

جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

کارفرما:

مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

نهاد مشترک مسئول تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران

دستگاه بهره بردار:

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

قرار داد:

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

موضوع گزارش: الگوی توسعه منطقه ۱۸

ویرایش نهائی

مهندسین مشاور آبان

تاریخ: آبان ۱۳۸۴

### بسمه تعالی

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

## مطالعات الگوی توسعه منطقه ۱۸

مدیر طرح : بهروز کلالی  
مسئول هماهنگی و کنترل پروژه : کاظم فتح الله زاده

### اسامی کارشناسان همکار

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

### تولید نقشه و GIS :

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

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

خدمات پشتیبانی : امیرحجت نامور

چاپ و تکثیر: دفتر فنی رازی

شماره صفحه

فهرست مطالب

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

## شماره صفحه

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

## شماره صفحه

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

## شماره صفحه

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

## شماره صفحه

## فهرست نقشه ها

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



## مقدمه

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

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

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

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

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