مسیر بزرگراه همت به سمت غرب می‌باشد. از آن پس توجه سازندگان حرفه‌ای و تعاونی‌های مسکونی به باغات و اراضی کشاورزی و یا دامنه‌ی تپه‌های شمالی منطقه می‌باشد که حاصل آن احداث بناها و محدوده‌های مسکونی در اراضی بالاتر از تراز ۱۴۰۰ و باغات بسیار آباد منطقه می‌باشد.



توضیحات:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

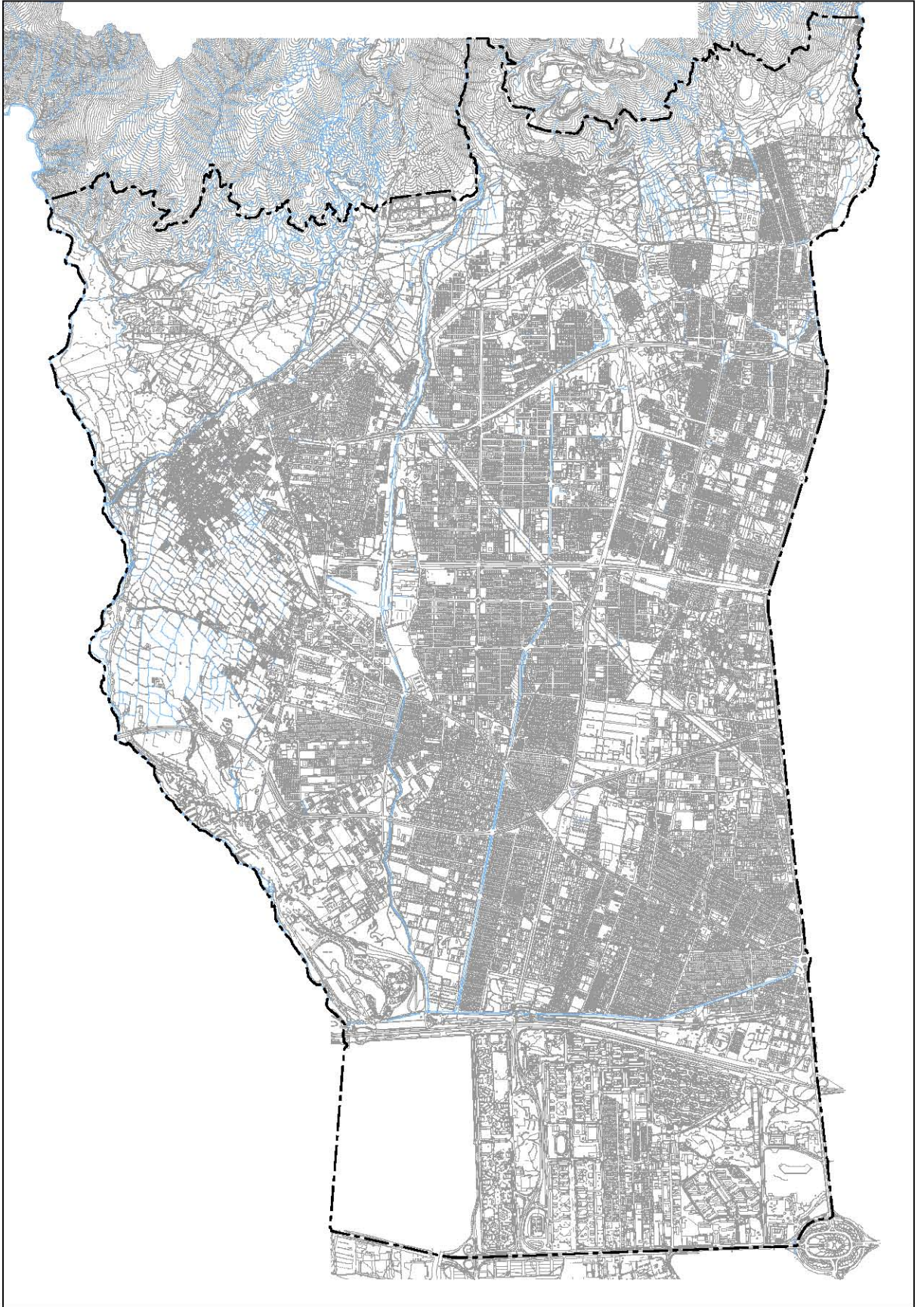
مرکز مطالعات و برنامه ریزی
پژوهش‌های معماری، شهرسازی و برنامه ریزی

عنوان نقشه: منطقه ۵ در سال ۱۳۶۶

ویرایش نهایی: تاریخ آبان ۱۳۸۴ شماره نقشه: ۳



فاصله‌ی سال ۱۳۷۳ تا امروز: در فاصله‌ی این سال‌ها محدوده‌هایی در منطقه شکل گرفته‌اند که عبارتند از: شهرک هوانیروز در شمال غربی منطقه، شهرک دانشگاه واقع در غرب شهرک نیروی هوایی و شمال بزرگراه ایران‌پارس، شهرک شرکت نفت واقع در غرب جاده‌ی فرحزاد و شرق شهرک کوهسار، شهرک قوه‌ی قضائیه واقع در منتهی‌الیه شمال در شرق منطقه (غرب جاده‌ی فرحزاد).
نقشه شماره ۴ منطقه را در سال ۱۳۷۳ نشان می‌دهد.



توضیحات:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی
پدافند شهری مسئول تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران



ویرایش نهایی
تاریخ آبان ۱۳۸۴
شماره نقشه
۳

ساخت و سازهای منطقه در سال ۱۳۷۳

عنوان نقشه:



۱-۱-۲- کاربری‌های وضع موجود اراضی منطقه ۵

همان‌گونه که پیش از این هم گفته شد، محدوده‌ی منطقه ۵ پهنه‌ای از اراضی شمال غرب تهران است که حدود چهارگانه آن به شرح زیر می‌باشد:

شمال (از شرق به غرب):

خط القعر دره‌ی فرحزاد به آخرین محدوده‌ی ساخت و سازهای موجود (شمال مجموعه‌ی مسکونی احداث شده توسط تعاونی مسکن سازمان فنی و حرفه‌ای) به خط تراز ۱۸۰۰ و منطبق بر این خط تراز تا خط القعر دره‌ی حصارک-وسک و از این نقطه منطبق بر تراز ۱۶۰۰ تا تقاطع پل موجود بر روی رودخانه‌ی کن.

شرق:

از لبه‌ی شرقی آسفالت بزرگراه محمدعلی جناح (شمال میدان آزادی) و امتداد آن بر روی لبه‌ی شرقی آسفالت بزرگراه اشرفی اصفهانی تا انتهای آن (تقاطع با سی و پنج متری حصارک) و از آنجا منطبق بر جاده‌ی فرحزاد تا خط القعر رودخانه‌ی فرحزاد تا انتهای شمال شرقی محدوده.

جنوب:

تقاطع رودخانه‌ی کن و جاده‌ی مخصوص کرج و منطبق بر لبه‌ی جنوبی این جاده تا میدان آزادی (ضلع شمال غربی این میدان و بر روی لبه‌ی جنوبی راست گرد بزرگراه محمدعلی جناح- جاده مخصوص تهران- کرج).

غرب:

منطبق بر خط القعر رودخانه‌ی کن تا تقاطع این خط القعر با جاده‌ی مخصوص تهران- کرج. با این اوصاف محدوده منطقه ۵ مساحتی معادل ۵۲۸۷/۳۵ هکتار را در بردارد که در تقسیمات خردتر به هفت ناحیه تقسیم می‌شود. جدول شماره‌ی یک سطوح مربوط به هر یک از کاربری‌ها را (و سهم هر کاربری) در محدوده منطقه ۵ نشان می‌دهد.

جدول شماره ۱- سطوح و درصد کاربری‌های موجود در منطقه

ردیف	کاربری	مساحت (هکتار)	درصد
۱	مسکونی*	۱۴۴۱/۹۵	۲۷/۳
۲	متروکه	۰/۹۷	-
۳	تجاری	۳۸/۰۵	۰/۷
۴	آموزشی	۶۷/۲۵	۱/۳
۵	آموزش عالی	۸۱/۷۵	۱/۶
۶	مذهبی	۷/۶۹	۰/۲
۷	فرهنگی	۵/۲۱	۰/۱
۸	جهانگردی- پذیرایی	۰/۱۲	-
۹	درمانی	۱۲/۵۴	۰/۲۴
۱۰	تفریحی	۶۸/۸۷	۱/۳
۱۱	ورزشی	۲۹/۲۷	۰/۶
۱۲	اداری	۲۳/۷۲	۰/۵
۱۳	فضای سبز**	۳۹۵/۳۳	۷/۵
۱۴	نظامی- انتظامی	۲۱۲/۷۹	۴
۱۵	کارگاهی	۴۸/۱۱	۰/۹
۱۶	تأسیسات و تجهیزات	۷۷/۰۲	۱/۵
۱۷	حمل و نقل	۱۰۹/۱۱	۲/۱
۱۸	انبار	۲۹/۷۶	۰/۶
۱۹	شبکه‌ی رفت و آمد	۱۲۸۵/۳۸	۲۴/۳
۲۰	جمع کاربری خالص شهری	۳۹۳۴/۳۴	۷۴/۴
۲۱	باغات	۵۰۱/۸۹	۹/۵
۲۲	اراضی کشاورزی	۲۳/۹۴	۰/۵
۲۳	دامداری	۲/۷	۰/۱
۲۴	بایر	۵۳۲/۲۵	۱۰/۱
۲۵	حرایم (رودخانه- برق)	۱۶۹/۶۸	۳/۲
۲۶	اراضی کوهستانی	۱۲۲/۳	۲/۳
۲۷	جمع کاربری ناخالص شهری	۱۳۵۲/۷۶	۲۵/۶
۲۸	جمع کل	۵۲۸۷/۳۵	۱۰۰

* به علت عدم دسترسی به اطلاعات شهرک فکوری، مساحت این شهرک (۵۱/۲۱ هکتار) به مساحت مسکونی افزوده شده است.

** مساحت فضای سبز تجهیز شده ۵/۹ هکتار می‌باشد.

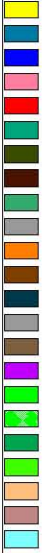
همان‌گونه که از جدول فوق نیز پیداست بیشترین وسعت منطقه را بافت مسکونی در اختیار دارد و پس از آن پهنه‌ی فضای سبز و باغات موجود قرار دارد. در کنار این کاربری‌ها، سطوح ساخته نشده در منطقه نیز قابل توجه است. این سطوح در سرتاسر منطقه قابل شناسایی بوده که حفظ آن به منظور استفاده از این اراضی جهت ایجاد تعادل در سطوح مورد نیاز خدماتی و رفاهی، حیاتی می‌باشد.

از آنجا که نحوه‌ی توزیع کاربری‌ها باید براساس تقسیمات درونی هر منطقه استقرار گردد، لذا این منطقه به سبب نبود این تقسیمات دچار عدم تعادل در بهره‌مندی ساکنان از کاربری‌های خدماتی شده است. این امر تا بدان جااست که پهنه‌های وسیعی از منطقه که تشکیل یک بلوک شهری را می‌دهند از خدمات رفاهی نصیب نمی‌برند و این در حالی است که عمر این بلوک‌ها به بیش از دو دهه نمی‌رسد. نمونه‌ی این بلوک‌های شهری حد فاصل میدان نور- بلوار شهید ستاری، بزرگراه رسالت و بلوار شقایق می‌باشد.

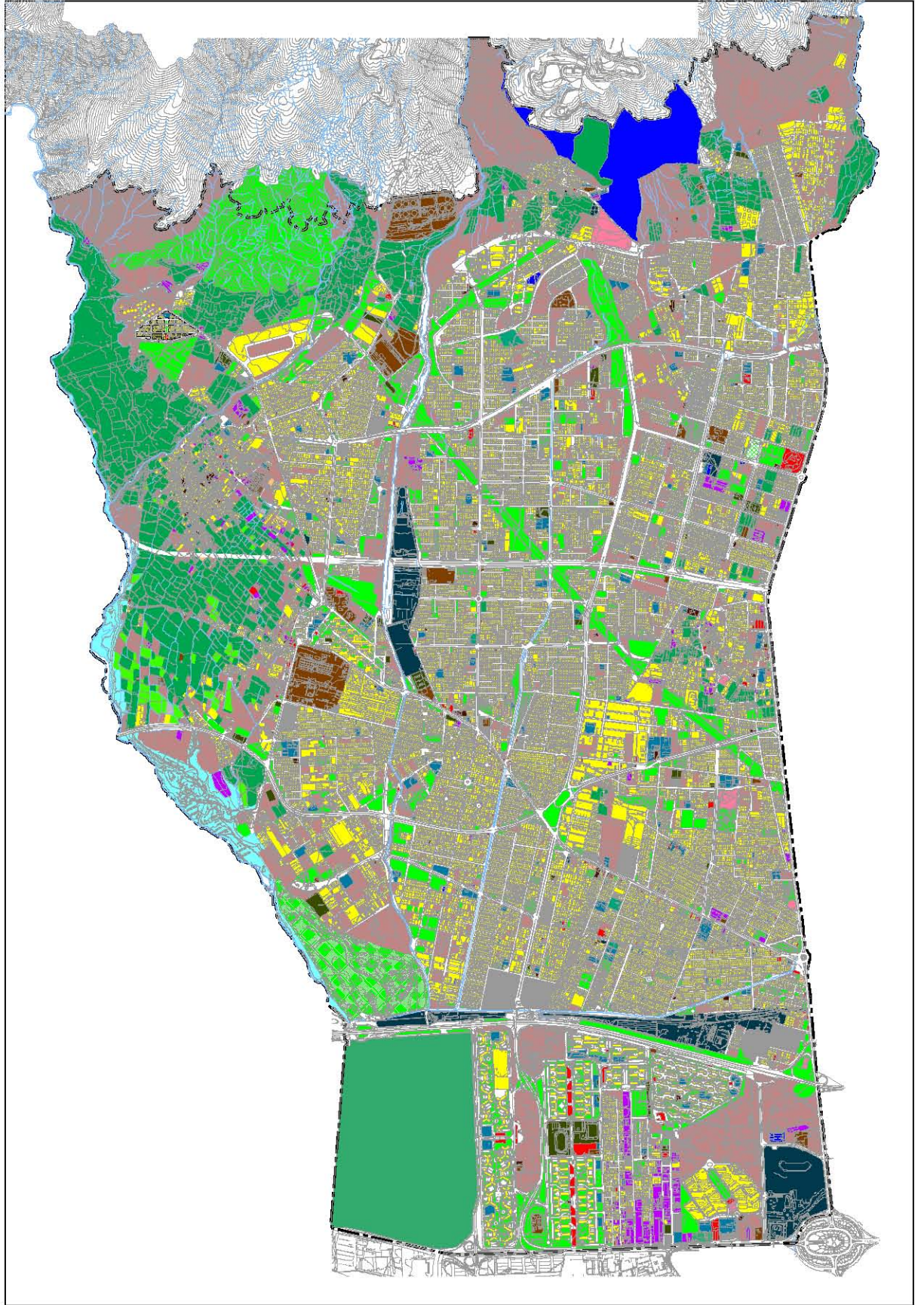
همان‌گونه که پیش از این هم گفته شد، در سال‌های اخیر ساخت و سازها در سطح منطقه وسعت یافته به صورتی که کمتر مکانی از منطقه ۵ از این ساخت و سازها در امان مانده و دایره‌ی این ساخت و سازها تا ارتفاعات ۱۶۰۰ و بیشتر را هم در بر گرفته است.

نقشه شماره ۵ کاربری اراضی را در وضع موجود منطقه در سال ۱۳۸۳ نشان می‌دهد.

راهنما:



- مسکونی
- آموزشی
- آموزش عالی
- بهداشتی - درمانی
- تجاری
- فرهنگی
- ورزشی
- منهلی
- نظامی - انتظامی
- مراکز اداری
- گردشگری - پذیرایی
- تاسیسات و تجهیزات
- پارکینگ و ترمینال
- اخبار
- دانشاری
- کارگاهی - خدماتی
- پارک - فضای سبز
- تفریحی
- باغات
- کندلوری
- متروکه
- پایسز
- حاشیه رودخانه



توضیحات:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی
پلاز مشرفی مسئول تهیه طرح های پایه و تقسیمی شهر تهران



ویرایش نهایی
تاریخ آبان ۱۳۸۴
شماره نقشه
۵

کاربری اراضی وضع موجود (منطقه ۵)

عنوان نقشه:



۱-۱-۳- ویژگی‌های عمده‌ی منطقه

خصوصیات و ویژگی‌های عمده و بارز منطقه‌ی ۵ را در بخش‌های مختلف مطالعاتی می‌توان به شرح ذیل برشمرد:

۱-۱-۳-۱- ویژگی‌های محیط طبیعی

- الف- وجود ارتفاعات و کوهپایه‌های جنوبی البرز در شمال منطقه که به لحاظ دید و منظر و امکان استفاده جهت گذران اوقات فراغت یک ویژگی مثبت ارزیابی می‌گردد.
- ب- گذر دو رودخانه (مسیل) مهم کن و فرحزاد از بدنه‌های غربی و شرقی منطقه که به دلیل عمق بستر و عرض مناسب، از عملکرد مناسبی در منطقه برخوردار می‌باشد و عبور مسیل و سک از داخل محدوده‌ی منطقه که به دلیل مداخلات صورت گرفته در مواقع وقوع بارندگی‌های شدید موجب آب‌گرفتنی در بخش‌هایی از منطقه می‌گردد.
- پ- وجود باغات یکپارچه در کن و باغات پراکنده و متخلخل در حصارک، مرادآباد و باغ‌فیض. به دلیل وجود دو گسل حصارک و باغ‌فیض و عبور گسل اصلی شمال تهران از لبه‌ی شمالی منطقه، این منطقه در محدوده‌ی خطر با شدت تخریب نسبتاً بالا قرار دارد.

۱-۱-۳-۲- ویژگی‌های زیست‌محیطی

- الف- وزش بادهای غربی موجب پاکی هوای منطقه می‌گردد.
- ب- برخورداری از باغات به وسعت حدود ۵۰۰ هکتار در غرب و شمال منطقه و در محدوده‌هایی از باغ‌فیض که موجب تلطیف هوا می‌گردد.
- پ- استقرار پارک سوار آزادی و ترمینال غرب در جوار هم در محدوده‌ی میدان آزادی و استقرار شهر سنگ در شرق رودخانه‌ی کن، کانون‌های اصلی آلوده‌کننده‌ی محیط در منطقه‌ی ۵ به شمار می‌آیند.

۱-۱-۳-۳- ویژگی‌های اجتماعی

- الف- منطقه‌ی ۵ مهاجرپذیرترین منطقه‌ی شهر تهران در طی سال‌های ۷۵-۱۳۶۵ و در حال حاضر می‌باشد.
- ب- به دلیل شکل‌گیری سریع منطقه در دهه‌های اخیر و مهاجرپذیری شدید آن و با توجه به خوابگاهی بودن منطقه بی‌هویتی اجتماعی از شاخص‌های اصلی آن به شمار می‌آید.
- پ- به لحاظ ساختار سنی ساکنان این منطقه نسبت به کل شهر تهران از ساخت سنی جوانتری برخوردار می‌باشند.
- ت- میزان باسوادی در میان جمعیت ۶ ساله و بیشتر منطقه بیش از متوسط کل تهران می‌باشد.

۱-۱-۳-۴- ویژگی‌های اقتصادی

- الف- نرخ بیکاری در منطقه در سال ۱۳۷۵ پایین‌تر از نرخ مذکور در کل تهران بوده است.
- ب- از نظر متوسط درآمد سالانه‌ی ساکنان، این منطقه جزء مناطق برخوردار از درآمد متوسط بالا به شمار می‌آیند.
- پ- به دلیل خوابگاهی بودن منطقه محل کار بیشتر شاغلان ساکن منطقه در خارج از محدوده‌ی منطقه می‌باشد.
- ت- براساس آمار کارگاهی سال ۱۳۷۳ حدود ۱/۹ درصد از کل کارگاه‌های تهران در داخل محدوده‌ی منطقه‌ی ۵ استقرار دارند.

۱-۱-۳-۵- ویژگی‌های کالبدی

- الف- ساخت کالبدی منطقه به طور عمده از فضاها و بافت‌های مسکونی شکل یافته است.
- ب- مسیرهای بزرگراهی با طولی حدود ۴۷ کیلومتر عمده‌ی ارتباطات سریع شرقی- غربی را تأمین می‌کند و از سویی از هم گسیختگی و از هم‌پاشیدگی بافت‌های منطقه را موجب می‌گردند.

- پ- اگرچه منطقه خوابگاهی است، اما پاره‌ای از عمده عملکردهای خدماتی- تفریحی فرامنطقه‌ای در این منطقه (خصوصاً در لبه‌های انتهایی آن) شکل گرفته‌اند که از آن جمله، پارک‌سوار آزادی، ترمینال، پارک ارم و ... را می‌توان نام برد.
- ت- باغات یکپارچه‌ی کن و باغات پراکنده در روستاهای باغ‌فیض، مرادآباد و حصارک نیز بخشی دیگر از سیمای کالبدی منطقه را شکل داده‌اند.
- ث- عدم هماهنگی و تجانس در معماری جداره‌ی خیابان‌ها موجب کاهش کیفیت فضای شهری شده‌اند.
- ج- وجود میدان‌های بی‌هویت و پر مسأله مانند میدان صادقیه.

۱-۳-۶- ویژگی‌های کیفیت محیط شهری

- الف- وجود اغتشاشات بصری به علت پراکنده بودن ساخت و سازهای بلندمرتبه و ناهمگون بودن آنها.
- ب- عدم تعریف مناسب دروازه‌ها و مبادی ورودی منطقه‌ی ۵ که عامل تشدیدکننده بر بی‌هویتی منطقه به شمار می‌آید.
- پ - عدم وجود مراکز خدماتی و گسست بین بخش‌های مختلف منطقه.

۱-۳-۷- ویژگی‌های مدیریت شهری

- عدم کارآیی مدیریت شهری به دلیل تداخل وظایف دستگاه‌های مختلف، ساختار سازمانی و تشکیلاتی نامناسب، عدم تأمین منابع مالی مستمر و پایدار و ... را می‌توان به عنوان ویژگی‌های اصلی مدیریت شهری نام برد.

۱-۱-۴- خلاصه

محدوده منطقه ۵، با مساحت بیش از ۵۲۸۷ هکتار از اراضی شمال غربی شهر تهران را دربرمی‌گیرد که از شمال محدود به دامنه‌های جنوبی البرز (تراز ۱۸۰۰ از مسیل فرحزاد تا دره حصارک و تراز ۱۶۰۰ از ده یاد شده تا مسیل کن) از شرق به دره مسیل فرحزاد و بزرگراه‌های اشرفی اصفهانی و محمدعلی جناح و از جنوب به جاده مخصوص کرج و از غرب به دره‌ی مسیل کن می‌باشد.

بخش‌هایی از منطقه از جمله روستای کن سابقه و قدمتی فراوان داشته و این در حالی است که بخشی از ساخت و سازهای منطقه در سال‌های اخیر شکل گرفته‌اند. اما عمده تحولات صورت پذیرفته در منطقه در فاصله چهل سال اخیر (۱۳۸۳-۱۳۴۳) صورت پذیرفته و در فاصله سال‌های پس از انقلاب (و بالاخص جنگ) با توجه به هجوم جمعیت مهاجر از خارج تهران و نیز سایر مناطق تهران عمده تحولات کالبدی و جمعیتی در این منطقه رخ داده است.

منطقه ۵ علاوه بر ویژگی‌های تغییرات جمعیتی دارای طیف وسیعی از ویژگی‌ها و از جمله ویژگی‌های محیط طبیعی (وجود ارتفاعات و مسیل‌های مهم کن و فرحزاد)، ویژگی‌های زیست‌محیطی (وزش بادها و وجود کانون‌های اصلی آلاینده محیط از جمله شهرسنگ)، ویژگی‌های اجتماعی (مهاجرپذیری و ساختار سنی مردان)، ویژگی‌های اقتصادی (پایین بودن نرخ بیکاری نسبت به کل شهر)، ویژگی‌های کالبدی (مسیرهای بزرگراهی طولانی، وجود میدان‌های بی‌هویت و پر مسئله مانند میدان صادقیه)، ویژگی‌های کیفیت محیط شهری (وجود اغتشاشات بصری به علت پراکنده بودن ساخت و سازهای بلندمرتبه و ناهمگون بودن آنها) و ویژگی‌های مدیریت شهری (عدم کارایی مدیریت شهری به دلیل تداخل وظایف دستگاه‌های مختلف و ...) فراوانی را دارا می‌باشد.

۱-۱-۵- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

روند تحولات منطقه نشان‌دهنده افزایش جمعیت آن بنا به دلایل مختلف از جمله نوساز بودن، مناسب بودن قیمت زمین و مسکن نسبت به سایر مناطق و وجود ویژگی‌های مختلف طبیعی و محیطی بوده است. نکته‌ای که در این میان باقی می‌ماند، توجه به این مطلب است که برطبق شواهد و قرائن موجود این روند همچنان وجود دارد و به این طریق منطقه با جمعیت‌پذیری فراوانی مواجه می‌باشد که ویژگی‌های مختلف آن هم تحدیدکننده و هم بسترساز رشد و توسعه می‌باشد. علاوه بر این ویژگی‌های محیطی آن، اعم از وجود شرایط آب و هوایی مناسب، بستر مسیل‌ها و وجود باغات مختلف متخلخل و یکپارچه همه و همه زمینه‌ساز موقعیتی ممتاز برای منطقه به عنوان یک محور مهم گردشگری می‌باشد.

۱-۲- مشکلات منطقه

مسائل و مشکلات منطقه ناشی از عوامل متعددی است که در سه شکل مشکلات کالبدی، مشکلات برنامه‌ای و طرح‌ریزی و مشکلات ارتباطی و عبوری تقسیم‌بندی می‌شوند. در ادامه به اختصار مشکلات منطقه در این سه قالب بررسی می‌گردد:

۱-۲-۱- مشکلات کالبدی

- هم‌جواری بسیاری از کاربری‌های شهری با بافت مسکونی، معضلات عدیده‌ای را به دنبال داشته است. این ناسازگاری‌ها شامل کاربری‌هایی است که در ارتباط با تأسیسات و تجهیزات شهری و حمل و نقل و خدمات مسافرتی می‌باشند. از جمله مهمترین این کاربری‌ها می‌توان به این موارد اشاره نمود: ترمینال غرب و پارک‌سوار آزادی، کانون اصلاح و تربیت، پایانه‌های شرکت واحد اتوبوسرانی منطقه‌ی ۶، ...
- احداث بناهای بلندمرتبه در هر نقطه از منطقه چه به لحاظ بصری و چه به لحاظ کالبدی منطقه را دچار اغتشاش بصری و معضلات کمبود خدمات و عدم کشش شبکه‌های مواصلاتی نموده است.
- عدم وجود تقسیمات درونی منطبق بر واقعیت‌های منطقه، به دلیل تقسیم‌شدن منطقه به چند قسمت توسط شبکه‌های بزرگ‌راهی.
- عدم وجود هویت مشخص در محدوده‌های منطقه به دلیل عدم وجود مراکز محله‌ای و ناحیه‌ای به صورت مشخص
- اعمال سلیقه‌های فردی در خصوص نماسازی و بدنه‌سازی محورهای مهم شهری در منطقه که منجر به اغتشاش بصری در سیمای خیابان‌ها شده است.
- تخریب گسترده باغات در منطقه با استفاده از مصوبات قانونی
- عدم مکان‌یابی مناسب جهت تأسیسات و تجهیزات زیربنایی

۱-۲-۲- مشکلات برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی

- نبود طرح‌های تفصیلی مصوب در بخش‌هایی از محدوده که منجر به برخوردهای سلیقه‌ای در این بخش شده است.
- بروز مداخلات مختلف در سطح منطقه که مبتنی بر طرح‌های مصوب نیستند.
- برخی از مداخلات انجام شده در سطح منطقه بر روی اراضی که دارای طرح مصوب می‌باشند، اعمال شده‌اند، اما مغایر با طرح‌های مصوب مربوطه می‌باشند.
- عدم آزادسازی بناها و ابنیه که در حریم و یا بستر مسیل‌ها احداث شده‌اند.
- تعیین تکلیف اراضی مانند مجتمع خدماتی- اداری غرب تهران در بلوار اندیشه جنوبی که از گذشته‌ی دور دارای طرح بوده‌اند.
- تثبیت اراضی رها شده در منطقه به عنوان فضای سبز به ویژه اراضی که شهرداری منطقه نسبت به کاشت درخت اقدام نموده است.
- راکد ماندن موضوع اجرای طرح‌های مصوب به دلیل عدم اولویت‌بندی در تملک اراضی در طرح‌های عمرانی.
- عدم وجود طرح مصوب برای بسیاری از فضاهای سبز منطقه که در نهایت منجر به رها شدن این فضاها شده است.

۱-۲-۳- مشکلات ارتباطی و عبوری

- اهم مشکلات عبوری و ارتباطی منطقه را می‌توان در موارد زیر خلاصه نمود:
- عدم وجود تابلوهای اطلاعاتی و مسیریابی در معابر سطح منطقه ۵.
- قطع شبکه‌های عبوری توسط بزرگراه‌های شهری.
- نامشخص بودن وضعیت بسیاری از تقاطع‌ها و شبکه‌های رفت و آمد.

- کمبود خطوط اتوبوس‌رانی و عدم ساماندهی به وضعیت نامناسب خطوط تاکسیرانی و خطوط راهی و مسافرکش‌های شخصی
- عدم اجرای پیاده‌روها در سطح معابر اصلی و فرعی در سطح منطقه و کیفیت نامناسب آنها.
- غیر قابل اجرا بودن بسیاری از طرح‌های ترافیکی در منطقه با توجه به بار مالی و نیز عدم توجیه کارشناسی لازم به منظور احداث آنها.
- نیاز به بررسی لازم در خصوص تأثیر احداث بزرگراه تهران - شمال در حاشیه غربی منطقه و تأثیر آن بر شبکه‌ی داخلی.

۱-۲-۴- خلاصه

به طور کلی در سطح منطقه ۵ مسائل و مشکلات عدیده‌ای وجود دارد که در سه دسته کلی قابل طبقه‌بندی می‌باشند:

دسته اول مشکلات کالبدی، که از آن جمله می‌توان به عدم مکان‌یابی مناسب جهت تأسیسات و تجهیزات زیربنایی، تخریب گسترده باغات منطقه با استفاده از مصوبات قانونی و عدم وجود تقسیمات درونی منطبق بر واقعیت‌های منطقه، به دلیل تقسیم شدن منطقه به چند قسمت توسط شبکه‌های بزرگراهی و از همه مهمتر همجواری بسیاری از کاربری‌های شهری با بافت مسکونی اشاره کرد که معضلات عدیده‌ای را به دنبال داشته است.

دسته دوم مشکلات در سطوح بالاتر که به مشکلات برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی تعبیر می‌گردند که از جمله آنها که شاید مهمترین مشکل مبتلا به منطقه باشد می‌توان به نبود طرح‌های تفصیلی مصوب در بخش‌هایی از محدوده اشاره کرد که نهایتاً منجر به برخوردهای سلیقه‌ای در این بخش‌ها شده است.

دسته سوم را مشکلات ارتباطی و عبوری شکل می‌دهند که از مهمترین این مشکلات می‌توان به نامشخص بودن وضعیت بسیاری از تقاطع‌ها و شبکه‌های رفت و آمد، کمبود وسایل حمل و نقل عمومی و غیرقابل اجرا بسیاری از طرح‌های ترافیکی با توجه به عدم توجیه کارشناسی لازم و بار مالی وارده اشاره نمود.

۱-۲-۵- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

با توجه به مشکلات موجود در منطقه که در سه دسته کلی مشکلات کالبدی، برنامه‌ریزی و ارتباطی و عبوری تقسیم‌بندی شده‌اند، برای تهیه چشم‌انداز توسعه می‌بایست تلاش در جهت رفع این مشکلات و توجه به آنها باشد تا مشکلی بر مشکلات پیشین افزوده نگردد.

۱-۳- محدودیت‌ها و امکانات منطقه

۱-۳-۱- محدودیت‌ها

محدودیت‌های توسعه کالبدی منطقه عبارتند از:

- باغات یکپارچه واقع در غرب منطقه موسوم به باغات کن.
- باغات پراکنده که در داخل بافت منطقه خصوصاً در محدوده‌ی روستاهای مرادآباد و حصارک، باغ فیض و ... موجود می‌باشند، وجود باغات خود عامل محدودکننده گسترش و توسعه کالبدی منطقه به شمار می‌رود.
- رودخانه‌ها و مسیل‌های کن و وسک و حریم مربوط به آن که به دلیل طغیان آنها در برخی از ایام سال، ساخت و ساز در آنها ممنوع می‌باشد.
- رودخانه (مسیل) فرحزاد که بخشی از آن در بخش شمال شرقی منطقه ۵ قرار گرفته که توسعه ساخت و سازهای شهری را با محدودیت مواجه می‌نماید.
- رودخانه (مسیل) کن که سر تا سر غرب منطقه را طی نموده و به دلیل عمق بستر و فضای مناسب، لازم است با محدودیت خاصی ساخت و ساز در آنها اعمال شود.
- اراضی مزروعی و گندم‌کاری که در جنوب باغات کن وجود دارد و در تلفیق با باغات منظر و سیمای بکر و مصفایی را خصوصاً در ایام فصل بهار به وجود می‌آورند.
- وجود دو گسل حصارک و باغ فیض در داخل محدوده و گسل اصلی شمال تهران از منتهی‌الیه شمالی منطقه گذر می‌نماید که خود باعث ایجاد حرایم درجه ۱ و ۲ در اطراف گسل‌های مذکور را موجب می‌گردد.
- فضاهای ساخته شده از دیگر عوامل عمده محدودیت‌های توسعه می‌باشد. از آن جایی که بافت منطقه جوان بوده، به جز محدوده‌های خاصی که شکل روستا داشته (مرادآباد، حصارک، باغ فیض، کن) مابقی فضاها از نظر دخل و تصرف با مشکل و موانع جدی روبروست.

۱-۳-۲- امکانات

- مجموعه امکانات موجود در منطقه در بخش‌های مختلف مطالعاتی مورد شناسایی و تحلیل قرار گرفته است (این امکانات شامل ویژگی مثبت منطقه می‌شود) که مهمترین آنها عبارتند از:
- برخورداری از هوای مناسب‌تر در مقایسه با سایر مناطق شهر تهران، به دلیل جهت وزش باد که از غرب به شرق می‌باشد.
 - وجود باغات یکپارچه و وسیع در محدوده‌ی کن و نیز برخورداری از باغات پراکنده و متخلخل در روستاهای حصارک، مرادآباد و باغ‌فیض که ضمن تلطیف هوا و ایجاد چشم‌انداز مناسب، زمینه برای ایجاد مراکز و فضاهای گذران اوقات فراغت و تفرجگاهی را نیز مهیا می‌سازد.
 - اگرچه وجود ارتفاعات و کوهپایه‌های البرز در شمال منطقه به لحاظ توسعه‌ی کالبدی محدودیت به شمار می‌آید، اما از نظر ایجاد دید و منظر بدیع و امکان ایجاد فضاهای گذران اوقات فراغت و گردشگری از امکانات منطقه به شمار می‌آید.
 - وجود دره‌ی وسیع و عمیق کن در غرب منطقه و نیز عبور مسیل فرحزاد و دره‌ی مربوطه در بخش‌هایی از شمال شرقی منطقه به عنوان یک امکان طبیعی در خدمت منطقه به شمار می‌رود. چرا که با ساماندهی دره‌های مذکور فضاهای بسیار مناسبی جهت ایجاد تفرجگاه پدید می‌آید.
 - ایجاد پارک کوهسار در شمال منطقه.
 - وجود چندین دره و عوارض طبیعی دیگر از جمله مسیل وسک- حصارک، دره‌ی ذغالی و دره‌ی زرنو که با ساماندهی آنها می‌توان محورهای تفرجگاهی و گذران اوقات فراغت مناسبی پدید آورد.
 - قابلیت جمعیت‌پذیری و امکان بارگذاری بیشتر جمعیت در منطقه به دلیل وجود اراضی بایر.
 - وجود زمینه‌های مناسب جهت سرمایه‌گذاری در منطقه از جمله برخورداری از اراضی مناسب، تمایل عمومی به سکونت و فعالیت در منطقه و ...
 - به لحاظ اقتصادی، ساکنین منطقه جزء اقشار برخوردار از درآمد متوسط بالا به شمار می‌آیند که این مسئله خود یکی از امکانات موجود در منطقه به حساب می‌آید.
 - وجود رشته‌قنات‌های متعدد در منطقه که در گذشته برای باغات و اراضی زراعی مورد استفاده قرار می‌گرفته است و می‌توان با مطالعه‌ی برنامه‌ریزی شده نسبت به احیای آنها اقدام نمود.

- عمده‌ترین امکان توسعه‌ی آبی، اراضی بایر موجود در منطقه می‌باشد که با مساحتی معادل ۵۳۲ هکتار که ۱۰٪ کل سطح منطقه را در بر می‌گیرد و به‌صورت متخلخل و پراکنده در کل منطقه پراکنده می‌باشد. ولی عمده اراضی بایر که در نگاه اول از سطح وسیعی برخوردار بوده و عمدتاً بصورت متمرکز و یا بصورت شبکه‌های وسیع در کنار محورهای مهم منطقه موجود می‌باشند، به شرح زیر است:
- الف- اراضی بایر در ضلع جنوبی منطقه حد فاصل اتوبان تهران- کرج و جاده‌ی مخصوص.
- ب- اراضی بایر در سمت غرب خصوصاً حد فاصل باغات کن و شمال پارک ارم.
- پ- اراضی در سطح وسیع در قسمت شمال امتداد بزرگراه ستاری در ضلع جنوب دانشگاه و اطراف دره‌ی زغالی.
- ت- اراضی بایر در کنار بلوار آسیا و شمال آن.

۱-۳-۲-۱- محوطه‌ها و پهنه‌ها و محورهای دارای امکانات

- الف- پهنه‌های با امکانات توسعه جهت سکونت و اسکان پهنه‌های سکونتی در وضع موجود که هنوز هم نقاطی به‌صورت متخلخل در داخل این پهنه‌ها به صورت بایر می‌باشد.
- ب- بدلیل وجود روستاهای قدیمی (باغ‌فیض - حسن‌آباد - مرادآباد - حصارک - کن) در منطقه، با تغییرات تراکم می‌توان امکان توسعه‌ی سکونتی در این نقاط را مد نظر قرار داد.
- پ- باغات یکپارچه و پراکنده در منطقه از دیگر امکانات جهت اسکان می‌باشد که می‌توان با تعیین کاربری باغ- مسکونی با تراکم و سطح اشغال مناسب ضمن حفظ و نگهداری باغ از آن به عنوان دیگر امکان توسعه‌ی فضاهای سکونتی بهره جست.

۱-۳-۲-۲- پهنه با امکانات اوقات فراغت، تفرج و توسعه‌ی صنعت گردشگری

طی فصول آبی در ارتباط با مبانی نظری فراغت و تفرج در طبقه‌بندی فعالیت‌های گذران اوقات فراغت در شهر تهران با تفصیل بیشتری سخن خواهد رفت. ولی به‌طور کلی اوقات فراغت به زمانی گفته می‌شود که فرد از مسئولیت‌های تولید درآمد و از فعالیت‌های شخصی و خانوادگی آزاد است و تمام یا بخشی از این زمان را به فعالیت‌های سازنده چه برای خود و چه جامعه می‌پردازد. گذران اوقات فراغت با هدفی سه‌گانه انجام می‌گیرد یعنی تأمین آسایش، تأمین تفرج و تأمین ابزاری برای توسعه‌ی فردی و

اجتماعی. لذا بر این اساس و با توجه به اینکه محور ارتباطی به امامزاده داوود از قدیم‌الایام یکی از محورهای زیارتی و تفریحی اهالی تهران بوده و این منطقه نیز در کنار این محور شکل گرفته و در درون و اطراف خود محدوده‌ها و پهنه‌های با امکانات طبیعی جهت گذران اوقات فراغت و حتی توسعه‌ی صنعت گردشگری می‌باشد. این پهنه و محور به شرح زیر دسته‌بندی و رده‌بندی می‌گردند.

الف- محدوده‌ی پارک ارم و اراضی بایر در ضلع جنوب و غرب.

ب- باغات و دره و حتی رودخانه (مسیل) کن که سر تا سر غرب منطقه را در بر گرفته است.

پ- اراضی و پهنه‌ی شمالی منطقه‌ی پارک کوهسار در وضع موجود و باغات و اراضی بایر در سرتاسر شمال منطقه.

۱-۳-۲-۳- محوره‌ای با امکانات توسعه توأم جهت اوقات فراغت- شبکه‌ی عبوری

الف- مسیر حریم برق که از باغ‌فیض شروع شده و تا شمال منطقه‌ی ۵ امتداد می‌یابد و انبار نفت و...

ب- دو مسیر دیگر مربوط به حریم که از سمت شرق وارد منطقه شده و تا شمال منطقه امتداد می‌یابد.

۱-۳-۲-۴- محوره‌ای با امکانات توسعه جهت فعالیت‌های اداری، تجاری و خدماتی

وجود ترمینال مسافربری غرب، پارک‌سوار آزادی، ایستگاه مترو (و شاید یکی از مهمترین ایستگاه‌های موجود تهران - صادقیه-) و خصوصاً فرودگاه مهرآباد در لبه‌ی جنوبی خارج از منطقه‌ی ۵ موجب می‌گردند شبکه‌ها و محوره‌های اطراف آنان بشرح زیر دارای امکان توسعه‌ی تجاری- خدماتی- اداری در حد شهر و فراتر نیز باشند:

الف- محور جاده‌ی مخصوص تهران، کرج.

ب- بزرگراه تهران- کرج.

پ- بزرگراه شهید اشرفی اصفهانی.

ج- بزرگراه ستاری.

و دیگر محوره‌های اصلی واقع در جنوب و جنوب شرقی منطقه‌ی ۵.

۱-۳-۳- خلاصه

عمده‌ترین محدودیت‌های موجود در سطح منطقه ۵ را می‌توان وجود باغات یکپارچه واقع در غرب منطقه موسوم به باغات کن و باغات پراکنده در محدوده‌های روستای مرادآباد و حصارک و باغ فیض و، رودخانه‌ها و مسیل‌های کن، وسک و فرحزاد) اراضی مزروعی و گسل‌های حصارک و باغ فیض در داخل محدوده و گسل اصلی شمال تهران و از همه مهمتر فضاهای ساخته شده در منطقه برشمرد.

از سوی دیگر مجموعه امکانات موجود در منطقه را می‌توان بر خورداری از هوای مناسب‌تر در مقایسه با سایر مناطق شهر تهران، وجود ارتفاعات و کوهپایه‌های البرز، وجود سایت پروژه کوهسار در شمال منطقه و از همه مهمتر وجود اراضی بایر که ده درصد سطح منطقه برشمرد. علاوه بر آن، این امکانات باعث فراهم آوردن محورهای با امکانات توسعه در منطقه در چند دسته اوقات فراغت، شبکه عبوری برای فعالیت‌های اداری، تجاری و خدماتی و پهنه‌های با امکانات فراغت، تفرج و توسعه صنعت گردشگری شده‌اند.

۱-۳-۴- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در مجموع ویژگی‌های منطقه با دو وجه وجود دارند، چرا که بسیاری از امکانات منطقه در عین امکان بودن یک محدودیت نیز به شمار می‌روند که از آن جمله می‌توان به وجود باغات یکپارچه در غرب منطقه (باغات کن) و سایر باغات پراکنده در محدوده اشاره کرد که تهیه الگوی توسعه بایستی با در نظر گرفتن این شرایط تهیه گردد و ضمن رعایت این امکانات و محدودیت‌ها در راستای ارتقای کیفیت محیط کوشا باشد.

از سوی دیگر وجود اراضی بایر که سطح قابل توجهی در منطقه را به خود اختصاص داده‌اند، فرصتی را جهت انجام فعالیت‌های مورد نظر و بارگذاری این اراضی برای تأمین خدمات در اختیار قرار می‌دهد که می‌بایست به صورت مناسب از آن استفاده نمود.

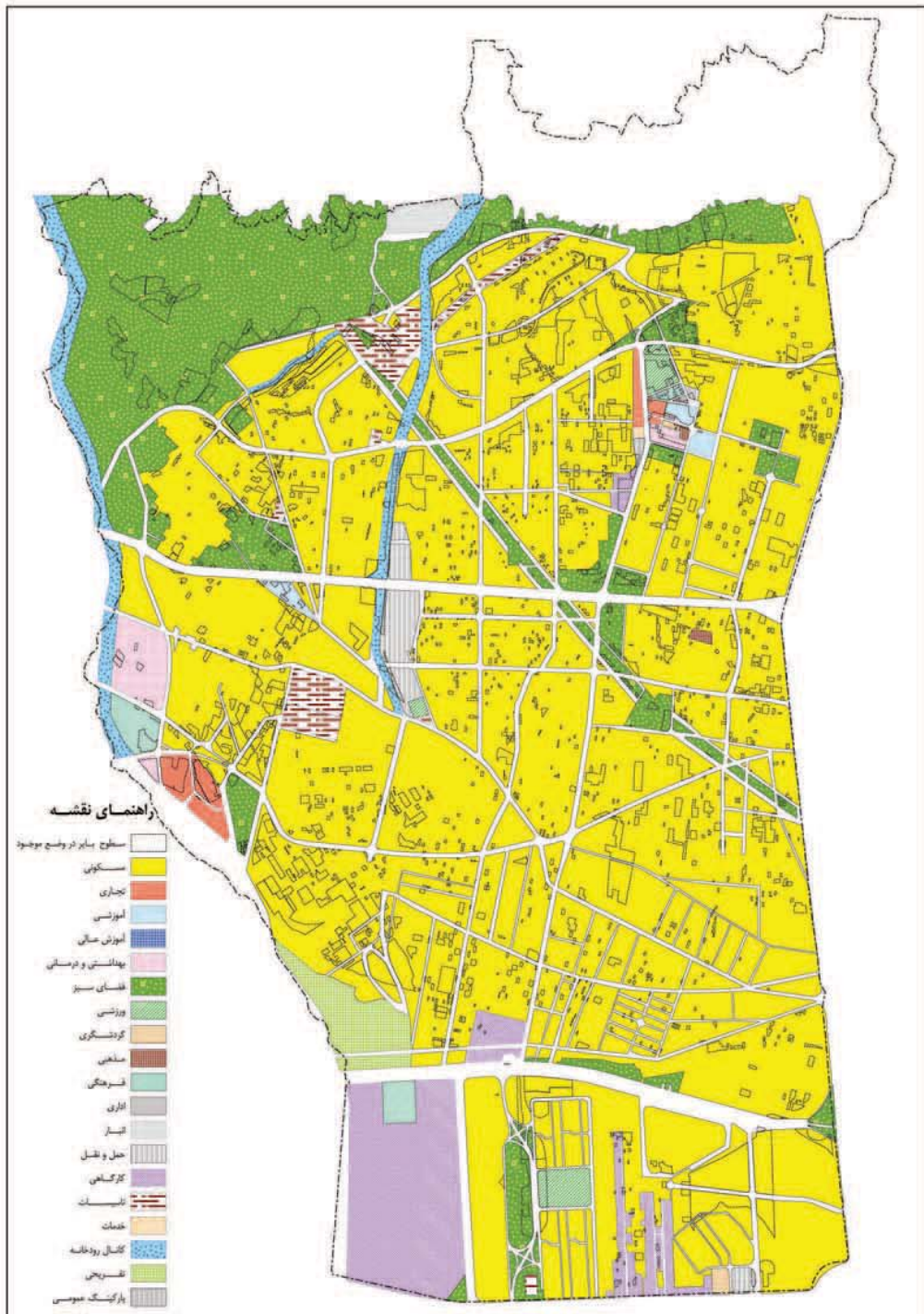
۱-۴- ظرفیت‌ها، گنجایش، جهات و حدود توسعه منطقه ۵

۱-۴-۱- ظرفیت‌پذیری جمعیتی منطقه ۵

در شناسایی‌های پایه منطقه در قالب مطالعات کاربری زمین عنوان شد که ۵۳۲/۲۵ هکتار از اراضی وضع موجود منطقه ۵ را اراضی بایر تشکیل می‌دهد. بدیهی است که این اراضی در یک برنامه‌ریزی منطقی بایستی به گونه‌ای مصرف گردد، تا ضمن تأمین بخشی از نیازهای منطقه به توسعه اراضی مسکونی، کمبود اراضی خدماتی وضع موجود و مرتفع ساختن نیازهای آتی را نیز در پی داشته باشد.

قبل از پرداختن به مبانی برنامه‌ریزی و نحوه تعیین میزان جمعیت‌پذیری منطقه ۵ لازم دیده شد تا در نگرش به طرح جامع (ساماندهی) مصوب ۱۳۷۰ تهران که توسط مشاور آتک انجام گردیده است، بررسی گردد که در طرح مذکور چه میزان از اراضی بایر مورد اشاره به کاربری مسکونی اختصاص یافته است. به همین منظور اقدام به تهیه نقشه شماره (۶) گردید که طی آن کاربری‌های مسکونی طرح جامع مذکور و محدوده اراضی بایر موجود در انطباق با هم نشان داده شده است.

براین اساس ملاحظه می‌گردد که مشاور طرح مذکور ۳/۳۱۳ هکتار از اراضی بایر منطقه را به مسکونی تبدیل نموده است. این در حالی است که تلاش این مهندسان این بوده تا حداقل ۵۰ درصد اراضی بایر موجود در منطقه به خدمات اختصاص یابد. علاوه بر آن بخش عمده‌ای از اراضی کشت اجباری در جنوب بزرگراه همت و نقاط مساعد دیگر به عنوان باغ‌مسکونی با ضوابط خاص در طرح منظور گردیده که وسعت این اراضی (R_v) به ۲۱۳ هکتار بالغ می‌گردد. در صورتی که مهندسان مشاور آتک در طرح خود اکثر قریب به اتفاق این اراضی را مسکونی تثبیت نموده است. نقشه شماره ۶ کاربری اراضی پیشنهادی منطقه ۵ در طرح جامع تهران مصوب ۱۳۷۰ را نشان داده است.



عنوان نقشه: کاربری پیشنهادی طرح جامع ساماندهی تهران ۱۳۷۱ (منطقه ۵)



همچنین در خصوص جمعیت‌پذیری منطقه ۵ تلاش گردید تا ظرفیت مسکونی پروانه‌های صادره در طی سال‌های ۸۳-۱۳۷۹ نیز مورد بررسی قرار گیرد تا با شناخت دقیق‌تر روند جاری امکان تعیین جمعیت‌پذیری دقیق‌تر منطقه فراهم گردد. لذا بدین منظور اقدام به اخذ آخرین اطلاعات مربوط به پروانه‌های صادره در طی سال‌های مذکور از شهرداری منطقه گردید. براساس بررسی‌های انجام شده در ارتباط با اطلاعات مذکور به دلایلی که در ذیل بدان اشاره می‌گردد، امکان محاسبه ظرفیت‌پذیری جمعیتی پروانه‌های صادره در طی سال‌های مورد اشاره میسر نمی‌باشد. برای مشخص‌تر شدن این مطلب آمار مربوط به پروانه‌های صادره در سال ۱۳۸۰ (به استثناء مرداد ماه که آمار آن در اختیار این مهندسان مشاور قرار نگرفته است) تحلیل می‌گردد.

در ۱۱ ماه سال مذکور در مجموع ۱۴۶۶ پروانه مسکونی در سطح منطقه ۵ صادر گردیده است که به طور متوسط در هر ماه ۱۳۳ پروانه می‌باشد. از کل پروانه‌های صادره مورد اشاره ۲۴۹ پروانه مسکونی نوساز و ۱۱۸۸ پروانه مسکونی که نوع آن تخریب و نوسازی می‌باشد، صادر گردیده است. ۲۹ پروانه مسکونی نیز به صورت نامشخص بیان شده است. به بیان دیگر ۸۱ درصد پروانه‌های مسکونی صادره تخریب و نوسازی، ۱۷ درصد نوساز و ۲ درصد نیز نامشخص گزارش گردیده است. در جدول شماره ۲ مشخصات پروانه‌های صادره در سال ۱۳۸۰ به تفکیک ماه و نوع پروانه مسکونی صادره نشان داده شده است.

جدول شماره ۲- مشخصات پروانه‌های مسکونی صادره در سال ۱۳۸۰ به تفکیک ماه

ماه صدور پروانه	پروانه نوساز		پروانه تخریب و نوسازی		نامشخص		تعداد کل پروانه‌های مسکونی صادره	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
فروردین	۳	۳/۰	۷۷	۷۷/۰	۲۰	۲۰/۰	۱۰۰	۱۰۰
اردیبهشت	۳۰	۱۹/۰	۱۱۹	۷۵/۳	۹	۵/۷	۱۵۸	۱۰۰
خرداد	۴۰	۱۹/۰	۱۷۰	۸۱/۰	-	-	۲۱۰	۱۰۰
تیر	۳۶	۱۵/۸	۱۹۲	۸۴/۲	-	-	۲۲۸	۱۰۰
مرداد*	-	-	-	-	-	-	-	۱۰۰
شهریور	۱۳	۱۵/۳	۷۲	۸۴/۷	-	-	۸۵	۱۰۰
مهر	۲۴	۲۴/۴	۸۸	۷۸/۶	-	-	۱۱۲	۱۰۰
آبان	۱۸	۱۷/۳	۸۶	۸۲/۷	-	-	۱۰۴	۱۰۰
آذر	۲۲	۲۲/۰	۷۸	۷۸/۰	-	-	۱۰۰	۱۰۰
دی	۱۴	۱۷/۷	۶۵	۸۲/۳	-	-	۷۹	۱۰۰
بهمن	۱۰	۹/۸	۹۲	۹۰/۲	-	-	۱۰۲	۱۰۰
اسفند	۳۹	۲۰/۷	۱۴۹	۷۹/۳	-	-	۱۸۸	۱۰۰
جمع سالانه	۲۴۹	۱۷/۰	۱۱۸۸	۸۱/۰	۲۹	۲/۰	۱۴۶۶	۱۰۰

*آمار مربوط به پروانه‌های صادره در مرداد ماه سال مذکور واصل نگردیده است.

با عنایت به آمار مورد اشاره ملاحظه می‌گردد که حدود ۸۱ درصد از پروانه‌های ساختمانی با کاربری مسکونی در سال ۱۳۸۰ را پروانه‌های تخریب و نوسازی تشکیل می‌دهند و با تغییراتی نه چندان معنی‌دار همین وضعیت برای سایر سال‌ها نیز مصداق خواهد داشت.

استفاده از آمار مربوط به پروانه‌های تخریب و نوسازی زمانی امکان‌پذیر خواهد بود که برداشت وضع موجود منطقه یک برداشت تفصیلی و در قالب پلاک صورت گرفته شده باشد. حال آنکه در مطالعات شناسایی وضع موجود منطقه بر اساس تصمیمات اتخاذ شده برداشت‌ها در حد بلوک صورت گرفته و مقایسه تعداد واحدهای مجوز گرفته شده برای هر پلاک یا تعداد واحدهای موجود آن تا قبل از تخریب و نوسازی امکان‌پذیر نمی‌باشد.

ضمناً در مواردی عدم اجرای پروژه، یا تخلفات ساختمانی صورت گرفته توسط مالکین و نیز به درازا کشیده شدن زمان اجرای پروژه مواردی است که هرگونه ارزیابی از ظرفیت پروانه‌های ساختمانی را با ابهام جدی مواجه می‌سازد.

توجه به سرانه‌های خدماتی و امکان تأمین خدمات نیز در قالب گزینه‌های متعدد، ارزیابی ظرفیت‌پذیری جمعیتی منطقه را به شرح ذیل ارائه کرده است:

الف- گزینه یک

- در مطالعات جمعیتی وضع موجود در قالب مطالعات شناسایی پایه منطقه عنوان شد که جمعیت منطقه در سال ۱۳۸۱ معادل ۵۹۰,۰۰۰ نفر بوده است.
- در همان مطالعات شناسایی عنوان شد که حدود ۱۰ درصد از واحدهای مسکونی احداث شده در سال ۱۳۸۱ خالی از سکنه می‌باشد، لذا ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه در وضع موجود با احتساب واحدهای مسکونی خالی از سکنه مورد اشاره حدود ۶۴۰,۰۰۰ نفر برآورد گردید.
- در وضع موجود سطح اراضی بایر موجود در منطقه ۵۳۲/۲۵ هکتار برآورد شده است که براساس برنامه‌ریزی صورت گرفته مقرر شد تا ۵۰ درصد آن به مسکونی و بقیه به خدمات تعلق گیرد. براین اساس سطحی معادل ۲۶۶/۱۲۵ هکتار به صورت ناخالص به کاربری مسکونی اضافه خواهد شد این سطح با تراکم ساختمانی متوسط ۱۸۰ درصد و با رعایت سرانه‌ای معادل ۲۱ متر مربع قادر به پذیرش ۲۲۸۰۰۰ نفر جمعیت در خود خواهد بود:

$$\text{نفر } ۲۲۸,۰۰۰ \neq (۲۶۶۱۲۵۰ \times \%۱۸۰) \div ۲۱$$
- سطح باغات موجود منطقه ۵۰۲ هکتار برآورد شده است که با احتساب تراکم ۳۰ درصد و سرانه ۳۵ متر مربع جمعیت‌پذیری آن معادل ۴۳ هزار نفر محاسبه شده است.
- با توجه به اینکه حجم اصلی پروانه‌های صادره طی چهارسال گذشته را پروانه‌های مسکونی تخریب و نوسازی تشکیل می‌دهد، بنابراین بارگذاری جمعیتی بر روی بافت‌های مسکونی موجود نیز امری اجتناب‌ناپذیر می‌باشد. این مهندسان مشاور سهم افزایش جمعیت از این رهگذر را ۱۰ درصد یا حدود ۵۹,۰۰۰ نفر برآورد کرده است. با توجه به مراتب عنوان شده، جمعیت ۹۷۰ هزار نفری آینده منطقه بدست آمده است.

ب: گزینه ۲

در مطالعات مرحله شناخت در گزارش مربوط به مطالعات مسکن عنوان شد که متوسط سطح واحد مسکونی براساس آمار پروانه‌های صادره در ۱۰ سال اخیر به حدود ۱۲۰ متر مربع کاهش یافته است و از سوی دیگر نتیجه مطالعات انجام شده دلالت بر آن داشت که متوسط تراکم مسکونی حدود ۱۸۰ درصد می‌باشد. با توجه به موارد مذکور و متوسط بعد خانوار ساکنان منطقه که ۳/۸ نفر محاسبه شده است، سرانه خالص زمین مسکونی حدود ۱۷/۵ مترمربع در وضع موجود به دست می‌آید.

از جانبی دیگر محاسبات انجام شده نشانگر آن است که در الگوی تدقیق شده توسعه منطقه سطح انواع کاربری‌های مسکونی (R) معادل ۲۱,۹۷۵,۷۹۹ مترمربع به دست آمده است. چنانچه سرانه‌های خدماتی و دسترسی‌های مصوب طرح جامع سال ۱۳۷۰ را مد نظر قرار دهیم، ملاحظه می‌گردد که مجموع سرانه‌های مذکور در مقیاس محله‌ای ۱۰/۹۳ مترمربع می‌باشد؛ لذا با احتساب سرانه زمین مسکونی ۱۷/۵ متر مربعی و مجموع سرانه‌های خدماتی و شبکه دسترسی در مقیاس مرکز محله که ۱۰/۹۳ متر مربع است جمعیت‌پذیری منطقه ۷۷۲۹۷۹ نفر به دست می‌آید که این جمعیت، جمعیت مربوط به حوزه باغ‌مسکونی را شامل نمی‌گردد.

جمعیت‌پذیری در اراضی باغ‌مسکونی (R_v) نیز با توجه به تدقیقی که در الگوی توسعه صورت گرفته است، براساس ضوابط تدوین شده برای اینگونه اراضی معادل ۱۸,۳۰۰ نفر به دست آمده است که براین اساس جمعیت منطقه بدون احتساب بارگذاری جمعیت بر روی بافت‌های مسکونی موجود ۷۹۱۳۰۰ نفر خواهد بود.

پ- گزینه ۳

در طرح جامع مصوب سال ۱۳۷۰ تهران جمع سرانه کاربری‌های محله‌ای اعم از مسکونی، خدماتی و دسترسی‌ها ۳۱/۸۶۱ مترمربع می‌باشد که ۲۰/۹۳۱ مترمربع آن به کاربری مسکونی اختصاص یافته و حدود ۶۶ درصد کل سرانه‌های کاربری‌های محله‌ای می‌باشد. براین اساس ملاحظه می‌گردد که مجموع سرانه‌های خدماتی و شبکه‌های دسترسی در مقیاس محله‌ای در طرح مذکور ۱۰/۹۳ متر مربع می‌باشد.

نتیجه تدقیق مطالعات انجام شده در مورد تعداد طبقات واحدهای مسکونی موجود در حال حاضر نشان از برخورداری منطقه ۵ از تراکم خالص مسکونی معادل ۲۰۰ درصد دارد (۳/۵ طبقه). در مطالعات شناسایی پایه منطقه در بخش مسکونی عنوان شد که آمار پروانه‌های صادره در دهه اخیر دلالت بر آن دارد که سطح زیربنای واحد مسکونی از حدود ۱۵۰ متر مربع در سال ۱۳۷۱ به حدود ۱۱۵ مترمربع در سال ۱۳۷۹ کاهش یافته است. این روندی است که همخوان با روند عمومی تقلیل مساحت زیربنا و نتیجه جهت‌گیری و هدایت ساخت و سازها به سوی رعایت الگوی بهینه مسکن در شهرهای بزرگ است، اگرچه الگوی بهینه زیربنای مسکونی و نیز گرایش عموم با توجه به سطح درآمد به احداث واحدهای مسکونی با مساحتی کمتر از ۱۰۰ متر مربع است. اما در این گزینه ظرفیت‌پذیری براساس زیربنای هرواحد به طور متوسط ۱۰۰ متر مربع در الگوی توسعه و برای افق طرح مدنظر قرار گرفته است؛ لذا سرانه زمین مسکونی در این گزینه ۱۳/۱۵ متر مربع به دست می‌آید. بنابراین با توجه به سرانه مسکونی مذکور و سطح خدمات محله‌ای و شبکه دسترسی به میزانی که اشاره شد، جمعیت‌پذیری منطقه بدون در نظر گرفتن جمعیت‌پذیری حوزه باغ‌مسکونی ۹۱۲۶۱۶ نفر و با احتساب جمعیت مربوط به حوزه مذکور ۹۳۰۹۰۰ نفر خواهد بود.

ت- گزینه ۴

در این گزینه با توجه به روند افزایش تراکم در منطقه، تمایل ساکنین به بلندمرتبه‌سازی و ارزش اقتصادی زمین تراکم مسکونی به طور متوسط در منطقه ۲۴۰٪ در نظر گرفته شده است که با توجه به متوسط زیربنای واحد مسکونی معادل ۱۰۰ متر مربع و متوسط بعد خانوار ۳/۸ نفر، سرانه زمین مسکونی در این گزینه ۱۰/۹۶ متر مربع به دست می‌آید. به طوری که اشاره شد، مجموع سرانه‌های خدماتی و شبکه دسترسی در مقیاس محله‌ای در طرح جامع مصوب سال ۱۳۷۰ نیز ۱۰/۹۳ مترمربع می‌باشد. لذا با توجه به مجموع سطح حوزه مسکونی (R) در الگوی توسعه تدقیق شده منطقه ۵ ملاحظه خواهد شد که جمعیت‌پذیری منطقه بدون احتساب جمعیت‌پذیری حوزه باغ‌مسکونی ۱۰۰۳۹۲۰ نفر به دست می‌آید که چنانچه ۱۸۳۰۰ نفر جمعیت حوزه باغ‌مسکونی را نیز بدان اضافه کنیم، جمعیت‌پذیری منطقه ۱۰۲۲۲۲۰ نفر به دست خواهد آمد.

- برای کنترل جمعیت‌پذیری و تعیین گزینه بهینه با نگرش تأمین خدمات مورد نیاز مطابق با سرانه‌های طرح جامع مصوب سال ۱۳۷۰ نیز اقدام گردیده است که در ادامه اجمالاً بدان اشاره می‌گردد:
- در حوزه مسکونی در الگوی توسعه (حوزه R) کاربری‌های محله‌ای لحاظ گردیده است. به بیان دیگر از مجموع ۱۲۰۶/۴۱ هکتار خدمات موجود در منطقه (اعم از محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری) حدود ۱۹۴ هکتار آن مربوط به خدمات زیرمحله‌ای و محله‌ای است که در پهنه R (مسکونی) مستتر می‌باشد.
 - مجموع سرانه‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای و آن بخش از خدمات حوزه که براساس طرح جامع مصوب ۱۳۷۰ در محدوده منطقه ۵ دیده شده است و نیز آن بخش از خدمات شهری که بایستی در منطقه ۵ تأمین گردد (بدون توجه به شبکه‌های اصلی و حرایم)، این سرانه‌ها ۱۴/۷۶۲ مترمربع محاسبه شده است.
 - براساس الگوی توسعه تدقیق شده منطقه ۵ جمع مساحت کاربری‌های خدماتی شامل کدهای S_۱ تا S_۵ و ۳۰٪ کد S_۶، کد M_۲ (انبار) و کد G_۲ به علاوه ۸۰٪ کد G_۱ از مساحتی معادل ۱۴۴۰۴۰۶۰/۱۸ مترمربع برخوردار می‌باشد. به عبارتی دیگر از کل سطح خدماتی، ۱۴۴۰ هکتار خدمات تثبیت شده در الگوی توسعه منطقه، ۱۰۱۲/۴۱ هکتار را خدمات موجود (در مقیاس فرامحله‌ای) تشکیل داده و ۴۲۷/۵۹ هکتار سطح کاربری‌های خدماتی پیشنهادی می‌باشد. از این سطح حدود ۱۸۲ هکتار ناشی از تبدیل محدوده صنایع هوایی واقع در جنوب غربی منطقه و ۲۴۶ هکتار از اراضی بایر برای تخصیص خدمات فرامحله‌ای به دست آمده است. (مساحت اراضی بایر در وضع موجود منطقه معادل ۵۳۲ هکتار می‌باشد که از این مقدار در الگوی توسعه ۲۴۶ هکتار به خدمات، ۲۰۷/۷ هکتار به مسکونی و ۷۸/۳ هکتار به شبکه اختصاص یافته است)
 - براین اساس ملاحظه می‌گردد که سطوح خدماتی، فضای سبز و انبار در نظر گرفته شده در الگوی توسعه منطقه با توجه به سرانه ۱۴/۷۶۲ مترمربعی مورد اشاره قادر به تأمین نیازهای جمعیتی معادل ۹۷۵۷۵۲ نفر خواهند بود. اگرچه خدمات طراحی شده قادر به تأمین نیازهای ۹۷۵ هزار نفر جمعیت می‌باشد اما با نگهداشتن جانب احتیاط گزینه ۳ به عنوان گزینه بهینه انتخاب و جمعیت ۹۳۰۹۰۰ نفر پیش‌بینی شده در این گزینه ملاک برنامه‌ریزی‌های آتی باید قرار گیرد.

۱-۴-۲- جهات توسعه

براساس قابلیت‌های توسعه در منطقه ۵ که در بندهای قبلی مفصلاً توضیح داده شد، جهات عمده فضاها و پهنه‌های عملکردی مختلف و قابل توسعه در منطقه به شرح زیر می‌باشد:

اراضی بایر موجود در منطقه از عمده‌ترین امکان توسعه‌ی آتی در منطقه می‌باشد که با مساحتی معادل ۵۳۲ هکتار که ۱۰٪ کل سطح منطقه را در بر می‌گیرد، به صورت متخلخل و پراکنده در کل منطقه وجود دارد. ولی عمده اراضی بایر که در نگاه اول از سطح وسیعی برخوردار بوده و عمدتاً به صورت متمرکز و یا به صورت پهنه‌های وسیع در کنار محورهای مهم منطقه موجود می‌باشند، به شرح زیر است:

- اراضی بایر در ضلع جنوبی منطقه حد فاصل بزرگراه تهران- کرج و جاده مخصوص تهران- کرج
- اراضی بایر در سمت غرب خصوصاً حدفاصل باغات کن و شمال پارک ارم
- اراضی در سطح وسیع در قسمت شمال امتداد بزرگراه ستاری در ضلع جنوب دانشگاه و اطراف دره ذغالی
- روستاهای قدیمی باغ‌فیض در شرق منطقه، حسن‌آباد حدوداً در مرکز منطقه، مرادآباد و حصارک در شمال و روستای کن در سمت غرب منطقه که با تغییرات تراکم امکان توسعه فضاهای سکونت‌ی و حتی با جاری‌نمودن فعالیت‌های سازگار با محیط پیرامونی نسبت به توسعه فضاهای جدید در آنان می‌توان اقدام نمود.
- محدوده پارک ارم و اراضی بایر در ضلع جنوب غربی منطقه دارای پتانسیل تفریحی و گردشگری و پهنه‌ی خدماتی- تجاری
- باغات، دره و حتی رودخانه مسیل کن در غرب منطقه که دارای پتانسیل کاربری باغ- مسکونی و همچنین فعالیت‌های گردشگری روباز و تابستانی می‌تواند در آن استقرار یابد.

- اراضی و پهنه‌های شمالی منطقه (پارک کوهسار در وضع موجود و باغات و اراضی بایر) که دارای پتانسیل ایجاد امکانات اقامتی تفریحی خصوصاً ایجاد و توسعه فعالیت‌های تفریحی متناسب با ایام فصل زمستان و ایجاد مجتمع‌های بسته فرهنگی و تفریحی را دارا هستند.
- مسیر حریم برق که از باغ‌فیض شروع شده و تا شمال منطقه ۱۵ امتداد می‌یابد، امکان توسعه فضاهای فراغت و شبکه عبوری (خصوصاً مسیر پیاده) را دارا می‌باشد.
- دو مسیر دیگر حریم مربوط به حریم برق که از سمت شرق وارد منطقه می‌شود از دیگر امکانات توسعه فضاهای فراغت و شبکه عبوری می‌باشد.
- دره فرحزاد در سمت شمال شرق منطقه که به صورت محدود با منطقه ۵ کار می‌کند از دیگر فضاهای با پتانسیل گردشگری‌ها می‌باشد.
- دره ذغالی، دره وسک و حصارک که باغات موجود در آنان و همچنین حرایم مربوط به مسیل رودخانه‌های داخل آنان چنانچه اصولی طراحی شوند می‌توانند به صورت مسیرها و فضاهای گردشگری پیاده مد نظر قرار گیرند.
- محور اشرفی اصفهانی در شرق و ستاری و بلوار آسیا که به صورت شمالی- جنوبی منطقه را طی می‌نمایند. از آنجائیکه در ابتدا و انتهای این مسیرها مبادی مهم ورودی شهر مثل ترمینال‌ها و ایستگاه‌های مهم مترو (صادقیه) و فرودگاه استقرار یافته‌اند می‌توانند جوابگوی توسعه فضاهای خدماتی- تجاری حتی در سطح فراتر از منطقه باشند.
- محور جاده مخصوص کرج نیز به دلیل نقش ارتباطی و عبوری که در سطح فرامنطقه‌ای ایفا می‌نمایند و هم‌اکنون نیز کارکردهای فرامنطقه در کنار آن استقرار یافته دارای امکانات توسعه جهت فعالیت‌ها و کاربری‌های شهری می‌باشد.

۱-۴-۳- حدود توسعه

منطقه ۵ مساحتی معادل ۵۲۸۷/۳۵ هکتار را در بردارد که عمده توسعه کالبدی منطقه در چهل سال اخیر صورت پذیرفته است که این امر نشان‌دهنده بافت جوان و وجود فضاهای بکر و دست نخورده‌ای (بایر) می‌باشد که سطح آن به صورت پراکنده و در پاره‌ای از موارد به صورت یکدست و وسیع با سطحی معادل ۵۳۲ هکتار ۱۰ درصد منطقه را در بر گرفته است که در این سطح می‌توان نیازهای سکونتی و کمبودهای خدماتی منطقه و حتی فضاهای خدماتی و تجاری فرامنطقه‌ای را جانیابی نمود و چنانچه از سطح کل اراضی ناخالص شهری در منطقه که بالغ بر ۱۳۵۲/۷۶ هکتار می‌باشد سطح اراضی بایر را کم نمائیم، رقم ۸۲۰/۵۱ به دست می‌آید که در وضع موجود شامل اراضی باغات، اراضی کشاورزی، حرایم (رودخانه- برق) و اراضی کوهستانی می‌شود، این اراضی ۱۵/۵ درصد از کل منطقه است که ضمن پاسخگویی به کمبودهای سکونتی (به ویژه به صورت کاربری باغ- مسکونی) و خدماتی توسعه کارکردها و پهنه‌های فضای باز و گردشگری (اوقات فراغت) آتی منطقه نیز می‌تواند در این اراضی صورت پذیرد.

۱-۴-۴- خلاصه

براساس برآوردهای انجام شده منطقه ۵ در سال ۱۳۸۱، ۵۹۰/۰۰۰ نفر جمعیت در خود جای داده است که با در نظر گرفتن فروض مختلفی اعم از استفاده از سرانه‌های طرح جامع تهران (مصوب ۱۳۷۰)، میزان پروانه‌های نوسازی و تخریب و نوسازی صادره در طی دوره‌های مختلف و ... جمعیت‌های مختلفی در بازه ۷۹۱ هزار نفر تا ۹۷۰ هزار نفر برآورد گردیده است که در این میان جمعیت بهینه براساس سرانه‌های خدماتی طرح جامع تهران و نیز سطوح خدماتی تأمین شده در الگوی توسعه منطقه پنج جمعیت بهینه که اساس برنامه‌ریزی و ملاک مربوطه شناخته می‌شود، جمعیت ۹۳۰۹۰۰ نفر در نظر گرفته می‌شود.

از سوی دیگر جهات توسعه منطقه را می‌توان در اراضی بایر منطقه که ده درصد منطقه را شامل می‌گردد و عمدتاً به صورت متمرکز و یا به صورت پهنه‌های وسیع در کنار محورهای مهم منطقه موجود می‌باشند، خلاصه نمود و در نهایت حدود توسعه منطقه ۵ را در اراضی متعلق به کاربری ناخالص شهری (به جز اراضی بایر) با سهمی معادل ۱۵/۵ درصد از سطح منطقه جستجو کرد که ضمن پاسخگویی به کمبودهای سکونتی و خدماتی توسعه کارکردها و پهنه‌های فضای باز و گردشگری آتی منطقه را فراهم سازد.

۱-۴-۵- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

با توجه به جمعیتی که در آینده در منطقه ساکن خواهند شد، توجه به برآورد نیازهای این جمعیت بیش از پیش مهم می‌نماید، اگر به این امر کمبودهای خدماتی موجود را برای جمعیت فعلی منطقه اضافه نماییم، نیاز به توجه دو چندان می‌گردد. لذا با توجه به کلیه ویژگی‌ها و امکانات و محدودیت‌های منطقه می‌بایست در جهت رفع این کمبودها و ارائه یک چشم‌انداز مناسب اقدام نمود. علاوه بر این نباید فراموش کرد که وجود اراضی بایر نسبتاً چشمگیر در منطقه و نحوه پخشایش آنها امکان مناسبی را در جهت اتخاذ تصمیمات و ارائه راهکارها در اختیار قرار می‌دهد.

۱-۵- سازمان فضایی موجود منطقه

نحوه و چگونگی شکل‌گیری کارکردها و فعالیت‌های مختلف در پهنه‌های عمومی که در نقشه‌ی

شماره‌ی ۷ به تصویر کشیده شده است، به شرح زیر می‌باشد:

- پهنه‌ی مسکونی

- پهنه‌ی تجاری و خدماتی

- پهنه‌ی سبز- باز و گردشگری

- پهنه‌ی کارگاهی و تولیدی

که این پهنه‌ها توسط شبکه‌های شریانی درجه ۲ که عمدتاً به صورت شمالی- جنوبی امتداد

یافته‌اند به یکدیگر اتصال یافته‌اند و به شرح زیر می‌باشند:

- شبکه‌ی شریانی اشرفی اصفهانی

- شبکه‌ی شریانی ستاری

- شبکه‌ی شریانی آیت‌الله کاشانی

- شبکه‌ی شریانی جاده‌ی مخصوص کرج

ضمن آنکه عمده کارکردهای فرامنطقه‌ای شامل پهنه‌های خدماتی- تجاری و تولیدی کارگاهی

در کنار شبکه‌ی شریانی اشرفی اصفهانی و جاده‌ی مخصوص شکل یافته‌اند که عمدتاً حالت دروازه‌ای

داشته و از دیرباز شبکه‌ی شریانی آیت‌الله کاشانی به عنوان محور تجاری- خدماتی قوی در منطقه

عمل می‌نمود که امروزه به دلیل عبور شبکه‌های شریانی ۱ که ذیلاً در مورد آنان توضیح داده خواهد

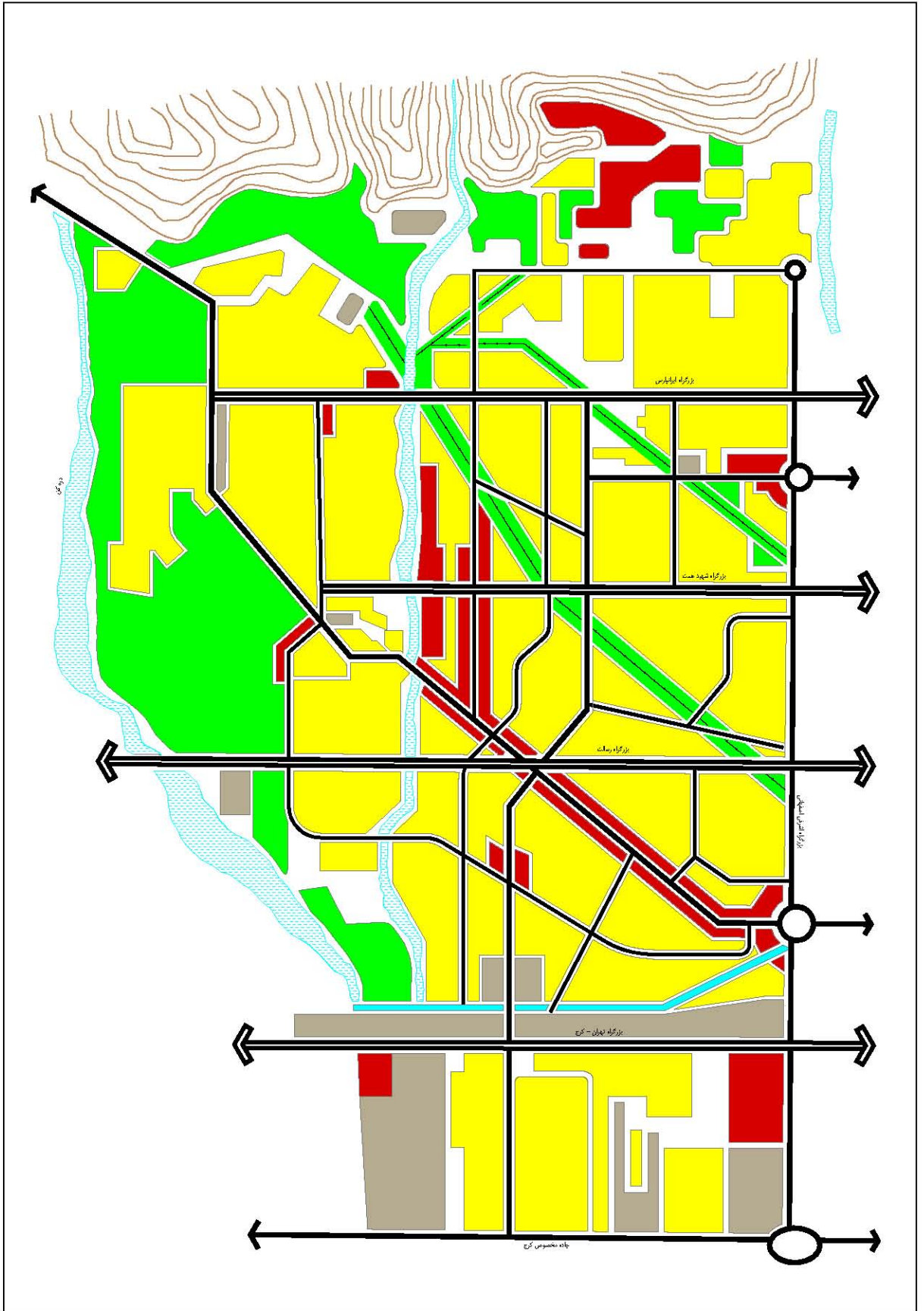
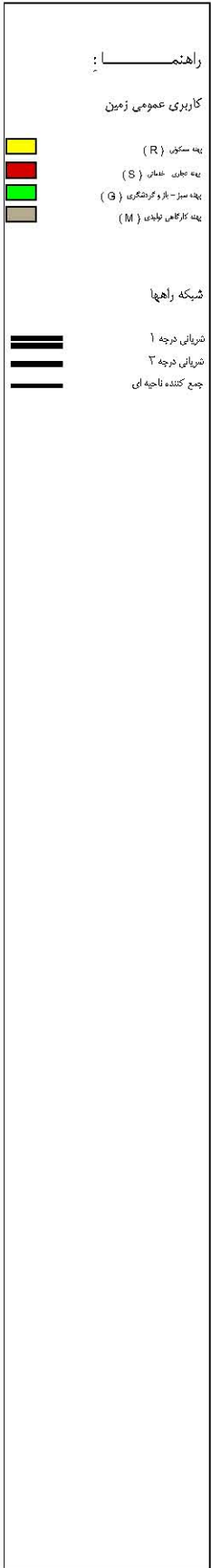
شد، به مرور نقش خدماتی- تجاری آن کم‌رنگ شده و به دیگر نقاط و پهنه‌ها در حال انتقال می‌باشد

و شبکه‌ی شریانی ستاری هم‌اکنون تا بزرگراه ایرانپارس احداث گردیده است و به صورت یک مسیر

عبوری سریع جنوب تا شمال منطقه را طی می‌نماید و آنچه که در وضع موجود باعث تغییرات اساسی

در سازمان و نظام شکل‌گیری منطقه ۵ را سبب گردیده است، عبور شریانی‌های درجه ۱ ایرانپارس،

همت، رسالت و بزرگراه تهران- کرج می‌باشد که منطقه را به پاره‌شهرهایی جداگانه تقسیم می‌نمایند.



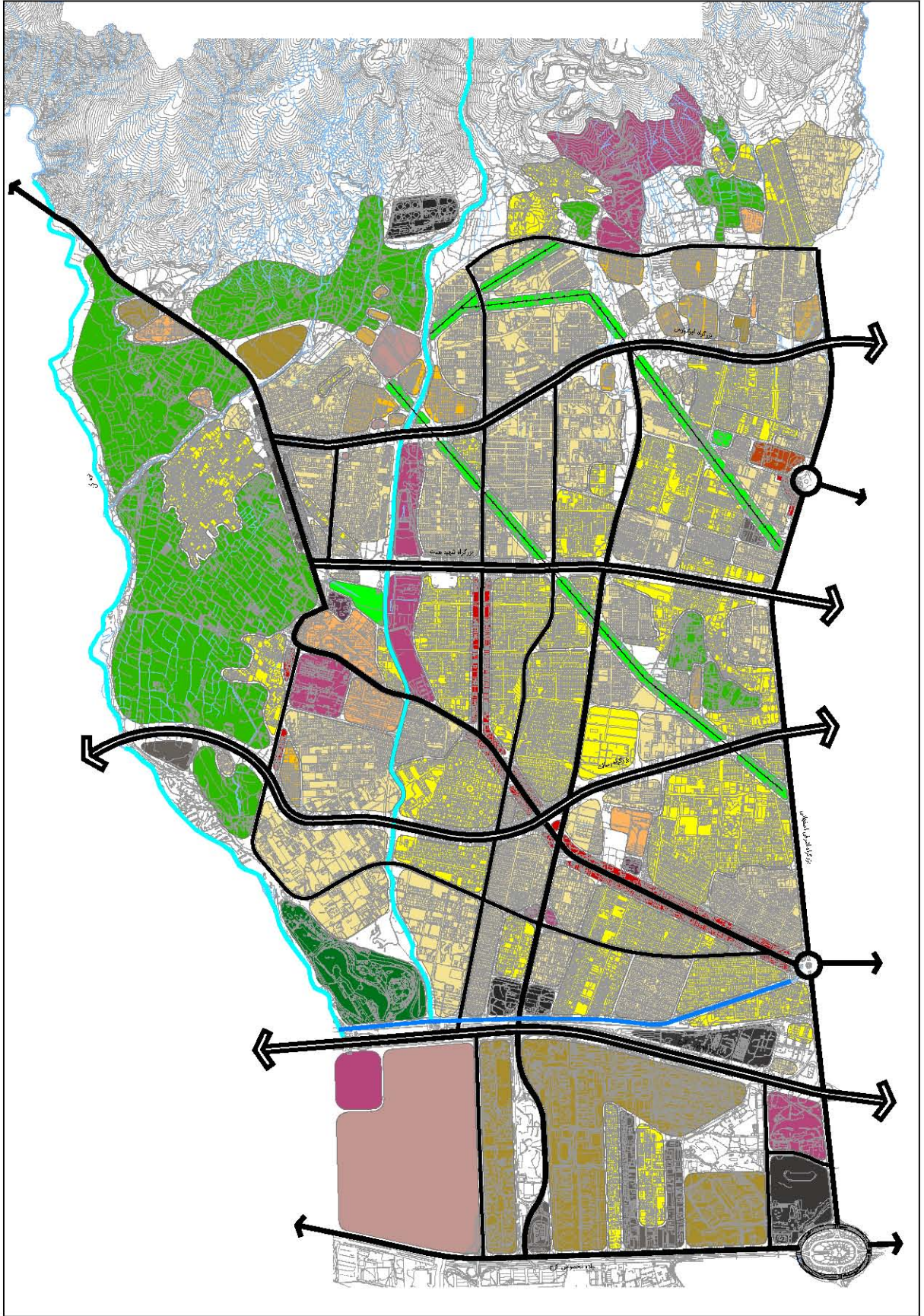
توضیحات:

سازمان فضایی وضع موجود منطقه متشکل از پهنه بندی های عمومی، محورها، کانونهای اصلی و عوامل محیطی شامل باغات، مسیر، دره ها و ارتفاعات به عنوان پایه های اصلی منطقه می باشد.

وجود پهنه مسکنی - سه عنوان شاخص ترین پهنه موجود در منطقه و عبور شبکه های تفریحی - غربی و چند پاره نمون پهنه های عمومی ناتمام از آن مهمتترین ویژگی سازمان فضایی وضع موجود است

راهنما:

- | | | |
|--|-----|--|
|  | R-1 | حوزه مسکونی کم ارتفاع - یک و دو طبقه |
|  | R-2 | حوزه مسکونی با ارتفاع متوسط - سه تا پنج طبقه |
|  | R-3 | حوزه مسکونی بلند مرتبه - شش طبقه و بیشتر |
|  | R-4 | حوزه مسکونی کم ارتفاع - یک و دو طبقه |
|  | R-5 | حوزه مسکونی با ارتفاع متوسط - سه تا پنج طبقه |
|  | R-6 | حوزه مسکونی بلند مرتبه - شش طبقه و بیشتر |
|  | R-7 | حوزه باغ مسکونی |
|  | S-1 | حوزه تجاری غیر |
|  | S-2 | حوزه تجاری مرکزی |
|  | S-3 | حوزه تجاری محدود |
|  | S-4 | حوزه اداری |
|  | S-5 | حوزه خدماتی عمومی |
|  | S-6 | حوزه حفاظت |
|  | S-7 | حوزه ویژه |
|  | G-1 | پارک و فضای سبز |
|  | G-2 | باغچه |
|  | G-3 | مجموعه‌های گردشگری، تفریحی |
|  | G-4 | مجموعه‌های آموزشی و یادمانی |
|  | M-1 | مجموعه‌های نگهداری نخود |
|  | M-2 | مجموعه‌های باغ و فضای تفریحی |
|  | M-3 | پایانه‌های حمل و نقل |
|  | M-4 | آبشار |
- شبکه راهها
- شهری درجه ۱
- شهری درجه ۳
- مجموعه‌های ناحیه‌ای



توضیحات:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی
پژوهش‌های معماری، شهرسازی و مهندسی شهر تهران

عنوان نقشه: ساختار کالبدی - وضع موجود (منطقه ۵)

تاریخ آبان ۱۳۸۴
شماره نقشه: ۸

مقیاس: ۱:۵۰۰

آنچه که در این قسمت در مورد شبکه‌های ارتباطی لازمست توضیح داده شود، شبکه‌های جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای هستند که در حال حاضر دسترسی به پهنه‌های عمومی را که توسط شبکه‌های شریانی ۱ و ۲ احاطه گردیده‌اند، سرویس‌دهی می‌نمایند که از مهمترین آنان می‌توان از جمع و پخش کننده‌های داخلی مثل سی و پنج متری حصارک، جنت‌آباد، میرزاآبایی، میرزا کوچک‌خان، باهنر، شاهین، فردوس و ... نام برد که در کنار آنان نیز محورهای تجاری- خدماتی در حد ناحیه نیز به مرور زمان شکل یافته‌اند.

و از عوارض مصنوع دیگری که در وضع موجود به صورت محوری قطری از سمت شرق وارد منطقه و از قسمت شمال و شمال غربی از منطقه خارج می‌گردند، مسیر دکل‌های برق فشار قوی می‌باشند که حدوداً با حرایم ۱۰۰ متری خود از عناصر تأثیرگذار در نحوه‌ی سازماندهی فضای منطقه هستند.

مسایل دوربرگردان غرب تهران و خطوط شبکه‌ی مترو در شمال اتوبان تهران- کرج به عنوان یک لبه‌ی جداکننده قوی در کنار اتوبان به صورت شرقی- غربی شکل یافته است.

عوامل طبیعی و محیطی که در شکل‌دهی فضای مناطق تأثیر مهمی را ایفا می‌نمایند می‌توان به

شرح زیر دسته‌بندی نمود:

الف- مسیله‌ها و دره‌ها

مسیله دره‌ی فرحزاد در گوشه‌ی شمال شرقی منطقه به صورت مشترک با منطقه ۲ وجود داشته و به صورت بسیار محدود با منطقه‌ی ۵ کار می‌کند.

مسیله دره‌ی وسک و کن: خصوصاً دره کن که از قدیم‌الایام دارای نقش عمده‌ای به جهت گردشگری و تفریحی بوده و به عنوان بارزترین عنصر طبیعی در لبه‌ی غربی منطقه است و از پهنه‌های فضای باز و گردشگری و پهنه‌ی مسکونی شکل یافته است.

ب- ارتفاعات و مناطق کوهستانی

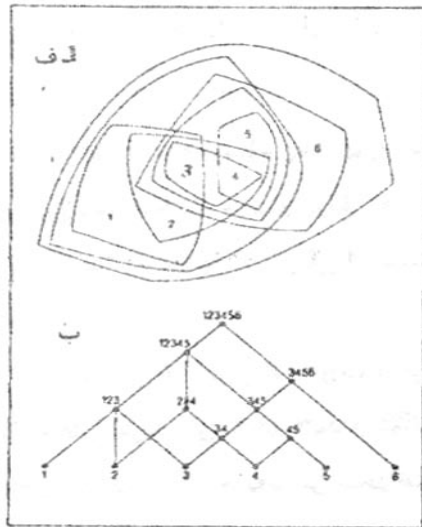
ارتفاعات و مناطق کوهستانی که سرتاسر شمال منطقه را در بر گرفته به عنوان یکی از لبه‌های شاخص و مهم در منطقه است که پهنه‌های مسکونی، تجاری- خدماتی و پهنه‌های باز و گردشگری در این لبه انتظام یافته‌اند و در حال حاضر کانون‌های مهم شهری حول میدان پونک- صادقیه- آزادی و حتی میدان نور در سازمان فضایی منطقه از درجه و اعتبار خاصی برخوردار می‌باشند.

۱-۶- مبانی و معیارهای طرح‌ریزی کالبدی

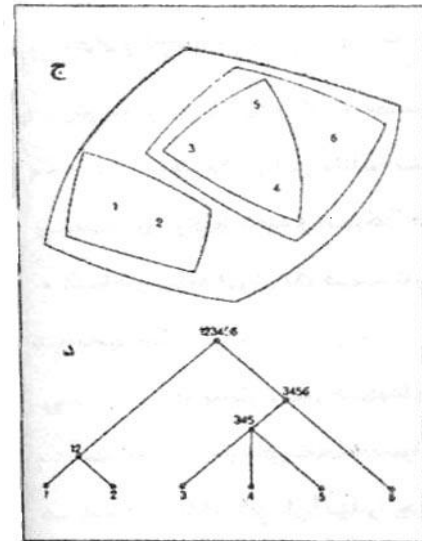
به منظور دستیابی به معیارها و اصولی در طرح‌ریزی کالبدی همانگونه که در فصول گذشته در مبحث مربوط به تعیین چشم‌اندازهای توسعه‌ی آتی منطقه مطرح شد، خصوصاً در ارتباط با مبانی و محورهای به کار گرفته شده‌ی اصول توسعه‌ی پایدار جهت رشد صحیح ساختارهای جدید منطقه بیان گردید، در این مرحله نخست به ارائه‌ی یکی از نظریات اساسی و پایه‌ای در خصوص ساخت شهر پرداخته شده است (نظریه‌ی کریستوفر الکساندر) که در آن ماهیت درونی شهر و اصول نظم‌یافته‌ای که سبب تمیز و شناسایی یک شهر مصنوعی از یک شهر طبیعی است، مشخص گردیده و سپس چند نمونه موردی طراحی شهرهای مختلف در دیگر نقاط مورد بررسی قرار می‌گیرد. هرچند که نمونه‌های ارائه‌شده در بعضی از موارد در ارتباط با طراحی کل یک شهر می‌باشد ولی به جهت مقیاس منطقه ۵ و واقع بودن آن در کلانشهر تهران می‌توان مقایسه‌ای با اصول و سازماندهی توسعه فضایی و کالبدی منطقه با ساختار شهرهای مربوطه انجام داد.

۱-۶-۱- ساخت شهر از دیدگاه کریستوفر الکساندر

الکساندر شهرهایی را که به مرور زمان و کم و بیش به خودی خود بوجود آمده‌اند، «شهرهای طبیعی» می‌نامد مانند Siena, Liverpool, Kyoto, و Manhattan و شهرها و یا قسمت‌هایی از شهرها را که بوسیله‌ی طراحان و شهرسازان آگاهانه خلق شده‌اند، «مصنوعی» نام می‌گذارد، نظیر Levitton، شاندیگار و شهرهای جدید انگلستان. شهرهای مصنوعی ساختاری براساس شبکه درختی و شهرهای طبیعی از ساختار نیمه شبکه تبعیت می‌کنند.



ساخت نیم شبکه



شبکه درختی

الف- ساخت درختی شکل

با توجه به تعریف ساخت درختی شکل که در چنین ساختی هیچ تکه‌ای و یا هیچ قسمتی از هیچ واحد با واحدهای دیگر متصل و مربوط نیست، مگر از طریق تمامی آن واحد، درک این تعریف قدری مشکل است و جهت آسانتر شدن می‌بایستی اینطور عنوان شود که تعریف فوق تا حدی شبیه به این است که اعضای یک فامیل نتوانند دوستانی خارج از جرگه‌ی فامیل انتخاب نمایند مگر وقتی که تمامی فامیل چنین دوستی را پیدا کنند.

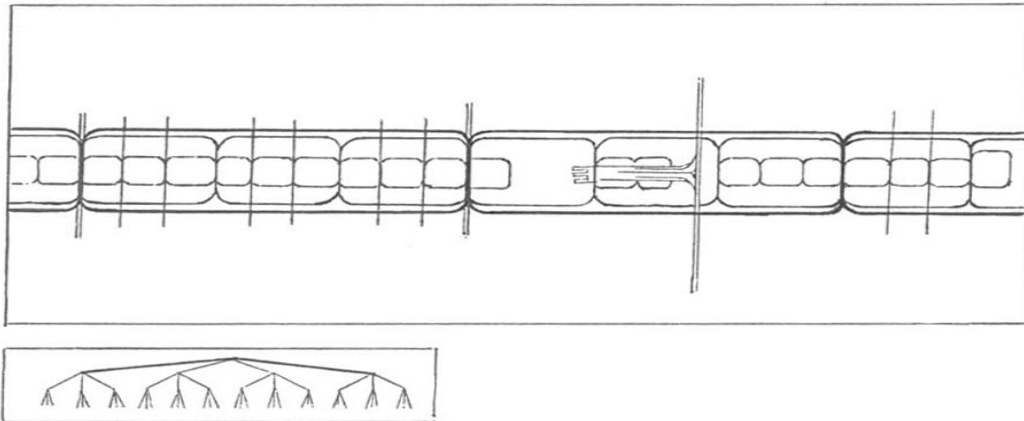
ب- ساخت نیمه شبکه

یک شهر زنده نیازمند ساخت نیمه شبکه بوده و باید به صورت نیمه شبکه باشد. بدلیل اشتراکات، الهامات و چند گونه‌ی مسائل شهر ساخت نیمه شبکه از یک ساخت درختی شکل نه تنها کمتر منظم و مرتب نبوده بلکه دارای نظم و ترتیبی به مراتب پیچیده‌تر و قویتر است.

مثال: چنانچه دانشگاه کمبریج را به عنوان یک شهر دانشگاهی طبیعی در نظر بگیریم خیابان Trinity در بعضی از نقاط از نظر فیزیکی غیرقابل تشخیص و جدا از کالج Trinity می‌باشد. محل عبور پیاده در این خیابان به صورت Crossover قسمتی از کالج فوق محسوب می‌شود.

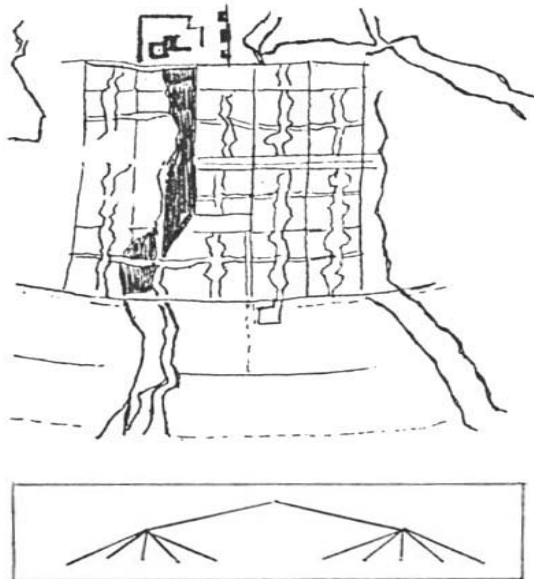
ساختمان‌های واقع در خیابان مذکور شامل فروشگاه‌ها، قهوه‌خانه‌ها و شعب بانک‌ها در طبقه‌ی همکف بوده ولی در طبقات فوقانی این ساختمان‌ها اتاق‌های دانشجویان دوره‌ی لیسانس قرار دارد. در بسیاری موارد کالبد واقعی بنای ساختمان‌های خیابان مذکور با کالبد ساختمان‌های قدیمی کالج فوق به قدری مخلوط شده، تداخل حاصل کرده و پیوند خورده است که تغییر یکی بدون دگرگونی دیگری ممکن نیست، ... در یک شهر طبیعی مثل کمبریج جایی که دانشگاه و شهر با هم رشد تدریجی نموده‌اند، واحدهای فیزیکی اشتراک حاصل می‌کنند زیرا آنها پس مانده فیزیکی سیستم‌های شهر و سیستم‌های دانشگاهی هستند که اشتراک نیز پیدا کرده‌اند. نهایتاً الکساندر معتقد است زمانی که بخواهیم با صراحت و قاطعیت وارد عمل شویم، نیم شبکه که قسمتی از یک رشته بزرگ ریاضیات مدرن است، وسیله‌ای قوی برای کشف ساخت ماهیت شهرها می‌باشد. این نیم شبکه است که باید در جستجوی آن باشیم نه شبکه‌ی درختی شکل.

۱-۶-۲- طرح توکیو از Kenzo Tenge



این طرح از چهار حلقه (Loop) بزرگ که در امتداد خلیج توکیو گسترده می‌شوند تشکیل می‌گردد. هر حلقه بزرگ دارای سه حلقه متوسط است و هر حلقه متوسط دارای سه حلقه کوچک می‌باشد. برای توضیح بیشتر این طرح باید گفت در دومین حلقه بزرگ، یکی از حلقه‌های سه‌گانه متوسط آن ایستگاه راه‌آهن و دیگری بندرگاه را تشکیل می‌دهد به استثنای سومین حلقه بزرگ که یکی از حلقه‌های متوسط آن شامل ادارات دولتی و حلقه متوسط دیگر آن مراکز و دفاتر صنعتی است. در این پروژه «مگا استراکچر» و «گروپ‌فرم» با یکدیگر ترکیب گشته‌اند. «مگا استراکچر» مرکب است از مجموعه‌ای جاده و پل که در سطوح مختلف ساخته می‌شوند و «گروپ‌فرم» مجموعه‌ی ساختمان‌هایی که برای دفاتر کار بنا می‌گردند. شکل بیشتر این ساختمان‌ها منحنی است و برخی از آنان بر روی جاده‌ها، پل مانند ادامه می‌یابند.

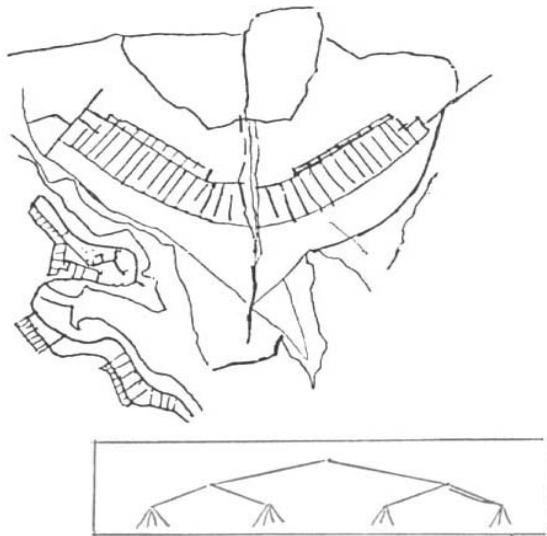
۱-۶-۳- شان‌دیگار ۱۹۵۱ از لوکور بوزیه:



تمامی شهر بوسیله‌ی مرکز تجاری که در وسط شهر قرار گرفته است تغذیه می‌شود که این مرکز تجارتی نیز به مرکز اداری در انتها مربوط می‌گردد. در مرکز ثقل (Core) تجارتی فرعی خطی در

امتداد جاده‌های شریانی (Arterial) که شمالی- جنوبی کشیده شده‌اند قرار دارند. علاوه بر اینها مراکز اداری و اجتماعی دیگر نیز از قرار، یکی برای هر کدام از بیست بخش شهر در نظر گرفته شده‌اند.

۱-۶-۴- برازیلیا از Lucio Costa



شکل کلی شهر بر حول محوری مرکزی قرار گرفته و هر کدام از دو قسمت اطراف محور مرکزی بوسیله‌ی یک جاده شریانی تغذیه می‌گردد. این جاده شریانی متقابلاً به جاده‌های شریانی فرعی موازی با آن متصل می‌گردد و سرانجام تمام این شبکه جاده‌های شریانی بوسیله جاده‌هایی که سوپر بلوک‌ها را در بر گرفته‌اند تغذیه می‌شوند.

در جمع‌بندی مطالب فوق می‌توان چنین گفت که در طرح شهرها عمدتاً با در نظر گرفتن چهار اصل سکونت-وقت آزاد- محل کار و ارتباطات نیازهای اساسی شهرها تشخیص داده شده که می‌بایستی جهت هریک از عوامل فوق ضوابط و مقررات خاصی تهیه گردد و در نتیجه شهر از یک برنامه و طرح براساس نیازها و کمبودهای زمان حال و آینده برخوردار گردد ولی در عمل بدلیل سوداگری‌ها و مسئله مالکیت در شهرها عملاً به نتیجه مطلوبی که نیاز مادی و معنوی انسان معاصر را برطرف نماید دست نیافته‌ایم. همانطور که کریستوفر الکساندر معتقد است شهر یک درخت نیست

اینگونه جدایی، یک نوع تفکیک مکانیکی و دور از نظم طبیعی و توسعه تدریجی شهر می‌باشد. شهرهای طبیعی در عین اینکه از یک نظم و سازمان فضایی پیچیده و قوی برخوردار بوده‌اند. ولی هر کدام از بخش‌ها و نواحی دارای مشترکات و اتصالاتی در رابطه با یکدیگر هستند، به دلیل اشتراکاتی که در ساخت اجتماعی جامعه بشری نیز می‌توان دید، کالبد شهر که در واقع جلوه فیزیکی این اجتماع می‌باشد، لازمست این مسئله را به نوعی در خود آشکار نماید و در نتیجه جدایی در ارتباط با محل کار از سکونت و ... امروزه مورد تجدید نظر قرار گرفته و عناصری که با هم سازگار هستند با یکدیگر پیچیده و ترکیب شوند و با یک نوع انعطافی در کنار یکدیگر قرار گیرند که محیط مصنوع در نهایت به یک تعادل و تناسبی در ارتباط با ترکیب این عناصر سازگار برسد. البته می‌بایستی حد این ترکیب نیز مشخص گردد تا امکان تغییرات در یک جز باعث تغییر کلی در جز دیگر نگردد.

ضمناً با توجه به مطالعات فصول قبل و معیارهای پایه‌ای که از تفکر توسعه پایدار شهری نشئت گرفته شده و دربرگیرنده محورهای اساسی ذیل می‌باشند. در طرح‌ریزی کالبدی منطقه مورد توجه خاص قرار گرفته شده‌اند.

- تحلیل اساسی و پایه‌ای از محیط طبیعی (به وجود آوردن فعالیت دائمی و پایدار، اصلاح سیستم عبور و مرور از طریق تسهیلات رفت و آمد، انعطاف‌پذیری طرح شهر)

- تجدید بنا و یا نوسازی و تغییر سیستم‌های زیرساخت موجود شهری بوسیله‌ی طرح‌ها و اقدامات جدید (استفاده از کارکردهای پایه‌ای جهت در هم آمیختن کاربری‌ها به منظور ایجاد فعالیت شبانه‌روزی و توسعه‌ی دیگر فعالیت‌ها که در این خصوص یکی از کارکردهای اساسی و پایه‌ای کاربری مسکونی می‌باشد).

- احترام‌گذاری به محیط طبیعی و ارزش‌های فرهنگی و کالبدی (ایجاد فضاهای جمعی - هم‌پیوندی بین فضاهای سکونتی و کار - جاری کردن آن دسته از فعالیت‌ها در محیط طبیعی و مصنوع منطقه که باعث نشاط و سرزندگی منطقه خواهد شد)

در مبانی مطرح شده به مقوله، نحوه‌ی شکل‌گیری ساختارهای مختلف شهر از جمله ساختار تقسیمات شهری، شبکه‌ی ارتباطی و ساختارهای خدماتی پرداخته شده است و از آن‌جائی که یکی از اصلی‌ترین چشم‌اندازهای توسعه‌ی منطقه‌ی ۵ شهر تهران را مبحث گردشگری و گذران اوقات فراغت و خدمات مربوط به آن تشکیل می‌دهد؛ لذا در ادامه به صورت اجمال مبانی نظری فراغت و طبقه‌بندی گذران اوقات فراغت نیز اشاره می‌گردد.

۱-۶-۵- مبانی نظری فراغت و طبقه‌بندی گذران اوقات فراغت در شهر تهران

اوقات فراغت به زمانی گفته می‌شود که فرد از مسئولیت‌های تولید درآمد و از فعالیت‌های شخصی و خانوادگی آزاد است و تمام یا بخشی از این زمان را به فعالیت‌های سازنده چه برای خود و چه برای جامعه می‌پردازد. گذران اوقات فراغت با هدفی سه‌گانه انجام می‌گیرد. یعنی تأمین آسایش، تأمین تفرج و تأمین ابزاری برای توسعه‌ی فردی و اجتماعی در این راستا اصلاحات و مفاهیم زیر قابل تعریفند.

تفرج (گردش): تفرج یا گردش بخشی از گذران اوقات فراغت شهروندان است که به منظور ارضای نیازهای فراغتی روزمره و مستمر در فضاهای باز درون شهری یا محیط طبیعی پیرامون شهر، تحقق پیدا می‌کند. سه رکن عمده تفرج عبارت است از گردشگر، گردشگاه، فعالیت تفرجی.

گردشگر: گردشگر یا تفرج‌کننده کسی است که به خاطر اهداف و نیازهای فراغتی به یک یا چند فعالیت تفرجی در فضای باز روی می‌آورد.

گردشگاه: گردشگاه یا تفرجگاه به مکان، فضا یا محیطی بزرگ یا کوچک اطلاق می‌شود که معمولاً کاربری اصلی آن به چند فعالیت تفرجی اختصاص داده شده است.

فعالیت‌های تفرجی یا فعالیت‌های اصلی تفرجی که در سه عرصه (خشکی، آب، برف و یخ) انجام می‌شود. عبارتست از:

- ۱- بازی و ورزش ۲- شکار و ماهیگیری ۳- طبیعت‌گردی ۴- سیر و سیاحت ۵- پیک‌نیک و اردو ۶- آموزش و پژوهش ۷- درمانی- بهداشت.

منابع تفرجی: منبع یا جاذبه‌های اصلی تفرج به ۵ گروه تقسیم می‌شود.

- جاذبه‌های طبیعی

- جاذبه‌های تاریخی و فرهنگی

- جاذبه‌های ورزشی

- جاذبه‌های اجتماعی

- جاذبه‌های درمانی - بهداشتی

حوزه‌ی گردشگاهی: گردشگاه‌ها از نظر حوزه‌ی جغرافیایی و مقیاس‌های ناحیه دسترسی به سه

نوع اصلی تقسیم می‌شوند:

- حوزه‌ی گردشگاهی درون شهری

- حوزه‌ی گردشگاهی حاشیه‌ی شهری

- حوزه‌ی گردشگاهی برون شهری

فعالیت‌های گذران اوقات فراغت یا در ارتباط با تسهیلاتی خاص‌اند که این‌گونه تسهیلات را سازمان‌هایی چه عمومی چه خصوصی که دارای انگیزه‌ی مالی یا انگیزه‌ی رفاهی و غیرمادی یا هردواند تأمین می‌کنند یا در ارتباط با هیچ‌نوع تسهیلاتی یا ساختاری قرار ندارند و به صورت خودانگیخته و سازمان نیافته و به طور عمده در محیط پیرامون شهرها صورت می‌گیرند. در برنامه‌ریزی گذران اوقات فراغت ساکنان شهرها به دو عامل تقاضا در علم اقتصاد انطباق دارد و بدین صورت تعریف می‌شود: تعداد افراد یا گروه‌هایی که متقاضی تسهیلات و فرصت‌های مربوطه هستند. با توجه به این تعریف، سه شکل تقاضا قابل تصور است: اول تقاضای مؤثر است که مشارکت موجود جمعیت در این‌گونه فعالیت‌ها را دربر می‌گیرد. دوم، تقاضای معوق است که شامل آن دسته از جمعیت ساکن در شهرها می‌شود که مایل به مشارکت در فعالیت‌های گذران اوقات فراغت است و هرچند دارای ابزار و زمان لازم برای انجام این‌گونه فعالیت‌ها هستند اما یا به دلیل عدم وجود تسهیلات لازم (عرضه) یا به دلیل عدم آگاهی از وجود این تسهیلات قادر به مشارکت نیستند. اما با تغییر وضعیت اجتماعی و اقتصادی

خود و افزایش دسترسی به منابع (چون زمان، پول و ...) می‌توانند تقاضای مؤثر ایجاد نمایند. سوم عدم تقاضا است که جمعیتی را در بر می‌گیرد که میل و توان مشارکت در فعالیت‌های گذران اوقات فراغت را ندارند و چه در صورت اختیار داشتن منابع و آگاهی لازم و چه در صورت دسترسی به عرصه‌ی مناسب و کافی از این گونه فرصت‌ها استفاده نخواهند کرد.

عوامل مؤثر بر تغییرات عرضه تسهیلات گذران اوقات فراغت در هر شهر عبارتند از: بستر طبیعی شهر، سابقه وجود تسهیلات، تمایل منابع قابل تخصیص و اولویت‌های رفاهی تصمیم‌گیرندگان شهری و حد توجه به برنامه‌ریزی در جهت ایجاد تسهیلات گذران اوقات فراغت.

در هر جامعه شهری دو عامل بازدارنده در گسترش فعالیت‌های گذران اوقات فراغت قابل مشاهده است: بازدارنده‌ی اول که دارای هر دو زیان مکانی و زمانی است، پیشی گرفتن تقاضاهای معوق و بالقوه بر تقاضای مؤثر جمعیت است و بازدارنده‌ی دوم نبود یا کمبود عرضه تسهیلات و امکانات مناسب گذران اوقات فراغت است که حتی در صورت تغییر وضعیت اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ارزشی جمعیت و گسترش تقاضای مؤثر امکان تحقق تقاضای خود را به دست نمی‌آورد.

۱-۶-۵-۱- طبقه‌بندی فعالیت‌های گذران اوقات فراغت در شهر تهران

گام نخست در هر گونه بررسی فعالیت‌های گذران اوقات فراغت، طبقه‌بندی فضاهای جای دهنده اینگونه فعالیت‌هاست در یک بررسی درباره‌ی شهر تهران فضاها از یک سو با توجه به اهداف سه‌گانه آسایش، تفریح و توسعه‌ی فردی و اجتماعی و از سوی دیگر با توجه به عرضه موجود فضاهای خاص گذران اوقات فراغت برحسب مکان استقرار (یعنی قرارگرفتن در درون یا بیرون شهر) و بر حسب نوع فضا (یعنی باز و بسته بودن آن) طبقه‌بندی شده‌اند که در جدول شماره ۳ ملاحظه می‌کنید.

جدول شماره ۳ - طبقه‌بندی فضاهای خاص گذران اوقات فراغت در شهر تهران برحسب عملکرد

عملکرد			نوع فضا	مکان و شکل فضا	
ابزار توسعه‌ی فردی و اجتماعی	تفرج	آسایش		شکل فضا	مکان
+	+	+	۱- آثار تاریخی	فضاهای بسته	بیرون شهری
+	+	+	۲- مجموعه‌های ورزشی		
	+	+	۳- بازارهای خرید		
	+	+	۴- قهوه‌خانه/ رستوران/ هتل		
	+	+	۱- محیط طبیعی (کوهستان، رودخانه و...)	فضاهای باز	بیرون شهری
+	+	+	۲- نواحی مناسب ورزش‌های زمستانی		
+	+	+	۳- نواحی مناسب ورزش‌های تابستانی		
+	+	+	۱- فضاهای ورزشی	فضاهای بسته	درون شهری
+	+	+	۲- آثار تاریخی		
	+	+	۳- قهوه‌خانه/ رستوران/ هتل		
*(+)	+	+	۴- بازارهای خرید انواع کالا (شامل کتابفروشی)		
+	+	+	۵- موزه/ نمایشگاه/ ...		
+	+	+	۶- فرهنگسرا		
+	+	+	۷- سینما/ تئاتر		
+	+	+	۸- کتابخانه		
*(+)	+	+	۹- فضاهای مذهبی		
+	+	+	۱۰- کلاس‌های فوق برنامه		
*(+)	*(+)	+	۱۱- استراحت در منزل		
	+	+	۱- پارک و باغ	فضاهای باز	درون شهری
+	+	+	۲- مجموعه ورزشی روباز		

(*) بر حسب مورد

۱-۶-۵-۲- تدوین، اهداف و راهبردهای خاص جهت گذران اوقات فراغت و توسعه‌ی فضاهای

گردشگری

فقدان یک روند هدایت شده در استقرار امکانات گردشگری منطقه در حال حاضر به تداخل کارکردی برخی از امکانات و یا تراکم میزان استفاده از امکانات ورزشی- پذیرایی شده است و همچنین زمان بهره‌برداری از این امکانات تا حد چند ساعت در روز می‌باشد. علاوه بر این توسعه فعالیت‌های گردشگری در منطقه پیرامون نوع و میزان انتظارات از فعالیت‌های مجموعه گردشگری را تغییر داده است و ساماندهی توسعه‌ی فعالیت‌های گردشگری و بهره‌گیری از دانش وابسته به این صنعت در شرایط کنونی از جمله الزامات بهینه‌سازی برنامه‌ی گردشگری منطقه می‌باشد. در این زمینه آنچه که هدایت و کنترل کننده طرح توسعه‌ی گردشگری منطقه است عبارتند از: مدیریت برنامه‌ی گردشگری منطقه، سیاست‌ها و راهبردهای محوری حاکم بر منطقه گردشگری، قابلیت‌های محیطی، محدوده‌ی گردشگری، امکانات موجود گردشگری منطقه و میزان بهره‌وری از آن، استفاده‌کنندگان از خدمات گردشگری منطقه و بالاخره ویژگی‌های توپوگرافی منطقه‌ی گردشگری می‌باشد.

تأثیر این عوامل بر فعالیت‌های گردشگری و ظرفیت‌های بلااستفاده از فضاهای قابل توسعه قابل مشاهده است و به صورت مسائل و مشکلات قابل طرح می‌باشد. از این رو ضمن اشاره به این مشکلات، سیاست‌ها و اهداف پیشنهاد شده مطرح می‌گردد.

با توجه به بررسی‌های وضع موجود و تجزیه و تحلیل آنان عمده مسائل و مشکلات گردشگری

منطقه حول محورهای زیر می‌باشد:

- عدم تناسب استفاده از امکانات گردشگری در دوره‌های تابستانی و زمستانی.
- تقاضای گردشگری بیشتر مربوط به سنین خاصی می‌باشد.
- حوزه‌ی گردشگری کن (باغات و دره) بلااستفاده است و عده کمی بهره‌برداری می‌نمایند.
- فعالیت‌های نشیمن‌گاهی زیاد می‌باشد.
- توان‌های محیطی محدوده و منطقه بلافصل استفاده نگردیده است.

لذا با توجه به موارد فوق اهداف و سیاست‌های اساسی جهت توسعه‌ی آتی فعالیت‌های گردشگری در منطقه به شرح زیر می‌باشد:

۱- ایجاد تنوع در امکانات گردشگری به منظور برقراری تناسب در بهره‌برداری از امکانات گردشگری فصول تابستان و زمستان.

۲- ایجاد تنوع در فضاهای گردشگری به منظور برقراری تناسب در بهره‌برداری از امکانات گردشگری فصول تابستان و زمستان.

۳- استفاده از قابلیت‌های و توانهای محیطی با ملاحظات زیست‌محیطی.

۴- ایجاد تناسب در بهره‌برداری از امکانات بر حسب سن و جنس.

۱-۶-۶- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

ضمن ارائه یکی از نظرات اساسی و پایه‌ای (نظریه کریستوفر الکساندر) در خصوص ساخت شهر و چند نمونه موردی دیگر (توکیو، شان‌دیگار و برازیلیا) خصوصاً براساس نظریه الکساندر که شهرها را به دو دسته مصنوعی و طبیعی تقسیم‌بندی نموده است و به منظور به تعادل رسانیدن محیط شهری با توجه به ساختار و ماهیت طبیعی شهرها از دیرباز تاکنون و همچنین معیارها و اصولی که از توسعه پایدار نشأت گرفته شده است، لازم است در نحوه و شکل‌گیری ساختارهای مختلف شهر از جمله تقسیمات شهری، شبکه ارتباطی و ساختار خدماتی موارد زیر لحاظ گردد:

- فعالیت‌های دائمی و پایدار، اصلاح سیستم عبور و مرور از طریق تسهیلات رفت و آمد و

انعطاف‌پذیری طرح شهر

- تجدید بنا و یا نوسازی و تغییر سیستم زیرساخت‌های موجود شهری بوسیله طرح‌ها و اقدامات جدید

- احترام‌گذاری به محیط طبیعی

همچنین در مبحث گردشگری و گذران اوقات فراغت که در واقع یکی از اصلی‌ترین

چشم‌اندازهای توسعه منطقه ۵ می‌باشد که براساس امکانات و قابلیت‌ها و مسائل و مشکلات موجود و

اهداف و راهبردهای اساسی جهت توسعه آتی در منطقه فرض گردیده است، اقدامات مربوطه به شرح

زیر می‌باشد:

- متناسب نمودن فعالیت‌های گردشگری براساس سن و جنس

- متناسب نمودن فعالیت‌های گردشگری براساس فصول مختلف

۱-۷- چشم‌انداز منطقه

به طور کلی برای منطقه ۵ چهار چشم‌انداز کلی را می‌توان متصور شد:

چشم‌انداز ۱- هویت‌بخشی به منطقه

به منظور دستیابی به توسعه‌ی پایدار، ایجاد حس تعلق خاطر به فضا و مکان بین ساکنان منطقه و افزایش روحیه‌ی شهروندی به جای ساکن بودن و ... بایستی منطقه واجد هویتی مشخص باشد. بدین منظور لازم است گام‌ها و اقداماتی جدی به شرح ذیل برداشته شود:

الف- از بین بردن نقش خوابگاهی منطقه

ب- ایجاد ساختارهای خدماتی، فرهنگی، ارتباطی و ... مناسب، جهت سهولت دسترسی به خدمات مورد نیاز و فراهم آمدن زمینه‌ی لازم جهت ایجاد تعامل بیشتر بین ساکنان منطقه و مناطق دیگر تهران از طریق استفاده از امکانات مشارکت بخش خصوصی در ایجاد این گونه فضاها.

ج- بهره‌گیری بهینه از قابلیت‌های محیط جهت توسعه‌ی فضاها و تفرجگاهی و گذران اوقات فراغت و نیز توسعه‌ی صنعت گردشگری و ایجاد اشتغال مناسب.

چشم‌انداز ۲- توسعه‌ی غیر پیوسته بخشی از مرکز شهر در منطقه

با توجه به برخورداری منطقه از شبکه‌ی بزرگراهی گسترده و امکان برقراری ارتباط سریع با سایر نقاط شهر و نیز با عنایت به مصوبات طرح‌های فرادست از جمله ایجاد مراکز اداری- خدماتی غرب تهران در بخش غربی این منطقه، یکی از مهمترین نقش‌هایی است که برای این منطقه در آینده، متصور می‌باشد. توسعه‌ی بخشی از مرکز شهر در این منطقه و شکل‌گیری مرکز اداری- خدماتی غرب تهران زمینه‌ای برای این چشم‌انداز می‌باشد. به بیان دیگر تقویت نقش خدماتی منطقه از چشم‌اندازهای مهم و اساسی منطقه به شمار می‌آید.

چشم‌انداز ۳- توسعه‌ی فعالیت‌های گردشگری

به دلیل وجود باغات یکپارچه کن و نیز باغات پراکنده و متخلخل در روستاهای حصارک، مرادآباد و باغ‌فیض ارتفاعات دامنه‌های جنوبی البرز در شمال منطقه و احداث مجموعه‌ی گردشگری کوه‌سار در آن، عبور مسیر دسترسی امامزاده داوود از منطقه و مجموعه‌ی تفرجگاهی دره کن و نیز احداث محور گردشگری - فرهنگی تندرستی در حریم خطوط برق فشار قوی در منطقه، زمینه بسیار مناسبی را جهت توسعه مراکز تفرجگاهی و گردشگری فراهم می‌سازد. بر این اساس یکی از نقش‌ها و وظایف اصلی منطقه در آینده نقش تفرجگاهی و گذران اوقات فراغت می‌باشد.

چشم‌انداز ۴- ارتقای کیفیت محیط شهری

به منظور نیل به تعادل میان محیط طبیعی و مصنوع در زمینه‌های سکونت، خدمات، سیما و منظر شهری اهداف و راهبردهایی برای منطقه در نظر گرفته شده است.

۱-۸- اهداف و راهبردها

با توجه به مسائل و مشکلات موجود و پتانسیل‌ها و اصول برنامه‌ای جهت توسعه منطقه که نیازمند پهنه و اراضی وسیعی جهت جانمایی و مکان‌یابی فعالیت‌ها و عملکردهای جدید خصوصاً در پهنه‌های خدماتی- تجاری و همچنین پهنه فضاهای باز و گردشگری می‌باشد. به طوری که هم‌اکنون تأثیر این فعالیت‌ها را در بدنه شبکه‌های اصلی و توسعه کارکردهای گردشگری و تفریحی را در لبه‌های شمالی و شرقی خصوصاً در ارتفاعات منطقه به خوبی مشاهده می‌گردد. لذا به دلیل عبور مسیرهای زیارتی- تفریحی که از قدیم‌الایام از میان منطقه ۵ می‌گذرند و همچنین محورها و پهنه‌های خدماتی خصوصاً خدمات دروازه‌ای و ترمینال‌های برون‌شهری که در کنار و حاشیه آن استقرار یافته است و با توجه به چشم‌اندازهای ارائه شده جهت هر کدام از آنان هدف‌ها و راهبردهایی به شرح زیر می‌توان تعریف نمود.

۱-۸-۱- اهداف و راهبردهای خاص به منظور حصول به چشم‌انداز ارائه شده در خصوص

هویت‌بخشیدن به منطقه

هدف ۱- از بین بردن نقش خوابگاهی

راهبرد ۱- هم‌پیوندی بین سکونت و اشتغال

راهبرد ۲- تحقق بخشی به ساختارهای خدماتی، فرهنگی

راهبرد ۳- تغییر در شکل سکونت

هدف ۲- تبدیل ساکنان به شهروندان

راهبرد ۱- تبدیل ساکنان به شهروندان

راهبرد ۲- ایجاد حس تعلق به محیط شهری

راهبرد ۳- ایجاد شرایط برای ماندگاری در محیط شهری

راهبرد ۴- ایجاد فضاهای با هویت برای وابسته نمودن ساکنان به منطقه

هدف ۳- ایجاد عملکردهای شاخص و هویت بخشی

راهبرد ۱- ایجاد فضاها و عملکردهای شاخص و منحصر به فرد

راهبرد ۲- ایجاد مراکز تجاری- اداری

۱-۸-۲- اهداف و راهبردهای خاص به منظور حصول به چشم انداز ارائه شده در

خصوص توسعه غیر پیوسته بخشی از مرکز شهر در منطقه

هدف ۱- تقویت عملکردهای اداری- خدماتی مقیاس فرامنطقه‌ای

راهبرد ۱- ایجاد مرکز خدماتی- اداری

راهبرد ۲- ایجاد مجتمع‌های خدماتی در مقیاس فرامنطقه‌ای و ناحیه‌ای

راهبرد ۳- ایجاد مجتمع‌های اداری در کنار شریانی‌های درجه ۲ و مراکز ناحیه‌ای

هدف ۲- تأمین دسترسی‌های مناسب فرامنطقه‌ای اداری در کنار شریانی‌های درجه ۲ و مراکز ناحیه‌ای

راهبرد ۱- توسعه خطوط جدید شبکه‌های حمل و نقل سریع و ریلی

راهبرد ۲- برقراری ارتباط سریع شبکه داخلی منطقه با شریان‌های درجه ۱ شهری تهران

راهبرد ۳- ایجاد و یا تقویت شبکه‌های جمع و پخش کننده داخل نواحی و بوجود آوردن

ارتباط مناسب بین نواحی با امتداد دادن مناسب و صحیح شبکه‌های جمع و پخش کننده.

۱-۸-۳- اهداف و راهبردهای خاص به منظور حصول به چشم انداز ارائه شده در خصوص

توسعه‌ی فعالیت‌های گردشگری

هدف ۱- استفاده بهینه از قابلیت‌های طبیعی منطقه

راهبرد ۱- ایجاد تناسب بر حسب سن و جنس در استفاده از فعالیت‌های گردشگری

راهبرد ۲- ایجاد تناسب و تنوع در استفاده از فضاهای گردشگری جهت فصول مختلف

هدف ۲- استفاده بهینه از سایر جاذبه‌ها و قابلیت‌های گردشگری موجود

- راهبرد ۱- حفظ باغات و تحقق‌پذیری کاربری‌های فضای سبز
- راهبرد ۲- ساماندهی محورهای زیارتی و تفریحی موجود و ایجاد مراکز تفرجگاهی در طول آن
- راهبرد ۳- استفاده از حرایم (رودخانه- برق) جهت ایجاد محورهای گردشگری- فرهنگی تندرستی
- راهبرد ۴- استفاده از مراکز تاریخی- فرهنگی و بافت‌های قدیمی منطقه

۱-۸-۴- اهداف راهبردهای خاص به منظور حصول به چشم‌انداز ارائه‌شده در**خصوص ارتقای کیفیت محیط شهری****هدف ۱- ارتقاء کیفیت سکونت**

- راهبرد ۱- ایجاد محدوده‌های همگن مسکونی به لحاظ تراکم، ارتفاع و توده‌های ساختاری
- راهبرد ۲- تأمین فضاهای باز و سبز عمومی و خصوصی در بافت مسکونی
- راهبرد ۳- ایجاد محدوده‌های باغ- مسکن با تراکم بسیار کم

هدف ۲- تأمین کمبودهای خدماتی

- راهبرد ۱- توزیع خدمات براساس سلسله‌مراتب تقسیمات شهری
- راهبرد ۲- تأمین خدمات متناسب با نیاز شهروندان براساس سرانه‌های مصوب

هدف ۳- بهبود منظر و سیمای فضاهای شهری

- راهبرد ۱- هماهنگی در منظر عمومی بافت‌های مسکونی از طریق کنترل ارتفاع و خط آسمان
- راهبرد ۲- هماهنگی در منظر خیابان‌ها و محورهای شهری
- راهبرد ۳- طراحی مناسب فضاهای شهری مانند میادین و فضاهای باز عمومی

۱-۸-۵- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری چشم‌انداز، اهداف و راهبردها

چشم‌اندازها و اهداف اصلی که جهت توسعه آتی منطقه در نظر گرفته شده است، به شرح زیر است:

- هویت‌بخشی به منطقه
- به منظور دستیابی به توسعه پایدار، ایجاد حس تعلق خاطر به فضا و مکان بین ساکنان منطقه و افزایش روحیه شهروندی به جای ساکن بودن و ... بایستی منطقه واجد هویتی مشخص باشد.
- توسعه غیرپیوسته بخشی از مرکز شهر در منطقه
- با توجه به برخورداری منطقه از شبکه‌های بزرگراهی گسترده و امکان برقراری ارتباط سریع با سایر نقاط شهر یکی از چشم‌اندازهای توسعه آتی منطقه توسعه غیرپیوسته مرکز شهر در این منطقه می‌باشد.
- توسعه فعالیت‌های گردشگری
- ارتقای کیفیت محیط شهری
- به منظور نیل به تعادل رسانیدن محیط طبیعی و مصنوع در زمینه‌های سکونت، خدمات، سیما و منظر شهری اهداف و چشم‌اندازهایی در خصوص توسعه گردشگری و ارتقاء کیفیت محیط شهری ارائه گردیده است.

۱-۹- جمع‌بندی و مقایسه سناریوهای مختلف و ارزیابی آنان

منطقه ۵ با مساحت حدود ۵۳ کیلومتر مربع نزدیک به ۲۷ درصد سطح خود را تحت پوشش کارکرد مسکونی و ۲۳ درصد را به کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری اختصاص داده است. به نسبت دیگر مناطق شهر تهران دارای بافت جوان و نوسازی می‌باشد. هرچند ساختار خالی منطقه در ۳۰ سال اخیر به دلیل مهاجرت از دیگر نقاط این منطقه به شدت دچار دگرگونی گردیده ولی با این حال فضاهای بایر و خالی در منطقه کماکان به صورت متخلخل و حتی در پاره‌ای از موارد به صورت سطوح قابل ملاحظه‌ای به چشم می‌خورد.

در شرایط کنونی منطقه ۵ به دلیل مجاورت با کارکردهای کلان‌شهری (خدماتی-تجاری) و عبور راه‌های شریانی و مواصلاتی مهم از داخل آن، قرارگیری پایانه حمل و نقل و همچنین ایستگاه با اهمیت برون‌شهری مترو (ایستگاه صادقیه)، مجاورت با منطقه اقتصادی-صنعتی غرب (محور صنعتی تهران-کرج) و نیز قابلیت‌های بالقوه و بالفعل تفریحی و گردشگری آن یکی از مناطق مهم و استراتژیک شهر تهران محسوب می‌گردد. لیکن تنها سامان‌دهی وضع موجود به دلیل عدم تناسب سطوح و خدمات و نیز شبکه‌های قوی درون منطقه نمی‌تواند طرحی مناسب برای بالفعل کردن قابلیت‌های بالقوه باشد.

این منطقه برای خارج شدن از وضعیت کنونی نیازمند نگاهی متفاوت است. این نگاه می‌تواند بر بستری فرامنطقه‌ای امکانات نسبتاً وسیع موجود را در خدمت توسعه و نیازهای ملی و منطقه‌ای قرار داده و از پتانسیل‌های گوناگون آن استفاده نماید. این امکانات می‌تواند در خدمت نیازهای روزافزون فعالیت‌های مختلف خدماتی-تجاری، در سطح منطقه و فراتر از آن و سایر فعالیت‌ها نظیر گردشگری و خدمات بازرگانی و ... قرار گیرد.

بر این اساس این منطقه قابلیت‌های وسیعی برای توسعه دارد که با سه سناریو در قالب این طرح

پیشنهاد می‌گردد:

سناریو ۱: در این گزینه توسعه منطقه براساس ظرفیت‌های بالفعل شده کنونی با محوریت رفع کمبودهای خدماتی منطقه و پالایش و بازیافت کارکردها و سازگار نمودن محیط با

کارکردهای اصلی و جاری در منطقه خواهد بود. (تداوم روندها و گرایش‌های گذشته و موجود در آینده)

سناریوی ۲: توسعه‌ی منطقه براساس قابلیت‌های بالقوه آن در ابعاد گوناگون پیشنهاد شده است. در این سناریو ضمن حفظ قابلیت بالفعل شده، توسعه با فرض اجرای برنامه‌ها و طرح‌های توسعه‌ی فضاها، اداری و تجاری و فراغتی و ... صورت می‌پذیرد.

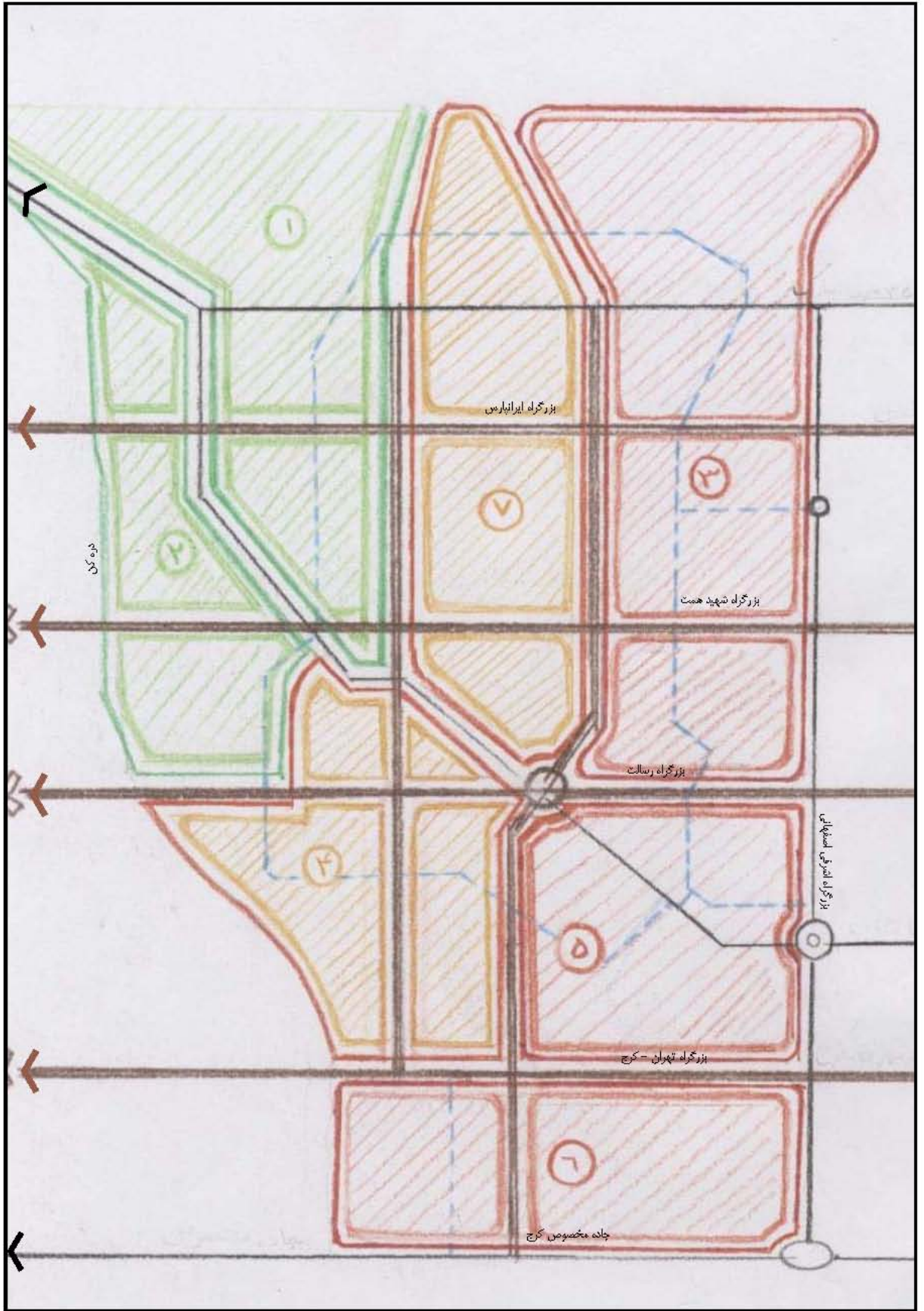
سناریو ۳: در این گزینه توسعه با رویکردی همه‌جانبه با قابلیت‌های بالقوه منطقه و مناطق همجوار و با روندی رو به گسترش بر پایه‌ی طرح‌ها و برنامه‌های ملی و منطقه‌ای پیشنهاد شده است. در این قسمت اشاره‌ای کوتاه به هریک از این الگوهای پیشنهادی می‌گردد:

۱-۹-۱- سناریو ۱

۱-۱-۹-۱- مبانی و ایده‌ی کلی سناریوی ۱

با توجه به نقش اصلی منطقه در وضع موجود که نقش خوابگاهی است و مطالعات سازمان فضایی منطقه و نحوه‌ی استقرار کارکردها و فعالیت‌های مختلف آن که گویای سازگاری‌ها و ناسازگاری‌های عناصر کارکردی است، در این سناریو ساختار کلی منطقه از نظر تقسیمات اصلی و حوزه‌بندی‌های آن و همچنین نظام اصلی شبکه بر پایه‌ی وضع موجود حفظ گردیده است. در واقع تداوم روندها و گرایش‌ها با رفع کمبودها و برآوردن نیازهای آینده منطقه با توجه به نقشه شماره ۹ پیشنهاد گردیده است. در این گزینه نظام تقسیمات اصلی منطقه و حوزه‌بندی‌های آن به شرح زیر می‌باشد:

- حوزه‌ی محدود بین بلوار آسیا در سمت شرق و ادامه‌ی شبکه کاشانی و بلوار کوهسار در سمت جنوب و غرب که از جهت شمال به پارک کوهسار ختم می‌گردد.
- محدوده منتهی به شبکه‌های بلوار کوهسار و آیت‌الله کاشانی از سمت شمال و شرق و شبکه‌ی رسالت در سمت جنوب و از سمت غرب به مسیل کن که در نقشه با شماره‌ی ۲ مشخص شده است.



توضیحات:

- جوزه های ۱ و ۲ ضمن کارکردهای موجود که تفریحی و گردشگری می باشد، در آینده نیز همان رید تیلی خود را حفظ خواهد داد
- جوزه های ۳ و ۴ و ۷ و ۸ نقش جوامعی، به نیازها و خدمات داخل منطقه را ایفا می نمایند
- جوزه های ۵ و ۶ و ۹ نقش جوامعی به کمبودهای خدماتی داخل منطقه در کبه محدوده های مذکور کارکردهای فرا منطقه و شهری را میتوان چسانایی نمود

عنوان نقشه:

ایده کلی سناریوی ۱ (منطقه ۵)



ویرایش نهایی
تاریخ آبان ۱۳۸۴
شماره نقشه
۹

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرسازی تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی
تهد بشرف سبلی تبع طرح های ساماندهی و عمران شهر تهران

- محدوده منتهی به شبکه‌های اشرفی اصفهانی از سمت شرق، از جنوب به رسالت و از غرب به ستاری و محدوده‌ی انتهایی آن نیز از سمت شمال به ارتفاعات می‌باشد که بر روی نقشه با شماره‌ی ۳ مشخص شده است.
- محدوده‌ی منتهی به شبکه‌ی ستاری از سمت شرق و از جنوب به اتوبان تهران، کرج و از سمت شمال به شبکه‌های رسالت و آیت‌الله کاشانی و از سمت غرب به مسیل کن که بر روی نقشه با شماره ۴ مشخص شده است.
- محدوده‌ی منتهی به شبکه‌ی ستاری از سمت غرب، شمال به رسالت و از شرق به اشرفی اصفهانی و از جنوب به اتوبان تهران- کرج که بر روی نقشه‌ی با شماره ۵ مشخص شده است.
- محدوده‌ی منتهی به اتوبان تهران- کرج از سمت شمال و از سمت شرق به محمدعلی جناح و از جنوب به جاده‌ی مخصوص و از سمت غرب به مسیل کن که بر روی نقشه با شماره ۶ مشخص شده است.
- محدوده منتهی به ستاری از سمت شرق و جنوب به میدان نور و کاشانی و از سمت غرب به بلوار آسیا و از شمال به ارتفاعات که بر روی نقشه با شماره ۷ مشخص شده است.

۱-۹-۱- تقسیمات و سلسله مراتب شبکه‌ی ارتباطی

در این ایده، تقسیمات و سلسله مراتب شبکه‌ای وضع موجود در ارتباط با شریان‌های اصلی منطقه که جهت منطقه کار می‌نمایند حفظ شده و سعی گردیده به سبب ایجاد ارتباط مناسب در حوزه‌هایی که در خصوص محدوده‌های آن در قسمت قبل توضیح داده شد، از نظر ارتباط اصولی و سلسله مراتبی با توجه به شبکه‌های موجود داخل حوزه‌ها و همچنین ایجاد همبستگی و ارتباط با دیگر حوزه‌ها پیشنهاداتی به این شرح داده شود:

- محورهای شریانی اصلی

شبکه‌های ایرانپارس، همت، رسالت، اتوبان تهران- کرج به عنوان شریان‌های اصلی و درجه یک که از داخل منطقه عبور کرده و به صورت شرقی و غربی منطقه را قطع می‌نماید و شبکه‌های جدید و

در حال احداث ستاری و بلوار آسیا نیز که به صورت شمالی و جنوبی از قسمت‌های میانی منطقه می‌گذرند به صورت شریان اصلی دیده شده‌اند.

- جاده مخصوص و اشرفی اصفهانی و آیت‌الله کاشانی و ۳۵ متری حصارک به عنوان شریان‌های درجه ۲ در این ایده در نظر گرفته شده و کارکردهای منطقه‌ای و شهری در کنار آنان می‌توانند استقرار یابند.

- در ارتباط با شبکه‌های فرعی‌تر یا در واقع جمع و پخش‌کننده‌های داخل حوزه‌ها و یا نواحی با توجه به شبکه موجود مثل سردار جنگل، بلوار فردوس، شهران و جنت‌آباد که به صورت خط‌چین بر روی نقشه‌ی شماره‌ی (۹) مشخص شده است. امکان ارتباط داخل ناحیه‌ای و همچنین بین نواحی را در منطقه بوجود می‌آورد.

۱-۹-۱-۳- نظام تقسیمات خدماتی و کارکردی منطقه‌ای و شهری

با توجه به سازمان فضایی موجود و شکل‌گیری ساختارهای خدمات منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای در محدوده‌ی منطقه ۵ با توجه به این که در لبه‌ی محدوده‌های ۶ و ۵ کارکردهای فرامنطقه‌ای و شهری شکل گرفته‌اند، در این ایده نیز این موضوع تداوم یافته به طوری که حوزه‌ی ۳ که در کنار اشرفی اصفهانی امتداد یافته ضمن جوابگویی به کمبودهای خدماتی داخلی می‌تواند کارکردهای فرامنطقه‌ای را در خود جای دهد و حوزه‌های ۷ و ۴ نیز عمدتاً نقش جوابگویی به نیازها و خدمات داخلی منطقه ۵ را ایفا نموده و حوزه‌های ۱ و ۲ به حفظ کارکرد موجود که بیشتر تفریحی و گردشگری می‌باشد در آینده نیز کماکان به همان روند قبلی خود ادامه خواهند داد. ضمن آنکه جهت رفع کمبودهای خدماتی داخل نواحی در کنار شبکه‌های جمع و پخش‌کننده داخل حوزه‌ها بصورت پهنه‌های عمومی و محورهای خطی خدمات مورد نیاز پیشنهاد شده‌اند که به صورت مناسبی با دیگر کاربری‌ها خصوصاً کاربری مسکونی تلفیق خواهند گردید.

۱-۹-۱-۴- سازمان فضایی سناریوی یک

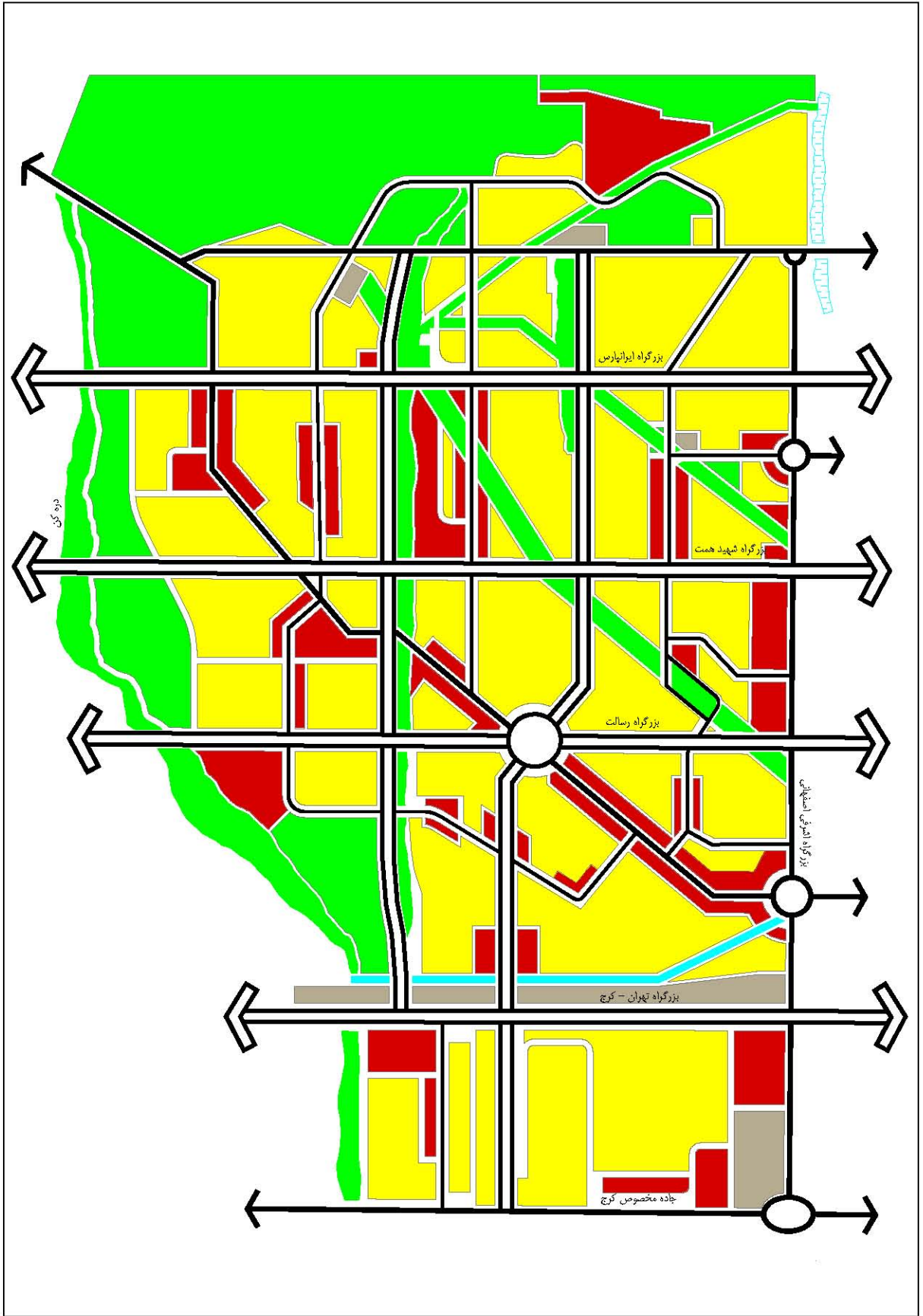
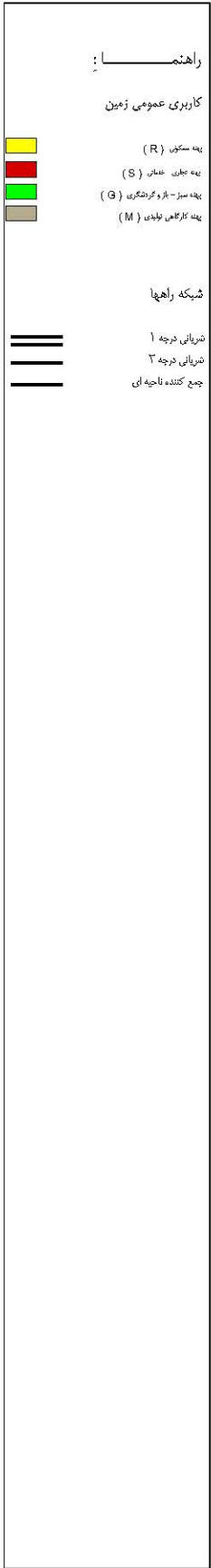
با توجه به ایده‌های کلی در این سناریو (نقشه‌ی شماره ۱۰) و به منظور برآوردن نیازهای وضع موجود و تقاضاهای آتی و از بین بردن فعالیت‌هایی که موجب اختلالات کالبدی گردیده است، ضرورت تعریف اهداف جدید در سازمان فضایی منطقه ۵ در قالب این سناریو بیان می‌گردد. این اهداف عبارتند از:

- برقراری و ایجاد فضاها و کارکردهای همگون در جوار هم.
- ایجاد ارتباطات مناسب
- تقویت کارکردهای خدماتی جهت رفع کمبودهای موجود در حوزه‌ها و پهنه‌های مختلف کارکردی.

با توجه به اهداف فوق جهت حل معضلات وضع موجود و مسائل آتی و گریبان‌گیر منطقه، راهبردها و سیاست‌های خاصی در نظر گرفته شده است که سناریوی ۱ بر آن اساس استوار گردیده است.

- برقراری و ایجاد فضاها و کارکردهای همگون در جوار هم:
 - ۱- پالایش و بازیافت فعالیت‌های ناسازگار
 - ۲- اصلاح و بهبود خدمات دروازه‌ای (ترمینال‌ها و پایانه‌ها)
 - ۳- مناسب‌سازی و بهسازی حرایم حفاظتی موجود در منطقه با جاری نمودن کارکردها و فعالیت‌های جدید در آنان
- ایجاد ارتباطات مناسب:

- ۱- اصلاح و تقویت ارتباطات شبکه‌های داخل نواحی (جمع و پخش‌کننده‌های ناحیه‌ای)
 - ۲- تقویت و ایجاد امنیت پیاده‌ای در سطح منطقه
- تقویت کارکردهای مختلف جهت رفع کمبودهای موجود در حوزه‌ها و پهنه‌های مختلف کارکردی:
- ۱- توزیع خدمات بر اساس سلسله‌مراتب تقسیمات شهری
 - ۲- تأمین خدمات متناسب با نیاز شهروندان براساس سرانه‌های مصوب
 - ۳- تأمین فضاهای باز و سبز عمومی و خصوصی در بافت مسکونی



توضیحات:
گزینه شماره ۱: در این گزینه نسبت به رفع اختلافات کالبدی در سازمان فضایی موجود اقدام گردیده، به طوری که ضمن حفظ ساختار شبکه های اصلی، نسبت به تعویض شبکه های جمع و پخش کننده داخلی نواحی به صورت شمالی - جنوبی به منظور ایجاد ارتباط و همبستگی بین نواحی و نیز تأمین کمبود های خدماتی در جداره آن اقدام شده است

۱-۹-۱-۵- ارزیابی سناریوی ۱

الف- مزایا

- برطرف نمودن نسبی مشکلات و کمبودهای وضع موجود در محورهای زیر

۱- تأمین کمبودهای خدماتی

۲- تأمین فضاهای باز و سبز عمومی و خصوصی در بافت مسکونی

- ایجاد ارتباطات مناسب

۱- اصلاح و تقویت شبکه‌های جمع و پخش کننده داخل نواحی

۲- تقویت نسبی محورهای پیاده در سطح منطقه

- برقراری و ایجاد فضاهای همگون

ب- معایب

- برقراری نقش خوابگاهی منطقه به دلیل موارد ذیل:

۱- عدم برقراری و ایجاد کانون‌های اشتغال جدید در منطقه

۲- شکل نگرفتن ساختارهای جدید و قوی خدماتی، فرهنگی در منطقه

۳- برقراری نحوه‌ی شیوه‌ی سکونت و اسکان به سیستم قبلی

- عدم برقراری توسعه‌ی پایدار

۱- شکل نیافتن مراکز خدماتی- اداری فرامنطقه‌ای

۲- شکل نیافتن مراکز خدمات بازرگانی

۳- شکل نیافتن مراکز تفریحی- فرهنگی در مقیاس فرامنطقه‌ای

- عدم تأمین دسترسی‌های مناسب

۱- عدم توسعه‌ی ارتباطات سریع در منطقه (شبکه‌های ریلی)

۲- ایجاد تقاطع‌های نامناسب و بسیار زیاد در محل برخورد جمع و پخش‌کننده‌های نواحی با

شریانی‌های ۱ عبوری از منطقه

- عدم اصلاح ساختار کالبدی و تقسیمات درونی منطقه

۱- چندپارگی و تکه‌تکه شده حوزه‌ها و نواحی داخلی منطقه توسط شریانی‌های ۱ منطقه

۲- عدم ایجاد کانون‌ها و پهنه‌های خدماتی و گردشگری جدید در منطقه

- عدم استفاده بهینه از قابلیت‌های طبیعی منطقه

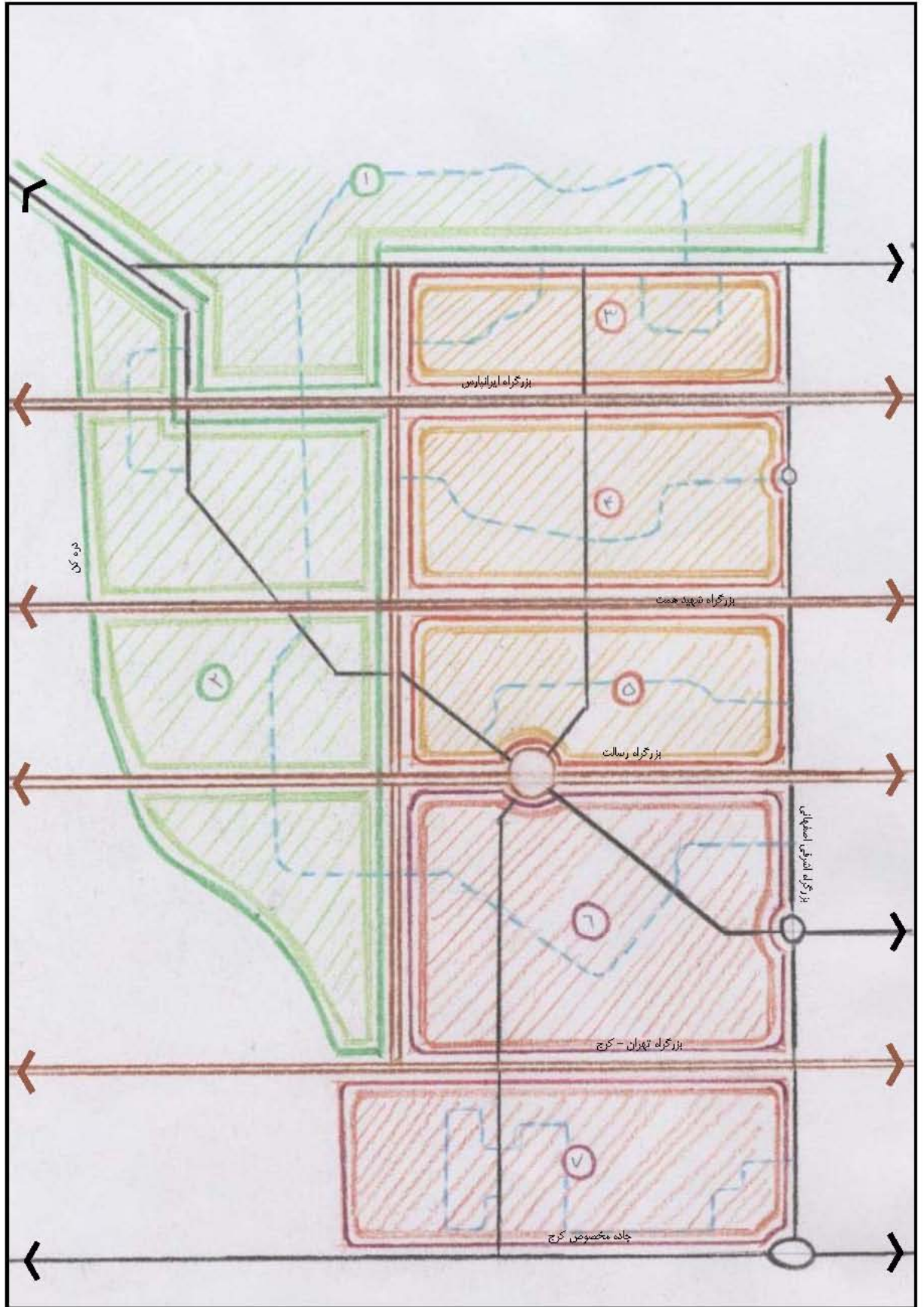
۱-۹-۲- سناریو ۲

۱-۹-۲-۱- مبانی و ایده کلی

با توجه به فقدان زیرساخت‌های اساسی و قابل اتکا در دوره کوتاه‌مدت سناریوی شماره ۲ براساس قابلیت‌های بالقوه منطقه در ابعاد گوناگون شکل‌دهی شده، به طوری که ضمن حفظ قابلیت‌های بالفعل، توسعه با فرض اجرای برنامه‌ها و طرح‌های توسعه فضاهای مختلف در چهارچوب تقسیمات درونی و ساختارهای جدید (شبکه-پهنه بندی و ...) به شرح نقشه شماره ۱۱ پیشنهاد گردیده است.

نظام تقسیمات اصلی منطقه و حوزه‌بندی‌های آن به شرح زیر می‌باشد:

- حوزه‌ی محدود به دره‌ی فرحزاد در سمت شرق و ۳۵ متری حصارک در جنوب و ادامه بلوار کوهسار در غرب و بزرگراه ایرانپارس در جنوب که در نقشه با شماره ۱ مشخص شده است.
- محدوده منتهی به شبکه‌های بلوار کوهسار و بزرگراه‌های ایرانپارس و بلوار آسیا از جهت شمال و شرق و بزرگراه تهران- کرج در جنوب و دره مسیل کن در غرب که بر روی نقشه با شماره ۲ مشخص شده است.
- محدوده از سمت شرق به شبکه اشرفی اصفهانی در شرق و بزرگراه ایرانپارس در جنوب و بلوار آسیا در سمت غرب و ۳۵ متری حصارک در شمال منتهی می‌شود که بر روی نقشه با شماره ۳ مشخص شده است.
- محدوده منتهی به شبکه اشرفی اصفهانی از سمت شرق و بزرگراه همت از سمت جنوب و بلوار آسیا در سمت غرب و از شمال به بزرگراه ایرانپارس که بر روی نقشه با شماره ۴ مشخص گردیده است.



توضیحات:

- حوزه های کناری ۱ و ۲ به صورت باغ - مسکونی و خدمات تفریحی - گردشگری در نظر گرفته شده است
- حوزه های ۳ و ۴ و ۵ کنیوهای خدماتی - تاسیساتی منطقه را پوشانوی می نماید
- حوزه های ۶ و ۷ لادربرگیرنده ی کارکرد ها و فعالیت های فرا منطقه ای و شهری می باشند

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهر سازی - شهر سازی تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی
تهد بشردک سبوی تبع طرح های سامبر و غنسل شهر تهران



ویرایش نهایی
تاریخ آبان ۱۳۸۴
شماره نقشه
۱۱

ایده کلی سناریوی ۲ (منطقه ۵)

عنوان نقشه:



- محدوده منتهی به شبکه اشرفی اصفهانی در شرق و از جنوب به بزرگراه رسالت و از سمت غرب به بلوار آسیا و از شمال به بزرگراه همت که بر روی نقشه با شماره ۵ مشخص شده است.

- محدوده منتهی به شبکه اشرفی اصفهانی از سمت شرق و از جنوب به بزرگراه تهران - کرج و از سمت غرب به بلوار آسیا و از شمال به بزرگراه رسالت که بر روی نقشه با شماره ۶ مشخص شده است.

- محدوده منتهی به شبکه جاده مخصوص کرج از جنوب و از سمت غرب به مسیل دره کن و از شمال به بزرگراه تهران - کرج و شرق به بزرگراه محمدعلی جناح که بر روی نقشه با شماره ۷ مشخص گردیده است.

۱-۹-۲-۲- تقسیمات و سلسله مراتب شبکه ارتباطی

در این ایده به جهت حل پاره‌ای از مشکلات ارتباطی بین نواحی و رسیدن به تقسیمات درونی مناسب‌تر به طوری که نواحی پیشنهادی حداقل تداخل با شریان‌های اصلی شرقی و غربی را داشته باشند و نتیجتاً محورهای جمع و پخش کننده ناحیه‌ای نیز در این سناریو عمدتاً از حالت شمالی-جنوبی به جهت شرقی-غربی متمایل شده‌اند، لذا موارد فوق به صورت زیر دسته‌بندی گردیده‌اند.

- شبکه‌های ایرانپارس، همت، رسالت، بزرگراه تهران - کرج که از داخل منطقه به صورت شرقی-غربی منطقه را قطع می‌نمایند و بلوار آسیا که هم‌اکنون در حال احداث بوده و به صورت شمالی-جنوبی پیشنهاد شده بعنوان شریان‌های اصلی منطقه در طرح دیده شده‌اند.

- همانند سناریوی قبلی جاده مخصوص، اشرفی اصفهانی، آیت‌الله کاشانی، ۳۵متری حصارک به صورت شریانی‌های ۲ ضمن آنکه در این سناریو به دلیل دستیابی و سلسله مراتب مناسب ارتباطی و ایجاد تقسیمات و منطقه‌بندی مناسب شبکه ستاری به صورت شریانی ۲ دیده شده است.

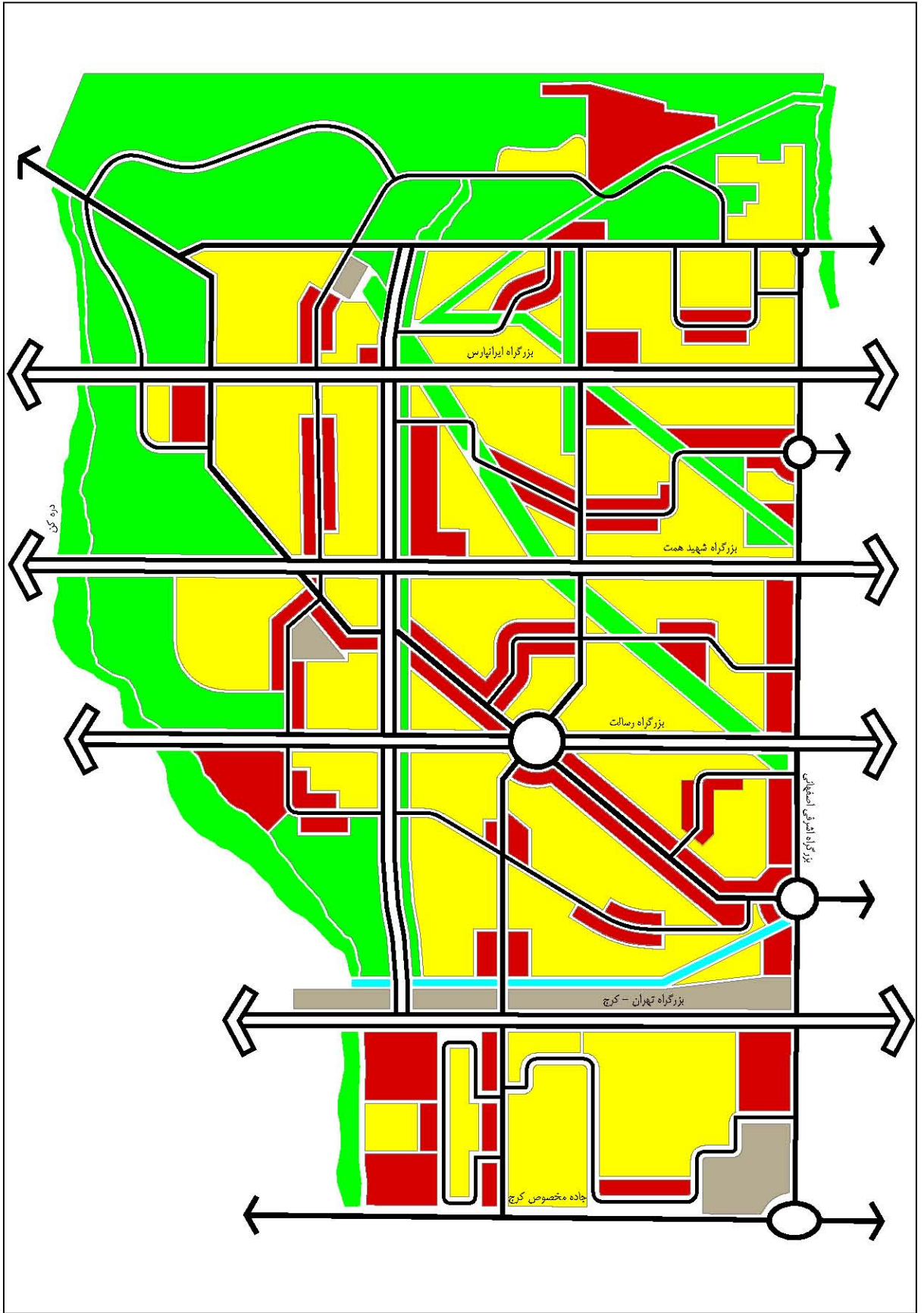
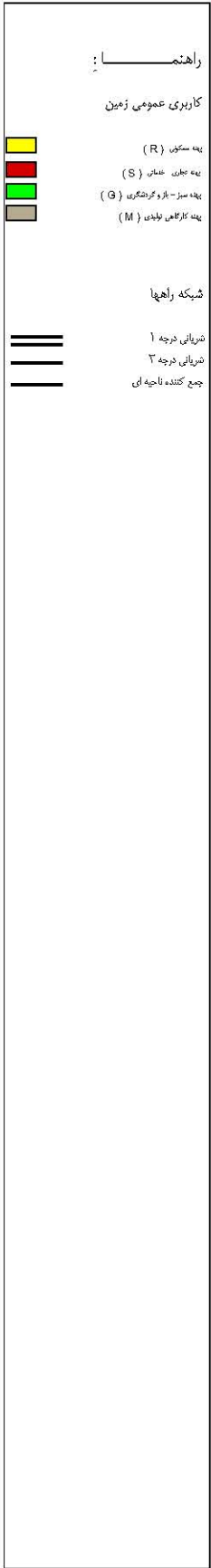
- شبکه‌های جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای برخلاف سناریوی قبلی که به صورت شمالی- جنوبی کشیده شده‌اند و در نتیجه با شبکه‌های شریانی ۱ منطقه تقاطع‌های نامناسبی خواهند داشت. در این سناریو به صورت شرقی- غربی تا بلوار آسیا امتداد خواهند یافت که در این خصوص از شبکه‌ها و امتدادهای موجود که بر روی نقشه‌ی شماره‌ی (۱۱) بصورت خطچین مشخص گردیده به شرح زیر استفاده شده است. میرزا بابایی، سردار جنگل، گلستان، لاله، جنت‌آباد، شاهین، بلوار فردوس، شهران و امتدادهای جدید خصوصاً در شمال منطقه و به موازات ۳۵ متری حصارک به دلیل توسعه فضاهای گردشگری مسیری نیز به صورت جمع و پخش کننده ناحیه‌ای که به خیابان‌های شهران و بلوار کوهسار متصل می‌گردد، به منظور تکمیل ارتباط بین نواحی پیشنهاد شده است.

۱-۹-۲-۳- نظام تقسیمات خدماتی و کارکردی منطقه‌ای و شهری

در این سناریو حوزه‌های شماره‌ی ۶ و ۷ دربرگیرنده‌ی کارکردها و فعالیت‌های فرامنطقه‌ای و شهری می‌باشند و حوزه‌های ۳، ۴ و ۵ کارکردها و کمبودهای خدماتی- تأسیساتی منطقه را جابجایی می‌نماید و حوزه‌های کناری ۱ و ۲ نیز به صورت باغ- مسکونی و خدمات تفریحی- گردشگری در نظر گرفته شده است.

۱-۹-۲-۴- سازمان فضایی سناریو ۲

در این سازمان فضایی (نقشه‌ی شماره ۱۲) پیشنهادی ضمن حفظ و تداوم اصول و اهدافی که در سناریوی قبلی در ارتباط با ساماندهی وضع موجود صورت پذیرفته سعی گردیده است رفع کمبود زیرساخت‌های اساسی در منطقه با اجرای طرح‌ها و برنامه‌های خاص جهت توسعه فضاهای خدماتی- تجاری و گردشگری در منطقه صورت پذیرد بر این اساس اهداف سناریوی شماره ۲ الهام‌بخش راهبردهای پیشنهادی قابل اجرا با توجه به امکانات و پتانسیل‌های محدود براساس فعالیت‌های شهرداری منطقه به منظور توسعه کارکردهای خدماتی فرامنطقه‌ای می‌باشد.



توضیحات:
گزینه شماره ۲: در این گزینه به جهت رسیدن به تقسیمات درونی مناسب منطقه، شبکه شمالی - جنوبی شهید ستاری به صورت شیرازی درجه ۲ دیده شده است. به همین سبب کار کرد و پهنه پستی توأحی و همچنین شبکه های داخلی در این گزینه به نسبت گزینه فولی دستخوش تغییراتی گردیده است. این تغییرات شامل نامین کمبود های خدماتی - در چادره شبکه های جمع و بخش کننده ناحیه ای که بصورت شرقی - غربی پیشنهاد گردیده می باشد.

اهداف این سناریو به شرح زیر می‌باشند:

- تقویت عملکردهای اداری - خدماتی مقیاس فرمانطقه‌ای
 - تأمین دسترسی‌ها و ارتباطات مناسب
 - استفاده بهینه از جاذبه‌ها و قابلیت‌های گردشگری
 - تجدید بنا و نوسازی زیرساخت‌ها و خدمات اصلی
- راهبردها و سیاست‌های پیشنهادی به منظور دستیابی به اهداف فوق در سناریو ۲ به شرح زیر در نظر گرفته شده است:

- تقویت عملکردهای اداری - خدماتی مقیاس فرمانطقه‌ای
 - ۱- تقویت خدمات آموزش عالی
 - ۲- ایجاد و توسعه خدمات اداری غرب تهران
 - ۳- ایجاد پهنه‌ها و محورهای خدماتی
- تأمین دسترسی‌ها و ارتباطات مناسب
 - ۴- اصلاح و بهبود عملکرد شریانی‌های موجود در منطقه براساس سلسله مراتب دسترسی
 - ۵- ایجاد شبکه‌های ارتباطی جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای به صورت شرقی - غربی به منظور کم کردن تقاطع‌های شبکه مذکور با شریانی‌های ۱
- استفاده بهینه از جاذبه‌ها و قابلیت‌های گردشگری منطقه
 - ۱- ساماندهی محورهای تفرجگاهی موجود.
 - ۲- ایجاد مراکز تفرجگاهی جدید در کنار محورهای موجود
 - ۳- استفاده از باغات یکپارچه‌ی کن
- تجدید بنا و نوسازی زیرساخت‌ها و خدمات اصلی
 - ۱- درهم آمیختن و اختلاط کاربری‌ها با رعایت اصل سازگاری کارکردهای همجوار
 - ۲- انعطاف‌پذیر نمودن طرح

الف- مزایا

- در این سناریو مشکلات و کمبودهای وضع موجود تقریباً برطرف گردیده
- کم شدن تقاطع‌های فی‌مابین شبکه‌های جمع و پخش کننده نواحی با شبکه شریانی‌های درجه یک عبوری از منطقه
- ایجاد محورهای پیاده‌ای مناسب
- شکل‌گیری تدریجی مراکز خدماتی- اداری فرامنطقه‌ای
- شکل‌گیری تدریجی مراکز تفریحی- فرهنگی
- ایجاد انسجام نسبی میان تقسیمات داخلی منطقه به دلیل حوزه‌بندی‌های جدید که سعی شده به صورت شرقی- غربی و به موازات و در امتداد شبکه شریانی‌های درجه یک بوده تا امکان قطع آنان توسط شبکه مذکور کمتر صورت پذیرد.
- استفاده نسبی از قابلیت‌های طبیعی منطقه جهت توسعه مراکز و پهنه‌های فضایی و باز و گردشگری

ب- معایب

- در این سناریو کماکان تقاطع‌های نامناسب بین جمع و پخش کننده‌های نواحی با شریانی‌های درجه یک در بعضی از نقاط وجود دارد.
- کماکان تقسیمات داخلی منطقه توسط شریانی‌های درجه یک قطع شده و در پاره‌ای از نواحی تقسیمات داخلی انسجام کامل ندارند.
- جاری نشدن کامل فعالیت‌ها و کارکردها در سطح فرامنطقه‌ای خصوصاً کارکردهای ملی حول محورهای زیر:
 - ۱- خدمات اداری- تجاری
 - ۲- خدمات بازرگانی
 - ۳- خدمات تفریحی- گردشگری (خصوصاً صنعت توریسم)
- از قابلیت‌های طبیعی منطقه حول محورهای زیر به صورت مطلوب و بهینه هنوز استفاده نمی‌گردد.
- عدم تناسب در استفاده از امکانات گردشگری بر حسب سن و جنس
- عدم تناسب در استفاده از امکانات گردشگری بر حسب فصل

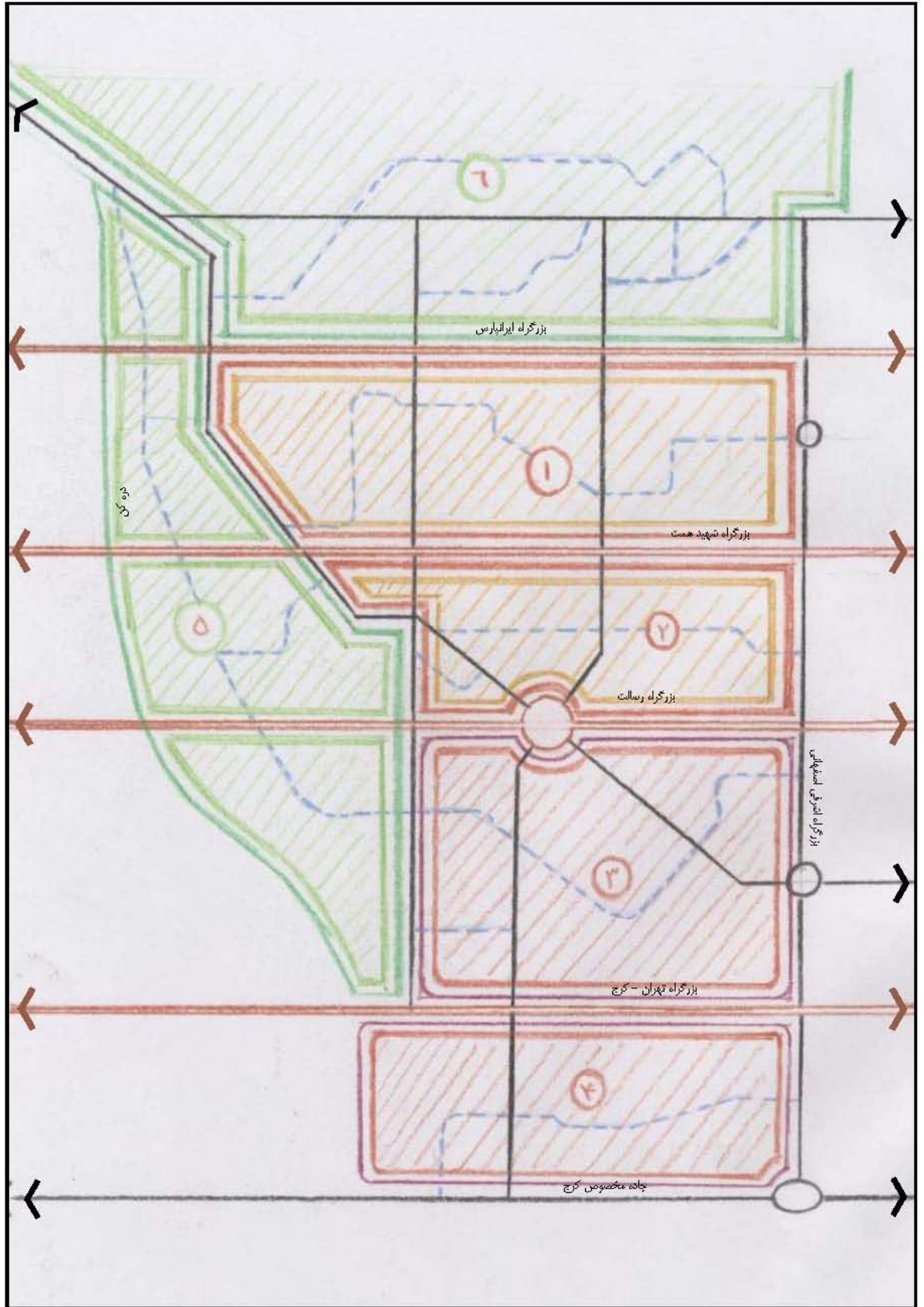
۱-۹-۳- سناریو ۳

۱-۹-۳-۱- مبانی و ایده کلی

بدلیل امکانات بالقوه و متنوع گردشگری و قرارگیری در منطقه غرب و نزدیکی آن به محور صنعتی و تولیدی تهران- کرج که امکان برنامه‌ریزی درازمدت و پایدار جهت فعالیت‌های گردشگری و خصوصاً خدمات تجاری، بازرگانی و اداری در چارچوب‌های تقسیمات درونی (شامل ناحیه‌بندی‌های جدید که در امتداد و حول محورهای شریانی ۱ به صورت شرقی- غربی) و ساختار جدید شبکه‌ای به شرح نقشه شماره ۱۳ می‌باشد.

نظام تقسیمات اصلی منطقه و حوزه‌بندی‌های آن به شرح زیر می‌باشد:

- حوزه‌ی محدود بین اشرفی اصفهانی در سمت شرق و بزرگراه همت در جنوب و خیابان کاشانی در سمت غرب و بزرگراه ایرانپارس در سمت شمال که در نقشه با شماره ۱ مشخص شده است.
- حوزه محدود بین اشرفی اصفهانی در سمت شرق و بزرگراه رسالت در جنوب و خیابان کاشانی و بلوار آسیا در سمت غرب و بزرگراه همت در سمت شمال که در نقشه با شماره ۲ مشخص شده است.
- حوزه محدود بین اشرفی اصفهانی در سمت شرق و بزرگراه تهران- کرج در سمت جنوب و بلوار آسیا در سمت غرب و بزرگراه رسالت در شمال که در نقشه با شماره ۳ مشخص شده است.
- محدوده منتهی به بزرگراه محمدعلی جناح در سمت شرق و جاده مخصوص در جنوب و مسیل کن در سمت غرب و بزرگراه تهران- کرج در شمال که در نقشه با شماره ۴ مشخص شده است.
- محدوده منتهی به بلوار کوهسار و آسیا از سمت شمال و شرق و بزرگراه تهران- کرج در جنوب و مسیل دره کن در سمت غرب که در نقشه با شماره ۵ مشخص شده است.
- محدوده منتهی به اشرفی اصفهانی در سمت شرق و بزرگراه ایرانپارس در جنوب و بلوار کوهسار در سمت غرب و از سمت شمال به ارتفاعات و کوه‌های البرز که بر روی نقشه با شماره ۶ مشخص شده است.



توضیحات:
 - حوزه های ۱ و ۲ در ریزشده کارکرد های منطقه ای
 - حوزه های ۳ و ۴ کارکرد های فرا منطقه ای و شهری را در خود جای داده اند
 - حوزه های ۵ و ۶ دارای عملکرد گردشگری است به طوری که حوزه ۵ محدوده شالیچه های گردشگری رودبار و تابستانی و حوزه ۶ شالیچه های تفریحی، عمده متناسب با ایام فصل زمستان و امکانات قاشق و فضاهای بسته تفریحی - فرهنگی

جمهوری اسلامی ایران
 وزارت مسکن و شهر سازی - شهر سازی تهران

مرکز مطالعات و برنامه ریزی
 پلاک ۲۳، خیابان سبزه میدان، تهران

عنوان نقشه: ایده کلی سناریوی ۳ (منطقه ۵)

	ویرایش نهایی تاریخ آبان ۱۳۸۴ شماره نقشه ۱۳	
--	--	--

۱-۹-۳-۲- تقسیمات و سلسله‌مراتب شبکه اصلی

در این سناریو جهت رفع تداخل نواحی مسکونی و خدماتی منطقه خصوصاً فضاهای سکونتی با شبکه‌های شریانی درجه یک عبوری از منطقه که فضاهای داخلی این حوزه را چند پاره نموده و از هم گسیختگی کالبدی را موجب گردیده است. شبکه پیشنهادی و در حال احداث بلوار آسیا به صورت شریانی درجه دو دیده شده است و عملکرد عبوری آن کمتر شده لذا این موضوع باعث شده نواحی با کارکردهای خدماتی و مسکونی به صورت یکدست و یکپارچه عمل نمایند و تنها ناحیه‌ی کناری که با شماره ۵ مشخص شده و عملکرد باغ-مسکونی و تفریحی دارد بالاجبار توسط شریان‌های اصلی به چند قسمت تقسیم شده و از یکپارچگی کاملی برخوردار نمی‌باشد. لذا شبکه‌های ارتباطی داخل منطقه به شرح زیر رده‌بندی شده‌اند.

- شبکه‌های ایرانپارس، همت، رسالت، بزرگراه تهران- کرج که به صورت شرقی- غربی منطقه را قطع می‌نمایند به عنوان شریانی‌های درجه یک در طرح دیده شده‌اند.
- شبکه‌های اشرفی اصفهانی، کاشانی، جاده مخصوص، ستاری، بلوار آسیا و ۳۵ متری حصارک، دارای عملکرد شریانی درجه دو می‌باشند که کارکردها و کاربری‌های منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای در کنار آنان می‌توانند شکل بگیرند.
- شبکه‌های جمع و پخش کننده ناحیه‌ای که به صورت خط‌چین بر روی نقشه مشخص شده و به صورت شرقی- غربی عمدتاً به نواحی مربوط سرویس‌دهی می‌نمایند و در این سناریو سعی شده است به جز ناحیه غربی تقریباً تقاطعی با شبکه‌های شریانی درجه یک عبوری از داخل منطقه نداشته باشند این شبکه‌ها شامل خیابان‌های میرزا بابایی، سردار جنگل، گلستان، لاله، جنت‌آباد، شاهین، بلوار فردوس شهران و با توجه توسعه فضاهای گردشگری در شمال و غرب منطقه و به جهت برقراری ارتباط مطلوب بین این دو ناحیه کناری با دیگر نواحی شبکه جمع و پخش کننده دیگری که به صورت شمالی- جنوبی از بلوار کوهسار شروع شده و

نهایتاً به بلوار فرودس متصل می‌شود، نقش پیوند دهنده‌ی نواحی شمالی و غربی را با نواحی واقع در جنوب منطقه ایفا نمایند.

۱-۹-۳-۳- نظام تقسیمات خدماتی و کارکردی منطقه‌ای و شهری

در این سناریو حوزه‌های ۱ و ۲ دربرگیرنده‌ی کارکردها و فعالیت‌های منطقه‌ای می‌باشد و حوزه‌های ۳ و ۴ عمدتاً کارکردهای فرامنطقه‌ای و شهری را در خود جای می‌دهند و حوزه‌ی ۵ و ۶ نقش تفریحی و گردشگری دارند به طوری که در حوزه‌ی ۵ عمدتاً فعالیت‌های گردشگری روباز و تابستانی می‌تواند استقرار یابد و در حوزه ۶ فعالیت‌های تفریحی عمدتاً متناسب با ایام فصل زمستان را می‌توان پیشنهاد نمود.

۱-۹-۳-۴- سازمان فضایی سناریو ۳

سناریوی شماره ۳ (نقشه‌ی شماره ۱۴) نگاه خود را به بهره‌برداری از قابلیت‌های محیطی داخلی و مناطق اطراف در ارتباط با فضاهای تفریحی- گردشگری، خدماتی و خدمات بازرگانی دارد و توسعه با رویکردی همه‌جانبه و با روندی رو به گسترش بر پایه طرح‌ها و برنامه‌های ملی و منطقه‌ای و با اصل قرار دادن توسعه درازمدت و پایدار منطقه با توجه به تقاضاهای مؤثر خدماتی، خدمات بازرگانی و گردشگری خصوصاً صنعت توریسم و هویت‌بخشیدن به منطقه همان‌گونه که در فصل‌های قبلی و در تدوین چشم‌اندازهای توسعه‌ی آتی منطقه به صورت مفصل بیان گردید، اهداف و راهبردهایی به این شرح بیان شده است:

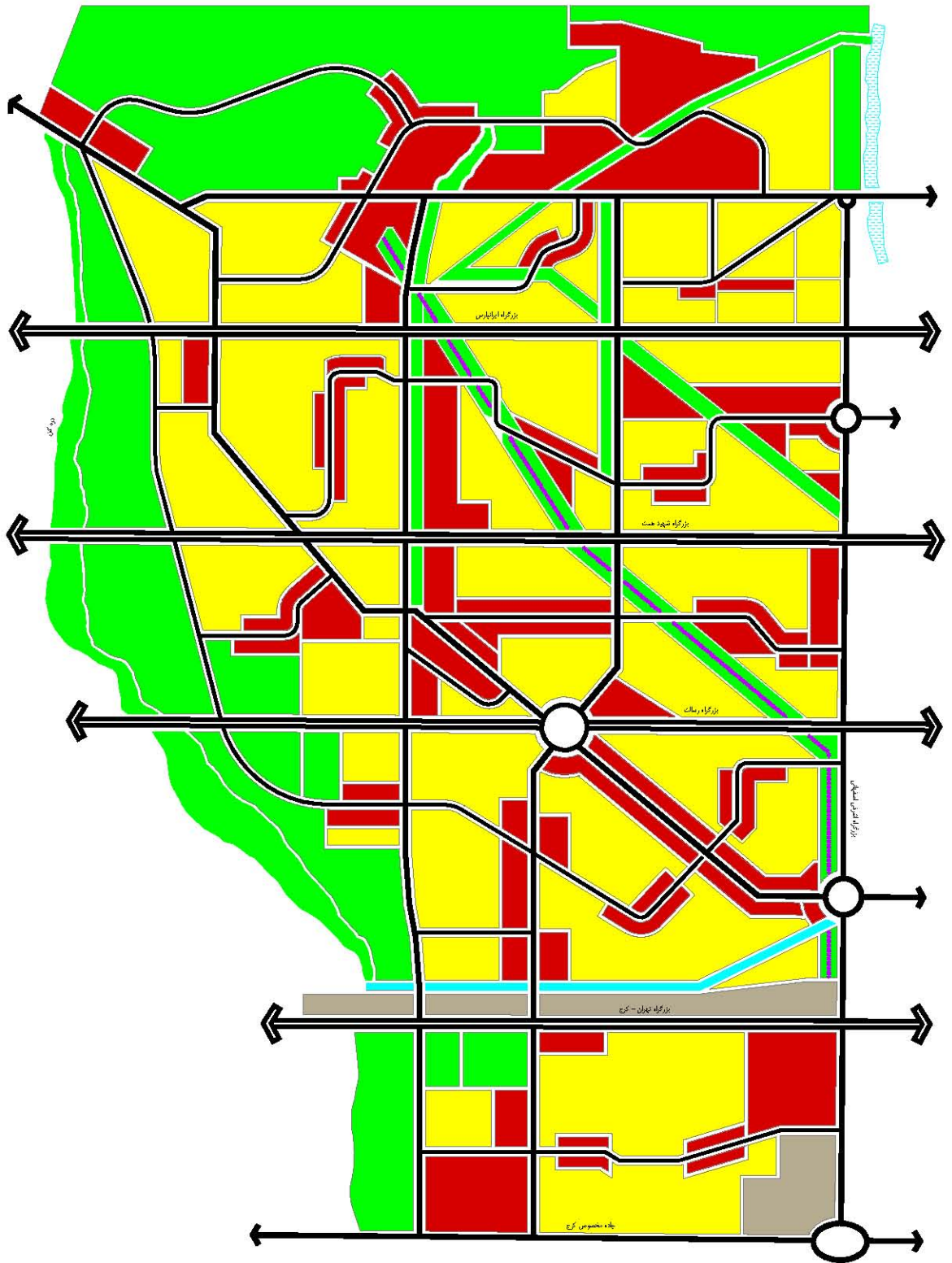
راهنما:

کاربری عمومی زمین

- پهنه مسکن (R)
- پهنه تجاری خدمات (S)
- پهنه مسز-پارک و گردشگری (G)
- پهنه تفریحی تفریحی (M)

شبکه راهها

- تفریحی درجه ۱
- تفریحی درجه ۲
- جمع کننده ناحیه ای



توضیحات:

در گزینه انتخابی توسعه بر اساس قابلیت‌های پهنه منطقه و مناطق همجوار و با روندی رو به گسترش بر پایه طرحها و برنامه های ملی و منطقه ای استوار شده است. در این سازمان فضایی نظام تقسیمات درونی بر اساس محورهای شرقی - غربی که از میان منطقه می گذرند شکل گرفته است و نواحی واقع در کارها ها و ایسه های منطقه جهت کار کردهای فرا منطقه ای و حتی ملی اختصاصی یافته است.

عنوان نقشه:

سازمان فضایی انتخابی (منطقه ۵)



ویرایش نهایی

تاریخ آبان ۱۳۸۴

شماره نقشه ۱۳

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهر سازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی
پناه شهری مسئول تهیه طرح های پایه و تقسیمی شهر تهران

اهداف سناریوی شماره ۳ عبارتند از:

(الف) - از بین بردن نقش خوابگاهی

(ب) پایدار نمودن محیط منطقه

(پ) تأمین دسترسی‌های مناسب

(ت) اصلاح ساختار کالبدی و تقسیمات درونی منطقه

(ث) استفاده بهینه از قابلیت‌های طبیعی منطقه

(ج) ارتقاء کیفیت محیط شهری

راهبردها و سیاست‌های پیشنهادی به منظور دستیابی به اهداف فوق در سناریو ۳ به شرح زیر در

نظر گرفته شده است:

(الف) از بین بردن نقش خوابگاهی

- هم‌پیوندی بین سکونت و اشتغال

- تحقق بخشی به ساختارهای خدماتی، فرهنگی

- تغییر در شکل سکونت

(ب) پایدار نمودن محیط منطقه

- ایجاد مراکز خدماتی - اداری فرامنطقه‌ای

- ایجاد مراکز خدمات بازرگانی

- ایجاد مراکز تفریحی - فرهنگی در مقیاس فرامنطقه‌ای

(پ) تأمین دسترسی‌های مناسب

- توسعه خطوط جدید شبکه‌های حمل و نقل سریع و ریلی

- برقراری ارتباط سریع شبکه‌های داخلی منطقه با شریانی‌های درجه یک شهر تهران

- ایجاد و یا تقویت شبکه‌های جمع و پخش کننده داخل نواحی و بوجود آوردن ارتباط

مناسب بین نواحی با امتداد دادن مناسب و صحیح همین شبکه‌های جمع و پخش کننده

ت) اصلاح ساختار کالبدی و تقسیمات درونی منطقه

- ایجاد نواحی جدید با توجه به نقش و عملکردهای جدید منطقه

- اصلاح مناسب و بهبود نسبی تقسیمات داخلی منطقه به منظور ایجاد، انسجام و پیوستگی

کالبدی درونی نواحی و حوزه‌بندی‌های منطقه

ث) استفاده بهینه از قابلیت‌های طبیعی منطقه

- ایجاد تناسب بر حسب سن و جنس در استفاده از فعالیت‌های گردشگری

- ایجاد تناسب و تنوع در استفاده از فضاهای گردشگری جهت فصول مختلف

ج) ارتقاء کیفیت محیط شهری

- ارتقاء کیفیت سکونت

- تأمین کمبودهای خدماتی

- بهبود منظر و سیمای فضاهای شهری

۱-۹-۳-۵- ارزیابی سناریوی شماره ۳

الف) مزایا

۱- ایجاد بسترهای مناسب و کالبدی در طرح پیشنهادی به منظور موارد ذیل:

- هم‌پیوندی بین سکونت و اشتغال

- ایجاد مراکز خدماتی- اداری فرامنطقه‌ای

- ایجاد مراکز تفریحی- فرهنگی

- ایجاد مراکز خدمات بازرگانی

که در واقع تحقق موارد فوق تنها با جانمایی و برنامه‌ریزی در طرح قابل تحقق نمی‌باشد، بلکه

لازمه تحقق آن مدیریت مناسب و خصوصاً مشارکت بخش‌های خصوصی و نهادهای مردمی می‌باشد

که با سیاست‌ها و برنامه‌هایی که اجرا خواهد شد این موارد تحقق خواهد یافت. البته یکی دیگر از

شروط فوق انعطاف‌پذیری در اجرا و خود مسائل و رهنمودهای پیشنهادی طرح می‌باشد که لازمست دقت کامل در این خصوص صورت پذیرد.

۲- تأمین نسبی دسترسی‌ها

- توسعه خطوط جدید شبکه حمل و نقل سریع و ریلی از قسمت جنوب منطقه به شمال
- برقراری سلسله مراتبی شبکه در داخل منطقه (شامل شریانی‌های درجه یک و دو سپس جمع و پخش کننده ناحیه‌ای).
- ایجاد ارتباط و همبستگی مناسب بین نواحی با ایجاد شبکه جمع و پخش کننده‌های داخل نواحی به طوری که سعی گردیده تا برخوردی با شبکه شریانی‌های درجه یک عبوری از منطقه نداشته باشند.

۳- برقراری ساختار کالبدی و تقسیمات مناسب منطقه‌بندی و حوزه‌بندی‌های داخلی

- ۴- استفاده تقریباً مطلوب از قابلیت‌های طبیعی منطقه در امر گردشگری و تفرج خصوصاً صنعت توریسم.

(ب) معایب

- ۱- بدلیل عبور شبکه شریانی‌های درجه یک عبوری از داخل منطقه ناحیه‌ی کناری کماکان به چند قسمت تقسیم شده است که در طرح سعی خواهد شد تنها با احداث روگذر و زیرگذر ارتباط این قسمت‌ها تأمین شود و ارتباط آنان توسط شریانی‌های درجه یک با دیگر نقاط صورت خواهد پذیرفت.
- ۲- مسئله‌ی ارتقاء کیفیت محیط شهری که در این خصوص لازمست با طرح‌های ویژه و یا موضوعی و موضعی که بیشتر مسائل خاص طراحی شهری در آنان ملحوظ شده باشد، نسبت به رفع کیفی مشکلات به مرور زمان اقدام نمود.

۱-۹-۴- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

براساس قابلیت‌ها و امکانات وسیع منطقه برای توسعه، سه سناریوی متفاوت در قالب این طرح

پیشنهاد شده است:

سناریو ۱: در این گزینه توسعه منطقه براساس ظرفیت‌های بالفعل شده کنونی با محوریت رفع

کمبودهای خدماتی منطقه و پالایش و بازیافت کارکردها و سازگار نمودن محیط با کارکردهای اصلی

و جاری در منطقه خواهد بود. (تداوم روندها و گرایش‌های گذشته و موجود در آینده)

سناریو ۲: توسعه منطقه براساس قابلیت‌های بالقوه آن در ابعاد گوناگون پیشنهاد شده است. در این

سناریو ضمن حفظ قابلیت بالفعل شده، توسعه با فرض اجرای برنامه‌ها و طرح‌های توسعه‌ی فضاهای

اداری و تجاری و فراغتی و ... صورت پذیرد.

سناریو ۳: در این گزینه توسعه با رویکردی همه‌جانبه با قابلیت‌های بالقوه منطقه و مناطق همجوار و

با روندی رو به گسترش بر پایه طرح‌ها و برنامه‌های ملی و منطقه‌ای پیشنهاد شده است.

با توجه به موارد فوق این منطقه برای خارج شدن از وضعیت کنونی نیازمند نگاهی متفاوت است. این

نگاه می‌تواند بر بستری فرامنطقه‌ای امکانات نسبتاً وسیع موجود را در خدمت توسعه و نیازهای ملی و

منطقه‌ای قرار داده و از پتانسیل‌های گوناگون آن استفاده نماید.

۱-۱۰- ساختار کالبدی پیشنهادی

در مبحث اصول و مبانی طراحی منطقه سه عامل عملکرد، فضا و فرم به عنوان ارکان اصلی و مهم طراحی منطقه در نظر گرفته شده است که در ذیل به اختصار در مورد هر کدام توضیح داده شده است. همچنین با توجه به وضع موجود، توان‌ها و قابلیت‌های محیطی و اهداف کلی توسعه که در فصل قبلی مفصلاً در مورد آنها بحث گردید در طراحی منطقه سعی شده است، ضمن حفظ و رعایت اصول مربوط به توسعه پایدار مشکلات وضع موجود ساماندهی شود به طوری که از اقداماتی نظیر بازسازی، مرمت، احیا، جایگزینی و حتی تخریب بعضی از فضاها که ناهنجاری در کل منطقه را سبب شده است (مغایر با اصول اساسی طرح نبوده) حمایت گردد که از آن جمله می‌توان به ساماندهی رود دره‌ی کن، استفاده از باغات یکپارچه کن و باغات متخلخل در حصارک، مرادآباد و باغ‌فیض و همچنین استفاده از حریم خطوط برق فشار قوی جهت ایجاد محور گردشگری تندرستی و ... نام برد.

الف) عملکرد

عملکرد اصلی منطقه در طرح، خدماتی- گردشگری در نظر گرفته شده است، به طوری که خدمات فرامنطقه‌ای و حتی ملی به دلیل داشتن شبکه‌های مناسب و همچنین قرارگیری پایانه‌ها و خدمات دروازه‌ای که در این نقاط از قدیم ایجاد گشته‌اند در لبه‌های کناری و نواحی واقع در حاشیه‌ی شرق و جنوب شکل‌دهی شده‌اند و فضاهای خدماتی دیگر به منظور تأمین خدمات منطقه در نواحی داخلی پیشنهاد شده و در پاره‌ای از موارد کنار شبکه‌های جمع و پخش‌کننده‌ی ناحیه‌ای استقرار یافته‌اند.

خدمات و پهنه‌های گردشگری به دلیل قابلیت‌های موجود به کناره‌های منطقه سوق داده شده‌اند و براساس پخشایش امکانات گردشگری به تناسب مکان و فصل تأسیسات گردشگری که به صورت سرپوشیده که عمدتاً اختصاص به فصل زمستان داشته به طرف ارتفاعات و امکانات و تأسیسات گردشگری که می‌تواند در فضاهای باز که بیشتر جنبه‌ی استراحت‌گاهی و سبک دارند، در باغات کن و مسیل دره کن ساماندهی می‌شوند. (نقشه شماره ۱۵ ساختار کالبدی پیشنهادی منطقه را نشان

می‌دهد)

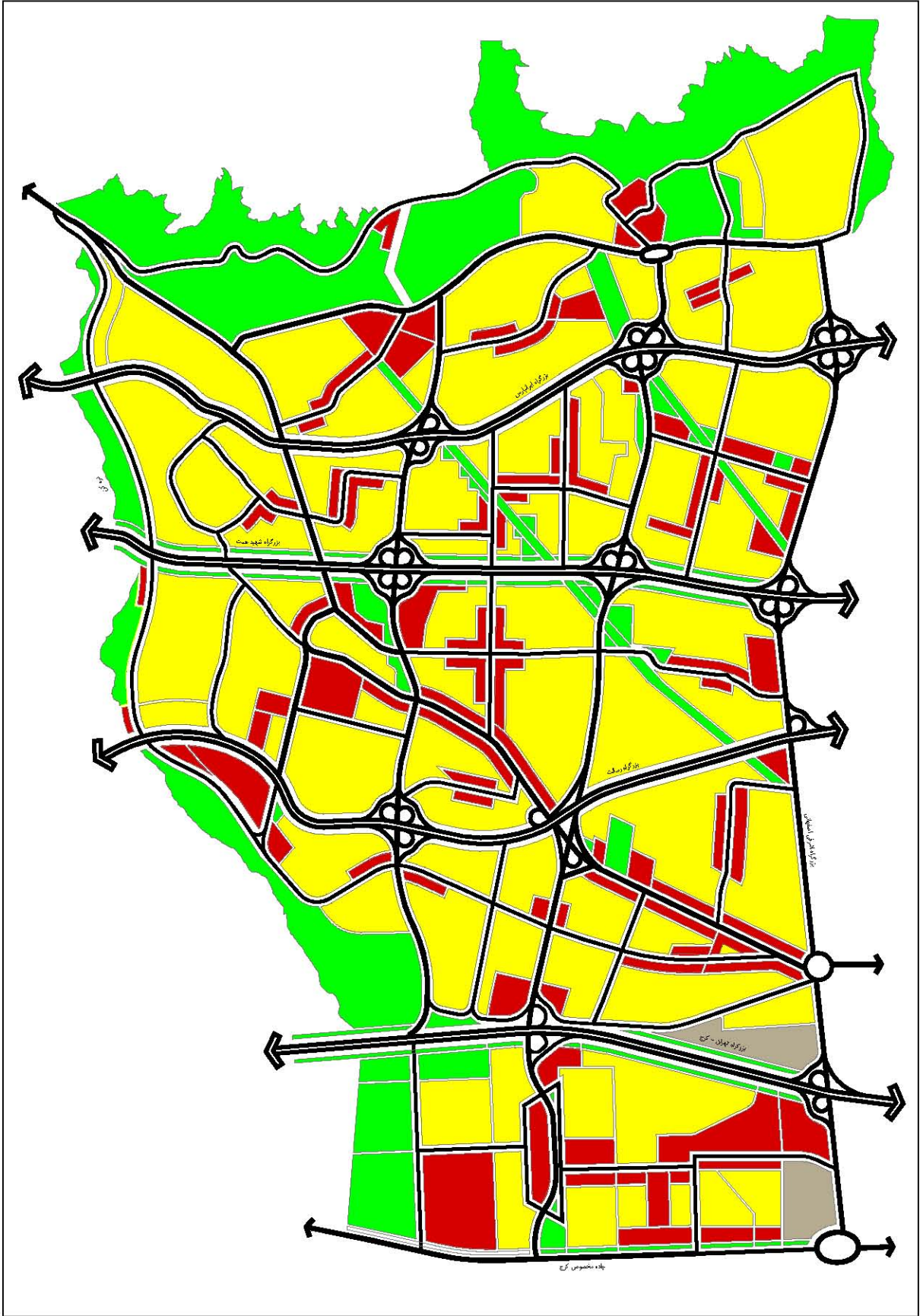
راهنما:

کاربری عمومی زمین

- پهنه سکون (R)
- پهنه اداری - خدمات (S)
- پهنه سبز - پارک و گردشگری (G)
- پهنه ترافیکی (M)

شبکه راهها

- تیرانی درجه ۱
- تیرانی درجه ۲
- جمع کننده ناحیه ای



توضیحات:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی
پژوهش‌های مسکن، شهرسازی و معماری



ویرایش نهایی
تاریخ آبان ۱۳۸۴
شماره نقشه
۱۵

ساختار کالبدی پیشنهادی (منطقه ۵)

عنوان نقشه:



ب) فضا

فضا و کالبد منطقه و محیط اطراف امکانات و چشم‌اندازهای خاصی را سبب گردیده است که خود هدایت‌کننده‌ی طرح به سمت و سوی خاصی می‌باشد به طوری که عمده فعالیت‌های خدماتی-تجاری، مسکونی و تولیدی-کارگاهی به قسمت‌های میانی و لبه‌های شرقی و جنوبی کشیده شده‌اند و تعدادی از فضاهای گردشگری به منظور استفاده از چشم‌اندازهای جذاب و دیدنی به سمت شمال متمایل شده و تعدادی دیگر جهت استفاده از حالت دره‌ای و انهار و جوی‌های موجود در دره‌ی کن به سمت غرب متمایل شده‌اند.

پ) فرم

طراحی فرم و شکل کلی منطقه براساس جوابگویی به نیازها و عملکردهای آتی ضمن رعایت و احترام‌گذاری به محیط طبیعی پیرامون صورت پذیرفته به طوری که حتی‌المقدور تلاش شده است فرم طبیعی محیط با کمترین آسیب و صدمه‌ای باقی بماند.

از این رو عملکردها و فرم‌های ساختاری جدید با محیط طبیعی به تطابق و هماهنگی رسیده و نهایتاً محیط شاد و دلنشینی را برای منطقه فراهم آورد. در این خصوص به منظور تطابق و احترام‌گذاری به محیط طبیعی در مواردی کارکردهای موجود حذف شده‌اند. مثل انبار نفت، تأسیسات و تجهیزات ناسازگار شهری- شهرک تولیدی کارگاهی سنگ و ... ضمن آنکه در توسعه فضاهای جدید رعایت سازگاری‌های کارکردی با یکدیگر و همچنین با محیط طبیعی به عمل آمده و جلوگیری از گسترش بی‌رویه‌ی فضاهای مصنوع در پهنه‌های محیط طبیعی و باز در کل طراحی رعایت گردیده است.

۱-۱- خلاصه، جمع‌بندی و نتیجه‌گیری نهایی

منطقه ۵ با مساحتی بیش از ۵۲۸۷ هکتار بخشی از شمال غربی شهر تهران را در برمی‌گیرد که محدوده آن به ترتیب زیر تعریف می‌شود: از شمال محدود به دامنه‌های جنوبی البرز (تراز ۱۸۰۰ از مسیل فرحزاد تا ده حصارک و تراز ۱۶۰۰ از ده حصارک و تراز ۱۶۰۰ از ده یاد شده تا مسیل کن) از شرق به دره مسیل فرحزاد و بزرگراه اشرفی اصفهانی و محمدعلی جناح، از جنوب به جاده مخصوص کرج و از غرب به دره مسیل کن.

با این که بخش‌هایی از منطقه از جمله روستای کن، مرادآباد و حصارک از زمان‌های دور موجود بوده‌اند، اما عمده تحولات صورت گرفته در منطقه (برخی از این تحولات بدون در نظر گرفتن آثار و تبعات آن بر روستاهای فوق، انجام گرفته بود) که منجر به شکل‌گیری منطقه به ۵ صورت کنونی شده است، در طی چهل سال اخیر صورت گرفته است. در بروز این امر دو مسأله نقش به‌سزایی داشته‌اند، اول وجود اراضی بایر و خالی و دوم وجود شرایط مطلوب محیطی و طبیعی. هریک از این دو وجه با توجه به پرشدن بافت مرکز شهری تشکیل زون تجاری در آن و جا به جایی جمعیت از مناطق مرکزی به مناطق حاشیه‌ای و نیز مهاجران وارد شده از خارج از شهر را متوجه اراضی غرب شهر بالاخص منطقه پنج نمود که با توجه مناسب بودن قیمت زمین و مسکن نسبت به سایر مناطق شهر و نیز جاذبه‌های طبیعی از جمله وجود باغات گستره یکپارچه (محدوده روستای کن) و متخلخل (حصارک و مرادآباد و باغ فیض و ...) و وزش بادهای مناسب غربی- شرقی که منجر به پاک‌سازی هوا می‌گردند و نیز مسیل دره‌ها و ... همه و همه منطقه را با اقبال عمومی مواجه ساخت. از سوی دیگر همزمان با این افزایش جمعیت زیرساخت و مدیریت شهری رشد مناسب و درخور حضور این جمعیت را نداشت که از این رهگذر مسائل و مشکلات فراوانی دامنگیر منطقه گردید. این مسائل به صورت مشکلات کالبدی از جمله عدم مکان‌یابی مناسب جهت تأسیسات و تجهیزات زیربنایی و تخریب باغات به صورت گسترده ظهور نموده و یا در سایر سطوح می‌توان به مشکلات برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی اشاره کرد که از آن جمله، نبود طرح‌های تفصیلی مصوب برای بخش‌هایی از منطقه را

می‌توان ذکر نمود که منجر به برخوردهای سلیقه‌ای و بروز مشکلات فراوان گردید. دسته سوم مشکلات منطقه را مسائل مربوط به ارتباطات و عبور و مرور شکل می‌دهد که از مهمترین آنها می‌توان به کمبود وسایل حمل و نقل عمومی و عدم توجه کارشناسی لازم و توجه مالی بسیاری از طرح‌های ترافیکی ذکر نمود.

در کنار همه این مشکلات، وجود برخی امکانات که در مواردی به صورت محدودیت نیز بروز و ظهور می‌نمایند، باعث وجود جذابیت برای منطقه گردیده که روند رو به رشد (جمعیتی) را برای آینده منطقه متصور می‌سازد. از جمله این امکانات همان گونه که پیش از این هم ذکر شد، وجود باغات و مسیل‌های قابل توجه در منطقه است که این فرصت را در اختیار منطقه قرار داده تا بتواند به عنوان یک زون گردشگری و گذران اوقات فراغت در نظر آورده شود. از آنجایی که منطقه در وضع موجود با کمبودهای خدماتی برای تأمین سرانه‌های مورد نیاز جمعیت فعلی (برآورد ۵۹۰/۰۰۰ نفر در سال ۱۳۸۱) مواجه است و از آنجایی که با توجه به نسبت زیاد اراضی بایر موجود منطقه (در حدود ۵۳۲ هکتار) که روند ساخت و سازها نشان می‌دهد در آینده نیمی از این اراضی دارای جمعیت ساکن می‌گردند و بدین ترتیب منطقه ظرفیت جمعیت‌پذیری در حدود یک میلیون نفر را خواهد داشت، توجه به تأمین خدمات و تعیین هویت مشخص برای ظهور جایگاه منطقه در شهر تهران لازم می‌نماید.

در این راستا ابتدا ضمن بررسی و ارائه نظرات اساسی و پایه‌ای در خصوص ساخت شهر که در ضمن خود مسائلی مانند اصلاح سیستم عبور و مرور (از طریق تسهیلات رفت و آمد)، فعالیت‌های دائمی و پایدار، انعطاف‌پذیری و تجدید بنا یا نوسازی و تغییر سیستم زیرساخت‌های موجود شهری را (توسط اقدامات و طرح‌های جدید) ضمن احترام‌گذاری به محیط طبیعی، چشم‌اندازهایی (علاوه بر آن با توجه به امکانات و ویژگی‌های منطقه) برای آینده منطقه می‌تواند متصور گردد که عبارتند از:

۱- هویت‌بخشی

۲- توسعه غیرپیوسته بخشی از مرکز شهر در منطقه

۳- توسعه فعالیت‌های گردشگری

۴- ارتقاء کیفیت محیط شهری

همانگونه که قبلاً هم اشاره شد، این چشم‌اندازها با توجه به بحث پایداری محیطی برای منطقه متصور می‌گردد. با تمام این تفصیل و براساس قابلیت‌ها و امکانات وسیع منطقه برای توسعه منطقه سه سناریوی متفاوت در قالب این طرح پیشنهاد شده است:

سناریوی اول: در این گزینه توسعه منطقه براساس ظرفیت‌های بالفعل شده کنونی با محوریت رفع کمبودهای خدماتی منطقه و پالایش و بازیافت کارکردها و سازگار نمودن محیط با کارکردهای اصلی و جاری در منطقه.

سناریوی دوم: توسعه منطقه براساس قابلیت‌های بالقوه آن در ابعاد گوناگون پیشنهاد شده است. در این سناریو ضمن حفظ قابلیت بالفعل شده توسعه با فرض اجرای برنامه‌ها و طرح‌های توسعه‌ی فضاهای اداری و تجاری و ... صورت می‌پذیرد.

سناریوی سوم: در این گزینه توسعه با رویکردی همه‌جانبه با قابلیت‌های بالقوه منطقه و مناطق همجوار و با روندی رو به گسترش بر پایه طرح‌ها و برنامه‌های ملی و منطقه‌ای پیشنهاد شده است.

با توجه به این موارد منطقه برای خارج شدن از وضعیت کنونی نیازمند نگاهی متفاوت است که بر بستری فرامنطقه‌ای شکل گرفته و امکانات نسبتاً وسیع موجود را در خدمت توسعه و نیازهای ملی و منطقه‌ای قرار داده و از پتانسیل‌های گوناگون آن استفاده می‌نماید؛ به شرط آنکه در اصول و مباحث طراحی منطقه سه عامل عملکرد، فضا و فرم به عنوان ارکان اصلی و مهم در نظر گرفته شود. به این صورت که عملکرد اصلی منطقه در طرح، خدماتی- گردشگری در نظر گرفته شود و فضا و کالبد منطقه و محیط اطراف امکانات و چشم‌اندازهای خاصی را سبب گردیده که هدایت‌کننده طرح به سمت و سوی خاصی بوده، به صورتی که عمده فعالیت‌های خدماتی- تجاری، مسکونی و تولیدی- کارگاهی به قسمت‌های میانی و لبه‌های شرقی و جنوبی کشیده شوند و تعدادی از فضاهای گردشگری به منظور استفاده از چشم‌اندازهای جذاب و دیدنی به سمت شمال متمایل شده و تعدادی

دیگر نیز جهت استفاده از حالت دره‌ای و انه‌ار و جوی‌های موجود در دره کن به سمت غرب متمایل گردند.

سخن آخر این که طراحی فرم و شکل کلی منطقه بایستی ضمن رعایت و احترام‌گذاری به محیط پیرامون و حداقل آسیب و صدمه به آن براساس جوابگویی به نیازها و عملکردهای آتی شکل گیرد تا بتواند ضمن تطابق با محیط، برای منطقه فضایی شاد و دلنشین را فراهم آورد که این فرض با حذف کارکردهایی که در عدم تطابق با محیط طبیعی‌اند، از جمله شهرسنگ و ... امکان‌پذیر می‌نماید. ضمن آن که فراموش نگردد، توسعه فضاهای جدید سازگار با محیط می‌بایست در کل طراحی از گسترش بی‌رویه فضاهای مصنوع در پهنه‌های محیط طبیعی و باز جلوگیری به عمل آورد.

فصل دوم: طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه

۲-۱- مشخصات کلی طرح پیشنهادی و اصول و معیارهای به کار برده شده در

پهنه‌بندی و کلیات و مبانی نحوه استفاده از اراضی در پهنه‌های پیشنهادی

در این قسمت از گزارش ابتدا به بررسی مشخصات کلی طرح پیشنهادی در خصوص عملکرد و پهنه‌بندی منطقه پرداخته شده و سپس در بندهای بعدی ضوابط و مقررات این پهنه‌ها به تفصیل مورد اشاره قرار خواهد گرفت.

۲-۱-۱- مشخصات کلی طرح پیشنهادی و اصول و معیارهای به کار گرفته شده در

پهنه‌بندی استفاده از اراضی

همانگونه که در بخش‌های قبلی توضیح داده شده است، عملکرد و نقش اصلی منطقه در آینده خدماتی - گردشگری در نظر گرفته شده است و با توجه به مسائل و مشکلات وضع موجود و قابلیت‌ها و توان‌های محیطی که در منطقه موجود می‌باشد، طرح پیشنهادی در ارتباط با رویکردهای مختلف در امر توسعه خصوصاً براساس محورهای راهبردی توسعه شامل خدمات تفریحی - گردشگری، اصلاح ساختار کالبدی منطقه، بهسازی محیط زیست و ... شکل‌دهی شده است و براساس مطالعات فصول قبل معیارها و قواعدی که در طرح‌ریزی پهنه‌های مختلف منطقه مورد توجه قرار گرفته‌اند، به شرح زیر می‌باشند:

(الف) به وجود آوردن فعالیت دائمی و پایدار

(ب) اصلاح سیستم عبور و مرور از طریق تسهیلات رفت و آمد

(پ) انعطاف‌پذیری طرح شهر

(ت) تجدید بنا و یا نوسازی و تغییر سیستم‌های زیرساخت موجود شهری به وسیله طرح و اقدامات

جدید که شامل موارد زیر می‌باشد:

- استفاده از کارکردهای پایداری جهت درهم آمیختن کاربری‌ها.

- ایجاد فضاهای جمعی.
 - هم‌پیوندی بین فضاهای سکونتی و کار.
 - جاری کردن آن دسته از فعالیت‌ها در محیط طبیعی و مصنوع منطقه که باعث نشاط و سرزندگی منطقه خواهد شد.
- لذا با توجه به این که یکی از اصلی‌ترین نقش‌ها و عملکرد آتی منطقه کارکرد گردشگری و گذران اوقات فراغت و خدمات مربوط به آن می‌باشد و همان‌گونه که در مبحث مبانی نظری در مورد این کارکرد به تفصیل توضیح داده شده است؛ تنها دو نکته زیر را می‌توان به عنوان اصول کلی طرح‌ریزی در امر پهنه‌بندی اراضی با کارکرد گردشگری و اوقات فراغت بیان نمود.
- متناسب نمودن فعالیت‌های گردشگری براساس سن و جنس.
 - متناسب نمودن فعالیت‌های گردشگری براساس فصول مختلف.
- ضمناً از دیگر عواملی که در طرح‌ریزی پهنه‌های کارکردی و خصوصاً زیرپهنه‌های پیشنهادی تأثیرگذار بوده مبحث ظرفیت و گنجایش محدوده از نظر امکان شکل‌گیری و نحوه توزیع خدمات اساسی محله‌ای، ناحیه‌ای و منطقه‌ای بوده است که پس از بررسی دقیق و جانمایی مراکز و محورهای خدماتی در حد ناحیه‌ای و منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای نسبت به تدقیق و جانمایی مراکز و محورهای خدماتی و دیگر پهنه‌ها و زیرپهنه‌های مربوط به آن اقدام گردید.
- با توجه به موارد فوق خدمات فرامنطقه‌ای و حتی ملی به داشتن شبکه‌های مناسب در منطقه ۵ و خصوصاً قرارگیری پایانه‌ها و خدمات دروازه‌ای که در این نقاط از قدیم در لبه‌های کناری و نواحی واقع در حاشیه شرقی و جنوب منطقه ایجاد گشته‌اند فضاهای خدماتی منطقه‌ای و ناحیه‌ای در کنار شبکه‌های شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده ناحیه‌ای پیشنهاد شده‌اند. به طوری که در ارتباط با پهنه‌های خدماتی واقع در کنار شریانی‌های درجه ۲ عمدتاً شامل زیرپهنه‌های با عنوان حوزه خدماتی مختلط که بیشتر جنبه انتفاعی داشته و مراکز و محورهای خدماتی در کنار شبکه‌های جمع و پخش

کننده ناحیه‌ای با عنوان حوزه خدمات عمومی بوده که در واقع نقش خدمات رسانی و شامل کاربری‌های فرهنگی، مذهبی، آموزشی، ورزشی و ... می‌باشد.

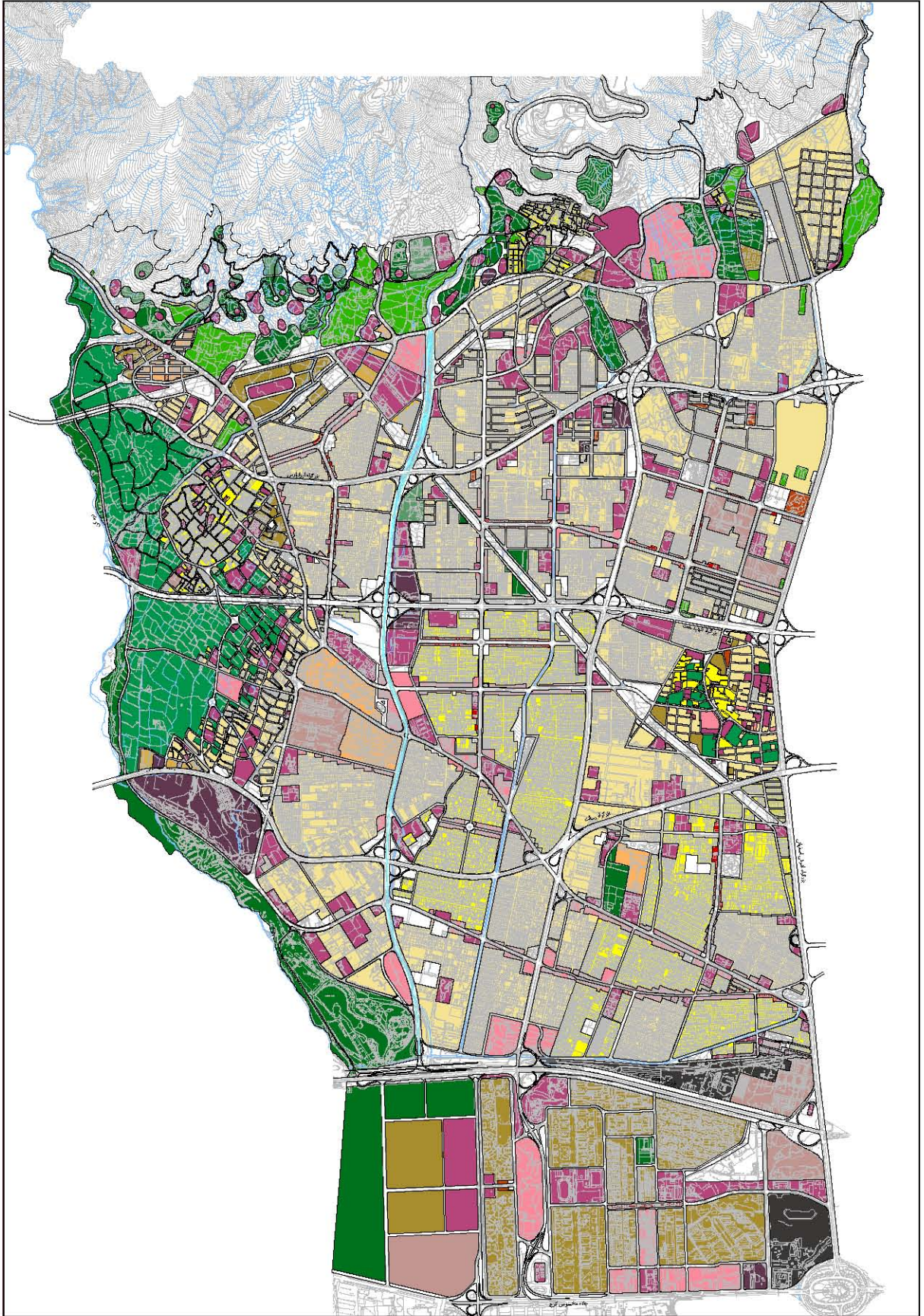
خدمات و پهنه‌های گردشگری و زیرپهنه‌های مربوط به آن به دلیل قابلیت‌های موجود به کناره‌های منطقه (شمال و سمت غرب) سوق داده شده است و براساس پخشایش امکانات گردشگری به تناسب مکان و فصل تأسیسات گردشگری که به صورت سرپوشیده که عمدتاً اختصاص به فصل زمستان داشته به طرف ارتفاعات، امکانات و تأسیسات گردشگری که بیشتر جنبه استراحت‌گاهی و سبک دارند و می‌توانند در فضاهای باز استقرار یابند در باغات و مسیل دره کن ساماندهی شده‌اند.

ضمن آنکه فضاهایی در حال حاضر مثل مسیرهای دکل برق و دره‌های موجود (دره زغالی و وسک) در منطقه که در پاره‌ای از آنان در حال تهیه طرح به عنوان محورهای پیاده می‌باشند ولی عمدتاً به صورت رها شده و بدون طرح و برنامه می‌باشند به عنوان زیرپهنه‌های پارک و فضای سبز و مجتمع‌های گردشگری - تفریحی پیشنهاد شده‌اند.

در ارتباط با پهنه مسکونی خصوصاً زیرپهنه‌های مربوط در طرح با توجه به ظرفیت و گنجایش خدمات عمومی که در آنان می‌توان تأمین نمود و با در نظر گرفتن وضع موجود نسبت به پیشنهاد زیرپهنه‌های مسکونی در طرح اقدام شده است. نقشه شماره ۱۶ این پهنه‌بندی پیشنهادی را نشان می‌دهد.

راهنما:

- | | | |
|--|-----|---|
|  | R-1 | حوزه مسکون کم ارتفاع - یک و دو طبقه |
|  | R-2 | حوزه مسکون با ارتفاع متوسط - سه تا پنج طبقه |
|  | R-3 | حوزه مسکون با ارتفاع بالا - شش تا نه طبقه و بیشتر |
|  | R-4 | حوزه مسکون کم ارتفاع - یک و دو طبقه |
|  | R-5 | حوزه مسکون با ارتفاع متوسط - سه تا پنج طبقه |
|  | R-6 | حوزه مسکون با ارتفاع بالا - شش تا نه طبقه و بیشتر |
|  | R-7 | حوزه باغ مسکون |
|  | S-1 | حوزه تجاری محلی |
|  | S-2 | حوزه تجاری منطقه |
|  | S-3 | حوزه تجاری منطقه |
|  | S-4 | حوزه تجاری |
|  | S-5 | حوزه خدماتی عمومی |
|  | S-6 | حوزه خدماتی |
|  | S-7 | حوزه ویژه |
|  | G-1 | پارک و فضای سبز |
|  | G-2 | باغچه |
|  | G-3 | مجموعه‌های گردشگری، تفریحی |
|  | G-4 | مجموعه‌های تفریحی و پارک |
|  | M-1 | حوزه کارگاهی صنعتی |
|  | M-2 | مجموعه‌های خدماتی کارگاهی |
|  | M-3 | پایانه‌های حمل و نقل |
|  | M-4 | انبار |



توضیحات:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی
تهاد شهری مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران



ویرایش نهایی
تاریخ آبان ۱۳۸۴
شماره نقشه
۱۶

الگوی توسعه پیشنهادی (منطقه ۵)

عنوان نقشه:



۲-۱-۲- تعریف و حدود انواع پهنه‌های تعیین شده

بر اساس مشخصات کلی طرح پیشنهادی و همچنین اصول و معیارهای به کار گرفته شده در پهنه‌های کاربری زمین در منطقه و نیز براساس نوع عملکرد غالب و اجزاء آن، حدود و انواع پهنه‌های مشخص شده در الگوی توسعه منطقه ۵ به شرح زیر پیشنهاد می‌گردد:

۲-۱-۲-۱- پهنه مسکونی

پهنه مسکونی دربردارنده اصلی‌ترین کاربری زمین به شکل واحدهای مسکونی در محدوده منطقه ۵ می‌باشد. واحد مسکونی مجموعه‌ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و دارای سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه می‌باشد.

این پهنه در الگوی توسعه منطقه به چند زیرپهنه تقسیم شده است:

- پهنه مسکونی تک پلاک کم ارتفاع - یک و دو طبقه (R_1)
- پهنه مسکونی تک پلاک با ارتفاع متوسط - سه تا پنج طبقه (R_2)
- پهنه مسکونی تک پلاک بلندمرتبه - شش طبقه و بیشتر (R_3)
- پهنه مسکونی به صورت مجموعه‌سازی با ارتفاع کم - یک و دو طبقه (R_4)
- پهنه مسکونی به صورت مجموعه‌سازی با ارتفاع متوسط - سه تا پنج طبقه (R_5)
- پهنه مسکونی به صورت مجموعه‌سازی بلندمرتبه - شش طبقه و بیشتر (R_6)

تبصره: در چند قسمت از اراضی کشت اجباری روستای کن، بنا به ضرورت پلاک‌هایی با عنوان کاربری باغ‌مسکونی ستاره‌دار با تراکم ۸۰ درصد مشخص گردیده که ضوابط و مقررات تفصیلی آن در گزارش ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ارائه خواهد شد.

۲-۱-۲-۲- پهنه باغ مسکونی (R)

به منظور حفظ باغات و جلوگیری از تخریب تفکیک و ساخت و ساز غیرمجاز در پهنه باغات درون منطقه ۵ تهران، این پهنه به ۴ زیرپهنه‌ی باغ مسکونی تقسیم شده است. این زیرپهنه‌ها عبارتند از:

- حوزه باغ مسکونی واقع در درون اراضی کشت اجباری ($R_۶$)
- حوزه باغ مسکونی واقع در باغات غرب و شمال روستای کن و جنوب روستاهای مرادآباد و حصارک ($R_۷$)
- حوزه باغ مسکونی واقع در روستای باغ فیض ($R_۷$)
- حوزه باغ مسکونی واقع در اراضی پونک

۲-۱-۳-۲- پهنه تجاری- خدماتی

حوزه‌های این پهنه در دو سطح زیرحوزه‌های تجاری- خدماتی در مقیاس محله، ناحیه، منطقه و زیرحوزه تجاری- خدماتی در مقیاس شهری تعریف شده‌اند. زیرحوزه‌های تجاری- خدماتی در مقیاس محله، ناحیه و منطقه عبارتند از:

- حوزه تجاری خطی ($S_۱$)
 - حوزه تجاری متمرکز ($S_۲$)
 - حوزه اداری ($S_۴$)
 - حوزه خدماتی عمومی ($S_۵$)
 - حوزه مختلط ($S_۶$)
- زیرحوزه مربوط به پهنه تجاری- خدماتی در مقیاس شهری و فراشهری عبارت است از:
- حوزه ویژه ($S_۷$)

۲-۱-۲-۴- پهنه سبز و باز و گردشگری

شامل تمامی باغات و فضاهای سبز اعم از تجهیز شده و تجهیز نشده و نیز تمامی فضاهای تفرجگاهی و گذران اوقات فراغت که امکان حضور و استفاده مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی و مکان‌های گذران اوقات فراغت در آن را دارا بوده و حد تقسیمات منطقه‌ای، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و شهری را در بر می‌گیرد. حوزه‌های این پهنه به شرح زیر می‌باشد:

- پارک و فضای سبز (G_۱)
- باغات (G_۲)
- مجتمع‌های گردشگری - تفریحی (G_۳)
- مجتمع‌های اقامتی و پذیرایی (G_۴)

۲-۱-۲-۵- پهنه تولیدی - کارگاهی

این پهنه اختصاص به فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی دارد و شامل صنایع و تعمیرگاه‌های غیرمزاحم و دیگر فعالیت‌های مربوط به حمل و نقل و انبار به منظور احداث تأسیسات و بناهایی مانند گاراژ، پایانه بار، پایانه مسافر، سکوهای باراندازی و بارگیری، انبار مواد بی‌خطر، انبار و سردخانه‌های غذایی و تعمیرگاه مرتبط است و به دو بخش ترمینال و تأسیسات حمل و نقل و انبارها تقسیم می‌شوند. ضمناً فعالیت‌های این پهنه خصوصاً در مورد صنایع و کارگاه‌ها با اخذ صنایع و کارگاه‌ها با اخذ مجوز و تأیید سازمان حفاظت محیط زیست و به منظور جلوگیری از اثرات سوء زیست محیطی در شهر خواهد بود. حوزه‌های مربوط به این پهنه به شرح زیر می‌باشد:

- حوزه کارگاهی مجاز (M_۱)
- مجتمع‌ها و نواحی کارگاهی و صنعتی (M_۲)
- پایانه‌های حمل و نقل (M_۳)
- انبار (M_۴)

۲-۱-۳- نحوه استفاده‌های مجاز در اراضی هر یک از پهنه‌های مشخص شده

نحوه و نوع استفاده از اراضی و نحوه استفاده‌های مجاز در هر حوزه کاربری به شرح زیر پیشنهاد

می‌گردد:

۲-۱-۳-۱- پهنه با کاربری مسکونی

عملکرد اصلی این زمینه مسکونی است. از آنجا که عملکرد کاربری مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد، عملکردهای دیگری نیز در پهنه مسکونی می‌توانند بعد از رعایت شرایط و ضوابط حاکم بر آن عملکرد ایجاد شوند.

با توجه به اینکه در طرح تفصیلی منطقه ۵ برای هریک از خدمات عمومی و رفاهی اراضی مناسب با رعایت شعاع عملکردی مناسب پیش‌بینی شده است، لذا خدمات مورد نظر حوزه مسکونی تنها در مقیاسی مطرح خواهند بود که بتوانند خدمات و نیازمندی‌های محله‌ای را تأمین نمایند. براساس تبصره ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ دائر کردن دفتر وکالت و مطب، دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به‌وسیله مالک از نظر این قانون، استفاده تجاری محسوب نمی‌شود و می‌تواند در حوزه کاربری مسکونی ایجاد گردد.

استفاده‌های مجاز این حوزه با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد براساس تراکم‌های پایه

پیش‌بینی شده در ضوابط و مقررات ساختمانی عبارتند از:

- ۱- خدمات شخصی مانند آرایشگاه و دوزندگی
- ۲- خدمات تجاری در حد خرده‌فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خواربارفروشی، لبنیاتی، نانوايي، قصابی، میوه‌فروشی، خشک‌شویی و شیشه‌بری
- ۳- خدمات آموزشی مانند مهدکودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی
- ۴- خدمات درمانی مانند مطب پزشک، تزریقات و داروخانه
- ۵- فضای سبز عمومی به صورت پارک محله‌ای و یا در گذرهای سبز عمومی و پارک‌های عمومی
- ۶- خدمات ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محل‌های بازی روباز

۷- خدمات واحدهای مسکونی مانند تعمیرات لوازم کوچک خانگی و لوله‌کشی و خدمات

تأسیساتی

۸- پارکینگ عمومی

۹- مراکز بهداشتی مانند حمام عمومی

۱۰- مراکز فرهنگی شامل کتابخانه، قرائت‌خانه و سالن‌های کوچک نمایش و مساجد کوچک

محل‌های با حداکثر زیربنای ۳۰۰ متر مربع

۱۱- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور

۱۲- احداث یا تأسیس آموزشگاه آزاد فنی و حرفه‌ای تحت نظارت وزارت کار و امور اجتماعی

۱۳- آموزشگاه‌های آمادگی کنکور و زبان خارجی تحت نظارت وزارت آموزش و پرورش

۱۴- دفاتر نشر مورد تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

۱۵- آموزشگاه‌های خیاطی و گلدوزی، بافندگی، آموزشگاه آرایش خواهران با نظارت وزارت کار

و امور اجتماعی با رعایت سایر ضوابط و مقررات و پرداخت حقوق شهرداری

۱۶- دفاتر مطبوعاتی مشروط به تأیید مناسب محل برای این محل توسط وزارت فرهنگ و

ارشاد اسلامی تنها برای دارندگان پروانه رسمی انتشار نشریه

۱۷- آموزشگاه‌های آزاد هنری تا سطح دبیرستان تحت نظارت وزارت آموزش و پرورش

۱۸- آموزشگاه‌های آزاد هنری نظیر موسیقی، خوشنویسی، هنرهای تجسمی، مجسمه‌سازی،

سفالگری، صنایع دستی، هنرهای نمایشی، مؤسسات آزاد فیلمسازی و نظایر آن مبتنی بر صدور

مجوز وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی به نام صاحب امتیاز مؤسسه مشروط به عدم ایجاد

مزامت محیطی و ترافیکی و همچنین رعایت ضوابط و مقررات و پرداخت حقوق شهرداری

تبصره: فعالیت‌های تجاری و خدماتی یادشده در بند ۱، ۲ و ۳ استفاده‌های مجاز حوزه مسکونی با

رعایت ضوابط و مقررات و شرایط خاص مربوط به حوزه کاربری مسکونی با قابلیت تغییر به

خدمات (کاربری ویژه) به طور موقت (تا زمان نوسازی مجدد) در این حوزه، مجاز خواهد بود.

۲-۱-۳-۲- پهنه با کاربری باغ مسکونی (R_v)








باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی بوده و در سطح منطقه ۵ تهران با عنوان کاربری باغ مسکونی پیشنهاد گردیده به عنوان منطقه باغ مسکونی با ضوابط ساختمان سازی ویژه می تواند مورد ساخت و ساز به صورت بناهای ویلایی، حداکثر ۲ طبقه و یا ۳ طبقه واقع گردد. کاربری های مجاز علاوه بر کاربری باغ مسکن در این پهنه به شرح زیر می تواند مورد استفاده قرار گیرد:

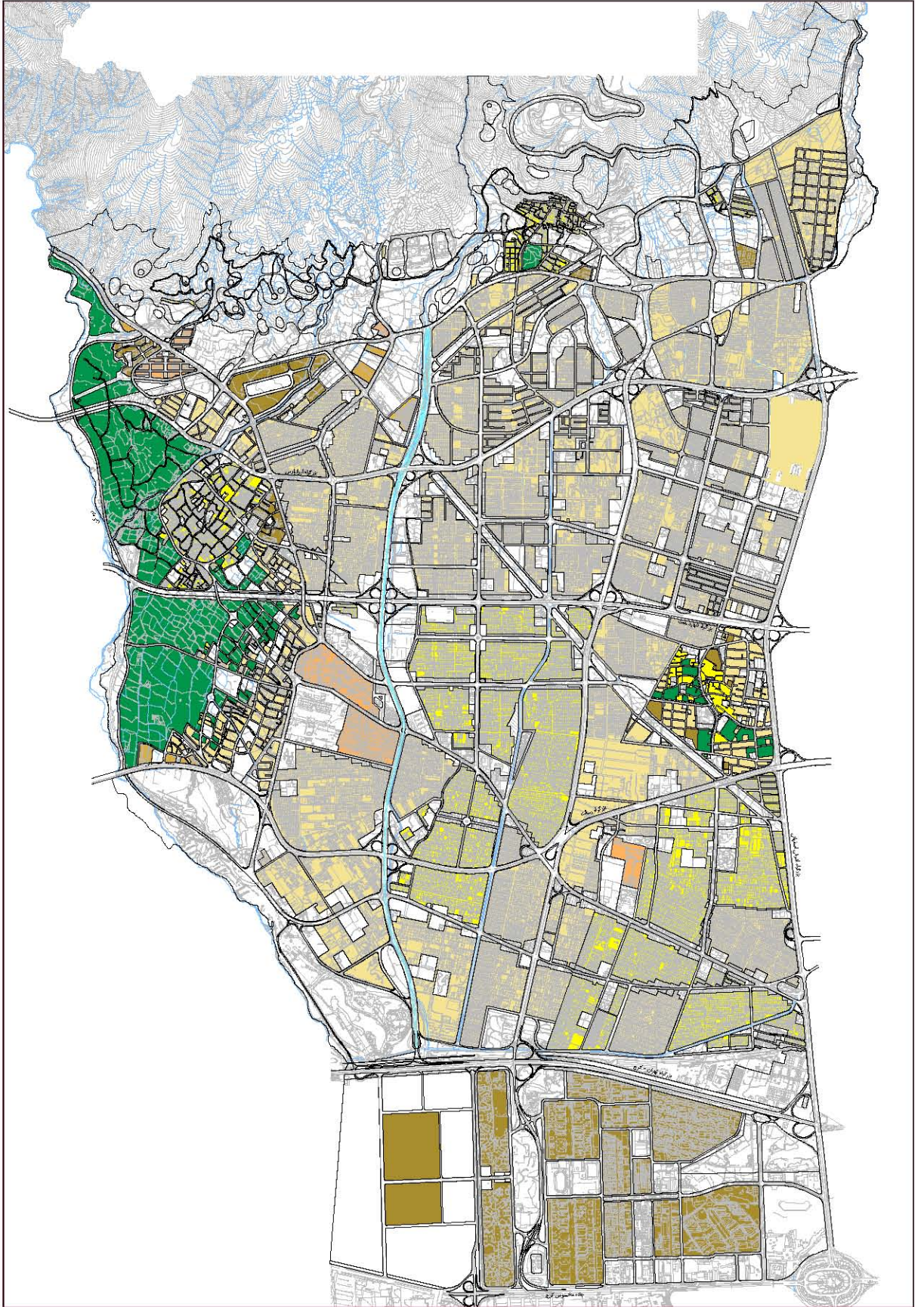
- فضاهای سبز عمومی (پارک های محله ای، ناحیه ای، منطقه ای و یا شهری)
- فضاهای تفریحی و بازی بچه ها و پارک های کودک
- مراکز تفرجگاهی، گردشگری، تفریحی و گذران اوقات فراغت
- مراکز ورزشی، فرهنگی و مذهبی

تبصره: احداث هرگونه واحد تجاری یا خدماتی در اراضی پهنه باغ مسکونی ممنوع می باشد.

نقشه شماره ۱۷ انواع حوزه های مسکونی را نشان می دهد.

راهنما:

- | | | |
|--|-----|---|
|  | R-1 | حوزه مسکونی کم ارتفاع - یک و دو طبقه |
|  | R-2 | حوزه مسکونی با ارتفاع متوسط - سه تا پنج طبقه |
|  | R-3 | حوزه مسکونی با ارتفاع متوسط - شش تا نه طبقه و بیشتر |
|  | R-4 | حوزه مسکونی کم ارتفاع - یک و دو طبقه |
|  | R-5 | حوزه مسکونی با ارتفاع متوسط - سه تا پنج طبقه |
|  | R-6 | حوزه مسکونی با ارتفاع متوسط - شش تا نه طبقه و بیشتر |
|  | R-7 | حوزه باغ مسکونی |



توضیحات:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی
بازدشتی مسئول تهیه طرح های پایه و تقسیمی شهر تهران



ویرایش نهایی
تاریخ آبان ۱۳۸۴
شماره نقشه
۱۷

حوزه بندی پهنه مسکونی - پیشنهادی (منطقه ۵)

عنوان نقشه:



۲-۱-۳-۳- پهنه تجاری - خدماتی با کاربری تجاری اعم از خطی، متمرکز، گسترده (S_1 ، S_2 و S_3) استفاده از این اراضی به منظور احداث واحدهای تجاری و خدماتی پیش‌بینی شده است. کاربری‌های مجاز در این پهنه عبارتند از:

- خدمات تجاری اعم از خرده فروشی و تأمین مایحتاج روزانه نظیر خواربارفروشی، لبنیاتی، نانوايي، قصابی، میوه‌فروشی، خشک‌شویی و عمده‌فروشی نظیر بازار شهری، فروشگاه‌های بزرگ، مراکز عمده‌فروشی میداین میوه و تره‌بار
- خدمات شخصی مانند آرایشگاه و دوزندگی
- خدمات درمانی و بهداشتی مانند مطب پزشک، داروخانه، تزریقات و ساختمان پزشکان
- خدمات پذیرایی نظیر رستوران و چای‌خانه، هتل، اغذیه‌فروشی، چلوکبابی و مراکز عرضه غذا
- خدمات کارگاهی کوچک تعمیراتی مانند پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر وسایل الکتریکی، تعمیر وسایل گرمایش و سرمایش و ...
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، مخابرات، ایستگاه‌های گاز و ...
- مراکز ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محل‌های بازی روباز و سرپوشیده مانند سالن‌های بدنسازی، بیلارد، سونا، استخر و ...
- مراکز فرهنگی - مذهبی شامل کتابفروشی، کتابخانه، قرائت‌خانه، آموزش‌گاه‌های هنری، مساجد کوچک محله‌ای با حداکثر زیربنای ۳۰۰ متر مربع، مراکز نمایشگاهی (گل و گیاه، کتاب و ...) فرهنگسرا، سالن‌های تئاتر و سینما
- خدمات اداری - تجاری نظیر شعب بانک‌ها، دفاتر پست، ناحیه انتظامی، دفاتر مهندسی و وکالت، فعالیتهای بازرگانی، بیمه، حمل و نقل
- فضای سبز در مقیاس بوستان‌های محله‌ای و بازی‌های کودک
- پارکینگ عمومی

۲-۱-۳-۴- پهنه تجاری - خدماتی با کاربری اداری (S_۴)

استفاده از اراضی اداری برای احداث واحدهای اداری اعم از مراکز اداری وابسته به دولت و یا دفاتر اداری خصوصی پیش‌بینی شده است. ضمناً احداث مراکز زیر در این نوع اراضی با توجه به پرداخت عوارض مربوط به نوع بهره‌برداری بلامانع است:

- خدمات اداری - تجاری مانند دفاتر تجاری، شعب بانک‌ها، دفاتر مهندسی، دفاتر حقوقی ادارات، دفاتر ستادی نهادها و ارگان‌های دولتی و غیردولتی
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور، دفاتر پستی، دفاتر مخابرات، مراکز آتش‌نشانی
- پارکینگ عمومی
- مراکز انتظامی

۲-۱-۳-۵- پهنه تجاری - خدماتی با کاربری عمومی (S_۵)

این پهنه شامل کلیه خدمات عمومی نظیر زمین‌های با کاربری ورزشی، آموزشی، آموزش عالی، فرهنگی، مذهبی، تأسیسات شهری، پارکینگ و بهداشتی - درمانی می‌باشد. شایان ذکر است در صورتی که معیار خاصی در تعیین نوع کاربری پهنه خدمات عمومی در طرح تفصیلی پایه مشخص گردد، آن ضوابط جایگزین تثبیت مشخص نوع کاربری هر یک از خدمات ذیل خواهد بود. استفاده‌های مجاز هریک از کاربری‌های فوق به شرح زیر می‌باشد:

الف) زمین‌های با کاربری آموزشی

استفاده از اراضی خدمات آموزشی به منظور احداث واحدهای آموزشی شامل احداث واحدهای آموزشی دبستان، راهنمایی، متوسطه، مؤسسات فنی و حرفه‌ای و با رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده و همچنین معیارها و دستورالعمل‌های ادارات ذیربط خواهد بود. احداث زمین‌های ورزشی مربوط به آموزش و پرورش در این اراضی بلامانع است.

همچنین در این اراضی احداث خوابگاه دانش‌آموزی و تأسیساتی که متعلق به آموزش و پرورش است و آن وزارتخانه آن را مناسب می‌داند، بلامانع است.

ب) زمین‌های با کاربری بهداشتی - درمانی

استفاده از اراضی درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی نظیر کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون و ... در نظر گرفته شده است. همچنین در این اراضی علاوه بر احداث کاربری‌های درمانی پیشگفته کاربری‌های زیر نیز امکان‌پذیر می‌باشد:

- مراکز توانبخشی، مراکز رفاه خانواده و مراکز بهزیستی
- خانه سالمندان
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور و منبع آب
- حمام عمومی
- فضای ورزشی روباز

پ) زمین‌های با کاربری ورزشی

استفاده از این اراضی به منظور احداث زمین‌ها و تأسیسات ورزشی شامل استادیوم، استخرهای روباز و سرپوشیده، سالن‌های چندمنظوره ورزشی، باشگاه‌های ورزشی مانند سالن‌های ورزشی سرپوشیده برای ورزش‌های رزمی، سالن‌های بدنسازی و نیز خدمات وابسته به آنها مانند چای‌خانه و فضای سبز بلامانع است.

ت) زمین‌های با کاربری فرهنگی

این زمین‌ها به دو کاربری فرهنگی - تفریحی و اراضی دارای بنای تاریخی با کاربری فرهنگی و تاریخی تقسیم می‌شوند. استفاده از اراضی دارای کاربری فرهنگی - تفریحی به منظور احداث مراکز فرهنگی و یا تفریحی از قبیل کتابخانه کودکان، محوطه‌های بازی بچه‌ها، سالن اجتماعات، سالن‌های سینما و تئاتر، باشگاه‌های تفریحات سالم، کتابخانه، انجمن‌ها، فرهنگسرا و ... می‌باشد.

از طرفی دیگر به موجب تبصره ۲۳ قانون بودجه و به منظور حفاظت و روانبخشی بناهای تاریخی، عملکردهای دیگری از جمله ایجاد کتابخانه، فرهنگسرا، آموزشگاه‌ها و نمایشگاه‌های هنری،

پذیرایی، چایخانه و ... برای این گونه بناها پیشنهاد می‌گردد. مشروط بر این که عملکرد جدید مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی بوده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

در صورت عدم تمایل به استفاده‌های پیشگفته در این بناها، تثبیت کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی با تأکید بر حفظ بنا توسط مالک مجاز خواهد بود.

ث) زمین‌های با کاربری مذهبی

این اراضی برای احداث مصلی، مسجد، حسینیه، تکیه و اماکن مذهبی اقلیت‌ها پیش‌بینی شده است. ضمناً به منظور نگهداری این گونه فضاها احداث کاربری‌های انتفاعی نظیر تجاری و درمانی در حداکثر ۱۰ درصد از سطح پلاک با حفظ کاربری مذهبی، به همراه محوطه‌سازی پیرامون بلامانع است.

ج) زمین‌های با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

استفاده از این اراضی به منظور احداث تأسیسات شبکه‌های برق، آب، گاز، مخابرات، فاضلاب، آتش‌نشانی، محل جمع‌آوری زباله، میدین میوه و تره‌بار و نیز موارد زیر پیشنهاد شده است:

- فضای سبز و جایگاه‌های توزیع سوخت
- ایستگاه‌های پمپ گاز
- کارواش
- ایستگاه‌های اتوبوس، مینی‌بوس شهری و سواری خط ویژه

چ) زمین‌های با کاربری آموزش عالی

استفاده از این اراضی به منظور کاربری آموزش عالی پیش‌بینی شده است. به عبارتی دیگر تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آن نیاز به در دست داشتن پایان تحصیلات متوسطه بوده و تحت پوشش وزارت علوم و تحقیقات و فن‌آوری و وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مؤسسات ارائه‌کننده آموزش عالی باشد در این حوزه قرار دارد.

علاوه بر عملکردهای فوق احداث مراکز آموزشی زیر در این زمین‌ها بلامانع است:

- دبیرستان‌های پیش‌دانشگاهی و کار و دانش
- مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای
- مدارس آموزشی تحت پوشش دانشگاه‌های دولتی و غیردولتی

ح) زمین‌های با کاربری پارکینگ

استفاده از این اراضی به منظور کاربری پارکینگ نظیر پارکینگ‌های طبقاتی، پارکینگ‌های خطی و پارکینگ‌های عمومی و غیره پیش‌بینی شده است.

علاوه بر عملکرد فوق احداث موارد زیر نیز در این زمین‌ها بلامانع است.

- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب و پست ترانسفورماتور
- گاراژ
- پایانه‌های مسافری
- پایانه‌های اصلی اتوبوس شهری، مینی‌بوس شهری، ایستگاه‌های سواری خطی ویژه
- مراکز سوخت‌گیری
- گاراژهای خدمات فنی و سرویس وسایط نقلیه

۲-۱-۳-۶- پهنه تجاری- خدماتی با کاربری مختلط (S_۶)

کاربری این نوع اراضی، خدمات چند عملکردی است. به دلیل استفاده پهنه از سطح زمین کاربری‌های خدماتی زیر می‌تواند در طبقات بر روی اراضی فوق پیش‌بینی گردد. لیکن به منظور مشخص گردیدن نوع فعالیت، سطح اشغال، زیربنا و برنامه فضایی کاربری مذکور، مالک موظف به تهیه یک گزارش امکان‌سنجی جهت پلاک دارای این کاربری می‌باشد.

کاربری‌های مجاز در این پهنه عبارتند از: پارکینگ، ورزشی، فضای سبز (به صورت محوطه‌سازی)، اداری، فرهنگی، مذهبی، درمانی، پذیرایی، تجاری و تأسیسات و تجهیزات شهری.

۲-۱-۳-۷- پهنه تجاری - خدماتی با کاربری ویژه (S_v)

این پهنه مربوط به اراضی با وسعت نسبتاً وسیع که عمدتاً به عنوان کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری با مقیاس عملکردی شهری و فراشهری است، پیشنهاد گردیده است. ایستگاه‌های بزرگ خدمات‌رسانی و مراکز امدادی، نیروگاه‌های برق فشار قوی، مراکز تصفیه‌خانه آب و فاضلاب شهری از جمله این تأسیسات می‌باشد.

همچنین اراضی دارای ویژگی‌های خاص کالبدی نظیر بافت‌های واجد ارزش، پلاک‌های مسکونی با قابلیت تبدیل به خدمات، فضاهای فرهنگی- تاریخی و یا دارای ویژگی‌های خاص به دلیل همجواری با کاربری‌های مختلف عملکردی شهری و فراشهری نظیر اراضی پیرامون خطوط برق فشار قوی دره‌ها و رودخانه‌ها، خطوط ریلی و یا اراضی انتخاب شده به عنوان خدمات عمومی (معوض املاک) و ... در این پهنه پیشنهاد گردیده است.

۲-۱-۳-۸- پهنه پارک و فضای سبز عمومی (G_۱)

از این زمین‌ها برای کاربری‌های زیر استفاده می‌شود:

- فضای سبز عمومی (پارک‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری)
- فضاهای سبز حاشیه‌ای یا نواری به ویژه در حریم مسیل‌ها، نهرها، رودخانه‌ها و کانال‌های آب، حریم خطوط برق فشار قوی و حریم لوله‌های تأسیساتی مانند آب، نفت و گاز
- فضاهای تفریحی و بازی بچه‌ها و پارک‌های خانواده و کودک
- همچنین استفاده‌های ذیل از اراضی این کاربری بلامانع است:
- تأسیسات وابسته به پارک‌ها مانند سینما و تئاتر (در هوای آزاد)، کتابخانه و فرهنگسرا و مراکز فرهنگی و هنری
- زمین‌های ورزشی کوچک سرباز
- رستوران و چایخانه سنتی
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند آبریزگاه عمومی، منبع آب، پست برق، ایستگاه‌های گاز
- بازارچه‌های فروش صنایع دستی و هنری به صورت دائمی و غیردائمی
- بازی‌گاه، شهرکتاب، فروشگاه‌های عرضه محصولات فرهنگی و هنری
- باشگاه‌های تفریحات سالم

۲-۱-۳-۹- پهنه باغات (G_۲)

این زمین‌ها به عنوان اراضی حفاظت شده بخشی از زمین‌های داخل محدوده منطقه ۵ می‌باشد. بخش عمده از این باغ‌ها درختان میوه مثمر است که به صورت یکپارچه در بخش‌های شمالی منطقه و در درون مجموعه گردشگری کوهسار تثبیت شده است.

این باغات که به جز یک قطعه در شمال روستای کن تماماً در درون این مجموعه گردشگری قرار گرفته‌اند، شامل باغات شمال شهران، حصارک، مرادآباد و دره فرحزاد می‌باشد که صرفاً به عنوان کاربری باغ منظور شده و هرگونه ساخت و ساز مسکونی در آنها مطلقاً ممنوع می‌باشد. بر همین اساس اراضی فوق مشمول ضوابط ساخت و ساز درون باغات نمی‌گردد. استفاده‌های مجاز درون باغات محدوده منطقه (اعم از شمال کن و مجموعه کوهسار) علاوه بر باغداری، احداث نهالستان، گلخانه و فضای سبز عبارتند از:

- باغات پذیرایی خصوصی

- باغات تفریحی

- باغ فرهنگی (باغ موزه پیش‌بینی شده در غرب روستای حصارک)

- باغ پرندگان

چنانچه باغ توسط مالک به هر دلیل از وضعیت دایر خارج گردد، شهرداری طبق ضوابط و مقررات مجاز به تملک آن و اقدام براساس ضوابط قانونی مرتبط خواهد بود.

۲-۱-۳-۱۰- پهنه مجتمع‌های گردشگری، تفریحی، اقامتی و پذیرایی (G_۳ و G_۴)

این پهنه دربرگیرنده تمامی فضاها و اراضی درون محدوده است که به صورت فضاهای تفریحی به صورت متمرکز و یا خطی و یا در شمال منطقه (درون مجموعه گردشگری کوهسار) درون باغات و فضاهای سبز پیشنهاد گردیده‌اند. در این اراضی علاوه بر ایجاد مجتمع‌های پذیرایی و گردشگری پیشگفته، کاربری‌های زیر نیز امکان‌پذیر است:

رستوران سنتی، فضاهای تفریحی و فرهنگی، فضاهای ورزشی روباز، باغات برگزاری مراسم‌های مختلف، فضاهای مذهبی، پارکینگ، تأسیسات و تجهیزات شهری، باشگاه تفریحی، هتل، مهمانسرا، هتل آپارتمان، فضای سبز و بازیگاه

۲-۱-۳-۱۱- پهنه کارگاهی با کاربری پایانه‌های حمل و نقل (M_۳)

این پهنه درون منطقه ۵ شامل دو قطعه پایانه متروی صادقیه و پایانه مسافربری غرب تهران در مقیاس عملکردی شهری و فراشهری می‌باشد.

۲-۱-۴- مقررات مربوط به همجواری‌ها و دسترسی‌های مجاز شعاع عملکرد مناسب

کاربری‌های مختلف در هر حوزه کاربری

از آنجا که سیستم طبقه‌بندی معابر و رعایت اولویت‌های همجواری در بافت پر شهری دشواری‌های فراوانی به همراه دارد، ضوابط مربوط به همجواری‌ها و دسترسی‌های مجاز به طور عمده شامل اراضی خالی و یا باغات (به صورت باغ-مسکن) و یا به تغییر عملکرد (به صورت حوزه مسکونی) داخل محدوده منطقه ۵ بوده و در محدوده‌های بافت پر منطقه در صورت امکان قابل تعمیم خواهد بود.

۲-۱-۴-۱- پهنه مسکونی (R)

کوچکترین مجموعه واحدهای مسکونی بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی یک "واحد همسایگی" یا "کوی" نامیده می‌شود که به صورت تفکیک تک واحدی (R_1 ، R_2 و R_3) یا مجموعه‌های مسکونی آپارتمانی (R_4 ، R_5 و R_6) احداث می‌شوند.

دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی (خیابان‌های دسترسی و جمع و پخش کننده محله‌ای) باید تأمین گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های شریانی درجه ۲ دسترسی داشته باشند، به استثناء مجموعه‌های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده‌اند که دسترسی‌های کنترل شده‌ای دارند.

۲-۱-۴-۲- پهنه تجاری- خدماتی (S)

مهمترین ضوابط و مقررات دسترسی به کاربری‌های تجاری خدماتی (S) مربوط به حوزه‌های مراکز تجاری- خدماتی، ورزشی، آموزشی و بهداشتی درمانی می‌باشد. این ضوابط به شرح زیر ارائه شده است:

الف) حوزه آموزشی**• کودکستان**

- شعاع عملکرد مفید - حداکثر ۳۰۰ متر
- همجواری‌های مناسب
- واحدهای مسکونی، مراکز تجاری واحد همسایگی و فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی.
- محدودیت‌های همجواری (حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.

- دسترسی (یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای و بقیه دسترسی‌ها از طریق شبکه پیاده‌گذر، واحد همسایگی یا محله).

- دبستان

- شعاع عملکرد مفید - حداکثر ۵۰۰ متر
- همجواری‌های مناسب
- واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان
- محدودیت‌های همجواری
- (حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر).
- دسترسی

دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده‌گذر محله.

- مدرسه راهنمایی

- شعاع عملکرد مفید - حداکثر ۱۰۰۰ متر
- همجواری‌های مناسب
- مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان و زمین‌های ورزشی.
- محدودیت‌های همجواری
- حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.
- دسترسی
- دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای.

- دبیرستان

- شعاع عملکرد مفید - در مرکز ناحیه یا در پاره‌ای موارد در مقیاس منطقه
- همجواری‌های مناسب
- مراکز فرهنگی - پارک ناحیه‌ای، زمین‌های ورزشی در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش‌بینی شود.
- محدودیت‌های همجواری
- حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد. همین فاصله از محل‌های جمع‌آوری زباله.
- دسترسی
- دسترسی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه‌ای (شریانی ۲) و همچنین نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی (اتوبوس و ...).

ب) حوزه مراکز بهداشتی - درمانی

- درمانگاه

- شعاع عملکرد مفید - در مرکز ناحیه استقرار یابند.
- همجواری‌های مناسب
- در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی احداث شوند.
- محدودیت‌های همجواری
- حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از مراکز آموزشی فاصله مناسب داشته باشد از زمین‌های ورزشی فاصله کافی منظور گردد.
- دسترسی
- دسترسی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه‌ای (شریانی ۲)

- مرکز بهداشت و بیمارستان

- شعاع عملکرد مفید- در مرکز منطقه و شهر استقرار یابند.

- همجواری مناسب

- همجواری با فضاهای سبز منطقه‌ای یا شهری.

- محدودیت‌های همجواری

- حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از زمین‌های ورزشی

- فاصله داشته باشد، از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد، همچنین از

- مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.

- دسترسی

- دسترسی از معبر شریانی ۱ یا ۲ کنترل دسترسی

پ) مراکز ورزشی

- مرکز ورزشی ناحیه‌ای

- شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۱۰۰۰ متر.

- همجواری مناسب

- همجواری با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، همجواری با مراکز آموزشی و مراکز فرهنگی.

- محدودیت‌های همجواری

- تأسیسات بهداشتی و درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری

- زباله، تجهیزات شهری.

- دسترسی از معبر شریانی ۲، جمع و پخش کننده ناحیه‌ای و محله‌ای.

ت) مراکز تجاری- خدماتی

- مرکز تجاری- خدماتی محله‌ای

- شعاع عملکرد مفید- در مقیاس محله.
- همجواری مناسب
- فضای سبز عمومی، مراکز فرهنگی، ایستگاه‌های اتوبوس.
- محدودیت‌های همجواری
- فاصله کافی از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله.
- دسترسی
- دسترسی از معابر محلی و پیاده‌گذر.
- مرکز تجاری- خدماتی ناحیه‌ای
- شعاع عملکرد مفید- در مقیاس محله.
- همجواری‌های مناسب
- با سایر مراکز خدماتی ناحیه‌ای، فضاهای سبز عمومی و فضاهای ورزشی ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی (اتوبوس، مینی‌بوس، تاکسی)، پارکینگ‌های عمومی، فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری.
- محدودیت‌های همجواری
- مراکز درمانی- بهداشتی، مراکز تولیدی و مشاغل مزاحم، مراکز آموزشی
- دسترسی
- دسترسی از معابر شریانی ۱ و ۲ با کنترل دسترسی.

۲-۱-۴-۳- فضای سبز عمومی و گردشگری (G)

- زمین بازی و پارک کودکان
- شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۳۰۰ متر در مرکز واحد همسایگی یا کوی.
- همجواری مناسب

در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی احداث شوند.

- محدودیت‌های همجواری

از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد.

- دسترسی

دسترسی از معبر محله و شبکه پیاده گذر.

• پارک محله‌ای

- شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۱۰۰۰ متر در مرکز محله.

- همجواری مناسب

در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای

- محدودیت‌های همجواری

فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.

- دسترسی

دسترسی از معبر محله و شبکه پیاده گذر.

• پارک ناحیه‌ای

- شعاع عملکرد مفید- در مرکز ناحیه استقرار یابد.

- همجواری مناسب

همجواری با مراکز آموزش و فرهنگی، متناسب با موقعیت ناحیه تأسیسات خدماتی و

تفریحی در پارک پیش‌بینی شود.

- محدودیت‌های همجواری

فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.

در پارک فقط در حد اضطراب پیش‌بینی شبکه سواره بشود و به کیفیتی طراحی گردد که

سرعت در آن از ۳۰ کیلومتر افزایش نیابد.

- دسترسی

دسترسی از معبر شریانی ۲، جمع و پخش کننده ناحیه‌ای و محله‌ای (جمع و پخش کننده محله‌ای).

• پارک منطقه‌ای

- شعاع عملکرد مفید- در مرکز منطقه یا شهر.

- همجواری مناسب

همجواری با مراکز آموزشی و فرهنگی، درمانی، اداری و تجاری و پارکینگ عمومی و

- محدودیت‌های همجواری

محدودیت خاصی در همجواری وجود ندارد، شبکه سواره در آن در حداقل و به صورت

اضطراری و با حداکثر سرعت ۳۰ کیلومتر در ساعت طراحی گردد.

- دسترسی

دسترسی از معبر شریانی ۱ و ۲.

۲-۱-۵- ضوابط و مقررات گذربندی (خصوصیات کلی معابر در سطح منطقه ۵)

همانگونه که در بخش‌های قبلی توضیح داده شد، به دلیل عبور شبکه‌های بزرگراهی و شریانی‌های درجه یک شهری که از داخل منطقه ۵ به صورت شرقی- غربی عبور می‌نمایند، عملاً منطقه ۵ را به قسمت‌های مختلفی مجزا نموده‌اند که این مسئله سلسله‌مراتب و نحوه دسترسی در محل منطقه را با مشکلات جدی مواجه ساخته است. از جمله این شبکه‌ها می‌توان به بزرگراه‌های شهید همت، رسالت، ایرانپارس و بزرگراه تهران- کرج اشاره نمود.

خصوصیات هر یک از معابر درون منطقه ۵ اعم از شریانی‌های درجه ۱، شریانی درجه ۲، جمع و پخش کننده ناحیه‌ای، جمع و پخش کننده محله‌ای و دسترسی‌های محله‌ای به تفصیل در گزارش ضوابط

و مقررات گذربندی طرح تفصیلی منطقه ارائه خواهد شد. لیکن در این قسمت به خصوصیات کلی معابر در سطح منطقه ۵ اشاره گردیده و توضیحات تکمیلی به گزارش ضوابط تفکیکی موکول خواهد شد.

الف) شبکه‌های شریانی درجه یک

• نوع تقاطع

به دلیل عبور شبکه‌های بزرگراهی و شریانی درجه یک از میان منطقه ۵ (عمدتاً شرقی - غربی) بسیاری از تقاطع‌های اصلی منطقه به صورت غیرهمسطح خواهند بود. از مهمترین تقاطع‌های فوق می‌توان به محمدعلی جناح - بزرگراه تهران کرج، اشرفی اصفهانی - رسالت، اشرفی اصفهانی - همت، اشرفی اصفهانی - ایرانیپارس، ایرانیپارس - ستاری، ایرانیپارس - آسیا، رسالت - آسیا، همت - آسیا، بزرگراه تهران کرج - ستاری، تقاطع غیرهمسطح میدان نور و همت - ستاری اشاره نمود.

• تعداد دسترسی

در تأمین دسترسی‌های جمع و پخش کننده به شبکه‌های شریانی درجه ۱ و ۲ فاصله ورودی‌ها و خروجی‌ها از یکدیگر در هنگام تقاطع با شریانی‌ها (فقط در قسمت حوزه مسکونی) بیش از حداقل‌های جدول زیر باشد:

جدول شماره ۴- حداقل فاصله در ورودی - خروجی‌های شبکه‌های اصلی و شریانی درجه یک و دو منطقه ۵ تهران

موقعیت تقاطع	حداقل فاصله بین ورودی و خروجی (متر)
دو ورودی پشت سر هم	۲۰۰
دو خروجی پشت سر هم	۲۰۰
ورودی بعد از خروجی	۱۰۰
خروجی بعد از ورودی (تداخل)	۲۵۰

• مدیریت ترافیک

از نظر مدیریت ترافیک این شرایط در شبکه‌های شریانی درجه ۱ و ۲ درون منطقه ۵ پیشنهاد

شده است:

- به منظور تأمین دسترسی برای بلوک‌های شهری پیرامون شبکه‌های بزرگراهی و شریانی درون منطقه به دلیل تغییر عملکرد نقش صرفاً عبوری، به صورت عبوری با طراحی ۲ باند کندرو در دو طرف بزرگراه طراحی گردیده‌اند. هرگونه تأمین دسترسی و برقراری ارتباط با شبکه‌های داخلی منطقه از طریق کندروهای مذکور میسر خواهد بود.

- احداث هرگونه پارکینگ حاشیه‌ای در شبکه‌های شریانی درجه یک و دو منطقه در قسمت باند تندرو ممنوع است.

- تعداد خطوط

تعداد خطوط خیابان‌های شریانی درجه یک و دو براساس حجم ترافیک، سرعت طرح و ظرفیت هر خط به دست می‌آید. ضمناً در تقاطع‌ها برای گردش به چپ و راست نیاز به خط‌های کمکی بوده و در دهانه‌های خروجی‌ها و ورودی‌ها، افزایش خط و کاهش سرعت لازم است.

- عرض خطوط

عرض مطلوب در هر یک از خطوط شبکه‌های شریانی درجه یک و دوی درون منطقه ۳/۵ متر می‌باشد. در مکان‌هایی که محدودیت عرض وجود دارد، این عرض می‌تواند حداقل به ۳/۲۵ متر کاهش یابد. عرض خطوط کمکی باید هم‌عرض خطوط اصلی باشد ولی چنانچه محدودیتی در تأمین حریم ایجاد کند، می‌توان عرض خط گردش به چپ را تا ۳ متر و عرض خط بالارو را تا ۳/۲۵ متر کاهش داد. کاهش عرض سایر خط‌های کمکی توصیه نمی‌شود.

ب) خیابان‌های شریانی درجه دو

خیابان‌های شریانی درجه دو که شبکه اصلی ارتباطی درون شهری را در منطقه ۵ تشکیل می‌دهند، می‌تواند، تا حدی که برای محدود نگهداشتن تعداد دسترسی‌ها در این راه‌ها لازم می‌گردد، دارای یک ساختار سلسله مراتبی باشد. سرعت طرح مناسب و شکل شبکه براساس اهمیت نسبی نقش دسترسی و جابجایی و عرض سواره‌روی راه براساس حجم ترافیک ساعت طرح، تعیین می‌شود.

سرعت مجاز حرکت وسایل نقلیه در این گونه راه‌ها بین ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت پیشنهاد می‌گردد. این سرعت براساس شکل شبکه، طوری باید انتخاب شود که اکثریت عمده رانندگان در اوقات خلوت در حدود سرعت مجاز رانندگی کنند.

از نظر کاربری، باید حتی‌الامکان کاربری‌هایی در اطراف خیابان‌های شریانی درجه ۲ قرار گیرد که سفرسازی کمتری دارند و رعایت شود فعالیت‌هایی که در بناهای واقع در یک سمت خیابان انجام می‌گیرد با فعالیت‌های بناهای سمت دیگر خیابان ارتباط کم و ناچیزی داشته باشد. ضمناً دسترسی سواره واحدهای مسکونی تا حد امکان باید از طریق خیابان‌های جمع و پخش کننده تأمین و از دسترسی مستقیم به این نوع خیابان پرهیز گردد.

برای کنترل نقش اجتماعی این گونه خیابان‌ها واقع در بافت پر و مراکز مهم فعالیت‌های شهری باید عبور پیاده از عرض خیابان به وسیله ایجاد مانع (مانند نرده در وسط یا دو طرف خیابان) تنظیم گردد. در این حالت عبور پیاده از عرض خیابان باید از محلب پیاده گذرهایی که به صورت زیرگذر یا روگذر است و یا با چراغ راهنما کنترل می‌شود، انجام پذیرد. ضمناً به منظور عبور پیاده‌ها از عرض خیابان، محل ایستگاه‌های اتوبوس باید با توجه به محل پیاده گذرها تعیین شود تا مسافرانی که تغییر جهت می‌دهند، عرض خیابان را با استفاده از پیاده گذر طی کنند. همچنین با توجه به عرض خیابان‌های شریانی درجه ۲ موجود در منطقه (اشرفی اصفهانی، ستاری، آسیا، آیت‌الله کاشانی و جاده مخصوص کرج) تمامی خیابان‌های فوق به جز آیت‌الله کاشانی دارای ۲ باند کندرو در دو طرف شبکه بوده که وظیفه تأمین دسترسی به خیابان‌های جمع و پخش کننده پیرامون آنرا به عهده دارند.

پ) خیابان‌های جمع و پخش کننده ناحیه‌ای و محله‌ای

خیابان‌های جمع و پخش کننده ناحیه‌ای که به آن خیابان‌های محلی نیز اطلاق می‌شود، در داخل محلات شهری قرار گرفته و در آنها پیاده‌ها، دوچرخه‌سواران و وسایل نقلیه موتوری اولویت مساوی دارند و نقش ترافیکی این خیابان‌ها با رعایت حال هر سه آنها تعیین می‌گردد. این خیابان‌ها عنصر

اصلی تشکیل دهنده بافت‌های شهری‌اند و طراحی آنها به عنوان یک عنصر شهری حائز اهمیت بسیاری است.

ت) اصول طراحی خیابان‌های محلی

در طرح خیابان‌های محلی مسکونی رعایت اصول زیر ضروری است:

- ۱- به نقش راه به عنوان عامل وحدت‌بخش محل و همچنین به عنوان بستری برای ارتباط اجتماعی تأکید شود.
- ۲- با طرح متناسب، سرعت وسایل نقلیه پایین نگهداشته شود تا آزادی حرکت پیاده‌ها و ایمنی آنها تأمین گردد.
- ۳- با طرح متناسب از سفرهای عبوری در داخل منطقه مسکونی جلوگیری شود.
- ۴- یک شبکه پیوسته پیاده‌رو و یا دوچرخه‌رو، کاربری‌ها را به یکدیگر، به ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی و به مسیرهای اصلی پیاده و یا دوچرخه اتصال دهد.
- ۵- کلیه واحدهای مسکونی برای خدمات شهری، حمل کالا و خدمات اضطراری به وسایل نقلیه موتوری دسترسی داشته باشند.
- ۶- پارکینگ حاشیه‌ای کنترل شود تا از تبدیل خیابان‌های محلی به پارکینگ ترافیک غیرمحلی جلوگیری شود.
- ۷- در کاربری‌های غیرمسکونی، برای مراجعان و کارکنان پارکینگ خارجی از پوسته طرح و همچنین پارکینگ عمومی در نظر گرفته شود.

• شکل شبکه

در طراحی شبکه‌های جمع و پخش کننده ناحیه‌ای و محله‌ای توجه به این موارد الزامی است:

- ۱- جز در موارد استثنایی که پستی و بلندی زمین و یا نوع خاص هسته شهری مسکونی ایجاب کند، باید به قسمت‌های مستقیم (در مقایسه با منحنی) برتری داد. زاویه تقاطع‌ها و پیچ‌های شبکه تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد. (بافت شطرنجی)
- ۲- به منظور پایین نگهداشتن سرعت حرکت وسایل نقلیه باید از قراردادن امتدادهای طولانی مستقیم خوداری کرد. طول حداکثر برای قسمت‌های مستقیم شبکه به شرح جدول زیر توصیه می‌شود. اگر طول راه بیشتر از ارقام داده شده در این جدول باشد، باید این طول را با تغییر جهت تند (زاویه ۹۰ درجه و با قوس حداقل) شکست.

جدول شماره ۵- مشخصات شبکه دسترسی‌های شهری درون منطقه ۵ تهران

حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)		سرعت حرکت مورد نظر (km/h)
شیب طولی کمتر از ۳ درصد	شیب طولی ۳ درصد و بیشتر	
۱۰۰	۷۵	۳۰
۱۵۰	۱۲۵	۴۰

- ۳- در تقاطع‌های میدانی و شبهه میدان توصیه می‌شود که زاویه تقاطع تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد. در شرایط مشکل حداقل زاویه تقاطع تا ۶۰ درجه بلامانع است.
- ۴- توصیه می‌شود که فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر از حداقل‌های داده شده جدول زیر بیشتر باشد:

جدول شماره ۶- وضعیت تقاطع‌ها و فواصل آنها از یکدیگر

حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)		وضعیت تقاطع‌ها
خیابان‌های جمع و پخش کننده محله‌ای	خیابان‌های جمع و پخش کننده ناحیه‌ای	
۹۰	۴۰	مجاور هم
۴۰	۲۰	مقابل هم

- ۵- شکل شبکه باید چنان باشد که رانندگان وسایل نقلیه، حتی در اوقات شلوغ به دلیل طولانی شدن مسیر و همچنین وادار شدن آنها به کاهش سرعت، نخواهند که از شبکه خیابان‌های محلی به عنوان راه میان‌بر استفاده کنند.

- نحوه دسترسی

۱- بناهای معمولی واقع در داخل بافت‌های شهری نباید به راه‌های شریانی اطراف آن دسترسی سواره داشته باشند. وسایل نقلیه که می‌خواهند وارد بنا شوند باید از طریق خیابان‌های محلی این کار را انجام دهند.

تبصره: بناهای بزرگ که میزان سفرسازی آنها در شبانه‌روز ۱۰۰ وسیله نقلیه یا بیشتر است را می‌توان مستقیماً به راه‌های شریانی وصل کرد.

۲- همه بناهای واقع در داخل بافت‌های شهری مسکونی می‌توانند به راه‌های شریانی اطراف دسترسی پیاده داشته باشند.

- سرعت مجاز

حداکثر سرعت مجاز در خیابان‌های محلی واقع در مناطق مسکونی ۳۰ کیلومتر در ساعت توصیه می‌شود. سرعت طرح در این خیابان‌ها را باید برابر سرعت مجاز گرفت ولی فاصله‌های دید (دید افقی و قائم و همچنین دید در تقاطع‌ها) را باید براساس سرعتی تعیین کرد که حداقل ۱۰ کیلومتر در ساعت از سرعت مجاز بیشتر باشد.

در طرح‌های تفکیکی که در آینده طراحی و ارائه خواهد شد باید با رعایت ضوابطی که در این فصل داده شده سرعت حرکت وسایل نقلیه را در اوقات خلوت کمتر از سرعت مجاز خیابان (حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت) نگه‌داشت. اگر در شرایط مشکل رعایت این ضوابط عملی نباشد، می‌توان از سایر شیوه‌های کاهش سرعت استفاده نمود.

- فاصله دید

حداقل فاصله دید توقف در خیابان‌های محلی باید برای توقف وسایل نقلیه‌ای که با سرعت ۴۰ کیلومتر در ساعت حرکت می‌کنند (سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است) کافی باشد. این فاصله حداقل ۴۵ متر است.

• عرض خطوط

حداقل عرض خط‌های اصلی و کمکی در خیابان‌های محلی ۲/۷۵ متر توصیه می‌شود ولی این عرض را نباید از ۳ متر بیشتر در نظر گرفت.

در صورتی که در لبه خط جدول وجود دارد باید ۲۵ سانتی‌متر به حداقل‌های فوق اضافه کرد. عرض پارکینگ حاشیه‌ای ۲ تا ۲/۵ متر توصیه می‌شود.

شیب عرضی سواره‌رو بین ۲ تا ۲/۵ درصد توصیه می‌شود. در مواردی که کیفیت روسازی خوب نیست این شیب را می‌توان ۳ درصد در نظر گرفت. شیب عرضی خط پارکینگ ۳ درصد توصیه می‌شود.

با رعایت موارد زیر در خیابان‌های فرعی کم‌اهمیت می‌توان سطح مشترک برای استفاده پیاده‌ها و وسایل نقلیه موتوری در نظر گرفت:

۱- تعداد واحدهای مسکونی که به خیابان اصلی دسترسی دارند از ۲۰ واحد کمتر باشد.

۲- باید با طراحی راه و محیط اطراف آن سرعت حرکت وسایل نقلیه را بسیار پایین نگه داشت (در حدود ۲۰ کیلومتر در ساعت).

۳- به رانندگان در ورود به خیابان با علامت مخصوص، پیش‌آگاهی داد. به عنوان مثال منطقه مسکونی، حضور عابرین پیاده، وجود واحدهای آموزشی و ...

۴- محل پارکینگ جمعی اتومبیل‌ها کاملاً متمایز از سطح راه باشد.

۵- روسازی راه از روسازی خیابان‌های محلی دیگر متمایز باشد. سنگفرش، آجر فرش و یا آسفالت زیر و درشت‌دانه توصیه می‌شود.

۶- ردیف‌بندی محل کاشت درختان و نصب تیرهای چراغ برق خیابان متمایز از سایر خیابان‌های محلی باشد. درخت‌ها و تیرها نباید جلوی دید پیاده‌ها و رانندگان اتومبیل‌هایی را که از پارکینگ خارج می‌شوند بگیرد.

۷- روشنایی کافی تأمین باشد.

- ۸- از چنین خیابان‌هایی نمی‌توان به عنوان مسیرهای اصلی پیاده استفاده کرد.
- ۹- عرض جاده‌ای که مورد استفاده توأم پیاده‌ها و دوچرخه‌ها و وسایل نقلیه سواری قرار می‌گیرد نباید در هیچ نقطه‌ای از خیابان از ۴/۵ متر کمتر باشد.
- ۱۰- در طرح بافت‌های شهری مسکونی باید برای جابجایی در داخل بافت، بر پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری تکیه شود. فراهم ساختن سیستم یکپارچه پیاده‌رو و دوچرخه‌رو که همه واحدهای مسکونی را به مراکز خرید و اداری و آموزشی و همچنین ایستگاه‌های اتوبوس و وسایل همگانی ارتباط می‌دهد، ضروری است.

ث) نحوه تعریض گذرها

- به هنگام صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی، عرض معابر براساس طرح‌های تفصیلی و اجرایی مصوب ملاک عمل خواهد بود.
 - در مواردی که در طرح تفصیلی ضمن قید عرض، کلمه "موجود" نیز اشاره شده باشد (مانند خیابان ۱۶ متری موجود) ولی عرض قید شده با عرض موجود در محل اندک تفاوتی داشته باشد (کمتر از ۵۰ سانتی‌متر) همان عرض موجود در محل ملاک عمل خواهد بود.
 - در مواردی که عرض قید شده در طرح تفصیلی از عرض موجود گذر بیشتر باشد، عرض قید شده در طرح تفصیلی ملاک عمل خواهد بود.
- تبصره: نحوه تعریض معابر از طرفین خواهد بود. در مواردی که نحوه تعریض در گذر از یک طرف تعیین شده باشد، ملاک عمل طرح تفصیلی می‌باشد.
- هرگاه در پلاک مورد تفکیک معبر جدیدی احداث گردد، عرض معبر ایجاد شده طبق ضوابط مربوط به عرض گذرها مطابق جدول شماره ۷ و ۸ عمل خواهد شد.

- در ضوابط تأمین دسترسی در پلاک‌هایی که در حوزه مسکونی (R) و در طرفین اراضی مشخص شده به عنوان "محور پیاده" قرار دارند، چنانچه ملک در جوار یک خیابان یا کوچه جانبی قرار داشته باشد، تأمین دسترسی از طریق آن خیابان یا کوچه جانبی خواهد بود.
- تبصره ۱- چنانچه در بند ۳ امکان تأمین دسترسی از طریق گذر دیگر نباشد، دسترسی سواره به پلاک‌های فوق داده نشده و پروانه ساختمان با رعایت بر عرض مشخص شده "پیاده" صادر خواهد شد.
- تبصره ۲- در مواردی که اجرای بند فوق با اشکال مواجه گردد موضوع از مشاور تهیه کننده طرح استعلام گردد.
- ابعاد دور برگردان‌های پیش‌بینی شده طرح تفصیلی جهت انتهای کوچه‌های بن‌بست معادل یک و نیم برابر عرض پیشنهادی معابر می‌باشد.

ج) عرض گذرها و معابر اصلی

حداقل عرض گذرها در معابر منطقه ۵ به جز اراضی روستاهای کن، حصارک، کشت اجباری، مرادآباد و شمال کن، مطابق دستورالعمل ضوابط گذربندی ملاک عمل شهرداری تهران می‌باشد. لیکن به دلیل ویژگی‌های خاص محیطی در اراضی ذکر شده حداقل عرض گذرها و معابر محلی در اراضی روستاهای کن، حصارک و بافت مرکزی روستای باغ‌فیض به شرح جدول شماره ۷ و در اراضی کشت اجباری، مرادآباد و شمال کن به صورت جدول شماره ۸ تعیین می‌گردد.

جدول شماره ۷- عرض گذرهای دسترسی با توجه به طول گذر در اراضی روستای کن، حصارک و بافت مرکزی روستای باغ‌فیض

نوع گذر	طول گذر (متر)	حداقل عرض (متر)	توضیحات
گذر بن‌باز سواره	کمتر از ۵۰	۶	-
	۵۱-۱۰۰	۸	-
	۱۰۱-۲۰۰	۱۰	-
	بیش از ۲۰۰	۱۲	-
گذر بن‌بست سواره	کمتر از ۵۰	۶	در صورت تأمین دسترسی کمتر از ۸ پلاک
	۵۱-۱۰۰	۸	-
	۱۰۱-۱۵۰	۱۰	پیش‌بینی دوربرگردان الزامی است
گذرهای پیاده*	کمتر از ۵۰	۴	-
	۵۰-۱۰۰	۶	-
	بیشتر از ۱۰۰	۸	-

* در صورتی که در طرح تفصیلی اراضی روستای حصارک و روستای کن گذر پیاده با عرض بیشتر از حداقل عرض‌های ارائه شده در جدول شماره ۷ تثبیت شده باشد عرض مشخص شده در نقشه طرح تفصیلی ملاک عمل خواهد بود.

جدول شماره ۸- عرض گذرهای دسترسی با توجه به طول گذر در اراضی کشت اجباری شمال کن و مرادآباد

نوع گذر	طول گذر (متر)	حداقل عرض (متر)	توضیحات
گذر بن باز سواره	کمتر از ۱۵۰	۱۰	اراضی با کاربری مسکونی کشت اجباری، شمال کن و مرادآباد
	بیشتر از ۱۵۰	۱۲	اراضی با کاربری مسکونی کشت اجباری، شمال کن و مرادآباد
	کمتر از ۵۰	۸	اراضی واقع در حوزه باغ مسکن کشت اجباری
	۵۰-۱۵۰	۱۰	اراضی واقع در حوزه باغ مسکن کشت اجباری
	بیشتر از ۱۵۰	۱۲	اراضی واقع در حوزه باغ مسکن کشت اجباری
گذر بن بست سواره	کمتر از ۵۰	۶*	در صورت تأمین دسترسی کمتر از ۸ پلاک
	۵۱-۱۰۰	۸	-
	۱۰۱-۱۵۰	۱۰	پیش بینی دوربرگردان الزامی است
گذرهای پیاده	کمتر از ۵۰	۴	-
	۵۱-۱۵۰	۶	-
	بیشتر از ۱۵۰	۸	-

* این میزان عرض شامل اراضی باغ مسکونی کشت اجباری بدون قید شرط تأمین دسترسی برای یک یا چند پلاک نیز می گردد.

- این ضوابط شامل حوزه اراضی باغ مسکونی روستای کن (شمال بزرگراه شهید همت) نمی گردد.
- احتساب طول گذرهای بن بست به منظور تعیین عرض آنها از ابتدای بن بست (اولین تقاطع با کوچه یا خیابان) انجام می گیرد.
- عرض گذرهای بن بست که دسترسی به حداکثر ۳ پلاک مسکونی را تأمین می کنند در اراضی روستای کن و حصارک حداقل ۴ متر تعیین می گردد.
- ارتباط گذر دسترسی باید از خیابان اصلی به صورت بن بست درآید.
- تبصره: در صورتی که پلاک مسکونی قبلاً احداث گردیده باشد، ارتباط گذر دسترسی سواره از خیابان با عرض کمتر صورت پذیرفته و انتهای دیگر در محل تقاطع با خیابان اصلی به صورت عدم احداث پل ارتباط سواره تثبیت شود.

۲-۱-۶- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی در پهنه مسکونی و غیرمسکونی

۲-۱-۶-۱- ضوابط و مقررات تفکیک در پهنه‌ی مسکونی

ضوابط تفکیک در هریک از زیرپهنه‌های پهنه‌ی مسکونی به شرح زیر پیشنهاد می‌گردد:

الف) پهنه‌ی مسکونی تک پلاک- کم ارتفاع، یک و دو طبقه (R_1)

این پهنه عمدتاً دربرگیرنده محدوده اراضی روستای کن، حصارک، مرادآباد و حوزه مسکونی بافت قدیم روستای باغ فیض بوده و ساخت و سازهای پراکنده پیرامون آن‌ها را نیز شامل می‌گردد. همچنین تعدادی از بافت‌های مسکونی واقع در پیرامون خیابان کاشانی، کوی بهنام، باصفا، کوی فردوس، جنوب باغ فیض، جنت‌آباد جنوبی و کوی سازمان برنامه در این پهنه جای گرفته‌اند.

حد نصاب تفکیک در این پهنه برای روستای کن ۵۰۰ متر مربع خواهد بود. ضمناً در درون اراضی کشت اجباری و در قسمت‌هایی از این محدوده که با عنوان کاربری مسکونی ویژه (باغ مسکونی ستاره‌دار) و با کد R_1 مشخص گردیده حدنصاب تفکیک حداقل ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد. همچنین حدنصاب تفکیک در این پهنه (R_1) و در محدوده اراضی روستای حصارک ۲۰۰ متر مربع و در محدوده اراضی روستای مرادآباد ۲۵۰ متر مربع و در محدوده بافت قدیم روستای باغ فیض ۳۰۰ متر مربع خواهد بود. حد نصاب تفکیک در سایر قسمت‌های دیگر منطقه که با کد R_1 مشخص گردیده به دلیل شکل‌گیری بافت مطابق پلاک‌های مسکونی مجاور آن می‌باشد.

ب) پهنه‌ی مسکونی تک پلاک با ارتفاع متوسط سه تا پنج طبقه (R_2)

این پهنه دربرگیرنده بخش اعظمی از بافت‌های مسکونی در شمال بزرگراه شهید همت، پهنه مسکونی اراضی کشت اجباری و پهنه مسکونی بخش اعظم جنوب آیت‌الله کاشانی (غرب بزرگراه ستاری) می‌باشد.

حد نصاب تفکیک در پهنه مسکونی R_2 واقع در اراضی کشت اجباری و اراضی مسکونی واقع در حدفاصل شمال بزرگراه شهید همت تا جنوب روستای کن و همچنین اراضی دارای کاربری

باغ مسکونی با قابلیت تغییر به مسکونی پس از توافق با شهرداری بر مبنای مساحت زمین حداقل ۵۰۰ مترمربع پیشنهاد می‌گردد.

همچنین حد نصاب تفکیک در پهنه مسکونی R_2 واقع در اراضی امتداد پیشنهادی شمال بزرگراه ایرانپارس (محدوده اراضی مسکونی جنوب شهرک بهاران) نیز بر مبنای حداقل ۵۰۰ متر مربع خواهد بود. تبصره: در صورت عدم توافق مالک با شهرداری در اراضی دارای کاربری باغ مسکونی در پهنه مسکونی اراضی کشت اجباری حد نصاب تفکیک در این اراضی ۲۰۰۰ متر مربع خواهد بود. حدنصاب تفکیک جدید در پهنه مسکونی R_2 در قسمت‌های دیگر منطقه حداقل ۵۰۰ مترمربع پیشنهاد می‌گردد. حد نصاب تفکیک در پهنه مسکونی R_2 در قسمت‌های دیگر منطقه که در بافت مسکونی موجود دارای ساخت و ساز می‌باشد، برابر همان حوزه مسکونی خواهد بود مشروط به اینکه از حداقل ۲۵۰ متر مربع کمتر نباشد.

پ) پهنه مسکونی تک پلاک بلندمرتبه - شش طبقه و بیشتر (R_3)

این پهنه شامل اراضی پهنه مسکونی شمال بزرگراه رسالت (جنوب اراضی کشت اجباری) حدفاصل جنوب اراضی دارای کاربری باغ - مسکونی اراضی کشت اجباری با بزرگراه رسالت، دو مجموعه ساختمانی واقع در شمال شهران می‌باشد که در نقشه الگوی توسعه منطقه مشخص شده است. این پهنه در جنوب اراضی کشت اجباری به سبب قابلیت احداث بلوک‌های مسکونی به صورت بلندمرتبه از حد نصاب تفکیک حداقل ۲۰۰۰ مترمربع برخوردار خواهد بود. در سایر قسمت‌ها به دلیل تثبیت وضع موجود تفکیک به قطعات کوچکتر ممنوع است.

ت) پهنه مسکونی به صورت مجموعه‌سازی با ارتفاع متوسط سه تا پنج طبقه (R_5)

این پهنه دربرگیرنده اراضی مسکونی شمال روستای کن معروف به اراضی شهرک بهاران است که در حال حاضر تقریباً به تمامی احداث گردیده است. به سبب سابقه تفکیک قطعات در شهرک

مذکور، تفکیک قطعات ساخته نشده به قطعات کوچکتر مجاز نمی‌باشد. ساختمان‌های شهرزیا و سازمان آب واقع در جنوب خیابان آیت‌الله کاشانی نیز به سبب سابقه تفکیک واحداث در سال‌های گذشته از این قاعده مستثنی نبوده و تفکیک آن به قطعات کوچکتر مجاز نمی‌باشد.

ث) پهنه مسکونی به صورت مجموعه‌سازی بلندمرتبه - شش طبقه و بیشتر (R_6)

این پهنه مسکونی به مانند پهنه مسکونی قطعات متوسط (R_5) در شمال اراضی روستای کن، معروف به اراضی تعاونی هفت‌گانه قرار گرفته است. به سبب وجود طرح آماده‌سازی برای شهرک مذکور شرایط تفکیک تابع طرح آماده‌سازی مصوب این محدوده خواهد بود. ضمناً این پهنه دربر گیرنده ۲ بلوک شهری واقع در جنوب روستای حصارک نیز می‌گردد که به نام‌های مجتمع‌های مسکونی نسیم و سرو در مجاورت لبه خیابان حصارک احداث گردیده است. به سبب احداث این مجموعه‌های مسکونی و وجود طرح یکپارچه برای آن‌ها هرگونه تفکیک در این اراضی ممنوع می‌باشد.

همچنین ضوابط و مقررات تفکیک در پهنه‌ی مسکونی بلندمرتبه در شرق روستای کن (معروف به اراضی شاه‌مرادی) در گزارش توجیهی بلوک مذکور به صورت بلوک‌های مجزا ذکر گردیده است. ضمن آنکه پهنه‌هایی با کد مسکونی R_6 در مجموعه کوی دادگستری واقع در جنوب مرادآباد، مجموعه‌های مسکونی در مجاورت جاده سولقان (OPG)، بخش‌هایی از محدوده روستای باغ‌فیض و تمامی ناحیه ۴ (کوی بیمه، فکوری، آپادانا، اکباتان، صنایع نظامی) در این پهنه جای گرفته‌اند. حدنصاب تفکیک برای احداث بلوک‌های مسکونی در حوزه مسکونی کوی بیمه به دلیل شکل‌گیری قطعات ریزدانه در گذشته حداقل ۲۰۰۰ مترمربع خواهد بود. همچنین به دلیل شکل‌گیری بلوک‌های مسکونی شهرک‌های فکوری، آپادانا و اکباتان اراضی این مجموعه‌ها قابل تفکیک نمی‌باشند. این ضابطه نیز در قسمت مسکونی پیشنهادی بلوک صنایع نظامی نیز صادق خواهد بود. به طوری که هرگونه طراحی به صورت بلوک‌های مسکونی بلندمرتبه در این اراضی می‌باید به صورت یکپارچه انجام گیرد.

ج) ضوابط و مقررات تفکیک در اراضی باغ مسکونی

ضوابط تفکیک در هر یک از حوزه‌های اشاره شده در پهنه باغ مسکونی به شرح زیر پیشنهاد می‌شود:

- حوزه باغ مسکونی واقع در درون اراضی کشت اجباری (R_v)

این حوزه در قسمت غرب اراضی کشت اجباری واقع شده و عمده باغات موجود در آن را که به صورت توتستان است، شامل می‌گردد.

حدنصاب تفکیک در این قسمت از اراضی کشت اجباری حداقل ۲۰۰۰ متر مربع پیشنهاد می‌گردد.

- حوزه باغ مسکونی واقع در اراضی باغات غرب و شمال روستای کن (R_v)

این حوزه که باغات شمال بزرگراه شهید همت تا قسمت انتهایی ناحیه ۲ را شامل می‌گردد، به سبب برخورداری از چشم‌اندازهای طبیعی منحصر به فرد و لزوم حفظ و نگهداری از درختان موجود دارای حدنصاب تفکیک حداقل ۱۰۰۰۰ متر مربع (یک هکتار) خواهد بود.

شایان ذکر است قطعه باغ محصور واقع در جنوب روستای حصارک بنا به ویژگی خاص خود و نیز به سبب برخورداری از چشم‌انداز طبیعی غیر قابل تفکیک خواهد بود.

- حوزه باغ مسکونی واقع در اراضی باغ فیض و پونک (R_v)

در قسمت محدوده روستای باغ فیض که دارای کاربری باغ مسکونی می‌باشد حدنصاب تفکیک براساس حداقل ۱۰۰۰ مترمربع پیشنهاد می‌گردد. همچنین این حدنصاب تفکیک در حوزه باغ مسکونی واقع در اراضی پونک حداقل ۲۰۰۰ متر مربع خواهد بود.

۲-۱-۶-۲- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی در پهنه‌های غیرمسکونی

الف) ضوابط تفکیک در حوزه تجاری خدماتی (S)

• حوزه اراضی آموزشی

- مهدکودک و کودکستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده مهدکودک و کودکستان برابر ۱۰۰۰ مترمربع در بخش‌های حوزه مسکونی مشخص شده با کد $R_۲$ تا $R_۶$ و ۵۰۰ متر مربع در بافت پر حوزه مسکونی مشخص شده با کد $R_۱$ خواهد بود.

- دبستان و راهنمایی

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی برابر ۳۰۰۰ مترمربع در بخش‌های حوزه مسکونی مشخص شده با کد $R_۲$ تا $R_۶$ و ۲۰۰۰ مترمربع در محدوده حوزه مسکونی $R_۱$ خواهد بود.

- دبیرستان و هنرستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبیرستان و هنرستان برابر ۵۰۰۰ مترمربع در بخش‌های حوزه مسکونی مشخص شده با کد $R_۱$ تا $R_۶$ و ۳۰۰۰ مترمربع در بافت پر محدوده مسکونی $R_۱$ خواهد بود. تبصره: در نواحی ای که دارای بافت فشرده بوده و در جنوب بزرگراه شهیدهمت قرار داشته باشد، حداقل مساحت زمین تنها برای استفاده دبیرستان برابر ۲۵۰۰ مترمربع بلامانع است.

تبصره: در طرح‌های آماده‌سازی حدود مساحت واحدهای آموزشی براساس سرانه‌های محله- ناحیه‌ای طرح تفصیلی تعیین شود.

- آموزش عالی

استفاده‌های آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه‌ای تابع ضوابط و مقررات وزارت علوم تحقیقات و فناوری و وزارت کار و امور اجتماعی بوده و می‌بایست حداقل معیار ممکن در تفکیک قطعات حوزه آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه‌ای رعایت گردد.

• حوزه اراضی بهداشتی و درمانی

اراضی درمانی واقع در مراکز ناحیه و منطقه و مجتمع‌های درمانی با توجه به سرانه‌ها و سطوح مورد نیاز و بر اساس ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی پیش‌بینی شده و تفکیک آنها مجاز نمی‌باشد.

• حوزه اراضی مختلط

حداقل مساحت تفکیک اراضی این حوزه برای استفاده خدمات چندعملکردی منطبق بر حد نصاب تفکیکی اراضی مسکونی همجوار می‌باشد و در صورت تغییر کاربری به تجاری خدماتی، منطبق بر حد نصاب تفکیک کاربری تغییر یافته مربوطه می‌باشد.

تبصره: ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری به تجاری و خدماتی و ... با تصویب شهرسازی منطقه باید در وجه شهرداری منطقه پرداخت گردد.

• حوزه زمین‌های تجاری

حدنصاب تفکیک اراضی برای مصارف تجاری بدنه خیابان با عرض ۱۶ تا ۳۵ متر به علاوه خیابان‌های جمع و پخش کننده ناحیه‌ای منعکس شده در نقشه‌های الگوی توسعه برابر ۲۴ مترمربع خواهد بود مشروط به اینکه طول بر این قطعات از ۴ متر کمتر نباشد.

در حالتی که قطعه مسکونی در بر خیابان‌های مندرج در بند قبل واقع شده باشد، حد نصاب تفکیک قطعه تجاری برابر یک دهم مساحت قطعه مسکونی و در داخل پلاک خواهد بود، مشروط بر اینکه طول بر آن از ۴ متر کمتر نباشد.

تبصره: در این حالت مساحت قطعه تجاری نباید از ۴۰ متر تجاوز نماید.

• حوزه اراضی اداری

تفکیک اراضی برای مصارف اداری براساس حداقل ۱۰۰۰ متر مربع مجاز می‌باشد. در این زمینه توصیه می‌شود که مراکز اداری به صورت مجتمع و در کنار هم ایجاد شوند تا از فضای باز بیشتر و دسترسی ساده‌تر برخوردار گردند.

• حوزه اراضی ورزشی

تفکیک این اراضی به جز برای فضاهای ورزشی مجاز نیست. برای استفاده‌های ورزشی در سطح محله، حداقل مساحت زمین برابر ۱۰۰۰ مترمربع و در سطح ناحیه ۵۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد. ضمن این که اراضی مورد نیاز عملکرد ورزشی در سطوح مختلف محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری با توجه به سرانه مورد نیاز در طرح تفصیلی، در موقعیت‌های مناسب پیش‌بینی خواهد گردید. چنانچه براساس ضوابط سازمان تربیت بدنی و تأیید آن اداره برای برخی فعالیت‌های ورزشی سطوح کمتری مورد تأیید قرار گیرد، زمین‌های دارای کاربری ورزشی منحصراً برای آن کاربری قابل تفکیک به مساحت‌های کمتر می‌باشد.

• حوزه اراضی فرهنگی و مذهبی

تفکیک زمین‌هایی که در طرح کاربری زمین به این دو کاربری اختصاص یافته‌اند، به جز برای استفاده از فضاهای این کاربری مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز فرهنگی و مذهبی براساس الگوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.

• حوزه اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری

تفکیک این اراضی با در نظر گرفتن معیارهای دستگاه‌های ذیربط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هریک از استفاده‌های مجاز در این حوزه بلامانع خواهد بود.

(ب) حوزه اراضی فضای سبز و باز گردشگری (G)

تفکیک اراضی مربوط به پارک‌ها و فضای سبز و تفریحی مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز و تفریح‌گاه مربوط به آن در سطح محله ۱۰۰۰ مترمربع، در سطح ناحیه ۲۵۰۰ مترمربع، در سطح منطقه ۵۰۰۰ مترمربع و در سطح شهری برابر ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) تعیین می‌گردد.

تبصره: احداث فضاهای سبز در مقیاس واحدهای همسایگی به مساحت ۳۰۰ مترمربع در نواحی محدوده حوزه مسکونی مشخص شده با کد R_1 ، ۵۰۰ متر مربع در نواحی محدوده حوزه مسکونی R_2 به هنگام تفکیک قطعات در اراضی با کاربری مسکونی پیشنهاد می‌گردد. بدیهی است اختصاص کاربری فوق به عنوان سهم شهرداری از تفکیک مذکور محسوب خواهد گردید.

پ) حوزه اراضی پایانه‌های حمل و نقل (M)

احداث و توسعه پایانه‌های اصلی همچون مسافربری بین‌شهری، مترو و مونوریل، تابع ضوابط و مقررات وزارت راه و ترابری است.

۲-۱-۷- ضوابط معماری در پهنه‌ی مسکونی (R_1 تا R_6)

ضوابط و مقررات معماری در هریک از زیر پهنه‌های مسکونی به شرح زیر پیشنهاد می‌گردد.

الف) پهنه‌ی مسکونی تک پلاک - کم ارتفاع یک و دو طبقه (R_1)

در پهنه‌ی مسکونی تک پلاک اراضی روستای کن حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد سطح پلاک با تراکم پایه ۸۰ درصد و تعداد طبقات مجاز حداکثر دو طبقه روی زیرزمین یا پیلوت پیشنهاد می‌گردد. در این پهنه تراکم ساختمانی حداکثر تا سقف ۱۲۰ درصد قابلیت افزایش خواهد داشت. ضمناً در این حوزه و در قسمت اراضی کشت اجباری و در درون حوزه باغ مسکونی، قسمت‌هایی از محدوده به عنوان کاربری مسکونی ویژه (باغ مسکونی ستاره‌دار) با کد R_1 مشخص گردیده که حد نصاب تفکیک در این اراضی حداقل ۵۰۰ متر مربع با سطح اشغال ۴۰٪ و تراکم ساختمانی ۸۰٪ پیشنهاد می‌گردد. شایان ذکر است در این نوع از اراضی افزایش سقف تراکم ساختمانی مجاز نمی‌باشد.

در پهنه مسکونی تک پلاک اراضی روستای حصارک حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد سطح پلاک با تراکم پایه ۶۰ درصد و تعداد طبقات مجاز، یک طبقه روی زیرزمین یا پیلوت تعیین می‌گردد. در بخش‌هایی

از اراضی مسکونی روستای حصارک (که در نقشه کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی مشخص گردیده) که امکان تردد سواره در آنها وجود دارد، تراکم ساختمانی تا سقف ۱۲۰ درصد قابل افزایش خواهد بود. بدیهی است این افزایش تراکم، تنها برای پلاک‌های دارای امکان استفاده از حرکت سواره و حداکثر در دو طبقه مجاز بوده و افزایش سقف تراکم ساختمانی بیشتر از ۱۲۰ درصد در آن مطلقاً ممنوع می‌باشد.

تبصره: در اراضی مسکونی تک‌پلاک در روستای حصارک که امکان حرکت سواره (به علت توپوگرافی محیطی) در آن وجود ندارد و در نقشه‌های طرح تفصیلی به صورت تراکم پایه ۶۰ درصد مشخص گردیده، افزایش تراکم ساختمانی مجاز نمی‌باشد.

در پهنه مسکونی تک‌پلاک اراضی روستای مرادآباد و بافت قدیم روستای باغ‌فیض حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد سطح پلاک با تراکم پایه ۸۰ درصد و تعداد طبقات مجاز حداکثر ۲ طبقه روی زیرزمین یا پیلوت تعیین می‌گردد. در این پهنه از اراضی روستاهای مرادآباد و باغ‌فیض تراکم ساختمانی حداکثر تا سقف ۱۲۰ درصد قابلیت افزایش خواهد داشت.

در سایر پهنه‌های مسکونی منطقه که دارای کد R_1 می‌باشد، سطح اشغال معادل ۶۰ درصد سطح پلاک با تراکم پایه ۱۲۰ درصد و تعداد طبقات حداکثر ۲ طبقه خواهد بود. به دلیل جلوگیری از سیمای بافت این حوزه‌ها افزایش تراکم ساختمانی مجاز نمی‌باشد.

ب) پهنه‌ی مسکونی تک پلاک با ارتفاع متوسط سه تا پنج طبقه (R_2)

ضوابط معماری در این پهنه که دربرگیرنده‌ی اراضی جنوب روستای کن (شمال بزرگراه شهید همت)، پهنه‌ی مسکونی اراضی کشت اجباری و همچنین پهنه‌ی مسکونی امتداد پیشنهادی شمال بزرگراه ایران‌پارس (جنوب شهرک بهاران) می‌باشد، در پهنه‌ی مسکونی اراضی کشت اجباری و پهنه‌ی مسکونی جنوب روستای کن (شمال بزرگراه همت) سطح اشغال حداکثر ۴۵ درصد سطح پلاک، با تراکم پایه ۸۰ درصد و تعداد طبقات مجاز حداکثر ۴ طبقه روی زیرزمین یا پیلوت پیشنهاد می‌گردد.

شایان ذکر است در این قسمت از اراضی پهنه‌ی مسکونی، تراکم ساختمانی حداکثر تا سقف ۱۸۰ درصد قابلیت افزایش خواهد داشت.

ضوابط معماری در پهنه‌ی مسکونی مشخص شده با کد R_۲ واقع در اراضی امتداد پیشنهادی شمال بزرگراه ایران پارس (محدوده اراضی مسکونی جنوب شهرک بهاران) با سطح اشغال حداکثر ۴۰ درصد سطح پلاک با تراکم پایه ۸۰ درصد و تعداد طبقات مجاز حداکثر ۶ طبقه روی زیرزمین یا پیلوت پیشنهاد می‌گردد. شایان ذکر است در این قسمت از اراضی به دلیل قرارگیری این پهنه در مجاورت پهنه‌های مسکونی با ارتفاع متوسط، تراکم ساختمانی حداکثر تا سقف ۲۴۰ درصد قابلیت افزایش خواهد داشت.

تبصره: در اراضی مسکونی امتداد پیشنهادی شمال بزرگراه ایران پارس که با کد R_۲ مشخص گردیده، در صورتی که قطعه پلاک کمتر از حد نصاب تفکیک مجاز (۵۰۰ متر مربع) بوده و قبل از تاریخ ۸۳/۹/۲۳ تفکیک گردیده و دارای سند شش دانگ مجزا باشد، حداکثر تراکم ساختمانی قابل افزایش در صورتی که دارای مساحتی بیش از ۲۵۰ متر مربع باشد، مشابه پلاک‌های همجوار (حداکثر ۲۴۰ درصد) و در صورتی که دارای مساحتی کمتر از ۲۵۰ متر مربع باشد، حداکثر ۱۲۰ درصد خواهد بود. شایان ذکر است تراکم پایه در هر دو حالت ۸۰ درصد محاسبه خواهد شد.

در سایر قسمت‌های منطقه که به عنوان حوزه مسکونی با قابلیت کد R_۲ مشخص گردیده در صورت احداث بنا حداکثر در ۳ طبقه، سطح اشغال ۶۰ درصد سطح پلاک، ۴ طبقه ۴۵ درصد سطح پلاک و ۵ طبقه معادل ۳۵ درصد خواهد بود. تراکم پایه ساختمانی در این حوزه معادل ۱۲۰ درصد پیشنهاد می‌گردد که تا سقف ۱۸۰ درصد قابلیت افزایش خواهد داشت.

پ) پهنه مسکونی تک پلاک بلندمرتبه - شش طبقه و بیشتر (R_۲)

این پهنه شامل اراضی پهنه مسکونی شمال بزرگراه رسالت (جنوب اراضی کشت اجباری) حدفاصل جنوب اراضی دارای کاربری باغ - مسکونی اراضی کشت اجباری با بزرگراه رسالت، یک قطعه جنوب سولقان و ۲ بلوک مسکونی شمال شهران، می‌باشد در این پهنه، سطح اشغال معادل ۳۰ درصد سطح پلاک با تراکم پایه ۸۰ درصد و تعداد طبقات مجاز حداکثر ۱۰ طبقه روی زیرزمین یا پیلوت تعیین می‌گردد. احداث بلوک‌های ساختمانی در قطعات ۵۰۰ متر مربع پیشنهاد می‌گردد.

در این قسمت از اراضی پهنه مسکونی، تراکم ساختمانی تا سقف حداکثر ۳۰۰ درصد قابلیت افزایش خواهد داشت.

ت) پهنه مسکونی به صورت مجموعه‌سازی با ارتفاع متوسط سه تا پنج طبقه (R_5)

این پهنه مسکونی شامل شهرک‌های کوهسار، شهرزیبا، سازمان آب، ۱۰۰۰ واحدی آموزش و پرورش و بهاران می‌گردد. تراکم پایه‌ی ساختمانی در پهنه‌ی اراضی مسکونی شمال روستای کن معروف به اراضی شهرک بهاران ۱۲۰ درصد تعیین می‌گردد.

به سبب ویژگی‌های موجود در این پهنه مسکونی حداکثر تعداد طبقات مجاز ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین پیشنهاد می‌گردد. سطح اشغال قطعات ساخته نشده نیز مشابه قطعات احداث شده به مجاور پلاک خواهد بود. در سایر قسمت‌های دیگر به دلیل احداث واحدهای مذکور تراکم ساختمانی و سطح اشغال قطعات برابر همان تراکم و سطح اشغال تثبیت شده، خواهد بود.

ث) پهنه مسکونی به صورت مجموعه‌سازی بلندمرتبه - شش طبقه و بیشتر (R_6)

این پهنه مسکونی به مانند پهنه مسکونی قطعات متوسط (R_5) در شمال اراضی روستای کن، معروف به اراضی تعاونی هفت‌گانه قرار گرفته است. سطح اشغال، تراکم ساختمانی و سایر ضوابط ساخت و ساز در قطعات ساخته نشده در پهنه مسکونی شمال روستای کن (تعاونی ۷گانه) مشابه قطعات ساخته شده مجاور همان پهنه می‌باشد.

همچنین این پهنه که به صورت مجموعه‌سازی بلندمرتبه در شرق روستای کن معروف به اراضی شاه‌مرادی پیشنهاد گردیده است تابع ضوابط و مقررات ساختمانی اعلام شده در گزارش توجیهی بلوک مذکور خواهد بود. این ضوابط و مقررات شامل سطح اشغال، تراکم ساختمانی و طبقات مجاز می‌باشد. شایان ذکر است استفاده از سطح اشغال، تراکم ساختمانی و طبقات مجاز پیشنهادی طرح تفصیلی بلوک شهری مذکور پس از توافق شهرداری منطقه و مالکین امکان‌پذیر بوده و تراکم پایه مسکونی در بلوک شهری فوق ۸۰ درصد می‌باشد. پرداخت حقوق شهرداری در هنگام استفاده از

تراکم ساختمانی اضافه بر تراکم پایه تا سقف مجاز اعلام شده در گزارش توجیهی پلاک مذکور الزامی است.

با توجه به احداث بلوک‌های ساختمانی نسیم و سرو درون این پهنه در جنوب روستای حصارک، تراکم پایه ساختمانی در این اراضی ۱۲۰ درصد تعیین می‌گردد. سایر ضوابط معماری و شهرسازی در این پهنه تابع ضوابط اعلام شده در هنگام احداث دو مجموعه فوق خواهد بود.

بدیهی است افزایش تراکم ساختمانی در هنگام تخریب و نوسازی بلوک‌های فوق بیش از تراکم‌های قبلی صادر شده مجاز نخواهد بود. در مجموعه‌های مسکونی OPG و تعاونی دادگستری واقع در مرادآباد به دلیل شکل‌گیری بافت این مجموعه‌ها هرگونه ساخت و ساز مطابق نقشه‌های مصوب طرح مجموعه‌های فوق خواهد بود. همچنین در مجموعه‌های مسکونی پیشنهادی کوی بیمه و باغ‌فیض هرگونه احداث بنا براساس تراکم ساختمانی پایه ۸۰ درصد برای باغ‌فیض و ۱۲۰ درصد برای کوی بیمه حداکثر در ۱۰ طبقه مجاز بوده که احداث واحدهای مسکونی در بلوک‌های آن (در قطعات ۲۰۰۰ متر مربعی) با حداکثر سطح اشغال ۳۰ درصد میسر خواهد بود. حداکثر تراکم ساختمانی در این دو حوزه مسکونی R_6 (کوی بیمه و باغ‌فیض) معادل ۳۰۰ درصد خواهد بود.

۲-۱-۸- ضوابط و مقررات معماری در اراضی باغ مسکونی (R_v)

ضوابط و مقررات معماری در اراضی دارای کاربری باغ مسکونی به شرح زیر پیشنهاد می‌گردد:

۱- در حوزه‌ی باغ مسکونی واقع در درون اراضی کشت اجباری و نیز حوزه باغ مسکونی جنوب روستای حصارک سطح اشغال حداکثر ۱۵ درصد سطح پلاک با تراکم ساختمانی ۳۰ درصد و تعداد طبقات حداکثر یک طبقه روی همکف یا دو طبقه روی پیلوت خواهد بود. شایان ذکر

است در این حوزه افزایش تراکم ساختمانی به هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد.

۲- در حوزه‌ی باغ مسکونی واقع در اراضی باغات غرب و شمال روستای کن رعایت سطح اشغال حداکثر در ۱۰ درصد سطح پلاک با تراکم ساختمانی ۳۰ درصد به صورت دو طبقه روی همکف یا دو طبقه بر روی پیلوت جهت احداث بنای ویلایی مجاز می‌باشد. شایان ذکر است در این حوزه نیز افزایش تراکم ساختمانی به هیچ وجه مجاز نمی‌باشد.

۳- در حوزه باغ مسکونی واقع در روستای باغ فیض تراکم ساختمانی معادل ۶۰ درصد و رعایت سطح اشغال حداکثر در ۳۰ درصد سطح پلاک الزامی خواهد بود. همچنین در حوزه باغ مسکونی واقع در اراضی پونک سطح اشغال حداکثر ۱۵ درصد سطح پلاک با تراکم ساختمانی ۳۰ درصد و تعداد طبقات حداکثر یک طبقه روی همکف یا دو طبقه روی پیلوت پیشنهاد می‌گردد. شایان ذکر است در این حوزه‌ها نیز افزایش تراکم ساختمانی به هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد.

سایر ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در اراضی دارای کاربری باغ مسکونی به شرح زیر

اعلام می‌گردد:

- به دلیل حفظ چشم‌انداز طبیعی و بصری باغات و توتستان‌های موجود احداث زیرزمین در اراضی دارای کاربری باغ مسکونی مجاز نمی‌باشد.

- حداکثر ارتفاع ساختمانی برای دو طبقه ۷/۶۰ متر و برای دو طبقه روی پیلوت ۱۰/۱۰ متر از کف معبر خواهد بود.

- حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه ۳/۲۰ متر از کف تا کف طبقه فوقانی می‌باشد.

- هرگونه مستحقات درون اراضی دارای کاربری باغ مسکونی به صورت مشاع بوده و غیرقابل تفکیک می‌باشد.

- احداث بنای مسکونی درون پلاک باغ مسکونی که مساحت آن از حداقل ۱۵۰ متر مربع کمتر باشد مجاز نبوده و جهت احداث بنا لازم است این پلاک با پلاک مجاور تجمیع گردد.

- تبصره ۱: در اراضی دارای کاربری باغ مسکونی واقع در ناحیه ۲ در صورتی که قطعاتی کمتر از ۱۵۰ متر مربع وجود داشته باشد که قبل از تاریخ ۸۳/۹/۲۳ تفکیک گردیده و دارای سند ۶ دانگ مجزا باشد، صدور پروانه احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات اراضی دارای کاربری مسکونی (R_1) با حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد و در یک طبقه مجاز خواهد بود.

تبصره ۲: در صورتی که اراضی مشخص شده در تبصره بالا، فاقد سند مالکیت رسمی بوده و از مساحت ۱۵۰ متر مربع کمتر باشد، مشروط به وجود بنای مسکونی درون قطعه تا قبل از تاریخ ۸۳/۹/۲۳ مجوز صدور پروانه ساختمانی براساس ضوابط کد (R_1) با حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد و در یک طبقه مجاز خواهد بود. منظور از بنای مسکونی مجموعه‌ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و دارای سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه باشد.

- در صورت احداث ساختمان مسکونی درون پلاک باغ مسکونی، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین دارای فاصله‌ای به میزان حداقل ۱۰ متر باشد. بدیهی است در صورت عدم امکان فنی، تصمیم‌گیری و راه‌حلیابی توسط معاونت شهرسازی شهرداری منطقه ۵ انجام خواهد شد. ضمناً نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت طراحی گردد.

- بدلیل لزوم کنترل و هماهنگ نمودن کلیه ساخت و سازها در محدوده باغات یکپارچه غرب ناحیه ۲ با بافت قدیم روستاهای کن، مرادآباد و حصارک، استفاده از سقف شیبدار برای تمامی پوشش بناها الزامی است.

ضمناً توصیه می‌گردد، جهت پوشش سقف از شیب ۴ طرفه استفاده شود. در صورت استفاده از

شیب دوطرفه رعایت موازین زیر الزامی است:

- جهت شیب: شمالی- جنوبی

- زاویه شیب: ۳۵-۴۰ درجه

- استفاده از ورق‌های گالوانیزه و سفال جهت پوشش سقف توصیه می‌گردد.
- در نماسازی و بدنه‌های محصور کننده، جنبه‌های فضایی مد نظر بوده و آنچه تأکید می‌گردد، اهمیت به جوانب بصری و شکل بدنه‌های محصور کننده است. به همین منظور استفاده از مصالح منطبق بر معماری اقلیمی در هنگام احداث بناها الزامی است.
- استفاده از مصالح غیرهمگون با اقلیم محدوده نظیر شیشه‌های انعکاسی (آئینه‌ای)، سنگ‌های تیره و ابری و رنگ‌های تند، ابزار سیمانی (نمای رومی و) بصورت یکپارچه در نماسازی بناهای درون اراضی باغ‌مسکونی ممنوع بوده و پیشنهاد می‌گردد که در نمای ساختمان‌ها از مصالح همساز با محیط نظیر آجر، سنگ، چوب، اندود سیمان، سنگ‌های نمای روشن، اندود کاهگل و مانند آن استفاده شود.
- در کلیه بناهای قابل احداث درون محدوده اراضی باغ‌مسکونی برای پوشش نمای کرسی چینی یا طبقه همکف توصیه می‌شود از سنگ لاشه یا بادبر که همگون با معماری بومی محلی است، استفاده شود.
- استفاده از مصالح چوبی در بناهای قابل احداث درون محدوده اراضی باغ‌مسکونی و در پروفیل و چارچوب در و پنجره و نرده‌ها توصیه می‌گردد ولی در صورت استفاده از مصالح دیگر، رنگ و پوشش آن می‌باید هماهنگ با اقلیم محدوده باشد.
- در تمامی محدوده‌های تعیین شده با عنوان کاربری باغ‌مسکونی، الحاقات یا تعمیرات نمی‌بایست به محیط طبیعی و عناصر آن از جمله درختان و انهار آسیب بزنند.
- احداث دیوارهای جداکننده در فضاهای باز درون پلاک برای ایجاد حریم‌های خصوصی که تغییر شکل باغات را موجب می‌شوند، کاملاً ممنوع است.
- هرگونه تخریب مسیر نهرها و تغییر مسیر آنها در محدوده اراضی فوق ممنوع می‌باشد.

- پرچین‌ها، حصار و دیوارهای جداکننده می‌باید از چوب و مصالح بومی نظیر سنگ‌های رودخانه‌ای، سنگ‌های لاشه و شکسته یا آجر باشد. استفاده از فلز و یا توری‌های مرغی و مانند آن ممنوع است.

تبصره: در صورت استفاده از مصالح دیگر نظیر سیمان و فلز علاوه بر چوب و سنگ در حصارها و دیواره‌های جداکننده می‌باید مصالح فوق به شکل هماهنگ با محیط طراحی و ساخته شده و اندود گردد.

- متوسط ارتفاع پرچین، حصار و دیواره‌های جداکننده در سطح محدوده اراضی دارای کاربری باغ‌مسکونی نباید از ۱/۲۰ متر کمتر و از ۱/۸۰ متر بیشتر باشد.

- دیواره‌های نگهدارنده ترانشه‌ها در فضاهای باز می‌باید از چوب و یا سنگ‌های لاشه و یا شکسته و یا رودخانه‌ای باشد. استفاده از مصالح دیگر نظیر آجر، بلوک‌های سیمانی و یا سنگ‌های مغایر با بافت و یا رنگی ممنوع است.

- کف سازی و دفع آب‌های سطحی در فضاهای باز حتی‌الامکان می‌باید از مصالح بومی بوده و استفاده از مصالح مغایر با محیط و ناهمگون نظیر آسفالت، سنگ مرمر و یا موزائیک و کاشی ممنوع است.

- احداث پارکینگ خصوصی درون محدوده اراضی دارای کاربری باغ‌مسکونی و برای هر واحد مسکونی (اعم از ویلایی و غیرویلایی) در همکف یا در فضای باز با رعایت شرایط زیر بلامانع است:

- فضای لازم جهت تأمین یک واحد و دو واحد پارکینگ به ترتیب آکس به 3×5 و 5×5 متر می‌باشد. معادل ۲۵ مترمربع سطح نیز برای مانور اتومبیل برای دو واحد پارکینگ توصیه می‌گردد.

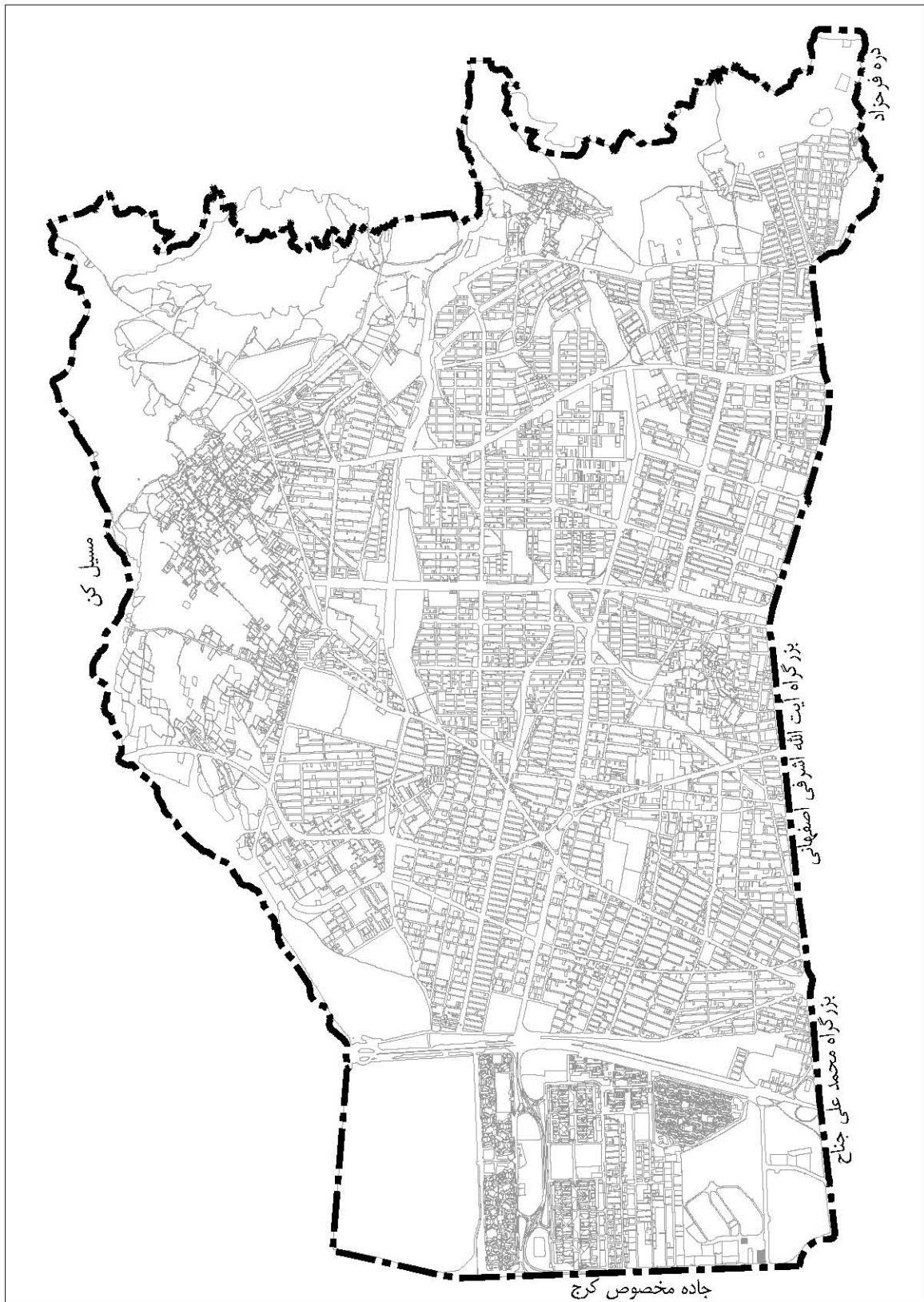
تبصره: برای تأمین حداکثر یک یا دو واحد پارکینگ در یک پلاک به شرط رعایت عرض در ۵ متر نیاز به فضای مانور نمی‌باشد.

- حداقل عرض رامپ برای دسترسی به پارکینگ ۳ متر و حداکثر شیب رامپ ۱۵ درصد تعیین می‌گردد.
- در پهنه مسکونی در صورتی که پارکینگ در زیرزمین احداث شود، پله‌های دسترسی سریع به همکف باید در آن پیش‌بینی شده باشد و ارتفاع آن براساس ارتفاع مجاز زیرزمین تأمین گردد.
- تبصره: ارتفاع مجاز زیرزمین در واحدهای مسکونی درون محدوده اراضی پهنه مسکونی ۲/۵۰ متر پیشنهاد می‌گردد، مشروط بر اینکه از حداکثر ارتفاع تعیین شده بنا فراتر نرود.
- توصیه می‌شود الگوی بناهای مسکونی جدید در اراضی باغ‌مسکونی هماهنگ با معماری اقلیم محدوده باشد.
- عناصر و تقسیمات داخلی بناهای مسکونی در داخل محدوده اراضی فوق که از بیرون قابل رؤیت نباشد، می‌تواند با استفاده از مصالح مدرن باشد.
- در هیچ حالتی بناها نمی‌بایست به هم چسبیده باشد. رعایت حداقل فاصله ۱۰ متر میان ۲ بنا در محدوده اراضی دارای کاربری باغ‌مسکونی می‌بایست رعایت شود.
- توصیه می‌شود ارتفاع پنجره‌ها ۱۰۰ سانتیمتر، عرض پنجره‌ها ۸۰ سانتیمتر و ارتفاع درها ۲ متر و عرض درها ۹۰ سانتیمتر طراحی شود.
- استفاده از رنگهای متفاوت با رنگهای همگون با محل در بناها با شرایط ذکر شده مجاز نیست. استفاده از رنگهای تأکید کننده (نظیر قرمز، زرد، آبی و ...) برای عناصر الحاقی مانند در و پنجره، نرده بالکن و ... تنها با موافقت شورای معماری معاونت شهرسازی و معماری شهرداری منطقه امکان‌پذیر خواهد بود.
- ضوابط و مقررات معماری در اراضی دارای کاربری غیرمسکونی در هنگام ارائه طرح تفصیلی تدقیق خواهد شد.

۲-۲- مشخصات طرح پیشنهادی، اصلاح حدود تقسیمات داخلی منطقه

۲-۲-۱- حدود منطقه

منطقه ۵ از سمت شمال به ارتفاعات و سلسله کوه‌های شمال تهران محدود می‌باشد به طوری که خط تراز ۱۸۰۰ متر از فاصله دره فرحزاد تا مسیل وسک و خط تراز ۱۶۰۰ متر از وسک با دره کن خط محدوده را تشکیل می‌دهد. از سمت شرق به شبکه اشرفی اصفهانی، از سمت غرب به دره مسیل کن و از جنوب به جاده مخصوص کرج محدود می‌گردد. لذا براساس مرزبندی که فوقاً به آن اشاره رفت، به دلیل وضعیت ارتفاعی هرگونه تغییر محدوده از سمت شمال عملاً منتفی می‌باشد و از سمت شرق نیز به دلیل آنکه تنها لبه قوی دیگر دره فرحزاد است که در فاصله‌ی اندک از شبکه اشرفی اصفهانی استقرار یافته و فضایی محدود در حد فاصل این دو لبه ایجاد شده است و الحاق این فضا به محدوده منطقه مشکلاتی را در عرصه‌های مختلف از جمله نحوه دسترسی به خدمات و ... را جهت این فضای الحاقی ایجاد خواهد نمود و از سمت غرب نیز دو لبه قوی مسیل کن و ۳۵ متری جدیدالاحداث واقع در غرب مسیل کن که به عنوان دو لبه طبیعی و مصنوع عمل می‌نمایند و از ضلع جنوب نیز به دلیل نوع کارکردهای واقع در جنوب جاده مخصوص که عمدتاً فضاهای تولیدی و کارگاهی منطقه ۹ را شامل می‌شود و هیچگونه سازگاری و همگنی از جهات کارکردی و فعالیت با ضلع شمال جاده مخصوص نداشته است و تغییر در مرز منطقه از این سمت نیز معقول به نظر نمی‌رسد. نقشه شماره ۱۸ محدوده پیشنهادی منطقه ۵ را نشان می‌دهد.



محدوده پیشنهادی منطقه ۵



۲-۲-۲- تقسیمات داخلی منطقه در وضع موجود

منطقه ۵ در وضع موجود به ۷ ناحیه تقسیم شده است که مورد عمل شهرداری می‌باشد و حدود و مشخصات آنان به شرح زیر می‌باشد.

ناحیه یک

این ناحیه از شمال به ارتفاعات شمالی منطقه ۵، از جنوب به بلوار شهرزیبا (آیت‌الله کاشانی) از غرب به بلوار کوهسار (جاده سولقان- امامزاده داوود) و از شرق به مسیل وسک- حصارک محدود می‌شود. این ناحیه توسط ۲ بزرگراه ایرانپارس و همت به ۳ بخش تقسیم شده است. جمعیت این ناحیه در سال ۸۱ برابر با ۶۵۴۸۷ نفر و مساحت آن ۶۱۴/۲ هکتار بوده است.

ناحیه دو

این ناحیه که غربی‌ترین ناحیه منطقه است، از شمال به بلوار کوهسار (جاده امامزاده داوود- سولقان)، از جنوب به بلوار اندیشه، از غرب به دره رودخانه کن و از شرق به بلوار کوهسار و خیابان تعاون محدود می‌شود. روستای کن و باغات حاشیه آن به همراه ساخت و سازهای مجاور خیابان‌های تعاون و بلوار اندیشه، در این ناحیه قرار دارد. جمعیت این ناحیه در سال ۸۱ برابر با ۳۵۶۹۴ نفر و مساحت آن ۶۱۶/۵ هکتار بوده است.

ناحیه سه

این ناحیه که در شمال شرق منطقه قرار دارد از شمال به ارتفاعات شمالی منطقه ۵ (تراز ۱۸۰۰)، از جنوب به بزرگراه رسالت، از غرب به بزرگراه ستاری و دره زغالی و حد غربی دانشگاه آزاد اسلامی، از شرق به بزرگراه اشرفی اصفهانی محدود می‌شود. توسط سه شبکه اصلی از شمال به جنوب به ترتیب ۳۵ متری حصارک، بزرگراه ایرانپارس و بزرگراه همت به چهار بخش تقسیم شده است. جمعیت این ناحیه در سال ۸۱ برابر با ۱۳۶۹۵۸ نفر و مساحت آن ۱۰۹۲ هکتار بوده است.

ناحیه چهار

این ناحیه در غرب منطقه واقع شده که سطح گسترده‌ای از آن فاقد کاربری می‌باشد. این ناحیه از شمال به بلوار شهرزیبا (آیت‌الله کاشانی)، بلوار تعاون و بلوار اندیشه، از جنوب به آزادراه تهران-کرج، از غرب به دره رودخانه کن و از شرق به بزرگراه ستاری (نور جنوبی) محدود می‌شود. بلوار رسالت و مسیل وسک آن را به چهار بخش تقسیم می‌کند. جمعیت این ناحیه در سال ۸۱ برابر با ۷۱۴۲۰ نفر و مساحت ۷۰۷/۲ هکتار بوده است.

ناحیه پنج

این ناحیه که در شرق منطقه قرار دارد از شمال به بزرگراه رسالت، از جنوب به آزادراه تهران-کرج، از غرب به بزرگراه ستاری (نور جنوبی) و از شرق به بزرگراه‌های اشرفی اصفهانی و محمدعلی جناح محدود می‌شود. جمعیت این ناحیه در سال ۸۱ برابر با ۸۰۴۹۲ نفر و مساحت آن ۵۷۲/۹ هکتار بوده است.

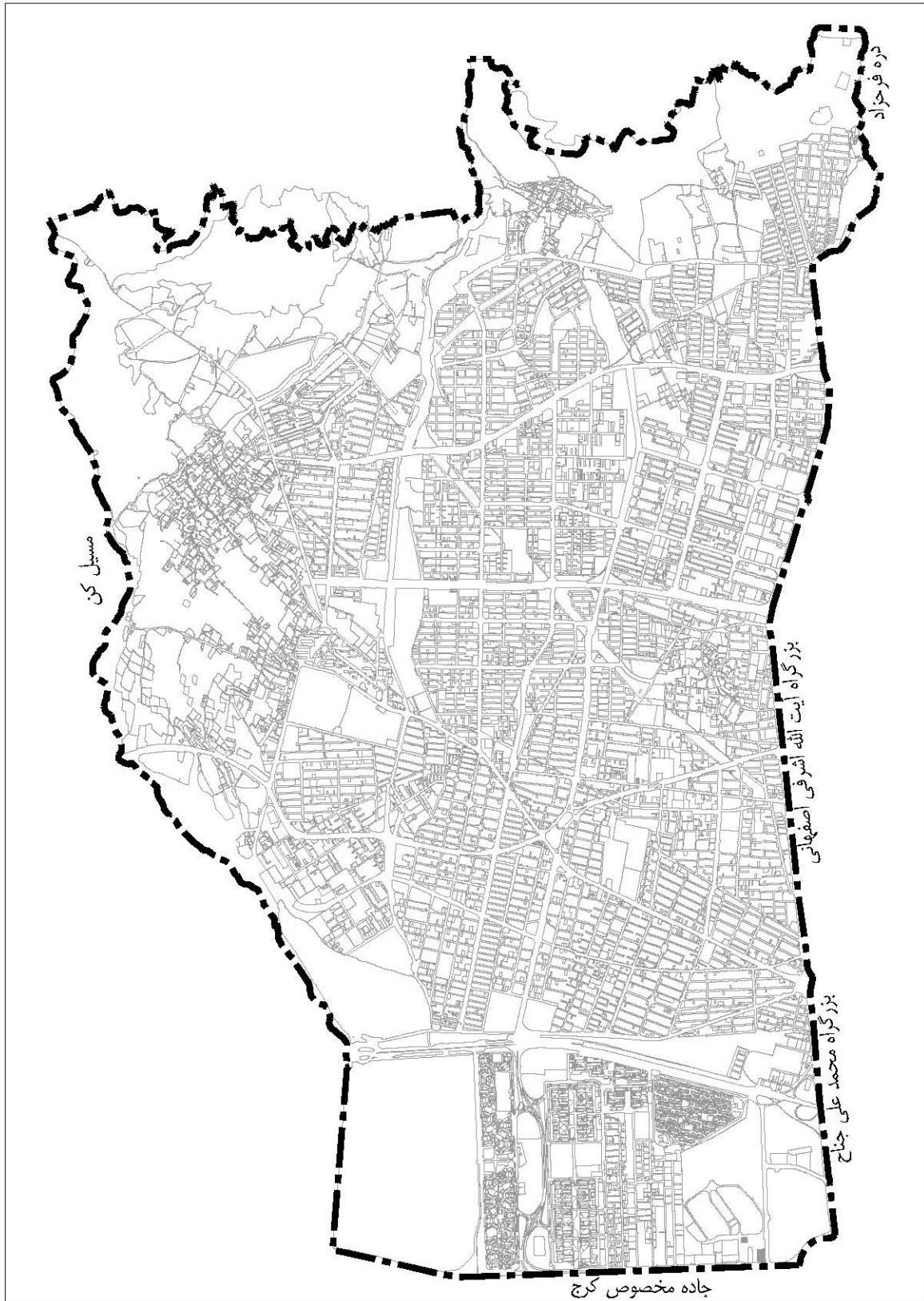
ناحیه شش

این ناحیه از شمال آزادراه تهران-کرج و خط آهن مترو، از جنوب جاده مخصوص از غرب دره رودخانه کن و از شرق بزرگراه اشرفی اصفهانی آن را احاطه نموده است. جمعیت آن در سال ۸۱ برابر با ۷۸۰۲۳ نفر و مساحت آن ۷۵۸/۹ هکتار بوده است.

ناحیه هفت

این ناحیه که در مرکز منطقه قرار گرفته از شمال به ارتفاعات شمالی منطقه (تراز ۱۸۰۰)، از جنوب به بلوار شهرزیبا (آیت‌الله کاشانی)، از غرب به مسیل وسک-حصارک و از شرق به بزرگراه شهید ستاری (حد غربی ناحیه ۳) محدود می‌شود.

نقشه شماره ۱۹ تقسیمات درونی منطقه را به تفکیک هر ناحیه در وضع موجود را نشان می‌دهد.



محدوده پیشنهادی منطقه ۵



۲-۲-۳- تقسیمات داخلی منطقه در طرح پیشنهادی

همانگونه که در سازمان فضایی پیشنهادی جهت منطقه توضیح داده شده است، به جهت اینکه بزرگراه‌های جدید به صورت شرقی- غربی از داخل منطقه عبور می‌نمایند و از هم پاشیدگی و گسیختگی کالبدی و نظام تقسیمات درونی منطقه را باعث شده‌اند، لذا در طرح پیشنهادی اصلاح ساختار کالبدی و تقسیمات درونی منطقه مدنظر قرار گرفته است. به طوری که نواحی جدید با توجه به نقش و عملکردهای جدید منطقه تعریف شده‌اند که این امر به منظور ایجاد انسجام و پیوستگی کالبدی درون نواحی و حوزه‌بندی‌های منطقه به شرح زیر صورت پذیرفته است:

ناحیه یک

این ناحیه از جهات مختلف به این حدود ختم می‌گردد: از شمال به بزرگراه ایران‌پارس، از شرق به اشرفی اصفهانی، از جنوب به بزرگراه همت و از غرب به بلوار کوهسار.

ناحیه دو

این ناحیه از شمال به بزرگراه همت، از شرق به بزرگراه اشرفی اصفهانی، از جنوب به بزرگراه رسالت و از غرب به بلوار تعاون و در انتهای بلوار تعاون ادامه خیابان آیت‌الله کاشانی محدود می‌گردد.

ناحیه سه

شمال این ناحیه بزرگراه رسالت، شرق آن بزرگراه اشرفی اصفهانی، جنوب بزرگراه تهران- کرج و غرب ناحیه را بلوار ستاری تشکیل داده‌اند.

ناحیه چهار

حدود این ناحیه به ترتیب از شمال به بزرگراه تهران- کرج، از شرق به بزرگراه محمدعلی جناح، از جنوب به جاده مخصوص تهران- کرج و از غرب به مسیل کن محدود می‌گردد.

ناحیه پنج

شمال ناحیه پنج بزرگراه رسالت از شرق به بلوار شهید ستاری، از جنوب به بزرگراه تهران- کرج و از غرب به رود دره کن منتهی شده است.

ناحیه شش

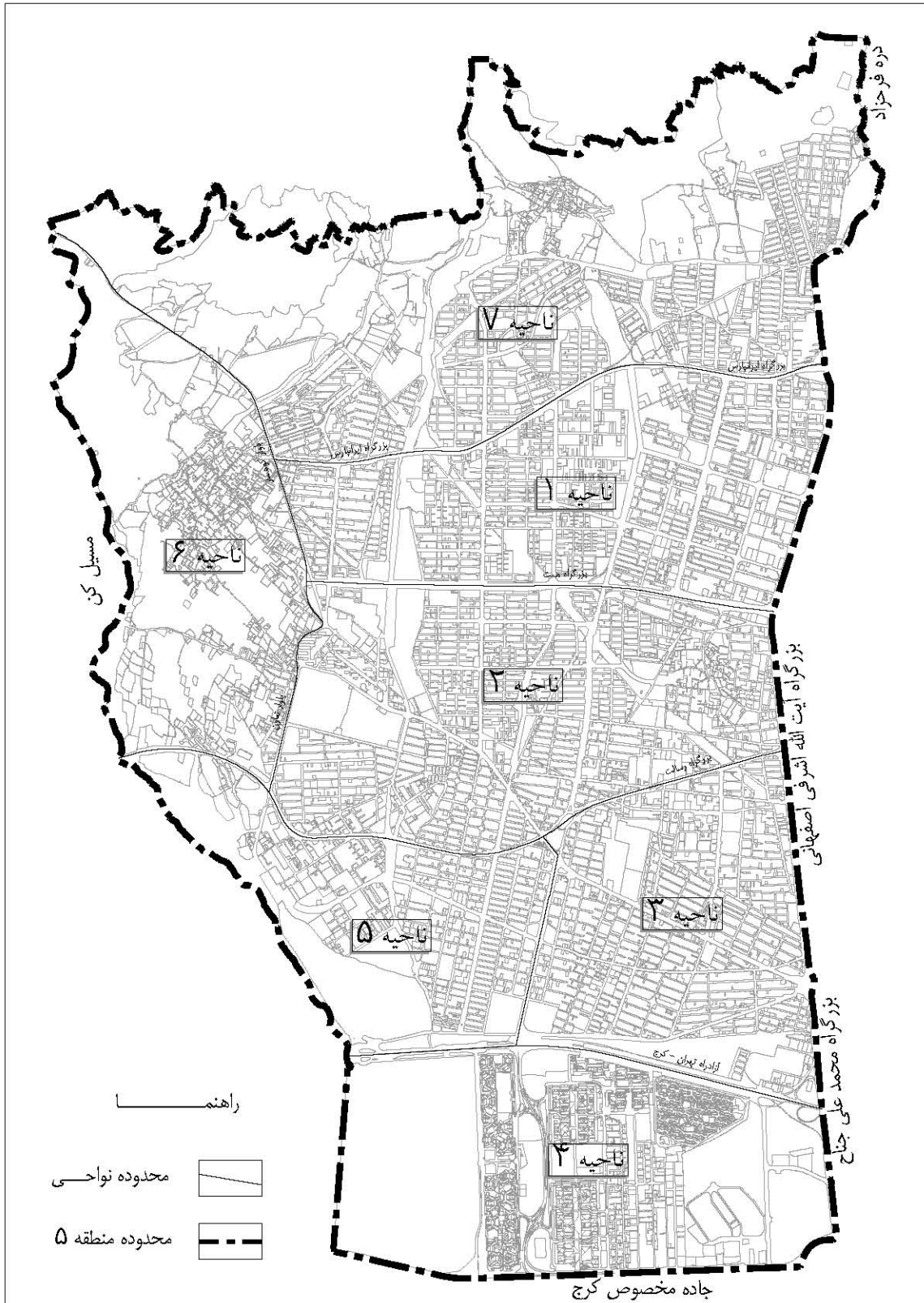
این ناحیه در بدنه شرقی از شمال به بلوار کوهسار، در قسمت میانی بلوار تعاون و بزرگراه رسالت و در قسمت جنوب شرقی به بلوار آسیا محدود گردیده است. این ناحیه در قسمت جنوب به بزرگراه تهران- کرج محدود شده و محور دره کن قسمت غرب ناحیه را تشکیل می‌دهد.

ناحیه هفت

این ناحیه در سمت شرقی به اشرفی اصفهانی و در ادامه به دره فرحزاد محدود گردیده است. بزرگراه ایرانپارس در جنوب و بلوار کوهسار در سمت غرب این ناحیه قرار داد و از سمت شمال به ارتفاعات و کوه‌های البرز محدود می‌باشد.

نقشه شماره ۲۰ تقسیمات درونی منطقه را به تفکیک هر ناحیه در طرح پیشنهادی را نشان

می‌دهد.



تقسیمات درونی منطقه ۵ - ناحیه بندی پیشنهادی



۲-۲-۴- مشخصات و نحوه توزیع خدمات و کارکردهای مختلف در منطقه و نواحی پیشنهادی

در ارتباط با نظام تقسیمات کالبدی جدید منطقه نواحی ۱ و ۲ در برگیرنده کارکردهای و فعالیت‌های منطقه‌ای می‌باشد و نواحی ۳ و ۴ و ۵ عمدتاً کارکردهای فرامنطقه‌ای و شهری را در خود جای می‌دهند و نواحی ۶ و ۷ نقش تفریحی و گردشگری را دارا می‌باشند. به طوری که ناحیه ۶ عمده فعالیت‌های گردشگری روباز و تابستانی می‌تواند در آن استقرار یابد و ناحیه ۷ فعالیت‌های تفریحی عمدتاً متناسب با ایام فصل زمستان را می‌توان در آن پیشنهاد نمود.

با توجه به تقسیم‌بندی و پخشایش کارکردهای اصلی که عمدتاً نقش فراشهری داشته و در لبه منطقه جانمایی شده‌اند، مراکز خدماتی جدیدی در کنار و لبه شبکه‌های شمالی- جنوبی ستاری و بلوار در حال احداث آسیا و ۳۵ متری حصارک پیشنهاد شده‌اند.

همچنین در کنار بلوار آیت‌الله کاشانی و ادامه آن بلوار کوهسار مراکز و محورهای تجاری و خدماتی که از قدیم‌الایام در کنار آن شکل گرفته بودند، تقویت شده و در مواردی نیز مکان‌های جدیدی به دلیل کمبود خدمات در سطح منطقه پیشنهاد شده‌اند. این نقاط، پهنه‌ها و محورهای جهت جوابگویی به نیازهای عمدتاً کل منطقه و در مواردی نیز شهری طرح گردیده‌اند. شایان ذکر می‌باشد پهنه خدمات منطقه‌ای به صورت زیرپهنه و یا حوزه‌های خدمات عمومی، اداری، مختلط در کنار شبکه‌های فوق‌الاشاره (شیرانی‌های ۲) پیشنهاد شده‌اند.

همانگونه که در فصل‌های قبلی توضیح داده شد، از عمده مسائل و مشکلات موجود منطقه کمبود خدمات ناحیه‌ای و محله‌ای می‌باشد که در طراحی الگو و طرح پیشنهادی سعی شده است. ساختار آتی منطقه به گونه‌ای طراحی و پیشنهاد شود که پهنه‌ها و محورهای خدماتی در کنار توسعه کالبدی منطقه به صورت همزمان و با مشارکت‌های مردمی و حمایت‌های خاص شهرداری و نهادهای دولتی پی‌ریزی و استقرار یابند. بدین منظور با توجه به اصولی که در سازمان فضایی پیشنهادی طرح بیان گردید، محورهای جدیدی که عمدتاً از مسیرهای در وضع موجود که به صورت شرقی- غربی و نقش دسترسی محلی را دارا می‌باشند و از طرفی دارای عرض و طول مناسب نیز هستند. در طرح

جدید به عنوان جمع و پخش کننده‌های ناحیه‌ای استفاده شده و به منظور جبران کمبود خدمات، پهنه‌ها و عمدتاً محورهای خدماتی که به حوزه‌های اداری، خدمات عمومی و مختلط تقسیم شده‌اند، در کنار این شبکه‌های ناحیه‌ای استقرار یافته‌اند که از اصلی‌ترین این شبکه‌ها می‌توان از شبکه‌ای که به صورت شرقی- غربی در شمال شبکه ۳۵ متری حصارک و همچنین شبکه پیشنهادی در کنار مسیل کن که به صورت شمالی و جنوبی کشیده شده‌اند، نام برد و در داخل دیگر نواحی مسیرهایی که به عنوان جمع و پخش کننده ناحیه‌ای توزیع خدمات عمدتاً به شکل محوری در لبه آنان صورت پذیرفته‌اند را بدین ترتیب می‌توان نام برد. میرزابابایی، سردار جنگل، گلستان، لاله، جنت‌آباد، شاهین و بلوار فردوس.

۲-۳- مشخصات و تقسیمات سلسله مراتب شبکه اصلی

۲-۳-۱- مشخصات شبکه اصلی

بدلیل عبور شبکه‌های بزرگراهی و شریانی‌های درجه ۱ شهری که از داخل منطقه به صورت شرقی- غربی عبور می‌نمایند که شامل شبکه‌های ایرانپارس، همت، رسالت، بزرگراه تهران- کرج می‌باشد و منطقه را عملاً به ۵ قسمت مجزا از هم تبدیل می‌نماید که از نظر ساختاری و نظام تقسیماتی منطقه را دچار از هم پاشیدگی و گسیختگی نموده، ضمن آنکه سلسله مراتب و نحوه دسترسی در کل منطقه با مشکلات جدی رو به رو گشته است. که از جمله این مشکلات ایجاد تقاطع‌های نامناسب شبکه‌های محلی، جمع و پخش کننده‌های ناحیه‌ای با شبکه‌های اصلی و شریانی مهم منطقه و شهر می‌باشد که در این طرح سعی شده است. براساس اصول و قواعد زیر، ساختار و تقسیمات شبکه اصلی منطقه از سلسله مراتب صحیحی برخوردار شوند.

- برقراری ارتباط سریع شبکه‌های داخلی منطقه با شریانی‌های درجه ۱ شهر تهران.
 - ایجاد و یا تقویت شبکه‌های جمع و پخش کننده داخل نواحی و به وجود آوردن ارتباط و همبستگی مناسب بین نواحی با امتداد مناسب و صحیح شبکه‌های مذکور.
 - برقراری سلسله مراتبی شبکه در داخل منطقه (شامل شریانی‌های ۱ و ۲ و سپس جمع و پخش کننده ناحیه‌ای).
 - عدم برخورد و ایجاد تقاطع بین شبکه‌های شریانی ۱ عبوری از منطقه با جمع و پخش کننده ناحیه‌ای.
 - همچنین در خصوص نقش عملکرد شبکه‌های اصلی منطقه (شامل شریانی‌های ۱ و ۲ و جمع و پخش کننده ناحیه‌ای) مواردی به شرح زیر در نظر گرفته شده است.
- شریانی‌های درجه ۱:** نقش و عملکرد جابجایی (عبوری) تنها نقش اصلی است و نقش‌های دسترسی اجتماعی به نفع آنها تنظیم می‌شوند. تنها کاربری‌هایی که در کنارها و لبه‌های آنان مجاز است، شامل کاربری‌هایی مثل فضای سبز، پمپ بنزین و استراحت‌گاه می‌باشد.

شریانی‌های درجه ۲: نقش و عملکرد جابجایی (عبوری) و دسترسی هر دو اصلی است و نقش اجتماعی راه به نفع این دو نقش تنظیم می‌شود و کاربری‌های شهری و دیگر کاربری‌های شهری تا حد مقیاس منطقه می‌توانند در کنار آن استقرار یابند.

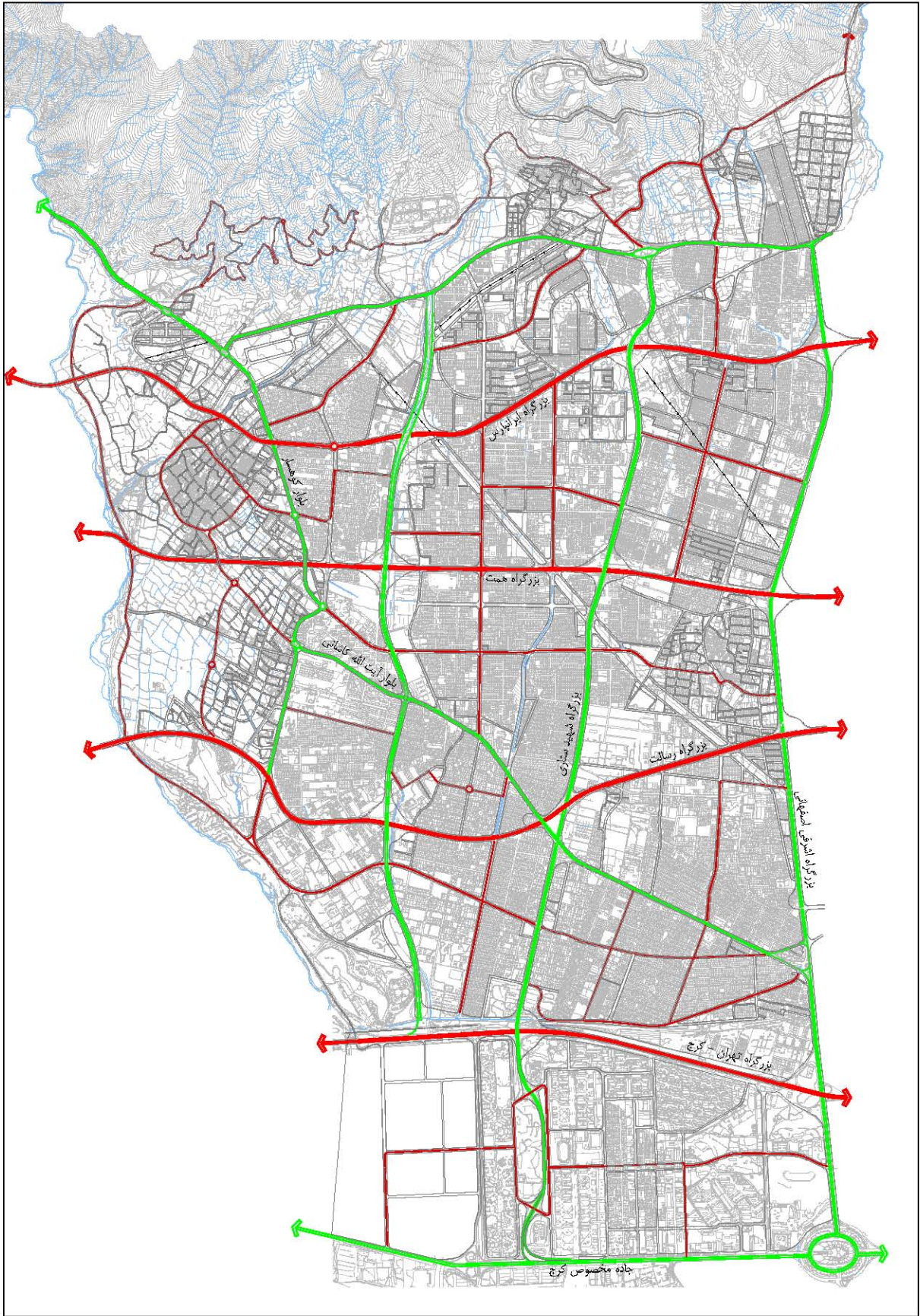
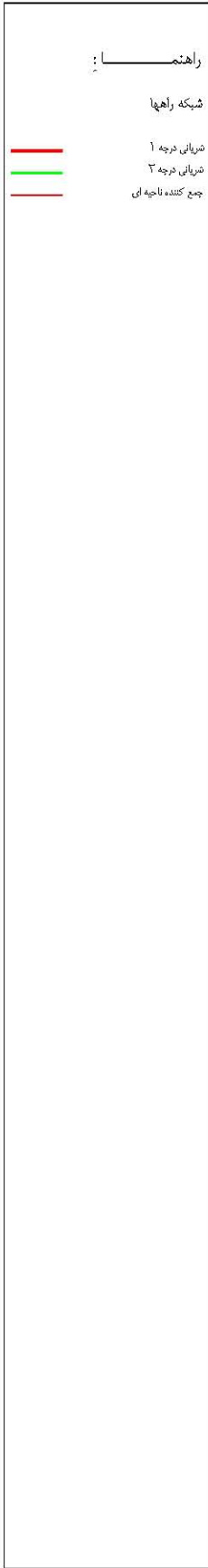
جمع و پخش کننده‌های ناحیه‌ای: هر سه نقش جابجایی، دسترسی و اجتماعی اصلی‌اند و به آنها توجه یکسان می‌شود.

• ساختار و تقسیمات شبکه اصلی

به منظور ایجاد انسجام و پیوستگی بین فضاها و سکونتی و دیگر نقاط خدماتی، تجاری و گردشگری در منطقه، شبکه پیشنهادی و در حال احداث بلوار آسیا، ستاری و ۳۵ متری حصارک شریانی ۲ در نظر گرفته شده است و عملکرد جابجایی (عبوری) آنان کمتر شده است. این موضوع باعث شده نواحی با کارکردهای خدماتی و مسکونی به صورت یکدست و یکپارچه عمل نمایند و تنها ناحیه‌ی ۵ که عملکرد باغ‌مسکونی و تفریحی دارد، بالاچار توسط شریان‌های اصلی به چند قسمت تقسیم شده و از یکپارچگی کاملی برخوردار نمی‌باشد. لذا شبکه‌های ارتباطی داخل منطقه به شرح زیر تقسیم‌بندی شده‌اند.

- شبکه‌های ایرانپارس، همت، رسالت، بزرگراه تهران - کرج که به صورت شرقی - غربی منطقه را قطع می‌نمایند، با عرض‌های متغیر از ۱۲۰ تا ۵۵ متر در طرح دیده شده‌اند.
- شبکه‌های اشرفی اصفهانی، کاشانی، جاده مخصوص، ستاری، بلوار آسیا و ۳۵ متری حصارک، دارای عملکرد و نقش شریانی درجه ۲ می‌باشند که کارکردها و کاربری‌های منطقه‌ای و شهری در کنار آنان می‌توانند شکل بگیرند و با عرض‌های متغیر از ۵۵ متر تا ۳۵ متر در طرح دیده شده‌اند.
- شبکه‌های جمع و پخش کننده ناحیه‌ای که به صورت شرقی - غربی عمدتاً به نواحی منطقه سرویس‌دهی می‌نمایند که این شبکه‌ها (جمع و پخش کننده ناحیه‌ای) تقاطعی با شبکه‌های شریانی ۱ عبوری از داخل منطقه ندارند و این شبکه‌ها عبارتند از میرزابابایی، سردار جنگل،

گلستان، لاله، جنت آباد، شاهین، بلوار فردوس و شهران و همچنین با توجه به توسعه فضاهای گردشگری در شمال و غرب منطقه و به جهت برقراری ارتباط مطلوب بین این دو ناحیه کناری با دیگر نواحی شبکه جمع و پخش کننده دیگری نیز به صورت شمالی- جنوبی که از بلوار کوهسار شروع شده و نهایتاً به بلوار فردوس متصل می شود، نقش پیوند دهنده نواحی شمالی و غربی را با نواحی واقع در جنوب منطبق ایفا می نماید. ضمن آنکه این شبکه ها با عرض های متغیر از ۳۵ متر تا ۲۰ متر در طرح دیده شده اند. نقشه شماره ۲۱ درجه بندی شبکه معابر پیشنهادی را نشان می دهد.



۲-۴- مشخصات برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی برای توسعه منطقه

(برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی)

۲-۴-۱- طرح‌های تفصیلی موضعی و موضوعی

۲-۴-۱-۱- محدوده‌های مداخله

منطقه ۵ شهر تهران به عنوان یکی از مناطق واقع در غرب شهر تهران محسوب می‌گردد. در حاشیه قرار گرفتن منطقه و وجود اراضی خالی قابل توجه سبب گردید تا در دهه‌های اخیر منطقه با کثرت ساخت و ساز و در نتیجه افزایش شدید جمعیت مواجه باشد. افزایش جمعیت طی سال‌های ۱۳۶۵-۱۳۷۵ و برخورداری از رشد سالانه ۵/۸ درصد، مهاجرپذیر بودن و ... این منطقه را با پدیده جوانی جمعیت رو به رو ساخته است. از طرفی این جمعیت جوان به دلیل ویژگی‌های خاص سنی نیازمند تأمین فضاهای خدماتی و گذران اوقات فراغت می‌باشند. اما علی‌رغم ویژگی ذکر شده بیشترین وسعت منطقه به بافت مسکونی اختصاص یافته و منطقه را به منطقه‌ای خوابگاهی مبدل ساخته است. در این خصوص مشاور سعی دارد با توجه به وجود پتانسیل‌ها و توانمندی‌های خدماتی، اداری، آموزشی، تفریحی، پذیرایی و ... به ارائه طرحی در خصوص استفاده بهینه جمعیت از این امکانات بپردازد که بخشی از این طرح‌ها در غالب طرح‌های تفصیلی موضوعی و موضعی مطرح می‌گردد که در اینجا به شرح مختصری از آن می‌پردازیم. شایان ذکر است که بسیاری از این طرح‌ها در هنگام تهیه طرح تفصیلی پایه منطقه تدقیق خواهد شد. در طرح‌های موضعی مطابق شرح خدمات ارائه شده محدوده‌هایی تحت عنوان محدوده مداخله در سه بخش محدوده ساماندهی، محدوده دخالت، محدوده دخالت رادیکال ذکر شده که در این قسمت از گزارش به تفصیلی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

الف) محدوده ساماندهی

این محدوده شامل اراضی شمال شهرک اکباتان (انبارها و کارگاه‌های شهرک اکباتان)، اراضی

شمال پارک ارم، روستاهای حصارک، مرادآباد، باغ‌فیض، کن و شهرزیا می‌باشد.

• طرح تفصیلی موضعی اراضی شمال شهرک اکباتان

این اراضی شامل انبارها و کارگاه‌های واقع در شمال شرقی و شمال غربی تقاطع بزرگراه تهران - کرج (شبکه شرقی - غربی) و شهید ستاری (شبکه شمالی - جنوبی) با مساحت تقریبی ۱۴ هکتار و به عنوان یکی از مهم‌ترین عناصر شاخص در کنار بزرگراه ستاری و به صورت یک دیواره در دو طرف این محور واقع شده است. هم‌اکنون این اراضی به صورت متروکه و بلااستفاده می‌باشد که با توجه به لزوم تأمین سطح مورد نیاز خدمات شهری و فراشه‌ری درون منطقه در طرح الگوی توسعه به عنوان اراضی خدماتی و در اجرا به صورت پروژه‌های مشارکتی (به صورت مجموعه‌های خدماتی مختلط متمرکز مشتمل بر تجاری، اداری، فرهنگی و ...) معرفی شده است.

• طرح تفصیلی موضعی شمال پارک ارم

این اراضی با مساحت ۵/۵ هکتار در مالکیت شهرداری منطقه ۵ قرار دارد و در ضلع غربی جنوب بلوار آسیا و حد فاصل شمال پارک ارم و خیابان ۲۰ متری منوچهری واقع شده است. اراضی مذکور به سبب برخورداری از موقعیت ممتاز قرارگیری در بر یکی از مهم‌ترین محورهای شریانی منطقه (آسیا) و سهولت دسترسی به اکثر شبکه‌های بزرگراهی تهران و قابل استفاده بودن به صورت یک مرکز بزرگ خدماتی - تفریحی در غالب یک پروژه مشارکتی به عنوان یکی از مهم‌ترین فضاهای نیازمند تهیه طرح تفصیلی موضعی در سطح منطقه ۵ به شمار می‌رود. مالکیت شهرداری بر روی اراضی فوق یکی از پتانسیل‌های قوی در انجام طرح مذکور خواهد بود.

• طرح تفصیلی موضعی مجتمع مسکونی شهرزیبا:

این مجتمع مسکونی در سال‌های ابتدایی دهه ۴۰ در مجاورت تصفیه‌خانه انتقال آب سد کرج به شهر تهران به صورت بلوک‌های ۴ طبقه احداث گردید. این مجتمع در حقیقت اولین مجموعه مسکونی به شکل بناهای شهری در نقطه‌ای از شهر تهران محسوب می‌شد که در پیرامون آن هیچگونه بافت شهری وجود نداشت. تنها فضاهای مسکونی موجود در آن زمان در غرب شهر مربوط به روستاهای کن، حصارک، باغ فیض و مرادآباد بوده است.

به همین دلیل این مجموعه مسکونی با قدمتی بیش از ۴۵ سال دارای یک هویت تاریخی در اذهان عمومی مردم منطقه محسوب می‌گردد. به طوری که یکی از شاخص‌های شهری موجود در منطقه را می‌توان ساختمان‌های قرمز رنگ شهرزیا نامید. با توجه به قدمت طولانی احداث این مجتمع و نیاز به مرمت و نوسازی آن، این مهندسان مشاور پیشنهاد بهسازی مجتمع مذکور را در غالب یک طرح تفصیلی موضعی که دربرگیرنده حفظ این خاطره جمعی باشد، ارائه نموده است.

• طرح تفصیلی باغ‌فیض

اراضی باغ‌فیض با مساحت ۹۰ هکتار از ضلع شرقی به بزرگراه اشرفی اصفهانی، از جنوب به بزرگراه رسالت، از شمال به بزرگراه همت و از غرب به خیابان شهید امیر ابراهیم منتهی می‌شود. اراضی مذکور به سبب برخورداری از موقعیت مطلوب قرارگیری محورهای ارتباطی رسالت و همت و دسترسی به خارج محدوده و سهولت دسترسی به شبکه‌های بزرگراهی و همچنین پتانسیل برخورداری از کلیه فعالیت‌های خدماتی، فضاهای تفریحی (کوچه‌باغ‌های زیبا) قنات، فضاهای عمومی مهم نظیر امامزاده جعفر و فضاهای تجاری، این محدوده را به عنوان یکی از مکان‌های نیازمند طرح تفصیلی موضعی قرار داده است.

• طرح تفصیلی روستای کن

این روستا با مساحت ۴۵/۱۷ هکتار به عنوان یکی از فضاهای سکونتی قدیم غرب تهران محسوب می‌شد که به لحاظ ساختاری یادآور گذشته فیزیکی شهر تهران و کوچه‌باغ‌های آن می‌باشد. بناهای موجود در این روستا، وجود قنات‌ها، آب و هوا و شرایط جوی مساعد، قرارگیری در مسیر منتهی به امامزاده داوود به عنوان یکی از زیارتگاه‌های مهم شهر، وجود چندین امامزاده در این روستا، تلفیق فضای امامزاده‌های موجود با بافت مسکونی و شبکه رفت و آمد به صورت پیاده در کنار وجود فضاهای مذهبی و متبرکه، فضاهای مکث و ... سبب گردیده جهت حفاظت از این سیمای طبیعی و جلوگیری از تخریب فضاهای طبیعی محدوده که علاوه بر اهمیت زیست محیطی در ایجاد هویت بخشی به منطقه ۵ نقش بسزایی را دارد و همچنین توجه بیشتر به باغات و محیط زیست روستا

این مهندسان مشاور را بر آن داشت تا با پیشنهاد تهیه طرح تفصیلی موضعی در این خصوص قدمی در حفظ و نگهداری این میراث گذشته بردارد. البته لازم به ذکر است مساحت مورد اشاره تنها به بافت مسکونی روستای کن محدود می‌گردد و باغات و سایر بافت‌های پیرامونی این بخش مسکونی را در بر نمی‌گیرد.

• طرح تفصیلی روستای حصارک

روستای حصارک با مساحت ۳۶/۳۶ هکتار (بدون احتساب مجموعه‌های مسکونی نسیم و سرو در جنوب محدوده) به عنوان یکی از روستاهای قدیمی واقع در منطقه ۵ می‌باشد که در سال‌های قبل از دهه ۳۰ به سبب وجود باغات میوه و برخورداری از آب و هوای مناسب دارای سکنه دائم می‌گردد. پس از پیروزی انقلاب با افزایش مهاجرت به شهر تهران و به طبع آن رشد و شکل‌گیری سریع منطقه، همزمان با عدم نظارت جدی مدیریت شهری بر اراضی شهری، ساخت و سازهایی به صورت خودرو و بدون برنامه در روستای حصارک به وقوع پیوست به گونه‌ای که اراضی شمال و جنوب روستا به سرعت به بناهای مسکونی تبدیل شد. شایان ذکر است، ساخت و سازهای فوق دارای ساختار حاشیه نشینی بوده و فاقد رعایت اصول معماری و شهرسازی می‌باشد.

در کنار اینکه روستای فوق به عنوان یکی از قدیمی‌ترین مراکز یکجانشینی معرفی شده است و همچنین وجود فضاهای بکر و مرکز محله موجود روستا که دارای پتانسیل بسیار قوی در جذب گردشگر (به دلیل اینکه روستای فوق درون مجموعه گردشگری کوهسار واقع گردیده) می‌باشد، همچنین طراحی این فضاها در مقیاس تهیه طرح تفصیلی پایه قابل بررسی نمی‌باشد و نیاز به احیا و تجدید فضاهای مهم موجود درون روستا، این مشاور بر آن شد تا در خصوص پیشنهاد تهیه طرح تفصیلی موضعی برای روستای مذکور اقدام نماید.

• طرح تفصیلی روستای مرادآباد

این روستا با مساحت ۸/۵۶ هکتار در شمال شرقی منطقه و در درون مجموعه گردشگری کوهسار، غرب مسیر دره فرحزاد و در مجاورت شهرک کوهسار واقع شده است. شکل‌گیری روستای مرادآباد

برابر نقشه‌های موجود سال ۱۳۳۵ براساس باغات سرسبز پیرامون آن می‌باشد. به طوری که بافت کالبدی روستا تا اوایل انقلاب به صورت بسیار محدود و در غالب چند واحد مسکونی و مراکز خدماتی کوچک بوده است. لازم به ذکر است سطح مورد اشاره مربوط به بلوک اصلی بافت روستا (که یک بلوک فرسوده است) و در غرب آن قرار دارد و نیز بلوک شرقی که به تبعیت از شهرک کوهسار که در مجاورت آن می‌باشد، شکل گرفته است. به دنبال افزایش جمعیت شهر تهران در اثر مهاجرت و به تبع آن توسعه کالبدی شهر به سوی غرب باعث شد بسیاری از مناطق حاشیه روستای فوق (شهرک‌های نفت و کوهسار) دچار ساخت و ساز گردد. این ساخت و سازها و رشد کالبدی بافت مسکونی در شرق روستا باعث گردید چهره روستا دستخوش تحول گردیده و به شکل امروزی درآید (ظهور بلوک شرقی روستا). به طوری که امروزه اکثر واحدهای مسکونی روستا در حال تخریب و نوسازی می‌باشد. وجود باغات میوه و وجود دو استخر برای آبیاری این باغات و پتانسیل‌ها قوی برای احداث مکان‌های گردشگری، پذیرایی، تفریحی و گذران اوقات فراغت در پیرامون روستا در کنار احیای فضاهای قدیمی موجود در مرادآباد سبب گردید مشاور طرح پیشنهاد بهسازی بافت و نوسازی واحدهای مسکونی را در غالب یک طرح تفصیلی موضعی ارائه نماید.

ب) محدوده‌های دخالت

این نوع فرایند در مورد بافت‌هایی صورت می‌گیرد که در وضعیت موجود خود نه مانند بافت‌های نیازمند ساماندهی دارای کاربری‌اند که این کاربری‌ها به شکل نامناسب و ناهنجار قرار گرفته باشند و به بدشکلی بافت و نهایتاً اثرگذاری سوء بر عملکرد آن بیانجامد که برای استفاده خاصی تجهیز نشده و شاید بتوان اذعان نمود یک بافت بکر و رها شده به شمار می‌روند. منظور از دخالت در این قبیل محدوده‌ها تعیین و پیشنهاد بهترین نوع بهره‌برداری از آن با توجه به جاذبه‌های مهیا و غیرمهیای محدوده مورد نظر می‌باشد. چنان که پیش از این هم گفته شد، منطقه ۵ به سبب قرارگیری در دامنه‌های جنوبی البرز و نیز وجود مسیل‌های مختلف که در اغلب فصول سال با چهره‌ای منحصر به

فرد که از خود ارائه می‌دهد و با توجه به شرایط آب و هوایی آن توجه خاص و بیش از پیش را به خود می‌طلبد.

از محدوده‌های منطقه ۵ که با توجه به امکانات در اختیار، دخالتی هدفمند را نیاز دارد می‌توان به اراضی شمالی منطقه موسوم به اراضی پارک کوهسار، رود- دره کن، مسیر سبز دکل‌های برق (مسیر تندرستی)، دره سبز (دره زغالی)، اراضی موسوم به شهرسنگ در جنوب بزرگراه رسالت و محدوده غرب منطقه ۵، مجموعه تفرجگاهی اکباتان، اراضی ایستگاه مترو صادقیه، اراضی محصور میان محدوده شمال شهرک شهید فکوری و جنوب بزرگراه تهران- کرج نام برد.

در ادامه به معرفی و بررسی توان‌های هر محدوده، موقعیت و پیشنهاد بهینه برای استفاده از آن خواهیم پرداخت:

• اراضی پارک کوهسار

اراضی پارک کوهسار در شمال منطقه ۵ و در حد فاصل دو دره فرحزاد و کن استقرار یافته است و براساس بند ۱۲ از صورتجلسه شماره ۳۴۹ کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر تهران مشتمل بر کلیه اراضی واقع در شمال بلوار سی و پنج متری حصارک به غیر از اراضی تعیین شده به عنوان مستثنیات تا محدوده حریم شمالی شهر تهران می‌باشد. مساحت این محدوده بدون مستثنیات در حدود ۶۰۶ هکتار می‌باشد که بخشی از آن در غرب محدوده معرفی شده در حال حاضر به عنوان یکی از تفرجگاه‌های ساکنان منطقه به شمار می‌رود.

این محدوده با توجه به مساحت قابل ملاحظه، استفاده از دسترسی‌های مناسب مانند سی و پنج متری حصارک و ارتباط با واسطه نسبتاً مناسب و سهل از بزرگراه‌های مختلفی از جمله اشرفی اصفهانی، یادگار امام، ایرانپارس و ... زمینه‌ساز بستر مناسبی جهت تجهیز آن برای استفاده از این فرصت در کنار امکاناتی از قبیل آب و هوای مناسب و ... را فراروی قرار می‌دهد؛ لذا برای این مجموعه طرحی با عنوان طرح مجموعه گردشگری- تفرجگاهی کوهسار در سطح طرح ساختاری تهیه شده و در سطح طرح تفصیلی در دستور کار قرار دارد. از سوی دیگر با توجه به تعریف پروژه‌های

انتفاعی که در این محدوده پیشنهاد گردیده، به عنوان یک طرح توانمندساز نیز از لحاظ مالی برای مدیریت شهری محسوب می‌گردد. ضمن آن که به دلیل پیشنهادات مربوط به این طرح که دربردارنده کاربری‌های ورزشی، تفریحی، پذیرایی و گردشگری و ... دارای اضافه ارزش قابل ملاحظه‌ای می‌باشند، برای اجرای آن پیشنهاد مشارکت بخش خصوصی با بخش عمومی موجه می‌نماید. علاوه بر این نایستی این نکته را از ذهن دور ساخت که با توجه به تعیین حوزه گردشگری و تفریحی که به عنوان نقش منطقه غرب تهران در طرح‌های فرادست تعریف گردیده و از آن جایی که منطقه ۵ نیز جزو این حوزه محسوب می‌گردد، لذا این اقدام منجر به تعیین یک هویت مشخص و به کلامی دیگر هویت‌بخشی منطقه ۵ می‌گردد.

• رود دره کن

این اراضی با طول قابل توجهی و با مساحت ۲۹/۹ هکتار از حدود شمالی منطقه ۵ و زیر جاده حصارک شروع شده تا شمال بزرگراه تهران - کرج امتداد یافته است. این محدوده به دلیل این که بر بستر رود - دره کن قرار گرفته و از دیرباز جاذب جمعیت در منطقه ۵ محسوب می‌گردیده اما به دلیل نوع بهره‌برداری صورت گرفته (بالاخص در باغات منتهی به این محدوده که اغلب به محل جمع‌آوری زباله در فصل بهار و تابستان توسط گردشگران مراجعه کننده به این باغات تبدیل شده) که عمدتاً در تضاد با ظرفیت و توان موجود بوده است، موجبات تخریب و نابودی این مواهب طبیعی بدون به منصفه ظهور رسیدن کامل پتانسیل‌ها و پدید آمدن فرصتی برای بهره‌گیری شهروندان از ظرفیت‌های طبیعی موجود را فراهم آورده است که در صورت تداوم این امر تا چندی دیگر شاهد از بین رفتن این میراث طبیعی شهری خواهیم بود. از این رو لزوم دخالتی در جهت تعریف کاربری همخوان با محیط به همراه تجهیز محدوده به تسهیلات مورد نیاز بیش از پیش موجه می‌نماید. در طرح مورد نظر این رود - دره به عنوان یک سایت گردشگری - پذیرایی در سطح منطقه با کارکردی فرامنطقه‌ای و شهری در نظر گرفته شده است.

• مسیر سبز دکل‌های برق (مسیر تندرستی)

این محدوده از جنوب محدوده باغ‌فیض و جنوب بزرگراه رسالت آغاز شده و به سمت شمال غربی محدوده منطبق بر مسیر دکل‌های برق تعریف می‌گردد. این مسیر با طول ۷ کیلومتر و عرض ۱۰۰ متر در محلهایی در برخورد با شبکه‌ی عبوری دچار انقطاع گردیده و به طور کلی مساحت آن در حدود ۴۱ هکتار امکان مناسبی را برای تعریف پروژه‌های مشخص جهت بهره‌گیری از قابلیت‌های مختلف محیطی فراهم می‌نماید. اجرای این پروژه به صورت مشارکتی امکان بهره‌گیری از قابلیت‌های محیطی را با توجه به سطوح مناسبی که این محدوده در اختیار قرار می‌دهد، ضمن این که زمینه بهره‌گیری از سرمایه‌های بخش خصوصی فراهم می‌گردد. با توجه به پتانسیل‌های موجود محدوده و به منظور جلوگیری از هدر رفتن این توان‌ها و ممانعت از پیش آمدن آن چه در محدوده‌هایی همچون رود- دره فرحزاد، کن و ... پیش آمده به تعریف پروژه‌ای در محل از سوی مهندسان مشاور اقدام گردد که با نام «مسیر تندرستی» شناخته می‌شود. این طرح با عملکردی در مقیاس ناحیه‌ای و به عنوان جبران بخشی از کمبودهای ناحیه در سطح منطقه در خود پروژه‌هایی از قبیل طرح‌های ورزشی و تفریحی را در خود جای می‌دهد. با توجه به این که این محدوده در نقشه‌های تفصیلی ملاک عمل کاربری فضای سبز را دارد؛ لذا امکان مناسبی برای تعریف پروژه‌های مد نظر برای همخوانی با شرایط موجود آن (وجود کابل برق و ...) در اختیار قرار دارد.

• دره سبز (دره زغالی)

این محدوده حد فاصل سی و پنج متری حصارک تا بزرگراه ایرانپارس را در بر می‌گیرد. محدوده مورد نظر با مساحت ۷۴/۷ هکتار در وضع موجود به صورت یک فضای سبز مشخص می‌باشد؛ این در حالی است که در طرح تفصیلی ملاک عمل نیز برای این محدوده کاربری مشابهی مشخص گردیده است. اما از آنجایی که این فضا در حال حاضر در اختیار شهرداری قرار دارد و نیز لزوم دخالت از پیش فکر شده به منظور جلوگیری از هدر رفتن فرصت‌ها و امکانات موجود امری ضروری می‌نماید؛ لذا با دخالت در این محدوده و تعریف پروژه‌هایی تفریحی- پذیرایی همانند آن چه در سرزمین عجایب

مجتمع تیرازه واقع است، منتهی در فضای باز ضمن بهره‌گیری از توپوگرافی زمین و با استفاده از سرمایه بخش خصوصی می‌توان در جهت این هدف گام مؤثری برداشت.

• مجموعه اداری غرب تهران

این اراضی در غرب منطقه پنج و جنوب بزرگراه رسالت با مساحتی معادل ۵۰/۱۷ هکتار واقع شده است، بنابر طرح‌های فرادست این اراضی متعلق به مجموعه اداری غرب تهران می‌باشد؛ این در حالی است که در وضع موجود بخشی از این اراضی محل استقرار کارگاه‌های سنگ‌بری و فروش سنگ می‌باشد و به صورتی درآمدی که این مجموعه را به عنوان یکی از محل‌های آلاینده در سطح منطقه ۵ می‌شناسیم. سایر محدوده هم یا بافت مسکونی است و یا زمین‌های بایر. اما با دخالت در این محدوده و تلاش در جهت تعریف مجدد کاربری تعیین شده (به جای استقرار یک مجموعه آلاینده) در طرح‌های بالادست به صورت مجموعه‌ای اداری که در کنار خود سایر مجموعه‌های خدماتی (ورزشی، تجاری و ...) را به عنوان یک مجموعه کامل گرد آورده است؛ می‌توان گام‌های مثبتی را در تبدیل این محدوده از یک معضل منطقه به یک فرصت در منطقه برداشت.

• مجموعه تفرجگاهی اکباتان

این محدوده با مساحت حدود ۱۸/۴ هکتار در جنوب منطقه ۵ و درون شهرک اکباتان حد فاصل فازهای یک و دو این شهرک قرار گرفته است. در طرح تفصیلی ملاک عمل کاربری اختصاص یافته برای این محدوده فضای سبز می‌باشد و این در حالی است که با توجه به وسعت قابل ملاحظه و نیز دسترسی‌های موجود در محدوده بلافاصل و با فصل پارک امکان دسترسی به این مجموعه از سایر نقاط شهر و منطقه آسان می‌نماید (از جمله دسترسی‌ها می‌توان به بزرگراه همت، رسالت، نیایش، اشرفی اصفهانی که با فصل و بزرگراه شهید ستاری که بلافاصل می‌باشند نام برد) از این رو و با توجه به دو مؤلفه پیش‌گفته دخالت مؤثر و ارائه راهکار بهینه به صورت ایجاد مجموعه تفرجگاهی که فعالیت‌های مختلفی اعم از ساختمان اداری، مجتمع تجاری (mall)، رستوران، زمین‌های ورزشی و ... را در خود جای دهد می‌توان به شکل مناسبی از امکانات موجود بهره گرفته و ضمن تعریف یک پروژه

چند منظوره در جهت تعریف هویتی مشخص برای منطقه اقدام نمود. از سوی دیگر با توجه به ماهیت انتفاعی چنین پروژه‌ای با استفاده از سرمایه بخش خصوصی و به صورت یک طرح مشارکتی با سهم‌بری هریک از طرفین در ارزش اضافه‌انتهایی پروژه به نسبت سهم بودن در هزینه اجرا می‌توان نسبت به تأمین مالی پروژه اقدام نمود.

• اراضی ایستگاه مترو صادقیه

این محدوده در شمال تقاطع بزرگراه محمدعلی جناح و بزرگراه تهران - کرج قرار گرفته است. وسعت این محدوده ۳۳/۴ هکتار بوده و شامل اراضی شمال ایستگاه مترو می‌باشد. با توجه به استفاده بسیاری از مراجعان به ایستگاه از آن به عنوان پارکینگ و نیز به عنوان ایستگاه سواری‌های راهی مورد استفاده قرار گرفتن آن منجر به تبدیل محدوده به وضعیت نامطلوبی شده است و از آن راه به مشکلاتی از جمله بدی سیما و منظر و در هم تنیدگی ترافیک سواره در آن محدوده انجامیده است؛ لذا با این توجه و به منظور دخالت در این وضعیت لازم است تا با تعریف یک طرح جدید که با ماهیت استقرار ایستگاه مترو و در آن محل هم‌خوانی داشته باشد و کاربری‌های خدماتی مرتبط از قبیل پارکینگ‌های عمومی و سایر کاربری‌های مختلط مورد نیاز در منطقه بالاخص کمبوندهای موجود در ناحیه مربوطه را در خود جای دهد، نسبت به ارائه راهکار بهینه اقدام نمود.

• اراضی شمال شهرک شهید فکوری

این اراضی حد فاصل شمال شهرک شهید فکوری و جنوب بزرگراه تهران - کرج با مساحت ۴۳ هکتار واقع شده است. این اراضی در وضع موجود بایر می‌باشند و این در حالی است که در طرح تفصیلی ملاک عمل بخش شرقی آن واقع در شرق بلوار شهید رحمانی، بخشی طبق بند ۵ صورتجلسه شماره ۲۲۶ شورای طرح و بررسی به هتل اختصاص یافته و الباقی طی صورتجلسه شماره ۱۲۶، بند هفتم شورای طرح و بررسی به ترمینال اختصاص یافته است. طرح تفصیلی ملاک عمل که در قطعه دوم این محدوده که واقع در غرب بلوار شهید رحمانی است مجموعه‌ای خدماتی طبق صورتجلسه ۱۹۸ کمیسیون ماده ۵ را مصوب دانسته که انواع کاربری‌های خدماتی اعم از اداری -

تجاری، آموزشی، پارکینگ، ورزشی، درمانی و ... را در خود جای داده است. بنابر این سند، به عنوان یک راهکار بهینه با پیشنهاد امتداد خیابان دانش در قسمت غرب بخشی از زمین که در جنوب این امتداد خیابان واقع می‌شود، به صورت کاربری مسکونی بلندمرتبه در اختیار مالک قرار گرفته تا باقی قطعات به عنوان خدمات در اختیار شهرداری قرار گیرد. این در حالی است که قطعه غربی در شمال امتداد خیابان دانش در دو قسمت شمالی و جنوبی به کاربری‌های خدماتی مختلط که شرح ضوابط آن در قسمت قبل آمده است، به صورت بلندمرتبه و خدمات عمومی از قبیل آموزشی، اداری، تأسیسات شهری و ... اختصاص یابد. در بخش شرقی نیز در دو قسمت شمالی و جنوبی در طرح پیشنهادی به صورت حوزه خدمات ویژه (تجهیزات و تأسیسات در مقیاس عملکردی شهری و فراتر از آن) و پارک و فضای سبز، به صورت یکپارچه در مقیاس عملکردی منطقه‌ای و شهری پیشنهاد گردیده که می‌تواند بخش اعظمی از کمبودهای خدمات عمومی در این محدوده را مرتفع سازد.

ج) محدوده مداخله رادیکال

این محدوده مشتمل بر اراضی می‌شود که بر خلاف محدوده مداخله فاقد کاربری نیستند؛ بلکه کاربری‌های مستقر در آن به دلایل مختلف، ناسازگاری، فرسودگی و ... نمی‌تواند به شکل مناسبی عمل نماید و لذا در این راستا پیشنهاد مورد نظر مشاور مداخله رادیکال به معنای بازتعریف محیط به صورت محیطی که با وضع موجود آن متفاوت می‌باشد. محدوده‌هایی از منطقه ۵ که در این دسته‌بندی قرار می‌گیرند، عبارتند از: کوی بیمه، اراضی صنایع هوایی و اراضی اتوبوس‌رانی و بلوک شهری شرق کن که در ادامه به بررسی هریک و پیشنهادات مداخله‌گرانه می‌پردازیم.

• کوی بیمه

مساحت کوی بیمه که در الگوی توسعه منطقه به عنوان محدوده بافت مورد دخالت رادیکال شناخته شده ۸۷ هکتار می‌باشد. قسمت بافت فرسوده این کوی در حدود ۵۲/۳ هکتار است. این

محدوده در شمال جاده مخصوص کرج و شرق شهرک اکباتان قرار گرفته است. حد فاصل این کوی را با شهرک اکباتان شهید نفیسی تشکیل می‌دهد. سابقه احداث آن به اوایل دهه ۱۳۴۰ باز می‌گردد و ساختار فضایی اصلی آن را واحدهای کارگاهی و کارخانجات انبارها و بافت مسکونی تشکیل می‌دهد. اما با توجه به مطرح شدن بحث خروج واحدهای صنعتی از محدوده و آزاد شدن فضای متعلق به این واحدهای تولیدی و انبارها و علاوه بر آن فرسودگی و کم‌دوامی واحدهای مستقر در بلوک‌های مسکونی به دلیل قدمت آنها و استفاده از مصالح نه چندان بادوام در آنها (هرچند بخشی از این بافت در سال‌های اخیر و به صورت مجموعه‌های ۳، ۴، ۵، ۶ و ۷ طبقه و نوساز می‌باشند) در مجموع با یک بافت فرسوده مواجه هستیم. لذا با توجه به این شرایط پیشنهاد مداخله مهندسان مشاور به صورت احداث مجموعه‌های بلندمرتبه تا حد ده طبقه با سطح اشغال سی درصد به منظور تأمین فضاهای باز همانند آن چه در شهرک‌های مجاور آن از قبیل شهرک آپادانا و اکباتان می‌باشد. در مورد نحوه اجرای این پروژه بالاخص مسائل مالی چنان که در فصل بافت‌های فرسوده عنوان خواهد شد، به صورت مشارکت در ساخت مجموعه‌های تجاری مختلط و بلندمرتبه و سود حاصل از آن نسبت به تملک پلاک‌هایی که برای ایجاد مجموعه‌های مسکونی بلندمرتبه مورد نیاز هستند، اقدامات لازم را می‌توان صورت داد؛ ضمن این که از ساکنان و نیز به طور کلی از سرمایه بخش خصوصی در احداث مجموعه‌های مسکونی نیز می‌توان بهره جست.

• اراضی صنایع نظامی

این اراضی با مساحت ۱۹۰ در غرب شهرک اکباتان و جنوب بزرگراه تهران- کرج واقع شده است. این محدوده در اختیار صنایع نظامی می‌باشد و بخش وسیعی از آن به آشیانه‌های هواپیما تعلق دارد؛ اما به دلیل این که محدوده مورد اشاره متعلق به نیروهای نظامی است، بر روی نقشه‌های کاربری اراضی وضع موجود، کاربری آن مشخص نشده است. این در حالی است که بر روی نقشه‌های طرح تفصیلی طبق بند هفت صورتجلسه ۲۴۶ کمیسیون ماده ۵ کاربری این محدوده به صورت پارک،

خدمات عمومی، اداری و ... می‌باشد. با توجه به کلیه این موارد راهکار پیشنهادی مهندسان مشاور تعریف چند فضای مشخص در این محدوده به قرار زیر است:

بخش غربی و شمالی محدوده که به ترتیب دنباله رود- دره کن و بدنه بزرگراه تهران- کرج است، به صورت مجتمع‌های گردشگری تفریحی پیشنهاد گردیده است؛ بدنه شرقی محدوده به صورت حوزه‌های خدماتی عمومی پیشنهاد گردیده که مشخصه آن استقرار این کاربری‌ها (آموزشی، اداری، درمانی و ...) در مجموعه‌های کم‌ارتفاع می‌باشد. حوزه جنوبی محدوده هم به حوزه ویژه اختصاص یافته که دربردارنده کاربری‌های مقیاس شهری و فراتر از آن را در خود است. حوزه مرکزی این محدوده هم به دلیل تشویق مالک به واگذاری قطعات پیش‌گفته به احداث مجموعه‌های بلندمرتبه به صورت شش طبقه و بیشتر با کاربری مسکونی تخصیص داده شده است.

• اراضی باغ‌فیض

این محدوده دربردارنده بخشی از بافت باغ‌فیض می‌باشد که به دلیل وجود بافت‌های ریزدانه و فرسوده خود به عنوان بافت فرسوده شناخته می‌شود. مساحت این محدوده بالغ بر ۷/۶ هکتار بوده که برای مواجهه با آن به عنوان یک راهبرد مداخله رادیکال اقدام به تجمیع این قطعات با تعاریف یک پروژه به صورت مشارکت با بخش خصوصی برای احداث مجتمع‌های بلندمرتبه و آزادسازی قطعات بزرگ زمین برای فضای سبز و محوطه‌های باز می‌باشد تا این محدوده از وضعیت کنونی و فشردگی موجود رهایی یابد. علاوه بر این راهکار مالی آن با مشارکت میان بخش خصوصی و دولتی در احداث این مجموعه‌ها امکان‌پذیر می‌نماید.

• اراضی اتوبوس‌رانی

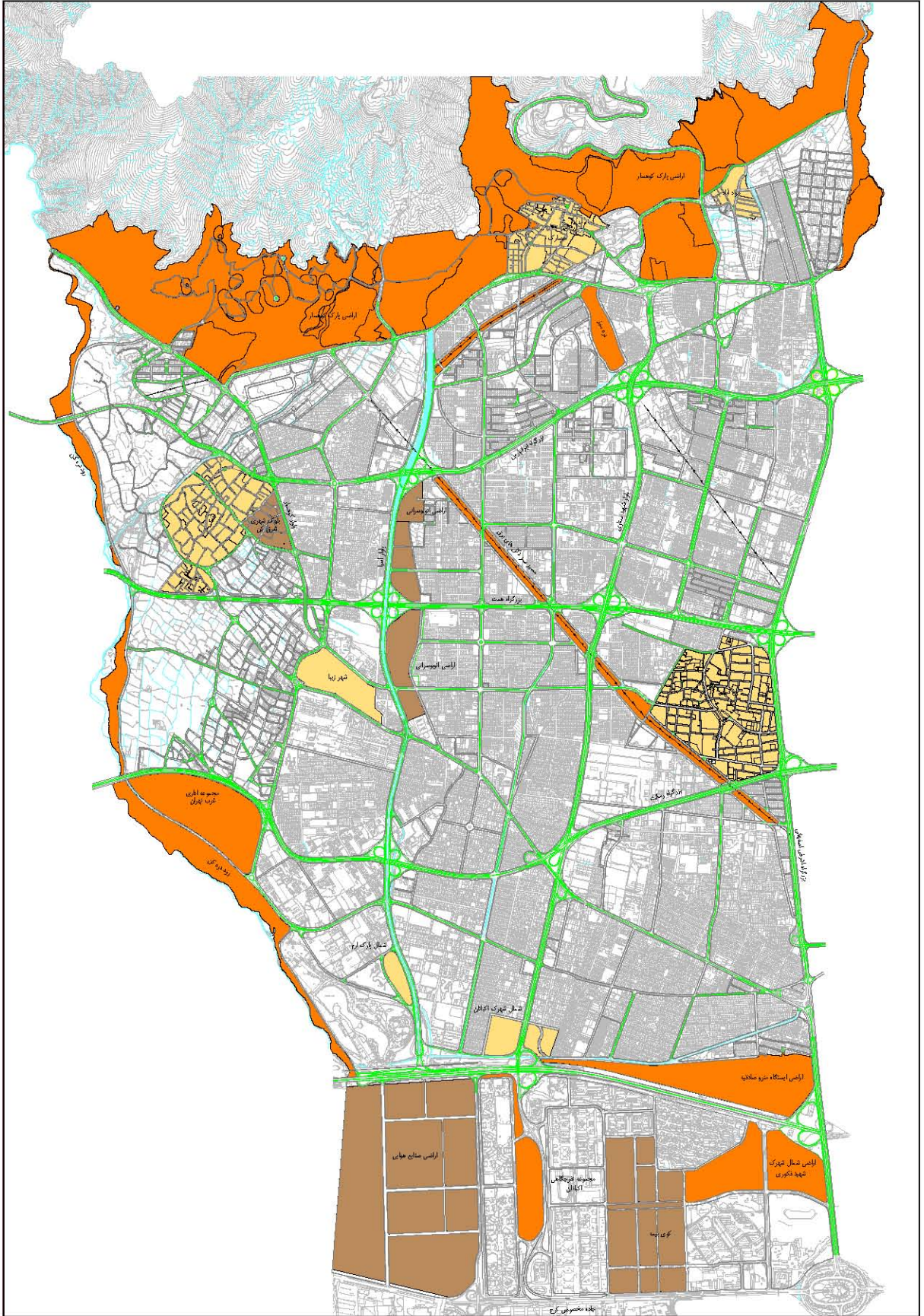
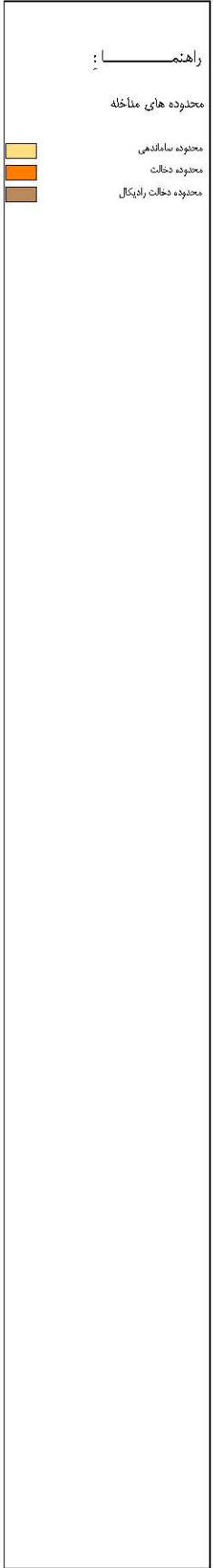
این اراضی با مساحت ۳۴/۵ هکتار در دو بخش شمالی و جنوبی در محل تقاطع بزرگراه همت با بلوار آسیا مستقر می‌باشند. این اراضی در وضع موجود به عنوان پایانه اتوبوس‌رانی مورد استفاده قرار می‌گیرد که در درون خود تعدادی واحدهای تعمیرگاهی مرتبط با ناوگان حمل و نقل شهری جای داده است. اما به دلیل استقرار این کارگاه‌ها و توقف اتوبوس‌هایی که بخش اعظم آن‌ها فرسوده‌اند؛ انواع

آلودگی‌های زیست‌محیطی اعم از آلودگی صوتی (بر اثر خاموش و روشن کردن این وسایل نقلیه سنگین)، روغن‌ریزی و آلودگی خاک، آلودگی هوا حاصل از ذرات معلق خروجی از آگزوز این وسایل نقلیه بر محدوده بالاخص برای ساکنان تحمیل ساخته و مشکلات فراوانی را برای بافت مسکونی پیرامون وارد می‌سازد. این امر مهندسان مشاور را بر آن داشت تا در یک پیشنهاد طرحی را برای این محدوده به صورت پیشنهاد احداث کاربری‌های تأسیساتی، آموزشی، اداری، سبز و خدماتی برای تأمین خدمات مورد نیاز اراضی پیرامون آن تعریف نمایند.

- بلوک شهری شرق کن (معروف به املاک شاهمرادی)

این محدوده با مساحت ۱۲/۳۹ هکتار از شمال به خیابان شهید زینعلی، از شرق به بلوار بیست و چهار متری کوهسار و از جنوب به خیابان شمالی پارک سرداران و کوچه شهید محمود خسروی و از غرب به جاده کن محدود می‌گردد. این محدوده جزیی از بافت روستای کم محسوب می‌گردد که دارای قدمت کمتری نسبت به سایر محلات موجود در روستا می‌باشد. بررسی‌های به عمل آمده نشان می‌دهد که اولین ساخت و سازهای انجام شده در این محدوده مربوط به مرغداری موسوم به شرکت بین‌المللی پولتری می‌باشد. عمده اراضی محدوده تا ابتدای پیروزی انقلاب اسلامی با شتاب‌گیری روند مهاجرت به شهر تهران، در ابتدای دهه شصت هجری، همزمان با عدم نظارت جدی مدیریت شهری بر اراضی شهری، مورد ساخت و سازهایی به صورت خودرو و بدون برنامه واقع می‌شوند. این ساخت و سازها عمدتاً دارای ویژگی حاشیه‌نشین بوده و فاقد رعایت اصول معماری و شهرسازی در زمان خود می‌باشد. چنان که قطعات احداث شده در سطح متوسط ۱۰۰ متر مربع و شامل ۷۵ مترمربع زیربنا و حداکثر در دو طبقه می‌باشد. بررسی‌ها نشان داده که با توجه به نبود طرح تفصیلی در محدوده تنها ساخت و ساز قانونی در آن مربوط به مجموعه مسکونی شهرک مخابرات می‌باشد، که در لبه جنوب شرقی این محدوده مستقر است. این مجموعه به صورت بلوک‌های ساختمانی شش طبقه بر روی پیلوت احداث شده است. اما با توجه به این مطلب که در حدود نیمی از پلاک‌های محدوده در حال تخریب و یا نیازمند مرمت می‌باشند و نیز با توجه به دسترسی‌های فرعی و خاکی که به تنها مسیر

ارتباطی این محدوده که بلوار کوهسار می‌باشد متصل می‌باشند؛ مهندسان مشاور را بر آن داشت تا در یک فرایند دخالت هدفمند به طراحی یک مجموعه شهری اقدام نماید تا ضمن تأمین نیاز مسکن ساکنان فعلی و آتی نسبت به تأمین فضاهای خدماتی در مقیاس محله و ناحیه و جبران کمبودهای ناحیه اقدام لازم را به عمل آورد. در این راستا به پیشنهاد تراکم ساختمانی پایه به میزان ۸۰ درصد در محدوده اقدام نموده که به صورت متوسط این تراکم برای کل بلوک ۲۵۵ درصد در نظر گرفته شده است. در راستای تأمین خدمات طیف وسیعی از این قبیل خدمات از جمله خدمات عمومی با کاربری‌های آموزشی، خدماتی مختلط (تجاری، اداری، فرهنگی، پارکینگ و فضای سبز) و به صورت مرکز محله در محدوده در نظر گرفته شده است. نقشه شماره ۲۲ انواع محدوده‌های مداخله را نشان می‌دهد.



توضیحات:

۲-۴-۱-۲- مطالعات نوسازی بافت‌های فرسوده

بافت فرسوده محدوده‌ای از شهر و مناطق آن است که به دلیل قدمت یا عدم استحکام ساختمان‌ها، عدم وجود زیرساخت‌های مناسب و محدودیت‌های کالبدی (شبکه معابر باریک، قطعه‌بندی کوچک و ...) با بی‌ثباتی و تنزل کیفیت حیات اجتماعی-اقتصادی مواجه است و بهسازی و نوسازی آن ضرورت دارد. تعریف فوق در ضمیمه شماره ۲ راهنمای تهیه الگوی توسعه مناطق شهرداری تهران (موضوع قسمت اول قرارداد تهیه طرح تفصیلی مناطق) و از سوی مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران و نهاد (سازمان) مسؤول تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران اعلام گردیده است.

از سوی دیگر برای تهیه این گزارش در چارچوب طبقه‌بندی محدوده بافت فرسوده اعلام شده در گزارش مورد اشاره، اقدام گردیده که سه نوع بافت فرسوده را تعریف نموده است:

بافت فرسوده نوع اول: در این نوع بافت شاخص ملاک عمل وجود شصت درصد ساختمان‌های

کم دوام در محدوده است. از جمله محدوده‌هایی که در منطقه ۵ در این طبقه جای می‌گیرند، می‌توان به کوی بیمه، شهرک کوهسار و کوی شهرزیبا اشاره نمود.

بافت فرسوده نوع دوم: این بافت هم‌پوشانی بافت فرسوده نوع اول با بافت دارای شصت درصد

قطعات زمین با مساحت کمتر از صد متر مربع را دربر می‌گیرد. این بدان معناست که علاوه بر این که ۶۰ درصد واحدها فرسوده‌اند؛ شصت درصد قطعات زمین مساحتی کمتر از صد متر مربع دارند. از جمله محدوده‌های منطقه ۵ که در این دسته جای می‌گیرند، می‌توان به هسته اصلی روستاهای کن و باغ‌فیض اشاره کرد.

بافت فرسوده نوع سوم: محدوده هم‌پوشانی بافت فرسوده نوع دوم با بافت دارای معابر عمدتاً با

عرض کمتر از شش متر. یعنی هم شصت درصد واحدها فرسوده‌اند و هم ۶۰ درصد واحدها قطعات زیر صد متر مربع مساحت دارند و نیز عرض معابر آن به صورت عمده عرضی کمتر از شش متر می‌باشد. هسته اصلی روستاهای حصارک و مرادآباد در سطح منطقه ۵ جزو این طبقه‌بندی قرار می‌گیرند.

در ادامه به بررسی و معرفی هریک از محدوده‌های معرفی شده در بالا و ارائه راهبرد مد نظر برای مواجهه برای هر کدام از محدوده‌ها خواهیم پرداخت.

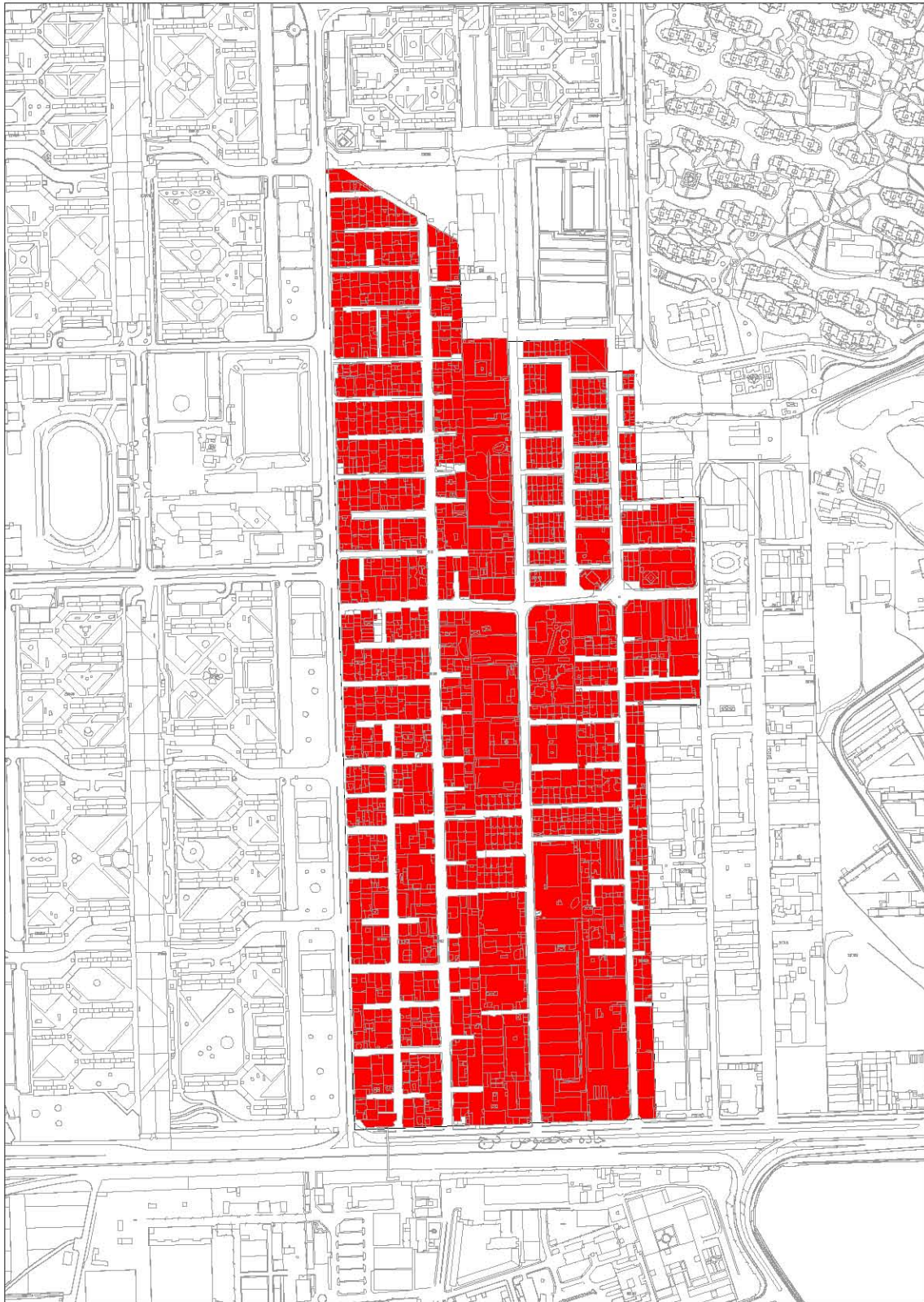
بافت‌های فرسوده نوع اول:

همان‌گونه که ذکر آن رفت، این نوع بافت دربردارنده املاکی است که شصت درصد ساختمان‌ها کم دوام باشد.

چنان که عنوان شد، در این دسته‌بندی کوی‌های بیمه، شهرزیا و شهرک کوهسار از منطقه ۵ قرار گرفته‌اند کم برای آشنایی بیشتر به ذکر مشخصات و راهبردهای مواجهه با هر یک پرداخته می‌شود.

• کوی بیمه

این کوی در پی سیاست خروج واحدها و کارگاه‌های صنعتی از داخل شهر تهران شکل گرفت. بنای اولیه آن در سال‌های ابتدایی دهه ۱۳۴۰ و مشخصاً با شکل‌گیری بیمه دوم یا کوی بیمه بازرگانان بنا نهاده شد. در ابتدا تفکیک قطعات در آن در حد واحدهای کوچک و ساختمان‌هایی غالباً به شکل دو طبقه در کنار کارگاه‌ها و کارخانجات مختلف بود. در ادامه روند تحولات آن در طی زمان و قرارگیری این کوی در محدوده منطقه ۵ شهر تهران و توجه مهاجران درون‌شهری و برون‌شهری به آن شاهد پرشدن بافت بوده و این پرشدگی در بخش‌هایی (با توجه به شکل‌گیری شهرک اکباتان و مجاورت این شهرک با کوی بیمه) منجر به شکل‌گیری ساختمان‌های بلندمرتبه به صورت پلاک‌های ۵، ۶ و حتی ۷ طبقه شد. در حال حاضر مساحت کوی بیمه معادل ۵۲/۳ هکتار می‌باشد که در شمال جاده مخصوص کرج، غرب میدان آزادی و نرسیده به شهرک اکباتان قرار دارد. این مجموعه هرچند براساس یک ساختار شهری شکل گرفته و همانند سایر بافت‌های فرسوده (به جز بلوک‌های شهرزیا و شهرک کوهسار) یک بافت روستایی نیست، اما به دلیل قدمت ساخت و عدم رعایت ضوابط مربوطه و به کارگیری مصالح نه چندان مناسب، کوی بیمه در حال حاضر با یک بافت فرسوده شهری که حداقل شصت درصد از واحدهای آن فرسوده‌اند، مواجه است. نقشه صفحه بعد محدوده این کوی را در منطقه ۵ نشان می‌دهد.



نقشه بلوکهای دارای بیش از ۶۰ درصد مساحت تخریبی (بافت فرسوده نوع اول) - کوی بیمه



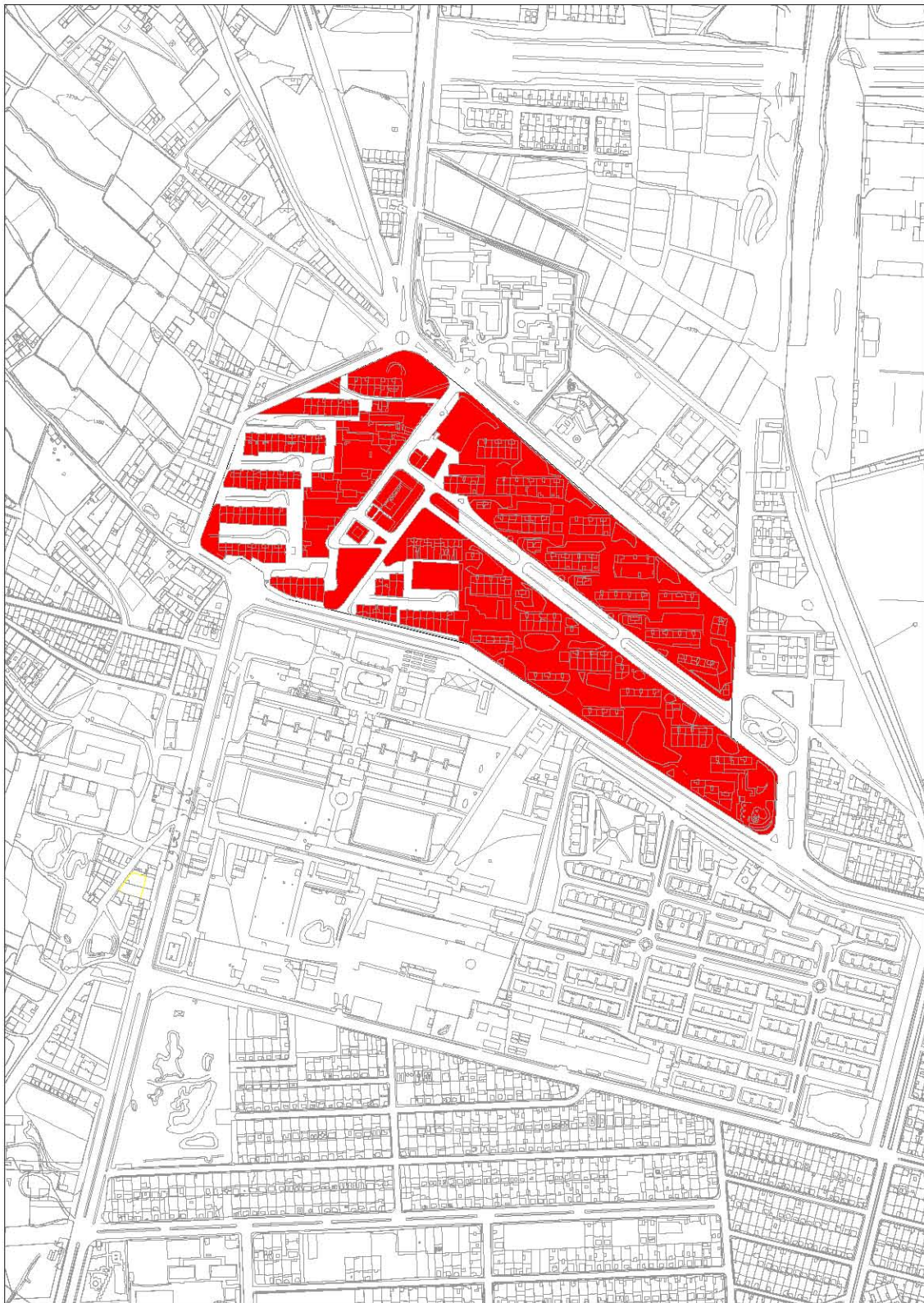
در راستای مواجهه با این مشکل و به عنوان راهبردی برای رویارویی با بافت فرسوده این کوی پیشنهاد تجمیع پلاک‌های محدوده و تبدیل آن‌ها به مجموعه‌های بلندمرتبه با سازه مناسب و به منظور آزادسازی بخش‌های مختلف بافت فشرده موجود (تا حدودی همانند شهرک اکباتان و شهرک آپادانا در مجاورت آن) و تبدیل آن به فضاهای سبز، فضاهای خدمات و مکث و مکانی برای برخورد چهره به چهره مردم ساکن در محدوده می‌باشد؛ این مجموعه‌سازی‌ها با سطح اشغال سی درصد در ده طبقه قابل احداث هستند. البته باید این نکته را هم اضافه نمود که تراکم متوسط ساختمانی در وضع موجود این شهرک ۱۵۶ درصد می‌باشد که نشان‌دهنده این امر است که در وضع موجود ساختمان‌ها در حد ۲/۵ طبقه می‌باشند. در نهایت این راهبرد باعث ارتقاء تمامی مؤلفه‌های محیطی شده که به بهبود مکان زیست برای ساکنان آن خواهد انجامید. در راستای تأمین منابع مالی برای اجرای چنین پروژه‌ای از آنجایی که در بافت میانی کوی به تعریف خدمات مختلط پرداخته است و این خدمات با مشارکت بخش خصوصی و استفاده از سرمایه آن سود فراوانی را عاید مجریان این پروژه (اعم از بخش دولتی - شهرداری - و بخش خصوصی) می‌نماید؛ از این طریق می‌توان برای تملک اراضی که در آنها قصد احداث مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه در طرح وجود دارد، تأمین مالی نمود. علاوه بر این با توجه به این که بخش اعظم این کوی در طرح تفصیلی ملاک عمل واحدهای تولیدی، مسکونی و برخی واحدهای خدماتی بوده در همین راستا شکل گرفته و نقاط بسیاری از مجموعه در این طرح کاربری سفید دارند؛ لذا طرح شهری منسجم و یکپارچه برای این محدوده وجود ندارد.

• مجموعه شهرزیا

اراضی موسوم به شهرزیا با مساحت ۲۱/۱ هکتار در ابتدای بافت روستای کن و در جوار تأسیسات آب (تصفیه‌خانه شماره ۲) در سال‌های ابتدای دهه ۴۰ احداث شده است. به دنبال احداث سد امیرکبیر و انتقال آب از دریاچه پشت سد به سمت شهر تهران تصفیه‌خانه‌ای در جنوب روستای کن احداث می‌شود. با توجه به فاصله قابل توجه این تصفیه‌خانه با بافت شهری تهران، سازمان آب محدوده‌ای را به منظور اسکان کارکنان خود در نظر گرفته و نسبت به احداث دو مجموعه مسکونی در

شمال و غرب تأسیسات یاد شده اقدام به می‌نماید. این مجموعه به صورت بلوک‌های ۴ طبقه و به عنوان اولین مجموعه آپارتمانی در سطح شهر تهران سنگ‌بنای توسعه کالبدی امروزی منطقه ۵ به شمار می‌روند. اما امروزه به دلیل عمر حدود ۵۰ ساله این مجموعه که با ظاهری متفاوت در منطقه ۵ خودنمایی می‌نماید و نیز عدم نگهداری مناسب از آن؛ در بافت خود دچار کهنگی و فرسودگی شده است. نقشه صفحه بعد موقعیت این مجموعه را در منطقه ۵ نشان می‌دهد.

در راستای راهبرد پیشنهادی برای مواجهه با این بافت فرسوده نیز بایستی اذعان نمود که این پروژه با مشارکت میان بخش مشارکت‌های مردمی شهرداری منطقه ۵ و بخش خصوصی (بالاخص ساکنان محلی) به صورت خرید یک بلوک و تخریب و نوسازی آن و اسکان اهالی بلوک مجاور در آن و ادامه این روند تا اسکان تمامی ساکنان فعلی در واحدهای مناسب ساخته شده، ادامه می‌یابد و این راهکار به عنوان یک راهکار عملی موجه به نظر می‌رسد. این در حالی است که در طرح‌های شهری مصوب که منظور در این جا طرح تفصیلی مصوب ملاک عمل می‌باشد، به دلیل قدمت این ساختمان‌ها در طرح مذکور به تثبیت کاربری مسکونی برای آنها اکتفا شده است.



نقشه بلوکهای دارای بیش از ۶۰ درصد مساحت تخریبی (بافت فرسوده نوع اول) - کوی شهر زیبا



شهرک کوهسار:

این محدوده با مساحتی معادل ۲۵/۳ هکتار در منتهی‌الیه شمالی منطقه و در اراضی حد فاصل روستاهای فرحزاد و مرادآباد توسط حاکم شرع مستقر در شهرداری تهران به متقاضیان سکونت واگذار گردیده است. این شهرک در مجاورت شهرک نفت و در قسمت غربی آن قرار گرفته و بیش از شصت درصد واحدهای مسکونی آن فرسوده می‌باشند. از جمله مهمترین مشخصه‌های شهرک کوهسار کمبود خدمات در سطح آن است که دلیل آن نیز عدم توجه به نیازهای این شهرک در هنگام تفکیک قطعات آن برای در اختیار قرار دادن این اراضی به متقاضیان مسکن که از اقشار کم بضاعت بوده‌اند، می‌باشد. نقشه صفحه بعد موقعیت این شهرک را در منطقه ۵ نشان می‌دهد.

به عنوان راهبرد مواجهه با مشکل فرسودگی بافت استفاده از یک طبقه تراکم تشویقی را می‌توان عنوان نمود. به این شکل که تراکم مجاز محدوده فوق ۱۲۰ درصد پیشنهاد می‌گردد که با لحاظ یک طبقه تراکم تشویقی تا سقف ۱۸۰ درصد قابل افزایش می‌باشد. این امر به ساکنان محل انگیزه لازم جهت تخریب و نوسازی واحدهای خود را می‌دهد. به علاوه باید در نظر داشت که در وضع موجود تراکم متوسط ساختمانی در حدود ۱۴۲ درصد می‌باشد.

از سوی دیگر این شهرک تا قبل از تهیه طرح تفصیلی مصوب خارج از محدوده شهر تهران قرار داشته و کاربری آن سفید و یا کاربری فضای سبز در نظر گرفته شده و با درون محدوده آمدن شهرک نفت بالطبع این شهرک نیز که در مجاورت آن بوده به محدوده شهر تهران اضافه گردیده و برای آن کاربری مسکونی بر طبق وضع موجود آن در آن زمان نسبت به تثبیت شهرک اقدام گردیده و دلیل آن را نیز می‌بایست به خاطر احداث شهرک در اوایل سال‌های دهه شصت پیش از تهیه طرح تفصیلی ملاک عمل به حساب آورد.



نقشه بلوکهای دارای بیش از ۶۰ درصد مساحت تخریبی (بافت فرسوده نوع اول) - شهرک کوهسار



بافت فرسوده نوع دوم:

در ابتدای این گزارش اشاره شد که بافت فرسوده نوع دوم به بافتی اطلاق می‌شود که علاوه بر داشتن شصت درصد ساختمان‌های کم دوام، دارای شصت درصد قطعات زمین با مساحت کمتر از صد متر مربع می‌باشد. این نوع بافت را در منطقه ۵ در روستای کن و باغ فیض می‌توان ملاحظه نمود.

- روستای کن

بخشی از بافت کنونی روستای کن که برای آن طرح تفصیلی مصوب تهیه گردیده است، با مساحت ۶۱/۴ هکتار جزو دسته‌بندی فوق قرار می‌گیرد. این محدوده در ناحیه دو شهرداری منطقه ۵ و در بخش غربی این منطقه قرار گرفته است. این محدوده به همراه دو محدوده اراضی شمال کن و کشت اجباری و باغات موجود، تشکیل دهنده ناحیه ۲ منطقه ۵ می‌باشند. این روستا به سبب قرارگیری در مسیر منتهی به امامزاده داوود که از زیارتگاه‌های مهم شهر تهران می‌باشد، از قدیم مورد توجه اهالی تهران بود و وجود چندین امامزاده نیز در محدوده روستا در اوقات خاصی از سال، انبوهی از زوار را به سمت خود جلب می‌کند که به منظور برگزاری مراسم مذهبی به این محدوده وارد می‌شوند. به علاوه از نکات قابل توجه در این روستا وجود باغات نسبتاً وسیع محدوده که عمده محصولات آن توت، گیلاس و خرمالو می‌باشد که در فصول مختلف جمعیت قابل توجهی را به خود جلب می‌نماید. چنان که بسیاری از باغات با تجهیزاتی از جمله تخت‌های چوبی محل گذران اوقات فراغت در این روستا را برای جمعیت مراجعه‌کننده فراهم می‌آورد.

از جمله دیگر ویژگی‌های روستای کن، تلفیق فضای امامزاده‌های موجود در آن (امامزاده کابل حسین، علی‌ابن‌جعفر، سید محمدرضا) با بافت مسکونی اطراف و شبکه رفت و آمد روستایی است. به طوری که محوطه این امامزاده‌ها علاوه بر آن که گورستان ساکنان روستا محسوب می‌شوند، واجد عملکرد ارتباطی بوده و جهت رفت و آمد بین دو معبر مورد استفاده قرار می‌گیرند. به زبانی دیگر، فضاهای مذهبی و متبرکه، فضاهای تجمع و عبور و مرور مردم نیز می‌باشد. از آنجایی که این قبیل فضاها از جمله ویژگی‌های برجسته شهرسازی و معماری ایران محسوب می‌شوند و به دلیل این‌که

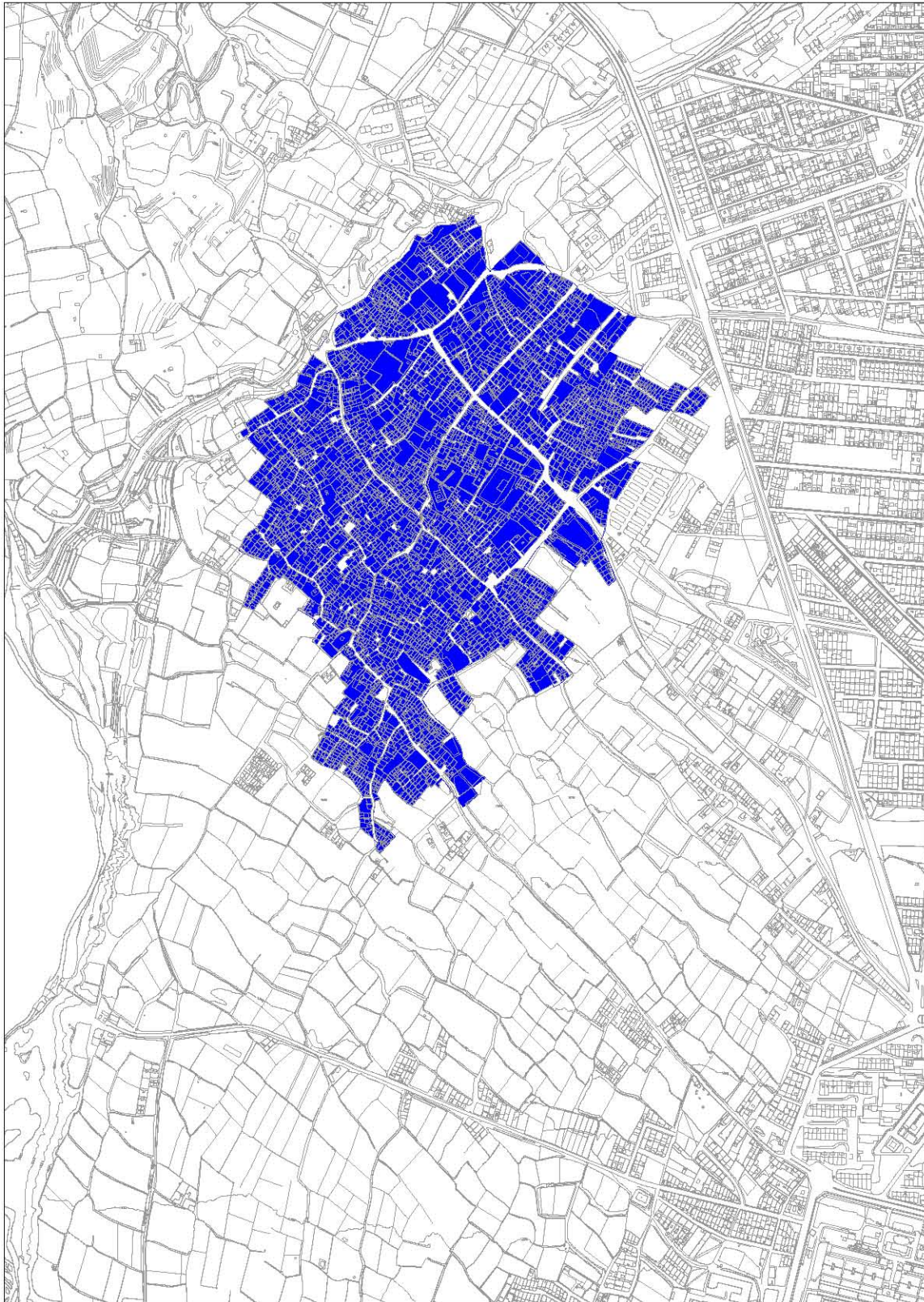
حفظ و حراست از این فضاها در جهت شناخت بهتر خصوصیات شهرهای سنتی ایران عمل می‌نمایند، لذا این امر از ضروریات برنامه‌ریزی و طراحی برای این محدوده است.

بخشی از محدوده روستای کن که به همراه هسته مرکزی روستای باغ فیض به عنوان قدیمی‌ترین سکونت‌گاه‌های منطقه ۵ محسوب می‌گردند در عکس‌های هوایی سال ۱۳۳۵ قابل مشاهده‌اند.

در همین جا ذکر این مطلب ضروری به نظر می‌رسد که قدمت بافت مسکونی روستا تا زمان دوره قاجار و حتی صفویه به عقب باز می‌گردد و روایات مختلفی از حضور ناصرالدین شاه قاجار در این محل به قصد تفریح و تفرج در آن مکان وجود دارد. حتی بنایی که وی در آن به سر می‌برد، نیز همچنان باقی است، علاوه بر این که ساختار کوچه باغات آن نیز تداعی‌گر دوران صفوی تهران است.

بخش غربی روستا همان بخشی است که در عکس‌های هوایی ۱۳۳۵ قابل مشاهده است. اما بافت اصلی روستا در سال‌های ۱۳۴۳ در حد فاصل دو امامزاده علی بن جعفر و سید محمدرضا شکل گرفته که توسط محور میانه به هم مرتبط بوده است. به واقع روستای کن در آن سال‌ها تنها بخش غربی روستای فعلی را شامل می‌گردید و سایر بخش‌ها را در اراضی بایر و باغات پراکنده شامل می‌باشند.

از آنجایی که بافت اصلی روستا که محدوده مشخص شده بر روی نقشه صفحه بعد در برمی‌گیرد؛ در سال‌های دور، چنان که در بالا اشاره شد، شکل گرفته است و نیز روستایی بودن بافت، این محدوده هم شاهد تعداد قابل ملاحظه واحد فرسوده و هم قطعات کوچک و ریزدانه می‌باشد که در یک بافت ارگانیک و فشرده در میان باغات شکل گرفته است. لذا به لحاظ وجود این دو ویژگی در دسته‌بندی انواع بافت‌های فرسوده جز بافت فرسوده نوع دوم به حساب آورده می‌شود.



نقشه بلوکهای شهری بیش از ۶۰ درصد سطح بافت فرسوده و قطعات زمین زیر ۱۰۰ متر مربع
(بافت فرسوده نوع دوم □ - روستای کن)



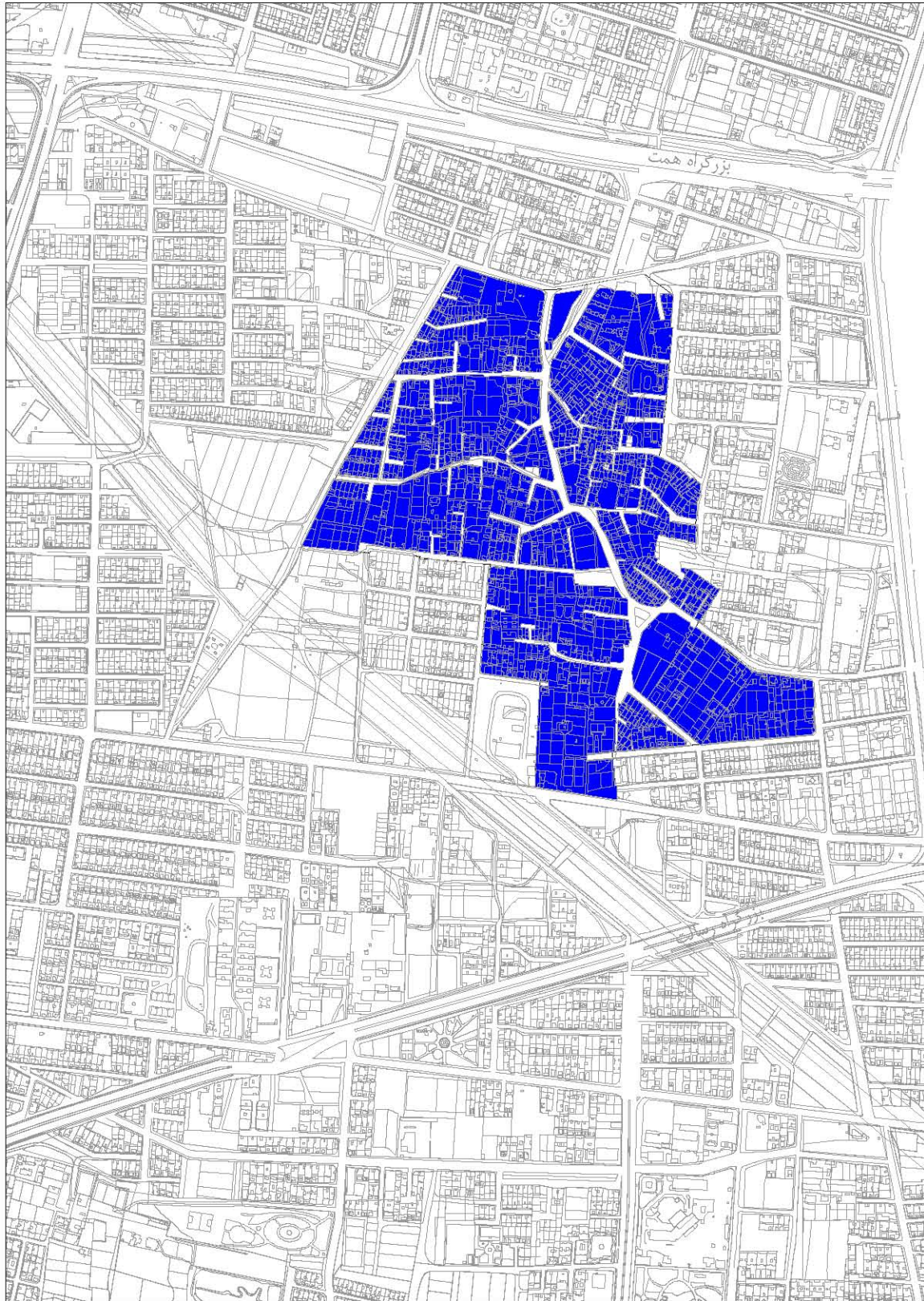
از آنجایی که برخورد کلان با این روستا حفظ سیمای روستایی آن است، لذا در تدارک شبکه معابر سعی گردیده تا از ورود اتومبیل حتی المقدور به درون مرکز بافت جلوگیری به عمل آید و از این رو در مبادی اصلی پارکینگ وسایل نقلیه تدارک دیده شده تا معابر درون بافت اکثراً به صورت گذر پیاده مورد استفاده قرار گرفته و طراحی شوند. از سوی دیگر برای بافت مسکونی روستا تراکم ۱۲۰ درصد به صورت ساختمان‌های حداکثر دو طبقه پیشنهاد گردیده این در حالی است که در وضع موجود روستا تراکم ساختمانی (متوسط) ۸۸ درصد است. علاوه بر آن برای حفظ پهنه باغات روستا پیشنهاد استفاده از این اراضی به صورت باغ‌مسکن گردیده است. بدین صورت که در باغات تفکیک قطعات حداقل مساحت ۲۰۰۰ مترمربع داشته باشند. با سطح اشغال ۱۵ درصد و تراکمی معادل ۳۰ درصد به صورت ویلاهایی حداکثر دو طبقه به منظور جلوگیری از خشکاندن باغات و تفکیک‌های بی‌رویه به منظور ساختمان‌سازی صورت پذیرد تا ضمن حفظ یکپارچگی بافت روستای کن نسبت به بهبود وضعیت موجود آن اقدامات مناسب به عمل آید. به عنوان راهبرد مواجهه با این وضعیت می‌توان به تعریف بدنه تجاری در مسیر پیاده (محور اصلی روستا) ضمن تعریف پارکینگ‌های عمومی که در محدوده ورودی به بافت در نظر گرفته شده‌اند، اشاره نمود تا از این راه شهرداری منطقه با توانمند شدن از این طریق به ساماندهی بافت روستا بالاخص معابر پیشنهادی و تأمین فضاهای مورد نیاز مبادرت ورزد. علاوه بر این به دلیل این که بخش اعظم محدوده منطقه ۵ در طرح تفصیلی مصوب کاربری سفید دارد و یا به فضای سبز و باغات اختصاص یافته و از آن جایی که محدوده روستای کن جزو این نوع کاربری‌های مشخص شده بر روی طرح تفصیلی به شمار می‌رود، لذا طرح چندان مشخصی شهری برای آن در اسناد بالادست ملاک عمل وجود نداشته است.

- روستای باغ‌فیض

این محدوده با مساحت ۴۱/۷ هکتار بخشی از محدوده شرقی منطقه ۵ را در قسمت جنوبی ناحیه ۳ آن دربر می‌گیرد. این محدوده بافت قدیمی روستای باغ‌فیض را شامل می‌گردد. این روستا همراه با روستای کن جزو اولین سکونت‌گاه‌های منطقه ۵ محسوب می‌گردند. از جمله مشخصه‌های روستا در

گذشته (و حال) امامزاده‌های جعفر و حمیده‌خاتون و نیز باغات گسترده بود که هسته اولیه سکونت در روستا در بخش شرقی این دو امامزاده مستقر بوده است. اما به مرور زمان و با گسترش ساخت و سازهای درون این محدوده شاهد تبدیل باغات به واحدهای مسکونی بوده‌ایم. این رویه در سال‌های اخیر نیز همچنان گسترش یافته و باعث گستردگی بافت مسکونی در تمامی جهات محدوده اولیه روستا شده است. از مهم‌ترین عناصر باقی‌مانده از بافت قدیمی باغ‌فیض می‌توان به فضاهای مذهبی امامزاده جعفر و حمیده‌خاتون، باغات متعدد و چند رشته قنات اشاره نمود. امامزاده جعفر به خصوص در ایام پایان هفته، جمعیت زیادی را به خود جلب کرده که بیشتر به قصد زیارت امامزاده و قبور واقع در محوطه آن، از این فضا استفاده می‌کنند.

نقشه صفحه بعد موقعیت محدوده مورد اشاره را در منطقه ۵ نشان می‌دهد. همان‌گونه که از این نقشه نیز پیداست اغلب بافت را باغات و قطعات ریزدانه فشرده تشکیل می‌دهند. به منظور ارائه راهکاری مناسب برای این وضعیت در مواجهه با باغات محدوده به منظور حفظ آن‌ها این عرصه به صورت باغ‌مسکن پیشنهاد گردیده تا با تفکیک قطعات هزارمتری با تراکم شصت درصد و سطح اشغال سی درصد به صورت ویلاهای حداکثر دو طبقه در این باغات شکل گیرد و بدین ترتیب از تفکیک‌های غیرمجاز و ساخت و سازهای بی‌رویه در آن ممانعت به عمل آید. از سوی دیگر برای هسته اصلی بافت روستای باغ‌فیض با توجه به کیفیت پایین ابنیه و معضلات بافت شامل نفوذپذیری نامطلوب بافت، فشردگی آن و ریزدانگی، عدم کیفیت مناسب ابنیه بافت (نوع مصالح، کیفیت و دوام بنا و ...) و در نهایت فرسودگی بافت و عدم استحکام آن در برابر سوانح طبیعی به ویژه زلزله، تجمیع بافت مسکونی و بازسازی آن راهکاری مناسب و ضروری به نظر می‌رسد. این مهم از طریق تجمع قطعات و احداث مجتمع‌های مسکونی ممکن می‌باشد که به صورت بلوک‌های ده طبقه با سطح اشغال ۳۰ درصد قابل حصول است. ضمن این که به طور متوسط در تمام محدوده باغ‌فیض چه قسمت فرسوده و چه سایر قسمت‌ها تراکم متوسط ساختمانی ۱۳۵ درصد می‌باشد.



نقشه بلوکهای شهری بیش از ۶۰ درصد سطح بافت فرسوده و قطعات زمین زیر ۱۰۰ متر مربع
(بافت فرسوده نوع دوم) - باغ فیض



به عنوان راهکار مالی برای چنین اقدامی استفاده از سرمایه‌های بخش خصوصی در اجرای مشارکت برای احداث این مجموعه‌ها نام برد. اما درباره طرح‌های مصوب شهری که در این محدوده وجود دارد باید اذعان نمود که در طرح تفصیلی مصوب دو معبر مهم لاله شرقی و عدل جنوبی به صورت چلیپا از درون محدوده عبور نموده و محدوده را به چهار بخش تقسیم می‌کرده‌اند. اما با توجه به اجرای طرح بزرگراه رسالت در جنوب محدوده و همت در شمال آن اجرای این معابر در طرح تفصیلی چندان موجه نمی‌نماید. لذا در طرح تفصیلی پیشنهادی برای محدوده که توسط این مهندسان مشاور تهیه گردید، نسبت به حذف این چلیپا اقدام به عمل آمد.

بافت فرسوده نوع سوم:

اشاره شد که این نوع بافت فرسوده، محدوده‌هایی را شامل می‌گردد که دارای سه خصیصه باشند. دو خصیصه از آن مربوط به بافت نوع دوم بوده (۶۰ درصد واحدها کم دوام و فرسوده و ۶۰ درصد پلاک‌ها مساحتی زیر صد متر مربع دارند). به علاوه این که عمده معابر آن عرضی کمتر از شش متر دارند. اضافه بر این اشاره شد روستاهای حصارک و مرادآباد در سطح منطقه ۵ جزو این نوع بافت محسوب می‌گردند.

- روستای حصارک

بافت فرسوده این روستا بخشی از آن را شامل می‌گردد که مساحتی معادل ۳۵/۶ هکتار مساحت داشته و در شمال بلوار سی و پنج متری حصارک (سیمون بولیوار) قرار گرفته است. این بافت کل محدوده‌ای را که برای آن طرح تفصیلی موضعی تهیه شده در بردارد منهای اراضی متعلق به مجموعه‌های نسیم و سرو و باغات شرق و غرب آن.

حد شمالی محدوده مورد نظر ارتفاعات البرز و اراضی دانشگاه آزاد اسلامی تشکیل داده است. نقشه صفحه بعد موقعیت این روستا را در سطح منطقه ۵ نشان می‌دهد. روستای حصارک یکی از قدیمی‌ترین روستاهای منطقه ۵ محسوب می‌گردد؛ هرچند قدمت این روستا به نسبت روستاهای کن و باغ فیض از درجه پائین‌تری برخوردار است اما به دلیل وجود باغات میوه و نیز برخورداری از آب و

هوای مناسب، در سال‌های قبل از دهه ۳۰ این روستا دارای سکنه دائم می‌گردد. بررسی‌های به عمل آمده نشان می‌دهد که اولین ساخت و سازهای انجام شده در این روستا مربوط به محدوده جنوب آن می‌باشد. وجود درختان کهن سال در مسیر نهر آب مرکز محله روستا که در زمان‌های گذشته به وسیله چشمه‌های ارتفاعات شمالی سیراب می‌شده حکایت از سرسبزی و آبادانی فضای زندگی این محدوده داشته است. به سبب قرارگیری روستای حصارک در دامنه مشرف به ارتفاعات شمالی منطقه بخش قدیمی روستا در بخش‌های دارای شیب ملایم‌تر شکل گرفته است. لیکن در سال‌های پس از انقلاب روند رشد بطئی روستا به طرف دامنه‌های شمالی روستا که دارای شیب تندتر می‌باشد، بوده به طوری که در سال‌های اخیر تعداد زیادی بنای مسکونی در ارتفاعات با شیب بالای چهل درصد در بخش‌های بالاتر از ۱۶۰۰ متر احداث شده‌اند. جالب توجه این که تقریباً تمامی این بناها بدون اخذ مجوز از شهرداری منطقه ساخته شده و از لحاظ استحکام نیز با توجه به موقعیت قرارگیری روستا بر روی گسل شمال تهران، کمتر بنایی دارای تحمل لرزش‌های ناشی از زلزله و رانش زمین را دارد. از سوی دیگر پس از پیروزی انقلاب با شتاب روند مهاجرت به شهر تهران و به طبع آن رشد و شکل‌گیری سریع منطقه، همزمان با عدم نظارت جدی مدیریت شهری بر اراضی شهری، ساخت و سازهایی به صورت خودرو و بدون برنامه در این محدوده به وقوع می‌پیوندد. به طوری که اراضی شمال روستا که عمدتاً به عنوان چراگاه حیوانات و اراضی زراعی مورد استفاده قرار می‌گرفته، به سرعت تبدیل به بناهای مسکونی و شکل‌های مختلف می‌گردد. این ساخت و سازها عمدتاً دارای ویژگی حاشیه‌نشینی بوده و فاقد رعایت اصول معماری و شهرسازی می‌باشد.



نقشه بلوکهای شهری بیش از ۶۰ درصد سطح بافت فرسوده و قطعات زمین زیر ۱۰۰ متر مربع
معابر با عرض کمتر از ۶ متر (بافت فرسوده نوع سوم) - روستای حصارک

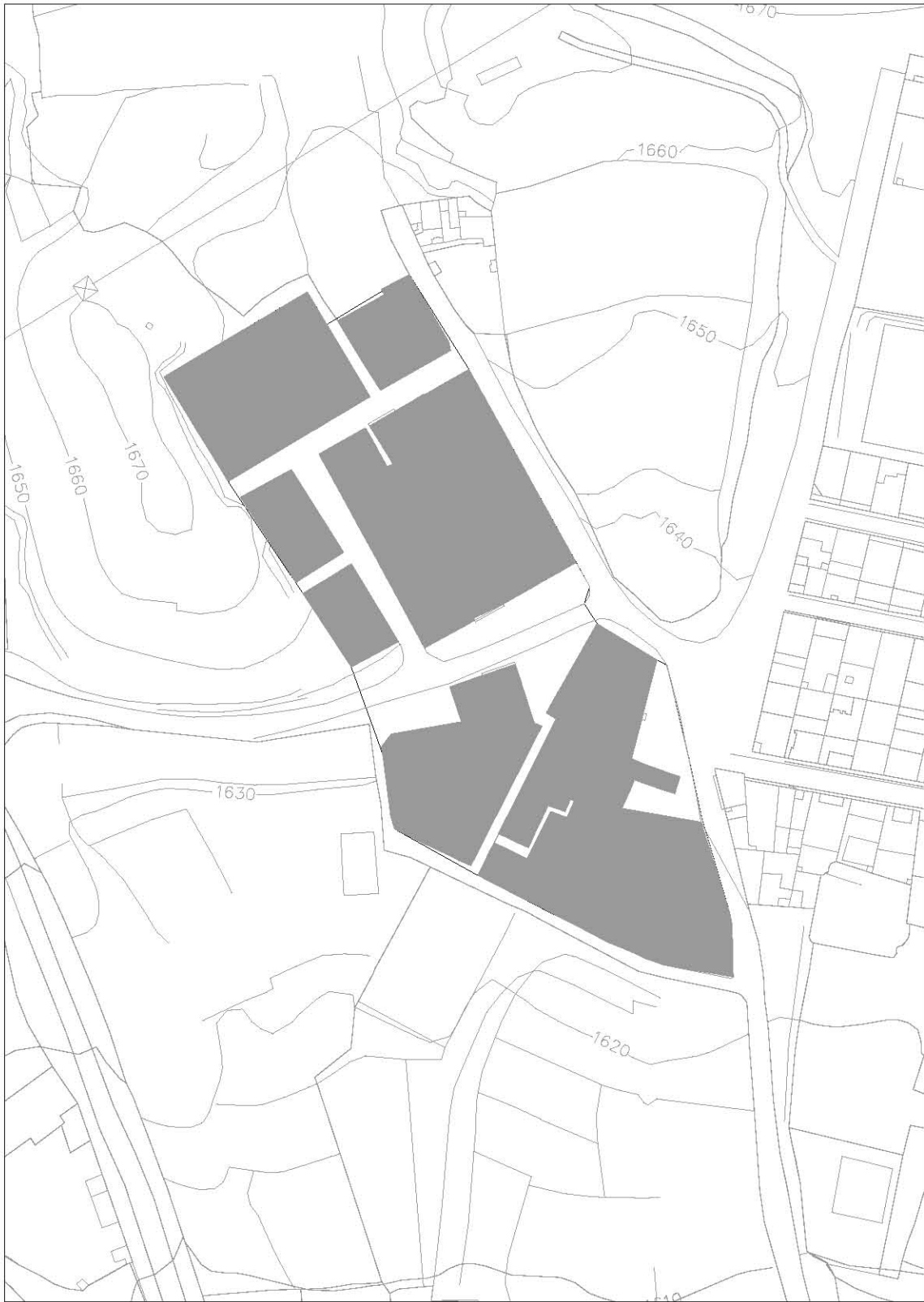
علاوه بر این با توجه به نقشه فوق بافت ارگانیک این روستا معابری با عرض محدود را در لابه‌لای بافت ریزدانه و فرسوده روستا نشان می‌دهد که هر سه این شاخص قرارگیری این بخش از روستای حصارک که هسته اصلی آن محسوب می‌شود، را در بافت فرسوده از نوع سوم قرار می‌دهد. از آن جایی که روستای حصارک جزو مستثنیات پارک کوهسار محسوب می‌شود. لذا به منظور ارتقاء کیفیت محیط آن و نیز جلوگیری از گسترش روستا در قسمت‌هایی از بافت که معابر به صورت پلکانی بوده و امکان ورود سواره برای آن وجود ندارد و عرض کمتر از شش قرار دارد، تراکم مجاز در حد شصت درصد پیشنهاد می‌گردد و در سایر قسمت‌ها که امکان ورود سواره در آنها وجود دارد حداکثر تراکم مجاز ۱۲۰ درصد می‌باشد. لازم به ذکر است این راهکار به دلیل جلوگیری از ورود جمعیت بیشتر به محدوده روستا می‌باشد. با توجه به این که این روستا در حاشیه خود یک مجموعه خدماتی قدیمی داشته و با احیاء آن به سبب ورود مراجعان مجموعه تفرجگاهی کوهسار که در سر راه خود از این روستا عبور می‌نمایند و به معنای دیگر یکی از مبادی ورودی این مجموعه تفرجگاهی از این روستا عبور می‌نماید، لذا در توانمندسازی ساکنان روستا نقش اساسی بازی کرده (به علاوه شهرداری منطقه) و این امر در جهت اجرای طرح پیشنهادی برای بافت روستا اعم از پلاک‌های مسکونی که بر عهده ساکنان و نیز معابر و فضاهای شهری که به عهده شهرداری است، اثرگذار خواهد بود. در زمینه طرح‌های فرادست نیز باید اذعان نمود که به دلیل خارج بودن محدوده روستا از خط ۲۵ ساله شهر تهران کاربری پیشنهادی آن فضای سبز در نظر گرفته شده بود. علاوه بر این بایستی اذعان نمود، تراکم ساختمان در وضع موجود روستا ۸۶ درصد می‌باشد.

- روستای مرادآباد

محدوده‌ای که با مساحت ۲/۳ هکتار در روستای مرادآباد مشخص شده است؛ هسته اولیه این روستا به شمار می‌رود. این هسته بر روی نقشه‌های دهه چهل منطقه ۵ قابل مشاهده است. بافت مرکزی روستای مرادآباد نسبت به سایر بافت‌های روستایی منطقه ۵ جدیدتر بوده و به عبارتی به قدمت آن‌ها نمی‌باشد. دلیل آن را هم شاید بتوان این نکته ذکر کرد که این روستا نه یک قریه

مسکونی که مجموعه باغات بزرگی بوده که اولین ساکنان آنها باغداران بوده‌اند که جمعیت اندکی را شامل می‌گردیدند. روستای مرادآباد در شمال بلوار سی و پنج متری حصارک (سیمون بولیوار) و در غرب شهرک کوهسار قرار دارد. این محدوده بخشی از ناحیه ۳ شهرداری منطقه ۵ را شامل می‌گردد که جزو بافت فرسوده به شمار می‌رود که علاوه بر کهنگی بافت، بدی مصالح و کم‌دوامی آن، در قطعات ریزدانه با مساحت کمتر از صد متر مربع و قرارگیری معابری با عرض کمتر از شش متر در درون آن شکل یافته است. به همین دلیل در دسته‌بندی پهنه‌های بافت‌های فرسوده همراه با روستای حصارک جزو بافت فرسوده نوع سوم محسوب می‌گردد. راهبرد مواجهه با این مسائل در روستا پیشنهاد تراکم درصد ۱۲۰ درصد و به جهت حفظ باغات تبدیل آن‌ها به باغ‌مسکونی‌هایی با ۱۵ درصد سطح اشغال و تراکم ۳۰ درصد و ویلاهایی حداکثر در دو طبقه می‌باشد. ضمناً بایستی این نکته را اضافه نمود که تراکم ساختمانی در وضع موجود روستا با در نظر گرفتن بلوک شهری شرق آن معادل ۷۰/۶ درصد می‌باشد. نقشه صفحه بعد موقعیت بافت فرسوده این روستا را در سطح منطقه ۵ نشان می‌دهد. برای تأمین مالی اجرای این طرح نیز همانند روستای حصارک به دلیل این که روستای مرادآباد نیز از ورودی‌های مجموعه تفرجگاهی کوهسار محسوب می‌گردد؛ لذا با ورود گردشگران اثرات مثبت اقتصادی برای ساکنان محدوده روستا حاصل می‌گردد که نتیجه آن در اجرای طرح پیشنهادی بازتاب مفیدی به جای خواهد گذاشت. از سوی دیگر با احداث واحدهای خدماتی در روستا شهرداری منطقه نیز با دریافت عوارض مربوطه در اجرای طرح‌های مربوط به این روستا بیش از پیش توانمند خواهد شد.

لازم به ذکر است طرح‌های شهری مصوب در این محدوده نیز همانند روستای حصارک به دلیل قرارگیری بافت روستا در خارج حریم ۲۵ ساله شهر تهران کاربری فضای سبز و ... در نظر گرفته شده بود.



نقشه بلوکهای شهری بیش از ۶۰ درصد سطح بافت فرسوده و قطعات زمین زیر ۱۰۰ متر مربع
معايير با عرض کمتر از ۶ متر (بافت فرسوده نوع سوم) - روستای مراد آباد