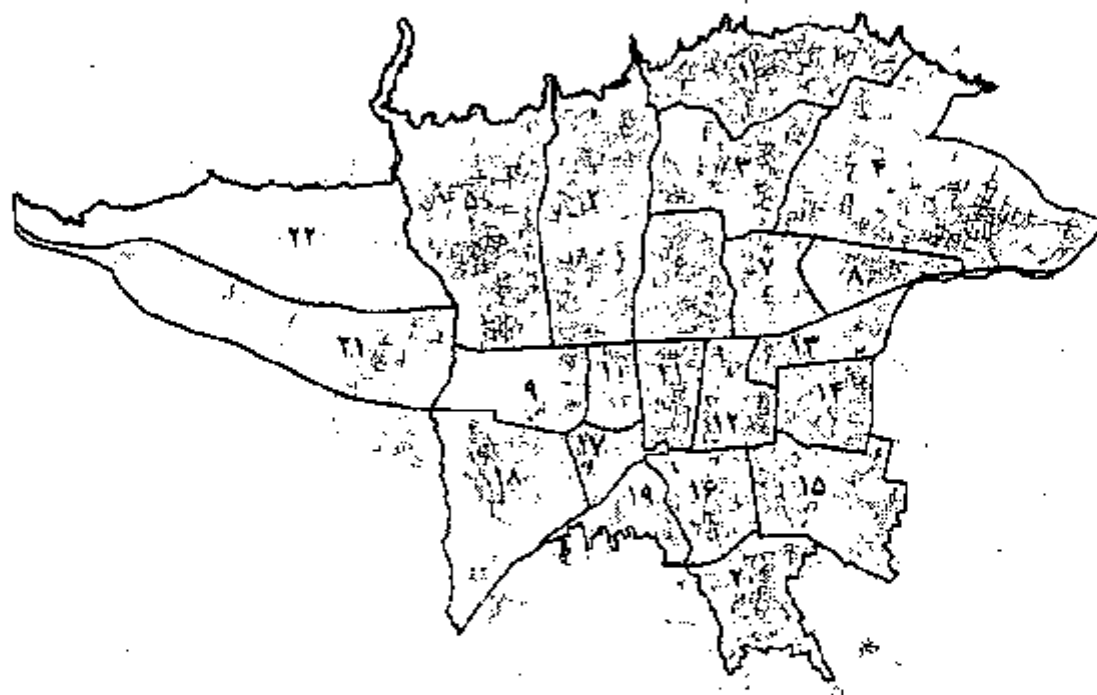


شهرداری تهران
معاونت شهرسازی و معماری

منطقه ۲۲
بررسی مسائل توسعه شهری
شناخت مقدماتی منطقه



(مبحث یازدهم)
راهبردهای کلی توسعه

مهندسین مشاور شارستان
ویرایش سوم - مردادماه ۱۳۸۲

شهرداری تهران
معاونت شهرسازی و معماری

منطقه ۲۲

بررسی مسائل توسعه شهری
شناخت مقدماتی منطقه

(مبحث یازدهم)

راهبردهای کلی توسعه

مهندسین مشاور شارستان

ویرایش سوم - مرداد ماه ۱۳۸۲

جلد یازدهم - راهبردهای کلی توسعه

فهرست مطالب

ردیف	عنوان	شماره صفحه
۱	۱- تحلیل مطالعات شناخت	۱
۱	۱-۱- اهداف نهایی و معیارهای اصولی	۱
	۱-۱-۱- اهداف	
	۲-۱-۱- معیارهای عمده	
	۳-۱-۱- یادآوری	
۱	۲-۱- جمع بندی اهم نقاط قوت و ضعف، فرصتها و تهدیدات	۱
	۱-۲-۱- نقاط قوت	
	۲-۲-۱- نقاط ضعف	
	۳-۲-۱- فرصتها	
	۴-۲-۱- تهدیدها	
۴	۳-۱- جمع بندی اهم ویژگیهای منطقه	۴
۵	۴-۱- تشخیص مسائل عاجل	۵
	۱-۴-۱- دریاچه	
	۲-۴-۱- مالکینها	
	۳-۴-۱- مسیر بزرگراه رسالت در رابطه با دریاچه	
۷	۲- تدوین اهداف و مقاصد مقدماتی توسعه منطقه در رابطه با شهر	۷
۷	۱-۲- نقش و جایگاه منطقه در رابطه با مناطق اطراف	۷
	۱-۱-۲- ویژگیهای مناطق همجوار	
	۲-۱-۲- تکوین عنصر غرب تهران	

۸	۲-۲ نقش و جایگاه منطقه در رابطه با شهر
	۱-۲-۲ حالت تحقق طرح مجموعه شهری
	۲-۲-۲ حالت تحقق طرح تفصیلی
۹	۳- گرایش های موثر در توسعه کالبدی منطقه
۹	۱-۳ سرعت ساخت و ساز
۹	۲-۳ مقیاس عملیاتی
۹	۳-۳ چشم انداز تحولات آینده
۱۰	۴- راهبردهای توسعه آینده
۱۰	۱-۴ اسراتژی موازی
۱۰	۲-۴ پیش نیازها
۱۰	۳-۴ مالکیتها
۱۱	۴-۴ مدیریت ساخت و ساز
۱۱	۵-۴ مدیریت برنامه ریزی
۱۱	۶-۴ تجدید نظرهای احتمالی
۱۲	۷-۴ محورهای اصلی اقدام در زمینه مسائل عاجل
۱۳	۵- طرحها و برنامه ها
۱۳	۱-۵ طرحهای شهری ، فراشهری و فراملی (برای کمک در تحقق طرح مجموعه شهری)
۱۵	۲-۵ طرحهایی که ریشه در طرحهای تفصیلی دارند

جلد یازدهم - راهبردهای کلی توسعه

فهرست نگاره ها

ردیف	عنوان	شماره صفحه
۱	نقشه عناصر و سطوح ثابت و اجرا شده	۱۶
۲	نقشه تمثیلی تغییر ساختار منطقه	۱۷
۳	نقشه تمثیلی بازنگری ناحیه بندی منطقه	۱۸
۴	نقشه تمثیلی کاربریها و ساختار منطقه در صورت تحقق طرح مجموعه شهری	۱۹
۵	پیشنهاد مقدماتی برای موقعیت زمین دیسنی لند در منطقه ۲۲	۲۰
۶	موقعیت پروژه های عاجل	۲۱

۱ تحلیل مطالعات شناخت

۱- تحلیل مطالعات شناخت

۱-۱- اهداف نهایی و معیارهای اصولی

۱-۱-۱- اهداف

- تامین آسایش شهروندان مجموعه شهری و شهر تهران از طریق رفع کمبودهای آنها در حد امکانات منطقه.
- ایجاد امکان ارائه خدمات ملی و فرا ملی و همچنین خدمات شهری مناسب در حد امکانات منطقه و با رعایت اصول و معیارهای متعارف و متداول امروزی.
- ایجاد حس تعلق در سلسله مراتب مکانی (ملی - مجموعه شهری - شهری - منطقه ای - زیر منطقه ای).

۱-۱-۲- معیارهای عمده

- منظور داشتن اصول توسعه پایدار در همه مراحل.
- شهروند محوری و منظور داشتن نفع شهروند و (در مواردی با) وظایف نامبرده.
- برابری و جایگزینی متقابل شهر و منطقه در معیارها و سنجه های انتخاب با تصمیم گیری - یا بعبارتی دیگر برابری نفع شهروندان بخشهای دیگر مجموعه شهری تهران با شهروندان منطقه.
- برابری منافع منطقه با وظایف آن بعنوان سنجه انتخاب گزینه.

۱-۱-۳- یادآوری

بدیهی است که چرخه اصول - معیارها - اهداف - بررسی - تصمیم و اصول پدیده پیچیده ای است که مراحل آن درجعات و مراتب گوناگونی دارد. آنچه در بالا آمده، نکاتی است که عملاً (و تقریباً همواره) با آنها روبرو بوده ایم.

۱-۲- جمع بندی اهم نقاط قوت و ضعف، فرصتها و تهدیدات

در این مبحث تنها به طور خلاصه عمده ترین نکات را برشمرده ایم. مشروح موارد به تفصیل در جلد دهم (ارزیابی نهایی) در قالب جداول، درج شده است.

۱-۲-۱- نقاط قوت

- موفقیت طبیعی منطقه، جای گرفتن در پای کره‌های البرز، دید خوب به تهران، نورگیری و آفتابگیری مناسب، وجود دوره‌های مناسب گردشگری در شمال آن.
- توپوگرافی مناسب به لحاظ وجود نوارهای عمده شرقی - غربی و گردی مناسب برای ایجاد دریاچه مصنوعی.
- وجود جنگلهای دست کاشت وسیع در تقریباً سراسر منطقه.
- وجود تعداد زیادی کاربری‌های فرانسوری (و عملاً ملی) مانند مجتمع ورزشی آزادی، گردشگاههای خرگوش دره و چیتگر، باغ نباتات و مانند آن.
- وجود زمین آزاد به میزان کافی برای تامین تمامی کاستیهای کاربریهای خدمات و نیازهای عمومی و پیش بینی اکثر نیازها در طرح تفصیلی (هرچند بسیاری هنوز تحقق نیافته اند).
- وجود طرح تفصیلی پیش اندیشیده بویژه در زمینه کاربریها و طراحی شبکه معابر، بازننگری متعدد در طرح تفصیلی به دفعات و وجود طرحهای متعدد مکمل در این زمینه ها و امکان بازننگری های لازم در آنها.
- نبودن نسبی ساختمانهای موجود (و کیفیت نسبتاً قابل قبول آنها)، دقت در کیفیت بالا در مورد ساخت و ساز جدید.
- وجود عناصر مناسب و شاخص در سیمای عمومی طبیعی منطقه (کوهها، مسیل کن، وردآورد، جنگلها) و همخوانی بزرگراه شهید همت با این عناصر از دیدگاه بعدی.
- وجود موقعیت مناسب در انتهای جنوبی چهارباغ از دیدگاه توسعه شهری وابسته به ترابری.
- وجود زمین کافی در ایستگاه وردآورد (راه آهن شهری) برای ایجاد تاسیسات توسعه شهری وابسته به ترابری.
- نوساز بودن ساختمانها و وجود امکان دسترسی آسان در مواقع بروز سانحه و پیش آمدهای غیر مترقبه.
- وجود فضاهای باز بزرگ بویژه ورزشگاه آزادی و گردشگاه چیتگر.
- متعادل بودن قشرهای اجتماعی - اقتصادی (عمدتاً قشرهای متوسط).
- پذیرا بودن مدیریت شهری منطقه برای دریافت و بکارگیری روشهای نو، مجهز بودن شهرداری به اطلاعات خوب (و بیش از آن) نظام اطلاعاتی مجهز.
- تعداد نسبتاً زیاد طرحهای مطالعاتی و اجرایی آماده و در دست نهب.

۱-۲-۲- نقاط ضعف

- وجود گسل در کوهپایه ه، که خطر زلزله خیزی را بدنبال دارد و در بخش گود که نفوذپذیری را بالا میبرد و ساخت دریاچه را مشکل میسازد.
- ناهمخوانی شبکه معابر پیشنهادی با ساختار شهرکهای موجود.
- نامشخص بودن نقش بزرگراههای شهید همت و رسالت (بعنوان ارتباط بین منطقه ای یا شریان منطقه ای).
- شیب بیش از حد برخی از خیابانها (اعم از موجود یا پیشنهادی)
- عدم تناسب شیب طبیعی محل برای دوچرخه سواری در مسافتهای طولانی.
- ناهمخوانی شبکه معابر با تقسیمات شهری (پیشنهادی طرح تفصیلی).
- نوپا بودن سازمان شهرداری.
- غیرفعال شدن "سازمان عمران منصفه" که بعنوان بخشی فعال از شهرداری در نظر بوده است.
- وضع نابسامان مالکیتهای منطقه.
- رفتار اندوختگرایانه شهرداری در زمینه اطلاعات.

۱-۲-۳- فرصتها

- همسایگی با منطقه ۲۱ (باتوجه به سرشت فرائضی منطقه نامبرده و مرز بسیار طولانی در راستای محور اصلی توسعه شهر تهران که شرقی - غربی است).
- پیش بینی جای دهی تعداد زیادی کاربری های رده ملی در ارتفاعات ۱۸۰۰-۱۴۰۰ متری منطقه از سوی نهادهای مختلف دولتی.
- امکان بهم پیوستن کاربردی با دو محدوده یادشده در بالا با هدف ایجاد یک زیرحورده یا محدوده نیمه مستقل از دیگر حوزه های تهران.
- جایگاه ویژه ارتباطی در کشور نسبت به کنیه جهات اصلی : ارتباط با غرب کشور (و تمام نقاط بین راه) از طریق آزاد راه تهران - کرج و نهایتاً آزادراه تهران - بازرگان، ارتباط با جنوب شرقی تهران و نهایتاً شرق کشور از طریق آزاد راه آزادگان و پیش بینی ارتباط آبی با شمال کشور از طریق آزادراه تهران - شمال، امکان ارتباط با نواحی جنوب غربی کرج از طریق ادامه بزرگراه شهید همت.
- (بر مبنای یک دیدگاه ویژه) وجود مقدار زیادی زمینهای نظامی که میتواند موجب نگهداری این اراضی شود.

تصمیم دولت (منعکس در طرح مجموعه شهری) که تحقق آن منجر به جای دهی کاربری های فراشهری و فراملی در منطقه خواهد شد.

۴-۲-۱- تهدیدها

- نبود شناخت کافی و درست از منطقه نزد همگان بویژه دست اندرکاران دیگر مناطق و سطوح بالاتر شهری.
- (از دیدگاه ویژه ای) وجود زمینهای بزرگ نظامی که اغلب باعث کندی ساخت و سازها (بویژه راهها) میگردد.
- فراوانی طرحهای گوناگون و گاه موازی که ممکن است پراکندگی سررشته فعالیتها را در پی داشته باشد.
- طرح مجموعه شهری و امکان ابلاغ آن بدون منظور داشتن جزئیات و بیش نیازها.
- عدم توجه طرحهای فرامنطقه ای به شرایط و نیازهای منطقه.
- عدم پیشرفت طرح های فرامنطقه ای طبق زمان بندی ابلاغ شده یا مورد استنباط.

۳-۱- جمع بندی اهم ویژگیهای منطقه

- نوپا بودن منطقه.
- موقعیت جغرافیایی منطقه به مثابه بخش انتهایی شهر و همچنین بعنوان مرکز جغرافیایی مجموعه شهری.
- موقعیت طبیعی منطقه بعنوان یک منطقه کوهپایه ای.
- وجود زمینهای آزاد بمقدار چشم گیر و ساخته بودن فقط بخش کوچکی از سطح منطقه. لازم به تذکر است که آنچه به شکل زمین بایر به نظر میرسد (و ظاهراً مبنای تصمیم گیری طرح مجموعه شهری در مورد منطقه ۲۲ بوده است)، در واقع بسیار بیش از مقداری است که در حال حاضر آزاد است و در مورد بخش عمده ای از زمینها یا هم اکنون برنامه و مقدمات کارساخت و ساز آماده آغاز است یا حداقل مدتی است که پروانه ساخت صادر شده است. گزارش شهرداری منطقه ۲۲ در این زمینه (عیناً) به پیوست ارائه شده است.
- وجود مقدار زیادی زمینهای منابع طبیعی (اختصاص یافته به جنگلکاری و فضای سبز) و نیز زمینهای نیروهای مسلح، در قطعات بزرگ.

- اسکان بخش بسیار کمی از ظرفیت جمعیت پذیری منطقه، موضوع مهمی است که نقش بررسی وضع موجود را بسیار کم رنگ (و تقریباً بی معنی) میسازد.
- وضع معیشتی و سکونتی نسبتاً متعادل (در حد قشر متوسط تا حدی کم رفاه)، ساخت وسازهای قابل قبول، خدمات کمابیش متناسب با تعداد جمعیت (با در محل ایجاد).
- وجود فقط یک محله کوچک مسئله دار (با جمعیت ۳ هزار نفر) که آن هم خود در حال التیام است و وجود اشکالات پراکنده.
- وجود یک طرح تفصیلی تازه تصویب؛ البته لازم به ذکر است که در صورت 'بلاغ طرح مجموعه شهری با فعلی، طرح تفصیلی بکنی غیر قابل اجرا خواهد شد و در غیر اینصورت نیز نیروها و عوامل گوناگون تجدیدی در منطقه خواهند بود که باعث تغییر زیادی در آن خواهند شد.
- وضع ناسامان مالکیتها که تاکنون تأثیر منفی فراوانی بر توسعه منطقی منطقه داشته است.
- وجود مدیریت شهری جدی، علاقمند و باتوان مناسب و در عین حال پذیرای تحول.

۴-۱- تشخیص مسائل عاجل

با توجه به آن چه در بخش شناخت بنیادی منطقه (بخش ۲) و بندهای گذشته ارائه شد، میتوان نتیجه گرفت که معنای "عاجل" در منطقه ۲۲ حالت خاصی دارد. در این منطقه، موضوع عاجل را بمفهوم موضوعی باید دانست که زمان آن فرا رسیده است و (هرچند تا کنون اشکالی بدنیال نداشته است) در صورت تاخیر ممکن است ایجاد اشکال و مزاحمت نماید.

نکات زیر نیز با همین دیدگاه در این جا مطرح شده اند.

۴-۱-۱- دریاچه

- ایجاد دریاچه مصنوعی بیش از سی سال است که مورد بحث می باشد و چندین سال است که طرح اجرایی آن (توسط مهندسان مشاور جهاد آب و آبخیزداری) در حال تدوین و نزدیک به پایان است، اما با توجه به روشن نبودن برخی نکات "پیرامونی" در سوال عمده هنوز مطرح است:
- "بررسی اقتصادی": آیا هزینه ای که برای احداث این دریاچه و سپس نگهداری، مدیریت و مرمت آن لازم است، در برابر بازده اقتصادی مورد انتظار و سود اجتماعی و زیست محیطی آن توجیه پذیر است؟
- "بررسی مالکیت ها": با عنایت به این که بخش چشم گیری از زمین حوزه دریاچه در اختیار نیروهای مسلح است، مدیریت آزاد سازی زمین چگونه میتواند باشد؟

۱-۴-۲- مالکیتها

شکل قطعات زمین بخشهای خصوصی با وضعیتی که در بخش ۲ توضیح داده شد، از ابتدای مطالعات طرح تفصیلی یکی از بزرگترین مشکلات منطقه بوده است و لازم است هر چه زودتر تصحیح شود.

این کار در واقع تنها یک راه حل شامل "تجمیع و تفکیک مجدد" دارد، اما مکاتیرم این تجمیع و تفکیک معلوم نیست و اگر به فوریت معلوم نشود عمران منطقه بشدت متضرر خواهد شد.

۱-۴-۳- مسیر بزرگراه رسالت در رابطه با دریاچه

گروهی از مقام های شهرداری منطقه معتقدند که بهتر است بزرگراه رسالت بجای انحناء و گذشتن از جنوب دریاچه بشکل پل مستقیمی از روی آن بگذرد.

نظر به صرفه اقتصادی حاصل از کوتاه شدن مسیر بمیزان قابل توجه و همچنین جاذبه رانندگی بر پل معلق روی آب، این موضوع باید بطور جدی مورد بررسی قرارگیرد.

زمان این بررسی هم اکنون می باشد، بطوری که قبل از آغاز عملیات ساخت دریاچه یا بزرگراه (هریک در اولویت اول اجرا باشد) نتیجه حاصل و طرحهای مربوطه آماده باشند.

۲ تدوین اهداف و مقاصد مقدماتی
توسعه منطقه در رابطه با شهر

۲- تدوین اهداف و مقاصد مقدماتی توسعه منطقه در رابطه با شهر

۲-۱- نقش و جایگاه منطقه در رابطه با مناطق اطراف

۲-۱-۱- ویژگیهای مناطق همجوار

منطقه ۲۱ که در همسایگی منطقه ۲۲ قرار دارد، عملاً مجموعه ای است از کارخانه ها و کارگاه های بسیار بزرگ و از آنجمله چاپخانه وزارت ارشاد، بعلاوه چند محله مسکونی که در لابلای آنها شکل گرفته اند.

نیروی کاری این کارگاه ها از نقاط مختلف مجموعه شهری تامین میگردد. مراد 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 سونی دیگر، منطقه ۲۱ از طریق آزاد راه تهران - کرج و جاده مخصوص و جاده قدیم، به کرج و به غرب کشور مرتبط است 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 هم اکنون نیز عملکردی ملی (یا حتی بین الملل) دارد.

در ارتفاعات ۱۸۰۰ - ۱۴۰۰ متر شمال منطقه ۲۲ تعداد زیادی طرح (عموماً گردشگری یا پرورش ماهی) پیش بینی شده است که در صورت تحقق، طبعاً سرشتشان عملکردی فرا شهری خواهد داشت.

۲-۱-۲- تکوین عنصر غرب تهران

در صورت جای دهی کاربری های ملی و فرا ملی در منطقه (طبق پیشنهاد طرح مجموعه شهری)، سه منطقه ۲۲، ۲۱ و ارتفاعات ۱۸۰۰ - ۱۴۰۰ متر بهمراه هم یک واحد شهری با عملکرد ملی بسیار قوی خواهند ساخت که بطور قراردادی میتوان آنرا "عنصر غرب تهران" نامید.

این عنصر در واقع مرکز مجموعه شهری خواهد بود و در داخل خود نیز به سه نوار شرقی - غربی تقسیم میشود که بر روی هم قرار میگیرند:

نوار جنوبی با بافتی صنعتی - کارگری

نوار میانی با عملکردی خدماتی - کارمندی.

نوار شمالی که به گذران اوقات فراغت اختصاص خواهد داشت.

۲-۲- نقش و جایگاه منطقه در رابطه با شهر

۲-۲-۱- تحقق طرح مجموعه شهری

در صورت تحقق پیشنهادهای طرح مجموعه شهری و پیدایش "عنصر غربی"، این عنصر و به تبع آن منطقه ۲۲ عملاً از شهر تهران جدا خواهد شد و درست همان رابطه ای را با شهر خواهد داشت که دیگر شهرهای مجموعه شهری با تهران دارند.

۲-۲-۲- تحقق طرح تفصیلی

اگر عمران منطقه به روال قبل و بر اساس طرح تفصیلی انجام شود، شهر تهران مبداء اصلی مهاجرت ساکنان مالی منطقه خواهد بود و به این ترتیب در همه طرح های بعدی، بررسی اوضاع اجتماعی - اقتصادی ساکنان آن بسیار مهمتر از وضع موجود خود منطقه خواهد بود. یادآوری میشود در حال حاضر، لایه های میانی تهرانی ها گرایش به مهاجرت به منطقه ۲۲ را دارند، درحالی که استعدادها و نقاط قوت محل امکان آن را میدهد که با ایجاد چند جاذبه یا محرک توسعه، تعدادی از طبقات دیگر را هم جذب نماید. در این صورت، منطقه ۲۲ نسبت به شهر تهران حالت یک بخش حومه ای کم دردمس را خواهد داشت.

۳ گرایش های موثر در توسعه کالبدی منطقه

۳- گرایش های موثر در توسعه کالبدی منطقه

۳-۱- سرعت ساخت و ساز

عملیات طراحی قطعات نسبتاً بزرگ زمین و ساخت و ساز در آنها با سرعت زیادی در جریان است. از زمان تصمیم شورای عالی شهرسازی در زمینه پیشنهادهای طرح مجموعه شهری (یعنی توقف ساخت و ساز در منطقه)، تا کنون هم این روند همچون گذشته (و شاید با سرعتی بیشتر، هر چند هنوز آمارى از این نظر در دست نیست) ادامه دارد و چنانچه نهائی شدن این تصمیم گیری باز هم به تعویق بیفتد، عملاً جانی برای کاربری های بزرگ فراشهری نخواهد ماند و تنها نتیجه آن از هم پاشیدن شیرازه هدایت توسعه و ایجاد ساخت های ناهنجار و نامنخوان خواهد بود.

۳-۲- مقیاس عملیاتی

در طرح تفصیلی پیشنهاد شده است نوع ساخت و ساز از صورت "تک سازی" به شکل "انبوه سازی" درآید. این امر با نیت امکان کنترل توسعه و ساخت و ساز برنامه ای پیشنهاد شده بود که لازمه آن وجود یک مدیریت واحد ساخت و ساز بود. آنچه در عمل اتفاق افتاد، این بود که تعاونی های مختلف هریک با چند صد واحد مسکونی بار اصلی توسعه را بر دوش گرفتند، که متأسفانه بسیاری از فواید انبوه سازی از این طریق از میان می رود.

۳-۳- چشم انداز تحولات آینده

شکل گیری آینده منطقه مستقیماً متأثر از تقابل دو گروه نیرو - یکی در جهت تصمیمات طرح مجموعه شهری و دیگری در راستای طرح تفصیلی - خواهد بود. متأسفانه در حال حاضر میزان قوت هریک از این دو نیرو مشخص نیست؛ لذا نمیتوان چشم انداز منطقه را به روشنی تعریف و تشریح کرد. تنها چیزی که میتوان گفت این است که به احتمال زیاد چیزی حد واسط آن دو خواهد بود.

۴ راهبردهای توسعه آینده

۴- راهبردهای توسعه آینده

۴-۱- استراتژی موازی

طبیعی است نخستین پیشنهاد این باشد که تکلیف تصمیم های طرح مجموعه شهری بلافاصله روشن شود؛ ولی متأسفانه چنین پیشنهادی وافع بینانه نخواهد بود، بنابر این لازم است با فرض هر دو، دو گروه از فعالیتها جداگانه انجام گیرد. هرچند این امر ممکن است به دوباره کاری در برخی زمینه ها بیانجامد، اما بهتر از غافلگیر شدن است.

در این زمینه دو گروه طرح جداگانه پیشنهاد شده است که هر دو باید آغاز گردند. فقط در اولویت بندی زمانی باید سعی شود آنهایی در زده های نخست باشند که تعارض زیادی با طرحهای گروه دیگر ندارند. فهرست طرح ها در بند ۵ آمده است.

۴-۲- پیش نیازها

توسعه و عمران منطقه بر حسب تصمیمات طرح مجموعه شهری، نیازمند انجام اقداماتی است که بسیاری از آنها خارج از حدود وظایف، اختیارات یا امکانات منطقه است. در این زمینه قبلاً گزارشی نوشته شده است که متن آن در پیوست شماره ۳ ارائه میگردد.

۴-۳- مالکیتها

ساماندهی موضوع مالکیتها اولویت بالایی دارد که تا به امروز راه حلهای گوناگونی برای آن مطرح شده است.

کارسازترین راهی که در این مورد وجود دارد پیشنهاد ایجاد "بانکهای مساختمان" در مناطق مختلف است که از طریق یک قانون خاص (مصوب مجلس شورای اسلامی) تأیید می شوند و در این صورت بانک منطقه ۲۲ نخستین آنها خواهد بود.

راه حل دیگر میتواند این باشد که هر یک از بلوکهای طرح تفصیلی (پس از هر طرح اجرایی مورد عمل) بعنوان یک طرح مستقل مطرح شود و پس از اعلام عمومی زمان شروع عملیات اجرایی به مالکین محدوده طرح، این زمینها، طبق روال معمول تملک شود.

طبعاً این روش هم با پیچیدگی ها و مشکلات جثی اجتناب ناپذیر روبرو است و هم کارایی کمتری دارد، اما در صورت اضطرار میتواند جوابگوی مشکلات بی سرانجام مسئله مالکیتها باشد.

۴-۴- مدیریت ساخت و ساز

احیاء و فعال نمودن مجدد سازمان عمران منطقه اهمیت فوق العاده ای دارد. پیشنهاد می شود گروه مدیریت این سازمان - نظیر آنچه در حال حاضر در نمودار سازمانی آن منعکس است - (یعنی شهردار، قائم مقام و مقامات بلند پایه شهرداری) کادر رهبری را تشکیل دهند، اما با اعضاء گروه کارشناسان، کاملاً مستقل از شهرداری تشکیل شود و رهبری و فعالیت ستادی همه کارهای مربوط به عمران منطقه از خرید و تملک زمین گرفته تا برنامه ریزی بخش های سکونت و فعالیت، طراحی، ساخت و واگذاری را بعهده خود بگیرد، ضمن آنکه بهتر است اقدامات اجرایی (مشاوره، طراحی، پیمانکاری و مانند آن) را توسط بخش خصوصی به انجام رسانند.

۴-۵- مدیریت برنامه ریزی

اصولاً برنامه ریزی شهری باید از حالت خشک و ایستای فعلی (طرح جامع و طرح تفصیلی مدت دار و یکسان تا پایان دوره) به حالتی فعال و پویا و بصورت فرآیندی و مستمر درآید. این مهندسان مشاور تصویر ذهنی خویش را از مکانیزم این کار در گزارش به کمیته اجرایی برنامه ریزی و طراحی شهرتهران عرضه داشته است. من گزارش در پیوست شماره ۴ ارائه میگردد. در این گزارش نقش و وظایف مهندسان مشاور نیز تشریح شده است. چکیده گزارش چنین است که: لازم است برنامه ریزی شهری یا عبارتی "روند رهبری توسعه شهری"، اعم از (برنامه ریزی - ارائه سند برنامه - تصویب - اجرای برنامه) به حالت "ستاد رهبری و فرماندهی عملیات" سوق داده شود.

۴-۶- تجدید نظرهای احتمالی

فارغ از این که تصمیمات طرح مجموعه شهری اجرا میشود یا نه، احتمال این که اوضاع و صورت مسائل به قدری تغییر یابند که تجدید نظر در طرح تفصیلی را اجتناب ناپذیر سازند، بکلی منتفی نیست. در چنین صورتی چند پیش شرط لازم است:

اولاً نقاط و عناصری که به هر دلیل ثابت و غیر قابل تغییرند، بویژه مسیر راههای اصلی و نقاط تبادل با منطقه ۲۱، کاملاً مشخص شوند و در بقیه عناصر هم سعی شود کمترین تغییر ممکن داده شود.

ثانیاً سعی شود که طرح تجدید نظر شده حتی الامکان به اصول طرح تفصیلی (از جمله پرمیز از کاربری های قطعی و گرایش به کاربریهای مختلط و همجوار، ساختار سه بعدی بجای دو بعدی و وجود محور مجهز پیاده با شکل هندسی چهار باغ) وفادار بماند.

در این جلد از گزارش، دو نمونه نقشه تمثیلی از تفکرات اولیه تجدید نظر در طرح - بکسی در صورت یافتن کاربری هائی با سطوح بزرگ بر مبنای پیش بینی طرح مجموعه شهری و دیگری در صورت پیدا شدن کاربری های مهم اما غیر سطح بر یا در صورت تغییر در ساختار، نحوه روی آوری ساکنان و مراکز فعالیت - ارائه شده است.

رک. به نگاره های ۲ و ۴ در انتهای همین جلد.

یادآوری و تاکید میشود که هیچیک از این دو حالت جنبه پیشنهادی ندارند، بلکه تنها مثال هائی هستند از این که چگونه با نهایت سعی در حفظ و رعایت اصول و مبانی طرح تفصیلی، میتوان شرایط جدید را در منطقه برقرار کرد.

۴-۷- محورهای اصلی اقدام در زمینه مسائل عاجل

مسائل "عاجل" منطقه در بند ۳-۱-۴- مشخص، تعریف و تشریح شده اند. در اینجا پیشنهاد میشود بلافاصله آغاز به تدوین طرحی برای حل هریک از آنها شود.

۵ طرحها و برنامه ها

۵- طرح‌ها و برنامه‌ها

۵-۱- طرح‌های شهری، فراشهری و فراملی

(برای کمک در تحقق طرح مجموعه شهری)

در این جا فهرستی از ده طرح که ایجاد آنها مجتملاً تر بنظر میرسد، بترتیب ارائه شده که لازم است بلافاصله یک گروه کاری ویژه برای پیگیری امر تشکیل شود و امکان سنجی طرحها را بترتیب یک به یک به مشاور (حقیقی یا حقوقی) واگذار نماید. یادآوری میشود که یافتن (و حتی مذاکره با) متقاضی احتمالی نیز جزء این امکان سنجی بشمار می آید. ضمناً تأمین اعتبار این طرح های امکان سنجی نیز باید در سطحی بالاتر از منطقه باشد.

- طرح های پیشنهادی بشرح زیر می باشند:

۵-۱-۱- پارک موضوعی

(مانند دیسنی لند یا طرحهای مشابه)

زمین ناخالص مورد نیاز: ۹۰۰-۴۰۰ هکتار

مقیاس کاربری: ملی

۵-۱-۲- دانشگاه حضوری (عمومی)

زمین ناخالص مورد نیاز: ۹۰۰-۴۰۰ هکتار

مقیاس کاربری: ملی

۵-۱-۳- توسعه ناپیوسته مجتمع ورزشی آزادی

(در اراضی پست تر از ۱۴۰۰ متر)

زمین ناخالص مورد نیاز: ۶۰۰-۱۰۰ هکتار

مقیاس کاربری: فراملی

۵-۱-۴- پارک رایانه ای

(مرکز تولید و پژوهش در مورد نرم افزار و سخت افزار همراه با گردشگاه، ارائه مجانی خدمات

رایانه ای بعنوان آزمایش، بازی های آموزشی رایانه ای کودکان و مانند آن)

زمین ناخالص مورد نیاز: ۲۰۰-۵۰ هکتار

مقیاس کاربری: فراشهری

۵-۱-۵- دانشگاه چندین رسانه ای

زمین ناخالص مورد نیاز: ۲۰۰-۵۰ هکتار

مقیاس کاربری: ملی

۵-۱-۶- مرکز تحقیقات و تولید فن آوری پیشرفته

زمین ناخالص مورد نیاز: ۹۰۰-۴۰۰ هکتار

مقیاس کاربری های: ملی

۵-۱-۷- شهرک دیپلماتیک

زمین ناخالص مورد نیاز: ۴۰۰-۱۰۰ هکتار

مقیاس کاربری: شهری

۵-۱-۸- مجموعه نمایشگاههای بین المللی

زمین ناخالص مورد نیاز: ۹۰۰-۴۰۰ هکتار

مقیاس کاربری: فراملی

۵-۱-۹- موسسات انتقاعی وابسته به باغ نباتات

زمین ناخالص مورد نیاز: ۴۰۰-۱۰۰ هکتار

مقیاس کاربری: ملی

۵-۱-۱۰- مراکز بین المللی فرهنگی - سیاسی

زمین ناخالص مورد نیاز: ۲۰۰-۵۰ هکتار

مقیاس کاربری: شهری

با این ترتیب، جمع زمینهای مورد نیاز طرح ها ۵۳۰۰-۲۰۵ هکتار است. با توجه به این که زمینهای باقیمانده حتی بفرص لغو پروانه های صادره تنها حدود ۱۵۰۰ هکتار است، احتمالان پرکردن آن (یا بخش چشم گیری از آن) با اجرای چند مورد از طرحها وجود دارد.

۲-۵- طرح‌هایی که ریشه در طرح‌های تفصیلی دارند

در این زمینه طرح‌های زیر بترتیب اولویت زمانی پیشنهاد میگردند.

۲-۵-۱- امکان سنجی اجتماعی - اقتصادی دریاچه

۲-۵-۲- بخش جنوبی چهار باغ

۲-۵-۳- خدمات شهری منکی به تراپری

۲-۵-۳-۱- خدمات وابسته به ایستگاه بازی جنگلی

۲-۵-۳-۲- خدمات وابسته به ایستگاه وردآورد

۲-۵-۴- طرح جامع آمایش مجتمع ورزشی آزادی

۲-۵-۵- خدمات وابسته به آزاد راه آزادگان

۲-۵-۵-۱- واقع در خرگوش دره

۲-۵-۵-۲- واقع در دره کن

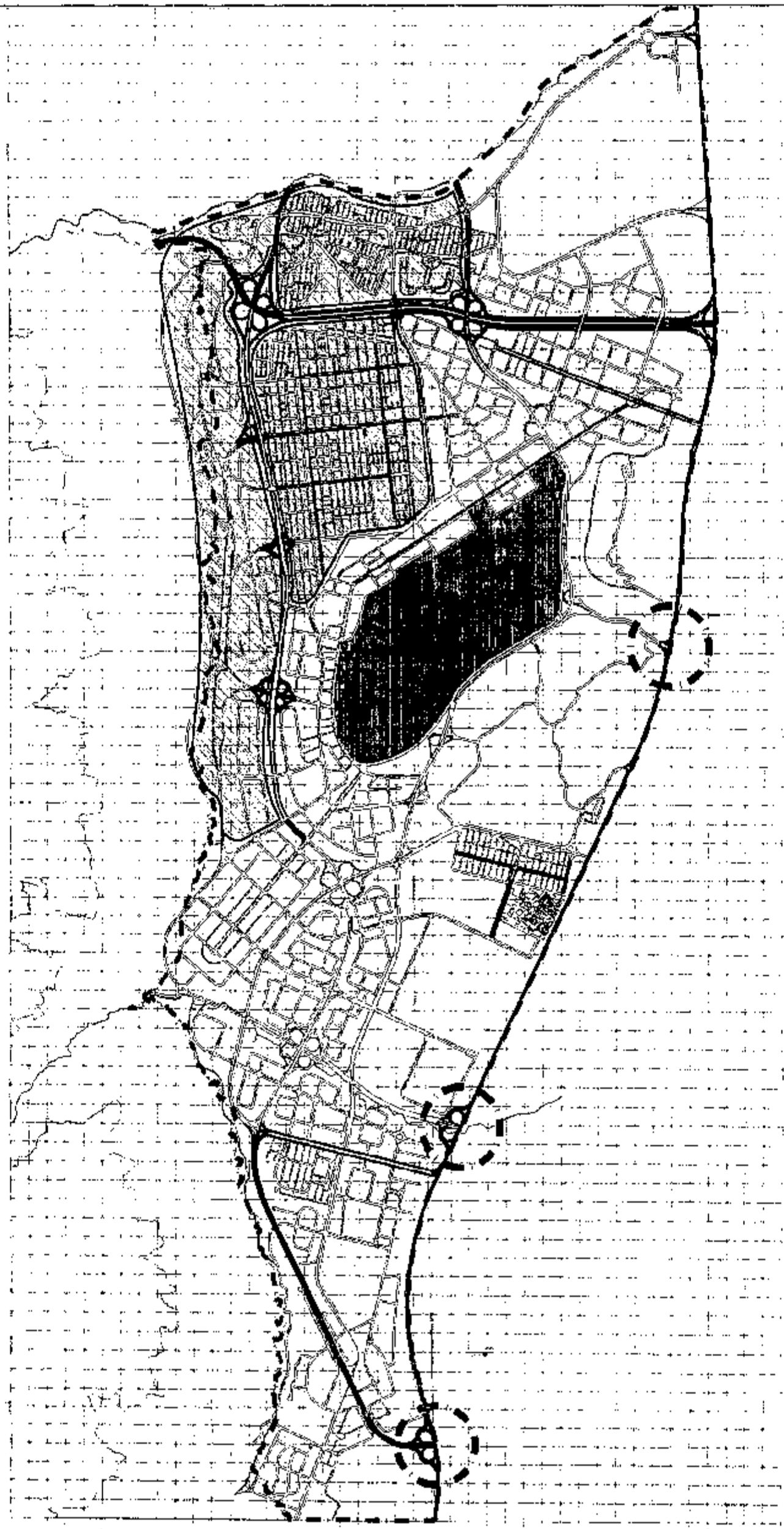
۲-۵-۶- طرح اتصال بصری، کاربریهای شهر و گردشگاههای بالای ۱۴۰۰ متر

۲-۵-۶-۱- شمال دره ورد آورد

۲-۵-۶-۲- طول مسیل ورد آورد

۲-۵-۶-۳- طول چهار باغ شمالی

۲-۵-۷- امکان سنجی تغییر مسیر بزرگراه رسالت



راهنما:

راهها

سطوح و مناطق

مناطقها



شهرداری تهران

موزه مکتوبات شهرداری و معماری

مهندسين مشاور شهريستان

بررسی مسائل توسعه شهري منطقه ۲۲












نقشه: عناصر و سطوح ثابت و اجرانشده

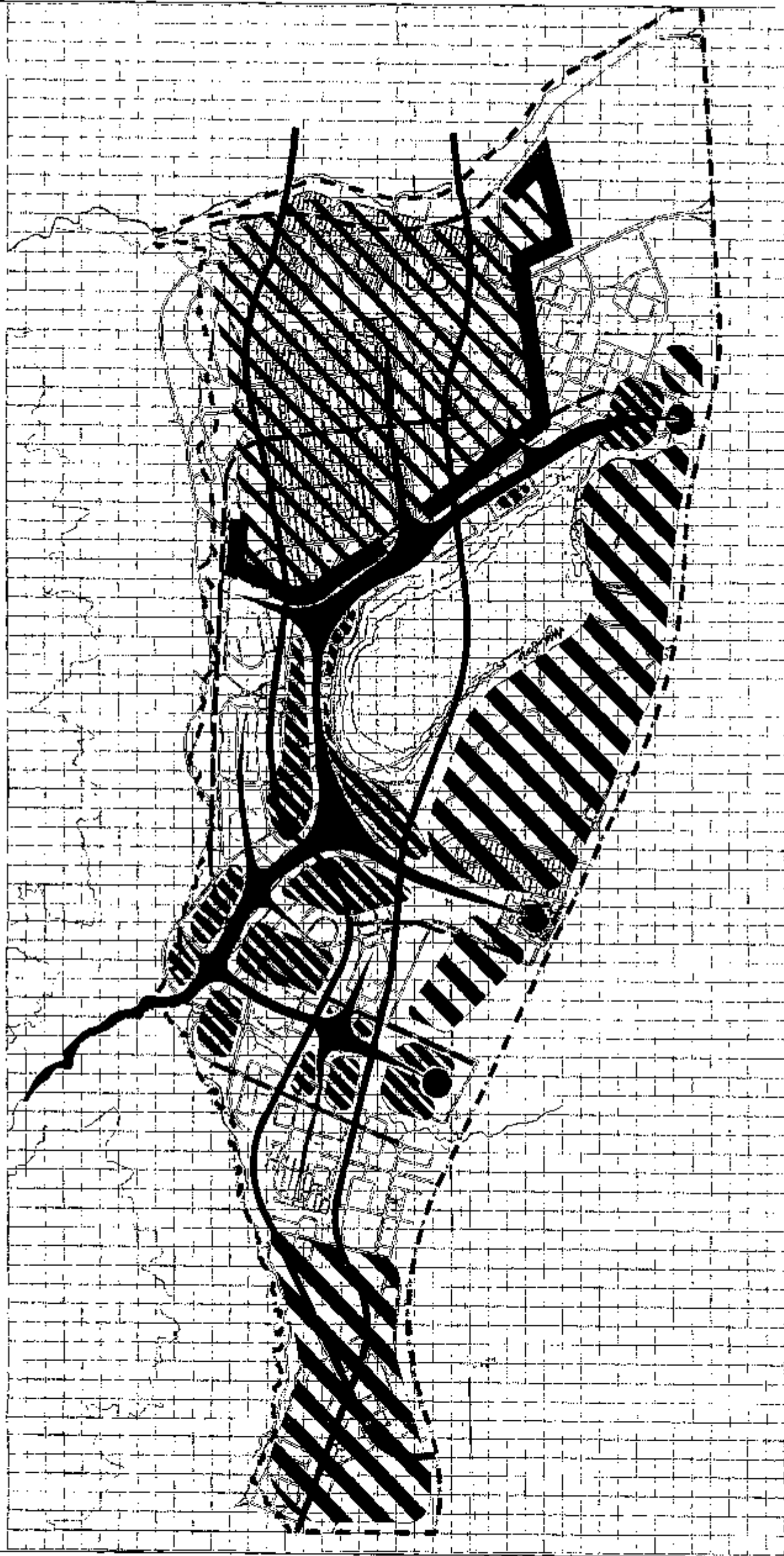
مقیاس: ۱ : ۵۰.۰۰۰


تاریخ تصویب: آذر ۱۳۸۱

۱

راهنما :

-  محدوده سبز
-  عملکردهای شهری فرانشهری
-  لکه های مسکونی ویژه
-  معابر شریانی
-  معابر محلی
-  بزرگراه منطقه های
-  مترو
-  ایستگاههای مترو
-  دریاچه
-  حد منطقه مسکونی
-  مناطق سبز و جنگلکاری



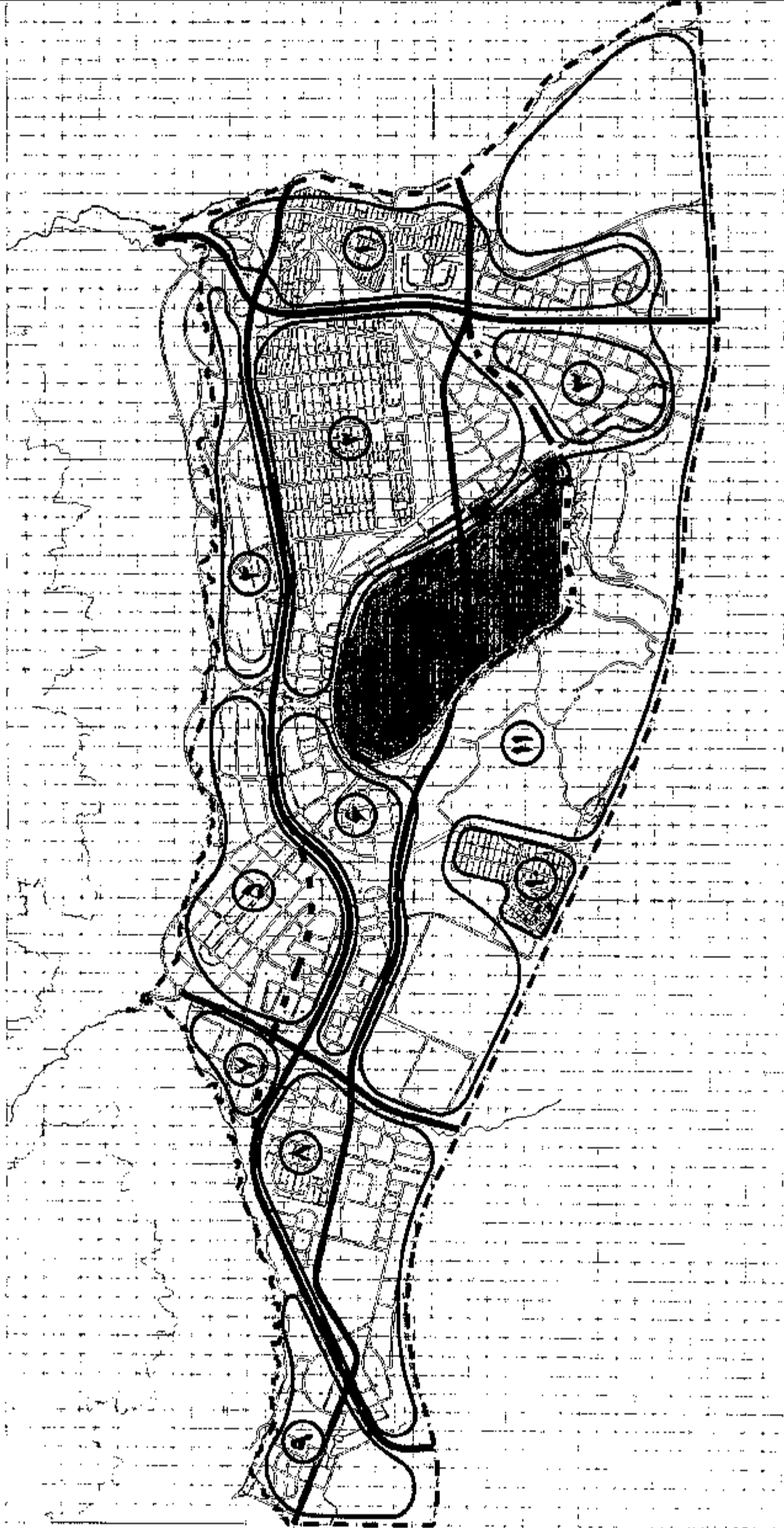
 **شهررداری تهران**
 حوزه معاونت شهرسازی و معماری
 مهندسین مشاور ش. رستمان

بررسی مسائلی توسعه شهری منطقه ۲۲

نقشه : نقشه دمایی تغییر ساختار منطقه


مقیاس : ۱ : ۵۰ ۰۰۰

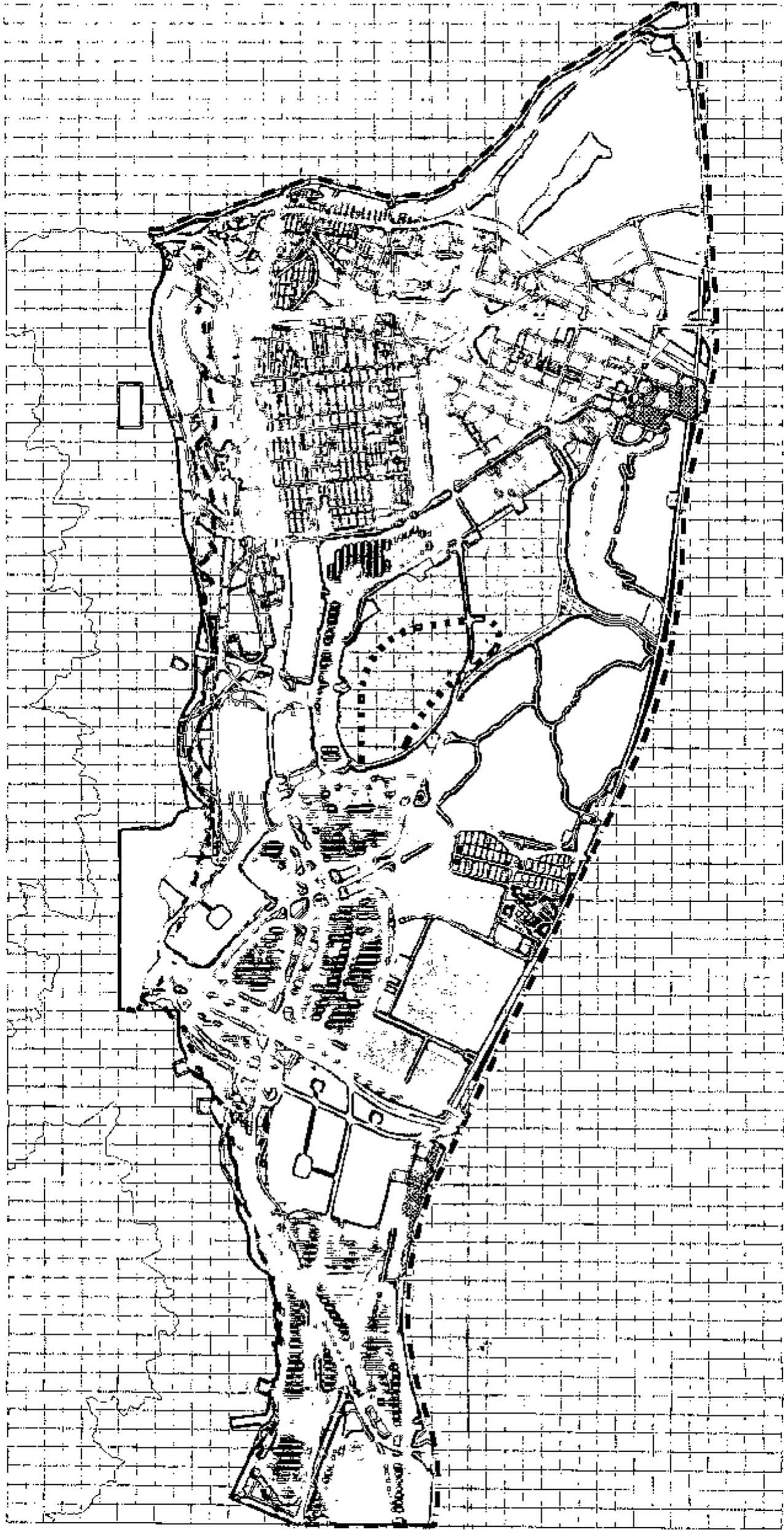
تاریخ تعویض : آذر ۱۳۸۱



راهنما :

- محدوده نواحی
- معاير اصلی منطقه
- مرز منطقه


شهر - رده‌بازی تهران
 سوزة مظلوت تهران و معماري
 مهندسين مشاور ثروستان
 بررسی مسائل تو. مه شهری منطقه ۲۲
 نقشه : نقشه شمالي بازنگری ناحیه بندی منطقه
 مقياس : ۱ : ۵۰ ۰۰۰
 تاریخ تصویريل : آذر ۱۳۸۱



راهنما :

- میرهای ساختاری
- ۲- خدمات تفریحی
- ۳- کاروبارهای بزرگ فرامنطقه ای
- ۳-۱ پارک عمومی
- ۳-۲ پارکینگ بین المللی
- ورزشی
- ۱-۱ توسعه پایدار و ورزشگاه
- ۱-۲ خدمات تفریحی - ورزشی
- مناطق مسکونی
- تجاری
- فضای سبز
- پارکینگ
- ایستگاه مترو
- بهارباغ
- مناطق طرح تفصیلی



شهرداری قوم

موزه طراوت شهرداری و ستادی

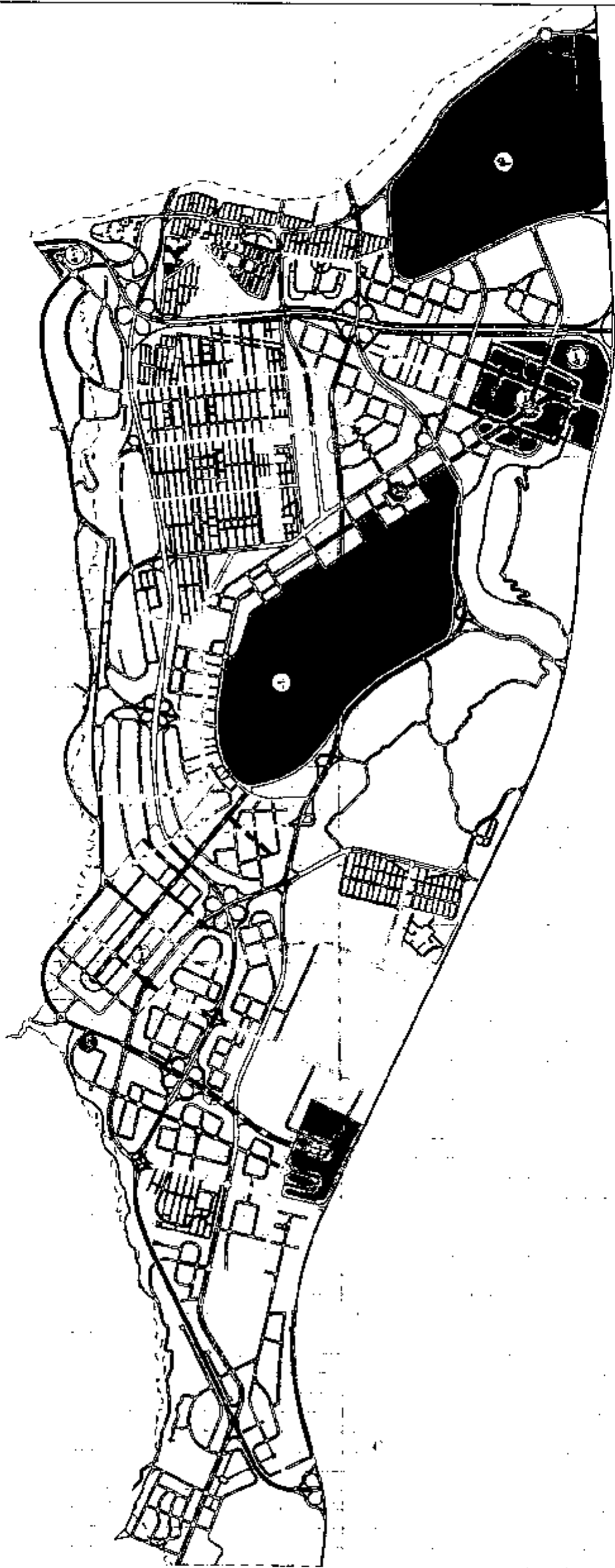
مهندسین مشاور شهرداری

بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۲۲

نقشه تفصیلی کاربریها و ساختار منطقه در صورت تصویب طرح تفصیلی شهری

مقیاس : ۱ : ۵۰ ۰۰۰

تاریخ تهیه: آذر ۱۳۸۱



راه‌نما :

آزاد راه

شیرینایی درجه ۱

شیرینایی درجه ۲

جمع کننده و پخش کننده

چهار باغ

خیابان فرعی

۱- اماکن مذهبی عالی - اجتماعي دریاچه

۲- طرح بزرگ‌نمای شهری مرحله یک چهارباغ

۳- خدمات شهری متکی به راه آهن شهری

۳-۱- ایستگاه پارک جنگلی

۳-۲- ایستگاه ورود

۴- طرح جامع توسعه صنعت روزنی آزادی

۵- اماکن صنعتی ایستگاههای خنثی آزادراه

۵-۱- سترگوش دره

۵-۲- دره کن

۶- طرح (الف) ایستگاه راه‌آهن تهران - ایستگاه (ب)

۶-۱- ایستگاه دره

۶-۲- آمایش مسیل

۷- بخش شمالی چهار باغ

۸- اماکن صنعتی تغییر مسیر ترانزیت راه رمال

محدوده منطقه

مآخذ: یادوند، طرح تفصیلی

مطالعات شازستان

شهرداری تهران
 حوزه معاونت شهرسازی و معماری

مهندسین مشاور شازستان

بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۲۲

نشانی: موقعیت پروژه های عاجل

مقیاس: ۱:۵۰۰۰۰

تاریخ تصویب: آذر ۱۳۸۱

