

جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

کارفرما:

مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

نهاد مشترک مسئول تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران

دستگاه بهره بردار:

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

قرار داد:

تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه و همکاری با شهرداری منطقه ۱۸

موضوع گزارش: الگوی توسعه منطقه ۱۸

ویرایش نهائی

مهندسین مشاور آبان

تاریخ: آبان ۱۳۸۴

بسمه تعالی

با ارائه گزارش الگوی توسعه منطقه ۱۸ فرصت را مغتنم شمرده و از همکاریها و کمک های موثر مسئولین در مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران بویژه ، جناب آقای مهندس حبیب الهیان ، حوزه معاونت شهرسازی و معماری جناب آقای مهندس پردلی و آقای مهندس کنعانی دبیر محترم کمیته برنامه ریزی و اجرائی، شهردار محترم منطقه ۱۸ ، جناب آقای مهندس شایسته، معاونت محترم شهرسازی و معماری ، جناب آقای مهندس نصیری و همکارانشان صمیمانه سپاسگزاری می نمائیم .

مطالعات الگوی توسعه منطقه ۱۸

مدیر طرح : بهروز کلالی

مسئول هماهنگی و کنترل پروژه : کاظم فتح الله زاده

اسامی کارشناسان همکار

کامران شاهین فر، کاوس شاهین فر، شهیار میزانی، اسماعیل علی اکبری ماسوله، بهمن رشیدی، ابوالقاسم سادات دربندی، حبیب اله طاهرخانی، محمد مهدی توسلی، آرمین محسن زاده، سیماضیاخواه، پرویز ثقفی، جمشید جلائی، حمیدرضا میرزائی، فاطمه مولوی

تولید نقشه و GIS :

بابک شیرازیان، کامبیز شاهین فر، مهرداد خورشیدی، مرضیه میلانی، علیرضا ترابی، نسیم نظری پور

تدوین و تایپ : کیمیا شاهین فر، بهار نوذری، پریناز امینی

خدمات پشتیبانی : امیرحجت نامور

چاپ و تکثیر: دفتر فنی رازی

شماره صفحه

فهرست مطالب

۱	مقدمه
	این گزارش بعنوان گزارش مطالعات قسمت اول از گام دوم (تهیه الگوی توسعه منطقه) می باشد و شامل قسمتهای اصلی زیر است .
۲	فصل اول
	این فصل از گزارش با استفاده نتایج مطالعات گام اول مشاوران به ویژه محتوای گزارشات جمع بندی ، نتیجه گیری و پیشنهادات و خلاصه آن و نیز بازنگریهای انجام شده در نتایج مطالعات مذکور تهیه می شود و شامل بخش های زیر است .
۳	۱- نتایج مطالعات و تحلیل ها
۳	۱-۱- تحولات گذشته، وضع موجود و ویژگیهای منطقه
۴	۱-۲- مسائل و مشکلات منطقه
۵	۱-۳- توان ها و پتانسیل های منطقه
۶	۱-۴- بیانیه چشم انداز آینده منطقه
۷	۱-۵- راهبردها و اهداف توسعه آینده منطقه
۱۰	فصل دوم
۱۱	۱- ساختار فضایی
۱۱	۱-۱- ساختار فضایی وضع موجود
۱۱	۱-۱-۱- محورها
۱۴	۱-۱-۲- عرصه ها
۱۷	۱-۱-۳- کانونها
۱۷	۲-۱- ساختار فضایی پیشنهادی
۱۸	۲-۱-۱- محورها
۱۹	۲-۱-۲- عرصه ها
۲۰	۲-۱-۳- کانونها
۲۳	۳-۱- جمع بندی

شماره صفحه

۲۴	۲- پهنه بندی عمومی استفاده از اراضی
۲۵	۲-۱- پهنه بندی وضع موجود منطقه ۱۸
۲۵	۲-۱-۱- پهنه بندی مسکونی در وضع موجود
۲۶	۲-۱-۲- پهنه بندی غیرمسکونی در وضع موجود
۲۹	۲-۲- پهنه بندی پیشنهادی منطقه ۱۸
۲۹	۲-۲-۱- پهنه بندی مسکونی پیشنهادی
۳۰	۲-۲-۲- پهنه های پیشنهادی اراضی غیرمسکونی
۳۲	۲-۳- جمع بندی
۳۳	۳- ضوابط و مقررات پهنه بندی استفاده از اراضی
۳۳	۳-۱- استفاده های مجاز از اراضی در هر یک از پهنه های پیشنهادی و کلیات ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا
۴۳	۴- محدوده های مداخله (طرحهای موضعی و موضوعی)
۴۳	الف- وجود اراضی وسیع کشاورزی در مرکز و نواحی جنوبی منطقه
۴۴	ب- کاربریهای فرامنطقه ای و غیرمتجانس با بافت مسکونی در وضع موجود
۴۵	ج- بافت مسکونی حاشیه ای
۴۶	۴-۱- انواع مداخله در بافت و موقعیت محدوده های مورد نیاز جهت برنامه ریزی
۴۶	۴-۱-۱- مداخله در حوزه مسکونی
۴۸	۴-۱-۲- مداخله در حوزه غیرمسکونی
۴۹	۴-۱-۳- معرفی طرحهای موضعی و موضوعی پیشنهادی در منطقه ۱۸
۴۹	۱- طرح ساماندهی بازار آهن
۵۰	۲- طرح ساماندهی ناحیه صنعتی در شمال منطقه ۱۸
۵۰	۳- طرح موضعی ویژه استقرار خدمات مرتبط با خودرو
۵۱	۴- طرح فرامنطقه ای ویژه اراضی مجاور مسیل کن
۵۱	۵- طرح موضعی ساماندهی اراضی اطراف امامزاده زید و ایجاد مرکز فرهنگی
۵۱	۶- طرح ساماندهی اراضی واقع در جنوب منطقه ۱۸
۵۲	حداصل محور راه آهن تهران اهواز و جاده ساوه (
۵۴	۴-۲- جمع بندی

شماره صفحه

۵۵	۵- حدود منطقه ۱۸
۵۵	۵-۱- حدود منطقه ۱۸ در وضع موجود
۵۷	۵-۲- حدود پیشنهادی منطقه ۱۸
۶۳	۵-۳- جمع بندی
۶۴	۶- ویژگیهای جمعیت و نحوه توزیع آن در منطقه ۱۸
۶۶	۶-۱- بررسی وضعیت جمعیت ساکن منطقه ۱۸ در وضع موجود (سال ۱۳۸۳)
۶۶	۶-۱-۱- وضعیت جمعیت ساکن در منطقه ۱۸ براساس محدوده گام اول
	۶-۱-۲- وضعیت جمعیت ساکن در منطقه ۱۸ بر مبنای محدوده جدید
۶۸	پیشنهادی در گام دوم
۷۲	۶-۱-۳- ارزیابی گزینه های مختلف
	۶-۲- برآورد اولیه ظرفیت جمعیت پذیری منطقه با توجه به الگوی توسعه
۷۳	و پهنه بندی پیشنهادی
۷۳	۶-۲-۱- جمعیت قابل اسکان در سطوح توسعه جدید
	۶-۲-۲- جمعیت قابل اسکان در بافت مسکونی ساخته شده
۷۴	موجود با توجه به روند تخریب و نوسازی
	۶-۲-۳- مجموع جمعیت قابل پذیرش در منطقه ۱۸
۷۶	با توجه به تراکم های ناخالص جمعیتی در نظر گرفته شده
	۶-۲-۴- برآورد ظرفیت جمعیت پذیری منطقه بر اساس سطوح خدماتی
	موجود و قابل توسعه منطقه با رعایت سرانه های خدماتی طرح
۷۹	ساماندهی تهران
	۶-۳- جمع بندی و نتیجه گیری پیش بینی جمعیت منطقه ۱۸ در افق
۸۴	سال ۱۴۰۰ با توجه به ظرفیت جمعیت پذیری منطقه
۸۵	۷- محدوده تقسیمات داخلی منطقه ۱۸
۸۵	۷-۱- محدوده تقسیمات داخلی منطقه ۱۸ در وضع موجود
۸۷	۷-۲- محدوده پیشنهادی تقسیمات داخلی منطقه ۱۸
۹۱	۷-۳- جمع بندی

شماره صفحه

۹۲	۸- موقعیت کاربریهای عمده منطقه ای و فرامنطقه ای در منطقه ۱۸
۹۲	۸-۱- کاربریهای عمده فرامنطقه ای
۹۵	۹- شبکه ارتباطی منطقه ۱۸
۹۵	۹-۱- سلسله مراتب شبکه معابر منطقه ۱۸ در وضع موجود
۹۸	۹-۲- وضعیت شبکه ارتباطی با توجه به طرحهای مصوب
۱۰۰	۹-۳- سلسله مراتب شبکه معابر پیشنهادی منطقه ۱۸
۱۰۸	۹-۴- جمع بندی
۱۰۹	۱۰- بافتهای فرسوده و ناکارآمد
۱۰۹	۱۰-۱- بافت های فرسوده شهری
۱۰۹	۱۰-۱-۱- معیار واحدهای مسکونی فرسوده بعلت عدم استحکام بنا
۱۱۰	۱۰-۱-۲- معیار قطعات تفکیکی ۱۰۰ مترمربع و کمتر
۱۱۰	۱۰-۱-۳- معیار شبکه معابر با عرض ۶ متر و کمتر
۱۱۲	۱۰-۱-۴- مساحت انواع بافتهای فرسوده و ویژگیهای آن
۱۱۵	۱۰-۲- جمع بندی

شماره صفحه

فهرست نقشه ها

۸	۱a - نقشه کاربری وضع موجود (در گام اول)
۹	۱b - نقشه کاربری اراضی وضع موجود (الگوی توسعه)
۱۲	۲- نقشه ساختار فضایی منطقه ۱۸ در وضع موجود
۲۲	۳- نقشه ساختار فضایی پیشنهادی منطقه ۱۸
۲۸	۴- نقشه پهنه بندی عمومی نحوه استفاده از اراضی وضع موجود
۳۱	۵- نقشه پهنه بندی عمومی نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی
۵۳	۶- نقشه محدوده های نیازمند مداخله برنامه ریزی شده
۵۶	۷- نقشه حدود منطقه ۱۸ در وضع موجود
۶۲	۸- نقشه حدود پیشنهادی منطقه ۱۸
۸۶	۹- نقشه تقسیمات نواحی در وضع موجود
۹۰	۱۰- نقشه تقسیمات نواحی وضع پیشنهادی
۹۴	۱۱- نقشه موقعیت پهنه های با عملکرد فرامنطقه ای پیشنهادی در منطقه ۱۸
۹۷	۱۲- نقشه شبکه معابر وضع موجود منطقه ۱۸
۹۹	۱۳- نقشه شبکه معابر براساس وضع موجود، تفصیلی مصوب اجرا نشده ، پیشنهاد مشاور
۱۰۲	۱۴- نقشه شبکه معابر پیشنهادی منطقه ۱۸
۱۱۴	۱۵- نقشه محدوده بافتهای فرسوده (نیازمند نوسازی و بهسازی)
۱۱۶	۱۶- نقشه پهنه عمومی نحوه استفاده از اراضی منطقه ۱۸ و شبکه معابر پیشنهادی

مقدمه

منطقه ۱۸ تهران که در سال ۱۳۵۹ بعنوان منطقه جدید به شهر تهران الحاق گردیده در جنوب غربی شهر تهران واقع است. اراضی این منطقه عموماً مسطح و دارای شیب ملایم از شمال به جنوب می باشد. اکثر اراضی این منطقه را در چند دهه پیش باغات و مزارع کشاورزی تشکیل می داده است که با توسعه تهران به طرف غرب بخشی از اراضی مذکور تحت پوشش توسعه شهری قرار گرفته است.

قبل از تشکیل منطقه ۱۸، بخش صنعتی شامل کارگاهها، صنایع و انبارهای مرتبط با آن در قسمت شمال غربی منطقه شکل گرفته و در لبه جنوبی در جوار محور ساوه نیز کاربری های برون شهری مانند تعمیرگاهها، انبارها و بعضاً صنایع پراکنده مستقر گردیده است.

بدنبال استقرار کاربریهای فوق بخشهایی از این منطقه مورد استفاده جهت اسکان شاغلین کارگاههای صنعتی منطقه قرار گرفته و هسته های مسکونی در اطراف مراکز اشتغال کارگاهی و صنعتی شکل گرفته است. به لحاظ ماهیت طبقاتی و نوع مشاغل ایجاد شده و خصوصیات فرهنگی و اقتصادی ساکنین که اکثراً از مهاجرین جدید به شهر تهران تشکیل یافته؛ بافت مسکونی تشکیل شده، بدون طرح و برنامه و با تراکم بسیار زیاد (تراکم خالص مسکونی ۷۱۸ نفر در هکتار و سرانه زمین ۱۳/۹۲ متر مربع) و بسیار ریزدانه (متوسط سطح قطعات مسکونی ۱۲۲/۵۸ مترمربع) و معابر با دسترسی کم عرض تشکیل گردیده است.

پس از تهیه و تصویب طرح ساماندهی تهران در سال ۱۳۷۰، بی توجهی به این طرح در سطح کلان شهر تهران و نیز منطقه ۱۸ باعث گردیده که در مرکز این منطقه و در سطحی که برای ایجاد خدمات فرامنطقه ای در طرح ساماندهی پیش بینی شده بود؛ اقدام به احداث بازار آهن با عملکرد فرامنطقه ای بشود که خود یکی از مشکلات فعلی منطقه محسوب می گردد.

بخش وسیعی از اراضی این منطقه (حدود ۷۴۵ هکتار) به کمربند سبز تهران اختصاص یافته که در مجاورت محدوده ۲۵ ساله قرار گرفته است. وجود این اراضی در محدوده قانونی منطقه و عدم تملک یا احیای کامل آن توسط شهرداری منطقه که بعضاً ساخت و سازهایی نیز در آن صورت گرفته، از عوامل گسستگی و عدم انسجام بافت منطقه محسوب می گردد.

فصل اول

۱- نتایج مطالعات و تحلیل ها

۱-۱- تحولات گذشته، وضع موجود

در طرح جامع فرمانفرمائیان منطقه ۱۸ به عنوان بخش کوچکی از منطقه مرکزی تهران محسوب شده است. همچنین به دلیل عبور خط آهن تهران- تبریز از شمال آن و انفصال از بافت تهران و همچنین عدم توجه به طرح به این محدوده نقش حاشیه ای داشته چراکه در ساختار تهران به عنوان جزئی از کالبد شهر نقش ایفا نمی کرد. منطقه ۱۸ تهران در سال ۱۳۵۹ به عنوان منطقه جدید به شهر تهران الحاق گردیده و در جنوب غربی شهر واقع شده است. اراضی این منطقه عموماً مسطح و دارای شیب ملایم از شمال به جنوب می باشد. اکثر اراضی این منطقه در چند دهه پیش باغات و مزارع کشاورزی بوده اند که با توسعه تهران به طرف غرب بخشی از اراضی مذکور تحت پوشش توسعه شهری قرار گرفته اند.

در طرح جامع (ساماندهی) تهران به ۵ حوزه، شمالی، جنوبی، مرکزی، شرقی و غربی تقسیم شده است، و منطقه ۱۸ به همراه مناطق ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۹، ۲۰ در حوزه جنوبی استقرار یافته است. در طرح ساماندهی به لحاظ استقرار حرم حضرت عبدالعظیم و مرقد امام (ره) و گورستان بهشت زهرا، هویت حوزه جنوبی را مذهبی عنوان نموده است، که این امر بیشتر در مناطق ۱۹ و ۲۰ قابل قبول است و با عملکرد غالب منطقه ۱۸ که صنعتی و انبارداری و حمل و نقل است، سازگاری چندانی ندارد.

منطقه ۱۸ با رشد توسعه روستای یافت آباد به عنوان هسته اولیه و بصورت بافت حاشیه ای که به دلیل موقعیت استقرار مناسب به عنوان مدخل تهران و قیمت پائین اراضی، جاذب مهاجران کم درآمد و کارگران کارخانجات بوده، پدید آمده است. به طوریکه در سال ۱۳۷۵، ۲۹۶۲۴۳ نفر جمعیت داشته که بسیار کمتر از جمعیت پیش بینی شده در طرح ساماندهی برای سال ۱۳۷۵ (بیش از ۴۱۰ هزار نفر) می باشد.

این منطقه به عنوان منطقه حاشیه ای در برگیرنده ۲۳/۴ درصد دامداریهای تهران، صنایعی با عملکرد فرامنطقه ای همچون شیر پاستوریزه و کیان تایر، تجاری فرامنطقه ای (بازار آهن) و ... می باشد، که بطور کلی می توان گفت کارگاهها، صنایع و انبارهای مرتبط با آن در قسمت شمال

غربی منطقه، کاربریهای برون شهری نظیر تعمیرگاهها، انبارها و صنایع پراکنده در لبه جنوبی مجاور محور ساوه قرار گرفته اند. بازار آهن نیز در مرکز هندسی منطقه استقرار یافته است. هسته های مسکونی به صورت پراکنده و در اطراف مراکز کارگاهی و صنعتی شکل گرفته اند اکثر ساکنین آن را مهاجرین و کارگران کارخانجات تشکیل می دهند. این بافت مسکونی فاقد انسجام طرح و برنامه ریزی است و تراکم بسیار زیاد دارد (تراکم خالص مسکونی ۷۱۸ نفر در هکتار و سرانه زمین ۱۳/۹۲ مترمربع) و بسیار ریزدانه (متوسط سطح قطعات مسکونی ۱۲۲/۵۸ مترمربع) معابری کم عرض (۶ متر و کمتر) دارد، به علاوه به دلیل وجود خطوط راه آهن تهران- تبریز و تهران- اهواز منطقه ۱۸ از مناطق مجاور جدا شده و به تبع بافت مسکونی موجود حاشیه ای و دور افتاده محسوب می شود. عدم وجود شبکه حمل و نقل عمومی منسجم نیز دلیل دیگری برای جدا شدن این منطقه از دیگر مناطق است .

کمربند سبز تهران بخش وسیعی از اراضی منطقه ۱۸ (۷۴۵ هکتار) را به خود اختصاص داده است که به دلیل ممنوعیت ساخت و ساز در آن (اگر چه بعضاً ساخت و سازهایی نیز در آن صورت گرفته است) گسستگی در بافت مسکونی منطقه ۱۸ ایجاد نموده است .

۲-۱- مسائل و مشکلات منطقه

- ۱- تداخل قوانین و مقررات ناظر بر حریم و فقدان وجود طرح و برنامه و مدیریت واحد برای اراضی و مراکز جمعیتی واقع در حریم منطقه ۱۸.
- ۲- وجود زون صنعتی در شمال غرب منطقه و پراکندگی و فقدان برنامه مشخص برای صنایع، کارگاهها، انبارها، تعمیرگاهها و سایر کاربریهای مزاحم شهری و تداخل آن با حوزه های مسکونی.
- ۳- استقرار کاربریهای فرامنطقه ای و مزاحم در وسعت بسیار زیاد و در ناهماهنگی کامل با ساختار فضائی منطقه (بازار آهن با مساحتی بالغ بر ۷۰/۹۰ هکتار در مرکز منطقه).
- ۴- تراکم زیاد و ریزدانه بودن بافت های مسکونی موجود در منطقه و عرض کم معابر آن و غیر مقاوم بودن بناهای موجود که بخش اعظم بافت مسکونی منطقه بعنوان بافت فرسوده تلقی و از تهدیدات جدی برای این منطقه به شمار می رود .
- ۵- فقدان خدمات منطقه ای و کمبود شدید خدمات محله ای و ناحیه ای .

- ۶- فقدان انسجام فضائی و پراکندگی شدید بافت های منطقه .
- ۷- عدم کفایت و ضعف زیرساخت های منطقه .
- ۸- ضعف شدید استخوانبندی و فقدان هویت و سیمای نامطلوب شهری در سطح منطقه.
- ۹- وجود آلودگی های زیست محیطی و وجود آلاینده های غیرمجاز در مجاورت بافت های مسکونی .
- ۱۰- عدم تناسب تقسیمات داخلی منطقه (نواحی و محلات).
- ۱۱- فقدان پوشش کامل طرح تفصیلی برای اراضی واقع در محدوده قانونی که منجر به گسستگی و عدم انسجام بافت منطقه گردیده است .
- بطوریکه بازار آهن فروشان شادآباد، مساحتی در حدود ۷۱ هکتار را به خود اختصاص داده است. در حقیقت اقدام طرح تفصیلی منجر به شکل گیری نقش تجاری در منطقه شده است و مشکلات متعددی را برای منطقه بوجود آورده است. شایان ذکر است که این انتقال بعد از تصویب طرح ساماندهی تهران در سال ۱۳۷۱ صورت گرفته است و علی رغم اینکه طرح ساماندهی محل کنونی بازار آهن فروشان را بعنوان مرکز خدمات منطقه ای مطرح می نماید، به علت عدم ابلاغ طرح ساماندهی به شهرداری ها ، در عمل مرکز هندسی منطقه به کاربری تجاری اختصاص می یابد و فعالیت پایه منطقه را در زمینه تجاری بوجود می آورد. در حال حاضر نیز هرگونه اقدام برای خروج بازار آهن فروشان با توجه به هزینه های سنگین اقتصادی امکانپذیر نمی باشد و صرفاً با لحاظ تمهیداتی می توان عملکرد سوء این فعالیت را در منطقه کاهش داد .

۱-۳- توان ها و پتانسیل های منطقه

- وجود اراضی وسیع (بایر ، انبارها ، کارگاهها و صنایع مزاحم) در سطح منطقه و امکان بکارگیری آنها در جهت تعدیل تراکم جمعیتی مناطق مسکونی، رفع کمبودهای خدماتی و استقرار خدمات فرامنطقه ای مناسب و بهینه.
- وجود باغات و اراضی کشاورزی در محدوده و حریم و همجواری با کمربند سبز تهران و وجود هوای بالنسبه پاکتر از سایر مناطق جنوبی تهران.

- وجود اراضی وسیع در حریم منطقه ۱۸ که بالغ بر ۳۲۷۰۰ هکتار (۳۲۷ کیلومتر مربع) می باشد. اراضی واقع در حریم منطقه ۱۸ دروازه گسترش شهر تهران و یکی از مهمترین منابع تامین کننده اراضی بلافصل برای شهر تهران می باشد که بلحاظ هموار بودن، شیب عمومی مناسب، برخورداری از شبکه ارتباطی مناسب (بزرگراه آزادگان، محور ساوه، بزرگراه ساوه و بزرگراه سعید آباد شهریار) و خدمات زیربنائی موجود (شبکه برق فشارقوی، منابع آبهای زیرزمینی و سایر تجهیزات زیربنائی)، مجاورت با محور توسعه تهران بطرف غرب (مناطق ۲۱ و ۲۲) از پتانسیل بسیار بالائی برای تحولات کالبدی، استقرار جمعیت و ساخت و ساز برخوردار می باشد. لذا کنترل و نظارت دقیق براین محدوده بسیار حائز اهمیت خواهد بود.

۱-۴- بیانیه چشم انداز آینده منطقه ۱۸

- چشم انداز منطقه ۱۸ با توجه به پتانسیل ها، امکانات موجود و عوامل بیرونی و گرایشات منطقه با تکیه براهداف تعیین شده، بشرح ذیل ارائه می گردد:
- نقش غالب منطقه با توجه به روند گذشته و همچنین شاخص های موجود، متکی بر فعالیت های صنعتی، کارگاهی، خدمات حمل و نقل و تجاری فرامنطقه ای و همچنین دروازه ای تعیین می گردد.
- ضروری است محدوده قانونی منطقه به منظور انسجام کالبدی اصلاح و بازبینی گردد. لذا براساس چشم انداز بهینه، انتراع ناحیه ۷ و الحاق ناحیه ۵ به محدوده قانونی منطقه ۱۸ توصیه می گردد.
- اراضی قابل توسعه در منطقه در اولویت اول بعنوان معوض در جهت بهسازی بافت های فرسوده موجود و رفع کمبودهای خدمات شهری مرتبط با آن اختصاص داده می شود. اراضی با اولویت دوم به توسعه مسکونی و خدمات شهری مورد نیاز جهت اسکان جمعیت اضافی در منطقه تخصیص داده می شود.
- استقرار خدمات فرا منطقه ای به منظور رفع نیاز شهر تهران با رعایت تجانس با فعالیت های موجود در منطقه در بخش جنوب غربی به خدمات وابسته به خود رو پیشنهاد می گردد.

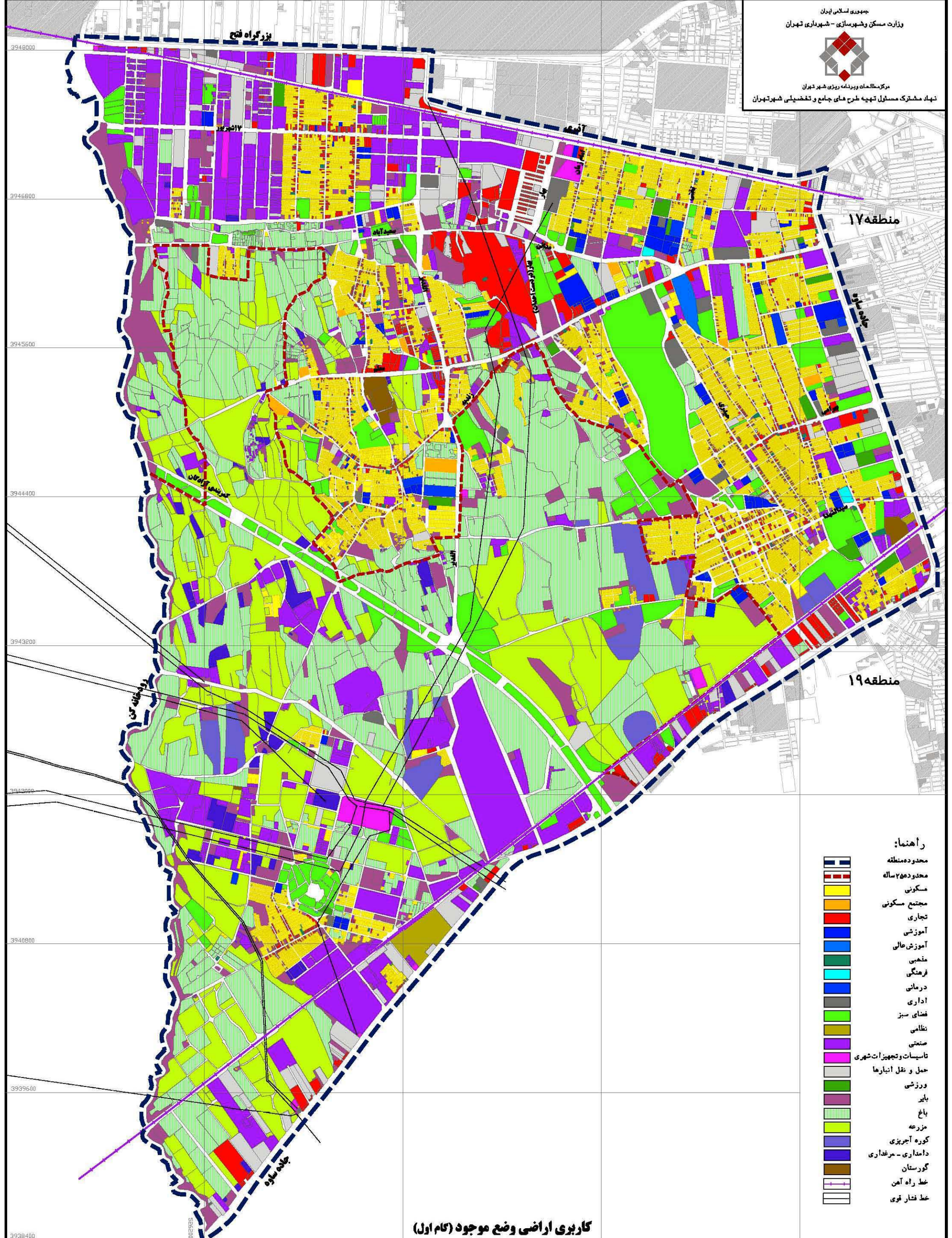
- استقرار بخش دیگری از خدمات فرامنطقه ای در زمینه فعالیت های ورزشی، تفریحی، فضای سبز، فرهنگی و مجتمع های مسکونی ویژه در اراضی خدمات فرامنطقه ای ویژه واقع در مجاورت مسیل کن پیشنهاد می گردد.

انتقال کمربند سبز تهران به حاشیه بزرگراه آزادگان بعنوان تثبیت مرز جنوب غربی محدوده شهر تهران و نیز حریم بزرگراه مذکور پیشنهاد می گردد .

۱-۵- راهبردها و اهداف توسعه آینده منطقه

براساس توان ها و مشکلات موجود در منطقه اهداف و راهبردهای مورد نظر بشرح زیر بیان می گردد :

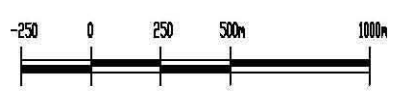
- هدف اصلی مورد نظر در برنامه ریزی و تدوین چشم انداز منطقه عبارتست از :
 - ارتقاء کیفی سطح منطقه و ایجاد تحول و تغییر در روند موجود در جهت دستیابی به توسعه پایدار در زمینه های اقتصادی- اجتماعی و کالبدی.
 - در قالب هدف اصلی فوق اهداف تبعی راهبردها و سیاست ها بشرح زیر مورد توجه قرار می گیرد.
 - ساماندهی ساختار فضائی منطقه با ایجاد انسجام کالبدی از طریق تجدید نظر در محدوده قانونی منطقه و ایجاد پیوستگی در بافتهای مسکونی موجود.
 - کاهش آلودگیهای زیست محیطی با رفع عملکرد سوء فعالیتهای صنعتی از طریق ایجاد فاصله با کاربری های مسکونی و صنعتی و خروج صنایع آلوده زا.
 - بهبود وضعیت بافتهای مسکونی فرسوده با اصلاح وضعیت موجود از طریق اجرای سیاستهای تشویقی در جهت تجمیع قطعات موجود و تعریض معابر و یابازسازی و نوسازی محلات.
 - تقویت ساختار اقتصادی منطقه با حفظ و توسعه اشتغال پایه در زمینه صنعت و تجارت از طریق ایجاد خدمات فرامنطقه ای و درآمدزا برای منطقه .
 - رفع کمبود خدمات شهری در مقیاس منطقه، ناحیه و محله با استفاده از اراضی موجود و قابل توسعه در منطقه .
 - بهبود هویت شهری در منطقه با ایجاد سیمای شهری مطلوب از طریق ایجاد نشانه ها، محورها و سایر عناصر سیمای شهری .



راهنما:

- محدوده منطقه
- محدوده ۲۰ ساله
- مسکونی
- مجتمع مسکونی
- تجاری
- آموزشی
- آموزش عالی
- منهجي
- فرهنگي
- درماني
- اداري
- فضای سبز
- نظامي
- صنعتي
- تاسيسات و تجهيزات شهري
- حمل و نقل انبارها
- ورزشي
- باير
- باغ
- مزرعه
- کوره آجرپزی
- دامداری - مرغداری
- گورستان
- خط راه آهن
- خط فشار قوی

کاربری اراضی وضع موجود (کام اول)

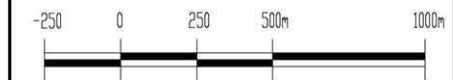


ABAN
CONSULTING ARCHITECTS, PLANNERS & ENGINEERS
موسسه تخصصی معماری، شهرسازی و مهندسی

شماره نقشه:	۱۰
نوع نقشه:	تفصیلی
موضوع:	شهرسازی
مقیاس:	۱:۱۰۰۰
تاریخ:	۱۳۹۵
محل:	تهران

راهنما:

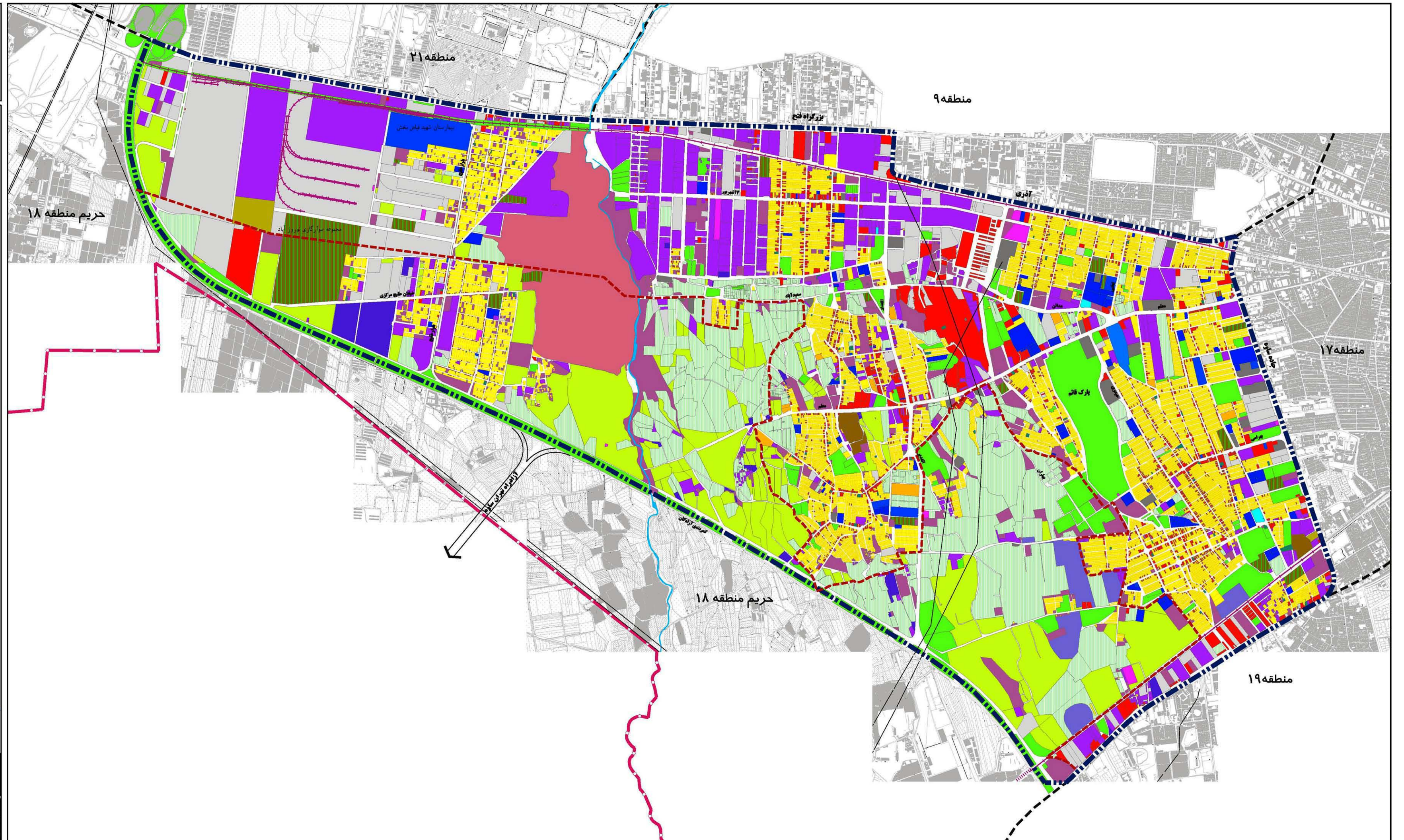
- محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان)
- محدوده طرح جامع (ساماندهی)
- مرز محدوده ۲۵ ساله
- محدوده مناطق مجاور
- مسکونی
- مجتمع مسکونی
- تجاری
- آموزشی
- آموزش عالی
- منهبی
- فرهنگی
- درمانی
- اداری
- فضای سبز
- نظامی
- صنعتی
- معادن شن و ماسه
- تاسیسات و تجهیزات شهری
- حمل و نقل اینبارها
- ورزشی
- بایر
- باغ
- زراعی
- کوره آجرپزی
- دامداری - مرغداری
- گورستان
- مسیل کن
- خط راه آهن
- خطوط فشارقوی



موضوع نقشه:
 کاربری اراضی منطقه ۱۸
 وضع موجود



شماره نقشه:	۱ b
تاریخ:	۱۳۸۴
مقیاس:	۱:۱۱۵۰۰۰
مکان:	شهرسازی



فصل دوم

۱- ساختار فضایی

تجلی کالبدی فعالیت ها به شکل گیری کاربری های متعددی منجر می گردد که این کاربری ها در یک دید کلی و برتر، در قالب محورها، کانون ها و عرصه ها قابل بررسی اند. به عبارت دیگر عرصه ها مظروف فعالیت ها و خدمات مرتبط با آنها بشمار می آیند ، محورها بعنوان مجراها و محل انتقال مواد و در مواردی بعنوان لبه و کانون ها بطور عمده محل برخورد فعالیت ها محسوب می شوند . در حقیقت مجموع این سه عامل نظام و ساختار فضایی را تشکیل می دهند . ساختار فضایی منطقه هیجده با انتقال فعالیت های صنعتی به منطقه و شکل گیری عرصه های سکونت و فعالیت و محورهای ارتباطی به منظور نفوذ به عرصه ها شکل گرفت . این ساختار با توجه به الگوهای رفتاری موجود واجد ویژگی ها و خصوصیات متفاوتی است. لذا به منظور شناخت آن ، ابتدا ساختار موجود به تفکیک هر یک از سه عامل محور، کانون و عرصه بررسی می گردد . سپس با توجه به نیازها و مشکلات ساختار موجود ، ساختار پیشنهادی مورد توجه قرار می گیرد .

۱-۱- ساختار فضایی وضع موجود

ساختار فضایی موجود منطقه هیجده با وجود محورهای ارتباطی آزادگان و شریانی درجه یک آیت الله سعیدی و فتح تعریف می شود و با استقرار عرصه های کلانی همچون عرصه صنعتی (واقع در بخش شمالی) ، عرصه تجاری (بازار آهن شادآباد) و عرصه فضای سبز (پارک قائم) برجسته و شاخص می گردد (نقشه شماره ۲) .

۱-۱-۱- محورها

محورهای موجود در منطقه هیجده بادو دید کلی قابل بررسی اند. محورهایی که بواسطه آنها عملکردها شکل گرفته و بعنوان مجراهای انتقال فعالیت ها مطرح اند و محورهایی که واجد عملکرد خاصی در محدوده نمی باشند و صرفاً بعنوان موانع مطرح می شوند و محدودیت هایی را در منطقه بوجود می آورند . بنابراین محورهای موجود در منطقه به دو قالب کلی تقسیم می گردند : محورهای با ویژگی ارتباطی و محورهای با ویژگی لبه .

راهنما:

محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان)
محدوده طرح جامع (ساماندهی)
محدوده مناطق مجاور
مرز محدوده ۲۵ ساله
سیل کن
خطوط فشارقوی

محورها

آزادراه و تندراه (فرمانت منطقه ای)
شریانی درجه ۱ (فرمانت منطقه ای)
شریانی درجه ۲ (منطقه ای)
جمع کننده (پاره منطقه ای)
خط راه آهن

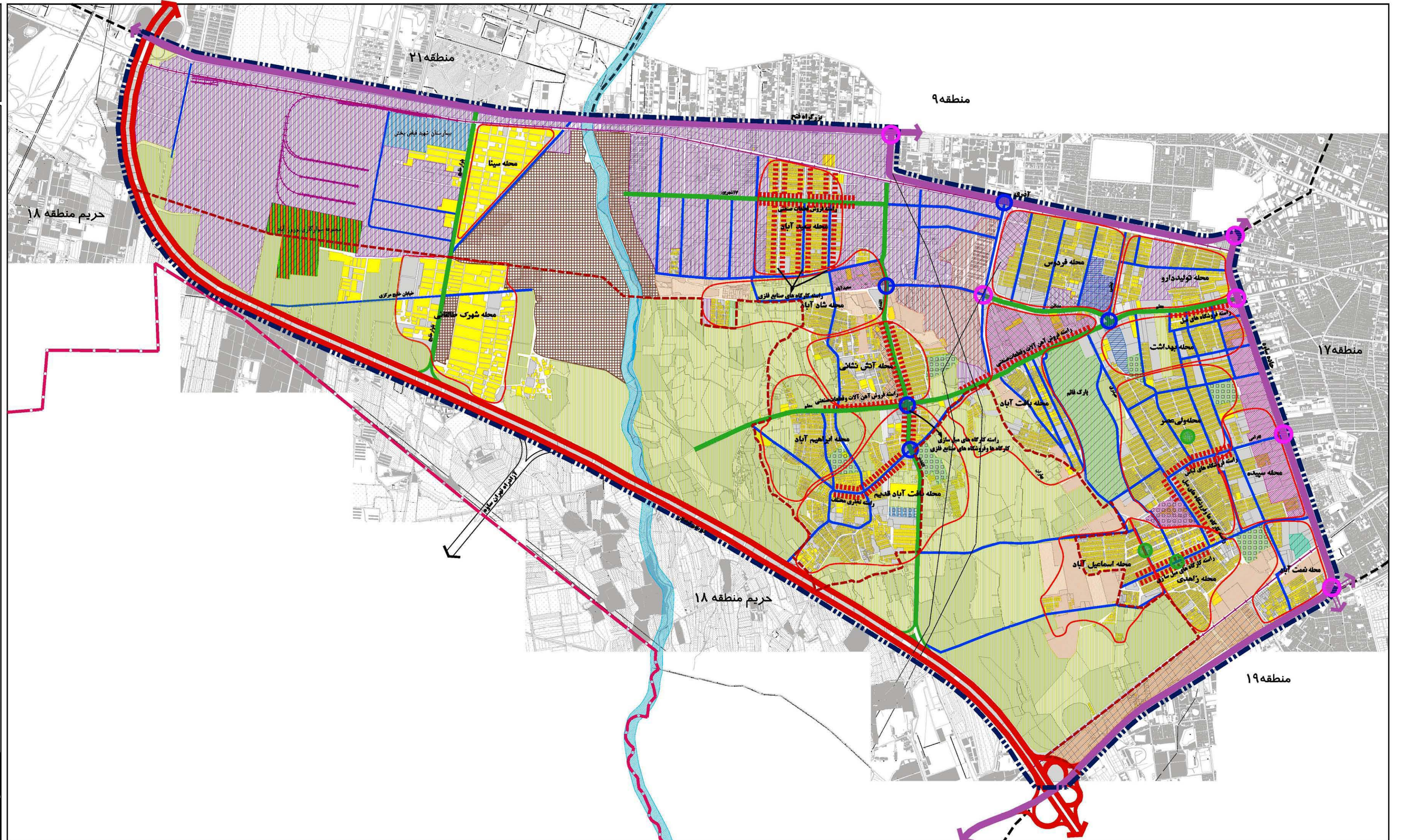
مصرف ها

مسکونی موجود
زراعی و باغ
پارک
ورزشی
صنعتی و انبار
بازار آهن
تجاری- کارگاهی
مادان شن و ماسه
بایر
مختلط
آموزشی
درمانی
تاسیسات و تجهیزات
مذهبی
محدوده محلات
راسته های تجاری
عملکرد فرمانت منطقه ای
عملکرد منطقه ای
عملکرد پاره منطقه ای

کانونها

فرمانت منطقه ای
منطقه ای
پاره منطقه ای

250 0 250 500m 1000m



الف- محورهای ارتباطی

محورهای ارتباطی، مجراهای انتقال مواد (کالاها، خدمات، اطلاعات و غیره) محسوب می‌شوند. در حقیقت محورهای ارتباطی، در درون عرصه‌ها نفوذ می‌نمایند و جریانات موجود در آنها را دریافت نموده و انتقال می‌دهند. این محورها با توجه به نوع عملکرد، ویژگی و خصوصیات خاصی می‌یابند. لذا در ذیل خصوصیات هر یک به تفکیک عملکرد مورد بررسی قرار می‌گیرد:

- محورهای ارتباطی فرا منطقه ای

محور آزاد راه آزادگان در جنوب، شریانی‌های درجه یک آیت الله سعیدی در شرق و جنوب شرق، آذری و فتح در شمال، محورهایی با عملکرد فرا منطقه‌ای هستند که جریانات خروجی و ورودی کلانشهر تهران در این محورها روی می‌دهد. در عین حال این محورها محل ورودی و خروجی منطقه هیجده نیز محسوب می‌شوند و ارتباط منطقه با مناطق دیگر و با شهر تهران از طریق آنها صورت می‌گیرد. همچنین این محورها بعنوان لبه‌های منطقه هیجده عمل نموده و مرز و حدود منطقه را بطور مناسبی تعریف می‌نمایند.

- محورهای ارتباطی منطقه ای و پاره منطقه ای

محورهای ارتباطی با عملکرد منطقه ای شامل شریانی‌های معلم، مدائن، الغدیر و هفده شهریور و مابقی محورها بعنوان محورهای پاره منطقه ای مطرح می‌باشند. این شریانی‌ها جریانات و تبادلات موجود در درون منطقه و پاره منطقه را دریافت نموده و به محورهای فرا منطقه ای انتقال می‌دهند.

ب- محورهای با ویژگی لبه

در منطقه هیجده محورهایی وجود دارند که مرز بین دو قسمت اند یا شکافی مابین دو قسمت پیوسته منطقه ایجاد نموده‌اند. در حقیقت این محورها بعنوان لبه عمل می‌نمایند. لبه‌های عمده موجود در منطقه هیجده شامل موارد ذیل می‌باشند:

- خطوط آهن: خط آهن تهران- تبریز در بخش شمالی و تهران- اهواز در بخش جنوب شرقی منطقه، بعنوان شبکه‌های ارتباطی محسوب می‌شوند که به جابجایی کالا و

مسافر بین شهری می پردازند . مسیر عبور این خطوط از منطقه هیجده منجر به شکاف و جدایی دو بخش مسکونی از کارگاهی در جنوب و دو بخش صنعتی در شمال شده است .

- مسیل کن و مسیر فشار قوی : مسیل کن با جهت شمالی- جنوبی باعث شکاف و جدایی ناحیه پنج از دیگر نواحی منطقه هیجده شده است . لذا ارتباط این دو بخش را با مشکل مواجه نموده است . همچنین خطوط فشار قوی موجود در منطقه با جهت شمالی- جنوبی از بخشی از منطقه عبور می نماید .
- شبکه های اطراف منطقه : بزرگراه آیت الله سعیدی در بخش شرقی، آذری و فتح در بخش شمالی و آزادگان در بخش جنوبی مرز بین منطقه هیجده با مناطق دیگر محسوب می شوند . در حقیقت این شریانی ها بعنوان لبه مطرح می گردند و مرز منطقه هیجده را بطور دقیق تعریف می نمایند .

۱-۱-۲- عرصه ها

عرصه ها فضاهای وسیعی هستند که فعالیت ها بطور گسترده در آنها مستقر شده اند و با توجه به نوع فعالیت ها به دو دسته کلی عرصه های سکونت و فعالیت تقسیم می شوند. در منطقه هیجده با انتقال فعالیت های صنعتی به این محدوده ، عرصه های فعالیتی شکل گرفته اند و به تبع عرصه های فعالیتی ، عرصه های سکونتی بوجود آمده اند . لذا هر یک از این عرصه ها به تفکیک نوع و عملکرد مورد توجه قرار می گیرند .

۱-۱-۲-۱- عرصه های فعالیتی

عرصه های فعالیتی منطقه هیجده در قالب سه عنوان کلی تقسیم می شوند که در ذیل با توجه به نوع عملکرد، هر یک از آنها مورد بررسی قرار می گیرند :

الف- عرصه صنعتی و معدن

با توجه به اینکه طرح های فرادست نقش منطقه را ، نقشی صنعتی تعریف نموده اند ؛ لذا واحدهای صنعتی متعددی در منطقه شکل گرفت و عرصه وسیعی از منطقه را به

خود اختصاص داد. بطوریکه فضای گسترده ای از بخش شمالی ناحیه چهار و پنج تحت اشغال این عرصه قرار گرفته است. بطور عمده عملکرد این واحدها در سطح وسیع و در حد فرا منطقه ای می باشد. همچنین عرصه هایی در درون بافت به این فعالیت اختصاص یافته است که در حد کارگاهی عمل نموده و مقیاس عملکرد آنها منطقه ای می باشد.

عرصه وسیعی از ناحیه پنج منطقه هیجده (غرب مسیل کن) به معادن شن و ماسه اختصاص یافته است که فعالیت استخراج معدن در آن اتفاق می افتد.

ب- عرصه تجاری

با تعیین بخش وسیعی از اراضی منطقه بعنوان معوض املاک در طرح های فرادست، بسیاری از واحدهای تجاری مربوط به فروش آهن در درون شهر تهران که به فضای وسیعی نیاز داشتند، به این منطقه انتقال یافتند. بنابراین عرصه وسیعی از مرکز منطقه تحت پوشش بازار آهن قرار گرفت. همچنین تمرکز پاره ای از فعالیت های تجاری در امتداد محورهای ارتباطی، عرصه هایی را بوجود آورده است که این عرصه ها بطور عمده به انواع فعالیت های تجاری اختصاص دارد. این عرصه ها عبارتند از راسته فروشگاه های مبیل در محور معلم و حیدری، راسته فروشگاه های لباس در محور بهرامی، راسته فروش آهن آلات و قطعات صنعتی در محور معلم و هفده شهریور و راسته فروشگاه های صنایع فلزی در محور الغدیر.

ج- عرصه خدماتی

عرصه های خدماتی موجود در منطقه هیجده که فضای قابل توجهی به خود اختصاص داده اند؛ شامل خدمات متنوعی است که ویژگی های هر یک از آنها به شرح ذیل می باشد:

- عرصه درمانی شامل بیمارستان فیاض بخش با عملکرد فرا منطقه ای واقع در ناحیه پنج و بیمارستان یافت آباد با عملکرد پاره منطقه ای واقع در ناحیه سه.

- عرصه آموزشی شامل آموزش عالی با عملکرد فرا منطقه ای در ناحیه یک واقع در محور معلم.

- عرصه مذهبی شامل امامزاده نوح بن زید با عملکرد فرا منطقه ای در ناحیه دو واقع در محور آیت الله سعیدی .
- عرصه پارک و فضای سبز شامل پارک قائم با عملکرد فرا منطقه ای و پارک های با عملکرد پاره منطقه ای در محله یافت آباد و ولیعصر .
- عرصه تاسیسات و تجهیزات شامل نیروگاه و پست تقلیل فشار با عملکرد منطقه ای واقع در ناحیه چهار و محور بهاران .
- عرصه مختلط شامل محدوده هایی است که مجموعه ای از عرصه های فوق در آنها استقرار یافته اند و بطور عمده شامل فعالیت های واقع در سراسر محور آیت الله سعیدی با عملکرد فرا منطقه ای و همچنین فعالیت های واقع در بلوک محاط با سه محور مدائن ، معلم و بهاران با عملکرد منطقه ای می باشد .
- د- عرصه زراعی و باغ
- فضای وسیعی از منطقه هیجده تحت پوشش عرصه زراعی است که بطور عمده شامل اراضی زراعی مابین آزاد راه آزادگان و مرز بیست و پنج ساله می باشد .
- ذ- عرصه بایر
- در منطقه هیجده فضاهایی وجود دارند که تحت پوشش هیچ نوع فعالیتی قرار ندارند ولیکن پتانسیل استقرار آنها را در آینده دارند . لذا این فضاها بعنوان عرصه های بایر در وضع موجود معرفی شده اند . این فضاها بطور عمده در درون اراضی کشاورزی و یا بافت های مسکونی موجوداند .

۱-۱-۲-۲- عرصه های سکونتی

عرصه های سکونت در منطقه هیجده با توجه به ضرورت اسکان در مجاورت و نزدیکی محل فعالیت بوجود آمده اند و بطور عمده در حاشیه شریانی ها بطور فشرده استقرار یافته اند. بنابراین فضاهای وسیعی در غرب محور آیت الله سعیدی در قالب محله های ولی عصر ، سپیده ، زاهدی و اسماعیل آباد و در شمال محور معلم و مدائن با محله های تولید دارو و فردوس بوجود آمده اند . همچنین عرصه سکونتی دیگری در ناحیه چهار ما بین عرصه های صنعتی بوجود آمده است که محله سعیدآباد را تشکیل

می دهد . محله های یافت آباد و ابراهیم آباد نیز عرصه های سکونتی شاخصی هستند که در منطقه از سابقه و قدمت برخوردارند و در گذشته با عنوان روستای یافت آباد مطرح بودند که بتدریج در محدوده قانونی شهر تهران قرار گرفته اند. ناحیه پنج نیز بعنوان محدوده الحاقی به منطقه هیجده دارای دو عرصه سکونت بارز است که محله های سینا و شهرک طالقانی را در بر می گیرد .

۱-۱-۳- کانون ها

کانون ها بطور عمده در محل تلاقی محورها و عرصه ها بوجود می آیند . در حقیقت کانون ها مکان تمرکز فعالیت ها و واجد رفتارهای اجتماعی و ترافیکی بطور توأم می باشند. با توجه به نوع فعالیت هایی که در کانون ها روی می دهد ، عملکرد و شعاع کانونی آنها مشخص می گردد. لذا در منطقه هیجده در محل برخورد شریانی های آذری ، معلم و بهرامی با محور آیت الله سعیدی کانون هایی با عملکرد فرا منطقه ای شکل گرفته است . این کانون ها علاوه بر اینکه محل اتصال فعالیت های منطقه هیجده با فعالیت های مناطق نه ، هفده و نوزده می باشند، می توانند محل تلاقی فعالیت های منطقه با فعالیت های شهری نیز باشند . همچنین در محل برخورد محور سعیدآباد با مدائن (مجاور با بازار آهن) در درون منطقه کانون شهری دیگری نیز بوجود آمده است. سایر کانون های موجود در منطقه از جمله کانون های حاصل از تقاطع محور مدائن با معلم ، الغدیر با معلم و سعیدآباد، بهاران با آذری در مقیاس منطقه ای عمل می نمایند و محل برخورد فعالیت های موجود در منطقه می باشند .

۱-۲- ساختار فضایی پیشنهادی

با بررسی ساختار فضایی موجود و تجزیه و تحلیل مشکلات، پتانسیل ها و نیازهای آینده، ساختار فضایی پیشنهادی تنظیم گردیده است. عمده ترین تغییر و پیشنهاد در ساختار وضع موجود متاثر از اصلاح محدوده منطقه هیجده و انتقال کمربند سبز به اطراف بزرگراه آزادگان و تثبیت مرز

منطقه در محور بزرگراه آزادگان می باشد. لذا با آزاد شدن فضاهای واقع در کمربند سبز حفاظتی، عرصه ها، محورها و کانون های جدیدی شکل می گیرد که در ذیل مورد بحث و بررسی قرار می گیرند. شایان ذکر است که از تشریح محورها، عرصه ها و کانون هایی که وضعیت موجود آنها مورد تایید است، در ذیل خودداری شده و صرفاً تغییرات و پیشنهادات مورد توجه قرار می گیرند.

۱-۲-۱- محورها

محورهای موجود در قالب شبکه های ارتباطی و لبه ها مورد بحث قرار گرفته اند. ولیکن تغییراتی که در ساختار پیشنهادی محورها مورد توجه قرار گرفته؛ بطور عمده شامل محورهای ارتباطی می باشد. این تغییرات در راستای تقویت شبکه های موجود با توجه به عملکردها و همچنین ایجاد محورهای جدید بخصوص در فضاهای آزاد شده از کمربند سبز حفاظتی (جنوب محور معلم و غرب محور بهاران) می باشد. بنابراین تغییرات و پیشنهادات بوجود آمده در محورها به تفکیک عملکردها مورد توجه قرار می گیرند.

الف- محورهای ارتباطی فرامنطقه ای

محورهای ارتباطی فرامنطقه ای که بطور عمده در اطراف منطقه هیجده مستقر هستند، در ساختار پیشنهادی مورد تایید قرار گرفته اند، ولیکن وجود عرصه های وسیعی مانند بازار آهن و شدت فعالیت ناشی از آن، لزوم ایجاد محورهای فرامنطقه ای دیگری را مطرح نموده، بدین منظور محور سعیدآباد و اتصال آن به بزرگراه آزادگان مورد توجه قرار گرفته است و در ساختار منطقه بعنوان یک محور فرامنطقه ای پیشنهاد شده است.

ب- محورهای ارتباطی منطقه ای و پاره منطقه ای

یکی از ضرورت های موجود در منطقه ارتباط ناحیه پنج با سایر نواحی منطقه است. در حقیقت مسیل کن بعنوان یک عامل محدود کننده باعث جدایش فضایی ناحیه پنج شده است. لذا با ارتقا عملکرد محور وثوق بعنوان محور منطقه ای و عبور آن از روی مسیل کن، ارتباط ناحیه پنج با دیگر نواحی امکانپذیر شده و شکاف فضایی موجود در ساختار منطقه برطرف می گردد. همچنین محور بهاران جهت کاهش فشار ناشی از فعالیت های

موجود در بازار آهن بر روی محور سعیدآباد مورد توجه قرار گرفته است. لذا عملکرد آن بعنوان یک محور پاره منطقه ای ارتقا می یابد و در حد محور منطقه ای مطرح می گردد و با اتصال آن به محور ساوه تقویت می شود. سایر محورهای پیشنهادی با عملکرد منطقه ای شامل امتداد محورهای هفده شهریور (مابین الغدیر و بهاران) و محور بهرامی است و با ایجاد محورهای شریانی در فضاهای آزاد شده از کمربند سبز و اتصال آن به محورهای بهاران و الغدیر ارتباط عرصه های جدید نیز تامین می گردد.

۱-۲-۲- عرصه ها

عرصه های پیشنهادی بطور عمده در فضاهای قابل توسعه از جمله در عرصه های بایر، فضاهای آزاد شده از کمربند سبز حفاظتی موجود و معادن شن و ماسه و عرصه های صنعتی واقع در داخل بافت فشرده مسکونی پیشنهاد داده شده اند.

الف- عرصه طرح ویژه

بارزترین عرصه ای که پیشنهاد داده شده و دارای عملکرد فرا منطقه ای می باشد، عرصه طرح ویژه است. این عرصه بطور عمده در ناحیه پنج بر روی اراضی معادن شن و ماسه پیشنهاد داده شده است و جهت استقرار کاربری های همچون مسکونی، تفریحی، پارک و فضای سبز و فرهنگی در نظر گرفته شده است.

همچنین با توجه به پتانسیل های موجود در منطقه در بخش جنوبی عرصه وسیعی به منظور خدمات وابسته به اتومبیل اختصاص یافته است.

ب- عرصه های تجاری- کارگاهی

در جنوب مسیر راه آهن تهران- اهواز و در جنب محور آیت الله سعیدی با توجه به اینکه در وضع موجود فعالیت های متعددی در رابطه با فعالیت تجاری- کارگاهی شکل گرفته است و به لحاظ موقعیت استقرار، پتانسیل توسعه این فعالیت ها وجود دارد، لذا کلیه فضاهای موجود در این بخش به عرصه تجاری- کارگاهی با عملکرد فرامنطقه ای اختصاص خواهد یافت.

ج- عرصه خدمات

به منظور رفع نیازها و کمبودهای خدماتی منطقه، در مکان هایی از منطقه که از موقعیت مرکزی برخوردارند، خدماتی با عملکرد منطقه ای و فرامنطقه ای لحاظ شده است. عمده ترین آنها فضای محاط با محور مدائن، بهاران و معلم است که با توجه به استقرار در مرکز منطقه هیجده بعنوان عرصه خدمات منطقه ای منظور شده است. همچنین عرصه وسیعی در انتهای معلم و بخشی نیز بطور خطی در محور معلم پیشنهاد داده شده است. عرصه های خدماتی با عملکرد پاره منطقه ای بطور عمده در اطراف مسیر مترو در جنوب و در مجاورت اراضی معادن شن و ماسه به منظور سرویس رسانی به جمعیت ناحیه دو و پنج اختصاص داده شده است.

د- عرصه کمربند سبز

با انتقال کمربند سبز حفاظتی به اطراف بزرگراه آزادگان سراسر فضاهای مجاور بزرگراه به عرصه کمربند سبز اختصاص خواهد یافت.

ه- عرصه توسعه مسکن و خدمات

بسیاری از فضاهای آزاد شده از کمربند سبز حفاظتی و فضاهای بایر و صنعتی درون بافت مسکونی، جهت توسعه مسکن و استقرار جمعیت آتی منطقه هیجده و مناطق دیگر پیشنهاد داده شده است. این فضاها بطور عمده مابین محورهای بهاران و الغدیر و یافت آباد قرار دارند که با توجه به وضعیت و شرایط این فضاها، توسعه آنها اولویت بندی شده است.

۱-۲-۳- کانون ها

کانون هایی که در ساختار پیشنهادی مورد توجه قرار گرفته اند، بطور عمده در محل تلاقی محورهای پیشنهادی می باشند که در ذیل به تفکیک هر یک از عملکردها مورد توجه قرار می گیرد.

الف- کانون های فرا منطقه ای

- کانون میدان شیر: به منظور ارتباط مناسب صنایع منطقه هیجده با صنایع موجود در منطقه نه، زیرگذری در محل تلاقی محور الغدیر با خط آهن پیشنهاد شده است

که با ایجاد آن محل تمرکز فعالیت های منطقه هیجده با منطقه نه صورت می پذیرد . لذا در آینده این مکان پتانسیل تبدیل به کانون فرامنطقه ای را خواهد داشت .

- کانون محور سعیدآباد : با ارتقا محور سعیدآباد تا حد عملکرد شهری به منظور انتقال بار ناشی از فعالیت های بازار آهن به محور آزادگان در جنوب ، در محل برخورد محور سعید آباد با محور موازی با مسیل کن، کانون فعالیتی جدیدی حاصل می گردد که از عملکرد شهری برخوردار خواهد شد .

- کانون محور بهاران شمالی در محل تلاقی با خط آهن تهران- تبریز: در محل برخورد محور بهاران با خط آهن تهران- تبریز در وضع موجود ارتباط ضعیفی وجود دارد که در ساختار پیشنهادی این ارتباط تقویت شده است و از حد عملکرد منطقه ای به فرامنطقه ای ارتقا خواهد یافت.

- کانون های حاصل از ایستگاه مترو : با عبور خط سه مترو از بخش جنوب شرقی منطقه هیجده و به موازات خط آهن تهران- اهواز، در ایستگاه های توقف مترو، فعالیت های شهری متعددی شکل خواهد گرفت که کانون های جدیدی با عملکرد فرامنطقه ای بوجود خواهد آمد .

ب- کانون های منطقه ای و پاره منطقه ای

تقویت محور بهاران و امتداد آن تا محور ساوه در جنوب، محور وثوق و عبور آن از روی مسیل کن و محل برخورد آن با محور خلیج ، امتداد محور معلم و ارتباط آن با محور موازی با مسیل کن منجر به تشکیل کانون های منطقه ای جدیدی می گردد که محل تجلی فعالیت های منطقه ای ناشی از ایجاد محورهای پیشنهادی خواهد شد. همچنین پیشنهاد محورهای پاره منطقه ای به ایجاد کانون های ناحیه ای و محلی منجر خواهد شد (نقشه شماره ۳) .

راهنما:

- محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان)
- محدوده طرح جامع (ساماندهی)
- محدوده مناطق مجاور
- مسیر کن
- خطوط فشارقوی
- حريم خطوط فشارقوی

محورها

- آزادراه و تندراه (فرمانطقه ای)
- شریانی درجه ۱ (فرمانطقه ای)
- شریانی درجه ۲ (منطقه ای)
- جمع کننده (پاره منطقه ای)
- خط راه آهن
- مسیر خط ۳ مترو

عرصه ها

- مسکونی موجود
- توسعه مسکن و خدمات
- خدمات (ورزشی، درمانی، آموزشی)
- صنعتی و کارگاهی و انبار
- تجاری - کارگاهی
- خدمات اداری - تجاری
- تجاری
- ورزشی
- فضای سبز و پارک
- کمبرندسبز
- مذهبی
- طرح ویژه

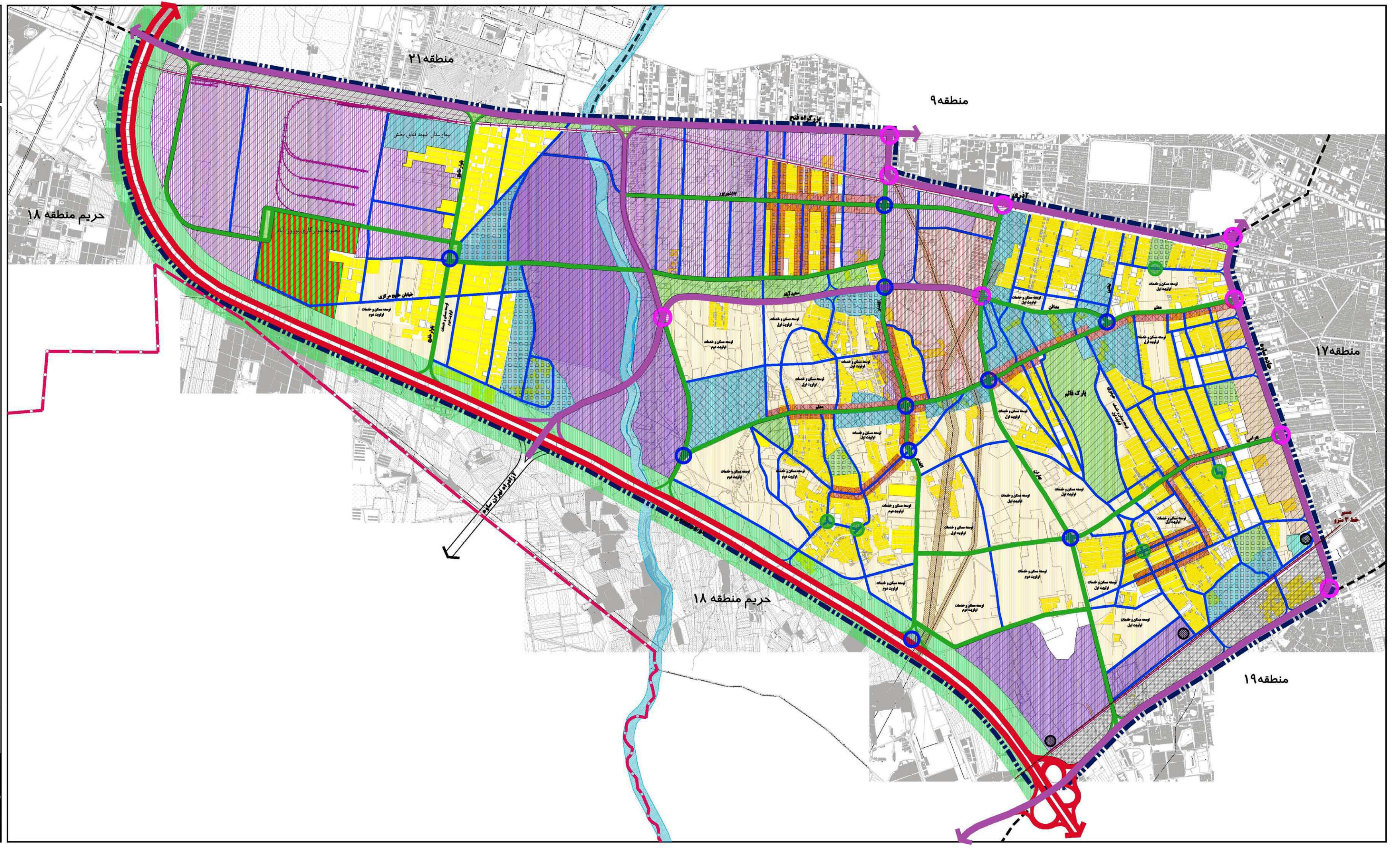
عملکرد پهنه ها

- عملکرد فرمانطقه ای
- عملکرد منطقه ای
- عملکرد پاره منطقه ای

کانونیا

- فرمانطقه ای
- منطقه ای
- پاره منطقه ای
- ایستگاه مترو (فرمانطقه ای)

موضوع نقشه: ساختار فضایی منطقه ۱۸ پیشنهادی



۱-۳- جمع بندی

ساختار فضایی منطقه هیجده در سه قالب محور، عرصه و کانون مورد بررسی قرار گرفت. ساختار فضایی موجود منطقه هیجده با وجود محورهای ارتباطی آزادراه آزادگان و شریانی درجه یک آیت الله سعیدی و فتح تعریف می شود و با استقرار عرصه های کلانی همچون عرصه صنعتی (واقع در شمال منطقه)، عرصه تجاری بازار آهن شادآباد و عرصه فضای سبز پارک قائم برجسته و شاخص می گردد. در این ساختار محورهای موجود با دو دید کلی مورد توجه قرار گرفته اند. محورهایی که بواسطه آنها عملکردها شکل گرفته و بعنوان مجراهای انتقال فعالیت ها مطرح اند و محورهایی که واجد عملکرد خاصی در محدوده نمی باشند و بعنوان لبه مطرح اند. با توجه به این موضوع کلیه شبکه های ارتباطی که دارای عملکرد فرمانطقه ای، منطقه ای و پاره منطقه ای اند؛ بعنوان محورهایی با ویژگی شبکه ارتباطی و کلیه موانع موجود در منطقه از جمله خطوط راه آهن، مسیر فشار قوی و مسیل کن بعنوان محورهای باویژگی لبه مطرح اند.

عرصه ها با دو دید عرصه های فعالیتی (شامل عرصه های صنعتی، تجاری، خدماتی، درمانی، آموزشی، مذهبی، تاسیسات و تجهیزات، پارک و فضای سبز، مختلط، زراعی و باغ) و عرصه های سکونت در قالب محله های متعدد مورد توجه قرار گرفته اند. کانون ها نیز بعنوان محل تلاقی محورها و عرصه ها واجد تمرکز فعالیت ها و رفتارهای اجتماعی و ترافیکی اند. لذا با توجه به نوع فعالیت هایی که در کانون ها روی می دهد، عملکرد و شعاع کانونی آنها نیز در سطح فرمانطقه ای، منطقه ای و پاره منطقه ای شکل گرفته است.

با بررسی ساختار فضایی موجود و تجزیه و تحلیل مشکلات، پتانسیل ها و نیازهای آینده، ساختار فضایی پیشنهادی تنظیم گردیده است. عمده ترین تغییر و پیشنهاد در ساختار وضع موجود متأثر از اصلاح محدوده منطقه هیجده و انتقال کمربند سبز حفاظتی (خارج از محدوده) بیست و پنج ساله به اطراف بزرگراه آزادگان است. لذا با آزاد شدن فضاهای واقع در کمربند سبز حفاظتی، عرصه ها، محورها و کانون های جدیدی شکل خواهد گرفت.

۲- پهنه بندی عمومی استفاده از اراضی

پهنه بندی استفاده از اراضی ابزار مناسبی برای مدیریت شهری در جهت انتظام فعالیتهای موجود در سطح یک شهر و جلوگیری از استقرار کاربریهای نامتجانس در مجاورت یکدیگر می باشد. این امر بویژه در سطح کلانشهر در اکثر کشورهای پیشرفته متداول و مورد استفاده قرار می گیرد .

در پهنه بندی اراضی ، همجواریهای مناسب و غیرمناسب تشخیص داده شده و کاربریهای سازگار با یکدیگر که می تواند در مجاورت هم عملکرد مناسب خود را داشته باشد؛ مجاز به استقرار در یک پهنه خواهند بود .بعبارت دیگر در سیاست پهنه بندی، در درجه اول پهنه های سازگار و ناسازگار معرفی و جایگاه مناسب و منطقی خود را با توجه به نوع عملکرد پیدا می نماید و در درجه دوم به معرفی کاربریهای مجاز در هر پهنه پرداخته می شود . در مورد پهنه بندی اراضی مسکونی از طریق مطالعه وضع موجود بافت و خصوصیات فرهنگی و اقتصادی- اجتماعی و نوع مشاغل ساکنین هر بخش از شهر می توان به طبقه بندی مناسب برای ارائه ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا دست یافت و پهنه مورد نظر را معرفی نمود .

پهنه بندی استفاده از اراضی ضمن انتظام بخشی به فعالیتهای هم جنس و سازگار به عنوان ابزاری مناسب جهت کنترل ساخت و ساز ، ارتفاع مجاز، حفظ عناصر اصلی سیمای شهر و سایر عوامل موثر در حفظ محیط زیست محسوب می گردد. نقشه پهنه بندی استفاده از اراضی مورد استفاده مدیران شهری، مسئولین ساخت و ساز و نیز مردم (متقاضیان) قرار می گیرد و هر شهروند می تواند با توجه به پهنه مربوط به زمین مورد تملک خود از فعالیتهای مجاز در آن پهنه آگاهی یافته و در برنامه ریزی های خود مورد استفاده قرار دهد و متقاضیان سرمایه گذاری در صورت تمایل به سرمایه گذاری در زمینه فعالیتی خاص، از پهنه مناسب و مجاز جهت استقرار فعالیت مورد نظر خود با مراجعه به نقشه پهنه بندی عمومی آگاه خواهند شد . از دیگر مزایای نقشه پهنه بندی عمومی استفاده از اراضی، امنیت اجتماعی و فرهنگی می باشد. از جمله شهروندان مایل به سکونت در پهنه های با تراکم کم (یک تا دو طبقه) می توانند با اطمینان خاطر از جهت ثابت ماندن تراکم بافت مذکور در پهنه مورد نظر خود اقدام به خرید یا احداث ساختمان بنمایند .

چنانکه ذکر شد منطقه ۱۸ دارای ویژگی خاص و شاید منحصر بفرد در سطح تهران می باشد. وجود سطوح وسیع کاربری صنعتی و کارگاهی فرامنطقه ای در بخشهای شمالی منطقه، استقرار بافتهای مسکونی حاشیه ای در مجاورت شبکه ارتباطی موجود و سطوح وسیع تحت عنوان کمربند سبز حفاظتی که عمدتاً اراضی کشاورزی می باشند، شکل خاصی به این منطقه بخشیده است که در هیچیک از مناطق تهران مشاهده نمی گردد. هر یک از این سطوح با توجه به نوع عملکرد به پهنه های متعددی تقسیم می شوند که ویژگی ها و خصوصیات هر یک از پهنه ها در وضع موجود مورد بررسی قرار می گیرد. سپس با توجه به بررسی های بعمل آمده، پهنه بندی پیشنهادی مورد توجه قرار خواهد گرفت.

۲-۱- پهنه بندی وضع موجود منطقه ۱۸

ویژگی ها و خصوصیات پهنه بندی منطقه ۱۸ با توجه به نحوه استفاده از اراضی در وضع موجود و همچنین نوع عملکرد به شرح ذیل می باشد :

۲-۱-۱- پهنه بندی مسکونی در وضع موجود

در مورد اراضی مسکونی، تفاوت چندانی در تعداد طبقات و سطوح زیربنا و سطح قطعات تفکیکی در محلات مختلف منطقه در وضع موجود دیده نمی شود. عمده بافت مسکونی بصورت حاشیه ای و ریزدانه (قطعات کوچک تفکیکی) می باشد. براساس بررسی بعمل آمده و بازدیدهای میدانی در حال حاضر بطور کلی برای کلیه نقاط مسکونی موجود در این منطقه ضابطه یکسانی جهت احداث بنا و تخریب و نوسازی بکار گرفته می شود. بخش عمده ساخت و سازهای سالهای قبل بصورت یک تا دو طبقه می باشد و بناهای جدید تا ۴ طبقه در همان محل قبلی احداث می گردد. بدین ترتیب در محلاتی که نوسازی بیشتر انجام گرفته، تراکم ساختمانی بیشتری بچشم می خورد و مناطق با ساخت و ساز کمتر دارای میانگین طبقات کمتری می باشند.

در منطقه ۱۸ ساختمان بلند مرتبه (بیش از شش طبقه) وجود ندارد و تعداد محدودی مجتمع مسکونی تا ۵ طبقه بصورت پراکنده در بخشی از نقاط منطقه ایجاد گردیده است.

براین اساس طبقه بندی پهنه های مسکونی در وضع موجود منطقه ۱۸ شامل سه گروه R^۱ (قطعات مسکونی ۱ و ۲ طبقه) R^۲ (۳ و ۴ طبقه) و R^۳ (مجموعه های مسکونی) می باشد، نقشه شماره ۴ موقعیت پهنه های مسکونی در وضع موجود منطقه را نشان می دهد.

لازم به ذکر است در حال حاضر بلحاظ مشابهت بافت محلات مسکونی موجود تفاوت در پهنه بندی های مسکونی وضع موجود (R^۱ و R^۲) بسادگی امکان پذیر نمی باشد معهدا با توجه به میزان ساخت و ساز جدید در مناطق و تعداد طبقات غالب در محلات مختلف اقدام به تفکیک این محلات از نظر تراکم ساختمانی (میانگین تعداد طبقات) گردیده است.

۲-۱-۲- پهنه بندی های غیر مسکونی در وضع موجود

در وضع موجود منطقه، پهنه بندی غیر مسکونی موجود با توجه به نحوه استفاده از زمین و نوع عملکرد^(۱) غالب در هر پهنه بشرح زیر می باشد^(۲):

الف- پهنه تجاری- خدماتی

اراضی واقع در این پهنه شامل گروههای طبقه بندی شده زیر می باشند

S^۱- تجاری خطی

S^۲- تجاری گسترده

S^۴- حوزه خدمات عمومی (فضای سبز- آموزشی- درمانی - ورزشی - مذهبی-

فرهنگی - اداری - تاسیسات و تجهیزات شهری)

S^۵- حوزه مختلط (تجاری- کارگاهی)

۱- سطح عملکرد پهنه های غیر مسکونی به ترتیب فرامنطقه ای، منطقه ای و پاره منطقه ای با توجه به نوع و وسعت عملکرد هر پهنه از طریق بکارگیری هاشور بر روی رنگ مخصوص به هر پهنه در نقشه شماره ۴ مشخص گردیده است.

۲- تعاریف و طبقه بندی پهنه های فوق براساس ضوابط پهنه بندی و حوزه های واقع در هر پهنه که توسط کمیته هماهنگی مشاوران مناطق تهیه و جهت کلیه مهندسان مشاور مسئول مناطق ارسال گردیده، صورت گرفته است.

ب- پهنه فضای باز و گردشگری: این پهنه شامل گروههای زیر می باشد

G^۱ - پارک و فضای سبز

G^۲ - باغ و مزروعی و کمربند سبز حفاظتی

ج- پهنه کارگاهی- صنعتی : این پهنه شامل گروه بندی زیر می باشد :

M^۲ - مجتمع ها و نواحی کارگاهی

M^۴ - انبار و پایانه

راهنما:

محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاوران)

محدوده طرح جامع (ساماندهی)

محدوده مناطق مجاور

مسیر کن

خط راه آهن

خطوط فشار قوی

پهنه مسکنی

R1 یک و دو طبقه

R2 سه تا پنج طبقه

R3 مجموعه مسکنی

پهنه تجاری - خدماتی

S1 تجاری خطی

S3 تجاری گسترده (بازارها)

S4 حوزه خدمات عمومی (آموزشی، درمانی، مذهبی، فرهنگی، تفریحی، ورزشی، اداری و تفریحی و تفریحی)

S5 حوزه مختلط (تجاری - کارگاهی)

پهنه فضای باز و گردشگری

G1 پارک و فضای سبز

G2 باغ، مزروعی و کمریند سبز حفاظتی

پهنه کارگاهی - صنعتی

M2 مجتمع ها و نواحی کارگاهی

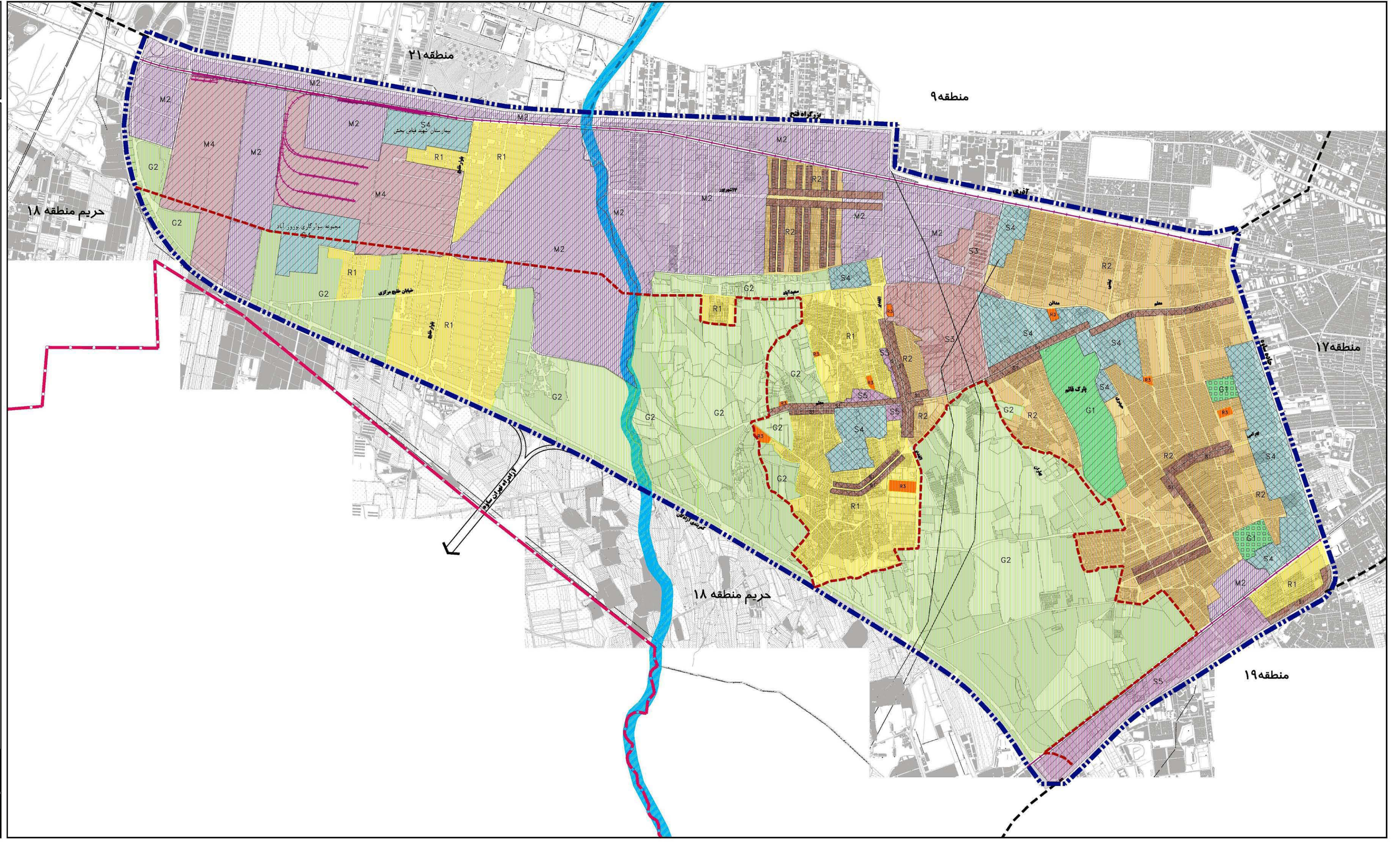
M4 انبار و پایانه

عملکرد پهنه ها

عملکرد در منطقه ای

عملکرد در منطقه ای

عملکرد در پاره منطقه ای



۲-۲- پهنه بندی پیشنهادی منطقه ۱۸

نقشه پهنه بندی پیشنهادی منطقه ۱۸ براساس مجموعه مطالعات بعمل آمده در گام اول از جمله نقشه کاربری وضع موجود و مطالعات الگوی توسعه و با رعایت راهبردهای ارائه شده از سطح کلان و فرادست مطالعات راهبردی شهر تهران تهیه گردیده است.

نقشه پهنه بندی بعنوان راهنمای اصلی در تهیه طرحهای تفصیلی منطقه مورد استفاده قرار گرفته است و بعلاوه مبنای تهیه ضوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین و احداث بنا خواهد بود.

در پهنه بندی پیشنهادی موارد و مطالعات زیر مورد استفاده و مدنظر قرار گرفته است:

- نقشه شبکه ارتباطی موجود و پیشنهادی

- نقشه کاربری زمین در وضع موجود

- نقشه ساختار فضائی وضع موجود و پیشنهادی

- نقشه بافتهای فرسوده شهری

- نقشه پهنه بندی وضع موجود

در نقشه پهنه بندی پیشنهادی منطقه ۱۸ پهنه های زیر معرفی گردیده است:

۲-۲-۱- پهنه های مسکونی پیشنهادی

در طبقه بندی پهنه های مسکونی پیشنهادی، گروههای زیر معرفی گردیده است:

R^۱ - مسکونی یک و دو طبقه

R^۲ - مسکونی سه و چهار طبقه

R^۳ - مسکونی مجموعه سازی

R^۵ - حوزه باغ مسکونی (با عرصه حداقل ۲۰۰۰ مترمربع)

R^۶ - مسکونی ویژه (مجموعه مسکونی همراه با خدمات فرهنگی، ورزشی، فضای سبز-

تفریحی)^(۱)

۱- گروه R^۴ حوزه مسکونی بلندمرتبه (بیش از ۶ طبقه) می باشد که به لحاظ ساختار اجتماعی،

اقتصادی و فرهنگی این منطقه پیشنهاد نگردیده است.

۲-۲-۲- پهنه های پیشنهادی اراضی غیر مسکونی

الف- پهنه تجاری- خدماتی : این پهنه شامل حوزه های زیر می باشد

S^۱ - تجاری خطی

S^۳ - تجاری گسترده

S^۴ - حوزه خدمات عمومی (فضای سبز- آموزشی- درمانی- ورزشی- مذهبی-

اداری- فرهنگی - تاسیسات و تجهیزات شهری)

S^۵ - حوزه مختلط (تجاری و کارگاهی)

S^۶ - خدمات ویژه (وابسته به خودرو)

ب- پهنه فضای باز و گردشگری : این پهنه شامل حوزه های زیر می باشد

G^۱ - پارک و فضای سبز

G^۴ - کمربند سبز حفاظتی و حریم

ج- پهنه کارگاهی و تولیدی : در این پهنه حوزه های زیر وجود دارد .

M^۲ - صنعتی و کارگاهی

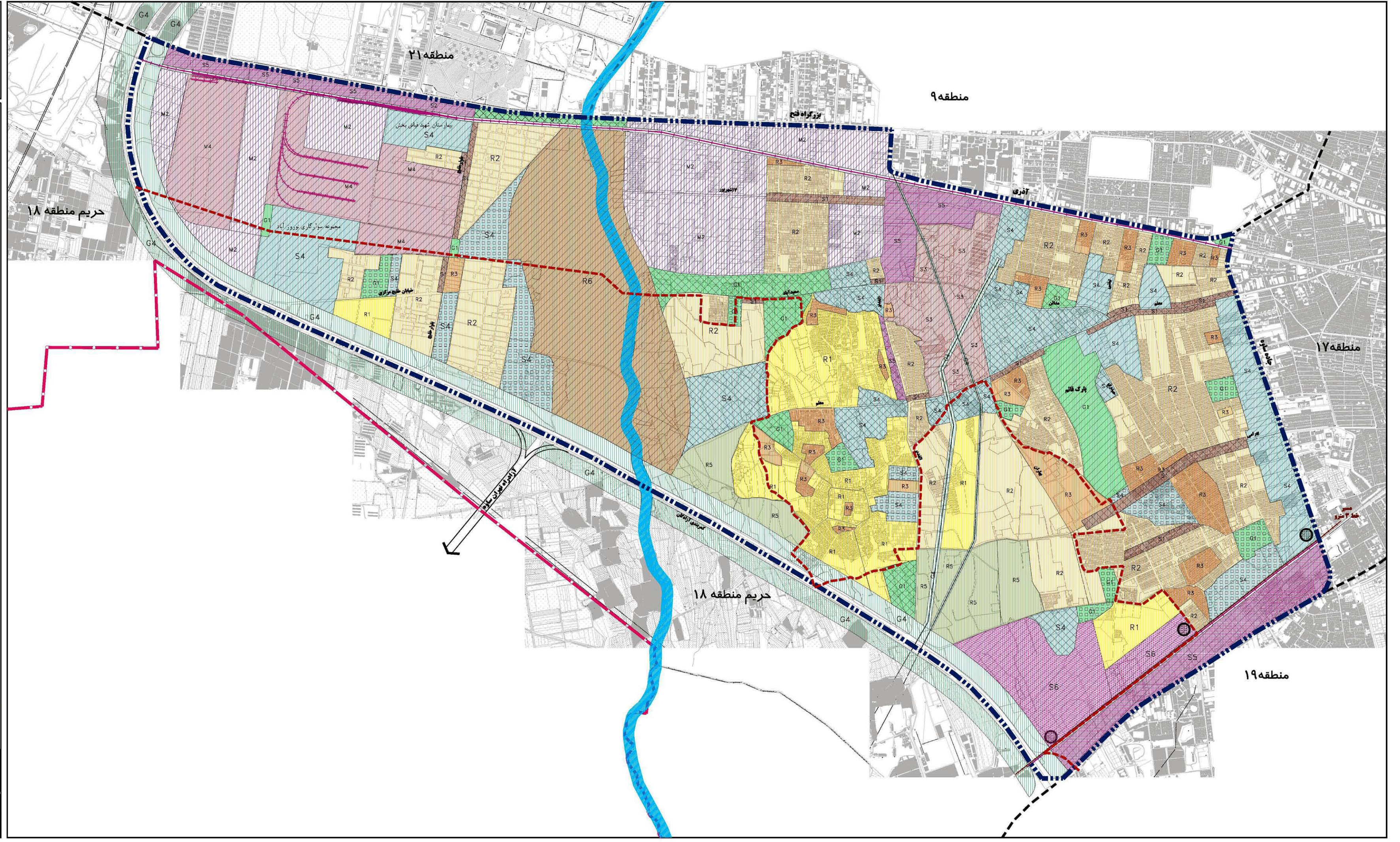
M^۴ - پایانه و انبار

در هر یک از پهنه های غیر مسکونی فوق الذکر مقیاس عملکردی آن برروی نقشه به تفکیک فرامنطقه ای، منطقه ای و پاره منطقه ای با علامت هاشور مشخص گردیده است .

نقشه شماره ۵ پهنه بندی پیشنهادی منطقه ۱۸ را نشان می دهد .

راهنما:

محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان)	محدوده طرح جامع (سامانه‌ای)	محدوده مناطق مجاور	مرز محدوده ۳۵ ساله	مسیل کن	خط راه آهن	خطوط فشارقوی	خط ۳ متری	ایستگاه مترو
پهنه مسکونی	پهنه تجاری - خدماتی	پهنه فضای باز و گردشگری	پهنه کارگاهی - صنعتی	مستثنی‌ها				
R1 یک و دو طبقه	S1 تجاری خطی	G1 پارک و فضای سبز	M2 مجتمع ها و نواحی کارگاهی	عملکرد فرامنطقه‌ای				
R2 سه تا چهار طبقه	S3 تجاری گسترده (بازارها)	G4 کمربند سبز و حریم حفاظتی	M4 انبار و پایانه	عملکرد منطقه‌ای				
R3 مجموعه مسکونی	S4 حوزه خدمات عمومی (آموزش، درمان، مفرغ، ورزش، آذاری و تاسیسات و تجهیزات)			عملکرد دیواره منطقه‌ای				
R5 باغ مسکونی	S5 حوزه مختلط (تجاری - کارگاهی)							
R6 مسکونی ویژه (مجموع مسکونی، خدمات فرهنگی، ورزشی، فضای سبز تفریحی)	S6 کاربری خدماتی ویژه							



موضوع نقشه:
پهنه عمومی نحوه استفاده از اراضی منطقه ۱۸
پیشنهادی

۲-۳- جمع بندی

منطقه هیجده دارای ویژگی خاص به لحاظ وجود سطوح وسیع کاربری صنعتی و کارگاهی فرامنطقه ای در بخش های شمالی منطقه، استقرار بافت های مسکونی حاشیه ای در مجاورت شبکه ارتباطی و سطوح وسیع تحت عنوان کمربند سبز حفاظتی می باشد که شکل خاصی به منطقه بخشیده است. لذا پهنه بندی منطقه را در وضع موجود از ویژگی خاصی برخوردار می نماید. پهنه بندی مسکونی در وضع موجود به لحاظ تفاوت اندک در تعداد طبقات و سطوح زیربنا و سطح قطعات تفکیکی در محلات مختلف شهر در سه گروه قرار می گیرد. براین اساس پهنه های مسکونی شامل R۱ (قطعات مسکونی یک و دو طبقه)، R۲ (قطعات سه و چهار طبقه) و R۳ (مجموعه سازی با عرصه های بیش از یک هکتار دارای طرح واحد و یا قطعات اراضی تجمیع شده در بافت های فرسوده را تشکیل می دهد). پهنه های غیرمسکونی نیز شامل سه پهنه تجاری- خدماتی در قالب تجاری خطی، گسترده، خدمات عمومی و حوزه مختلط، پهنه فضای باز و گردشگری شامل پارک و فضای سبز و باغ، مزروعی و کمربندسبز حفاظتی و پهنه کارگاهی- صنعتی شامل مجتمع ها و نواحی کارگاهی و انبار و پایانه می باشد. به منظور ارائه پهنه بندی پیشنهادی با استفاده از نقشه های شبکه ارتباطی موجود و پیشنهادی، کاربری وضع موجود نقشه ساختار فضایی وضع موجود و پیشنهادی و نقشه بافت های فرسوده شهری و پهنه بندی وضع موجود مورد عمل قرار گرفته است.

براین اساس پهنه های مسکونی پیشنهادی براساس پنج گروه، R۱، R۲، R۳، R۴، R۵ و R۶ ارائه گردید و پهنه های غیرمسکونی براساس پهنه های تجاری- خدماتی (شامل تجاری خطی، گسترده، خدمات عمومی، مختلط و ویژه)، پهنه فضای باز و گردشگری (شامل پارک و فضای سبز و کمربند سبز حفاظتی و حریم) و پهنه کارگاهی و تولیدی (شامل صنعتی و کارگاهی و پایانه و انبار) تنظیم گردیده است .

۳- ضوابط و مقررات پهنه بندی استفاده از اراضی

۳-۱- استفاده های مجاز از اراضی در هر یک از پهنه های پیشنهادی و کلیات ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا

همانطوریکه در جدول شماره ۱ صفحه بعد مشاهده می گردد، تعاریف و مساحت انواع پهنه بندی استفاده از اراضی با کد مربوط به آن مشخص گردیده است .

منطقه ۱۸ به چهار پهنه عمده تقسیم گردیده است که به شرح زیر می باشد :

۱- پهنه فضای باز و گردشگری با کدهای G^1, G^4

۲- پهنه تجاری- خدماتی با کدهای S^1, S^3, S^4, S^5, S^6

۳- پهنه مسکونی با کدهای R^1, R^2, R^3, R^5, R^6

۴- پهنه کارگاهی- صنعتی با کدهای M^2, M^4

در ادامه به شرح استفاده های مجاز از اراضی در هر یک از پهنه های پیشنهادی و کلیات ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا خواهیم پرداخت .

جدول ۱- تعاریف و مساحت انواع پهنه های پیشنهادی

نوع پهنه	کد پهنه	تعریف پهنه	مساحت به هکتار
فضای باز و گردشگری	G۱	پارک و فضای سبز	۱۹۰/۹۶
	G۴	کمربند سبز و حریم حفاظتی	۲۰۶/۰۳
کارگاهی - صنعتی	M۲	مجتمع ها و نواحی کارگاهی	۳۶۶/۳۱
	M۴	انبار و پایانه	۲۲۵/۷۷
مسکونی	R۱	مسکونی یک و دو طبقه	۲۹۷/۱۷
	R۲	مسکونی سه و چهار طبقه	۷۷۶/۱۷
	R۳	مجموعه مسکونی	۱۴۲/۴۲
	R۵	باغ مسکونی	۱۲۳/۵۰
	R۶	مسکونی ویژه (مجتمع مسکونی، خدمات فرهنگی، ورزشی، فضای سبز، تفریحی)	۳۳۰/۵۱
	S۱	تجاری خطی	۵۵/۹۰
تجاری - خدماتی	S۳	تجاری گسترده (بازارآهن)	۱۰۰/۶۰
	S۴	حوزه خدمات عمومی (آموزشی، درمانی، مذهبی، فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، اداری و تاسیسات و تجهیزات)	۵۰۸/۸۲
	S۵	حوزه مختلف (تجاری- کارگاهی)	۱۷۱/۹۲
	S۶	کاربری خدماتی ویژه	۱۱۳/۳۳

پهنه فضای باز و گردشگری

G^۱	پارک و فضای سبز
----------------------	-----------------

استفاده های مجاز در پهنه

- ۱- پارک در کلیه مقیاس های عملکردی
- ۲- فضای تفریحی- گردشگری (مقیاس ناحیه و منطقه)
- ۳- کتابخانه (مقیاس محله و ناحیه)
- ۴- فضای بازی کودکان (مقیاس محله و ناحیه)
- ۵- موزه طبیعی (مقیاس ناحیه و منطقه)
- ۶- مراکز فرهنگی، فرهنگسرا (مقیاس ناحیه و منطقه)
- ۷- فضاهای ورزشی محدود (در مقیاس محله و ناحیه)

مقیاس عملکردی

- ۱- واحد همسایگی (مجموعه چند بلوک ساختمانی)
- ۲- محله با جمعیت ۵ تا ۱۰ هزار نفر
- ۳- ناحیه با جمعیت ۵۰ تا ۱۰۰ هزار نفر
- ۴- منطقه با جمعیت ۳۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر
- ۵- فرامنطقه با شعاع عملکردی منطقه و مناطق مجاور و کل شهر

مساحت پهنه

بسته به نوع عملکرد و کاربری متفاوت می باشد و از ۵۰۰ مترمربع به بالا

G^۴	کمربند سبز و حریم حفاظتی
----------------------	--------------------------

استفاده های مجاز در پهنه

- اراضی زراعی

- باغ
 - پارک جنگلی
 - مسیر خطوط انتقال نیرو
 - خط لوله تاسیسات زیربنائی (گاز- نفت- آب)
 - تاسیسات شهری ضروری از قبیل پست برق، ایستگاه آتش نشانی ، تصفیه خانه آب، کانال آب
رسانی
- در این پهنه تفکیک زمین مجاز نمی باشد و احداث هر گونه بنا نیز ممنوع خواهد بود (به استثناء موارد فوق)

پهنه تجاری - خدماتی

S ^۱

 تجاری خطی
استفاده های مجاز از اراضی

- احداث واحدهای تجاری بصورت خطی و در عمق پلاک بصورت مغازه و یا پاساژ
- کاربریهائی مانند تزریقات ، آزمایشگاه طبی و رادیولوژی، تعمیر وسایل خانگی، باشگاههای تفریحی سالم، آموزشگاه های خصوصی
- دفاتر اداری شرکتها و موسسات بخش خصوصی

ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

حداقل تفکیک اراضی ۵۰۰ مترمربع (برای تفکیک های جدید)

S ^۳

 تجاری گسترده (بازار آهن)
استفاده های مجاز از اراضی

- مجموعه واحدهای تجاری بصورت پاساژ مرتبط با صنایع فلزی ، ابزار، یراق، پیچ و مهره و سایر فعالیتهای تجاری مرتبط
- اراضی موجود در این پهنه بصورت مجموعه دیده می شود و تفکیک زمین مجاز نخواهد بود .
- تعداد طبقات حداکثر ۲ طبقه

S ^۴

 حوزه خدمات عمومی (آموزشی، درمانی، مذهبی، فرهنگی، فضای سبز، ورزشی، اداری و تاسیسات و تجهیزات)

استفاده های مجاز از اراضی

کاربری های آموزشی از مقطع راهنمایی و دبیرستان، آموزش عالی، آموزشگاههای تخصصی و کاربریهای درمانی، مذهبی، فرهنگی، ورزشی، ادارات عمومی، تاسیسات و تجهیزات شهری با عملکرد ناحیه ای و منطقه ای

ضوابط تفکیک و احداث بنا

براساس مقیاس عملکردی و ضوابط ملاک عمل شهرداری و سازمان های ذیربط خواهد بود .

S۵ حوزة مختلط (تجاری - کارگاهی)

استفاده های مجاز از اراضی

کاربری های انبار، کارگاه - تجاری وابسته به تولیدات صنعتی و کارگاهی، فروشگاههای فروش لوازم اتومبیل

ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

حداقل تفکیک ۱۰۰۰ مترمربع - سطح اشغال ۵۰ درصد

S۶ کاربری خدماتی ویژه

استفاده های مجاز از اراضی

این پهنه بصورت ویژه جهت خدمات مربوط به اتومبیل با عملکرد منطقه ای و فرامنطقه ای در نظر گرفته شده است

استفاده های مجاز از اراضی

خدمات ویژه اتومبیل شامل تعمیرگاههای اختصاصی و نمایندگیهای کارخانجات تولید کننده اتومبیل سواری، پارک سوار مرکز معاینه فنی اتومبیل، مرکز بزرگ خرید و فروش اتومبیل سواری، مراکز ارائه خدمات تخصصی اتومبیل، کارواش، نمایشگاه های اتومبیل و هرگونه خدمات فنی و تخصصی و اداری وابسته به اتومبیل سواری

ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

با توجه به عملکرد خاص این پهنه نحوه تفکیک و احداث بنا براساس طرح تفصیلی موضوعی برای کل سطح مذکور خواهد بود .

پهنه مسکونی

یک و دو طبقه R۱

کاربرهای مجاز در این پهنه

- ساختمان های مسکونی یک و دو طبقه
- کاربریهای آموزشی (مهدکودک و کودکستان- دبستان)، فرهنگی ، مذهبی، پارک، ورزشی، تاسیسات و تجهیزات شهری در مقیاس محله ای

ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

حداقل تفکیک برای کاربری مسکونی ۲۰۰ مترمربع- حداکثر زیربنا ۱۲۰ درصد، (دو طبقه در ۶۰ درصد سطح زمین)، کاربریهای مجاز غیرمسکونی براساس ضوابط ملاک عمل و نیز ضوابط سازمانهای مربوطه خواهد بود . تامین پارکینگ براساس ضوابط ملاک عمل الزامی است .

R۲

 سه و چهار طبقه

کاربریهای مجاز در این پهنه

- ساختمان های مسکونی ۳ و ۴ طبقه
- کاربریهای آموزشی (مهدکودک- کودکستان- دبستان)، کاربریهای مذهبی، پارک، ورزشی، تاسیسات و تجهیزات شهری در مقیاس محله ای
- **ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا:**
- حداقل تفکیک برای کاربری مسکونی ۳۰۰ مترمربع، حداکثر زیربنا ۴ طبقه روی زیرزمین - تامین پارکینگ براساس ضوابط ملاک عمل الزامی است

R۳

 مجموعه مسکونی

در این پهنه که عمدتاً بر روی بافتهای فرسوده شدید و یا اراضی معوض بافتهای فرسوده در نظر گرفته شده است، تجمیع پلاکهای مربوطه و ایجاد مجتمع های مسکونی و انبوه سازی پیش بینی گردیده است .

کاربری مجاز در این پهنه، مسکونی و خدمات مورد نیاز آن در مقیاس محله ای خواهد بود.

ضوابط تفکیک و احداث بنا

براساس موقعیت و مساحت اراضی حاصله در نظر گرفته خواهد شد .

R۵

 باغ مسکونی

این اراضی که عمدتاً در اراضی باغات و زراعی وضع موجود در نظر گرفته شده است در جهت حفظ باغات و توسعه آن و دارای ضوابط خاصی می باشد.

ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

ضابطه تفکیک این اراضی حداقل ۲۰۰۰ مترمربع می باشد .
احداث بنا با سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر در ۲ طبقه، در قطعات تفکیکی ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد و در دو طبقه مجاز خواهد بود .

مس مسکونی ویژه (مجتمع مسکونی، خدمات فرهنگی، ورزشی، فضای سبز، تفریحی)

R۶

این پهنه در منطقه ۱۸ جهت اراضی اطراف مسپیل کن که در حال حاضر بخشی از آنرا اراضی زراعی و قسمت عمده آنرا معادن شن و ماسه موجود تشکیل می دهد در نظر گرفته شده است .

کاربریهای مجاز در این پهنه

کاربریهای فضای سبز، ورزشی، تفریحی، فرهنگی و مسکونی ویژه در نظر گرفته شده است .

ضوابط احداث بنا و تفکیک

براساس طرح ویژه موضعی که لازمست تهیه گردد تعیین خواهد شد .

پهنه کارگاهی - صنعتی

M۲

مجتمع ها و نواحی کارگاهی

استفاده های مجاز

- صنایع تولیدی غیرمزاحم (براساس طبقه بندی سازمان حفاظت محیط زیست)

- کارگاههای غیر مزاحم

- انبار

- پارکینگ

مقیاس عملکردی

منطقه ای و فرامنطقه ای

ضوابط تفکیک و احداث بنا

حداقل تفکیک ۳۰۰۰ مترمربع

حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه

حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد سطح زمین - موقعیت قرارگیری سطح اشغال با توجه به نحوه دسترسی و موقعیت ساختمانهای مجاور در هنگام اخذ پروانه تعیین خواهد شد .
تبصره: قطعات تفکیک شده در وضع موجود چنانکه از ۳۰۰۰ متر کمتر باشند در صورت عدم مزاحمت زیست محیطی، در حد مساحت وضع موجود قادر به ادامه فعالیت خواهند بود .

M۴

انبار و پایانه

استفاده های مجاز

- انبار

- پایانه

مقیاس عملکردی

منطقه ای و فرمانطقه ای

ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

حداقل تفکیک ۵۰۰۰ مترمربع

حداکثر تعداد طبقات : ۱ طبقه

حداکثر سطح اشغال بنا : ۵۰ درصد

موقعیت قرارگیری سطح اشغال با توجه به نحوه دسترسی و موقعیت ساختمان های مجاور در هنگام اخذ پروانه تعیین خواهد شد.
 احداث پارکینگ های طبقاتی در این اراضی مجاز خواهد بود .

۴- محدوده های مداخله (طرحهای موضعی و موضوعی)

همانطور که در گزارشات گام اول و چشم انداز منطقه بیان گردیده است؛ منطقه ۱۸ در حال حاضر از ویژگیهای کالبدی و اجتماعی خاصی برخوردار می باشد که اهم آن بشرح زیر قابل ذکر است :

الف- وجود اراضی وسیع کشاورزی در مرکز و نواحی جنوبی منطقه

وجود سطوح گسترده اراضی کشاورزی و باغات پراکنده در اراضی خارج از محدوده ۲۵ ساله تهران ، موجب برخورداری منطقه از هوای نسبتاً پاک و چشم انداز طبیعی و بدیل گردیده است. این امر بعلت وجود کمربندسبز حفاظتی در داخل منطقه ۱۸ و جلوگیری از توسعه و ساخت و ساز در داخل این اراضی حاصل شده است. وجود این اراضی در قلب مرکز منطقه از طرف دیگر موجب گسستگی و پراکندگی بافت های مسکونی و کاربریهای عمده واقع در منطقه گردیده است که خدمات رسانی و استفاده بهینه از اراضی را غیر مقدور می سازد .

براین اساس در الگوی پیشنهادی بمنظور ایجاد انسجام در بافت منطقه و بعلاوه حفظ حریم و جلوگیری از توسعه بی رویه، کمربند سبز حفاظتی (با عرض ۱۵۰ متر از هر طرف) در حاشیه حریم بزرگراه آزادگان در نظر گرفته شده و اراضی میانی منطقه در درجه اول بمنظور ایجاد و تامین خدمات منطقه ای و سپس کمک به رفع فرسودگی بافت های فرسوده، مساله دار، و توسعه شهری در حد ساماندهی منطقه در نظر گرفته شده است .

در ادامه مبحث با توجه به ویژگی های بررسی شده، محدوده های نیازمند مداخله برنامه ریزی شده در قالب انواع مداخله در بافت های مسکونی و غیرمسکونی و نحوه مداخله در هر یک از آنها مورد بررسی قرار می گیرد. سپس طرح های موضوعی و موضعی مورد نیاز در سطح منطقه معرفی می گردد.

ب- کاربریهای فرامنطقه ای و غیرمتجانس با بافت مسکونی در وضع موجود

نظریه حاشیه ای بودن این منطقه در طرح جامع تهران و استقرار کارگاههای تولیدی و صنعتی در حاشیه و محور شمالی آن و شکل گیری تدریجی محله های مسکونی در مجاورت این صنایع بمنظور اسکان شاغلین بخش صنایع و کارگاهها ، تداخل سکونت و صنعت در نواحی مختلف بویژه بخش شمالی منطقه دیده می شود .

بطور کلی مجاورت محل اشتغال و سکونت می تواند از دیدگاه اقتصادی مطلوب تلقی گردد و از دیدگاه شهرسازی بعلت اینکه منطقه در طول شبانه روز و بعد از ساعات کاری نیز فعال بوده و بعلاوه رابطه نزدیک اشتغال و سکونت به کاهش سفرهای درون شهری (بین مسکن و اشتغال) نیز منجر خواهد گردید؛ می تواند مثبت تلقی گردد مشروط براینکه مشکلات زیست محیطی ناشی از وجود اینگونه فعالیتها به حداقل ممکن سوق داده شود . در اینصورت لازمست این مجاورت بصورت تداخل بدون نظم و ضابطه صورت نگرفته و محلات مسکونی واقع در مجاورت صنایع از آلودگیهای زیست محیطی از جمله آلودگی هوا، آب و خاک و سروصدا مصون نگهداشته شوند . در وضع موجود، این ساماندهی و انتظام صورت نگرفته و در قسمتهایی از منطقه از جمله محله هفده شهریور و تولید دارو مجاورت مستقیم بین بخش مسکونی و صنایع وجود داشته و کارگاه ، انبار و مجتمع های صنعتی در مجاورت و اتصال کامل با بافت مسکونی قرار دارد . در جهت رفع مشکل مذکور لازمست با ایجاد پارک صنعتی و سامان دهی صنایع موجود و محلات مسکونی مجاور آن، نسبت به پالایش منطقه و خروج صنایع آلوده کننده محیط زیست از منطقه و جایگزینی آن با صنایع پاک و خدمات مورد نیاز و ایجاد فیلترهای لازم از جمله فضای سبز و کاربریهای واسط، نسبت به ایجاد تعادل مناسب و پایدار بین محل اشتغال و سکونت در سطح منطقه دست یافت. از اینرو مجموعه ای از مداخلات در بخشهایی از منطقه ضرورت پیدا خواهد نمود که در قالب طرحهای موضعی و موضوعی ضمن مشخص نمودن محدوده حوزه های مداخله و نیازمند برنامه ریزی به آن پرداخته خواهد شد .

ج- بافت مسکونی حاشیه ای

مناطق مسکونی واقع در منطقه ۱۸ بطور عمده مورد استفاده و سکونت اقشار کم درآمد و شاغلین کارگاههای تولیدی و صنایع می باشد. ماهیت وجودی این مناطق سکونت به تبع شغل می باشد. نحوه شکل گیری و موقعیت محلات مسکونی همانطور که در نقشه ساختار فضائی وضع موجود منطقه مشخص می باشد، بطور عمده در حاشیه محورهای اصلی شمالی و شرقی منطقه (محور ساوه) و نیز محورهای اصلی موجود در منطقه (معلم، الغدیر، هفده شهریور و بهرامی) می باشد. مرکز جغرافیایی منطقه در حال حاضر به لحاظ قرارگیری در کمربند سبز حفاظتی فاقد طرح تفصیلی بوده و بعلت فقدان شبکه ارتباطی و دسترسی مناسب، بصورت زراعی و باغ و کاربریهای غیر شهری (دامداری ها، کوره آجرپزی و غیره) مورد استفاده قرار گرفته است. لذا منطقه فاقد انسجام کالبدی و عملکردی می باشد.

وضعیت اقتصادی و فرهنگی ساکنین محلی با توجه به گروه درآمدی غالب خانوارهای این منطقه، منجر به احداث مسکن با مصالح نامرغوب و کم دوام و برخوردار از بافت و فرهنگ روستائی همراه با شبکه های دسترسی با عرض کم و قطعات تفکیکی بسیار کوچک (زیر یکصد متر مربع) گردیده است.

بخشی از بافت مسکونی موجود در منطقه اختصاص به روستای قدیمی یافت آباد واقع در بخش غربی منطقه دارد که دارای بافت کاملاً روستائی با شبکه های شعاعی و نامنظم و با عرض کم و واحدهای مسکونی کم دوام و در قطعات تفکیکی کوچک و نامنظم می باشد. در مجموع بخش عمده بافت مسکونی موجود در این منطقه براساس ضوابط سه گانه ۱- فقدان سازه مقاوم در برابر زلزله ۲- مساحت قطعات تفکیکی کمتر از یکصد مترمربع ۳- عرض معابر کمتر از شش متر؛ مشمول طبقه بندی بافتهای فرسوده می گردد.

۴-۱- انواع مداخله در بافت و موقعیت محدوده های مورد نیاز جهت برنامه ریزی

۴-۱-۱- مداخله در حوزه مسکونی

براساس مطالعات گام اول منطقه ۱۸ (وضع موجود) و بررسیهای بعمل آمده، بافتهای مسکونی موجود با توجه به معیارهای سه گانه ۱- عدم مقاومت سازه در برابر زلزله ۲- قطعات تفکیکی زیریکصد متر مربع ۳- شبکه های دسترسی با عرض کمتر از شش متر مورد شناخت و طبقه بندی قرار گرفته است. نقشه شماره ۱۵ در آلبوم نقشه ها نشان دهنده موقعیت بافتهای فرسوده منطقه ۱۸ با درجه کم، متوسط و شدید می باشد. لازم به توضیح است که این مطالعه در حد بلوکهای مسکونی صورت گرفته و ملاک تشخیص و طبقه بندی وضعیت غالب واحدهای مسکونی موجود در هر بلوک می باشد. عبارت دیگر در هر بلوک چنانچه بیش از ۵۰ درصد واحدهای مسکونی موجود در آن فاقد ایستائی لازم در برابر زلزله باشد آن بلوک فرسوده تلقی می گردد و همچنین در مورد عوامل ۲ و ۳ فوق الذکر اکثریت واحدهای مسکونی واقع در بلوک ملاک عمل قرار گرفته است. در طبقه بندی بعمل آمده بافت مسکونی قابل قبول به بلوکهای مسکونی اطلاق می گردد که هیچیک از عوامل سه گانه در مورد آن صدق نمی نماید. بافتهای مسکونی با فرسودگی متوسط، عامل عدم مقاومت سازه همراه با یکی از دو عامل عرض شبکه و یا مساحت قطعات مسکونی همراه می باشد و بافت فرسوده شدید این منطقه شامل بلوکهایی می گردد که هر سه عامل فوق الذکر در مورد آن مصداق دارد.

در مورد گروه اول که بافت مسکونی غیر فرسوده و قابل قبول می باشد، تعداد این بلوکها در سطح منطقه ۱۸ بسیار محدود و اندک می باشد و طبیعتاً مداخله خاصی را طلب نمی نماید. لازم به ذکر است که در منطقه ۱۸ بافت مسکونی قدیمی و دارای ارزش بعنوان بافت واجد ارزش، حفاظت و احیا بعلت ویژگی حاشیه ای بودن منطقه و کیفیت نازل واحدهای مسکونی احداث شده، وجود ندارد.

در مورد طبقه بندی بافت های مسکونی فرسوده، براساس میزان فرسودگی بافت، نوع و میزان مداخله می تواند شامل موارد ذیل باشد:

- مداخله بمنظور ساماندهی بافت از طریق هدایت و کنترل
- مداخله و دخالت سازنده در بافت

- مداخله و دخالت رادیکال

- تعیین محدوده های مورد نیاز جهت برنامه ریزی و مداخله

هر یک از انواع مداخله های فوق با توجه به نوع فرسودگی به شرح زیر مورد عمل قرار خواهد گرفت.

۱- براساس طبقه بندی بعمل آمده در گروه بافت مسکونی با فرسودگی کم ، باتوجه به وسعت و کثرت بلوکهای مشمول این طبقه که عمده سطوح مسکونی منطقه ۱۸ را تشکیل می دهد؛ نحوه مداخله پیشنهادی شامل بهسازی و نوسازی بافت و انجام ساخت و سازهای جدید از طریق اعمال هدایت، کنترل و تشویق به نوسازی توسط مالکین و ساکنین خواهد بود که بدون دخالت سازمان یافته و تشکیلاتی قابل انجام می باشد .

در اینمورد لازمست با اعمال سیاستهای تشویقی، معافیت یا تقلیل عوارض و اعطای تراکم تشویقی تمایل به ساخت و ساز جدید و نوسازی واحدهای مسکونی را افزایش داد. بدیهی است که افزایش سطوح خدماتی و رفاهی در سطح این مناطق می تواند به افزایش ارزش اراضی و تشویق به ساخت و ساز جدید در این مناطق منجر گردد . لذا وظیفه عمده مدیریت شهری در این مناطق ضمن اعمال سیاست هدایت و کنترل ، رفع محرومیتهای اجتماعی و خدماتی از طریق ایجاد فضاهای مناسب شهری و رفع کمبود های خدماتی از طریق معوض اراضی خدماتی می باشد . بدیهی است اعمال سیاست تراکم تشویقی بعلت عدم استحکام بنای موجود، منوط به تخریب و نوسازی واحد خواهد بود .

۲- در مورد بافت مسکونی با فرسودگی متوسط که عمده این بافت مشمول ساختمانهای فاقد کیفیت و سازه مناسب و مقاوم در برابر زلزله و یکی از دو عامل محدودیت عرض معابر و یا قلت مساحت قطعه می باشند .

در این گروه از بافت فرسوده ،وجه غالب نوع مداخله دخالت سازنده از طریق ارائه طرحهای بهسازی و نوسازی با تشکیلات معین، طرحهای احیا بافت، تعریض شبکه معابر و اعمال سیاستهای تشویقی در جهت تجمیع پلاکهای مسکونی (برخورداری از تراکم و معافیتهای عوارض پروانه) می باشد. انجام امر فوق با مشارکتهای مردمی و یا بطور مشترک با مدیریت شهری امکان پذیر خواهد بود .

۳- اراضی با فرسودگی شدید

این بخش از بافت های مسکونی دربردارنده هر سه عامل ملاک تشخیص فرسودگی بوده و نوع مداخله در این بافت از طریق اعمال دخالت رادیکال خواهد بود. انجام این امر از طریق بازیافت بافت و اجرای طرحهای مجتمع مسکونی جدید با مدیریت مستقیم مدیریت شهری امکان پذیر می باشد.

محدوده حوزه های مداخله بر مبنای سه روش فوق در انطباق با طبقه بندی وضعیت بافت های فرسوده در منطقه در نقشه شماره ۱۵ نشان داده شده و در نقشه پهنه بندی پیشنهادی نیز برای بافت های فرسوده شدید بمنظور انجام مداخله رادیکال، پهنه R^۳ در نظر گرفته شده است. از امکانات ویژه ای که منطقه ۱۸ برخوردار است و فرصت های مناسبی را جهت ساماندهی بافت و رفع کمبودهای خدماتی عرضه میدارد، وجود اراضی وسیع در خارج از محدوده ۲۵ ساله (محدوده طرح تفصیلی) می باشد. همانطور که در حاشیه گزارش چشم انداز بعنوان راهبرد ویژه مطرح گردید با استفاده از مصوبه ۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها درصد قابل ملاحظه ای از اراضی واقع در کمر بند سبز بعنوان مزایای ورود به محدوده خدماتی می تواند در اختیار مدیریت شهری قرار گیرد. این اراضی بعنوان بانک زمین، تنخواه گردان مناسبی در جهت تامین املاک واقع در طرحهای خدماتی بشمار خواهد آمد.

۴-۱-۲- مداخله در حوزه غیر مسکونی

در منطقه ۱۸ به لحاظ وجود پهنه های گسترده با کاربریهای غیر مسکونی و با عملکرد فرامنطقه ای و تاثیرات مستقیم و غیرمستقیم اینگونه کاربریها در محیط زیست و کیفیت زیستی محلات مسکونی موجود منطقه، ضروریست مداخله هایی در جهت ساماندهی و بهینه سازی عملکرد اینگونه کاربریها و به حداقل رساندن آثار منفی و ضایعات جانبی آن در رابطه با محلات مسکونی اطراف آن صورت پذیرد. انواع مداخله در زمینه کاربریهای غیر مسکونی در قالب تهیه طرحهای موضعی و موضوعی قابل

ذکر می باشد. لازم به توضیح است که طرحهای موضعی یا موضوعی برای مناطقی از سطح شهر یا منطقه انجام می گیرد که نوع عملکرد و ساختار اینگونه فضاها بنحوی است که طرحهای تفصیلی موجود قادر به جوابگویی نیازهای آن نخواهد بود و مطالعات ویژه ای با مقیاس و محتوای متفاوت با طرح تفصیلی را طلب می نماید.

۴-۱-۳- معرفی طرحهای موضعی و موضوعی پیشنهادی در منطقه ۱۸

براساس مطالعات گام اول و نتایج راهبردهای آن و بررسیهای بعمل آمده در مطالعات گام دوم و جمع آوری نقطه نظرات مسئولان مدیریت شهری منطقه و ارزیابی مشکلات و پتانسیل های موجود در منطقه در جهت توسعه و ارتقا کیفی آن، مواردی که نیازمند تهیه طرح موضعی (برای بخش خاصی از سطح ناحیه) یا موضوعی (برای عملکرد خاصی در سطح منطقه) تشخیص داده شده است بشرح زیر اعلام می گردد (نقشه شماره ۶).

۱- طرح ساماندهی بازار آهن

هسته اولیه بازار آهن بدنبال انتقال بازار آهن جمشید از خیابان قزوین به منطقه ۱۸ در جنوب خیابان هفده شهریور در سال ۱۳۶۷ تشکیل گردید. توسعه آن با ایجاد مجتمع های بهاران یک و دو، گلستان و بوستان طی سالهای ۱۳۷۴ تا ۱۳۷۹ شکل گرفته است. مجموعه بازار آهن در طرح ساماندهی تهران مصوب ۱۳۷۰ به عنوان مرکز تجاری بازار آهن تهران مورد تاکید قرار گرفته است.

مساحت بازار آهن در وضع موجود در حدود ۱۰۰ هکتار می باشد که با انبارها و بنگاههای مرتبط با فعالیت بازار آهن سطحی معادل ۱۴۰ هکتار را به خود اختصاص می دهد که معادل ۱۱ درصد از سطح محدوده خدماتی منطقه می باشد.

مجموعه بازار آهن در شمال منطقه ۱۸ بین خیابان هفده شهریور و بلوار معلم قرار گرفته است و شرق و غرب آنرا شبکه های در دست احداث بهار و بلوار الغدیر تشکیل می دهد.

موقعیت یاد شده در مرکز هندسی منطقه ۱۸ واقع گردیده و از دسترسی های مناسبی در سطح منطقه برخوردار است. موقعیت فعلی محل استقرار مجموعه جدید بازار آهن منطبق با موقعیت مرکز خدمات منطقه ای در طرح ساماندهی می باشد و در واقع می توان گفت که فرصت از دست رفته ای برای استقرار خدمات منطقه ای به حساب می آید. در حالیکه عملکرد بازار آهن کاملاً فرامنطقه ای و در سطح تهران بزرگ می باشد و مشکلات جانبی آن برای منطقه ۱۸ از حیث تردد وسایل نقلیه

سنگین، آلودگی صوتی و هوا و همجواری آن با مناطق مسکونی واقع در غرب و شمال و جنوب از جمله مسائل حاد منطقه در حال حاضر بشمار می رود .

از نقطه نظر دیگر مجتمع بازار آهن بعنوان یک مرکز اشتغال زا و موجد درآمد منطقه محسوب می گردد . در حال حاضر بیش از ۱۱۰۰۰ نفر در این بازار شاغل هستند و در صورت فعال شدن واحدهای تجاری غیرفعال موجود، توانائی ایجاد حداقل ۲۰۰۰۰ شغل دیگر وجود دارد^(۱) تهیه طرح موضعی و موضوعی ساماندهی بازار آهن از اولویت های پیشنهادی این مهندسین مشاور می باشد که هم اکنون در کمیته برنامه ریزی منطقه ۱۸ با همکاری معاونت های مختلف شهرداری منطقه ۱۸ جلسات مستمر در جهت انجام هماهنگیهای لازم و کسب اطلاعات مورد نیاز تشکیل می گردد که در تهیه طرح ساماندهی بازار آهن بکار گرفته خواهد شد .

۲- طرح ساماندهی ناحیه صنعتی در شمال منطقه ۱۸

ناحیه صنعتی منطقه ۱۸ که در شمال این منطقه و به موازات خط آهن تهران- تبریز شکل گرفته است؛ یکی از موضوعات مهم و در خور توجه در این منطقه بوده که سطح وسیعی از اراضی بخش شمالی را به خود اختصاص داده است. همجواری این منطقه با محلات مسکونی هفده شهریور ، فردوس، تولیددارو و سعیدآباد، لزوم تهیه طرح موضعی و موضوعی صنایع با هدف ساماندهی صنایع از طریق بررسی وضعیت واحدهای صنعتی و کارگاهی و انبارهای موجود در این حوزه و هدایت صنایع آلوده زا به خارج از حوزه شهری تهران و جانشینی آن با صنایع پاک و فاقد آلودگی زیست محیطی و نیز جداسازی بافت های مسکونی موجود از طریق ایجاد کاربریهای واسط ، فضاهای سبز و تامین خدمات مورد نیاز حوزه صنعتی در قالب ایجاد پارک صنعتی را ایجاب می نماید .

۱- گزارش بازار آهن غرب تهران، تابستان ۸۳

۳- طرح موضعی ویژه استقرار خدمات مرتبط با خودرو

در مطالعات چشم انداز آتی منطقه و نیز در نقشه ساختار فضائی پیشنهادی، بخشی از اراضی جنوب شرقی منطقه واقع در شرق بزرگراه آزادگان و شمال محور ساوه جهت استقرار فعالیتهای خدمات تخصصی وابسته به خودرو از قبیل مجتمع خدماتی و تعمیرگاهی خودرو، بازار خرید و فروش اتومبیل سواری، مرکز معاینه فنی خودرو و فروشگاههای عرضه کننده قطعات و لوازم یدکی اتومبیل، با توجه به تجانس فعالیتهای موجود در مجاورت محور ساوه و جنوب خط آهن تهران- خرمشهر پیشنهاد گردیده است. استقرار ایستگاه خط ۳متر در این حوزه تسهیلات بیشتری را در جهت امکان استفاده عمومی از این اراضی بلحاظ دسترسی سریع به آن فراهم می آورد. بعلاوه وجود آزاد راه آزادگان و بزرگراه بهار و محور ساوه در سه طرف این اراضی پوشش دسترسی مناسب سواره رو را نیز ایجاد نموده است.

در توجیه این پیشنهاد، نیاز شهر تهران به خدمات ذکر شده در فوق در درجه اول، و امکان دستیابی به اراضی وسیع باهزینه مناسب و دسترسی آسان و سریع به آن در درجه بعدی قابل ذکر است.

در طرح موضعی ویژه خدمات اتومبیل می توان به مطالعه و ارائه طرح مناسب برای استفاده بهینه از اراضی در نظر گرفت و جانمایی فعالیتهای ذکر شده در فوق پرداخت.

۴- طرح فرامنطقه ای ویژه اراضی مجاور مسیل کن

یکی دیگر از طرحهای موضعی پیشنهادی، استفاده از اراضی مجاور مسیل کن می باشد. این اراضی در حال حاضر بصورت معادن شن و ماسه و متعلق به شرکتهای فربت، شن ما و خلیج است. از طریق مشارکت شرکتهای مذکور با مدیریت شهری منطقه می توان سطح وسیع و قابل ملاحظه ای را با استفاده از خصوصیات فیزیکی موجود در آن (اراضی ذوعارضه و با اختلاف ارتفاع شدید) به کاربریهای متنوع فضای سبز، تفریحی، ورزشی، فرهنگی و مجتمع مسکونی اختصاص داد که ضمن ارتباط بیشتر اراضی ناحیه ۵ شهرداری (غرب مسیل کن) با سایر نواحی واقع در شرق مسیل کن، سیمای شهری مناسبی را ایجاد نمود. تاسیسات قابل پیش بینی در آن با توجه به وسعت پروژه و ویژگی خاص کالبدی آن از خصیصه عملکرد فرامنطقه ای برخوردار می باشد.

۵- طرح موضعی سامان دهی اراضی اطراف امامزاده زید و ایجاد مرکز فرهنگی

در حال حاضر مرقد امامزاده زید واقع در جنوب شرقی منطقه ۱۸، در مجاورت با خط آهن تهران- خرمشهر و محور ساوه قرار دارد که از پتانسیل فرامنطقه ای برخوردار می باشد. این اراضی با کاربری های نامتجانس از جمله انبار و کارگاههای صنعتی محدود گردیده است. در پهنه بندی پیشنهادی و ساختار فضایی، توسعه اراضی اطراف آن و احداث مرکز فرهنگی و فضای سبز در محوطه اطراف آن پیشنهاد گردیده است. این موضوع بعنوان یکی از طرحهای موضعی قابل اجرا مطرح می گردد.

۶- طرح ساماندهی اراضی واقع در جنوب منطقه ۱۸ (حداصل محور راه آهن تهران - اهواز و جاده ساوه)

محور ساوه در حد جنوب منطقه ۱۸ بعنوان یک محور صنعتی کارگاهی فرامنطقه ای و حفاصل منطقه ۱۹ و ۱۸ شهرداری محسوب می گردد. در حال حاضر کاربری این اراضی بصورت مختلط مسکونی، انبارداری و کارگاهی، تعمیرگاه و واحدهای تجاری پراکنده می باشد. نظر به اهمیت این محور بویژه با توجه به پتانسیل نزدیکی با ایستگاه های خط ۳ مترو و مجاورت قسمت غربی آن با منطقه ویژه خدمات اتومبیل، تهیه طرح موضعی ساماندهی با هدف ایجاد مرکز خدمات تجاری- کارگاهی، فروش قطعات و لوازم اتومبیل و ابزار می تواند کمک موثری به ارتقا سطح کیفی این بخش از اراضی نموده و امکان استفاده بهینه از اراضی مذکور را فراهم سازد.

راهنما:

- محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان)
- محدوده طرح جامع (ساماندهی)
- محدوده مناطق مجاور
- آزادراه و تندراه
- شریانی درجه ۱
- شریانی درجه ۲
- جمع کننده
- خط راه آهن
- خطوط فشارقوی
- کهر بندسبز
- مسیل کن
- بلوکهای مسکونی
- سطوح مداخله مستقیم دریافت مسکونی فرسوده

محدوده طرح های موضعی یا موضوعی

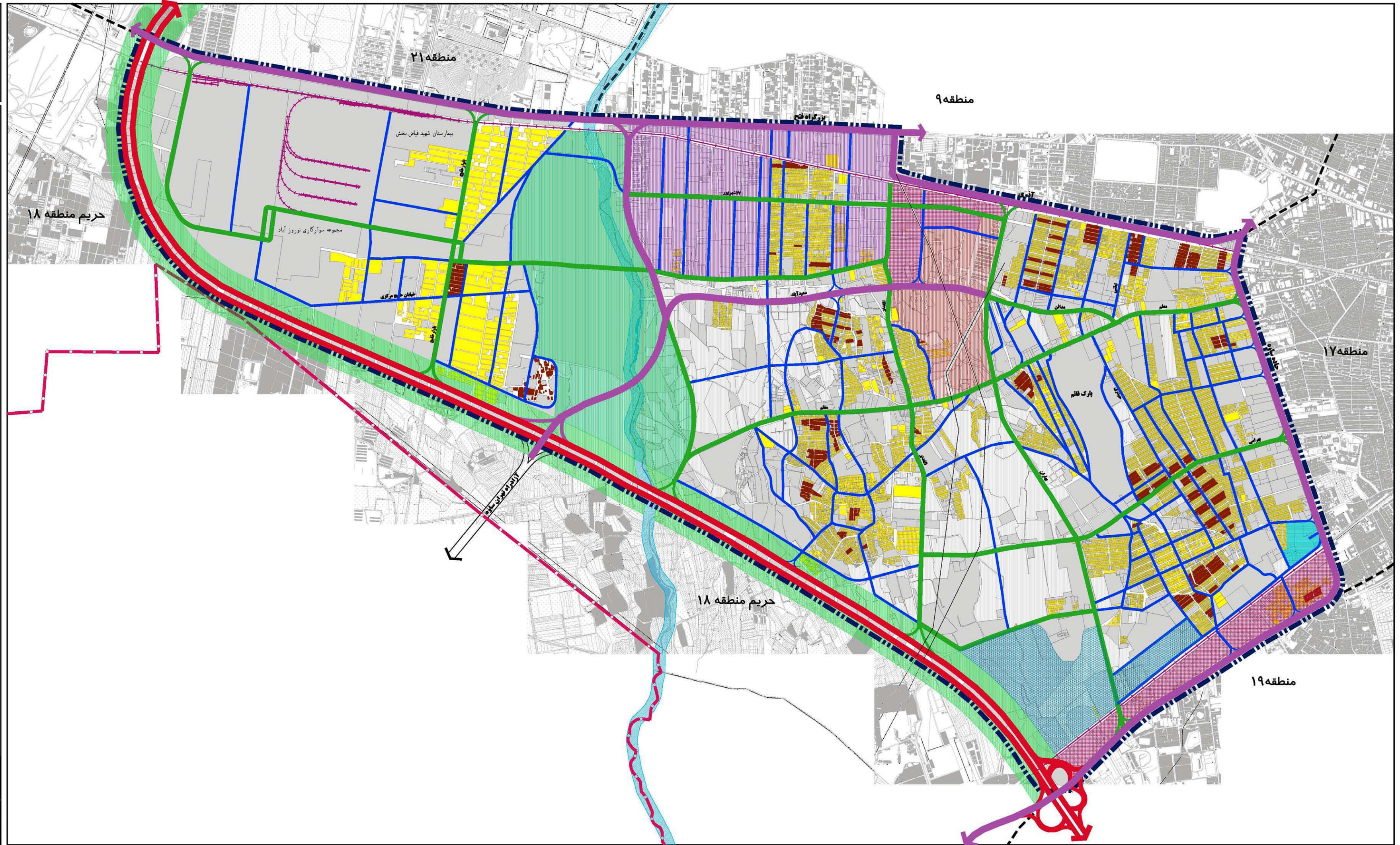
- ساماندهی ناحیه صنعتی
- ساماندهی بازار آهن
- ناحیه ویژه خدمات اتومبیل
- خدمات فرامنطقه ای ویژه
- ساماندهی ناحیه تجاری - کارگاهی
- ساماندهی ناحیه مذهبی ویژه

موضوع نقشه:
محدوده حوزه های مداخله منطقه ۱۸

ABAN
CONSULTING ARCHITECTS - PLANNERS & ENGINEERS

شماره نقشه: ۶

تاریخ:	مهرماه ۱۳۸۴
موضوع:	تهیه طرح جامع و تفصیلی
شماره پروانه:	۱۱۸۵۰۰۰
شماره پروانه:	۸۴
شماره پروانه:	شهرسازی



۴-۲- جمع بندی

با توجه به بررسی های بعمل آمده، محدوده های نیازمند مداخله برنامه ریزی شده در قالب انواع مداخله در بافت های مسکونی و سطوح غیرمسکونی مشخص گردیده است. بر این اساس حوزه مسکونی براساس سه معیار فرسودگی در قالب سه بافت مسکونی با فرسودگی کم، متوسط و شدید شناسایی شد و با توجه به آن، نحوه مداخله در هر یک از آنها در قالب ساماندهی از طریق هدایت و کنترل، دخالت سازنده در بافت و دخالت رادیکال تعیین گردید. بدین ترتیب نحوه مداخله در بافت مسکونی با فرسودگی کم از طریق اعمال هدایت، کنترل و تشویق به نوسازی توسط مالکان و ساکنان، در محدوده با فرسودگی متوسط از طریق مداخله و دخالت سازنده در بافت و در بافت های با فرسودگی شدید از طریق دخالت رادیکال و بازیافت بافت صورت خواهد گرفت.

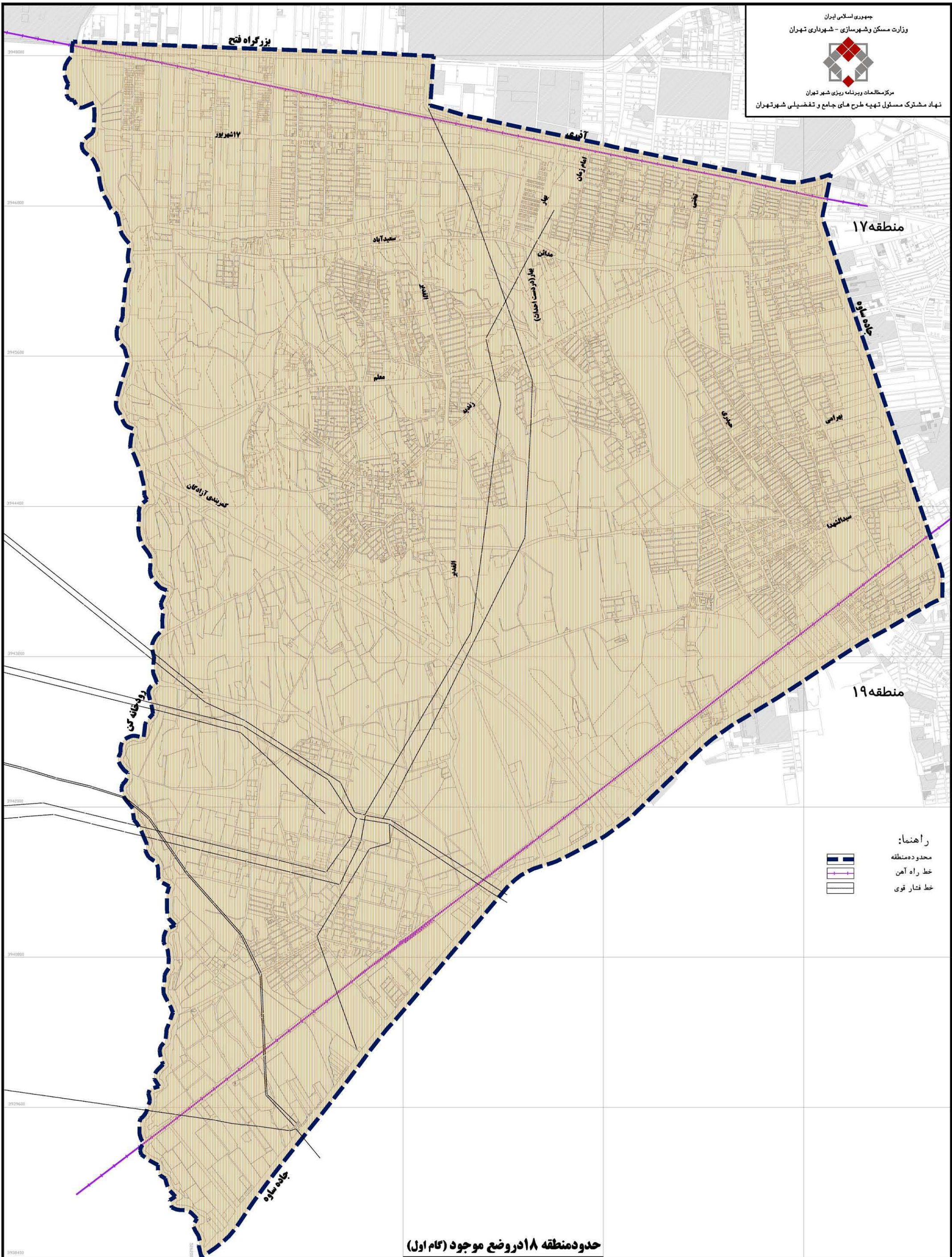
وجود پهنه های وسیع با کاربری های غیرمسکونی و با عملکرد فرامنطقه ای و تاثیرات مستقیم و غیرمستقیم این کاربری ها در محیط زیست محلات مسکونی منطقه، ضرورت مداخله در کاربری های غیرمسکونی را مطرح می نماید که در قالب تهیه طرح های موضعی و موضوعی قابل طرح می باشند. بنابراین با توجه به ضرورت مداخله در حوزه غیر مسکونی و وجود پتانسیل های متعدد در منطقه، طرح های موضعی و موضعی متعددی برای منطقه هیجده تعریف گردیده است. این طرح ها عبارتند از طرح های ساماندهی بازار آهن، ساماندهی ناحیه صنعتی واقع در شمال منطقه، طرح ویژه استقرار خدمات مرتبط با خودرو، طرح فرامنطقه ای ویژه اراضی مجاور مسیل کن، طرح ساماندهی اراضی اطراف امامزاده زید و ایجاد مرکز فرهنگی و طرح ساماندهی اراضی واقع در جنوب منطقه (واقع در محور راه آهن تهران- اهواز و جاده ساوه).

۵- حدود منطقه ۱۸

۵-۱- حدود منطقه ۱۸ در وضع موجود

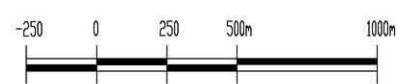
منطقه ۱۸ در منتهی الیه جنوب غربی شهر تهران از جهت شمال محدود به بزرگراه فتح و خیابان آذری (هم مرز با منطقه ۹)، از قسمت شرق و جنوب شرقی محدود به جاده ساوه (بزرگراه آیت الله سعیدی- هم مرز با مناطق ۱۷ و ۱۹) و از سمت غرب محدود به رودخانه کن می باشد. منطقه ۱۸ با مساحت کل ۳۶۵ کیلومتر مربع (شامل منطقه و حریم)، ۱۰ ناحیه را شامل می شود که از میان آنها نواحی ۱ و ۲ و ۳ و ۴ و قسمتی از ناحیه ۷ درون محدوده خدماتی منطقه ۱۸ (با مساحت ۳۷۸۳ هکتار و سایر نواحی در محدوده حریم منطقه واقع شده اند) در شهرستان اسلامشهر (نقشه شماره ۷).

بر اساس نقشه تقسیمات کشوری، بخشی از محدوده قانونی منطقه ۱۸ (ناحیه ۷) و کل حریم آن، در محدوده شهرستان های اسلامشهر و شهریار قرار گرفته است. این امر موجب تداخل وظایف مدیریتی بین شهرداری تهران و شهرداریهای اسلامشهر و چهاردانگه گردیده است که امید است با تصویب لایحه جدید تعاریف محدوده ها، این مشکل بر طرف گردد.



راهنما:
محدوده منطقه
خط راه آهن
خط فشار قوی

حدود منطقه ۱۸ در وضع موجود (کام اول)



۵-۲- حدود پیشنهادی منطقه ۱۸

با توجه به بررسی های انجام شده و ارائه چشم انداز توسعه منطقه و پیشنهاد اصلاح محدوده قانونی منطقه ۱۸، اراضی بخش غرب رودخانه کن و مابین بزرگراه آزادگان و بزرگراه فتح که در تقسیم بندی نواحی منطقه ۱۸ در وضع موجود بعنوان ناحیه ۵ در حریم منطقه تعریف شده است، به محدوده قانونی منطقه ۱۸ اضافه شده است. لازم به ذکر است که در طرح ساماندهی تهران (مصوب ۱۳۷۰) این ناحیه در محدوده قانونی شهر تهران قرار گرفته است. ناحیه مذکور به مساحت ۱۱۶۹/۲ هکتار در حال حاضر در حریم منطقه ۱۸ قرار دارد در حالیکه بخش اعظم اراضی آن ساخته شده و دارای کاربری های فعال می باشد. ترکیب و نحوه کاربری وضع موجود اراضی مذکور به شرح جدول زیر می باشد.

جدول شماره ۱- سطوح و درصد کاربری ناحیه ۵

نوع کاربری	سطح به هکتار	درصد نسبت به سطوح کل ناحیه
شهرک مسکونی طالقانی	۱۳۷/۷۰	۱۱/۷۸
کوی مسکونی سینا	۵۲/۴۰	۴/۴۸
مساحت کاربری صنعتی و انبار	۶۶۰/۹۰	۵۶/۵۳
معادن شن و ماسه و کوره ها	۳۱۸/۲۰	۲۷/۲۱
جمع	۱۱۶۹/۲۰	٪۱۰۰

با توجه به مطالعات انجام یافته توسط این مهندسين مشاور و موقعيت خاص قرار گيري اين ناحيه، اصلاح محدوده قانوني منطقه ۱۸ و اضافه شدن اين ناحيه را به محدوده قانوني براساس دلايل زير توصيه و پيشنهاد مي نمايد :

- ۱- تجانس كامل بافت و کاربريهای موجود در ناحيه ۵ با بافت موجود در ناحيه مجاور آن در منطقه ۱۸ (در امتداد ضلع جنوبي بزرگراه فتح) كه غالباً به كارگاههای صنعتي و انبار اختصاص یافته است .
- ۲- گسستگی و جدائی عملي ناحيه ۵ با اراضي قسمت شمال بزرگراه فتح (منطقه ۲۱) به لحاظ وجود خط آهن سراسري و دسترسي های محدود و نامناسب بين شمال و جنوب خط آهن .
طبق هماهنگي های انجام شده با راه آهن حذف خط راه آهن تهران- تبريز از اين منطقه امكان پذير نيست و تنها مي توان در محل تقاطع راهها با خط آهن از استفاده نمود .
- ۳- عدم تجانس کاربري های واقع در شمال بزرگراه فتح (در منطقه ۲۱ شهرداری) كه اراضي فرودگاه- وشهرک های مسكوني وابسته به آن مي باشد با کاربري های طرف مقابل كه به كارگاههای صنعتي و انبارداری اختصاص یافته است .
- ۴- امكان بكارگيري فضاهای خالي بين دو قسمت حاشيه مسيل كن بويژه قسمت غربي آن كه معادن شن و ماسه فريت و خليج در آن قرار گرفته است و استفاده از يکپارچگی آن در جهت تامين فضاهای مناسب فرهنگي- ورزشي و فضای سبز در مقياس منطقه و فرامنطقه ای و انجام طراحی محوري برای مسيل كن كه انجام امور فوق در صورت تجميع اراضي دو طرف مسيل كن و استقرار آن در محدوده قانوني منطقه ۱۸ و مدیریت شهری واحد امكان پذير خواهد بود .
- ۵- ايجاد مرز مناسب و قابل نظارت و كنترل برای محدوده قانوني منطقه ۱۸ با استفاده از وجود بزرگراه آزادگان و امكان عملي برای ايجاد كمربند سبز حفاظتي در طرفين امتداد بزرگراه آزادگان به منظور كنترل محدوده توسعه شهر تهران در قسمت جنوب غربي كه اضافه شدن ناحيه ۵ به محدوده قانوني منطقه ۱۸ و مدیریت يکپارچه در مجاورت بزرگراه آزادگان اين امر را تسهيل خواهد نمود .
- ۶- اراضي ناحيه ۵ در موقعيت فعلي از شرق به مسيل كن ، از شمال به خط آهن و بزرگراه فتح و از غرب و جنوب به بزرگراه آزادگان محدود مي گردد و به صورت جزيره ای در بين لبه های مذکور محصور گرديده است . ايجاد ارتباط مناسب بين شرق و غرب مسيل كن با توجه به اينكه در حال حاضر بزرگراه در دست احداث سعيد آباد در امتداد بزرگراه تهران- ساوه با احداث پلی بر روی مسيل كن

این ارتباط را برقرار خواهد ساخت، می تواند باعث خروج این ناحیه از حالت جزیره ای و افزایش پتانسیل اراضی موجود در آن گردد در حالیکه اتصال این ناحیه به منطقه ۲۱ بعلت جدائی کالبدی آن بوسیله خط آهن موجود، امکان خدمات رسانی مفید و موثر در این ناحیه توسط شهرداری منطقه ۲۱ میسر دیگر نخواهد بود .

۷- در طرح ساماندهی تهران ناحیه ۵ جزئی از منطقه ۲۱ دیده شده که به دلیل اجرا نشدن این طرح تا کنون ، همچنان ناحیه ۵ در حریم منطقه ۱۸ باقی مانده است. از سوی دیگر ساکنین ناحیه ۵ خدمات شهری مورد نیاز خود را کماکان از شهرداری منطقه ۱۸ دریافت می کنند.

۸- طبق هماهنگی های بعمل آمده با مهندسین مشاور منطقه ۲۱ در مورد الحاق ناحیه ۵ به محدوده خدماتی منطقه ۱۸، این مهندسین مشاور نیز نظر مساعد داشته است .

۹- براساس نامه شماره ۵۱۸/۲۴/۱۹۷۳۷ مورخ ۸۴/۴/۶ هماهنگی لازم با شهردار محترم و مسئولین شهرداری منطقه ۱۸ انجام شده است که تصویر آن ضمیمه می باشد .

بخشی از محدوده قانونی منطقه ۱۸ واقع در جنوب غربی محور بزرگراه آزادگان و شرق مسیل کن که قسمتی از ناحیه ۷ شهرداری منطقه ۱۸ می باشد؛ در طرح تقسیمات کشوری در حوزه شهرستان اسلامشهر واقع گردیده و مضافاً اخیراً با تبدیل مرکز جمعیتی چهاردانگه به شهر، بخشی از اراضی مذکور در محدوده حریم شهر چهاردانگه نیز قرار گرفته است و عملاً دارای تداخل وظایف مدیریتی در این حوزه بین شهرداری منطقه ۱۸ از یک طرف و شهرداری چهاردانگه و فرمانداری اسلامشهر از طرف دیگر می باشد. نوع کاربری غالب این بخش از محدوده قانونی منطقه ۱۸ عمدتاً اراضی مزروعی و کوره های آجرپزی می باشد و یک شهرک مسکونی بنام ماهشهر که در داخل حریم شهر چهاردانگه قرار گرفته است . پیشنهاد این مهندسین مشاور حذف این بخش از اراضی از محدوده قانونی منطقه ۱۸ و قرارگیری آن در حریم منطقه ۱۸ می باشد. با انجام این امر ضمن حذف بخشی از اراضی که از تجانس و پیوستگی لازم و مناسب با سطوح مجاور آن در منطقه ۱۸ برخوردار نمی باشد، مسائل و مشکلات حقوقی و اجرائی موجود بین شهرداری منطقه ۱۸ و حوزه تقسیمات کشوری و فرمانداری اسلامشهر نیز کاهش داده خواهد شد و مرز محدوده قانونی منطقه ۱۸ در قسمت غرب آن بطور کامل منطبق بر لبه بزرگراه آزادگان قرار خواهد گرفت . براساس پیشنهادات ارائه شده ، محدوده منطقه ۱۸ بصورت منطقی شکل گرفته و توسط محورهای اصلی (شریانی درجه ۱) محصور گردیده است که بشرح زیر می باشد :

از سمت شمال بزرگراه فتح و خیابان آذری (هم مرز با منطقه ۹ و ۲۱)، از قسمت شرق و جنوب شرقی محور جاده ساوه (بزرگراه آیت الله سعیدی) هم مرز با مناطق ۱۷ و ۱۹، از سمت جنوب و غرب محدود به بزرگراه آزادگان (نقشه شماره ۸) .

تاریخ ۸۴/۳/۳۱
شماره ۵۸۰۲۴۹۷۳
پست

منطقه ۱۸



بسمه تعالی

« مقصد را مقصد الهی کنید، برای فدا قدم بردارید. »

« امام خمینی (ره) »

مهندسین محترم مشاور آبان

باسلام

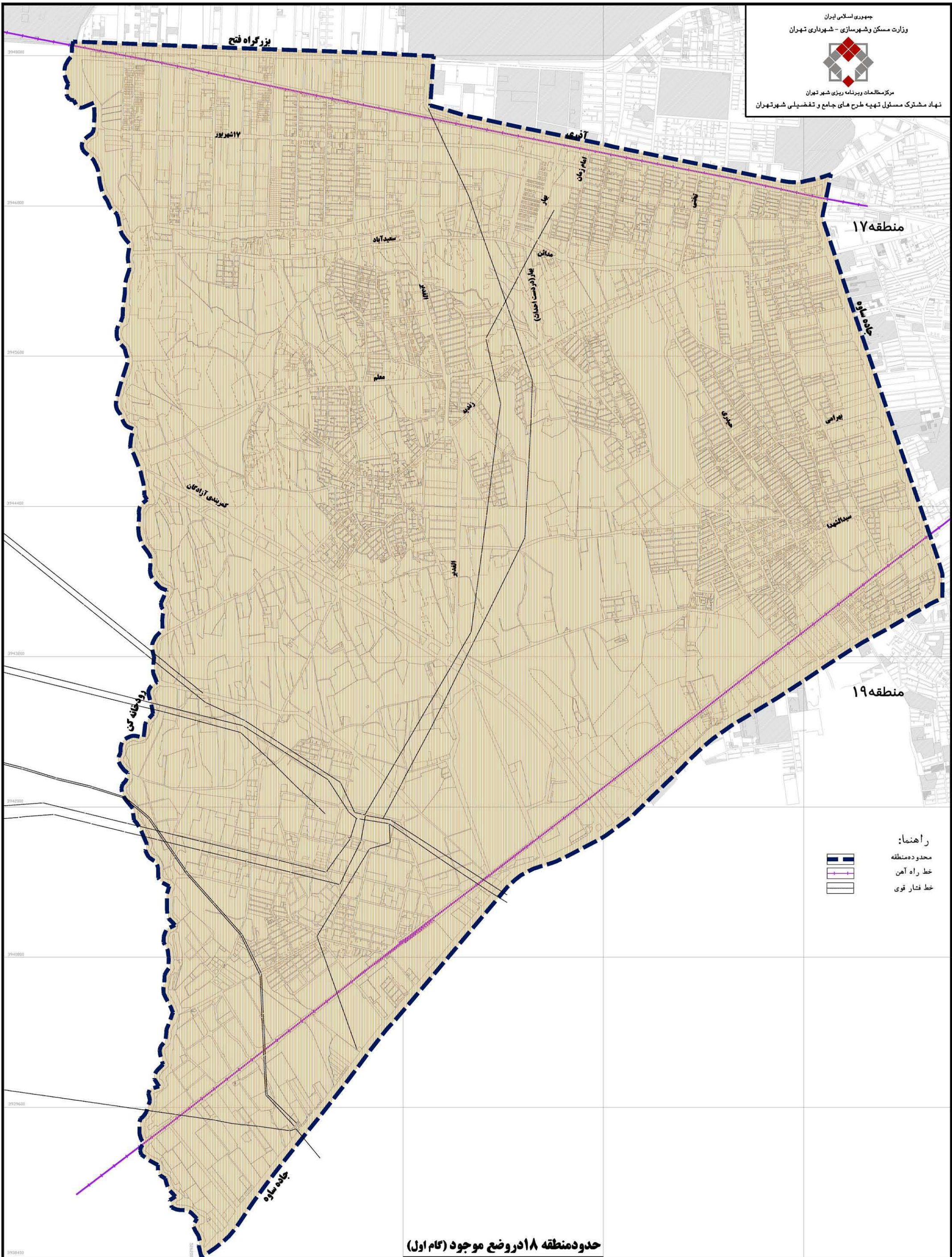
احتراماً، بازگشت بنامه شماره ۸۴/۱۳۰۶/۳۵۳۵۶ مورخ ۸۴/۳/۳۱ در خصوص الگوی توسعه منطقه اشعار میدارد:

با توجه به مذاکرات مکرر در جلسات کمیته برنامه ریزی و طراحی شهری با پیشنهاد الحاق ناحیه پنج به محدوده قانونی و خروج محدوده ناحیه هفت از محدوده خدماتی بعنوان حریم استحقاقی موافقت میگردد. (ع/۸۴/۱۳۰۶)

رضف نصیری
معاون شهرسازی و معماری

۸۴/۳/۳۱

۸۴/ ۱۳-۶ / ۳۵۴۲۷
—————
۸۴/ ۴/۱۸



حدود منطقه ۱۸ در وضع موجود (کام اول)



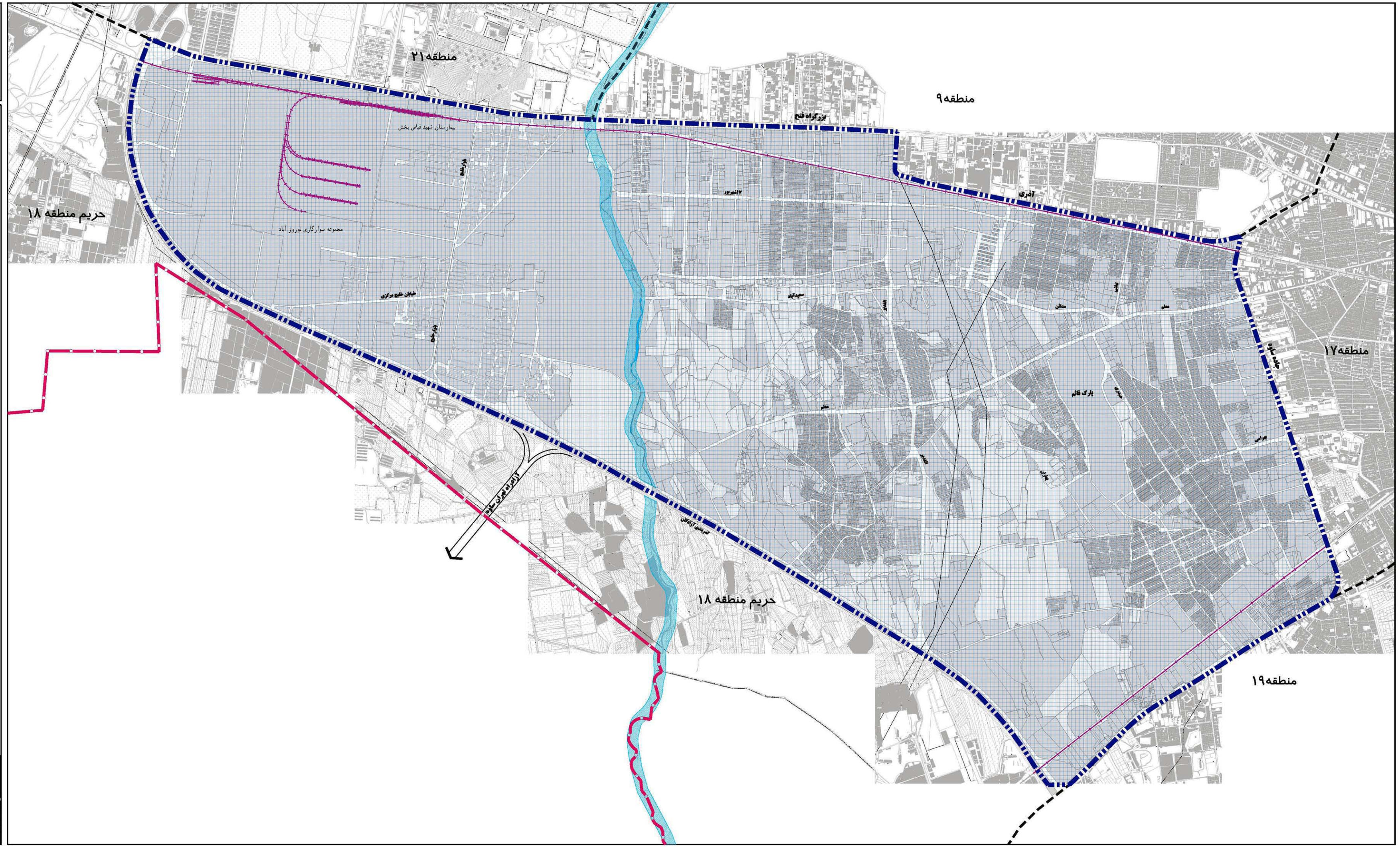
ABAN
CONSULTING ARCHITECTS, PLANNERS & ENGINEERS

مشاوران معماری، مهندسی و برنامه ریزی شهری

تاریخ:	مهرماه ۸۳
موضوع:	شهرسازی
شماره نقشه:	۷

راهنما:

- محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان)
- محدوده طرح جامع (ساماندهی)
- محدوده مناطق مجاور
- مسیل کن
- خط راه آهن
- خطوط فشار قوی



موضوع نقشه:
حدود منطقه ۱۸
پیشنهادی

ABAN مشاوران معماری، برنامه ریزی و مهندسی
 مشاوران معماری، برنامه ریزی و مهندسی

تاریخ:	۱۳۸۵/۰۴/۰۴
شماره نقشه:	۸۴
مقیاس:	۱:۱۸۵۰۰۰
مکان:	تهران

۵-۳- جمع بندی

منطقه هیجده در منتهی الیه جنوب غربی شهر تهران واقع است. براساس مطالعات گام اول این منطقه از شمال به بزرگراه فتح و خیابان آذری، از شرق و جنوب شرقی به بزرگراه آیت الله سعیدی و از غرب به مسیل کن محدود می گردد. تقسیمات داخلی منطقه شامل ده ناحیه می باشد که از میان آنها نواحی پنج، شش، قسمتی از هفت، هشت، نه و ده در درون حریم منطقه و مابقی در درون محدوده قانونی مستقرند.

با توجه به بررسیهای بعمل آمده الحاق اراضی بخش غرب رودخانه کن و مابین بزرگراه آزادگان و فتح (که در تقسیم بندی نواحی، این قسمت بعنوان ناحیه پنج تعریف شده است) به محدوده قانونی منطقه هیجده ضرورت یافته و این ضرورت با توجه به تجانس کامل بافت و کاربری های موجود در ناحیه پنج با دیگر نواحی درون محدوده خدماتی، امکان بکارگیری فضاهای خالی بین دو قسمت حاشیه مسیل کن، ایجاد مرز مناسب و قابل نظارت و کنترل با استفاده از وجود بزرگراه آزادگان قابل توجیه تشخیص داده شده است. از جانب دیگر با توجه به تداخل مرز و حدود ناحیه هفت با محدوده شهرستان اسلامشهر و وجود مشکلات مدیریتی، خروج کامل این ناحیه از محدوده قانونی و استقرار آن در حریم منطقه هیجده مورد نظر قرار گرفته است. بنابراین الحاق ناحیه پنج به محدوده قانونی و خروج ناحیه هفت از این محدوده و تثبیت مرز و حدود منطقه هیجده به بزرگراه آزادگان بعنوان اصلاح محدوده قانونی منطقه هیجده پیشنهاد گردیده است.

۶- ویژگیهای جمعیت و نحوه توزیع آن در منطقه ۱۸

قبل از انقلاب اسلامی طرح شهرسازی تهران بر مبنای طرح جامع پایان دهه ۴۰ استوار بود. در این طرح محدوده تهران در داخل محدوده خدمات شهری، شامل ۱۲ منطقه شهری بود و سطح وسیعی از پیرامون آنها بعنوان خارج از محدوده شناخته میشد که به محدوده ۲۵ ساله معروف بود و توسط سازمان نظارت بر گسترش شهر تهران هدایت می شد. در جریان سالهای نخستین انقلاب اسلامی سازمان مذکور منحل گردید و اراضی خارج از محدوده در داخل محدوده ادغام گردید. از آغاز سال ۱۳۵۹ محدوده جدید شهری تهران به ۲۰ منطقه شهری و در سالهای بعد به ۲۲ منطقه تقسیم گردید و مساحت شهر از ۳۷۰ به ۶۵۰ کیلومتر مربع افزایش یافت.

محدوده ای که در حال حاضر قلمرو شهرداری منطقه ۱۸ شناخته می شود در سالهای قبل از انقلاب اسلامی، در محدوده شهرداری منطقه ۷ قرار داشت و قسمت اعظم آن نیز بعنوان خارج از محدوده شناخته میشد.

در آمارگیری سال ۱۳۵۹، محدوده شهرداری منطقه ۱۸ دارای ۴۲۷۴۶ خانوار شامل ۲۱۱۶۰۶ نفر جمعیت گزارش گردیده است که تا سرشماری عمومی سال ۱۳۶۵ به ۳۱۰۸۱۵ نفر بالغ گردید که نمایانگر رشد سالانه جمعیت به میزان ۶/۶ درصد در سالهای مذکور است.

در آمارگیری ۱۳۷۰ نیز رشد جمعیت در محدوده منطقه ۱۸ به میزان سالانه ۲/۱ درصد گزارش شده است که حجم جمعیت منطقه را برابر ۳۴۵۶۰۱ نفر نشان می دهد. ولی در سالهای بعد از آن به جهت رشد فراوان ساختمان سازی در محدوده حریم منطقه ۱۸، انتقال جمعیت از داخل به محدوده های حریم رونق گرفته و روند فزاینده ای داشته است که در نتیجه آن تحولات جمعیت در محدوده خدماتی منطقه ۱۸ روند کاهشی داشته و تا سال ۱۳۷۵ بطور متوسط سالانه ۳ درصد کاسته شده است. تبدیل کاربری برخی واحدهای مسکونی به انبار و کارگاههای نامشهود علت عمده این کاهش می باشد. جدول زیر این تغییرات را برای محدوده های خدماتی منطقه ۱۸ در مقایسه با تحولات شهر تهران تا قبل از ارائه مطالعات چشم انداز و الگوی نمایان می سازد.

جدول ۵-۱- تحولات جمعیتی منطقه ۱۸ (قبل تهیه مطالعات چشم انداز و الگوی توسعه) و مقایسه با شهر تهران
۱۳۵۹-۷۵

سهم منطقه به کل تهران (درصد)	منطقه ۱۸		شهر تهران		سالها
	رشد سالانه (درصد)	جمعیت	رشد سالانه	جمعیت	
۳/۸۸	-	۲۱۱۶۰۶	-	۵۴۵۴۲۴۰	۱۳۵۹
۵/۱۴	۶/۵	۳۱۰۸۱۵	۱/۷	۶۰۴۲۵۸۴	۱۳۶۵
۵/۳۴	۲/۱	۳۴۵۶۰۱	۱/۴	۶۴۷۵۵۲۷	۱۳۷۰
۴/۳۸	-۳	۲۹۶۲۴۳	۰/۹	۶۷۵۸۸۴۵	۱۳۷۵
-	۲/۱۰	-	۱/۴۳	۱۳۵۹-۷۵	میانگین رشد سالانه

ماخذ : مرکز آمار ایران- اسناد سرشماری ها .

البته در سالهای اخیر محدوده شهرداری منطقه ۱۸ تغییراتی داشته که اصلاح ارقام سرشماری ۱۳۷۵ را ضروری می سازد، زیرا در سرشماری مذکور قسمتی از محدوده جنوب غربی منطقه که در بخش چهاردانگه اسلامشهر محاسبه شده بود، در محدوده خدمات شهرداری منطقه ۱۸ قرار گرفته است . با اصلاح محدوده مذکور، ارقام جمعیتی محدوده منطقه ۱۸- در سرشماری سال ۱۳۷۵ به ۳۰۹۹۲۷ نفر اصلاح می شود .

با توجه به انجام مرحله دوم مطالعات طرح جامع و تفصیلی شهر تهران و پیشنهاد این مهندسین مشاور مبنی بر حذف ناحیه ۷ شهرداری منطقه ۱۸ (جنوب بزرگراه آزادگان) و قرار گیری آن در حریم منطقه ۱۸ و اضافه شدن ناحیه ۵ (محدوده مابین غرب مسیل کن و بزرگراه آزادگان) به محدوده قانونی منطقه ۱۸ ، جمعیت این منطقه با احتساب ناحیه ۵ مبنای برآوردهای آتی قرار خواهد گرفت .

۶-۱- بررسی وضعیت جمعیت ساکن منطقه ۱۸ در وضع موجود (سال ۱۳۸۳)

جهت برآورد جمعیت وضع موجود منطقه ۱۸ از سه روش مختلف استفاده شده است :

۱- مطالعات طرح جامع حمل و نقل و ترافیک تهران

۲- آمار پروانه های مسکونی صادره توسط شهرداری

۳- روند نرخ رشد جمعیت منطقه

۶-۱-۱- وضعیت جمعیت ساکن در منطقه ۱۸ براساس محدوده گام اول

محدوده مورد مطالعه در گام اول منطقه ۱۸، ۵ ناحیه شامل نواحی ۱، ۲، ۳، ۴ و ۷ می باشد .

۶-۱-۱-۱- برآورد میزان جمعیت محدوده گام اول براساس مطالعات شرکت حمل و نقل و ترافیک تهران

براساس آمارگیری سال ۱۳۷۵، جمعیت در منطقه ۱۸ براساس محدوده مورد مطالعه گام اول برابر با ۳۰۹۹۲۷ نفر می باشد. با تطبیق حوزه های مطالعاتی شرکت جامع حمل و نقل و ترافیک با محدوده منطقه ۱۸ در گام اول جمعیت سال ۱۳۸۳ این محدوده برابر با ۳۵۸۹۰۱ نفر می گردد .

۶-۱-۱-۲- برآورد میزان جمعیت محدوده گام اول براساس آمار پروانه های مسکونی صادره**متدولوژی برآورد**

با توجه به آمار تعداد پروانه های مسکونی صادره توسط شهرداری منطقه ۱۸ در فاصله سالهای ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۳ و اعمال میانگین بعد خانوار برابر ۴/۶ نفر و نسبت ۱/۱ برای خانوار به واحد مسکونی میزان جمعیت اضافه شده به جمعیت محدوده گام اول در سال ۱۳۷۵ بدست خواهد آمد. البته در این برآورد فرض شده است که به جمع واحدهای مسکونی موجود در منطقه ، نیمی از مجموع واحدهای مسکونی که پروانه گرفته اند اضافه شده است. (نیمه دیگر همان واحدهای قبلی بوده اند که در اثر تخریب و نوسازی دوباره جایگزین شده اند .)

در مورد پروانه های صادره در سال ۱۳۸۳ بدلیل اینکه شماری از این واحدها در نیمه دوم سال ۱۳۸۳ اقدام به اخذ پروانه نموده اند و با توجه به مدت زمانیکه از شروع سال ۱۳۸۴ گذشته است، این واحدها یا هنوز به اتمام نرسیده اند و یاتاکنون اسکان جمعیت در آنها صورت نگرفته است، لذا فرض براین است که ۴۰٪ این واحدها فاقد جمعیت میباشند ومابقی یعنی ۶۰٪ پروانه های صادره در سال ۱۳۸۳ جاذب جمعیت بوده اند. با مراجعه به آمار پروانه های صادره مشاهده می شود که در فاصله سالهای ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۲ تعداد ۲۴۹۹۴ پروانه واحد مسکونی صادر گردیده است و

همچنین تعداد ۵۳۲۴ پروانه در سال ۱۳۸۳ صادر گردیده است که ۶۰٪ آنها یعنی ۳۱۹۴ پروانه تاکنون با توجه به فرض بالا قابلیت اسکان جمعیت را یافته اند .
 لذا در مجموع تعداد ۲۸۱۸۸ پروانه واحد مسکونی در فاصله سالهای ۷۶ تا ۱۳۸۳ صادر شده و جذب جمعیت کرده اند. اما با توجه به فرض ۵۰٪ ضریب تخریب و نوسازی در بافت‌های که پروانه دریافت کرده اند ملاحظه می‌گردد که تعداد ۱۴۰۹۴ واحد به عنوان خالص واحدهای اضافه شده به منطقه به حساب می‌آیند که با احتساب ضریب میانگین بعد خانوار منطقه برابر ۴/۶ نفر و میانگین ۱/۱ خانوار به واحد مسکونی ، تعداد ۵ نفر در هر واحد مسکونی قابلیت سکونت خواهند داشت که اگر چنانچه این عدد در تعداد ۱۴۰۹۴ پروانه ضرب شود جمعیتی معادل ۷۰۴۷۰ نفر به عنوان جمعیت اضافه شده به منطقه از ۷۵ تا ۸۳ محاسبه می‌گردد. با اضافه نمودن این رقم به جمعیت سال ۱۳۷۵ محدوده گام اول یعنی ۳۰۹۹۲۷ نفر، جمعیت کل منطقه در محدوده گام اول برای وضع موجود ۳۸۰۴۰۰ نفر برآورد می‌گردد .

۱-۱-۳- برآورد براساس روند نرخ رشد جمعیت منطقه

با ملاحظه نرخ رشد در فاصله سالهای ۷۰ لغایت ۱۳۷۵ که معادل ۲/۱ درصد بوده است و اعمال همان نرخ رشد به جمعیت سال ۱۳۷۵ محدوده مورد مطالعه گام اول، جمعیت محدوده گام اول معادل ۳۶۵۹۸۰ نفر بدست می‌آید.

لذا با توجه به برآوردهایی که در بالا به آنها اشاره شد، جمعیت محدوده مورد مطالعه گام اول با فرض میانه در حدود ۳۶۵ هزار نفر قابل تقویم خواهد بود .

برآورد جمعیت وضع موجود (سال ۱۳۸۳) منطقه در محدوده گام اول

برآورد براساس حوزه های مطالعاتی شرکت جامع حمل و نقل	برآورد براساس آمار پروانه های واحدهای مسکونی صادره	برآورد براساس نرخ رشد جمعیت منطقه	جمعیت
۳۵۸۹۰۱	۳۸۰۴۰۰	۳۶۵۹۸۰	

۶-۱-۲- وضعیت جمعیت ساکن در منطقه ۱۸ بر مبنای محدوده جدید پیشنهادی در گام دوم

جهت برآورد جمعیت موجود منطقه ۱۸ شهرداری تهران از سه روش مختلف استفاده شده است، که عبارتند از :

- ۱- مطالعات طرح جامع حمل و نقل و ترافیک تهران
- ۲- آمار پروانه های مسکونی صادره توسط شهرداری
- ۳- روند نرخ رشد جمعیت منطقه

برآورد وضعیت جمعیت ساکن با روشهای مختلف

۶-۱-۲-۱- مطالعات شرکت جامع حمل و نقل و ترافیک تهران

با توجه به مطالعاتی که شرکت جامع حمل و نقل و ترافیک تهران انجام داده است و مطالعه این مهندسین مشاور بر روی حوزه بندیهای مطالعاتی شرکت جامع حمل و نقل که با استفاده از رویکرد تطبیق حوزه های آماری با محدوده نواحی پنجگانه منطقه ۱۸ صورت گرفته است، جمعیت کل منطقه تا پایان سال ۱۳۸۳ در مجموع نواحی ۱، ۲، ۳، ۴ و ۵ برابر ۴۱۱۶۳۹ نفر برآورد می گردد، که به تفکیک نواحی عبارتست از:

ناحیه	۱	۲	۳	۴	۵	جمع کل
جمعیت (نفر)	۹۰۳۱۶	۹۱۹۳۷	۷۵۸۰۱	۸۱۵۹۷	۷۱۹۸۸	۴۱۱۶۳۹

۶-۱-۲-۲- آمار پروانه های مسکونی صادره توسط شهرداری

جهت برآورد جمعیت منطقه براساس آمار پروانه های ساختمانی صادره از منابع زیر استفاده شده است:

الف- آمار پروانه های واحدهای مسکونی صادره در فاصله سالهای ۷۵ لغایت ۱۳۸۳

ب- مطالعات طرح جامع حمل و نقل و ترافیک تهران

ج- آمار جمعیت نواحی در سال ۱۳۷۵ مرکز آمار ایران

همانطور که در بند ۶-۱-۱-۱-۲ ملاحظه گردید جمعیت منطقه براساس محدوده گام اول شامل نواحی ۱، ۲، ۳، ۴ و ۷ برای سال ۱۳۸۳ از روی آمار پروانه های واحدهای مسکونی

صادره معادل ۳۸۰۴۰۰ نفر برآورد گردید به منظور برآورد جمعیت منطقه ۱۸ در محدوده پیشنهادی شامل ناحیه ۵ و حذف ناحیه ۷ در وضع موجود نیاز به این می باشد که جمعیت اضافه شده به ناحیه ۷ در فاصله سالهای ۷۵ تا ۸۳ که به جهت صدور پروانه های واحدهای مسکونی صادره برای این ناحیه صورت گرفته است را از رقم ۳۸۰۴۰۰ نفر کسر کرده و در عوض جمعیت اضافه شده به ناحیه ۵ در فاصله سالهای ۷۵ تا ۸۳ که به واسطه پروانه های مسکونی صادره برای این ناحیه می باشد به رقم تفاضل اضافه گردد اما به جهت آنکه آمار پروانه های واحدهای مسکونی صادره برای ناحیه ۵ (غرب مسیل کن) در فاصله سالهای ۷۵ تا ۸۳ در اختیار نبود و بعلاوه آمار پروانه های واحدهای مسکونی صادره توسط شهرداری در فاصله سالهای ۷۵ تا ۸۳ ، برای نواحی ۱ ، ۲ ، ۳ ، ۴ و ۷ به تفکیک نواحی در اختیار قرار نگرفته است، لذا با استفاده از مطالعات شرکت جامع حمل و نقل و ترافیک تهران که جمعیت ناحیه ۷ را برای سال ۸۳ معادل ۱۹۰۰۰ نفر و جمعیت ناحیه ۵ را برای این سال ۷۲۰۰۰ نفر برآورد کرده است ، لذا برای برآورد جمعیت وضع موجود محدوده پیشنهادی منطقه ۱۸ از روی آمار پروانه های واحدهای مسکونی صادره ، ابتدا رقم ۱۹۰۰۰ جمعیت وضع موجود ناحیه ۷ را از رقم ۳۸۰۴۰۰ نفر کسر کرده و سپس به عدد حاصله عدد ۷۲۰۰۰ نفر را که جمعیت وضع موجود ناحیه ۵ است اضافه می کنیم بدین ترتیب جمعیت منطقه ۱۸ شامل نواحی ۱ ، ۲ ، ۳ ، ۴ و ۵ برای وضع موجود - سال ۱۳۸۳ - معادل ۴۳۳۴۰۰ نفر برآورد می گردد .

۶-۱-۲-۳ - برآورد براساس روند نرخ رشد جمعیت منطقه

۶-۲-۳-۱ - متدولوژی برآورد

با توجه به اینکه میانگین نرخ رشد جمعیت در نواحی ۱ و ۲ و ۳ و ۴ با ملاحظه آمار دهه های ۶۰ و ۷۰ برابر ۲/۱٪ بوده است و همچنین نرخ رشد جمعیت در ناحیه ۵ برابر ۲/۸٪ می باشد . لذا میانگین وزن دار برای کل منطقه برابر ۲/۲٪ قابل محاسبه است. اما از آنجا که روند ساخت و ساز خصوصاً در سالهای ۸۰ و ۸۱ و حتی سالهای بعد در منطقه چشمگیر بوده است که خود این امر روند مهاجرت به داخل منطقه را افزایش داده است لذا

با احتساب ۰/۳ درصد نرخ تعدیل افزایش ناشی از این امر، نرخ رشد جمعیت برای کل منطقه برابر ۲/۵٪ در نظر گرفته شده است.

جمعیت سال ۱۳۷۹ ناحیه ۵ در دسترس است، لذا با نرخ رشد میانگین ۲/۱٪ جمعیت مجموع نواحی ۱، ۲، ۳ و ۴ که در سال ۱۳۷۵ برابر ۲۹۵۰۰۰ نفر بوده است را تا سال ۱۳۷۹ محاسبه کرده ایم و آنگاه با جمعیت ناحیه ۵ در سال ۱۳۷۹ یعنی ۶۴۴۰۰ نفر جمع کرده، تا جمعیت سال ۱۳۷۹ منطقه بدست آید و آنگاه از نرخ رشد میانگین ۲/۵٪ برای برآورد جمعیت تا سال ۱۳۸۳ کل منطقه استفاده شده است. گفتنی است که جمعیت پایه در این برآورد اخیر، جمعیت کل محدوده پیشنهادی گام دوم در سال ۱۳۷۹ لحاظ شده است.

مجموع جمعیت منطقه نواحی پنجگانه با اضافه کردن جمعیت سال ۷۹ ناحیه پنج (به نفر)	مجموع جمعیت سال ۱۳۷۹ نواحی ۱ تا ۴ با احتساب نرخ رشد ۲/۱٪ (به نفر)	مجموع جمعیت سال ۷۵ نواحی ۱، ۲، ۳ و ۴ (به نفر)	مجموع جمعیت منطقه با توجه به نرخ رشد ۲/۵٪ با جمعیت پایه سال ۱۳۷۹ (به نفر)
۳۸۵۰۰۰	۳۲۰۵۰۰	۲۹۵۰۷۸	۴۲۵۰۰۰

۶-۱-۳- ارزیابی گزینه های مختلف

با توجه به موارد فوق ملاحظه گردید که جمعیت منطقه ۱۸، از طریق سه گزینه مختلف جمعیتی، در حدود ۴۱۱۷۰۰ نفر بعنوان حداقل و ۴۳۳۴۰۰ نفر بعنوان حداکثر برآورد گردید.

لذا نهایتاً با توجه به جمعیت های برآورد شده از سه گزینه مختلف، جمعیت منطقه با فرض میانه در حدود ۴۲۵ هزار نفر در شرایط کنونی می باشد .

برآورد جمعیت وضع موجود (سال ۱۳۸۳) منطقه در محدوده گام دوم

برآورد براساس حوزه های مطالعاتی شرکت جامع حمل و نقل	برآورد براساس آمار پروانه های واحدهای مسکونی صادره	برآورد براساس نرخ رشد جمعیت منطقه	جمعیت
۴۱۱۶۳۹	۴۳۳۴۰۰	۴۲۵۰۰۰	

۶-۲- برآورد اولیه ظرفیت جمعیت پذیری منطقه با توجه به الگوی توسعه و پهنه بندی پیشنهادی

۶-۲-۱- جمعیت قابل اسکان در سطوح توسعه جدید

متدولوژی برآورد میزان جمعیت پذیری

به منظور برآورد میزان جمعیت پذیری پهنه های مسکونی پیشنهادی الگوی توسعه، که شامل ۴ حوزه مسکونی عمده R_1 و R_2 و R_3 و R_5 می باشد، به این صورت عمل شده است که در مورد سطوح باز توسعه آتی با در نظر گرفتن ضوابطی برای تفکیک قطعات و میزان سطوحی از زمین که باید برای مسکن و خدمات وابسته به آن (معابر و خدمات عمومی) در نظر گرفته شود، اقدام به محاسبه میزان تراکم خالص و تراکم ناخالص هر پهنه شده است. سپس با محاسبه مساحت سطوح خالی هر پهنه و اعمال میزان تراکم ناخالص، میزان جمعیت قابل اسکان در هر پهنه بدست آمده است. گفتنی است که برای هر خانوار، یک واحد مسکونی و میانگین بعد خانوار نیز $4/5$ نفر در نظر گرفته شده است.

در مورد پهنه مسکونی R_1 (شامل واحدهای مسکونی ۱ و ۲ طبقه) ، 50% سطح جهت مسکن و 50% سطح نیز جهت معابر و خدمات عمومی وابسته به آن در نظر گرفته شده و مساحت قطعات تفکیکی نیز حداقل 200 مترمربع در نظر گرفته شده است، بدین ترتیب تراکم خالص در این پهنه برابر 450 نفر در هکتار و تراکم ناخالص نیز 225 نفر در هکتار خواهد بود. با توجه به میزان سطوح توسعه آتی در پهنه R_1 که معادل $187/915$ هکتار می باشد، جمعیت قابل اسکان در سطوح خالی این پهنه معادل 42280 نفر خواهد بود.

در مورد پهنه مسکونی R_2 شامل مسکن ۳ و ۴ طبقه 40% از سطح پهنه برای کاربری مسکن و 60% سطح نیز جهت معابر و خدمات عمومی مورد نیاز آن در نظر گرفته می شود و حداقل مساحت قطعات تفکیکی نیز در این پهنه 300 متر مربع در نظر گرفته شده است. که حداکثر 8 واحد مسکونی با جمعیت حدود 35 نفر در هر قطعه تفکیکی اسکان یابند. بدین ترتیب تراکم خالص این پهنه برابر 1200 نفر در هکتار و تراکم ناخالص آن برابر 480 نفر در هکتار محاسبه می شود. و با توجه به سطوح فضای باز و توسعه جدید در پهنه R_2 که

معادل ۳۳۶/۲ هکتار پیش بینی شده است، جمعاً ۱۶۱۳۷۰ نفر جمعیت نیز، قابلیت اسکان در سطوح خالی این پهنه را دارند.

در مورد پهنه مسکونی R^۳ شامل مجموعه های مسکونی، ۴۰٪ سطح برای مسکن و ۶۰٪ نیز جهت معابر و خدمات عمومی وابسته به آن در نظر گرفته شده است، که با فرض تجمیع هر ۳ قطعه زمین یا بیشتر و احداث مجتمع مسکونی ۴ و ۵ طبقه تراکم خالص جمعیتی در حدود ۱۳۰۰ نفر در هکتار و تراکم ناخالص حدود ۵۲۵ نفر در هکتار خواهد بود. لذا با توجه به مساحت اراضی باز واقع در این پهنه (۲۸/۴ هکتار) و تراکم ناخالص جمعیتی ۵۲۵ نفر در هکتار این پهنه، جمعیتی در حدود ۱۴۹۰۰ نفر قابلیت اسکان را خواهد داشت .

در مورد پهنه مسکونی R^۵ (باغ مسکونی)، ۷۰٪ سطح باز برای مسکن و ۳۰٪ برای معابر و خدمات عمومی وابسته به مسکن در نظر گرفته شده است و حداقل تفکیک قطعات ۲۰۰۰ مترمربع با سطح اشغال ۱۰٪ و حداکثر در دو طبقه که بدین ترتیب تراکم ناخالص برابر ۳۵ نفر در هکتار و تراکم خالص ۵۰ نفر در هکتار محاسبه می شود و با توجه به مساحت اراضی واقع در این پهنه که معادل ۱۲۳/۵ هکتار می باشد، جمعیتی در حدود ۴۳۰۰ نفر قابلیت اسکان در اراضی واقع در این پهنه را خواهند داشت .

تبصره : با توجه به اینکه کاربری کنونی محدوده پهنه پیشنهادی R^۶، عمدتاً شامل فضای باز و معادن شن و ماسه می باشد و بعلاوه کاربری پیشنهادی برای این پهنه شامل فضاهای سبز، ورزشی، آموزشی، فرهنگی و توریستی و خدمات جهانگردی می باشد، و بخش کوچکی از آن به مجتمع های مسکونی اختصاص خواهد یافت لذا جمعیت قابل ملاحظه ای در این پهنه اسکان نخواهد یافت و در نتیجه در برآورد جمعیتی سطوح باز پهنه های مسکونی پیشنهادی، منظور نشده است.

۶-۲-۲- جمعیت قابل اسکان در بافت مسکونی ساخته شده موجود با توجه به روند تخریب و نوسازی

متدولوژی برآورد میزان جمعیت پذیری :

در مورد سطوح ساخته شده موجود به اینصورت عمل شده است که با در دست داشتن تراکم ناخالص جمعیتی موجود هر پهنه مسکونی که در مطالعات گام اول بدست آمده است و با توجه به

اختلافی که این تراکم ناخالص با تراکم ناخالص پیشنهادی هر پهنه دارد (البته در پهنه های R^3 موجود که منطبق با مجموعه های ساختمانی موجود می باشد تخریب و نوسازی صورت نمی گیرد.) اقدام به برآورد جمعیت پذیری (مضاف بر جمعیت موجود) شده است. البته پس از محاسبه سطوح بافت های مسکونی ساخته شده موجود واقع در هر پهنه (با استفاده از نقشه وضع موجود و نقشه پهنه بندی)، فرض بر این استوار شده است که تا افق سال ۱۴۰۰ تنها ۲۵٪ بافت های مسکونی کنونی از طریق تخریب و نوسازی به تراکم ناخالص پیشنهادی الگوی توسعه دست خواهند یافت .

لازم به ذکر است که در جهت تشویق به نوسازی در بافتهای مسکونی موجود این منطقه که عمدتاً بافت فرسوده تلقی می گردند توسط مالکین واحدهای مسکونی موجود، افزایش تراکم ساختمانی از طریق افزایش تعداد طبقات در پهنه R^2 دیده شده است. در این رابطه به منظور کاهش میزان ریزدانی بافت که یکی از معیارهای بافتهای فرسوده به حساب می آید، لازمست رعایت ضابطه حدنصاب مساحت زمین جهت احداث ساختمان ۳ و ۴ طبقه در نظر گرفته و اعمال شود، بدین ترتیب که مالکین قطعات تفکیکی کوچک با تجمیع حداقل ۲ پلاک و دستیابی به حداقل مساحت ۲۰۰ مترمربع بتوانند از مزایای تراکم ساختمانی پیشنهادی برخوردار گردند .

واحدهای مسکونی که در وضع موجود در پهنه مسکونی R^1 قرار دارند ، با بررسی وضع موجود ملاحظه می شود که دارای تراکم ناخالصی در حدود ۳۰۰ نفر در هکتار هستند . که در مقایسه با تراکم ناخالص پیشنهادی پهنه R^1 (۲۲۵ نفر در هکتار) به این نتیجه می رسیم که سطوح مسکونی ساخته شده در این پهنه نه تنها جذب جمعیت جدید و اضافی نخواهند داشت، بلکه باید قسمتی از سطوح مسکونی ساخته شده موجود نیز در جهت تامین خدمات عمومی مورد نیاز به کاربریهای عمومی و خدماتی اختصاص داده شود. برای برآورد میزان جمعیت پذیری سطوح مسکونی ساخت شده پهنه R^2 ملاحظه می شود که در وضع موجود، تراکم ناخالص متوسط پهنه های ساخته شده R^2 در بین نواحی پنجگانه ، در حدود ۳۵۰ نفر در هکتار است . بعلاوه تراکم ناخالص پیشنهادی برای پهنه های R^2 برابر ۴۸۰ نفر در هکتار لحاظ شده است. براین اساس در برآورد میزان جمعیت پذیری در سطوح پر پهنه مسکونی R^2 با فرض اینکه تا افق سال ۱۴۰۰ ، ۲۵٪ از سطوح پر واقع در این پهنه ها از طریق تجمیع قطعات بتوانند از تراکم ناخالص موجود

(حدود ۳۵۰ نفر در هکتار) به تراکم ناخالص پیشنهادی الگوی توسعه دست یابند. با عنایت به اینکه کل مساحت سطوح ساخته شده پهنه R^2 در وضع موجود برابر $439/98$ هکتار می باشد، قابل برآورد است که جمعیتی در حدود ۱۴۳۰۰ نفر می تواند به جمعیت سطوح ساخته شده پهنه R^2 در منطقه اضافه شود. در مورد میزان جمعیت پذیری سطوح ساخته شده پهنه R^3 همانطور که اشاره شد این سطوح منطبق بر مجموعه های ساختمانی موجود می باشند و در آنها تخریب و نوسازی صورت نمی گیرد .

۶-۲-۳- مجموع جمعیت قابل پذیرش در منطقه ۱۸ با توجه به تراکم های ناخالص جمعیتی در نظر گرفته شده

با توجه به اینکه جمعیت قابل اسکان در کلیه سطوح خالی (توسعه آتی) پهنه های مسکونی پیشنهادی منطقه با توجه به بند ۶-۲-۱ برابر با ۲۲۲۸۵۰ نفر خواهد بود و همچنین جمعیت اضافی قابل اسکان در تمامی سطوح ساخته شده موجود که در داخل پهنه های مسکونی پیشنهادی قرار دارند نیز، با توجه به بند ۶-۲-۲ برابر ۱۴۳۰۰ نفر برآورد گردیده است، در مجموع می توان برآورد نمود که تا افق سال ۱۴۰۰، جمعیتی در حدود ۲۳۷۱۵۰ نفر به جمعیت موجود منطقه ۱۸ می تواند اضافه شود .
جدول زیر نشان دهنده ظرفیت جمعیت پذیری منطقه در سطوح ساخته شده فعلی و اراضی توسعه جدید در هر یک از پهنه های مسکونی پیشنهادی می باشد .

جدول زیر وضعیت پهنه های مسکونی به تفکیک سطوح ساخته شده موجود و سطوح توسعه آتی و میزان جمعیت پذیری اضافی در هر یک از پهنه ها را نشان می دهد

۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱
کل جمعیت قابل اسکان در پهنه (نفر) ۹+۱۰	جمعیت قابل اسکان در سطوح توسعه آتی (نفر) ۳×۶	جمعیت اضافی قابل اسکان در سطوح پر فعلی (نفر) ۸×۲×۲۵٪	اختلاف تراکم ناخالص موجود از پیشنهادی	تراکم ناخالص موجود (نفر در هکتار)	تراکم ناخالص پهنه بر اساس ضوابط پیشنهادی (نفر در هکتار)	تراکم خالص پهنه بر اساس ضوابط پیشنهادی (نفر در هکتار)	مساحت کل پهنه (پر و خالی) هکتار	مساحت سطوح باز (توسعه آتی) هکتار	مساحت سطوح ساخته شده موجود (هکتار)	نوع پهنه مسکونی
۴۲۲۸۰	۴۲۲۸۰	۰	۰	۳۰۰	۲۲۵	۴۵۰	۲۹۷/۱۷	۱۸۷/۹۱	۱۰۹/۲۶	R۱
۱۷۵۶۷۰	۱۶۱۳۷۰	۱۴۳۰۰	۱۳۰	۳۵۰	۴۸۰	۱۲۰۰	۷۷۶/۱۷	۳۳۶/۱۹	۴۳۹/۹۸	R۲
۱۴۹۰۰	۱۴۹۰۰	*	۱۷۵	۳۵۰	۵۲۵	۱۳۰۰	۱۴۲/۴۲	۲۸/۴۰	۱۱۴/۰۲	R۳
۴۳۰۰	۴۳۰۰	۰	--	۰	۳۵	۵۰	۲۳/۵۰	۱۲۳/۵۰	۰	R۵
۲۳۷۱۵۰	۲۲۲۸۵۰	۱۴۳۰۰					۱۳۳۹/۲۶	۶۷۶/۱۰	۶۶۳/۲۶	مجموع
در پهنه های R۳ در بافت ساخته شده موجود که منطبق با مجموعه های ساختمانی موجود می باشد تخریب و نوسازی صورت نمی گیرد										*

با توجه به جمعیت ۴۲۵۰۰۰ نفری منطقه در وضع موجود و ۲۳۷۱۵۰ نفر جمعیتی که قابلیت اسکان در سطوح توسعه آتی و اضافه جمعیت قابل اسکان در تمامی سطوح ساخته شده موجود را دارند، مجموع جمعیت منطقه در افق طرح به مرز ۶۶۲۱۵۰ نفر می رسد. اما با توجه به میزان کمبود سطوح خدمات وابسته به مسکن که در مورد بافت های پر توسعه موجود وجود دارد (حدود ۹۰هکتار که در قسمت بعد چگونگی محاسبه این مقدار از کمبود آورده شده است) جمعیتی در حدود ۳۱۵۰۰ نفر نیز می بایستی با تغییر کاربری از بافت های مسکونی موجود جابجا شده و در پهنه های مسکونی توسعه آتی اسکان داده شوند که خود این امر جمعیت نهائی منطقه را به میزان ۳۱۵۰۰ نفر کاهش داده و به حدود ۶۳۰۵۰۰ نفر می رساند .

۶-۲-۴- برآورد ظرفیت جمعیت پذیری منطقه بر اساس سطوح خدماتی موجود و قابل توسعه منطقه با رعایت سرانه های خدماتی طرح ساماندهی تهران :

میزان سطوح خدماتی که در داخل پهنه های مسکونی توسعه آتی با توجه به سهم ۲۵٪ خدمات در پهنه R^۱ و ۳۵٪ خدمات در پهنه های توسعه آتی R^۲ و R^۳ و ۱۵٪ خدمات در پهنه R^۵ (باغ مسکونی) و میزان خدماتی که در سطح منطقه ای و ناحیه ای با تعریف پهنه های G^۱ و R^۶ و S^۱ و S^۴ در نظر گرفته شده است، مجموعاً سطحی معادل ۱۰۶۳/۸۲ هکتار را تشکیل می دهد . بعلاوه در داخل بافت های پر پهنه های مسکونی R^۱ و R^۲ و R^۳ در حال حاضر به میزان ۱۳۳ هکتار خدمات در رده محله ای و ناحیه ای در وضع موجود وجود دارد که در مقایسه با سطوح پیش بینی شده برای خدمات در پهنه های مسکونی توسعه آتی حدود ۹۰ هکتار کمبود در سطوح پر مسکونی وضع موجود قابل محاسبه است که اگر چنانچه با تخریب بافتهای اولویت دار (فرسوده شدید، کم و ...) این کمبودها نیز برطرف شده و حدود ۹۰ هکتار بدین ترتیب به خدمات پیشنهاد شده توسط الگوی توسعه اضافه گردد، در مجموع میزان سطوح خدماتی که برای منطقه در نظر گرفته شده است معادل ۱۲۸۵ هکتار خواهد بود. چنانچه سرانه خدماتی مورد نیاز را با توجه به سرانه های پیشنهادی طرح فرادست (طرح ساماندهی تهران) که معادل ۱۹/۲ متر مربع به ازای هر نفر می باشد ملاک عمل قرار دهیم، سطح خدماتی پیش بینی شده (۱۲۸۵ هکتار) پذیرای جمعیتی معادل ۶۷۰۰۰۰۰ هزار نفر خواهد بود که این میزان جمعیت ۳۹۵۰۰ نفر افزون بر جمعیتی است که این مهندسین مشاور برای منطقه ۱۸ برآورد کرده است .

جدول سرانه های پیشنهادی طرح ساماندهی تهران

سرانه پیشنهادی طرح ساماندهی	کاربری های خدماتی
۱/۱۲	تجاری
۱/۷۶	آموزشی
۰/۵۳	فرهنگی
۰/۳۵	مذهبی
۰/۲	پذیرائی
۱/۱	درمانی
۰/۸۲	اداری
۰/۲	تفریحی
۱/۶۲	ورزشی
۹/۱۲	فضای سبز
۲/۴۳	تجهیزات
۱۹/۲	مجموع

جدول زیر میزان خدمات پیش بینی شده در الگوی توسعه پیشنهادی منطقه ۱۸ را نشان می دهد :

جدول ۱ - میزان سطوح خدماتی در نظر گرفته شده در پهنه های مسکونی توسعه آتی (بافت خالی)

نوع پهنه مسکونی	مساحت پهنه در سطوح توسعه آتی (هکتار)	سهم مسکن	سهم خدمات	مساحت خدمات در سطوح توسعه آتی (هکتار)
R ^۱	۱۸۷/۹۱۵	٪۵۰	٪۲۵	۴۶/۹۸
R ^۲	۳۳۶/۱۹	٪۴۰	٪۳۵	۱۱۷/۶۷
R ^۳	۱۱۴/۰۲	٪۴۰	٪۳۵	۳۹/۹۱
R ^۵	۱۲۳/۵۰	٪۷۰	٪۱۵	۱۸/۵۲
مجموع	۷۶۱/۶۲۵			۲۲۳/۰۸

جدول ۲ - میزان سطوح خدماتی هر یک از پهنه های خدماتی S^۱ و S^۴ و G^۱ و R^۶

مساحت خدمات در نظر گرفته شده (هکتار)	درصد خدمات از کل مساحت پهنه	مساحت کل پهنه (هکتار)	نوع پهنه خدماتی
۲۳۱/۳۵	٪۷۰ (*)	۳۳۰/۵۱	R ^۶
۵۵/۹۰	٪۱۰۰	۵۵/۹۰	S ^۱
۳۸۱/۶۲	٪۷۵	۵۰۸/۸۲	S ^۴
۱۷۱/۸۷	٪۹۰	۱۹۰/۹۶	G ^۱
۸۴۰/۷۴		۱۰۸۶/۱۹	مجموع

(*) پهنه R^۶ خدمات ویژه می باشد که منطبق بر اراضی معادن شن و ماسه غرب مسیل کن می باشد و در این طرح ویژه عمده اراضی بلحاظ توپوگرافی و موقعیت خاص آن به کاربری های فضای سبز - تفریحی - ورزشی - فرهنگی و بخش کوچکی از آن به مجتمع های مسکونی اختصاص خواهد یافت .

جدول ۳ - میزان سطوح خدماتی موجود در بافت پر پهنه های مسکونی منطقه

نوع کاربری خدماتی	مساحت کاربریهای خدماتی در داخل بافتهای پر پهنه های مسکونی R ^۱ و R ^۲ و R ^۳ (هکتار)
تجاری	۵۵/۷۵
آموزشی	۱۵/۶۵
فرهنگی	۲/۴۰
مذهبی	۴/۰۹
درمانی	۲/۵۹
اداری	۳/۸۶
ورزشی	۵/۹۱
فضای سبز	۴۱/۳۳
تاسیسات و تجهیزات	۱/۳۵
مجموع	۱۳۲/۹۳

جدول ۴ - میزان سطوح خدماتی مورد نیاز در پهنه های مسکونی ساخته شده موجود

نوع پهنه مسکونی	مساحت سطوح ساخته شده	سهم خدمات	مساحت خدمات مورد نیاز (هکتار)
R ^۱	۱۰۹/۲۶	%۲۵	۲۷/۳۱
R ^۲	۴۳۹/۹۸	%۳۵	۱۵۴/۰
R ^۳	۱۱۴/۰۲	%۳۵	۳۹/۹۱
مجموع	۶۶۳/۲۶		۲۲۱/۲۲

که با توجه به ۱۳۳ هکتار خدمات موجود در داخل بافتهای پر مسکونی و حدود ۲۲۱ هکتار خدمات مورد نیاز در بافتهای مسکونی مذکور، اختلاف بین ۲۲۱ هکتار خدمات مورد نیاز و ۱۳۳ هکتار خدمات موجود یعنی حدود ۹۰ هکتار باید از داخل بافتهای مسکونی موجود از طریق تغییر کاربری ایجاد گردد.

جدول ۵ - کل مساحت سطوح خدماتی در نظر گرفته شده در پهنه های پر و خالی و خدماتی در منطقه

مساحت (هکتار)	سطوح خدمات در نظر گرفته شده
۲۲۳/۰۸	خدمات در نظر گرفته شده در پهنه های مسکونی توسعه آتی
۸۴۰/۷۴	خدمات در نظر گرفته شده در پهنه های خدماتی الگوی توسعه
۱۳۲/۹۳	خدمات موجود در پهنه های مسکونی ساخته شده
۹۰	میزان کمبود خدمات در پهنه های مسکونی موجود که باید ایجاد شود
۱۲۸۶/۷۵	جمع کل سطوح خدماتی در محدوده پیشنهادی منطقه ۱۸

بر این اساس خدمات پیش بینی شده در منطقه ۱۸ بر اساس الگوی توسعه، (با ملاحظه سرانه های پیشنهادی طرح ساماندهی تهران) جوابگوی جمعیتی بالغ بر ۶۷۰ هزار نفر می باشد که در نتیجه جوابگوی جمعیت قابل اسکان در این منطقه که در بند پیش ۶۳۰۵۰۰ نفر برآورد گردید نیز خواهد بود.

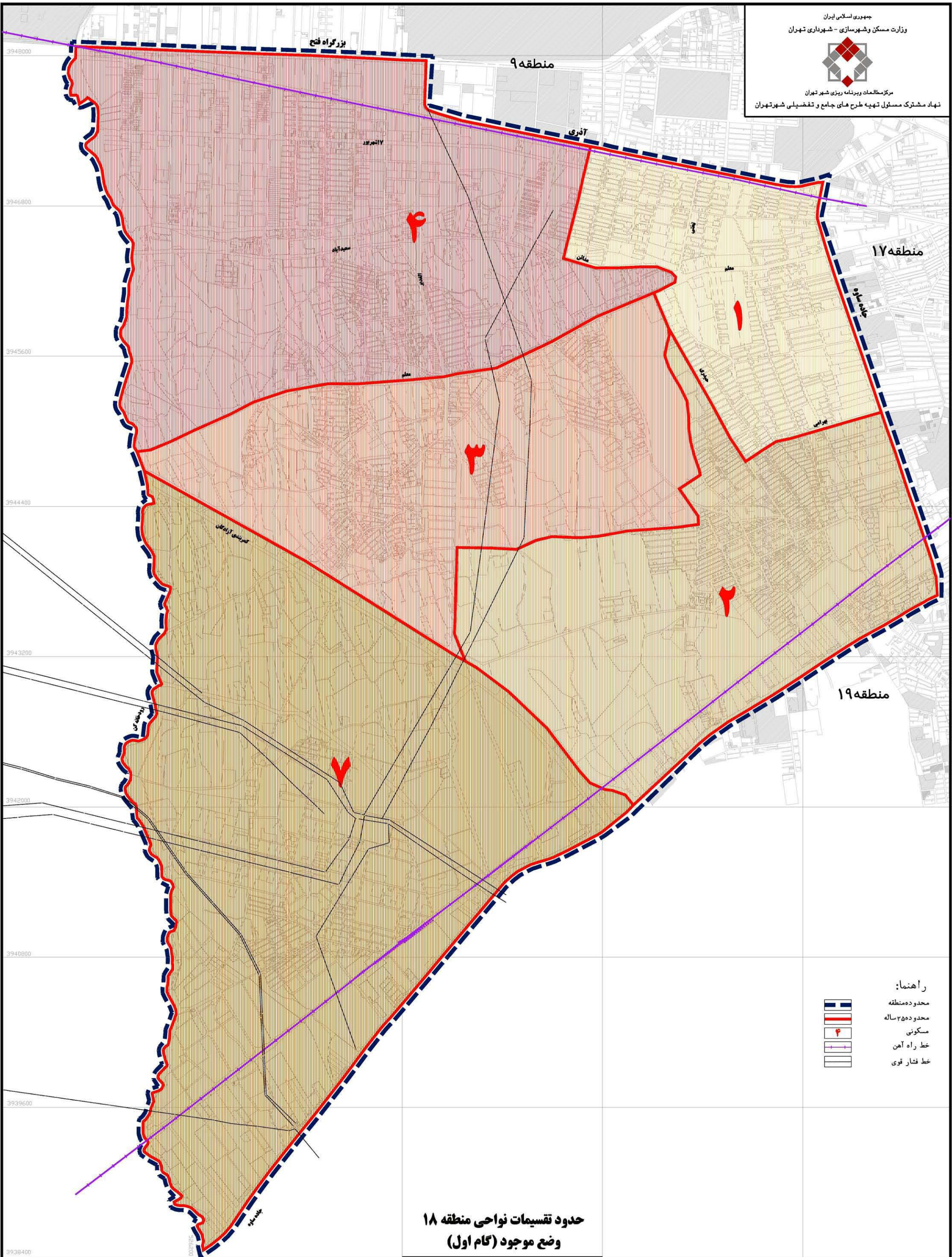
۶-۳- جمع بندی و نتیجه گیری پیش بینی جمعیت منطقه ۱۸ در افق سال ۱۴۰۰ با توجه به ظرفیت جمعیت پذیری منطقه

همانگونه که ملاحظه گردید جمعیت وضع موجود منطقه ۱۸ (در محدوده گام دوم) معادل ۴۲۵ هزار نفر برآورد گردید ، بعلاوه با توجه به سطوح مسکونی توسعه آتی و بافت های پرموجود و همچنین میزان جمعیتی که از بافت های پرموجود به منظور تغییر کاربری بایستی جابجا شوند جمعیت قابل برآورد در افق طرح معادل ۶۳۰۵۰۰ نفر برآورد گردید، اما همانطور که در بند ۶-۲-۴ ملاحظه گردید میزان خدماتی که برای منطقه با توجه به سرانه های طرح ساماندهی در نظر گرفته شده است جوابگوی جمعیتی بالغ بر ۶۷۰ هزار نفر (حدود ۴۰۰۰۰ نفر بیشتر از جمعیت برآورد شده برای منطقه) می باشد و لذا خدمات مورد نیاز برای جمعیت در افق طرح نیز به میزان کافی و حتی بیشتر دیده شده است .

۷- محدوده تقسیمات داخلی منطقه ۱۸

۷-۱- محدوده تقسیمات داخلی منطقه ۱۸ در وضع موجود

منطقه ۱۸ به ۱۰ ناحیه تقسیم شده که نواحی ۱، ۲، ۳، ۴ و قسمتی از ناحیه ۷ درون محدوده خدماتی منطقه ۱۸ و سایر نواحی در حریم منطقه قرار می‌گیرند. که تقسیمات فوق الذکر براساس معابر موجود انجام شده است. بزرگراه آزادگان که از مرکز منطقه عبور می‌نماید و ناحیه ۷ را از دیگر نواحی جدا می‌کند و نواحی ۱، ۲، ۳ و ۴ با توجه به معابر اصلی موجود شامل: بلوار معلم، خیابان مدائن، خیابان امام زمان، خیابان حیدری، خیابان بهرامی، بلوار قائم (دانش آموز)، خیابان حسینی و قسمتی از خیابان الغدیر جنوبی تقسیم گردیده است. به این ترتیب ناحیه ۱ با نواحی ۲، ۳ و ۴ هم مرز است و حد شمالی آن خیابان آذری (همجوار با منطقه ۹) و حد شرقی آن جاده ساوه (همجوار با منطقه ۱۷) می‌باشد. ناحیه ۲ با نواحی ۱، ۳ و ۷ هم مرز است که از شرق و جنوب شرقی به جاده ساوه (همجوار با مناطق ۱۷ و ۱۹) محدود می‌شود. ناحیه ۳ هم مرز با نواحی ۱، ۲، ۴ و ۷ می‌باشد و حد غربی آن رودخانه کن است. ناحیه ۷ هم مرز با نواحی ۲ و ۳ می‌باشد و حد جنوبی آن جاده ساوه و حد غربی آن رودخانه کن است. تقسیمات داخلی وضع موجود منطقه ۱۸ در نقشه ۹ (صفحه بعد) مشخص شده است.



حدود تقسیمات نواحی منطقه ۱۸
وضع موجود (گام اول)

- راهنما:
- محدوده منطقه
 - محدوده ۲۵ ساله
 - مسکونی
 - خط راه آهن
 - خط فشار قوی



ABAN
CONSULTING ARCHITECTS - PLANNERS & ENGINEERS

شماره نقشه: ۹

تاریخ:	تهران
مرداد:	۸۲
شهرسازی:	

۷-۲- محدوده پیشنهادی تقسیمات داخلی منطقه

محدوده پیشنهادی تقسیمات نواحی براساس معابر مصوب طرح تفصیلی قبلی و در قسمتی پیشنهاد این مهندسین مشاور می باشد. با توجه به نقشه شماره ۱۰ محدوده تقسیمات داخلی نواحی براساس معابر اصلی که در طرح تفصیلی مصوب بوده و اجرا نگردیده و نیز بعضاً توسط این مهندسین مشاور پیشنهاد گردیده است بشرح زیر می باشد :

- ناحیه یک : توسط خیابان آذری در شمال و بزرگراه آیت الله سعیدی در شرق و خیابان ۴۵ متری بهاران در غرب و ۳۵ متری بهرامی در جنوب تعریف می شود و خیابان معلم از مرکز ناحیه عبور نموده و بعنوان محور خدمات منطقه ای و ناحیه ای مطرح می گردد .

- ناحیه دو : در ضلع شرقی و جنوبی به بزرگراه آیت الله سعیدی (جاده ساوه) ، در سمت شمال به خیابان بهرامی و در غرب به بلوار الغدیر محدود می گردد .

- ناحیه سه : با توجه به قرارگیری اراضی زراعی و مزروعی از وسعت بیشتری برخوردار بوده و بدلیل عبور خیابان معلم از مرکز آن بعنوان مرکز ناحیه مطرح می گردد. محدوده آن از شمال به خیابان ۷۶ متری سعید آباد، از شرق به خیابان ۳۵ متری بهاران، در سمت جنوب به بزرگراه آزادگان و ادامه خیابان بهرامی و در سمت غرب به رودخانه کن محدود می گردد. قسمت عمده بازار آهن در این ناحیه قرار دارد .

- ناحیه چهار : در قسمت شمال منطقه قرار گرفته است. از شمال به محور بزرگراه فتح و خیابان آذری از سمت شرق به ۴۵ متری بهاران، از سمت جنوب به بزرگراه سعید آباد و از سمت غرب به مسیل کن محدود می گردد .
بیشترین مساحت این ناحیه را کاربری های کارگاهی ، صنایع و قسمتی از بازارآهن تشکیل می دهد و تنها کاربری مسکونی آن محله ۱۷ شهرپور می باشد .

- ناحیه پنج : در قسمت غرب مسیل کن واقع شده که از شمال توسط بزرگراه فتح و از جنوب و غرب توسط بزرگراه آزادگان محدود می گردد و از شرق نیز با محور مسیل کن

مشخص می شود. این ناحیه در وضع موجود در حریم منطقه ۱۸ قرار گرفته است ، ولیکن در طرح پیشنهادی، این ناحیه در درون محدوده قانونی منطقه هیجده قرار خواهد گرفت.

تقسیمات نواحی پیشنهادی در نقشه شماره ۱۰ نشان داده شده است. شایان ذکر است در تقسیم بندی پیشنهادی نواحی منطقه هیجده از محورهای اصلی و جدا کننده استفاده شده است . جهت مقایسه تغییرات مساحت منطقه در تقسیمات موجود و پیشنهادی جدول زیر تهیه شده است .

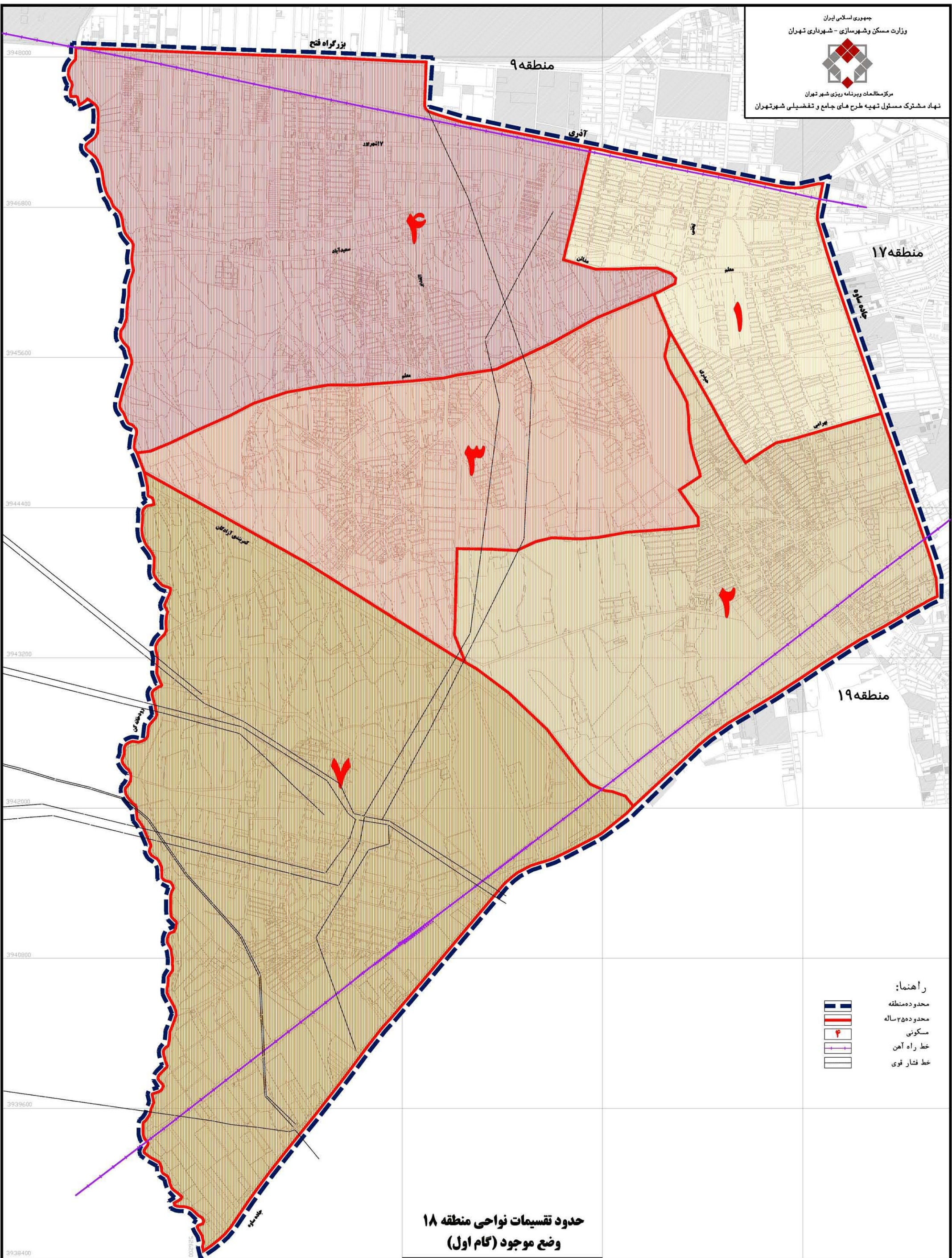
جدول- مقایسه مساحت نواحی موجود و پیشنهادی منطقه هیجده

شماره نواحی	مساحت نواحی وضع موجود (هکتار)	درصد	مساحت نواحی پیشنهادی (هکتار)	درصد
ناحیه ۱	۳۴۱/۶۲	۹/۰۳	۵۷۱/۸	۱۵/۲۷
ناحیه ۲	۶۷۰/۲۸	۱۷/۷۲	۶۴۸/۴۸	۱۷/۳۲
ناحیه ۳	۶۱۳/۴۰	۱۶/۲۱	۸۵۳/۲۵	۲۲/۷۷
ناحیه ۴	۹۵۵/۲۴	۲۵/۲۴	۵۰۲/۴۴	۱۳/۴۲
ناحیه ۵	-	-	۱۱۶۹/۲۰	۳۱/۲۲
قسمتی از ناحیه ۷	۱۲۰۲/۹۰	۳۱/۸۰	-	-
جمع مساحت	۳۷۸۳/۴۴	٪۱۰۰	۳۷۴۵/۱۷	٪۱۰۰

جدول صفحه بعد جمعیت ساکن در هر یک از نواحی پنجگانه در وضع موجود و پیشنهادی را نشان می دهد، با تغییر حدود نواحی ، جمعیت ساکن در هر یک از نواحی تغییر خواهد کرد که شرح آن در جدول صفحه بعد آمده است .

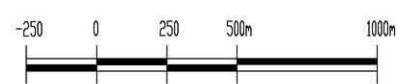
جدول - جمعیت ساکن در هر یک از نواحی در وضع موجود و پیشنهادی

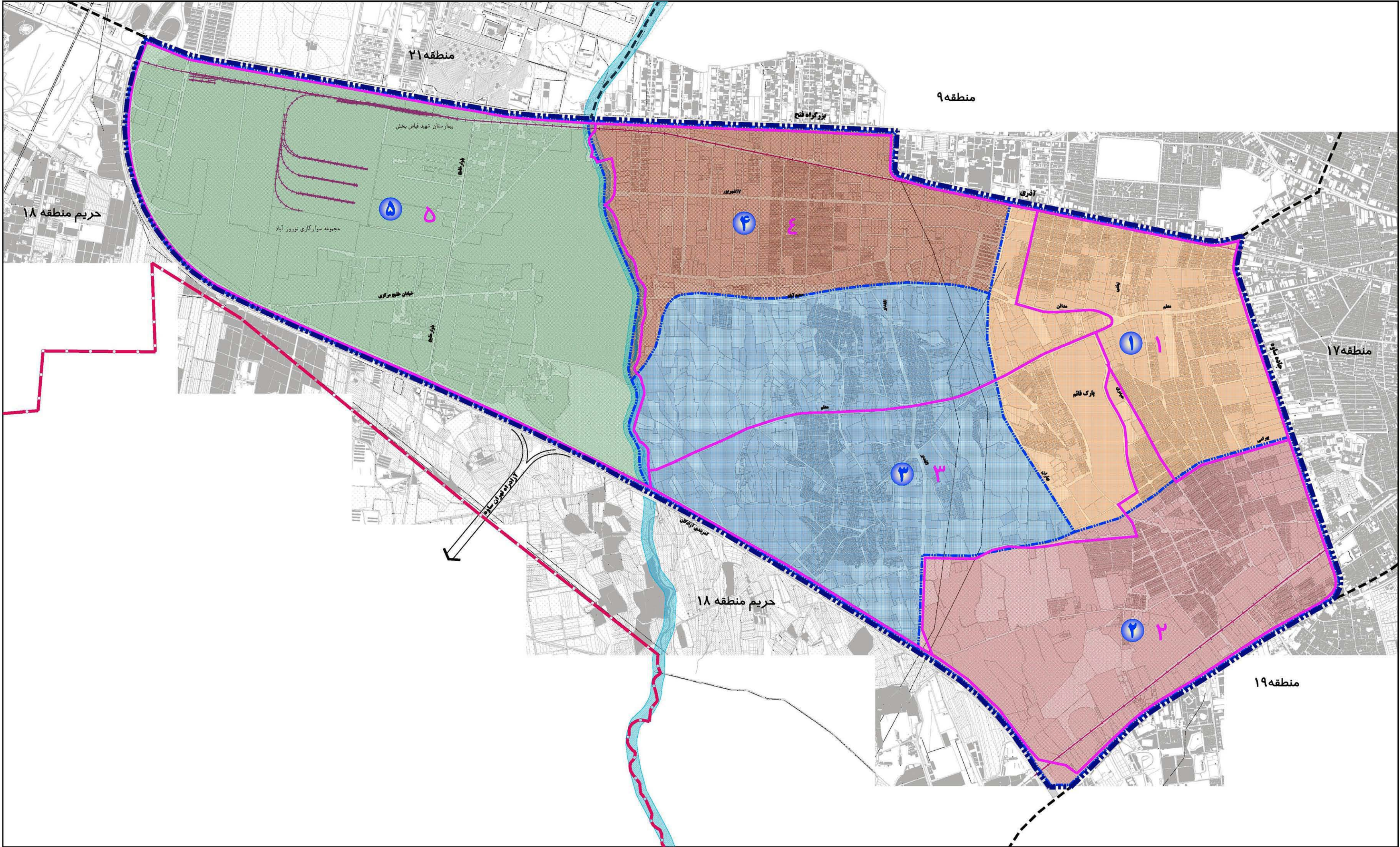
جمعیت سال ۱۳۸۳ براساس مطالعات شرکت جامع حمل و نقل و ترافیک تهران				
ناحیه	جمعیت ناحیه موجود	درصد	جمعیت ناحیه پیشنهادی	درصد
۱	۹۰۳۱۶	۲۱/۹	۱۱۳۹۶۳	۲۷/۷
۲	۹۱۹۳۷	۲۲/۳	۹۱۹۳۷	۲۲/۳
۳	۷۵۸۰۱	۱۸/۴	۹۸۰۶۴	۲۳/۸
۴	۸۱۵۹۷	۱۹/۸	۳۵۶۸۷	۸/۷
۵	۷۱۹۸۸	۱۷/۵	۷۱۹۸۸	۱۷/۵
جمع	۴۱۱۶۳۹	۱۰۰	۴۱۱۶۳۹	۱۰۰



حدود تقسیمات نواحی منطقه ۱۸
وضع موجود (گام اول)

- راهنما:
- محدوده منطقه
 - محدوده ۲۵ ساله
 - مسکونی
 - خط راه آهن
 - خط فشار قوی





راهنما:

- محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان)
- محدوده طرح جامع (سامانه‌ی)
- محدوده مناطق مجاور
- خطوط نواحی موجود
- شماره نواحی موجود
- خطوط نواحی پیشنهادی مشاور
- شماره نواحی پیشنهادی مشاور
- مسیل کن
- خط راه آهن
- خطوط فشار قوی



موضوع نقشه:
 تقسیمات نواحی منطقه ۱۸
 وضع موجود و پیشنهادی

ABAN مشاوران معماری، مهندسی و برنامه ریزی شهری
 CONSULTING ARCHITECTS, PLANNERS & ENGINEERS

شماره نقشه:	۱۰
تاریخ:	۱۳۸۴
مهندس:	مهندس شهرسازی
مکان:	تهران
شماره پروانه:	۱۹۱۵۰۰۰

۷-۳- جمع بندی

منطقه ۱۸ در جنوب غربی شهر تهران واقع شده است و شامل ۱۰ ناحیه می باشد که در حال حاضر نواحی ۱، ۲، ۳ و ۴ و قسمتی از ناحیه ۷ در محدوده خدماتی این منطقه قرار گرفته اند و باقی نواحی در حریم منطقه واقع شده اند. براساس پیشنهاد این مشاور مبنی بر قرار گیری ناحیه ۵ در محدوده خدماتی و خروج ناحیه ۷ از این محدوده به دلایلی نظیر تجانس کامل بافت و کاربریهای موجود در ناحیه ۵ با بافت موجود در ناحیه مجاور آن در منطقه ۱۸ (ناحیه ۴) که شرح کامل آن در متن آمده است ، محدوده جدید منطقه ۱۸ شامل ۵ ناحیه (۱ ، ۲ ، ۳ ، ۴ و ۵) خواهد بود، که در تقسیم آنها از محورهای اصلی و جدا کننده استفاده شده است .

بدین ترتیب مساحت کل منطقه ۳۷۴۵/۱۷ هکتار خواهد شد که ناحیه ۴ با اشغال ۱۳/۴۲ درصد از سطح منطقه ۱۸ کوچکترین و ناحیه ۵ با اشغال ۳۱/۲۲ درصد سطح منطقه بزرگترین ناحیه منطقه ۱۸ می باشند .

با تغییر حدود نواحی، جمعیت ساکن در هر یک از آنها نیز تغییر خواهد کرد. به این ترتیب از کل جمعیت منطقه ۱۸ که ۴۱۱۶۳۹ نفر است تعداد ۱۱۳۹۶۳ نفر معادل ۲۷/۷ درصد جمعیت در ناحیه ۱ و ۳۵۶۸۷ نفر معادل ۸/۷ درصد جمعیت در ناحیه ۴ سکونت خواهند داشت .

۸- موقعیت کاربریهای عمده و فرامنطقه ای منطقه ۱۸

۸-۱- کاربریهای عمده فرامنطقه ای

کاربریهایی که عملکردی فراتر از منطقه ۱۸ دارند عبارتند از :

۱- بازار آهن

عمده ترین مرکز تجاری در منطقه ۱۸ بازارهای آهن شادآباد و نعمت آباد هستند که ۹۰ هکتار از اراضی منطقه را به خود اختصاص داده اند که در وضع موجود در ناحیه ۴ واقع شده است .

۲- مجتمع های صنعتی و نواحی کارگاهی

که تمرکز اصلی آن در شمال منطقه (ناحیه ۴ و همجوار با بزرگراه فتح) است و کارخانجات مهمی نظیر شیرپاستوریزه تهران و گروه صنعتی آردل در آن قسمت قرار گرفته اند. در ناحیه ۵ (غرب منطقه) نیز صنایع به همراه انبار و پایانه های مرتبط با آنها قرار گرفته اند.

۳- بیمارستان شهید فیاض بخش واقع در ناحیه ۵ در کنار خط آهن تهران- تبریز

۴- مجموعه سوارکاری نوروزآباد واقع در ناحیه ۵

۵- پارک قائم :

که با مساحت حدود ۵۱ هکتار از جمله پارکهای بزرگ سطح تهران می باشد و مورد استفاده ساکنین مناطق همجوار نیز قرار می گیرد. این پارک در وضع موجود در ناحیه ۳ استقرار یافته است .








۶- حوزه تجاری- کارگاهی که شامل تعمیرگاههای ماشین های سنگین نیز هست و به جاده ساوه و خط آهن تهران- اهواز محدود شده است .

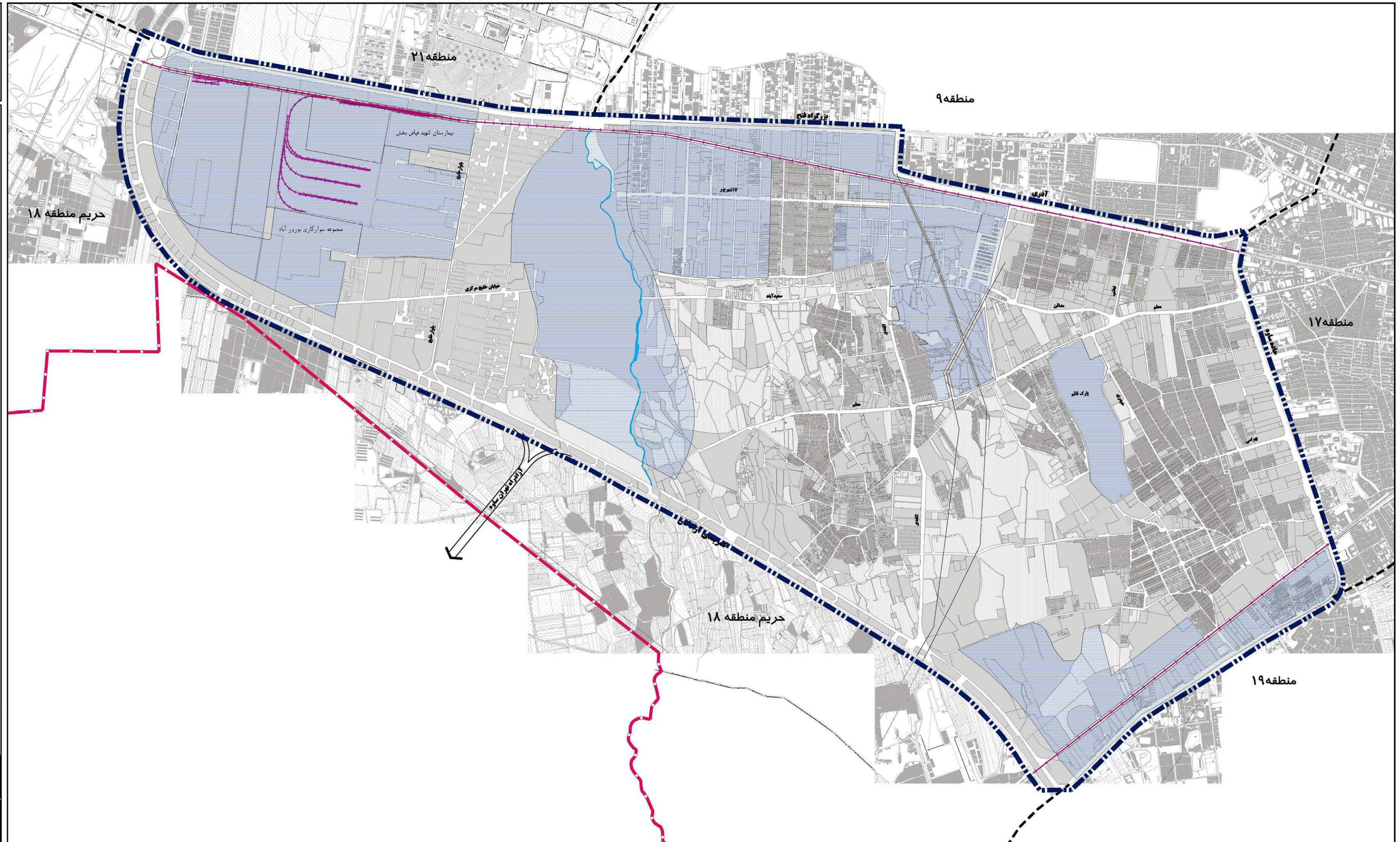
۷- پهنه ویژه مسکونی :

شامل مجتمع مسکونی، خدمات فرهنگی، ورزشی، فضای سبز و تفریحی که در مجاورت مسیل کن و برروی اراضی مربوط به معدن شن و ماسه پیشنهاد گردیده است و دارای ۳۳۰/۵ هکتار مساحت است .

۸- حوزه خدماتی ویژه مربوط به اتومبیل که در ناحیه ۲ و مجاور بزرگراه آزادگان و خط آهن تهران- اهواز استقرار پیدا کرده است .

راهنما:

- محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان) 
- محدوده طرح جامع (ساماندهی) 
- محدوده مناطق مجاور 
- خط راه آهن 
- مسیل کن 
- خطوط فشار قوی 
- کاربرهای فرا منطقه ای 



موضوع نقشه:
 موقعیت پهنه های با عملکرد دفرا منطقه ای در منطقه ۱۸
 پیشنهادی

۹- شبکه ارتباطی منطقه ۱۸

وضعیت شبکه معابر منطقه هیجده تحت عنوان سلسله مراتب معابر در وضع موجود و پیشنهادی مورد بحث قرار می گیرد و پیشنهادات طرح های مصوب نیز مورد بررسی قرار می گیرد .

۹-۱- سلسله مراتب شبکه معابر منطقه ۱۸ در وضع موجود

سلسله مراتب شبکه معابر منطقه هیجده با توجه به نقش و عملکرد آنها در سه قالب تند راه، شریانی درجه یک و دو و جمع کننده ها قابل بررسی اند.

الف- آزاد راه و تند راه

آزاد راه و تند راه موجود در منطقه هیجده ، بزرگراه آزادگان است که در بخش جنوبی و غربی منطقه واقع است. این بزرگراه از محور خاوران واقع در جنوب شرقی تهران منشعب می گردد و سراسر بخش جنوبی شهر تهران را طی نموده و به بزرگراه فتح متصل می شود. در حقیقت کلیه تردها و ترافیک شهری واقع در جنوب شهر تهران در این محور سرریز می گردد. در محل عبور بزرگراه از جنوب منطقه هیجده، دو محور الغدیر و خلیج به آن متصل می گردند و قسمتی از ترافیک منطقه در آن تخلیه می شود .

ب- شریانی درجه یک

دو محور بزرگراه آیت الله سعیدی در بخش شرقی و جنوب شرقی، آذری و بزرگراه فتح در شمال بعنوان شریانی درجه یک مطرح اند. این محورها ترافیک برون شهری تهران را هدایت می نمایند که از میان آنها محور آیت الله سعیدی به دلیل نفوذ پذیری های عمده محورهای منطقه هیجده به آن، نقش موثری در ترافیک موجود در منطقه هیجده را دارد. لذا ورودی و خروجی های عمده به منطقه هیجده از طریق محورهای معلم و بهرامی به محور آیت الله سعیدی صورت می پذیرد، در ناحیه پنج نیز با اتصال بلوار خلیج به بزرگراه فتح ، ترافیک این ناحیه نیز تخلیه می گردد .

ج- شریانی درجه دو

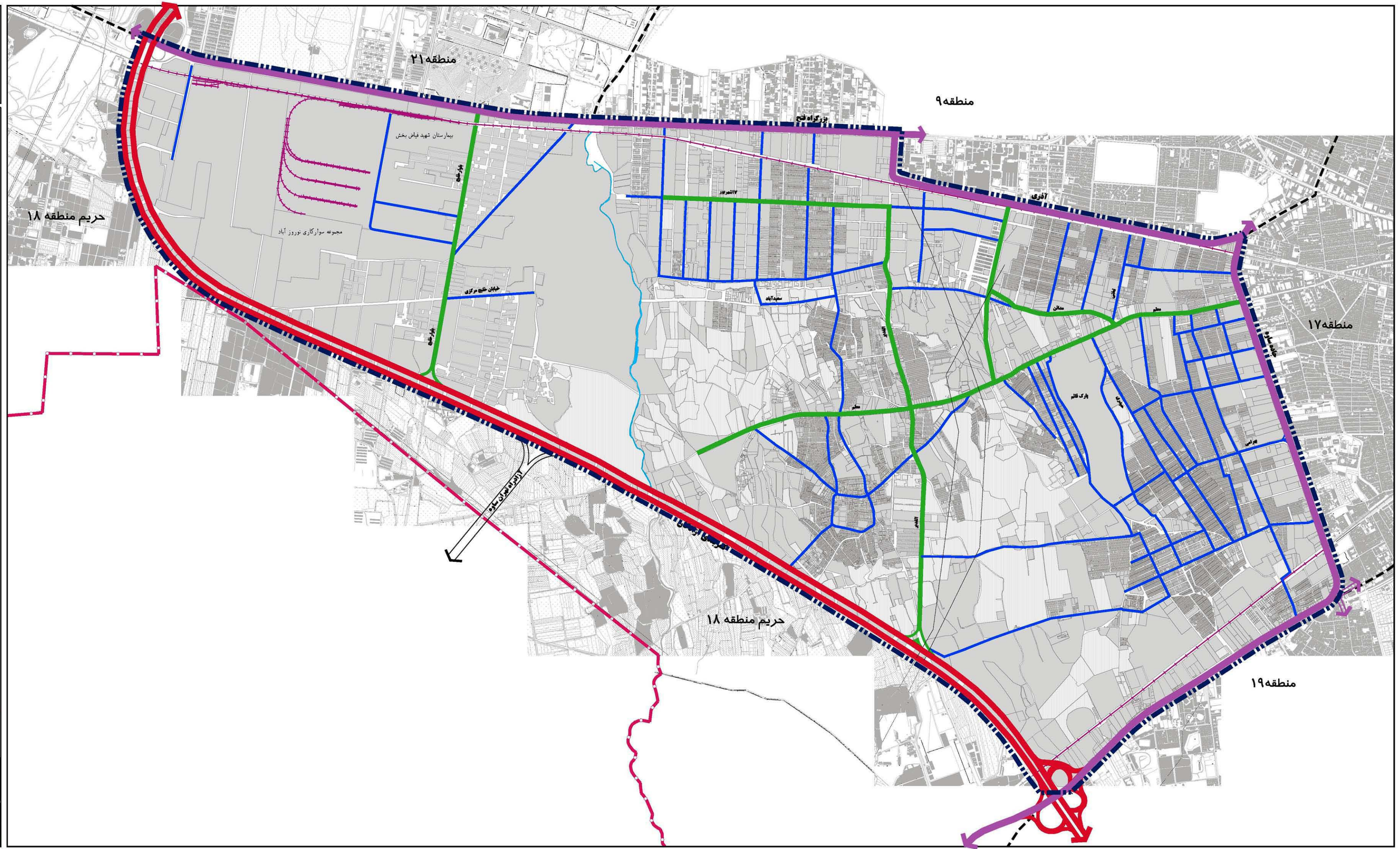
محور معلم و امتداد آن تا یافت آباد، محور مدائن تا میدان بهاران، الغدیر، هفده شهریور و بلوار خلیج، شریانی های درجه دو منطقه هیجده محسوب می شوند که کلیه عبور و مرور در سطح منطقه از طریق این شبکه های مذکور صورت می گیرد .

د- جمع کننده ها و توزیع کننده ها

کلیه ترافیک ناحیه ای و محلی منطقه هیجده از طریق جمع کننده ها و توزیع کننده ها صورت می گیرد که محورهای موجود در منطقه با این نقش، بطور عمده شامل محور بهرامی، حیدری، رضایی، بهاران، سعید آباد و یافت آباد می باشد (نقشه شماره ۱۲).

راهنما:

- محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان)
- محدوده طرح جامع (ساماندهی)
- محدوده مناطق مجاور
- آزادراه و تندراه
- شریانی درجه ۱
- شریانی درجه ۲
- جمع کننده
- خط راه آهن
- مسیل کن
- خطوط فشار قوی




















موضوع نقشه:
شبکه معابر منطقه ۱۸
 وضع موجود

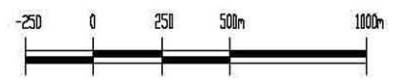
۹-۲- وضعیت شبکه ارتباطی با توجه به طرح های مصوب

باتوجه به نقش فرامنطقه ای موجود در منطقه هیجده، طرح تفصیلی، تقویت شبکه های موجود و ایجاد شبکه های جدیدی را مدنظر قرار داده است که بطور عمده اجرا نشده اند. پیشنهادات طرح تفصیلی عبارتند از:

- ارتقا محور سعید آباد تا حد شریانی درجه یک و اتصال آن به بزرگراه آزادگان.
- ارتقا عملکرد بهاران و امتداد آن تا بزرگراه آیت الله سعیدی بعنوان شریانی درجه دو.
- اتصال محور هفده شهریور به محور بهاران با عملکرد شریانی درجه دو به منظور کاهش بار ترافیکی محور هفده شهریور.
- پیشنهاد محور شریانی درجه دو به موازات مسیل کن و اتصال آن به بزرگراه فتح و آزادگان.
- ارتقا محورهای محلی تا حد جمع کننده در محلات یافت آباد، ابراهیم آباد و شهرک ولیعصر.
- پیشنهاد تقاطع غیرهمسطح در محل اتصال محورهای معلم بزرگراه آیت الله سعیدی، بهاران- آیت الله سعیدی (نقشه شماره ۱۳).

راهنما:

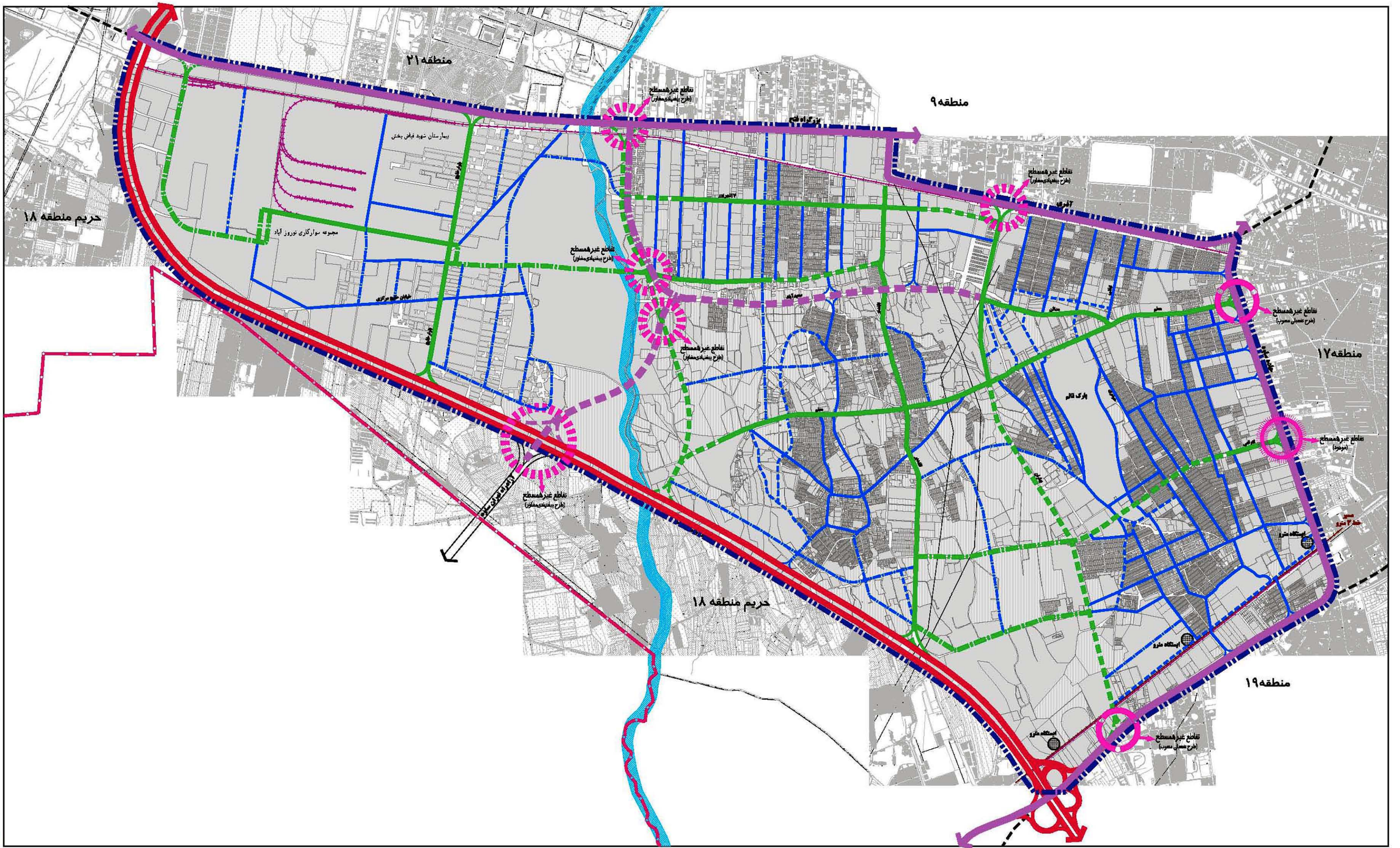
-  محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاوران)
-  محدوده طرح جامع (سامانه‌ها)
-  محدوده مناطق مجاور
-  آزادراه و تندراه موجود
-  شریانی درجه ۱ موجود
-  شریانی درجه ۱ مصوب اجرا نشده
-  شریانی درجه ۱ پیشنهاد مشاور
-  شریانی درجه ۲ موجود
-  شریانی درجه ۲ مصوب اجرا نشده
-  شریانی درجه ۲ پیشنهاد مشاور
-  جمع کننده موجود
-  جمع کننده مصوب اجرا نشده
-  جمع کننده مشاور
-  تقاطع غیر همسطح (پیشنهادی مشاور)
-  تقاطع غیر همسطح (طرح تفصیلی مصوب)
-  تقاطع غیر همسطح (موجود)
-  میل کن
-  خط راه آهن
-  خطوط شارژی
-  مسیر خط ۳ مترو
-  ایستگاه مترو



موضوع نقشه:
شبکه معابر اصلی منطقه ۱۸
(موجود-تفصیلی مصوب اجرا نشده-پیشنهادی مشاور)



شماره نقشه:	۱۳
تاریخ:	۱۳۹۰
مقیاس:	۱:۱۵۰۰۰
موقعیت:	شهرسازی



۹-۳- سلسله مراتب شبکه معابر پیشنهادی منطقه ۱۸

شبکه معابر پیشنهادی با توجه به بررسی مشکلات ترافیکی موجود و پیشنهادات طرح های مصوب تنظیم گردیده است. لذا بعضی از شبکه معابر با افزایش عرض و تقویت آنها اصلاح و در بعضی موارد پیشنهادات طرح های مصوب اعمال می گردد. عمده ترین مواردی که در تنظیم شبکه معابر پیشنهادی مورد توجه قرار گرفته، عبارتند از:

- افزایش عرض معابر موجود با توجه به فشار شدت فعالیت ناشی از استقرار کاربری ها و عرصه های کلان و فرامنطقه ای مانند واحدهای صنعتی و بازار آهن در منطقه.
 - ایجاد شبکه معابر جدید با توجه به فضاهای ایجاد شده بر اثر انتقال کمربند سبز در طول محور بزرگراه آزادگان و پیشنهاد عرصه های جدید در آن.
 - پیشنهاد شبکه معابر جدید به منظور اتصال ناحیه پنج به سایر نواحی منطقه هیجده.
- با توجه به موارد فوق سلسله مراتب شبکه معابر به شرح زیر پیشنهاد می گردد:

الف- شریانی های درجه یک

محور سعید آباد بعنوان شریانی درجه یک و اتصال آن به بزرگراه آزادگان و ۴۵ متری بهاران به منظور تخلیه بار ترافیکی بازار آهن پیشنهاد می شود.

ب- شریانی های درجه دو

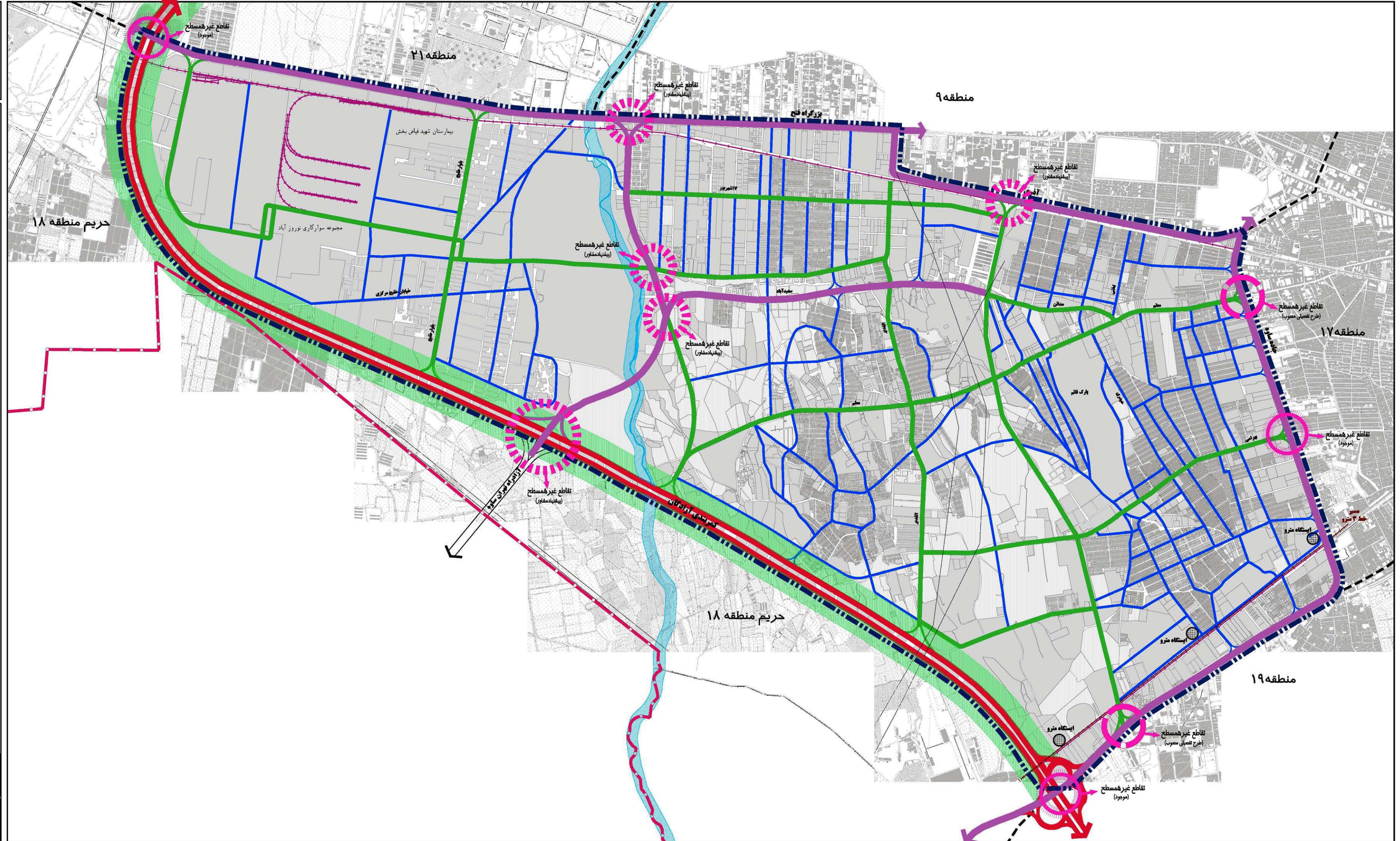
به منظور اتصال ناحیه پنج به سایر نواحی منطقه هیجده محور وثوق که در وضع موجود بعنوان جمع کننده عمل می نماید، تقویت و با عبور آن از روی مسیل کن و اتصال آن به بلوار خلیج وضعیت ارتباطی ناحیه پنج بهبود خواهد یافت. همچنین به منظور برقراری ارتباط در فضاهای آزاده شده از کمربند سبز حفاظتی، شبکه های ارتباطی جدید مابین الغدیر و بهاران ایجاد خواهد شد و پیشنهادات طرح تفصیلی مصوب در مورد ادامه محور هفده شهریور، بهرامی، بهاران و بخش جنوبی محور موازی با مسیل کن مورد تایید قرار گرفته است.

ج- جمع کننده و توزیع کننده ها

عمده ترین پیشنهاد جمع کننده ها در ناحیه پنج و در فضاهای آزاد شده از کمر بند سبز حفاظتی در یافت آباد و ما بین محور الغدیر و بهاران صورت گرفته است و در مابقی، مصوبات طرح تفصیلی مورد تایید قرار گرفته است (نقشه شماره ۱۴).

راهنما:

- محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان)
- محدوده طرح جامع (ساماندهی)
- محدوده مناطق مجاور
- آزادراه و تندراه
- شریانی درجه ۱
- شریانی درجه ۲
- جمع کننده
- خط راه آهن
- خطوط فشارقوی
- خط ۳ مترو
- ایستگاه مترو
- مسیل کن
- کریندسیز
- تقاطع غیر همسطح (پیشنهاد مشاور)
- تقاطع غیر همسطح (طرح تفصیلی مصوب)
- تقاطع غیر همسطح (موجود)



موضوع نقشه:
**شبکه معابر منطقه ۱۸
پیشنهادی**

- طبقه بندی شبکه معابر شهر تهران

پس از معرفی مشخصات و عملکرد انواع مختلف خیابان های درون شهری، ابتدا معیاری برای دسته بندی شبکه معابر در شهر تهران تعریف می شود و سپس براساس این معیار ، شبکه خیابانی شهر تهران طبقه بندی خواهد شد. معیاری که در طبقه بندی شبکه خیابانی شهر تهران استفاده شده است طبقه بندی مصوب سازمان حمل و نقل و ترافیک تهران با اعمال نظرات کارشناسی است. در دسته بندی مصوب سازمان حمل و نقل و ترافیک معیارهایی از قبیل عملکرد، سرعت مجاز، تعداد خطوط در هر جهت حرکت، وضعیت پارکینگ حاشیه ای چراغ راهنمایی و . . . در نظر گرفته شده است. در جدول (۱) معیارهای مصوب سازمان ترافیک برای طبقه بندی یک خیابان به آزادراه و تند راه مندرج شده است. همچنین در جداول (۲) و (۳) نیز معیارهای دسته بندی یک خیابان به جمع کننده و توزیع کننده، دسترسی محلی، شریانی درجه ۲ و شریانی درجه ۱ قرار داده شده است . در جداول (۴) و (۵) معیارهای طبقه بندی یک معبر در مطالعات جامع حمل و نقل تهران نشان داده شده است.

مشخصات فنی شبکه آزادراهها و تندراههای تهران (مصوب سازمان ترافیک تهران).

جدول شماره ۱

ردیف	اسم	آزادراه	تندراه
۱	اسم های مترادف	FREEWAY AUTOBAHN.MOTORWAY INTRA CITY HIGHWAY	بزرگراه درون شهری HIGHWAY EXPRESSWAY INTRA CITY
۲	عملکرد راه	برقراری ارتباط سریع بین شهرهای منطقه‌ای یا کشوری ^(۱)	برقراری ارتباط سریع بین ناحیه‌های عمده یک شهر ^(۲)
۳	سرعت طرح (سرعت اساس)	طبق ضوابط فنی	طبق ضوابط فنی
۴	حداکثر سرعت مجاز	۱۱۰ کیلومتر در ساعت	۸۰ کیلومتر در ساعت
۵	تعداد خطوط هر جهت حرکت	۲-۳ خط	۲-۳ خط
۶	حداقل عرض سواررو و در هر جهت حرکت	۳-۴ خط ۲/۷۵ متری باضافه ۰/۷۵ متر حریم ایمن از هر طرف طرفین هر جهت حرکت	۳-۴ خط ۲/۵۰ متری باضافه ۰/۷۵ متر حریم ایمن از هر طرف طرفین هر جهت حرکت
۷	حداکثر شیب طولی	۲ درصد	۵ درصد
۸	عرضی راه	طبق ضوابط وزارت راه	حداقل ۲۵ متر
۹	حداقل متر از اضافه حریم	طبق ضوابط وزارت راه	طبق مصوبات مراجع قانونی ذیربط
۱۰	نوع کاربری زمینهای مجاور	فضای سبز و صرفا کاربریهای مربوط به تسهیلات شبکه (مانند پمپ بنزین و استراحتگاه)	فضای سبز و صرفا کاربریهای مربوط به تسهیلات شبکه (مانند پمپ بنزین و استراحتگاه)
۱۱	نحوه خروج از شبکه با ورود به آن	از طریق رامپ کاهش و افزایش سرعت	از طریق رمپ کاهش و افزایش سرعت
۱۲	امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	وجود ندارد	وجود ندارد
۱۳	نوع تقاطعها	غیر همسطح	غیر همسطح
۱۴	فاصله تقاطعها از همدیگر	حداقل ۲۰۰۰ متر بسته به شرایط	۲۰۰۰ - ۱۰۰۰ متر
۱۵	امکان دور زدن (تفسیر جهت حرکت و برگشت)	بطور غیر همسطح	بطور غیر همسطح
۱۶	سیستمهای مجاز به استفاده از شبکه ^(۳)	وسائل نقلیه شخصی، بارکش شهری، اتوبوس، مینی بوس، کامیون (بامراعات مقررات سرعت بزرگراهی)	وسائل نقلیه شخصی، بارکش شهری، اتوبوس، مینی بوس، کامیون (بامراعات مقررات سرعت بزرگراهی)
۱۷	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس شهری	وجود ندارد	فقط در خارج از مسیر سواررو وجود دارد
۱۸	امکان پارکینگ حاشیهای و توقف	مطلقا ممنوع است	مطلقا ممنوع است
۱۹	جراغ راهنمایی	ندارد	ندارد
۲۰	عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	مطلقا ممنوع	مطلقا ممنوع
۲۱	ورود ترافیک پیاده به حریم شبکه	مطلقا ممنوع	صرفا برای سوار شدن به اتوبوس و پیاده شدن از آن مجاز است.
۲۲	ورود موتور سیکلت	مطلقا ممنوع	برای موتور سیکلت‌های با ظرفیت کمتر از ۱۲۵ ممنوع است.
۲۳	ورود دوچرخه	مطلقا ممنوع	مطلقا ممنوع
۲۴	پارکینگ اضطراری	در شانه ۲/۵ متری پیش بینی شده در سر تا سر شبکه	بدون فضا سازی و با پیش بینی خط مخصوص
۲۵	عامل جداکننده در جهت حرکت	رفوژ محوری با حداقل ۲ متر عرض	رفوژ محوری با حداقل ۲ متر عرض

۱- چنانچه آزادراه، شهرهای سر راه خود را دور بزند و آزادراه کمربندی" یا "بزرگراه بین - شهری کمربندی" یا "اتوبان کمربندی" نامیده شده و تمام مشخصات آزاد راه را کماکان دارا است، و واژه‌های معادل آن از این قرار است:

BY PASS FREEWAY, BY PASS MOTORWAY

۲- چنانچه تند راه از مسیر جنگلی یا تفریحی عبور کند آنرا "پیشه راه" می نامند، واژه معادل آن PARK.WAY می باشد.

۳- اعمال مقررات سرعت در مورد تمام وسایل نقلیه موتوری لازمه تحقق این مشخصه است.

مستندات فنی شبکه جمع کننده / معديه نبنده و دسترسى ساي سمنى رستوب سارسن برايب مهران ۱۰۰۰ ... سراسر سى ... ۱

ردیف	اسم	جمع کننده و توزیع کننده	دسترسى محلى
۱	اسم‌های مترادف	خیابان فرعى COLLECTOR - FEEDER	خیابان محلى - دسترسى محلى - كوچم بن باز LOCAL STREET (LOCAL) ACCESS
۲	عملکرد راه	۱- برقرارى ارتباط بين شريانى‌ها و راه‌هاى محلى ۲- ارتباط بين محله‌هاى مجاور	۱- دسترسى مستقيم به كاربريه‌هاى مسكونى و خدمات وابسته ^(۱) ۲- ارتباط بين واحدهاى همجوار
۳	سرعت طرح (سرعت اساس)	طبق ضوابط فنى	طبق ضوابط فنى
۴	حداكثر سرعت مجاز	۵۰ كيلومتر در ساعت	۳۰ كيلومتر در ساعت
۵	تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳-۲ ^(۳)	۲-۱
۶	حداقل عرض سواررو و در هر جهت حرکت	۶ متر (۲ خط عبور ۳ متری)	۲/۷۵ (يك خط عبور)
۷	حداكثر شیب طولی	۸ درصد	۱۰ درصد (در شرایط خاص تا ۱۲ درصد)
۸	حداقل عرضی راه	۱۸ متر (۱۲ متر سواررو باضافه ۳×۲ متر)	۱۰ متر (۵/۵ متر سواررو باضافه ۲/۲۵×۲ متر)
۹	حداقل متراژ اضافه حریم	ندارد	ندارد
۱۰	نوع کاربری زمینهای مجاور	همه نوع کاربری شهری در مقیاس محله‌ای ^(۳)	مسكونى (تا حداكثر ۱۸۰ درصد تراكم) و خدمات وابسته
۱۱	نحوه خروج از شبکه با ورود به آن	از طریق طرح هندسی تقاطع	از طریق طرح هندسی تقاطع
۱۲	امکان دسترسى به كاربريه‌هاى شهری پيرامونى	بطور مستقيم	بصور مستقيم
۱۳	نوع تقاطع‌ها	همسطح	همسطح
۱۴	حداكثر فاصله تقاطع‌ها از يكديگر	۴۰۰ متر	۱۰۰ متر ^(۴)
۱۵	امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت و پورگشت)	وجود دارد	وجود دارد
۱۶	سیستمهای مجاز به استفاده از شبکه	همه نوع (باستثنای کامیون بیشتر از ۳ محور)	وسائل نقلیه سبک و بارکشیهای شهری (تا ۲ محور)
۱۷	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	مجاز است	مجاز نیست
۱۸	امکان پارکینگ حاشیهای و توقف	محدود است	مجاز است ^(۵)
۱۹	چراغ راهنمایی	در تقاطع با شریانیها دارد	—
۲۰	عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	از طریق گذرگاه عابرپیاده	مجاز است
۲۱	امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	در پیادهرو وجود دارد	در پیادهرو وجود دارد
۲۲	ورود موتور سیکلت	مجاز است	مجاز است
۲۳	ورود دوچرخه	مجاز است (در خط کناری سواررو با مسیر ویژه)	مجاز است
۲۴	پارکینگ اضطراری	—	—
۲۵	عامل جداکننده	خطکشی محوری	—

۱- مهدکودک، مدرسه ابتدایی، مطب پزشک و یکی دو مغازه نانواى، خواربارفروشى و امثال آنها در سطح محله، جزو واحدهاى خدماتى وابسته به كاربريه‌هاى مسكونى بحساب مى‌آیند.

۲- بخشهایی از خط عبور اول می‌تواند طبق تشخیص مراجع قانونی، به پارکینگ جانبی اختصاص یابد.

۳- مدارس راهنمایی تحصیلی (و دبیرستان و هنرستان)، مجموعه‌های مسكونى كوچك، مجموعه‌هائی از مغازه‌هاى خدمات‌رسانى كوچك جزو كاربريه‌هاى شهری در مقیاس محله بحساب مى‌آیند.

۴- مگر بدلائل فنى شهرسازی که می‌تواند در حد ۵۰ ± متر تغییر کند.

۵- در صورت عدم امکان تامین قانونی پارکینگ در واحد مسكونى یا مجموعه مسكونى

مشخصات فنی شبکه شریانهای تهران (مصوب سازمان ترافیک تهران).

جدول شماره ۳

اسم	شریانی درجه ۱	شریانی درجه ۲
۱ اسم‌های مترادف	خیابان درجه ۱ MAJOR ARTERIAL	خیابان درجه ۲ MINOR ARTERIAL
۲ عملکرد راه	۱- برقراری ارتباط بین تندرها و خیابان‌های جمع‌کننده شهر ۲- برقراری ارتباط بین مراکز اصلی نقل یا محلات بزرگ ^(۱)	۱- برقراری ارتباط بین تندرها و خیابان‌های جمع‌کننده شهر ۲- برقراری ارتباط بین مراکز اصلی نقل یا محلات بزرگ ^(۲)
۳ سرعت طرح (سرعت اساس)	طبق ضوابط فنی	طبق ضوابط فنی
۴ حداکثر سرعت مجاز	۵۰ کیلومتر در ساعت (در صورت فقدان سیستم چراغ سنکرونیزه)	۵۰ کیلومتر در ساعت (در صورت فقدان سیستم چراغ سنکرونیزه)
۵ تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳ خط عبوری به اضافه ۲ خط کندرو ^(۳)	۳ خط عبوری ^(۴)
۶ حداقل عرض سواررو و در هر جهت حرکت	۳ خط ۳ متری در تندرو و ۲ خط ۳ متری در کندرو	۳ خط ۳ متری
۷ حداکثر شیب طولی	۵ درصد	۶ درصد
۸ عرض راه	حداقل ۴۵ متر	حداقل ۳۰ متر
۹ حداقل متر از اضافه حریم	اضافه حریم ندارد (پیش‌بینی تسهیلات حمل و نقلی در مجاور راه بلامانع است)	اضافه حریم ندارد (پیش‌بینی تسهیلات حمل و نقلی در مجاور راه بلامانع است)
۱۰ نوع کاربری زمینهای مجاور	انواع کاربریهای شهری	انواع کاربری شهری
۱۱ نحوه خروج از شبکه با ورود به آن	با استفاده از ضوابط راس	با استفاده از طرح هندسی تقاطع
۱۲ امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	از طریق کندرو	بطور مستقیم
۱۳ نوع تقاطع‌ها	همسطح (با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه)	همسطح (با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه)
۱۴ حداکثر فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر	۱۰۰۰ - ۵۰۰ متر	۵۰۰ - ۳۰۰ متر
۱۵ امکان دورزدن (تفسیر جهت حرکت فست‌ویرگشت)	بطور همسطح و یکمک جزیره‌های تفکیک حرکت را از طریق خط عبور راست‌گرد و یکمک چراغ راهنمایی	بطور همسطح و یکمک چراغ راهنمایی
۱۶ سیستمهای مجاز به استفاده از شبکه ^(۵)	تمام وسائل نقلیه شهری بغیر از دوچرخه که مجاز به استفاده از کندرو است	تمام وسائل نقلیه شهری
۱۷ امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	در کندرو وجود دارد	وجود دارد
۱۸ امکان پارکینگ حاشیهای و توقف	در کندرو وجود دارد	وجود دارد
۱۹ چراغ راهنمایی	دارد	دارد
۲۰ عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	به کمک چراغ راهنمایی و براسا ضوابط گذرگاه مخصوص عبور پیاده	یکمک چراغ راهنمایی و براساس ضوابط گذرگاه مخصوص عبور پیاده
۲۱ امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	براساس طراحی و ضوابط مربوطه	براساس طراحی و ضوابط مربوطه
۲۲ ورود موتور سیکلت	مجاز است	مجاز است
۲۳ ورود دوچرخه	در کندرو مجاز است	مجاز است
۲۴ پارکینگ اضطراری	—	—
۲۵ عامل جداکننده	رفوژ محوری	خط کشی محوری و در صورت لزوم رفوژ محوری

۱- چنانچه شریانی درجه یک محدوده مرکزی شهر را بصورت حلقوی در برگیرد آنرا شریانی حلقوی می‌نامند (RING ROAD) گاهی تندرایی که همانند شریانی درجه ۱ دور شهر یا قسمتی از شهر را بطور حلقوی در برگیرد آنرا تندرآه حلقوی می‌نامند (RING ROAD)
 ۲- در شهرهای متوسط و کوچک ایران، معمولاً شریانی درجه ۱ و شریانی درجه ۲ عملاً بعنوان شریانی درجه ۱ و یا خیابان درجه ۱ یا خیابان اصلی مطرح می‌باشند.
 ۳- یک خط کندرو می‌تواند به یک خط توقف اختصاص یابد.
 ۴- اعمال مقررات سرعت در مورد تمام وسائل نقلیه موتوری لازمه تحقق این مشخصه است.
 ۵- اعمال مقررات سرعت در مورد تمام وسائل نقلیه موتوری لازمه تحقق این مشخصه است.

جدول شماره بی نظام طبقه بندی معابر درون شهری تهران.

مشخصات	نوع خیابان	کد نوع خیابان
ویژگیهای متعارف آزادراه (مانند اتوبان کرج)	آزادراه	۶
ویژگیهای متعارف تندراه (مانند مدرس، چمران، صدر، بعثت و همت)	تندراه	۵
کلیه خیابانهای دوطرفه جدا شده که مشخصات کدهای ۵ و ۶ را ندارند، عرض میانه آنها بیشتر از ۱ متر، و عرض سواره‌رو + فضای ویژه دوطرفه آنها بیشتر از ۲۲ متر (۶ خط عبور به علاوه ۴ متر فضای ویژه) است. همچنین کلیه خیابانهای یکطرفه که عرض سواره‌رو + فضای ویژه دو طرف آنها بیشتر از ۱۳ متر (همسنگ ۳ خط عبور + ۴ فضای ویژه) است.	شریانی درجه ۱ (بلوار)	۴
کلیه خیابانهای دوطرفه که مشخصات کدهای ۴ تا ۶ را ندارند و عرض سواره‌رو + فضای ویژه دو طرف آنها بیشتر از ۱۶ متر (۴ خط عبور + ۴ متر فضای ویژه) است. همچنین کلیه خیابانهای یکطرفه که مشخصات کد ۴ را ندارند و عرض سواره‌رو + فضای ویژه دوطرف آنها بیشتر از ۱۰ متر (همسنگ ۲ خط عبور + ۴ متر فضای ویژه) است.	شریانی درجه ۲	۳
کلیه خیابانهای دو طرفه که مشخصات کدهای ۱ و ۳ تا ۶ را ندارند.	جمع کننده	۲
کلیه خیابانهایی که عرض سواره‌رو + فضای ویژه دو طرف آنها کمتر از ۸ متر است.	دسترسی محلی	۱
کلیه کمیانه‌های فرضی که یک سر آنها مربوط به مراکز ناحیه‌های ترافیکی می‌شوند.	فرضی	۹۹

جدول شماره بی نظام طبقه بندی معابر برون شهری تهران.

مشخصات	نوع خیابان	کد نوع خیابان
فرعی دو خطه	فرعی	۱۱
اصلی دو خطه	اصلی ۲	۱۲
اصلی چهار خطه جدا نشده	اصلی ۱	۱۳
اصلی چهار خطه و بیشتر جدا شده	تندراه	۱۴
ویژگیهای متعارف آزادراه (مانند اتوبان تهران - قم)	آزاد راه	۱۵

۹-۴- جمع بندی

سلسله مراتب شبکه معابر منطقه هیجده در وضع موجود با توجه به نقش و عملکرد آنها در سه قالب تندر، شریانی های درجه یک و دو و جمع کننده ها قابل بررسی اند. تندر و شریانی های درجه یک در اطراف منطقه هیجده قرار دارند. بزرگراه آزادگان بعنوان تند راه در جنوب غربی منطقه واقع است که کلیه تردها و ترافیک شهری جاری در جنوب شهر تهران در این محور سرریز می گردد. در محل عبور بزرگراه از جنوب غربی منطقه هیجده، دو محور الغدیر و خلیج به آن متصل می گردند و قسمتی از ترافیک منطقه در آن تخلیه می شود. دو محور بزرگراه آیت الله سعیدی در بخش شرقی و آذری در شمال بعنوان شریانی درجه یک مطرح اند. این محورها به دلیل نفوذ پذیری های عمده محورهای منطقه به آن، نقش موثری در ترافیک موجود در منطقه هیجده دارند. معابر درون منطقه هیجده بعنوان شریانی های درجه دو و جمع کننده ها مطرح می گردند که کلیه ترافیک منطقه ای، ناحیه ای و محلی منطقه را هدایت و کنترل می نمایند.

بطور کلی با توجه به اهمیت نقش فرامنطقه ای منطقه هیجده، معابر منطقه تحت تاثیر این نقش قرار گرفته، لذا طرح تفصیلی مصوب منطقه، تقویت شبکه های موجود و ایجاد شبکه های جدید را به منظور افزایش ظرفیت معابر منطقه پیشنهاد شده است شبکه معابر پیشنهادی با توجه به بررسی مشکلات و نیازهای ترافیکی موجود و پیشنهادات طرح های مصوب ارائه گردیده است. در حقیقت عمده ترین مواردی که در شبکه معابر پیشنهادی مورد توجه قرار گرفته، شامل افزایش عرض معابر موجود با توجه به فشار شدت فعالیت ناشی از استقرار کاربری های کلان و فرامنطقه ای و ایجاد شبکه معابر جدید با توجه به فضاهای آزاد شده از کمربند حفاظتی و اتصال ناحیه پنج به سایر نواحی منطقه هیجده می باشد. لذا محور سعیدآباد بعنوان شریانی درجه یک و اتصال آن به بزرگراه آزادگان به منظور تخلیه بار ترافیکی بازار آهن و ناحیه صنعتی و ارتقا محور وثوق بعنوان شریانی درجه دو به منظور اتصال ناحیه پنج به سایر نواحی منطقه پیشنهاد گردید و همچنین ایجاد معابر جدید در حد شریانی درجه دو و جمع کننده و توزیع کننده در فضاهای آزاد شده از کمربند حفاظتی مورد توجه قرار گرفته است.

۱۰- بافتهای فرسوده و ناکارآمد

۱۰-۱- بافت های فرسوده شهری

مساله بافت های فرسوده شهری که به طور عمده در مناطق واقع در حوزه جنوبی شهر تهران واقع شده اند، یک مشکل اساسی و تهدید جدی برای شهر تهران محسوب می گردند و توجه مسئولین کشوری و شورای شهر و شهرداری تهران را به خود جلب نموده اند .

با توجه به تجارب عملی حاصل از شیوه های پیشنهاد شده در زمینه برخورد با این مشکل، به نظر این مهندسين مشاور رسيدگی و اصلاح بافت های فرسوده شهری با توجه به نوع بافت و ريزدانگی، قلت عرض معابر و وضعيت اقتصادی و فرهنگي مالکين و ساکنين آن ، از طريق برخورد با واحد مسکونی فرسوده و از جمله اعطای تراکم تشویقی به هر واحد، امکانپذیر نبوده و مثمر ثمر واقع نمی گردد و در نتیجه به اصلاح بافت و مقاوم سازی آن در برابر خطرات ناشی از زلزله منجر نخواهد شد .

برای دستیابی به بافت های فرسوده منطقه با در نظر گرفتن بندهای ۱ الی ۳ ماده یک مصوبه کمیسیون شهرسازی ، فنی و معماری شورای شهر تهران، به منظور شناسایی واحدهای مسکونی فرسوده با استفاده از مدارک موجود، نقشه شماره ۱۵ تهیه شده است که از سه معیار واحدهای فرسوده، قطعات تفکیکی کمتر از ۱۰۰ مترمربع و خیابانهای با عرض ۶ متر و کمتر استفاده شده است . هر یک از سه معیار فوق با توجه به روش های ذیل منجر به شناسایی بافت های فرسوده گردید. این روش ها عبارتند از :

۱۰-۱-۱- معیار واحدهای مسکونی فرسوده یا عدم استحکام بنا

به منظور شناسایی واحدهای فرسوده از سه منبع ذیل استفاده گردید :

- نقشه توسعه ادواری : با استفاده از این نقشه ساختمانی های با عمر بیش از ۱۸ سال که قبل از ابلاغ آئین نامه ۲۸۰۰ ساخته شده اند و فاقد سیستم سازه ای مقاوم و مناسب می باشند؛ شناسایی شده اند.

- نقشه پراکندگی ساختمان های ضعیف (مطالعات جایکا) : با استفاده از این نقشه ساختمان هایی که ۷۰ درصد در مقابل زلزله ضعیف اند؛ شناسایی شدند.

- نقشه محلات آسیب پذیر در مقابل زلزله (مطالعات جایکا) : با استفاده از این نقشه محلات با آسیب پذیری بالا و متوسط شناسایی شدند.
اطلاعات حاصل از سه نقشه فوق تلفیق گردید و واحدهای مسکونی که دارای سه ویژگی فوق بودند؛ بعنوان واحدهای فرسوده مطرح گردیدند و بلوک هایی دارای بیش از ۵۰ درصد واحد مسکونی فرسوده بودند ، بعنوان بافت مسکونی فرسوده مشخص گردید.
۱۰-۱-۲- معیار قطعات تفکیکی ۱۰۰ متر مربع و کمتر

با بررسی بلوک های مسکونی موجود و مشخص نمودن قطعات تفکیکی ۱۰۰ متر مربع و کمتر در هر یک از بلوک ها ، بلوک هایی که حداقل ۵۰٪ درصد پلاک های آن دارای مساحت ۱۰۰ مترمربع یا کمتر می باشند، مشخص گردیده است .

۱۰-۱-۳- معیار شبکه معابر با عرض ۶ متر و کمتر

با توجه به نقشه های وضع موجود (مطالعات گام اول) و بررسی شبکه معابر ، خیابانهای با عرض ۶ متر و کمتر مشخص گردیده و بلوک هایی که حداقل ۵۰٪ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاحی) ۶ متر و کمتر از آن و یا کمتر از حد استانداردهای شهرسازی می باشد، مشخص شده است .

براساس سه معیار فوق پهنه هایی که حداقل واجد یکی از معیارها باشد، فرسوده محسوب می شوند. بنابراین در منطقه هیجده چهار نوع بافت قابل شناسایی است که به شرح زیر می باشد :

- ۱- بلوک های مسکونی غیر فرسوده.
- ۲- بافت مسکونی با فرسودگی کم براساس معیار عدم استحکام بنا .
- ۳- بافت مسکونی با فرسودگی متوسط براساس دو معیار عدم استحکام بنا و یکی از عوامل دیگر (قطعات با مساحت ۱۰۰ مترمربع و کمتر و یا معابر با عرض ۶ متر و کمتر).
- ۴- بافت مسکونی با فرسودگی شدید براساس سه معیار عدم استحکام بنا، قطعات با مساحت ۱۰۰ متر مربع و کمتر و عرض معابر ۶ متر و کمتر از آن

با توجه به بررسی انجام شده در مورد برخورد با بافت های فرسوده مسکونی انجام مداخله فعال در قسمت بافت فرسوده شدید توصیه می گردد.

در این مورد با دو شیوه ذیل می توان به مساله بافت های فرسوده پرداخت :

۱- بهسازی بافت و انجام مداخلات موضعی از طریق تعریض معابر و تشویق به تجمیع قطعات تفکیکی موجود (در موارد ممکن) .

۲- نوسازی بافت از طریق خرید بخشی از اراضی موجود و تسطیح آن (به ترتیب اولویت فرسودگی) و واگذاری اراضی معوض به مالکین بخش تخلیه و تسطیح شده .

در هر یک از موارد یاد شده بویژه روش دوم برای انجام این امر نیاز به منابع مالی قابل ملاحظه و یا اراضی مناسب و مورد نیاز جهت تامین معوض املاک و اراضی خواهد بود . لذا دارا بودن یک تنخواه گردان زمین برای انجام امر فوق کلید حل این مشکل محسوب می گردد .

با توجه به وجود اراضی نسبتاً وسیع در سطح محدوده مناطق حاشیه ای واقع در حوزه جنوب تهران از جمله منطقه ۱۸ و توجه به اینکه بخش اعظم این اراضی در حال حاضر خارج از محدوده ۲۵ ساله و فاقد طرح تفصیلی می باشند و مالکین این اراضی امکان استفاده شهری از این اراضی را دارا نمی باشند به دو روش زیر می توان درصد قابل توجهی از این اراضی را به تملک مدیریت شهری در آورده و امکان ایجاد تنخواه گردان مورد نیاز را فراهم آورد .

الف- استفاده از مصوبه ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها .

ب- انجام مشارکت با مالکان عمده اراضی خارج از محدوده طرح تفصیلی و اخذ درصدی از این اراضی توسط شهرداری بابت برخورداری مالکین از ضوابط طرح تفصیلی جدید ناظر بر آن اراضی و امکان تفکیک و ساخت و ساز در باقیمانده اراضی متعلق به خود .

بدیهی است در صورت استفاده از مصوبه مذکور در بند یک فوق، تهیه طرح تفصیلی به صورت یکپارچه و منطقی و متناسب با نیاز واقعی منطقه و توزیع مناسب خدمات امکان پذیر بوده و روش واحدی نیز در برخورداری با مالکین اراضی می تواند بکار گرفته شود. لذا توصیه این مهندسان مشاور در صورت امکان استفاده از روش اول می باشد .

۱۰-۱-۴- مساحت انواع بافتهای فرسوده و ویژگیهای آن

بنابر تعریف هر یک از انواع بافتهای فرسوده که در بخشهای پیشین ذکر شده است مساحت هر یک به شرح زیر می باشد :

- بافت فرسوده کم ۲۶۰/۴۳ هکتار

- بافت فرسوده متوسط ۱۹۵/۹۲ هکتار

- بافت فرسوده شدید ۵۶/۵۲ هکتار

در نقشه شماره ۱۵ محدوده بافتهای فرسوده منطقه ۱۸ (نیازمند نوسازی و بهسازی) موقعیت قرار گیری هر یک از انواع بافتهای فرسوده مشخص شده است .

- بافت فرسوده کم :

بیشترین مساحت بافت فرسوده کم در ناحیه یک و کمترین مقدار آن در ناحیه پنج واقع شده است.

- بافت فرسوده متوسط :

قسمت اعظم این نوع بافت در ناحیه پنج و کوچکترین قسمت در ناحیه چهار قرار گرفته است .

- بافت فرسوده شدید :

بیشترین مساحت بافت فرسوده شدید در ناحیه دو و کمترین مساحت در ناحیه پنج واقع شده است .

ویژگیهای بافت فرسوده براساس معیارهای سه گانه :

۱- واحدهای مسکونی فرسوده یا عدم استحکام بنا

۲- قطعات تفکیکی ۱۰۰ مترمربع و کمتر

۳- شبکه معابر با عرض ۶ متر و کمتر

تعیین می شود به این ترتیب که :

ابتدا هر یک از بلوکهای مسکونی موجود که دارای بیش از ۵۰ درصد واحدهای مسکونی فرسوده (فاقد استحکام) باشند، یا حداقل ۵۰ درصد شبکه معابر آن دارای عرض شش متر و کمتر باشد و یا حداقل ۵۰ درصد پلاکهای آن دارای مساحت ۱۰۰ متر مربع و کمتر باشند تعیین می شوند . اما

ملاک تعیین بافتهای فرسوده کم، متوسط و شدید داشتن یک معیار، دو و یا هر سه معیار فوق الذکر می باشد به این صورت که :

- بافت فرسوده کم

بافت فرسوده ای که دارای معیار عدم استحکام بنا باشد یعنی بیش از ۵۰ درصد واحدهای آن فرسوده و فاقد استحکام باشند .

- بافت فرسوده متوسط

بافت فرسوده ای که علاوه بر معیار عدم استحکام بنا، دارای یکی از دو معیار دیگر (معابر با عرض شش متر و کمتر و قطعات تفکیکی ۱۰۰ متر مربع و کمتر) باشد .

- بافت فرسوده شدید

بافت فرسوده ای که دارای هر سه معیار ذکر شده باشد .

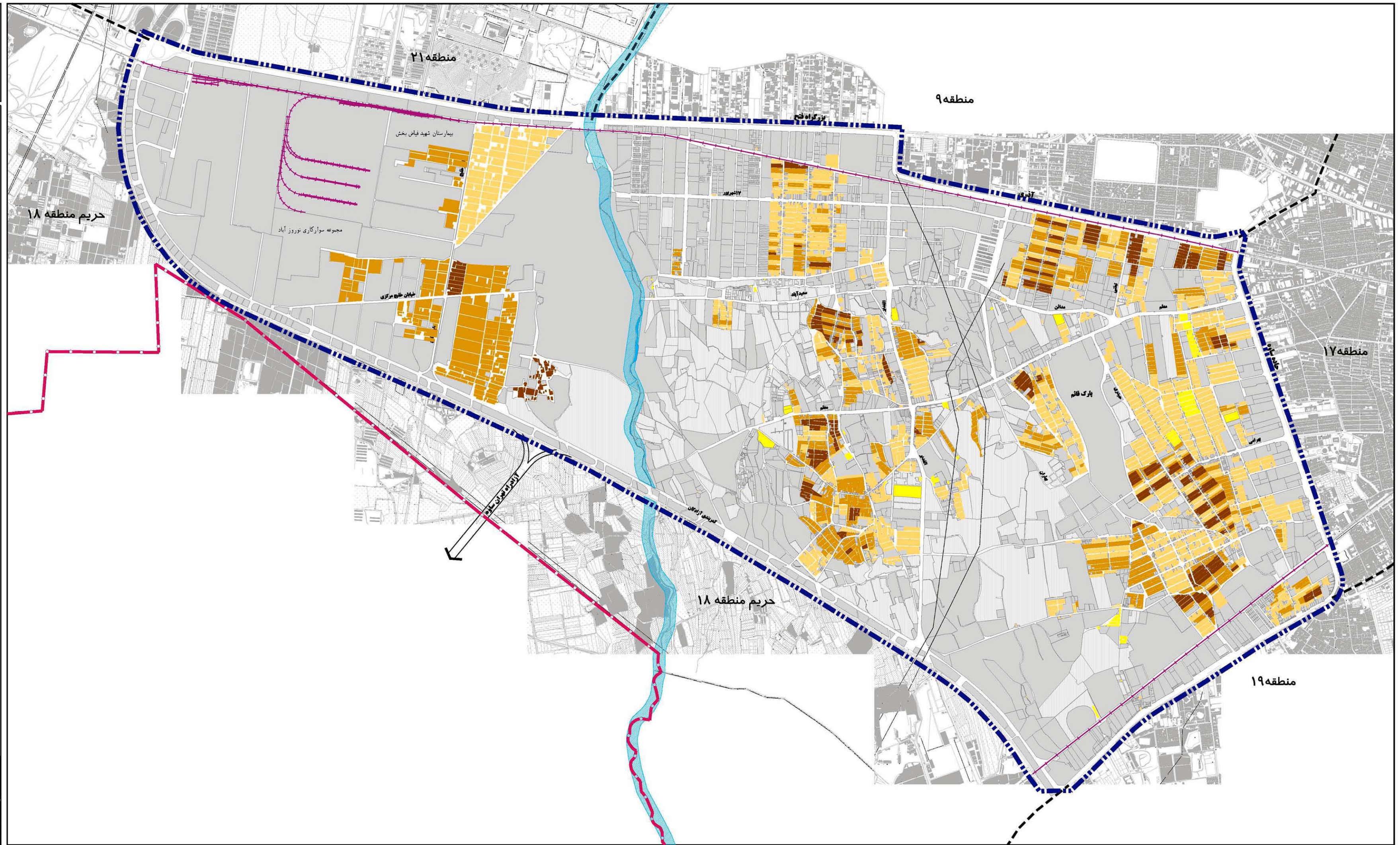
جدول زیر مساحت و درصد بافتهای فرسوده ، کم، متوسط و شدید را به تفکیک نواحی نشان می دهد.

جدول - مساحت بافت های فرسوده شهری در منطقه ۱۸ به تفکیک نواحی ۵ گانه

ناحیه	مساحت بافت فرسوده کم (هکتار)	درصد	مساحت بافت فرسوده متوسط (هکتار)	درصد	مساحت بافت فرسوده شدید (هکتار)	درصد	جمع	درصد
۱	۷۰/۳۷	۲۷/۰۳	۳۰/۶۲	۱۵/۶۳	۱۵/۷۲	۲۷/۸۱	۱۱۶/۷۱	۲۲/۷۶
۲	۵۷/۱۶	۲۱/۹۵	۲۹/۶۰	۱۵/۱	۱۶/۸۷	۲۹/۸۵	۱۰۳/۶۳	۲۰/۲۰
۳	۴۲/۹۵	۱۶/۵۰	۳۵/۵۷	۱۸/۱۶	۱۰/۰۰	۱۷/۶۹	۸۸/۵۲	۱۷/۲۶
۴	۵۶/۵۸	۲۱/۷۳	۲۴/۲۳	۱۲/۳۷	۷/۴۶	۱۳/۲	۸۸/۲۷	۱۷/۲۱
۵	۳۳/۳۲	۱۲/۸	۷۵/۸۹	۳۸/۷۴	۶/۴۷	۱۱/۴۵	۱۱۵/۶۹	۲۲/۵۶
جمع	۲۶۰/۳۹	۱۰۰	۱۹۵/۹۱	۱۰۰	۵۶/۵۲	۱۰۰	۵۱۲/۸۲	۱۰۰

راهنما:

- محدوده منطقه ۱۸ (پشتادستاربان)
- محدوده طرح جامع (ساماندهی)
- محدوده مناطق مجاور
- خط راه آهن
- خطوط فشار قوی
- مسیل کن
- پارکهای مسکونی غیر فرسوده
- بافت فرسوده کم (راسال عادل، استکاپینا)
- بافت فرسوده متوسط (راسال عادل، عدم استحکاپینا، غیر محور یا ساخت فله)
- بافت فرسوده شدید (راسال عادل، عدم استحکاپینا، غیر محور، ساخت فله)



موضوع نقشه:
محدوده بافتبای فرسوده منطقه ۱۸
(نیازمند نوسازی و ویسازری)

ABAN
CONSULTING ARCHITECTS - PLANNERS & ENGINEERS

مشاوران معماری، مهندسی و برنامه ریزی شهری

شماره نقشه:	۱۵
تاریخ:	۱۳۸۴
موضوع:	موسسه
شماره پروانه:	۱۱۸۵۰۰۰
شماره پروانه:	۸۴
شماره پروانه:	شهرسازی

۱۰-۲- جمع بندی

به منظور شناسایی بافتهای فرسوده از سه معیار زیر استفاده گردیده است

۴- واحدهای فرسوده با عدم استحکام بنا

۵- قطعات تفکیکی صدمتر مربع و کمتر

۶- خیابانهای با عرض شش متر و کمتر

بنابراین براساس سه معیار فوق بافتهای مسکونی منطقه ۱۸ در چهار رده به شرح زیر شناسایی و طبقه بندی شده اند.

۱- بلوکهایی با بیش از ۵۰ درصد واحد مسکونی فرسوده به عنوان بافت مسکونی با فرسودگی کم

۲- بافتهایی که دارای معیار عدم استحکام بنا و یکی از دو معیار دیگر باشند، بافت مسکونی با فرسودگی متوسط

۳- بافتهایی که دارای هر سه معیار باشند، بافت مسکونی با فرسودگی شدید

۴- بافتهایی که هیچ یک از سه معیار فوق را نداشته باشند، به عنوان بافت مسکونی غیرفرسوده .

براین اساس از کل بافتهای فرسوده موجود در منطقه ۵۰/۱۸،۷۸ درصد بافتهای با فرسودگی کم، ۳۸/۲۰ درصد بافتهایی با فرسودگی متوسط و ۱۱/۰۲ درصد بافتهای با فرسودگی شدید می باشند. بیشترین میزان بافت فرسوده در ناحیه ۱ و کمترین مقدار در ناحیه ۴ وجود دارد. در مورد برخورد با بافتهای فرسوده مسکونی انجام مداخله فعال در بافتهای مسکونی با فرسودگی شدید از طریق بهسازی بافت و انجام مداخلات موضعی و نوسازی بافت به وسیله خرید بخشی از اراضی موجود و تسطیح آن پیشنهاد و توصیه گردیده است .

راهنما:

- محدوده منطقه ۱۸ (پیشنهاد مشاور آبان)
- محدوده طرح جامع (ساماندهی)
- محدوده مناطق مجاور
- مرز محدوده ۲۵ ساله
- مسیل کن
- خط راه آهن
- خطوط فشارقوی
- خط ۳ متری
- ایستگاه مترو
- آزادراه و تندرآه
- شریانی درجه ۱
- شریانی درجه ۲
- جمع کننده
- تقاطع غیر همسطح (پیشنهاد مشاور)
- تقاطع غیر همسطح (طرح تفصیلی معمول)
- تقاطع غیر همسطح (موجود)

پهنه مسکونی

- R1 یک و دو طبقه
- R2 سه تا چهار طبقه
- R3 مجموعه مسکونی
- R5 باغ مسکونی
- R6 مسکونی ویژه (مجموع مسکونی، خدمات فرهنگی، ورزشی، فضای سبز، تفریحی)

پهنه تجاری - خدماتی

- S1 تجاری خطی
- S3 تجاری گسترده (بازارها)
- S4 حوزه خدمات عمومی (آموزش، درمان، مطب، فرهنگ، ورزش، اداری و خدمات و تجهیزات)
- S5 حوزه مختلط (تجاری - کارگاهی)
- S6 کاربری خدماتی ویژه

پهنه فضای باز و گردشگری

- G1 پارک و فضای سبز
- G4 کمربند سبز و حریم حفاظتی

پهنه کارگاهی - صنعتی

- M2 مجتمع ها و نواحی کارگاهی
- M4 انبار و پایانه

عملکرد پهنه ها

- عملکرد در منطقه ای
- عملکرد در منطقه ای
- عملکرد در پاره منطقه ای

موضوع نقشه: پهنه عمومی نحوه استفاده از اراضی منطقه ۱۸ و شبکه معابر پیشنهادی

