

جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

نهاد مشترک مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه و همکاری با شهرداری منطقه ۱

الگوی توسعه منطقه ۱

ویرایش نهایی

مهندسین مشاور بافت شهر

تاریخ: دی‌ماه ۱۳۸۴

گروه کارشناسی طرح الگوی توسعه مناطق شهرداری تهران، منطقه یک

- **سرپرست طرح**
مهندس غلامرضا پاسبان حضرت
- **مدیر طرح**
مهندس احمد سعیدنیا
- **مدیر اجرایی**
مهندس شیوا اسدالهی
- **شورای فنی طرح**
مهندس احمد سعیدنیا
مهندس حمید پیمان
مهندس شیوا اسدالهی
- **مطالعات کالبدی - فضایی**
مهندس شیوا اسدالهی
مهندس راحله رضاییان
لادن کریمی صحنه‌سرای
مهندس سیما ودودی
مهندس آرش سرایی
مهندس اشکان جعفرکریمی
- **مطالعات حمل و نقل**
مهندس فریدون دژدار
- **مطالعات جمعیتی**
مهندس محمداسماعیل ناصحی
- **تنظیم و برنامه‌های کامپیوتری**
عبدالغفور رئوفی
- **تهیه نقشه‌های GIS**
مهندس رزیتا شریفی‌پور
سالومه بازیان
- **تهیه نقشه‌های کامپیوتری**
مرضیه برکت
زهرا باغجری
محمد رهجو
- **تایپ و صفحه‌آرایی گزارش**
لیلا مرادی

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	الف
مقدمه.....	ب

فصل اول:

نتایج مطالعات و تحلیل‌ها (سند پشتیبان)

مقدمه.....	۱
۱- تحولات گذشته، وضع موجود و ویژگی‌های منطقه.....	۲
۱-۱- ویژگی‌های منطقه یک (شمیران).....	۲
۲-۱- جمع‌بندی اطلاعات پایه و ممیزی منابع و محدودیت‌ها برای کل منطقه (فرصت‌ها و تهدیدها).....	۶
۳-۱- وضعیت و تعیین ویژگی‌های برجسته یا منحصربه‌فرد منطقه در کل شهر.....	۱۵
۴-۱- مرور و بررسی عوامل تاثیرگذار بیرون از منطقه و شناسایی عوامل بالقوه و بالفعل ایجاد تغییر در منطقه.....	۱۶
۵-۱- بازاندیشی و نقد چشم‌انداز مطالعات و طرح‌های گذشته و موجود.....	۱۸
۵-۱-الف- بازاندیشی چشم‌انداز مطالعات و طرح‌های گذشته و موجود.....	۱۸
۵-۱-ب- نقد چشم‌انداز مطالعات و طرح‌های گذشته و موجود.....	۲۲
۲- مسائل و مشکلات منطقه.....	۲۴
۳- چشم‌انداز آینده منطقه.....	۲۷
۳-۱- شناسایی و تدوین چشم‌اندازهای بدیل منطقه.....	۲۷
۳-۲- انتخاب (الویت‌دهی) چشم‌انداز بهینه.....	۲۹
۳-۲-۱- گزینه‌های واقع‌بینانه.....	۳۰
۳-۳- چشم‌انداز جمعیت منطقه.....	۳۳
۳-۳-۱- شاخص‌های جمعیتی منطقه.....	۳۳
۳-۳-۲- ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه براساس کاربری اراضی مسکونی.....	۳۴
۳-۳-۳- الف- پیش‌بینی‌های جمعیتی طرح‌های فرادست.....	۳۷
۳-۳-۳- ب- سناریو اول پیش‌بینی جمعیت منطقه تا سال ۱۳۹۵.....	۳۹
۳-۳-۳- ج- سناریو دوم پیش‌بینی جمعیت منطقه تا سال ۱۳۹۵.....	۴۱
۳-۳-۳- برآورد جمعیت‌پذیری براساس ظرفیت خدماتی.....	۴۲
۴-۳- بیانیه چشم‌انداز توسعه منطقه یک.....	۴۶
۴- راهبردها و هدف‌های توسعه آینده منطقه.....	

فصل دوم:

ساختار اصلی الگوی توسعه منطقه

الف - اسناد اصلی طرح

۱- ساختار کالبدی اصلی منطقه.....	۵۰
۱-۱- ساختار کالبدی پیشنهادی در مقیاس شهر تهران.....	۵۰
۲-۱- ساختار کالبدی پیشنهادی در مقیاس منطقه.....	۵۶
۳-۱- ساختار کالبدی پیشنهادی در مقیاس پاره منطقه.....	۵۸

۲- مبانی، معیارها و مشخصات طرح و ضوابط و مقررات پیشنهادی پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه..... ۶۱

- ۱-۲- پهنه‌بندی کاربری اراضی وضع موجود..... ۶۲
- ۱-۱-۲- پهنه مسکونی..... ۶۲
- ۲-۱-۲- پهنه تجاری- خدماتی..... ۶۵
- ۳-۱-۲- پهنه سبز و باز و گردشگری..... ۶۸
- ۴-۱-۲- پهنه تولیدی- کارگاهی..... ۷۳
- ۵-۱-۲- پهنه ویژه..... ۷۴
- ۱-۵-۱-۲- پهنه ویژه دیپلماتیک- تاریخی..... ۷۴
- ۲-۵-۱-۲- پهنه ویژه نظامی..... ۷۶
- ۲-۲- پهنه‌بندی استفاده از اراضی پیشنهادی- ضوابط پهنه‌بندی کاربری اراضی..... ۷۷
- ۱-۲-۲- پهنه مسکونی..... ۷۷
- ۱-۱-۲-۲- زیر پهنه‌بندی مسکونی..... ۷۹
- ۲-۲-۱-۲- ضوابط ریز پهنه مسکونی..... ۸۵
- ۲-۲-۲- پهنه تجاری- خدماتی..... ۸۸
- ۱-۲-۲-۲- ضوابط پهنه‌بندی تجاری- خدماتی..... ۸۸
- ۳-۲-۲- پهنه سبز و باز و گردشگری..... ۹۲
- ۱-۳-۲-۲- ضوابط پهنه سبز و باز و گردشگری..... ۹۳
- ۲-۳-۲-۲- پهنه حفاظت شده..... ۹۵
- ۴-۲-۲- پهنه تولیدی..... ۹۶
- ۱-۴-۲-۲- ضوابط پهنه تولیدی- کارگاهی..... ۹۶
- ۵-۲-۲- پهنه ویژه..... ۹۷

ب- اسناد کلی طرح

۳- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح حدود و تقسیمات داخلی منطقه..... ۹۹

- ۱-۳- حدود منطقه یک..... ۹۹
- ۱-۱-۳- حدود موجود منطقه..... ۹۹
- ۲-۱-۳- حدود پیشنهادی مشاور در مورد مرز منطقه یک..... ۱۰۰
- ۲-۳- تقسیمات داخلی منطقه یک..... ۱۰۲
- ۱-۲-۳- تقسیمات نواحی موجود..... ۱۰۲
- ۲-۲-۳- تقسیمات نواحی پیشنهادی مشاور..... ۱۰۵
- ۴- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی توسعه و اصلاح شبکه معابر بر اصلی منطقه..... ۱۰۸
- ۱-۴- الگوی سلسله‌مراتب شبکه معابر اصلی از لحاظ ترافیکی..... ۱۰۸
- ۲-۴- الگوی سلسله‌مراتب نظام حرکت از لحاظ کارکردی..... ۱۱۳
- ۱-۲-۴- خیابان‌های شریانی درجه ۱..... ۱۱۳
- ۲-۲-۴- خیابان‌های شریانی درجه ۲..... ۱۱۴
- ۳-۲-۴- شریانی درجه ۲ فرعی..... ۱۱۶
- ۴-۲-۴- میدان‌ها..... ۱۱۸
- ۵- مبانی، معیارها و مشخصات طرح برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی برای توسعه منطقه..... ۱۲۱
- ۱-۵- پهنه‌های بهسازی، نوسازی و بازسازی..... ۱۲۱

۱۲۱	 ۱-۱-۵ تعاریف
۱۲۳	 ۲-۱-۵ روش‌های مداخله مرمی
۱۲۴	 ۳-۱-۵ دسته‌بندی بافت‌های منطقه یک تهران به لحاظ نوع فرسودگی
۱۲۴	 ۳-۱-۵ الف - معیارهای کالبدی ارزیابی بافت‌ها
۱۲۷	 ۳-۱-۵ ب - معیارهای غیرکالبدی ارزیابی بافت‌ها
۱۲۹	 ۴-۱-۵ معرفی نوع مداخله و شیوه اقدام
۱۳۲	 ۲-۵ طرح‌های موضوعی و موضوعی پیشنهادی (محدوده مداخلات برنامه‌ریزی شده)
۱۳۲	 ۱-۲-۵ طرح‌های موضوعی
۱۳۳	 ۲-۲-۵ طرح‌های موضوعی
۱۳۵	 ۳-۲-۵ شناسنامه پروژه‌ها
۱۶۰	 منابع و مآخذ

عنوان نقشه‌ها

شماره

- ۱-۱ ساختار فضایی و کالبدی شهر تهران
- ۱-۲ ساختار فضایی و کالبدی منطقه‌ای
- ۱-۳ ساختار فضایی و کالبدی پاره منطقه‌ای
- ۱-۴ محورهای گردشگری کوهستانی
-
- ۲-۱ پهنه‌بندی موجود کاربری اراضی
- ۲-۲ محدوده ریزپهنه‌های مسکونی (باغ مسکونی)
- ۲-۳ محدوده ریزپهنه‌های مسکونی (مجمع‌سازی)
- ۲-۴ محدوده ریزپهنه‌های مسکونی (بلندمرتبه)
- ۲-۵ محدوده‌های ریزپهنه مسکونی
- ۲-۶ پهنه‌بندی پیشنهادی کاربری اراضی
- ۲-۷ محدوده‌های حفاظتی
-
- ۳-۱ حدود پیشنهادی مرز منطقه
- ۳-۲ تقسیمات داخلی پیشنهادی نواحی منطقه
-
- ۴-۱ الگوی سلسله‌مراتب شبکه معابر اصلی از لحاظ ترافیکی
- ۴-۲ الگوی سلسله‌مراتب نظام حرکت از لحاظ کارکردی
-
- ۵-۰ معیارهای تشخیص بافت فرسوده
- ۵-۱ بافت‌های فرسوده (پهنه‌های بهسازی-نوسازی-بازسازی)
- ۵-۲ مکان‌یابی ساختمان‌های بلندمرتبه
- ۵-۳ طرح‌های موضوعی و موضعی پیشنهادی در منطقه (محدوده مداخلات برنامه‌ریزی شده)

عنوان جداول

شماره

نسبت بودجه درخواستی برای پروژه‌های عمرانی طرح پنج‌سال ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۶ منطقه یک شهرداری تهران (ارقام به

- ۱-۱ میلیون ریال می‌باشد)
- ۲-۱ مقایسه برخی شاخص‌های عمده جمعیتی منطقه یک با شهر تهران
- مقایسه رشد جمعیت و واحدهای مسکونی کشور به تفکیک شهری و روستایی با شهر تهران، منطقه یک و منطقه
- ۳-۱ بازده آن طی سالهای ۱۳۷۵-۱۳۵۵
- ۴-۱ پیش‌بینی جمعیت منطقه یک براساس ظرفیت کاربری مسکونی (موجود) آن
- ۵-۱ مقایسه پیش‌بینی‌های جمعیتی در طرح‌های فرادست برای تهران و منطقه یک سرشماری رسمی
- ۶-۱ جدول
- ۷-۱ خلاصه پیش‌بینی جمعیت منطقه یک در گزینه‌ها و محدوده‌های مختلف تا سال ۱۳۹۵
- ۸-۱ برآورد جمعیت ناحیه (۱) با توجه به ظرفیت‌های خدماتی
- ۹-۱ برآورد جمعیت ناحیه (۲) با توجه به ظرفیت‌های خدماتی
- ۱۰-۱ برآورد جمعیت ناحیه (۳) با توجه به ظرفیت‌های خدماتی
- ۱۱-۱ برآورد جمعیت ناحیه (۴) با توجه به ظرفیت‌های خدماتی
- ۱۲-۱ برآورد جمعیت ناحیه (۵) با توجه به ظرفیت‌های خدماتی
- ۱۳-۱ برآورد جمعیت ناحیه (۶) با توجه به ظرفیت‌های خدماتی
- ۱۴-۱ برآورد جمعیت ناحیه (۷) با توجه به ظرفیت‌های خدماتی
- ۱۵-۱ برآورد جمعیت ناحیه (۸) با توجه به ظرفیت‌های خدماتی
- ۱۶-۱ برآورد جمعیت منطقه با توجه به ظرفیت خدماتی به تفکیک نواحی ۸ گانه

- ۱-۲ توزیع نسبی خانوارهای شهر تهران و منطقه یک برحسب نحوه تصرف محل سکونت در سال ۱۳۷۵
- ۲-۲ شاخص تراکم مسکن منطقه یک، به تفکیک نواحی هشت‌گانه
- ۳-۲ سهم قطعات زمین در منطقه یک به تفکیک نواحی نه‌گانه (برحسب درصد)
- ۴-۲ سطوح پهنه تجاری- خدماتی به تفکیک نواحی
- ۵-۲ ضوابط ریزپهنه باغ مسکونی
- ۶-۲ ضوابط ساخت و ساز در باغات
- ۷-۲ ضوابط ریزپهنه تعاونی‌ها
- ۸-۲ ضوابط ریزپهنه بلندمرتبه‌سازی‌ها
- ۹-۲ ضوابط محور شریعتی
- ۱۰-۲ ضوابط محور ولیعصر
- ۱۱-۲ ضوابط میدان تجریش و قدس- راسته شهرداری
- ۱۲-۲ ضوابط خیابان پاسداران
- ۱۳-۲ ضوابط محور فرمانیه (حداصل خیابان پاسداران و خیابان کامرانیه)
- ۱۴-۲ ضوابط محور فرمانیه (حداصل کامرانیه و خیابان شریعتی)
- ۱۵-۲ ضوابط کانون‌های ویژه (تجاری- خدماتی)

۱-۳..... مشخصات نواحی پیشنهادی مشاور در منطقه یک

۲-۳..... مشخصات نواحی هشتگانه موجود منطقه یک

۱-۴..... الگوی سلسله‌مراتب نظام حرکت در منطقه یک

۱-۵..... محدوده‌های مداخلات بهسازی

۲-۵..... محدوده‌های مداخلات نوسازی و بهسازی

۳-۵..... محدوده‌های مداخلات بازسازی و نوسازی

فهرست تصاویر

شماره

- ۱-۵ محدوده‌هایی با بیشترین ساختمان‌های بی‌دوام
- ۲-۵ بلوک‌های شهری با بیشترین راه‌های کم‌عرض
- ۳-۵ بلوک‌های شهری با بیشترین قطعات زیر ۳۰۰ مترمربع
- ۴-۵ پهنه موقعیت اجتماعی پایین

پیشگفتار

قرارداد گام دوم بررسی توسعه شهری منطقه یک شهرداری تهران در تاریخ ۱۳۸۳/۷/۲۳ بین مهندسین مشاور بافت شهر و "نهاد تهیه طرح جامع و تفصیلی شهر تهران" منعقد گردید. موضوع قرارداد شامل خدمات مشاوره در سه زمینه زیر است:

۱- تهیه الگوی توسعه منطقه یک

۲- تهیه طرح تفصیلی پایه منطقه یک

۳- ارائه خدمات فنی به شهرداری منطقه یک

مطالعات طرح با دریافت مدارک مورد نیاز، از آبان ماه آغاز گردید. راهنمای تهیه الگوی توسعه مناطق شهرداری تهران (موضوع قسمت اول قرارداد تهیه طرح تفصیلی مناطق) در دیماه ۱۳۸۳ ابلاغ و پس از بررسی در کمیته هماهنگی در اوایل اسفندماه نهایی شد و ملاک عمل قرار گرفت. مطالعات این گزارش در چارچوب دستورالعمل یاد شده انجام پذیرفته است که به عنوان ویرایش نخست ارائه می شود. بخش اول این گزارش تحت عنوان "چشم انداز منطقه یک شهرداری تهران" در دیماه ۱۳۸۳ به نهاد برنامه ریزی ارائه گردید، که با اصلاحات مورد نظر در متن این گزارش آمده است.

نکته حائز اهمیت ذکر این مسئله است: بنا به بخشنامه مورخ ۸۳/۱۱/۱۴ حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران ناحیه ۱۰ منطقه ۴ به منطقه یک الحاق گردید و بخشی از مدارک و اطلاعات آن نیز در اواخر بهمن ماه ۱۳۸۳ در اختیار این مشاور قرار گرفت. لیکن ادغام این بخش به مطالعات الگوی توسعه منطقه یک با دشواری هایی مواجه بود. لذا مقرر شد فعلاً این مطالعات توسط مشاور مسئول منطقه ۴ (همجوار منطقه یک) انجام پذیرد تا در مرحله طرح تفصیلی هماهنگی های لازم مربوط به بخش الحاق شده با همکاری مناطق همجوار با الگوی توسعه منطقه صورت گیرد.

مهندسین مشاور بافت شهر

مقدمه

گزارش الگوی توسعه منطقه یک که ویرایش نهایی آن، بر طبق راهنمای تهیه الگوی توسعه مناطق شهرداری تهران تهیه و تدوین شده شامل دو فصل اصلی می‌باشد.

فصل اول؛ نتایج مطالعات و تحلیل‌ها، سند پشتیبان تشکیل می‌دهد.

فصل دوم؛ اسناد اصلی طرح و اسناد مکمل طرح است.

منظور از الگوی توسعه ارائه نظامی کلی از ساختار فضایی آینده منطقه می‌باشد، که چندین هدف اساسی را مدنظر دارد: تدوین تصویر آینده منطقه، شناسایی روابط منطقه با مناطق همجوار و چارچوب تهیه طرح تفصیلی منطقه:

اهداف الگوی توسعه:

۱- الگوی توسعه از نظر کاربری در واقع جایگزین ایده کلی تجدیدنظر در طرح جامع می‌باشد. البته با نگرش ساختاری یا راهبردی زیرا الگوی توسعه مسائل کلان و عمده منطقه را در چشم‌انداز، vision بلندمدت منطقه مطرح می‌سازد و نظام کلی و ساختار فضایی منطقه را تعریف و تصویر آتی منطقه را مشخص می‌سازد.

الگوی توسعه که ساختار آینده منطقه را مشخص می‌سازد؛ به عنوان چارچوب و راهنمای تهیه طرح تفصیلی منطقه ملاک عمل قرار می‌گیرد. یکی از کاربردهای الگوی توسعه منطقه، شناسایی تنوع ویژگی‌های شهری در وضع موجود و آینده منطقه است. برخلاف طرح‌های جامع و تفصیلی تفاوت‌های اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی درون منطقه را برحسب ویژگی‌های آنها شناسایی و طبقه‌بندی کرده و نحوه برخورد و شیوه مداخله نسبت به هر یک را در قالب طرح‌های موضوعی و موضعی مشخص می‌سازد، تا در یک برنامه عملیاتی کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت و برحسب الویت‌های عمرانی در دستور کار شهرداری یا ارگان‌های شهری دیگر قرار گیرد. مسلماً این طرح‌ها در جریان تهیه طرح تفصیلی تدقیق شده و حدود آنها و روش‌های برخورد و مداخله آنها با دقت بیشتری مشخص خواهد شد.

۲- یکی دیگر از اهداف الگوی توسعه منطقه شناسایی میزان ارتباط خصوصیات کلی منطقه با مناطق پیرامون می‌باشد. زیرا ساختار فضایی هر منطقه در رابطه با ساختار عرصه‌های پیرامون معنی و مفهوم شهری می‌یابد. بدین ترتیب در صورتی که همه مناطق شهر با همه مناطق پیرامون خود هماهنگ شوند؛ زمینه بسیار مناسبی برای شکل‌گیری ساختار کلی شهر تهران برای آینده پدید خواهد آمد. البته این هماهنگی در دو سطح رفت برگشت یا در تعامل با همدیگر صورت می‌پذیرد و نتایج این