شهـرداری تهـران

مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهری تهران

منطقـــه ۱۶

تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی و همکاری با شهرداری

منطقه

الگوی توسعه منطقه

(ویرایش دوّم)

مهندسـان مشـاور نقـش محیـط

مرداد مـاه ۱۳۸۴

PDF processed with CutePDF evaluation edition www.CutePDF.com

فهـرسـت مطـالـب

عنـــوان **صفحه**

۱- فصل اول: نتایج مطالعات و تحلیل‌ها ۱
۱-۱- تحولات گذشته، وضع موجود و ویژگی‌های منطقه ۱
۱-۲- فهرست مسائل و مشکلات و امکانات منطقه ۵
۱-۲-۱- مشکلات منتج از مطالعات کاربری زمین ۷
۱-۲-۲- مشکلات منتج از مطالعات سیمای شهری ۷
۱-۲-۳- مشکلات منتج از مطالعات حمل و نقل و ترافیک ۸
۱-۲-۴- مشکلات منتج از مطالعات زیست محیطی ۹
۱-۲-۵- مشکلات منتج از مطالعات جمعیتی و اقتصادی – اجتماعی ۹
۱-۲-۶- مشکلات منتج از مطالعات مسکن ۹
۱-۲-۷- مشکلات منتج از مطالعات مالیه شهری ۱۰
۱-۲-۸- مشکلات منتج از مطالعات مدیریت شهری ۱۱
۱-۲-۹- مشکلات منتج از مطالعات طرح‌های فرادست ۱۱
۱-۳- چشم‌انداز آینده منطقه ۱۳
۱-۳-۱- بازبینی روند گرایشات موجود و پیش‌بینی تحولات آتی منطقه ۱۳
۱-۳-۲- بررسی لزوم ایجاد تغییر در گرایشات موجود ۱۵
۱-۳-۳- بررسی امکان وقوع تحولات جدید و عوامل آن ۲۰
۱-۳-۴- بررسی نقش منطقه در شهر براساس طرح‌ها و مطالعات گذشته ۲۲
۱-۳-۵- شناسایی و تدوین چشم‌اندازهای بدیل نقش و مأموریت منطقه ۲۵
۱-۳-۶- تدوین نهایی چشم‌اندازها، نقش و مأموریت آتی منطقه ۳۶
۱-۳-۷- کلیات فرایند دستیابی به چشم‌انداز ۵۴
۱-۳-۸- انتخاب چشم‌انداز بهینه ۵۶
۱-۴- بررسی جمعیت و فعالیت در چشم‌انداز آینده منطقه ۵۹
۱-۴-۱- برآورد جمعیت منطقه ۱۶ در سال ۱۳۸۴ برحسب پروانه‌های مسکونی ۵۹

۱-۴-۲- چشم‌انداز جمعیت و فعالیت در سناریوی مرجع ۶۰
۱-۴-۳- چشم‌انداز جمعیت و فعالیت در سناریوی پیشنهادی ۶۱
۱-۴-۴- بررسی و مقایسه جمعیت‌پذیری منطقه براساس تأمین سطوح خدماتی موردنیاز با جمعیت پیشنهادی ۶۴
۱-۵- راهبردها و اهداف توسعه آینده منطقه ۶۷
۱-۵-۱- تدوین اهداف کلان طرح توسعه ۶۷
۱-۵-۲- مسائل استراتژیک و راهبردهای کلان طرح ۶۷
۲- طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه ۷۱
مقدمه ۷۱
۲-۱- تحلیل وضعیت کلی استخوان‌بندی و سازمان فضایی منطقه ۷۲
۲-۱-۱- تحلیل شکلی سازمان فضایی منطقه ۷۲
۲-۱-۲- تحلیل محتوایی سازمان فضایی منطقه ۷۷
۲-۱-۳- استخوانبندی و سازمان فضایی پیشنهادی در راستای الگوی توسعه منطقه ۸۸
۲-۲- شناسایی ویژگی‌های منطقه از نظر عملکردهای فرامنطقه‌ای و شهری ۹۳
۲-۲-۱- نحوه استفاده از اراضی منطقه ۹۳
۲-۲-۲- شناسایی کاربری‌های با عملکرد فرامنطقه‌ای و شهری ۹۶
۲-۳- مبانی، معیارها و مشخصات طرح و ضوابط و مقررات پیشنهادی پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه ۱۰۵
۲-۳-۱- مبانی و معیارهای طرح پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه ۱۰۸
۲۰-۳-۲- مشخصات پهنه‌بندی استفاده از اراضی در وضع موجود ۱۱۹
۲-۳-۳- طرح، ضوابط و مقررات پیشنهادی پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه ۱۲۴
۲-۴- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح حدود و تقسیمات داخلی منطقه ۱۴۱
۲-۴-۱- بررسی حدود تقسیمات درونی منطقه ۱۴۱
۲-۵- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی توسعه و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه ۱۵۳
۲-۵-۱- شناسایی وضع موجود شبکه ۱۵۳
۲-۵-۲- معابر اصلی در حال مطالعه و اجرا در منطقه ۱۵۵
۲-۵-۳- تعیین معابر اصلی پیشنهادی منطقه ۱۵۷
۲-۶- طبقه بندی و بررسی کلی بافت‌های فرسوده ۱۶۶
۲-۶-۱- وضعیت کلی میزان فرسودگی بافت مسکونی منطقه ۱۶ ..... ۱۶۶

۲-۶-۲- طبقه بندی بافت های فرسوده منطقه ۱۶ ..... ۱۶۶
۲-۶-۳- راهبردهای کلی مداخله در بافت فرسوده منطقه ۱۷۰
۲-۷- مبانی، معیارها و مشخصات برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی برای توسعه منطقه (برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی) ۱۸۰
۲-۷-۱- طرح امکان سنجی استقرار فعالیت‌های نوین اقتصادی پشتیبان بازار تهران در سطح منطقه ۱۸۰
۲-۷-۲- طرح بازآفرینی محدوده شمال بزرگراه بعثت در راستای گسترش خدمات نوین پشتیبان بازار ۱۸۰
۲-۷-۳- طرح بازآفرینی اراضی حاشیه خیابان فدائیان اسلام (احیاء محور تاریخی تهرا ن ـ ری) ۱۸۱
۲-۷-۴- طرح ایجاد مجتمع ایستگاهی مترو شوش – ترمینال ۱۸۲
۲-۷-۵- طرح بهینه سازی استفاده از فضای مجتمع راه‌آهن در راستای تبدیل آن به ایستگاه مسافربری‌مادر ۱۸۳
۲-۷-۶- طرح امکان سنجی تبدیل اراضی سیلو به کاربری‌های مورد نیاز منطقه درسطوح شهری و منطقه‌ای ۱۸۳
۲-۷-۷- طرح طراحی مراکز محله و ناحیه در سطح منطقه ۱۸۴
۲-۷-۸- طرح نوسازی بافت فرسوده محله جوادیه ۱۸۴
۲-۷-۹- طرح نوسازی بافت فرسوده محله نازی آباد ۱۸۴
۲-۷-۱۰- طرح نوسازی بافت محله خزانه ۱۸۵
۲-۷-۱۱-طرح ساماندهی و احیاء فضاهای باز و جمعی منطقه ۱۸۵
۲-۷-۱۲- طرح ساماندهی حریم کریدور راه‌آهن و بهبود دسترسی طرفین آن ۱۸۵
۲-۷-۱۳- طراحی شهری خیابان مدائن، صابونیان، شوش، خزانه و جوادیه ۱۸۵
۲-۷-۱۴- طرح ساماندهی حوزهٔ نفوذ فضای جریان‌ها در محدودهٔ جنوب بزرگراه بعثت بویژه نازی‌آباد شرقی در راستای تکمیل استخوان‌بندی منطقه در سطوح شهری و منطقه‌ای ۱۸۶
۲-۷-۱۵- طرح ساماندهی اتصال خیابان صابونیان به میدان شوش ۱۸۶
۲-۷-۱۶- طرح تغییر مسیر شمال خیابان رجایی تا انتهای خیابان فرجام ۱۸۶
۲-۷-۱۷- طرح اصلاح هندسی چهارراه چیت سازی، میدان بهداری، سر پل جوادیه، میدان بهمن، تقاطع بعثت، خزانه ۱۸۶

۱– فصل اول: نتایج مطالعات و تحلیل‌ها

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

محدوده فعلی منطقه ۱۶ به‌عنوان بخشی از تهران بزرگ تا اوایل قرن اخیر جزء اراضی کشاورزی پیرامون شهر قرار داشت که تعدادی کوره آجرپزی و چند آبادی کوچک نظیر علی‌آباد مجدالدوله، نازآباد و بخشی آباد را شامل می‌گردید که این آبادیها بعدها نطفه اصلی شکل‌گیری محلاتی نظیر علی‌آباد، نازی آباد و یاخچی‌آباد در دهه‌های بعدی شدند. همزمان با توسعه شهر به سمت جنوب به تدریج هسته‌های فعالیتی و سکونتی جدیدی در این محدوده ایجاد شده و گسترش بافت به نحوی که در سال ۱۳۵۹ این منطقه به‌عنوان یکی از مناطق ۲۰ گانه شهرداری تهران محسوب می‌گردید:

مهمترین تحولات گسترش کالبدی منطقه ۱۶ از ابتدای شکل‌گیری آن تا کنون به تفکیک دوره‌ها و مقاطع زمانی مختلف بدین شرح می‌باشد.

❋ دوره ۱۳۲۰- ۱۲۹۹

در این دوره اقدامات اولیه به منظور صنعتی کردن کشور با آغاز حکومت رضاخان شروع گردید و اساسی‌ترین تحولات و اقدامات عمرانی بعمل آمده بدین شرح بوده است:

- تأسیس ایستگاه راه‌آهن تهران و تأسیسات جانبی آن
- تأسیس کارخانجات چیت‌سازی و بلورسازی
- احداث سیلوی تهران و تأسیس کارخانه آرد
- ایجاد تعدادی کوره آجرپزی در حاشیه خیابان فداییان و نازی آباد
- ایجاد تعدادی انبار و بنگاه باربری در جنوب بازار در محدوده منطقه
- تفکیک اراضی جوادیه و ساخت و سازهای مسکونی در آن.

❋ دوره ۱۳۴۱- ۱۳۲۱

این دوره در برگیرنده شروع حکومت پهلوی دوم تا شروع اصلاحات ارضی می‌باشد که اهم تحولات آن بدین شرح است:

- اهمیت یابی بیش از پیش دو محور اصلی منطقه (محور شهرری، فداییان کنونی و محور آرامگاه، رجایی فعلی) و توسعه کالبدی حاشیه آنها
- جذب مهاجران جویای کار به منطقه و توسعه کالبدی آن به سمت جنوب در قالب توسعه‌های صنعتی و خدماتی و مسکونی
- شکل‌گیری کارگاه‌های صنعتی، انبارها و بنگاه‌های باربری جنوب خیابان شوش، شمال نازی‌آباد، جنوب چهارصد دستگاه، جنوب شرق خیابان رجایی، صنایع و انبارهای حاشیه جنوبی بعثت در محدوده منطقه
- توسعه‌های مسکونی گسترده در اراضی جوادیه، باغ آذری، فرح آباد و نازی آباد
- ایجاد مجموعه‌های مسکونی چهارصد دستگاه و کوی پلیس برای شاغلان صنایع، ادارات و نیروی انتظامی
- گسترش کالبدی قابل توجه منطقه در شمال، مرکز و تا حدودی جنوب آن.

❋ دوره ۱۳۵۷- ۱۳۴۲

در این مقطع که همزمان با انجام اصلاحات ارضی، گسترش مهاجرت‌های روستایی به شهر تهران و افزایش ناگهانی قیمت نفت بود، تحولات عمده زیر در سطح منطقه بوجود آمد.

- جذب مهاجرین جویای کار و گسترش کالبدی سریع منطقه در قالب توسعه‌های عمدتاً مسکونی
- گسترش محله خزانه و علی آباد به سمت جنوب تا اراضی کوره‌های آجرپزی
- شکل‌گیری محله یاخچی آباد و شهرک تختی درغرب و جنوب منطقه
- ایجاد مجتمع مسکونی هزار دستگاه نازی آباد
- توسعه محدود فعالیتهای خدماتی و صنعتی در جنوب غرب و شرق منطقه.

❋ **دوره ۱۳۶۷- ۱۳۵۸**

مهمترین تحولات کالبدی این دوره که شامل سالهای پس از پیروزی انقلاب تا پایان جنگ تحمیلی می-گردد بدین شرح است:

- توسعه اراضی حاکم شرع و سازمان زمین شهری در سطح منطقه
- قرارگیری قسمت‌های جنوبی منطقه در محدوده قانونی شهر براساس تقسیمات شهری سال ۱۳۵۹
- ایجاد شهرک شهید بهشتی در جنوب منطقه در حاشیه غربی خیابان دستواره کنونی
- ایجاد شهرک‌های فهیم آباد و سید آباد در جنوب علی آباد
- اصلاح تقسیمات شهری منطقه و ایجاد تغییراتی در مرزهای شمال غرب و جنوب غرب آن.

❋ **دوره ۱۳۸۳- ۱۳۶۸**

این دوره که همزمان با پایان جنگ و آغاز دوره سازندگی در کشور بوده است تحولاتی در نحوه مدیریت شهری تهران بدنبال داشت که خودکفایی مالی شهرداری و در پی آن اجازه فروش تراکم ساختمانی در تهران و نیز تشکیل شورای شهر اهم آنها بوده است که تأثیرات مهمی در تحولات کالبدی تهران و به تبع آن منطقه ۱۶ داشته است. تحولات کالبدی روی داده در این دوره در محدوده منطقه بدین شرح بوده است:

- توسعه‌های مسکونی پراکنده و موردی در سطح منطقه باتوجه به اعمال محدودیت‌های جدی بر توسعه شهر
- ایجاد شهرک وصال در جنوب منطقه
- ایجاد مجتمع‌های مسکونی در جنوب علی‌آباد
- ایجاد شهرک وصال در جنوب یاخچی آباد
- احداث پارک ابریشم در شرق منطقه
- توسعه مسکونی عمودی قابل توجه ناشی از اجاره افزایش تراکم در سطح منطقه بویژه در نازی آباد
- اصلاح مجدد تقسیمات کالبدی منطقه در جنوب منطقه در حاشیه بزرگراه آزادگان و قرارگیری اراضی شمال این بزرگراه در محدوده منطقه ۱۶ و اراضی واقع در جنوب آن در محدوده منطقه ۲۰.

۱-۲- فهرست مسائل و مشکلات و امکانات منطقه

مسائل و مشکلات مهم منطقه از دید ساکنان آن عمدتا مبتنی بر میزان گسترش و شدت اثرات نامناسب و ملموس بودن آنهاست که براساس برداشت میدانی و تکمیل پرسشنامه از کلیه اعضای انجمن‌های شورایاری محله‌های منطقه صورت گرفته است. جداول شماره ۲۱-۱ و ۲۱-۲ با توجه به اهمیت شناخت مشکلات منطقه تهیه شده‌اند که در بردارنده مهم‌ترین مشکلات اظهار شده مردم منطقه و محلات آن می‌باشند.

جدول شماره ۲۱-۱: مهم‌ترین مشکلات منطقه ۱۶ از نظر ساکنان

ردیف	مهم‌ترین مشکلات منطقه	نسبت پاسخ‌دهندگان (درصد)
۱	وجود حیوانات موذی مانند موش در جوی معابر	۶۰/۵۲
۲	کمبود امکانات فرهنگی	۵۵/۲۶
۳	کمبود امکانات ورزشی	۴۴/۷۴
۴	کمبود امکانات آموزشی	۴۴/۷۴
۵	کمبود پارک و فضای سبز	۳۹/۴۷
۶	بالابودن میزان بزهکاری اجتماعی، به ویژه اعتیاد	۳۴/۲۱
۷	پایین بودن کیفیت آسفالت کوچه‌ها و خیابان‌ها	۲۶/۳۲
۸	قدیمی بودن جوی و جدول خیابان‌ها	۲۱/۱۰
۹	قدیمی بودن و فرسودگی بافت شهری	۱۳/۱۶
۱۰	کمبود سطل زباله در معابر عمومی	۱۳/۱۶
۱۱	نحوه نامناسب جمع‌آوری زباله	۱۳/۱۶
۱۲	عدم توسعه فاضلاب و هزینه بالای انشعاب آن برای مردم	۷/۸۰

مأخذ: پرسشنامه‌های انجمن‌های شورایاری محله‌های منطقه

جدول شماره ۲۱-۲: مهم‌ترین مشکلات اظهار شده ساکنان محلات بر حسب اولویت آنها

نام محله	مهم‌ترین مشکلات اظهار شده بر حسب اولویت آنها	نام محله	مهم‌ترین مشکلات اظهار شده برحسب اولویت آنها
خزانه	۱- وجود کارخانه روغن نباتی که آلودگی‌های زیادی -به ویژه آلودگی هوا- ایجاد می‌کند؛ ۲- مکان نامناسب پمپ بنزین فلکه دوم در بافت متراکم مسکونی محله؛ ۳- فقدان خط اتوبوس شرکت واحد از خزانه به میدان راه‌آهن؛ ۴- وجود زنان بی‌سرپرست و بدسرپرست؛ ۵- کمبود عرض خیابان اصلی خزانه؛ ۶- وجود نیروگاه برق بعثت و بوی نامساعد آن در هنگام شست وشوی مخازن؛ ۷- کریدور راه‌آهن و نقش آن در صعوبت دسترسی به قسمت غربی منطقه و مشکلاتی چون آلودگی صوتی ناشی از تردد قطارها.	یاخچی آباد	۱- وجود تعمیرگاه شرکت واحد به خاطر میزان بالای آلایندگی آن، به ویژه در زمینه هوا و صدا؛ ۲- نبود خط اتوبوس واحد به نقاط مهم شهر تهران؛ ۳- کمبود بانک در سطح محله؛ ۴- نیاز به تغییر نام محله؛ ۵- نبود صندلی کافی در ایستگاه‌های اتوبوس؛ ۶- نبود بازارچه میوه و تره‌بار؛ ۷- مشکلات مربوط به اسناد خانه‌ها و نقش آن به عنوان مانع مهمی در نوسازی محله.
جوادیه	۱- فقدان فضای مناسب گذران اوقات برای بازنشستگان و سالمندان؛ ۲- کمبود مأمور راهنمایی و رانندگی؛ ۳- عدم تأمین روشنایی مناسب در معابر محله؛ ۴- فرسودگی و قدیمی‌بودن اتوبوس‌های شرکت واحد ۵- فقدان امکانات مناسب برای گذران اوقات فراغت زنان و دختران؛ ۶- کمبود علایم راهنمایی و رانندگی.	نازی آباد	۱- آلودگی صوتی شدید به دلیل وجود پایگاه آموزشی قلعه‌مرغی؛ ۲- فرسوده بودن شبکه آبیاری فضای سبز و باغچه‌های محلی؛ ۳- مشکلات ناشی از وجود میدان میوه و تره‌بار بازار دوم؛ ۴- مکان نامناسب ایستگاه مبدأ اتوبوس‌های خط واحد نازی‌آباد- جوانمرد قصاب از خیابان اکبر مشهدی و ضرورت جابجایی آن به محل مناسب؛ ۵- وجود توقفگاه اتوبوس‌های خط واحد در میدان بازار دوم و ضرورت انتقال آن به مکان مناسب؛ ۶- نامناسب بودن وضعیت روشنایی معابر؛ ۷- کاهش امنیت پارک‌های محله.
علی‌آباد	۱- آپارتمان‌سازی‌های زیاد در اراضی محله که سبب مهاجرپذیری و شلوغی بیش از حد جمعیت و تشدید کمبودهای خدماتی موجود شده است؛ ۲- وجود ایستگاه مترو علی‌آباد و نقش آن در افزایش ترافیک خیابان‌های محله؛ ۳- نامناسب بودن وضعیت روشنایی معابر؛ ۴- عدم ساماندهی زمین ورزشی موجود؛ ۵- کمبود علائم راهنمایی و رانندگی؛ ۶- عدم دسترسی سواره و پیاده مناسب با قسمت غربی منطقه به واسطه وجود کریدور راه‌آهن.	باغ آذری	۱- بالابودن تعداد افراد معتاد و قاچاقچی در محله؛ ۲- امنیت پایین پارک‌ها و فضاهای سبز؛ ۳- فقر اقتصادی ساکنان؛ ۴- پایین‌بودن سطح فرهنگ عمومی.

مأخذ: پرسشنامه‌های انجمن‌های شورایاری محله‌های منطقه

مطالعات انجام شده در مرحله اول طرح (بررسی مسائل توسعه شهری منطقه) در هر یک از زمینه‌های مختلف نیز نشان دهنده وجود مشکلات متعددی در منطقه ۱۶ می‌باشد. بررسی این مشکلات بیانگر آن است که برخی از آنها ناشی از ویژگی‌های شهری تهران بوده و در کل شهر عمومیت دارند وبرخی درونی وخاص منطقه هستند. با توجه به موارد فوق، در ادامه اهم مشکلات منطقه بر حسب هر یک از فصول ۹ گانه مطالعاتی مذکور مورد بررسی قرار می‌گیرند.

۱-۲-۱- مشکلات منتج از مطالعات کاربری زمین

- عدم تعادل فضایی در استفاده از زمین، به ویژه کاربری‌های عمومی؛
- وجود پهنه‌های منفصل و مجمع الجزایری در منطقه (وجود پهنه‌های منفصل مسکونی در محاصره انبوه انبارها، کارگاه‌ها و کارخانجات فرسوده)؛
- سطح بالای کاربری انبارداری و حمل ونقل در منطقه؛
- وجود کریدور راه‌آهن به عنوان عامل جدا کننده منطقه به دو بخش مجزا؛
- کمبودسرانه‌های خدماتی در سطح منطقه؛
- کمبود سرانه مسکونی؛
- کمبود سرانه فضای سبز؛
- تزاحم بین فعالیت‌های مقیاس شهری عمدتاً صنعتی، انبارداری و پایانه‌ای با پهنه‌های مسکونی.

۱-۲-۲- مشکلات منتج از مطالعات سیمای شهری

- عدم تداوم و انسجام استخوان بندی منطقه در سطوح مختلف شهری،منطقه‌ای و نواحی؛
- تضاد اساسی میان موقعیت مرکزی منطقه با عملکرد حاشیه‌ای آن در شهر تهران؛
- فقدان مفصل‌بندی بافت مسکونی و با بافت پیرامونی با عملکرد فرا منطقه‌ای و شهری حاشیه معابر اصلی؛
- استقرار فعالیت‌های ناسازگار در حاشیه معابر اصلی؛

- عدم تعادل در سازمان فضایی منطقه؛
- هویت پایانه‌ای – صنعتی از نوع مزاحم و برون شهری منطقه؛
- کریدور راه‌آهن و نابسامانی‌های حاشیه آن؛
- کمبود فضای باز و سبز در محله‌های جوادیه وخزانه؛
- وجود نسبتا زیاد اراضی باز و سبز رها شده و فضاهای ناامن؛
- فرسودگی بافت ریزدانه و متراکم مسکونی؛
- تقسیمات کالبدی ناکارآمد در سطوح منطقه، ناحیه و محله؛
- فقدان کارایی شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی و نقش آن در ایجاد تصور ذهنی نامناسب از منطقه؛
- عدم وجود تصویر ذهنی مناسب از منطقه نزد شهروندان به دلیل استقرار کاربری‌ها و اراضی حاشیه شهری و پهنه‌های مسکونی فرسوده و غالباً ریزدانه و غیرمطلوب در آن.

۱-۲-۳- مشکلات منتج از مطالعات حمل و نقل و ترافیک

- عبوری بودن منطقه و وجود محورهای شریانی عبوری در مرکز و حاشیه منطقه؛
- وجود گره‌های ترافیکی مشکل دار در منطقه به ویژه میدان بهمن، میدان شوش، تقاطع بزرگراه آزادگان خیابان فدائیان اسلام، تقاطع ابریشم – رجایی، تقاطع آزادگان – رجایی و تقاطع رجایی – بعثت؛
- قدیمی بودن و ظرفیت پایین معابر؛
- عدم سلسله مراتب مناسب معابر؛
- مشکلات مربوط به مکان یابی پایانه های حمل و نقل همگانی وایستگاه‌های آن؛
- فرسودگی ناوگان حمل و نقل عمومی؛
- عدم ارتباط مناسب سواره و پیاده بین بخش‌های شرق و غرب کریدور راه‌آهن؛
- وجود تعداد زیاد کاربری‌های فرامنطقه‌ای و شهری جاذب ترافیک در منطقه.

۱-۲-۴- مشکلات منتج از مطالعات زیست محیطی

- استقرار و تعدد مراکز صنعتی بالفعل و بالقوه آلوده کننده هوا؛
- وجود کانون‌های ترافیکی آلوده کننده هوا؛
- وجود پهنه‌های با آلودگی زیاد از نظر آب و خاک؛
- وجود پهنه‌های آلوده از نظر آلودگی صوتی؛
- فراوانی حیوانات موذی (موش).

۱-۲-۵- مشکلات منتج از مطالعات جمعیتی و اقتصادی – اجتماعی

- تراکم بالای جمعیت درمنطقه؛
- بالا بودن بعد خانوار در بین ساکنان منطقه؛
- بالا بودن شمار خانوار در واحد مسکونی؛
- پراکنش نامتعادل جمعیت در گستره منطقه؛
- اسکان طبقات کم‌درآمد و توالی و جایگزینی اقشار اجتماعی و درآمدی متوسط به پائین درمنطقه؛
- سطح پائین سواد در منطقه نسبت به میانگین شهر تهران؛
- پایین بودن توان اقتصادی ساکنان؛
- بالا بودن نرخ بیکاری نسبت به میانگین شهر تهران؛
- مشارکت پایین زنان در فعالیت‌های اقتصادی.

۱-۲-۶- مشکلات منتج از مطالعات مسکن

- فرسودگی بیش از نیمی از بافت مسکونی منطقه؛
- ریزدانگی بخش قابل توجهی از قطعات مسکونی؛

- سرانه زیربنای پایین مسکونی و مشکلات ناشی از ساخت و سازهای جدید؛
- فرسودگی بافت مسکونی و آسیب پذیری در مقابل سوانح طبیعی؛
- شکلات نوسازی در بافت فرسوده و محدودیت‌های تجمیع؛
- روند تنزلی رشد قیمت مسکن نسبت به شهر تهران؛
- گسترش بی‌رویه فضای مسکونی در منطقه از طریق تبدیل انبارها و صنایع به کاربری مسکونی؛
- بالا بودن شمار خانوار در واحد مسکونی؛
- پایین بودن سرانه مسکونی؛
- نامتعادل بودن نسبت نوسازی در منطقه.

۱-۲-۷- مشکلات منتج از مطالعات مالیه شهری

- کمبود درآمد شهرداری و روند کاهنده آن؛
- عدم وجود منابع درآمدی پایدار و متکی بر ظرفیت‌های توسعه منطقه؛
- وابستگی درآمدهای شهرداری به عوارض تخلفات ساختمانی؛
- وابستگی نوع و میزان درآمد به تصمیمات شهرداری مرکز؛
- روند کاهنده سهم هزینه‌های عمرانی نسبت به هزینه‌های جاری و اثرات آن در کاهش تعداد و کیفیت پروژه‌های عمرانی شهرداری منطقه؛
- موانع قانونی موجود در زمینه مشارکت مردم برای نظارت و اجرای پروژه‌های عمرانی؛
- قدیمی بودن سیستم محاسبه و اخذ درآمد؛
- عدم تمرکز معاونت‌های شهرداری منطقه درساختمان مرکزی و نقش نسبتاً قابل توجه آن در بالابودن هزینه‌های شهرداری به ویژه هزینه‌های جاری.

۱-۲-۸- مشکلات منتج از مطالعات مدیریت شهری

- تعدد مراکز تصمیم‌گیری و نامعلومی‌ها به تبع دخیل بودن سازمان‌ها و ادارات مختلف در امور شهری منطقه؛
- ضعف مشارکت مردم در مدیریت شهری منطقه (ضعف مشارکت در نظام تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری امور شهری منطقه)؛
- فقدان طرح راهبردی در مقیاس منطقه به عنوان بستر نرم افزاری مدیریت شهری منطقه؛
- عدم ساختار و تشکیلات مناسب مصوب؛
- جایگاه و نقش عمدتا اجرایی شهرداری منطقه در ساختار و تشکیلات شهرداری تهران و سیاستگذاری و برنامه‌ریزی متمرکز امور به وسیله شهرداری مرکز و سازمان‌های تابعه آن؛
- فقدان اختیارات شهرداری منطقه برای حل مشکلات شهری؛
- نبود برنامه خاصی در شهرداری برای استمرار و تداوم اجرای پروژه‌های شهری در سطح منطقه؛
- کمبود نیروی متخصص و جابجایی زیاد در پست‌های کلیدی و تخصصی؛
- قدیمی و ناکارآمد بودن قوانین و مقررات مورد عمل شهرداری؛
- پراکندگی و عدم تمرکز مکانی معاونت‌های شهرداری منطقه.

۱-۲-۹- مشکلات منتج از مطالعات طرح‌های فرادست

- عدم تعریف نقش روشن و مشخص برای منطقه در طرح‌های فرادست و ارائه پیشنهادهای سلبی و ایجابی برای مسایل و مشکلات منطقه؛
- تناقص بین ضوابط و مقررات و پیشنهادهای طرح‌های فرادست؛
- تاکید بر نقش منطقه در زمینه اسکان طبقات کم درآمد و تراکم ساختمانی بیشتر بدون توجه به پی آمدهای آن؛
- گسترش بی‌رویه فضای مسکونی در منطقه به علت عدم پیشنهاد کاربری جایگزین انبارها و صنایعی که براساس پیشنهاد طرح‌های فرادست باید از منطقه منتقل گردند.

- عدم توجه طرح‌های فرادست به ویژگی‌های خاص منطقه و ارائه پیشنهادهای کلی وعمومی برای حل مسائل و مشکلات آن.

۲– فصل دوم: طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه

مقدمه:

این فصل از گزارش همانگونه که در راهنمای ابلاغی برای تهیه الگوی توسعه منطقه ذکر شده است عمدتاً به ارائه محصولات اصلی طرح اختصاص دارد. این مباحث که بر مبنای چشم‌انداز منطقه و راهبردها و اهداف اعلام شده در فصل اول گزارش ارائه خواهند شد. بدون شناخت سازمان فضایی منطقه اعم از موجود و پیشنهادی و کاربری‌های عمده آن تا حدودی زمینه موردنیاز جهت ارائه بحث پهنه‌بندی را با مشکل مواجه می‌نماید. بر این اساس نخستین بخش از مباحث این فصل که به پهنه‌بندی موجود و پیشنهادی منطقه مربوط است و در چارچوب آن مقرر است که معیارها و مشخصات پهنه‌بندی منطقه تدوین گردد، ضرورتاً نیازمند چارچوبی است که در قالب آن نخست، وضعیت کلی استخوانبندی و سازمان فضایی موجود منطقه مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته و سازمان فضایی آتی نیز در راستای الگوی توسعه منطقه پیشنهاد گردد. پس از آن شناخت نحوه استفاده از اراضی و شناسایی کاربری‌های شهری و منطقه‌ای نیز برای پهنه‌بندی منطقه الزامی و اجتناب ناپذیر است. به عبارت دیگر مباحث مذکور زمینه‌ساز ورود به مباحث پهنه‌بندی منطقه تلقی می‌گردند که در ادامه مطرح خواهند شد. مطالب مربوط به سایر نتایج اصلی طرح نیز براساس مقدمات و زمینه‌های ذکر شده فوق و پس از شناخت پهنه‌های عمده موجود و پیشنهادی منطقه قابل ارائه می‌باشند که در این راستا و پس از پهنه‌بندی به عمل آمده، مباحث مربوط به اصلاح حدود تقسیمات داخلی، اصلاح شبکه معابر، شناخت بافتهای فرسوده و طرح‌های پیشنهادی منطقه مطرح شده است.

۲-۱- تحلیل وضعیت کلی استخوان‌بندی و سازمان فضایی منطقه

تحلیل وضعیت‌کلی استخوان‌بندی وسازمان فضایی منطقه شامل‌شناسایی اجزاء وچگونگی ارتباط فی‌مابین آنهاست وازآنجا که نقش هرعنصر درچارچوب و ویژگی‌های عملکردی‌اش دردرون سیستم تعریف می‌شود لذا می‌توان براساس نقش‌های مختلفی که هر عنصر برعهده می‌گیرد زیرسیستم‌های متفاوتی را در درون سیستم‌اصلی شناسایی‌نمود. باتوجه به تعاریف به‌عمل‌آمده از استخوان‌بندی منطقه و نقش بی‌بدیل آن در فرایند توسعه می‌توان استخوان‌بندی منطقه را تحت عنوان نظام تا متغیرهای سیستم مورد بررسی قرارداد. توضیح آنکه نامتغیرهای سیستم آندسته از عناصر نظام هستند که تغییرات آنها باعث ایجاد تغییرات ماهوی در سیستم گردیده و عملاً ساختار فرایند دگرگونی و توسعه سیستم را ترسیم می‌نمایند.

شناسایی نظام نامتغیرهای منطقه شامل شناسایی خصوصیات ساختاری، عملکردی و همچنین رفتاری نظام یادشده و عناصر تشکیل‌دهنده آن است که پیش‌بینی رفتار محتمل سیستم در آینده را ممکن ساخته و از این رو تهدیدهای بالقوه‌ای را که متوجه فرایند توسعه منطقه است آشکار می‌کند و زمینه مناسبی را برای برنامه‌ریزی جهت تغییر رفتارها مهیا می‌سازد. در مطالعه حاضر شناسایی نظام نامتغیرها بر پایه دو معیار شکلی و محتوایی و به شرح زیر صورت گرفته است:

۲-۱-۱- تحلیل شکلی سازمان فضایی منطقه

منطقه ۱۶ در حدفاصل دو رینگ شریانی پیشنهادی برای منطقه مرکزی تهران قرارگرفته است که رینگ بیرونی در محدوده محور آزادگان هم‌اینک تحقق یافته است، اما رینگ داخلی در محدوده محور شوش هم‌اینک در مرحله بررسی‌های اجرایی قرارداد. لازم به ذکر است که حتی بدون توجه به بحث شکل‌گیری رینگ داخلی و به واسطه طرح اتصال محور شوش به بزرگراه یادگار امام می‌توان تغییرات شکلی و عملکردی این محور را در آینده‌ای نه‌چندان دور انتظار داشت. در جهت شرقی- غربی نیز منطقه ۱۶ تقریباً در وضعیتی مشابه وضعیت فوق‌الذکر و در حدفاصل خیابان شریانی فداییان اسلام و بزرگراه تندگویان قراردارد. تنها بخش جنوب‌غربی درحدفاصل خیابان

بهمنیار و بزرگراه‌های آزادگان و تندگویان از این وضعیت مستثنی بوده که این منطقه نیز براساس توضیحات بخش ۲-۲-۲ جهت الحاق به محدوده منطقه ۱۶ پیشنهاد گردیده است.

در داخل منطقه ۱۶ عبور خطوط حمل و نقل ریلی در قالب کریدوری به عرض متوسط ۴۰ متر و با ایجاد شکافی شمالی- جنوبی منطقه را به دو نیمه شرقی- غربی تقسیم کرده است. تأثیر وجود این عارضه در منطقه به نحوی است که ضمن کاهش قابل ملاحظه ارتباط بین شرق و غرب منطقه، باعث عدم تعادل فضایی دو نیمه یادشده گردیده و به عبارت دیگر تفاوت‌های آشکاری در وسعت و نسبت برخی کاربری‌ها و عملکردهای شهری در بخش‌های شرقی و غربی منطقه به وجود آورده است (نقشه شماره ۱۳۲۲-۱).

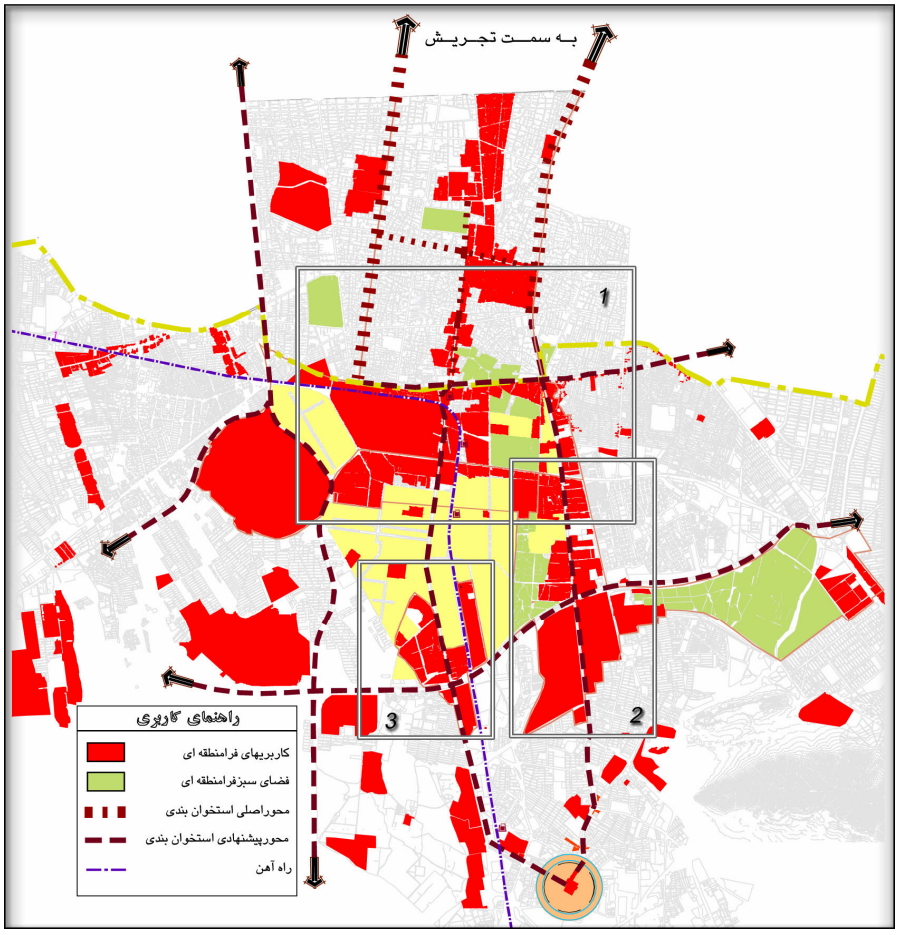
علاوه بر کریدور راه‌آهن عبور بزرگراه بعثت منطقه ۱۶ را به دو نیمه شمالی و جنوبی تقسیم کرده است که عدم تعادل فضایی بین دو نیمه یادشده به واسطه تفاوت نقش آنها و خصلت پایانه‌ای بخش شمال بعثت کاملاً مشهود است (نقشه شماره ۱۳۲۲-۲).

تمایز عملکردی بین محله جوادیه و محدوده راه‌آهن که با عبور محور کم‌عرض ولی پرتردد دشت آزادگان تقویت گردیده به همراه نیروگاه بعثت و حریم عبور کابل‌های فشار قوی در جنوب بعثت عملاً پهنه‌بندی فوق‌الذکر را تکمیل نموده و منطقه را به لحاظ شکلی به شش پهنه مجزا تقسیم کرده است (نقشه شماره ۱۳۲۲-۳).

حضور قاطع و بدون تخفیف موانع و شکاف‌های یادشده باعث گردیده است تا پهنه‌بندی یادشده در ناحیه‌بندی پیشنهادی این مشاور نیز لحاظ گردد با این تفاوت که به دلیل توجه به ویژگی‌های هر ناحیه در فرایند توسعه و هویت آن که می‌تواند در حد یک زیرساخت مطرح گردد پهنه جنوب غربی به دو ناحیه نازی‌آباد و یاخچی‌آباد تفکیک گردیده و در مقابل پهنه‌های راه‌آهن و باغ‌آذری در قالب یک ناحیه پیشنهاد گردیده است. به منظور آشنایی بیشتر با پهنه‌بندی شکلی منطقه به مهمترین ویژگی‌های پهنه‌های عملکردی در تفکیک‌های شرقی- غربی و شمالی - جنوبی منطقه اشاره می‌شود.

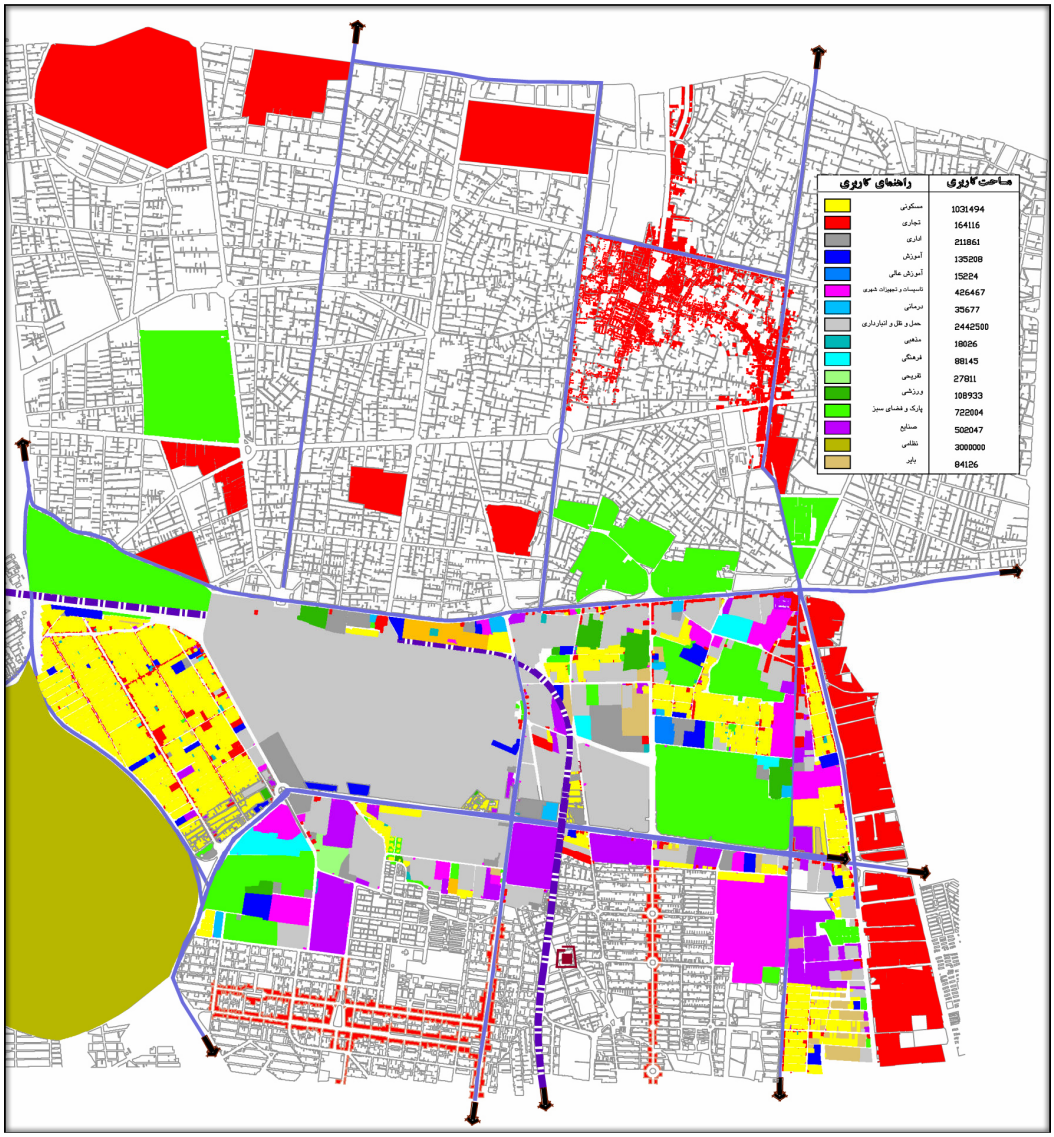
۲-۱-۲- تحلیل محتوایی سازمان فضایی منطقه

محدوده منطقه ۱۶ شهرداری تهران در فراسوی حصار دوره ناصری و همچنین در حاشیه جاده اصلی تهران- ری، در طول دوره‌ای ۷۰ ساله و به تدریج و لایه به لایه شکل گرفته است. در نخستین مرحله از این فرایند منطقه ۱۶ به عنوان پهنه‌ای خارج از محدوده شهر شاهد شکل‌گیری عناصر خدماتی- صنعتی نوینی بوده است که تهران، به مثابه تجلیگاه اصلی فعالیت‌های معطوف به مدرنیزه کردن کشور، نیازمند آنها بوده است. در این زمینه می‌توان به احداث ایستگاه راه‌آهن و کارخانجات وابسته به آن، سیلو، انبارها و بنگاه‌های باربری، کشتارگاه و برخی صنایع بزرگ مقیاس همچون چیت‌تهران، روغن نباتی قو و کشتارگاه اشاره نمود که از جمله نخستین فعالیت‌های شکل‌گرفته در منطقه مورد بحث بوده‌اند (نقشه شماره ۲۳۲۲-۱).



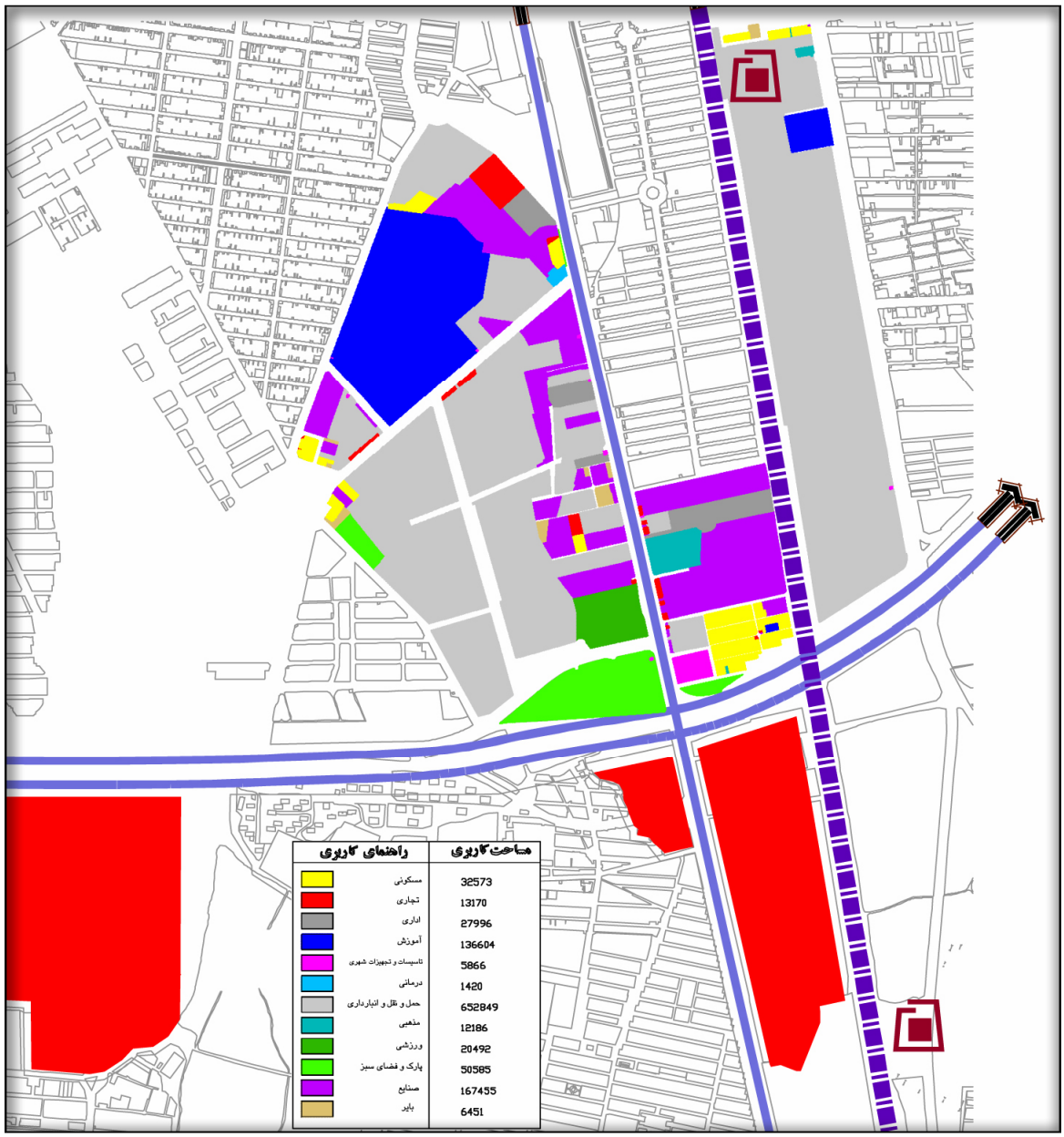
نقشه شماره ۲۳۲۲-۱ موقعیت منطقه ۱۶ در ساختار کلان تهران

علاوه بر موارد فوق‌الذکر بخشی از صنایع تولید مصالح ساختمانی و خصوصاً آجر که به دلیل توسعه فیزیکی پرشتاب شهر مصرف آن به شدت افزایش یافته بود در مجاورت محور ارتباطی تهران- شهرری و در بخش شرقی صنایع و تأسیسات یادشده نخستین لایه شکل‌گیری شهر در فراسوی حصار ناصری و محور شوش بوده است. در کنار فعالیت‌های یادشده نخستین اشکال حاشیه‌نشینی تهران را می‌توان به صورت متمرکز در جوادیه و به صورتی غیرمتمرکز در حاشیه کوره‌های آجرپزی در محلات غار و باغ‌آذری مشاهده نمود (نقشه شماره ۲۳۲۲-۲).



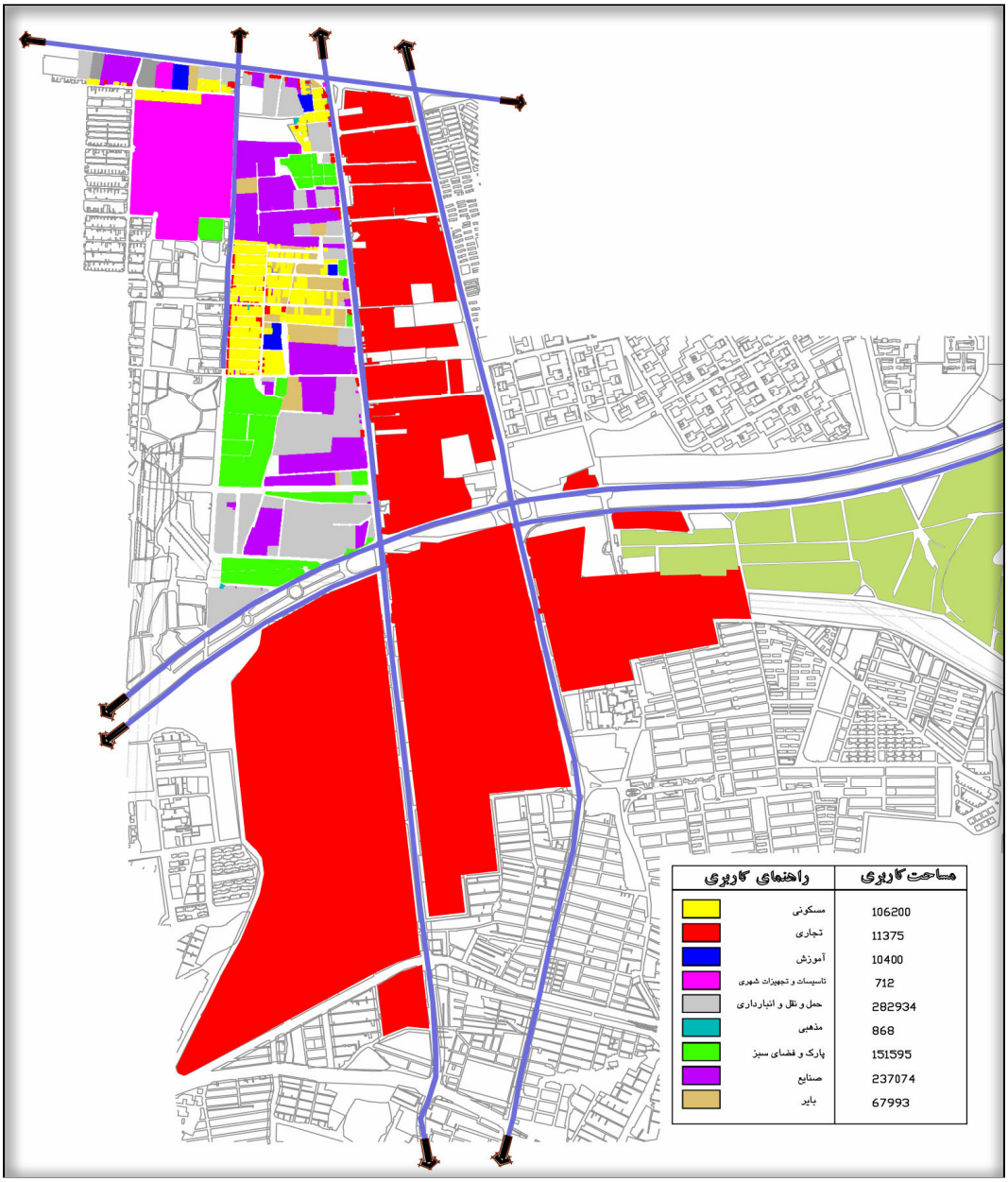
نقشه شماره ۲۳۲۲-۲: مفصل اتصال منطقه ۱۶ و ساختار کلان تهران

مراحل بعدی توسعه منطقه از طریق شکل‌گیری لایه‌های جدید مسکونی در فراسوی لایـه اول و همچنـین گسترش مراکز کار و فعالیت در حاشیه محور تاریخی فرهنگی تهـران- شـهرری بـوده اسـت. در ایـن دوره محـلات مسکونی نازی‌آباد و خزانه و سپس یاخچی‌آباد و علی‌آباد در فراسوی لایه اول شکل گرفته است که متعاقباً توسط یک لایه از مراکز کار و فعالیت که هم‌اکنون در جنوب منطقه و شمال بزرگراه آزادگـان واقـع شـده احاطـه گردیـده اسـت (نقشه شماره ۲۳۲۲-۳).



نقشه شماره ۲۳۲۲-۳: موقعیت لایه‌های فعالیتی در جنوب منطقه

گسترش مراکز کار و فعالیت در حاشیه خیابان فداییان اسلام تحت تأثیر دوکانون عمده تهران و شهرری بوده و محدوده وسیعی را که امروزه در سه منطقه ۱۵، ۱۶ و ۲۰ شهرداری تهران واقع شده پوشش می‌دهد. ترکیب مقیاس فعالیت‌ها و موقعیت آنها در جنوب تهران و در حدفاصل تهران و شهرری و همچنین توان بالقوه آن برای تغییرات عملکردی و ساختاری به‌گونه‌ای است که در طرح جامع ساماندهی تهران نیز این محدوده به عنوان مرکز حوزه جنوب تهران پیشنهاد گردیده است (نقشه شماره ۲۳۲۲-۴).



نقشه شماره ۲۳۲۲-۴: کاربری‌های حاشیه محور تاریخی تهران – ری (فداییان)

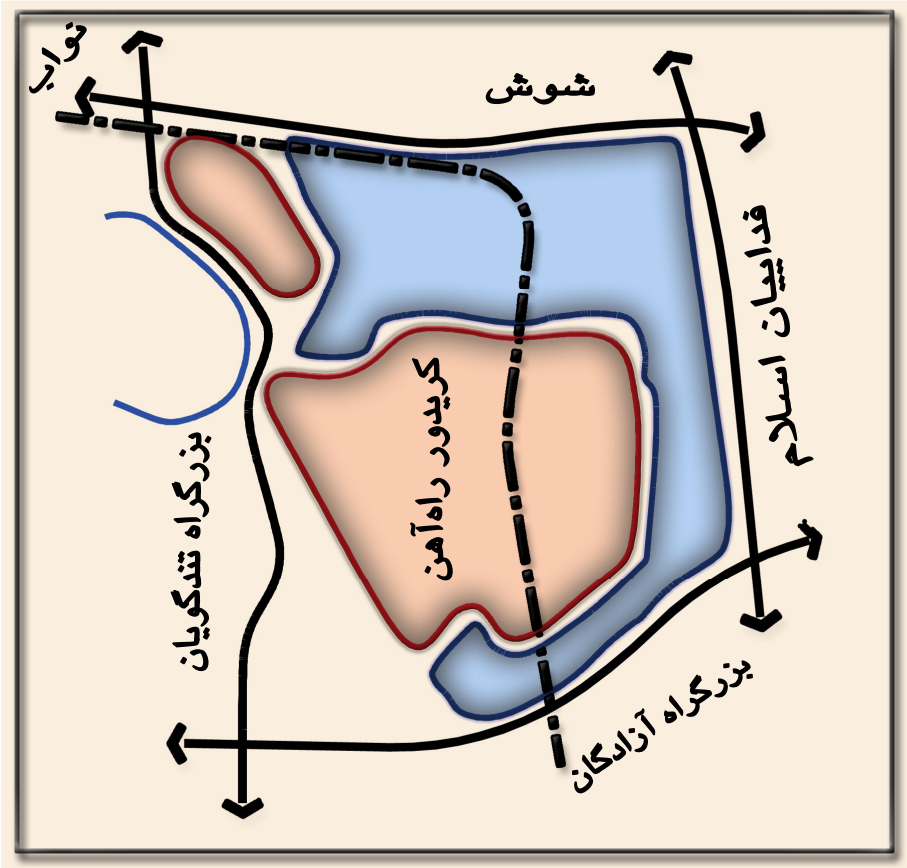
در طی دوران شکل‌گیری مناطق جنوبی، بخش‌های شمالی منطقه نیز شاهد تغییر شکل برخی از عناصر قدیمی و ورود برخی عناصر جدید بوده است. به عنوان مثال می‌توان به احداث پایانه مسافربری اشاره نمود که تأکیدی مجدد بر خصوصیت یا صفت پایانه‌ای منطقه بوده است و یا تغییر شکل کوره‌ها به صنایع سنگبری و یا احداث فضای سبز بر بقایای کوره‌های آجرپزی در شمال بعثت را می‌توان از زمره تغییرات یادشده بعثت نام برد. مناطق یادشده امروزه کماکان در مقیاسی فراتر از منطقه مطرح هستند و از همین رو عملاً جزیی از ساختار کلان تهران محسوب می‌شوند.

نوع فعالیت عناصر فرامنطقه‌ای و نحوه استقرار آنها در جنوبی‌ترین بخش ساختار کلان تهران و در مجاورت محور فرهنگی تاریخی شهر ری (فداییان اسلام) باعث گردیده که این منطقه بیش از آنکه از مواهب جنبی و القایی ساختار کلان تهران در راستای رشد و شکوفایی بهره‌مند گردد عمدتاً متکفل پرداخت هزینه‌هایی کلان برای عملکرد ساختار کلان شهر است. استقرار پایانه جنوب و ایستگاه اصلی راه‌آهن که دومین و سومین مراکز سفرساز تهران محسوب می‌شوند به همراه تعداد کثیری انبار و بنگاه باربری که این منطقه را عملاً به بارانداز بازار تبدیل کرده است و همچنین حضور صنایعی مثل سنگبری، که از تکنولوژی و بهره‌وری اقتصادی مناسب برخوردار نیستند و بیش از هر چیز زمین و محیط زیست را تباه می‌سازند، جملگی در فهرست اقلام هزینه‌های شهر و ساختار کلان تهران به حساب منطقه ۱۶ شهرداری است.

نتیجه تغییر و تحولات منطقه در طول حدود ۷ دهه‌ای که از شکل‌گیری آن می‌گذرد به گونه‌ای است که می‌توان گفت محدوده مورد بحث کماکان در آن سوی دروازه‌های نوین شهر یعنی پایانه جنوب و ایستگاه مرکزی راه‌آهن قراردارد. آنچه که این بیرون بودگی را وضوح و قطعیت بیشتری می‌بخشد وجود حائلی به عمل ۱/۵ کیلومتر در پای حصار فروریخته دوران ناصری است که متشکل از پایانه‌های انسان و بار، انبارهای بزرگ، کارخانجات قدیمی و فضاهای سبز وسیع و پیشرونده در بخش‌های مسکونی فرسوده و مسئله‌دار است که مهم‌ترین مشخصه آن فقدان شور و حیات و سرزندگی خاص فضاهای شهری در بخش‌های مرکزی و فعال شهر است آنچنانکه یکی از بهترین نمودهایش را می‌توان در دیواره عظیم و خلل ناپذیر سیلوی تهران جستجو نمود که تداعی‌گر بارویی استوار و جاودانه است.

تضاد خصوصیات لایه پیرامونی با بخش‌ها و لایه‌های مسکونی که در مرکز منطقه قرارگرفته‌اند صرفاً در تغییر عملکرد و کاربری خلاصه نمی‌شود بلکه در تمامی وجوه ساختاری، عملکردی و رفتاری آنها قابل مشاهده است. به عبارت دیگر منطقه را می‌توان سرزمینی با دو اقلیم متفاوت به شمار آورد که بررسی تطبیقی ویژگی‌های آنها تقابل و تضاد ویژگی‌های پوسته- مغز یک هسته به ظاهر منسجم را در ابعاد و وجوه مختلف به ذهن متبادر می‌سازد (نقشه‌شماره ۲۳۲۲-۵).

در نخستین تحلیل، منطقه از دو بخش مسکونی در مرکز و خدماتی- صنعتی در حاشیه تشکیل شده است در این حالت بخش مرکزی به عنوان گرانیگاه این مجموعه با بافتی ریزدانه و کم‌ارتفاع نه تنها مواجه با تراکم جمعیتی و ساختمانی بالاست بلکه شاهد تراکم تنش در زمینه‌های مختلف از تنش مسکن تا تنش در زمینه‌های خدماتی است.



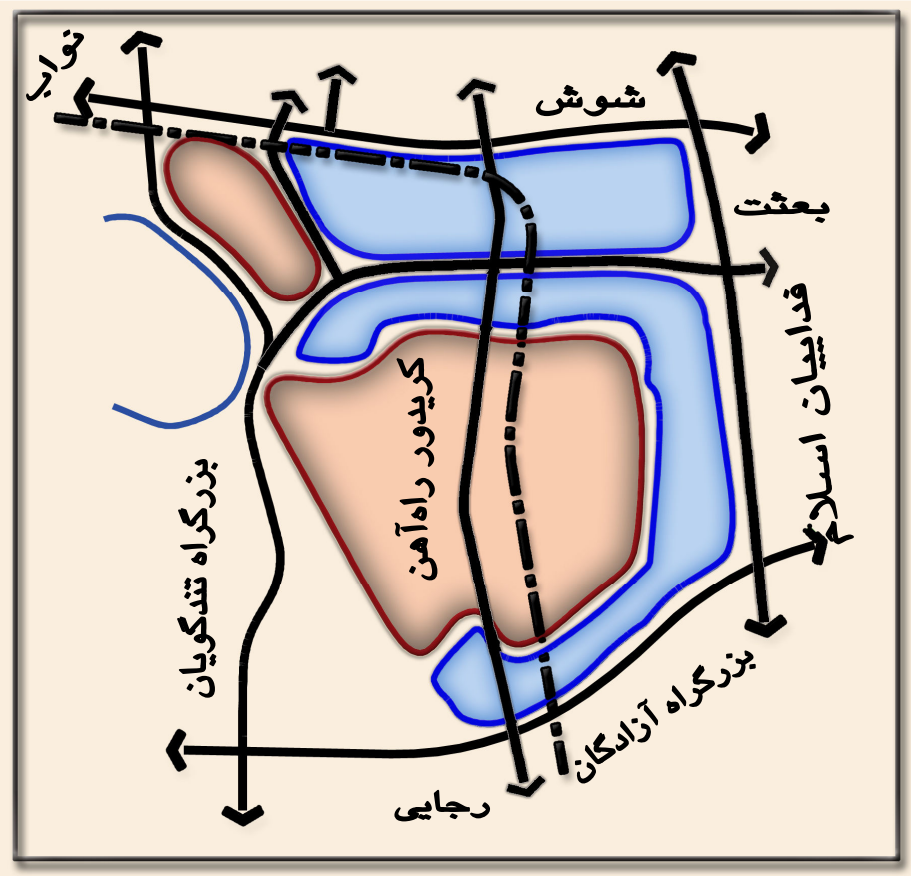
نقشه شماره ۲۳۲۲-۵: کلیات سازمانی فضایی منطقه

تراکم تنش‌ها در این محدوده به گونه‌ای است که علیرغم نظارت ناگزیر مردم بر فضاهای شهری کماکان منطقه شاهد یکی از بالاترین نرخ‌های وقوع خلافکاری در سطح شهر تهران است. بر گرداگرد این هسته متراکم و داغ پوسته‌ای سرد و تاریک قرارگرفته که کماکان منطقه مورد بحث را خصلتی بیرون از محدوده می‌بخشد و یا حداقل فاصله‌اش را بسیار بیش از آنچه که هست می‌نماید.

تعبیر پوسته تاریک و سرد که ملهم از تضاد نهفته در تمثیل پوسته- مغز است عمدتاً بر مفهوم قطبی شدن (پولاریزه شدن) منطقه چه از جهت دانه‌بندی قطعات و تراکم ساختمانی و چه از جهت نحوه پراکنش فعالیت‌ها استوار گردیده است. توضیح آنکه در حال حاضر متوسط سطح قطعات مسکونی در منطقه ۹۰ مترمربع است و در مقابل بیش از ۲۵ درصد منطقه که بخش عمده پوسته مورد بحث را دربرگرفته تحت پوشش قطعاتی است با کاربری‌های صنعتی و حمل و نقل و انبارداری که به طور متوسط بیش از ۱۰۰۰ مترمربع وسعت دارند.

تحلیل وضعیت نامناسب فعالیت‌های موجود در پوسته از نظر بازده اقتصادی، میزان تحرک و فعالیت و نیز شدت بهره‌برداری از زمین در مقایسه با مراکز طپنده و فعال واقع در قلب نواحی مسکونی عملاً تمثیل پوسته- مغز و تضاد نهفته در آن را وضوح و اعتبار بیشتری می‌باشند.

در دومین سطح تحلیل می‌توان تمایزهای آشکاری بین بخش‌های مختلف پوسته یا لایه اول مشاهده نمـود. عبور بزرگراه بعثت پوسته مورد بحث را به دو قسمت تقسیم می‌کند که شمال آن کماکان پوسته‌ای سخت و پایدار بـه نظر می‌رسد که حدفاصل دو مرکز طپنده تجاری در شمال و مسکونی در جنوب قرارگرفته اسـت و کماکـان خـصلتی فرامنطقه‌ای خویش را حفظ خواهد کرد. در جنوب محور بعثت وقایع روند دیگری را نشان می‌دهد که از جمله می‌توان به تغییر مکان کارخانجات بزرگی همچون چیت و روغن‌نباتی اشاره نمود که دامنه‌اش البته در آینده‌ای دراز مدت‌تر به سیلو نیز کشیده خواهدشد. در چنین شرایطی فرصت‌های موجود در جنوب بعثت میدانی اسـت بـرای تقابـل نیروهـای متکی بر برنامه توسعه منطقه با هدف تعدیل تنش‌های درونی با نیروهای متکی به سرمایه‌های آزاد در زمینه ساخت و ساز با هدف بهره‌برداری حداکثر از امکانات موجود و به عبارت دیگر میدانی است برای تقابل راهبردهای توسعه پایـدار و ناپایدار منطقه (نقشه شماره ۲۳۲۲-۶).



نقشه شماره ۲۳۲۲-۶: تجزیه پوسته در سازمان فضایی منطقه

سومین سطح تحلیل براساس تمثیل پوسته- مغز معطوف به گرانیگاه منطقه در بخش‌های مرکزی است. در این محدوده ۶۰ درصد قطعات ملکی کمتر از ۱۰۰ مترمربع و ۹۰ درصد قطعات کمتر از ۱۵۰ مترمربع وسعت دارند. وضعیت خاص یادشده به همراه تعدد معابر با عرض کمتر از ۶ متر، تراکم جمعیتی خالص مسکونی در سطوحی از ۶۰۰ تا ۱۰۰۰ نفر در هکتار و دربافتی متشکل از ساختمان‌های کم‌ارتفاع عملاً بافتی بسیار متراکم را شکل داده است. خصوصیات عام حاشیه نشینی دهه‌های سوم تا پنجم عصر حاضر و از جمله ضعف اسکلت و استخوان‌بندی ابنیه به همراه طول دوره بهره‌برداری از آنها عملاً ۷۵ درصد بافت مسکونی تراکم منطقه را مشمول تعاریف موجود در رابطه با بافت‌های فرسوده ساخته است که قریب به ۸۰ درصد جمعیت منطقه را درخود اسکان داده است. براین اساس افزایش تراکم در این محدوده اصلی عمومی است که معطوف به تراکم تنش‌هاست مثل تراکم ساختمانی، جمعیتی، فرسودگی و ... و تراکم مطالبات ناشی از محرومیت از حداقل‌های زیستی که شایسته شهروندان پایتخت‌نشین است.

در بخش‌های مرکزی منطقه که خصلت مسکونی دارند افزایش تراکم عمدتاً ریشه در تفکیک‌های چندباره قطعات و افزایش تراکم ساختمانی در سال‌های اخیر داشته است. بررسی‌های موردی در محلات نازی‌آباد و جوادیه به بهترین شکل چگونگی تفکیک‌های قطعات اولیه و در نتیجه افزایش سطح اشغال و تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی را نشان می‌دهد که به عنوان نمونه‌ای از روند عام منطقه شمول ارائه شده است. روند یادشده در سال‌های اخیر و با مکانیسم‌های تشویقی مدیریت شهری از طریق تجمیع و استفاده از افزایش تراکم‌های تشویقی دنبال می‌شده است.

درداخل محدوده مرکزی شیب افزایش تراکم در مناطق و راسته‌هایی اوج می‌گیرد که همزمان شاهد بیشترین تنوع عملکردی و بیشترین خوانایی بوده و پرطرفدارترین فضاهای جمعی را دربرگرفته‌اند و از این رو به تنهایی بار خاطرات نسل‌ها را بردوش می‌کشند. راسته‌های مورد بحث به پشتوانه همین خصوصیات است که استخوان‌بندی منطقه را در محدوده متراکم و به عبارتی گرانیگاه منطقه شکل می‌دهند.

استقرار عناصر وابسته به استخوان‌بندی کلان تهران در حاشیه معابر اصلی و فقدان ارتباط ساختاری، عملکردی و مفهومی عناصر یادشده با استخوان‌بندی منطقه عملاً مهمترین عامل بازدارنده در روند شکل‌گیری انسجام و یکپارچگی ساختار کلان منطقه و به تعبیر دیگر یکی از مهمترین موانع برنامه توسعه منطقه است. بررسی راسته‌های اصلی منطقه همچون راسته مدائن و بیست متری و بازارچه جوادیه نشان‌دهنده شدت استفاده از فضا و به عبارتی استفاده بیشینه و حداکثر از توان‌های موجود است. طبیعی است که چنین راسته‌هایی که در حال حاضر مهم‌ترین نقش را در ساختار کلان منطقه برعهده داشته و شیب مطلوبیت در داخل منطقه به سمت آنها اوج می‌گیرد به دلایل مختلف و از جمله هزینه اقدامات در این محدوده از کم‌ترین قابلیت انعطاف و یا تغییرپذیری برخوردارند. وضعیت راسته‌های مورد بحث تضاد قابل توجه دیگری را در داخل منطقه نشان می‌دهد که در سوی دیگر آن عناصری با عملکردهای فراشهری و با کمترین میزان بهره‌وری قرارگرفته و ماکزیمم توان انعطاف‌پذیری را در خود نهفته دارند. به بیان دیگر می‌توان گفت که شیب قابلیت انعطاف و تغییرپذیری و به عبارت دیگر شیب تراکم فرصت‌های توسعه منطقه به سمت حواشی محورهای اصلی و جایگاه عناصر فرامنطقه‌ای و به عبارتی همان پوسته‌ای که تاکنون نقش بازدارنده را ایفا کرده است اوج می‌گیرد.

۲-۲- شناسایی ویژگی‌های منطقه از نظر عملکردهای فرامنطقه‌ای و شهری

۲-۲-۱- نحوه استفاده از اراضی منطقه

مهم‌ترین کاربری‌های موجود در سطح منطقه ۱۶ به ترتیب سطح اشغال عبارتند از: معابر، واحدهای مسکونی، حمل و نقل و انبارداری، فضای سبز و صنایع، که سهم هریک از آنها از کل سطح منطقه به‌شرح جدول شماره ۷-۱ است.

جدول شماره ۷-۱: سطح و درصد کاربری‌های مهم و شاخص موجود در منطقه ۱۶

کاربری	مساحت (هکتار)	درصد	سرانه (مترمربع)
معابر	۴۰۵/۰۸	۲۴/۲۹	۱۳/۱۵
مسکونی	۳۸۴/۲۶	۲۳/۰۴	۱۲/۴۷
حمل و نقل و انبارداری	۳۶۰/۴۸	۲۱/۶۱	۱۱/۷۰
فضای سبز	۱۷۳/۰۱	۱۰/۳۷	۵/۶۲
صنایع	۸۴/۰۷	۵/۰۴	۲/۷۳
سایر کاربری‌ها	۲۶۰/۷۷	۱۵/۶۵	۸/۴۶
جمع	۱۶۶۷/۶۷	۱۰۰	۵۴/۱۴

(مأخذ: برداشت‌های میدانی مشاور).

با توجه به نتایج این جدول، می‌توان چنین استنباط کرد که به استثنای دو کاربری معابر و مسکونی که به‌هرحال سهم عمده‌ای از سطح مناطق را به خود اختصاص می‌دهند، سهم کاربری حمل و نقل و انبارداری در محدوده منطقه ۱۶ بسیار درخور توجه است. این کاربری با دارابودن ۲۱/۶ درصد از کل سطح منطقه، ویژگی بارزی به فعالیت‌های موجود در آن می‌بخشد و نقش غالب منطقه را نشان می‌دهد. در زمان حاضر پایانه‌ها و مراکز عمده حمل‌و نقل شهر تهران در این منطقه استقرار یافته‌اند که شاخص‌ترین آنها ایستگاه راه‌آهن و ترمینال جنوب و بنگاه‌های باربری است. به علاوه، انبارها و مراکز مهم نگهداری کالا نیز در این منطقه تمرکز زیادی دارند که مهم‌ترین آنها عبارتند از: گمرک جنوب تهران، سیلوی تهران و انبارهای آهن و سایر کالاهای صنعتی که به لحاظ نقش حمل و نقل و انبارداری، چهره‌ای خاص به منطقه بخشیده‌اند.

علاوه بر سهم و سطح عمده کاربری مذکور، سهم فضای سبز نیز در مقایسه با دیگر کاربری‌ها با اهمیت است. وجود دو فضای سبز عمده شهر تهران در سطح منطقه (پارک بعثت و پارک جنگلی ابریشم) موجب اختصاص سهم عمده‌ای از مساحت کاربری‌ها به فضای سبز شده است. البته این منطقه با توجه به جمعیت ساکن در آن، نیاز فزاینده‌ای به کاربری فضای سبز دارد و فاصله سرانه موجود در منطقه با سرانه استاندارد فضای سبز شهری، جدی است.

کاربری صنعتی نیز سهم مهمی از مساحت منطقه را به خود اختصاص داده است. وجود کارخانجات و کارگاه‌های متعدد موجود در منطقه موجب شده است که چهره منطقه پس از نقش پایانه‌ای و انبارداری آن، تا حدودی نقش صنعتی بیابد. استقرار صنایع گوناگون نساجی (چیت تهران)، غذایی (روغن نباتی)، کانی غیرفلزی (سنگبری‌ها) و همچنین کارخانه دخانیات در آن، وضعیت خاص و تقریباً نامتجانسی را به‌وجود آورده است.

نقشه شماره (۷-۱) کاربری اراضی موجود منطقه را نشان می‌دهد.

۲-۲-۲- شناسایی کاربری‌های با عملکرد فرامنطقه‌ای و شهری

منطقه ۱۶ تهران به لحاظ برخورداری از کاربری‌های با عملکرد فرا منطقه‌ای و شهری، موقعیتی ویژه دارد. این منطقه به دلیل موقعیت حاشیه‌ای آن (به‌ویژه در سنوات گذشته) به محل استقرار انواع فعالیت‌های حاشیه‌ای به‌ویژه در زمینه حمل و نقل و انبارداری- تبدیل شده است، به نحوی که در زمان حاضر یکی از عمده‌ترین مناطق تهران در زمینه فعالیت‌های پایانه‌ای بار و مسافر به‌شمار می‌رود. از سوی دیگر استقرار تعدادی واحد عمده صنعتی و تأسیسات و تجهیزات شهری به همراه دیگر کاربری‌های با عملکرد فرامنطقه‌ای، چهره خاصی به این منطقه داده است. در ادامه هریک از کاربری‌های مذکور مورد بررسی قرارمی‌گیرند:

۲-۲-۲-۱- کاربری حمل و نقل و انبارداری با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری

عملکرد شهری و فرامنطقه‌ای کاربری مذکور در سطح شهرها عمدتاً شامل پایانه‌های مسافربری بین شهری، پایانه‌های مسافربری درون شهری، پایانه‌های باربری، تأسیسات و ایستگاه راه‌آهن و فرودگاه، تأسیسات مرکزی و ایستگاه‌های اصلی متروری شهر، پارکینگ‌های بسیار بزرگ، انبارهای اصلی کالا، سیلوها، میدان‌های تخلیه و بارگیری و محوطه‌های گمرکی می‌گردد. براین اساس کارکردهای فرامنطقه‌ای و شهری مستقر در سطح منطقه۱۶ عبارتند از: پایانه مسافربری بین شهری ترمینال جنوب، ایستگاه راه‌آهن، پارکینگ و تعمیرگاه بزرگ شرکت واحد، بنگاه‌های حمل و نقل و باربری، انبارهای بزرگ کالا به ویژه گمرک جنوب تهران، سیلوی تهران و نیز انبارهای متعدد و بزرگ مستقر در حاشیه خیابان شهید رجایی، بعثت، شوش و فدائیان. با توجه به موارد مذکور، مساحت هریک از واحدهای بزرگ حمل و نقل و انبارداری موجود در منطقه به‌شرح جدول شماره ۴۲۱-۱ است.

جدول شماره ۴۲۱-۱: مشخصات واحدهای حمل و نقل و انبارداری با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری در منطقه ۱۶

نام واحد فعالیتی	مساحت (هکتار)	نسبت به مساحت کل کاربری حمل و نقل و انبارداری با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	مقیاس عملکرد
ترمینال جنوب	۱۵/۳۹	۴/۴۳	۰/۹۲	شهری
ایستگاه راه آهن و محوطه گمرک	۱۵۱/۸۷	۴۳/۷۱	۹/۱۱	شهری
بنگاه‌های باربری	۴۸/۴۲	۱۳/۹۴	۲/۹۰	فرامنطقه‌ای
پارکینگ و تعمیرگاه بزرگ شرکت واحد	۷/۰۷	۲/۰۳	۰/۴۲	فرامنطقه‌ای
سیلوی تهران	۱۶/۸۲	۴/۸۴	۱/۰۱	شهری
انبارهای بزرگ کالا	۱۰۷/۸۷	۳۱/۰۵	۷/۲۵	فرامنطقه‌ای
جمع	۳۴۷/۴۴	۱۰۰	۲۰/۸۳	-

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

۲-۲-۲-۲- کاربری صنعتی با کارکرد فرا منطقه‌ای و شهری

واحدها و فعالیت‌های صنعتی با مقیاس فرامنطقه‌ای و شهری عمدتاً شامل کارخانجات بزرگ صنعتی و کارگاه‌های متوسط و بزرگ تولیدی است. واحدهای مهمی که در منطقه با شرایط و ویژگی‌های مذکور منطبق هستند عبارتند از: کارخانه روغن نباتی قو، کارخانه چیت سازی تهران، واحدهای تولیدی، شرکت دخانیات ایران و سنگبری‌های موجود در منطقه که مساحت و سهم هریک از آنها به‌شرح جدول شماره ۴۲۱-۲ است.

جدول شماره ۴۲۱-۲: مشخصات واحدهای صنعتی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری در منطقه ۱۶

نام واحد فعالیتی	مساحت (هکتار)	نسبت به مساحت کل کاربری صنعتی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	مقیاس عملکرد
کارخانه روغن نباتی قو	۵/۲۲	۶/۲۱	۰/۳۱	شهری
کارخانه چیت تهران	۸/۸۲	۱۰/۴۹	۰/۵۳	شهری
شرکت دخانیات ایران	۱۲/۶۳	۱۵/۰۲	۰/۷۶	شهری
واحدهای سنگبری موجود در منطقه	۵۷/۴۰	۶۸/۲۸	۳/۴۲	فرامنطقه‌ای
جمع	۸۴/۰۷	۱۰۰	۵/۰۴	-

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

۲-۲-۳- تأسیسات و تجهیزات شهری با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری

این‌گونه واحدها غالباً شامل تأسیسات اصلی گازرسانی، شبکه اصلی و پست‌های بزرگ برق سراسری، تأسیسات اصلی جمع‌آوری و دفع زباله، مراکز اصلی پست و تلگراف و تلفن، تأسیسات فنی شبکه‌های رادیو و تلویزیون، ایستگاه مرکزی آتش‌نشانی، میدان‌های بزرگ میوه و تره‌بار، سردخانه‌ها، ندامتگاه‌ها و زندان‌ها، کشتارگاه و گورستان می‌گردند. در سطح منطقه ۱۶ مهم‌ترین تأسیسات و تجهیزات شهری با مقیاس فرامنطقه‌ای نیز شامل نیروگاه حرارتی بعثت، سردخانه تهران، تأسیسات شرکت برق منطقه‌ای واقع در ابتدای خیابان شهید صابونیان، تأسیسات سازمان خدمات موتوری شهرداری تهران و میدان میوه و تره‌بار بهمن می‌گردد که کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری دارند. مساحت هریک از واحدهای مذکور به‌شرح جدول شماره ۴۲۱-۳ است.

جدول شماره ۴۲۱-۳: مشخصات واحدهای تأسیساتی و تجهیزاتی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری در منطقه ۱۶

نام واحد فعالیتی	مساحت (هکتار)	نسبت به مساحت کل کاربری تأسیسات و تجهیزات با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	مقیاس عملکرد
نیروگاه حرارتی بعثت	۲۲/۰۴	۵۶/۱۱	۱/۳۲	شهری
تأسیسات شرکت برق منطقه‌ای واقع در خیابان صابونیان	۳/۲۳	۸/۲۲	۰/۱۹	شهری
تأسیسات سازمان خدمات موتوری شهرداری	۷/۵۵	۱۹/۲۲	۰/۴۵	شهری
سردخانه تهران	۳/۰۷	۷/۸۱	۰/۱۸	شهری
میدان میوه و تره‌بار بهمن	۳/۳۹	۸/۶۳	۰/۲۰	فرامنطقه‌ای
جمع	۳۹/۲۸	۱۰۰	۲/۳۵	–

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

۲-۲-۴- کاربری درمانی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری

واحدهای درمانی با کارکرد مذکور عمدتاً شامل مراکز اورژانس، بیمارستان‌ها، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها و مراکز توانبخشی هستند. در سطح منطقه ۱۶ واحدهایی که مقیاس فرامنطقه‌ای و شهری دارند شامل چهار بیمارستان (آیت‌الله کاشانی، مفرح، تختی و امیرالمؤمنین) است که مساحت هریک از آنها در جدول ۴۲۱-۴ درج گردیده است.

جدول شماره ۴۲۱-۴: مشخصات واحدهای درمانی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری در منطقه ۱۶

نام واحد فعالیتی	مساحت (هکتار)	نسبت به مساحت کل کاربری درمانی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	مقیاس عملکرد
بیمارستان آیت‌الله کاشانی	۰/۹۱	۱۴/۸۹	۰/۰۵	شهری
بیمارستان مفرح	۳/۹۲	۶۴/۱۶	۰/۲۳	فرامنطقه‌ای
بیمارستان تختی	۰/۷۲	۱۱/۷۸	۰/۰۴	فرامنطقه‌ای
بیمارستان امیرالمومنین	۰/۵۶	۹/۱۶	۰/۰۳	فرامنطقه‌ای
جمع	۶/۱۱	۱۰۰	۰/۳۵	–

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

۲-۲-۲-۵- کاربری ورزشی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری

واحدهای ورزشی با عملکرد فرامنطقه‌ای و شهری غالباً شامل ورزشگاه‌ها، مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، باشگاه‌ها، مجموعه‌های بزرگ ورزشی وپیست‌های بازی‌های زمستانی می‌گردد. در سطح منطقه ۱۶ تهران واحدهای دارای کارکرد فرامنطقه‌ای در مجموع چهار ورزشگاه (کارگران، مرغوبکار، استقلال جنوب و یادآوران) را شامل می‌گردد. ورزشگاه‌های مذکور به لحاظ عملکردی در سطح جنوب شهر تهران دارای عملکرد فرامنطقه‌ای بدین شرح می‌باشندکه مشخصات هریک از آنها به‌شرح جدول شماره ۴۲۱-۵ است.

ورزشگاه کارگران: این ورزشگاه وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی است و علاوه برآنکه مورد استفاده ساکنین منطقه ۱۶ و منطقه ۱۲ می‌باشد برای مسابقات کارگری در محدوده شهر تهران نیز مورد بهره‌برداری قرارمی‌گیرد.

ورزشگاه مرغوبکار: این ورزشگاه عموماً مورد استفاده ساکنین منطقه ۱۶ و ۱۹ می‌باشد و در سال‌های اخیر زمین فوتبال آن در اجاره تیم استقلال تهران قرارداشته و به همین دلیل ضمن آنکه مراجعات زیادی برای مشاهده تمرینات این تیم می‌شود، بعضاً محل برگزاری مسابقاتی نیز برای ورزشکاران مناطق جنوبی شهر به شمار می‌رود.

ورزشگاه استقلال جنوب: این ورزشگاه اغلب مورد مراجعه ورزشکاران مناطق ۱۶، ۱۹ و ۲۰ می‌باشد. به علاوه به‌دلیل امکانات موجود در آن اغلب مسابقات رشته‌های مختلف ورزشی در رده آموزشگاه‌ها، جوانان و نوجوانان در سطح مناطق جنوبی آن انجام می‌شود.

ورزشگاه یادآوران: این ورزشگاه در منتهی‌الیه جنوب منطقه واقع شده است و علاوه بر سرویس‌دهی به ورزشکاران منطقه ۱۶ مورد استفاده ساکنین منطقه ۲۰ نیز می‌باشد. ضمن آنکه برگزاری برخی مسابقات ورزشی مناطق جنوبی تهران در آن، عملکردی فرامنطقه‌ای به این ورزشگاه بخشیده است.

جدول شماره ۴۲۱-۵: مشخصات واحدهای ورزشی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری در منطقه ۱۶

نام واحد فعالیتی	مساحت (هکتار)	نسبت به مساحت‌کل کاربری ورزشی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	مقیاس عملکرد
ورزشگاه کارگران	۳/۱۹	۲۹/۲۷	۰/۱۹	شهری
ورزشگاه مرغوبکار	۴/۱۰	۳۷/۶۱	۰/۲۴	فرامنطقه‌ای
ورزشگاه استقلال جنوب	۱/۵۷	۱۴/۴۰	۰/۰۹	فرامنطقه‌ای
ورزشگاه یادآوران	۲/۰۴	۱۸/۷۲	۰/۱۲	فرامنطقه‌ای
جمع	۱۰/۹	۱۰۰	۰/۰۶	-

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

۲-۲-۲-۶- کاربری فضای سبز با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری

پارک‌ها و فضای سبز موجود در منطقه که کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری دارند عمدتاً شامل پارک بعثت و پارک ابریشم است. پارک‌های مذکور در ردیف پارک‌های اصلی شهر و پارک‌های جنگلی و فضای سبزحریم شهرند که طبق تعریف، در سلسله مراتب کاربری فضای سبز در رده شهری قرار می‌گیرند. مشخصات هریک از پارک‌های مذکور به‌شرح جدول شماره ۴۲۱-۶ است.

جدول شماره ۴۲۱-۶: مشخصات کاربری فضای سبز با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری در منطقه ۱۶

نام واحد فعالیتی	مساحت (هکتار)	نسبت به مساحت‌کل کاربری فضای سبز با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	مقیاس عملکرد
پارک بعثت	۳۵/۶۷	۴۶/۶۶	۲/۱۴	فرامنطقه‌ای
پارک جنگلی ابریشم	۴۰/۷۸	۵۳/۳۴	۲/۴۴	شهری
جمع	۷۶/۴۵	۱۰۰	۴/۵۸	-

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

۲-۲-۲-۷- کاربری آموزشی، آموزش عالی وفنی- حرفه‌ای با کارکرد فرامنطقه‌ای وشهری

کاربری آموزشی با مقیاس فرامنطقه‌ای شامل مدارس ویژه نابینایان، مدارس ویژه ناشنوایان و مدارس ویژه کودکان استثنایی می‌گردد. اکنون در سطح منطقه یک واحد مدرسه کودکان استثنایی با مساحتی حدود ۸/۷۹ هکتار وجود دارد.

کاربری آموزش عالی و فنی – حرفه‌ای رده فرامنطقه‌ای و شهری نیز شامل مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها و مراکز تربیت معلم و مراکز فنی و حرفه‌ای می‌گردد. در زمان حاضر یک مرکز تربیت معلم و چهار مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای در سطح منطقه وجود دارد که مشخصات آنها به همراه مدرسه کودکان استثنایی به‌شرح جدول شماره ۴۲۱-۷ است.

لازم به ذکر است که مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای موجود در سطح منطقه وابسته به سازمان فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی می‌باشند که در آنها اقدام به آموزش هنرجویان مراجعه‌کننده از اکثر مناطق جنوبی تهران می‌گردد. به همین دلیل این مراکز با عملکرد فرامنطقه‌ای، بخش عمده‌ای از هنرجویان ساکن در مناطق جنوبی شهر تهران را تحت پوشش قرارداده‌اند.

جدول شماره ۴۲۱-۷: مشخصات واحدهای آموزشی و فنی حرفه‌ای با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری در منطقه ۱۶

نام واحد فعالیتی	مساحت (هکتار)	نسبت به مساحت‌کل کاربری آموزشی و فنی حرفه‌ای با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	مقیاس عملکرد
مدرسه کودکان استثنایی کوشا	۰/۸۸	۳/۹۲	۰/۰۵	فرامنطقه‌ای
مرکز تربیت معلم شهید بهشتی	۱/۵۲	۶/۷۸	۰/۰۹	فرامنطقه‌ای
مرکز فنی و حرفه‌ای شماره ۱	۰/۳۷	۱/۶۵	۰/۰۲	فرامنطقه‌ای
مرکز فنی و حرفه‌ای شماره ۲	۰/۷۷	۳/۴۴	۰/۰۴	فرامنطقه‌ای
مرکز فنی و حرفه‌ای شماره ۵	۱۸/۸۴	۸۴/۱۱	۱/۱۳	فرامنطقه‌ای
مرکز فنی و حرفه‌ای شماره ۱۷	۰/۰۲	۰/۰۹	۰/۰۰۱	فرامنطقه‌ای
جمع	۲۲/۴	۱۰۰	۱/۳۴	–

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

۲-۲-۲-۸- کاربری فرهنگی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری

این کاربری عموماً شامل اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، کتابخانه‌های درجه ۱و ۲، فرهنگسراها و نمایشگاه‌های فرهنگی می‌گردد. در سطح منطقه ۱۶ تنها واحدی که در مقیاس فرامنطقه‌ای و شهری فعالیت می‌کند، فرهنگسرای بهمن است. به دلیل آنکه اولین فرهنگسرای تهران بوده دارای اهمیتی دو چندان است. یکی از دلایل این اهمیت به لحاظ تغییر کاربری مکان آن از کشتارگاه به فرهنگسراست که در زمان تأسیس حرکتی نمادین و تأثیرگذار بوده است، و دلیل دیگر آن محل استقرار فرهنگسرا می‌باشد که در یکی از پرجمعیت‌ترین مناطق تهران واقع شده است. مساحت این واحد فرهنگی در زمان حاضر بالغ بر ۴۶/۲۳ هکتار است (جدول شماره ۴۲۱-۸).

جدول شماره ۴۲۱-۸: مشخصات واحدهای فرهنگی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری در منطقه ۱۶

نام واحد فعالیتی	مساحت (هکتار)	نسبت به مساحت‌کل کاربری فرهنگی با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	مقیاس عملکرد
فرهنگسرای بهمن	۴۶/۲۳	۱۰۰	۲/۷۷	فرامنطقه‌ای

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

۲-۲-۲-۹- کاربری اداری با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری

واحدهای اداری با کارکرد فرامنطقه‌ای در سطح منطقه عمدتاً شامل ساختمان راه‌آهن، دخانیات، اداره راه و ترابری، شرکت گاز، سازمان اتکا، مجتمع قضایی بعثت و اداره آگاهی جنوب است که در مجموع مساحتی حدود ۸/۴۱هکتار را دربرمی‌گیرد. مشخصات هریک از واحدهای مذکور به‌شرح جدول شماره ۴۲۱-۹ است.

جدول شماره ۴۲۱-۹: مشخصات واحدهای اداری با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری در منطقه ۱۶

نام واحد فعالیتی	مساحت (هکتار)	نسبت به مساحت‌کل کاربری اداری با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	مقیاس عملکرد
اداره راه آهن	۱/۳۱	۱۵/۵۸	۰/۰۸	شهری
شرکت دخانیات	۱/۰۹	۱۲/۹۶	۰/۰۶	فرامنطقه‌ای
اداره راه و ترابری	۳/۷۷	۴۴/۸۳	۰/۲۲	فرامنطقه‌ای
شرکت گاز	۰/۲۳	۲/۷۳	۰/۰۱	فرامنطقه‌ای
سازمان اتکا	۰/۴۷	۵/۵۹	۰/۰۳	فرامنطقه‌ای
مجتمع قضایی بعثت	۱/۰۶	۱۲/۶۰	۰/۰۶	فرامنطقه‌ای
اداره آگاهی جنوب تهران	۰/۴۸	۵/۷۱	۰/۰۳	فرامنطقه‌ای
جمع	۸/۴۱	۱۰۰	۰/۵	-

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

۲-۲-۲-۱۰- کاربری تجاری با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری

این نوع کاربری در سطح منطقه شامل مجموعه واحدهای بورس بلور و چینی‌آلات مستقر در حاشیه خیابان شهید صابونیان است که در حال حاضر در سطح شهر تهران اهمیت ویژه‌ای برای خرید و فروش بلور و چینی‌آلات دارد و کارکرد کاملاً شهری وحتی فراشهری یافته است. مساحت مجموع واحدهای مستقر در مرکز مذکور در زمان حاضر حدود ۲/۲۴ هکتار است (جدول شماره ۴۲۱-۱۰).

جدول شماره ۴۲۱-۱۰: مشخصات واحدهای تجاری با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری در منطقه ۱۶

نام واحد فعالیتی	مساحت (هکتار)	نسبت به مساحت‌کل کاربری تجاری با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	مقیاس عملکرد
راسته تجاری بلور و چینی صابونیان	۲/۲۴	۱۰۰	۰/۱۳	شهری

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

با توجه به مطالبی که ذکر گردید، جمع کل کاربری‌های با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری موجود در سطح منطقه ۱۶ حدود ۶۴۳/۵۳ هکتار است که ۳۸/۵۹ درصد از سطح منطقه را دربرمی‌گیرد (جدول شماره ۴۲۱-۱۱).

جدول شماره ۴۲۱-۱۱: مساحت و درصد کاربری‌های با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری موجود در منطقه ۱۶

کاربری	مساحت (هکتار)	نسبت به کل مساحت کاربری‌های با کارکرد فرامنطقه‌ای و شهری منطقه (درصد)	نسبت به کل کاربری‌های موجود در منطقه (درصد)	سرانه (مترمربع)
حمل و نقل و انبارداری	۳۴۷/۴۴	۵۳/۹۹	۲۰/۸۳	۱۱/۲۸
صنعتی	۸۴/۰۷	۱۳/۰۶	۵/۰۴	۲/۷۳
تأسیسات و تجهیزات شهری	۳۹/۲۸	۶/۱۰	۲/۳۵	۱/۲۷
ورزشی	۱۰/۹۰	۱/۶۹	۰/۶۵	۰/۳۵
پارک و فضای سبز	۷۶/۴۵	۱۱/۸۸	۴/۵۸	۲/۴۸
آموزشی، آموزش عالی و فنی- حرفه‌ای	۲۲/۴۰	۳/۴۸	۱/۳۴	۰/۷۳
فرهنگی	۴۶/۲۳	۷/۱۸	۲/۷۷	۱/۵
اداری	۸/۴۱	۱/۳۱	۰/۵۰	۰/۲۷
تجاری	۲/۲۴	۰/۳۵	۰/۱۳	۰/۰۷
درمانی	۶/۱۱	۰/۹۵	۰/۳۷	۰/۱۹
جمع کل	۶۴۳/۵۳	۱۰۰	۳۸/۵۹	۲۰/۸۹

(مأخذ: برداشت میدانی مشاور).

۲-۳-۲- مشخصات پهنه‌بندی استفاده از اراضی در وضع موجود

۲-۳-۲-۱- مشخصات پهنه مسکونی در وضع موجود

در حال حاضر در منطقه ۱۶ بیش از ۶۰ درصد قطعات مسکونی مساحتی کمتر از ۹۰ مترمربع داشته و در مجموع ۹۰ درصد قطعات مسکونی کمتر از ۱۵۰ مترمربع وسعت دارند. ترکیب ریزدانگی بافت و فقدان نفوذپذیری ناشی از ساختار خاص دسترسی‌ها و همچنین ناپایداری ابنیه عملاً گسترده‌ای از پهنه مسکونی را به بافتی فرسوده تبدیل کرده است. پس از بافت‌های ریزدانه کوتاه مرتبه می‌توان به بافت‌های زیر به عنوان گونه‌های قابل ذکر اشاره کرد.

- مجتمع‌های محصور و نامحصور

برخی از قدیمی‌ترین ساخت و سازها در منطقه همچون چهارصد دستگاه و کوی پلیس الگوهای جالبی را از نظر تراکم ساختمانی و میزان سطح اشغال و ایجاد فضای باز مناسب ارائه می‌نمایند که تضادی آشکار با بافت‌های ریزدانه پیرامونی دارد، خصوصاً مجتمع‌های نامحصور با عرضه فضاهای سبز و باز به بافت‌های مسکونی پیرامون نقش بسزا در ارتقاء کیفیت محیط ایفا می‌نمایند. در سالیان اخیر با تلاش این مشاور الگوی یاد شده در منطقه ۱۶ مجددا در حال احیاست.

- ساختمان‌های کوتاه مرتبه در اراضی تفکیکی جدید

الگوی ساختمان‌های کوتاه مرتبه در اراضی تفکیکی با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع در اراضی وسیعی که توسط برخی از تعاونی‌ها تملک شده مشاهده می‌گردد که از جمله می‌توان به شهرک‌های وصال و چهارده معصوم در جنوب و شرق منطقه اشاره نمود. ان مجموعه‌ها عموماً از تراکم جمعیتی بالایی برخوردار بوده و بار جمعیتی قابل توجهی را به منطقه اعمال می‌نمایند.

- ساختمان‌های میان مرتبه و درشت مقیاس

الگوی یاد شده خصوصاً بخش‌های جنوبی منطقه و به تعداد کمتر در اراضی درشت مقیاس در حاشیه خیابان درشت آزادگان و برخی نقاط نازی آباد و عمدتاً بصورت مختلط نیز در دست احداث است. ساخت و سازهای یاد شده خصوصاً در جنوب علی‌آباد با توجه به عدم رعایت سرانه فضای باز و فاصله مناسب بین ابنیه عملاً بار جمعیتی بسیار زیادی را بر منطقه تحمیل کرده و با توجه به فشردگی بافت عملاً امکان گسترش و ارتقاء سطح خدمات رسانی به ساکنین آینده را نیز محدود می‌سازند.

۲-۳-۲-۲- مشخصات پهنه تجاری – خدماتی و مختلط در وضع موجود

پهنه‌های تجاری خدماتی در سطح منطقه بیشترین سهم را در شکل‌گیری استخوانبندی نواحی داشته و از نظر موقعیت در قلب نواحی مسکونی واقع شده‌اند. نحوه شکل‌گیری پهنه‌های تجاری خدماتی عمدتاً از طریق توسعه فعالیت‌ها در بافت مسکونی پیرامون محورهای خدماتی اصلی نواحی همچون ۲۰ متری جوادیه، مدائن و خیابان خزانه بوده است و بدین ترتیب بلوک‌های پیرامونی محورهای خدماتی بسته به میزان و مقیاس نفوذ راسته‌های خدماتی به پهنه‌های تجاری – خدماتی و مختلط تبدیل شده‌اند.

مهمترین استثناء بر قاعده یاد شده را می‌توان در بخش شمالی منطقه و در راسته صابونیان مشاهده نمود که عملاً به صورت یک راسته تخصصی در مقیاس شهر عمل می‌نماید.

۲-۳-۲-۳- مشخصات پهنه صنایع تولیدی – خدماتی

پهنه صنایع تولیدی – خدماتی باتوجه به سطح اشغال عملاً پهنه فعالیتی غالب منطقه به شمار می‌رود که همچون پوسته‌ای با تراکم پایین و شدت فعالیت اندک مناطق مسکونی متراکم و پر تنش را در بر گرفته است. در درون این پهنه بخش صنایع تولیدی که عمدتاً از صنایع غیرمجاز بوده و یا در موقعیت ایجاد مزاحمت قرار گرفته‌اند همچون کارخانجات چیت‌سازی و روغن نباتی و سنگبری‌ها در حال خروج از منطقه هستند.

با خروج صنایع تولیدی، بخش صنایع خدماتی عملاً به مهمترین ویژگی فعالیتی منطقه تبدیل شده است که در این میان سهم انبارها و پایانه‌ها بیش از سایر عناصر خدمات شهری است. مجموعه شرایط منطقه باعث گردیده تا این بخش از خدمات شهری نیز در جستجوی شیوه‌های مختلف افزایش کارایی و استفاده بهینه از اراضی برآیند که از جمله می‌توان به تلاش‌های گسترده راه‌آهن و سازمان ترمینال‌ها در زمینه ساماندهی اراضی اشاره نمود تلاش در زمینه افزایش کارایی در رابطه با انبارها که عمدتاً به بخش خصوصی تعلق دارند به صورت ناپایداری و تغییر کاربری اراضی یاد شده با توجه به مزیت‌های نسبی هر بخش از منطقه جلوه‌گر شده که از جمله می‌توان به تغییر کاربری انبارها، به تجاری در حاشیه صابونیان و مسکونی در حاشیه خیابان هلال احمر اشاره نمود.

۲-۳-۲-۴- پهنه فعالیت‌های اوقات فراغت

پهنه فعالیت‌های اوقات فراغت نیز از همان عدم تعادل فضایی کلی منطقه تبعیت می‌کند. همچنین علیرغم گستردگی نسبی فضاهای باز در شرق کریدور راه‌آهن عملاً هیچگونه ساختار کلانی نیز در این حوزه شکل نگرفته است که این عمدتاً ناشی از فقدان تفکری پیشین نسبت به مقوله ساختار کلان در زمینه فعالیت‌های اوقات فراغت و نیز برخورد موضعی و انفعالی با اراضی در دسترس (پارک جنگلی در حریم فشار قوی) و قابل حصول (ناشی از تخلیه بافت‌های مسکونی مسئله دار) است. (نقشه و جدول شماره ۲۳۲-۱ پهنه‌بندی وضع موجود را نشان می‌دهد)

۲-۳-۳-۲- پهنه تجاری - خدماتی

فضای جریان‌ها و به عبارت دیگر فضای تولید و توزیع ثروت، قدرت و دانایی در سه پهنه تجاری – خدماتی، صنایع تولیدی – خدماتی و مختلط جای گرفته است. از این میان پهنه تجاری – خدماتی به صورت خالص و مختلط تاکنون شهری‌ترین بخش فعالیتی به شمار می‌آمده است تنها کمتر از ۵ درصد مساحت و حدود ۱۸ درصد شاغلین منطقه را به خود اختصاص داده است. با توجه به تغییر خصلت فعالیت‌ها تولیدی – خدماتی و همچنین تغییر شیوه‌های تجارت و برخورداری از خدمات می‌توان پیش‌بینی نمود که مجموعه‌های تجاری خدماتی هوشمند در کنار صنایع تولیدی – خدماتی پاک در قالب ترکیب‌های متنوعی از اختلاط فعالیت‌ها می‌توانند نقش بسزایی در شکل‌گیری توسعه شهری پایدار ایفا نمایند.

بخش‌های مختلف پهنه تجاری - خدماتی براساس مقیاس عملکرد و دوره و شدت مراجعه گروه‌بندی شده-اند و با توجه به نقش آنها در ارتباط با فضاهای شهری و شبکه‌های حمل و نقل، میزان شدت بهره‌برداری از زمین (تراکم ساختمانی – فعالیتی) و نوع خاص بهره‌برداری (میزان عمده و یا مرکزی و جاذب بودن کاربری) باید در مقیاس‌های تفصیلی‌تر مورد مطالعه قرار گیرند. در این مرحله به ذکر کاربری‌های مجاز، مشروط و ممنوع در هر یک از پهنه‌های تجاری – خدماتی اکتفا می‌شود.

۱-۳- چشم‌انداز آینده منطقه

۱-۳-۱- بازبینی روند گرایشات موجود و پیش‌بینی تحولات آتی منطقه

بررسی مجموعه ویژگی‌های مطالعه شده در مبحث قبل بیانگر آن است که منطقه ۱۶ به دلیل روند فزاینده تحولات و دگرگونی‌های گسترده در نوع و عملکرد متغیرهای اساسی منطقه عملاً در دوران گذار و فرآیند تحولات ماهوی و رفتاری قرار دارد. از این رو به جای پیش‌بینی تحولات آتی منطقه می‌توان به انجام تخمین‌های مرجع دست یازید.

توضیح آنکه «تخمین‌های مرجع، تعمیم ویژگی عملکرد گذشته نزدیک یک سیستم به آینده با فرض عدم تغییر رفتارهای سیستم و محیط آن است. این برآورد در واقع تصویری از آینده است که دلالت بر ارائه گذشته نزدیک سیستم دارد».

باید دانست که تخمین‌های مرجع پیش‌بینی آینده نیستند و نتایج به دست آمده در این گونه مطالعات معمولا روی نخواهد داد، اما این نتیجه‌ها برخی از ویژگی‌های پر اهمیت وضعیت آشفته‌ای که در برابر منطقه می‌باشد را آشکار می‌سازد. تخمین‌های مرجع معمولا با استفاده از معیارهای اندازه‌گیری عملکرد و همچنین با استفاده از میزان و چگونگی عرضه و مصرف منابع حیاتی انجام می‌شود. تخمین‌های مرجع در سطح منطقه با توجه به رفتارهای کنونی از سوی دست اندرکاران توسعه منطقه مشاهده می‌شود وبا فرض عدم تغییر این رفتارها و همچنین تثبیت وضعیت محیط (منطقه) تدوین شده است که در ادامه مورد بررسی قرار می‌گیرد:

۱-۳-۱-۱- محدوده بافت‌های مسکونی

براساس بررسی‌های صورت گرفته ۶۸/۲۴ درصد از محدوده بافت مسکونی منطقه را می‌توان جزو بافت‌های فرسوده محسوب نمود. روند افزایش تراکم ساختمانی خصوصا در اراضی تجمیع شده و در بافتی ریزدانه و فاقد ساختار هندسی مناسب و تحت حاکمیت ضوابطی مبهم و نارسا، عملا روند کاهش تراکم جمعیتی را که ناشی از تراکم خانوار در واحد مسکونی است خنثی می‌کند و فشار بر عناصر خدماتی و شبکه ضعیف حمل و نقل را افزایش می‌دهد.

همچنین هر گونه بهبود کمی و کیفی در زمینه‌های ساختار و عملکرد بافت را از طریق حذف فرصت‌های توسعه، ناممکن و یا حداقل بسیار پرهزینه می‌سازد.

۱-۳-۱-۲- محدوده خیابان فداییان اسلام و جنوب بزرگراه بعثت

نوع و کیفیت فعالیت واحدهای اقتصادی فعال در سطح منطقه (انبارها و صنایع مزاحم) و بازدهی کم این واحدها در مقایسه با عواید ناشی از تغییر کاربری و احداث واحدهای مسکونی عملا موج گسترده‌ای را در جهت تقاضای تغییر کاربری به راه انداخته است. عواملی که باعث تسریع و تقویب این موج گردیده را می‌توان در دو مقوله انتقال صنایع مزاحم و همچنین پیش‌بینی‌های طرح تفصیلی مبنی بر جایگزینی واحدهای فعال با بخش‌های مسکونی جستجو نمود. براساس مطالعات صورت گرفته، جمعیت‌پذیری ناشی از تغییر کاربری اراضی واحدهای فعال با توجه به الگوی غالب واحدهای مسکونی منطقه حتی در شرایط اعمال تراکم‌های ساختمانی ۱۲۰ و یا ۱۸۰ درصد به ترتیب ۳۰ و ۵۰ درصد جمعیت فعلی برآورد می‌شود. در شرایطی که مقیاس طرح‌های ارائه شده توجیهات لازم را برای رجعت به شرایطی همچون شرایط مصوبه‌های ۲۶۹ و یا ۳۲۹ مهیا نماید، اضافه جمعیت منطقه در محدوده‌های یاد شده تا ۸۰ درصد جمعیت فعلی منطقه برآورد می‌گردد و این به معنای افزایش تراکم ناخالص جمعیت منطقه از ۱۸۰ نفر در هکتار به ۲۴۰، ۲۷۰ و نهایتا ۳۲۰ نفر در هکتار خواهد بود. چنین وضعیتی باعث کاهش شدید کمیت و کیفیت ارائه خدمات در منطقه گردیده و عدم تعادل فضایی موجود را به عدم تعادل مطلق بین جمعیت و توان خدمات رسانی منطقه تبدیل می‌کند.

۱-۳-۱-۳- محدوده شمال بزرگراه بعثت

موقعیت منطقه ۱۶ در جنوب حصار ناصری که به مدت بیش از ۷ دهه آن را به حیات خلوت و بارانداز شهر و بازار تهران تبدیل نموده بود هم اینک و در سایه مشکلات و نارسایی‌هایی که بازار را خصوصا از سمت جنوب دچار روند فرسایشی شتابناکی نموده است، باعث ایجاد فرصتی گرانبها برای ارتقای نقش منطقه و تجدید حیات آن خصوصا در عرصه شمالی آن شده است.

شواهد مدعای یادشده را می‌توان در چگونگی شکل‌گیری راسته چینی و بلور در خیابان صابونیان و همچنین توافقات بزرگ مقیاسی که در سطح منطقه و ازجمله در اراضی شرکت بافکار صورت گرفته و همچنین در تحولاتی که در محدوده ایستگاه‌های مترو شوش و ترمینال جنوب صورت می‌گیرد مشاهده نمود. تنها قیاسی ساده میان اراضی شرکت بافکار (به وسعت ۱۲ هکتار) با محدوده مجتمع‌های ایستگاهی در شمال بعثت به وسعت ۹۸/۲ هکتار و بازسازی توافقات شرکت یاد شده در مقیاس محدوده شمال بعثت می تواند عظمت فرصت‌های نهفته در این محدوده و همچنین تهدیدهای ناشی از برخوردهای موضعی با فرصت‌های یاد شده و گرفتار شدن به مصائب مبتلا به مراکز شهری همچون بازار تهران را نشان دهد.

۱-۳-۲- بررسی لزوم ایجاد تغییر در گرایشات موجود

ویژگی‌های عملکردی و ساختاری سیستم، یعنی نقش و عملکرد منطقه در چارچوب سیستم‌های فرادست (سطوح فرامنطقه‌ای و شهری) و همچنین ویژگی‌های ساختاری آن به مثابه یک سیستم، در مجموع، تصویری از منطقه را براساس تخمین‌های مرجع به‌دست می‌دهد و به عبارت دیگر آینده‌ای که منطقه هم‌اکنون در آن قراردارد، را تداعی می‌کند. بررسی سیستم درحالت ثابت و ایستا نمی‌تواند گویای وضعیت سیستم و محیط آن در فرآیند تبدیل به وضعیت سناریوی مرجع که متکی بر تخمین‌های مرجع است و همچنین بیانگر کلیات خصوصیات رفتاری سیستم در دوره پس از آن باشد. از این رو، علاوه بر تخمین‌های مرجع که خود به خوبی بیانگر لزوم ایجاد تغییر در گرایشات موجود بوده‌اند در این مرحله با مطالعه وجه پویای سیستم در فرآیند تحقق سناریوی مرجع و چگونگی جهت‌گیری و حرکت پس از آن در قالب بررسی خصوصیات رفتاری سیستم منطقه مجموعه علل مداخله در جهت تغییر در گرایشات موجود تکمیل گردیده است. شایان ذکر است که در این بررسی، دو مقوله ماهیت و فرایند تغییرات رفتاری موردبحث قرار گرفته است.

۱-۳-۲-۱- ماهیت تغییرات رفتاری

بر طبق تعاریف موجود «توسعه فرآیندی است که توسط آن فرد توانایی‌ها و اشتیاق ارضای آرزوهای خود و دیگران را افزایش می‌دهد» و به عبارت ساده‌تر، توسعه به معنای افزایش ظرفیت و توانایی است حال آن که رشد به معنای افزایش در تعداد و اندازه است. تفاوت ساده و ظریف میان مفاهیم توسعه و رشد عملا فرآیند دگرگونی و تحول سیستم‌هایی را که مفاهیم متفاوت مذکور را الگوی خویش قرار داده‌اند به شدت متمایز می‌سازد. هنگامی‌که در سطح سیستم‌های اجتماعی به مثابه سیستم‌های باز، توسعه به‌عنوان آماج اصلی شناسایی می‌شود، تلاش‌ها عمدتا در جهت‌افزایش قابلیت انعطاف و سازش‌پذیری سیستم سازماندهی می‌شود تا سیستم بتواند با محیط به تعادل پویا دست یابد. شرایط تعادل پویا به معنای آن است که سیستم تلاش می‌کند تا از سویی، خود را در شرایط کنونی حفظ کند و از سوی دیگر، پذیرای تغییراتی اساسی در ساختار و عملکرد خویش می‌شود. فرآیند خود دگرگون سازی سیستم برای ارتقاء سطح ظرفیت و توانایی آن به منظور تعقیب اهداف و آرمان‌هایش و نیز کاهش بی‌نظمی و اغتشاش درونی، امری الزامی است و تنها از این طریق می‌توان به پایداری سیستم و مسیر توسعه‌اش، بدون هراس از محدودیت‌های رشد، امید بست.

مفهوم رشد سیستم با توجه به پدیده «محدودیت‌های رشد» که ناشی از وابستگی این الگو به منابع محیط و نحوه مصرف آنها است، قطعا ناپایداری وآهنگ کاهنده فرآیند رشد را به همراه خواهد داشت. مفهوم رشد را می‌توان به نوعی به افزایش کارایی جزء سیستم‌ها در درون سیستم منطقه تشبیه نمود که با نگرشی درونی و کمی به مسایل جزء سیستم مورد بحث از اثر بخشی تحولات ایجاد شده بر سیستم منطقه غفلت می‌کند و بهینه‌سازی سیستم را فدای بیشینه شدن مقتضیات یکی از اجزاء سیستم می‌نماید که یکی از نتایج قهری چنین نگرشی را می‌توان در گستردگی و تعمیق تعارضات و فزونی و آشفتگی و اغتشاش سیستم ملاحظه کرد.

منطقه ۱۶ به مثابه یک سیستم شهری به دلیل کثرت ظرفیت‌های بالقوه رشد در شرایط کنونی یکی از بهترین مثال‌ها جهت مقایسه نتایج بکارگیری الگوهایی براساس مفاهیم رشد و توسعه سیستم است؛ براین اساس سناریوی مرجع منطقه بر مبنای مفهوم رشد، که در شرایط کنونی گرایش غالب را در سطح منطقه شکل می‌دهد، تدوین شده است. مهم‌ترین ویژگی‌های ماهیت تغییرات رفتاری منطقه در این الگو به شرح زیر است:

۱-۳-۲-۱-۱- آهنگ کاهنده روند رشد

سوخت ماشین رشد منطقه محصول توافقاتی است که شهرداری منطقه با مالکان اراضی درشت مقیاس به عمل می‌آورد. محتوای کلی این توافقات، تغییر کاربری اراضی از طریق انتقال صنایع مزاحم است و مکانیزم آن نیز تشویقی است که از طریق اعطای تراکم‌های ساختمانی مسکونی بیشتر و امکان احداث مراکز تجاری صورت می‌گیرد. نحوه پراکنش اراضی یاد شده خصوصا در شرق و شمال منطقه و گستردگی آنها، سیمای منطقه را در چند سال آینده و قطعا در سناریوی مرجع دگرگون می‌کند. ماهیت سرمایه‌گذاران و نوع طرح‌ها به گونه‌ای است که با هدف تحصیل حداکثر سود در حداقل مدت صورت می‌گیرد و از این رو نمی‌توان انتظار داشت که درقالب طرح‌ها، تمهیداتی جهت افزایش انعطاف‌پذیری سیستم و ذخیره سازی ظرفیت‌ها اندیشیده شود. توضیح آنکه تمهیداتی ازآن دست که بیش‌تر به آن اشاره شد، مستلزم تحمل هزینه ازسوی مالکان اراضی برای اثر بخشی فعالیت‌های ساخت و ساز در پایدارسازی توسعه منطقه است؛ حال آنکه ایشان صرفا در پی افزایش کارایی سرمایه خویش بوده واین توقع عملا بی‌پایه و بی‌اساس به نظر می‌رسد.

سهم شهرداری از منابع ناشی از توافقات عمدتا صرف هزینه‌های جاری شهرداری می‌گردد و بخشی از آن نیز در غیاب طرح‌هایی با جهت‌گیری توسعه‌ای، عملا صرف فعالیت‌های زودبازده و طبیعتا غیر بنیادی می‌گردد. جمع‌بندی اقدامات فوق‌الذکر بیانگر آن است که برداشت‌های صورت گرفته از «بانک ظرفیت‌های توسعه منطقه» در اسرع وقت به وسیله مالکان و یا توسعه شهرداری منطقه درقالب سود و یا پرداخت مطالبات از منطقه خارج می‌شود بدون آنکه کوچک‌ترین تلاشی برای بازسازی منابع بانک و پایدار سازی‌اش صورت گیرد. «فرارسرمایه» از منطقه آهنگ کاهنده رشد را که ناشی از پدیده محدودیت‌های رشد می‌باشد، تشدید کرده و بازده سوخت ماشین رشد را به شدت کاهش می‌دهد.

۱-۳-۲-۱-۲- شتابناکی فرآیند افزایش آشفتگی و بی‌نظمی

اصول نظریه عمومی سیستم‌ها به اشکال مختلف این مطلب را مورد تاکید قرار داده‌اند که «عملکرد هر سیستم بیشتر به تعامل اجزاء آن بستگی دارد تا فعالیت مستقل هر یک». برخلاف اصل یاد شده و به دلیل وجود

مزیت‌های نسبی در اجزاء نظام شهری منطقه ۱۶، و همچنین به دلیل حاکمیت تفکر افزایش کارایی اجزاء – که از خصوصیات الگوی رشد است – عملا فعالیت مستقل درهر یک از اجزاء بیش از عملکرد آن کل سیستم مورد نظر قرار گرفته است. دراین راستا، بیشینه شدن منابع جزء سیستم‌ها و تشدید تعارضات در درون سیستم به افزایش غیر قابل کنترل جمعیت فضای ساخته شده و مراکز فعالیت می‌انجامد بدون آنکه برای جذب فشارهای ناشی ازآن تمهیداتی اندیشیده شده باشد. افزایش ناهماهنگ و بدون برنامه شاخص‌های فوق‌الذکر در محیطی که هم اکنون نیز مواجه با نارسایی‌ها و مشکلات متعددی است به افزایش تنش‌ها و آشفتگی سیستم می‌انجامد. به عنوان مثال، می‌توان به همان پدیده سابق الذکر در زمینه تغییر کاربری اراضی درشت مقیاس براساس توافقات موردی اشاره نمود. برخی از نتایج توافقاتی که صرفا افزایش کارایی اراضی رامورد نظر قرارداده‌اند به شرح زیرمی‌باشند:

– ایجاد بارجمعیتی مازاد بر توان خدمات رسانی؛

– تشدید عدم تعادل فضایی؛

– گسترش واحدهای مکمل در بخش میانی بلوک‌های شهری و تشدید فرسودگی؛

– گسترش واحدهای غیررسمی و غیر قابل نظارت کنترل؛

– ایجاد نارسایی در شبکه حمل و نقل؛

– تثبیت نقش و عملکرد منفی منطقه (تبدیل فعالیت‌های بزرگ مقیاس صنعتی مزاحم و قابل نظارت به فعالیت‌های کوچک مقیاس و خرد و غیررسمی غیر قابل نظارت).

ظهور علائم و حاکی از محدودیت منابع و کندی روند رشد رقابت دست‌اندرکاران ساخت و ساز در منطقه را به مسابقه‌ای جهت کسب حداکثر منافع از منابع باقیمانده تبدیل می‌کند که این ویژگی، روند افزایش آشفتگی و اغتشاش در سیستم شهری منطقه ۱۶ را شتاب بیشتری می‌بخشد.

۱-۳-۲-۲- فرآیند تغییرات رفتاری

ویژگی‌های فرآیند تغییرات رفتاری نظام‌های شهری با عناصر موثر در سیستم هدایت و کنترل نظام شهری، با نحوه تحریک شدن آنها و چگونگی واکنش آنها مرتبط است. در شرایط کنونی مدیریت شهری به معنای گسترده

آن ما به ازای خود را در نظام‌های شهری نیافته است و روند موجود در راستای ایجاد مدیریت واحد شهری نیز بیشتر به تحمیل وظایف جدید شباهت دارد تا ارائه اختیارات جدید؛ در همین زمینه وضعیت کلی عوامل موثر در نظام هدایت و کنترل تحولات منطقه را می‌توان به شرح زیر بیان نمود:

شهرداری: این سازمان در بهترین حالت،دستگاه اداره کننده شهر است که روند گسترش حوزه وظایف آن بدون چشم‌انداز روشنی در راستای گرفتن اختیارات جدید و با ایجاد مکانیزم‌هایی جهت تامین منابع مالی پایدار، آن را به بن‌بست انفعال می‌کشاند.

مردم: میهمانان بلاتکلیفی که در چارچوب شوراهای نواحی به ضیافت دعوت شده‌اند اما ظاهرا جایی برای جلوس آنها باقی نمانده است.

بخش‌های دولتی، عمومی، ... ، سازندگان آزاد: حکمرانان پرقدرت، مختار و فاقد هرگونه مسئولیت در قبال توسعه منطقه و خارج کنندگان سرمایه.

تصمیم سازان: آرمان گرایانی که دایره اختیاراتش به نقطه اضطرار اداره کنندگان شهر محدود شده است.

دومین نکته‌ای که در این رابطه شایان توجه است مربوط به چگونگی تحرک پذیری سازمان اداره کننده منطقه است. روند افزایش آشفتگی و اغتشاش نظام شهری به تدریج آستانه تحرک پذیری تشکیلات اداره کننده شهر را بالا می‌برد. بدین ترتیب، فرصت پیشگیری از وقوع مشکلات – که کم هزینه‌ترین و مطمئن‌ترین شیوه برخورد با مسائل است – از دست می‌رود و شیوه برخورد با مشکلات خصلتی تاخیری و انفعالی می‌یابد. به عبارت دیگر، می‌توان پیش‌بینی نمود که در شرایط مذکور سیستم اداره کننده منطقه نمی‌تواند بدون محرک خارجی آغازگر واکنش باشد. سومین نکته‌ای که در رابطه با فرآیند تغییرات رفتاری قابل ذکر است مربوط به چگونگی واکنش تشکیلات به تحریکات و مشکلات منطقه است. برخورد تاخیری با مسایل در غیاب طرح‌های معطوف به توسعه منطقه و همچنین عدم حضور موثر و جدی تصمیم‌سازان در سایه تعجیل و شتابزدگی ناشی از تاخیرات اولیه، نمی‌تواند زمینه مناسبی را برای برخوردهایی بنیادی در جهت از بین بردن ریشه‌های مسائل و دستیابی به بهترین نتیجه ممکن فراهم سازد. از این رو تلاش‌ها بیشتر به سمت رفع کردن مسائل در حد مقدورات گرایش می‌یابد که طبعا امکان پیدایش و شکل‌گیری مجدد مشکلات با مقیاس و پیچیدگی بیشتر همواره وجود خواهد داشت. همچنین به دلیل کمبود منابع

مالی و فقدان مکانیزم‌های ایجاد هماهنگی و اعمال تصمیمات مشترک، بروز واکنش‌های سیستم ـ که عملا فاقد چشم‌اندازی روشن و کفایت لازم است ـ با کندی و تاخیر نیز همراه می‌گردد.

مجموعه شرایط فوق‌الذکر فرآیند تغییرات رفتاری را به فرآیند ایجاد تاخیرات در پاسخگویی به مسایل، انباشت مشکلات و نهایتا تبدیل مسایل ساده به بحران‌های گسترده و پیچیده و یا ایجاد چرخه‌های معیوب – که روند بحرانی‌تر شدن وضعیت سیستم را نهادینه می‌سازد ـ تبدیل می‌کند. ضعف ساختاری تشکیلات اداره کننده منطقه منجر به مداخله سطوح فرادست برای حل بحران‌های ایجاد شده می‌گردد که در بیشتر موارد تلاش سازمان‌های فرادست به التیام موقتی و بحران و نهایتا تکرار همان شیوه‌های تاخیری می‌انجامد که چیزی جز افزایش تواتر بحران‌ها و تقویت چرخه‌های معیوب و خودافزا را در پی نخواهد داشت.

فرجام تغییرات رفتاری با توجه به افزایش تواتر بحران‌ها و نهادینه شدن سیکل‌های معیوب، تبدیل منطقه‌ای با فرصت‌های استثنایی به سیاه‌چاله‌ای است که در فرآیند «افت شهری» که کارایی و اثربخشی تلاش‌های معطوف به بهبود وضعیت منطقه را به شدت کاهش می‌دهد. لازم به ذکر است که تحقق پدیده افت شهری در مرکز حوزه جنوبی شهر تهران که هنوز از حالت بیرون بودگی از حصار شهر رهایی نیافته، روندی شتابناک است که بر محدوده‌ای وسیع و آسیب‌پذیر در جنوبی‌ترین مناطق شهر تهران تاثیراتی گسترده و عمیق بر جای خواهد گذاشت.

۱-۳-۳- بررسی امکان وقوع تحولات جدید و عوامل آن

بررسی‌های انجام شده نشان دهنده آن است که تعدد و گستردگی متغیرهای اساسی منطقه و حدوث وقایع و تحولات غیرقابل پیش‌بینی در سطوح مختلف عملا ضریب خطای پیش‌بینی‌های صورت گرفته در مورد تحولات آینده را افزایش داده و از این طریق، ضریب برنامه‌پذیری منطقه را به شدت کاهش می‌دهد. در این زمینه علاوه بر شرایط ویژه و غیرقابل پیش‌بینی که کلانشهر را تحت تأثیر قرار می‌دهد می‌توان به برخی از شرایط خاص منطقه نیز اشاره نمود که تأثیراتی اساسی در راهبرد توسعه منطقه برجای خواهد گذاشت.

۱-۳-۳-۱- تحولات جدید در سطوح فرادست

۱-۳-۳-۱-۱- تحولات انقباضی

تحولات انقباضی که می‌تواند از جمله ناشی از تغییر نقش تهران و جابه‌جایی پایتخت باشد بر مراکز کار و فعالیت تأثیرگذاشته و با ایجاد فرصتهای گسترده در مراکز شهر عملا وزن نسبی فرصتهای موجود در منطقه را در مقایسه با محدوده‌های شمالی استخوان‌بندی تهران به شدت کاهش می‌دهد که در این صورت عملا تضاد موقعیت مرکزی و عملکرد حاشیه‌ای منطقه از طریق حاشیه‌ای شدن موقعیت منطقه حل خواهد شد.

۱-۳-۳-۱-۲- تحولات انبساطی (رونق افزا)

ورود ایران به سازمان تجارت جهانی، ورود سرمایه خارجی و در نهایت رشد اقتصادی کشور که به‌عنوان مثال باید حجم صادرات غیرنفتی را به بیش از ۶۰ میلیارد دلار در سال افزایش دهد عملا نیازمند بسترها و ساز و کارهایی است که در مراکز شهری کنونی تهران به هیچ وجه مهیا نگردیده و امکان مهیاسازی آن نیز نمی‌باشد. در چنین شرایطی وجود فرصتهای ارزنده‌ای از آن دست که در منطقه ۱۶ به چشم می‌خورد بانضمام موقعیت یگانه آن در حدفاصل دو محور اصلی استخوان‌بندی تهران و همچنین پایانه اصلی راه‌آهن و مترو عملا آینده‌ای آرمانی را برای منطقه رقم خواهد زد.

۱-۳-۳-۲- تحولات جدید در سطح منطقه

ویژگی ناپایداری وضعیت منطقه و به عبارتی قرار گرفتن آن در دوره گذار، متأثر از وضعیت خاص چرخه حیات منطقه در قیاس با شهر و ناشی از تضاد موجود بین موقعیت مرکزی منطقه و عملکرد حاشیه‌ای آن و عناصر عمده‌اش است. مطالعات صورت گرفته بیانگر آن است که مجموعه عوامل درون منطقه‌ای و برون منطقه‌ای تضاد یادشده را به سمت حل و رفع سوق می‌دهند. به عبارت دیگر مجموعه عوامل مرتبط با واحدهای فعال همچون فرسودگی آنها بانضمام افزایش قیمت زمین و تقاضا برای تغییر کاربری اراضی عملا به خروج واحدهای فعال مستقر در پوسته یاحواشی شمالی، شرقی و جنوب منطقه خواهد انجامید.

ابعاد این تغییر و تحولات که حدود $\frac{۱}{۳}$ وسعت منطقه را دربر می‌گیرد. بگونه‌ای است که حتی با وجود تحلیل‌های دقیق از روند آن، پذیرش و قبولش را با مشکل مواجه می‌سازد خصوصا باتوجه به وجود گرایش‌های بسیار متفاوتی که درمورد جایگزینی این کاربری‌ها نزد بالاترین سطوح تصمیم گیرنده مدیریت شهری و مالکین و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به چشم می‌خورد و می‌تواند آن را از سویی به یک خوابگاه وسیع خاص کم درآمد بدل کند و از سوی دیگر انبساط و تورم بازار را با تمام مصائب و مشکلاتش به‌عنوان تصویری آخرالزمانی از منطقه ترسیم نماید.

۱-۳-۴- بررسی نقش منطقه در شهر براساس طرح‌ها و مطالعات گذشته

بطورکلی، طرح‌ها و مطالعات قبلی شهر تهران، مأموریت و نقش چندان بارزی برای مناطق (و بویژه منطقه ۱۶) به مفهوم واحدهای مستقل تقسیمات کالبدی ـ فضایی شهر درنظر نگرفته‌اند و عمدتا با تثبیت وضعیت موجود سعی در ساماندهی و بهبود شرایط موجود در افق چشم‌انداز داشته‌اند. با این حال شاید بتوان پیشنهادهای عمده و تأثیر گذار طرح‌های مذکور را به‌عنوان مأموریت‌های محوله به منطقه از سوی آنها مورد توجه قرار داده و در قالب نقش و مأموریت ویژه منطقه در تهران درنظر گرفته و به ارزیابی هریک از آنها پرداخت. بر این اساس وظایف عمده تعیین شده منطقه ۱۶ تهران از سوی طرح‌های فرادست موجود بدین شرح می‌باشند:

۱- محل سکونت اقشار کم درآمد

۲- محل استقرار تأسیسات و تجهیزات عمده شهری و فضای سبز جداکننده پیوستگی تهران و شهرری

۳- محل استقرار مراکز صنعتی ـ کارگاهی

۴- حذف تدریجی نقش پایانه‌ای منطقه

۵- حذف تدریجی فعالیتهای مزاحم شهری (عمدتا کارگاهی و انبارداری) در منطقه و تقویت عملکرد فرهنگی ـ خدماتی و مسکونی آن (شکل‌گیری اراضی بلندمرتبه و متراکم مسکونی در منطقه)

۶- شکل‌گیری مرکز حوزه جنوب تهران در حاشیه محور خیابان فداییان و ایفای نقش چندعملکردی اداری، تجاری، خدماتی در مقیاس فرامنطقه‌ای

بررسی و مقایسه هریک از مأموریتها و نقش‌های عمده مذکور با وضعیت کنونی منطقه گویای آنست که بخشی از عملکردهای پیش‌بینی شده برای آن (و شاید بخش عمده‌ای از مأموریتهای تعیین شده) در راستای تثبیت وضعیت موجود منطقه پیشنهاد شده است. تثبیت مراکز عمده انبارداری و صنعتی منطقه (نظیر گمرک، سیلو، انبارهای واقع در شمال محور بعثت و کارخانجات صنعتی و ...) بیانگر آنست که از دیدگاه طرح‌ها و مطالعات سطوح فرادست موقعیت حاشیه‌ای منطقه (که در حال حاضر باتوجه به گستردگی تهران در مرکز آن واقع شده است) همچنان باید تداوم یابد. این در حالی است که برخی نقش‌ها و مأموریتهای پیشنهادی نیز در بهبود کیفیت زیست و سکونت شهری در سطح منطقه ارائه شده و تا حدودی تحقق یافته‌اند که غالبا در زمینه شبکه معابر شریانی و خطوط مترو و نیز تبدیل برخی فعالیتهای مزاحم (نظیر کشتارگاه) به عملکردهای فرهنگی بوده است که به رغم تحقق نسبی آنها تغییر چندانی در بهبود نقش و عملکرد منطقه در زمینه‌های فعالیت و سکونت متناسب با مأموریت‌های تعیین شده ایجاد نشده است. جدول شماره ۱-۳۴ مقایسه مأموریتهای محوله از سوی سطوح فرادست با وضعیت موجود منطقه را نشان می‌دهد.

جدول ۱-۳۴: تطبیق مأموریتهای تعیین شده برای منطقه با وضعیت موجود آن

نقش و عملکرد و مأموریتهای منطقه	مرجع پیشنهاد دهنده فرادست	تطبیق با وضعیت موجود منطقه	ملاحظات
محل سکونت اقشار کم درآمد	طرح جامع	تطبیق دارد	با تثبیت سکونتگاه‌های موجود و پیشنهاد ایجاد پهنه‌های مسکونی متراکم و بلندمرتبه
جداکننده پیوستگی تهران و شهرری	طرح جامع	تا حدودی تطبیق دارد	-
محل استقرار مراکز صنعتی و کارگاهی	طرح ساماندهی	تطبیق دارد	تثبیت وضع موجود بوده است
حذف تدریجی نقش پایانه‌ای	طرح ساماندهی	تطبیق ندارد	-
حذف تدریجی فعالیتهای مزاحم شهری و تقویت عملکرد فرهنگی ـ خدماتی ـ مسکونی منطقه	طرح ساماندهی	تا حدودی تطبیق دارد	عمدتا در قالبی خارج از مأموریتهای تعیین شده در طرح ساماندهی محقق شده است
ایفای نقش چندعملکردی در مقیاس فرامنطقه‌ای در قالب شکل‌گیری مرکز حوزه جنوب تهران	طرح ساماندهی	تطبیق ندارد	-

با درنظر گرفتن محدودیتهای حاکم بر مطالعات سطوح فرادست و شناخت سطحی و نسبی آنها از منطقه باید اذعان نمود که بخش قابل توجهی از مأموریتهای تعیین شده از سوی طرح‌های مذکور در قالب تثبیت وضعیت

موجود منطقه و تداوم نقش و فعالیت حاشیه‌ای آن و بیرون ماندن منطقه از فرآیند توسعه و نقش کلان شهری تهران ارائه شده که چنین روندی باتوجه به زمینه‌ها و پتانسیل‌ها و فرصتهای موجود منطقه که ناشی از مجاورت آن با یکی از مراکز عمده تهران (بازار) و ضرورت طی دوران گذار منطقه از حاشیه به متن تحولات شهر تهران است امکان‌پذیر و عملی نخواهد بود. از این رو لزوم تعریف و تعیین مأموریتهای جدید برای منطقه ۱۶ در راستای ارتقای شأن سکونتی و فعالیتی آن مرتبط با تحولات مرکز شهری تهران اجتناب‌ناپذیر و ضروری بوده و رفع تضاد و تزاحم میان مکان و موقعیت مرکز شهری آن با فعالیتهای حاشیه‌ای مستقر موجود در منطقه که غالبا به شکل مراکز صنعتی، انبارداری هنوز به حیات خویش ادامه می‌دهند. از اهم اقدامات نظام مدیریت شهری تهران در سطح منطقه در سالهای آتی خواهد بود.

۱-۳-۵- شناسایی و تدوین چشم‌اندازهای بدیل نقش و مأموریت منطقه

۱-۳-۵-۱-تدوین تصاویری تخیلی از آینده منطقه

کلانشهری همچون تهران که دوران نوجوانی ورشد لجام گسیخته و سهل و آسان را پشت سر گذاشته و هم اینک در اندیشه بازیابی فرصت‌های ازدست‌رفته است کمتر می‌تواند شاهد وجود تمرکزی از امکانات و فرصت‌های توسعه در مقیاس مشابه آنچه که در منطقه ۱۶ شهرداری تهران قرار دارد، باشد. تفاوت‌های موجود در چرخه حیات شهر و منطقه که از سویی به دوران بلوغ شهر اشاره دارد و از سویی شاهد تولدی دوباره در منطقه ای مملو از کارخانجات و صنایع فرسوده در مجاورت مرکز تجاری شهر است عملاً این فرصت استثنایی را مطرح ساخته است.

شیوه‌های برخورد کاملا متفاوت با فرصت‌های یاد شده دامنه نوسان تصاویر تخیلی را آنچنان وسعت می‌بخشد که در ظاهر هیچ تناسبی با تاریخچه ۸۰ ساله منطقه یاد شده ندارد. شیوه های برخورد با فرصت‌های منطقه در محدوده سکونتی منطقه نیز بازتاب خاص خویش را دارد و به این ترتیب دو سناریوی مختلف و دو تصویر متفاوت به شرح زیر را می تواند از آینده منطقه ترسیم نماید.

۱-۳-۵-۱-۱- سناریوی مرجع ـ سناریوی رشد منطقه بر اساس تداوم گرایشات موجود

سناریوی مرجع فراتر از هرچیز باید نشان دهد که اگر سیستم رفتار کنونی خود را ادامه دهد و منطقه و محیط آن نیز دستخوش تغییرات عمده‌ای نگردند، منطقه به مثابه یک سیستم دچار آشفتگی خواهد شد. به عبارت دیگر سناریوی مرجع بیانگر تداوم گرایشات موجود در قالب رشد مرکز شهر به سمت جنوب تا بزرگراه بعثت است که بخشی از پوسته پیرامونی منطقه را به تصرف درمی‌آورد. در این محدوده مراکز سکونتی همچون باغ آذری در لایه‌های درونی بلوکهای شهری متحمل فرسایش شدیدی گردیده و به تدریج با تخلیه جمعیت به انبارها و خدمات جنبی فعالیتها و راسته‌های تجاری تبدیل می‌شوند. از سویی دیگر در جنوب بعثت گسترش افقی مراکز سکونتی در پوسته پیرامونی و همچنین رشد قائم ابنیه در این مراکز رشد جمعیت را نیز بدنبال خواهد داشت.

۱-۳-۵-۱-۲- سناریوی آرمانی در راستای تغییر و تحول بنیادی در وضعیت کنونی منطقه

سناریوی آرمانی را می‌توان تاحدی در تقابل با سناریوی رشد تصویر نمود. در این سناریو تأکید بر ارتقاء کمی و کیفی فعالیت در پوسته موجود و افزایش سطح سازمان یافتگی و بکارگیری تکنولوژی های اطلاعاتی در آن می‌باشد. به عبارت دیگر ارتقاء فعالیت‌های موجود در پوسته بیرونی منطقه در راستای ایجاد مرکز شهری نوین، از طریق برخوردی متفاوت با پتانسیل‌های منطقه از جمله ایستگاه مرکزی راه آهن و یا مجموعه های حاشیه متروها است. سناریوی توسعه در بخشهای مسکونی انسجام و یکپارچگی منطقه، خروج جوادیه از انزوا، تعادل بخشی فضایی و سازگاری فضا و فعالیتها و همچنین توسعه و انسجام استخوانبندی منطقه در سطوح مختلف را هدف گرفته تا بتواند به همراه نوسازی بافتهای مسکونی در دراز مدت روند توالی جایگزینی جمعیت و نقش ایستگاهی منطقه را حذف نماید.

۱-۳-۵-۲- نقش و جایگاه منطقه (متناسب با تصاویر تخیلی) در توسعه پایدار شهر چیست ؟

توسعه پایدار کلانشهر تهران خصوصاُ در این مرحله از چرخه حیات آن که مقارن با اتمام فرصتهای توسعه افقی، پیوسته و آسان است عملاً منوط به بهره برداری بهتر و بیشتر از فضای داخلی شهر است. چنانچه تشدید

بهره‌برداری از فضا همراه با افزایش نظم و سازمان یافتگی بافت و محیط شهری نباشد طبیعتاً به ازدحام و تراکم تنشها در محیط شهری منجر خواهد شد که نهایتاً به افت کیفیت شهری خواهد انجامید. بر اساس مطالب فوق الذکر هر یک از سناریوها و تصاویر پیشنهاد شده برای آینده عملاً جایگاه و نقش ویژه ای را به منطقه در فرایند توسعه پایدار شهر می بخشد.

۱-۳-۵-۲-۱- نقش منطقه در توسعه پایدار شهر بر اساس سناریوی مرجع

علیرغم ادغام بخش شمال بزرگراه بعثت به بخش مرکزی و رشد فعالیت‌های تجاری در این محدوده نقش منطقه در این سناریو نقشی بازدارنده در فرایند توسعه پایدار شهر است که مهمترین دلیل آن را می توان در نحوه گسترش مرکز شهر، که بر اساس انبساط و تورم فعالیتها و فضای فعالیتی موجود بدون افزایش سطح سازمان یافتگی و بروز شدن بر اساس نیازهای مراکز شهری نوین است، جستجو نمود.

همچنین در بخش سکونتگاهی با توجه به افزایش ازدحام و همچنین تراکم تنش‌های مختلف عملاً نقش خوابگاهی آن برای طبقه کم درآمد و پایگاهی برای پرتاب به مناطق مناسب شهر تشدید خواهد شد و عملاً به نقش حاشیه ای مرکز شهر اکتفا خواهد نمود.

۱-۳-۵-۲-۲- نقش منطقه در توسعه پایدار شهر بر اساس سناریوی آرمانی

نقش منطقه در سطح شهر نیز از همان تقابل موجود میان خصوصیات دو سناریو متأثر است بگونه ای که با توجه به ارتقاء کمی و خصوصاً کیفی فعالیتها در پوسته پیرامونی منطقه و افزایش سطح سازمان یافتگی و مناسبت آن با شکل‌گیری فعالیت‌های نوین و یا شیوه نوین فعالیتهای مرکز شهری می تواند تضاد موقعیت مرکزی و نقش حاشیه‌ای‌اش را با بر عهده گرفتن نقشی مرکزی اما متفاوت با بازار کنونی حل و رفع نماید. به عبارت دیگر در این سناریو منطقه در مقیاس کلان‌شهر می‌تواند نقش موتور توسعه و محرک گسترش فضاهای نوین فعالیتی و یا فضا-جریان‌ها را برعهده بگیرد. همچنین با ایجاد الگوی موفقی از فضاهای تبدیل و رفع تزاحم مراکز شهری و سکونتی

می تواند به توسعه پایدار سکونت در بخشی از مناطق محروم و حاشیه ای شهر کمک نماید و روند استهلاک امکانات شهر در سیاهچاله های حاشیه ای را خاتمه بخشد.

۱-۳-۵-۳- ارتباط تصویر فوق با گرایشات آتی منطقه (تثبیت وضعیت، تداوم روند موجود، تحول و تغییر در وضعیت کنونی) چگونه است ؟

قرارگرفتن منطقه در دوران گذار و فشارهای ناشی از تضاد میان موقعیت مرکزی و عملکرد حاشیه‌ای منطقه ۱۶ عملاً تثبیت وضعیت موجود را در آینده غیر ممکن ساخته است و هر یک از سناریوهای مطرح شده را نیز در راستای یکی از حالات مطرح شده تحت عنوان تداوم روند موجود و یا تحول و تغییر در وضعیت کنونی قرار می‌دهد.

۱-۳-۵-۳-۱- سناریوی مرجع در راستای تداوم روند موجود

مقایسه تخمین‌های مرجع صورت گرفته در بخش ۳-۱ این گزارش با ویژگی‌های ساختاری و عملکردی منطقه در این سناریو که در بخشهای ۵-۱ و ۵-۲ مطرح گردیده است، بیانگر انطباق ویژگیهای این سناریو با نتایج حاصل از تحقق تخمین‌های مرجع و به عبارتی تداوم و بسط گرایشات و روندهای موجود است.

لازم به ذکر است که تخمین‌های مرجع، تعمیم ویژگی‌های عملکرد گذشته نزدیک یک سیستم به آینده با فرض عدم تغییر رفتارهای سیستم و محیط آن است. باید دانست که تخمین‌های مرجع پیش‌بینی آینده نیستند و معمولا محقق نیز نخواهندشد بلکه بسط منطقی رفتار کنونی و مطالعه نتایج آن است که باتوجه به ضریب برنامه‌پذیری پایین منطقه و گستردگی نامعلومی‌ها عملا بهترین شیوه‌ای است که می‌تواند حالات محتمل را در حادترین شرایط آن مطرح سازد.

۱-۳-۵-۳-۲- سناریوی آرمانی در راستای تغییر و تحول بنیادی در وضعیت کنونی منطقه

تحقق توسعه در سطح منطقه از آن دست که در بخشهای قبل توضیح داده شده به معنای اولویت بخشیدن به اثربخشی امکانات و فرصتهای منطقه در مقایسه با کارایی آنهاست. از آنجا که در شرایط کنونی و با توجه به فقدان

منابع مالی عملاً مدیریت شهری براساس افزایش کارایی فرصت‌ها و امکانات به ایفای وظایف خویش می پردازد هرگونه کاهش کارایی امکانات به منظور افزایش اثر بخشی آن در توسعه شهر قطعاً اقدامی آمایشی و بر خلاف روند موجود محسوب می گردد.

توضیح آنکه ماهیت منطقه به مثابه یک سیستم ناشی از نظامی از نامتغیرها در درون آن است که لزوماً با تغییرات کوچک در ساختار و عملکرد سیستم دستخوش تغییر نمی‌شود، از این‌رو برای اقدامات آسایشی در راستای تغییر ماهیت سیستم و ارتقاء کیفی آن ایجاد تغییرات بنیادی در ساختار و عملکرد و نقش سیستم در سطوح فرادست الزامی به نظر می رسد.

۱-۳-۵-۴- منابع (هزینه‌های) پرکردن سناریوهای چشم‌انداز با وضعیت موجود چیست؟

برای بررسی منابع لازم جهت تحقق سناریوها، از آنجا که اصولاً چشم‌انداز تصویری کلی از وضعیت آتی منطقه را ارائه می‌دهد و بیانگر اجزاء و مقیاس‌های کلی فعالیت‌ها نیست، نمی‌توان به طور دقیق میزان هزینه‌های لازم برای تحقق سناریوها را محاسبه نمود. اما آنچه در واقع اهمیت دارد، این است که از سویی هزینه‌های تحقق هر سناریو نسبت به سناریوی دیگر سنجیده شود و از سوی دیگر، امکان تأمین هزینه‌ها از منافع آتی ناشی از تحقق سناریو، برآورد گردد.

با این نگرش، منابع لازم جهت تحقق هریک از سناریوها به صورت زیر است:

الف) سناریوی مرجع براساس تداوم گرایشات موجود

در این سناریو، اهم اقدامات انجام شده به قرار زیر است:

۱- تعریض خیابان شوش

۲- تعریض خیابان رجایی

۳- اتصال خیابان رجایی به خیابان خیام

۴- ادامه بزرگراه یادگار امام

۵- ایجاد پارک‌ها و فضاهای عمومی در محلات جدیدالتأسیس (حاشیه فدائیان اسلام، جایگزینی مسکونی در انبارها و صنایع انتقال یافته جنوب بعثت و شمال نازی آباد و ...)

۶- تأمین خدمات عمومی (بهداشتی، آموزشی و ...) برای جمعیت در حال افزایش منطقه

هزینه‌های شبکه (موارد ۱ و ۲ و ۳ و ۴) از محل ارائه کاربری تجاری و افزایش تراکم در حاشیه این شبکه قابل تأمین است. در خصوص خدمات و فضاهای عمومی نیز، هزینه‌های اجرا از محل تغییر کاربری‌های انبار و صنایع به مسکونی و عوارض ناشی از آن و دریافت بخشی از اراضی جهت تأمین این خدمات، تأمین خواهد شد. در واقع در این سناریو، درآمد آتی شهرداری در اثر عوارض تغییر کاربری و فروش تراکم و کاربری تجاری تا حدی خواهد بود که علاوه بر تأمین هزینه‌های اجرای این سناریو، سود زیادی را نیز نصیب شهرداری می‌کند و به همین دلیل نیز به‌عنوان یک سناریوی گرایشی مطرح می‌گردد.

ب) سناریوی آرمانی در راستای تغییر و تحول بنیادی در وضعیت کنونی منطقه

در این سناریو، علاوه بر اقداماتی که به‌عنوان اقدامات حداقل در سناریوی رشد صورت خواهد گرفت، و گروه از فعالیتها نیز موردنظر است. گروه نخست شامل برخی اقدامات ضروری به منظور تغییر جهت روند کنونی است و اگرچه هزینه‌های قابل توجهی را به همراه دارد اما می‌توان پیش‌بینی نمود که هزینه‌های ایجاد شده با درآمدهای ناشی از آن در منطقه تقریبا قابل مقایسه است ضمن آنکه نتایج درازمدت آن دراثر بخشی قابل توجهی در سطوح فرادست برخوردار است. گروه دوم از اقدامات و فعالیتها شامل برخی از اقداماتی است که هرچند ازنظر فنی امکان‌پذیر بوده و درصورت وقوع نیز قابل استمرار است اما تحقق آن نیازمند صرف هزینه‌هایی است که صرفا درمقیاس منطقه قابل توجیه نبوده و لزوم تحقق آن از سطوح فرادست و در مقیاس شهر نشأت می‌گیرد.

برخی از اقدامات گروه نخست که در زمره اقدامات ضروری به شمار می‌روند به شرح زیر می باشند:

۱- احداث پل جدید بعثت.

۲- ایجاد شبکه حاشیه کریدور راه‌آهن.

۳- ایجاد ارتباط‌های شمال و جنوب بعثت.

۴- تعریض خیابان‌های اصلی جوادیه، خزانه و تقویت محور شرقی – غربی امام یاری در جوادیه.

۵- ایجاد پل امتداد محور اصلی جوادیه به شمال و جنوب.

۶- ایجاد ذون فراغت – سبز در حد فاصل کانون فعالیت شمال بعثت و کانون سکونت جنوب بعثت (جایگزین انبارها و صنایع عمده این پهنه).

۷- تجهیز فضاهای سبز رها شده.

۸- رفع کمبودهای خدماتی.

۹- ایجاد کاربری‌های اداری – تجاری – هتل در بخشی از اراضی راه‌آهن.

۱۰-ایجاد دانشگاه مجازی و IT در جنوب منطقه (جنوب خیابان ستاره).

۱۱- بهسازی و توانمندسازی بافت جوادیه، خزانه، باغ آذری.

۱۲- تجهیز فضاهای حاشیه ترمینال.

۱۳- تجهیز فضای جنوب ایستگاه راه‌آهن.

۱۴- شکل‌گیری مجتمع‌های ایستگاهی (اداری – تجاری) در حاشیه مترو.

۱۵- جایگزینی فضاهای عمومی و خدماتی در اراضی پارکینک و تعمیرگاه شرکت واحد.

لازم به ذکر است که درآمد حاصل از کاربری‌های تجاری حاشیه شبکه‌های پیشنهادی بسیار بیشتر از هزینه اجرا خواهد بود و تأمین کننده هزینه‌های اجرا خواهد بود. برخی اقدامات دیگر نظیر کاربری‌های اداری – تجاری و پذیرایی و اسکان موقت در اراضی راه‌آهن، مجتمع‌های ایستگاهی و دانشگاه مجازی، ضمن اینکه بوسیله بخش خصوصی اجرا می‌شود، درآمدزایی بسیار بالایی را نیز به همراه دارد.

علاوه بر موارد یاد شده ایجاد عرصه‌های گذران اوقات فراغت- سبز، رفع کمبودهای خدماتی، تجهیز فضاهای سبز رها شده، بهسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده، تجهیز فضای حاشیه راه‌آهن و ترمینال، هزینه‌هایی را خواهند داشت که از منابع درآمدی حاصل از تغییر کاربری‌های (تجاری) پیشنهادی و درآمد ناشی از عوارض تراکم تا حدود زیادی قابل تأمین است.

در این سناریو، علاوه بر اقدامات ضروری ذکر شده، موارد زیر نیز برای افزایش اثربخشی منطقه در سطوح فرادست در چشم‌انداز دیده شده است که توجیه آن صرفا در مقیاس شهر امکان‌پذیر است:

۱- احداث تونل زیرزمینی راه‌آهن..

۲- انتقال ترمینال مسافری جنوب.

۳- تبدیل ایستگاه مرکزی راه‌آهن به مرکز شهر فعال تهران.

۴- ارتقاء جوادیه در ارتباط با پارک اکولوژیک (قلعه مرغی)، مرکز شهر ناشی از ایستگاه مرکز شهری راه‌آهن و شروع نواب.

۵- مجموعه پارک علمی – پژوهشی (که در سناریوی مقدور در حد محدودتر تحت عنوان دانشگاه مجازی مطرح شد).

۶- ایجاد خوشه‌های صنعتی در اطراف خیابان فدائیان.

چنانچه ملاحظه می‌شود، بخش عمده‌ای از فعالیت‌های فوق نظیر احداث تونل، انتقال ترمینال و تبدیل ایستگاه راه‌آهن به یک مرکز شهری بسیار فعال درنقطه شروع استخوان‌بندی تهران بسیار پرهزینه بوده و نیازمندمدیریت یکپارچه شهری و رفع تفاوتها و تعارضات دست‌اندرکاران توسعه منطقه است.

فاصله چشمگیری که بین سناریوهای تعریف شده برای چشم‌انداز منطقه قابل مشاهده است تعریف سناریوی سومی در حدفاصل سناریوهای یادشده را الزامی ساخته می‌سازد.

سناریوی سوم براساس ایجاد تعادل بین افزایش کارایی امکانات و فرصت‌های منطقه با ارتقاء اثربخشی‌اش در توسعه پایدار شهر بنا گردیده است و متکی بر منابع داخلی است. وجه تمایز سناریوی سوم یا سناریوی توسعه با سناریوی رشد منطقه در جهت‌گیری سناریوی توسعه در راستای تغییرات ماهوی و تکاملی نهفته است و از سوی دیگر تفاوت سناریوی توسعه با سناریوی آرمانی در جهت‌گیری راهبردی و معطوف به عمل آن در مقیاس منطقه قابل مشاهده است.

همزمانی مطالعات الگوی توسعه در مقیاس کلانشهر و مناطق و ارزیابی الگوها در سطوح مختلف عملا طرح همزمان سناریوهای یاد شده را نه تنها امکان‌پذیر که الزام آور ساخته است.

۱-۳-۵-۵- ارتباط مأموریت‌های جدید با نقش‌های قبلی چگونه است؟

۱-۳-۵-۵-۱- سناریوی مرجع براساس تداوم گرایشات موجود

براساس مأموریت منطقه در این سناریو گرایش مردم و مالکین اراضی درشت مقیاس کم بازده موجود در منطقه به تدریج به بروز تحولاتی در روند توسعه کالبدی منطقه منجر شده و اینگونه اراضی بگونه‌ای شتابناک به ساخت و سازهای شهری بویژه مسکونی تبدیل خواهند شد. در حال حاضر بیش از ۱۸۸ هکتار اراضی قابل تبدیل به اراضی مسکونی در منطقه وجود دارد که غالبا فعالیت‌های مزاحم حمل و نقل و انبارداری، صنعتی و کارگاهی در آنها مستقر می‌باشد. این اراضی که بعضاً در طرح تفصیلی موجود منطقه نیز دارای کاربری مسکونی هستند. براساس گرایشات و روند موجود به نظر می‌رسد که بخش قابل توجهی از آنها در سالهای آتی تا افق طرح به ساخت و سازهای مسکونی تبدیل خواهند شد. از اینرو اهم مأموریت‌های منطقه در تداوم نقش‌های قبلی آن شامل موارد اصلی زیر خواهد بود.

- محل سکونت اقشار کم درآمد.
- حذف تدریجی فعالیت‌های مزاحم و غیرکارآمد شهری (واحدهای صنعتی ـ کارگاهی و برخی انبارها) و تقویت نقش سکونتی ـ خوابگاهی منطقه.
- تداوم نقش پایانه‌ای منطقه.

۱-۳-۵-۵-۲- سناریوی توسعه راهبردی منطقه براساس منابع درونی

براساس مأموریت منطقه در این سناریو بخش‌هایی از اراضی فعالیتهای مزاحم شهری موجود در منطقه بویژه در بخشهای شمالی و جنوبی آن با هدایت گرایشات موجود ازطریق طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری در دست تهیه به فعالیت‌های مناسب‌تر شهری اختصاص خواهند یافت براساس این گزینه شمال بزرگراه بعثت به فعالیتهای اداری ـ تجاری نوین مقیاس شهری مرتبط با بازار تبدیل خواهد شد. در این گزینه بخشهای مسکونی شمال بزرگراه بعثت از طریق تهیه و اجرای طرح‌های توانمندسازی تا حدودی ارتقاء کیفیت خواهند یافت لیکن اثرات ناسازگاری همجواری

این کاربری با فعالیت‌های پشتیبان بازار احتمالا تغییر محسوسی در ارتقاء کیفیت سکونت در این بخش به دنبال نخواهد داشت.

از سوی دیگر اراضی واقع در جنوب منطقه نیز (شمال بزرگراه آزادگان) که در حال حاضر به فعالیت‌های صنعتی و انبارداری اختصاص دارند به‌تدریج و بطورنسبی به فعالیت‌های مناسبتر شهری (اداری، تأسیسات و تجهیزات، نمایشگاه و نظایر آن) تبدیل خواهند شد. لیکن در این قسمت از منطقه نیز بویژه در حاشیه خیابان دستواره و فداییان درجنوب بزرگراه بعثت و جنوب خیابان ستاره احتمال تبدیل برخی کاربری‌ها به کاربری مسکونی وجود خواهد داشت.

درصورت اعمال و تحقق این مأموریت اهم نقش‌های قبلی منطقه که با این گزینه مرتبط می‌باشند عمدتا شامل موارد زیر خواهد بود:

۱- محلی برای سکونت اقشار کم درآمد (که به مرور اقشار متوسط نیز در آن ساکن خواهند شد).

۲- حذف تدریجی فعالیتهای مزاحم شهری (عمدتا کارگاهی و انبارداری) و تقویت عملکرد خدماتی فرهنگی و مسکونی و برخی فعالیتهای نوین اداری – تجاری.

۳- تقویت نسبی مراکز مسکونی ـ خدماتی و تجاری محور فداییان و تحقق و شکل‌گیری نسبی مرکزیت حوزه جنوب تهران.

۱-۳-۵-۵-۳- سناریوی توسعه آرمانی منطقه براساس الزامات کلانشهر

براساس مأموریت منطقه در این سناریو که معرف چشم‌انداز آرمانی منطقه است فقط یکی از نقش‌های قبلی درنظر گرفته شده برای منطقه، که محقق نیز نشده است. تحقق خواهد یافت که مربوط به شکل‌گیری مرکز حوزه جنوب تهران در حاشیه محور خیابان فداییان و ایفای نقش چند عملکردی اداری ـ تجاری و خدماتی در مقیاس فرامنطقه‌ای (در سطح مرکز و جنوب شهر) است و بدین ترتیب براساس این سناریو نقش قبلی منطقه در زمینه شکل‌گیری مرکز حوزه جنوب مورد تأکید قرار می‌گیرد.

مهمترین ویژگی‌های نقش و مأموریت منطقه براساس این گزینه در افق چشم‌انداز بدین شرح خواهد بود:

- با گسترش فعالیت‌های نوین اداری ـ تجاری و خدماتی مقیاس شهری و فرامنطقه‌ای در محدوده شمال بعثت ساماندهی مرکز شهر در اراضی جنوب بازار تحقق می‌یابد.
- با تغییر عملکرد فعالیت‌های مزاحم در حاشیه خیابان فداییان در مناطق ۱۵، ۱۶ و ۲۰ زمینه مناسبی برای شکل‌گیری برخی فعالیت‌های نوین تولیدی در قالب خوشه‌های صنعتی و فعالیتهای خدماتی پشتیبان آن شکل می‌گیرد و الگوی جدیدی برای فعالیت‌های تولیدی در بافت شهری مطرح می‌گردد.
- شکل‌گیری دو مرکز عمده در مقیاس کلان شهر تهران در شمال بعثت و در حاشیه فداییان عملا منطقه را به موتور محرک توسعه در بخشهای مرکزی و جنوبی تهران تبدیل می‌کند.
- کنترل فضاهای سبز رها شده منطقه و تجهیز آنها و شکل‌گیری اراضی مسکونی جدید در حاشیه این فضاها به‌عنوان ضامن امنیت و سلامت آنها کیفیت سکونت در منطقه را دگرگون می‌کند.
- برقراری انسجام کامل در سطح منطقه و حذف انزوای کالبدی محلات واتصال خرده محلات با یکدیگر ازطریق توسعه استخوان‌بندی منطقه در سطوح مختلف تحقق می‌یابد.
- خروج پایانه‌های بار و حذف کریدور راه‌آهن محقق شده و بهینه‌سازی پایانه‌های مسافری بین شهری و کاهش سطوح آنها به حداقل ممکن خواهد رسید.
- نوسازی بافت مسکونی در قالب بلوک‌های شهری و از طریق سازماندهی مجدد و تجمیع و افزایش متوسط مساحت قطعات نوسازی خواهد شد.

۱-۳-۵-۶- منافع و نتایج حاصله از تحقق تصویر فوق و مأموریت آن بر مناطق همجوار و شهر چیست؟

۱-۳-۵-۶-۱- سناریوی مرجع براساس تداوم گرایشات موجود

افزایش شدت بهره‌برداری از اراضی با هدف تأمین منابع مالی شهرداری عملا این روند را به روندی بدون برنامه و تابع خواست و نیاز بازار مبدل می‌کند و در نهایت به استهلاک ظرفیت‌های منطقه و تصلب ساختاری منجر می‌گردد.

بدیهی است چنین روندی در کوتاه مدت شتاب ساخت و ساز بدون برنامه را افزایش داده و در بلند مدت نیز با استهلاک ظرفیت‌ها و محدود ساختن دامنه اختیارات تصمیم‌گیران امکان ارتقای کیفی منطقه را کاهش داده و در شرایط حاد نیز می‌تواند به افت کیفیت شهری منجر شود. به‌عنوان مثال می‌توان به اراضی شمال بزرگراه بعثت اشاره نمود که در این سناریو تبدیل به زائده‌ای ملتهب و پرمسئله از مرکز شهر شده و امکان توسعه و ساماندهی مرکز شهر و ارتقاء کیفی منطقه را منتفی می‌سازد.

۱-۳-۵-۶-۲- سناریوهای توسعه راهبردی و آرمانی منطقه

در این سناریوها نفس توسعه و ارتقاء سطح سازمان یافتگی منطقه می‌تواند عرصه مناسبی را برای اصلاح ساختار و عملکرد مرکز شهر در اراضی جنوبی آن مهیا سازد. همچنین توسعه مراکز فعالیتی در قالب خوشه‌های صنعتی از سویی می‌تواند الگویی نوین را برای ایجاد اشتغال در محیط شهری همراه با کمترین تبعات منفی ایجاد نماید و از سوی دیگر زمینه مناسبی برای جذب نیروی کارآمد در محدوده‌های همجوار، که از بالاترین نرخ بیکاری برخوردارند، فراهم سازد.

در مجموع تبدیل منطقه به یکی از کانونهای محرک رشد و توسعه در سطح شهر علاوه بر خاصیت رونق افزایی و پیش برندگی می‌تواند به‌عنوان مغناطیسی قوی تمامی امکانات و محدودیت‌های درونی و بیرونی مناطق را در راستای چشم‌انداز و اهداف کلان به نظم درآورد.

۱-۳-۶- تدوین نهایی چشم‌اندازها، نقش و مأموریت آتی منطقه

۱-۳-۶-۱- چشم‌انداز منطقه براساس سناریوی مرجع

فراتر از هر چیز، سناریوی مرجع باید نشان دهد که اگر سیستم رفتار کنونی خود را ادامه دهد و محیط آنچنان که هست باقی بماند، سیستم هرگز به هدف‌های خود نخواهد رسید. به عبارت دیگر، منطقه به مثابه یک سیستم در آینده دچار آشفتگی خواهد شد اگر که منطقه و محیط آن تغییر عمده‌ای ننماید. در این صورت مسایلی که

منطقه در وضعیت بدون تغییر دچار آن خواهد شد، تهدیدها و فرصت‌هایی است که در حال حاضر تنها با بخشی از آنها مواجه است.

۱-۳-۶-۱-۱- نقش منطقه در سطوح فرادست

الف ـ گسترش راسته‌های تجاری و تقویت نقش منطقه به عنوان پایانه مسافر و بار و انبارهای نگهداری کالا

نقش منفی منطقه بعضا ناشی از خصوصیت پایانه‌ای و عبوری آن است که به مثابه بخشی از فضای جریان‌ها عملا فاقد شکل، کارکرد و معنایی مستقل در محدوده خود و یا منطقه می‌باشد. وجود سازمان‌های مختلفی که متولی تاسیسات راه‌آهن و پایانه جنوب هستند و عمدتا در تکاپوی افزایش کارایی سازمان‌های متنوع خویش می‌باشند و توجهی به اثر بخشی فعالیت‌هایشان در فرآیند توسعه منطقه ندارند، عملا باعث تقویت نقش پایانه‌ای منطقه خواهد گردید.

علاوه بر این، گسترش بدون برنامه فعالیت‌های تجاری خصوصا در شمال بعثت، فرآیندی مشابه بازار تهران و بخش شرقی خیابان صابونیان ـ که عبارت است: از تبدیل بخش‌های مسکونی به انبار نگهداری کالا برای واحدهای تجاری ـ را تقویت و تسریع خواهد کرد. بر این اساس، انبارها در قطعات درشت دانه در مجاورت خیابان‌های اصلی جای خود را به مجتمع‌های تجاری سپرده و خود از طریق تغییر کاربری واحدهای مسکونی ریزدانه و فرسوده در محله‌هایی همچون غار و باغ آذری به بخش‌های درونی محدوده شمال بعثت منتقل خواهند گردید. فرآیند فوق‌الذکر مختص نقطه خاصی نبوده و به همراه گسترش راسته‌های تجاری در مجاورت خیابان‌های اصلی به تدریج می‌تواند بخش‌های گسترده‌ای از منطقه همچون حواشی شرقی خیابان رجایی را نیز درنوردد.

بدین ترتیب، همزمان با گسترش راسته‌های تجاری که در مقیاس شهر عمل می‌کنند و تعامل سازنده‌ای با محیط بلافصل خویش برقرار نمی‌سازند، نقش پایانه‌ای منطقه چه از نظر مسافر و چه از نظر بار تشدید شده و در غیاب جریان‌های نوین اطلاعاتی و مقتضیات خاص آنها منطقه کماکان به عنوان بخشی از فضای جریان‌های متعلق به گذشته از امکان ارتقاء نقش و عملکرد و افزایش کیفیت‌های ساختاری ناشی از آن باز می‌ماند.

ب ـ نقش منطقه به عنوان جایگاه فعالیت‌های مرکز شهری و کارگاه‌های مزاحم تبعی

بخشی از سازمان‌ها و ادارات موثر در مدیریت شهری شامل شهرداری و سازمان محیط زیست مخالف حضور گستره انبارها، بنگاه‌ها و صنایع در منطقه بوده و از طریق مصوبات قانونی مربوط به انتقال کارگاه‌ها و صنایع مزاحم، اخراج همه آنها را از منطقه پی‌گیری می‌کنند. چنین امری از سابقه نسبتا طولانی برخوردار است. اما آنچه که امروزه این فرآیند را به نقطه چرخشی اساسی رسانده، عمدتا ناشی از تمایل صاحبان صنایع به انتقال واحدهای خویش است که نه به قصد «رفع مزاحمت» که به منظور «استفاده از فرصتی استثنایی جهت کسب سودی سرشار از طریق تغییر کاربری و احداث اماکن مسکونی و تجاری با تراکمی بالاتر از حد متعارف ناشی از امتیازات تشویقی» است. در این مورد نیز همچون تجربه انتقال انبارهای تجاری به بافت درونی حاشیه معابر اصلی و راسته‌ها، آنچه که به وقوع می‌پیوندد جایگزینی مجموعه‌های مسکونی و تجاری متراکم در حاشیه معابر اصلی و ظهور تدریجی کارگاه‌های تولیدی در عقبه محدوده‌های تغییر کاربری یافته و در قلب مناطق مسکونی است و این همان روندی است که در حال حاضر در سایر نقاط مرکزی شهر نیز مشاهده می‌شود. بر این اساس، با خروج صنایع ثبت شده و به اصطلاح رسمی واقع در حاشیه معابر اصلی – که تحت نظارت سازمان‌های مختلفی همچون محیط زیست می‌باشند – و تبدیل آنها به مراکز جدید فعالیتی به ویژه راسته‌های تجاری، ثقل فعالیت‌های تولیدی و عمدتا غیر رسمی و غیر قابل کنترل به داخل بافت مسکونی ریزدانه همجوار انتقال می‌یابد که طبیعتا نه مزاحمت‌های آنها به وسیله سازمان‌های مسئول قابل سنجش و پی‌گیری است و نه پرداخت وجه ما به ازایی را برای رفع مزاحمت‌هایشان می‌توان انتظار داشت.

ج ـ تقویت نقش منطقه به عنوان سکونتگاه طبقات کم درآمد

عدم مطلوبیت منطقه از نظر سکونتی به غیر از پیشینه آن به عنوان یکی از محدوده‌های حاشیه شهر، عمدتا ناشی از دو عامل وضعیت کالبدی (قطعه‌بندی، نظام دسترسی و کیفیت ساخت) و چگونگی خدمات‌رسانی به واحدهای مسکونی است. بررسی‌های کلی در مورد سرانه کاربری‌ها بیانگر آن است که منطقه از نظر سرانه‌های خدماتی در وضعیت نامطلوبی نیست اما نحوه توزیع نامتعادل خدمات عملا بخش‌های گسترده‌ای از منطقه را جزء مناطق بسیار محروم قرار می‌دهد. در چنین وضعیتی، افزایش جمعیت منطقه تا حدود نیم میلیون نفر عملا عدم تعادل فضایی را به

کاستی مطلق خدماتی تبدیل می‌کند که در شرایط تغییر کاربری انبارها و صنایع عملا جبران این کاستی‌ها ناممکن به نظر می‌رسد.

علاوه بر این، افزایش تراکم ساختمانی و نوسازی و تجمیع بدون برنامه درداخل بافت ریزدانه و انعطاف‌هایی که منطقه به ناگزیر در برابر متقاضیان کم درآمد و مالکین اراضی بسیار کوچک نشان می‌دهد و یا سازش‌هایی که با متقاضیان تغییر کاربری در راستای کمبود درآمد و تامین هزینه‌های شهرداری به عمل می‌آورد، عملا تراکم جمعیتی بافت‌های فرسوده را افزایش داده و نوسازی را به بازسازی بافتی نامطلوب از نظر معیارهای کمی و کیفی مبدل می‌کند. در چنین شرایطی خروج جمعیت از منطقه که در شرایط کنونی نیز قابل توجه است شدت یافته و دور باطل توالی و جایگزینی اقشار کم درآمد با اقشار فرودست و تازه وارد به محیط شهری و ناآشنا به فرهنگ شهروندی و خارج از حیطه اقتصاد رسمی جامعه شتاب می‌گیرد.

۱-۳-۶-۱-۲- منطقه به مثابه یک سیستم

الف ـ جمعیت‌پذیری فراتر از توان خدمات رسانی

گسترش ساخت و ساز مسکونی در اراضی حاشیه خیابان فداییان اسلام به همراه نوسازی بافت مسکونی با استفاده از مکانیزم‌های تشویقی – که به معنای افزایش تراکم ساختمانی است – جمعیت منطقه را تا حدود ۷۰ درصد افزایش می‌دهد و به نیم میلیون نفر خواهد رساند. در این شرایط تراکم ناخالص کل منطقه به ۳۰۰ نفر در هکتار و تراکم ناخالص در اراضی نیمه جنوبی منطقه باستثنای محدوده شمالی بعثت که عملکرد فرامنطقه‌ای خواهد داشت به ۴۰۱ نفر در هکتار خواهد رسید.

عبور تراکم جمعیتی ناخالص از مرز ۴۰۰ نفر در هکتار به معنای سرانه‌ای کمتر از ۲۵ مترمربع است و این در بافتی ریزدانه و با سطح اشغال زیاد، به معنای کمبود فاحش سرانه‌های مختلف شهری آموزشی، بهداشتی، فضای سبز و ... است؛ به گونه‌ای که حتی با فرض تامین هزینه‌های گزاف افزایش شدت بهره‌برداری از زمین در اراضی خدماتی نیز نمی‌توان پاسخ مناسبی به کمبودهای یاد شده ارائه کرد. همچنین افزایش تراکم ساختمانی در بافتی ریزدانه که متوسط مساحت قطعات آن معادل ۹۰ متر مربع است و بیش از ۵۰ درصد از قطعات مسکونی در مجاورت معابری با

عرض کمتر از ۶ متر قرار دارند، عملا هرج و مرج و بی‌نظمی را – که مباحث کمی و اولیه‌ای همچون نورگیری و اشراف در آن غیر قابل کنترل است – بر بافت حاکم می‌سازد و عملا مباحث هویت و خوانایی را که در زمره معیارهای کیفی محیط هستند به فراموشی می‌سپارد.

ب ـ تشدید عدم تعادل فضایی

شرایط خاص منطقه در دوران فعلی گذار، به انضمام غلبه منطق افزایش کارایی واحدهای فعال (انبارها و صنایع مزاحم) در مقایسه با اثربخشی کم فعالیتشان در توسعه منطقه ـ که پدیده‌ای عام در بخش‌های خصوصی و عمومی است ـ باعث شتاب‌گیری روند افزایش شدت فعالیت و بهره‌برداری از زمین گردیده است. منطق فوق‌الذکر همچنین باعث انطباق تدریجی سلسله مراتب فعالیت‌ها بر سلسله مراتب شبکه معابر می‌گردد و بدین ترتیب، حاشیه معابر اصلی به جولانگاه فعالیت‌های اصلی تبدیل می‌شود. در نقطه مقابل، بخش میانی و فرسوده بافت کالبدی نواحی نیز، به مثابه عقبه جبهه، به محل استقرار فعالیت‌های جنبی و مکمل اختصاص می‌یابد که تداوم روند فوق‌الذکر باعث می‌گردد شدت نوسازی و بهره‌برداری از زمین و همچنین چگالی فعالیت‌ها در بخش‌های میانی و حواشی بلوک‌های اصلی شهری تفاوت آشکاری بیابند. تشدید عدم تعادل فضایی و توپوگرافی بسیار پر عارضه ساختاری و عملکردی ناشی از آن، از سویی بر میزان کارایی سیستم حمل و نقل خصوصا در شبکه خیابان‌های شریانی تاثیرات منفی بر جای می‌گذارد و از سوی دیگر، فرسودگی بخش میانی بافت را تشدید کرده و روند فرسودگی زودرس ساخت و سازهای جدید در این نواحی را شتاب می‌بخشد.

در سطح منطقه و در مقیاس کلان، تفاوت روزافزونی بین مقیاس و نوع فعالیت‌ها در بخش شمالی بعثت (به استثنای جوادیه) و بقیه منطقه وجود داشته و تضاد هسته ـ پوسته سابق‌الذکر در سطح منطقه ۱۶ را تشدید می‌کند؛ با این تفاوت که پوسته سرد کنونی با ظرفیت‌های مازاد و شدت فعالیت و بهره‌برداری اندک تبدیل به پوسته‌ی داغ و متراکم می‌گردد. محلی که مکان استقرار پر جنب و جوش‌ترین فعالیت‌های کلان مقیاس خواهد بود. نتیجه قهری چنین وضعیتی را می‌توان در افزایش تنش‌ها و حضور تدریجی فعالیت‌های غیرمسکونی در بخش‌های جنوبی منطقه مشاهده نمود. همزمانی روند افزایش تنش‌ها و گسترش فعالیت‌های غیرمسکونی به تنزل کیفیت محیط و خروج

شهروندان ممتاز منجر می‌گردد. بدین ترتیب تضاد هسته – پوسته عملا، به اضمحلال تدریجی هسته سکونتی در جنوب منطقه و تبدیل آن به عقبه بافت مرکزی شهری گسترش یافته، می‌انجامد.

ج ـ تشدید گسیختگی ساختاری - عملکردی منطقه

فقدان انسجام ساختاری و عملکردی منطقه در مطالعات حاضر ناشی از دلایل مختلفی است که اهم آنها عبارتند از:

- گذر شریانهای عبوری و کریدور راه‌آهن از داخل منطقه؛
- حضور کاربری‌های فرامنطقه‌ای درشت مقیاس درحاشیه معابراصلی؛
- عدم تعامل و رابطه متقابل عملکردی و ضعف ارتباط ساختاری بین محدوده‌های مجزا شده.

بررسی‌های انجام شده همچنین گویای این است که گسیختگی ساختاری و عملکردی منطقه در شرایط تداوم گرایش‌های موجود به هیچ روی التیام نیافته و از شدت و عمق بیشتری برخوردار می‌گردد. یکی از مهمترین سازو کارهای تشدید و تعمیق این از هم گسیختگی را می‌توان در تقابل فضای مکان‌ها و فضای جریان‌ها جستجو نمود که خصوصا فضای جریان‌ها در سطح منطقه ۱۶ کماکان در ابتدایی‌ترین اشکال آن باقی مانده است.

شایان ذکر است که فضای جریان‌ها به عنوان تکیه‌گاه مادی فرآیندها و عملکردهای مسلط آتی در جوامع، دربرگیرنده سلسله مبادلات و تعاملات هدفمند، تکراری و برنامه‌پذیر بوده و نشان‌دهنده جایگاه نقش‌آفرینان در ساختارهای مختلف اقتصادی، سیاسی و نمادین جامعه است و به عنوان شکل فضایی مسلط در جوامع آتی قلمداد می‌شود. تقابل فضای جریان‌ها (محدوده‌های عموما بی‌هویت) با فضای مکان‌ها، (محدوده‌های غالبا با هویت مشخص تاریخی و نقش و عملکردهای معین اجتماعی که شکل، کارکرد آن در درون مرزهای فیزیکی‌اش تعریف شده و خودکفاست) عملا به انزوای مکان‌های تکه‌تکه و پراکنده در داخل قلمرو فضای جریان‌ها منجر می‌شود که به تدریج، قواعد فرهنگی مشترک‌شان را از یاد برده و محیط‌های موازی را رقم می‌زنند.

غلبه منطق فضای جریان‌ها را می‌توان در گسترش راسته‌های با عملکرد فرامنطقه‌ای در حاشیه شریان‌ها اصلی و عبوری منطقه مشاهده نمود. گسترش قلمرو فضای جریان‌ها تابعی از میزان نفوذ راسته‌های فرامنطقه‌ای و

عقبه آنها به داخل بافت است. در برخی از مناطق همچون اراضی نازی‌آباد شرقی – در حد فاصل کریدور راه‌آهن و خیابان شهید رجایی – از هم اکنون می‌توان غلبه فضای جریان‌ها و حذف تدریجی مکان به مفهوم سنتی و با هویت تاریخی مشخص آن را به انتظار نشست که در نتیجه آن، شکافی که در قالب کریدوری به عرض ۴۰ متر خودنمایی می‌کند به بیش از ۳۰۰ متر افزایش خواهد یافت. مشابه روند فوق‌الذکر را می‌توان در حواشی بزرگراه بعثت و در رابطه با احیاء استخوان‌بندی منطقه و تغییر کاربری‌های درشت مقیاس حاشیه آن نیز مشاهده نمود.

در بخش‌های حاشیه‌ای منطقه و در مجاورت محورهای شوش و فداییان اسلام که محدوده‌های مناسبی برای گسترش قلمرو فضای جریان‌ها به نظر می‌رسند، هم اکنون فشار شدیدی برای تغییر کاربری و افزایش تراکم ساختمانی به چشم می‌خورد و این در حالی است که هنوز درک و فهم درستی از منطق خاص فضای جریان‌ها و توسعه آن برای متقاضیان و نیز مدیریت شهری منطقه فراهم نشده است.

عدم هماهنگی شکل و محتوای فضای جریان‌ها به عنوان تکیه‌گاه مادی فرآیندها و عملکردهای مسلط جوامع آینده، نه تنها کارایی آن را تقلیل می‌دهد بلکه اثربخشی آن را به عنوان موتور محرک توسعه جوامع محلی کاهش می‌دهد. کاهش کارایی و اثربخشی فضای جریان‌ها در حواشی منطقه به انضمام کاستی‌های ذاتی و طبیعی آن – که به تشدید و تعمیق از هم گسیختگی جوامع محلی می‌انجامد – در نهایت منطقه۱۶ و مناطق همجوار آن را به خرده جوامع محلی نزولی تجزیه می‌کند و در ادامه، و در سطحی وسیع‌تر ازمنطقه باعث افت سطح سازمان‌یافتگی و توسعه سیستم شهر می‌گردد.

۱-۳-۶-۲- چشم‌انداز منطقه براساس سناریوی توسعه راهبردی منطقه

سناریوی توسعه راهبردی براساس ایجاد تعادل بین افزایش کارایی و ارتقاء اثربخشی امکانات منطقه در توسعه پایدار شهر بنا گردیده است و متکی بر منابع درونی منطقه است. وجه تمایز سناریوی توسعه راهبردی با سناریوی مرجع در جهت‌گیری تکاملی در راستای تغییرات ماهوی در نقش و عملکرد منطقه ضمن حفظ ویژگی راهبردی و معطوف به عمل بودن آن نهفته است.

سناریوی توسعه راهبردی در مقیاس منطقه بیش از هرچیز میثاقی است که می‌تواند گروه‌های مختلف را متحد سازد و برفراز شکاف تفاوت‌ها، تعارض‌ها و فقدان منابع، پلی باشد بسوی یگانگی و یکپارچگی و استفاده بهینه از امکانات و فرصت‌های منطقه و تبدیل مخاطره انگیزترین عوامل به فرصت‌هایی جهت ارتقاء کمی و کیفی ساختار و عملکرد و رفتار منطقه به مثابه یک سیستم و سیستمی‌تر شدن هرچه بیشتر آن.

در سناریوی توسعه راهبردی منطقه شرط اساسی و ملاک پایه واصلی، تحقق‌پذیری بر مبنای منابع درونی منطقه است و آنچه که در چارچوب تغییراتی بنیادی‌تر حادث می‌شود، در مقیاس منطقه قابل توجیه نبوده و یا ساز و کارهای آن اصولا نیازمند مدیریتی یکپارچه و فارغ از تفاوت‌ها و تعارضات کنونی است که از گردونه محاسبات خارج گردیده است.

از این رو سناریوی توسعه راهبردی براساس ظرفیت‌های قابل حصول در چارچوب توان و اختیارات مدیریت شهری کنونی و قابل توجیه براساس توان نهفته در امکانات و فرصت‌های منطقه و همچنین در راستای رفع کاستی‌های مشهود در محیط بلافصل، که در این مورد تا محدوده بازار را نیز شامل می‌شود، شکل می‌گیرد. سناریوی توسعه راهبردی بستری برای وحدت و یکپارچگی و یا پلی است در راستای ارتباط منافع و اهداف متفاوت و متعارض در میان عوامل مؤثر در مدیریت شهری و به عبارتی، عاملی است جهت ایجاد و خلق وحدت میان منافع گروه‌های ذینفع و اهداف توسعه شهری منطقه و نه استوار براساس وحدتی تحقق یافته. ازاینرو سناریو توسعه راهبردی بیشتر هزینه ایجاد توازن و تعادل بین منافع گروههای ذینفع با هدف توسعه منطقه را پرداخت می نماید تا اینکه از مزایایش بهره‌مند باشد.

۱-۳-۶-۲-۱- نقش منطقه در سطوح فرادست

الف: رفع تضاد میان موقعیت مرکزی و عملکرد حاشیه‌ای منطقه

– تضاد میان موقعیت و مرکزیت مکانی منطقه با عملکرد حاشیه‌ای‌اش بااستفاده از وضعیت خاص کلان‌شهر تهران رفع شده و عملکردهای حاشیه‌ای و تنش‌های مسکونی - خدماتی منطقه حذف گردیده و نقش مرکز شهری آن در مقایسه با هزینه‌های اقتصادی و اجتماعی هنگفت توسعه مرکز شهر در بخش‌های شمالی تهران، عملی‌تر بوده و

با موفقیت محقق شده است. در این راستا و با توجه به موقعیت خاص منطقه در محدوده جنوبی بازار تهران و وجود پایانه‌های مسافری برون شهری و درون شهری و همچنین عبور محورهای اصلی استخوان‌بندی کلان شهر از منطقه ساختار عملکردی منطقه ۱۶ براساس سناریوی مبتنی بر توسعه اداری - تجاری مقیاس شهری و تجاری – گذران اوقات فراغت در مقیاس فرامنطقه‌ای شکل گرفته است.

ب: ارتقاء شأن سکونتی منطقه

– شأن سکونتی آن ارتقاء یافته است و از منزلگاهی موقت و پر ازدحام در حاشیه شهر که صرفاً نقطه‌ای برای عزیمت به بخش‌های معتبر در درون شهر به شمار می‌رفت به سکونتگاهی برای سکونت پایدار، ایمن، با جمعیتی متناسب با توان خدمات رسانی‌اش تبدیل شده که ساکنان آن دیگر دغدغه و هراسی ناشی از افت شهری محیط زندگیشان ندارند و روند توالی جایگزینی اقشار متوسط اجتماعی را در جهتی معکوس پی می‌گیرند.

۱-۳-۶-۲-۲- ویژگی‌های ساختاری منطقه به مثابه یک سیستم

الف: گذار از حاشیه به متن محیط شهری

– دوران گذار از حاشیه به متن محیط شهری تهران را با موفقیت پشت سر گذاشته است و از پهنه‌های منفصل و مجمع الجزایری از حاشیه نشین‌های منزوی، نفوذناپذیر و محروم در فراسوی باروی شهر و در محاصره انبوهی از انبارها، کارگاه‌ها و کارخانجات فرسوده به بافتی منسجم، یکپارچه و متکی بر پیوندهای متنوع ساختاری و عملکردی در داخل و خارج منطقه تبدیل شده است.

ب- سازگاری بین عرصه های کار و سکونت

– توانسته است تزاحم بین پهنه فعالیت‌های مقیاس شهری با پهنه‌های مسکونی را در فضای قطبی شده‌اش از طریق ایجاد محدوده‌های واسط با عملکردهای مکمل در زمینه‌های تجاری ، فرهنگی و گذران اوقات فراغت مرتفع نماید.

ج ـ انسجام و یکپارچگی در سطح منطقه

– علیرغم استقرار در کانون تمرکز محورهای شریانی عبوری توانسته است با استفاده مناسب از محورهای شریانی موجود، آنها را به عناصر ساختار کلان منطقه و عامل اتصال بخش‌های منزوی تبدیل کند که این مهم از طریق کم رنگ ساختن حضور محورهای شریانی شرقی – غربی و غیرهمسطح ساختن آنها و نیز تقویت و گسترش محورهای ارتباطی شمالی جنوبی و توزیع متناسب بار ترافیکی آنها امکان پذیر گشته است.

د ـ برقراری تعادل فضایی

– قادر است توزیع متعادل جمعیت و خدمات را محقق نموده و فرآیند نوسازی پهنه‌های مسکونی را با حفظ جمعیت موجود منطقه و کاستن از تراکم ناخالص جمعیتی در بافت‌های فرسوده و ریزدانه و جایگزینی خدمات و فضاهای باز موردنیاز عملی و ممکن نماید.

هـ ـ ارتقاء کیفیت محیط

– تولد مجدد خود را نه تنها در ساختار و عملکرد که در تصویر ذهنی شهروندان نیز پی گرفته است و توانسته از طریق ارتقاء کیفیت عناصر تشکیل دهنده تصویر ذهنی از منطقه همچون گسترش و تجهیز فضاهای سبز و ایمن سازی آنها، کنترل آلودگی‌های زیست محیطی، نوسازی بافت‌های فرسوده ... و ایجاد ساختاری از کانون‌ها و محورهای شهری مجهز، فعال و پویا، محیطی خوانا، باهویت و صمیمی را تداعی کند.

و ـ توانمندسازی جوامع محلی

– توانسته است زمینه مناسب را برای کاهش بیکاری و افزایش توان اقتصادی ساکنان از طریق گسترش فعالیت‌های اقتصادی کوچک مقیاس با تأکید بر مشارکت زنان مهیا سازد.

ز ـ توسعه پایدار براساس حفظ اختیارات راهبردی

– قادر است با مدیریتی یکپارچه و متکی بر منابع درآمدی پایدار از ظرفیت‌های توسعه منطقه در مقابل گرایش‌های قوی برای استهلاک سریع آنها صیانت نموده و دایره اختیارات مدیریت شهری را در فرآیند توسعه منطقه گشاده و فراخ نگهدارد.

ح ـ متکی بر مشارکت مردم در فرآیند برنامه‌ریزی و اجرا

– توانسته است نقش و جایگاه شهروندان را در نظام تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری در امور شهری منطقه ارتقاء دهد که این مهم از طریق کمک به شکل‌گیری سازمان‌های غیردولتی و سازمان‌های مبتنی بر اجتماعات محلی و ارتقاء فرهنگ شهروندی ساکنان محقق شده و بر بستری از التزام و تعهد مدیریت شهری به دموکراتیزه شدن این فرآیند استوار گردیده است.

۱-۳-۶-۳- چشم‌انداز منطقه براساس سناریوی آرمانی

سناریوی آرمانی نیازمند بستری بس مهیا و آماده است و هم از اینروست که آرمانی نامیده می‌شود. سناریوی آرمانی میوه درخت یکپارچگی و انسجام و وحدت مدیریت شهری و عقلانی‌تر شدن نحوه مدیریت مالی شهر است که مترادف با واقع‌گرایی به مفهوم آگاهی از تبعات منفی خودگردانی به شیوه متعارف موجود و فروش همه هستی کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و حتی قانونی آن است. به طور خلاصه سناریوی آرمانی برخلاف سناریوی توسعه راهبردی ثمره محیطی توسعه یافته است نه شرط اولیه و راهبرد ایجاد چنان محیطی.

در چارچوب چنین فضایی و در چنین افقی برای منطقه ۱۶ کنونی شهرداری تهران می‌توان خوابها و رویاهایی را به نظاره نشست که مضمون کلی و عمومی آنها حاکی از تبدیل وضعیت منطقه از شرایط تابعیت محض از تغییرات مرکز شهر و خرج شدن در راه اصلاح آن به وضعیت متغیری مستقل است که می‌تواند برای عصری نو عالمی از نو بیافریند و بستری باشد برای آفرینش انسانی نو. منطقه ۱۶ در چشم‌انداز آرمانی صرفا در راستای ساماندهی بازار خرج نمی‌شود چرا که گنجینه‌ای است بازیافته از میان بقایای کاروانی که در زمانهایی دور به غارت

رفته است و حال می‌تواند در تقسیم کار بین مراکز شهری در کلانشهری همچون تهران، که باید در آینده مفصل ارتباط کشوری توسعه یافته با جهانی یکپارچه باشد، عرصه‌ای فراخ با ویژگی‌های استثنایی برای حضور فعالیت‌های نوین بشمار آید.

به عبارت دیگر فرصتهای نهفته در قالب کارگاه‌ها وانبارهای فرسوده منطقه یکی از مؤثرترین پاسخ‌هایی است که می‌توان به مهمترین مسئله استراتژیک کلان شهر تهران داد مبنی بر اینکه آیا تهران می‌تواند وظیفه خطیر ورود ایران به عرصه جهانی و اقتصاد و سیاست جهانی شده را به انجام رساند و چنانچه پاسخ مثبت است با کدام بستر مهیا و آماده و کدام زمینه‌های ساخته و پرداخته می‌تواند بدین مهم نایل آید. کلانشهر تهران که به مثابه آوردگاهی جهت کسب غنایم در جنگی اعلام نشده بشمار می‌رود، در کدامین گوشه‌اش آیا می‌توان فرصتی برای توسعه سازمان‌یافته مراکز کار و فعالیت در محیطی فارغ از تب و تاب ساخت مسکن و مجتمع‌های تجاری جستجو نمود. آیا فضاهای کاری مناسب عصر جهانی شدن را کماکان باید در منازل مسکونی تخلیه شده و به غنیمت گرفته شده از محدوده‌های مسکونی ممتاز در داخل استخوان‌بندی تهران جستجو کرد که خسرانی مضاعف برای شهر ازنظر حذف فضا ـ مکانی مناسب و همچنین ایجاد فضا ـ جریانی نامطلوب و ناکارآمد است.

پاسخ مسئله استراتژیک تهران در راستای تبدیل به کلانشهری امروزی که باید پذیرای صدها هزار فرصت شغلی در محیطهای مناسب و مجهز باشد فقط ازطریق جستجو در میان این کلان‌شهر به یغما رفته و بازیابی گنجینه‌های رها شده و مخفی شده آن است از آن دست که در عرصه‌ای فراخ از قلعه مرغی تا خیابان فداییان و از خیابان شوش تا بعثت و در حوزه‌هایی وسیع تا بزرگراه کمربندی تهران مشاهده می‌شود.

محدوده مورد بحث عرصه‌ای به وسعت صدها هکتار است که واجد موقعیت مرکزی کم‌نظیری است و متکی بر محورهای اصلی استخوانبندی تهران و دروازه‌های نوین شهر عملا مفصل ارتباطی راه‌آهن آسیا ـ اروپا و مهم‌ترین شبکه ارتباطی کلان‌شهر را در یکی از استراتژیک‌ترین نقاط تهران یعنی میدان راه‌آهن همچون مدالی به سینه آویخته است. احداث مترو و کاهش صعوبت دسترسی عملا موقعیت منطقه، که با رشد شهر از حاشیه‌ای به مرکزی تبدیل شده بود، را به فرصتی برای احیاء و ارتقاء کیفی آن تبدیل کرده است. ترکیب موقعیت ویژه منطقه با

اتصال شبکه‌های کلانشهری، ملی و فراملی حوزه نفوذ محدوده را افزایش داده و آن را در آستانه زایشی مجدد قرار داده است.

این کودک پیرزاد دیروز که از آغاز تولد با مصائب حاشیه‌ای بودن از شور و نشاط تهی بود اما این بار فرصتی یافته تا با درایت مدیریت شهر و سایر مسئولان و با شور و شعفی رندانه نقاب از رخ برکشد و به مصداق : «یکدست جام باده و یک دست زلف یار»

از سویی کلانشهر را از معضل خلق فضاهای جدید که از پیش شرطهای پیوستن به اقتصاد جهانی است برهاند و از سوی دیگر با کشاندن مغناطیس توسعه به عرصه‌های جنوبی تهران این محدوده را، که حتی در اسناد مصوب توسعه شهر در چهار دهه اخیر جز حاشیه‌ای برای نادیده گرفته شدن جایگاهی نیافته بود، به کانون توجه بدل سازد که اینبار نه از سر ترحم که از قبل همت و توان خویش و نه فقط به کوره راه بهسازی که به شاهراه ترقی و توسعه رهسپار شود.

جای شک و تردیدی نباید باقی مانده باشد که چنین ضیافتی را صرفا در سطوحی عالی می‌توان تدارک دید و مقدماتش را، همچون ایجاد مدیریت منسجم و یکپارچه شهری و پدید آوردن عزمی راسخ برای توسعه در فراسوی تصورات کنونی و در کلانشهری فراتر از رویاهای امروزی مهیا ساخت.

۱-۳-۶-۳-۱- نقش منطقه در سطوح فرادست

الف- انتقال کانون توسعه فعالیتهای نوین به حوزه‌های جنوب بازار

محدوده حدفاصل خیابانهای بعثت و شوش و فداییان تا بزرگراه نواب و پارک اکولوژی تهران (اراضی فرودگاه قلعه‌مرغی) به عرصه‌ای مناسب برای تمرکز فعالیتهای تجاری، اداری نوین در قالب مراکز تجارت تخصصی تبدیل شده است که مهم‌ترین وجه تمایز آن از فعالیتهای مشابه در بازار قدیم تهران را می‌توان در تأکید و تمرکز بر وجوه اطلاعاتی و ارتباطی فعالیتها دانست. در چشم‌انداز آرمانی، راه‌آهن به اشغال متکبرانه بخش عمده‌ای از اراضی منطقه خاتمه داده و در دوره جدید به مثابه مهمترین گره و مفصل شبکه‌های ارتباطی فراملی ـ ملی و کلانشهری توانسته است انتهای ساختار کلان تهران را پس از قریب به یک قرن مجددا به آغازی برای آن تبدیل کند.

آغازی مجدد در عصری تازه و در محدوده مناطق حاشیه‌ای گذشته اما بر مبنای ایجاد و گسترش فعالیتها و مناسباتی نوین که کمتر محلی برای ظهور در بافت متراکم مناطق مرکزی تهران داشتند و این حادثه دو پی‌آمد فرخنده داشت، نخست حمایت از کلانشهر در مرحله ادغام با اقتصاد جهانی و دوم تدارک توسعه و تسریع فرایند آن در توسعه نیافته‌ترین بخش‌های شهر و ساختار کلانش.

ب- احیای ساختار کلان تهران ـ ری

تغییر ماهیت تولید در مراکزی مشابه خوشه‌های صنعتی و تبدیل آنها به زنجیره‌ای از فعالیتهای نرم و سخت و سازگار با مقتضیات زیست محیطی کلانشهرها روند خروج صنایع را به عنوان عناصر مزاحم از مناطق درونی شهر پایان بخشیده است.

در چشم‌انداز آرمانی پهنه‌های وسیعی‌از پوسته منطقه در شرق و جنوب و درحواشی محورهای استخوان‌بندی کلان تهران به فعالیتهایی تولیدی اختصاص یافته است که طیف وسیعی از فعالیتهای مرتبط را از بازاریابی تا تأمین مواد، طراحی، بسته‌بندی، ..... تا آموزش و ارائه امکانات نمایشگاهی و گردهمایی را شامل می‌شوند. به عبارت دیگر اینگونه مجتمع‌های تولیدی خود را با محیط کلانشهر تطبیق داده و با حضور در استخوان‌بندی شهر نقشی فعال در احیاء و انسجام ساختار کلان تهران ـ ری حول محورهای سه گانه فداییان، رجایی و شهید دستواره ایفا می نمایند.

ج- تغییر الگوی سکونت

در برخی از بخشهای منطقه همچون جوادیه که از سویی ریزدانگی و نفوذناپذیری بافت راه‌حلهای خرد مقیاس را در زمینه نوسازی و بهسازی بافت فرسوده بی‌اثر می‌ساخت و از سوی دیگر بافت از موقعیت ویژه‌ای همچون استقرار در مجاورت ایستگاه مرکزی راه‌آهن، مهمترین شاهراه‌های شمالی جنوبی تهران، ایستگاه‌های مترو و پارک اکولوژیک برخوردار بود، نوسازی در قالب تغییر الگوی سکونت و با تکیه بر نتایج تجاربی همچون پروژه نواب مجال بروز و ظهور یافت و به سرمشقی برای مداخله در بافتهای فرسوده در موقعیت‌های ویژه بدل گشت.

۱-۳-۶-۳-۲- ویژگی‌های ساختاری منطقه به مثابه یک سیستم

الف- حذف موانع و شکافها و افزایش انسجام و یکپارچگی

شکاف‌های متنوعی که انطباق آنها منطقه را حداقل به شش پاره مجزا تقسیم کرده بود به طرق مختلف نه تنها اثر بازدارندگی و جداسازیشان را از دست داده‌اند بلکه با کنترل و ایمن‌سازی فضاهای گسترده و افزایش نظارت اجتماعی از طریق توسعه فعالیت‌ها و ایجاد فضاهای فعال در حاشیه شکاف‌های فوق‌الذکر و در نهایت با افزایش نفوذپذیری بافت و تسهیل ارتباطات در دوسوی آنها به بندهایی برای اتصال و یکپارچگی بیشتر منطقه تبدیل شده‌اند.

ب- ارتقاء سطح سازمان یافتگی و تداوم فضا – جریان‌ها در فراسوی مرزهای مجازی منطقه

فضا- جریان‌ها در مقابل فضا – مکان‌ها عرصه‌هایی پیچیده‌تر، متراکم‌تر و پویاتری را مطرح می‌کنند که محل اصلی تولید و توزیع ثروت و قدرت به شمار می‌روند - در این محدوده گام زمان شتاب بیشتری دارد و میزان تعاملات آن با محیط که خصلتی جهانی یافته به مراتب بیشتر است.

باتوجه به نقش مؤثر پهنه‌هایی وسیع از منطقه در شکل‌گیری فضای جریانهای کلانشهر تهران می‌توان تأثیرات این سطح از سازمان یافتگی و پیچیده‌تر شدن ساخت و بافت منطقه و پویایی آن را در قالب حرکت در امتداد محورهای مستعد رجایی، فداییان و دستواره، که مرزهای مجازی منطقه را در می‌نوردند و پهنه‌هایی جدید از فضای جریان‌ها در مقیاس شهر و با عملکردی فراملی پدید می‌آورند، مشاهده نمود.

مهم‌ترین محورهای امتداد و تداوم فضای جریان‌ها را می‌توان به سمت شمال و در حوزه بلافصل بازار و همچنین به سمت جنوب در فراسوی کمربندی و در اراضی بایر و انبارها و کارگاه‌های فرسوده شمال شهرری مشاهده نمود.

ج- نوسازی همراه با تغییر بافت و دانه‌بندی قطعات مسکونی

سکونت در حدفاصل دو کانون جاذبه روبه توسعه نمی‌تواند بر کنار از تأثیر میدان‌های یاد شده باشد و قطعا تحت تأثیر آنها سطوح متفاوتی از سازمان یافتگی را تجربه خواهد کرد.

کانون‌های توسعه به‌عنوان جایگاه فعالیت‌های نوین و شیوه‌های نوین فعالیت در شمال و جنوب منطقه برخلاف کانون‌ها و مراکز رشد پیشین در کاهش تنش و بهبود عملکرد فضا- مکان‌های مجاورشان تأثیراتی درخور توجه برجای می‌گذارند. تمایل به ارتقاء کیفیت سکونت به‌عنوان محتوای فضای مکان‌ها با محدودیت‌های بافت ریزدانه، مغشوش و حاشیه‌ای در تضادی آشکار و بنیادی است که گذار از آن جز با ایجاد تغییرات اساسی در بافت و دانه‌بندی قطعات مسکونی مسیر نبوده است.

بر این اساس در چشم‌انداز آرمانی تمثیل هسته – پوسته‌ای که در سناریوی مرجع به کار گرفته شد تا حدود زیادی معکوس گردیده و با پیچیده‌تر شدن و متراکم‌تر شدن فضای جریان‌ها از ازدحام و تراکم تنش‌ها در فضای مکان‌ها و به عبارتی محلات مسکونی تجدید سازمان یافته کاسته می‌شود.

۱-۳-۷- کلیات فرایند دستیابی به چشم‌انداز

۱-۳-۷-۱- کلیات فرایند دستیابی به چشم‌انداز سناریوی مرجع

پیش از این و در بخش سوم این گزارش و خصوصا در بند ۳-۲ پیرامون علل و عوامل گرایشات موجود به تفصیل بحث شد در اینجا و در رابطه با فرایند دستیابی و به عبارت بهتر فرایند حدوث و وقوع سناریوی مرجع موارد زیر ارائه می‌گردد:

الف- مهمترین شرط وقوع سناریوی مرجع، عدم تغییر روش و رویه‌های جاری و متعارف است. به عبارت بهتر مهمترین اقدام آن است که هیچ اقدام غیرمتعارف و غیرمعمولی صورت نگیرد و سکون برکه راکد و ماندآب نامطبوع برهم نخورد.

ب- براساس موارد یاد شده عدم شکل‌گیری مدیریت یکپارچه و هماهنگ شهر، فقدان منابع درآمدی پایدار برای سازمانهای متولی عمران شهری، و برخورد انفعالی و تبعیت از گرایشهای بازار (که در جو اقتصاد ناسالم و غیرتولیدی کنونی قطعا نمی‌تواند معرف گرایشهای توسعه‌ای باشد) ازجمله شروط تداوم گرایشها و وقوع مصیبتی به‌نام سناریوی مرجع خواهد بود.

۱-۳-۷-۲- کلیات فرایند دستیابی به سناریوی توسعه راهبردی منطقه

تغییر مسیر گرایش‌های کنونی به مسیر توسعه، فراتر از امکانات سخت‌افزاری و منابع مالی است و نیازمند امکانات نرم‌افزاری خاصی نیز هست. بر این اساس مهم‌ترین ویژگی‌ها و مراحل فرایند دستیابی به سناریوی توسعه راهبردی به شرح زیر می‌باشد:

الف- تبدیل چشم‌انداز به میثاق عمومی سازمان‌ها و بخش‌های مؤثر در مدیریت شهر.

ب- تهیه و تدارک اسناد مصوب براساس حفظ اختیارات راهبردی در شرایط تعدد و گسترش نامعلومیها و پایین بودن ضریب برنامه‌پذیری منطقه.

ج- تبلیغ و ترویج مفاد برنامه و کلیات الگوی توسعه و تبدیل آن به یک خواست عمومی به منظور تدارک پشتوانه مردمی برای تحقق برنامه.

د- تدارک مالی طرح‌های نمونه و پیشرو با مشارکت مردم و بکار گرفتن منافع حاصل از آن در راستای توسعه منطقه.

هـ- استمرار فرایند برنامه‌ریزی و تأمین نظارت مردم به‌عنوان عاملی که همزمان نقش پیش برنده و ناظر بر جریان تحقق طرح را ایفا می‌کند.

۱-۳-۷-۳- کلیات فرایند دستیابی به سناریوی آرمانی

دستیابی به سناریوی آرمانی همانگونه که پیشتر گفته شد نیازمند تمهید مقدماتی آرمانی است و عملا ثمره و نتیجه برنامه‌ریزی در محیطی توسعه یافته است. در چنین شرایطی خاستگاه سناریوی آرمانی نیز خارج از حصار منطقه بوده و برهمین اساس توجیه آن نیز فضایی به فراخی تمامی عرصه کلانشهر را می‌طلبد. در ادامه، کلیات شروط و مراحل تحقق سناریوی آرمانی به اختصار مورد اشاره قرار گرفته است.

الف- شکوفایی اقتصاد ملی و تبدیل کلان‌شهر تهران به یکی از مراکز اصلی اقتصادی - فرهنگی خاورمیانه.

ب- قانونمندی و برقراری تعادل پویا و درنتیجه کاهش نامعلومی و افزایش ضریب برنامه‌پذیری کلان شهر و منطقه.

ج- افزایش جاذبه کلانشهر برای جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی.

د- تبدیل چشم‌انداز توسعه پایدار تهران به عقل متعارف و مبرم‌ترین خواست مردم و مدیریت شهری.

هـ- تحقق مدیریت یکپارچه شهری مشارکت جو و متکی بر منابع درآمدی پایدار.

و- تدارک اسناد راهبردی توسعه با مشارکت مردم و عوامل مؤثر در توسعه شهر و هماهنگ با سطوح مختلف در فرایند مستمر برنامه‌ریزی.

۱-۳-۸- انتخاب چشم‌انداز بهینه

معیارهای ارزیابی چشم‌اندازهای مطرح شده درقالب سناریوهای مرجع، توسعه راهبردی و آرمانی عمدتا به دو گروه تقسیم می‌شوند. گروه نخست بر هزینه و درآمد هر سناریو و رژیم زمانی آن متمرکز است و گروه دوم معطوف به نحوه تخصیص قابلیت‌ها و امکانات منطقه به نیازهای آن و مناسبت این تخصیص با ظرفیت‌های منطقه است. بر این اساس انتخاب چشم‌انداز بهینه نیز به فرایندی باز و نیمه تمام تبدیل می‌شود که در منتهای آن انتخاب چشم‌انداز به سطح و مقیاسی که تصمیم‌گیری در آن صورت می‌گیرد وابسته است. کما اینکه می‌توان گفت سناریوی مرجع نیز از چشم‌انداز بهینه سرمایه‌گذار خرد در بخش خصوصی آن‌هم در کوتاه مدت چندان متفاوت نخواهد بود.

۱-۳-۸-۱- سناریوی مرجع

در کوتاه‌ترین عبارت می‌توان سناریوی مرجع را چشم‌اندازی حاکی از «درآمدهای آشکار اما مجازی و هزینه‌های پنهان اما واقعی» برای منطقه و شهر دانست. رژیم زمانی درآمدها و هزینه‌های منطقه کاملا معکوس یکدیگر است. بگونه‌ای که درآمدهای کوتاه مدت با بهره‌برداری بی‌رویه از منابع منطقه و فقدان گسترش زیرساختها و امکانات جنبی و عدم توجه به کشش واقعی بازار به سرعت روندی کاهنده و بازگشت ناپذیر می‌یابد. حال آنکه هزینه‌های واقعی تحمیل شده به محیط خصوصا ازنظر تصلب ساختاری و تقلیل دامنه اختیارات راهبردی منطقه در آینده روندی افزایش یابنده را تجربه خواهد کرد.

لازم به ذکر است که در این سناریو رژیم درآمدهای کوتاه مدت در تطابق با نیازهای منطقه و در راستای تخصیص بهینه امکانات تنظیم نمی‌گردد بلکه در عمل و در بهترین حالت قابل تصور، تخصیص بهینه امکانات به نیازهای آنی و فوری شهر در نظر است که نسبت به برنامه‌های منطقه حالت بیشینه می‌یابد.

۱-۳-۸-۲- سناریوی توسعه راهبردی

سناریوی توسعه راهبردی را می‌توان چشم‌اندازی کاملا منطقه‌ای برشمرد که هم از این رو می‌تواند منطقا به‌عنوان چشم‌انداز بهینه از سوی مشاور منطقه پیشنهاد گردد. در این سناریو باتوجه به وضعیت خاص منطقه و امکانات درآمدزایی‌اش سعی وافری مبذول گردیده تا با جلوگیری از خروج درآمدهای منطقه آنها را در راستای توسعه منطقه به شیوه‌ای پایدار به مصرف رساند و عملا از این نظر تعادلی نسبی را در رابطه هزینه‌ها و مخارج این سناریو برقرار ساخت. تأکید بر منطقه‌ای بودن این سناریو حتی در تعیین نقش آن نیز به چشم می‌خورد که ناشی از الزام مقابله با تضاد موقعیت مرکزی و عملکرد حاشیه‌ای آن بوده است. به منظور تقرب تدریجی به چنین چشم‌اندازی تخصیص بهینه امکانات به نیازهای منطقه براساس استفاده مناسب و قابل استمرار از ظرفیت‌هایش امری الزامی است.

آنچه‌که در سناریوی توسعه راهبردی مغفول می‌ماند، نیازهای شهر به‌مثابه یک سیستم به نقش‌های متنوعی است که در زمانهای متفاوت بوسیله هریک از عناصرش باید ایفا گردد. از این دیدگاه توسعه پایدار شهر به مثابه یک سیستم لزوما به معنای حاصل جمع وضعیت‌های ناشی از تخصیص بهینه امکانات هر منطقه به نیازهایش نخواهد بود و بر این اساس عدم تعادل موضعی در برخی از مناطق شاید پیش شرط تعادل پویا در سطح شهر باشد.

۱-۳-۸-۳- سناریوی آرمانی

در نقطه مقابل سناریوی توسعه راهبردی منطقه که بر تخصیص بهینه امکانات به نیازهای منطقه و در چارچوب ظرفیت‌های آن متکی است سناریوهای مرجع و آرمانی را می‌توان در زمره سناریوهای نامتعادل ازنظر منطقه و بهینه در مقیاس شهر قلمداد نمود، با ذکر این نکته که تفاوت‌های بسیار بنیادی میان سناریوهای مرجع و آرمانی

وجود دارد. بخشی از تفاوت موجود میان سناریوهای مرجع و آرمانی را می‌توان در این تعریف کوتاه از سناریوی آرمانی درمقابل تعریف سابق‌الذکر از سناریوی مرجع بیان کرد که «سناریوی آرمانی چشم‌اندازی حاکی از هزینه‌های آشکار اما مجازی و در آمدهای پنهان اما واقعی است».

در سناریوی آرمانی منطقه نه تنها به مثابه جزیره‌ای منزوی قلمداد نمی‌گردد بلکه به مثابه عنصری از یک سیستم، هویتش رادر اثر تعامل با شهر بدست می‌آورد و هم از اینرو تخصیص بهینه امکاناتش را به نیازهای شهر در راستای توسعه پایدار کلانشهر و ترفیع جایگاه بین المللی آن می‌بیند که ثمراتش چون بارانی برکت زا تمامی کلانشهر را برخوردار می‌سازد.

تعامل خلاق عناصر و جزء سیستمهای تشکیل دهنده کلان‌شهر که ازجمله شامل عدم تعادل‌های منطقه‌ای، ناپایداری‌های محصور و بسیاری از پدیده‌های به ظاهر مذموم ونادرست است، بهترین شیوه راهبری نظامهای پیچیده در محیط‌های آشفته با نامعلومی زیاد است. در شرایط یاد شده تخصیص بهینه امکانات و تعیین دامنه اختیارات راهبردی را اصولا نمی‌توان در داخل اجزاء سیستم و بدون توجه به کلیت آن به انجام رساند.

باتوجه به مجموع مطالب فوق می‌توان اینگونه نتیجه‌گیری کرد که سناریوی آرمانی از ماهیتی کاملا شهری برخوردار است و بر این اساس رد یا قبول آن از دیدگاه مشاور منطقه و براساس شاخص‌های منطقه‌ای مجاز نمی‌باشد و بهمین دلیل سناریوی آرمانی بهمراه سناریوی توسعه راهبردی، که سناریوی مطلوب از دیدگاه منطقه‌ای است، به‌عنوان چشم‌اندازهای مورد تأیید و یا حداقل غیرقابل چشم‌پوشی ارائه می‌گردند.

۲-۱-۳- استخوانبندی و سازمان فضایی پیشنهادی در راستای الگوی توسعه منطقه

برای منطقه‌ای که به تمامی درپهنه مرکزی تهران قرارگرفته و شوربختی دیروزش در شکل‌گیری فعالیتهای نامطلوب امروزه گنجینه‌ای از فرصتهای توسعه را در پهنه مرکزی و در کوتاهترین فاصله نسبت به بازار برایش مهیا ساخته سخن گفتن از استخوانبندی و سازمان فضایی آن چیزی نخواهد بود مگر تأکید مجدد بر لزوم همخوانی ساختار کلان منطقه با جریان‌های انرژی جاری در پهنه مرکزی کلان شهر تهران.

بر این اساس نگاه به سازمان فضایی منطقه بدون شک نگاهی جستجوگر فرصت‌های توسعه است و مشاور را اگر در این میان رسالتی است (که هست) عمدتاً مصروف مدیریت فرصتهاست که این خود بخشی از مدیریت رفتاری سیستم را در وجوه مختلف آن شامل می‌شود تا آنجا اهمیت یافته که بخش عمده اهداف کلان طرح را به حوزه سازمان فضایی اختصاص داده است.

در فصل اول (بند ۱-۳) بحث مبسوطی پیرامون نحوه برخورد با فرصتهای توسعه منطقه در قالب سناریوهای مرجع، آرمانی و توسعه راهبردی مطرح گردید که باتوجه به فقدان بازخورد هدایت کننده از سطوح فرادست، این مشاور براساس سناریوی قابل توصیه از مقیاس منطقه یعنی سناریوی توسعه راهبردی به ترسیم کلیات ساختار کلان منطقه اقدام نموده است.

در ساختار کلان پیشنهادی برای منطقه همسو با جریان عمومی انرژی در جهت شمالی و جنوبی و حول محورهای خدماتی اصلی ساختار کلان تهران در جنوب بازار یعنی فداییان و رجایی چندین حوزه عملکردی کلان بصورت مشترک و انفرادی به شرح زیر پیش‌بینی گردیده است.

۲-۱-۳-۱- *حوزه مشترک رجایی – فداییان در جنوب شوش*

مهمترین حوزه توسعه فعالیتهای نوین مرکز شهری در منطقه در حدفاصل راه‌آهن و خیابان فداییان در حول محور شوش که به فاصله یک کیلومتری از بازار قرار گرفته شکل می‌گیرد. آنچه که شایسته توجه است لزوم تفاوت بنیادی این محدوده با محدوده بازار می‌باشد، گستردگی این حوزه و شرایط ویژه‌ای که بر آن حاکم است (همچون

استقرار دو ایستگاه مترو، دو پایانه برون شهری و راسته مهم صابونیان و عبور محور بعثت) عملاً آن را به ۴ زیرحوزه اصلی تقسیم کرده است.

الف- زیرحوزه شرقی (محور صابونیان)

زیرحوزه صابونیان در حال حاضر مهم‌ترین و پرتوان‌ترین راسته فعالیتی در سطح منطقه است که با سرعت به سمت جنوب و غرب در حال حرکت است.

توسعه راسته مزبور تا حد بعثت و امتداد آن تا محدوده کارخانجات سنگبری در شمال شهرک ۱۴ معصوم گرایشی قابل مشاهده و از دید این مشاور قابل حمایت است که می‌تواند انگیزه‌هایی جدی برای ایجاد تحول در محدوده فراموش شده فداییان یا همان مرکز حوزه سابق ایجاد کند.

باتوجه به خروج تدریجی سنگبری‌ها از بخش جنوبی این زیرحوزه و وجود تقاضای ساخت ابنیه مسکونی چنانچه درمورد این زیرحوزه خصوصاً در جنوب بعثت اقدامی صورت نگیرد عملاً فرصت مناسبی برای توسعه فعالیتها در این محدوده از بین رفته و علاوه بر آن بار جمعیتی قابل توجهی به منطقه افزوده می‌شود.

ب- زیرحوزه مجتمعهای ایستگاهی مترو

استقرار دو ایستگاه مترو در فاصله‌ای حدود ۵۰۰ متر و پیش‌بینی اتصال با خط متروی خیابان ولیعصر و مجاورت با پایانه‌های برون شهری محدوده حدفاصل خیابان‌های رجایی و خزانه را به یکی از مهمترین و اولویت-دارترین مجتمع‌های ایستگاهی در سطح تهران تبدیل کرده است.

تغییر مسیر رجایی به سمت خیام و تعریض آن به همراه سهولت دسترسی شمال و جنوب بعثت عملاً باقیمانده عوامل مانع توسعه را نیز از بین می‌برد. در حال حاضر محدوده با بافتی دانه درشت (که کلیه تغییرات گسترده در جنوبی‌ترین نقطه‌اش از هم اکنون در چهارراه چیت‌سازی و اراضی کارخانجات بافکار آغاز شده) حرکتی شتابنده را در جهت تحول کالبدی در بخش غربی حوزه مشترک فداییان – رجایی شاهد می‌باشد.

ج- زیرحوزه میانی

اراضی حدفاصل دو زیرحوزه شرقی و مجتمع‌های ایستگاهی و تحت تأثیر آنها درصورت بکار گرفتن راهبرد توسعه عمقی و پهنه‌ای در زیرحوزه‌های یاد شده احیا شده و در خدمت توسعه منطقه و ساماندهی بازار قرار بگیرد. این محدوده هم اکنون شامل محلات باغ آذری و غار نیز هست که علاوه بر فرسودگی بافت از مسایل و معضلات اجتماعی همچون اعتیاد و بالا بودن میزان جرایم نیز رنج می‌برند و هرگونه راهبرد توسعه باید متضمن چگونگی برخورد با مسئله نوسازی محله مزبور نیز باشد.

د- زیرحوزه پارک بعثت- ترمینال جنوب

این حوزه حول محور بعثت قرار گرفته و از قطعاتی همچون پارک بعثت، ترمینال جنوب، کارخانه روغن نباتی و تعدادی کارگاه و انبار که در شمال خزانه قرار گرفته‌اند تشکیل شده است. عملکرد کلی این مجموعه متأثر از عناصر اصلی پایانه و پارک است که در جهت تکمیل زنجیره فعالیتی آنها می‌تواند پهنه‌ای تجاری تفریحی را شکل دهد و با خنثی‌سازی اثرات منفی دروازه‌ای عملاً مفصل مناسبی را برای ارتباط پهنه‌های سکونتی و فعالیتی مهیاسازد.

۲-۱-۳-۲- *حوزه فداییان جنوبی*

حوزه فداییان جنوبی در منطقه ۱۶ بخشی از حوزه وسیعتری است که در مناطق ۱۵ و ۲۰ نیز گسترش یافته و در طرح ساماندهی تهران عملاً به عنوان فرصتی برای شکل‌گیری مرکز حوزه جنوبی تهران قلمداد گردیده است.

این حوزه از سال ۱۳۷۴ تثبیت (فریز) شده است که همین امر در غیاب برنامه و طرح نوسازی و بازآفرینی منطقه عملاً مانع هرگونه بهبود کیفی و کمی در حوزه یاد شده گردیده است.

در سالیان اخیر در بخشی از حوزه یاد شده و خصوصاً در منطقه ۱۶ توسعه‌های مسکونی ازجمله شهرک ۱۴ معصوم شکل گرفته است که هم اکنون دامنه آن به سمت جنوب نیز توسعه یافته و تسریع در امر مداخله در حوزه یاد شده را الزامی می‌کند.

۲-۱-۳-۳- حوزه رجایی جنوبی

این حوزه در جنوبی‌ترین بخش منطقه و در شمال جاده کمربندی قرار گرفته و از دو زیرحوزه تشکیل شده است. زیرحوزه شرقی آن شامل اراضی ۲۵ هکتاری ایستگاه مترو علی آباد، اراضی نیمه صنعتی حدفاصل کریدور راه-آهن و خیابان شهید رجایی و مجتمعی از انبارها و کارگاه‌ها در جنوب خیابان ستاره است. کاربری زیرحوزه شرقی در حال حاضر حمل و نقل و انبارداری است و بخش وسیعی از آن در حال حاضر فاقد فعالیت است.

زیرحوزه غربی حوزه مذکور نیز از خیابان شهید رجایی تا بزرگراه نواب گسترده شده و فعالیت غالب آن آموزشی است که علاوه بر تعدادی واحد آموزشی در سطوح مختلف شامل مجتمع آموزشی شریعتی، مجتمع آموزشی و حرفه‌ای دکتر شریعتی و همچنین مرکز آموزش عالی فنی و حرفه‌ای دخترانه تهران است که همگی از توان مناسبی برای توسعه برخوردارند. احداث مجتمع مسکونی دانشگاه در مجاورت مرکز آموزش عالی فنی و حرفه‌ای و وجود ذخیره مناسبی از فضاهای سبز و ورزشی سرباز و سرپوشیده و مجهز عملاً محیط مناسبی را برای توسعه فعالیتهای آموزشی پژوهشی و مؤسساتی با فن‌آوری پیشرفته مهیا ساخته است. هم اکنون در اراضی حاشیه غربی خیابان رجایی و در محدوده زیرحوزه شرقی آن طرح دانشگاه مجازی در دست اقدام است. همچنین شرکت مخابرات نیز احداث تأسیسات گسترده‌ای را در همین محدوده برنامه‌ریزی کرده است که این موارد نیز تأییدی بر وجود گرایشات یاد شده است که علاوه بر ایجاد کانون آموزشی، پژوهشی و فعالیتی می‌تواند باعث ارتقاء کیفیت سکونت و فعالیت در جنوبی-ترین بخش منطقه گردد.

۲-۱-۳-۴- حوزه غرب خیابان رجایی

حوزه غربی خیابان رجایی سه ویژگی عمده به شرح زیر دارد:

- توان این حوزه از نظر تأثیرگذاری بر ساماندهی فعالیتهای مرکز شهری تهران بسیار بالا و در حد حوزه مشترک رجایی – فداییان است. ضمن آنکه باید درنظر داشت این حوزه شامل ایستگاه مرکزی راه‌آهن کشور بوده و در حدفاصل دو خط متروی اصلی تهران قرار گرفته است.

- تمایل عمومی مسئولین و مدیران فعال در این حوزه بر ایجاد تحول و خروج فعالیتهای غیر ضروری از سایتهای تحت تملک آنهاست که می‌تواند حدود ۱۵۰ هکتار از اراضی این حوزه را آزاد سازد.
- به رغم موارد یاد شده این حوزه از پایین‌ترین ضریب برنامه‌پذیری در میان حوزه‌های ۴ گانه منطقه برخوردار است. وجود مالکیتهای دولتی و سازمانهای فعال همچون شرکت راه‌آهن و سازمان سیلوها و حاکمیت دیدگاه بخشی نگر و عدم توجه به حوزه منافع عمومی و شهر و همچنین بوروکراسی حاکم و عدم توجه به استفاده بهینه از امکانات حوزه شرقی را در وضعیت تناقص‌آمیزی قرار داده است مبنی بر اینکه علیرغم وجود توان-های مناسب برای تحول، عملاً راکد و بدون تغییر مانده و سازمان فضایی منطقه را در مفصل اتصال با مهمترین محورهای استخوان بندی تهران در شمال راه‌آهن با خلائی غیرقابل جبران مواجه ساخته است. بدون درنظر گرفتن ضریب برنامه‌پذیری حوزه غرب خیابان رجایی می‌توان این حوزه را مرکب از دو زیرحوزه در شمال و جنوب بزرگراه بعثت قلمداد نمود.
- زیرحوزه شمال بعثت تحت تأثیر وجود ایستگاه راه‌آهن و ایستگاه‌های مترو قرار داشته و همچون مجتمع‌های ایستگاه در شرق رجایی می‌تواند مجموعه متراکمی از فعالیتها را در درون خویش سازمان دهد و عملاً و بصورتی نمادین میدان راه‌آهن را از حالت نقطه انتهایی ساختار کلان تهران خارج ساخته و آن را به نقطه عطفی برای شکل‌گیری فعالیتهای نوین در بافتی متناسب و درخور توجه بدل سازد.
- زیر حوزه جنوبی که تا مجموعه پارک و فرهنگسرای بهمن امتداد می‌یابد همچون دیگر زیر حوزه‌های جنوبی بعثت گرایشی قوی در جهت فعالیتهای فرهنگی – گردهمایی از مجموعه فعالیتهای فراغت خواهد داشت و مفصل مناسبی را جهت جذب انرژی پویای پهنه مرکزی و همساز سازی آن با بخش سکونتی جنوب منطقه ایجاد می‌کند.

۲-۳- مبانی، معیارها و مشخصات طرح و ضوابط و مقررات پیشنهادی پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه

مقدمه

«پهنه‌بندی عبارت است از تقسیم یک شهر به مناطق مختلف بطوریکه هریک از این تقسیمات متناسب با ظرفیت درونی و سازگاری‌های لازم در درون یا بیرون، کم و کیف معینی از کارکرد و فعالیت شهری را با ساختار کالبدی و توده‌گذاری تعریف شده به خود تخصیص دهد».

براساس تعریف فوق الذکر منطقه‌بندی مفهومی دوگانه و هم عرض نیست بلکه عملاً پهنه‌بندی شهر در رابطه با فعالیتهای مختلف براساس چگونگی حضور و عملکرد آنها در فضای شهری، بازتاب کالبدی – فضایی آنها و نهایتاً تأثیر آنها بر مجموعه حرکتها و جابه‌جایی‌ها در سطح شهر است.

علیرغم مطالب یاد شده و به منظور تشریح و بیان مطلب نخست پهنه‌بندی عملکردی فعالیتها در قالب ۵ گروه عملکردی اصلی و گروه‌های فرعی متنوع ارائه می‌شود و سپس به بیان ویژگی‌های کالبدی هریک از پهنه‌ها و به عبارتی کلیات ضوابط و مقررات هر پهنه اقدام خواهد شد.

اما پیش از شروع مباحث یاد شده ذکر نکات ذیر پیرامون پهنه‌بندی و شیوه‌های آن الزامی به نظر می‌رسد.

۱- منطقه‌بندی در سطح شهر به تبع خصلت نظام‌مند شهرها به مثابه سیستمهای باز عملاً از ویژگی سلسله مراتبی برخوردار است و از اینرو از طریق پهنه‌بندی براساس گروه‌های عمده فعالیت و به مدد شناسایی عناصر اصلی تشکیل دهنده شهر و ساختار کلان آن و همچنین طیفی از شاخصهای اقتصادی – اجتماعی می‌توان به شناسایی مناطق کلان برنامه‌ریزی در سطح شهر نائل شد.

مناطق کلان یاد شده که لزوماً با ساختار مناطق مدیریتی شهر در شرایط کنونی انطباق ندارند بستر مناسبی را برای منطقه‌بندی عملکردی – کالبدی در سطحی تفصیلی تر و با رجوع به زیرپهنه‌های هریک از پهنه‌های عملکردی عمده مهیا می‌سازند. لازم به ذکر است که زیر پهنه‌های یاد شده باتوجه به ویژگی هریک از مناطق کلان

مورد بحث می‌تواند سمت و سویی خاص یافته که این امر بر کارایی پهنه‌بندی افزاید بدون آنکه با گستردگی و تنوع فهرست در مقیاس کل شهر عملیات پهنه‌بندی را با صعومیت مواجه سازد و یا نتیجه‌گیری را مختل نماید.

۲- باتوجه به عدم تطابق مرز مناطق مدیریتی شهر و مناطق کلان شهر که هریک بستر پهنه‌بندی مجزایی را تشکیل می‌دهند. به نظر می‌رسد همچنین باتوجه به تقدم یافتن عمل پهنه‌بندی در سطح مناطق نسبت به شهر به نظر می‌رسد پهنه‌بندی براساس گروه‌های عمده عملکردی و شناسایی عرصه‌های متفاوت در هر منطقه الزامی است.

۳- گستردگی شهر، پیچیدگی و تنوع انواع ترکیبهای عملکردی موجود که درغیاب ضوابط مدون اندیشیده شده و همچنین عدم توجه به حداقل‌های موجود در طرح‌های مصوب در جریان توسعه و تحول شهر مشاور را ناگزیر از توسل به روشهای مختلف در پهنه‌بندی می‌نماید که در زیر به برخی از آنها اشاره می‌شود:

الف- پهنه‌بندی نقطه‌ای

فقدان هماهنگی بین بخشهای مختلف دولتی و عمومی که در عمران و توسعه مناطق و تأسیسات زیربنایی و اجتماعی نقش مؤثری دارند بانضمام کمبود منابع لازم و شاید فقدان اراده لازم برای تحقق بسیاری از کاربری‌های خدماتی عملاً استفاده از پهنه‌بندی نقطه‌ای و تعیین شرایط ویژه‌ای برای یک کاربری خاص در درون یک منطقه را الزامی می‌سازد.

ب- پهنه بندی محدوده های مداخله گسترده (پهنه‌های ویژه، واحد عمران با برنامه PUD)

بافتهای فرسوده مسکونی که نیازمند مداخله گسترده می‌باشند بهمراه مناطق وسیعی از شهر که به تبع تغییر نقش و وظایفشان در حال تجدید ساختار و سازمان فضایی هستند تحت عنوان واحدهای عمران با برنامه (PUD) از مقررات ویژه‌ای که مبتنی بر اهداف و راهبردهای توسعه آنها در چارچوب توسعه شهر و محدوده‌های فرادست است تبعیت خواهند کرد.

ج- پهنه‌بندی مختلط

پهنه‌بندی نقطه‌ای عملاً بیانگر وجود یک استثناست و همچنین واحد عمران با برنامه که معطوف به یک محدوده مداخله گسترده است نباید با پهنه‌های مختلط که نشان دهنده وجود یک جریان نیرومند و عمومی به منظور غنای محیط شهری و افزایش بهره‌وری و کارایی زمین و فضاست به عنوان مفهومی یکسان درنظر گرفته شوند.

در مورد پهنه‌های مختلط نیز لازم به ذکر است که امروزه اصولاً عرصه‌های خالص و کاملاً همانند در پهنه-بندی موردنظر نیست بلکه حتی پهنه‌های سکونتی و فعالیتی را می‌توان پهنه‌هایی با عملکرد و غالب سکونتی و یا فعالیتی دانست که نهایتاً تابع یک نظم غالب بوده و سایر فعالیتها خود را با آن تطابق می‌دهند. اما پهنه مختلط به معنای اخص آن پهنه‌ای است که عملاً همانند موجودات دوزیست اما بصورت همزمان تابع نظم‌های چندگانه بوده و هریک از فعالیت‌ها از شرایط و نظم کالبدی – فضایی خویش تبعیت می‌کنند.

د- پهنه بندی انعطاف پذیر

پهنه‌های مختلط یا چند عملکردی شامل ترکیبی از کاربری‌های تجاری، صنعتی و مسکونی است که از نظر تنوع ترکیبهای ممکن بیش از هر پهنه دیگری رنگ و بوی هر یک از مناطق کلان برنامه‌ریزی در مقیاس شهر را به خود می‌گیرند و از نظر مقررات و ضوابط نیز بیش از هر پهنه دیگری نیازمند استفاده از مقرراتی مشابه مقررات پهنه‌بندی انعطاف‌پذیر و سیال و استفاده از معیارهای اجرایی است.

بکارگیری همزمان روش‌های پهنه‌بندی مختلط و انعطاف پذیر کمک سودمندی به منظور جایگزینی فرایند برنامه‌ریزی و طراحی به جای طرح‌های خشک و ثابت و غیرقابل انعطاف محسوب می‌گردند و ضریب تحقق‌پذیری طرح‌ها را بهمراه ارتقاء کیفیت آنها، که ناشی از کاهش سطح نامعلومی در زمان تصمیم‌گیری است، افزایش می‌دهند.

۲-۳-۱- مبانی و معیارهای طرح پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه

گستره شهر در کلی‌ترین تقسیم‌بندیها به دو عرصه فضای جریانها و فضای مکان‌ها تقسیم می‌گردد. فضای جریانها محدوده تولید و توزیع ثروت و قدرت در جامعه‌ای رقابتی است و همین امر پویایی آن را که در وجه کالبدی در قالب افزایش تراکم و مقیاس و همچنین ویژگی تهاجمی نسبت به مناطق پیرامونی تجلی می‌کند، نشان می‌دهد. فضای جریانها به دو بخش تجاری – خدماتی و صنایع تولیدی – خدماتی تقسیم می‌گردد که با تغییر خصلت فعالیتهای تولیدی بتدریج از حجم فعالیتهای صنعتی ناسازگار با محیط شهری به نفع فعالیتهای تجاری خدماتی و تولیدی‌های پاک و سازگار با محیط و همچنین صنایع خدماتی کاسته شده است.

محدوده فضای مکانها برخلاف مورد یاد شده نیازمند ثبات و امنیت و آرامش در مقیاس محلی است که به خصوص موردنیاز کودکان و سالخوردگان است تا در پناه آن بتوانند تجارب بین نسلی را بهتر منتقل نمایند.

نحوه مجاورت پهنه‌های سکونتی و فعالیتی و تزاحم آنها بویژه باتوجه به مزیتهای نسبی هر منطقه برای پذیرش فعالیتهای خاص عموماً خاستگاه مشکلات فراوانی به زیان هر دو پهنه درگیر بوده است. از اینرو توسعه و تعمیق مرز بین پهنه‌های سکونتی و فعالیتی و تبدیل آن به پهنه فعالیتهای مختلط و متعادل برای سکونت و فعالیت و ایجاد شرایط دو زیستی همزمان می‌تواند حلقه مفقوده پهنه‌بندیهای خشک و غیرقابل انعطاف پیشین محسوب گردد.

آنچه که در سطور فوق مطرح گردید چه در عرصه سکونت یا فعالیت و چه در پهنه‌های مختلط وجه الزامی محیط شهری را نشان می‌دهد که در آن مجموعه الزامات و تکالیف و تعهدات موجود اختیارات انسان را به نقطه اضطرار محدود می‌کند و این به معنای معاوضه موهبت آزادی و اختیار با مصیبت برنامه‌ای یکنواخت و تکراری در حدفاصله محل کار اجباری و پناهگاه باستانی است.

اما وجه اختیاری و غیراستبدادی و غیرفرمایشی محیط شهری را باید در عرصه فعالیتهای فراغت و یا به عبارتی منطقه فراغ الزامات زیست و فعالیت در شهر جستجو نمود که مهمترین مشخصه آن امکان گزینش آزادانه نوع، محل، زمان و کیفیت انجام فعالیت فراغت توسط شهروند است.

نقش فعالیتهای فراغت در رشد آگاهی‌های مدنی و میزان مشارکت جویی شهروندان که مهمترین رکن شکل‌گیری جامعه مدنی است عملاً این پهنه را به یکی از مهمترین عرصه‌های فعالیتی تبدیل نموده که نه تنها

شهروندان را از قیود زندگی روزمره و به عبارتی روزمرگی زندگی آزاد می‌سازد بلکه خود فارغ از هر محدودیتی و همچون نسیمی پهنه‌های عملکردی و فضاهای شهری و عرصه‌های عمومی را در می‌نوردد و ساختاری کلان را برای این عرصه شکل می‌دهد که تکامل و توسعه آن به بهترین شکل بیانگر توسعه مدنیت جوامع شهری است.

براساس مطالب فوق‌الذکر پهنه‌های اصلی و کلی نحوه استفاده از اراضی شهری به شرح زیر است:

- پهنه مسکونی (در قلمرو فضای مکان)
- پهنه تجاری – خدماتی (در قلمرو فضای جریان)
- پهنه صنایع تولیدی – خدماتی (در قلمرو فضای جریان)
- پهنه مختلط (حوزه‌های سکونتی همبسته با حوزه‌های عملکردی محورهای عمده خدماتی)
- پهنه فعالیت اوقات فراغت (منطقه فراغ الزامات زیستی و فعالیتی در شهر)

پهنه‌های پنج گانه فوق‌الذکر ترسیم کننده وضعیت کنونی یا مطلوب منطقه‌اند اما نحوه تحقق این امر و حصول به مقصود و به عبارتی مکانیسم و ساز و کار تحقق پهنه‌بندی مطلوب نیازمند تعیین پهنه‌ها براساس نحوه مداخله است. از اینرو پهنه‌بندی نحوه مداخله (بعنوان پهنه‌بندی ثانویه) نیز به مشخصات هریک از پهنه‌های پنج‌گانه مذکور اضافه می‌گردد تا علاوه بر وضعیت مطلوب، ساز و کار تحقق آن نیز مشخص گردد. پهنه‌بندی حوزه‌های مداخله به شرح زیر است:

پهنه حفاظتی	D در تمامی عرصه‌ها و پهنه‌ها و به معنای حمایت از کیفیتی مطلوب
پهنه مداخله محدود	T بهسازی و نوسازی براساس مکانیزمهای تشویقی
پهنه مداخله گسترده (پهنه ویژه)	E حداقل در مقیاس بلوک شهری در پهنه‌های مختلف
پهنه هدایت و مدیریت بافت	– براساس ضوابط و مقررات طرح

۲-۳-۱-۱- معیارها و مشخصات پهنه مسکونی

سکونت به همراه فعالیتهایی که برآورنده نیازهای اولیه (روزمره) ساکنین هستند قلمرویی را در فراسوی عرصه‌های رقابت و همکاری صنوف مختلف و تشکیلات حاکم بر جوامع شهری تشکیل می‌دهند. در این قلمرو که دارای مقیاس محلی است حتی زمان نیز دارای ضرباهنگی متفاوت از مراکز پویای شهری است و از همین رو ایجاد عرصه امن خصوصی برای شهروندان از اولویت برخوردار است و به عبارتی عرصه‌ای است برای حفاظت از منافع تک‌تک شهروندان در مقابل سایرین و نظامها و تشکیلاتی که در تولید و توزیع ثروت و قدرت نقش دارند.

تأمین امنیت و آرامش عرصه‌های سکونتی که برای بازتولید نیروی انسانی جامعه از ضروریات است ایجاب می‌نماید که طیفی گسترده از فعالیتها از حضور در عرصه‌های یاد شده منع گردند و برخی دیگر صرفاً تحت شرایطی اذن حضور بیابند.

فعالیتهای تجاری خدماتی صرفاً در مقام برآوردن نیازهای اولیه می‌توانند در این عرصه مورد قبول واقع گردند و نه در مقام مکانهای کسب و پیشه. همچنین نیازمندیهای آموزشی، بهداشتی و ... نیز که می‌توانند انتفاعی یا غیرانتفاعی باشند نیز برهمین اساس می‌توانند بخشی از شالوده بخشهای سکونتی را تشکیل دهند.

از آنجا که پهنه‌بندی اقدامی هدفمند در راستای تعیین نحوه برخورد با بافت شهری است لذا پهنه‌های سکونتی بر اساس شاخصهای زیر که می‌توانند گونه‌های مختلف بافتهای مسکونی را پوشش دهند طبقه‌بندی گردیده‌اند. لازم به ذکر است که باتوجه به انتخاب بلوک شهری بعنوان مدول پایه برای پهنه‌بندی بخشهای مسکونی، شاخصهای زیر عموماً به صورت متوسط و در مقیاس بلوک شهری موردنظر بوده‌اند:

- مساحت قطعه
- سطح تحت اشغال ابنیه
- تراکم ساختمانی
- تراکم واحد مسکونی در هکتار
- تعداد طبقات

از آنجا که گروه‌بندی موردنظر باید بافتهای فعلی را نیز پوشش دهد لذا برخی از گروه‌هایی کـه از نظـر ایـن مشاور اصولاً قابل قبول جهت هدایت و مدیریت درازمدت نمی‌باشند نیز در گروه‌هایی بـرای تبیـین وضـعیت موجـود پیش‌بینی گردیده‌اند که در پهنه‌بندی پیشنهادی در چارچوب حوزه‌های بهسازی و نوسـازی و یـا مداخلـه گـسترده در بافت فرسوده طبقه‌بندی شده‌اند. براساس موارد یاد شده پهنه‌های جزیی یا حوزه‌های مطرح شده در پهنه مسکونی بـه شرح زیر می‌باشند.

حوزه مسکونی تک خانواری	با مساحت متوسط کمتر از ۹۰ مترمربع	R_1
	با مساحت متوسط ۹۰ تا ۱۵۰ مترمربع	R_2
	با مساحت متوسط بیش از ۱۵۰ مترمربع	R_3
حوزه مسکونی کوتاه مرتبه ۳ تا ۴ طبقه	با مساحت متوسط کمتر از ۹۰ مترمربع	R_4
	با مساحت متوسط ۹۰ تا ۱۵۰ مترمربع	R_5
	با مساحت متوسط بیش از ۱۵۰ مترمربع	R_6
حوزه مسکونی میان مرتبه ۵ تا ۸ طبقه		R_7
حوزه مسکونی بلند مرتبه بیش از ۸ طبقه		R_8
حوزه مجتمع‌های مسکونی محصور		R_9
حوزه مجتمع‌های مسکونی نامحصور		R_{10}

۲-۳-۱-۲- معیارهای و مشخصات پهنه تجاری- خدماتی

حوزه‌های فعالیتی در فضای جریانهای شهر از نظر میزان سازگاری با محیط شهری به دو گروه عمده تجاری- خدماتی و صنایع تولیدی – خدماتی تقسیم می‌گردند. در فضای یاد شده پهنه فعالیتهای تجاری - خدماتی عملاً شامل مقیاس‌های مختلفی از فعالیت‌های غیرمسکونی است که مشکلی برای استقرار در محدوده خدماتی شهر نداشته و یا حضور آنها مشروط به رعایت حرایم خاص نیست و شاید تنها عوامل محدود کننده در ارتباط با آنها را بتوان ناشی از موقعیت مرکزی و میزان مراجعات به آنها دانست.

پهنه تجاری-خدماتی بر اساس مقیاس عملکرد و نیز میزان سازگاری عناصر تشکیل دهنده‌اش با محیط شهری به خرده پهنه‌های زیر تقسیم می شوند:

۲-۳-۱-۲-۱- حوزه رفع نیازهای تجاری- خدماتی C_2 / C_1

پایین ترین مقیاسهای عملکردی حوزه های تجاری – خدماتی پیش از آنکه مراکزی برای کار و فعالیت و کسب و پیشه محسوب گردند مراکزی برای رفع نیازهای اولیه و ثانویه و یا به عبارتی محلی و روزانه و ثانویه و متناوب به شمار می آیند.

واحدهای تامین نیازهای روزانه ساکنین مناطق مسکونی عملاً بخشی از پهنه مسکونی به شمار میروند و طیف محدودی از فعالیت‌ها را با ضریب تکرار پایین شامل می‌شوند. در مقابل خرده پهنه تجاری C_4 را می توان مترادف با مجموعه های فروش کالا و خدمات در مقیاس میانی دانست .

حوزه C_2 آن دسته از فعالیتهای تجاری خدماتی را شامل می شود که طیف وسیعی از خدمات فرا محلی را تحت پوشش داشته اما از ضریب تکرار پایینی در رابطه با واحدهای تشکیل دهنده شان برخوردارند و رجوع ساکنان به آنها به تناوب صورت می گیرد.

۲-۳-۱-۲-۲- حوزه کسب و پیشه $C_۳$

حوزه‌های فعالیتی شهر فراتر از برآورده ساختن نیازهای خدماتی ساکنین و پیش از تبدیل شدن به مراکز تجاری – خدماتی عمده شهری عمدتاً معطوف به فروش کالا و خدمات، فعالیتهای کسب و پیشه، و واحدهای اداری و... است. ویژگی حوزه‌های کسب و پیشه عمدتاً ناشی از تنوع فعالیت‌ها و همچنین مقیاس منطقه‌ای و غیرشهری آنهاو نهایتاً آهنگ رشد کند و بطنی آنهاست.

۲-۳-۱-۲-۳- حوزه راسته‌ها و کانون‌های کسب و پیشه تخصصی $C_۴$

حوزه $C_۳$ از طریق تجمع یا تکثیر واحدهای کوچک و ریزدانه در مجاورت یکدیگر عملاً مستعد تبدیل شدن به راسته‌ها و کانون‌هایی با عملکردها مشابه و تخصصی یا مرتبط است. از اینرو حوزه $C_۴$ عملاً می‌تواند استخوانبندی نواحی و مناطق شهری را فارغ از کاربریهای عمده و درشت دانه و اغلب به شکلی تدریجی و خودرو نشان دهد.

نقش فعال حوزه $C_۴$ در شکل گیری ساختار کلان مناطق عملاً خرد پهنه‌های $C_۴$ را به عناصر هویت‌ساز مناطق تبدیل کرده که تغییر آنها می‌تواند تأثیرات عمیقی بر هویت و عملکرد مناطق بر جای می‌گذارد.

۲-۳-۱-۲-۴- حوزه مراکز فعالیتی – خدماتی بزرگ مقیاس (عمده $C_۵$/ مرکزی $C_۶$)

گذار از مجموعه‌های خودرو و نسبتاً ارگانیک به مجتمع‌های گسترده و سازمان یافته تجاری – خدماتی نشان دهنده افزایش مقیاس عملکرد و تنوع بیشتر طیف خدماتی است که به سطوح گسترده‌تر شهری ارائه می‌شود. در چنین مواردی میزان مراجعه به مراکز یاد شده وجه ممیزه کانون‌های عمده فعالیت و مرکزیت‌های تجاری – خدماتی است. از آنجا که منطقه ۱۶ در پهنه مرکزی تهران قرار دارد عملاً مراکز فعالیتی – خدماتی مقیاس شهری آن تبدیل به حوزه تجاری – خدماتی مرکزی در مقیاس شهر ($C_۶$) می‌گردد و می‌تواند به سرعت در مقیاسهایی فراتر از آنچه که پیش‌بینی می‌شود گسترش یابد که به عنوان نمونه می‌توان به مرکز تجاری صابونیان اشاره نمود.

۲-۳-۱-۳- معیارها و مشخصات پهنه صنایع تولیدی – خدماتی

صنعت در مفهوم عام خود به مجموعه فعالیت‌های مربوط به تولید کالا و خدمات فنی اطلاق می‌شود که می‌توان آنها را به دو گروه اساسی یعنی صنایع تولیدی و صنایع خدماتی تقسیم کرد. طبقه‌بندی حوزه صنایع تولیدی بر اساس میزان و نوع آلودگی‌های ناشی از فعالیت آنها و همچنین میزان و نوع مزاحمتی که برای محیط پیرامون ایجاد می‌کنند، صورت می‌گیرد. ضوابط مصوب سازمان حفاظت محیط زیست در خصوص استقرار صنایع در موقعیت-های درون شهری و برون شهری، مبتنی بر یک طبقه‌بندی دوگانه شامل ۱۱ گروه فرایند تولید و ۶ گروه شدت و ضعف آلودگی و نحوه استقرار است.

با توجه به میزان آلودگی‌های ناشی از هر یک از فعالیت‌های صنعتی وضعیت صنایع از نظر مجاز بودن یا نبودن به استقرار در مناطق تجاری و صنعتی داخل محدوده مصوب شهری و در محدوده زیست محیطی شهر به سه گروه اصلی به شرح زیر طبقه‌بندی می‌شود:

۲-۳-۱-۳-۱- حوزه‌های صنایع تولیدی غیرمجاز و یا حوزه‌های صنعتی که باید از محدوده مصوب و حوزه زیست محیطی شهر خارج شوند I_1

۲-۳-۱-۳-۲- حوزه صنایع تولیدی مجاز اما مشروط به استقرار در حریم زیست محیطی شهر I_2

۲-۳-۱-۳-۳- حوزه صنایع مجاز برای استقرار در داخل محدوده مصوب شهر که موقعیت استقرار آنها می‌تواند مزاحم و یا غیرمزاحم تشخیص داده شود I_3

بر طبق تعریف صدرالاشاره آن بخش از خدمات مورد نیاز شهروندان که به خدمات تعمیراتی و فنی مربوط می‌شود مشمول تعریف صنعت قرار می‌گیرد و از آنجا که عملکردی شبیه به صنایع دارند، از نظر مکان یابی و ساماندهی نیز تابع معیارها و ضوابط مکان یا بی‌صنعتی هستند. براین اساس خرده پهنه‌های صنایع خدماتی زیر به خرده پهنه‌های صنایع تولیدی فوق‌الذکر اضافه می‌شوند:

۲-۳-۱-۳-۴- خدمات فنی، تعمیراتی و تولیدی وسایل حمل ونقل و ماشین‌آلات $I_۴$

۲-۳-۱-۳-۵- خدمات فنی، تعمیراتی لوازم برقی و صوتی تصویری $I_۵$

۲-۳-۱-۳-۶- خدماتی فنی، تعمیراتی ساختمانی $I_۶$

۲-۳-۱-۳-۷- خدمات خانگی (خدمات شخصی به حوزه فعالیت‌های تجاری خدماتی متعلق است) $I_۷$

۲-۳-۱-۳-۸- خدمات شهری $I_۸$

خدمات شهری طیف وسیعی از فعالیت‌ها و تاسیسات را به شرح زیر در بر می‌گیرد:

- خدمات حمل و نقل شهری، شامل پایانه‌های برون شهری و درون شهری ایستگاه‌ها، مراکز تعمیرگاهی وسایل نقلیه، پمپ بنزین پارکینگ و ...
- خدمات امدادی شامل مراکز فعالیت‌های پزشکی، آتش‌نشانی، انتظامی و ...
- انبارها، سردخانه‌ها، باراندازها و سیلوها
- مراکز جمع‌آوری و دپوزباله، ضایعات صنعتی، نخاله‌های ساختمانی، تصفیه‌خانه‌ها.

در مورد صنایع خدماتی نیز همان حکم مزاحم بودن یا نبودن آنها از نظر مزاحمت‌های کالبدی – فضایی عملکردی، ترافیکی و بصری صادق است.

۲-۳-۱-۴- معیارها و مشخصات پهنه مختلط (حوزه‌های سکونتی همبسته با حوزه‌های عملکردی محورهای عمده خدماتی)

رشد تدریجی مراکز تجاری خدماتی شهر در حاشیه خیابانهای اصلی به شیوه رشد پیچکها بر تنه درختان جوان عملاً از سویی نهال جوان را در مسیر توسعه با مشکلات عدیده‌ای مواجه می‌سازد و از سوی دیگر پیچک را در وابستگی مستقیم به درخت از امکان توسعه مستقل و غیروابسته و به منصه ظهور رساندن استعدادها و تواناییهایش باز می‌دارد.

چنین وضعیتی را می‌توان در حاشیه اکثر خیابانهای اصلی تهران مشاهده نمود که حاصل آن تزاحم عرصه-های کار و سکونت و عقب‌نشینی تدریجی سکونت با مقیاس محلی در مقابل فعالیتها و فضای جریانهاست که مقیاس شهری داشته و حتی گام زمان را با آهنگی شتابنده‌تر از محلات مسکونی تجربه می‌کند.

از دست رفتن بهترین مناطق مسکونی تهران بواسطه تهاجم مراکز فعالیت در حاشیه خیابانهای اصلی به پلاکهای پشتی فقط به زیان پهنه‌های سکونتی نیست چراکه حضور فعالیت در ساخت و سازهایی که برای سکونت طراحی شده‌اند نیز نمی‌تواند محیطی پرداخته و مجهز را که از ضروریات محیطهای کاری نوین و پویاست عرضه نماید. مهمترین شاهد این مدعا رشد تدریجی مراکز فعالیتی در حاشیه محورهایی همچون ولیعصر است که در حال حاضر تا محدوده بزرگراه چمران را در معرض خطر اخراج بخشهای سکونتی و ایجاد مراکز فعالیتی نامطلوب قرار داده است.

باتوجه به گستردگی و عمومیت یافتن مراتب فوق‌الذکر در سطح شهر تهران، نادیده گرفتن و یا خاتمه‌دادن به وضعیت کنونی از طریق اخراج گروهی از فعالیت‌ها نمی‌تواند به نتیجه مطلوبی منجر گردد. از این‌رو این مشاور به‌منظور مواجهه درست و منطقی با وضعیت یاد شده و رعایت همزمان شئونات پهنه‌های سکونتی و فعالیتی، محدوده‌های یاد شده را تحت عنوان پهنه فعالیتهای مختلط، که از ترکیب خاصی در زمینه ساختار جمعیتی و فعالیتی برخوردار هستند، منظور می‌نماید که خرده پهنه‌های آن باتوجه به حوزه‌های تجاری – خدماتی و صنایع تولیدی – خدماتی به شرح زیر می‌باشد.

۲-۳-۱-۴-۱- حوزه فعالیتهای مختلط مسکونی و نیازهای ثانویه و مراکز کسب و پیشه خرد مقیاس در مجاورت محورهای محلی – مراکز محلات و نواحی M_1

۲-۳-۱-۴-۲- حوزه فعالیتهای مختلط مسکونی و مراکز کسب و پیشه تخصصی (راسته‌ها) در مجاورت محورهای عملکردی M_2

۲-۳-۱-۴-۳- حوزه فعالیتهای مختلط مسکونی و مراکز تجاری خدماتی عمده و مرکزی M_3

۲-۳-۱-۴-۴- حوزه فعالیتهای مختلط مسکونی و صنایع تولیدی مجاز M_4

۲-۳-۱-۴-۵- حوزه فعالیتهای مختلط مسکونی و صنایع خدماتی M_5

۲-۳-۱-۴-۶- سایز حوزه‌های فعالیتی مختلط M_6

۲-۳-۱-۵- معیارها و مشخصات پهنه فعالیتهای اوقات فراغت (منطقه فراغ الزامات زیست و فعالیت در شهر)

در میان پهنه‌های فعالیتی که تاکنون مطرح گردیده است می‌توان برخی قانونمندیها را مشاهده نمود، ازجمله در پهنه تجاری – خدماتی حضور فعالیتهایی از سطوح پایین‌تر در سطوح بالاتر بلامانع است. درمورد فعالیت مسکونی نیز باید گفت که حضور این فعالیت در سایر پهنه‌ها مگر صنایع غیرمجاز و یا مجاز مشروط بلامانع است.

درمورد فعالیتهای اوقات فراغت علاوه بر موارد فوق‌الذکر یک ویژگی انحصاری دیگر نیز وجود دارد و آن امکان انطباق پهنه فراغتی بر قسمتی یا تمامی پهنه‌های دیگر و مصادره آن به نفع خویش از طریق اعطای نقشهای همزمان به عناصر شهری است که به عنوان مثال می‌توان به راسته‌های تجاری – تفریحی (متشکل از مراکز تجاری در مجاورت فضاهای شهری) اشاره نمود. عناصر تشکیل دهنده راسته‌های یاد شده از پهنه‌هایی دیگر به عاریت گرفته شده‌اند و در خدمت فعالیتهای فراغت می‌باشند که در بهبود کیفیت محیط و رشد و اعتلای فرهنگ شهروندی و تشویق شهروندان به مشارکت در اداره امور شهری نقش مؤثری دارند. موارد فوق موجب گردیده که این مشاور مفهوم ساختار کلان فعالیتهای فراغت را که می‌تواند شالوده‌ای کیفی برای محیط تدارک نماید را به کار گیرد. بر پایه مباحث

مذکور حوزه‌های تشکیل دهنده پهنه فعالیتهای فراغت که براساس نوع فعالیت و ویژگی‌های کالبدی بستر فعالیت، گروه‌بندی شده‌اند به شرح زیر می‌باشند:

۲-۳-۱-۵-۱- حوزه خدمات فرهنگی عمومی $L_۱$

۲-۳-۱-۵-۲- حوزه خدمات مذهبی $L_۲$

۲-۳-۱-۵-۳- حوزه مناطق تجاری تفریحی و ورزشی (اعم از مزاحم و غیرمزاحم) $L_۳$

۲-۳-۱-۵-۴- حوزه فضاهای شهری و محدوده عملکردی بلافصل شامل میادین، بولوارها، پیاده‌راه‌ها، خیابان‌های شهری و گذرگاه عابر پیاده در آنها بانضمام فضای تجاری تفریحی مربتط با آنها $L_۴$

۲-۳-۱-۵-۵- حوزه فضاهای باز (شامل پارک‌های منطقه‌ای، کوهپایه، پارک‌های شهری در مقیاس‌های مختلف، محل بازی بچه‌ها) $L_۵$

۲-۳-۱-۵-۶- حوزه فضاهای باز بالقوه (باغات تحت تملک اشخاص، سازمان‌ها و ... نظامی) $L_۶$

۲-۳-۳- طرح و ضوابط و مقررات پیشنهادی پهنه‌بندی استفاده از اراضی منطقه

وضعیت خاص منطقه ۱۶ و فرصت‌های توسعه آن که در قالب چشم انداز، اهداف و راهبردها و همچنین سازمان فضایی الگوی توسعه تشریح گردیده باعث شده تا پهنه‌های مداخله گسترده با پهنه‌های ویژه بخش گسترده-ای از وسعت منطقه را به خود اختصاص دهند. بدیهی است افزایش نسبت مساحت پهنه‌های ویژه میزان نامعلومی در فرایند برنامه‌ریزی را افزایش می‌دهد که این مهم باید از طریق پهنه‌بندی انعطاف‌پذیر و بکارگیری معیارهای اجرایی، که مستلزم بازنگری و کنترل مداوم طرح‌ها و برنامه‌هاست، صورت گیرد.

علی‌ایحال در ادامه بحث عملکرد غالب پهنه‌های ویژه و رئوس برخی ویژگی‌های کالبدی آنها مطرح خواهد گردید. سایر پهنه‌های عملکردی در طرح پیشنهادی پهنه‌بندی واجد ویژگی‌هایی به شرح زیر می‌باشند

۲-۳-۳-۱- *پهنه مسکونی*

مهمترین هدف در پهنه‌بندی مسکونی در طرح پیشنهادی عبارت از تسهیل و تشویق امر نوسازی بافت‌های فرسوده و همزمان با آن اجتناب از بازسازی بافت فرسوده است. عطف به مطالعات مرتبط با بافت فرسوده منطقه بهترین شیوه مداخله در بخش گسترده‌ای از بافت یاد شده شیوه مداخله گسترده و رادیکال در مقیاس بلوک یا چندین بلوک شهری است.

عدم کارایی مکانیزم تجمیع توسط ساکنان در بافت‌های پیچیده و چند لایه و همچنین مشکلات شبکه دسترسی و فقدان فضای باز کافی عملاً انجام عملیات نوسازی در مقیاس بلوک‌های شهری خصوصاً در قالب ایجاد مجتمع‌های نامحصور را اجتناب‌ناپذیر می‌نماید. احداث مجتمع‌های نامحصور که از سابقه‌ای دیرین در منطقه برخوردارند باعث افزایش متوسط مساحت قطعات، تصحیح شبکه دسترسی و افزایش سطوح باز عمومی و نیمه عمومی می‌گردد.

از این رو ضمن احتراز از گسترش پهنه‌های مسکونی هدف اصلی افزایش فضای باز از طریق کاهش سطح اشغال ضمن افزایش ناچیز تراکم ساختمانی بوده است تا ضمن حفظ و تثبیت جمعیت بافت عملاً کمبودهای خدماتی و خصوصاً فضای باز عمومی، که به ازدحام غیرقابل تحملی انجامیده است، برطرف گردد.

همچنین لازم به ذکر است که بخشی از اراضی حاشیه خیابان فداییان اسلام که در طرح تفصیلی گذشته دارای کاربری مسکونی بوده نیز در زمره پهنه‌های فعالیتی محسوب گردیده و از سطح مسکونی منطقه شده است تا بدین ترتیب گامی در جهت تعادل جمعیت ساکن و شاغل در منطقه‌ای حساس از پهنه مرکزی تهران برداشته شده و از تنش‌های خدماتی جمعیت ساکن کاسته شود.

بخشی از بافت مسکونی منطقه خصوصاً در محدوده یاخچی‌آباد ازنظر محورهای محلی در وضعیت مناسبی قرار دارند اما از طریق تفکیکهای مجدد درمقیاس هر قطعه دچار معضل دسترسی و کوچکی بیش از اندازه قطعات تفکیک شده می‌باشند. در اینگونه موارد پیشنهاد گردیده تا ازطریق مکانیزمهای تشویقی، تجمیع مجدد در قالب هر قطعه انجام شده و عملاً متوسط مساحت قطعات افزایش یابد.

لازم به ذکر است که باتوجه به هماهنگی صورت گرفته با مشاور طرح فرادست و قبول چشم‌انداز مبتنی بر سناریوی آرمانی از سوی تهیه کنندگان طرح جامع تهران، شمال محور بعثت جزء محدوده فعالیت‌های ملی و فراملی تهران قرار گرفته است. بر این اساس و باتوجه به تغییر فعالیتهای شمال محور بعثت، بخشهای مسکونی واقع در این محدوده که عمدتاً شامل جوادیه و باغ آذری است موضوع تغییر بنیادی شیوه سکونت قرار گرفته‌اند که این مهم از طریق ایجاد بافتهای مختلط مسکونی فعالیتی در قالب مجتمع‌های محصور یا نامحصور صورت خواهد گرفت.

R_1 : حوزه مسکونی تک خانواری با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع

حدود ۳۰ درصد از قطعات مسکونی منطقه ۱۶ مساحتی بین ۱۰۰ و ۱۵۰ مترمربع دارند و بدون درنظر گرفتن قطعاتی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع عملاً گروه غالب در منطقه را تشکیل می‌دهند. بدیهی است به منظور تشویق ساکنان به نوسازی تغییر گروه واحدهای زیر ۱۰۰ مترمربع در منطقه ۱۶ الزامی به نظر می‌رسد.

الف- مساحت قطعه S<۱۵۰

ب- حداکثر سطح تحت اشغال ۶۰٪

ج- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰٪

د- حداکثر تراکم واحد مسکونی ۱۵۰ واحد در هکتار

R_3 : حوزه مسکونی تک خانواری با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع

حدود ۱۰ درصد از قطعات مسکونی منطقه در حال حاضر در حوزه R_3 با مساحت متوسط بیش از ۱۵۰ مترمربع قرار دارند. باتوجه به فرسودگی عمومی بافت مسکونی منطقه در این حوزه نیز باتوجه به مکانیسمهای تسویقی و میزان ساخت و ساز فعلی باید بخشهای تحت پوشش این حوزه تغییر یابند.

الف- مساحت قطعه S>۱۵۰

ب- حداکثر سطح تحت اشغال ۶۰٪

ج- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰٪

د- حداکثر تراکم واحد مسکونی در هکتار ۱۳۰

R_4 : حوزه مسکونی کوتاه مرتبه با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع

تأکید بیشتر بر طبقه‌بندی تفصیلی ساختمانهای کوتاه مرتبه ناشی از وضعیت خاص بافت مسکونی منطقه است. به عنوان مثال تشویق به نوسازی در اراضی کمتر از ۱۵۰ مترمربع و یا تجمیع در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع نیاز به تغییر در میزان توانایی مالکین برای ساخت در محدوده املاکشان دارد.

بر این اساس در محدوده قطعات با مساحت بین ۱۰۰ و ۱۵۰ مترمربع عملاً دو حوزه مسکونی براساس متوسط مساحت واحدها و به عبارتی تراکم واحد مسکونی در هکتار پیش‌بینی گردیده تا بتوان در تحلیلهای نهایی میزان نیاز به سرانه‌های فضایی را در حوزه‌های با تراکم جمعیتی زیاد و کم پیش‌بینی نمود.

$R_{۴-۱}$:

الف- مساحت قطعه ۱۰۰<s<۱۵۰

ب- حداکثر سطح تحت اشغال ۶۰٪

ج- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰٪

د- حداکثر تراکم واحد مسکونی <۱۴۰ واحد در هکتار

ه- حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه

$R_{۴-۲}$:

الف- مساحت قطعه ۱۰۰<s<۱۵۰

ب- حداکثر سطح تحت اشغال ساختمان ۶۰٪

ج- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰٪

د- حداکثر تراکم واحد مسکونی ۱۴۰<u<۲۰۰

ه- حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه

$R_{۶}$: حوزه مسکونی کوتاه مرتبه با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع

محدوده بافت مسکونی مناسب منطقه می‌تواند از طریق هدایت و کنترل‌های معمول مدیریت شهری سامان یابد و یا محدوده‌ای که براساس تجمیع و نوسازی قطعات شاهد افزایش متوسط قطعات مسکونی است در این محدوده قرار دارد. باتوجه به تفاوتهای اساسی که میان تراکم‌های جمعیتی خالص در این گونه ساخت و سازها وجود دارد کماکان گروه‌بندی تراکمی در این حوزه نیز مراعات شده است.

$R_{۶-۱}$:

الف- مساحت قطعه S>۱۵۰ مترمربع

ب- حداکثر سطح تحت اشغال ساختمان ۶۰٪

ج- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰٪

د- حداکثر تراکم واحد مسکونی در هکتار <۲۰۰ واحد در هکتار

ه- تعداد طبقات ۴ طبقه

$R_{۶-۲}$:

الف- مساحت قطعه S>۱۵۰

ب- حداکثر سطح تحت اشغال ساختمان ۶۰٪

ج- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰٪

د- حداکثر تراکم واحد مسکونی در هکتار ۲۵۰>u>۲۰۰

ه- تعداد طبقات ۴ طبقه

$R_{۷}$: حوزه مسکونی میان مرتبه (۵ تا ۸ طبقه)

تغییر کمی تعداد طبقات و ورود به حوزه ساختمانهای میان مرتبه به دلایل مختلف از جمله مسائل ایمنی، پایداری و چگونگی تأمین پارکینگ و .... باعث تغییراتی در قطعه بندی و سطح تحت اشغال و تراکم ساختمانی می-گردد. در این محدوده باتوجه به افزایش تراکم ساختمانی تأثیر کوچک سازی بر افزایش تراکم واحد مسکونی در هکتار تشدید می‌گردد. از اینرو کماکان در این گروه دو حوزه متفاوت پیش‌بینی شده است که مبانی برنامه‌ریزی در محدوده‌های مورد بحث را به شدت تغییر می‌دهد.

$R_{۷-۱}$:

الف- مساحت قطعه S>۳۰۰ مترمربع

ب- حداکثر سطح تحت اشغال ساختمان ٪۶۰>B>٪۵۰

ج- حداکثر تراکم ساختمانی ٪۳۰۰

د- حداکثر تراکم واحد مسکونی در هکتار ۲۰۰>u

ه- تعداد طبقات ۶ ≤ F ≤ ۵

$R_{۷-۱}$:

الف- مساحت قطعه ۳۰۰<s مترمربع

ب- حداکثر سطح تحت اشغال ساختمان ٪۶۰>B>٪۵۰

ج- حداکثر تراکم ساختمانی ٪۳۰۰

د- حداکثر تراکم واحد مسکونی ۳۲۰>u>۲۰۰

ه- تعداد طبقات ۶ ≤ F ≤ ۵

- حوزه مسکونی میان مرتبه (بزرگ مقیاس)

افزایش طبقات از محدوده ۵ و ۶ طبقه عملاً به تغییر در تعداد واحدها در هر طبقه می‌انجامد که به همراه سایر مسایل مرتبط با پیچیدگی مسایل فنی و نیز تأمین پارکینگها تغییراتی را در دانه‌بندی قطعات نیز ایجاد می‌کند.

$R_{۷-۳}$:

الف- مساحت قطعه ۵۰۰<s مترمربع

ب- حداکثر سطح تحت اشغال ساختمان ٪۵۰>B>٪۴۵

ج- حداکثر تراکم ساختمانی ٪۳۶۰

د- حداکثر تراکم واحد مسکونی ۲۵۰>u

ه- تعداد طبقات ۸>F>۷

$R_{۷-۴}$:

الف- مساحت قطعه ۵۰۰<s مترمربع

ب- حداکثر سطح تحت اشغال ساختمان ٪۵۰>B>٪۴۵

ج- حداکثر تراکم ساختمانی ٪۳۶۰

د- حداکثر تراکم واحد مسکونی در هکتار ۳۸۰>u>۲۵۰

ه- تعداد طبقات ۸>F>۷

$R_{۹}/R_{۱۰}$: حوزه مجتمع‌های مسکونی (محصور و نامحصور) با وسعت بیش از یک هکتار

در چندین دهه گذشته ضوابط احداث شهرکها و مجتمع‌های مسکونی چندین بار تغییر داده شده اما کماکان لزوم بازنگری اساسی آنها احساس می‌گردد و مهمترین بحث در این میان لزوم تعادل شهرکهای یاد شده با محیط شهر و اختصاص بهینه اراضی به نیازهای مجموعه و محدوده بلافصل و متعامل با آن است تا از تکرار تجربه‌های تلخ احداث بیش از ۴۰۰ شهرک در سالیان گذشته و سرنوشت نامعلوم اراضی خدماتی آنها اجتناب گردد.

۲-۳-۳-۳- پهنه صنایع تولیدی - خدماتی

پهنه صنایع تولیدی – خدماتی مهمترین پهنه فعالیتی منطقه ۱۶ در وضع موجود است. به گونه‌ای که قریب به ۳۰ درصد مساحت و ۲۲ درصد شاغلین منطقه را در برگرفته است و در مقایسه با ارقام متناظر در پهنه تجاری – خدماتی که معادل ۲ و ۱۰ درصد مساحت و جمعیت شاغلین منطقه است عملاً بیانگر گستردگی پهنه صنایع تولیدی - خدماتی است. مقایسه یاد شده همچنین نشان دهنده تراکم جمعیت شاغل بسیار پایین در این پهنه معادل ۳۱ نفر در هکتار است که در مقایسه با تراکم جمعیت شاغل در پهنه تجاری خدماتی معادل ۱۹۲ نفر در هکتار عملاً بیانگر عدم تناسب ویژگی‌های این پهنه، با ویژگی‌های پهنه مرکزی تهران به عنوان مهمترین و متراکم‌ترین پهنه فعالیتی شهر است. براین اساس در پهنه‌بندی پیشنهادی مهمترین و گسترده‌ترین تغییرات نیز در این پهنه به وقوع پیوسته که با روند کلی خروج صنایع و انبارها ناشی از جاذبه تبدیل کاربری نیز همخوان بوده و اقدامی ظاهراً آمایشی اما در واقع مبتنی بر گرایشات موجود و کاملاً تحقق پذیر می‌باشد.

لازم به ذکر است که در پهنه‌بندی پیشنهادی با توجه به مقیاس طرح از تعیین زیر پهنه‌های صنایع خدماتی همچون زیر پهنه‌های C۱ , C۲ اجتناب گردیده و عملاً زیرپهنه‌های یاد شده در چهار حوزه مداخله کلان منطقه شامل حوزه‌های مشترک فداییان – رجایی، جنوب فداییان، جنوب و شرق رجایی و همچنین تحت پوشش حوزه‌های کلان مسکونی و مختلط با مسکونی دیده شده است که در مراحل بعدی و بررسی‌های تفصیلی و موضعی به طور مستقل مشخص خواهند گردید.

۱-۴- بررسی جمعیت و فعالیت در چشم‌انداز آینده منطقه

۱-۴-۱- برآورد جمعیت منطقه ۱۶ در سال ۱۳۸۴ برحسب پروانه‌های مسکونی

برای برآورد جمعیت سال ۱۳۸۴ منطقه ۱۶ شهرداری تهران، همانند روش ارائه شده در برآورد جمعیت سال ۱۳۸۱ از پروانه‌های ساختمانی استفاده شد. براین اساس با توجه به برآورد جمعیت سال ۱۳۸۱ با همین روش، با احتساب واحدهای مسکونی اضافه شده در پروانه‌های ساختمانی سالهای ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۳ اقدام شد. لازم به توضیح است که پروانه‌های ساختمانی سال‌های ۱۳۷۴ تا ۱۳۸۰ برای برآورد جمعیت سال ۱۳۸۱ مورد استفاده قرار گرفته بود.

لازم به ذکر است که جمعیت منطقه ۱۶ بر مبناء برآورد سرشماری عمومی صنعت و معدن (کارگاهی ۱۳۸۱) نیز در اختیار قرار گرفت که جمعیت منطقه را در سال ۱۳۸۱ برابر ۳۰۳۴۸۱ نفر ذکر کرده است که باتوجه به جمعیت برآورد شده ۳۰۸۸۰۰ نفر برای سال ۱۳۸۱ نشان از برآورد جمعیت بسیار مناسبی از منطقه دارد.

براین اساس، آمار کل واحدهای مسکونی اضافه شده به منطقه طی دوره ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۳ مورد توجه قرار گرفت. بررسی اطلاعات پروانه‌های ساختمانی نشان می‌دهد که طی این دوره ۴۲ پروانه ساختمان و ۱۷۱۱ پروانه تخریب و نوسازی در منطقه ۱۶ ارائه شده است. مجموع واحدهای مسکونی مربوط به ۴۲ پروانه ساختمانی ۴۳۲ واحد مسکونی و مجموع واحدهائی در اثر تخریب و نوسازی به منطقه اضافه می‌شوند، ۷۰۴۹ واحد بوده است.

اما نکته حائز اهمیت اینکه، در پروانه‌های تخریب و نوسازی این است که به هر حال تعدادی واحد مسکونی تخریب و به جای آن ۷۰۴۹ واحد مسکونی اضافه خواهد شد. اگر ضریب جایگزینی در منطقه را طی این دوره ۴ واحد به جای ۱ واحد، در واقع، این تعداد واحد مسکونی جایگزین ۱۷۶۲ واحد مسکونی شده است. به عبارت دیگر، طی دوره ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۳ در مجموع ۵۷۱۹ واحد مسکونی به واحدهای مسکونی سال ۱۳۸۱ اضافه شده است.

با احتساب ضریب خانوار در واحد مسکونی ۱/۳ (مبنای محاسبه جمعیت سال ۱۳۸۱ معادل ۱/۳۵ در نظر گرفته شده است که پیش بینی می شود با ایجاد واحدهای جدید از یک سو شمار خانوارهائی که به صورت چند خانواره در یک واحد سکونت داشتند، کم شود و از سوی دیگر برخی واحدهای ساخته شده خالی بمانند. بدین ترتیب پیش بینی می شود این شاخص به ۱/۳ کاهش یابد) و بعد خانوار معادل ۴ (مبنای محاسبه جمعیت سال ۱۳۸۱ معادل ۴/۱ بود که با توجه به تشکیل خانوارهای جدید کوچک و نیز استقرار خانوارهای کوچک در واحدهای جدید، پیش‌بینی

می شود به ۴ کاهش یابد) و با درنظر گرفتن ۵ درصد استفاده غیرمسکونی از واحدهای مسکونی ایجاد شده، جمعیت اضافه شده به منطقه طی دوره ۳ ساله یاد شده، از ضرب تعداد واحد مسکونی در ضریب خانوار در واحد مسکونی و بعد خانوار بدست خواهد آمد. محاسبه نشان می‌دهد که حدود ۱۰۵۰۰ نفر به جمعیت منطقه اضافه شده است.

با توجه به برآورد جمعیت کارگاهی منطقه در سال ۱۳۸۱ معادل ۳۰۳۴۱۰ نفر، جمعیت سال ۱۳۸۴ منطقه ۳۱۸۵۰۰ نفر (با تقریب ۳۲۰ هزار نفر) برآورد می‌شود. بدین ترتیب طی دوره سه ساله ۸۴-۱۳۸۱ در مجموع حدود ۱۰۵۰۰ نفر به جمعیت منطقه اضافه شده است.

برآورد جمعیت منطقه ۱۶ در سال ۱۳۸۴ بر اساس موجودی واحد مسکونی

سال ۱۳۸۱					سال۱۳۸۴			
شمار جمعیت	جمعیت کارگاهی	بعد خانوار	خانوار در واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی اضافه شده	تعداد واحد مسکونی	بعد خانوار	خانوار در واحد مسکونی	برآورد جمعیت
۳۰۸۸۰۰	۳۰۳۴۱۰	۴/۱	۱/۳۵	۵۵۸۰۲	۵۷۱۹	۶۱۵۲۱	۴	۱/۳	۳۱۸۵۰۰

۱-۴-۲- چشم‌انداز جمعیت و فعالیت در سناریوی مرجع

۱-۴-۲-۱- جمعیت

روند موجود نشان از تغییر کاربری انبارها، صنایع، اراضی بایر، فضای سبز و در مجموع اراضی بزرگ مقیاس به کاربری‌های مسکونی با تراکم متوسط به بالاست. از سوی دیگر، در بافت‌های مسکونی موجود نیز که قطعات مسکونی عمدتاً کوچک مقیاس هستند، به دلیل عدم عمومیت تجمیع قطعات و ساخت واحدهای مسکونی متوسط به بالا، مالکین قطعات کوچک مقیاس با کم‌ترین تراکم نیز به ایجاد واحدهای مسکونی آپارتمانی مبادرت می‌کنند. این امر در مجموع باعث می‌شود که در این محدوده‌ها تعداد واحدهای مسکونی ۲۵ تا ۳۰ درصد افزایش یابد. معمولاً در زمان نوسازی قطعات مسکونی سه واحد مسکونی ساخته می‌شود. این در حالی است که عموماً این اراضی در حال حاضر دارای ۲ واحد مسکونی هستند. بدین ترتیب تعداد واحدهای مسکونی در این قطعات ۵۰ درصد افزایش می‌یابد. با فرض تحقق ۵۰ درصد موارد فوق‌الذکر، در مجموع ۲۵ درصد به واحدهای مسکونی این محدوده‌ها اضافه می‌شود.

محاسبات منتج از برداشت کاربری وضع موجود نشان می‌دهد کـه در مجمـوع بـیش از ۲۰۰ هکتـار اراضـی مربوط به انبارها، واحدهای صنعتی و کارگاهی مستعد تغییر کاربری هستند. اگر این تغییر کاربری به کاربری مسکونی صورت گیرد، حتی با شرط رعایت ضوابط شهرسازی، در این اراضی با تراکم ۴۰۰ نفر در هکتـار حـدود ۸۰ هـزار نفـر جمعیت جذب خواهند شد.

از سوی دیگر، با نوسازی بدون برنامه حتی ۵۰ درصد واحدهای مسکونی کوچک و فرسوده با مساحت کمتـر از ۱۵۰ مترمربع (که بیش از ۹۰ درصد واحدهای مسکونی منطقـه را تـشکیل مـی‌دهنـد)، در مجمـوع ۲۵ درصـد بـه واحدهای مسکونی موجود منطقه اضافه خواهد کرد که این امر به معنی افزایش حدود ۲۵ درصـدی (بـا فـرض ثبـات نسبی بعد خانوار و خانوار در واحد مسکونی منطقه) جمعیت خواهد بود. این بدین معنی اسـت کـه حـدود ۷۵۰۰۰ نفـر جمعیت‌پذیری نیز از محل این ساخت و سازها در منطقه ایجاد خواهد شد.

بدین ترتیب در مجموع با ایجاد بیش از ۱۵۰,۰۰۰ نفر ظرفیـت جدیـد جمعیـت‌پـذیری در سـناریوی مرجـع، جمعیت منطقه به حدود ۴۷۰ هزار نفر بالغ خواهد شد.

۱-۴-۲-۲- فعالیت

در روند موجود با تغییر کاربری‌های انبار، سنگ‌بری‌ها، صنایع و کارگاه‌ها به مجتمع‌های مـسکونی، علیـرغم اینکه برخی مشاغل خدماتی در مجتمع‌های مسکونی شکل می‌گیرد، اما در مجموع حجم وسیعی از فرصت‌های شغلی محدوده منطقه ۱۶ از میان می‌رود. برآوردهای متکی به آمار کارگاه‌های سال ۱۳۸۱ نشان می‌دهـد بـا تغییـر کـاربری انبارها، سنگ‌بری‌ها، صنایع و کارگاه‌ها حدود ۱۴۰۰۰ شغل حذف خواهد شد. با توجه به اینکه در قبال افـزایش حـدود ۱۵۰,۰۰۰ هزار نفر به جمعیت منطقه، فعالیت‌های خدماتی و تجاری محلی در محل شکل می‌گیرند، بـرآورد مـی‌شـود که حدود ۳ تا ۴ هزار شغل ایجاد شود. بدین ترتیب، در مجموع حدود ۱۰ تا ۱۱ هزار شغل از مشاغل محـدوده منطقـه ۱۶ کاسته خواهد شد.

۱-۴-۳- چشم‌انداز جمعیت و فعالیت در سناریوی پیشنهادی

۱-۴-۳-۱- جمعیت

سناریوی پیشنهادی، متکی بر سناریوی تعادل و پایدارسازی جمعیت و فعالیت است. در این راستا، تغییر کاربری کارگاه‌های صنعتی، انبارها و سنگ‌بری‌ها با جهت گیری کاربری واحدهای فعالیتی مدرن نظیر راسته‌های نمایشگاهی و فروشگاه مصالح ساختمانی و تزئینات ساختمانی (راسته نمایشگاه سنگ‌های تزئینی، نمای ساختمان، کف‌پوش و موزائیک و سرامیک و لوازم بهداشتی ساختمانی) به جای سنگ‌بری‌های حاشیه فدائیان، کاربری‌های مجتمع‌های تجاری با امکانات ارتباطی و گردهمایی در شمال بعثت و در راستای ارائه شیوه‌های نوین فعالیتهای تجاری و...، پیشنهاد شده است.

از سوی دیگر، کاهش ازدحام کنونی بافت‌های فرسوده نظیر جوادیه با گشایش معابر و تجمیع واحدهای مسکونی کوچک‌مقیاس و افزایش متوسط مساحت قطعات مورد توجه بوده است. این بهسازی بافت با استفاده از تجمیع واحدها و افزایش تراکم ساختمانی صورت می‌گیرد. بنابراین در این محدوده جایگزینی جمعیتی قابل توجهی نخواهیم داشت، به عبارت دیگر تراکم ازدحام کنونی جوادیه عمدتاً به دلیل ریزدانه و کوتاه مرتبه بودن بافت است و می‌توان همین تراکم جمعیتی را در ساختاری با سطح اشغال کمتر و فضای باز عمومی بیشتر ساماندهی نمود.

لازم به ذکر است که با پیشنهاد اضافه شدن بخشی از منطقه ۱۹ به منطقه ۱۶ و تغییر مرز غربی محدوده تا بزرگراه تندگویان، جمعیتی حدود ۳۰ هزار نفر در محدوده‌ای به وسعت ۱۷۸ هکتار به جمعیت منطقه اضافه خواهد شد.

بدین ترتیب، در این سناریو جمعیت منطقه (بدون درنظر گرفتن محدوده پیشنهادی اضافه شده در غرب) در حد ۳۰۰ تا ۳۲۰ هزار نفر متوقف خواهد شد که با افزودن جمعیت محدوده اضافه شده، جمعیت منطقه به ۳۳۰ تا ۳۵۰ هزار نفر خواهد رسید، ضمن آنکه تراکم جمعیتی ناخالص منطقه عملاً تغییری نخواهد کرد.

۱-۴-۳-۲- فعالیت

تغییر نوع فعالیتهای پیش‌بینی شده برای منطقه ۱۶ از فعالیتهای حاشیه‌ای به سمت فعالیتهای متمرکز مرکز شهری عملاً تغییراتی اساسی را در ساختار مشاغل موجود و منطقه ایجاد می‌نماید. از آنجا که کارگاه‌های سنگ‌بری و

انبارهای مستقر در منطقه، عموماً زمین‌بر هستند تا کاربر و به عبارت دیگر، در اراضی نسبتاً بزرگ، نیروی انسانی اندکی فعال هستند، با تغییر کاربری این واحدها به واحدهای راسته‌ای و شکل‌گیری مراکز متراکم فعالیتی، اشتغال‌زائی نسبتاً بالائی در محدوده مورد مطالعه شکل خواهد گرفت. مساحت کاربری‌های حمل و نقل و انبارداری و صنعتی در قالب سنگ‌بری‌ها (به جز راه‌آهن و ترمینال و سیلو) بیش از ۲۰۰ هکتار می‌باشد که در حال حاضر در این ۲۰۰ هکتار حدود ۱۴۰۰۰ نفر شاغل هستند. با تغییر کاربری این اراضی به کاربری‌های اداری – تجاری – نمایشگاهی و انبارهای مدرن، صنایع غیرآلاینده IT، مجتمع‌های ایستگاهی و ... تراکم شاغل در این اراضی افزایش خواهد یافت. محاسبات اولیه برای اشتغال‌زایی در این بخش به قرار زیر خواهد بود.

از ۲۰۰ هکتار زمین آزاد شده ۵۰ درصد تحت ساخت و ساز کاربری‌های فعالیتی قرار می‌گیرند و بقیه به فضاهای باز، معابر، و ... اختصاص می‌یابد. در ساخت و سازهای جدید با تراکم متوسط ۳۰۰ درصد برای احداث واحدهای فعالیتی مدرن عملاً حدود ۳۰۰ هکتار زیربنای فعالیتی ایجاد خواهد شد. اگر سرانه زیربنای مورد استفاده هر شاغل ۲۰ مترمربع در نظر گرفته شود (باتوجه به نوع فعالیت‌هایی که در این محدوده پیشنهاد شده‌اند)، در مجموع ۱۵۰۰۰۰ فرصت شغلی در این اراضی قابل تحقق خواهد بود که جایگزین حدود ۱۴ تا ۱۵ هزار شاغل کنونی این اراضی خواهد شد. به عبارت دیگر ۱۳۵ هزار فرصت شغلی جدید در این اراضی می‌تواند ایجاد شود.

در این صورت شمار شاغلین فعالیت‌های کارگاهی منطقه به حدود ۱۹۰ تا ۲۰۰ هزار نفر بالغ خواهد شد. این امر باعث می‌گردد که منطقه ۱۶ که هم اکنون در پهنه مرکزی تهران قرار گرفته است به منطقه‌ای پویا در اقتصاد شهر تبدیل گردد و عملاً تضاد میان موقعیت مرکزی و عملکرد حاشیه‌ای‌اش رفع گردد ضمن آنکه منطقه و ساکنانش نیز از مزاحمت فعالیتهای نامطلوب و ناسازگار رهایی خواهند یافت.

۲-۴- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح حدود و تقسیمات داخلی منطقه

۲-۴-۱- بررسی حدود تقسیمات درونی منطقه

۲-۴-۱-۱- بررسی و تعیین مرزبندی منطقه

شهر به عنوان سیستمی باز متشکل از عناصر تشکیل‌دهنده آن و ارتباط میان آنهاست. از آنجا که هر عنصر در چهارچوب ویژگی‌های عملکردیش قابل تعریف است. لذا براساس نقش‌های مختلفی که در زیر سیستم‌های نظام شهری تعریف می‌شود می‌توان انواع مختلفی از اجزاء تشکیل‌دهنده سیستم را شناسایی نمود. در بحث حاضر و با توجه به نقش مدیریت یکپارچه شهرداری تهران به عنوان سیستم و عامل کنترل و هدایت نظام شهری در کلان شهر تهران، می‌توان از عناصر تحت نظارت مدیریت یادشده یعنی مناطق شهرداری به عنوان عناصر تشکیل‌دهنده سیستم شهری نام برد.

بر این اساس در مرزبندی تقسیمات شهری باید به عوامل مهم و تأثیرگذار در مرزبندی توجه لازم مبذول گردد که از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

تجانس اجتماعی، همگنی اقتصادی، تجانس کالبدی، مسائل مدیریتی، ضوابط قانونی موجود و عوارض برجسته مصنوع یا طبیعی همچون راه‌های شریانی و اصلی، راه‌آهن، رودخانه، مسیل و نظایر اینها. بدیهی است که عدم توجه کافی به یک یا چند عامل از عوامل فوق، باعث بروز نارسایی‌هایی در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در تعامل بین منطقه با مناطق همجوار آن خواهد شد. لذا بررسی حدود و مرزهای کنونی منطقه ۱۶ بیانگر آنست که محدوده فعلی منطقه به استثنای مرز جنوب غربی آن، دارای محورهای کاملاً مشخص جدا کننده از مناطق مجاور می‌باشد. لیکن مرز جنوب غربی منطقه (خیابان بهمنیار) چه به لحاظ خصوصیات فیزیکی و چه به لحاظ عملکرد نه چندان مهم آن، مرز مناسبی برای منطقه به شمار نمی‌رود. این در حالی است که بزرگراه تندگویان در مجاورت غربی این خیابان، کاملاً از ویژگی و شرایط لازم به عنوان مرز منطقه‌ای برخوردار است. در حد فاصل بزرگراه تندگویان و خیابان بهمنیار نیز ناحیه یک منطقه نوزده واقع شده است که ارتباط آن با منطقه یاد شده عملا در وضعیت مناسبی قرار ندارد. براین اساس انضمام این ناحیه به منطقه ۱۶ امری اجتناب ناپذیر است.

نتایج بررسی‌های انجام شده نیز نشان‌دهنده نظر مساعد مسئولان شهرداری و مهندسین مشاور مسئول تهیه طرح تفصیلی منطقه ۱۹ بر انتزاع و الحاق محدوده مورد نظر به منطقه ۱۶ است. همان‌گونه که ذکر شد، با توجه به عملکرد بسیار قوی بزرگراه شهید تندگویان در زمینه دسترسی سریع نقاط شمالی و مرکزی تهران به مناطق جنوبی شهر – به‌ویژه فرودگاه بین‌المللی امام خمینی و بهشت زهرا– و کاهش ارتباطات ساکنان دوطرف اتوبان و افزایش تعاملات قسمت شرقی آن با قسمت‌های همجوار واقع در منطقه ۱۶، به نظر می‌رسد که الحاق این قسمت به منطقه ۱۶ باید مورد توجه مدیریت شهری تهران قرار گیرد (نقشه شماره ۱۴۲-۱).

براساس آنچه گذشت و در مجموع، با توجه به بررسی وضعیت مرزهای کنونی منطقه، می‌توان گفت که انطباق تقریباً کامل مرزهای منطقه با مرز محدوده‌های همگن اجتماعی، اقتصادی و کالبدی آن، باعث شده است که در زمان حاضر نارسایی خاصی در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بین این منطقه و مناطق پیرامونی آن وجود نداشته باشد.

۲-۴-۱-۲- بررسی تقسیمات داخلی منطقه ۱۶ در مقیاس نواحی

منطقه ۱۶ در حال حاضر دارای ۶ ناحیه شهری است که خیابان شمالی – جنوبی شهید رجایی محور تقسیمات شهری مذکور بشمار می‌رود و براساس آن سه ناحیه در غرب این خیابان و سه ناحیه نیز در شرق آن شکل گرفته‌اند. بزرگراه بعثت در شمال و خیابان ابریشم نیز در مرکز منطقه به عنوان محورهای شرقی – غربی تقسیمات فوق بشمار می‌روند (نقشه شماره ۱۴۲-۲). بررسی‌های بعمل آمده حاکی از آنست که منطقه ۱۶ در فراسوی حصار دوره ناصری شاهد شکل‌گیری نخستین اشکال حاشیه‌نشینی تهران بوده است که از این میان نام‌هایی همچون جوادیه، نازی‌آباد، خزانه و باغ‌آذری برای ساکنان تهران نام‌هایی آشنا و شناخته شده هستند. روند شکل‌گیری این محلات با بافت مسکونی ریزدانه و متراکم در اراضی بزرگ مقیاس حاشیه جنوبی تهران، وجوه اشتراک قومی، اشتغال در صنایع و سازمان‌های مستقر در منطقه و محلات یادشده را از هویتی خاص –اگر چه با بار منفی– برخوردار ساخته است. ارتقاء تدریجی کیفیت سکونت در این منطقه و مرکزی شدن آن نسبت به مناطق پیرامونی و حاشیه‌نشینی‌های جدید، که در سی سال گذشته محقق شده است، به تدریج وجه تاریک هویت مناطق یادشده را به فراموشی سپرده

است. علی‌ایحال محلات وسیع فوق‌الذکر که هریک مرکز یکی از نواحی شهری منطقه محسوب می‌گردند را می‌توان عناصر پایه و یا مدول‌های سازنده منطقه به شمار آورد، مثلاً:

- محلات شهری وسیعی همچون جوادیه و نازی‌آباد واجد هویتی خاص بوده و مهم‌ترین نقش را در شکل‌گیری تصویر ذهنی ساکنان ایفا می‌نمایند.
- انسجام درونی محلات یادشده به همراه وجود مرزهای مشخص و تثبیت شده که گاه به انزوای نسبی آنان می‌انجامد (همچون جوادیه).
- توانایی و قابلیت کنترل و نظارت را، که به طور متعارف به تقسیم‌بندی‌های در سطوح پایین‌تر و مقیاس خردتر محول می‌شوند، در سطح نواحی یادشده ایجاد نموده است.
- تقویت شهرداری‌های نواحی و شکل‌گیری انجمن‌های شورایاری محلات که عملاً در مقیاس نواحی تشکیل می‌شود محلات گسترده فوق‌الذکر را که در جامه نواحی شهری ظاهر شده‌اند به نخستین سطح شکل‌گیری نهاد مدیریت شهری و مهم‌ترین بستر مشارکت مردمی تبدیل ساخته است.

براساس موارد فوق‌الذکر نواحی کنونی منطقه را می‌توان با اصلاحاتی چند مجدداً پیشنهاد نمود. اما چنانچه مبانی تقسیم‌بندی نواحی علاوه بر تأثیرپذیری از گذشته رو به سوی آینده نیز داشته باشد و مقتضیات فرایند توسعه منطقه و مشابهت راهبردهای توسعه و نوسازی را نیز دربربگیرد. می‌توان در کارایی مرزبندی‌های انجام شده، تردید نمود. از این رو براساس مبانی معطوف به فرایند توسعه منطقه و مقتضیات آن و به عبارت دیگر براساس آماج‌های برنامه‌های توسعه در هر بخش، تغییرات زیر در مرزبندی نواحی منطقه ۱۶ پیشنهاد می‌گردد:

- در بخش شمال محور بعثت محدوده حدفاصل خیابان‌های دشت آزادگان و خیابان صابونیان و خصوصاً محدوده واقع در شرق راه‌آهن به عنوان یکی از کانون‌های اصلی توسعه منطقه با هدف ساماندهی بخش‌های جنوبی بازار حدفاصل خیابان‌های مولوی و بعثت با محوریت شوش پیشنهاد شده است. تفاوت موجود در محتوای برنامه‌های مورد نظر برای توسعه در جنوب محور شوش با جهت‌گیری برنامه‌های نوسازی بافت فرسوده در محدوده جوادیه، خصوصاً با توجه به جایگاه شهرداری ناحیه در نظام مدیریت

شهری تهران، عملاً جداسازی و استقلال جوادیه را به عنوان یک ناحیه مجزا و همچنین پوشش یکپارچه بخش‌های جنوبی شوش را ضروری ساخته است.

- در بخش جنوب محور بعثت در حال حاضر محور شهید رجایی به عنوان مرز بین نواحی قلمداد گردیده است و این در حالی است که کریدور شمالی جنوبی راه‌آهن عملاً منطقه ۱۶ را به دو نیمه کاملاً مشخص تبدیل کرده و موجب عدم تعادل فضایی موجود بین دو نیمه یادشده گردیده است. انتقال مرز تقسیم نواحی از محور شهید رجایی به کریدور راه‌آهن گام مناسبی در جهت یکپارچه‌سازی و انسجام نواحی واقع در دو سوی کریدور یادشده است و همچنین تلاش مشترک شهرداری‌های نواحی را معطوف به حواشی پر مسئله کریدور راه‌آهن می‌نماید.
- گستردگی اراضی دارای پتانسیل تغییر کاربری در حاشیه خیابان فداییان اسلام در منطقه ۱۶ به وسعت تقریبی ۶۰ هکتار و وضعیت خاص آن در رابطه با بخش‌های دیگر در حاشیه شرقی و بخش جنوبی محور آزادگان عملاً این محدوده را با محوریت خیابان فداییان اسلام به بخشی مهم از استخوان‌بندی تهران در حدفاصل بازار و شهرری تبدیل کرده است. برنامه‌های توسعه این محدوده با موضوعاتی همچون انتقال صنایع و فعالیت‌های مزاحم و بسترسازی برای شکل‌گیری مجموعه‌ای مختلط و چندعملکردی در اراضی وسیع بازیافت شده مواجه است و عملاً هیچگونه همخوانی و قرابتی با اهداف برنامه‌های توسعه در محدوده حدفاصل کریدور راه‌آهن و پارک ابریشم ندارد. – توضیح آنکه محدوده یادشده که شامل بخش‌های خزانه و علی‌آباد است باستثنای بخش‌هایی از علی‌آباد که در سال‌های اخیر تحت ساخت و ساز قرارگرفته عمدتاً از بافتی فرسوده تشکیل گردیده است و نوسازی و ساماندهی آن از اولویت ویژه‌ای برخوردار است. براساس موارد یادشده و همچنین با توجه به غلبه ساختار ارتباطی شمالی جنوبی بر ساختار ارتباطی شرقی غربی در محدوده‌های یادشده توصیه می‌گردد که مرز نواحی در محدوده شرق کریدور راه‌آهن و جنوب محور بعثت از محور شرقی غربی ابریشم به باند شمالی جنوبی و پارک ابریشم تبدیل شود.
- مرز نواحی ۲ و ۴ کنونی شامل نازی‌آباد و یاخچی‌آباد در حال حاضر از داخل محلات ۸ و ۹ عبور می‌کند. براساس بررسی‌های صورت گرفته مشخص گردیده است که مرز محلات یادشده به طور نسبی بر محدوده

نازی‌آباد که در نیمه اول دهه ۱۳۵۰-۱۳۴۰ شکل‌گرفته منطبق است. در این مورد نیز با توجه به تفاوت‌های موجود در بافت اجتماعی- اقتصادی و فیزیکی محدوده‌های یادشده توصیه می‌شود که مرز نواحی بر مرز محلات ۸ و ۹ کنونی منطبق گردد.

نواحی شکل‌گرفته براساس تغییرات فوق‌الذکر را می‌توان عمدتاً به دو گروه به شرح زیر تقسیم نمود:

یک- نواحی مسکونی که با معضل بافت فرسوده، تراکم جمعیتی و کمبود فضاهای خدماتی مواجه هستند و اهداف برنامه‌های توسعه آنها عمدتاً معطوف به نوسازی بافت فرسوده، کاهش تراکم جمعیتی و تأمین فضاهای خدماتی برای کاستن از عدم تعادل فضایی در سطح منطقه است. این نواحی شامل نواحی جوادیه (۱)، نازی‌آباد (۳)، یاخچی‌آباد به انضمام تختی (۴)، خزانه و علی‌آباد (۵) خانی‌آباد جنوبی (ناحیه ۷ پیشنهادی که از منطقه ۱۹ به منطقه ۱۶ منتزع می-گردد) است.

دو- نواحی کم‌جمعیت و کم استعداد برای توسعه و ساماندهی که وسعت و مقیاس آنها و همچنین موقعیت استقرارشان آنها را به فرصت‌های کم‌نظیری در مقیاس شهر تهران و در رابطه با استخوان‌بندی آن تبدیل کرده است. توضیح آنکه ناحیه راه‌آهن و باغ‌آذری (ناحیه ۲) از موقعیت مناسبی جهت ایفای نقش در طرح ساماندهی اراضی جنوب بازار برخوردار است و ناحیه فداییان (۶) به همراه بخش‌های مکمل آن در مناطق ۱۵ و ۲۰ فرصتی منحصر به فرد را برای احیای محور تاریخی فرهنگی تهران- ری و اتصال استخوان‌بندی این دو کانون پراهمیت فراهم نموده است.

گروه‌بندی نواحی تشکیل‌دهنده منطقه به معنای تشدید عدم تعادل فضایی منطقه نیست بلکه هدف متمرکزساختن تمامی توان و توجه مدیریت شهری بر موضوعاتی مشخص و از این طریق افزایش کارایی نهاد یاد شده است. بدیهی است که فرصت‌های ایجاد شده برای کار و فعالیت و همچنین سکونت در نواحی پیش‌بینی شده برای توسعه (۴ و ۶) در خدمت ارتقاء کیفیت سکونت در سطح منطقه و کمک به تعدیل تراکم جمعیتی آن خواهد بود همچنانکه آماج فرامنطقه‌ای این تلاش‌ها نیز فراموش نخواهد شد (نقشه ۱۴۲-۳).

۲-۴-۱-۳- بررسی تقسیمات داخلی منطقه ۱۶ در مقیاس محلات

اندیشه محله شهری در طول سده گذشته مسیر پرنشیب و فرازی را طی کرده است. در ابتدا محله به عنوان یک واحد تحلیل اجتماعی توسط پیش‌کسوتان جامعه‌شناسی شهری به کار گرفته می‌شد. در آن زمان این فکر رشد

پیدا کرد که محله پایه درست قلمرو برای یک‌گروه اجتماعی خاص است که تماس‌های شخصی بسیاری بین آنها برقرار خواهد شد. براین اساس تفکر محله به‌عنوان بلوک پایه در سلسله‌مراتب تجمعات شهری انتخاب گردید قرار بود محله یک واحد فضایی تعریف شده، فارغ ازترافیک عبوری و حتی‌المقدور در خدمات روزانه خودکفا باشد. اندازه واحد درحد حوزه عملکرد یک مدرسه ابتدایی معمولی تعیین می‌شد وحوزه‌های سایر خدمات براساس این پیمانه ویا ضریب صحیحی تعیین می‌شد. بعدها فرضیه اجتماعی این تفکر کاملاً مورد تردید قرار گرفت و مهم‌ترین دلیل آن را می‌توان در عدم تطابق قلمرو تماس‌های اجتماعی ساکنین با قلمرو محله‌ها،که منطبق بر مکانی محدود است، به‌شمار آورد.

تماس‌های اجتماعی مبتنی بر خویشاوندی، کار و یا علایق دیگر بود تا مکان و به نظر می‌رسید این پراکندگی فضایی در مورد کلیه شهرها به جز چند محله قومی خاص ساکنین کم‌درآمد صادق باشد.

واحدفضایی محدوده یادشده باشبکه ارتباطات اجتماعی‌همخوانی نداشت وهنگامی‌که این تفکر درطراحی شهری مورد استفاده قرارگرفت، سیری از واحدهای کلیشه‌ای یکنواخت را به وجود آورد. علاوه بر این حوزه عملکرد خدمات مختلف به‌سادگی قابل تطبیق با هیچ پیمانه خاصی نبوده ودائماً درحال تغییراست. درمواردی نیزکه یک عامل به‌عنوان معیار بنیادی به‌کارگرفته می‌شد، رفاقت بزرگ‌سال‌ها بر پایه حضور کودکان در مدرسه ابتدایی قرارنگرفت و اندازه‌های این مدارس که از نظر اداری دارای کارایی بود، بافت شهری را به بیراهه کشانده و دسترسی نیز دچار لطمه گردید.

در زمانی که تفکر محله در مجامع علمی مورد بیشترین انتقادات قرارگرفته و به تدریج از ستون علمی مربوطه حذف می‌گردید بنابر دلایلی چند به تدریج از سوی عامه مردم مورد توجه و اقبال قرارگرفت. مردم نشان دادند که گرچه شغل و یا حتی دوستی آنها از خطوط محله تبعیت نمی‌کند، با وجود این می‌توانستند به هنگام ضرورت دفاع از خود در آن سطح دست به دست هم دهند. در واقع برای آنان سازمان‌های محله‌ای مبتنی بر مسائل و مشکلات بود و به جای اینکه موجب تغییر گردند خود به سنگری برای مقاومت در مقابل تغییر تبدیل می‌شدند و از این طریق از جهات مختلف و حتی از نظر سیاسی در سطوح بالاتر و رسمی‌تر دولت موثر واقع شدند و بدین ترتیب، تفکر محله به‌عنوان ابزاری جهت نظارت، کفایت خود را به اثبات رساند.

بررسی‌های اخیر در مورد تصور ذهنی مردم از شهر نشان می‌دهد که اجتماع محلی اغلب عضو مهمی از آن ساختار ذهنی است. محله ممکن است برای روابط اجتماعی آنها اهمیتی نداشته باشد ولی همراه با معابر اصلی، بخش

مهمی از ساز و برگ ذهنی است بنابراین به عنوان یک واحد آرمانی برای سازمان اجتماعی و یک سازمان دهنده دسترسی به خدمات عمومی، تفکر محله مفهومی از نظارت پیدا می‌کند و شاید در درجه بعد مفهومی از معنی‌دار بودن- به عبارت دیگر امروزه محله آن فضایی نیست که مردم در درون آن یکدیگر را به این علت بشناسند که در جوار یکدیگر زندگی می‌کنند. بلکه فضایی است که برای همه تعریف شده بوده و دارای نام می‌باشد و در داخل آن مردم به هنگام احساس خطر به راحتی دور یکدیگر جمع می‌شوند.

از آنجا که اصلی‌ترین مسئله، نظارت می‌باشد، بنابراین مسئله برای طراحی شهری این است که اولاً آیا این نوع سازمان مجتمع زیستی می‌تواند یا حتی باید از طریق شکل فضایی تقویت گردد و ثانیاً چه عناصری از سکونتگاه را و به چه شکلی می‌توان تحت نظارت مجتمع زیستی درآورد.

تجربیات صورت‌گرفته بیانگر آن است که می‌توان تصور ذهنی مورد توافق از یک مجتمع زیستی را از طریق جداسازی‌ها، مکان‌یابی مراکز محلی، انحراف مسیرهای اصلی ترافیک، بهره‌برداری از ناهمواری‌های طبیعی و برجستگی‌های دیگر خصوصیات کالبدی تقویت نمود و تا آنجایی که این تقسیمات بصری، الگوی عمومی دسترسی را مسدود نکرده و روابط اجتماعی یا مناطق خدماتی را دچار محدودیت نسازد، خوانایی را افزایش داده، از سرو صدا و خطر ترافیک سریع کاسته و موقعیت سازمان محلی و نظارت را بدون هیچگونه هزینه عمده‌ای ارتقا بخشد. لیکن چنانچه موانعی حرکت را سد کند، یا اینکه مردم به خرید در یک محل و کار در محل دیگر، و یا به استفاده از خدمات خاصی هدایت شوند در این صورت دسترسی و تطبیق‌پذیری کاهش پیدا کرده و به تبع آن تصور ذهنی مورد توافق نیز مخدوش می‌گردد.

در ایران و در قانون تقسیمات کشوری، محله به عنوان مجموعه ساختمان‌های مسکونی و خدماتی تعریف شده است که ساکنان آن به لحاظ بافت اجتماعی، خودرا اهل آن محل می‌دانند. هرمحله از مجموعه بلوک‌های ساختمانی تشکیل می‌گردد که به وسیله شبکه‌های ارتباطی از هم جدا می‌شوند و حدود محله‌ها تابع تقسیمات شهرداری است و از به هم پیوستن چند محله یا منطقه شهر به وجود می‌آید. در قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشور مصوب سال ۱۳۶۱ به شورای محله به عنوان نهاد نظارت بر امور محله‌ها و عاملی در جهت پیشبرد برنامه‌های 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 (منطقه‌بندی) و شهرهای کوچک با جمعیتی بیش از ۲۰ هزار نفر مشمول طرح محله‌بندی شده‌اند و ارائه خدمات شهرداری‌ها بـه آنهـا در قالـب محـدوده محلـه‌هـا و منـاطق شهری صورت می‌گردد.

به رغم تمهیدات پیش‌بینی شده در حال حاضر محله نه به عنوان کوچک‌تـرین سـطح شـکل‌گیـری حیـات شهری و سازوکار مدیریت آن بلکه به عنوان مقیاسی جهت ممیزی املاک مورد اسـتفاده قرارگرفتـه و عمـدتاً تعیـین حدود و ثغور آن جهت تسهیل فعالیت بخش‌های مالی شهرداری و با هدف محاسبه و کسب عوارض صورت می‌گیرد. کمرنگ شدن تدریجی نقش محلات که ناشی از روند شتاب آلود تغییرات ایجـاد شـده در سـاخت و بافـت اجتمـاعی، اقتصادی و کالبدی محلات بوده است باعث گردیده تا نقش شورای محلات و اصـولاً حـضور مـوثر آن مـورد تردیـد قرارگیرد تا جایی که اکنون شوراهای نواحی به‌عنوان مکمل شهرداری‌های نواحی و به عنوان نخستین سطح هدایت و کنترل مباحث مطرح در حوزه مدیریت شهری مورد نظر قرارگرفته و تثبیت شده‌اند.

بررسی تقسیم‌بندی محلات در منطقه۱۶ مؤیـد رونـد عمـومی فـوق‌الـذکر اسـت (نقـشه شـماره ۳۲۲۲-۱). به‌عنوان مثال محله ۶ در حال حاضر بخـش وسـیعی از سـه ناحیـه ۳، ۴ و ۵ را در دو سـوی کریـدور راه‌آهـن شـامل می‌شود. این محله شامل شهرک تختی، بخش‌های مسکونی علـی‌آبـاد و سـاخت و سـازهای جدیـد، شـهرک بعثـت، شهرک چهارده معصوم و اراضی گسترده صنایع و انبارداری و حمل و نقل است که هیچگونه تناسبی میان نوع، سطح و مقیاس و پهنه‌های یادشده وجود ندارد. فقدان انسجام درونی محلات کنونی و همچنین عدم پیش‌بینی نقشی موثر و کارا برای محلات در فرایند هدایت و کنترل جوامع شهری در مجموع روندی را رقم زده است که سرانجام آن چیـزی جز حذف عملی این مقیاس مهم از سلسله مراتب تجمعات زیستی کلان شهر تهران نخواهد بود. به منظور مقابلـه بـا روند یادشده و با هدف تقریب تـدریجی بـه مفـاهیم مـذکور در تفکـر محلـه، و از جملـه بحـث «قابلیـت نظـارت» و «معنی‌داربودن»، اصلاحات مشروح زیر در مورد تقسیمات داخلی منطقه در مقیاس محلات پیشنهاد می‌گردد:

- محلات ۶ و ۷ کنونی با توجه به تشابهات موجود در ساختار اجتماعی، اقتصادی و کالبـدی آنهـا و همچنـین روند شکل‌گیری منطقه به ۸ محله تفکیک گردیده‌اند.

- در ناحیه نازی‌آباد محلات ۲، ۱۱ و ۱۷ کنونی براساس تفکیک کاربری‌های مقیاس شهری از مناطق مسکونی به محلات ۱۶ و ۱۸ پیشنهادی تبدیل شده‌اند.
- در ناحیه خزانه محلات ۱۹، ۲۰ و بخشی از محله ۶ با توجه به وجوه اشتراک، موجود به محلات ۲۳، ۲۴، ۲۵ و ۲۸ تفکیک شده‌اند.
- در محدوده جوادیه از مساحت محله ۱۴، به دلیل تخریب اراضی موجود در طرح نواب، کاسته شده است که توصیه گردیده باقیمانده این محله به دو محله ۱۴ و ۱۵ کنونی ملحق گردد.

اعمال تغییرات فوق‌الذکر در تقسیمات درونی منطقه منجر به شکل‌گیری محلات جدیدی شده است که محدوده آنها در نقشه شماره (۳۲۲۲-۲) ارائه گردیده است. لازم به ذکر است که تغییرات مذکور در محدوده فعلی منطقه ۱۶ قابل ارائه بوده و تغییر و اصلاح مرز محلات در ناحیه ۷ پیشنهادی منوط به موافقت نظام مدیریت شهری تهران با انتزاع این ناحیه از منطقه ۱۹ و الحاق آن به منطقه ۱۶ خواهد بود.

محدوده و مرز جدید منطقه، نواحی و محلات پیشنهادی در نقشه شماره ۲۲۲-۳ ارائه شده است.

۲-۳-۳-۴- پهنه مختلط

روند تغییر نقش و عملکردهای اصلی منطقه در سناریوی پیشنهادی که در جهت رفع تضاد میان موقعیت مرکزی و عملکرد حاشیه‌ای آن بوده است عملاً بخشی از پهنه صنایع تولیدی – خدماتی را به پهنه‌های تجاری – خدماتی تبدیل کرده است. اما بخش عمده پهنه یاد شده پس از تغییر بنیادین شیوه فعالیت به پهنه مختلط با مسکونی و یا فعالیت‌های دیگر تبدیل شده و عملاً به شکل پهنه غالب منطقه در آمده است.

پهنه‌های مختلط در وضعیت موجود پس از پهنه‌های مسکونی و صنایع تولیدی خدماتی عملاً گسترده‌ترین سطح را تحت پوشش گرفته است و از نظر تعداد شاغلین نیز پس از پهنه مسکونی قرار گرفته است. در شرایط حاضر زیر پهنه‌های مختلط از گروه‌های فعالیتی مختلف و زیر پهنه‌های مختلط صنایع خدماتی و مسکونی، ۱۰/۴ و ۸/۳ درصد از وسعت کل منطقه و ۱۰/۴۱ و ۴/۹ درصد از جمعیت شاغل منطقه را در خود جای داده‌اند ضمن آنکه زیر پهنه مختلط مسکونی و راسته‌های تجاری با ۱/۵ درصد از وسعت منطقه حدود ۶ درصد از جمعیت شاغل را در خود جای داده است. تغییر نوع فعالیت‌ها و زیر پهنه‌های متناظر آنها در پهنه‌بندی پیشنهادی منطقه زیر پهنه‌های فعالیت‌های مختلط مسکونی و مراکز تجاری خدماتی عمده (M۳)، اختلاط طیف متنوعی از فعالیت‌ها (M۶) و اختلاط صنایع مجاز و مراکز مسکونی (M۴) را به زیر پهنه‌های اصلی فعالیتی منطقه تبدیل می‌کند.

۱-۴-۴- بررسی و مقایسه جمعیت‌پذیری منطقه براساس تامین سطوح خدماتی موردنیاز با جمعیت پیشنهادی

بررسی‌های موجود بر مبنای تعداد پروانه‌های مسکونی صادره در سطح منطقه، جمعیت فعلی آن را در سال ۱۳۸۴ بالغ ۳۲۰ هزار نفر برآورد می‌نماید. این در حالی است که بر پایه سناریوی مرجع بررسی شده در مطالعات حاضر، جمعیت افق چشم انداز منطقه برابر ۴۷۰ هزار نفر و جمعیت چشم انداز در سناریوی پیشنهادی طرح ۳۲۰ هزار نفر محاسبه گردیده است (جمعیتی که در وضع موجود نیز تحقق آن عملی شده است) از اینرو به نظر می‌رسد که جمعیت منطقه در حال حاضر عمدتاً براساس سناریوی مرجع و به نحو شتابنده‌ای در حال افزایش می‌باشد.

بر مبنای موارد فوق بررسی و مقایسه جمعیت پذیری منطقه براساس سطوح خدماتی مورد نیاز بر پایه دو سناریو طرح شده در مطالعات حاضر ضروری بوده و سقف جمعیت پذیری منطقه با این روش نیز مورد سنجش و ارزیابی قرار گرفته است. در حال حاضر سقف جمعیت‌پذیری منطقه بر مبنای سطوح خدماتی موجود بالغ بر ۲۰۴۷۰۰ نفر می‌باشد در حالیکه جمعیت فعلی منطقه ۳۲۰ هزار نفر است.

نحوه تعیین سقف جمعیت پذیری منطقه بر پایه سطوح خدماتی موجود بدین شرح می‌باشد:

براساس طرح ساماندهی تهران، سرانه پیشنهادی کلیه سطوح خدمات محله‌ای تا شهر و فراتر معادل ۱۹/۷۳ مترمربع می‌باشد. این در حالی است که سرانه‌های خدماتی موجود در منطقه برابر با ۱۲/۶۲ مترمربع می‌باشد لذا در وضع موجود سرانه کمبود خدماتی منطقه بالغ بر ۷/۱۱ مترمربع و سطح کمبود نیز با توجه به جمعیت ۳۲۰ هزار نفری موجود در حال حاضر معادل ۲۲۷/۵۲ هکتار می‌باشد.

به عبارت دیگر کلیه سطوح خدماتی موجود در منطقه بالغ بر ۴۰۳/۸۴ هکتار می‌باشد که این سطح نسبت به سرانه پیشنهادی طرح ساماندهی (به عنوان سرانه معیار) پاسخگوی جمعیتی برابر با ۲۰۴۷۰۰ می‌باشد و در صورتی که مقرر گردد کل جمعیت ۳۲۰,۰۰۰ نفری موجود منطقه براساس سرانه معیار مذکور (۱۹/۷۳ مترمربع) دارای کاربری خدماتی باشند، مساحتی معادل ۶۳۱/۳۶ هکتار موردنیاز خواهد بود در حالیکه همانگونه که اشاره شد کل سطح خدماتی موجود بالغ بر ۴۰۳/۸۴ هکتار می‌باشد. بر این اساس حاصل تفریق جمعیت ۳۲۰ هزار نفری موجود با سقف

جمعیت‌پذیری منطقه بر مبنای سطوح خدماتی موردنیاز که معادل ۲۰۴۷۰۰ نفر می‌باشد بیانگر مازاد جمعیت خدماتی برابر با ۱۱۵۳۰۰ نفر در حال حاضر می‌باشد. با توجه به مطالب فوق، سطوح خدماتی موردنیاز منطقه براساس جمعیت سناریو مرجع (۴۷۰,۰۰۰ نفر) بر مبنای سرانه موجود (۱۲/۶۲ مترمربع) در افق چشم انداز بالغ بر ۵۹۳/۱۴ هکتار خواهد بود که نسبت به سطح موجود خدماتی (۴۰۳/۸۴ هکتار) ۱۸۹/۳ هکتار اراضی خدماتی مورد نیاز خواهد بود. این در حالی است که براساس سرانه طرح ساماندهی (۱۹/۷۳ مترمربع) سطوح خدماتی موردنیاز با جمعیت سناریو پیشنهادی (۳۲۰/۰۰۰ نفر) که در وضع موجود تحقق یافته است بالغ بر ۶۳۱/۳۶ هکتار و بر مبنای جمعیت سناریو مرجع (۴۷۰۰۰۰ نفری) معادل ۹۲۷/۳۱ هکتار خواهد بود که مقایسه آنها با سطوح خدماتی موجود به ترتیب کمبودی برابر با ۲۲۷/۵۲ و ۵۲۳/۴۷ هکتار را نشان می‌دهد.

در مجموع، مقایسه جمعیت منطقه براساس سطوح خدماتی موردنیاز (۲۰۴۷۰۰ نفر) با جمعیت سناریو پیشنهادی (۳۲۰۰۰۰ نفر) مازادی بالغ بر ۱۱۵۳۰۰ نفر و مقایسه آن با جمعیت سناریو مرجع (۴۷۰,۰۰۰ نفر) مازاد جمعیتی معادل ۲۶۵۳۰۰ نفر را بدست می‌دهد که بر این اساس لزوم کنترل روند تغییر و تبدیل کاربری‌های مختلف به ویژه انبارها و صنایع به مسکونی در سطح منطقه بیش از پیش ضروری و اجتناب ناپذیر خواهد بود (جدول شماره ۱-۴۴۱ و ۲-۴۴۱).

جدول شماره ۱-۴۴۱: مقایسه سرانه‌های موجود منطقه و سرانه‌های پیشنهادی طرح ساماندهی

ردیف	کاربری خدماتی	سرانه موجود (محله‌ای تا شهری و فراتر (مترمربع)	سرانه پیشنهادی طرح ساماندهی محله‌ای تا شهری و فراتر (مترمربع)	نسبت سرانه موجود به پیشنهادی طرح ساماندهی (نیاز خدماتی موجود)
۱	ورزشی	۰/۸۱	۱/۶۲	-(۰/۸۱)
۲	اداری	۰/۸۸	۰/۸۲	۰/۰۶
۳	فضای سبز	۵/۶۲	۹/۱۲	-(۳/۵)
۴	تاسیسات و تجهیزات شهری	۱/۴۳	۲/۴۴	-(۱/۰۱)
۵	تفریحی	۰/۰۹	۰/۲۰	-(۰/۱۱)
۶	تجاری	۱/۳۷	۱/۳۲ (با در نظر گرفتن سرانه خدمات پذیرایی)	۰/۰۵
۷	آموزشی	۱/۵۷	۱/۷۶	-(۰/۱۹)
۸	آموزش عالی	۰/۰۵	۱/۱۳	-(۱/۰۸)
۹	مذهبی	۰/۱۹	۰/۱۴	۰/۰۵
۱۰	فرهنگی	۰/۳۱	۰/۵۳ (با در نظر گرفتن سرانه خدمات اجتماعی)	-(۰/۲۲)
۱۱	بهداشتی و درمانی	۰/۳۰	۰/۶۵	-(۰/۳۵)
۱۲	جمع	۱۲/۶۲	۱۹/۷۳	-(۷/۱۱)
۱۳	مساحت کل (هکتار)	۴۰۳/۸۴	۶۳۱/۳۶	۲۲۷/۵۲

ماخذ: طرح ساماندهی تهران و برداشت میدانی مشاور

جدول شماره ۲-۴۴۱: مقایسه جمعیت موجود و سناریوهای طرح بر مبنای سطوح خدماتی موجود و موردنیاز

جمعیت موجود	جمعیت سناریو پیشنهادی در افق چشم انداز	جمعیت سناریو مرجع در افق چشم انداز	جمعیت موجود براساس سطوح خدماتی مطلوب (مبتنی بر سرانه‌های طرح ساماندهی)	مازاد جمعیت سطوح خدماتی در وضع موجود	سطوح موردنیاز خدماتی براساس جمعیت سناریو پیشنهادی (هکتار)	سطوح موردنیاز خدماتی براساس جمعیت سناریو مرجع (هکتار)
۳۲۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۴۷۰۰۰۰	۲۰۴۷۰۰	۱۱۵۳۰۰	۶۳۱/۳۶	۹۲۷/۳۱

۱-۵- راهبردها و اهداف توسعه آینده منطقه

۱-۵-۱- تدوین اهداف کلان طرح توسعه

از آنجا که تاکنون بازخوردی از سطوح فرادست درمورد انتخاب چشم‌انداز مطلوب دریافت نگردیده است لذا اهداف متناظر با کلیات چشم‌انداز توسعه راهبردی، به عنوان سناریوی قابل توجیه از سطح منطقه، به شرح زیر تدوین گردیده است:

۱- ارتقاء نقش عملکردی منطقه به یک مرکز شهری عمده در جنوب بازار تهران

۲- ارتقاء شأن سکونتی – اجتماعی منطقه

۳- ارتقای مدنیت منطقه (گذار از حاشیه به متن محیط شهری)

۴- افزایش بهره‌وری فضاهای مصنوع

۵- برقراری انسجام و یکپارچگی در سطح منطقه

۶- ایجاد تعادل فضایی در سطح منطقه

۷- ایمن سازی روند توسعه نسبت به تغییرات مقطعی

۱-۵-۲- مسائل استراتژیک و راهبردهای کلان طرح

هدف کلان شماره ۱: ارتقاء نقش عملکردی منطقه به یک مرکز شهری عمده در جنوب بازار تهران

این هدف در راستای تغییر نقش تهران از یک جذب کننده و مصرف کننده امکانات به کانونی برای کمک به توسعه نقاط دیگر است. در این راستا نوع فعالیتها و چگونگی انجام آنها متفاوت است.

مسایل استراتژیک	راهبردها
– حضور دیرینه فعالیتهای صنعتی و عمدتاً صنایعی با مزاحمت بالا که هرچند در آستانه خروج از منطقه می‌باشد لیکن بدلایل مختلف در روند جایگزینی با بخشهای سکونتی قرار گرفته‌اند. – حضور دیرینه انبارها و بنگاه‌های باربری فعال که ناشی از نقش منطقه به عنوان بارانداز بازار بوده است. – حضور بلندمدت پایانه‌های مسافری جنوب و راه-آهن همراه با عوارض فعالیت‌های دروازه‌ای – استقرار صنایع، انبارها و پایانه‌های فوق بعنوان محدوده بافت درشت دانه منطقه در حاشیه محورهای اصلی و نقاط و پهنه‌های استراتژیک از نظر توسعه منطقه.	– تبدیل بخش عمده‌ای از فضای جریانهای منطقه به پهنه‌های ویژه به منظور جلوگیری از گسترش‌های مسکونی و پیش‌بینی توسعه‌های با برنامه – تأکید بر محدوده‌های ویژه مصوب همچون مجموعه‌های ایستگاهی مترو در شوش و ترمینال جنوب و زمینه‌سازی جهت بسط و انتشار امواج توسعه ناشی از آنها – تبدیل فرایند خروج صنایع به فرصتی جهت شکل‌گیری نخستین تکانه-های تحول و توسعه در منطقه از طریق پالایش فعالیتها و توسعه‌های درشت مقیاس (شوک درمانی) – تبدیل پایانه‌های مسافری برون شهری از نقاط ترانزیت مسافر به کانونهایی در خدمت مراکز شهری فعال منطقه – مدیریت نقاط جاذب کنونی به منظور ایجاد توازن بین عرضه و تقاضا و جلوگیری از رکود ویرانگر و در راسته‌های یاد شده (صابونیان)

هدف کلان شماره ۲: ارتقاء شأن سکونتی – اجتماعی منطقه

مسایل استراتژیک	راهبردها
– وضعیت نابسامان اقتصادی ساکنین – ناهنجاری‌های اجتماعی – اعتیاد و .... – بافت فرسوده و ریزدانه، متراکم و با نفوذپذیری کم – فضاهای رها شده و ناامن – مشکلات فضاهای دروازه‌ای	– تبدیل پایانه‌ها از یک مفصل ارتباطی بین خارج شهر و خارج از منطقه به نقاط دسترسی به یک مرکز شهری فعال و پویا و حذف مشکلات دروازه‌ای – ایمن سازی فضاهای باز رها شده از طریق تبدیل آنها به فضاهای مثبت و فعال شهری – بهسازی و نوسازی بافت فرسوده که عمدتاً در مقیاس بلوک‌های شهری میسر است تا بتوان در دانه‌بندی بافت تغییرات موردنظر را ایجاد کرد و کمبود خدمات را جبران نمود.

هدف کلان شماره ۳: گذار از حاشیه به متن محیط شهری (توسعه حوزه آزادی و فراغت و کارگاه)

مسایل استراتژیک	راهبردها
– فقدان آگاهی از مفهوم فعالیتهای فراغت و حوزه آزادی و انتخاب و تقلیل آن به فضاهای خدماتی و عمدتاً در قالب پدیده فضاهای سبز که بعضاً بطور انفعالی و در تعقیب بافتهای مسئله‌دار ظاهر می‌شود. – فقدان آگاهی از مفهوم فعالیتهای فراغت به عنوان عرصه‌ای مستقل و ساختاری کلان که معرف توسعه یافتگی و شهریت یافتن مجموعه‌های سکونت و فعالیت است. – ساختار نابهنجار و توزیع نامتعادل فضاهای فراغتی کنونی، نا امنی و رها شدگی بخشی از آن در جزء و کل که فاقد ساختار کلی است و صرفاً با شاخصی همچون سرانه کاربری ارزیابی می‌شود.	– به رسمیت شناختن استقلال پهنه فراغت در مقابل فضای جریانها و مکانها و تلاش برای شکل‌گیری ساختار کلان فراغت در سطوح مختلف به عنوان عرصه حضور آزادانه شهروندان و زمینه ساز رشد مشارکت در جوامع شهری است. – انعطاف پذیری به منظور تغییرات اساسی در فضاهای فراغتی کنونی و نحوه پراکنش آنها به منظور احیای ساختار کلان فعالیتهای فراغت

هدف کلان شماره ۴: برقراری انسجام و یکپارچگی میان پهنه‌های فعالیتی (عملکردی)

مسایل استراتژیک	راهبردها
– تعیین کاربری اراضی بصورت متعارف و یا پهنه‌بندی غیرقابل انعطاف در قالب پهنه‌های سکونت و فعالیت که براساس فرض اولیه ناسازگاری حوزه‌های فعالیتی یاد شده بنا گردیده است عملاً بافتی قطبی شده را شکل می‌دهد که فاقد تنوع لازم برای شکل‌گیری بافتی منسجم و یکپارچه است. – در نقطه مقابل مورد یاد شده امکان تغییر کاربری و تراکم براساس توافقات موردی و خارج از طرح‌های اندیشیده شده فرادست عملاً اغتشاش گسترده را دامن می‌زند که یکپارچگی بافت را از بین برده و بهره‌وری آن را کاهش می‌دهد.	– شناسایی پهنه‌های مختلط بعنوان پهنه دربرگیرنده خطوط تجاری و مواجهه پهنه‌های سکونتی و فعالیتی و بازشناسی و تدوین ضوابط ساخت و ساز و مدیریت خاص پهنه‌های یاد شده که اغلب متکی به محورها و گره‌های شهری هستند.

هدف کلان شماره ۵: برقراری انسجام و یکپارچگی میان حوزه‌های فیزیکی

مسایل استراتژیک	راهبردها
– عبور کریدور شمالی – جنوبی راه‌آهن مهمترین عامل گسیختگی سطح منطقه است که حضور آن در میان مدت نیز تثبیت شده بنظر می‌رسد. – بزرگراه بعثت و حجم و سرعت عبور در آن شکافی شرقی – غربی ماندگاری را شکل بخشیده است. – استقرار واحدهای درشت مقیاس با کاربری حمل و نقل و انبارداری و صنعتی عملاً در حاشیه شکافهای فوق‌الذکر و حتی معابری همچون رجایی، شوش و فداییان عملاً شکافها را تا حد پهنه‌های شهری تقویت نموده است.	– تقویت معابر حاشیه کریدور راه‌آهن که معبر شرقی دسترسی به ایستگاه‌های مترو را تسهیل می‌کند و معبر غربی نیز به عنوان جایگزین و مکمل محور شهید رجایی عمل می‌کند. ارتقاء کیفیت محیط و شکل‌گیری فعالیتها در حاشیه معابر یاد شده عملاً شکاف موردبحث را به بندی اتصال دهنده تبدیل می‌کند. – کمرنگ ساختن حضور بزرگراه بعثت ازطریق احداث پل حدفاصل سیلو و پارک بعثت (ترفیع بزرگراه بعثت) عملاً ارتباطات مختل شده شمال و جنوب را برقرار می‌سازد. – بازآفرینی اراضی شمال بعثت در راستای ایجاد مرکز شهری نوین و همچنین تغییر نوع فعالیت از صنعتی و انبارداری به فعالیتهای فراغت تأکید بر مراکز گردهمایی و ایجاد مراکز تجارت شکاف عملکردی شمال و جنوب منطقه را از بین می‌برد. – کنترل پارک جنگلی جنوب نیروگاه ازطریق حضور پهنه‌های سکونتی در حاشیه آن و تبدیل شدن به محوطه سبز تجهیز شده شیوه مؤثر برای حذف گسل جنوب شرقی است. – در درازمدت تبدیل راه‌آهن به یک ایستگاه مرکزی فعال و تخصیص باقیمانده اراضی راه‌آهن به عملکردهای مکمل و همچنین خروج قلعه‌مرغی از انزوای دیرینه و بازیابی عملکردی همسنگ موقعیتش بهمراه ترفیع بزرگراه بعثت از بستر خاک می‌تواند جزیره جوادیه را به مفصل ارتباطی مراکز شهری مبدل سازد و یکی از بزرگترین عملیات نوسازی بافتهای فرسوده شهری را الزامی سازد.

هدف کلان شماره ۶: ایجاد تعادل فضایی در منطقه

مسایل استراتژیک	راهبردها
– پهنه‌های شمالی، شرق و جنوب منطقه آماج تغییرات بنیادی در راستای تبدیل شدن به مراکز شهری قرار گرفته‌اند که تشدید عدم تعادل فضایی از تبعات آن است.	– بخشی از عدم تعادل فضایی موجود ناشی از تراکم تنش در بخشهای سکونتی است که باید از طریق بهسازی و نوسازی و تجهیز بخشهای یاد شده و بهبود ارتباط و انسجام میان جزایر پراکنده و منزوی موجود مرتفع گردد. – نوع توسعه در شمال بعثت باید از فعالیتهای صنعتی و تجاری موجود (از نوع تجاری کارگاه‌های مزاحم همچون انبارها و پایانه‌ها) به سمت مراکز کسب و کار مرکز شهری با تراکم زیاد جهت گیری گردد. در این شرایط با ایجاد حوزه‌های کاربری مختلط و تشویق شیوه‌های نوین سکونت حتی در داخل پهنه‌ها و درنهایت با شکل‌گیری ساختار کلان فعالیتهای فراغتی عملاً خط تماس دو پهنه متضاد شهری به عرصه‌ای برای تغییر تدریجی شیوه‌های سکونت و فعالیت و تراکم آنها تبدیل می‌گردد. – افزایش نفوذپذیری پوسته پیرامون هسته سکونتی منطقه می‌تواند گام دیگری در راستای ایجاد تعادل فضایی و تکمیل تغییرات عملکردی آن باشد.

هدف کلان شماره۷: پایدارسازی روند توسعه منطقه

مسایل استراتژیک	راهبردها
– شتابگیری روند توسعه خصوصاً در بخشهای شمال بعثت بسرعت پتانسیلهای توسعه را تحلیل می‌برد و منطقه را ازنظر چرخه حیاتش به پیری زودرس مبتلا ساخته و مشکلاتی مشابه مشکلات مرکز شهر کنونی و تصلب ساختاری آن در سطح منطقه ایجاد می‌کند. – عدم رشد و بلوغ بخش خصوصی و فقدان مرجعی برای پی‌گیری آنچه که مرکز شهری مدرن خصوصاً در زمینه‌های اطلاع رسانی و گردهمایی نیاز دارد عملاً توسعه را در قالب مجتمع‌های خرده‌فروشی متفرق بر مبنای قاعده حداکثر بهره‌برداری از حداقل امکانات موردی تبدیل می‌کند که امکان بهره‌برداری بهینه از پتانسیل موجود را منتفی می‌سازد.	– اطلاق پهنه ویژه به حوزه‌های گسترده‌ای همچون شمال بعثت و حاشیه فداییان به منظور کنترل محتوای فعالیتها و آهنگ زمانی پیدایش تحولات می‌تواند براساس برنامه‌ریزی به شیوه اختیار راهبردی، انعطاف پذیری طرح توسعه را در مراحل مختلف مختلف حفظ نماید. – تقویت نقش شهرداری به عنوان نزدیکترین نهاد عمومی به مفهوم حکومت شهری در زمینه ایجاد زیرساختهای مراکز شهری نوین همچون مراکز گردهمایی و ارتباطات خصوصاً ارتباطات تجاری و اطلاع رسانی در پهنه مرکزی شهر می‌تواند تأثیر عمده‌ای در تغییر نقش تهران از مصرف کننده امکانات ملی به تسهیل کننده توسعه مناطق مختلف تبدیل سازد.

۲-۵- مبانی، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی توسعه و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه

۲-۵-۱- شناسایی وضع موجود شبکه

منطقه ۱۶ در قسمت جنوبی شهر تهران واقع شده است. این منطقه از نظر شهرسازی دارای بافت نسبتاً قدیمی است و بخش عمده‌ای از شبکه معابر آن نیز نسبتاً قدیمی است، که در سال‌های اخیر دستخوش تحولات اساسی گردیده است. شبکه معابر منطقه شامل کوچه‌ها، خیابان‌های محلی، خیابان‌های جمع و پخش‌کننده و معابر شریانی اصلی و فرعی حدود ۲۳ درصد از سطح کل منطقه را تشکیل می‌دهد.

راه‌های شریانی درجه یک دارای عملکرد فرامنطقه‌ای‌اند که در طراحی و بهره‌برداری از آنها به نقش جابه‌جایی برتری داده می‌شود؛ و راه‌های شریانی درجه دو دارای عملکرد عمدتاً منطقه‌ای‌اند که نقش جابه‌جایی و نقش دسترسی آنها حائز اهمیت است. مرزهای منطقه ۱۶ را عمدتاً معابری از نوع شریانی درجه ۱ و ۲، به شرح زیر،تشکیل می‌دهند:

در مرز شرقی منطقه خیابان فداییان اسلام واقع است که شریانی درجه دو محسوب می‌گردد و از میدان شوش تا تقاطع بزرگراه آزادگان امتداد دارد.

در مرز شمالی منطقه خیابان شوش از میدان شوش تا میدان راه‌آهن، شریانی درجه ۲ محسوب می‌شود.

دو بزرگراه نواب و شهید تندگویان از مرز غربی منطقه عبورمی‌کنند که شریانی درجه یک محسوب می‌شوند.

بزرگراه کمربندی آزادگان در جنوب منطقه ۱۶ قرارگرفته است و شریانی درجه یک محسوب می‌گردد.

عبور معابر شریانی در مرزهای منطقه به تنهایی گشایشی در ترافیک درون منطقه‌ای ایجاد نمی‌کند و حتی سبب افزایش سفرهای پیرامونی نیز می‌گردد، اما نقش این معابر در انتقال ترافیک عبوری حائز اهمیت است.

در داخل منطقه و در امتداد شرق- غرب، بزرگراه بعثت قراردارد که از میدان بسیج در منطقه ۱۵ شروع می‌شود و خیابان فداییان اسلام را در مرزهای شرقی منطقه از طریق تقاطع غیرهمسطح قطع می‌کند و تا میدان بهمن در محدوده غرب منطقه ۱۶ ادامه می‌یابد.

خیابان شهید رجایی نیز که عملکرد شریانی دارد منطقه ۱۶ را در راستای شمال- جنوب به دو نیمه تقسیم کرده است و از میدان بهشت در محدوده مرکزی منطقه تا تقاطع با بزرگراه آزادگان، عملکرد آن از نوع شریانی درجه۱ است (نقشه شماره ۵۲-۱).

۲-۵-۲- معابر اصلی در حال مطالعه و اجرا در منطقه

واحد اجرایی شهرداری منطقه ۱۶ طرح‌های زیر را براساس آنچه که در طرح تفصیلی درنظرگرفته شده است، در دست اقدام دارد. این طرح‌ها شامل احداث معابر جدید و تعریض معابر موجود با توجه به طرح تفصیلی است. موقعیت این طرح‌ها در نقشه شماره ۱۳-۳ ارائه شده است.

- تعریض خیابان ۳۵ متری شهید پرستویی و همدانی

در وضع موجود خیابان پرستویی در راستای شمال- جنوب از بزرگراه بعثت در حدفاصل تقاطع خیابان مرسلی شروع شده و به سمت جنوب تا خیابان عباسی امتداد یافته است.

عرض این خیابان ۱۵ متر و طول آن یک کیلومتر است. خیابان شهید همدانی در راستای جنوب- شمال از تقاطع بولوار ابریشم و در امتداد بولوار شهید دستواره به طول ۵۰۰ متر به سمت شمال امتداد یافته است. عرض این خیابان در وضع موجود ۲۵ متر است. در طرح تفصیلی این دو معبر در امتداد شمال- جنوب از بزرگراه بعثت تا بولوار ابریشم به عرض ۳۵ متر دیده شده است.

- تعریض محور رجایی

این خیابان در طرح تفصیلی از خیابان شوش تا میدان بهشت به عرض ۴۵ متر و از میدان بهشت تا تقاطع بزرگراه آزادگان به عرض ۵۰ متر دیده شده است. در این محور، املاک مجاور باند غربی از میدان بهشت تا بزرگراه آزادگان به منظور تأمین حریم مورد نیاز، در حال تملک و تعریض هستند.

- تعریض خیابان جمشید سید

این خیابان در جهت شرقی- غربی در امتداد خیابان قاسم زنگنه درحدفاصل خیابان ۲۱ متری بعثت تا فلکه چهارم بخارایی است که عرض آن ۱۵ متر و طول آن در حدود ۶۵۰ متر است. در طرح تفصیلی عرض این خیابان ۲۴ متر درنظرگرفته شده است.

- تعریض خیابان خزانه شمالی

این طرح، تعریض خیابان مذکور را در محدوده تقاطع شهید عالی تا خیابان شوش به طول ۴۵۰ متر دربرمی‌گیرد. در زمان حاضر عرض این معبر در حدود ۲۵ متر است که در طرح تفصیلی به عرض ۳۵ متر درنظرگرفته شده است.

- احداث خیابان ۳۵ متری حدفاصل فلکه اول عباسی- رجایی

این خیابان به طول ۵۰۰ متر از فلکه اول عباسی در خیابان عباسی شروع می‌شود و با عبور از خط راه‌آهن از طریق خیابان شهید مداح به خیابان رجایی ختم می‌گردد. این طرح با عرض ۳۵ متر در طرح تفصیلی درنظرگرفته شده است.

علاوه بر طرح‌های اجرایی مذکور، سازمان حمل و نقل و ترافیک تهران مطالعه ترافیکی چند محور از معابر منطقه ۱۶ را به شرکت‌های مشاور واگذار کرده است، که عمده‌ترین آنها عبارتند از:

- خیابان فداییان اسلام، از میدان شوش تا تقاطع کمربندی آزادگان

مطالعه مربوط به بهبود تردد و ایمنی وسایل نقلیه و عابران پیاده را در این محور، شرکت مهندسین مشاور رهروان عمران در سال ۱۳۸۱ انجام داده است. این مطالعات به منظور ارتقای عملکرد محور مذکور به عنوان معبر شریانی درجه دو صورت پذیرفته است.

- خیابان رجایی، از تقاطع شوش تا بزرگراه کمربندی آزادگان

مطالعات ترافیکی دو قسمت از این محور در حدفاصل خیابان شوش تا تقاطع رجایی- بولوار ابریشم (میدان بهشت) و همچنین از میدان بهشت تا تقاطع کمربندی آزادگان، به دو شرکت مشاور واگذار گردیده است.

- **طراحی و اجرای دوربرگردان میدان بهمن و چهارراه چیت سازی**

به منظور روانسازی تردد سواره در سطح معابر اصلی منطقه و جلوگیری از ازدحام و ترافیک در سطح میادین و چهارراه‌های اصلی منطقه اقدام به طراحی و اجرای دو پروژه دوربرگردان در مقاطع میدان بهمن و چهارراه چیت‌سازی شده است که بطورنسبی تأثیر مثبتی در کاهش ترافیک معابر مذکور داشته است.

۲-۵-۳- تعیین معابر اصلی پیشنهادی منطقه

۲-۵-۳-۱- معابر پیشنهادی طرح تفصیلی موجود

براساس بررسی انجام گرفته در این مطالعات مرحله اول طرح تفصیلی جدید منطقه، حدود ۱۹ هکتار از شبکه معابر پیش‌بینی شده طرح مصوب تفصیلی موجود هنوز اجرا نشده است. همچنین براساس گزارش وضع موجود شبکه معابر منطقه، این نکته مشخص گردید که بسیاری از خیابان‌های شبکه منطقه ۱۶ به دلایل مختلف- از قبیل فواصل تقاطع‌ها، دسترسی به کاربری‌ها، عدم توسعه مطابق طرح‌های مصوب تفصیلی و جامع، و نظایر اینها- فاقد شرایط معبر شریانی‌اند. در این زمینه، طرح تفصیلی شبکه راه‌های منطقه مورد بررسی قرارگرفت و وضع موجود شبکه خیابان‌ها با طرح‌های مذکور مطابقت داده شد. براین اساس اهم پیشنهادهای طرح تفصیلی موجود منطقه برای اصلاح معابر اصلی بدین شرح است:

الف- بزرگراه شهید رجایی

مطابق طرح تفصیلی محور شهید رجایی شریانی درجه یک و با عرض حریم ۴۵ متر تعیین شده است. تاکنون درحدفاصل تقاطع خیابان طباطبایی و تقاطع بزرگراه آزادگان، محور رجایی تعریض شده است ولی ضروری است با توجه به نقش فرامنطقه‌ای این معبر، طرح تفصیلی به طور کامل به اجرا درآید و از تقاطع بزرگراه بعثت تا تقاطع طباطبایی نیز بزرگراه توسعه یابد.

مطابق طرح تفصیلی اتصال‌قطعه راه شهید رجایی به خیام پیش‌بینی شده است که اجرای قطعه راه اتصال شهید رجایی- خیام نقش بسیار مفیدی در انتقال ترافیک فرامنطقه‌ای خواهد داشت. این قطعه راه سبب افزایش حدود ۳کیلومتر به‌طول محور رجایی درراستای شمال به جنوب خواهدشد و درپیوستگی این محورنقش مهمی خواهدداشت.

در صورت تکمیل طرح احداث بزرگراه شهید رجایی، ایجاد کانال‌های ارتباط سواره و پیاده عرضی میان مناطق مسکونی واقع در طرفین بزرگراه ضروری خواهد بود.

از سوی دیگر، وجود حریم راه آهن و مترو به موازات محور رجایی باعث تضعیف ارتباطات عرضی میان نواحی واقع در طرفین حریم شده است. با توجه به راه‌اندازی خطوط مترو و ضرورت تأمین دسترسی گسترده به ایستگاه‌های مترو، لازم است در ۲ یا ۳ مقطع برای بزرگراه شهید رجایی و حریم راه‌آهن روگذر تأمین گردد. ارتباط نواحی واقع شده در طرفین محور رجایی را می‌توان مطابق طرح تفصیلی، به شرح زیر تأمین کرد:

- احداث روگذر در حدفاصل تقاطع خیابان در دست اخداث ۳۵ متری عباسی و خیابان خدا شرفی (کوشا)
- احداث روگذر در حدفاصل تقاطع ستاره- رجایی و تقاطع رجایی- آزادگان (مطابق طرح تفصیلی یک معبر ارتباطی به‌سمت فلکه سوم تختی پیش‌بینی شده است).
- احداث روگذر بر خیابان رجایی، حدفاصل تقاطع ابریشم و طباطبایی.

ب- بزرگراه بعثت

در زمان حاضر بزرگراه بعثت در حدفاصل تقاطع‌های بخارایی و رجایی و همچنین محدوده میدان بهمن (که با اجرای دوربرگردان مشکلات ترافیکی آن موقتاً تخفیف یافته است)، با مشکلات عدیده‌ای مواجه هستند. تقاطع همسطح بخارایی غالباً با تراکم ترافیک و راه‌بندان مواجه است. در حدفاصل تقاطع‌های بخارایی و پرستویی که طول تماس پایانه جنوب و بزرگراه بعثت است، به علت عدم کنترل دسترسی سواره و پیاده اصطکاک زیادی وجود دارد، که عملکرد بزرگراه را به شدت مختل کرده است. روگذر حریم راه‌آهن طرح هندسی بسیار نامناسبی دارد و تقاطع رجایی- بعثت نیز با مشکلات عملکردی و طراحی روبه‌روست لیکن فعلاً با اجرای دوربرگردان از مشکلات این تقاطع نیز موقتاً کاسته شده است. به نظر می‌رسد که حل قطعی کلیه معضلات پیش‌گفته از طریق احداث یک دستگاه روگذر به

طول تقریبی یک کیلومتر درحدفاصل تقاطع‌های رجایی- بخارایی میسر می‌شود. در این زمینه ضروری است طرح تقاطع میدان بهمن، تقاطع رجایی و تقاطع بخارایی در دستور کار قرارگیرد.

ج- خیابان فداییان اسلام

در طرح تفصیلی این معبر به عرض حداقل ۴۵ متر و با عملکرد عمدتاً عبوری دیده شده است. با توجه به نقش فرا منطقه‌ای این معبر در انتقال ترافیک سنگین در راستای شمال- جنوب، ضروری است این طرح در راستای احیای محور قدیمی تهران - شهرری هرچه سریع‌تر تکمیل گردد.

اکنون خیابان فداییان اسلام در حدفاصل میدان شوش و خیابان وفا به صورت یک طرفه عمل می‌کند و علت آن مشکلات موجود در میدان شوش بوده است. چنانچه طرح تقاطع میدان شوش به منظور بهسازی خیابان شوش مورد تجدید نظر قرارگیرد، کل طول خیابان فداییان اسلام می‌تواند دوطرفه باشد و این امر در بهبود عملکرد آن تأثیری جدی خواهد داشت.

- برای دسترسی و تقویت ارتباط درون منطقه‌ای با محور فداییان

ایجاد ارتباط بین نواحی واقع در جنوب بزرگراه بعثت از محور فداییان تا خیابان جمشید سید، که تعریض آن مطابق طرح تفصیلی دیده شده حائز اهمیت است.

د- خیابان شوش

این خیابان در مرز شمالی منطقه قراردارد و مطابق طرح تفصیلی با عرض ۴۵ متر دیده شده است. در زمان حاضر به علت وجود دسترسی‌های کنترل نشده و ناپیوستگی در جهات حرکت، عملکرد آن مختل شده است. از اینرو می‌بایست نقش شریانی این معبر مطابق طرح تفصیلی برجسته گردد و از طرفی امتداد آن تا خیابان قزوین تداوم یابد. همچنین با کنترل دسترسی‌های زائد ضروری است ایجاد پیوستگی حرکت دو طرفه در کل طول معبر برقرار شود.

هـ- بزرگراه آزادگان

این محور که کمربندی جنوب تهران به شمار می‌آید، از میدان بسیج شروع می‌شود و به صورت شرقی- غربی تا تقاطع جاده قدیم کرج ادامه می‌یابد و سپس به صورت شمالی- جنوبی تا تقاطع بزرگراه تهران- کرج ادامه پیدا می‌کند. هرچند این محور در طرح جامع وجود نداشته است ولی مطابق طرح سوفرتو و طرح تفصیلی به صورت بزرگراه دیده شده و هم‌اکنون به اجرا درآمده است. این محور به طول ۳/۵ کیلومتر، از مرز جنوبی منطقه ۱۶ می‌گذرد در طول این محور برخی تقاطع‌ها به صورت همسطح هستند که ضروری است برخی از آنها از جمله فداییان، دستواره و رجایی غیرهمسطح گردند.

و- خیابان جوادیه

خیابان جوادیه از مهم‌ترین معابر تردد ورودی و خروجی محله جوادیه در شمال غرب منطقه ۱۶ شهرداری است. محدوده جوادیه از جنوب به بزرگراه بعثت، از شرق به خیابان دشت آزادگان، از شمال به خیابان فریدون نوری و خط راه‌آهن و از غرب به بزرگراه نواب صفوی و فرودگاه قلعه مرغی محدوده می‌شود. خیابان ۲۰ متری جوادیه در امتداد شمال- جنوب یک طرفه عمل می‌کند. این خیابان که مهم‌ترین معبر ارتباطی محله است، باید به عنوان شریانی درجه دو در طرح توسعه آتی مدنظر قرارگیرد و امتداد آن در راستای شمالی تا خیابان رباط کریم توسعه یابد. برای افزایش سهولت تردد و ارتباطات درون منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای محله جوادیه، می‌بایست مطالعه جامع‌تری به منظور اصلاح شبکه معابر آن انجام گیرد.

ز- خیابان امام یاری

خیابان امام یاری با عرض ۱۰ متر در واقع مهم‌ترین محور عرضی محله جوادیه محسوب می‌شود و به عنوان مسیر عبوری مورد استفاده قرارمی‌گیرد. با توجه به عرض کم بخش عمده‌ای از معابر گسترده در عرض محله، برجسته‌کردن نقش خیابان مذکور به‌عنوان مهم‌ترین معبر عرضی محله، از طریق تعریض و توسعه آن، ضروری است.

ح- خیابان نوری

این معبر در مرز شمالی محله جوادیه، در شمال غربی منطقه ۱۶ در راستای شرقی- غربی قراردارد و مطابق طرح تفصیلی با عرض ۲۴ متر دیده شده است. با توجه به منتهی شدن این خیابان بـه تقـاطع سـرپل جوادیـه کـه از گره‌های مهم منطقه محسوب می‌شود و همچنین لزوم تأمین ارتباط مرز شـمالی محلـه جوادیـه بـا محـلات مجـاور، توسعه این معبر ضروری به نظر می‌رسد.

ط- خیابان دشت آزادگان، از میدان بهمن تا سرپل جوادیه

این معبر مهم‌ترین جبهه ترافیک ورودی فرامنطقه‌ای است که با توجه به ترافیـک سـنگین عبـوری، سـطح خدمت پایینی در آن حاکم است. این معبر مطابق طرح تفصیلی با عرض ۳۵ متر دیده شده و در وضع موجـود عـرض آن حدود ۲۴/۸ متر است.

ی- خیابان دشت آزادگان از میدان بهمن تا خیابان خداشرفی

این معبر مطابق طرح تفصیلی با عرض ۳۵ متر دیده شده است و در وضع موجود عـرض آن حـدود ۲۶ متـر است. با توجه به نقش این محور در دسترس بـه نـواحی واقـع در غـرب منطقـه ۱۶- نظیـر محلـه‌هـای نـازی‌آبـاد و یاخچی‌آباد- اجرای این طرح در دسترسی به این مناطق مؤثر است.

ک- خیابان خزانه

خیابان خزانه مطابق طرح تفصیلی از بزرگراه بعثت تا خیابان شوش با عرض ۳۵ متر دیده شـده اسـت. ایـن خیابان از بزرگراه بعثت تا خیابان غفاری با عرض تقریبی ۳۵ متر، از خیابان سمیعی تا غفاری بـا عـرض ۳۳ متـر، و از خیابان سمیعی تا خیابان شوش با عرض متغیر از ۳۴ متر تا ۳۸ متر مطابق طرح تفصیلی دیده شده است. تعریض ایـن معبر از خیابان بهزادپور تا خیابان شوش با عرض ۳۵ متر با توجه به تردد وسایل نقلیه سنگین باری و مسافری در ایـن معبر ضروری است و این امر مشکلات تردد را تا حد زیادی بهبود می‌بخشد.

ل- احداث خیابان ۳۵ متری حدفاصل فلکه اول عباسی تا خیابان شهید رجایی

احداث این معبر در تسهیل دسترسی به خیابان رجایی و بهبود تردد بین دو نیمه غربی- شرقی منطقه که به وسیله محور رجایی و خط راه‌آهن از هم تفکیک شده‌اند، بسیار مؤثر است.

م- تعریض خیابان رحیم خداشرفی

این معبر در ناحیه غربی خیابان رجایی در جهت شرقی- غربی تا خیابان دشت آزادگان امتداد یافته است. مطابق طرح تفصیلی این معبر با عرض ۳۵ متر درنظر گرفته شده و عرض موجود آن ۲۵ متر است.

ن- خیابان ۳۵ متری شهید پرستویی و شهید همدانی

این دو معبر در راستای شمال جنوب و در امتداد خیابان شهید دستواره تا بزرگراه بعثت واقع‌اند، که مطابق طرح تفصیلی با عرض ۳۵ متر دیده شده‌اند. تعریض این معبر مطابق طرح تفصیلی با هدف افزایش کیفیت تردد شمال حوزه‌های واقع در شرق راه‌آهن صورت می‌گیرد. با توجه به نزدیک بودن تقاطع پرستویی- بعثت به تقاطع‌های متراکم رجایی و بخارایی و مشکلات موجود در این محدوده، دسترسی این معبر به بزرگراه بعثت با اشکالات زیادی مواجه می‌شود.

پیشنهاد می‌گردد که این معبر به عنوان خیابان محلی قلمداد گردد و نه به عنوان شریانی؛ و نقش خیابان خزانه جنوبی نیز که به موازات آن امتداد یافته است به عنوان شریانی، برجسته گردد.

س- خیابان جمشید سید

این خیابان در جهت شرقی- غربی در امتداد خیابان قاسم زنگنه درحدفاصل خیابان ۲۱ متری بعثت تا فلکه چهارم بخارایی قرارگرفته است. عرض موجود آن ۱۵ متر است، و عرض آن مطابق طرح تفصیلی ۲۴۰ متر دیده شده است.

ع- خیابان ۱۸ متری دشت آبادی

این معبر به عرض ۱۰ متر و طول ۲۷۰ متر از تقاطع بولوار ابریشم با خیابان تختی به سمت شمال امتداد یافته است.

ف- خیابان بهمن‌یار

مطابق طرح تفصیلی این معبر با عرض ۲۴ متر دیده شده و از تقاطع گودرزی تا تقاطع خیابان خالقی‌پور نیاز به تعریض دارد. این معبر در زمره معابری است که به عنوان شریانی عمل می‌کند.

ق- خیابان غفاری (ترمینال)، از مرسلی تا بخارایی

این خیابان مطابق طرح تفصیلی با عرض ۳۵ متر دیده شده است، و تعریض آن با توجه به تردد سنگین وسایل نقلیه در حاشیه شمالی ترمینال اهمیت فراوانی دارد.

۲-۵-۳-۲- *معابر اصلی پیشنهادی در سطح منطقه*

باتوجه به نقش و جایگاه منطقه در سطح کلانشهر تهران و ارتقاء نقش آن از منطقه‌ای با ویژگی‌های حاشیه‌ای به منطقه‌ای در متن کلانشهر تهران که در افق چشم‌انداز دارای بافتی منسجم، یکپارچه و متکی بر پیوندهای متنوع ساختاری و عملکردی در داخل و خارج از منطقه خواهد بود و نیز درنظر گرفتن نقش و عملکرد اداری – تجاری در مقیاس شهری و تجاری – گذران اوقات فراغت در مقیاس فرامنطقه‌ای برای آن در سطح شهر و لزوم ایجاد زیرساختهای موردنیاز جهت ایفای نقش منطقه متناسب با جایگاه آن در سطح تهران، پیشنهادات زیر به منظور ایجاد شبکه معابر اصلی موردنیاز بدین شرح ارائه می‌گردند:

الف- اتصال خیابان وحدت اسلامی به بزرگراه بعثت از داخل اراضی راه‌آهن یا احداث پلی روگذر

ب- ایجاد دو محور موازی کریدور در شرق و غرب آن

ج- تعریض خیابان امام یاری در جوادیه

د- اتصال جنوب خیابان ۲۰ متری جوادیه به خیابان شهید شیرمحمدی در جنوب فرهنگسرای بهمن و اتـصال شـمال آن به خیابان رباط کریم جهت خروج جوادیه از انزوای کالبدی موجود

ه- تعریض محورهای ۱۰ متری جوادیه به ۱۶ متر

و- تعریض و اتصال خیابان شهید جواد زارعی و احمد سمیعی و بهزادپور در باغ آذری به خیابان صابونیان

ز- اتصال خیابان شهید رجایی به خیابان خیام

نقشه شماره ۵۲-۲ کلیات موقعیت و نحوه اتصال معابر پیشنهادی به شبکه معابر منطقه را نشان می‌دهد.

۲-۳-۳-۵- پهنه فعالیت‌های اوقات فراغت

امکان انطباق فعالیت‌های اوقات فراغت بر قسمتی یا تمامی پهنه‌های دیگر از طریق امکان اعطای نقش‌های همزمان به عناصر شهری عملاً این پهنه را به پهنه‌ای مختلط بدل ساخته است. برخلاف پهنه مختلط مشروح در بند ۲-۳-۳-۴ که حضور فعالیت‌ها در آن کلاً به صورت مشروط است در این پهنه اختلاط فعالیت‌های اوقات فراغت با سایر فعالیت‌های شهری عموماً مجاز شناخته می‌شود.

تنها مورد استثناء بر قاعده فوق‌الذکر مربوط به میزان جذب انبوه افراد توسط برخی از فعالیت‌های تجاری، تفریحی ورزشی (L۳) است که باید مکان‌یابی مناسب و بکارگیری تمهیدات فنی لازم چاره شود.

۲-۶- طبقه بندی و بررسی کلی بافت‌های فرسوده

۲-۶-۱- وضعیت کلی میزان فرسودگی بافت مسکونی منطقه ۱۶

یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های ساختاری منطقه ۱۶ را می توان ناشی از دانه بندی قطعات مسکونی دانست . در حال حاضر متوسط مساحت قطعات مسکونی منطقه ۹۰ مترمربع است و نحوه توزیع آن نیز بدین شکل است که ۶۰ درصد قطعات موجود در منطقه کمتر از ۱۰۰ مترمربع و ۹۰ درصد قطعات نیز کمتر از ۱۵۰ مترمربع وسعت دارند .

وضعیت خاص یاد شده به همراه تراکم جمعیتی خالص مسکونی در سطوحی از ۶۰۰ تا ۱۰۰۰ نفر در هکتار و در بافتی متشکل از ساختمانهای کم ارتفاع عملاً بافتی بسیار متراکم را شکل داده است که با توجه به وفور معابر با عرض کمتر از ۶ متر ، نوعی پیچیدگی هندسی خاص بر منطقه حاکم شده به گونه ای که تجمیع های بدون طرح و برنامه را در برخی از نقاط و خصوصاً مناطقی همچون نازی آباد را با مشکلات فراوان مواجه ساخته و موفقیت نتایج چنین سیاستی را نیز با تردید فراوان مواجه نموده است.

ازجمله ویژگی‌های دیگر بافت منطقه را می‌توان ناشی از خصوصیات عام حاشیه‌نشینی‌های شهر تهران در دهه‌های سوم تا پنجم قرن حاضر دانست. بدین ترتیب که ضعف اسکلت و استخوان‌بندی ابنیه به همراه طول دوره بهره‌برداری از آنها عملاً بخش عمده‌ای از مساحت بافت مسکونی منطقه را مشمول تعاریف موجود در رابطه بافت‌های فرسوده ساخته است. این محدوده همچنین ۸۵ درصد بلوکهای شهری منطقه را شامل می‌شود که قریب به همین میزان نیز جمعیت منطقه در آن ساکن می‌باشد.

در جدول شماره (۶۲-۱) تعداد، مساحت و نسبت بلوکهای شهری که بیش از ۶۰ درصد قطعات موجود در آنها که واجد یک، دو و یا هر سه شرط نامبرده در رابطه با تشخیص فرسودگی بافت هستند، ارائه شده است.

۲-۶-۲- طبقه بندی بافت های فرسوده منطقه ۱۶

بافت‌های فرسوده منطقه ۱۶ تحت تأثیر عواملی همچون خصوصیات ساختاری، مقیاس، موقعیت قرارگیری و همچنین شیوه‌های مداخله مناسب برای آنها تفکیک شده‌اند. بر اساس موارد یاد شده سه گروه بافت فرسوده در منطقه شناسایی شده‌اند که در جدول و نقشه پیوست موقعیت و مشخصه‌های آنان به صورت تطبیقی ارائه گردیده است.

جدول شماره ۶۲-۱: تعداد بلوکهای شهری فرسوده به‌تفکیک نوع فرسودگی و اولویت‌بندی مداخله جهت نوسازی آنها

ردیف	نوع	تعداد	درصد	الویت مداخله
۱	اول	۳۹۴	۲۳/۷	۳
۲	دوم	۳۴۷	۲۰/۹	۲
۳	سوم	۳۵۲	۲۱/۲	۱
۴	غیر فرسوده	۵۶۹	۳۴/۲	-
۵	جمع	۱۶۶۲	۱۰۰	-

توضیح: براساس ضمیمه شماره ۲ راهنمای تهیه الگوی توسعه مناطق، بافت فرسوده نوع اول، بلوکی است که حداقل ۶۰ درصد از ساختمانهای آن براساس اطلاعات ممیزی مرحله چهارم شهرداری تهران، کم دوام باشند.

بافت فرسوده نوع دوم: بلوکی است که دارای محدوده هم‌پوشانی بافت فرسوده نوع اول با بافت دارای ۶۰ درصد قطعات زمین با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع باشد.

بافت فرسوده نوع سوم: بلوکی است که دارای محدوده هم‌پوشانی بافت فرسوده نوع دوم با بافت دارای معابر عمدتاً با عرض کمتر از ۶ متر باشد.

نقشه شماره ۶۲-۱ نیز موقعیت بافت‌های فرسوده در سطح منطقه را به تفکیک بلوک نشان می‌دهد.

۲-۶-۲-۱- پهنه‌های عمده منطبق با بافت فرسوده نوع سوم (فرسوده‌ترین بافت موجود در منطقه)

این نوع بافت مسئله‌دارترین نوع بافت فرسوده موجود در منطقه بشمار می‌رود و عمده‌ترین محدوده‌های منطبق با آن عبارتند از بخش‌هایی از جوادیه بویژه مرکز و شرق آن، باغ آذری، شمال فداییان که علاوه بر فرسودگی بافت با مشکلات و مسائل خاص اجتماعی نیز مواجه می‌باشند. محدوده‌های دیگری نظیر شمال، شرق و غرب نازی-آباد و علی‌آباد جنوبی و بخش‌هایی از شمال و شرق و غرب خزانه، همچنین برخی دیگر از بافت‌های کوچک مقیاس در محدوده جنوب یاخچی آباد به همراه بافت موجود احمدیه نیز در این گروه قرار گرفته است.

مقیاس این بافت‌ها و مشکلات ناشی از استقرار آنها در داخل محدوده طرحهای مصوب عملاً برخوردی یکپارچه با آنها را الزامی ساخته است.

بر این اساس در این گونه از بافت‌ها عملاً باید تا سطح مداخله در محدوده‌ای فراتر از یک بلوک شهری اقدام نمود. به عبارت دیگر در شرایطی که بلوک‌های شهری به صورت غیرقابل قبول به یکدیگر نزدیک شده و چسبیده‌اند و می‌توان گفت که در حواشی یکدیگر فرو رفته و امکان تعریض تدریجی نیز با توجه به تفکیک‌های خرد مقیاس عملاً وجود ندارد تعریف پهنه‌هایی برای مداخله، که هر یک شامل تعدادی از بلوک‌های شهری می‌گردد، الزامی است.

۲-۶-۲-۲- پهنه‌های عمده منطبق با بافت فرسوده نوع دوم

برخلاف بافت‌های فرسوده نوع سوم که واجد هرسه معیار فرسودگی می‌باشند و مشکل اصلی آنها در ارتباط بین بلوک‌ها مستتر است. در بافت فرسوده نوع دوم که واجد دو معیار فرسودگی است مشکل اصلی در داخل بلوک‌های شهری نهفته و مستقیما ناشی از تفکیک‌های چند باره‌ای است که در آنها صورت گرفته و عملاً بافتی چند لایه با هندسه‌ای بسیار نامنظم و پیچیده را به وجود آورده است. این نوع بافت خاص بخش عمده‌ای از نازی آباد بوده و عملاً نوسازی بافت فرسوده را که با توجه به مطلوبیت نسبی محدوده مورد بحث می‌تواند روندی پرشتاب را طی نماید با مشکلات عدیده‌ای همراه ساخته و بعضاً اقداماتی را موجب شده که می‌تواند در آینده به مهمترین موانع در راه نوسازی بافت منجر گردد. علاوه بر بافت نازی‌آباد بخش‌هایی از خزانه و علی‌آباد، تختی و جوادیه نیز دارای چنین بافتی هستند.

۲-۶-۲-۳- پهنه‌های عمده منطبق با بافت فرسوده نوع اول

بخش عمده‌ای از یاخچی‌آباد و بخش‌هایی از خزانه و نازی‌آباد و نیز جوادیه که علی‌رغم انطباق با یکی از معیارهای سه گانه فرسودگی از شرایط نسبتاً مناسب‌تری در مقایسه با دو نوع بافت قبلی برخوردار می‌باشند. محدوده

مناسبی را برای فعالیت‌های کوچک مقیاس بخش خصوصی مبتنی بر تجمیع قطعات تفکیک شده مهیا ساخته‌اند که البته با توجه به تجارب موجود چنین فعالیتی قطعاً نیاز به مکانیسم‌های حمایتی خاص خواهد داشت.

لازم به ذکر است که این گونه فعالیت‌های علیرغم تمامی تلاش‌های صورت گرفته در سطح منطقه به نتایج مورد انتظار منجر نگردیده است که مهمترین عامل عدم موفقیت این تلاش‌ها را می‌توان در مکانیسم‌های انگیزش سرمایه‌گذاری جستجو نمود. به عبارت دیگر وضعیت خاص منطقه و تراکم جمعیتی آن عملاً امکان واگذاری امتیازاتی همچون تراکم ساختمانی را محدود ساخته به عبارتی کارایی مکانیسم‌های تشویقی را به شدت مختل کرده است.

نقشه ۶۲-۲ پهنه‌های عمده فرسوده منطقه بر مبنای مرز محلات پیشنهادی نشان می‌دهد.

۲-۶-۳- ویژگی‌های بافت‌های فرسوده منطقه

۲-۶-۳-۱- جمعیت

براساس اطلاعات موجود، جمعیت کل ساکن در بافت فرسوده منطقه بالغ بر ۲۰۷۳۵۷ نفر می‌باشد. این میزان از جمعیت ۷۱/۶ درصد از جمعیت کل منطقه در سال ۱۳۷۵ می‌باشد. بیشترین نسبت جمعیت فوق به بافت فرسوده نوع اول و کمترین آن نیز به بافت فرسوده نوع سوم مربوط می‌شود که به ترتیب ۳۸/۳ و ۲۶/۹ درصد جمعیت ساکن در بافت فرسوده در آنها ساکن می‌باشند (جدول ۶۲-۲).

جدول شماره ۶۲-۲: تعداد و نسبت جمعیت ساکن در بافت فرسوده منطقه ۱۶

بافت فرسوده	جمعیت	درصد
نوع اول	۷۹۴۳۶	۳۸/۳
نوع دوم	۷۲۱۴۰	۳۴/۸
نوع سوم	۵۵۷۸۱	۲۶/۹
جمع	۲۰۷۳۵۷	۱۰۰

مأخذ: اطلاعات TGIS شهرداری تهران

۲-۶-۳-۲- تراکم

الف- تراکم ناخالص

بررسی شاخص مذکور در محدوده بافت فرسوده منطقه گویای وجود ۱۷۳ نفر در هکتار است. این در حالی است که میانگین این شاخص در سطح منطقه ۱۸۵ نفر در هکتار است. بررسی و مقایسه این شاخص در بافت‌های فرسوده منطقه نیز نشانگر وجود ۳۲۳ نفر در هکتار در بافت فرسوده نوع دوم به عنوان پرتراکم‌ترین بافت و وجود ۱۳۴ نفر در هکتار در بافت فرسوده نوع اول به عنوان کم‌تراکم‌ترین بافت فرسوده می‌باشد (جدول شماره ۶۲-۳).

جدول شماره ۶۲-۳: تراکم ناخالص در محدوده بافت فرسوده منطقه ۱۶

بافت فرسوده	تراکم ناخالص
نوع اول	۱۳۴
نوع دوم	۳۲۳
نوع سوم	۱۹۳
جمع	۱۷۳

مأخذ: اطلاعات TGIS شهرداری تهران

ب- تراکم خالص

میانگین شاخص فوق در سطح منطقه معادل ۸۲۴ نفر در هکتار می‌باشد. این شاخص در محدوده بافت فرسوده منطقه ۷۲۸ نفر در هکتار می‌باشد. بیشترین تراکم خالص در بافت فرسوده نوع سوم با ۷۸۱ نفر در هکتار و کمترین آن نیز در بافت نوع اول با ۶۸۵ نفر در هکتار می‌باشد (جدول ۶۲-۴).

جدول شماره ۶۲-۴: تراکم خالص در محدوده بافت فرسوده منطقه ۱۶

بافت فرسوده	تراکم خالص
نوع اول	۶۸۵
نوع دوم	۷۴۱
نوع سوم	۷۸۱
جمع	۷۲۸

مأخذ: اطلاعات TGIS شهرداری تهران

ج- تراکم ساختمانی

این شاخص در محدوده بافت فرسوده منطقه ۱۴۹ درصد است. کمترین میزان تراکم ساختمانی در بافت فرسوده منطقه معادل ۱۳۵ درصد است که اختصاص به بافت فرسوده نوع اول دارد و بیشترین آن نیز با ۱۶۲ درصد مربوط به بافت نوع دوم می‌باشد (جدول شماره ۶۲-۵).

جدول شماره ۶۲-۵: تراکم ساختمانی در بافت فرسوده منطقه ۱۶

بافت فرسوده	تراکم ساختمانی (درصد)
نوع اول	۱۳۵
نوع دوم	۱۶۲
نوع سوم	۱۵۱
جمع	۱۴۹

مأخذ: اطلاعات TGIS شهرداری تهران

۳-۶-۳-۳- کاربری اراضی

بررسی کاربری بلوک‌های فرسوده منطقه گویای نتایج جالب توجهی است. به نحوی که حدود ۸۶ درصد کاربری‌های موجود در این بلوک‌ها به کاربری مسکونی و حدود ۱۴ درصد نیز بافت اختصاص به سایر کاربری‌ها (به استثنای شبکه معابر) دارد. بررسی سرانه کاربری‌ها نیز نشانگر آنست که میانگین سرانه‌ها بالغ بر ۱۶ مترمربع است که ۱۳/۷ مترمربع به کاربری مسکونی اختصاص دارد. در میان بافت‌های سه‌گانه موجود نیز بیشترین نسبت کاربری مسکونی به بافت نوع دوم با ۸۹ درصد مربوط می‌شود. بیشترین میانگین سرانه هم به بافت نوع اول با ۱۷/۲ مترمربع اختصاص دارد. کمترین میزان سرانه نیز به بافت نوع دوم با ۱۵/۲ مترمربع اختصاص دارد (جدول شماره ۶۲-۶).

جدول شماره ۶۲-۶: سطح، سرانه و درصد کاربری‌ها در بافت فرسوده منطقه ۱۶

کاربری	بافت فرسوده نوع اول (مترمربع)	سرانه	درصد	بافت فرسوده نوع دوم (مترمربع)	سرانه	درصد	بافت فرسوده نوع سوم (مترمربع)	سرانه	درصد	جمع کل بافت فرسوده (مترمربع)	سرانه	درصد
مسکونی	۱۱۵۹۰۷۸	۱۴/۵۹	۸۴/۶۷	۹۷۳۴۲۲	۱۳/۴۹	۸۹/۰۳	۷۱۴۳۲۱	۱۲/۸۱	۸۴/۲۱	۲۸۴۶۸۲۱	۱۳/۷۳	۸۵/۹۹
ورزشی	۱۱۰	۰	۰/۰۱	۱۲۳	۰	۰/۰۱	۳۵۷۸	۰/۰۶	۰/۴۲	۳۸۱۱	۰/۰۲	۰/۱۲
اداری	۱۱۵۸۶	۰/۱۵	۰/۸۵	۱۶۱۳	۰/۰۲	۰/۱۵	۴۰۶۴	۰/۰۷	۰/۴۸	۱۷۲۶۳	۰/۰۸	۰/۵۲
سبز	۱۰۱۱۸	۰/۱۳	۰/۷۴	۲۶۳۸	۰/۰۴	۰/۲۴	۵۸۳۶	۰/۱۰	۰/۶۹	۱۸۵۹۱	۰/۰۹	۰/۵۶
صنایع	۲۵۷۳۶	۰/۳۲	۱/۸۸	۱۴۲۴۵	۰/۲۰	۱/۳۰	۹۵۱۹	۰/۱۷	۱/۱۲	۴۹۵۰۰	۰/۲۴	۱/۵۰
تأسیسات	۱۳۱۲	۰/۰۲	۰/۱۰	۱۲۱۲	۰/۰۲	۰/۱۱	۷۰۲	۰/۰۱	۰/۰۸	۳۲۲۷	۰/۰۲	۰/۱۰
اداری	۲۱۳۵۲	۰/۲۷	۱/۵۶	۵۵۷۸	۰/۰۸	۰/۵۱	۱۳۹۸۳	۰/۲۵	۱/۶۵	۴۰۹۱۴	۰/۲۰	۱/۲۴
تجاری	۹۷۸۱۴	۱/۲۳	۷/۱۴	۷۲۲۸۱	۱	۶/۶۱	۵۸۲۶۲	۱/۰۴	۶/۸۷	۲۲۸۳۵۷	۱/۱۰	۶/۹۰
آموزشی	۲۳۹۶۷	۰/۳۰	۱/۷۵	۷۲۹۳	۰/۱۰	۰/۶۷	۲۱۴۵۵	۰/۳۸	۲/۵۳	۵۲۷۱۵	۰/۲۵	۱/۵۹
نظامی	۴۱۴۰	۰/۰۵	۰/۳۰	۵۰۹۲	۰/۰۷	۰/۴۷	۶۲۶۶	۰/۱۱	۰/۷۴	۱۵۴۹۸	۰/۰۷	۰/۴۷
مذهبی	۱۰۱۰۱	۰/۱۳	۰/۷۴	۶۵۳۴	۰/۰۹	۰/۶۰	۶۶۲۵	۰/۱۲	۰/۷۸	۲۳۲۶۱	۰/۱۱	۰/۷۰
فرهنگی	۲۷۹۰	۰/۰۴	۰/۲۰	۲۷۷۰	۰/۰۴	۰/۲۵	۹۷۴	۰/۰۲	۰/۱۱	۶۵۳۵	۰/۰۳	۰/۲۰
درمانی	۸۹۱	۰/۰۱	۰/۰۷	۵۸۷	۰/۰۱	۰/۰۵	۲۷۰۷	۰/۰۵	۰/۳۲	۴۱۸۶	۰/۰۲	۰/۱۳
جمع	۱۳۶۸۹۹۵	۱۷/۲۳	۱۰۰	۱۰۹۳۳۸۸	۱۵/۱۶	۱۰۰	۸۴۸۲۹۴	۱۵/۲۱	۱۰۰	۳۳۱۰۶۷۸	۱۵/۹۷	۱۰۰

۲-۶-۴- راهبردهای کلی مداخله در بافت فرسوده منطقه

۲-۶-۴-۱- ارائه راهبردهای پیشنهادی بمنظور نوسازی بافت در مقیاس‌های مختلف

عمده‌ترین راهبردهای قابل طرح در زمینه مداخله و نوسازی بافت درسطح منطقه۱۶ را می‌توان چنین برشمرد:

۲-۶-۴-۱-۱- نوسازی درمقیاس پهنه‌ای مرکب از دو یاچند بلوک شهری درفرایند زمانی‌بلندمدت

براساس این راهبرد در محله‌هایی نظیر جوادیه و خزانه با شناسایی بلوک‌های شهری فرسوده نوع اول که بیشترین نسبت فرسودگی را دارند اقدام به باز آفرینی و تأمین مجدد فضاهای مورد نیاز شهری از طریق تعیین دو یا چند بلوک شهری می‌گردد. با تملک و آزادسازی تدریجی آنها، ضمن تأمین کاربری‌ها و فضاهای شدیداً مورد نیاز اینگونه محله‌ها، نسبت معابر کم‌عرض و قطعات فرسوده و متراکم کاهش می‌یابد و نوسازی تدریجی آنها براساس طرح‌های موضوعی و موضعی مورد توجه قرار می‌گیرد.

۲-۶-۴-۱-۲- نوسازی در مقیاس بلوک شهری در فرایند زمانی میان‌مدت

براساس این راهبرد در محله‌هایی همچون نازی‌آباد با تعیین بلوک‌های شهری فرسوده اقدام به تملک و آزادسازی و بازیابی قطعات واقع در آنها خواهد شد. در این‌گونه فضاها وجود هندسه پیچیده و تفکیک‌های مجدد که منجر به قطعه‌بندی ریز پلاک‌های ثبتی شده است، به وفور مشاهده می‌شود. برپایه این سیاست، ضمن تأمین نیازهای خدماتی مورد نیاز در میان‌مدت، انگیزه‌های لازم برای نوسازی و افزایش متوسط سطح قطعات ریزدانه برای سازندگان مسکن ایجاد خواهد شد.

۲-۶-۴-۱-۳- نوسازی در مقیاس قطعات مسکونی از طریق تجمیع قطعات ریزدانه

براساس این راهبرد که در زمان حاضر نیز در سطح منطقه در حال پیگیری است، از طریق ادغام دو یا چند قطعه زیر ۱۰۰ مترمربع اقدام به نوسازی این قطعات در کوتاه مدت خواهد شد. اجرای این سیاست در کلیه محله‌های منطقه – به ویژه بافت‌های فرسوده آنها– قابل اجرا و پیگیری است. برمبنای این راهبرد ملاک پایه برای ارائه تراکم تشویقی (۶۰ درصد اضافه تراکم) در تجمیع قطعات، می‌تواند وجود حداقل سطحی معادل ۱۲۰ مترمربع حاصل از تجمیع دو یا چند قطعه و نیز قرارگیری قطعه جدید در مجاورت معابر ۶ متر و بالاتر باشد.

۲-۶-۴-۱-۴- نوسازی براساس برنامه‌ریزی یکپارچه برای بافت‌های فرسوده و مسئله‌دار واقع در شمال بزرگراه بعثت

با توجه به موقعیت خاص بافت‌های واقع در شمال محور بعثت که تقریباً به طور کامل فرسوده هستند، و با عنایت به کاربری غالب این پهنه که اختصاص به حمل و نقل و انبارداری دارد و مجاورت این پهنه با حاشیه جنوبی بازار تهران و نیز برنامه‌های دردست اجرای متروی تهران برای اراضی حاشیه ایستگاه‌های شوش و ترمینال جنوب، در چارچوب اجرای این راهبرد، باید اقدام به برنامه‌ریزی یکپارچه پهنه مورد نظر حتی‌المقدور در قالب حذف بافت‌های فرسوده موجود و جایگزینی کاربری‌های منطبق با عملکردهای مورد نظر برای پشتیبانی فعالیت‌های بازار و نیز ایجاد مجتمع‌های چند عملکردی مجاور حاشیه ایستگاه‌های مترو کرد. براین اساس، بافت‌های مسکونی واقع در باغ‌آذری،

شمال فداییان، غار و غرب ترمینال جنوب در قالب اجرای راهبرد مذکور و ساماندهی استخوان‌بندی و ساختار کلان شهر تهران در مورد بازار و حاشیه آن، طراحی و از طریق بازیابی فضاهای فرسوده موجود در این پهنه نوسازی خواهند شد.

۲-۶-۴-۲- ارائه رویکرد کلان نحوه مداخله دولت، شهرداری و بخش خصوصی و مردم در فرآیند تهیه و اجرای برنامه‌های نوسازی و بهسازی محدوده نظارت بر آن

نقش دولت: مهمترین نقش دولت در فرآیند مذکور ایجاد زمینه‌های قانونی و بسترسازی به منظور ارائه تسهیلات ارزان قیمت، تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری، حمایت‌های ضابطه‌مند در چارچوب برنامه‌ریزی و هدایت فرآیند تهیه طرح‌های موضعی – موضوعی نوسازی بافت با مشارکت جوامع حرفه‌ای و تصویب آنها در مراحل ذیربط می‌باشد. براساس اسناد توسعه‌ای مصوب (بند ۶ قسمت ب ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه) رویکرد دولت در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده عبارت است از: بازسازی و نوسازی بافتهای قدیمی شهر، حداکثر ظرف مدت ۱۰ سال با استفاده از منابع داخلی و خارجی که براساس آن به دولت اجازه داده شده است که در تنظیم لوایح بودجه سالانه، پرداخت بخشی از اعتبارات طرح‌های عمرانی انتفاعی را در قالب تسهیلات و کمک‌های مالی و فنی، توسط بانکهای تخصصی و توسعه‌ای از طریق وجوه اداره شده یا دیگر روشهای مرسوم در نظام بانکی منظور کند.

بر این اساس به منظور عملیاتی نمودن فرآیند مذکور ضروری است تصویبنامه‌های موردنیاز از سوی دستگاه‌های اجرای ذیربط (بویژه وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان مدیریت برنامه‌ریزی و وزارت کشور) ارائه و توسط دولت به تصویب برسد.

نقش شهرداری: مهمترین نقش شهرداری به مثابه حلقه اتصال دولت و مردم در نوسازی بافت فرسوده، تمهید اقدامات لازم به منظور طراحی و تدوین ضوابط مداخله هدفمند با مشارکت مردم در مناطق شهر است. بر این اساس، شناسایی بافتهای فرسوده، تعیین نوع و نحوه مداخله در بافت (از طریق تهیه طرح مربوطه)، ایجاد زمینه جلب سرمایه‌گذاری از طریق تسهیل ضوابط ساخت و ساز در این محدوده‌ها، ایجاد زمینه توافقات لازم با سرمایه‌گذاران بخش خصوصی با رعایت مصالح و منافع شهر و مردم ساکن در بافتهای فرسوده و منافع سرمایه‌گذار از موارد عمده‌ای

است که تعیین کننده نقش شهرداری در نوسازی بافت فرسوده می‌باشد. نکته حائز اهمیت در این خصوص نقش قابل توجه شهرداری در شناسایی محورها و پهنه‌هایی از بافت فرسوده جهت ایجاد موج نوسازی در محلات شهری و نشر اثرات آن است که در این زمینه با توجه به انجام مطالعه موردی در یکی از محلات منطقه ۱۶ (جوادیه) ویژگی‌های کلی یک محور مناسب جهت ایجاد موج نوسازی در بافت فرسوده محله تعیین و معرفی شده است که براساس آن شهرداری اقدام به جلب مشارکتهای مردمی و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در نوسازی بافت با توجه به موج قابل انتظار ناشی از نوسازی محور مذکور (محور امام یاری محله جوادیه) در کل محله نموده و براساس این رویکرد تحول عمده‌ای در نوسازی بافت فرسوده محله قابل انتظار است.

از ویژگی‌های مهمی که یک محور یا پهنه را در محلات فرسوده قادر به ایجاد تحول نوسازی می‌نماید عبارتند از:

۱. از موقعیت استقرار مناسبی در سطح محله برخوردار باشد. به عبارتی در مرکز تعاملات اقتصادی – اجتماعی محله واقع شده باشد و یا بتواند با تمهیداتی به چنین مرکزی تبدیل شود.
۲. از سهولت دسترسی مناسبی در مقیاس محله برخوردار باشد.
۳. از کارایی اقتصادی مناسبی در رابطه با سرمایه‌گذاری صورت گرفته برخوردار باشد.
۴. موجب خروج محله از انزوای کالبدی گردد.
۵. دسترسی به محور اصلی محله را بهبود بخشیده و باتوجه به عرض محور اصلی بتواند طول آن را در حدفاصل تقاطع‌های اصلی کاهش دهد.

بر این اساس باتوجه به ویژگی‌های مذکور می‌توان به نوعی الگوی اولیه در توسعه محله از طریق نوسازی بافت دست یافت. در واقع ویژگی‌های فوق پتانسیل‌های مناسب بخشی از محله را به منصه ظهور رسانده و از سوی دیگر حرکتی خرد در مقیاس نوسازی محله و در قالب ارائه الگویی مناسب بشمار می‌رود. این امر همچنین اقدامی در زمینه احیاء محورهای ناکارآمد ولی دارای پتانسیل در عرصه محلات نیز محسوب می‌گردد که حداقل دو بازتاب عمده و اساسی را بدنبال خواهد داشت:

الف- موجب افزایش اثربخشی توسعه و نوسازی محور در محدوده کـل محلـه و بافـت فرسـوده آن شـده و اثرات مثبت نشر آن کل محله را در برخواهد گرفت.

ب- موجب افزایش کارایی اقتصادی محور مذکور شده و به دنبال آن به جلب سرمایه‌گذاری بیـشتر در ایـن محور منجر خواهد شد.

در چارچوب نکات فوق و براساس مطالعه موردی انجام شده در سطح محله جوادیه سه گزینـه عمـده بـرای انتخاب پهنه مداخله در نوسازی بافت به عنوان نقطه آغازین حرکت بسوی بهبود کیفی بافت جوادیه قابل طرح است:

گزینه اول: نوسازی پهنه طولی حاشیه خیابان ۲۰ متری به عمق یک بلوک شهری

گزینه دوم: نوسازی پهنه حاشیه محورهای شرقی – غربی محله به عمق یک بلوک شهری

گزینه سوم: نوسازی بافت مرکزی محله و صرفاً مسکونی در مقیاس یک یا چند بلوک شهری

نتایج بررسی‌ها و سنجش معیارهای پنج گانه مطروحه و مقایسه آنها با وضعیت هریک از گزینه‌هـای مـذکور نشان می‌دهد که گزینه ۲ شرایط مناسبتری جهت ایجاد تحول و جهش در نوسازی محلـه و شـکل دادن بـه رونـدی پایدار را به وجود آورده و قادر است به مثابه نوعی شوک درمانی امکان نوسازی محله را از طریق نشر اثـرات نوسـازی بافت فراهم نماید. گرچه در چارچوب گزینه فوق نیز می‌باید از محور شرقی – غربی واقـع در شـمال محلـه (بازارچـه جوادیه) بدلیل اثربخشی کم در انتشار اثرات نوسازی بافت، هزینه بسیار هنگفت تملک و نوسـازی واحـدهای تجـاری موجود، عدم برخورداری از موقعیت مرکزی در بافت محله، عدم دسترسی آن به محورهای اصلی حاشیه جوادیه (دشت آزادگان و نواب)، تأثیر ناچیز در خروج جوادیه از انزوا و ... صرف نظر نموده و عمده توجـه را معطـوف بـه محـور امـام یاری نمود که علاوه بر بیشترین انطباق آن با معیارهای پنج گانه فوق از ویژگی‌های دیگر نیـز بـشرح زیـر برخـوردار است:

- عرض مناسب گذر که در شکل‌گیری استخوانبندی جدید محله بسیار تأثیرگذار خواهد بود.
- وجود بیشترین نسبت بلوک‌های فرسوده موجود محله در مجاورت آن
- درشت دانه بودن قطعات در مجاورت محور مذکور و در نتیجه امکانپذیری بیشتر تخریب و نوسـازی قطعـات در چارچوب توافقات حاصله و امکان تغییر کاربری تعدادی از آنها با مشکلات اجرایی کمتر

- موقعیت مناسب واحدها و فعالیت‌های تجاری – اداری، آموزشی موجود در محور به منظور تبدیل آن به مرکز اصلی محله
- موقعیت نسبی مناسب اقتصادی – اجتماعی ساکنین حاشیه محور و ...

باتوجه به موارد فوق و دلایل و شواهد موجود به نظر می‌رسد که محور امام یاری از توجیه فنی – اقتصادی مناسبی جهت بهسازی بافت فرسوده محله جوادیه برخوردار خواهد بود گو اینکه با انجام مطالعات امکان سنجی احیا و نوسازی محله جوادیه در مقیاس کلان و محور امام یاری در مقیاس خرد، بسترها و زمینه‌های اساسی ارائه چنین توجیهاتی نیز کاملاً مهیا شده و امکان بررسی اثرات متقابل عوامل مختلف تأثیرگذار در نوسازی محور مذکور فراهم خواهد شد. این امر زمینه لازم جهت جلب سرمایه‌گذاری در این خصوص را بویژه از سوی سازمان همیاریها و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران نیز بیش از پیش بوجود خواهد آورد.

۲-۶-۴-۳- ارائه عملکردهای پیشنهادی در نوسازی محدوده فرسوده

در سطح منطقه ۱۶ عملکردهای پیشنهادی در فرآیند نوسازی بافت عمدتاً در قالب تجدید و احیاء کاربری-های قبلی نمود یافته و قابل ارائه است. در واقع هدف، استفاده بهینه از زمین در اراضی مسکونی از طریق ارتقاء کیفیت سکونت و تأمین فضای باز و خدمات موردنیاز بافت مسکونی در سطح محلات است. گرچه در بخشی از منطقه بویژه در اراضی شمال بزرگراه بعثت و باتوجه به هدف بازآفرینی این محدوده به منظور گسترش خدمات نوین پشتیبان بازار ضروری است که بطور اساسی در فرآیند نوسازی بافت مذکور عملکردهای موجود مسکونی (محله باغ آذری و غار و چند بلوک مسکونی پراکنده) بطورکلی تغییر ماهیت و کاربری دهند لیکن در سایر پهنه‌های موردنظر نوسازی غالباً عملکردهای پیشنهادی همان عملکردهای قبلی با تغییرات محدود کاربری در جهت ارتقاء کیفیت زیست و سکونت می‌باشد.

۲-۶-۴-۴- ارائه راهبردهای تأمین مالی برنامه نوسازی و بهسازی

در حال حاضر مهمترین راهبرد تأمین مالی برنامه‌های نوسازی بافت فرسوده در سطح منطقه باتوجه به محدودیت اعتبارات دولتی و شهرداری در این خصوص، جلب مشارکت بخش خصوصی به منظور سرمایه‌گذاری در محدوده‌هایی از منطقه است که بازده مناسبی را بلحاظ اقتصادی و نیز طرحها و برنامه‌های توسعه آتی منطقه در پی داشته باشد. از اینرو حرکت به سمت ارتقاء نقش و عملکرد کلان منطقه که در سناریوهای مختلف توسعه منطقه مدنظر می‌باشد گامی اساسی در جهت جلب مشارکت سرمایه‌گذاران به این منطقه می‌باشد. براساس مطالعات انجام شده، سه سناریو توسعه برای منطقه درنظر گرفته شده است که چشم‌انداز نقش و جایگاه منطقه در کلانشهر تهران در شرایط گوناگون بررسی و ارائه شده است. ویژگی‌های منطقه براساس سناریو توسعه متعادل و مقدور (توسعه راهبردی منطقه) که زمینه‌های وقوع آن بیش از دو سناریوی دیگر بوده و از سویی زمینه‌ساز مشارکتهای اقتصادی و سرمایه-گذاری قابل توجهی نیز در منطقه خواهد بود را می‌توان چنین برشمرد:

- منطقه‌ای که بلحاظ شأن و نقش سکونتی ارتقاء یافته است.
- دوران گذار از حاشیه به متن محیط شهری را با موفقیت طی کرده است.
- سازگاری بین عرصه‌های کار و سکونت در آن ایجاد شده است.
- تعادل فضایی و انسجام و یکپارچگی آن برقرار شده است.
- فرآیند توانمندسازی جوامع محلی در آن با موافقت طی شده است.
- ارتقاء کیفیت محیطی و توسعه متکی بر مشارکت مردم در فرآیند برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های توسعه منطقه بویژه طرح‌های نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده آن تحقق یافته است.

باتوجه به موارد مذکور، زمینه‌های جلب مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی از یک سو و مشارکت ساکنین با سرمایه‌گذاران در فرآیند نوسازی بافت از طریق ارائه زمین در قبال نوسازی قطعات مسکونی با هدف اسکان مجدد آنها از مهمترین راهبردهای تأمین مالی برنامه نوسازی بافت‌های فرسوده بشمار می‌رود.

۲-۶-۴-۵- راهبردهای اسکان مجدد گروه‌های ساکن در محدوده

باتوجه به مباحث ذکر شده در بند قبلی، در سطح منطقه ۱۶ بخش قابل توجهی از برنامه‌های نوسازی بافت فرسوده منطبق با راهبرد اسکان مجدد ساکنین براساس سیاست ارتقاء کیفیت محیطی و افزایش شأن سکونتی در منطقه خواهد بود. به عبارت دیگر به استثنای بخش شمال بزرگراه بعثت که در چارچوب اجرای سیاست بازآفرینی و تغییر عملکرد آن به منظور توسعه فعالیتها و خدمات پشتیبان بازار، اسکان مجدد گروه‌های ساکن محدوده غیرقابل اجرا خواهد بود. در سایر محدوده‌های منطقه که سیاست نوسازی اجرا می‌گردد، مهمترین و اصلیترین راهبرد اسکان مجدد ساکنین، مشارکت در نوسازی بافت مبتنی بر عرضه زمین به عنوان آورده صاحبان ملک در مقابل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در احداث فضاهای مسکونی مناسب و با کیفیت در راستای تحقق سیاست ارتقاء کیفیت محیطی منطقه براساس سناریوی توسعه راهبردی خواهد بود.

۲-۶-۴-۶- ارائه راهبردهای تأمین زیرساختها و کاربریهای خدماتی موردنیاز و نظارت بر ایمن-سازی ساختمانها

منطقه ۱۶ تهران بلحاظ برخورداری از بافت ریزدانه با مسائل و مشکلات عدیده‌ای مواجه است. یکی از اقدامات اساسی جهت افزایش سطح برخورداری از زیرساختها و تأمین کاربری‌های خدماتی موردنیاز که در حال حاضر از سطح نامطلوبی در محدوده منطقه برخوردار است، اجرای راهبرد تخریب و نوسازی واحدهای مسکونی در قالب تجمیع واحدها می‌باشد. بر این اساس در صورت عملیاتی گشتن فازهای مختلف اجرای این راهبرد و در قالب سیاستهای مختلف موردنظر (نوسازی پهنه متشتمل بر چند بلوک، نوسازی بلوک شهری و نوسازی قطعات مسکونی) ضمن تحقق هدف تأمین کاربری‌های خدماتی در سطح محلات، هدف نوسازی و ایمن سازی ساختمان‌های مسکونی نیز محقق خواهد گشت.

بکارگیری سیاستهای مذکور طبعاً با چالش‌هایی در فرآیند اجرا مواجه خواهند بود. لیکن چشم‌انداز تأثیر اجرای این سیاستها باتوجه به چالش‌های موجود را می‌توان در قالب موارد کلی زیر بیان نمود:

۱- اجرای سیاست نوسازی چند بلوک شهری در قسمت‌های به شدت فرسوده و متراکم محله و مجاور معابر کمتر از ۶ متر در فرایندی بلندمدت و تأمین فضاهای شهری موردنیاز از طریق ترکیب و جایگزینی برخی کارکردهای خدماتی و قطعات مسکونی با ابعاد مناسب به جای قطعات ریزدانه و فرسوده قبلی که در زمان حاضر علاوه بر فرسودگی به شدت از کمبود فضاهای خدماتی در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای نیز تحت فشار هستند قابل انجام خواهد بود. در این گونه قسمت‌ها قطعاً در صورت ادامه روند فعلی در آینده شرایط نابهنجار مذکور مضاعف خواهد شد. اجرای این سیاست مشروط به ارائه امکانات مناسب خواهد بود و درصورتی که چنین امکاناتی فراهم نگردد، اجرای این سیاست با موانع متعددی مواجه می‌شود و راه به جایی نخواهد برد. یکی از مهم‌ترین الزامات اجرای این سیاست اعطای کمک‌ها و مساعدت مالی متمرکز عمومی و دولتی و فراهم آوردن زمینه‌های مناسب مشارکت بخش خصوصی (داخلی و خارجی) است که فرایند نوسازی قسمت‌های به شدت فرسوده را تسهیل خواهد کرد.

۲- اجرای سیاست نوسازی بلوک شهری در فرایندی میان مدت عمدتاً از طریق ساماندهی بلوک‌های دارای قطعات ریزدانه فرسوده مجاور معابر فرعی کم عرض قابل دستیابی است. چشم‌انداز آتی الگوی نوسازی در بافت‌های اخیر در صورت به کارگیری الزامات اجرایی آن همچون مساعدت‌های مالی دولت و مشارکت بخش خصوصی – به سرعت می‌تواند این گونه بافت‌های فرسوده را به سمت ارتقای کیفیت بافت‌های فرسوده‌شان سوق دهد.

۳- اجرای سیاست‌ها و ساز و کارهای تشویقی مورد عمل فعلی (نظیر تجمیع قطعات ریزدانه) در ساخت و سازهای مسکن در سطح منطقه به شرط اصلاح و تنظیم رویه‌های موجود خواهد توانست اهداف و راهبردهای نوسازی بافت‌های فرسوده را تا حدودی محقق نموده و با اصلاح و تنظیم روش‌های اجرایی و رعایت ضوابط حداقلی موجود نظیر تعداد قطعه تجمیعی و ابعاد آنها، سرعت اجرای این سیاست را نسبت به شرایط موجود از کیفیت و کمیت بیشتری برخوردار نماید.

۲-۳-۳-۶- حوزه‌های مداخله کلان

عطف به مطالعات استخوانبندی و سازمان فضایی پیشنهادی (صفحات ۹۲-۸۸ همین گزارش) ۴ حوزه کلان مداخله در شمال، شرق و جنوب منطقه به شرح زیر پیش‌بینی شده است.

- حوزه مشترک رجایی – فداییان در جنوب شوش شامل چهار زیر حوزه مجتمع‌های ایستگاهی و صابونیان از زیر حوزه‌های مراکز فعالیتی خدماتی مرکزی (C۶)، زیر حوزه میانی از زیر حوزه‌های مراکز فعالیتی فوق‌الذکر در اختلاط با مراکز مسکونی (M۳) و نهایتا زیر حوزه پارک بعثت و ترمینال جنوب از حوزه سایر فعالیت‌های مختلط (M۶)
- حوزه فداییان جنوبی که بخشی از حوزه مرکز شهری جنوب در طرح جامع تهران است و به عنوان پهنه مختلط سکونت و فعالیت‌های تولیدی (M۴) در غالب خوشه‌های صنعتی پیشنهاد شده ا ست.
- حوزه رجایی جنوبی که پهنه‌ای مختلط از مراکز تجاری – خدماتی عمده و مراکز سکونتی (M۳) پیشنهاد شده است.
- حوزه غرب خیابان رجایی شامل دو زیر حوزه شمال و جنوب بعثت که هر دو از حوزه‌های مختلط از سایر فعالیت‌ها هستند که در شمال بعثت متشکل از مجموعه متراکمی از فعالیت‌ها مشابه مجتمع‌های ایستگاهی و با طیفی متنوع‌تر تشکیل شده است و در جنوب بعثت زمینه عمومی فعالیت‌های زیر پهنه فرهنگی و اوقات فراغت است.

۲-۷- مبانی، معیارها و مشخصات برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی برای توسعه منطقه (برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی)

در این قسمت از گزارش، طرح‌های موضوعی و موضعی پیشنهادی در قالب دو گروه طرح‌های کوتاه‌مدت (عاجل) و بلند مدت به شرح زیر تعیین خواهد شد.

۲-۷-۱- طرح امکان سنجی استقرار فعالیت‌های نوین اقتصادی پشتیبان بازار تهران در سطح منطقه

در این طرح با توجه به نزدیکی منطقه به بازار تهران، ضرورت گسترش بازار به تبع عدم پاسخگویی کالبد فرسوده آن به نیازهای جدید در سطح ملی و فراملی و پایتخت و ضرورت همگام سازی و بهره‌گیری بازار از تکنولوژی‌های نوین تجاری و بازرگانی، نحوه پیوستگی بیشتر اقتصاد منطقه با بازار تهران مبتنی بر استقرار فعالیت‌های تجاری و بازرگانی مدرن پیشتیبان بازار در سطح منطقه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد وبرآن اساس، نوع و نحوه استقرار فعالیت‌های مذکور در قالب راسته‌ها و لکه‌های اطراف معابر اصلی و مهم مشخص می‌گردد. نتایج این طرح می‌تواند در تعریف و تدقیق طرح‌های موضعی مربوط به تغییر نقش و جایگاه منطقه در شهر تهران از انبارداری و حمل و نقل به خدمات نوین اقتصادی پشتیبان بازار تهران و نیز اتخاذ تصمیمات مناسب به وسیله شهرداری منطقه در زمینه درخواست مالکان انبارها و بنگاه‌های باربری و صنایع مزاحم برای تبدیل کاربری آنها کاربرد داشته باشد.

۲-۷-۲- طرح بازآفرینی محدوده شمال بزرگراه بعثت در راستای گسترش خدمات نوین پشتیبان بازار

اراضی واقع در شمال بزرگراه بعثت به لحاظ نزدیکی آن به بازار تهران به طور گسترده‌ای به استقرار کاربری‌های حمل و نقل و انبارداری اختصاص یافته و به استثنای محله باغ آذری و چند بلوک مسکونی و پراکنده، بافت مسکونی دیگری ندارد. در این محدوده عناصر مهمی نظیر ایستگاه راه‌آهن و تاسیسات و تجهیزات آن، ترمینال

جنوب، گمرک جنوب تهران، ایستگاه‌های مترو شوش و ترمینال جنوب، بازار چینی و بلـور تهـران، انبارهـای متعـدد نگهداری کالا و بنگاه‌های باربری استقرار یافته‌اند که به وضوح گویای خصلت پایانه‌ای و در عین حـال، قابلیـت‌هـای خاص آن از نظر موقعیت مکانی، آستانه‌های اقتصادی برای احداث و توسعه مراکز فعالیتی و تجارتی، دسترسی سـریع منطقه به سایر نقاط تهران و نیز سهولت ارتباط با مراکز جمعیتی جنوب کشور می‌باشد. این قابلیت‌ها باعث شـده کـه اراضی مذکور در سال‌های اخیر در معرض گسترش نابسامان فعالیـت‌هـای مـرتبط بـا بـازار قـرار گرفتـه و بخـشی از فعالیت‌های بازار نظیر راسته تجاری چینی و بلور و فعالیت‌های حاشیه‌ای نظیر انبارهای نگهداری کـالا و بنگـاه‌هـای باربری در آن استقرار یابند. طرح پیشنهادی با توجه به قابلیت‌های خـاص اراضـی مـذکور و موقعیـت آن منطبـق بـر جنوبی‌ترین ساختار کلان تهران، در پی اتصال مناسب منطقه با ساختار کلان تهران، از طریق تداوم و انسجام بخـشی به استخوان‌بندی قسمت‌های شمالی منطقه در سطوح شهری و منطقه‌ای و نیز نقش‌دهی مجـدد بـه اراضـی مـذکور می‌باشد. بر این اساس، بخشی از پیشنهادهای طرح معطوف بـه نحـوه جـایگزینی کـاربری‌هـای متجـانس در امتـداد محورهای اصلی و مهم در شکل‌گیری استخوان‌بندی محدوده موردنظر (خیابان شوش، بزرگـراه بعثـت، قـسمت‌هـای شمالی خیابان‌های فدائیان اسلام، شـهید رجـایی و تنـدگویان) خواهـد بـود و بخـش دیگـری نیـز نحـوه جـایگزینی فعالیت‌های نوین اقتصادی پشتیبان بازار را به جای کاربری‌های مـزاحم و مخـرب محـیط زیـست موجـود در گـستره اراضی مذکور مشخص خواهد کرد.

۲-۷-۳- طـرح بـازآفرینی اراضـی حاشـیه خیابـان فـدائیان اسـلام (احیـاء محـور تـاریخی تهرا ن ـ ری)

محور فدائیان اسلام به واسطه موقعیت آن در جنوب تهران و در حـد فاصـل تهـران و ری نقـش مهمـی در توسعه منطقه ۱۶ و همچنین مناطق ۱۵ و ۲۰ داشته است. حاشیه این محور در اولین مرحله توسعه منطقـه کـه طـی آن عناصر خدماتی – صنعتی نوین عمدتاً درقسمت‌های شمالی محور بعثت شکل می‌گیرد، محـل اسـتقرار بخـشی از صنایع تولید مصالح ساختمانی (کوره‌های آجرپزی) بوده است و در مراحـل بعـدی، بـه مکـان گـسترش مراکـز کـار و فعالیت تبدیل شده است. گسترش مراکز کار و فعالیت در حاشیه فداییان اسلام به تـاثیر از دو کـانون عمـده تهـران و

شهر ری بوده و محدوده وسیعی را که امروزه در سه منطقه ۱۵، ۱۶ و ۲۰ شهرداری واقع شده پوشش می‌دهد. ترکیب مقیاس فعالیت‌ها و موقعیت آنها در جنوب تهران و در حد فاصل تهران و شهر ری، این محدوده را با محوریت خیابان فدائیان اسلام به بخشی مهم از استخوان بندی تهران در حد فاصل بازار و شهر ری تبدیل کرده است.

طرح پیشنهادی (بازآفرینی اراضی حاشیه خیابان فداییان اسلام) با توجه به مقیاس مطالعات «طرح بررسی مسایل توسعه شهری در سطح منطقه ۱۶»، احیاء اراضی حاشیه غربی این محور در حد فاصل خیابان شوش تا بزرگراه آزادگان را از طریق بازآفرینی اراضی وسیع کاربری‌های ناسازگار حاشیه آن به منظور تقویب استخوان‌بندی منطقه در سطوح شهری و منطقه‌ای و اتصال بهتر منطقه به ساختار کلان تهران مورد توجه قرار داده است. هر چند به اعتقاد این مشاور، این طرح باید در قالب یک طرح کلی و مشتمل بر کل اراضی حاشیه طرفین محور انجام گیرد و یا حداقل احیاء محور در قالب ۳ طرح همزمان به وسیله شهرداری‌های مناطق۱۵، ۱۶ و ۲۰ آغاز گردد تا هماهنگی مربوط از طریق مشاوران تهیه کننده برای یکپارچگی مطالعات و پیشنهادهای مربوط به عمل آید.

۲-۷-۴- طرح ایجاد مجتمع ایستگاهی مترو شوش - ترمینال

ایستگاه‌های مترو شوش و ترمینال با فاصله‌ای حدود ۷۷۰ متر در شمال منطقه در بین مراکز فعالیتی مهمِ با مقیاس عملکرد شهری و فرامنطقه‌ای قرار گرفته‌اند. مراکزی مانند ترمینال جنوب، انبارهای بزرگ نگهداری کالا، گمرک جنوب تهران، ایستگاه راه آهن تهران، مراکز فعالیتی و جنبی بازار تهران، بنگاه‌های باربری کالا و به طور بسیار محدودتر، مراکز سکونتی از جمله مراکزی هستند که در حاشیه این ایستگاه‌ها واقع شده‌اند. وجود چنین مراکزی در پهنه‌ای به وسعت ۹۸/۲ هکتار، شرایط مناسبی را جهت شکل گیری مجتمع ایستگاهی فراهم آورده است. طرح پیشنهادی با انجام بررسی‌های لازم در زمینه کاربری‌های همجوار ایستگاه‌های مترو مذکور، مقیاس عملکرد کاربری‌ها، وضعیت شبکه معابر حاشیه اراضی محدوده مورد نظر و نظایر اینها، امکان سنجی اقتصادی و فنی را در مورد اندازه و نحوه احداث مجتمع ایستگاهی و کاربری‌های مختلف آن اعم از واحدهای تجاری، اداری، مسکونی و تفریحیِ با عملکردهای شهری و منطقه‌ای انجام خواهد داد. ایجاد این مجتمع در ادامه خیابان خیام به عنوان یکی از

محورهای اصلی بازار تهران در منطقه، موجبات تقویت استخوان‌بندی منطقه در سطح شهری و منطقه‌ای و پیوستگی منطقه با ساختار کلان تهران را فراهم خواهد ساخت.

۲-۷-۵- طرح بهینه سازی استفاده از فضای مجتمع راه‌آهن در راستای تبدیل آن به ایستگاه مسافربری‌مادر

اراضی راه‌آهن وسعتی حدود ۱۵۱/۹ هکتار دارد که عناصر متعددی مشتمل بر ایستگاه راه‌آهن، کارخانجات صنعتی راه‌آهن و گمرک جنوب تهران در آن استقرار یافته‌اند. طرح پیشنهادی به منظور بررسی و امکان سنجی حذف کارکردهای باربری و صنعتی ایستگاه راه آهن و به تبع آن، انتقال کاربری‌های مربوط موجود در محوطه آن شامل کارخانجات صنعتی راه‌آهن و گمرک جنوب تهران و نظایر اینها و تبدیل آن به ایستگاه مسافربری مادر تعریف شده است. دراین طرح، اراضی آزاد شده از کاربری‌های مذکور در جهت گسترش فعالیت‌های مکمل فعالیت‌های پایانه‌ای و نیز توسعه فعالیت‌های تجاری، فرهنگی، اداری و نظایر اینها تغییر کاربری خواهند یافت.

۲-۷-۶- طرح امکان سنجی تبدیل اراضی سیلو به کاربری‌های مورد نیاز منطقه درسطوح شهری و منطقه‌ای

سیلو یکی از قدیمی‌ترین عناصر و واحدهای فعالیتی موجود در سطح منطقه است که مساحتی بالغ بر ۱۶/۸ هکتار را به خود اختصاص داده است. این واحد هم اکنون یکی از منابع مهم آلاینده در منطقه به شمار می‌رود و به لحاظ جذب نسبتاً بالای سفر کامیون‌های سنگین برای بارگیری وتخلیه گندم ، از جمله کانون‌های مهم جاذب سفر به منطقه نیز هست. طرح پیشنهادی به منظور انتقال سیلو و تبدیل اراضی آن به کاربری‌های مورد نیاز منطقه مطرح شده است که در این زمینه کاربری‌های مکمل فعالیت‌های پایانه‌ای از جمله مراکز پذیرایی و گردشگری و خدمات مدرن پشتیبان بازار تهران از اهمیت و جایگاه ویژه‌ای برخوردار خواهند بود.

۲-۷-۷- طرح طراحی مراکز محله و ناحیه در سطح منطقه

این طرح در راستای تدوین الگوی طراحی و اجرای هر یک از مراکز نواحی و محله‌های پیش‌بینی شده در مرحله دوم طرح حاضر و تحقق کاربری‌های پیشنهاد شده در هر کدام از آنها پیشنهاد شده است. براین اساس، دراین طرح ابتدا بررسی‌های لازم درخصوص نوع کاربری‌های پیش بینی شده برای هر یک از مراکز نواحی و محله‌ها انجام می‌گیرد و سپس با توجه به تفاوت‌های موجود در نوع خدمات، ویژگی‌های مکانی سایت و نیز خصوصیات اقتصادی – اجتماعی بهره‌برداران از مراکز احداث شده در مرکز محله و مردم مراجعه کننده بدان‌ها، الگوی طراحی و اجرای هر یک از مراکز نواحی و محله‌های تعیین شده تهیه می‌گردد.

۲-۷-۸- طرح نوسازی بافت فرسوده محله جوادیه

بافت مسکونی این محله به لحاظ ضعف اسکلت و استخوان‌بندی ابنیه به همراه طول دوره بهره‌برداری از آنها قدیمی و فرسوده است. علاوه بر فرسودگی، ریزدانگی قطعات مسکونی، عرض کم معابر و وفور معابر کمتر از ۶ متر، تراکم بالای جمعیت و نیز کمبود شدید خدماتی از دیگر ویژگی‌های بافت محله جوادیه است. این ویژگی‌ها به همراه مقیاس بزرگ بافت و نیز پیدایش روند افت شهری به تبع ویژگی‌های پیش گفته بافت محله باعث شده که تهیه و اجرای طرح نوسازی بافت فرسوده آن مورد توجه قرار گیرد.

۲-۷-۹- طرح نوسازی بافت فرسوده محله نازی آباد

بافت مسکونی محله نازی آباد به لحاظ تفکیک‌های چند باره انجام شده در قطعات مسکونی، ریزدانه است؛ به طوری که ۶۳ درصد قطعات آن را قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع تشکیل می‌دهد. بافت چند لایه با هندسه‌ای بسیار نامنظم و پیچیده ناشی از تفکیک‌های مجدد قطعات، از دیگر ویژگی‌های مهم بافت نازی‌آباد است. شدت گرفتن فعالیت سازندگان به تبع مطلوبیت اقتصادی محله که عملاً توان‌های موجود برای نوسازی را تحلیل برده و تداوم آن، بافت را مواجه با تهدیدهای بسیار می‌سازد، باعث شده تا تهیه طرح نوسازی بافت محله ضروری باشد. تهیه و اجرای این طرح می‌تواند نقش مهمی در نوسازی بافت با استفاده از فرصت‌های باقیمانده داشته باشد.

۲-۷-۱۰- طرح نوسازی بافت محله خزانه

بافت مسکونی محله خزانه همچون بافت محلـه جوادیـه نیـز بـا مـشکلات متعـددی همچـون فرسـودگی، ریزدانگی، تراکم بالای جمعیت، کمبود شدید خدماتی وعرض کم معابر مواجه است. این ویژگی‌ها بـه همـراه مقیـاس نسبتاً وسیع بافت محله باعث شده که تهیه و اجرای طرح نوسازی آن مورد توجه قرار گیرد.

۲-۷-۱۱-طرح ساماندهی و احیاء فضاهای باز و جمعی منطقه

۲-۷-۱۲- طرح ساماندهی حریم کریدور راه‌آهن و بهبود دسترسی طرفین آن

در این طرح، نقش کریدور راه‌آهن در زمینه کاهش قابل ملاحظه ارتباط بین شـرق و غـرب منطقـه، ایجـاد فضاهای رها شده و نا امن در اطراف دیوارهای بتونی طرفین کریدور و کوچه‌های منتهی بـه آنهـا، نـاامنی موجـود در پل‌های هوایی پیاده و زیرگذرهای سواره ایجاد شده برای برقراری ارتباط طرفین کریدور، ایجاد مراکـز تجمـع زبالـه و پرشدگی و بوی بد جوی‌های دو طرف کریدور و دیگر مشکلات مربوط، مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار می‌گیـرد. پیشنهادهای این طرح معطوف به استفاده حداکثر از کریدور برای ایجاد مفاصل و بندهایی برای تقویت هر چـه بیـشتر ارتباط طرفین کریدور خواهد بود. بر این اساس، پیشنهادهای طرح شامل موارد متعددی مشتمل بر تعیین کاربری‌های مناسب برای رونق و تداوم فعالیت‌ها در طول شبانه روز برای افزایش تردد و نظارت اجتماعی در محدوده بـه ویـژه در اطراف پل های هوایی عابر پیاده، نحوه ساماندهی و استقرار کاربری‌های مذکور، نحوه فعالیت و همکاری شـهرداری و دستگاه‌های اجرایی دیگر ذی‌ربط و نیز مشارکت مردم و بخش خصوصی درایجاد و بهره‌برداری از کاربری‌های تعیـین شده خواهد بود.

۲-۷-۱۳- طراحی شهری خیابان مدائن، صابونیان، شوش، خزانه و جوادیه

۲-۷-۱۴- طرح ساماندهی حوزهٔ نفوذ فضای جریان‌ها در محدودهٔ جنوب بزرگراه بعثت بویژه نازی‌آباد شرقی در راستای تکمیل استخوان‌بندی منطقه در سطوح شهری و منطقه‌ای

محدوده جنوب بزرگراه بعثت در حال حاضر محل استقرار مراکز مهم فعالیتی و قدیمی مانند کارخانجات شیشه ایران، چیت تهران، روغن نباتی قو، سیلوی تهران، نیروگاه بعثت و انبارها و صنایع سنگبری است. جداره مذکور با وسعتی حدود ۱۴۱/۳ هکتار به عنوان حائل میان مرکز خدماتی – صنعتی شمالی منطقه و لایه مسکونی واقع در مرکز منطقه، فاقد شور و حیات و سرزندگی خاص فضاهای شهری در بخش مرکزی منطقه است. طرح پیشنهادی با توجه به نتایج طرح‌های مصوب موجود مبنی بر انتقال صنایع و انبارهای مزاحم مستقر در منطقه و از آن جمله کارخانجات صنعتی و انبارهای حاشیه جنوبی بزرگراه بعثت و نیز تقاضاهای تغییر کاربری انبارها و صنایع مزاحم به مسکونی و تخریب و نوسازی‌های در حال انجام در آنها به لحاظ مطلوبیت نسبی محدوده از نظر سکونت -که تداوم آن باعث از بین رفتن فرصت‌های اندک باقیمانده جهت احیاء و مکانیابی فعالیت‌های مناسب و مکمل با عملکرد شهری و فرامنطقه‌ای خواهد شد – تعریف شده است. تهیه و اجرای این طرح می‌تواند نقش مناسبی در زمینه تکمیل استخوان بندی منطقه در سطوح شهری و منطقه‌ای و اتصال مناسب منطقه به ساختار کلان تهران داشته باشد.

۲-۷-۱۵- طرح ساماندهی اتصال خیابان صابونیان به میدان شوش

۲-۷-۱۶- طرح تغییر مسیر شمال خیابان رجایی تا انتهای خیابان خیام

۲-۷-۱۷- طرح اصلاح هندسی چهارراه چیت سازی، میدان بهداری، سرپل جوادیه، میدان بهمن، تقاطع بعثت، خزانه

جدول شماره ۷۲-۱: طرح‌های موضوعی و موضعی پیشنهادی بر حسب دوره زمانی کوتاه مدت و بلند مدت

طرح موضوعی	نوع طرح		طرح موضعی	نوع طرح	
	کوتاه مدت	بلند مدت		کوتاه مدت	بلند مدت
۱- طرح امکان‌سنجی استقرار فعالیت‌های نوین اقتصادی پشتیبان بازار در منطقه	×		۱- طرح باز آفرینی محدوده شمال بزرگراه بعثت در راستای گسترش خدمات نوین پشتیبان بازار		×
			۲- طرح بازآفرینی اراضی حاشیه خیابان فدائیان اسلام (احیاء محور تاریخی تهران – ری)		×
			۳- طرح ایجاد مجتمع ایستگاهی مترو شوش – ترمینال		×
			۴- طرح بهینه سازی استفاده از فضای مجتمع‌راه‌آهن در راستای تبدیل آن به ایستگاه مسافربری مادر		×
			۵- طرح امکان سنجی تبدیل اراضی سیلو به کاربری‌های مورد نیاز منطقه در سطوح شهری و منطقه‌ای	×	
۲- طرح طراحی مراکز محله و ناحیه در سطح منطقه		×			
			۶- تهیه طرح نوسازی محله جوادیه		×
			۷- تهیه طرح نوسازی محله نازی آباد		×
			۸- تهیه طرح نوسازی محله خزانه		×
۳- طرح ساماندهی و احیاء فضاهای باز و جمعی منطقه	×		۹- طرح سازماندهی حریم کریدور راه آهن و بهبود دسترسی طرفین آن		×
			۱۰- طراحی شهری خیابان مدائن، شوش، خزانه،صابونیان و جوادیه		×
			۱۱- طرح ساماندهی حوزه نفوذ فضای جریان‌ها در محدوده جنوب بزرگراه بعثت بویژه نازی‌آباد شرقی در راستای تکمیل استخوان‌بندی منطقه در سطوح شهری و منطقه‌ای		×
			۱۲- طرح ساماندهی اتصال خیابان صابونیان به میدان شوش	×	
			۱۳- طرح تغییر مسیر شمال خیابان رجایی تا انتهای خیابان خیام	×	
			۱۴- طرح اصلاح هندسی چهارراه چیت سازی، میدان بهداری، سرپل جوادیه، میدان بهمن، تقاطع بعثت – رجایی	×	

جدول شماره ۲: مشخصات بافت‌های فرسوده چهارگانه و سهم قطعات مسکونی کوچکتر از ۱۰۰ متر مربع

مشخصات / نام بافت		مساحت کل کاربری مسکونی	مساحت قطعات کمتر از ۱۰۰ متر	نسبت درصد مساحت قطعات کمتر از ۱۰۰ متر به کل	تعداد کل قطعات مسکونی	تعداد قطعات کمتر از ۱۰۰ متر	نسبت درصد قطعات کمتر از ۱۰۰ متر به کل	متوسط مساحت قطعات کمتر از ۱۰۰ متر	تعداد واحد مسکونی	متوسط واحد مسکونی در قطعه	جمعیت	تراکم جمعیت خالص مسکونی (نفر در هکتار)	نسبت درصد مساحت بافت فرسوده به کل کاربری مسکونی منطقه	نسبت درصد جمعیت بافت فرسوده به کل جمعیت	نسبت درصد واحد مسکونی بافت فرسوده به کل واحدهای مسکونی
بافت فرسوده نوع اول	باغ آذری	۱۱۹۲۱۸	۷۸۳۰۸	۶۵/۶	۱۴۸۶	۱۱۸۴	۷۹/۶	۶۶/۱	۱۶۸۲	۱/۱۳	۱۱۱۱۹				
	غار	۴۰۱۸۶	۲۰۶۸۴	۵۱/۴	۴۴۴	۳۱۷	۷۱/۳	۶۵/۲	۳۹۸	۰/۸۹	۲۸۲۱				
	آذرباد	۹۱۹۱	۲۰۸۳	۲۲/۶	۷۳	۲۹	۳۹/۷	۷۱/۸	۴۸	۰/۶۵	۲۷۱				
	ترمینال	۱۸۹۳۸	۲۵۷۱	۱۳/۵	۱۱۱	۳۳	۲۹/۷	۷۷/۹	۱۰۸	۰/۹۷	۷۶۱				
	سیلو	۷۷۵۶	۷۵۰۳	۹۶/۷	۱۲۵	۱۲۳	۹۸/۴	۶۱	۱۱۱	۰/۸۸	۶۲۱				
	احمدیه	۸۲۰۱	۶۳۸۶	۷۷/۶	۹۹	۸۴	۸۴/۸	۷۵/۸	–	–	۸۸۴				
جمع بافت فرسوده نوع اول		**۲۰۳۴۹۰**	**۱۱۷۵۱۷**	**۵۷/۷**	**۲۳۳۸**	**۱۷۷۰**	**۷۵/۷**	**۶۶/۳**	***۲۳۴۷**	***۱/۰۴**	**۱۶۴۷۷**	**۸۱۱**	**۵**	**۵/۵**	**۴/۵**
بافت فرسوده نوع دوم	جوادیه	۷۱۶۸۶۵	۳۲۰۲۸۰	۴۴/۶	۷۴۲۴	۴۶۷۰	۶۲/۹	۶۸/۵	۸۸۹۸	۱/۱۹	۴۸۰۴۷				
	خزانه	۳۴۴۲۱۷	۱۷۱۱۱۴	۴۹/۷	۳۶۷۶	۲۵۱۷	۶۸/۴	۶۷/۹	۴۳۸۴	۱/۱۹	۲۹۰۰۵				
	خزانه جنوبی	۲۵۶۱۱	۵۴۶۸	۲۱/۳	۲۳۰	۷۴	۳۲/۱	۷۳/۸	۲۴۷	۱/۰۷	۱۷۴۱				
	علی‌آباد	۱۴۲۶۱۲	۸۴۰۵۶	۵۸/۹	۱۵۷۸	۱۱۴۱	۷۲/۳	۷۳/۶	۱۹۵۹	۱/۲۴	۱۲۷۶۶				
	فداییان	۸۰۱۸۷	۳۹۸۵۰	۴۹/۶	۷۸۵	۵۰۰	۶۳/۶	۷۹/۷	۲۶۷۰	۳/۴	۱۷۰۱۰				
جمع بافت فرسوده نوع دوم		**۱۳۰۹۴۹۲**	**۶۲۰۷۶۷**	**۴۷/۴**	**۱۳۶۹۳**	**۸۹۰۲**	**۶۵**	**۶۹/۷**	**۱۸۱۵۸**	**۱/۳۲**	**۱۰۸۵۶۹**	**۸۳۰**	**۳۱**	**۳۶**	**۳۶/۳**
بافت فرسوده نوع سوم	نازی آباد	۷۴۳۷۴۹	۳۰۷۶۴۴	۴۱/۳	۷۴۲۹	۴۶۸۱	۶۳	۶۵/۷	۸۸۱۹	۱/۱۸	۴۴۷۹۲				
جمع بافت فرسوده نوع سوم		**۷۴۳۷۴۹**	**۳۰۷۶۴۴**	**۴۱/۳**	**۷۴۲۹**	**۴۶۸۱**	**۶۳**	**۶۵/۷**	**۸۸۱۹**	**۱/۱۸**	**۴۴۷۹۲**	**۶۰۳**	**۱۷/۶**	**۱۵/۵**	**۱۷/۶**
بافت فرسوده نوع چهارم	خزانه	۲۸۸۳۱۱	۱۳۱۸۱۵	۴۵/۷	۲۹۹۹	۱۸۹۱	۶۳	۶۹/۷	۳۰۹۸	۱/۰۳	۲۲۳۵۳				
	یاخچی‌آباد	۵۸۸۹۲۴	۱۴۱۲۸۸	۲۳/۹	۵۸۶۱	۲۳۰۵	۳۹/۱	۶۱/۲	۶۶۵۶	۱/۱۳	۴۳۳۹۸				
	علی‌آباد	۲۱۸۲۱	۱۰۲۲۶	۴۶/۸	۲۲۳	۱۴۴	۶۴/۵	۷۱	۳۰۱	۱/۳۴	۱۷۳۲				
جمع بافت فرسوده نوع چهارم		**۸۹۹۰۵۶**	**۲۸۳۳۲۹**	**۳۱/۵**	**۹۱۰۳**	**۴۳۴۰**	**۴۷/۶**	**۶۵/۲**	**۱۰۰۵۵**	**۱/۱**	**۶۷۴۸۳**	**۷۵۰**	**۲۱/۴**	**۲۳**	**۲۰/۱**
جمع کل		**۳۱۵۵۷۸۷**	**۱۳۲۹۲۵۷**	**۴۲/۱**	**۳۲۵۶۳**	**۱۹۶۹۳**	**۶۰/۴**	**۶۷/۴**	**۳۹۳۷۹**	**۱/۲**	**۲۳۷۳۲۱**		**۷۵**	**۸۰**	**۷۸/۵**

جدول شماره ۳۳۲-۱: ضوابط چگونگی استفاده از زمین در پهنه مسکونی

پهنه	موارد استفاده از زمین			ملاحظات
	مجاز	مشروط	ممنوع	
مسکونی R_1 R_7	احداث واحدهای مسکونی با تراکم پایه طرح	– ایجاد مجتمع‌های مسکونی نامحصور با حفظ تراز جمعیتی در حد تراکم پایه – ایجاد خدمات اجتماعی و غیرانتفاعی مشروط به وسعت و دسترسی مناسب قطعه – ایجاد مراکز ارائه نیازهای اولیه و ثانویه بصورت مختلط با واحدهای سکونتی مشروط به وجود دسترسی مناسب سواره و پیاده – ایجاد مراکز فعالیتی بصورت غیرمتمرکز با حداکثر ۵ شاغل مشروط به عدم ایجاد گره ترافیکی	سایر موارد باستثنای فعالیتهای اوقات فراغت در این پهنه ممنوع است	
R_8	احداث ابنیه بلندمرتبه لزوماً مشروط بوده و باید پس از بررسی کارشناسی و رعایت شروط لازم انجام گیرد	– ایجاد کاربری‌های مختلط در درون ابنیه بلندمرتبه با تفکیک در بخشهای تحتانی، میانی و فوقانی، حفظ استقلال دسترسی‌ها، ایجاد شرایط مناسب سکونت و کار در بخشهای مختلف، پیش‌بینی محل توقف ماشین‌ها و عدم ایجا مزاحت در منطقه سکونتی	افزایش تراکم تا حد عبور از سقف جمعیت‌پذیری پیش‌بینی شده برای پهنه افزایش تراکم تا حد ایجاد موانع فیزیکی در مقیاس خرد از نظر نور ... و در مقیاس کلان ازنظر دید و منظر و تصویر ذهنی شهر	
R_{10}	– ایجاد شهرک‌های مسکونی در حد تراکم پایه – تجهیز فضاهای باز بعنوان فضاهای گذران اوقات فراغت	– ارائه خدمات اجتماعی مشروط به وجود اراضی با وسعت و دسترسی مناسب – ایجاد مراکز ارائه نیازهای اولیه و ثانویه بصورت مجزا یا مختلط در بخش تحتانی ابنیه سکونتی – ایجاد مراکز کسب و پیشه در حواشی مجموعه‌های نامحصور بگونه‌ای که بار ترافیکی مشاغل را به قلب مجموعه نکشاند – ایجاد صنایع خدماتی مشروط به موقعیت مناسب و تجمع در مراکز مشخص	– افزایش تراکم بگونه‌ای که جمعیت-پذیری محدوده را تغییر داده و یا مشخصات کالبدی و نحوه حضور آن را در محیط مخدوش سازد. – توسعه ساخت و ساز در فضای باز مجموعه مازاد بر پیش‌بینی طرح اولیه ایجاد مراکز خدماتی – تجاری در نقاط نامناسب بگونه‌ای که مجموعه را در مسیر ترافیک عبوری قرار دهد – ایجاد واحدهای تجاری – خدماتی مرکزی در نقاط نامناسب بگونه‌ای که جمعیت قابل توجهی را به مجموعه جذب نموده و باعث ایجاد ازدحام شود.	

جدول شماره ۳۳۲-۲: ضوابط چگونگی استفاده از زمین در پهنه تجاری – خدماتی

پهنه	موارد استفاده از زمین			ملاحظات
	مجاز	مشروط	ممنوع	
تجاری – خدماتی	C۱- حوزه رفع نیازهای تجاری – خدماتی اولیه (محلی) شامل واحدهای خرده فروشی مورد مراجعه روزانه C۲- حوزه رفع نیازهای تجاری – خدماتی ثانویه با بسامد مراجعه هفتگی و ماهانه شامل واحدهای خرده فروشی و خدمات شخصی، خدمات درمانی بهداشتی، خدمات اداری مالی، خدمات پذیرایی C۳- حوزه‌های کسب و پیشه شامل مراکز فعالیتی متنوع با مقیاس درون منطقه‌ای و امکانات بسط و توسعه محدود که می‌تواند علاوه بر موارد فوق‌الذکر شامل عمده فروشی‌ها، دفاتر کار، مراکز آموزشی انتفاعی ... نیز باشد. C۴- حوزه راسته‌ها وکانون‌های کسب و پیشه تخصصی با مقیاس منطقه و فرامنطقه‌ای که در ترکیب با محورهای خدماتی و فضاهای شهری عملاً بستر و زمینه استخوانبندی مناطق شهری را شکل می‌دهند و شامل طیف محدودی از فعالیت‌های مشابه و مکمل با ضریب جذب جمعیت زیاد است که عملاً به شکل یک مرکز کسب و پیشه مرکزی عمل می‌نماید. C۵ , C۶- حوزه مراکز فعالیتی – خدماتی فرامنطقه‌ای و شهری بزرگ مقیاس به دو صورت عمده و مرکزی و جاذب جمعیت زیاد	- احداث واحدهای مسکونی در پهنه‌های تجاری – خدماتی C۳, C۴, C۵, C۶ مشروط به تبعیت از نظم خاص مراکز کار و فعالیت و عدم ایجاد اختلال در عملکرد آنها مجاز است. - احداث واحدهای فعالیت از سطوح بالاتر در سطوح پایین‌تر مشروط به عدم ایجاد اختلال عملکردی و مزاحمت است. - ایجاد مراکز تجاری – خدماتی به طور عام و خصوصاً احداث ابنیه در زیر پهنه راسته‌ها و کانون‌های کسب و پیشه تخصصی C۴ مشروط به رعایت الزامات مندرج در چارچوب‌های طراحی شهری معابر و میادین شهری و نیز الزامات طرح‌های موضعی خاص در این زمینه است. - ایجاد صنایع خدماتی در پهنه تجاری خدماتی مشروط به رعایت مقیاس و عدم ایجاد اختلال عملکردی و مزاحمت از جمله صنایع خدماتی I۴ تا I۷ در زیر پهنه‌های C۲ تا C۴ و I۸ در زیرپهنه‌های C۳ تا C۵ بلامانع است. - ایجاد صنایع تولیدی مجاز I۳ شامل گروه الف از طبقه‌بندی زیست محیطی فعالیت‌های تولیدی مشروط به رعایت مقیاس عملکرد و عدم ایجاد مزاحمت و اختلال عملکردی در زیر پهنه‌های C۲ تا C۴ بلامانع است.	شکل‌گیری زیر پهنه‌های تجاری – خدماتی جاذب جمعیت خصوصاً زیر پهنه‌های C۴ , C۶ در مجاورت شریان-های عبوری ممنوع است. احداث صنایع غیرمجاز در کلیه زیرپهنه-های تجاری خدماتی ممنوع است.	

جدول شماره ۳۳۲-۳: ضوابط چگونگی استفاده از زمین در پهنه مختلط

پهنه	موارد استفاده از زمین			ملاحظات
	مجاز	مشروط	ممنوع	
	با توجه به وجود نظام‌های مختلف فعالیتی در پهنه مختلط هیچ فعالیتی را نمی‌توان در این پهنه به طور کامل مجاز اعلام نمود و کلیه فعالیت‌ها حالت مشروط می‌یابند.	M۱ (R۱+C۱+C۲+C۳) ترکیب فعالیت‌ها به شرط تفکیک عمودی آنها و دسترسی‌های مربوطه و اختصاص طبقه همکف به فعالیت‌های تجاری خدماتی بلامانع است. M۲ (R+C۴) ترکیب سکونت و فعالیت‌ها در راسته‌های تخصصی مشروط به رعایت الزامات فضای شهری و امنیت و ایمنی عرصه‌های نیمه خصوصی در پلاک-ها و یا عرصه‌های پشتی بلامانع است. M۳ (R+C۵/C۶) ترکیب سکونت و فعالیت‌های درشت مقیاس با عملکرد فرامنطقه‌ای مشروط به همخوانی مقیاس فعالیت‌ها با نوع زیرپهنه مسکونی از طریق بکارگیری تمهیداتی همچون افزایش مقیاس ابنیه و مجتمع‌های مسکونی بلامانع است. M۴ (R+I۳) M۵ (R+I۴-I۷) ترکیب سکونت و فعالیت‌های صنایع تولیدی و خدماتی مشروط به مقیاس مناسب واحدهای تولیدی مجاز و صنایع خدماتی و استقرار متمرکز آنها در شرایطی که برای محیط مسکونی مزاحمتی ایجاد ننمایند بلامانع است. M۶ (R+I+C) ترکیب سایر فعالیت‌ها مشروط به ایجاد حلقه‌های مرتبط و مکمل در فرآیند تولید و یا عرضه خدمات و یا تزریق حیات به بخش‌های نیمه وقت بلامانع است.	موارد ممنوع در هر یک از زیر پهنه‌های تشکیل دهنده پهنه‌های مختلط در این حوزه ممنوع شناخته می‌شوند.	