





سازمان بهشت زهرا
کارفرما: سازمان بهشت زهرا

آرامستان های مکانیابی شده کلانشهر تهران



دفتر پژوهشهای فرهنگی

۱۳۹۸

استراتژی های طرح مکانیابی

۱. ضرورت چند گورستانی شدن کلانشهر

در مقابل تک گورستانی بهشت زهرا (س) (به تفکیک مناطق)

۲. ضرورت توجه به شرایط بحرانی

پیش بینی زمین برای پدافند غیرعامل و وبلاهای طبیعی

۳. ضرورت احیای گورستان های داخل شهر

(بیش از ۸۰ گورستان تاریخی، متبرکه و متروکه در شهر تهران)

۴. فرهنگ سازی در مورد کاربری گورستان

(گورستان معادل فضای های دفع زباله و فاضلاب نیست!)



استراتژی محوری

ضرورت چند گورستانی شدن کلانشهر تهران

با اتکا بر یک برنامه جامع، پویا و هماهنگ با طرح‌های توسعه شهر تهران و مطابق با شرایط خاص بهشت زهرا، استقرار گورستان‌های کوچکتر از بهشت زهرا در جهات اربعه شهر منجر به:

- بهبود وضعیت ترافیک شبکه حرکت و دسترسی سواره و پیاده، به
- استفاده بهینه از بودجه و امکانات موجود (با توجه به هزینه بالای ساخت و توسعه شبکه معابر، بزرگراه‌ها و تقاطع‌های غیر همسطح اعم از هزینه تملک و ساخت) و
- ارتقاء مدیریت عرضه حمل‌ونقل و مدیریت تقاضای حمل‌ونقل،
- مدیریت کاربری زمین و... خواهد شد.



ضرورت فرهنگسازی – استراتژی بنیادین

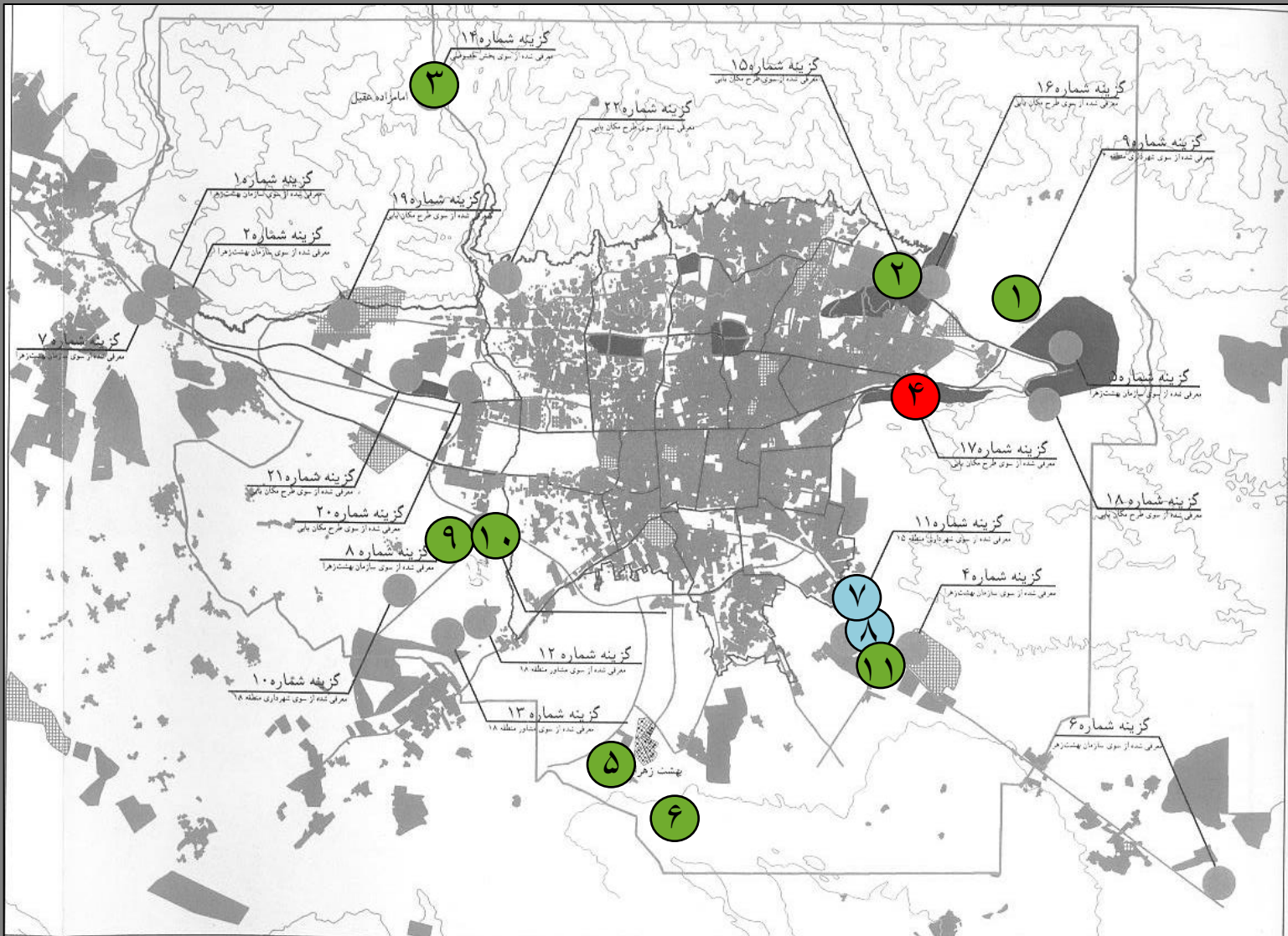
در نیم قرن اخیر تصویری منفی در ذهن شهروندان در تهران و شهرهای دیگر به وجود آمده است شنیدن نام گورستان معادل است با فضائی نامناسب و آلوده با تاثیرات بد در پیرامونش.

در صورتی که طبق بررسی های انجام شده در دهه ۸۰ هیچ گونه آلودگی زیست محیطی، هوایی، آب های زیر زمینی و ... در محیط گورستان و فضای پیرامون آن مشاهده نشده است و همینطور با توجه به تقویت فضای سبز در این محیط، گورستان بهشت زهرا به یک باغ بزرگ تبدیل شده است. تجربه های جهانی نیز گواه آن است که گورستان ها از زیباترین مناظر و مطلوب ترین کیفیت های فضائی برخوردارند.

« برایین اساس تغییر ذهنیت شهروندانِ امروز نسبت به فضای گورستان نیازمند فرهنگ سازی است این فرهنگ سازی به عزم و همکاری تمامی نهاد ها و سازمان ها ذیربط نیازمند است. »



موقعیت آرامستان های مکانیابی شده کلانشهر تهران



آرامستان های پیشنهادی مکانیابی شده کلانشهر تهران

۱. شمال شرق تقاطع غیر همسطح بزرگراه بابایی و جاده دماوند؛
۲. اتوبان شهید بابایی جاده لشگرک به تلو؛
۳. امامزاده عقیل - کیلومتر ۱۴ آزادراه تهران - شمال و در شرق اراضی «سنگان»، در ارتفاعات شمالی حریم منطقه ۵؛
۴. پارک جنگلی سرخه حصار، شرق تهران و شمال حریم منطقه ۱۳؛
۵. اراضی منابع طبیعی واقع در جنوب کهریزک؛
۶. اراضی متصل به آرامستان بهشت زهرا(س).
۷. اراضی غنی آباد - ضلع جنوبی کارخانه سیمان
۸. اراضی خاوران - شمال بزرگراه امام رضا
۹. اراضی رضایی - حریم منطقه ۱۸
۱۰. اراضی کوره های آجر پزی شمس آباد - حریم منطقه ۱۸
۱۱. اراضی کوره های آجر پزی محمودآباد - حریم منطقه ۲۰



مالکیت	مطالعات تاسیسات و زیرساخت ها	مطالعات حمل و نقل و ترافیک	مطالعات محیط زیست	مساحت	گزینه ها
براساس گزارش اداره ثبت پلاک قطعی تاکنون مشخص نشده	مناسب	نسبتا مناسب	نسبتا مناسب	۳۲۰ هکتار	شماره ۱ (شمال شرق تقاطع غیر همسطح بزرگراه بابایی و جاده دماوند)
براساس گزارش اداره ثبت پلاک قطعی تاکنون مشخص نشده	مناسب	نسبتا مناسب	نسبتا مناسب	۱۷۲ هکتار	شماره ۲ (اتوبان شهید بابایی جاده لشگرک به تلو)
بنیاد مستضعفان شرکت آزاد راه تهران- شمال	نسبتا مناسب	نسبتا مناسب	نسبتا مناسب	۵۲۰ هکتار	شماره ۳ (امامزاده عقیل)
منابع طبیعی	مناسب	مناسب	نامناسب	۸۰۰ هکتار	شماره ۴ (پارک جنگلی سرخه حصار)
منابع طبیعی در حال انتقال به بهشت زهرا	مناسب	مناسب	مناسب	۵۰۰ هکتار	شماره ۵ (اراضی منابع طبیعی واقع در جنوب کهریزک)
تعدد مالک بیش از ۴۰۰ پلاک ثبتی	مناسب	مناسب	مناسب	۴۹۴ هکتار	شماره ۶ (اراضی متصل به آرامستان بهشت زهرا(س))
شهرک صنعتی	مناسب	در حال بررسی	مناسب	۵۰ هکتار	شماره ۷ اراضی غنی آباد
مالکیت شخصی متعدد و اوقاف	در حال بررسی	در حال بررسی	نسبتا مناسب	۴۵۰ هکتار	شماره ۸ اراضی خاوران
۱ مالکیت شخصی	مناسب	مناسب	مناسب	۱۵۵ هکتار	شماره ۹ اراضی رضایی
۲۴ مالک شخصی	مناسب	مناسب	مناسب	۱۱۰ هکتار	شماره ۱۰ اراضی کوره های آجر پزی شمس آباد
شهرک صنعتی خاوران و چندین مالک شخصی	در حال بررسی		نسبتا مناسب	۴۰۰ هکتار	شماره ۱۱ اراضی کوره های آجر پزی محمود آباد

گروه های مطالعاتی	ردیف	معیارهای موثر بر مکانیابی گورستان
اجتماعی و فرهنگی	۱	قداست مکانی به دلیل وجود امامزاده و ..
	۲	هویت تاریخی به دلیل وجود بناها یا نمادهای قدیمی
	۳	تمرکز زدایی از جنوب تهران
	۴	وضعیت اجتماعی نزدیکترین مناطق روستایی یا شهری
	۵	مطلوبیت فضایی به دلیل وجود باغ، آب، پستی و بلندی
	۶	قیمت زمین
	۷	امکان تنوع بخشی و ترکیب عملکردها
	۸	پرن‌دینگ شهری
	۹	کیفیت اقتصادی اراضی جهت توسعه دیگر فعالیتهای شهری و فراشهری
	۱۰	همجوارها از منظر اقتصادی (تاثیر بر قیمت کاربریهای همجوار، روندهای اقتصادی شکل گرفته پیرامونی)
اقتصادی	۱۱	مالکیت اراضی (امکان تملک اراضی و ملاحظات نهادی حساسیتهای ذینفعان)
	۱۲	هزینه تامین زیرساخت و محوطه‌سازی (تاسیسات زبربنایی، معابر، محوطه‌ها و قبور)
	۱۳	هزینه های بهره‌برداری و تامین خدمات
	۱۴	هزینه تامین دسترسی بیرونی
	۱۵	تنوع دسترسی به مقصد از منظر ملاحظات شهری و منطقه‌ای و پدافند غیرعامل
	۱۶	هزینه دسترسی به مقصد (انواع حمل و نقل و ...)
	۱۷	جنس خاک
	۱۸	مناطق ۴ گانه
	۱۹	شیب زمین
	۲۰	آبهای سطحی
زیست محیطی	۲۱	آبهای زیر زمینی
	۲۲	پوشش /رویش گیاهی
	۲۳	جهت باد
	۲۴	دسترسی به شبکه راه ها
	۲۵	دسترسی به حمل و نقل عمومی
	۲۶	اندازه زمین
	۲۷	مزیت مکانی
	۲۸	فاصله از شهر
	۲۹	کاربری زمین های هم جوار(سازگار- ناسازگار) / مقیاس کاربری های هم جوار
	۳۰	طرح‌های شهرسازی مصوب بالادست - قوانین شهرسازی مصوب
حمل و نقل و ترافیک	۳۱	چشم انداز منظری زمین
	۳۲	چشم انداز مسیر به گورستان
	۳۳	دسترسی به تأسیسات زیربنایی
شهرسازی	۳۱	چشم انداز منظری زمین
	۳۲	چشم انداز مسیر به گورستان
	۳۳	دسترسی به زیرساخت آب، گاز، برق، تلفن و....

گروه های مطالعاتی	معیارها	ارزش هر معیار
شهرسازی	اندازه زمین	۱۴
	موقعیت استقرار زمین نسبت به کلانشهر تهران	۱۰
	کاربری زمین های هم جوار	۶
اقتصاد	قیمت زمین	۹/۵
	مالکیت اراضی	۸
	هزینه ساخت	۷/۵
محیط زیست	مناطق چهار گانه	۹
	آب های زیر زمینی	۶
	شیب زمین	۵
حمل و نقل و ترافیک	دسترسی به راه های شریانی	۷
	دسترسی به حمل و نقل عمومی	۴/۵
	وضعیت ترافیک شبکه اطراف	۳/۵
اجتماعی و فرهنگی	هویت تاریخی و قداست مکانی	۴/۵
	مطلوبیت فضایی و چشم انداز منظری زمین	۳/۵
	گردشگری	۲



اولویت ها	
اراضی رضایی - حریم منطقه ۱۸	الویت ۱
شمال شرق تقاطع غیر همسطح بزرگراه بابایی و جاده دماوند	
اراضی امامزاده عقیل	الویت ۲
اتوبان شهید بابایی جاده لشگرک به تلو	
اراضی کوره های آجر پزی شمس آباد	الویت ۳
اراضی کوره های آجر پزی محمود آباد	
اراضی متصل به آرامستان بهشت زهرا(س)	جهت استقرار ساختمان های اداری بهشت زهرا
اراضی منابع طبیعی واقع در جنوب کهریزک	زمین مورد نظر در زمان بحران
پارک جنگلی سرخه حصار	حذف

الویت اول

بر اساس شرایط بحرانی وضع موجود گزینه های قابل استحصال در کوتاه مدت:

- **اراضی رضایی** (جهت آرامستان جدید)
- **شمال شرق تقاطع غیر همسطح بزرگراه بابایی و جاده دماوند** (جهت آرامستان جدید)
- **اراضی متصل به بهشت زهرا (س)**

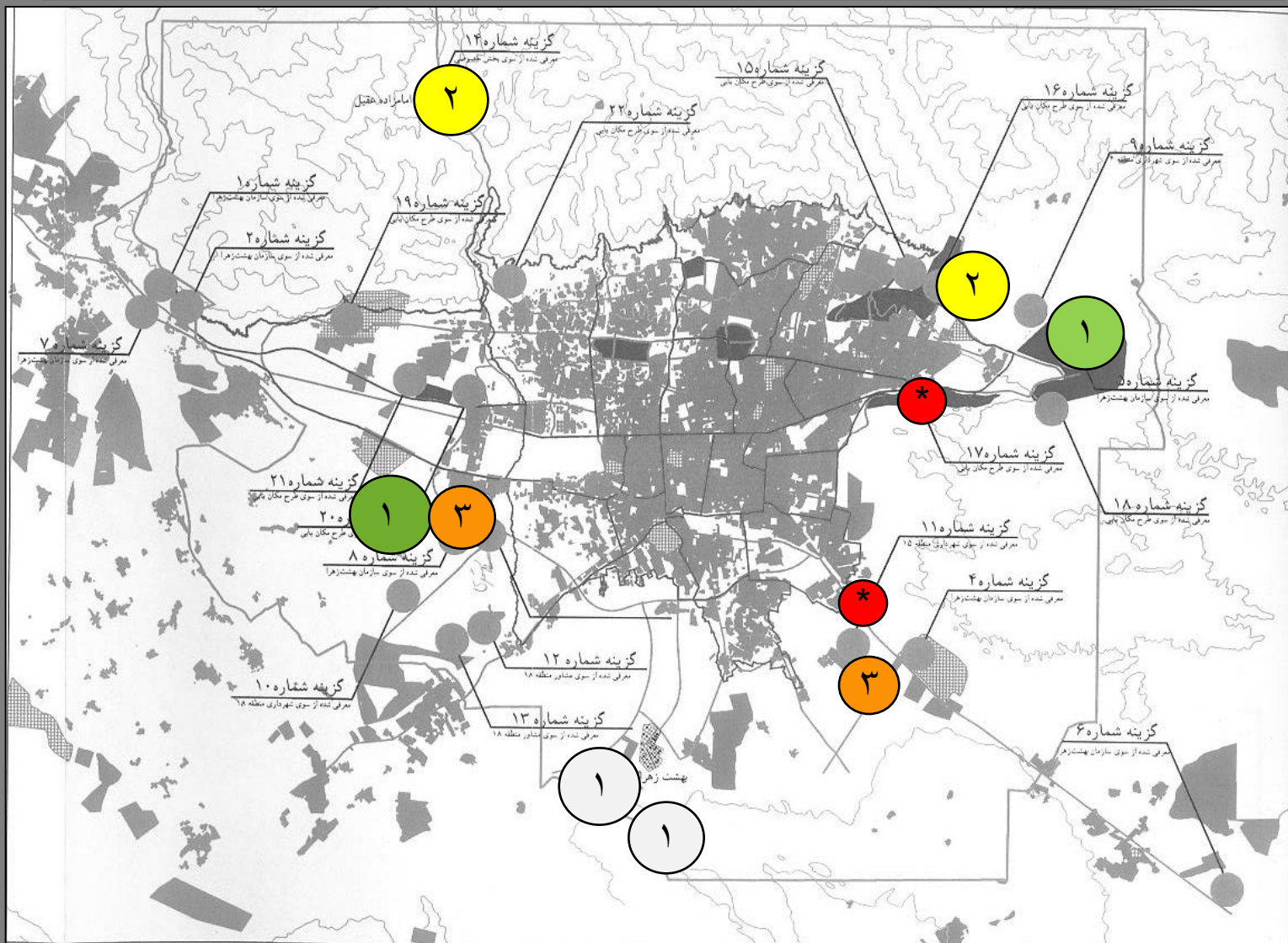
(جهت انتقال کاربری های اداری و خدماتی به این اراضی و آزاد سازی اراضی موجود در بهشت زهرا برای تدفین)

- **اراضی منابع طبیعی واقع در جنوب کهریزک**

(آماده سازی این اراضی برای زمان بحران و پدافند غیرعامل)



الویت بندی مکانیابی آرامستان های آتی کلانشهر تهران



۳. زمین منتخب شمال غرب تهران

پیرامون امامزاده عقیل
مساحت تقریبی: ۵۰۰ هکتار
مالکیت: بنیاد مستضعفان
کاربری فعلی: ارتفاعات شمال تهران

۱. زمین منتخب شمال شرق تهران

ضلع شمال شرق تقاطع بزرگراه بابایی و جاده دماوند
مساحت تقریبی: ۳۲۰ هکتار
مالکیت: منابع طبیعی واگذار کرده
به واحد فضای سبز شهرداری
کاربری فعلی: نظامی

۹. زمین منتخب جنوب غرب تهران

مساحت تقریبی: ۱۵۵ هکتار با امکان توسعه
مالکیت: تک مالک شخصی
کاربری فعلی: کشاورزی

۱۱. اراضی محمود آباد

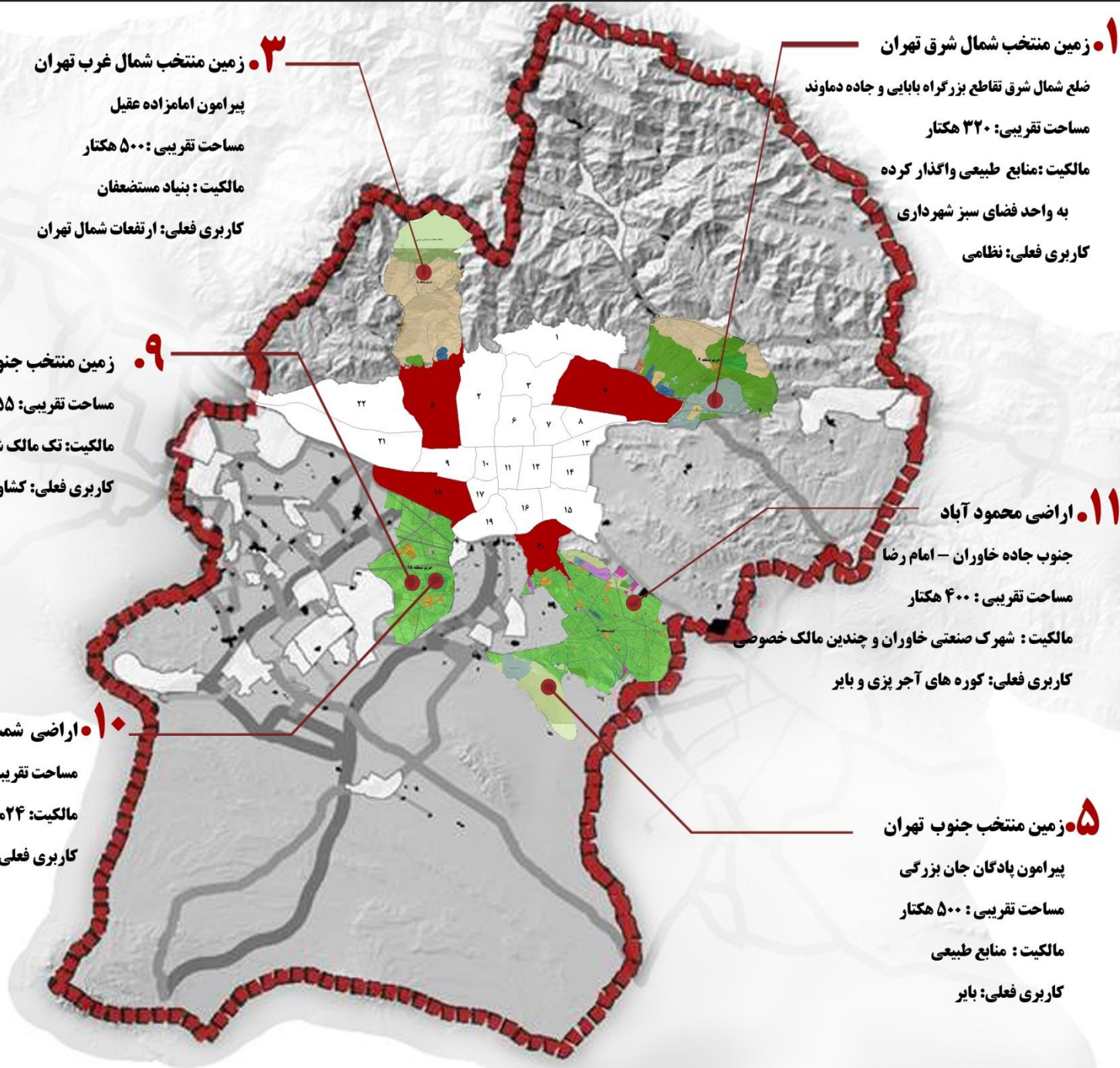
جنوب جاده خاوران - امام رضا
مساحت تقریبی: ۴۰۰ هکتار
مالکیت: شهرک صنعتی خاوران و چندین مالک خصوصی
کاربری فعلی: کوره های آجر پزی و بایر

۱۰. اراضی شمس آباد

مساحت تقریبی: ۱۱۰ هکتار با امکان توسعه
مالکیت: ۲۴ مالک شخصی
کاربری فعلی: کوره های آجر پزی

۵. زمین منتخب جنوب تهران

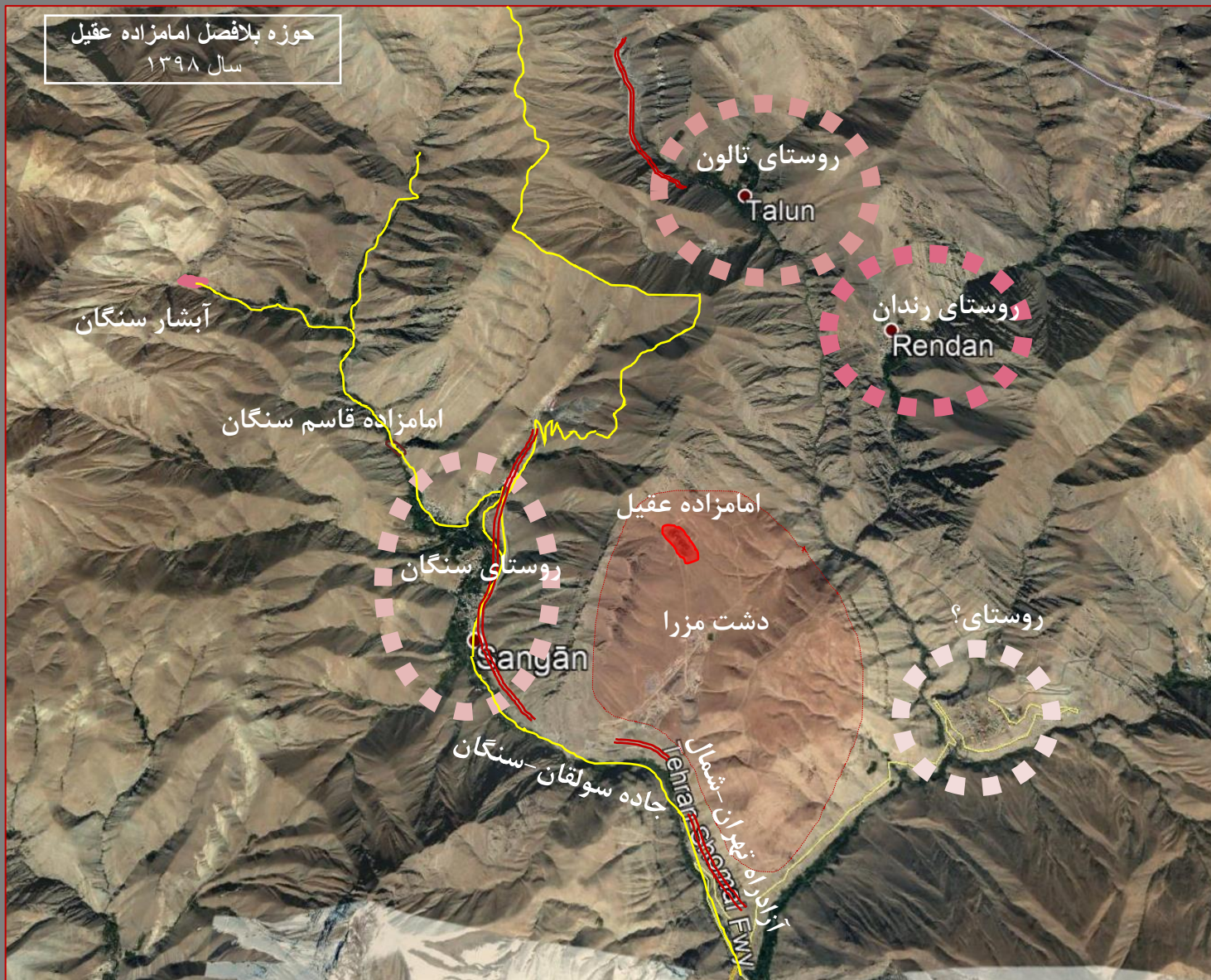
پیرامون پادگان جان بزرگی
مساحت تقریبی: ۵۰۰ هکتار
مالکیت: منابع طبیعی
کاربری فعلی: بایر



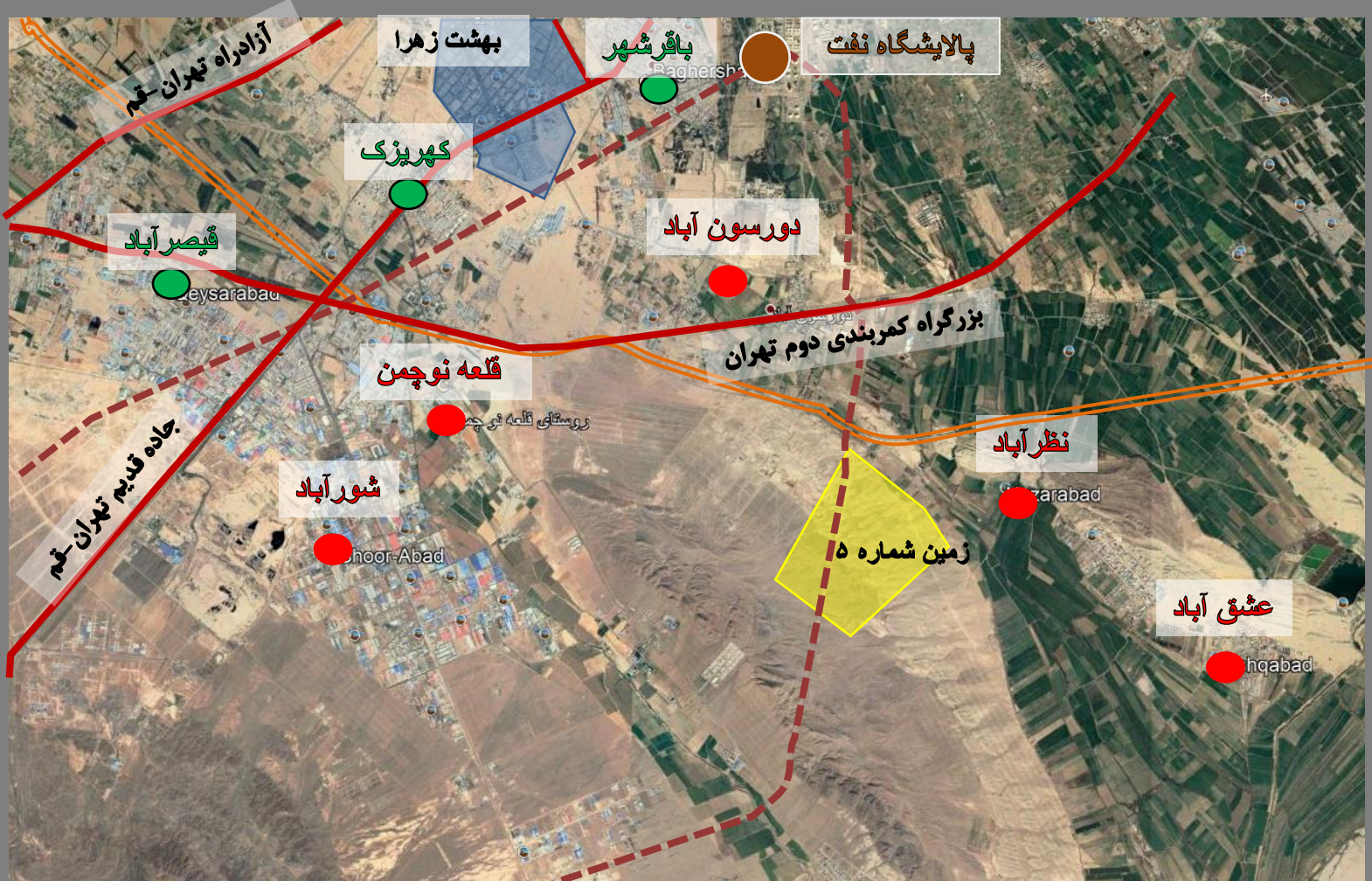
زمین شماره ۱: اراضی شمال شرق تقاطع غیر همسطح بزرگراه بابایی و جاده دماوند؛



زمین شماره ۳ : اراضی امامزاده عقیل



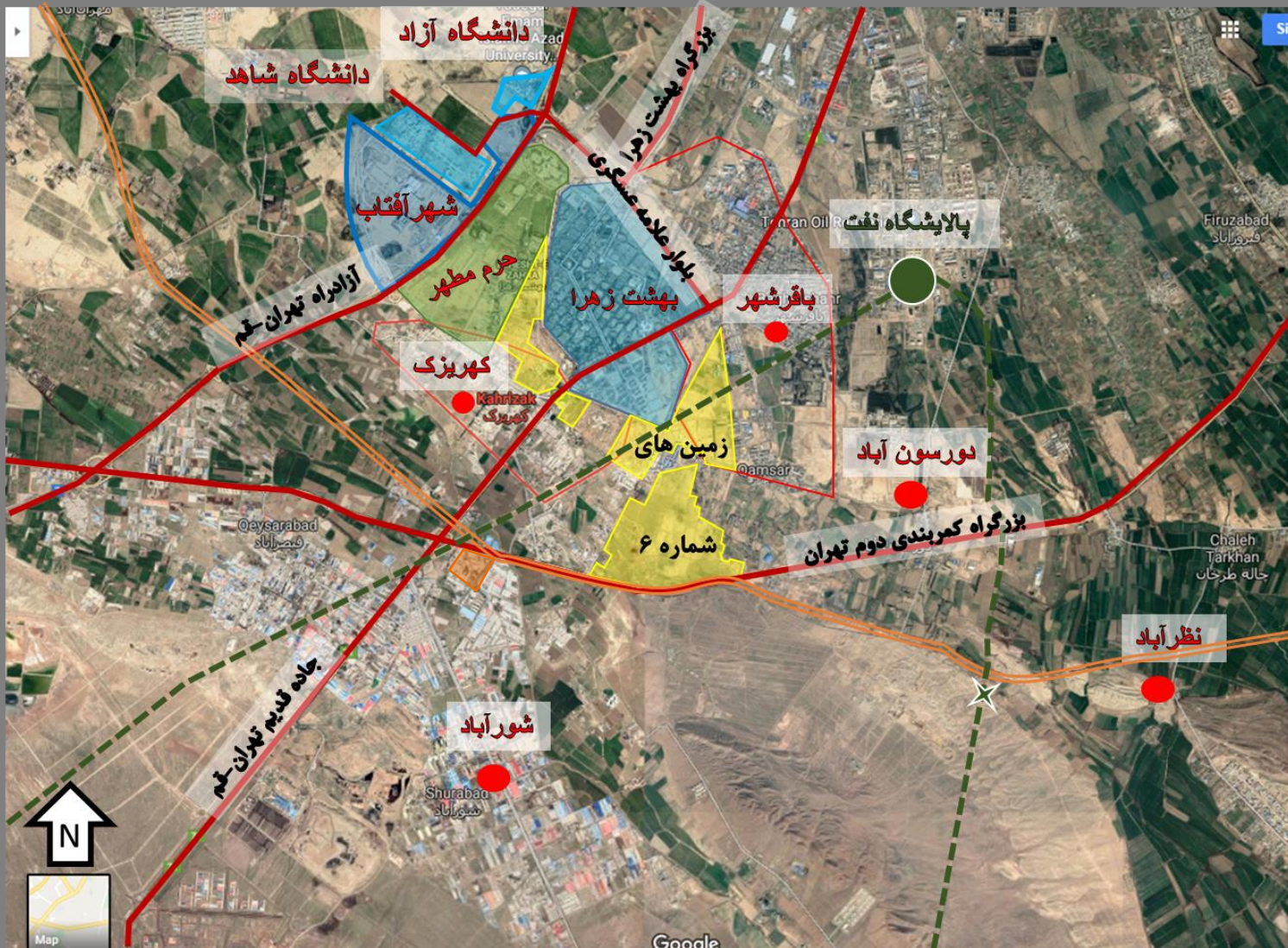
زمین شماره ۵: اراضی کهریزک



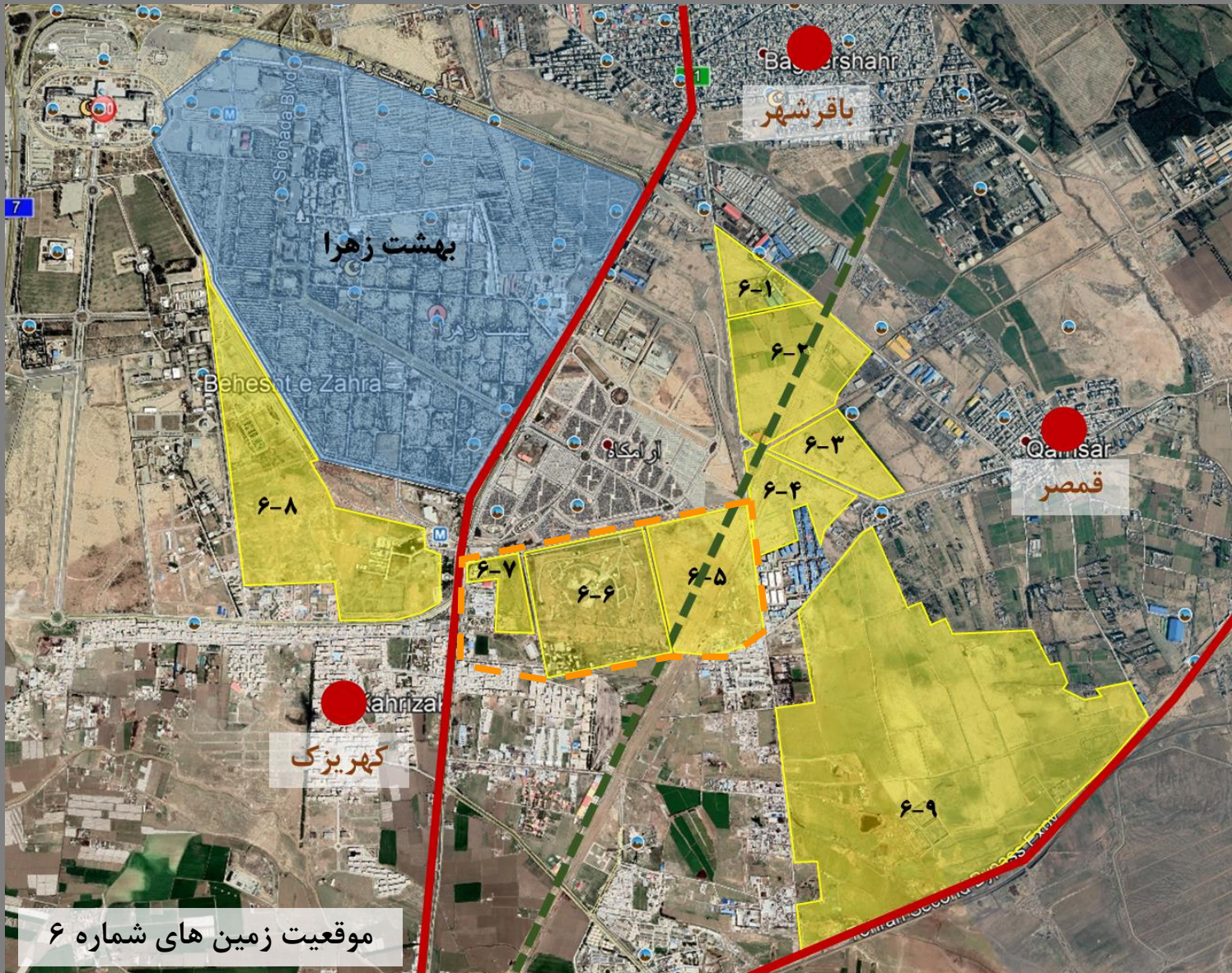
موقعیت زمین شماره ۵ و اراضی همجوار



گزینه شماره ۶: اراضی متصل به آرامستان بهشت زهرا (س)



زمین شماره ۶: اراضی متصل به آرامستان بهشت زهرا (س)



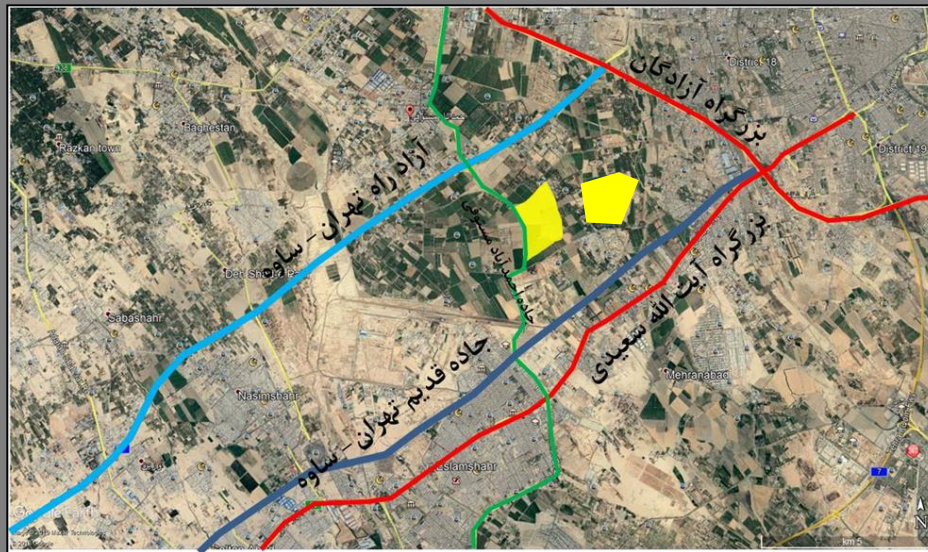
مشخصات اراضی متصل به آرامستان بهشت زهرا (س)

کد	مالکیت زمین ها	مساحت	پلاک ثبتی سازمان اسناد	قابلیت استحصال	کاربری	وضعیت
۶-۱	اراضی شخصی	۱۲ هکتار	۳۷ پلاک ثبتی	به دلیل اراضی کشاورزی ۲ هکتار از این زمین قابل استحصال می باشد.	در حال بررسی	در حال بررسی
۶-۲	اراضی شخصی	۴۱ هکتار	۲۳ پلاک ثبتی	به دلیل اراضی کشاورزی ۱۸ هکتار از این زمین قابل استحصال می باشد.	در حال بررسی	عبور خط انتقال نفت
۶-۳	اراضی شخصی	۱۵ هکتار	۹ پلاک ثبتی		بدون کاربری	در حال بررسی
۶-۴	اراضی شخصی	۱۸ هکتار	۴ پلاک ثبتی	۱۲ هکتار به دلیل رعایت حریم لوله های گاز قابل استحصال می باشد.	بدون کاربری	در حال بررسی
۶-۵	اراضی شخصی	۳۷ هکتار	۲ پلاک ثبتی	۲۵ هکتار به دلیل رعایت حریم لوله های گاز قابل استحصال می باشد.	عبور خط انتقال نفت	مجاورت منطقه نظامی
۶-۶	نیروی هوایی	۴۵ هکتار	۴۲ هکتار به دلیل حریم لوله قابل استحصال می باشد.	نظامی	
۶-۷	اراضی شخصی	۱۲ هکتار	۱ پلاک ثبتی	به طور کامل قابل استحصال می باشد.	فاقد کاربری - فضای سبز - اداری (طرح توسعه و عمران شهر کهریزک سال ۸۶)	مجاورت با سازمان پزشکی قانونی
۶-۸	حرم مطهر	۸۸ هکتار	۳۲۷ پلاک ثبتی		پیشنهاد خدمات شهری و میراث فرهنگی (طبق طرح توسعه شهر آفتاب مصوب سال ۸۱) فاقد کاربری - نظامی - انبار - فرهنگی (طرح توسعه و عمران شهر کهریزک سال ۸۶)	در حال بررسی
۶-۹	اراضی شخصی (۹۸/۳/۲۶)	۲۲۶ هکتار	۱۹ پلاک ثبتی		-	در حال بررسی
	جمع	۴۹۴ هکتار				

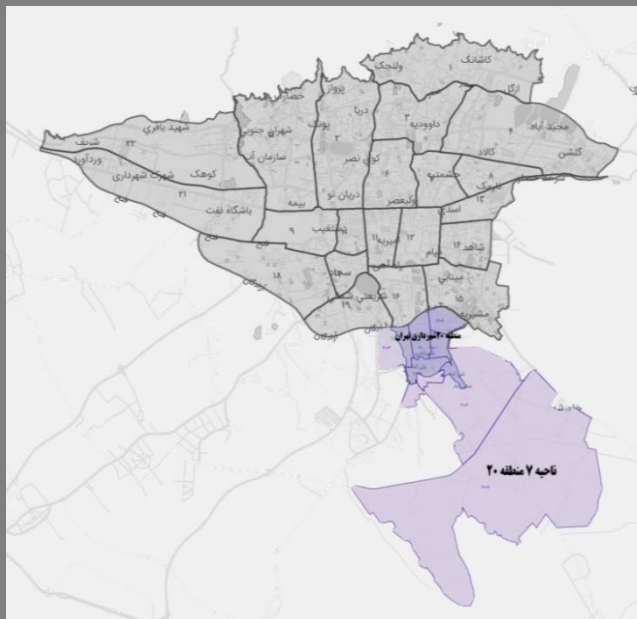


زمین شماره ۹: زمین رضایی

زمین شماره ۱۰: اراضی کوره آجرپزی شمس آباد



زمین شماره ۱۱: اراضی کوره های آجر پزی محمود آباد



شروع عملیات تدفین در آرامستان جدید

با توجه به اینکه در آرامستان بهشت زهرا(س) ظرفیت تدفین برای شرایط بحرانی (سوانح طبیعی، جنگ یا ... که آمار فوت به صورت غیرقابل پیشبینی افزایش مییابد) در قطعه بحران با ظرفیت تقریبی ۲۵۰۰۰ نفر پیش بینی شده است در محاسبات فوق، میزان افزایش متوفیان به صورت طبیعی ارزیابی گردیده است.

لیکن با عنایت به اینکه ظرفیت تدفین در قطعات ۳۲۷، ۳۲۹ و ۳۳۲ به صورت حداکثری و با فرض تخریب مستحدثات موجود در نظر گرفته شده است:

لذا شروع عملیات تدفین در آرامستان جدید میبایست سه سال قبل از تکمیل ظرفیت بهشت زهرا یعنی از سال ۱۴۰۰ صورت گیرد تا فرصت لازم برای افزایش ظرفیت تدفین در قطعات مذکور در بهشت زهرا فراهم آید.



با تشکر از حسن توجه شما...