



منطقه ۲۲ قطب گردشگری شهر تهران

(رویکرد آماده سازی زمین)

www.ketab.ir

تألیف:

ستایش عبدالله زاده



انتشارات شهرسازی

۱۴۰۱

سروشنامه	: عبدالله زاده، ستایش-۱۳۷۷
عنوان و نام پدیدآور	: منطقه ۲۲ قطب گردشگری شهر تهران (رویکرد آماده سازی زمین) / تألیف: ستایش عبدالله زاده
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات شهرسازی، ۱۴۰۱.
مشخصات ظاهری	: ۱۰۹ص: جدول، نمودار.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۹۴۴۸۳-۶-۶
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
موضوع	: City planning -- Iran -- Tehran -- Design
موضوع	: شهرداری تهران. منطقه ۲۲
موضوع	: شهرسازی -- ایران -- تهران -- طرح و برنامه ریزی
رده بندی کنگره	: HT۱۶۶
رده بندی دیویی	: ۳۰۷/۱۲۱۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۹۷۰۳۹۷

منطقه ۲۲ قطب گردشگری شهر تهران (رویکرد آماده سازی زمین)

تألیف: ستایش عبدالله زاده

ناشر: انتشارات شهرسازی

چاپ اول - ۱۴۰۱

شمارگان: نسخه

قیمت: ۷۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۴۴۸۳-۶-۶

این اثر، مشمول قانون حمایت مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸ است، هرکسی تمام یا قسمتی از این اثر را بدون اجازه مؤلف (ناشر) نشر یا پخش یا عرضه نماید مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.



انتشارات شهرسازی

نشانی دفتر مرکزی: تهران، خیابان کارگر جنوبی، کوچه فردوسی، پلاک ۱۷، تلفن: ۵۵۶۴۶۳۶۷

پایگاه اطلاع رسانی و فروشگاه اینترنتی: www.Shahrsaziiran.com، پست الکترونیکی: Shahrsaziiran@Gmail.com

فهرست مطالب

فصل اول.....	۱
۱-۱- مطالعات شهر و منطقه.....	۲
۱-۱-۱- فرآیند آماده سازی زمین.....	۲
۱-۲- مطالعات تاریخی - جغرافیایی.....	۸
۱-۲-۱- بررسی موقعیت جغرافیایی منطقه.....	۸
۱-۲-۲- بررسی تاریخی روند شکل گیری، گسترش و تحولات کالبدی منطقه.....	۹
۱-۳- مطالعات منظر شهری.....	۱۰
۱-۳-۱- بررسی سیمای شهری منطقه.....	۱۰
۱-۳-۲- سیمای طبیعی محیط (معرفی عناصر شاخص طبیعی).....	۱۱
۱-۳-۳- ارتفاعات شمالی.....	۱۱
۱-۳-۴- مسیر ها.....	۱۱
۱-۳-۵- پارک جنگلی چیتگر.....	۱۲
۱-۴- مطالعات اقتصادی.....	۱۳
۱-۴-۱- عملکرد و نقش غالب اقتصادی منطقه (وضع موجود و آینده).....	۱۳
۱-۴-۲- وضعیت مالکیت زمین (عمومی، خصوصی، وقفی، تعاونی و...).....	۱۴
۱-۴-۳- بررسی و برآورد قدرت خرید ساکنان.....	۱۵
۱-۴-۴- قیمت زمین.....	۱۶
۱-۵- مطالعات جمعیتی - اجتماعی.....	۱۸
۱-۵-۱- تحولات جمعیت منطقه و تراکم جمعیتی.....	۱۸
۱-۵-۲- میزان جمعیت ساکن و ترکیب سنی و جنسی، بعد خانوار.....	۱۹

۳-۵-۱- تمایلات و گرایش های اجتماعی در زمینه الگوی مسکن و فضای شهری (درونگرا-برونگرا)	۲۳
۶-۱- کلیات نحوه استفاده از اراضی	۲۴
۶-۱-۱- الگوی توزیع کاربری های منطقه	۲۴
۶-۱-۲- الگوی بهنه بندی منطقه	۲۶
۶-۱-۳- سازمان فضایی	۲۸
۷-۱- وضعیت شبکه های عبور و مرور اصلی و اصلاحات و پیش بینی های مربوط به آنها	۳۱
۷-۱-۱- هماهنگی شبکه معابر منطقه با مناطق همجوار	۳۱
۷-۱-۲- بررسی وضعیت حمل و نقل همگانی	۳۳
۸-۱- بررسی محدوده های مصوب محدوده و حریم شهر و وضعیت زمین های آماده سازی نسبت به توسعه آتی	۳۷
۸-۱-۱- هماهنگی الگوی توسعه با مناطق همجوار	۳۸
۸-۱-۲- اراضی ذخیره توسعه و نوسازی	۳۹
۸-۱-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در منطقه آماده سازی	۴۰
۹-۱- مطالعات اقلیمی و زیست محیطی	۴۲
۹-۱-۱- زاویه تابش خورشید و تاثیر آن در طراحی فضاهای شهری به منظور استفاده بهینه از نور و انرژی خورشید	۴۲
۹-۱-۲- بررسی بادهای مناسب و نامناسب و نقش آن طراحی بافت های شهری	۴۳
۹-۱-۳- شناسایی و معرفی مواهب طبیعی منطقه و چشم اندازها	۴۳
۹-۱-۴- بررسی مسائل زیست محیطی و اکولوژیک و تاثیر آن در طراحی تفصیلی	۴۵
۹-۱-۵- شناسایی پوشش گیاهی بومی و موجود	۴۶
۹-۱-۶- آلودگی های زیست محیطی منطقه	۴۷

۴۹	۱-۱۰- مطالعات کالبدی.....
۴۹	۱-۱۰-۱- گونه شناسی مسکن موجود.....
۴۹	۱-۱۰-۲- رابطه فضاهای باز، بسته، نیم باز.....
۵۱	۱-۱۰-۳- فضاهای همسایگی.....
۵۲	۱-۱۰-۴- دانه بندی بافت و مسکن موجود.....
۵۴	۱-۱۰-۵- نفوذپذیری بافت.....
۵۵	۱-۱۱- بررسی های مربوط به پدافند غیر عامل.....
۵۵	۱-۱۱-۱- تعریف پدافند غیر عامل.....
۵۶	۱-۱۱-۲- اقدامات انجام گرفته جهت برقراری امنیت در شرایط اضطرار.....
۵۶	۱-۱۲- ارزیابی ماتریس ها.....
۵۶	۱-۱۲-۱- ماتریس ظرفیت.....
۵۹	۱-۱۲-۲- ماتریس مطلوبیت.....
۶۰	۱-۱۲-۳- ماتریس سازگاری.....
۶۱	۱-۱۲-۴- ماتریس وابستگی.....
۶۲	فصل دوم.....
۶۳	۲-۱- سنجش وضعیت.....
۶۳	۲-۲- فرآیند چشم انداز نویسی.....
۶۴	۲-۲-۱- جایگاه چشم انداز سازی در فرآیند برنامه ریزی و طراحی شهری.....
۶۷	۲-۲-۲- بیانیه ی چشم انداز.....
۶۸	۲-۲-۳- مقایسه چشم اندازهای توسعه کلان شهر تهران، منطقه ۲۲ و محدوده مطالعاتی.....
۶۹	۲-۳- تدقیق رویکرد.....

۷۰	۱-۳-۲- بیان مسئله
۷۰	۲-۳-۲- هدف
۷۰	۳-۳-۲- مبانی نظری
۷۴	۴-۳-۲- پیشینه پژوهش
۷۹	۵-۳-۲- رابطه میان چشم انداز و راهبرد
۸۰	۴-۲- اهداف، راهبردها و سیاست ها
۸۰	۱-۴-۲- تعریف اهداف
۸۰	۲-۴-۲- تعریف راهبرد
۸۰	۳-۴-۲- تعریف سیاست
۸۲	۵-۲- تراکم های پیشنهادی محدوده
۸۲	۱-۵-۲- تراکم کم
۸۳	۲-۵-۲- تراکم متوسط
۸۴	۳-۵-۲- جمعیت محدوده
۸۴	۶-۲- سرانه
۸۵	۱-۶-۲- بررسی وسعت سرانه کاربری های محدوده برای تراکم کم
۸۶	۲-۶-۲- بررسی وسعت سرانه کاربری های محدوده برای تراکم متوسط
۸۷	۳-۶-۲- بررسی وسعت سرانه کاربری های کل محدوده
۸۸	فصل سوم
۸۹	۱-۳- مقدمه
۹۰	۲-۳- ارائه آلترناتیو
۹۰	۱-۲-۳- آلترناتیو اول

۹۰	۳-۲-۲- آلترناتیو دوم.....
۹۰	۳-۲-۳- آلترناتیو سوم.....
۹۲	۳-۳- ارزش یابی آلترناتیوها بر اساس معیارها و شاخص های مربوطه.....
۹۶	۳-۴- ارائه آلترناتیو منتخب (بهینه).....
۹۶	۳-۴-۱- روش AHP چیست؟.....
	۳-۴-۲- تعیین درصد سطح اشغال ، طبقات و... برای هر پلاک یا بلوک، خیابان ها، فضاهای عمومی.....
۹۸	
۹۹	۳-۴-۳- معرفی حجمی (نرم افزار Sketchup).....
۱۰۰	فصل چهارم.....
۱۰۱	۴-۱- ضوابط مربوط به کاربری های مسکونی.....
۱۰۲	۴-۲- ضوابط مربوط به کاربری های تجاری.....
۱۰۲	۴-۳- ضوابط مربوط به کاربری های آموزشی.....
۱۰۳	۴-۴- ضوابط مربوط به کاربری های مذهبی.....
۱۰۴	۴-۵- ضوابط مربوط به کاربری های فرهنگی.....
۱۰۴	۴-۶- ضوابط مربوط به کاربری های بهداشتی و درمانی.....
۱۰۵	۴-۷- ضوابط مربوط به کاربری های ورزشی.....
۱۰۶	۴-۸- ضوابط مربوط به کاربری های پارکینگ.....
۱۰۷	۴-۹- ضوابط مربوط به کاربری های تاسیسات و تجهیزات.....
۱۰۸	۴-۱۰- ضوابط مربوط به کاربری های فضای سبز.....
۱۰۹	منابع.....

در دهه های اخیر رشد بی رویه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است؛ به گونه ای که این مشکلات و نارسایی ها، تمامی جنبه های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده و یکی از مشکلات عمده ی شهرهای قدیمی تر، وجود بافت های فرسوده در آن ها است که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی اجتماعی، کالبدی فیزیکی، زیست محیطی و امنیتی را در پی داشته است.

بنابراین مسئله اصلی در روند نوسازی و توزیع عادلانه کنونی این است که یک مکانیزم و برنامه مشخص اجرایی و قانونی و طرح های و حمایتی وجود ندارد و در فرایند کنونی، علاوه بر کمربند شدن منافع ساکنین، بافت شهری نیز از الگوی خاصی پیروی نمیکند و بصورت لکه هایی که هیچ نظم و ساختار قاعده مندی ندارند.

علاوه بر آن نبود سیاست های کافی جهت توزیع عادلانه در بخش دولتی، نبود سیاست های حمایتی دولت که سبب وضعیت نامطلوب اجتماعی و اقتصادی ساکنان بافت گردیده، نبود محیط های امن، ایمن و مطلوب برای زندگی، وضعیت نامطلوب کیفیت زندگی برای شهروندان، عدم سهولت در دسترسی و نیز عدم سهولت در خدمات رسانی نظیر امداد رسانی در مواقع زلزله و آتش سوزی و حوادث طبیعی از جمله معضلات بافت می باشد.

از این رو تمایل برای ایجاد و سکونت مناطق جدید شهری همچون منطقه ۲۲ تهران بالا می رود. یکی از این رویکردهای و منطقی در این زمینه توجه به سیاست های توزیع عادلانه و برنامه ریزی موثر در راستا توسعه شهری میباشد، که در این زمینه توجه به رویکردهای مانند مشارکت اجتماعی ساکنان، کیفیت و محیط زندگی، استفاده از مواد و مصالح بومی برای بهسازی و احیای این بافت ها، ترمیم و بازسازی،... از اولویت و ضرورت هاست که در این تحقیق سعی گردیده است این شاخصه های مهم اصول توسعه پایدار و رشد هوشمند بررسی گردد.