

به نام معمار هستر

مبانی برنامه ریزی فضاهای شهری

پروژه تحلیل فضای شهری خیابان
مطهری کرج

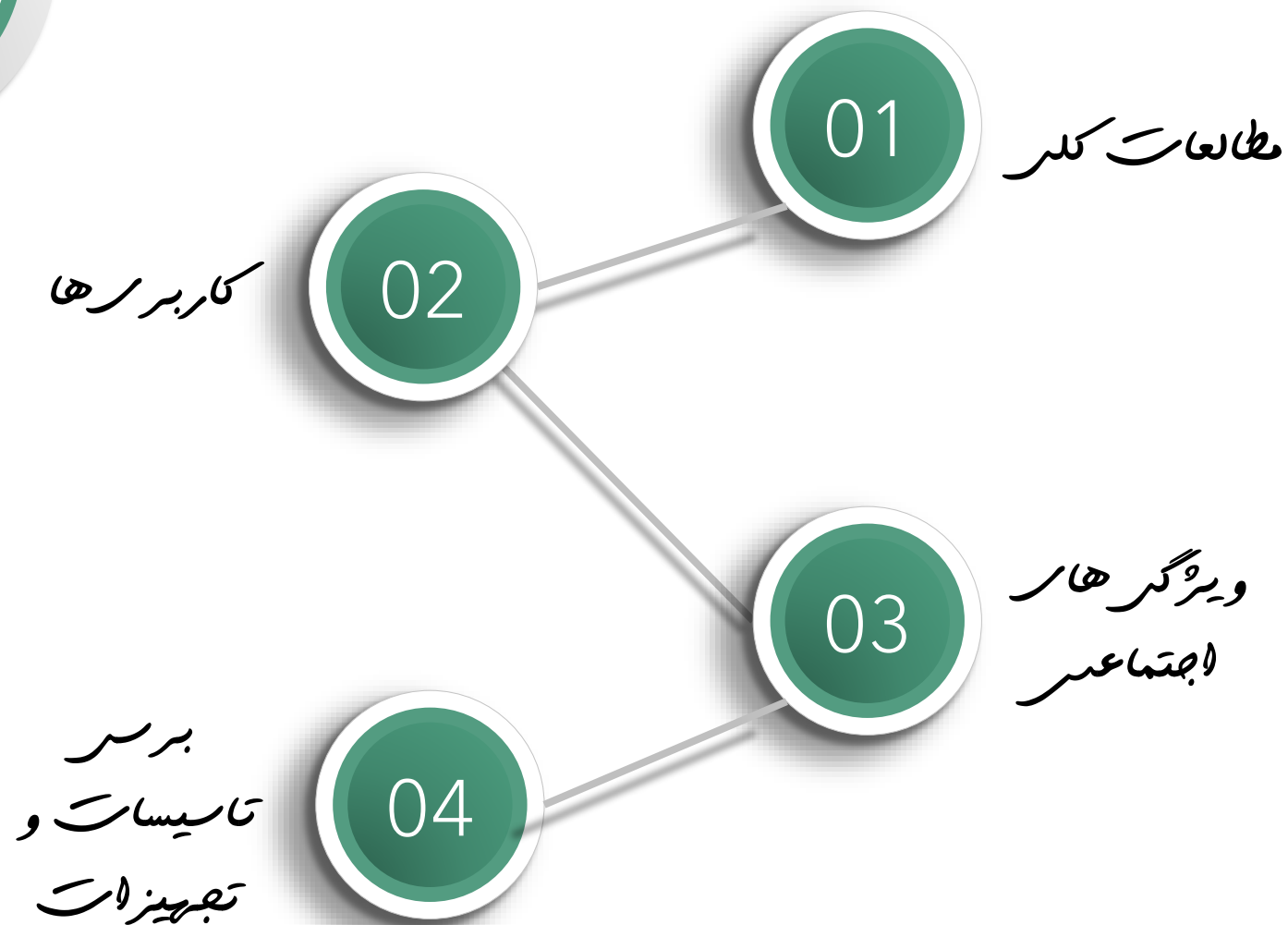
استاد: دکتر زیور حدادی

دانشجو: ملیکا کیایی

دانشگاه آزاد اسلامی واحد هشتگرد



فصل ها، فهرست



01

تاریخچه کرج

معرفی بلوار مطهری

پیشینه ی بلوار از گذشته تا امروز

جهت و ساختار اصلی

موقعیت و مختصات

کاربری زمین و فعالیت ها

وجه تسمیه بلوار

همسایگی ها

اماکن مهم در مجاورت

مراکز خرید

مسیر های دسترسی

اماکن اداری مهم

اماکن درمانی

سازمان فضایی شهری

معرفی برخی مکان های بلوار

بافت ساختمانی فرسوده و مدرن

بافت جدید و قدیم

نقاط قوت و نقاط ضعف

تهدید ها و فرصت ها

مشکلات و چالش های موجود

02

علائم رانندگی و مبلمان شهری

کفسازی

الگو های حرکت و دسترسی

تراکم و ارتفاع

خط آسمان

انواع نشیمنگاه های شهری

برسی از نظر جانوری

رستورانها

آموزشگاه ها

طرح تفصیلی

کاربری ها

درصد کاربری ها

عوامل مثبت و منفی کاربری ها

فضا های سبز و پارک ها

پوشش های گیاهی

مراکز انتظامی (امنیت منطقه)

ضعف ها و مناطق پر خطر

متریال عمده ساختمان ها

03

ویژگی های رفتاری و الگو ها

ویژگی های اجتماعی جمعیت

رفتار شناسی افراد در بلوار

برسی اجتماع پذیری

مراجعه به بلوار در ساعات مختلف

عوامل ناسازگاری اجتماعی

عوامل سازگاری اجتماعی

امنیت بلوار در ساعات مختلف

04

برسی تاسیسات محدوده

تجهیزات خدماتی

تاسیسات سرمایشی گرمایشی

شبکه های مخابراتی و برقی

شبکه های گازی

نقشه دسترسی ها به بلوار

وضعیت آب های سطحی

برسی استخوان بندی فضایی

برسی دانه بندی مسکونی

گروه ها و قشر های اجتماعی

SWOT

مطالعات کدر

فصل ۱

از دوران باستان تا امروز یکی از مسیرهای مهم ارتباطی فلات مرکزی
به شمال کشور بوده

رشد اصلی شهر کرج از دوره‌ی صفویه و به‌ویژه قاجار آغاز شد؛ زمانی که کاروانسراها،
پل‌ها و مسیرهای ارتباطی در این ناحیه ساخته شد و کرج به‌عنوان یک ایستگاه بین
تهران و قزوین اهمیت پیدا کرد

دوره‌های هخامنشی، اشکانی و ساسانی نیز سکونتگاه‌های فعالی در
اطراف کرج وجود داشته است

گسترش مدرن کرج از دهه ۱۳۴۰ به بعد شکل گرفت؛ با توسعه‌ی محله‌هایی مثل اوقافی، رجایی‌شهر و
گوهردشت که امروز بلوار مطهری در میان آن‌ها قرار دارد

کرج

تاریخچه



بلوار مطهری

شهر کرج در دهه‌های اخیر با رشد سریع جمعیت و گسترش کالبدی، نیازمند سامان‌دهی و بازآفرینی فضاهای شهری خود بوده است. در این میان، **بلوار مطهری** به‌عنوان یکی از مسیرهای اصلی و پرتردد کرج، نه‌تنها کارکرد ارتباطی دارد، بلکه به‌عنوان یک فضای شهری فعال، محل شکل‌گیری تعاملات اجتماعی، فعالیت‌های تجاری و تجربه‌ی روزمره‌ی شهروندان است. بررسی این بلوار از منظر مبانی طراحی فضاهای شهری، فرصتی فراهم می‌کند تا **ساختار کالبدی، عملکردی و رفتاری** آن تحلیل شود و نقش آن در هویت‌بخشی به بافت شهری کرج بهتر درک گردد.

تحلیل پیرینه خیابان از گذشته تا امروز



1

در دهه ۱۳۵۰، منطقه گوهردشت و اطراف آن هنوز در حاشیه شهر کرج قرار داشت و بیشتر زمین‌های کشاورزی و باغی بود. با آغاز طرح‌های توسعه شهری کرج، خیابانی به‌عنوان محور ارتباطی بین آزادگان و منطقه گوهردشت طراحی شد که بعدها به خیابان مطهری تبدیل گردید. در آن زمان، این مسیر در امتداد طرح گسترش شمال‌غربی شهر ایجاد شد تا دسترسی به زمین‌های مسکونی تازه تفکیک‌شده گوهردشت را ممکن کند.

دوران اولیه شکل‌گیری
(دهه ۱۳۵۰ تا اوایل ۱۳۶۰)

دوره نوسازی و گسترش خدمات
(دهه ۱۳۸۰ تا امروز)

دوره رشد و توسعه
(دهه ۱۳۶۰ تا ۱۳۸۰)

در دهه ۶۰، با رشد جمعیت کرج و مهاجرت زیاد به این شهر، ساخت‌وساز در گوهردشت سرعت گرفت. خیابان مطهری به‌تدریج از یک محور فرعی به یکی از مسیرهای اصلی شهر تبدیل شد. در همین دوران، **مغازه‌ها و خدمات شهری در حاشیه خیابان شکل گرفتند** و اولین مجتمع‌های تجاری و اداری کوچک احداث شدند.

از اوایل دهه ۱۳۸۰، با ساخت مراکز خرید بزرگ مانند ملاصدرا، چچلاس و نیکامال، چهره خیابان مطهری تغییر اساسی کرد. این محور از یک مسیر عبوری به یک مرکز تجاری و اجتماعی پویا تبدیل شد. در همین دوره، **ساختمان‌های چندطبقه نوساز با کاربری تجاری-اداری** جای بافت‌های قدیمی را گرفتند و ارزش زمین در این محدوده به‌شدت افزایش یافت.

2

وضعیت کنون یا امروزه: خیابان مطهری یکی از محورهای مهم شهری کرج است که نقش ارتباطی، اقتصادی و اجتماعی پررنگی دارد. این خیابان به‌عنوان یکی از نمادهای توسعه مدرن شهر شناخته می‌شود و در **طرح‌های تفصیلی جدید شهرداری،** به‌عنوان یک محور خدماتی درجه یک شهری تعریف شده است.

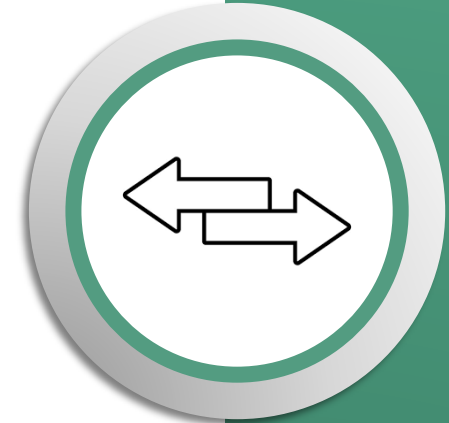
3

4



ایجاد ارتباط شرقی - غربی (خروجی مطهری به سمت جهان شهر)

جهت و ساختار اصلی



خیابان مطهری یکی از محوره‌های شرقی - غربی مهم شهر کرج است که از میدان آزادگان آغاز و به فلکه اول گوهردشت منتهی می‌شود. این خیابان به‌عنوان یک شریان درجه یک محلی، ارتباط بین محله‌های مرکزی (جهانشهر، آزادگان) و محله‌های شمال غربی (گوهردشت) را برقرار می‌کند.



موقعیت نسبی و مختصات بلوار مطهری

پایان، (فلکه اول گوهردشت): 35.8321°N , 50.9582°E

مختصات جغرافیایی: 35.8376°N , 50.9765°E

آغاز، (پل آزادگان): 35.8327°N , 50.9843°E



موقعیت نسبی بلوار: بلوار مطهری در بخش مرکزی شهر کرج قرار دارد و از محله اوقافی عبور می‌کند. این بلوار در مجاورت خیابان‌های مهمی مانند بلوار انقلاب اسلامی، رجایی‌شهر و بلوار آزادی جنوبی قرار گرفته و به‌عنوان مسیر ارتباطی بین مرکز شهر و محدوده گوهردشت عمل می‌کند.

کرج

کاربر سبز میخ و فعالیت‌ها

1 خیابان مطهری به‌عنوان یکی از محورهای اصلی و فعال در شهر کرج، ترکیبی از کاربری‌های متنوع شهری را در خود جای داده است. این خیابان از نظر عملکردی **عمدتاً تجاری و خدماتی** بوده و به‌دلیل قرارگیری در محدوده‌ای پررفت‌وآمد، **نقش مهمی در پویایی اقتصادی منطقه دارد.**

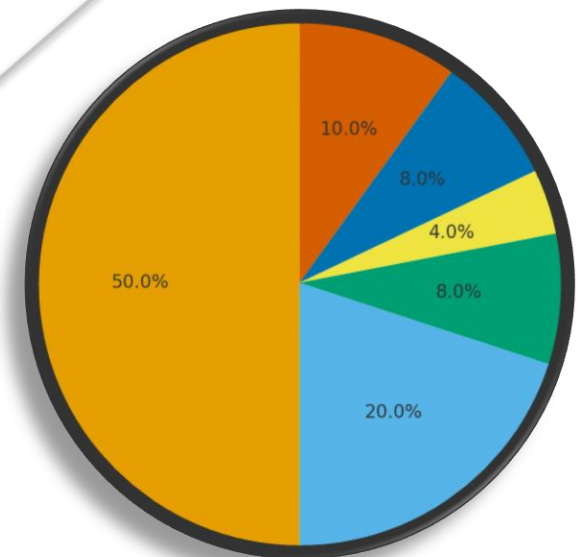
2 بیشترین بخش از سطح اشغال خیابان را **کاربری تجاری (حدود ۵۰٪)** تشکیل می‌دهد که شامل مغازه‌ها، رستوران‌ها، فروشگاه‌ها و دو مجتمع بزرگ نیکامال و ملاصدرا است. در طبقات بالایی اغلب **ساختمان‌ها، کاربری اداری و خدماتی (حدود ۲۰٪)** مانند بانک‌ها، آموزشگاه‌ها و دفاتر بیمه مشاهده می‌شود.

3 **کاربری مسکونی با سهمی کمتر از ۱۰ درصد**، بیشتر در کوچه‌های فرعی و طبقات فوقانی برخی ساختمان‌ها دیده می‌شود.

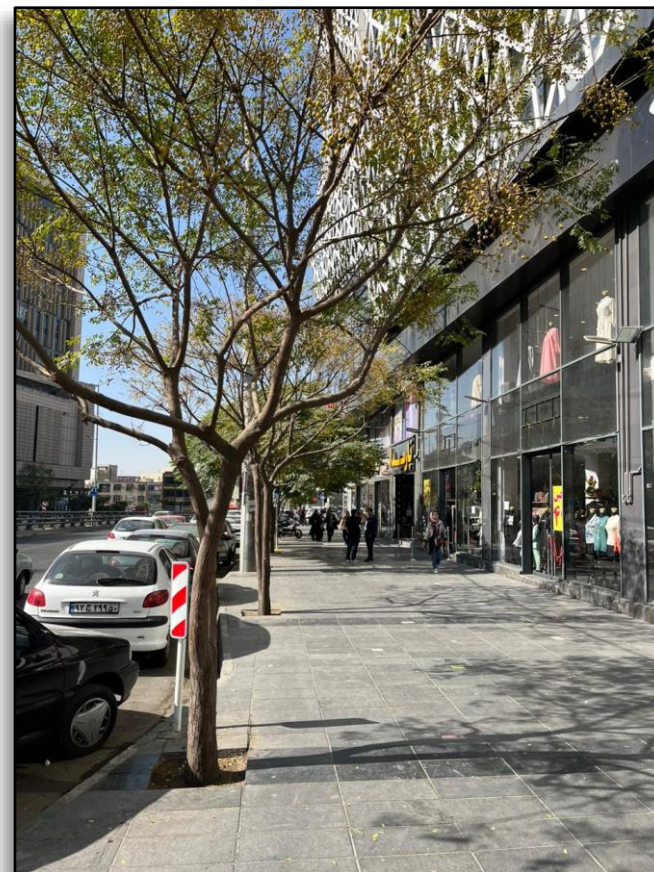
در بخش‌های ابتدایی محور، کاربری مذهبی شامل **مسجد و آرامستان جوادآباد** قرار دارد که حدود **۴ درصد** فضا را به خود اختصاص داده است.

4 **فضای سبز و باز** نیز بیشتر در میان‌بلوار خیابان و حاشیه فلکه‌ها به چشم می‌خورد و حدود **۸ درصد** از فضا را دربر می‌گیرد.

در نهایت، حدود **۱۰ درصد** از سطح خیابان به **کاربری حمل‌ونقل، توقفگاه‌ها و فضاهای ارتباطی اختصاص دارد.**



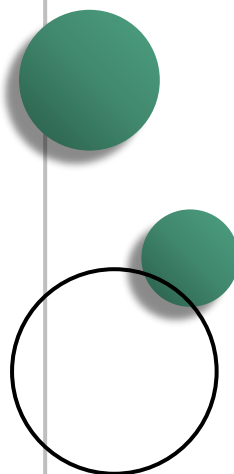
لبه‌های خیابان: بیشتر شامل کاربری تجاری و خدماتی است؛ مغازه‌ها، فروشگاه‌ها، بانک‌ها، داروخانه‌ها و مجتمع‌های تجاری (مثل ملاصدرا و نیکامال).



وجه تسمیه بلوار مطهری



وجه تسمیه بلوار مطهری کرج به نام‌گذاری این محور به افتخار «استاد شهید مرتضی مطهری» بازمی‌گردد؛ اندیشمند، نویسنده و از چهره‌های برجسته انقلاب اسلامی. این نام‌گذاری مانند بسیاری از خیابان‌ها و بلوارهای کشور، با هدف پاسداشت شخصیت‌های فرهنگی و تأثیرگذار انجام شده است. این نام‌گذاری علاوه بر هویت‌بخشی به فضا، یادآور نقش فرهنگی و فکری این شخصیت در جامعه است.



همسایگرها



1 گوهردشت

2 اتحاد

3 جهانشهر

4 نبوت

5 آزادگان

اماکن مهم در مجاورت

اداره آموزش
پرورش ناحیه
۳ کرج

مجتمع
تجاری
ملاصدرا

فلکه اول
گوهردشت

بلوار ملاصدرا

مجتمع تجاری
نیکامال

پل آزادگان

برج پارمیدا

مراکز خرید



(۱) پاساژ ملاصدرا:

یکی از قدیمی‌ترین مراکز تجاری در مسیر مطهری و گوهردشت کرج است که بیشتر به فروش پوشاک، کیف و کفش و لوازم تزئینی شهرت دارد. معماری آن ساده و در چند طبقه ساخته شده و به دلیل موقعیت مرکزی‌اش همیشه از نقاط پرتردد خیابان محسوب می‌شود.



(۲) نیکامال:

مرکز خریدی مدرن و چندمنظوره در فلکه اول گوهردشت که شامل فروشگاه‌های برند، کافه و رستوران، شهربازی و سینما است. این مجموعه در سال‌های اخیر به یکی از قطب‌های تفریحی و خرید کرج تبدیل شده و طراحی داخلی شیک و امکانات رفاهی بالایی دارد.

مسیرها دستر

از سمت جنوب: دسترسی مستقیم از بلوار انقلاب اسلامی و خیابان‌های فرعی محله اوقافی.

1

از سمت شمال: اتصال به مسیرهای منتهی به فلکه اول گوهردشت و خیابان‌های ورودی رجایی شهر.

2

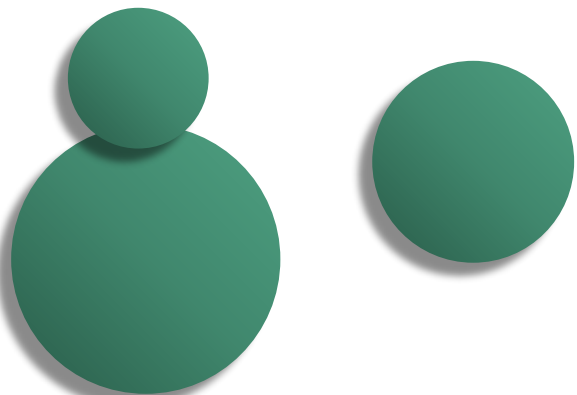
از سمت شرق: دسترسی از بلوار آزادی جنوبی و خیابان شهید محمد قاسمی.

3

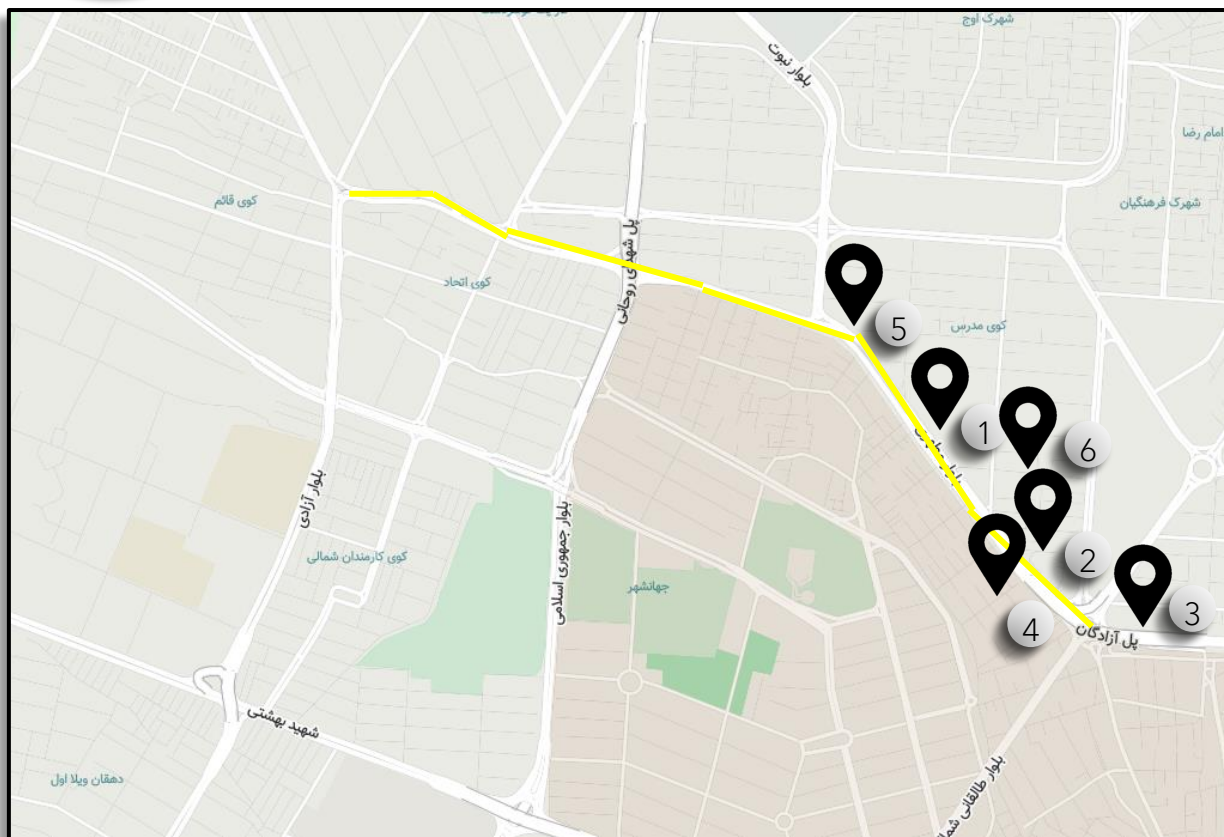
از سمت غرب: اتصال به بلوار استقلال جنوبی، خیابان ساوجی و مسیرهای منتهی به پل آزادگان.

4





اماکن اداري مهم



1 اداره آموزش و پرورش ناحیه ۳ کرج

2 اداره ی اجرای اسناد رسمی کرج

3 ساختمان اداری آپادانا

4 تامین اجتماعی شعبه ۱ کرج

5 اداره کل تبلیغات اسلامی استان البرز

6 اداره مالیات کرج - شعبه مطهری



اماکن درمان

1 درمانگاه شبانه روزی رجایی شهر

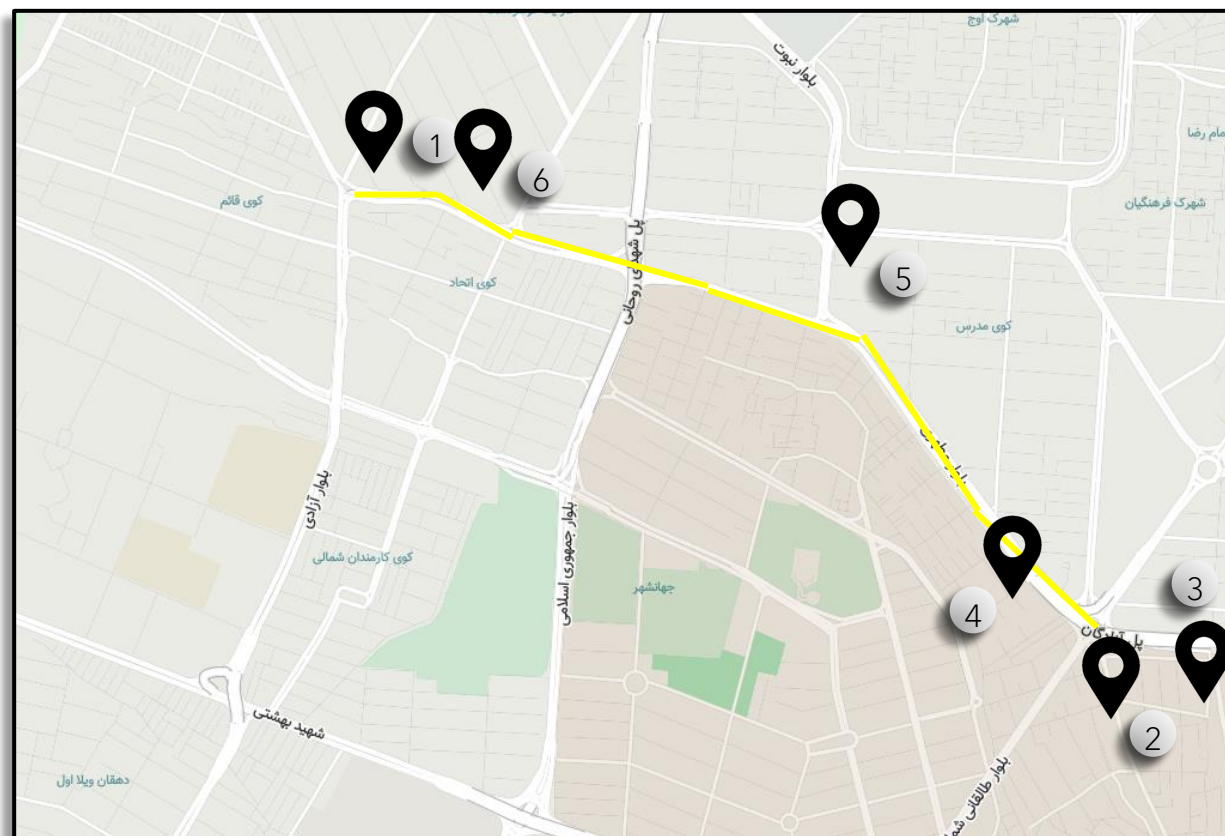
2 درمانگاه شبانه روزی ثریا

3 مرکز بهداشت سبزه پرور

4 نوار عصب عضله طب ورزشی ورزش درمانی

5 خدمات درمانی و زیبایی اسنو اسکین

6 کلینیک رادیولوژی البرز





سازمان فضایی شهر ریلوار مطهر

۱) جایگاه در ساختار شهری: قرارگیری در میان بافت

مرکزی کرج.

نقش محور میانی بین اوقافی، آزادی جنوبی و مسیرهای

منتهی به گوهردشت.

پیونددهنده بافت‌های قدیمی و جدید.

۲) نقش عملکردی در شبکه حرکتی: عمل کردن

به عنوان محور توزیع کننده ترافیک

اتصال دهنده مسیرهای اصلی:

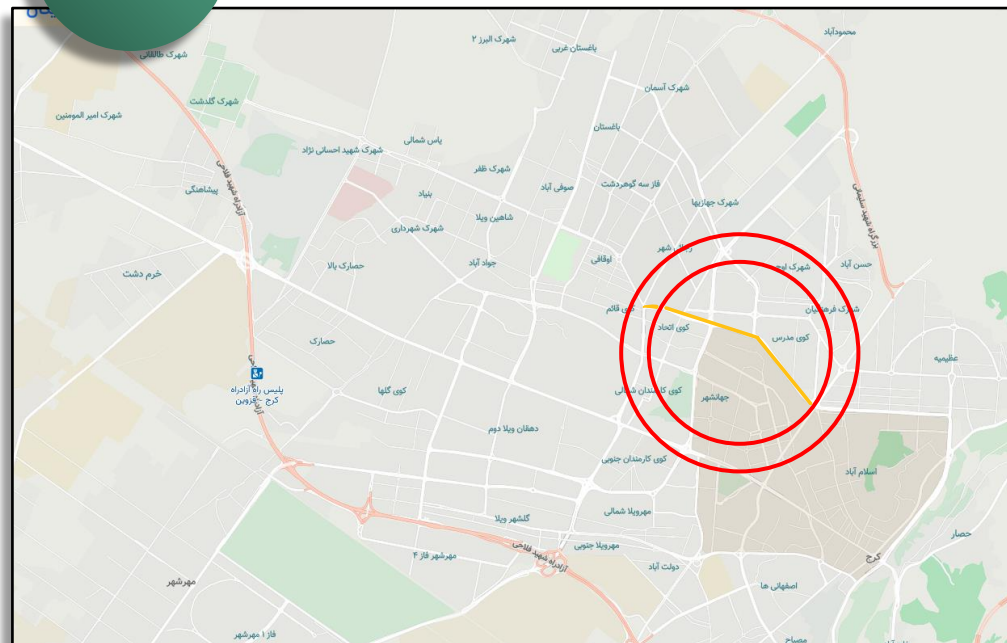
بلوار انقلاب اسلامی

بلوار آزادی جنوبی

بلوار استقلال جنوبی

مسیرهای منتهی به فلکه اول گوهردشت.

هدایت همزمان حرکت پیاده و سواره.



سازمان فضای شهر ریدوار مظهر



۳) خوانایی و هویت فضایی: محور نسبتاً خطی و قابل تشخیص در شبکه شهری.

نقش هویتی به عنوان مسیر ارتباطی مهم در مرکز کرج. تقویت خوانایی از طریق اتصال به نقاط شاخص مثل فلکه اول گوهردشت.

۴) الگوی استقرار فعالیت‌ها: غلبه کاربری های

اداری (آموزش و پرورش، تأمین اجتماعی، تبلیغات اسلامی و...)

خدماتی

تجاری خرد

حضور فعالیت‌های روزمره که بلوار را به فضای شهری فعال تبدیل می‌کند.

سازمان فضایی شهر ریلوار مظهر

۵ پیوستگی و ارتباطات فضایی: ایجاد

پیوستگی فضایی بین شمال و جنوب منطقه

تقویت ارتباطات شرقی- غربی از طریق

خیابان‌های فرعی و بلوارهای متصل

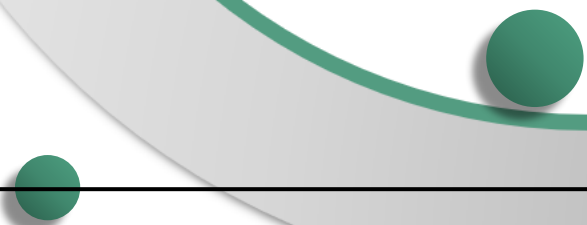
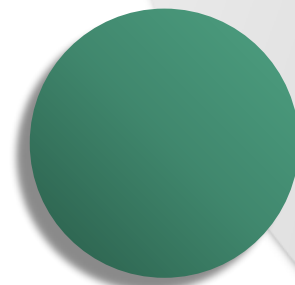
ایفای نقش در سازمان‌دهی فعالیت‌های اطراف.



ایجاد ارتباط شرقی - غربی



معرفی بر فخر مکانها در دلو و مظهر



قبرستان جابر آباد



یکی از آرامستان‌های قدیمی کرج که در بخش جنوبی خیابان مطهری و **نزدیک محدوده‌ی آزادگان قرار دارد**. در گذشته این محل در حاشیه‌ی شهر و بیرون از محدوده‌ی مسکونی بود، اما با گسترش بافت شهری، امروزه درون محدوده‌ی شهری قرار گرفته است. قبرستان جوادآباد علاوه بر کارکرد مذهبی و تاریخی خود، از دید منظر شهری نیز یکی از عناصر «**سکون و آرامش**» در تضاد با شلوغی تجاری محور مطهری محسوب می‌شود.

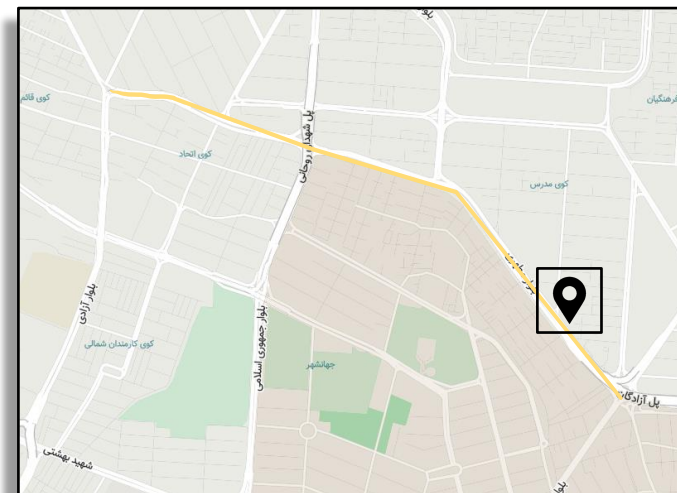




ساختمان سرمد



یکی از نمادهای خاص معماری گوهردشت است که به دلیل طراحی غیرمعمولش به شکل «کشتی» شهرت پیدا کرده است. این ساختمان در میانه مسیر خیابان مطهری و در نزدیکی فلکه اول گوهردشت قرار دارد و در واقع کاربری تجاری و اداری دارد. فرم متفاوت و نمای خاص آن باعث شده به یکی از نشانه‌های بصری (landmark) در مسیر تبدیل شود و به راحتی در دید شهری شناسایی شود.



نیکامال

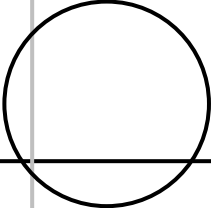
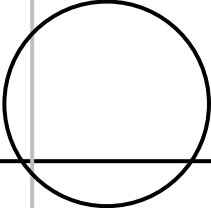


نیکامال یکی از شاخص‌ترین مجتمع‌های **تجاری-اداری** در بلوار مطهری کرج است. این برج ۲۴ طبقه در سال ۱۳۹۵ افتتاح شد و به‌عنوان بلندترین برج استان البرز شناخته می‌شود.

ویژگی‌ها و نقش در محدوده

- **کاربری ترکیبی:** شامل طبقات تجاری، اداری، هایپرمارکت، فودکورت و پارکینگ.
- **معماری مدرن:** نمای کرتین‌وال و سرامیک، طراحی انعطاف‌پذیر واحدها.
- **امکانات رفاهی:** رستوران، کافی‌شاپ، سوپرمارکت، نمازخانه و لابی بزرگ.

نقش شهری: به‌عنوان یک گره تجاری-اداری مهم، باعث جذب جمعیت روزانه و افزایش ارزش فضایی بلوار مطهری شده است





مقایسه بافت ساختمان‌های فرسوده و مدرن در بلوار مطهر

بافت مدرن:

ساختمان‌های نوساز و میان‌مرتبه (۳ تا ۶ طبقه)

استفاده از مصالح جدید و نماهای منظم‌تر

معايير بازتر و دسترسی بهتر

کیفیت بالاتر سازه و تأسیسات

حضور کاربری‌های اداری و تجاری رسمی‌تر



بافت فرسوده:

ساختمان‌های قدیمی با ارتفاع کم (۱ تا ۲ طبقه)

مصالح سنتی و نماهای غیرهمگون

معايير باریک‌تر در بخش‌های فرعی

کیفیت پایین تأسیسات و نیازمند نوسازی

فعالیت‌های خرد و خدمات محلی در طبقه همکف





بافت فرسوده



بافت مدرن



محلات جدید (محدوده‌های نوساز
اطراف آزادی جنوبی و استقلال
جنوبی)

- خیابان‌های منظم‌تر و عریض‌تر
- ساختمان‌های میان‌مرتبه و نوساز
- کاربری‌های اداری و تجاری رسمی‌تر
- کیفیت بالاتر ساخت و نما
- نظم کالبدی و خوانایی بیشتر



بافت جدید

بافت جدید: نوساز، منظم، میان‌مرتبه



بافت قدیم

بافت قدیم: ریزدانه، سنتی،
کم‌ارتفاع



محلات قدیمی (اوقافی و
بافت‌های ریزدانه اطراف)

- کوچه‌های باریک و نامنظم
- ساختمان‌های کم‌ارتفاع و قدیمی
- فعالیت‌های محلی و سنتی
- کیفیت پایین‌تر سازه و نما
- هویت تاریخی و شکل‌گیری ارگانیک بافت

نقاط قوت

1. ترافیک سنگین در ساعات اوج رفت و آمد
2. کمبود فضای سبز و فضاهای عمومی
3. ناهمگانی در نماها و کیفیت بصری پایین
4. آلودگی صوتی بالا به دلیل تردد زیاد خودرو

نقاط ضعف

1. موقعیت مرکزی و دسترسی آسان
2. تمرکز بالای مراکز تجاری و خدماتی
3. وجود کاربریهای متنوع
4. حضور پیاده رویی های نسبتا وسیع در بخش هایی از

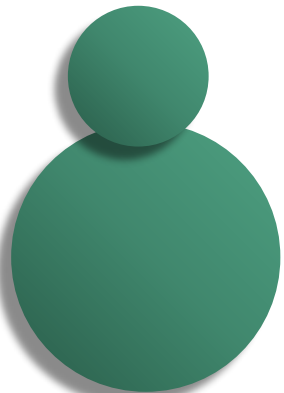
مسیر

تهدید ها

1. رقابت شدید تجاری میان واحدها و کاهش کیفیت خدمات
2. افزایش قیمت زمین و حذف کاربری های فرهنگی تجاری
3. افزایش الودگی هوا و کاهش زیست پذیری
4. بی توجهی به سازمان دهی نماها و فضای عمومی

فرصت ها

1. امکان توسعه مبلمان شهری و فضای شبز در حاشیه بلوار
2. قابلیت تبدیل شدن به محور گردشگری/تجاری با طراحی مجدد
3. نزدیکی به مراکز شهری و مسیر های پر تردد
4. پتانسیل رویدادهای شهری و فرهنگی



مشکلات و چالش‌ها موجود در خیابان مطهر ر کرج



1 یکی از اصلی‌ترین مشکلات، ترافیک سنگین روزانه به‌ویژه در ساعات اوج تردد است. تراکم بالای خودروها و کمبود فضاهای پارک باعث کندی حرکت، آلودگی هوا و نارضایتی کاربران می‌شود.

2 حضور انبوه مغازه‌ها و واحدهای تجاری در طبقات همکف موجب افزایش آلودگی صوتی و شلوغی مفرط در پیاده‌روها شده است.

3 نبود مسیرهای مناسب برای عابران و مزاحمت ناشی از تابلوها و دکورهای تجاری، نظم بصری خیابان را کاهش داده است.

4 کمبود فضای سبز و نشیمن‌گاه‌های شهری نیز یکی از ضعف‌های بارز محور است؛ فضای باز تنها به محدوده‌ی میانی بلوار محدود می‌شود و در بیشتر بخش‌ها، محیطی سخت و سنگی بدون سایه‌بان طبیعی وجود دارد.

5 علاوه بر این، ناهمگونی در نماهای ساختمان‌ها و استفاده از مصالح و رنگ‌های متنوع، موجب از بین رفتن یکپارچگی بصری و ضعف در هویت کالبدی خیابان شده است.

6 در نهایت، ازدحام بیش‌از حد فعالیت‌های تجاری باعث شده کاربری‌های دیگر (فرهنگی، اجتماعی، یا تفریحی) در این محور جایگاه ضعیف‌تری داشته باشند.

کاربر رها

فصل ۲

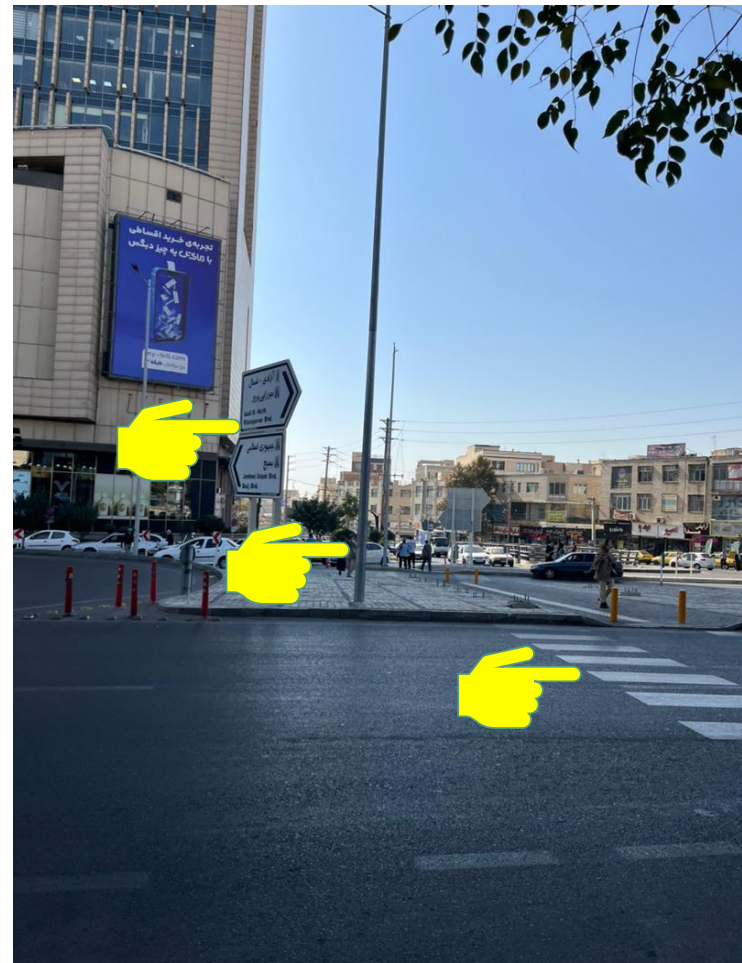
مبلخان شهر و علائم راهنندگر



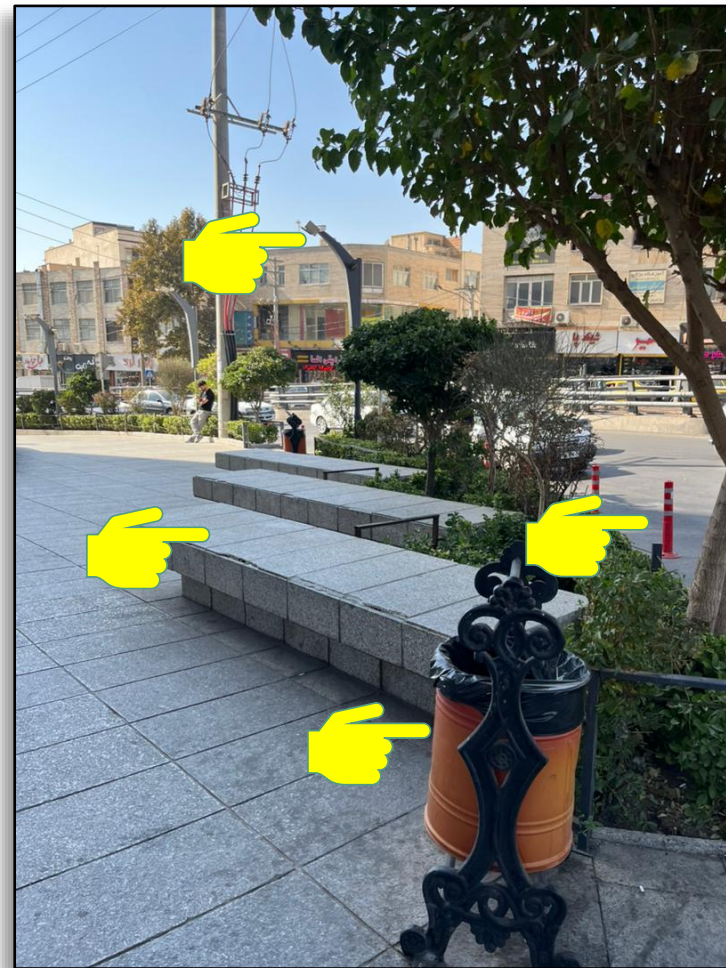
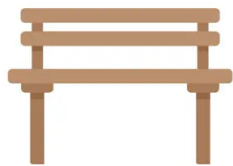
علائم رانندگی و مبلمان شهر



در امتداد بلوار مطهری، علائم رانندگی به صورت منظم نصب شده‌اند و شامل تابلوهای محدودیت سرعت، ایست، عبور ممنوع، و هشدار عبور عابر پیاده هستند. همچنین تابلوهای راهنمای مسیر به سمت فلکه اول گوهردشت، بلوار آزادی و پل آزادگان در نقاط کلیدی نصب شده‌اند. این تابلوها نقش مهمی در نظم ترافیکی و هدایت خودروها در این محور پرتردد دارند



تابلوها و علائم راهنندگرو مبلمان شهر

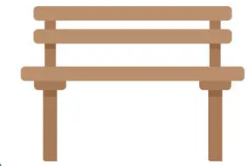




میدان شهر

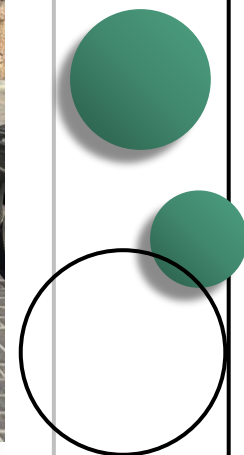
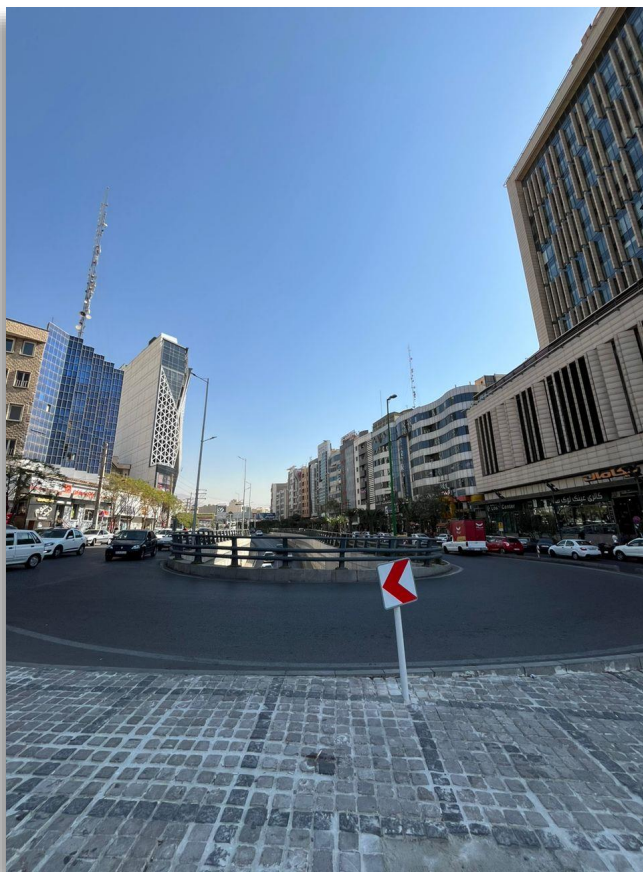


تابلوها و علائم راهنندگرو کفسازر



خیابان‌ها ر سنگ شده (فلکه اول گوهردشت)

کفسازی بلوار مطهری در بخش‌هایی با سنگ‌فرش منظم و موزاییک‌های بتنی انجام شده که هم‌خوانی مناسبی با فضای شهری دارد. در پیاده‌روها از سنگ‌های صاف و مقاوم استفاده شده تا عبور و مرور ایمن‌تر شود. برخی نقاط نیز دارای جدول‌گذاری و نوارهای هدایت‌کننده برای نابینایان هستند که به ارتقاء کیفیت محیطی کمک می‌کند.



انگوهار حرکت و دسترسی

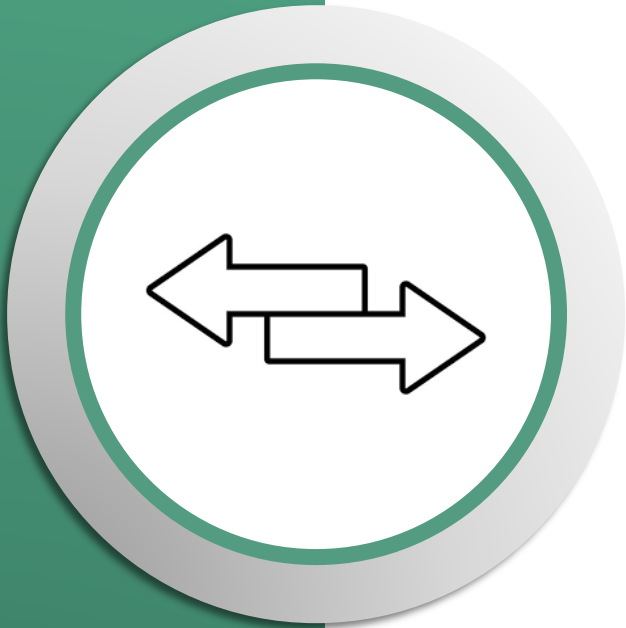
خیابان مطهری دوطرفه و دارای عرض نسبتاً زیاد است (حدود ۲۰ تا ۲۵ متر). ترافیک در ساعات اوج (صبح و عصر) سنگین است، به ویژه در محدوده نیکامال و تقاطع های تجاری. مسیرهای فرعی زیادی به آن متصل می شوند که دسترسی بین محله های را آسان می کنند. وجود ایستگاه های تاکسی و اتوبوس در دو سر خیابان، آن را به یک محور حمل و نقل عمومی فعال تبدیل کرده است.



عرض خیابان مطهری

قسمت های کم عرض





خروج به سمت عظیمیه



خروج میدان نبوت

تراکم و ارتفاع

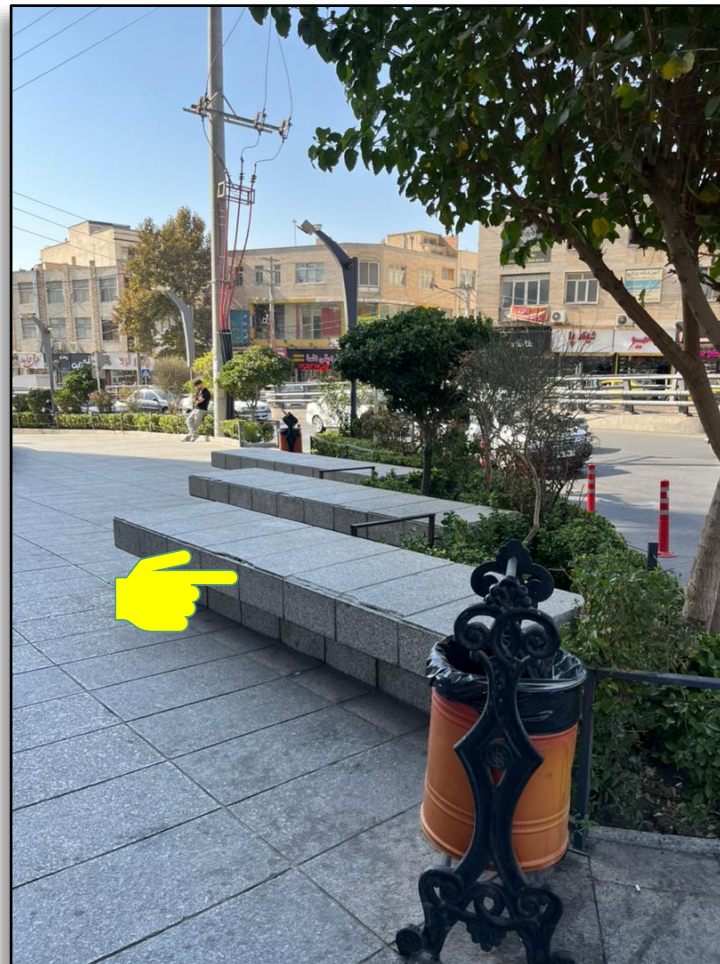
میانگین ارتفاع ساختمان‌ها بین ۳ تا ۵ طبقه است. در بخش شرقی و نزدیک به آزادگان، تراکم بناها بیشتر و بافت فشرده‌تر است. در بخش غربی (نزدیک فلکه اول گوهردشت) ساختمان‌ها مدرن‌تر، با کاربری تجاری لوکس‌تر دیده می‌شوند.



خط آسمان



دو نمونه از انواع نشیمنگاه ها در شهر ر



برسرا از نظر جانور



گونه‌های رایج در بلوار مطهری

پرنده‌گان شهری: گنجشک، قمری، کلاغ، کبوتر (رایج‌ترین

گونه‌ها در بافت‌های مسکونی و تجاری)

پستانداران کوچک: گربه‌های شهری، گاهی سنجاب در

فضاهای سبز نزدیک

حشرات و بی‌مهرگان: پروانه‌ها، مورچه‌ها، زنبورها و حشرات

رایج شهری (با توجه به فضای سبز و درختان موجود در بلوار

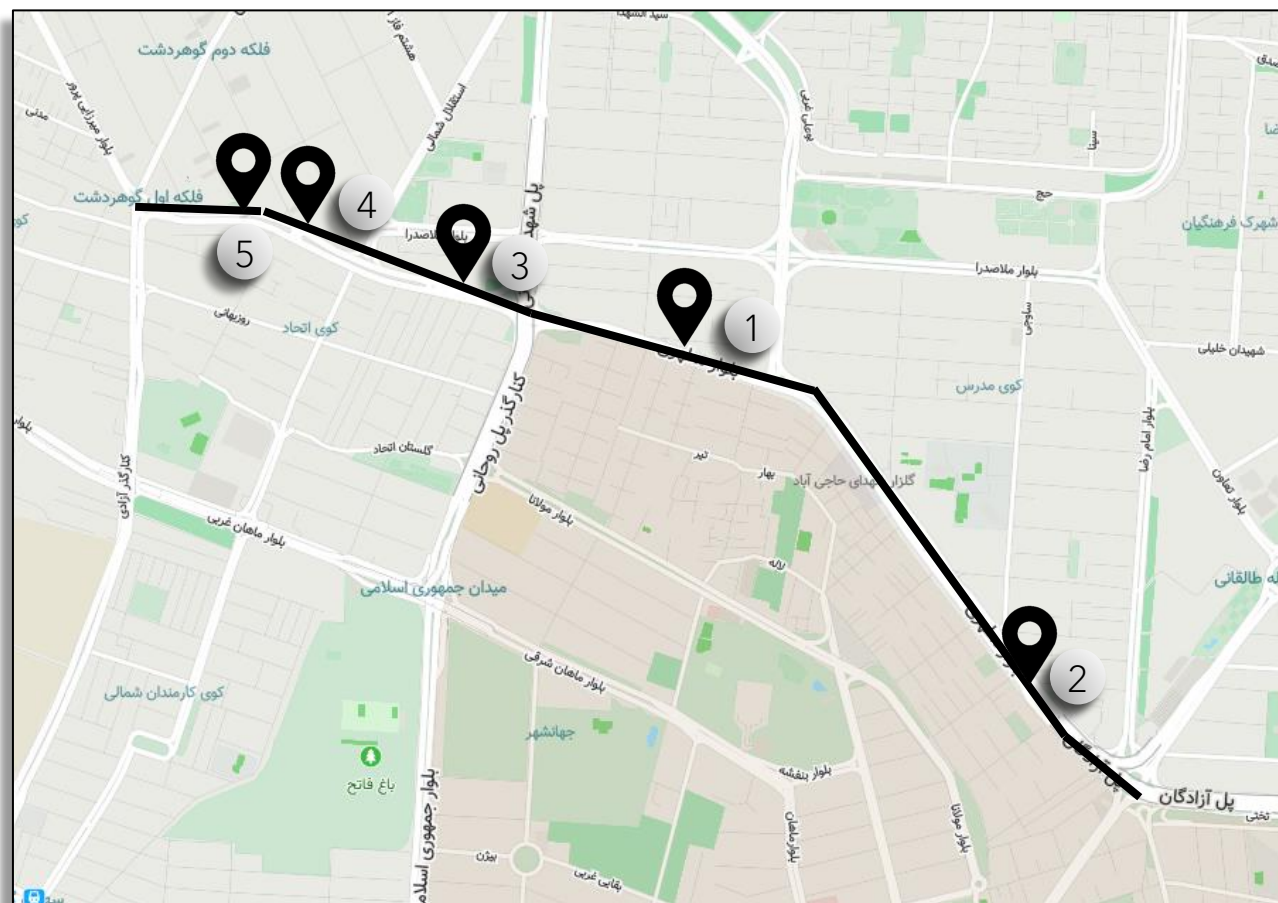
دلایل محدود بودن تنوع جانوری

- تراکم بالای ساختمان‌ها و ترافیک
- کمبود زیستگاه طبیعی گسترده
- حضور انسان و فعالیت‌های شهری
- فاصله داشتن از مناطق طبیعی اصلی کرج مثل پارک محیطبان





آموزشگاه ها



1 مرکز آموزش دولتی زبان های خارجی

2 مرکز آموزشی غیر دولتی علمی دخترانه

3 آکادمی تخصصی فوتبال

4 آموزشگاه آشپزی کیک صورتی

5 آموزشگاه عکاسی پگاه

طرح تفصیل منطقه





در طرح تفصیلی کرج،
محدوده بلوار مطهری عمدتاً
مسکونی است (حدود ۶۰-
۷۰٪)، و بقیه شامل
کاربری‌های اداری-خدماتی،
تجاری، آموزشی و فضای سبز
است



واحد :

- مسکونی متداول شهری
- مسکونی تراکم کم
- آموزشی
- آموزش عالی
- فرهنگی
- تاریخی
- ورزشی
- باغهای تثبیت شده
- پارک و فضای سبز موجود
- فرمانی
- اداری - انتظامی
- سمنی
- کاربرهای فراشهری
- سایر کاربرهای خدماتی موجود
- کاربرهای خدمات درون بافتی مصوب
- بهره
- تجاری مصوب
- کاربرهای خدمات درون بافتی پیشنهادی
- پارک و فضای سبز پیشنهادی
- گستره سبز و باز آلودگی
- گستره سبز و باز تحقیقاتی
- مجموعه کارگاهی مشاغل مزاحم
- پارکینگ عمومی
- خدمات گردشگاهی
- معماریهای مجاور شهری
- معماریهای مجاور درون بافتی
- حریم درجه یک میراث فرهنگی
- حریم درجه دو میراث فرهنگی
- مجموعه‌های ایستگاهی قطار شهری
- معماریهای حرکت پیاده
- محدوده‌های نیازمند بهسازی
- روندخانه و سبیل و حریم سبز
- آزادراه تهران قزوین
- خط مترو تهران - کرج - هشتگرد
- راه آهن تهران - تبریز
- محدوده پیشنهادی
- کاربری با تارگود شهری

کاربری خدمات عمومی شهری (-) پیشنهادی با نام
کاربری مشخص شده است.

شماره نقشه : ۶

سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران
شهرداری کرج
بازنگری در طرح تفصیلی شهر کرج
کاربری زمین پیشنهادی

مقیاس ۱:۵۰۰۰
مهندسان مشاور باوند
کر به ۱۳۹۲



بلوار مطهر در قالب یک «پهنه مختلط شهری» تعریف شده، ترکیب کاربردها به صورت زیر است

۱) کاربری مسکونی — حدود ۶۰ تا ۷۰٪

بیشترین سهم در بافت اطراف بلوار

شامل پلاک‌های ریزدانه قدیمی + آپارتمان‌های جدید

الگوی غالب در طرح تفصیلی کرج برای این پهنه

۲) کاربری اداری-خدماتی — حدود ۱۰ تا ۱۵٪

وجود ادارات مهم مثل آموزش و پرورش، تأمین اجتماعی، تبلیغات اسلامی

در طرح تفصیلی به عنوان «خدمات شهری» طبقه‌بندی می‌شود

۳) کاربری تجاری — حدود ۱۰٪

مغازه‌ها، واحدهای خدماتی، دفاتر کوچک

عمدتاً در طبقه همکف ساختمان‌ها

در طرح تفصیلی به صورت «تجاری خطی» مشخص شده

۴) کاربری آموزشی — حدود ۵٪

مدارس و مراکز آموزشی محلی

در طرح تفصیلی به عنوان «خدمات آموزشی» ثبت شده

۵) کاربری درمانی — حدود ۲ تا ۳٪

درمانگاه‌ها و کلینیک‌های کوچک

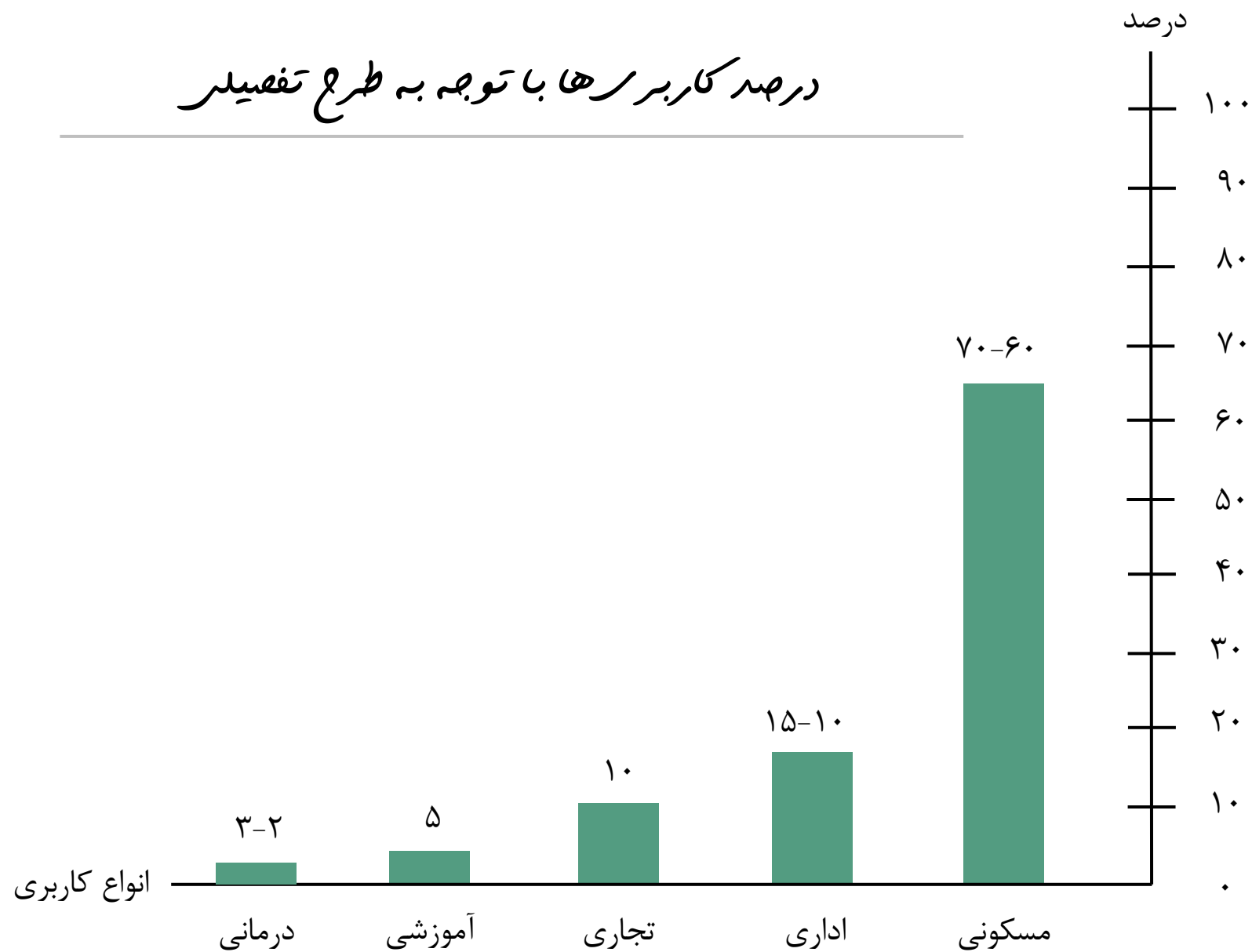
در طرح تفصیلی در گروه «بهداشتی-درمانی» قرار می‌گیرد

۶) کاربری فضای سبز — حدود ۳ تا ۵٪

پارک‌های کوچک و فضاهای سبز محلی

در طرح تفصیلی به عنوان «فضای باز شهری» مشخص شده

درصد کاربری ها با توجه به طرح تفصیلی



بررسی عوامل مثبت و منفی کاربرها

عوامل مثبت کاربری‌های بلوار مطهری

- تنوع کاربری‌ها (مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی) باعث افزایش سرزندگی شهری و حضور مردم در ساعات مختلف روز می‌شود.
- وجود ادارات و مراکز خدماتی مهم مثل تأمین اجتماعی، آموزش و پرورش و مراکز درمانی، دسترسی ساکنان را آسان می‌کند.
- اتصال به معابر اصلی مانند پل آزادگان، بلوار استقلال و رجایی‌شهر باعث افزایش دسترسی و ارزش اقتصادی محدوده شده است.

عوامل منفی کاربری‌های بلوار مطهری

- تراکم بالای کاربری‌های اداری و خدماتی در برخی بخش‌ها باعث ترافیک و کمبود پارکینگ می‌شود.
- اختلاط نامناسب کاربری‌ها (مثلاً تجاری سنگین کنار مسکونی) موجب آلودگی صوتی و بصری برای ساکنان می‌شود.
- کمبود فضای سبز خطی و عمومی در بخش‌هایی از بلوار، کیفیت محیطی را کاهش می‌دهد.
- افزایش ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در سال‌های اخیر باعث کاهش نفوذپذیری بصری و سایه‌اندازی بر بافت مسکونی شده است.
- تمرکز زیاد خدمات شهری در یک محور، فشار زیادی بر زیرساخت‌ها وارد می‌کند

فضاها سبز و پارک ها



1 پارک نبوت

2 پارک لوتوس

3 باغ فاتح

4 پارک ایران زمین

5 پارک ملکشاه

6 پارک خلد برین

پوشش‌های گیاهی



درختان وسط بلوار



پوشش گیاهی حاشیه پیاده راه

پوشش گیاهی بلوار مطهری ترکیبی از درختان سایه‌دار، درختچه‌های زینتی و گیاهان مقاوم شهری است که با شرایط اقلیمی کرج (نیمه‌خشک و کم‌بارش) سازگارند. این الگو مطابق سیاست‌های فضای سبز شهری کرج طراحی شده است

درختان این محور عمدتاً از گونه‌های مقاوم و مناسب برای خیابان‌های پرتردد انتخاب شده‌اند:

چنار - مهم‌ترین گونه سایه‌دار، با رشد عمودی و ایجاد سایه گسترده

کاج - مقاوم به کم‌آبی و آلودگی

اقاقیا - رشد سریع، مناسب برای بلوارهای شهری

زبان گنجشک - مقاوم و مناسب برای اقلیم گرم و خشک

توت - رایج در بافت‌های مسکونی اطراف

این گونه‌ها به دلیل مقاومت بالا و نیاز آبی متوسط، در بسیاری از محورهای اصلی کرج استفاده می‌شوند

پوشش‌های گیاهی



درختان زینتی حاشیه پیاده راه

نقش این پوشش گیاهی در کیفیت محیطی بلوار

ایجاد سایه و خنک‌سازی در تابستان

کاهش آلودگی هوا و گردوغبار

افزایش خوانایی و زیبایی بصری محور

بهبود کیفیت پیاده‌روی و جذابیت محیطی

در حاشیه پیاده‌روها و فضاهای سبز کوچک اطراف بلوار، درختچه‌های زینتی

کاشته شده‌اند:

شمشاد

رزهای شهری

یاس زرد

برگ نو

این گیاهان برای زیبایی بصری و ایجاد تنوع رنگی در طول سال استفاده می‌شوند.



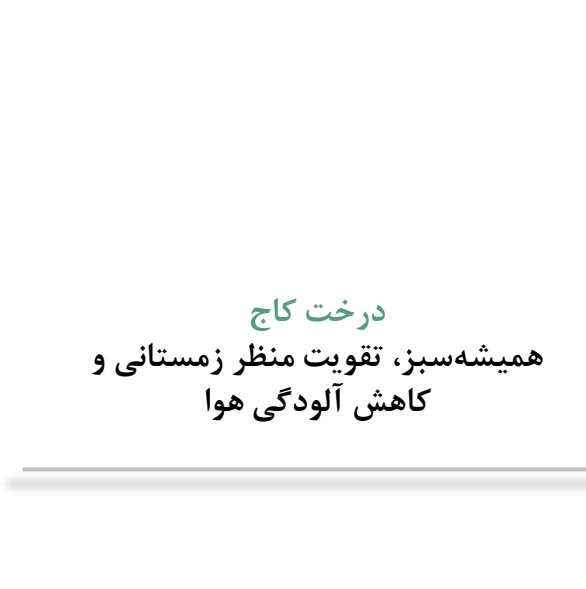
درخت توت
بومی منطقه، ایجاد سایه و استفاده
سنتی (میوه)



درخت چنار
سایه‌انداز اصلی خیابان، کاهش دما و
ایجاد هویت بصری سنتی کرج



شمشاد
گیاه زینتی پرکاربرد برای ایجاد پرچین
و مرزبندی فضای سبز



درخت کاج
همیشه‌سبز، تقویت منظر زمستانی و
کاهش آلودگی هوا



ضعف ها و مناطق پر خطر

1

برخی بخش‌های بلوار به دلیل **نورپردازی ناکافی** یا وجود زمین‌های خالی، پتانسیل ایجاد فضاهای پرخطر را دارند.
این نوع فضاها معمولاً در شهرها محل تجمع افراد بی‌خانمان یا رفتارهای پرریسک می‌شود.

2

با توجه به تردد بالا و تقاطع‌های متعدد، احتمال خطرات زیر وجود دارد:
سرعت غیرمجاز
عبور ناایمن عابران
نبود خط‌کشی یا چراغ کافی در برخی نقاط

3

در بسیاری از معابر کرج نیاز به تجهیز دوربین‌های نظارتی مطرح شده است.
نبود این تجهیزات در بلوار مطهری می‌تواند:
زمان واکنش پلیس را افزایش دهد
احتمال وقوع سرقت‌های سریع را بالا ببرد

متریال عمده ساختمان‌ها در اربع منطقه



تنوع در مصالح نما



اسکلت سازه‌ای

- بتن مسلح (رایج‌ترین سیستم سازه‌ای در کرج)
- تیرچه‌بلوک برای سقف‌ها.
- استفاده از تیرچه‌های فلزی و کرمیت نیز دیده می‌شود.

مصالح دیوار چینی

- آجر و سفال (به‌خصوص سفال اصفهان و قزوین که در کرج پرفروش‌اند).

مصالح نما

- سنگ تراورتن (بیشترین کاربرد در نماهای خیابانی کرج).
- سنگ‌های قلوه‌ای و سبز معدنی در برخی پروژه‌ها استفاده می‌شود.

ویزگر هاراجتماعرو ویزگر هار رفتار

فصل ۲



ویژگی‌های رفتار سرو الگوها سروزمه

بلوار مطه‌ری یک محور اداری-
خدماتی-مسکونی است و همین
ترکیب، الگوی رفتاری و اجتماعی
افراد را شکل می‌دهد.

1

رفتارهای عبوری و گذری: چون بلوار یک محور اتصال‌دهنده مهم است،
بخش زیادی از افراد فقط در حال عبور هستند.

2

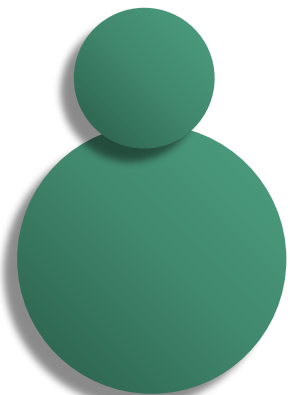
رفتارهای هدف‌محور: بیشتر افراد برای انجام کارهای مشخص مثل مراجعه
به تأمین اجتماعی، آموزش و پرورش، بانک‌ها یا خرید وارد منطقه می‌شوند.

3

تعاملات اجتماعی محدود: به دلیل ماهیت اداری-خدماتی، روابط اجتماعی
عمیق کمتر دیده می‌شود.

4

رفتارهای مصرفی و خرید کوتاه‌مدت: وجود مغازه‌ها، کافه‌ها و خدمات
باعث توقف‌های کوتاه و رفتارهای خرید سریع می‌شود.



ویژگی‌های اجتماع جمعیت



1 ترکیب جمعیتی متنوع: از ساکنان قدیمی حاجی‌آباد تا خانواده‌های طبقه متوسط در کوی اتحاد و رجایی‌شهر. سطح سواد و اشتغال نسبتاً بالا: به دلیل حضور ادارات، مدارس و مراکز خدماتی.

2 رفت‌وآمد زیاد غیرساکن‌ها: بسیاری از افراد برای کارهای اداری، درمانی، آموزشی و خرید وارد این محور می‌شوند.

3 هویت اجتماعی ترکیبی: بخشی سنتی (حاجی‌آباد) و بخشی مدرن‌تر (رجایی‌شهر و کوی اتحاد).

ویژگی‌های اجتماعی مرتبط با فضا:

محور پر تردد و زنده: به دلیل اتصال به رجایی‌شهر، ملاصدرا، استقلال و پل آزادگان.
کمبود فضاهای جمعی: نبود پارک‌های بزرگ یا فضاهای نشستن باعث کاهش تعاملات اجتماعی طولانی‌مدت می‌شود.
رفتارهای مبتنی بر خودرو: بخش زیادی از کاربران با خودرو تردد می‌کنند، که رفتارهای عبوری را تقویت می‌کند.

رفتار شناسی افراد در بلوار مطهر

کهنسالان (۶۰ سال به بالا)



1

- حرکت آهسته و محتاطانه در پیاده‌روها و نقاط شلوغ
- نیاز به فضاهای مکث و استراحت که در بلوار محدود است
- تعاملات اجتماعی محدود اما عمیق با کسبه یا هم‌محلی‌ها
- تمایل به استفاده از مسیرهای خلوت‌تر و آشنا

بزرگسالان (۳۰ تا ۶۰ سال)



2

- رفتارهای هدف‌محور و سریع: مراجعه به ادارات، بانک‌ها، درمانگاه‌ها
- کمترین میزان تعامل اجتماعی غیرضروری
- استفاده غالب از خودرو و عبور بدون توقف
- رفتار رسمی و کم‌حاشیه در محیط‌های اداری و خدماتی
- خریدهای روزمره و کوتاه‌مدت از مغازه‌های مسیر

نوجوانان و جوانان (۱۲ تا ۲۹ سال)



3

- (رفتارهای پرتحرک و گروهی: حضور در دسته‌های کوچک، به‌ویژه بعد از مدرسه یا عصرها
- تمایل به توقف کوتاه در کافه‌ها، مغازه‌ها یا جلوی ویترین‌ها
- تعاملات اجتماعی پرانرژی و گاه پرسروصدا در فضاهای نیمه‌عمومی
- استفاده زیاد از گوشی و فضای مجازی در حین حرکت یا انتظار
- رفتارهای جست‌وجوگرانه و تجربه‌محور در فضاهای باز و شهری

عوامل سازگار اجتماع

1. نبود فضاهای مکث : مثل نیمکت یا پارک برای تعاملات طولانی
2. ازدحام و ترافیک : کاهش کیفیت تعامل و افزایش تنش
3. تفاوت فرهنگی بین ساکنان و کاربران عبوری : مانع هم‌پذیری
4. نبود نظارت کافی : کاهش حس امنیت و تعامل اجتماعی

عوامل ناسازگار اجتماع

1. تنوع کاربری‌ها : باعث حضور گروه‌های مختلف و پویایی اجتماعی
2. رفتارهای هدف‌محور : مراجعه منظم برای امور اداری، درمانی و خرید
3. تعاملات روزمره : ارتباط ساده بین کسبه و مردم
4. هویت محلی در برخی محله‌ها : مثل حاجی‌آباد، با روابط همسایگی قوی

برسرمراجعہ بہ منطقہ در ساعات مختلف



1

ساعات اوج مراجعہ (۸:۰۰ تا ۱۳:۰۰)

مراجعہ بہ ادارات دولتی مانند آموزش و پرورش، تأمین اجتماعی، ثبت اسناد
حضور دانش آموزان و والدین در مدارس و آموزشگاه‌ها
مراجعہ درمانی صبحگاهی بہ کلینیک‌ها و مراکز درمانی
خریدهای روزمره و خدمات بانکی
این بازہ، پرتعدادترین زمان محور است و بیشترین تراکم انسانی و خودرویی
را دارد.

2

ساعات عصرگاهی (۱۶:۰۰ تا ۱۹:۰۰)

حضور جوانان و نوجوانان در کافہ‌ها، مغازہ‌ها و مسیرهای پیاده‌روی
خریدهای غیراداری و تفریحی
تردد ساکنان محلی برای امور روزمره
در این بازہ، رفتارها بیشتر اجتماعی و غیررسمی‌اند و تراکم کمتر از صبح
است اما همچنان قابل توجہ.

3

ساعات کم تردد (۲۰:۰۰ تا ...)

کاهش شدید مراجعہ اداری و خدماتی
حضور محدود افراد محلی یا عبوری
افزایش حس ناایمنی در برخی نقاط کم‌نور یا خلوت
در این ساعات، بلوار بیشتر حالت عبوری دارد و رفتارهای اجتماعی کاهش
می‌یابد



عوامل ناسازگار اجتماعی و رفتارشناس در بدوالمطهر ر کرج



(۱) اختلاط نامناسب کاربری‌ها

مجاورت کاربری‌های اداری، تجاری سنگین و مسکونی باعث تضاد رفتاری و تنش‌های محیطی می‌شود. رفتارهای رسمی و عبوری با رفتارهای روزمره ساکنان در تضاد قرار می‌گیرد.

(۲) نبود فضاهای مکث و تعامل اجتماعی

کمبود نیمکت، فضای سبز عمومی و نقاط تجمع باعث کاهش تعاملات اجتماعی و افزایش رفتارهای انزواطلبانه می‌شود.

(۳) ترافیک و ازدحام بیش از حد

فشار روانی ناشی از شلوغی، سروصدا و کمبود پارکینگ باعث بروز رفتارهای پرخاشگرانه، عجله و بی‌حوصلگی در کاربران محور می‌شود.

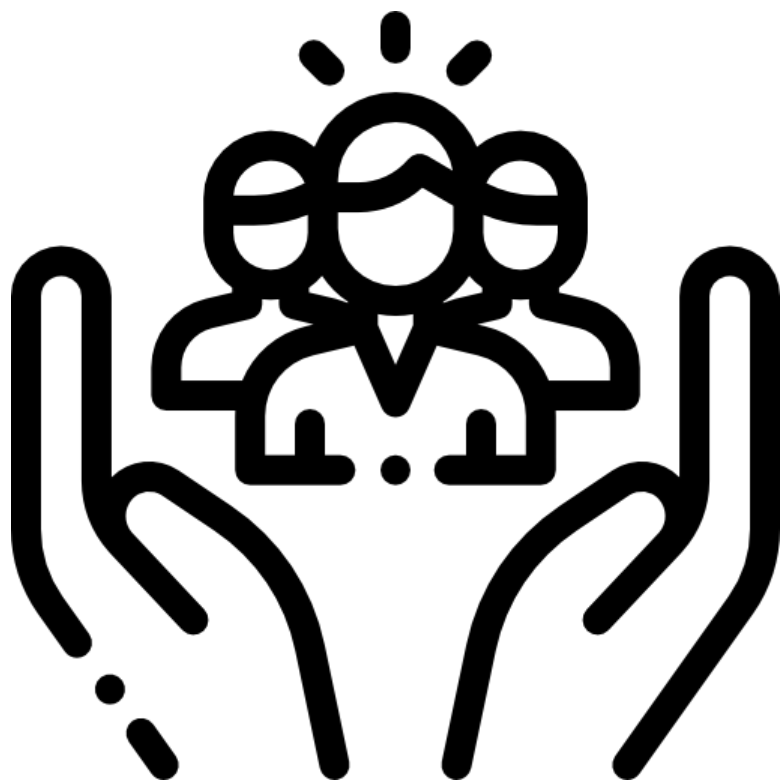
(۴) نبود نظارت اجتماعی و حضور پلیس

نبود گشت ثابت یا دوربین‌های نظارتی، زمینه‌ساز رفتارهای پرریسک، مزاحمت‌های خیابانی و کاهش حس امنیت اجتماعی است.

(۵) تفاوت فرهنگی بین ساکنان و کاربران عبوری

تضاد بین رفتارهای سنتی ساکنان قدیمی و رفتارهای مدرن کاربران اداری و تجاری، باعث کاهش هم‌پذیری اجتماعی می‌شود.

عوامل سازگار اجتماعی و رفتارشناس در بدوای مظهر رکرچ



(۱) تنوع کاربری‌ها و حضور گروه‌های مختلف

وجود مدارس، ادارات، مغازه‌ها و مراکز درمانی باعث حضور گروه‌های سنی و اجتماعی مختلف و افزایش پویایی اجتماعی می‌شود.

(۲) رفتارهای هدف‌محور و منظم

بیشتر کاربران برای امور مشخص (اداری، درمانی، خرید) مراجعه می‌کنند و رفتارهایشان منظم، کوتاه‌مدت و قابل پیش‌بینی است.

(۳) تعاملات کوتاه اما مؤثر

ارتباطات بین کسبه، مراجعه‌کنندگان و ساکنان در قالب خرید، پرسش و خدمات، نوعی تعامل اجتماعی روزمره ایجاد می‌کند.

(۴) حس تعلق محلی در برخی محله‌ها

در محله‌هایی مثل حاجی‌آباد، روابط همسایگی قوی و رفتارهای اجتماعی سنتی باعث تقویت انسجام اجتماعی شده است.

(۵) حضور نوجوانان و جوانان در عصرها

رفتارهای گروهی، پرتحرک و اجتماعی این گروه در عصرها باعث افزایش سرزندگی و تعاملات غیررسمی در محور می‌شود.

بررسی امنیت بلوار در ساعات مختلف

▪ به دلیل حضور ادارات، مدارس و مراکز خدماتی، رفت و آمد بالاست و امنیت نسبی بیشتری دارد. تراکم جمعیت و فعالیت رسمی باعث کاهش ریسک‌های اجتماعی می‌شود.

8-18

▪ حضور جوانان و خانواده‌ها در مغازه‌ها و کافه‌ها امنیت اجتماعی رو تقویت می‌کند، هرچند ازدحام و ترافیک می‌تونه تنش ایجاد کند.

18-20

▪ با کاهش رفت و آمد و نبود نظارت کافی، برخی نقاط کم نور و خلوت می‌تونن حس ناامنی ایجاد کنن. نبود گشت ثابت پلیس و دوربین‌های نظارتی ضعف اصلیه.

20-...



بررسی تأسیسات و تجهیزات معدوده

فصل ۴

برس تاسیسات و تجهیزات معدوده بلوار مطهر کرج



تاسیسات
شهر
و عموم

1

گاز شهری: پوشش کامل، استفاده در واحدهای مسکونی و تجاری.

2

برق و روشنایی معابر: چراغهای خیابانی در محور اصلی، اما نقاط کم نور در کوچه های فرعی.

3

شبکه آب و فاضلاب: اتصال کامل به شبکه شهری، با خطوط قدیمی در برخی محله ها (مثل حاجی آباد).

4

مخابرات و اینترنت: دکل های مخابراتی و فیبر نوری در بخش های اداری و تجاری.

5

حمل و نقل عمومی: ایستگاه های تاکسی و اتوبوس در مسیر، دسترسی سریع به رجایی شهر و ملاصدرا.



پروژکتور های روشن کننده پیاده راه (فلکه اول)

تجهیزات خدمات

1 ادارات و بانک‌ها: حضور پررنگ، باعث مراجعه روزانه‌ی زیاد.

2 مدارس و آموزشگاه‌ها: تردد دانش‌آموزان و والدین.

3 مراکز درمانی و داروخانه‌ها: مراجعه صبحگاهی و عصرگاهی.

4 مغازه‌ها و کافه‌ها: تجهیزات تجاری کوچک اما فعال.



داروخانه رازی جنب نیکامال (فلکه اول)



فضای داخل مرکز خرید

تاسیسات سرمایش و گرمایش

سرمایش

- 1 سیستم‌های مرکزی (چیلر و فن کویل): در برج‌ها و مراکز بزرگ اداری-تجاری.
- 2 کولر آبی: رایج‌ترین سیستم در واحدهای مسکونی به دلیل اقلیم نیمه‌خشک کرج.
- 3 کولر گازی و اسپلیت: در ساختمان‌های اداری و تجاری مدرن‌تر.

گرمایش

- 1 سیستم‌های سنتی: در خانه‌های قدیمی‌تر حاجی‌آباد هنوز بخاری نفتی یا گازی دیده می‌شود.
- 2 شوفاژ مرکزی: در برخی ساختمان‌های اداری و برج‌ها (مثل برج پارمیدا).
- 3 بخاری گازی و پکیج دیواری: رایج‌ترین سیستم در واحدهای مسکونی و تجاری کوچک.

شبکه‌های مخابراتی

- پوشش آنتن‌دهی موبایل: به دلیل تراکم ادارات و مراکز تجاری، دکل‌های مخابراتی در محدوده نصب شده و پوشش نسبتاً خوبه؛ اما در کوچه‌های فرعی قدیمی‌تر گاهی ضعف سیگنال دیده می‌شه.
- اینترنت پرسرعت (ADSL): فیبر نوری در بخش‌های اداری و تجاری فعال‌تره، ولی در محله‌های قدیمی‌تر هنوز.
- کاربری روزمره: مراجعه‌کنندگان به ادارات و بانک‌ها وابستگی زیادی به اینترنت و شبکه دارند، بنابراین کیفیت مخابراتی مستقیماً بر رضایت اجتماعی اثر می‌گذارد.

شبکه‌های برقی

- پایداری برق: در محور اصلی بلوار به دلیل بار اداری و تجاری، شبکه تقویت شده و قطعی کمتره؛ اما در محله‌های مسکونی اطراف، به‌ویژه در تابستان، فشار مصرف باعث نوسان می‌شه.
- زیرساخت روشنایی: چراغ‌های خیابانی در مسیر اصلی نصب‌اند، ولی در برخی فرعی‌ها کمبود روشنایی شبانه حس ناامنی ایجاد می‌کند.
- تجهیزات مدرن: ساختمان‌های جدیدتر از تابلوهای برق هوشمند و سیستم‌های ایمنی استفاده می‌کنند، در حالی که بناهای قدیمی هنوز سیم‌کشی سنتی دارند.

بررسی شبکه‌های مخابراتی و برقی

شبکه‌های گازر

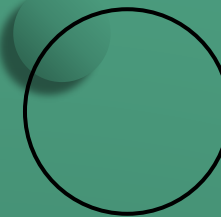
پوشش کامل شهری: همه واحدهای مسکونی و تجاری به شبکه گاز شهری متصل‌اند.

ایمنی و استانداردها: در ساختمان‌های جدید، لوله‌کشی گاز با استانداردهای ایمنی و شیرهای قطع اضطراری اجرا شده؛ اما در خانه‌های قدیمی‌تر هنوز لوله‌کشی فرسوده وجود دارد.

وابستگی بالا: به دلیل استفاده گسترده از بخاری و پکیج، مصرف گاز در زمستان بسیار بالاست و فشار شبکه در ساعات اوج کاهش می‌یابد.

شبکه‌های مخابراتی در بلوار مطهری پوشش نسبتاً خوبی دارند اما در محله‌های قدیمی ضعف سیگنال دیده می‌شود. شبکه برق در محور اصلی پایدار است ولی در فرعی‌ها نوسان و کمبود روشنایی وجود دارد. شبکه گاز شهری کامل است، با ایمنی مناسب در ساختمان‌های جدید و فرسودگی در بناهای قدیمی.







برس آب‌ها ر طهر بلوار طهر ر

وضعیت موجود

- شیب طبیعی بلوار: به سمت خیابان‌های فرعی و کانال‌های جمع‌آوری هدایت می‌شود. میانگین شیب زمین در محدوده بلوار مطهری کرج حدود ۲ تا ۳ درصد است. بخش‌های نزدیک تقاطع‌های اداری و تجاری (مثل حوالی ادارات تأمین اجتماعی و آموزش و پرورش) و همچنین محله حاجی‌آباد در ابتدای بلوار به دلیل شیب کمتر زمین، در بارندگی‌های شدید بیشتر دچار آب‌گرفتگی مقطعی می‌شوند.
- جوی‌های سنتی: در دو طرف بلوار وجود دارند، اما در برخی نقاط فرسوده یا مسدود شده‌اند.
- شبکه دفع آب‌های سطحی: در بخش‌های جدیدتر (نزدیک برج‌ها و ادارات) به شبکه شهری متصل است، ولی در محله‌های قدیمی‌تر مثل حاجی‌آباد هنوز وابسته به جوی‌های روباز است.
- بارندگی‌های شدید: در زمستان و بهار، تجمع آب در نقاط کم‌شیب و جلوی مغازه‌ها دیده می‌شود.



بررسی آب‌های سطحی بلوار مطهری

مشکلات و چالش‌ها

انسداد جوی‌ها به دلیل زباله و رسوب.
نبود کانال‌های زیرسطحی کافی در بخش‌های قدیمی.
آب‌گرفتگی مقطعی در تقاطع‌ها و جلوی ادارات در بارندگی شدید.
خطر کاهش ایمنی عابران و خودروها به دلیل لغزندگی.

نقاط قوت و فرصت‌ها

اتصال بخش‌های جدید به شبکه شهری باعث کاهش آب‌گرفتگی شده.
امکان بهسازی جوی‌های قدیمی و تبدیل آن‌ها به کانال‌های زیرسطحی.
پتانسیل استفاده از آب‌های سطحی برای آبیاری فضای سبز محلی.

آب‌های سطحی بلوار مطهری **عمدتاً از طریق جوی‌های سنتی** و شبکه شهری دفع می‌شوند. در بخش‌های قدیمی انسداد و آب‌گرفتگی مقطعی وجود دارد، اما در بخش‌های جدید اتصال به شبکه شهری مشکل را کاهش داده است. بهسازی جوی‌ها و استفاده از آب‌های سطحی برای آبیاری فضای سبز می‌تواند فرصت مهمی باشد

برس استفواخ بندر فضاير

خطی و کشیده: بلوار به صورت محور طولی عمل می کند و فضاهاى جانبى حول آن شکل گرفته اند.

ترکیب قدیم و جدید: اتصال بافت سنتی و مدرن، تضاد فضایی اما در عین حال پیوند عملکردی ایجاد کرده.

تمرکز فعالیت ها در گره ها: بیشترین تراکم انسانی و فعالیت در تقاطع ها و مراکز خدماتی دیده می شود.

محور اصلی (بلوار مطهری): شریان ارتباطی و ستون فقرات محدوده، با نقش اداری-تجاری پررنگ.

محورهای فرعی متصل: خیابان های استقلال، ملاصدرا، شهید بهشتی و کوی اتحاد که مثل شاخه های جانبی عمل می کنند.

گره های شهری: تقاطع های مهم مثل میدان اول، ادارات تأمین اجتماعی و آموزش و پرورش که نقاط تمرکز و تجمع اند.

ویرگرهار
استفواخ بندر

عناصر اصلی
استفواخ بندر

برسردانه بندر مسکونر

1. ریزدانه: خانه‌های کوچک، حیاطدار یا آپارتمان‌های کم طبقه.
2. بافت فشرده: کوچه‌های باریک و قطعات زمین خرد.
3. ویژگی اجتماعی: روابط همسایگی قوی، حضور ساکنان قدیمی.

بغض‌ها رصده‌تر (نزدیک) برج‌ها و مراکز اداری-تجاری

1. درشت‌دانه: برج‌ها و مجتمع‌های چندطبقه با قطعات بزرگ‌تر.
2. بافت بازتر: خیابان‌های عریض‌تر و قطعات ادغام‌شده.
3. ویژگی اجتماعی: روابط همسایگی ضعیف‌تر، بیشتر کاربری اداری-تجاری در کنار مسکونی.

بغض‌ها رقدیر (مثل) صاهر آبار و اطراف میدرخ اول رجا-رشر

گروه‌ها و قشر‌ها اجتماعی در محدوده بلوار مطهر



1

کارمندان ادارات و بانک‌ها : مراجعه‌کنندگان صبحگاهی و میانه‌روز، رفتار رسمی و هدف‌محور.

2

دانش‌آموزان و والدین : حضور پررنگ در ساعات شروع و پایان مدارس، رفتارهای گروهی و پرتحرک.

3

کسبه و مغازه‌داران : تعامل روزمره با مردم، نقش مهم در اجتماع‌پذیری و اقتصاد خرد.

4

ساکنان محلی (قدیمی‌تر) : بیشتر در محله حاجی‌آباد و اطراف، روابط همسایگی سنتی و ریزدانه.

3

جوانان و نوجوانان : عصرها در کافه‌ها و مسیرهای پیاده‌روی، رفتارهای اجتماعی و غیررسمی.

4

مراجعه‌کنندگان درمانی : بیماران و همراهان، بیشتر صبح‌ها و اوایل عصر، رفتارهای کوتاه‌مدت و هدفمند.

جدول SWOT



Strengths نقاط قوت	Weaknesses نقاط ضعف	Opportunities فرصت ها	Threats تهدید ها
بنظرم مهم ترین قوت بلوار مطهری این هست که مرکز شهر را خیلی راحت به فلکه اول و رجایی شهر وصل میکنه.	چیزی که مشاهده میشه این هست که ترافیک تو ساعات اوج، خیلی سنگینه و حرکت سخت میشه.	به نظرم میشه با طراحی بهتر، این بلوار رو به یه محور فرهنگی-گردشگری تبدیل کرد.	جمعیت کرج روز به روز بیشتر میشه و فشار روی این مسیر هم زیاده تر میشه.
مسیر پر از مغازه و خدمات شهریه، همین باعث شده همیشه زنده و فعال باشه.	بعضی پیاده راه ها کیفیت خوبی ندارن و برای عابر ها اذیت کننده هست.	جا برای ایجاد فضای سبز و مبلمان شهری وجود داره، که کیفیت محیطی رو بالا میبره.	ساخت و ساز های بی برنامه اطراف ممکنه منظر شهری رو خراب کنه.
ایستگاه های اتوبوس و دسترسی عمومی خوبه، آدم راحت میتونه جا به جا بشه.	فضای سبز خیلی خیلی کمی داره و سایه درخت ها کافی نیست.	میتونه محل جذب سرمایه گذاری برای بازآفرینی شهری باشه.	آلودگی هوا و کاهش کیفیت محیطی همیشه تهدید جدیه.
نقش مهمی توی شبکه ی اصلی معابر کرج داره.	سروصدای ماشین ها زیاد و آزار دهنده هست.	باز طراحی بلوار میتونه هویت شهری کرج را تقویت کنه.	اگر به نگهداریش توجه نشه زیرساخت ها فرسوده میشن.