

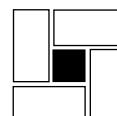
فصل اول- گزارش کلی شهر باغستان

۱-۱- ویژگی های عمومی:

هر چند که تاریخ احداث سکونتگاه های شهر باغستان به گذشته های نسبتاً دور باز می گردد، اما آنچه به عنوان شهر باغستان شناخته می شود تا قبل از شهریور ماه ۱۳۸۳ ساختاری روستایی داشته است. این شهر بر اساس مصوبه ی هیات وزیران مورخ ۱۳۸۳/۶/۱ از تجمیع چندین روستا و تبدیل آن به یک نقطه ی شهری به وجود آمده است. روستای سعیدآباد نیز بنا به پیشنهاد جلسه ی گروه کارشناسی مورخ ۱۳۸۴/۷/۱۹ و تصویب کارگروه شهرسازی و معماری استان در مورخ ۱۳۸۴/۸/۱۱ و همچنین تایید نهایی در شورای برنامه ریزی و توسعه ی استان تهران مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۵ به عنوان محدوده ی منفصل شهر باغستان تعریف شده است. شهر باغستان از جمله شهرهای متوسط به لحاظ جمعیتی محسوب می گردد که جاذب سرریز جمعیت شهری تهران بزرگ به شمار می رود که در حوزه ی غرب مجموعه ی شهری تهران و در مسیر تهران- شهریار با مساحت ۱۰۲۳/۵ هکتار قرار گرفته است.

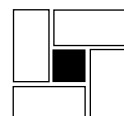
به طور کلی شهر باغستان به دلیل موقعیت قرارگیری ویژه از پتانسیل بالایی برای توسعه برخوردار است. عمده ترین رئوس توان های بالقوه ی شهر به شرح زیر است:

- قرارگیری در کنار محور تهران- شهریار: محورهای ارتباطی از گذشته تاکنون مهم ترین عوامل توسعه ی شهرها محسوب می شده اند. شکل گیری شهرهای کوچک و بزرگ در کنار راه های مهم در گذشته و حال موید این گفته می باشد. شهر باغستان نیز به دلیل واقع شدن در کنار محور تهران- شهریار که یکی از مهمترین راه های اتصال استان تهران و البرز می باشد از پتانسیل خوبی برای توسعه به شمار می رود.
- قرارگیری در نزدیکی حوزه های جمعیتی با اهمیت: شهر باغستان به دلیل قرارگیری در نزدیکی شهر تهران و کم بودن مسافت با استان البرز دارای ارتباط نزدیکی با این دو مرکز



استان و شهرهای مهم استان البرز همچون شهریار دارد. همچنین به دلیل قرارگیری شهر در کنار محور ترانزیتی بزرگراه فتح (جاده‌ی قدیم تهران- کرج) از پتانسیل ویژه‌ای برخوردار است.

- امکان توسعه درونی: همانطور که پیشتر ذکر شد، شهر باغستان از به هم پیوستن سکونتگاه‌های روستایی شکل گرفته به دلیل وجود فضاهای باز و بایر بسیاری در این محدوده‌ها، شهر باغستان توان مناسبی برای توسعه از درون را دارا است.



نقشه محدوده طرح تفصیلی شهرستان

۱-۲- اهداف طرح تفصیلی:

در تهیه و تدوین یک برنامه و سند توسعه شهری نیاز به تدوین یک سری راهبردها و سیاست‌ها برای نیل به اهداف توسعه شهری می‌باشد. آنچه که در این سطح تفاوت میان طرح جامع و تفصیلی را نمایانگر می‌سازد، این نکته می‌باشد که طرح جامع مشخص‌کننده راهبردهای اصلی توسعه شهری و طرح تفصیلی در سطحی خردتر تعیین‌کننده سیاست‌های توسعه می‌باشد. لذا تمامی مراجع و نهادها و سازمان‌های شهر جهت نیل به اهداف توسعه شهری در قالب راهبردی‌های طرح جامع نیازمند اجرای سیاست‌های طرح تفصیلی می‌باشند. با توجه به ویژگی‌های شهر باغستان از مهم‌ترین سیاست‌ها در تهیه طرح تفصیلی می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

۱- تدقیق و تعدیل سرانه‌های مختلف مسکونی، خدماتی، رفاهی و تاسیساتی بر اساس واقعیت‌های موجود، روندها و گرایش‌ها، محدودیت‌ها و فرصت‌ها.

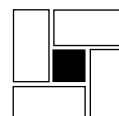
۲- تدقیق کاربری‌های پیشنهادی طرح راهبردی- ساختاری تثبیت آنها براساس سرانه‌های طرح تفصیلی.

۳- تاکید بر تامین حداقل فضاهای خدماتی و رفاهی در محدوده محلات و تامین فضاهای خدماتی و رفاهی در مقیاس فراتر از محله در اراضی حاشیه‌ای یا خالی از هرگونه کاربری.

۴- تبعیت از شکل‌گذرها معابر موجود و سعی در عدم هرگونه تخریب کلی در این معابر به منظور روان بخشی و ساماندهی بافت موجود شهر.

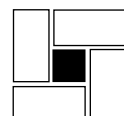
۵- تقویت و پیشنهاد احداث فضاهای زندگی عمومی مداوم در شهر به منظور ارتقای کیفیت زندگی شهری (فضاهای خدماتی، گذران اوقات فراغت و فضاهای مکث).

۶- استفاده مطلوب از اراضی بایر (خالی) به منظور تامین نیازهای ساکنان شهر از کاربری مسکونی تا کاربری‌های جانبی آن.



۷- رعایت سلسه مراتب خدمات‌رسانی از جزء به کل (محله، ناحیه، منطقه و شهر) به گونه‌ای که رفع‌کننده نیازهای ساکنان شهر، تحمیل‌کننده حداقل بار ترافیکی بر شبکه تحرکات شهری بوده و از اتلاف وقت، انرژی و مانند آن جلوگیری نماید.

۸- جلوگیری از گسترش افقی شهر و استفاده بهینه از اراضی موجود به منظور ارتقای کمیت و کیفیت خدمات‌رسانی به ساکنان شهر (شهر هر چه گسترده‌تر شود، هزینه نگهداری آن بیشتر شده و مقرون به صرفه نیست) که این امر با توجه به استفاده از تراکم ساختمانی مناسب و همخوان با اقلیم و گرایش‌های موجود شهر امکان تحقق خواهد یافت.



۱-۳- نحوه‌ی استفاده از زمین:

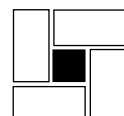
اصلی‌ترین تبلور خارجی برنامه‌ریزی شهری در الگوی کاربری زمین عینیت می‌یابد، به گونه‌ای که می‌توان این دو را همسنگ یکدیگر دانست، چرا که کلیه سیاست‌ها و راهبردهای شهرسازانه نهایتاً به صورت تدوین الگوهای استفاده از زمین مشخص شده و قابل اجرا می‌گردند.

شهر باغستان در وضع موجود خود مساحتی معادل ۱۰۲۳/۵ هکتار دارد که بر طبق اطلاعات مرکزآمار در سال ۱۳۹۰ جمعیتی معادل ۷۱۸۶۱ نفر را در خود جای داده است. این بدان معنا است که تراکم ناخالص جمعیتی محدوده معادل ۷۰/۲ نفر در هکتار است که نشان از پایین بودن تراکم جمعیتی و نحوه‌ی پخشایش در سطح شهر است.

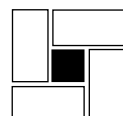
جمعیت پیش گفته در مساحتی حدود ۲۲۵ هکتار کاربری مسکونی ساکن هستند که سهمی در حدود ۲۱/۹ درصد را از کل مساحت شهر را به خود اختصاص داده است. این در حالی است که در طرح پیشنهادی مساحت این کاربری به حدود ۳۷۰ هکتار و سهمی در حدود ۳۵/۷ درصد رسیده است. این افزایش سطح با استفاده از مساحت زمین‌های خالی به این صورت افزایش یافته است.

از سوی دیگر با تعریف بدنه معابر شهری و ساماندهی آنها مساحت کاربری فضای باز و شبکه‌ی ارتباطی در طرح پیشنهادی نسبت به وضع موجود افزایش نسبتاً قابل ملاحظه‌ای یافته است. به گونه‌ای که این کاربری با مساحت حدود ۲۱۱/۸ هکتار و سهم ۲۰/۶ درصدی در وضع موجود به حدود ۲۹۲/۸ هکتار سهمی معادل ۲۸/۳ درصد افزایش یافته است.

علاوه بر این مجموع کاربری‌های باغات و اراضی کشاورزی که در وضع موجود ۱۰/۹ درصد محدوده را شامل می‌گردد با توجه به از میان رفتن بخشی از باغات شهر و در تلاش برای حفظ آنچه باقی مانده است سهمی معادل ۱۱/۶ درصد از کاربری‌های پیشنهادی را شامل شده است. این امر از آن جا ناشی گردیده که بسیاری از اراضی بایر (خالی) موجود شهر در حقیقت باغاتی بوده‌اند که توسط مالکان آنها و با هدف بهره‌مندی از پهنه‌بندی مسکونی خشکانده شده‌اند.



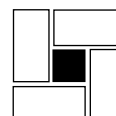
نگاهی به جدول کاربری‌های پیشنهادی در طرح تفصیلی باغستان و مقایسه‌ی آن با واقعیت
وضع موجود نحوه‌ی پخشایش کاربری‌ها را مشخص می‌سازد. از آنجایی که مهمترین شاخص بالا
دستی که بتوان وضعیت سرانه‌ی کاربری‌های مختلف به‌خصوص خدمات را با آن مقایسه کرد
مصوبه‌ی شورای عالی معماری و شهرسازی ایران در خصوص شهرهای با جمعیت بین ۵۰ تا ۲۵۰
هزار نفر می‌باشد، جدول صفحه‌ی بعد وضعیت سرانه‌های تامین شده در طرح تفصیلی را با سرانه‌های
شورای عالی معماری شهرسازی نشان داده‌است.



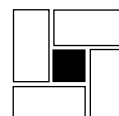
جدول شماره ۱: سطوح، سرانه کاربری‌های موجود و پیشنهادی شهر باغستان با جمعیت ۹۶۲۷۰ نفر در افق ۱۴۰۰ طرح تفصیلی در مقایسه با

سرانه‌های خدماتی مصوب طرح جامع و شورای عالی معماری و شهرسازی ایران (برای شهرهای ۵۰ هزارنفر تا ۲۵۰ هزارنفر)

کاربری	وضع موجود	جمعیت ۷۱۸۶۱ (نفر)	طرح پیشنهادی	جمعیت ۹۶۲۷۰ (نفر)	سرانه مصوب طرح جامع (مترمربع)	سرانه شورای عالی (مترمربع)
مسکونی	۲۲۴۷۴۱۲	۴۱,۹	۳۵۴۰,۳۳۶	۳۷,۰	۳۶,۸	۴۰کسرانه
	۷۰۱۹۶۶		۰			-
	۶۲۷۶۹		۱۷۶۹۱			-
مختلط مسکونی-تجاری-خدماتی-اداری	۹۵۸۹۳	۱,۳	۴۰۱۶۳۰	۴,۲	۴,۰	۵کسرانه≤۳
آموزشی	۰	۰,۰	۴۷۲۷۸	۰,۵	۰,۲	-
تجاری-خدماتی	۲۲۲۳۴۴	۳,۱	۰	۰,۰	۳,۲	۲,۵کسرانه
مختلط تجاری-اداری-خدماتی	۲۰۵۵۵	۰,۳	۱۱۹۸۰۹	۱,۲		-
بهداشتی-درمانی	۱۵۸۷۵	۰,۲	۹۷۱۸۱	۱,۰	۱,۸	۱,۵کسرانه≤۱
تفریحی-توریستی	۲۲۴۹	۰,۰	۱۲۳۳۴۹	۱,۳	۱,۳	۰,۵کسرانه≤۰,۲
مذهبی	۱۹۴۴۴	۰,۳	۲۹۲۹۹	۰,۳	۰,۲	۰,۵کسرانه≤۰,۳
اداری-انتظامی	۲۵۱۶۸	۰,۴	۱۹۵۰۱۷	۲,۰	۱,۴	۱کسرانه≤۰,۷۵
فرهنگی-هنری	۱۱۳۷۷	۰,۲	۸۴۱۴۹	۰,۹	۰,۷	۰,۷۵کسرانه≤۰,۴
ورزشی	۲۷۹۷۴	۰,۴	۲۴۷۶۷۸	۲,۶	۱,۸	۱,۵کسرانه≤۱
تاسیسات شهری	۳۶۸۲	۰,۱	۶۹۶۴۸	۰,۷	۱,۶	۲کسرانه≤۱
تجهیزات شهری	۲۷۹۴	۰,۰	۲۸۰۷۱	۰,۳		۰,۵کسرانه≤۰,۲
پارک و فضای سبز	۴۱۵۴۸۱	۵,۸	۱۰۴۴۸۷۲	۱۰,۹	۱۰,۰	۸کسرانه
باغ و اراضی کشاورزی	۱۱۲۳۰۱۹	۱۵,۶	۱۲۳۴۳۳۹	۱۲,۸	۱۴,۵	تثبیت وضع موجود
اراضی خالی	۲۸۹۳۳۲۰	۴۰,۳	۰	۰,۰	-	-
صنعتی	۲۱۷۲۱۰	۳,۰	۵۸۲۱۰	۰,۶	۰,۸	۸کسرانه≤۶
دامداری	۹۳۴۹	۰,۱	۰	۰,۰	-	-
حریم	۰	۰,۰	۵۴۹۶۵	۰,۶	۳,۳	-
حمل و نقل و انبارداری	۲۱۱۷۵۸۱	۲۹,۸	۳۱۰۶۴۲۰	۳۲,۳	۲۴,۵	-
مجموع	۱۰۲۳۵۴۶۲	۱۴۲,۷	۱۰۴۹۹۹۴۲	۱۰۹,۱	۱۰۶,۱	-



نقشه طرح تفصیلی پیشنهادی باغستان



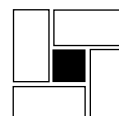
۱-۳-۱- نحوه‌ی تامین خدمات در طرح تفصیلی شهر باغستان:

در تعیین خدمات در سطح شهر باغستان، تلاش اصلی تامین کلیه خدمات در سطح نواحی شهری بوده است. اما آنچه نگاه به جدول صفحه‌ی قبل مشخص می‌سازد، این مطلب است که کلیه کاربری‌های خدماتی در سطح شهر باغستان با توجه به سرانه‌های ملاک عمل (مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران) نه تنها تامین گردیده، بلکه با مازاد سطح بسیاری از کاربری‌ها مواجه هستیم.

✓ کاربری آموزشی: این کاربری در وضع موجود ۹۵۸۹۳ مترمربع مساحت دارد که سرانه‌ای معادل ۱/۳ مترمربع در وضع موجود تامین کرده است. سهم این کاربری از کل مساحت ناخالص شهر ۰/۹ درصد است. با توجه به اینکه ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر در طرح پیشنهادی (۹۶۲۷۰ نفر) بیش از ۱/۳ برابر شده است. تلاش گردیده که افزایش سطح این کاربری بر مبنای نیازهای جمعیتی که در آینده در این شهر ساکن خواهند گردید، در طرح اندیشیده شود. بدین ترتیب در طرح پیشنهادی کاربری آموزشی با مساحتی معادل ۴۰۱۶۰۳ مترمربع با سرانه‌ی ۴/۲ مترمربع پیشنهاد گردیده است که این سرانه تامین شده کاملاً با حداقل سرانه‌ی آموزشی مورد نیاز در مصوبه‌ی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تطابق دارد.

✓ کاربری بهداشتی- درمانی: این کاربری در وضع موجود مساحتی معادل ۱۵۸۷۵ مترمربع است که سرانه‌ای معادل ۰/۲ را در وضع موجود به خود اختصاص داده است. آنچه که در طرح تفصیلی برای این کاربری روی داده است. این است که مساحت این کاربری به میزان ۹۷۱۸۱ مترمربع رسیده که در ضمن سرانه‌ای معادل ۱/۰ مترمربع را تامین نموده است.

✓ کاربری تفریحی- توریستی: این کاربری که مشتمل بر مسافرخانه‌ها، سالن‌های پذیرایی و رستوران‌ها می‌گردد، در وضع موجود با مساحت ۲۲۴۹ مترمربع سرانه‌ای نزدیک به صفر دارد. این



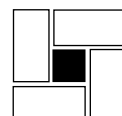
کاربری در طرح پیشنهادی با مساحت ۱۲۳۳۴۹ مترمربع، سرانه‌ی معادل ۱/۳ مترمربع را تامین نموده که بیش از دوبرابر حداقل استاندارد سرانه این کاربری است.

✓ کاربری مذهبی: این کاربری در برگیرنده‌ی انواع ابنیه از قبیل مساجد، تکایا، حسینیه‌ها، امامزاده‌ها، نمازخانه و ... می‌باشد. در وضع موجود با مساحتی معادل ۱۹۴۴۴ مترمربع، سرانه‌ای معادل ۰/۳ مترمربع را تامین کرده است. در طرح تفصیلی مساحت این کاربری معادل ۲۹۲۹۹ مترمربع پیشنهاد شده که سرانه‌ای معادل همان ۰/۳ مترمربع وضع موجود را تامین نموده است.

✓ کاربری اداری- انتظامی: کلیه‌ی موسسات دولتی اعم از ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها و نهادهای تحت پوشش آنها، از قبیل ادارات ثبت‌احوال، ثبت اسناد و کمیته‌ی امداد امام، شرکت‌های بیمه و صندوق‌های قرض‌الحسنه و نیز کلانتری‌ها و پاسگاه‌های انتظامی، اداره‌ی آگاهی و دیگر مراکز وابسته به نیروهای انتظامی جزو کاربری اداری- انتظامی محسوب می‌گردند که در وضع موجود شهر باغستان با مساحت ۲۵۱۶۸ مترمربع سرانه ۰/۴ مترمربع است. این کاربری در طرح تفصیلی با مساحت ۱۹۵۰۱۷ مترمربع، سرانه‌ی ۲/۰ مترمربع پیشنهاد شده است.

✓ کاربری فرهنگی: مراکز فرهنگی شامل کتابخانه، سینما و تاتر، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، قرائت‌خانه و واحدهای هنری می‌باشد. این کاربری در وضع موجود سطحی معادل ۱۱۳۷۷ مترمربع داشته که سرانه‌ی معادل ۰/۲ مترمربع به خود اختصاص داده است. این کاربری در طرح تفصیلی مساحتی بیش از ۸۴ هزار مترمربع دارد که سرانه‌ی ۰/۹ مترمربع را در طرح تفصیلی پیشنهاد داده است.

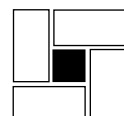
✓ کاربری ورزشی: این کاربری شامل مکان‌های ورزشی اعم از سالن‌های ورزشی و زمین‌های بازی دولتی و خصوصی می‌باشد. از نقاط قوت طرح تفصیلی شهر باغستان می‌توان به تامین فضاهای ورزشی در سطح این شهر با تامین حداقل سرانه این قبیل فضاها دانست. به‌گونه‌ای که از مساحت



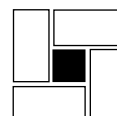
۲۷۹۷۴ مترمربع در وضع موجود و سرانه ۰/۴ مترمربع، در طرح پیشنهادی به مساحت ۲۴۷۶۷۸ مترمربع و سرانه ۲/۶ مترمربع رسیده است.

✓ کاربری مختلط تجاری- اداری- خدماتی: مساحت این کاربری ۲۲۲۳۴۴ مترمربع در وضع موجود است که سرانه‌ای معادل ۳/۱ مترمربع دارد. در طرح تفصیلی پیشنهادی مساحت این کاربری به میزان ۱۱۹۸۰۹ مترمربع و سرانه ۱/۲ مترمربع رسیده است.

✓ پارک و فضای سبز: کلیه فضاهای سبز اعم از پارک و محل بازی کودکان، فضاهای سبز تجهیز شده و تجهیز نشده و پارک‌های شهری، منطقه‌ای و ناحیه‌ای جزو این کاربری محسوب می‌شوند. این کاربری در وضع موجود با مساحتی معادل ۴۱۵۴۸۱ مترمربع است که سرانه‌ای معادل ۵/۸ مترمربع دارد. در طرح تفصیلی پیشنهادی رویکرد مواجهه با این کاربری افزایش قابل ملاحظه‌ای این قبیل کاربری‌ها بوده به گونه‌ای که مساحت این کاربری معادل ۱۰۴۴۸۷۲ مترمربع با سرانه‌ی ۱۰/۹ مترمربع بوده است.

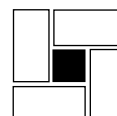


نقشه خدمات پیشنهادی طرح تفصیلی



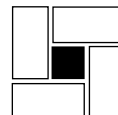
۱-۴- مبانی طراحی تفصیلی شبکه عبور و مرور شهری:

قبل از تعیین سلسله مراتب دسترسی باید نوع آیین نامه مورد استفاده را مشخص کرد. طبقه‌بندی روشی است که توسط آن یک شبکه پیچیده از راه‌ها را می‌توان به گروه و یا گروه‌هایی که خصوصیات مشابهی دارند تقسیم کرد. در مورد راه‌ها یک طبقه‌بندی منحصر به فرد وجود ندارد و روش‌های طبقه‌بندی که هریک از نقطه نظر خاصی راه‌ها را تقسیم می‌کند وجود دارد. به‌طور کلی هر شبکه حمل و نقلی دو وظیفه حرکت و دسترسی را بر عهده دارد. آیین‌نامه‌های مختلف به شرح جدول صفحه بعد دسته‌بندی می‌شود:



جدول شماره ۲: آیین نامه‌های مختلف طبقه‌بندی راه‌ها

مرجع	کتاب Traffic engineering By: Mc Shane	کتاب Fundamentals of Transportation engineering By: Papacostas	موسسه ترافیک دانشگاه Northwestern آمریکا	مصوبه سازمان حمل و نقل و ترافیک تهران (۱۳۷۰)	مصوبه وزارت کشور (۱۳۸۰)	مطالعات جامع حمل و نقل تهران		مطالعات جامع حمل و نقل مشهد		
نحوه طبقه‌بندی	Limited access facilities	Freeways/Expressways	Freeway and Expressway	آزاد راه	آزاد راه	آزاد راه		تندراه		
				تندراه (بزرگراه)	درجه ۱ شریانی	بزرگراه	تندراه			
	Major arterial	Minor arterials	Other	شریانی درجه ۱	شریانی درجه ۲ اصلی	شریانی درجه ۱	درون محدوده مرکزی شهر	شریانی درجه ۱	بلوار با عرض یا میانه کم	
	Minor arterials		Secondary arterial	شریانی درجه ۲			بیرون محدوده مرکزی شهر		بلوار با عرض زیاد	
				شریانی درجه ۲		شریانی درجه ۲	شریانی درجه ۲	تجاری		
								غیرتجاری		
								یک طرفه		
	Major collectors	Collector Street	Collector	جمع و توزیع کننده	شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده)	جمع کننده	جمع کننده	جمع کننده		
	Local Streets	Residential	Local street	Local	دسترسی محلی	معابر محلی	اصلی	دسترسی محلی		دسترسی
Industrial Commercial		فرعی								



طبق آیین نامه طراحی راه‌های شهری (وزارت مسکن و شهرسازی) شبکه معابر شهری بر اساس عملکرد آنها در توزیع و هدایت ترافیک به گروه‌های ذیل طبقه‌بندی می‌گردد.

الف) خیابان‌های شریانی درجه ۱:

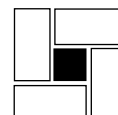
در طراحی و بهره‌برداری از این خیابان‌ها، به نقش حرکت و جابجایی وسایل نقلیه موتوری توجه بیشتر شده و قابلیت دسترسی به این معابر در حداقل در نظر گرفته می‌شود. این معابر ارتباط با راه‌های برون شهری را تامین می‌نماید و نقش انتقال ترافیک درون شهری - برون شهری ایفا می‌نماید.

ب) خیابان‌های شریانی درجه ۲:

در طراحی و بهره‌برداری از این خیابان‌ها، به نقش حرکت و دسترسی وسایل نقلیه تواما توجه می‌شود. این محورها شبکه اصلی و استخوان‌بندی خیابان‌های درون شهری را تشکیل می‌دهند و برحسب نوع و میزان دسترسی به دو گروه ذیل تفکیک می‌شوند:

ب-۱) خیابان‌های شریانی درجه دو اصلی: در این معابر خاصیت حرکت حداکثر و قابلیت دسترسی به آنها حداقل می‌باشد. این محورها، ارتباط دهنده محورهای شریانی درجه ۱ (بزرگراه) با جمع و پخش‌کننده‌ها بوده و دارای حداقل دو خط عبور در هر جهت (حداقل عرص سواره ۶ متر در هر جهت) با و یا بدون رفوژ میانی و با عرض کل بین ۲۴ الی ۳۶ متر هستند. سرعت مجاز در این معابر ۵۵ کیلومتر بر ساعت است.

ب-۲) خیابان‌های توزیع کننده فرعی (جمع و پخش کننده): در این محورها خاصیت حرکت و دسترسی معابر تقریباً به یک میزان است و عرض کل این معابر بین ۱۸ الی ۲۴ متر است. سرعت مجاز در این معابر ۴۰ کیلومتر بر ساعت است.



ج) خیابان‌های دسترسی محلی اصلی:

نقش اصلی این خیابان‌ها تامین دسترسی مستقیم به مناطق کوچک و داخل محلات است. در این خیابان‌ها سرعت مجاز پایین و در حد ۳۰ کیلومتر بر ساعت است و عامل دسترسی در اولویت اول قرار دارد. عرض کل این معابر بین ۱۲ الی ۱۷ متر متغیر است و تعداد خطوط در این محورها یک خط در هر جهت حرکت می‌باشد.

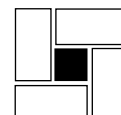
د) خیابان‌های دسترسی محلی فرعی (کوچه‌ها):

نقش اصلی این خیابان‌ها، تامین دسترسی مستقیم به پلاک‌ها است. کلیه کوچه‌های منشعب از دسترسی‌های اصلی (به صورت بن بست یا بن باز) در این دسته طبقه‌بندی می‌شوند.

۱-۴-۱- استاندارد و طراحی معبر در ارتباط با طبقه‌بندی عملکردی:

از آن جایی که شبکه‌ی معابر محدوده‌ای برای هر چه بهتر اجرا کردن وظایف خود نیازمند رعایت سلسله‌مراتبی می‌باشند و برای عملکرد بهتر هر معبر در این سلسله‌مراتب، ضروری است معابر مذکور مشخصات هندسی مناسب با عملکردشان داشته باشند. در زبان عامیانه واژه‌های متعددی برای نامیدن انواع معابر به کار می‌رود، از جمله آزاد راه، اتوبان، بزرگراه، تندرگاه، شریانی، خیابان، کوچه، بلوار و ... این واژه‌ها معمولاً بدون توجه به نقش عملکردی معابر به آنها اطلاق می‌گردد، چنان که یک بلوار می‌تواند از دیدگاه عملکردی یک معبر شریانی و یا جمع و پخش‌کننده باشد. اما معابر شریانی درجه یک از دیدگاه مشخصات هندسی و طراحی مشتمل بر دو نوع معبر اصلی می‌باشند: آزادراه و بزرگراه.

✓ آزادراه: معبری است که در تمام طول آن ترافیک دو طرفه به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و کلیه جریان ترافیک در آن بدون وقفه آزاد است. برای تامین چنین وضعیتی تقاطع همسطح اجازه داده نمی‌شود. مگر حرکات راست‌گرد در تقاطع‌های سه شاخه، سرعت مجاز در آزاد راه بین ۱۰۰ تا ۱۱۰ کیلومتر در ساعت است. توجه به این موضوع با تعیین حداقل فاصله بین تقاطع‌ها در حدود



۸۰۰ متر تامین می‌گردد. ضمن آن که فاصله‌ی کافی بین تقاطع‌ها را حجم ترافیک، حرکات

ضربداری در حد فاصل دو تقاطع و طول لازم برای انجام این حرکات معین می‌سازد.

✓ بزرگراه: راهی است که ترافیک دو طرفه‌ی آن به‌طور فیزیکی از یکدیگر جدا است و در طول‌های

قابل ملاحظه‌ای از آن می‌توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تامین چنین وضعیتی

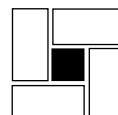
نحوه‌ی صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود. بزرگراه می‌تواند معدودی تقاطع هم

سطح داشته باشد به شرطی که فاصله‌ی تقاطع‌ها از یکدیگر زیاد (بیش از ۲/۵ کیلومتر) باشد.

سرعت مجاز در این گونه راه‌ها بین ۸۰ تا ۱۱۰ کیلومتر در ساعت است و در طراحی با سرعت‌های

زیاد تنها تفاوتی که با آزاد راه دارد، این است که الزاما تمام تقاطع‌های آن غیر هم‌سطح نیست. فاصله‌ی

بین تقاطع‌ها، مشابه آزاد راه است ولی حداقل تا ۶۰۰ متر قابل کاهش است.

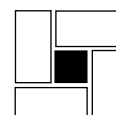


۱-۴-۲- استقرار کاربری‌ها در ارتباط با طبقه‌بندی عملکردی شبکه‌ها:

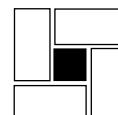
کاربری‌های مجاور شبکه‌ی معابر باید متناسب با عملکرد شبکه‌ی معابر مستقر گردند. به عبارتی یک کاربری شهری نمی‌تواند در مجاورت یک شبکه‌ی دسترسی استقرار یابد. در جدول زیر لیست کاربری‌هایی که در مجاورت انواع معابر قابل استقرار می‌باشند، ارائه شده است.

جدول شماره ۳: کاربری‌های قابل استقرار در مجاورت انواع معابر

نوع معبر	کاربری با دسترسی مجاز (نمونه)	مقیاس فعالیت از دیدگاه تقسیمات شهری
شریانی درجه یک	دانشگاه، مجموعه‌های تجاری در مقیاس شهر و در شهر، مجموعه‌های بزرگ تفریحی (پارک در مقیاس شهر، باغ وحش)، شهرک‌های صنعتی	شهری و فراشهری
شریانی درجه دو (اصلی)	مجمع‌های مسکونی بزرگ و ساختمان‌های بلندمرتبه مجموعه فروشگاه‌ها، بیمارستان‌ها و هتل‌های بزرگ، دبیرستان‌های بزرگ، مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای و ادارات بزرگ	منطقه‌ای و شهری
شریانی درجه دو (فرعی)	ساختمانهای مسکونی چند واحدی، دبیرستان‌ها، فروشگاه‌ها و مراکز عمده‌ی تجاری، کارگاه‌های صنعتی کوچک	محله‌ای و ناحیه‌ای
معابر محلی	بلوک‌ها و واحدهای مسکونی	-



نقشه سلسله مراتب شبکه معابر شهر باغستان



۱-۵- جهات توسعه و محدودیت‌های شهری:

در بررسی فرایند توسعه کالبدی-فضایی شهر تقسیمات مختلفی از انواع توسعه شهری ارائه شده است، در این میان دو نوع تقسیم بندی از توسعه شهر بیشتر مورد قبول صاحب نظران است:

۱- رشد شهر مطابق منشاء ۲- رشد شهر مطابق جهت

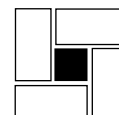
رشد شهرها مطابق منشا در دو طبقه زیر قابل تقسیم است ۱- رشد طبیعی ۲- رشد برنامه ریزی شده بیشتر شهرها در گذشته به صورت طبیعی رشد کرده اند، یعنی توسعه شهر بدون برنامه ریزی آتی انجام شده و شهر به صورت اتفاقی توسعه یافته است. در رشد طبیعی شهر سیستم جاده ای، پارک ها، زمین بازی، مدارس، واحدهای صنعتی، مراکز تجاری، بیمارستانها و... بدون نظم و ملاحظات توسعه آتی شهر ایجاد می شوند. در الگوی رشد برنامه ریزی شده که در آغاز کار خود بر اساس طرحهای جامع شهری رخ می داد، جای هر کدام از عناصر بالا معلوم و مشخص است، در طرحهای جامع بیشتر تاکید بر کاربری زمین و میزان سرانه ها بود، لیکن در الگوی نوین طرحهای توسعه شهری یا راهبرد توسعه شهری، رویکرد طرحهای توسعه شهری تا حدود زیادی به سمت مسائل اقتصادی و اجتماعی شهر منعطف شده است و می توان ادعا کرد که متأسفانه در این قبیل طرحها توجه شایسته ای به بعد کالبدی-فضایی شهر نشده و انگار کالبد شهر اهمیت خود را در برنامه ریزی از دست داده است.

رشد شهر مطابق جهت رشد شهر بر اساس جهت و مسیر گسترش به دو صورت زیر انجام می گیرد:

۱- رشد افقی ۲- رشد عمودی

رشد فضایی هر شهر به صورت گسترش افقی یا رشد عمومی می باشد. هر کدام از این دو روش کالبد متفاوت و جداگانه ای از دیگری ایجاد می نماید، رشد فیزیکی به شکل افزایش محدوده شهر یا به اصطلاح گسترش افقی شهر ایجاد می گردد و رشد عمودی به صورت درون ریزی جمعیت شهری و رشد فشرده شهری نمایان می شود، این الگوهای متفاوت به نسبت نوع گسترش که در شهر به وجود آمده اند پیامدها و نتایج متفاوتی را نیز در پی دارند.

توسعه یا ایجاد شهرها به صورت ترکیبی، افقی و عمودی نوعی دیگر از توسعه است که در بیشتر شهرها دیده می شود. شکل ترکیبی توسعه شهری بیشتر به واقعیت نزدیک است در واقع هر کدام از اشکال توسعه مطرح شده

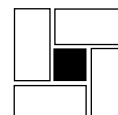


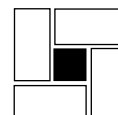
به این معنی نیست که صرفاً همان نوع توسعه در یک شهر خاص رخ می دهد. توسعه افقی و عمودی مفاهیمی نسبی است و در جهان واقعی رشد شهری صرفاً به صورت افقی و یا صرفاً به صورت عمودی نمی باشد. توسعه یک شهر و نوع توسعه آن متأثر از متغیرهای متعددی از جمله وضعیت اقتصادی شهر، شرایط طبیعی، عادات رسوم در قالب فرهنگ، زمان، شرایط و تغییرات در مقیاس جهانی، موقعیت نسبی شهر و دیگر عواملی است که تماماً در اختیار برنامه ریزان نیست، اما شناخت این متغیرها برای رشد برنامه ریزی شده ضروری است.

به طور کلی محدودیت‌های کالبدی توسعه در شهر باغستان در دو دسته اصلی محدودیت‌های طبیعی و مصنوع قابل مشاهده است. محدودیت‌های طبیعی در این شهر به دلیل استقرار اراضی باغ و کشاورزی و نیز مسیل رودخانه و حرایم آن است.

محدودیت‌های مصنوع نیز مشتمل بر محدودیت‌های مربوط به معابر اصلی و شریانی شهر و نیز حرایم خطوط زیربنایی دیگر همانند برق، گاز و... است.

از سوی دیگر امکان توسعه افقی درون کالبد موجود نواحی با استفاده از ارضی خالی موجود به شکل انواع کاربری‌های مسکونی، خدماتی و سبز وجود دارد. علاوه براین با توجه به تعریف تراکم‌های مختلف در نقاط مختلف شهر استفاده از ارتفاع به جای سطح به عنوان بستری برای گسترش و توسعه فیزیکی و کالبدی وجود دارد. نقشه پیوست امکانات و محدودیت‌های پیش‌رو شهر باغستان را در طرح تفصیلی نشان داده است.





۱-۶- تراکم ساختمانی و جمعیتی:

تراکم شهری در ارتباط مستقیم با اندازه شهر است. بدین معنا که می توان به وسیله اندازه گیری تراکم ها در شهر به اندازه آن شهر دست پیدا کرد. همچنین در علم شهرسازی می توان با تعریف کردن تراکم برای نواحی شهر، اقدام به کنترل جمعیت و ساخت و ساز ها در آن شهر نمود. یکی دیگر از استفاده هایی که می توان از شاخص تراکم کرد ساماندهی عملکرد های موجود در یک شهر در نواحی مختلف آن شهر است. از طریق تراکم می توان به حوزه ها و هسته های یک شهر نفوذ کرد و می توان فهمید که آیا این حوزه های شهری در ارتباط با هم درست عمل می کنند. یکی از مهم ترین اهداف شاخص های تراکم برقراری توازن بین فضاهای تولید شده معماری با فضاهای شهری و خارجی ست. در این میان دو نوع تراکم اصلی وجود دارد:

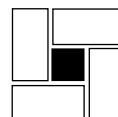
۱-تراکم ناخالص جمعیتی

۲-تراکم ساختمانی

تراکم ناخالص جمعیتی نحوه پخشایش جمعیت را در واحد سطح یک شهر (سطوح ساخته شده و ساخته نشده) نشان می دهد که معمولاً براساس واحد نفر در هکتار نشان داده می شود. از سوی دیگر تراکم ساختمانی ابزاری جهت کنترل نظام ارتفاعی یک شهر به شمار رفته و بر مبنای درصد بیان می گردد.

مساحت شهر باغستان در طرح تفصیلی بالغ بر ۱۰۵۰/۰ هکتار است. جمعیت مصوب طرح جامع برای این شهر در افق ۱۴۰۰ معادل ۹۶۲۷۰ نفر است. بدین ترتیب تراکم جمعیتی ناخالص متوسط شهر باغستان در این سال معادل ۹۱/۷ نفر در هکتار خواهد بود.

با توجه به مساحت نواحی چهارگانه شهر باغستان بیشترین تراکم ناخالص جمعیتی در محدوده نصیرآباد با میزان ۱۶۸/۸ نفر در هکتار و کمترین آن در ناحیه خادم آباد با ۵۶/۲ نفر در هکتار قابل بازشناسایی است.

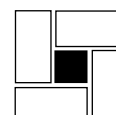


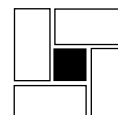
جدول شماره ۴: تراکم ناخالص جمعیتی در شهر باغستان براساس نواحی چهارگانه (در افق سال ۱۴۰۰)

محدوده	مساحت کل (هکتار)	جمعیت (نفر)	تراکم ناخالص جمعیتی (نفر در هکتار)
سعیدآباد	۱۷۷/۴	۱۹۲۲۶	۱۰۸/۴
باباسلمان	۳۷/۰	۵۱۲۰	۱۳۸/۴
خادم آباد	۶۱۳/۸	۳۴۴۷۶	۵۶/۲
نصیرآباد	۲۲۱/۸	۳۷۴۴۸	۱۶۸/۸
مجموع	۱۰۵۰,۰	۹۶۲۷۰	۹۱/۷

در بالا نیز اشاره شد که ابزار کنترلی دیگر که در دست برنامه ریزان شهری قرار دارد تراکم ساختمانی است. در شهر باغستان سه کد تراکمی کم، متوسط و زیاد پیشنهاد شده است. برخی نواحی ترکیب هر سه این تراکم ها را باهم در اختیار دارند و برخی نواحی نیز تنها دو گونه از این تراکم ها را در خود خواهند دید.

آن چه نقشه تراکم پیشنهادی ساختمانی که در ادامه آمده است نشان می دهد به جز ناحیه باباسلمان که در آن کد زیرپهنه مسکونی تراکم کم و متوسط پیشنهاد شده است، سایر نواحی هر سه تیپ از تراکم کم (R_{112})، تراکم متوسط (R_{121}) و تراکم زیاد (R_{122}) با سهم های متفاوت در خود جای خواهند داد.





۱-۷- جهت دفع آبهای سطحی در شهر باغستان:

جمع‌آوری و خارج کردن آبهای سطحی از محیط شهری در جوامع انسانی سابقه‌ای دیرینه دارد، به‌طوری که مطالعات باستان‌شناسی نشان می‌دهد سابقه‌ی این کار تا حدود هفت هزار سال و به کشور هندوستان باز می‌گردد. روش‌های موجود آن زمان که انتقال آبهای سطحی (و فاضلاب) به خارج از شهرها و یا محل جمع‌آوری آنها که به‌صورت کانال روباز بوده نقش عمده‌ای را در شیوع بیماری‌ها و آلودگی‌های محیطی داشته است.

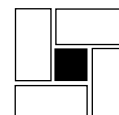
در ایران از گذشته دفع آبهای سطحی و فاضلاب شهری در رابطه با وضعیت آب‌های زیرزمینی به سه صورت انجام می‌پذیرفته است:

✓ چون در اکثر نواحی ایران سطح ایستایی سفره‌های آب زیرزمینی پایین است و نفوذپذیری زمین نیز با توجه به سن کواترنری آن برای جذب فاضلاب مناسب است، از چاه‌های جذبی استفاده می‌شود که این روش امروزه نیز در اکثر شهرهای بزرگ و کوچک ایران مثل تهران رواج دارد.

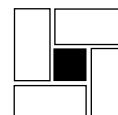
✓ در مناطقی که سطح آب زیرزمینی بالا بوده و یا زمین از نفوذپذیری مناسبی برخوردار نمی‌باشد، اگر شهر دارای شیب کافی بوده و یا زه‌کشی طبیعی به‌صورت رودخانه‌های دائمی در مجاورت شهر قرار داشته و با ساختن فاضلاب روهای کوتاه و سطحی بدون تصفیه به رودخانه انتقال می‌یافته است. در حال حاضر در شهر فشم در شمال تهران سیستم انتقال آب و هرز آبها بدین صورت بوده و فاضلاب حمام آن شهر به همین طریق به رودخانه‌ی جاجرود منتقل می‌شود.

✓ اما چنان چه شهر فاقد شیب کافی برای هدایت آبهای سطحی و فاضلاب‌های شهری بوده و امکان استفاده از جریان ثقلی فاضلاب وجود نداشته است، در منازل چاه‌های کم‌عمق حفر می‌شده و سپس توسط افرادی که در این کار اشتغال داشته‌اند همه روزه و یا هر چند روز یکبار تخلیه می‌شده و به بیرون شهر انتقال می‌یافته است. از جمله شهرهایی که در گذشته به چنین روشی مشهور بوده است می‌توان به شهر اصفهان اشاره نمود.

شهر باغستان به دلیل قرارگیری در دشت هموار شهریار در زمین مسطحی واقع شده به‌گونه‌ای که کمینه و بیشینه رقوم ارتفاعی در محدوده شهر از ۱۱۴۰ متر به ۱۰۹۰ متر در تغییر است.



نقشه جهت دفع آبهای سطحی



فصل دوم- گزارش کلی نواحی شهری باغستان در طرح تفصیلی پیشنهادی

شهر باغستان چه در وضع موجود و چه در طرح تفصیلی پیشنهادی از چهار ناحیه تشکیل شده است که در ادامه به بررسی هریک از نواحی چهارگانه با مشخصات و اطلاعات مربوط به هریک پرداخته خواهد شد:

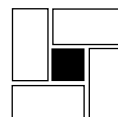
۲-۱- ناحیه سعیدآباد

۲-۱-۱- ویژگی‌های عمومی ناحیه سعیدآباد:

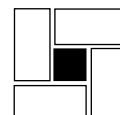
محدوده‌ی سعیدآباد محدوده‌ی منفصل از شهر باغستان بنا به پیشنهاد جلسه‌ی گروه کارشناسی مورخ ۸۴/۷/۱۹ و تصویب کارگروه شهرسازی و معماری استان در مورخ ۸۴/۸/۱۱ و همچنین تایید نهایی در شورای برنامه‌ریزی و توسعه‌ی استان تهران مورخ ۸۴/۱۰/۵ به محدوده‌ی شهر باغستان منضم گردید. هرچند سابقه‌ی سکونت در این آبادی به بیش از سیصد سال پیش باز می‌گردد. اما در حال حاضر کمتر از یک دهه از سابقه‌ی شهری آن گذشته است. این محدوده با مساحت ۱۶۷/۳ هکتار ۱۶/۴ درصد از محدوده‌ی شهر باغستان (۱۰۲۳ هکتار) را در وضع موجود در اختیار دارد و اولین نقطه‌ی سکونت است که در هنگام حرکت در جاده‌ی تهران- شهریار برای ورود به شهر باغستان باید به آن ورود کرد.

از جمله ویژگی‌های کالبدی در خور توجه در این ناحیه‌ی شهری می‌توان به قابل توجه بودن مساحت کاربری باغ و اراضی کشاورزی در سطح این ناحیه در وضع موجود اشاره کرد. این کاربری در وضع موجود اراضی ناحیه‌ی سعیدآباد به مساحت ۴۲/۶ هکتار سهمی در حدود ۲۵/۵ درصد اراضی را شامل می‌گردد. این در حالی است که این کاربری در میان تنوع کاربری‌ها جایگاه دوم را به خود اختصاص داده و کاربری‌های حمل و نقل و انبارداری (با مساحت ۴۳/۹ هکتار و سهم ۲۶/۲ درصد) و کاربری مسکونی (اعم از مسکن، باغ مسکن و مختلط مسکونی-تجاری با مساحت ۴۰/۶ هکتار و سهم ۲۴/۳ درصد) رتبه‌های اول و سوم را در اختیار دارند.

ظرفیت کالبدی دیگری که در این ناحیه سهم قابل ملاحظه‌ای دارد اراضی خالی است که با سهم ۱۴/۸ درصد پتانسیل مناسبی در تامین فضاهای سکونت، خدمات و سبز را فرا روی طرح تفصیلی قرار داده است. لازم به ذکر است این ناحیه در وضع موجود جمعیتی معادل ۱۴۱۵۷ نفر را در خود جای داده است.



نقشه جایگاه سعیدآباد در شهر باغستان

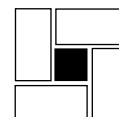


۲-۱-۲- نحوه‌ی استفاده از زمین در ناحیه‌ی سعیدآباد:

مساحت ناحیه‌ی سعیدآباد در طرح تفصیلی با افزایش ۶ درصدی نسبت به وضع موجود معادل ۱۷۷/۳ هکتار است که در طرح تفصیلی ۱۵/۹ درصد از کل مساحت شهر را شامل می‌گردد. در طرح تفصیلی پیشنهادی این ناحیه کاربری مسکونی از میزان ۳۹/۴ هکتار در وضع موجود (۲۳/۵ درصد از کل محدوده) به ۶۳/۹۸ هکتار افزایش یافته است (۳۶/۲ درصد از کل محدوده) که دلیل آن را در پروانه‌های ساختمانی صادر شده و حقوق مکتسبه ناشی از آن و نیز توافقات صورت گرفته میان مالکان اراضی (به خصوص اراضی بزرگ) با شهرداری باغستان و نیز امکانی که با توجه به اراضی خالی موجود در بستر فعلی کالبد شهر وجود داشته است، می‌توان جستجو کرد.

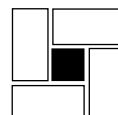
پس از کاربری مسکونی کاربری حمل و نقل و انبارداری (که مشتمل بر معابر، پارکینگ‌های خطی و غیرخطی، انبار و امثال آن) می‌گردد با مساحت ۵۴/۰ هکتار سهمی معادل ۳۰/۵ درصد از کل محدوده‌ی ناحیه‌ی سعیدآباد را تشکیل داده که نسبت به وضع موجود افزایشی اندک داشته است. دلیل عمده‌ی آن را در تعریض معابر اصلی و فرعی و اختصاص فضایی برای انبارها و پارکینگ‌های شهری می‌توان دید. علاوه بر این دو کاربری فضای سبز سهم قابل ملاحظه‌ای از کاربری‌های شهری را در ناحیه‌ی سعیدآباد به خود اختصاص داده و با مساحت ۱۷/۵ هکتار سهمی معادل ۹/۹ درصد دارد. در رتبه چهارم در میان کاربری‌های پیشنهادی کاربری آموزشی است که با مساحت ۹/۹ هکتار سهمی معادل ۵/۶ درصد از اراضی را در طرح تفصیلی پیشنهادی شامل گردیده است. ظرفیت جمعیتی تعریف شده برای محدوده سعیدآباد براساس افق طرح جامع مصوب (۱۴۰۰) معادل ۱۹۲۲۶ نفر می‌باشد.

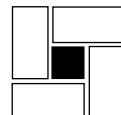
نگاهی به جدول زیر وضعیت تامین سطوح و سرانه کاربری‌های محدوده سعیدآباد را در وضع موجود و طرح تفصیلی پیشنهادی در مقایسه با یکدیگر نشان داده است.



جدول شماره ۵: سطوح، سرانه کاربری‌های موجود و پیشنهادی در محدوده ناحیه سعیدآباد در طرح تفصیلی شهر باغستان

کاربری	وضع موجود		جمعیت		طرح پیشنهادی		جمعیت		۱۹۲۲۶ نفر
	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	جمعیت ۱۴۱۵۷ نفر	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	جمعیت	
مسکونی	۳۹۳۶۴۱	۲۸,۷	۶۳۹۸۲۳	۳۷,۱	۰	۱۷۶۹۱	۳۴,۲	۳۷,۱	۳۷,۱
باغ مسکونی	۳۰۳۶								
مختلط مسکونی-تجاری-خدماتی-اداری	۹۸۱۵								
آموزشی	۳۶۵۰۰	۲,۶	۹۹۰۸۹	۵,۶	۵,۲	۵,۶	۵,۲	۵,۶	۵,۶
آموزش تحقیقات و فن‌آوری	۰	۰,۰	۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
تجاری-خدماتی	۳۵۲۵۷	۲,۵	۸۳۵۵۶	۴,۷	۴,۳	۴,۷	۴,۳	۴,۷	۴,۷
بهداشتی-درمانی	۱۷۵۴	۰,۱	۲۶۱۸۷	۱,۵	۱,۴	۱,۵	۱,۴	۱,۵	۱,۵
تفریحی-توریستی	۲۱۳	۰,۰	۲۹۹۵۳	۱,۷	۱,۶	۱,۷	۱,۶	۱,۷	۱,۷
مذهبی	۴۳۵۲	۰,۳	۶۴۵۱	۰,۴	۰,۳	۰,۴	۰,۳	۰,۴	۰,۴
اداری-انتظامی	۵۱۹۷	۰,۴	۴۵۹۸۸	۲,۶	۲,۴	۲,۶	۲,۴	۲,۶	۲,۶
فرهنگی-هنری	۰	۰,۰	۱۹۸۹۲	۱,۱	۱,۰	۱,۱	۱,۰	۱,۱	۱,۱
ورزشی	۱۲۷۹۴	۰,۹	۷۰۳۷۴	۴,۰	۳,۷	۴,۰	۳,۷	۴,۰	۴,۰
تاسیسات	۵۱	۰,۰	۱۸۹۶۸	۱,۱	۱,۰	۱,۱	۱,۰	۱,۱	۱,۱
تجهیزات	۰	۰,۰	۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
پارک و فضای سبز	۲۱۲۳۳	۱,۵	۱۷۵۱۴۶	۹,۹	۹,۱	۹,۹	۹,۱	۹,۹	۹,۹
باغ و اراضی کشاورزی	۴۲۶۰۳۹	۳۰,۱	۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
اراضی خالی	۲۴۷۹۰۱	۱۷,۵	۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
صنعتی	۳۶۶۱۵	۲,۶	۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
حریم	۰	۰,۰	۶۳۵	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
حمل و نقل و انبارداری	۴۳۸۵۹۴	۳۱,۰	۵۴۰۴۲۳	۳۰,۵	۲۸,۱	۳۰,۵	۲۸,۱	۳۰,۵	۳۰,۵
مجموع	۱۶۷۲۹۹۲	۱۱۸,۲	۱۷۷۴۱۷۶	۹۲,۳	۱۰۰,۰	۱۰۰,۰	۹۲,۳	۱۰۰,۰	۱۰۰,۰

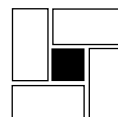


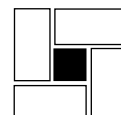


۲-۱-۳- شبکه ارتباطی پیشنهادی در محدوده ناحیه سعیدآباد:

چنان که مشخص است معبری که در حد شریانی درجه یک به مانند بلوار شهیدبهبشتی که مسیر ورودی به شهر باغستان به شمار می‌رود از میانه کالبد ناحیه سعیدآباد در عبور است. نگاهی به نقشه‌ی سلسله مراتب دسترسی معابر در طرح پیشنهادی ناحیه‌ی سعیدآباد مشخص می‌سازد که معبر شریانی درجه‌ی یک شهیدبهبشتی که به صورت عبور از میانه کالبد این ناحیه در گذر است با عرض ۵۵ متر دارای جایگاهی ویژه است.

سایر معابر این ناحیه به صورت معبر دسترسی محلی است که تنها در اراضی مهدیه با استفاده از معبر جمع‌وپخش‌کننده شاهد رعایت سلسله مراتب شهری از حد معابر محلی تا شریانی هستیم و سایر معابر محلی به صورت مستقیم به این معبر شریانی دسترسی دارند.





۲-۲- ناحیه باباسلمان

۲-۲-۱- ویژگی‌های عمومی ناحیه باباسلمان:

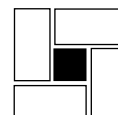
محدوده‌ی باباسلمان از محدوده‌های منفصل به محدوده‌ی شهر باغستان است که در زمان تهیه طرح جامع شهر باغستان و در سال ۱۳۸۹ به این شهر منضم گردید.

این ناحیه کوچکترین محدوده در شهر باغستان است که با مساحت ۳۵/۶ هکتار ۳/۵ درصد از محدوده‌ی شهر باغستان (۱۰۲۳ هکتار) را در وضع موجود در اختیار دارد و دومین نقطه‌ی سکونت است که در هنگام حرکت در جاده‌ی تهران- شهریار برای ورود به شهر باغستان باید به آن ورود کرد.

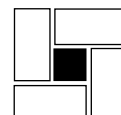
از جمله ویژگی‌های کالبدی در خور توجه در این ناحیه‌ی شهری می‌توان به قابل توجه بودن مساحت کاربری مسکونی در سطح این ناحیه در وضع موجود اشاره کرد. این کاربری در وضع موجود اراضی ناحیه‌ی باباسلمان به مساحت ۱۵/۹ هکتار سهمی در حدود ۴۴/۷ درصد اراضی را شامل می‌گردد.

کاربری‌های حمل و نقل و انبارداری (با مساحت ۷/۹ هکتار و سهم ۲۲/۴ درصد) و اراضی خالی با مساحت ۶/۴ هکتار و سهم ۱۸/۰ درصد رتبه سوم را در اختیار دارند.

لازم به ذکر است این ناحیه در وضع موجود ۳۸۱۰ نفر را در خود جای داده است.



نقشه جایگاه ناحیه باباسلمان در شهر باغستان

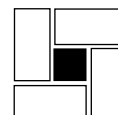


۲-۲-۲- نحوه‌ی استفاده از زمین در ناحیه‌ی باباسلمان:

مساحت ناحیه‌ی باباسلمان در طرح تفصیلی با افزایش $\frac{3}{9}$ درصدی نسبت به وضع موجود معادل $\frac{37}{10}$ هکتار است که در طرح تفصیلی $\frac{3}{5}$ درصد از کل مساحت شهر را شامل می‌گردد. در طرح تفصیلی پیشنهادی این ناحیه کاربری مسکونی از میزان $\frac{15}{9}$ هکتار در وضع موجود ($\frac{44}{7}$ درصد از کل محدوده) به $\frac{19}{3}$ هکتار افزایش یافته است. ($\frac{52}{1}$ درصد از کل محدوده)

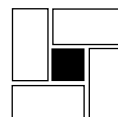
پس از کاربری مسکونی کاربری حمل و نقل و انبارداری (که مشتمل بر معابر، پارکینگ‌های خطی و غیرخطی، انبار و امثال آن) می‌گردد با مساحت $\frac{11}{2}$ هکتار سهمی معادل $\frac{30}{2}$ درصد از کل محدوده‌ی ناحیه‌ی باباسلمان را تشکیل داده که نسبت به وضع موجود افزایشی قابل توجهی داشته است. دلیل عمده‌ی آن را در تعریض معابر اصلی و فرعی و اختصاص فضایی برای انبارها و پارکینگ‌های شهری می‌توان دید. علاوه براین دو، کاربری فضای سبز رده سوم را در میان کاربری‌های شهری ناحیه‌ی باباسلمان به خود اختصاص داده و با مساحت $\frac{1}{8}$ هکتار سهمی معادل $\frac{4}{7}$ درصد دارد. در رتبه چهارم در میان کاربری‌های پیشنهادی کاربری آموزشی است که با مساحت $\frac{1}{3}$ هکتار سهمی معادل $\frac{3}{6}$ درصد از اراضی را در طرح تفصیلی پیشنهادی شامل گردیده است. ظرفیت جمعیتی تعریف شده برای محدوده باباسلمان براساس افق طرح جامع مصوب (۱۴۰۰) معادل ۵۱۲۰ نفر می‌باشد.

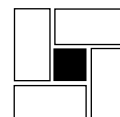
نگاهی به جدول زیر وضعیت تامین سطوح و سرانه کاربری‌های محدوده باباسلمان را در وضع موجود و طرح تفصیلی پیشنهادی در مقایسه با یکدیگر نشان داده است.



جدول شماره ۶: سطوح، سرانه کاربری‌های موجود و پیشنهادی در محدوده ناحیه باباسلمان در طرح تفصیلی شهر باغستان

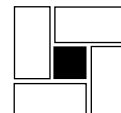
کاربری	وضع موجود		جمعیت ۳۸۱۰ نفر		طرح پیشنهادی	جمعیت ۵۱۲۰ نفر	
	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	سهم (درصد)
مسکونی	۱۵۹۰۰۷	۴۵,۳	۱۹۲۶۹۷	۳۷,۶	۵۲,۱	۳۷,۶	۵۲,۱
باغ مسکونی	۱۳۴۴۷		۰		۰		
مختلط مسکونی-تجاری	۰		۰		۰		
آموزشی	۸۵۸۸	۲,۳	۱۳۲۱۰	۲,۶	۳,۶	۲,۶	۳,۶
آموزش تحقیقات و فن آوری	۰	۰,۰	۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
تجاری-خدماتی	۱۰۵۸۸	۲,۸	۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
بهداشتی-درمانی	۰	۰,۰	۲۸۰۳	۰,۵	۰,۸	۰,۵	۰,۸
تفریحی-توریستی	۰	۰,۰	۲۶۰۳	۰,۵	۰,۷	۰,۵	۰,۷
مذهبی	۶۵۹	۰,۲	۳۸۹۳	۰,۸	۱,۱	۰,۸	۱,۱
اداری-انتظامی	۰	۰,۰	۳۳۶۸	۰,۷	۰,۹	۰,۷	۰,۹
فرهنگی-هنری	۰	۰,۰	۱۷۷۰	۰,۳	۰,۵	۰,۳	۰,۵
ورزشی	۱۷۶۱	۰,۵	۶۱۲۳	۱,۲	۱,۷	۱,۲	۱,۷
تاسیسات	۰	۰,۰	۹۸۹	۰,۲	۰,۳	۰,۲	۰,۳
تجهیزات	۰	۰,۰	۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
پارک و فضای سبز	۰	۰,۰	۱۷۵۷۷	۳,۴	۴,۷	۳,۴	۴,۷
باغ و اراضی کشاورزی	۷۰۴۲	۱,۸	۹۱۲۹	۱,۸	۲,۵	۱,۸	۲,۵
اراضی خالی	۶۴۲۱۵	۱۶,۹	۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
صنعتی	۱۱۰۶۱	۲,۹	۴۰۲۰	۰,۸	۱,۱	۰,۸	۱,۱
حریم	۰	۰,۰	۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰
حمل و نقل و انبارداری	۷۹۶۲۵	۲۰,۹	۱۱۱۸۷۶	۲۱,۹	۳۰,۲	۲۱,۹	۳۰,۲
مجموع	۳۵۵۹۹۳	۹۳,۴	۳۷۰۰۵۸	۷۲,۳	۱۰۰,۰	۷۲,۳	۱۰۰,۰

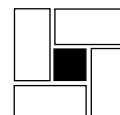




۲-۲-۳- شبکه ارتباطی پیشنهادی در محدوده ناحیه باباسلمان:

محدوده باباسلمان در شمال معبر شریانی شهیدبهبشتی-امام خمینی قرار گرفته و از طریق این محور با سایر نواحی شهری باغستان در ارتباط است. معبر شهیدبهبشتی از طریق خیابان حسینیان به درون بافت باباسلمان راه یافته و در ادامه با محور شرقی-غربی کلهر به سایر معابر دسترسی محلی ارتباط خواهد یافت.





۲-۳- ناحیه خادم‌آباد

۲-۳-۱- ویژگی‌های عمومی ناحیه خادم‌آباد:

ناحیه خادم‌آباد به لحاظ وسعت بزرگترین ناحیه در میان نواحی چهارگانه شهر باغستان به شمار می‌رود.

این ناحیه با مساحت ۶۱۳/۹ هکتار ۵۹/۹ درصد از مساحت شهر باغستان را شامل می‌گردد.

از جمله ویژگی‌های کالبدی در خور توجه در این ناحیه‌ی شهری می‌توان به قابل توجه بودن مساحت

اراضی خالی در سطح این ناحیه در وضع موجود اشاره کرد. این کاربری در وضع موجود اراضی ناحیه‌ی

خادم‌آباد به مساحت ۲۱۳/۷ هکتار سهمی در حدود ۳۴/۸ درصد اراضی را شامل می‌گردد. این در حالی

است که کاربری مسکونی نیز (با احتساب کاربری مسکونی، باغ مسکونی و مختلط مسکونی-تجاری) با

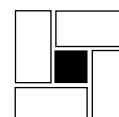
مساحت ۱۶۹/۲ هکتار و سهم ۲۷/۶ درصد در میان تنوع کاربری‌ها جایگاه دوم را به خود اختصاص داده و

کاربری‌های حمل و نقل و انبارداری (با مساحت ۱۱۲/۹ هکتار و سهم ۱۸/۴ درصد در رتبه سوم قرار دارد.

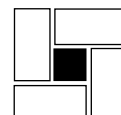
پس از این کاربری‌ها باغات و اراضی کشاورزی و نیز پارک و فضای سبز در رده‌های بعدی جای

گرفته‌اند.

لازم به ذکر است این ناحیه در وضع موجود جمعیتی معادل ۲۶۰۱۰ نفر را در خود جای داده است.



نقشه جایگاه خادم آباد در شهر باغستان

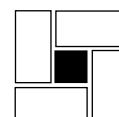


۲-۳-۲- نحوه‌ی استفاده از زمین در ناحیه‌ی خادم‌آباد:

مساحت ناحیه‌ی خادم‌آباد در طرح تفصیلی با کاهشی اندک نسبت به وضع موجود معادل ۶۱۳/۸ هکتار است که در طرح تفصیلی ۵۸/۵ درصد از کل مساحت شهر را شامل می‌گردد. در طرح تفصیلی پیشنهادی این ناحیه کاربری مسکونی از میزان ۱۶۹/۲ هکتار در وضع موجود (۲۷/۶ درصد از کل محدوده) به ۱۸۰,۴ هکتار افزایش یافته است. (۲۹/۴ درصد از کل محدوده)

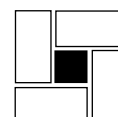
پس از کاربری مسکونی کاربری حمل و نقل و انبارداری (که مشتمل بر معابر، پارکینگ‌های خطی و غیرخطی، انبار و امثال آن) می‌گردد با مساحت ۱۶۲/۷ هکتار سهمی معادل ۲۶/۵ درصد از کل محدوده‌ی ناحیه‌ی خادم‌آباد را تشکیل داده که نسبت به وضع موجود افزایشی قابل توجهی داشته است. دلیل عمده‌ی آن را در تعریض معابر اصلی و فرعی و اختصاص فضایی برای انبارها و پارکینگ‌های شهری می‌توان دید. علاوه براین دو، باغات و اراضی کشاورزی رده سوم را در میان کاربری‌های شهری ناحیه‌ی خادم‌آباد به خود اختصاص داده و با مساحت ۱۲۲/۵ هکتار سهمی معادل ۲۰/۰ درصد دارد. در رتبه چهارم در میان کاربری‌های پیشنهادی کاربری پارک و فضای سبز است که با مساحت ۷۴/۹ هکتار سهمی معادل ۱۲/۲ درصد از اراضی را در طرح تفصیلی پیشنهادی شامل گردیده است. ظرفیت جمعیتی تعریف شده برای محدوده خادم‌آباد براساس افق طرح جامع مصوب (۱۴۰۰) معادل ۳۴۴۷۶ نفر می‌باشد.

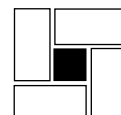
نگاهی به جدول زیر وضعیت تامین سطوح و سرانه کاربری‌های محدوده خادم‌آباد را در وضع موجود و طرح تفصیلی پیشنهادی در مقایسه با یکدیگر نشان داده است.



جدول شماره ۷: سطوح، سرانه کاربری‌های موجود و پیشنهادی در محدوده ناحیه خادم‌آباد در طرح تفصیلی شهر باغستان

کاربری	وضع موجود		جمعیت ۲۶۰۱۰ نفر		طرح پیشنهادی		جمعیت ۳۴۴۷۶ نفر	
	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	سهم (درصد)	
مسکونی	۹۸۲۰۴۱	۶۵٫۰	۱۷۸۹۶۰۶	۲۹٫۴	۵۲٫۳	۱۷۸۹۶۰۶	۲۹٫۴	
باغ مسکونی	۶۸۳۱۲۲		۰					
مختلط مسکونی-تجاری	۲۶۵۷۴		۱۴۱۹۹					
آموزشی	۳۱۴۹۵	۱٫۲	۱۸۵۳۳۳	۳٫۰	۵٫۴			
آموزش تحقیقات و فن‌آوری	۰	۰٫۰	۱۲۱۸۱	۰٫۲	۰٫۴			
تجاری-خدماتی	۱۱۹۳۵۳	۴٫۶	۳۶۲۵۳	۰٫۶	۱٫۱	۳۶۲۵۳	۰٫۶	
مختلط تجاری-اداری-خدماتی	۲۰۵۵۵	۰٫۸						
بهداشتی-درمانی	۱۱۵۱۳	۰٫۴	۵۰۰۳۷	۰٫۸	۱٫۵			
تفریحی-توریستی	۱۰۱۴	۰٫۰	۵۹۹۰۰	۱٫۰	۱٫۷			
مذهبی	۷۸۳۵	۰٫۳	۹۵۰۹	۰٫۲	۰٫۳			
اداری-انتظامی	۱۶۵۹۷	۰٫۶	۹۳۶۸۴	۱٫۵	۲٫۷			
فرهنگی-هنری	۸۴۹۳	۰٫۳	۲۳۳۷۰	۰٫۴	۰٫۷			
ورزشی	۴۵۰۳	۰٫۲	۱۰۵۶۰۰	۱٫۷	۳٫۱			
تاسیسات	۲۹۴۴	۰٫۱	۳۳۹۵۶	۰٫۶	۱٫۰			
تجهیزات	۲۷۹۴	۰٫۱	۱۴۵۷۶	۰٫۲	۰٫۴			
پارک و فضای سبز	۳۸۳۰۶۳	۱۴٫۷	۷۴۹۰۰۶	۱۲٫۲	۲۱٫۷			
باغ و اراضی کشاورزی	۴۰۸۵۵۴	۱۵٫۷	۱۲۲۵۲۱۰	۲۰٫۰	۳۵٫۵			
اراضی خالی	۲۱۳۷۳۹۷	۸۲٫۲	۰	۰٫۰	۰٫۰			
صنعتی	۱۵۵۵۳۲	۶٫۰	۵۴۱۹۰	۰٫۹	۱٫۶			
دامداری	۷۰۴۹	۰٫۳	۰	۰٫۰	۰٫۰			
حریم	۰	۰٫۰	۵۴۳۳۰	۰٫۹	۱٫۶			
حمل و نقل و انبارداری	۱۱۲۹۲۱۱	۴۳٫۴	۱۶۲۶۵۸۴	۲۶٫۵	۴۷٫۲			
مجموع	۶۱۳۹۶۳۹	۲۳۶٫۰	۶۱۳۷۵۲۴	۱۰۰٫۰	۱۷۸٫۰			

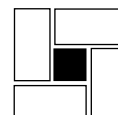




۲-۳-۳- شبکه ارتباطی پیشنهادی در محدوده ناحیه خادم آباد:

ناحیه خادم آباد در دوسوی معبر شریانی شهید بهشتی-امام خمینی قرار گرفته و چنان که نقشه پیوست نیز نشان داده است با استفاده از هشت محور شمالی-جنوبی جمع و پخش کننده و نیز پنج محور شرقی-غربی جمع و پخش کننده به معابر دسترسی محلی امکان دسترسی خواهد داشت.

دو محور اصلی این ناحیه به نام های ولیعصر و رسول اکرم شناخته می شوند که معابر شمالی-جنوبی با عملکرد جمع و پخش کننده می باشند.



۲-۴- ناحیه نصیرآباد

۲-۴-۱- ویژگی‌های عمومی ناحیه نصیرآباد:

ناحیه خادم‌آباد به لحاظ وسعت دومین ناحیه در میان نواحی چهارگانه شهرباغستان به شمار می‌رود.

این ناحیه با مساحت ۲۰۸/۹ هکتار ۲۰/۴ درصد از مساحت شهر باغستان را شامل می‌گردد.

از جمله ویژگی‌های کالبدی در خور توجه در این ناحیه‌ی شهری می‌توان به قابل توجه بودن مساحت

کاربری مسکونی در سطح این ناحیه در وضع موجود اشاره کرد. این کاربری در وضع موجود اراضی

ناحیه‌ی نصیرآباد (در تمامی اشکال آن اعم از مسکونی، باغ مسکونی و مختلط مسکونی-تجاری) به

مساحت ۷۴/۱ هکتار سهمی در حدود ۳۵/۵ درصد اراضی را شامل می‌گردد. این در حالی است که

کاربری‌های حمل و نقل و انبارداری با مساحت ۴۹/۲ هکتار و سهم ۲۳/۶ درصد در رتبه دوم قرار دارد.

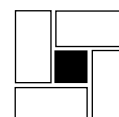
نکته حائزاهمیت در خصوص کاربری‌های وضع موجود این ناحیه بالا بودن سهم اراضی خالی در این ناحیه

است به گونه‌ای که سهمی معادل ۲۱/۲ درصد و مساحت ۴۴/۴ هکتار را در اختیار دارد. رده چهارم در میان

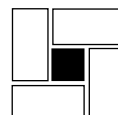
کاربری‌های وضع موجود نیز باغات و اراضی کشاورزی به خود اختصاص داده که با مساحت ۲۸/۱ هکتار

سهمی به میزان ۱۳/۵ درصد در اختیار دارد.

لازم به ذکر است این ناحیه در وضع موجود جمعیتی معادل ۲۷۸۸۴ نفر را در خود جای داده است.



نقشه جایگاه نصیرآباد در طرح تفصیلی شهر باغستان

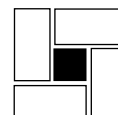


۲-۴-۲- نحوه‌ی استفاده از زمین در ناحیه‌ی نصیرآباد:

مساحت ناحیه‌ی نصیرآباد در طرح تفصیلی با افزایش ۶/۲ درصدی نسبت به وضع موجود معادل ۲۲۱/۸ هکتار است که در طرح تفصیلی ۲۱/۱ درصد از کل مساحت شهر را شامل می‌گردد. لازم به ذکر است بیشترین افزایش محدوده به لحاظ نسبت در کالبد این ناحیه در مقایسه با سه ناحیه دیگر صورت گرفته است. در طرح تفصیلی پیشنهادی این ناحیه کاربری مسکونی از میزان ۷۴/۱ هکتار در وضع موجود (۳۵/۵ درصد از کل محدوده) به ۱۰۹,۹ هکتار (کاربری مسکونی و مختلط مسکونی-تجاری) افزایش یافته است. (۴۹/۵ درصد از کل محدوده)

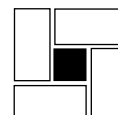
پس از کاربری مسکونی، کاربری حمل و نقل و انبارداری (که مشتمل بر معابر، پارکینگ‌های خطی و غیرخطی، انبار و امثال آن) می‌گردد با مساحت ۶۳,۳ هکتار سهمی معادل ۲۸/۵ درصد از کل محدوده‌ی ناحیه‌ی نصیرآباد را تشکیل داده است. سایر کاربری‌ها با فاصله معنی داری از این دو کاربری در رده‌های بعدی قرار گرفته‌اند. ظرفیت جمعیتی تعریف شده برای محدوده نصیرآباد براساس افق طرح جامع مصوب (۱۴۰۰) معادل ۳۷۴۴۸ نفر می‌باشد.

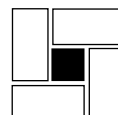
نگاهی به جدول زیر وضعیت تامین سطوح و سرانه کاربری‌های محدوده نصیرآباد را در وضع موجود و طرح تفصیلی پیشنهادی در مقایسه با یکدیگر نشان داده است.



جدول شماره ۸: سطوح، سرانه کاربری‌های موجود و پیشنهادی در محدوده ناحیه نصیرآباد در طرح تفصیلی شهر باغستان

کاربری	وضع موجود		جمعیت		طرح پیشنهادی	جمعیت	
	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)		مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)
مسکونی	۷۱۲۷۲۳				۹۱۸۲۱۰		
باغ مسکونی	۲۳۶۱				۰		
مختلط مسکونی-تجاری	۲۶۳۸۰				۱۸۰۴۷۸		
آموزشی	۱۹۳۱۰				۱۰۳۹۹۵		
آموزش تحقیقات و فن‌آوری	۰				۳۵۰۹۵		
تجاری-خدماتی	۵۷۱۴۶				۰		
بهداشتی-درمانی	۲۶۰۸				۱۸۱۵۳		
تفریحی-توریستی	۱۰۲۲				۳۰۸۹۳		
مذهبی	۶۵۹۸				۹۴۴۶		
اداری-انتظامی	۳۳۷۴				۵۱۹۷۷		
فرهنگی-هنری	۲۸۸۴				۳۹۱۱۸		
ورزشی	۸۹۱۶				۶۵۵۸۲		
تاسیسات	۶۸۷				۱۵۷۳۶		
تجهیزات	۰				۱۳۴۹۵		
پارک و فضای سبز	۱۱۱۸۵				۱۰۳۱۴۲		
باغ و اراضی کشاورزی	۲۸۱۳۸۴				۰		
اراضی خالی	۴۴۳۸۰۷				۰		
صنعتی	۱۴۰۰۲				۰		
دامداری	۲۳۰۰				۰		
حریم	۰				۰		
حمل و نقل و انبارداری	۴۹۲۱۵۱				۶۳۲۸۶۴		
مجموع	۲۰۸۸۸۳۸				۲۲۱۸۱۸۴		





۲-۴-۳- شبکه ارتباطی پیشنهادی در محدوده ناحیه نصیرآباد:

ناحیه نصیرآباد نیز به مانند سعیدآباد شاهد عبور معابر شریانی درجه یک و دو از پیرامون خود است. به گونه‌ای که محدوده شرقی و جنوبی این ناحیه با عبور معبر شریانی درجه دو کمربندی جنوبی شهر نهایتاً با محور شریانی درجه یک کمربند غربی شهر تلاقی دارد. اما درون کالبد این ناحیه معابر جمع و پخش‌کننده عمده معلم (آزادگان) و دسترسی محلی نظام سلسله مراتب دسترسی را شکل داده‌اند.

