

جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهر سازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

نهاد مشترک مسئول تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران

معاونت شهر سازی و معماری شهرداری تهران

قرارداد :

تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه و همکاری با شهرداری منطقه ۱۴

الگوی توسعه منطقه ۱۴

ویرایش نهائی



مهرماه ۸۴

فهرست

صفحه

عنوان

گزارش الگوی توسعه منطقه

فصل اول: نتایج مطالعات و تحلیل ها

۶	تحولات گذشته، وضع موجود و ویژگی های منطقه	۱-۱-
۲۰	مسائل و مشکلات منطقه	۲-۱-
۲۶	چشم اندازهای آینده منطقه	۳-۱-
۵۶	هدفها و راهبردهای توسعه آینده منطقه	۴-۱-

فصل دوم: طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه

۶۳	پنهانی استفاده از اراضی	۲-۱-
۶۳	مبانی، معیارها و مشخصات طرح و ضوابط و مقررات پیشنهادی پنهانی استفاده از اراضی	۲-۱-۱-
۶۶	ساختار فضایی و پنهانی کاربری اراضی	۲-۱-۲-
۶۶	پنهانی استفاده از اراضی (وضع موجود)	۱-۲-۱-۲
۷۳	پنهانی پیشنهادی	۲-۲-۱-۲
۸۳	کلیات ضوابط و مقررات پنهانی استفاده از اراضی	۳-۲-۱-۲
۹۳	حدود و تقسیمات داخلی	۲-۲-
۹۳	مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح حدود و تقسیمات داخلی منطقه	۱-۲-۲
۹۷	حدود منطقه و تقسیمات داخلی آن	۲-۲-۲
۱۰۳	شبکه معابر اصلی منطقه	۳-۲
۱۰۳	مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی توسعه و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه	۱-۳-۲
۱۰۷	شبکه معابر اصلی پیشنهادی منطقه	۲-۳-۲
۱۱۲	برنامه ها و طرح های موضوعی و موضوعی منطقه	۴-۲

صفحه

عنوان

۱-۴-۲- مبانی، معیارها، فهرست و مشخصات برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی برای توسعه منطقه (برنامه‌ها، و طرح‌های موضوعی و موضوعی)	۱۱۲
۵-۲- بررسی میزان جمعیت‌پذیری و نحوه توزیع آن در سطح منطقه	۱۱۸
- تعیین محدوده بافت فرسوده و راهبردهای نوسازی و بهسازی آن	
۱- تحلیل ویژگی‌های اصلی بافت فرسوده	۱۳۱
۱-۱- تعیین موقعیت، مساحت و عملکرد و کاربری‌های عمدۀ بافت فرسوده	۱۳۱
۱-۲- ارائه و تحلیل شاخص‌های مربوط به ویژگی‌های ساکنان، مسکن و فعالیت‌های مستقر در محدوده بافت شامل تحلیل ویژگی‌های مسکن: تراکم ساختمنی واحد مسکونی در هکتار، سرانه زمین، سرانه زیربنا، میانگین مساحت قطعه، میانگین طبقات سطح اشغال، تعداد املاک مسکونی، تعداد واحدهای مسکونی	۱۳۶
۱-۳- ارائه شاخص قیمت مترمربع زمین کلنگی و مترمربع آپارتمان نوساز در داخل بافت فرسوده و مقایسه آن با میانگین منطقه	۱۳۸
۱-۴- مشخصات کلی و اصلی طرح‌های شهری مصوب در داخل بافت فرسوده	۱۳۸
۱-۵- ارائه راهبردهای بهسازی و نوسازی محدوده‌های فرسوده	۱۳۹

«گزارش الگوی توسعه منطقه»

فصل اول:

نتایج مطالعات و تحلیل ها

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

نقشه دارالخلافه ناصری تهران (۱۲۴۸ هش) نخستین سند مصور معتبری است که در آن می‌توان موقعیت اراضی را که اکنون اراضی واقع در محدوده شهرداری منطقه ۱۴ به حساب می‌آید، مورد شناسایی قرار داد. مطابق این نقشه، روستای قدیمی دولاب و آبادی سلیمانیه با باغات اراضی اطراف خود در محدوده کنونی منطقه ۱۴ قرار می‌گرفته‌اند و سایر اراضی نیز به صورت بایر و یا اراضی کشاورزی و باغات و بدون ساخت‌وساز بوده است. علیرغم گسترش تدریجی تهران و شتاب گرفتن آن در دوره رضاخان تاده بیست شمسی این وضعیت همچنان ادامه یافته و علیرغم احداث فرودگاه دوشان‌تپه در شرق تهران و پدید آمدن جرقه‌های گسترش شهر به این سمت، هنوز رشد پیوسته تهران به سمت اراضی محدوده کنونی منطقه ۱۴ صورت نگرفته بود. تنها در دوره ۱۳۲۰-۳۲ بود که بخشی از امواج قدرتمند گسترش سطحی تهران به طرف شرق نمود پیدا می‌کند و همزمان با شکل‌گیری هسته‌های مسکونی تهران نو، توسعه فیزیکی شهر بر اراضی شمال‌غربی محدوده تهران، منطقه ۱۴ به طرف شرق (جنوب خیابان پیروزی) و به طرف جنوب (شرق خیابان ۱۷ شهریور) و بخشی از اراضی حدفاصل این دو محور گستردگی شود. کوی چهارصد دستگاه در جنوب خیابان پیروزی نیز در همین سالها احداث گردید. روستاهای دولاب و سلیمانیه که به عنوان محلات بیرون از حصار شهر تهران محسوب می‌شدند، علیرغم آماده شدن تدریجی برای همراهی با تحولات سطح گستر شهر تهران، هنوز در داخل بافت‌های گسترش جدید تهران هضم نشده بودند ولی این امر در دوره بعدی توسعه سطحی تهران (۱۳۳۲-۴۱) اتفاق افتاد.

در فاصله سالهای بین کودتای ۲۸ مرداد تا ۱۳۴۱ هش توسعه شهر تهران در بخشی از اراضی کنونی منطقه ۱۴ در یک جبهه شمال‌شرقی، جنوب غربی تداوم یافت و به پیش رفت و در مسیر خود روستاهای دولاب و سلیمانیه را نیز مشمول توسعه خود ساخت.

در فاصله سالهای ۱۳۴۱ تا انقلاب اسلامی، اراضی واقع در محدوده کنونی منطقه ۱۴ شهرداری تهران شاهد گسترش امواج توسعه تهران بر روی اراضی شمال‌شرق منطقه (از جمله احداث

کوی فرح آباد) و پیشروی ساخت‌وسازها در جبهه شمال شرقی (به سمت جنوب شرق)، بود. در این دوره کل بدنه شمالی منطقه (جنوب خیابان پیروزی)، بخش مهمی از بدنه شرقی منطقه (غرب اتویان افسریه) بیش از نیمی از بدنه جنوبی منطقه (شامل بزرگراه آهنگ و خیابان خاوران) به زیر ساخت‌وساز رفت. بدنه غربی منطقه (شرق خیابان ۱۷ شهریور) هم که تا اواسط دهه ۴۰ بطور کامل در معرض ساخت‌وساز قرار گرفته بود، در واقع بخش مهمی از اراضی که تا آن زمان از طرح تفکیکی با شبکه نسبتاً منظم‌تری برخوردار بودند در این دوره پدید آمدند.

علیرغم توسعه سریع و گستردگی شهر تهران در فاصله سالهای بعد از انقلاب، تا سال ۱۳۶۵ هنوز بخش مهمی از اراضی منطقه در جنوب شرقی آن دست نخورده باقی ماند و به صورت اراضی بایر و کشاورزی موجود بود. این امکان، دست شهرداری را برای توجه به گسترش فضای سبز و ایجاد پارک‌ها و بوستان‌ها باز گذاشت و به احداث پارک‌های متعدد در سطح منطقه همچون پارک بسیج، پارک سمیه، پارک گلزار، پارک فتح، پارک‌های نارنج و ترنج و تعداد قابل ملاحظه‌ای سطوح سبز پراکنده دیگر در این قسمت‌های منطقه منجر گردیده، ضمن آن که به موازات این تحرکات توجه به ایجاد مجتمع‌های مسکونی نیز مدنظر قرار گرفت که شهرک سلیمانیه، شهرک نیروی هوایی، مجتمع تاکسیرانی نمونه‌هایی از آن هستند. همچنین وجود فضاهای باز زمینه مساعدی برای سازمانهای موثر در عمران شهر در جهت ایجاد ابنيه و تأسیسات موردنیاز آنها فراهم آورد و در حالی که هنوز سطوح باز قابل ملاحظه‌ای تحت عنوان اراضی کشاورزی در سطح منطقه وجود دارد، امکان استقرار خدماتی چون دانشگاه آزاد (واحد جنوب) و یکی از پارک سوارهای شرق تهران نیز در محدوده منطقه فراهم آمده است. در قسمت‌های مرکزی منطقه وجود عناصری چون باع و ثوق‌الدوله (پارک سلیمانیه)، گورستان مسیحیان و مزارع پرورش گل و پارک پاسدار گمنام فضای باز وسیع و قابل توجهی را در مرکز منطقه بوجود آورده است. بطور کلی از قسمت‌های مرکزی منطقه به طرف جنوب شرق، جنوب و شرق تخلخل بافت پر و خالی بسیار چشمگیرتر می‌شود، در حالی که در قسمت‌های

شمالی، شمال غربی و شمال شرقی، غرب و جنوب غربی منطقه کمبود فضای خالی به شدت محسوس است و این پدیده با مراحل رشد منطقه ارتباط تنگاتنگ دارد.

در هر صورت گسترش سالهای اخیر شهر تهران در منطقه ۱۴ نمودی متفاوت با دوره‌های قبل پیدا کرده است.

اراضی آزاد باقیمانده در ربع جنوب شرق منطقه تا اوایل دهه هفتاد به زیر ساخت و ساز رفته و تحت اشغال کاربریهای مختلف درآمدند و پس از آن با توجه به محدودیت اراضی، گسترش سطحی جای خود را به گسترش درونی داد بطوری که هرچه به سالهای اخیر نزدیکتر شده‌ایم سهم بیشتری از واحدهای مسکونی تازه ساز به بازسازی واحدهای مسکونی قبل^۱ موجود تعلق گرفه است. در دوره مذکور با قرارگرفتن منطقه در معرض بخشی از شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع تهران و احداث آزادراهها و محورهای شریانی در قسمتهای حاشیه‌ای و درونی منطقه، زمینه‌های ایجاد تغییر در استخوانبندی منطقه فراهم آمده است. تقسیمات فضایی جدید در رابطه با عبور محورهای اصلی شهری از منطقه، عدم تعادل توزیع کاربریها در قسمتهای غربی و شرقی منطقه، نارسایی‌ها و مشکلات موجود در بفتاهای ارگانیک نیمه غربی منطقه، فرسودگی بخش مهمی از بفتاهای قدیمی‌تر و گسترش فعالیتهای ساخت و ساز بدون در نظر گرفتن ارزشهای بصری، سیمای شهری و ارتقاء کیفی زیست، از جمله مضلات مهمی هستند که توسعه تهران اخیر در منطقه ۱۴ بدان دامن زده است و در طرح تفصیلی آتی شهر نیازمند پاسخ و راه حل‌های مشخص هستند.

بدین ترتیب منطقه ۱۴ به عنوان بخشی از توسعه شهر تهران محسوب می‌شود که از اوایل دهه ۲۰ قرن حاضر شمسی به تدریج به سمت شرق پیش رفته و ویژگی‌های کالبدی و فضایی آن نیز تدریجاً تکوین یافته و شکل و مضمون کنونی را به خود گرفته است. این ویژگی‌ها را می‌توان در عمده‌ترین وجوه حیاتی منطقه به شرح ذیل مورد بررسی قرار داد.

۱-۱-۱- در زمینه کاربری اراضی

مساحت منطقه ۱۴ شهرداری تهران براساس طرح ساماندهی به حدود ۲۲۷۰ هکتار می‌رسد که به لحاظ عملکردی به دو بخش شرق و غرب بزرگراه افسریه قابل تقسیم است. در بخش شرقی عمده مراکز نظامی و سطوح وابسته بدین مراکز و همچنین ورزشگاه تختی استقرار یافته‌اند و به نوعی عملاً از حوزه عمل فعال مدیریت شهری خارج شده‌اند. بخش غربی بزرگراه با مساحتی حدود ۱۴۵۳ هکتار عرصه فعال منطقه ۱۴ می‌باشد. اراضی مسکونی به تنایی حدود نیمی از مساحت منطقه (۴۸/۲ درصد) را به خود اختصاص داده است (حدود ۷۰۰ هکتار). این رقم اندکی کمتر از دو برابر سهم اراضی مسکونی از کل مساحت شهر تهران در جدول پیشنهادی کاربری‌های شهر در طرح ساماندهی تهران است.

ویژگی چشمگیر منطقه گسترده‌گی سطوح مسکونی در مقایسه با کل شهر است که نسبت به وضع موجود تهران در سال ۱۳۶۵ حدود ۱/۵ برابر و نسبت به جدول پیشنهادی طرح ساماندهی تهران حدود ۲ برابر از سهم سطوح مسکونی به کل محدوده را به خود اختصاص داده است.

دیگر ویژگی مهم منطقه از نظر استفاده از زمین، عدم تعادل در توزیع اغلب کاربری‌ها در سطح منطقه است. منطقه ۱۴ شهرداری تهران از نظر اراضی ساخته نشده دارای محدودیت شدید است و در کل منطقه فقط حدود ۲۴ هکتار اراضی بایر و ساخته نشده وجود دارد که ۱/۶۵ درصد کل مساحت منطقه را تشکیل می‌دهد. به عبارت دیگر در سطح منطقه سرانه اراضی ساخته نشده ۰/۶۱ مترمربع است که با توجه به سرانه مترمربعی موردنیاز برای خدمات رفاهی رقم قابل انتباشتی به حساب نمی‌آید ضمن آنکه رقم ۰/۶۱ سرانه متوسط منطقه است.

منطقه ۱۴ از بابت تسهیلات ضروری آب و برق و گاز در پوشش کامل بهره‌مندی قرار گرفته است. از لحاظ وضعیت مخابراتی چندان فاصله‌ای با شرایط متوسط شهر ندارد ولی از لحاظ فقدان شبکه فاضلاب از جمله مناطق شهر تهران است که بخش‌هایی از آن در معرض بالا آمدن سطح آبهای زیرزمینی قرار می‌گیرد.

۱-۱-۲- در زمینه مسائل طبیعی و محیط زیستی

در زمینه زلزله، مطالعات جایکا با برآورد پتانسیل لرزه‌زایی گسل‌های تهران و بررسی نوع سازه ساختمانها به پیش‌بینی تعداد و نسبت ساختمانهای تخریبی در صورت بروز زلزله در مدل‌های گسل‌ری، گسل شمال تهران، گسل مشاء و گسل شناور پرداخته و برآورد نموده است که در صورت بروز گسل ری منطقه ۱۴ با خطرپذیری بالایی رویرو خواهد شد به نحوی که بالغ بر ۳۱۴۸۴ واحد یا $57/6$ درصد بناهای آن دچار تخریب خواهد شد. این تعداد در صورت بروز گسل شمال تهران به ۱۴۶۵۳ واحد یا $26/8$ درصد کاهش خواهد یافت. در مدل گسل مشاء این رقم باز کاهش یافته و به تعداد $7197/2$ یا $13/2$ درصد خواهد رسید. اما در مدل شناور با بیش از ۵۱ درصد یا تعداد 27969 واحد رویرو خواهیم شد.

در مورد خطر بروز سیل در منطقه باید گفت که وجود کanal ابوذر و سپس سرخه حصار سبب گردیده است که در ضلع شرق منطقه با امتداد دادن انهار به آنها با مشکل عمدahای از نظر وقوع آبگرفتگی مواجه نباشیم. در ضلع غرب به دلیل عدم کشش، انهار جوابگوی آبهای سطحی و جاری نبوده و در صورت بروز بارندگی امکان بروز آبگرفتگی بسیار محتمل می‌باشد که چنانچه با توجه به شبیه کلی منطقه بتوان با نهرسازی مجدد این آبهای سطحی را به کانال هفده شهریور هدایت نمود، بخش عمدahای از مشکلات آبگرفتگی متوفی خواهد شد.

در مورد خطر آتش‌سوزی باید گفت که منطقه به دلیل عدم وجود تعداد ایستگاههای استاندارد، قدمت بناها، فشردگی بافت و ترکیب کاربری‌ها در معرض خطر در زمان بروز حادثه آتش‌سوزی قرار دارد.

در مقایسه با استانداردهای رایج کشور سرانه فضای سبز‌شهری منطقه پائین است و این در شرایطی است که توزیع فضای سبز منطقه از عدم تعادل چشمگیری در سطح نواحی برخوردار است. ضمن آنکه بخشی از سبزینگی منطقه در قالب اراضی کشاورزی و یا تولید گل و نهال فصلی نمود دارد. آلدگی هوا در محدوده منطقه بیشتر ناشی از تردد خودروها و ترافیک در بعضی از محورهای محورهای دارای حجم عبور و مرور نسبتاً سنگین تا سنگین در لبه‌های خارجی منطقه واقع شده‌اند. وجود فعالیت‌های صنعتی، خدمات صنعتی، آلدگی هوا منطقه را تشدید

می‌کند. دفع فاضلاب خانگی و شهری و آبهای سطحی از طریق چاههای جاذب کانال‌ها و مجاری سطحی صورت می‌گیرد. سطح ایستابی آب نیمه جنوبی در منطقه بالاست. آلودگی صوتی عمده‌تاً ناشی از حجم تردد در محورهای ترافیکی (بزرگراه‌ها) است. سپر اکوستیکی کاهنده آلودگی صوتی در حاشیه بزرگراهها ناقص است. موقعیت استقرار فعالیت‌های آلاینده صدا و یا مزاحم در حاشیه محورهای اصلی مسئله‌ساز است.

۱-۳-در زمینه سازمان فضایی و سیمای شهری

بطورکلی ویژگی‌های استخوانبندی و سازمان فضایی منطقه را از نظر محورها و عناصر تشکیل دهنده بافت می‌توان به شرح ذیل خلاصه نمود.

- در سطح منطقه دو بخش متمایز از نظر بافت و سازمان فضایی قابل تشخیص است.
- در قسمت غربی تحت تأثیر رشد ارگانیک، استخوانبندی نامتوازن، نامنظم و درهم پیچیده است و سلسله مراتب دسترسی‌ها مخلوش است.
- عناصر خدماتی کوچک مقیاس و با دید محدود برای رفع نیازهای روزمره محله‌ای ایجاد شده‌اند و فضاهای کافی برای رفع نیازهای فراغتی و نیازهای خدماتی بالاتربو وجود نیامده است.
- علیرغم هضم روستایی دولاب در کل منطقه، هنوز کاراکتر روستایی بافت آن نمود دارد.
- در قسمت شرقی منطقه با توجه به اقدامات برنامه‌دار متعدد، استخوانبندی منظم و سلسله مراتب دسترسی‌ها مشهودتر است.
- اجرای بزرگراه شهید محلاتی (به صورت شرقی - غربی) و بزرگراه امام علی (به صورت شمالی جنوبی) به علت آن که بافت درونی منطقه را تقسیم کرده، تأثیرات چشمگیری بر سازمان فضایی منطقه بر جای می‌گذارد.
- اگر از پیوستگی، تداوم حضور مجموعه‌ای از عناصر و نحوه ارتباط بین آنها در راستای ایجاد یک کل دارای کاراکتر، عملکرد معینی را مدنظر داشته باشیم، در سطح منطقه به دشواری می‌توانیم محدوده‌های مشخصی با چنین ویژگی‌هایی شناسایی کنیم.

- در مورد خوانایی، بنابر تعبیر کوین لینچ از خوانایی، که بر شناخت آسان اجزا و امکان ارتباط دادن آنها در ذهن در قالبی بهم پیوسته بایکدیگر تأکید دارد، در سطح منطقه محدوده‌های برخوردار از این ویژگی، گرچه محدود و محدود است ولی وجود دارد.
- گسترش سطحی برخی قسمتهای منطقه درسالهای اخیر به همراه فعالیت‌های گستردۀ تخریب و نوسازی منطقه که با اعمال سلیقه‌ای ناپخته و بعضاً تجدددخواهی‌های بی‌پرنسیب همراه بوده علاوه بر مخدوش کردن خط آسمان، سیمای ظاهری بدنه‌ها را هم مخدوش ساخته که می‌رود خوانایی بسیاری از بخش‌های منطقه را مخدوش سازد.
- اگر از هویت، ویژگی‌های کالبدی و عملکردی مشخص مدنظر باشد که از زندگی اجتماعی افراد و گروه‌ها و ارتباط متقابل آنها در محدوده‌ای معین، طی سالهای متمادی شکل گرفته و کاراکتر فضایی خاصی مشتمل بر جنبه‌های فیزیکی و فرهنگی و اجتماعی بوجود آورده است، در سطح محدوده‌های متعدد، هویت‌های متفاوت قابل تشخیص است.

۱-۴- در زمینه حمل و نقل ترافیک

شبکه معابر منطقه ۱۴ دارای دو بافت متفاوت در شرق و غرب منطقه است. محدوده شرقی دارای بافت منظم و جدید و شبکه معابر آن ترکیبی از شطرنجی و لوپ شهری است. بخش غربی دارای بافت نامنظم و ارگانیک و نامناسب با ترافیک سواره است. فقدان سلسله مراتب منظم شبکه در منطقه تداخل وظیفه هر دسته از معابر را به همراه داشته و ناهمانگی در رفت‌وآمد را به همراه دارد.

نسبت سطح معابر به مساحت منطقه $\frac{29}{4}$ درصد است که $\frac{12}{9}$ درصد آن به شریانی درجه یک، $\frac{16}{8}$ درصد به شریانی درجه دو، $\frac{7}{8}$ درصد به جمع‌وپخش کننده و $\frac{62}{3}$ درصد به سایر معابر تعلق دارد. خیابان پیروزی (حاشیه شمالی منطقه) در مسیر خط ۴ مترو قرار دارد و خطوط در دست مطالعه ۶ و ۷ و ۹ از خیابانهای ۱۷ شهریور (حاشیه غربی منطقه)، بزرگراه شهید محلاتی (قسمت مرکزی منطقه) و بزرگراه بسیج (حاشیه شرقی منطقه) می‌گذرد. مبدأ چهارخط اتوبوسرانی در داخل

منطقه و مبداء چهار خط و انتهای دو خط در حاشیه منطقه قرار دارد. در منطقه ۱۴ یک پایانه اتوبوسرانی (پایانه شرق) وجود دارد. خطوط تاکسی، نواحی پنجگانه منطقه را پوشش نمی‌دهد. در طبقه، پایانه بار وجود ندارد و حمل بار عمدهاً توسط وانت‌بار صورت می‌گیرد (حدود ۷۹ درصد). در منطقه ۱۴ سهم وسایل نقلیه مختلف در جابجایی سفر برای سواری ۱۲/۵ درصد می‌باشد. سهم وسایل نقلیه همگانی در جابجایی مسافر در منطقه نسبت به تهران بیشتر از نرخ متوسط است. مالکیت سواری در منطقه، ۲۰ درصد است.

۱-۵- در زمینه مسائل جمعیتی و اقتصادی - اجتماعی

در فاصله سالهای ۵۹ تا ۷۵ علیرغم تداوم افزایش جمعیت شهر تهران، جمعیت منطقه ۱۴ افزایش نداشته (۳۹۴۶۱۱ نفر در سال ۷۵). متوسط تراکم جمعیت منطقه در سال ۱۳۷۵ حدود ۲۶۹ نفر در هکتار بوده که از ۱۵۴ تا ۵۵۱ نفر در محلات مختلف در نوسان بوده است. میزان باروری کل در سال ۷۵ برابر با ۲/۲ فرزند بوده (در مقایسه با ۲/۵ فرزند نقاط شهری کشور و ۱/۸۱ فرزند نقاط شهری استان تهران). طی سالهای ۶۵ تا ۷۵ حدود ۲۵ هزار نفر به منطقه ۱۴ مهاجرت نمودند (با نسبت جنسی ۱۳۱) که حدود ۸۱ درصد آنها دارای منشاء شهری بوده‌اند. سهم جمعیت فعال منطقه از سال ۵۹ تا ۷۵ حدود ۳ درصد کاهش یافته (از ۳۸/۲ درصد به ۳۵/۸ درصد) و در همین مدت سهم شاغلین از ۳۲/۶ درصد به ۳۴ درصد جمعیت ده ساله و بیشتر رسیده است.

۰/۶ درصد شاغلین منطقه در بخش خدمات و ۲۵/۶ درصد آنها در بخش صنعت و تنها ۷۱/۶ درصد شاغلین در بخش کشاورزی به کار اشتغال دارند. در سال ۷۵ حدود ۵۶/۴ درصد شاغلین وابسته به بخش خصوصی بوده‌اند (در سال ۵۹ حدود ۴۵/۹ درصد). مقایسه ساختار گروههای عمده شغلی منطقه نسبت به تهران، به روشنی سهم کمتر متخصصان و مقامات عالیرتبه، سطح بالاتر کارکنان خدماتی و فروشنده‌گان و همچنین سهم بالاتر صنعتگران و مشاغل مربوطه را نشان

می‌دهد. در حالی که گروه مقامات عالیرتبه و مدیران، ۲/۱ و گروه متخصصان ۹/۹ درصد کل شاغلین منطقه را تشکیل می‌دهند، سهم این گروهها در تهران به ترتیب ۴/۸ و ۱۴/۱ درصد بوده است و بطورکلی تنها ۲/۶ درصد قانونگذاران و مقامات عالیرتبه و ۴/۳ درصد متخصصان شهر تهران در منطقه ۱۴ زندگی می‌کرده‌اند.

میانگین درآمد سالانه یک خانوار در منطقه ۱۴، حدود ۸۲ درصد متوسط درآمد یک خانوار در سطح تهران است، اما خانوارهای منطقه ۱۴ از سطح رفاهی متعادل‌تری برخوردارند. در سال ۱۳۷۵ از ۳۵۸۵۸۸ نفر جمعیت ۶ ساله و بیشتر منطقه (۵/۸ درصد تهران) ۹۱ درصد باسوساد بوده‌اند (۹۵/۳ درصد مردان و ۸۸/۲ درصد زنان ۶ ساله و بیشتر). ۳/۴ درصد فارغ‌التحصیلان تهران در منطقه ساکن هستند. زنان ۴۸ درصد جمعیت ده ساله و بیشتر منطقه را تشکیل می‌دهند ولی تنها ۶/۸ درصد از آنها فعال بوده‌اند. منطقه ۱۴ با دارا بودن ۵/۸ درصد جمعیت، ۵/۹ درصد خانوارها و ۵/۹ درصد واحدهای مسکونی تهران تنها ۴/۴ درصد واحدهای اقتصادی شهر را در خود جای داده است. در منطقه ۱۴ عملکرد مسکونی به نحو بارزی نسبت به سایر عملکردها نمایان است و ظرفیت‌های اراضی برای استقرار کاربریهای جدید به اشغال کامل در آمده و با توجه به بسته بودن محدوده منطقه نمی‌توان انتظارت‌تحولات فیزیکی و عملکردی تعیین‌کننده به‌نحو متفاوتی از روندهای موجود را انتظار داشت. مگر آنکه اراضی محدوده حريم نیز در حیطه برنامه‌ریزی منطقه وارد گردد.

۱-۶- در زمینه مسکن

بطورکلی با بررسی آمار مربوط به شاخص‌های تراکم مسکن در منطقه ۱۴ در دوره‌های آماری ۷۵ - ۵۹ نشان می‌دهدکه در منطقه ۱۴ افزایش جمعیت نسبت به روند افزایش تعداد واحد مسکونی بسیار کندر است، به این شکل که در سال ۱۳۶۵ در مقایسه با سال ۱۳۵۹ بهره‌مندی از واحدهای مسکونی شکل مناسب‌تری یافته و این وضعیت با شدت کمتر در دهه ۶۵-۷۵ نیز ادامه داشته است.

در ساخت ۹۷/۲ درصد واحدهای مسکونی از مصالح بادوام استفاده شده است و این نسبت برای واحدهای دارای اسکلت فلزی یا بتنی به ۸۰/۴ درصد می‌رسد.

در منطقه ۱۴ تنها ۱۸/۰ درصد قطعات زمین موجود را، قطعات بالای ۵۰۰ مترمربع تشکیل می‌دهند و با توجه به آنکه قطعات مسکونی حدود ۸۴ درصد کل قطعات منطقه را تشکیل می‌دهند، اراضی کمتر از ۲۰۰ مترمربع بالاترین سهم را در اراضی مسکونی دارا هستند.

شاخصهای تراکم مسکن در منطقه خانوار در واحد مسکونی را ۱/۱۲، نفر در واحد مسکونی را ۴/۴۱، متوسط مساحت قطعات مسکونی را ۱۳۳ مترمربع، متوسط تعداد طبقات را ۲/۴، سرانه زمین مسکونی را ۱۶/۹ مترمربع، سرانه زیربنای مسکونی را ۲۴/۵ مترمربع و تراکم ساختمانی نسبت به مساحت منطقه را ۶۲۲۳ مترمربع در هکتار نشان می‌دهد. در سطح منطقه ۱۴ شهرداری تهران حدود ۰۰ مجتمع مسکونی آپارتمانی بزرگ و کوچک قرار دارد که عمدتاً در ربع جنوب شرقی منطقه و در محلات ۲۳ و ۲۴ واقع شده‌اند و تنها دو مجتمع کوچک دربافت‌های قدیمی تر منطقه واقع شده‌اند.

در مقایسه با شهر تهران، قیمت زمین در منطقه ۱۴ در دوره ۹ ساله ۷۲-۸۰ در عین اینکه با تغییرات قیمت در شهر تهران همسوی و هماهنگی داشته است اما بطورنسی آهنگ فراینده‌تری نسبت به آن داشته، چنانچه در آخرین سال دوره نرخ رشد، در زمرة بالاترین نرخهای رشد قیمت بوده و تفاوت قابل توجهی با نرخ تغییرات در کل شهر تهران دارد. در بررسی‌های مربوطه، این نکته نیز قابل توجه است که قیمت زمین در منطقه ۱۴ همواره کمتر از میانگین قیمت زمین در کل شهر تهران بوده و با فاصله کمی از آن، روند افزایش مشابه آنرا طی کرده است.

در زمینه قیمت زیربنای مسکونی، میزان و دامنه تغییرات قیمت در طول سالهای دوره، بین منطقه ۱۴ و شهر تهران بسیار نزدیک‌تر بوده است.

میانگین نرخ رشد سالانه قیمت زیربنای مسکونی منطقه ۱۴ در طول دوره ۲۶/۵ درصد محاسبه شده که در مقایسه با شهر تهران (۲۸ درصد) کمتر است.

در روند تغییرات فصلی قیمت اجاره مسکن در دوره مورد بررسی، منطقه ۱۴ حرکتی نزدیک به میانگین کل شهر تهران داشته است. در این روند فاصله قیمت‌ها به تدریج و با آهنگی کند افزایش یافته است. آهنگ تغییرات اجاره مسکن متفاوت از قیمت خرید و فروش مسکن و قیمت زمین بوده است. قیمت اجاره مسکن آهنگ تغییرات نسبتاً یکنواخت و پیوسته‌تری داشته و تغییرات شدید قیمت در مقاطع آن دیده نمی‌شود.

تحلیل وضعیت ساخت‌وسازهای مسکونی منطقه در فاصله سالهای ۱۳۷۱ الی ۸۰ حاکی از یک روند فزاینده نوسازی عمده‌تاً متکی بر تخریب واحدهای قدیمی و ساخت واحدهای جدید به جای آن است. گرچه سهم منطقه از افزایش واحدهای مسکونی طی دوره‌های فوق به نسبت سهم منطقه از جمعیت و کل واحدهای مسکونی تهران کمتر است و در عین حال از شدت کاهنده در طول زمان برخوردار بوده است ولی سهم منطقه در تقاضای ساخت نسبتاً بالاتر باقی مانده است. با این حساب روند صدور پروانه‌های ساخت واحدهای مسکونی به مفهومی که ذخیره واقعی واحدهای مسکونی منطقه را افزایش دهد نیز در مجموع خود همسو با روند عمومی صدور مجموع پروانه‌های ساختمانی منطقه است ولی این همسویی بیشتر از روند صدور پروانه واحدهای تخریب و نوسازی تأثیر می‌پذیرد و در مورد واحدهایی که برای بنا بر روی اراضی جدید پروانه گرفته‌اند، علیرغم سیر اعوجاج‌دار و ناهمگون خود در مجموع روندی نزولی را طی کرده است. تعداد واحدهای مسکونی منطقه در سال ۱۳۸۰ (در قسمت غرب بزرگراه افسریه) حدود ۹۱۴۳۰ واحد برآورد می‌گردد.

در منطقه ۱۴ هنوز نمی‌توان نشانه‌های قابل ملاحظه‌ای از حرکت به سوی ارتقاء کیفیت مسکن از طریق تجمیع واحدهای کوچک (که قریب ۴۰ درصد قطعات مسکونی را تشکیل می‌دهند) و دستیابی به استانداردهای بالاتر فضای زیست مشاهده نمود. اغلب واحدهای جدید با تخریب ساختمانهای قبلی و با همان ابعاد دوباره‌سازی می‌شوند، نمونه‌های بسیار می‌توان مشاهده نمود که در عرض ۴ یا ۵ متر تا ۵ طبقه ساختمان شده است. افزایش سرانه زمین و زیربنا با تغییر

کیفیت فضای زیست در حدی که بیانگر تغییر الگوی مسکن در این جنبه‌ها باشد، همراه نبوده و جنبه کمی آن عملده‌تر بوده است.

سرانه‌ها و سطوح متوسط موجود در نظام و ترتیبی دیگر و با سازمان فضایی مناسب می‌تواند استانداردهای قابل قبولی از نظر کیفیت شرایط زیست ارائه نماید و این جز از طریق جمع شدن واحدها و باز کردن فضا امکان‌پذیر نیست. متأسفانه روند کنونی ساخت‌وسازها در جهت دشوار‌تر ساختن تحقق این نیاز حرکت می‌کند.

نقش قاطع و تعیین کننده در ساخت واحدهای مسکونی منطقه با واحدهایی است که به عنوان تخریب و نوسازی پروانه دریافت کرده‌اند و سهم واحدهایی که پروانه ساختمانی دریافت کرده‌اند در کل پروانه‌های شهرسازی بسیار اندک بوده است. به علاوه همین سهم اندک نیز در طول دهه گذشته به مرور کاهش یافته است. با محدودیت شدید منطقه در ارائه اراضی جدید توسعه مسکونی، در آینده نیز این تخریب و نوسازی واحدهای مسکونی قدیمی است که منبع اصلی افزایش پتانسیل مسکونی منطقه به حساب می‌آید ولی بافت‌های مسکونی در معرض تخریب و نوسازی منطقه از محدودیت‌های شدید اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند. این محدودیت‌ها به پتانسیل نوسازی حدود معینی بخسیده که فراتر از آن در چارچوب حفظ ساختار کنونی نوسازی و الگوهای موجود نمی‌توان حرکت کرد.

۱-۷- در زمینه بررسی تراز مالی شهرداری

درآمدهای شهرداری منطقه طی سال‌های ۱۳۷۰ الی ۱۳۸۰ از رشد چشمگیری برخوردار بوده، از حدود ۴ میلیارد ریال به حدود ۱۰۷ میلیارد ریال افزایش یافته است (۲۷ برابر). یعنی بخش اعظم و قاطع درآمدهای شهرداری منطقه از عوارض زمین و مسکن به دست می‌آید که در واقع نمی‌تواند منبع درآمدی پایدار و مطمئن تلقی شود.

فروش تراکم در شهرداری منطقه ۱۴، سهمی حدود ۲۰ درصد بالاتر از سهم این عامل در درآمدهای شهرداری تهران بر عهده دارد، این فزونی در مورد سهم عوارض ساختمانی از کل درآمد شهرداری حدود ۸ درصد و در مورد سهم فروش تراکم از کل عوارض ساختمانی حدود ۱۹ درصد است. آنچه که در تحقیق درآمدهای شهرداری نقش داشته عوارض اخذ شده از فعالیتهای ساختمانی به ویژه فروش تراکم بوده و افزایش چشمگیر درآمدهای شهرداری از سال ۷۸ نیز با افزایش سهم فروش تراکم متراکم بوده است. هرچه بر فعالیتهای ساختمانی منطقه افزوده شده میزان درآمد شهرداری نیز افزایش یافته است. به عبارت دیگر از آن زمان که ضوابط دست شهرداری را برای فروش تراکم باز گذارده و ساخت‌وسازها رونق گرفته است، درآمد شهرداری نیز با افزایش مواجه گردیده است و هر زمانی که ضوابط و تصمیمات محدودیت برای این امور قائل شود، درآمدهای شهرداری هم به ناچار دچار رکود و کاهش خواهد گردید.

باتوجه به قطعیت هزینه‌های جاری، نوسانات درآمدی شهرداری، بطور مستقیم هزینه‌های عمرانی را تحت تأثیر قرار می‌دهد، لذا در بررسی تحول هزینه‌های شهرداری به تفکیک جاری و عمرانی، نوسانات مربوط به هزینه‌های عمرانی چشمگیرتر است. در روند اصلاح ساختاری درآمد شهرداری و دستیابی به منابع پایدارتر و قابل برنامه‌ریزی، این نوسانات نیز کاهش خواهد یافت.

۱-۸-۱- در زمینه مدیریت شهری

در نمودار سازمانی شهرداری منطقه، ۷ معاون و ۸ مسئول مستقیم زیرنظر شهردار منطقه و ۲۰ متصدی رؤسای قسمت‌ها زیرنظر معاونین در نظر گرفته شده‌اند.

از مجموع ۴۱۱ نفر شاغل در منطقه بیشترین سهم مربوط به حوزه معاونت امور شهری و فضای سبز منطقه با ۱۵۰ نفر شاغل (۳۶٪ شاغلین منطقه) و پس از آن حوزه معاونت مالی - اداری با ۹۵ نفر شاغل (۲۳٪ شاغلین) می‌باشد و پس از آنها حوزه معاونت شهرسازی، حوزه شهردار، حوزه معاونت فرهنگی- اجتماعی، فنی و عمرانی و کمترین مربوط به حوزه معاونت حمل و نقل با ۹ نفر شاغل می‌باشد. جدول شماره (۱۰-۱) کارکنان شهرداری منطقه ۱۴ به تفکیک وضعیت اشتغال و حوزه فعالیت آنها را نشان می‌دهد.

به لحاظ بهرهوری منطقه ۱۴ از نیروهای متخصص (دارای مدارک کارشناسی و بالاتر)، منطقه از وضعیت حدوداً * مطلوبی بهره می‌برد به گونه‌ای که از ۴۱۱ نفر شاغلین در منطقه ۹۲ نفر شاغلین دارای مدرک کارشناسی و بالاتر می‌باشند ($22/4\%$ شاغلین) که نسبت به جمعیت منطقه ۲۳ نفر به ازاء هر یکصد هزار نفر جهت منطقه می‌باشد.

میزان $22/4$ درصدی شاغلین متخصص در منطقه در تمامی حوزه‌ها یکسان نبوده و درصد شاغلین متخصص هر حوزه نسبت به کل شاغلین آن حوزه بیشترین سهم مربوط به معاونت فنی و عمران با 47 درصد و پس از آن حوزه معاونت حمل و نقل با 33 درصد و کمترین مربوط به حوزه معاونت مالی - اداری منطقه با 11 درصد می‌باشد.

ساختار تشکیلاتی منطقه براساس اهداف و مأموریت‌های تعیین شده در نظام برنامه‌ریزی شکل گرفته است و مدیریت منطقه در این نظام، مدیریت اقدامات زیر است:

- صدور پروانه ساختمانی براساس کاربری‌ها و تراکم‌های مصوب
- اجرای شبکه معابر
- اجرای برخی کاربری‌های تحت نظر شهرداری (پارکها و تجهیزات شهری)
- انجام خدمات شهری
- حل مسائل رفت و آمد
- تأمین منابع مالی برای انجام اقدامات فوق

از بین اقدامات فوق، اقدامات فعلانه شامل اجرای شبکه معابر مدیریت رفت و آمد و انجام خدمات شهری است و صدور پروانه ساختمانی اقدامی واکنشی و منفعل است که در پی درخواست مردم برای ساخت و ساز انجام می‌گردد.

معاونت شهرسازی و معماری که به نظر می‌رسد کانون هدایت توسعه شهر است با حجم وسیع تقاضا و مراجعه کننده، نقش صدور پروانه و کنترل کاربری‌ها (اقدام واکنشی) را به عهده گرفته است.

۲-۱- مسائل و مشکلات منطقه

مسائل و مشکلات منطقه از نظر تعداد برشمار، از نظر مضمون متفاوت و از نظر نوع متنوع‌اند. دامنه تأثیرپذیری و منشاء آنها نیز می‌تواند در درون منطقه و یا خارج از آن باشد. با این‌همه برای درک روشن‌تر از این مسائل و مشکلات، بررسی آنها در زمینه مباحث مطروحه در ویژگی‌های منطقه چارچوب هماهنگ‌تر و منسجم‌تری برای شناخت خصوصیات عمومی منطقه و قابلیت‌ها و پتانسیل‌های آن باتوجه به محدودیت و ناکارآمدی‌های موجود و نهایتاً تدوین چشم‌انداز آتی منطقه فراهم می‌آورد.

۲-۱-۱- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه کاربری اراضی

- عدم تعادل در توزیع اغلب کاربری‌ها در سطح منطقه
- محدودیت اراضی ساخته نشده و قابل برنامه‌ریزی
- کمبود سطوح تفریحی، درمانی، فضای سبز و فرهنگی در غالب نواحی منطقه
- کمبود فضای پارکینگ خصوصی و عمومی و استفاده شدید از معابر به عنوان پارکینگ بویژه در محلات قدیمی‌تر
- وجود کاربری‌های مزاحم در برخی محلات جنوبی ناحیه
- ادامه روند نوسازی موجود توأم با بالا رفتن تراکم جمعیت در شرایط افت استانداردهای زیست در منطقه
- وجود پادگانها در حریم منطقه و عدم تمکین آنها به قوانین شهرداری
- تغییرات وسیع و گسترده در کاربری‌های مقرر طرح‌های توسعه شهری منطقه
- عدم توجه به هماهنگی عملکردی کاربری و شبکه
- کمبود ایستگاههای آتش‌نشانی
- کمبود فضای باز در بافت‌های ارگانیک برای استقرار ستادهای کمکرسانی
- بالا بودن سطح آب زیرزمینی در بخش‌های جنوبی منطقه

- گسل های تهران در حاشیه منطقه
- بافت ارگانیک و گذرهای کم عرض و بن بسته های پرشمار در قسمت غربی منطقه و مشکلات کمکرسانی در صورت بروز حادثه زلزله.

۱-۲-۲- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه سازمان فضایی

- وجود بافت های فرسوده کالبدی
- عدم انسجام سازمان فضایی در بخش غربی
- وجود عناصر دافعه توسعه مانند گورستان مسیحیان، اراضی نظامی
- عدم وجود ساختار منسجم برای تقویت ساختارهای محله ای و ناحیه ای
- عدم تعادل چشمگیر منطقه در ارتباط با تأمین دسترسی مناسب به محل سکونت و تأمین دسترسی متوازن به خدمات موردنیاز ساکنین
- نبود فضاهای باز کافی در بخش غربی در شرایط کوچکی قطعات محدودیت شبکه معابر و نبود خدمات رفاهی
- پراکندگی نامتوازن امکانات فضایی توسعه
- نبود استراتژی مدون برای ساختار فضایی شهری
- عدم وجود ساختارهای فرامنطقه ای گسترده در جهت تقویت سازمان فضایی
- عبور محورهای شریانی عبوری از داخل محلات و انفصال محلات

۱-۲-۳- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه حمل و نقل و ترافیک

- بافت نامنظم و ارگانیک بخش غربی منطقه
- عدم کفايت شبکه شریانی های درجه دو و شبکه های محلی
- عدم تهییه و اجرای طرح هندسی برای اغلب تقاطع ها
- عبور محورهای شریانی یک از داخل محلات و نواحی منطقه
- پارکینگ های حاشیه ای محورها
- تداخل حرکت عابر پیاده با سواره

۲-۴- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه محیط‌زیست

- بالا بودن سطح ایستایی آبهای زیرزمینی در نیمه جنوبی بزرگراه شهید محلاتی
- عبورمحورهای پرترافیک افسریه، خاوران از منتهی‌الیه شرقی و جنوب شرقی محدوده منطقه
- وجود فعالیتهای آلوده کننده محیط همچون یخچال‌سازی، موزائیک سازی، تعمیرگاههای ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین در محدوده طرح
- وجود اراضی بازیابی یا با کاربری کشاورزی در منطقه و تشبد آلودگی‌های زیست محیطی
- عدم توزیع مناسب فضاهای سبز عمومی
- ناکافی بودن سطح فضای سبز عمومی با توجه به تقسیمات سلسله مراتب عملکردی در شهر
- عدم وجود ایستگاههای ثابت و سیار سنجش آلودگی هوا در سطح منطقه ۱۴
- عدم وجود مطالعات جامع محیط‌زیست شهر تهران
- عدم وجود مطالعات جامع وضعیت فضای سبز شهر تهران
- عدم امکان دسترسی به مطالعات مناطق هم‌جوار با منطقه ۱۴
- عدم وجود ارزیابی مناسب از اقدامات صورت گرفته در خصوص طرح مکانیابی وساماندهی صنایع و مشاغل شهر تهران

۲-۵- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه مسائل جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی

- ضعف منطقه در حفظ و نگهداشت جمعیت با توجه به محدودیت منطقه در ارائه زمینهای جدید برای توسعه مسکونی و نقش قاطع تخریب و نوسازی در روند نوسازی مسکونی، شرایط کالبدی نامناسب زیست و معضلات اجتماعی و فرهنگی
- سهم ناچیز گروه متخصصان در مقایسه با نسبت جمعیت منطقه از شهر
- پایین‌تر بودن سهم درآمد متوسط خانوار منطقه نسبت به متوسط درآمد خانوار شهر

- خرد بودن و پراکندگی شدید واحدهای فعالیت اقتصادی منطقه و اشتغال به کار ۹۶/۸

در صد کارگاهها با کمتر از ۱۰ کارکن

- مهاجرت پیوسته جمعیت با کیفیت منطقه (از نظر درآمد و تخصص) به مناطق دیگر شهر

- اشتغال به کار بخش مهمی از شاغلین ساکن منطقه در محدوده خارج از منطقه و تحمیل

حجم قابل ملاحظه آمد و شد از این بابت به منطقه.

۱-۶-۲- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه مسکن و سکونت

- کوچکی قطعات مسکونی و مشکلات دسترسی به واحدهای مسکونی

- بافت ارگانیک موجود در مساحت قابل توجهی از منطقه وجود کوچه های پیچاپیچ و تنگ که در مواردی عبور ماشین نیز از آن امکان پذیر نمی باشد.

- فرسودگی بافت در بخش قابل توجهی از منطقه

- محدودیت تحرک و پویایی در شیوه های ساخت والگوهای مسکن به علت فضاهای تنگ ویسته

- عدم وجود پارکینگ در درون واحدهای مسکونی برای خانوارهای ساکن و در نتیجه اشکال در عبور و مرور به علت اشغال سطح کم عرض معابر توسط اتومبیل ها

- قابلیت های منطقه برای آمادگی در مقابل حوادث غیرمتربقه بسیار ناساز و مسئله ساز است.

- نقش اسکلت فلزی یا بتونی در ساختمنها چندان قابل توجه نیست و این مسئله با توجه به پتانسیل زلزله خیزی شهر و نقش آن در تخریب واحدهای مسکونی آسیب پذیر از اهمیت بهسزایی برخوردار است.

- در بخش قاطع محلات محرومیت های خدماتی - رفاهی ناشی از فقدان فضای مناسب برای توسعه استانداردهای زیست مشاهده می شود.

- کیفیت های نازل شهرسازی

- سیمای نامناسب و ناهنجار شهری به علت احداث واحدهای مسکونی نوساز با نماهای متنوع و عدم توجه به بحث هارمونی با واحدهای مجاور که سبب شکلگیری عناصری ناهمانگ در سیمای شهری گردیده است.

- خطر بالقوه ولی جدی در کمین شهر تهران یعنی پتانسیل بروز زلزله
- گرایش‌های موجود ساخت‌وساز در شهر تهران و منطقه که نتیجه آن افزایش کمی مسکن است در حالی که از لحاظ کیفیت زیست شدیداً دارای محدودیت می‌باشد.

- روند و الگوی ساخت‌وساز مبنی بر تخریب ساختمانهای قدیمی و ایجاد بنای جدید در همان قطعات که نتیجه آن محدودیت در ارائه پتانسیل‌های جدید است.

- گذر اتوبان از منطقه که باعث انفال و قطع راههای ارتباطی شده و انواع آلودگی‌های صوتی وجودی را برای منطقه با خود به همراه دارد.

- ناتوانی قوانین جاری در ضابطه‌مند نمودن نما و هارمونی

۷-۲-۱- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه مالیه شهری

- بالا بودن سهم هزینه‌های جاری در کل هزینه‌های شهرداری منطقه
- سهم قاطع عوارض زمین و ساختمنان بویژه عوارض ناشی از فروش تراکم در کل درآمد شهرداری منطقه، ناپایداری منابع و از دست رفتن فرصت‌های فضایی و محدود شدن امکانات و تسهیلات خدماتی و آسایشی به ازای تأمین این منابع ناپایدار
- سهم ناچیز مشارکت مستقیم خانوارها در تأمین منابع درآمدی شهرداری
- بی نظمی در هزینه‌های عمرانی ناشی از ساختار درآمدی و وابستگی آن به منابع ناپایدار

۸-۲-۱- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه مدیریت شهری

- اضمحلال فرهنگ سازمانی
- رشد بوروکراسی، کاغذبازی
- بزرگی روزافزون تشکیلات و عدم تناسب اعتبارات جاری و اعتبارات عمرانی

- ساختار غیرقابل انعطاف و پدرسالار
- اختیارات محدود مدیریت منطقه اعم از شهردار یا معاونت ها
- شکل غیراصولی تصمیم‌گیری از بالا به پایین
- نبود طرح و برنامه توسعه منطقه
- حجم بالای پرسنل
- ساختار بخشی خدمات رسانی و نبود هماهنگی بین سازمان های تأسیساتی
- خدمات رسان و مدیریت شهری

۲-۹- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه طرح های فرادست

- بهره‌گیری از مشاوران خارجی، شناخت ناقص و مشکل‌آفرین آنها از روابط تاریخی، مسائل اقتصادی و گرایش‌های اجتماعی و سیاسی کشور و مردم ایران
- توجه ویژه طرحها به توسعه فیزیکی و غفلت از این واقعیت که مسائل تهران‌عمردتاً^۱ خاستگاه اقتصادی - اجتماعی وسیعی دارند.
- ارائه راه حل‌های فیزیکی از طرف طرحها برای معضلات با منشاء اقتصادی - اجتماعی
- جدایی ارگانیک روند برنامه‌ریزی از اجرا، در نتیجه عدمه شدن جنبه‌های ذهنی از یک طرف و دنباله‌روی از فشار روزافزون خواسته‌ها و مسائل و مشکلات رو در رو از طرف دیگر
- فقدان زمینه‌های قبلي برنامه‌ریزی و یا برنامه‌ریزی موفق شهرسازی
- تغییرات و تجدید نظرهای مکرر در طرح ها

۳-۱-۳- چشم‌اندازهای آینده منطقه

۳-۱-۱- بازآندهای و نقد چشم‌اندازهای گذشته و موجود

چشم‌انداز، مفهومی است که به تازگی در ادبیات شهرسازی کشور وارد شده و علیرغم تلاش‌های منفرد و جدایگانه‌ای که در طرحهای متعدد برای استفاده از آن به منظور ترسیم نمادی برای جهتدهی به سیر مطالعات صورت گرفته، هنوز تعریف جامع و موردنقبول عام و تجربه شده‌ای در این مورد به عمل نیامده است، لذا بطور طبیعی طرحهایی که از چهار دهه پیش به این سو برای تهران تدارک دیده شده‌اند، قادر آینده‌نگری به آن مفهومی که از چشم‌انداز استنباط شود بوده‌اند. حتی طرحی چون مجموعه شهری تهران نیز که در سالهای اخیر تدوین یافته، موضع فعالی در قبال تدوین چشم‌انداز اتخاذ نکرده است. اما اینکه بدون قصد مشخص، تلاش‌هایی صورت گرفته باشد که بتوان آنرا به تعبیری از جنس چشم‌انداز تلقی نموده و یا با اغماض چنین برداشتی از آن داشت. در مجموع متفق نیست و بویژه طرح ساماندهی تهران (سال ۷۰-۱۳۶۷)، آنجا که اهداف اصلی طرح متکی بر شش راهبرد را به عنوان اصولی پذیرفته شده جهت طراحی فضایی، برنامه‌های عمرانی، برنامه‌ریزی‌های اقتصادی و اجتماعی برای حفظ هویت تهران مطرح می‌سازد، در مواردی چون تلقی تهران آینده به عنوان الگویی از یک کلانشهر اسلامی و بین‌المللی و ام القراء کشورهای مسلمان، تاحدودی خود را به مفهوم چشم‌انداز نزدیک‌تر می‌سازد. این راهبردهای اصلی عبارتنداز:

۱- تلفیق معماری و شهرسازی ایران با ساختارهای نوین جهانی در زمینه حفظ الگوی جامعه‌ای

ستی و مسلمان در طراحی سیمای شهر تهران

۲- بهبود کیفیت زندگی، اشتغال و اقتصادی سالم برای شهر تهران با حفظ ارزش‌های اسلامی

۳- مقابله با افزایش فاصله رشد اقتصادی تهران با کشور، ضمن تداوم و حفظ ماهیت شهری و

تعادل اجتماعی - اقتصادی آن

۴- ارتقاء تهران به عنوان الگویی از یک کلانشهر اسلامی و بین‌المللی به عنوان ام القراء

کشورهای مسلمان

- ۵- اصلاح ساختار زیست محیطی تهران و بهبود شرایط زیستی آن به همراه افزایش فضای سبز
- ۶- ایجاد نظامی ماهواره‌ای در توزیع جمعیت شهری منطقه شهری تهران در حفظ تعادل‌های اجتماعی - اقتصادی به خاطر توازن‌های الزامی میان محل کار و سکونت.

برنامه استراتژیک تهران ۸۰ (۱۳۷۴-۷۵) هم که با هدف بهبود سیستم تصمیم‌گیری و عملکردی تهران تدوین یافته و شش محور اصلی تحت عنوانین شهر پاک، شهر روان، شهر سبز، شهر با فرهنگ غنی، شهر پویا و شهر با بافت سنتی و مدرن را مبنای برنامه‌ریزی خود قرار داده، نمی‌تواند در قالب چشم‌انداز به ارائه تصویر پردازد هرچند که هریک از شش مقوله یاد شده در چارچوب یک سیستم جامع نگرش به مسائل شهر و مشروط شدن به فرآیندهای واقع بینانه می‌توانند تعدیل یافته و در چشم‌انداز قابل اولویت از جایگاه زمان حال قرار گیرند.

در هر صورت اولاً همانطور که در سطور پیشین مطرح شد هیچکدام از طرح‌های جامع تهران، حفظ و ساماندهی تهران و برنامه استراتژیک تهران ۸۰ بطور مستقیم از مفهومی مشخص تحت عنوان چشم‌انداز یاد نکرده‌اند و ثانیاً هیچیک از طرح‌های مذکور از شرایط لازم برای پیگیری و اجرای طرح‌ها و برنامه‌های خود برخوردار نبوده‌اند و تحت شرایط تحول‌یابی سریع و عمیق سیاسی و اقتصادی جامعه و شهر مدت زمان حیات فعال آنها به عنوان طرح مورد عمل شهرداری تهران بسیار کوتاه بود. بدین ترتیب توقع پیش‌بینی چشم‌انداز و تعیین دوره زمانی برای تحقق آن در مناطق شهر، یا تحقق این چشم‌اندازها محلی از اعتبار ندارد.

آنچه که با اطمینان بیشتر در مورد جایگاه منطقه در آینده‌نگری‌های طرح جامع و طرح حفظ و ساماندهی تهران (در قالب اهداف این طرحها) می‌توان بیان کرد آن است که وجه غالب سکونتی منطقه در این طرح‌ها نیز به رسمیت شناخته شده و در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی آنها انعکاس یافته است.

در طرح جامع تهران محدوده کنونی منطقه ۴ اعمدتاً محدوده تحت اشغال کاربری مسکونی تلقی شده است، یعنی عملکرد مسکونی وجه غالب عملکردی منطقه را تشکیل می‌داده است. در این

محدوده از طیف تراکم‌های مسکونی مختلف اعم از تراکم متوسط و زیاد و بسیار زیاد در نظر گرفته شده برای شهر تهران تراکم مسکونی متوسط (از ۱۵۰ نفر الی ۳۵۰ نفر در هکتار) به صورت پراکنده در قسمتهای شمالی، پیشنهاد شده بود که در جنوب خیابان پیروزی و در شمال یک محور پیشنهادی اجرا نشده (خیابان کرمان) در حد فاصل بزرگراه شهید محلاتی کنونی و خیابان پیروزی استقرار می‌یافته است. تراکم بسیار زیاد از ۵۰۰ نفر جمعیت به بالا در هر هکتار منطقه را شامل مشیده و عمدتاً در قسمتهای شرق و جنوب شرق منطقه که در زمان تدوین طرح هنوز بایر بوده پیشنهاد گردیده بود و مناطق با تراکم زیاد هم بطور پراکنده سطح عمدۀ منطقه را پوشش می‌داده است.

تراکم‌های تحقق یافته در اغلب محلات منطقه بسیار کمتر از پیشنهادات طرح جامع بوده است، با این همه عملکرد غالب سکونتی منطقه تحقق پیدا کرده است.

از نظر محورهای حمل و نقل، محورهای پیرامونی مورد نظر طرح جامع مثل محور آهنگ در جنوب منطقه و بزرگراه بسیج در شرق منطقه هم اکنون به اجرا در آمده است ولی از لحاظ محورهای پیشنهادی درون منطقه، احداث بزرگراه آیت‌الله محلاتی در راستای پیشنهاد طرح جامع عمل کرده ولی احداث محوری در حد فاصل بزرگراه مذکور و خیابان پیروزی هنوز به سرانجام نرسیده است ولی آزادسازی املاک مسیر آن تا حدودی انجام یافته است.

در مورد طرح تفصیلی، اغلب کاربری‌ها با افزایش سطوح وضع موجود نسبت به پیش‌بینی‌های طرح، مواجه است. بیشترین افزایش سطح، به سطوح اداری اختصاص دارد که بیش از ۹ هکتار افزایش نشان می‌دهد.

در مورد طرح ساماندهی تهران جمعیت پیشنهادی مصوب طرح برای منطقه ۳۵۵۳۴۱ نفر پیش‌بینی شده است که بسیار کمتر از جمعیت واقعی طرح در محدوده همسان، یعنی حدود ۳۹۴۹۰۰ نفر سرشماری سال ۱۳۷۵ است.

در مورد جایگاه و نقش عمومی منطقه در شهر تهران تأکیدات خاصی از سوی طرح ساماندهی به عمل نیامده است ولی به جز چند سطح محدود و کوچک پراکنده فضای سبز و کاربری‌های

دیگر کلیه مساحت منطقه به کاربری مسکونی اختصاص داده شده است. بطور قطع در طرح ساماندهی تهران نیز نقش غالب مسکونی منطقه مورد تأکید بوده است.

تراکم پیشنهادی جمعیتی منطقه در طرح جامع حدود ۱۷۱ نفر در هکتار پیش‌بینی شده است در حالی که در سطح منطقه این رقم در حال حاضر به ۲۶۹ نفر به ازاء هر هکتار بالغ گردیده است. البته این رقم با محدوده اصلی و آمار سال ۱۳۷۵ به حدود ۱۸۹ نفر کاهش می‌یابد ولی باز هم از مصوبه طرح ساماندهی بالاتر است.

۱-۳-۲- شناسایی عوامل بالقوه و بالفعل ایجاد تغییر و تحول در منطقه بر زمینه محیطی

اشغال بخش قابل توجهی از مساحت اراضی واقع در شرق تهران توسط کاربری‌های نظامی، قرار گرفتن منطقه در مجاورت بخش مرکزی تهران یعنی محدوده تمرکز فعالیتهای خدماتی، اداری و تجاری تهران و تقویت عملکرد سکونتی منطقه، دور بودن منطقه از محورهای ارتباطی فعال و پر رفت‌وآمد برون شهری تهران، توأم با گرایش خودبخودی به توسعه سکونت در سطح منطقه و سپس تقویت برنامه‌مند به زیر ساخت‌وساز بردن قسمت‌های شرقی منطقه به عنوان بخشی از قابلیت‌های توسعه شهر تهران در حیات غلبه عملکرد مسکونی و در سطح منطقه را فراهم آورده است و فعالیت‌های اقتصادی نیز نتوانسته به نحو چشمگیر از حدود نیازهای مسکونی منطقه فراتر رود. نیازهای ضروری ساکنان که سکونت در واحدهای کوچک و کم‌هزینه برایشان در اولویت بود، بافت اجتماعی و اقتصادی منطقه را شدیداً تحت تأثیر قرار داده و برای اسکان اقشار متوسط و کم درآمد در منطقه جاذبه بیشتری فراهم آورده به نحوی که هم اکنون نیز وضعیت اجتماعی و فرهنگی منطقه از شرایط فوق‌الذکر مؤثر است و در برخی قسمتها فشردگی بافت و نارسانی خدماتی و کوچکی واحدها و در مجموع پایین بودن استانداردهای زیست مطلوبیت سکونت برای اقشار کم درآمد را بر می‌انگیزد.

در هر صورت ترکیب اقتصادی و اجتماعی جمعیت منطقه که مزد و حقوق بگیران بخش خصوصی و بخش دولتی بزرگترین وزن را در میان شاغلین آن به خود اختصاص می‌دهد و حضور بخش عمده جمعیت شاغل ساکن برای کار در خارج از منطقه نشانگر آن است که علاوه بر محدودیت‌های کالبدی، فراهم نبودن شرایط عینی برای استقرار فعالیت‌های بامقیاس فرامنطقه‌ای و شهری، فعالیت‌های اقتصادی مستقر در منطقه را به سمت واحدهای خرد و کوچک در مقیاس محله و منطقه سوق داده است.

الف- گرایشات و چشم‌انداز استقرار فعالیتهای اقتصادی

از نظر استقرار فعالیتهای اقتصادی، در منطقه ۱۴ شهرداری تهران ظرفیت‌های اراضی برای استقرار کاربری جدید تقریباً^۱ به اشغال کامل درآمده و با توجه به بسته بودن محدوده منطقه نمی‌توان انتظار تحولات فیزیکی و عملکردی تعیین کننده به نحوی متفاوت از روندهای موجود را انتظار داشت. آنچه انتظار می‌رود (و یا شاید بهتر باشد بگوییم ضرورت دارد) تغییر ساختاری در سازمان فضایی منطقه بویژه در محلاًت قدیمی تراست که ساماندهی فضایی سکونت درجهٔ رفع محدودیت‌های کنونی در زمینه خدمات رسانی، ایجاد فضاهای باز مناسب، بهبود شرایط زیست، تأمین دسترسی مناسب تا اعماق بافت و نهایتاً^۲ ایجاد ظرفیت‌های جدید فضایی برای منطقه است. البته این ظرفیت‌ها در حدی نخواهد بود که استقرار عملکردهای جدید و متفاوت با عملکردهای کنونی منطقه را موجب شود. آنچه ممکن است به نحو مثبتی رخ دهد، ایجاد فضای جدید برای تسهیل عملکردهای موجود منطقه خواهد بود. به عبارت دیگر تغییرات مورد انتظار در جهت تقویت عملکرد غالب کنونی منطقه یعنی عملکرد سکونتی سوق خواهد یافت، موضوعی که با احداث خط مترو تسهیل امکان دسترسی به منطقه بر مطلوبیت آن، باز هم افزوده خواهد شد. مسلماً^۳ استقرار فعالیتهای اقتصادی از تغییر ساختار فضایی سکونت تأثیر خواهد پذیرفت و به احتمال زیاد استقرار پراکنده واحدهای خرد در سطح منطقه به سوی گرد آمدن آنها در مجتمع‌های مشخص در نقاط متعدد منطقه سوق خواهد یافت.

در هر صورت محتمل‌ترین گرایش‌ها برای استقرار فعالیت‌های اقتصادی آتی در منطقه، حضور واحدهای اقتصادی با مقیاس منطقه‌ای و محله‌ای و گرایش به تجمع آنها در مجتمع‌های اقتصادی (اعم از محوری یا ساختمانی) خواهد بود. واحدهای اقتصادی نیز عمدتاً دربرگیرنده واحدهای تجاری و خدماتی برآورnde نیازهای ساکنین و واحدهای اداری متناسب با عملکرد منطقه‌ای خواهد بود. واحدهای صنعتی موجود نیز به تدریج از سطح منطقه تخلیه و جای خود را به عملکردهای سکونتی و تجاری و خدماتی خواهد سپرد. ایستگاههای مترو واقع در محورهای شهری حاشیه، پر پتانسیل‌ترین کانونهای احتمالی افزایش نقش منطقه در شهر خواهد بود.

ب- گرایشات جمعیت‌پذیری

در مورد گرایشات جمعیت‌پذیری منطقه باید گفت که اگر از جمعیت‌پذیری، تلقی پتانسیل‌های اسکان جمعیت با توجه به حفظ و ارتقاء استانداردهای حداقل زیست مدنظر قرار گیرد، هم اکنون ظرفیت‌های جمعیت‌پذیری منطقه در ساختار فضایی کنونی را باید اشباع شده تلقی نمود، زیرا علاوه بر نارسانی‌های موجود، افزایش جمعیت در چنین ساختاری مسائل جدیدی را بر دشواری‌های قبلی خواهد افزود.

اگر از مفهوم جمعیت‌پذیری، پتانسیل منطقه در اسکان جمعیت در شرایط تغییر و ارتقاء کیفیت‌های محیط زیست در منطقه موردنظر باشد، مسئله متفاوت خواهد بود. در واقع تراکم جمعیتی کنونی منطقه (۲۶۹ نفر در هکتار) به عنوان بخشی از کلان‌شهر تهران، تراکم خیلی زیادی به حساب نمی‌آید و ناکارآمدی ساختار فضایی منطقه موجب شده ظرفیت جمعیت‌پذیری آن کاهش یابد. اگر سازمان فضایی به نحو اساسی اصلاح شود، فضای مورد نیاز برای تأمین دسترسی کلیه واحدهای مسکونی در بافت‌های مسکونی منطقه تأمین شود و برای رفع نیازهای خدمات رفاهی درون محله‌ای نیز فضای مناسب بوجود آید، می‌توان علاوه بر ارتقای شرایط محیطی زیست به ارتقاء کیفیت زیست درون واحدهای مسکونی نیز امیدوار بود، در آن صورت حتی بالا رفتن تراکم جمعیتی منطقه هم قابل تصور خواهد بود.

ج- گرایشات و چشم‌انداز سکونت

تغییرگرایش‌های موجود ساخت‌وساز و متتحول ساختن الگوی مسکن در منطقه ضرورتی اجتناب ناپذیر است. ادامه وضعیت کنونی و غلبه گرایش‌های موجود که به افزایش کمی مسکن در شرایط

شدیلاد^۱ دارای محدودیت از نظر کیفیت زیست صورت می‌گیرد به دشواری‌های منطقه خواهد افزود و بهره‌مندی محلات را از امکانات رفاهی با دشواری مواجه خواهد ساخت. ضرورت مسئله بویژه در ارتباط با خطر بالقوه ولی جدی در کمین شهر تهران یعنی پتانسیل بروز زلزله غیرقابل اغماض است. اما تغییر گرایش و متحول ساختن الگوی مسکن جز با ایجاد زمینه‌های عینی برای تجمعی قطعات کوچک درجهت ایجاد فضای بیشتربرای بهبود دسترسی‌هاو ایجاد سطوح خدماتی و رفاهی امکان‌پذیر نخواهد بود. زمینه‌چینی و انجام شوک اولیه برای فعال کردن اقدامات بر عهده سازمان‌های مسئول برنامه‌ریزی اجرایی است، بعد از آن اگر برنامه و اقدامات در جهت خواست‌ها و منافع مردم باشد حمایت روانی و مالی و مشارکت فعال شهروندان منطقه را در پی خواهد داشت.

د- گرایشات و چشم‌انداز زیرساخت‌ها

از بابت تسهیلات ضروری و حیاتی آب و برق، شهر تهران و منطقه ۱۴ بطور طبیعی در سطح پوشش کامل بهره‌مندی قرار گرفته‌اند، آنچه که در این میان می‌تواند به عنوان تهدید تلقی شود، در گذشتן تقاضا از آستانه ظرفی شبکه‌هاست که خواه ناخواه هزینه‌های هنگفت جدیدی را در راه تأمین بی وقفه خدمات مذکور به شهر تحمیل خواهد نمود و این مسئله‌ای است که در مقیاس کل تهران مطرح می‌شود. آنچه مسلم است سیاست‌های فروش تراکم و افزایش شدت بهره‌برداری از شبکه‌ها، فرارسیدن چنان مرحله‌ای را تسریع خواهد نمود.

زندگی شهری آینده ما در عصر اطلاعات و ارتباطات به نحوی اجتناب ناپذیر با امکانات و تسهیلات مخابراتی پیوند خواهد خورد و اهمیت حیاتی آن چنان خواهد شد که ساعتی قطع در جریان آن زندگی روزمره شهری را با اختلال جدی مواجه خواهد ساخت در این زمینه قطعاً امکانات و تسهیلات موجود پاسخگوی نقش قاطع و تعیین کننده آتی شبکه‌های مخابراتی در زندگی شهری نخواهد بود ولی بازسازی و نوسازی شبکه امری است ملی و در رابطه با کل شهر تهران قابل حل خواهد بود و منطقه ما از این نظر وضعیت استثنایی نخواهد داشت.

در مورد گاز منطقه ۱۴ نیز از جمله مناطق تهران است که بطور کامل تحت پوشش شبکه گاز قرار گرفته و هیچگونه محدودیت محسوسی از جانب نبود این تسهیلات برای توسعه کالبدی منطقه وجود نخواهد داشت. در تهران به علت شدت مصرف آب و کوچکی نسبی و بسته بودن سفره، نبود شبکه فاضلاب بویژه در مناطق جنوبی مشکلات حادی ایجاد کرده است که توسعه کالبدی شهر را در معرض تهدید قرار داده است. به نحوی که در برخی مناطق سطح آب آنقدر بالا آمده که عملاً^۱ به ساخت‌وسازها آسیب می‌رساند و امکان توسعه را محدود ساخته است، جبهه شمالی بالآمدگی سطح آب، اراضی جنوب منطقه ۱۴ را نیز در معرض تهدید قرار داده است. احداث فاضلاب بهترین شیوه برای زهکشی این اراضی و دور کردن تهدید ممنوعیت ساخت‌وسازهای مرتفع از اراضی در معرض بالا آمدن سطح آبهای زیرزمینی منطقه است. خوشبختانه احداث شبکه فاضلاب در این قسمت‌های منطقه در اولویت طرح فاضلاب تهران قرار گرفته و عملیات لوله‌گذاری در بخش‌هایی از آن در حال اجراست. بقیه منطقه هم تا سال ۲۰۰۵ تحت پوشش شبکه فاضلاب قرار خواهد گرفت و از این بابت منطقه ۱۴ از مزیت نسبی قابل توجهی برخوردار خواهد گردید.

منطقه ۱۴ به واسطه مجاورت با منطقه مرکزی شهر تهران از جمله مناطقی است که به نحوی از پیامدهای ممنوعیت ترافیک روزانه در بخش مرکزی شهر تأثیر می‌ذیرد، مثلاً^۲ خیابان ۱۷ شهریور از این بابت بار مضاعفی را به دوش می‌کشد و اصولاً^۳ دسترسی به منطقه از مناطق غربی و مرکزی شهر و بالعکس برای شاغلین ساکن در منطقه مسئله‌دار است. احداث خط مترو که قرار است عملیات آن به زودی در امتداد خیابان پیروزی آغاز شود دارای ۴ ایستگاه در مسیر خود در شمال منطقه ۱۴ است، نقش بسیار مهمی در تأمین دسترسی آسان و سریع و مطمئن از منطقه به سمت نقاط مرکزی، غربی و از این طریق به سایر نقاط شهر تهران ایفا خواهد نمود و این امر مطلوبیت سکونت در منطقه را بسیار افزایش خواهد داد. لذا می‌توان انتظار داشت که با عبور خط مترو از شمال منطقه به موازات بهبود تأمین بافت از نظر بهره‌مندی مناسب از تأسیسات زیربنایی، تقاضای

سکونت در منطقه به نحو چشمگیری رو به فزونی گذارد. برنامه های آتی گسترش مترو که خیابان ۱۷ شهریور و بزرگراه بسیج در حاشیه غربی و شرقی منطقه و خیابان های شهید محلاتی در جنوب منطقه را پوشش خواهد داد پیامدهای این تغییرات را مضاعف خواهد کرد.

۳-۳-۱- شناخت فرصت، تهدید و قوت وضعه های منطقه در پرتو بررسی ویژگی ها، مسائل و مشکلات و گرایشات موجود منطقه

با توجه به شناخت اجمالی ویژگی های منطقه در عرصه های اصلی شهر و استخراج مسائل و مشکلات منطقه از مجموع بررسی های انجام شده و همچنین تحلیل گرایشات موجود در وجوده مختلف توسعه شهر، امکان استنباط جداول فرصت ها و تهدید ها و قوت وضعه منطقه در زمینه های مشخص کننده ویژگی های منطقه فراهم می آیند. همچنین شناخت مسائل منطقه از جهت امکانات و محدودیت از یک طرف و مشخص شدن اهداف طرح در گام اول از طرف دیگر، امکان ترتیب بندی وزنی مسائل و مشکلات را فراهم می آورد. مجموع این جداول آن عوامل و شرایطی که چشم اندازها، اهداف و راهبردهای منطقه را مشروط می سازند، به نحوی روشن می نماید. البته دنبال کردن ارتباط مستقیم این عوامل و شرایط با چشم اندازها و اهداف ساده کردن مسئله در سطح برخورد ساده‌اندیشانه به این مسائل است. آنچه که در این رابطه قابل استنباط است فقط از پس پیچیدگی روابط و ارتباطات و به نحو غیرمستقیم عملی می شود.

مشکلات و امکانات در زمینه کاربری اراضی

- مساحت منطقه ۱۴ شهرداری تهران به حدود ۲۳۰۰ هکتار بالغ می‌گردد. ویژگی چشمگیر منطقه، گستردگی سطوح مسکونی در مقایسه با کل شهر است. دیگر ویژگی مهم منطقه از نظر استفاده از اراضی عدم تعادل در توزیع اغلب کاربریها در سطح منطقه است. ظرفیت‌های رو به کاهش فضای اشغال نشده منطقه نوسازی مسکونی را به سوی تخریب و بازسازی واحدهای قبلی سوق داده و در شرایط محدودیت در زمینه‌هایی چون وسعت قطعات دسترسی‌ها درون بافت و بهره‌مندی از خدمات ایمنی و کالبدی، آنچه اتفاق می‌افتد بالا رفتن تراکم در شرایط افت استانداردهای زیست در منطقه است.

ویژگی‌های بازد
وضع موجود

- عبور راههای شریانی اصلی از حاشیه و درون منطقه و از این طریق امکان دسترسی مناسب به کاربری‌های عمده شهر

امکانات

- وجود سطوح وسیع پادگانها با قابلیت تغییر کاربری در مجاورت منطقه

- کفایت سطوح موجود در اغلب کاربری‌های خدماتی در مقایسه با سرانه‌های طرح جامع

- بازد بودن عملکرد و نقش سکونتی منطقه و همسازی نسبی کاربری‌های مستقر با این عملکرد در اغلب محلات ناحیه

- عدم تعادل در توزیع اغلب کاربری‌ها در سطح منطقه

- محدودیت اراضی ساخته نشده و قابل برنامه‌ریزی

- کمبود سطح تفریحی، درمانی، فضای سبز و فرهنگی در غالب نواحی منطقه

- کمبود فضای پارکینگ خصوصی و عمومی و استفاده شدید از معابر بعنوان پارکینگ

مشکلات

- وجود کاربری‌های مزاحم در برخی محلات جنوبی ناحیه

- ادامه روند نوسازی موجود در شرایط افت استانداردهای زیست در منطقه

- وجود پادگانها در حریم منطقه و عدم تمکین آنها به قوانین شهرداری

- تغییرات وسیع و گستردگی در کاربری‌های مقرر طرح‌های توسعه شهری منطقه

- عدم توجه به هماهنگی عملکردی کاربری و شبکه

مشکلات و امکانات در زمینه سوانح طبیعی

- مطابق مطالعات جاییکا در صورت فعال شدن گسله ری، بالغ بر ۳۱۴۸۴ (۵۷/۶) درصد بناهای منطقه) گسل تهران ۱۴۶۵۳ واحد (۲۶/۸ درصد کل واحدها) گسل مشاء ۷۱۹۷ واحد (یا ۱۳/۲ درصد کل واحدها) و در مدل شناور ۲۷۹۶۹ واحد (۵۱ درصد کل واحدها) تخریب خواهند شد. کانالهای ابودر و سرخه‌حصار سبب گردیده که منطقه با اصلاحی در شبکه از نظر وقوع سیل با خطر عمده مواجه نباشد ولی در مورد آتش‌سوزی به دلیل نبود و تعداد ایستگاههای استاندارد، قدمت بناها، فشردگی بافت و ترکیب کاربریها، منطقه در معرض خطر قرار دارد.

**ویژگی‌های باز
وضع موجود**

- نقش رودخانه‌ها و مسیل‌های منطقه و حاشیه آن در کاهش خطر بروز سیلاب

امکانات

- کمبود ایستگاههای آتش‌نشانی
- کمبود فضای باز در بافت‌های ارگانیک برای استقرار ستادهای کمکرسانی
- گسل‌های تهران در حاشیه منطقه
- بافت ارگانیک و گذرهای کم عرض و بن‌بست‌های پرشمار در قسمت غربی منطقه و مشکلات کمکرسانی در صورت بروز حادثه زلزله

مشکلات

مشکلات و امکانات در زمینه تأسیسات و تجهیزات

- منطقه ۱۴ از بابت تسهیلات ضروری آب و برق و گاز در پوشش کامل بهرهمندی قرار گرفته است. از لحاظ وضعیت مخابراتی نیز چندان فاصله‌ای با شرایط متوسط شهر تهران ندارد. ولی از لحاظ فقدان شبکه فاضلاب از جمله مناطق شهر تهران است که بخش‌هایی از آن در معرض بالا آمدن سطح آبهای زیرزمینی قرار می‌گیرد.

**ویژگی‌های بارز
وضع موجود**

- پوشش کامل منطقه از نظر شبکه تأسیسات آب، برق و گاز و پوشش نسبی مناسب از نظر شبکه مخابرات، عبور خط مترو از شمال منطقه، وجود طرح اجرایی برای قرار دادن منطقه تحت پوشش شبکه فاضلاب و در نتیجه زهکشی بخش‌های جنوبی منطقه و پائین رفتن سطح آبهای زیرزمینی و کاهش تأثیرات منفی منجر به لزوم رعایت احتیاط در کاربری اراضی آن

امکانات

- بالا بودن سطح آب زیرزمینی در بخش‌های جنوبی منطقه

مشکلات

مشکلات و امکانات در زمینه سازمان فضایی

- در قسمت غربی تحت تأثیر رشد ارگانیک استخوانبندی نامتوازن، نامنظم و درهم پیچیده است و سلسله مراتب دسترسی‌ها مخدوش است. عناصر خدماتی کوچک مقیاس و با دید محدود برای رفع نیازهای روزمره محله‌ای ایجاد شده‌اند و فضاهای کافی برای نیازهای فراغتی و نیازهای خدماتی بالاتر بوجود نیامده است. علیرغم هضم روستای دولاب در کل منطقه، هنوز کاراکتر روستایی بافت آن نمود دارد.
- در قسمت شرقی منطقه با توجه به تحرکات برنامه‌دار متعدد، استخوانبندی منظم و سلسله مراتب دسترسی‌ها مشهودتر است.
- اجرای بزرگراه شهید محلاتی (تصورت شرقی - غربی) و بزرگراه شرق (تصورت شمالی- جنوبی) به علت آنکه بافت درونی منطقه را تقسیم کرده تأثیرات چشمگیری بر سازمان فضایی منطقه بر جای می‌گذارد

**ویژگی‌های بارز
وضع موجود**

- وجود فضاهای با هویت مشتمل بر جنبه‌های فیزیکی - فرهنگی - اجتماعی
- وجود باتفاقه ارزشمند و باهویت مانند محله چهارصد دستگاه
- وجود شبکه دسترسی‌های قوی و موثر در ساختار فضایی در بخش شرقی منطقه
- وجود فضاهایی با ایر در بخش شرقی که قابلیت پذیرش جدید را دارند
- مجاورت منطقه با خط ۴ مترو در حد شمالی

امکانات

- وجود باتفاقه‌ای فرسوده کالبدی
- عدم انسجام سازمان فضایی در بخش غربی
- وجود عناصر دافعه توسعه مانند گورستان مسیحیان، اراضی نظامی
- عدم وجود ساختار منسجم برای تقویت ساختارهای محله‌ای و ناحیه‌ای
- عدم تعادل چشمگیر منطقه در ارتباط با تأمین دسترسی مناسب به محل سکونت و تأمین دسترسی متوازن به خدمات موردنیاز ساکنین
- نبود فضاهای باز کافی در بخش غربی در شرایط کوچکی قطعات محدودیت شبکه معابر و نبود خدمات رفاهی
- عبور محورهای شریانی عبوری از داخل محلات و انفصال محلات

مشکلات

مشکلات و امکانات در زمینه ترافیک

- عدم وجود یک سلسله مراتب منظم شبکه در منطقه تداخل وظیفه هر دسته از معابر را به همراه داشته و ایجاد ناهمانگی در رفت‌وآمدّها را به همراه دارد. نسبت سطح کل معابر به مساحت کل منطقه $29/4$ درصد است که از این مقدار $12/9$ درصد شریانی درجه یک، 16 درصد شریانی درجه دو، $7/8$ درصد جمع‌وپخش کننده و $62/3$ درصد سایر معابر است. چهار خط اتوبوسرانی در داخل منطقه، چهار خط در حاشیه و منطقه پایان، دو خط نیز در حاشیه منطقه قرار دارد. خطوط تاکسی مراکز نواحی پنجگانه را پوشش نمی‌دهد. در منطقه 14 یک پایانه اتوبوسرانی (پایانه شرق) وجود دارد.

**ویژگی‌های بازد
وضع موجود**

- بافت منظم و ترکیب شبکه شترنجی و لوپهای شهری در بخش شرقی منطقه
- کفایت شبکه شریانی‌های یک و خیابانهای دسترسی
- کارایی بهتر و نقش بالاتر سیستم اتوبوسرانی در منطقه نسبت به تهران
- تطابق شبکه‌های اجرا شده و در دست اجرا با طرحهای مصوب
- پیش‌بینی عبور خط چهار مترو از خیابان پیروزی
- پیش‌بینی عبور خطوط در دست مطالعه، 6 و 7 و 9 از خیابانهای 17 شهریور بزرگراه شهید محلاتی و بزرگراه بسیج
- وجود پایانه شرق در منطقه

امکانات

- بافت نامنظم و ارگانیک بخش غربی منطقه
- عدم کفایت شبکه شریانی‌های درجه دو و شبکه‌های محلی
- عدم تهییه و اجرای طرح هندسی برای اغلب تقاطع‌ها
- عبور محورهای شریانی یک از داخل محلات و نواحی منطقه
- پارکینگهای حاشیه‌ای محورها
- تداخل حرکت عابر پیاده با سواره

مشکلات

مشکلات و امکانات در زمینه محیط زیست

- سرانه فضای سبز شهری پائین و توزیع آن در سطح منطقه نامتعادل است. آلودگی هوا در محدوده منطقه بیشتر ناشی از تردد خودروها و ترافیک در بعضی از محورهای است.
- محورهای دارای حجم عبور مرور نسبتاً سنگین تا سنگین در لبه‌های خارجی منطقه مطالعاتی واقع شده است. وجود فعالیت‌های صنعتی، خدمات صنعتی و فعالیت‌های خدماتی با آلودگی شدید هوا در محدوده منطقه، وجود باران، دفع فاضلاب خانگی و شهری از طریق چاههای جاذب و کانالها و مجاری سطحی است.
- سطح ایستابی آب در نیمه جنوبی منطقه بالاست.
- آلودگی‌های صوتی ناشی از حجم تردد در محورهای ترافیکی (بزرگراهها) است.
- ناقص بودن سپر آکوستیکی کاهنده آلودگی صوتی در حاشیه بزرگراهها
- موقعیت استقرار فعالیت‌های آلاینده صدا و یا مزاحم در حاشیه محورهای اصلی تردد.

**ویژگی‌های بارز
وضع موجود**

- عدم تمرکز فعالیت‌های آلاینده آب، خاک و هوا در کل پیکره منطقه
- محدود بودن و پراکنده بودن فعالیت‌های آلاینده آب و خاک و هوا در محدوده (به استثنای محور خاوران)
- برخورداری منطقه از فضای سبز ورزشی در مقیاس منطقه و فرامنطقه‌ای
- پروژه احداث شبکه فاضلاب در بخشی از منطقه
- امکان استفاده از شبکه گاز برای مصارف خانگی و شهری
- امکان دسترسی به شبکه برق در محورهای اصلی تردد به منظور بهره‌گیری از انرژی فوق الذکر در امر حمل و نقل عمومی
- وجود اراضی بایر و یا با کاربری کشاورزی به منظور تغییر کاربری و توسعه فضاهای سبز شهری
- انطباق نسبی طرح توسعه شبکه فاز یک با محدوده‌های با سطح ایستابی آب بالاتر

امکانات

- بالا بودن سطح ایستابی آبهای زیرزمینی در نیمه جنوبی بزرگراه شهید محلاتی
- عبور محورهای پر ترافیک افسریه، خاوران از منتهی‌الیه شرقی و جنوب شرقی محدوده منطقه
- وجود فعالیت‌های آلوده‌کننده محیط پیرامون همچون یخچال‌سازی، موزاییک‌سازی، تعمیرگاه‌های ماشینهای سنگین و نیمه‌سنگین در محدوده طرح
- وجود اراضی بایر یا با کاربری کشاورزی در منطقه و تشديد آلودگی‌ها
- عدم توزیع مناسب فضاهای سبز عمومی
- ناکافی بودن سطح فضای سبز عمومی با توجه به تقسیمات سلسله مراتب عملکردی در شهر
- عدم وجود ایستگاه‌های ثابت و سیار سنجش آلودگی هوا در سطح منطقه

مشکلات

مشکلات و امکانات در زمینه جمعیت و اقتصاد

- متوسط تراکم جمعیت منطقه در سال ۱۳۷۵ حدود ۲۶۹ نفر در هکتار بوده که از ۵۵۱ نفر در محله ۱۶ تا ۱۵۴ نفر در محله ۲۴ در نوسان بوده، میزان باروری کل در سال ۱۳۷۵ برابر با ۲/۲ فرزند بوده که در مقایسه با ۲/۵ فرزند نقاط شهری کشور و ۱/۱۸۱ نقاط شهری استان تهران در سال ۱۳۷۵ متوسط امید به زندگی برای هر دو جنس ۶۹/۲۵ مردان ۶۸/۲۰ و زنان ۷۰/۳ سال بوده است. طی دهه‌الله ۶۵ تا ۷۵ حدود ۲۵۲۴۹ نفر به منطقه ۱۴ مهاجرت کرده‌اند (با نسبت جنسی ۱۳۱) که حدود ۸۱ درصد آنها دارای منشاء شهری بوده‌اند. در منطقه ۱۴ عملکرد سکونتی به نحو بارزی نسبت به سایر عملکردها نمایان است. ظرفیت‌های اراضی برای استقرار کاربری جدید تقریباً^۱ به اشغال کامل درآمده است.

**ویژگی‌های بارز
وضع موجود**

- ثبات اندازه جمعیت و کم بودن فشار مطالعات از ناحیه رشد جمعیت
- کاهش جوانی جمعیت و افزایش سهم میانسالان طی دوره ۷۵ - ۵۹
- کاهش رشد طبیعی جمعیت
- منشأ شهری قابل توجه به منطقه
- نسبت باسواندی بالا در میان جمعیت منطقه
- سطح درآمدی متعادل‌تر خانوارهای منطقه نسبت به تهران، علیرغم پایین‌تر بودن متوسط درآمد منطقه
- بارز بودن عملکرد سکونتی منطقه نسبت به تهران

امکانات

- ضعف منطقه در حفظ جمعیت با توجه به محدودیت در ارائه زمینهای جدید برای توسعه مسکونی و نقش قاطع تخریب و نوسازی در روند نوسازی مسکونی، شرایط کالبدی نامناسب زیست و معضلات اجتماعی و فرهنگی سهم ناچیز گروه متخصصان در مقایسه با نسبت جمعیت منطقه از شهر پایین‌تر بودن سهم درآمد متوسط خانوار منطقه نسبت به متوسط درآمد خانوار شهر - خرد بودن و پراکندگی شدید واحدهای فعالیت اقتصادی منطقه و اشتغال به کار درصد کارگاهها با کمتر از ۱۰ کارکن - مهاجرت پیوسته جمعیت با کیفیت منطقه (از نظر درآمد و تخصص) - اشتغال به کار بخش مهمی از شاغلین ساکن منطقه در محدوده خارج از منطقه و تحمل حجم قابل ملاحظه آمد و شد از این بابت به منطقه

مشکلات

مشکلات و امکانات در زمینه مسکن

- تعداد واحدهای مسکونی منطقه در قسمت غرب بزرگراه افسریه در سال ۱۳۸۰ حدود ۹۱۴۳۰ واحد برآورد می‌گردد. با محدودیت شدید منطقه در ارائه اراضی جدید توسعه مسکونی در آینده نیز این تخریب و نوسازی واحدهای مسکونی قدیمی است که منبع اصلی افزایش پتانسیل مسکونی منطقه به حساب می‌آید ولی بافتی مسکونی در معرض تخریب و نوسازی منطقه از محدودیتهای شدید اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند. این محدودیتها به پتانسیل نوسازی حدود معینی بخشیده که فراتر از آن در چارچوب حفظ ساختار کنونی نوسازی و الگوهای موجود نمی‌توان حرکت کرد.

ویژگی‌های باز و وضع موجود

- وجود زمین‌های باز و بالقوه برای تجمعی مسکونی در محلات ۲۳ و ۲۴
- تراکم پایین در محلات مذبور
- بهبود نسبی شاخص‌های کمی و کیفی در منطقه ۱۴
- برخورداری ساکنین منطقه ۱۴ از گرایش و فرهنگ آپارتمان‌نشینی در متراظهای پایین
- برخورداری مساکن از حداقل امکانات و تسهیلات ساختمانی
- وضعیت قابل قبول واحدهای مسکونی از لحاظ مصالح عمده به کار رفته در بنا و عمر بنا
- گذر مترو از منطقه که باعث دسترسی آسان و مطلوب خواهد گردید.

امکانات

- کوچکی قطعات مسکونی و مشکلات دسترسی به واحدهای مسکونی
- فرسودگی بافت در بخش قابل توجهی از منطقه
- محدودیت تحرک پویایی در شیوه‌های ساخت و الگوهای مسکن به علت فضای تنگ و بسته
- عدم وجود پارکینگ در درون واحدهای مسکونی برای خانوارهای ساکن و در نتیجه اشکال در عبور و مرور به علت اشغال سطح کم عرض معابر توسط اتومبیل‌ها
- خطر بالقوه ولی جدی در کمین شهر تهران یعنی پتانسیل بروز زلزله
- گرایشهای موجود ساخت و ساز که نتیجه آن افزایش کمی مسکن است.
- ناتوانی قوانین جاری در ضابطه‌مند نمودن نما و هارمونی

مشکلات

مشکلات و امکانات در زمینه مالیه شهری

- درآمدهای شهرداری منطقه طی سالهای ۱۳۷۰ الی ۱۳۸۰ از رشد چشمگیری برخوردار بوده، از حدود ۴ میلیارد ریال به حدود ۱۰۷ میلیارد ریال افزایش یافته ۲۷ برابر یعنی بخش اعظم و قاطع درآمدهای شهرداری منطقه از عوارض زمین و مسکن بدست می‌آید که در واقع نمی‌تواند منبع درآمدی پایدار و مطمئن تلقی شود. فروش تراکم در شهرداری منطقه ۱۴، سهمی حدود ۲۰ درصد بالاتر از سهم این عامل در درآمدهای شهرداری تهران بر عهده دارد، این فزونی در مورد سهم عوارض ساختمانی از کل درآمد شهرداری حدود ۸ درصد و در مورد سهم فروش تراکم از کل عوارض ساختمانی حدود ۱۹ درصد است.

ویژگی های باز و وضع موجود

- کاهش تدریجی سهم هزینه‌های جاری در مجموع هزینه‌های شهرداری طی دهه گذشته، علیرغم افزایش مداوم و قابل ملاحظه حجم این هزینه در طول این دهه - افزایش درآمد شهرداری منطقه طی دهه ۱۳۷۰-۸۰ به میزان ۲۷ برابر و با ۳۵ درصد رشد متوسط سالانه
- منابع بالقوه بکر و استفاده نشده در سطح منطقه که می‌تواند به عنوان یک منبع درآمد مستمر در چرخه درآمدی شهرداری وارد گردد.

امکانات

- بالا بودن سهم هزینه‌های جاری در کل هزینه‌های شهرداری منطقه
- سهم قاطع عوارض زمین و ساختمان بویژه عوارض ناشی از فروش تراکم در کل درآمد شهرداری منطقه، ناپایداری منابع و از دست رفتن فرصت‌های فضایی و محدود شدن امکانات و تسهیلات خدماتی و آسایشی به ازای تأمین این منابع ناپایدار
- سهم ناچیز مشارکت مستقیم خانوارها در تأمین منابع درآمدی شهرداری
- بی‌نظمی در هزینه‌های عمرانی ناشی از ساختار درآمدی و وابستگی آن به منابع ناپایدار

مشکلات

مشکلات و امکانات در زمینه مدیریت

- ساختار تشکیلاتی منطقه براساس اهداف و مأموریت‌های تعیین شده در نظام برنامه‌ریزی
شکل گرفته است و مدیریت منطقه در این نظام، اقدامات زیر است.
- صدور پروانه ساختمانی براساس کاربری‌ها و تراکم‌های مصوب
- اجرای شبکه معابر
- اجرای برخی کاربری‌های تحت نظر شهرداری (پارک‌ها و تجهیزات شهری)
- انجام خدمات شهری
- حل مسائل رفت و آمد
- تأمین منابع مالی برای انجام اقدامات فوق

**ویژگی‌های بارز
وضع موجود**

- فعال شدن نسبی شورای برنامه‌ریزی منطقه
- وجود پرسنل متخصص و با تجربه
- پذیرش و قبول نقش مردم در برنامه‌ریزی از نظر مدیریت منطقه
- باقی ماندن هویت محله‌ای نزد برخی از مردم محلات قدیمی
- امکان افزایش قدرت تشکیلاتی و سازمانی منطقه به دلیل وجود نیروهای متخصص

امکانات

- رشد بوروکراسی، کاغذبازی
 - بزرگی روزافزون تشکیلات و عدم تناسب اعتبارات جاری و اعتبارات عمرانی
 - ساختار غیرقابل انعطاف و پدرسالار
 - اختیارات محدود مدیریت منطقه اعم از شهردار یا معاونت‌ها
 - نبود طرح و برنامه توسعه منطقه
- ساختار بخشی خدمات رسانی و نبود هماهنگی بین سازمانهای تأسیساتی خدمات‌رسان و
مدیریت شهری

مشکلات

مشکلات و امکانات در زمینه طرحهای فرادست

- در مورد اغلب کاربریها با افزایش سطوح وضع موجود نسبت به پیش‌بینی‌های طرح تفصیلی مواجه هستیم. بیشترین افزایش سطح به سطوح اداری اختصاص دارد ۹ هکتار بعد از آن باغات حدود ۶ هکتار سطوح مسکونی حدود ۵ هکتار سطوح ورزشی حدود ۴ هکتار سطوح جهانگردی ۲/۱ هکتار و معابر حدود ۰/۶ هکتار قرار دارد متقابلًاً سطوحی نیز در مقایسه با طرح تفصیلی در وضعیت موجود کاهش نشان می‌دهد که در میان آنها سطوح فضای سبز با حدود ۱۱/۵ هکتار سطوح آموزشی با حدود ۶/۵ هکتار سطوح متعلق به تجهیزات و تأسیسات با حدود ۵ هکتار سطوح بهداشتی و درمانی با حدود ۱/۵ هکتار و سطوح مذهبی با حدود ۰/۲ هکتار کاهش داشته‌اند.

**ویژگی‌های بارز
وضع موجود**

- شناخت مسائل و مشکلات شهر در عرصه‌های گوناگون طبقه‌بندی آنها و تلاش برنامه‌مند برای برخورد به مسائل موجود از یک طرف و مسائل توسعه از طرف دیگر
 - تلاش برای هدایت برنامه‌های فضایی شهر به الگوهای موردنظر، ایجاد ساختار منسجم و تعریف شده برخوردار از نظام سلسله مراتبی خدماتی
 - زمینه‌سازی برای اجرای طرح‌های متعدد توسعه شهری در زمینه مسائل ترافیکی، زیست‌محیطی، خدماتی کاربری اراضی و غیره

امکانات

- بهره‌گیری بهره‌گیری از مشاوران خارجی، شناخت ناقص و مشکل‌آفرین آنها از روابط تاریخی مسائل اقتصادی و گرایش‌های اجتماعی و سیاسی کشور و مردم ایران
 - توجه ویژه طرحها به توسعه فیزیکی و غفلت از این واقعیت که مسئله تهران عمدتاً خاستگاه اقتصادی - اجتماعی وسیعی دارند - ارائه راه حل‌های فیزیکی از طرف طرحها برای معضلات بامنشاء اقتصادی - اجتماعی - جدایی ارگانیک روند برنامه‌ریزی از اجرا، در نتیجه عدمه شدن جنبه‌های ذهنی از یک طرف و دنباله‌روی از فشار روزافزون خواسته‌ها و مسائل و مشکلات رو در رو از طرف دیگر
 - فقدان زمینه‌های قابلی برنامه‌ریزی و یا برنامه‌ریزی موفق شهرسازی
 - تغییرات تجدید نظرهای مکرر در طرح‌ها

مشکلات

• € Š

• € Š

• € Š ŠA	• € Š Š
<ul style="list-style-type: none"> - بارز بودن عملکرد سکونتی منطقه نسبت به تهران - پذیرش و قبول نقش مردم در برنامه‌ریزی - باقی ماندن هویت محله‌ای نزد برخی از مردم محلات - وجود فرهنگ مشارکت‌جویی در نزد اغلب مردم - سکونت و احساس تعاق خاطر به منطقه نزد چهره‌های شاخص ورزشی، هنری و سیاسی - وجود زمین‌های باز و بالقوه برای تجمعی مسکونی در محلات <p style="text-align: center;">۲۳ و ۲۴</p> <ul style="list-style-type: none"> - بخورداری اغلب مردم از گرایش و فرهنگ آپارتمان‌نشینی و متراژهای پایین - کاهش رشد طبیعی جمعیت - منشاء شهری غالب مهاجرین به منطقه - نسبت باسواری بالا در میان جمعیت منطقه - وجود سطوح وسیع پادگانها باقابیت تغییر کاربری در مجاورت منطقه - وجود بافت‌های باهویت مشتمل بر جنبه‌های فیزیکی، فرهنگی، اجتماعی - وجود بافت‌های ارزشمند مانند محله چهارصد دستگاه ساختمان منجم و برنامه‌مند بخش شرقی - کفایت شبکه شریانی‌های یک و خیابان‌های دسترسی و پایین رفتن سطح آبهای زیرزمینی - فعال شدن نسبی شورای برنامه‌ریزی منطقه - وجود پرسنل متخصص و با تجربه - پیش‌بینی عبور خط چهارمترو از خیابان پیروزی - وجود طرح اجرایی برای قرار دادن منطقه تحت پوشش شبکه فاضلاب و در نتیجه زهکشی بخش‌های جنوبی منطقه - کارایی تهیه و نقش بالاتر سیستم اتوبوسرانی در منطقه نسبت به تهران - وجود پایانه شرق در منطقه - منابع بالقوه و بکر و استفاده نشده در سطح منطقه که می‌تواند به عنوان یک منبع درآمد مستمر در چرخه درآمدی شهرداری وارد گردد - وجود زمینه ویسٹر مناسب برای تهیه و اجرای طرحهای متعدد توسعه شهری 	<ul style="list-style-type: none"> - ریزدانه بودن قطعات مسکونی در بخش غربی - وجود بافت‌های فرسوده - عدم تعادل در توزیع اغلب کاربری‌ها در سطح منطقه - وجود عناصر دافعه توسعه‌مانند گورستان مسیحیان - بافت ارگانیک موجود در مساحت قابل توجهی از منطقه وجود کوچه‌های پیچاپچ و تنگ که در مواردی عبور ماشین نیز از آن امکان‌پذیر نمی‌باشد. - محدودیت اراضی ساخته نشده و قابل برنامه‌ریزی در سطح منطقه - کمبود فضای باز در بافت‌های ارگانیک برای استقرار ستداهای کمکرسانی - خطر بالقوه و جدی پتانسیل بروز زلزله - عدم توجه به بافت‌های ماندگار و بالرزاش در ساخت و سازهای جدید - عدم انسجام سازمان فضایی - نبود استراتژی مدرن برای ساختار فضایی شهری - عدم وجود ساختارهای فرامنطقه‌ای گسترشده درجهت تقویت سازمانی فضایی - توجه ویژه به طرح‌های توسعه فیزیکی و غفلت از این واقعیت که مسئله‌های عمده‌ای خاستگاه اقتصادی - اجتماعی وسیعی دارند. - عدم توجه به سطوح برنامه‌ریزی - ارائه راه حل‌های فیزیکی از طرف طرح‌ها برای معضلات با منشاء اقتصادی - اجتماعی - جدایی ارگانیک روند برنامه‌ریزی از اجرا - اختیارات محدود مدیریت منطقه اعم از شهردار یا معاونت‌ها - ساختار غیرقابل انعطاف و پدرسالار - بزرگی روزافروزن تشکیلات - بالا بودن سهم هزینه‌های جاری در کل هزینه‌ها - سهم قاطع عوارض ناشی از فروش تراکم در کل درآمد شهرداری منطقه - بی‌نظمی در هزینه‌های عمرانی ناشی از ساختار منابع درآمدی و وابستگی آن بر منافع ناپایدار - محدودیت تحرک و پویایی در شیوه ساخت و الگوهای مسکن به علت فضاهای تنگ و بسته

• ŸVŠšA	• €\\$•\\$
	<ul style="list-style-type: none"> - سیمای نامناسب و ناهنجار شهری به علت عدم توجه به خط آسمانی و ایجاد هارمونی با واحدهای مجاور در ساختمانهای جدیدالاحداث - ناتوانی قوانین جاری در ضابطه‌مند نمودن نما و هارمونی - عدم کفایت شبکه‌های شریانی درجه دو و شبکه‌های محلی - عدم تهیه و اجرای طرحهای هندسی - عبور محورهای شریانی یک از داخل تقاطعهای محلات و نواحی منطقه - تداخل حرکت عابر پیاده با سواره - پارکینگ‌های حاشیه‌ای محورها - وجود کاربری‌های مزاحم در برخی محلات جنوبی ناحیه - ادامه روند نوسازی موجود توأم با بالا رفتن تراکم جمعیت در شرایط افت استانداردهای زیست در منطقه - وجود پادگان‌ها و اراضی نظامی در حریم و عدم تمکین آنها به قوانین شهرسازی - عدم توجه به هماهنگی عملکردی کاربری و شبکه - بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی در بخش‌های جنوبی منطقه - وجود اراضی با کاربری کشاورزی در منطقه - ناکافی بودن و عدم توزیع مناسب فضاهای سبز عمومی - عدم وجود مطالعات جامع محیط‌زیست

۱-۳-۴- شناسایی و تدوین چشم‌اندازهای بدیل نقش و مأموریت منطقه

در مورد چشم‌انداز، تعابیر و برداشت‌ها متفاوت و گوناگون است. برخی جریانهای آرمان‌گرا، چشم‌انداز را تا آینده‌ای دور، تا افقی که شرایط مطلوب در عرصه‌های گوناگون حیات جامعه حاکم گشته تعمیم می‌دهند، هرچند که شرایط کنونی این افق را بسیار دور از دسترس و حتی آرمانی بنمایاند. برخی جریانات عمل‌گرا مفهوم چشم‌انداز را تا حد آینده‌نگری محدود برای بخش‌های اقتصادی و یا حتی یک زمینه از فعالیت اقتصادی - اجتماعی تنزل داده و آنرا شدیداً^{۲۰} وابسته و مرتبط با امکانات و واقعیات موجود مورد تحلیل و تدوین قرار می‌دهند. برای ما جذاب‌تر آن است که چشم‌انداز سندی باشد که نه تنها امید و آرزوهای نهفته، پر ابهام و واپس زده شده در مواجهه با واقعیات در شهر و ندان را بازخوانی کند، بلکه به آن سمت و سوی روشنگرانه، وحدت‌بخش و بسیج‌نده هم بدهد. با این تعبیر، ماندن در گرو ممکنات و به رخ کشیدن ضعف و تنگناها و محدودیت‌ها و ناتوانی‌ها، زمینه‌ساز تداوم حضور رخوت‌الود و بی‌انگیزه روزمره در حیات شهر و تن دادن به بی‌سامانی و آشفتگی و هر کس به فکر خود بودن خواهد بود. البته در گرو ممکنات نماندن را، نبایستی به بی‌اعتنایی به واقعیات تعبیر کرد که این خود نطفه شکست و ابطال را بر هر چشم‌اندازی می‌نشاند، بلکه مراد آن است که از موضع ضعف‌ها و ناتوانی‌ها، انرژی لازم برای پرتاب اندیشه به افق‌های دور دست‌تر و امکان‌پذیر شدن نظاره شرایط و روندهای عمومی با تمام قوت و ضعف‌ها و فرصت‌ها و تهدیدهای آن تدارک نخواهد یافت و امواج نوخواهی در برخورد به دیوار بلند و مستحکم دشواریها و کمبودها در هم شکسته خواهد شد. چشم‌انداز می‌تواند نمود واقع‌بینانه و مشروط شده (به شرایط مشخص جامعه و یا شهر) آرزو و آرمانهای جامعه تلقی شود.

در هر صورت در مورد شهر آن هم شهر تهران به مثابه عمدت‌ترین کانون تمرکز جریانات اقتصادی اجتماعی و سیاسی - فرهنگی ایران، تدوین چشم‌انداز نمی‌تواند جدا از شرایط اقتصادی - اجتماعی کشور و جایگاه آن در نظام اقتصادی و سیاسی جهان تعیین گردد بویژه آنکه تسريع بین‌المللی شدن فرآیندهای اقتصادی به مدد انقلاب تکنولوژیکی معاصر و فرآیند وابستگی روزافزون و

گستنی‌نایزیر حیات اقتصادی - اجتماعی و سیاسی - فرهنگی کشورها (و از جمله کشورهای در حال توسعه) به نظام اقتصادی و سیاسی جهانی، به موازات خود وابستگی شهرها به این تحولات در عرصه‌های مختلف را تشدید می‌نماید.

در چنین شرایطی تأکید بر حفظ استقلال اقتصادی، سیاسی و فرهنگی و بطور طبیعی تلاش برای خودکفایی اقتصادی در شرایط استراتژی تهاجمی و یا تدافعی پیامدهای بسیار متفاوتی به دنبال خواهد داشت، ضمن آنکه دیدگاه‌های باورمند به ارتباط فعال با نظام اقتصادی جهانی نیز طیف گسترده‌ای از خواستاران ارتباط پویا تا هوداران ادغام در بازار جهانی را تشکیل می‌دهند. پیش بردن هریک از این استراتژیها و غالب شدن آن در روند اقتصادی کشور تأثیرات بسیار متفاوتی بر جایگاه و نقش شهر و ابعاد اقتصادی - اجتماعی و کالبدی حیات آن بر جای می‌گذارد و چشم‌انداز متفاوتی را فراسوی شهر قرار می‌دهد.

- بدیل ۱:

تهران، شهر ملی، تجلی‌گاه قدرت جریانات اقتصادی - اجتماعی و سیاسی - فرهنگی کشور، محل بروز خلاقیت‌های علمی، فنی و تکنولوژیک ملی در عرصه‌های زیربنایی، توسعه فیزیکی، ساختمان‌سازی، برنامه‌ریزی و تولید

- بدیل ۲:

تهران شهر منطقه‌ای اسلامی، دارای جایگاه کلیدی در میان شهرهای کشورهای اسلامی، کانون تمرکز عمده‌ترین جریانات اقتصادی - اجتماعی و سیاسی - فرهنگی کشور، تجلی‌گاه حضور جریانات اقتصادی و سیاسی و فرهنگی جهانی در سطح کشور و کانون منطقه‌ای تبادلات اقتصادی، سیاسی، تکنولوژیکی، تولید و تجاری با کشورهای اسلامی منطقه

- بدیل ۳:

تهران شهرمی و فرامی، دارای جایگاه بارز در میان شهرهای کشورهای جهان سوم، کانون تمرکز عمده‌ترین جریانات اقتصادی، اجتماعی و سیاسی - فرهنگی کشور، کانون تلاقی خلاقیت‌های علمی، فنی و تکنولوژیک ملی با فرآیندهای اقتصادی، سیاسی و فرهنگی قدرتمند جهانی، کانون منطقه‌ای فعال و پویای تبادلات اقتصادی، علمی، تکنولوژیکی، تولیدی و تجاری جهانی

باتوجه به سوابق تاریخی و فرهنگی کشور، موقعیت استراتژیک آن، وسعت قابل توجه و تنوع بسیار زیاد منابع طبیعی، اقتصادی و اجتماعی آن، بازار بزرگ و گستردگی و پرپتانسیل آن، وجود سرمایه‌های اقتصادی، علمی و انسانی ایرانیان پراکنده در سطح جهان بویژه در کانونهای قدرتمند جهانی، وجود خواسته و عزم تاریخی استقلال طلبانه در کشور و... لزیک طرف و شرایط دائمی و با سرعت فزاینده رو به تغییر جهانی بدیل سوم می‌تواند چشم‌انداز امیدوار کننده و امکان‌پذیر (با تأکید بر جنبه قوی‌تر امید و آرزو در چشم‌انداز) تهران تلقی گردد.

تدوین چشم‌انداز در مورد منطقه، برای محدوده‌ای که خود قسمتی (ونه یک جزء به مفهوم سیستمی آن) از کل تهران است و بخش عمده‌ای از زیرسیستم‌های متعدد کل شهر به نحوی در این محدوده نیز حضور دارند، نمی‌تواند مجرد از کلیت شهر، کامل و گویا باشد ولی در هر صورت به علت آنکه وجه مشخص در آن قوی‌تر می‌شود، دامنه انعطاف‌پذیری بدیل‌ها در آن محدودتر می‌گردد. شاید دشواری ارائه چشم‌انداز برای قسمتی‌هایی از کل از این واقعیت ناشی می‌شود که امور مربوط به آینده و آینده‌نگری در کلیت پدیده‌ها، در جریان بررسی گرایش‌های عام در کلی‌ترین وجوه حیات آن معنا می‌یابد و تنزل این فرآیند به نوبه خود راهگشا و اهمیت‌یابنده به جزئیات، آنرا به عرصه غیب‌گویی نزدیک‌تر می‌سازد.

در هر صورت در سطح منطقه، گیر کردن پای چشلنداز، در گل واقعیات مشخص، موجب می‌شود که احتمالات و بدیل‌ها در چارچوب بدیل‌های کل تهران قابل طرح نباشد.

چشم‌اندازهای بدیل منطقه و انتخاب چشم‌انداز بهینه :

بسته بودن حدود منطقه، به اشغال درآمدن بخش اعظم اراضی آن و محدود بودن اراضی آزاد، غلبه عملکرد سکونتی با ویژگی‌هایی که بلی اشار اجتماعی نسبتاً کم درآمد و متوسط جاذبه‌های سکونتی بیشتری ایجاد می‌کند، عدم حضور عملکردهای شهری قابل اعتماد در سطح منطقه و فقدان پتانسیل‌هایی که در این زمینه تحول اساسی ایجاد کنند، واقعیت‌های

اجتناب‌ناپذیری هستند که انتظارات تحول نقش آتی منطقه را مهار و در چارچوب تحول کیفی نقش کنونی آن و احياناً^۱ پذیرش نقش‌های ضمنی در اشتراک با مناطق هم‌جوار محدود می‌سازند، یعنی بدیل‌های چشم‌انداز منطقه در طیفی اینچنینی، قابل ارائه هستند.

نخستین بدیل که با تکیه بیشتر به شرایط موجود قابل تصور است، ادامه نقش کنونی منطقه، متنهای با کیفیتی متفاوت را مد نظر دارد، یعنی منطقه ۱۴، منطقه‌ای با عملکرد سکونتی در شان شهر ملی و فراملی تهران، با بهسازی محیط مسکونی خود، ضمن غلبه بر خطر بزرگی که دائماً از جانب حوادث طبیعی و زلزله حیات آنرا تهدید می‌کند با سامان دادن محیطی پر نشاط، برخوردار از مسکن مناسب و خدمات ضروری و دارای ترکیبی کارآمد از شیوه‌های حمل و نقل، بر ناتوانی‌های موجود در حفظ و ارتقاء کیفی جمعیت و ارتقاء شرایط زیست غلبه کرده است.

دومین بدیل علاوه بر بهسازی محیط مسکونی و ایجاد فضای باز کافی برای تأمین خدمات موردنیاز منطقه، پتانسیل‌های محیطی را مدنظر دارد و ارتقاء نقش اقتصادی و خدماتی را با استفاده از پتانسیل محورهای شهری مجهز به ایستگاههای مترو در حاشیه منطقه و همچنین بکارگیری سطوح بزرگ پادگانها و اراضی حریم در ایجاد فضاهای خدماتی و تفریجگاهی دنبال می‌کند.

در این شرایط منطقه ۱۴ از پتانسیل ایفای نقش میان منطقه‌ای بهره‌مند می‌گردد و می‌تواند به عنوان کانون تمرکز فعالیت‌های برتر بین منطقه‌ای در شرق تهران مطرح گردد.

از آنجا که در تدوین چشم‌انداز، مطلوبیت بیشتر (البته مشروط به واقعیت‌ها) مدنظر است، بدیل دوم جاذبه بیشتری برای انتخاب چشم‌انداز منطقه ایجاد می‌کند زیرا ضمن آنکه به ایمن‌سازی محیط در مقابل سوانح و ارتقاء شرایط زیست در شرایط تأمین دسترسی‌ها، تأمین فضا و مناسب‌سازی تعداد جمعیت با خدمات موردنیاز آن و بهبود کیفیت مسکن نظر دارد، ارتقاء نقش اقتصادی و خدماتی منطقه در رابطه با کل شهر و مناطق هم‌جوار و پویایتر شدن و پایداری بیشتر بنیه‌های اقتصادی و فعالیتی منطقه توجه می‌کند. و اینها در شرایطی خواهد بود که افزایش

حضور و ارتقاء نقش مردم در فرآیند تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری و اجرا و وجود مدیریت مقتدر و پاسخگو در زمرة پیش‌شرطهای ضمنی تحقق چشم‌انداز تلقی می‌شود.

چشم‌انداز منطقه در رابطه با بدیل فوق چنین تصویر می‌شود:

- منطقه ۱۴، منطقه‌ای با عملکرد سکونتی تعالی یافته در شأن شهر ملی و فرامملی تهران براساس سهم قریب دوبرابری اراضی مسکونی از کل اراضی منطقه نسبت به سهم اراضی مسکونی از کل مساحت تهران و ضرورت ارتقاء شرایط زیست مسکونی منطقه
- منطقه ۱۴، تجلی‌بخش همیاری و مشارکت مردمی در توانمندسازی عوامل توسعه و بهسازی و ایمن‌سازی محیط زندگی مبتنی بر بی‌دفاع بودن محیط مسکونی در مقابل زلزله و ضرورت اجتناب‌ناپذیر بهسازی و مقاوم‌سازی ساختمانها و وابستگی قطعی و مستقیم تحقق این امور به مشارکت اهالی
- منطقه ۱۴، نمودی از درهم‌آمیزی عملکردهای زندگی، کار، فراغت و تفریح در پیوند پویا با کل شهر تهران مبتنی بر ضرورت تنوع بخشیدن به فعالیت‌های منطقه در جهت پایداری توسعه و رونق آن
- منطقه ۱۴، کانون بین‌منطقه‌ای ارائه خدمات فراغتی و تجاری مبتنی بر ضرورت ارتقاء نقش منطقه با توجه به پتانسیل اراضی آزاد و قابل تصرف پادگانها، در داخل محدوده طرح ساماندهی منطقه واقع در شرق اتوبان افسریه و همچنین عبور خطوط مترو مطالعه شده پیروزی و در دست مطالعه ۱۷ شهریور و بزرگراه افسریه در پیرامون منطقه و خط در دست مطالعه شهید محلاتی در درون منطقه.

۱-۳-۵- بیانیه چشم‌انداز منطقه ۱۴

تهران مرکز سیاسی و اداری ایران، یکی از شهرهای بزرگ جهان سوم، کانون تمرکز عملده‌ترین و تعیین‌کننده‌ترین جریانات اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی کشور و نمود پیچیدگی‌های یک جامعه در حال گذار، در شرایط گستردگی و سرعت‌گیری روزافزون ارتباطات و وابستگی‌های متقابل جهانی است. تهران کانون سمت‌سودهی به جریانات و فرآیندهای حیاتی کشور و محل اصلی تغییر و تحول بهشمار می‌رود. تهران به پشتوانه نقش کانونی و گرهی در سرزمینی دارای موقعیت استراتژیک برجسته، برخوردار از موهب طبیعی و اقتصادی کم نظیر در سطح جهان، و بازار مصرفی پر رونق گسترده و توانا، به خودی خود مورد عنایت قطب‌های بزرگ اقتصادی و سیاسی جهان است **واز پتانسیل احراز جایگاه درخور اعتنا در نظام شهری جهان**، در سطح شهرهای کلیدی جهان سوم با عملکردی فرامملی برخوردار است. آرزوی هر شهروند ایرانی است که پایتخت کشورش را شهری فرامملی، کانون آمدوشد پویندگان اقتصاد، دانش، تکنولوژی، ثروت و فرهنگ، لااقل در سطح کشورهای منطقه به تصور آورد. شهری توانا که قادر باشد در مقیاس‌های بزرگ به رفع ضعف‌ها و تهدیدها و تقویت و پیشینه کردن قوت‌ها و فرصت‌ها همت گمارد و شور و غوغای فعالیت را با آرامش سکونت و رفاه و فراغت شهروندی درهم آمیزد.

در چنان موضعی باور داریم منطقه ۱۴ به مثابه بخشی از پیکره تهران که اغلب زیرسیستم‌های شهر در آن حضور فعال دارند، در حیطه اقتدار و عملکرد نیروهای وسیع‌الطیف درونی و برونی شهر، از پتانسیلی فراتر از توان ساکنین خود برخوردار می‌شود و با **حفظ نقش غالب سکوتی**، البته با کیفیتی تعالی یافته، تجلی‌بخش همیاری و مشارکت مردمی در توانمندسازی عوامل توسعه، در راستای افزایش ظرفیت‌های فضایی و ایمن‌سازی محیط خواهد بود. محدوده‌ای که ارتقاء شرایط زیست و کاراکتر عمومی آن با درهم‌آمیزی جذاب عملکردهای زندگی، کار، تجارت و فعالیت‌های تفریحی – فراغتی

همراه می‌شود و نقش آن در ارائه خدمات فراغتی و تجاری در سطح بین‌منطقه‌ای ارتقاء می‌یابد.

این چشم‌انداز از آنجا ناشی می‌شود که علیرغم نصیح نایافتنگی زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی پشتوانه اقدامات تحول‌ساز، و معضلات کالبدی - فضایی پیچیده مرتبط با عدم انسجام، فرسودگی، نظم‌نایافتنگی، ریزدانگی، کمبود و عدم تعادل خدمات، کمبود فضای باز در بافت، شهروندان این را حق خود می‌دانند که:

- با بهسازی محیط مسکونی و ایمن‌سازی محل سکونت، از تله مرگی که بطور نامرئی دائمًا زندگی آنها را تهدید می‌کند، رهایی یابند.
- با بکارگیری سطوح بزرگ (خدماتی، پادگانها، اراضی حریم) در ایجاد فضاهای خدماتی و تفریحگاهی، ارتباط پویاتر و متنوع‌تری را با نواحی هم‌جوار و کل شهر برقرار سازند.
- از کیفیت نازل و رو به افت محیط مسکونی گذر کرده، در محیطی سامان یافته و پر نشاط با مسکن مناسب و برخوردار از خدمات ضروری زندگی کنند.
- از انبوهی و آلودگی اتومبیل خلاصی یافته و به پشتوانه شبکه حمل و نقل عمومی متنوع با پوشش گسترده و یا پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری در فضای امن و جذاب، از امکان دسترسی سریع و راحت به محل‌های کار، تفریح، تحصیل و خرید برخوردار گرددند.
- بر ناتوانی موجود در حفظ و ارتقاء کیفی جمعیت غلبه نموده و از طریق اعتلای کیفیت محیط و مشارکت اجتماعی به حس تعلق مکان یاری رسانند و طیف خواستار سکونت در منطقه را به رده‌های بالاتر افشار اجتماعی تسری دهند.

- بازتاب حضور عناصر و بافت‌های ارزشمند در احراز هویت نوین متکی بر تغییر و تحولات سریع کالبدی و اجتماعی را برجسته و نمایان ببینند.
- بارگذاری جمعیت را متناسب با ذخیره اراضی، ظرفیت شبکه، تأمین سطوح و فضاهای خدماتی و کیفیت‌های مطلوب زیست خواستار باشند.
- ارتقاء نقش اقتصادی و خدماتی منطقه را با استفاده از پتانسیل محورهای مجهر شهری پیرامون منطقه (پیروزی، هفده شهریور، خاوران) و ایستگاههای متعدد مترو خواستار باشند.
- خواستار کاهش اثرات سوء عبور شبکه بزرگراهی در سطح منطقه باشند.

۱-۴- هدفها و راهبردهای توسعه آینده منطقه

چشم اندازها علیرغم نقش تعیین کننده‌ای که در مشروط ساختن سمت و سو و جهت گیری‌های برنامه‌ریزی و اقدامات اجرایی دارند، بهنحوی جنبه آرمانی و آرزویی در آنها قوی‌تر است و موضوعات کلی‌تری را در بر می‌گیرند، از این‌رو بطور طبیعی قاعده‌تاً) ارتباط آنها با مراحل مختلف تدوین طرح غیرمستقیم و غیرخطی و نمادین است. در مورد اهداف، مسئله تفاوت پیدا می‌کند. بررسی مسائل توسعه شهری منطقه، اهداف کلان را مقاصد نهایی می‌داند که تلاش‌های معطوف به پیشبرد برنامه‌ریزی به سمت آنها جهت می‌گیرند. این اهداف علیرغم کلی بودن و آرمانی بودن، با وجود اساسی موجودیت منطقه و شهر مشروط می‌شوند و ارتباط آنها با فرآیند و دوره زمانی برنامه‌ریزی، مستقیم و قابل دنبال کردن است.

در گام اول بررسی مسائل توسعه شهری منطقه، اهداف کلی برای توسعه منطقه تدوین یافت که اهم آنها عبارت بودند از:

- ایجاد ظرفیت‌های جدید در بافت ارگانیک منطقه در جهت تعدیل توزیع کاربری‌ها، بهبود دسترسی‌های درون محله‌ای و ایجاد فضای باز مناسب
- کاهش احتمالات آسیب‌پذیری منطقه نسبت به سوانح طبیعی و اتفاقات غیرمنتقبه
- ارتقاء ظرفیت‌های کیفی جمعیت‌پذیری منطقه
- استفاده از احساس تعلق خاطر اهالی، هویت محله‌ای و فرهنگ مشارکت‌جویی در جهت تقویت نقش مشارکتی مردم در عمران و بهسازی منطقه
- تعیین محدوده‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده
- ایجاد روابط متعادل میان شبکه معابر و زیر تقسیمات شهری
- اصلاح ساختار اداری و مدیریتی و انسانی شهرداری در جهت افزایش کارآیی و پذیرش نقش مشارکتی مردم
- اصلاح سیستم درآمدی - هزینه‌ای شهرداری و هدایت منابع اصلی درآمد به سوی منابع مستمر و پایدار

در این قسمت باتوجه به وارد ساختن مفهوم چشم‌انداز در فرایند برنامه‌ریزی و تعبیری که از این مقوله استنباط نمودیم، اولاً^۲ توجه خود را بیشتر به سوی اهداف عینی متوجه ساخته‌ایم، ثانیاً^۳ این اهداف در پرتو چشم‌اندازاها و با عنایت به استنباط قوت‌ها و ضعف‌ها و فرصت‌ها و تهدیدهای درونی و بیرونی منطقه (که در تدوین چشم‌انداز به‌نحوی موردنوجه قرار گرفت) تدقیق گردیده و مضمون آنها اصلاح شده است.

بخش مهم اصلاحات در مورد اهداف و راهبردها باتوجه به توصیه‌های نهاد مسئول تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران مبنی بر امکانپذیری در چارچوب طرح تفصیلی صورت گرفته است.

استنباط چشم‌اندازها، اهداف و راهبردهای توسعه منطقه

راهبرد	هدف	چشم‌انداز
<p>- استفاده موضعی و یا گسترده از روش تجمعی واحدهای مسکونی و استفاده از پتانسیل آن در ایجاد فضاهای باز جدید و افزایش کمی مسکن، بهبود کیفیت ساخت، بهبود کیفیت زیست مسکونی و افزایش پتانسیل برای دریافت خدمات</p> <p>- انجام مطالعات موردی دقیق‌تر برای شناسایی و اولویت بندی بافت‌های مسکونی مسئله‌دار منطقه و تدارک برنامه، تجهیز سازمانی و تشکیلات تأمین منابع مالی و تبلیغ، تشویق و روشنگری شهروندان درمورد مزایا و منافع حاصل از تجمعی.</p> <p>- ایجاد شرایط مطلوب برای تشویق سرمایه‌گذاری خصوصی در منطقه به عنوان پشتونه اجرای برنامه</p> <p>- ایجاد شرایط و ارائه پیشنهادات واقعی و سوسه‌انگیز برای تشویق و ترغیب شهروندان از طریق مقررات و ضوابط تشویقی مستلزم پیامدهای مالی</p> <p>- تقویت سازمان و تشکیلات و کادرها و تخصص‌های نظارت بر ساخت بناها با توجه به خطر بالقوه و قوع زلزله در تهران</p> <p>- اصلاح ضوابط و مقررات و تقویت تشکیلات، کادرها و تخصص‌های نظارت بر سیماهی شهری و جنبه‌های زیباشناختی محیط‌های مسکونی</p> <p>- جلب نظر بخش عمومی در جهت حمایت سیستم بانکی از صاحبان کم درآمد واحدهای مسکونی در جهت اجرای برنامه‌های تجمعی</p> <p>- در نظر گرفتن سطوح مناسب برای استقرار کاربری‌های خدماتی و رفاهی در درون محلات مسکونی</p> <p>- تقویت نظارت بر ساخت بنا و کیفیت‌های زیباشناختی در محلاتی که در اولویت برنامه تجمعی قرار نمی‌گیرند.</p> <p>- توجه به جنبه‌های اجتماعی و فرهنگی ساکنین در انتخاب شیوه‌های عمل.</p>	<p>- ایجاد شرایط برای بهبود الگوی سکونت مناسب با توان اقتصادی و فرهنگی اشاره اجتماعی</p> <p>- اعتلاء عملکردهای انسانی و اجتماعی شهر وندان منطقه</p>	<p>- محدوده دارای محیط مسکونی ایمن از خطر بلایای طبیعی، سامان یافته و پر نشاط با مسکن مناسب و برخوردار از خدمات ضروری</p>

راهبرد	هدف	چشم انداز
<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد شبکه های جمع و پخش کننده و شریانی درجه دو براساس طرح های مصوب - تهیه اجرای طرح های هندسی تقاضه های پیشنهادی - تکمیل استخوانبندی ارتباطی منطقه در جهت تقویت انسجام فضایی - استفاده از امکانات بخش خصوصی در حمل و نقل عمومی - تسريع امور بهره برداری از خطوط مترو 	<ul style="list-style-type: none"> - روان سازی، ایمن گردانی و سرعت بخشی حرکت سواره و پیاده در سطح منطقه - گسترش پوشش شبکه دسترسی در بافت های ارگانیک - بهبود و تنوع بخشی به سیستم حمل و نقل همگانی 	<ul style="list-style-type: none"> - رها از انبوهی و آلودگی اتمیل و برخوردار از دسترسی سریع و راحت به محل های کار، تفریح، تحصیل و خرید به پشتونه حمل و نقل عمومی متنوع با پوشش گسترده
<ul style="list-style-type: none"> - استفاده از پتانسیل های محور های مجهر شهری پیرامون و درون منطقه (از جمله ایستگاه های متعدد مترو) در جهت تقویت نقش تجاری خدماتی منطقه - استفاده از پتانسیل محور های شهری درون منطقه برای نشت توسعه به درون بافت های فرسوده منطقه - ایجاد کانون خدمات تجاری - فراغتی بین منطقه ای در اراضی توسعه واقع در حریم - تقویت و تکمیل نظام سلسله مراتبی (محله، ناحیه، منطقه) تأمین خدمات و تسهیلات - تخلیه اراضی نظامی و پادگانهای مربوطه در سطح شهر و انتقال آنها به خارج از محدوده قانونی 	<ul style="list-style-type: none"> - ارتقاء نقش منطقه در ارائه خدمات فراغتی و تجاری بین منطقه ای - درهم آمیزی عملکردهای سکونت کار و فراغت 	<ul style="list-style-type: none"> - دارای نقش اقتصادی و خدماتی برجسته بین منطقه ای

راهبرد	هدف	چشم انداز
<ul style="list-style-type: none"> - حفظ و مرمت و نگهداری بافت‌های تاریخی و ساختمانهای دارای ارزش در زمینه ارائه سیمای تاریخی و فرهنگی تهران - تهیی طرحهای بهسازی بافت‌های با ارزش 	<ul style="list-style-type: none"> - تعیین محدوده‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و احیاء نقش عناصر و بافت‌های ارزشمند 	<ul style="list-style-type: none"> - بهره‌مند از حضور عناصر و بافت‌های ارزشمند در احراز هویت نوین متکی بر تغییر و تحولات سریع کالبدی و اجتماعی
<ul style="list-style-type: none"> - توجه به ویژگی‌های فرهنگی و اجتماعی در هویت بخشی به ساختارهای هریک از محدوده‌ها - تقویت سطوح فضاهای عمومی 	<ul style="list-style-type: none"> - ارتقاء فرهنگ مشارکت‌جویی در جهت تقویت نقش مشارکتی مردم در عمران و بهسازی منطقه - ارتقاء کیفیت‌های اجتماعی و فرهنگی منطقه در رابطه با جنبه‌های فضایی و کالبدی 	<ul style="list-style-type: none"> - پذیرای اقسام اشاره و رددهای مختلف اجتماعی به‌واسطه اعتلاء و تثبیت محیط و مشارکت اجتماعی و ارتقاء حس تعلق مکانی
<ul style="list-style-type: none"> - جداسازی مسیر بزرگراه‌های عبوری از منطقه و محیط زندگی - بارگذاری مناسب جمعیتی 	<ul style="list-style-type: none"> - کاهش اثرات سوء عبور شبکه بزرگراهی - تأمین سطوح و فضاهای خدماتی مطلوب 	<ul style="list-style-type: none"> - محیط بدون تعرض اثرات عبوری بین‌مناطقی - محیط مناسب و با کیفیت زیست

فصل دوم:

طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات

کالبدی منطقه

پنهانی استفاده از اراضی

۱-۲- پنهانه‌بندی استفاده از اراضی

۱-۱-۱- مبانی، معیارها و مشخصات طرح و ضوابط و مقررات پیشنهادی پنهانه‌بندی استفاده از اراضی

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

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

کالینگورث در کتاب *Urban Planning in the USA* نقل قولی از یکی از مدافعان Zoning دارد که وضعیت آشفته استقرار کاربری‌ها قبل از تصویب قواعد و مقررات مربوط به منطقه‌بندی کاربری‌ها را به نصب اجاق گاز در تالار پذیرایی از مهمانان و استقرار پیانو در آشپزخانه تشبیه کرده و Zoning را تلاش موثر در سامان بخشیدن به این بی‌نظمی‌ها و آشتگی‌ها در گستره وسیع سطح شهر تعبیر می‌کند.

منطقه‌بندی کاربری‌ها، ضرورتی تاریخی بوده و در تمامی شهرهای بزرگ جهان در مراحل‌های از حیات آنها، لزوم آن احساس شده است، یعنی هیچگاه در اجتناب‌ناپذیر بودن آن تردید بوجود نیامده، ولی مواردی از افراط در شرایطی به کاهش مزیت‌های منطقه‌بندی دامن زده، سردی و بی‌روحی فضای شهری را موجب گردیده، به نحوی که در دهه‌های اخیر جنبشی که در مقابله با این شرایط جان گرفت، اساس تلاش خود را بر بازگرداندن رونق و شادابی به درون مناطق

شهر از طریق تنوع بخشیدن به شاخص‌های فعالیت و کاربری‌ها قرار داد. این طرز تلقی هم در مواردی از افراط با نفی جنبه‌های مثبت منطقه‌بندی مزیت‌های خود را کاهش داده است. در منطقه ۱۴ از یک نظر وجه مهم کاربری اراضی یعنی نحوه گسترش (توسعه) شهر، توسعه درونی عمدۀ و تعیین‌کننده شده است و از وجه مهم دیگر کاربری اراضی، منطقه‌بندی کاربری‌ها نظم متفاوتی را طلب می‌نماید. موقعیت حاشیه‌ای قبلی منطقه و استقرار واحدهای تولیدی - کارگاهی، حاشیه شهری و آلودهساز، و کاربری‌هایی نظیر گورستان، اینک دیگر با نیازهای رشد منطقه سازگاری ندارد و در واقع در زمینه انواع کاربری‌ها، با توجه به موقعیت جدید منطقه ۱۴ ویژگی‌های متفاوتی را طلب می‌نماید.

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

در هر صورت، از آنجا که کاربری‌های مختلف در مقابل مسائل عمومی توسعه منطقه، الزامات متضادی را ارائه می‌دهند و برخوردهای متفاوتی را می‌طلبند، دسته‌بندی آنها حتی‌الامکان هرچه کلی‌تر، برای تسهیل شناخت و تحلیل مسائل و اتخاذ روش‌های برخورد، ضروری است و آن دسته‌بندی که کلی‌ترین تقسیمات را در عین پوشش مناسب برای هدف‌های توسعه تأمین نماید از مطلوبیت بالاتری برخوردار می‌شود. انتخاب کلی‌ترین عملکردهای منطقه به‌عنوان معیار نوعی دسته‌بندی کاربری اراضی می‌تواند در این راستا قابل توجیه باشد. در این چارچوب، گنجاندن کاربری‌های سطح منطقه در دسته‌بندی مشتمل بر مسکونی، تجاری، خدماتی و تولیدی - کارگاهی از جامعیت و مانعیت قابل قبولی برخوردار می‌شود و بر این

اساس معیار مناسبی برای کلی ترین پهنه‌بندی سطح منطقه به حساب می‌آید. به عبارت دیگر، عامترین عملکردهای شهر یعنی تولید، توزیع و مصرف کالا و خدمات به عنوان معیاری برای پهنه‌بندی سطح شهر و منطقه در نظر گرفته شده است. این نخستین معیار است و گام اول پهنه‌بندی تلقی می‌شود. در گام‌های بعدی این پهنه‌ها با در نظر گرفتن معیارهایی متناسب با ماهیت عملکردی خود به زیرپهنه‌هایی تقسیم می‌شوند تا وجود مشخص‌تری از پراکندگی و تمرکز کاربری‌ها و جایگاه آنها نسبت به اهداف توسعه منطقه از زاویه کاربری اراضی را مشخص سازند.

در عرصه مسکونی، تعیین زیرپهنه‌های تکخانواری، چندخانواری، بلندمرتبه و همچنین زیرپهنه‌های مجموعه‌های مسکونی، ضمن آنکه معیار قابل قبول و قدرتمندی برای شناخت و تحلیل الگوی سکونت شهروندان منطقه به حساب می‌آید در تلفیق با پهنه‌های منطقه از نظر بافت، مهمترین معیار برای تعیین نوع مداخله هدفمند توسعه‌ای را در سطح منطقه به ظهور می‌رساند.

در عرصه تجاری - خدماتی دو معیار، یکی تمرکز و پراکندگی کاربری‌ها و دیگری سطح عملکردی آنها، برای روشن ساختن وضعیت زیرپهنه‌ها مورد توجه قرار گرفته است. تمرکز و پراکندگی کاربری‌ها در قالب کانونها، محورها و عرصه‌ها منعکس گردیده‌اند و سطح عملکردی آنها با توجه به ادغام سطوح محله‌ای پهنه‌های مسکونی در دو سطح منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای (شهری) بیان شده‌اند. تلفیق این دو عامل بوده که کانون‌ها، محورها و عرصه‌های خدماتی منطقه‌ای و شهری را مشخص ساخته است.

در مورد پهنه تولیدی - کارگاهی، با توجه به تعریف مرکز آمار ایران، در سال ۱۳۸۱ بیش از ۲۵۰۰ واحد تولیدی - کارگاهی در سطح منطقه مستقر بوده است، ولی با توجه به آنکه بیش از ۹۵ درصد این واحدها فقط یک کارکن داشته‌اند، وسعت ابعاد و فعالیت‌های این واحدها روشن می‌شود. مقایسه این ارقام با اطلاعات کاربری اراضی منطقه نشان از آن دارد که بخش عمده این واحدها در زمرة واحدهای محله‌ای دسته‌بندی شده‌اند و در مورد دیگر واحدها هم هیچ کانون، محور و یا عرصه بارزی برای حضور مجتمع آنها در سطح منطقه شناخته شده نیست، آنچه وجود دارد عمدتاً به صورت پراکنده در سطح منطقه توزیع شده است.

۲-۱-۲- ساختار فضایی و پهنگندی کاربری اراضی

۲-۱-۱- پهنگندی استفاده از اراضی (وضع موجود)

تحلیل الگوی ساختاری منطقه از چند وجه اساسی برخوردار است که بدون روشن شدن ابعاد آنها تدوین الگوی توسعه با دشواری مواجه خواهد شد. نخست آنکه منطقه از موجودیت مستقلی در تمام ابعاد حیاتی خود اعم از کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و... برخوردار نیست. منطقه ۱۴ را باید به عنوان محدوده‌ای تلقی کرد که اراضی آن در مرحله معینی از گسترش کالبدی تهران، به تدریج تحت اشغال کاربری‌ها قرار گرفته و اینک تقریباً کل مساحت منطقه را در پوشش خود گرفته است. بنابراین تمام و یا تعدادی از زیرسیستم‌های متسلکه سیستم کلی شهر تهران، به نحوی در منطقه ۱۴ هم حضور دارد و به عبارتی بخشی از سیستم‌های فعالیت، سکونت، حمل و نقل، شبکه معاابر، شبکه‌های زیربنایی و غیره مربوط به تهران، در منطقه نیز نمود داردنکته بعدی آنکه این گسترش و توسعه عمده‌تاً به نحو خودبخودی و ارگانیک صورت گرفته و بویژه در قسمت‌های غربی منطقه این امر مشهودتر است، آنجا هم که بافت و شبکه منظم‌تری در سطح منطقه به چشم می‌خورد عمده‌تاً از طریق طرح‌های تفکیکی و موضعی صورت گرفته و نه در چارچوب طرح‌های توسعه کلی و همه جانبه و از پیش اندیشیده شده. در واقع آن زمان که تهیه طرح‌های جامع برای تهران در دستور کار قرار گرفت، بخش عمده اراضی منطقه ۱۴ به نحوی در اشغال کاربری‌ها قرار گرفته و ساختار آن تاحدوی شکل گرفته بوده است. نکته دیگر آنکه بخش عمده تغییراتی که در شبکه معاابر درونی و پیرامونی منطقه صورت گرفته و یا در حال شکل گرفتن است، در چارچوب طرح‌های تهران‌شمول و در مقیاس عملکردی شهری و برای پاسخ دادن به نیازهای شهر تهران به انجام رسیده و یا می‌رسد. بالاتر آنکه در محدوده اراضی کنونی منطقه ۱۴ که زمانی به اراضی بایر بیرون حصار شهر تهران تعلق داشت، دو نقطه روستایی وجود داشته (دولاب و سلیمانیه) که در جریان گسترش سطحی شهر تهران توسط این بافت‌ها احاطه شده و به تدریج درون آن محاط شده‌اند و از لحاظ عملکردی در آن مستحبیل گردیدند هرچند از لحاظ کالبد هنوز کاراکتر آنها در عکس‌ها و نقشه‌های منطقه قابل تمیز دادن است.

وبالاخره اینکه در شرق بزرگراه افسریه در منطقه ۱۴ اراضی عمدتاً در اشغال واحدهای نظامی و ورزشگاه تختی قرار گرفته و در چشم انداز آتی و اهداف توسعه منطقه به عنوان پتانسیل ارزندهای برای ارتقاء نقش منطقه ۱۴ مورد عنایت قرار گرفته است. علیرغم دشواری‌های موجود در راه استفاده از اراضی مذکور سازمان فضایی آتی منطقه نباید به واقعیت وجود این اراضی بی‌اعتنای باشد و به‌نحوی باید ادغام آن در ساختار کنونی منطقه را در نظر قرار دهد.

در چنین شرایطی با قسمتی از مساحت شهر تهران مواجه هستیم که بخشی از زیرسیستم‌های متعدد شهر در آن جریان دارد و کلیتی را بوجود می‌آورند (نه به مفهوم سیستمی آن بلکه به مثابه محدوده‌ای برخوردار از اجزاء و ارتباط بین آنها) که شبکه، تقسیمات شهری، تراکم، توزیع فضایی کاربری‌ها و... با مشخصات ویژه‌ای برخوردار است ولی کلیتی نامنظم که در آن عناصر، نحوه ارتباط آنها با یکدیگر و سلسله مراتب عملکردی تعریف ناشده و کمتر کارآمد است و هر نوع مداخله آگاهانه در این محدوده که هدف ارتقاء سطح انسجام کالبدی و عملکردی، روانسازی ارتباطات و بطورکلی بهبود شرایط زیست و عملکرد منطقه در ساختار منظم و کارآمد را دنبال نماید، مستلزم معیارها و چارچوب‌هایی است که فعالیت‌های گوناگون در عرصه‌های مختلف حیات منطقه را درجهت این هدف هدایت نماید و ساماند دهد.

به این ترتیب با توجه به چشم‌اندازها و اهداف طرح که بر ارتقاء نقش و سطح عملکردی منطقه (در شهر تهران)، ارتقاء شرایط زیست و تنوع بخشی به جنبه‌های عملکردی زندگی، کار، تفریح و فراغت شهروندان منطقه در شرایط روانی، اینمی وسلامت دسترسی‌ها و ارتباطات ناظر است، ساختار کنونی منطقه باید در تمامی جنبه‌های خود مورد بازبینی و اصلاحات اساسی قرار گیرد.

اگر سازمان فضایی را انتظامی از عناصر (کاربریها)، کانال‌های ارتباطی و نحوه ارتباط این عناصر با یکدیگر تلقی نمائیم، نحوه استقرار عناصر به نحوه تجمع و پراکندگی آنها، ابعاد و سطح عملکردی عناصر و شیوه ارتباط آنها درجه انتظام فضایی و انسجام کالبدی را نمایش می‌دهد. در منطقه ۱۴ اغلب این عوامل به نحوی در ساختار فضایی وارد می‌شوند که درجه انتظام فضایی را تشکیل می‌دهند. کاربریها به نحو متعادلی توزیع نشده‌اند، سطح عملکردی

کاربری‌ها مخدوش است و زنجیره سلسله‌راتبی آنها مکرراً گسینخته شده است. معابر به عنوان کanal‌های ارتباطی از عدم توازن چشمگیری در قسمت‌های مختلف منطقه برخوردارند، علیرغم مناسب بودن وضعیت شریان‌های اصلی محاطی و تاحدودی درونی منطقه، شریانی‌های درجه ۲ و دسترسی‌ها در سطح منطقه نیاز به اصلاح جدی بویژه در نیمه غربی دارد. از لحاظ فضای باز و فضای موردنیاز برای تأمین حداقل خدمات ضروری، منطقه (بویژه در قسمت غربی) با دشواری بزرگی مواجه است و بطورکلی مواردی از این قبیل در ساختار کنونی منطقه به عنوان نقاط ضعف جدی و به زیان انسجام کالبدی عمل می‌نمایند.

براین اساس پهنه‌بندی کاربری اراضی در وضع موجود شامل عرصه‌ها، محورها و کانون‌ها می‌باشد که در آن عرصه‌های سکونتی به عرصه‌های مسکونی تک خانواری دربرگیرنده بخش اعظم سطح منطقه، عرصه‌های مسکونی چندخانواری در بخش‌هایی از منطقه که در سالیان اخیر در معرض ساخت و ساز قرار گرفته و از مزایای مصوبه‌های ۳۲۹ و ۲۶۹ استفاده نموده‌اند و در قسمت شرقی منطقه نمود بیشتری دارد را شامل می‌شود. مسکونی‌های بلندمرتبه (بیش از پنج طبقه) در منطقه به تعداد کمی محدود می‌شود که کمتر خصلت عرصه‌ای داشته و بصورت پراکنده ساخته شده‌اند.

مجموعه‌های مسکونی در منطقه ۴ اعمدها^۴ شامل مجموعه‌های سکونتی سازمانی و یا مجموعه‌های وابسته به شرکهای تعاونی مسکن برخی سازمان‌ها و ارگان‌ها می‌باشد. عمده‌ترین آنها در شرق بزرگراه افسریه و مربوط به مراکز نظامی از جمله مجموعه قصر فیروزه، شهرک امیرالمؤمنین، شهرک مطهری و... بوده که برخی از سالیان قدیم وجود داشته و برخی نیز پس از انقلاب اسلامی احداث و توسعه پیدا نموده‌اند، از ویژگی عمده آنها نیز به لحاظ عدم دخالت مؤثر مدیریت شهری در حدود قانونی منطقه (از اراضی شرق بزرگراه افسریه طبق محدوده قانونی ۲۵ ساله، ۵۳۲ هکتار و براساس طرح ساماندهی ۸۱۷ هکتار از این اراضی داخل محدوده منطقه لحاظ گردیده است)، از حوزه فعالیت فعال مدیریت شهری خارج گردیده و مدیریت شهری هیچگونه کترلی بر ساخت و سازهای این محدوده اعمال نموده است.

علاوه بر آن برخی مجموعه‌های مسکونی در قسمت غرب بزرگراه افسریه بصورت تعاونی‌ها از جمله تعاونی تاکسیرانی، تعاونی مسکن وزارت نیرو، تعاونی مسکن سپاه پاسداران احداث گردیده است.

پهنگندی خدماتی در سطح منطقه شامل محورهای خدماتی در سطح
- محورهای خدماتی فرامنطقه‌ای

شامل خیابان‌های ۱۷ شهریور، پیروزی و بخشی از خیابان خاوران که در بر منطقه ۱۴ قرار گرفته است.

- محورهای خدماتی منطقه‌ای

شامل خیابان‌های شکوفه، درودیان، نیکنام و آیت‌الله سعیدی در شرق منطقه و نبرد در غرب منطقه می‌باشند.

- محورهای خدماتی زیرمنطقه‌ای

شامل تعداد بیشتری از خیابانها از جمله خیابان‌های عزیزی، کرمان، پورعبدی و عجب‌گل در غرب و افراصیابی، بلوار ابوذر، ائمه اطهار و زمزم در شرق منطقه می‌باشند.

عرصه‌های خدماتی منطقه نیز شامل عرصه‌های خدماتی شهری - فرامنطقه‌ای شامل عرصه‌های ورزشی (ورزشگاه تختی در شرق و ورزشگاه سعیدی در غرب منطقه در بر بزرگراه شهید محلاتی) آموزش عالی - درمانی و ستادی می‌باشند.

کانون‌های خدماتی منطقه نیز شامل:

- کانون‌های خدماتی شهری

شامل میدان شهداء، میدان خراسان و چهارراه کوکاکولا می‌باشند.

- کانون‌های خدمات منطقه‌ای

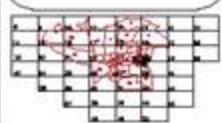
کانون‌های خدماتی منطقه‌ای نیز شامل میدان آیت‌الله بروجردی، میدان باخچه بیدی، میدان سرآسیاب در شمال غربی، میدان آیت‌الله سعیدی (غیاثی) در جنوب غربی و میدان سیزده آبان در شرق منطقه می‌باشند.

بنابراین سازمان فضایی و ساختار کالبدی منطقه بایستی در راستای چشم‌انداز آتی و اهداف توسعه منطقه در دو وجه مورد عنایت قرار گیرد. در یک وجه اصلاح ساختار موجود و رفع نقایص و کمبودها از طریق اقدامات موضوعی و مقطوعی عمله شود و در وجه دیگر برای اعتلاء نقش و ارتقاء انسجام کالبدی و انتظام فضایی منطقه تمهیدات لازم تدارک گردد.



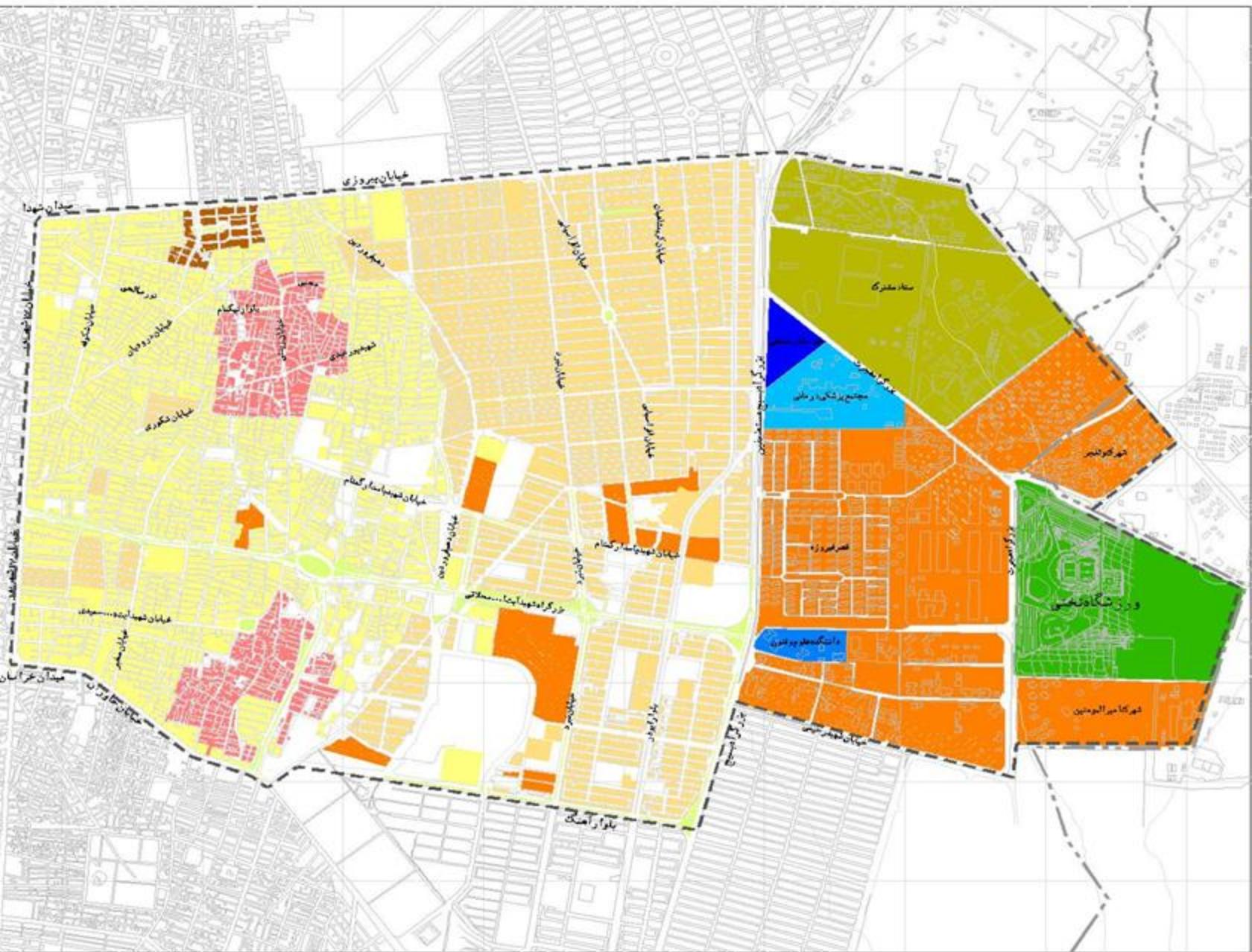
دفاتر

- بلاتکلوف ارگانیک روستائی
- پالات-تپه منطقه حاشیه شهری
- پالات-بازار چهار سد سکنه
- پالات-برنامه ریزی شده
- مجتمع های مسکونی



پیشنهادی مافت

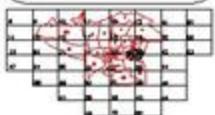
شماره نهاده ()



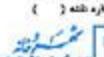


ملک

- هزمه های سکونتی ۱
- دک شکواری (بکندا و طبله)
- پند غافل (پشت ایزیج طبله)
- بلند مرتبه (پشت ایزیج طبله)
- محسو بدهی سکونتی
- بهنه های خدماتی ۲
- محروم های خدماتی ۲
- دیر منطقه ای
- منطقه ای
- فر منطقه ای
- کاکوئی های خدماتی منطقه ای
- کاکوئی های شهری
- مردمهای خدماتی شهری مرا منطقه ای
- تلیفی - گار گاهی
- پله های سیز و باز و گردشگری
- پلکانی بیرون استادی و امداد و نجدة کارگاه



پیمانه بندی صومعه نحوه استفاده از اراضی
(وضع موجود)



شاره نهاد



۲-۱-۲- پنهانه‌بندی پیشنهادی

صرفنظر از اراضی شرق بزرگراه افسریه در منطقه ۱۴، در محدوده اصلی منطقه، غرب بزرگراه افسریه، توسعه درونی، مضمون اصلی توسعه را تشکیل می‌دهد. همانگونه که در مبحث توسعه منطقه مطرح شد، منظور از توسعه درونی، بهبود ظرفیت‌های موجود و یا ایجاد ظرفیت‌های جدید در محدوده ساخته شده کنونی است، یعنی علیرغم معضلات کالبدی و فضایی پیچیده مرتبط با عدم انسجام، فرسودگی، نظم نایافتنگی، ریزدانگی، کمبود و عدم تعادل در توزیع خدمات، کمبود فضاهای باز، محدودیت‌های دسترسی، پارکینگ و ... تمامی ظرفیت‌های موردنیاز برای غلبه بر این محدودیت‌ها بایستی در چارچوب بافت شکل گرفته کنونی بوجود آید، یعنی فضای باز باید از دل بافت‌های ساخته شده خلق شود. این واقعیت‌ها، ماهیت برخورد به مسائل شهری منطقه را شدیداً تحت تأثیر قرار می‌دهد. ساختار شبکه و سلسله مراتب آنی، شیوه‌های حمل و نقل، نحوه برخورد به مسئله بهسازی، مراتب عملکردی خدمات، نحوه مداخله در بافت و ... در چنین مضمونی از توسعه، اشکال اقدام و نمود متفاوتی پیدا می‌کنند.

با این مضمون از توسعه و اهداف آن، وضعیت پنهانه‌های کاربری اراضی در ساختار فضایی منطقه قابل تأمل می‌گردد زیرا در تلفیق با بافت، نحوه‌های مداخله متفاوتی را طلب می‌نماید. با توجه به اینکه بخش مهمی از مساحت منطقه به سطوح مسکونی تعلق دارد، عرصه‌های مسکونی به عنوان مهمترین محدوده‌های مداخله تلقی می‌شوند که به جز در محدوده‌ها، محورها و کانون‌های معینی که در سطور آتی مورد اشاره قرار می‌گیرند، در چارچوب طرح تفصیلی پایه منطقه قابل اصلاح و تطبیق با اهداف طرح توسعه منطقه هستند. با توجه به ویژگی‌های بافت و شیوه ایجاد مسکن در سطح منطقه دو نوع عمده عرصه‌های مسکونی منفرد قابل شناسایی هستند که در جوار آنها مجتمع‌های مسکونی، بافت‌های مسکونی با ارزش حفاظت، بافت‌های مسکونی دخالت رادیکال و بافت‌های مسکونی ویژه نیز وجود دارد.

در مورد عرصه مسکونی منفرد از آنجا که بافت‌های مسکونی منطقه حاصل رشد شهر تهران در دوره‌های مختلف هستند، در بخشی از بافت رشد ارگانیک و خودبخودی و سریع که

بافت‌های روستایی حاشیه شهر آن زمان را نیز در برگرفته جنبه غالب و تعیین‌کننده یافته و در بخش دیگر آثار، برخورد برنامه‌دار همراه با طرح‌های تفکیکی وایشه‌ری با شبکه نسبتاً منظم مشهودتر است، لذا برخوردهای متفاوتی را طلب می‌نماید. به عبارت دیگر به علت تفاوت مشهود در نوع بافت و دانه‌بندی، شبکه معابر، مرکز و پراکندگی خدمات مسکونی، دسترسی‌ها، فضاهای باز و... بین عرصه‌های مسکونی شرقی و غربی منطقه تمایز قائل شده، بافت نسبتاً منظم شرقی را عرصه مسکونی منفرد نوع ۱ و بافت ارگانیک غربی را عرصه مسکونی منفرد نوع ۲ قلمداد کرده‌ایم تا به این ترتیب در چارچوب طرح تفصیلی پایه برای آنها نحوه مداخله و برخورد متفاوتی را منظور داریم. ویژگی باز مداخله در عرصه‌های مسکونی منفرد نوع ۱ و ۲، نخست تدریجی بودن آن (برخورد غیرفعال) و دوم غلبه نقش مردم و بخش خصوصی در اجرا و تأمین مالی، از جهت ایمن‌سازی و بهبود شرایط محیطی و یا خصلت تنظیمی سیما و فضای شهری است.

عرصه مسکونی منفرد نوع ۱، حد فاصل خیابان دهم فروردین تا بزرگراه افسریه و عرصه مسکونی منفرد نوع ۲، حد فاصل خیابان دهم فروردین تا خیابان ۱۷ شهریور را در بر می‌گیرد.

پهنه مجتمع‌های مسکونی در وضع موجود منطقه عمده‌تاً در میان عرصه‌های مسکونی منفرد نوع ۱ در بخش شرقی منطقه لاحظ شده و یا در اراضی شرقی بزرگراه افسریه به عنوان عمده وسعت مسکونی محدوده را پوشش می‌دهد. بهویژه در محدوده اخیر پهنه‌های مدنظر مجتمع‌های مسکونی به علت وجود فضاهای باز نیازمند مراقبت فعال در راستای اهداف و چشم‌اندازهای منطقه هستند تا فرصت‌های موجود به غفلت از دست نرود.

در عرصه مسکونی با ارزش حفاظت شامل مجتمع مسکونی چهارصد دستگاه، تنظیم ضوابط و مقررات درجهت حمایت از ارزش‌های شهرسازانه موجود و اتخاذ سیاست‌های تشویقی در جهت ترغیب ساکنین به سمت اهداف حفاظت از این ارزش‌ها، وجه بارز می‌یابد. این عرصه برخورد فعال به شیوه تهیه طرح موضعی، با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی را می‌طلبد.

عبور بزرگراه امام علی از بافت مسکونی منطقه با ویژگی‌هایی که برای خصلت ارگانیک بافت غربی برشمردیم پیامدهای گسترده برای بافت‌های هم‌جوار بزرگراه بوجود خواهد آورد که در

یک طیف، از تأثیر مستقیم بر اراضی همچو رودخانه‌ها تا تأثیرات تبعی بر اراضی حدفاصل بافت مجاور محور و بافت‌های مسکونی منطقه اعمال خواهد شد. به عبارت دیگر کاربری غالب در این پهنه، بینایی مسکونی بوده و علاوه بر تأثیراتی که از کاربری‌های بدنه می‌گیرد، پیوندی را نیز با بافت اطراف خود ایجاد نموده و تأثیرات ناشی از ایجاد بزرگراه را به بافت مذکور انتقال می‌دهد. این پهنه را به عنوان عرصه سکونتی ویژه قلمداد نموده‌ایم.

در درون بافت‌های مسکونی، پهنه‌ها، محورها و کانون‌های متعدد نیازمند مداخله ویژه قرار دارند. پهنه‌های با بافت‌های فرسوده (پهنه‌های نیازمند مداخله رادیکال) در نیمه غربی (بافت ارگانیک) بارزترین آنها هستند. ویژگی بارز این پهنه از نظر تحقق پذیری میان مدت تا بلند مدت بودن آنها و لزوم حمایت برنامه‌ای، فنی و مالی بخش عمومی و سازمان‌های مؤثر در عمران شهر از افراد ذینفع در تحول این پهنه‌هاست. این حمایت‌ها می‌توانند حتی سازماندهی تشکیلاتی مردم در جهت اقدام را نیز دربر گیرد. در این پهنه‌ها نوسازی بافت وجه بارزتری پیدا می‌کند. پهنه بافت فرسوده دخالت رادیکال طلب می‌نماید.

عرصه‌های خدماتی پس از عرصه‌های سکونتی بارزترین عرصه‌های مداخله را در سطح منطقه تشکیل می‌دهند و محورهای خدماتی و کانون‌های خدماتی را در دو سطح منطقه‌ای و فرامنطقه دربر می‌گیرند. خیابان‌های پیروزی، ۱۷ شهریور و بخشی از خیابان خاوران مهمترین محورهای خدماتی پیشنهادی فرامنطقه‌ای و میدان شهداء، میدان خراسان و ایستگاههای مترو واقع در خیابان پیروزی مهمترین کانون‌های فرامنطقه‌ای واقع در منطقه را شامل می‌شوند.

در دل بافت‌های مسکونی منطقه، بویژه در نیمه غربی آن نیز محورها و کانون‌های خدماتی با مقیاس منطقه‌ای پیشنهاد گردیده است. خیابان‌های شکوفه، نور صالحی و درودیان در شمال غربی منطقه، خیابان آیت‌الله سعیدی و فجر و همچنین میدان آیت‌الله سعیدی (غیاثی) در جنوب غربی، میدان‌های بروجردی و بافقه‌بیدی در قسمت مرکزی شمالی و خیابان‌های نبرد، بلوار ابوذر، میدان سیزده آبان و کانون‌های خدماتی موجود در بلوار ابوذر در شرق، در زمرة این محورها و کانون‌های خدمات منطقه‌ای تلقی می‌شوند.

محور خدمات مختلط مسکونی، خدمات شهری در محدوده بالا فصل بزرگراه امام علی، مهمترین و فعال ترین جزء در عرصه های مداخله خدماتی منطقه تلقی می شود. این محور به علت مجاورت مستقیم با گذر مذکور، نیازمند دخالت رادیکال شامل تهیه طرح جزئیات شهری و حتی تهیه طرح به نمای بدنه های محور می باشد تا از این طریق گذار برنامه مند و همراه با پیامدهای قابل کنترل از یک حرکت دفعی رسوخ در بافت به یک بافت منسجم دارای پیوندهای ارگانیک را امکان پذیر سازد.

در مبحث تقسیمات شهری، واحدهای زیر محله ای به عنوان محدوده های مناسب مداخله در پهنه ها مورد اشاره قرار گرفته اند. این محدوده ها در عین حال سلول های مناسبی هستند که در تلفیق های متعدد با یکدیگر خوش هایی را تشکیل می دهند که تأمین خدمات اجتماعی و برآورد ساختن نیاز های مشترک خانوارها از قبیل دسترسی ایمن و پیاده به مدرسه و فروشگاه های کالاهای روزمره، پرهیز از گذر محورهای عبور از محلات مسکونی، تأمین امکانات تفریحی و فراغتی برای کودکان و نوجوانان در نزدیکی محل سکونت و غیره را پاسخگو باشد. در قالب این خوش ها اهالی می توانند به شیوه های مستقیم نسبت به حل مسائل مشترک و مبتلا به خود و یا در مورد ایجاد امکانات و تسهیلات جدید و یا انجام تغییرات ساختاری بایکدیگر به تبادل نظر پردازنند و فضای مناسبی برای روشنگری پیرامون مسائل کالبدی، اجتماعی و مدیریتی، مشارکت در بهسازی محیط و تشویق مردم به همکاری فراهم آید.

در پهنه مسکونی، علاوه بر واحدهای مسکونی، واحدهای تجاری - خدماتی محله ای نیز گنجانده شده اند. با توجه به محدودیت بخش مهمی از محلات منطقه (بهویژه در قسمت های غرب، شمال غربی، جنوب غربی و مرکزی)، منطقه با محدودیت شدید از منظر ارائه زمین برای بهبود وضعیت دسترسی و بهره مندی بافت های مسکونی از خدمات رفاهی برخوردارند، بهسازی بافت های مسکونی و تأمین خدمات و دسترسی های موردنیاز آنها را به عنوان یکی از مهمترین راهبردهای توزیع مناسب و استقرار مراکز تجاری - خدماتی مطرح می سازد. در این زمینه خدمات تجاری محله ای شامل واحدهای خرید روزانه خرد ه فروشی، نانوایی ها به نحوی در سطح محلات منطقه به صورت پراکنده وجود دارد ولی سایر خدمات در مقیاس محله ای چون

کاربری آموزشی (شامل مهدکودک، آمادگی، ابتدایی، راهنمایی و حتی در مواردی دبیرستان)، کانون فرهنگی (کتابخانه کودکان)، کاربری ورزشی (شامل زمین‌های کوچک بازی)، فضای سبز محله‌ای (شامل پارک محله‌ای) و همچنین واحدهای صنعتی محله‌ای (شامل کارگاههای کوچک نجاری، آهنگری، خدمات اتومبیل و انواع کارگاههای خدمات فنی کوچک) می‌بایست در سطح محله تأمین شود که در این راستا خدمات تجاری، آموزشی و واحدهای صنعتی محله‌ای به مبحث فعلی مربوط می‌گردند. تأمین خدمات می‌تواند بصورت تلفیقی مناسب از واحدهای مرکز و پراکنده انجام گیرد. با توجه به محدودیت شدید اغلب محلات در تأمین اراضی مورد نیاز استقرار واحدهای محله‌ای، موفقیت در تأمین این اراضی به موفقیت در بهسازی بافت مسکونی و تلاش برای تشویق واحدهای مسکونی کوچک منفرد به تلفیق با یکدیگر و آزادسازی اراضی جدید گره می‌خورد.

در مورد پهنه‌های تجاری - خدماتی مهمترین راهبردهای توسعه و استقرار به تبع سلسله مراتب عملکردی موردنظر منطقه می‌تواند با تأثیرپذیری از راهبردهای بهسازی بافت و اسکان جمعیت و همچنین واقعیت‌های موجود توزیع این مراکز تدوین گردد.

در زمینه مراکز تجاری و خدماتی با مقیاس ناحیه‌ای، واحدهای تجاری بزرگ مقیاس‌تر از واحدهای خردۀ فروشی محله چون سوپرمارکتها و فروشگاههای تعاونی کمایش در سطح منطقه بطور پراکنده وجود دارند ولی در مورد واحدهای آموزشی ناحیه‌ای چون مراکز آموزش حرفه‌ای، واحد فرهنگی چون کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعی، واحدهای ورزشی ناحیه‌ای (زمین ورزشی کوچک)، پارک‌های ناحیه‌ای و واحدهای صنعتی ناحیه‌ای شامل کارگاههای تعمیر لوازم خانگی، تعمیرگاههای خودرو، تعویض روغنی‌ها، کارگاههای کوچک در پنجره سازی و... باید متناسب با نیازهای منطقه فضای مناسب در نظر گرفته شود. تحقق این راهبردها برای استقرار فضاهای کار و فعالیت نیز بسته به محلات با راهبردهای ایجاد فضا از طریق تشویق به تلفیق واحدهای کوچک پیوند می‌خورد.

در مقیاس منطقه‌ای نیز راهبرد در نظر گرفتن یک مرکز منطقه‌ای برای استقرار واحدهای بزرگ تجاری منطقه‌ای، آموزش منطقه‌ای و اداری منطقه‌ای حتی الامکان در کنار یکدیگر مورد نظر

است. گرچه با توجه به واقعیات موجود در این زمینه هم چون مراکز کار و فعالیت در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای، تلفیقی از تمرکز و پراکندگی واحدها می‌تواند مدنظر قرار گیرد، کاربری‌های صنعتی مجاز برای استقرار در منطقه با مقیاس عملکرد منطقه‌ای، تعمیرگاههای مجاز خودرو و کارگاههای تولیدی کوچک غیرمزاحم و فاقد آلودگی مانند خیاطی‌ها و واحدهای تعمیرات لوازم برقی و... را شامل می‌شوند.

ظرفیت منطقه برای پذیرش عملکردهای تجاری - خدماتی در مقیاس فرامنطقه‌ای و استقرار مراکز فعالیت مناسب با آن در ساختار و محدوده فعال کنونی محدود است و در صورت ادامه وضعیت کنونی شاخص منطقه برای پذیرش نقش قابل اعتمادی در عملکردهای شهری کلانشهر تهران همچنان ناچیز خواهد بود ولی چشم‌انداز توسعه و اهداف طرح وارد کردن اراضی حريم منطقه در سازمان فضایی منطقه را به عنوان پتانسیل ارزنده استقرار خدمات تجاری - فراغتی فرامنطقه‌ای (بین منطقه‌ای در شرق تهران) و ارتقاء نقش عملکرد منطقه مورد توجه جدی قرار داده و ادغام فضایی این اراضی با ساختار کنونی فعال منطقه را توجیه نموده است.

- ساختار فضایی و شبکه معابر پیشنهادی

شبکه معابر مهمترین و تعیین‌کننده‌ترین عامل در انتظام ساختار فضایی به حساب می‌آید. از طریق این عامل است که پیوند دیگر عناصر ساختار برقرار می‌شود. نحوه رسیدن به فضاهای کار، سکونت، تفریح، خرید تعیین می‌شود و سطوح عملکردی معنا می‌یابد، به واسطه شبکه معابر است که درجه انسجام کالبدی و میزان روانی حرکت کالا و مسافر تعریف می‌گردد. مراتب عملکردی شبکه معابر و میزان پوشش هر یک از مراتب مناسب با نقش و عملکرد محدوده تحت پوشش آنها از اهمیت به مراتب بیشتر از سطح معابر در کارآیی شبکه برخوردار است. در رابطه با نقش محورها شبکه معابر منطقه ۱۴ از نظر شریانی‌های درجه اول (در مقیاس منطقه) غنی است زیرا مزهای آن با محورهای شهری شریانی از جمله بزرگراه (در شرق محدوده فعال کنونی یعنی بزرگراه افسریه) لحاظ شده است. محورهایی که با شبکه حمل و نقل عمومی متنوع تجهیز شده و یا در حال تجهیز شدن هستند. از دل منطقه نیز دو

شريان عبوری قوي (بزرگراه آيت الله محلاتي) و بزرگراه امام على (شرق) گذر مى كند (و يا در دست تدارك برای ايجاد شرایط استفاده است) نقش و عملکرد اين محورها شهری است و بعضاً بافت درونی منطقه را از هم گسيخته‌اند و محلات آن را تقسيم كرده‌اند، لذا تأثير چشمگيري بر سازمان فضائي منطقه بر جاي گذارده‌اند. البته بزرگراه بسیج در شرق منطقه نيز بر عملکرد منطقه تأثيرات بسیار داشته ولی از آنجا كه از بافت درونی آن عبور ننموده تأثيرات فضائي آن محورهای عبوری درون بافتی است. بهويژه تأثيرات عبور بزرگراه شرق (امام على) بهنحوی است که استخوانبندی و سازمان فضائي جدیدی را برای منطقهتعريف می‌کند. نقطه قوت طرح توسعه کالبدی منطقه در آنست که اين محور را از يك تهدید و عامل انفعال عملکردي در امتداد خود به يك فرصت برای بازسازی پنهنهای مجاور محور و از اين طريق نشت توسعه به درون بافت‌های فرسوده منطقه تبدیل کرده است. در طرح پیشنهادی شبکه معابر اصلاح و بهبود نحوه ارتباط شبکه درونی به محورهای شريانی شهری مورد عنایت قرار گرفته است. پیشنهاد يك محور در شرق و موازي با محور بسیج به عنوان آلتراپليو انتقال حرکت وسایط نقلیه سنگین از اين بزرگراه به محور جدید و همچنین ادامه بزرگراه شهید محلاتی از طریق تقاطع غیرهمسطح آن با بزرگراه بسیج در اراضی حریم منطقه از عوامل مهم تأثیرگذار بر ساختار فضائي پیشنهادی منطقه هستند.

از نظر محورهای شريانی درجه ۲ که ارتباط دسترسی‌های اصلی با محورهای شريانی را سامان می‌دهند منطقه با مضيقه مواجه است. بهويژه در قسمت غربی اين کمبودها بسیار محسوس‌تر است تأکيد بر اجرای طرح پیشنهادی محور کرمان در ادامه خیابان اميرکبیر و زيرگذر آن در خيابان ۱۷ شهریور تا حدود قابل توجهی اين نقیصه را برطرف نموده و در ارتقاء ساختار فضائي منطقه موثر خواهد بود.

ساختار فضائي منطقه در ارتباط با تأمین دسترسی مناسب به محل سکونت و تأمین دسترسی متعادل و متوازن به خدمات موردنیاز ساکنین بهويژه در قسمت غربی منطقه با عدم تعادل چشمگيري مواجه است که تمهیدات اصولی برای رفع اين نقیصه‌ها را باید در چارچوب طرح‌های بهسازی بافت‌های مسکونی جستجو نمود.

جمهوری اسلامی ایران

وزارت سکن و شهرسازی شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

پایه متغیر کمترین تبعیض جامع و تفصیلی شهر تهران

ملائم

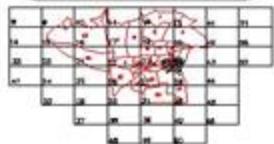
مناطق ساختاری درجه ۱

مناطق ساختاری درجه ۲

مناطق ساختاری درجه ۳

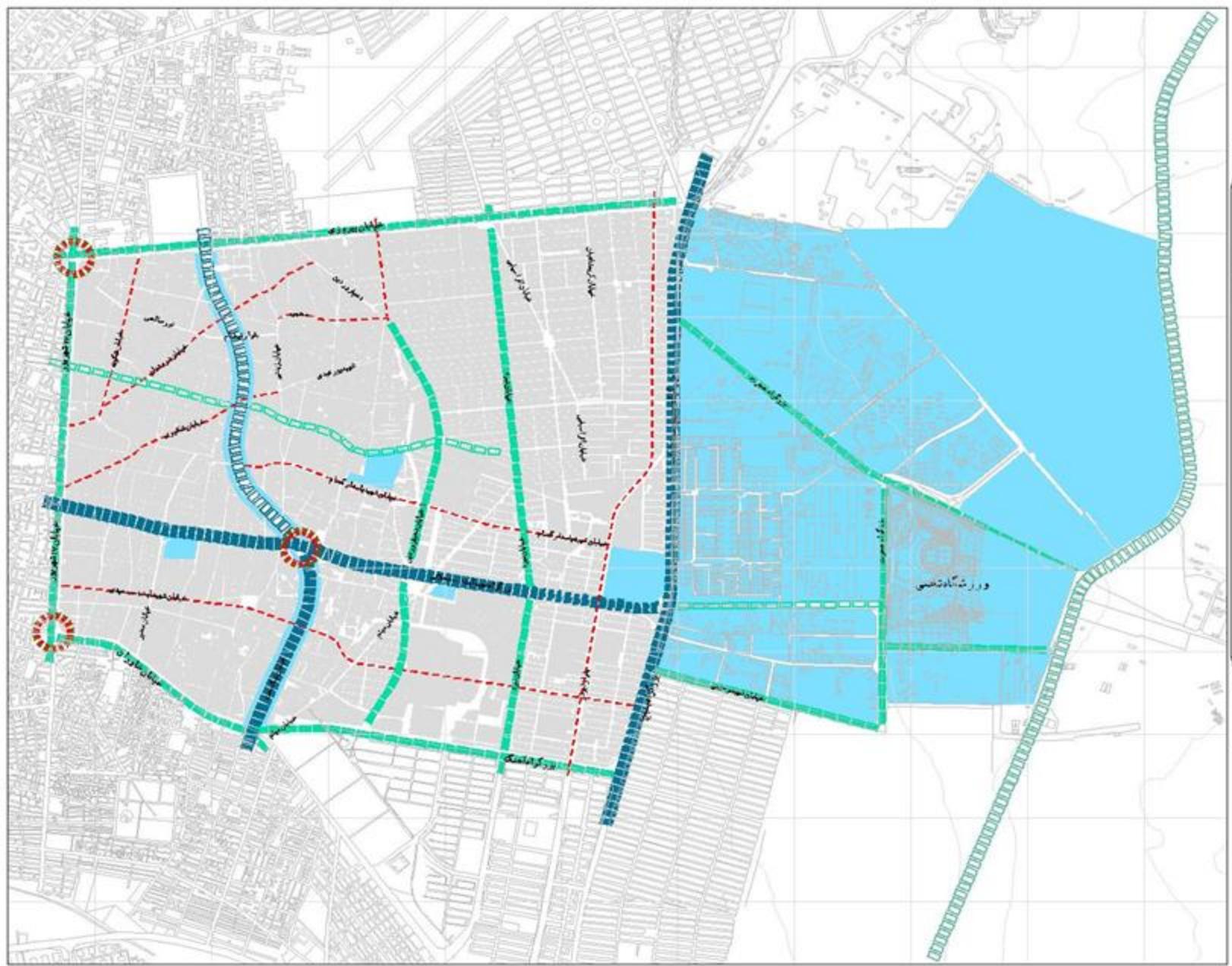
کل های توکیتکن

گره های مهم تهران



ساختار کالبدی و سازمان فضایی منطقه

شاره هند (۱)





مرکز مطالعات و تئوری شهرسازی شهر تهران

سازمان برنامه راهبردی شهر تهران

ملائم

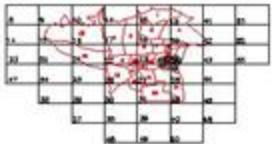
- عرضه‌های مسکونی:
- RIN1 مسکونی مفروض نوع ۱
- RIN2 مسکونی مفروض نوع ۲
- RIN3 مسکونی مافوسکونی
- RIN4 مسکونی بازرسی حافظ
- RIN5 مسکونی زرده
- RIN6 مسکونی مدد اخلاقی آدیکال

پهنه‌های خدماتی:

- خدمهای خدماتی:
- COMM1 فرستاده‌ای
- COMM2 مسحور خدمات ملطفت
- COMM3 مسکونی خدمات شهری
- COMM4 مینطقه‌ای

کانون‌های خدماتی فرستاده‌ای:

- COMM1 ایستگاه‌هاي مترو
- COMM1 گردشگاری شهری
- COMM2 کانون‌های خدماتی ملطفت
- COMM3 مسحور خدمات شهری فرستاده‌ای
- GRID1 پیوهندهای سرزوپار و گردشگری

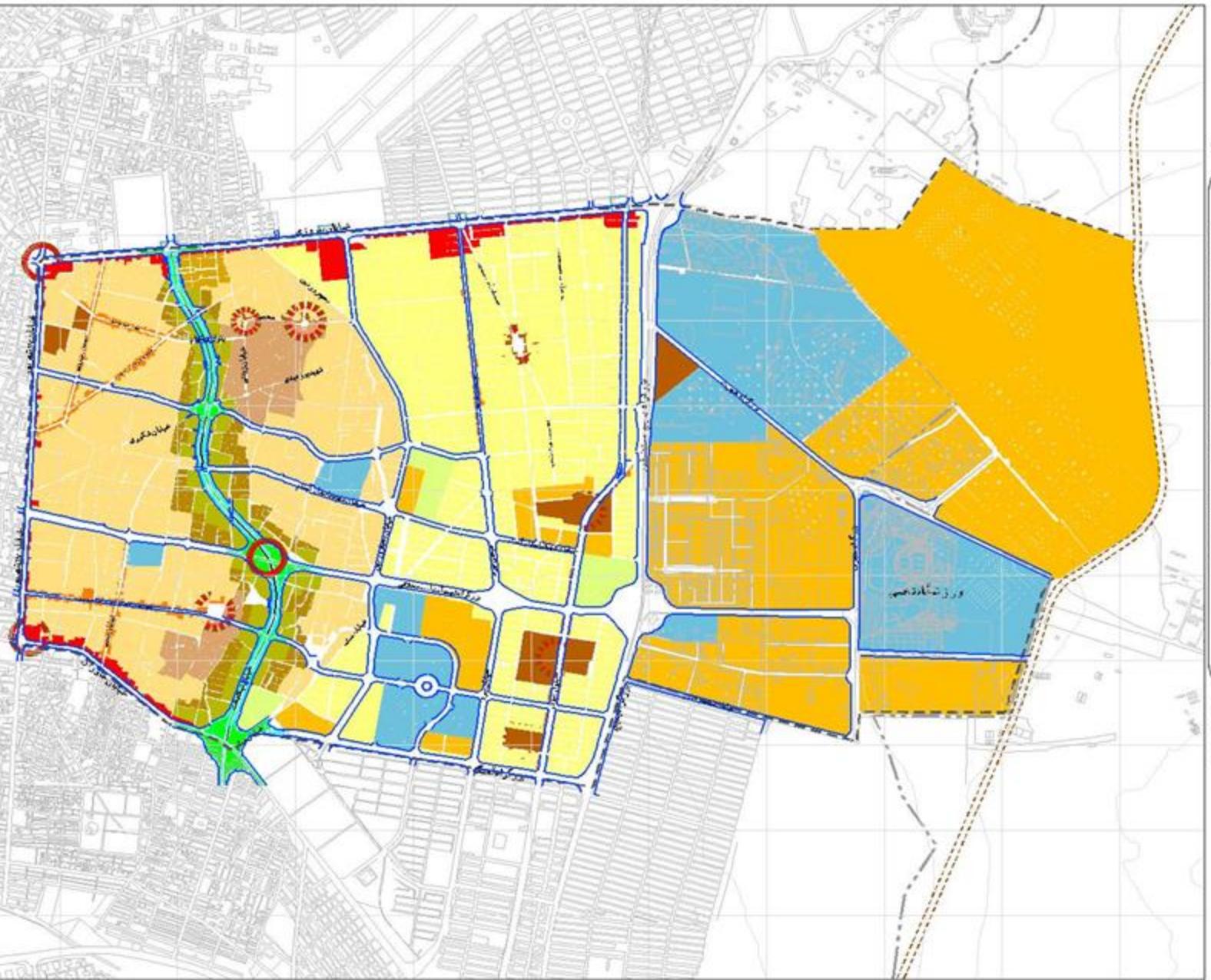


پهنه‌بندی پیشنهادی

شماره ۳۷۶

جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



کلیات ضوابط و مقررات پنهانی استفاده از اراضی

۳-۲-۱-۲- کلیات ضوابط و مقررات پنهانی استفاده از اراضی

ضوابط و مقررات وجهه بالا فصل تماس ایده‌های طرح با مردم، نهادها و سازمان‌های دستاندرکار عمران شهر است ولی رعایت و اجرای آن از دالان پیچایچ منافع، توان اقتصادی، سطح آگاهی و سطح ذوقیات مردم، نهادها و سازمان‌ها از یکسو و توان سازمانی، مالی و اجرایی مجری طرح در زمینه روشنگری، اقناع مردم، تملک و آزادسازی اراضی و به طور کلی توان شهرداری در پیشبرد اهداف طرح از دیگر سو گذر می‌کند. برآیند عملکرد این عوامل بر نحوه اجرای ضوابط و مقررات و دستیابی به اهداف طرح تأثیر می‌گذارد. در حقیقت میزان واقعیتی طرح در تدوین ضوابط و مقررات بواسطه میزان همخوانی آنچه که در عمل اتفاق می‌افتد با منویات تدوین‌کنندگان این ضوابط مشخص خواهد گردید.

از آنجا که ضوابط و مقررات باید به عنوان دستورالعمل‌هایی تلقی گردد که اهداف طرح را تجسم می‌بخشند، مضمون آنها باید با اهداف توسعه منطقه همخوانی مضمونی داشته باشد و این اصل اساسی و مبنایی در تنظیم ضوابط و مقررات محسوب می‌گردد ضرورت چنین همخوانی تمامی عرصه‌های حیاتی شهر از جمله سیمای شهری را نیز در بر می‌گیرد. متهی همانگونه که ذکر شد اجرایی شدن این ضوابط و مقررات همسو با اهداف از دالان پیچایچ و دشوار محدودیت‌ها و معضلات مالی، فرهنگی، اجتماعی و سیاسی چه از سوی مردم و چه از سوی نهادهای مجری برنامه طرح گذر می‌کند و در اینجاست که مضمون واحد باید به اشکال مختلف متناسب با شرایط و واقعیات موجود بیان گردد. این ویژگی در تنظیم معیار تدوین ضوابط و مقررات بازتاب می‌یابد.

در هر صورت ضوابط و مقررات باید در خدمت تحقق اهداف طرح قرار گیرند ولی شیوه اعمال آنها می‌تواند به تناسب شرایط و امور ممکن تنظیم گردد. معیارهای ذیل می‌توانند به چنین امری یاری رسانند:

الف - خصلت توسعه‌ای داشتن

ضوابط و مقررات باید به گونه‌ای تنظیم گردد که در مواردی با سرعت و در موارد دیگر گام به گام و تدریجی تحولات کالبدی متعدد، متنوع و پراکنده در سطح منطقه را به سوی طرح توسعه منطقه هدایت کرده و انسجام پیامدهای آنها علیرغم پراکنده‌گی شان را تأمین نمایند.

ب - مردمی بودن

منظور از مردمی بودن اعتنا و اهمیت دادن به شرایط اقتصادی، فرهنگی و روانی شهروندان به عنوان مخاطبین اصلی اجرای ضوابط و مقررات است بدون ایجاد احساس ذینفع بودن و بدون قانع شدن شهروندان اصل اجرای ضوابط و مقررات به خطر می‌افتد. اعتنا به توان اقتصادی، ظرفیت اجتماعی و فرهنگی شهروندان و توصل به اتخاذ ضوابط تشویقی در این زمینه موثرتر واقع می‌شود.

ج - واقعیین بودن

در حال حاضر توسعه درونی منطقه در ساختار و قطعه‌بندی موجود منطقه اتفاق می‌افتد و بدون آنکه تمهیدی برای ظرفیت‌سازی اتخاذ شده باشد. بالا بردن ظرفیت جمعیتی منطقه را به بهای کاهش سطح شرایط زیست تأمین می‌کند. ضوابط و مقررات همسو با توسعه منطقه باید این واقعیات را مدنظر قرار داده و از اتخاذ تدابیری که چنین روندی را تشدید نماید جداً خوداری کند (همچون مصوبه اخیر شهرداری مبنی بر افزودن یک طبقه تشویقی در بافت‌های فرسوده).

د - صراحة و روشنی

ضوابط و مقررات پیشنهادی باید از معنای صريح و غیرقابل تفسیر به رأی افراد برخوردار باشد.

ت - جامعیت

ضوابط و مقررات می‌بایست تمامی عرصه‌های کالبدی مستلزم متفاوت میان شهروندان و سازمان‌های ذیربیط را پوشش دهد. هر چند این ضوابط و مقررات در فصول محدود و مشخص بیان شده باشد.

ث - هم‌خوانی

ضوابط و مقررات پیشنهادی باید نتایج یکدیگر را تکمیل کنند و در تنافض با یکدیگر قرار نگیرند.

با عنایت به مبانی و معیارهای پیش‌گفته و با تأکید بر این نکته که تهیه ضوابط و مقررات استفاده از اراضی بایستی در قالبی کلی و تهران‌شمول انجام پذیرد ولی با توجه به مرحله کنونی طرح (الگوی توسعه) کلیات ضوابط و مقررات معطوف به پهنه‌بندی پیشنهادی کاربری اراضی و در قالب دستورالعمل ارائه می‌گردد:

- ضوابط و مقررات دسترسی

این ضابطه معطوف به راهبردهای ترافیکی بوده و دسترسی کلیه پلاکها را اعم از مسکونی و غیرمسکونی به شبکه‌های بزرگراهی و تندراها ممنوع می‌نماید. در سایر شبکه‌ها دسترسی به شبکه مجاز بوده ولی تمامی پلاکها با عرض ۲۰ متر و کمتر تنها می‌توانند یک دسترسی سواره به معبر داشته باشند.

- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی

یکی از مشکلات اساسی منطقه ۱۴ ریزدانگی قطعات منطقه می‌باشد و از راهبردهای اساسی توسعه در شکل تشویق تجمیع می‌باشد. بر این اساس تفکیک اراضی در منطقه ۱۴ ممنوع می‌باشد.

- ضوابط گذربندي

با توجه به اینکه محدوده منطقه ۱۴ اکلا^۱ دارای بافتی پر و متراکم بوده و زمین بایری برای طراحی و گذربندی در محدوده منطقه وجود ندارد تا زمان تهیه طرح تفصیلی ملاک عمل در خصوص گذربندی طرح تفصیلی مصوب موجود می‌باشد.

- ضوابط ساختمانی

در خصوص ضوابط و مقررات مربوط به سطح اشغال و نحوه استقرار بنایها با توجه به مقیاس تفصیلی این ضابطه‌ها، ضوابط موجود ملاک عمل در منطقه تا زمان تهیه طرح تفصیلی منطقه می‌تواند عمل قرار گیرد ولی کلیات ضوابط و مقررات در چارچوب پهنه‌بندی پیشنهادی ارائه می‌گردد.

۱- پهنه‌های مسکونی

۱-۱- پهنه مسکونی منفرد نوع ۱ *RES1*

این محدوده بخش غالب عرصه‌های سکونتی بخش شرقی منطقه حدفاصل خیابان دهم فروردین تا بزرگراه افسریه قرار گرفته و به لحاظ بافت و سازمان از انسجام بیشتری نسبت به بخش غربی برخوردار می‌باشد.

در این پهنه کاربری‌های مسکونی و کاربری‌های خدمات عمومی و تجاری و فضاهای سبز در مقیاس محله و ناحیه قابل استقرار می‌باشد. فهرست این‌گونه کاربری‌ها در این پهنه شامل:

- مسکونی
- آموزشی شامل کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی و دبیرستان
- کاربری‌های فرهنگی شامل حسینیه، مسجد و کتابخانه در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای
- واحدهای تجارتی خردمندی در حد نیازهای روزانه و هفتگی
- واحدهای پذیرایی شامل اغذیه فروشی، رستوران، مسافرخانه

تراکم ساختمانی در این پهنه وابسته به مساحت قطعه و عرض گذر بوده و تا سقف ۲۴۰ درصد مساحت زمین قابل افزایش می‌باشد.

۱-۲- پهنه مسکونی منفرد نوع ۲ *RES2*

این پهنه به همراه مسکونی نوع ۱، بخش عمده پهنه‌بندی مسکونی منطقه را تشکیل می‌دهند و تفاوت اساسی و دلیل تفکیک آنها تفاوت بافت و سازمان این محدوده‌ها می‌باشد. محدوده این پهنه در بخش غرب منطقه در حد فاصل خیابان دهم فروردین و ۱۷ شهریور واقع شده است و دارای بافتی ارگانیک و غیره منسجم و با کاستی‌های فراوان می‌باشد.

نحوه مداخله در این پهنه و همچنین پهنه مسکونی منفرد و نوع ۱ مداخله‌ای غیرفعال است و براساس طرح‌های تفصیلی پایه انجام می‌پذیرد. کاربری‌های مجاز این پهنه همانند

پهنه مسکونی نوع ۱، شامل کاربری‌های مسکونی و فرهنگی، آموزشی، تجاری، پذیرایی و فضاهای سبز (در حد محله‌ای و ناحیه‌ای) می‌باشد.

تراکم ساختمانی در این پهنه نیز بسته به مساحت قطعه و عرض گذر تا سقف ۱۸۰ درصد مساحت ملک تعیین می‌گردد.

البته مجموعه‌هایی که در قالب طرح‌های تجمیع تهیه می‌گردد تا ۲۴۰ درصد مساحت ملک را نیز می‌توانند از تراکم ساختمانی برهمند گردند.

RES3 - پهنه مجتمع‌های مسکونی

این پهنه در بخش‌هایی از منطقه و براساس وضع موجود تعیین شده است. در محدوده این پهنه‌ها علاوه بر کاربری مسکونی، کاربری‌های موردنیاز اهالی از جمله خدمات آموزشی، تجاری و فضای سبز و فرهنگی مجاز به استقرار می‌باشند.

RES4 - مسکونی با ارزشی حفاظتی

محله چهارصد دستگاه اولین طرح برنامه‌ریزی شده در قالب یک محله بوده و به لحاظ قدمت و ساختار آن بخش از هویت شهری شهر تهران می‌باشد که علاوه بر تأثیرات اجتماعی خود از ساختار کالبدی با ارزشی برهه می‌برد که متأسفانه در سالیان اخیر با تخریب و نوسازی قطعاتی از آن لطمات جبران‌ناپذیری را پذیرفته است.

علیهذا در پهنه‌بندی پیشنهادی کاربری اراضی این محله بعنوان یک پهنه با ارزش حفاظت تعیین گردید تا با تهیه طرحی موضعی و با نظر سازمان میراث فرهنگی شاید بتوان بخش‌هایی از ارزش‌های آن را حفاظت نمود.

RES5 - پهنه مسکونی ویژه

با عبور بزرگراه اما علی(ع) از درون منطقه ۱۴ و در جهت برهه‌برداری از پتانسیل‌های حاصله از یک شریان اصلی فرامنطقه‌ای و همچنین کنترل تأثیرات سوء عبور آن طرحی تحت عنوان «طرح خیابان امام علی و حوزه همپیوند» در دست تهیه می‌باشد که گویای مداخله‌ای فعال در این عرصه شهری می‌باشد.

پهنه مسکونی ویژه تعیین شده در نقشه پهنه‌بندی کاربری اراضی حوزه همپیوند این طرح بوده که کاربری غالب مسکونی داشته و علاوه بر تأثیراتی که از کاربری‌های بدنه بزرگراه می‌پذیرد، پیوندی را نیز با ساختار کالبدی اطراف خود ایجاد می‌نماید. سطح اشغال، تراکم، و ارتفاع این پهنه از نتایج مطالعات مذکور استخراج خواهد شد.

۱-۶) پهنه مسکونی دخالت رادیکال **RES6**

محدوده‌های تعیین شده برای بافت‌های فرسوده نیازمند مداخله فعال در منطقه نیز به عنوان یک پهنه از پهنه‌های مسکونی منطقه تعیین گردیده که دارای کاربری مسکونی بوده و کاربری‌های مجاز در این محدوده‌ها نیز همانند پهنه‌های مسکونی علاوه بر مسکن به خدمات اعم از فرهنگی، تجاری، فراغتی، آموزشی و فضای سبز تعمیم می‌یابد. از آنجائی که این محدوده‌ها نیازمند تهیه طرح‌های بازسازی و نوسازی می‌باشند، میزان تراکم مجاز، گذریندی، ارتفاع، توده و فضا، جملگی به نتایج این طرح‌ها بستگی دارند.

۲- پهنه‌های خدماتی **COMM**

پهنه‌های خدماتی پیشنهاد شده در نقشه پهنه‌بندی کاربری اراضی شامل محورهای خدماتی و کانون‌های خدماتی در دو سطح فرامنطقه‌ای و منطقه می‌باشد.

۲-۱) محورها و کانون‌های خدماتی فرامنطقه‌ای **COMM1**

محورهای خدماتی پیشنهادی فرامنطقه‌ای شامل خیابان پیروزی، خیابان ۱۷ شهریور و بخشی از خیابان خاوران می‌باشد و کانون‌های خدمات فرامنطقه‌ای شامل میدان شهدا، میدان خراسان و ایستگاه‌های مترو واقع در خیابان پیروزی در تقاطع‌های خیابان‌های شیخ‌الرئیس - دهم فروردین - نبرد و بلوار ابوذر می‌باشد.

این محورها و کانون‌ها عملکرد فرامنطقه‌ای داشته و کاربری‌های مجاز در آنها شامل موارد زیر می‌باشند.

- مراکز عرضه کالا و قطعات مصرفی به صورت منفرد و یا مجتمع

- نمایندگی فروش و نمایشگاه شرکت‌ها و موسسات تولیدی
- فروشگاه‌های زنجیره‌ای
- مراکز عرضه موادغذایی و مراکز پذیرایی (کافه – تریا – رستوران)
- مراکز خدمات مالی و پولی (מוסسات، شعب بانک‌ها، بیمه و ...)
- مراکز ارائه خدمات سخت‌افزاری (ابزار، ماشین‌آلات، کامپیوتر و ...)
- تأمین پارکینگ موردنیاز کلیه این واحدها الزامی است
- ارتفاع این مراکز در این پهنه‌ها به شرط تأمین پارکینگ تا پنج طبقه مجاز می‌باشد.

علاوه بر کاربری‌های فوق‌الذکر در کانون‌های ایستگاه‌های مترو، احداث پارکینگ‌های طبقاتی نیز مجاز می‌باشد.

۲-۲) محور خدمات مختلط مسکونی - خدمات شهری COMM2

پهنه خدمات مختلط مسکونی - خدمات شهری محدوده بلافصل، بزرگراه امام علی(ع) است که با توجه به گذر بزرگراه در تراز (۱-۱) ترافیکی در تراز همسطح منطقه پیش‌بینی شده و نوع مداخله آن از نوع رادیکال می‌باشد.

مقیاس کاربری‌های این پهنه منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای می‌باشد و علاوه بر کاربری مسکونی و کاربری‌های مجاز در پهنه COMM1 کاربری‌های اداری زیر در این پهنه قابل استقرارند.

- مراکز تولید و ارائه خدمات نرم‌افزاری
- مراکز تولید و ارائه خدمات اندیشه‌ای و پژوهشی
- مراکز و دفاتر کوچک خصوصی
- مراکز و خدمات بزرگ وابسته به بنگاه‌های تولیدی
- دفاتر مرکزی و شعبات سازمان‌ها، نهادها و ارگان‌های عمومی
- مراکز منطقه‌ای و ناحیه‌ای ادارات دولتی و عمومی

تراکم پیشنهادی برای قطعات این پهنه بسته به طرح تا ۳۰۰ درصد مساحت زمین و سطح اشغال ۳۰ درصد می‌باشد.

۳-۲) عرصه خدمات شهری - فرامنطقه‌ای COMM3

پهنه خدمات شهری - فرامنطقه‌ای در پهنه‌بندی پیشنهادی به پهنه‌های خدماتی موجود و سطوح پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی محدود شده است. کاربری‌های مجاز در این عرصه به شرح زیر می‌باشد:

- مراکز آموزش عالی
- مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای
- مراکز ستادی
- مراکز مذهبی
- مراکز درمانی شامل کلینیک، درمانگاه و بیمارستان
- مراکز ورزشی
- مراکز هنری و فرهنگی
- مراکز فراغتی - پذیرایی و گردشگری

۴-۲) محورها و کانون‌های خدمات منطقه‌ای COMM4

محور کانون‌های خدمات منطقه‌ای در پهنه‌بندی پیشنهادی شامل محور و کانون‌های فعال منطقه‌ای می‌باشد و عبارتند از: خیابان‌های شکوفه، نورصالحی و درودیان در شمال‌غربی - خیابان آیت‌الله سعیدی و فجر و همچنین میدان آیت‌الله سعیدی (غیاثی) در جنوب‌غربی - میدان‌های بروجردی و بافقه‌بیدی در قسمت مرکزی شمالی و خیابان‌های نبرد، بلوار ابوذر و میدان سیزده آبان و کانون‌های خدماتی موجود در بلوار ابوذر که در شرق منطقه قرار دارند.

کاربری‌های این محور کانون‌ها علاوه بر مسکن مراکز تجاری با مقیاس ناحیه‌ای و منطقه‌ای می‌باشد، کاربری‌های تجاری مجاز در این محور کانون‌ها شامل مراکز و مجتمع‌های تجاری عرضه‌کننده کالا و خدمات در حد نیازهای هفتگی و ماهیانه می‌باشد. علاوه بر مراکز تجاری، مراکز خدماتی اعم از آموزشی، فرهنگی، درمانی در سطح منطقه نیز در این محور کانون‌ها قابل استقرار می‌باشند.

سازمان اسناد و کتابخانه ملی

وزارت راه و شهرسازی



مرکز ملی آمار و پژوهی های اقتصادی

سازمان اسناد و کتابخانه ملی

ملکی

سکونت
تجاری

آرزوش عالی

ملحق

جهانگردی و پیاده روی

درمانی

آزادی سر

ظاهران

ساختی

تسابی و جهیزات

صلوچه و آثارها

آرزوش

باندات

گردشگری

ادروپلکسیون گاه

محاطه سکونی تجاري

محاطه سکونی آزادی

محاطه سکونی فرهنگ

محدوده منطقه

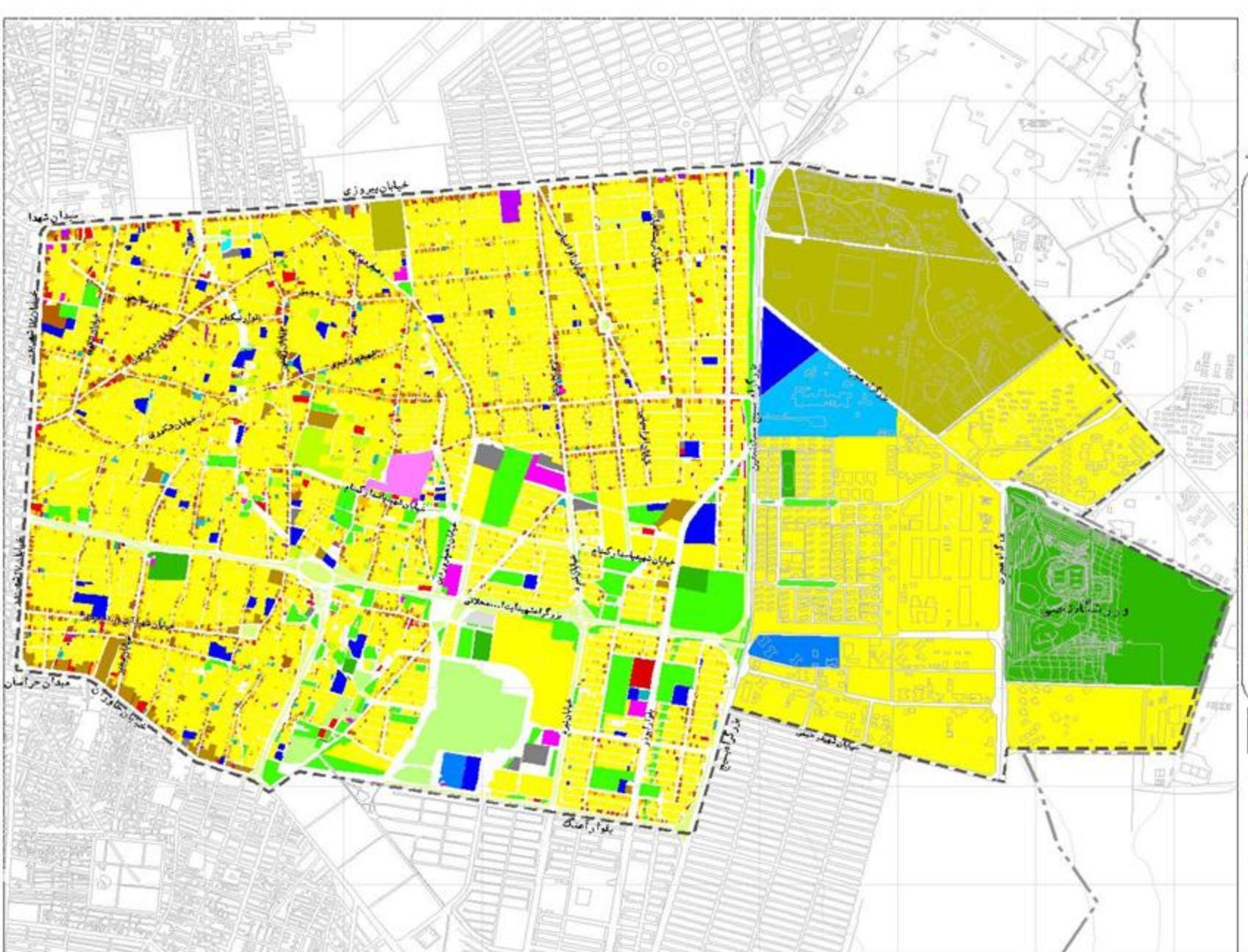
محدوده ۷۰ ساله

حد مساحتی

حدوده استفاده از اراضی موجود

حدها

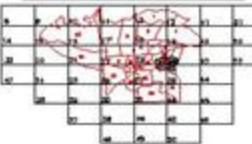
شهرستان





محلات

- زمینهای شهری
- مقدمه های مسکونی
- محور مخاطب سکونی خدمات فرماندهی
- آبروزش
- آموزش عالی
- فرهنگی
- درمانی
- اداری
- فنایی سبز
- نظافت
- تاسیسات و تجهیزات
- ورزشی
- خدمات منطقه ای
- خدمات شهری سفر منطقه ای
- اسناد اعماقی هارو
- برگ آبریستهاد (لند)
- حدوده منطقه ۱۰
- حدوده ۲۷ ساله



کاربری آرامی بیشنهادی
کلاره نظری (۱)



۲-۲- حدود و تقسیمات داخلی

۱-۲-۲- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح حدود و تقسیمات داخلی منطقه

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

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

معیارهای تعیین حدود تقسیمات شهری منطقه مناسب باسطح مراتب عملکردی آنها متفاوت بوده است. در مقیاس ناحیه‌ای ضمن اعتنا به حدود وسعت و جمعیت، این محورهای

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

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

در گام کنونی، مراتب تقسیماتی منطقه به محله ختم نشده است. محدوده‌های کوچکتری با قابلیت برنامه‌ریزی نیز درون هر یک از محلات در نظر گرفته شده است که ضمن اعتنا

به معیارهای تقسیمات محله‌ای جنبه خانوار محوری در آنها قویتر است یعنی با هدف بهبود کارآیی محیط‌های مسکونی ساخته شده و جلب همکاری ساکنین محلات در جهت ارتقاء کیفیت محیط زندگی آنها و اجرای پروژه‌های بهسازی و نوسازی و در صورت لزوم تجمیع حتی‌الامکان به نحوی خودکفا و متناسب با سطح درآمدی و تمایلات احتمالی و فرهنگی شهروندان صورت گرفته است.

حدود منطقه و تقسیمات داخلی آن

۲-۲-۲- حدود منطقه و تقسیمات داخلی آن

حدود منطقه ۴ اشمالاً به خیابان پیروزی غربی^۷ به خیابان خاوران - خیابان میشم و بلوار آهنگ محدود می‌گردد. در مورد قسمت شرق منطقه علیرغم پیش‌بینی‌های طرح ساماندهی (جامع) ۱۳۷۰ تهران مبنی بر داخل محدوده تلقی کردن سطوح مسکونی وابسته به مراکز نظامی از جمله قصر فیروزه، شهرک امیرالمؤمنین، شهرک شهید بهشتی، شهرک شهید مطهری، ... و همچنین ورزشگاه تختی و ستاد مشترک سپاهپاسداران انقلاب اسلامی و مراکز آموزشی و درمانی موجود در این محدوده بهدلیل مسائل خاص و عدم حضور فعال مدیریت شهری در این محدوده همواره تردیدهای وجود داشته است.

این در حالی است که خدمات ارائه شده در این بخش از محدوده توسط شهرداری در حد خدمات نظافتی بوده و مراکز پیش گفته در این بخش بهدلیل عدم امکان مداخله مدیریت شهری و نبود طرح تفصیلی مصوب هیچگونه الزامی را در تبعیت از ضوابط و مقررات شهری ندیده و عمل نمی‌نمایند. محدوده غرب بزرگراه افسریه در منطقه ۱۴ در وضعیت موجود شامل پنج ناحیه و بیست و چهار محله می‌باشد.

در تعیین حدود و تقسیمات پیشنهادی منطقه با توجه به مبانی و معیارهای مندرج در بند ۲-۲ و تأکید بر این نکته که تقسیم شهر به بخش‌های کوچکتر با دو هدف

- تسهیل امور اجرائی

- ایجاد تعادل در دسترسی به خدمات شهری و تسهیل عملکرد کلی شهر نقش داشته است که در مورد اخیر اولی از دیدگاه مدیریتی و برای پاسخ به نیازهای اجرائی رویاروی مدیریت و دومی بهمنظور تنظیم متعادل عملکردهای شهری صورت می‌گیرد. در این مقطع فرصتی پدید آمده که تلفیقی مناسب از این دو جنبه صورت گرفته و پاسخ برنامه‌بیانه و اجرائی تواماً^۸ ارائه گردد. علاوه بر آن اصلی که در تعیین حدود محلات و نواحی منطقه مورد توجه قرار گرفته مطابقت و تناسب این تقسیمات با چشم‌اندازها و اهداف توسعه آتی منطقه است.

بر این اساس تلاش گردید در بخش غربی منطقه که در حال حاضر شامل پنج ناحیه فعال می‌باشد، حتی‌امکان و تا آنجا که به اهداف طرح آسیب نرسد از اضافه نمودن تعداد نواحی پرهیز شود ولی مرزهای آنها مطابق با اهداف طرح مورد تجدیدنظر قرار گرفته است. که شاخص‌ترین آن تغییر نواحی ۱ و ۲ است که با عبور محور شریانی امام علی، از دل بافت نیمه غربی منطقه و تأثیرات قاطع و تعیین‌کننده این عامل جداگانه بر ارتباطات عملکردی بافت‌های دو طرف محور ضرورت تغییر مرز میان نواحی دوسوی محور تشخیص داده شده و در تقسیمات پیشنهادی بر این محور قرار گرفته است. در سطح محلات نیز اجرایی بودن، قابل برنامه‌ریزی بودن حتی‌امکان کمترین تغییرات را نسبت به تقسیمات فعلی داشتن (در صورت روان بودن ارتباطات) وسعت و یا جمعیت متناسب با سطح عملکردی داشتن، محصور بودن در محورهای ارتباطی متناسب با سطح عملکردی محله‌ای و بالاخره در موارد ویژه در برداشتن محدوده‌های دارای هویت خاص، معیارهای تعیین مرزهای محلات بوده‌اند، در این سطح بیشترین تغییرات در مرز محلات نواحی ۱ و ۲ یعنی بافت‌های پیرامون بزرگراه امام علی رخ داده است، و در موارد دیگر متناسب با معیارهای پیش گفته تغییراتی کمایش صورت گرفته است. حاصل این تغییرات اضافه شدن چهار محله به تعداد محلات قبلی در همان مساحت بوده است. یعنی در همان محدوده (بدون در نظر گرفتن بخش شرقی) ۲۴ محله قبلی به ۲۸ محله تبدیل شده است.

در این مرحله به صورت اولی تر و تأکید بیشتر نخست در جهت مطابقت با چشم‌اندازها و اهداف طرح، پنهان شرق بزرگراه افسریه که در محدوده منطقه قرار داشته ولی از لحاظ تقسیمات شهری جایگاهی در منطقه ندارد به عنوان یک ناحیه جدید برای منطقه منظور شده است.

حضور فعال مدیریت شهری در این محدوده و همکاری متقابل عوامل ذی‌نفوذ علاوه بر ارتقاء کیفی محیط و همراهی با امر توسعه شهری، زمینه‌ساز بهره‌برداری از پتانسیل‌های این محدوده در جهت ایجاد فضاهای خدماتی و تفرجگاهی و ارتباط پویاتر و متنوع‌تر با نواحی هم‌جوار و کل شهر می‌باشد.

حدود این ناحیه از شمال در شمال اراضی ستاد مشترک سپاه پاسداران انقلاب اسلامی بر امتداد جاده قدیم قصر فیروزه، به سمت شرق تا بزرگراه پیشنهادی غدیر (بزرگراهی به موازات بزرگراه بسیج در منتهی‌الیه کاربری‌های موجود و ورزشگاه تختی‌غوبا^۱ بزرگراه بسیج جنوبی^۲ خیابان شهید رحیمی و امتداد آن تا بزرگراه غدیر و شراآ^۳ که بر شرق محدوده منطقه منطبق می‌باشد بزرگراه پیشنهادی غدیر می‌باشد.

علاوه بر آن به لحاظ اقدامات بسیار موثر منطقه در ایجاد و احداث پارک جنگلی در اراضی کفه قصر فیروزه و امکان بهره‌برداری در جهت مراکز فراغتی و تفریجگاهی پیشنهاد می‌شود این سطوح (اراضی غرب بزرگراه پیشنهادی غدیر) به عنوان حریم منطقه قلمداد گردد.

بر این اساس مساحت محدوده منطقه که طبق طرح جامع ۱۹۸۵ هکتار و طبق طرح ساماندهی ۲۲۷۰ هکتار بوده به ۲۵۷۹ هکتار افزایش پیدا می‌کند.

جمهوری اسلامی ایران

وزارت سکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرسازی

پایه داده کنترل پیمایشی های جدید و انتقالی شهری

ملاتم

حدوده 5 ساله

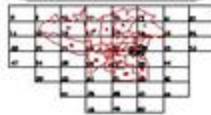
حد ممنوعه

حد تابعیه

حد محله

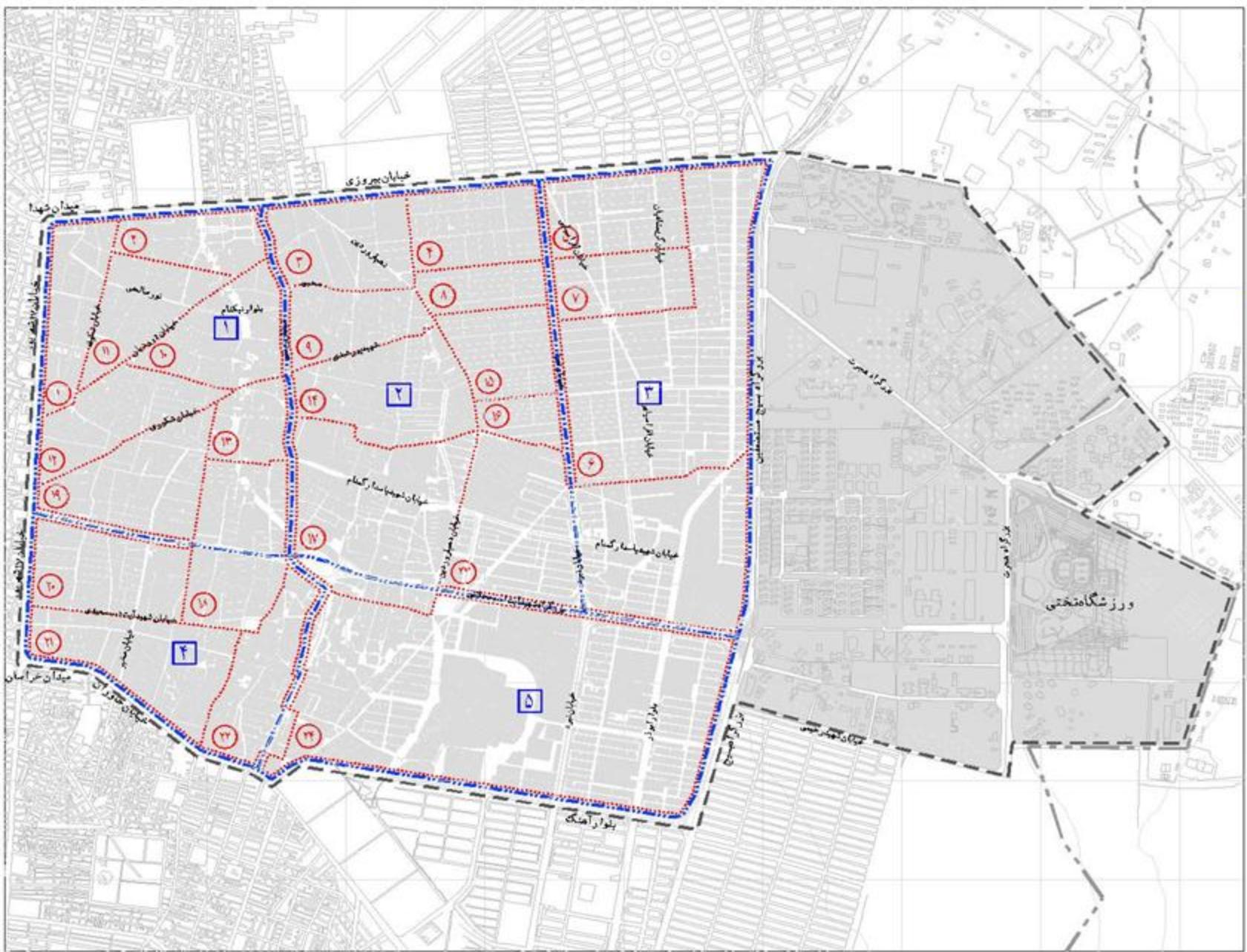
شارع تابعیه

شارع م محله



محلات و نواحی موجود

ملاتم (۱)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهر سازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

بهاد مادری کمیته‌ی پژوهش های جامع و تقدیرشان شهر تهران

صلالیم

محدوده ۵ ساله

حد منطقه

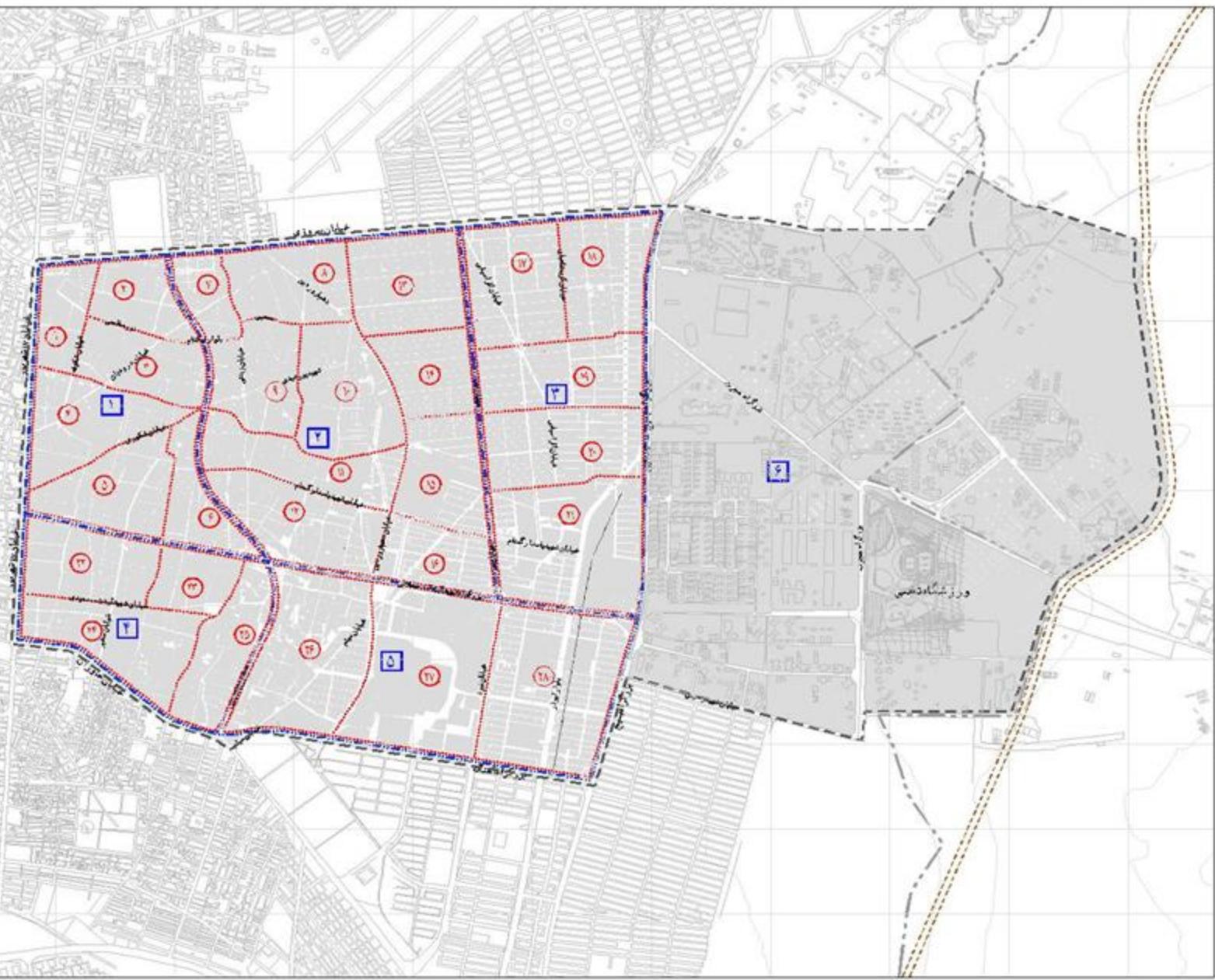
حد تاریخی

حد فعلی

شماره تاریخی

شماره فعلی

پر زگ ادبی شهادت (غیر)



محلات و نواحی پیشنهادی

شارعه نده ()



شبکه معابر اصلی منطقه

۳-۲- شبکه معابر اصلی منطقه

۳-۱- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی توسعه و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه

منطقه ۱۴ شهرداری تهران از نظر شبکه معابر، دارای ویژگی‌های بارز و در عین حال متناقضی است. از یک طرف برخی از شریان‌های حیاتی ترافیکی شهر تهران از بدنها و یا از دل بافت منطقه عبور می‌کند (که اغلب آنها هم فعال هستند و در مواردی بزودی فعال خواهند شد) و شبکه حمل و نقل عمومی تهران در این منطقه و بویژه محورهای محاط بر آن حضور چشمگیری در عرصه جابجایی‌های موجود دارد و بزودی هم این حضور با خطوط متعدد مترو در محورهای محاطی و یک خط هم در دل منطقه کامل‌تر خواهد شد و از طرف دیگر در سطح منطقه با مساحت قابل توجهی از بافت‌هایی مواجه هستیم که نه تنها از دسترسی مناسب به اعماق بافت برخوردار نیستند، در مواردی حتی ضروری‌ترین دسترسی‌ها به داخل بافت نیز امکان‌پذیر نیست و این امر بالقوه خطر بزرگی برای سلامت شرایط زیست منطقه محسوب می‌شود. طرح پیشنهادی توسعه و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه، اصلاح و ارتباط بافت‌های موجود با شبکه‌های اصلی شریانی شهری عبوری از منطقه و یا محاط بر منطقه را از یک طرف و تأمین حداقل دسترسی حیاتی بافت در سلسله مراتبی متناسب با سطح عملکردی هر محدوده را دنبال می‌کند. اینها در شرایطی است که شبکه معابر منطقه ۱۴ دارای بافت همگونی نیست، محدوده شرقی منطقه دارای بافت منظم و جدید است که شبکه معابرها بی‌ترکیبی از بافت شترنجی و لوپ‌های شهری تشکیل شده است ولی در بافت غربی منطقه فقدان سلسله مراتب منظم شبکه و تداخل نقش معابر و نامهانگی در رفق‌آمد شدیداً مشهود است. علیرغم آنکه در بافت شرقی منطقه، شبکه شریانی‌های درجه یک و خیابان‌های دسترسی به اندازه کافی وجود دارد و در حد کفايت نیازهای محدوده عمل می‌کند، در قسمت غربی منطقه شبکه‌های شریانی مزبور و شریانی درجه ۲ و حتی شبکه‌های محلی بسیار ناقص و ناکارآمد است. فقدان پارکینگ در اغلب منازل این قسمت و یا در مواردی عدم امکان دسترسی اتومبیل به منازل محورهای کم ظرفیت موجود بافت را به پارکینگ شبانه مسئله‌دار تبدیل کرده است.

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

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

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

به‌طور کلی ویژگی طرح شبکه معابر منطقه در آنست که ضمن تغییر بار محورهای متعدد شهری که از پیرامون و یا درون منطقه عبور می‌کنند و اصلاح نحوه ارتباط درونی منطقه با این محورها (در واقع تبدیل این محورها از یک تهدید به یک فرصت) از یک‌طرف و بهبود دسترسی به درون بافت از طریق ایجاد سلسله مراتب دسترسی بویژه در معابر بافت غربی به تسهیل آمدوشد درون منطقه‌ای و سامانیابی ارتباط منطقه با نواحی هم‌جوار و کل شهر یاری

می‌رساند و در این راه تأکید به شیوه‌های متنوع حمل و نقل عمومی پشتوانه بسیار مناسبی تلقی

می‌شود، این طرح با:

- تعیین قسمت‌هایی از معابر که نیازمند طرح و اصلاح هستند،
- تعیین تقاطع‌ها، میادین و دسترسی‌هایی که نیازمند طرح و اصلاح هندسی هستند،
- تعیین کاستی‌ها و معضلات موجود و ارائه پیشنهاد جهت بهبود عملکرد سیستم حمل و نقل همگانی،
- ارائه پیشنهادات در زمینه تعیین جهات حرکت در معابر اصلی و سایر روش‌های مدیریت ترافیک در شبکه ارتباطی
- تعیین مشکلات ناشی از کاربری‌های جاذب ترافیک و ارائه پیشنهادات مربوطه،
به تعیین راهکارها و پیشنهادات در ارتباط با مسائل ترافیکی منطقه می‌پردازد.

نکات باز در طرح پیشنهادی علاوه بر اصلاح و توسعه شبکه معابر منطقه شامل موارد زیر

می‌باشد:

- پیشنهاد عبور بزرگراه امام علی در تراز (۱) ترافیکی است تا بدین صورت بتوان نقش شریانی آنرا در طول مسیر حفظ نموده و بدین طریق از تعارضات این شبکه شریانی در عبور از بافت متراکم موجود جلوگیری کرد و همچنین با پیش‌بینی‌های لازم جهت عبور مسیرهای کندررو در دو طرف بزرگراه و تراز هم‌سطح علاوه بر تأمین دسترسی پلاک‌ها از پتانسیل حاصل، از عبور بزرگراه به عنوان یک فرصت بازسازی بافت فرسوده اطراف آن بهره گرفت.

- تأکید بر اجرای طرح پیشنهادی محور کرمان در ادامه خیابان امیرکبیر و زیرگذر آن در خیابان ۱۷ شهریور و انتقال بار ترافیکی مرکز شهر به بزرگراه امام علی
- ادامه بزرگراه شهید محلاتی و تقاطع غیرهمسطح آن با بزرگراه بسیج و ادامه آن بر مسیر خیابان شهید فهمیده و اتصال آن به محور پیشنهادی موازی با بزرگراه افسریه در منتهی‌الیه شرقی کاربری موجود
- احداث ادامه محور زمزم و شهید حسینی تا میدان آیت‌الله سعیدی بعنوان شریانی درجه‌دو

- پیشنهاد یک محور عبوری به لحاظ تفکیک حرکتی وسائط نقلیه سنگین در بزرگراه بسیج که در ادامه بزرگراه آزادگان و قبل از میدان بسیج جدا شده و با ادامه یافتن در اراضی دولتآباد و گذر از محور خاوران و عبور از منتهی‌الیه شرقی اراضی در اختیار نیروهای نظامی و ورزشگاه تختی به سمت شمال امتداد یافته و با احداث تونلی از اراضی سرخه حصار در ادامه بزرگراه رسالت به خیابان دماوند می‌پیوندد. این محور نقش ارزشمندی در کاهش بار ترافیکی بزرگراه افسریه ایفا خواهد کرد ولی برنامه‌ریزی آن مستلزم هماهنگی با مناطق ۱۳ و ۱۵ است.

۲-۳-۲- شبکه معابر اصلی پیشنهادی منطقه

مطالعات موجود نشان می‌دهد که :

سطح کل معابر به سطح منطقه حدود ۲۹ درصد از کل است که با استانداردهای AASHO سطح کافی به نظر می‌رسد.

درصد	طول	
۸/۱	۷۷۰۰ متر	طول معابر بزرگراه و آزادراه
۱۵	۱۸۰۰۰ متر	طول معابر شریانی درجه یک
۱۵/۴	۱۸۵۰۰ متر	طول معابر شریانی درجه دو
۶۱/۵	۷۳۷۰۱ متر	طول سایر معابر

سهمی که براساس استاندارد AASHO هر یک از چهاردهسته از راههای شهری از طول شبکه به عهده دارند عبارتند از :

درصد طول شبکه	
۵ - ۱۰	بزرگراه و آزادراه
۱۵ - ۲۵	شریانی درجه ۱
۵ - ۱۰	شریانی درجه ۲
۶۵ - ۸۰	سایر

در مقایسه با طول شبکه معابر موجود در منطقه، طول شبکه آزادراهها کافی به نظر می‌رسد در صورتی که شبکه شریانی درجه یک در حدائق، شریانی درجه دو کافی و سایر شبکه‌ها کمتر از حدائق قرار دارد.

نتیجه شبکه شریانی درجه یک و سایر معابر ناکافی است.

علاوه بر آن با توجه به موقعیت منطقه و کمبود شبکه آزادراه و بزرگراه شمالی جنوبی در بخش شرق تهران، تکمیل شبکه بزرگراهی پیش‌بینی شده (بزرگراه امام علی) و اجرای

شبکه بزرگراهی به موازات بزرگراه بسیج در منتهی‌الیه شرقی منطقه ضرورت پیدا می‌نماید.

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

- تعیین قسمت‌هایی از معابر که نیازمند طرح و اصلاح هستند،
- تعیین تقاطع‌ها، میادین و دسترسی‌هایی که نیازمند طرح و اصلاح هندسی هستند،
- تعیین کاستی‌ها و معضلات موجود و ارائه پیشنهاد جهت بهبود عملکرد سیستم حمل و نقل همگانی،

- ارائه پیشنهادات در زمینه تعیین جهات حرکت در معابر اصلی و سایر روش‌های مدیریت ترافیک در شبکه ارتباطی

- تعیین مشکلات ناشی از کاربری‌های جاذب ترافیک و ارائه پیشنهادات مربوطه، به تعیین راهکارها و پیشنهادات در ارتباط با مسائل ترافیکی منطقه می‌پردازد. نکات بارز در طرح پیشنهادی علاوه بر اصلاح و توسعه شبکه معابر منطقه شامل موارد زیر می‌باشد:

- پیشنهاد عبور بزرگراه امام علی در تراز (۱۱) ترافیکی است تا بدین صورت بتوان نقش شریانی آنرا در طول مسیر حفظ نموده و بدین طریق از تعارضات این شبکه شریانی در عبور از بافت متراکم موجود جلوگیری کرد و همچنین با پیش‌بینی‌های لازم جهت عبور مسیرهای

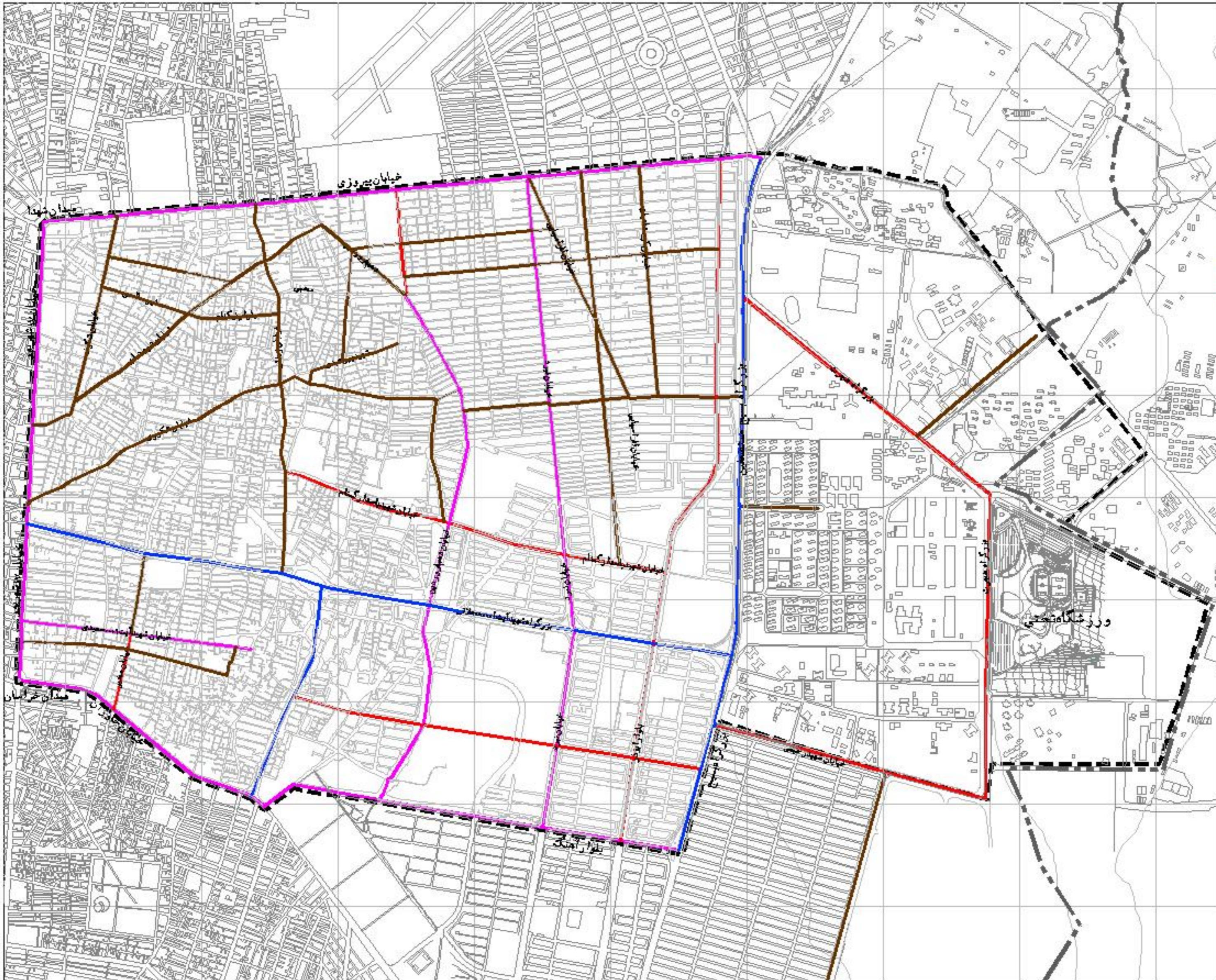
کندرو در دو طرف بزرگراه و تراز هم‌سطح علاوه بر تأمین دسترسی پلاک‌ها از پتانسیل حاصل، از عبور بزرگراه به عنوان یک فرصت بازسازی بافت فرسوده اطراف آن بهره گرفت.

- تأکید بر اجرای طرح پیشنهادی محور کرمان در ادامه خیابان امیرکبیر و زیرگذر آن در خیابان ۱۷ شهریور و انتقال بار ترافیکی مرکز شهر به بزرگراه امام علی
- ادامه بزرگراه شهید محلاتی و تقاطع غیرهم‌سطح آن با بزرگراه بسیج و ادامه آن بر مسیر خیابان شهید فهمیده و اتصال آن به محور پیشنهادی موازی با بزرگراه افسریه در متنهای ایله شرقی کاربری موجود
- احداث ادامه محور زمزم و شهید حسینی تا میدان آیت‌الله سعیدی بعنوان شریانی درجه‌دو
- پیشنهاد یک محور عبوری به لحاظ تفکیک حرکتی وسائط نقلیه سنگین در بزرگراه بسیج که در ادامه بزرگراه آزادگان و قبل از میدان بسیج جدا شده و با ادامه یافتن در اراضی دولت‌آباد و گذر از محور خاوران و عبور از متنهای ایله شرقی اراضی در اختیار نیروهای نظامی و ورزشگاه تختی به سمت شمال امتداد یافته و با احداث تونلی از اراضی سرخه حصار در ادامه بزرگراه رسالت در خیابان دماوند می‌پیوندد. این محور نقش ارزشمندی در کاهش بار ترافیکی بزرگراه افسریه ایفا خواهد کرد ولی برنامه‌ریزی آن مستلزم هماهنگی با مناطق ۱۳ و ۱۵ است.



حلقه

آزادراه
شرایطی در حدیک
شرایطی در حدود
جمع گلته



دیگر سطوح ملی مسکن

(جهود)

شاره هسته ()

مشترک

دیگر سطوح ملی مسکن

(جهود)

شاره هسته ()

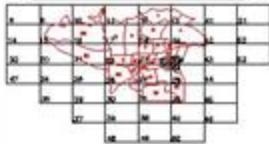
مشترک



هر کوهستان و پارک زیبای شهر تهران
نهاد مادر کوستولی پرور حیاتی جامی و نهضتی تهران

سفلت

- از آزادراه-تندراه (موجود)
- از آزادراه-تندراه (پیشنهادی)
- درباری درجه ۱ (اسلی موجود)
- درباری درجه ۱ (پیشنهادی طرح مسوب)
- درباری درجه ۲
- غایلهای ایندی
- قاطعه پروژه اصلی
- قاطعه پایه‌دان
- قاطعه مهار شده



شبکه مهار اصلی منطقه
(پیشنهادی)
قطعه نهم (۱)



۲-۴- برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی منطقه

۲-۴-۱- مبانی، معیارها، فهرست و مشخصات برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی برای توسعه منطقه

(برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی)

مضمون توسعه در محدوده کنونی منطقه ۴ تهرداری تهران عمدتاً بر توسعه درونی استوار است، منظور ما از توسعه درونی بهبود ظرفیتهای موجود و یا ایجاد ظرفیتهای جدید در محدوده ساخته شده کنونی است. تعداد پروانه‌های صادره به تفکیک نوع پروانه توسط شهرداری منطقه طی دهه گذشته نشان می‌هد که مرتباً از سهم پروانه‌های ساختمانی در ترکیب پروانه‌های صادره کاسته شده و برسهم پروانه‌های مربوط به تخریب و نوسازی و یا پروانه‌هایی که به‌نحوی با توسعه بنا مرتبط بوده‌اند (مثل اضافه اشکوب، افزودن بر مساحت بنا و ...) افزوده شده است. به عنوان مثال در حالیکه در سال ۱۳۷۲ حدود ۸/۸ درصد از پروانه‌های صادره مربوط به پروانه‌های ساختمانی بوده است، در سال ۱۳۸۲ این نسبت به ۰/۵ درصد و در ده ماهه سال ۱۳۸۳ به ۰/۴ درصد کل پروانه‌های تقلیل پیداکرده است. چنین مضمونی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه را عمیقاً تحت تأثیر قرار می‌دهد. این به مفهوم آن است که در محدوده کنونی منطقه، علیرغم معضلات کالبدی - فضایی پیچیده مرتبط با عدم انسجام، فرسودگی، نظم نایافتنگی، ریزدانگی، کمبود و عدم تعادل خدمات، کمبود فضاهای باز و محدودیت‌های دسترسی و پارکینگ، تمامی ظرفیتهای موردنیاز برای غلبه بر این محدودیتها باید در چارچوب بافت شکل گرفته کنونی بوجود آید، یعنی فضای باز باید از دل بافت‌های ساخته شده خلق شود و این به‌نوبه خود به معنی اهمیت یافتن هرچه بیشتر وزن عوامل اقتصادی - اجتماعی، فرهنگی - سیاسی و مدیریتی نسبت به جنبه‌های فنی توسعه است (که این یکی خود بواسطه وجود آستانه‌های ظرفیتی جنبه پیچیده‌تری به خود می‌گیرد).

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

به سوانح طبیعی و حوادث غیرمترقبه را کاهش دهنده، ارتقای کیفیت‌های اجتماعی و فرهنگی منطقه را در رابطه با جنبه‌های حمل و نقل در برگیرند و بطور کلی ارتقای شرایط زیست، تنوع‌بخشی به عملکردهای منطقه و اعتلاء نقش‌های در مقیاس کلانشهر تهران (بین منطقه‌ای) را پاسخگو باشند این عوامل را باید به عنوان مبانی ارائه برنامه‌ها و طرح‌های توسعه منطقه تلقی نمود.

عملکرد پروانه شهرسازی منطقه ۱۴

(درصد نسبت به کل پروانه‌های صادر در هر سال)

سال	اضافه اشکوب	تخرب و نوسازی	پروانه ساختمانی	سایر
۱۳۷۲	۴۷/۲	۳۸/۱	۸/۸	۵/۹
۱۳۷۳	۴۶/۵	۳۹/۷	۲/۵	۱۱/۳
۱۳۷۴	۴۲/۶	۴۴/۳	۲/۲	۱۰/۹
۱۳۷۵	۳۱/۸	۵۱/۳	۱/۵	۱۵/۴
۱۳۷۶	۳۲/۲	۴۳/۵	۱/۱	۲۳/۲
۱۳۷۷	۲۴/۳	۴۷/۳	۰/۷	۲۷/۷
۱۳۷۸	۱۵/۷	۷۱	۰/۶	۱۲/۷
۱۳۷۹	۸/۵	۷۸/۵	۰/۵	۱۲/۵
۱۳۸۰	۴/۴	۹۳/۱	۱/۱	۱/۴
۱۳۸۱	۲/۴	۹۰/۸	۰/۷	۶/۱
۱۳۸۲	۹/۳	۷۱/۹	۰/۵	۱۸/۳
۱۳۸۳	۱/۹	۷۱/۲	۰/۴	۲۶/۵

معیارهای سنجش برنامه‌ها و طرح‌های توسعه منطقه رامی توان در چند ویژگی مهم خلاصه نمود:

الف : مبرم بودن

مسایل و مشکلات منطقه گستردۀ و پرشمار و منابع محدود و اندک هستند لذا یکی از مهمترین معیارها برای سنجش لزوم یا عدم لزوم برنامه، میزان توانایی طرح‌ها و برنامه در پاسخگویی به مسائل مبرم منطقه نهفته است. یعنی مسائل مبرم منطقه در اولویت انتخاب طرح‌ها و برنامه قرار می‌گیرند، مثلاً با توجه به خطر جدی و اجتناب‌ناپذیر وقوع زمین‌لرزه شدید در شهر تهران و احتمالات قوی آسیپذیر پُرتلفات منطقه برنامه‌ها و طرح‌هایی که در جهت ایمن‌سازی منطقه عمل می‌کنند از اولویت خاص برخوردار می‌گردند.

ب : اقتصادی بودن

برای برخورد به هر مسئله واحد و یا ایجاد شرایط جدید راه‌های گوناگون با دستاوردها و هزینه‌های متفاوت وجود دارد. با توجه به ساختار اجتماعی و سطح درآمدی شهروندان منطقه و پتانسیل‌های مالی شهرداری منطقه، طرح‌ها و برنامه‌هایی که از لحاظ اقتصادی توجیه‌پذیر بوده و با پتانسیل‌های مالی قابل حصول منطقه تناسب داشته باشند ارجحیت می‌یابند مثلاً در شرایطی ممکن است استفاده از سیستم‌های ساده حمل و نقل از لحاظ اقتصادی توجیه‌پذیرتر از سیستم‌های پیچیده باشند.

پ : اجرایی بودن

در مواردی راهبردها و راه حل‌هایی قابل ارائه هستند که مشروط بر فراهم بودن شرایط اجرای آنها پیامدهای همه‌جانبه و وسیع‌الطیفی در جهت بهبود شرایط منطقه خواهد داشت مثلاً راهبرد تجمعی از این‌گونه موارد است که در صورت عملی شدن هم مسئله ایمن‌سازی منطقه را پاسخ خواهد گفت و هم ارتقاء شرایط زیست و زندگی در سطح منطقه را به همراه خواهد داشت با این وصف اجرای چنین راهبردی مستلزم تدارک چنان شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، سازمانی و تکنولوژیکی است که در میان مدت امکان گردهم آمدن همزمان آنها بسیار بعيد به نظر می‌رسد لذا تکیه به این راهبرد به عنوان راه حل کوتاه‌مدت و میان‌مدت

منطقه غیرعملی و غیرقابل اجرا به نظر می‌رسد و تنها در افق توسعه بلندمدت منطقه می‌توان به تحقق تدریجی آن امید بست.

ت : کارآمد بودن

تحلیل غلط از عوامل و شرایط توسعه همیشه خطر انتخاب طرح‌ها و برنامه‌های غیرمرتب و یا کم‌اثر برای توسعه را در برخواهد داشت و این پدیده‌ای ناآشنا برای کشور ما نیست و هنوز به کرات در تصمیم‌گیری و اتخاذ سیاست‌ها تکرار می‌شود. ایجاد محورهای عریض با توهمندی کاهش بار ترافیکی، ایجاد خطوط ناقص مترو در نقاط فاقد پوشش کافی جمعیت و نمونه‌هایی از این طرح‌ها و برنامه‌ها هستند که علیرغم هزینه‌های سنگینی معمولاً^۳ از کارآمدی متناسب با هزینه‌ها برخوردار نیستند و در بسیاری از موارد با انجام طرح‌ها و برنامه‌های مختصر و مفیدتر می‌توان حتی کارآیی بالاتری را هم بدست آورد.

ث : مشارکت‌پذیر بودن

گستردگی ابعاد مسائل و مشکلات منطقه از یک طرف و محدودیت منابع مالی فنی و پرسنلی شهرداری از طرف دیگر ضرورت همیاری مالی شهروندان در امور توسعه را در دستور کار قرار داده است. به علاوه ابعاد اجتماعی و فرهنگی به مثابه پشتونه اجرایی شدن و تحقق‌پذیری طرح‌ها به نوبه خود مشارکت و نقش فعال مردم در تعیین سرنوشت طلب می‌نماید. طرح‌ها و برنامه‌هایی که از پتانسیل مشارکت‌پذیری بالاتری برخوردارند با امید موفقیت بیشتری توان هستند.

ج : هویت‌بخش بودن

متأسفانه توسعه ابعاد شهرنشینی در کشور ما به نحو متناسب در تمام ابعاد صورت نگرفته و به عنوان مثال توسعه‌های فیزیکی با شتاب به مراتب بیشتر و حتی خارق العاده‌تری نسبت به وجوده فرهنگی و اجتماعی و کیفیت‌های شهروندی شهر تغییر و تحول یافته‌اند. در مواردی حتی با افت نسبی وجوده اجتماعی و فرهنگی شهروندی در برخی عرصه‌ها مواجه بوده‌ایم از جمله این موارد می‌توان به از بین رفتن حس تعلق مکانی و تعلق خاطر محله‌ای اشاره نمود که به واسطه توسعه‌های بی‌رویه و ساخت و سازهای بی‌برنامه و غیرمنسجم خدشه‌دار شده

است. عوارض منفی این پدیده در افت ظرفیهای مشارکت‌پذیری و احساس مسئولیت جمعی مشهود است. در واقع ابعاد خساراتی که از این بابت به حساب شهر وارد می‌گردد فراتر از آن است که به بیان آید متنه‌ی به علت ضعف زمینه‌های پیدایش و بالندگی چنین ویژگی‌هایی کمتر احساس می‌شوند. طرح و برنامه‌هایی که به‌نحوی در زنده کردن و با ایجاد احساس تعلق خاطر مکانی و تقویت مشارکت‌پذیری و احساس مسئولیت شهروندی حرکت نماید باید از اولویت بالایی برخوردار باشند.

باتوجه به مبانی و معیارهایی که ذکر آن گذشت، برنامه و طرح‌های موضوعی و موضعی چندی در سطح منطقه پیشنهاد گردیده‌اند که ضمن حرکت در جهت پاسخگویی به مسایل عاجل منطقه در مجموع به سمت اهداف کلی طرح جهت‌گیری گرده‌اند. اهم این طرح‌ها عبارتند از:

- تهییه طرح‌های نمونه بازسازی و تجمعی در محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد
- تهییه طرح بازسازی و نوسازی گورستان مسیحیان
- تهییه طرح ساماندهی بافت مسکونی با ارزش (چهارصد دستگاه)
- طراحی شهری بدنه محورهای جدید (بزرگراه امام علی)
- طراحی شهری و بدنده‌سازی میدین (میدان سرآسیاب، میدان آیت‌الله‌سعیدی، میدان بروجردی)
- تهییه طرح‌های مهندسی تقاطع‌های مسئله‌دار
- تهییه و اجرای طرح تقاطع غیرهمسطح شهید کلاهدوز
- تهییه و اجرای طرح روگذر ادامه شهید محلاتی از بزرگراه بسیج و امتداد خیابان شهید فهمیده

جهودی اسکوی امداد

دزارت مسکن شهرسازی شهرداری تهران



مرکز سلامت و پرورشی شهرداری

پله متر کسب‌وکاری طرح‌های جایجع و تهییل شهرداری

همچشم

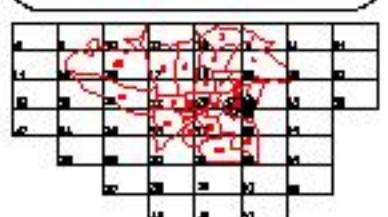
لطفاً

لطفاً
فرموده باشید
فرموده باشید
فرموده باشید
فرموده باشید
فرموده باشید
فرموده باشید

لطفاً

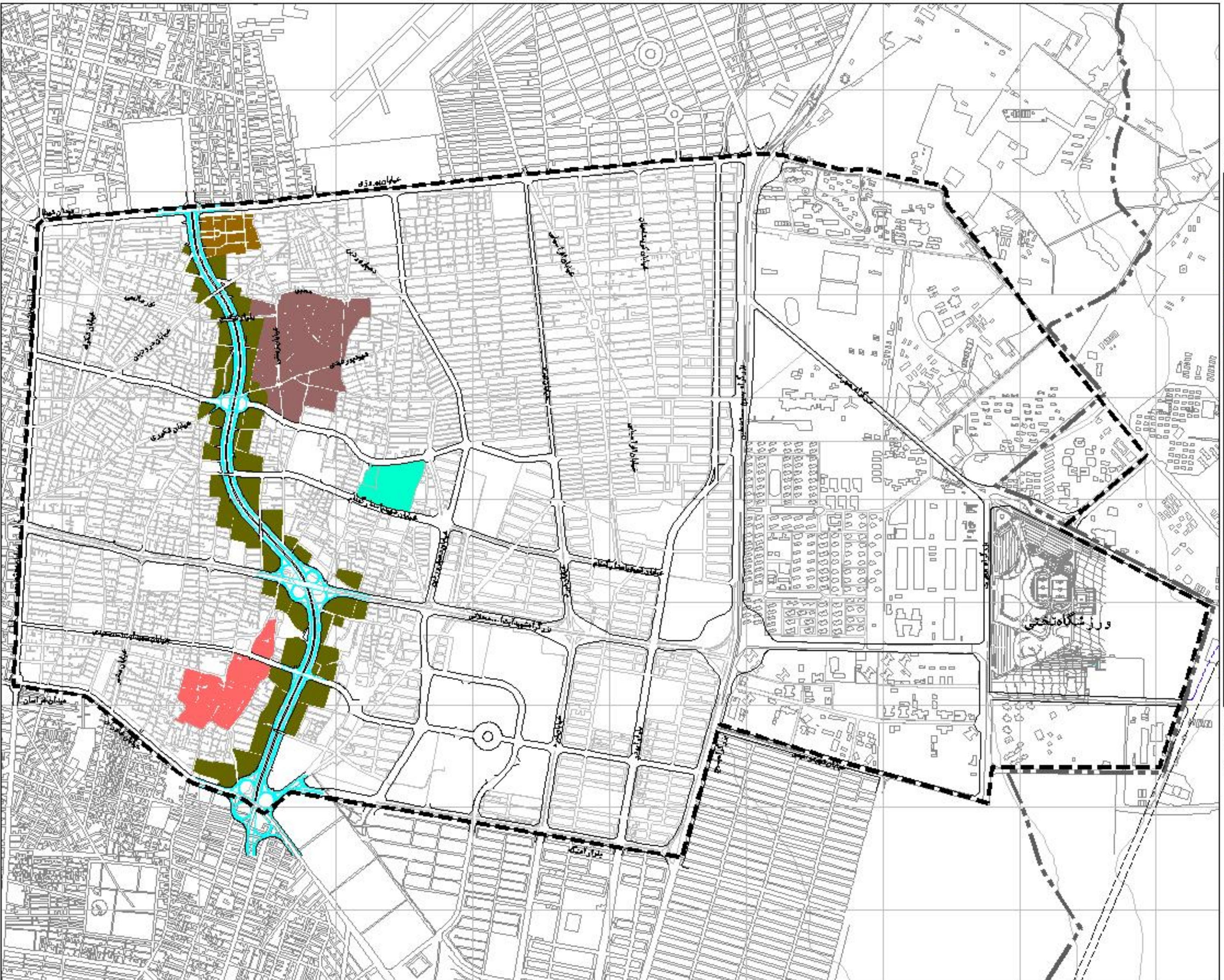
لطفاً
فرموده باشید
فرموده باشید
فرموده باشید
فرموده باشید
فرموده باشید
فرموده باشید

وزیر شگاہ تحقیقی



سند طرح‌های موافق

خطه همه ()



۵-۲- بررسی میزان جمعیت‌پذیری و نحوه توزیع آن در سطح منطقه

قبل از بررسی پتانسیل‌های جمعیت‌پذیری منطقه، توضیحی پیرامون مساحت و جمعیت منطقه ضروری به نظر می‌رسد، زیرا قرار گرفتن پهنه شرقی بزرگراه افسریه (حوزه ۱۶۹ آماری مرکز آمار ایران در سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵) در محدوده منطقه از یک طرف و فقدان جایگاه این پهنه در تقسیمات شهری محدوده تحت کنترل و برنامه‌ریزی شهرداری منطقه ۱۴، ناهمخوانی‌هایی را در محاسبات و برآوردهای جمعیتی منطقه بوجود می‌آورد که در صورت عدم اطلاع از فروض مربوط به این شرایط، به ابهام و محدودش بودن برآوردها تعییر خواهد شد توضیح آنکه پهنه شرق بزرگراه افسریه که عمدتاً تحت اشغال کاربری‌های بزرگدانه نظامی و ورزشی قرار گرفته و حتی واحدهای مسکونی آن نیز بیشتر واحدهای تحت نظارت نیروهای نظامی محسوب می‌شود، علیرغم آنکه رسماً در زمرة اراضی منطقه ۱۴ محسوب نمی‌شود، عملاً از دایره کنترل شهرداری خارج بوده و چه به لحاظ تقسیمات خدماتی درون منطقه‌ای و چه به لحاظ پیروی از ضوابط و مقررات و دستورالعمل‌های مورد عمل منطقه، ارتباط فعالی با شهرداری منطقه ۱۴ نداشته و فقط در مورد ارائه خدماتی چون تنظیف محل و جمع‌آوری و حمل زباله از خدمات شهرداری منطقه استفاده می‌کرده است، به‌نحوی که در عمل این پهنه همانند حریم منطقه محسوب می‌شده است. لذا در مرحله «بررسی مسائل توسعه شهری» منطقه ۱۴ در عرصه‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی، کالبدی و... محدوده واقعاً تحت مدیریت سازمانی و تشکیلاتی و عمرانی شهرداری منطقه به عنوان محدوده مطالعات مورد توافق و عمل قرار گرفت. با این حساب از مساحت ۲۲۷۰ هکتاری محدوده طرح ساماندهی، ۱۴۵۳ هکتار (اراضی واقع در غرب بزرگراه افسریه) و از جمعیت ۳۶۹ هزارنفری سال ۷۵ برای منطقه و با کسر جمعیت حوزه ۱۶۹ (۲۵۰۵۲ نفر)، جمعیت ۳۹۴ هزار نفر مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت. در جریان مطالعات تدوین چشم‌انداز و تهیه طرح الگوی توسعه منطقه با پیشنهاد این مهندسان مشاور، مدیریت منطقه تلاش برای ایفای نقش فعال در پهنه شرق بزرگراه افسریه و استفاده از پتانسیل‌های آن جهت ارتقاء نقش منطقه را وجهه همت خود قرار داده و خواهان اعمال کنترل قانونی خود بر امور شهری و

ساختوسازهای این محدوده گردیده است و با قاطعیت از تلقی این محدوده به عنوان بخشی فعال از کلیت منطقه در چشم‌انداز توسعه آن حمایت نموده و زمینه‌های اجرایی اعمال مدیریت خود از جمله راهاندازی و اضافه نمودن ناحیه‌ای جدید به نواحی پنجگانه موجود خود را فراهم آورده است. لذا در برآورد جمعیت‌پذیری منطقه این پتانسیل‌ها هم مدنظر قرار گرفته و محدوده حوزه ۱۶۹ در این محاسبات منظور گردیده است. با این وجود از آنجا که:

- ۱- مطالعات وضع موجود به محدوده غرب بزرگراه افسریه نظر داشته،
 - ۲- قابلیت‌های جمعیت‌پذیری محدوده غرب بزرگراه مذکور به علت پر بودن بافت، بسیار متفاوت از پهنه شرقی آن است،
 - ۳- آمار اطلاعات مبتنی بر دوره‌های زمانی، آنگونه که در محدوده غرب بزرگراه وجود دارد، برای پهنه شرقی موجود نیست، از روش‌های متفاوتی برای محاسبات ظرفیت‌پذیری منطقه در هریک از پهنه‌های شرقی و غربی بزرگراه افسریه استفاده کرده است.
- اصولاً^۱ جمعیت‌پذیری مفهومی نسبی و مشروط را تداعی می‌کند، یعنی دقیقاً به یک مجموعه شرایط وابسته است. وجود اراضی باز برای توسعه ساختوساز، کشش‌پذیری شبکه معابر و شبکه زیرساخت‌ها برای پذیرش افزایش تراکم، وجود فضاهای لازم برای گسترش امکانات و پشتونهای خدماتی مناسب با افزایش حجم جمعیت، شرایط فرهنگی و اجتماعی و شبکه حمل و نقل حمایت کننده از افزایش تراکم‌های جمعیتی با حداقل فشار بر شرایط رفاهی و ایمنی شهروندان و... عواملی هستند که به نوبه خود بر ظرفیت جمعیت‌پذیری یک محدوده تأثیر می‌گذارند. بنابراین ظرفیت جمعیت‌پذیری به تنها می‌توان با توجه به شرایط استاندارد متعارف عبارتی گنگ و غیردقیق محسوب می‌شود و تنها می‌توان با توجه به شرایط استاندارد متعارف در محدوده و در دوره زمانی معین دستیابی به یک حداقل ممکن بدون افت شرایط زیست را به عنوان ظرفیت جمعیتی آن محدوده قلمداد کرد که البته افق زمانی آن نیز قاعده‌تاً چندان روش نخواهد بود.

آنچه که در اینجا به عنوان ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه مورد تحلیل آماری قرار می‌گیرد از یک طرف پتانسیل کلی جذب جمعیت محدوده غربی بزرگراه افسریه با توجه به بافت و

ساختار کالبدی آن، متوسط قطعات مسکونی، سرانه خدمات محله‌ای و ناحیه‌ای، تراکم موجود جمعیتی و... در سطح زیر محله‌ای مربوط می‌شود که به دنبال خود بستندگی و یا عدم تناسب سطوح زیر محلات نسبت به جمعیت این محدوده‌ها مشخص گردیده است (به عبارت دیگر معیار و تناسب جمعیت با وسعت محدوده و یا اضافه و کم بودن آن با توجه به احراز شرایط رفاهی ساکنین در عرف جامعه شهری و حداقل استانداردهای مورد قبول آن سنجیده شده است) و از طرف دیگر با برآورده میزان جمعیت‌پذیری در پهنه شرقی بزرگراه مربوط می‌شود. برای محاسبات جمعیت‌پذیری منطقه در پهنه غربی بزرگراه، مطابق با ساختار کنونی آن و با فرض تأمین شرایط خدماتی حداقل، ابتدا سطوح مربوط به شبکه معابر اصلی و سطوح خدماتی فرامحله‌ای از کل مساحت منطقه کسر می‌شود و سطوح باقیمانده مشتمل بر کاربری سکونتی و خدمات محله‌ای و دسترسی‌های محله‌ای به عنوان «عرضه سکونتی» مورد محاسبه و بررسی‌های بعدی قرار می‌گیرد.

در مرحله بعد، شاخص‌ها و معیارهای مربوط به واحد مسکونی مد نظر قرار گرفته است و در این میان «متوسط قطعات مسکونی» به عنوان عمده‌ترین عامل تأثیرگذار بر نحوه توده‌گذاری قطعات از نقش بهسازی در تعیین میزان جمعیت‌پذیری این بخش از منطقه برخوردار بوده است. همچنین «حداقل مساحت زیربنای هر واحد مسکونی» و «حداقل فضای باز موردنیاز هر واحد مسکونی» به عنوان دیگر عوامل تأثیرگذار بر تراکم جمعیت و پتانسیل جمعیت‌پذیری این محدوده تعیین شده و ملاک محاسبات قرار گرفته است.

بدین ترتیب محاسبه جمعیت‌پذیری بافت غربی بزرگراه و در واقع بخش مهم و اساسی منطقه ۱۴ فرایندی را طی می‌کند که در آن «عرضه‌های سکونتی» براساس متوسط قطعات مسکونی که در بلوک‌های شهری محاسبه شده‌اند، تفکیک می‌گردند، و سپس بر مبنای حداقل مساحت زیربنای هر واحد مسکونی و حداقل فضای باز موردنیاز هر واحد مسکونی، میزان توده‌گذاری مجاز هر قطعه (باتوجه به متوسط قطعات آن محدوده) محاسبه می‌شود و در مقیاس قطعه مسکونی، تعداد واحد مجاز مشخص می‌گردد. آنگاه با در نظر گرفتن معیار یک خانوار برای هر واحد مسکونی، جمعیت قابل استقرار در قطعه محاسبه می‌شود. بطور مثال در محدوده‌ای

که متوسط قطعات آن ۱۵۰ مترمربع است، با در نظر گرفتن حداقل مساحت زیربنای مسکونی و حداقل فضای باز موردنیاز هر واحد در این قطعات، حداقل تعداد واحد مسکونی به ۳ واحد می‌رسد و بنابراین جمعیت قابل سکونت در اینگونه قطعات مسکونی، ۱۲ نفر محاسبه می‌شود که سرانه‌ای حدود ۱۲/۵ مترمربع را به دست می‌دهد. با اضافه کردن سرانه خدمات محله‌ای و شبکه معابر دسترسی محله‌ای، مجموع سرانه (مسکن به اضافه خدمات) در هر عرصه سکونتی بدست می‌آید و از تقسیم مساحت عرصه سکونتی بر سرانه فوق، جمعیت قابل استقرار در هر محدوده معین محاسبه می‌شود و بدین ترتیب از مجموع جمعیت قابل استقرار در عرصه‌های سکونتی، جمعیت قابل استقرار در این بخش از منطقه و یا در واقع ظرفیت جمعیت‌پذیری آن بدست خواهد آمد.

براساس محاسبات فوق، معیاری برای محاسبه جمعیت‌پذیری در هر محدوده معین بدست می‌آید. یعنی این محاسبات نشان می‌دهد که در هر محدوده در ساختار و قطعه‌بندی کنونی منطقه، ظرفیت افزایش جمعیت وجود دارد، یا از جمعیت اشباع است و یا اینکه با اضافه جمعیت مواجه است. جدول صفحه بعد که براساس محدوده‌های زیر محله‌ای (۸۶ زیر محله مربوط به ۲۸ محله پیشنهادی در محدوده غرب بزرگراه افسریه در منطقه ۱۴) تنظیم شده است، جمعیت و تراکم جمعیتی موجود و پیشنهادی هر زیر محله و ضریب کاهش یا افزایش آن (تا رسیدن به سقف جمعیتی متعادل با سرانه‌های قابل قبول) ارائه شده است. همانگونه که از محتوای جدول استنباط می‌شود در اغلب زیر محلات، تعداد جمعیت مستقر فراتر از ظرفیت حداقل پذیرش جمعیت در آن محدوده‌ها در ازاء ارائه حداقل خدمات ضروری است، ضمن آنکه در برخی دیگر از زیر محلات هنوز گنجایش جمعیتی قابل ملاحظه‌ای وجود دارد ولی در مجموع در ساختار کنونی و قطعه‌بندی موجود، کل جمعیت موجود بیش از ظرفیت جمعیت‌پذیری محدوده منطقه در غرب بزرگراه مذکور است (۴۰۵۲۹۴ نفر موجود در مقابل ۳۶۶۷۶۴ نفر گنجایش).

همانطور که در سطور پیشین مطرح شد پتانسیل جمعیت‌پذیری که به شیوه مندرج در جدول مذکور محاسبه شده، با توجه به ساختار کنونی منطقه و بافت و قطعه‌بندی موجود آن و براساس

ضرورت تأمین حداقل خدمات موردنیاز شهروندان صورت گرفته است. اگر در محدوده برخی از زیر محلات، جمعیت موجود فراتر از ظرفیت مبتنی بر تأمین حداقل نیازهای خدماتی ضروری است، این مسئله را به عنوان ضرورتی بر کاهش جمعیت این محدوده‌ها تلقی نمی‌کنیم، به‌نظر ما راهبرد کاهش جمعیت به سبب احتمال بسیار پائین تحقق‌پذیری آن راهبردی انحرافی است و به حذف صورت مسئله بیشتر نزدیک است تا حل آن، لذا از جانب ما به‌هیچ‌وجه توصیه نمی‌گردد. راهبرد اصولی‌تر و امکان‌پذیرتر، ارتقاء ساختار و کیفیت محیط است. براین اساس اگر از مفهوم جمعیت‌پذیری پتانسیل منطقه برای اسکان جمعیت در شرایط تغییر ساختار و ارتقاء کیفیت محیط‌زیست در منطقه موردنظر باشد، مسئله ابعاد متفاوتی به خود خواهد گرفت. درواقع تراکم کنونی جمعیتی این قسمت از منطقه (۲۷۹ نفر در هر هکتار) به‌عنوان بخشی از کلانشهر تهران، تراکم خیلی زیادی به‌حساب نمی‌آید و ناکارآمدی ساختار فضایی منطقه و نحوه تفکیک قطعات مسکونی موجب شده که ظرفیت جمعیت‌پذیری آن کاهش یابد. اگر سازمان فضایی به‌نحو اساسی اصلاح شود، فضای موردنیاز برای تأمین دسترسی کلیه واحدهای مسکونی در بافت‌های مسکونی منطقه و بویژه در پهنه بزرگراه تأمین شود و برای رفع نیازهای خدمات رفاهی درون محله‌ای نیز فضای مناسب بوجود آید، می‌توان علاوه بر ارتقاء شرایط محیطی زیست، به ارتقاء کیفیت زیست، درون واحدهای مسکونی نیز امیدوار بود. بر این اساس است که راهبرد اصلی توسعه منطقه بر جلوگیری کامل از تفکیک اراضی و تشویق سیاست تجمیع قطعات قرار گرفته که به اصلاح شبکه معابر دسترسی، آزادسازی سطوح خدماتی و تأمین فضای باز موردنیاز و در نهایت حتی افزایش ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه نیز منجر خواهد شد. به‌عنوان مثال با فرض آزاد شدن معادل پنج درصد اراضی تحت پوشش مسکونی منطقه در پهنه غربی بزرگراه افسریه از طریق تجمیع و به‌حساب آوردن سطوح بایر و همچنین پذیرش میانگین سه طبقه مفید بنا، متوسط هفتاد مترمربع برای هر واحد مسکونی و بعد خانوار^۴، در سطحی معادل ۶۰ درصد کل اراضی مسکونی، بالا رفتن تراکم جمعیتی این محدوده حتی تا ۳۴۰ نفر در هکتار هم قابل تصور خواهد بود. ولی از آنجا

که چنین محاسبه‌ای شرایط مطلوب و دور از دسترس را مدنظر دارد، در راهبردهای اسکان جمعیت منطقه از پذیرش جمیعت اضافه احتراز شده است.

اصولاً^۱ برداشت ما از جمعیت‌پذیری حکایت از پتانسیل جذب جمیعت دارد، پدیده‌ای که صرفنظر از زمان یا افق طرح در یک محدوده معین پر شده از لحاظ ظرفیت‌های ساخت‌وساز جدید، مفهوم متفاوتی با مناطق دارای زمین باز برای گسترش ساخت‌وساز پیدا می‌کند و برآورد فوق‌الذکر با چنین برداشتی خوانایی دارد. اما اینکه صحبت جمیعت‌پذیری با توجه به روندهای ساخت‌وساز به میان می‌آید، مستلزم درنظر گرفتن یک افق زمانی است و بهتر است تحت عنوان پیش‌بینی جمیعت منطقه در افق زمانی معین با توجه به روندهای مذکور مورد اشاره قرار گیرد.

باتوجه به محدودیت شدید منطقه در ارائه اراضی جدید توسعه در قسمت غربی بزرگراه افسریه و کاهش شدید سهم واحدهای جدیداً^۲ احداث شده منطقه در سالهای اخیر، در آینده نیز بطور قطع این تخریب و نوسازی واحدهای مسکونی قدیمی است، که منع اصلی افزایش پتانسیل‌های مسکونی این محدوده ازمنطقه به حساب می‌آید ولی بافت‌های مسکونی در معرض تخریب و نوسازی از محدودیت‌های شدید اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند. کوچکی قطعات، دشواری‌های دسترسی در یک بافت ارگانیک عاری از تسهیلات اندیشه‌شده شده شهرسازی و ناکارآمدی در به جریان انداختن عبور و مرور مطلوب و مورد تقاضای ساکنین، در کنار محدودیت‌های فرهنگی، به پتانسیل نوسازی، حدود معینی بخشیده که فراتر از آن نمی‌توان در چارچوب حفظ ساختار کنونی نوسازی و الگوهای موجود حرکت کرد و در عین حال شاهد کاهش سطح بهره‌مندی نسبی شهروندان از فضاهای و تسهیلات خدماتی و رفاهی نبود.

اگر بی‌اعتنای به کمبودها و نیازهای خدماتی، روند ساخت‌وسازهای منطقه طی دهه ۷۳-۸۳ را برای برآورد ظرفیت‌های ایجاد شده در فاصله سالهای ۷۵-۸۵ در سطح منطقه (در غرب بزرگراه) را ملاک قرار دهیم (باتوجه به تخمین ۲ سال زمان موردنیاز برای ساخت واحدها)، در فاصله سالهای ۷۳-۷۵ حدود ۳۹۰۰ واحد و در فاصله سالهای ۷۵-۸۰ حدود ۷۴۰۰ واحد

به موجودی واحدهای مسکونی آن اضافه گردیده است و این تعداد در فاصله سالهای ۸۰-۸۳ بالقوه به ۲۰۳۰۰ واحد می‌رسد. به عبارت دیگر در فاصله سالهای ۷۵-۸۵ حدود ۳۱۶۰۰ واحد به موجودیت مسکن محدوده فوق افزوده می‌شود (با احتساب ۱/۶ واحد برای هر واحد تخریبی) که با پذیرش بعد خانوار ۳/۹ نفر برای هر خانوار و نسبت ۱/۰۵ خانوار در هر واحد مسکونی سهم جمعیت افزوده شده نسبت به سال ۱۳۷۵ به ۱۲۹۴۰۰ نفر برای سال ۱۳۸۵ بالغ خواهد گردید و این به معنای وحیم‌تر شدن زیست منطقه در شرایط استفاده از بافت‌های کم‌ظرفیت و ساختارهای ناکارآمد است.

در مورد اراضی پهنه شرقی بزرگراه افسریه در جهت مطابقت با چشم‌اندازها و اهداف طرح و با توجه به حضور فعال مدیریت جدید در این محدوده و همکاری متقابل با عوامل ذینفوذ، بر فعال کردن موجود اراضی پهنه مذکور در جهت بالا بردن نقش‌پذیری و ارتقاء نقش آن تأکید شده است. مساحت کلی این محدوده به ۷۶۲ هکتار بالغ می‌گردد که با محاسبه حدود ۳۷/۳ هکتار اراضی مسکونی و ۱۴/۶ هکتار اراضی ورزشی واقع در محدوده غربی بزرگراه بسیج، این مساحت تا حدود ۱۱۲۷ هکتار نیز قابل افزایش است. ولی بخش قابل ملاحظه‌ای از مساحت این محدوده به کاربری‌های درشتانه نظامی، ورزشی، درمانی، آموزش عالی و همچنین شبکه معابر اختصاص دارد و تنها حدود ۳۷۶/۴ هکتار از مساحت محدوده به واحدهای مسکونی اختصاص دارد که با توجه به جمعیت حدوداً ۲۵۰۰۰ نفری آن در سال ۱۳۷۵ تراکم خالص مسکونی حدود ۶۶ نفر را به دست می‌دهد و این در مقایسه با برآورد پیشنهادی ظرفیت جمعیت‌پذیری معادل ۳۴۰ نفر در هکتار به عنوان تراکم کلی و ۷۹۱ نفر در هکتار به عنوان تراکم خالص مسکونی در سطح اراضی پهنه غربی بزرگراه افسریه در منطقه ۱۴ بسیار پائین‌تر است. لذا اگر پیش‌بینی تراکم ۱۰۰ نفر در هکتار برای این محدوده (با در نظر گرفتن این موضوع که سطوح وسیعی از این محدوده در اختیار کاربری‌های درشتانه غیر مسکونی است) ظرفیت جمعیت‌پذیری مسکونی آن به ۱۱۲ هزار نفر بالغ خواهد شد. لازم به یادآوری است که چنین برآوردهایی با در نظر گرفتن اصلاحات ساختاری و بالا بردن پتانسیل‌های جمعیت‌پذیری بافت‌های مسکونی، پیشنهاد گردیده است.

البته با توجه به وجود مصوبه‌هایی که بر خارج کردن فعالیت‌های نظامی از محدوده شهرها صراحت دارد، و وسعت قابل توجه اراضی نظامی در پهنه شرقی بزرگراه، پتانسیل بالا بردن سطح جمعیت‌پذیری این محدوده از این بابت هم وجود دارد ولی با توجه به ضرورت وجود سطوح قابل ملاحظه اراضی برای ارتقاء نقش منطقه و استقرار فعالیت‌های تجاری - خدماتی بین منطقه‌ای، در نظر گرفتن سطوح آزاد شده احتمالی نظامی، برای پوشش دادن به اهداف مذکور منطقی‌تر به نظر می‌رسد.

به این ترتیب وضعیت جمعیت و جمعیت‌پذیری منطقه را می‌توان بر حسب کل منطقه، بخش غربی بزرگراه افسریه (محدوده مطالعات مسائل توسعه شهری منطقه) و بخش شرقی بزرگراه به شکل زیر خلاصه نمود:

الف- جمعیت منطقه در سال ۱۳۷۵

حدود ۳۹۴ هزار نفر	كل
حدود ۳۶۹ هزار نفر	قسمت غرب بزرگراه
حدود ۲۵ هزار نفر	قسمت شرق بزرگراه

ب- برآورد جمعیت منطقه در سال ۱۳۸۳

حدود ۴۴۳ هزار نفر	كل
حدود ۴۰۵ هزار نفر	قسمت غرب بزرگراه
حدود ۳۸ هزار نفر	قسمت شرق بزرگراه

ج- برآورد ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه با فرض تأمین حداقل خدمات در ساختار فعلی

حدود ۴۷۹ هزار نفر	كل
حدود ۳۶۷ هزار نفر	قسمت غرب بزرگراه
حدود ۱۱۲ هزار نفر	قسمت شرق بزرگراه (با تعمیم وضعیت قسمت غربی)

جدول محاسبه پتانسیل جمعیت‌پذیری منطقه ۱۴ به تفکیک زیر محلات، با توجه به ساختار و بافت موجود و تأمین حداقل خدمات موردنیاز

شماره زیر محله	نام پستی‌گردشگردی	نام محله	نام کوچه	نام خانه	نام طبقه	نام بلوک	نام پلاک	نام محله	نام شرکه خدمات	نام مددگاری-نحوی	نام مسکونی	نام قطعات	نام محله	نام طبقه (حداکثر)	نام مسکونی	نام خانه	عناصر منطقه‌ای شهری ۲			
																	نام عناصر	نام	نام محله	نام کوچه
۱-۱	۲۶۵	۱۹۵	۳۶	۴۹۲۷	۴۹۲۷	-	-	۳۶۳۰	۸۰	۲۷	۱۶۸	۳۲۲۶	-	۱۶۶۲۹۰	-	-	۱۹۹۲۰	۱۸۶۲۱۰	۱-۱	
۱-۲	۲۳۰	۱۶۸	۳۷	۲۲۰۲	۲۲۰۲	-	-	۱۶۰۹	۷۰	۲۷	۱۶۱	۱۴۷۴	-	۸۴۹۴۰	-	-	۱۰۸۴۲	۹۵۷۸۲	۱-۲	
۲-۱	۲۶۳	۲۵۸	۲	۳۹۰۷	۳۵۸۷	۳۲۰	-	۳۸۲۲	۹۰	۲۸	۱۴۸	۳۵۰۲	۱۲۹۰۲	۱۱۱۵۸۵	اداری	۱۱۶۹	۲۲۷۳۲	۱۴۸۳۸۱	۲-۱	
۲-۲	۳۳۰	۳۶۱	-۹	۳۱۳۴	۳۱۳۴	-	-	۳۴۴۱	۱۰۰	۲۷	۱۵۰	۳۱۴۳	-	۸۴۶۰۸	-	-	۱۰۴۳۸	۹۵۴۴۶	۲-۲	
۲-۳	۲۱۵	۲۴۹	-۱۴	۱۶۲۶	۱۱۰۱	۵۲۵	-	۱۸۸۱	۱۰۰	۲۸	۱۲۹	۱۷۲۳	۲۱۰۲۰	۳۰۸۱۵	-	-	۲۳۶۳۹	۷۵۴۷۴	۲-۳	
۳-۱	۳۲۷	۳۶۷	-۱۱	۵۳۲۴	۵۳۲۴	-	-	۰۵۹۸۱	۱۰۰	۲۸	۱۳۴	۵۴۸۰	-	۱۴۹۰۷۳	-	-	۱۳۹۲۸	۱۶۳۰۰۱	۳-۱	
۳-۲	۴۳۸	۳۸۰	۱۵	۳۱۸۰	۲۲۳۵	۸۲۵	-	۲۷۶۱	۱۰۰	۲۸	۱۱۹	۲۵۳۰	-	۶۰۹۲۶	-	-	۶۷۲۲	۷۲۶۴۸	۳-۲	
۳-۳	۲۰۶	۳۳۴	-۳۸	۳۱۲۳	۳۱۲۳	-	-	۰۵۰۶۸	۱۰۰	۲۸	۱۲۲	۴۶۴۳	۳۳۰۳۶	۸۷۴۴۴	پرورش گل	۳۴۰۹	۲۷۹۵۵	۱۵۱۸۴۴	۳-۳	
۴-۱	۲۵۷	۳۲۶	-۲۱	۳۴۲۱	۳۴۲۱	-	-	۴۳۵۲	۸۰	۲۸	۱۳۱	۳۹۸۷	-	۱۱۹۷۴۳	-	-	۱۳۶۲۱	۱۱۳۳۶۴	۴-۱	
۴-۲	۳۱۰	۳۳۳	-۷	۴۶۳۷	۴۴۶۷	-	-	۱۷۰	۴۹۷۰	۹۰	۲۸	۱۲۱	۴۵۰۳	-	۱۳۸۹۸۱	-	-	۱۰۳۹۹	۱۴۹۳۸۰	۴-۲
۴-۳	۲۶۲	۳۸۸	-۱۳	۲۲۸۵	۲۲۸۵	-	-	۳۵۳۴	۹۰	۲۸	۱۱۶	۳۲۲۸	۵۶۹۷	۷۴۲۰۸	-	-	۱۱۱۸۳	۹۱۰۸۸	۴-۳	
۴-۴	۳۹۰	۳۶۷	-۲۱	۴۴۹۰	۴۴۹۰	-	-	۰۵۰۰۴	۹۰	۲۸	۱۱۹	۵۰۸۸	-	۱۳۶۵۹۲	-	-	۱۴۵۹۳	۱۵۱۱۸۵	۴-۴	
۵-۱	۳۳۵	۳۸۱	-۱۲	۵۴۸۳	۵۴۸۳	-	-	۶۲۲۵	۱۰۰	۲۸	۱۰۸	۵۷۱۲	-	۱۵۳۵۱۱	-	-	۱۰۳۱۶	۱۶۲۸۷۲	۵-۱	
۵-۲	۲۰۹	۲۱۷	۲۰	۳۵۰۱	۳۵۰۱	-	-	۲۹۳۰	۸۵	۲۸	۱۴۵	۲۶۴۴	-	۱۱۵۳۰	-	-	۱۹۷۴۷	۱۳۵۰۷۷	۵-۲	
۵-۳	۳۰۴	۴۱۷	-۲۷	۵۶۷۲	۴۸۷۲	۸۰۰	-	۷۷۹۵	۹۰	۳۱	۹۵	۷۱۴۲	-	۱۶۷۸۲۹	-	-	۱۹۰۵۳	۱۸۶۸۸۲	۵-۳	
۶-۱	۲۶۰	۳۶۲	-۲۸	۲۶۰۶	۱۴۲۶	۱۱۷۰	-	۳۶۳۰	۱۰۰	۲۸	۱۰۲	۳۳۲۶	۳۱۸۷	۴۰۲۰۴	-	-	۲۸۱۴۲	۱۰۰۲۳۳	۶-۱	
۶-۲	۱۵۱	۳۵۸	-۵۸	۲۹۸۲	۲۹۸۲	-	-	۷۰۸۶	۸۵	۲۸	۱۰۱	۶۴۹۲	۴۶۷۱۶	۹۸۲۲۲	پرورش گل	۳۶۱۶	۴۹۵۰۲	۱۹۸۱۰۶	۶-۲	
۷-۱	۳۰۶	۱۸۴	۶۶	۲۳۵۵	۲۶۹۵	۶۶۰	-	۲۰۱۶	۹۰	۲۷	۱۶۸	۱۸۴۷	۲۹۷۰	۸۰۸۵۷	اداری	۴۴۹۴	۲۱۴۷۸	۱۰۹۷۹۹	۷-۱	
۷-۲	۳۰۰	۳۶۲	-۱۷	۳۲۵۸	۲۴۰۸	۸۵۰	-	۳۹۳۲	۱۰۰	۲۸	۱۲۵	۳۶۰۲	۲۲۰۴۲	۶۷۴۲۶	-	-	۱۹۱۷۵	۱۰۸۶۴۳	۷-۲	
۷-۳	۱۴۶	۴۱۷	-۶۵	۱۸۶۳	۱۸۶۳	-	-	۰۵۳۱۹	۹۰	۲۸	۱۰۶	۴۸۷۳	۳۴۶۹۱	۵۷۹۶۱	پرورش گل	۴۶۷۲	۳۰۳۳۳	۱۲۷۶۵۷	۷-۳	
۸-۱	۳۱۱	۳۶۰	-۱۴	۴۸۲۰	۴۸۲۰	-	-	۰۵۵۷۸	۹۰	۲۸	۱۱۹	۵۱۱۰	-	۱۴۲۰۶۳	-	-	۱۳۰۱۶	۱۵۰۰۷۹	۸-۱	
۸-۲	۳۲۳	۳۵۶	-۹	۳۷۲۵	۳۷۲۵	-	-	۴۱۰۳	۱۰۰	۲۸	۱۱۷	۳۷۵۹	-	۱۰۴۲۸۶	-	-	۱۱۱۲۰	۱۱۰۴۰۶	۸-۲	
۸-۳	۱۸۵	۱۵۳	۲۱	۳۵۶۸	۳۵۶۸	-	-	۲۹۵۸	۹۰	۲۷	۱۰۵	۲۷۱۰	-	۱۰۷۰۴۹	۵۱۶۲	اداری - ۲۳۵۳ - نظایی - ۵۶۰۴۷ - تأسیسات	۶۳۵۶۲	۲۲۴۵۵	۱۹۳۰۶۶	۸-۳
۹-۱	۲۹۳	۴۲۴	-۳۱	۵۱۸۲	۵۱۸۲	-	-	۷۵۱۲	۱۰۰	۳۱	۹۷	۶۸۸۲	-	۱۶۰۶۳۵	پرورش گل	۴۲۶۶	۱۱۱۸۴	۱۷۷۰۸۵	۹-۱	
۹-۲	۳۳۰	۴۲۲	-۲۴	۴۵۲۱	۴۵۲۱	-	-	۰۵۹۱۹	۱۰۰	۲۸	۱۰۶	۵۴۲۳	-	۱۲۶۵۷	-	-	۱۰۲۸۷	۱۳۶۸۸۴	۹-۲	
۱۰-۱	۲۷۹	۲۶۹	۴	۳۶۰۱	۳۶۰۱	-	-	۳۴۷۵	۱۰۰	۲۸	۱۱۰	۳۱۸۴	-	۱۰۰۸۳۴	پرورش گل	۲۱۲۵۰	۷۰۴۶	۱۲۹۱۳۰	۱۰-۱	
۱۰-۲	۳۲۲	۵۰۷	-۳۶	۵۲۴۶	۵۲۴۶	-	-	۸۲۳۴	۱۰۰	۲۸	۱۰۶	۷۵۴۴	-	۱۴۶۸۸۷	پرورش گل	۶۶۶۰	۸۸۹۳	۱۶۴۴۰	۱۰-۲	
۱۰-۳	۲۹۸	۴۶۳	-۳۶	۳۱۶۲	۳۱۶۲	-	-	۴۹۲۳	۱۰۰	۳۱	۹۹	۴۵۱۰	-	۹۸۰۳۷	-	-	۸۲۲۲	۱۰۶۲۵۹	۱۰-۳	
۱۰-۴	۳۸۷	۵۶۵	-۳۲	۵۴۳۷	۴۴۰۷	۱۲۳۰	-	۷۹۴۴	۱۰۰	۳۱	۸۸	۷۷۷۸	-	۱۳۰۴۳۰	-	-	۱۰۲۴۸	۱۴۰۶۷۸	۱۰-۴	
۱۱-۱	۱۵۳	۴۸۳	-۶۸	۱۸۹۰	۱۸۹۰	-	-	۰۵۹۶۹	۱۰۰	۲۸	۱۰۷	۵۴۶۹	۴۱۳۳۸	۵۲۹۱۶	پرورش گل	۳۴۲۰	۲۶۰۲۶	۱۲۷۶۰۰	۱۱-۱	

شماره زیر محله	نام آنکه پیشنهادی شود	آئینه کار	فرمایش کاوش با	آغاز اول	تاریخ پیشنهادی	تاریخ پیشنهادی	جمعیت محدوده و زیره	سال	درصد محاسبه٪	ترانه مسکن خدمات	محابی - ناجیه‌ای	متوجه قطعات	مسکونی	جمعیت زیر محله	وینه (حداره میانه)	مسکن ۱- زندگانی ۲	محابی ۱- زندگانی ۲	عناصر منطقه‌ای شهری ۲		نام کل	زیر محله	شماره زیر محله	
																		تفکیک عناصر	نام				
۱۱-۲	۱۸۳	۲۹۰	-۳۷	۲۴۴۳	۲۴۴۳	۰	۳۸۷۵	۱۰۰	۲۸	۱۲۹	۳۵۵۰	۰	۶۸۴۱۶	پرورش گل	۵۱۹۰۵	۱۳۴۲۲	۱۳۳۷۴۳	۱۱-۲					
۱۱-۳	۲۲۳	۱۰۴	۱۱۵	۴۴۳۷	۳۵۰۷	۹۳۰	۲۰۶۶	۱۰۰	۲۷	۱۸۳	۱۸۹۳	۰	۹۴۶۷۸	پرورش گل -۱۰۱۸۹ -گورستان ۶۷۹۳۴	۷۸۱۲۳	۲۶۲۱۸	۱۹۹۰۱۹	۱۱-۳					
۱۲-۱	۱۰۵	۲۶۸	-۶۱	۸۷۴	۸۷۴	۰	۲۲۵۹	۱۰۰	۲۸	۱۱۶	۲۰۷۰	۳۱۹۳۷	۲۲۷۵۱	پرورش گل	۳۲۷۷	۲۴۳۰۱	۸۴۲۶۶	۱۲-۱					
۱۲-۲	۳۰۷	۳۱۵	-۲	۴۰۱۷	۴۰۱۷	۰	۴۱۱۸	۱۰۰	۲۸	۱۰۷	۳۷۷۳	۰	۱۱۲۴۶۵	پرورش گل	۲۷۶۲	۱۵۶۳۰	۱۳۰۸۵۷	۱۲-۲					
۱۲-۳	۲۹۰	۳۶۸	-۲۱	۶۰۸۶	۵۵۴۶	۵۴۰	۷۷۳۰	۹۰	۲۸	۱۲۱	۷۰۸۲	۰	۱۷۵۲۹		۰	۳۷۰۵۷	۲۱۰۰۸۶	۱۲-۳					
۱۲-۴	۱۸۴	۳۸۷	-۵۲	۲۷۱۶	۲۷۱۶	۰	۵۷۰۱	۹۰	۳۱	۹۵	۵۲۲۳	۲۱۷۱۵	۹۳۵۴۳	۳۵۲۹	اداری -۳۲۰۵ -پرورش گل	۶۷۳۴	۲۵۳۶۳	۱۲۷۳۵۵	۱۲-۴				
۱۳-۱	۳۰۶	۳۴۱	-۱۰	۵۳۶۵	۵۳۶۵	۰	۵۹۸۰	۹۰	۲۷	۱۰۶	۵۴۷۹	۰	۱۶۰۹۳۶		۰	۱۴۲۴۱	۱۷۵۱۷۷	۱۳-۱					
۱۳-۲	۲۵۹	۳۰۲	-۱۴	۴۰۵۸	۴۰۵۸	۰	۴۷۳۱	۹۰	۲۸	۱۲۵	۴۳۳۴	۰	۱۱۹۵۹۵	صنعتی	۲۱۴۰۱	۱۵۶۱۳	۱۵۶۶۰۹	۱۳-۲					
۱۳-۳	۳۴۰	۴۲۰	-۱۹	۷۶۲۵	۷۶۲۵	۰	۹۴۲۵	۱۰۰	۲۸	۱۱۱	۸۶۳۵	۰	۲۱۳۵۱۰		۰	۱۰۸۳۴	۲۲۴۳۴۴	۱۳-۳					
۱۴-۱	۳۳۴	۳۹۱	-۱۴	۶۵۳۹	۶۵۳۹	۰	۷۶۴۳	۱۰۰	۲۸	۱۲۲	۷۰۰۲	۰	۱۸۳۰۹۰		۰	۱۲۴۷۷	۱۹۰۵۶۷	۱۴-۱					
۱۴-۲	۲۹۶	۵۱۹	-۴۳	۴۸۷۵	۴۸۷۵	۰	۸۵۵۳	۱۰۰	۳۱	۹۴	۷۸۳۶	۰	۱۵۱۱۱۰		۰	۱۳۶۸۲	۱۶۴۷۹۲	۱۴-۲					
۱۵-۱	۳۱۳	۴۹۸	-۳۷	۴۲۴۲	۴۲۴۲	۰	۶۷۴۹	۱۰۰	۲۸	۱۰۲	۶۱۸۳	۰	۱۱۸۷۶۳		۰	۱۶۶۸۸	۱۳۵۴۵۱	۱۰-۱					
۱۵-۲	۲۵۰	۲۵۹	-۳	۲۶۳۴	۲۶۳۴	۰	۳۷۶۱	۱۰۰	۲۶	۲۰۸	۳۴۴۶	۰	۹۴۴۸۶	۲۵۱۷۴ -تاسیسات	۳۳۳۳۴	۱۷۲۱۵	۱۴۵۲۳۵	۱۰-۲					
۱۵-۱-۱	۱۰	۱۱	-۸	۱۷۶	۱۷۶	۰	۱۹۲	۰	۰	۰	۱۷۶	۰	۰	۸۷۲۸۵ -فضای سبز	۸۷۲۸۵ -اداری ۶۲۶۹۵	۱۴۹۹۸۰	۱۸۳۹۶	۱۶۸۳۷۶	۱۵-۱-۱				
۱۶-۱	۲۴۵	۲۳۴	۵	۳۴۰۵	۳۴۰۵	۰	۳۲۵۳	۹۰	۲۷	۱۸۵	۲۹۸۰	۰	۹۶۷۶۷	تاسیسات	۱۲۹۲۴	۲۹۲۴۲	۱۲۹۱۲۳	۱۶-۱					
۱۶-۲	۲۲۱	۲۹۶	-۱۸	۴۹۶۷	۴۹۶۷	۰	۶۰۸۴	۸۵	۲۷	۱۶۸	۵۵۷۴	۰	۱۵۷۷۷۲		۰	۴۸۰۰۶	۲۰۵۷۷۸	۱۶-۲					
۱۷-۱	۲۹۵	۲۰۷	۴۳	۴۸۰۰	۴۸۰۰	۰	۳۳۶۴	۹۰	۲۷	۱۷۹	۳۰۸۲	۰	۱۴۳۹۹۰		۰	۱۸۸۷۶	۱۶۲۸۶۶	۱۷-۱					
۱۷-۲	۳۰۸	۱۷۸	۷۳	۵۴۲۷	۵۴۲۷	۰	۳۱۴۷	۹۰	۲۶	۲۲۹	۲۸۸۳	۰	۱۵۷۰۶۱		۰	۱۹۳۰۵	۱۷۶۳۶۶	۱۷-۲					
۱۷-۳	۳۴۵	۳۶۸	-۶	۸۷۶۳	۸۷۶۳	۰	۸۹۱۰	۱۰۰	۲۷	۱۰۱	۸۱۶۳	۰	۲۲۵۷۹۳		۰	۱۶۴۲۰	۲۴۴۲۱۳	۱۷-۳					
۱۸-۱	۲۹۸	۲۹۰	۳	۴۹۶۶	۴۹۶۶	۰	۴۸۲۸	۹۰	۲۷	۱۶۷	۴۴۲۳	۰	۱۴۸۹۷۴	اداری	۲۰۱۷	۱۰۰۴۶	۱۶۶۰۳۷	۱۸-۱					
۱۸-۲	۲۹۱	۲۰۱	۴۵	۴۷۲۸	۴۷۲۸	۰	۳۲۷۸	۹۰	۲۷	۱۷۵	۳۰۰۳	۰	۱۲۲۴۵۱		۰	۲۰۵۷۲	۱۶۳۰۲۳	۱۸-۲					
۱۸-۳	۳۳۷	۲۲۸	۳۶	۶۰۹۵	۶۰۹۵	۰	۴۸۶۳	۱۰۰	۲۷	۱۸۰	۴۴۰۵	۰	۱۷۸۰۷۳		۰	۱۷۸۴۵	۱۹۰۹۱۸	۱۸-۳					
۱۹-۱	۳۴۵	۳۱۵	۹	۱۰۱۳۹	۱۰۱۳۹	۰	۹۲۸۳	۱۰۰	۲۷	۱۹۱	۸۵۰۵	۰	۲۷۳۷۵۹		۰	۲۰۰۵۹	۲۹۴۲۷۸	۱۹-۱					
۱۹-۲	۳۳۴	۲۶۹	۲۴	۸۰۵۵	۸۰۵۵	۰	۶۸۹۷	۱۰۰	۲۷	۱۷۵	۶۳۱۹	۰	۲۳۰۹۷۸		۰	۲۵۰۸۳	۲۵۶۰۶۱	۱۹-۲					
۲۰-۱	۳۰۰	۵۴۰	-۴۴	۷۷۵۱	۷۷۵۱	۰	۱۳۹۶۲	۱۰۰	۳۱	۸۴	۱۲۷۹۲	۰	۲۴۰۲۷۹		۰	۱۸۰۶۱	۲۵۸۳۴۰	۲۰-۱					
۲۰-۲	۳۳۵	۲۶۷	۲۵	۱۰۸۰۹	۱۰۸۰۹	۰	۸۶۱۴	۱۰۰	۲۷	۱۶۸	۷۸۹۲	۰	۲۹۱۸۳۶	اداری	۱۳۹۵	۲۹۰۲۷	۳۲۲۲۵۸	۲۰-۲					
۲۱-۱	۲۳۵	۱۹۹	۱۸	۶۹۴۶	۶۹۴۶	۰	۵۸۸۴	۸۰	۲۷	۱۴۹۸	۵۳۹۱	۰	۲۲۴۴۱۱	اداری	۲۶۲۴۱	۳۵۳۲۰	۲۹۵۹۷۲	۲۱-۱					
۲۱-۲	۲۹۴	۱۴۷	۱۰۰	۵۸۱۹	۵۸۱۹	۰	۲۹۰۸	۹۰	۲۶	۲۰۷	۲۶۶۴	۰	۱۶۸۱۰۹		۰	۲۹۸۱۲	۱۹۷۹۲۱	۲۱-۲					
۲۱-۳	۲۷۴	۱۴۶	۸۸	۶۳۸۷	۶۳۸۷	۰	۲۳۹۵	۹۰	۲۷	۱۸۳	۳۱۱۰	۰	۱۹۱۶۰۳		۰	۴۱۳۷۷	۲۲۲۹۸۰	۲۱-۳					

شماره زیر مقاله	نرخ آنکه پیشنهادی	نرخ آنکه پیشنهادی	فرزند کاهشی	افزایش کاهشی	نمودار نهایی	جمعیت پیشنهادی	تغییر محدوده و بیرون	نمودار P/A	نمودار سال	درصد محاسبه /%	سرانه مسکن خدمات S/P	قدرتی - نجایی	متوسط قطعات مسکونی	جمعیت زیر مجده	نرخ (حدود مجاز)	مسکن - خانه ایان	عملیاتی - نازیمیان	عناصر منطقه ای شهری ۲		نرخ محاسبه ۱	مساحت کل	نرخ محاسبه	شماره زیر مقاله	
																		تفکیک عناصر	نوع					
۲۱-۱-۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۲-۱	۲۵۸	۲۷۶	-۶	۴۱۸۷	۴۱۸۷	۰	۴۴۷۶	۸۵	۲۸	۱۳۶	۴۱۰۱	۰	۱۳۷۹۱۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۲-۲	۲۸۶	۲۵۳	۱۳	۵۴۶۵	۵۴۶۵	۰	۴۸۳۴	۹۰	۲۸	۱۳۱	۴۴۲۹	۰	۱۷۰۰۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۲-۳	۱۶۰	۲۶۵	-۳۹	۱۸۷۰	۱۸۷۰	۰	۳۰۸۸	۹۰	۳۱	۹۲	۲۸۲۹	۰	۶۴۴۱۸	ورزشی	۳۴۹۴۱	۱۷۲۶۱	۱۱۶۶۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۳-۱	۳۰۵	۴۴۹	-۳۲	۴۰۸۵	۴۰۸۵	۰	۶۰۰۴	۹۵	۲۸	۱۰۸	۵۵۰۱	۰	۱۲۰۴۰۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۳-۲	۲۳۹	۲۴۳	-۴۵	۲۷۹۷	۲۵۹۷	۲۰۰	۵۰۷۳	۸۵	۳۱	۹۱	۴۶۴۸	۶۴۸۳	۹۴۷۰۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۴-۱	۲۵۴	۲۴۳	۴	۴۱۶۶	۴۱۶۶	۰	۳۹۹۳	۸۰	۲۸	۱۳۶	۳۶۵۸	۰	۱۴۵۷۹۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۴-۲	۲۹۴	۳۰۰	-۲	۵۱۹۵	۵۱۹۵	۰	۵۳۰۵	۹۰	۲۸	۱۰۱	۴۸۶۰	۰	۱۶۱۶۳۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۴-۳	۳۱۲	۳۵۷	-۱۳	۷۶۹۵	۷۶۹۵	۰	۸۸۰۰	۹۰	۲۸	۱۱۲	۸۰۶۲	۰	۲۲۶۸۱۴	اداری	۲۲۷۷	۱۷۲۰۲	۲۲۶۴۹۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۵-۱	۳۰۴	۴۴۰	-۲۹	۳۳۱۷	۳۳۱۷	۰	۴۶۸۷	۹۰	۲۸	۱۳۲	۴۲۹۴	۰	۹۷۷۵۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۵-۲	۲۴۴	۴۴۲	-۴۵	۱۷۵۵	۸۹۵	۸۶۰	۳۱۸۴	۹۰	۲۸	۱۰۸	۲۹۱۷	۲۸۶۹۸	۲۶۲۶۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۵-۳	۱۳۷	۳۹۶	-۶۵	۲۲۲۹	۴۵۹	۱۷۸۰	۶۴۶۳	۹۰	۳۱	۹۹	۵۹۲۱	۵۹۲۶۶	۱۵۷۹۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۵-۴	۱۱۹	۳۱۵	-۶۲	۱۳۰۶	۱۶	۱۲۹۰	۳۲۷۲	۹۰	۲۸	۱۱۲	۳۱۸۱	۴۲۲۱۱	۴۹۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۶-۱	۲۳۷	۱۰۳	۱۳۰	۳۹۷۷	۲۵۳۷	۱۴۴۰	۱۷۲۶	۹۰	۲۶	۲۱۰	۱۵۸۱	۴۷۹۶۵	۷۲۲۹۱	پرورش گل	۲۱۳۷	۴۴۱۵۴	۱۶۷۵۴۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۶-۲	۲۶۶	۳۲۶	-۱۹	۴۱۰۶	۲۱۰۶	۰	۵۱۰۳	۹۰	۲۸	۱۲۳	۴۹۷۵	۰	۱۲۹۲۸۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۶-۳	۳۰۴	۳۳۶	-۱۰	۲۹۴۵	۲۹۴۵	۰	۳۲۶۰	۱۰۰	۲۶	۲۰۶	۲۹۸۷	۰	۷۶۰۵۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۶-۴	۲۱۰	۱۷۸	۱۸	۵۳۹۱	۳۵۲۱	۱۸۶۰	۴۵۶۰	۱۰۰	۲۸	۱۲۱	۴۱۷۸	۹۳۵۱۸	۹۸۸۷۸	پرورش گل	۳۲۱۵	۶۰۶۶۳	۲۵۶۲۷۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۶-۵	۱۸۱	۲۹۸	-۳۹	۳۴۲۰	۳۴۲۰	۰	۵۶۶۵	۶۰	۲۷	۱۹۹	۳۴۳۱	۰	۱۵۴۳۶۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۷-۱	۲۳۱	۴۹	۳۷۱	۳۰۰۲	۳۰۰۲	۰	۶۳۷	۹۰	۲۷	۱۶۰	۵۸۴	۰	۹۰۰۵۶	حمل و نقل و انتشار	۱۲۴۰۶	۲۷۷۲۵	۱۲۰۱۸۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۷-۲	۱۰۸	۱۱۸	-۸	۳۱۴۸	۰	۰	۳۱۴۸	۰	۰	۰	۲۸۸۴	۰	۲۲۷۱۶۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۷-۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷۵۵۴۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۷-۴	۴۰	۴۳	-۸	۶۸	۰	۰	۶۸۱	۰	۰	۰	۶۲۴	۰	۱۲۷۹۱۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۷-۱-۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۸-۱	۲۴۳	۱۴۷	۶۵	۷۷۱۰	۷۷۱۰	۰	۴۶۸۳	۸۵	۲۶	۲۱۱	۴۲۹۰	۰	۲۳۵۸۲۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۸-۲	۲۶۱	۱۴۲	۸۴	۸۰۵۳	۸۰۵۳	۰	۴۳۸۷	۹۰	۲۶	۲۰۶	۴۰۱۹	۰	۲۲۲۶۴۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۸-۳	۲۸۷	۲۰۷	۳۹	۶۵۲۹	۶۵۲۹	۰	۴۷۰۵	۹۰	۲۶	۲۲۴	۴۳۱۱	۰	۱۸۸۶۰۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۸-۴	۲۵۷	۲۰۳	۲۷	۴۷۰۷	۴۷۰۷	۰	۳۷۰۷	۹۰	۲۶	۲۳۱	۳۴۴۲	۰	۱۳۷۴۲۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع	۲۵۲	۲۷۹	-۱۰	۳۶۶۴۴۳	۳۴۷۴۸۵	۱۰۴۰	۴۰۵۲۹۴				۳۶۹۵۰۹	۵۸۵۰۹۲	۱۰۸۰۰۷۰۷		۱۰۸۳۵۶۷	۲۰۶۰۷۸۴	۱۴۵۳۰۱۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

تعیین محدوده بافت فرسوده

و راهبردهای نوسازی و بهسازی آن

۱- تحلیل ویژگی‌های اصلی بافت فرسوده

۱-۱- تعیین موقعیت، مساحت و عملکرد و کاربری‌های عمده بافت فرسوده

مقدمه:

رویکردهای نوین به توسعه شهری برنامه‌ریزی و مداخله در بافت‌های فرسوده را بoviشه در شهر تهران به عنوان پایتخت کشور و در شرایطی که این شهر چندین میلیونی هر لحظه در خطر بروز زلزله قرار دارد را اجتناب‌ناپذیر ساخته است.

اطلاق واژه «تله مرگ» به بافت‌های فرسوده به مفهوم آن است که چنانچه امروز اقدامی نشود فردا دیر است. متاسفانه اگرچه در ادبیات نوین شهرسازی کشور بحث‌های نظری درخصوص این مقوله جایگاه مناسبی یافته ولی در عرصه عمل، شهرداری‌های کشور هنوز از تجربه لازم در این زمینه برخوردار نیستند. به نظر ما این مسئله تنها به منطقه ۱۴ شهرداری تهران ختم نمی‌شود، حتی این منطقه در مقایسه با دیگر مناطق شهر تهران با مشکل کمتری روبروست. بدین ترتیب ضروری است مسئله بافت‌های فرسوده با توجه به شرایط حاد تهران بعنوان یک طرح موضوعی در دستور کار شهرداری تهران قرار گیرد. بدیهی است در چنین مطالعاتی نهاد، ساختار و تشکیلات موردنیاز، نحوه اقدام و پشتونه‌های مالی تعریف خواهد شد. با این وجود و به دلیل اهمیت مسئله، کارشناسان این مهندسان مشاور تلاش نموده‌اند نسبت به شناسایی بافت‌های فرسوده در چارچوب اطلاعات موجود اقدام نمایند. بدیهی است پنهانه‌های معرفی شده در مراحل بعد تدقیق و نهایی خواهد شد. شایان ذکر است که پنهانه‌هایی که در این مرحله مشخص گردیده ممکن است در زمان تهیه طرح بافت‌های فرسوده در ترکیب با محدوده‌های مجاور و در پیوند با محرك‌های توسعه (عنوان نمونه بزرگراه شرق) به پنهانه‌های وسیع‌تری تبدیل گردند که برخوردهای چندوجهی را طلب نمایند.

چنانچه شاخص کیفیت بنا (۶۰ درصد ساختمان‌ها کم دوام)، سطح قطعات (قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع)، عرض معبر (معابر شش متر و کمتر) بعنوان معیارهای تعیین محدوده‌های بافت‌های فرسوده در نظر گرفته شود، در منطقه ۱۴ شهرداری تهران بجز محدوده‌های خرد

(قابل چشم پوشی) کو پهنه نسبتاً وسیع یکی در شمال غرب بزرگراه شرق (دولاب) و دیگری

در جنوب غرب (سلیمانیه) قابل تشخیص است (نقشه شماره)

شایان ذکر است که دولاب و سلیمانیه در زمان تهیه نقشه دار لخلافه تهران بعنوان دو نقطه

روستایی در خارج از حصار ناصری قرار داشته‌اند. این دو روستا در دوران گسترش تهران به

نقاط حاشیه‌نشین تبدیل می‌گردند و در دوره رشد سریع تهران در بافت پیرامون خود ادغام

می‌شوند.

مساحت در حال حاضر مساحت پهنه دولاب حدوداً ۴۹/۶ هکتار و مساحت پهنه سلیمانیه ۱۸/۳ هکتار

می‌باشد.

عملکرد: سکونت، وجه قالب عملکرد هر دو پهنه است. ۵۰ درصد از سطح دولاب و ۵۵ درصد از سطح

سلیمانیه به کاربری مسکونی اختصاص یافته، این نسبت در منطقه ۱۴، ۴۷/۵ درصد می‌باشد.

معابر تنگ و پیچ در پیچ قطعات کوچک این دو پهنه را از بافت‌های مجاور منفک ساخته،

به گونه‌ای که حتی خدمات رایج (محله‌ای، ناحیه‌ای) نیز در این دو پهنه کمتر استقرار یافته

است، ضمن آنکه نباید وضعیت مناسب‌تر دولاب را نسبت به سلیمانیه از نظر دور داشت.

جدول کاربری‌های عمدۀ بوضوح بیانگر چنین عملکردی است.

سلیمانیه			سرانه منطقه	دولاب		
سرانه	مساحت	کاربری		سرانه	مساحت	کاربری
۱۲/۹	۱۰۱۷۹۶	مسکونی	۱۶/۸۴	۱۵/۶	۲۴۶۰۰۲	مسکونی
—	—	آموزشی	۰/۷۱	۱/۵	۲۳۷۰۹	آموزشی
—	—	فرهنگی	۰/۰۱	—	۱۲۴	فرهنگی
۰/۸۷	۶۹۱۸	فضای سبز	۲/۰۹	۰/۱۳	۲۰۲۳	فضای سبز
—	—	صنعتی	۰/۳۳	۰/۰۳	۴۴۳	صنعتی



مکتبہ مطالعات و برائعتی و تدوین

لینک مادر کنستول یا پرینتر مارچ مایک جالیج و همچنان دهورهان

三

پاورپوینت

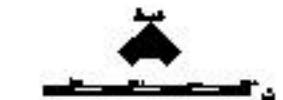
1



۲۰

بلوک ۱۰۷

1



مسنود بذات همی فرموده شد

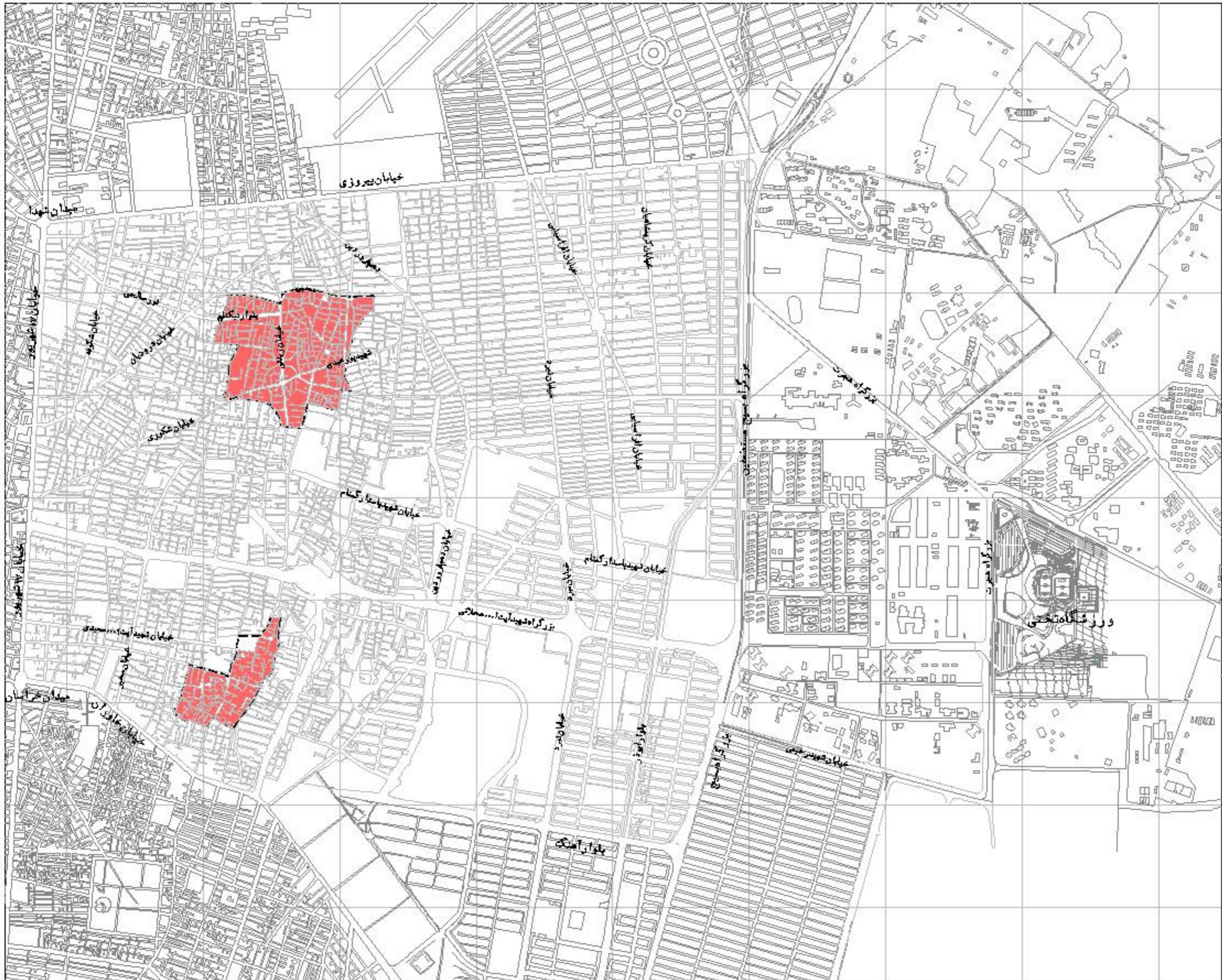
شارع طه ()





ملحق

بلوکهای خود
براسن اتفاقیهای سد که خسرو خود مرکزها



سدودیلات ملی فرسوده متعده

شماره ۱۰۰ (۱)



۱-۲- ارائه و تحلیل شاخص‌های مربوط به ویژگی‌های ساکنان، مسکن و فعالیت‌های مستقر در محدوده بافت شامل تحلیل ویژگی‌های مسکن: تراکم ساختمانی واحد مسکونی در هکتار، سرانه زمین، سرانه زیربنا، میانگین مساحت قطعه، میانگین طبقات سطح اشغال، تعداد املاک مسکونی، تعداد واحدهای مسکونی

بررسی شاخص‌های مندرج در جدول شماره () در محدوده دولاب و سلیمانیه و مقایسه آن با منطقه ۱۴ شهرداری تهران بیانگر آنست که:

در زمینه تراکم ساختمانی: در حالی که منطقه ۱۴ شهرداری تهران خود یک محدوده فشرده شهری است، پهنه‌های دولاب و سلیمانیه از منطقه ۱۴ نیز به لحاظ ساختمانی متراکم‌ترند. این شاخص در منطقه ۱۴، ۶۲۲۳ و در محدوده سلیمانیه ۸۴۳۹ و در محدوده دولاب ۶۵۱۰ می‌باشد. جدول زیر، تراکم ساختمانی، سرانه زمین، سرانه زیربنا، میانگین مساحت قطعات، میانگین طبقات، سطح اشغال، تعداد پلاک، تعداد واحدهای مسکونی را در سال ۱۳۸۱ نشان می‌دهد.

منطقه ۱۴	سلیمانیه	دولاب	
۴۵۰۰۰	۷۹۲۰	۱۵۷۸۲	جمعیت
۲۲۷۰	۱۸۳۱۸۴	۴۹۶۶۶۱	مساحت
۶۲۲۳	۸۴۳۹	۶۵۱۰	تراکم ساختمانی
۱۶/۹۴	۱۲/۹	۱۵/۶	سرانه زمین
۲۴/۴۷	۱۹/۵	۲۰/۵	سرانه زیربنا
۱۳۳	۱۲۹/۸	۱۰۳/۸	میانگین مساحت قطعه
۲/۴	۲/۴۹	۲/۲۷	میانگین طبقات
۰/۶۰	۰/۶۱	۰/۵۸	سطح اشغال
—	۷۸۴	۲۳۷۰	تعداد املاک مسکونی
—	۱۵۲۰	۳۵۰۷	تعداد واحد مسکونی

سرانه زمین: پائین‌تر بودن این شاخص در محدوده بافت‌های فرسوده بویژه در محدوده سلیمانیه در مقایسه

با منطقه ۱۴ نشان از تراکم بالاتر این محدوده نسبت به منطقه ۱۴ شهرداری دارد.

سرانه زیربنا: این شاخص نیز در محدوده بافت‌های فرسوده نسبت به منطقه ۱۴ کمتر است که گویای تراکم بالاتر آن می‌باشد. ضمن آنکه تفاوت تعیین کننده‌ای بین دو پهنه از این نظر وجود ندارد.

میانگین مساحت قطعات: در حالی که میانگین مساحت قطعات مسکونی در پهنه سلیمانیه با متوسط این شاخص در مقایسه با منطقه ۱۴ تفاوت محسوسی ندارد. در پهنه دولاب با کاهش قابل ملاحظه میانگین مساحت قطعات مسکونی در مقایسه با منطقه ۱۴ رویرو هستیم اساساً رویکرد تجمعی در کل منطقه ۱۴ بویژه در پهنه‌های دولاب و سلیمانیه با توجه به مساحت محدوده پلاک‌ها اجتناب‌ناپذیر خواهد بود. در مورد سایر شاخص‌ها تفاوت معنی‌داری بین محدوده‌های مصوف و منطقه ۱۴ دیده نمی‌شود.

تحلیل ویژگی‌های ساکنان: جمعیت، تراکم جمعیتی، تراکم مسکونی

مقایسه ارقام جمعیت پهنه‌های سلیمانیه و دولاب در فاصله سالهای ۷۵ تا ۸۱ نشان می‌دهد که جمعیت سلیمانیه در فاصله سالهای مذکور از ۶۲۶۹ نفر به ۷۹۲۰ نفر افزایش یافته است (میزان رشد سالانه ۱/۰۳ درصد). در حالی که دولاب با افزایش جمعیتی رویرو نبوده است (جمعیت این محدوده در سال ۱۳۷۵ برابر ۱۵۷۸۰ نفر و در سال ۱۳۸۱ برابر با ۱۵۷۸۲ نفر بوده است).

تراکم جمعیتی: در حال حاضر و در شرایطی که منطقه ۱۴ شهرداری تهران از تراکمی در حدود ۲۰۰ نفر در هکتار برخوردار است، تراکم جمعیتی در پهنه سلیمانیه ۴۳۲ نفر در هکتار و پهنه دولاب ۳۱۷ نفر در هکتار می‌باشد. خرد بودن سطح قطعات (پلاک‌های زیر صد مترمربع)، عدم اختصاص سطح لازم به خدمات عمومی در افزایش تراکم جمعیتی این دو پهنه نقش تعیین کننده داشته است.

تراکم مسکونی: براساس اطلاعات سال ۱۳۸۱ تراکم مسکونی در منطقه ۱۴ شهرداری تهران حدود ۵۶۵ نفر در هکتار بوده است. در حالی که همین شاخص در پهنه سلیمانیه برابر ۷۷۶ و در پهنه دولاب

۶۳۹ نفر در هکتار در سال مذکور برآورد گردیده است. دلایل پیش گفته درخصوص بالاتر بودن این شاخص در پهنه‌های موصوف نسبت به منطقه ۱۴ و در هریک از پهنه نسبت به یکدیگر عمل نموده است.

۱-۳- ارائه شاخص قیمت مترمربع زمین کلنگی و مترمربع آپارتمان نوساز در داخل بافت فرسوده و مقایسه آن با میانگین منطقه

براساس اطلاعات موجود (اوایل سال ۱۳۸۳) میانگین قیمت یک مترمربع زمین مسکونی در منطقه ۱۴ شهرداری تهران حدود ۵۰۰ هزار تومان و میانگین قیمت یک مترمربع زمین مسکونی در محدوده بافت‌های فرسوده حدود ۳۵۰ هزار تومان بوده است. شاخص میانگین قیمت آپارتمان در منطقه ۱۴، ۶۰۰ هزار تومان و در بافت‌های فرسوده ۴۵۰ هزار تومان برآورد گردیده است.

بدین ترتیب و با توجه به تفاوت‌های میانگین قیمت زمین و آپارتمان در سطح منطقه و بافت‌های فرسوده عملاً زمینه اقتصادی برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مهیا است.

۱-۴- مشخصات کلی و اصلی طرح‌های شهری مصوب در داخل بافت فرسوده

تا به امروز هیچ طرحی با رویکرده بهسازی و نوسازی برای پهنه‌های فرسوده در داخل منطقه ۱۴ شهرداری تهران تهیه نگردیده، تحولات داخل این پهنه در سالیان گذشته در چارچوب طرح تفصیلی شهر تهران بوقوع پیوسته است. تنها اقدامی که تحریک توسعه در پهنه‌های فرسوده بویژه پهنه جنوبی (پهنه سلیمانیه) منجر گردیده احداث بزرگراه شرق است. همانگونه که در سطور قبل منعکس گردید در صورتی که مدیریت شهری در چارچوب برنامه‌وساختار مشخصی ارائه نقش ننماید تحولات کالبدی در این پهنه‌ها در قالب تخریب و بازسازی واحدهای مسکونی آن هم در حد پلاکهای موجود ادامه خواهد یافت و عملاً ساکنین این پهنه‌ها از حداقل خدمات رفاهی محروم خواهند ماند.

۱-۵- ارائه راهبردهای بهسازی و نوسازی محدوده‌های فرسوده

کلبدی‌ترین اصل در رویکرد نوین به توسعه شهری اصل حضور و مشارکت مردم در تهیه و اجرای طرح‌هاست. نظام برنامه‌ریزی راهبردی (یا استراتژیک) متکی بر اصول پایداری (در برنامه‌ریزی مدام و بازخورد)، تعامل یا مشارکت با مردم در تصمیم‌گیری و اجراست. در واقع استراتژی چیزی جز مجموعه‌ای از هدفها، خط‌مشی‌های اساسی، سیاست‌ها و برنامه تحقق بخش آنها نیست و مدیریت استراتژیک، مدیریت برنامه‌ریزی و اجرای برنامه است و فکر و عمل را به هم می‌آمیزد.

عناصر اصلی در برنامه‌ریزی راهبردی حضور تصمیم‌گیران، تصمیم‌سازان و مردم می‌باشد و با توجه به نگرش جدید مدیریت شهری تهران به این شیوه برنامه‌ریزی و امید به تدام و تجهیز بدان، تنها غایب عرصه فوق، مردم و مشارکت آنها در توسعه و عمران شهری است.

بر این اساس ایجاد زمینه‌های جلب مشارکت عمومی در سیاست‌های توسعه شهری از اولویت بالایی برخوردار می‌گردد، چه عدم حضور مردم در عرصه‌های برنامه‌ریزی و اجرا، حتی اگر باعث ایجاد مقاومتی از طرف مردم نگردد، هیچگونه همراهی‌ئی را از جانب آنها به همراه نخواهد داشت و در این صورت مدیریت شهری به تنها‌یی درگیر اجرای طرح‌هایی خواهد شد که با توجه به هزینه‌های بسیار سنگین توسعه‌های شتابان شهرنشینی در تهران، تحقق این طرح‌ها به سالیان طولانی موکول و در بعضی موارد آنها را کاملاً متفی می‌سازد.

مشارکت شهروندان در اداره امور شهرها از الزامات زندگی شهری است و هنگامی تحقق می‌یابد که شهرنشیان از حالت فردی که صرفاً در مکانی به نام شهر زندگی می‌کنند درآیند و به «شهروند» بدل شوند. در اینجا فارغ از «چارچوب نظری و مفهومی مشارکت» که خود بحثی مستقل و قابل توجه است، تنها به اشکال مشارکت شهروندان که حاصل تلفیق دو معیار «نوع» و «زمینه مشارکت» است، اشاره می‌گردد که عبارتند از:

- مشارکت در مدیریت و تصمیم‌گیری
- مشارکت در توسعه و عمران شهری

- مشارکت در تأمین ایمنی شهر

- مشارکت در بهبود محیط شهری

بدیهی است این اشکال و زمینه‌ها قابل تعمیم به موضوعات دیگری از جمله فرهنگ و هنر نیز می‌باشد، اما از آنجایی که هدف، تأمین زمینه‌ای است که در مدیریت شهری بتوان با بهره‌گیری از آن از مشارکت مردم در توسعه و عمران شهر تهران سود جست با تأکید بر «مشارکت در توسعه و عمران شهری» و با توجه به آن که سازمان نوسازی شهر تهران با هدف بازسازی بافت‌های فرسوده شهری در موضوع احداث بزرگراه امام علی(ع) شرکت جسته به عرصه‌های مختلف مشارکت مردمی در منطقه ۱۴ می‌پردازیم.

عرصه‌های مشارکت:

عرصه‌های مشارکت مردمی در توسعه و عمران منطقه ۱۴ (باتأکید بر مأموریت سازمان نوسازی) در یک تقسیم‌بندی کلی شامل دو عرصه به شرح زیر می‌باشد:

اول - پروژه‌های پیشگام

عدم تسری برنامه‌ریزی و طراحی شهری به حوزه عملیات اجرایی از یک سو مدیریت توسعه شهری را به سمت مدیریت انفعالی پاسخگویی به متقاضیان منفرد در زمان مراجعه به شهرداری تبدیل می‌نماید و این در صورتی است که مدیریت توسعه شهری می‌بایستی توسعه شهری را برنامه‌ریزی، هدایت و راهبری نماید و فعالانه در امر توسعه اقدام نماید و از سوی دیگر انجام امور عمرانی منطقه را تنها به منابع مالی اخذ شده از عوارض معمول و محدود کنونی متکی نماید.

در منطقه ۱۴ همانند تمام مناطق شهرداری سطوحی موضعی وجود دارد که دارای پتانسیل‌های نهفته‌ای است که در صورت شناخت و طراحی و انجام عملیات عمرانی در آنها علاوه بر ارزش افزوده قابل توجه که برای انجام عملیات عمرانی و توسعه‌ای منطقه صرف می‌گردد، خود موجد تحول در محیط پیرامونی خویش می‌گردند.

این پروژه‌ها بعد از مسئله شناخت تنها از طریق مشارکت بخش خصوصی قابل انجام می‌باشد. شکل و نحوه مشارکت در این عرصه به گونه‌ای است که امکان دخالت و مشارکت عمومی در آنها نیست (نظرات ضروری است) و تنها بنگاه‌های اقتصادی می‌توانند در این زمینه دخالت و مشارکت نمایند. فرآیند این عرصه از شناخت، ارزیابی موقعیت دارای پتانسیل، شروع و بعد از تعریف پروژه با مذاکرات با بنگاه‌های اقتصادی و جلب توجه آنها امکان تنظیم قرارداد با بخش مشارکت‌های شهرداری منطقه به اجرا درمی‌آید. نمونه بارز این موقعیت‌ها در منطقه ۱۴ محدوده حوزه نفوذ ایستگاه‌های خط ۴ مترو در خیابان پیروزی می‌باشد.

دوم - بازسازی بافت‌های فرسوده

بیش از نیمی از مساحت منطقه ۱۴ شهرداری با دو معطل اساسی روبروست.

۱- عناصر ناپایدار و شکننده

۲- بافت فرسوده و ناکارآمد

که بحران ناشی از بروز زلزله احتمالی در تهران را در این مناطق تا حد فاجعه پیش خواهد بردا. در بازسازی اینگونه بافت‌ها بایستی با هر دو معطل پیش‌گفته مقابله گردد و راه حل‌های آن بدست آید. از این‌روست که معتقد‌یم مصوبات اخیر درخصوص بازسازی بافت‌های فرسوده کارساز نخواهد بود و تنها بر پایداری عناصر تکیه کرده و با توجه به تراکم اعطایی به ناکارآمدی بیشتر اینگونه بافت‌ها منجر خواهد گردید.

در بازسازی بافت‌های فرسوده، مشارکت مردمی نقش کلیدی و اساسی دارد که بایستی براساس اصول زیر سازماندهی، طراحی و به مرحله اجرا درآید.

برنامه نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده

سیاست‌های کلی	اهداف
۱- رعایت ضوابط و مقررات فنی و شهرسازی	۱- ایمن‌سازی
۲- اصلاح و توسعه تأسیسات زیربنایی	
۳- پیش‌بینی مراکز امداد	
۱- کاربری بهینه	۲- احیاء و استفاده بهینه
۲- بلند مرتبه سازی	از اراضی بافت فرسوده
۳- کوچک‌سازی	
۴- سطح اشغال کمتر در اراضی وايجاد سطوح باز	
۱- تأمین فضاهای خدماتی	۳- ارتقاء کیفیت محیط
۲- بهبود عبور و مرور	
۳- انتظام‌بخشی به سیما و منظر شهری	
۴- بستر سازی برای جلب مشارکت مالکین و سرمایه‌های خرد	۴- جلب مشارکت حداکثر
۴- بستر سازی برای جلب مشارکت سرمایه‌های کلان داخلی و خارجی	
۵- کاهش تصدی‌گری مدیریت شهری	۵- خودگردان بودن طرحها
۵- خصوصی سازی	
۵- تراز مالی مثبت یا حداقل تراز صفر برای شهرداری	

- مبانی قانونی جهت اجرای برنامه

- ۱- اختیارات شورای اسلامی شهر تهران
- ۲- ماده‌های ۲۲ و ۲۴ قانون نوسازی شهرداری و قانون نحوه تملک اراضی موردنیاز طرح‌های دولتی برای تملک اراضی، حسب ضرورت
- ۳- ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی

- قانون برنامه سوم توسعه درخصوص کاهش تصدیگری و خصوصی سازی^۴

- سایر قوانین و مقررات حسب مورد^۵

- مکانیزم مشارکت مالکین در بازسازی بافت

در این برنامه مالکین با توجه به تراکم و کاربری ملک خود و امتیازات تشویقی دارای مطالباتی به صورت تراکم و کاربری می‌شوند که به صورت تراکم در یک پروژه (سهمی از یک پروژه بزرگ) تأمین می‌شود.

- امتیازات تشویقی پیشنهادی

۱- معوض ملک به میزان تراکم طرح قدیم در طرح جدید با همان کاربری یا معادل آن

۲- امتیاز برای مشارکت کنندگان٪ ۱۰

۳- امتیاز موقعیت ملک

- سهم مشارکت کنندگان (طرح سهامدار پروژه)

۱- پس از تعیین محدوده مداخله و تهیه طرح، فضاهای خدماتی از آن کسر و باقیمانده اراضی با کاربری مسکونی، تجاری و.... جدید به صورت ریز پروژه‌ها تعریف می‌شود.

۲- زمین ریز پروژه با تراکم و کاربری در طرح جدید (به نرخ روز) ارزشیابی شده و هزینه‌های اجرای طرح شامل عوارض و هزینه‌های ساخت (به نرخ روز) محاسبه و به صورت بخشی از سهام در طرح جدید تعریف می‌گردد.

بر این اساس کل سهام هر پروژه حاصل این آیتم‌ها خواهد بود:

- قیمت زمین با کاربری و تراکم جدید به نرخ روز

- عوارض و حق و حقوقات شهرداری

- هزینه‌های ساخت

۳- سهم هر مالک در زیر پروژه‌ها به عنوان آورده نقدی تلقی و باقیمانده به نسبت سهم او لیه به عنوان سهام تعهد شده مالک می‌باشد که باید براساس برنامه زمانبندی تأمین گردد.

۴- در صورت عدم امکان تأمین سهام مورد تعهد مالک، شرکاء قبلی و یا جدید منابع مالی را تأمین و دارای سهام از پروژه خواهند شد.

۵- حداقل استفاده از تسهیلات بانکی به عمل آمده که وام دریافتی به نسبت سهام پرداخت شده متعلق به سهامداران خواهد بود.

۶- حق الرحمه مجری طرح بابت مدیریت تأمین منابع و مدیریت ساخت پروژه معادل ۲٪ پروژه احتمالی خواهد بود.

- مزایای مشارکت کنندگان در طرح

هزینه‌ها:

۱- قیمت املاک در بافت فرسوده و کوچه‌ها بسیار پائین‌تر از سایر املاک منطقه می‌باشد.

۲- هزینه ساخت، مشابه هزینه ساخت در هر جای دیگر است.

مزایا:

علاوه بر ارزش افزوده بر اثر ساخت و ساز، به دلایل زیر نیز ارزش افزوده ایجاد خواهد شد:

۱- ارتقاء کیفیت محیط به دلیل تأمین فضاهای خدماتی

۲- بازسازی کلیه بناهای محدوده طرح با معماری مناسب

۳- بهره‌مندی از مزایای تشویقی

۴- بخشنودگی بخشی از عوارض در صورت سرعت عمل در اجرا

۵- تقسیط عوارض و حقوق شهروداری بدون هرگونه افزایش

توضیحات:

۱- در صورت ایجاد حق (مازاد بر تراکم طرح) بر اثر کاهش عرصه و سیاست‌های تشویقی، مطالبات برای سازندگان در سایر پروژه‌ها تأمین و یا بهاء عرصه مناسب آن پرداخت خواهد شد.

۲- هر مالک و یا خریدار به نسبت سهم از تراکم پروژه در عرصه نیز سهیم خواهد شد.

۳- هر مالک فقط یکی از دو گزینه: ۱- مشارکت ۲ خروش، را در پیش رو دارد و چون طرح به عنوان طرح مصوب در آمده امکان تملک اراضی با استفاده از قانون نحوه تملک وجود دارد.

- ۴- عرصه‌های خدماتی (معابر، فضای سبز و...) متعلق به شهرداری است.
- ۵- در صورت وجود تراکم مازاد بر سهم مالکین، متعلق به شهرداری است.
- ۶- تأمین هزینه‌های تهیه طرح ویژه و حق‌الزحمه مجری ذیصلاح از محل منابع پیش‌بینی شده در طرح تأمین می‌شود.

هزینه‌ها:

مشارکت مالکین بخشنی از منابع موردنیاز طرح را فراهم نموده و سایر هزینه‌ها، نیاز به پیش‌بینی منابع دارد، از جمله:

- ۱- خرید املاک کسانی که تمایل به مشارکت ندارند
- ۲- هزینه ساخت و اجرای پروژه
- ۳- هزینه ساخت برای افرادی که توان تأمین سهم خود را ندارند
- ۴- هزینه‌های جانبی طرح

نحوه تأمین منابع:

- ۱- مالکین در حد تمایل و توان به عنوان سهامداران دارای اولویت
- ۲- تعاونی‌های مسکن به عنوان سهامدار جدید
- ۳- تسهیلات بانکی و وام انبوه‌سازی
- ۴- انبوه‌سازان و پیمانکاران در قالب مشارکت تأمین منابع و ساخت بنا
- ۵- متقاضیان واحدهای غیرمسکونی به عنوان سهامدار جدید
- ۶- سایر منابع داخلی (بنگاههای اقتصادی)
- ۷- منابع خارجی با استفاده از مصوبه مجلس

ضمن آنکه مجدداً بر این نکته تأکید می‌گردد که ضروری است با هدف رویکردی واحد به مسئله بافت‌های فرسوده شهرداری تهران این مقوله را در قالب یک طرح موضوعی که محصول آن تعریف نهاد، ساختار، تشکیلات، نحوه اقدام و بالاخره تعریف پشتونه‌های مالی - اجرایی چنین طرح‌هایی خواهد بود را در دستور کار قرار دهد.