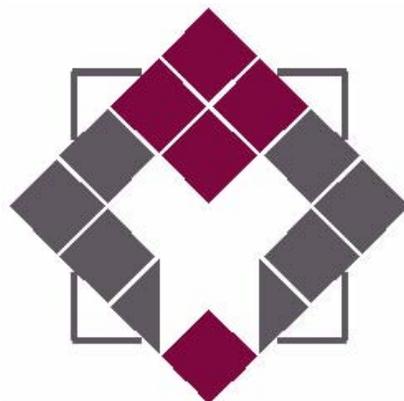


جمهوری اسلامی ایران

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

قرارداد:

تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه و همکاری با شهرداری منطقه ۶

موضوع گزارش: الگوی توسعه منطقه ۶

(ویرایش نهایی)

پاییز ۱۳۸۴

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس



NAQSH,E,JAHAN - PARS CONSULTANTS

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	کلیات.....
۴	فصل اول: نتایج مطالعات و تحلیل ها
۴	۱-۱- تحولات گذشته و وضع موجود و ویژگی‌های منطقه شش تهران
۵	۱-۱-۱- تحولات کالبدی دوره پهلوی اول - سال های ۱۳۲۰-۱۳۰۰.....
۶	۱-۱-۲- تحولات کالبدی دوره آغازین پهلوی دوم سال های ۱۳۳۵-۱۳۲۰.....
۶	۱-۱-۳- تحولات کالبدی دوره دوم پهلوی دوم سال های ۵۸-۱۳۳۵.....
۷	۱-۱-۴- تحولات کالبدی دوره آغازین انقلاب اسلامی سال های ۶۷-۱۳۵۸.....
۷	۱-۱-۵- تحولات کالبدی دوره بعد از جنگ سال های ۷۵-۱۳۶۷.....
۷	۱-۱-۶- تحولات کالبدی دوره پس از سال ۱۳۷۵ تا کنون.....
۸	۲-۱- ساختار کالبدی - فضایی موجود منطقه
۱۲	۳-۱- نحوه استفاده از اراضی در وضع موجود.....
۱۶	۱-۳-۱- پراکنش فضایی کاربری اراضی
۱۷	۱-۳-۲- برآورد کمبودهای خدماتی در منطقه.....
۱۹	۱-۳-۳- پهنه بندی کاربری اراضی در وضع موجود.....
۱۹	۱-۳-۳-۱- پهنه بندی حوزه مسکونی وضع موجود.....
۲۰	۱-۳-۳-۲- پهنه بندی حوزه تجاری - خدماتی در وضع موجود.....
۲۱	۱-۳-۳-۳- پهنه بندی حوزه باز و سبز در وضع موجود.....
۲۴	۴-۱- بررسی و تشخیص تقسیمات درونی منطقه
۲۴	۱-۴-۱- تقسیمات عرفی - تاریخی منطقه.....
۲۵	۱-۴-۲- تقسیمات درونی مدیریت شهری (شهرداری منطقه).....
۲۹	۵-۱- مسائل اساسی منتج از مطالعات مرحله اول.....
۲۹	۱-۵-۱- مسائل و مشکلات در زمینه کاربری اراضی.....
۳۰	۱-۵-۲- مسائل و مشکلات در زمینه زیر ساخت های شهری.....
۳۰	۱-۵-۳- مسائل و مشکلات در زمینه سوانح طبیعی.....
۳۰	۱-۵-۴- مسائل و مشکلات در زمینه سازمان فضایی.....
۳۱	۱-۵-۵- مسائل و مشکلات در زمینه سیمای شهری.....
۳۲	۱-۵-۶- مسائل و مشکلات در زمینه حمل و نقل و ترافیک.....
۳۲	۱-۵-۷- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه مسائل محیط زیست
۳۳	۱-۵-۸- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه اجتماعی و اقتصادی.....
۳۴	۱-۵-۹- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه مسکن.....
۳۴	۱-۵-۱۰- مسائل و مشکلات در زمینه مالیه شهری.....
۳۵	۱-۵-۱۱- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه مدیریت شهری.....
۳۶	۱-۵-۱۲- جمع بندی و استنتاج مسایل کلان.....
۳۷	۱-۶- چشم انداز توسعه شهری منطقه.....

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۳۸	۷-۱- تدوین اهداف و راهبردهای توسعه شهری منطقه.....
۳۸	۱-۷-۱- کاربری زمین.....
۳۹	۲-۷-۱- استخوانبندی فضایی و سیمای شهری.....
۴۰	۳-۷-۱- حمل و نقل و ترافیک.....
۴۱	۴-۷-۱- محیط زیست.....
۴۲	۵-۷-۱- جمعیتی و اقتصادی اجتماعی.....
۴۳	۶-۷-۱- مسکن و بافت.....
۴۴	۷-۷-۱- مالیه شهری.....
۴۵	۸-۷-۱- مدیریت شهری.....
۴۶	۸-۱- خلاصه و جمع بندی فصل اول.....
۴۸	فصل دوم: طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه.....
۴۸	۱-۲- پیش بینی تحولات آینده جمعیت منطقه شش.....
۴۸	۲-۱-۱- تحلیل روند تحولات گذشته و موجود جمعیت منطقه.....
۵۰	۲-۱-۲- تعیین ظرفیت جمعیت پذیری منطقه.....
۵۰	۲-۱-۲-۱- جمعیت پذیری بر اساس پروانه های ساختمانی و گرایش های ساخت و ساز.....
۵۲	۲-۲-۱-۲- جمعیت پذیری منطقه بر اساس ظرفیت کاربری های خدماتی.....
۵۳	۲-۲-۱-۲- الگوی پیشنهادی: تثبیت ظرفیت جمعیت پذیری منطقه.....
۵۴	۲-۲-۱-۴- تدوین راهبردها و راهکارهای مناسب جهت تثبیت جمعیت منطقه.....
۵۵	۲-۲- ساختار کالبدی - فضایی پیشنهادی منطقه.....
۵۶	۲-۲-۱- استخوانبندی فضایی بر اساس عناصر شکل دهنده.....
۵۹	۲-۲-۲- استخوانبندی فضایی بر اساس مقیاس عملکرد.....
۶۲	۳-۲- نظام پیشنهادی پهنه بندی استفاده از اراضی منطقه.....
۶۲	۳-۲-۱- پهنه بندی پیشنهادی حوزه مسکونی.....
۶۴	۳-۲-۲- پهنه بندی حوزه تجاری - خدماتی پیشنهادی.....
۶۶	۳-۲-۳- پهنه بندی باز و سبز و گردشگری پیشنهادی.....
۶۶	۳-۲-۴- ضوابط و مقررات پیشنهادی استفاده از اراضی منطقه.....
۶۶	۳-۲-۴-۱- ضوابط پهنه مسکونی.....
۷۰	۳-۲-۴-۲- ضوابط پهنه های تجاری - خدماتی.....
۷۴	۴-۲- تقسیمات داخلی پیشنهادی منطقه.....
۷۴	۴-۲-۱- مرز منطقه.....
۷۶	۴-۲-۲- مرز بندی نواحی پیشنهادی.....
۷۷	۴-۲-۳- محلات پیشنهادی.....

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۸۲	۵-۲- سلسله مراتب شبکه معابر.....
۸۴	۱-۵-۲- الگوی حرکت وسایل نقلیه، طبقه بندی حرکات و اجزاء آن.....
۸۶	۲-۵-۲- ساختار سلسله مراتبی راه های شهری.....
۸۷	۱-۲-۵-۲- انواع معابر.....
۸۷	۱-۱-۲-۵-۲- آزاد راه ها و بزرگراه های شهری.....
۸۷	۲-۱-۲-۵-۲- خیابان های شریانی درجه ۱ و ۲.....
۸۷	۳-۱-۲-۵-۲- خیابان های جمع کننده.....
۸۸	۴-۱-۲-۵-۲- خیابان های محلی.....
۹۲	۳-۵-۲- سلسله مراتب شبکه معابر منطقه شش.....
۹۴	۴-۵-۲- سلسله مراتب پیشنهادی شبکه معابر منطقه شش.....
۹۶	۶-۲- شناسایی و طبقه بندی بافت های فرسوده.....
۹۸	۱-۶-۲- طبقه بندی بافت های فرسوده.....
۹۸	۱-۱-۶-۲- پهنه های منطبق با بافت فرسوده نوع اول.....
۹۹	۲-۱-۶-۲- پهنه های منطبق با بافت فرسوده نوع دوم.....
۹۹	۳-۱-۶-۲- پهنه های منطبق با بافت فرسوده نوع سوم.....
۱۰۲	۷-۲- شیوه های کلی مداخله و برنامه ها و طرح های موضوعی و موضوعی.....
۱۰۲	۱-۷-۲- تعیین محدوده های حفاظت مطلق.....
۱۰۲	۲-۷-۲- تعیین محدوده های حفاظت و احیاء.....
۱۰۴	۳-۷-۲- تعیین محدوده های دخالت سازنده.....
۱۰۴	۴-۷-۲- تعیین محدوده های دخالت بنیادی.....
۱۰۵	۵-۷-۲- تعیین طرح های موضوعی.....
۱۰۸	۸-۲- خلاصه و جمع بندی فصل دوم.....

فهرست جداول

صفحه

عنوان

جدول شماره ۱-۳-۱: نظام کلی کاربری زمین در منطقه شش شهر تهران.....	۱۴
جدول شماره ۱-۳-۲: مقایسه نظام توزیع خدمات رفاه عمومی وضع موجود(۱) با طرح فرادست(۲).....	۱۸
جدول شماره ۱-۳-۳: مساحت و سهم پهنه های عمده کاربری اراضی در وضع موجود.....	۲۲
جدول شماره ۱-۴-۱: نظام تقسیمات ناحیه ای منطقه شش شهرداری تهران.....	۲۵
جدول شماره ۱-۴-۲: طبقه بندی محلات بر اساس نظام کلان کاربری زمین.....	۲۷
جدول شماره ۱-۱-۲: رشد سالانه جمعیت شهر تهران و منطقه شش طی سال های ۷۵-۱۳۶۵.....	۴۸
جدول شماره ۲-۱-۲: تحولات جمعیتی منطقه و مقایسه آن با طرح فرادست.....	۴۹
جدول شماره ۲-۱-۳: مقایسه شاغلین منطقه شش در فاصله زمانی ۷۸-۱۳۷۵.....	۵۱
جدول شماره ۱-۴۳۲: ضوابط نحوه استفاده از اراضی در حوزه سکونتی.....	۶۹
جدول شماره ۲-۴۳۲: ضوابط نحوه استفاده از اراضی در حوزه سکونتی.....	۷۲
جدول شماره ۲-۵-۱: مشخصات فنی شبکه آزاد راهها و تند راه های تهران (مصوب سازمان ترافیک تهران).....	۸۹
جدول شماره ۲-۵-۲: مشخصات فنی شبکه جمع کننده/ تغذیه کننده و دسترسی های محلی (مصوب سازمان ترافیک تهران).....	۹۰
جدول شماره ۲-۵-۳: مشخصات فنی شبکه شریانهای تهران (مصوب سازمان ترافیک تهران).....	۹۱
جدول شماره ۲-۶-۱: انواع فرسودگی و نوع مداخله در فضاهای شهری.....	۹۸

فهرست نقشه ها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱۱	نقشه شماره ۱-۲-۱ : ساختار فضایی - کالبدی منطقه در وضع موجود
۱۵	نقشه شماره ۱-۳-۱ : نحوه استفاده از اراضی در وضع موجود
۲۳	نقشه شماره ۲-۳-۱ : پهنه بندی کاربری اراضی وضع موجود
۲۸	نقشه شماره ۱-۴-۱ : تقسیمات داخلی منطقه در وضع موجود
۶۱	نقشه شماره ۱-۲-۲ : ساختار فضایی - کالبدی و مقیاس عملکردی پیشنهادی منطقه
۷۳	نقشه شماره ۱-۳-۲ : پهنه بندی کاربری اراضی پیشنهادی منطقه
۸۱	نقشه شماره ۱-۴-۲ : تقسیمات داخلی پیشنهادی منطقه
۹۳	نقشه شماره ۱-۵-۲ : سلسله مراتب موجود شبکه معابر
۹۵	نقشه شماره ۲-۵-۲ : سلسله مراتب پیشنهادی شبکه معابر منطقه
۱۰۱	نقشه شماره ۱-۶-۲ : بافت های فرسوده
۱۰۷	نقشه شماره ۱-۷-۲ : محدوده های مداخله

• کلیات

شرح موضوع

امروزه ناپایداری توسعه در شهرهای بزرگ موضوعی است که اغلب این شهرها با آن مواجه هستند. چرخش شهرهای بزرگ دنیا به سمت توسعه پایدار شهری مورد توجه دولت ها، تصمیم گیرندگان، برنامه ریزان شهری و طرفداران محیط زیست قرار گرفته است.

شهر تهران به عنوان یک شهر بزرگ در سال های اخیر رشد غیر قابل مقایسه با سایر نقاط کشور را تجربه نموده است. رشدی که به دلیل مدیریت نادرست به عدم تعادل و ناکارآمدی شهر انجامیده و تمرکز شدید فعالیت و جمعیت را بدون برنامه به دنبال آورده است. تمرکز امکانات مدیریتی، اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی کشور انواع آلودگی های زیست محیطی را بر شهر تحمیل نموده است. آمارهای آلاینده های ناشی از سوخت های فسیلی و گازهای گلخانه ای، تهران را در زمره شهرهای بحرانی جهان قرار داده است. هم اکنون در برخی از فصول، میزان آلودگی هوای تهران و گازهای سمی آن تا حد خطرناک بالا می رود به طوری که سلامت شهروندان را به خطر می اندازد.

در تهیه طرح های توسعه شهری برای تهران و شهرهای بزرگ صرفاً تأمین سرانه های خدماتی و سطوح کاربری ها و دسترسی های سواره بدون تغییر نگرش به آینده شهر کارساز نیست. تهیه طرح های توسعه شهری:

- می بایستی مبتنی بر نگرش های جدید به شهر باشد.
- مبتنی بر تسهیل زندگی شهری و ارتقاء کیفیت زندگی و تعاملات اجتماعی مثبت شهروندان باشد.
- مبتنی بر تأمین عدالت در دسترسی به خدمات شهری برای همه شهروندان، لحاظ کردن حقوق شهروندان، حقوق معلولین، سالمندان، کودکان و اقشار آسیب پذیر باشد.
- مبتنی بر کاهش استفاده از وسایط نقلیه شخصی و آلودگی های ناشی از آن، افزایش وسایط نقلیه عمومی باشد.
- مبتنی بر حفظ هویت محلات و توجه به خرده فرهنگ های موجود در شهر باشد.

- مبتنی بر توجه به مسائل زیست محیطی و کاهش استفاده از منابع آلوده کننده محیط زیست جهت دسترسی به شهر پاک باشد.

با تهیه و تدوین چارچوب توسعه پایدار شهر تهران نگاه به آینده تهران و مناطق شهری آن بایستی بر اساس اهداف توسعه پایدار تهران استوار باشد. بدون شک شناسایی درست مسائل و مشکلات مناطق ۲۲ گانه شهر تهران می تواند به برنامه ریزی دقیق و سنجیده متناسب با نیازهای کلان شهر تهران منجر گردد.

موضوع خاص این گزارش، منطقه شش شهرداری تهران و تنظیم مبانی و ساختارهای فضایی - کالبدی لازم برای توسعه و ارتقاء کیفیت محیط شهری این منطقه در چارچوب اصول پیش گفته است. تعامل و هم جوار عملکرد قدیمی سکونت و عملکردهای در حال گسترش و تعمیق پهنه مرکزی شهر و چگونگی تنظیم و ترکیب این دو عملکرد را می توان مهمترین چالش توسعه منطقه دانست.

هدف

در مرحله اول مطالعات "مسائل توسعه شهری منطقه شش" با بررسی بخش های مختلف، مسائل و مشکلات شناسایی شده و اهداف و راهبردهای مرتبط با هر بخش تدوین گردیدند.

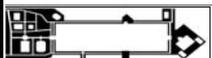
هدف مرحله دوم مطالعات که با تکیه بر مطالعات مرحله اول انجام می گیرد، تهیه الگوی مناسب جهت توسعه آینده منطقه شش می باشد، که در آن چشم انداز آینده منطقه، جایگاه آن در ساختار استخوانبندی کلان شهر تهران، ساختار فضایی و کالبدی و ساختار کلان شبکه ارتباطی و پهنه بندی استفاده از اراضی و بافت های فرسوده و نحوه مداخله در این گونه بافت ها مشخص می شود. این الگو و مؤلفه های آن، چارچوب و دستورالعمل تهیه طرح تفصیلی منطقه در مرحله بعدی را شکل می دهد.

روش کار

در این مرحله از مطالعات با استفاده از نتایج مطالعات مرحله اول و اهداف و راهبردهای ارائه شده توسعه شهری منطقه شش، آمار و اطلاعات گردآوری شده و نقشه های کاربری اراضی وضع موجود، ظرفیت جمعیت پذیری منطقه شش تعیین گردید. استخوانبندی پیشنهادی منطقه و ساختار شبکه ارتباطی محصولات دیگری هستند که خود در مرحله بعد

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۲	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

مبنای پهنه بندی پیشنهادی استفاده از اراضی قرار گرفته اند. سپس با استفاده از شاخص های فرسودگی، بافت ها و بلوک های فرسوده منطقه شناسایی شده و در نهایت نحوه و نوع مداخله در بافت فرسوده در قالب طرح های موضوعی و موضعی تدوین گردیده است.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh,e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۳	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

فصل اول: نتایج مطالعات و تحلیل ها

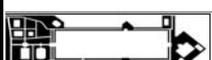
در این قسمت جمع بندی از مطالعات مرحله اول مطالعات، تحولات گذشته و وضع موجود، ویژگی ها، مسائل و مشکلات، چشم انداز توسعه، اهداف و راهبردهای توسعه منطقه شش به طور مختصر ارائه می گردد.

۱-۱- تحولات گذشته و وضع موجود و ویژگی های منطقه شش تهران

منطقه شش شهرداری تهران با جمعیت ۲۳۱۰۲۴ نفر و وسعت ۲۱۴۴ هکتار از سمت شمال به بزرگراه همت، از سمت جنوب به محور انقلاب - آزادی، در مرز شرقی توسط بزرگراه مدرس و از سمت غرب به بزرگراه شهید چمران محدود شده است. منطقه شش در وضع موجود با تراکم ناخالص جمعیتی ۱۰۸ نفر در هکتار و با سطحی معادل ۳ درصد مساحت شهر تهران، به عنوان یکی از مهمترین مناطق شهر تهران جایگاهی رفیع در تحولات شهری تهران داشته و دارد. اولین گام های شکل گیری این منطقه در فاصله سالهای ۱۳۲۰ - ۱۳۱۰ و با تخریب باروهای ناصری در مسیر خندق شمالی تهران و با احداث خیابان انقلاب به طول ۵ کیلومتر، برداشته شده است. توسعه این منطقه از همان زمان با استقرار و مکان گیری بسیاری از عناصر حکومتی و آموزشی و فرهنگی، به نوعی پذیرای افشار تصمیم ساز سیاسی و اجتماعی بوده و در نتیجه منشأ تأثیرات اساسی در تحولات بعدی و ساختار شهر تهران بوده است.

- موقعیت فضایی در شهر

منطقه شش از سویی به طور تقریبی در مرکزیت جغرافیایی شهر تهران قرار گرفته و از سوی دیگر به لحاظ موقعیت و همجواری با مرکز ثقل قدیمی شهر یعنی ناحیه بازار، میدان ارگ و توپخانه، تحت تأثیر اقداماتی که پهلوی اول در خصوص توسعه شهر تهران انجام داد و با انتقال و حرکت تدریجی موقعیت مرکز شهر تهران به سمت شمال و شمال غربی از دهه چهل مرکزیت فضایی، فعالیتی پیدا نمود. در این میان با احداث عناصری چون وزارت کشاورزی در بلوار کشاورز کنونی، ساختمان های اداری در محورهای طالقانی و ایرانشهر و مراکز جدید شهری در مقیاس های

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۴	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

عملکردی محدود تر در طول محورها یا محل تلاقی محورهای اصلی شهر مانند میدان انقلاب و ولیعصر که در منطقه شش واقع بوده اند، کالبد منطقه موقعیت مضاعف مرکزی به خود گرفت.

این منطقه، در طی دهه های اخیر توسعه شهری تهران به تدریج عرصه تحولات کالبدی، فضایی و سیاسی تأثیرگذار در سطح ملی و حتی بین المللی گردیده است. براین اساس و در شرایط کنونی از نظر فعالیت و عملکرد، بخش عمده ای از منطقه به عنوان استخوان بندی شهر تهران و مرکز ثقل جدید، حکومتی - اداری و تجاری (C.B.D) ایفای نقش می نماید. مصادیق عملکردی و کالبدی این تغییر و تحولات در وضع موجود عبارتند از: استقرار ده وزارتخانه و ۱۴۲ سازمان تابعه (۵۰ درصد تهران)، ۴۹ دانشگاه و مؤسسه آموزش عالی (۵۰ درصد تهران)، ۶۶ بیمارستان و مرکز درمانی (۳۰ درصد تهران)، ۲۶ سفارتخانه و دفتر سازمان های بین المللی (۳۰ درصد تهران)، و صدها مرکز اداری، مالی، اقتصادی، فرهنگی و رسانه ای. در زیر مسیر تحول مذکور در طول ۸۰ سال اخیر به صورت خلاصه تصویر شده است.

۱-۱-۱- تحولات کالبدی دوره پهلوی اول - سال های ۱۳۲۰-۱۳۰۰

فشار از درون هسته قدیمی و مرکزی شهر تهران در وهله نخست به کمک اقدامات نوگرایانه پهلوی اول در تخریب باروهای ناصری و احداث خیابان انقلاب و به تبع آن گشایش فضایی ایجاد شده، جهت توسعه پیوسته و متحدالمرکز شهر تهران را به سمت منطقه شش سوق داد و بدین صورت نخستین رگه های کالبدی در منطقه نمایان شد.

پس از آن تداوم اقدامات نوگرایی دولت وقت در تدوین قانون تعویض و توسعه معابر ادامه یافت نخست خیابان های ولی عصر و فلسطین احداث گردیدند، در ادامه با احداث خیابان های فرعی تر مانند طالقانی، کارگر، شرایط مناسب ویژه ای برای سه طیف عمده در منطقه شش ایجاد شد. طیف اول بنگاههای تجاری و خدماتی هسته قدیمی و طیف دوم اقشار اجتماعی با منزلت بالاتر جهت سکونت و طیف سوم نیز عناصر ملی مانند مراکز آموزش عالی و واحدهای حکومتی بوده اند.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۵	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

۱-۱-۲- تحولات کالبدی دوره آغازین پهلوی دوم سال های ۱۳۳۵-۱۳۲۰

تقارن با جنگ جهانی دوم و تأثیرات تبعی آن بر ساختار اقتصادی و برنامه ریزی های توسعه سبب توجه بیشتر به مرکز کشور شد. تداوم روندهای دوره پیشین در منطقه از یک سو و شرایط جدید در عرصه مناسبات بین المللی باعث تشدید ساخت و ساز در شهر تهران و مآلا منطقه شد. هسته قدیمی به توسعه و احداث عناصر مقیاس شهری و کشوری در شمال تهران (منطقه شش) و به سمت منطقه حرکت نمود. اندکی بعد با تصویب لایحه ثبت اراضی موات، نشانه های پیدایش توسعه ناپیوسته و حومه ای توسط دولت در ساخت کوی یوسف آباد، امیر آباد و عباس آباد بود. به موازات آن توسعه و پیوسته شهر تهران در امتداد و به کمک محورهای انقلاب ولی عصر کماکان به حرکت خود ادامه می داد. توأمان بودن هر دو نوع توسعه، منجر به پر شدن اراضی خالی بیرونی و درونی منطقه شش شد. در نهایت منطقه شش با مکان گیری عناصر هسته قدیمی، عناصر ملی و بین المللی و اقشار اجتماعی با منزلت بالا تبدیل به مرکز مدرن شهر تهران شد.

۱-۱-۳- تحولات کالبدی دوره دوم پهلوی دوم سال های ۱۳۳۵-۵۸

گسترش ابعاد فعالیتی بخش ساختمان، سیاست تمرکز گرایی دولت و جذب مهاجرین جویای کار به صورت بی سابقه ای تقاضای سکونت و کار در شهر تهران را افزایش داد. در این میان منطقه شش به دلیل حضور بسیاری از مراکز و کانون های اشتغال به ویژه جمعیت متخصصین از جایگاه خاصی برخوردار شد. حرفه های ناشی از همجواری و تجمع در نزدیکی مرکزیت مدرن و نیز قدیمی و مرکزی شهر تهران انگیزه بسیاری از اولین واحدهای فعالیتی، بازرگانی و خدماتی استقرار در منطقه بود. تحت تأثیر سیاست های اولین سند هدایت و کنترل توسعه شهر تهران (طرح جامع سال ۱۳۴۷) و مکانیزم های اقتصاد بازار در تأکید و تقویت صرفه های بیرونی موجود در منطقه، فضاهای خالی نواحی شمالی منطقه و دیگر اراضی خالی باقیمانده به تدریج عرصه ساخت و سازهای کالبدی شد. اولین نشانه های شدت افزایش زمین منجر به هدایت و سوق فعالیت های سرمایه بر و زمین بر به صورت مقدماتی شد.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۶	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

۱-۱-۴- تحولات کالبدی دوره آغازین انقلاب اسلامی سال های ۶۷-۱۳۵۸

تحت تأثیر دو رویداد بسیار مهم شامل انقلاب ۱۳۵۷ و جنگ ایران و عراق، ماهیت و روند توسعه کالبدی شهر تهران - تغییر شکل داده بود. در این میان منطقه شش عمدتاً تحت تأثیر صرفه های بیرونی به وجود آمده شاهد غلبه تدریجی مراکز فعالیت و کار بر بافت های سکونتی بود و تحولات کالبدی عمدتاً در نواحی شمالی منطقه با شدت کمتر رخ داده است.

۱-۱-۵- تحولات کالبدی دوره بعد از جنگ سال های ۷۵-۱۳۶۷

شرایط پس از جنگ و تغییر مدیریت شهرداری تهران توجه به درآمدزایی و استقلال مالی شهرداری، عوامل مؤثر و استراتژیک این دوره بوده اند. یکی از مهمترین ابزار استقلال مالی شهرداری تهران، فروش تراکم ساختمانی بود. منطقه شش به عنوان مرکزیت مدرن تهران و همجوار با مرکز قدیمی و سنتی شهر تهران بهترین عرصه درآمدزایی شهرداری در وهله نخست بود. از این رو سیاست فروش تراکم پدیده هایی تحت عنوان نسبت فزاینده سرمایه به زمین فراروی تصمیم گیری در بازار زمین و فعالیت به وجود آمد و بدین ترتیب تهدید بر روی بافت های سکونتی با هویت منطقه شش ابعاد گسترده تری یافت.

۱-۱-۶- تحولات کالبدی دوره پس از سال ۱۳۷۵ تا کنون

با کاهش روندهای غالب دوره پیشین به سبب تغییر مدیریت شهرداری که به شدت استقلال مالی و درآمدزایی را مورد توجه قرار می داد، از یک سو و پر شدن تدریجی فضاها و اراضی خالی موجود از سوی دیگر، منطقه شش تحولات جدیدی را در دو بعد تجربه کرد: اول توسعه نواحی شمالی آن هم به دلیل ساخت و سازهای شکل گرفته در قالب شرکت های تعاونی دولتی (در شهرک والفجر) و دوم، توسعه عمودی حول محورهای اصلی و نواحی جنوبی. اتفاق نگران کننده که از دوره های پیشین آغاز گشته بود اکنون محسوس تر شده است تشدید تهدید بر روی بافت های سکونتی از طریق نشت و غلبه کانون های فعالیت، کار و خدمات بوده است.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۷	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

۱-۲- ساختار کالبدی - فضایی موجود منطقه

”استخوانبندی کلیتی است با رشد تدریجی، منسجم، همگن و مملو از احساس و دارای مقیاس متناسب به همراه درکی مشابه بین افراد“. استخوانبندی شهر مجموعه ای است که گره ها، پهنه ها، راه ها، لبه ها، نشانه ها، بناها و محله ها را به هم دوخته و در طول زمان کامل و کامل تر می شود. با این تعریف کوتاه از استخوانبندی، ساختار فضایی و کالبدی منطقه شش را که خود بخشی از ساختار فضایی کلان شهر تهران است در وضع موجود بیان نموده و استخوانبندی آینده آن در انتظام فضایی تهران ارائه می گردد.

ویژگی های ساختاری و استراتژیک استخوانبندی فضایی - کالبدی منطقه شش شامل: کالبد، عملکرد و مجراها می باشد. عناصر اصلی هر یک از ساختارهای مذکور به شرح زیر است:

- استخوانبندی کالبدی

استخوانبندی کالبدی بر اساس اجزاء و عناصر کالبدی، موقعیت قرار گیری در شهر، ساختار کالبدی، بافت شهری و فضاهای سبز و باز مورد بررسی قرار گرفته است. با استنتاج از این مطالعات عناصر اصلی کالبدی منطقه عبارتند از:

دانشگاه های تهران، امیر کبیر، تربیت مدرس، مرکز تحقیقات انرژی اتمی، مراکز اداری، وزارتخانه های کشور، جهاد کشاورزی، مراکز درمانی (بیمارستان های امام خمینی، دکتر شریعتی)، مراکز نظامی (پادگان جمشیدیه)، هتل لاله، پارک و فضای سبز (پارک های لاله، ساعی، باغ هنرمندان)، پایانه ها (پارکینگ بیهقی).

- استخوانبندی عملکردی

استخوانبندی عملکردی منطقه در گرو اجزاء عملکردی خود که آن هم تحت تأثیر نقش و عملکرد تاریخی منطقه در دوره توسعه کالبدی شهر است. اجزاء عملکرد منطقه بطور کلی شامل عناصر اداری، تجاری، فرهنگی و خدماتی، تفریحی و سیاسی بوده که هر کدام یا به صورت مجزا و یا به صورت ترکیبی در بخش هایی از منطقه استقرار یافته اند. عناصر عملکردی در محورها و پهنه های ولیعصر، انقلاب، طالقانی،

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۸	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

شهید بهشتی، شهید مطهری، کریمخان زند، فاطمی و بلوار کشاورز استقرار یافته‌اند.

- شبکه های ارتباطی

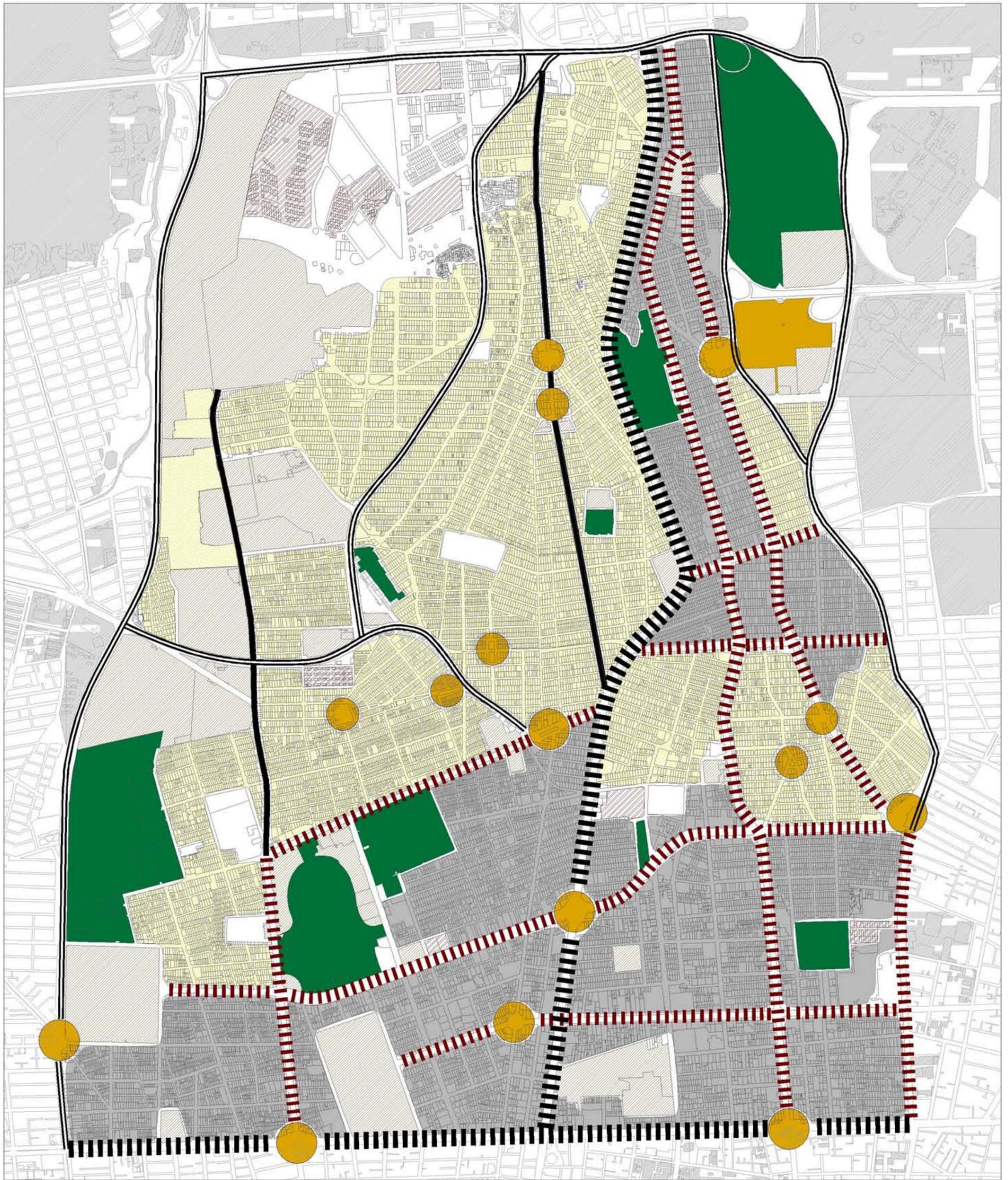
موقعیت مجراها یا به عبارت دیگر شبکه های ارتباطی در منطقه تحت تأثیر الگوی توسعه کالبدی و تدریجی شهر بوده است. بدین معنی که مرکزیت، قدمت و جهت توسعه ضرورت احداث مسیرهایی که بتواند ارتباط عناصر ساختار فضایی شهری را تأمین نماید، سبب ایجاد شبکه های شرقی - غربی و در مرحله بعدی محورهای شمالی - جنوبی شده است. به طور کلی دو محور اصلی ساختار فضایی شهر تهران به نام انقلاب و ولی عصر تأثیر بسیار قاطعی در جریان های ارتباطی منطقه ایفا می نماید.

مجراهای اصلی ارتباطی منطقه عبارتند از : انقلاب، ولی عصر، شهید چمران، شهید مدرس، بلوار کشاورز، طالقانی، کریمخان زند، شهید بهشتی، شهید مطهری، شهید فاطمی و کردستان. به طور کلی مطالعات استخوانبندی فضایی منطقه در وضع موجود را شکل زیر می توان جمع بندی نمود:

- ساختار شکلی استخوانبندی فضایی اصلی در جنوب بصورت شبکه ای شطرنجی بوده که به تدریج (با توجه به ویژگی های بستر طبیعی و شیب) به شکل شعاعی با ضعف در روابط افقی در شمال منطقه تغییر شکل می دهد.
- شدت استفاده از فضاها در منطقه از جنوب به شمال با انحنایی به سمت شمال غربی کاهش پیدا می کند.
- پراکنش فضایی عناصر کالبدی و عملکردی مهم نشان می دهد که اولاً شکل نعل اسبی U الگوی شکلی کلان استخوانبندی اصلی منطقه بوده و ثانیاً محدوده بین خیابان های کارگر شمالی، فاطمی، ولیعصر، مدرس، مفتح و انقلاب بخش های مهم استخوانبندی اصلی شهر تهران بوده که تأثیری فرا منطقه ای بر تحولات منطقه و شهر تهران دارند.
- دو محور استراتژیک شریانی انقلاب و ولی عصر که بدنه اصلی پوسته کالبدی تهران را به دور خود تنیده، چارچوب ساختار منطقه را شکل بخشیده‌اند.

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۹	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

- وجود قطعات درشت دانه‌ای چون مرکز تحقیقات سازمان انرژی اتمی، پادگان جمشیدیه، دانشکده فنی دانشگاه تهران، بیمارستان امام خمینی، اراضی عباس‌آباد، دانشکده تربیت بدنی دانشگاه تهران، پارک‌های لاله و ساعی و ... در یک سو و عناصر ریز دانه به ویژه در محدوده‌های جنوبی منطقه از سوی دیگر پارادوکسی ویژه را ایجاد نموده که به لحاظ ماهوی مصداق وجود سازمان فضایی منطقه شش را نشان می‌دهد. ساختار فضایی - کالبدی منطقه در وضع موجود در نقشه شماره (۱-۲-۱) ارائه شده است.



مهندسین مشاور نقش جهان - پارس	مهندسین مشاور نقش جهان - پارس
NAQSH-E-JAHAN - PARS CONSULTANTS	NAQSH-E-JAHAN - PARS CONSULTANTS



فضاهای سبز و باز (عمومی و اختصاصی)	محورهای شهری (فعالیتی) درجه یک
فضاهای شهری اصلی	محورهای شهری (فعالیتی) درجه دو
توده‌های سکونتی	محورهای شریانی
مجتمع‌های مسکونی	محورهای منطقه‌ای
	کانونهای عمده خدمات و فعالیت
	توده‌های فعالیت - سکونت - خدمات

۱-۳- نحوه استفاده از اراضی در وضع موجود

در بررسی نحوه استفاده از اراضی منطقه شش در وضع موجود ابتدا مساحت و جمعیت منطقه با کل تهران و سایر مناطق مقایسه می شود. سپس سطوح و سرانه هر یک از کاربری ها در داخل منطقه مورد بررسی و تحلیل قرار می گیرد.

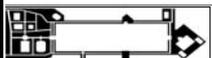
بر اساس برآورد مشاوران مناطق جمعیت تهران در وضع موجود ۷۴۱۴۵۹۰ نفر است. از این میزان منطقه شش با دارا بودن ۲۳۰۱۴۰ نفر حدود ۳/۱ درصد از جمعیت تهران را به خود اختصاص داده است. منطقه چهار با ۱۰/۳۴ درصد بیشترین سهم و منطقه ۲۲ با ۰/۹ درصد کمترین سهم از جمعیت تهران را به خود اختصاص داده اند.

مساحت تهران ۶۶۵۲۹/۷۲ هکتار است. میانگین مساحت کل مناطق ۳۰۲۴/۰۸ هکتار می باشد. مساحت منطقه شش با ۲۱۴۴/۳۳ هکتار کمتر از متوسط مناطق ۲۲ گانه است. این منطقه ۳/۲۲ درصد از مساحت تهران را به خود اختصاص داده است.

مساحت کل کاربری مسکونی در شهر تهران ۱۶۸۸۴/۵۴ هکتار است. از این میزان حدود ۴/۴ درصد به منطقه شش اختصاص یافته است. بالاترین سطوح مسکونی متعلق به منطقه چهار با ۱۳ درصد از مساحت مسکونی تهران و کمترین آن مربوط به منطقه نه با ۱/۶ درصد می باشد.

سطوح اختصاص یافته به شبکه معابر در شهر تهران ۱۳۴۳۱/۰۸ هکتار است که از این میزان ۵۹۲/۰۹ هکتار در منطقه شش واقع شده است. این سطوح ۴/۴ درصد از مساحت شبکه معابر شهر تهران را در بر می گیرد. بالاترین سطوح مربوط به مناطق دو و چهار با ۱۱/۷ درصد و پایین ترین مربوط به منطقه ده با ۱/۵ درصد می باشد.

کاربری های خدمات رفاه عمومی شامل: آموزشی، آموزش عالی، مذهبی، فرهنگی، جهانگردی، درمانی، تفریحی، ورزشی، اداری و فضای سبز است. مساحت اختصاص یافته به کاربری های خدمات رفاه عمومی در شهر تهران ۱۰۷۳۷/۱۴ هکتار است. منطقه شش با داشتن حدود ۵۹۶/۷۶ هکتار و سهم ۵/۵۶ درصد از شهر تهران بالاتر از میانگین قرار دارد که حاکی از وسعت زیاد سطوح اختصاص یافته به کاربری خدمات رفاه عمومی در منطقه نسبت به اکثر مناطق تهران است. در واقع از بین ۲۲ منطقه

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۱۲	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

کاربری های خدمات رفاه عمومی ۷ منطقه بالاتر از میانگین و ۱۵ منطقه پایین تر از میانگین قرار دارند.

بررسی سطوح اختصاص یافته به هر یک از کاربری ها در منطقه شش نشان می دهد که از مساحت کل ۲۱۴۴/۳۴ حدود ۳۴/۴ درصد به کاربری مسکونی، ۲۷/۶ درصد به کاربری حمل و نقل، ۲۲/۶۵ درصد به خدمات رفاه عمومی، ۸/۴ درصد به فضاهای فعالیت و کار، ۲/۴ درصد به اراضی نظامی، ۲/۳۶ درصد به اراضی بایر و ساخته نشده و ۰/۸۸ درصد نیز به تأسیسات و تجهیزات شهری اختصاص یافته است.

از بین کاربری های منطقه، کاربری مسکونی با ۷۳۸/۳۴ هکتار، شبکه ارتباطی با ۵۹۲/۰۹ هکتار، آموزش عالی با ۲۰۰/۳۷ هکتار و کاربری اداری با ۱۱۲/۲۸ هکتار و درمانی با ۷۱/۵۷ هکتار به ترتیب بیشترین مساحت منطقه را به خود اختصاص داده اند. نحوه استفاده از اراضی در نقشه شماره (۱-۳-۱) ارائه شده است.

با در نظر گرفتن جمعیت ۲۳۱۰۲۴ نفر در وضع موجود، سرانه کاربری مسکونی در وضع موجود ۳۱/۹۵ متر مربع است. شبکه ارتباطی با ۲۶/۷۶ متر مربع در مرتبه دوم اهمیت قرار دارد. خدمات رفاه عمومی با ۲۱/۰۲ متر مربع، فضاهای کار و فعالیت با ۷/۸ متر مربع و کاربری نظامی با ۲/۲۴ متر مربع، تأسیسات و تجهیزات شهری با ۰/۸ متر مربع سرانه به ترتیب در مراتب بعدی اهمیت قرار دارند. سرانه کل کاربری ها (به غیر از اراضی بایر) منطقه شش برای هر نفر ۹۰/۵۷ متر مربع است. جدول شماره (۱-۳-۱) نحوه استفاده از اراضی در وضع موجود و مقایسه آن با طرح فرادست را نشان می دهد.

جدول شماره (۱-۳-۱): نظام کلی کاربری زمین در منطقه شش شهر تهران

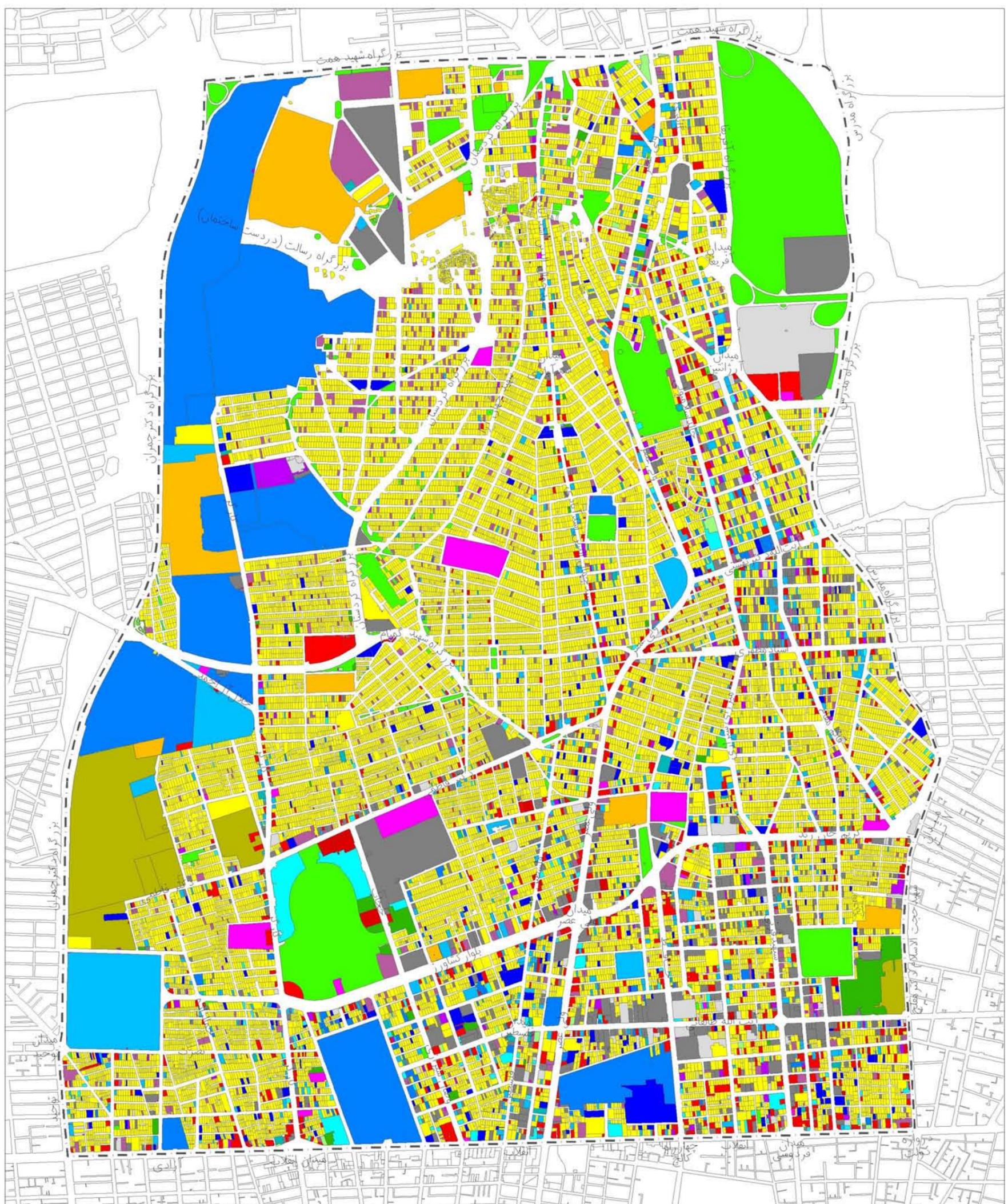
تفاوت سرانه	طرح حفظ و ساماندهی تهران			وضعیت موجود			وضعیت کاربری
	سرانه	سهم %	مساحت	سرانه	سهم %	مساحت	
---	۴۰/۷۶	۵۵/۴	---	۲/۶	۲/۸۱	۶۰/۲۵۹	مجتمع مسکونی
---	۴۰/۷۶	۵۵/۴	---	۲۹/۷۳	۳۲/۰۲	۶۸۶/۸۶۱	مسکونی
-۸/۴۲	۴۰/۷۶	۵۵/۴	×۱۲۰۴/۸۶۳	۳۲/۳۴	۳۴/۸۴	۷۴۷/۱۲	جمع مسکونی
+۱/۸۱	۰/۵۹	۰/۸	۱۷/۴۳۸	۲/۳۹	۲/۵۸	۵۵/۳۶	تجاری
+۰/۶۴	۴/۱۷	۵/۶۷	۱۲۳/۴۳۷	۴/۸۱	۵/۱۸	۱۱۱/۱	اداری-انتظامی
-۰/۳۴	۰/۸۵	۱/۱	۲۵/۱۵	۰/۵۱	۰/۵۵	۱۱/۸۶	تولیدی و تعمیراتی
+۲/۱۱	۵/۶۱	۷/۶۳	۱۶۶/۰۲۵	۷/۷۲	۸/۳	۱۷۸/۳۲	جمع
+۱/۱۴	۰/۲۷	۰/۳۷	۸/۱۱	۱/۴۱	۱/۵	۳۲/۵۶	آموزش عمومی
+۴/۲۴	۴/۴۳	۶	۱۳۰/۹	۸/۶۷	۹/۳	۲۰۰/۳۷	خدمات آموزشی
+۵/۳۸	۴/۷	۶/۳۷	۱۳۸/۲	۱۰/۰۸	۱۰/۸۶	۲۳۲/۹۳	جمع
-۰/۰۱	۰/۰۶	۰/۰۸	۱/۸۶	۰/۰۵	۰/۰۵	۱/۲	اجتماعی
-۰/۰۱	۰/۱۳	۰/۱۸۷	۴/۰۶۲	۰/۱۲	۰/۱۳	۲/۷۵	تفریحی
+۰/۶۹	۲/۴	۳/۲۶	۷۱/۰۳	۳/۰۹	۳/۳۳	۷۱/۴۲	درمانی
+۰/۰۸	۰/۱	۰/۱۳۶	+۲/۹۶۶	۰/۱۸	۰/۲	۴/۱۷	مذهبی
+۰/۳۳	۰/۴۶	۰/۶۳	۱۳/۶۹	۰/۷۹	۰/۸۵	۱۸/۲۷	فرهنگی
---	۱/۰۲	۱/۳۹	۳۰/۲۲	۰/۱۶	۰/۱۷	۳/۱۷	جهانگردی - اقامتی
+۲/۹۰	۲/۶۵	۳/۶	۷۸/۴۵	۵/۶۴	۶/۳۰۷	۱۳۰/۲۴	فضای سبز
+۰/۲۷۳	۰/۳۹۷	۰/۵۴	+۱۱/۷۵	۰/۶۷	۰/۷	۱۵/۴۸	ورزشی
+۸/۸۶۶	۱۱/۹۱۷	۱۶/۱۸	۳۵۲/۲۲۸	۲۰/۷۸	۲۲/۳۹	۴۸۰/۱۶	جمع
۰/۹۸۵	۰/۱۷۵	۰/۲۴	۵/۱۸	۱/۱۶	۱/۲۵	۲۶/۸۷	حمل و نقل و انبارداری
+۱۴/۰۷	۱۱/۵۳	۱۵/۶۶	۳۴۰/۸۴۴	۲۵/۶	۲۷/۶	۵۹۲/۰۹	شبكة راه
-۲/۷۳	۳/۵۳	۴/۸	۱۰۴/۴۵	۰/۸	۰/۸۸	۱۸/۶	تاسیسات و تجهیزات شهری
+۲/۱۹	۰	۰	۰	۲/۱۹	۲/۳۵	۵۰/۵۹	اراضی نظامی
+۲/۱۹	۰	۰	۰	۲/۱۹	۲/۳۵	۵۰/۵۸	اراضی بایر و ساخته نشده
+۱۹/۲۴۳	۷۳/۵۶۷	۱۰۰	۲۱۷۴/۴	۹۲/۸۱	۱۰۰	۲۱۴۴/۳۳	جمع منطقه

ماخذ: الف - اصلاحات کلی مشاور بر روی اطلاعات دریافتی از TGIC. بدیهی است که بسیاری از ارقام مندرج در جدول فوق در جزئیات نیازمند بازنگری بوده است.

ب - طرح حفظ و ساماندهی شهر تهران (۱۳۷۱) - مهندسين مشاور آتک - جمعیت ۲۹۵۵۶۵ نفر برای سال ۱۳۷۵.

ج - جمعیت وضعیت موجود براساس اطلاعات دریافتی از مرکز آمار ایران ۲۳۱۰۲۴ نفر بوده است.

× مساحت مذکور، سطح ناخالص مسکونی بوده که شامل خدمات ناحیه ای، محله ای و خالص مسکونی بوده است. سطح خالص مسکونی ۶۴۹/۰۹ هکتار بوده است. - مساحتها به هکتار و سرانه ها نیز به مترمربع است.



معمار طرح: سید هادی میرمیران
 معمار طراحی: سید هادی میرمیران
 مسئول هماهنگی طرح: علانورسا کاکلیان
 همکاران طرح: علانورسا کاکلیان
 ترسیم: نامری
 مقیاس: ۱:۱۰,۰۰۰
 تاریخ: زمستان ۱۳۸۳
 رشته: شهرسازی
 کارفرما: شهرداری تهران - حوزه معاونت شهرسازی و معماری
 عنوان طرح: طرح الگوی توسعه شهری منطقه ۶ تهران
 عنوان نقشه: کاربری اراضی
 شماره طرح: ۸۰ - ۱۳۸
 شماره نقشه: ۱-۳-۱
 شماره پلاکته: ۱-۳-۱

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس

NAQSH.E.JAHAN - PARS CONSULTANTS

ساخته نشده و بایر	نظامی	فرهنگی	مسکونی
خط محدوده منطقه ۶	صنایع	جهانگردی - اقامتی	مجتمع مسکونی
موقعیت منطقه در تهران	تاسیسات و تجهیزات شهری	درمانی	تجاری
	حمل و نقل و اتوباداری	اداری - انتظامی	آموزشی
	خدمات اجتماعی	فضای سبز	آموزش عالی
	ورزشی	تفریحی	مذهبی

۱-۳-۱- پراکنش فضایی کاربری اراضی

در منطقه کاربری های مختلف در اشکال راسته ای و توده ای به شرح زیر استقرار یافته اند:

- مسکونی: کاربری مسکونی عمدتاً در شمال منطقه در ناحیه امیر آباد و یوسف آباد و به صورت لکه ای در محدوده خیابان های کارگر، چمران، بزرگراه شهداء گمنام، مجتمع های مسکونی بهجت آباد و سامان در شرق خیابان ولی عصر و سایر فضاهای مسکونی به صورت پراکنده استقرار یافته اند.
- فضاهای کار و فعالیت: این کاربری شامل کاربری تجاری، اداری، انتظامی و تولیدی و تعمیراتی است که عمدتاً به صورت هسته ای در میداين ولی عصر، هفت تیر و شکل راسته ای در حاشیه خیابان های اصلی، طالقانی، کریمخان، ولی عصر، انقلاب و ایرانشهر استقرار یافته اند.
- فضاهای خدمات رفاه عمومی: کاربری های آموزش عمومی و آموزش عالی، اجتماعی، تفریحی، مذهبی، بهداشتی، درمانی، گردشگری، ورزشی، فضای سبز و فرهنگی در این دسته بندی قرار می گیرند. حوزه های اصلی استقرار فضاهای آموزشی در جبهه غربی منطقه شامل دانشکده های اقتصاد، مدیریت و فنی دانشگاه تهران، دانشگاه تربیت مدرس، سازمان انرژی اتمی در محدوده بین خیابان کارگر شمالی و بزرگراه چمران است.
- حوزه های فرهنگی عمدتاً در محدوده محصور بین خیابان های کارگر شمالی، کشاورز، حافظ، ولی عصر، خالد اسلامبولی و بهشتی استقرار یافته اند. حوزه های عملکردی اصلی فراغتی و گردشگری و سبز در پارک های لاله، ساعی، پارک شفق و محورهای گردشگری ولی عصر، خیابان طالقانی، فاطمی و انقلاب استقرار یافته اند.
- حمل و نقل و انبار داری: این کاربری شامل شبکه ارتباطی، پارکینگ ها، پایانه های درون شهری و ایستگاه های مترو می باشند که در حول محورهای اصلی ارتباطی منطقه نظیر انقلاب، ولی عصر، طالقانی، میدان آرژانتین، کارگر شمالی و مفتح استقرار یافته اند.

۱-۳-۲- برآورد کمبودهای خدماتی در منطقه

جهت بررسی کمبودهای خدماتی وضع موجود خدمات وضع موجود با سرانه‌های پیشنهادی طرح ساماندهی تهران مقایسه گردیده است. طرح ساماندهی، ضمن حفظ بار جمعیتی منطقه در برنامه‌های خود اصلاح ساختار خدماتی منطقه را مد نظر قرار داده است. بر این اساس از کاربری‌های مختلف ۴۴/۶ درصد به خدمات مقیاس شهر و فراتر، حوزه و منطقه اختصاص یافته است و ۲۵/۵ درصد نیز به خدمات ناحیه ای و محله ای و ۲۹/۸۵ درصد نیز به مسکونی اختصاص یافته است. به عبارت دیگر در طرح فرادست ۴۴ درصد از سطح منطقه به خدمات مقیاس شهری، حوزه ای و منطقه ای اختصاص یافته است.

بر اساس اسناد طرح فرادست کاربری‌های آموزشی، آموزش عالی، فرهنگی، پذیرایی، درمانی، اجتماعی، فضای سبز تثبیت گردیده و کاربری‌های مذهبی، تفریحی و ورزشی افزایش یافته است.

در مجموع سرانه کاربری‌های خدماتی ۷۹/۲۲ درصد در مقیاس شهری و ۱۹/۲۸ درصد در مقیاس منطقه ای و باقیمانده در مقیاس حوزه‌ای بوده است.

جدول شماره (۱-۳-۲) سطوح و سرانه‌های کاربری‌های خدماتی در وضع موجود و مقایسه آن با طرح فرادست و میزان کمبود این کاربری‌ها را در مقایسه با طرح فرادست نشان می‌دهد.

نتایج تحلیل وضعیت خدمات رفاه عمومی حاکی از مازاد سرانه کاربری‌هایی همچون کاربری درمانی، آموزش عالی، فرهنگی و فضای سبز در مجموع به میزان ۵/۹۱ متر مربع و از سوی دیگر کمبود سرانه کاربری‌های آموزش عمومی، تفریحی، مذهبی، ورزشی و خدمات اجتماعی در مجموع به میزان ۰/۸۵ متر مربع می‌باشد.

جدول شماره ۱-۳-۲: مقایسه نظام توزیع خدمات رفاه عمومی وضع موجود (۱) با طرح فرادست (۲)									
تفاوت سرانه		سرانه طرح فرادست		وضع موجود			وضعیت		کاربری
منطقه شش	کل تهران	منطقه شش	کل تهران	سرانه (متر مربع)	درصد	مساحت (هکتار)			
-۰/۶۶	-۰/۳۵	۲/۰۷	۱/۷۶	۱/۴۱	۶/۷	۳۲/۵۶	آموزش عمومی	خدمات رفاه آموزشی	خدمات رفاه عمومی
+۴/۲۵	+۴/۲۹	۴/۴۳	۴/۳۹	۸/۶۸	۴۱/۳۵	۲۰۰/۳۷	آموزش عالی		
+۳/۵۸	+۳/۹۳	۶/۵	۶/۱۵	۱۰/۰۸	۴۷/۹۵	۲۳۲/۹۳	جمع		
-۰/۰۲	۰	۰/۰۷	۰/۰۵	۰/۰۵	۰/۲۵	۱/۲	اجتماعی		
-۰/۰۴	-۰/۰۸	۰/۱۶	۰/۲	۰/۱۲	۰/۵۷	۲/۷۵	تفریحی		
+۰/۵۹	+۲	۲/۵۱	۱/۱	۳/۱	۱۴/۷۳	۷۱/۵۷	درمانی		
-۰/۰۵	-۰/۱۷	۰/۲۳	۰/۳۵	۰/۱۸	۰/۸۶	۴/۱۷	مذهبی		
-۰/۸۹	+۰/۰۴	۱/۰۵	۰/۱۹	۰/۱۶	۰/۷۶	۳/۷	جهانگردی و پذیرایی		
+۰/۸۲	-۳/۲۵	۵/۰۵	۹/۱۲	۵/۸۷	۲۷/۹۲	۱۳۵/۶۱	فضای سبز		
-۰/۰۸	-۰/۹۵	۰/۷۵	۱/۶۲	۰/۶۷	۳/۲	۱۵/۴۸	ورزشی		
+۰/۲۵	+۰/۲۶	۰/۵۴	۰/۵۳	۰/۷۹	۳/۷۶	۱۸/۲۷	فرهنگی		
+۵/۲۲	+۱/۷	۱۵/۸	۱۹/۳۲	۲۱/۰۲	۱۰۰	۴۸۵/۶۸	جمع		

۱- بر اساس اطلاعات دریافتی از TGIS

۲- طرح حفظ و ساماندهی تهران (سال ۱۳۷۱)

۱-۳-۳- پهنه بندی کاربری اراضی در وضع موجود

پهنه‌بندی کاربری اراضی در واقع مشخص نمودن وضعیت استقرار کاربری‌ها در محدوده‌های مشخص می‌باشد. پهنه مشخص شده برای هر کاربری، استفاده غالب از کاربری در آن پهنه می‌باشد. برای مثال پهنه ای که کاربری غالب آن مسکونی است به عنوان پهنه مسکونی تعیین می‌گردد.

با استنتاج از مطالعات وضع موجود طرح بررسی مسائل توسعه شهری منطقه شش و با در نظر گرفتن چشم انداز توسعه شهری و جایگاهی که این منطقه در توسعه آینده کلان شهر تهران خواهد داشت و اهداف و راهبردهای توسعه منطقه، پهنه بندی کاربری استفاده از اراضی انجام گرفته است.

پهنه‌ها به طور کلی شامل پهنه‌های مسکونی، تجاری - خدماتی، تولیدی - کارگاهی، فضای باز و گردشگری است. هر کدام از پهنه‌های فوق‌الذکر چند حوزه خرد تر یا ریز پهنه را دربر می‌گیرد. شایان ذکر است که در منطقه شش کاربری تولیدی و کارگاهی مساحت قابل توجهی را شامل نمی‌شود. توسعه شهری منطقه کاربری‌های قابل استقرار در آن همانند وضع موجود عمدتاً فعالیت‌ها و خدمات حرفه‌ای و تخصصی خواهد بود. با توجه به مهمترین مسئله منطقه شش یعنی نفوذ تدریجی و رو به تزاید کانون‌های فعالیت به درون کانون‌های سکونتی و تغییر کاربری‌های مسکونی به سایر کاربری‌ها و برهم خوردن تعادل جمعیتی در منطقه، پهنه بندی استفاده از اراضی با هدف حفظ و ارتقاء کیفیت سکونت محلات و تعیین محدوده‌های مشخص جهت استقرار کاربری‌های با عملکردهای منطقه‌ای و شهری انجام گرفته است.

۱-۳-۳-۱- پهنه بندی حوزه مسکونی وضع موجود

کاربری مسکونی در وضع موجود در منطقه شش حدود ۷۴۷/۱۲ هکتار مساحت دارد که حدود ۳۴/۸ درصد از مساحت منطقه را به خود اختصاص داده است. سهم کاربری مسکونی در مقایسه با سایر کاربری‌ها نسبتاً پایین است.

پهنه‌های مسکونی موجود شامل حوزه‌های مسکونی چند خانواری و مجموعه سازی است. حوزه مسکونی چند خانواری با علامت R-2 روی نقشه

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه ۱۹	الگوی توسعه منطقه
		الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

مشخص شده است. مساحت این پهنه ۱۲۸ / ۳۸ هکتار است. توده های سکونتی شاخص که در میان خود عناصر خدماتی کمتری را جای داده اند و به عبارت دیگر کاربری های خدماتی در آنها نفوذ کمتری داشته اند. در یوسف آباد، امیر آباد، قائم مقام، مطهری و پهنه هایی در محدوده خیابان های کارگر شمالی، چمران، قسمت جنوبی بزرگراه شهید گمنام و شرق و غرب بزرگراه کردستان استقرار یافته اند. در سایر قسمت های منطقه کاربری مسکونی به صورت مختلط با کاربری های گوناگون خدماتی شکل گرفته اند. پهنه مسکونی مجموعه سازی با علامت R-3 روی نقشه مشخص گردیده است. مساحت این پهنه ۴۶/۰۸ هکتار است. حوزه های مجموعه سازی به طور مشخص در قسمت های شمال غربی منطقه به ویژه شمال بزرگراه رسالت و غرب خیابان کارگر شمالی استقرار یافته اند.

۱-۳-۲- پهنه بندی حوزه تجاری - خدماتی در وضع موجود

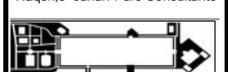
کاربریهای تجاری و خدماتی به دو دسته کلان، کاربری تجاری که شامل تجاری و تولیدی و تعمیراتی است و خدمات رفاه عمومی شامل خدمات آموزشی، تفریحی، درمانی، مذهبی، فرهنگی، جهانگردی پذیرایی، فضای سبز، ورزشی و تأسیسات و تجهیزات شهری است.

کاربری تجاری در وضع موجود ۶۷/۲۲ هکتار مساحت دارد که حدود ۳/۱۳ درصد از مساحت منطقه را به خود اختصاص داده است. کاربری خدمات رفاه عمومی نیز در مجموع ۴۷۹/۶۲ هکتار مساحت دارد که ۲۵/۵ درصد از مساحت کل منطقه را به خود اختصاص داده است. به این ترتیب حدود ۲۸/۶ درصد از مساحت منطقه به کاربری های تجاری - خدماتی اختصاص دارد.

پهنه های تجاری - خدماتی در وضع موجود به صورت محوری در اطراف شبکه های ارتباطی و به صورت توده ای استقرار یافته اند. در وضع موجود پهنه های تجاری خدماتی به سه حوزه تجاری، خدماتی و مختلط طبقه بندی می شود.

الف - حوزه تجاری:

این حوزه عمدتاً ویژگی محوری دارد. حوزه های تجاری خطی عبارتند از: خیابان های ولی عصر، انقلاب و کارگر شمالی. پهنه های تجاری با ویژگی توده ای در دو نقطه میدان آرژانتین و تقاطع

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants</p>	<p>صفحه ۲۰</p>	<p>الگوی توسعه منطقه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶</p>
---	--------------------	---

بزرگراه های کردستان و شهید گمنام استقرار یافته اند. این حوزه که با علامت S-1 مشخص گردیده است حدود ۱۶/۹۵ هکتار مساحت دارد.

ب - حوزه خدماتی:

پهنه های خدماتی به طور عمده در غرب منطقه استقرار یافته اند و شامل کاربری های متنوع درمانی، آموزش عالی می باشند. سایر حوزه های خدماتی موجود در شمال و شمال شرق میدان آرژانتین، شمال خیابان انقلاب، جنوب خیابان فاطمی، غرب خیابان مفتح، بلوار کشاورز، خیابان طالقانی و خیابان حافظ مستقر شده اند. این حوزه با علامت S-4 در نقشه مشخص شده است. مساحت این حوزه ۴۳۲/۳۸ هکتار است.

ج - حوزه مختلط:

این حوزه ترکیبی از کاربریهای تجاری و خدماتی است که به صورت خطی و متمرکز استقرار یافته اند. حوزه های مختلط خطی در محورهای ولی عصر، از تقاطع طالقانی تا انقلاب، خیابان های کریم خان زند، استاد نجات الهی، وصال شیرازی، فلسطین، مطهری، بهشتی، قائم مقام فراهانی، خالد اسلامبولی، احمد قسیر، سید جمال الدین اسد آبادی، فاطمی، سپهبد قرنی استقرار یافته اند. حوزه مختلط با علامت S-5 مشخص شده است و حدود ۱۱۸/۲۲ هکتار مساحت دارد.

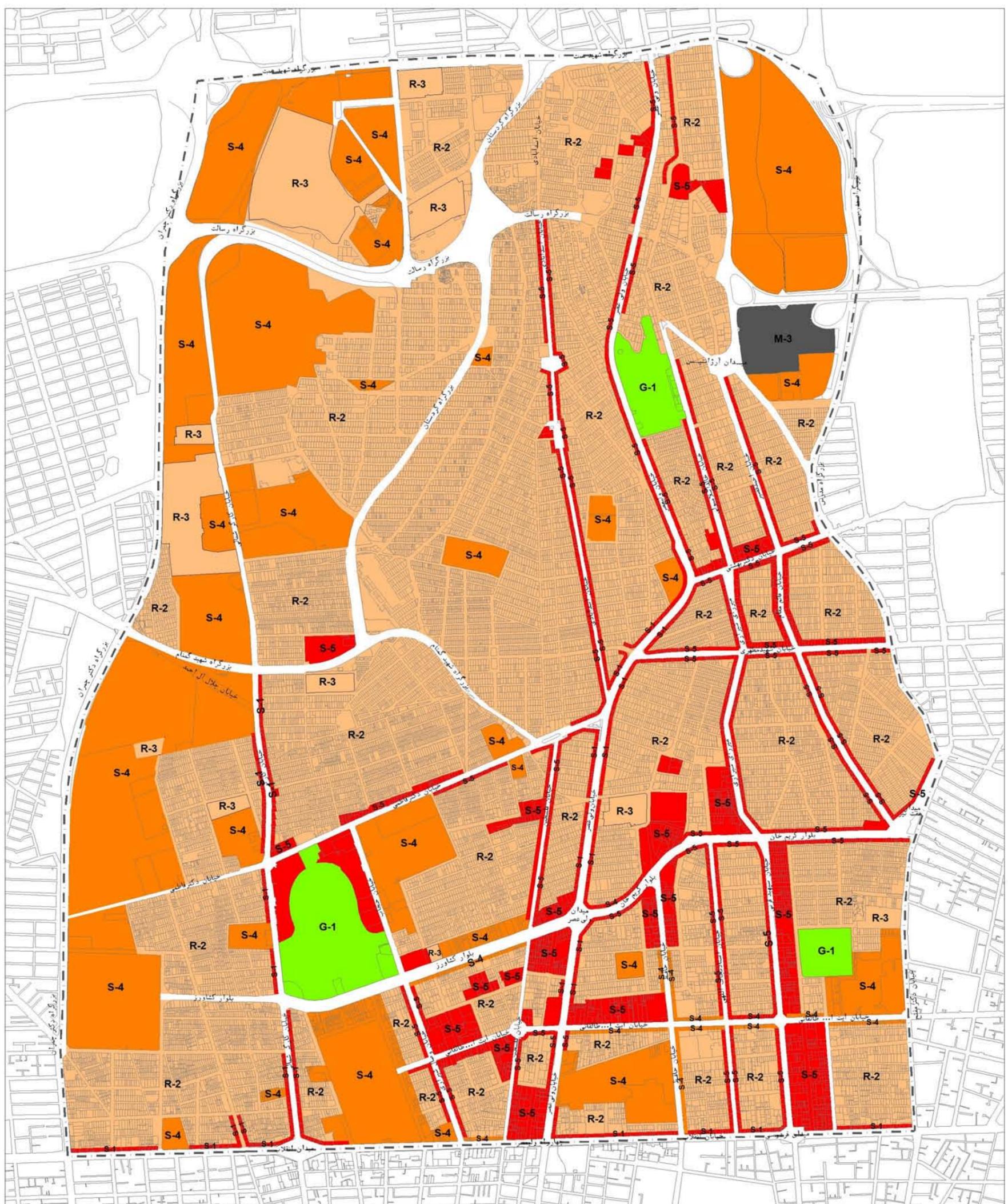
۱-۳-۳-۳- پهنه بندی حوزه باز و سبز در وضع موجود

کاربری پارک و فضای سبز در وضع موجود ۱۳۵/۶۱ هکتار از مساحت منطقه را به خود اختصاص داده است. سهم آن از کل کاربری ها ۶/۳ درصد و سرانه آن ۵/۸۷ متر مربع می باشد که در مقایسه با سهم و سرانه طرح فرادست که به ترتیب ۳/۶ درصد و ۲/۶۵ متر مربع است. کاربری گردشگری در وضع موجود با ۳/۷ هکتار مساحت حدود ۱/۱۷ درصد از مساحت منطقه شش را در بر می گیرد. پهنه های موجود پارک و فضای سبز شامل پارک ساعی، پارک لاله، باغ هنرمندان با عملکرد فرا منطقه ای و پارک شفق با عملکرد پاره منطقه ای است. پهنه های پارک و فضای سبز در نقشه با علامت G-1 مشخص شده است. این پهنه ها حدود

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۲۱	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

۴۸/۲۴ هکتار مساحت دارند. نقشه شماره (۱-۳-۲) پهنه بندی کاربری اراضی در وضع موجود را نشان می دهد.

جدول شماره ۱-۳-۳: مساحت پهنه های عمده کاربری اراضی در وضع موجود			
عنوان پهنه	کد پهنه	مساحت در هکتار	سهم به درصد
حوزه مسکونی چند خانواری	R-2	۱۲۳۸/۴	۵۷/۸
حوزه مسکونی مجموعه سازی	R-3	۴۶/۱	۲/۱
حوزه تجاری خطی	S-1	۱۷/۰۰	۰/۸
حوزه خدماتی	S-4	۴۳۲/۴	۲۰/۲
حوزه مختلط	S-5	۱۱۸/۲	۵/۵
حوزه فضای باز و سبز	G-1	۴۸/۲	۲/۲
سایر (معابر بزرگراهی و شریانی)		۲۴۴	۱۱/۴
جمع	-	۲۱۴۴/۳	۱۰۰



مدیر طرح: سید هادی میرمیران
 مسئول مهندسی طرح: علانورسا کاکلیان
 معماران طرح: علانورسا کاکلیان
 ترسیم: نامبری
 مقیاس: ۱:۱۰۰۰۰
 تاریخ: زمستان ۱۳۸۴
 کارفرما: شهرداری تهران - حوزه معاونت شهرسازی و معماری
 عنوان طرح: طرح الگوی توسعه شهری منطقه ۶ تهران
 عنوان نقشه: پهنه بندی کاربری اراضی در وضع موجود
 شماره طرح: ۱۳۸ - ۸۰
 شماره نقشه: ۱ - ۳ - ۲
 شماره بهایگاه: ۲ - ۳ - ۱

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس
 NAQSH.E.JAHAN - PARS CONSULTANTS

- S-1 حوزه تجاری خطی (با ویژگی محوری)
- S-4 حوزه خدماتی (اداری، آموزشی، آموزشی عالی، فرهنگی، مذهبی، پذیرایی، ورزشی، تاسیسات و تجهیزات شهری)
- S-5 حوزه مختلط (ترکیب تجاری و خدماتی به صورت خطی، متراکم یا گسترده)
- G-1 پارک و فضای سبز (با کارکرد منطقه‌ای و فراتر)
- خط محدوده منطقه ۶
- R-2 حوزه مسکونی چند خانواری
- R-3 حوزه مسکونی مجموعه سازی
- M-3 پایانه های حمل و نقل



۱-۴- بررسی و تشخیص تقسیمات درونی منطقه

بررسی و تشخیص تقسیمات درونی منطقه علاوه بر تبیین شفاف تر سازمان فضایی، می تواند به بهبود و ساماندهی نظام تقسیمات در جهت کارایی مدیریت شهری، ارتقاء و تقویت حس همبستگی شهروندی، پایداری شهری، تقویت حس مکان و انطباق با نیازها و تغییرات جدید در زندگی شهری منجر شود.

۱-۴-۱- تقسیمات عرفی - تاریخی منطقه

مطالعات تحول کالبدی منطقه نشان داده است که پیدایش منطقه شش در متن تحول شهری تهران، پس از اقدامات اصلاح گرایانه پهلوی اول با تخریب باروها و پر کردن خندق های اطراف آن و تبدیل آن به خیابان انقلاب (شاهرضا) به طول پنج کیلومتر بوده است. پیش از آن، اراضی منطقه شش که در شمال هسته فعال و مرکزی تهران قرار گرفته بود، به شکل چند بافت روستایی تحت مالکیت برخی مالکین عمده و بزرگ قرار داشت. از جمله این بافت های روستایی می توان به اسامی و محدوده هایی چون بهجت آباد، امجدیه و یوسف آباد اشاره نمود.

مستوفی الممالک، بزرگ مالک بخش اعظمی از این بافت های روستایی بوده که به نام فرزندان او: میرزا یوسف، بهجت، جلال و جمشید نام گذاری شده بوده اند.

در کنار این بافت ها، به سبب وجود بنای اسطبل امیر کبیر در دوره قاجار و محل استقرار قشون ارتش اراضی امیر آباد منتسب به امیر کبیر، اراضی امجدیه منتسب به امجد الدوله، بافت روستایی عباس آباد و اراضی قزل قلعه بخش اعظمی از سطح منطقه شش را پوشش می داده است.

تقابل اقدامات نوسازانه پهلوی اول و این بافت های روستایی و شکل گیری تدریجی بافت شهری نو و با ساختاری جدید، منجر به ایجاد، اختلاط، تلفیق و نابودی بسیاری از این مرزهای تاریخی شکل گرفته در ذهن شهروندان تهرانی شد و بدین ترتیب با انسجام و بلوغ فضایی منطقه شرایطی جدید به وجود می آید.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۲۴	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

در این شرایط محدوده ها و مرزها با تعارضی جدید تر منطبق با تغییر کیفیت ادراکی شهروندان، محدودتر گشته و به سبب حضور شبکه و مسیرهای جدا کننده (مانند کردستان) و مسیرهای پیوند دهنده (مانند فلسطین) ساز و کاری دیگر بر آنها مترتب گشت.

۱-۴-۲- تقسیمات درونی مدیریت شهری (شهرداری منطقه)

منطقه شش شهرداری تهران، در شرایط کنونی مطابق با مرزهای مصوب و رسمی به شش ناحیه و هیجده محله تفکیک و مرز بندی شده است. در تقسیمات درونی مزبور متوسط مساحت نواحی ۳۵ هکتار و متوسط جمعیت آن نیز به طور تقریبی ۴۱۵۰۰ نفر بوده است. در این میان کم جمعیت ترین ناحیه، ناحیه یک و پر جمعیت ترین نیز ناحیه چهار بوده و به لحاظ وسعت نیز، نواحی سه و چهار به ترتیب کوچکترین و بزرگترین بین نواحی بوده اند. در جدول شماره (۱-۴-۱) تقسیمات ناحیه ای منطقه شش ارائه شده است.

جدول شماره ۱-۴-۱: نظام تقسیمات ناحیه ای منطقه شش شهرداری تهران		
نام ناحیه	جمعیت (نفر)	مساحت (هکتار)
۱	۲۳۹۳۱	۲۷۸
۲	۴۴۶۴۰	۳۹۲
۳	۲۸۰۷۲	۲۱۸
۴	۶۰۲۸۷	۴۸۵
۵	۳۴۵۱۵	۴۰۳
۶	۳۹۵۷۸	۳۶۸
کل	۲۳۱۰۲۴	۲۱۴۴

مأخذ: بر اساس اطلاعات دریافتی TGIC تحت عنوان گزارش جمعیت و مساحت به تفکیک منطقه و ناحیه.

به لحاظ مرز بندی های محله ای نیز مطابق با داده های دریافتی کوچکترین محله، محله شش و بزرگترین محله نیز محله چهار، کم جمعیت ترین محله، محله دو و پر جمعیت ترین محله نیز، محله شماره پنج بوده است. در جدول شماره (۱-۴-۲) محلات رسمی هیجده گانه را بر اساس نسبت و سهم کاربری های کلان، مشخص شده است.

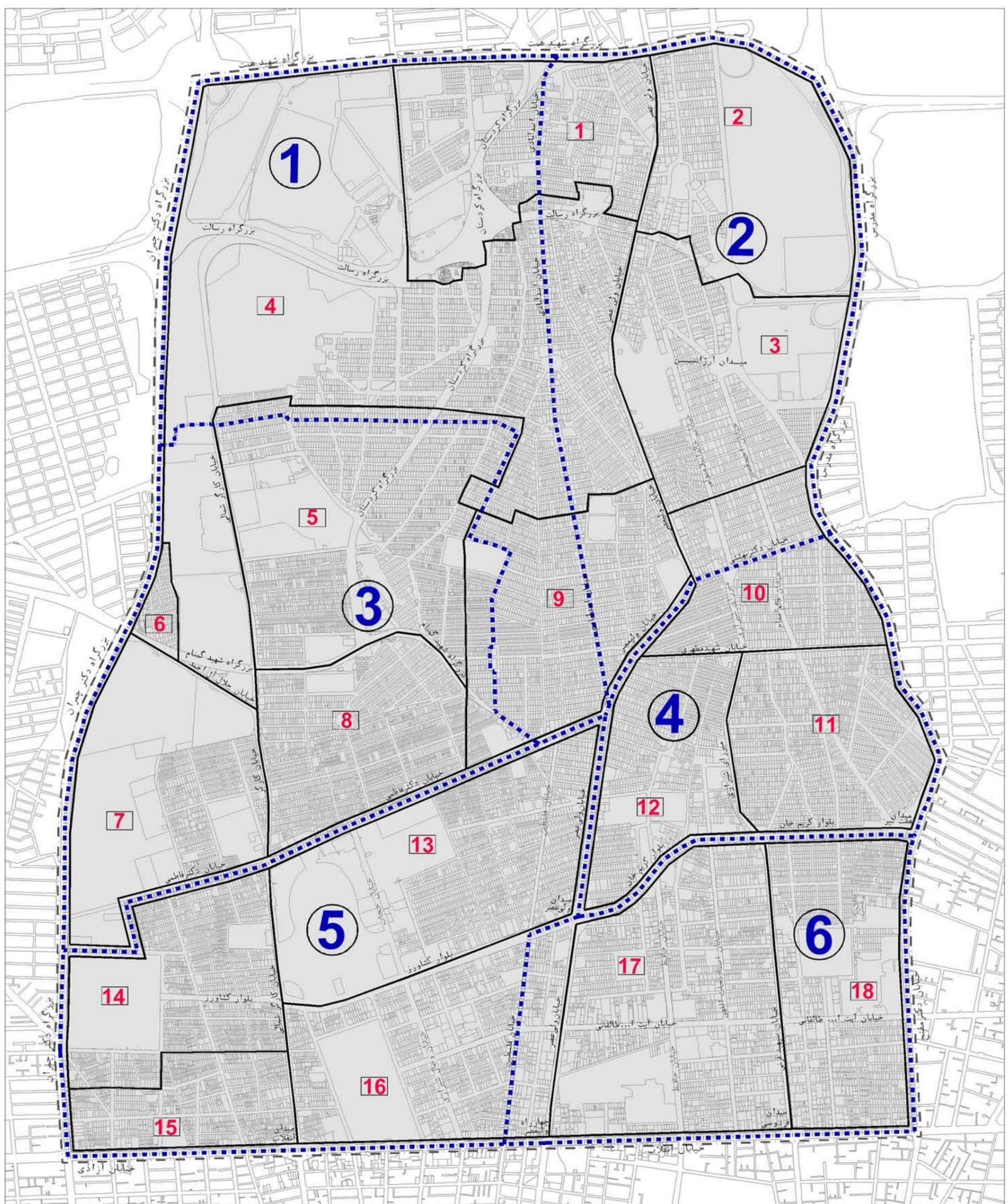
نتایجی که از این بررسی حاصل شده است، تضعیف مرزهای محله ای در جنوب و مآلا کاهش حس تعلق مکان و شهروندان بوده است که به تدریج اثرات خود را در لایه های بعدی در طول زمان گسترش می دهد. نقشه شماره (۱-۴-۱) تقسیمات داخلی منطقه شش در وضع موجود را به تصویر می کشد.

جدول شماره ۱-۴-۲: طبقه بندی محلات بر اساس نظام کلان کاربری زمین

هویت غالب	سهم هر یک از کاربری ها در هر محله (درصد)					جمعیت (۲)	مساحت (۱)	نام محلات
	کل	سایر	خدمات رفاه عمومی	فعالیت و کار	مسکونی			
مسکونی	۱۰۰	۲۵/۲	۸/۰۵	۲/۵	۶۴/۲۵	۲۴۳۶۹	۷۸/۳۳	۱
اداری - مسکونی	۱۰۰	۵/۸	۵/۸	۶۹/۳	۱۹/۱	۵۲۹۲	۸۹/۳۳	۲
مسکونی - حمل و نقل	۱۰۰	۳۲/۱	۱۵	۱۳/۶	۳۹/۳	۹۷۲۶	۱۰۵/۵۷	۳
مسکونی - تحقیقاتی	۱۰۰	۳۴	۲۰/۷	۴/۷	۴۰/۶	۲۳۳۱۸	۳۵۵/۳۸	۴
مسکونی - آموزشی	۱۰۰	۱۰/۳	۲	۱/۸	۸۵/۹	۲۶۱۹۱	۱۰۶/۵۹	۵
مسکونی	۱۰۰	۹/۹	۰/۴	۲/۱	۸۷/۶	۱۰۷۵۲	۴/۴۷	۶
مسکونی - آموزشی	۱۰۰	۹/۲	۷/۸	۶۵/۹	۱۷/۱	۸۷۲۸	۱۰۵/۶	۷
مسکونی	۱۰۰	۵/۲	۴/۴	۶/۱	۸۴/۳	۱۰۳۴۸	۶۳/۶	۸
مسکونی - اداری	۱۰۰	۳/۵	۱/۹	۱۷/۵	۷۷/۱	۱۰۷۸۲	۵۷/۱۴	۹
مسکونی - خدماتی	۱۰۰	۷/۱	۴/۱	۲۲/۴	۶۶/۴	۶۷۳۵	۳۳/۸۲	۱۰
مسکونی - خدماتی	۱۰۰	۶/۱	۳/۴	۱۳/۹	۷۶/۶	۱۱۸۵۱	۶۰/۷۵	۱۱
مسکونی - تجاری	۱۰۰	۸/۷	۱۱/۱	۱۶/۶	۶۳/۶	۹۳۰۹	۵۵/۷	۱۲
مسکونی - اداری - جهانگردی	۱۰۰	۳۴/۶	۲۷/۶	۸/۲	۲۹/۶	۱۲۱۲۹	۱۳۶/۳۵	۱۳
مسکونی - درمانی	۱۰۰	۷/۳	۷/۹	۴	۸۰/۸	۱۰۴۴۵	۵۴/۴	۱۴
مسکونی - آموزشی	۱۰۰	۶/۳	۹/۷	۷/۳	۷۶/۷	۱۱۳۹۱	۵۰/۱۴	۱۵
مسکونی - آموزشی	۱۰۰	۸/۶	۳۴/۴	۱۷/۳	۳۹/۷	۱۴۵۳۰	۹۰/۶۶	۱۶
مسکونی - خدماتی - آموزشی	۱۰۰	۳/۱	۹/۶	۲۰/۹	۳۸/۵	۱۱۷۵۶	۱۲۶/۳۷	۱۷
مسکونی - خدماتی	۱۰۰	۳۲/۱	۱۲/۹	۱۶/۶	۳۸/۴	۱۳۳۷۲	۸۴/۱۷	۱۸

۱- مساحت محلات بدون سهم شبکه معابر است.

۲- ارقام جمعیتی بر اساس پردازش آماری بر روی محدوده های کنونی سرشماری رسمی و اطلاعات حوزه های آماری به دست آمده است



مدیر طرح: سید هادی میرحیران	مهندس طراحی: سید هادی میرحیران
مسئول مهندسی طرح: علیرضا کاکلیان	
معماران طرح: علیرضا پهلوان	
ترتیب:	
مقیاس: ۱:۱۰,۰۰۰	نوع: معماری
تاریخ: زمستان ۱۳۸۴	دوره: شهرسازی
کارفرما: شهرداری تهران - حوزه معاونت شهرسازی و معماری	
عنوان طرح: طرح الگوی توسعه شهری منطقه ۶ تهران	
مکان نقشه: تقسیمات درونی منطقه شش (موجود)	
شماره طرح: ۸۰ - ۱۳۸	شماره نقشه: ۱-۴-۱
شماره پلاکته:	



- خط محدوده منطقه ۶
- مرز محلات
- شماره محلات 2
- مرز نواحی
- شماره ناحیه 2

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس
 NAQSH.E.JAHAN - PARS CONSULTANTS

۱-۵- مسائل اساسی منتج از مطالعات مرحله اول

مطالعات انجام گرفته در مرحله اول طرح (بررسی مسائل توسعه شهری منطقه شش) در هر یک از زمینه های مختلف نشان دهنده وجود مشکلات متعدد در منطقه شش می باشد. برخی از این مشکلات ناشی از ویژگی های کلان شهر تهران بوده و در کل شهر عمومیت دارند و برخی دیگر درونی و خاص منطقه هستند. در ادامه مسائل و مشکلات منطقه در زمینه های مختلف مطالعات بیان می گردد.

۱-۵-۱- مسائل و مشکلات در زمینه کاربری اراضی

- تمرکز عمده کاربری غیر مسکونی در نیمه شرقی منطقه.
- پهنه بندی و انفصال نسبی کاربری های مسکونی و غیر مسکونی.
- گسست فضایی موجود در غرب منطقه از بزرگراه همت تا بیمارستان امام خمینی.
- غلبه نسبی فضاها و کاربری ها و خدمات فرامنطقه ای.
- کمبود نسبی کاربری های محله ای.
- نشت کاربری های غیر مسکونی به سمت فضاها و بافت های مسکونی عباس آباد، یوسف آباد و امیر آباد و سایر بافت های مسکونی منطقه.
- گرایش به استقرار فعالیت ها و کاربری های مقیاس فرا منطقه ای و تهدید به استقرار کاربری های محله ای.
- با توجه به تهدیدات موجود در خصوص استقرار کاربری های فرا منطقه ای، خطر کمبود و عدم توجه به خدمات محله ای وجود دارد.

۱-۵-۲- مسائل و مشکلات در زمینه زیر ساخت های شهری

- عدم وجود شبکه اینترنتی با سرعت بالا.
- فرسودگی شبکه آب.
- افزایش سریع مصرف.
- عدم امکان قطع اتوماتیک.
- به علت احتمال تخریب بیشتر در مناطق جنوبی، در شرایط پس از زلزله این منطقه به مناطق پایین تر باید سرویس بدهد.
- وابستگی شبکه ای به مناطق دیگر و بروز خاموشی در صورت بروز اشکال در مناطق دیگر.
- احتمال قطع کلی جریان برق در صورت بروز اشکال در یک ناحیه کوچک از منطقه.

۱-۵-۳- مسائل و مشکلات در زمینه سوانح طبیعی

- احتمال خرابی نیمی از ساختمان ها.
- مقاوم نبودن درصد زیادی از پل ها، بیمارستان ها و مراکز آتش نشانی در برابر زلزله.
- توزیع نامناسب ایستگاههای موجود در منطقه.
- فقدان شبکه فاضلاب.
- عدم کفایت شبکه های فرعی برای هدایت آب های سطحی.
- احتمال گسترش آتش سوزی ناشی از زلزله از مناطق جنوبی تر به این منطقه.

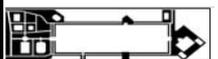
۱-۵-۴- مسائل و مشکلات در زمینه سازمان فضایی

- در شمال غربی و غرب منطقه تداوم سازمان کالبدی قطع شده است.
- تمرکز فشردگی کالبدی در جنوب و شرق منطقه پیرامون محورهای ارتباطی.
- عدم توجه به بافت های سکونتی یوسف آباد، امیر آباد در احداث بزرگراههای رسالت و کردستان و قطع سازمان کالبدی در شمال غربی.

- تمرکز راسته های اداری در محورهایی مانند طالقانی، کریمخان زند، ایرانشهر، سپهد قرنی، اختلاف جمعیت شب و روز را ایجاد می نماید.
- نشت تدریجی کانون های فعالیت به درون کانون های سکونت.
- عدم وجود شبکه های افقی در شمال منطقه.
- فرسودگی کالبدی ناشی از فشار روز افزون جمعیت شناور.
- گرایش به فشردگی کالبدی.
- یورش عناصر فعالیتی و کالبدی بی تناسب با منطقه و تغییر جایگاه فعالیتی و فضایی منطقه در تهران.
- غلبه تدریجی فضاهاى فعالیتی از بیرون به درون منطقه.
- اتکای ساختار کالبدی شبکه ارتباطی شهر به شبکه های موجود منطقه.
- با توجه به مرکزیت فضایی منطقه، شبکه های درونی منطقه در مقیاس فرا منطقه ای عمل می کنند.

۱-۵-۵- مسائل و مشکلات در زمینه سیمای شهری

- بناها از دید بصری دچار وضعیت نامطلوب شده اند.
- سیمای شهری در محدوده خیابان انقلاب، فلسطین توسط ساخت و سازهای جدید تهدید می شوند.
- عدم تفکر منسجم در مورد طراحی برای رفع نیازهای معلولین در سطح منطقه.
- وجود اسکان های غیر رسمی.
- اهمیت دادن به محورهای ترافیکی و فروش تراکم، اختلال در تناسبات منظر شهری را تهدید می نماید.
- خط آسمان مناطق یوسف آباد، خیابان ولیعصر، عباس آباد و ... در معرض تهدید می باشد.
- مقیاس ساختمان ها و سیمای شهری به تدریج به سمت غیر انسانی شدن پیش می رود.
- عدم تمایز بین محلات و خطر محو شدن تدریجی آنها.
- در محلاتی همچون جمشیدیه، مطهری و عباس آباد با غالب شدن فضاهای اداری - تجاری سرزندگی محلات در حال از بین رفتن هستند.

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۳۱	الگوی توسعه منطقه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶
--	------------	---

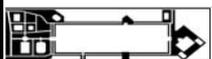
- وجود مسیرهای عبوری و جایگاه فعالیت های خاص موجب تهدید منطقه می گردد.
- بعضاً درختان خیابان های منطقه کهنسال بوده و به دلیل عدم مراقبت در حال تخریب تدریجی هستند.
- خطر عدم استقبال زنان و کودکان برای حضور در بعضی نقاط منطقه به دلیل تبدیل فضاهای عمومی به فضاهای بی دفاع شهری.

۱-۵-۶- مسائل و مشکلات در زمینه حمل و نقل و ترافیک

- وجود کانون های جذب سفر در حاشیه و در داخل منطقه به میزان زیاد.
- واقع شدن در مسیر ترافیک عبوری مناطق همجوار.
- بن بست شدن دو بزرگراه شهری در منطقه.
- کمبود پارکینگ های خارج از حاشیه خیابان ها.
- عدم پیوستگی در چند نقطه از مسیرهای با درجه اهمیت پایین.
- جلوگیری از ورود جمعیتی که با هدف منطقه شش وارد شده اند و مجاز به ورود به محدوده طرح ترافیک نیستند.
- اعمال نفوذ مراکز دولتی و اداری مستقر در منطقه در طرح های مرتبط با مدیریت ترافیکی.
- بالا بودن میزان جمعیت مهاجر (شناور) روزانه.
- ناتوانی پلیس راهنمایی در اعمال مقررات و یا دخالت غیر مستمر.

۱-۵-۷- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه مسائل محیط زیست

- عدم وجود شبکه جمع آوری فاضلاب در منطقه
- جمعیت شناور بسیار زیاد نسبت به جمعیت ساکن و آلودگی حاصله.
- منطقه شش در محدوده بین دروازه دولت تا میدان فاطمی آلوده ترین هوای شهر تهران را دارد.
- حجم زیاد و نامنظم زباله به علت وجود تعداد بسیار زیاد شرکت ها و سازمان های زیاد.
- جریان فاضلاب سطحی و زیر سطحی از مناطق بالادست.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۳۲	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

- آلودگی اکتسابی دائمی از مناطق آلوده تر پایین دست.
- وجود بزرگراههایی که از کنار این منطقه می گذرند و آلودگی صوتی حاصله.

۱-۵-۸- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه اجتماعی و اقتصادی

- تشدید توسعه مراکز خدماتی فرا منطقه ای.
- تضعیف پویایی زندگی شهری.
- ایجاد و گسترش عدم تعادل در ساختارهای سنی و جنسی.
- افزایش بیشتر سهم زنان سالخورده.
- افزایش سریع تر نسبت خانوارهای تک نفره.
- کمبود فضاهای آموزشی نسبت به جمعیت ۶ ساله و بیشتر در منطقه.
- تفاوت آشکار بین درصد جمعیت فعال و غیر فعال بین دو جنس مرد و زن.
- با وجود بالا بودن درصد با سواد در منطقه هنوز ۱/۵ درصد از بیسوادان کل شهر تهران در این منطقه وجود دارند که عمدتاً گروه سنی زیر ۱۰ سال و بالای ۶۰ سال می باشند.
- پایین بودن نرخ اشتغال در مقایسه با نرخ اشتغال شهر تهران و کسب رتبه چهاردهم از نظر نرخ اشتغال در بین مناطق ۲۲ گانه.
- بالا بودن درصد بیکاران دارای تحصیلات متوسطه و عالی در سطح منطقه.
- کاهش تعداد شاغلان بخش صنعت در دهه ۶۵-۷۵ و افزایش تعداد شاغلان بخش خدمات در همین دهه.
- عدم توسعه بخش تعاونی و فعالیت های مربوط به آن در سطح منطقه.
- درصد کم جمعیت فعال زنان در گروههای عمده فعالیت در سطح منطقه.
- توسعه واحدهای کارگاهی خدماتی نظیر واحدهای خرده فروشی، تعمیر وسایل نقلیه و کالاهای شخصی و خانگی و ... (۸۵/۹ درصد).
- توسعه فعالیت های مربوط به بخش های غیر رسمی.

۱-۵-۹- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه مسکن

- کاهش جمعیت ساکن و مقیم در منطقه.
- جایگزین شدن بخش مسکونی با کاربری تجاری - اداری و خدماتی.
- تضعیف و رقیق شدن بافت مسکونی در برخی از محدوده ها.
- بافت های مسکونی در برخی محدوده های دارای فرسودگی چشمگیر می باشند.
- بافت های مسکونی که در آنها اسکان غیر رسمی در جریان است، دارای کیفیت قابل قبولی نیستند.
- کمبود خدمات شهری در درون بافت های مسکونی و محلات.
- کاهش انگیزه های جمعیت مسکونی برای اقامت در منطقه.
- تهدید بخش های مسکونی بافت فعلی از طریق هجوم کاربری های فرا منطقه ای و نامتجانس با بافت مسکونی.
- افزایش ضریب فرسودگی بافت در نتیجه افزایش جمعیت شناور.

۱-۵-۱۰- مسائل و مشکلات در زمینه مالیه شهری

- عدم کفایت اعتبارات تخصیص یافته برای وظایف عمرانی شهر در منطقه ۶.
- درآمدهای منطقه در اختیار شهرداری تهران است.
- شهرداری منطقه شش طی چند سال تنها ۳۳ مورد منابع درآمدی از ۱۰۰ مورد مصوب وصول درآمد داشته است.
- روند هزینه های شهرداری در طی سال های مختلف به نفع هزینه های مرتبط با خدمات اداری بوده و هزینه های عمران شهری جایگاه خود را از دست داده است.

۱-۵-۱۱- مسائل و مشکلات منطقه در زمینه مدیریت شهری

- نبود جایگاه قانونی برای معاونت طرح و برنامه در چارچوب مصوب.
- تعداد واحدهای سازمانی مصوب منطقه با تعداد موجود نطبق ندارد.
- نبود شرح وظایف روشن جهت تعیین روابط افقی بین واحد.
- نبود جایگاه قانونی برای ۹۲ پست سازمانی موجود.
- توزیع نامتعادل نیروهای انسانی دارای مدرک تحصیلی بالا بین واحدها.
- استفاده از نیروهای متخصص در پست های غیر مرتبط.
- اقدامات شهرداری منطقه معطوف به رفع نیازهای آبی و ضروری گشته و شهرداری را در امر برنامه ریزی منفعل کرده است.
- عدم انطباق چارت موجود شهرداری منطقه ۶ با چارت مصوب شهرداری مرکز برای این منطقه.
- عدم توسعه تشکیلات سازمانی مصوب شهرداری مرکز با توجه به نیازهای موجود.
- کلی بودن شرح وظایف واحدها و عدم امکان تجدید نظر آنها به وسیله منطقه به علت نبود اختیارات.
- فقدان اختیارات کافی واحدها برای تصمیم های اساسی در برنامه ریزی ها.
- محدوده خدماتی شهرداری با محدوده خدمات رسانی ارگان های خدماتی شهر مانند آب، برق، گاز، ثبت و پست هماهنگی ندارد و موجب عدم برنامه ریزی دقیق را فراهم می آورد.
- بخشی بودن نظام برنامه ها و نبود نظام بین بخشی و شهرداری تهران.

۱-۵-۱۲- جمع بندی و استنتاج مسایل کلان

- جمع بندی و استنتاج از مجموعه مسایل و مشکلات موضوعی مذکور، مبین وجود مشکلات و مسایل کلان زیر در سطح منطقه شش است.
- نشت تدریجی و رو به تزاید کانون های فعالیت به درون کانون های سکونتی و کاهش وزن عملکرد مسکونی.
 - روند اضمحلال هویت و عملکرد اجتماعات محلی با کیفیت بالا (محلله های اطراف محدوده شهید بهشتی، مطهری و انقلاب) و بروز نشانه های اضمحلال در محلان هنوز منسجم (یوسف آباد، امیر آباد شمالی و ...).
 - تغییرات شخصیتی و تقلیل حس مکان و همبستگی اجتماعی و وابستگی مکانی ساکنان قدیمی منطقه.
 - بالا بودن میزان جمعیت شناور (روزانه) و بر هم خوردن تعادل در زندگی روز و شب منطقه.

۱-۶- چشم انداز توسعه شهری منطقه

چشم انداز آینده منطقه را می توان در عبارت زیر خلاصه و تصویر کرد:

” جزئی کار آمد، مؤثر، پایدار، مدرن و با عملکردهای متنوع از محدوده مرکزی کلان شهر تهران “.

در این صورت ، منطقه شش تهران پاره ای مهم و تأثیرگذار از کلیت سازمان فضایی و استخوانبندی اصلی شهر تهران است با مشخصات و چشم اندازهای زیر :

- عملکردهای متنوع و با مقیاس های مختلف و متشکل از فعالیت های کلان شهری تا سکونت به صورت مختلط و مکمل در چارچوب ظرفیت های حامل زیست محیطی در محدوده این منطقه و تقسیمات درونی آن استقرار داشته و ایفای نقش می کنند .
- عملکردها و فعالیت های منطقه در عین تنوع و اختلاط، ترکیب و ترتیبی پالایش شده و متناسب با ارزش ها و الزامات فضایی محدوده دارند. عناصر فرهنگی - اجتماعی، گردشگری، خدمات حرفه ای و تخصصی و سکونت از اجزاء بارز این ترکیب و ترتیب هستند.
- عناصر شاخص عملکردی - کالبدی (پهنه ها، محورها، گره گاه ها و نشانه ها) در سطح منطقه حضور دارند که با رابطه های سینرژیک به قوام بیشتر موقعیت و عملکرد منطقه در فرآیندهای عینی و ذهنی شهر و شهروندان یاری می رسانند.
- منطقه به لحاظ ترکیب و چهره اجتماعی از تراکم بالای منزلت اجتماعی برخوردار است و این امر ارزش اجتماعی سکونت در اجتماعات محلی آن را تثبیت کرده و ارتقاء می بخشد.
- عناصر شاخص اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی موجود در منطقه به عنوان عوامل پایش کیفیت محیط شهری یاریگر نظام مدیریت منطقه و کاهش دهنده تعارض می باشند.
- نقطه ثقل نظام تأمین مالی منطقه بر بهره برداری از فضاهای با کیفیت و کارآمد موجود متکی است و تولید ساختمان جدید در اولویت درآمدها نمی باشد.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۳۷	الگوی توسعه منطقه
		الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

۱-۷- تدوین اهداف و راهبردهای توسعه شهری منطقه

۱-۷-۱- کاربری زمین

اهداف کلان:

کیفیت محیطی و زندگی شهری.
حفظ و ارتقاء منزلت عملکردی منطقه و بازنگری در تناسب و ترکیب کاربری ها در جهت ایجاد کاربری مختلط و تحقق توسعه پایدار شهری.
رفع کمبودهای خدمات رفاه عمومی در مقیاس های محله ای و ناحیه ای.

راهبرد ها:

- پالایش کیفی و فضایی و عملکردی منطقه در بخش هایی که تمرکز کاربری های یکسان وجود دارد. به ویژه در بخش های جنوبی و شرقی منطقه.
- تقویت و توسعه کاربری های مختلط و سازگار خدمات رده محله ای و ناحیه ای، در بخش های یکدست و همگن مسکونی به منظور کاهش سفرهای سواره شهری و دسترسی به خدمات شهری در مقیاس محلات و نواحی، به طور عمده در بخش های شمالی و شمال شرقی منطقه، شهرک والفجر، کردستان، امیر آباد شمالی.
- توزیع کاربری های فرهنگی، اجتماعی و آموزش در بخش های شمالی و شمال شرقی منطقه به ویژه در کردستان و شهرک والفجر.
- پیشگیری از تغییر کاربری های مسکونی به اداری و تجاری در بخش های اشباع شده جنوبی و جنوب شرقی منطقه.
- ایجاد کاربری های اداری - تجاری، خدماتی، فرهنگی و اجتماعی در بخش های شمالی و شمال شرقی منطقه.
- تشویق و ایجاد هسته ها و مجموعه های مسکونی از طریق تقویت پهنه های مسکونی باقیمانده و یاتشویق و تبدیل طبقات بالای واحدهای اداری و تجاری در بخش های جنوبی و جنوب شرقی به منظور تعادل بخشی به زندگی ساکنین منطقه و ایجاد محیطی سر زنده و فعال.

۱-۷-۲- استخوانبندی فضایی و سیمای شهری

اهداف کلان:

- ۱- تقویت ساختار کالبد شهر با توجه به فشردگی کالبدی زیاد و کم ارتفاع و عملکردهای مختلط (Compact - Mixed use)، حفظ و ارتقاء تنوع گونه های ساختمانی، تقویت زندگی اجتماعی در محلات، فضاهای باز و عمومی.
- ۲- حفظ و ارتقاء سیمای طبیعی و مصنوعی منطقه، منظر طبیعی و شهری و هویت های تاریخی فرهنگی منطقه.

راهبردها:

- تقویت محورهای شرقی - غربی انقلاب کریم خان زند، بلوار کشاورز، طالقانی با توجه به نقش آنها در ساختار فضایی و استخوانبندی شهر تهران.
- تشویق و ترغیب احداث ساختمان های حد اکثر تا چهار و پنج طبقه در بخش های جنوبی و میانی منطقه به منظور استفاده های مسکونی و ایجاد کالبد شهری مبتنی بر شهر فشرده و مختلط که می تواند ساختار فضایی پایداری را به عهده داشته باشد.
- ارتقاء هویت فضایی در محورهای آموزشی - فرهنگی انقلاب، محور فرهنگی پارک لاله و دانشگاه تهران و محور تفریحی - خرید ولی عصر بلوار کشاورز.
- ارتقاء کیفیت و طراحی شهری اراضی عباس آباد، تپه های تلویزیون، یوسف آباد، اختلاف سطح های خیابان مستوفی و ولی عصر و دسترسی های مناسب.
- وحدت بخشی به سیمای شهری در منطقه در خیابان های با هویت و تاریخی به ویژه در خیابان های اصلی و مرکزی منطقه.
- ارتقاء و گسترش پهنه فرهنگی آموزشی مجموعه موزه ای پارک لاله - دانشگاه تهران - دانشگاه هنر و دانشگاه امیر کبیر به عنوان پهنه اتفاقات فرهنگی - هنری، سیاسی و تاریخی تهران.
- ایجاد و ارتقاء سیستم محور های پیاده تاریخی، تفریحی، توریستی در بخش های مرکزی و میانی بخصوص در محور های طالقانی، فرصت، ویلا.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۳۹	الگوی توسعه منطقه
		الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

اهداف کلان:

انتظام و تعادل بخش به سامانه حمل و نقل شهری و رفتار ترافیکی شهروندان در جهت توسعه پایدار شهری، ارتقاء کیفیت و کمیت سیستم حمل و نقل عمومی قابل اعتماد و قابل دسترسی برای همه اقشار اجتماعی و تشویق شهروندان به استفاده از آنها.

راهبردها:

- کاهش استفاده از وسایل نقلیه و سفرهای متکی بر وسایل نقلیه شخصی و تشویق سفرهای پیاده به منظور کاهش مصرف سوخت های فسیلی و آلودگی های ناشی از آنها.
- افزایش کیفیت دسترسی های محلی و ناحیه ای به ویژه در یوسف آباد، عباس آباد و میرزای شیرازی از طریق خصوصی کردن و پیشگیری از عبوری شدن توسط مسافرین غیر محلی و فرا منطقه ای .
- ارتقاء کیفیت و کمیت سیستم حمل و نقل عمومی و قابل دسترسی برای همه اقشار اجتماعی به منظور تشویق شهروندان به استفاده از وسایل نقلیه عمومی و کاهش استفاده از وسائط نقلیه شخصی .
- ایجاد سیستم های حمل و نقل عمومی با سرویس دهی در سطح منطقه به خصوص در بخش های شمالی و شرقی، شهرک والفجر و یوسف آباد.
- ایجاد و ارتقاء شبکه دسترسی های پیاده، پیاده راه، دوچرخه راه و پیاده سواره با تأکید و اولویت بر حرکت مسافرین پیاده.
- ایجاد پارکینگ های عمومی و اختصاصی در سطح نواحی و محلات به منظور استفاده از سطح حواشی خیابان ها در مناطق میانی و خیابان های اصلی در بخش جنوبی منطقه.

اهداف کلان:

حفظ و ارتقاء کیفیت محیط زیست شهری شامل محیط طبیعی و محیط مصنوعی (انسان ساخت)، کاهش معضلات زیست محیطی، کاهش آلودگی ها (هوا، آب، صوتی، خاک)، لحاظ کردن نقش آلودگی های ترافیکی در این مسیر و توجه به تاثیرات منفی آنها، ارتقاء کیفیت کریدرهای سبز شهر، فضاهای سبز و باز طبیعی و حفاظت از آنها.

راهبردها:

- حفاظت و ارتقاء کیفیت فضاهای طبیعی منطقه شامل تپه های عباس آباد، پارک ساعی، پارک لاله، پارک های ناحیه ای و منطقه ای و ایجاد و گسترش پارک های محله ای در بخش های جنوبی به ویژه حدفاصل بلوار کشاورز و خیابان انقلاب.
- ایجاد و گسترش فضای سبز و کریدور های سبز در بخش های جنوبی و محورهای شرقی غربی منطقه و در شهرک والفجر. همچنین استفاده از حرکت و جریان طبیعی قنات های منطقه و فعال کردن قنات مستوفی در یوسف آباد و قنات بهجت آباد.
- ایجاد و الزام کاشت درخت در واحد های مسکونی نوساز در هنگام اخذ پروانه و صدور پایان کار.
- ایجاد تمهیداتی برای سیستم جمع آوری زباله های خانگی و تجاری به صورت بهداشتی از طریق طراحی معماری در فضاهای لازم داخل، حیاط و یا فضای باز خانه ها که قابل دسترسی برای مامورین شهرداری باشد.
- اتخاذ تمهیدات و سیاست هایی برای کاهش استفاده از وسائل نقلیه عمومی در منطقه و انتقال تردد های غیر منطقه ای به شبکه های اصلی منطقه ای به منظور کاهش آلودگی های ناشی از سوخت اتومبیل ها به ویژه در بخش های یوسف آباد - عباس آباد و میرزای شیرازی.

اهداف کلان:

- تعالل بخشی به ترکیب و نسبت جمعیت شناور و ساکن (جمعیت روز و جمعیت شب) منطقه، حفظ و ارتقاء بنیه جمعیت ساکن منطقه، پیشگیری از مهاجرت جمعیت بخش مسکونی به مناطق دیگر و تشویق و جذب جمعیت برای سکونت در منطقه، تنوع فرهنگی و نژادی.
- ترکیب و تناسب عملکردهای اقتصادی و توزیع فعالیت های اقتصادی و خدماتی لازم در مقیاس محله ای، ناحیه ای و شهری.
 - ارتقاء و بسط عدالت اجتماعی و امنیت در جهت توسعه پایدار اجتماعی.

راهبرد ها:

- جلوگیری از تغییر کاربری های مسکونی به اداری و تجاری به ویژه در بخش های جنوبی و شرقی، ارتقاء منزلت منطقه از طریق ارتقاء کیفیت محیط طبیعی و مصنوعی در بخش های جنوبی با استفاده از ایجاد پارک ها، فضای سبز محله ای و ناحیه ای.
- کنترل امنیت منطقه در فضاهای باز و جمعی مثل پارک لاله، پارک ساعی، پارک شفق، پارک نظامی گنجوی و پارک بهجت آباد.
 - مدیریت انتظامی و امنیتی، کنترل و مراقبت های ادواری در بخش های جنوب و جنوب شرقی.
 - فراهم کردن تجهیزات و امکانات در فضاهای فرهنگی منطقه به جهت ایجاد تعاملات بیشتر اجتماعی و اوقات فراغت و آموزش در پارک ها و فرهنگسراها.
 - افزایش و ایجاد مراکز فرهنگی عمومی در سطح محلات و نواحی به ویژه در بخش های کردستان و شهرک والفجر.
 - توزیع عملکرد های خدماتی - اقتصادی و راسته های مشاغل محله ای و ناحیه ای، به ویژه در بخش های کردستان و شهرک والفجر از طریق ایجاد پهنه ها و راسته های تجاری - خدماتی رده های زیر منطقه ای.

اهداف کلان:

حفظ، ارتقاء و تقویت محلات و بافت مسکونی، ارتقاء نقش محلات متناسب با هویت تاریخی آنها، ترویج گونه‌های متنوع مسکن و بهسازی و نوسازی بافت مسکونی، حفظ و ارتقاء کیفیت محیطی در همسایگی، فضاهای محله‌ای و ناحیه‌ای.

راهنماها:

ترویج گونه‌های متنوع مسکن از ساختمان‌های ویلایی یک طبقه تا مجتمع‌های مسکونی درپهنه‌های مناسب، در بخش‌های مستعد و یا فرسوده، مرمت در بخش‌های فرسوده و با ارزش. تجهیز محلات و مراکز محلات به خدمات شهری لازم و تسهیل دسترسی به خدمات.

حفظ و ارتقاء امنیت و آسایش و محدوده خصوصی محلات و خیابان‌ها از دسترسی‌های سواره عبوری غیر محلی، به منظور ایجاد محیط‌های مسکونی آرام، ایمن، مجهز و خودکفا و مناسب برای حرکت و پیاده‌روی، پرورش و بازی کودکان و تعاملات اجتماعی در مقیاس‌های مختلف به ویژه در بخش‌های یوسف‌آباد، گاندی، میرزای شیرازی، جمالزاده و نصرت.

- الزام مجموعه‌سازی‌های اداری تجاری به ایجاد حداقل ۶۰٪ سطح تراکم و زیر بنا به ساخت واحدهای مسکونی و تبدیل کاربری‌های اداری و تجاری مشروط به تحقیق این امر در نواحی میانی و شمالی بافت.

اهداف کلان:

- تأمین منابع در آمدی پایدار در منطقه ، کاهش هزینه های خدماتی و اداری، افزایش کیفیت خدمات شهری، تکیه بر مردم به عنوان منابع واقعی درآمدی و پیشگیری از اسراف و هدر دادن منابع مادی و معنوی منطقه.

راهبردها:

- تغییر سیاست فعلی فروش کاربری و تراکم شهرداری بصورت یک بار برای همیشه به سیاست دریافت عوارض "حق استفاده" یا "حق بهره برداری" و یا قرارداد اجاره که درآمد های نا پایدار شهرداری را به درآمدهای پایدار و مستمر تبدیل می کند.
- تغییر سیاست فروش تراکم و فروش کاربری از طریق تغییر کاربری به سیاست تبدیل کاربری و دریافت "حق الاجاره تبدیل کاربری" برای مدت های محدود ولی طولانی پنج ساله و ده ساله و بیست ساله به طوری که این تبدیل کاربری ها پس از انقضای مدت اجاره در اختیار شهرداری باشد.
- اختصاص حداقل ۱۰٪ از فضاهای تولید شده در مجتمع های مسکونی بلند مرتبه، مجموعه سازی ها و تبدیل کاربری ها در تمامی بخش های منطقه به شهرداری به عنوان حقوق شهری و شهرداری که به تملک و مالکیت شهرداری در خواهد آمد.

اهداف کلان:

ایجاد مدیریت شهری یکپارچه، پاسخگو، شهروند مدار و مشارکت جو، در جهت مدیریت پایدار شهری، مدیریت بهره وری و شایسته سالاری، کاهش اتلاف و ضایعات در منابع مادی و انسانی و افزایش کیفیت خدمات اداری و شهری.

راهبردها:

- ارتقاء سیستم مدیریت شهری از طریق بکارگیری مهندسی مجدد، مدیریت بهره‌وری و آموزش کارکنان کاهش هزینه‌های اداری و مصرفی شهرداری.
- افزایش و ارتقاء روحیه مشارکت‌پذیری شهروندان از طریق ارتباط فعال با تشکل‌های دولتی در منطقه، نهادهای محلی و شوراهای محلی و نواحی در تمامی بخش‌ها.
- ترویج و ارتقاء فرهنگ شهروند مداری، از طریق روحیه پاسخگویی در کارکنان و مدیریت شهرداری، ارائه بیلان درآمد و هزینه به طور سالیانه و گزارش‌های کارشناسی، انتقادپذیری و بها دادن به نقطه نظرات مردم.
- کسب نظرات مردم منطقه در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه و عمران و ایجاد نظر سنجی پیوسته برای آگاهی از نظرات شهروندان نسبت به عملکرد شهرداری.
- ایجاد دستگاه‌های کنترل، نظارت و بازرسی عملیات شهرداری، کارکنان و دستگاه اجرایی آن و پروژه‌های اجرا شده برای اطمینان از کیفیت انجام کار.

۸-۱- خلاصه و جمع بندی فصل اول

منطقه شش شهرداری تهران با جمعیت ۲۳۱۰۲۴ نفر و وسعت ۲۱۴۴ هکتار، از سمت شمال به بزرگراه همت، از سمت جنوب به محور انقلاب و آزادی، از شرق به بزرگراه مدرس و از غرب به بزرگراه چمران محدود می گردد.

عناصر اصلی کالبدی متعددی از قبیل مراکز آموزش عالی، درمانی، پارک و فضای سبز و اداری با عملکرد فرا منطقه ای در منطقه استقرار یافته اند. که این عناصر به همراه مجراهای ارتباطی اصلی شمالی جنوبی (ولی عصر) و شرقی غربی (انقلاب) استخوانبندی فضایی منطقه را در وضع موجود شکل داده است.

سطوح کاربری مسکونی موجود در منطقه با ۳۴/۴ درصد از مساحت، حمل و نقل با ۲۷/۶ درصد و خدمات رفاه عمومی (عمدتاً با عملکرد فرامنطقه ای) با ۲۲/۶۵ درصد بالاترین مساحت منطقه را به خود اختصاص داده اند. از بین کاربری های خدماتی ۷۹/۲۲ درصد در مقیاس فرامنطقه ای، ۱۹/۲۸ درصد در مقیاس منطقه ای و باقیمانده در مقیاس حوزه ای عملکرد دارند. از بین خدمات رفاه عمومی کاربری های آموزش عمومی، تفریحی، مذهبی، ورزشی و خدمات اجتماعی کمبود وجود دارد.

در جمع بندی از مطالعات وضع موجود می توان گفت، نشست تدریجی و رو به تزاید کانون های فعالیت موجود به درون کانون های سکونتی و بالا بودن میزان جمعیت شناور و بر هم خوردن تعادل جمعیت شب و روز از مسائل اساسی منطقه به شمار می رود.

بر اساس مطالعات وضع موجود و مسائل و مشکلات موجود در منطقه چشم انداز آینده به طور خلاصه عبارت خواهد بود از ” جزیی کارآمد، مؤثر، پایدار، مدرن و با عملکرد های متنوع از محدوده مرکزی کلان شهر تهران.“ با استنتاج از این مطالعات اهداف کلان توسعه شهری منطقه به طور خلاصه عبارتند از:

- حفظ و ارتقاء منزلت عملکردی منطقه، تقویت زندگی اجتماعی در محلات.
- انتظام و تعادل بخشی به سامانه حمل و نقل شهری و رفتار ترافیکی شهروندان در جهت توسعه پایدار شهری.
- حفظ و ارتقاء کیفیت محیط زیست شهری.

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۴۶	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

- تعادل بخشی به ترکیب و نسبت جمعیت شناور.
- ترکیب و تناسب عملکرد اقتصادی و توزیع فعالیت های اقتصادی و خدماتی لازم در سلسله مراتب تقسیمات کالبدی.
- حفظ و ارتقاء محلات و بافت مسکونی، بهسازی و نوسازی بافت مسکونی نیازمند.
- تأمین منابع درآمدی پایدار در منطقه.
- ایجاد مدیریت شهری یکپارچه، شهروند مدار و مشارکت جو، در جهت مدیریت پایدار شهری.

فصل دوم: طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه

۱-۲- پیش بینی تحولات آینده جمعیت منطقه شش

۱-۱-۲- تحلیل روند تحولات گذشته و موجود جمعیت منطقه

از سال ۱۳۶۵ در منطقه شش افول جمعیت آغاز شد. این کاهش در فاصله پنج ساله ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۰ بسیار کند و جزئی و با میزان رشد جمعیتی ۰/۴۷- درصد در سال همراه بود، حال آنکه در دوره پنج ساله بعدی سرعت گرفت و به ۲/۷۱- درصد در سال رسید.

در این دوره علی رغم افزایش ۷۱۶ هزار نفر بر جمعیت شهر تهران ۳۲۴۴۶ نفر از جمعیت منطقه کاسته شد و این منطقه را به یکی از مناطق مهاجر فرست شهر تبدیل ساخت.

تحولات جمعیتی منطقه در مقایسه با تهران در دوره های مختلف در جدول شماره (۱-۱-۲) ارائه شده است.

جدول شماره ۱-۱-۲: رشد سالانه جمعیت شهر تهران و منطقه شش طی سال های ۷۵-۱۳۶۵						
میزان رشد سالانه			تعداد جمعیت			
۶۵-۷۵	۷۰-۷۵	۶۵-۷۰	۱۳۷۵	۱۳۷۰	۱۳۶۵	
-۱/۶	-۲/۷۱	-۰/۴۷	۲۲۰۳۳۷	۲۵۲۷۷۷	۲۵۸۸۳۸	منطقه شش
۱/۱۳	۰/۸۶	۱/۳۹	۶۷۵۸۸۴۵	۶۴۷۵۵۲۷	۶۰۴۲۵۷۴	شهر تهران

به طور کلی نتایج حاصل از مطالعات جمعیت در وضع موجود منطقه را به صورت زیر می توان خلاصه نمود:

- مهاجران به این منطقه بیشتر مبدأ شهری دارند و نسبت جنسی آنها نیز به نحو بارزی از نسبت مهاجران به شهر تهران بالاتر است.
- این منطقه به دلیل رشد منفی جمعیت، منطقه ای مهاجر فرست است و این مهاجر فرستی در فاصله سالهای ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵ نسبت به دوره ۵ ساله قبل تشدید شده است.

- منطقه دارای ساختار جمعیتی سالخورده است. جمعیت بالای ۶۵ سال در منطقه ۸/۲ درصد است. در حالیکه در شهر تهران این میزان ۴/۷ درصد می باشد. بر اساس الگوهای سازمان ملل کشورهایی که نسبت افراد ۶۰ سال به بالای آنها بیش از ۸ درصد جمعیتشان باشد جزء کشورهای سالخورده به حساب می آید. این نسبت در منطقه شش در سال ۱۳۷۵ نزدیک به ۱۱/۷ درصد بوده است.
 - از نظر ساخت و ساز واحدهای مسکونی این منطقه سهم متعادلی نسبت به شهر تهران دارد. مقایسه آمار پروانه های ساختمانی در سال های ۸۰-۱۳۷۲ گویای آن است که به غیر از سال های ۱۳۷۷، ۱۳۷۸ و ۱۳۸۰ که در منطقه فعالیت کمتری نسبت به شهر تهران صورت گرفته در بقیه سال ها فعالیت ساخت و ساز در منطقه بیشتر از تهران بوده است. ولی این ساخت و سازها بر عکس شهر تهران افزایش جمعیت را برای آن به دنبال نداشته است.
 - ارزیابی جمعیت پذیری این منطقه، صحت آمارهای جمعیتی، ساخت و ساز و اشتغال آنرا مورد تردید قرار می دهد و نتیجه گیری های متضادی را پیش می آورد. بر این اساس نمی توان بر استمرار مهاجر فرستی منطقه حداقل در سال های آینده صحه گذاشت. لذا نمی توان جمعیت آن را در سال ۱۳۸۱ کمتر از جمعیت سال ۱۳۷۵ برآورد کرد.
 - علی رغم کاهش جمعیت، هنوز هم تراکم نسبی جمعیت ۱۰۷ نفر در هکتار در این منطقه بالاتر از شهر تهران است، به طوری که مساحت آن ۲/۷۸ درصد مساحت شهر تهران و جمعیت آن در سال ۱۳۷۵ حدود ۳/۲۶ درصد جمعیت شهر بوده است.
- با در نظر گرفتن یافته های حاصل از مطالعات جمعیت، برآورد جمعیت منطقه در وضع موجود به شرح جدول شماره (۲-۱-۲) می باشد.

جدول شماره ۲-۱-۲: تحولات جمعیتی منطقه و مقایسه آن با طرح فرادست					
سال ۱۳۶۵	۱۳۷۵	برآورد جمعیت سال ۱۳۸۰	برآورد مشاور از ظرفیت جمعیت پذیری منطقه	سقف جمعیتی طرح ساماندهی مصوب	تفاوت جمعیت سال ۸۰ با طرح ساماندهی
۲۵۸۸۳۸	۲۲۰۳۳۱	۲۳۵۴۶۷	۲۳۱۰۲۴	۲۹۵۵۶۹	-۶۰۰۹۸

با توجه به تحولات جمعیتی منطقه یعنی کاهش جمعیت آن، تغییرات مهمی در ارتباط با ساختار جمعیت منطقه در آینده به وجود خواهد آمد.

- اول: سالخوردگی جمعیت در آینده نزدیک: سالخوردگی جمعیت در عین حال دگرگونی ساختار جمعیت را نیز به همراه دارد. به موازات افزایش سالخوردگی جمعیت سهم جمعیت کمتر از ۱۵ ساله در آن رو به کاهش می‌گذارد و مسائل دوران گذار جمعیتی به ویژه در ساختار خانوار را مطرح می‌سازد. خانوارهای پویا و پر جنب و جوش به تدریج به خانوارهای متشکل از یک یا دو فرد سالخورده تبدیل می‌شوند و مسائل اجتماعی خاص خود را مطرح می‌سازند و برنامه ریزی جهت تأمین خدمات مورد نیاز این گروه سنی در آینده ضرورت می‌یابد.

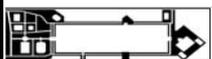
- دوم، فرسودگی بافت مسکونی: معمولاً وقتی تغییر کاربری از مسکونی به فعالیت‌های خدماتی تجاری صورت می‌گیرد. واحدهای مسکونی فرسوده می‌شوند با کاهش جاذبه سکونتی این گونه بافت‌ها جاذبه تجاری و اداری آنها افزایش می‌یابد. هر چه حاشیه خیابان‌ها از نظر فعالیت‌های اقتصادی پویاتر شوند بافت‌های پشتی آنها فرسوده‌تر می‌گردند. این وضع در منطقه شش رو به گسترش خواهد بود.

۲-۱-۲- تعیین ظرفیت جمعیت پذیری منطقه

جهت تعیین ظرفیت جمعیت پذیری منطقه، دو الگوی: جمعیت پذیری بر اساس گرایش‌های ساخت و ساز و جمعیت پذیری بر اساس ظرفیت خدماتی موجود در منطقه مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است.

۲-۱-۲-۱- جمعیت پذیری بر اساس پروانه‌های ساختمانی و گرایش‌های ساخت و ساز

در فاصله سال‌های ۸۰-۱۳۷۵ مساحت مفید پروانه‌های ساختمانی حدود ۲۵۶۱۵۵۵ متر مربع بوده است. تعداد واحدهای تخریب شده حدود ۱۲۱۵۰ واحد بوده است. با احتساب واحدهای تخریب شده در دوره ۸۰-۱۳۷۵، تعداد کل واحدهای احداث شده در این دوره زمانی ۱۶۴۳۰ واحد بوده است. با فرض ثابت بودن بعد خانوار (۳/۶۷ نفر) منطقه در سال

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۵۰	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

۱۳۸۱، در فاصله سال های ۸۰-۱۳۷۵ می بایستی حدود ۴۴۵۹۰ نفر به جمعیت منطقه افزوده می شد.

در حالیکه عملاً این جمعیت در منطقه جذب نشد. علت اصلی این امر را می توان تبدیل واحدهای مسکونی موجود و یا نوساز به فعالیت های اداری، مالی و خدماتی به صورت غیر مجاز دانست. ملاحظه می شود، ساخت و سازهای جدید به علت وجود تقاضای بالا برای فعالیت های اداری و تجاری جمعیت قابل توجهی را به منطقه جذب نموده است.

از سوی دیگر نتایج مطالعات وضع موجود مسکن گرایش های ساخت و ساز در منطقه را نشان می دهد. در فاصله سال های ۷۹-۱۳۷۲ رتبه منطقه در مقایسه با مناطق ۲۲ گانه رتبه پایینی بوده است. در کل تهران میزان ساخت و ساز و گرایش نوسازی ۴۶/۵ درصد بوده است و در منطقه شش حدود ۳۳ درصد می باشد. در رتبه بندی انجام شده از مناطق ۱ الی ۱۲، منطقه شش رتبه ۱۱ را دارد. این مقایسه نشان می دهد گرایش به ساخت و ساز در امر مسکن در این منطقه در مقایسه با مناطق دیگر و کل شهر تهران پایین تر است.

به دلیل بالا بودن ارزش افزوده فعالیت های اداری و خدماتی و مالی در منطقه و ویژگی های خاص منطقه، تقاضا برای استقرار این گونه فعالیت ها بالاتر است. این امر تبدیل کاربری های مسکونی به کاربری های خدماتی را موجب شده و نهایتاً تقاضا برای مسکن را کاهش می دهد.

مقایسه شاغلین ده ساله و بیشتر در سال ۱۳۷۵ با شاغلین سال ۱۳۷۸ حاکی از افزایش تعداد شاغلین در این دوره زمانی می باشد. تعداد کل شاغلین در سال ۱۳۷۵ حدود ۶۵۰۹۶ نفر بوده که این تعداد به ۸۰۲۲۹ نفر افزایش یافته است. یعنی در این فاصله زمانی حدود ۱۵۱۳۳ نفر به کل شاغلین افزوده شده است. جدول شماره (۲-۱-۳) مقایسه شاغلین در فاصله سال های ۷۸-۱۳۷۵ نشان می دهد.

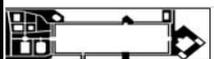
جدول شماره ۲-۱-۳: مقایسه شاغلین منطقه شش در فاصله زمانی ۷۸-۱۳۷۵				
سال ۱۳۷۸		سال ۱۳۷۵		
درصد	تعداد	درصد	تعداد	
۸۱/۴	۶۵۳۴۰	۷۴/۳	۴۷۳۷۵	مرد
۱۸/۵	۱۴۸۸۹	۲۵/۷	۱۶۷۲۱	زن
۱۰۰	۸۰۲۲۹	۱۰۰	۶۵۰۹۶	زن و مرد

ملاحظه می شود که با وجود اینکه جمعیت منطقه در فاصله سال های ۷۸-۱۳۷۵ افزایش نیافته، تعداد شاغلین در منطقه افزایش یافته است. این امر حاکی از تمرکز فعالیت های خدماتی و شدت فعالیت آنها و تبدیل کاربری های مسکونی به خدماتی به صورت مجاز و غیر مجاز در منطقه و جذب نیروی کار مناطق دیگر شهر جهت اشتغال به این منطقه می باشد. این موضوع منجر به تفاوت جمعیت شب و روز منطقه می شود. به این ترتیب نه افزایش ساخت و ساز (افزایش واحدهای مسکونی که عمدتاً به طور غیر مجاز برای فعالیت های خدماتی مورد استفاده قرار می گیرند) و نه افزایش تعداد شاغلین، جمعیت منطقه را افزایش نمی دهد.

۲-۱-۲-۲- جمعیت پذیری منطقه بر اساس ظرفیت کاربری های خدماتی

کاربری های خدمات رفاه عمومی که جهت تعیین ظرفیت جمعیت پذیری منطقه مورد بررسی قرار گرفته اند شامل خدمات آموزش عمومی، اجتماعی، تفریحی، درمانی، مذهبی، فرهنگی، فضای سبز و ورزشی است. کل مساحت این کاربری ها در وضع موجود ۲۷۶/۹۴ هکتار می باشد. جهت تعیین ظرفیت خدماتی موجود منطقه برای افزایش جمعیت، سرانه پیشنهادی طرح جامع به عنوان سرانه طرح فرادست (سرانه مطلوب) مبنای محاسبه قرار گرفته است. بر اساس سرانه های پیشنهادی طرح جامع برای خدمات رفاه عمومی می بایستی حدود ۲۸۷/۰۷ هکتار سطح خدماتی در منطقه در وضع موجود وجود داشته باشد. در وضع موجود در کاربری های آموزش عمومی، اجتماعی، تفریحی، مذهبی، جهانگردی، فضای سبز و ورزشی کمبود سطح وجود دارد. در مجموع کمبود خدمات رفاه عمومی موجود در مقایسه با سرانه های طرح جامع حدود ۳۴/۱۷ هکتار می باشد. بنابراین امکان افزایش جمعیت و یا پذیرش جمعیت جدید به لحاظ وجود کمبودهای خدماتی موجود و فقدان و یا کمبود فضاهای ساخته نشده و بایر جهت اختصاص به نیازهای خدماتی جمعیت مازاد وجود ندارد.

از سوی دیگر اراضی بایر و ساخته نشده در وضع موجود حدود ۵۰/۵۸ هکتار است که بخشی از این اراضی واقع در پهنه های عباس آباد است که توسعه مسکونی و یا خدمات محله ای، ناحیه ای و یا منطقه ای در آن امکان پذیر نمی باشد. بخش دیگر از اراضی بایر نیز در قسمت شمال غربی

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۵۲	الگوی توسعه منطقه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶
--	------------	---

منطقه، شمال و جنوب بزرگراه رسالت واقع شده است. این اراضی جهت تامین خدمات مورد نیاز وضع موجود منطقه به ویژه محلات واقع در قسمت شمال غربی منطقه مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

محدودیت شبکه ارتباطی نیز به عنوان موانع توسعه مسکونی (از طریق افزایش تراکم ساختمانی) در منطقه به شمار می آید. در وضع موجود حدود ۵۹۲/۰۹ هکتار از مساحت منطقه به شبکه ارتباطی اختصاص دارد که حدود ۲۷/۶ درصد از مساحت منطقه را شامل می شود. این در حالیست که حدود ۱۳ درصد سفرهای ترانزیتی در شهر تهران از محدوده منطقه شش عبور کرده و از شبکه معابر آن استفاده می کند.

سرانه شبکه های ارتباطی منطقه ۲۵/۶ متر مربع است. سرانه های معمول برای این کاربری بین ۲۵-۳۰ متر مربع است. سهم و سرانه اختصاص یافته در وضع موجود به حمل و نقل صرفاً می تواند جمعیت ساکن موجود در منطقه را پاسخگو باشد. لذا هر گونه افزایش جمعیت از طریق بالا بردن تراکم ساختمانی نیاز به تعریض معابر و یا احداث معابر جدید خواهد داشت. به این ترتیب، منطقه شش برای افزایش سطوح خدماتی خود از طریق استفاده از اراضی خالی یا قابل بازیافت، امکان چندانی در اختیار نداشته و از این بابت هم ظرفیت جذب جمعیت بیشتر را ندارد. ضمن آنکه اصولاً افزایش بار فعالیتی منطقه خود مستلزم فضاهای خدماتی متناسب با خود است و تأمین اینگونه فضاهای پشتیبان اولویت بیشتری خواهد داشت.

۲-۱-۲-۳- الگوی پیشنهادی: تثبیت ظرفیت جمعیت پذیری منطقه

نتایج مطالعات اجتماعی و اقتصادی منطقه شش حاکی از آن است که جمعیت ساکن در منطقه از پایگاه اجتماعی نسبتاً بالایی برخوردارند. تغییر کاربری های مسکونی به کاربری های تجاری و خدماتی، کم رنگ شدن فعالیت مسکونی و هویت محلات را تشدید می کند، که این امر به تدریج فرسودگی بیشتر بافت های مسکونی را سبب شده و تمایل و تقاضا به سکونت در آنها توسط جمعیت ساکن فعلی کاهش یافته و مهاجرت آنها به مناطق دیگر را به دنبال خواهد آورد. در مقابل جمعیت با پایگاه اجتماعی پایین تر در آن جایگزین خواهند شد. این جابه جایی جمعیت در بلند مدت جایگاه و موقعیت منطقه را در کلان شهر تهران تضعیف می نماید.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۵۳	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

از سوی دیگر بر اساس نتایج گام اول مطالعات، منطقه شش فاقد اراضی بایر قابل توجه جهت توسعه مسکونی می باشد و توسعه مسکونی در آن، می تواند عمدتاً از طریق نوسازی بافت های فرسوده محقق گردد.

در آینده نگرى جمعیت، پیش بینی جمعیت مطالعات طرح مجموعه شهری تهران به عنوان طرح فرادست مدنظر قرار گرفته است. طرح مذکور سقف جمعیت شهر تهران را تعیین و سقف آن را تثبیت نموده است. با در نظر گرفتن محدودیت توسعه مسکونی در منطقه ظرفیت جمعیت پذیری بالایی در منطقه وجود ندارد و اراضی خالی منطقه جهت تأمین کمبود فضاهای خدماتی موجود رده محله ای و ناحیه ای محلات شمال غربی منطقه و برای توسعه فعالیت های پشتیبان و مکمل عملکردهای مرتبط با پهنه مرکزی شهر تهران اختصاص خواهد یافت.

بنابراین تثبیت و جلوگیری از کاهش جمعیت و به ویژه جلوگیری از افت کیفیت اجتماعی منطقه و جایگزینی جمعیت با پایگاه اجتماعی پایین تر به جای ساکنین فعلی و تثبیت جمعیت برآورد شده در سال ۱۳۸۱ برای سال های آینده از اهداف جمعیتی منطقه به شمار می آید. پیش بینی می شود جمعیت منطقه در آینده در حدود ۲۳۱۰۰۰ نفر حفظ و تثبیت گردد.

۲-۱-۲-۴- تدوین راهبردها و راهکارهای مناسب جهت تثبیت جمعیت منطقه

جهت تثبیت و حفظ جمعیت وضع موجود منطقه و جلوگیری از جایگزینی جمعیت با پایگاه اجتماعی پایین تر به جای جمعیت موجود، راهبردها و راهکارهای زیر ارائه می شود:

- ارتقاء کیفیت سکونت محلات موجود و تقویت هویت مسکونی آنها.
- تجهیز محلات به خدمات شهری مورد نیاز و تسهیل دسترسی به خدمات.
- آرام سازی محلات از طریق جلوگیری از ورود ترافیک عبوری به داخل محلات.
- جلوگیری از تبدیل کاربری مسکونی به کاربری های اداری، خدماتی و تجاری.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۵۴	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

- تعیین محورها و پهنه های مجاز جهت احداث کاربری اداری و خدماتی و تجاری (پهنه های محوره های تجاری، اداری و خدماتی در نقشه پهنه بندی مشخص گردیده اند) و تدوین ضوابط مرتبط با آن.
- اصلاح ضوابط و مقررات مربوط به کاربری های مجاز قابل استقرار در پهنه مسکونی.
- تدوین و اصلاح ضوابط و مقررات مربوط به عوارض کاربری های اداری، خدماتی.
- تدوین ضوابط بازدارنده برای واحدهای مسکونی که جهت استفاده های اداری و خدماتی واگذار می شوند (ضوابط تنبیهی برای مالکین این گونه واحدها).

۲-۲- ساختار کالبدی - فضایی پیشنهادی منطقه

مطالعات و بررسی های انجام گرفته در مرحله اول طرح حاکی از آن است که نقش و جایگاه منطقه به تدریج در ساختار فضایی شهر تهران تغییر یافته و با استقرار کاربری ها و فعالیت های کلان شهری همچون فعالیت های اداری، آموزش عالی، تجاری، خدمات مالی بانکی، مؤسسات حرفه ای آن را در پهنه مرکزی شهر تهران قرار داده است. با استنتاج از مطالعات و اسناد فرادست که منطقه شش را یکی از مناطق سه گانه بخش مرکزی شهر به همراه مناطق یازده و دوازده به شمار آورده و با توجه به چشم انداز منطقه که جزیی کارآمد، مؤثر، پایدار، مدرن و با عملکردهای متنوع از محدوده مرکزی کلان شهر تهران است. ساختار کالبدی و فضایی منطقه شش با هدف حفظ و تقویت جایگاه آن به عنوان مرکزیت مدرن شهر تهران، بدون بر هم خوردن تعادل در سطوح کاربری مسکونی با سطوح خدمات رفاه عمومی و ایجاد تعادل جمعیت روز و شب منطقه همچنین حفظ هویت محلات مسکونی موجود و ارتقاء کیفیت سکونت محلات موجود همچون محلات یوسف آباد، امیر آباد و... پیشنهاد می گردد.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۵۵	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

۲-۲-۱- استخوانبندی فضایی بر اساس عناصر شکل دهنده

استخوانبندی منطقه شش در آینده سازمان فضایی کلان شهر تهران از عرصه ها، کانون ها و محورها تشکیل خواهد شد. وضعیت هر کدام از این عناصر در ادامه تشریح می گردد.

الف - عرصه ها

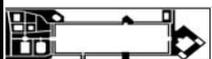
عرصه های شکل دهنده استخوانبندی فضایی آینده منطقه شش شامل عرصه های مختلف سکونت، فعالیت، خدمات، و باز و سبز به شرح زیر خواهند بود:

- عرصه های سکونت

در راستای تحقق راهبردهای تعیین شده در مطالعات گام اول، یعنی ایجاد تعادل سکونت و فعالیت در منطقه شش، جلوگیری از نشت عناصر فعالیتی و خدماتی به محلات مسکونی و حفظ و ارتقاء محله های مسکونی که از شأن و منزلت بالای اجتماعی برخوردارند و مورد هجوم عناصر فعالیتی قرار نگرفته، عرصه های سکونت، تعیین گردیده اند. عرصه های سکونت شکل دهنده استخوانبندی فضایی منطقه به طور عمده در بخش های مرکز، شمال و شرق منطقه استقرار یافته اند. عرصه های سکونت مستقر در بخش های مرکزی و شمالی منطقه چون محله یوسف آباد، در بخش شرقی مثل محله عباس آباد و در بخش غربی محله امیر آباد را شامل می شود. همچنین عرصه های سکونت در غرب خیابان کارگر شمالی، شرق و غرب خیابان فلسطین، پیرامون خیابان های سپهبد قرنی، ایرانشهر، حافظ، مفتح حضور و استقرار خواهند داشت.

- عرصه های فعالیت

عرصه های فعالیتی و خدماتی در استخوانبندی فضایی منطقه شش از جهت تمرکز فعالیت های دارای مقیاس های مختلف نقش و تأثیر عمده ای در این منطقه خواهد داشت. عرصه های فعالیت عمدتاً در قسمت غرب و شمال غرب منطقه استقرار خواهند یافت. بخش غربی منطقه به لحاظ استقرار فعالیت ها و خدمات متنوع با عملکرد های فرا منطقه ای در وضع موجود و نیز به دلیل وجود اراضی باز و بایر

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۵۶	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

موجود با پتانسیل بالای توسعه، عرصه های فعالیتی را فراهم می آورد. عرصه فعالیتی دیگر که تأثیر قابل ملاحظه ای در ساختار فضایی و کالبدی منطقه خواهد داشت، دانشگاه تهران و عناصر پیرامون آن است. این عرصه فعالیتی از خیابان انقلاب تا خیابان فاطمی امتداد می یابد. سایر عرصه های فعالیتی و خدماتی تأثیر گذار در استخوانبندی منطقه در قسمت شمال شرقی منطقه (محدوده فعلی پارکینگ بیهقی و اراضی عباس آباد) و خیابان حافظ و چهارراه کالج خواهند بود.

عرصه های فعالیت علاوه بر استقرار توده ای فوق الذکر در پیرامون محورها نیز استقرار می یابند. محورهایی که پیرامون آنها عرصه های فعالیت شکل می گیرند عبارتند از: انقلاب، ولی عصر، حافظ، سپهبد قرنی، کریمخان زند، فاطمی، شهید گمنام، احمد قصیر، خالد اسلامبولی، مطهری، بهشتی، سید جمال الدین اسد آبادی، استاد نجات الهی، فلسطین، کارگر شمالی. عرصه های باز و سبز که شالوده منطقه و در مقیاس کلان شهر را تشکیل می دهند شامل پارک های ساعی، لاله و شفق، باغ هنرمندان و اراضی عباس آباد است.

ب - کانون ها

کانون ها یا گره ها علاوه بر اینکه مفاصل و اتصال دهنده شبکه های ارتباطی بشمار می آیند در عین حال به عنوان مرکز تعاملات اجتماعی با فعالیت های متنوع خود جاذب جمعیت بوده و از مراکز عمده تمرکز های جمعیتی به شمار می آیند. کانون های شکل دهنده استخوانبندی منطقه را میادین هفت گانه انقلاب، ولی عصر، آرژانتین، فاطمی، فردوسی، هفت تیر و فلسطین تشکیل می دهند. میدان هفت تیر به لحاظ وجود ایستگاههای مترو در آن می تواند در آینده به یکی از کانون های مهم فعالیت و خدمات تبدیل گردد.

ج - محورها

محورها در سازمان یابی فضایی منطقه از دو جنبه مورد بحث قرار می گیرد. اول از جنبه نقش محورها در شکل گیری استخوانبندی فضایی منطقه. دوم از جنبه الگوی شکلی توسعه شبکه ارتباطی.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۵۷	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

- محورهای مؤثر در استخوانبندی فضایی منطقه

مجراها و شبکه های ارتباطی که ارتباط و انتقال کالاها، انسان، اطلاعات و انرژی را بین عرصه ها برقرار می کنند، در سازمان یابی آینده منطقه شش نقش اساسی ایفا می نمایند.

منطقه شش از طریق شبکه های اصلی ارتباطی و بزرگراه های شمالی - جنوبی و شرقی - غربی و خیابان انقلاب محدود گردیده است. ستون فقرات اصلی منطقه را محور شمالی - جنوبی خیابان ولی عصر و محور شرقی - غربی خیابان انقلاب تشکیل می دهد. این دو محور علاوه بر اینکه استخوانبندی فضایی منطقه را شکل بخشیده اند به عنوان دو محور استراتژیک، ستون فقرات اصلی شهر تهران را نیز انسجام می بخشند.

سایر محور ها اهمیت کمتری در مقایسه با دو محور فوق الذکر در شکل گیری سازمان فضایی - کالبدی منطقه ایفا می نمایند. این محورها شامل خیابان های حافظ، سپهبد قری، خالد اسلامبولی، احمد قصیر، کارگر شمالی به عنوان محور های شمالی - جنوبی و خیابان های کریمخان زند، فاطمی، مطهری، بهشتی، شهید گمنام به عنوان محورهای شرقی - غربی ستون فقرات منطقه را تشکیل خواهند داد.

دو بزرگراه کردستان در غرب منطقه و همچنین بزرگراه رسالت در قسمت شمال غربی منطقه گسیختگی ساختار کالبدی و فضایی را در قسمت های شمالی و شمال غربی منطقه موجب می شوند.

- الگوی توسعه شبکه ارتباطی

الگوی شکلی شبکه ارتباطی منطقه شش در وضع موجود در قسمت های جنوبی و مرکزی منطقه به صورت شطرنجی است. در قسمت های شمالی به تبع توپوگرافی و شدت گرفتن شیب زمین شبکه ها از حالت شطرنجی خارج شده و شکل شعاعی به خود گرفته اند. عدم وجود شبکه های شرقی - غربی در قسمت های شمالی با عملکرد های منطقه ای و ناحیه ای ارتباط بخش شرقی منطقه را با بخش های غربی آن دچار مشکل نموده است.

الگوی پیشنهادی شکل شبکه ارتباطی حفظ و تقویت شبکه شطرنجی موجود در قسمتهای جنوبی و مرکزی منطقه و تقویت

شبکه شطرنجی و شبکه های افقی در بخش های شمالی خواهد بود.

۲-۲-۲- استخوانبندی فضایی بر اساس مقیاس عملکرد

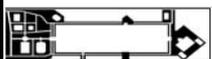
سه عنصر تشکیل دهنده استخوانبندی فضایی منطقه شش یعنی عرصه ها، کانون ها و محور ها در قسمت پیشین مشخص گردید. هر کدام از این عناصر در مقیاس های گوناگون فرا منطقه ای، منطقه ای و پاره منطقه ای (ناحیه ای) عملکرد خواهند داشت. استنتاج از مطالعات گام اول منطقه شش حاکی از آنست که بسیاری از کاربری های کلان مستقر در منطقه دارای عملکرد فرا منطقه ای و حتی ملی هستند. در این مبحث مقیاس های عملکردی هر یک از عرصه ها، کانون ها و محورها در ساختار فضایی - کالبدی پیشنهادی منطقه تعیین می گردد.

الف - مقیاس عملکردی عرصه های فعالیت

مقیاس عملکرد عرصه های شکل دهنده ساختار فضایی - کالبدی منطقه در توسعه آینده منطقه بشرح زیر خواهد بود: عرصه های فعالیت با عملکرد فرا منطقه ای عمدتاً در قسمت های غربی و حاشیه خیابان انقلاب استقرار خواهند یافت.

عرصه های مربوط به مؤسسات آموزش عالی (دانشگاه تربیت مدرس، دانشگاه تهران و صنعتی امیرکبیر)، درمانی (بیمارستان شریعتی، امام خمینی)، عرصه های فعالیت واقع در شرق میدان آرژانتین عملکرد فرا منطقه ای و ملی دارند. عرصه های فعالیت با عملکرد منطقه ای در تقاطع خیابان مفتح و خیابان طالقانی، سمت شمال غربی تقاطع کارگرشمالی و شهید گمنام در شمال غربی منطقه (جنوب بزرگراه همت) توزیع خواهند شد. عرصه های فعالیت پاره منطقه ای یا ناحیه ای بصورت پهنه های کوچکتر در داخل منطقه توزیع شده اند.

عرصه های باز و سبز منطقه شش که در مقیاس فرا منطقه ای عملکرد خواهند داشت، شامل پارک های لاله، ساعی، عباس آباد و باغ هنرمندان خواهند بود.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۵۹	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

ب - کانون های عملکردی

کانون ها در منطقه شش بر اساس فعالیت های مستقر در آنها مقیاس های متفاوتی را عرضه خواهند کرد. کانون هایی که دارای عملکرد فرا منطقه ای هستند عبارتند از:

میدان انقلاب، میدان ولی عصر، میدان آرژانتین، چهارراه ولی عصر. در این کانون ها فعالیت های متنوع تجاری، اداری و خدماتی در مقیاس شهر استقرار خواهند یافت.

کانون هایی نظیر میدان فاطمی، تقاطع کارگر و فاطمی (پیشنهادی)، میدان سید جمال الدین اسدآبادی (میدان کلانتری) عملکرد منطقه ای خواهند داشت.

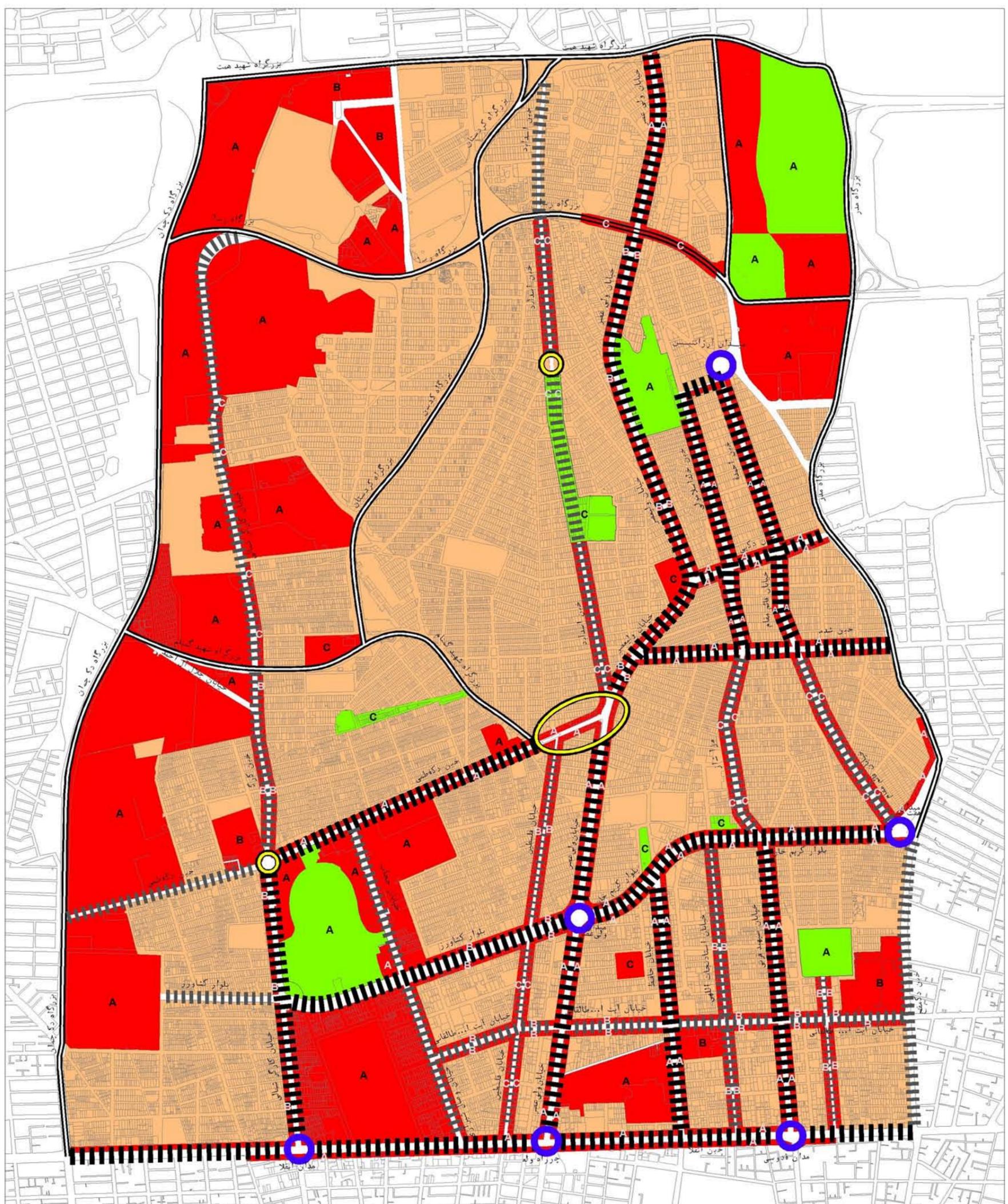
ج - محورهای عملکردی

الگوی کلی نظام سلسله مراتب توزیع فعالیتها در پیرامون محورها براساس نیازهای منطقه و شهر خواهد بود. محور های با عملکرد فرا منطقه ای شامل محور های شمالی - جنوبی: کارگر شمالی تا تقاطع فاطمی، حافظ، سپهبد قرنی، خالد اسلامبولی احمد قصیر و محورهای شرقی - غربی شامل: خیابان های انقلاب، کریمخان زند، فاطمی، مطهری، بهشتی، شهید گمنام خواهد بود.

محورهای با عملکرد منطقه ای عبارتند از: طالقانی، قائم مقام فراهانی، میرزای شیرازی، سید جمال الدین اسد آبادی، کارگر شمالی از تقاطع فاطمی تا انتهای کارگر و وصال شیرازی.

نقشه شماره (۲-۲-۱) ساختار فضایی - کالبدی و مقیاس عملکردی پیشنهادی منطقه شش را ارائه می دهد.

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۶۰	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶



مقیاس: ۱:۱۰۰۰
 تاریخ: ۱۳۸۴
 مکان: تهران
 موضوع: شهرسازی
 تهیه کننده: مهندسین مشاور نقش جهان - پارس
 شماره پروانه: ۸۰ - ۱۳۸
 شماره ثبت: ۱-۲-۲
 شماره پستی: ۱۱۳۸۴



مق	فامنقا	منقا	زحأ
کنون			
عمد			
زافی			
سوز			
فعل			
سزوبز			

۲-۳- نظام پیشنهادی پهنه بندی استفاده از اراضی منطقه

۲-۳-۱- پهنه بندی پیشنهادی حوزه مسکونی

مطالعه کاربری اراضی در وضع موجود نشان می دهد که کاربری مسکونی در این منطقه با مشکلات خاصی مواجه است. این مشکلات و نارسائی ها به طور کلی عبارتند از:

- تغییر کاربری مسکونی به غیر مسکونی به ویژه در قسمت های جنوبی و شرقی منطقه.
- انفصال نسبی کاربری های مسکونی و غیر مسکونی و تمرکز آنها در بخش غربی منطقه.
- کاهش جمعیت ساکن و مقیم در منطقه.
- تضعیف بافت های مسکونی در برخی محدوده ها.
- تهدید بخش های مسکونی بافت فعلی از طریق هجوم کاربری های فرا منطقه ای و نامتجانس با بافت مسکونی.
- کمبود خدمات شهری در درون بافتهای مسکونی و محلات.

با در نظر گرفتن مشکلات موجود فوق الذکر راهبردهای زیر در پهنه بندی حوزه مسکونی مورد توجه قرار گرفته است:

- بازیافت زمین های بایر و بناهای فرسوده برای ساخت مجموعه های مسکونی به منظور تقویت هویت مسکونی منطقه.
- حفظ هویت محلاتی که در وضع موجود از پایگاه و منزلت اجتماعی بالایی برخوردارند.
- تجهیز محلات مسکونی به خدمات محله ای لازم و تسهیل دسترسی به خدمات.
- کنترل کاربری های غیر مسکونی و هدایت آنها بر حوزه ها و پهنه های تعیین شده.
- ایجاد پایداری در حوزه های سکونت و جلوگیری از استقرار کاربری های ناسازگار در این حوزه ها.

با در نظر گرفتن مشکلات موجود در حوزه های سکونتی موجود و راهبرد های توسعه کاربری مسکونی، حوزه های سکونتی منطقه شش تعیین گردیده اند. تعیین حوزه های مختلف معیارهایی همچون: طبقات ساختمانی، تراکم ساختمانی، تراکم جمعیتی در محلات، انسجام اجتماعی محلات موجود، فعالیت غالب پهنه، مد نظر قرار گرفته است. با توجه به معیارهای فوق الذکر سه حوزه سکونتی تعریف و تعیین گردیده است.

- حوزه مسکونی چند خانواری: این پهنه با علامت اختصاری R-2 بر روی نقشه پهنه بندی مشخص گردیده است. بیش از ۹۰ درصد از مساحت کاربری مسکونی به حوزه چند خانواری اختصاص خواهد یافت. حوزه های مسکونی چند خانواری محلاتی که هویت سکونتی در آن حفظ شده است همچون یوسف آباد، امیر آباد و عباس آباد را شامل می شود. حوزه های واقع در خیابان های خالد اسلامبولی، بخارست، سپهبد قرنی، استاد نجات الهی، حافظ، فاطمی، بلوار کشاورز و غرب خیابان کارگر شمالی به عنوان حوزه های مسکونی چند خانواری تعیین گردیده اند. مساحت این پهنه حدود ۹۷۷/۶۲ هکتار می باشد.

- حوزه مسکونی مجموعه سازی: این حوزه ها در منطقه شش مساحت زیادی را در برنمی گیرد. حوزه مجموعه سازی (که شامل مجموعه های آپارتمانی موجود و پیشنهادی است) عمدتاً در بخش غربی و شمال غربی توزیع شده است. در مجموعه های موجود که به ترتیب در شرق خیابان ولی عصر و غرب خیابان مفتاح واقع شده اند به عنوان حوزه مجموعه سازی در پهنه بندی کاربری اراضی تعیین و تثبیت گردیده اند. این پهنه با علامت R-3 بر روی نقشه مشخص شده است. مساحت این پهنه در مجموع ۸۹/۵۵ هکتار می باشد.

- حوزه مسکونی مختلط (با قابلیت تبدیل به کاربری های خدماتی): این پهنه با علامت اختصاری R-6 مشخص شده است. مساحت این پهنه در مجموع ۱۱۳/۲۷ هکتار است. این پهنه شامل پهنه واقع در حدفاصل خیابان ولیعصر و خیابان فلسطین، شرق خیابان سپهبد قرنی، شمال شرقی میدان فردوسی، شمال خیابان انقلاب (حد فاصل تقاطع خیابان حافظ و چهار راه ولیعصر)، شمال غرب میدان انقلاب و جنوب بزرگراه همت (حدفاصل بزرگراه رسالت و بزرگراه همت) می شود.

۲-۳-۲- پهنه بندی حوزه تجاری - خدماتی پیشنهادی

- استقرار کاربری های تجاری - خدماتی با مقیاس فرا منطقه ای مشکلات و نارسایی هایی را به وجود آورده است. عمده ترین این مشکلات عبارتند از:
- نشت کاربری های تجاری - خدماتی به بافت های مسکونی.
 - گرایش به استقرار فعالیت های مقیاس فرا منطقه ای و فرا شهری و غلبه آن بر عملکرد های منطقه ای و محله ای.
 - کمبود نسبی کاربری های مقیاس محله ای.
 - غلبه فعالیت های تجاری - خدماتی بر فعالیت مسکونی به ویژه در بخش های جنوبی منطقه و بر هم خوردن تعادل جمعیت شب و روز.

با در نظر گرفتن مشکلات فوق الذکر پهنه بندی پیشنهادی کاربری های تجاری خدماتی با توجه به راهبردهای توسعه منطقه انجام می گیرد. این راهبردها به طور خلاصه عبارتند از :

- جلوگیری از نفوذ کاربری های تجاری - خدماتی به محلات مسکونی و ساماندهی آنها در پهنه ها و محورهای مشخص.
- تقویت و توسعه کاربریهای مختلط و سازگار خدماتی در رده های مختلف محله، ناحیه و منطقه.
- پالایش کیفی و فضایی و عملکردی منطقه در بخش هایی که تمرکز کاربری های یکسان وجود دارد به ویژه در بخش جنوبی و شرقی.
- ایجاد ترکیب و توازن بین کاربری ها در حوزه های شهری جهت ایجاد پایداری در آنها.

حوزه های تجاری و خدماتی به لحاظ دیدگاه کلان این مرحله از مطالعات به صورت بلوکی یا محوری پهنه بندی گردیده اند. در مطالعات طرح تفصیلی که نقشه ها با مقیاس ۱:۲۰۰۰ ارائه می شود در حد قطعه (پارس) تجاری یا خدماتی تدقیق خواهد شد.

پهنه بندی حوزه های تجاری و خدماتی پیشنهادی در سه حوزه به ترتیب زیر انجام گرفته است.

- حوزه تجاری خطی (با ویژگی محوری): این حوزه شامل کاربری های تجاری است که به صورت خطی در پیرامون محورها قابل استقرار هستند. پهنه های تجاری خطی در محورهای ولی عصر از تقاطع خیابان طالقانی تا تقاطع بهشتی، خیابان های استاد نجات الهی،

میرزای شیرازی، کارگر شمالی از تقاطع خیابان فاطمی تا تقاطع بزرگراه شهید گمنام قابل استقرار خواهند بود. این حوزه با علامت اختصاری S-1 روی نقشه مشخص شده است. مساحت این پهنه ۱۷/۰۴ هکتار می باشد.

- حوزه های خدماتی: حوزه خدماتی، خدمات اداری، آموزشی، آموزش عالی، فرهنگی، مذهبی، پذیرایی، ورزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری را در بر می گیرد. این پهنه با علامت S-4 روی نقشه مشخص شده است. مساحت این پهنه ۴۴۹/۴۵ هکتار است.

بیشترین پهنه های خدماتی در غرب منطقه، بخش شرقی بزرگراه چمران قابل استقرار هستند. کاربری نظامی (پادگان جمشیدیه) که در جنوب بزرگراه جلال آل احمد واقع شده است تغییر کاربری یافته و به عنوان پهنه خدماتی در نظر گرفته شده است. محدوده دانشگاه تهران به عنوان پهنه فرهنگی - آموزشی تعیین گردیده است.

این پهنه به لحاظ مجاورت دانشگاه تهران با عناصر فرهنگی مستقر در پارک لاله همچون موزه هنرهای معاصر می تواند به عنوان یک مجموعه فرهنگی - آموزشی شهری عملکرد داشته باشد. قسمت شمال شرق منطقه یعنی محدوده اراضی عباس آباد و پارکینگ بیهقی برای تقویت کاربری های خدماتی در این محدوده به عنوان پهنه خدماتی تعیین گردیده است. همچنین حوزه مربوط به کاربری آموزشی و آموزش عالی (دانشگاه صنعتی امیرکبیر و دبیرستان البرز) نیز از حوزه های عمده خدماتی در پهنه کاربری اراضی خدماتی پیشنهادی خواهند بود.

- حوزه مختلط: این حوزه ها شامل پهنه های مختلط تجاری و خدماتی است. این حوزه ها بصورت محوری پیشنهاد گردیده اند. این حوزه با علامت اختصاری S-5 روی نقشه مشخص شده است. حوزه هایی که کاربری های مختلط تجاری و خدماتی در آن قابل استقرار هستند عبارتند از:

محور انقلاب از بزرگراه چمران تا تقاطع خیابان دکتر مفتاح (جنوب و شمال محور انقلاب)، خیابان ولی عصر از تقاطع خیابان انقلاب تا میدان ولیعصر و از تقاطع خیابان بهشتی تا بزرگراه همت، خیابان طالقانی از تقاطع ولی عصر تا تقاطع خیابان حافظ، خیابان های کریمخان زند، مطهری، بهشتی، خالد اسلامبولی، احمد قصیر، فلسطین، وصال شیرازی، بلوار کشاورز،

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۶۵	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

فاطمی، کارگر شمالی از میدان انقلاب تا تقاطع خیابان فاطمی و خیابان سید جمال الدین اسد آبادی. مساحت این حوزه حدود ۶۵/۱۲ هکتار است.

۲-۳-۳- پهنه بندی باز و سبز و گردشگری پیشنهادی

این پهنه با علامت اختصاری G-1 روی نقشه مشخص گردیده است. مساحت آن حدود ۷۷/۹۵ هکتار است. در پهنه بندی پیشنهادی فضاهای سبز و پارک، پارک های لاله، ساعی، باغ هنرمندان، اراضی عباس آباد به عنوان حوزه های سبز با کارکرد منطقه ای و فرا منطقه ای تعیین گردیده اند. نقشه شماره (۱-۳-۲) پهنه بندی کاربری اراضی پیشنهادی منطقه شش را ارائه می دهد.

۲-۳-۴- ضوابط و مقررات پیشنهادی استفاده از اراضی منطقه

با تعیین چشم انداز توسعه آینده منطقه «به عنوان مرکز مدرن شهر تهران»، الگوی توسعه منطقه و پهنه های مناسب جهت توسعه کاربری ها و فعالیت های متنوع تعیین گردیده که با مشخص شدن پهنه ها، ضوابط و مقررات کلان هدایت برای ساخت و ساز مورد نیاز است. با به کار گیری ضوابط و معیارهای اجرایی که مستلزم بازنگری و کنترل مداوم طرح ها و برنامه هاست، توسعه متناسب با نیازها و امکانات منطقه امکان پذیر خواهد بود. در این بخش از مطالعات ضوابط و مقررات هر یک از پهنه های تعریف شده در بخش پیشین تعیین می شود، تدقیق این ضوابط پس از همسان سازی و انطباق در سطح ضوابط و مقررات طرح جامع به عهده طرح تفصیلی می باشد.

۲-۳-۴-۱- ضوابط پهنه مسکونی

مهمترین هدف در پهنه بندی مسکونی جلوگیری از تداخل و فرسودگی ناشی از تغییر غیر مجاز کاربری ها و ایجاد تعادل بین فعالیت و سکونت در پهنه های مسکونی است.

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۶۶	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

الف - محدوده زیر پهنه مسکونی

پهنه های مسکونی شامل سه حوزه زیر است:

- حوزه سکونتی چند خانواری R-2: این حوزه شامل محلات یوسف آباد، امیر آباد و عباس آباد، خیابان های خالد اسلامبولی، بخارست، سپهبد قرنی، استاد نجات الهی، حافظ، فاطمی، بلوار کشاورز و غرب خیابان کارگر شمالی است.
- حوزه سکونتی مجموعه سازی R-3: این حوزه شامل مجموعه های آپارتمانی است که عمدتاً در بخش غربی و شمال غربی منطقه توزیع شده اند.
- حوزه سکونتی مختلط با قابلیت تبدیل به کاربری های خدماتی R-6: در این پهنه کاربری پایه مسکونی است، اما قابلیت تبدیل به کاربری خدماتی را دارد. کاربری های خدماتی قابل استقرار در این پهنه شامل اداری، فرهنگی، آموزشی، انتفاعی، درمانی است. این پهنه شامل پهنه واقع در حد فاصل خیابان ولیعصر و خیابان فلسطین، شرق خیابان سپهبد قرنی، شمال شرقی میدان فردوسی، شمال خیابان انقلاب (حد فاصل تعاطع خیابان حافظ و چهارراه ولیعصر)، شمال غرب میدان انقلاب و جنوب بزرگراه همت (حد فاصل بزرگراه رسالت و بزرگراه همت) است.

ب - ضوابط تفکیک و احداث بنا

ب-۱ - ضوابط تفکیک و احداث بنا در حوزه سکونتی R-2:

- در منطقه شش تفکیک قطعات مسکونی ممنوع می باشد.
- تجمیع قطعات مسکونی مجاز بوده و ضوابط تشویقی برای آن در طرح تفصیلی اعلام خواهد شد.
- متوسط تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد.^۱
- متوسط تعداد طبقات، ۲ طبقه.
- متوسط واحد، ۳ واحد در هر قطعه.
- حداکثر سطح اشغال بنا، ۶۰ درصد.

^۱ - محاسبه تراکم ساختمانی بر اساس ظرفیت جمعیت پذیری، تعداد خانوار، تعداد قطعات مسکونی و ضریب سکونت (۱ خانوار در واحد مسکونی) انجام گرفته است.

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۶۷	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

۲-ب- ضوابط تفکیک و احداث بنا در حوزه R-3:

- تفکیک زمین در مجتمع های مسکونی مجاز نیست.
- ضوابط احداث بنا در این حوزه در طرح تفصیلی اعلام خواهد شد.

۳-ب - ضوابط تفکیک و احداث بنا در حوزه R-6:

- تفکیک قطعات در این پهنه ممنوع است.
- جمعیت قطعات مسکونی - خدماتی مجاز بوده و ضوابط تشویقی آن در طرح تفصیلی اعلام خواهد شد.
- متوسط تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد.
- متوسط تعداد طبقات، ۲ طبقه.
- حداکثر سطح اشغال بنا، ۶۰ درصد.

ج - فعالیت ها و استفاده های مجاز در حوزه سکونتی

نحوه استفاده از اراضی در هر یک از پهنه های سکونتی R-2، R-3 و R-6 در جدول شماره (۱-۴۳۲) ارائه شده است.

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۶۸	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

جدول شماره ۱-۴۳۲: ضوابط نحوه استفاده از اراضی در حوزه سکونتی

ممنوع	مشروط	مجاز	
<p>- تمامی فعالیت های تجاری، خدماتی با عملکرد منطقه ای و فرامنطقه ای در این پهنه ممنوع است.</p>	<p>- ایجاد مجتمع های مسکونی نامحصور با پیش بینی پارکینگ، تجاری. خرده فروشی، خدمات درمانی، آموزشی، اداری مجاز به استقرار در پهنه مسکونی.</p> <p>- ایجاد مراکز ارائه نیازهای اولیه به صورت مختلط با واحدهای مسکونی مشروط به وجود دسترسی مناسب و پیش بینی پارکینگ برای این گونه فعالیت ها.</p> <p>- ایجاد مراکز فعالیت های اوقات فراغت با مقیاس مناسب</p>	<p>- احداث واحدهای مسکونی چند خانواری</p>	<p>مسکونی R-2</p>
<p>- تمامی فعالیت ها به استثنای فعالیت های مرتبط با تأمین نیازهای اولیه ممنوع می باشد.</p>	<p>- احداث ساختمان های بلند مرتبه با رعایت شروط و مقررات بلند مرتبه سازی لازم انجام گیرد.</p> <p>- ایجاد مراکز ارائه نیازهای اولیه به صورت مجزا یا مختلط (تجاری)</p> <p>- ایجاد فعالیت های فراغت در طبقات پایین ساختمان ها د رحد نیاز مجموعه مجاز می باشد.</p>	<p>- احداث مجتمع ها و مجموعه های مسکونی آپارتمانی</p>	<p>R-3</p>
<p>- افزایش تراکم ساختمانی تا حد پیش بینی شده برای پهنه مربوطه</p> <p>- احداث کاربری های صنعتی، حمل و نقل و انبار و تعمیرگاه</p>	<p>- ایجاد کاربری خدماتی با تفکیک در طبقات و حفظ استقلال دسترسی ها، تأمین پارکینگ، ایجاد شرایط مناسب سکونت و کار در طبقات و عدم ایجاد مزاحمت برای فعالیت مسکونی.</p>	<p>- احداث کاربری مسکونی چند خانواری</p> <p>- احداث کاربری های خدماتی (فرهنگی، آموزش انتفاعی، درمانی و اداری)</p>	<p>R-6</p>



۲-۳-۴-۲- ضوابط پهنه های تجاری - خدماتی

فعالیت های کسب و پیشه و فعالیت های خدماتی سطوح بالا به ویژه خدمات حرفه ای و تخصصی در سه پهنه تجاری، خدماتی و مختلط اتفاق می افتد. ایجاد انتظام در شکل گیری این فعالیت ها در محورها و پهنه های پیشنهاد شده با ترکیب متنوعی از فعالیت ها در پهنه مختلط می تواند نقش به سزایی در تحقق چشم انداز توسعه منطقه داشته باشد. هر یک از بخش های فعالیت (خدمات، تجاری) بر اساس مقیاس عملکرد و شدت استفاده از زمین در طرح تفصیلی می تواند مورد مطالعه قرار گیرد. در این منطقه صرفاً مجاز، مشروط و ممنوع بودن هر یک از کاربری ها در پهنه های تعریف شده پرداخت می شود.

الف - محدوده پهنه های تجاری - خدماتی

حوزه های تجاری خدماتی در سه حوزه به ترتیب زیر می باشند:

- حوزه تجاری خطی S-2: پهنه های تجاری خطی در محورهای ولیعصر از تقاطع خیابان طالقانی تا تقاطع بهشتی، خیابان استاد نجات الهی، میرزای شیرازی، کارگر شمالی از تقاطع خیابان فاطمی تا تقاطع بزرگراه شهید گمنام قابل استقرار خواهند بود.
- حوزه های خدماتی S-4: در این حوزه خدمات اداری، آموزشی، آموزش عالی، فرهنگی، مذهبی، پذیرایی، ورزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری قابل استقرارند. پهنه های خدماتی در غرب منطقه، بخش شرقی بزرگراه چمران قابل استقرار هستند. کاربری نظامی (پادگان جمشیدیه) که در جنوب بزرگراه جلال آل احمد واقع شده است به عنوان پهنه خدماتی در نظر گرفته شده است. محدوده دانشگاه تهران به عنوان پهنه فرهنگی، آموزشی تعیین گردیده است.
- حوزه خدماتی S-5: این حوزه شامل پهنه های مختلط تجاری و خدماتی است. این حوزه ها به صورت محوری پیشنهاد گردیده است.

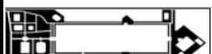
ب - ضوابط تفکیک و احداث بنا در حوزه های S-5,S-4,S-1

- تفکیک اراضی تجاری و خدماتی مجاز نمی باشد.
- مالکین قطعات می توانند از طریق تجمیع قطعات از ضوابط تشویقی که در طرح تفصیلی ارائه خواهد شد برخوردار شوند.
- متوسط تراکم ساختمانی، ۳۰۰ درصد^۲.
- حداکثر سطح اشغال بنا، ۶۰ درصد.

ج - نحوه استفاده از اراضی در پهنه های S-5,S-4, S-1

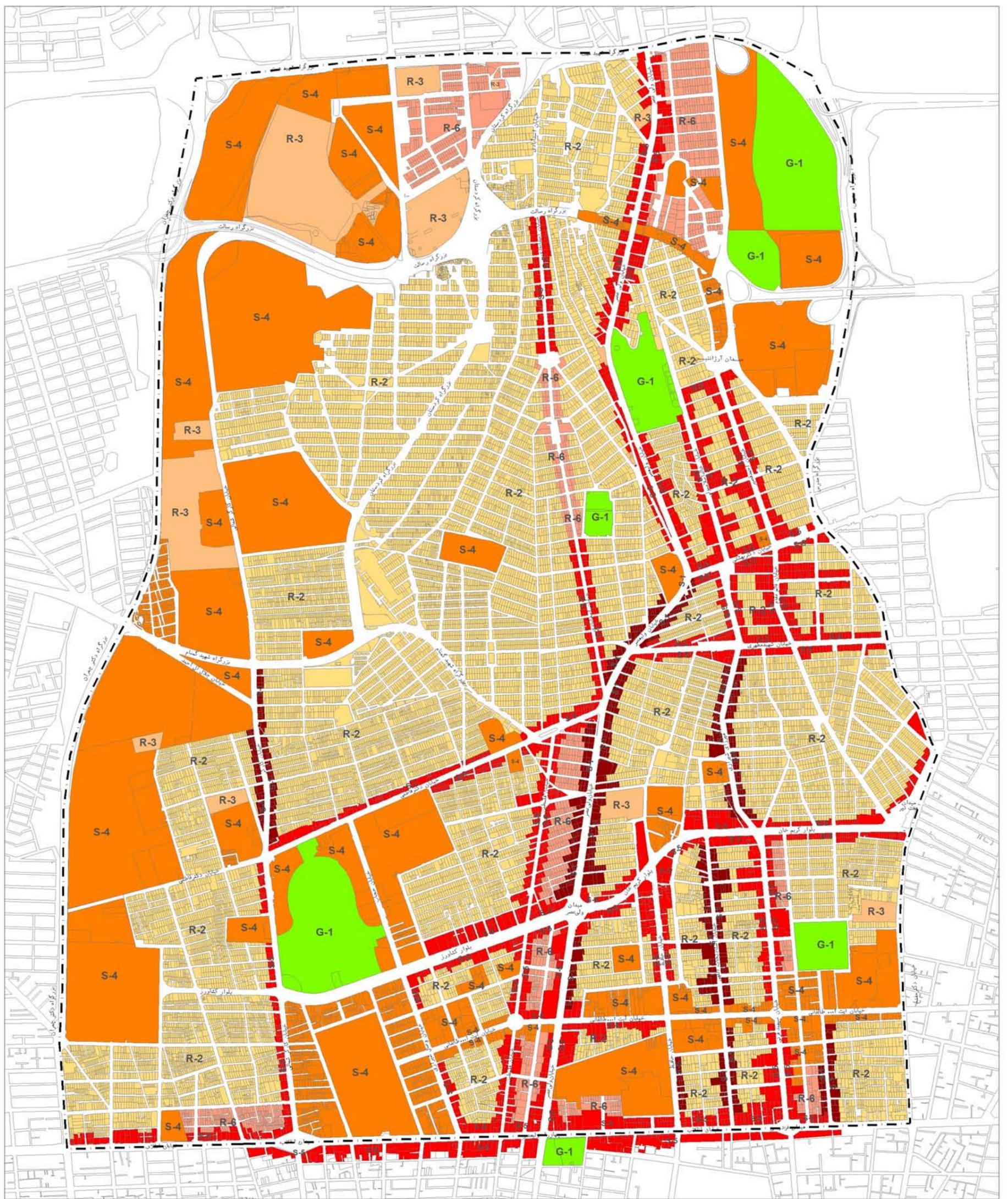
چگونگی استفاده از اراضی در هر یک از پهنه های تجاری و خدماتی پیشنهادی S-5, S-4, S-1 در جدول شماره (۲-۴۳۲) ارائه شده است.

^۱ - محاسبه تراکم ساختمانی در پهنه های تجاری و خدماتی بر اساس تعداد شاغلین و ظرفیت اشتغال منطقه انجام گرفته است.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۷۱	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

جدول شماره ۲-۴۳۲: ضوابط نحوه استفاده از اراضی در حوزه سکونتی

ممنوع	مشروط	مجاز	
	<p>- احداث واحدهای مسکونی در پهنه های تجاری مشروط به ایجاد شرایط مناسب کار و سکونت در طبقات تفکیک دسترسی ها و عدم ایجاد اختلال در عملکرد هر یک از آنها مجاز است.</p>	<p>- حوزه مراکز فعالیتی تخصصی با مقیاس منطقه ای و فرامنطقه ای شامل: اداری، مالی، دفاتر تخصصی، درمانی، خدمات پذیرایی و جهانگردی</p>	S-1
<p>- احداث صنایع و تعمیرگاههایی که از لحاظ معیارهای زیست محیطی مجاز به استقرار در داخل محدوده شهر نمی باشند در تمامی زیر پهنه های تجاری - خدماتی ممنوع است.</p>	<p>- احداث فعالیت های تجاری (مراکز کسب و پیشه) مشروط به عدم ایجاد مزاحمت و اختلال عملکرد با فعالیت های خدماتی (درمانی، آموزشی و فرهنگی و ورزشی)</p>	<p>- حوزه های مراکز فعالیتی: درمانی، بهداشتی، جهانگردی و پذیرایی، آموزشی، فرهنگی، ورزشی و آموزش عالی</p>	S-4
	<p>- احداث واحدهای مسکونی در این پهنه مشروط به تفکیک دسترسی ها، عدم ایجاد اختلال در عملکرد هر یک از آنها مجاز است.</p> <p>- ایجاد واحدهای تولیدی مجاز از لحاظ طبقه بندی زیست محیطی مشروط به رعایت مقیاس عملکرد و عدم ایجاد مزاحمت و اختلال عملکردی برای فعالیت های تجاری - خدماتی بلامانع است.</p>	<p>- حوزه مراکز فعالیتی متنوع و رفع نیازهای تجاری - خدماتی به صورت مختلط با عملکرد منطقه ای و فرامنطقه ای</p> <p>- حوزه رفع نیازهای تجاری، خدماتی شامل خدمات خرده فروشی، خدمات شخصی خانگی، جهانگردی و پذیرایی، مالی، بهداشتی و درمانی</p>	S-5



مدیر طرح: سید هادی میرمیران	معمار طراحی: سید هادی میرمیران
مستوفی خانگی طرح: علیرضا کاکاییان	
مکاران طرح: علیرضا پهلوان	
ترسیم:	
مقیاس: ۱:۱۰,۰۰۰	تصویب: ۱۳۹۳
تاریخ: زمستان ۱۳۹۳	رشته: شهرسازی
کارفرما: شهرداری تهران - حوزه معاونت شهرسازی و معماری	
عنوان طرح: طرح الگوی توسعه شهری منطقه ۶ تهران	
مدون نقشه: پیاده بندی کاربری اراضی پیشنهادی	
شماره نقشه: ۱۳۸ - ۸۰	شماره نقشه: ۱-۳-۲
شماره پلاک: ۱-۳-۲	
مهندسین مشاور نقش جهان - پارس	
	

-  خط محدوده منطقه ۶
-  R-2 حوزه مسکونی چندخانواری
-  R-3 حوزه مسکونی مجموعه سازی
-  R-6 حوزه مسکونی مختلط (با قابلیت تبدیل به کاربری های خدماتی)
-  S-1 حوزه تجاری خطی (با ویژگی محوری)
-  S-4 حوزه خدماتی (اداری، آموزشی، آموزش عالی، فرهنگی، مذهبی، پذیرایی، ورزشی، تاسیسات و تجهیزات شهری)
-  S-5 حوزه مختلط (ترکیب تجاری و خدماتی به صورت خطی، متمرکز یا گسترده)
-  G-1 پارک و فضای سبز (با کارکرد منطقه ای و فراتر)



۲-۴- تقسیمات داخلی پیشنهادی منطقه

۲-۴-۱- مرز منطقه

در قانون تقسیمات کشوری، محله به عنوان مجموعه ساختمان های مسکونی و خدماتی تعریف شده است که ساکنان آن به لحاظ بافت اجتماعی، خود را اهل آن محل می دانند. هر محله از مجموعه بلوک های ساختمانی تشکیل می گردد که به وسیله شبکه های ارتباطی از هم جدا می شوند. حدود محله ها تابع تقسیمات شهرداری است و از به هم پیوستن چندین محله یا چند منطقه شهر به وجود می آید.

در قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشور مصوب سال ۱۳۶۱ به شورای محله به عنوان نهاد نظارت بر امور محله ها و عاملی در جهت پیشبرد برنامه های اجتماعی، اقتصادی، عمرانی، بهداشتی و نظایر آنها اشاره شده بود. در زمان حاضر اکثر شهرهای بزرگ کشور که بیش از ۲۲۰ هزار نفر جمعیت دارند مشمول طرح تقسیمات شهری (منطقه بندی) و شهرهای کوچک با جمعیتی بیش از ۲۰ هزار نفر مشمول طرح محله بندی شده اند و ارائه خدمات شهرداری ها به آنها در قالب محدوده محله ها و مناطق شهری صورت می گیرد.

شهرداری در حال حاضر محله را به عنوان مقیاسی جهت ممیزی املاک مورد استفاده قرار می دهد و عمدتاً تعیین حدود و ثغور آن جهت تسهیل فعالیت بخش های مالی شهرداری صورت می گیرد. نقش محلات در اثر تغییرات ایجاد شده در ساختار اجتماعی، اقتصادی و کالبدی کم رنگ تر شده است و این امر باعث گردیده تا نقش شورای محلات مورد تردید قرار گیرد و شوراهای نواحی به عنوان مکمل شهرداری های نواحی و به عنوان نخستین سطح هدایت و کنترل مدیریت شهری در نظر گرفته شوند.

در تقسیمات کالبدی پیشنهادی منطقه، تجانس اجتماعی و کالبدی و همگنی اقتصادی و مسائل اداری و مدیریتی، عوارض طبیعی همچون رودخانه، مسیل یا توپوگرافی و عوارض مصنوعی از قبیل راههای شریانی و بزرگراهها و نظایر آن می بایستی مورد توجه قرار گیرد. عدم توجه به هر یک از شاخص ها و معیارهای فوق الذکر موجب بروز نارسایی های

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۷۴	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

اجتماعی، اقتصادی و کالبدی و مدیریتی منطقه خواهد شد و وحدت انسجام درونی یک منطقه را به عنوان یک بافت همگن در مقایسه و تعامل با مناطق همجوار از بین خواهد برد.

بررسی حدود و مرزهای فعلی منطقه شش حاکی از آن است که محدوده کنونی آن دارای مرزهای کاملاً مشخص و جدا کننده از مناطق همجوار می باشد.

مرز بندی پیشنهادی منطقه شش دارای تغییراتی خواهد بود. در قسمت شمال شرقی منطقه قسمتی از آن خارج گردید و بخش دیگری در جنوب به آن اضافه می گردد. اراضی عباس آباد به لحاظ موقعیت ویژه و استقرار کاربری های کلان و فرا منطقه ای و وجود طرح جداگانه برای آن، پیشنهاد می شود به عنوان یک منطقه ویژه و تحت مدیریت واحد و یکپارچه جداگانه ای در نظر گرفته شود. به این ترتیب بخشی از این اراضی که در منطقه شش واقع شده از محدوده منطقه خارج خواهد شد و مرز منطقه شش در قسمت شمال شرقی بخش شرقی میدان آرژانتین و بزرگراه آفریقا خواهد بود. با تغییرات فوق الذکر مساحت منطقه حدود ۲۱/۴۳ کاهش می یابد.

در قسمت جنوب منطقه، با توجه به اینکه پیشنهاد شده، محور انقلاب که به لحاظ استقرار عناصر فرهنگی شاخص، همچون سینماها و تئاتر شهر و عناصر آموزشی و آموزش عالی همچون دانشگاه تهران، دبیرستان البرز و برخی مؤسسات آموزش عالی در پیرامون این محور به عنوان یک محور فرهنگی و آموزشی به صورت یکپارچه و به عنوان یک محور همگن و متجانس در نظر گرفته شده و تقویت گردد و برنامه ریزی این محور تحت مدیریت واحد قرار گیرد. به همین منظور تغییر افزایش محدوده منطقه شش در قسمت جنوب منطقه اجتناب ناپذیر است. افزایش محدوده در حد فاصل بین خیابان های جمالزاده و حافظ خواهد بود. پیشنهاد می گردد مرز منطقه شش در قسمت جنوب، به دسترسی های محلی شهید مهدیزاده، شهید وحید نظری، محتشم، بهرامی و استاد شهریار و غزالی محدود می گردد.

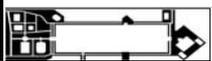
در سایر قسمت ها مرز منطقه منطبق بر مرزهای وضع موجود خواهد بود و هیچگونه افزایش و یا تغییر محدوده ای وجود نخواهد داشت.

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۷۵	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

۲-۴-۲- مرز بندی نواحی پیشنهادی

یکی از ویژگی هایی که در حدود محلات و نواحی در وضع موجود به چشم می خورد وجود تداخلات بین مرز نواحی یا محلات موجود است. این تداخلات ناشی از اهداف متفاوت مالی و ممیزی و مدیریتی و اداری است که شهرداری در مرز بندی های خود مد نظر قرار داده است. این امر برنامه ریزی و مدیریت صحیح محلات و نواحی با نارسایی مواجه می کند. در تقسیمات داخلی پیشنهادی تداخلات موجود بین مرز بندی محلات و نواحی از میان برداشته شده است و ناحیه بندی مرز نواحی بر شبکه های اصلی و شریانی منطبق گردیده است. ۶ ناحیه در داخل منطقه پیشنهاد گردیده است:

- ناحیه یک: این ناحیه محدوده امیر آباد شمالی را شامل می شود. ناحیه یک از شمال به بزرگراه همت، از شرق به بزرگراه کردستان، از غرب بزرگراه چمران و از جنوب به بزرگراه شهید گمنام محدود می گردد. مساحت این ناحیه ۴۲۸/۴۳ هکتار خواهد بود.
- ناحیه دو: این ناحیه یوسف آباد را در بر می گیرد. ناحیه دو از سمت شمال به بزرگراه همت، از شرق به خیابان ولی عصر، از غرب به بزرگراه کردستان و از جنوب به بزرگراه شهید گمنام و خیابان فاطمی محدود می گردد. مساحت این ناحیه ۳۴۸/۷۶ هکتار خواهد بود.
- ناحیه سه: عباس آباد را شامل می شود. این ناحیه از قسمت شمال به بزرگراه همت، از شرق به ناحیه ۷ (منطقه ویژه عباس آباد) و بزرگراه مدرس، از جنوب به خیابان مطهری و از غرب به خیابان ولی عصر محدود می گردد. مساحت این ناحیه ۲۰۹/۸۹ هکتار خواهد بود.
- ناحیه چهار: این ناحیه امیر آباد جنوبی را در بر می گیرد. مساحت آن ۳۲۶/۷ هکتار خواهد بود. ناحیه چهار از سمت شمال به بزرگراه شهید گمنام، از جنوب و جنوب شرقی به خیابان های فاطمی، کارگر شمالی، نصرت و بلوار کشاورز و از سمت غرب به بزرگراه چمران محدود می گردد.
- ناحیه پنج: ناحیه پنج حدود ۳۳۹/۱۱ هکتار مساحت را در بر می گیرد. خیابان های فاطمی، بلوار کشاورز و نصرت در قسمت شمال ناحیه را از ناحیه چهار جدا می کند. مرز شرقی ناحیه خیابان ولی عصر و مرز جنوبی آن را خیابان های انقلاب، وحید نظری،

	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۷۶	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

مهدیزاده و محتشمی و مرز غربی ناحیه را بزرگراه چمران و خیابان جمالزاده تشکیل می دهد.

- ناحیه شش: این ناحیه حدود ۴۴۷/۵ هکتار مساحت خواهد داشت. مرز شرقی آن را بزرگراه مدرس و خیابان مفتح، مرز شمالی آن را خیابان مطهری، مرز غربی را خیابان ولی عصر و مرز جنوبی ناحیه را خیابان های انقلاب، بهرامی و استاد شهریار در بر می گیرد.

۲-۴-۳- محلات پیشنهادی

شهر تهران طی دو دهه گذشته دچار تحولات کالبدی بوده است. منطقه شش نیز از تحولات شهر تهران برکنار نمانده است. تحولات کالبدی شتاب زده و عمدتاً بدون اندیشه چارچوب های تقسیمات درونی مناطق شهری را تضعیف نموده است. یکی از مهمترین عوامل، خورده شدن بافت مسکونی توسط بافت خدمات اداری و تجاری این منطقه است. به طوری که در وضع موجود بسیاری از این محلات در حال محو شدن می باشند و تعداد اندکی نیز هنوز هویت محله ای خود را حفظ نموده اند. جهت حفظ هویت محلات و ارتقاء ویژگی ها و خصوصیات محله ای تزریق بافت مسکونی به بافت اداری و تجاری و تقویت خدمات محله ای در این محدوده ها می تواند گام مؤثری در این راستا باشد. با این دیدگاه مرز بندی محلات پیشنهادی انجام می گیرد.

بر اساس مطالعات وضع موجود در منطقه شش، ۱۸ محله کالبدی وجود داشته است. برخی از این محلات با مرز بندهای نواحی موجود تداخل داشته به طوری که یک محله در درون دو ناحیه مجزا واقع شده بود.

با توجه به تعریف محله، در مرز بندی محلات پیشنهادی کاربری های خدماتی کلان به لحاظ ماهیتشان، مساحت و مقیاس عملکردی (فرا منطقه ای و شهری) از نظر رفع نیازهای خدماتی محلات مسکونی نقشی را به عهده ندارند. این گونه کاربری ها به عنوان محدوده های خدماتی ویژه تعریف شده و از محدوده محلات جدا گردیده اند. این کاربری ها از قبیل: دانشگاه امیر کبیر، دانشگاه تهران، سازمان آب، بیمارستان امام خمینی، بیمارستان شریعتی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده فنی، دانشکده تربیت بدنی، پادگان حشمتیه، انرژی اتمی و

 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۷۷	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

خوابگاه دانشگاه تهران را شامل می شود. در مجموع مساحت آن حدود ۲۶۶/۲۵ هکتار می باشد.

با این توضیح و بر اساس شاخص های محله بندی فوق الذکر تعداد ۲۰ محله پیشنهادی به شرح ریز مشخص گردیده اند.

- محلات واقع در ناحیه یک:

این ناحیه به چهار محله تقسیم شده است. محله شماره یک شهرک والفجر را در بر می گیرد. مرز آن از شمال به بزرگراه همت، از جنوب به بزرگراه رسالت، از شرق به خیابان شیخ بهایی و از غرب به خوابگاه دانشگاه تهران محدود می گردد. مساحت محله ۷۰/۱۸ هکتار است. محله شماره دو شیراز جنوبی را شامل می شود. مساحت این محله ۴۳/۴۱ هکتار است. این محله از شمال به بزرگراه همت، از جنوب به بزرگراه رسالت، از شرق به بزرگراه کردستان و از سمت غرب به خیابان شیخ بهایی منتهی می گردد. محله شماره سه که محدود شیخ بهایی را در بر می گیرد ۷۲/۸۶ هکتار مساحت دارد. از شمال به بزرگراه رسالت، از جنوب و جنوب غربی به امیر آباد، از شرق به بزرگراه کردستان و از غرب به سایت انرژی اتمی محدود می گردد. محله شماره چهار محدوده امیر آباد را در بر می گیرد. این محله ۹۹/۳۹ هکتار مساحت دارد و حدود آن را از شمال انرژی اتمی، از جنوب مرز ناحیه چهار، از شرق مرز ناحیه دو و از غرب بزرگراه چمران تشکیل می دهد.

- محلات واقع در ناحیه دو:

این ناحیه سه محله را در بر می گیرد. محله شماره یک یوسف آباد شمالی را در بر می گیرد. محدوده آن از شمال بزرگراه همت، از جنوب بزرگراه رسالت، از شرق مرز ناحیه سه و از غرب مرز ناحیه یک می باشد. مساحت محله ۶۰/۲۹ هکتار است. محله شماره دو، یوسف آباد مرکزی را در بر می گیرد. این محله از شمال به بزرگراه رسالت، از جنوب به یوسف آباد جنوبی (محله ۳)، از شرق به ناحیه سه و از غرب به ناحیه یک محدود می گردد. مساحت این محله ۱۷۹/۵۹ هکتار است. محله شماره سه یوسف آباد جنوبی را در بر می گیرد. این محله از شمال به مرز محله شماره ۲، از جنوب به مرز نواحی چهار و پنج، از شرق

به ناحیه سه و از غرب به ناحیه یک محدود می گردد. مساحت محله شماره سه حدود ۸۹/۶ هکتار خواهد بود.

- محلات واقع در ناحیه سه:

این ناحیه سه محله را شامل می شود. محله یک گاندی جنوبی را در بر می گیرد. مساحت این محله ۳۷/۴۲ هکتار است. گاندی جنوبی از شمال به بزرگراه همت، از جنوب به بزرگراه رسالت، از شرق به بزرگراه آفریقا و از غرب به مرز ناحیه دو محدود می گردد. محله شماره دو عباس آباد را شامل می شود. این محله از شمال به بزرگراه رسالت، از جنوب به خیابان دکتر بهشتی، از شرق به بزرگراه مدرس و بزرگراه آفریقا و از غرب به مرز ناحیه دو منتهی می شود. مساحت این محله ۹۰/۳۲ هکتار است. محله شماره سه در جنوب ناحیه با مساحت ۴۴/۳۹ هکتار واقع شده است. مرز شمالی آن را خیابان بهشتی، مرز جنوبی را خیابان مطهری، مرز شرقی را بزرگراه مدرس و مرز غربی را خیابان ولی عصر تشکیل می دهد.

- محلات واقع در ناحیه چهار:

این ناحیه دو محله را در بر می گیرد. محله یک جلالیه و حشمتیه را شامل می شود. مساحت محله ۱۱۲/۱۶ هکتار است. از شمال به بیمارستان شریعتی، از جنوب و شرق به ناحیه پنج، و از غرب به پادگان حشمتیه محدود می گردد. محله شماره دو محله فاطمی را در بر می گیرد. مرز شمالی و شرقی این محله نواحی یک و دو از جنوب به ناحیه پنج و از غرب به خیابان کارگر محدود می گردد. مساحت این محله ۸۶/۸۳ هکتار می باشد.

- محلات واقع در ناحیه پنج:

این ناحیه سه محله را شامل می شود. محله شماره یک بلوار را در بر می گیرد. مساحت محله ۷۹/۹۳ هکتار است و از شمال به خیابان فاطمی، از جنوب به بلوار کشاورز، از شرق به خیابان ولی عصر و از غرب به خیابان حجاب محدود می شود. محله شماره دو محدوده جمالزاده را در بر می گیرد. مساحت محله ۷۶/۲۱ هکتار است. ناحیه چهار مرز شمالی، خیابان کارگر شمالی مرز شرقی، خیابان های آزادی و

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۷۹	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

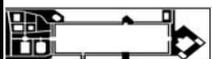
مهدیزادی مرز جنوبی و بزرگراه چمران مرز غربی آن را تشکیل می دهد. محله شماره سه محدوده فلسطین را در بر می گیرد. از لحاظ وسعت با ۱۳۹/۸۲ هکتار بزرگترین محله ناحیه چهار به شمار می آید. بلوار کشاورز مرز شمالی، خیابان وحید نظری مرز جنوبی، خیابان ولی عصر مرز شرقی و کارگر شمالی مرز غربی آن را تشکیل می دهد.

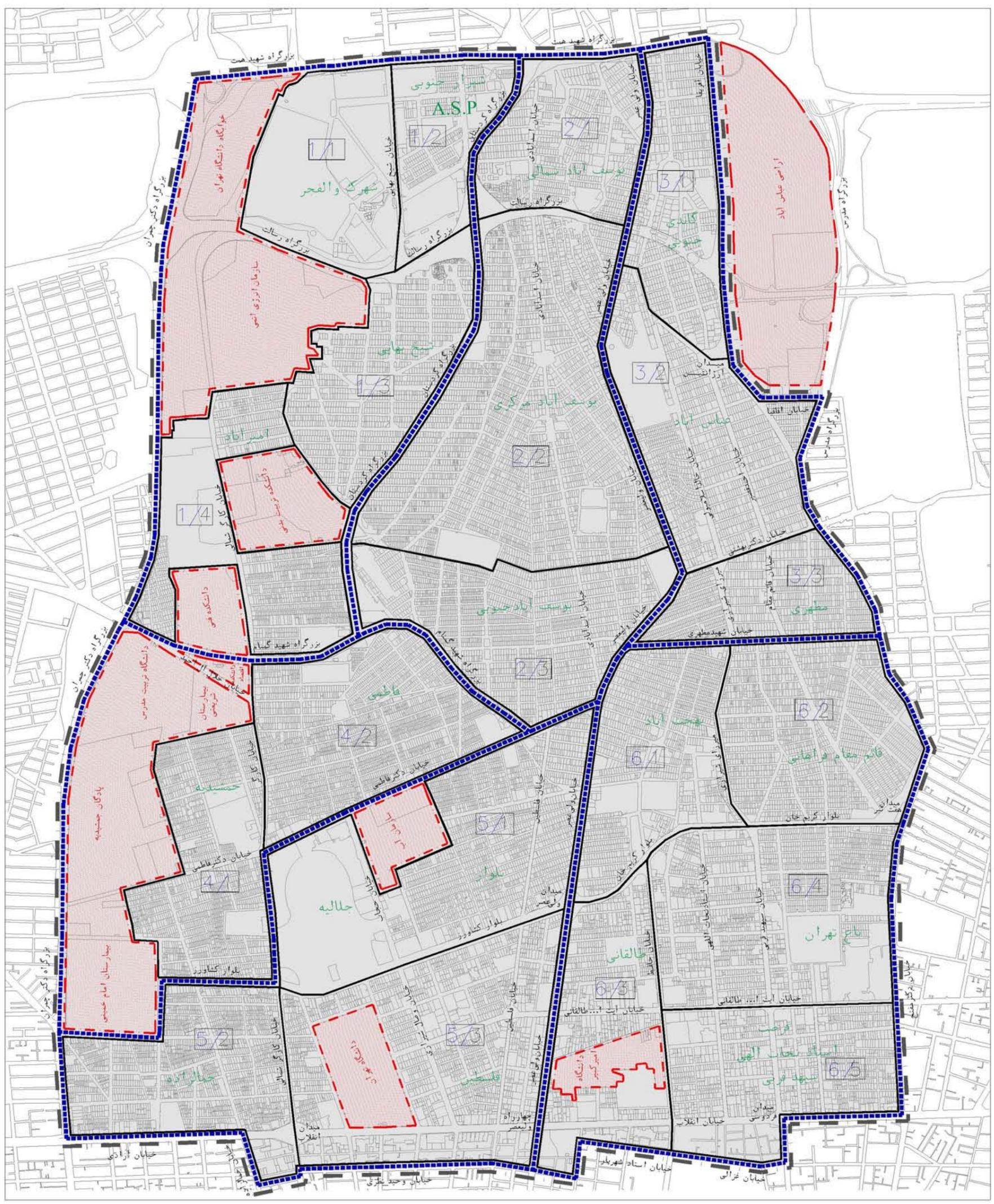
- محلات واقع در ناحیه شش:

این ناحیه ۵ محله را شامل می شود. محله شماره یک بهجت آباد را با مساحت ۷۲/۶۵ هکتار در بر می گیرد. محدوده آن از شمال به ناحیه سه، از جنوب به بلوار کریمخان، از شرق به خیابان میرزای شیرازی و از غرب به خیابان ولی عصر منتهی می شود. محله شماره دو محدوده قائم مقام فراهانی را در بر می گیرد. مساحت محله ۸۶/۶۹ هکتار است. محدوده آن از شمال به ناحیه سه، از جنوب خیابان کریمخان زند، از شرق بزرگراه مدرس و از غرب خیابان میرزای شیرازی است. محله شماره سه محدوده طالقانی را در بر می گیرد. این محله از شمال به خیابان کریمخان، از جنوب به خیابان های استاد شهریار و محتشم، از غرب به خیابان حافظ و از شرق به خیابان ولی عصر محدود می شود. مساحت این محله ۷۲/۷۶ هکتار می باشد. محله شماره چهار بزرگترین محله این ناحیه به شمار می آید. مساحت آن ۱۱۳/۹۴ هکتار است. حدود محله را از شمال بلوار کریمخان زند، از جنوب خیابان آیت الله طالقانی، از شرق به خیابان مفتوح و از غرب خیابان حافظ تشکیل می دهد.

محله شماره پنج در قسمت جنوب شرقی ناحیه با مساحت ۷۷/۸۱ هکتار واقع شده است. از شمال به خیابان طالقانی، از جنوب به خیابان انقلاب و غزالی، از شرق به خیابان مفتوح و از غرب به خیابان حافظ منتهی می گردد.

مرز منطقه و تقسیمات داخلی پیشنهادی آن در نقشه شماره (۱-۴-۲) ارائه شده است.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۸۰	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶



مدیر طرح: سید هادی میرمیران	معلم طراحی: سید هادی میرمیران
مسئول هماهنگی طرح: علیرضا کاکلیان	
معماران طرح: علیرضا پهلوان	
ترتیب:	
مقیاس: ۱:۱۰۰۰	تصویب:
تاریخ: زمستان ۱۳۹۳	دانشه: شهرسازی
کارفرما: شهرداری تهران - حوزه معاونت شهرسازی و معماری	
عنوان طرح: طرح الگوی توسعه شهری منطقه ۶ تهران	
عنوان نقشه: محدوده و تقسیمات درونی منطقه شش (پهنه‌بندی)	
شماره طرح: ۸۰ - ۱۳۸	شماره نقشه: ۱-۴-۳
شماره پلاکته:	



- محدوده پیشنهادی منطقه ۶
- مرز محلات
- شماره محلات
- مرز نواحی
- شماره ناحیه
- محدوده های خدماتی ویژه (مقیاس فرامنطقه ای)

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس

NAQSH.E.JAHAN - PARS CONSULTANTS

مقدمه

طبقه بندی روشی است که توسط آن یک شبکه پیچیده از راه ها را می توان به گروه ها یا سیستم هایی که خصوصیات مشابهی دارند تقسیم نمود. در مورد راه ها یک طبقه بندی منحصر به فرد وجود ندارد و روش های طبقه بندی که هر کدام از نقطه نظر خاصی راه ها را تقسیم می کنند یافت می شود. به طور کلی هر شبکه حمل و نقلی دو وظیفه حرکت افراد و کالا در طول شبکه و گرفتن افراد و کالا از مبدأ و رسانیدن آنها به مقصد را بر عهده دارد. که عمل اول را خاصیت حرکت و عمل دوم را دسترسی می گوئیم. به منظور آن که حرکت با حجم بیشتر و با سرعت زیادتر انجام گیرد، لازم می گردد که از توقف های پی در پی به منظور تبادل بار و مسافر کاسته شود. بنابراین، خاصیت حرکت و دسترسی در خلاف یکدیگر عمل می کنند و بهبود هر یک از عوامل موجب تنزل عامل دیگر می شود.

ساختار سلسله مراتبی شبکه های حمل و نقل را می توان به شرح زیر خلاصه کرد:

شریان ها: که حدود صد درصد عملکرد آنها تأمین حرکت است و خاصیت دسترسی آنها صفر و یا حدود صفر است. در شریان ها حجم زیاد کالا و افراد با سرعت زیاد در حرکت می باشند.

خطوط واسطه: که در آنها عمل دسترسی و حرکت با سهمی تقریباً برابر انجام می گیرد. در خطوط واسطه حجم متوسط بار و مسافر، با سرعت متوسط در حرکت است.

خطوط تغذیه: که کار اصلی آنها جمع آوری مسافر از نقاط پراکنده و رساندن آنها به خطوط واسطه است. بنابراین، خاصیت اصلی خطوط تغذیه دسترسی است و توسط این خطوط است که خطوط واسطه تغذیه می شوند و ترافیک از طریق خطوط واسطه به شریان ها می رسد. در خطوط تغذیه حجم کم ترافیک با سرعت کم در جریان است. راههای شهری را بر اساس ساختار سلسله مراتبی دسته بندی کرده اند. آزادراهها، بزرگراهها و خیابان های شریانی، شریان های شهر و خیابان های محلی خطوط تغذیه شهری هستند. همچنین قبل از هر گونه اقدامی جهت طراحی هندسی معابر جدید و بررسی تغییرات و اصلاحات در وضعیت معابر موجود شهری و در واقع به منظور دستیابی به مناسب ترین معیارهای طراحی هندسی لازم است تا معابر، طبقه بندی شده و مفاهیم اساسی در ارتباط با عملکرد معابر، خصوصیات هندسی، اولویت های لازم برای دسترسی عابرین پیاده و خودروها به سطح جاده، سرعت، حریم معبر و غیره تعریف گردد.

طبقه بندی معابر بر اساس عملکرد های مختلف، کاربردهای گوناگون و مشخصات هندسی متفاوت، هر یک امری الزامی است. این موضوع باعث سهولت کار و ایجاد ارتباطی آسان بین مهندسين، مسئولین اجرایی و مردم خواهد بود. در هر صورت جهت شناخت و درک طبقه بندی عملکردی معابر ابتدا باید سیستم راه ها و شرایط اجزاء مختلف آن به طور کامل بررسی گردد.

اکثر راه های شهری علاوه بر آن که مسیری برای عبور و مرور خودروها و عابرین پیاده هستند، دارای ویژگی های خاص دیگری در رابطه با محیط زیست، دسترسی ها، ترافیک محلی و ترافیک عبوری هم می باشند. در طراحی هر یک از معابر باید استانداردها و اصول طراحی متعددی در نظر گرفته شود. بهترین این روش ها راهی است که بتواند تعادلی بین ظرفیت ترافیک، محیط زیست، سرعت و ایمنی ایجاد نماید.

۲-۵-۱- الگوی حرکت وسایل نقلیه، طبقه بندی حرکات و اجزاء آن

یک طرح کامل حمل و نقل شهری شامل انواع مختلفی از حرکات می باشد. اجزاء عمده شناخته شده در هر سفر شهری به شش جزء تقسیم می گردد که عبارتند از: حرکت اصلی، انشعاب، توزیع، تجمع، دسترسی، پایان یا شروع حرکت.

به عنوان مثال می توان حرکت در برخی از معابر را به این نوع از حرکات نسبت داد. فرضاً اگر حرکت اصلی یک وسیله نقلیه از یک بزرگراه یا آزادراه آغاز گردد، با کاهش سرعت این وسیله نقلیه وارد رمپ خروجی شده (انشعاب) و به حرکت در شریانی فرعی (توزیع) ادامه می دهد و حرکت در خیابان اصلی ادامه پیدا می کند (تجمع) و از طریق خیابان محلی فرعی (دسترسی) به انتهای مسیر رسیده و وسیله نقلیه در محل مناسب می ایستد (پایان). این مثال بیان کننده نمونه کاملی از نحوه ارتباط اجزاء حرکت می باشد.

علاوه بر شناخت نوع حرکت، باید به سرعتی که وسایل نقلیه در هر یک از اجزا معابر با آن حرکت می کنند توجه نمود و طراحی باید با در نظر گرفتن آن سرعت انجام شود. همچنین حجم ترافیک در حال عبور در هر جزء و ظرفیت هر کدام از اجزاء برای پذیرش این حجم نیز باید مورد بررسی دقیق قرار گیرد، زیرا هر جزء از مسیر به عنوان یک جمع کننده و پخش کننده برای مسیر قبل و یا بعد از خود عمل می کند، بنابراین هر کدام از این اجزاء بایستی ظرفیت پذیرش ترافیک رسیده از جزء قبلی را دارا باشد. در ادامه عوامل و پارامترهایی که در رده بندی شبکه معابر به کار می روند معرفی می شوند.

حریم معبر

حریم معبر فضایی است در دو طرف معبر که اختصاص به آن داشته و احداث هر گونه بنایی در این محدوده ممنوع می باشد. حریم معبر باید به گونه ای پیش بینی گردد که در آن امکان ساخت، زه کشی و نگهداری معبر کاملاً موجود باشد. پیش بینی حریم کافی در زمان طراحی اولیه معبر امکان هر گونه تعریض آتی، تحت اقتصادی ترین شرایط فراهم می سازد. در مناطقی که قبلاً توسعه یافته اند حریم لازم برای معابر را می توان تقلیل داد ولی تحت هر شرایطی حریم معبر باید به اندازه ای انتخاب شود

که فضای لازم جهت تمامی اجزای پروفیل عرضی و ملزومات حاشیه ای و مرز مناسب معبرموجود باشد.

دسترسی

هدف اصلی از هر طرح، ساختن معابری با عملکرد معین، ایمن و در عین حال بهینه از لحاظ زیست محیطی می باشد. در راستای این هدف، طراح باید امکانات لازم برای دسترسی وسایل نقلیه و عابرین پیاده به نقاط مسکونی تجاری و اراضی مجاور را فراهم سازد.

کنترل دسترسی

محدود ساختن دسترسی عابرین پیاده و خودروها به معابر از محدوده اطراف معابر، تحت شرایط و ضوابط خاصی، کنترل دسترسی نامیده می شود.

کنترل کامل دسترسی

منظور از کنترل کامل دسترسی، ارجحیت کاملی به ترافیک عبوری در یک معبر است. در این نوع کنترل، ورودی ها و خروجی ها به نوعی طراحی می شوند که ورود و خروج ترافیک موجب توقف یا کاهش سرعت ترافیک عبوری نگردد. در کنترل دسترسی تقاطع هم سطح وجود نداشته و تعداد و فاصله ورودی ها و خروجی های غیر همسطح نیز تحت ضوابط و استانداردهای معینی تعیین می شوند.

کنترل نسبی دسترسی

در کنترل نسبی دسترسی امکان ایجاد تقاطع های همسطح وجود دارد ولی این تقاطع ها باید در فواصل معینی از یکدیگر و تحت ضوابط مشخصی ساخته شوند. طراحی تقاطع ها باید به گونه ای باشد که موجب کاهش سرعت و یا توقف ترافیک عبوری نگردد. یکی از تدابیر مؤثر در این مورد ایجاد جاده کناری است.

راه کناری

جاده ای است واقع در کناره راه شریانی و در امتداد آن ک به منظور جمع آوری ترافیک محلی و هدایت آنها به معبر اصلی یا بالعکس ساخته می شود.

راه اتصالی

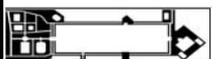
راه ورود و خروج وسایل نقلیه موتوری به ساختمانها و اراضی واقع در کنار معبر است. مشخصات مورد نیاز مانند محل، تعداد و چگونگی طراحی هندسی راه اتصالی بایستی بر طبق ضوابط و مقررات از پیش تعیین شده و مشخص گردد.

از مزایای عمده کنترل دسترسی ها تثبیت و در نهایت بهبود سرویس دهی و ایمنی می باشد. راه شریانی با کنترل کامل دسترسی، دارای اتصال همسطح نبوده و اتصالات غیر هم سطح نیز با دقت کامل طراحی می شوند. راه شریانی با کنترل نسبی دسترسی دارای تمام خصوصیات راه شریانی با کنترل کامل دسترسی است با این تفاوت که تعداد محدودی تقاطع همسطح و راه اتصالی به آن متصل می گردند.

۲-۵-۲- ساختار سلسله مراتبی راه های شهری

معابر شهری دارای نقش های چندگانه ای می باشند لیکن غالباً نقش جابجایی، دسترسی و اجتماعی به عنوان معیارهای اصلی طبقه بندی راه های شهری محسوب می شوند.

نقش جابجایی را می توان با سرعت و میزان ترافیک موتوری سنجید. هر چه تعداد بیشتری وسایل نقلیه بتوانند با سرعت افزون تری جابجا گردند، نقش جابجایی راه بیشتر است. نقش دسترسی را می توان برحسب تعداد دسترسی ها و امکانات پارکینگ حاشیه ای سنجید. هر چه تعداد تقاطع ها و ورودی ها و خروجی ها در یک معبر زیادتر باشد، نقش دسترسی آن بیشتر است. همچنین مجاز بودن پارکینگ حاشیه ای به معنای بیشتر بودن نقش دسترسی است. جابجایی و دسترسی با یکدیگر در تعارض اند و با افزایش یکی، از نقش دیگری کاسته می شود. نقش اجتماعی خیابان را می توان با میزان سهولت و آزادی عبور پیاده ها و دوچرخه سنجید. بدین معنا که هر چه پیاده ها بتوانند آسان تر از عرض

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۸۶	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

خیابان عبور کنند، نقش اجتماعی بیشتر است. نقش اجتماعی با نقش جابجایی بشدت تعارض دارد. هر چه عرض سواره رو، سرعت و حجم ترافیک موتوری زیادتر باشد، آزادی حرکت پیاده ها از عرض خیابان کمتر است.

۲-۵-۲-۱- انواع معابر

از نظر تعیین مشخصات هندسی، معابر شهری به چهار گروه کلی و متمایز از یکدیگر به شرح ذیل طبقه بندی می شوند:

۲-۵-۲-۱-۱- آزاد راه ها و بزرگراه های شهری

در این راه ها خاصیت دسترسی حداقل و خاصیت حرکت در حداکثر است. زیرا که ورود و خروج به آزادراه ها و بزرگراه ها، از جاهای معین و تحت شرایط خاص انجام پذیر است و بدون واسطه راه های ارتباطی، آزادراهها به هیچ جا، و بزرگراهها به جاهای بسیار محدودی دسترسی دارند. آزادراه و بزرگراه را برای سرعت های بالا طراحی می کنند. بر حسب تعریف آزادراه به راهی گفته می شود که ورود و خروج به آن تماماً تحت کنترل است و بزرگراه به راهی گفته می شود که قسمت عمده ای از ورودی ها و خروجی های آن کنترل شده می باشد.

۲-۵-۲-۱-۲- خیابان های شریانی درجه ۲و۱

خاصیت عمده این خیابان ها فراهم کردن حرکت وسایل نقلیه است. در حالی که تا حدود کمی دسترسی را هم فراهم می سازند. طول شریان های درجه ۱ و شریان های درجه ۲ زیاد بوده و مراکز تجمع شهری را به یکدیگر وصل می کنند. تفاوت بین شریان های درجه ۱و۲ در حداقل عرض راه، عرض سواره رو و تعداد خطوط هر جهت حرکت می باشد. در شریان های درجه ۱ عرض راه حداقل ۴۵ متر است و مسیر حرکت با خطوط تندرو و کندرو از هم جدا شده اند.

۲-۵-۲-۱-۳- خیابان های جمع کننده

وظیفه این خیابان ها این است که ترافیک خیابان های محلی را جمع آوری کرده و به شبکه شریانی ها برسانند. در عین حال در اطراف این خیابان ها تأسیساتی وجود دارد که از طریق خیابان های جمع کننده، دسترسی به

آنها فراهم می گردد. می توان گفت که در خیابان های جمع کننده دو خاصیت حرکت و دسترسی سهم برابری دارند.

۲-۵-۲-۱-۴- خیابان های محلی

خاصیت اصلی این خیابان ها فراهم ساختن دسترسی به تأسیسات اطراف آنهاست و بنابراین خاصیت حرکت در خیابان ها در حداقل است و در خیابان های بن بست خاصیت حرکت عملاً صفر است. شریانی ها توسط خیابان های محلی و جمع کننده تغذیه می گردد. یکی از ریشه های اصلی مشکلات ترافیک شهرهای قدیمی، از جمله تهران (هر چند که جدیداً توسعه یافته است) عدم رعایت سلسله مراتب خیابان ها در طرح شبکه راه های شهری است. به این ترتیب که خاصیت حرکت در خیابان های شریانی به علت تعداد زیاد تقاطع ها کم می شود و با کم شدن خاصیت حرکت در شریانی ها، ظرفیت شبکه پایین می آید.

جدول شماره ۲-۵-۱: مشخصات فنی شبکه آزاد راه ها و تند راه های تهران (مصوب سازمان ترافیک تهران)

اسم	آزاد راه	تند راه
۱	بزرگراه بین شهری - اتوبان FREEWAY AUTOBAHN.MOTORWAY INTRA CITY HIGHWAY	بزرگراه درون شهری EXPRESSWAY INTRA CITY HIGHWAY
۲	برقراری ارتباط سریع بین شهرهای منطقه ای یا کشوری (۱)	برقراری ارتباط سریع بین ناحیه های عمده یک شهر (۲)
۳	عملکرد راه	طبق ضوابط فنی
۴	سرعت طرح (سرعت اساس)	طبق ضوابط فنی
۵	حد اکثر سرعت مجاز	۸۰ کیلومتر در ساعت
۶	تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳-۲ خط
۷	حد اقل عرض سواره رو و در هر جهت حرکت	۳-۴ خط ۳/۵۰ متری با اضافه ۰/۷۵ متر حریم ایمن از هر طرف طرفین هر جهت حرکت
۸	حد اکثر شیب طولی	۲ درصد
۹	عرضی راه	حد اقل ۲۵ متر
۱۰	حدائل متر از اضافه حریم	طبق ضوابط وزارت راه
۱۱	نوع کاربردی زمینهای مجاور	طبق ضوابط وزارت راه
۱۲	نحوه خروج از شبکه با ورود به آن	فضای سبز و صرفاً کاربریهای مربوط به تسهیلات شبکه (مانند پمپ بنزین و استراحتگاه)
۱۳	امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	از طریق رمپ کاهش و افزایش سرعت
۱۴	نوع تقاطع ها	وجود ندارد
۱۵	فاصله تقاطع از همدیگر	غیر همسطح
۱۶	امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	حد اقل ۲۰۰۰ متر بسته به شرایط
۱۷	سیستمهای مجاز به استفاده از شبکه (۳)	بطور غیر همسطح
۱۸	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس شهری	وسایل نقلیه شخصی، بارکش شهری، اتوبوس، مینی بوس، کامیون (با مراعات مقررات سرعت بزرگراهی)
۱۹	امکان پارکینگ حاشیه ای و توق	وجود ندارد
۲۰	چراغ راهنمایی	مطلقاً ممنوع است
۲۱	عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	ندارد
۲۲	ورود ترافیک پیاده به حریم شبکه	مطلقاً ممنوع
۲۳	ورود موتور سیکلت	مطلقاً ممنوع
۲۴	ورود دوچرخه	مطلقاً ممنوع
۲۵	پارکینگ اضطراری	مطلقاً ممنوع
۲۶	عامل جداکننده در جهت حرکت	بدون فضا سازی و با پیش بینی خط مخصوص
۲۷		رفوژ محوری با حداقل ۲ متر عرض

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

BY PASS FREEWAY, BY PASS MOTORWAY

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

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

جدول شماره ۲-۵-۲: مشخصات فنی شبکه جمع کننده / تغذیه کننده و دسترسی های محلی (مصوب سازمان ترافیک تهران)

اسم	جمع کننده و توزیع کننده	دسترسی محلی
۱	اسم های مترادف	خیابان محلی - دسترسی محلی - کوچه بن باز LOCAL STREET (LOCAL) ACCESS
۲	عملکرد راه	۱- دسترسی مستقیم به کاربریهای مسکونی و خدمات وابسته (۱) ۲- ارتباط بین واحدهای همجوار
۳	سرعت طرح (سرعت اساس)	طبق ضوابط فنی
۴	حداکثر سرعت مجاز	۳۰ کیلومتر در ساعت
۵	تعداد خطوط هر جهت حرکت	۵۰ کیلومتر در ساعت
۶	حداقل عرض سواره رو و در هر جهت حرکت	۲-۳ (۲)
۷	حداکثر شیب طولی	۶ متر (۲) خط عبور ۳ متری
۸	عرضی راه	۸ درصد
۹	حدائل متر از اضافه حریم	۱۸ متر (۱۲ متر سواره رو با اضافه ۳×۲ متر)
۱۰	نوع کاربردی زمینهای مجاور	ندارد
۱۱	نحوه خروج از شبکه با ورود به آن	همه نوع کاربری شهری در مقایسه محله ای (۳)
۱۲	امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	از طریق طرح هندسی تقاطع
۱۳	نوع تقاطع ها	بطور مستقیم
۱۴	فاصله تقاطع از همدیگر	همسطح
۱۵	امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	۴۰۰ متر
۱۶	سیستمهای مجاز به استفاده از شبکه	وجود دارد
۱۷	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	همه نوع (باستثنای کامیون بیشتر از ۳ محور)
۱۸	امکان پارکینگ حاشیه ای و توق	مجاز نیست
۱۹	چراغ راهنمایی	مجاز است (۵)
۲۰	عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	محدود است
۲۱	امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	در تقاطع با شریانها دارد
۲۲	ورود موتور سیکلت	از طریق گذرگاه عابر پیاده
۲۳	ورود دوچرخه	در پیاده رو وجود دارد
۲۴	پارکینگ اضطراری	مجاز است
۲۵	عامل جداکننده	مجاز است (در خط کناری سواره رو با مسیر ویژه)
		-
		خط کشی محوری

۱- مهدکودک، مدرسه ابتدایی، مطب پزشک و یکی دو مغازه نانوا، خواربارفروشی و امثال آنها در سطح محله، جزء واحدهای خدماتی وابسته به کاربریهای مسکونی بحساب می آیند.

۲- بخشهایی از خط عبور اول می تواند طبق تشخیص مراجع قانونی / به پارکینگ جانبی اختصاص یابد.

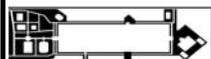
۳- مدارس راهنمایی تحصیلی (و دبیرستان و هنرستان)، مجموعه های مسکونی کوچک، مجموعه هایی از مغازه های خدمات رسانی کوچک جزو کاربریهای شهری در مقیاس محله بحساب می آیند.

۴- مگر بدلائل فنی شهرسازی که می تواند در حد ۵۰ + متر تغییر کند.

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

جدول شماره ۲-۵-۳: مشخصات فنی شبکه شریانهای تهران (مصوب سازمان ترافیک تهران)

شریانی درجه ۲	شریانی درجه ۱	اسم
خیابان درجه ۲ MINOR ARTERIAL	خیابان درجه ۱	اسم های مترادف
۱- برقراری ارتباط بین تندراها و خیابان های جمع کننده شهر	۱- برقراری ارتباط بین تندراه ها و خیابان های جمع کننده شهر	عملکرد راه
۲- برقراری ارتباط بین مراکز اصلی نقل یا محلات بزرگ(۲)	۲- برقراری ارتباط بین مراکز اصلی نقل یا محلات بزرگ (۱)	سرعت طرح(سرعت اساس)
طبق ضوابط فنی	طبق ضوابط فنی	
۵۰ کیلومتر در ساعت(در صورت فقدان سیستم چراغ سنکر و نیزه)	۵۰ کیلومتر در ساعت (در صورت فقدان سیستم چراغ سنکر و نیزه)	حداکثر سرعت مجاز
۳ خط عبوری (۳)	۳ خط عبوری به اضافه ۲ خط کندرو (۲)	تعداد خطوط هر جهت حرکت
۳ خط ۳ متری	۳ خط ۳ متری در تندرو و ۲ خط ۳ متری در کندرو	حداقل عرض سواره رو و در هر جهت حرکت
۶ درصد	۵ درصد	حداکثر شیب طولی
حداقل ۳۰ متر	حداقل ۴۵ متر	عرضی راه
اضافه حریم ندارد(پیش بینی تسهیلات حمل و نقلی در مجاور راه پلامانع است)	اضافه حریم ندارد(پیش بینی تسهیلات حمل و نقلی در مجاور راه پلامانع است)	حداقل متر از اضافه حریم
انواع کاربری شهری	انواع کاربریهای شهری	نوع کاربری زمینهای مجاور
با استفاده از طرح هندسی تقاطع	با استفاده از ضوابط رامپ	نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن
بطور مستقیم	از طریق کندرو	امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی
همسطح(با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه)	همسطح (با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه)	نوع تقاطع ها
۳۰۰-۵۰۰ متر	۱۰۰-۵۰۰ متر	حداکثر فاصله تقاطع از یکدیگر
بطور همسطح و یکمک چراغ راهنمایی	بطور همسطح و یکمک جزیره های تفکیک حرکات را از طریق خط عبور راست گرد و یکمک چراغ راهنمایی	امکان دورزدن(تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)
تمام وسائل نقلیه شهری	تمام وسائل نقلیه شهری بغیر از دوچرخه که مجاز به استفاده از کندرو است	سیستمهای مجاز به استفاده از شبکه(۵)
وجود دارد	در کندرو وجود دارد	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس
وجود دارد	در کندرو وجود دارد	امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف
دارد	دارد	چراغ راهنمایی
یکمک چراغ راهنمایی و بر اساس گذرگاه مخصوص عابر پیاده	یکمک چراغ راهنمایی و بر اساس ضوابط گذرگاه مخصوص عابر پیاده	عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه
بر اساس طراحی و ضوابط مربوطه	بر اساس طراحی و ضوابط مربوطه	امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه
مجاز است	مجاز است	ورود موتور سیکلت
مجاز است	در کندرو مجاز است	ورود دوچرخه
-	-	پارکینگ اضطراری
خط کی محوری و در صورت لزوم رفوز محوری	رفوز محوری	عامل جداکننده



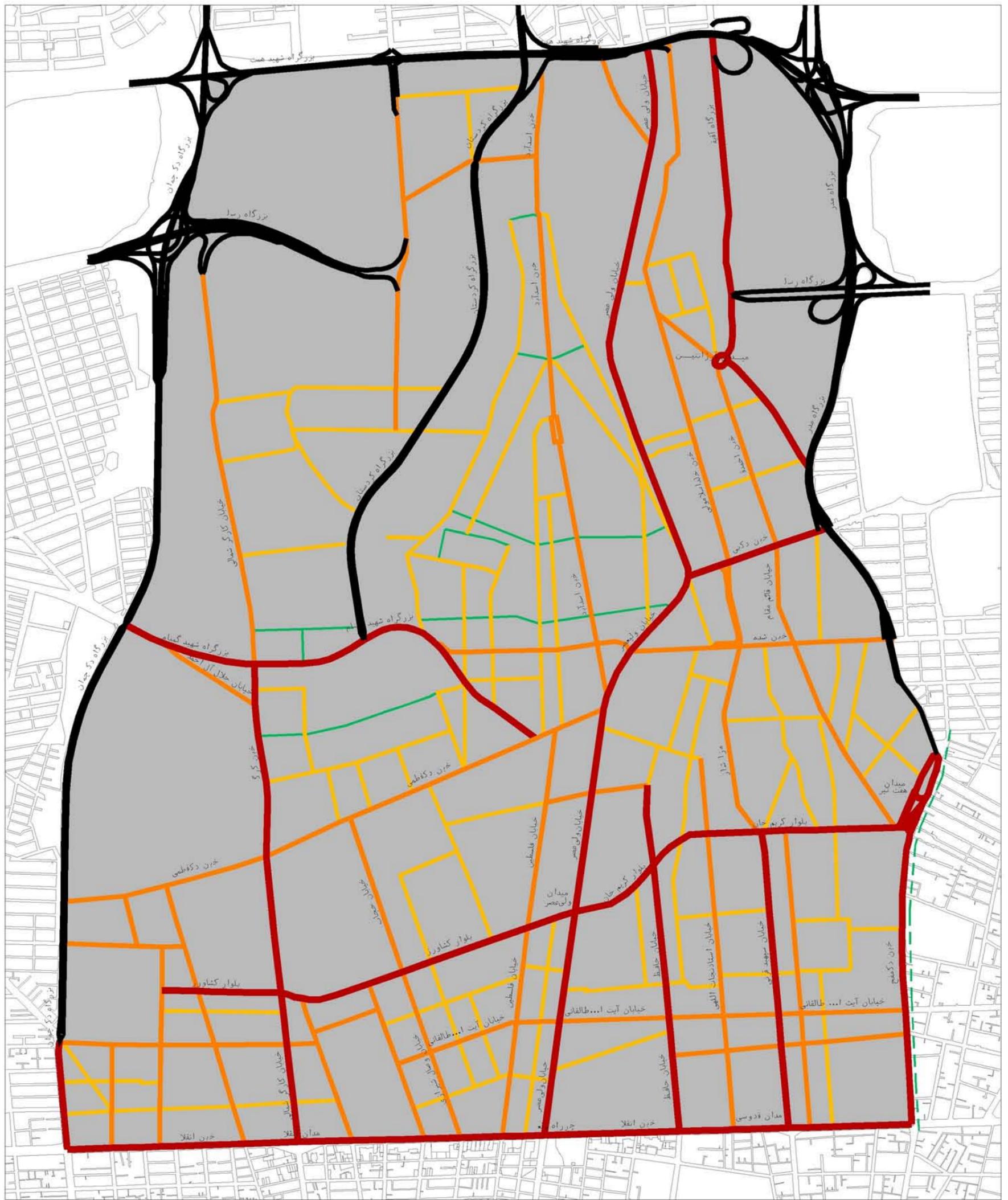
۲-۵-۳- سلسله مراتب شبکه معابر منطقه شش

پس از معرفی مشخصات و عملکرد انواع مختلف خیابان های درون شهری، ابتدا معیاری برای دسته بندی شبکه معابر در شهر تهران تعریف می شود و سپس بر اساس این معیار، شبکه خیابانی منطقه شهرداری تهران طبقه بندی خواهد شد. معیاری که در طبقه بندی شبکه خیابانی شهر تهران استفاده شده است طبقه بندی سازمان حمل و نقل و ترافیک تهران با اعمال نظرات کارشناسی است. در دسته بندی مصوب سازمان حمل و نقل و ترافیک معیارهایی از قبیل عملکرد، سرعت مجاز، تعداد خطوط در هر جهت حرکت، وضعیت پارکینگ حاشیه ای، چراغ راهنمایی و ... در نظر گرفته شده است. در جداول (۲-۵-۱) تا (۲-۵-۳) معیارهای مصوب سازمان ترافیک برای طبقه بندی یک خیابان به آزادراه، تند راه جمع کننده و دسترسی ارائه شده است.

با توجه به معیارهای موجود در جداول (۲-۵-۱) تا (۲-۵-۳) سلسله مراتب شبکه معابر منطقه شش شهرداری تهران برای وضع موجود تهیه شده است.

نقشه شماره (۲-۵-۱) نیز سلسله مراتب موجود شبکه معابر منطقه را نشان می دهد.

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۹۲	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶



مدر طرح:	ساده معاصر	معماری:	ساده معاصر
مساحت:	۱۰۰۰ متر مربع	تعداد:	۱
تاریخ:	۱۳۸۳	مکان:	شیراز - پارک
کارفرما:	سازمان شهرداری - حوزه معماری و شهرسازی	مکان:	شیراز - پارک
معماران:	مهندسین مشاور مهندسین معماری	مکان:	شیراز - پارک
تعداد:	۱	مکان:	شیراز - پارک
تعداد:	۱	مکان:	شیراز - پارک

مهندسین مشاور مهندسین معماری - پارک



- محدوده منطقه ۶
- تندرگاه
- شرفی درجه ۱
- شرفی درجه ۲
- چه کننده
- دسترسی محلی
- مو

۲-۵-۴- سلسله مراتب پیشنهادی شبکه معابر منطقه شش

طرح شبکه راه های شهری بایستی با توجه به کاربری زمین و پیش بینی ترافیک بر اساس کاربری زمین و بر اساس ساختار سلسله مراتبی شبکه معابر انجام گیرد.

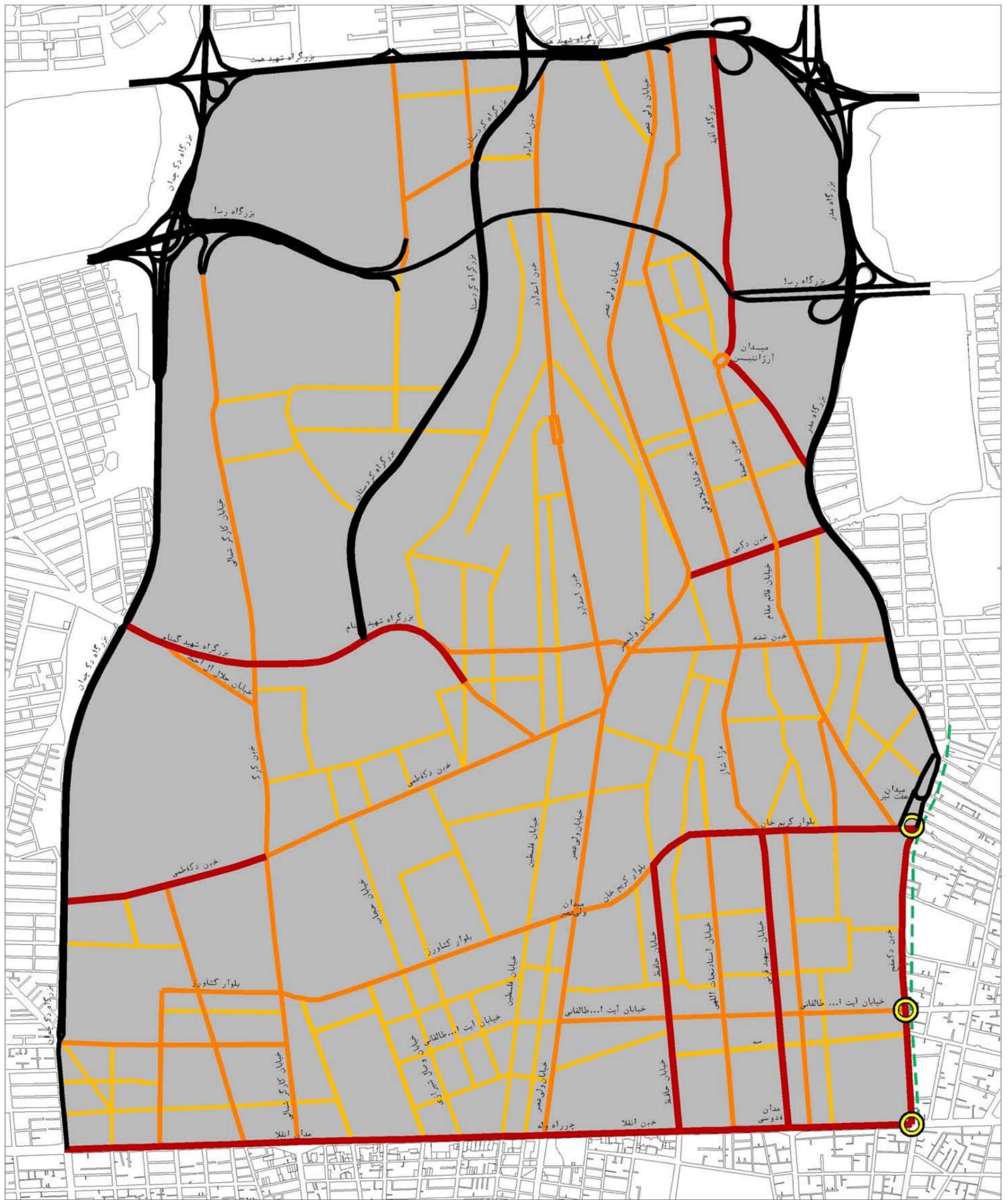
تأسیسات تولید کننده ترافیک باید در کنار خیابان های محلی قرار گیرند و خیابان های محلی به خیابان های جمع کننده وصل شوند و جمع کننده ها به شریانی ها متصل گردند. تا به این ترتیب آرامش محیط زیست و تأمین حرکت بصورت توأم انجام گرفته باشد. با توجه به طرح پیشنهادی کاربری زمین (طرح فرا دست) در منطقه شش شهرداری تهران، سلسله مراتب شبکه معابر به صورت نقشه (۲-۵-۲) پیشنهاد می گردد.

لازم به ذکر است برای تعیین این سلسله مراتب میزان حجم عبوری در اثر ایجاد کاربری های پیشنهادی از هر معبر در نظر گرفته نشده است. بلکه تقسیم بندی شبکه معابر بر مبنای نوع کاربری پیشنهادی و تغییر عملکرد معبر از نظر نقش اجتماعی و مشخصات مندرج در جداول (۲-۵-۱) الی (۲-۵-۳) انجام گرفته است.

بطور مثال خیابان هایی مانند ولی عصر و بخش هایی از کریمخان که در وضع موجود از دیدگاه کارشناسی و میزان حجم عبوری به عنوان شریانی در جه ۱ معرفی شده بودند، در وضعیت پیشنهادی به دلیل تمرکز کاربری های تجاری و تقسیم بندی مصوب سازمان حمل و نقل و ترافیک نقش شریانی درجه ۲ را در شبکه معابر منطقه به عهده خواهند داشت. خیابان دکتر بهشتی در طرح فرا دست یک خیابان ۴۵ متری با عملکرد شریانی درجه ۱ خواهد بود.

لذا برای پیش بینی کاربری اراضی در این خیابان به این مسئله نیز باید توجه داشت. در مراحل بعدی پروژه تاثیر احداث هر کاربری بر روی حجم ترافیک معابر اصلی منطقه مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۹۴	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶



میدان طرح	ساده معمار	معماری	ساده معمار
سنگ مرمری طرح	نقشه کتبی		
میدان طرح	ساز برون		
نقشه	نقشه		
مقیاس	۱:۱۰۰	۱:۵۰	
تاریخ	زمین ۱۳۸۳	رشته	شمار
گرفتن	شماره دان - حوزه معماران و معمار		
معماری طرح	طرح اول توسعه منطقه ۶ دان		
معماری	ساز برون		
شماره طرح	شماره ۵۰ - ۸۰	شماره ۲ - ۵ - ۳	شماره ۲ - ۵ - ۳

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس

NAQSH.E.JAHAN - PARS CONSULTANTS



- محدوده منطقه ۶
- تند راه
- شیرینی درجه ۱
- شیرینی درجه ۲
- چهارگانه
- ایسه مو
- مو

۲-۶- شناسایی و طبقه بندی بافت های فرسوده

فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری کمک می کند. فرسودگی به دو دسته تقسیم می شود: فرسودگی نسبی و کامل.

فرسودگی نسبی، فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخنه می کند و بدنبال خود باعث فرسودگی نسبی فضای شهری می گردد.

فرسودگی کامل، فرسودگی است که در هر دو عنصر فضای شهری یعنی کالبد و فعالیت آن رخنه کرده باشد و به دنبال آن باعث فرسودگی کامل فضا شود. به این ترتیب فرسودگی یا "در کالبد" یا "فعالیت" و یا در کالبد و فعالیت به طور یکجا رسوخ می کند.

فرسودگی به طور کلی ناشی از روابط بسیار پیچیده علت و معلولی است که اکثراً جنبه اجتماعی و اقتصادی دارند. در اینجا از بررسی جنبه های اجتماعی و اقتصادی خودداری می شود و جنبه کالبدی فرسودگی مورد توجه قرار می گیرد.

نتایج بررسی های انجام گرفته در مطالعات مسکن در منطقه شش نشان می دهد که در این منطقه تراکم خالص مسکونی ۳۸۳ نفر در هکتار است. بررسی وضعیت ساختمان های مسکونی منطقه نشان می دهد این ساختمان ها از لحاظ نوع مصالح و استحکام بنا در وضعیت مطلوبی قرار دارند. همچنین بررسی دانه بندی قطعات مسکونی نشان می دهد که متوسط قطعات مسکونی ۳۳۱ متر مربع است. در مجموع می توان گفت منطقه شش به لحاظ شاخص های کمی و کیفی مسکن در مقایسه با کل تهران وضع مناسبی دارد. به این ترتیب در این منطقه بافت ها و بلوک هایی که با فرسودگی کالبدی مواجه باشند، مساحت زیادی را شامل نمی شوند.

الف - فرسودگی نسبی

فرسودگی نسبی به دو حالت ممکن است اتفاق بیافتد:

- فرسودگی عملکرد

فرسودگی نسبی به علت فعالیت در حالتی بوجود می آید که کالبد سالم باشد و فعالیت باعث فرسودگی نسبی فضای شهری بشود. اگر بتوان فعالیت شهری را از فرسودگی رهایی بخشید بدون دگر گونی عمده در کالبد فضا زندگی خود را از سر می گیرد. در این حالت می توان از ابقاء سازمان فضایی شهر سخن گفت.

- فرسودگی کالبد

فرسودگی نسبی به علت فرسودگی، زمانی اتفاق می افتد که با وجود حضور فعالیت مناسب، کالبد باعث فرسودگی نسبی فضای شهری بشود. در این حالت اگر بتوان کالبد را از فرسودگی رهانید، می توان از حیات مجدد فضای شهری سخن گفت.

ب - فرسودگی کامل

فرسودگی زمانی کامل است که فرسودگی کالبد و فعالیت ایجاد گردیده باشد. هم فعالیت و هم کالبد و هم فضا از حیض ارتفاع خارج شده و به صورت مخروبه و متروکه در می آید. در این صورت فضای شهری با عمل تخریب و بازسازی مواجه می شود. عمل تخریب و ساخت مجدد و یا دوباره سازی سعی بر آن دارد تا با جایگزین کردن ساخت جدید بر روی ساخت قدیم فرسودگی ایجاد شده در کالبد، فعالیت و فضای شهری را از بین برده و فضای شهری معاصر ایجاد نماید.

مجموعه اعمال انجام شده تخریب و ساخت مجدد را می توان در قالب اقدامات مربوط به بازسازی گنجانند. انواع فرسودگی و نوع مداخله در فضاهای شهری در جدول شماره (۲-۶-۱) ارائه شده است.

برای جلوگیری از فرسایش، باید میزان پایداری را با انجام عمل مرمت در فضای شهری بالا برد. با افزایش پایداری، عمر فضای شهری بالا رفته و میزان دوام آن فزونی می گیرد. بنابراین کاهش فرسایش ارتباط

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۹۷	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

مستقیم با مسئله پایداری دارد و بالا بردن میزان پایداری در فضای شهری نیازمند مرمت است.

جدول شماره ۲-۶-۱: انواع فرسودگی و نوع مداخله در فضاهای شهری				
شکل	میزان فرسودگی فضای شهری	نوع فرسودگی فضای شهری	نوع مرمت	نحوه استفاده از زمین
اول	فرسودگی نسبی فضای شهری	فعالیت (عملکرد)	بهسازی	تغییر، تدقیق کاربری، تأکید بر شکل
دوم	فرسودگی نسبی فضای شهری	کالبد (شکل)	نوسازی	تأکید بر کاربری، تغییر در شکل
سوم	فرسودگی کامل فضای شهری	فعالیت - کالبد	بازسازی	تنظیم کاربری، تعریف شکل

مأخذ: مرمت شهری، سید محسن حبیبی، ملیحه مقصودی، انتشارات دانشگاه تهران، سال ۱۳۸۱

۲-۶-۱- طبقه بندی بافت های فرسوده

بلوک های فرسوده در منطقه شش با توجه به سه معیار اصلی فرسودگی شناسایی گردیده و بر اساس میزان برخورداری آنها از هر یک از معیارهای فرسودگی طبقه بندی گردیده اند.

بافت فرسوده نوع اول: بلوکی است که ۶۰ درصد ساختمان های آن کم دوام است.

بافت فرسوده نوع دوم: محدوده هم پوشان بافت فرسوده نوع اول با بلوک هایی که مساحت ۶۰ درصد قطعات آن کمتر از ۱۰۰ متر مربع است.

بافت فرسوده نوع سوم محدوده هم پوشان بافت فرسوده نوع دوم با بلوک های دارای معابر عمدتاً با عرض ۶ متر و کمتر.

۲-۶-۱-۱- پهنه های منطبق با بافت فرسوده نوع اول

پهنه های منطبق با فرسودگی نوع اول، پهنه هایی را شامل می شود که به طور عمده از مرکز منطقه به سمت جنوب آن به صورت لکه های پراکنده مشاهده می شود. مساحت این بافت ۲۳/۷۴ هکتار است.

پهنه های واقع در غرب خیابان جمالزاده، جنوب و شرق بیمارستان شریعتی (خیابان های محمد غریب و شباهنگ)، شمال باغ هنرمندان (خیابان به شهر)، جنوب خیابان قائم مقام،

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۹۸	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

شمال شرق خیابان قدس، قسمت های شمال و جنوب خیابان فاطمی (خیابان سرتیپ فکوری)، خیابان کارگر شمالی، خیابان کاج، غرب خیابان میرزای شیرازی است که در حد یک و یا دو بلوک شهری به صورت پراکنده وجود دارد. پهنه های اشاره شده عمدتاً مربوط به قسمت هایی از منطقه است که قدمت ساخت و سازهای آن زیاد است و نسبت به بخش های شمالی منطقه عمر بناها بیشتر است. نقشه شماره (۱-۶-۲) بافت فرسوده نوع اول را نشان می دهد.

۲-۱-۶-۲- پهنه های منطبق با بافت فرسوده نوع دوم

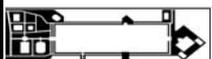
محدوده های منطبق با این نوع فرسودگی در کل منطقه بسیار ناچیز است. مساحت بافت فرسوده نوع دوم ۵/۷ هکتار متر مربع می باشد. بلوک های واجد این ویژگی در خیابان کاج واقع در یوسف آباد، شرق به شمال بیمارستان دکتر شریعتی (خیابان های غریب و بعثت) می باشد، نقشه شماره (۱-۶-۲) بافت فرسوده نوع دوم را نشان می دهد.

۲-۱-۶-۳- پهنه های منطبق با بافت فرسوده نوع سوم

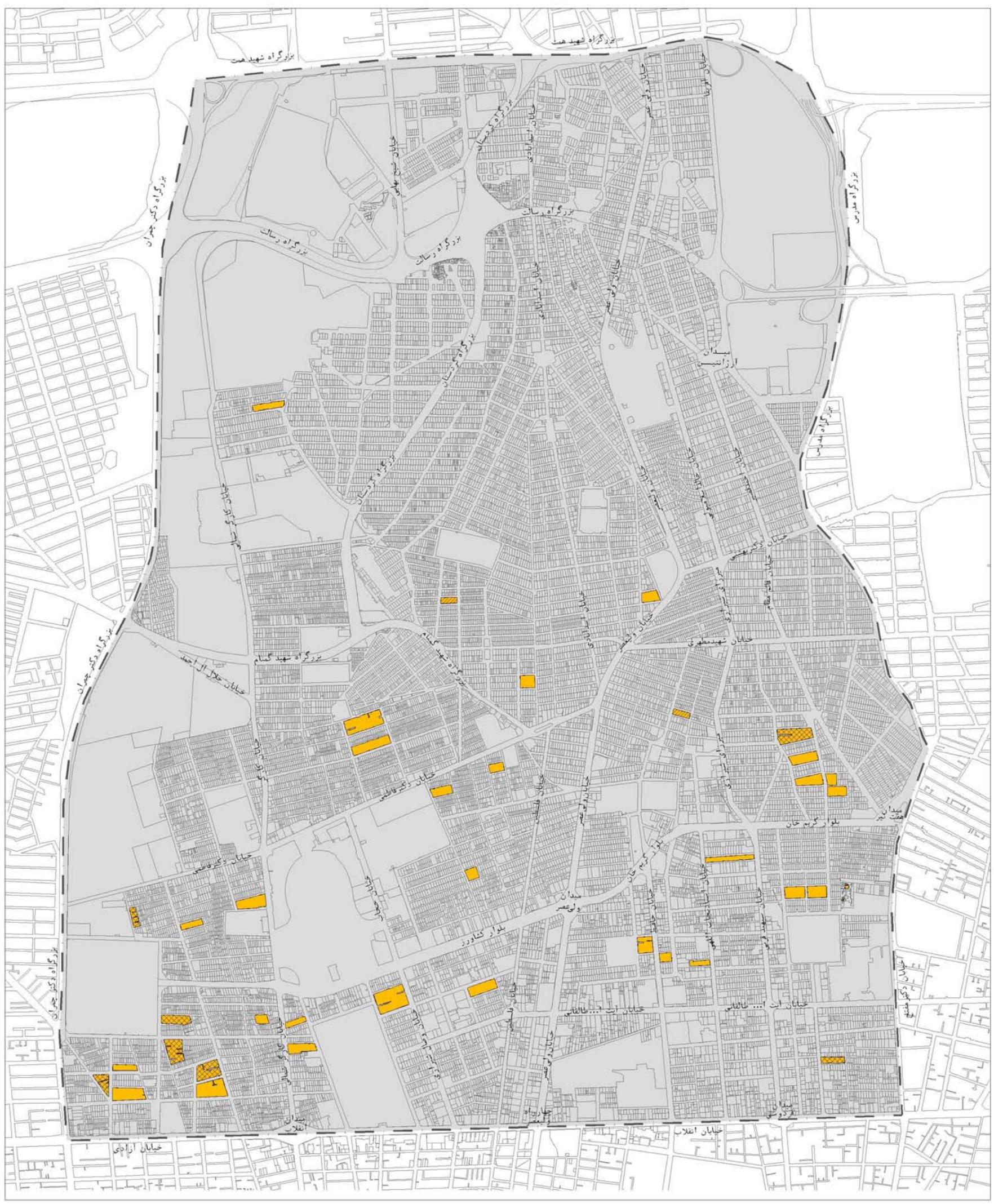
فرسودگی نوع سوم از همپوشانی سه نوع معیار فرسودگی فوق الذکر تعیین می شود. منطقه شش به لحاظ عرض دسترسی های محلی در وضع مناسبی قرار دارد و معابر با عرض ۶ متر و کمتر در این منطقه محدود است. در منطقه شش همانطوریکه در نقشه شماره (۱-۶-۲) ارائه شده است. فرسودگی نوع سوم پهنه های زیادی را در بر نمی گیرد و در کل منطقه حدود ۵ پهنه یا بلوک واجد سه معیار فرسودگی می باشند. مساحت بافت فرسوده نوع سوم ۴/۹ هکتار می باشد.

بررسی ها و تحلیل های انجام شده در مرحله اول مطالعات از وضعیت واحدهای مسکونی از نظر مصالح عمده به کار رفته در آنها در منطقه نشان می دهد که حدود ۹۷ درصد واحدهای مسکونی با مصالح با دوام ساخته شده اند و تنها حدود ۳ درصد دارای ساختار ضعیف می باشند. در واقع بناهای مسکونی کم دوام و غیر قابل نگهداری در منطقه در حال برچیده شدن است.

به این ترتیب می توان گفت در منطقه شش بافت فرسوده به مفهوم کامل آن وجود ندارد و بلوک هایی که بر اساس معیارهای فرسودگی به عنوان بافت فرسوده شناسایی گردیده اند و از لحاظ کالبدی دچار فرسودگی

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۹۹	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

می باشند مساحت بسیار ناچیزی دارند. بنابراین ارائه راهبردهای مقابله با فرسودگی به شکلی که در سایر بافت های فرسوده در سایر مناطق شهری به ویژه مرکز شهر مطرح است، در منطقه شش قابل طرح نیست. در مورد بلوک های فرسوده شناسایی شده در وضع موجود نیز به طور کلی راهبردهایی که می توان ارائه نمود؛ مداخله و مقاوم سازی، تسهیل دسترسی برای شبکه های دسترسی کمتر از ۶ متر عرض و استحکام بخشی، تشویق مالکین واحدهای فرسوده برای تخریب و نوسازی آنها و تشویق برای تجمیع قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع می باشد. در عین حال یکی از مسائل پیچیده ای که بافت های شهری به ویژه بافت مسکونی منطقه را به مخاطره انداخته است وجود ناسازگاری در ترکیب و همجواری کاربری ها و نفوذ کاربری های خدماتی با عملکرد های فرامنطقه ای و شهری به داخل بافت های مسکونی است که هویت سکونتی محله ها را مورد تهدید قرار داده و به مرور آنها را فرسوده می سازد. این نوع فرسودگی که از فعالیت در فضاهای شهری به وجود می آید، یکی از پیچیده ترین عوامل فرسودگی در بافت های منطقه به شمار می آید. در صورت تداوم روند وضع موجود در آینده بافت های منطقه با سرعت فرسوده خواهند شد و بسیاری از محلات به لحاظ کیفیت افت خواهند نمود. در الگوی توسعه برای مقابله با افت شهری ناشی از همجواری نامناسب کاربری ها و توزیع بهینه خدمات، کاربری ها بر اساس مقیاس عملکردی پهنه بندی گردیده و ضوابط آنها تعیین شده است که با تدقیق آنها در طرح تفصیلی از هجوم فعالیت های خدماتی به داخل بافت مسکونی ممانعت خواهد شد.



مدیر طرح: سید هادی میرمیران	معمار طراحی: سید هادی میرمیران
مسئول مهندسی طرح: علیرضا کاظمیان	
معماران طرح: علیرضا بهلولان	
ترتیب:	
مقیاس: 1:10,000	تصویب:
تاریخ: فروردین ۸۴	دانشه: شهرسازی
کارفرما: شهرداری تهران - حوزه معاونت شهرسازی و معماری	
عنوان طرح: طرح الگوی توسعه شهری منطقه ۲ تهران	
مدان نقشه: بافت‌های فرسوده	
شماره طرح: ۱۳۸ - ۸۰	شماره نقشه: ۱-۶-۳
شماره پلاکته:	
مهندسين مشاور نقش جهان - پارس	
	
NAQSH.E.JAHAN - PARS CONSULTANTS	



- خط محدوده منطقه ۶
- بافت فرسوده نوع اول
- بافت فرسوده نوع دوم
- بافت فرسوده نوع سوم

۲-۷- شیوه های کلی مداخله و برنامه ها و طرح های موضوعی و موضوعی

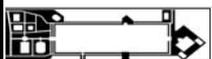
در راستای اهداف و راهبردهای تدوین شده در گام اول مطالعات طرح بررسی مسائل توسعه شهری منطقه شش، مداخله در بافت های شهری منطقه به ویژه بافت های ناکارآمد و مسئله دار در قالب اقدامات بهسازی، نوسازی و بازسازی جهت دستیابی به اهداف ضروری است. در منطقه شش برنامه های موضوعی و موضوعی برای محدوده هایی که نیازمند نوع خاصی از مداخله هستند تعیین گردیده اند. در اینجا نوع مداخله و برنامه های مرتبط با آن محدوده ها تعیین و تشریح می گردد.

۲-۷-۱- تعیین محدوده های حفاظت مطلق

هدف از این نوع مداخله حفظ و حراست از ارزشها همراه با مرمت بدون تغییر شکل عناصر یا بافت شهری است. محدوده های شناسایی شده که نیازمند حفاظت مطلق است، شامل کاربری های آموزش عالی و فرهنگی (دانشگاه تهران و موزه هنرهای معاصر) و محدوده خیابان ولی عصر از تقاطع خیابان انقلاب تا بزرگراه همت است. این دو بافت واجد ارزش فرهنگی و معاصر می باشند. دانشگاه تهران به عنوان یک مجموعه با ارزش آموزشی با عناصر متعدد درون آن، موزه هنرهای معاصر به عنوان یک عنصر فرهنگی با ارزش و محور ولی عصر به عنوان عنصر گردشگری با داشتن محور های پیاده نیاز به حفاظت کامل و مطلق دارد. مساحت پهنه های حفاظت مطلق ۴۲/۷۵ هکتار است.

۲-۷-۲- تعیین محدوده های حفاظت و احیاء

هدف از این نوع مداخله حفاظت، مرمت و احیای ویژگی های زیبایی شناختی برای ارتقاء کیفیت های بصری و فضایی و حفظ و ارتقاء ارزش های کهن است. سلسله اقداماتی را که به منظور حفظ و بهبود و ایجاد تغییرات در کالبد (آسیب دیده در نتیجه فرسایش عملکرد و فعالیت) به گونه ای که بتوان آنها را با کاربری های جدید سازگار کرد، صورت می گیرد. این نوع

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۱۰۲	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

اقدامات در قالب مداخلات بهسازی و بطور محدود نوسازی انجام می گیرد. مساحت این پهنه ۴۶۵/۱۳ هکتار است. طرح های موضعی پیشنهادی برای محدوده های حفاظت و احیاء عبارتند از:

۱. طرح توسعه تپه های عباس آباد: به عنوان آخرین فرصت باقیمانده شهرتهران بری استفاده از پتانسیل های طبیعی و تفرجی آن. اراضی عباس آباد دارای موقعیت فضایی و عملکردی استثنایی در سازمان فضایی تهران بوده و بهره گیری از این موقعیت در گرو اجرای طرح واحد و یکپارچه تهیه شده برای کل اراضی است. بر همین اساس تشکیل و استقرار نظام مدیریتی واحد و فارغ از تقسیمات منطقه ای (مناطق ۳، ۶ و ۷ بخش هایی از اراضی عباس آباد را در اختیار دارند)، به عنوان شرط این بهره گیری ها پیشنهاد شده است.

۲. طرح ساماندهی و طراحی شهری پهنه فرهنگی - آموزشی محور انقلاب: استقرار دانشگاه تهران و سایر مراکز آموزش عالی و دانشکده ها و فضاهای فرهنگی (سینما و تئاتر) و مراکز انتشاراتی و راسته های کتابفروشی و لوازم التحریر در محور انقلاب و وجود مجموعه موزه لاله، پهنه و محور فرهنگی و آموزشی با ارزش در مقیاس کل شهر تهران را به وجود آورده است. ساماندهی عناصر موجود و انسجام آنها و ایجاد وحدت و همبستگی فضایی بین عناصر مستقر در این محور از ضرورت های طرح به شمار می آید. به این ترتیب محور انقلاب می تواند نقش خود را در مقیاس شهر و فراشهری به خوبی ایفا نماید و به یک فضای عمومی جذاب، مؤثر و سرزنده در پهنه مرکزی تهران تبدیل شود. ساماندهی و طراحی شهری از میدان انقلاب تا تقاطع خیابان حافظ و از میدان انقلاب تا تقاطع خیابان فاطمی و خیابان دانشگاه از انقلاب تا بلوار کشاورز از طریق تقویت لبه ها، کاهش و کنترل ترافیک پیاده و سواره، ایجاد سلسله مراتب فضاها و یا تغییر عملکرد برخی از فعالیت های موجود و تاکید بر استقرار فعالیت های فرهنگی و آموزشی در این پهنه می تواند از جمله اقدامات در این راستا باشد. این طرح از پروژه های اساسی در راستای استراتژی افزایش فضاهای عمومی در شهر تهران محسوب می شود. به این منظور، تقویت حرکت پیاده در محور

انقلاب و هدایت کارآمد ترافیک سواره یک راهبرد اساسی محسوب می شود.

۲-۷-۳- تعیین محدوده های دخالت سازنده

دخالت سازنده، اقدامات سازمان یافته مانند احیاء، بهسازی و نوسازی که وجه غالب آن بهسازی و توسعه در قالب طرح و برنامه است را شامل می شود. مساحت این پهنه حدود ۲۱/۴۸ هکتار است.

طرح های موضعی پیشنهادی جهت دخالت سازنده عبارتند از:

- ۱- طرح ساماندهی ترافیک سواره و پیاده در منطقه شش: در محورهای ولی عصر، کریمخان زند، بلوار کشاورز، کارگر شمالی، فاطمی، سمیه، همچنین در گره های شهری.
- ۲- طرح ساماندهی پیاده‌روهای محور ولی عصر - بلوار کشاورز، کریمخان زند و خیابان انقلاب برای استفاده مناسب تمامی اقشار.
- ۳- طرح ساماندهی سیستم هدایت و دفع آبهای سطحی خیابان ولی عصر حد فاصل همت تا چهارراه ولیعصر.
- ۴- طراحی ارتقاء کیفیت و منظر طبیعی شهر: به ویژه در محور ولی عصر و بلوار کشاورز و میادین انقلاب، فاطمی و فلسطین.
- ۵- طرح ساماندهی محور یوسف آباد (حدفاصل پارک شفق تا میدان اسد آبادی) به عنوان محور فرهنگی - تفریحی. محور یوسف آباد حد فاصل پارک شفق تا میدان اسد آبادی با توجه به وجود عناصر فرهنگی سینما و تئاتر و پارک شفق با توجه به فقدان و یا کمبود چنین فضاهایی در این محدوده از منطقه شش، محور قابلیت و پتانسیل تبدیل شدن به یک محور فرهنگی - تفریحی در مقیاس منطقه ای را دارد.

۲-۷-۴- تعیین محدوده های دخالت بنیادی (رادیکال)

دخالت بنیادی سلسله اقداماتی است که به منظور ایجاد حیات مجدد در سازمان فضایی فرسوده صورت می گیرد. این اقدامات رفع فرسودگی کامل فضا از لحاظ عملکردی و کالبدی را شامل می شود.

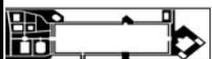
 <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۱۰۴	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

هدف از این نوع مداخله، خلق فضای شهری معاصر، جدید و موزون به منظور گفت و گوی خلاق میان گذشته و آینده و معاصر سازی و باز آفرینی است. این نوع اقدامات در قالب اقدامات بازسازی صورت می گیرد.

محدوده های تعیین شده برای مداخله بنیادی در داخل منطقه شامل چهار محدوده است: ۱- کاربری های نظامی (پادگان جمشیدیه) واقع در شرق بزرگراه چمران. ۲- اراضی نظامی شمال غربی تقاطع خیابان های فاطمی و کارگر شمالی. ۳- محدوده پارکینگ بیهقی. ۴- اراضی پوسته فوقانی تونل بزرگراه رسالت. مساحت پهنه دخالت رادیکال حدود ۹۵/۴۵ هکتار است. نقشه شماره (۱-۷-۲) محدوده های مداخله را نشان می دهد.

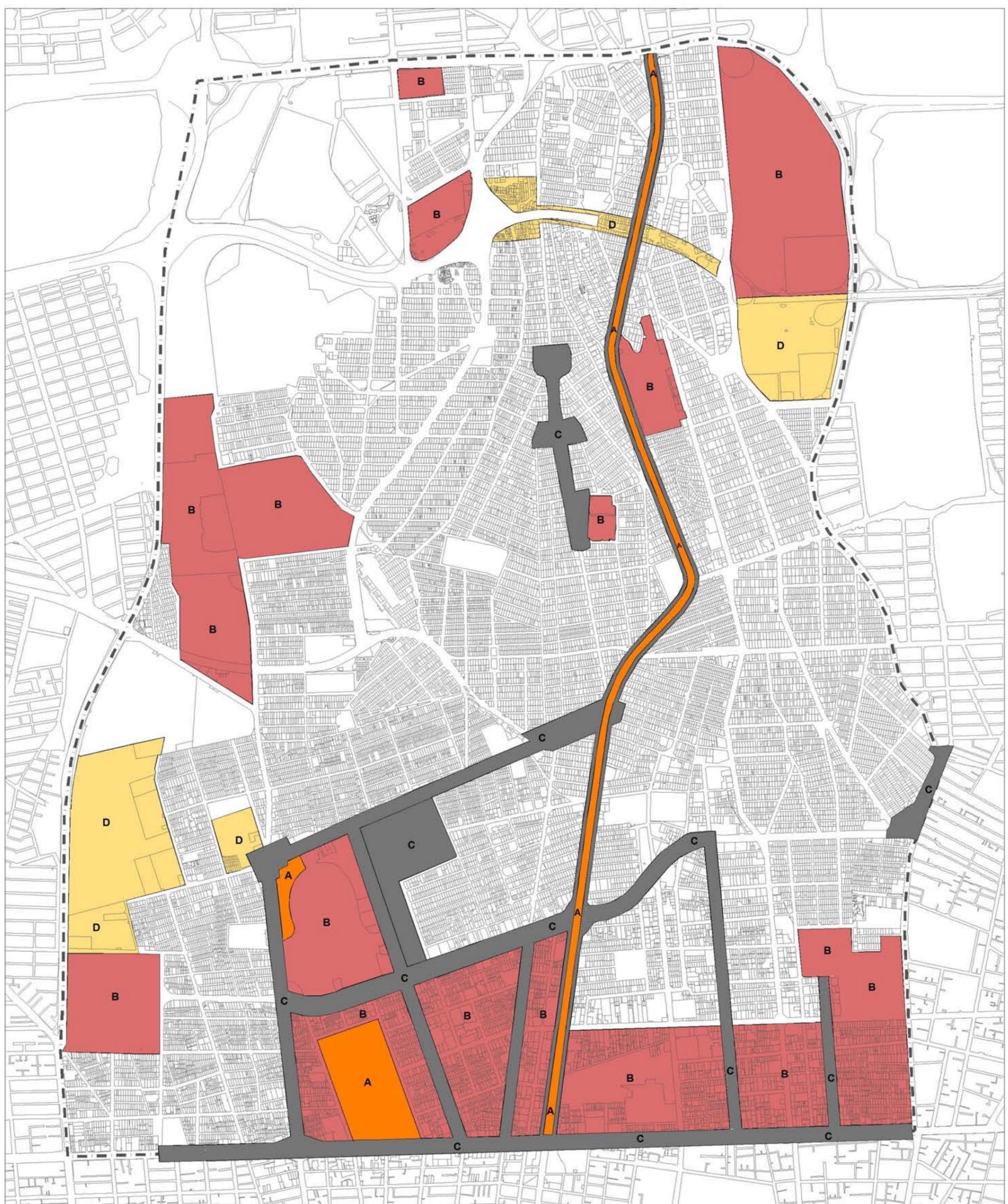
۲-۷-۵- تعیین طرح های موضوعی

۱- طرح تجدید نظر در منابع درآمدی و تدوین شیوه ها و مکانیزم عملی تأمین منابع درآمدی پایدار برای شهرداری منطقه. ناپایدار بودن منابع درآمدی، وابستگی درآمدهای شهرداری به فروش تراکم، تغییر کاربری از مسکونی به اداری و تجاری و عوارض تخلفات ساختمانی، وابستگی نوع و میزان درآمد به تصمیمات شهرداری مرکز و کاهش هزینه های عمرانی در مقایسه با هزینه های اداری و روند رو به رشد هزینه های خدمات اداری، فرایند توسعه شهری را با مشکلات و موانع متعدد همچون ایجاد نارسایی و ضعف مدیریت شهری، تشدید ترافیک و آلودگی های زیست محیطی ناشی از آن، تراکم شدید اداری و تجاری و افت تدریجی محلات مسکونی منطقه مواجه می کند. با توجه به مشکلات موجود، تأمین منابع درآمدی پایدار و سالم برای شهرداری نیاز به تجدید نظر در منابع درآمدی و تدوین ابزارهای عملی جهت تأمین منابع درآمدی پایدار دارد. انجام مطالعات و ارائه راهکارهای عملی در زمینه تأمین منابع پایدار درآمدی و مطالعه و بررسی زمینه های تعریف و تجهیز منابع درآمدی شهرداری منطقه به منظور تأمین و تضمین درآمدهای پایدار، سالم و شفاف برای منطقه، هدف این طرح است.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۱۰۵	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

۲- طرح تدوین شیوه ها و مکانیزم اصلاح، ارتقاء و بهبود ساختار سازمانی و مدیریت و برنامه ریزی منطقه به منظور افزایش بهره وری و کفایت سیستم مدیریتی، کاهش هزینه ها و افزایش کیفیت خدمات شهری.

۳- طرح تدوین فرآیند و ساختار ارتباط شهرداری با تشکل های غیر دولتی (NGO's) ها: ایجاد سازوکارهای لازم برای تقویت نقش NGO ها و جایگاه آنها در نظام تصمیم گیری توسعه و عمران منطقه می تواند مشارکت مردمی و در نتیجه ارتقاء کیفیت و کارآمدی نظام مدیریت شهری منطقه را در پی داشته باشد. در حال حاضر به علت نبود مکانیسم های لازم جهت مشارکت مردم در نظام تصمیم سازی و تصمیم گیری در توسعه و عمران منطقه، انگیزه های مشارکت مردمی در فعالیت های توسعه و عمران منطقه کمرنگ است. ایجاد ساز و کارهای لازم برای تقویت نقش NGO ها و جایگاه آنها در نظام تصمیم گیری توسعه و عمران منطقه می تواند مشارکت مردمی و در نتیجه ارتقاء کیفیت و کارآمدی نظام مدیریت شهری منطقه را در پی داشته باشد. مشارکت مردم و سهیم کردن آنها در اجرای پروژه های مختلف شهری و استفاده از سرمایه های راكد مردم در اجرای پروژه های درآمدزا و همچنین ترغیب مردم به همکاری با شهرداری در زمینه های مختلف از جمله پاکیزه نگه داشتن شهر، حفاظت از وسایل نقلیه عمومی و یا حفظ و نگهداری از فضای سبز و جلوگیری از تخریب آن می تواند علاوه بر کاهش هزینه ها در روند توسعه فعالیت های شهری و انجام اقدامات عمرانی اثرات مطلوبی بگذارد. بسط و ارتقاء مدیریت مشارکتی در سطح محلات، نواحی و منطقه در زمینه های توسعه و مدیریت و کاهش هزینه ها و اتلاف منابع و ذخائر طبیعی و انسانی، اهداف این طرح هستند.



معمار طرح: سید علی میرمیران
 معمار طراحی: سید علی میرمیران
 مسئول مهندسی طرح: علیرضا کاظمیان
 مشاوران طرح: علیرضا پهلوان
 ترسیم: ناصری - رضایی
 مقیاس: ۱:۱۰۰۰
 تاریخ: زمستان ۱۳۸۳
 کارفرما: شهرداری تهران - حوزه معاونت شهرسازی و معماری
 عنوان طرح: طرح الگوی توسعه شهری منطقه ۶ تهران
 عنوان نقشه: محدوده های مداخله و برنامه ریزی
 شماره نقشه: ۸۰ - ۱۳۸
 شماره پلاک: ۱-۷-۲

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس
 NAQSH.E.JAHAN - PARS CONSULTANTS



- خط محدوده منطقه ۶
- A** محدوده حفاظت شده (مطلق)
- B** محدوده های حفاظت و احیا (حفاظت فعال)
- C** محدوده دخالت سازنده
- D** محدوده دخالت رادیکال

۲-۸- خلاصه و جمع بندی فصل دوم

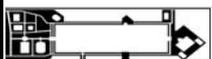
نتایج مطالعات جمعیتی منطقه نشان می دهد که جمعیت منطقه با رشد منفی مواجه بوده و مهاجر فرست است و از سوی دیگر ساختار جمعیتی منطقه سالخورده بوده و نسبت افراد ۶۰ سال به بالای آن حدود ۱۱/۷ درصد می باشد.

یکی از اهداف جمعیتی طرح توسعه شهری منطقه شش جلو گیری از کاهش جمعیت و یا جایگزینی جمعیت با پایگاه اجتماعی پایین تر، به جای ساکنین فعلی و تثبیت جمعیت موجود می باشد. پیش بینی می شود با تحقق اهداف مذکور، جمعیت منطقه در آینده در حد ۲۳۱۰۲۴ نفر حفظ و تثبیت گردد.

عناصر اصلی شکل دهنده استخوانبندی فضایی منطقه در آینده شامل عرصه ها (سکونت، فعالیت، خدمات و باز سبز که به صورت توده ای و یا محوری استقرار می یابند) کانون ها یا گره ها و محورها خواهند بود. عرصه های فعالیت عمدتاً در قسمت غرب و شمال غرب منطقه استقرار خواهند یافت. کانون ها یا گره ها اتصال دهنده شبکه های ارتباطی هستند. میادین انقلاب، ولی عصر، آرژانتین، فاطمی، فردوسی، هفت تیر و فلسطین کانون های تشکیل دهنده استخوانبندی فضایی منطقه خواهند بود. محورهای شکل دهنده ستون فقرات اصلی منطقه در آینده محور شمالی، جنوبی (خیابان ولی عصر) و محور شرقی - غربی (خیابان انقلاب) خواهد بود.

در کاربری اراضی پیشنهادی سه پهنه مسکونی، تجاری، خدماتی، باز و گردشگری مشخص شده است. پهنه های مسکونی عمدتاً شامل محلات یوسف آباد، امیر آباد، عباس آباد و پهنه های واقع در خیابان های خالد اسلامبولی، بخارست، قرنی، حافظ، فاطمی و بلوار کشاورز است. پهنه های تجاری با ویژگی محوری در محورهای ولی عصر، نجات الهی، طالقانی، میرزای شیرازی، کارگر شمالی استقرار خواهند یافت. پهنه های خدماتی عمدتاً در غرب منطقه و همچنین پهنه فرهنگی و آموزشی دانشگاه تهران را شامل خواهد بود. پهنه های پیشنهادی فضاها سبز عمدتاً پارک های موجود در منطقه خواهد بود.

تقسیمات کالبدی پیشنهادی منطقه بر اساس تجانس اجتماعی، کالبدی و همگنی اقتصادی و مسائل اداری و مدیریتی، عوارض طبیعی همچون

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	الگوی توسعه منطقه
	۱۰۸	الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۶

رودخانه، مسیل یا توپوگرافی و عوارض مصنوع از قبیل راههای شریانی و بزرگراهها ارائه شده است.

بر اساس تقسیمات کالبدی پیشنهادی قسمتی از اراضی منطقه یازده (جنوب خیابان انقلاب) به منطقه اضافه شده و اراضی عباس آباد از منطقه خارج گردیده و برای کل اراضی عباس آباد مدیریت ویژه و یکپارچه پیشنهاد گردیده است. به این ترتیب طبق تقسیمات پیشنهادی، منطقه شش تعداد ۶ ناحیه و ۲۰ محله خواهد داشت و مساحت منطقه حدود ۲۱۲۲/۵۷ هکتار خواهد بود.

منطقه شش از نظر شاخص های کمی و کیفی مسکن در وضعیت مطلوبی قرار دارد. نوع مصالح اکثر ساختمان ها با دوام بوده و مصالح کم دوام بی دوام تعداد اندکی از ساختمان ها را در بر می گیرد. از این رو بررسی میزان فرسودگی بافت در این منطقه بر اساس معیارهای فرسودگی نشان می دهد که فرسودگی در بر اساس هر یک از سه نوع معیار فرسودگی پهنه های بسیار کمی را شامل می شود. در واقع منطقه شش با پهنه های فرسوده و مشکل فرسودگی چندانی مواجه نمی باشد.