

بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت راه و شهرسازی  
اداره کل راه و شهرسازی استان تهران

طرح و برنامه توسعه و عمران شهر (جامع)  
شهر کهریزک

خلاصه گزارش مدیریتی

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس  
تابستان ۱۴۰۰

## مطالب

شماره صفحه	عنوان مطالب
۲	۱- مطالعات منطقه .....
۳	۱-۱- موقعیت شهر در تقسیمات سیاسی .....
۵	۲-۱- ویژگیهای منطقه (شهرستان ری) .....
۶	۲- مطالعات حوزه نفوذ .....
۶	۱-۲- تعیین حوزه نفوذ شهر .....
۶	۲-۲- حدود کالبدی حوزه نفوذ .....
۷	۳-۲- مشخصات جمعیتی حوزه نفوذ .....
۹	۳- مطالعات در سطح شهر کهریزک .....
۱۱	۱-۳- سابقه شکلگیری شهر و توسعه ادواری آن .....
۱۲	۲-۳- مشخصات جمعیتی شهر .....
۱۳	۳-۳- ویژگیهای اقتصادی شهر .....
۱۶	۴-۳- ویژگیهای کالبدی .....
۱۶	الف- ساختار شبکه رفت و آمد .....
۱۷	ب- نحوه‌ی استفاده از اراضی .....
۲۰	۵-۳- ارزیابی طرحهای مصوب پیشین .....
۲۳	۴- معرفی و تبیین مسائل اصلی شهر .....
۲۳	الف) تحلیل استراتژیک (SWOT) .....
۲۶	ب) شناسایی مسائل و مشکلات شهر .....
۲۸	۵- ارائه پیشنهادها .....
۲۸	۱-۵- چشمانداز، اهداف و راهبردهای توسعه شهر .....
۲۹	۲-۵- آینده‌نگری و پیشنهادها .....
۲۹	الف- پیشبینی جمعیت افق طرح .....
۳۱	ب- روند اقتصادی شهر در آینده .....
۳۲	پ- سازمان فضایی پیشنهادی .....
۳۵	ت- شبکه رفت و آمد پیشنهادی شهر .....
۳۷	ث- محدوده پیشنهادی شهر .....
۳۹	ج- کاربری پیشنهادی شهر .....
۴۱	چ- پهنبندی پیشنهادی حریم شهر .....
۴۲	ح- ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح .....
۴۴	خ- اساس طرح جامع .....

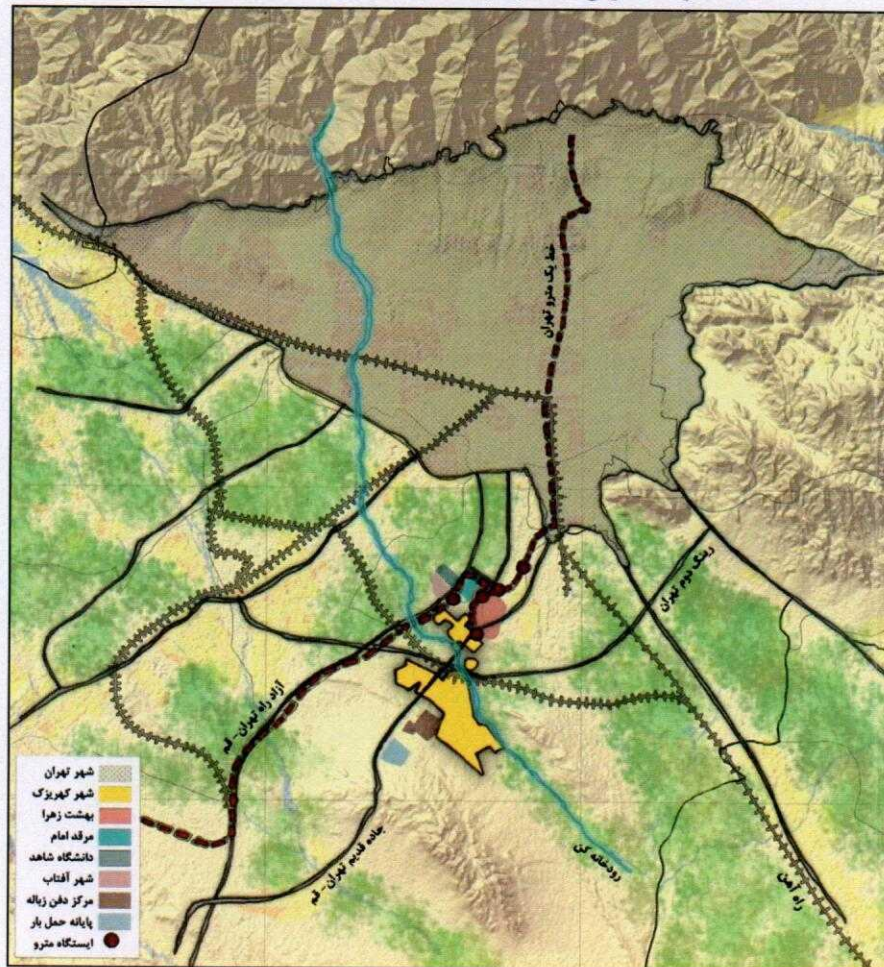
## ۱- مطالعات منطقه

- شهر کهریزک جزوی از استان تهران است و در شهرستان ری قرار دارد.
- این شهرستان دارای ۵ بخش به نام های **فشاپویه، کهریزک، مرکزی، قلعه نو و خاوران** است.
- شهر کهریزک در سال ۱۳۸۰ از تلفیق ۴ روستای **قلعه سنگی، کریم آباد موقوفه، قلعه شیخ و کهریزک** پدید آمده است.
- شهر کهریزک به عنوان مرکز بخش کهریزک در ۱۲ کیلومتری جنوب شهر ری و در کنار جاده قدیم تهران-قم قرار دارد.

ویژگی های جغرافیایی و عمومی

- طول جغرافیایی شهر کهریزک : ۵۱ درجه و ۲۰ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۲۴ دقیقه.
- عرض جغرافیایی شهر کهریزک : ۳۵ درجه و ۳۰ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۳۲ دقیقه.
- ارتفاع متوسط شهر : ۹۹۵ متر بالاتر از سطح دریای آزاد.
- سیمای عمومی منطقه : استقرار در پهنه دشتی جنوب تهران.
- مهمترین شبکه های ارتباطی : آزادراه خلیج فارس، جاده قدیم تهران-قم، کمربندی دوم تهران، خط یک مترو تهران و خط راه آهن تهران به سمت جنوب کشور.

نقشه شماره ۱- معرفی منطقه و موقعیت شهر کهریزک نسبت به شهر تهران

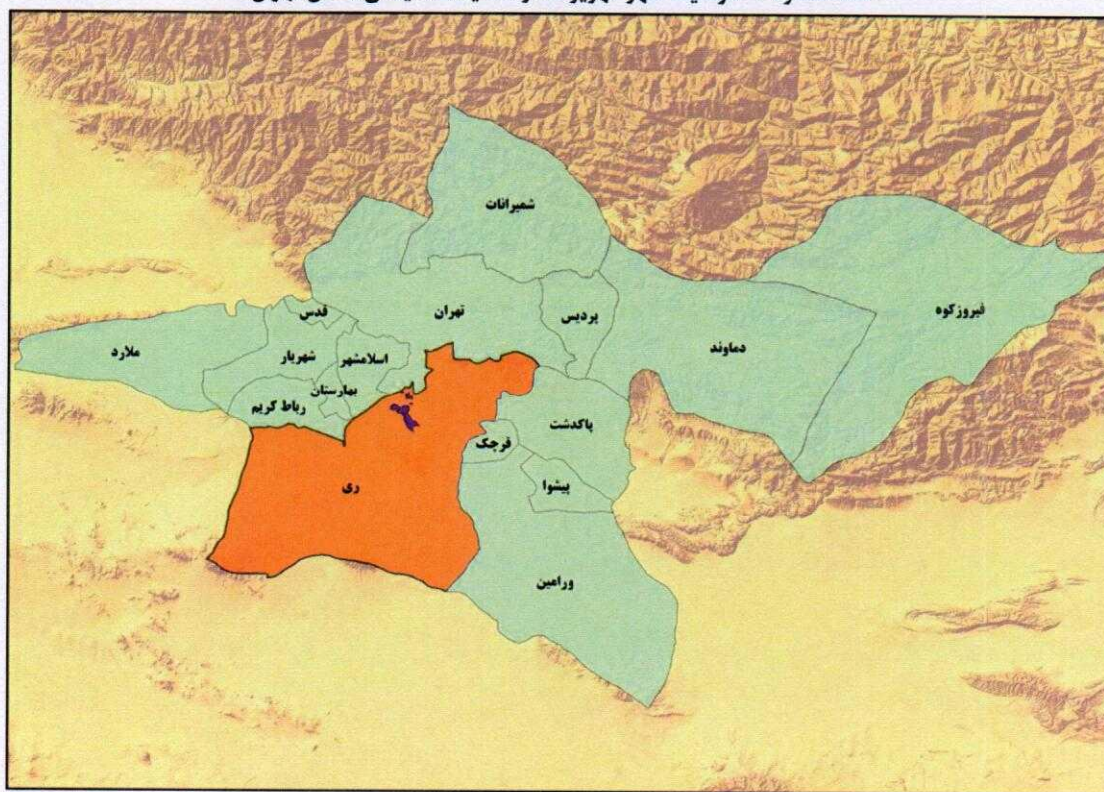


۱-۱- موقعیت شهر در تقسیمات سیاسی

جدول شماره ۱- تقسیمات سیاسی سال ۱۳۹۵							
شهرستان	مرکز شهرستان	شهر	بخش	مرکز بخش	دهستان	مرکز دهستان	
ری	ری	-	مرکزی	ری	عظیمیه	اسلام آباد	
		حسن آباد	فشاپویه	حسن آباد	حسن آباد	حسن آباد	
		باقرشهر	کهریزک	کهریزک	کهریزک	کهریزک	کهریزک
		کهریزک					
		قیامدشت	خاوران	قیامدشت	خاوران شرقی	قیامدشت	
		قیامدشت	خاوران	قیامدشت	خاوران غربی	قاسم آباد تهرانچی	
		قلعه نو	قلعه نو	قلعه نو	قلعه نو	قلعه نو	
		قلعه نو	قلعه نو	قلعه نو	چاله طرخان	چاله طرخان	

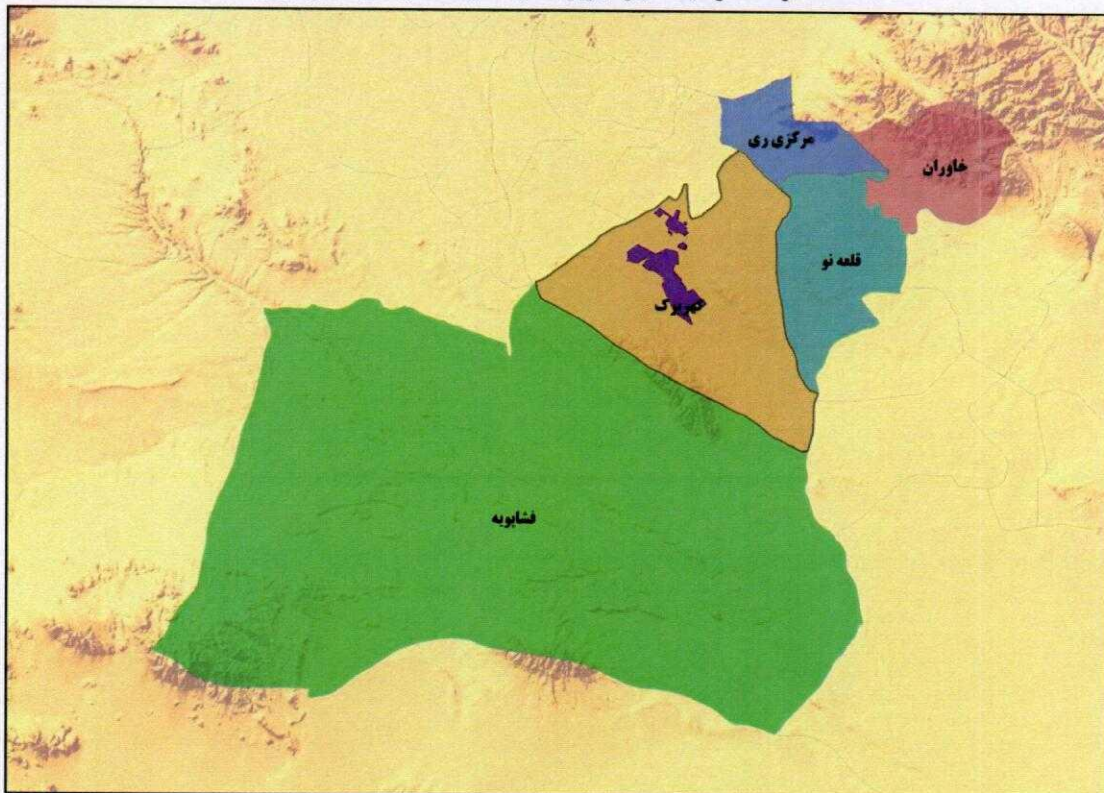
مأخذ: دفتر تقسیمات سیاسی وزارت کشور

نقشه شماره ۲- موقعیت شهر کهریزک در تقسیمات سیاسی استان تهران

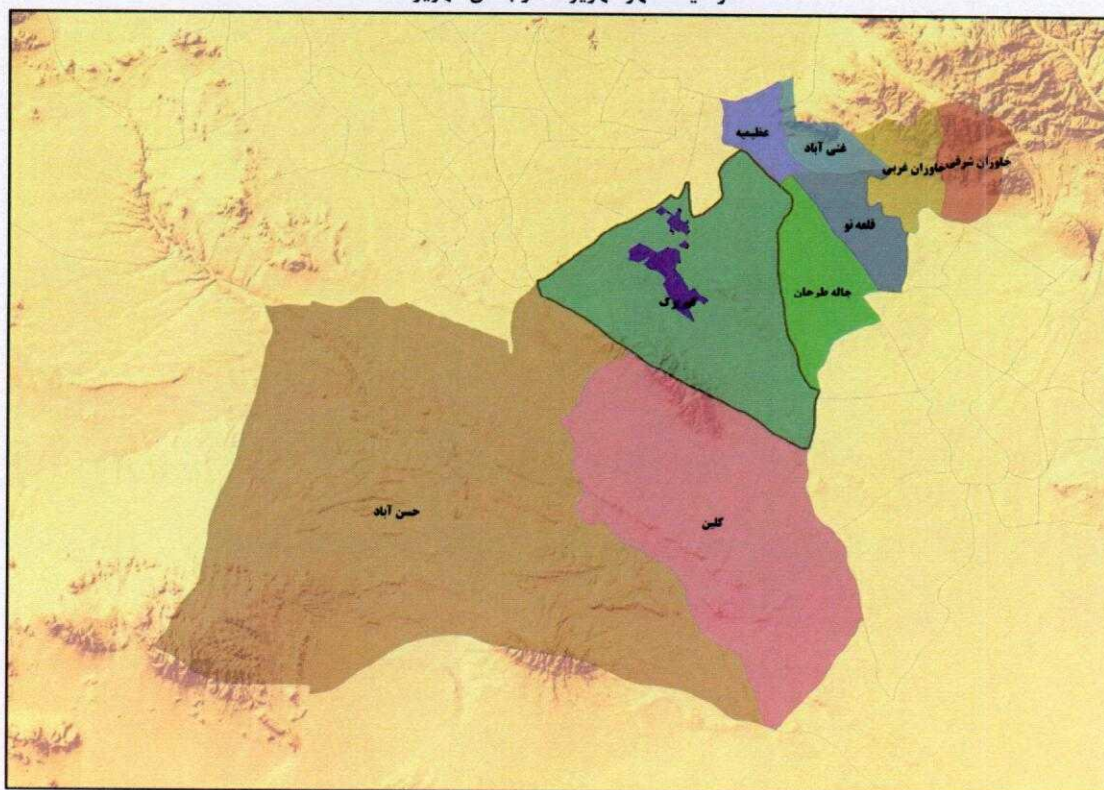


موقعیت شهرستان ری در استان تهران

نقشه شماره ۲- موقعیت شهر کهریزک در تقسیمات سیاسی استان تهران



موقعیت شهر کهریزک در بخش کهریزک



موقعیت شهر کهریزک در دهستان کهریزک

۲-۱- ویژگی‌های منطقه (شهرستان ری)

جدول شماره ۲- جمع‌بندی مطالعات منطقه	
مولفه‌ها	ویژگی‌های عمده
جغرافیا و اقلیم	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اقلیم نیمه‌بیابانی و بیابانی با بارندگی کمتر از ۱۸۰ میلیمتر در سال.</li> <li>- جهت شیب غالب از شمال غرب به جنوب شرق.</li> <li>- وجود ارتفاعات در لبه‌ی شمالی و هم‌چنین تپه‌های پراکنده در بخش‌های میانی و جنوب.</li> <li>- عبور مسیرهای آبی چه بصورت رودخانه (کن و ...) و چه بصورت مسیل‌ها و کانال‌های جمع‌آوری آب و دفع آن در نقاط بالادست (سرخه‌حصار، فیروزآباد، قیام‌دشت و ...) و بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی بویژه در شرق.</li> <li>- دشت حاصلخیز در بخش شمالی بدلیل وجود منابع آبی و کیفیت مناسب خاک.</li> <li>- وجود مراکز آلاینده (صنایع، سایت دفن زباله آرادکوه، کانال‌های فاضلاب سرخه‌حصار و فیروزآباد، پالایشگاه تهران و ...).</li> <li>- وجود گسل‌های بسیار فعال ری و کهریزک و خطرپذیری منطقه به همراه فرونشست زمین در سال‌های اخیر.</li> </ul>
فرهنگی، اجتماعی، تاریخی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- جوانی جمعیت.</li> <li>- تنوع قومیتی.</li> <li>- جمعیت جوان بیکار.</li> <li>- وجود مهاجران خارجی بویژه افغانستانی.</li> <li>- تعدد محوطه‌ها و عناصر تاریخی.</li> <li>- سابقه‌ی سکونت اقوام ایرانی از هزاره‌های پیشین در محدوده.</li> </ul>
جمعیت	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تراکم جمعیت در بخش شمالی و نزدیک به مرکز منطقه‌ی کلانشهری تهران و در نتیجه افزایش به مراتب بیشتر جمعیت سکونتگاه‌های پیرامون شهر تهران از جمله کهریزک نسبت به میانگین آن در سطح منطقه‌ی کلان‌شهری تهران.</li> <li>- روند کاهنده‌ی افزایش جمعیت در سطح منطقه‌ی کلانشهری (کاهش نرخ زاد و ولد و ثبات نسبی در نرخ مهاجرت).</li> <li>- سهم ۳ تا ۳.۲ درصدی شهرستان ری از جذب سالانه جمعیت به منطقه کلانشهری تهران در دو دهه‌ی اخیر.</li> </ul>
ارتباطات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دسترس‌پذیری منطقه با مدهای حمل و نقلی متنوع (جاده‌ای، ریلی - مترو و هوایی).</li> <li>- عبور شبکه‌های با مقیاس ملی از منطقه هم‌چون آزادراه تهران-قم، جاده قدیم تهران-قم، کمربندی دوم تهران، بزرگراه امام رضا، بزرگراه تهران-ورامین و خط ۱ مترو تهران، راه‌آهن تهران-مشهد، تهران-قم، راه‌آهن آپرین-بهرام دسترسی به فرودگاه امام خمینی و فرودگاه شهید آریافر.</li> </ul>
اقتصاد منطقه	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سهم ۲.۳ درصدی از تولید ناخالص حریم تهران.</li> <li>- بخش صنعت با ۲۶.۶ درصد بیشترین سهم از تولید ارزش افزوده در شهرستان ری.</li> <li>- پایین‌ترین نرخ بیکاری میان شهرستان‌های در منطقه کلانشهری.</li> <li>- استقرار یکی از بزرگترین مجتمع‌های انبارداری در منطقه کلان‌شهری (شورآباد-کوثر).</li> <li>- وجود دشت حاصلخیز در طول رودخانه کن و سابقه‌ی کشت و زرع در آن.</li> </ul>
برنامه‌های بخشی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- طرح مجموعه فرهنگی-مذهبی شهر آفتاب.</li> <li>- طرح شهر فرودگاهی امام خمینی.</li> <li>- مکان دفع پسماند و زباله شهر تهران.</li> </ul>



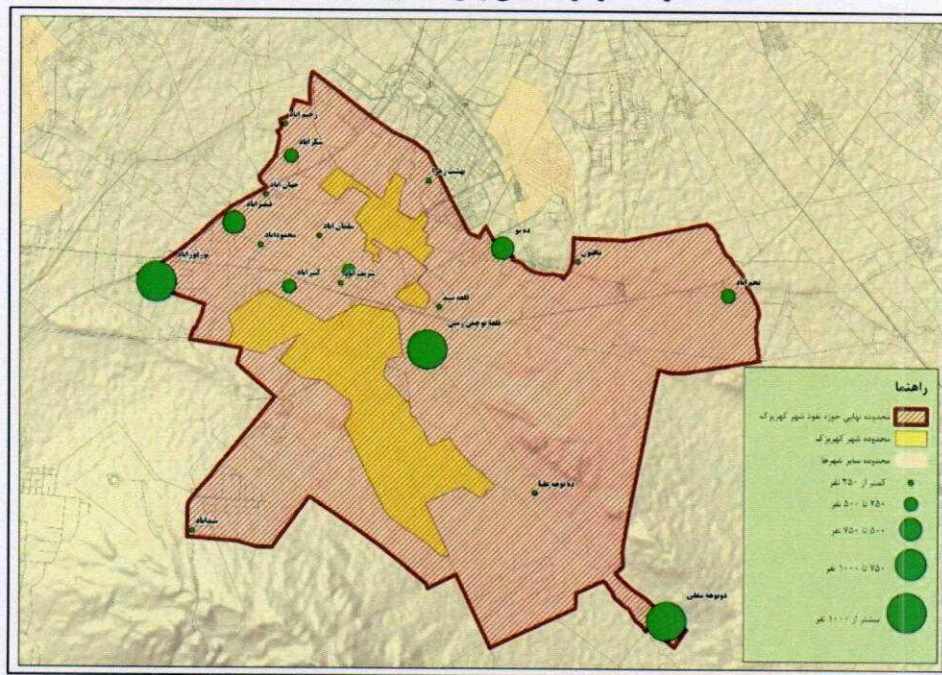




۳۰	کهریزک	کهریزک	ری	قلعه سید
۱۳۳۱	کهریزک	کهریزک	ری	قلعه نوچمن زمین
۱۰۶	کهریزک	کهریزک	ری	مافتون
۳۹	کهریزک	کهریزک	ری	ده توهه علیا
۰	کهریزک	کهریزک	ری	محمودآباد
۰	کهریزک	کهریزک	ری	سیدآباد
۲۸۲	کهریزک	کهریزک	ری	کبیرآباد

مأخذ: مهندسين مشاور نقش جهان-پارس سال ۱۳۹۹

نقشه شماره ۶- مراکز جمعیتی واقع در حوزه نفوذ شهر کهریزک

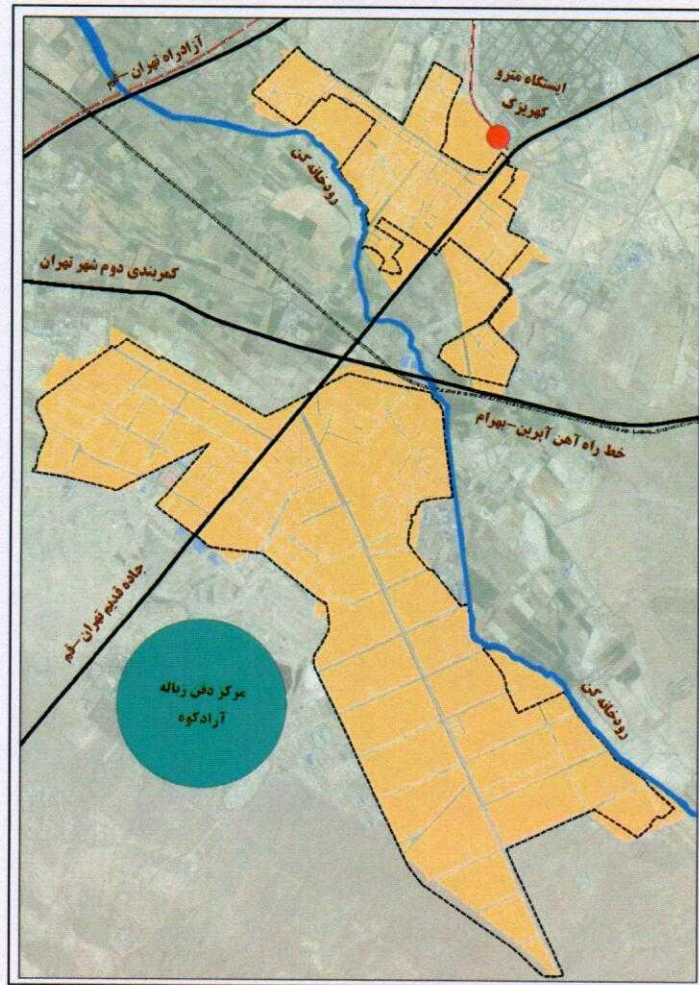


جدول شماره ۴- جمع‌بندی مطالعات حوزه نفوذ	
مولفه‌ها	ویژگی‌های عمده
نحوه استقرار آبادی‌ها	- تراکم آبادی‌ها در نیمه غربی حوزه نفوذ
ارتباطات	- آزادراه تهران-قم، جاده قدیم تهران-قم، کمربندی دوم تهران - دسترسی آبادی‌ها به راه آسفالتی
توزیع خدمات	- کمبود خدمات فرهنگی و ورزشی و بهداشتی در مانی در بیش از نیمی از آبادی‌ها
اقتصاد حوزه نفوذ	- تعداد بالای افراد در سن اشتغال - کیفیت پایین مشاغل موجود - بیشترین میزان اشتغال در بخش خدماتی و صنعتی
جمعیت و اجتماع	- جمعیت آبادی‌های ۷۸۷۷ نفر - توزیع فضایی جمعیتی آبادی‌ها در نیمه غربی محدوده - نسبت جنسی بالا (۱۱۲ مرد به ازای هر ۱۰۰ زن) - پایین بودن سطح سواد نسبت به میانگین منطقه (۷۰ درصد)

### ۳- مطالعات در سطح شهر کهریزک

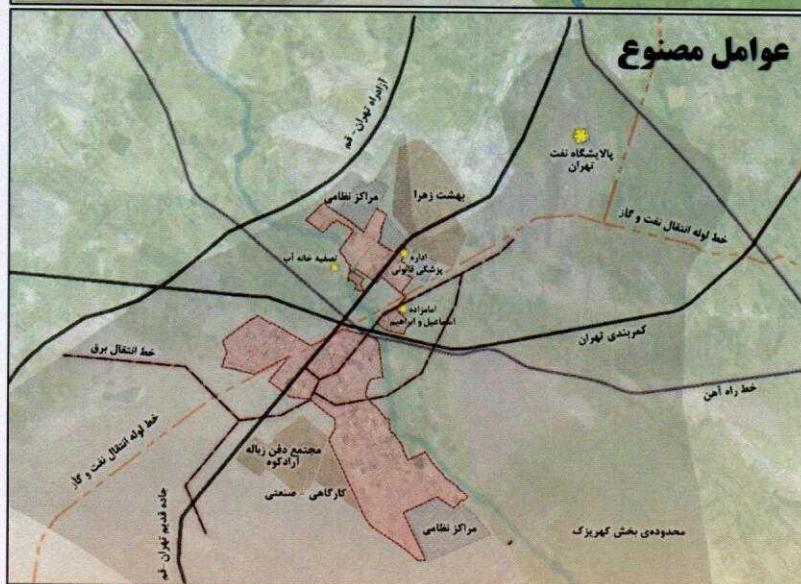
- مساحت موجود شهر : ۱۹۲۳ هکتار
- جمعیت شهر در سال ۱۳۸۵ : ۲۲۷۹۵ نفر
- جمعیت شهر در سال ۱۳۹۵ : ۳۷۵۲۷ نفر
- ارتفاع متوسط از سطح دریای آزاد: ۹۹۵ متر
- محدوده شهر به دو بخش کلی تقسیم می‌گردد که عبارتند از :
  - محدوده ۱- مشتمل بر روستاهای قلعه سنگی، تبایین، کریم‌آباد موقوفه، شهرک شهدا کهریزک (محدوده محلات قلعه، باغ، چاپارخانه، قهوه‌خانه و کارخانه قند) و قلعه شیخ به همراه مجموعه آسایشگاه کهریزک.
  - محدوده ۲- مشتمل بر شهرک امام حسن مجتبی، حمزه‌آباد، صادق‌آباد، قاسم‌آباد شورآباد، حسین‌آباد گردنه و عبدا...آباد گردنه، مهدی‌آباد و مجموعه مراکز کارگاهی و انبارهای پیرامون.

نقشه شماره ۷- عناصر اصلی اطراف شهر کهریزک



## عوامل طبیعی و مصنوع محدود کننده توسعه کالبدی شهر کهریزک :

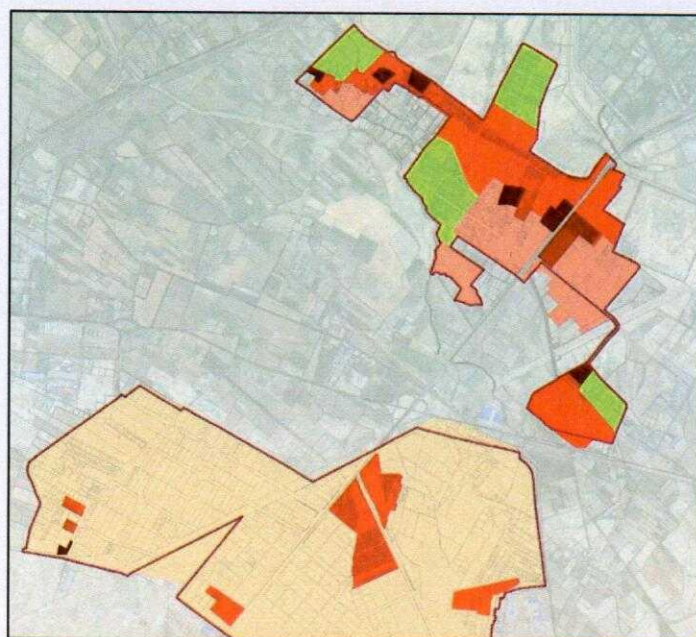
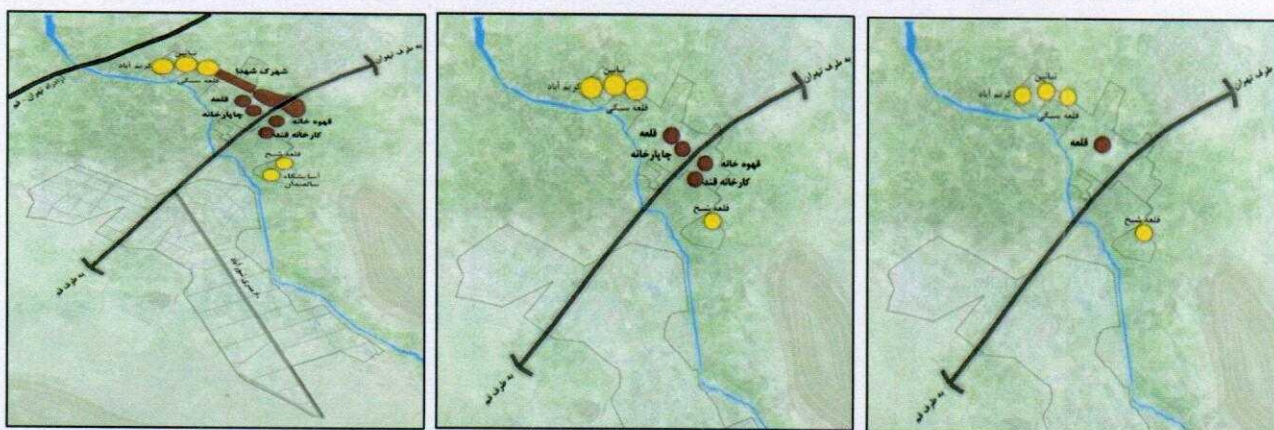
- ❖ وجود اراضی زراعی در دوسوی رودخانه و بافت مسکونی
- ❖ اراضی جنگل کاری شده (درشمال غربی شهرک شهدا).
- ❖ پادگان های نظامی.
- ❖ انبارهای بنیاد مسکن و گورستان بهشت زهرا.
- ❖ ساختمان پزشکی قانونی (در شرق محله قهوه خانه).
- ❖ مرکز دفن زباله شهر تهران (در جنوب).
- ❖ جاده قدیم تهران - قم ، جاده اسلام شهر، واوان به محور امام رضا.
- ❖ مسیر خط آهن آپرین بهرام.
- ❖ رودخانه کن.



### ۳-۱- سابقه شکل‌گیری شهر و توسعه ادواری آن

#### هسته‌های اولیه شهر

- ❖ محله قهوه‌خانه: بخش تجاری، حمل و نقل و دادوستد.
- ❖ محله چاپارخانه: بخش تجاری، حمل و نقل و دادوستد.
- ❖ محله قلعه: بخش مسکونی برای مردم عادی.
- ❖ محله باغ: بخش مسکونی برای طبقه اعیان‌نشین.
- ❖ توسعه در اراضی اطراف هسته‌های اولیه شهر.
- واگذاری اراضی بالادست شهر به اقشار کم‌درآمد برای ساخت مسکن: شهرک انقلاب
- توسعه شهرک‌های کارگری در بخش شورآباد: شهرک امام حسن مجتبی- صادق آباد-قاسم آباد
- تبدیل روستای کهریزک به شهر در سال ۱۳۸۰ و ادغام روستاهای: قلعه شیخ-قلعه سنگی-تبایین-کریم آباد.



نقشه‌های کهریزک و سکونتگاه‌های مجاور در سال‌های ۱۱۰۰-۱۳۶۰ و ۱۳۰۰

راه‌نما	
شکل‌گیری هسته‌های اولیه	سبز
شکل‌گیری قبیل از سال ۱۳۵۰	سبز تیره
شکل‌گیری بعد از سال ۱۳۵۰ تا سال ۱۳۸۰	سبز روشن
شکل‌گیری بعد از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰	زرد
شکل‌گیری بعد از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۸	نارنجی
ایجاد مناطق ویژه حمل و نقل و بناها بعد از سال ۱۳۵۰	نارنجی تیره
در حال شکل‌گیری	قرمز
سایر اراضی شهری	صورتی
محدوده مصوب طرح تفصیلی ملاک عمل	خط قرمز

نقشه شماره ۸- توسعه ادواری شهر کهریزک

### ۲-۳- مشخصات جمعیتی شهر

#### الف) مطالعات جمعیتی

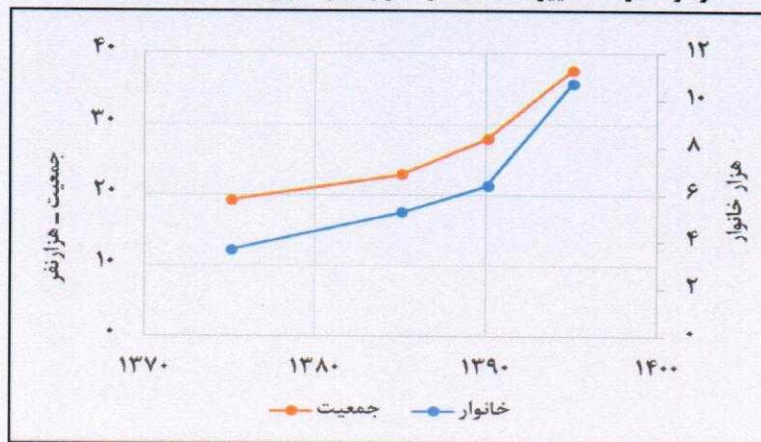
شهر کهریزک که در سال ۱۳۸۰ به عنوان شهر از به هم پیوستن کانون‌های جمعیتی کهریزک، شهرک امام حسن مجتبی(ع)، قاسم‌آباد شورآباد، صادق‌آباد، قلعه شیخ، عبدالآباد گردنه، مهدی‌آباد، تباثین، قلعه سنگی، کریم‌آباد موقوفه، محمدآباد امین، حمزه‌آباد، حسین‌آباد گردنه و منطقه صنعتی تهران پدید آمد. بازسازی آمار جمعیتی در محدوده‌ی فعلی شهر نشان می‌دهد، در سال ۱۳۵۵، شهر کهریزک ۳۲۱۵ نفر جمعیت در قالب ۶۷۹ خانوار داشته است. در طی سالهای ۵۵ تا ۶۵ این جمعیت به ۱۳۳۴۴ نفر و ۲۶۱۴ خانوار افزایش می‌یابد. نرخ رشد ۱۵/۲۹ درصد دوره‌ی ده ساله‌ی ۵۵ تا ۶۵ ناشی از شرایط حاد حاکم بر کشور و بروز انقلاب بوده است. قیمت مناسب زمین، نزدیکی به مادر شهر تهران، انتقال بخشی از کاربری‌های مزاحم شهری تهران همچون کارگاه‌ها و انبارها، آسایشگاه کهریزک و... احداث شهرک شهدا در داخل کهریزک و شهرک امام حسن مجتبی(ع) در کنار روستای قاسم‌آباد (شورآباد)، اثرات جنگ تحمیلی و تهاجم نیروهای روس به افغانستان و ... را می‌توان از عوامل اصلی تغییرات جمعیتی در این دهه بازشمرد.

جمعیت شهر در سال ۱۳۹۵ برابر با ۳۷۵۲۷ نفر در ۱۰۷۰۱ خانوار بوده است. تغییرات جمعیتی این مجموعه، در تمام این سال‌ها، روند افزایشی داشته و در سال‌های ۹۵-۱۳۹۰ آهنگ افزایشی شدیدی یافته‌است. بی‌گمان این افزایش، تنها به دلیل مهاجرت پذیر است. بازدیدهای میدانی نیز گویای روند مهاجرتی سال‌های اخیر است که گرایش به سکناگزیدن در این شهر را، چه با عنوان مهاجرت مستقیم یا مهاجرت معکوس، نشان می‌دهد. برخی از مهاجرت‌ها، برای نخستین بار صورت گرفته، برخی دیگر، کسانی هستند که در سال‌های گذشته از کهریزک رفته‌اند، اما در سال‌های اخیر گرایش به بازگشت از خود نشان می‌دهند. بنابراین، تغییرات جمعیت و تعداد خانوار، به تقریب، هم‌روند هستند و نتیجه آن کاهش بعد خانوار از ۵.۲ به ۳.۵ نفر است.

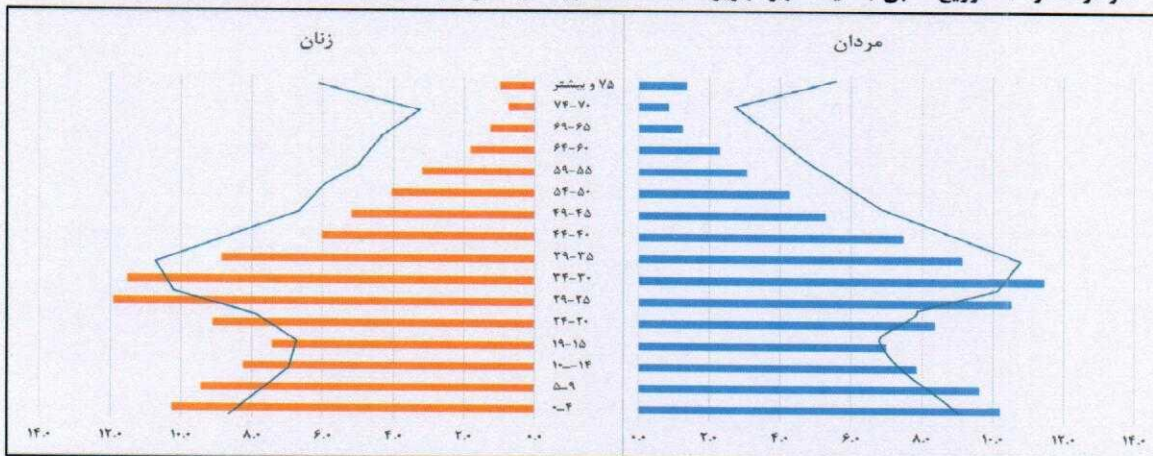
سال	خانوار	جمعیت	نرخ رشد خانوار	نرخ رشد جمعیت	بعد خانوار نفر
۱۳۷۵	۳۶۶۵	۱۹۲۱۰	-	-	۵.۲
۱۳۸۵	۵۲۵۸	۲۲۷۹۵	۳.۷	۱.۷	۴.۳
۱۳۹۰	۶۴۰۱	۲۷۸۵۷	۴.۰	۴.۱	۴.۴
۱۳۹۵	۱۰۷۰۱	۳۷۵۲۷	۱۰.۸	۶.۱	۳.۵

مأخذ: مرکز آمار ایران

نمودار شماره ۱- تغییرات جمعیت و خانوار شهر کهریزک از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵



نمودار شماره ۲- توزیع نسبی جمعیت شهر کهریزک به تفکیک گروه‌های سنی و جنسی در مقایسه با استان تهران در سال ۱۳۹۵



### ب) مطالعات اجتماعی

از جمع‌بندی پیمایش و مصاحبه‌های انجام شده :

- ❖ حدود ۴۰ درصد از پاسخ‌گویان بومی کهریزک، ۵۰ درصد مهاجر و ۱۰ درصد مهاجر معکوس به کهریزک هستند.
- ❖ مبدأ مهاجرت در میان گروه نمونه، به‌طور عمده از منطقه‌های مرکزی ایران، همچون استان‌های اصفهان، مرکزی و همدان بودند. برخی نیز از شهرستان ری و برخی هم از استان‌های آذربایجان شرقی، غربی، اردبیل و زنجان آمده‌اند.
- ❖ در نظر سنجی از گروه نمونه، آن‌ها معتقد بودند که موج اول مهاجرت به کهریزک، به‌طور عمده از استان‌هایی همچون مرکزی، اصفهان، لرستان، همدان و خراسان است. در موج دوم مهاجرت، استان‌های آذری زبان شمال‌غربی ایران به جمع مهاجران کهریزکی پیوستند. برخی از آن‌ها در شهرک‌های تازه‌ساز بعد از انقلاب، همچون شهرک شهدا، امام حسن مجتبی و جز آن‌ها ساکن شدند. مواردی از مهاجرت معکوس نیز رخ داده‌است. یعنی کسانی که پیش از این ساکن کهریزک بوده‌اند، از این‌جا رفته و دوباره بازگشته‌اند.
- ❖ تمامی ساکنان بومی کهریزک، کم و بیش از تاریخ سکونت‌گاه خود باخبرند و روایت‌های به نسبت مشابهی ارائه می‌دهند.
- ❖ ساکنان بومی کهریزک از حال و روز همسایگان خود بیش‌تر از مهاجران باخبرند. مهاجران ساکن در کهریزک، حتی با سکونت ده‌سال، هنوز در جامعه میزبان ادغام نشده‌اند.
- ❖ ساکنان شهرک‌هایی همچون امام حسن مجتبی، پیوند بیش‌تری نسبت به دیگر مهاجران با سکونت‌گاه خود برقرار کرده‌اند.

### ۳-۳- ویژگی‌های اقتصادی شهر

#### الف) وضعیت کلی اقتصادی شهر در وضع موجود

شهر کهریزک، نه تنها واحد جغرافیایی یک‌پارچه‌ای نیست، بلکه از نظر اقتصادی هم نمی‌توان آن را یک‌پارچه تلقی کرد. به‌ویژه آن که تنها در سرشماری سال ۱۳۹۵ می‌توان واحد آماری یک‌پارچه‌ای را به عنوان شهر کهریزک مشاهده کرد. اما در این سال، آماری از نظر اشتغال گردآوری نشده است. در آمارهای سال‌های گذشته نیز امکان بازسازی و تجمیع وجود ندارد، چرا که آمارهای شهری و روستایی از استاندارد یکسانی برخوردار نیستند. به‌جز آن، از سال ۱۳۸۱ تاکنون، هیچ‌گونه سرشماری کارگاهی گسترده در ایران صورت نگرفته است. آمارهای پراکنده کنونی نیز نمی‌توانند جوابگوی مطمئنی برای چند و چون فعالیت‌ها، مثلاً در شهرک شورآباد در اختیار بگذارند. بنابراین، برای پاسخ به پرسش‌های این بند از شرح خدمات، موانع لاینحل بسیار زیادی وجود دارد.

اکنون نقطه اتکاء ما برای درک چگونگی فعالیت‌ها در این شهر، پیمایشی است که گزارش آن پیش‌تر ارائه شد. نتایج اقتصادی این گزارش به شرح زیر است:

- در گروه نمونه مشاغلی همچون بنگاه‌داران، صنعت‌کاران، فروشنده‌گان، تعمیرکاران، کارگران ساختمانی، کارگران ساده و کارگران بازنشسته دیده می‌شدند.
- در نظرسنجی، گروه نمونه معتقد بودند که ساکنان کهریزک به‌طور عمده کارگرند، اما در میان ساکنان، کارمند، مغازه‌دار، بنگاه معاملات و خدمات گوناگون نیز دیده می‌شود.
- گروه نمونه، محل کار شاغلان ساکن در کهریزک را به‌طور عمده در شورآباد، شمس‌آباد و حسن‌آباد می‌دانستند و برآوردها نشان می‌دهد که محل شغل حدود دوسوم شاغلان در این محدوده‌ها است که نیمی از آن‌ها در شورآباد شاغل‌اند. پس از آن شهرری را نیز به عنوان محل کار بعضی‌ها در نظر می‌گرفتند که سهمی در حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد را دربرمی‌گیرد. برخی از ساکنان کهریزک برای کار به اسلام‌شهر نیز می‌روند. تعداد شاغلان بهشت زهرا، ساکن در کهریزک معدود هستند.
- ساکنان محله‌های پراکنده پیرامون کهریزک، پیوستگی شدیدتری با مجتمع‌های بزرگ کارگاهی، همچون شورآباد دارند. به‌طوری که به‌جز شاغلان خدماتی محله‌ای همچون شهرک امام حسن مجتبی، محل کار سایر شاغلان ساکن در آن‌جا، مجتمع کارگاهی شورآباد است.
- مطابق با گفته‌های گروه نمونه، کارکنان شاغل در کارگاه‌های شورآباد به ترتیب اهمیت در شورآباد و کهریزک، اسلام‌شهر و واوان و چهاردانگه، مجموعه رباط‌کریم، سلطان‌آباد و اکبرآباد، محدوده‌های پیرامونی کهریزک همچون باقرشهر و تورقوزآباد، ساکن هستند.

استان تهران		شهر کهریزک			محدوده‌ها	جمعیت / شاخص
۱۳۹۵	۱۳۹۰	سهم	۱۳۹۵	۱۳۹۰	سال	
۱۳۲۶۷۶۳۷	۱۲۱۸۳۳۹۱	۱۰۰	۳۷۵۲۷	۲۷۸۵۷	جمعیت کل	جمعیت - نفر
۱۱۴۰۷۳۰۲	۱۰۵۷۰۶۹۹	۸۰	۳۰۱۱۲	۲۴۳۱۷	جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر	
۴۳۱۵۲۱۱	۴۰۴۰۷۴۱	۳۲	۱۲۲۹۳	۱۰۵۷۰	جمعیت فعال	
۳۸۶۴۱۸۸	۳۵۱۱۱۷۵	۳۱	۱۱۶۴۴	۹۶۸۶	جمعیت شاغل	
۴۵۱۰۲۳	۵۲۹۵۶۶	۲	۶۴۹	۸۸۴	جمعیت بیکار	شاخص‌ها - درصد
۳۲.۵	۳۳.۲	۳۲.۸	۳۷.۹		نرخ خام فعالیت	
۳۷.۸	۳۸.۲	۴۰.۸	۴۳.۵		نرخ مشارکت اقتصادی	
۱۰.۵	۱۳.۱	۵.۳	۸.۴		نرخ بیکاری	

مأخذ: مرکز آمار ایران

جمع	خدمات	صنعت	کشاورزی	محدوده بخش اقتصادی	
۹۶۸۶	۶۱۹۱	۳۱۲۹	۳۶۶	تعداد - نفر	شهر کهریزک
۱۰۰	۶۳.۹	۳۲.۳	۳.۸	درصد	
۳۵۱۱	۲۲۹۷	۱۱۳۸	۷۶	تعداد - هزار نفر	استان تهران
۱۰۰	۶۵.۴	۳۲.۴	۲.۲	درصد	

مأخذ: مرکز آمار ایران

ب) عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر در وضع موجود

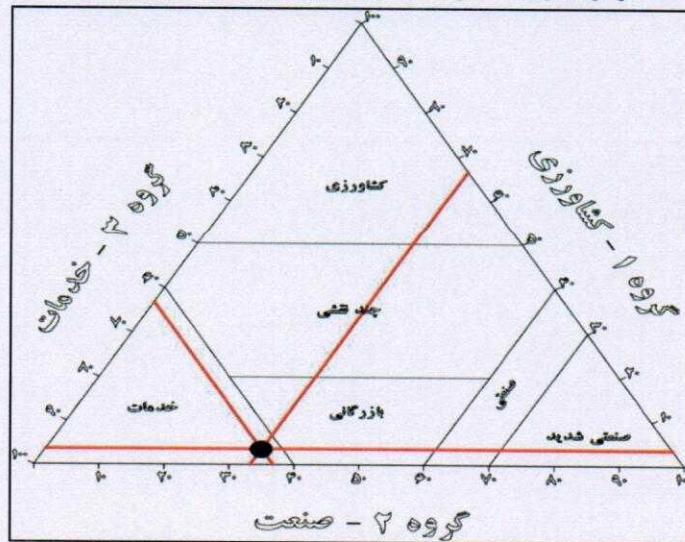
شهر کهریزک، دارای نقش خدماتی است. این نقش در نتیجه قرار گرفتن شهر کهریزک در حاشیه شهر تهران است؛ فعالیت‌های کلان مقیاس نظیر گورستان بزرگ بهشت زهرا، مرکز پزشکی قانونی، مجتمع بازیافت زباله آرادکوه، پادگان‌های مختلف نظامی، انبارهای کوچک و بزرگ، کارگاه‌ها و صنایع، موسسات دولتی و خصوصی که همه آن‌ها با وجود آنکه باعث ایجاد اشتغال و افزایش شاغلین بخش خدمات و صنعت شهر و منطقه شده ولی سبب بروز انواع و اقسام آلودگی‌های زیست محیطی (آب، هوا، خاک) و مخدوش شدن منظر شهری شده است.

بنگاه‌های حمل و نقل و انبارهای نظامی، تجاری، صنعتی و دولتی در منطقه، بویژه در بخش شورآباد و عبدالآباد علیرغم تحریم‌های اقتصادی و نیمه‌فعال بودن بسیاری از واحدهای تولیدی کماکان مهم‌ترین زمینه برای اشتغال در شهر هستند. منطقه شورآباد به طور عمده به فعالیت‌های انبارداری و حمل و نقل کالا اختصاص دارد که حوزه عملکرد آن منطقه‌ی کلانشهری تهران است و انتظار می‌رود تا سال‌های پیش‌رو نیز این نقش را حفظ کند.

جدول شماره ۸- برآورد شاخص ضریب مکانی بخش‌های مختلف اقتصادی شهر کهریزک

بخش اقتصادی	کل کشور - سال ۱۳۹۰		شهر کهریزک - سال ۱۳۹۰		ضریب مکانی (LQ)
	تعداد	سهم	تعداد	درصد	
کشاورزی	۳۰۵۰۲۰۱۲۲	۱۷/۵	۳۶۶	۳/۸	۰/۲۲
صنعت	۶۰۸۵۵۰۶۹۴	۳۴/۲	۳۱۲۹	۳۲/۳	۰/۹۴
خدمات	۹۰۶۸۲۰۶۴۴	۴۸/۳	۶۱۹۱	۶۳/۹	۱/۳۲
جمع کل	۲۰۰۰۴۰۰۴۶۰	۱۰۰	۹۶۸۶	۱۰۰	۱

نمودار شماره ۳- نقش غالب شهر کهریزک براساس مدل بوژو گارنیه





### ۳-۴- ویژگی‌های کالبدی

#### الف- ساختار شبکه رفت و آمد

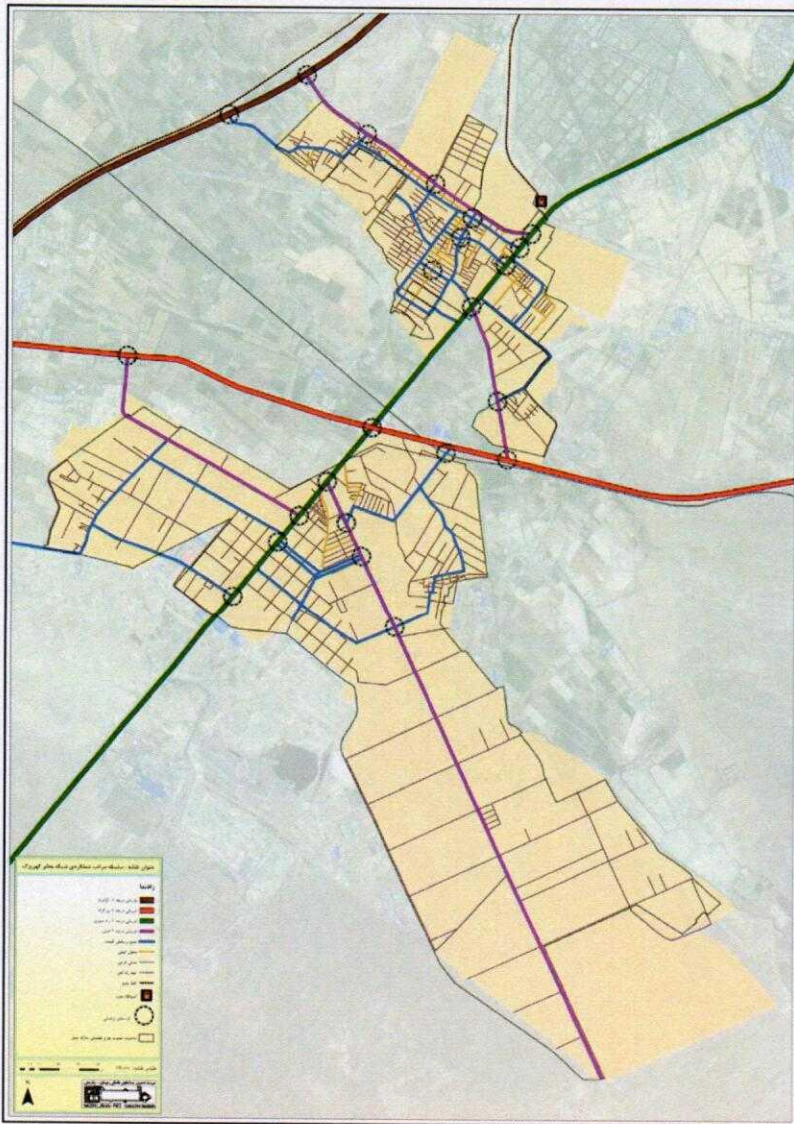
که‌ریزک در حدفاصل دو شریان اصلی شمالی-جنوبی (جاده قدیم تهران-قم و آزادراه خلیج فارس) قرار گرفته است و به نوعی دروازه ورودی شهر تهران از سوی جنوب به حساب می‌آید. این موقعیت (مجاورت با بازار مصرف) و شبکه‌ی گسترده‌ی رفت و آمد منجر به تقویت بخش انبارداری در آن شده است از این رو که‌ریزک به انبار لجستیک منطقه‌ی کلان شهر تهران تبدیل شده است. این عامل نقش شهر برای ترانزیت کالا به نقاط دیگر استان تهران و سایر استان‌های کشور را تقویت می‌کند. از سویی عبور کمربندی دوم تهران و خط راه آهن تهران-جنوب سبب تقسیم شهر که‌ریزک به دو بخش کاملاً مجزا شده است.

اگرچه محورهای یادشده بویژه جاده قدیم از مهم‌ترین عوامل شکل‌گیری شهر که‌ریزک در کنار رودخانه کن بوده، این عامل در حال حاضر به یکی از مهمترین مشکلات شهر نیز تلقی می‌شود که ناشی از تداخل ترافیک عبوری دارای عملکرد ملی و منطقه‌ای با عملکرد شهری و گسست بین پاره‌های مسکونی شهر و ... است.

ساختار اصلی شبکه ارتباطی که‌ریزک خطی است. شهر که‌ریزک (بخش شمالی) از شمال به موانع کالبدی (اراضی نظامی و اراضی بهشت زهرا) و از سمت جنوب به رودخانه کن محدود می‌گردد. این عوامل بناگزی شهر را بسوی کشیدگی شرقی-غربی کشانده است. هر چند که شکل توسعه شهر و شبکه‌های اصلی آن به صورت خطی است ولی بافت شهر در بخش‌های مختلف به صورت بافت شطرنجی با ساختار منظم و گاه به صورت بافت‌های روستایی و ارگانیک با ساختار نامنظم شکل گرفته است.

در فرم خطی، شهر به صورت نوار باریکی بوده و نسبت طول به عرض آن زیاد است. در چنین شهرهایی فاصله عناصر مختلف شهر که معمولاً در طول محور یا محورهای اصلی استقرار می‌یابند، زیاد بوده و مخارج تاسیسات زیربنایی نیز به پیروی از آن زیادتر از میزان آن در شهرهای مشابه است. اما به دلیل استقرار کاربری‌های خدماتی و تجاری در طول محورهای اصلی، مراکز متراکم شهری مانند دیگر سیستم‌ها وجود ندارد.

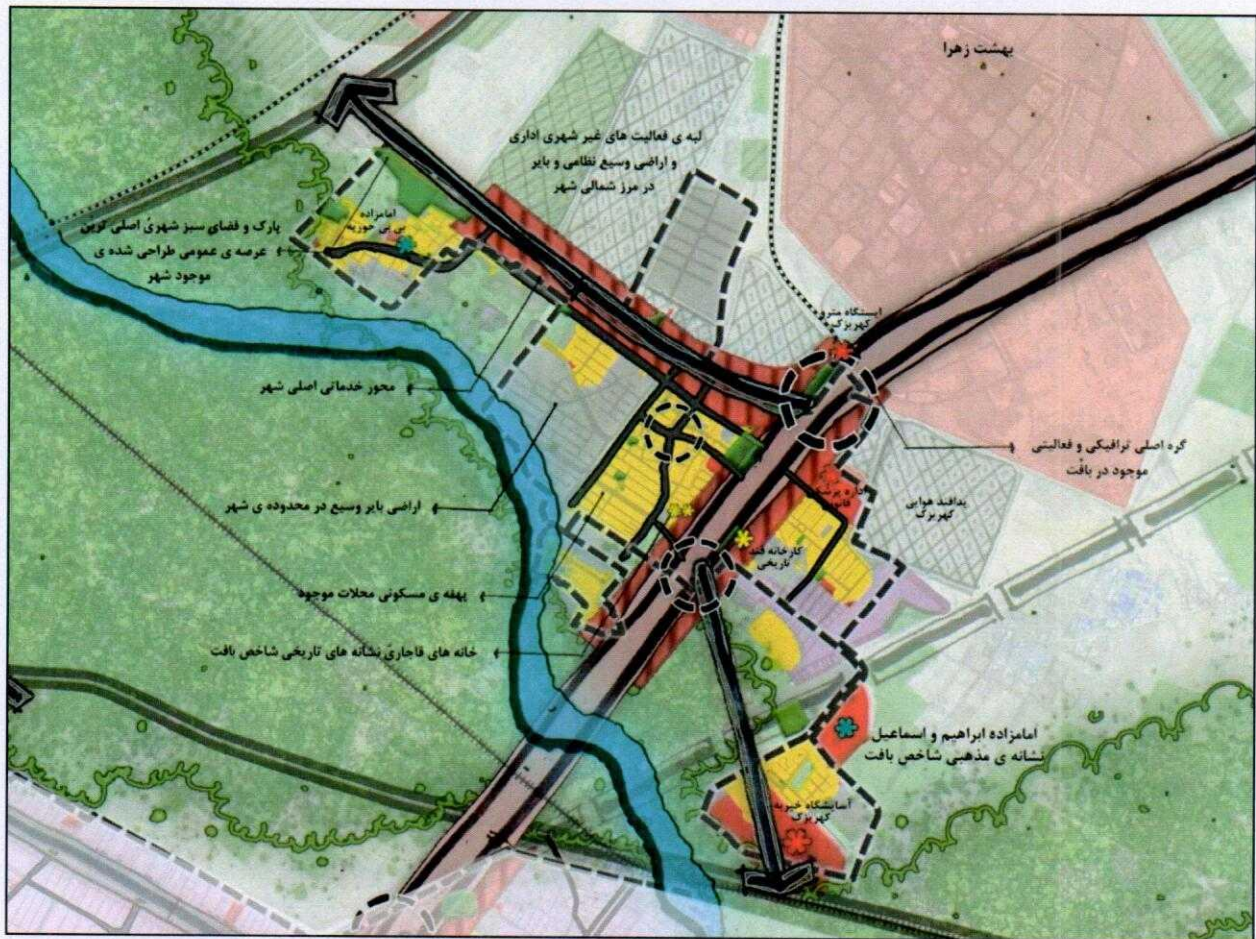
نقشه شماره ۹- سلسله مراتب معابر موجود شهر که‌ریزک



## ب- نحوه‌ی استفاده از اراضی

همانگونه که در نقشه‌ی شماره ۱۰ دیده می‌شود ساختار شهر از چند کُلنی مسکونی شکل گرفته که خیابان‌ها و محورها با عملکردهای مختلف، پیوند دهنده‌ی میان این پاره‌های کوچک و بزرگ هستند. برخی از این شبکه‌ها بنا بر ماهیت غالب خود دارای دو وجه متضادند (هم‌چون جاده قدیم قم) از یکسو عامل شکل‌گیری و توسعه‌ی شهراند و از سوی سبب انشقاق بین بخش‌های قدیمی و جدیداند. برخی نیز همانند نخ تسبیح عمل می‌کنند. عبارتی پاره‌های مختلف را به یکدیگر متصل می‌کنند (شهید بهشتی). در این میان مراکز خدماتی بعنوان هسته‌ها و کانون‌های تعاملی نقش بسیار مهمی در ساختار شهر و سازمان فضایی بعهدده می‌گیرند. مراکز خدماتی شهر که بزرگ در وضعیت فعلی بصورت چند کانون و تعدادی محور در حال شکل‌گیری است. در حال حاضر گسیختگی شهر عملاً ایجاد یک محور و یا مرکز شهر را به تعویق انداخته است چراکه این مرکز باید علاوه بر صرفه‌های ناشی از تجمع، از دسترسی به تمامی نقاط شهری و ایمنی مناسب نیز برخوردار باشد.

نقشه شماره ۱۰- ساختار فضایی موجود شهر کهریزک



سطوح و سرانه‌های برخورداری ساکنان شهر از کاربری‌های مختلف در جدول شماره ۹ نشان داده شده است. تراکم ناخالص ۲۲ نفر در هکتار و خالص ۶۱۷ نفر در هکتار وضعیت شهر را به‌روشنی بیان می‌کند. فاصله‌ی قابل توجه بین این دو نشان‌دهنده‌ی نقش شهر و عملکرد آن در منطقه‌ی کلانشهری است. سرانه‌ی مسکونی در شهر ۱۶ مترمربع است و در مقابل سرانه‌ی فضاهای کسب و کار (کارگاهی-صنعتی-انبارداری) ۲۴۳ مترمربع و سرانه‌ی فضاهای غیرشهری هم‌چون بایر ۷۲.۴ مترمربع. بنابراین کهریزک را نباید یک شهر معمول همانند باقرشهر،

نسیم شهر، نصیرشهر تلقی کرد. این شهر با این ویژگی و حتی افزایش جمعیت یک خوابگاه بزرگ بشمار می رود و ترکیب آن با فضاهای کار و فعالیت آن را به یک مجموعه ای فعالیتی بزرگ که بخشی از آن مسکونی است را گوشزد می کند.

جدول شماره ۹- سطوح کاربری های مختلف، سرانه و سهم آن از مساحت کل شهر کهریزک در سال ۱۳۹۹						
گروه اصلی	کاربری	بخش شمالی		بخش جنوبی		کل شهر (جمعیت: ۴۳۵۰۰ نفر)
		سطح (م.م)	سطح (م.م)	سطح (م.م)	سطح (م.م)	درصد از کل
سکونت	مسکونی	۵۱۵۰۱۱	۱۸۹۵۳۴	۷۰۴۵۴۵	۳.۷	۱۶.۲
	تجاری خدماتی	۴۶۳۸۷	۴۷۱۸۴	۹۳۵۷۱	۰.۵	۲.۲
	اداری انتظامی	۱۱۱۲۴۵	۳۸۷۲	۱۱۵۱۱۷	۰.۶	۲.۶
کار و فعالیت	صنعتی کارگاهی	۴۲۶۹۴	۳۸۴۹۸۹۱	۳۸۹۲۵۸۶	۲۰.۲	۸۹.۵
	آموزش عمومی	۳۴۶۳۷	۴۰۳۶۰	۷۴۹۹۷	۰.۴	۱.۷
آموزشی	آموزش عالی	۱۰۰۱۷	۰	۱۰۰۱۷	۰.۱	۰.۲
	درمانی	۵۰۲۷	۱۳۶۱۷	۱۸۶۴۴	۰.۱	۰.۴
سلامت عمومی	بهداشتی	۰	۰	۰	۰.۰	۰.۰
	مراکز بهزیستی و توانبخشی	۲۰۳۴۴۴	۲۹۸۹۴	۲۳۳۳۳۹	۱.۲	۵.۴
گذران اوقات فراغت	گردشگری-پذیرایی	۲۲۹	۰	۲۲۹	۰.۰۰۱	۰.۰۱
	پارک و فضای فضای سبز	۱۳۳۱۵۲	۶۰۴۵۱	۱۹۳۶۰۳	۱.۰	۴.۵
	ورزشی	۶۲۵۴۳	۹۰۳۱۲	۱۵۲۸۵۶	۰.۸	۳.۵
	فرهنگی	۲۰۹۸	۲۷۷۵	۴۸۷۴	۰.۰۳	۰.۱
	مذهبی	۸۷۲۵	۶۸۳۸	۱۵۵۶۳	۰.۱	۰.۴
زیرساخت	تاسیسات شهری	۱۵۵۹۹	۱۶۷۹۳	۳۲۳۹۱	۰.۲	۰.۷
	تجهیزات شهری	۶۰۹۱	۲۵۳۹۳	۳۱۴۸۴	۰.۲	۰.۷
حمل و نقل-انبار	پایانه	۰	۹۷۴۴۶	۹۷۴۴۶	۰.۵	۲.۲
	انبار	۱۰۱۷۲۷	۶۵۴۰۰۴۴	۶۶۴۱۷۷۱	۳۴.۵	۱۵۲.۷
	پارکینگ	۱۳۴۹	۰	۱۳۴۹	۰.۰	۰.۰
حفاظت فعال	معبور	۸۶۲۵۵۲	۲۳۶۷۵۵۰	۳۲۳۰۱۰۲	۱۶.۸	۷۴.۳
	کشاورزی	۲۴۲۲۳۴	۱۴۹۸۶۲	۳۹۲۰۹۵	۲.۰	۹.۰
	باغداری	۶۸۶	۴۹۹۸۶	۵۰۶۷۲	۰.۳	۱.۲
	دامداری و دامپروری	۲۳۴۳	۲۱۲۲۴	۲۳۵۶۷	۰.۱	۰.۵
	پرورش گل و گیاه	۲۳۱۴۷	۰	۲۳۱۴۷	۰.۱	۰.۵
منابع طبیعی	جنگل و مرتع	۰	۰	۰	۰.۰	۰.۰
	رودخانه و مسیل	۵۰۸	۰	۵۰۸	۰.۰	۰.۰
سایر اراضی	بایر	۹۴۶۷۰۳	۲۲۰۲۹۹۰	۳۱۴۹۶۹۳	۱۶.۴	۷۲.۴
	متروکه و مخروبه	۳۲۲۲۰	۳۱۶۹	۳۵۳۸۹	۰.۲	۰.۸
	در حال ساخت	۱۰۱۳	۸۱۸۴	۹۱۹۷	۰.۰	۰.۲
	نظامی	۲۱۴۰	۰	۲۱۴۰	۰.۰	۰.۰
جمع کل اراضی شهر		۳۴۱۳۵۲۲	۱۵۸۱۷۳۶۹	۱۹۲۳۰۸۹۱	۱۰۰	۴۴۲

ماخذ: برداشت مشاور



### ۳-۵- ارزیابی طرح‌های مصوب پیشین

ارزیابی به دو گونه کمی و کیفی صورت می‌گیرد. ارزیابی کمی برای محاسبه تحقق‌پذیری سرانه‌های پیشنهادی است. در ارزیابی کمی کاربری اراضی شهری، عمدتاً سرانه‌ها و استانداردهای تخصیص بهینه فضای شهری به کاربری‌های مختلف شهری مدنظر قرار می‌گیرد. در ارزیابی کیفی کاربری اراضی شهری، مؤلفه‌هایی چون سودمندی اجتماعی، موازنه برنامه ریزی، وابستگی، سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و غیره مدنظر قرار می‌گیرد.

شهر کهریزک در جنوب کلانشهر تهران قرار دارد و به دلیل سرعت تحولات کالبدی و اقتصادی و نیز روند روبه رشد جمعیت‌پذیری در یک دهه اخیر، نیاز به داشتن طرح‌های توسعه شهری و برنامه‌ریزی از پیش اندیشیده شده در آن ضروری گردید. اولین طرح جامع شهر کهریزک در سال ۱۳۸۶ تصویب گردید و در ادامه آن طرح تفصیلی تهیه گردید که در سال ۱۳۹۱ به تصویب رسید و اکنون با گذشت دوره ۱۰ ساله طرح، نیاز به ارزیابی میزان موفقیت و تحقق‌پذیری آن احساس می‌شود.

برای ارزیابی میزان موفقیت و تحقق‌پذیری طرح جامع پیشین و تفصیلی ملاک عمل شهر کهریزک، نقشه پیشنهادی طرح جامع در سال ۱۳۸۶ و نقشه پیشنهادی طرح تفصیلی ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ با نقشه کاربری وضع موجود شهر در سال ۱۳۹۹ مقایسه می‌گردد. روش ارزیابی، کمی است که در این گونه ارزیابی، مساحت موجود با مساحت پیشنهادی طرح تفصیلی مقایسه می‌گردد و اختلاف سطوح و میزان تحقق‌پذیری هر کاربری محاسبه می‌شود. در ادامه دلایل عدم تحقق برخی از کاربری‌ها به تفصیل بیان می‌گردد. همچنین کلیه کاربری‌های خدماتی شهر کهریزک از لحاظ امکان تحقق‌پذیری به تفکیک محلات مصوب مورد بررسی قرار می‌گیرد.

**تحقق‌پذیری طرح جامع پیشین (مصوب سال ۱۳۸۶):** برطبق محاسبات یادشده، تحقق‌پذیری کاربری مسکونی در حدود ۱۹ درصد، کاربری‌های خدماتی شهر در حدود ۳۸ درصد و تحقق‌پذیری کل کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع در حدود ۲۷ درصد است. همچنین با مقایسه جمعیت پیشنهادی شهر کهریزک در طرح جامع پیشین برای افق ۱۳۹۵ (۳۷۴۵۵ نفر) با جمعیت موجود شهر در سال ۱۳۹۵ (۳۷۵۲۷ نفر)، این نتیجه حاصل می‌گردد که جمعیت پیشنهادی محقق شده است درحالی که میزان تحقق کاربری‌های پیشنهادی شهر کهریزک در حدود ۲۷ درصد است که نشان‌دهنده چند نکته مهم است: الف) تمایل به سکونت در شهر کهریزک بالاست. ب) درصد ساخت و سازهای فراتر از ضوابط مصوب طرح جامع قبلی بالاست. ج) سرانه‌های طرح‌های مصوب پیشین فراتر از نیاز شهر پیشنهاد شده است و یا بخش قابل توجهی از نیازهای خدماتی ساکنان شهر از شهرهای مجاور و یا شهر مادر جبران می‌شود.

**تحقق‌پذیری طرح تفصیلی ملاک عمل (مصوب سال ۱۳۹۱):** برطبق محاسبات یادشده، تحقق‌پذیری کاربری مسکونی در حدود ۲۲ درصد، کاربری‌های خدماتی شهر در حدود ۲۵ درصد و تحقق‌پذیری کل کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع در حدود ۲۳ درصد است. نقشه شماره ۱۴، تحقق‌پذیری معابر پیشنهادی طرح تفصیلی را نشان می‌دهد. همانطور که از نقشه پیداست، در حدود نیمی از معابر پیشنهادی طرح تفصیلی بازگشایی و اجرا شده است. لازم به ذکر است بخش زیادی از معابری که تاکنون اجرا نشده است، مربوط به تفکیکی‌های بزرگ شهر (تفکیکی مدیران و تفکیکی شمال شهرداری) است که با افزایش رونق ساخت و ساز در آن‌ها، معابر آن‌ها نیز اجرا و مورد استفاده قرار می‌گیرد. تراکم ساختمانی طرح تفصیلی قبلی در دو گروه تراکم کم و متوسط بوده است. مطالعات نشان می‌دهد تراکم ساختمانی اکثر ساختمان‌های جدید که از زمان تصویب طرح تفصیلی تا به امروز ساخته شده است، فراتر از تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح قبلی است.

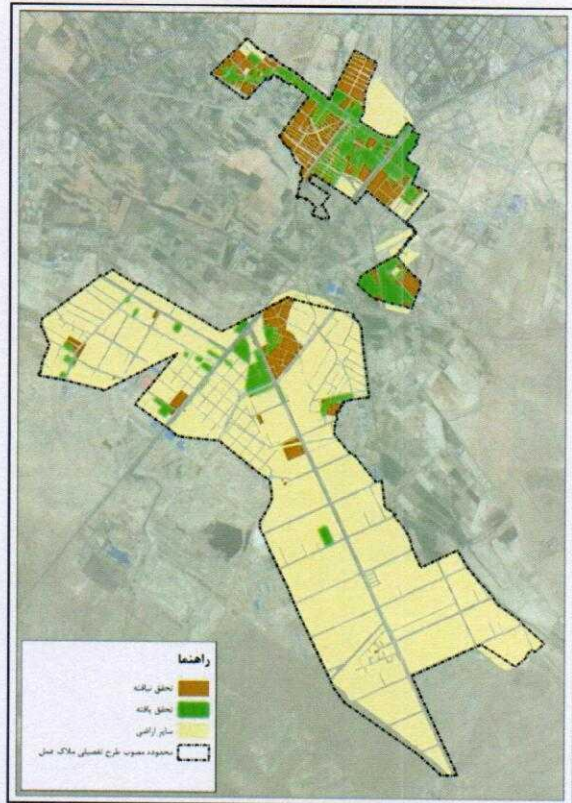
**جدول شماره ۱۰- بررسی میزان تحقق پذیری طرح جامع شهر کهریزک (تهیه شده در سال ۱۳۸۶)**

کاربری	طرح جامع اول - پایه ۸۵ (جمعیت : ۲۸۵۰۰)		طرح جامع - افق ۹۵ (جمعیت : ۳۷۴۵۵)		موجود- ۹۹ (جمعیت : ۴۳۵۰۰)		میزان تحقق پذیری ۹۹- پیشنهادهای طرح جامع	
	سرانه	مساحت (مترمربع)	سرانه	مساحت (مترمربع)	سرانه	مساحت (مترمربع)	درصد تحقق پذیری	مساحت (مترمربع)
مسکونی	۱۷.۷	۴۸۹,۰۰۰	۴۳.۰	۱,۶۱۰,۶۰۰	۱۵.۸	۷۰۳,۱۰۰	۱۹	۲۱۴,۱۰۰
تجاری خدماتی	۱.۵	۴۲,۰۰۰	۲.۰	۷۴,۹۰۰	۲.۱	۹۳,۴۵۰	۱۵۶	۵۱,۴۵۰
آموزش عمومی	۲.۱	۵۸,۰۰۰	۳.۵	۱۳۱,۱۰۰	۱.۷	۷۵,۶۵۰	۲۴	۱۷,۶۵۰
آموزش عالی	۰.۰	۰	۰.۰	۰	۰.۲	۸,۹۰۰	۰	۸,۹۰۰
مذهبی	۰.۸	۲۱,۵۰۰	۱.۲	۴۵,۰۰۰	۰.۳	۱۳,۳۵۰	۳۵-	۸,۱۵۰-
فرهنگی	۱.۲	۳۴,۴۰۰	۲.۷	۱۰۰,۹۰۰	۰.۱	۴,۴۵۰	۴۵-	۲۹,۹۵۰-
جهانگردی و پذیرایی	۰.۰۰	۰	۱.۴	۵۲,۰۰۰	۰.۰۱	۴۴۵	۱	۴۴۵
بهداشتی و درمانی	۱.۰	۲۸,۸۰۰	۳.۲	۱۱۹,۴۰۰	۰.۴	۱۷,۸۰۰	۱۲-	۱۱,۰۰۰-
خدمات اجتماعی و بهزیستی	۷.۶	۲۱۰,۰۰۰	۵.۶	۲۱۰,۲۰۰	۵.۲	۲۳۱,۴۰۰	۱۰۷۰۰	۲۱,۴۰۰
ورزشی	۲.۶	۷۲,۰۰۰	۳.۹	۱۴۶,۴۰۰	۳.۴	۱۵۱,۳۰۰	۱۰۷	۷۹,۳۰۰
اداری و انتظامی	۴.۴	۷۵,۹۰۰	۴.۳	۱۴۹,۷۰۰	۲.۶	۱۱۵,۷۰۰	۵۴	۳۹,۸۰۰
پارک و فضای سبز	۲.۳	۶۳,۰۰۰	۱۱.۰	۴۱۳,۰۰۰	۴.۴	۱۹۵,۸۰۰	۳۸	۱۳۲,۸۰۰
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱.۳	۳۶,۴۰۰	۲.۰	۷۴,۹۰۰	۱.۴	۶۲,۳۰۰	۶۷	۲۵,۹۰۰
جمع خدمات	۳۳.۲	۶۴۲,۰۰۰	۴۰.۵	۱,۵۱۷,۵۰۰	۲۱.۸۱	۹۷۰,۵۴۵	۳۸	۳۲۸,۵۴۵
جمع کل	۴۰.۹	۱,۱۳۱,۰۰۰	۸۳.۵	۳,۱۲۸,۱۰۰	۳۷.۶۱	۱,۶۷۳,۶۴۵	۲۷	۵۴۲,۶۴۵

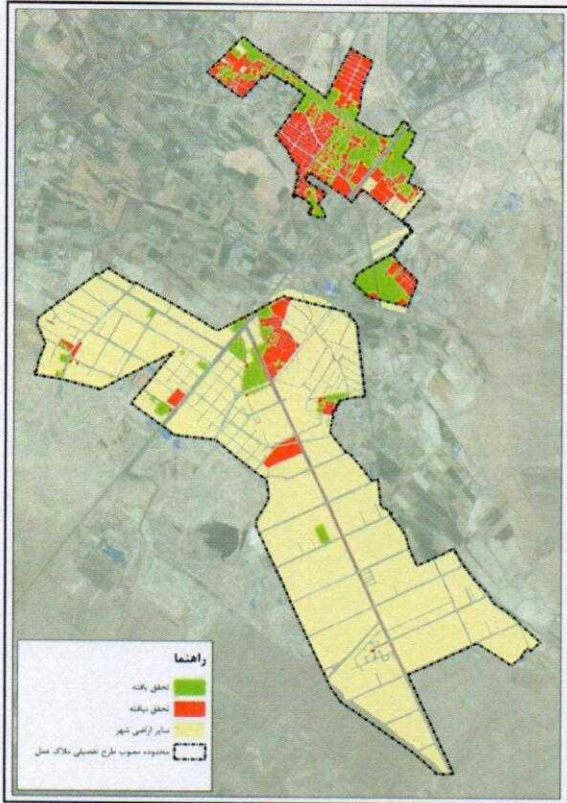
**جدول شماره ۱۱- بررسی میزان تحقق پذیری طرح تفصیلی شهر کهریزک (تهیه شده در سال ۱۳۹۱)**

کاربری	طرح تفصیلی - پایه ۸۶ جمعیت : ۲۷۶۶۷		پیشنهاد طرح تفصیلی - افق ۹۶ جمعیت : ۳۷۴۵۵		موجود - ۹۹ جمعیت : ۴۳۵۰۰		میزان تحقق پذیری ۹۹- پیشنهادهای طرح تفصیلی	
	سرانه	مساحت (مترمربع)	سرانه	مساحت (مترمربع)	سرانه	مساحت (مترمربع)	درصد تحقق پذیری	مساحت (مترمربع)
مسکونی	۱۶.۷	۴۶۲,۸۱۱	۴۱.۵	۱,۵۵۵,۸۸۱	۱۵.۸	۷۰۳,۱۰۰	۲۲	۲۴۰,۲۸۹
تجاری خدماتی	۱.۷	۴۷,۴۴۴	۱.۹	۷۱,۵۳۹	۲.۱	۹۳,۴۵۰	۱۹۱	۴۶,۰۰۶
آموزش عمومی	۲.۱	۵۹,۰۶۵	۲.۸	۱۰۴,۱۲۵	۱.۷	۷۵,۶۵۰	۳۷	۱۶,۵۸۵
آموزش عالی	۰.۲	۶,۲۹۷	۰.۲	۸,۲۴۰	۰.۲	۸,۹۰۰	۱۳۴	۲,۶۰۳
مذهبی	۰.۵	۱۴,۹۱۵	۰.۶	۲۳,۸۲۸	۰.۳	۱۳,۳۵۰	۲۰-	۱,۵۶۵-
فرهنگی	۱.۲	۳۳,۴۷۵	۲.۶	۹۸,۸۸۱	۰.۱	۴,۴۵۰	۴۴-	۲۹,۰۲۵-
جهانگردی و پذیرایی	۰.۰۲	۵۴۴	۰.۳	۱۰,۴۸۷	۰.۰۱	۴۴۵	۱-	۹۹-
بهداشتی و درمانی	۱.۱	۲۹,۱۹۵	۲.۱	۷۹,۷۷۹	۰.۴	۱۷,۸۰۰	۲۳-	۱۱,۳۹۵-
خدمات اجتماعی و بهزیستی	۷.۲	۱۹۹,۷۰۷	۴.۷	۱۷۴,۹۱۵	۵.۲	۲۳۱,۴۰۰	۱۲۸-	۳۱,۶۹۳
ورزشی	۲.۷	۷۴,۲۹۱	۳.۴	۱۲۵,۴۷۴	۳.۴	۱۵۱,۳۰۰	۱۵۰	۷۷,۰۰۹
اداری و انتظامی	۴.۵	۱۲۳,۳۱۵	۴.۵	۱۶۹,۲۹۷	۲.۶	۱۱۵,۷۰۰	۱۷-	۷,۶۱۵-
پارک و فضای سبز	۵.۳	۱۴۶,۹۲۵	۱۵.۹	۵۹۴,۰۵۹	۴.۴	۱۹۵,۸۰۰	۱۱	۴۸,۸۷۵
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱.۸	۴۸,۶۲۶	۲.۱	۷۹,۷۷۹	۱.۴	۶۲,۳۰۰	۴۴	۱۳,۶۷۴
جمع خدمات	۲۸.۳	۷۸۳,۷۹۹	۴۱.۱	۱,۵۲۹,۴۲۳	۲۱.۸۱	۹۷۰,۵۴۵	۲۵	۱۸۶,۷۴۶
جمع کل	۴۵.۰	۱,۲۴۶,۶۱۰	۸۳.۶	۳,۰۹۵,۳۰۴	۳۷.۶ ۱	۱,۶۷۳,۶۴۵	۲۳	۴۲۷,۰۳۵

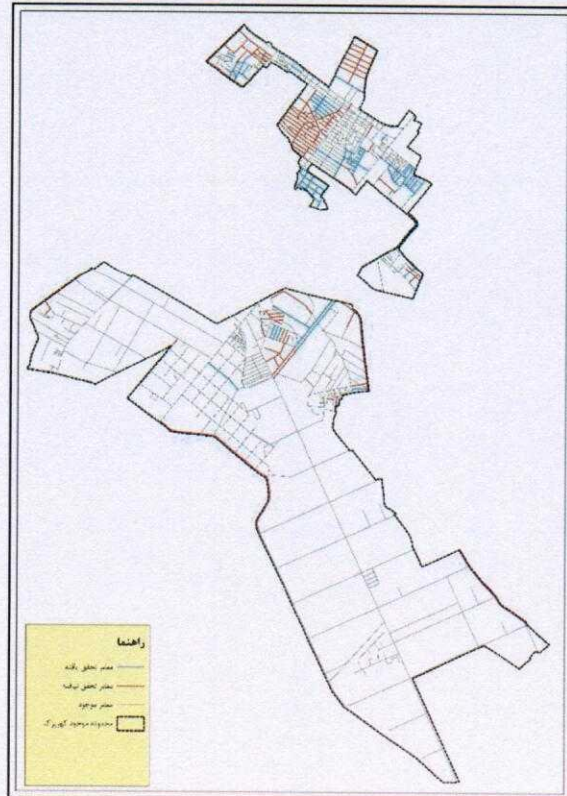
نقشه شماره ۱۲- تحقق پذیری کاربری طرح جامع پیشین



نقشه شماره ۱۳- تحقق پذیری کاربری طرح تفصیلی ملاک عمل



نقشه شماره ۱۴- تحقق پذیری معابر طرح تفصیلی ملاک عمل



## ۴- معرفی و تبیین مسائل اصلی شهر

### الف) تحلیل استراتژیک (SWOT)


باتوجه به تغییر و تحول‌های صورت گرفته در رهیافت برنامه‌ریزی و لزوم بکارگیری تفکر راهبردی، در این بخش به تحلیل استراتژیک شهر با استفاده از فن SWOT پرداخته می‌شود.

فن تحلیل راهبردی SWOT بر این منطق استوار است که تغییر در پدیده مورد برنامه‌ریزی تنها به شرایط درونی آن پدیده همچون یک سیستم، وابسته نیست، بلکه تحت تاثیر ارتباط با محیط این سیستم، نیروهای پیش‌برنده و یا بازدارنده کنترل ناشدنی نیز هست. از این رو فن تحلیل استراتژیک می‌کوشد نه تنها توان تحلیل و رویارویی با مشکل‌ها، قیود و عدم قطعیت‌ها در محیط‌های پیچیده را به فرآیند برنامه‌ریزی ببخشد، بلکه از پیشایندهایی که فرصتی برای بهبود عملکرد سیستم برنامه‌ریزی فراهم می‌کنند نیز استفاده کند.

باتوجه به اهمیت تحلیل راهبردی برخی از واژه‌های کلیدی اشاره شده در این بخش به شرح زیر تعریف می‌شوند.

- نقاط قوت؛ عوامل و نیروهای مثبت که تحت کنترل سیستم برنامه‌ریزی شهری قرار دارند و به پیش‌برد اهداف سیستم کمک می‌کنند.
- نقاط ضعف؛ موانع و قیودی که مانع دستیابی سیستم برنامه‌ریزی شهری به اهداف آن هستند و با مهار و کنترل این سیستم امکان مقابله با آن‌ها وجود دارد.
- فرصت؛ مجموعه‌داری‌ها و امکاناتی که بر سیستم برنامه‌ریزی شهری تأثیرگذار هستند ولی به‌طور مستقیم توسط این سیستم نمی‌توان بر آن‌ها تأثیر گذاشت، اگر چه با اعمال مدیریت امکان این که آن‌ها در خدمت اهداف توسعه قرار بگیرند وجود دارد.
- تهدید؛ محدودیت‌هایی که خارج از سیستم برنامه‌ریزی شهری (محیط سیستم) بر آن تحمیل می‌شوند و تحقق هدف یا اهداف تعیین شده را با مشکل روبه‌رو می‌کنند.

موارد فوق‌الذکر بنیان لازم برای تدوین اهداف، راهبردها و سیاست‌های توسعه شهر کهریزک بر حسب مقوله‌های مختلف مطالعاتی را در این بند فراهم کرده است. اهداف، راهبردها و معیارهای تدوین شده نیز به مثابه مبانی راهبردی لازم برای طراحی و پیشنهاد ساختار و الگوی توسعه کالبدی-فضایی کهریزک و مؤلفه‌های این الگو در قسمت‌های بعدی خواهند بود. جمع‌بندی تحلیل مذکور با استفاده از روش تحلیل استراتژیک SWOT، در قالب جداول زیر بر حسب ۴ عرصه مطالعاتی، محیط زیست طبیعی-کالبدی-جمعیت، اجتماع و اقتصاد-مدیریت و حکمروایی تنظیم و ارائه شده است.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه	خلاصه گزارش مدیریتی
	۲۳	طرح توسعه و عمران (جامع) شهر کهریزک



عوامل بیرونی		عوامل درونی	
تهدید (Threats)	فرصت (Opportunities)	ضعف (Weakness)	قوت (Strengths)
<p>T1. عبور گسل کهریزک از درون محدوده شهر</p> <p>T2. وجود سایت دفن زباله آراکوه و انتشار آلودگی های آن</p> <p>T3. نزدیکی به پهنات نما و آلودگی های آب و خاک</p> <p>T4. کمبود منابع آب</p> <p>T5. تشدید کم محدوده به واسطه قرار گیری در پهنه دشتی جنوب تهران</p>	<p>O1. دسترسی به منابع آبی</p> <p>O2. وجود جانمایی طبیعی بستر تپه های تاریخی</p>	<p>W1. کمبود فضای سبز شهری</p> <p>W2. پراکنده رانندگی و توسعه شهر در راستای حاشیه های</p> <p>W3. وضعیت رو به تقریب استغاده از منابع طبیعی بیش از توان اکولوژیک</p> <p>W4. وجود صنایع آلاینده در درون محدوده شهر و نزدیکی مراکز سکونت</p> <p>W5. فقدان سیستم جمع آوری و دفع آب های سطحی</p> <p>W6. فقدان سیستم جمع آوری فاضلاب</p> <p>W7. وجود چاه های چاه های</p>	<p>S1. دسترسی به منابع آب و همجواری با روستاهای کن</p> <p>S2. سهم بالای راه های آسفالته در محدوده شهر به منظور استقرار محیط زیستی</p> <p>S3. پتانسیل توسعه درونزا</p>

عوامل بیرونی		عوامل درونی	
تهدید (Threats)	فرصت (Opportunities)	ضعف (Weakness)	قوت (Strengths)
<p>T1. روند افزایش مهاجرت به شهر</p> <p>T2. تحمیل هزینه های اقتصادی شهر تهران به شهر کهریزک به واسطه استقرار فعالیت های کلان و مأمور تهران در محدوده کهریزک</p>	<p>O1. امکان جذب سرمایه ها و فرصت های سرمایه گذاری به واسطه قیمت پایین زمین به نسبت شهر تهران</p> <p>O2. امکان استقرار فعالیت های دروازه ای به واسطه نقش دروازه ای شهر برای شهر تهران</p> <p>O3. عبوری بودن شهر و امکان بهره مندی از شرایط های مواصلاتی عبوری از درون محدوده شهر</p>	<p>W1. سهم 14 درصدی جمعیت بی سواد</p> <p>W2. تراکم بالای خانگی جمعیتی</p> <p>W3. تنوع پایین مشاغل</p> <p>W4. کیفیت پایین شغل</p> <p>W5. سطح پایین درآمد ساکنان</p> <p>W6. اقتصادی نبودن فعالیت های کشاورزی</p> <p>W7. وجود نیروی کار غیر رسمی در فعالیت های موجود در منطقه شورآباد</p> <p>W8. چابکی گریزی اجتماعی درون محدوده شهر</p> <p>W9. تمایل به کارگاهی شدن شهر</p> <p>W10. فقدان زیرساخت های گردشگری</p> <p>W11. فقدان انگیزه کافی برای سرمایه گذاری</p>	<p>S1. ساختار جوان جمعیت</p> <p>S2. روند افزایش نرخ رشد جمعیت</p> <p>S3. وجود هسته های دارای هویت و معنای عمیق</p> <p>S4. اختلاط قومیتی</p> <p>S5. بالا بودن جمعیت فعلی و وجود نیروی کار فراوان</p> <p>S6. نرخ بینگاری پایین و ایجاد فرصت های شغلی به واسطه منطقه صنعتی شورآباد</p> <p>S7. وجود مراکز گردشگری طبیعی و تاریخی</p>

عوامل بیرونی		عوامل درونی	
تهدید (Threats)	فرصت (Opportunities)	ضعف (Weakness)	قوت (Strengths)
<p>T1. ضعف در قوانین مدیریت شهری</p> <p>T2. دغدغه تصمیم گیران در سنجش فرایند آلودگی توسعه شهر به واسطه قرار گیری شهر در حوزه نفوذ تهران</p>	<p>O1. اخذ عوارض های جدید و ایجاد رهنمای درآمدی پایدار</p> <p>O2. امکان افزایش متخصصین امور شهری و شهرداری در مدیریت شهری</p>	<p>W1. سهم پایین هزینه های عمرانی نسبت به هزینه های جاری</p> <p>W2. سهم بالای درآمدهای پایدار از درآمدهای شهرداری</p> <p>W3. فقدان ایجاد منابع درآمدی پایدار برای شهر</p> <p>W4. موازنه منفی درآمدهای شهرداری نسبت به هزینه های آن</p> <p>W5. کمبود نیروی متخصص در امور مدیریت شهری</p> <p>W6. تفرق مدیریت در ساختار مدیریت شهری</p> <p>W7. تحقق پذیری پایین طرح های شهری</p>	<p>S1. برخورداری شهرداری از امکانات و تجهیزات فنی مناسب</p> <p>S2. سهم بالای درآمدهای شهرداری در عوارض دریافتی از مراکز صنعتی و بازرگانی شورآباد</p>

جدول شماره 12- تحلیل استراتژیک (SWOT) در عرصه محیط زیست طبیعی

جدول شماره 13- تحلیل استراتژیک (SWOT) در عرصه جمعیت، اجتماع و اقتصاد

جدول شماره 14- تحلیل استراتژیک (SWOT) در عرصه محیط مدیریت و حکمرانی

عوامل بیرونی		عوامل درونی		عرصه
تهدیدها (Threats)	فرصت (Opportunities)	ضعف (Weakness)	قوت (Strengths)	
<p>T۱) الگوی توسعه خطی</p> <p>T۲) عبوری بودن شهر</p> <p>T۳) عبور محورهای ترافیکی یا مقیاس ملی از درون شهر</p> <p>T۴) جدایی فضایی بین نیمه شمالی و جنوبی شهر به واسطه عبور رادارین کمربندی دوم تهران و رودخانه</p> <p>T۵) وجود مراکز نظامی در اطراف شهر</p> <p>T۶) مجاورت با مرکز دهن زنانه آرایه‌نگو</p> <p>T۷) مجاورت با پهنای تفریحی</p> <p>T۸) روند فزاینده افزایش قیمت زمین</p> <p>T۹) گرایش به انتقال بدون برنامه‌ریزی به عنوان فرصت‌های ساخت و ساز</p>	<p>O۱) دسترسی به مترو تهران</p> <p>O۲) پتانسیل بالا ظرفیت پذیرش شهر و جذب سرمایه جمعیتی تهران</p> <p>O۳) استفاده سهولت بانکی برای توسعای بانقدهای فرسوده و ناپایمان</p>	<p>W۱) سهم بالای فعالیت‌های حمل‌ونقل و ابزارداری</p> <p>W۲) سهم بالای کاربری‌های صنعتی</p> <p>W۳) سهم اندکی فضاهای مسکونی از مساحت شهر</p> <p>W۴) سرانه پایین سکونت</p> <p>W۵) سرانه بالای کاربری تجاری</p> <p>W۶) سرانه پایین کاربری درمانی</p> <p>W۷) سهم بالای اراضی بازر در درون محدوده شهر</p> <p>W۸) فقدان زیرساخت‌های گردشگری</p> <p>W۹) فقدان مراکز فرهنگی متناسب با رتبه اندازه شهر</p> <p>W۱۰) فقدان فعالیت‌های کارخان تولید</p> <p>W۱۱) عدم تناسب میان مقیاس فعالیت با مکان قرارگیری آن</p> <p>W۱۲) ناسازگاری کاربری‌های همجوار در برخی محلات</p> <p>W۱۳) عدم یکپارچگی کالبدی در فرم شهری</p> <p>W۱۴) اختلال در ارتباط میان بافت شرقی و بافت غربی جاده قدیم تهران - شم</p> <p>W۱۵) اختلال ترافیکی عبوری یا ترافیکی محلی</p> <p>W۱۶) سطح اشغال بالای کاربری مسکونی</p> <p>W۱۷) پایین بودن تراکم پدیده شهر</p> <p>W۱۸) ریزش‌ناکی قطعات مسکونی شهر</p> <p>W۱۹) کمبود مسکن در محلات ۵م و ۹م</p> <p>W۲۰) کمبود زمین در محلات فرسوده</p> <p>W۲۱) ضایعه بند نبودن ساخت و ساز و وجود قطعات ساختمانی</p> <p>W۲۲) پراکنده رهنی کاربری‌های صنعتی و کارگاهی در شهر و اطراف آن</p> <p>W۲۳) عدم تناسب پارکینگ در قطعات مسکونی</p> <p>W۲۴) کمبود سیستم حمل‌ونقل عمومی و نیمه عمومی در سیستم حمل‌ونقل شهری</p> <p>W۲۵) عدم پیوستگی در حرکت پیاده در شهر</p> <p>W۲۶) ضعف خوانایی و فقدان هویت در برخی محلات شهر</p>	<p>S۱) کیفیت مطلوب کاربری آموزشی</p> <p>S۲) توزیع فضایی مطلوب کاربری‌های آموزشی</p> <p>S۳) توزیع فضایی مطلوب کاربری مذهبی</p> <p>S۴) توزیع فضایی مطلوب کاربری پارک و فضای سبز</p> <p>S۵) توزیع فضایی مطلوب کاربری ورزشی</p> <p>S۶) توزیع فضایی مطلوب کاربری پارک و فضای سبز</p> <p>S۷) وجود بناها و محوطه‌های تاریخی</p> <p>S۸) وجود محلات مسکونی با هویت</p> <p>S۹) الگوهای مناسب شبکه معابر درون شهری</p> <p>S۱۰) تمایل به افزایش تعداد طبقات ساختمان‌های مسکونی</p> <p>S۱۱) روند روبه افزایش استفاده از مصالح بادوام</p> <p>S۱۲) افزایش تقاضا برای توسعه مسکن</p>	<p>کالبدی</p>

## ب) شناسایی مسائل و مشکلات شهر

با بررسی‌های صورت گرفته در بخش شناخت شهر و توجه به تحلیل استراتژیک که بیانگر موقعیتی است که شهر در آن قرار دارد، در این بخش به شناسایی مسائل و مشکلاتی که شهر با آن مواجه می‌باشد پرداخته می‌شود. با بررسی‌های صورت گرفته مسائلی که شهر با آن مواجه می‌باشد در چهار عرصه؛ مسائل اقتصادی، مسائل اجتماعی، مسائل مدیریتی و مسائل کالبدی قابل شناسایی است. در جدول زیر مسائل شناسایی شده در هر یک از عرصه‌های ذکر شده مشاهده می‌شود.

جدول شماره ۱۶- مسائل و مشکلات اصلی شهر کهریزک	
عرصه	مسئله
اقتصادی-اشتغال	• پایین بودن کیفیت شغل
اجتماعی	• نرخ افزایش جمعیت
مدیریتی	• سهم زیاد درآمدهای ناپایدار از درآمدهای شهرداری
کالبدی	• عدم یکپارچگی فضایی در محدوده شهر
	• وجود بافت فرسوده
	• سهم قابل توجه کاربری‌های غیرشهری در درون محدوده
	• کمبود خدمات شهری (بهداشتی درمانی، فرهنگی، گردشگری، تجهیزات شهری)
	• عدم تفکیک ترافیک عبوری از ترافیک محلی
	• زیاد بودن تراکم خالص جمعیتی و سرانه‌ی مسکونی کم
	• پایین بودن تراکم ساختمانی
	• سهم زیاد اراضی بایر
	• نبود شبکه جمع‌آوری فاضلاب
	• وجود گسل کهریزک
• هم‌جواری سایت دفن زباله آرادکوه	

در این بخش به تحلیل مسائل و مشکلات شناسایی شده پرداخته می‌شود. در ابتدا به شناسایی ریشه‌ها و پیامدهای هر یک از مسائل و مشکلاتی که شهر با آن مواجه می‌باشد پرداخته شده و باتوجه به رویکرد سیستمی که شهر و مسائل آن را سیستمی باز و پویا در نظر می‌گیرد به شناسایی ارتباطات میان مسائل مختلف، ریشه‌ها و پیامدهای آن‌ها با یکدیگر پرداخته می‌شود. با بررسی ارتباط میان مسائل شهر با یکدیگر می‌توان نتیجه گرفت که مهمترین مسائل و چالش‌هایی که شهر با آن مواجه می‌باشد به گونه ای که ریشه و پیامد نهایی اکثر مسائل موجود در شهر بوده است، شامل مواردی نظیر کاهش کیفیت زندگی در برخی از محله‌های شهر، کمبود خدمات گذران اوقات فراغت و عدم توزیع مناسب آن در شهر، وجود بافت فرسوده، تراکم بالای خالص جمعیتی، عدم یکپارچگی فضایی، سهم بالای اراضی بایر، سهم بالای کاربری‌های غیرشهری و سهم بالای درآمدهای ناپایدار شهرداری است که می‌توان با تبیین راهکارهایی در جهت رفع این مسائل، منجر به حل مسائل و مشکلاتی که شهر با آن مواجه است گردد. بررسی‌های صورت گرفته در این زمینه، نشان می‌دهد که مهمترین مشکل شهر کهریزک، خوابگاهی بودن آن علیرغم سبب سکونت در آن و نبود انسجام اجتماعی و فضایی در شهر است.

جدول شماره ۱۷- ریشه یابی و تعیین پیامدهای مسائل و مشکلات شهر

پيامد	مسائل	ریشه	
<b>اقتصادی-اشتغال</b>			
پایین بودن سطح درآمد خانوار	سهم قابل توجه اشتغال در زمینه‌ی انبارداری و مشاغل خدماتی	سطح پایین تحصیلات ساکنین	
کاهش کیفیت زندگی		نبود نیروی متخصص	
مهاجرت جمعیت با کیفیت از شهر		سهم زیاد اتباع بیگانه در شهر	
<b>اجتماعی</b>			
افزایش تراکم جمعیتی	نرخ رشد بالای جمعیت	نرخ بالای مهاجرت به شهرهای جنوب تهران	
کمبود خدمات شهری			
<b>مدیریتی</b>			
محدودیت در تامین مالی پروژه‌های عمرانی شهر	سهم بالای درآمدهای ناپایدار از درآمدهای شهرداری	عدم ایجاد درآمدهای پایدار برای شهر	
رشد افقی شهر		وابستگی هزینه‌های شهرداری به درآمدهای ناپایدار	
<b>کالبدی</b>			
شکل گیری فضاهای آقطبی در شهر	عدم یکپارچگی فضایی در محدوده شهر	عبور خط راه‌آهن آپرین بهرام	
عدم وجود عدالت فضایی در دسترسی به خدمات		وجود بافت فرسوده	عبور شریان‌های ارتباطی با مقیاس ملی(جاده قدیم تهران-قم، اتوبان تهران-قم، کمربندی دوم تهران)
			عبور رودخانه کن
کاهش کیفیت زندگی	ریزدانگی قطعات		
ایجاد سیمای نامطلوب شهری	سهم بالا کاربری های غیر شهری در درون محدوده	کیفیت پایین ابنیه	
		نفوذ ناپذیری	
تراکم بالای خالص جمعیت		تراکم بالایی که منجر به تهران زدگی می‌شود	پایین بودن سطح درآمد خانوار
کارگاهی شدن شهر	نزدیکی به تهران		
رشد افقی شهر	قیمت پایین زمین نسبت به شهرهای اطراف		
توسعه درونزا	سهم بالا اراضی بایر	عبور شریان‌های ارتباطی با مقیاس ملی(جاده قدیم تهران-قم، اتوبان تهران-قم، کمربندی دوم تهران)(دسترس پذیری)	
پایین بودن تراکم ساختمانی		رشد افقی شهر	
کاهش حس امنیت		اقتصادی نبودن ساخت‌وساز	
افزایش ترافیک	عدم تفکیک ترافیک عبوری از ترافیک محلی	عبور خطوط انتقال نفت و گاز از درون محدوده	
کاهش ایمنی راه		عبور شریان‌های ارتباطی با مقیاس ملی(جاده قدیم تهران-قم، اتوبان تهران-قم، کمربندی دوم تهران)	
کاهش مساحت واحد مسکونی	تراکم بالای خالص جمعیتی	رشد خطی شهر	
		بافت فرسوده	
		سهم پایین اراضی مسکونی به نسبت مساحت شهر	
کمبود فضای باز	سطح اشغال بالا کاربری مسکونی	نرخ رشد بالای جمعیت	
افزایش سطح اشغال	پایین بودن تراکم ساختمانی	تخلفات ساختمانی خارج از ضابطه	
رشد افقی شهر		تخلفات ساختمانی خارج از ضابطه	
کاهش کیفیت زندگی	کمبود خدمات شهری(بهداشتی درمانی، فرهنگی، گردشگری، تجهیزات شهری)	سهم بالای اراضی بایر	
مهاجرت از شهر		وجود محدودیت در ضوابط طرح ملاک عمل	
		دسترسی به خدمات سطح پرتو در تهران	
وجود چاه‌های جذبی	نبود شبکه جمع‌آوری فاضلاب	پایین بودن رتبه اندازه شهر در شهرستان	
آلودگی خاک		عدم تحقق کاربری های پیشنهادی طرح قبلی	
آلودگی آب‌های زیرزمینی و رودخانه		قرارگیری در دشت جنوب تهران و شیب کم محدوده	
ناکارآمدی در دفع آب‌های سطحی	وجود گسل کهریزک	قرارگیری در دامنه زلزله خیز	
محدودیت توسعه		تصمیمات مدیریتی در سطوح بالادست	
بالا رفتن هزینه ساخت‌وساز	وجود سایت دفن زباله ارادکوه		
آلودگی محیطی			

## ۵- ارائه پیشنهادها

### ۵-۱- چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای توسعه شهر

الف) تبیین چشم‌انداز شهر کهریزک برای افق ۱۴۱۰:

- کهریزک در افق ۱۴۱۰ شهری است سرزنده و پویا که دو کانون با مقیاس فرامنطقه‌ای در دو سوی آن (شهر آفتاب- مجموعه‌ی شورآباد) حیات اقتصادی و اجتماعی آن را شکل داده و با دو کانون بسیار مهم بهشت‌زهره و آسایشگاه تقویت شده است.
- رودخانه‌ی کن با چشم‌اندازهای طبیعی (اراضی کشاورزی در طول آن و دشت‌های باز در فواصل دورتر) ساختار یک شهر کوچک فلات مرکزی در ایران را به نمایش می‌گذارد و در این میان رودخانه پیوند میان عرصه‌ی سکونت را با عرصه‌ی کار و فعالیت و در طول یکدیگر میسر می‌کند.
- ارتباط دو سویه با کلانشهر تهران موجب رونق فعالیت‌های لجستیک در شهر گردیده و در کنار آسایشگاه کهریزک که با توسعه فعالیت‌های خود به مرکزی با سطح خدمات ملی بدل گشته است، ضمن ایجاد اشتغال پایدار برای ساکنین، هویت اقتصادی شهر را شکل داده است.

### ب) تبیین اهداف و راهبردهای توسعه شهر

با شناسایی مسائل و مشکلاتی که شهر با آن مواجه می‌باشد و با توجه به تحلیل استراتژیک که وضعیت کنونی شهر را نشان می‌دهد در این بخش به تعیین اهداف، راهبردها و سیاست‌هایی که شهر در جهت رفع مسائل پیش رو و حرکت به سمت چشم‌انداز ترسیم شده برای آن نیاز دارد، پرداخته می‌شود.

با توجه به آرمان و هدف غایی برنامه ریزی که ارتقا کیفیت زیست ساکنان می‌باشد، هدف کلان شهر نیز ارتقای کیفیت زیست ساکنان می‌باشد. با توجه به این هدف کلان، اهداف خردی تبیین گردیده است تا با رسیدن به آن‌ها ضمن بهبود وضعیت شهر در هر یک از عرصه‌های مختلف، در نهایت منجر به ارتقای کیفیت زیست ساکنان گردد.

به‌منظور نیل به هدف کلان تعیین شده برای شهر چهار هدف خرد تبیین گردیده است که شامل؛ پویایی اجتماعی و اقتصادی، حکمروایی شهری و پایداری اکولوژیکی و کارآمدی کالبدی می‌باشد.

جدول شماره ۱۸- اهداف کلان و خرد توسعه شهر	
اهداف خرد (Objective)	هدف کلان (Goal)
پویایی اجتماعی و اقتصادی	کیفیت زیست
حکمروایی شهری	
پایداری اکولوژیک	
کارآمدی کالبدی	

جدول شماره ۱۹- بیانیه راهبردی شهر کهریزک		
اهداف کلان (Goal)	اهداف خرد (Objective)	راهبردها (Strategy)
G. کیفیت زیست	O۱. پویایی اجتماعی و اقتصادی	S۱. ارتقای کیفیت و تنوع شغلی
		S۲. ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری و جذب سرمایه‌های خارجی
		S۳. توانمندسازی نیروی کار
		S۴. هویت و انسجام بخشی اجتماعی
	O۲. حکمروایی شهری	S۵. ایجاد نظام مدیریتی جامع، هدفمند و باثبات مبتنی بر مشارکت مردم
		S۶. خودکفایی شهر در راستای تامین نیازهای مالی خود
	O۳. پایداری اکولوژیک	S۷. جلوگیری از پراکنده‌رویی شهر
		S۸. کاهش آلاینده‌های محیطی
		S۹. بارگذاری متعادل زیست و فعالیت مطابق با ظرفیت‌های محیطی شهر
	O۴. کارآمدی کالبدی	S۱۰. ارتقای زیرساخت‌های گردشگری
		S۱۱. ارتقای کیفیت و کمیت خدمات شهری
		S۱۲. ساماندهی فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی درون محدوده شهر
		S۱۳. ساماندهی شبکه ارتباطی
		S۱۴. عدالت فضایی در دسترسی به خدمات
		S۱۵. یکپارچگی کالبدی
		S۱۶. توسعه درونزا
		S۱۷. نوسازی یافت فرسوده

## ۵-۲- آینده‌نگری و پیشنهادها

### الف- پیش‌بینی جمعیت افق طرح

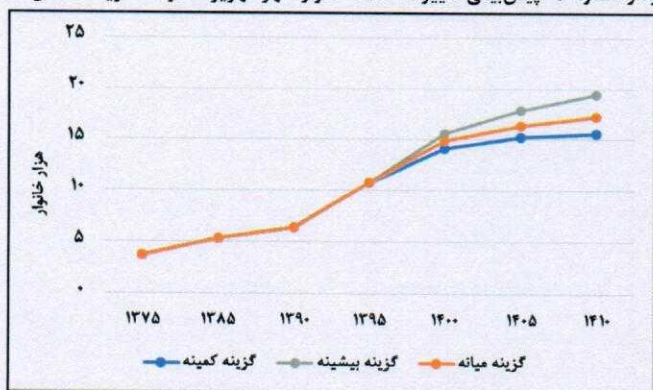
با در دست داشتن گرایش‌های جمعیتی آینده کشور و مجموعه شهری تهران، جمعیت شهر کهریزک در گزینه‌های سه‌گانه به شرح زیر ارائه می‌شوند:

- گزینه کمینه: در این گزینه، رشد طبیعی از شاخص ۱.۳ درصد به تدریج به حدود ۰.۸ درصد و نرخ رشد مهاجرتی از ۲.۴ درصد به ۰.۳۷ درصد کاهش می‌یابد. در نتیجه جمعیت کهریزک از ۳۷۵۲۷ نفر در سال ۱۳۹۵ به ۴۵۰۰۰ نفر در سال ۱۴۰۰ و ۵۳۰۰۰ نفر در سال ۱۴۱۰ خواهد رسید.
- گزینه بیشینه: در این گزینه رشد طبیعی همچون گزینه کمینه است، اما نرخ رشد مهاجرتی از ۴.۶۱ درصد در سال‌های ۱۴۰۰-۱۳۹۵ به ۱.۴۷ درصد در سال‌های ۱۴۰۵-۱۴۱۰ خواهد رسید. در نتیجه جمعیت کهریزک در سال ۱۴۰۰ به ۵۰۰۰۰ نفر و در سال ۱۴۱۰ به ۶۶۰۰۰ نفر افزایش می‌یابد.
- گزینه میانه: این گزینه به تقریب در میانه دو گزینه دیگر است. نرخ رشد طبیعی به همان ترتیب است، اما نرخ مهاجرت از ۳.۴۴ درصد به ۰.۹۳ درصد کاهش می‌یابد. در نتیجه جمعیت کهریزک در سال ۱۴۰۰ به ۴۷۳۰۰ نفر و در سال ۱۴۱۰ به ۵۸۵۰۰ نفر خواهد رسید. پیشنهاد این مهندسی مشاور گزینه میانی است.

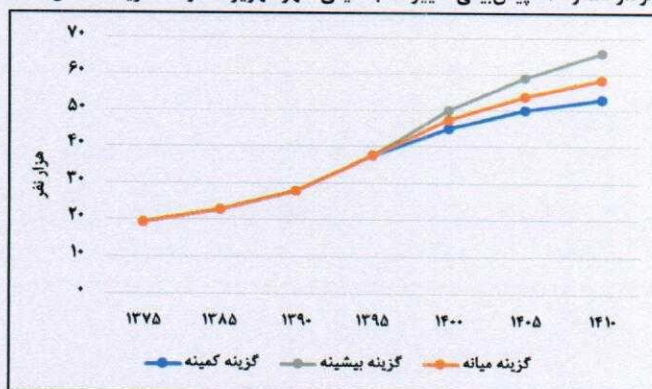
جدول شماره ۲۰- پیش‌بینی تغییرات جمعیتی شهر کهریزک در سه گزینه تا سال ۱۴۲۵										
پیش‌بینی جمعیت						سرشماری‌ها				گزینه‌ها
۱۴۲۵	۱۴۲۰	۱۴۱۵	۱۴۱۰	۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵	
۵۷۰۰۰	۵۶۵۰۰	۵۵۰۰۰	۵۳۰۰۰	۵۰۰۰۰	۴۵۰۰۰	۳۷۵۲۷	۲۷۸۵۷	۲۲۷۹۵	۱۹۲۱۰	گزینه کمینه
۷۱۰۰۰	۶۷۷۰۰	۶۳۶۰۰	۵۸۵۰۰	۵۳۷۰۰	۴۷۳۰۰					گزینه میانه
۸۷۰۰۰	۸۱۰۰۰	۷۴۰۰۰	۶۶۰۰۰	۵۹۰۰۰	۵۰۰۰۰					گزینه بیشینه
۰.۱۸	۰.۵۴	۰.۷۴	۱.۱۷	۲.۱۳	۳.۷	۶.۱۴	۴.۰۹	۳.۴۸	-	گزینه کمینه
۰.۹۶	۱.۲۶	۱.۶۹	۱.۷۳	۲.۵۷	۴.۷۴					گزینه میانه
۱.۴۴	۱.۸۲	۲.۳۱	۲.۲۷	۳.۳۷	۵.۹۱					گزینه بیشینه

جدول شماره ۲۱- پیش‌بینی تغییرات تعداد خانوار شهر کهریزک در سه گزینه تا سال ۱۴۱۰							
گزینه‌ها	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵	۱۴۱۰
بعد خانوار	۵.۲	۴.۳	۴.۴	۳.۵	۳.۲	۳.۳	۳.۴
گزینه کمینه	۳۶۶۵	۵۲۵۸	۶۴۰۱	۱۰۷۰۱	۱۴۱۰۰	۱۵۲۰۰	۱۵۶۰۰
گزینه میانه				۱۰۷۰۱	۱۴۸۰۰	۱۶۳۰۰	۱۷۲۰۰
گزینه بیشینه				۱۰۷۰۱	۱۵۶۰۰	۱۷۹۰۰	۱۹۴۰۰

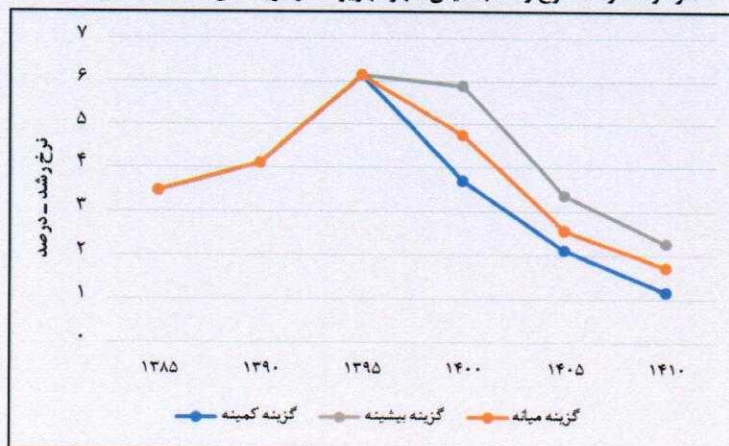
نمودار شماره ۵- پیش‌بینی تغییرات تعداد خانوار شهر کهریزک در سه گزینه تا سال ۱۴۱۰



نمودار شماره ۴- پیش‌بینی تغییرات جمعیتی شهر کهریزک در سه گزینه تا سال ۱۴۱۰



نمودار شماره ۶- نرخ رشد جمعیتی شهر کهریزک در گزینه‌های سه‌گانه تا سال ۱۴۱۰



## ب- روند اقتصادی شهر در آینده

آنچه که مسلم است در بخش خدمات با استقرار فعالیت‌های فراشهری همچون مرکز پزشکی قانونی، آسایشگاه سالمندان و معلولین کهریزک و شهید هاشمی نژاد و همچنین تمرکز انبارهای بزرگ (بارانداز کالا) در شورآباد، تغییر و تحولات محسوس‌تری نسبت به دیگر بخش‌های اقتصادی شاهد خواهیم بود.

به طور کلی در آینده چهره‌ی غالب منطقه را فعالیت‌های مرتبط با انبارداری و حمل و نقل کالا به خود اختصاص می‌دهد و در داخل محدوده‌ی شهر کهریزک (به جز محدوده‌ی شورآباد و عبدالآباد) نیز فعالیت‌های خدماتی نقش غالب اقتصادی خواهد بود. هر چند که در گذشته‌ی دور نقش کشاورزی هم در منطقه و هم در شهر کهریزک اهمیت بیشتری داشت و فعالیت‌های کارگاهی چندان رونق نداشت؛ اما در دهه ۱۳۴۰ به دنبال صنعتی شدن کشور و انتخاب محدوده شورآباد به عنوان یکی از قطب‌های کارگاهی و انبار در محدوده‌ی جنوب تهران، توسعه فعالیت‌های کارگاهی و انبارداری در این محدوده کلید خورد. وجود زمین‌های ارزان قیمت، شبکه ارتباطی مناسب، تسهیلات مالی مناسب و نزدیکی به بازار مصرف تهران باعث رشد و گسترش بیشتر کارگاه‌ها در این محدوده گردید به طوری که امروزه در این محدوده به دلایلی که ذکر شد زمین‌های زراعی قابلیت باروری خود را از دست داده‌اند و تبدیل به انبارهای بزرگ کالا و کارخانه‌جات صنعتی شده‌اند.

در پایان راهکارهای مناسب جهت دستیابی به رونق اقتصادی و افزایش کارآفرینی در شهر کهریزک در بخش‌های مختلف اقتصادی به شرح زیر است :

- عدم کاهش سطوح زیر کشت محصولات کشاورزی از طریق توجه به قابلیت‌های اراضی کشاورزی، آموزش و ترویج کشاورزی، ایجاد سیستم زهکشی مناسب برای کاهش مصرف آب و برطرف نمودن مسمومیت ناشی از فاضلاب انباشته شده، ارائه تسهیلات بانکی و افزایش میزان اعتبارات در جهت توسعه دامپروری و...
- ایجاد ارتباط مناسب بین شهر کهریزک و کانون‌های کارگاهی آن (شورآباد، عبدالآباد و کارگاه‌های حوزه نفوذ) از طریق تهیه یک برنامه مدون با هدف ایجاد خدمات رفاهی و گذران اوقات فراغت برای کارکنان این بخش، جذب بخشی از نیروی کار این کانون‌ها و نهایتاً رونق نسبی بخش خدمات. بالطبع گسترش روز افزون واحدهای حمل و نقل و کانون‌های کارگاهی، مهمترین عامل اثرگذار بر تحولات اقتصادی شهر در آینده خواهد بود و می‌تواند در کنار خود فرصت‌های شغلی متعددی در گروه‌های عمده فعالیتی ایجاد نماید.
- ایجاد مراکز گذران اوقات فراغت و مراکز اقامتی و پذیرایی با توجه به قرارگیری شهر کهریزک در مسیر یکی از مهمترین شاهراه‌های خدماتی-زیارتی کشور و همچنین همجواری با مرقد امام خمینی (ره).
- توجه ویژه به مرکز آسایشگاه سالمندان و معلولین کهریزک به عنوان برند شهر کهریزک و اقدامات لازم در زمینه توسعه فعالیت‌های پشتیبان و مورد نیاز آن.
- گسترش صنایع تبدیلی کشاورزی خصوصاً در محدوده‌ی شورآباد و تشویق سرمایه‌گذاران و کارآفرینان جهت سرمایه‌گذاری در این صنایع پاک از طریق معرفی پتانسیل‌های منطقه، واگذاری وام‌های بلند مدت و گسترش زیرساخت‌ها.
- تهیه طرح ساماندهی کالبدی و ساختاری برای منطقه شورآباد و عبدالآباد با رعایت کلیه ملاحظات زیست محیطی، کالبدی و اقتصادی - اجتماعی.



## پ- سازمان فضایی پیشنهادی

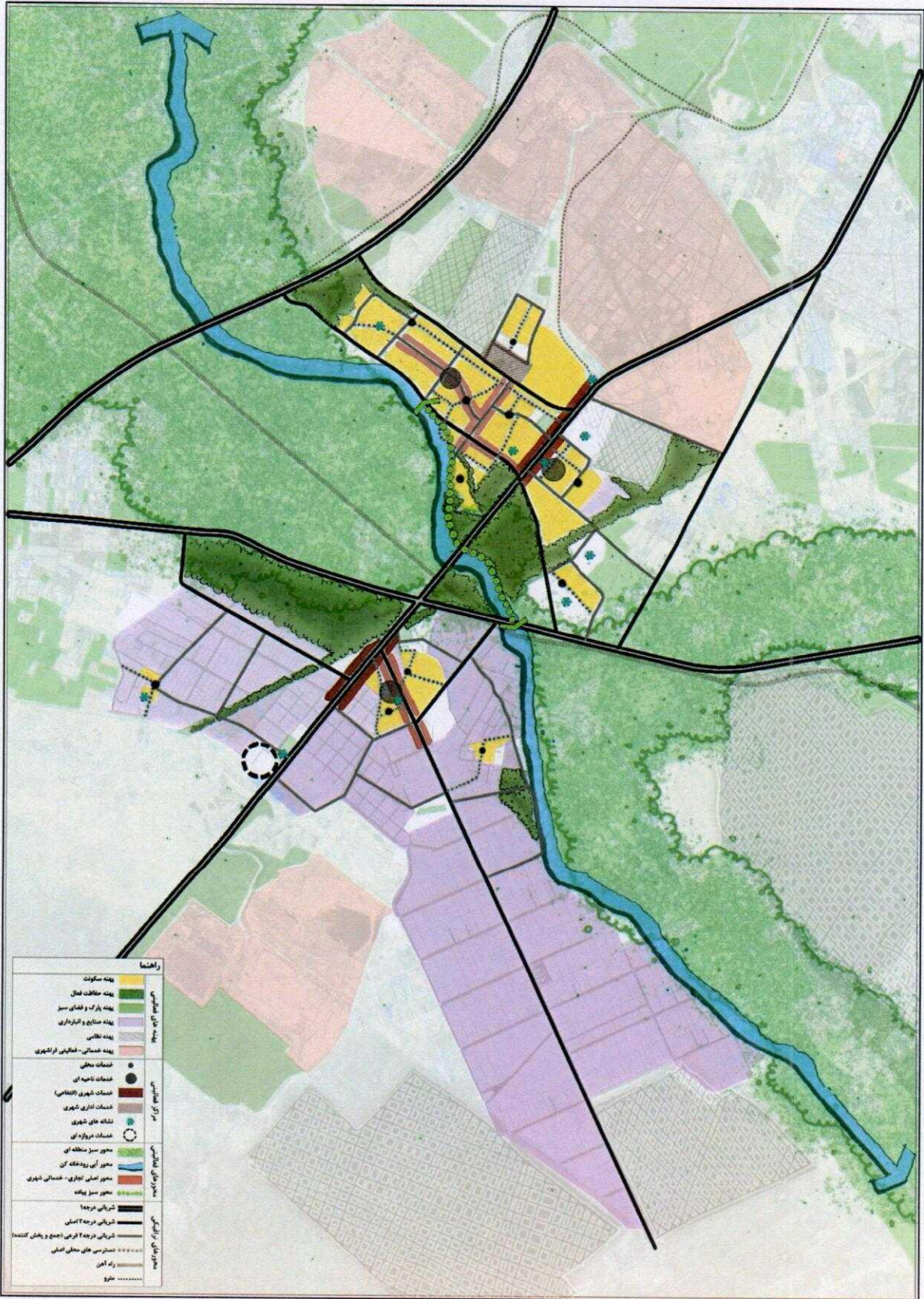
سازمان فضایی شهر کهریزک را می‌توان چیدمان و محل استقرار و جایگاه اجزاء با یکدیگر و هر جزء با اجزای دیگر دانست. در این چارچوب سخت‌افزاری، فرم و فضا به وسیله فرآیندهای اجتماعی، اقتصادی و طبیعی سازمان می‌یابد. در این معنی، ماهیت نیروها رابطه مستقیم و موثری بر فرآیندهای شکلی فضا گذاشته و متقابلاً فرآیندهای مذکور نیز میزان کارایی زندگی و فعالیت‌های جمعی را در کنترل خود خواهد آورد. این ارتباط و تعامل از طریق عوامل و فرآیندهای واسطه‌ای اقتصاد، تکنولوژی، جمعیت (ویژگی‌های کمی و کیفی)، سیاست، قدرت، فرهنگ و بالاخره محیط زیست برقرار می‌گردد. اجزاء و مولفه‌های این چارچوب سخت‌افزاری را می‌توان در شش گروه زیر طبقه‌بندی و بررسی کرد:

- ساختار تاریخی و بررسی مسیر تحول استخوان‌بندی شهر.
- ساختار طبیعی و محیطی شهر.
- ساختار و نظام اجتماعی شکل‌دهنده شهر.
- ساختار و نظام سلسله‌مراتبی شهر و بررسی نظام تقسیم‌بندی‌های شهری.
- ساختار و نظام عملکرد و فعالیت شهر.
- ساختار و نظام حرکت و شبکه دسترسی‌های شهری.

سازمان فضایی محصول برهم‌کنش، تعامل و لایه‌گذاری ساختارهای پیش‌گفته بر روی هم است. مولفه‌هایی که در تقابل و تعامل با یکدیگر در بستر طبیعی و محیطی، بروز و ظهور کالبدی می‌یابند و در مجاری نظام حرکتی و در فرآیندی تدریجی، توسعه و تکامل می‌یابند. عناصر سازمان فضایی به یکی از سه شکل عناصر پهنه‌ای، عناصر کانونی و کاربری‌های بزرگ و اصلی و عناصر محوری بروز می‌نماید. در مقیاس پهنه‌ای مسکونی (بخش شمالی) شهر کهریزک، اصلی‌ترین ایده‌ی طرح جامع برای سامان‌دهی سازمان فضایی شهر کهریزک، تأکید بر توسعه‌ی بافت شهر از درون و تا حد امکان پرهیز از توسعه‌ی مرزهای کالبدی آن است تا ضمن جلوگیری از خورده شدن اراضی خالی و زمین‌های کشاورزی و باغات موجود اطراف شهر توسط ساخت‌وسازهای بی‌رویه، با به زیر ساخت بردن اراضی بایر درون شهر به انسجام و پیوستگی بافت چندپاره و ازهم‌گسیخته‌ی موجود کمک کند. در طرح توسعه و عمران شهر کهریزک تنها دو محدوده‌ی مسکونی جدید، یکی در جنوب محلات شهدا و قلعه‌سنگی و دیگری در حدفاصل خیابان‌های حکیم‌زاده و شهدای مخابرات پیشنهاد شده است که منجر به تغییر مرزهای محدوده‌ی شهر نسبت به وضع موجود شده. این محلات پیشنهادی بخش‌هایی از اراضی خارج از محدوده‌ی موجود شهر هستند که در حال حاضر ساخت‌وسازهای غیرمجاز در آن‌ها رخ داده و پیشنهاد طرح جامع در دست تهیه برای تحت نظارت قرار دادن این ساخت‌وسازها و پیوستگی کالبدی فرم شهر، افزودن این بخش‌ها به محدوده‌ی شهر است.



نقشه شماره ۱۶- سازمان فضایی پیشنهادی کل شهر کهریزک



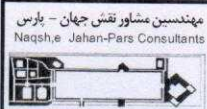
## ت- شبکه رفت و آمد پیشنهادی شهر

شهر کهریزک به لحاظ موقعیت جغرافیایی در حدفاصل دو شریان اصلی شمالی-جنوبی (جاده قدیم تهران-قم و آزادراه خلیج فارس) استان تهران قرار گرفته است و به نوعی دروازه ورودی شهر تهران از سوی جنوب به حساب می‌آید. همچنین وجود مجموعه‌های انبارداری در مقیاس بالا سبب تقویت نقش انبارداری برای کالاهای اساسی شهر تهران نیز شده است. این عامل نقش شهر برای ترانزیت کالا به نقاط دیگر استان تهران و سایر استان‌های کشور را تقویت می‌کند و به تبع آن شاهد بروز گره‌های ترافیکی سنگین در محدوده شورآباد هستیم. علاوه بر آن عبور کمربندی دوم تهران و خط راه آهن تهران-جنوب سبب شده محدوده شهر کهریزک به دو بخش کاملاً مجزا تقسیم گردد. یکی از شاخص‌ترین عناصر ترافیکی در محدوده شهر، ایستگاه مترو کهریزک است که در مسیر خط مترو تهران-پرنده است. مهمترین معضل ترافیکی شهر کهریزک عبور جاده قدیم تهران-قم از وسط بافت شهری است و ارتباط شرقی-غربی شهر را دچار مختل کرده است. علاوه بر آن موجب اختلاط جریان عبوری با ترافیک داخل شهری نیز شده است.

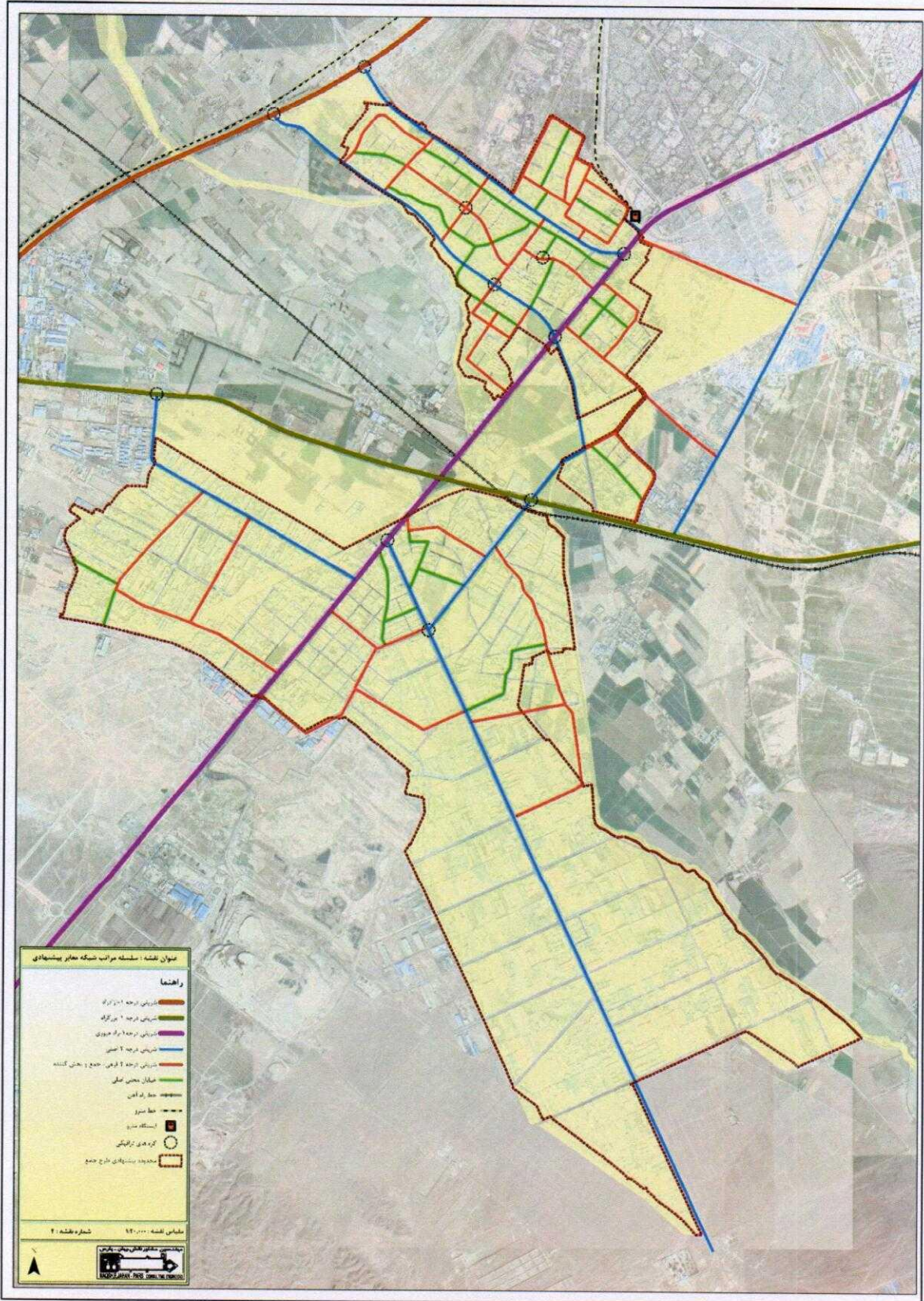
ساختار اصلی شبکه ارتباطی کهریزک بیانگر خطی بودن آن است. شهر کهریزک (بخش شمالی) از شمال به اراضی نظامی و اراضی بهشت زهرا و از سمت جنوب به رودخانه کن محدود می‌گردد. این عوامل جغرافیایی و انسانی باعث محدودیت در توسعه شهر به سمت شمال و جنوب گردیده است و شهر کهریزک در طول زمان به شکل خطی در جهت شرقی-غربی گسترش پیدا کرده است. هر چند که شکل توسعه شهر و شبکه‌های اصلی آن به صورت خطی است ولی بافت شهر در بخش‌های مختلف به صورت بافت شطرنجی با ساختار منظم و گاه به صورت بافت‌های روستایی و ارگانیک با ساختار نامنظم دیده می‌شود.

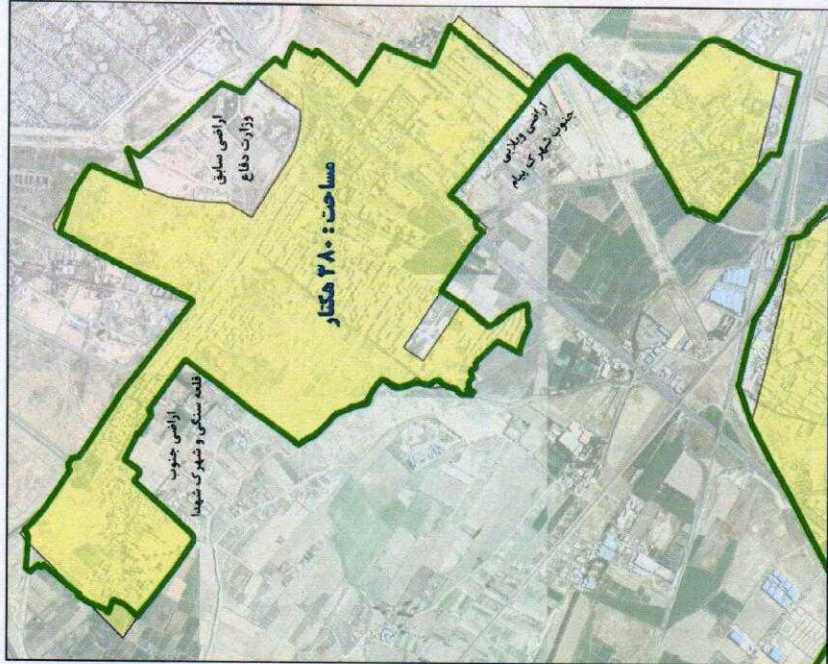
همزمان با رشد و توسعه شهر، شبکه‌های ارتباطی نیز به حالت خطی در جهت شرقی-غربی شکل گرفته‌اند. همچنین ساخت و ساز در اراضی خالی شهر که عمدتاً در جنوب بلوار شهید بهشتی (حدفاصل بلوار باهنر تا رودخانه کن) قرار دارد، باعث شکل‌گیری یک ساختار صلیبی ناقص نیز شده است. ساختار کلی این فرم صلیبی با دو محور شهید بهشتی (شرقی-غربی) و بلوار چهارباغ (شمالی-جنوبی) تعریف می‌شود. ساخت و سازهای جدید در شهر کهریزک بیشتر در دو جبهه شرقی و غربی بلوار چهارباغ صورت می‌گیرد که با گذشت زمان و پرشدن بافت خالی، ساختار شهر به سمت فرم شطرنجی نزدیک می‌شود.

در فرم خطی، شهر به صورت نوار باریکی بوده و نسبت طول به عرض آن زیاد است. در چنین شهرهایی فاصله عناصر مختلف شهر که معمولاً در طول محور یا محورهای اصلی استقرار می‌یابند، زیاد بوده و مخارج تاسیسات زیربنایی نیز به پیروی از آن زیادتر از میزان آن در شهرهای مشابه است. اما به دلیل استقرار کاربری‌های خدماتی و تجاری در طول محورهای اصلی، مراکز متراکم شهری مانند دیگر سیستم‌ها وجود ندارد.

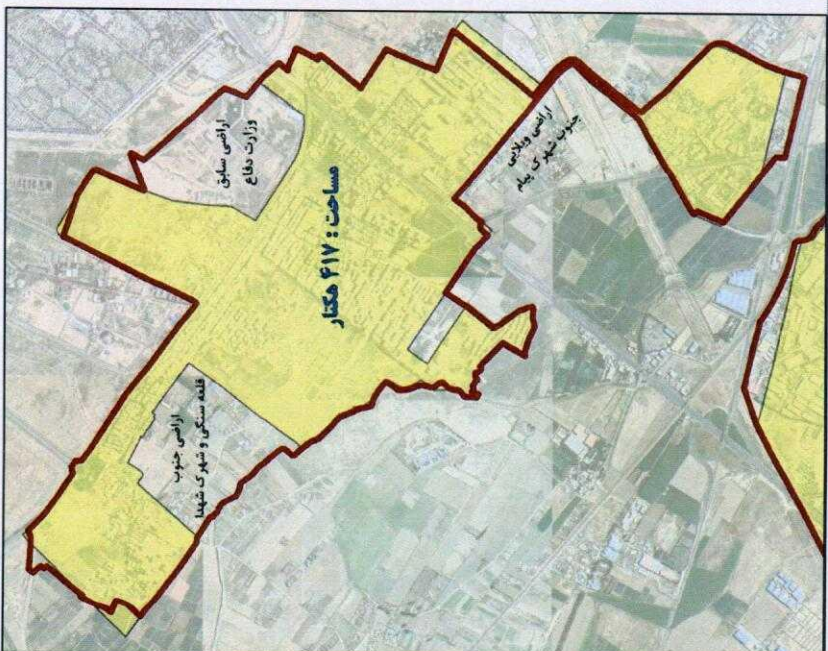
 <p>مهندسی مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants</p>	صفحه	خلاصه گزارش مدیریتی
	۳۵	طرح توسعه و عمران (جامع) شهر کهریزک

نقشه شماره ۱۷- سلسله مراتب معابر پیشنهادی کهریزک

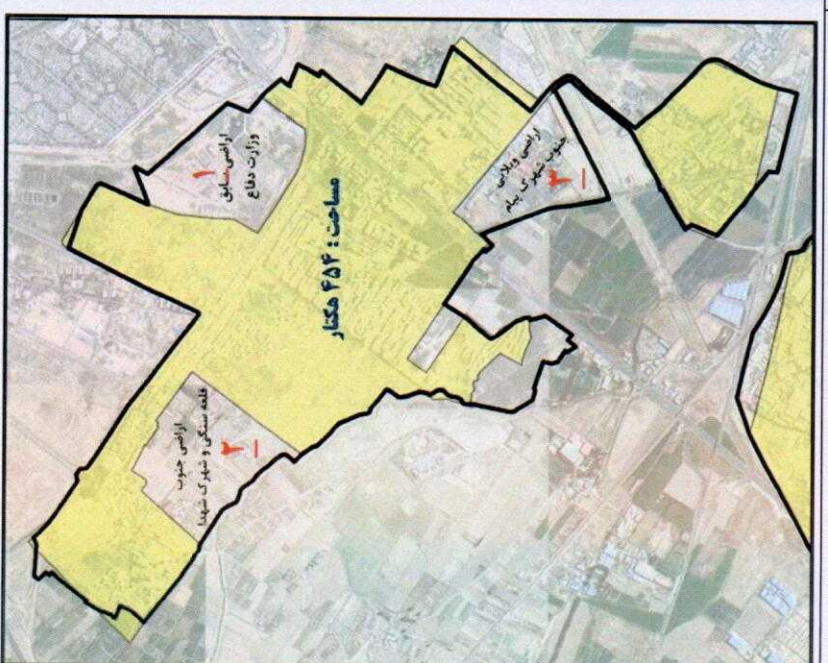




گزینه ۱: گزینه حداقلی - مساحت محدوده ۱۹۹۲ هکتار - میزان افزایش محدوده ۶۹ هکتار.



گزینه ۲: گزینه میانه - مساحت محدوده ۲۰۲۹ هکتار - میزان افزایش محدوده ۱۰۶ هکتار.

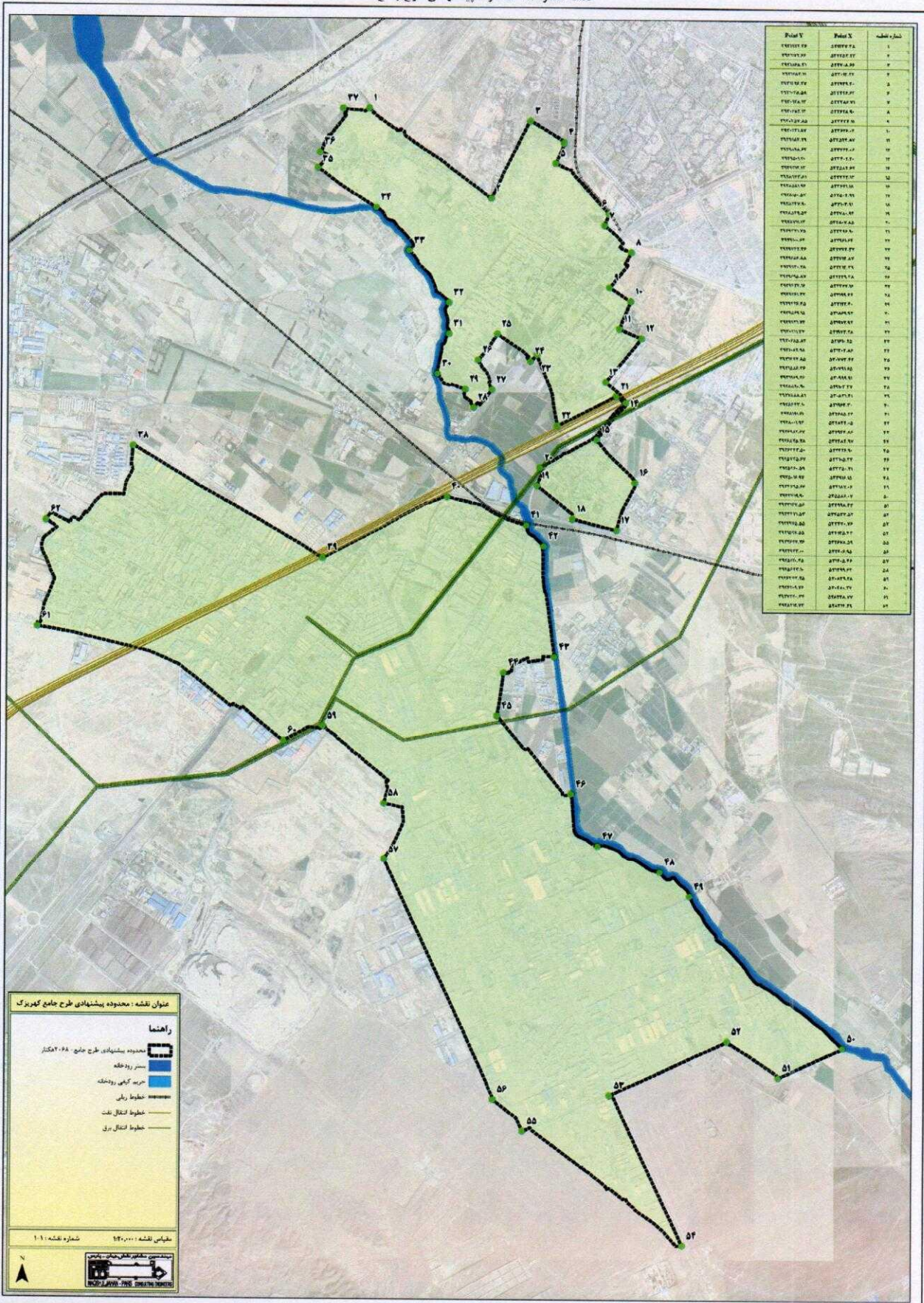


گزینه ۳: گزینه با حداکثر پوشش - مساحت محدوده ۲۰۶۸ هکتار - میزان افزایش محدوده ۱۴۵ هکتار.

**نقاط قوت و ضعف گزینه های الحاق به محدوده شهر:**

- **محدوده شماره ۱ با مساحت ۳۵ هکتار:** شکل گیری فرم مناسب شهری - مبدل گشتن محور شهید بهشتی به یک محور فعال شهری و ایفای نقش تعیین شده برای آن - گسترش شهر به سمتی که کمترین تیراج منفی را برای مدیریت شهری ایجاد می کند - تحقق در کوتاه ترین زمان.
- **محدوده شماره ۲ با مساحت ۳۶ هکتار:** یکپارچگی کالبدی شهر - تبدیل اراضی باغی و کشاورزی به اراضی شهری - تبعات منفی برای مدیریت شهری به سبب تعدد خرد مالکیت - امکان احداث و بازگشایی محور شریانی به موازات محور شهید بهشتی و رعایت الزامات پدافند غیرعامل در زمان بروز بحران.
- **محدوده شماره ۳ با مساحت ۴۰ هکتار:** فرم شهری مناسب - اتصال بخش شمالی و جنوبی شهر کهریزک - تبدیل اراضی کشاورزی به اراضی شهری - تبعات منفی برای مدیریت شهری به سبب تعدد خرد مالکیت.

محدوده موجود شهر کهریزک ۱۹۲۳ هکتار است. با الحاق اراضی تعیین شده در نقشه شماره ۱۸، مساحت محدوده شهر به ۲۰۷۰ هکتار افزایش پیدا می کند. نقشه شماره ۱۸- محدوده پیشنهادی طرح جامع



ج- کاربری پیشنهادی شهر

سرهانه (مترمربع)	سطوح قابل تامین در اقل طرح-سال ۱۴۱۰ (جمعیت ۲۳۵۰۰ نفر)		مساحت مورد نیاز (مترمربع)	سرهانه مطلوب طرح جامع		سرهانه استاندارد	وضع موجود (جمعیت سال ۱۳۹۹: ۲۳۵۰۰ نفر)		کاربری	بهنه اصلی
	مساحت نامتن شده (متر مربع)	سطوح قابل تامین		جمع کل	مغلی		شهری	سرهانه (مترمربع)		
۳۷.۹	۲۱۱۷۶۷۳	۱۴۶۲۵۰۰	۲۵	۲۵	۰	سرهانه $\geq 4$	۷۰۴۴۵	مسکونی	سکونت	
۰.۶	۲۴۵۳۳	۱۱۷۰۰۰	۳	۰.۵	۱.۵	سرهانه $\geq 2.5$	۹۳۵۷۱	تجاری-خدماتی	کار و فعالیت	
۲.۵	۱۴۳۳۵	۱۱۷۰۰۰	۳	۰.۵	۱.۵	سرهانه $\geq 0.75$	۱۱۵۱۱۷	اداری و انتظامی	آموزش عمومی و عالی	
۶۶.۸	۳۹۰۷۹۳۲	۳۸۰۲۵۰۰	۶۵	۱	۶۴	سرهانه $\geq 6$	۳۸۹۲۵۸۶	صنعتی	سلامت عمومی	
۲.۶	۱۵۱۸۱۰	۱۴۶۲۵۰	۳.۵	۱	۱.۵	سرهانه $\geq 3$	۷۴۹۹۷	آموزشی	سایر اراضی	
۰.۱	۳۳۹۳	۰	۰	۰	۰	به ازای هر دانشجو ۷۰ مترمربع	۱۰۰۱۷	آموزش تحقیقات و فناوری		
۱.۰	۵۸۴۱۰	۵۸۵۰۰	۱	۰.۳	۰.۸	سرهانه $\geq 1.5$	۱۸۶۴۴	درمانی		
۴.۶	۳۷۰۶۶۶	۲۶۳۲۵۰	۴.۵	۰	۴.۵	سرهانه $\geq 0.5$	۳۳۳۳۳۹	موزیک، بازیگری و تئاتر		
۱.۶	۹۴۱۷۱	۵۸۵۰۰	۱	۰.۳	۰.۸	سرهانه $\geq 0.2$	۲۲۹	ورزشی		
۳.۰	۱۷۵۳۶۲	۱۴۶۲۵۰	۲.۵	۰.۵	۲	سرهانه $\geq 1.5$	۱۵۲۸۵۶	فرهنگی		
۰.۹	۵۱۳۲۶	۲۹۲۵۰	۰.۵	۰.۱	۰.۴	سرهانه $\geq 0.75$	۲۸۷۴	میراث تاریخی		
۰.۱	۳۶۰۲	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۰	مذهبی		
۰.۴	۲۱۹۱۴	۲۲۴۰۰	۰.۴	۰.۳	۰.۱	سرهانه $\geq 0.5$	۱۵۵۶۳	یادمان مسافربری		
۱۱.۹	۶۹۵۴۷	۷۰۲۰۰۰	۱۲	۴	۸	سرهانه $\geq 8$	۱۹۳۶۰۳	پارک و فضای سبز		
۰.۸	۴۷۳۳۱	۴۶۸۰۰	۰.۸	۰.۲	۰.۶	سرهانه $\geq 1$	۳۳۹۱	تأمینات شهری		
۰.۹	۵۰۳۳۸	۴۶۸۰۰	۰.۸	۰.۲	۰.۶	سرهانه $\geq 0.2$	۲۱۴۸۴	تجهیزات شهری		
۰.۰۵	۲۸۸۲	۲۹۲۵	۰.۰۵	۰	۰.۰۵	سرهانه $\geq 2$	۰	پارک		
۱۶.۶	۹۳۹۶۴۸	۷۳۱۲۵۰۰	۱۲.۵	۰	۱۲.۵	سرهانه $\geq 20$	۶۷۳۹۲۱۷	آب و برق		
۰.۴	۲۳۲۳۹	۲۲۴۰۰	۰.۴	۰	۰.۴	سرهانه $\geq 2$	۱۳۹۹	تعمیر		
۵۲.۳	۳۰۵۶۶۶	۳۵۱۰۰۰۰	۶۰	۱۰	۵۰	سرهانه $\geq 0.5$	۲۳۳۰۱۰۲	جمع کاربری های شهری		
۳۴۸.۹	۲۰۴۰۸۷۵۱	۱۷۸۶۸۸۲۵	۳۰۵۴۵	۴۲۷	۳۶۱۸	سرهانه $\geq 0.5$	۱۵۵۴۴۴۸۴	کشاورزی		
۰.۰	۰	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۳۹۲۰۹۵	باغداری		
۱.۵	۸۵۲۳۵	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۵۰۶۷۳	دامداری و دامپروری		
۰.۰	۰	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۳۳۵۶۷	پرورش گل و گیاه		
۰.۰	۰	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۳۳۱۲۷	حرایم قانونی		
۲.۲	۱۸۶۵۶۰	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۰	رومخانه و مسیل		
۰.۰	۰	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۵۰۸	بایر		
۰.۰	۰	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۳۱۴۹۶۹۳	متروکه و مخروبه		
۰.۰	۰	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۳۵۳۸۹	در حال ساخت		
۰.۰	۰	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۹۱۹۷	نظامی		
۰.۰	۰	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۲۱۴۰	جمع کاربری های غیرشهری		
۴.۶	۳۷۱۷۹۵	۰	۰	۰	۰	سرهانه $\geq 0.5$	۳۶۸۶۴۰۸	مجموع		
۲۵۲.۵	۲۰۶۸۰۵۲۷	۱۷۸۶۸۸۲۵	۳۰۵۴۵	۴۲۷	۳۶۱۸	سرهانه $\geq 0.5$	۱۹۳۳۰۸۱۲			

خلاصه گزارش مدیریت

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر کهریزک

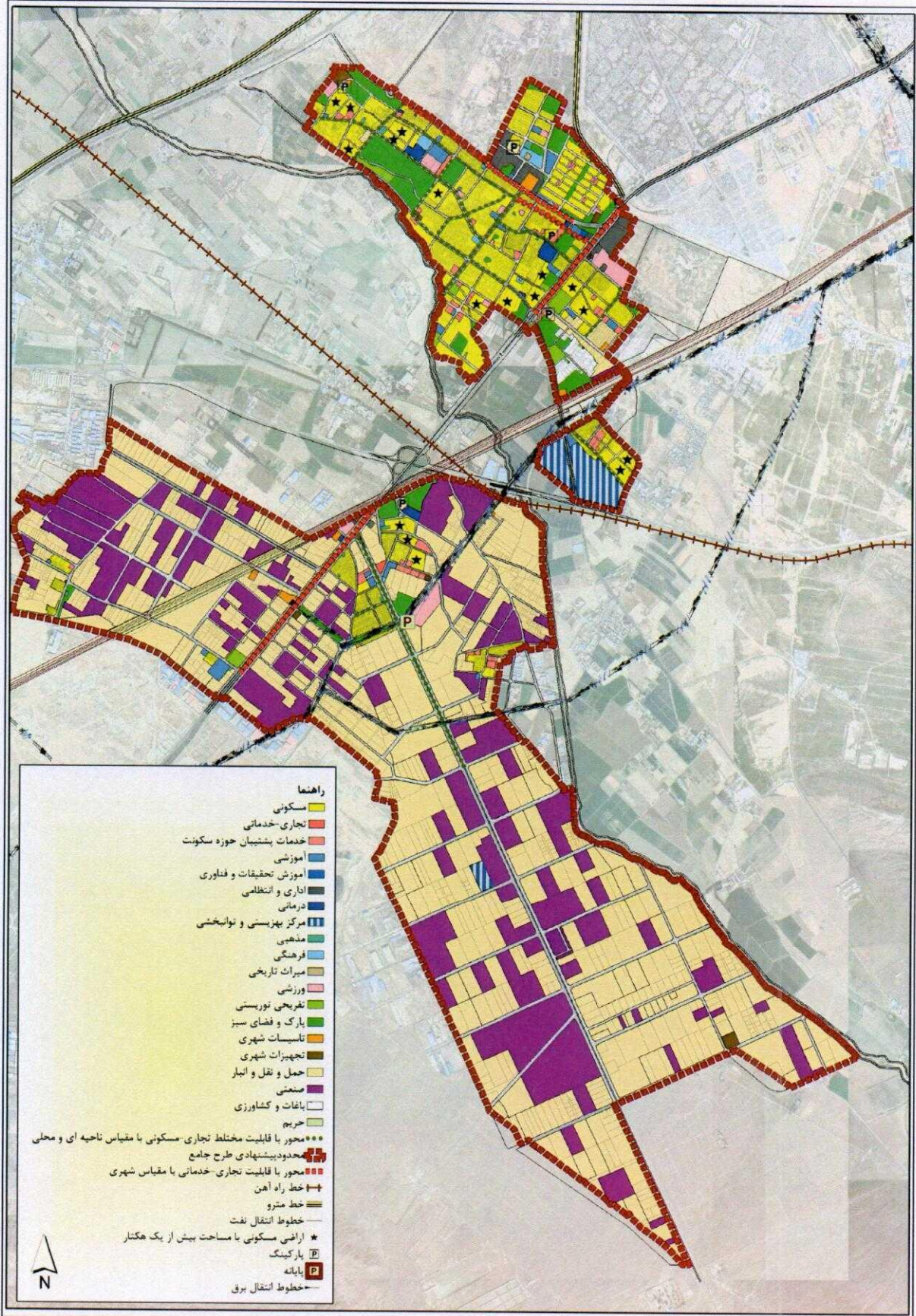
صفحه

۳۹

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس  
Najsh-e Jahan-Pars Consultants









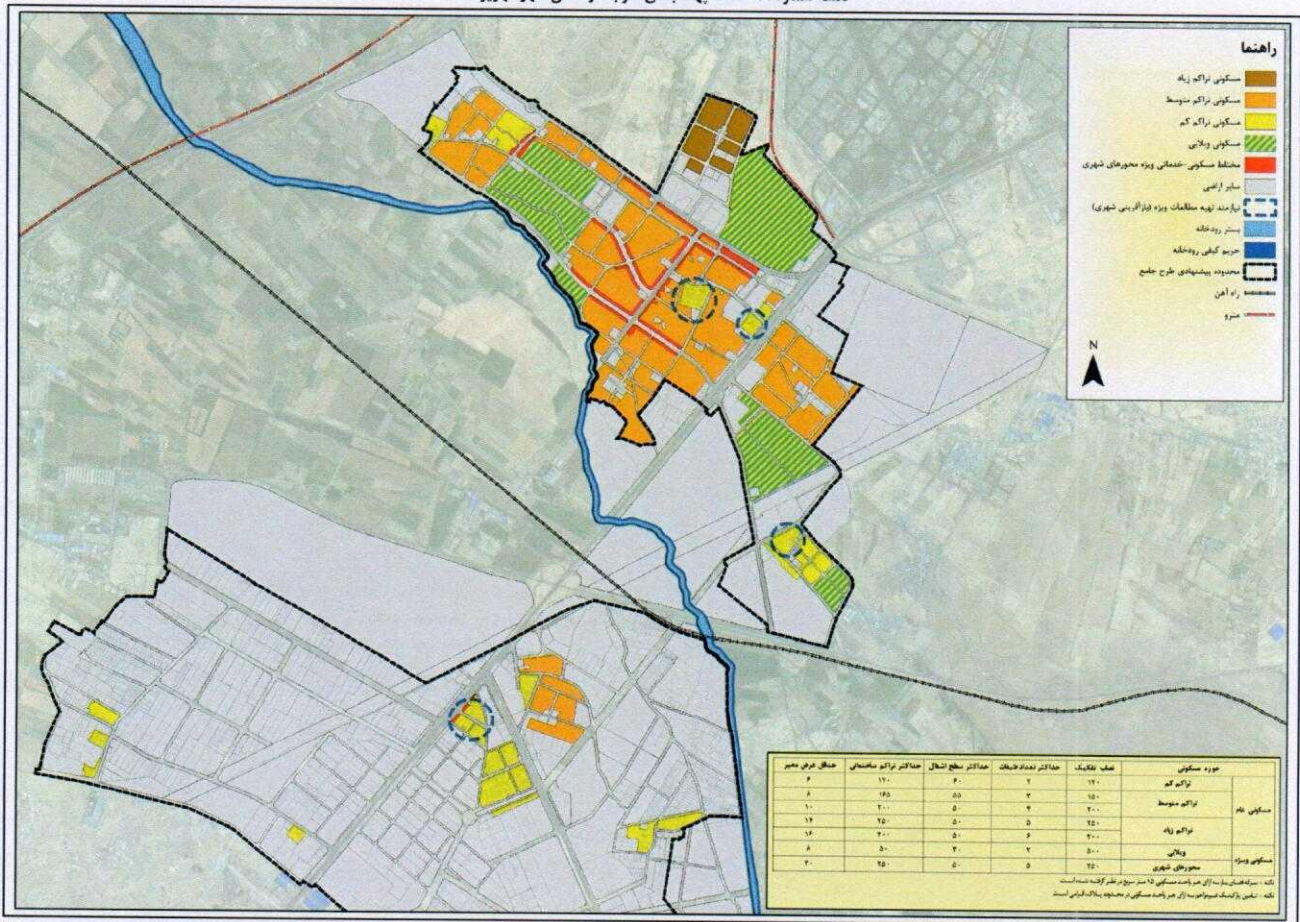
ح- ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح

جدول شماره ۲۴- ضوابط ارتفاعی پهنه های مسکونی

حداقل عرض معبر	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	نصاب تفکیک	حوزه مسکونی
۶	۱۲۰	۶۰	۲	۱۲۰	تراکم کم
۸	۱۶۵	۵۵	۳	۱۵۰	تراکم متوسط
۱۰	۲۰۰	۵۰	۴	۲۰۰	تراکم زیاد
۱۴	۲۵۰	۵۰	۵	۲۵۰	تراکم زیاد
۱۶	۳۰۰	۵۰	۶	۳۰۰	تراکم زیاد
۸	۵۰	۳۰	۲	۵۰۰	ویلايي
۳۰	۲۵۰	۵۰	۵	۲۵۰	محورهای شهری

نکته: سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر مربع در نظر گرفته شده است.  
نکته: تامین پارکینگ غیرمزامج به ازای هر واحد مسکونی در محدوده پلاک، الزامی است.

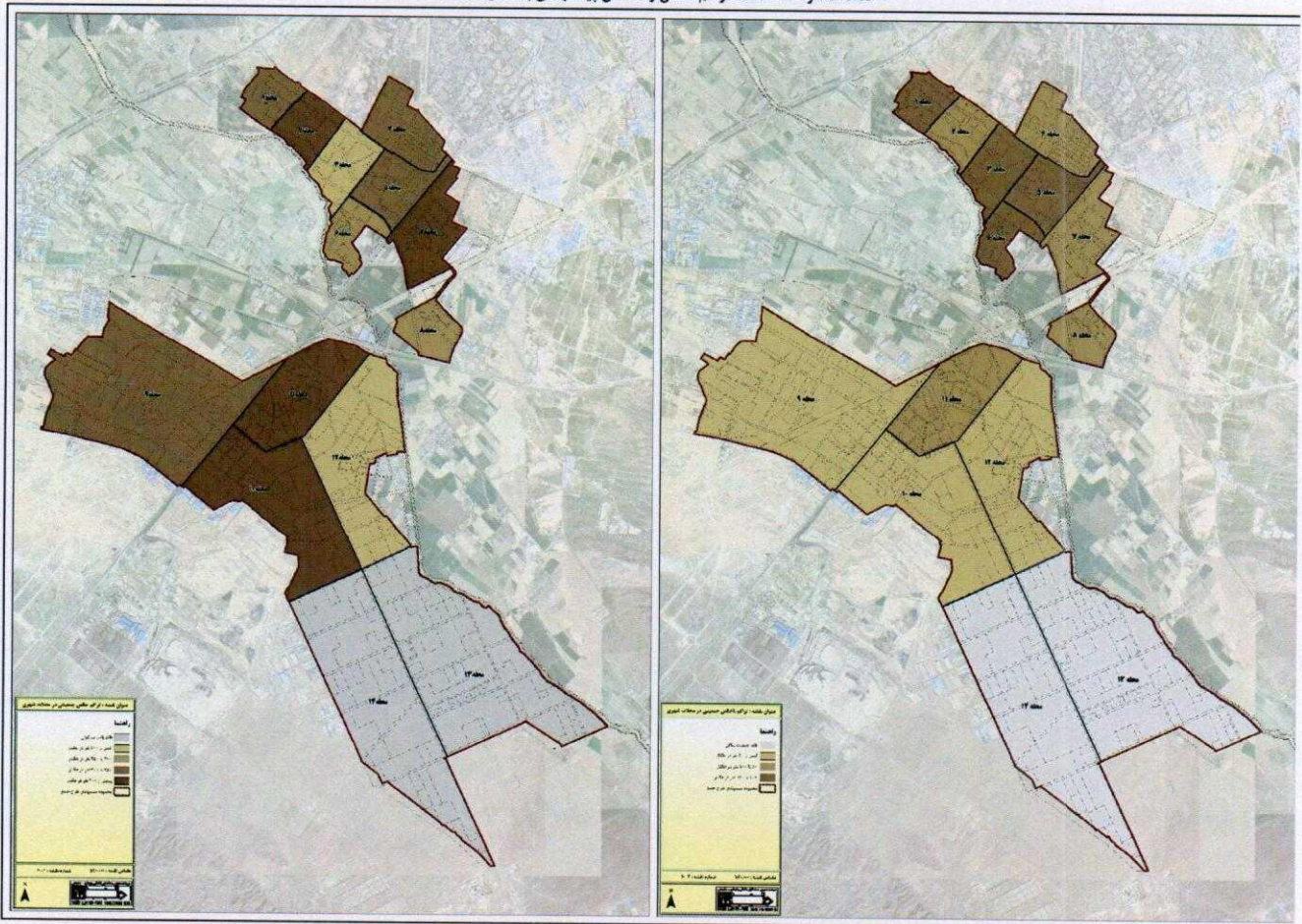
نقشه شماره ۲۱- نقشه پهنه بندی ضوابط ارتفاعی شهر کهریزک



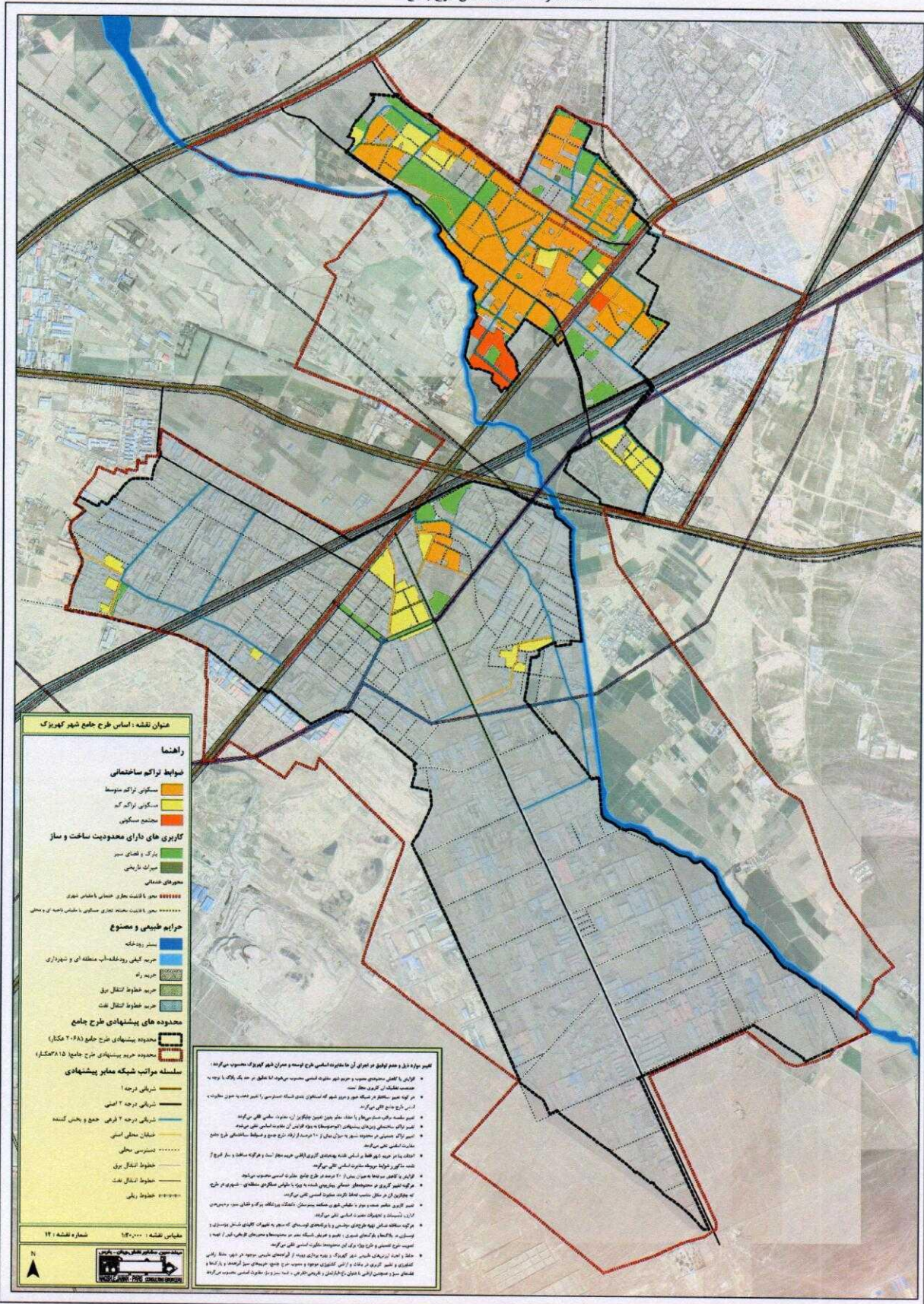
جدول شماره ۲۵- تراکم خالص و ناخالص پیشنهادی به تفکیک محلات

توضیحات	افق طرح- سال ۱۴۱۰				وضع موجود- سال ۱۳۹۵				مساحت کل (هکتار)	شماره محله
	تراکم خالص	تراکم ناخالص	جمعیت	مساحت مسکونی (هکتار)	تراکم خالص	تراکم ناخالص	جمعیت	مساحت مسکونی (هکتار)		
افزایش جمعیت	۲۴۲	۱۲۶	۵۲۰۰	۲۲	۴۲۰	۵۴	۲۲۳۹	۵	۴۱	۱
الحاق به بافت و افزایش جمعیت	۱۸۲	۱۲۳	۶۰۰۰	۳۳	۵۷۹	۵۴	۲۶۲۱	۵	۴۹	۲
افزایش جمعیت	۱۷۹	۱۲۲	۷۵۰۰	۴۲	۵۴۹	۵۲	۳۲۰۹	۶	۶۱	۳
الحاق به بافت و افزایش جمعیت	۱۳۰	۸۶	۶۰۰۰	۴۶	۰	۰.۵	۳۸	۰	۷۰	۴
کاهش جمعیت	۲۵۷	۱۴۲	۹۰۰۰	۳۵	۶۷۲	۱۷۹	۱۱۳۵۰	۱۷	۶۳	۵
افزایش جمعیت	۲۲۷	۱۶۰	۵۰۰۰	۲۲	۱۳۵	۳۱	۹۶۹	۸	۳۱	۶
افزایش جمعیت	۱۴۸	۷۹	۶۵۰۰	۴۴	۴۲۴	۶۱	۵۰۴۲	۱۲	۸۲	۷
تثبیت جمعیت	۲۳۵	۴۲	۲۵۰۰	۱۱	۴۹۴	۳۶	۲۱۳۴	۴	۶۰	۸
افزایش جمعیت در نیمه شمالی	۱۸۸	۱۰۴	۴۷۷۰۰	۲۵۴	۴۸۸	۶۰	۲۷۶۰۲	۵۷	۴۵۸	نیمه شمالی
تثبیت جمعیت	۲۹۳	۴	۱۳۰۰	۴	۵۷۹	۴	۱۲۸۰	۲	۳۶۳	۹
تثبیت جمعیت	۸۸۸	۴	۹۰۰	۱	۱۰۶۶	۴	۸۳۶	۱	۲۲۶	۱۰
تثبیت جمعیت	۳۰۳	۶۴	۸۰۰۰	۲۶	۵۵۶	۵۸	۷۳۰۵	۱۳	۱۲۵	۱۱
تثبیت جمعیت	۱۳۸	۳	۶۰۰	۴	۱۷۹	۲	۵۰۴	۳	۲۰۴	۱۲
فاقد جمعیت ساکن	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۴۵	۱۳
فاقد جمعیت ساکن	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۴۸	۱۴
تثبیت جمعیت در نیمه جنوبی	۲۹۸	۷	۱۰۸۰۰	۳۶	۵۲۴	۶	۹۹۲۵	۱۹	۱۶۱۱	نیمه جنوبی
افزایش جمعیت در کل شهر	۲۰۱	۲۸	۵۸۵۰۰	۲۹۰	۴۹۷	۱۸	۳۷۵۲۷	۷۶	۲۰۶۹	جمع کل

نقشه شماره ۲۲- نقشه تراکم خالص و ناخالص پیشنهادی به تفکیک محلات



نقشه شماره ۲۲- نقشه اساس طرح جامع



**نقشه اساس طرح جامع شهر کهریزک**

**راه‌تاما**

- شواپت تراکم ساختمانی
- مسکونی تراکم متوسط
- مسکونی تراکم کم
- متنوع مسکونی

**کاربری های دارای محدودیت ساخت و ساز**

- برک و فضای سبز
- میراث تاریخی
- مجموعه‌های خدماتی

محدودیت‌های ساخت: **محدودیت‌های ساخت** (محدودیت‌های ساخت)

**حرایب طبیعی و مصنوعی**

- بستر رودخانه
- حریب کیفی رودخانه‌ها، آب‌انباری و سیرابی
- حریب راه
- حریب خطوط انتقال برق
- حریب خطوط انتقال نفت

**محدوده‌های پیشنهادی طرح جامع**

- محدوده پیشنهادی طرح جامع (۲-۶۸ هکتار)
- محدوده حریب پیشنهادی طرح جامع (۱۵ هکتار)

**سلسله مراتب شبکه معابر پیشنهادی**

- شرفی درجه ۱
- شرفی درجه ۲
- شرفی درجه ۳
- شرفی درجه ۴
- شرفی درجه ۵
- خطوط انتقال برق
- خطوط انتقال نفت
- خطوط ریلی

مقیاس نقشه: ۱:۲۵۰۰۰  
شماره نقشه: ۲۲

این طرح در نظر گرفته شده است تا با توجه به نیازهای شهر کهریزک و با در نظر گرفتن اصول توسعه پایدار و رعایت استانداردهای ملی و بین‌المللی، یک چارچوب کلی برای توسعه شهر ارائه دهد. این طرح شامل تعیین محدوده‌های توسعه، کاربری‌های مختلف، شبکه معابر، و سایر موارد است. این طرح باید با سایر اسناد و قوانین مرتبط با توسعه شهری هماهنگ باشد.