

جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

کارفرما:

مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران
نهاد مشترک مسئول تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران

دستگاه بهره بردار:

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

قرارداد:

تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه و همکاری با شهرداری منطقه ۲۲

گزارش الگوی توسعه منطقه ۲۲

سند پشتیبان

مهندسین مشاور شارستان

ویرایش نهایی

تاریخ: آبان ماه ۱۳۸۴

فهرست کلی مطالب سند پشتیبان

شماره	موضوع	صفحه
-------	-------	------

فصل اول: نتایج مطالعات و تحلیل ها

۱-۱	تحولات گذشته، وضع موجود و ویژگی های منطقه	۱
۲-۱	مسائل و مشکلات منطقه	۱۵
۳-۱	چشم انداز آینده منطقه	۱۷
۴-۱	هدفها و راهبردهای توسعه آینده منطقه	۲۴

فصل دوم: طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه

۱-۲	مبانی و معیارها و مشخصات طرح و ضوابط پهنه بندی استفاده از اراضی منطقه	۳۹
۲-۲	مبانی و معیارها و مشخصات طرح اصلاح حدود و تقسیمات داخلی منطقه	۶۸
۳-۲	مبانی و معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی توسعه و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه	۷۴
۴-۲	مشخصات طرح ساختار کالبدی پیشنهادی منطقه	۷۸
۵-۲	مبانی، معیارها، فهرست و مشخصات برنامه ها و طرحهای پیشنهادی برای توسعه منطقه (برنامه ها و طرحهای موضوعی و موضوعی)	۸۲

فهرست کلی نگاره ها

شماره	موضوع	صفحه
سند پشتیبان		
فصل اول:		
نتایج مطالعات و تحلیل ها		
۱-۱	نقشه موقعیت منطقه ۲۲ در شهر تهران	۲
۲-۱	نقشه موقعیت عناصر کالبدی مهم منطقه	۲
۳-۱	نقشه کاربری اراضی منطقه (وضع موجود)	۵
۴-۱	نقشه محدوده شهرکهای منطقه	۷
۵-۱	نقشه طرح تفصیلی قبلی منطقه	۷
۶-۱	دیاگرام ویژگی های کیفی وضع موجود	۹
۷-۱	مساحت و در صدسطوح پهنه های عملکردی	۱۰
۸-۱	جدول سطوح شبکه معابر منطقه	۱۲
۹-۱	جدول تحولات جمعیتی منطقه	۱۲
۱۰-۱	جدول جمع بندی نقاط قوت و فرصتها- نقاط ضعف و تهدیدها- شیوه برخورد	۱۴
۱۱-۱	دیاگرام مرور و بررسی گرایشهای موجود آتی وعوامل بالقوه و بالفعل ایجاد تغییر	۱۸
۱۲-۱	آمار پروانه های صادره برحسب تعداد واحد مسکونی ، تجاری، اداری و ... و زیر بنا (۱۳۸۲)	۲۲
۱۳-۱	آمار پروانه های صادره برحسب تعداد واحد مسکونی ، تجاری، اداری و ... و زیر بنا (۱۳۸۳)	۲۳
۱۴-۱	آمار پروانه های صادره برحسب تعداد واحد مسکونی ، تجاری، اداری و ... و زیر بنا (۱۳۸۴)	۲۴
۱۵-۱	آمار پروانه های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی و زیر بنا (۱۳۸۲)	۲۵
۱۶-۱	آمار پروانه های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی و زیر بنا (۱۳۸۳)	۲۶
۱۷-۱	آمار پروانه های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی و زیر بنا (۱۳۸۴)	۲۷
۱۸-۱	آمار پایان کار های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی ، اداری، تجاری و... (۱۳۸۲)	۲۸
۱۹-۱	آمار پایان کار های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی ، اداری، تجاری و... (۱۳۸۳)	۲۹
۲۰-۱	آمار پایان کار های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی ، اداری، تجاری و... (۱۳۸۴)	۳۰
۲۱-۱	آمار پروانه های صادره برحسب تعداد واحد مسکونی (۱۳۸۲)	۳۱
۲۲-۱	آمار پروانه های صادره برحسب تعداد واحد مسکونی (۱۳۸۳)	۳۲
۲۳-۱	آمار پروانه های صادره برحسب تعداد واحد مسکونی (۱۳۸۴)	۳۳
۲۴-۱	جدول راهبردها و هدفهای توسعه آینده	۳۸

فهرست کلی نگاره ها (دنباله)

شماره	موضوع	صفحه
فصل دوم:		
	طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه	
۱-۲	نقشه پهنه بندی اراضی از نظر تمرکز جمعیتی و فعالیتی	۴۲
۲-۲	نقشه ساختار کالبدی موجود	۴۲
۳-۲	نقشه محدوده پهنه مسکونی در وضع موجود	۴۷
۴-۲	نقشه محدوده پهنه تجاری - خدماتی در وضع موجود	۴۷
۵-۲	نقشه محدوده پهنه تولیدی - کارگاهی در وضع موجود	۴۸
۶-۲	نقشه محدوده پهنه حفاظت شده و بایر در وضع موجود	۴۸
۷-۲	نقشه پهنه بندی اراضی در وضع موجود	۴۹
۸-۲	نقشه نقش ساختاری منطقه ۲۲ (سناریوی یک : تحقق طرح مجموعه شهری)	۵۲
۹-۲	نقشه نقش ساختاری منطقه ۲۲ (سناریوی دو: تحقق طرح تفصیلی قبلی)	۵۳
۱۰-۲	نقشه نقش ساختاری منطقه ۲۲ (سناریوی سه: راه حل انتخابی)	۵۴
۱۱-۲	نقشه پهنه بندی اراضی پیشنهادی منطقه	۵۶
۱۲-۲	نقشه حدود پهنه مسکونی در وضع پیشنهادی	۵۹
۱۳-۲	نقشه حدود پهنه تجاری - خدماتی در وضع پیشنهادی	۵۹
۱۴-۲	نقشه حدود پهنه حفاظت شده در وضع پیشنهادی	۶۲
۱۵-۲	نقشه حدود پهنه تولیدی - کارگاهی در وضع پیشنهادی	۶۲
۱۶-۲	نقشه حدود پهنه ویژه در وضع پیشنهادی	۶۶
۱۷-۲	نقشه محدوده کلی منطقه	۷۱
۱۸-۲	نقشه حدود منطقه و تقسیمات داخلی آن	۷۲
۱۹-۲	نقشه شبکه معابر اصلی پیشنهادی	۷۵
۲۰-۲	نقشه تفکیک معابر موجود، پیشنهادی در دست احداث و مصوب	۷۶
۲۱-۲	نقشه ساختار کالبدی پیشنهادی	۸۰
۲۲-۲	نقشه محدوده طرحهای موضعی	۸۹

فصل اول:

نتایج مطالعات و تحلیل ها

سند پشتیبان
فهرست مطالب فصل اول:
نتایج مطالعات و تحلیل ها

شماره	موضوع	صفحه
-------	-------	------

۱	۱-۱- تحولات گذشته، وضع موجود و ویژگی های منطقه	
۳	۲-۱-۱- معرفی عناصر مهم تاثیر گذار در تحولات	
۶	۳-۱-۱- تناقض میان برنامه ها و راهبردهای طرحهای فرادست	
۶	۱-۳-۱-۱- راهبردهای توسعه طرح جامع ساماندهی تهران	
۶	۲-۳-۱-۱- راهبردهای توسعه کالبدی مجموعه شهری تهران	
۸	۴-۱-۱- بازتاب مشکلات شهر تهران در منطقه ۲۲	
۸	۵-۱-۱- ویژگیهای کیفی وضع موجود	
۱۰	۶-۱-۱- ویژگیهای کمی وضع موجود	
	(مشخصات عمومی منطقه)	
۱۰	۱-۶-۱-۱- مساحت منطقه	
۱۰	۲-۶-۱-۱- مساحت و درصد پهنه های عملکردی	
۱۰	۳-۶-۱-۱- فهرست کاربری های فرا منطقه ای	
۱۲	۴-۶-۱-۱- مشخصات کلی شبکه معابر منطقه	
۱۲	۵-۶-۱-۱- تحولات جمعیتی منطقه	
۱۳	۶-۶-۱-۱- تراکم جمعیت و مشخصات بافت مسکونی منطقه	
۱۵	۲-۱- مسائل و مشکلات عمده منطقه	
۱۷	۳-۱- چشم انداز آینده منطقه	
	۱-۳-۱- مرور بررسی گرایشهای موجود و آتی و عوامل	
۱۷	بالقوه و بالفعل تغییر	

فهرست مطالب فصل اول (دنباله)

شماره	موضوع	صفحه
۱-۳-۲	خلاصه چشم انداز نقش و ماموریت منطقه	۱۹
۱-۲-۳-۱	نقش و جایگاه منطقه در رابطه با مناطق پیرامونی	۱۹
۲-۲-۳-۱	نقش و جایگاه منطقه در رابطه با شهر	۱۹
۳-۳-۱	چشم انداز توسعه آتی	۲۰
۱-۳-۳-۱	چشم انداز جمعیت و اشتغال	۲۰
۲-۳-۳-۱	چشم انداز تحولات کالبدی	۳۴
۴-۳-۱	عناصر اصلی ساختار کالبدی آینده	۳۵
۱-۴-۳-۱	بزرگراهها	۳۵
۲-۴-۳-۱	محور مجهز چهار باغ	۳۶
۳-۴-۳-۱	شبکه معابر	۳۶
۴-۴-۳-۱	شبکه انبوه بر	۳۶
۵-۴-۳-۱	محورهای زیست محیطی	۳۶
۶-۴-۳-۱	کاربریه‌های فرا منطقه ای	۳۷
۴-۱	راهبردها و هدفهای توسعه آینده	۳۷

سند پشتیبان

فصل اول: نتایج مطالعات و تحلیل ها

۱-۱- تحولات گذشته، وضع موجود و ویژگی های منطقه

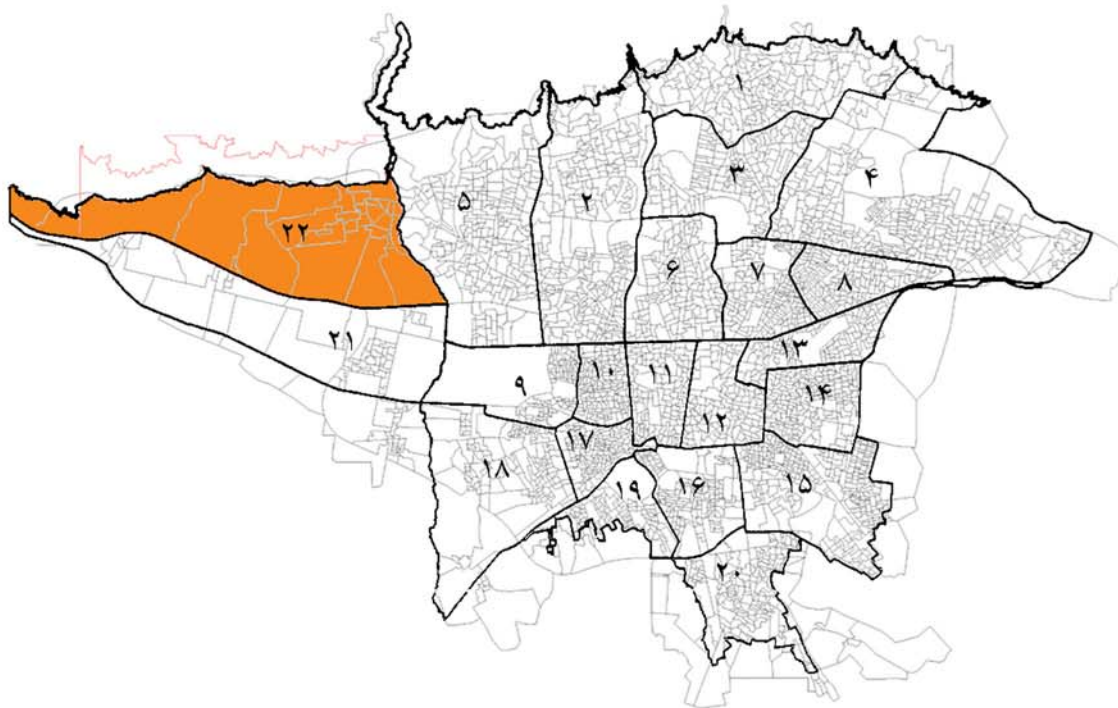
منطقه ۲۲ شهرداری، واقع در شمالغرب تهران با وسعتی حدود ده هزار هکتار (بیش از ۶۰۰۰ هکتار آن جزء محدوده خدماتی است)، معادل دو برابر بزرگترین منطقه شهر تهران، بعبارتی یک هفتم مساحت شهر را تشکیل می دهد. این منطقه با شرایط ویژه اقلیمی و جغرافیایی از شمال به ارتفاعات ۱۸۰۰-۱۴۰۰ متر کوهپایه های البرز، از جنوب به آزاد راه تهران - کرج، از شرق به مسیل کن و از غرب به حوزه استحفاظی شهرستان کرج محدود می گردد. اراضی این منطقه قبل از تصویب طرح جامع قدیم (فرمانفرما- ۱۳۴۹) تنها معدودی عناصر اساسی فعالیت شهری را در خود داشت و خارج از محدوده شهر تهران شناخته می شد. (ر.ک. به نگاره ۱-۱)

این منطقه در ۳۰ سال گذشته تحت پوشش فعالیتهای عمرانی ویژه ای از جهت طرح ریزی و اجرا بوده و از دهه ۱۳۴۰ عمران آن مورد توجه دست اندرکاران توسعه شهر تهران قرارداشته است. مالکین اولیه این اراضی عمدتاً خانواده های فرمانفرمایان و فیروزگر بوده اند.

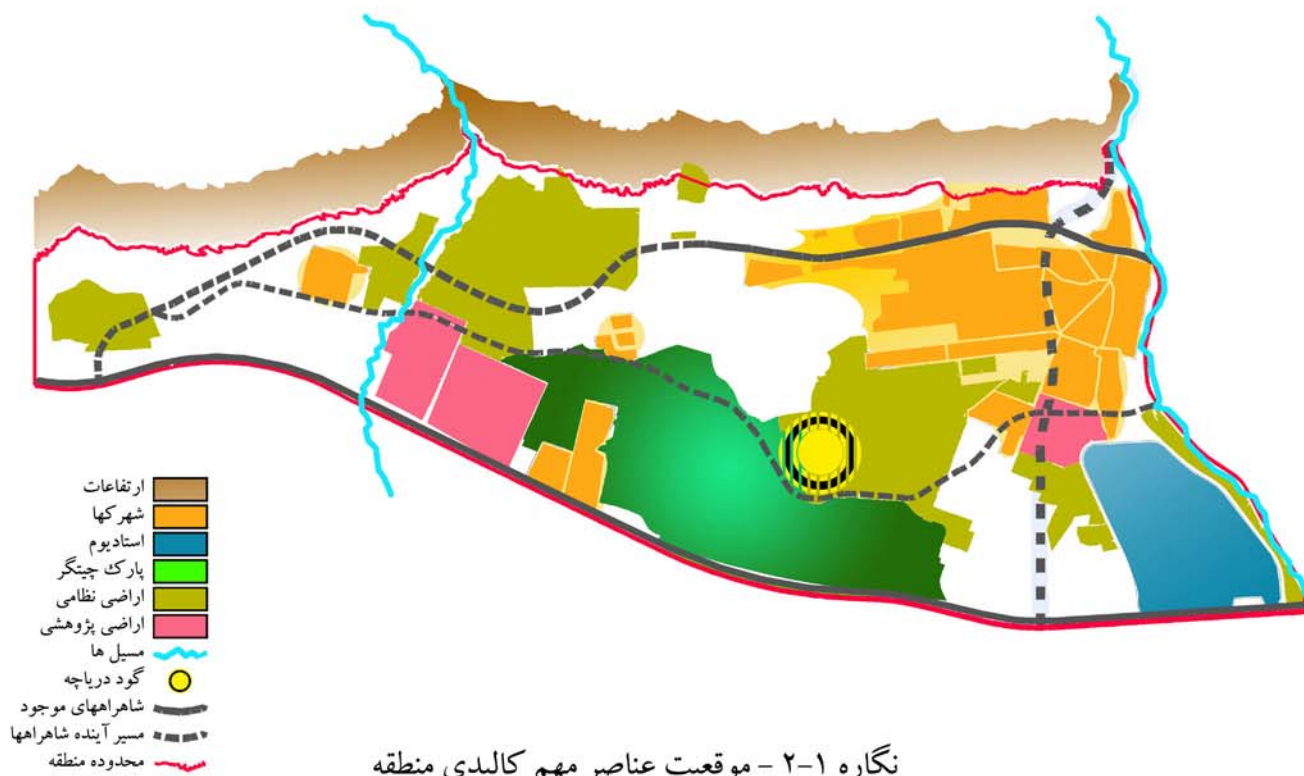
پس از تصویب طرح جامع شهر تهران این منطقه به عنوان یک شهر جدید تعریف شده و حوزه آن در دهه ۱۳۵۰ بانام شهر جدید کن به وسیله مهندسين مشاور فرمانفرمایان و همکاران مورد طراحی قرار گرفته است.

استخوانبندی اصلی شهر را در طرح جامع قدیم تهران، ۹ جامعه بزرگ (منطقه) تشکیل می دهد که کاملاً از یکدیگر متمایز بوده و هرکدام دور یک هسته مرکزی و مستقل شهری در امتداد خطوط رفت و آمد سریع السیر گرد می آیند. جوامع مختلف بوسیله نواری از فضای سبز از یکدیگر جدا میشوند. منطقه ۲۲ کنونی در طرح جامع اول در موقعیت نیمه شمالی دو جامعه "لنر" و "وردآورد" قرار دارد.

در طول سالهای ۴۹ تا ۵۸ حدود ۲۰ درصد از اراضی این منطقه تفکیک شد و مالکین جزئی پیدا کرد و بقیه اراضی به قطعات بزرگ (۱۰۰۰ متر مربع به بالا) تقسیم شد. پس از پیروزی انقلاب اسلامی اراضی فرمانفرمایان و فیروزگر ملی اعلام شد و تعدادی از آنها به سازمان زمین شهری واگذار گردید و حدود ۵۰۰ هکتار از این زمینها توسط آیت ا. ملاعلی (که از زمان قاجار مالک این زمین ها بودند) بصورت موقوفه درآمد.



نگاره ۱-۱ - موقعیت منطقه ۲۲ در منطقه بندی جدید شهر تهران



نگاره ۲-۱ - موقعیت عناصر مهم کالبدی منطقه

در طول جنگ ایران و عراق - بعثت در دسترس بودن اراضی این منطقه - ۲۵٪ از اراضی توسط نیروهای مسلح جهت ساخت و ساز پادگانهای نظامی مورد استفاده قرارگرفت و در قسمتی از این اراضی نیز تعاونیهایی مسکن شروع به شهرک سازی کردند پس از مواجه شدن مسئولین با مشکلات شهر تهران و دستیابی به این نتیجه که می توان این منطقه از شهر را به منطقه ای مطابق با الگوهای شهر نشینی نوین تبدیل نمود و با توجه به امکان گسترش شهر تهران در منطقه ۲۲ که در طرح جامع تهران نیز پیش بینی شده بود، شهرداری تهران بر آن شد تا اراضی شمال غرب تهران را به محدوده خدماتی شهر الحاق نماید و بر این اساس طی سالهای ۶۹ تا ۷۳ طرح تفصیلی این منطقه توسط مهندسین مشاور باوند تهیه و سپس در سال ۷۳ تصویب گردید که بنا به ضرورتهای موجود مجدداً توسط مهندسین مشاور باوند و آرمانشهر بازنگری و طرح تفصیلی جدید در شهریور ماه ۷۸ به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسید.

منطقه ۲۲ دارای موقعیت ویژه برای ایجاد الگوی مناسب و بهینه زندگی شهری است. این منطقه که بنابر ضوابط طرح جامع جزء گسترش پیوسته شهر است هم اکنون به جز شهرک هایی پراکنده و تاسیسات و ساختمانهای استادیوم بزرگ ورزشگاه آزادی و پارک جنگلی چیتگر خالی از ساخت و ساز شهری است.

“طرح توسعه منطقه ۲۲ با ابلاغ طرح جامع دوم تهران (مصوب ۱۳۷۰) به شهرداری تهران، رسمیت کامل یافته است و بر اساس سیاستگذاری شورای نظارت برگسترش شهر تهران و کلیات طرح جامع (حفظ وساماندهی) منطقه ۲۲ باید تمامی کمبودهای خدماتی درمقیاس حوزه غرب تهران را در خود جای دهد”

۱-۲-۱- معرفی عناصر مهم تاثیر گذار در تحولات

امروزه زمینهای منطقه را میتوان کلاً به سه بخش متمایز تفکیک نمود: اول بافت سامان یافته (شامل شهرکها، بافت مسکونی و عناصر کالبدی اصلی دارای کاربریهای شهری، فراشهری و فراملی) - دوم شبکه ارتباطی و سوم زمینهای زراعی، سبز و بایر (تحت تملک نهادها و ارگانهای مختلف).

(ر.ک. به نگاره ۱-۲- موقعیت عناصر کالبدی مهم منطقه)

شاخص ترین عناصر کالبدی (دارای کاربری شهری، فراشهری و فراملی)، استادیوم ورزشی آزادی، پارک جنگلی چیتگر و گود دریاچه، مسیلهها، متصرفات نظامی و مراکز پژوهشی و آموزش عالی هستند که به ترتیب حدود ۳۳۸، ۸۶۹، ۴۰۰، ۱۰۳، ۱۰۶۰ و ۳۰۰ هکتار از اراضی (درمجموع حدود نیمی از مساحت کل منطقه) را تشکیل می دهند.

بخشهای مسکونی متشکل از شهرکهای کوچک و بزرگ و محلات غالباً ناپیوسته و منفصلی هستند که هریک بنا به علل و عوامل نسبتاً متفاوتی بوجود آمده و در برخی موارد در گسترش خود منجر به ایجاد بافت مترامی در بعضی نواحی منطقه شده اند. این شهرکها تا قبل از تصویب طرح جامع دوم تهران جزء محدوده منطقه ۵ شهرداری محسوب می شدند که پس از آزادشدن محدوده ۵ ساله تهران و ایجاد مناطق ۲۱ و ۲۲، تحت اداره منطقه ۲۲ قرار گرفتند.

دهکده المپیک، شهرکهای راه آهن و چشمه (دراویل دهه ۵۰) و سایر شهرکهایی که متعاقباً و با فواصل نسبتاً زیاد مکانی نسبت به هم در سطح منطقه ۲۲ احداث شده اند، عمدتاً به منظور تامین مسکن افشار میانی یا میانه پائین و مزد و حقوق بگیران شهری برنامه ریزی شده اند ولی در مواردی که حتی برنامه تهیه و تصویب شده برای ایجاد مجموعه مسکونی نیز عاری از هرگونه مشکل و مسئله اساسی بوده، معهدا در عمل و اجراء یا کلاً برنامه از پیش تهیه شده نادیده گرفته شده و یا در اکثر موارد اراضی تعیین شده جهت کاربری های رفاهی، خدماتی، فرهنگی - مذهبی و ورزشی و حتی فضاهای سبز بصورت بایر رها شده و بدین ترتیب پیامدهای ناگواری برای کل منطقه داشته است.

این روند شهرک سازی، طی چند دهه اخیر با الگو پذیری و با استفاده از امتیازات مشابه شهرکهای اولیه، از جمله مصوبات شورای نظارت بر گسترش شهر تهران و مصوبات کمیسیون ماده ۵، با وجود مغایرت این نحوه ساخت سکونتگاه با ایده های طرح جامع و سیاستهای آن، یکی پس از دیگری از سوی شرکتهای تعاونی سایر سازمانها و نهادهای دولتی و ... با خرید زمین به روشهای مختلف امروزه گروههای جمعیتی گوناگون را در سطح منطقه اسکان داده است. در کنار ساخت این شهرکها، مجوز های مستقلی هم برای ساخت وساز در خارج از محدوده قانونی شهر، داده شد بطوریکه امروزه از میان شهرکها، ۱۴ شهرک با مجوز رسمی و یک شهرک (آزاد شهر) بدون مجوز رسمی و سایرین در مرحله احداث، اجرا یا تکمیل هستند و یا هنوز زمینهایشان به زیر ساخت و ساز نرفته است.

این روند ساخت وساز، در ظاهر برای تحقق هدف انبوه سازی پیشنهادی در طرح تفصیلی اخیر منطقه (مصوب سال ۱۳۷۲)، انجام گرفته است، ولی در عمل مغایر با آن بوده چرا که تعاونی ها به مثابه مشتریان مجزا و مستقلی هستند که به جای یک واحد، صد واحد می سازند. جهت رفع این مشکلات مسئولین شهرداری منطقه، دستگاه نظارت و کنترل عملیات ساختمانی (از طراحی تا اجرا) را در این سازمان تقویت نموده اند و با فراهم آوردن امکان تبادل نظر و تشکیل جلسات تخصصی طراحی شهری با حضور صاحب نظران، زمینه های مساعدی برای بهبود روند انبوه سازی فراهم نموده اند.

قوی ترین موج ساخت وساز در سالهای اخیر مربوط به احداث ساختمانهای پرسنل نیروهای مسلح، سپاه، ارتش و ... هر کدام با تعداد ۷۰۰ تا ۱۰۰۰ واحد، به صورت گروههای کوچک انتفاعی بوده است. نکته قابل ملاحظه، نحوه تکوین و رشد فیزیکی این بافت مسکونی جدید در امتداد معابر اصلی و مهم،



 **شهرداری تهران**
حوزه معاونت شهرسازی و معماری
مهندسان مشاور تارسستان

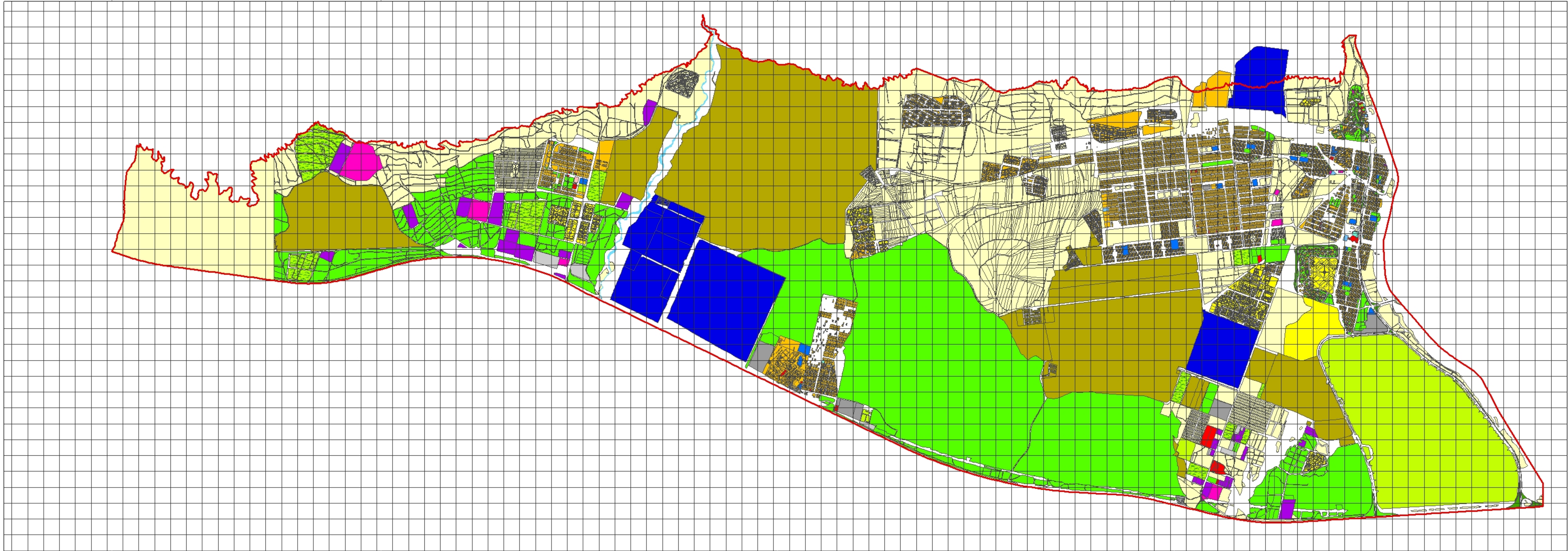
بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۲۲

نقشه: کاربری اراضی وضع موجود

مقیاس: ۱:۲۵۰۰۰

تاریخ تدوین: خرداد ماه ۱۳۸۴

۱-۳۱



خصوصاً بزرگراههای همت و رسالت است. حتی سازمانهایی که از قبل در منطقه به فعالیت اختصاصی خود مشغول بوده اند، اخیراً به ساخت و سازهای غیر مجاز در داخل پادگانهای خود پرداخته اند که بسیاری از آنها مسکونی است. ممنوعیت ورود به پادگانها و غیر قابل دید بودن محوطه آنها، امکان هرگونه پیشگیری از تخلفات و طرح شکایات را با ایشان از شهرداری منطقه گرفته است. اما پیگیری این مشکل اخیراً منجر به آن شده که این ارگانهای نظامی با هدف رفع این تخلف دسست به توافق هایی با شهرداری به منظور “ساخت و ساز بر مبنای طرح تفصیلی” در عین حفظ منافع نیروهای مسلح در امر ساختمان سازی بزنند. از اثرات این توافق، تصمیمات مقدماتی برای آماده سازی ۷۰۰ هکتار از زمینهای “میدان تیر چیتگر” جهت مجتمع مسکونی پرسنل نیروی زمینی ارتش می باشد، که به دنبال توافق با شهرداری پیش بینی شده است. (رک به نگاره های ۱-۳ و ۱-۴ و ۱-۵)

۱-۳-۱-۳- تناقض میان برنامه ها و راهبردهای طرحهای فرادست

۱-۳-۱-۱- راهبردهای توسعه طرح جامع ساماندهی تهران

این طرح یک ساختار چند مرکزی برای تهران را پیشنهاد کرده است بطوریکه شهر علاوه بر حوزه مرکزی دارای ۴ حوزه دیگر نیز خواهد بود. در مسائل ناشی از انجام پذیری و تفکیک طرحهای تفصیلی “کاربریهای خدمات مقیاس محله و ناحیه” و “مراکز خدماتی حوزه های پنجگانه” و “مراکز خدماتی مناطق” و در اولویت بندی تهیه طرحهای تفصیلی، طرح جامع ساماندهی اولویت پنجم را به طرح تفصیلی مناطق ۲۲ و ۲۱ در غرب مسیل کن داده است. ضمن آنکه “مراکز خدماتی حوزه غرب تهران” شامل (مناطق ۵، ۹، ۲۱، ۲۲) در منطقه ۲۲ پیشنهاد شده که پس از ارائه و تصویب طرح تفصیلی منطقه، به تناسب طرح محل استقرار و فرم کالبدی آن تغییر یافته است.

۱-۳-۱-۲- راهبردهای توسعه کالبدی مجموعه شهری تهران

در طرح مجموعه شهری ضمن آنکه راهبردهای جدیدی پیشنهاد شده، به مناطقی مانند “منطقه ۲۲”، به لحاظ موقعیت ارتباطی و زمینهای بکر وسیع، پتانسیل مناسبی برای ایفای نقش فراشهری و فراملی داده شده و به قولی این منطقه در حکم “قلب مجموعه شهری” عمل خواهد کرد و به کاربریهای فراشهری و فراملی اختصاص پیدا میکند. از دیدگاه طرح مجموعه شهری تحقق الگوی چند مرکزی (یا منظومه ای)، به منظور تمرکز زدایی از شهر تهران و استفاده بهینه از ظرفیتهای بالقوه سایر کانونهای شهری مجموعه، مستلزم پیگیری راهبردهایی در هدایت توسعه کالبدی مجموعه شهری است نظیر توقف فوری توسعه مسکونی در اراضی غرب مسیل کن (مناطق ۲۱ و ۲۲ شهرداری). این راهبردها یکی از عوامل گرایش روز افزون کاربریهای فرامنطقه ای به استقرار در منطقه بوده است.



نگاره ۱-۴- نقشه محدوده شهرکهای منطقه



نگاره ۱-۵- نقشه طرح تفصیلی قدیم منطقه

۱-۴- بازتاب مشکلات شهر تهران در منطقه ۲۲

همانطور که ذکر شد عناصر اساسی فعالیت شهری در این منطقه از دیرباز اغلب دارای کاربریهای فرامنطقه ای، فراشهری و فراملی بوده اند، چراکه الزامات مکان یابی کاربریها در طرحهای کالبدی حضور این عناصر را در خارج از محدوده خدماتی شهرها ضروری دانسته است. اما عامل تعیین کننده در روند تحول "اراضی غرب مسیل کن" تا رسیدن به جایگاه یک "منطقه شهری" را نباید در وجود چنین عناصری جستجو کرد، چراکه تحول این منطقه همانند اغلب مناطق حومه ای کلانشهرهای بزرگ دنیا، "بازتاب کالبدی" مسائل و مشکلات پیچیده مادر شهرهاست. برای مقابله با اثرات چنین اتفاقی امروزه طرحهای کالبدی در مقیاسهای مختلف ارائه می شوند.

در تهران نیز رفع مسائل و مشکلات اساسی (مانند: تغییر کاربری زمین های کشاورزی و تخریب فضای سبز - استفاده غیر کارای زمین در اثر ساخت وسازهای پراکنده و بی ضابطه - ازدحام ترافیک و عدم کشش شبکه های زیربنایی - اقتصاد بیمار و سیل مهاجرتها به پایتخت - از دست رفتن هویت و ارزشهای اجتماعی و محلی - آلودگیها و معضلات زیست محیطی - مشکلات تامین آب و تخریب حوضه های آبخیز - از بین رفتن سیمای محیط طبیعی ویژه شهر و چشم اندازها - پائین آمدن کیفیت زندگی در اثر رشد فقر و تضاد طبقاتی - عرضه متنازل مسکن در استطاعت شهروندان - افزایش سهم جمعیت و فعالیت در منطقه شهری نسبت به داخل کلانشهر و ...) محور اصلی و از جمله آرمانهای برنامه ریزان و طراحان شهری قرار گرفته است.

علت وجودی منطقه ۲۲، شکل گیری، تحولات و به رسمیت شناختن آن در تقسیمات شهری نیز همگی "بازتاب کالبدی" مشکلات فوق در کلانشهر تهران است چنانکه در طرح جامع دوم تهران این منطقه برای "اسکان سرریز جمعیت مناطق مرکزی شهر" و "ارائه خدمات در سطح حوزه غرب تهران" پیشنهاد شده است. خالی و بکر بودن اغلب اراضی منطقه، شیب ملایم، طبیعت غنی و چشم اندازهای مناسب، زمینه ساز ساماندهی این اراضی بعنوان یک منطقه مسکونی - خدماتی با طرح و الگویی هدفمند است.

۱-۵- ویژگی های کیفی وضع موجود

(رک. به نگاره ۱-۶)

۶-۱- ویژگیهای کیفی وضع موجود منطقه ۲۲

نظام کالبدی - فضایی	نظام جمعیتی-اجتماعی	محیط زیست	نظام مدیریتی و مالی اقتصادی
کاربری اراضی - سرعت در تغییر و تحولات و ساخت و ساز - وجود کاربریهای مهم در رده فرا شهری و فراملی - هویت غالب تفریحی و گذران اوقات فراغت	جمعیتی-اجتماعی : - منعطف بودن جمعیت پذیری منطقه - اختصاص پهنه های وسیع با - ناچیزترین تمرکز و جریان جمعیتی مناسب برای هر نوع برنامه ریزی - تبدیل قشر ساکن از ناتوان مالی به متوسط و توانمند مالی (به موازات افزایش ارزش زمین و مسکن شهری)	- حفظ خصلتهای ذاتی - عناصر زیست محیطی - متشکل شدن بخشی	- نوپا بودن شهرداری منطقه و نوآوری در نظام - نقش پیشگیری از آسیب طرحهای توسعه در منطقه ۲۲ (بدلیل نوپایی) ۲۰٪ فعالیتهای روزمره (ماهیت عمرانی- خدماتی) و ۸۰٪ فعالیتهای مربوط به هدایت ساخت و ساز و توسعه و اسکان - مجری بودن شهرداری منطقه در غالب طرحهای بزرگ و عمومی - سیستمی بودن فرآیند تصمیم گیری و اجرا - نمودار سازمانی منحصر به فرد
زیرساختها و خدمات - در حال اجرا بودن تونل مشترک ویژه تاسیسات زیربنایی - وجود سه حوزه آبریز عمده در سطح منطقه - وجود پنج موقعیت ایستگاهی و مسیر مترو تهران - کرج	مسکن : - رتبه دوم از نظر میزان گرایش به اجاره نشینی در تهران - گرایش عمومی به انبوه سازی و ساخت و سازهای مقیاس کلان - بهبود تدریجی کیفیت ساخت و اجرا بدلیل شدت یافتن کنترل و نظارتها - مطلوبیت سکونت بطور نسبی	عناصر طبیعی ویژه تهران در منطقه (کوه-مسیل-جنگل -رود-دره ها)	مدیریت شهری - رشد درآمدهای شهرداری (سال ۱۳۸۰ به بعد) - نوسانات درآمدی شهرداری متأثر از رکود یا سرعت پیشبرد طرحها و پروژه ها و اجرای سیاستها
ساختار فضایی - تأثیر پذیری اصلی ساختار از محورهای مهم بزرگراهی - وجود مهمترین عناصر محیط طبیعی تهران (کوه، جنگل، مسیل) بعنوان محدود کننده قلمرو منطقه - کشیدگی و گسترش خطی منطقه	نداشتن معضلات زیست محیطی	مالیه شهری	جمعیت ساکن متشکل از اقشار میانی و حقوق بگیران شهری
شبکه معابر - جایگاه ویژه ارتباطی (منتها الیه شبکه بزرگراهی) - عبور مسیر متروی تهران - کرج و پنج موقعیت ایستگاهی - رسالت در نقش ورودی اصلی از شهر به منطقه - میدان دهکده المپیک به عنوان نقطه عطف مهم موجود در ساختار کالبدی - استقرار ورودیها متعدد در لبه جنوبی منطقه (از محل شش تقاطع)	خود کفایی از نظر فضای سبز	وضع اقتصادی	- نرخ اشتغال منطقه (۹٪ از کل جمعیت) و ۱۰/۶٪ شاغلین تخصصی - اشتغال عموم اهالی در خارج از منطقه (منجر به نقش خوابگاهی منطقه)

۱-۱-۶- ویژگی های کمی وضع موجود

(مشخصات عمومی منطقه : بازبینی و جمع بندی اطلاعات پایه - منابع و محدودیتها)

۱-۱-۶-۱- مساحت منطقه (محدوده مورد عمل شهرداری، به هکتار) :

حدود ۶۰۰۰ هکتار

عدد فوق محدوده ای از ارتفاعات بالای تراز ۱۴۰۰ (درگیر با طرح تفصیلی) را نیز که باید توسط مهندسین مشاور منطقه ۲۲ روی آن برنامه ریزی های لازم انجام گیرد، در برمی گیرد.

۱-۱-۶-۲- مساحت و درصد پهنه های عملکردی

نگاره ۱-۷ - مساحت و درصد سطوح پهنه های عملکردی

انواع پهنه های عملکردی	مساحت (هکتار)	درصد از مساحت منطقه
پهنه مسکونی	۵۴۳/۶۳	۱۰
پهنه تجاری - خدماتی	۱۲۳/۳۰	۲
پهنه حفاظت شده	۱۱۶۵/۶۷	۲۰
پهنه تولیدی - کارگاهی	۲۰۰۴/۵۱	۳۴
اراضی بایر	۱۴۳۲/۶۱	۲۴

۱-۱-۶-۳- فهرست کاربریهای فرامنطقه ای (۳۵۲۱/۳۲ هکتار)

- پژوهشگاهها و موسسات آموزش عالی :

- مرکز تحقیقات سازمان جنگلها و مراتع کشور (وابسته به وزارت کشاورزی).
- مرکز تحقیقات ژنتیک ایران.
- مرکز تحقیقات جهاد سازندگی.
- مرکز تحقیقات و توسعه علوم و تکنولوژی پلیمری ایران.
- شبکه دامپزشکی استان تهران (باغ گیاه شناسی)
- پژوهشگاه صنعت نفت.
- مرکز تحقیقات هواشناسی.
- دانشکده های نظامی (ناجا- علوم و فنون پیاده - دانشکده افسری امام علی)

- صنایع :

- کارگاهها و صنایع کوچک (تولیدی پروفیل و آلومینیوم، خوراک دام و طیور، ذوب فلزات، مواد شیمیایی).
- کارخانه آسفالت و کارگاههای تولید قارچ در ناحیه یک.
- کارخانه های لاستیک سازی و یخچال سازی.
- صنایع دامی (دامداریهای خصوصی و دامداری ایران و آلمان با نام فارم).
- انبارهای مربوط به صنایع.

- مراکز نظامی :

- پادگان امیرالمومنین در غرب مسیل وردآورد.
- پادگان مهندسی سپاه پاسداران (خاتم الانبیاء) در ناحیه ۲.
- پادگان شهید خرازی (متعلق به ارتش جمهوری اسلامی) در ناحیه ۶.
- میدان تیر چیتگر و کارخانه های هلیکوپترسازی متعلق به نیروی زمینی ارتش.
- منطقه نظامی و پادگان شهید سرتیپ نامجو.
- پادگان لجستیکی حاج ناصر محمدی.
- پادگان شهید باقری .

- مراکز ورزشی :

- استادیوم ورزشی آزادی (شامل حدود ۹۰٪ اراضی تحت کاربری ورزشی).
- مجموعه ورزشی ایران خودرو.
- باشگاه و مانژسوارکاری چیتگر.
- پیستهای دوچرخه سواری پارک جنگلی چیتگر

- فضای سبز عمومی (تفرجگاهها) :

- پارک جنگلی چیتگر (با ۱۴۰۰ هکتار مساحت).
 - پارک جنگلی تهران (خرگوش دره).
- توضیح : علاوه بر گردشگاههای فوق، تمام ارتفاعات ۱۸۰۰-۱۴۰۰ متری کوهپایه البرز (کمر بند سبز شمالی منطقه ۲۲) بعنوان فضای سبز تفریحی - گردشگری فرامنطقه ای منظور شده و طرح آن توسط مهندسین مشاور آرمانشهر تهیه گردیده است.

- حمل و نقل (شامل ایستگاههای مترو + مسیر مترو) :

- ایستگاه آزادی (غیرفعال).
- ایستگاه چیتگر (غیرفعال).
- ایستگاه ایران خودرو (غیرفعال).
- ایستگاه وردآورد (فعال).
- ایستگاه گرمدره (غیرفعال).

- تاسیسات و تجهیزات شهری :

- ایستگاه تقلیل فشار گاز.
- نیروگاه برق در غرب وردآورد.

۱-۶-۴- مشخصات کلی شبکه معابر منطقه

(مساحتها برحسب هکتار و درصد نسبت به سطح شبکه معابر).

نگاره ۸-۱ - سطوح شبکه معابر منطقه

سطح کل شبکه معابر منطقه		آزادراه و بزرگراه		شریانی		جمع کننده		محلی	
مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد
۶۸/۶۵	۲۲/۲۷	۹۹/۰۱	۳۲/۱۱	۱۲/۵۶	۴/۰۷	۱۲۸/۱۰	۴۱/۵۵		

ماخذ : محاسبات مهندسين مشاور شارسن

۱-۶-۵- تحولات جمعیتی منطقه**نگاره ۹-۱ - تحولات جمعیتی منطقه**

۱۳۵۹	۱۳۶۵	۱۳۷۵	ابتدای سال ۱۳۸۱ (برآورد مشاور از ظرفیت جمعیت پذیری منطقه)	سقف جمعیتی طرح ساماندهی مصوب	پیشنهادهای در مرحله الگوی توسعه
۲۵۵۴۲	۳۷۵۲۰	۵۶۰۲۰	۸۱۰۲۰	۶۷۵۰۰۰	۴۵۰۰۰۰

ماخذ : مرکز آمار ایران - آمارگیری تهران ۱۳۵۹-۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ و طرح ساماندهی مصوب

۱-۱-۶- تراکم جمعیت و مشخصات بافت مسکونی منطقه

- متوسط تراکم ناخالص جمعیت در وضع موجود (نفر در هکتار) :
سرشماری سال ۷۵ (۵/۱) و در سال ۸۱ (۷/۴)
- متوسط تراکم خالص مسکونی در وضع موجود (نفر در هکتار) :
۷۸/۶ نفر در هکتار کاربری مسکونی
- متوسط اندازه قطعه زمینهای مسکونی (مترمربع) :
در سطح ۷ شهرک قدیمی : ۲۳۳/۲ مترمربع و در سطح مجتمعهای جدید: ۱۶۰۰۰ مترمربع
- متوسط مساحت سرانه زمین مسکونی (مترمربع) :
ناخالص (۱۲۳/۸۶) و خالص (۲۳/۷۵)
- برآورد کل زیربنای مسکونی (مترمربع) :
۱۵۶۰۵۴۸ (طبق آمار پروانه های صادره ۷۹-۸۲)
- متوسط مساحت سرانه زیربنای مسکونی (مترمربع) :
سرانه ناخالص (۳۷ مترمربع)
- متوسط تراکم ساختمانی مسکونی (درصد) :
۱۵۰٪ (از ۱۲۰٪ تا ۱۸۰٪)
- متوسط تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی :
۲/۴ طبقه
- متوسط تعداد طبقات مسکونی :
۲/۴ طبقه

نگاره ۱-۱۰- جمع بندی نقاط قوت و فرصتها – نقاط ضعف و تهدیدها – شیوه برخورد منطقه ۲۲

نظام ها	نقاط قوت و فرصتها	نقاط ضعف و تهدیدها	شیوه برخورد
نظام کالبدی – فضایی	● امکان ایجاد حوزه نیمه مستقل از تهران. ● گرایش به استقرار کاربریهای فرامنطقه ای در منطقه. ● پتانسیل ایفای نقش مرکز حوزه غربی شهر. ● تمایل متصرفان نظامی به مذاکره برای اجرای طرح تفصیلی درسطح املاکشان. ● وجود ۵ امکان مجتمع ایستگاهی مترو. ● طرح تونل مشترک تاسیساتی. ● امکان طراحی همساز با طبیعت. ● هویت تفریحی و گذاران اوقات فراغت. ● استعدادهای طبیعی و لبه های پایدار (کوه، مسیل، اتوبان). ● جایگاه ویژه ارتباطی.	● تناقض درسیاستهای کالبدی. ● حضور نظامیان با درصد بالای متصرفات. ● نادیده گرفتن طرح اولیه شهرکها هنگام اجرا. ● وابستگی خدماتی به کلانشهر. ● بلاتکلیفی شبکه توزیع خدمات. ● عدم انطباق تقسیمات رسمی بر تقسیمات هویتی شهرکهای مسکونی. ● عدم انتظام استخوانبندی. ● عدم انتظام عناصر محوطه و سیمای شهری. ● نیمه کاره بودن شبکه ارتباطی . ● بی هویتی معابر.	● سعی در تلفیق راه حلهای متناقض از طریق بهینه یابی ● تداوم مذاکرات با نظامیان با اعطاء امتیازات ویژه ● تحقق توسعه های جدید در قالب مجموعه های فعال (کار- تفریح – سکونت) ● ایجاد حس تعلق و تشخص به بافتهاو فضاهاى شهری ● تلفیق عناصر ساختار با محیط طبیعی ● انطباق شبکه خدماتی بر تقسیمات کالبدی داخلی منطقه ● طراحی مرکز خدماتی با سلسله مراتب خاص خود
نظام جمعیتی – اجتماعی و مسکن	● سیر مهاجرپذیری بالا. ● توانایی جذب سرریز جمعیت تهران. ● ورودی غربی به تهران (امکان مبادله فرهنگی). ● توسعه انبوه سازی. ● افزایش تمایل به اسکان در منطقه. ● امکان تشکیل بانک زمین. ● پتانسیل اراضی به لحاظ وسعت و امکان ایجاد زیر ساختها	● نرسیدن منطقه به آستانه جمعیتی. ● مدون و مکانیزه نبودن اطلاعات ممیزی و جمعیتی. ● نبود شناسنامه زمین و مسکن. ● ناکارآمدی مسکن. ● نابسامانی مالکیت ها. ● ساخت وسازهای غیرمجاز. ● نابسامانی سکونتگاههای خودرو (نظیر آزادشهر).	● جابجایی بخشی از جمعیت ساکن تهران به منطقه ۲۲ اعم از بافتهای فرسوده یا واقع در طرحهای عمرانی ● ایجاد بانک زمین ● ایجاد زمینه های اشتغال ساکنین در مراکز فعال فرا منطقه ای و شهری منطقه
نظام محیط زیست	● سه مسیل منطقه بعنوان محورهای سبز. ● امکان بهره گیری ازچشمه سارها. ● امکانات متاثر از ایجاد دریاچه. ● امکانات متاثر از پارکهای وسیع جنگلی.	● استقرار بر مهمترین گسلهای شمال تهران. ● نبود سیستم دفع فاضلاب و زائدات جامد. ● وجود ناپایداری. ● ورزشگاه آزادی از مراکز مهم آلاینده صوتی .	● اصلاح شبکه تاسیساتی آسیب پذیر و خطر زا در هنگام زلزله ● مهار سیلاب ها و هرز آبه‌ها و استفاده از آب آنها ● جلوگیری از مداخلات بی رویه سازمانه‌ای متولی زیر ساخته ها ● مکان یابی تصفیه خانه های فاضلاب ● مکان یابی کاربری ها بر اساس توان اکولوژیک ● ایجاد سامانه های مدیریت بحران در قبال زلزله ● دسته بندی موارد استفاده کوتاه مدت و بلند مدت از آب
ظام مدیریت شهری و مالی – اقتصادی	● سازمان یافتگی مخازن اطلاعاتی شهرداری (GPS, GIS, آرشیوناج) ● وجود کمیسیونهای هفتگانه تخصصی. ● پیشبرد متدیک طرحها در شهرداری. ● حضور فعالیتهای پژوهشی گسترده. ● تاثیر عوامل طبیعی و ارتباطی در مرغوبیت و قیمت زمین و امکانات اشتغال . ● اصلاح نظام اخذ عوارض شهرداری. ● افزایش اخیر سهم منطقه از درآمدهای تهران (حدود ۰/۳۳٪)	● عدم سنخیت نمودار سازمانی عمومی شهرداری ها با نیازهای ویژه منطقه ۲۲. ● عدم تصویب و ابلاغ به موقع قوانین و ضوابط ملاک عمل از سوی مراجع قانونی به ویژه کمیسیون ماده ۵. ● محدود بودن منابع درآمدی در قیاس با نیازهای عمرانی. ● افزایش بحرانی قیمت زمین. ● نرسیدن به آستانه خودکفایی اقتصادی. ● کمی سهم مشارکت های محلی	● تشکیل کمیته های کارروی طرحهای موضوعی مشترک بین حوزه های مختلف شهری ● ایجاد مرکز برنامه ریزی مداوم درجوار مرکزی GISبه مثابه ارگان تحلیل گر ● مرحله بندی توسعه و عمران منطقه و پرهیز از ساخت وساز در نواحی خارج از زمانبندی ● مطالعات اجتماعی و ارائه پروژه pilot در راستای مشارکت مردمی در اجرای طرحها

۲-۱- مسائل و مشکلات منطقه

(به ترتیب وزن و اهمیت آنها)

رشته مطالعاتی (۱) : کاربری اراضی

- ۱-۱- تناقض در سیاستها، راهبردها و طرحهای کلان توسعه.
- ۲-۱- حضور معارضین نظامی با درصد بالای متصرفات.
- ۳-۱- نادیده گرفته شدن طرح اولیه شهرکها هنگام اجرا.
- ۴-۱- ناهمگونی مقیاس عمل کاربریهای همجوار در پهنه های عملکردی منطقه.

رشته مطالعاتی (۲) : زیرساختها و خدمات شهری

- ۱-۲- بلاتکلیفی طرحهای توسعه پیشنهادی موجب نیمه کاره ماندن و اخلاف در شبکه توزیع خدمات شهری.
- ۲-۲- فقدان تاسیسات جمع آوری و تصفیه فاضلاب و مواد زائد جامد.
- ۳-۲- دوری از مرکز شهر تهران و وابستگی خدماتی منطقه به کلانشهر.

رشته مطالعاتی (۳) : ساختار فضایی

- ۱-۳- عدم انتظام استخوانبندی کالبدی نهایی و ستون فقرات اصلی.
- ۲-۳- عدم انطباق تقسیمات شهری جدید بر تقسیمات هویتی موجود.
- ۳-۳- عدم شکل گیری مرکز ثقل فعالیتها در موقعیتهای مرکزی تقسیمات کالبدی.
- ۴-۳- منفصل شدن بافت شهری بدنبال اجرای بعضی محورهای ارتباطی عمده.

رشته مطالعاتی (۴) : سیمای شهری

- ۱-۴- بی ضابطه بودن جزئیات نماها و محوطه های شهری.
- ۲-۴- عدم انجام اقدامات لازم برای هویت بخشی به محلات و نواحی.
- ۳-۴- عدم انتظام و تجهیز و تقویت عناصر طبیعی و مصنوع سیمای عمومی.

رشته مطالعاتی (۵) : حمل و نقل

- ۱-۵- مشکلات توپوگرافی برای اجرای بعضی معابر طراحی شده.
- ۲-۵- نیمه کاره بودن شبکه ارتباطی مصوب و خطوط ترابری عمومی.
- ۳-۵- فقدان هویت "وصل کننده" معابر محلی و "جداکننده" معابر بزرگراهی.

رشته مطالعاتی (۶) : محیط زیست

- ۱-۶- نبود سیستم و تاسیسات جمع آوری و تصفیه فاضلاب و زائدات جامد.
- ۲-۶- برخورداری از پتانسیل سیل خیزی و فرسایش پذیری نسبتاً بالای خاک.
- ۳-۶- وجود گسلها و نفوذپذیری بالای کف حوزه دریاچه پیشنهادی.
- ۴-۶- وجود استعداد ناپایداری در دامنه های طبیعی منطقه.

رشته مطالعاتی (۷) : جمعیتی و اجتماعی

- ۱-۷- عدم تطبیق پتانسیلهای جمعیت پذیری با بعضی سیاستهای توسعه شهری.
- ۲-۷- عدم توازن تراکم و بعد خانوار در مسکن در سرتاسر بافت مسکونی.
- ۳-۷- نرسیدن منطقه به آستانه جمعیتی و فقدان مرکز ثقل جمعیتی فعال.

رشته مطالعاتی (۸) : اقتصادی

- ۱-۸- افزایش قیمت زمین به حد بحرانی (۶۷٪ در سال).
- ۲-۸- نرسیدن منطقه به آستانه ایجاد اشتغال درحد خودکفایی.
- ۳-۸- عدم بهره گیری از پتانسیلهای طبیعی و زیرساختاری منطقه برای جذب درآمد و اشتغال از خارج منطقه.

رشته مطالعاتی (۹) : مسکن

- ۱-۹- نبود شناسنامه کامل از مشخصات پلاکهای ثبتی.
- ۲-۹- مشکلات مالکیت زمین و مسکن تحت تصرف افراد، سازمانها و تعاونی ها.
- ۳-۹- کیفیت پایین ارزش معماری ساختمانها و ناکارآمدی بافت شهری در بعضی موارد.
- ۴-۹- نادیده گرفته شدن ضوابط انبوه سازی و طرح اولیه شهرکها هنگام اجرا.

رشته مطالعاتی (۱۰) : مالیه شهری

- ۱-۱۰- محدود و ناچیز بودن منابع اصلی درآمدی منطقه در قیاس با نیازهای عمرانی آن.
- ۲-۱۰- تخصیص اعتبارات عمرانی و جاری نامتناسب با نیازهای طرحها و پروژه ها.

رشته مطالعاتی (۱۱) : مدیریت شهری

- ۱-۱۱- شناخت ناکافی سازمانهای بالادست از وجوه تمایز و شرایط ویژه منطقه ۲۲
- ۲-۱۱- عدم سنخیت نمودار سازمانی عمومی شهرداری ها با نیازهای ویژه منطقه ۲۲ (که عمدتاً متوجه توسعه و عمران است).
- ۳-۱۱- محدود، ناکافی و نامدون بودن اطلاعات آماری بصورت مکانیزه.
- ۴-۱۱- عدم گسترش و کارایی سیستم شورایاری.

رشته مطالعاتی (۱۲) : طرحهای بالادست

- ۱-۱۲- فقدان برنامه مدون و جامع استراتژیک برای رشد و توسعه آینده (به تبع تهران).
- ۲-۱۲- ارائه طرح مجموعه شهری تهران و تبعات آن در منطقه ۲۲.
- ۳-۱۲- عدم وضوح معیارهای ایده انبوه سازی در طرحهای بالادست.
- ۴-۱۲- هماهنگ نبودن طرحهای فرادست در زمینه توسعه کالبدی منطقه.
- ۵-۱۲- امکان اضمحلال تدریجی عناصر کالبدی پیشنهادی برای منطقه به دلیل تعویق در روند تصویب برنامه و بودجه مورد نیاز اجرای طرحهای عمرانی مصوب.
- ۶-۱۲- تعارض طرحهای شهری بالادست با حدود مالکیتها و اشکال نامتعارف زمینهای کشاورزی.
- ۷-۱۲- عدم تحقق طرح خروج پادگانها و عدم تکمیل خروج صنایع مزاحم از بافت مسکونی.

۳-۱- چشم انداز آینده منطقه**۱-۳-۱- مرور و بررسی گرایشهای موجود و آتی و عوامل بالقوه و بالفعل ایجاد تغییر**

(ر.ک. به نگاره ۱-۱۱)

نگاره ۱-۱۱- مرور و بررسی محیط خارجی وشناسایی عوامل بالقوه و بالفعل ایجاد تغییر

	گرایش ها	سیاست جهت تداوم یا تغییر	عوامل پیش برنده	عوامل بازدارنده
کالبدی – فضائی	– تثبیت و تکمیل بخشهای مختلف بافت	– هدایت ساخت و ساز و تامین خدمات از سمت شرق به غرب	- اجرای پروژه Pilot (مرحله بندی توسعه)	– پراکنشده سازی وعدم کنترل ساخت وساز
	– کندی روند ایجاد ستون فقرات	– اولویت دهی به تکمیل و تثبیت محورهای بزرگراهی ، چهارباغ و دریاچه	– تأمین بودجه برای عملیات طراحی و اجرا	– متصرفات نظامی ، رونق نیافتن زندگی اقتصادی
	– تحقق بعضی ایده های مجموعه شهری برای استقرار کاربریهای فرا منطقه ای	– حفظ زمینهای بایر و جلوگیری از تک سازی و جذب کاربریهای فرا منطقه ای	– توافق های قطعی در سطوح فرادست	– تک سازی های پراکنده
	– بهبود بافت و ساخت در مناطق خودرو	– هدایت به سمت بهسازی و مقاوم سازی	– ارائه طرحهای موضعی	– نامدون بودن ضوابط و مقررات
جمعیتی – اجتماعی و مسکن	– گرایش به اسکان در بخشهای درحال توسعه	– تشویق به تجمیع و انبوه سازی	– اعطاء امتیازات تشویقی	– عدم نظارت بر ساخت و سازهای پراکنده
	– توقف تفکیکهای ریزدانه و گرایش به انبوه سازی و مقیاس عملیاتی کلان	– اعطاء امتیازات تشویقی و تعدیل تراکم ها	– حمایت های مسئولین و فراگیرشدن سیاستها	– سود جویی مالکان در تفکیک زمین ها
	– گرایش مالکین بزرگ به ساخت و ساز تعاونی	– اعطاء معوض جهت اختصاص زمینهای وسیع به کاربریهای فرا منطقه ای	– اقدام به مذاکرات چند جانبه و ارائه پیشنهادهای مثبت جهت جلب رضایت مالکین	– بلا تکلیفی طرحهای کاربری فرا منطقه ای
	– روند رو به رشد اجاره نشینی – گرایش اقشار توانمند مالی به ساخت و ساز و خرید زمین و مسکن در این منطقه	– جلوگیری از بساز و بفروشی و بالا رفتن بی رویه نرخها و تشویق توانمندان مالی به مشارکت در طرحهای عمرانی	– کنترل قیمت ها و ضوابط ساخت و ساز و نظارت بر اجرا – ارائه ضوابط تشویقی برای مشارکتها در امور عمرانی	– معوق ماندن سازمان تشکیلاتی شهرداری و سرنوشت طرحهای عمرانی
محیط زیستی	– تاثیر گذاری پتانسیلهای زیست محیطی در ارزش زمین و ساختمان	– اولویت به همجواری کاربری های سازگار با محیط – طراحی شهری همساز با زیست محیط	– استفاده از عناصر طبیعی بعنوان عناصر ساختاری استخوانبندی	– مورد تهدید قرار دادن طبیعت منطقه با ساخت و سازها، قطع درختان و نابودی مسیل ها و....
	– تهیه طرح تفصیلی برای پارکهای جنگلی	– هدایت به سمت طرحهای ساختاری برای پارکها	– همفکری و هماهنگی جمعی مسئولین و افراد ذینفع	– تهیه طرحهای موازی وعدم تلفیق طرحها با الگوی توسعه
	– فشار برای ساخت و ساز در ارتفاعات بالای تراز ۱۴۰۰	– ایجاد حریم ها و لبه های پایدار و تعیین ضوابط بازدارنده	– پیشنهاد تراکم های بالادراحشیه شمالی بزرگراه همت به عنوان لبه ای مقاوم و با تشخیص	– پراکنده سازی وعدم توجه به طرحها و برنامه ها
	– کندی کار بدلیل مشکلات حریم ها	– امکان سنجی تغییر مسیر حریم های برق فشارقوی به روی رفوژ بزرگراهها و بازیافت زمین	– تسريع دراجرای طرح بزرگراهها	– عدم همکاری وزارت نیرو
مدیریتی و مالی – اقتصادی	– گرایش به حل مشکل مالکیت ها	– تجمیع و تفکیک مجدد زمین ها همراه با تشکیل بانک زمین	– اصلاح مدیریت آزادسازی زمین	– قدرت اجرایی ندادن به شهرداری
	– تمایل مدیران شهری به تسريع در پروژه های راهبردی	– تمرکز بر پروژه های اولویت دار: (دریاچه – رسالت – همت – چهار باغ)	– تصویب سریع بودجه برای تأمین حقوق مکتسبه صاحبان املاک واقع در طرحها	– معارضین مالکیتی
	– تمرکز مدیریت شهرداری بر تجهیز سریع منطقه	– اولویت به مناطق توسعه یافته و از شرق به غرب	– الویت به طرحهای ساماندهی برای مناطق شرقی و جذب مشارکتهای محلی	– عدم رونق فعالیتی در کل منطقه
	– تکمیل ممیزی مرحله چهارم	– پردازش و آماده بهره برداری کردن نتایج ممیزی	– تشکیل کاداستر	– عدم سرعت عمل و جمع بندی به موقع
	– اشتغال غالب در خارج از منطقه	– پیشنهاد کاربریهای جدید براساس پتانسیلهای موجود و شغلی منطقه	– مذاکره برای خروج پادگانها و تمرکز اقتصادی بر پروژه های بزرگ	– پراکنده کاریها درسایر سطوح منطقه
	– نرخ اشتغال: ۹۶٪ از جمعیت	– همیاری دولتی برای سوق دادن پروژه های جاذب به منطقه		– عدم بررسی اقتصادی برای پروژه ها
	– رشد درآمد شهرداری	– تعجیل در برنامه های درآمدزای شهرداری	– تنوع منابع درآمدی شهرداری	– عدم تثبیت نظام تشکیلاتی شهرداری

۱-۳-۲- خلاصه چشم انداز نقش و ماموریت منطقه

با توجه به تاثیر مستقیم سیاستهای فرادست بر سیر تحول منطقه ۲۲ و مقاصد مقدماتی توسعه منطقه (حاصل مطالعات مرحله اول) ، نقش های احتمالی منطقه در دو سطح (مناطق اطراف و شهر) به شرح زیر بررسی می شود.

۱-۳-۲-۱- نقش و جایگاه منطقه در رابطه با مناطق پیرامونی

- منطقه ۲۱ که در همسایگی منطقه ۲۲ قرار دارد، عملاً مجموعه ای است از کارخانه ها و کارگاه های بسیار بزرگ که چند محله مسکونی و شهرک در لابلای آنها شکل گرفته اند. نیروی کاری این کارگاه ها از نقاط مختلف مجموعه شهری تامین میگردد. مواد اولیه آنها غالباً از خارج از کشور یا از نقاط مختلف مملکت وارد و محصولات آنها به سراسر کشور (وگاه کشورهای همسایه) صادر میشود.

از سوئی دیگر، منطقه ۲۱ از طریق آزاد راه تهران - کرج و جاده مخصوص و جاده قدیم، به کرج و به غرب کشور مرتبط و از طریق آزاد راه تهران - شمال در آینده به جنوب و شرق کشور متصل خواهد بود. بعلاوه، این منطقه در همسایگی فرودگاه مهرآباد و نسبتاً نزدیک به فرودگاه امام خمینی است.

به این ترتیب، منطقه ۲۱ مانند منطقه ۲۲ هم اکنون نیز عملکردی ملی و حتی فرا ملی دارد.

- در ارتفاعات ۱۸۰۰ - ۱۴۰۰ متر شمال منطقه ۲۲ تعداد زیادی طرح (عموماً گردشگری)

پیش بینی شده است که در صورت تحقق، طبعاً سرشتشان فرا شهری خواهد بود.

بنابراین در صورت اتصال عملکردی ۳ منطقه ۲۱ و ۲۲ و ارتفاعات متصل به تهران ، شکل گیری عنصری با هویت جدید فراشهری به تحقق نزدیک خواهد شد.

۱-۳-۲-۲- نقش و جایگاه منطقه در رابطه با شهر (تعاملی از راهبردهای طرحهای بالادست)

با توجه به وضع امروز ساخت و ساز در منطقه ۲۲ باید الگوی توسعه جدیدی غیر از طرح مجموعه شهری و طرح تفصیلی مصوب برای آن برگزید. در این الگو نقش توسعه بافت مسکونی و کاربریهای فرا منطقه ای تقریباً همسان و با ارزشهای مساوی خواهد بود. در این صورت تفاوت هویت منطقه ۲۲ نسبت به سایرین از دو مورد : (نوع کاربری های فرا منطقه ای و نحوه سکونت شهری) تاثیر خواهد پذیرفت، بدین ترتیب که ساختار منطقه تشکیل خواهد شد از شهرکهای مسکونی ، کاربریهای کلان مقیاس، فضاهای سبز نواری و سایر عناصر طبیعی محوطه که این عناصر به تناسب در سطح اراضی پراکنده می شوند. در حال حاضر مهمترین کاربریهای فرا منطقه ای عبارتند از نظامی ، فضای سبز پارک جنگلی چیتگر و استادیوم آزادی که هویت این منطقه را عمدتاً به سمت تفرجگاهی و

ورزشی سوق داده اند . به نظر می رسد با توجه به پتانسیل‌های طبیعی منطقه و تمایل نظامیان به تغییر کاربری و سازگاری با محیط ، این هویت می تواند تقویت شود.

در مورد الگوی مسکن، از ابتدای شکل گیری منطقه بر سیستم تعاونی های مسکن و شهرکهای مسکونی استوار بوده است و قسمت اعظم سطوح مسکونی پیشنهادی طرح تفصیلی مصوب را تراکم های بالای ساختمانی تشکیل می دهد، لذا پیش بینی آینده هم بر تشویق “**انبوه سازی**” با نیت ایجاد مدیریت واحد کنترل توسعه و ساخت و ساز برنامه ای قرار می گیرد .

بدین ترتیب با توجه به گرایش روز افزون انواع کاربریهای فرا منطقه ای به استقرار در مناطق حاشیه ای ، باید هویتی ویژه برای منطقه درآینده قائل شد که ترکیبی است از خصلتهای یک “**عنصر فراشهری**” با وزن بیشتر و “**سکونتگاه خوابگاهی**” با وزن کمتر .

۱-۳-۳- چشم انداز توسعه آتی

در طرح توسعه آتی منطقه ۲۲ در عین جای گیری کاربریهای فرامنطقه ای و سطح بر، مجموعه های مسکونی پرتراکم هم تحقق می پذیرد و ایده مجموعه سازی (از طریق تجمیع مالکیت های خرد) و تداوم شهرک سازی به عنوان راه حلی برای جوابگویی به بخشی از تقاضاهای سرریز شده مسکن عمل می کند. البته تفاوت ساکنین این مجموعه ها تاحدی در نوع معیشت و وابستگی مستقیم آنها به کاربریهای بزرگ و مهم پیشنهادی خواهد بود.

از طرف دیگر رونق فعالیتی عناصر ساختاری آینده (چهارباغ - مجموعه های تفریحی - مجموعه نمایشگاه های بین المللی - دانشگاه های مهم و امثالهم) در این طرح، تبدیل منطقه ۲۲ را به عنصری فراشهری با هویت ویژه (غالباً خدماتی) به تحقق نزدیک خواهد ساخت.

۱-۳-۳-۱ چشم انداز جمعیت و اشتغال

با تحقق این چشم انداز از نظر ترکیب شغلی، وضع فعلی (با درصد بالای شاغلین بخش خدماتی و صنعتی در خارج از منطقه) به ترکیب شغلی (با درصد بالای شاغلین بخش خدماتی در داخل منطقه) تبدیل خواهد شد.

در رابطه با این چشم انداز، با توجه به اینکه سیاستهای پیشنهادی برای برنامه ریزی و آینده نگری منطقه ۲۲ در طرحهای بالادست دارای طیفهای دور ازمهم میباشد، جمعیت پذیری منطقه ۲۲ ،

مطالعات تفصیلی و طولانی تری را طلب می کند که نیازمند اطلاع از سیاستهای ملی برای توسعه شهر تهران است؛ زیرا، سرنوشت منطقه ۲۲ نه در محدوده منطقه و در محدوده شهرداری تهران بلکه در اهداف و سیاستهای کشوری جمهوری اسلامی ایران ریشه دارد.

اما با فرض تحقق چشم انداز آتی تصویر شده برای منطقه، جمعیت پذیری محتمل، حدود ۴۵۰ هزار نفر است. برای اثبات چنین پیش بینی در اینجا مدارک مربوط به پروانه های صادره از سال ۷۹ (تاسیس شهرداری) تا سال ۸۴ مورد بررسی قرار می گیرد. (عین مدارک پروانه ها از سال ۷۹ الی ۸۴ در پیوست شماره ۳ ارائه شده است.)

متأسفانه آمار صدور پروانه های ساختمانی در منطقه ۲۲، از سال ۱۳۷۹ به بعد آن هم، با وضعی نامنظم و پردازش نشده در دسترس است. طبق این آمار در سالهای ۷۹ و ۸۰ به ترتیب برای حدود ۶۳۰۰۰ و ۶۵۸۰۰۰ متر مربع پروانه ساختمانی صادر شده است که به ترتیب ۳۴٪ و ۲/۸۷ کل پروانه های صادره در تهران است. با توجه به اینکه سطح ناخالص منطقه ۱۰٪ سطح شهر است، ارقام فوق برای این سالها بسیار پایین می باشد.

فرض کلی آنست که مساحت زیر بنای مسکونی مورد نیاز برای ۶۷۵۰۰۰ نفر جمعیت پیشنهادی طرح تفصیلی قبلی، بالغ بر ۱۹۵۸۰۰۰ متر مربع است.

بر اساس آمار صدور پروانه در سالهای ۸۱ و ۸۲ و ۸۳ و دو ماهه اول ۸۴ به ترتیب و بطور میانگین برای حدود ۴۷۷۳۸۰۰۳ و ۵۵۷۱۹۷ و ۶۷۶۰۰ و ۱۰۸۴۰۲ متر مربع پروانه ساختمانی صادر شده است که در مجموع طی سالهای صدور پروانه، ۷۳۷۶۱۹۹ مترمربع پروانه مسکونی محاسبه می شود. با توجه به زیر ساخت و ساز رفتن سطح بزرگی از این مساحت، در حال حاضر حضور حدود ۳۵۰ هزار نفر جمعیت به عنوان اهالی منطقه قطعی است.

(ر.ک به جداول محاسبات میانگین تعداد پروانه های صادره از شماره ۱-۱۲ الی ۲۳-۱)

حال اگر تصمیم بر توقف ساخت و ساز مسکونی در منطقه به وفاق عمومی برسد، بزرگترین قطعه زمین غیر دایر، اراضی میدان تیر چیتگر می باشد که تغییر کاربری آن مسکونی مورد توافق مالکین و مسئولین قرار گرفته است.

(ر.ک. به عین مدارک پروانه های ساختمانی شهرداری منطقه ۲۲، از سال ۷۹ تا کنون اخذ شده از واحد آمار و کامپیوتر این شهرداری، مندرج در پیوست شماره ۳ همین گزارش)

نگاره ۱-۱۲- آمار پروانه های صادره برحسب تعداد واحد مسکونی، تجاری، اداری و... وزیر بنا (۱۳۸۲)

تعداد واحد مسکونی									مساحت پروانه
۵۰ واحد و بیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۴ و ۵ واحد	۲ و ۳ واحد	۱ واحد	
۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۲	کمتر از ۵۰ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۶	۰	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ " "
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴	۰	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ " "
۰	۰	۰	۰	۱	۱۰	۳	۲	۰	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ " "
۰	۰	۰	۰	۱۶	۶	۱	۰	۰	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ " "
۰	۰	۰	۰	۲۱	۳	۰	۰	۰	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ " "
۰	۰	۰	۱۱	۶۱	۱	۰	۰	۰	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ " "
۰	۰	۵	۰	۳۱	۰	۰	۰	۰	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ " "
۳۶	۴	۰	۱	۳۵	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰۰ تا ۱۴۹۹ " "

ماخذ: شهرداری تهران - معاونت شهرسازی و معماری

نگاره ۱-۱۳- آمار پروانه های صادره برحسب تعداد واحد مسکونی، تجاری، اداری و (۱۳۸۳)

تعداد واحد مسکونی									مساحت پروانه
۵۰ واحد وبیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۴ و ۵ واحد	۲ و ۳ واحد	۱ واحد	
۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۱	۷	کمتر از ۵۰ مترمربع
۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۱	۰	۱	۵	۰	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۳	۰	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۲	۱۶	۸	۱	۰	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۸	۱۱	۲	۰	۰	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ “
۰	۰	۰	۴	۳۲	۲	۰	۰	۰	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ “
۰	۰	۱	۲۳	۱۲۵	۳	۰	۰	۰	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ “
۰	۰	۵	۴	۳۸	۰	۰	۰	۰	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ “
۴۴	۰	۱	۳	۵۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰۰ تا ۱۴۹۹ “

ماخذ: شهرداری تهران – معاونت شهرسازی و معماری

نگاره ۱-۱۴- آمار پروانه های صادره برحسب تعداد واحد مسکونی، تجاری، اداری و (۱۳۸۴)

تعداد واحد مسکونی									مساحت پروانه
۵۰ واحد وبیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۴ و ۵ واحد	۲ و ۳ واحد	۱ واحد	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	کمتر از ۵۰ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۲	۲	۰	۰	۰	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۴	۱	۰	۰	۰	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ “
۰	۰	۰	۱	۲۱	۰	۱	۰	۰	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ “
۰	۰	۰	۰	۱۱	۰	۰	۰	۰	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ “
۶	۰	۰	۰	۷	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰۰ تا ۱۴۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۵۰۰ تا ۱۹۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۲۰۰۰ تا ۲۹۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۳۰۰۰ تا ۴۹۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۵۰۰۰ تا ۷۴۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۷۵۰۰ تا ۹۹۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰۰۰ و بیشتر

ماخذ: شهرداری تهران – معاونت شهرسازی و معماری

نگاره ۱- ۱۵- آمار پروانه های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی و زیر بنا (۸۲)

تعداد واحد مسکونی									مساحت پروانه (زیر بنا)
۱ واحد	۳ و ۲ واحد	۵ و ۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۳۰ تا ۴۹ واحد	۵۰ واحد تا ۴۲۰	
۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	کمتر از ۵۰ مترمربع
۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ " "
۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ " "
۱۲	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ " "
۱	۲۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ " "
۱	۲۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ " "
۲	۶۰	۱۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ " "
۰	۳۱	۱	۶	۰	۰	۰	۰	۰	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ " "
۰	۳۷	۰	۰	۱	۱	۲	۲	۳۳	از ۱۰۰۰ و بیشتر

* توضیح: مجموع واحد و مساحت بطور میانگین محاسبه شده است.

نگاره ۱-۱۶- آمار پروانه های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی (۸۳)

تعداد واحد مسکونی									مساحت پروانه (زیر بنا)
۵۰ واحد وبیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۹ تا ۶ واحد	۵ و ۴ واحد	۳ و ۲ واحد	۱ واحد	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	کمتر از ۵۰
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴	۲۰	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۵	۱	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۳۲	۱	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۵	۱۲۵	۰	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۰	۰	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ "
۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵۴	۰	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ "
									از ۱۰۰۰ و بیشتر

۱-۱۷- آمار پروانه های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی (۸۴)

تعداد واحد مسکونی									مساحت پروانه (زیر بنا)
۵۰ واحد و بیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۴ و ۵ واحد	۲ و ۳ واحد	۱ واحد	
.	.	.	.	.	.	.	.	.	کمتر از ۵۰ مترمربع
.	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
.	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ "
.	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ "
.	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ "
.	.	.	.	.	.	.	۲	۱	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ "
.	.	.	.	.	.	.	۵	.	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ "
.	.	.	.	.	.	۲	۲۰	.	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ "
.	.	.	.	.	.	.	۱۱	.	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ "
۵	۰۱	.	.	۱	.	.	۷	.	از ۱۰۰۰ و بیشتر

نگاره ۱-۱۸- آمار پایان کار های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی ، اداری ، تجاری و (۸۲)

تعداد واحد مسکونی									مساحت پروانه (زیر بنا)
۵۰ واحد وبیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۴ و ۵ واحد	۲ و ۳ واحد	۱ واحد	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	کمتر از ۵۰ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳	۱	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶	۳۰	۴	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۱	۹	۱۰	۳۴	۱	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۳	۲۰	۴	۹	۰	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ “
۰	۰	۰	۳	۵	۷	۱	۰	۰	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ “
۰	۰	۵	۹	۲۹	۱۳	۰	۰	۰	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ “
۰	۰	۱۳	۶	۱۱	۲	۰	۰	۰	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ “
۰	۱۰	۹	۱	۱	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰۰ و بیشتر

نگاره ۱- ۱۹- آمار پایان کارهای صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی، تجاری، اداری و... (۸۳)

تعداد واحد مسکونی									مساحت پروانه (زیر بنا)
۵۰ واحد وبیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۴ و ۵ واحد	۲ و ۳ واحد	۱ واحد	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	کمتر از ۵۰ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲	۲	۲	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۱	۳	۱۹	۲	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۱۰	۶	۸	۳	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۳	۳۸	۱	۰	۰	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۱۲	۸	۱	۱	۰	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ "
۰	۰	۲	۱۳	۲۷	۱۲	۰	۰	۰	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ "
۰	۱	۱۱	۱۲	۱۵	۳	۰	۰	۰	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ "
۳	۶	۱۰	۲	۲	۰	۰	۱	۰	از ۱۰۰۰ و بیشتر

نگاره ۱-۲۰- آمار پایان کار های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی ، اداری، تجاری و... (۸۴)

تعداد واحد مسکونی									مساحت پروانه (زیر بنا)
۵۰ واحد وبیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۴ و ۵ واحد	۲ و ۳ واحد	۱ واحد	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	کمتر از ۵۰ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۱	۰	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۱	۳	۰	۰	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۲	۱	۰	۰	۰	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۳	۰	۰	۰	۰	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ “
۰	۰	۱	۱	۴	۰	۰	۰	۰	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ “
۰	۰	۴	۱	۰	۲	۰	۰	۰	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ “
۱۷	۱	۴	۱	۲	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰۰ و بیشتر

نگاره ۱-۲۱- آمار پروانه های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی (۸۲)

تعداد واحد مسکونی									مساحت زمین پس از اصلاح
۵۰ واحد وبیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۴ و ۵ واحد	۲ و ۳ واحد	۱ واحد	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	کمتر از ۵۰ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲	۱۰	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲	۶۵	۱۴	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۱	۳	۴۷	۲	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۸	۹	۰	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ "
۱	۰	۰	۰	۰	۷	۰	۲۹	۰	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ "
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ "
۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰۰ تا ۱۴۹۹ متر
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۵۰۰ تا ۱۹۹۹ متر
۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۲۰۰۰ تا ۲۹۹۹ متر
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۳۰۰۰ تا ۴۹۹۹ متر
۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۵۰۰۰ تا ۷۴۹۹ متر
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲	۰	از ۷۵۰۰ تا ۹۹۹۹ متر
۲۷	۱	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰۰۰ و بیشتر

نگاره ۱-۲۲-آمار پروانه های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی (۸۳)

تعداد واحد مسکونی									مساحت زمین پس از اصلاح
۵۰ واحد وبیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۴ و ۵ واحد	۲ و ۳ واحد	۱ واحد	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	کمتر از ۵۰ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴	۰	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۹	۱۳	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴	۹۳	۱۶	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷	۹۰	۰	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۳	۲۲	۰	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۴	۲	۴۱	۰	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ “
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰۰ تا ۱۴۹۹ متر
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۵۰۰ تا ۱۹۹۹ متر
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۲۰۰۰ تا ۲۹۹۹ متر
۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	از ۳۰۰۰ تا ۴۹۹۹ متر
۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۵۰۰۰ تا ۷۴۹۹ متر
۲	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	از ۷۵۰۰ تا ۹۹۹۹ متر
۲۹	۰	۲	۳	۰	۰	۰	۰	۰	از ۱۰۰۰۰ و بیشتر

نگاره ۱-۲۳- آمار پروانه های صادره بر حسب تعداد واحد مسکونی (۸۴)

تعداد واحد مسکونی									مساحت زمین پس از اصلاح
۵۰ واحد وبیشتر	۳۰ تا ۴۹ واحد	۲۰ تا ۲۹ واحد	۱۵ تا ۱۹ واحد	۱۰ تا ۱۴ واحد	۶ تا ۹ واحد	۴ و ۵ واحد	۲ و ۳ واحد	۱ واحد	
.	.	.	.	.	.	.	.	.	کمتر از ۵۰ مترمربع
.	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۵۰ تا ۹۹ مترمربع
.	.	.	.	.	.	.	۱	.	از ۱۰۰ تا ۱۴۹ "
.	.	.	.	.	.	.	۳	.	از ۱۵۰ تا ۱۹۹ "
.	.	.	.	.	.	.	۱۹	۱	از ۲۰۰ تا ۲۹۹ "
.	.	.	.	.	.	۱	۱۴	.	از ۳۰۰ تا ۳۹۹ "
.	.	.	.	.	.	۱	۳	.	از ۴۰۰ تا ۴۹۹ "
.	.	.	.	.	.	.	۵	.	از ۵۰۰ تا ۷۴۹ "
.	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۷۵۰ تا ۹۹۹ "
۲	۱	.	.	.	.	.	.	.	از ۱۰۰۰ تا ۱۴۹۹ متر
.	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۱۵۰۰ تا ۱۹۹۹ متر
.	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۲۰۰۰ تا ۲۹۹۹ متر
.	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۳۰۰۰ تا ۴۹۹۹ متر
.	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۵۰۰۰ تا ۷۴۹۹ متر
۲	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۷۵۰۰ تا ۹۹۹۹ متر
۱	.	.	.	.	.	.	.	.	از ۱۰۰۰۰ و بیشتر

۱-۳-۲- چشم انداز تحولات کالبدی

- حدود مالکیتها

- تداوم مشکل تقسیمات نامتعارف اراضی کشاورزی (مبتنی بر شیب زمین و نحوه آبیاری).
- تاثیر قوانین اراضی موات، اصلاحات ارضی، خرید زمین توسط ملاکان بزرگ، افراز و فروش اراضی دارای معارض بر حدود مالکیت ها.
- وجود مدعیان متعدد مالکیت برای اراضی (به ویژه اراضی واقع در طرحهای عمرانی)
- امکان حل مشکل مالکیت ها از سه طریق : (تشکیل بانک زمین - تجمیع و تفکیک مجدد - مذاکره با مالکین بزرگ).
- تداوم مشکل ناهمخوانی طرح های اجرایی مصوب (به ویژه شبکه معابر) با حدود مالکیت ها به عنوان محدودیت بزرگ توسعه منطقه.

- حضور پادگانها و نیروهای مسلح

- متصرفات با حدود ۱۰۰۰ هکتار مساحت باعث ایجاد اراضی بینابینی با اشکال و اندازه های نامانوس و نامتعارف برای طراحی بافتهای شهری.
- دورنمای امیدوارکننده برای تخلیه متصرفات و توافق با نظامیان بر سر کاربریهای طرح تفصیلی (با حفظ مالکیت آنها بر مستحدثات).
- تمایل بیشتر نظامیان به ایجاد کاربری مسکونی در متصرفاتشان.
- وجه مثبت وجود متصرفات ارتشی : حفظ زمینها به صورت بایر.

– سرعت ساخت و ساز

- محورا اصلی فعالیت در منطقه کماکان “ساخت و ساز” خصوصاً باالگوی انبوه سازی خواهد بود.
- سطح ساخت و سازها نسبت به پیش بینی افق آینده (با بیش از ۴۵۰ هزار نفر جمعیت) باید نیاز به ۱۱۶۰۰ مترمربع زیربنای مسکونی را برآورده کند.
- در ۴ تا ۵ سال آینده صدور سالانه ۲ میلیون مترمربع پروانه در سال محتمل است که به این ترتیب تا ۱۰ سال آینده ساخت و ساز تکمیل می شود.

– تحقق پذیری طرحهای بالادست (تفاوت در دیدگاهها در مورد منطقه ۲۲) :

- طرح تفصیلی قبلی تک تک موضوعات را بادیدی خرده نگر و جزئیات کامل ارائه داده است.
- طرح مجموعه شهری به اظهار کلیاتی درمورد توقف ساخت و ساز و جانمایی کاربریهای شهری، فراشهری و فراملی بسنده کرده است.
- طرح توسعه آینده باید کمبودها و نقایص دو طرح فوق را رفع نماید.

۱-۳-۴- چشم انداز تحولات عناصر اصلی ساختار کالبدی آینده

۱-۳-۴-۱- بزرگراهها

در طرحهای مصوب، بافت منطقه ۲۲ با چهارمحور بزرگراهی عمده (همت، رسالت، تهران - کرج و تهران - شمال) درگیر است. باتوجه به نقش و موقعیت این محورها تغییراتی در طرح ساختاری منطقه لازم به نظر می رسد :

- عبور بخشی از ادامه بزرگراه رسالت در منطقه ۲۲ از روی دریاچه مصنوعی به شکل پل که مزایای متعددی در بر دارد از جمله : جلوگیری از قطع درختان پارک چیتگر، کوتاه شدن مسیر، صرفه اقتصادی و جاذبه عبور سواره از روی آب.
- امتداد رسالت از غرب منطقه تا کرج و جاده چالوس یکی از ایده های طرحهای بالادست است که بدلائل زیر بزرگراه همت می تواند خیلی بهتر این نقش را ایفا کند :

- غلبه نقش درون منطقه ای بزرگراه رسالت و به تبع آن حجم تردد بالا و وقوع سفرهای روزانه از نوع درون شهری.
- عریض تر بودن و سرعت مجاز بالای ترابری سواره در بزرگراه همت.
- فاصله مناسب بزرگراه همت از آزادراه تهران - کرج (که رسالت این ویژگی را ندارد).
- بدین ترتیب امتداد رسالت از طریق تقاطع با آزادراه تهران - کرج در غرب منطقه به منطقه ۲۱ و از آن طریق تا فرودگاه امام خمینی ادامه خواهد داشت و امتداد همت بعبور از شمال منطقه ۲۲ و حاشیه شمالی آزاد راه تهران - کرج تا شهر کرج و جاده چالوس ادامه می یابد.

۱-۳-۴-۲- محور مجهز چهارباغ

با افزایش سطح کاربریهای فرامنطقه ای و تغییر مسیر بزرگراه رسالت، هم نقش و وظایف و هم طرح هندسی محور خدماتی چهارباغ تغییر می کند و در مقیاسی فراتر از منطقه و حوزه عمل خواهد نمود.

۱-۳-۴-۳- شبکه معابر

- احداث شبکه معابر در حد استانداردهای نسبتاً مرفه
- طراحی توأمان شبکه پیاده و دوچرخه با انواع شبکه ترابری عمومی
- حذف حریم های معابر داخل شهر بنفع فضای سبز نواری معابر، پیاده رو و پارکینگ

۱-۳-۴-۴- شبکه انبوه بر

- احداث مسیرهای جدید مترو در منطقه و ارتباط آنها با نقاط عمده مجموعه شهری
- ترابریهای مکانیزه سبک در امتداد ستون فقرات منطقه و ارتباط آن با کانونهای عمده ارتباطی
- ارتباط شبکه ارتباطی منطقه با تله کابین پیشنهادی در ارتفاعات شمالی

۱-۳-۴-۵- محورهای زیست محیطی

- امکان سنجی امتداد سبز دره های شمالی به درون منطقه و اتصال آنها با چیتگر.
- جلوگیری از تخریب محیط زیست دره ها و جنگلها با ساخت وسازهای مصوب و غیره.

- کنترل ساخت و ساز در ارتفاعات شمالی از طریق طراحی فصل مشترک منطقه با ارتفاعات بالای تراز ۱۴۰۰.

۱-۳-۴-۶- کاربریهای فرامنطقه ای

- تمایل بالای سازمانها و مراکز دولتی و غیردولتی برای احداث کاربریهای سطح بر فراشهری و فرامنطقه ای مانند (دانشگاه، پژوهشکده، نمایشگاه، مرکز فرهنگی و فضاهای جنبی بزرگراهها و) همچنان برقرار خواهد بود.
 - باتوجه به عدم امکان توقف روند ساخت و ساز مسکونی در کوتاه مدت، ساخت و ساز در دو وجه فرامنطقه ای و انبوه سازی مسکن به موازات هم پیش می رود که نیازمند ارائه الگو است.
 - از نظر مدیریتی تحول جدیدی پیشنهاد می شود :
- **تحول نظام محله و ناحیه بندی:** نظام معمول شهرداری فقط در **حوزه مسکونی** وجود خواهد داشت، که مبنای آن و احدهای هویتی مانند شهرکها و مجموعه های مسکونی (انبوه سازی) است. کارکرد این نظام صرفاً ایجاد سهولت در خدمات رسانی و انطباق در تقسیمات سازمانهای خدمات رسان است.
- استقرار نظام مدیریتی ویژه: در حوزه کاربریهای فرامنطقه ای** (محدود ۵۰-۶۰ هکتار) به طور مستقل از شهرداری امور خدمات رسانی محدوده مربوط به خود را بعهده خواهند داشت برقرار خواهد بود، به طوریکه شهرداری صرفاً ناظر بر ضوابط ساختمانی و طراحی شهری هر محدوده خواهد بود.

۱-۴- راهبردها و هدفهای توسعه آینده (ر.ک. به نگاره ۱-۲۴)

نگاره ۱-۲۴- هدفها و راهبرهای توسعه آینده

هدف ۱ احراز هویت قطعی منطقه • بازنگری در طرح تفصیلی جهت تکوین عنصری با هویت قلب مجموعه شهری از تلفیق ۳ منطقه (۲۱ و ۲۲ و ارتفاعات شمالی)	هدف ۷ انتظام کالبدی منطبق بر هویت منطقه • تکوین استخوانبندی کالبدی • تکوین شبکه ارتباطی و خدماتی • ساخت وساز همساز با طبیعت
هدف ۲ ارائه طرح استراتژیک برای توسعه منطقه • انطباق طرح های اجرایی با شرایط ویژه منطقه ۲۲ • تشکیل سازمان مدیریت توسعه مرکب از کلیه تخصص ها • تجدید نظر در تقسیمات مدیریتی شهر تهران • اجرای فرایند برنامه ریزی مستمر	هدف ۸ برقراری نظام فرآیندی و برنامه ای ساخت وسازها • هدایت ساخت و سازها به سمت مجموعه سازی و انبوه سازی • ایجاد سامانه مدیریت و کنترل ساخت و سازها • مرکب از کارشناسان و مدیران محلی • مرحله بندی توسعه و عمران (Pilot plan)
هدف ۳ اصلاح سیستم مدیریت توسعه • برقراری سازمان توسعه و عمران • پیشبرد متدیک و علمی برنامه ها • توسعه سیستم GIS و GPS و تشکیل کاداستر منطقه	هدف ۹ جلوگیری از صدمات شبکه بزرگراهی • طراحی انعطاف پذیر شبکه ارتباطی • احداث زیرگذرهای آزاد راه ها • اختصاص نقش و هویت به هر محور ارتباطی • تحدید اثرات منفی شبکه موجود بر بافت
هدف ۴ حل مسئله زمین (حادترین مسئله مدیریت توسعه) • تشویق به تجمیع زمین • تعیین تکلیف مالکیت های مسئله دار (دسته بندی و وضع موجود) • ایجاد زمینه تشکیل بانک زمین • ایجاد زمینه همکاری نیروی نظامی	هدف ۱۰ جذب درآمد و اشتغال از خارج منطقه • اجرای طرحهای مصوب درآمدزا • توسعه کاربریهای فرا منطقه ای • هدایت خدمات عمومی به محلات، مجموعه ها • و پهنه های نیازمند مداخله • ایجاد مجتمع های ایستگاهی مترو • تجهیز منطقه به خدمات حوزه ای
هدف ۵ افزایش منابع مالی برای اجرای طرحهای مصوب • اعمال سیاستهای مولد ارزش افزوده • جذب سرمایه های بخش خصوصی • تسریع در طرحهای مصوب سودآور	هدف ۱۱ ایجاد محلات خود بسنده و با هویت • تحقق مجموعه های کار و زندگی و گذران فراغت • رعایت سلسله مراتب تقسیمات کالبدی در طرح تفصیلی • و اعطاء خدمات و زیر ساختها • رعایت منافع اجتماعی و اعمال کنترل شهرداری • ایجاد حریم ها و ورودیهای خوانا • تغییر قطعه بندی زمین از شطرنجی به فرمهای ارگانیک • تجدید حیات بافت های ناکارآمد • طراحی مراکز محلات در قالبهای آشنا با سنن اهالی • تکوین عناصر هویتی ویژه
هدف ۶ تحقق ضابطه مند اصول و مبانی طراحی شهری • رعایت اصول طراحی شهری در بازنگری آینده • وضع ضوابط و مقررات عمومی و منطقه ای برای هدایت مردم و مسئولین به رعایت اصول	هدف ۱۲ ممانعت از اتصال منطقه به شهرکهای کرج • تبدیل منطقه به حوزه نیمه مستقل از کرج به تهران • ایجاد لبه های عملکردی پایدار • وضع ضوابط بازدارنده

راهبردهای مربوط به هر هدف زیر آن درج شده است

فصل دوم:

طرح راهبردی هدایت و کنترل

تحوالات کالبدی منطقه ۲۲

سند پشتیبان
فهرست مطالب فصل دوم:
طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه

شماره	موضوع	صفحه
۱-۲	مبانی و معیارها و مشخصات طرح و ضوابط پهنه بندی استفاده از اراضی	۳۹
۱-۱-۲	مبانی	۳۹
۲-۱-۲	معیارها	۳۹
۳-۱-۲	مشخصات پیشنهادی	۴۰
۱-۳-۱-۲	ریز پهنه بندی نحوه استفاده از اراضی	۴۰
۲-۳-۱-۲	پهنه بندی ساختاری	۴۱
۳-۳-۱-۲	پهنه بندی از نظر مقیاس و سلسله مراتب عملکردها	۴۳
۴-۳-۱-۲	پهنه بندی از نظر عملکردی، ترکیب و همجواری	۴۳
۵-۳-۱-۲	پهنه بندی از نظر سیاستهای مداخله	۴۵
۴-۱-۲	پهنه بندی استفاده از اراضی (پهنه بندی وضع موجود)	۴۵
۱-۴-۱-۲	منابع مورد استفاده	۴۵
۲-۴-۱-۲	پهنه های موجود	۴۶
۱-۲-۴-۱-۲	پهنه مسکونی	۴۶
۲-۲-۴-۱-۲	پهنه تجاری - خدماتی	۴۶
۳-۲-۴-۱-۲	پهنه تولیدی - کارگاهی	۴۶
۴-۲-۴-۱-۲	اراضی بایر	۴۶
۵-۲-۴-۱-۲	پهنه حفاظت شده	۴۶
۵-۱-۲	تهیه طرح کلی (اسکیس) در سه فرض متفاوت	۵۰
۶-۱-۲	ارزیابی گزینه ها و بهینه یابی (پیشنهاد پهنه بندی بهینه)	۵۰
۱-۶-۱-۲	فرض اول: تحقق طرح مجموعه شهری	۵۰
۲-۶-۱-۲	فرض دوم: تحقق طرح تفصیلی قبلی	۵۰
۳-۶-۱-۲	فرض سوم: راه حل انتخابی	۵۰
۴-۶-۱-۲	پهنه بندی بهینه (سناریوی پیشنهادی)	۵۱

شماره	موضوع	صفحه
۷-۱-۲	پهنه بندی پیشنهادی منطقه	۵۵
۱-۷-۱-۲	پهنه مسکونی	۵۵
۲-۷-۱-۲	پهنه تجاری - خدماتی	۵۵
۳-۷-۱-۲	پهنه حفاظت شده	۵۵
۴-۷-۱-۲	پهنه تولیدی - کارگاهی	۵۵
۵-۷-۱-۲	پهنه ویژه	۵۵
۸-۱-۲	کلیات ضوابط و مقررات پهنه بندی استفاده از اراضی	۵۷
۱-۸-۱-۲	پهنه مسکونی	۵۷
۱-۸-۱-۲	حدود پهنه	۵۷
۲-۸-۱-۲	نحوه و نوع استفاده از اراضی	۵۷
۳-۸-۱-۲	ضوابط دسترسی	۵۷
۴-۸-۱-۲	ضوابط و مقررات تفکیک اراضی	۵۷
۵-۸-۱-۲	ضوابط گذر بندی	۵۸
۶-۸-۱-۲	ضوابط ساختمانی	۵۸
۲-۸-۱-۲	پهنه تجاری - خدماتی	
۱-۸-۱-۲	حدود پهنه	۵۸
۲-۸-۱-۲	نحوه و نوع استفاده از اراضی	۶۰
۳-۸-۱-۲	ضوابط دسترسی	۶۰
۴-۸-۱-۲	ضوابط و مقررات تفکیک اراضی	۶۰
۵-۸-۱-۲	ضوابط گذر بندی	۶۱
۶-۸-۱-۲	ضوابط ساختمانی	۶۱
۳-۸-۱-۲	پهنه حفاظت شده	۶۱
۱-۸-۱-۲	حدود پهنه	۶۱
۲-۸-۱-۲	نحوه و نوع استفاده از اراضی	۶۱
۳-۸-۱-۲	ضوابط دسترسی	۶۱

۶۳	۲-۱-۸-۳-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی
۶۳	۲-۱-۸-۳-۵- ضوابط گذربندی
۶۳	۲-۱-۸-۳-۶- ضوابط ساختمانی
۶۳	۲-۱-۸-۴- پهنه تولیدی - کارگاهی
۶۳	۲-۱-۸-۴-۱- حدود پهنه
۶۴	۲-۱-۸-۳-۲- نحوه و نوع استفاده از اراضی
۶۴	۲-۱-۸-۳-۳- ضوابط دسترسی
۶۴	۲-۱-۸-۳-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی
۶۴	۲-۱-۸-۳-۵- ضوابط گذربندی
۶۵	۲-۱-۸-۳-۶- ضوابط ساختمانی
۶۵	۲-۱-۸-۵- پهنه ویژه

۲-۲- مبانی و معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح

۶۷	حدود تقسیمات داخلی منطقه
۶۷	۲-۲-۱- مبانی
۶۷	۲-۲-۲- معیارها
۶۸	۲-۲-۳- مشخصات پیشنهادی
۶۸	۲-۲-۳-۱- وجه مدیریتی
۶۸	۲-۲-۳-۲- وجه عملکردی - سلسله مراتبی
۶۸	۲-۲-۳-۳- وجه هویتی
۶۹	۲-۲-۴- حدود منطقه و تقسیمات داخلی آن
۶۹	۲-۲-۴-۱- نظر شهردار منطقه
۶۹	۲-۲-۴-۲- تعیین مرز محدوده ها
۶۹	۲-۲-۴-۱-۲- محدوده کلی منطقه

۶۹	۲-۲-۴-۲-۲- معیارهای تقسیمات داخلی
	(نوع مدیریت محدوده ها - انطباق مرز محدوده ها بر معابر اصلی یا عناصر مهم و شاخص طبیعی)
۷۰	۲-۲-۴-۳- هماهنگی و توافق با شهرداریهای مناطق همجوار
۷۰	۲-۲-۴-۳-۱- همسایه شرقی (منطقه ۵)
۷۰	۲-۲-۴-۳-۲- همسایه جنوبی (منطقه ۲۱)
۷۰	۲-۲-۴-۳-۳- همسایه شمالی (ارتفاعات تراز ۱۸۰۰-۱۴۰۰)
۷۱	۲-۲-۴-۴- پرهیز از گسترش سطح منطقه در مناطق حاشیه ای
	۲-۳- مبانی و معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی توسعه
۷۳	و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه
۷۳	۲-۳-۱- مبانی و معیارها
۷۳	۲-۳-۲- مشخصات پیشنهادی
۷۴	۲-۳-۳- شبکه معابر اصلی منطقه
۷۴	۲-۳-۳-۱- معابر جمع و پخش کننده
۷۴	۲-۳-۳-۲- تفکیک معابر (موجود - در دست احداث - مصوب و پیشنهادی)
	۲-۴- مشخصات طرح ساختار کالبدی پیشنهادی
۷۷	۲-۴-۱- هسته مرکزی
۷۷	۲-۴-۲- ستون فقرات اصلی
۷۷	۲-۴-۳- شبکه معابر
۷۸	۲-۴-۴- محله بندی
۷۸	۲-۴-۵- عناصر محدود کننده قلمرو
۷۸	۲-۴-۶- عناصر عمده ساختار
۷۹	۲-۴-۷- رابطه آمد و شد با تمرکز جمعیت
۷۹	۲-۴-۸- نقش همجواری ها در تمرکزهای جمعیتی

فهرست مطالب فصل دوم (دنباله):

شماره	موضوع	صفحه
	۵-۲- مبانی، معیارها، فهرست و مشخصات برنامه ها و طرحهای پیشنهادی برای	
۸۱	توسعه منطقه (برنامه ها و طرحهای توسعه موضوعی و موضوعی)	۸۱
۸۱	۱-۵-۲- محدوده حفاظت مطلق	۸۱
۸۱	۲-۵-۲- محدوده حفاظت و احیاء فعال	۸۱
۸۱	۱-۲-۵-۲- طرح ایجاد دریاچه مصنوعی، جزیره مصنوعی و امکانات ساحلی آن	۸۱
۸۲	۲-۲-۵-۲- طرح توسعه پیوسته استادیوم آزادی در رابطه با پارکهای جنگلی	۸۲
۸۲	۳-۲-۵-۲- طرح ساماندهی مسیل ها (کن - ورد آورد - چیتگر)	۸۲
۸۳	۴-۲-۵-۲- طرحهای گردشگری ارتفاعات تراز ۱۴۰۰-۱۸۰۰ شمال منطقه	۸۳
۸۳	۳-۵-۲- محدوده ساماندهی از طریق هدایت و کنترل	۸۳
۸۴	۱-۳-۵-۲- طراح اجرائی بزرگراهها (همت و رسالت) و آزادراه آزادگان	۸۴
۸۴	۲-۳-۵-۲- طراحی ستون فقرات منطقه (چهارباغ و محور زیست محیطی)	۸۴
۸۵	۳-۳-۵-۲- مجموعه خدمات ایستگاهی متروی وردآورد	۸۵
	۴-۳-۵-۲- طرح مشارکتی احداث مجموعه های مختلط	
۸۵	(مسکونی - تجاری - خدماتی) و آزاد راه آزادگان	۸۵
	۵-۳-۵-۲- طرحهای ویژه پیشنهادی برای کاربری های فرا منطقه ای	
۸۶	(که ریشه در طرح مجموعه شهری دارند)	۸۶
۹۰	۴-۵-۲- طرحهای موضوعی (بر اساس راهبردها)	۹۰
۹۰	۱-۴-۵-۲- استفاده بهینه از زمین	۹۰
۹۱	۲-۴-۵-۲- تهیه طرح واحد استراتژیک توسعه	۹۱
۹۱	۳-۴-۵-۲- ارائه طرحهای حمایتی توسعه	۹۱
۹۲	۴-۴-۵-۲- اصلاح سیستم مدیریت توسعه	۹۲
۹۲	۵-۴-۵-۲- افزایش منابع مالی برای اجرای طرحهای مصوب	۹۲
۹۳	۶-۴-۵-۲- توسعه برنامه ای و کنترل شده ساخت و سازها	۹۳
۹۴	۷-۴-۵-۲- جلوگیری از صدمات شبکه بزرگراهی به بافت شهری	۹۴
۹۴	۸-۴-۵-۲- جذب درآمد و اشتغال از خارج منطقه	۹۴
۹۵	۹-۴-۵-۲- ایجاد محلات خود بسنده و با هویت	۹۵

فصل دوم: طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات کالبدی منطقه

۲-۱- مبانی و معیارها و مشخصات طرح و ضوابط پهنه بندی استفاده از اراضی منطقه

۲-۱-۱- مبانی

- ایجاد تشخیص ، هویت و خوانایی
- ایجاد وحدت و یکپارچگی در بافت و ساختار
- تامین امنیت عمومی (محیط های قابل دفاع)
- حفاظت از محیط زیست
- ایجاد تداوم در فضاهای شهری
- ایجاد قلمرو برای عناصر و فضاهای شهری
- رعایت عدالت و سلسله مراتب

۲-۱-۲- معیارها

- استعدادهای منطقه در گسترش حدود و مرزهای آن
- تقسیمات کالبدی بر مبنای مرزهای عملاً موجود و مجازی
- عوارض طبیعی و مصنوع شاخص
- امکان انطباق سیاستهای متنوع سازمانها و نهادها بر طرح
- قابلیت انعطاف و انطباق وضع موجود با تحولات آتی
- توزیع عادلانه خدمات ، کاربریها ، فضاهای باز و سبز
- تامین دسترسی های روان و ایمن (بین محل سکونت - کار - گذران فراغت)
- تامین کارایی بهینه عناصر شهری (بر اساس ظرفیتهای و محدودیتهای)
- انطباق طرح استفاده از اراضی با شبکه ارتباطی موجود و آتی
- ایجاد امکان استقلال محله ای
- ایجاد امکان اختلاط اجتماعی
- قابلیت انطباق با استخوانبندی عملکردی
- توجه به محورهای زیست محیطی
- توجه به محورهای دید مناسب

۲-۱-۳- مشخصات پیشنهادی (ر.ک. به پیوست شماره ۱ همین گزارش)

کار پهنه بندی منطقه ۲۲ با ارائه نقشه کلی اولیه بر مبنای تقسیمات ۵ پهنه ای (مسکونی ، تجاری - خدماتی - تولیدی - کارگاهی ، حفاظت شده و ویژه) شروع می شود و این نقشه راهنمای زیر پهنه بندی (با دسته بندی های متفاوت) خواهد بود، که در مرحله بعد در قالب نقشه ارائه خواهند شد. این نقشه ها عبارتند از:

- ریز پهنه بندی استفاده از اراضی
- پهنه بندی ساختاری
- پهنه بندی از نظر مقیاس و سلسله مراتب عملکردها
- پهنه بندی عملکردی (ترکیب و همجواری)
- پهنه بندی از نظر سیاستهای مداخله

۲-۱-۳-۱- ریز پهنه بندی نحوه استفاده از اراضی

این پهنه بندی ۵ پهنه کلی را به حوزه های کوچکتر تقسیم می کند که در هر منطقه بسته به ویژگیهای خاص آن، این حوزه بندی تا حدی متفاوت است.

- **پهنه مسکونی** (* موجود در منطقه ۲۲)
 - مجموعه سازی (از یک هکتار به بالا) *
 - شهرک سازی (سازمانی - تعاونی و ...) *
 - تک سازی و پراکنده (ویلایی - خانه مسکونی - باغ مسکونی) *
 - بافت مسکونی دهوش (بافت روستایی ابقاء شده در بافت شهری: مربوط به ارتفاعات بالای تراز ۱۴۰۰)

• پهنه تجاری - خدماتی

- مختلط تجاری - خدماتی - مسکونی (شامل مراکز تجاری مجاز به حضور در ساختمان مسکونی مثل دفاتر تجاری، مهندسی و وکالت ، مطب یا آن دسته مجموعه های مسکونی بلند مرتبه و انبوه سازیها که واحدهای تجاری آن خدمت دهی عمومی هم می کنند).
- تجاری - خدماتی (این پهنه ها معمولاً بصورت محوری، گسترده و یا متمرکز شکل می گیرند که صورت امروزی آن ساختمانهای Mixed used در مقیاسهای مختلف عملکردی است).

- **پهنه تولیدی - کارگاهی** (شامل کارگاههای مجاز از نظر سازمان حفاظت محیط زیست)
 - کارگاههای سبک (نجاری - در و پنجره سازی و...)
 - پایانه های حمل و نقل
 - تاسیسات شهری عمده (فرا منطقه ای و منطقه ای)
 - مختلط کارگاهی - تجاری - مسکونی

- **پهنه حفاظت شده**

- فضاهای باز (حریم ها، محوطه مسیل ها و آبگیرهای طبیعی و مصنوع ، محوطه ها و عوارض طبیعی شاخص)
- کاربریهای تفریحی - گذران فراغت توام با فضای باز طبیعی
- پارکهای جنگلی ، باغات ملی، کمربندهای سبز، راسته های تفریحی کوهستانی
- دروازه ها و لبه های طراحی شده
- متصرفات نظامی (پادگان ها و محوطه های آموزش نظامی)

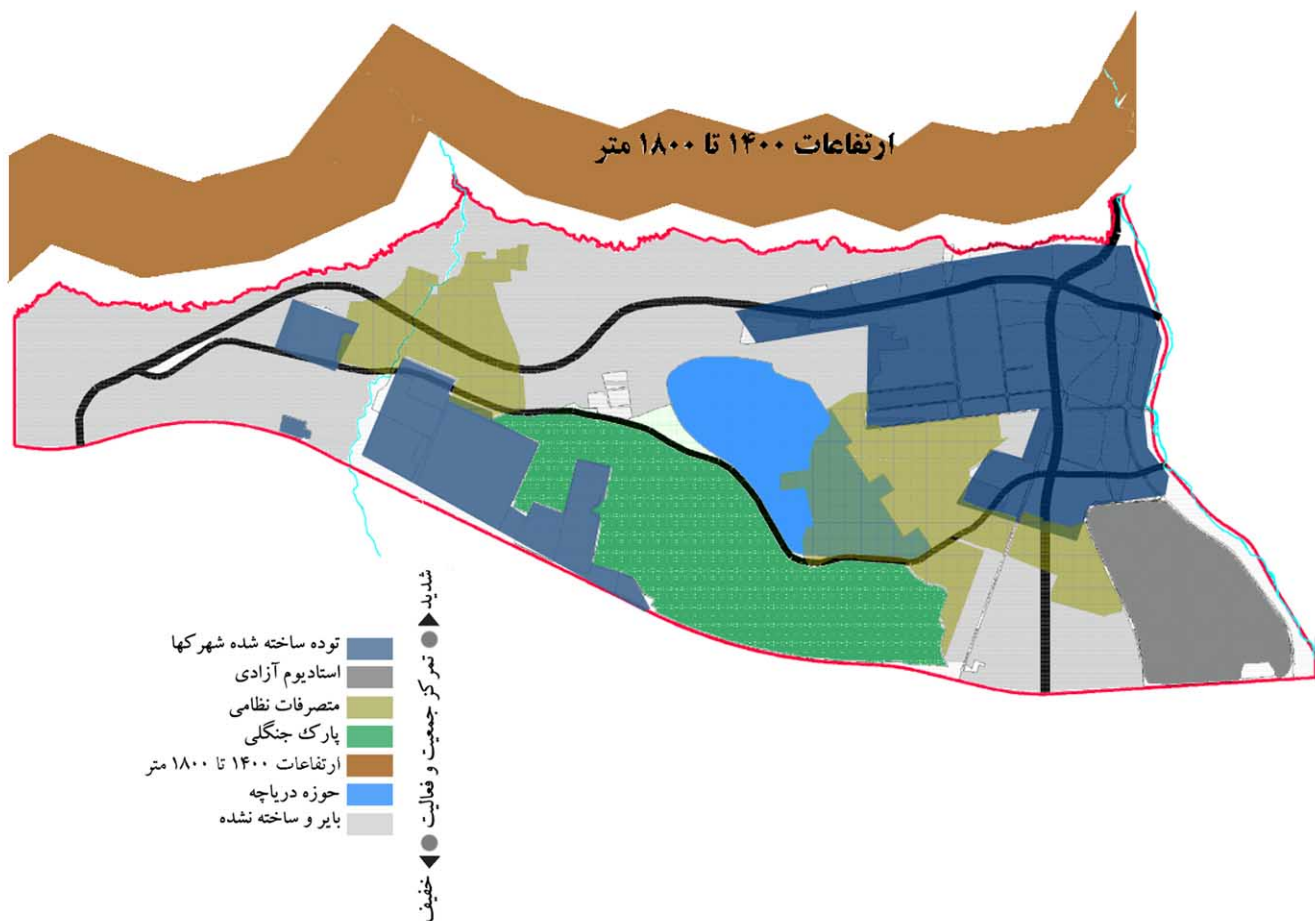
- **پهنه ویژه**

- مجموعه های مختلط (تجاری - تولیدی- مسکونی) و (تولیدی - کارگاهی - مسکونی)

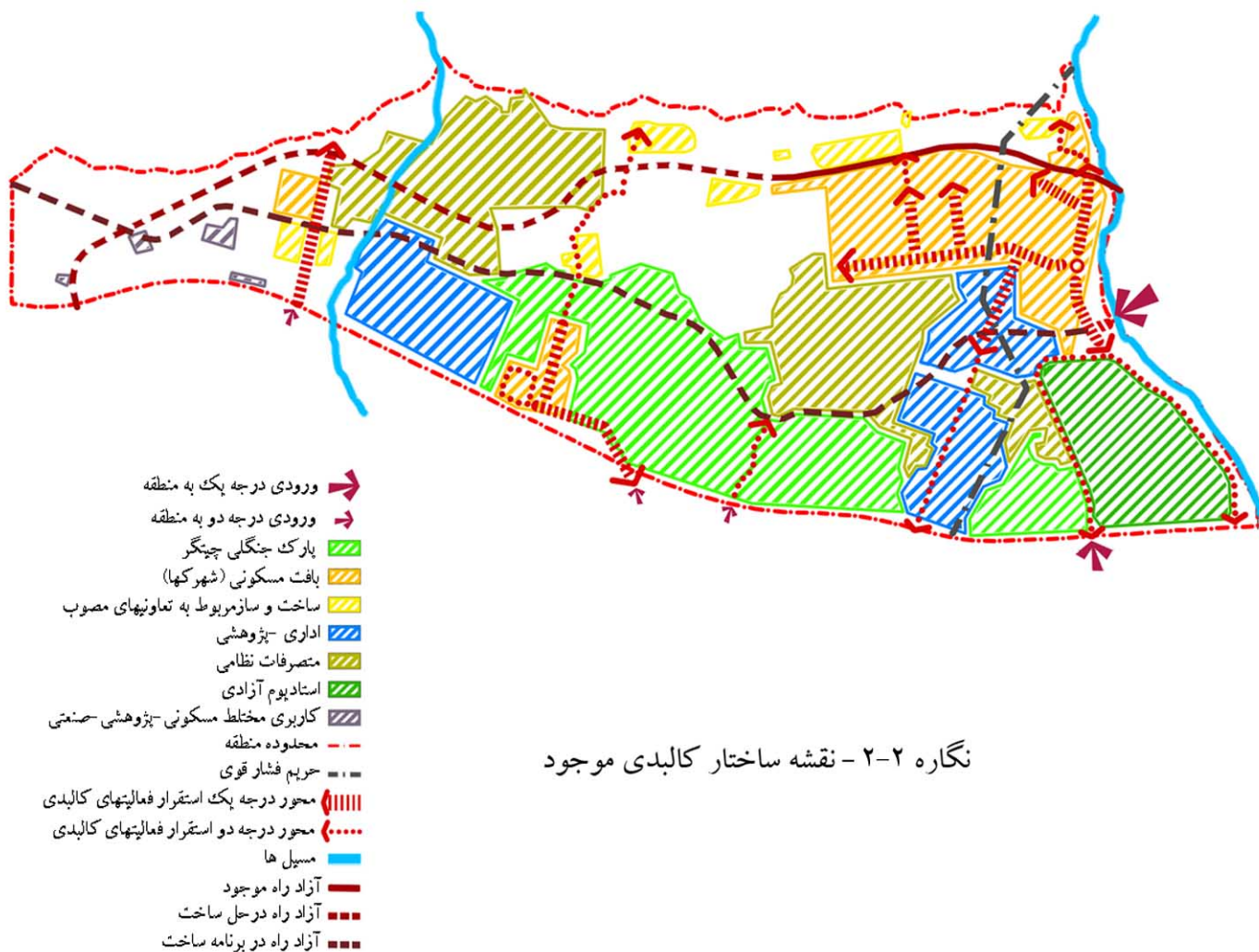
۲-۳-۱- پهنه بندی ساختاری (بر اساس نقاط عطف استخوانبندی اصلی)

نقاط عطف اصلی دارای بیشترین تمرکز جمعیتی و فعالیتی در قالبهای گوناگون زیر هستند:

- محورها (عناصر اصلی خطی و حرکتی مجهز به انواعی از کاربریها)
- عرصه ها (ترکیبی از کاربریهای سازگار با یکدیگر که در مجموع با هم عمل می کنند)
- کانون ها (هسته های فعالیتی در مقیاسهای مختلف)
- مجموعه ها (پهنه حاصل از پراکنش وسیع و پر تعداد یک کاربری یا ترکیبی از کاربریهای مرتبط با هم در واحد سطح)
- عناصر برجسته طبیعی و مصنوع محیط مورد طراحی



نگاره ۱-۲ - پهنه بندی اراضی از نظر تمرکز جمعیتی و جمعیتی



نگاره ۲-۲ - نقشه ساختار کالبدی موجود

۲-۳-۱-۳- پهنه بندی از نظر مقیاس و سلسله مراتب عملکردها

این پهنه بندی نحوه توزیع فضایی کاربریهای سطوح مختلف تقسیمات کالبدی را به ترتیب از محلی تا ملی نمایش می دهد. سطوح میانی در روند تهیه طرح جامع، پس از تصمیم گیری ها معین خواهند شد. به دلیل عدم انتظام کامل بافت شهری منطقه و استقرار نیافتن قطعی کلیه عناصر عملکردی در محل مناسب تعیین شده، هنوز نظام سلسله مراتب عملکردی مشخصی نمایان نیست. اما در صورت تحقق طرحهای اجرایی در منطقه، کلیه عملکردهای مهم منطقه ای و فرامنطقه ای در ارتباط با محورهای اصلی و مهم ارتباطی و سایر عملکردهای درجه دوم در کنار معابر با ارزش های درجه دوم، سوم و استقرار خواهند یافت.

بدین ترتیب حرکت در محور های مجهز خدماتی آینده (چهار باغ و سایر محورهای پیشنهادی) از تقاطع آن با آزادراه تهران - کرج آغاز شده و با عبور از اتوبان رسالت، به محور بزرگراه همت در شمال منطقه منتهی میشود. در امتداد این مسیر، انشعابهایی به فراخور موقعیت با دارا بودن عملکردهایی در رده های ناحیه ای و محله ای، به محور چهارباغ اتصال می یابند و تابع سلسله مراتب خدماتی و ارتباطی پیش بینی شده خواهند بود.

در الگوی توسعه پیشنهادی معیار سلسله مراتب به تقسیمات زیر انجامیده است:

- پهنه های مسکونی متشکل از واحدهای همسایگی - واحد هویتی معادل محله (شهرک ها یا مجتمع های وسیع و پر تراکم) - ناحیه .
- پهنه تجاری خدماتی (فراشهری - منطقه ای ، شهری - محلی ، ناحیه ای)

۲-۳-۱-۴- پهنه بندی از نظر عملکردی، ترکیب و همجواری

• پهنه های عملکردی با حوزه های مختلط

پهنه هایی که در آنها عملکردهای اصلی ، خود ترکیبی از کاربریهای متنوع بوده و هر کدام متعلق به دوره خاصی از رشد و تکوین استخوانبندی باشند و در حوزه جداگانه ای قرار نگیرند. بافت منطقه ۲۲ از لکه های غالباً ناپیوسته شهرکهای مسکونی سازمانی و اراضی وسیع متعلق به کاربریهای فراشهری، تشکیل شده است که هریک در مقطع خاصی از رشد و تکوین استخوانبندی منطقه، در دوره های تصویب و اجرای طرحهای مختلف جامع و تفصیلی شکل گرفته اند. لذا، این پهنه های مختلط عملکردی در طرح الگوی توسعه ، با پیشنهاد نظام مدیریتی جدید تا حدی تفکیک شده اند.

• پهنه های عملکردی با حوزه های جداگانه

الگوی پراکنش فضایی عناصر عملکردی در برخی شرایط بصورت حوزه های جداگانه اما مرتبط به وسیله راههای اصلی می باشند، مانند حوزه های (سکونت - کار - گذران فراغت و غیره) و در شرایط دیگر هم پوشانی دارند. در شرایط موجود منطقه، بدلیل پرنشدن بافت و عدم اجرای کامل شبکه ارتباطی میتوان این الگو را در سطحی کلی تر از مورد اول، دید. بطوریکه پهنه های مختلف عملکردی اعم از مسکونی، ورزشی، تفرجگاهی، پژوهشی، صنعتی و پایانه مترو و ... با استقرار در نقاطی غالباً بطور اتفاقی، بدون پیوستگی خاصی از نظر شبکه ارتباطی و بافت شهری، مشاهده میشوند. چراکه این عناصر قبل از مطالعات طرح تفصیلی، موجود بوده اند. تنها عامل پیوند دهنده آنها در آینده می تواند طرح توسعه شبکه ارتباطی و بافت شهری با کاربری مختلط پیشنهاد شده است.

• پهنه های همجوار با داشتن حوزه جداگانه

بعضی پهنه های خاص عملکردی، با وجود داشتن حوزه های کاملاً متفاوت، همجوار هستند لذا باید به میزان سازگاری و تاثیرپذیری آنها از یکدیگر و از ساختار کالبدی منطقه توجه داشته و به مسائل ناشی از آن به دقت بیشتری پرداخت. این پهنه ها مثل پهنه پژوهشی و آموزش عالی شامل (دانشکده کشاورزی - باغ گیاه شناسی و مراکز تحقیقاتی) با پهنه نظامی (پادگان شهید نامجو) و (مجموعه مسکونی ایران خودرو) و نهایتاً با پهنه تفرجگاهی و سبز (پارک جنگلی چیتگر)، با وجود داشتن حوزه های جداگانه همجوار هستند. لذا در طرح الگوی توسعه میزان سازگاری و تاثیرپذیری آنها (از یکدیگر و نهایتاً از ساختار کالبدی منطقه) توجه شده است.

• پهنه های عملکردی با موقعیت های خاص مکانی

نوع عملکرد اصلی عناصر در موقعیت قرارگیری آنها در منطقه و همجواری آنها با هم موثرند. مثلاً عملکردهای وابسته به شریانهای شهری، عملکردهای تفریحی و گذران فراغت، مسکونی سبز و باز و غیره هر یک به تناسب نیازها و محدودیتهای خود در موقعیتی مثل حاشیه محورهای اصلی، در محل تقاطع ها یا میادین، درون بافت مسکونی، دور از عناصر آلودگی زا و پر سر و صدا، در نقاط با امنیت بالا، در نقاط کانونی یا ارتفاعی و در معرض دید و یا در دورنماهای خاص مستقر می شوند.

۲-۱-۳-۵- پهنه بندی از نظر سیاستهای مداخله (ر.ک به مشروح توضیحات صفحه ۸۲ و نگاره ۲-۴)

- محدوده حفاظت مطلق
- محدوده حفاظت و احیاء فعال
- محدوده ساماندهی از طریق هدایت و کنترل
- محدوده دخالت سازنده (در منطقه ۲۲ موضوعیت ندارد)
- محدوده دخالت بنیادی (در منطقه ۲۲ موضوعیت ندارد)

۲-۱-۴- پهنه بندی استفاده از اراضی (پهنه بندی وضع موجود)**۲-۱-۴-۱- منابع مورد استفاده**

- **اطلاعات کاربری اراضی :** نقشه های TGIS ارسالی به مهندسین مشاور مسئول مناطق در مرحله اول (تابستان ۱۳۸۱) به دلیل مغایرت و تناقض با کاربریهای وضع موجود که بصورت Random (تصادفی - نمونه برداری ۵ درصد) توسط گروه برداشت کننده مشاور منطقه ۲۲ در همان سال برداشت شد، مورد سؤال قرار گرفت.

- **نتایج برداشتهای ممیزی مرحله چهارم املاک** (اداره کل درآمد شهرداری): این برداشت ها که در منطقه ۲۲ از آذر ماه ۸۱ شروع شد و به مدت یکسال بطول انجامید بسیار با تاخیر به مشاوران مناطق ارسال شد و اصولاً موانع بسیاری برای دستیابی به اطلاعات مربوطه وجود داشته است.

- **برداشت میدانی مهندسین مشاور منطقه :** مطالعات مرحله اول و بخشی از مرحله دوم بر مبنای نقشه های شهرداری (مربوط به سال ۱۳۷۴) انجام گرفت و به طور همزمان برنامه ریزی کار برداشت ۱۰۰٪ سطوح پر و خالی و برداشت و کد گذاری کاربریهای موجود توسط مشاور منطقه صورت گرفت. بر اساس سیاست "فرآیند برنامه ریزی مستمر" اطلاعات کاربری هم مثل سایر اطلاعات در طی زمان به هنگام سام سازی می شود.

- **اطلاعات ممیزی ارسالی از طرف نهاد:** بر اساس برداشتهای میدانی در این اطلاعات هم کم و بیش مغایرتهای تشخیص داده شده که آن را تا حدی غیر قابل استناد و استفاده ۱۰۰٪ ساخته است. لذا نقشه های ارائه شده در این مرحله بیشتر متکی به برداشتهای میدانی مهندسین مشاور بوده است.

۲-۴-۱-۲- پهنه های موجود

بر اساس ماهیت کاربریهای موجود و طبق تعاریف دفترچه راهنما محدوده منطقه به ۵ پهنه متمایز قابل تفکیک است که خصوصياتی به شرح زیر دارند:

۲-۴-۱-۲-۱- پهنه مسکونی (ر.ک. به نگاره ۲-۲)

این پهنه در منطقه ۲۲، متشکل از سه نوع بافت مسکونی (شهرک سازی - انبوه سازی - بافت خودرو) است که گروه های سه گانه به لحاظ نوع تصرف زمین، اندازه قطعات تکفیکی، تراکم و ارتفاع ساختمان، کیفیت ساختمانی و گروه های درآمدی کاملاً مجزا هستند. لذا در نقشه پهنه بندی نحوه استفاده از اراضی وضع موجود سه زیر پهنه (شهرک سازی - انبوه سازی - بافت خودرو) از هم تفکیک شده اند. (م - ۱، م - ۲، م - ۳)

۲-۴-۱-۲-۲- پهنه تجاری - خدماتی (ر.ک. به نگاره ۴-۲)

در منطقه ۲۲، پهنه تجاری طبق تعاریف ارائه شده وجود ندارد. مقیاس عملکردی کاربریهای خدماتی موجود همگی فرا منطقه ای است. این کاربریها شامل استادیوم آزادی - پادگانها و متصرفات نظامی - مراکز پژوهشی و آموزش عالی می باشند که در نقشه پهنه بندی نحوه استفاده از اراضی در وضع موجود با کد گذاری از هم جدا شده اند (خ - ۱، خ - ۲، خ - ۳)

۲-۴-۱-۲-۳- پهنه تولیدی - کارگاهی (ر.ک. به نگاره ۵-۲)

این پهنه در منطقه ۲۲ متشکل از پایانه متروی وردآورد، صنایع کوچک (کارگاهی) و تاسیسات شهری است که غیر از این کارگاهها بقیه در سطح فرا منطقه ای عمل می کنند. (ت - ۱، ت - ۲، ت - ۳)

۲-۴-۱-۲-۴- اراضی بایر (ر.ک. به نگاره ۶-۲)

این پهنه در گروه بندی راهنما وجود ندارد اما چون سیر تحول منطقه ۲۲ تابع شرایط خاص متأثر از سیاستگزاریهای بالادست است و نمی توان کاربریهای پیشنهادی طرح تفصیلی قبلی را قطعی دانست بنابراین فعلاً صلاح دیده شد سطوح بایر با وجود داشتن برنامه قبلی - در پهنه بایر گنجانده شده و صرفاً به نمایش حدود طرحهای مصوب و دردست ساخت بر آنها اکتفا شود. (ب - ۱، ب - ۲)

۲-۴-۱-۲-۵- پهنه حفاظت شده (ر.ک. به نگاره ۶-۲)

شامل سطوح پارکهای جنگلی (چیتگر، خرگوش دره، وردآورد).



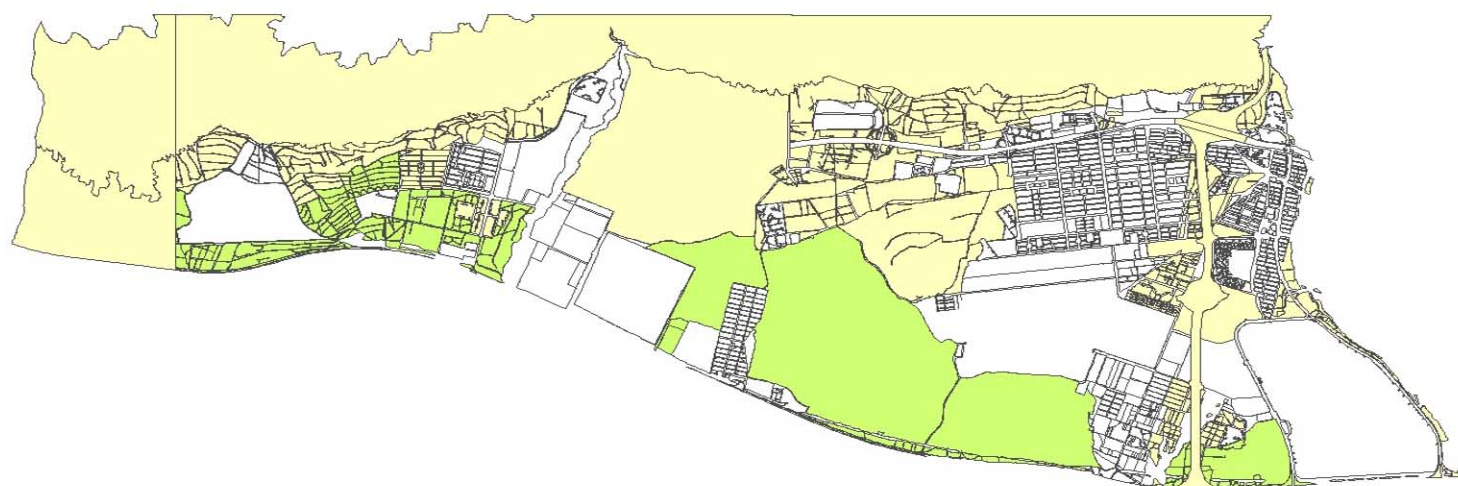
نگاره ۲-۳- محدوده پهنه مسکونی در وضع موجود



نگاره ۲-۴- محدوده پهنه تجاری-خدماتی در وضع موجود

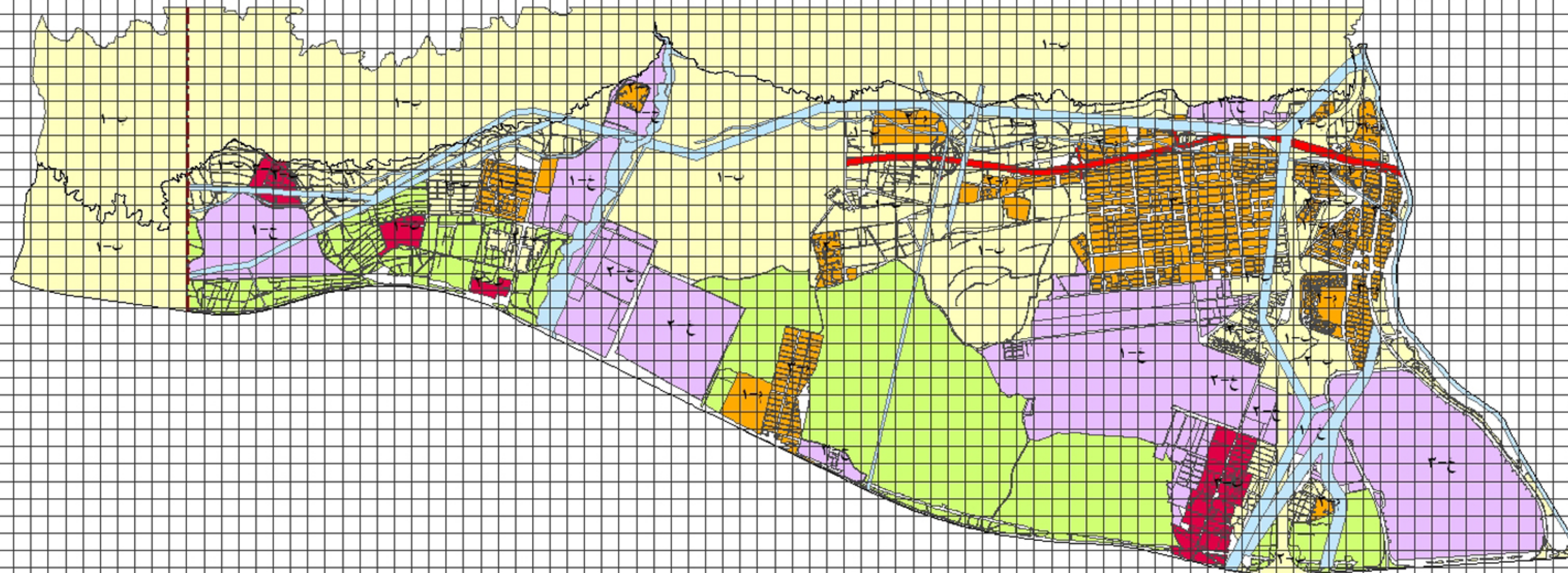


نگاره ۲-۵- محدوده پهنه تولیدی- کارگاهی در وضع موجود



نگاره ۲-۶- محدوده پهنه حفاظت شده و بایر در وضع موجود

راهنما	
	پهنه مسکونی
۱-م	شهرک سازی
۲-م	انبوه سازی
۳-م	بافت خودرو
	پهنه تجاری - خدماتی
۱-خ	نظامی - انتظامی
۲-خ	پژوهشی آموزشی
۳-خ	ورزشی
	پهنه تولیدی کارگاهی
۱-ت	تاسیسات شهری
۲-ت	حمل و نقل و پایانه
۳-ت	کارگاههای سبک
	سطوح بایر
۱-ب	بایر
۲-ب	در دست ساخت
	پهنه حفاظت شده
	حریمها
	بزرگراه همت
...	منتهالایه محدوده خدماتی فعلی
—	مرز محدوده پیشنهادی منطقه ۲۲



۲-۱-۵- تهیه طرح کلی (اسکیس) در سه فرض متفاوت

ارزیابی فرضهای متفاوت در مراحل تهیه بیانیه چشم انداز و اسناد تفصیلی آن انجام گرفت و به انتخاب گزینه بهینه منجر شد معهدا در اینجا مجدداً اسکیس های مربوط به سه سناریوی بررسی شده ارائه می شود. (رک. به نگاره های ۸-۲، ۹-۲، ۱۰-۲)

۲-۱-۶- ارزیابی گزینه ها و بهینه یابی (پیشنهاد پهنه بندی بهینه)**۲-۱-۶-۱- فرض اول: تحقق طرح مجموعه شهری**

(کنترل و هدایت گرایشها و اعمال محدودیت توسعه ساخت و ساز)

در این سناریو قسمت اعظم اراضی منطقه ۲۲ به کاربری های فرا منطقه ای اختصاص می یابد و سطح زیر بنای مسکونی به حداقل می رسد. انتظار می رود سه منطقه (۲۱-۲۲ و ارتفاعات شمالی) به عنوان یک عنصر نیمه مستقل در سطح مجموعه شهری، جایگاه ارتباطی و عملکردی فرا شهری و ویژه یابد. به این محدوده عنصر غرب یا به عبارتی "مرکز مجموعه شهری" اطلاق خواهد شد.

۲-۱-۶-۲- فرض دوم: تحقق طرح تفصیلی قبلی

(تداوم گرایشهای قبلی و حال و اکتفا به ضوابط موجود و تراکم جمعیتی بیشتر)

در این سناریو با محدود شدن کاربریهای فرا منطقه ای موجود، ساخت و ساز مسکونی توسعه می یابد و منطقه به حالت "نیمه خوابگاهی" مانند سایر مناطق حاشیه ای تهران عمل خواهد کرد. در این شرایط اجرای طرحهای مصوب فعلی برای شبکه ارتباطی کافی به نظر می رسد و با اندک تغییراتی در طرح تفصیلی مصوب همراه خواهد بود.

۲-۱-۶-۳- فرض سوم: راه حل انتخابی

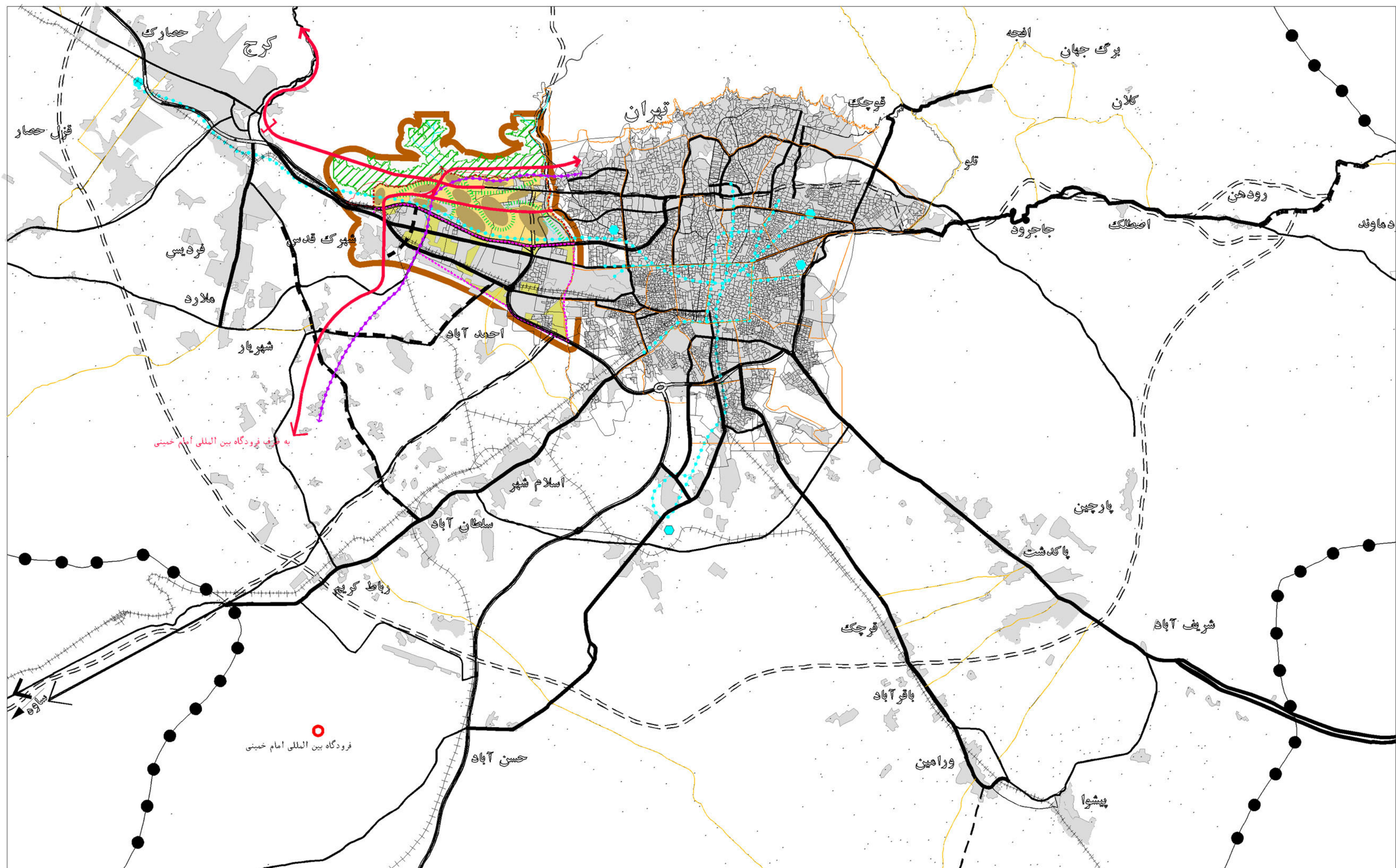
(توسعه منطقه با استفاده از پتانسیل ها و اجرای برنامه ها و طرح های توسعه)

در این سناریو منطقه ۲۲ شماری از کاربری های فرا منطقه ای پراکنده و سبزهراها و بافت مسکونی (غالباً انبوه سازی شده) در حد فاصل آنها را در بر می گیرد. این الگو که مناطق اطراف را تحت الشعاع قرار می دهد در شرایط امروز مناسب ترین راه حل به نظر می رسد. در این سناریو نیز توسعه شبکه ارتباطی پیرامونی منطقه اعم از مترو، منوریل و بزرگراه، از الزامات است. در این حالت مجموعه سه محدوده (مناطق ۲۱ و ۲۲ و ارتفاعات شمالی آن) در حکم "قلب مجموعه شهری" خواهند بود.

۲-۱-۶-۴- پهنه بندی بهینه (سناریوی پیشنهادی)

از میان سه فرض متفاوت بالا، بر اساس شرایط موجود راه حل سوم قطعی ترین بوده و بعنوان گزینه برتر انتخاب شده است. تحقق سناریوی پیشنهادی منوط به شرایط زیر است:

- مقدم بر هر چیز صدور پروانه مسکونی جدید خصوصاً در زمینهای بالای ۵۰۰۰ متر مربع غیر مجاز اعلام شود و در آینده در زمینهای کوچکتر مشروط به تجمیع و اختصاص سهم تعیین شده ای از زمین به فضاهای سبز و باز و عرصه های عمومی شهری باشد.
- سازمان شهرداری های منطقه ۲۱ و ۲۲ به یک سازمان مستقل توسعه و عمران با هویت، و وظائف و تشکیلات ویژه تغییر یافته و مسائل حقوقی و مدیریتی خاص اراضی غرب مسیل کن را منطبق با نقش جدید این مناطق در شرح وظائف خود قرار دهند.
- مجتمع های مسکونی از این پس منحصر به پردیس کاربری های فرا منطقه ای و با ضوابط مالکیتی خاص باشد (مسکونی پشتیبان)
- توسعه آینده همساز با طبیعت منطقه و نه مخرب آن باشد بطوریکه عناصر طبیعی خود شکل و الگوی ساختار را هدایت کنند. محورهای زیست محیطی و سبز راهها کریدورهای اصلی ارتباطی محسوب شوند.
- سازمان توسعه و عمران جدید در هدایت سازمانها و نهادها برای استقرار پروژه های خود (در زمینهای بالای ۵۰۰۰ متر مربع) در منطقه ۲۲، تسریع کند.
- خصلت کاربری های فرا منطقه ای باید در انطباق با هویت آن (قلب مجموعه شهری) بوده و به نوعی مکمل هویت تفرجگاهی ارتفاعات ۵۰۰۰ هکتاری شمالی و هویت تولیدی - صنعتی منطقه ۲۱ باشد (کاربری های آموزشی - پژوهشی، فرهنگی، تفریحی، ورزشی و مجموعه های اداری - تجاری در مقیاس کلان)
- از نظر ارتباطی منطقه ۲۲ و ۲۱ در حال حاضر منتهی الیه شبکه بزرگراهی تهران است که در سناریوی پیشنهادی با امتداد یافتن و توسعه شبکه (در راستای ایران پارس، همت، رسالت، آزادراه تهران - شمال و مترو) این منتهی الیه باید تبدیل به نقطه عطف در شبکه بزرگراهی مجموعه شهری شود و نقش محوری در ارتباط تهران با شمال و غرب ایفا کند و همانند مفصل و لولایی برای مرکز جمعیتی پر قدرت و مهم مجموعه شهری عمل کند.
- بدین ترتیب در صورت تمرکز کاربریهای نامبرده و تغییر الگوی سکونت در این منطقه به انبوه سازی پشتیبان، مرکزیت جدیدی مجاور تهران شکل می گیرد که در آینده ای نه چندان دور می تواند فشار حجم ساختارهای نابهنجار خدماتی و ترافیک نابسامان ناشی از آن و تعداد سفرهای روزانه به محدوده مرکزی شهر را کاهش دهد.



راهنما:

- مناطق ساخته شده
- راه آهن
- راه آهن شهری (مترو)
- نقاط جمعیتی
- مرز مجموعه شهری
- محدوده عنصر غرب
- خط محدوده منطقه ۲۲
- خط محدوده منطقه ۲۱
- ارتفاعات ۱۴۰۰-۱۸۰۰
- بافت مسکونی
- کاربری فرامنطقه ای
- آزادراهها
- بزرگراههای موجود
- بزرگراههای در حال ساخت
- بزرگراه پیشنهادی
- مسیر مترو پیشنهادی
- مسیل
- سبز راهها و فضاهای سبز عمومی

توضیحات:

در این سناریو منطقه ۲۲ شماری از کاربری های فرامنطقه ای پراکنده و سبزهها و بافت مسکونی (غالباً انبوه سازی شده) در حد فاصل آنها را در بر میگیرد. این الگو که مناطق اطراف را تحت الشعاع قرار می دهد در شرایط امروز محتمل ترین راه حل به نظر می رسد. در این سناریو نیز توسعه شبکه ارتباطی پیرامونی منطقه اعم از مترو، منوریل و بزرگراه، از الزامات است.

شمال
0 25
1:250 000

شهرداری تهران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

مهندسین مشاور ش رستان

بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۲۲

نقشه: نقش ساختاری منطقه ۲۲
سناریوی ۳- راه حل میانی

مقیاس: ۱ : ۲۵۰ ۰۰۰

۱۰-۲

تاریخ تحویل:

۲-۱-۷- پهنه بندی پیشنهادی منطقه (رک به نگاره ۲ - ۱۱)

در الگوی توسعه منطقه ۲۲، منطقه به ۵ پهنه کلی تقسیم می شود که عبارتند از:

۲-۱-۷-۱- پهنه مسکونی

- شهرک سازی (م-۱)
- انبوه سازی (م-۲)
- بافت خودرو (م-۳)
- قابل انعطاف (م-۴)

۲-۱-۷-۲- پهنه تجاری - خدماتی

- فرا شهری (خ-۱)
- منطقه ای - فرا منطقه ای (خ-۲)
- محلی - ناحیه ای (خ-۳)

۲-۱-۷-۳- پهنه حفاظت شده

- گردشگری دریاچه (ح-۱)
- گردشگری ارتفاعات (ح-۲)
- پارکهای جنگلی و تفرجگاهی (ح-۳)
- حریم های سبز (ح-۴)

۲-۱-۷-۴- پهنه تولیدی - کارگاهی

- پایانه ها (ت-۱)
- تاسیسات شهری (ت-۲)

۲-۱-۷-۵- پهنه ویژه

- محور مجهز زیست محیطی (چهار باغ) (و)

راهنما

- پهنه مسکونی

۱-م شهرک سازی

۲-م انبوه سازی

۳-م تک سازی

۴-م مسکونی قابل انعطاف
- پهنه تجاری - خدماتی

۱-خ فراشهری

۲-خ منطقه‌ای، فرامنطقه‌ای

۳-خ محلی، ناحیه‌ای
- پهنه تولیدی کارگاهی

۱-ت پایانه

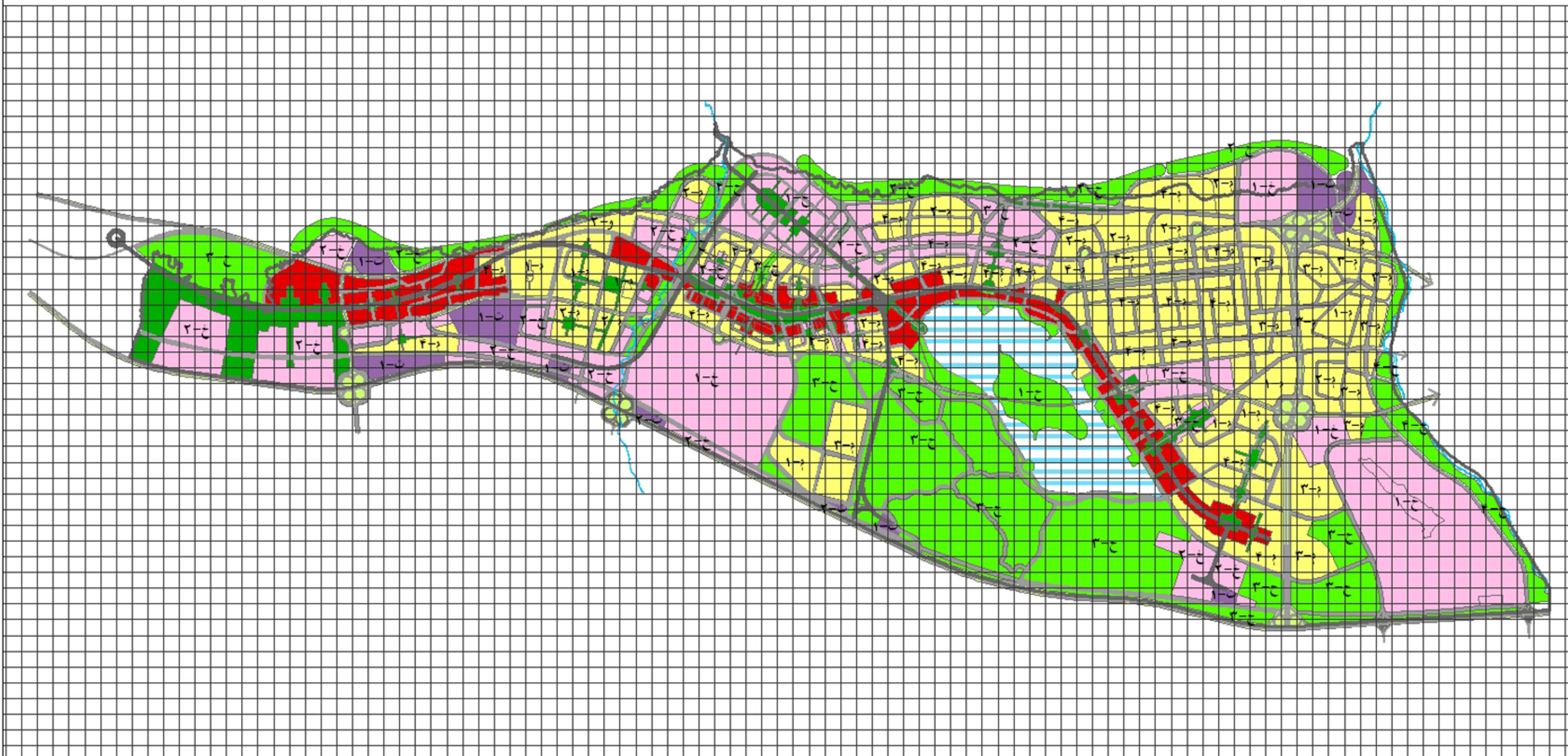
۲-ت تاسیسات شهری
- پهنه حفاظت شده

۱-ح گردشگری دریاچه

۲-ح گردشگری ارتفاعات

۳-ح پارکهای جنگلی

۴-ح حریم های سبز
- پهنه ویژه
- مرز



۲-۱-۸- کلیات ضوابط و مقررات پهنه بندی استفاده از اراضی

آنچه در زیر می آید شرح مختصر دیدگاههای طرح توسعه منطقه ۲۲ در رابطه با ضوابط است که با توجه به تغییرات زیر بنایی طرح تفصیلی قبلی در الگوی پیشنهادی شرح تفصیلی آن در مرحله بعدی ارائه خواهد شد. لازم به ذکر است که ضوابط جدید فقط با تحقق شرایط سناریوی انتخابی (گزینه برتر: قلب مجموعه شهری ، صفحه) می تواند مورد عمل قرار گیرد و تا آن زمان کماکان ضوابط طرح تفصیلی قبلی باید جریان یابد.

۲-۱-۸-۱- پهنه مسکونی**۲-۱-۸-۱-۱- حدود پهنه (ر.ک. به نگاره ۲-۱۲)**

شهرکهای قدیم - شهرکهای جدید (بلند مرتبه سازی) - مجتمع های مسکونی (انبوه سازی) - بافت خودرو (آزاد شهر و زیبا دشت) - کلیه زمینهای بایر که در طرح تفصیلی قبلی برای مسکونی برنامه ریزی شده اعم از در حال تعیین وضعیت یا دارای طرح مصوب که هنوز زیر ساخت نرفته اند با عنوان پهنه مسکونی در نقشه معرفی شده اند.

۲-۱-۸-۱-۲- نحوه و نوع استفاده از اراضی

ساختمان و مجتمع مسکونی در قالب (شهرک - مجتمع - تک سازی) - کاربری های تجاری ، خدماتی محلی - کارگاهی (صنایع دستی و خانگی) - فضاهای باز جمعی - معابر (توزیع کننده و دسترسی های محلی)

۲-۱-۸-۱-۳- ضوابط دسترسی

- سلسله مراتب دسترسی به ساختمان مسکونی:
- شیرانی ← معبر توزیع کننده محلی با پارکینگ حاشیه ای دو طرفه ← دسترسی های محلی با پارکینگ حاشیه ای یک طرفه ← پارکینگ های عمومی و شخصی
- سلسله مراتب دسترسی به مجتمع مسکونی:
- بزرگراهی یا شیرانی ← معبر توزیع کننده ← لوپ پیرامونی مجتمع ← دسترسی های طراحی شده در سطح سایت مجتمع ← پارکینگ های عمومی یا شخصی

۲-۱-۸-۱-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی

در کلیه موارد مالکین به تجميع قطعات تشويق می شوند و در این رابطه اقدامات تشویقی با در نظر گرفتن نوع و ویژگی های تجميع، اعمال می شود.

۲-۱-۸-۵- ضوابط گذربندی

- کلیه معابر بسته به نقش آنها عرض کافی برای عبور پیاده، سواره و دوچرخه، فضای سبز (حاشیه معابر یا رفوژ میانی بلوارها)، جوی و جدول داشته باشد.
- در مجتمع ها و موارد انبوه سازی، طرح دسترسی ها هماهنگ با طرح کلی سایت مسکونی باشد و قطعه مورد ساخت، با لوپ از اطراف جدا گردد.
- لوپ ها و توزیع کننده ها در فواصل مناسب به معابر شریانی راه یابند.
- در مورد انبوه سازی ها، توقف در حاشیه دسترسی های محلی ممنوع شده و توقفگاه عمومی پیش بینی گردد.
- کلیه معابر توزیع کننده می توانند در هر دو جهت خود دارای توقفگاه حاشیه ای باشند.
- در سطح شهرکها و بافتهای خودرو، دسترسی های محلی توقفگاه حاشیه ای در یک جهت معبر داشته باشند و باید نسبت به احداث توقفگاه عمومی نیز در سطح محلات مسکونی اقدام شود.
- ایجاد دوربرگردان برای دسترسی های محلی در موقعیت مناسب ضروری است.

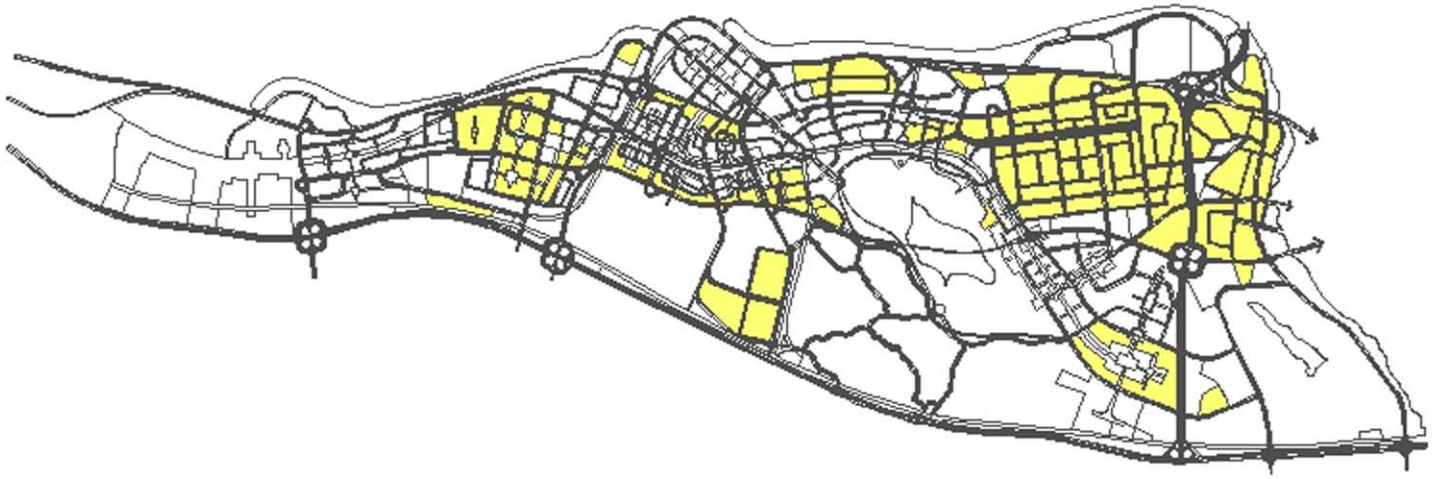
۲-۱-۸-۶- ضوابط ساختمانی

- **سطح اشغال** : از نسبت ۴۰-۶۰ عرصه به اعیان در بافتهای خودرو و شهرکهای قدیمی با تراکم ساختمانی پایین تا ۸۰-۲۰ درصد در بافتهای انبوه سازی شده متغیر خواهد بود.
- **نحوه استقرار بنا**: همساز با توپوگرافی منطقه، باد غالب و زاویه تابش تهران، و متناسب با سایر ویژگیهای خرده اقلیمی و زیست محیطی.
- **تراکم ساختمانی**: بنا بر سیاست تجمیع و بلند مرتبه سازی ، بالاترین درصد تراکم ساختمانی در قطعات تجمیع شده ، سایت تعاونی ها و سایر انبوه سازی ها مجاز شناخته می شود.

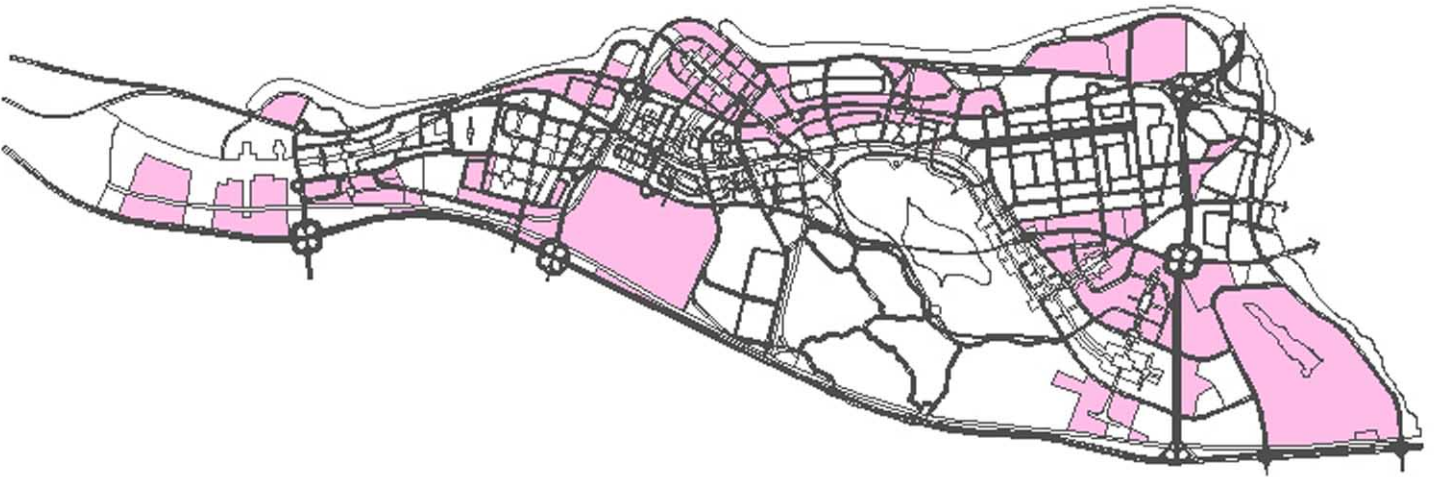
۲-۱-۸-۲- پهنه تجاری - خدماتی

۲-۱-۸-۲-۱- حدود پهنه (ر.ی. به نگاره ۲-۱۳)

اراضی مربوط به این پهنه بطور پراکنده و در مقیاسهای مختلف عملکردی، در سطح منطقه به نحوی توزیع شده اند که ضمن حفظ تداوم فضایی - منطبق بر جهت کلی گسترش منطقه (شرقی - غربی) - تشکیل شبکه ای عجین با سایر پهنه ها داده است. این پهنه در موقعیتی میانی نسبت به بافت مسکونی از طرفی و بافت ویژه (فرا منطقه ای) استقرار می یابد.



نگاره ۲-۱۲- محدوده پهنه مسکونی در وضع پیشنهادی



نگاره ۲-۱۳- محدوده پهنه تجاری-خدماتی در وضع پیشنهادی

۲-۲-۸-۱-۲- نحوه و نوع استفاده از اراضی

طیف کاربریهای این پهنه ، بسته به مقیاس عمل آنها دو گروه از عملکردهای اولیه (حکومتی - اداری، سیاسی - فرهنگی، آموزش عالی و...) و عملکردهای ثانویه (گذران فراغت - توریستی - تفریحی) را در بر می گیرد، باستثناء وزن بیشتری که به مقیاس فرا منطقه ای این کاربریها داده شده است. در این پهنه ، بافت مسکونی هم می تواند با وزن پایین ترتشکیل گردد. چهار باغ پیشنهادی دارای موقعیت مناسبی برای اختلاط مسکونی با پهنه تجاری - خدماتی است که نقش منطقه ای دارد. و طبق تعاریف به پهنه ویژه تعلق می یابد.

۲-۲-۸-۱-۲- ضوابط دسترسی

- بافت تجاری - خدماتی در درجه اول در قالب محورها و در درجه دوم عرصه ها ظاهر می شود.
- در سطح محلات این پهنه ها یا بصورت کانونی یا محوری هستند.
- در سطوح منطقه و فرا منطقه ، این پهنه ، بافتهای متداومی را در جهت محورهای ترابری سبک تشکیل می دهد، که به اصطلاح محورهای زیست محیطی خوانده شده است.
- ترابری با ریل سبک، پیاده و دوچرخه طرق اصلی استفاده از بافت برای استفاده کنندگان باشد.
- در هر محدوده از این پهنه باید دسترسی سرویس برای صاحبان واحدهای تجاری - خدماتی تامین گردد.
- توقفگاه عمومی برای مراجعین با امکان دسترسی آسان به محور اصلی حرکت پیاده و ترابری عمومی تامین گردد.
- راههای دسترسی سریع از بافت مسکونی و بافتهای ویژه بطور توانمند به این پهنه ایجاد گردد.

۲-۲-۸-۱-۲- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی

در این پهنه باید قانون تجمع را جایگزین تفکیک نمود و تنها کاربری ها هستند که بسته به ویژگیهای عملکردی و نوع فعالیتها تفکیک می شوند. هدف بطور کلی تشویق به مشارکت اجتماعی ساکنین و مالکین ، تامین منافع عموم اهالی و سودآوری به منظور ارتقاء کیفیت امور در منطقه می باشد. لذا، ضوابطی زیر عناوین : کاربری های "قطعی"، "بهینه" و "شناور" برای استقرار در سطح این پهنه باید تدوین گردد.

۲-۱-۸-۵- ضوابط گذربندي

- مجموعاً ۸ نوع کاربری در دو طیف مختلف از نظر نوع شبکه ارتباطی جای می گیرند. یک طیف کاربریهای نیازمند به شبکه عبور پیاده قوی و دیگری طیف کاربریهای نیازمند به شبکه سواره قوی. محور زیست محیطی که در حاشیه خود سطوح اصلی کاربریهای این پهنه را حمل می کند ستون فقرات اصلی طرح ساختاری را تشکیل می دهد و دارای ویژگیهای زیر است:
- عرض معبر در مقاطعی که از بافت مختلط با مسکونی متراکم تر عبور می کند، بیشتر شده و فضای آن با عناصر زیست محیطی و طبیعی آمیخته است.
 - عنصر مرزی این پهنه با سایرین ، معابر شریانی و بزرگراهها هستند.
 - در هر محدوده که مجموعه ای از کاربریها در حکم عرصه عمل می کند لوپهای داخلی و مسیرهای سبز محلی ایجاد خواهد گشت.

۲-۱-۸-۶- ضوابط ساختمانی

این ضوابط در مرحله طرح تفصیلی ارائه خواهد شد.

۲-۱-۸-۳- پهنه حفاظت شده**۲-۱-۸-۳-۱- حدود پهنه (ر.ک. به نگاره ۲-۱۴)**

- محدوده ارتفاعات شمالی منطقه ۲۲ (بین تراز ۱۸۰۰-۱۴۰۰)
- محدوده پیشنهادی برای دریاچه مصنوعی و جزیره و تسهیلات پیرامونی آن
- محدوده پارکهای جنگلی (چیتگر -وردآورد - خرگوش دره)
- سطوح حریم های سبز (خطوط فشار قوی - لوله آب - مسیل ها و ...)

۲-۱-۸-۳-۲- نحوه و نوع استفاده از اراضی

- طبق تعریف دفترچه راهنمای تهیه الگوی توسعه (ارسالی نهاد)

۲-۱-۸-۳-۳- ضوابط ومقررات دسترسی

- به دلیل سطح بر بودن کاربری های این پهنه ، عبور معابر بزرگراهی در پیرامون محدوده های نامبرده مناسب به نظر می رسد.



نگاره ۲-۱۴- محدوده پهنه حفاظت شده در وضع پیشنهادی



نگاره ۲-۱۵- محدوده پهنه تولیدی-کارگاهی در وضع پیشنهادی

- در مورد دریاچه، عبور بزرگراه رسالت از روی جزیره مصنوعی میانی، امکان وصل شدن ترافیک ناحیه ها و محلات را به بزرگراه و نهایتاً به کاربریهای جانبی دریاچه مسیر می سازد ضمن آنکه دسترسی به جزیره با قایق از سمت کاربریهای ساحلی پیش بینی خواهد شد.
- دسترسی های داخلی منطبق بر توپوگرافی و بر مبنای حداقل دخل و تصرف در پوشش طبیعی موجود و عدم قطع درختان طراحی می شود.
- گذر معابر سواره از مقطع حریم ها آزاد است.
- اصلاح و تجدید نظر در مسیر حریم ها مطابق با طرح تفصیلی آینده باید انجام گیرد (مسیر حریم ها بر رفوژ میانی بزرگراهها و معابر شریانی منطبق شود).

۲-۱-۸-۳-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی

- در این محدوده وضع ضوابط تفکیک زمین برای اختصاص کاربریهای مربوطه بر عهده مدیریت ویژه آن پهنه و منطبق بر سیاستهای آن مدیریت است.
- ضوابط مورد عمل شهرداری نوع کاربری مجاز ، تراکم ساختمانی و نوع دسترسی ها را کنترل می کند.

۲-۱-۸-۳-۵- ضوابط گذربندی

- منطبق بر طرح کاربریها ارائه می شود.

۲-۱-۸-۳-۶- ضوابط ساختمانی

- در مرحله طرح تفصیلی ارائه خواهد شد.

۲-۱-۸-۴- پهنه تولیدی - کارگاهی

۲-۱-۸-۴-۱- حدود پهنه (ر.ک. به نگاره ۲-۱۵)

- محدوده هایی که در وضع فعلی پهنه تولیدی - کارگاهی شناخته شده اند و برای توسعه برنامه ریزی شده و تبدیل تدریجی به کاربریهای مختلط تجاری - کارگاهی (مجاز از نظر سازمان حفاظت محیط زیست) اختصاص یافته اند.
- محدوده ایستگاههای خدماتی مترو (۴ ایستگاه آزادی - چیتگر - ایران خودرو - وردآورد)
- محدوده تاسیسات شهری (درمقیاس فرا منطقه ای) شامل ایستگاه تقلیل فشار گاز و پست برق فشار قوی در غرب وردآورد.

۲-۱-۸-۴-۲- نحوه و نوع استفاده از اراضی

مجموعه های تولیدی - کارگاهی از طریق تشویق سرمایه گذاران به مشارکت عمومی احداث می گردند و رشته های مختلف صنایع سبک می توانند با استفاده از موقعیت و کاربریهای ویژه منطقه ۲۲ بازار بورس راه اندازی کنند. از طرفی با توجه به وسعت کاربریهای پژوهشی و آموزش عالی و حضور کارشناسان مقیم یا غیر مقیم در منطقه، از محیط این مجموعه های مختلط می توان برای به مرحله تولید و عرضه رساندن فراورده های مرتبط با رشته های پژوهشی استفاده شود.

۲-۱-۸-۴-۳- ضوابط و مقررات دسترسی

- با توجه به نوع فعالیت در این پهنه ، پیش بینی دسترسی های سرویس برای حمل کالا و پارکینگ مورد نیاز وسایل نقلیه سنگین لازم به نظر می رسد.
- دسترسی به بخش تولیدی مجموعه ها مستقیماً از معابر شریانی نباید صورت گیرد و سلسله مراتب رعایت شود.
- بخش تجاری مجموعه ها می توانند رو به خیابانهای شریانی یا پیاده راهها چهره بگشایند.
- ایجاد محورهای حرکتی برگرفته از الگوی سنتی راسته بازارها در این پهنه توصیه می شود.

۲-۱-۸-۴-۴- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی

در این پهنه هم مالکین با ضوابط تشویقی همانند سایر پهنه ها به تجمع قطعات هدایت می شوند، که در میزان امتیازات اعطایی ، تعداد قطعات تجمع شده و موقعیت استقرار قطعات (خصوصاً موقعیت های برتر به لحاظ دید و منظر و دسترسی) موثر هستند.

۲-۱-۸-۴-۵- ضوابط گذربندی

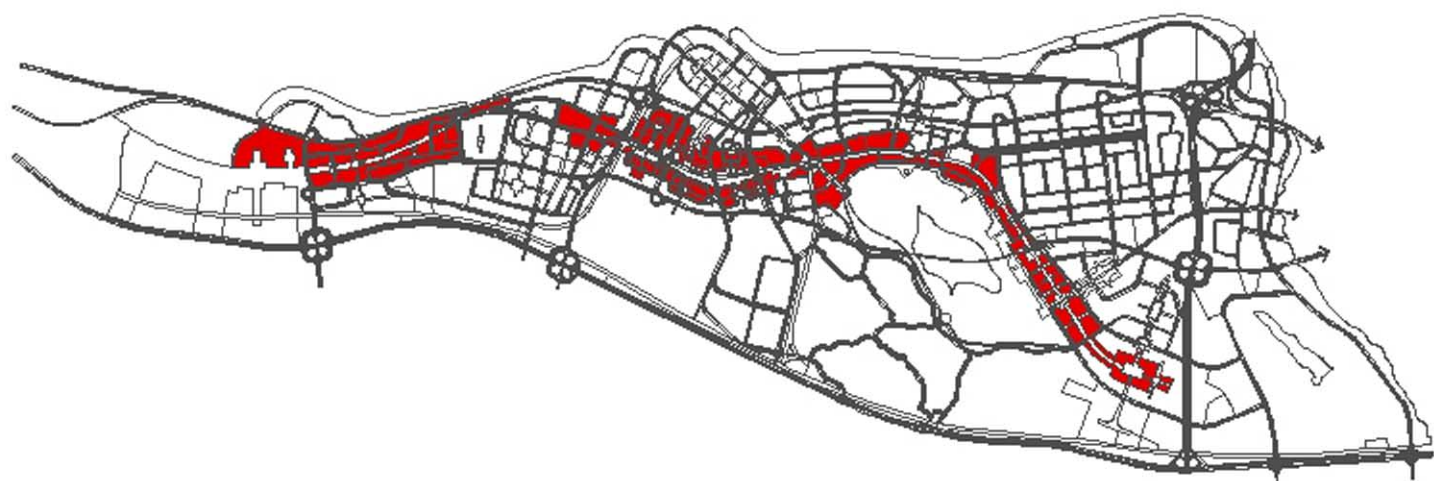
- ویژگیهای معابر در این پهنه باید برحسب انواع وسایل نقلیه استفاده کننده(کامیون - کامیونت - وانت - خودروی شخصی) تعیین شود.
- پیاده راهها امکان عبور ریل سبک، چرخ دستی و دوچرخه را بدهند.
- پیاده راهها در فواصل مناسب به معابر سواره و پارکینگ های عمومی راه یابند.
- تقاطع ها در مسیر پیاده می توانند برگرفته از الگوی سنتی چهار سوق باشد.
- سایر ضوابط با جزئیات کامل در مراحل بعدی ارائه خواهد شد.

۲-۱-۸-۴-۶- ضوابط ساختمانی

- بلند مرتبه سازی (با اعطاء امتیازات به سازندگان) تشویق می شود.
- موافقت مالک با تغییر کاربری قبلی به کاربری طرح پیشنهادی منجر به اعطاء امتیازات تشویقی خواهد شد.
- ارتفاع ساختمانها برسر تقاطع ها، میدانچه ها و میادین بیشتر باشد.
- واحد های تجاری رو به محور پیاده عبوری داشته باشند.
- جهت استقرار بنا و تابش آفتاب بتواند ضایعات زیست محیطی حاصل از فعالیت تولیدی کارگاهها را به حداقل برساند (باد غالب شناسایی شود).
- ادغام عناصر محیط طبیعی با فضای ساخته شده الزامی است.
- * سایر ضوابط متعاقباً ارائه خواهد شد.

۲-۱-۸-۵- پهنه ویژه

- این پهنه به کاربریهای مختلط تجاری - خدماتی - مسکونی یا تجاری - کارگاهی - مسکونی در مقیاس فرا منطقه ای اختصاص خواهد یافت که ضوابط احداث آن تلفیقی از ضوابط دو پهنه شماره ۲ (تجاری - خدماتی) و شماره ۴ (تولیدی - کارگاهی) می باشد.
- استخوانبندی این پهنه از یک محور حرکتی با ترازبری سبک (ریل سبک) و پیاده تشکیل شده که در حاشیه آن کاربری های فوق الذکر جای میگیرد با این ویژگی مهم که بافت آن با عناصر طبیعی محیط زیست توأمان طراحی شده و در آمیخته است. (ر.ک. به نگاره ۲-۱۶)



نگاره ۲-۱۶- محدوده پهنه ویژه در وضع پیشنهادی

۲-۲- مبانی ، معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی اصلاح حدود و تقسیمات داخلی منطقه

۲-۲-۱- مبانی

- دارا بودن هویت
- تسلط روابط انسانی
- تقویت استقلال محله ای
- نقش قوی مدیریتهای محلی
- هدایت شکل گیری ارگانیک
- اهمیت دسترسی پیاده به مراکز خدماتی
- تعریف شدن قلمروهای تقسیمات کالبدی
- رعایت سلسله مراتب خدمات در مقیاسهای عملکردی
- دارا بودن لبه های شاخص (طبیعی - تاریخی - اعتقادی - مالکیتی یا مرز بافتهای روستایی)

۲-۲-۲- معیارها

- علت اصلی تقسیم بندی یک سامانه مثل شهر یا منطقه به چند زیر سامانه مستقل، معمولاً بزرگ شدن بیش از حد عوامل و پدیده هایی است که برخورد و تعامل با آنها بصورت یک کل یکپارچه ناممکن بوده و یا موجب کاهش وافت کارآمدی سامانه مورد نظر می شود. لذا با این پدیده ها باید در رابطه با امکانات و محدودیتهای سامانه برخورد نمود که مهمترین آنها عبارتند از :
- **مساحت سامانه:** بزرگی بیش از حد سامانه از تاثیر هسته مرکزی آن کاسته و مراکز متناظر با آن تشکیل می شود چرا که شهروندان در شرایط خاص زمانی و مکانی خود، با اندازه محدودی از شهر پیوند برقرار می کنند.
 - **اندازه جمعیت:** مجموعه شهروندان و تعامل بین آنها مبنای هر تصمیم گیری و تصمیم سازی است و آنها خود مجری فعالیتهای و طبعاً تعیین کننده الگو، عملکرد ، ظرفیت و حد مقبولیت و کارآمدی نظام سامانه هستند.
 - **نوع خدمات:** تنوع کیفیت و کمیت شهر وندان و گوناگونی حوزه دسترسی شهروندان به خدمات، پهنه بندی خدماتی را الزامی می سازد.
 - **شبکه ارتباطی و الگوی دسترسی:** نحوه استقرار معابر، الگوی دسترسی و وسایل حمل و نقل تعیین کننده (۱- محل استقرار مراکز خدماتی، ۲- دامنه جغرافیایی حوزه عملکرد، ۳- فرم، شکل، محدوده و نحوه مرزبندی پهنه ها) هستند.

- **امکانات و محدودیتهای سازمانهای خدماتی:** از جنبه های حقوقی و قانونی - سازمانی و تشکیلاتی - منابع مالی و تجهیزاتی و نیروی انسانی و ... بر محدوده عملکرد پهنه ها موثرند.
- **نحوه ارائه خدمات به شهروندان:** نوع ارائه (مراجعه مستقیم و حضوری - پستی - تلفنی و...) و شدت تواتر (روزانه - ماهانه و...) که با هم و با تقسیمات شهری رابطه دارند.
- افزایش شدت تواتر ← افزونی مراجعه حضوری ← کاهش امکان دسترسی ← نیاز به افزایش خدمات و کاهش سطح حوزه دسترسی

۲-۲-۳- مشخصات پیشنهادی

الگوی تقسیمات داخلی منطقه ۲۲ که ابزاری است در تهیه طرحهای شهری آینده دارای سه وجه (مدیریتی - خدماتی، عملکردی - سلسله مراتبی، هویتی) بوده و مشخصات زیر را دارا است:

۲-۲-۳-۱- وجه مدیریتی

- انجام پذیر کردن فعالیتهای سازمانهای مسئول شهری
- ارتقاء کارآمدی خدمات رسانی به شهروندان
- امکان انطباق تقسیمات کلیه سازمانهای خدماتی شهرداری آب، برق، آموزش و پرورش - بهداشت و درمان و ... در عین فعالیت مستقل از هر یک

۲-۲-۳-۲- وجه عملکردی - سلسله مراتبی

- عملکردهای اولیه: در رده فرا منطقه ای (حکومتی، تجاری، فرهنگی، مذهبی، خدماتی) واقع در محدوده استخوانبندی اصلی.
- عملکردهای ثانویه: رده منطقه ای تا محلی (اداری، گذران فراغت، تفریحی و توریستی) واقع در سایر محدوده های بافت.

۲-۲-۳-۳- وجه هویتی

- غلبه یک کاربری ویژه (تقویت کاربری مورد نظر در وضع موجود یا ایجاد کاربری جدید)
- وجود کانون یا هسته هایی با هویت تجاری، تفریحی، ورزشی، اداری، آموزشی در کوچکترین تقسیمات کالبدی (محلات و نواحی) این مراکز، خود بخود و یا مطابق با معیارها و ارزیابی های کمی طرحهای بالادست به اختصاص می یابند.
- ترکیبی همگون از جمعیت ساکن (به لحاظ قشر اجتماعی - شغل - سایر خصوصیات)

- دارا بودن طرح از پیش اندیشیده (شهرکها - مجموعه ها - محور ها)

الگوی پیشنهادی تقسیمات داخلی منطقه ۲۲ روند مدیریت محلی را ضابطه مند می سازد. در این الگو هر واحد هویتی یک مدیریت مستقل دارد. بافت شهری فقط در حوزه مسکونی دارای تقسیمات محله و ناحیه است و در سایر پهنه ها هر محدوده با کاربری غیر مسکونی بالای ۵۰-۶۰ هکتار دارای مدیریت ویژه می باشد. به نحوی که وظایف شهرداری نسبت به این محدوده های ویژه فقط به کنترل ضوابط ساخت و ساز (شهری و ساختمانی) محدود می شود و امور خدمات شهری توسط مدیریت مستقل آن پهنه اداره خواهد شد.

۲-۲-۴-حدود منطقه و تقسیمات داخلی آن

۲-۲-۴-۱- نظر شهردار منطقه

طی جلسات عمومی شورای برنامه ریزی پیشنهادهای مهندسين مشاور مسئول منطقه مطرح و مورد تبادل نظر قرار گرفت که مورد وفاق عمومی واقع شد.

۲-۲-۴-۲- تعیین مرز محدوده ها

۲-۲-۴-۲-۱- محدوده کلی منطقه (ر.ک. به نگاره ۲-۱۷)

به پیشنهاد مهندسين مشاور شارستان حد غربی منطقه از وضعیت قبلی به محدوده ای فراتر (تا ابتدای محدوده حریم استحفاظی تهران) انتقال می یابد. بنابر چشم انداز اعلام شده، که محدوده غربی را برای احداث کاربریهای فرا منطقه ای مناسب شناخته است، کاربری تجاری - خدماتی در مقیاس منطقه و شهر به این اراضی ذخیره اختصاص خواهد یافت (پهنه خ - ۲). مرز محدوده با سایر مناطق پایدار بوده و نیاز به تجدید نظر ندارد.

۲-۲-۴-۲-۲- معیارهای تقسیمات داخلی (ر.ک. نگاره ۲-۱۸)

• نوع مدیریت محدوده ها:

- مدیریت محلی (محدوده های مسکونی که نظام محله ای - شهرکی بر آنها حاکم خواهد شد و محدوده کاربریهای مختلط تجاری - کارگاهی با مسکونی)
- مدیریت ویژه (محدوده کاربریهای سطح بر فرا منطقه ای که امور خدمات شهری مربوط به محدوده شان را خود بعهدہ داشته و شهرداری فقط ناظر بر رعایت ضوابط ساختمانی و طراحی شهری آنهاست.

- انطباق مرز محدوده ها بر معابر اصلی یا عناصر مهم و شاخص طبیعی:
- قطعی ترین مرزها عبارتند از مسیل کن در شرق ، ارتفاعات بالا تر از ۱۴۰۰ در شمال، محور مخصوص تهران - کرج ، آزادراه تهران - شمال ، بزرگراههای رسالت و همت، مسیل وردآورد.

۲-۴-۳- هماهنگی و توافق با شهرداری های مناطق همجوار

۲-۴-۳-۱- همسایه شرقی (منطقه ۵)

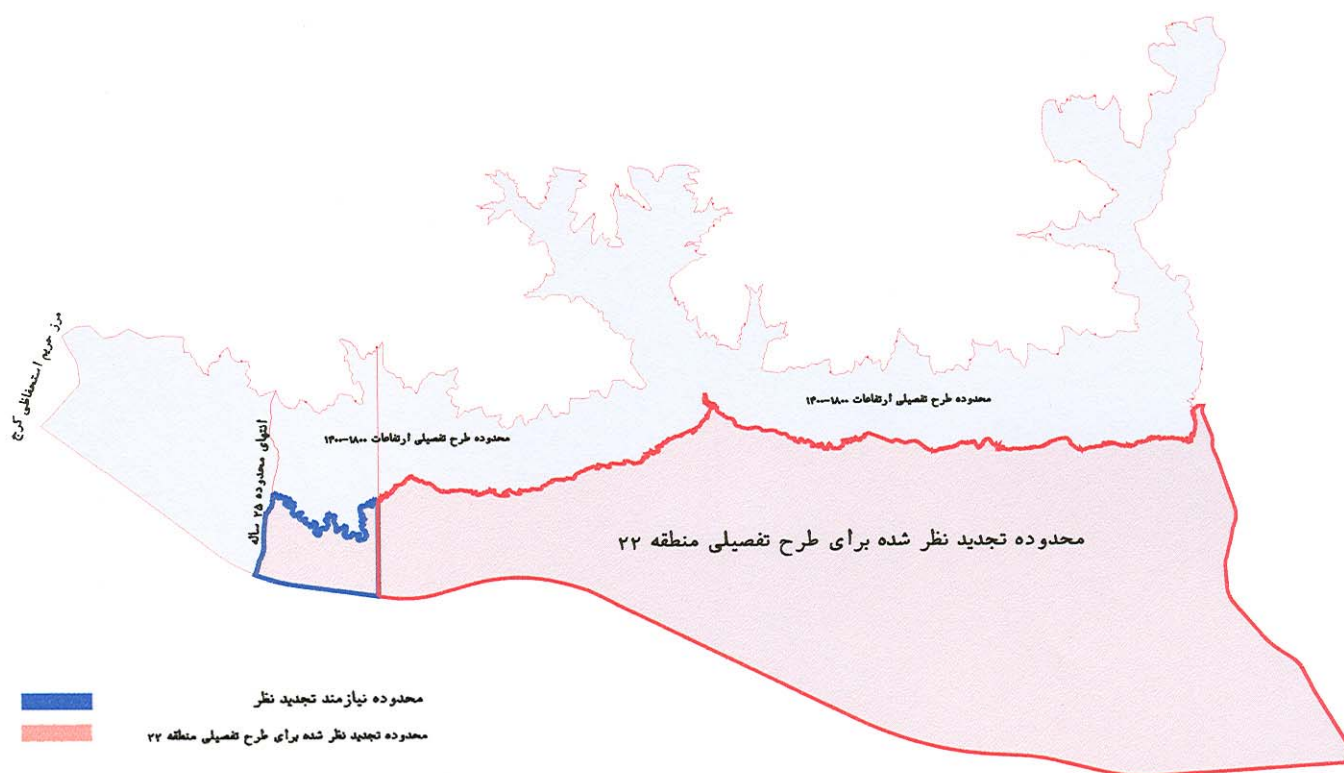
مرز شرقی منطقه (مسیل کن) یک عنصر پایدار و شاخص طبیعی است که اصولاً ارتباط نظام محله بندی مناطق همجوار را تضعیف می کند مگر در چند مورد معابری که بصورت پل دو منطقه را ارتباط می دهند که این موارد طی تبادل اطلاعات قبلاً مورد توافق قرار گرفته است.

۲-۴-۳-۲- همسایه جنوبی (منطقه ۲۱)

مرز جنوبی منطقه آزاد راه و مسیر متروی تهران - کرج به موازات یکدیگر است. با توجه به ایده پیشنهادی تلفیق سه بافت (شمالاً: ارتفاعات، میانی : منطقه ۲۲، جنوباً : منطقه ۲۱) این آزاد راه را نباید به عنوان مرز کاملاً جدا کننده دانست و می بایست با تقاطعهای غیر همسطح و پل روگذر ارتباط سواره و پیاده را بین دو بافت همجوار تقویت نمود. اصولاً وجود سطوح بزرگ کاربری های فرا منطقه ای در جبهه شمالی و جنوبی آزاد راه تهران - کرج که طبق طرح پیشنهادی دارای مدیریت ویژه و خارج از چارچوب محله بندی رسمی خواهند بود، هماهنگی و مشاوره به جز در مورد تداوم شبکه ارتباطی غیر ضروری بنظر می رسد.

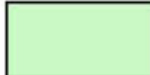
۲-۴-۳-۳- همسایه شمالی (ارتفاعات تراز ۱۸۰۰-۱۴۰۰)

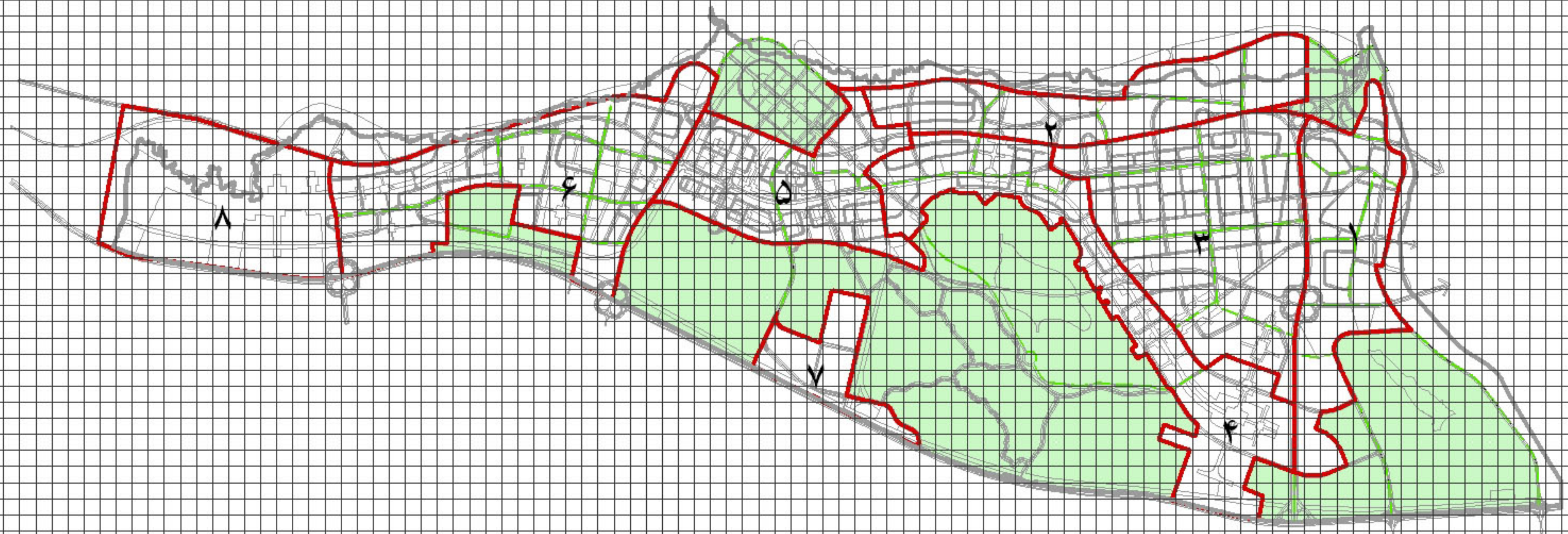
طرح پیشنهادی مهندسین مشاور آرمانشهر برای این محدوده تکمیل و آماده تصویب است اما ظاهراً بدلیل موانع مالی (عدم پرداخت مطالبات مشاور) این امر معوق مانده که باید در جهت رفع موانع و تسریع در ادامه کار اقدام شود. اما با توجه به فصل مشترک طولانی این محدوده ویژه با محدوده خدماتی منطقه ۲۲ باید اقدام به تهیه طرحهایی برای بافتهای پیوند دهنده در سطح این فصل مشترک نمود که بعنوان یک لبه عملکردی قلمرو دو محدوده شمالی و جنوبی را تعریف کند.



۲-۱۷ - محدوده کلی منطقه ۲۲

راهنما

-  مرز منطقه
- تقسیمات داخلی**
-  مرز نواحی
-  مرز محلات
-  پهنه مدیریت ویژه



شهرداری تهران
جوزه معاونت شهرسازی و معماری

مهندسان مشاور شارستان

بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۲۲

نقشه: حدود تقسیمات داخلی منطقه

مقیاس: ۱:۵۰

تاریخ تحویل: مهرماه ۱۳۸۴

۱۸-۲

۲-۴-۴-۲- پرهیز از گسترش سطح منطقه در مناطق حاشیه ای

محدوده حریم ۲۵ ساله تهران (درمجاورت حد غربی منطقه ۲۲) توسط مهندسین مشاور آرمانشهر مورد طراحی قرار گرفته بود که در این طرح به کاربریهای تفرجگاهی اختصاص می یافت. الگوی توسعه پیشنهادی محدوده خدماتی را تا انتهای محدوده ۲۵ ساله گسترش داده که بیشتر بدلیل مساعد بودن این اراضی از نظر ارتباطی با کرج بزرگ و شهرکهای اطراف از طرفی و فشار چند ساله اخیر جهت استقرار کاربریهای خدماتی سطح بر فرا منطقه ای در منطقه ۲۲ بوده است. در طرح توسعه آینده محدوده افزوده شده به بافت تجاری - خدماتی آمیخته با عناصر طبیعی محیط اختصاص می یابد.

۲-۳-۳- مبانی و معیارها و مشخصات طرح پیشنهادی توسعه

و اصلاح شبکه معابر اصلی منطقه

۲-۳-۱- مبانی

- یکپارچگی و انطباق الگوی توسعه با شبکه ارتباطی
- روانی دسترسی ها و امنیت روانی
- سهولت عبور پیاده و دوچرخه و انواع انبوه بر
- دارا بودن هویت و نقش (اقتصادی - اجتماعی - عبوری - زیست محیطی - فضای شهری)
- رعایت ایمنی و نیازهای کلیه استفاده کنندگان

۲-۳-۲- مشخصات پیشنهادی

- تحوالی که در الگوی شبکه ارتباطی منطقه پیشنهاد شده در زمینه های زیر خلاصه می شود:
- ایجاد محور زیست محیطی (ادغام عناصر محیط طبیعی مثل فضای سبز و آب نما و با شبکه پیاده شبکه و انبوه بر مثل ترابری سبک با وسایل نقلیه مکانیزه مثل منوریل - تله کابین و...)
 - توسعه محورهای ارتباطی اصلی در محور شرقی - غربی (و هدایت بافت در این محورها) عبور محور تجاری - خدماتی چهارباغ (روی محور شمال غربی - جنوب شرقی) و ختم آن به اراضی وسیع میدان تیر چیتگر که کاربریهای فرا منطقه ای تجاری - خدماتی - مسکونی برای آینده آن پیشنهاد شده است.

۲-۳-۳- شبکه معابر اصلی منطقه (رک. به نگاره های ۲-۱۹ و ۲-۲۰)

در طراحی شبکه معابر منطقه ۲۲ آیین نامه و مبانی طراحی راهها (وزارت مسکن و شهرسازی) ملاک عمل بوده است.

۲-۳-۳-۱- معابر جمع و پخش کننده

این معابر واقع در شهرک ها و محلات مسکونی موجود منطقه از جمله معابر شناخته شده در شبکه ارتباطی اصلی هستند که بدلیل شکل گیری بافت اطراف آنها و تراکم جمعیت - فعالیت بالاتر از اهمیت بیشتری برخوردارند. از مهمترین معابر در سطح شهرکها می توان بلوار دهکده المپیک ، خیابانهای امیرکبیر، کاج، گلها و افاقیا را نام برد که امروزه همراه با رشد سریع بافت حاشیه خیابان کوهک این خیابان هم به این مجموعه اضافه شده است.

۲-۳-۳-۲- تفکیک معابر (موجود - در دست احداث - مصوب و پیشنهادی)

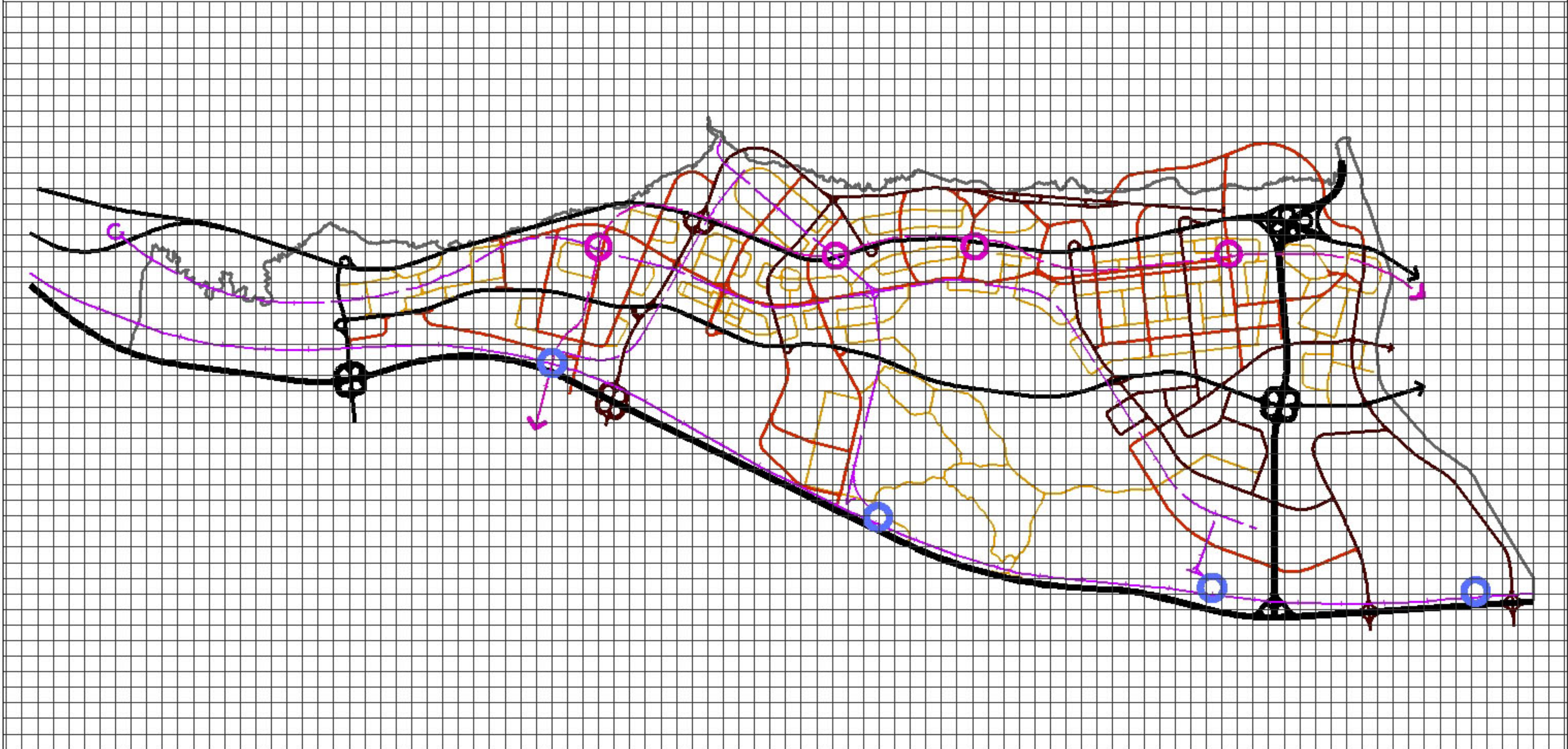
- **احداثی :** بزرگراههای همت و رسالت
- **پیشنهادی:** محور زیست محیطی مبتنی بر عبور پیاده و ترابری سبک و مجموعه خیابانهای شریانی ، توزیع کننده و دسترسی های محلی در بخشهای توسعه پیشنهادی پهنه های مسکونی و ویژه
- **مصوب:** آزادراه آزادگان
- **موجود:** اصولاً مبنای طراحی شبکه معابر، حداقل دخل و تصرف دروضع موجود قرار گرفته لذا تعداد زیادی از معابر بصورت موجود می مانند که بنابر ضرورت مورد تعریض ، بهسازی یا مورد تغییرات جزئی قرار می گیرند.

راهنما

درجه بندی معابر

- آزادراه و بزرگراه
- شریانی درجه یک
- شریانی درجه دو
- جمع و بخش کننده
- مسیر ریل سبک
- منروی موجود
- منروی پیشنهادی

- ایستگاه اتوبود بر
- موجود
- پیشنهادی
- مرز منطقه



شهرسازی تهران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

مهندسان مشاور شارستان

بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۲۲

نقشه: شبکه معابر اصلی منطقه

مقیاس: ۱:۵۰,۰۰۰

تاریخ تحویل: مهر ماه ۸۴





شهرداری تهران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

مهندسین مشاور شریستان



بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۲۲

نقشه: تفکیک معابر موجود، پیشنهادی، در دست احداث و مصوب

مقیاس: ۱:۵۰,۰۰۰

تاریخ تحویل: اسفند ۱۳۸۳

۲-۲۰

۲-۴- مشخصات طرح ساختار کالبدی پیشنهادی (رک. به نگاره ۱-۲۱)

مبانی و معیارهای طراحی فوق الذکر و تحولات پیش بینی شده برای منطقه منجر به ترسیم ساختار کالبدی آینده منطقه شد که عمده ترین ویژگیهای آن به شرح زیر است:

۲-۴-۱- ستون فقرات اصلی: این عنصر در برگیرنده عناصر اصلی استخوانبندی است و با محورهای اصلی حرکتی رابطه تنگاتنگ دارد. این محور مجهز قالبی مشابه چهار باغ سنتی دارد و با امکان عبور پیاده و ترابری سبک سر تا سر منطقه را می پیماید. مجاورت عناصر استخوانبندی و ستون فقرات پیشنهادی (محور مختلط تجاری - خدماتی چهار باغ) با راههای اصلی و مهم منطقه، به سهولت دسترسی منجر شده که این خودبه افزایش آمد و شد و جذب جمعیت بیشتری می انجامد. بدین ترتیب مرکز ثقل فعالیت و تردد در محدوده تلاقی چند محور حرکتی اصلی منطقه شکل می پذیرد.

۲-۴-۲- نقطه عطف اصلی: در استخوانبندی منطقه، نقاط عطف با نقش کانونهایی برای تظاهر روابط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، هنوز شکل نگرفته است. با این حال می توان نقاطی را با بیشترین "جریان جمعیت - فعالیت" در سطح شهرکهای مسکونی واقع در ناحیه ۱ و ناحیه ۲ شهرداری، مشاهده کرد که عمدتاً میادین (واقع در مسیر سواره روها - میدان تره بار و ...) را تشکیل می دهند. در استخوانبندی آینده منطقه، بیشترین تمرکزهای جمعیتی و فعالیتی در عرصه ها و در راستای محورهای مجهز خدماتی (با کاربری های مختلط) خواهد بود. بدین ترتیب دریاچه و محدوده پیرامونی آن که نقش موثر بر هویت اصلی منطقه دارد و چهار باغ سنتی در کنار آن شکل می گیرد به عنوان هسته مرکزی و مهم ترین نقطه عطف ساختار تعیین شده است.

۲-۴-۳- شبکه معابر: عمده ترین محورهای بزرگراهی در جهت شرقی - غربی و محورهای زیست محیطی شمالی - جنوبی هستند. محور چهار باغ پیشنهادی باید به عناصر زیست محیطی مجهز شود بطوریکه در ساختار آینده یک شبکه محورهای زیست محیطی (با امکان عبور ایمن پیاده) تشکیل گردد و شبکه ارتباطی منطقه ای و دسترسی های محلی به این شبکه و محورهای بزرگراهی به سهولت وصل شوند.

۲-۴-۴- محله بندی: نظام سکونت بر پایه انبوه سازی خواهد بود و شهرک ها و مجتمع های مسکونی با تاکید بر قلمرو آنها ، واحدهای اصلی هویتی محسوب خواهند شد. در مورد کاربریهای فرا منطقه ای سطح بر، نظام مدیریتی متمایز از محلات مسکونی عمل خواهد کرد. بطور کلی نحوه اتصال شبکه ارتباطی هر واحد هویتی مسکونی یا فرا منطقه ای به ستون فقرات اصلی، بر پایه سهولت و ایمنی دسترسی سواره و پیاده ، حفظ قلمروها و رعایت سلسله مراتب خواهد بود.

۲-۴-۵- عناصر محدود کننده قلمرو (لبه ها): عناصر طبیعی موجود در منطقه نقش ساختاری در کالبد آینده آن دارند. ارتفاعات شمالی، دریاچه و پارک چیتگر ، مسیلهای کن و ورد آورد از مهمترین عناصر طبیعی تعیین کننده قلمرو منطقه و محلات آن هستند بطوریکه در صورت ساماندهی و تجهیز آنها لبه های پایداری برای بافت داخلی منطقه خواهند بود. مهمترین عناصر مصنوع (با نقش لبه) ، آزاد راه ، بزرگ راهها و مرز محدوده کاربری های فرا منطقه ای هستند.

۲-۴-۶- عناصر عمده ساختار:

- **محورها (طبیعی و مصنوع)**
 - محورهای زیست محیطی موجود (کن و وردآورد) و پیشنهادی (محور مجهز چهار باغ)
 - محورهای بزرگراهی (رسالت و همت) و آزاد راه تهران - شمال
- **عرصه ها:**
 - مسکونی شامل محدوده شهرکها و انبوه سازی های موجود و پیشنهادی
 - غیر مسکونی اعم از مستحدثات دولتی و خصوصی فرا منطقه ای و متصرفات نظامی
 - زیست محیطی (پارکهای جنگلی - محدوده مسیل ها - ارتفاعات شمالی)
- **کانونها:**

هسته های فعالیتی در ساختار آینده بعضی به طور متمرکز در قلب عرصه ها جای می گیرند و بعضی بصورت خطی در مسیر محورها در فواصل متناسب بسته به عملکرد ، استقرار می یابند. کانونهای متمرکز با عملکردهای مختلف (اجتماعی - اقتصادی - تفریحی و...) و در مقیاسهای مختلف پیشنهاد می شوند.

۲-۴-۷- رابطه آمد و شد با تمرکز جمعیت و فعالیت

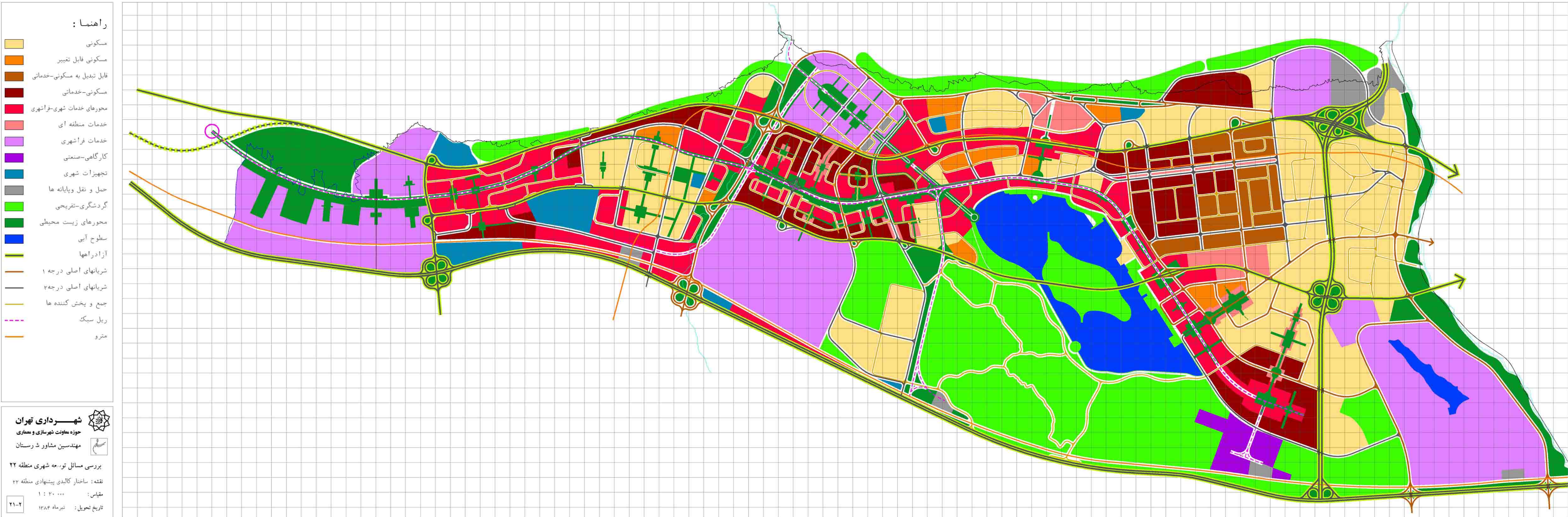
از نظر آمدو شد، سطوح واقع در محور تجاری اصلی منطقه درآینده، دارای بیشترین تمرکز جمعیتی خواهد بود. ولی در وضع موجود، شبکه ارتباطی ناحیه ۱ و ۲ شهرداری مرکز ثقل جمعیتی داخل

منطقه محسوب میشود. بخشی از محور اتوبان تهران - کرج که در منطقه واقع میشود هم دارای تمرکز جمعیتی بالاست که این از طرفی بدلیل استقرار عناصر اصلی عملکردی دو منطقه ۲۱ و ۲۲ در حاشیه آن و هم ترافیک سنگین درمسیر تهران - کرج است. پیش بینی میشود در آینده با ساماندهی اراضی پیرامونی ایستگاههای مترو در ضلع شمالی اتوبان، این تحول حاشیه بسیار فعالی را برای اتوبان و برای منطقه بطور مضاعف ایجاد کند. باید اضافه کرد، در حال حاضر پهنه های دارای ناچیزترین تمرکز جمعیتی و آمد و شد مربوط به سطوح دارای کاربری سیاسی - اداری - نظامی می باشد. (ر.ک. به نگاره ۱-۲۱ و ۱-۲۲)

۲-۴-۸- نقش همجواری ها در تمرکز های جمعیتی

ایجاد مراکز فرهنگی و مذهبی در مجاورت با بافت تجاری خصوصاً درمحور ستون فقرات آینده منطقه ۲۲ میتواند کانونهایی برای تمرکز جمعیتی در مقیاسهای مختلف ایجاد کند این کانونها محلی مناسب برای تظاهر ارتباطات عمیق اجتماعی و انسانی محسوب میشوند. بدیهی است این عامل را در طرح توسعه آینده باید تشویق کرد.

از سوی دیگر عناصر کالبدی مهم فراشهری (با کاربری فرهنگی - خدماتی - تفریحی و گذران فراغت) بدنبال تکمیل مراحل اجرای طرحهای توسعه آنها، برای تمرکزهای جمعیتی هدفمند مجهز خواهند شد مانند طرح نمایشگاه بین المللی - دانشگاه ها - مراکز پژوهشی - توسعه استادیوم آزادی. از این تمرکزها بعضی دائمی و روزمره نبوده و بسته به موقعیتهای ویژه زمانی (تعطیلات) یا رویدادها (مناسبتها، مراسم، مسابقات و بازدیدها و...) حامل این نقش خواهند بود و بعضی دائمی بوده و در موقعیتهای ویژه خالی از جمعیت و فعالیت خواهند شد.



۲-۵- مبانی ، معیارها و مشخصات برنامه ها و طرحهای پیشنهادی برای توسعه منطقه (برنامه ها و طرحهای توسعه موضعی و موضوعی) (رک به نگاره ۱-۲۲)

به دلیل سرشت ویژه منطقه ۲۲ یعنی حاشیه ای بودن، وسعت اراضی بایر، توپوگرافی متنوع و امکان جای دهی عناصر کالبدی مختلف، طرحهای ویژه ای به هر محدوده از آن اختصاص می یابد. دسته بندی محدوده های مداخله و برنامه ریزی در منطقه ۲۲ به ترتیب ماهیت طرحها و نحوه مداخله عبارتند از :

۲-۵-۱- محدوده حفاظت مطلق

(حفظ و حراست از ارزشها همراه با مرمت بدون تغییر شکل عناصر یا بافت شهر)

طرح مرمت ساختمانها در شهرک های پیکان شهر و لاله جزء این محدوده قرار می گیرند که توسعه جدیدی برای آنها پیش بینی نشده و محدود به اراضی و واحدهای مسکونی موجودند و صرفاً ساکنین آنها طی زمان ع——وض می شوند. حفاظت از این مجموعه ها مستلزم دخالت محدود در وضع عمومی ساختمانها جهت تعمیر تاسیسات ، نازک کاری ، اجزاء نما و محوطه می باشد. علاوه بر بافت مسکونی مرمت مجموعه ها و ساختمانهای عمومی و دولتی نظیر مجموعه ورزشی آزادی ، ساختمانهای آموزشی و پژوهشی موجود هم در این محدوده قرار می گیرند.

۲-۵-۲- محدوده حفاظت و احیاء فعال

(شامل اقدامات توان بخشی و حیات بخشی عناصر و بافت از قبیل مرمت ، احیاء ، بهسازی و تاحدودی
نوسازی با هدف حفاظت از ارزشها و افزایش آنها)

این محدوده ، اکثر عناصر طبیعی موجود در محیط را در بر می گیرد و طرحهای زیر زاینده آنست:

۲-۵-۲-۱- طرح ایجاد مجموعه دریاچه مصنوعی، جزیره مصنوعی و امکانات ساحلی آن

طرح احداث مجموعه دریاچه که از ۳۰ سال پیش مطرح شد از زمان تهیه طرح ساماندهی جان گرفت و مطالعات امکان سنجی فنی و تامین آب آن توسط مشاور مرتبط انجام گرفت. امروزه با وجود مشکلات تملک اراضی ، با توجه به فواید دریاچه برای محیط بلافصل آن و نیز حوزه های فراتر متاثر از آن باید هر چه زودتر میزان تامین هزینه (از سوی ادارات دولتی ، شهرداری، بخش خصوصی و مشارکت مردمی منطقه) معین شده و مراحل اجرایی آن دنبال گردد. این دریاچه به دلیل ویژگی های فیزیکی محیط آن و نقشی که در آینده به عهده خواهد داشت هویت ساز و نقطه عطف شاخصی در ساختار کالبدی آینده محسوب خواهد شد و یکی از عوامل هدایت کننده شبکه ارتباطی اصلی و بافت کلی منطقه خواهد بود. از اینرو بدلیل درگیری مستقیم موضوع دریاچه با طرح تفصیلی منطقه ، الزاماً می بایست توسط مهندسین مشاور مسئول طرح تفصیلی طراحی و هدایت شود.

۲-۵-۲-۲- طرح توسعه پیوسته استادبوم آزادی در رابطه با پارکهای جنگلی

(خرگوش دره - چیتگر- وردآورد) و اتصال عملکردی رود دره های شمالی به آنها؛
انفصال فضاهای سبز طبیعی تهران از مقیاس خرد (رود دره های شمالی) تا مقیاس کلان (پارکهای جنگلی) از خطراتی است که محیط زیست شهر را تهدید می کند.
وجود چندین عرصه سبز در منطقه ۲۲ ، بکر بودن اراضی و جهت غرب به شرق باد غالب تهران و نیاز مبرم تهران به عرصه های تفرجگاهی و ورزشی حفاظت و توسعه فضای سبز مناطق حاشیه ای خصوصاً مناطق غربی را پر اهمیت می سازد. این طرح راهیابی رود دره های شمالی به این عرصه را امکان پذیر ساخته و امکان طراحی شهری آنها را مطابق با نیازهای امروز شهروندان فراهم می سازد.
طرح توسعه پیوسته لکه های سبز موجود در منطقه ۲۲ ، چند هدف (حفاظتی - امنیتی ، خدماتی و منظر سازی - خوانایی محیط شهری) را دنبال خواهد کرد و مطالعات پایه این طرح چند حوزه مطالعاتی را در بر می گیرد (که عبارتند از : اکولوژیک ، اجتماعی - اقتصادی - کالبدی)
مرحله بعد از مطالعات اولیه ، نتیجه گیری راهبردی ، عملکردی و اجرایی حاصل از تلفیق مطالعات حوزه ای است و سپس ارائه طرح قطعی که سیاستهای اجرایی توسعه و بهسازی در آن بیشتر است .
در مرحله مکان یابی کاربری های خاص و پیشنهاد شبکه های ارتباطی و زیربنایی و خدمات ، ضمن پیروی از خطوط اصلی کاربردی طرح حزیات اجرایی فضاها ارائه خواهد شد.

۲-۵-۳- طرح ساماندهی مسیل ها (کن - وردآورد - چیتگر)

سه مسیل مهم کن - وردآورد - چیتگر در منطقه ۲۲ جریان می یابند . از این میان مسیل کن و تا حدی وردآورد به دلیل پرآب بودن و طولانی بودن مسیر و میزان آبدی اهمیت شهری و مسیل چیتگر اهمیت منطقه ای دارند، لذا برنامه ریزی هر یک با وجود وجوه اشتراک فراوان ، ویژگی های خاص خود را دارند.

مسیل کن و وردآورد در سطح شهر ، اهمیت ساختاری داشته و لبه شهری محسوب می شوند و برنامه ریزی آنها باید در دو مقیاس (۱- شهری و ۲- منطقه ای) انجام گیرد که طبعاً مقیاس شهری حالت جامع تر نسبت به منطقه ای و منطقه ای حالت تفصیلی تر از طرح در مقیاس شهر را خواهد داشت.
در مورد مسیل کن ، متولی کنونی طرح سازمان مشاور فنی مهندسی و شخص آقای مهندس رئیسی تعیین شده که با بهره گیری از مطالعات انجام گرفته ، مهندسین مشاور مناطق ۹۵،۲۲ تا کنون در شرف اقدام است .

در مورد مسیل وردآورد به دلیل قوی بودن نقش منطقه ای آن، وجه زیست محیطی مهمتری خواهد داشت. و باید در تبدیل آن به محور بزرگراهی (طبق طرح تفصیلی مصوب قبلی) تجدید نظر نمود.

در طرح ساماندهی مسیله‌های کن و وردآورد علاوه بر اقداماتی نظیر ساماندهی حاشیه و بهسازی بستر ، طراحی فضای باز و سبز و احداث دسترسی ها و کاربری های متجانس با چنین محوطه های شهری ، هر کدام بنابر پتانسیل هایشان می توانند نقش خدماتی نیز در کنار نقش زیست محیطی داشته و به عنوان یک محور مجهز خدمات شهری عمل کنند.

۲-۵-۴- طرحهای گردشگری ارتفاعات تراز ۱۸۰۰-۱۴۰۰ شمال منطقه

(طرح اتصال کالبدی و بصری کاربریهای منطقه شهری با منطقه تفرجگاهی بالاتر از تراز ۱۴۰۰) در منطقه ۲۲ ، حد مجاز برای ساخت و ساز تراز ۱۴۰۰ متر تعیین شده است. به منظور تثبیت این حد و طراحی لبه شمالی منطقه به نحوی که بافت جنوب و شمال آن بطور یکپارچه با هم تلفیق شده و چشم اندازهای شمالی برای منطقه حفظ گردند، محدوده معینی باید مورد طراحی ویژه قرار گیرد بدین ترتیب که یک بافت پیوندی در حد فاصل دو محدوده نامبرده (شامل کاربریهای مرتبط اعم از عناصر محیط مصنوع و طبیعی) ایجاد شود.

۲-۵-۳- محدوده ساماندهی از طریق هدایت و کنترل

(شامل بهسازی و نوسازی عناصر و بافت یا انجام ساخت و سازهای جدید از طریق اسناد هدایت و کنترل " طرح و برنامه ضوابط و مقررات" بدون دخالت سازمان یافته تشکیلاتی مدیریت شهر) اقدامات مربوط به این محدوده در واقع از جنس فعالیتهای طرح تفصیلی یا طرح مجموعه شهری است، یعنی تدوین مجموعه سیاستهای عملیاتی (در رابطه با شبکه ارتباطی - محیط زیست - تامین خدمات - حفظ ارزشهای هویتی و طبیعی - ساماندهی جمعیت، اسکان ، فعالیت، اشتغال و مدیریت) که منجر به تهیه نقشه های اجرای (سازمان کالبدی - فضایی ، شبکه ارتباطی، پهنه بندی کاربری اراضی، تدوین ضوابط و مقررات کنترل و هدایت توسعه و تعیین محدوده طرحهای ویژه) می شود. طبق تعریف " طرح ویژه" به آنچه اطلاق می شود که اقدامات متعارف طرح تفصیلی برای آن کافی نیست و همچنین بعلت منحصر به فرد بودن طرح ، ضوابط عمومی نمی تواند جوابگوی نیازهای آن باشد و به دلیل لزوم دقت بیشتری که باید در مورد آن ها اعمال شود مدیریت باید دخالت بیشتری در اجرای آن داشته باشد. در الگوی توسعه منطقه ۲۲ ، اکثر اراضی غیر دایر طرح ویژه خواهند داشت . این طرح ها عناصری به شرح زیر را شامل می شوند که دارای مدیریت ویژه خواهند بود:

۲-۵-۳-۱- طرح اجرایی بزرگراهها (همت - رسالت) و آزاد راه آزادگان

(شامل مسیر یابی ، طرحهای موضعی و زیرگذرها و تقاطع ها)

تغییرات اصلی شامل محدوده مسیر بزرگراه رسالت مرتبط با دریاچه و کاربریهای پیرامونی و قسمتهایی از بزرگراه همت خصوصاً در انتها الیه غربی آن می شود که در الگوی توسعه جزئیات آن منعکس شده است. این محورهای شهری باید دقیقاً بر اساس محدودیتهای و امکانات منطقه مسیر یابی و طراحی شوند و در تمام مقاطع از مسیر خود با شرائط اطراف همخوانی داشته باشند. از اینرو تصمیم گیری در سه زمینه "مسیر یابی"، "طراحی تقاطع ها" و "طراحی حریم و کاربری های حاشیه" لازم است بدلیل تسلط کامل بر ساختار پیشنهادی برعهده مهندسين مشاور مسئول طرح تفصیلی قرار گیرد تا محورهای بزرگراهی بعنوان عناصری بلافصل از ساختار طراحی شوند.

در این طرح ، ارزیابی های اجتماعی، اقتصادی (بازگشت سرمایه)، زیست محیطی ، منظر و طراحی شهری مورد بررسی قرار گرفته و بر اساس یک نظام ارزشی و مطالعه هزینه - فایده ارزیابی می گردند و گزینه بهینه پیشنهاد می شود.

۲-۵-۳-۲- طراحی ستون فقرات منطقه (چهار باغ و محور زیست محیطی)

به دنبال پیشنهاد افزایش سطح کاربریهای فرا منطقه ای در الگوی توسعه جدید منطقه ۲۲، نسبت به طرح تفصیلی قبلی نقش چهار باغ پیشنهادی در طرح (خدماتی در مقیاس حوزه) به نقشی متفاوت (خدماتی فرا حوزه ای) گرایش می یابد.

محور چهار باغ از یک محور حرکتی مرکب با عناصر زیست محیطی و کاربریها در طیفی وسیع (تجاری - تولیدی - کارگاهی - مسکونی) ، در حاشیه آن تشکیل خواهد شد . شبکه ارتباطی منطقه ای با اتصال به این محور در تقاطع های متعدد ، سهولت دسترسی اهالی و به دلیل مجاورت با شبکه بزرگراهی در منطقه، سهولت دسترسی از خارج منطقه به آن را فراهم خواهند ساخت و این خود به رونق فعالیت ، ترابری و رشد جمعیت شاغل می انجامد.

در مرحله فعلی از تهیه طرح تفصیلی، به دلیل مسائل مالکیتی ، مشکلات هندسه طرح، مسائل ناشی از جزئیات طرحهای همجوار با چهار باغ (که طرح تفصیلی قبلی با کلی نگرانی به آنها پرداخته)، بازنگری در طرح به ترتیب زیر برنامه ریزی شده است:

- اول (بازنگری مربوط به مترو ، شبکه معابر، ساختار قطعه و بلوک بندی)
- دوم (طراحی عمومی با توجه به ارتفاعات و دید منظر در طراحی شهری)
- سوم (برنامه ریزی مستحدثات واقع در محدوده طراحی در حداقل ۳ گزینه)

۲-۵-۳-۳- مجموعه خدمات ایستگاهی متروی وردآورد

طرح ایجاد خدمات شهری متکی به ترابری (مجموع ایستگاهی) شامل تامین تسهیلات لازم برای مسافران مترو و مراجعین به منطقه خواهد بود.

این مجموعه در مقیاسی کلان انواع کاربری ها در طیف های گوناگون را در بر می گیرد میتواند بورس فروش کالاهای خاص یا نوعی فعالیت اشتغال زا را در خود جای دهد. طراحی این مجموعه باید چند مرحله اجرائی را مد نظر داشته باشد و امکانات توسعه طراحی شده را بدهد چون رونق فعالیتی به مرور باعث جذب انواع گرایشها خواهد شد.

۲-۵-۳-۴- طرح مشارکتی احداث مجموعه های مختلط (مسکونی - تجاری - خدماتی) در

نواحی مسکونی

این مجموعه ها در مرکز شهرکها و یا در موقعیت مرکزی تقسیمات کالبدی نواحی مسکونی، تسهیلات مختلف (خدماتی، فرهنگی، نمایی، اداری و تجاری) را ارائه می دهند.

این فعالیتهای محرک توسعه محلی و زمینه ساز خودکفایی محلات مسکونی و مشوق توسعه و ساخت و ساز مشارکتی با بخش خصوصی خواهد بود.

در منطقه ۲۲، محدوده های دارای این پتانسیل شناخته شده اند (نظیر بخش هایی از دهکده المپیک، شهرک های راه آهن، چشمه، دانشگاه صنعتی شریف، صدرا، امیرکبیر و هوانیروز). برای چنین اقدامی باید ابتدا میزان زمینهای بایر و سطوح ساخته شده ای که مالکین آنها تمایل به شرکت در طرح مشارکتی دارند شناسایی شده و سیاستهای تشویقی در زمینه تبدیل بافت مسکونی تک سازی به مختلط خدماتی - مسکونی متراکم همراه با فضاهای شهری باز و بزرگ تبلیغ شده و به کار گرفته شود (بدین ترتیب یک سلسله مراتب منطقی از تراکم ساختمانی توام با افزایش رونق خدماتی و فعالیتی در سطح نواحی مسکونی تحقق می یابد).

تغییر بافت بخشهای دایر منطقه از حالت انفعالی فعلی به حالت فعال، مستلزم طراحی و اجرای مراکز موسسات ویژه ای است که نیاز به مطالعات وسیع منطقه ای و محلی اقتصادی - اجتماعی دارد. لذا در این مرحله صرفاً وظیفه طرح تعیین تعداد، مکان یابی و طراحی شهری) اینگونه مجموعه هاست.

سرمایه این دسته طرحها از طریق مشارکت اهالی، مدیریت شهری و سرمایه گذاران خصوصی تامین خواهد شد و نوعی منبع درآمد زاینده برای شهرداری منطقه محسوب می شود. مهمترین طرح مشارکتی منطقه ۲۲ در این زمینه ساخت مجموعه مسکونی نیروی زمینی ارتش (بتاجا: بنیاد تعاون ارتش جمهوری اسلامی) در اراضی میدان تیر چیتگر است که جزء توافقنامه های قطعی در منطقه محسوب می شود. در این مجموعه حدود ۳۵۰۰۰ واحدی بدلیل عبور محور زیست محیطی -

خدماتی چهار باغ از قلب آن پتانسیل بالایی برای شکل گیری بافت مختلط و مجموعه های چند منظوره وجود خواهد داشت.

حداکثر مساحت اراضی برای این منظور را حدود ۴ هکتار در نظر می گیریم.

۲-۵-۳-۵- طرحهای ویژه پیشنهادی برای کاربری های فرا منطقه ای (که ریشه در طرح مجموعه شهری دارند)

• مطالعات طرحهای پیشنهادی فرامنطقه ای (مجموعاً ۵۳۰۰-۲۰۵ هکتار):

- پارک موضوعی * (۹۰۰ - ۴۰۰ هکتار)

عملکرد این پارک طیف وسیعی را دربرمی گیرد و از نمونه های مشابه آن در تهران می توان به پارک پردیسان (محیط زیست) و باغ موزه آب اشاره کرد. ایده ایجاد یک دیسنی لند هم مطرح است.

- دانشگاه حضوری یا عمومی * (۹۰۰ - ۴۰۰ هکتار)

شامل هرگونه پردیس دانشگاهی که در سطح ملی عمل می کند و معمولاً همه خدمات و تجهیزات اعم از فضاهای آموزشی و پژوهشی، خدماتی و مسکونی دانشجویی و کارمندی را دربردارد (از جمله اولویتهای احداث کنونی دانشگاه علامه طباطبائی و توسعه دانشگاه صنعتی شریف است).

- توسعه ناپیوسته مجتمع ورزشی آزادی (۶۰۰-۱۰۰ هکتار)

این پیشنهاد اخیراً از سوی مدیریت مجموعه ورزشی مطرح شده است بدینگونه که شبکه ای از مکانهای ورزشی و فضاهای جانبی آنها در قالب طرحهای شهرسازی به موازات اجرای طرح تفصیلی منطقه، ایجاد گردد بطوریکه این مکانها مجموعه موجود را به کاربریهای تفریحی - ورزشی در پارک های جنگلی و از آنجا به ارتفاعات بالای تراز ۱۴۰۰ متصل کند. در کنار این توسعه مجموعه فدراسیونها و مکانهای اداری مربوطه هم به منطقه منتقل شوند.

- پارک رایانه ای * (۵۰۰-۲۰۰ هکتار)

مرکز تولید و پژوهش در مورد نرم افزار و سخت افزار همراه با گردشگاه، ارائه رایگان خدمات رایانه ای بعنوان آزمایش، بازی های آموزشی رایانه ای کودکان و مانند آن.

– **دانشگاه چندین رسانه ای * (۲۰۰ – ۵۰۰ هکتار)**
با پیشرفت روزافزون رسانه ها، آموزش از راه دور نه تنها یکی از امکانات بلکه شاید از واجبات امروز است. این خود نیاز به سیستم مرکزی قوی با امکان برنامه ریزی - تولید و پایش مداوم از راه دور دارد که در فضای این دانشگاه بخشهایی از سیستم های علمی قدیم با High Tech امروزی ادغام خواهد شد.

– **مرکز تحقیقات و تولید فن آوری پیشرفته * (۹۰۰ – ۴۰۰ هکتار)**
امروزه در کشور ما باتوجه به جاذبه بالای رشته های فن آوری جدید برای دانشجویان نخبه، اساتید کارآزموده و محققان، نیاز به چنین مرکزی برای ثبت مدرن ترین محصولات پژوهشی (اختراعات و ابتکارات) نمونه که بتواند امکانات لازم را در اختیار پژوهشگران قرار داده تا محصول خود را به مرحله تولید برساند.

– **شهرک دیپلماتیک * (۴۰۰ – ۱۰۰ هکتار)**
ایده تجمیع سفارتخانه های مستقر در شهر سابقه ای نسبتاً طولانی دارد. باتوجه به اراضی باسطح وسیع در منطقه، امکان استقرار چنین شهرکی با تسهیلات لازم مثل کاربریهای مسکونی و خدماتی وجود دارد.

– **مجموعه نمایشگاههای بین المللی ** (۹۰۰-۴۰۰ هکتار)**
وجود شعبه ای ازنمایشگاه بین المللی در صورتی که منطقه بعنوان مرکز مجموعه شهری ایفای نقش کند، واجب به نظر میرسد خصوصاً اگر کاربریهای پژوهشی و نیز کاربریها در سطح فراملی قسمت اعظم اراضی را پوشش دهند. این پیشنهاد از مدتی پیش درسطح مجامع تصمیم گیری شور مطرح بوده است.

– **موسسات انتفاعی وابسته به باغ گیاه شناسی * (۴۰۰-۱۰۰ هکتار)**
درحال حاضر باغ گیاه شناسی وابسته به وزارت کشاورزی دارای کاربردی پژوهشی و نمایشی (بطور خصوصی) است. ایجاد خرده اقلیم های نمونه از نقاط مختلف کشور در این مکان میتواند موضوع جالب توجهی برای عموم باشد. لذا نمایشگاهی عمومی می تواند به آن ملحق شود. ضمن آنکه بخش تولیدی برای به ثمررساندن نتایج تحقیقات، نیز به آن اضافه گردد.
توجه : سطوح پیشنهادی سطح ناخالص زمین هستند.

* ملی ** فراملی

- مراکز بین المللی فرهنگی - سیاسی (۲۰۰-۵۰ هکتار)

حضور شعب مختلف سازمانهای مهم بین المللی مانند سازمان ملل متحد و نیز انجمنهای فرهنگی کشورهای دوست، همچنین دفاتر نمایندگی NGO های فعال در سطح کشور می توانند در چنین مرکزی در جهت تمرکز فعالیتهای و بهبود سیستم تبادل اطلاعات قدم موثری باشد.

- طرح جامع آمایش مجتمع ورزشی آزادی

این طرح در جهت بهبود وضع موجود این مجتمع ها و آماده سازی آن برای مسابقات فراشهری و فراملی است ضمن آنکه زمینه طرح توسعه ناپیوسته آنها که طرح فراملی است فراهم خواهد ساخت. این توسعه ناپیوسته از طریق پارکهای جنگلی خرگوش دره و چیتگر امکان پذیر خواهد شد. (با استفاده از مسیرهای دوچرخه سواری در پارکها که به مسیر های داخل منطقه می پیوندند و از آنجا به مسیرهای کوه نوردی ارتفاعات شمالی منطقه راه می یابند).

- طرح ایجاد خدمات شهری وابسته به آزادراه آزادگان

این طرح محدوده تقاطع همت - آزادگان را دربرمی گیرد و شامل اقداماتی نظیر ساماندهی حاشیه آزادراه در محدوده فوق الذکر، طراحی فضای باز و سبز و احداث خدمات برای سفرهای بین شهری مانند پایانه کامیون ، اتوبوس ، خودروهای شخصی - رستوران، مهمانپذیر، پمپ بنزین، تعمیرگاه، فروشگاه، مرکز اورژانس، بانک، تلفنخانه، دفتر پست و غیره خواهد بود.

- ممانعت از اتصال منطقه به مجموعه شهرکهای کرج (شامل چند پروژه به شرح زیر):

▪ مطالعه و تهیه طرح تفصیلی و جنگل کاری اراضی غرب منطقه

این محدوده با مساحت حدود ۳۵۰۰ هکتار درحداصل تراز ۱۴۰۰ تا ۱۸۰۰ قرار دارد و می تواند عامل بازدارنده طبیعی و موثر در جلوگیری از گسترش حریم شهر باشد. لذا نیازمند برنامه ریزی و طراحی است.

▪ مطالعات تعیین کاربریهای بازدارنده توسعه حاشیه غربی مناطق ۲۱ و ۲۲

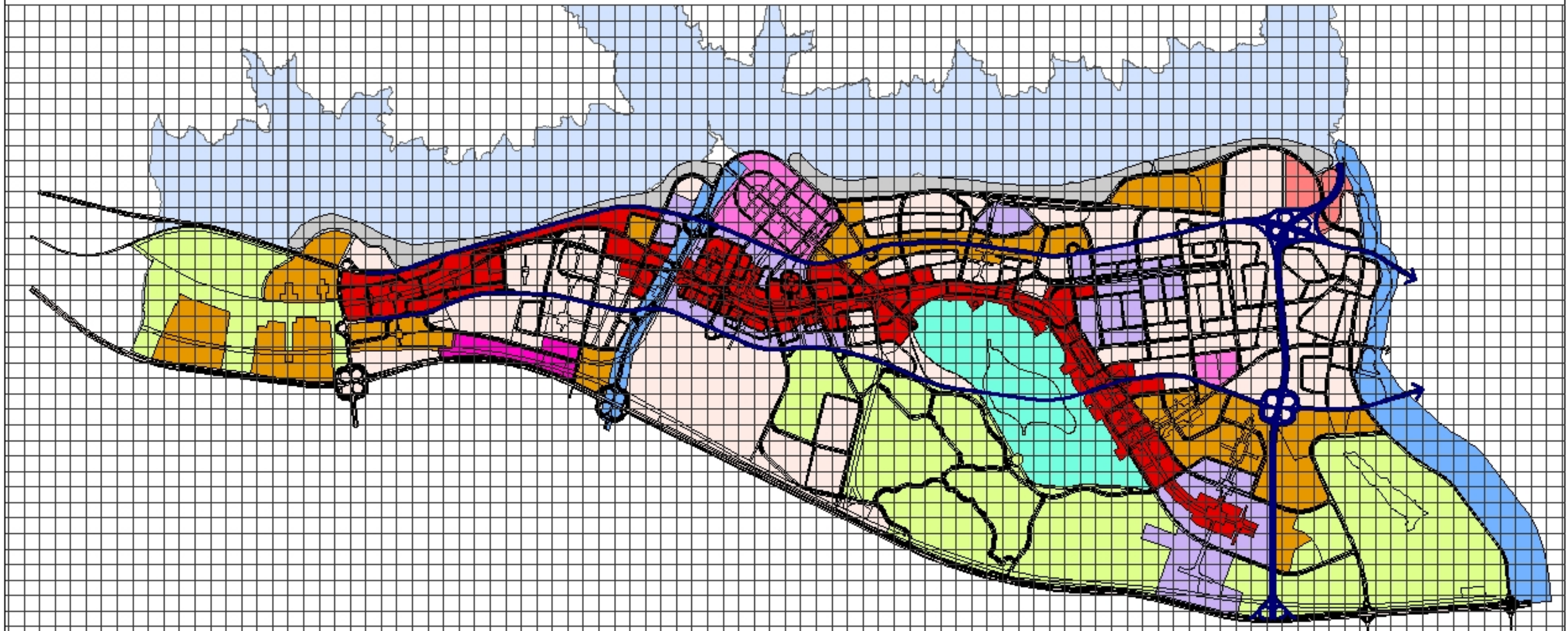
این مطالعات باید بصورت یک طرح مشترک بین دو منطقه ارائه شده و جنبه های کالبدی و جمعیتی - اقتصادی را بررسی کرده و از این طریق عنصر دروازه ای شاخصی برای غرب تهران تکوین یابد.

▪ مطالعه و طراحی پارک جنگلی و قریه وردآورد (بطور مشترک با منطقه ۲۱)

این قریه عنصر پیشنهادی طرح جامع دوم تهران به منظور جداسازی پیکره های فیزیکی تهران و کرج است که بعنوان بازدارنده توسعه، باید نسبت به تهیه طرح تفصیلی آن اقدام شود.

راهنما :

-  طرح‌های اجرایی بزرگراهها
-  چهار باغ و محور زیست محیطی
-  دریاچه و جزیره مصنوعی
-  طرح توسعه پیوسته پارکهای جنگلی (در اتصال با استادیوم آزادی و رود - دره های شمالی - جنوبی)
-  مجموعه های مختلف (تجاری - خدماتی مسکونی)
-  طرح ساماندهی مسیرها
-  خدمات ایستگاهی مترو (TOD)
-  طرحهای گردشگری ارتفاعات شمالی
-  طرحی پات پیوندی شمال منطقه با ارتفاعات همجوار شمالی
-  نمایشگاه بین المللی
-  کاربریهای خدماتی وابسته به آزاد راه تهران - شمال
-  اراضی آزاد مناسب برای کاربریهای شهری - قرا شهری سطح بر



شهرداری تهران

بخش مدیریت شهرسازی و معماری

مهندسین مشاور شارستان

بررسی ساختار توسعه شهری منطقه ۲۲

نقشه: محدوده طرحهای موضوعی

مقیاس: ۱:۵۰,۰۰۰

تاریخ تحویل:

۲۲-۲

۲-۵-۴- طرحهای موضوعی (بر اساس راهبردها)**۲-۵-۴-۱- استفاده بهینه از زمین****• طرح تشکیل بانک زمین (سقف زمانی ۹ ماه)**

به دلیل اشکال نامتعارف زمینهای کشاورزی وسیع منطقه و نابسامانی مالکیتها، سازماندهی نهادی با قدرت قانونی صریح و مشخص مصوب مجلس شورای اسلامی و شورای شهر پیشنهاد میگردد. هدف این طرح که سرشت مدیریتی دارد ایجاد سازمان اداری - فنی کار است که مسائل تجمیع و انبوه سازی را ضابطه مند ساخته و برآن نظارت قانونی داشته باشد.

خدمات طرح مذکور درموارد زیر خلاصه می گردد:

مطالعات پایه، پیشنهاد حوزه های متشکله، اختیارات و شرح وظایف، طراحی تشکیلات سازمانی، پیشنهاد روشهای اجرایی - عملیاتی، پیش بینی نحوه تامین اعتبار، تدوین قانون تاسیس سازمان .

• مرحله بندی توسعه منطقه از طریق طرح های تشویقی (سقف زمانی ۹ ماه)

این طرح ماهیتی کاملاً برنامه ریختنی خواهد داشت و طی آن ابتدا نواحی بهینه برای توسعه - بترتیب اولویت زمانی - تشخیص داده می شوند، سپس محرکهای مناسب توسعه برای آنها تعیین میگردند و درنهایت برای ایجاد این محرکها برنامه ریزی (مدیریتی - کالبدی) انجام می گیرد. طراحی کالبدی و تدوین راهکارها و ضوابط اجرایی این موسسات و مستحدثات، موضوع طرحهای بعدی است. موسسات و مستحدثاتی که بعنوان قطب یا محرک، نقش هدایت توسعه را بعهده خواهند داشت با مشارکت مردمی و با همکاری بخش خصوصی ایجاد خواهند شد و نخستین های آنها بصورت طرح های تجربی و هادی (Pilot Projects) طرح و اجرا خواهند شد تا بتوان از نتایج آنها در جاهای دیگر و مسائل دیگر شهرسازی استفاده بعمل آورد.

• مطالعات امکان سنجی خروج نیروهای نظامی از اراضی منطقه ۲۲

در این زمینه فعالیتهایی درچند ساله تاسیس شهرداری منطقه انجام گرفته و جلسات مشورتی متعدد با متصرفان نظامی تشکیل شده که منجر به احراز دیدگاههای مثبتی در زمینه تبدیل زمینها به کاربریهای پیشنهادی طرح تفصیلی و رعایت اصول و ضوابط مربوطه شده است. این پیگیری ها باید جنبه قانونی پیدا کند و مصوبات دولتی و اجرایی به دنبال داشته باشد که طرح پیشنهادی باید در این جهت سیاستگزاری شود.

- مطالعات مربوط به آزادسازی زمینهای واقع در حریم خطوط فشار قوی و آزادراه تهران - شمال با انتقال مسیر این خطوط به رفوژ میانی بلوارها و شبکه بزرگراهها و نیز تصویب حذف حریم آزادراه و جایگزینی آن با دو تندرو در مجاورت بافت مسکونی، لزوم بازنگری طرح تفصیلی و بررسی مالکیت‌های همجوار و چاره اندیشی برای اصلاح طرح را بدنبال دارد.

۲-۵-۴-۲- تهیه طرح واحد استراتژیک توسعه شهری

- مطالعات تدقیق اصول و ضوابط طراحی شهری در طرحهای اجرایی مصوب
 - مطالعات تجدید نظر در مبانی تقسیمات کالبدی شهر
 - مطالعات امکان سنجی تجدید نظر در حوزه بندی رسمی تهران
- این طرح از جمله طرحهای کلان شهری محسوب می شود و هر مشاور می تواند دکترین خود را طی یک سلسله مطالعات، مشاوره ها و نتیجه گیری از شرایط منطقه مربوط به خود و حوزه فراگیر آن ارائه دهد و جایگاه آن را در تقسیمات شهری تعیین نماید. این طرح می تواند با تشکیل گروههای کار مشترک در زمینه مسائل و موضوعات همبسته بین مناطق ۲۲ گانه تهران، درمقیاس شهر (مثل مسکن، ارتفاعات، بافت شهری، معضلات اجتماعی و اقتصادی، شبکه ارتباطی و غیره) همراه شده و به شناسایی و معرفی حوزه های همگن شهری از دیدگاههای گوناگون بیانجامد.

۲-۵-۴-۳- ارائه طرحهای حمایتی طرح توسعه

- تهیه دستورالعمل فنی طراحی، اجرا و زیباسازی معابر و محوطه های پیاده شهری
- این دستورالعمل درجهت ساماندهی اثاثه شهری در معابر و پیاده روها، نحوه نصب عناصر به کف و بدنه ها و نیز پراکندگی انواع تیپ فضاهای سبز است. این مطالعه که می تواند فراگیر باشد هم جنبه فنی و هم زیباشناسی شهری دارد. بهبود کیفیت پیاده روها و طراحی صحیح و اصولی این عناصر شهری جزء اهداف پروژه است. طراحی تیپ محوطه ها و فضاهای باز و سبز شهری به همراه ارائه الگوهای جزئیات اجرایی عناصر و تجهیزات آنها از رئوس شرح خدمات این پروژه است.

- طرح تدوین ضوابط کاربری برای نحوه مداخله سازمانها در محیط شهری

(با هدف به حداقل رساندن آسیب ها)

کلیه سازمانهای دولتی و خصوصی مداخله گر در محیط شهری (آب، برق، مخابرات، محیط زیست، فضای سبز و غیره) باید طبق نقشه ها و طرحهای مصوب شهرسازی اقدام به تهیه نقشه ها، تدوین مدارک و انجام عملیات اجرایی نمایند. وضع مقررات و ضوابط و ارائه تیپ جزئیات اجرایی در این موارد موضوع این پروژه است.

• طرح تدوین ضوابط شهری برای آماده سازی ، تجهیز و ترمیم بافت شهری

(بمنظور مقابله با صدمات حاصل از زلزله احتمالی)

بخشی از این ضوابط می تواند فراگیر باشد و بخش دیگر بطور موردی در سطح منطقه عمل کند. این ضوابط شامل بررسی مکان استقرار ساختمانها، همجواری، تراکم، مکان یابی پناهگاهها و نحوه استقرار، نحوه استقرار پلهای عابر پیاده و سواره رو، پیشگیری از تاثیرات منفی عناصر و عوارض طبیعی و مصنوع، تاسیسات زیربنایی و مشابه آن و استفاده از امتیازات مثبت آنها خواهد بود.

• مطالعات و طرح جانمایی سامانه های مدیریت بحران (برای به حداقل رساندن آسیب هنگام زلزله)

این سامانه ها طراحی محیطی و نیازهای کاربردی ویژه ای می طلبند که نیاز به مطالعات فراگیر شهری با استفاده از سوابق نظری و عملی در این رابطه و مطالعات موردی و منطقه ای دارند. این عناصر در ساختار طرح تفصیلی موجود تاثیر خواهند گذارد و باید از ضوابطی برای جانمایی و طراحی برخوردار باشند.

• مطالعات زیبایی شناسی شهری (عوامل موثر در سیمای عمومی و هدایت راهها و کریدورها)

این مطالعه ضمن بررسی این عوامل در منطقه ۲۲ و بازنگری به اصول مربوطه، ضوابط و دستورالعملهای ویژه برای طراحی لبه ها و بدنه ها، نقش جریان آب و جهت تابش، ایجاد دورنماهای معابر و ساختمانها، حل مسائل توپوگرافیک، تونل های فضایی، عناصر بصری و غیره ارائه می دهد.

۲-۴-۵-۴- اصلاح سیستم مدیریت توسعه

- بازنگری و تکمیل تشکیلات مدیریتی شهرداری ها
- طرح راه اندازی تشکیلات کاداستر مناطق شهرداری
- طرح تهیه نقشه های اجرایی معابر اصلی و تقاطع ها
- طرح جمع آوری و انتقال تمامی طرحهای مصوب و پروانه های صادره به فضای GIS (بصورت ۳ بعدی)

۲-۴-۵-۵- افزایش منابع مالی برای اجرای طرحهای مصوب

- مطالعات اقتصادی - مدیریتی (در زمینه شناسایی منابع درآمدی شهرداری ها)
- در جریان مطالعات اقتصادی طرح همکاری با مناطق ۲۱ گانه، نتایج مثبتی به دست آمد که میبایست از پشتوانه قانونی و مردمی برخوردار شود. پیشنهاد این مطالعات جهت تکمیل مطالعات، پیشنهاد طرحها و ارائه ضوابط و دستورالعمل های مربوطه است.

- **طرح توسعه سیستم شورایاری**
این طرح در زمینه نحوه اخذ سهم شهروندی از اهالی محلات سیستم سازماندهی می کند و در جهت تحکیم و جنبه قانونی دادن به تصمیمات شوراهای ضوابط و دستورالعمل ارائه می دهد.
- **مطالعات امکان سنجی ایجاد مجتمع های چند منظوره وابسته به شهرداری**
این مجتمع ها در مرکز شهرکها و و یا در موقعیت مرکزی تقسیمات کالبدی نواحی منطقه، تسهیلات مختلف (خدماتی، فرهنگی، نمایشی و اداری) را ارائه می دهند.
- **مطالعات امکان سنجی مشارکت شهرداری در ساخت و اداره مجتمع های ایستگاهی مترو**
- **مطالعات هزینه - فایده پروژه های پیشنهادی (با کاربری فرا منطقه ای)**
بعلت تعدد طرحهای پیشنهادی فرامنطقه ای همزمان با امکان سنجی این طرحها باید در زمینه اقتصادی اقدام به تشکیل هیئت بررسی کننده متشکل از نمایندگان تشکیلات این کاربریها و کارشناسان اقتصادی مرتبط با مدیریت شهرداری منطقه تشکیل شود تا امکان سنجی مالی همراه با سایر بخشهای پروژه گام به گام انجام گیرد.
- **طرح تهیه و تکمیل برنامه ۵ ساله عمرانی و تجدید نظر مداوم در آن**
به دلیل تحولات وسیع و چشمگیر منطقه و به جهت بهره برداری از سرمایه های دولتی و خصوصی و مشارکت مردمی، برنامه ریزی مالی برای طرحها از گامهای اولیه محسوب می شود. بدین منظور کمیته ای مرکب از دست اندرکاران طرحها و پروژه ها می بایست بطور مرتب و مستمر امر برنامه ریزی را دنبال کرده و در پی مصوبات اجرایی آن باشد.

۲-۵-۴-۶- توسعه برنامه ای و کنترل شده ساخت و سازها

- **طرح ایجاد سامانه های مدیریت و کنترل ساخت و ساز**
ایجاد این سامانه ها منوط به تحقق پروژه "تشکیل بانک زمین" و تحقق "پروژه تجدید نظر در ضوابط طراحی شهری" در منطقه بوده و در تداوم آنها ضرورت می یابد. این مراکز ضمن هدایت مالکین و تعاونی ها به سوی طراحی و اجرای صحیح، امر نظارت قانونی را به عهده خواهند داشت، لذا یکی از وظایف این طرح تلاش برای ثبت هویت این سامانه هاست.
- **بازنگری و تکمیل ضوابط ساخت کاربری های مسکونی و غیر مسکونی**
در حال حاضر ضوابط موجود و مورد عمل دارای کمبودها و اشکالاتی است و باید به هنگام شده و با وضوح و روشنی بیشتر در چهارچوب ضوابط طراحی شهری مورد بازنگری تدوین یابد. نوآوری در ارائه ضوابط برای طرح تفصیلی این منطقه که خود الگویی نوین دارد از الزامات است.

۲-۵-۴-۷- جلوگیری از صدمات شبکه بزرگراهی به بافت شهری

- **طراحی شهری محوطه اطراف بزرگراه ها و آزاد راه ها**
ساماندهی اراضی، تعیین کاربریها، توزیع انواع فضای سبز، هماهنگ نمودن طرحهای تاسیسات شهری با طرحهای پیشنهادی، ایده ها برای تسهیل عبور و مرور پیاده و سواره از عرض بزرگراه، بازنگری به عناصر موجود در پروفیل عرضی بزرگراه در مقاطع مختلف آن، پیش بینی زیرگذرها، دوچرخه روها و مشابه آن از جمله خدمات مربوط به این طرح است.
- **مکان یابی و طراحی زیر گذر های چند منظوره در محور بزرگراه ها**
برای تسهیل در عبور و مرور پیاده و دوچرخه از عرض بزرگراه در مقاطع معین (حدود ۲۴ مکان) اقدام به احداث زیر گذر خواهد شد که در حاشیه آن اماکن تجاری و خدماتی متناسب با نیاز استفاده کنندگان پیش بینی می شود.
- برنامه ریزی و طراحی زیرگذرها تا انتهای مرحله طراحی جزئیات معماری از جمله وظایف این پروژه بوده و متولی این پروژه معاونت عمرانی سازمان مشاور فنی و مهندسی شهرداری تهران است.
- **امکان سنجی تغییر مسیر بخشهایی از شبکه بزرگراهی در برنامه احداث**
- **مطالعات مربوط به مسیرهای ترابری سبک و وسائط نقلیه مربوطه**
- **مطالعات مربوط به احداث پل های عابر پیاده**
- **مطالعات مکان یابی و طراحی دوچرخه راهها**

۲-۵-۴-۸- جذب درآمد و اشتغال از خارج منطقه

- **مطالعات اقتصادی - اجتماعی امکانات جذب اشتغال و درآمد**
وظایف این پروژه شامل آمارگیری ها و بررسی ها درمورد جایگاه اقتصادی، اشتغال غالب، مراکز اقتصادی و کارگاههای فعال، مشکلات و نیازها، منابع درآمدی و نحوه افزایش آن و روشهای افزایش بهره وری اقتصادی شهرداری و مراکز دارای مالکیت خصوصی اما پربازده برای منطقه، خواهد بود. تشکیل بانک اطلاعاتی خاص امور اقتصادی و اشتغال از الزامات این پروژه است.
- **مطالعات امکانات ایجاد و اشتغال در اثر احداث کاربریهای فرا منطقه ای**
- **طرح تشکیل کمیته های کار درون حوزه ای (جهت تصمیم گیریهای استراتژیک و واحد اقتصادی)**
این کمیته ها می توانند با حضور نمایندگان مهندسين مشاور مسئول مناطق ۵-۹-۲۱-۲۲ و ارتفاعات شمالی، حول مسائل و معضلات مهم اقتصادی منطقه - سیاستها - راهبردها - سیر تحولات اقتصادی موثر برحوزه و موضوعاتی مشابه، بطور مرتب و رسمی تشکیل جلسه داده و نتایج جلسات در مراجع بالاتر پس از طی مراحل قانونی، مورد عمل قرار گیرد.
- (متشکل از نمایندگان مناطق همجوار جهت تصمیم گیری های استراتژیک)

۲-۵-۴-۹- ایجاد محلات خود بسنده و با هویت

- **مطالعات مربوط به حریم (تعریف - ویژگیها - ضوابط در تقسیمات کالبدی)**
موضوع حریم همواره مورد تردید و بحث مجامع شهرسازی بوده و هنوز نحوه نگرش به موضوع محله و منطقه بندی در سطح سیاستگذاران همسان نشده است. ریشه یابی عوامل بی هویتی و رشد ناموزون بافتهای شهری و حوزه های همسان در سطح شهر که مناطق و محلات امروزی را دربرمی گیرند موضوع این پروژه قرار خواهد گرفت.
- **مطالعه، مکان یابی و طراحی الگوهای مرکز خدمات محله ای و ناحیه ای**
در این پروژه ایده های طراحی شبکه خدماتی در سطح منطقه در قالب گزینه هایی مورد بررسی قرار گرفته و در رابطه با خودبسندگی و استفاده از عناصر هویت بخش (مانند عرصه های عمومی، فضاهای جمعی و تبادل فرهنگی) تصمیم گیری می شود. این پروژه کلیه مراحل برنامه ریزی کالبدی تا ارائه تیپ جزئیات معماری را دربرخواهد داشت.
- **طرح ساماندهی بازارهای روز (محلی و فرا محلی)**
دو بازار روز موجود در سطح منطقه یکی بازارچه چشمه متشکل از معدودی خرده فروشی در حاشیه مسیر پیاده با نقش مرکز محله است و دیگری بازار روز میدان المپیک که بدلیل محل استقرارش، در سطح ناحیه عمل می کند و دارای سازه سبک و شکلی ابتدایی است. الگویابی بازارهای روز در تشکیل مراکز محله و ناحیه، از زمینه های مطالعاتی در ارائه این طرح است.
- **مطالعات اجتماعی در زمینه امنیت شهری در نواحی ساخته شده (Defensible space)**
گستره باز، اراضی وسیع بایر در سطح منطقه و سیر ناموزون شکل گیری شهرکهای پراکنده انجام این مطالعات را ضروری می سازد. بررسی کالبدی و برنامه ریزی نظام مدیریتی حفاظت از نواحی ساخته شده در برنامه این مطالعات است.