



استاد:
دکتر محمد رضا یزدان پناه

کارگاه
پروژه کالسی

دانشجویان:

سارا جوانی

فاطمه سادات مدنی

پرینسا پروین

مهسا کاشانی

امیر مهدی سلطانی

جلد دوم

سال ۱۴۰۱-۱۴۰۲



KHARAZMI UNI
دانشگاه خوارزمی

مجموعه مدار

بخش دوم

مطالعات پایه



۲-۱-۱-۲- تاریخچه

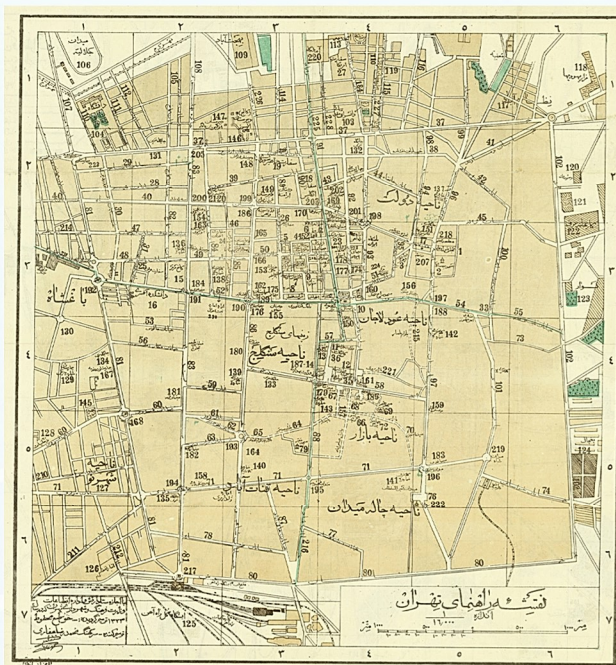
- بلوار میرداماد یکی از نماد های معروف محله داودیه است که محدوده مورد بررسی ما در این بخش از پروژه مربوط به بلوار میرداماد می باشد. ابتدا مختصرا به آشنایی با محله داودیه که بلوار میرداماد در آن واقع شده است و سابقه ای دیرینه دارد، می پردازیم و سپس با بلوار میرداماد آشنا می شویم.

- محله داودیه بر اساس مالک اراضی این محله (میرزا داوود خان که پسر میرزا آقاخان نوری صدر اعظم بود و این اراضی توسط وی خریداری شد) نامگذاری شد. نام محله قبل از آن محله ارغوانیه نام داشت و بعد ها به دلیل ذکر شده داودیه نام گرفت. در طی زمان بسیاری از تپه های جنگلی که از گذشته در محله وجود داشته است از بین رفته و تبدیل به اراضی مسکونی شده است. همچنین امروزه محله از نظر ساخت و ساز از تراکم بالایی برخوردار است و به دلیل وجود مراکز خدماتی موجود در محدوده و افزایش بی رویه کاربری های فعالیتی، مشکلات تردد و توقف در معابر اصلی و فرعی از مسائل مورد توجه در محله می باشد.



عکس شماره ۲-۱-۱-۲ (قدیمی ترین عکس موجود از بلوار میرداماد کنونی مربوط به سال ۱۳۴۸ در این زمان صافیه عبور افراد و چارپایان بوده و جزو بافت روستایی بوده و جزو خیابان های شهر تهران نبوده است)) (منبع: www.amlakpaytakht.com)

- زمان ساخت بلوار میرداماد مربوط به دوران حکومت پهلوی دوم است و نام بلوار در گذشته، بلوار پهلوی یا ششم بهمن بوده است. از مهم ترین دلایل احداث این بلوار، امکان دسترسی و اتصال روستای ونک به روستای قلهک در گذشته بوده است. همچنین این بلوار در زمان پهلوی، آبادی هایی چون دروس و چالهرز و ضرابخانه را به روستای ونک وصل می کرده است.

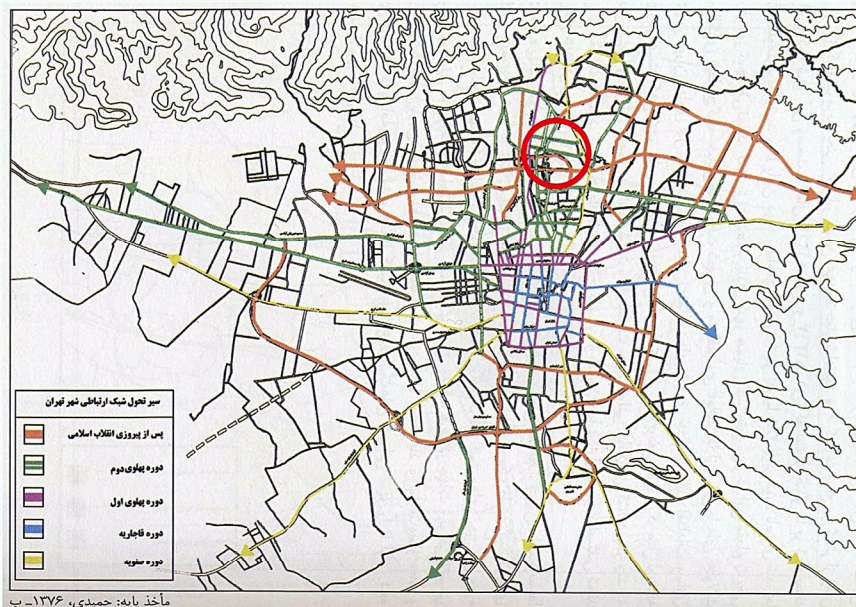


عکس شماره ۲-۱-۱-۲ (نقشه غفاری، ۱۳۲۳)

- با توجه به تصویر شماره (۲-۱-۱-۲) که مربوط به نقشه شهر تهران در سال ۱۳۲۳ می باشد، شهر تهران تا محدوده بلوار میرداماد گسترش و توسعه پیدا نکرده است و آثاری از شکل گیری محدوده میرداماد مشاهده نمی شود.

۲-۱-۱-۲ اتاریخچه

- در تصویر شماره (۲-۱-۱-۳) سیر تحول شبکه ارتباطی شهر تهران در دوره های مختلف نشان داده شده است. بلوار میرداماد در محدوده دایره قرمز نمایش داده شده است که نشان می دهد این بلوار در زمان پهلوی دوم احداث شده است. (ماخذ: کتاب طرح و برنامه های شهرسازی. دکتر مصطفی بهزادفر)



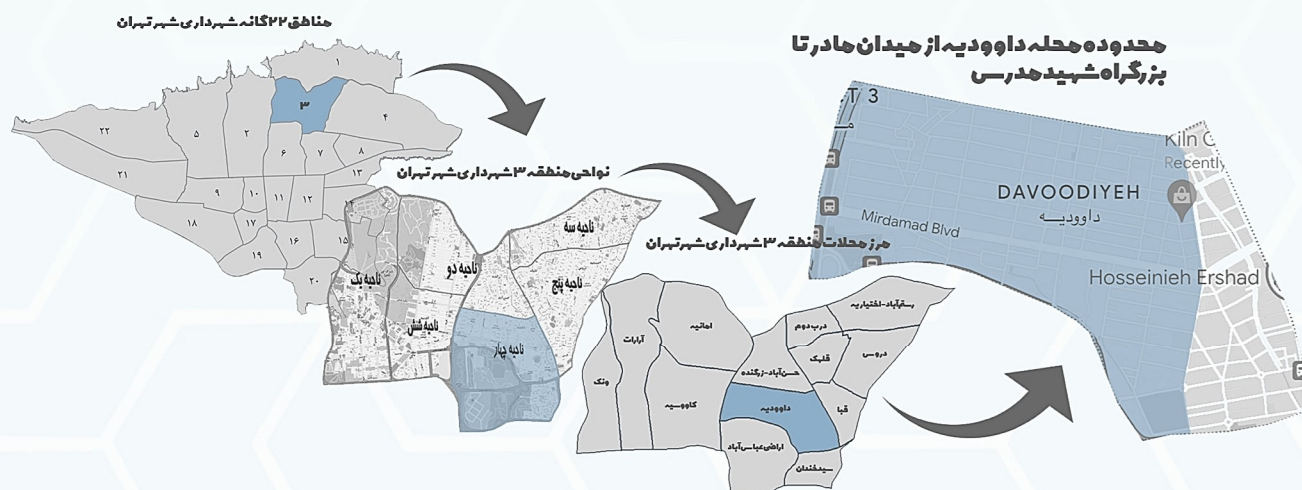
عکس شماره ۲-۱-۱-۳ (سیر تحول شبکه ارتباطی شهر تهران در دوره های مختلف)

- نام گذاری این بلوار بعد از دوران انقلاب، به نام میر برهان الدین محمد باقر استر آبادی معروف به میرداماد، فیلسوف و فقیه دوره صفویان و از ارکان مکتب فلسفی اصفهان است.

۲-۱-۲ مطالعات شناخت اولیه و بازدید میدانی

- بلوار میرداماد بلواری شرقی- غربی با طول ۳/۳ کیلومتر و یکی از معابر شریانی شهر تهران می باشد که از شرق به خیابان شریعتی و از سمت غرب به خیابان ولیعصر منتهی می شود. برخی راه های اصلی متقاطع با این بلوار عبارتند از: بزرگراه مدرس، خیابان مصدق و در بخش شرقی نیز بلوار از میدانی به نام میدان مادر می گذرد.

- موقعیت بلوار میرداماد و محدوده مداخله پروژه در تصاویر شماره (۲-۱-۲-۱) در شهر تهران، منطقه و ناحیه و محله نمایش داده شده است.



عکس شماره ۲-۱-۲-۱ (جایگاه محدوده (به اصطلاح، نقشه میخ تا مرز))

۲-۱-۲ مطالعات پایه

۲-۱-۲ مطالعات شناخت اولیه و بازدید میدانی

مجموع تصاویر شماره (۲-۱-۲-۲) برخی کاربری های مهم موجود در بلوار میرداماد را جهت آشنایی بیشتر با این بلوار نشان می دهد.



ساختمان رز مه داجام



روزنامه جام جم



بانک مرکزی ایران



شرکت مینا



آتش نشانی (ایستگاه ۱۱۶)



پاژ آرتین



مجد الغدير



پچ بترین مه داجام



مجموعه تصاویر شماره ۲-۱-۲-۲ (برخی کاربری های شاخص حول محور مه داجام)



۲-۱-۳ بررسی نظرات گروه‌های مختلف

در طی پرسشنامه‌هایی با سوالاتی تعیین شده نظرات گروه‌های مختلف پرسیده شد برای مثال سوالاتی از جمله: اینکه چه حسی به محدوده دارند؟ عواملی که باعث نارضایتی افراد از محدوده می‌شود چیست و با چه راه کاری میتوان آنها را رفع کرد؟ چه پیشنهادی برای بهبود اوضاع محدوده دارند؟ چه ویژگی در محدوده از نظرشان خوب و جالب است؟ و.....

به شرح ذیل نمونه پاسخی به سوالات مطرح شده دیده میشود:

((کاربری های غالب در محدوده اکثرا مجتمع های تجاری و اداری می باشند . دسترسی نسبتا مناسبی از میدان مادر به سمت بزرگراه مدرس و خیابان شریعتی وجود دارد . اکثر رفت و آمدهای محله را شاغلین و مغازه داران تشکیل می دهند و در بخشی ساکنین، حمل و نقل عمومی موجود در بلوار برای حمل و نقل و جا به جایی افراد مناسب است. محور دارای مسیر دوچرخه ای ناکارآمد می باشد به صورتی که بیشتر توسط موتور سواران مورد استفاده قرار میگیرد. برای بهبود اوضاع میتوان با قرار دادن کاربری هایی با فعالیت های متنوع مانند کاربری های ورزشی ، تفریحی و... می توان سرزندگی بیشتری به محدوده افزود ((

در طی بررسی ها و پرسش ها عناوینی به صورت خلاصه و گزیده شده به شرح ذیل مطرح شد:
موارد ذیل به عنوان مهمترین دغدغه های پرسش شوندگان شناسایی شدند:

- * یکی از مهم ترین معضلات موجود ، معضل ترافیک در ساعات اوج می باشد.
 - * در کل به دلیل خشک بودن کاربری های محدوده سرزندگی در فضا دارای مشکل می باشد.
 - * به دلیل بافت کاربری محور ، محدوده دچار معضل جای پارک می باشد.
 - * سختی عبور از بخش هایی از پیاده رو ها به دلیل عرض کم معابر
 - * مسیر دوچرخه ناکار آمد
 - * مشکل در زیست شبانه به دلایل مختلف
- ایشان همچنین از ویژگی های خوب و راهکارهایی برای بهبود کارایی محور موارد ذیل را مطرح نمودند:

- * محور دارای فضایی سرسبز و خوشایند می باشد.
- * محور از لحاظ روشنایی دارای معضل نمی باشد.
- * امکان ایجاد کاربری های متنوع و بهبود سرزندگی و ایجاد محوری پویا
- * دسترسی مناسب به محدوده
- * سهولت در دسترسی به حمل و نقل عمومی

۲-۱-۴ شناخت دسته بندی گروه های ذی مدخل

به طور کلی گروه های ذی مدخل شامل گروه های ذی نفع و ذی نفوذ می باشد . در کل گروه های ذی مدخل را می توان به دسته خصوصی و دولتی تفکیک نمود :

ارگان هایی دولتی شامل بانک مرکزی ، شهرداری ، اداره میراث فرهنگی ، شرکت نفت ، اداره امور مالیاتی ، و نهاد های اقتصادی وابسته به دولت و ارگانها و شرکت هایی خصوصی اعم از شرکت های دانش بنیان(شرکت مپنا ، شرکت های توسعه فناوری و...) بانک های خصوصی ، کسبه و ساکنین .

به صورت کلی ارگان های دولتی همانند بانک مرکزی، شرکت نفت ، شهرداری ، اداره میراث فرهنگی و... میتوانند محدودیت هایی را در اجرا یا عدم اجرای و طراحی پروژه ایجاد کنند . ارگانهای خصوصی نیز میتوانند به واسطه مالکیت ها و حوزه نفوذشان در پروژه اعمال محدودیت هایی داشته باشند .

۲-۱-۱ مطالعات پایه

۲-۱-۲ بررسی نظری و تجربیات مشابه

۲-۱-۲-۱-۲ ابلوار شانزه لیزه پاریس

- بلوار شانزه لیزه یکی از جاذبه های گردشگری فرانسه و همچنین زیبا ترین خیابان جهان می باشد. تاریخچه این خیابان به سال ۱۶۴۰ میلادی برمیگردد و در آن زمان در این منطقه فضاهای وسیع و خالی زیاد وجود داشت و به همین دلیل ردیفی از درختان در امتداد هم کاشته شدند که بعد ها به یک خیابان تبدیل شد. امروزه این خیابان در منطقه ۸ پاریس و از سری خیابان های اصلی پاریس محسوب می شود. طول این بلوار حدودا ۱۹۰۰ متر و عرض آن دقیقا ۷۰ متر است. این خیابان در قسمت غربی پاریس و از میدان کنکورد آغاز و در میدان شارل دوگل خاتمه می یابد. در دو طرف این خیابان چهار ردیف درختان بلند شاه بلوط قرار داده شده که زیبایی خیابان را چندین برابر می کند. رونق گیری و معروفیت این بلوار در طول دوره زمانی طولانی اتفاق افتاده است. فروشگاه ها و خرده فروشی های موجود در این خیابان در سال ۱۸۶۰ به هم پیوستند که بعد ها تبدیل به انجمن بازرگانی خیابان شانزه لیزه شد.

- فعالیت ها و کاربری های موجود در این بلوار تاثیر مهمی در عملکرد موفق این بلوار داشته اند که از جمله آن ها می توان به آثار تاریخی معروف پاریس، برگزاری مراسم جشن عید، مسابقات دوچرخه و داشتن پاساژ ها و فروشگاه ها و شعبه برند های معروف دنیا در آن اشاره کرد که از آنجایی که افراد کمی استطاعت مالی زندگی در این خیابان را دارند، معمولا طبقه های بالای مغازه ها با دفاتر اداری اشغال شده اند. همچنین وجود کافه ها و رستوران ها با سرویس دهی و کیفیت غذای مناسب نیز تاثیر بسزایی در جذب افراد به حضور در این فضا دارد. خیابان شانزه لیزه در شب هم بسیار تماشایی و پر جنب و جوش است و نورپردازی های مختلف و چراغانی ها جلوه ای متفاوت به این خیابان می دهد.



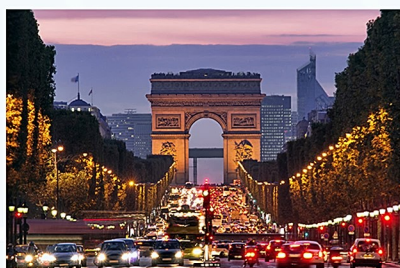
تصویر قدیمی از بلوار شانزه لیزه



تصویر بلوار شانزه لیزه امروزی در روز



حضور پذیرای افراد در پیاده رو بلوار



تصویر بلوار شانزه لیزه امروزی در شب



نمایی از پلان بلوار شانزه لیزه در شب



حضور فعال افراد پیاده در شب بلوار

مجموعه تصاویر شماره ۲-۱-۲-۱ (بلوار شانزه لیزه)

۲-۱-۱ مطالعات پایه

۲-۱-۲-۱ بررسی نظری و تجربیات مشابه

۲-۱-۲-۲ خیابان اورچارد سنگاپور (Orchard Road)

- خیابان اورچارد سنگاپور، خیابانی بلند (با طول ۲ کیلومتر) و فعال و سرزنده و پرشور و شوق است که گردشگرانی که به سنگاپور می آیند برای خرید کردن و گشت و گذار به آن مراجعه می کنند. تاریخچه ساخت این خیابان به اوایل دهه ۱۸۳۰ میلادی برمی گردد، زمانی که این خیابان گمنام بود و باغ های میوه و جوز هندی و مزارع فلفل در آن وجود داشتند. در سال ۱۹۵۸ اولین مرکز تجاری توسط تانگ (تاجر سنگاپوری) در این خیابان ساخته شد. این مرکز خرید که در آن زمان خانه تانگ ها نام داشت، نقطه آغاز تبدیل این خیابان به یکی از معروف ترین خیابان های جهان شد. امروزه در خیابان اورچارد با بیش از پنج هزار مغازه و فروشگاه وجود دارد، از جمله آن ها می توان به فروشگاه تانگز که دارای معماری منحصر به فرد می باشد و مملو از فروشگاه های برند های معروف و عتیقه فروشی و سوغاتی فروشی است اشاره کرد.

خیابان اورچارد با توجه به طول زیادی که دارد، دسترسی مناسبی برای آن تامین شده است. برای مراجعه به این خیابان افراد می توانند از سه ایستگاه مترو که هر سه در این خیابان قرار دارند، استفاده کنند.

علاوه بر رستوران ها و فود کورت هایی که در مراکز خرید واقع در این خیابان هستند افراد می توانند از رستوران هایی که در امتداد خیابان قرار دارند خرید کنند و همچنین به گردش و تفریح در این خیابان بپردازند. در ساعات بعد از ظهر و شب اجراهای زنده موسیقی و عکاسی و نورپردازی های رنگارنگ خیابان و برگزاری جشنواره هایی در روز های مشخصی از سال این خیابان را فعال تر و سرزنده تر کرده اند.



تصویر خیابان اورچارد در روز



نمایی از پلان خیابان اورچارد در شب



حضور پذیرای افراد در پیاده رو خیابان



وجود المان های رنگی در خیابان



پیاده رو عریض و دارای حس سرزندگی

مجموعه تصاویر شماره ۲-۱-۲ (خیابان اورچارد)

۲-۱-۲-۷ چشم انداز مقدماتی

- بلوار میرداماد بلواری سرزنده با فعالیت های متنوع است که امکانات و خدمات شهری در آن به طور مناسب توزیع شده اند و مردم با گروه های مختلف سنی و جنسی می تواند در ساعات مختلف شبانه روز در بلوار حضور فعال داشته باشند و برای تامین نیاز های خود و همچنین استفاده از کاربری های تجاری و اداری به بلوار میرداماد مراجعه نمایند. همچنین این بلوار برای حرکت سواره رو روان و برای استفاده پیاده و دوچرخه سوار مناسب و ایمن می باشد.

بخش دوم

مطالعات وضع موجود

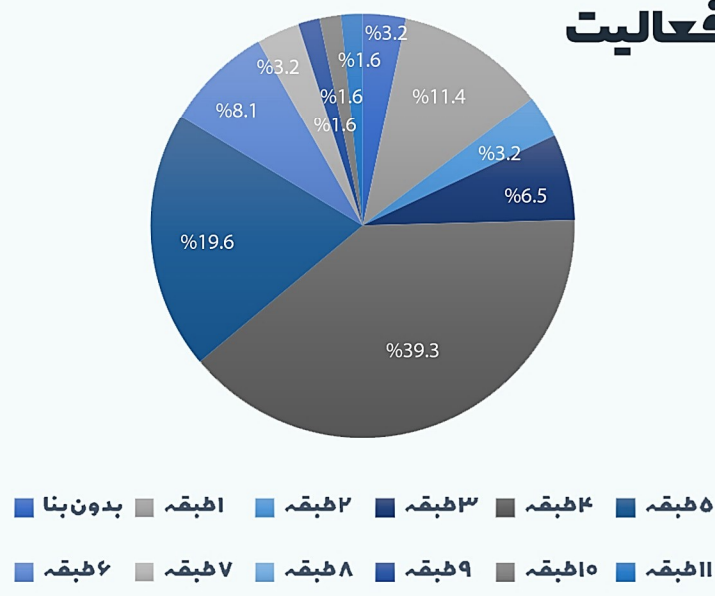


۲-۲ مطالعات وضع موجود

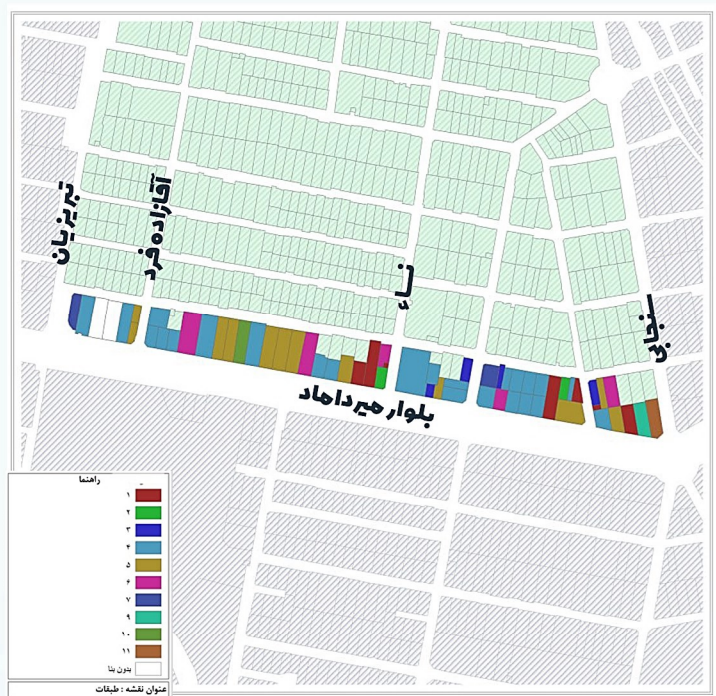
۲-۲-۱ مطالعات کاربری زمین و فعالیت

۲-۲-۱-۱ طبقات

در جدول شماره (۲-۲-۱) و نقشه (۲-۲-۱-۱) طبقات پارسل های خیابان میرداماد آورده شده است. طبق جدول (۲-۲-۱) و نمودار (۲-۲-۱) پارسل های ۴ طبقه ۲۴ پارسل و ۱۲۳۸۹ متر مربع از زمین را اشغال کرده که بیشترین سهم از نمودار را نیز دارد. در این خیابان عمدتاً بلند مرتبه سازی شده و ساختمان زیر ۴ طبقه کمتر دیده می شود.



نمودار شماره ۲-۲-۱-۱



نقشه شماره ۲-۲-۱-۱

طبقه	تعداد	درصد	مساحت	درصد
بدون بنا	2	3.278689	1610.273	5.182234
۱ طبقه	7	11.47541	2834.223	9.121193
۲ طبقه	2	3.278689	601.786	1.936688
۳ طبقه	4	6.557377	971.108	3.125253
۴ طبقه	24	39.34426	12389.1	39.87101
۵ طبقه	12	19.67213	6491.31	20.89056
۶ طبقه	5	8.196721	3182.373	10.24162
۷ طبقه	2	3.278689	989.2971	3.18379
۸ طبقه	0	0	0	0
۹ طبقه	1	1.639344	611.3195	1.967369
۱۰ طبقه	1	1.639344	722.4386	2.324976
۱۱ طبقه	1	1.639344	669.7178	2.155309

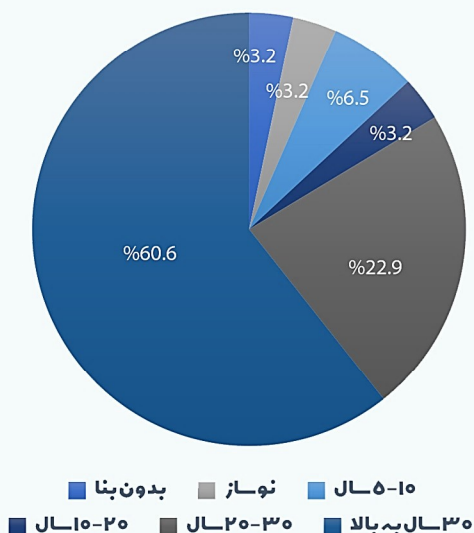
جدول شماره ۲-۲-۱-۱



۲-۲-۱ مطالعات کاربری زمین و فعالیت

۲-۲-۱-۲ قدمت ابنیه

با توجه به جدول (۲-۱-۲-۲) و نمودار (۲-۱-۲-۲) قدمت بیشتر ساختمان های محدوده میرداماد ۳۰ سال به بالا و با ۶۰ درصد از کل آن است. همچنین ۲۲ درصد پارسل ها قدمت ۲۰ تا ۳۰ سال دارند که نشان می دهد بیشتر ساختمان ها از قدمت زیادی برخوردار هستند.



نمودار شماره ۲-۱-۲-۲



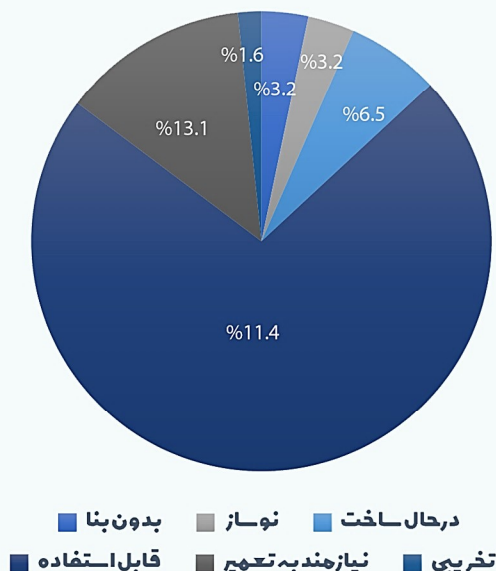
درصد	تعداد	قدمت
3.278689	2	بدون بنا
3.278689	2	نوساز
6.557377	4	5-10 سال
3.278689	2	10-20 سال
22.95082	14	20-30 سال
60.65574	37	30 سال به بالا

جدول شماره ۲-۱-۲-۲

۲-۲-۱ مطالعات کاربری زمین و فعالیت

۲-۲-۱-۳ کیفیت ابنیه

با استناد به جدول (۳-۱-۲-۲) و نمودار (۳-۱-۲-۲) ۷۲ درصد ساختمان ها قابل استفاده اند و تنها ۱۳ درصد آن ها نیازمند تعمیر هستند. نقشه (۳-۱-۲-۲)



نمودار شماره ۲-۲-۱-۳



نقشه شماره ۲-۲-۱-۳

کیفیت	تعداد	درصد
بدون بنا	2	3.278689
نوساز	2	3.278689
در حال ساخت	4	6.557377
قابل استفاده	44	72.13115
نیازمند به تعمیر	8	13.11475
تخریبی	1	1.639344

جدول شماره ۲-۲-۱-۳



۲-۲-۱ مطالعات کاربری زمین و فعالیت

۲-۲-۱-۴ نحوه استفاده از اراضی

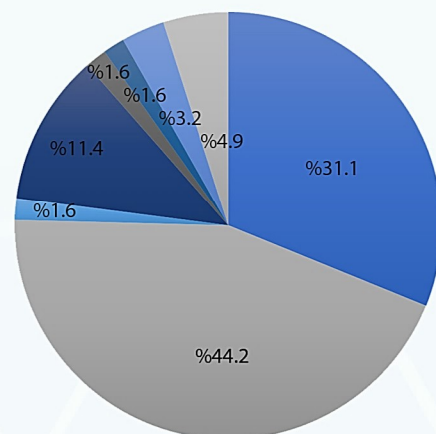
با توجه به جدول (۲-۱-۲-۴) و نمودار (۲-۱-۲-۴) تعداد پارسل های تجاری ۲۷ و مساحت ۱۴۳۵۵ متر مربع را اشغال کرده اند که بیشترین تعداد و مساحت اشغال شده را دارد و بعد آن کاربری مسکونی با تعداد پارسل ۱۹ و مساحت ۶۰۳۴ متر مربع در رتبه دوم قرار دارد. این نکته شایان ذکر می باشد که نقشه های تولید شده (۲-۱-۲-۴) کاربری ها بر اساس کاربری طبقه همکف و کاربری قالب طبقات بالاتر در نظر گرفته شده است.

کاربری	تعداد	درصد	مساحت	درصد
مسکونی	19	31.14754	6034.316	19.41984
تجاری	27	44.2623	14355.39	46.199
آموزشی	1	1.639344	381.8509	1.228886
اداری	7	11.47541	5245.013	16.87968
خدماتی	1	1.639344	664.5294	2.138611
مذهبی	1	1.639344	804.8706	2.590262
تاسیسات و تجهیزات شهری	2	3.278689	93.22805	0.30003
بدون کاربری	3	4.918033	3493.747	11.24369

جدول شماره ۲-۲-۱-۴



نقشه شماره ۲-۲-۱-۴



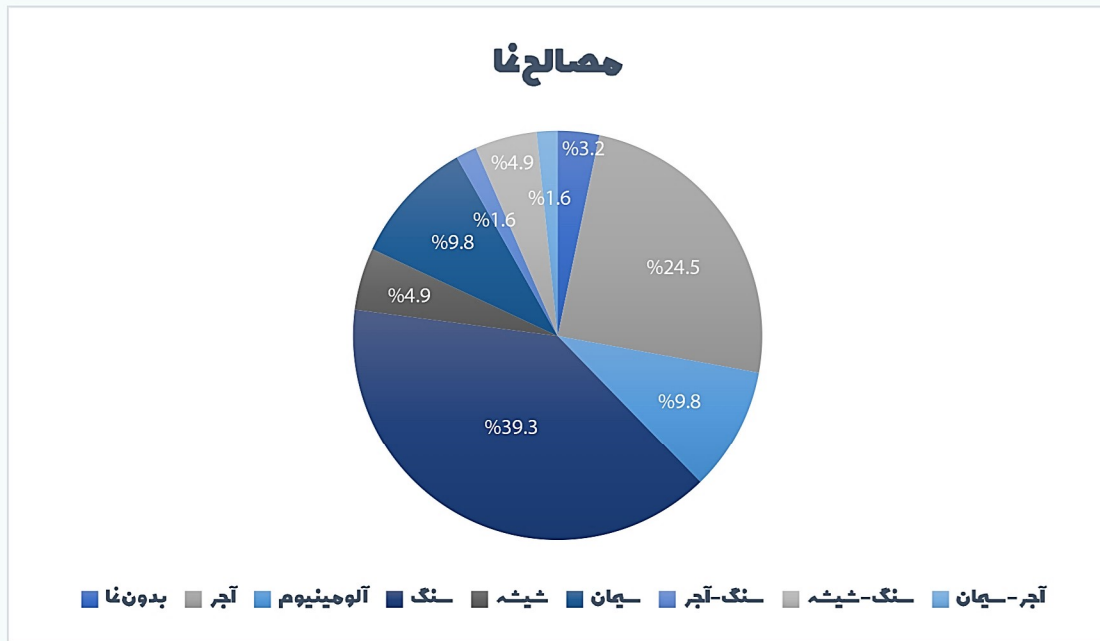
مسکونی تجاری آموزشی اداری خدماتی
مذهبی تاسیسات و تجهیزات شهری بدون کاربری

نمودار شماره ۲-۲-۱-۴

۲-۲-۱ مطالعات کاربری زمین و فعالیت

۲-۲-۱-۵ مصالح نمای ابنیه

با توجه به جدول (۲-۱-۵) و نمودار (۲-۱-۵) بیشترین مصالح نمای ابنیه به کار گرفته شده در این خیابان با ۳۹ درصد سنگ بوده و بعد آن مربوط به آجر می شود که ۲۴ درصد را به خود اختصاص داده است.



نمودار شماره ۲-۱-۵



نقشه شماره ۲-۱-۵

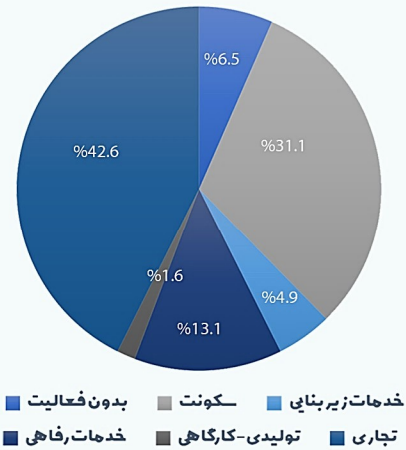
درصد	تعداد	مصالح نما
3.278689	2	بدون نما
24.59016	15	آجر
9.836066	6	آلومینیوم
39.34426	24	سنگ
4.918033	3	شیشه
9.836066	6	سیمان
1.639344	1	سنگ-آجر
4.918033	3	سنگ-شیشه
1.639344	1	آجر-سیمان

جدول شماره ۲-۱-۵

۲-۲-۱ مطالعات کاربری زمین و فعالیت

۲-۲-۱-۶ فعالیت

با توجه به جدول (۲-۲-۱-۶) و نمودار (۲-۲-۱-۶) براساس راهنمای طبقه بندی LBCS فعالیت غالب محدوده میرداماد با ۴۲ درصد فعالیت تجاری می باشد و می تواند نشان دهنده یک راسته تجاری نیز باشد؛ بعد از آن کاربری مسکونی با ۳۱ درصد بیشترین فعالیت را دارا است.



نمودار شماره ۲-۲-۱-۶

فعالیت	تعداد	درصد	مساحت	درصد
بدون فعالیت	4	6.557377	3942.107	12.68662
مسکونت	19	31.14754	6250.7	20.11622
خدمات زیربنایی	3	4.918033	1017.811	3.275553
خدمات رفاهی	8	13.11475	5626.547	18.10754
تولیدی-کارگاهی	1	1.639344	225.3164	0.725121
تجاری	26	42.62295	14010.46	45.08894

جدول شماره ۲-۲-۱-۶



نقشه شماره ۲-۲-۱-۶-۱

۲-۲-کونت

سکونت براساس LBCS، شامل دو دسته اقامت دائمی و اقامت موقت میشود که در محدوده مورد نظر تنها اقامت دائم دیده می شود.



نقشه شماره ۲-۲-۱-۲-۶



نقشه شماره ۲-۲-۱-۲-۲

۳-خدمات فاهی واجتماعی

محدوده مورد نظر در قسمت خدمات رفاهی و اجتماعی در سند LBCS دو بخش مذهبی و خدمات ادارات دولتی و عمومی را شامل می شود.



نقشه شماره ۲-۲-۱-۲-۷



نقشه شماره ۲-۲-۱-۲-۴



نقشه شماره ۲-۲-۱-۲-۸



نقشه شماره ۲-۲-۱-۲-۵



۲-۱-۲-۲-۶ فعالیت

۴- خدمات زیربنایی

خدمات زیربنایی محدوده بر اساس سند LBCS، تنها شامل تاسیسات شهری میباشد.



نقشه شماره ۲-۱-۲-۲-۹

۵- فعالیت تولیدی-کارگاهی

خدمات زیربنایی محدوده بر اساس سند LBCS، نیز تنها شامل یک پارسل تولیدی داخل حریم میباشد.

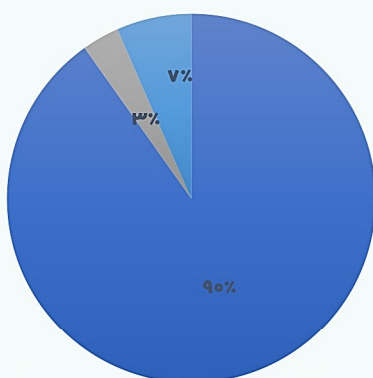


نقشه شماره ۲-۱-۲-۲-۱۰

۲-۱-۲-۲-۷ وضعیت بهره برداری

با توجه به جدول ۲-۱-۲-۲ و همچنین نمودار ۲-۱-۲-۲ وضعیت بهره برداری محور با ۹۰ درصد فعال است و تنها ۲ پارسل نیمه فعال و ۴ پارسل غیرفعال وجود دارد

تعداد



■ فعال ■ نیمه فعال ■ غیرفعال

نمودار شماره ۲-۱-۲-۲-۷

وضعیت بهره برداری	تعداد	درصد
فعال	55	90.16393
نیمه فعال	2	3.278689
غیرفعال	4	6.557377

جدول شماره ۲-۱-۲-۲-۷



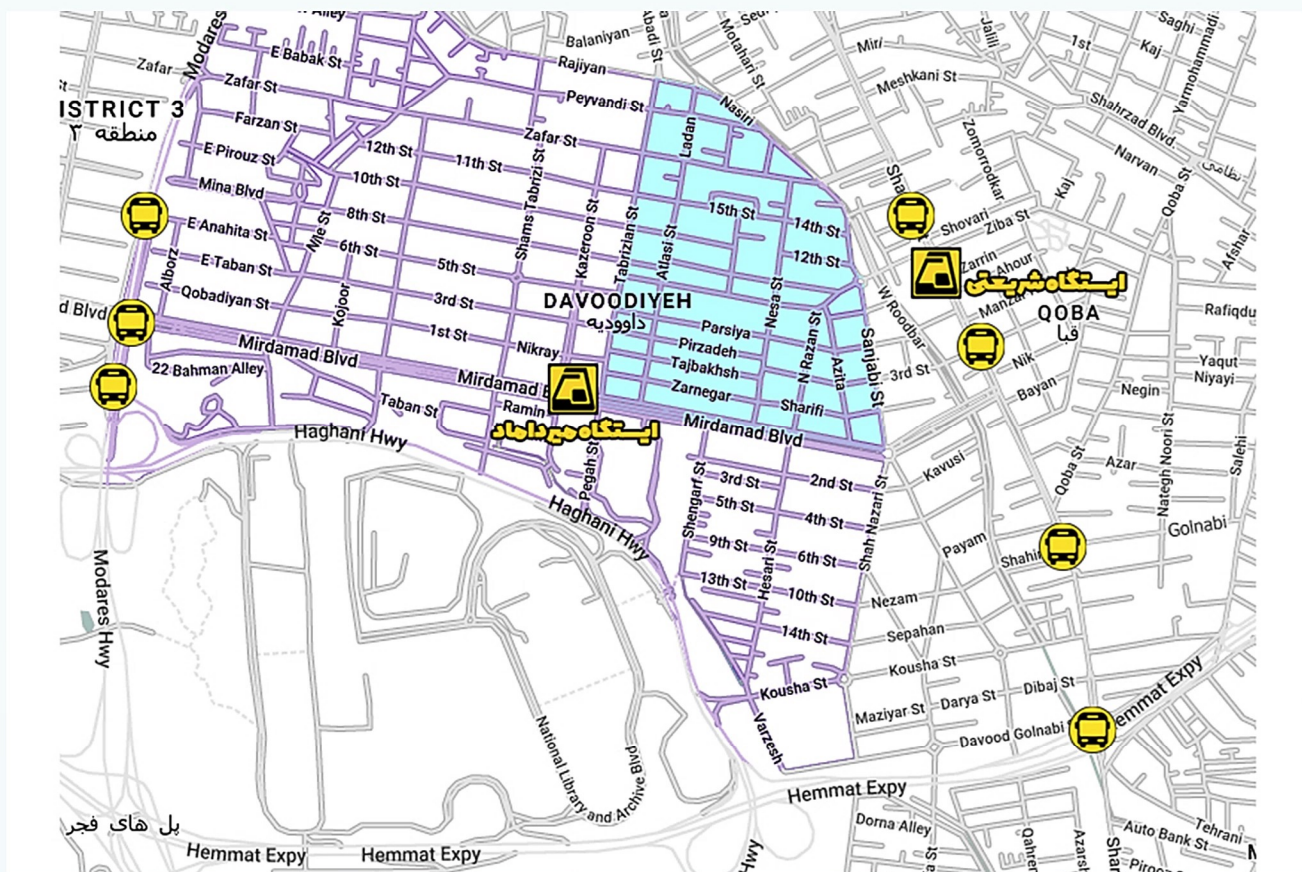
نقشه شماره ۲-۱-۲-۲-۱۱

۲-۲ مطالعات وضع موجود

۲-۲-۲ مطالعات حرکت و دسترسی

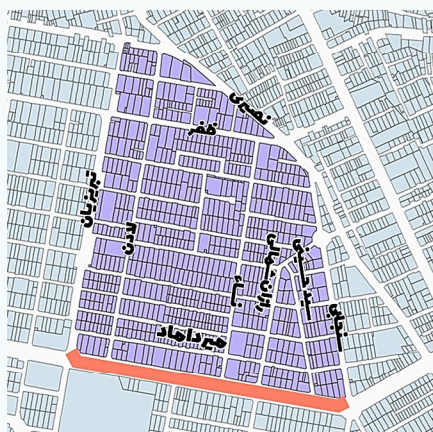
۲-۲-۲-۱ حمل و نقل عمومی

در محدوده مورد مطالعه گروه، هیچگونه ایستگاه اتوبوس و مترو وجود ندارد؛ و تنها تاکسی های خطی در بلوار میرداماد، دسترسی عمومی این محدوده را تامین می کند. اما در حوالی این محدوده، دو ایستگاه مترو (ایستگاه دکتر شریعتی واقع در خیابان شریعتی و ایستگاه میرداماد در بلوار میرداماد)، که کاربردی ترین دسترسی عمومی در این محدوده می باشد؛ و چندین ایستگاه اتوبوس در خیابان شریعتی و بزرگراه مدرس قرار دارد. تاکسی های خطی که مبدا آن ها در نزدیکی ایستگاه مترو میرداماد است، به مقاصد ونک، ولیعصر، شمرون و جردن می باشند. نقشه (۱-۲-۲-۲)



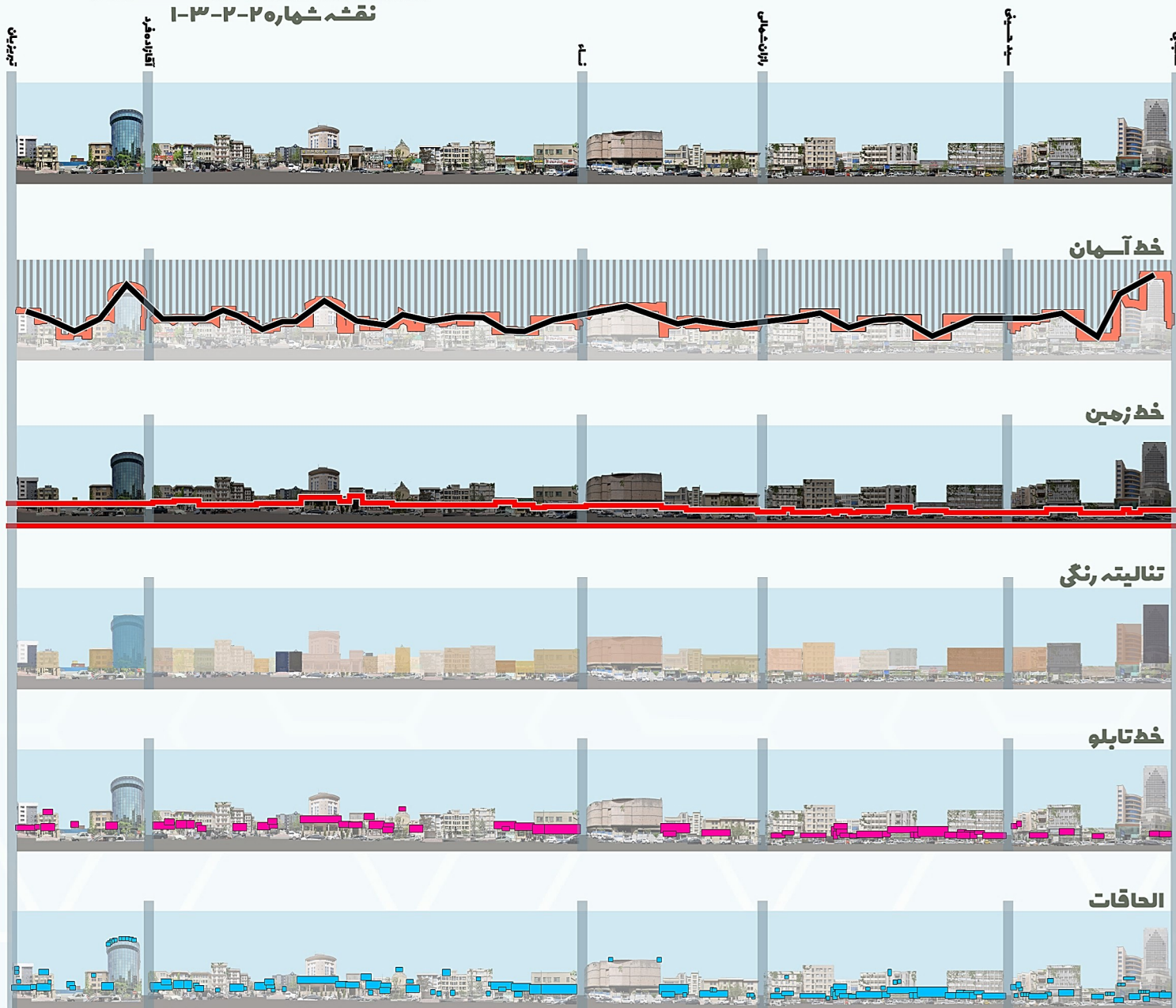
نقشه شماره ۱-۲-۲-۲ (محل ایستگاه های مترو و اتوبوس)

۳-۲-۲-۱ انما و جداره



با توجه به نقشه (۲-۳-۱)، در این بخش به بررسی نما در جداره بخشی از بلوار میرداماد می‌پردازیم. با توجه به تصاویر، این جداره خط آسمان یکنواختی ندارد و هماهنگی‌ای میان ساختمان‌های قدیمی و نوساخته وجود ندارد. حتی میان تغییرات ارتفاعی ساختمان‌ها نیز ریتم و هماهنگی خاصی وجود ندارد؛ و وجود ساختمان‌های شاخص بر آشفتگی آن‌ها افزوده است و باعث فراز و فرود خط آسمان شده‌است. خط زمین در این جداره دارای نظم نسبی می‌باشد و ارتفاع طبقات همکف بیشتر ساختمان‌های این جداره، به یک اندازه می‌باشد؛ به دلیل این که کاربری غالب در این جداره، اداری-تجاری می‌باشد و ورودی‌های مشابهی دارند. تنها تعدادی ساختمان شاخص و مسکونی دارای کمی تفاوت هستند. رنگ غالب نما در این جداره، در گروه رنگ‌های گرم، قهوه‌ای و طوسی می‌باشد و تنها چند نمونه با رنگ سرمه‌ای به لحاظ تنالایته رنگی، شاخص شده‌است. تابلوهای این جداره همگی افقی هستند و به دلیل اینکه خط زمین جداره نسبتاً منظم و هماهنگ بوده، به طبع خط تابلوها نیز مرتب و منظم است. بیشتر الحاقات این جداره از تابلوها تشکیل شده است و باقی آن کولرهایی هستند که در بالکن‌ها و بیرون پنجره‌ها به طور پراکنده نصب شده‌اند که باعث آشفتگی و برهم زدن نظم قرار گیری تابلوها شده‌اند.

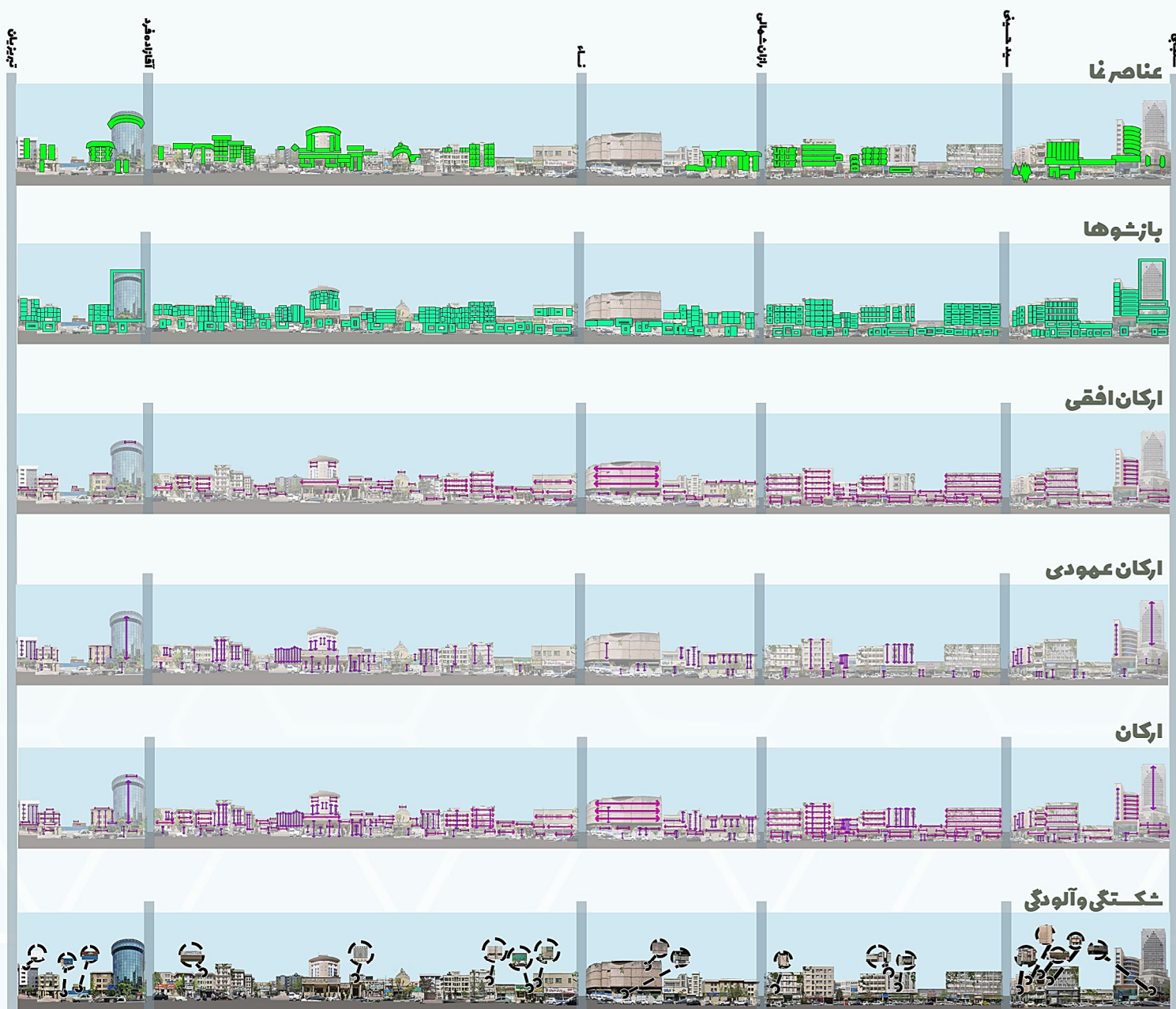
نقشه شماره ۳-۲-۲-۱



تصاویر شماره ۳-۲-۲-۱

در ادامه

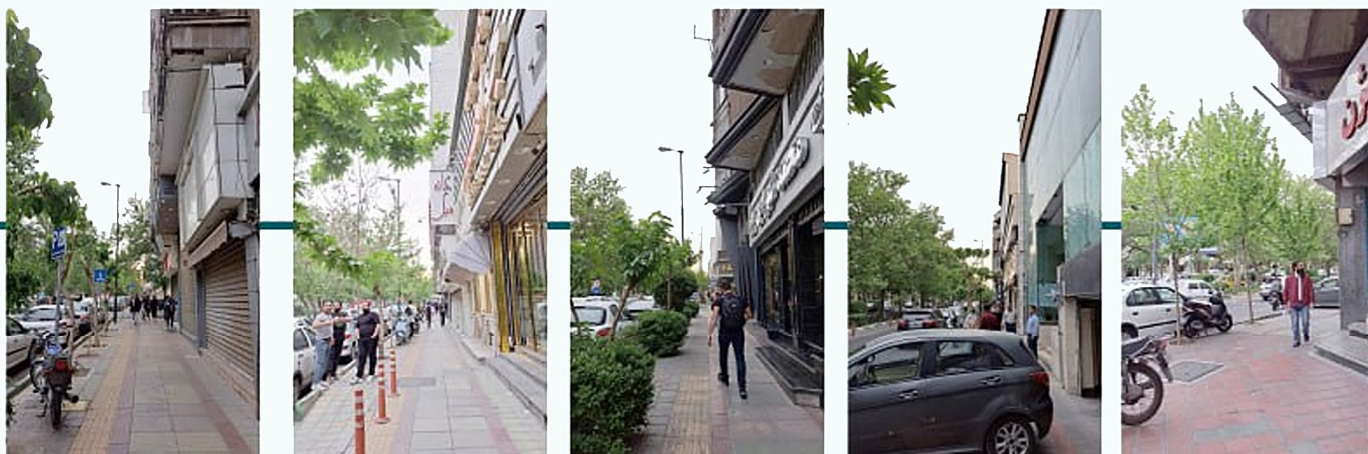
عناصر تشکیل دهنده نما شامل شکل و فرم دور پنجره‌ها و ورودی‌ها، ستون‌ها و طاق‌ها و کتیبه‌ها می‌باشد.
بازشوها در این جداره به صورت چهارضلعی هستند و با تنوع عمودی و افقی قرار گرفته‌اند. بازشوهای طبقات همکف با توجه به کاربری غالب این جداره (تجاری-اداری) یکسان و هماهنگ می‌باشند؛ به علاوه در کل ساختمان‌ها نیز هماهنگی میان بازشوها (ارتفاع و شروع و پایان و اتصالات) وجود دارد.
بخشی از بازشوها و اغلب تابلوها و الحاقات نمای این جداره، افقی می‌باشد و در بیشتر بخش‌های این جداره، این ارکان افقی دارای هماهنگی و نظم می‌باشند و همگی در ارتفاع و ریتم یکسان دنبال می‌شوند و به پایان می‌رسند.
ستون‌ها و بخشی از بازشوها به صورت عمودی می‌باشند، که در نمای این جداره به صورت پراکنده قرار گرفته‌اند و تنها تعدادی از ساختمان‌های بلند قامت شاخص، کاملاً دید را به حالت عمودی جلب می‌کنند.
در این جداره، شکستگی و آلودگی بر بعضی از نمای ساختمان‌ها دیده می‌شود که ناشی از اثرات بارش و قدیمی بودن و عدم رسیدگی می‌باشد؛ و هم آشفته‌گی‌هایی که مربوط به ساکنین می‌شود، مانند سیم‌های رها شده بر نما و برهم‌ریختگی در بالکن‌ها و پشت‌بام‌ها.
با توجه به تصاویر، به طور کلی این جداره نه بسیار منظم و هماهنگ است و نه بسیار آشفته. از طرفی خط آسمان ناهماهنگ باعث آشفته‌گی ناظر می‌شود اما از طرف دیگر خط زمین و ارتفاع هماهنگ طبقات همکف، این حس آشفته‌گی را برای رهگذر کاهش می‌دهد. بهتر است در هنگام نوسازی و بازسازی، ارتفاع ساختمان‌ها در نظر گرفته شود و تنها ساختمان‌های شاخص با تفاوت‌هایشان به چشم بیایند نه این‌که باعث آشفته‌گی بیشتر بشوند. ساکنین از پشت‌بام و بالکن‌های خود استفاده نادرست نکنند و از آشفته‌گی نما بکاهند (نصب کولرها و سیم‌ها و ...)، و مالکین علاوه بر بازسازی داخلی به نما نیز رسیدگی کنند.



تصاویر شماره ۲-۲-۳-۱-۲-۲-۲

۲-۳-۲-۲ دیدهای متوالی

دیدهای متوالی مبحثی مطرح شده توسط گوردون کالن می باشد. بر اساس ارزش گذاری ها و روش هایی که توسط کالن مطرح شده است، محدوده بلوار میرداماد به دلایلی اعم از عدم شکستگی و عدم اختلاف عرض معبر، عدم تغییر میزان محصوریت و... دارای یک سکانس میباشد. در برداشت این محور تصمیم بر آن شد که این برداشت از هر دو جهت صورت گیرد (هم از میدان مادر به سمت مدرس تصاویر (۲-۳-۲-۲) و نقشه (۲-۳-۲-۲) و هم از از مدرس به سمت میدان مادر تصاویر (۲-۳-۲-۲) و نقشه (۲-۳-۲-۲)).



تصاویر ۲-۳-۲-۲ از میدان مدرس به سمت مادر

۲-۲-۲ دیدهای متوالی

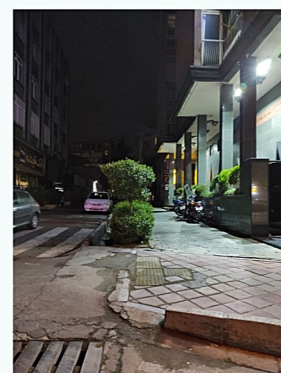
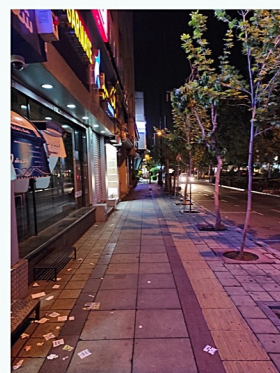
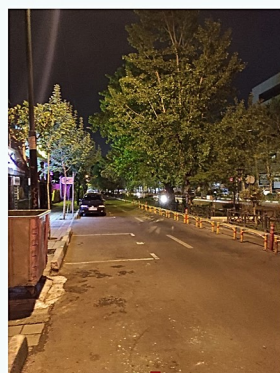


نقشه شماره ۲-۲-۳-۲ (از مدرس به سمت میدان مادر)

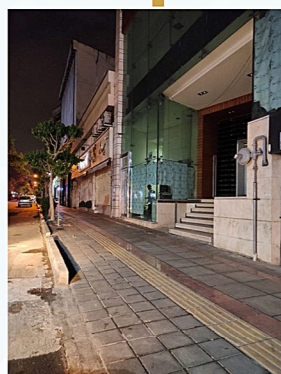
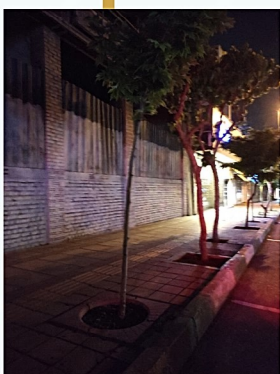
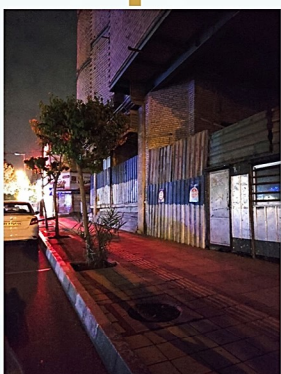
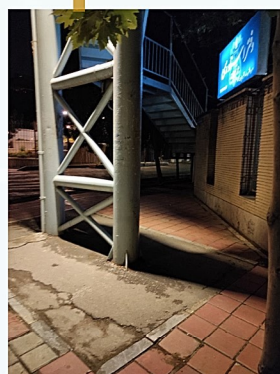
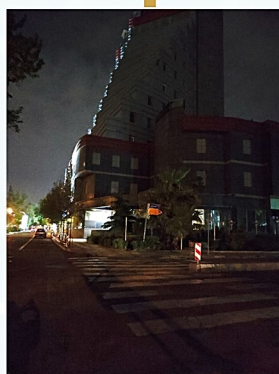


تصاویر شماره ۲-۲-۳-۲ (از مدرس به سمت میدان مادر)

در مبحث دید شبانه ، تمرکز بحث بیشتر مبنی بر روشنایی معابر در ساعات شب میباشد. همانطور که در تصاویر (۲-۳-۳-۲-۱) دیده میشود اکثر بخش های محور مورد بررسی در ساعات تاریکی مشکلی در این باب ندارند فقط بخش هایی از محور که در مجموعه تصاویر (۲-۳-۳-۲-۲) دیده میشود به دلیل مشکل در بافت جداره و عدم موجودیت فعالیت در بنای موجود در جداره محدوده دچار مشکل در روشنایی می باشند . یکی از مهم ترین محدوده هایی که دارای این معضل است محدوده تقاطع تبریزیان با میرداماد میباشد که برج رز میرداماد در آن محدوده است . جز در این بخش های محور میرداماد از لحاظ نورپردازی در ساعات تاریکی دارای معضل نمیشود و در کل نوری ریتمیک و مناسب را دارا میباشد . مجموعه تصاویر () در کل نور نه به شدتی است که چشم افراد و رانندگان را آزار بدهد و نه آنقدر کم است که دید دچار مشکل شود . و یکی از جالب ترین نور پردازی ها ، نورپردازی زیر پل های عابر پیاده و درخت های واقع در رفیوژ ها میباشد.



مجموعه تصاویر ۲-۳-۳-۲-۲ (نمونه نور پردازی بدون مشکل محدوده)



مجموعه تصاویر ۲-۳-۳-۲-۲ (محدوده های دارای مشکل نور پردازی)

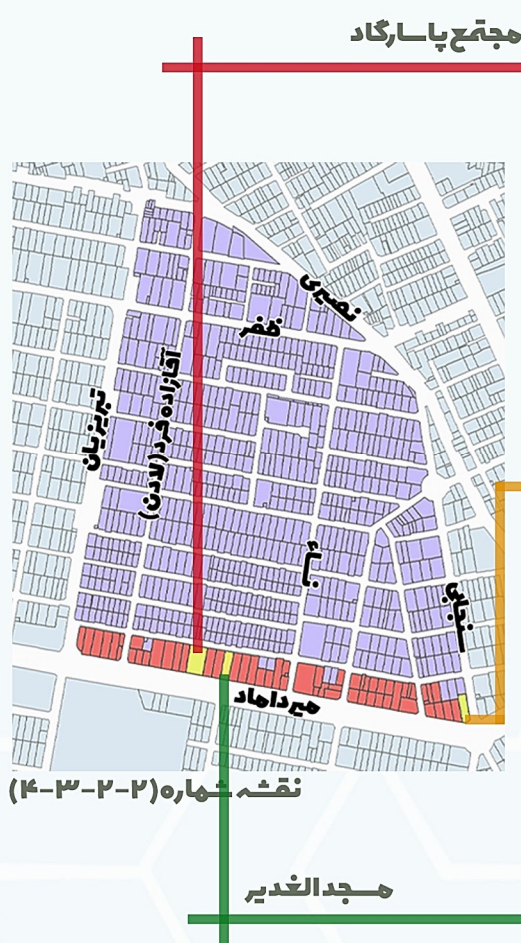
۲-۲-۳-۴-۵-۶-۷-۸-۹-۱۰-۱۱-۱۲-۱۳-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷-۱۸-۱۹-۲۰-۲۱-۲۲-۲۳-۲۴-۲۵-۲۶-۲۷-۲۸-۲۹-۳۰-۳۱-۳۲-۳۳-۳۴-۳۵-۳۶-۳۷-۳۸-۳۹-۴۰-۴۱-۴۲-۴۳-۴۴-۴۵-۴۶-۴۷-۴۸-۴۹-۵۰-۵۱-۵۲-۵۳-۵۴-۵۵-۵۶-۵۷-۵۸-۵۹-۶۰-۶۱-۶۲-۶۳-۶۴-۶۵-۶۶-۶۷-۶۸-۶۹-۷۰-۷۱-۷۲-۷۳-۷۴-۷۵-۷۶-۷۷-۷۸-۷۹-۸۰-۸۱-۸۲-۸۳-۸۴-۸۵-۸۶-۸۷-۸۸-۸۹-۹۰-۹۱-۹۲-۹۳-۹۴-۹۵-۹۶-۹۷-۹۸-۹۹-۱۰۰

در این بخش با توجه به برداشت های انجام شده توسط گروه از محدوده میدان مادر تا خیابان تبریزیان، ساختمان های شاخص و مهم در محدوده شناسایی شده و در نقشه (۲-۳-۴-۵) همراه با تصاویر نشان داده شده است. در ادامه به بررسی نقش و تاثیر هر یک از آن ها در محدوده می پردازیم:

مسجد الغدير بین سال های ۱۳۵۵ و ۱۳۵۶ با طرح جهانگیر مظلوم یزدی ساخته شده است و ترکیبی از معماری اسلامی و تکنولوژی مدرن می باشد و به عنوان اثر ملی به ثبت رسیده است. این بنای مذهبی پوشیده از آجر با تزئیناتی از کاشی های فیروزه ای است که بر زیبایی آن افزوده است، همچنین ترکیب دو حجم مکعب مستطیل با ارتفاع متغیر و منشوری با پلان چند ضلعی منتظم، طرح کلی بنا را تشکیل می دهند. حجم منشور در تراز های مختلف ارتفاعی و دارای پلان های متفاوت این بنا را نسبت به ساختمان ها و حتی دیگر مسجد ها متمایز می نماید و می تواند در ذهن مخاطب به عنوان بنایی شاخص و متفاوت نقش ببندد، همچنین این مسجد در مناسب های مختلف مذهبی (اعیاد و عزاداری ها و ...) و مراسم ختم ومراجعه کنندگان زیادی دارد تصویر (۲-۳-۴-۵).

مجتمع پاسارگاد یکی از مجتمع ها و مراکز خرید در محدوده میرداماد است که از نظر موقعیت جغرافیایی و دسترسی مناسب به مترو وضعیت خوبی دارد. این مجتمع دارای کاربری های مختلفی از جمله شعبه بانک پاسارگاد، صرافی، مغازه های تجاری و می باشد که با توجه به تنوع کاربری ها می تواند نیاز های مراجعه کنندگان به این مجتمع را برطرف نماید تصویر (۲-۳-۴-۵).

برج بیژن در میدان مادر و در نبش خیابان سنجابی واقع شده است و کاربری های مودجود در این برج تجاری- اداری هستند. نمای شیشه ای برج و همچنین تعداد طبقات آن را به نسبت دیگر ساختمان ها متمایز کرده است تصویر (۲-۳-۴-۵).



تصویر (۲-۳-۴-۵)



تصویر (۱-۴-۳-۲-۲)



تصویر (۳-۴-۳-۲-۲)

۲-۲-۳-۵ کف سازی پیاده رو و خیابان

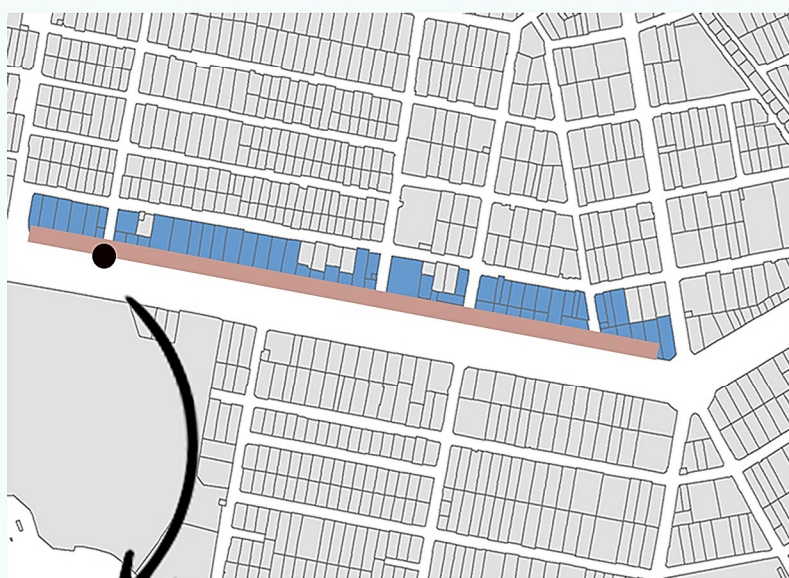


تصویر شماره (۲-۵-۳-۲-۲) به وضوح دیده می شود.

کف سازی پیاده رو در خیابان میرداماد
غالباً از این الگو پیروی میکند تصویر
شماره (۱-۵-۳-۲-۲) اما در برخی قسمت ها
که پارکینگ وجود دارد تغییر شکل می دهد.
تغییر شکل در
تصویر شماره (۲-۵-۳-۲-۲) نشان داده
شده است. این تغییر شکل در تقاطع ها
نیز دیده میشود. تصویر شماره (۳-۵-۳-۲-۲).
این تغییر کف سازی در شکل
شماره (۴-۵-۳-۲-۲) به وضوح دیده می شود.



تصویر شماره (۱-۵-۳-۲-۲)



نقشه شماره (۵-۳-۲-۲)



تصویر شماره (۳-۵-۳-۲-۲)



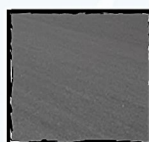
تصویر شماره (۴-۵-۳-۲-۲)



تصویر شماره (۷-۵-۳-۲-۲)

در تمامی قسمت ها
کف سازی از کیفیت مطلوبی
برخوردار بود و تنها در یک
قسمت شکستگی دیده
میشد. تصویر
شماره (۷-۵-۳-۲-۲)

کف سازی خیابان آسفالت
بوده و شکستگی و ناهنجاری
در آن دیده نشد. تصویر
شماره (۶-۵-۳-۲-۲).



تصویر شماره (۶-۵-۳-۲-۲)



عکس شماره (۵-۶-۳-۲-۲)

در خیابان تبریزیان فضای سبز نسبت به دیگر خیابان های محدوده بیشتر وجود دارد.

در پیاده رو و جلوی ساختمان های مسکونی به صورت دندانه ای فضای سبز و مجموعه ای از درختان قدیمی دیده میشود که این خیابان را تبدیل به مسیری جذاب برای فرد پیاده و همچنین فعالیت های گروهی و ورزش در پارک های مجهز به وسایل ورزشی کرده است.



عکس شماره (۴-۶-۳-۲-۲)

در فضای داخلی میدان مینا واقع در خیابان سنجابی، تک درخت کاج با قدمت نسبتاً زیادی وجود دارد که ارتفاع زیادی دارد و باعث افزایش حس محصوریت در این فضا شده است و از مزایای آن می توان به سبز بودن در تمامی فصول سال اشاره کرد. اما این درخت با شرایط اکولوژیکی تهران سازگار نیست و همچنین خاک اطراف خود را اسیدی می کند و مانع از رشد دیگر انواع گیاهان در خاک می شود.

در خیابان سنجابی گونه های متنوعی از درختان چنار و کاج و توت در کنار هم وجود دارد که موجب ایجاد سایه مطلوب در این خیابان شده است. اما درخت توت و چنار در فصل بهار ممکن است باعث ایجاد آلرژی در افراد شوند. همچنین کاشت درخت کاج موجب اسیدی شدن خاک اطراف خود شده که مانع از رشد دیگر گیاهان می شود اما سبز بودن آن در تمامی فصول سال از مزایای آن می باشد.



عکس شماره (۱-۶-۳-۲-۲)



عکس شماره (۲-۶-۳-۲-۲)

در خیابان سنجابی وجود ردیف شمشاد ها در کنار پیاده رو دیده می شود که همیشه سبز است و نیاز به آبیاری زیادی ندارد و ارتفاع کم آن موجب تامین دید مناسب پیاده و سواره می شود.



عکس شماره (۳-۶-۳-۲-۲)

بخش دوم

تحلیل یکپارچه سیاست گذاری چارچوب طراحی



در خیابان ظفر درختان چنار به طور پراکنده از گذشته باقی مانده است که ارتفاع آن ها زیاد می باشد.



عکس شماره (۱۱-۶-۳-۲-۲)

در خیابان نصیری در اطراف مسیل موجود در خیابان، درختان قدیمی و واجد ارزش با تنه های تنومند وجود دارد. همچنین در کنار این درختان ردیف شمشاد کاشته شده است. اما با توجه به گذر مسیل و وجود این درختان این محور از نظر آلودگی و زباله باید بیشتر مورد توجه قرار گیرد تا سلامت محیطی برای درختان و پاکیزگی مسیل تامین گردد.



عکس شماره (۶-۶-۳-۲-۲)

در خیابان آقازاده فرد به صورت پراکنده و محدود درختان اقاچیا و توت وجود دارد و فضای سبز موجود در آن به نسبت دیگر خیابان های محدوده ضعیف می باشد.



عکس شماره (۱۰-۶-۳-۲-۲)



نقشه شماره (۶-۳-۲-۲)



عکس شماره (۷-۶-۳-۲-۲)

در خیابان نسا به صورت پراکنده در پیاده رو ها درختان چنار و توت وجود دارد که ارتفاع درختان موجب ایجاد سایه در این خیابان می گردد.

در فاصله بین لاین های تندرو بلوار میرداماد نیز ردیفی از شمشاد کاشته شده است که به عنوان حائل می باشد و همچنین ارتفاع کوتاه آن ها جلوی دید رانندگان را نمی گیرد.



عکس شماره (۹-۶-۳-۲-۲)

در سه رفیوژ میانی بلوار میرداماد ردیف درختان چنار کاشته شده که مربوط به دوران پهلوی دوم است و پیوستگی درختان در بلوار باعث افزایش حس سرزندگی برای افراد در حال گذر از خیابان و همچنین سواره می شود.



عکس شماره (۸-۶-۳-۲-۲)

S
قوت

W
ضعف

O
فرصت

T
تهدید

۱-۳-۲ سوات:

مدل تحلیلی سوات (SWOT) یکی از تکنیک های برنامه ریزی راهبردی است که با دو روش می توان آن را انجام داد. روش اول دسته بندی نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید به محیط درونی و بیرونی است که در محیط درونی قوت و ضعف و در محیط بیرونی فرصت و تهدید بررسی و تحلیل می شود. در روش دوم دسته بندی بر اساس ماهیت و فعلیت صورت می گیرد که قوت و ضعف سیستم در دسته کیفیت های بالفعل و فرصت و تهدید در دسته کیفیت های بالقوه قرار می گیرند. برای تحلیل بلوار میرداماد با استفاده از تکنیک سوات از روش دوم استفاده کرده ایم و به بررسی قوت و ضعف و فرصت و تهدید در هر لایه پرداخته ایم. جدول (۱-۳-۲)

لایه های مطالعاتی	قوت	ضعف	فرصت	تهدید
تاریخی	بلوار میرداماد به عنوان یکی از معروف ترین بلوار های تهران و دارای قدمت و اصالت (S1)		آشنایی افراد در حال گذر از بلوار اعم از سواره و پیاده با پیشینه تاریخی بلوار میرداماد (O1)	
کالبدی	- قابل استفاده بودن بنا ها به لحاظ کیفیت و قدمت (S2) - فعال بودن جداره بلوار میرداماد (S3)	- نبود ثبات حس محصوریت با توجه به ارتفاع جداره ها (W1) - شکستگی و آلودگی و فرسایش نمای برخی ساختمان ها (W2)		
عملکردی	- وجود قالب کاربری های تجاری و اداری در جداره بلوار میرداماد (S4) - وجود ساختمان های شاخص (S5) - پیوند مناسب کاربری های تجاری خدمات رسان با محدوده مسکونی (S6) - ارتباط موثر با محله های اطراف (S7)	- وجود نداشتن کاربری هایی با زیست شبانه (W3) - نبود تنوع فعالیتی (W4)	- توسعه فعالیت های تجاری (O2) - ایجاد تنوع فعالیتی در بلوار میرداماد (O3) - شکل گیری تعامل میان محله های مجاور با بلوار میرداماد (O4)	ایجاد مشکلات برای ساکنین ناشی از گسترش محدوده های تجاری - اداری (T1)



لایه های مطالعاتی	قوت	ضعف	فرصت	تهدید
حرکت و دسترسی	- کاهش ترافیک در خیابان های محلی در شب (S8) - عرض مناسب بلوار میرداماد (S9) - اتصال خیابان های شریانی، جمع و پخش کننده و محلی با مراتب مناسب (S10) - ارتباط مناسب بلوار میرداماد با معابر مجاور (S11) - دسترسی مناسب به حمل و نقل عمومی (S12)	- افزایش ترافیک در ساعات اولیه صبح (W5) - کمبود پارکینگ عمومی (W6) - زیاد بودن پارک حاشیه ای (W7) - نبود لوپ مسیر دوچرخه (W8) - کمبود عرض معابر (W9)	اتصال راسته تجاری بلوار میرداماد با دیگر راسته های تجاری (O5)	- نبود تعادل بین تولید و جذب سفر (T2)
زیست محیطی	- وجود فضای سبز در حوزه بلافصل بلوار میرداماد (S13) - وجود راسته درختان قدیمی چنار باقی مانده از گذشته در رفیوژ بلوار میرداماد (S14) - وجود تنوعی از گیاهان و درختان در محدوده (S15)	- همخوانی نداشتن برخی از گونه های موجود در محدوده با اقلیم شهر تهران (W10) - نیاز برخی از گونه ها به آبیاری زیاد (W11) - آلودگی آب مسیل موجود در محدوده (W12)		- بروز مشکلات ناشی از عدم محافظت و بی توجهی به درختان قدیمی و ارزشمند (T3) - بروز مشکلات زیست محیطی با توجه به گسترش ساخت و ساز در محدوده (T4)

ادامه ی جدول شماره (۲-۳-۱)

S
قوت

W
ضعف

O
فرصت

T
تهدید

۱-۳-۲ - قوت:

لایه های مطالعاتی	قوت	ضعف	فرصت	تهدید
اجتماعی	- مناسب بودن سطح درآمد ساکنین (S16) - برخورداری بودن ساکنین از سطح سواد و فرهنگ مناسب (S17)	- نبود امنیت در شب (W13) - افزایش بزهکاری در شب (W14)	- شکل گیری فعالیت های مشارکتی (O6) - گسترش فعالیت های فرهنگی و گروهی (O7)	
اقتصادی	- تمایل سرمایه گذاران به ساخت و ساز مراکز تجاری در بلوار میرداماد (S18) - افزایش گردش مالی ناشی از پیوند مناسب بانک و صرافای و جواهر فروشی (S19)	- وجود نداشتن زنجیره اقتصادی میان کاربری ها (W15) - بالا بودن قیمت خرید و اجاره در محدوده (W16) - مالکیت خصوصی بیشتر اراضی (W17)	- افزایش روند ساخت وساز در محدوده (O8) - افزایش سرمایه گذاری در بلوار میرداماد (O9)	- افزایش بیشتر قیمت زمین (T5) - ضعیف شدن توان اقتصادی برای خرید و اجاره مغازه در بلوار میرداماد (T6) - ضعیف شدن توان اقتصادی برای خرید واحد مسکونی در محدوده (T7) - کاهش مداخله به واسطه مالکیت خصوصی (T8)

ادامه ی جدول شماره (۲-۳-۱)

۲-۳-۲ چشم انداز سازی

- بلوار میرداماد، بلواری مفرح، شاد و پویا
- بلوار میرداماد، تقویت ارتباط بین گروه‌های سنی مختلف
- بلوار میرداماد، احساس حس تعلق ساکنین و کاربران
- بلوار میرداماد، بلواری سبز، روشن و مناسب پیاده
- بلوار میرداماد، بلواری فعال و سرزنده (زیست شبانه)
- بلوار میرداماد، افزایش احساس ایمنی و امنیت کاربران
- بلوار میرداماد، انسجام پیوندهای فرهنگی
- بلوار میرداماد، پایدار و منجسم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت

۲-۳-۳ تدقیق چشم انداز

بلوار میرداماد بلواری است پیاده‌محور، سرزنده و پویا، همراه با سهولت تردد که با فعالیت‌ها سازگار و نیازهای ساکنین را تأمین میکند.

ایجاد فرصت جهت تقویت ارتباط بین گروه‌های مختلف سنی، که در انسجام پیوندهای فرهنگی و افزایش حس تعلق ساکنین و کاربران نقش بسزایی دارد؛

مکانی است که زمینه را برای فعالیت‌های اجتماعی در محیطی سالم و امن برای کلیه گروه‌های سنی فراهم می‌آورد؛

بلوار میرداماد نقش کنونی خود را در طیف وسیع مراکز خرید، دفاتر و فضاهای کاری، امکانات شهری، سرزندگی بلوار (زیست شبانه) و گذران اوقات فراغت وسعت خواهد بخشید به طوری که شکل کالبدی آن به لحاظ بصری زیبا و از نظر فعالیتی نیز دارای تنوع خواهد بود.

۲-۳-۴ اهداف کلان:

- تبدیل بلوار میرداماد به بلوار دارای زیست شبانه
- تبدیل بلوار میرداماد به بلواری پاسخگو به نیازهای مراجعه کنندگان

۲-۳-۱۵ اهداف عملیاتی:

- هدف ۱:** تامین سرزندگی و امنیت بلوار میرداماد
هدف ۲: تامین آرامش محله‌های اطراف بلوار میرداماد
هدف ۳: ایجاد تنوع فعالیتی در بلوار میرداماد
هدف ۴: تسهیل مراجعه خودرو شخصی به بلوار میرداماد

۲-۳-۶ راهبرد:

در این بخش با توجه به اهداف عملیاتی و جدول سوات تهیه شده در بخش قبل، به ارائه راهبرد می‌پردازیم. برای ارائه هر چه بهتر راهبردها، به تفکیک برای هر هدف جدولی جداگانه ارائه کرده ایم که به چهار قسمت (WO)، (ST)، (SO) و (WT) تقسیم شده است. در قسمت SO، با ترکیب قوت و فرصت، راهبرد هایی جهت شرایط بهتر و پیشرفت و توسعه ارائه می‌شود. در قسمت ST، با استفاده از قوت ها، راهبرد هایی جهت دفع و کاهش تهدید ها ارائه می‌شود. در قسمت WO، از فرصت ها جهت کاهش ضعف استفاده می‌شود و در قسمت WT نیز راهبرد هایی جهت دفاع ارائه می‌شود.

هدف ۱: تامین سرزندگی و امنیت بلوار میرداماد		
تهدید (T) T1: ایجاد مشکلات برای ساکنین ناشی از گسترش محدوده های تجاری-اداری	فرصت (O) O2: توسعه فعالیت های تجاری O7: گسترش فعالیت های فرهنگی و گروهی	SWOT/ارائه راهبرد:
	S9 S16 O7: ایجاد فضاهای همگانی و تفریحی در جداره برای جذب افراد	قوت (S) S16: مناسب بودن سطح درآمد ساکنین S9: عرض مناسب بلوار میرداماد
W4 W13 W14 T1: تامین روشنایی جداره ها در ساعت های خاموشی اداره ها برای ایجاد امنیت و کاهش بزهکاری	W3 O2: ایجاد فعالیت های ادامه دار تجاری (مانند رستوران) در شب برای روشن ماندن جداره و زیست شبانه	ضعف (W) W3: وجود نداشتن کاربری های با زیست شبانه W4: نبود تنوع فعالیتی W13: نبود امنیت در شب W14: افزایش بزهکاری در شب

جدول شماره (۲-۳-۶-۱)

هدف ۲: تامین آرامش محله‌های اطراف بلوار میرداماد		
تهدید (T) T1: ایجاد مشکلات برای ساکنین ناشی از گسترش محدوده‌های تجاری-اداری T6: ضعیف شدن توان اقتصادی برای خرید و اجاره مغازه در بلوار میرداماد T7: ضعیف شدن توان اقتصادی برای خرید واحد مسکونی در محدوده	فرصت (O) O3: ایجاد تنوع فعالیتی در بلوار میرداماد	SWOT / ارائه راهبرد:
S16 S17 T6 T7: بازطراحی فضاهای عمومی محله جهت افزایش امنیت از جمله حضورپذیری		قوت (S) S16: مناسب بودن سطح درآمد ساکنین S17: برخورداری از بودن ساکنین از سطح مواد و فرهنگ مناسب
W5 T1: جلوگیری از ورود ترافیک‌های عبوری از درون خیابان‌های محلی	W13 W14 O3: جلوگیری از خاموشی جداره‌ها در شب برای ایجاد امنیت	ضعف (W) W5: افزایش ترافیک در ساعات اولیه صبح W13: نبود امنیت در شب W14: افزایش بزهکاری در شب

جدول شماره (۲-۳-۶-۲)

هدف ۳: ایجاد تنوع فعالیتی در بلوار میرداماد		
تهدید (T) T1: ایجاد مشکلات برای ساکنین ناشی از گسترش محدوده های تجاری-اداری	فرصت (O) O1: آشنایی افراد در حال گذر از بلوار اعم از سواره و پیاده با پیشینه تاریخی بلوار میرداماد O2: توسعه فعالیت های تجاری O3: ایجاد تنوع فعالیتی در بلوار میرداماد O6: شکل گیری فعالیت های مشارکتی O7: گسترش فعالیت های فرهنگی و گروهی O9: افزایش سرمایه گذاری در بلوار میرداماد	SWOT / ارائه راهبرد:
S3 T1: جلوگیری از مشکلات ناشی از گسترش محدوده های تجاری-اداری با گسترش و بهبود فعالیت جداره بلوار میرداماد	S1 O1: ایجاد فضاهای فرهنگی جهت آشنایی بیشتر افراد با تاریخچه و هویت بلوار میرداماد S3 O2 O3: استفاده از کاربری های فعال جداره بلوار جهت ایجاد تنوع فعالیتی در زمان های مختلف S17 O6 O7: شکل دادن رویداد های اجتماعی و مشارکتی با کمک ساکنین محدوده S18 O3 O9: جذب سرمایه گذاران برای ایجاد کاربری های تفریحی و فعال در شب	قوت (S) S1: بلوار میرداماد به عنوان یکی از معروف ترین بلوار های تهران و دارای قدمت و اصالت S3: فعال بودن جداره بلوار میرداماد S17: برخوردار بودن ساکنین از سطح سواد و فرهنگ مناسب S18: تمایل سرمایه گذاران به ساخت و ساز مراکز تجاری در بلوار میرداماد
W3 T1: تخصیص بخش هایی از جداره ها و فضاها برای ایجاد فعالیت در شب جهت تقویت امنیت و فعالیت جداره بلوار میرداماد	W3 O2: ایجاد فعالیت های مختلف جهت افزایش حضور پذیری در شب و زیست شبانه W13 O3: تامین امنیت بلوار میرداماد در شب به واسطه ی ایجاد پویایی و سرزندگی	ضعف (W) W3: وجود نداشتن کاربری های بازیست شبانه W13: نبود امنیت در شب

هدف ۴: تسهیل مراجعه خودروی شخصی به بلوار میرداماد		
تهدید (T) T1: ایجاد مشکلات ناشی برای ساکنین ناشی از گسترش محدوده های تجاری-اداری T2: نبود تعادل بین تولید و جذب سفر	فرصت (O) O9: افزایش سرمایه گذاری در بلوار میرداماد	SWOT / ارائه راهبرد:
S4 T1: ایجاد طرح و برنامه ای برای رفع مشکل جای پارک S11 T2: مدیریت و کنترل جذب سفر به محدوده، جهت تامین جای پارک با استفاده از معابر مجاور بلوار میرداماد	S18 O9: ایجاد طرح و برنامه ای برای رفع مشکل جای پارک	قوت (S) S4: وجود قالب کاربری های تجاری و اداری در جداره بلوار میرداماد S11: ارتباط مناسب بلوار میرداماد با معابر مجاور S18: تمایل سرمایه گذاران به ساخت و ساز مراکز تجاری در بلوار میرداماد
	W6 O9: سوق دادن سرمایه گذاران به سمت ساخت پارکینگ های طبقاتی جهت تامین جای پارک مناسب برای خودرو های شخصی	ضعف (W) W6: کمبود پارکینگ عمومی

جدول شماره (۲-۳-۶-۴)

۲-۳-۷ سیاست گذاری

بر اساس راهبرد های تعیین شده سیاست های زیر تعریف میشود.

سیاست	راهبرد مربوطه
• تخصیص محدوده هایی از فضا یا جداره ها غیر فعال به فعالیت های منعطف و جذاب	S9 S16 O7 : ایجاد فضاهای همگانی و تفریحی در جداره برای جذب افراد
• جانمایی و برنامه ریزی کاربری ها و فعالیت های متنوع در فضا	W3 O2 : ایجاد فعالیت های ادامه دار تجاری (مانند رستوران) در شب برای روشن ماندن جداره و زیست شبانه
• تامین روشنایی جداره ها و فضاهای عمومی در ساعت های خاموشی	W4 W13 W14 T1 : تامین روشنایی مطلوب برای ایجاد امنیت و کاهش بزهکاری
• تخصیص محدوده هایی از فضا یا جداره ها 6 غیر فعال به فعالیت های منعطف و جذاب • جانمایی و برنامه ریزی کاربری ها و فعالیت های متنوع در فضا	S16 S17 T6 T7 : بازطراحی فضاهای عمومی محله جهت افزایش امنیت از جمله حضور پذیری
• طرح ضابطه ای مبنی بر عدم خاموشی نورپردازی ها و روشنایی ها در ساعات تاریکی • تامین روشنایی جداره ها و فضاهای عمومی در ساعت های خاموشی	W13 W14 O3 : جلوگیری از خاموشی جداره ها در شب برای ایجاد امنیت
• افزایش نظارت های دستگاه مربوطه (پلیس راهنمای رانندگی و ...) برای تسهیل عبور و مرور وسائط نقلیه .	1T 5W : جلوگیری از ورود ترافیکهای عبوری از درون خیابان های محلی
• تخصیص محدوده ای از محور به عنوان معرف تاریخچه و هویت محدوده • ایجاد دید یا سکانس مطلوب برای جذب افراد	S1 O1 : ایجاد فضاهای فرهنگی جهت آشنایی بیشتر افراد با تاریخچه و هویت بلوار میرداماد
• ایجاد دید یا سکانس مطلوب برای جذب افراد • تجهیز فضا برای مورد استفاده قرار گرفتن بیشتر فضاها	S17 O6 O7 : شکل دادن رویداد های اجتماعی و مشارکتی با کمک ساکنین محدوده

جدول شماره (۲-۳-۷)



۲-۳-۷ سیاست گذاری

سیاست	راهبرد مربوطه
• جانمایی و برنامه ریزی کاربری ها • فعالیت های متنوع در فضا • مذاکره هایی مبنی بر تخصیص پارکینگ • های بخش خصوصی به عموم در ساعات تعطیلی مرکز مربوطه • ساخت و ساز مراکزی برای رفع محدودیت های فضا • استفاده از راه های مختلف جذب سرمایه برای استفاده از جریان مالی مشارکت محور	S4 T2 و S18 O9 : ایجاد طرح و برنامه ای مبنی بر رفع مشکل جای پارک
• افزایش نظارت های دستگاه مربوطه • (پلیس راهنمای رانندگی و...) برای تسهیل عبور و مرور وسائط نقلیه .	S11 T2 : مدیریت و کنترل جذب سفر به محدوده ، جهت تامین جای پارک با استفاده از معابر مجاور بلوار میرداماد
• مذاکره هایی مبنی بر تخصیص پارکینگ • های بخش خصوصی به عموم در ساعات تعطیلی مرکز مربوطه • استفاده از راه های مختلف جذب سرمایه برای استفاده از جریان مالی مشارکت محور	W6 O9 : سوق دادن سرمایه گذاران به سمت ساخت پارکینگ های طبقاتی جهت تامین جای پارک مناسب برای خودرو های شخصی

ادامه ی جدول شماره (۲-۳-۷)



بر اساس سیاست های تعیین شده برنامه های اجرایی زیر تدوین میشود. برنامه اجرایی فاض اجرایی بیشتری نسبت به سیاست گذاری دارد. در برنامه اجرایی بازه زمانی حدودی انجام آن نیز مشخص میشود

سیاست	برنامه اجرایی
تامین روشنایی جداره ها و فضاهای عمومی در ساعت های خاموشی	رفع مشکل چراغ های روشنایی دارای ایراد و تقویت روشنایی محدوده (در بازه زمانی 1 ساله)
طرح ضابطه ای مبنی بر عدم خاموشی نورپردازی ها و روشنایی ها در ساعات تاریکی	تهیه و اجرای قانونی برای اجبار به روشن نگه داشتن نورپردازی های بناها (در بازه 2 ماهه)
افزایش نظارت های دستگاه مربوطه (پلیس راهنمای رانندگی و ...) برای تسهیل عبور و مرور وسائط نقلیه .	تهیه یا بازنگری در ضوابط و محدودیت های ترافیکی محدوده (در بازه زمانی 1 ساله)
تخصیص محدوده ای از محور به عنوان معرف تاریخچه و هویت محدوده	طراحی فضایی با المان های معرف تاریخچه فضا در محدوده های ابتدایی بلوار (در بازه زمانی 2 تا 10 ماهه)
تخصیص فضایی نیمه خصوصی به کاربری های دارای فعالیت تفریحی	تخصیص و طراحی فضای جلوی کاربری ها برای ایجاد فضای تعامل و خدمت رسانی (در بازه زمانی 5 تا 18 ماهه)
تجهیز فضا برای مورد استفاده قرار گرفتن بیشتر فضاها	طراحی و جانمایی مبلمان شهری برای ایجاد فضایی کارا تر (در بازه 2 زمانی تا 10 ماهه)
- تخصیص محدوده هایی از فضا یا جداره ها غیر فعال به فعالیت های منعطف و جذاب - جانمایی و برنامه ریزی کاربری ها و فعالیت های متنوع در فضا	- ساخت و طراحی محدوده هایی در فضا های عمومی برای ایجاد فعالیت های تفریحی و انعطاف پذیر در بناهای غیر فعال یا نیمه فعال محدوده (در بازه زمانی 1 تا 2 ساله) - جانمایی فعالیت هایی که کمتر در فضا دیده میشوند . فضا هایی مبنی بر ایجاد فعالیت های همگانی ، همه شمول و جذاب (در بازه زمانی 1 تا 3 ساله)



۲-۳-۸ تدوین برنامه اجرایی

بیات	برنامه اجرایی
• استفاده از راه های مختلف جذب سرمایه برای استفاده از جریان مالی مشارکت محور	• برگزاری نشست همگانی به منظور مزایده و مناقصه برای سرمایه گذاری در طراحی، اجرا و برنامه ریزی فعالیت های مورد نیاز محدوده (در بازه زمانی 13 ماهه)
• جانمایی و تعدیل کاربری ها برای تمرکز زدایی ترافیکی	• ساخت مراکز تجاری - تفریحی یا پارکینگ طبقاتی با فعالیتی شناور برای تسهیل مشکلات (در بازه زمانی 4 ساله)
• ایجاد دید یا سکانس مطلوب برای جذب افراد	• طراحی و ایجاد سکانس های مختلف با ارزش های متفاوت با تغییر محصوریت، نورپردازی، روشنایی، انقطاع دید و... در فضای بلوار (در بازه زمانی 2 تا 4 ساله)
• مذاکره هایی مبنی بر تخصیص پارکینگ های بخش خصوصی به عموم در ساعات تعطیلی مرکز مربوطه	• جانمایی پارکینگ های واجد شرایط با کمترین معضل برای جلب رضایت (در بازه زمانی 3 ماهه) • طراحی بسته های تشویقی برای جلب رضایت مالکین (در بازه زمانی 4 ماهه)
• ساخت و ساز مراکزی برای رفع محدودیت های فضا	• ساخت مراکز تجاری - تفریحی یا پارکینگ طبقاتی با فعالیتی شناور برای تسهیل مشکلات (در بازه زمانی 4 ساله)

ادامه ی جدول شماره (۲-۳-۸)

پروژه ها، مقیاس خرد تر برنامه های اجرایی می باشند . بر اساس برنامه های تدوین شده پروژه های زیر تعریف میشود.

پروژه	برنامه اجرایی
• اجرای نورپردازی ریتمیک کف در کل محدوده • تامین چراغ های راسته پیاده رو بر اساس استاندارد ها و ضوابط مربوطه در کل محدوده	رفع مشکل چراغ های روشنایی دارای ایراد و تقویت روشنایی محدوده (در بازه زمانی 1ساله)
• تهیه رونوشت ضابطه و قانون اجبار به روشن نگه داشتن نورپردازی ها • شناسایی بناهای متخلف و تفهیم آنها به واسطه دستگاه مربوطه در کل محدوده	تهیه و اجرای قانونی برای اجبار به روشن نگه داشتن نورپردازی های بناها (در بازه 2 ماهه)
• باز نگری در محدودیت های موجود اعم از یک طرفه بودن یا نبودن برخی معابر در کل محدوده • طرح ضابطه ای مبنی بر محدودیت پارک حاشیه ای در برخی محدوده ها • جانمایی چراغ های راهنمایی یا استفاده از روش های نوین برای کنترل ترافیک تقاطع ها در کل محدوده • جانمایی مانع هایی برای القای حس محدودیت در تقاطع ها کل محدوده از جمله تقاطع نساء	تهیه یا بازنگری در ضوابط و محدودیت های ترافیکی محدوده (در بازه زمانی 1 ساله)
• ساخت مجسمه میر برهان الدین در ابتدای بلوار (از سمت میدان مادر) • طراحی و ساخت پلاک های معرف فضا های مهم و محل های وقوع رویداد های جذاب و جانمایی آن در کف و جداره ها در محدوده پدیده واقع شده • تهیه تاریخچه کامل محور و محدوده	طراحی فضایی با المان های معرف تاریخچه فضا در محدوده های ابتدایی بلوار (در بازه زمانی 2 تا 10 ماهه)

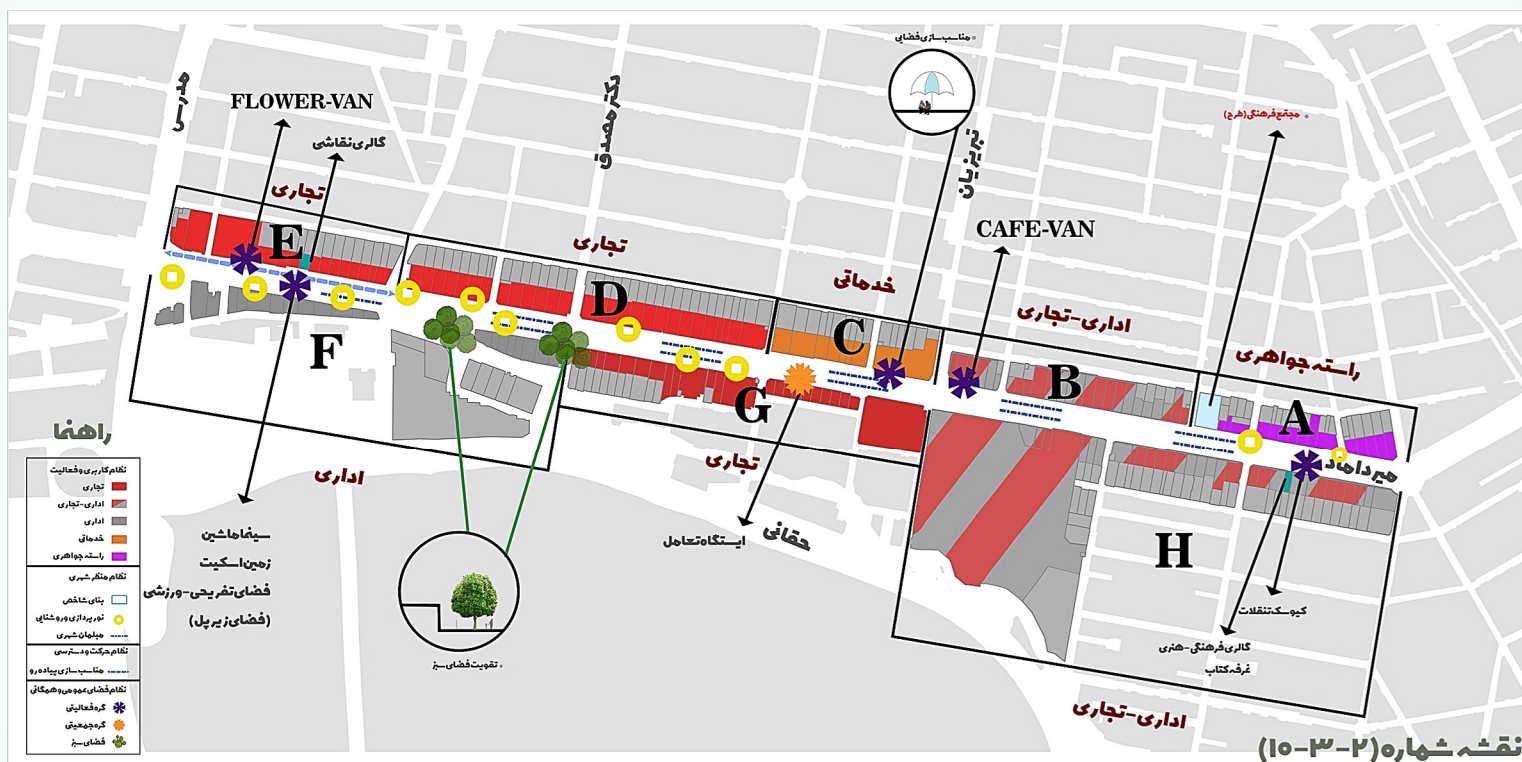
پروژه	برنامه اجرایی
- طراحی فضا های تعامل و مکث در محل کاربری ها و مشخص نمودن محدوده آن ها بر اساس ضوابط - مشخص نمودن محدوده فضا های تعامل با نوع کفسازی در کل محدوده - اجرای نورپردازی متناسب و جذاب برای جذب افراد برای تعامل در فضا های مشخص شده در کل محدوده	تخصیص و طراحی فضای جلوی کاربری ها برای ایجاد فضای تعامل و خدمت رسانی (در بازه زمانی 5 تا 18 ماهه)
اجرای مبلمان های منعطف و هماهنگ با محیط بصری محور در کل محدوده برای استفاده عابرین	طراحی و جانمایی مبلمان شهری برای ایجاد فضایی کارا تر (در بازه 2 زمانی تا 10 ماهه)
- طراحی و جانمایی محدوده ای برای تجمع افراد و ایجاد بستر برای فعالیت های اجتماعی اعم از موسیقی زنده و ... در حد فاصل خیابان مصدق و شمس تبریزی - ایجاد بستر فعالیت های همگانی با قرار دادن کاربری های تفریحی اعم از کافه ها و ... در محدوده های خشک و دارای سرزندگی پایین	ساخت و طراحی محدوده هایی در فضا های عمومی برای ایجاد فعالیت های تفریحی و انعطاف پذیر در بناهای غیر فعال یا نیمه فعال محدوده (در بازه زمانی 1 تا 2 ساله)
- ساخت و اجرای سینما ماشین در محدوده زیر پل - جانمایی کافه ماشین ها یا رستوران ماشین ها در تقاطع تبریزیان - بلوار میرداماد	جانمایی فعالیت هایی که کمتر در فضا دیده میشوند . فضا هایی مبنی بر ایجاد فعالیت های همگانی ، همه شمول و جذاب (در بازه زمانی 1 تا 3 ساله)
برگزاری مزایده برای اجرای پروژه هایی اعم از ساخت و جانمایی مبلمان شهری، نورپردازی کف ، کافه ها و ...	برگزاری نشست همگانی به منظور مزایده و مناقصه برای سرمایه گذاری در طراحی ، اجرا و برنامه ریزی فعالیت های مورد نیاز محدوده (در بازه زمانی 13 ماهه)

پروژه	برنامه اجرایی
• ساخت پارکینگ با قابلیت تبدیل به مکانی بستر ساز برای ایجاد فعالیت های تفریحی و امکان تبدیل به سینما ماشین در ساعات مشخص در حد فاصل خیابان البرز- خیابان نیل	ساخت مراکز تجاری - تفریحی یا پارکینگ طبقاتی با فعالیتی شناور برای تسهیل مشکلات (در بازه زمانی 4 ساله)
• اجرای درخت کاری هایی با انواع مختلف برای ایجاد حس محصوریت و انقطاع دید در کل محور • اجرای نورپردازی های منقطع برای القای حس عدم تکرر فضایی در کل محدوده • طرح ضابطه ای مربوط به لفاف های ساختمانی برای ایجاد ریتم در ارتفاع و نمای ساختمان ها در کل محدوده	طراحی و ایجاد سکانس های مختلف با ارزش های متفاوت با تغییر محصوریت ، نورپردازی ، روشنایی ، انقطاع دید و... در فضای بلوار (در بازه زمانی 2 تا 4 ساله)
• تصویب اجاره نامه هایی برای استفاده پارکینگ های خصوصی در ساعات استفاده عموم در کل محدوده • بخشودگی عوارض زمین پارکینگ ها و عوارض مربوطه • اعطای وام کم بهره برای بهبود کالبد برای ایجاد بستر مناسب برای استفاده عموم	جانمایی پارکینگ های واجد شرایط با کمترین معضل برای جلب رضایت (در بازه زمانی 3 ماهه) و طراحی بسته های تشویقی برای جلب رضایت مالکین (در بازه زمانی 4 ماهه)

ادامه ی جدول شماره (۲-۳-۹)

- A** در سکانس اول از میدان مادر تا خیابان نسا، کاربری های غالب تجاری (جواهر فروشی) هستند و پارسل قرمز نشان داده شده در نقشه، پارسلی است که برای طراحی مجتمع فرهنگی و تفریحی انتخاب شده است و طراحی آن به صورت جزئی در شیت دوم نمایش داده شده است. این مجتمع جهت اوقات فراغت و استراحت برای کارمندان و شاغلان و مراجعین به محدوده بلوار در نظر گرفته شده است. برای رفع کمبود جای پارک در محدوده نیز برای این مجتمع در زیر طبقه همکف پارکینگ در نظر گرفته شده است.
- B** در سکانس دوم از خیابان نسا تا خیابان تبریزیان، کاربری های غالب نقش اداری- تجاری دارند و در این سکانس فضایی برای تعامل و نشستن و قرار گیری ون-کافه پیشنهاد شده است.
- C** در سکانس سوم از خیابان تبریزیان تا خیابان شمس تبریزی، کاربری های غالب خدماتی هستند و تامین روشنایی در پیاده رو و همچنین مناسب سازی فضایی و ایجاد ایستگاه تعامل پیشنهاد شده است.
- D** در سکانس چهارم از خیابان شمس تبریزی تا خیابان نیل، کاربری های غالب تجاری هستند و پیشنهاد شد تا در پیاده رو های عریض رو به روی کاربری های تجاری فضای پیاده رو مناسب سازی شده و مبلمان شهری قرار داده شود و همچنین نورپردازی مناسب برای تابلوها و پیاده رو نیز ضرورت دارد.

پلان گرافیکی چارچوب طراحی و کانس بندی:



- E** در سکانس پنجم از خیابان نیل تا بزرگراه مدرس نیز کاربری های غالب تجاری هستند و پیشنهادات مطرح شده شامل شکل گیری گالری نقاشی و ون گل فروشی برای ایجاد حال و هوای هنری و متفاوت در فضا و اصلاح کف سازی پیاده رو می باشند.
- F** در سکانس ششم از بزرگراه مدرس تا خیابان دکتر مصدق، غالب کاربری ها اداری هستند و فضاهای پیشنهادی برای این سکانس با توجه به فضای خالی موجود در زیر پل، ایجاد فضای ورزشی و زمین اسکیت و یا حتی سینما-ماشین می باشد که تامین روشنایی و کف سازی مناسب نیز باشد صورت گیرد و از فضای رها شده و بدون استفاده خارج شود و به فضایی خوانا و پویا تبدیل شود.
- G** در سکانس هفتم از خیابان دکتر مصدق تا خیابان پگاه، کاربری های غالب تجاری هستند و همچنین فضای سبزی وجود دارد که نیاز به فضا سازی و تقویت پوشش گیاهی دارد و همچنین با تامین روشنایی و قرار گیری مبلمان شهری در این فضا می توان به تقویت حس سرزندگی فضا کمک کرد.
- H** در سکانس هشتم از خیابان پگاه تا خیابان شاه نظری، کاربری های غالب اداری- تجاری هستند و پیشنهاد می شود تا با قرار گیری کیوسک تنقلات و ایجاد گالری فرهنگی-هنری و غرفه کتاب پویایی در فضا ایجاد شود و حال و هوای جذاب و متفاوتی داشته باشد.

در این بخش ضوابط تعریف شده برای نما و ساخت در محدوده ی بلوار میرداماد ارائه شده است:

_ مصالح غالب نمای جداره ی شمالی بلوار میرداماد از میدان مادر تا خیابان تبریزیان، آجر باشد.

_ مصالح غالب نمای جداره ی جنوبی بلوار میرداماد از میدان مادر تا خیابان تبریزیان، ترکیبی از سنگ و آجر باشد.

_ مصالح غالب نمای جداره ی شمالی و جنوبی بلوار میرداماد از خیابان نیل تا بزرگراه، سنگ باشد.

_ تابلو های جداره ی شمالی و جداره ی جنوبی طبقات همکف بلوار میرداماد از خیابان کازرون تا خیابان نیل در یک ردیف قرار گیرند و نورپردازی برای آن ها انجام شود.

_ در جداره ی جنوبی بلوار میرداماد، ارتفاع ساختمان ها از ارتفاع ساختمان بانک مرکزی کمتر باشد. (کمتر از ۴/۳ ارتفاع ساختمان بانک که به عنوان ساختمان شاخص در جداره ی جنوبی می باشد).

_ در جداره ی شمالی و جنوبی بلوار میرداماد از نصب کولر و لوله ها در نما که باعث آشفته گی بصری می گردد، خودداری شود.

_ در جداره ی شمالی بلوار میرداماد از میدان مادر تا خیابان تبریزیان در نما از تم رنگی کرم تا قهوه ای روشن استفاده شود.

_ در صورت ساخت ساختمان های تجاری، حداقل باید دو طبقه پارکینگ در زیر طبقه ی همکف تامین شود.