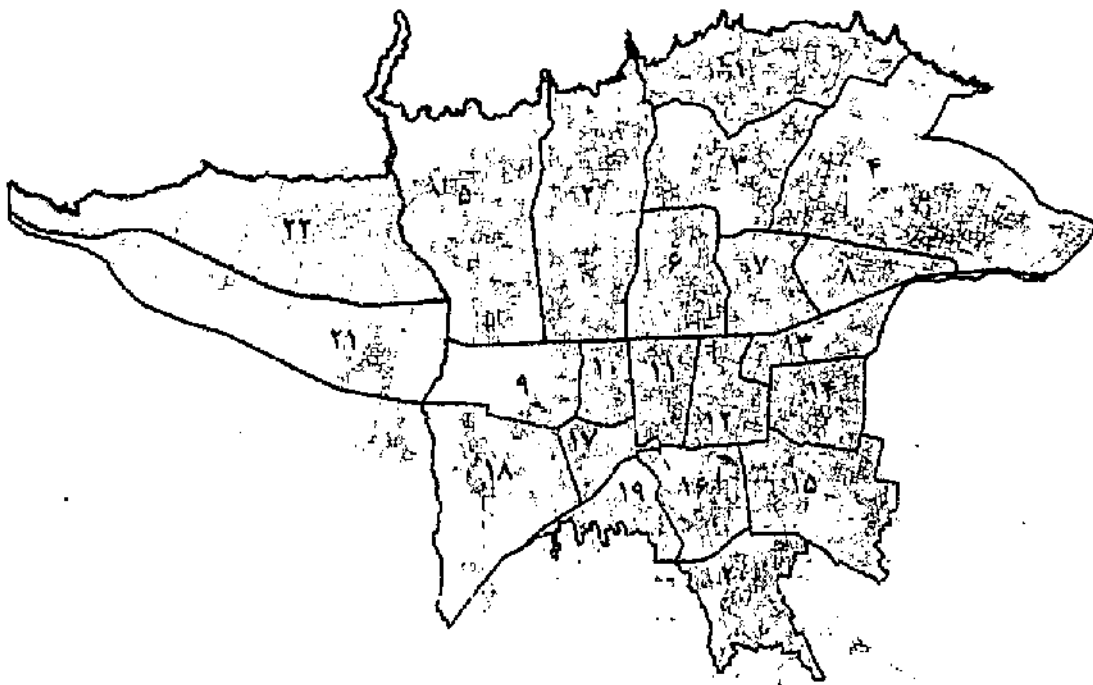


شهرداری تهران  
معاونت شهرسازی و معماری

منطقه ۲۲

بررسی مسائل توسعه شهری  
شناخت مقدماتی منطقه



(مبحث دهم)

**ارزیابی نهایی (نقاط قوت و ضعف - فرصتها و تهدیدها)**

مهندسین مشاور شارستان  
ویرایش سوم - مردادماه ۱۳۸۲

شهرداری تهران  
معاونت شهرسازی و معماری

منطقه ۲۲

بررسی مسائل توسعه شهری  
شناخت مقدماتی منطقه

(مبحث دهم)

**ارزیابی نهایی**  
**(نقاط قوت و ضعف - فرصتها و تهدیدها)**

مهندسین مشاور شارستان

ویرایش سوم - مرداد ماه ۱۳۸۲

## مبحث دهم - SWOT

### (ارزیابی نهایی)

#### فهرست مطالب

ردیف	عنوان	شماره صفحه
۱	عمده ترین مسائل و مشکلات کلانشهرها (دارای بازتاب کالبدی)	۱
۲	ویژگیهای کلیدی برای برنامه ریزی راهبردی کلانشهرها	۱
۳	معرفی رئوس موارد بررسی (منطقه ۲۲ تهران)	۲
۲	۱-۳- آرمان ها (GOALS)	۲
۳	۲-۳- هدفهای عملیاتی (Objectives)	۳
۳	۳-۳- هدفهای ابزاری	۳
۴	تشریح ویژگیهای کلی، نقاط قوت و ضعف، فرصتها و تهدیدات در رابطه با ۴ هدف عملیاتی برشمرده در منطقه ۲۲	۴
۴	۱-۴- تامین آسایش شهروندان مجموعه شهری و شهرتهران (براساس اصول توسعه پایدار)	۴
۱۰	۲-۴- ایجاد امکان ارائه خدمات ملی و فراملی و خدمات شهری مناسب در حد امکانات منطقه	۱۰
۱۶	۳-۴- ایجاد حس تعلق و تشخص به منظور هویت بخشی به بافتهای شهری در سلسله مراتب مکانی (ملی، مجموعه شهری، شهری، منطقه ای، زیرمنطقه ای)	۱۶
۲۴	۴-۴- زمینه سازی برای تهیه برنامه ها و طرحهای هدایت و کنترل توسعه شهر تهران به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری (براساس اصول توسعه پایدار)	۲۴

## ۱ - عمده ترین مسائل و مشکلات کلانشهرها (دارای بازتاب کالبدی)

- تغییر کاربری زمینهای کشاورزی و تخریب فضای سبز.
- استفاده غیرکارای زمین در اثر ساخت و سازهای پراکنده.
- ازدحام ترافیک و عدم کشش شبکه های زیربنایی.
- از دست رفتن هویت و ویژگیهای اجتماعی محلی.
- آلودگی هوا، آب، خاک و تخریب حوضه های آب خیز.
- از بین رفتن چشم اندازهای طبیعی و حیات وحش.
- پائین آمدن کیفیت زندگی و کمبود عرضه مسکن باقیمت مناسب برای عموم شهروندان.
- افزایش سهم جمعیت و فعالیت منطقه نسبت به کلان شهر.
- افزایش فقر و تمایز طبقاتی (فقر و غنی) درون مناطق شهری.

## ۲ - ویژگیهای کلیدی برای برنامه ریزی راهبردی کلانشهرها

- کل گرایی و هماهنگی میان بخشی (Cross- Sectoral).
- امکان پذیری مالی.
- توافق بر سرمزینتهای نسبی بخش های دولتی و خصوصی در مدیریت و توسعه شهری.
- نقش توانمند ساز (Enabling) بخش دولتی در حمایت بخش خصوصی.
- سازوکارهای انتخاب میان بخشی و درون بخشی (Inter/intra- Sectoral).
- پیوندهای متقابل با سیاستهای ملی.
- اهمیت دادن به روابط شهر و روستا.
- حل اختلافات و موارد تباری بین مشارکت کنندگان.
- نظارت و ارزیابی مستمر.

۳- معرفی رئوس موارد بررسی (منطقه ۲۲ تهران)

۳-۱- آرمان ها (GOALS)

- نیل به توسعه پایدار مجموعه شهری تهران (توسعه متوازن و هماهنگ در زمینه های مختلف کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی - حفظ محیط زیست و ارزشهای طبیعی - مشارکت شهروندان).

- شناخت و صینیت بخشیدن به ارزشهای معماری و شهرسازی ایرانی در شهر (بارعایت اصول و مبانی و معیارهای زندگی بخش در شهرهای کهن ایرانی).

- اجرای سیاست "عدم تمرکز" از طریق توزیع عادلانه امکانات و خدمات منطقه ای.

- حداکثر بهره برداری از منابع و امکانات بکر و استفاده نشده مناطق شهری و رفع محدودیتهای بالقوه (از طریق برنامه ها و پروژه های پژوهشی - مطالعاتی - اجرایی - آموزشی - هماهنگی).

- حفظ هویت ویژه شهر و منطقه شهری از جنبه های مختلف روان شناختی، فرهنگی و اجتماعی (بطوریکه توسعه جدید و پیشنهادی بعنوان جزء بلافصل بافت قدیم عمل کند).

- حفظ حقوق شهروندی در گروههای مختلف سنی، جنسی، شغلی و تحصیلی (بطوریکه همگان بطور عادلانه امکان استفاده کامل از کلیه تسهیلات شهری را داشته باشند).

### ۲-۳- هدفهای عملیاتی (Objectives)

- تامین آسایش شهروندان مجموعه شهری و شهر تهران (براساس اصول توسعه پایدار).
- ایجاد امکان ارائه خدمات ملی و فراملی و خدمات شهری مناسب در حد امکانات منطقه.
- ایجاد حس تعلق و تشخص بمنظور هویت بخشی به بافت‌های شهری در سلسله مراتب مکانی (ملی - مجموعه شهری - شهری - منطقه ای - زیرمنطقه ای).
- زمینه سازی برای تهیه برنامه ها و طرحهای هدایت و کنترل توسعه شهر تهران به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری (براساس اصول توسعه پایدار).

### ۳-۳- هدفهای اجرایی

- شناخت کلی قابلیت ها، محدودیت ها و مسائل منطقه در دو بعد برنامه ای و فضایی.
- طبقه بندی مسائل براساس وزن و اهمیت آنها.
- تدوین راهبردهای کلی توسعه آینده منطقه.
- ارائه راهکارهای مواجهه با مسائل و مشکلات عاجل منطقه.
- تدوین مقدمات برنامه های عمرانی منطقه.
- تعریف رویکردها و شیوه تداوم برنامه ریزی و اقدام.
- معرفی نحوه تامین منابع مالی مورد نیاز برای اجرای برنامه های توسعه.
- گسترش مشارکت و نظارت مردم بر اجرای امور و مسائل مربوط به شهر.

۴ تشریح ویژگیهای کلی، نقاط قوت و ضعف  
فرصتها و تهدیدات در رابطه با ۴ هدف  
عملیاتی برشمرده در منطقه ۲۲

۴ - تشریح ویژگی های کلی، نقاط قوت و ضعف، فرصت ها و تهدیدات

در رابطه با ۴ هدف عملیاتی برشمرده در منطقه ۲۲

۴-۱- هدف اول : تامین آسایش شهروندان مجموعه شهری و شهر تهران

(براساس اصول توسعه پایدار)

آنچه که سلامت زندگی فردی و اجتماعی شهروندان را تضمین می کند در اصول توسعه پایدار لحاظ شده است، از جمله اوضاع محیط زیست و ارزش های طبیعی، مشارکت شهروندان، توسعه متوازن و هماهنگ در زمینه های مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و غیره، بدون افت و خیز. جمع آوری اطلاعات مربوط به امکانات و محدودیتها و سعی در تکوین راهبردهای توسعه پایدار در مناطق شهری، نیل به این هدف را عملی خواهد ساخت.

ویژگی های کلی منطقه (در رابطه با هدف اول)

- جمعیت ساکن جزء اقشار میانی یا میانه پائین و مزد و حقوق بگیران شهری هستند.
- کمی جمعیت ساکن در وضع موجود منطقه چشمگیر است.
- از نظر میزان گرایش به اجاره نشینی در تهران، منطقه ۲۲ رتبه دوم را داراست.
- اغلب ساکنین شهرکها در خارج از منطقه اشتغال دارند (تنها ۳۹۰۰ شغل درون منطقه).
- بافت اجتماعی حاصل از اسکان گروههای جمعیتی با سطح درآمد متوسط به بالا و مشاغل غالباً خدماتی است.
- وجود سطح توقعات و نیازهای تقریباً همسان در نواحی مسکونی منطقه.
- وجود بیشترین جریان جمعیتی - ناحیه های ۱ و ۲.
- مرکز ثقل جمعیتی موجود در نواحی ۱ و ۲ و بخشی از حاشیه اتوبان تهران - کرج.
- دارا بودن اقلیم خشک و سرد و اکوسیستم شکننده.
- محدود بودن جمعیت نسبت به وسعت منطقه
- (پربودن چیزی کمتر از ۱۰٪ ظرفیت پیش بینی شده آن).
- پراکنده بودن جمعیت در بافت مسکونی و عدم تعادل آن.
- بالاتر بودن تراکم جمعیت در مسکن منطقه نسبت به شهر تهران.



## هدف ۱ - تامین آسایش شهروندان مجموعه شهری و شهر تهران (بر اساس اصول توسعه پایدار)

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بلاکلیف ماندن طرحهای توسعه مصوب (تفصیلی و مجموعه شهری).</li> <li>• استقرار ایستگاه تقلیل فشار گاز در داخل محدوده منطقه که برخلاف مقررات طرح جامع دوم تهران است (بدلیل محدودیتهای مالی و فنی انتقال)</li> <li>• تجاوز به حریم قانونی بزرگراه همت از سوی متصرفان زمینهای حاشیه شمالی آن.</li> <li>• عدم بهره گیری از پتانسیل های طبیعی و زیرساختاری منطقه برای جذب درآمد و اشتغال از خارج از منطقه.</li> <li>• بروز سیلابها بعنوان یکی از مشکلات اصلی منطقه در آینده که بناها و تاسیسات جای خود را بیابند.</li> <li>• خطر افزایش ضریب رواناب و سیلاب به دنبال شهری شدن حوضه آبخیز.</li> <li>• افزایش حجم عملیات تسطیح برای توسعه منطقه شهری بدلیل عوارض طبیعی منطقه که سامانه جمع آوری آبهای سطحی را با محدودیتهایی مواجه می نماید و بایستی در طراحی بهینه مدنظر قرار گیرد.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• وجود امکان پذیرش و اسکان بخش بزرگی از سرریز جمعیت مناطق متراکم مرکزی تهران در منطقه ۲۲</li> <li>• دارابودن طرح تفصیلی مصوب، با اندیشه و الگویی نوین برای توسعه منطقه شهری</li> <li>• ارائه ایده انبوه سازی برای بهبود روند ساخت وساز مسکن و حل مشکل مالکینها</li> <li>• وجود اراضی تحت تملک ارتش بعنوان عاملی برای حفظ و ثبات زمینهای موجود منطقه، دست نخورده ماندن و زیرساخت و ساز ترفتن بخش عمده آنها.</li> <li>• وجود گرایش عمومی جمعیت به اجاره نشینی در منطقه.</li> <li>• وجود امکان استفاده از جراثیم سبز سه سیلاب مهم منطقه و سایر حریم های سبز بعنوان کردورهای تنفسی موثر در کیفیت محیط زیست.</li> <li>• توانایی جذب جمعیت و فعالیت به نقاط جذاب منطقه بدلیل درحال توسعه بودن آن.</li> <li>• امکان بهره گیری از چشمه سارهای حوضه آبخیز در منطقه.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• سردرگم بودن سیر تحول و تکوین منطقه</li> <li>• عدم توازن تراکم و بعد خانوار در مسکن در سراسر بافت مسکونی</li> <li>• افزایش قیمت زمین به حد بحرانی (۶۷٪ در سال)</li> <li>• نرسیدن منطقه به آستانه جمعیتی و ایجاد اشتغال درحد خودکنفایی منطقه</li> <li>• وجود گسلاها و نفوذپذیری بالای کف (کود چپنگی) و مسائل موجود در آبرسانی به آن از محل آب سیلاب ها</li> <li>• مهمترین گسل شمال تهران ازحد شمالی منطقه می گذرد</li> <li>• در محدوده پارک چیتگر، گسلاهای متعددی قابل تشخیص هستند</li> <li>• پدیده فرسایش درحوزه مورد مطالعه بواسطه جوان بودن خاک منطقه (از نظر تکاملی) حائز اهمیت است چون امکان دارد همین مقدار خاک توسعه یافته که قابلیت محدود دارد را نیز از دسترس خارج کند.</li> <li>• احتمال وقوع سیلابهای خطرناک نظیر آنچه در ۳۰ اردیبهشت ۱۳۷۴ در رودخانه کن رخ داد و خسارت قابل ملاحظه ایجاد کرد.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• سیر مهاجر پذیری بالا</li> <li>• وجود پتانسیل های فراوان برای رشد و توسعه در ارتفاعات شمالی منطقه ۱۸۰۰-۱۴۰۰</li> <li>• امکان بالقوه سازندهای سخت از نظر وجود مخازن آب در شمال و شمالغرب تهران</li> <li>• نبود خطر رانش یا لغزش لایه های زمین در منطقه به دلیل بافت نسبتاً متراکم، همگنی و جوش خوردگی متوسط عناصر و عدم وجود لایه بندی غیرمتجانس خاک.</li> <li>• پستهای برق طبق طرح تفصیلی و با رعایت حریم پیشنهادی بر محور خطوط موجود، مکان یابی شده است</li> </ul>

(دنباله) هدف ۱ - تامین آسایش شهروندان مجموعه شهری و شهر تهران (براساس اصول توسعه پایدار)

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>آلودگی محیط زیست و سیمای شهری منطقه در اثر فقدان تاسیسات مناسب جمع آوری فاضلاب و زباله.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>پیش بینی جای دهی تعداد زیادی از کارآفرینی های رده ملی و ارتقا تاسیسات ۱۸۰۰ - ۱۴۰۰ متری منطقه از سوی نهادهای مختلف دولتی.</li> <li>همسایگی با منطقه ۲۱ با مرز مشترکی بسیار طولانی (که خود امکان بهم پیوستن کاربردی دو منطقه ۲۱ و ۲۲ با هدف ایجاد یک حوزه نیمه مستقل از سایر مناطق را در راستای اصلی توسعه شهر یعنی محور شرقی - غربی می دهد).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>امکان فرسایش پذیری شدید حوضه ها و تولید سیل خیزی سیلابهای گلی و واریزه ای به دلیل عدم حفاظت از این حوضه ها.</li> <li>تشدید شرایط رسوب خیزی بدلیل دست خوردگی ناشی از احداث راههای دسترسی به دکلهای برق فشار قوی.</li> <li>وجود شیب مزاحم (بالای ۸/۹) بعنوان عامل محدود کننده استفاده از زمین</li> <li>وجود استعداد ناپایداری در دامنه های طبیعی منطقه.</li> <li>برخورداری از پتانسیل سیل خیزی نسبتاً بالا به دلیل عبور رودخانه های کن و وردآورد و سیلابهای ناشی از حوزه های فرعی مشرف به منطقه.</li> <li>و فوץ رگبارهای کوهستانی در حوضه های شمالی منطقه (عامل اصلی سیل خیزی منطقه).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>جایگاه ویژه ارتباطی در کشور نسبت به کلیه جهات اصلی (غرب از طریق آزاد راه تهران - کرج، جنوب شرقی و شرقی از طریق آزادراه تهران - بازرگان، شمال در آینده از طریق آزادراه تهران - شمال، جنوب غربی و کرج در آینده از طریق امتداد بزرگراه شهید ممت).</li> </ul>

هدف ۱: تامین آسایش شهروندان مجموعه شهری و شهر تهران (بر اساس اصول توسعه پایدار)

برنامه	استراتژی	رسالت
<ul style="list-style-type: none"> <li>ایجاد بانک زمین.</li> <li>ایجاد زمینه های اشتغال ساکنین در مراکز فعال اقتصادی منطقه (مربوط به کاربریهای فرامنطقه ای و شهری).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>جابجایی بخشی از جمعیت ساکن در بافتهای فرسوده حوزه مرکزی تهران به منطقه ۲۲</li> <li>رفع مشکل مالکیتها.</li> <li>بکارگیری روشهای تشویقی در جلب رضایت مالکین برای تجمع زمین.</li> <li>پافشاری در تشکیل سازمان توسعه و عمران منطقه. در چارچوب کامل آن.</li> <li>توزیع عادلانه کاربریها در مقیاسهای محلی - منطقه ای و فرامنطقه ای.</li> <li>استفاده از پتانسیل های کوتاه و بلند مدت تامین آب</li> <li>تاکید بر استحصال از منابع آبی غرب تهران</li> <li>کنترل و مهار پدیده فرسایش</li> <li>ایجاد سامانه های مدیریت بحران به منظور به حداقل رساندن آسیب در هنگام زلزله</li> <li>ساختمانهای جدید باید بر طبق ضوابط و ضدزلزله ساخته شوند.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>رعایت اصول و معیارهای متعارف و متداول امروزی در زندگی شهری و طراحی محیط شهری.</li> <li>اتخاذ تدابیر ویژه ای برای تثبیت جمعیت در منطقه ۲۲ به دلیل نرخ رشد بالای اجاره نشینی.</li> <li>در نظرگیری پتانسیل های طبیعی و زیرساختاری منطقه برای جذب اشتغال، درعین تحدید سکونت در منطقه.</li> <li>احیاء ارتباطات عمیق اجتماعی و انسانی</li> <li>جلوگیری از ترکیب بناها با گرایشهای سودجویانه</li> <li>رفع مشکلات تامین آب در منطقه</li> <li>حفظ ایمنی ساکنان در مقابل خطرات ناشی از انفجار، آتش سوزی، نشست گاز، پیشگیری از صدمات احتمالی به خطوط لوله گاز.</li> <li>نجات منطقه از خطرات آسیبهای زیست محیطی.</li> <li>کنترل و مهار پدیده فرسایش (بواسطه جوان بودن خاک منطقه از نظر تکاملی)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>مطالعه برای امکانات استحصال از منابع آبی غرب تهران برای رفع کمبودهای آب مناطق تهران.</li> <li>برنامه پیشگیری از بلاهای ناشی از زلزله های محتمل در سطح منطقه و شهر به طریقی که بتواند آسیبهای احتمالی ناشی از رویداد زلزله را بکاهد.</li> </ul>		

(دنباله) هدف ۱- تامین آسایش شهروندان مجموعه شهری و شهر تهران (براساس اصول توسعه پایدار)

برنامه	استراتژی	رسالت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• انجام مجموعه فعالیت‌های زیر در قالب آبخیزداری شهری :</li> <li>• عملیات بیولوژیک آبخیزداری، عملیات ساختمانی آبخیزداری از جمله (سدهای اصلاحی)، مجموعه های تاخیری و رسوبگیر</li> <li>• تدوین ضوابط کاربردی برای نحوه مداخله سازمانها و ارگانهای دست اندرکار (آب - برق - مخابرات - محیط زیست - فضای سبز و نظیر آن). در محیط شهری</li> <li>• مطالعه امکان سنجی و مکان یابی تصفیه خانه های فاضلاب در سطح منطقه.</li> <li>• مطالعه روی کاشت گیاهان همیشه سبز و سوزنی برگان که غالباً غیربومی اند.</li> <li>• مطالعات طرح توسعه کاربریها براساس اولویتهای زیر: تفرجگاهی توسعه شهری - خدماتی کاربری کشاورزی و مرتعداری کاربری جنگلکاری</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• اصلاح و ترمیم شبکه های تاسیساتی همچون شبکه تامین گاز که در هنگام وقوع زلزله باعث خطرهای ثانویه مثل آتش سوزی و انفجار میشوند.</li> <li>• استفاده و مهار سیلابها و هرز آبها.</li> <li>• جلوگیری از مداخلات بی رویه سازمانها و ارگانهای مختلف مربوط به زیرساختهای منطقه برای جلوگیری از آلودگی محیط زیست.</li> <li>• برنامه ریزی تامین تاسیسات جمع آوری و تصفیه فاضلاب برای رفع معضلات زیست محیطی منطقه.</li> <li>• استفاده از روشهایی برای کاهش گازکربنیک و جلوگیری از آلودگی.</li> <li>• اولویت بندی برای استقرار کاربریها براساس بررسی توان اکولوژیک.</li> <li>• بکسازگیری موثرترین و مناسبترین راههای عملی برای مقابله با خطر زلزله ص ۱۳۳ گزارش</li> </ul>	

(دنباله) هدف ۰۱ - تامین آسایش شهروندان مجموعه شهری و شهر تهران

(بر اساس اصول توسعه پایدار)

رسالت	استراتژی	برنامه
	<ul style="list-style-type: none"><li>• ایجاد حریم قانونی برای خطوط انتقال نیرو</li><li>• رعایت فواصل خطوط لوله گاز از خطوط هوایی برق و سایر شبکه های زیرزمینی آب و برق و مخابرات طبق ضوابط موجود.</li><li>• رعایت فاصله مناسب از تاسیسات و تجهیزات شهری و آبراههای طبیعی.</li><li>• ایجاد سامانه های مدیریت بحران بمنظور به حداقل رساندن آسیب در هنگام زلزله</li><li>• ساختمانهای جدید باید بر طبق ضوابط و ضد زلزله ساخته شوند.</li><li>• اصلاح و ترمیم شبکه های تاسیساتی همچون شبکه تامین گاز که در هنگام وقوع زلزله باعث خطرهای ثانویه (آتش سوزی - انفجار و...) میشوند.</li><li>• استفاده و مهار سیلابها و هیز آبها.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• مطالعه نحوه ساماندهی اراضی تحت حریم قانونی خطوط انتقال نیرو بر اساس ضوابط حریم ها.</li></ul>

۲-۴- هدف دوم: ایجاد امکان ارائه خدمات ملی و فراملی، زیرساختها و خدمات شهری مناسب در حد امکانات منطقه

طی بررسی اهم مسائل و مشکلات کلانشهرها در سطح جهان یکی از سیاستهای موثر برای خارج شدن از بحران، سیاست "تمرکززدایی" شناخته شده است - یعنی آنکه به موازات تجهیز و قابل پذیرش کردن مناطق حاشیه ای شهر، کانونهای جمعیتی را در مقیاسهای مختلف تقسیمات شهری بسوی خود بسندگی خدماتی سوق دهند - تا تعادل هم به لحاظ اسکان و استقرار جمعیت و هم به لحاظ تامین خدمات، هم راستا با هم بوجود آید.

#### ویژگی های کلی منطقه ۲۲ (در رابطه با هدف دوم)

- وجود کاربریهای مهم خدماتی در رده فرامنطقه ای، فراشهری و فراملی.
- برخورداری نسبی از زیرساختهای شهری.
- فعالیت غالب در منطقه، خدماتی خصوصاً در کارگاههای کوچک خرده فروشی است.
- الگوی استقرار خدمات به دو صورت (موقعیت مرکزی شهرکها - درحاشیه خیابانها)
- فرارگیری حوزه های مختلط عملکردی در قالب شهرکها.
- دارا بودن هویت "تفریحی و گذران اوقات فراغت" درحوزه بندی های رسمی کالبدی شهر.
- بیشترین سطح حریم ها مربوط به خطوط انتقال برق فشارقوی و ایستگاه فشارگاز ورودی به تهران (که باید برای کاربری مناسب آن طبق ضوابط موجود تدابیری اندیشید).
- وجود ۵ موقعیت ایستگاه برای متروی تهران - کرج درحاشیه جنوبی منطقه (یکی فعال و سایرین غیرفعال).
- تمایل عمومی اهالی منطقه ۲۲ به استفاده از ایستگاه متروی آزادی.
- منابع آب موجود منطقه ۳دسته اند(آبهای سطحی، آبخوان آبرفتی، مخازن آب یا آبهای زیرزمینی).
- انجام عملیات حمل و جمع آوری زیاله بصورت نیمه مکانیزه.
- تاثیر زیاد کاربریهای فراشهری موجود در شکل گیری نهایی بافت مسکونی و خدماتی منطقه.
- به دلیل موقعیت منطقه نسبت به کلان شهرتهران و جایگاه آن درشهر ومجموعه شهری، کاربریهای خدماتی موجود اغلب در مقیاس کلان قرار گرفته اند.
- برخورداری از سه حوزه آبریز عمده (کن - تیرچیتگر - تیورداورد) که عمده ترین آن رودخانه کن با مسیری طولانی است که به سمت جنوب از چند منطقه عبور می کند.

## هدف ۲ - ایجاد امکان ارائه خدمات ملی و فراملی، زیرساختها و خدمات شهری مناسب

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بلاکلیف ماندن طرحهای توسعه پیشنهادی (تفصیلی و مجموعه شهری) موجب اختلال و رکود در تامین خدمات مذکور می شود.</li> <li>• بی بهره بودن غالب شهرکهای منطقه از امکانات گازرسانی شهری.</li> <li>• مسائل مربوط به سیستم موجود جمع آوری زائدات.</li> <li>• نبود پیلوٹ بندی محدوده های برداشت زباله و نبود مسیر حرکت برنامه ریزی شده.</li> <li>• عدم وجود برنامه ریزی مابندی.</li> <li>• وجود نقاط پراکنده.</li> <li>• عدم رعایت تناسب خودروهای جمع آوری باتوع فعالیت و تعداد ماشینها با ظرفیت تولید زباله.</li> <li>• عدم وجود ایستگاه خدمات شهری.</li> <li>• فقدان سیستم جمع آوری و تصفیه فاضلاب</li> <li>• نبودن یکی از حادترین مسائل زیست محیطی منطقه.</li> <li>• هزینه بر بودن احداث تصفیه خانه های فاضلاب موجب تخلیه فاضلاب صنعتی به نزدیکترین آبهای سطحی موجود در منطقه مطالعاتی به ویژه رودخانه های کن و وردآورد شده است (آلودگیهای زیست محیطی منابع آب).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• برگزیده شدن منطقه ۲۲ بعنوان مرکز (حوزه غرب تهران) در طرح جامع دوم که باید بخش عمده سرویس دهی خدماتی این حوزه (شامل مناطق ۵، ۹، ۱۱، ۲۲) را برعهده گیرد.</li> <li>• پیشنهادی مبنی بر اختصاص کاربریهای فراملی و فراشهری به اراضی منطقه ۲۱ و ۲۲ (در طرح مجموعه شهری تهران).</li> <li>• پیشنهاد دوسطح خدمات رسانی در طرح تفصیلی:</li> <li>• ترکیب شبکه مسکونی و خدماتی با شبکه ارتباطی.</li> <li>• ترکیب شبکه فروق با شبکه خدمات شهری و فراشهری و معارضین نظامی</li> <li>• امکانات زیاد برای استقرار فضاهای مسکونی، خدماتی و مغایر برشیب ملایم زمین</li> <li>• امکان بهره برداری از حساس ترین مسیرهای انتقال نیرو در نیمه شرقی منطقه که برق تولیدی نیروگاه ۲۰۰۰ مگاواتی شهید رجایی در ۲۰ کیلومتری شرق قزوین را به شبکه برق تهران وصل می کند.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• کمبود فضاهای خدماتی عمومی نظیر (بهداشتی و درمانی، فرهنگ، تفریحی، ورزشی محله ای، حمل و نقل)</li> <li>• نبود شبکه گازرسانی برای حدود ۷۵٪ از اراضی بافتیهای مسکونی منطقه.</li> <li>• نیمه کاره بودن شبکه توزیع خدمات و نایابستگی آن بدلیل عدم اجرای کامل طرح تفصیلی و استقرار کاربریها در محل پیش بینی شده آن.</li> <li>• عدم تمایل رانندگان تاکسی های شهری نسبت به حمل مسافر نا منطقه، بدلیل دوری از مرکز تهران.</li> <li>• عدم تجهیز کامل خدماتی.</li> <li>• کمبود خدمات درمانی.</li> <li>• دوری از مرکز شهر (عدم تامین از نظر پزشکی متخصص - آموزش عالی و ...)</li> <li>• کمبودهای فراوان از نظر فضاهای فرهنگی (سینما - فرهنگسرا - کتابخانه - سالن اجتماعات و ...)</li> <li>• مشکلات ناشی از حمل نیمه مکانیزه زباله (بهداشتی و سروصدا)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• وجود پتانسیلهای فراوان ایجاد مراکز تفریحی، ورزشی و گذران اوقات فراغت به دلیل وجود (اراضی پست وسیع، طبیعت غنی، وجود استادیوم آزادی، ارتفاعات شمالی و...)</li> <li>• وجود امکانات ورزشی منطقه ای و فرامنطقه ای مناسب نظیر (مجموعه آزادی، مازسوارکاری و پیست دوچرخه سواری چنگیز، پیست موتورسواری، مجموعه ورزشی ایران خودرو و ...)</li> <li>• وجود امکانات مناسب برای احداث پایانه های ترابری عمومی بدلیل بکریودن اراضی و درحال توسعه بودن آن</li> <li>• وجود زمین کافی با کاربری مصوب (طبق طرح تفصیلی) برای تامین نیازهای کالبدی.</li> <li>• وجود مجموعه ورزشی آزادی برای بازیهای قهرمانی و تمرینهای منطقه ای (خدمات در مقیاس منطقه ای و کلان تر)</li> <li>• وجود امکانات گردشگری (پارک چیتگر - کوهپایه ها و دره های شمالی و ...)</li> <li>• امتیاز دسترسی سریع به خدمات حمل و نقل برای کارکنان و اهالی شهرک دانشگاه صنعتی شریف بطرف محل کار خود از طریق مترو.</li> </ul>

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>امکان ادغام دو مرکز خدماتی (یکی مربوط به منطقه ۲۲ و یکی حوزه غرب) در هم، در قالب چهار باغ، برای پیشگیری از انقباض توسعه کابردی حاصل از جداسازی آنها.</li> <li>امکان صرفه جویی در هزینه های کابل کشی زیرزمینی در صورت انجام کابل کشی هوایی که در حال تحقق است.</li> <li>امکان تقلیل حجم حفاری ها با تحمل هزینه های اولیه احداث کانالها.</li> <li>پیشنهاد اخیر شرکت ملی گاز ایران در رابطه با تعیین منطقه ۲۲ بعنوان یکی از زیر مجموعه های شبکه مورد مطالعه خود در تهران، تحت مدیریت شهرداری.</li> <li>شروع به کار فعالیت اجرایی احداث تونل مشترک تاسیسات شهری (گاز - فاضلاب - برق فشار متوسط و ضعیف - لوله های آب شرب و خام و کابل های مخابرات) در طول معابر طرح تفصیلی به طول تقریبی ۶۰ کیلومتر.</li> <li>افزایش روز افزون میزان استفاده کنندگان از خطوط مترو.</li> <li>امکان تاثیر شبکه راه آهن شهری بر توسعه منطقه.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>فقدان تاسیسات جمع آوری و تصفیه فاضلاب به طوریکه دفع فاضلاب اغلب توسط چاه های جذبی است و در شهرک های راه آهن، هوانیروز، امیرکبیر و آزادشهر و زیادداشت پائین، فاضلاب به جویها و کانوها می ریزد و نهایتاً به زمینهای بایر و باز منتهی می گردد که عامل ایجاد تعفن و منظر نازیبا و آلودگی محیط زیست میشود.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>وجود تاسیسات جمع آوری و تصفیه فاضلاب در شهرک پیکانشهر.</li> <li>مناسب بودن کلی کیفیت شیمیایی و میکروبی آب چاه برای شرب و آبیاری فضای سبز: (آب مناسب در کلاس C2S1 از نظر کشاورزی).</li> <li>نزدیکی محل کار و سکونت در مورد (پیکانشهر و آزادشهر) و سهولت رفت و آمد بین محل کار و سکونت در مورد (شهرک صنعتی شریف).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>فقدان تاسیسات جمع آوری و تصفیه فاضلاب به طوریکه دفع فاضلاب اغلب توسط چاه های جذبی است و در شهرک های راه آهن، هوانیروز، امیرکبیر و آزادشهر و زیادداشت پائین، فاضلاب به جویها و کانوها می ریزد و نهایتاً به زمینهای بایر و باز منتهی می گردد که عامل ایجاد تعفن و منظر نازیبا و آلودگی محیط زیست میشود.</li> </ul>



(دنیاله) هدف دوم - ایجاد امکان ارائه خدمات ملی و فراملی و خدمات شهری مناسب

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• امکان تاثیر گذاری فضاهای شهری اطراف ایستگاههای مترو توسط عناصر متشکله مجتمع های ایستگاهی در آینده.</li> <li>• دارا بودن ۵ امکان مجتمع های ایستگاهی مترو در راستای لبه جنوبی منطقه (به طول ۱۸ کیلومتر) فرصتی منحصر به فرد نسبت به سایر مناطق از نظر بهره گیری از وسیله حمل و نقلی چنین سریع و مطمئن.</li> <li>• امکان تبدیل نقش شبکه قطار سریع السیر به فرانشهری و فراملی در صورت تحقق طرح مجموعه شهری.</li> <li>• قوی شدن امکان اتصال مستقیم شبکه مترو به فرودگاه بین المللی.</li> <li>• امکان اتصال امتداد خطوط مترو به دیگر شهرها.</li> </ul> <p>- بالا رفتن امکان تحقق ایده توسعه مبتنی بر حمل و نقل (TOD)</p>		

هدف دوم - ایجاد امکان ارائه خدمات ملی و فراملی و خدمات شهری مناسب

برنامه	استراتژی	رسالت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• فازبندی و اولویت بندی پروژه های اجرایی شبکه خدماتی در سطح منطقه.</li> <li>• اجرای تقسیمات شبکه خدماتی در دو مقیاس: حوزه ای - منطقه ای ناحیه ای - محلی</li> <li>• سازماندهی خدمات در دو تیپ فضایی: درحاشیه معابر آنها.</li> <li>• درفضاهای باز و آزاد در نقش نقطه عطف یا نشانه شهری.</li> <li>• مرحله بندی و تعیین اولویتهای اجرایی برای پروژه محور مجهز شهری "چهارباغ".</li> <li>• مطالعه و تدوین اصول طراحی شهری در مناطق در حال توسعه حاشیه کلانشهر.</li> <li>• تهیه دستور العمل فنی برای طراحی پیاده راههای منطقه ۲۲ در قالب طرح تفصیلی.</li> <li>• ساماندهی "بازار چه شهرک چشمه".</li> <li>• محوطه سازی اطراف بازار روز چشمه (میدان میوه و تره بار).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تقسیم بندی شبکه خدماتی براساس سلسله مراتب تقسیمات کالبدی شهر.</li> <li>• بکارگیری صحیح اصول طراحی شهری رعایت شده در شهرهای کهن از جمله در محله بندی ها - همجواریها - نحوه ترکیب بافت و شبکه ارتباطی - طراحی عناصر و فضاهای شهری و فضای سبز.</li> <li>• طراحی مراکز محلات و خدمات شهری در قالبهای آشنای معمارانه و نزدیک به "راسته بازار" در شهرهای ایرانی.</li> <li>• رده بندی فعالیتها طبق طرح تفصیلی:</li> <li>• مختلط تجاری - اداری</li> <li>• مختلط تجاری - مسکونی</li> <li>• خدمات حوزه ای - ناحیه ای</li> <li>• خدمات ناحیه ای - محله ای</li> <li>• باغهای شهری</li> <li>• گستره های عمومی چهار باغ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• جای دادن تمامی امکانات خدماتی لازم در مقیاس حوزه غرب تهران (مناطق ۵ و ۹ و ۲۱ و ۲۲) در منطقه ۲۲.</li> <li>• همیاری درنوسازی بافتهای فرسوده حوزه مرکزی تهران و تامین خدمات مورد نیاز مناطق مرکزی شهر.</li> <li>• احیاء ارزشهای معماری و شهرسازی کهن ایران.</li> </ul>

۴-۳- هدف سوم: ایجاد حس تعلق و تشخص به منظور هدایت بخشی به

بافت‌های شهری در سلسله مراتب مکانی و کالبدی

(ملی - مجموعه شهری - شهری - منطقه ای - زیرمنطقه ای)

امروزه با گسترش شهرها و پیشرفت تکنولوژی روابط میان اعضای جوامع شهری روز به روز گسسته تر شده است و به سوی سردی و بیگانگی می‌گراید، چنانکه حتی قلمرو محلات و واحدهای همسایگی از هم پاشیده است و از حرکت شتابان شهرسوی ماشینی شدن تاثیر می‌پذیرد.

سعی در احیاء ارزشهای هویتی و شاخص محلات و واحدهای تقسیمات شهری گذشته در سلسله مراتب مکانی می‌تواند چنین حرکت شتابانی را سمت و سوی مثبت و انسانی بخشد.

### ویژگی‌های کلی منطقه (در رابطه با هدف سوم)

- مجموعه ای متشکل از اندامها با بافت‌هایی ناهمگون و ناپیوسته .
- دارا بودن عناصری با کاربریهای ناهمگون (کشاورزی - ورزشی - تحقیقاتی - نظامی - مسکونی و ....)
- نیمه تمام بودن محلات مسکونی و عدم شکل‌گیری نهایی آن.
- وجود شهرکهای کوچک و بزرگ سازمانی (تعاونی مسکن) با محلاتی بدون مرزهای مشخص.
- واحدهای اصلی رفتاری در منطقه همان شهرکها هستند و معیار واقعی شناخت حدود محلات، همان قلمرو شهرکها میباشد.
- وجود کاربریهای مهم در رده فرامنطقه ای، فراشهری و فراملی در سطح منطقه نظیر :  
استادیوم آزادی - انواع مراکز پژوهشی و آموزش عالی - صنایع سبک و سنگین - مراکز نظامی و پادگانها - پایانه های مترو - پارک جنگلی چیتگر و ....
- عبور متنها الیه مسیرهای مهم شبکه بزرگراهی شهر تهران از میان منطقه یا گرداگرد آن.
- احاطه شدن منطقه با مهمترین عناصر محیط طبیعی تهران (مثل : کوهپایه البرز جنوبی، ارتفاعات تراز ۱۸۰۰-۱۴۰۰، پارکهای جنگلی وسیع، اراضی پست، بایر و وسیع مستعد واقع در دره های خوش آب و هوا، جریانهای آب فصلی مربوط به رودخانه ها).

- کشیدگی و گسترش خطی منطقه در راستای شرقی - غربی.
- جهت گیری سایت منطقه منطبق بر شیب اصلی، شکل و خطوط تراز طبیعی زمین (ایجادگر بافتی متنوع از نظر سیمای عمومی طبیعی).
- شیب عمومی ملایم (کمتر از ۱۵٪) از شمال به جنوب و شیب عمومی کوهها (۴۰ تا ۶۰ درصد).
- حاکمیت و تسلط "طبیعت" بر فضای مصنوع در منطقه، بطوریکه وجه غالب عناصر کالبدی با عناصر محیط طبیعی است.
- ساختار کالبدی متشکل از (مسیرهای اصلی حرکتی - توده ساختمانها - عناصر برجسته طبیعی).
- وجود آثار دو نوع رشد و توسعه کالبدی (توسعه ارگانیک - توسعه طرح ریزی شده).
- وجود الگوی خطی توسعه منطقه ناشی از محور توسعه تهران و محورهای بزرگراهی آن که به منطقه ۲۲ منتهی می شوند.
- جای گیری قسمت اعظم کاربریهای منطقه از جمله سطح بزرگی از فضای سبز آن، در رده فرامنطقه ای و فراشهری.
- تاثیر مهم کاربریهای فراشهری موجود در شکل گیری نهایی بافت مسکونی و خدماتی منطقه.
- وجود حوزه های مختلف عملکردی در قالب شهرکهای سازمانی.
- استقرار پهنه های عملکردی مختلف در نقاط کاملاً اتفاقی، بدون پیوستگی خاص از نظر شبکه ارتباطی و بافت شهری.
- وجود پهنه های عملکردی خاص (به ترتیب وسعت: نظامی - فضای سبز فراشهری - مجموعه ورزشی آزادی - پژوهشی و آموزش عالی - صنعتی - حمل و نقل).
- اختصاص پهنه های وسیع با ناچیزترین تمرکز و جریان جمعیتی در سطوحی با کاربریهای سیاسی - اداری و نظامی.
- نقش اصلی بزرگراه رسالت بعنوان مهمترین ورودی به منطقه ۲۲ از جانب شهر.
- محور رسالت دارای تقاطع های عمده ای با محورهای مهم منطقه و کاربریهای مهم همجوار آنها در طرح تفصیلی مصوب است (در حال حاضر بابلوار المپیک تقاطع دارد).
- برخورداری شهرکها از طرحهایی با شبکه منظم و شطرنجی با تبعیت از توپوگرافی و شیب زمین.

- وجود انواع نشانه های قوی طبیعی در سیمای عمومی (رشته کوه البرز - پارک جنگلی نچیتگر - چشم انداز وسیع دره ها - تپه ماهورهای اطراف).
- وجود الگوهای ساختمان سازی متنوع بعنوان تنها عامل هویتی تمایزدهنده شهرکها از یکدیگر.
- موقعیت منطقه نسبت به کلان شهر تهران و تنوع موجود در ویژگیهای فیزیکی آن، باعث استقرار کاربریها در مقیاس کلان در این منطقه شده است.
- دارا بودن هویت "تفریحی و گذران فراغت" در حوزه بندیهای رسمی کالبدی شهر.
- تقسیم منطقه به ۳ گروه فضایی (جمعی و عمومی - نیمه عمومی و گروهی - خصوصی در مقیاس یک یا چند خانوار).
- عبور مسیر متروی تهران - کرج از حاشیه منطقه بعنوان عامل اتصال دهنده مرکز شهر تهران به کرج.
- مهم و شاخص ترین زیستگاه آبی، رودخانه کن است که گونه هایی از ماهیان سردآبی در آنجا وجود دارد.

## هدف سوم - ایجاد حس تعلق و تشخیص به منظور هویت بخشی به بافت‌های شهری در سلسله مراتب مکانی و کالبدی

(ملی - مجموعه شهری - شهری - منطقه ای - زیرمنطقه ای)

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم پیش بینی راه ارتباطی بین منطقه ۲۲ و حوالی شهریار و فرودگاه امام خمینی.</li> <li>عبور ادامه بزرگراه ایران - پارس به داخل ارتفاعات ۱۴۰۰-۱۸۰۰ شمال منطقه ۲۲ در حالیکه ارتباط مستقیم استفاده کنندگان از ارتفاعات، بدون عبور از منطقه، ضروری و منطقی به نظر نمی رسد.</li> <li>عدم توجه به نقش وصل کنندگی معابر درون محلات در طرح تفصیلی مصوب.</li> <li>امکان به دو نیمه شدن نواحی ۲۱ و محلات آنها با شروع به کار اجرایی بزرگراه تهران - شمال.</li> <li>مسائل ناشی از ساخت وساز خودرو در آزاد شهر.</li> <li>قرار داری و غیر عملکردی بودن تقسیمات نواحی و محلات در طرح تفصیلی مصوب.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>دور نظر گیری هویت تفریحی و گذران فراغت در ایده های طرح جامع دوم برای مرکز حوزه غرب تهران.</li> <li>امکان تلفیق عناصر مهم طبیعی در طراحی بافت منطقه، برای تحقق ایده طراحی همساز با طبیعت.</li> <li>امکان ایجاد سبزراهها در مسیر مسیلهای اصلی منطقه بعنوان عناصر طبیعی شاخص در استخوانبندی کالبدی.</li> <li>امکان بهره گیری از موقعیت مناسب ارتفاعات شمالی منطقه برای احداث بناهای مهم، که نیاز به چشم انداز وسیع و مسلط به اراضی پیرامونی خود دارند و از طرفی عاملی برای ابراز هویت و خوانایی برای آنها محسوب میشود.</li> <li>وجود امکان ایجاد پیوستگی بین بافت موجود با توسعه آینده از طریق شبکه ارتباطی پیشنهادی و اجرای استخوانبندی اصلی طرح تفصیلی مصوب.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کامل نبودن (نیمه کاره بودن) شبکه ارتباطی از پیش طرح ریزی شده طرح تفصیلی مصوب منطقه.</li> <li>دسترسی دشوار به ساختمان اصلی شهرداری منطقه به دلیل بعد مسافت و دور افتادگی نسبت به سطح غالب اراضی منطقه</li> <li>توزیع بعضی صنایع در منطقه نظیر دامداری ها - کارگاه ها و کارخانه ها در نقاطی حساب نشده بطوریکه ایجاد ناسازگاری با کاربریهای مجاور می کند.</li> <li>مشکلات حاصل از دو نیمه شدن بافت مسکونی توسط محورهای بزرگراهی (همت، تهران - شمال، رسالت).</li> <li>عدم هماهنگی بعضی معابر طراحی شده در طرح تفصیلی با عوارض طبیعی زمین (محور شریانی بر شیب ۵/۷٪ و نظیر آن).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>وجود محورهای مهم بزرگراهی (همت، رسالت، تهران - شمال، تهران - کرج) در داخل یا در گرداگرد منطقه.</li> <li>وجود تقاطعهای بزرگراهی به تعداد زیاد در سطح منطقه که محیط اطراف خود را تا شعاع وسیعی تحت تاثیر قرار می دهد.</li> <li>جهت توسعه منطقه با جهت توسعه استخوانبندی طرح ریزی شده آن همخوانی داشته و از آن تاثیر می پذیرد و بالعکس.</li> <li>وجود عناصر با موقعیتهای خاص مکانی مناسب با عملکرد و مقیاس آنها در شهر و منطقه (استادیوم، پارک جنگلی، ساختمان شهرداری و ...)</li> <li>امتیاز دسترسی سریع اهالی شهرک صنعتی شریف به مترو برای ارتباط با شهر و محل کار خود.</li> </ul>

«دنباله» هدف سوم - ایجاد حس تعلق و تشخیص به منظور هویت بخشی به بافتهای شهری در سلسله مراتب مکانی و کالبدی (ملی - مجموعه شهری - شهری - منطقه ای - زیرمنطقه ای)

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• عدم توجه کافی به نقش جداکنندگی بزرگراهها در طرح تفصیلی و تعیین تقسیمات شهری.</li> <li>• عدم انجام اقداماتی برای هویت بخشی شهری به محلات و نواحی و متمایز ساختن آنها از یکدیگر</li> <li>• عدم انطباق مرزبندیها در تقسیمات شهری جدید بر تقسیمات هویتی موجود.</li> <li>• به تعویق افتادن شکل گیری محور مجزای چهارباغ بعنوان ستون فقرات اصلی ساختار کالبدی منطقه در طرح تفصیلی.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• وجود دوفرصت احتمالی برای تعیین هویت عملکردها (بسته به تحقق یکی از دو سناریو):</li> <li>تحقق طرح مجموعه شهری (دارای اهمیت اولیه کاربریها با هویت غالب فراشهری و فراملی)</li> <li>تحقق طرح تفصیلی (دارای اهمیت ثانویه کاربریها با هویت غالب تفریحی و گذران فراغت، طبق پیشنهاد طرح ساماندهی)</li> <li>• وجود امکان ایجاد پیوستگی بین کاربریهای بافت موجود با توسعه آینده از طریق شبکه ارتباطی پیشنهادی و اجرای استخوانبندی اصلی طرح تفصیلی مصوب.</li> <li>• وجود امکان دسترسی سریع عناصر ستون فقرات پیشنهادی طرح تفصیلی به محورهای سریع شهری بدلیل موقعیت و مکان پیشنهادی برای آن، که به جذب جمعیت بیشتر و رونق فعالیتی آن خواهد انجامید.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ناهماهنگی معابر با عوارض طبیعی زمین</li> <li>• نداشتن مرکزیت هندسی بعنوان مرکز ثقل کلیه فعالیتهای منطقه.</li> <li>• مخدوش بودن هویت هسته اولیه شکل گیری منطقه.</li> <li>• نبودن سلسله مراتب عملکردی مشخص</li> <li>• وجود پهنه های همجوار با وجود داشتن حوزه های عملکردی جداگانه (تاثیرپذیری و امکان ناسازگاری آنها باهم)</li> <li>• عدم امکان درک استخوانبندی منطقه به یکباره به دلیل گستره وسیع و نبود امکان رویت کل منطقه</li> <li>• عدم ایفای نقش وصل کنندگی معابر داخلی شهرکها.</li> <li>• سیمای عمومی منطقه نیمه روستایی و نیمه کاره و بعضاً خالی از سکنه به نظر میرسد که معرف هویتی ناخواناست.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تراکم شهرکهای مسکونی در محدوده شمال شرقی منطقه، درحاشیه بخش اجرائیه بزرگراه هست امتیازاتی دارد:</li> <li>ارتباط مستقیم باشبکه ارتباطی داخلی ومحلی دوری جستن از محدوده پررفت و آمدو آلوده اتوبان تهران - کرج و کاربریهای نظامی</li> <li>• شکل گیری تدریجی شبکه ارتباطی برپایه پهنه بندی برای ایجاد محلات "خودبسنده" و ایجاد سلسله مراتب و ظرفیتهای متناسب در سطح محلات و نواحی مربوطه.</li> <li>• وجود لبه های پایدار بعنوان عناصر محدود کننده حریم منطقه (کوه - مسیل - اتوبان)</li> <li>• ساختار طبیعی غنی</li> <li>• استعدادهای برای ایجاد سیمای عمومی نمونه</li> <li>• نبودن و یکپارچگی منطقه و ساخت وسازکم</li> </ul>

(دنباله) هدف سوم - ایجاد حس تعلق و تشخیص به منظور هویت بخشی به بافت‌های شهری در سلسله مراتب مکانی و کالبدی (ملی) - مجموعه شهری - شهری - منطقه ای - زیرمنطقه ای)

تهدیدات	فرصت‌ها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>عبور محور رسالت از میان پارک جنگلی چیتگر و از جوار دریاچه پشه‌آباد، فرصتی مناسب برای طراحی سیمای عمومی منحصر به فرد در شهر</li> <li>وجود امکان طراحی عناصر مصنوع سیمای شهری و ساماندهی عناصر طبیعی سیمای عمومی در منطقه، بدلیل در حال توسعه بودن آن.</li> <li>امکان نگرستن به کالبد شهری به مثابه یک شکل فضایی در طرح تفصیلی و تشکیل مجموعه ای کامل از فضاهای شهری مناسب برای زندگی و اجتماعات مردمی.</li> <li>وجود طرح تفصیلی انبساطی اندیشیده شده بعنوان الگوی نوین طراحی شهری.</li> <li>امکان اعمال تمهیداتی هماهنگ، با سرعت کند عبور در محور چهارباغ، بطوریکه به فرد مجال دیدن، درک و تجربه بصری و ذهنی بدهد مانند: امکان ایجاد شکاف‌ها و روزنه های فرمال در دیوارهای بسته و یکنواخت محورهای حرکت پیاده تا امکان توقف و تغییر جهت حرکت و دیدهای متنوع به فرد بدهد.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>نیود ورودیهای خوانا در فواصل معین به محلات و نواحی.</li> <li>بدنه سازه‌های یکنواخت معابر بانماهای تکرار شونده و بدون تنوع فضایی لازم، نقاط عطف و پوشش گیاهی مورد نیاز بافت مسکونی.</li> <li>وجود بافت خودجوش "آزادشهر"</li> <li>بصورت "تیمه زورآبادی"</li> <li>مشکلات حاصل از تقسیم بندی جدید نواحی و محلات و مغایرت با مرزبندی‌های شهرک‌های موجود.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>هماهنگی مقیاس اراضی و ساختمان‌های موجود در حاشیه (لبه) بزرگراه‌های منطقه با میزان سرعت مجاز در بزرگراه‌ها</li> <li>مجموعه بافت منطقه به ۳ ردیف حاشیه (لبه) با سلسله مراتب از نظر مقیاس، منتهی می گردد (نظیر حاشیه قالیهای ایرانی)</li> </ul>	



(دنباله) هدف سوم - ایجاد حس تعلق و تشخیص به منظور هویت بخشی به بافت‌های شهری در سلسله مراتب مکانی و کالبدی  
 (ملی - مجموعه شهری - شهری - منطقه ای - زیرمنطقه ای)

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تغییر نقش ایستگاههای مترو یا توجه به طرح مجموعه شهری.</li> <li>• امکان تغییر هویت حوضه ای مجزار دورافتاده منطقه، پس از فعال شدن مجتمعهای ایستگاهی چهارگانه متروی منطقه به فرودگاه بین المللی.</li> <li>• امکان اتصال امتداد خطوط مترو به دیگر شهرها.</li> <li>• امکان تبدیل کیفیت و نحوه دسترسی به نواحی داخل منطقه بصورتی متفاوت از دیگر مناطق تهران.</li> </ul>		

هدف سوم - ایجاد حس تعلق و تشخص به منظور هدایت بخشی به

بافتهای شهری در سلسله مراتب مکانی و کالبدی

برنامه	استراتژی	رسالت
<ul style="list-style-type: none"> <li>مطالعه عوامل موثر در سیمای عمومی و هدایت راهها و کریدورها در بافت منطقه:</li> <li>اصول طراحی لبه ها و بدنه ها</li> <li>نقش جریان آب در طراحی راه</li> <li>جهت گیری نسبت به آفتاب</li> <li>پرسپکتیوها و دور نماها</li> <li>موقعیت ارتفاعی راهها</li> <li>کاربریهای همجوار راهها</li> <li>نحوه کاربرد عناصر بصری راهها (نشانه ها و نقاط عطف)</li> <li>بررسی تونل های فضایی</li> <li>طراحی شبکه راهها در رابطه باستون فقرات و ساختار کالبدی</li> <li>بررسی الگوهای هندسی در طراحی راهها.</li> <li>بررسی عناصر تعریف کننده قلمرو در تقسیمات کالبدی شهر</li> <li>مطالعه ویژگیهای کالبدی منطقه (گره گاهها - میادین - مفاصل - مراکز تجمع، مکث و تظاهرات اجتماعی).</li> <li>مطالعه بر روی معیارهای تقسیمات کالبدی شهرها (حوزه - منطقه - ناحیه - محله - مرکز تقسیمات کالبدی).</li> <li>تغییر مسیر قسمتی از بزرگراه رسالت غربی در حدفاصل پارک جنگلی و دریاچه به نحوی که طول آن مسیر بطور مستقیم کوتاه تر شود و در قالب یک پل معلق از روی دریاچه بگذرد.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ایجاد ورودیهای خوانا در فواصل معین به محلات و شهرکها و نظایر آن در بدنه آنها</li> <li>اعمال تمهیدات زیرسرای گروههای فضایی:</li> <li>طرح فضاهای عمومی با رعایت منافع اجتماعی و اعمال کنترل شهرداری شکل گیرند.</li> <li>فضاهای نیمه عمومی بر سلسله مراتب شهری منطبق شوند.</li> <li>فضاهای خصوصی با توجه به ترکیب کالبدی نامناسب حاصل از "منفردسازی" باید بصورت مجموعه و نه به شکل رایج برج سازی شوند.</li> <li>تقویت ایده ایجاد محلات نیمه خود بسنده.</li> <li>تحقق توسعه های جدید در قالب مجموعه ای از مراکز کوچک و متوسط پرتنوع و پر جنب و جوش که محلهای کار و زندگی و تفریح را در کنار هم دارند.</li> <li>استفاده از پارکها و فضاهای باز عمومی در هنگام رویداد زلزله، جهت تخلیه اولیه و مکان ساخت مسکن موقت.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>جلوگیری از تبدیل بافت منطقه شهری به ترکیبی از تعداد کثیری قطعات زمین تفکیک شده با گذرهای بی هویت.</li> <li>جلوگیری از ناحیه بندی و محله بندی خشک و شطرنجی معمول</li> <li>جلوگیری از تبدیل محله ها به خوابگاه.</li> <li>ایجاد هماهنگی در سیمای شهری و ساختمانها خصوصاً در نقاط مسئله دار.</li> <li>رعایت معیارهای پایه در سازماندهی فضایی (مندرج در بند ۲-۴-۲-۲ از همین گزارش - مطالعات سازمان فضایی و سیمای شهری).</li> </ul>

۴-۴ هدف چهارم: زمینه سازی برای تهیه برنامه ها و طرحهای هدایت و کنترل توسعه شهر تهران به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری (براساس اصول توسعه پایدار)

این هدف، بردیدگاه توسعه متوازن شهری (درکلیه ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی) دربرنامه ها و طرحهای هدایت و کنترل توسعه، تاکید می کند تا نهایتاً بر این مینا، سمت و سوی مشترکی به آنها داده شود.

#### ویژگی های کلی منطقه

- دارابودن طرح تفصیلی مصوب با اندیشه و الگویی نوین برای توسعه منطقه شهری.
- بدلیل وضعیت ویژه منطقه ونوپابودن آن وظیفه "آسیب شناسی" جای خود را دراغلب موارد به "پیشگیری از آسیب" داده است.
- وجود هرگونه رشد و توسعه کالبدی (توسعه ارگانیک - توسعه طرح ریزی شده).
- نوپابودن سیستم مدیریت شهری منطقه، (۱۳۷۸ تاکنون).

هدف چهارم - زمینه سازی برای تهیه برنامه ها و طرحهای هدایت و کنترل توسعه شهر تهران بمنظور ارتقاء کیفیت محیط شهری (براساس اصول توسعه پایدار)

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ارائه طرح مجموعه شهری تهران و تبعات آن نظیر :</li> <li>• توقف اسکان و مسانفت از افزایش جمعیت در منطقه ۲۱ و ۲۲.</li> <li>• اختصاص اراضی منطقه به صرفاً کاربریهای فراشهری و فراملی.</li> <li>• مسدود شدن راه تحقق پیشنهادهای طرح تفصیلی.</li> <li>• عدم وضوح معیارهای ایده انبوه سازی در طرحهای بالادست عامل ساخت و سازهای بی رویه در منطقه ۲۲ و مشابه آن.</li> <li>• روند ساخت و سازهای غیرمجاز در داخل پادگانها و تصرف زمینهای طراحی شده منطقه توسط ارتش و سپاه که کلاً ستون طرحها خصوصاً طرح تفصیلی را متزلزل میسازد.</li> <li>• مغایرت پیشنهاد طرح تفصیلی مبنی بر ایجاد شبکه دوچرخه روپاشیهای معمولاً تند محل.</li> <li>• تعارض طرحهای شهری با حدود مالکینها</li> <li>• اعلام شورایمالی شهرسازی مبنی بر "جلوگیری از ساخت و ساز مسکونی و اختصاص اراضی منطقه به کاربریهای فراشهری و فراملی".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• وجود امکانات ارائه انواع طرحها و پروژه های پژوهشی مرتبط با مسائل موجود منطقه (که بی شمارند).</li> <li>• طرح ایده توسعه پردیس استادبوم آزادی در منطقه ۲۲ از طرف مدیریت این مجموعه</li> <li>• طرح راه آهن شهری و برنامه های آن در زمینه TOD یا "توسعه شهری وابسته به ترابری"، فرصتی برای جذب مشتری و دسترسی آسان اهالی منطقه به خدمات شهری.</li> <li>• ارائه ایده انبوه سازی برای بهبود روند ساخت و ساز مسکن و حل مسئله مالکیت</li> <li>• ارائه پیشنهاد تجمیع و تفکیک اراضی زراعی در طرح تفصیلی.</li> <li>• گرایش های اخیر ارگانهای نظامی منطقه به "ساخت و ساز مسکونی بر مبنای طرح تفصیلی" در زمینهای تحت تملک خود.</li> <li>• امکان استفاده از اراضی پست و فرونشاده در خط القعر با کاربری فعلی مزروعی - نظامی و بایر، جهت اجرای پروژه های مختلف نظیر جمع آوری سیلابها برای تامین آب دریاچه مصنوعی، پروژه های آماده سازی و خدماتی، رفاهی و مسکونی.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• محدود، ناکافی و نامردون بودن آمار و مدارک اطلاعاتی بدون بصورت مکانیزه مانند : آمار پروانه های صادره</li> <li>• مدارک معیبری سالهای اخیر</li> <li>• آمارهای گوناگون اقتصادی</li> <li>• موقتی و ناقص بودن روند ساخت و ساز و طرحهای اجرایی.</li> <li>• مغایرت روند شهرک سازی و نحوه ساخت سکونتگاه با ایده های طرح جامع و سیاستهای آن.</li> <li>• مغایرت روند ساخت و ساز با ایده انبوه سازی طرح تفصیلی.</li> <li>• معنویت ورود به پادگانها و غیرقابل دید بودن محوطه آنها مانع پیگیری تخلفات، برداشت وضع موجود و اجرای طرحها در اراضی تحت مالکیت نظامیان است.</li> <li>• اشکال نامناسب و نامتعارف و پیچیده زمینهای کشاورزی (ملاک تعیین حدود مالکیتهای امروزی) برای طراحی شهری و ساخت و ساز.</li> <li>• تداوم دعای حقوقی بدلیل تعارضهای مالکیتی و تداخل مرز قطعات تفکیکی صانع پیشبرد طرح ها و برنامه های اساسی.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• دارابودن طرح تفصیلی مصوب با اندیشه و الگویی نوین برای توسعه منطقه شهری.</li> <li>• دارابودن بیش از ۲۰ طرح مطالعاتی و دهها طرح اجرایی در دست اقدام در زمینه : زیرساختها محیط زیست آب و آبخورداری ترافیک و ترابری ساماندهی و طراحی شهری</li> <li>• سازمان یافتگی و مرتب بودن مخازن اطلاعاتی شهرداری منطقه : GIS - GPS - آرشیو و ناچ</li> <li>• سعی عمومی مسئولین بر پیشبرد متدیك و منظم طرحها و برنامه هاست.</li> <li>• حضور فعالیتهای پژوهشی گسترده در منطقه (بدنبال احداث مرکز مهم پژوهشی و آموزش عالی) زمینه ای برای هماهنگی طرحها و برنامه های مطالعاتی یا اجرایی و استفاده از دستاوردهای پژوهشکده ها در زمینه استعدادهای منطقه.</li> <li>• وجود پتانسیل های فراوان در ارتفاعات تراز ۱۸۰۰-۱۲۰۰ برای ارائه طرح جامع و برنامه های مختلف مطالعاتی و اجرایی که بر سرزنشست منطقه تاثیر مستقیم دارند.</li> </ul>

(دنباله) هدف ۴ - زمینه سازی برای تهیه برنامه ها و طرحهای هدایت و کنترل توسعه شهر تهران بمنظور ارتقاء کیفیت محیط شهری (بر اساس اصول توسعه پایدار)

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• قابل تحقق نبودن ایده های ایجاد دریاچه و محور چهارباغ و پیشنهادهایی از این دست به دلیل پلاتیکلفی در سیاستها و طرحها.</li> <li>• عدم موفقیت شهرداری تهران در اجرای سیاست خروج یادگانها از شهر.</li> <li>• عدم تکمیل طرح خروج صنایع مزاحم از بافت مسکونی تهران.</li> <li>• عدم هماهنگی میان بخشی طرحهای فرادست در زمینه توسعه کالبدی منطقه با طرحهای موردی.</li> <li>• مغایرت پیشنهاد طرح تفصیلی مبنی بر ایجاد شبکه دوچرخه رو با فرهنگ عمومی تهرانی ها در این زمینه که دوچرخه را بیشتر وسیله ای برای تفریح و ورزش می دانند تا رفت و آمد.</li> <li>• توقف فروش تراکم در تهران منجر به ناپایداری و عدم تعادل قیمت زمین و بازار مسکن در شهر و سردرگمی در ارائه طرحهای عمرانی و خانه سازی میشود.</li> <li>• عدم شناخت کافی مسئولین و دست اندرکاران امور شهری از ویژگیهای کلونی منطقه.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ارائه پیشنهاد تشکیل بانک زمین.</li> <li>• اعمال تدابیر تشویقی شهرداری منطقه در آزادشهر (با بافت خوردو) منجر به رشد قیمت زمین در این شهرک.</li> <li>• ارائه پیشنهاد تجمیع و تفکیک اراضی زراعی در طرح تفصیلی.</li> <li>• امکان ایجاد حاشیه فعالی برای اتوبان تهران - کرج با اجرای طرح مجتمع های ایستگاهی ۴ گانه متروی تهران در منطقه ۲۲</li> <li>• امکان ایجاد کانونهای تجمیع و تمرکز جمعیتی هدفمند در محور ستون فقرات منطقه "چهارباغ" در مسیاسهای مختلف.</li> <li>• امکان طرح مسیر خطوط فشار قوی بر رفرژر میانی بلوارها و شبکه بزرگراهها.</li> <li>• امکان دسترسی سریع به مرکز شهر تهران از طریق مترو با استقرار ایستگاههای ۴ گانه و اجرای کامل آنها.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• دشواری روز افزون عرضه زمین قابل توسعه برای کاربریهای غیرمسکونی.</li> <li>• حضور معارضین نظامی با درصد بالای متصرفات نسبت به کل مساحت منطقه و نسبت به کاربریهای حیاتی موجود در منطقه.</li> </ul>	

(دنباله) هدف چهارم - زمینه سازی برای تهیه برنامه ها و طرحهای هدایت و کنترل توسعه شهر تهران بمنظور ارتقاء کیفیت محیط شهری (بر اساس اصول توسعه پایدار)

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• در دست نبودن ارقام رسمی و قابل استناد از قیمتها در بازار زمین و مسکن در منطقه.</li> <li>• تقایص طرح تفصیلی در زمینه بهره برداری کامل از امکانات طبیعی مثل (بیگانگی و انفصال دره ها از پیکر منطقه - محروم شدن کف مسیل وردآورد از امکان طراحی بدلیل پیشنهاد عبور بزرگراه از محور آن و ...)</li> <li>• امکان اضمحلال تدریجی عناصر کالبدی موجود که با عناصر "چهارباغ" پیشنهادی مرتبط خواهند بود، به دلیل تعویق در روند اجرای طرحهای عمرانی منطقه.</li> <li>• خارج شدن نزدیک به ۷۵ هکتار زمین از چرخه زمینهای قابل بهره برداری سازمان فضایی زمین.</li> <li>• تعیین شدن خطوط انتقال برق قبل از شروع ساخت و سازها در سطح منطقه که حریمهای آن، امروزه مانعی برای طراحی متناسب قطعات زمین همجوار آن محسوب میشود.</li> <li>• محدودیت از نظر اتصال پیاده و سواره با بزرگراه تهران - کرج و منطقه ۲۱ به لحاظ عبور شبکه راه آهن.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• اقدام مهم اخیر در رابطه با احداث تصفیه خانه ششم تهران در شمال محدوده منطقه ۲۲ و بالای تراز ۱۴۰۰ در حریم سبز دهکده المپیک.</li> <li>• ارائه پیشنهاد تجمیع و تفکیک اراضی زراعی در طرح تفصیلی.</li> <li>• توجهات اخیر به اهمیت آمایش کوهپایه های شمالی تهران و آغاز طرحهای ساماندهی ارتفاعات.</li> <li>• امکان توسعه طراحی شده به دلیل نوبر بودن و بکری بودن و خالی بودن نسبی منطقه.</li> <li>• به مرحله اجرا رسیدن طرح شرکت جهاد تحقیقات آب با پیشنهاد ۵۸ مورد سد رسوبگیر و تبدیلی.</li> </ul>		

(دنیاله) هدف چهارم - زمینه سازی برای تهیه برنامه ها و طرحهای هدایت و کنترل توسعه شهر تهران بمنظور ارتقاء کیفیت محیط شهری (بر اساس اصول توسعه پایدار)

تهدیدات	فرصتها	نقاط ضعف	نقاط قوت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• به دلیل سدشدن مسیرهای ارتباطی داخلی به سمت جنوب توسط حصار و ریل قطارهای تقاطع های شمال به جنوب در منطقه، عبور اغلب از طریق بله های هوایی خواهد بود.</li> <li>• وجود مشکلات اجرایی نظیر شیب بزرگراه در طرح تقاطع همت و اتوبان کرج.</li> <li>• نادیده گرفته شدن طرح اولیه شهرکها هنگام اجرا و رهاشدن زمینهای بایر تعیین شده جهت کاربری خدماتی هر شهرک.</li> <li>• رفتار اتودختگرایانه شهرداری در تبادل اطلاعات.</li> <li>• در دسترس نبودن نتیجه مطالعات بازنگرگی طرح تفصیلی سه ناحیه (۱-۳-۴) انجام شده توسط مهندسین مشاور مسئول در منطقه، بدلائل نامعلوم.</li> <li>• حضور پادگانها در منطقه مسکونی با سطح وسیع منصرفات آنها.</li> <li>• تمرکز مطالعات طرح جمیع ترابریک منطقه بر شرایط پیشنهادی طرح تفصیلی (افق آینده) و در نتیجه در دسترس نبودن اطلاعات کامل ترافیکی از (وضع موجود).</li> </ul>			

(دنباله) هدف چهارم - زمینه سازی برای تهیه برنامه ها و طرحهای هدایت و کنترل توسعه شهر تهران به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری (براساس اصول توسعه پایدار)

برنامه	استراتژی	رسالت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تجمیع قطعات کوچک زمین جهت پروژه های انبوه سازی.</li> <li>• تشکیل گروههای کارمشرک درزمینه مسائل و موضوعات همبسته بین مناطق ۲۱ گانه تهران، درمقیاس شهر:</li> <li>مسکن - ارتفاعات - بسافت - معضلات اجتماعی و اقتصادی - توسعه شبکه ارتباطی و ....</li> <li>• طرح توسعه استادیوم آزادی.</li> <li>• طرح ساماندهی ارتفاعات تراز ۱۸۰۰-۱۴۰۰ منطقه.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• بکارگیری روشهای تشویقی بین مالکین زمینهای منطقه برای تجمیع قطعات.</li> <li>• تشکیل حوزه هایی متشکل از مناطق با ویژگیهای همگن، در سطح شهر تهران.</li> <li>• اصلاح مدیریت طراحی و ساخت و اعمال دقت و موشکافی درحین اجراء.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ترویج ایده انبوه سازی بین اهالی منطقه با روشهای گوناگون.</li> <li>• زمینه سازی تفاهم مشترک بین مسئولین مناطق شهری تهران باوجود اشتراک خاص تا در یک حوزه باخصوصیات همگن قرار بگیرند.</li> <li>• حل مسئله "زمین" بعنوان حادثترین و عاجل ترین مسئله مدیریت توسعه این قلمرو.</li> <li>• اتخاذ تدابیر برای کنترل و هدایت گرایش به اسکان در منطقه.</li> <li>• جلوگیری از ساخت وسازهای بی رویه و تصرفهای خارج از چارچوب منافع منطقه.</li> </ul>