جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

بسمه تعالی

تاریخ ۸۵/۱۰/۳۰
شماره ۱۶۰/۸۰۵/۲۲۶۸۵
پیوست

اسکن شد

جناب آقای مهندس محمد سعیدی کیا
وزیر محترم مسکن و شهرسازی و رئیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

سلام علیکم

به استحضار عالی می‌رساند ؛ پیرو نامه به شماره ۱۶۰/۷۶۷/۳۳۶/۲۱۰۵/م به تاریخ ۸۵/۷/۳ در خصوص « تعیین حریم شهر تهران » و در اجرای بند یکم (۱) ماده نود و نهم (۹۹) قانون شهرداری‌ها و بندهای یازدهم (۱۱) و سی و چهارم (۳۴) ماده هفتاد و یکم (۷۱) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن، جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف شهردار محترم تهران طی نامه به شماره ۸۵۱۰/۸۵۱۱۱۹۴۷ به تاریخ ۸۵/۱۰/۲۳ لایحه « مطالعات طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۵) و ضمائم آن » را ارائه نهایی نموده است که به شماره ۲۱۹۶۵ به تاریخ ۸۵/۱۰/۲۴ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دویست و نود و یکمین جلسه رسمی ـ علنی ـ فوق‌العاده شورای اسلامی شهر تهران منعقده به تاریخ ۸۵/۱۰/۲۴ اعلام وصول شده و بررسی نهایی آن پس از سی و پنج (۳۵) جلسه در جلسات رسمی ـ علنی ـ عادی و فوق‌العاده شورای اسلامی شهر تهران و جلسات کمیسیون شهرسازی، فنی و معماری و کمیسیون ویژه شورا در ردیف اول دستور دویست و نود و دومین جلسه علنی ـ فوق‌العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۲۲۰۶۸ به تاریخ ۸۵/۱۰/۲۴ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و پانزده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز سه‌شنبه بیست و ششم دی‌ماه سال ۱۳۸۵ در محل تالار شورا به صورت رسمی منعقد شد مفاد آن بررسی شد، هم‌چنین در ادامه بررسی نهایی مفاد لایحه مزبور در ردیف اول دستور دویست و نود و سومین جلسه علنی ـ فوق‌العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۲۲۲۹۳ به تاریخ ۸۵/۱۰/۲۶ قرار گرفته و در جلسه مزبور نیز که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و چهارده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز چهارشنبه بیست و هفتم دی‌ماه سال ۱۳۸۵ در محل تالار شورا و به صورت رسمی منعقد شد مفاد آن شامل، ضوابط و مقررات پهنه‌بندی استفاده از اراضی (احکام اصلی طرح)، پهنه‌بندی استفاده از اراضی (محدوده شهر تهران ـ حریم شهر تهران) ـ طرح‌های موضعی و موضوعی، و گزارش تلفیقی مربوط مطرح و پس از بحث و بررسی در خصوص مفاد آن مشتمل بر گزارشات پیوست اخذ رأی انجام شد، که به اتفاق آرای موافق (چهارده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری (چهارده نفر) به تصویب رسید.

نشانی : ضلع جنوبی پارک شهر ، خیابان بهشت ، جنب شهرداری تهران ، تلفن : ۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر : ۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی : ۱۱۳۶۵/۴۳۸۹

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ ۸۵/۱۰/۳۰
شماره ۱۶۰/۸۰۵/۲۲۶۸۵
پیوست

اسکن شد

فلذا در اجرای مفاد قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوبه مزبور شامل گزارشات پیوست که ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران می‌باشد را جهت استحضار و دستور طرح و بررسی آن در شورای مذکور و در نهایت تصویب و ابلاغ آن به مراجع ذیربط ایفاد و ارسال می‌نماید./ م ۷۳۷/۱۵۲۰

با احترام
مهدی چمران
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

۸۵/۱۱/۲

رونوشت :
۱ـ جناب آقای مظفر رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران .
۲ـ حجت‌الاسلام والمسلمین جناب آقای مصطفی پورمحمدی وزیر محترم کشور و عضو شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت استحضار.
۳ـ روسای محترم کمیسیون‌های اصلی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و رویت دیگر اعضای محترم آن کمیسیون‌ها .
۴ـ جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف شهردار محترم تهران جهت استحضار .
۵ ـ جناب آقای دکتر غفور خوئینی رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار .
۶ ـ دفتر هیئت‌رئیسه و مصوبات (۷۳۷) .

نشانی : ضلع جنوبی پارک شهر ، خیابان بهشت ، جنب شهرداری تهران ، تلفن : ۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر : ۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی : ۱۱۳۶۵/۴۳۸۹

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ .....
شماره .....
پیوست .....

متـــن مصـــوبه

"طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۵) "

(مشتمل بر گزارشات الحاقی ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)

مصوب دویست و نود و دومین و دویست و نود و سومین
جلسات رسمی ــ علنی ــ فوق‌العاده شورای اسلامی شهرتهران (دوره دوم)
به ترتیب به تاریخ‌های سه‌شنبه بیست و ششم و چهارشنبه بیست و هفتم
دی‌ماه ســال ۱۳۸۵
(۸۵/۲۹۲/۱) (۸۵/۲۹۳/۱)

نشانی : ضلع جنوبی پارک شهر ، خیابان بهشت ، جنب شهرداری تهران ، تلفن : ۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر : ۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی : ۱۱۳۶۵/۴۳۸۹

جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران

نهاد مدیریت و برنامه ریزی تهیه طرح های توسعه شهری تهران

طرح راهبردی - ساختاری توسعه شهر تهران

طرح جامع تهران (۱۳۸۵)

خلاصه گزارش نهایی طرح
(ویرایش اول)
زمستان ۱۳۸۵

BOOM SAAZ GAAN
CONSULTING ENGINEERS ARCHITECTS - PLANNERS
بوم سازگان
مهندسین مشاور توسعه بوم سازگان پایدار
معماری،شهرسازی،برنامه ریزی،مدیریت طرح

شورای اسلامی شهر تهران

فهرست مطالب صفحه

پیشگفتار ۱

۱- رویکرد طرح جامع تهران و پیشینه آن ۲-۱۱

۱-۱: رویکرد و شیوه تهیه طرح جامع تهران ۳

۱-۲: گسترش تهران و طرح‌های پیشین ۸

۲- طرح راهبردی توسعه شهر تهران ۱۲-۳۰

۲-۱: طرح مسئله (مسائل اساسی تهران) ۱٤

۲-۱-۱: مسائل کلانشهری تهران ۱۵

۲-۱-۲: مسائل شهری تهران ۱٦

۲-۲: چشم‌انداز و اهداف توسعه تهران ۱۹

۲-۳: راهبردهای توسعه ۲۱

۲-۳-۱: نقش و جایگاه تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای ۲۱

۲-۳-۲: ساماندهی و صیانت از محدوده و حریم شهر تهران ۲۲

۲-۳-۳: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت ۲٤

۲-۳-٤: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت در شهر تهران ۲٤

۲-۳-۵: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک ۲٤

۲-۳-٦: حفاظت از محیط‌زیست و ایمن‌سازی شهر تهران از سوانح طبیعی (زلزله، سیل و...) ۲۵

۲-۳-۷: بهبود و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران ۲٦

۲-۳-۸: تأمین آب موردنیاز و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران ۲٦

۲-۳-۹: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران ۲۷

۲-۳-۱۰: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی استفاده از اراضی ۲۷

۲-۳-۱۱: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران ۲۸

۲-۳-۱۲: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری، در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی – اسلامی ۲۸

۲-۳-۱۳: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری ۲۸

۲-۳-۱٤: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران ۲۹

۲-۳-۱۵: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران ۲۹

۲-۳-۱٦: اصلاح نظام مالیه و ساختار تشکیلاتی مدیریت شهری تهران ۲۹

۲-۳-۱۷: تأسیس رسمی و قانونی نهاد دائمی مدیریت و برنامه‌ریزی تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران ۳۰

۲-۳-۱۸: مدیریت مجموعه شهری و نهاد برنامه‌ریزی و نظارت دائمی مرتبط با آن ۳۰

شورای اسلامی شهر تهران

۳- طرح ساختاری شهر تهران ۳۱

۳-۱: تشخیص و تحلیل وضعیت ساختاری شهر تهران ۳۲

۳-۱-۱: ساختار طبیعی ۳۳

۳-۱-۲: ساختار تاریخی ۳۵

۳-۱-۳: ساختار اجتماعی – اقتصادی ۳۶

۳-۱-٤: ساختار و نظام حرکت ٤۰

۳-۱-۵: ساختار عملکرد و فعالیت ٤۱

۳-۲: ایده ساختاری توسعه و سازمان فضایی شهر تهران ٤۳

۳-۲-۱: شکل‌گیری ایده ساختاری توسعه شهر ٤۳

۳-۲-۲: اصول کلی و ایده اولیه سازمان فضایی شهر تهران ٤۵

۳-۲-۳: ویژگی‌های سازمان فضایی ٤۸

۳-۲-٤: استخوان‌بندی سازمان فضایی ۵۰

(۱): محورهای شهری ۵۰

(۲): مراکز شهری ۵۲

(۳): شبکه حرکت ۵۵

(٤): محدوده شهر ٦۱

(۵): حریم شهر ٦٤

۳-۳: پهنه‌بندی استفاده از اراضی ٦۹

(۱): پهنه سکونت ۷۳

(۲): پهنه فعالیت ۷۵

(۳): پهنه مختلط (مسکونی و فعالیت) ۷٦

(٤): پهنه حفاظت ۷۷

(۵): کاربری‌های مجاز ۷۸

(٦): مقایسه کاربری‌ها و پهنه‌بندی ۷۸

۳-٤: ساماندهی عمران و توسعه شهری ۸۰

۳-٤-۱: عرصه‌های ساماندهی ۸۰

۳-٤-۲: ساماندهی عرصه‌های ارزشمند ۸۳

۳-٤-۳: ساماندهی عرصه‌های مستعد توسعه ۸٤

۳-٤-٤: ساماندهی سیما و منظر شهری (طراحی شهری) ۸۹

۳-٤-۵: ساماندهی خدمات شهری ۹۲

۳-٤-٦: ساماندهی بافت‌های فرسوده ۹٦

۷-٤-۳: طرح‌های عمران و توسعه شهری تهران ۱۰۰
(الف): برنامه‌ها، طرح‌ها و مطالعات موضوعی توسعه شهری تهران ۱۰۱
(ب): برنامه‌ها و طرح‌های موضعی فرامنطقه‌ای توسعه شهری تهران ۱۰٤
(ج): طرح‌ها و پروژه‌های موضعی توسعه شهری در مقیاس مناطق، نواحی و محلات ۱۰٦

٤- شرایط تحقق‌پذیری طرح ۱۰۷-۱۱٤
۱-٤: الزامات کلی تحقق‌پذیری طرح ۱۰۸
۲-٤: الزامات مالی و اصلاحات اقتصادی ۱۱۰
۳-٤: الزامات نظام اجرائی و اصلاحات ساختاری در مدیریت شهری ۱۱۳

٥- ضوابط و مقررات پهنه‌بندی استفاده از اراضی ۱۱۵-۱۳٦
(الف): ضوابط و مقررات کلی ۱۱٦
(ب): ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌های اصلی ۱۲۰

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

به نام آنکه جان را فکرت آموخت

پیشگفتار

طرح جامع تهران، **سندی راهبردی** برای توسعه پایدار و هماهنگ کلانشهر تهران است. در این سند، با توجه به جایگاه و نقش جهانی، ملی و منطقه‌ای تهران، چشم‌انداز توسعه تهران ترسیم شده و راهبردهای تحقق آن با جامعیت لازم در زمینه‌های زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی، مشخص گردیده است.

همچنین طرح جامع تهران، **سندی راهبردی - ساختاری** برای ساماندهی شهر تهران است. در این سند براساس ایده ساختاری توسعه شهر، سازمان فضایی شهر که چشم‌انداز آتی توسعه شهر تهران است، ارائه شده و بر مبنای آن نحوه استفاده از اراضی در محدوده و حریم شهر، پهنه‌بندی و با ضوابط و مقررات مناسب، تدوین گردیده است. برای ساماندهی عرصه‌هایی از شهر نیز، که نیازمند مداخله است، تهیه طرح‌های توسعه و عمران پیش‌بینی شده تا موجبات تحقق راهبردهای توسعه همه جانبه شهر فراهم شود.

مأموریت اصلی طرح جامع تهران، تهیه اسنادی برای هدایت و کنترل توسعه شهر، به ویژه کنترل تحولات کالبدی و نحوه استفاده از اراضی بوده است. بدین‌منظور، مسائل اصلی و حیاتی شهر و راهبردهای حل آن با انجام مطالعات اجتماعی ، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی، مشخص شده است.

طرح جامع تهران سندی برای مدیریت شهر و احیای مجدد آن، **براساس فکر، اندیشه، برنامه و طرح‌های سنجیده** است، که ضمن رفع نیازها و پاسخگویی به کمبودها، موجبات استفاده مناسب از توان و قابلیت‌های بالقوه و بالفعل شهر تهران را فراهم می‌سازد.

و سرانجام این طرح، با ساماندهی ساخت و سازها و عمران شهری براساس ضوابط و مقررات مناسب، امکان پاسخگویی به مردم، سازمان‌ها و مدیریت شهری را فراهم ساخته است.

برای تهیه سند راهبردی - ساختاری شهر تهران که سند فرادست از اسناد توسعه شهری تهران شامل طرح‌های جامع، تفصیلی، موضعی و موضوعی است، تلاش عظیمی انجام گرفته که تشکیل نهاد و نهادینه کردن آن، تجهیز منابع انسانی و جلب مشارکت متخصصان و گروه‌های تخصصی (قریب ۳۰ مشاور) از آن جمله است.

تهیه طرح راهبردی - ساختاری (جامع) تهران که مقرر است، کلان‌شهر تهران براساس آن اداره شود، حاصل همکاری و همگرایی چشمگیری است که در تاریخ شهرسازی کشور بی‌سابقه بوده است. به ویژه آنکه برای نخستین بار، نهادی برای تهیه اسناد توسعه شهری پدید آمده، تا تدوین این اسناد را مدیریت و بسامان نماید.

اینک که پس از چند سال تلاش، این کار وان به سر منزل مقصود رسیده، امید است این حرکت، منشاء خیر و برکت برای پایتخت میهن اسلامی باشد و آغازی برای ساختن فردایی امیدبخش.

با تقدیر از همه مشاورین که به پیوست از آنان یاد شده، از تمامی کسانی که در تهیه طرح جامع تهران به هر میزان مشارکت داشته‌اند، قدردانی می‌شود.

شورای اسلامی شهر تهران

۱
رویکرد طرح جامع تهران و پیشینه آن

۱-۱ : رویکرد و شیوه تهیه طرح جامع تهران

۱-۲ : گسترش تهران و طرح های پیشین

۱- رویکرد طرح جامع تهران و پیشینه آن

طرح جامع اول تهران، گرچه برای دوره‌ای بیست ساله تدوین شد و افق آن ۱۳۷۰ بود، اما فقط تا انقلاب اسلامی (۱۳۵۷) مبنای هدایت توسعه شهر تهران بود.

دومین طرح جامع (طرح ساماندهی) تهران که در سال‌های پایانی دهه شصت تدوین گردیده بود، و در سال ۱۳۷۰ مصوب شد، نیز به کنار نهاده شد و سرانجام مجموعه شهری تهران، که در سال‌های پایانی دهه هشتاد تدوین و در سال ۱۳۸۱ مصوب گردید، در عمل مسکوت ماند.

براین اساس شهر و منطقه شهری تهران، طی سال‌های مدید (بیش از دو دهه) بر مبنای برنامه و طرحی جامع مدیریت نشد و نابسامانی‌ها به ویژه در زمینه ساخت و ساز و استفاده از اراضی شهری و پیراشهری تهران، تداوم یافت. در سال‌های پایانی دهه هفتاد، پس از سال‌ها بلاتکلیفی در مدیریت شهری تهران، لزوم جایگزین کردن برنامه و طرح به جای بخشنامه، دستورالعمل و چاره‌جویی‌های موردی، بین مسئولان ذیربط، به تدریج قوت گرفت و سرانجام به اتخاذ تصمیمی ارزشمند انجامید، که در عمل موجبات همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری را برای تهیه طرح جامع جدید تهران، میسر ساخت. همچنین با رویکردی سنجیده و مصلحت‌اندیشی، مقرر شد که با توجه به تلاش‌ها و کلیه اقدامات انجام شده و در دست انجام، طرح‌های جامع و تفصیلی همزمان و با مشارکت کلیه نهادهای اجرائی مرتبط و استفاده گسترده و هماهنگ از توان نهادها و نیروهای تخصصی انجام گیرد.

۱-۱: رویکرد و شیوه تهیه طرح جامع تهران

تهیه طرح جامع تهران، با رویکرد نوینی سامان یافت، که از یکسو مبتنی بر تجارب کشور در چند دهه اخیر و ارزیابی و آسیب‌شناسی روش‌ها و رویه‌های متعارف بوده و از سوی دیگر با توجه به تجارب ارزشمند جهانی، از دانایی، الگوها و روش‌های نوینی برای برنامه‌ریزی توسعه شهری بهره گرفته که ضمن کارآمدی با ویژگی‌های تهران و شرایط بومی ما، سازگاری بیشتری دارد. شیوه عمل و دغدغه‌های اساسی در این رویکرد نوین، به قرار زیر است:

- توجه جدی به رهیافت‌های مشارکتی در فرآیند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری
- توجه اساسی به تهیه اسنادی کارآمد و انعطاف‌پذیر برای توسعه شهری تهران
- توجه همه‌جانبه به کلیه وجوه توسعه شهری (زیست‌محیطی، اجتماعی - اقتصادی، کالبدی، زیرساخت‌ها و حمل و نقل، مدیریت و تشکیلات و ...) و پرهیز از نگرش صرفاً فیزیکی - کالبدی به توسعه شهری
- توجه سیستمی به سطوح توسعه شهری شامل سطوح فراشهری (جهانی، ملی، منطقه عمومی)، شهری و خرده سیستم‌های شهری (حوزه‌ها و مناطق)
- توجه توأمان به کلیه سطوح فرآیند برنامه‌ریزی توسعه شهری و پیشبرد توأمان آن برای حصول به دستاوردهای راهبردی، ساختاری و عملیاتی توسعه (تهیه همزمان طرح‌های جامع و تفصیلی).

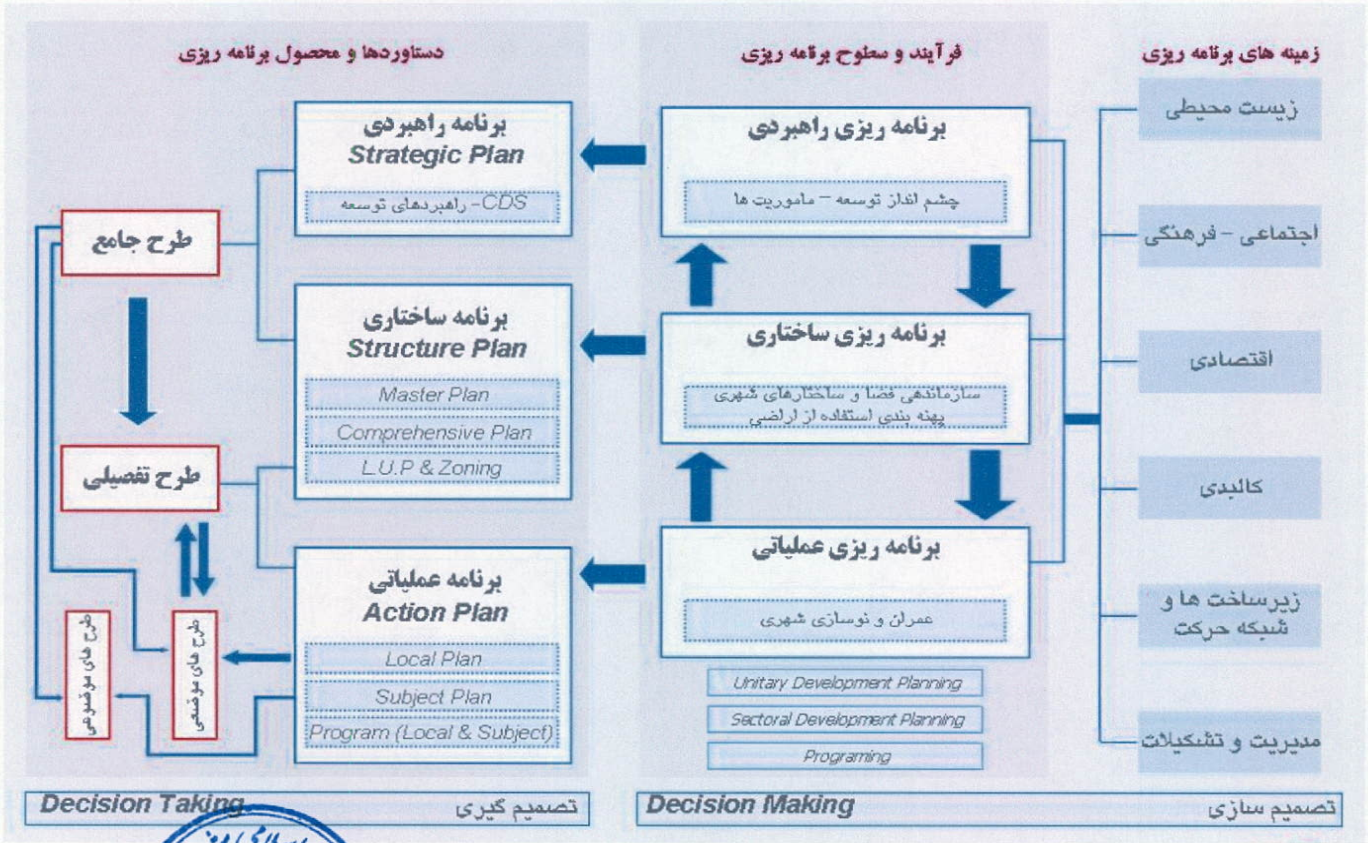
با اتخاذ رویکردهای مذکور، تهیه اسناد توسعه شهری تهران، دستخوش تحولی اساسی شد و دستاوردهای آن به طرح‌های جامع و تفصیلی به روال متعارف، محدود نشد و در عمل نیز، گام به گام فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری تکامل یافته و برای دستیابی به اسنادی کارآمد، تدقیق گردید. نمودارهای (۱) و (۲).

زمینه‌های برنامه‌ریزی به پشتوانه مطالعاتی نسبتاً همه‌جانبه، توسعه شهری را در کلیه سطوح فراملی، ملی، منطقه عمومی، شهری و مناطق شهری دربرگرفت، که حاصل آن اینک گزارشات موضوعی و منطقه‌ای متعددی است که مبنای برنامه‌ریزی در سطوح راهبردی، ساختاری و عملیاتی بوده است. نمودارهای (۳) و (۴).

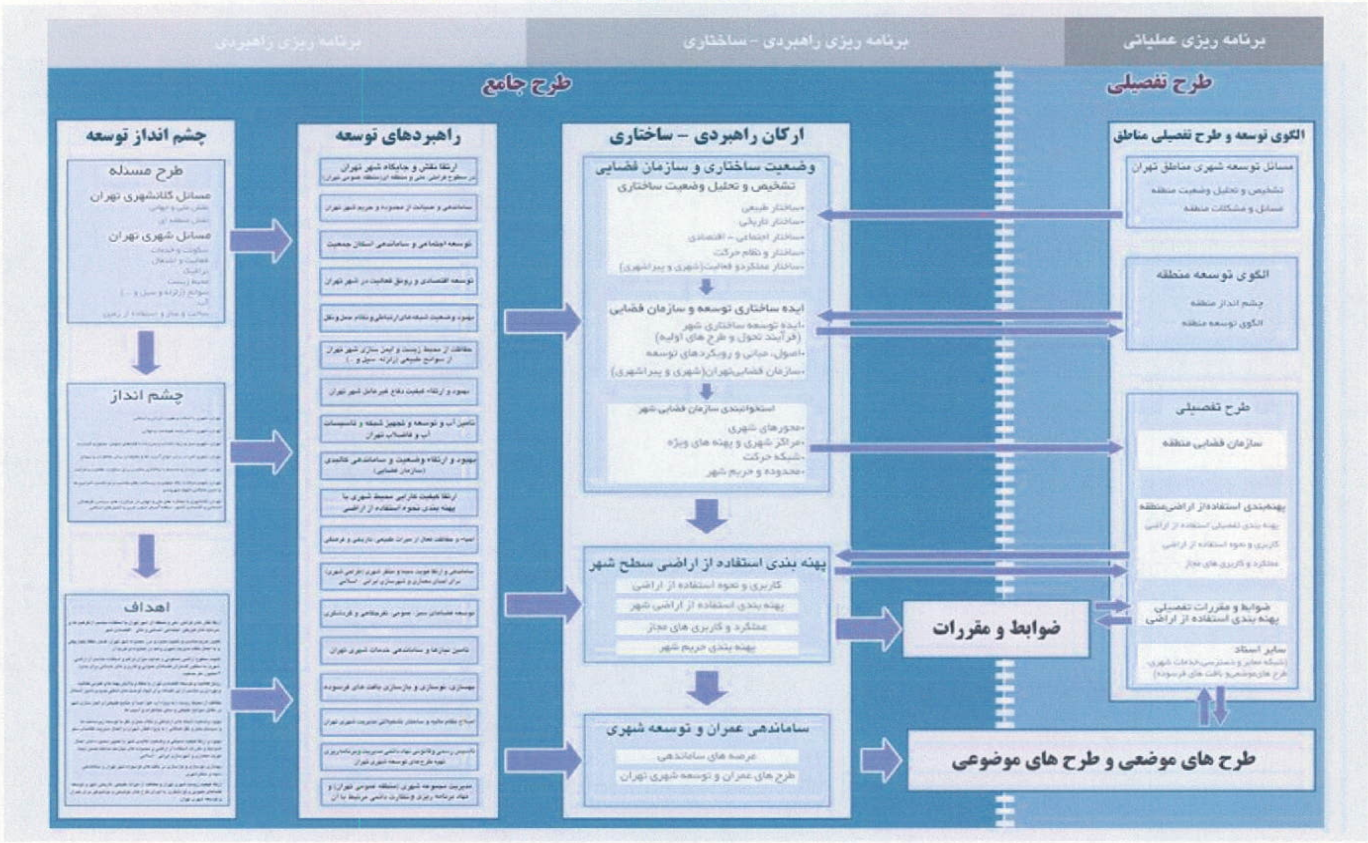
برای پیشبرد این فرایند، با شکل‌گیری نهاد مدیریت و برنامه‌ریزی تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران، سازماندهی مناسبی پدید آمد که نمودار (۵) نشانگر ساختار آن T با ارکانی به قرار زیر است:

- مشارکت و همکاری مستمر وزارت مسکن و شهرداری تهران در راه‌اندازی و حمایت از نهاد مدیریت و برنامه‌ریزی تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران
- تشکیل شورایی برای راهبری و هدایت طرح، متشکل از مسئولین ذینفع و متخصصان شهرسازی
- مشارکت هفت نهاد تخصصی (مشاورین مطالعات فرادست، مکمل، پشتیبان و مشاور اصلی)
- مشارکت ۲۲ مشاور شهرساز برای مطالعات منطقه‌ای و تهیه طرح‌های تفصیلی مناطق شهری
- رایزنی با یک مشاور خارجی (آتلیه شهرسازی پاریس – APUR)
- بهره‌گیری از کارشناسان متخصص متعدد (برای مشاوره علمی، ارزیابی و بررسی مطالعات)

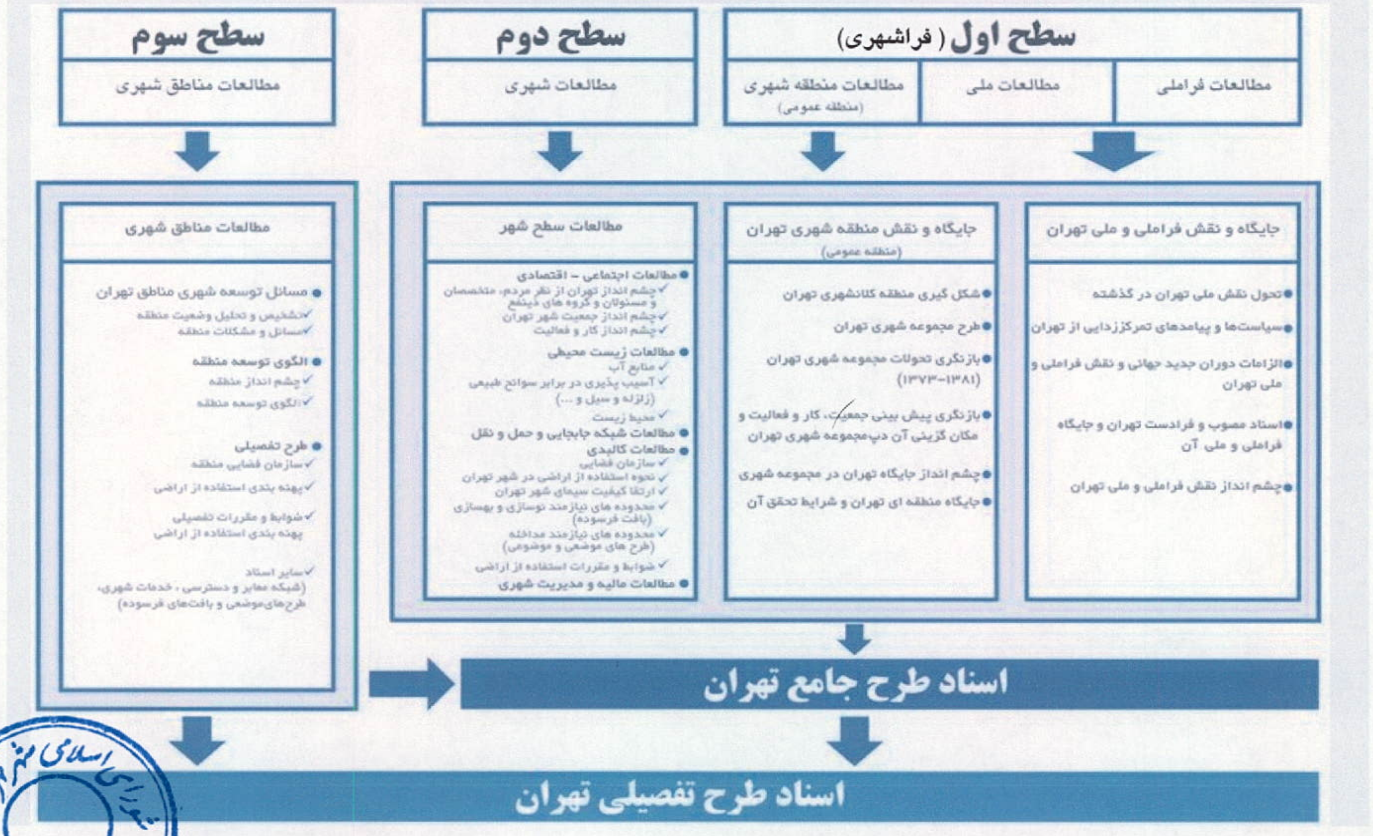
نمودار (۱): فرایند و سطوح برنامه‌ریزی تهیه اسناد توسعه شهری تهران



نمودار (۲): دستاوردهای سطوح برنامه‌ریزی (طرح‌های جامع و تفصیلی)



نمودار (۳): سطوح مطالعات (فراشهری، شهری و مناطق شهری)



نمودار (۴): گزارش‌های مطالعات فراشهری و شهری طرح جامع تهران (۱۳۸۵)

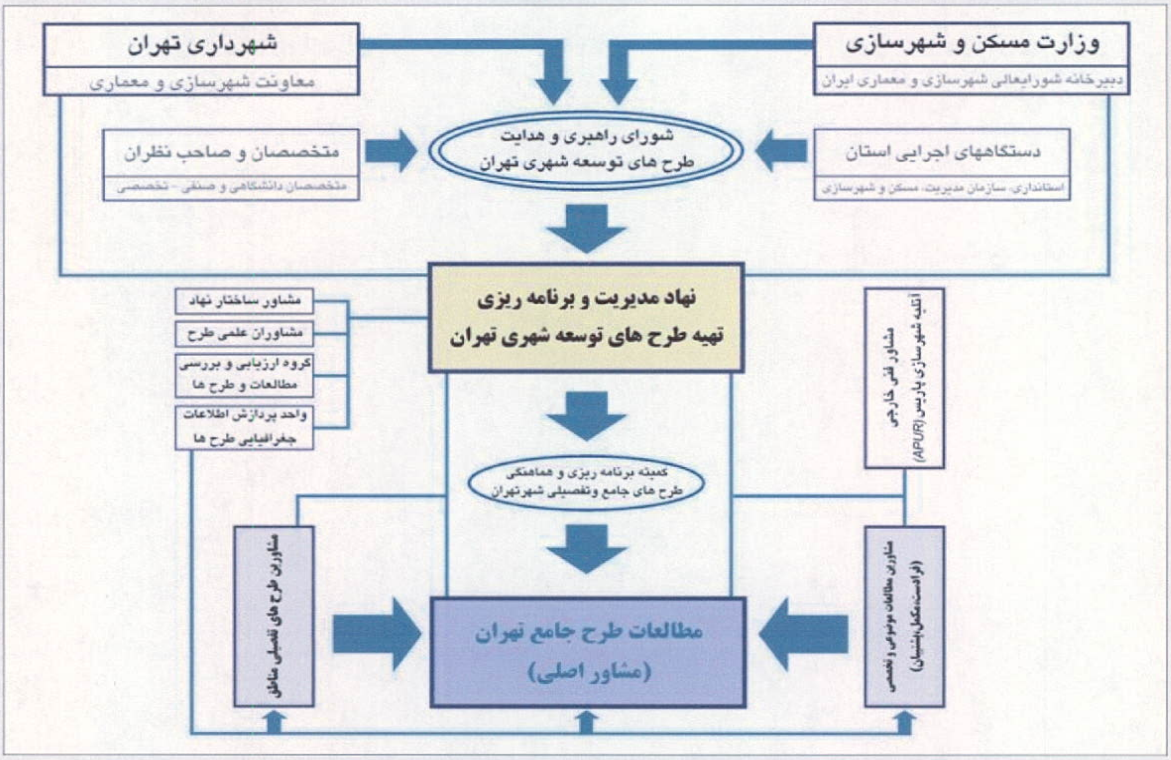
اسناد		جلد	عنوان	گزارش مشروح (تعداد صفحه)
فرادست	گزارش‌های اصلی	جلد اول	چشم‌انداز تهران از نظر مردم، متخصصان، مسئو لان و...	۱۹۲
		جلد دوم	چشم‌انداز تمرکززدایی از تهران	۱۲۳
		جلد سوم	بازنگری مدل مکان گزینی مجموعه شهری	۵۷
		جلد چهارم	بازنگری مطالعات جمعیتی طرح مجموعه شهری تهران	۵۵
		جلد پنجم	چشم‌انداز نقش ملی و فراملی تهران	۸۴
		جلد ششم	گرایش‌های تولید مسکن و جمعیت در تهران	۶۷
		جلد هفتم	ارزیابی تحقق الزامات طرح مجموعه شهری	۵۷
		جلد هشتم	سنجش ظرفیت جمعیت‌پذیری و کیفیت زندگی در تهران	۵۶
		جلد نهم	تخصیص جمعیت براساس کار و فعالیت در تهران	۳۴
		جلد دهم	تخصیص جمعیت براساس کار و فعالیت در تهران	۱۰۷
		جلد یازدهم	عملکرد کار و فعالیت در تهران	۱۲۰
گزارش‌های نهایی		جلد اول	چشم‌انداز جمعیت و کار و فعالیت در تهران	۱۱۱
		جلد دوم	چشم‌انداز و جایگاه منطقه‌ای شهر تهران	۱۰۷
		جلد سوم	چشم‌انداز و جایگاه ملی شهر تهران	۹۵
طرح راهبردی هدایت و توسعه شهر تهران (طرح جامع)	گزارشات اصلی	جلد اول	سازمان فضایی	۱۱۸
		جلد دوم	استفاده از اراضی (تراکم ساختمانی، نحوه استقرار واحدهای اداری و تجاری، خدمات شهری، حریم و محدوده شهر، تقسیمات محدوده شهر و پهنه‌بندی سطح شهر)	۱۱۵۰
		جلد سوم	ارتقاء کیفیت سیمای شهر (طراحی شهری)	۵۰
		جلد چهارم	نوسازی و بهسازی شهری (محدوده‌ها و موضوعات نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ)	۱۰۰
		جلد پنجم	مجموعه ضوابط و مقررات استفاده از اراضی	۱۴۴
	گزارشات نهایی	جلد اول	سازمان فضایی	۲۲۶
		جلد دوم	پهنه‌بندی استفاده ازاراضی (محدوده شهر تهران - حریم شهر تهران)	۱۷۰
		جلد سوم	محدوده‌ها و موضوعات نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ (طرح‌های موضعی و موضوعی)	۶۹
		جلد چهارم	ضوابط و مقررات پهنه‌بندی استفاده از اراضی	۴۲
		جلد پنجم	گزارش نهایی (جمع‌بندی نتایج و دستاوردهای طرح)	۲۰۷
	سایر گزارشات	۳ مجلد	ارزیابی الگوی توسعه مناطق	۳۳۰
		۳ ویرایش	دستورالعمل تهیه طرح تفصیلی تهران	۵۰
		۲۵ مورد	بیانیه‌های راهبردی طرح‌ها و موضوعات مهم و خاص شهر تهران	۷۵
	نقشه‌ها	۱۰۰ برگ نقشه‌ای	نقشه‌های پایه‌ای و موردی در مقیاس‌های ۱:۵۰،۰۰۰، ۱:۲۵،۰۰۰ و ۱:۱۰،۰۰۰ در محیط GIS	-

اسناد		جلد	عنوان	گزارش مشروح (تعداد صفحه)
ترافیک		جلد اول	مطالعات جابجایی و حمل و نقل در طرح توسعه شهری تهران فاز۱، ۲ و ۳	۲۸۹
		جلد دوم		۱۸۵
		فاز ۲		۸۷۴
		فاز ۳		۵۱۹
سوانح طبیعی	زلزله	۱ جلد	مطالعات خطر زلزله	۳۵۳
	سیل	جلد اول	محاسبات هیدرولیکی و پهنه‌بندی سیل	۲۰۵
		جلد دوم	هیدرولوژی سیل	۹۷
		جلد سوم	هواشناسی و اقلیم	۵۷
		جلد چهارم	فیزیوگرافی حوضه های آبریز	۱۱۳
		جلد پنجم	ارائه راهکار و تجربیات جهانی	۷۶
		جلد ششم	شناخت سیستم زهکشی شهر تهران	۱۴۴
محیط‌زیست		جلد اول	کلیات و ویژگی‌های محیطی (وضع موجود)	۱۲۱
		جلد دوم	کاربری عمومی، تشکیلات و مدیریت عمومی، قوانین و مقررات ملی و کاهش کیفیت عمومی و منابع آن (وضع موجود)	۱۴۲
		جلد سوم	مسائل و مشکلات موجود زیست محیطی شامل: آلودگی هوا و زباله و پهنه‌بندی آنها	۱۷۱
		جلد چهارم	ادامه مسائل ومشکلات موجود زیست‌محیطی شامل: آلودگی هوا و زباله و پهنه‌بندی آنها، تجربیات جهانی و راهکارهای ارتقاء محیط‌زیست	۱۱۹
تأمین آب		جلد اول	جغرافیای طبیعی - جمعیت و شهرنشینی - مصارف آب شرب و بهداشت - مصارف صنعت و معدن	۲۳۹
		جلد دوم	بررسی کلی کشاورزی - نیاز آبی زیست محیطی - بازیافت و استفاده مجدد از آب	۲۴۲
		جلد سوم	بررسی کلی در رابطه با بهینه سازی بهره برداری از سیستم آب و فاضلاب - بررسی کلی فضای سبز - آب سطحی و زیرزمینی - تأسیسات آبرسانی و ظرفیت تامین و انتقال آب	۲۰۳
مالیه شهری		۱ جلد	وضع موجود نظام بودجه جاری و سرمایه ای شهرداری تهران (نهایی)	۹۴
		۱ جلد	خلاصه مدیریتی نظام درآمدی شهرداری تهران	۵۰
		۱ جلد	نظام درآمدی شهرداری تهران (نهایی)	۴۶۹
مدیریت شهری		جلد اول	کلیات طرح، مبانی نظری و بررسی تطبیقی	۳۱۱
		جلد دوم	شناخت و تحلیل وضعیت موجود مدیریت منطقه کلان شهری تهران بخش اول: مطالعات پایه و تحلیل نظام مدیریت بخشی و قلمرویی	۲۵۳
		جلد سوم	شناخت و تحلیل وضعیت موجود مدیریت منطقه کلان شهری تهران بخش دوم: مطالعات نهادی، ارزیابی قوانین و مقررات و منابع مالی و اعتباری	۲۰۳
		جلد چهارم	جمع بندی و تحلیل استراتژیک، چشم انداز و راهبردها	۲۱۹

* اسناد طرح جامع شامل ۵۰ مجلد گزارش با ۹۶۲۶ صفحه به استثنای خلاصه گزارشات مدیریتی و فنی است.

* اسناد طرح تفصیلی شامل ۸۶ مجلد گزارش، با بیش از ده هزار صفحه، شامل بررسی مسائل توسعه شهری مناطق، چشم‌انداز، الگوی توسعه و طرح‌های تفصیلی مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران است.

نمودار (۵): سازمان و تشکیلات تهیه اسناد توسعه شهری



نمودار (۶): مشاورین و نهادهای تهیه کننده اسناد توسعه شهری تهران

مشاور هماهنگی و تهیه سند طرح جامع تهران

مهندسین مشاور بوم سازگان

مشاورین مطالعات موضوعی و تخصصی (فرادست، مکمل و پشتیبان)

۱- مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران	مطالعات فرادست (جایگاه ملی و منطقه ای، جمعیت و تراکم و کار و فعالیت)
۲- پژوهشگاه بین المللی زلزله شناسی و مهندسی زلزله	مطالعات زلزله
۳-شرکت مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک تهران	مطالعات شبکه جا بجایی و حمل و نقل
۴- شرکت جهاد تحقیقات آب و آبخیزداری	مطالعات سیل و محیط زیست
۵- شرکت مهندسین مشاور جاماب	مطالعات آب
۶- شرکت خدمات مدیریت ایرانیان	مدیریت و مالیه شهری

مشاورین مناطق (مهندسین مشاور تهیه کننده اسناد طرح تفصیلی)

۱- بافت شهر	۶- نقش جهان پارس	۱۱- پارت	۱۶- نقش محیط	۲۱- زادبوم
۲- سراوند	۷- فرنهاد	۱۲- باوند	۱۷- امکو ایران	۲۲- شارستان
۳- شاران	۸- زیستا	۱۳- شهر و برنامه	۱۸- آبان	
۴- عرصه	۹- آمود	۱۴- شهر و خانه	۱۹- نقش پیراوش	
۵- شارمند	۱۰- طرح و معماری	۱۵- طرح و آمایش	۲۰ - مهرازان	

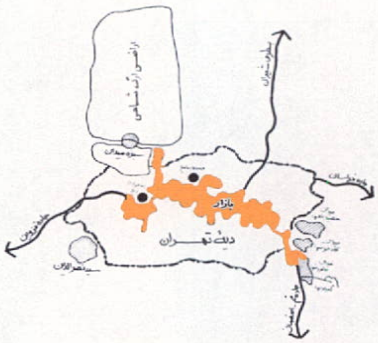
مدیریت و هماهنگی تهیه اسناد طرح های جامع و تفصیلی

نهاد مدیریت و برنامه ریزی تهیه طرح های توسعه شهری تهران

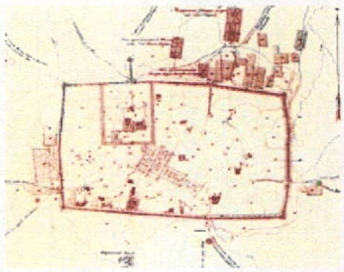
شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم سازگان

۲-۱: گسترش تهران و طرح‌های پیشین

(۱): پیشینه رشد و گسترش تهران



شهر تهران که با شروع دوران قاجاری پایتخت کشور شد، حدود ده هزار نفر جمعیت داشت، که در اوایل قرن شمسی اخیر با آغاز دوران پهلوی به ۲۰۰،۰۰۰ نفر رسید. در این دوره‌ها، تهران تفاوت چندانی با شهرهای تبریز و اصفهان نداشت. رشد آهسته و گسترش موزون شهر تهران، از ابتدای قرن اخیر و با تمرکز امور حکومتی در تهران و استقرار نهادهای جدید و الزامات دوران تجدد، دستخوش تحولی سریع گردید و طی دو دهه جمعیت تهران سه برابر شده و در سال ۱۳۲۰ به ۶۰۰ هزار نفر رسید.

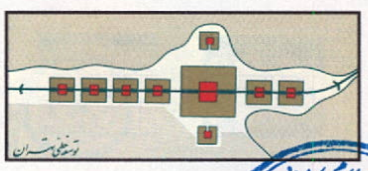


سپس رشد شتابان تهران تداوم یافته و در سال ۱۳۳۵ جمعیت تهران تا حدود ۱/۵ میلیون نفر افزایش یافت. بدین‌ترتیب فاصله تهران با سایر شهرهای بزرگ بیشتر شده و تعادل شبکه شهری کشور به هم ریخت.

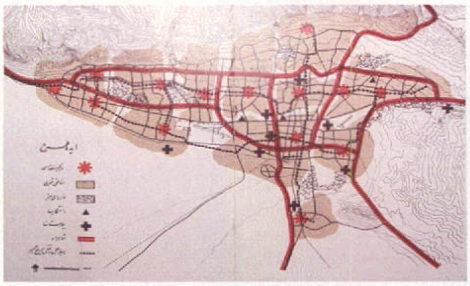
تهران در این سال‌ها، تدریجاً با مسائلی مواجه شد که سابقه نداشت. مانند کمبود مسکن و حاشیه‌نشینی، کمبود آب، زیرساخت‌ها و خدمات شهری، ترافیک و... برای ساماندهی به این وضعیت، دو اقدام اساسی، آغاز شد:

- اول: تمرکززدایی از تهران و محرومیت‌زدایی از سایر مناطق کشور با محدود کردن استقرار صنایع تا شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران و گرایش به سرمایه‌گذاری در مناطق دیگر، که این رویکرد پس از انقلاب اسلامی نیز تداوم یافت.
- دوم: تهیه طرح جامع تهران که مطالعات آن در سال ۱۳۴۵ آغاز شده و در سال ۱۳۴۹ به تصویب رسید و شورایی نیز برای نظارت بر گسترش شهر تهران تحت ریاست نخست وزیر، با عضویت تعدادی از وزراء و مسئولان محلی، تشکیل شد.

(۲): طرح جامع تهران (مصوب ۱۳۴۹)



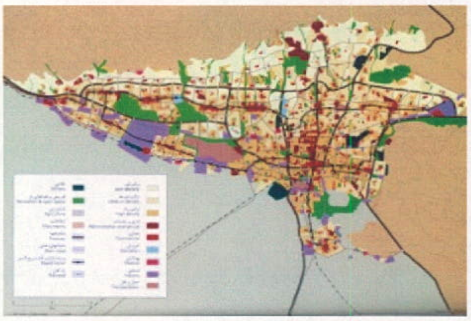
مطالعات طرح جامع اول تهران زمانی شروع شد که شهر تهران در سال ۱۳۴۵ حدود ۱۸۰ کیلومترمربع وسعت و ۲/۷ میلیون نفر جمعیت داشت.



طرح جامع تهران (مصوب ۱۳۴۹)

این طرح محدوده‌ای به **وسعت حدود ۶۵۰ کیلومترمربع** (همین محدوده فعلی) و **جمعیتی حدود ۵/۵ میلیون نفر را برای سال ۱۳۷۰** (افق طرح) در نظر گرفت. جهت گسترش شهر را به سمت غرب تعیین کرد و با تقسیم سطح شهر به ده منطقه با مراکز مجهز، شبکه‌ای از آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها را نیز پیشنهاد نمود.

در طرح جامع اول، تراکم جمعیت تهران از حدود ۱۵۰ نفر در هکتار به حدود ۹۰ نفر در هکتار کاهش یافته و به ازای هر نفر نیز حدود ۵۵ مترمربع انواع خدمات، ارائه می‌شد.



- در این طرح تصوری از شکل‌گیری کانون‌های پرجمعیت در پیرامون تهران، مانند کرج (با حدود ۴۰ هزار نفر جمعیت در آن زمان)، اسلامشهر و قرچک، وجود نداشت.
- این طرح از سال ۱۳۴۹ تا انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷، مبنای هدایت توسعه تهران بود و براساس آن نیز، طرح تفصیلی بخش‌هائی از شهر توسط شهرداری تهران تهیه شد، که در حال حاضر فقط کاربری‌های خدماتی منعکس در آن، ملاک پاسخگویی به مالکان و توافق احتمالی با آنها برای تغییر کاربری است.

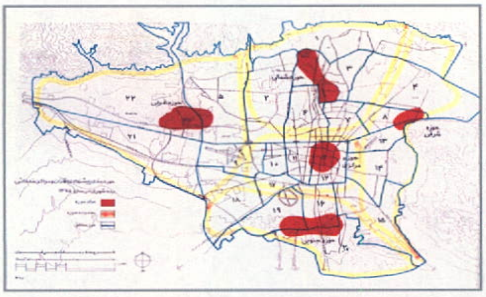
(۳): طرح ساماندهی (جامع) تهران (مصوب ۱۳۷۰)

بعد از انقلاب اسلامی، طرح جامع تهران، به کنار نهاده شد، و در سال‌های اول انقلاب، همزمان با هجوم مردم به شهرها به امید بهره‌مندی از واگذاری‌های گسترده زمین رایگان و یا ارزان قیمت، ضابطه «دو طبقه ساختمان روی پیلوت یا زیرزمین» (که در سال ۱۳۶۳ در بعضی نقاط شهر به سه طبقه افزایش یافت)، جایگزین ضوابط متنوع طرح جامع شد.

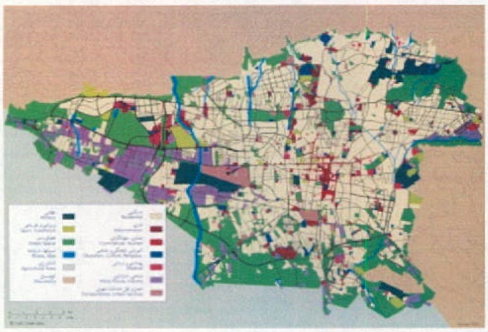
وزارت مسکن و شهرسازی نیز بنا به وظیفه خود و با وقوف به ضرورت اصلاح این وضعیت، بازنگری در طرح جامع اول و تهیه طرح ساماندهی (جامع) تهران را از اواسط دهه شصت در دستور کار خود قرار داد.

همزمان با شروع مطالعات طرح ساماندهی، وضعیت نابسامان تهران، برخی از مسئولان را نیز به فکر انتقال پایتخت انداخت و مطالعاتی نیز در این زمینه آغاز شد.

مطالعات طرح ساماندهی (جامع تهران) در سال ۱۳۷۰ تمام شد و طرح به تصویب شورایعالی شهرسازی ایران رسید. همزمان، نتایج مطالعات انتقال پایتخت، یعنی **زمان طولانی** (۱۵ تا ۲۵ سال) و **هزینه سنگین انتقال**، مسئولان را از این فکر منصرف ساخت و در نتیجه برنامه «نوسازی سریع تهران» در دستور کار قرار گرفت.



در طرح جامع دوم، محدوده تهران و شبکه راه‌های اصلی آن، کمابیش همان محدوده و شبکه طرح جامع اول بود. ولی به جای ده مرکز منطقه‌ای، جمعیت ۵/۵ میلیون نفر و سرانه خدماتی ۵۵ مترمربع، در این طرح برای تهران پنج حوزه (شمال، شرق، جنوب، غرب و مرکز) و برای هر حوزه، مرکزی در نظر گرفته شد، **ظرفیت جمعیتی شهر به حدود ۷/۶۵ میلیون نفر افزایش داده شد** و سرانه خدمات نیز، به ۳۲ مترمربع تقلیل یافت.



در این مقطع کرج و بسیاری از شهرها و آبادی‌های دیگر منطقه نیز گسترش یافته و اسلامشهر، قرچک و کانون‌های جدید متعددی نیز پدید آمدند. در طرح جامع دوم به پیرامون تهران توجه شد، ولی بدون توجه به شهرها و آبادی‌های موجود، برای استقرار جمعیت در منطقه تهران احداث ۵ شهر جدید را توصیه کرد، که ایجاد این شهرها تاکنون، تأثیر قابل توجهی در سامانیابی اسکان و استقرار جمعیت منطقه شهری تهران نداشته‌اند.

با قطع کمک‌های دولت و تأکید بر خودکفایی و خودگردانی شهرداری تهران، مقرر شد که اعتبارات مورد نیاز برای نوسازی سریع تهران از محل فروش تراکم و معامله با مالکان در نحوه استفاده از اراضی، فراهم شود.

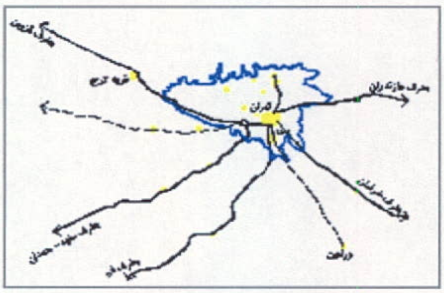
این سیاست با پایان جنگ و شروع دوران ثبات و بازسازی، مبنای کار قرار گرفت و بدین ترتیب طرح مصوب ساماندهی (۱۳۷۰) نیز کنار گذاشته شد.

فروش تراکم و توافق با مالکان، شیوه‌ای بود که توانست در زمانی کوتاه برای شهرداری امکان احداث بزرگراه‌ها، نظافت و زیباسازی و توسعه فضاهای سبز و تأمین خدمات را فراهم سازد.

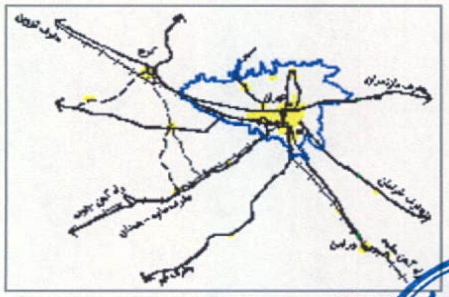
(۴): طرح مجموعه شهری تهران (مصوب ۱۳۸۱)

به موازات تشدید مشکلات شهر تهران، بروز تنش‌های اجتماعی در پیرامون شهر و نواحی حاشیه‌نشین آن در سال ۱۳۷۳، توجه مسئولان به پیرامون تهران و سایر کلانشهرهای کشور بیش از پیش، جلب شد.

طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۴۵، جمعیت پیرامون تهران (شهرها و آبادی‌های واقع در استان تهران) از حدود ۷۰۰ هزار به بیش از ۳/۵ میلیون نفر رسید.

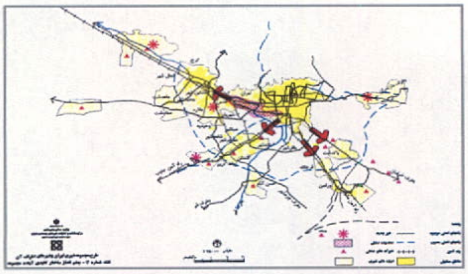


تهران در سال ۱۳۴۲

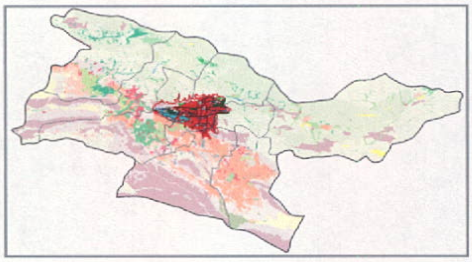


مجموعه شهری تهران در سال ۱۳۷۵

مجموعه کرج، شهریار، ماهدشت و آبادی‌های میان آنها با جمعیتی در حدود ۱/۵ میلیون نفر، در غرب تهران، مجموعه اسلامشهر، مهاجرشهر، گلستان، رباط‌کریم و آبادی‌های میان آنها در جنوب‌غرب تهران (محور ساوه) با جمعیتی حدود ۶۰۰ هزار نفر، مجموعه قرچک، ورامین، پیشوا (محور ورامین)، پاکدشت، فرون‌آباد، خاتون‌آباد (محور خاوران) و آبادی‌های میان آنها با جمعیتی در حدود ۵۰۰ هزار نفر و چندین مجموعه پرجمعیت دیگر تا سال ۱۳۷۵ در پیرامون تهران شکل گرفت.



طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف



اغلب این کانون‌ها، که به شدت وابسته به تهران بودند، حاصل اسکان غیررسمی گروه‌های محروم و کم‌درآمدی بود که با شرایط بسیار بد اقتصادی و اجتماعی و کمبودهای متعدد در زمینه تأسیسات، تسهیلات، زیرساخت‌های شهری و امکانات اشتغال و خدمات اجتماعی، دچار ناهنجاری‌های فراوان بودند.

بدیهی است که تهران نمی‌توانست در محاصره این حجم عظیم جمعیت، با محرومیت‌ها و کمبودهای فراوان، جزیره‌ای امن باقی بماند. توجه به این واقعیت باعث شد که موضوع **«مدیریت و تهیه طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن»** (و سایر مجموعه‌های شهری کشور) در دستور کار دولت و وزارت مسکن و شهرسازی قرار گیرد.

از سال ۱۳۷۵ براساس مصوبه هیأت دولت، مطالعاتی در این زمینه برای تهیه طرح آغاز گردید، که نتایج حاصله در اوایل سال ۱۳۸۱ توسط شورایعالی شهرسازی و یکسال بعد توسط هیأت دولت به تصویب رسید. هدف این طرح ساماندهی به اسکان و استقرار جمعیت و فعالیت در قلمرو منطقه کلانشهری تهران بود.

راهبردهای اصلی این طرح، تمرکززدائی از محدوده شهر تهران، تقویت کانون‌های جمعیتی پیرامونی به لحاظ اجتماعی و اقتصادی و خدماتی، به منظور خودکفائی نسبی و کاهش وابستگی آنها به تهران بود.

شرایط تحقق طرح نیز «ایجاد و استقرار نهاد واحد مدیریت سطح منطقه کلانشهری»، «حل مسئله اسکان غیررسمی» و «توسعه و عمران کانون‌های محروم پیرامونی» بود.

در چارچوب این طرح، کنترل **جمعیت شهر تهران، با سقف ۷/۶۵ میلیون نفر**، (طرح جامع دوم تهران)، مجدداً مورد تأکید قرار گرفت و برای شهر تهران ایفای نقش به عنوان پایتخت و یک کلانشهر در سطح منطقه‌ای و جهانی در نظر گرفته شد.

پیشنهاد اساسی طرح، که **ایجاد «نهاد واحد مدیریت منطقه کلانشهری»** بود، به رغم تصویب، به مرحله اجرا نرسید و بقیه پیشنهادات این طرح نیز، در عمل مسکوت ماند.

شهر و منطقه شهری تهران، طی سال‌های مدیدی که تاکنون تداوم یافته، برمبنای برنامه و طرح جامع جدید مدیریت نشده است (با عدم تبعیت از طرح ساماندهی و عدم اجرای طرح مجموعه شهری).

ضرورت نوسازی سریع شهر تهران با منابع مالی لازم برای آن و قطع کمک‌های دولت برای عمران و نوسازی شهر تهران، موجب گرایش به فروش تراکم و توافق با مالکان برای نحوه استفاده از اراضی گردید. این وضعیت پس از چند سال، پیامدهای مخربی در زمینه ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی پدید آورد.

۲

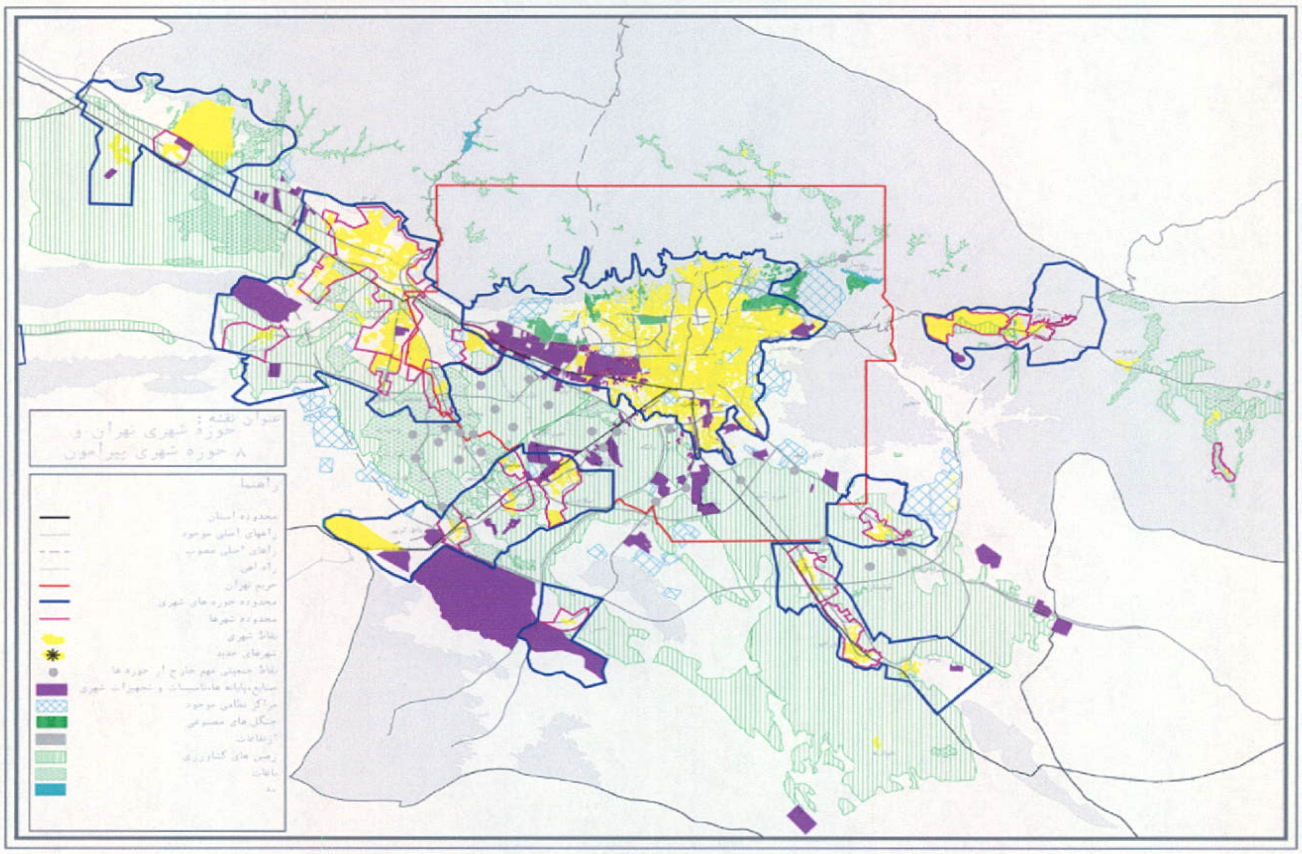
طرح راهبردی توسعه شهر تهران

شورای اسلامی شهر تهران

۲-۱ : طرح مسئله
۲-۲ : چشم انداز و اهداف توسعه
۲-۳ : راهبردهای توسعه

با تصویب و صدور پی در پی بخشنامه‌ها و ضوابط محدود کننده مانند مصوبه موسوم به ۲۶۹ که ارتفاع ساختمان‌ها را به ۷ طبقه و مصوبه ۳۲۹ که به ۵ طبقه کاهش داد و اصلاحیه آن و... تلاش گردید که وضعیت نابسامان ساخت و ساز تا حدودی کنترل شود.

اما نابسامانی‌ها تداوم یافت و به تدریج جایگزین کردن برنامه و طرح به جای بخشنامه و دستورالعمل بین برخی از مسئولان تقویت شد و سرانجام به تصمیم برای همکاری شهرداری و وزارت مسکن و شهرسازی به منظور تهیه طرح جامع جدید تهران انجامید.



تهران و حوزه‌های شهری پیرامون

۲- طرح راهبردی توسعه شهر تهران

۲-۱: طرح مسئله (مسائل اساسی تهران)

- توسعه شهر تهران طی ربع قرن اخیر، تابع هیچ نوع سیاست، برنامه و طرح جامع همه‌جانبه‌ای نبوده و از این نظر در بین کلانشهرهای جهان یک استثناء به شمار می‌آید.
- این فقدان بزرگ، همراه با ساخت و سازهای گسترده و بی‌حساب و کتاب پانزده سال گذشته در چارچوب «رویه توافق و تراکم فروشی»، امروز تهران را در سه سطح ملی، منطقه‌ای و محلی با مسائل جدی روبرو ساخته است.
- رویکردهای نادرست گذشته، تهران را برای ایفای نقش‌های حساس و حیاتی در سطوح ملی و فراملی ناتوان ساخته و نقش پایتخت به تأمین هرچه بیشتر خانه، مغازه و دفتر کار برای ساکنان محدود شده و فرصت‌های کمیاب و نادر برای تأمین فضاهای مورد نیاز کارکردهای مناسب در سطح ملی و فراملی یک به یک، از میان می‌رود.
- در سطح «منطقه کلانشهری» (مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن)، نیز عدم توجه به ساماندهی اسکان جمعیت و استقرار فعالیت‌ها و توسعه و عمران شهرها و آبادی‌ها، ضمن تشدید آسیب‌ها و مخاطرات گسترده زیست-محیطی و اجتماعی در منطقه، موجب ناامنی و فشار بیش از اندازه بر شهر تهران شده است.
- و سرانجام مشکلات متعدد، مانند آلودگی شدید هوا، ترافیک فرساینده، آسیب‌پذیری زیاد در برابر زلزله احتمالی، کمبود چشمگیر فضاهای عمومی و خدمات شهری، کاهش آسایش و ایمنی نواحی مسکونی، پراکندگی و ناکارآمدی نواحی کار و فعالیت، ناهنجاری‌های فرهنگی و اجتماعی، نابسامانی سیما و منظر شهری و... تهران را به شهری غیرقابل زندگی تبدیل کرده است.
- بدیهی است که مقابله با این شرایط و نجات تهران، مستلزم بازنگری و اصلاح همه جانبه در نحوه مدیریت توسعه و تحولات شهر تهران است و در این زمینه طرح جامع جدید تهران نقش بسیار مهمی، به عهده خواهد داشت.
- **صورت مسئله طرح جامع جدید، برخلاف طرح‌های جامع قبلی، تعیین میزان جمعیت، جهات و حدود گسترش و توسعه شبکه معابر شهری نیست.**
- حدود تهران امروز از شمال و شرق تا ارتفاعات البرز، از غرب تا شهر کرج و از جنوب تا شهرهای متعدد دیگر گسترش یافته و دیگر امکان گسترش ندارد و جمعیت آن نیز به حداکثر مرز قابل تحمل نزدیک شده است.
- **مساله اصلی طرح جامع جدید تهران، هدایت تغییر و تحولات درونی ناشی از نیازهای فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی شهر است.**

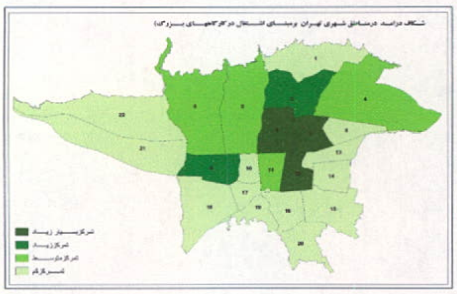
۱-۱-۲: مسائل کلانشهری تهران

- تهران بزرگترین شهر، پایتخت کشور و یکی از ۲۰ کلانشهر بزرگ جهان است. منطقه شهری تهران با جمعیتی حدود ۱۳ میلیون نفر، در رده کلانشهرهای مهمی مانند پاریس، لندن، کوالالامپور و... است.
- مسأله امروز تهران، اکنون «بزرگ‌سری» و «تمرکز سنگین به زیان سایر نقاط کشور» نیست. با اعمال سیاستهای تمرکززدائی در چهار دهه گذشته، عملکرد اقتصادی ـ اجتماعی تهران تعدیل یافته است.
- تحولات زیر گویای این واقعیت است:
  - ✓ کاهش سهم تهران از تولید ناخالص کشور از حدود ۳۴ به ۲۶ درصد در فاصله ۸۰-۱۳۵۵
  - ✓ کاهش سهم تهران از کارگاه‌های بزرگ صنعتی کشور از ۴۰ به ۳۴ درصد در فاصله ۸۰-۱۳۵۵
  - ✓ کاهش سهم تهران از اشتغال کارگاه‌های بزرگ صنعتی کشور از حدود ۳۹ به ۳۴ درصد ۸۱-۱۳۶۵
  - ✓ کاهش سهم تهران از اشتغال جدید صنعتی کشور به ۱۲ درصد در سال ۱۳۸۱
  - ✓ کاهش سهم تهران از کارکنان دولت از ۳۲/۴ به ۲۲/۷ درصد در فاصله ۸۰-۱۳۵۵
  - ✓ کاهش سهم تهران از دانشجویان آموزش عالی از حدود ۴۹ به ۲۰ درصد در فاصله ۸۰-۱۳۵۵
  - ✓ کاهش نسبت جمعیت تهران به دومین شهر کشور (مشهد) از ۶/۸ برابر به ۳/۶ برابر در دوره ۷۵-۱۳۵۵
- مسأله اینست که تهران کنونی در مقام پایتخت و یک کلانشهر در سطح ملی و جهانی، قادر به ایفای نقش‌های مورد انتظار در جهان امروز، بنا بر شواهد زیر نیست:
  - ✓ تنزل نسبت بهره‌وری صنعتی تهران در قیاس با بهره‌وری ملی (از۲/۱ برابر در سال ۱۳۵۵ به ۱/۷ برابر در سال ۱۳۸۰)، در شرایطی که بهره‌وری صنعتی سایر کلانشهرهای جهان، چندین برابر بهره‌وری ملی بوده است.
  - ✓ جایگاه ضعیف صادرات صنعتی در درآمد ارزی کشور (حدود ۶/۵ درصد) در قیاس با سهم ۵۴ درصدی آن در کشورهای درحال توسعه که موجب اتکاء کل کشور و به ویژه شهر تهران به درآمد نفت است.
  - ✓ خروج سرمایه‌های انسانی و انباشت ناکافی سرمایه‌های اجتماعی در کشور به ویژه تهران
  - ✓ تنزل کیفیت زندگی شهر تهران ناشی از سوداگری در بخش مسکن در رقابت با سایر کلانشهرها (از نظر سکونت و کار و فعالیت)
  - ✓ تنزل تهران به رده ۱۰ شهر توسعه نیافته در بین ۱۲۴ کلانشهر جهان که نام سیاهچاله گرفته‌اند.
  - ✓ شهر تهران با حدود ۶۱۶ کیلومترمربع مساحت و ۷/۷ میلیون نفر جمعیت در کانون یک منطقه کلانشهری با وسعت تقریبی ۶۰۰۰ کیلومترمربع و با جمعیتی در حدود ۱۳ میلیون نفر قرار دارد و آبادی‌ها و شهرهای متعدد با مجموع جمعیتی در حدود ۴/۵ میلیون نفر در شعاع ۴۰-۳۰ کیلومتری اطراف آن قرار گرفته است.
  - ✓ بخش قابل توجهی از شهرها و آبادی‌های منطقه کلانشهری تهران حاصل اسکان غیررسمی و رشد و توسعه پراکنده و بی‌قاعده کانون‌ها و مراکز جمعیتی منطقه طی چند دهه گذشته بوده است. این کانون‌ها و مراکز به لحاظ جمعیتی متراکم، به لحاظ اجتماعی و اقتصادی فاقد پویائی و تنوع، و به لحاظ خدمات و تأسیسات ضروری به شدت دچار کمبود و اغلب وابسته به تهران هستند.
  - ✓ وضعیت فعلی منطقه، هم از این جهت که صدها هزار نفر انسان و شهروند ایرانی در شرایط بسیار نامناسب محیطی، اجتماعی و اقتصادی به سر می‌برند و هم از این نظر که کیفیت محیطی و کارکرد و کارائی تهران در محاصره این حجم عظیم از نابسامانی‌ها به شدت در مخاطره قرار دارد، بهیچ‌وجه مطلوب و قابل قبول نیست.

۲-۱-۲: مسائل شهری تهران

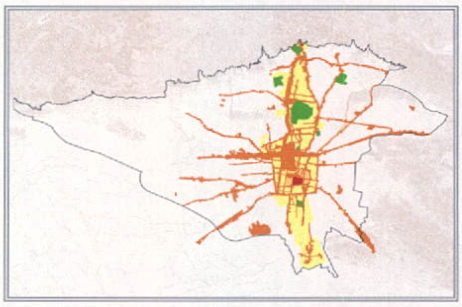
شهر تهران به عنوان محل سکونت و فعالیت چندین میلیون نفر جمعیت با مسائل مهم و متعددی روبروست که عمده‌ترین این مسائل عبارتند از:

(۱): سکونت و خدمات



- شهر تهران به تناسب نیازهای جمعیت کنونی از حداقل قابل قبول خدمات و فضای عمومی برخوردار نیست.
- افزایش بی رویه تراکم جمعیت، به ویژه در سال‌های اخیر (افزایش تعداد واحد مسکونی در هکتار از ۸۷ به ۱۲۵ واحد مسکونی در فاصله ۸۱-۱۳۷۵) در محدوده‌هایی از شهر و تشدید مستمر کمبودها در زمینه خدمات و تسهیلات شهری (به ویژه در نواحی متراکم، فرسوده و کم‌درآمدنشین شهر)
- جابجایی جمعیت در قلمرو شهر و افزایش اسکان‌های خود انگیخته و غیررسمی
- توزیع نابرابر امکانات خدماتی شهر و تشدید شکاف شمال ـ جنوب و گسترش آسیب‌های اجتماعی
- تشدید جابجایی برای سکونت، کار و خدمات در درون شهر

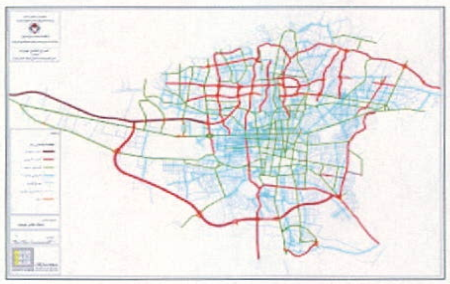
(۲): فعالیت و اشتغال



- تنزل نسبی سطح فن‌آوری و بهره‌وری فعالیت‌ها در شهر تهران در مقایسه با شهرهای جهانی
- ساختار به شدت نامتوازن توزیع فعالیت ها در مناطق و عدم تنوع اقتصادی در اکثر مناطق
- گسترش خودرو و نابسامان کارگاه‌های صنعتی و خدمات کوچک (غیررسمی و نیمه‌رسمی) در پهنه مسکونی مناطق پیرامونی که موجب کاهش توأمان کارایی و زیست‌پذیری شهر تهران شده است.
- استقرار فعالیت‌ها بر روی محورهای شریانی، در نتیجه انسداد رفت و آمد و کاهش کارآیی با بقای ساختار شعاعی
- رشد شاغلان بخش عمومی و رشد ناکافی بخش خصوصی در زمینه اقتصاد شهری دانش محور

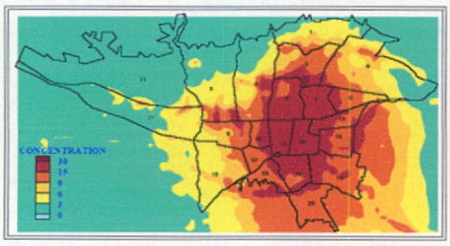
شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

(۳): ترافیک



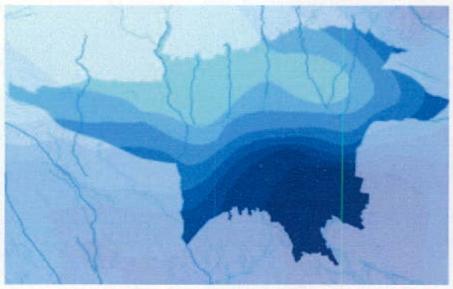
- سهم بالنسبه پائین حمل و نقل عمومی در جابجایی‌های تهران (۵۳ درصد)
- ارتباط نامناسب بین کاربری‌های مختلف و یا تغییرات دائمی کاربری‌ها و شبکه معابر
- عدم تکمیل شبکه ارتباطی و به خصوص شبکه بزرگراهی و تداوم عملکرد شبکه به صورت منقطع و ناپیوسته
- نگهداری نامطلوب شبکه معابر شهر و نیاز به تعمیر دائم
- استفاده محدود از فن‌آوری‌های نوین و فقدان استفاده از سیستم هوشمند کنترل ترافیک در شبکه معابر
- نابسامانی عرضه و تقاضای سفر و الگوی سفرهای نامناسب با توجه به الگوی نامناسب استقرار مراکز شهری
- عدم توجه جدی و اساسی به ویژه تأمین منابع مالی برای گسترش خطوط ریلی و ایجاد خطوط شبکه مترو تهران

(۴): محیط زیست و آلودگی



- کاهش کیفیت محیطی شهر تهران ناشی از منابع آلاینده
- تخریب منابع محیطی، به ویژه اکوسیستم‌های حساس
- نسبت بالای سرانه تولید زباله خانگی (حدود ۲۷ کیلوگرم در ماه)
- میزان بالای شدت صدا در روز
- فقدان ضوابط و مقررات زیست محیطی مناسب و قابل اجرا

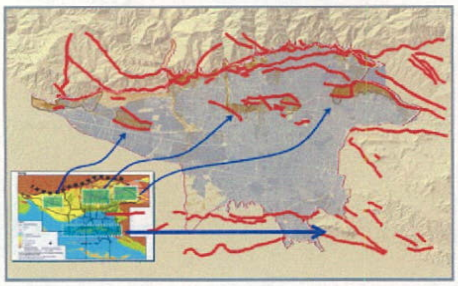
(۵): آب و فاضلاب



- محدودیت منابع آب برای تأمین آب شرب سالم و بهداشتی و دشواری انتقال آب از حوزه‌های برخوردار از آب اضافی (نیاز به حدود ۵۰۰ کیلومتر خط انتقال)
- آسیب‌پذیری شهر تهران در خشکسالی‌ها برای تأمین آب از جهات کمی و کیفی
- بالا بودن سرانه مصرف آب و دشواری اعمال سیاست‌های کاهش مصرف و استفاده بهینه از آب با مدیریت مناسب تقاضا و مدیریت کاهش آب به حساب نیامده در تلفات فیزیکی و غیرفیزیکی (آب به حساب نیامده حدود ۴۱ درصد)
- افزایش هزینه‌های تأمین آب (به ویژه با اتخاذ روش‌های نوین)
- عدم استفاده مناسب از روش‌های جمع‌آوری فاضلاب برای کاهش مصرف آب به ویژه در تأمین آب فضای سبز
- آلودگی جریانات سطحی و آبخوان تهران به علت فقدان شبکه فاضلاب شهری

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

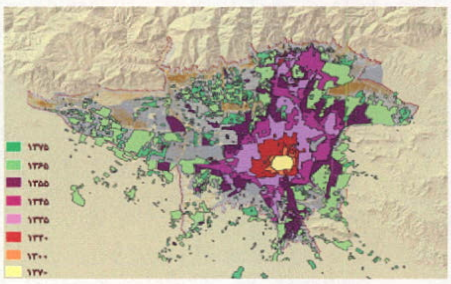
(۶): سوانح طبیعی



گسل‌ها

- استقرار شهر تهران در منطقه‌ای فعال از نظر لرزه‌خیزی، با نسبت بالایی از مستحدثات آسیب‌پذیر در برابر زلزله (یکی از پرمخاطره‌ترین شهرهای جهان)
- احتمال وقوع زلزله‌ای ویرانگر در آینده بسیار نزدیک! با توجه به دوره بازگشت محاسبه شده
- تشدید خسارات زمین‌لرزه با توجه به ناپایداری‌های ژئوتکنیکی (زمین لغزش و روانگرایی)
- عدم تناسب امکانات تهران برای مدیریت بحران، نجات، امداد و واکنش سریع، با توجه به گستردگی تلفات و صدمات پیش‌بینی شده در زلزله‌ای شدید
- افزایش احتمال بروز سیل با توجه به تغییرات در الگوی جریانات سطحی
- و شرایط طبیعی آبخوان و تجاوز به حریم رودها و آبراهه‌ها

(۷): مسئله ساخت و ساز و استفاده از زمین



- گسترش بی‌رویه مرز محدوده شهر در حاشیه شمالی و شرقی و ساخت و سازهای بی‌رویه در حریم بلافصل شهر
- نابسامانی و هرج و مرج در نحوه استفاده از زمین و فقدان آسایش، امنیت و سلامت نواحی مسکونی
- نابسامانی و اغتشاش در سیما و منظر شهری و کمبود فضاهای عمومی شهر
- بی‌توجهی به میراث و ارزش‌های طبیعی، تاریخ و فرهنگی
- توسعه ناپیوسته و از هم گسیختگی کالبدی پهنه‌های مسکونی و فعالیت در شهر
- اختلاط نابسامان انواع کاربری در بافت‌ها و پهنه‌های شهری
- فرسودگی بافت‌های شهری تهران و بروز فاجعه‌ای عظیم با خسارت‌های جانی و مالی گسترده در صورت وقوع زلزله

۲-۲: چشم‌انداز و اهداف توسعه تهران

(۱): چشم‌انداز

چشم‌انداز تهران و هدف‌های توسعه راهبردی - ساختاری آن، دستاورد جمع‌بندی‌های نتایج حاصل از:

- دیدگاه‌های مردم، مسئولان، متخصصان و گروه‌های ذینفع
- نتایج طرح جامع تهران در کلیه زمینه‌ها و سطوح، شامل مطالعات مناطق شهری و مطالعات فرادست، مکمل و پشتیبان، مطالعات راهبردی هدایت و کنترل تحولات شهر تهران
- الزامات اسناد مصوب و قابل استناد مرتبط با شهر تهران، مجموعه شهری و استان تهران و همچنین اسناد فرادست و ملی به ویژه اسناد آمایش سرزمین است.

براین اساس چشم‌انداز بلندمدت شهر تهران، که سیمای مطلوب شهر در افق طرح و میثاقی برای توسعه پایدار کلان-شهر تهران و پایتخت کشور است، هماهنگ با چشم‌انداز بیست ساله کشور، مبتنی بر آرمان‌های زیر است:

(۱): تهران، شهری با اصالت و هویت ایرانی و اسلامی و سامان یافته برای رشد و تعالی انسان

(۲): تهران، شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی

(۳): تهران؛ شهری سبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده

(٤): تهران؛ شهری امن و مقاوم در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح

(٥): تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت

(٦): تهران؛ شهری مرفه با رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب برای تعدیل نابرابری‌ها و تأمین همگانی حقوق شهروندی

(۷): تهران؛ کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی و مرکزیت‌های سیاسی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی در سطح کشور، منطقه آسیای جنوب غربی و کشورهای اسلامی

(۲): اهداف

(۱): ارتقاء نقش‌های فراملی، ملی و منطقه‌ای شهر تهران با استفاده مناسب از ظرفیت‌ها و سرمایه‌های فیزیکی، اجتماعی، انسانی و مالی - اقتصادی شهر

(۲): تعیین حریم مناسب و تثبیت حدود و مرز محدوده شهر تهران، ضمن حفظ یکپارچگی و با اعمال نظام مدیریت شهری واحد در محدوده و حریم شهر

(۳): تثبیت سطوح اراضی مسکونی و هدایت میزان تراکم و استفاده مناسب از اراضی شهری به منظور گسترش فضاهای عمومی و کاربری‌های خدماتی برای حدود ۹ میلیون نفر جمعیت

(۴): رونق فعالیت و توسعه اقتصادی تهران با حفظ و پالایش پهنه‌های کنونی فعالیت و بهره‌وری مناسب از این فضاها برای ایجاد فرصت‌های شغلی جدید و تأمین اشتغال

(۵): حفاظت از محیط زیست (به ویژه آب، هوا، صدا و منابع طبیعی) و ایمن‌سازی شهر در مقابل سوانح طبیعی و سایر مخاطرات و آسیب‌ها

(۶): بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل با توسعه زیرساخت‌ها و سیستم حمل و نقل همگانی (به ویژه قطار شهری) و اعمال مدیریت تقاضای سفر

(۷): بهبود و ارتقاء کیفیت محیط شهری و ساماندهی کالبدی آن، با پهنه‌بندی و تعیین محدوده‌های اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و محدوده‌های نیازمند مداخله به ویژه بافت‌های فرسوده به منظور بهسازی، نوسازی و بازسازی

(۸): ساماندهی سیما و منظر شهری با تأکید بر هویت معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی

(۹): ارتقاء کیفیت زیست محیطی شهر تهران و حفاظت از میراث طبیعی، تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری با اجرای طرح‌های موضعی و موضوعی برای عمران و توسعه شهری تهران

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

۳-۲: راهبردهای توسعه

۱-۳-۲: نقش و جایگاه تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای

(۱): ارتقاء نقش و جایگاه جهانی تهران

- تبدیل تهران به شهری دانش پایه و دروازه ورودی ایران به عصر اطلاعات با دگرگونی ساختار صنعتی و خدماتی آن به منظور افزایش سهم اقتصاد دانش پایه و رقابت‌پذیری در اقتصاد جهانی
- تبدیل تهران به کلانشهری جهانی و راهبری تعامل مثبت کشور با اقتصاد جهانی با تأمین زیربناها، ارتباطات و فضای لازم برای حضور بنگاه‌های جهانی و فعالیت‌پذیرسازی شهر در سطح جهانی، همراه با ارتقاء زیست‌پذیری و آسایش سکونتی و زیبایی محیطی در حدی برتر از کلانشهرهای منطقه
- تبدیل تهران به شهری هوشمند و فضای برتر مدیریت توسعه ملی و روابط فراملی با مراکز و فعالیت‌ها و همایش‌های سیاسی، مدنی، علمی و مهندسی، هنری و گردشگری مبتنی بر مشارکت ملی و گفتگوی تمدن‌ها

(۲): ارتقاء نقش و جایگاه ملی تهران

- تداوم مرکزیت سیاسی- اقتصادی و اجتماعی کشور و مدیریت عالی بر فرایندهای توسعه ملی
- تبدیل تهران به پایتخت پیشرفته با ساختار غیرمتراکم قدرت، تمرکززدایی و تعادل‌بخشی در ارتباط با وظایف حکومت مرکزی
- ایفای نقش ملی در راهبری و شکوفایی فعالیت‌های علمی، فرهنگی و هنری و اجتماعی کشور، مرکز تلاقی و تبادل فرهنگی بین منطقه‌ای و شهری در کشور
- شهر برتر در نوآوری علمی و جذب و هضم و انتقال فن‌آوری پیشرفته و مبادلات تجاری در شبکه شهری کشور
- تغییر ساختار صنعتی و خدماتی تهران با ایجاد و توسعه صنایع با فن‌آوری بالاتر، توسعه مراکز و شهرک‌های علمی و پژوهشی و خدمات برتر
- ساماندهی مؤثر به امور گردشگری، فرهنگی و هنری، ورزشی و... برای افزایش توان رقابت‌های ملی و جهانی تهران
- ایجاد ساز و کارهای لازم برای حمایت از افزایش بهره‌وری در بخش‌های اقتصادی به ویژه بازاریابی بین‌المللی و انتقال فن‌آوری برای صنایع کوچک و متوسط
- توسعه بورس کالا و اوراق ملی و تبدیل آن به بورس فراملی
- پی‌گیری جدی سیاست واگذاری اختیارات به استان‌ها، به منظور کاهش هرچه بیشتر نقش مسلط تهران و ایجاد تعادل در شبکه شهری کشور
- محدود کردن نقش دستگاه‌های ستادی دولتی مستقر در تهران به تصمیم‌های راهبردی و سیاست‌گزاری ملی و فراملی
- اصلاح ساختار مدیریت شهری تهران و هویت‌بخشی به مدیریت استانی و افزایش مشارکت تشکل‌های مدنی

(۳): ارتقاء نقش و جایگاه منطقه‌ای تهران

- ایجاد هرچه سریع‌تر نهاد مدیریت واحد برای منطقه کلانشهری تهران به منظور ایجاد هماهنگی در عملکرد دستگاه‌های اجرائی ملی و محلی و پاسخگوئی به نیازهای مشترک توسعه و عمران شهرها و آبادی‌های مجموعه
- ایجاد محیطی قابل زندگی برای کلیه ساکنان مجموعه شهری
- ایجاد ساز و کارهای لازم برای حل مسأله اسکان غیررسمی در منطقه

- ساماندهی فعالیت‌ها در مجموعه شهری تهران به منظور تضمین توسعه پایدار مجموعه
- کاهش سهم جمعیتی شهر تهران در مجموعه شهری با ارتقاء وضعیت محیطی، اقتصادی و اجتماعی کانون‌ها و مراکز جمعیتی محروم منطقه
- تقویت «الگوی چندمرکزی» در ساختار فضائی مجموعه شهری با هدف تمرکززدائی و کاهش وابستگی به شهر تهران
- تقویت و تجهیز شبکه جابجائی و حمل و نقل در مجموعه شهری تهران
- حداکثر استفاده از توان و ظرفیت زیرساخت‌های مجموعه شهری تهران
- اولویت به تجهیز کانون‌های پیراشهری تهران و شهرهای اقماری جدید به منظور جذب جمعیت از شهر تهران برای سکونت و فعالیت

۲-۳-۲: ساماندهی و صیانت از محدوده و حریم شهر تهران

- مرز محدوده شهر تهران، فصل مشترک حد کالبدی شهر و حریم شهر تهران است و شهرداری تهران موظف به مشخص کردن خط محدوده با علائم ویژه و ثابت به خصوص در محدوده شمالی شهر و اطلاع‌رسانی لازم در این خصوص است.
- شهرداری تهران ضمن علامت گذاری مرز محدوده شهر، به منظور حفاظت مؤثر و هویت بخشی به محدوده شهر، موظف به ایجاد و ساماندهی کمربند سبز شهر به موازات خط محدوده شهر با مجموعه‌ای از کاربری‌های سبز (پارک‌های جنگلی و شهری، باغات مثمر و غیرمثمر و ...) است. بدین‌منظور کلیه نهادهای ذیربط از جمله اداره کل منابع طبیعی و سایر نهادها و مراجع و دستگاه‌های دولتی و عمومی موظف به واگذاری اراضی به شهرداری در محدوده‌های مذکور برای ایجاد کمربند سبز می‌باشند (به استثنای محدوده مناطق حفاظت شده سازمان حفاظت محیط زیست).
- تحدید ساخت و سازهای مسکونی در مجاورت مرز محدوده شهر و تخصیص اراضی مجاور خط محدوده به عملکردهایی با غلبه سبز و باز به ویژه فعالیت‌های تفرجی، فراغت و گردشگری به عنوان یک سیاست قطعی در طرح‌های جامع و تفصیلی و در تعیین کاربری و صدور مجوزهای لازم باید ملاک عمل قرار گیرد.
- مراعات حریم بزرگراه‌های کمربندی شهر (به ویژه در جنوب) با ایجاد بدنه‌های سبز که حدود و عمق آن را، حسب مورد، کمیسیون ماده (۵) تعیین خواهد کرد.
- کنترل و نظارت بر کلیه ساخت و سازها و احداث هرگونه تأسیسات و تعیین کاربری اراضی در داخل و خارج محدوده شهر تهران براساس پهنه‌بندی محدوده و حریم شهر طبق ضوابط و مقررات آن در طرح جامع و طبق مقررات توسط شهرداری تهران انجام خواهد شد.
- لزوم تأمین خدمات یکسان برای کلیه کاربری‌های مجاز در داخل و خارج از محدوده شهر طبق ضوابط و مقررات طرح جامع تهران و ممنوعیت تأمین خدمات برای کاربری‌ها و ساخت و سازهای غیرمجاز و غیرقانونی، که براین اساس تأمین خدمات شهری (آب، برق، گاز، تلفن و ...) برای کاربری‌های غیرمجاز و ساخت و سازهای غیرقانونی توسط دستگاه‌های ذیربط، مطلقاً ممنوع است.
- اتخاذ تدابیر امنیتی برای حصانت از محدوده شهر و پهنه‌های درونی و بیرونی آن با ایجاد تشکیلات مناسب و دادگاه‌های ویژه جرائم ساختمانی و اطلاع رسانی عمومی در مورد کاربری‌های مجاز، مشروط و ممنوع، به منظور جلوگیری از تخلف‌های ناآگاهانه و جلب مشارکت مردم در جهت قانون‌مداری ضروری است، که می‌باید شهرداری تهران با همکاری مراجع ذیربط، اقدامات قانونی لازم به عمل آورد.

★ ★ ★

- کانون‌های جمعیتی موجود حریم شهر تهران، حریم جداگانه‌ای نخواهند داشت.
- تبدیل شهرها، روستاها و شهرک‌های موجود در حریم شهر تهران به شهرهای مستقل، مطلقاً ممنوع است.
- ایجاد هرگونه مرکز سکونتی جدید اعم از شهرک، مجتمع مسکونی و نظایر آنها و هرگونه تخصیص و تفکیک اراضی در حریم به منظور واگذاری آن برای سکونت افراد، اعضای تعاونی‌ها، ارگان‌های دولتی و غیردولتی، نظامی و انتظامی، مطلقاً ممنوع است.
- تهیه طرح‌های هادی برای کلیه نقاط روستایی حریم شهر تهران در چارچوب ضوابط و مقررات طرح جامع تهران، با هماهنگی شهرداری تهران به عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان تهران است. در صورتی که تهیه طرح‌های هادی برای کلیه نقاط روستایی توسط بنیاد مسکن در اولویت نباشد، شهرداری تهران مکلف به تهیه طرح‌های مذکور ضمن هماهنگی با بنیاد مسکن است.
- کاربری‌های مجاز در حریم براساس پهنه‌بندی پهنه‌های حریم، طرح جامع تهران (۱۳۸۵) است.
- استقرار هرگونه مرکز فعالیت جدید (اعم از کارگاه، کارخانه، ناحیه صنعتی، مجتمع صنعتی و ساماندهی کارگاهی، شهرک صنعتی و مانند آن) در محدوده حریم شهر تهران صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات طرح جامع تهران مجاز خواهد بود. استقرار این مراکز باید به گونه‌ای باشد که پراکندگی فعالیت و اسکان در محدوده حریم را، تشدید نکند.
- ساخت و ساز و کاربری اراضی در روستاهای حریم شهر تهران، تابع ضوابط و مقررات طرح جامع تهران است.
- استقرار زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری و تأسیسات بزرگ و حیاتی شهر تهران در محدوده حریم، تابع ضوابط و مقررات طرح جامع تهران (۱۳۸۵) است.
- تفکیک اراضی کشاورزی در حریم با اولویت بر حفظ باغات و اراضی مزروعی، برای کاربری‌های زراعی، باغداری، دامداری و دامپروری و صنایع غذایی، مجاز و هماهنگ با ضوابط و مقررات طرح جامع تهران (۱۳۸۵) است.
- تقسیمات کشوری شهرستان‌های متشکله حریم تهران، براساس طرح جامع تهران (۱۳۸۵) با هماهنگی و جلب نظر وزارت کشور اصلاح می‌شود.
- نظارت بر تحقق طرح حریم تهران، با اعمال سیاست‌گذاری و مدیریت یکپارچه، به عهده شهرداری تهران است.
- شهرداری تهران موظف است در چارچوب مدیریت یکپارچه حریم و براساس ضوابط و مقررات مصوب آن، کل درآمدهای حاصله از توسعه و عمران و نظارت بر ساخت و سازهای حریم را در قالب برنامه و بودجه‌های سالیانه مصوب خود، در حریم شهر تهران هزینه نماید.
- هرگونه اصلاح، تدقیق و رفع ابهام از ضوابط و مقررات و پهنه‌بندی حریم شهر تهران، با پیشنهاد شهرداری و تأیید شورای اسلامی شهر، به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.
- شهرداری تهران موظف است پس از تصویب طرح جامع و حریم آن در مراجع ذیربط و ابلاغ به شهرداری، حداکثر ظرف مدت ۶ ماه خط محدوده شهر (بین شهر و حریم) و خط حریم (بین قلمرو حریم و خارج آن) را به طور دقیق معین و با نشانه و یا علامت‌گذاری معین، از جمله فضای سبز، مشخص سازد.

۳-۳-۲: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت

- جمعیت شهر تهران در افق طرح با توجه به رشد طبیعی جمعیت آن و تجزیه و تحلیل نتایج آخرین سرشماری نفوس و مسکن کشور (۱۳۸۵)، معادل ۸/۷ نفر پیش‌بینی می‌گردد. لیکن برنامه‌ریزی‌های طرح برای تأمین نیازهای سکونت و خدمات شهری جمعیت ساکن و شاغل (جمعیت روزانه) برمبنای پیش‌بینی جمعیتی معادل ۹/۱ میلیون نفر انجام شده است.
- تثبیت وسعت نهایی کاربری‌های خالص مسکونی در محدوده شهر به مساحت ۱۸۰ کیلومترمربع، و در سرجمع در تمامی پهنه‌های چهارگانه، ضمن اجتناب از گرایش‌های حاکم بر توسعه اسکان جمعیت به زیان تنزل کیفیت زندگی و ساماندهی اسکان‌های غیررسمی و حاشیه‌نشینی در بافت‌های شهری و هاله‌های پیرامونی.
- ساماندهی به اسکان جمعیت در شهرهای جدید و اقماری پیرامون شهر تهران که در فاصله‌ای مناسب از شهر تهران قرار دارند، توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری دولت و شهرداری تهران، همراه با ارتقاء کیفیت زیست، تأمین خدمات و توسعه زیرساخت‌ها در محدوده و مراکز پیراشهری تهران و به ویژه ایجاد شبکه‌های مناسب و وسیع حمل و نقل بین مرکز (تهران)، و پیرامون با اولویت به گسترش شبکه‌های ریلی در منطقه عمومی تهران.
- تعدیل نابرابری‌ها و تأمین خدمات و فضاهای عمومی موردنیاز جمعیت شهری تهران به ویژه در مناطق جنوبی و مرکزی شهر.
- جلب مشارکت عمومی برای ارتقاء کیفیت زندگی و حمایت از شوراها و نهادهای مردمی، با رویکرد محله‌محوری، برای اداره امور شهر به صورت محلی و مشارکتی در سطح محلات، نواحی و مناطق شهری.

۴-۳-۲: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت در شهر تهران

- جایگزینی منابع پایدار درآمد برای تأمین هزینه‌های اداره شهر با کاهش تدریجی سهم درآمد از ساخت و ساز مسکونی (فروش تراکم)، به ویژه با رونق اقتصاد شهری در پهنه‌های فعالیت و دستیابی به حداکثر تنوع اقتصادی در این پهنه‌ها.
- حفظ و پالایش پهنه‌های فعالیت کنونی و گسترش عرصه‌های فعالیت در قلمرو شهر تهران و پیرامون آن.
- ایجاد مرکزی خدماتی - اداری و تجاری با عملکرد جهانی در پهنه مرکزی به منظور ایجاد فضای لازم برای حضور شرکت‌های فراملی و خدمات مولد جهانی و بازاریابی تخصیص فضا برای جذب بنگاه‌های بین‌المللی فعال در کشورهای منطقه، اسلامی و آسیای میانه و غربی.
- تأمین فضای مورد نیاز برای پارک‌های علمی و فناوری و استفاده از پهنه‌های دارای مزیت برای تشکیل خوشه‌های تخصصی از بنگاه‌های علمی و پژوهشی و همچنین جایگزینی تدریجی صنایع متوسط و کوچک با فن‌آوری بالا به جای صنایع بزرگ آلاینده و انبارهای موجود.

۵-۳-۲: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک و حرائم شبکه های بین شهری (اتوبان کرج)

- توسعه و ساماندهی سیستم حمل و نقل همگانی به ویژه استفاده از سیستم‌های حمل و نقل ریلی سریع با اولویت مترو و ارجحیت سرمایه‌گذاری برای ایجاد شبکه مصوب و پیشنهادی برای مترو
- ساماندهی شبکه بزرگراهی برون‌شهری و درون‌شهری با تأکید بر اصلاح نظام سلسله مراتبی شبکه دسترسی‌های درون‌شهری
- احداث دروازه‌های مناسب در مبادی ورودی شهر با ارائه خدمات مورد نیاز و تجهیز فضاهای مناسب برای مدیریت بحران و انتقال کاربری‌ها و فعالیت‌های تشدید کننده ترافیکی (انبارها، پایانه‌ها و...) به دروازه‌های ورودی

- توقف روند رو به رشد سهم وسایل نقلیه شخصی و سپس کاهش سهم استفاده از وسایل نقلیه شخصی در نظام حرکت و حمل و نقل شهر تهران، به ویژه اعمال محدودیت برای تردد در محدوده مرکزی، ارزشمند و ویژه شهر
- گسترش حرکت پیاده و دوچرخه در پهنه‌های مستعد شهر
- تعدیل تقاضای سفر از طریق ساماندهی و ارائه خدمات عمومی در مراکز شهری، پایانه‌ها و ایستگاه‌های مترو و تجهیز هرچه سریع‌تر ایستگاه‌های مترو به عنوان فرصتی ارزشمند برای ساماندهی شهر و توسعه ICT در جهت تحقق شهر الکترونیک
- اعمال سیاست‌های خاص توسعه پارکینگ با هدف کاهش سفر با اتومبیل‌های شخصی در حوزه میانی و در اطراف رینگ میانی شهر و نقاط مستعد تبادل سفر و توسعه پارکینگ عمومی در حوزه‌های شرقی و غربی
- جلوگیری از حذف پارکینگ در هرگونه ساخت و ساز و ممنوعیت اخذ وجه در قبال کسری پارکینگ به هر میزان در هنگام صدور پروانه و گواهی‌های عدم خلاف و پایان کار، توسط شهرداری و کمیسیون‌های ماده صد

۶-۳-۲: حفاظت از محیط‌زیست و ایمن‌سازی شهر تهران از سوانح طبیعی (زلزله، سیل و...)

(۱): راهبردهای بهبود و ارتقاء وضعیت محیط‌زیست

- تضمین پایداری مناطق حفاظت شده و تنوع زیستی اکوسیستم‌ها، حفظ باغات و اراضی کشاورزی و توسعه فضاهای سبز در درون و پیرامون شهر
- پالایش اراضی صنعتی، انتقال صنایع مزاحم و مراکز آلوده‌کننده صنعتی و پایانه‌های حمل و نقل عمومی به خارج از شهر
- جلوگیری از آلودگی هوا و صدا با تحدید حمل و نقل شخصی و تغییر در مشخصات وسایل نقلیه سنگین از نظر تولید صدا، گسترش حمل و نقل عمومی به ویژه توسعه شبکه مترو و ارتقاء تکنولوژی تولید و مصرف سوخت مناسب با حداقل آلایندگی
- ایجاد ساختار سازمانی مناسب برای مدیریت دفع پسماندهای خطرناک، بیمارستانی و نخاله‌های ساختمانی و اعمال روش‌های مناسب و جدید برای دفع زباله با کمترین آسیب‌رسانی به محیط‌زیست

(۲): راهبردهای ایمن‌سازی در برابر خطر زلزله

- ایمن‌سازی سازه‌ها و تأسیسات شهری و ممنوعیت و یا محدودسازی ساخت و ساز در حریم اول گسل‌های شمالی و جنوبی شهر تهران و عرصه‌هایی با شرایط ناپایدار ژئوتکنیکی و اختصاص این پهنه‌ها به فضای سبز و تفریحی
- عدم ساخت و ساز در شیب‌های تند به ویژه در ارتفاعات شمالی تهران و اعمال ضوابط و مقررات ساخت و ساز اصولی و مقاوم در کل پهنه شهر و هرگونه ساخت و ساز شهری
- استفاده از اراضی تحت اختیار نهادها و سازمان‌های عمومی و دولتی، نظامی و باز (ساخته نشده)، برای کارکردهای فراغت و گردشگری و چندمنظوره شهری با سطح اشغال حداقل و تراکم ساختمانی محدود و تجهیز مناسب این فضاها برای استفاده در شرایط بحران

(۳): راهبردهای ایمن‌سازی در برابر خطر سیل

- حفاظت از حوزه‌های آبخیز بالادست و تهیه طرح‌های اجرایی آبخیزداری و کنترل سیلاب در ارتفاعات مشرف به تهران
- تعیین محدوده‌های دارای پتانسیل سیل‌خیزی در سیلاب‌روهای اصلی شهر و تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز در انواع کاربری‌ها با در نظر گرفتن خطر سیل‌خیزی
- افزایش نفوذ آب باران در اراضی شهری و اصلاح سیستم زهکشی و جمع‌آوری آب‌های سطحی

۷-۳-۲: بهبود و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران

- تأمین امنیت برای شهر تهران به عنوان مرکز حکومتی کشور و ایجاد مرکزیتی امن برای اداره حکومت در شرایط بحران، ضمن کاهش میزان وابستگی حکومت مرکزی به تهران با تعدیل اهمیت و حساسیت تهران در ابعاد مختلف به ویژه انتقال مرکزیت نظامی از تهران به مرکزیا مراکز مناسبی در کشور.
- ساماندهی فضایی - کالبدی شهر تهران مبتنی بر اصول پدافند غیرعامل برای حفاظت از شهروندان و دارایی همگانی و خصوصی در برابر بلایای طبیعی و غیرطبیعی (عملیات نظامی دشمن و کلیه رویدادهای زیانبار) با اتخاذ روش‌های نوین و کارآمد، از جمله مکانیابی محدوده و ایجاد تأسیسات مناسب و ایمن (پناهگاه‌های عمومی و...) و تغییر برخی از کاربری‌های غیرضرور نظامی ضمن رعایت ملاحظات دفاعی- امنیتی و با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط و تدوین و رعایت معیارها و اصول فنی پدافند غیرعامل در طراحی، نظارت و اجرا.
- تأمین و افزایش ایمنی اماکن مهم، مراکز حساس و شریان‌های حیاتی شهر و ارتقاء قابلیت‌های تهران در شرایط بحران و مقاوم کردن شهر در برابر تهدیدات طبیعی و غیرطبیعی با گسترش زیرساخت‌ها و سازه‌های امن و مقاوم و با تعدد و تفرق مناسب در شهر.
- تجهیز و بهره‌گیری چندمنظوره از مراکز شهری (در کلیه سطوح از محلی تا فراشهری) دروازه‌ها و پایانه‌های درون-شهری، ایستگاه‌ها و تونل‌های مترو، پارکینگ‌ها و تأسیسات عمومی شهر برای شرایط بحران با پیش‌بینی‌های لازمه برای اسکان و تأمین نیازهای ضروری و اضطراری (آب، دارو، آذوقه و ...).
- ایمن‌سازی شهر در برابر آتش‌سوزی و سایر حوادث انسان‌ساخت با توسعه و توزیع مناسب و سلسله‌مراتبی مراکز آتش‌نشانی و پایگاه‌های امداد در محدوده شهر.
- ساماندهی مشارکت شهروندان در محلات شهری و بکارگیری نیروهای مردمی با رویکرد محله‌محوری در مدیریت بحران، ضمن ارتقاء توان دفاعی و آستانه مقاومت مردم در برابر انواع مخاطرات.

۸-۳-۲: تأمین آب موردنیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و ساماندهی بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها

- تقویت و تغذیه سفره‌های آب زیرزمینی اطراف تهران از طریق تزریق پساب به آبخوان‌ها و پیشگیری از آلودگی منابع آب‌های زیرزمینی به عنوان بخشی از منابع تأمین آب تهران.
- کاهش مصرف آب از طریق مدیریت تقاضا و کاهش آب به حساب نیامده با کنترل تلفات غیرفیزیکی و فیزیکی (به ویژه رفع نشت از شبکه‌های آبرسانی، طراحی مناسب شبکه‌ها، افزایش طول عمر لوله‌ها و کنترل سرریز از مخازن ذخیره)
- کاهش هزینه‌های تولید آب و تصفیه فاضلاب با استفاده بهینه از آب و تکمیل تأسیسات و شبکه‌های جمع‌آوری فاضلاب شهر تهران
- احداث تصفیه‌خانه‌های مورد نیاز در محل‌های مناسب و استفاده از آب بازیافتی و اعمال سیاست جلوگیری از مصرف فاضلاب خام جهت کشاورزی

۹-۳-۲: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)

- انسجام‌بخشی به کالبد شهر با عدم گسترش عرصه کنونی آن و تثبیت حد شمالی و شرقی شهر در دامنه‌های البرز شمالی و ارتفاعات شرقی با حفاظت آن و حد جنوبی شهر به دشت‌های جنوب تهران به عنوان هاله‌ای سبز برای تمایز کالبدی شهر تهران از شهرهای پیرامونی.
- محدودیت گسترش سکونت در پهنه غربی شهر (مناطق ۲۱ و ۲۲) به عنوان عرصه تمایز کالبدی تهران از پهنه شهری کرج، و تثبیت عملکرد مناطق مذکور با غلبه فعالیت‌های صنعتی پالایش شده، خدمات مولد، تجاری و گردشگری و فناوری اطلاعات.
- ساماندهی کالبد شهر تهران با اتکاء بر ساختار طبیعی و بسترهای زیست‌محیطی آن به ویژه رود -دره‌های ارزشمند شمالی شهر و تداوم آنها به طرف جنوب، به عنوان عناصر و محورهای بارز برای استخوان‌بندی شهر.
- هویت‌بخشی به کالبد شهر با توجه اساسی به ساختار تاریخی به ویژه پهنه ارزشمند مرکزی که متشکل و محصول پیوند و فرایندهای گسترش سه هسته تاریخی تهران، ری و تجریش است.
- تعادل‌بخشی به الگوی استقرار سکونت و فعالیت متناسب با الزامات طبیعی و تاریخی شهر و جلوگیری از گسیختگی و دوگانگی فضایی با پی‌ریزی ساختاری منسجم، زیست‌پذیر و توسعه‌پذیر.
- ارجحیت منافع عمومی بر منافع خصوصی در تأمین عدالت کالبدی - فضایی شهر و اولویت به تقویت فضاهای عمومی در ساماندهی فضایی شهر تهران.
- پالایش مرکز قدیمی تهران و ارتقاء سطح و کیفیت عملکردی آن برای عملکردهای فرهنگی، گردشگری، کسب و کار، و ساماندهی، هدایت و تقویت روند شکل گیری مراکزی مکمل برای مرکز قدیمی با عملکردهای شهری و فراشهری در شمال و جنوب پهنه مرکزی تهران.
- توزیع متعادل خدمات و کاهش تقاضای سفر با توزیع مرکزیت‌ها با عملکردهای فرامنطقه‌ای در شهر.
- استفاده از فرصت اراضی خالی بزرگ، اراضی سبز طبیعی، باغات و فضاهای باز باقیمانده شهر و بازیافت اراضی فرسوده و با عملکردهای مزاحم و نامناسب برای رفع کمبودهای اساسی شهر در زمینه توسعه فضاهای عمومی، خدماتی، فعالیت و گذران اوقات فراغت و تفرج.

۱۰-۳-۲: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز در انواع کاربری

- پهنه‌بندی سطح شهر به منظور جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، تعیین عرصه‌های استقرار عملکردها و کاربری‌های مجاز برای پاسخگویی به مردم و سازمان‌ها (صدور مجوز ساخت و بهره‌برداری) وکنترل و نظارت بر ساخت وساز
- اعمال سیاست‌های ترویجی - تشویقی و تدریجی در جهت کاهش سطح اشغال زمین در هرگونه بهره‌برداری و ساخت در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین
- اعمال سیاست‌های تشویقی برای تجمیع اراضی به ویژه در بافت‌های مسکونی در جهت کاهش سهم ریزدانگی پلاک‌های مسکونی در سطح شهر
- هدایت و کنترل میزان تراکم مجاز ساختمان‌های مسکونی و اعمال سیاست‌های مناسب برای تخصیص تراکم بیشتر در پهنه‌های کار و فعالیت و مختلط
- ساماندهی احداث ساختمان‌های مسکونی با اعمال ضوابط توأمان تراکم و طبقات و هدایت و کنترل سرانه مفید واحدهای مسکونی و تعداد مجاز واحدهای مسکونی در احداث ساختمان‌های مسکونی شهر

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

۱۱-۳-۲: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران

- حفاظت و ساماندهی کوهساران و کوهپایه‌های پیرامونی شهر با ایجاد کمربند سبز، تجهیز رود-دره‌ها و هدایت و مداخله در نحوه استفاده از اراضی کوهسار درون‌شهری و پیراشهری
- حفاظت و ساماندهی جریان‌های طبیعی آب (مسیل‌ها، رودهای فصلی و آبراهه‌های مهم) در محدوده شهر و ایجاد فضاهای تفرجی جذاب و با طراوت در حاشیه جریان‌های سطحی آب شهر
- حفاظت و ساماندهی باغات و اراضی مزروعی، تپه‌های سرسبز شهری (لویزان، غزال، سرخه‌حصار، عباس‌آباد، پردیسان و چیتگر) و پهنه طبیعی تاریخی بی‌بی شهربانو و چشمه علی
- احیاء مراکز و ساماندهی بافت و پهنه‌های تاریخی شهری و هسته‌های سکونتی ارگانیک شهر (بافت‌های روستایی ارزشمند)
- توسعه گورستان‌های جدید در شمال‌شرق و شمال‌غرب تهران و حفاظت و ساماندهی گورستان‌های تاریخی و محلی، مقبره‌ها و امامزاده‌ها و محوطه‌های باستانی
- همکاری و مشارکت شهرداری در ساماندهی، توسعه و تجهیز مساجد به عنوان بارزترین نشانه هویتی در کلیه سطوح از مقیاس محله تا شهر، با دستگاه‌های ذیربط

۱۲-۳-۲: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری (طراحی شهری) تهران، در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی

- مداخله برای ساماندهی فضاهای شهری از نظر کیفیت‌های محیطی و انتظام بصری، هویت بخشی و پاسخگویی به نیازهای روانی و عاطفی شهروندان
- ارتقاء کیفیت محیط شهری، با توسعه عرصه‌های عمومی، ایجاد سرزندگی در محیط شهری و تقویت نشانه‌های هویتی شاخص شهر و ساماندهی مبلمان و تجهیزات شهری
- ارتقاء کیفیت معماری شهر تهران با ساماندهی نماها و سیما و منظر شهر همراه با اعمال اصول ایمنی و زیبایی، انسجام‌بخشی به کالبد محله‌ها و ایجاد ترکیبات شکلی و حجمی مناسب برای ابنیه خاص شهر
- احیا معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی در هرگونه تحولات و مداخلات کالبدی شهر.

۱۳-۳-۲: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری

- توسعه فضاهای سبز شهری با مقیاس عملکردی شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی برای تأمین حداقل ده مترمربع سرانه فضای سبز در شهر تهران با توزیع متعادل در سطح شهر
- حفاظت، ساماندهی و بهره‌برداری از قابلیت‌های پارک‌های جنگلی با ارتقاء عملکرد برای ایجاد فضاهای مناسب تفرج، گذران اوقات فراغت، بازی و ورزش، پذیرایی و اقامت، و مدیریت بحران
- ساماندهی رودخانه و مسیل کن به عنوان یک محور سبز شمالی - جنوبی شهری و گردشگری با مداخله هماهنگ و یکپارچه
- تخصیص پهنه‌های ویژه‌ای از سطح شهر برای تفرج و گردشگری به ویژه در کرانه‌های پیراشهری تهران شامل حریم شمال شرقی، شرقی، جنوبی (بی‌بی شهربانو) و شمال غربی (منطقه ۲۲)
- تبدیل شهر آفتاب به قطب اصلی گردشگری فراشهری تهران با عملکردهای ملی و فراملی (نمایشگاه بین‌المللی تهران و...)
- مکانیابی فضاهای مناسب شهری برای استقرار مراکز اقامت و پذیرایی با استانداردهای جهانی.

۱۴-۳-۲: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران

- افزایش سرانه مجموع خدمات شهری، شامل سرانه‌های خدمات آموزشی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، گردشگری (تفریحی و پذیرایی) و تأسیسات و تجهیزات شهری با مقیاس‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری به حدود دو برابر (حدود ۱۳ مترمربع) تا افق طرح.
- توزیع متعادل خدمات شهری متناسب با مقیاس خدمات در سطح شهر و تأمین حداقل ۵ مترمربع سرانه خدماتی در سطوح محلات و نواحی.
- ساماندهی سلسله‌مراتبی خدمات شهری، هماهنگ با سلسله‌مراتب مراکز شهری از مقیاس خرد، با عملکرد محلی و با محوریت مسجد (حدود ۵۰۰ مرکز محله)، تا مقیاس‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری و فراشهری.
- پرهیز از شیوه‌های منسوخ و ناکارآمد برای تخصیص زمین و تأمین کاربری‌های خدماتی به صورت تجمیع شده و با همجواری‌های مناسب در مقیاس حداقل یک بلوک برای انواع خدمات در محلات و نواحی.
- ساماندهی و توسعه فضاهای آموزشی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی با ایجاد پردیس‌ها و مجموعه‌های مناسب در اراضی ذخیره شهری و کاربری‌های نامتجانس کنونی.

۱۵-۳-۲: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران

- لزوم مداخله در بافت‌های فرسوده با تأکید بر توانمندسازی و سازماندهی تشکل‌های محله‌ای برای مشارکت به شیوه‌های امکان‌پذیر ضمن ایجاد مدیریت‌های واجد شرایط و نهادسازی برای این مداخلات با رویکرد حفظ، تداوم سکونت و هدایت محله‌ای.
- تهیه طرح‌های ویژه توسعه یکپارچه برای محلات و بافت‌های فرسوده شهر، با رویکرد اقتصادی مؤثر و رعایت ملاحظات زیست‌محیطی، اجتماعی و فرهنگی و در شرایط تراز صفر و با انجام مطالعات امکان‌سنجی موردنیاز قبل از تهیه طرح مداخله با بهره‌برداری از عرصه‌های ذخیره نوسازی شهری به طور همزمان.
- اعمال سیاست‌های تشویقی مؤثر برای تجمیع اراضی و ساماندهی در بهسازی و نوسازی بافت‌ها و ابنیه فرسوده.
- اعمال سیاست‌های ترغیبی برای بهسازی با مشارکت مردم در محدوده‌هایی که نیازمند مقاوم‌سازی با حمایت، حفاظت، نگهداری، مراقبت، استحکام‌بخشی و تعمیر است.
- حمایت و نظارت بر نوسازی در بافت‌هایی که نیازمند توان‌بخشی و مداخله محدود با اعمال سیاست‌های تشویقی است از طریق ایجاد و بکارگیری نهادهای مدیریتی مناسب و موردنیاز.
- بازسازی بافت‌های بسیار فرسوده که نیازمند مداخله مؤثر به ویژه تأمین خدمات و زیرساخت‌ها با تجهیز منابع مالی و سرمایه‌گذاری است با بکارگیری کارگزاران ذیصلاح، ضمن عدم اخذ عوارض در قبال تأمین کلیه زیرساخت‌ها و خدمات مورد نیاز در بافت و تحویل آنها به شهرداری.

۱۶-۳-۲: اصلاح نظام مالیه و ساختار تشکیلاتی مدیریت شهری تهران

- انجام مهندسی مجدد برای ساماندهی ساختار، سازمان و تشکیلات مدیریت شهری تهران، با حذف سازمان‌های موازی و ارتقاء نقش سازمان‌های کارآمد و توانمند.
- ارتقاء جایگاه حوزه شهرسازی و معماری در تشکیلات شهرداری تهران به منظور دستیابی به رویکرد توسعه و عمران شهر براساس طرح‌های توسعه شهری مصوب و ضوابط و مقررات آنها و امکان‌پذیری مدیریت جامع کنترل کیفیت در ساخت و سازهای شهری و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری تهران با برقراری مدیریت منظر شهری

- ساماندهی نظام مالیه و مدیریت منابع مالی با اصلاح ساختار درآمد - هزینه شهر و توسعه و تعمیق نظام بودجه‌ای و تعهدی به جای نظام ناکارآمد نقدی و نگهداری حساب‌ها.
- توانمندسازی محلات کم‌درآمد شهری تهران برای رفع نیازهای سکونتی از طریق نهادسازی مشارکتی و ایجاد تعاونی‌های خودیار در سطح محلات.
- ظرفیت‌سازی در سازمان مدیریت شهری تهران با ایجاد نهاد مستقل و توانمند برای مدیریت ساخت و ساز و تأمین مسکن امن، سالم و متناسب با استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد شهری و نظارت بر احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای و کوچک با هدف رفع مشکل مسکن اقشار آسیب‌پذیر.
- شناسایی و طبقه‌بندی املاک و اراضی بزرگ شهر برای ساماندهی به استقرار کارکردهای مناسب چندمنظوره شهری.
- ایجاد صندوق عمران شهرداری تهران برای تأمین منابع مالی طرح‌های سرمایه‌گذاری

۱۷-۳-۲: تأسیس رسمی و قانونی نهاد دائمی مدیریت و برنامه‌ریزی تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران

- تأسیس و راه‌اندازی نهادی دائمی برای مدیریت و برنامه‌ریزی طرح‌های توسعه شهری تهران به منظور مطالعات، برنامه‌ریزی و مدیریت یکپارچه توسعه پایدار شهر تهران با همکاری و مشارکت وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران
- تشکیل شورایی متشکل از اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور هدایت، راهبری و اتخاذ تصمیمات لازمه برای اجرای وظایف و مأموریت‌های نهاد
- تدوین منابع مالی پایدار از منابع اعتبارات دولتی، شهرداری و سایر زمینه‌ها، متناسب با مأموریت‌های نهاد.
- الزام دستگاه‌های اجرایی ذیربط به همکاری و رعایت مصوبات شورای هدایت و راهبری نهاد
- قانونمندسازی فعالیت نهاد با تدوین لایحه‌ای برای تصویب در مجلس شورای اسلامی

۱۸-۳-۲: مدیریت مجموعه شهری و نهاد برنامه‌ریزی و نظارت دائمی مرتبط با آن

- رسمیت یافتن نظام اداره و حکمروایی مجموعه شهری تهران، به عنوان یک سطح متمایز از دیگر سطوح ملی، استانی و محلی با ایجاد ساختار قانونی و اجرایی متمایز برای حکمروایی اداره و برنامه‌ریزی منطقه عمومی کلانشهر تهران
- ایجاد مدیریت واحد شهری برای محدوده منطقه عمومی و حریم شهرهای منطقه عمومی تهران
- ایجاد منابع درآمدی پایدار برای شهرداری‌های منطقه عمومی تهران و تعادل‌بخشی به سرانه درآمدی آنها
- ایجاد انطباق بین تقسیمات مدیریتی و سیاسی و رفع تعارضات موجود در محدوده منطقه شهری تهران
- استفاده از ظرفیت‌های ویژه منطقه‌ای در تأمین منابع درآمدی
- ایجاد نهاد برنامه‌ریزی و نظارت دائمی برای سامانیابی مجموعه شهری تهران

۳
طرح ساختاری شهر تهران

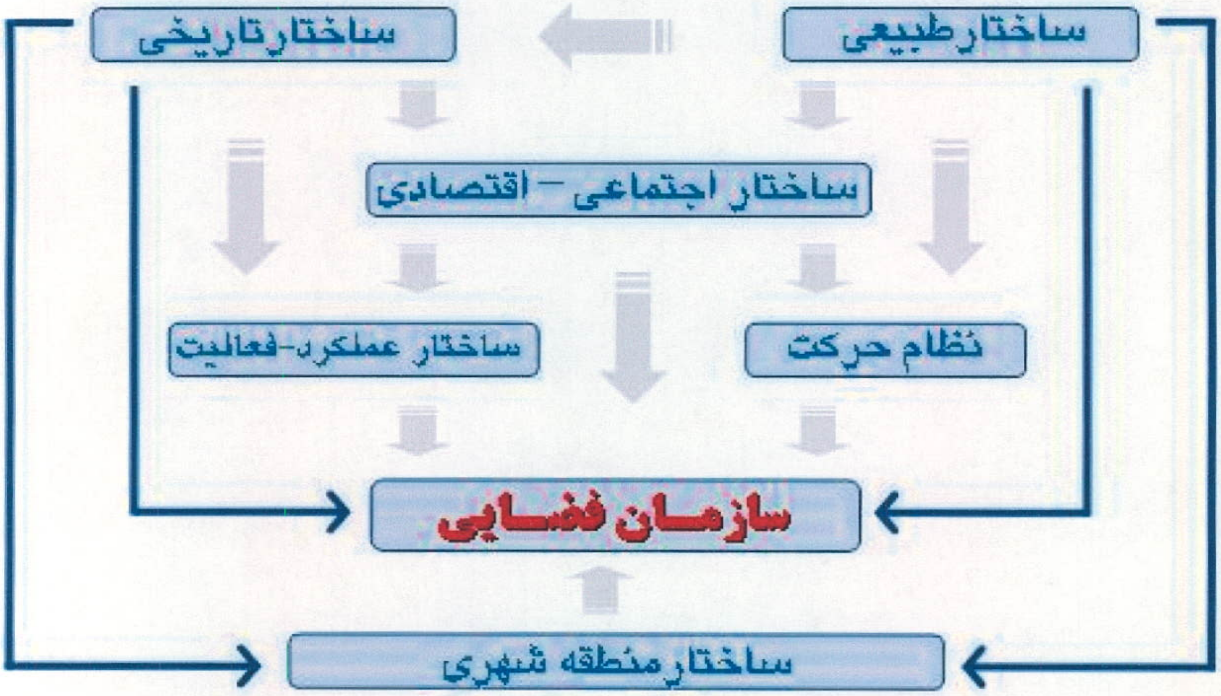
۳-۱ : تشخیص و تحلیل وضعیت ساختاری شهر تهران
۳-۲ : ایده ساختاری توسعه و سازمان فضایی شهر تهران
۳-۳ : پهنه بندی استفاده از اراضی
۳-۴ : ساماندهی عمران و توسعه شهری

۳- طرح ساختاری شهر تهران

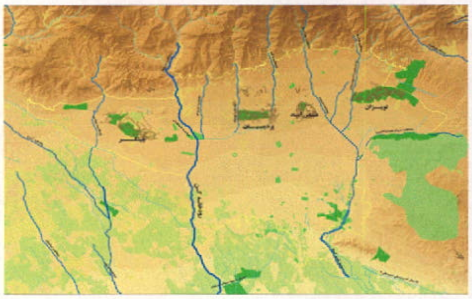
۳-۱: تشخیص و تحلیل وضعیت ساختاری شهر تهران

وضعیت ساختاری شهر تهران، برآیند شرایط طبیعی، نظام استقرار جمعیت و فعالیت و تحولات تاریخی آن، فرآیندهای اجتماعی و اقتصادی و سرانجام نظام حرکت است؛ بر این اساس تشخیص و تحلیل ساختاری، مستلزم تعیین مؤلفه‌های ساختاری و تبیین آن براساس دستاوردهای حاصل از خوانش متن (Context) شهر است، که طبق الگوی پایه، این مؤلفه‌های ساختاری عبارتند از:

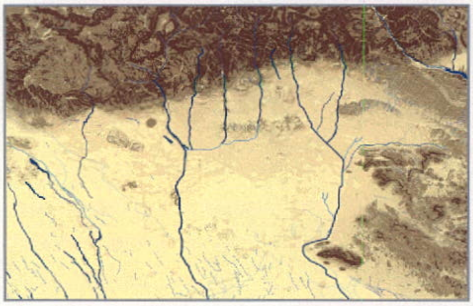
- ساختار طبیعی شهر و منطقه تهران (بستر مکانی)
- ساختار تاریخی شهر
- ساختار اجتماعی - اقتصادی
- ساختار و نظام حرکت
- ساختار عملکرد و فعالیت (شهری و پیراشهری)



۱-۱-۳: ساختار طبیعی

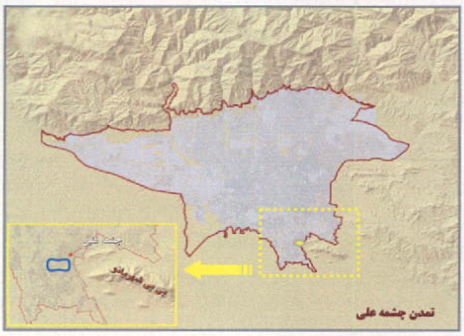


طبیعت شهر تهران، گستره‌ای است وسیع، در حدفاصل دامنه‌های البرز و کویر مرکزی ایران. تهران از شمال محدود به بلندی‌های البرز است. لبه‌های شرقی و جنوب شرقی شهر را کوه‌های واقع در این قسمت تعریف و تدقیق می‌کنند. دشت‌ها و زمین‌های جنوب و جنوب غربی، گستره‌هایی متنوع از مراکز سکونت و فعالیت تا اراضی زیرکشت را پیش‌رو می‌نهند و معرف حدود تهران هستند. عناصر طبیعی اصلی که در شکل‌گیری سازمان فضایی شهر تهران نقش عمده‌ای دارند، عبارتند از:



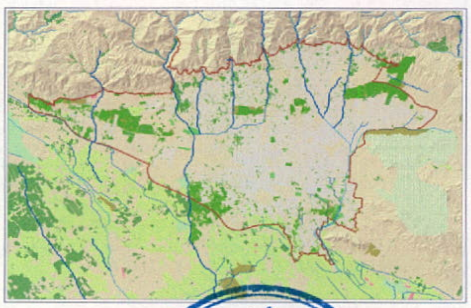
ساختار زمین: علاوه بر **رشته کوه‌های البرز در شمال و شرق**، آنچه در ساختار توپوگرافی شهر تهران، جلب نظر می‌کند، تپه‌هایی است که از اراضی واقع در میانه شهر سربرآورده‌اند. **تپه‌های لویزان، عباس‌آباد، پردیسان و چیتگر**، در چشم‌انداز شهر، شاخص و مرتفع هستند. **کوه بی‌بی شهربانو**، در جنوب‌شرق تهران نیز، نشانه بارز دیگری از ساختار توپوگرافی شهر است.

آب: به عنوان عنصر طبیعی سازنده استخوان‌بندی تهران، در شکل‌گیری، رشد و گسترش آن، جایگاهی ویژه داشته و همواره عنصر اصلی مبین جهات توسعه شهر و در عین حال، عامل نظام‌دهنده و انسجام‌بخش به سازمان فضایی - کالبدی آن بوده است و در ساختار کالبدی شهر، به اشکال زیر نمایان شده:



چشمه علی شهرری، پهنه‌ای طبیعی و متفاوت را در جنوب گستره تهران، در ملتقای کوه و دشت ایجاد کرده و به همراه ارتفاعات منفرد بی‌بی شهربانو، به عنوان ساختاری طبیعی، پهنه جنوب‌شرق تهران را متمایز گردانیده است.

- **قنات‌ها**، به تعداد زیاد در شهر تهران وجود داشته، که برخی از آنها هنوز دایر است. این قنات‌ها نقش عمده‌ای در طراوت و سرزندگی محیط شهری تهران داشته‌اند. به ویژه، در محدوده تهران تاریخی، وجود درختان و شادابی فضاها، حاصل عبور قنات‌هایی بوده، که اغلب پر شده و از بین رفته‌اند.



- **رواناب‌ها و محورهای سبز شهری** که با توجه به ساختار توپوگرافی شهر تهران، با شیب شمالی - جنوبی، مهمترین فضاهای شهری موجود، از نظر ترکیب عوامل طبیعی (آب و درخت) را پدید آورده که عمدتاً خیابان‌هایی است، که یا به واسطه حضور آب، خود را با جهت حرکت آن تطبیق داده و به مرور شکل گرفته‌اند و یا با طرح از پیش تعیین شده، در ترکیب با آب جاری و درختان سامان یافته و فضاهای شهری باهویتی را ایجاد کرده‌اند.

شورای اسلامی شهر تهران

- **رود-دره‌ها و حوزه‌های طبیعی روستایی،** در کنار باغاتی که در اطراف رود-دره‌ها شکل گرفته‌اند، در زمره ارزش‌های طبیعی شهر تهران به شمار می‌آیند. این پهنه‌ها عامل اتصال و پیوند شهر با دامنه‌های جنوبی البرز بوده و از نظر وجود سیمای کالبدی ارگانیک، هماهنگی با طبیعت و ارائه مشخصه‌های معماری بومی کوهپایه‌ای، از پهنه‌های هویت‌بخش و ارزشمند شهر تهران محسوب می‌شوند.

- رویهم‌رفته مشخصه‌های بارز ساختار طبیعی تهران، به قرار زیر است:

✓ ساختار زمین

- رشته کوه‌های البرز در شمال و مرتفعات شرقی
- تپه‌های شاخص شهر (لویزان، عباس‌آباد، پردیسان، چیتگر)
- بی‌بی شهربانو
- دشت‌های جنوبی و جنوب غربی

✓ آب

- رود- دره‌ها، مسیل‌ها و کانال‌ها
- قنات‌ها و جویبارها
- چشمه علی

✓ سبزینگی

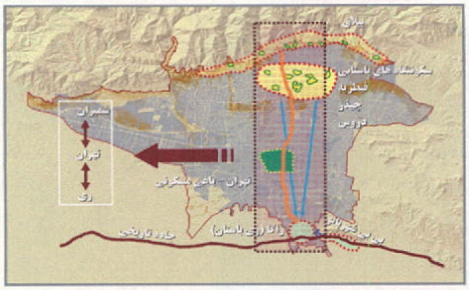
- پوشش گیاهی پیراشهری تهران
- محورهای سبز شهری (فضاهای شکل گرفته با آب و درخت)
- پهنه‌های سبز شهری (باغات شهری و...)

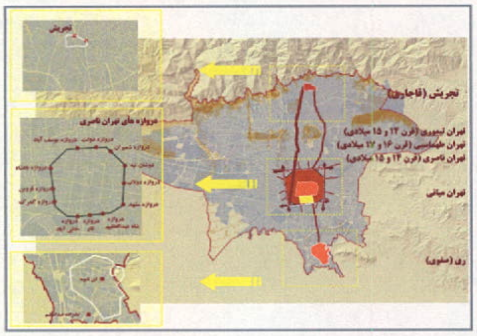
✓ چشم‌اندازهای طبیعی

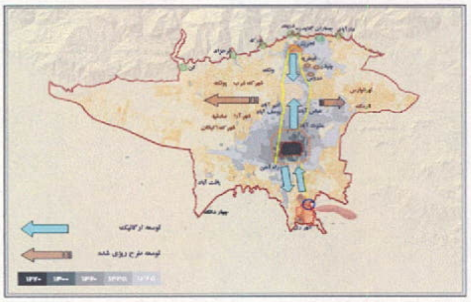
- چشم‌انداز البرز و توچال
- چشم‌انداز دماوند
- چشم‌انداز بی‌بی‌شهربانو

شورای اسلامی شهر تهران

۲-۱-۳: ساختار تاریخی







ساختار تاریخی تهران، بر دو بستر عمده شکل گرفته است. یکی بستر شمالی - جنوبی است که از یکسو، **تهران قاجاری** را به **شهر تاریخی ری** وصل کرده و از سوی دیگر تا **شمیرانات و کوهپایه‌های البرز** ادامه دارد و امروز عمده فعالیت‌های اقتصادی، اداری و تجاری را در کالبد خود جای داده است؛ و دیگری، بستر شرقی - غربی است که در **امتداد خیابان انقلاب**، به عنوان محور توسعه متأخر شهر، شکل گرفته است. با توجه به جایگاه این دو بستر در توسعه تهران و بررسی تحولات و ساختار تاریخی آن، دو نیروی اساسی در شکل‌گیری ساختار کالبدی شهر، درطول تاریخ، مؤثر بوده است:

(۱): گرایش حرکت و جابجایی دائم از دشت به دامنه البرز، که سه عنصر **ری، تهران و شمیران** را، می‌توان نقاط ثقل کالبدی این گرایش و توسعه ارگانیک شمالی - جنوبی، با یک الگوی سه هسته‌ای با عملکردهای مکمل دانست.

(۲): گرایش توسعه برنامه‌ریزی شده و از پیش تعیین شده شرقی - غربی در دوره معاصر که به صورت خیابان‌های منشعب از محور شمالی - جنوبی، شکل گرفته است.

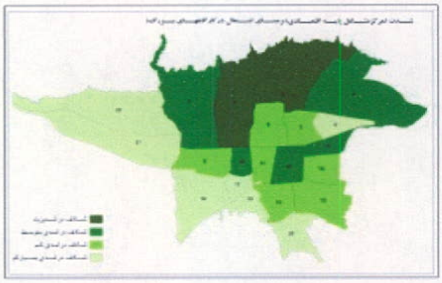
به این ترتیب، تحولات تاریخی شهر تهران، از تمدن‌های باستانی تا به امروز، به چهار دوره، به قرار زیر قابل تفکیک است:

- **دوره تاریخی**
  - ✓ تمدن اولیه (چشمه علی)
  - ✓ ری باستان
  - ✓ تهران تیموری
  - ✓ تهران صفوی
  - ✓ تهران قاجاری
- **دوره تجدد (۱۳۳۵-۱۳۰۰)**
  - ✓ شکست باروی شهر و ایجاد خیابان‌های جدید
  - ✓ کاربری‌ها و بناهای جدید
- **دوره شکل‌گیری کلانشهر تهران**
  - ✓ توسعه شرقی - غربی
  - ✓ ایجاد مناطق مسکونی جدید و طرح‌ریزی شده
- **دوران پس از انقلاب اسلامی (۱۳۵۷ به بعد)**
  - ✓ توسعه کالبدی ناپیوسته
  - ✓ تشدید قطبی شدن شهر و حاشیه‌نشینی

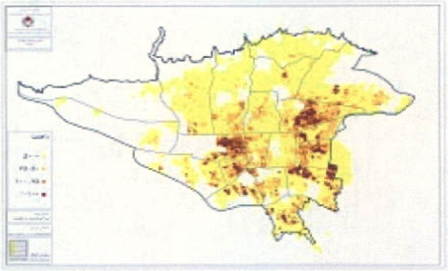
۳-۱-۳: ساختار اجتماعی - اقتصادی

(۱): تحولات ساختاری جمعیت

- جمعیت
  - ✓ در آخرین سرشماری رسمی (۱۳۷۵) معادل ۶/۶۵ میلیون نفر
  - ✓ در سرشماری کارگاهی (۱۳۸۱) معادل ۷/۴۱۴ میلیون نفر
  - ✓ در سرشماری اخیر (۱۳۸۵) حدود ۷/۷۴ میلیون نفر
- عوامل مؤثر بر تحول جمعیت
  - ✓ کاهش رشد طبیعی
    - ➢ کاهش میزان رشد طبیعی جمعیت (ناشی از موالید و مرگ و میر) از ۲/۷ به ۱/۱ درصد طی پنج دهه اخیر (۸۱-۱۳۳۵)
    - ➢ سهم فزاینده رشد طبیعی در رشد جمعیت شهر از ۴۲٪ به ۸۵٪
    - ➢ افزایش اضافه جمعیت ناشی از رشد طبیعی از ۵۰/۷ به ۷۳/۵ هزارنفر درسال
  - ✓ تأثیر عوامل منطقه‌ای
    - ➢ استقرار مراکز فعالیت واشتغال در منطقه شهری و جابجایی جمعیت به پیرامون به دلیل محدودیت‌ها و افزایش قیمت زمین و خدمات در تهران
    - ➢ رشد و گسترش مجموعه شهری با افزایش تعداد شهرها از ۱۸ شهر درسال ۱۳۵۵ به ۵۳ شهر در سال ۱۳۸۴
  - ✓ سیاست‌ها و مداخلات مؤثر
    - ➢ ملی: توفیق نسبی سیاست‌های ملی تمرکززدایی صنعتی و خدماتی درکشور و کاهش تمرکز آن درمجموعه شهری تهران
    - ➢ منطقه‌ای: فقدان سیاست و برنامه منسجم برای هدایت عملکرد مجموعه شهری به سمت تقسیم کار مناسب بین اجزاء و تبعیت روندهای موجود مکان‌گزینی جمعیت و فعالیت در منطقه از توان مالی خانوارها و بنگاه‌ها (رشد اسکان غیررسمی در پیرامون و پراکندگی نامناسب مراکز کار و فعالیت درپهنه‌های مختلف تهران)، توفیق نسبی انتقال بخشی از صنایع قدیمی و زمین‌بر، از تهران به رغم عدم تجهیز مناسب شهرک‌ها و مجتمع‌های صنعتی استان (جذب ۵۸ درصد اشتغال صنعتی جدید در پیرامون)، توفیق محدود شهرهای جدید در جذب سرریز جمعیت تهران (کمتر از ۱۰ درصد اضافه جمعیت ۳/۵ میلیونی منطقه ۸۱-۱۳۶۵) در برابر رشد گسترده اسکان‌های غیررسمی، فقدان سیاست اجتماعی موثر، دو سطحی شدن زندگی در منطقه، رانش گروه‌های کم‌درآمد و تمرکز فقر در پیرامون (اسکان ۱۳ درصد متخصصان و مدیران در برابر۴۲ درصد خانوارهای کارگری منطقه در پیرامون)
    - ➢ شهری: رونق ساخت وساز و افزایش قابل ملاحظه واحدهای مسکونی با تغییر روند کاهنده رشد جمعیت شهر تهران

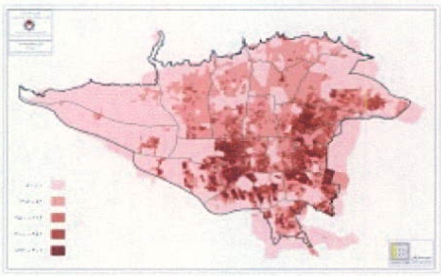


- پیامد سیاست‌ها در روند تحول جمعیت و سکونت
  - ✓ سکونت
    - ➢ افزایش تعداد واحدهای مسکونی تهران از ۱۴۸۸ هزار به ۱۷۰۰ هزار واحد طی دوره ۸۱-۱۳۷۵
    - ➢ برآورد افزایش تعداد واحد مسکونی تهران از ۱۷۰۰ هزار به ۲۱۰۰ هزار واحد طی دوره ۸۵-۱۳۸۱
    - ➢ صدور مجوز ۳۰۰ هزار واحد مسکونی بین سال‌های ۸۳-۱۳۸۱
    - ➢ جذب ۴۶ درصد اضافه جمعیت منطقه به شهر تهران در سال‌های پس از فروش تراکم
    - ➢ کاهش سرانه زمین مسکونی و کاهش سهم فضای باز در منازل و مجتمع‌های مسکونی
  - ✓ جمعیت
    - ➢ افزایش میانگین تراکم خالص جمعیت شهر تهران از ۳۹۵ نفر به ۴۲۵ نفر (۸۱-۱۳۷۵)
    - ➢ افزایش متوسط تراکم ساختمانی از ۸۶ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۹۸ درصد در سال ۱۳۸۱ و ۱۲۳ درصد در ۱۳۸۵
    - ➢ افزایش جابجائی از پیرامون به شهر تهران برای کار و به پیرامون برای سکونت
  - ✓ کیفیت زندگی
    - ➢ تشدید کمبودهای خدماتی شهر و فضاهای عمومی
    - ➢ کاهش شدید سطح باغات و فضای سبز خصوصی در شمال تهران و تعرض به محیط طبیعی و کوهپایه‌ها
    - ➢ تشدید جابجایی برای کار و سکونت و خدمات در درون شهر
    - ➢ تشدید توزیع ناموزون خدمات به ویژه در مناطق مرکزی و جنوبی شهر



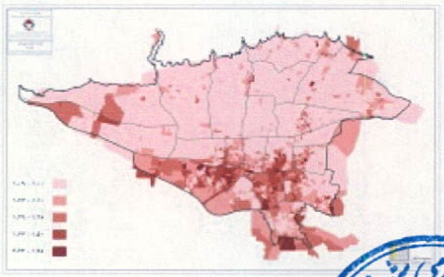
تراکم واحدهای مسکونی

- تراکم جمعیت
  - ✓ تراکم جمعیت معادل ۱۰۹ نفر در هکتار در سال ۱۳۷۵
  - ✓ تراکم جمعیت معادل ۱۲۰ نفر در هکتار در سال ۱۳۸۱
  - ✓ تراکم جمعیت در افق طرح:
    - ➢ گزینه اول: معادل ۱۴۰ نفر در هکتار
    - ➢ گزینه دوم: معادل ۱۴۷ نفر در هکتار



تراکم جمعیت

- توزیع منطقه‌ای تراکم جمعیت
  - ✓ تراکم نامتوازن جمعیت در گستره شهر
  - ✓ تراکم جمعیت اندک در قلمرو شمالی و غربی
  - ✓ کاهش تراکم جمعیت در مرکز شهر
- بعد خانوار و تحول آن
  - ✓ بعد خانوار معادل ۴/۰۱ نفر در سال ۱۳۷۵
  - ✓ بعد خانوار معادل ۳/۳۶ نفر در سال ۱۳۸۵
  - ✓ بعد خانوار معادل ۲/۸۳ نفر در افق طرح



پراکنش بعد خانوار

شورای اسلامی شهر تهران

- ✓ حداکثر بعد خانوار معادل ۴/۸ نفر در منطقه (۱۹)
- ✓ حداقل بعد خانوار معادل ۳/۶ نفر در منطقه (۳)

● توزیع نسبی خانوار تهران برحسب تعداد نفرات

- ✓ ۶ درصد یک نفره
- ✓ ۵۹ درصد ۲ تا ۴ نفره
- ✓ ۲۷ درصد ۵ تا ۶ نفره
- ✓ ۸ درصد ۷ نفر و بیشتر

● گرایش‌های پیش‌بینی جمعیت

- ✓ جمعیت مصوب طرح مجموعه شهری برای تهران ۷/۶۵ میلیون نفر (سقف جمعیت در شهر)
- ✓ پیش‌بینی جمعیت شهر تهران (۱۴۰۰)
  - ➢ گزینه اول (۸/۶۷ میلیون نفر با رشد طبیعی)

گزینه دوم (۹/۱ میلیون نفر برای تأمین نیازهای خدماتی جمعیتی)

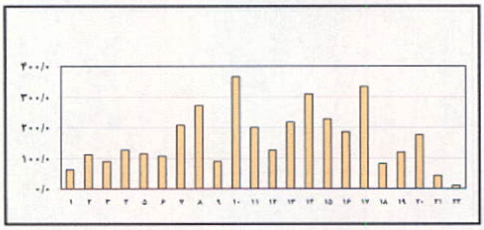
(۲): تحولات ساختاری فعالیت

● **پراکنش شاغلان در بخش عمده‌فروشی:** پراکنش شاغلان در بخش عمده‌فروشی، حکایت از استقرار و تمرکز شدید در **میانه شهر** (محدوده بازار)، با گرایش به توسعه شمالی دارد.

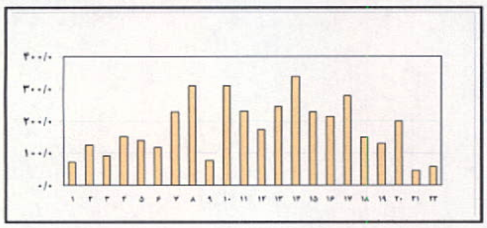
● **شکل‌گیری فضاهای عمومی در امتداد راسته‌های تجاری:** از میان راسته‌ها و کانون‌های تجاری شهر، تعدادی نقش فضای عمومی را نیز بازی می‌کنند و به نوعی، تبدیل به فضایی حاصل از تلفیق فعالیت خرید، قدم زدن و نوعی گذران اوقات فراغت شده‌اند.

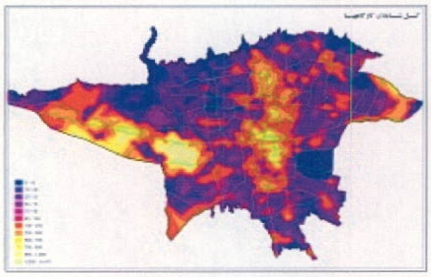
● **پراکنش مراکز اصلی فعالیت:** بررسی نتایج حاصل از سرشماری کارگاهی ۱۳۸۱، حاکی از استقرار مهمترین کانون‌های استقرار فعالیت شهری، در همان راستای **شمالی-جنوبی** است. مهمترین آنها از نظر نوع و وسعت فعالیت، مرکز تجاری اصلی شهر (بازار) است که حوزه نفوذ خود را از اطراف توسعه داده، از جنوب به خیابان شوش رسیده و از شمال تا خیابان جمهوری گسترش یافته است. مرکزیت دیگری که با مقیاس شهری و فراشهری فعالیت می‌کند، محدوده‌ای است در حدفاصل خیابان‌های انقلاب و حوالی خیابان شهیدبهشتی (عباس‌آباد)، که مهمترین مرکز دانشگاهی کشور، راسته کتاب‌فروشی‌های خیابان انقلاب و سطح وسیعی از کاربری‌های اداری و کانون‌های فعالیت دولتی را در برمی‌گیرد. دو مرکز مهم دیگر، عبارتند از: محدوده میدان تجریش و پیرامون، که مرکزیت محدوده شمالی شهر (شمیران) را از گذشته برعهده دارد، و محدوده حرم حضرت عبدالعظیم و پیرامون، که به عنوان مرکز شهرری دارای سابقه طولانی و شناخته شده‌ای است. مرکزیت دیگری که از نظر کالبدی با محدوده صدا و سیما (جام جم) و نمایشگاه بین‌المللی شناخته

تراکم جمعیت موجود مناطق شهری تهران

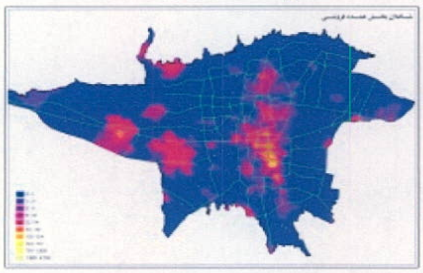


تراکم جمعیت مناطق شهری در افق طرح

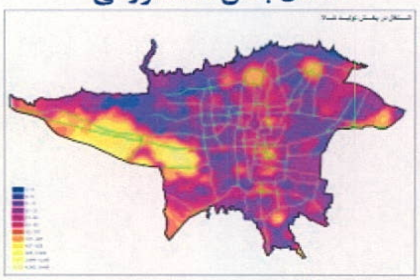




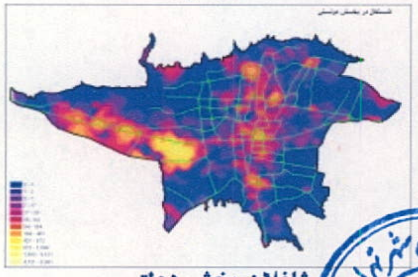
کل شاغلان کارگاه‌ها



شاغلان بخش عمده‌فروشی



شاغلان بخش تولید کالا



شاغلان بخش دولتی

می‌شود و از نظر عملکردی با غلبه فعالیت تفرج و گردشگری در محدوده پارک ملت نمود اجتماعی می‌یابد، در امتداد خیابان ولیعصر در حدفاصل مرکز تجریش و مرکز فعالیت‌های نوین شمال خیابان انقلاب شکل گرفته و در روزهای تعطیل و ساعات آغازین شب، محیط پیرامون را متأثر می‌گرداند.

نکته قابل توجه، عدم وجود کانون‌های مهم فعالیتی در محدوده واقع در حدفاصل خیابان شوش تا شهرری است.

جمعیت و تراکم منطقه‌ای آن (موجود و آتی)

مناطق	وسعت به هکتار	وضعیت موجود		افق طرح	
		جمعیت (سال ۱۳۸۱)	تراکم جمعیتی	جمعیت	تراکم جمعیتی
۱	۴۵۷۳	۲۷۶۷۰۰	۶۰/۵	۳۳۰۰۰۰	۷۲/۲
۲	۴۹۴۴	۵۴۸۵۰۰	۱۱۰/۹	۶۱۰۰۰۰	۱۲۳/۴
۳	۲۹۳۸	۲۶۰۹۰۰	۸۸/۸	۲۷۰۰۰۰	۹۱/۹
۴	۶۱۲۴	۷۶۷۱۰۰	۱۲۵/۳	۹۲۰۰۰۰	۱۵۰/۲
۵	۵۲۶۵	۶۰۱۱۰۰	۱۱۴/۲	۷۳۰۰۰۰	۱۳۸/۷
۶	۲۱۴۴	۲۳۰۱۴۰	۱۰۷/۳	۲۵۰۰۰۰	۱۱۶/۶
۷	۱۵۳۷	۳۱۸۷۲۰	۲۰۷/۴	۳۵۰۰۰۰	۲۲۷/۷
۸	۱۳۲۴	۳۵۹۵۶۰	۲۷۱/۶	۴۱۰۰۰۰	۳۰۹/۷
۹	۱۹۵۵	۱۷۳۸۶۰	۸۸/۹	۱۵۰۰۰۰	۷۶/۷
۱۰	۸۰۶	۲۹۴۴۶۰	۳۶۵/۳	۲۵۰۰۰۰	۳۱۰/۲
۱۱	۱۲۲۴	۲۴۳۸۰۰	۱۹۹/۲	۲۸۰۰۰۰	۲۲۸/۸
۱۲	۱۶۰۲	۲۰۲۹۶۰	۱۲۶/۷	۲۷۵۰۰۰	۱۷۱/۶
۱۳	۱۲۳۳	۲۶۶۷۰۰	۲۱۶/۴	۳۰۰۰۰۰	۲۴۳/۴
۱۴	۱۴۵۶	۴۵۰۱۶۰	۳۰۹/۲	۴۹۰۰۰۰	۳۳۶/۵
۱۵	۲۸۴۶	۶۴۹۳۷۰	۲۲۸/۲	۶۵۰۰۰۰	۲۲۸/۴
۱۶	۱۶۴۵	۳۰۳۴۱۰	۱۸۴/۴	۳۵۰۰۰۰	۲۱۲/۸
۱۷	۷۹۰	۲۶۴۳۰۰	۳۳۴/۵	۲۲۰۰۰۰	۲۷۸/۵
۱۸	۳۷۲۱	۲۹۸۶۰۰	۸۰/۳	۵۵۰۰۰۰	۱۴۷/۸
۱۹	۲۰۳۹	۲۳۹۸۰۰	۱۱۷/۶	۲۶۵۰۰۰	۱۳۰/۰
۲۰	۲۱۵۷	۳۷۹۷۵۰	۱۷۶/۱	۴۳۰۰۰۰	۱۹۹/۴
۲۱	۵۱۹۶	۲۱۶۹۷۰	۴۱/۸	۲۴۰۰۰۰	۴۶/۲
۲۲	۶۱۴۰	۶۷۲۳۰	۱۰/۹	۳۵۰۰۰۰	۵۷/۰
کل	۶۱۶۵۸	۷۴۱۴۰۹۰	۱۲۰	۸۶۷۰۰۰۰	۱۴۰

۴-۱-۳: ساختار و نظام حرکت

- نظام حمل و نقل و شبکه جابجائی (ترافیک) در شهر تهران، ترکیبی از شبکه معابر و سیستم‌های حمل و نقل عمومی و شخصی است.
- ویژگی‌های شبکه معابر تهران

✓ شبکه جابجایی تهران متشکل از معابر تندراهی، شریانی و دسترسی مجموعاً حدود ۲۳۰۰ کیلومتر است.

✓ معابر تندراهی حدود ۹ درصد از شبکه جابجایی را تشکیل می‌دهند.

✓ شبکه بزرگراهی از پیوستگی کامل برخوردار نبوده و وظیفه این شبکه، بر عهده سایر معابر قرار گرفته است.

✓ توزیع شبکه معابر در شهر تهران نسبتاً نامتوازن است.

- ویژگی‌های سیستم حمل و نقل عمومی شهر تهران

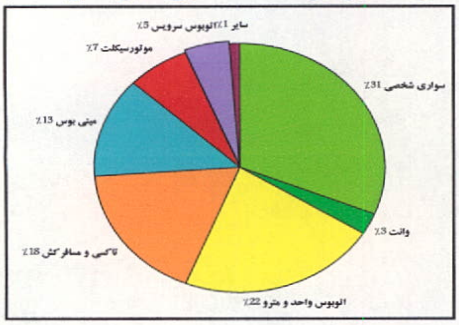
✓ سیستم حمل و نقل عمومی در شهر تهران ترکیبی از مترو، اتوبوس، مینی بوس، تاکسی و مسافرکش‌های شخصی است.

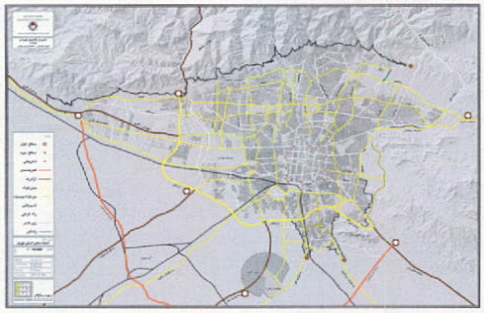
✓ تنها ۵۳ درصد از جابجایی مسافران با سیستم حمل و نقل عمومی صورت می‌گیرد.

✓ شهر تهران فاقد شبکه کامل مترو به عنوان شبکه پایه حمل و نقل عمومی است.

✓ با توجه به عدم وجود شبکه کامل مترو، وظیفه اصلی جابجایی مسافر بر عهده سیستم اتوبوسرانی است.

سهم انواع وسایل نقلیه در جابجائی سفرهای روزانه شهر تهران (ساعت اوج صبح سال ۱۳۸۳)

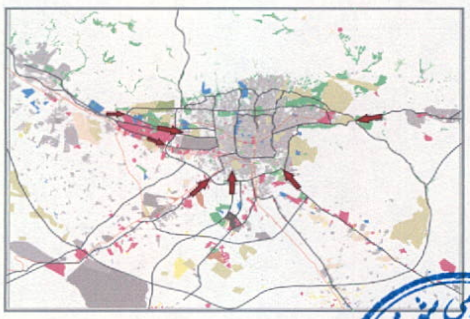




شبکه معابر اصلی تهران

وضعیت شبکه راه‌های اصلی شریانی و بزرگراه‌های شهر تهران و میزان سفرها، نشان دهنده حضور قوی دو خیابان اصلی **انقلاب** و **ولیعصر**، به عنوان عناصر کلیدی پیوند دهنده شرق به غرب و شمال به جنوب شهر است. راه‌های شریانی اصلی دیگر در مقیاس شهر، عبارتند از خیابان **شریعتی** و خیابان **فدائیان اسلام**؛ که اولی نواحی شمالی را به مرکز شهر متصل می‌کند و دومی، به کمک خیابان شهید رجب‌نیا (شهرزاد)، اتصال تهران با شهرری را برقرار می‌نماید.

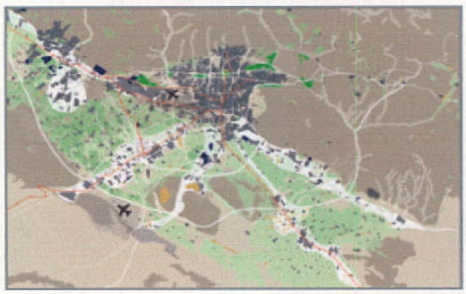
وضعیت تردد در شبکه بزرگراهی، حاکی از تقاضای سفر بالا، در جهت شرقی – غربی است، که در شمال خیابان **انقلاب**، به وسیله امتداد بزرگراه‌های **بابایی، صدر، چمران، نیایش، همت** و امتداد **رسالت** انجام می‌شوند. در جنوب خیابان انقلاب، **بزرگراه بعثت**، وظیفه پیونددهندگی فعالیت‌ها و ساماندهی سفرها، در جاده‌های خاوران و ساوه را برعهده دارد.



از میان بزرگراه‌های شمالی – جنوبی، که در شمال خیابان انقلاب شکل گرفته‌اند، **بزرگراه‌های امام‌علی (ع) و صیاد شیرازی، مدرس، چمران، یادگارامام و اشرفی اصفهانی**، عناصر اصلی پیوند دهنده مناطق شمالی با مرکز شهر هستند. بزرگراه‌های **شهید باقری، کردستان و شیخ فضل‌ا...** اتصال مناطق شمالی و جنوبی بزرگراه همت را برقرار می‌کنند.

علاوه بر شبکه راه‌های اصلی و بزرگراه‌ها، راه‌اندازی خطوط متروی تهران، شرایط جدیدی در نظام حرکت و جابجایی شهر باز کرده و تأثیر بارزی نیز بر ساختار شهر نهاده است.

۵-۱-۳: ساختار عملکرد و فعالیت



- شکل‌گیری مجموعه شهری تهران در گستره‌ای به شعاع ۳۰ تا ۴۰ کیلومتری شهر
- تبدیل ساختار کالبدی فشرده (تک‌مرکزی) تهران به ساختاری گسترده، شعاعی و چند مرکزی
- تمرکز کانون‌های جمعیت و فعالیت در پیرامون کریدورهای جنوبی، غربی و شرقی
- شکل‌گیری حوزه‌های شهری متمایز، با شهرهای اقماری و جدید (۹ حوزه شهری)
  - ✓ حوزه شهری تهران
  - ✓ حوزه شهری کرج - شهریار
  - ✓ حوزه شهری اسلامشهر- رباط کریم
  - ✓ حوزه شهری پاکدشت
  - ✓ حوزه شهری ورامین
  - ✓ حوزه شهری حسن آباد
  - ✓ حوزه شهری اشتهارد
  - ✓ حوزه شهری رودهن - بومهن
  - ✓ حوزه شهری هشتگرد - نظرآباد

- اسکان اضافه جمعیت در حوزه‌های شهری
- شبکه و سلسله‌مراتب شهری استان تهران
- کاربری‌های پیراشهری

با آنکه جمعیت شهر تهران در فاصله سال‌های ۴۵-۱۳۰۰ حدود ۱۳ برابر شده بود، رشد و گسترش کالبد شهر در طول این دوره تغییر چندانی نکرد و به طور پیوسته، در اطراف هسته قدیمی آن صورت گرفت.

اما طی دوره ۳۰ ساله پس از آن (۷۵-۱۳۴۵) منطقه شهری تهران، به جز در بخش‌های کوهستانی شمال و نواحی کویری جنوب، در بخش عمده‌ای از وسعت ۱۸۸۰۰ کیلومتری استان تهران گسترده شد و در جریان این تحول، ساختار فشرده، پیوسته و تک مرکزی شهر، به **ساختاری گسترده، شعاعی و چندمرکزی** تبدیل گشت و استخوان‌بندی اصلی آن را شهر تهران، راه‌های اصلی ملی و منطقه‌ای و هسته‌ها یا کانون‌های دارای تمرکز جمعیت و فعالیت منطقه تشکیل داد.

به این ترتیب، منطقه شهری تهران، از توسعه و ادغام ده‌ها کانون جمعیتی و فعالیتی در پیرامون تهران که در ارتباط روزمره با یکدیگر قرار گرفته و یک بازار واحد کار و سکونت را شکل داده‌اند، تشکیل شد.

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

از این پس، رشد جمعیت و فعالیت‌های اقتصادی مستقر در پیرامون تهران، با میزان بالاتر از شهر آغاز شد و منطقه شهری به عنوان پیکری یکپارچه با شهر، عرصه تأثیر و تأثر متقابل با تهران گشت. گسترش شبکه راه‌ها و حمل و نقل عمومی، برای تسهیل ارتباط با مراکز کار و فعالیت، موجب شد آبادی‌ها و شهرهای کوچک منطقه امکان جذب شاغلان این صنایع و مهاجران در جستجوی کار و حتی بخشی از شاغلان شهر تهران را بیابند. بحران مسکن در شهر تهران نیز از جمله عوامل مؤثر بر رشد کانون‌های اطراف بود. بعدها، اسکان غیررسمی در پیرامون تهران به یکی از معضلات مهم منطقه شهری تبدیل شد.

شهر تهران در زمینه‌های مختلف به ویژه از نظر سکونت و کار، با مجموعه ۲۵ شهر و حدود ۱۳۰۰ آبادی استان تهران (در سال ۱۳۷۵)، که بخش عمده آنها به شهرک‌های اقماری تهران مبدل شده‌اند، رابطه متقابل و روزمره دارد. طبق آمارگیری انجام شده در آبان ماه ۱۳۷۲ توسط شرکت مطالعات حمل و نقل تهران، حجم سفرهای دروازه‌ای تهران (در فاصله ساعات ۷ الی ۱۹) بیش از یک میلیون سفر بوده که بخش عمده آن بین شهر تهران و شهرها و آبادی‌های اطراف آن صورت گرفته است. علاوه بر اسکان جمعیت، طرح‌های عمرانی دولتی و عمومی مثل شهرک‌های صنعتی، شهرهای جدید، مراکز آموزش عالی، مراکز مختلف خدمات و... به صورت موردی و در چارچوب برنامه‌های بخشی و بدون هماهنگی با یکدیگر در منطقه مستقر شده‌اند. صدور مجوز برای فعالیت‌های بخش خصوصی نیز توسط نهادهای مختلف و بدون هماهنگی و تبعیت از برنامه و طرحی واحد انجام شده است.

این گسترش بی‌قاعده، به دلیل از میان بردن اراضی کشاورزی و چشم‌اندازهای زیبای طبیعی، آلوده ساختن محیط زیست و ایجاد اختلال در نظام حمل و نقل و رفت و آمد، منشاء خسارت‌ها و صدمه‌های متعدد بوده است و تمرکز فقر در حاشیه‌ها، مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فقدان و یا کمبود شدید بعضی خدمات و تسهیلات و تجهیزات شهری موجب گسترش نارضایی عمومی در میان ساکنان مجموعه شده است.

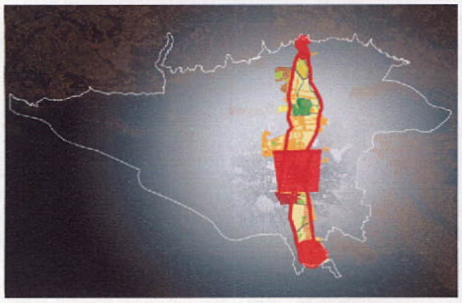
محدوده رسمی و قانونی تهران، از عوارض مشکلات فوق مصون نبوده و فشارهای ناشی از وجود نارسایی‌ها و کمبودها در منطقه شهری، نزول مداوم کیفیت زندگی در شهر تهران را، به همراه داشته است.

حاصل اینکه، امروز اسکان بیش از ۷ میلیون نفر در شهر تهران و حدود ۴ میلیون نفر در دیگر شهرها و آبادی‌های مجموعه شهری تهران و حجم عظیم سرمایه‌گذاری‌های انجام شده در پروژه‌هایی مثل فرودگاه بین‌المللی امام خمینی، احداث پایانه‌ها و بزرگراه‌های متعدد برون‌شهری، انتقال واحدهای اقتصادی درون تهران به بیرون و نیز ایجاد مجتمع‌ها و شهرک‌های صنعتی و شهرهای جدید و سرعت رشد و توسعه، نامشخص بودن عرصه آن، پراکندگی مراکز استقرار جمعیت و فعالیت، نارسایی قوانین و تعدد سازمان‌ها و نهادهای ذیربط، اعمال مدیریت را با مشکل روبرو کرده و تأمین خدمات و تسهیلات و تجهیزات ضروری شهری را، گران و پرهزینه ساخته است.

★ ★ ★

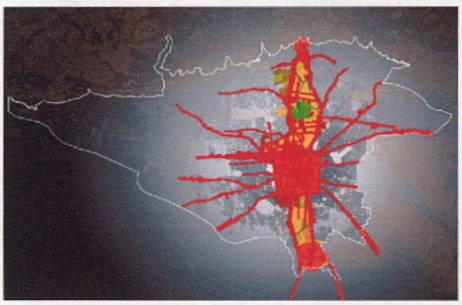
۲-۳: ایده ساختاری توسعه و سازمان فضایی شهر تهران

۱-۲-۳: شکل‌گیری ایده ساختاری توسعه شهر



شکل‌گیری ایده ساختاری توسعه و سازمان فضایی تهران، محصول فرآیند شناخت عناصر ساختاری و تحلیل تحول و تکامل این عناصر و فرآیندهای فضایی حاصله است.

به گونه‌ای کاملاً فشرده و سنخ‌شناسانه، فرآیند این شناخت و تحلیل، منجر به تشخیص دو گونه اصلی سازمان فضایی در گذشته و حال شده و مبتنی بر این روند، سازمان فضایی آتی شهر نیز پیش‌بینی شده است. بر این اساس ایده سازمان فضایی تهران، نه به منزله کشف و تعیین سازمان فضایی شهر، بلکه حاصل تحلیل عناصر ساختاری و پیش‌نگری تحولات آتی در چارچوبی منسجم، توسعه‌گرا و مطلوب است. هدفمندی کلیه فرآیندهای برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت شهری و از جمله طرح‌های جامع و تفصیلی شهر، به سمت سازمان فضایی موردنظر را می‌توان مهمترین کارکرد هدایت کننده این ایده دانست.



سازمان فضایی گذشته تاریخی شهر تهران را می‌توان از نوع "تمرکزگرا، تک‌اندامی و هسته‌ای" تشخیص داد. عناصر ساختاری این سازمان عبارتند از: هسته‌های سه‌گانه تهران، ری و شمیران (با غلبه فزاینده تهران تاریخی) که به تدریج با "اتصال" به یکدیگر تبدیل به اندامی واحد شده‌اند که تمامی نیروهای اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فضایی را به سمت خود متمرکز و دارای جهت کرده است. این اندام یکپارچه و متمرکز هم اکنون نیز از قدرت زیادی برخوردار بوده و سازمان فضایی شهر را تحت تأثیر خود گرفته است.

سازمان فضایی معاصر تهران را می‌توان در چارچوب "تمرکزگرا، تک‌اندامی و شعاعی پراکنده" تصویر و گونه‌شناسی کرد. در چند دهه اخیر، روندهای تمرکزگرا، منجر به تشدید سیستم تک‌مرکزی و تک اندامی شهر تهران شده‌اند. این روند منجر به غلبه هرچه بیشتر مرکز اصلی تهران گردیده است. مرکزی که به سمت شمال در حال لغزش و خیزش است. اما در عین حال گسترش کالبدی تهران در جهات مختلف جغرافیایی در عین حاکمیت فرآیندهای مرکزگرا، موجب شکل‌گیری محورهای خدماتی متعددی شده است که همگی منشعب از مرکز اصلی هستند.

سازمان فضایی آتی شهر تهران، شکل تکامل یافته و هدایت شده گرایش مذکور و عناصر ساختاری موجود است. ویژگی‌های بارز این سازمان، "شبکه‌ای، غیرمتمرکز، چندمرکزی و چنداندامی" بودن آن در پاسخ به ضروت‌های زیر است:

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

- انسجام و یکپارچگی در دو سطح درونی (شهر تهران) و پیرامونی (مجموعه شهری تهران)
- تعادل و توازن در شکل‌گیری و محتوای سازمان فضایی
- کارایی و اثربخشی سازمان فضایی در پایداری توسعه شهر تهران
- توسعه‌پذیری و ظرفیت‌سازی برای تحقق مأموریت‌ها و توسعه درازمدت تهران

کارایی، پایداری و انسجام سازمان فضایی در کلانشهرها مستلزم تحول ساختاری در الگوهای فضایی - کالبدی است. تحول به سمت عدم تمرکز، چندمرکزی شدن، چنداندامی شدن و شبکه‌ای شدن. به لحاظ سنخ‌شناسی، این تحول ساختاری را می‌توان حرکت از الگوی شعاعی - حلقوی به الگوی شبکه‌ای تلقی کرد. در این الگو، سلسله‌مراتب تنها مفهوم کلیدی و محوری محسوب نمی‌شود، بلکه از طریق توزیع مرکزیت و تراکم در مقیاس وسیع و با پوشش وسیع‌تری از گستره کلانشهر تلاش می‌شود تا هر بخش شهر از هویت و عملکرد ویژه و متناسب با خود، برخوردار باشد، بدون آنکه کم-اهمیت‌تر و یا پراهمیت‌تر باشد. بنابراین تعدد مراکز مرتبط و مکمل و توزیع شده در تمام سطح شهر، شکل‌گیری گره‌گاه‌های متعدد عملکردی و کالبدی، نظام حمل و نقل متنوع و متوازن و نهایتاً تعادل و توازن عملکردی و چندلایه را می‌توان ویژگی‌های اصلی سازمان فضایی شبکه‌ای دانست. بر همین اساس حرکت به سمت سازمان فضایی شبکه‌ای، مهمترین جهت‌گیری راهبردی در طرح جامع تهران است.

نظام عملکردی متنوع و چندسطحی در کلانشهرها و ضرورت ساماندهی تعامل افقی و عمودی بین این سطوح، چندلایه بودن سازمان فضایی شبکه‌ای را به یک ویژگی ذاتی تبدیل می‌کند. در این نظام سطوح عملکردی بین‌المللی تا محله‌ای، می‌باید جایگاه و امکان عملکرد متناسب خود را در لایه‌های مختلف سازمان فضایی بیابند. تحقق این جهت‌گیری، مبتنی بر رویکردهای زیر است:

(۱): انسجام و تعادل‌بخشی به سازمان فضایی تهران با بهره‌گیری از عناصر طبیعی شاخص شهر و پیرامون

(۲): تمرکززدایی از مرکز و توزیع مرکزیت و تراکم در تمام سطح شهر

(۳): چندمرکزی و چنداندامی شدن تهران

(۴): محدود سازی گستره کالبدی شهر تهران

(۵): توسعه و تعادل فضایی مجموعه شهری تهران

(۶): تأکید بر بهره‌گیری از پتانسیل‌های توسعه فضایی- کالبدی درونی شهر تهران

(۷): تقویت سازگاری و رابطه تکمیلی شبکه و سیستم حمل و نقل با سازمان فضایی شهر تهران

۲-۲-۳: اصول کلی و ایده اولیه سازمان فضایی شهر تهران

(۱): اصول کلی (برمبنای چشم‌انداز و راهبردهای توسعه)

- **انسجام**

تعادل‌بخشی به الگوی استقرار سکونت و فعالیت متناسب با الزامات طبیعی و تاریخی، جلوگیری از گسیختگی و دوگانگی فضایی و پی‌ریزی ساختاری استخوان‌مند و آینده‌پذیر.

- **زیست‌پذیری**

ارتقاء شرایط زیست و تأمین آسایش، رفاه و امنیت با آینده‌ای امیدبخش برای سکونت و فعالیت.

- **توسعه‌پذیری و کارآمدی**

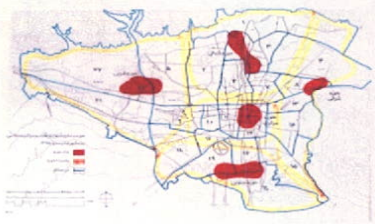
شکل‌گیری سازمان فضایی کارآمد و مؤثر که عناصر متشکله آن از قابلیت‌های لازم برای توسعه‌ای پایدار متناسب با شرایط آتی کشور و جهان برخوردار باشد و عدالت اجتماعی را در فضاها و محیط شهری تأمین کند.

(۲): ایده اولیه سازمان فضایی شهر و پیشینه آن

- **ایده اولیه طرح جامع اول (مصوب ۱۳۴۹)**

- ✓ توسعه خطی تهران با گسترش به سمت غرب
- ✓ تقسیم شهر به ده منطقه با مراکز مجهز
- ✓ شبکه‌ای از آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها

- **ایده اولیه طرح ساماندهی (مصوب ۱۳۷۰)**



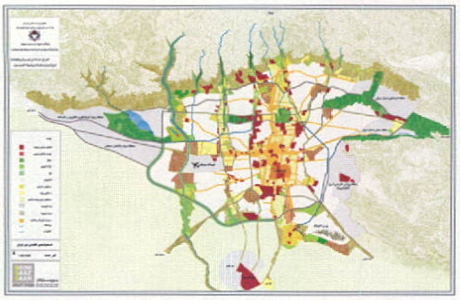
- ✓ تثبیت محدوده طرح جامع اول با انضمام محدوده‌هایی در جنوب و شمال‌غربی
- ✓ تقسیم شهر به پنج حوزه با مرکزیت‌های مستقل
- ✓ کاهش سرانه‌های خدماتی

- **ایده اولیه طرح جامع تهران (۱۳۸۵)**

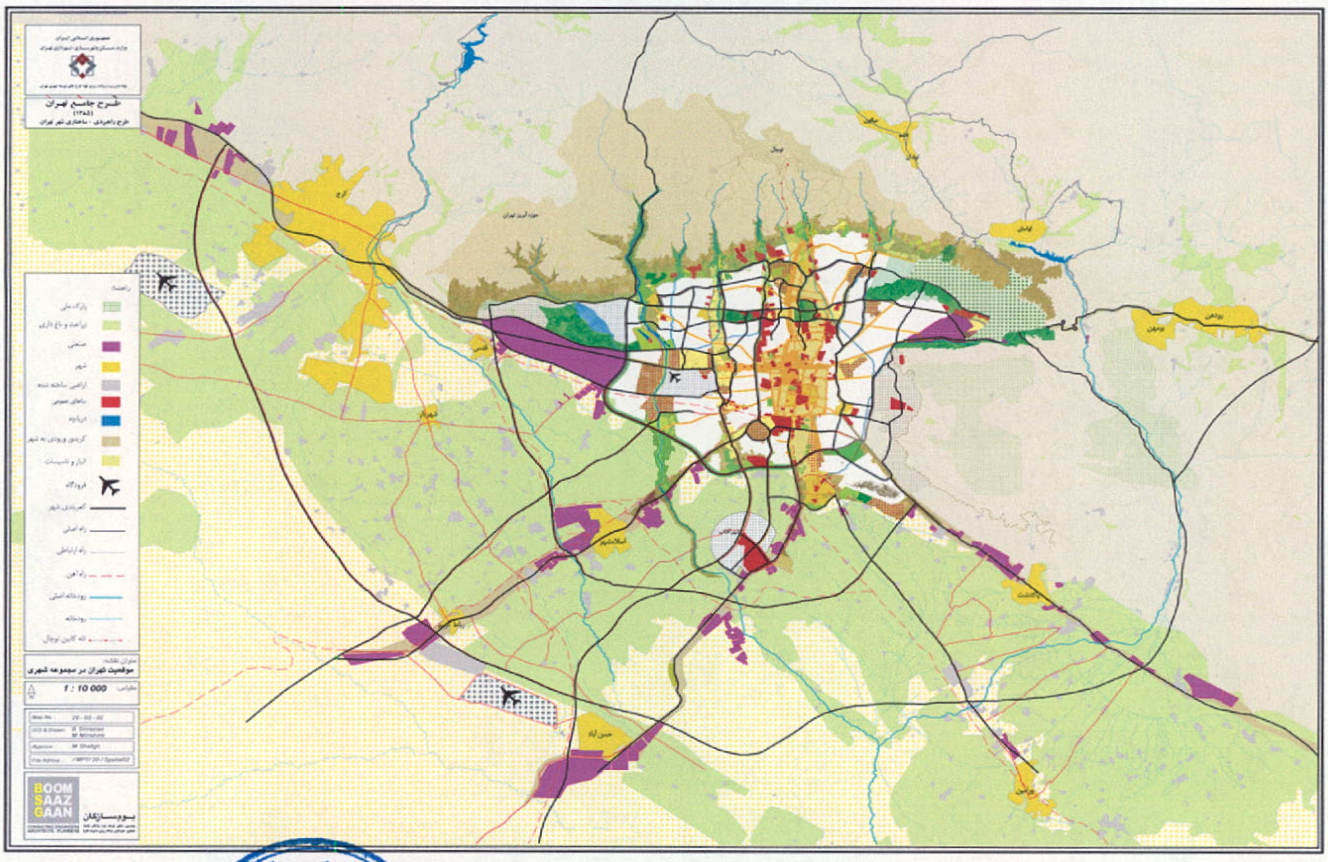
- ✓ تثبیت و پیرایش محدوده شهر تهران
- ✓ ساختاری هماهنگ با میراث طبیعی و تاریخی شهر
- ✓ ساختاری غیرمتمرکز و چنداندامی برای شهر، مبتنی بر الگویی شبکه‌ای از محورها و سلسله‌مراتبی از مراکز شهری و فراشهری، به ویژه تجهیز در پهنه مرکزی شهر
- ✓ محدودیت گسترش سکونت در محدوده غربی شهر (به عنوان عرصه تمایز کالبدی تهران از محدوده شهری کرج)

- **مشخصه‌های سازمان فضایی شهر**

- ✓ شبکه‌ای ساختمند، هماهنگ با ساختارهای طبیعی-تاریخی، عملکردی و نظام حرکت و متشکل از فضاهای عمومی، عرصه‌های طبیعی سبز و باز و مراکز خدمات شهری در محورهای شمالی-جنوبی و شرقی-غربی
- ✓ معرف عناصر اصلی شهر شامل، حوزه‌های سکونت، فعالیت و فراغت، محورهای عملکرد و ارتباط و انواع پهنه‌ها و مراکز با عملکردهای مقیاس شهری
- ✓ هماهنگ با سازمان فضایی مجموعه شهری تهران و در ارتباط با فضاهای پیراشهری از طریق محورهای ورودی و کمربندهای پیرامونی

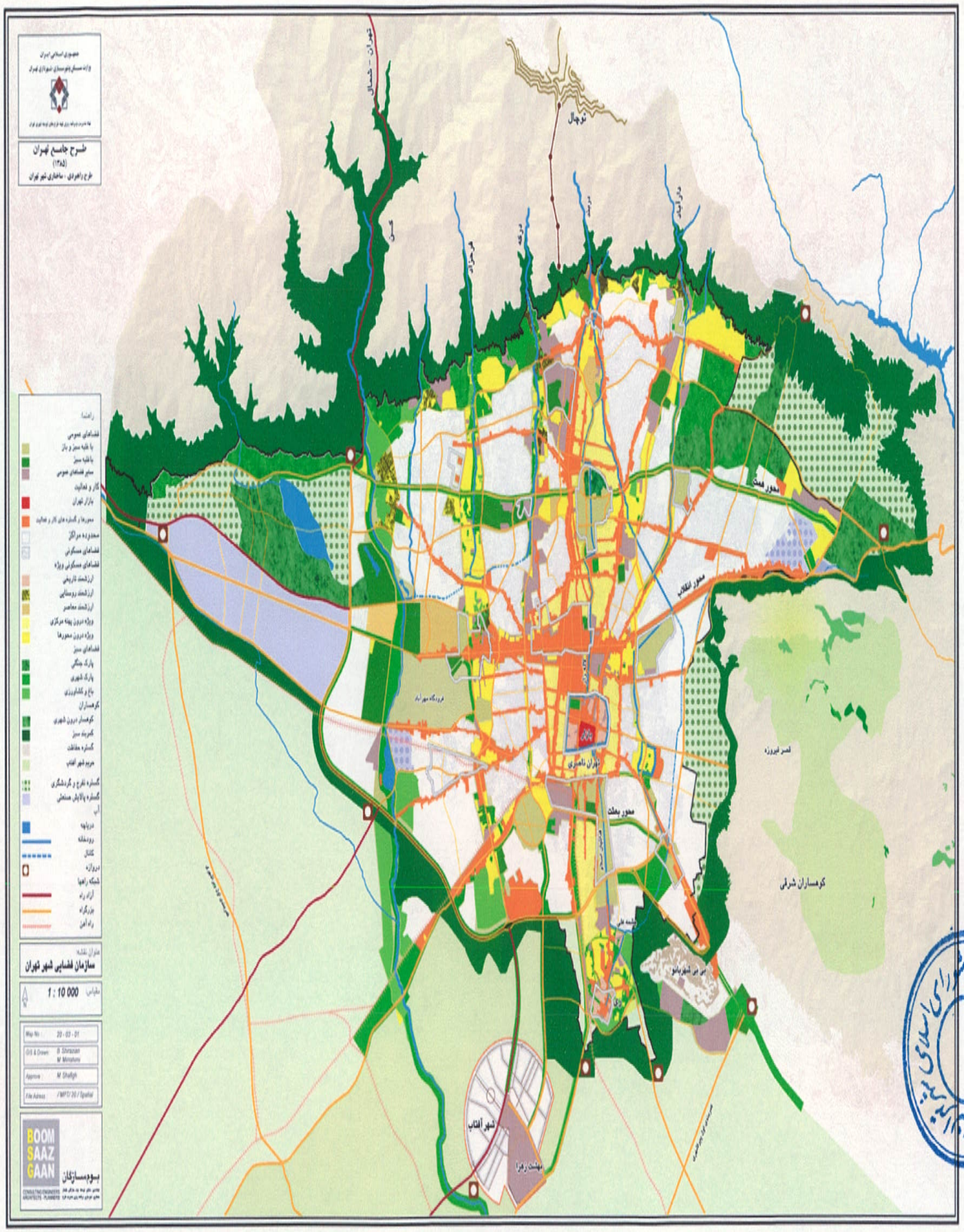


سازمان فضایی پیراشهری تهران



شورای اسلامی شهر تهران

سازمان فضایی شهر تهران


جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی شهرداری تهران
طرح جامع تهران
(۱۳۸۵)
طرح راهبردی - ساختاری شهر تهران
راهنما
فضاهای عمومی
با غلبه سبز و باز
با غلبه سبز
سایر فضاهای عمومی
کار و فعالیت
بازار تهران
محورها و گستره های کار و فعالیت
محدوده مرکز
فضاهای مسکونی
فضاهای مسکونی ویژه
ارزشمند تاریخی
ارزشمند روستایی
ارزشمند معاصر
ویژه درون پهنه مرکزی
ویژه درون محورها
فضاهای سبز
پارک جنگلی
پارک شهری
باغ و کشاورزی
گورستان
گورستان درون شهری
گستره سبز
گستره حفاظت
حریم شهر آفتاب
گستره تفرج و گردشگری
گستره و تاسیسات صنعتی
آب
دریاچه
رودخانه
کانال
دروازه
شبکه راهها
آزاد راه
بزرگراه
راه آهن
عنوان نقشه
سازمان فضایی شهر تهران
مقیاس 1 : 10 000
Map No : 20 - 03 - 01
Drft & Drawn : B Shirazian
M Mirshams
Approve : M Shafiqh
File Adress : / MP/1/ 20 / Spatial
BOOM SAAZ GAAN
بوم‌سازگان
CONSULTING ENGINEERS ARCHITECTS PLANNERS
تهران - شمال
تهران - غرب
تهران - شرق
تهران - جنوب
تهران - جنوب غرب
تهران - جنوب شرق
تهران - شمال غرب
تهران - شمال شرق
تهران - شرق
تهران - غرب
تهران - جنوب
تهران - شمال

۳-۲-۳: ویژگی‌های سازمان فضایی شهر تهران

(۱): تلقی از سازمان فضایی

سازمان فضایی نه به عنوان یک «نظم» ثابت بلکه به عنوان "فرآیند دائمی نظم‌یابی" در درون فرآیندهای فرهنگی - طبیعی، زمانی و مکانی تعریف می‌شود. بنابراین سازمان‌یابی فضا، فرآیندی آکنده از عدم قطعیت، تباین و مغایرت بوده و در آن هیچ چیز برای همیشه ثابت نیست. براساس این طرز تلقی، ارائه تصویری از سازمان فضایی را می‌توان تلاشی برای معرفی عناصر ساختاری این سازمان، در یک برش زمانی مشخص دانست. عناصر ساختاری از سرعت و عمق تغییر و تحول کمتری برخوردار بوده و برای تبیین سازمان فضایی، ثبات و قدرت بیشتری دارند.

(۲): سازمان فضایی شبکه‌ای

سازمان فضایی، در ارتباطی مستقیم با اندازه شهر است. الگوهای تک مرکزی، شعاعی و تمرکزگرا، عمدتاً سازمان فضایی مناسب برای شهرهای کوچک است. برای کارآیی، پایداری و انسجام سازمان فضایی، کلانشهری مانند تهران، تحول ساختاری در الگوی فضایی - کالبدی شهر، ضروری است. تحول به سمت عدم تمرکز، چند مرکزی شدن، چنداندامی (Multiplex) شدن و شبکه‌ای شدن، که در نهایت، این تحول ساختاری را می‌توان حرکت به سوی الگوی شبکه‌ای تلقی کرد.

در این الگو، "سلسله مراتب" تنها مفهوم کلیدی و محوری محسوب نمی‌شود، بلکه ازطریق "توزیع مرکزیت و تراکم" در مقیاس وسیع و با پوشش وسیع‌تری از گستره کلان‌شهر، تلاش می‌شود تا هر بخش از شهر، دارای هویت باشد و عملکرد ویژه و متناسب با خود داشته باشد، بدون آنکه کم‌اهمیت‌تر یا پراهمیت‌تر از بخش‌های دیگر تلقی شود. بنابراین تعدد مراکز مرتبط و مکمل و توزیع شده در تمام سطح شهر، شکل‌گیری گره‌گاه‌های متعدد عملکردی و کالبدی، نظام حمل و نقل متنوع و متوازن و نهایتاً تعادل و توازن عملکردی و چندلایه را می‌توان ویژگی‌های اصلی سازمان فضایی شبکه‌ای دانست. برهمین اساس، حرکت به سمت "سازمان فضایی شبکه‌ای" یک جهت‌گیری راهبردی در طرح جامع تهران (۱۳۸۵) است.

(۳): چندسطحی و چند لایه بودن سازمان فضایی

نظام عملکردی متنوع و چندسطحی در کلان‌شهرها و ضرورت سازماندهی تعامل افقی و عمودی بین این سطوح، "چندلایه بودن" سازمان فضایی شبکه‌ای را به یک ویژگی ذاتی تبدیل می‌کند. در این نظام، سطوح عملکردی بین‌المللی تا محله‌ای باید جایگاه و امکان عملکرد متناسب خود را در لایه‌های مختلف سازمان فضایی پیدا کنند.

(۴): سازگاری با طبیعت

بستر طبیعی، اقلیمی و زیست محیطی تهران، زمینه‌ساز فرصت‌ها و تهدیدهای معین برای این شهر است. حداکثر بهره‌گیری از فرصت‌ها و میراث طبیعی موجود (ارتفاعات، جریان‌های آب و هوا، هاله سبز و اکولوژیک شهر و...) و به حداقل رساندن تهدیدهای طبیعی (لرزه‌خیزی، پتانسیل بالای وارونگی هوا و...)، به طور بدیهی و اجتناب‌ناپذیر، جهت‌گیری راهبردی سازمان فضایی شهر تهران است.

(۵): حفاظت و بهره‌گیری فعال از میراث فرهنگی، تاریخی و هویتی

سازمانیابی فضایی و فرآیندهای مداخله در جهت تداوم حضور و عملکرد فعال عناصر تاریخی و هویتی در حیات شهر تهران، رویکردی است که از یکسو به پالایش عملکردی و بازیابی منزلت فضایی - عملکردی این عناصر، متناسب با الزامات زندگی شهری جدید کمک می‌کند و از سوی دیگر، ریشه‌دار بودن و تداوم تاریخی - فرهنگی سازمان فضایی را تضمین می‌نماید.

شورای اسلامی شهر تهران

(۶): چشم‌انداز و مأموریت شهر تهران برای ارتقاء به سطح کلان‌شهر جهانی

تحقق این چشم‌انداز، از دیدگاه ملاحظات و الزامات توسعه ملی اجتناب‌ناپذیر است. با این دیدگاه، وظیفه سازمان فضایی را می‌توان توسعه‌پذیری و ظرفیت‌سازی فضایی - کالبدی برای پذیرش و عملکرد مؤثر کارکردهای مرتبط با چشم‌انداز مذکور دانست. بسیاری از این نوع عملکردها خصلت مرکزگرایی خواهند داشت.

(۷): ظرفیت‌سازی برای پذیرش جمعیت و فعالیت پیش‌بینی شده

تعداد و ترکیب معینی از جمعیت و اشتغال برای آینده شهر تهران پیش‌بینی شده است. وظیفه سازمان فضایی، ظرفیت‌سازی برای پذیرش و توزیع جمعیت و مشاغل مذکور به گونه‌ای است که "تقاضای سفر و جابجایی شغلی به حداقل ممکن کاهش یابد". از این دیدگاه نیز سازمان فضایی شبکه‌ای، امکان مانور بیشتری فراهم می‌آورد.

(۸): تفوق و غلبه قدرت عامل فعالیت

در تعریف و تبیین سازمان فضایی شهر تهران، به منظور فراهم آوردن شرایط تحقق شهری جهانی، تفوق فعالیت نسبت به جمعیت و سکونت در نظر گرفته شده است. تحولات گذشته و آتی سازمان فضایی شهر تهران، به ویژه عناصر و محورهای عمده آن، مبین نکته قابل انتظار مذکور در یک منطقه کلان‌شهری است. مأموریت سازمان فضایی از این دیدگاه، "سازماندهی و هدایت مثبت فرآیند استقرار فعالیت و مراکز شغلی در مکان‌های متناسب و اجتناب از نفوذ و تداخل بی‌برنامه فعالیت و سکونت" است.

(۹): اولویت تأمین و تقویت فضاهای عمومی در سطوح مختلف سازمان فضایی

فقر مطلق فضاهای شهری عمومی - باتوجه به تعریف این فضاها- از نقاط ضعف و کمبودهای اساسی شهر تهران محسوب می‌شود. باتوجه به الزامات زندگی شهری سالم و تقاضاهای واقعی موجود، "افزایش و تأمین فضاهای عمومی در سطوح مختلف شهری تا محلی"، یک اصل و اولویت استراتژیک در طرح جامع تهران است. به این منظور، سازمان فضایی شبکه‌ای از قابلیت و ظرفیت بیشتری برخوردار است.

(۱۰): ارجحیت منافع عمومی و عدالت اجتماعی – فضایی در برخورداری از منافع و فضاهای عمومی شهر تهران

با توجه به نارسایی‌ها و روندهای معکوس رایج در گذشته و امروز شهر تهران و واگذاری فزاینده عرصه‌های عمومی برای بهره‌برداری‌های اختصاصی، تغییر این جهت‌گیری را می‌توان شرط ثبات پایداری و سلامت شهر و شهروندان تهران تلقی کرد. وظیفه سازمان فضایی، "شناسایی حوزه‌های فضایی - کالبدی مرتبط با منافع عمومی" و "تنظیم مکانیزم‌های لازم برای تخصیص این حوزه‌ها به استفاده همگانی" و "امکان دسترسی عموم به این فضاها" است. محدوده‌های طبیعی و اکولوژیک موجود در پیرامون و متن شهر تهران، از جمله نمونه‌های مشخص این حوزه‌ها می‌باشند.

4-۲-۳: استخوان‌بندی سازمان فضایی شهر

سازمان فضایی شهر تهران، چشم‌انداز آتی و توصیف روشنی از سیمای شهر در آینده و یا تبلور کالبدی الگوی توسعه شهر است که همه ابعاد حیات شهری (زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و ...) را دربرمی‌گیرد.

درک سازمان فضایی شهر تهران، با استخوان‌بندی اصلی آن که سلسله مراتبی از محورها، مراکز و پهنه‌ها به مثابه عناصر پایدار شهری، میسر است. در استخوان‌بندی شهر تهران که مبتنی بر ساختاری شبکه‌ای است، نخست محورها و سپس مراکز شهری، نقش بارزی در انسجام ساختاری و تحکیم سازمان فضایی داشته، و سایر عناصر متشکله استخوان‌بندی، در ارتباط با محورها و مراکز سازمان می‌یابند.

این عناصر شامل شبکه حرکت (به ویژه مترو و ایستگاه‌های آن)، کریدورهای برون شهری، دروازه و مؤلفه‌های بااهمیتی چون محدوده شهر و حریم شهر تهران است، که مجموعاً و در ارتباط با هم، سازمان فضایی را انتظام بخشیده و استخوان‌بندی آن را سامان می‌دهند.

(۱): محورهای شهری

برای شکل‌گیری شبکه‌ای منسجم از فضاها در سازمان فضایی شهر تهران، محورهای شهری نقش و عملکردهای تعیین کننده‌ای دارند. این محورها، ضمن تسهیل امکان حرکت و جابجایی بهتر در گستره شهر، عناصری با کارکردهای شهری و فراشهری را در پیرامون خود سامان داده و پهنه‌های استفاده از اراضی را برای ارتقاء کیفیت و کارآیی محیط شهری، متمایز می‌سازند.

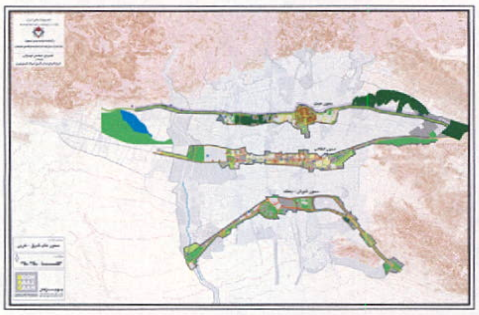
- **محورهای شمالی – جنوبی**

ساختار رود- دره‌های شمالی شهر تهران، نشانگر وجود پنج امتداد با قابلیت‌های بالقوه برای شکل‌گیری تبدیل شدن به محورهای شمالی - جنوبی شهر است. هرکدام از این محورها، از رودخانه‌ای که از رشته‌کوه‌های البرز سرچشمه می‌گیرد، شروع شده و به صورت محور حرکتی با عبور از میانه شهر به کمربندی آزادگان می‌رسد؛ پس از آن، در قالب راه‌ها و مسیرهایی به مناطق پیراشهری اتصال می‌یابد. گرچه وظیفه کلی همه این محورها، کمک به نظم فضایی شهر تهران، از نظر عملکرد و حرکت و جریان زندگی است، اما هرکدام با تأثیرپذیری از متن (Context) شهری موجود، دارای ویژگی‌های شکلی، کالبدی - فضایی و عملکردی کاملاً متمایز و منحصر به فرد بوده که جلوه‌هایی از زندگی شهری را در فضاهای پیرامون خود رقم زده و در عین حال، حرکت‌ها را به گونه‌ای سامان می‌دهند که همبستگی فضایی شهر تأمین گردد.

محورهای شمالی - جنوبی

هر محور، با وجود پیوستگی فضایی با کل شبکه، شخصیتی (Character) مستقل دارد و دارای ویژگی‌های بارزی است، که در هر بخشه (سکانس) فضایی، زندگی سازمان یافته‌ای را با مقیاس شهری یا فراشهری می‌نمایاند و یا از قابلیت بروز آن برخوردار است.

- **محورهای شرقی – غربی**

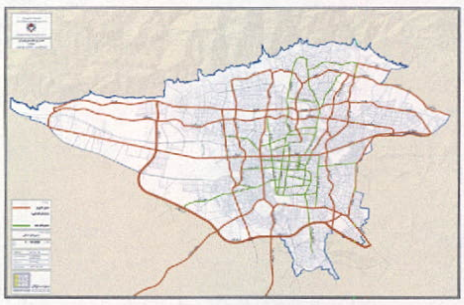


محورهای شرقی - غربی

فزونی سفرهای درون شهری، جهت‌های حرکت و جابجایی در امتداد شرقی – غربی، رابطه شهر با منطقه شهری و چگونگی پیوند و اتصال فضایی آزادراه‌ها و بزرگراه‌های برون شهری با شهر تهران نشانگر وجود سه امتداد اصلی و مهم در جهت افقی است. هرکدام از این سه محور، دورترین نقاط شرق و غرب شهر تهران را به مرکز و مناطق میانی شهر متصل ساخته و امکان جابجایی را در امتداد افقی در سطح شهر فراهم می‌آورد. این محورها هرچه به حوزه میانی شهر، نزدیکتر می‌شوند، از نظر کالبد و فعالیت غنا یافته و تبدیل به پهنه‌هایی حول محور اصلی می‌شوند.

با وجودی که ایجاد امکان حرکت و جابجایی و تسهیل آمد و شد، وظیفه اصلی هر سه محور است، اما هر کدام از آنها با توجه به موقعیت مکانی خود، دارای ویژگی‌های فضایی – کالبدی کاملاً متمایزی بوده و شخصیتی مستقل را می‌نمایانند و می‌توانند به عنوان محورهای افقی در شبکه شهری، نقش تکمیل‌کننده‌ای برای حرکت‌ها و ساماندهی ارتباطات حرکتی عمودی و افقی پدید آوردند.

★ ★ ★



محورهای پیونددهنده و مهم

محورهای پیونددهنده که به مثابه شریان‌های حیاتی شهر، نقش با اهمیتی در سازمان فضایی شهر دارند، عبارتند از:

خیابان ولیعصر، خیابان شریعتی، خیابان کارگر، خیابان ۱۷ شهریور، خیابان جمهوری اسلامی، خیابان مولوی، خیابان امام خمینی (ره)، خیابان ۱۵ خرداد، خیابان ری، خیابان امیرکبیر، خیابان حافظ، خیابان سعدی، خیابان لاله‌زار، خیابان وحدت اسلامی، خیابان شهید مصطفی خمینی، خیابان بهارستان، خیابان قزوین، بلوار معلم (یافت‌آباد)، خیابان پیروزی، خیابان رسالت (شرقی)، خیابان فاطمی، خیابان کریمخان زند، بلوار کشاورز، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید مطهری، بلوار میرداماد، خیابان پاسداران، خیابان ستارخان، خیابان فرمانیه و خیابان فدائیان اسلام.

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

(۲): مراکز شهری و پهنه‌های ویژه

مراکز اصلی شهر تهران

در حد فاصل دو پهنه تاریخی ری در جنوب و شمیرانات در شمال، حوزه میانی شهر تهران شکل گرفته، که حاصل توسعه شهر در سه دوره تاریخی صفوی، قاجاری و معاصر است؛ این حوزه از ییلاقات شمالی، (شمیرانات) به موازات دو خیابان ولی‌عصر و شریعتی در محدوده‌ای درحدفاصل دو بزرگراه شمالی - جنوبی امام علی و چمران تا محدوده جنوبی شهر که شامل پهنه حدفاصل دو بزرگراه جنوب‌شرقی خاوران و جنوب‌غربی ساوه، تا منطقه شهرری بسط یافته است.

مراکز، کانون‌ها و راسته‌های کار و فعالیت مستقر در این حوزه، عمدتاً دارای سابقه تاریخی و قدمت بوده، که مهمترین آن، بازار تهران است. بازار تهران در تمامی دهه‌های قرن بیستم، با وجود تحولات ساختاری در اقتصاد کشور، عملکرد خود را همچنان در اقتصاد شهر حفظ کرده است. البته پس از شکل‌گیری بنگاه‌های اقتصادی نوین، مکان استقرار این بنگاه‌ها از محدوده بلافصل شمالی بازار آغاز گردیده و طی دهه‌های پس از آن، به ویژه در دوره پهلوی دوم، علی‌رغم رشد و توسعه پهنه‌های مسکونی شهر، در دو حوزه شرقی و غربی، همچنان در پهنه‌های حوزه میانی به سمت شمال گسترش یافته است.

علاوه بر مراکز اصلی با عملکرد کار و فعالیت در حوزه میانی، مراکز و پهنه‌های کار و فعالیت در حوزه‌های شرقی و غربی تهران نیز طی سه دهه‌ی اخیر و بنا بر نیازهای شهر به تدریج شکل گرفته‌اند. گرچه با وجود این مراکز، هنوز حوزه میانی به لحاظ مراکز و گستردگی کار و فعالیت از وزن عملکردی کاملاً متمایزی برخوردار است که در استخوان‌بندی کالبدی شهر، مورد توجه قرار گرفته است.

★ ★ ★

در استخوان‌بندی کالبدی شهر تهران، ضمن تثبیت و پالایش مرکز اصلی تهران، تمرکززدایی و توزیع مرکزیت و تراکم، هماهنگ با ساختار شبکه‌ای شهر و تحکیم آن، مبنا قرار گرفته، که مبتنی بر استقرار نظامی سلسله‌مراتبی از مراکز شهری با مقیاس فراشهری، شهری، حوزه‌ای، منطقه‌ای و سرانجام ناحیه‌ای و محله‌ای است.

در ساختار شبکه‌ای شهر تهران، دو محور شهری درکه (بزرگراه‌های چمران - نواب - تندگویان) و دارآباد (بزرگراه‌های صیاد شیرازی - امام علی (ع) و خاوران) محدوده شهر را به سه حوزه متمایز شرقی، میانی و غربی تقسیم کرده است که حوزه میانی (بین دو محور) متشکل از سه پهنه شمالی، مرکزی و جنوبی است. پهنه مرکزی که با دو محور همت - رسالت و بعثت - شوش از پهنه شمالی و جنوبی متمایز می‌شود، مرکز فعالیت شهر است که مجموعه‌ای در چهار مرکز پیوسته و مکمل با عملکردهای فراشهری و شهری است.

این چهار مرکز متشکل از مرکز فعالیت تجاری تهران و بازار تهران، مرکز فعالیت‌های مدرن (شمال خیابان انقلاب) و همچنین دو مرکز جدید متناسب با نیازهای آتی شهر تهران، که شامل مرکز بین‌المللی اجتماعی - فرهنگی تهران در اراضی عباس‌آباد و مرکز اقتصاد جهانی تهران در محور بعثت - شوش است.

شورای اسلامی شهر تهران

در استخوان کالبدی شهر تهران، حوزه میانی با هفت مرکز شهری و فراشهری سامان یافته و هر یک از حوزه‌های شرقی و غربی نیز ضمن برخورداری از یک مرکز در مقیاس حوزه، دارای مراکزی با عملکردهای فرامنطقه‌ای است. ورای مراکز مذکور، مجموعه برج میلاد نیز از قابلیت‌های ارزشمندی برای ایفای نقش به عنوان یک مرکز جهانی در شهر تهران برخوردار بوده و به عنوان مرکزی ویژه در سلسله مراتب مراکز شهر با استقرار عملکردهای برتر، قرار دارد.

در سلسله مراتب مرکز شهری تهران، مراکزی نیز با عملکردهای منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای قرار دارند که مراکز محله با محوریت مسجد و پراکنش گسترده، نقش بااهمیتی در سامانیابی ساختار کالبدی شهر دارند.

الف): مراکز شهری و فراشهری تهران

هفت مرکز اصلی، با مقیاس شهری و فراشهری در استخوان‌بندی کالبدی شهر تهران، عبارتند از:

(۱): مرکز تفرج و گردشگری مرتبط با کوهساران شمالی (تجریش)

(۲): مرکز رسانه‌ای - هنری شهر تهران

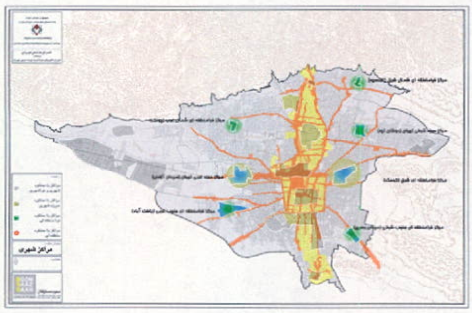
(۳): مرکز اجتماعی - فرهنگی شهر تهران (تپه‌های عباس‌آباد)

(۴): مرکز فعالیت مدرن شهر تهران

(۵): مرکز فعالیت تجاری شهر تهران

(۶): مرکز اقتصادی جهانی تهران

(۷): مرکز تاریخی و مذهبی شهر تهران (ری)



مراکز شهری

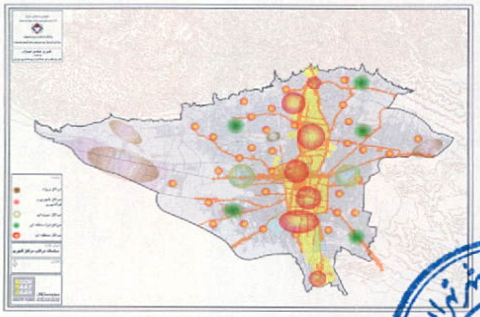
از این میان، مرکز تفرج و گردشگری تجریش و مرکز تاریخی - مذهبی ری، علاوه بر عملکردهای شهری، در مقیاس حوزه‌ای و منطقه‌ای نیز به لحاظ استقرار کاربری‌های مورد نیاز سکنه نیز عملکردهای مؤثری داشته و به واسطه وجه غالب تاریخی نیز حائز اهمیت می‌باشند.

استقرار این هفت مرکز در حوزه میانی و در امتدادی شمالی- جنوبی، به منزله شکل عملکردی این حوزه به صورت شمالی- جنوبی نیست؛ بلکه در بخش‌های مختلف این حوزه، محورهای شهری شرقی-غربی ارتباط این مراکز را با مراکز حوزه‌های شرقی و غربی برقرار می‌کنند.

ب): مراکز با مقیاس حوزه‌های شهری

در حوزه شرقی شهر تهران، به دلیل محدودیت‌های اساسی، مراکز شهری بااهمیتی شکل نگرفته، ولی عرصه‌های وسیع نظامی، امکانات کالبدی بالقوه‌ای برای ایجاد مراکز قوی و کارآمد در این حوزه از تهران، به وجود آمده است.

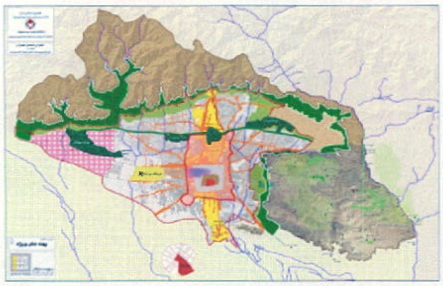
فرودگاه دوشان‌تپه با گستره‌ای چشمگیر و پادگان‌های کوهک و اقدسیه قابلیت مناسبی برای ایجاد مراکز در این حوزه پدید آورده و میدان بسیج و پیرامون آن نیز، به شکلی سازمان نیافته به عنوان مرکزی در حوزه جنوب‌شرق فعال است.



سلسله‌مراتب مراکز شهری

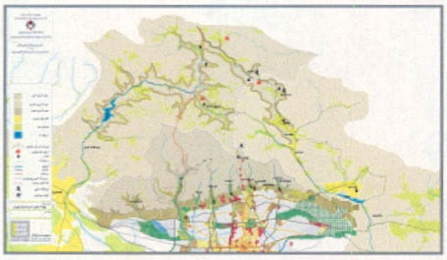
طی سه دهه اخیر، بنا بر نیازهای ساختار کالبدی توسعه یافته شهر، پهنه‌های کار و فعالیتی در حوزه غربی شکل گرفته‌اند. اما به دلیل عدم وجود طرح و برنامه برای تثبیت مرکزیت آنها، به شکلی پراکنده و نابسامان، توسعه یافته و فعالیت می‌کنند.

در حوزه غربی تهران، **میدان آزادی** از قابلیت‌های مناسبی برای مرکزیت حوزه برخوردار است. **پونک** به عنوان مرکزی در شمال‌غرب و پهنه **یافت‌آباد** به عنوان مرکزی در جنوب‌غرب به عنوان مراکزی سازمان نیافته فعال‌اند. مجموعه **برج مخابراتی میلاد و کاربری‌های شهری پیرامون** آن نیز، مرکز فعالیت در حال احداثی است که از مقیاس عملکردی شهری و فراشهری برخوردار است.

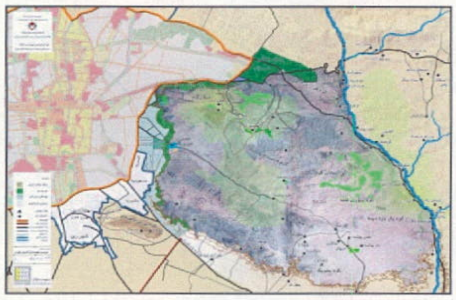


پهنه‌های ویژه و پهنه مرکزی

مرکز فعالیت شهر



کوهساران شمالی



کوهساران شرقی

پهنه حریم شمال‌شرقی شهر

(ج): پهنه‌های ویژه

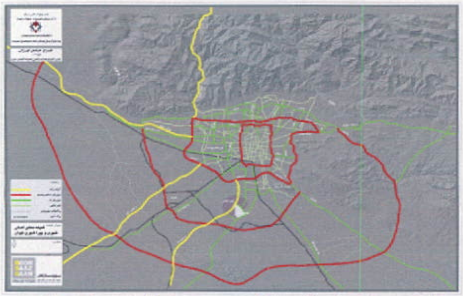
- پهنه مرکزی
  - ✓ گستره هویتی شهر با قدیمی‌ترین بافت‌های شهری
  - ✓ عرصه اصلی فعالیت‌های سنتی ومدرن، مرکز مبادله و خدمات با عملکردهای فرامنطقه‌ای
  - ✓ مبدأ و مقصد اکثر سفرهای شهری
  - ✓ قسمت میانی این پهنه (میان شهر)، محصور در حلقه میانی بزرگراهی شهر با محدوده‌ای مستعد برای CBD
- پهنه غربی
  - ✓ محدوده از منتهی‌الیه غربی شهر تا کمربند پیرامون شهر تهران (بزرگراه آزادگان) به عنوان عرصه تمایز کالبدی شهر تهران از شهر کرج
  - ✓ مرکزیت مجموعه شهری تهران با عملکرد غالب فعالیت در زمینه‌های فناوری و صنعت پالایش شده، گردشگری و خدمات
- کوهساران
  - ✓ کوهساران شمالی با سه پهنه متمایز
  - ✓ کوهساران شرقی
- پهنه حریم شمال شرقی شهر (شمال بزرگراه بابایی)
- پهنه شهر آفتاب
- پهنه فرودگاه مهرآباد

شورای اسلامی شهر تهران

(۳): شبکه حرکت

شبکه حرکت (جابجائی و حمل و نقل) یکی از عوامل ساختاری بسیار مؤثر و بااهمیت در شکل‌گیری و توسعه کالبدی شهر و ارتباط بین کاربری‌ها، مراکز و پهنه‌های شهری است.

جهت‌گیری‌های اصلی برای ساماندهی شبکه معابر و نظام حرکت به قرار زیر است:



شبکه معابر اصلی (شهری و پیراشهری) تهران

- پرهیز از گسترش شبکه بزرگراهی در محدوده شهر وتأکید بر تکمیل شبکه بزرگراهی موجود در حلقه‌های درونی و پیرامونی شهر (کمربندی اول) و ارتباطات این دو حلقه براساس الزامات طرح جامع (۱۳۸۵) طبق نقشه شبکه معابر اصلی طرح
- تکمیل کمربندهای شهر تهران (کمربندی دوم و سوم) در حریم جنوبی شهر با هدف کاهش سفرهای گذری از درون شهر طبق نقشه پیشنهادی
- استفاده از فناوری‌های جدید در سیستم‌های حمل و نقل شهری به ویژه در زمینه سیستم حمل و نقل ریلی سریع، با اولویت مترو و توسعه شبکه حمل و نقل ریلی
- تعریض معابر اصلی و محدود کردن سایر تعریض‌ها به افزایش نفوذپذیری در بلوک‌های شهری
- احداث و تکمیل تقاطع‌های غیرهمسطح و اصلاح هندسی تقاطع‌ها و معابر و بهینه‌سازی جهات حرکت
- افزایش و توسعه خطوط ویژه اتوبوس‌رانی
- ایجاد مراکز تجاری- خدماتی در پیرامون ایستگاه‌های شبکه حمل و نقل ریلی با اولویت ایستگاه‌های اصلی و مرکزی (تقاطع‌ها، مبداء، مقصد)
- احداث و تجهیز دروازه‌های ورودی شهر (شامل ۹ دروازه پیشنهادی در طرح جامع تهران)
- ایجاد پارک سوار در دروازه‌های ورودی و ارائه خدمات مناسب شامل خدمات توقفگاهی، تعمیرگاهی، سوخت‌رسانی، خدمات اداری- تجاری و خدمات دسترسی به نقاط درون شهری از طریق سیستم حمل و نقل عمومی با هدف کاهش تقاضای سفر به درون شهر و ایجاد نشانه‌های قوی شهری در مبادی ورودی به شهر
- ایجاد پایانه‌های چندمنظوره در مکان‌هایی با تقاضای سفرهای شهری زیاد برای توقف تاکسی و انتقال بخشی از سرویس‌دهی پایانه‌های متمرکز موجود به این مراکز
- ایجاد تقاطع‌های غیرهمسطح در محل تقاطع بزرگراه‌ها (اولویت اول) و در تقاطع بزرگراه‌ها با شریان‌های اصلی (اولویت دوم)
- رعایت حداقل فاصله ۱۵۰۰ متر برای ایجاد تقاطع‌های غیرهمسطح در بزرگراه‌ها
- ممانعت از پارک خودرو در کنار و حاشیه معابر شریانی محدوده حلقه بزرگراهی درون شهری متناسب با ایجاد پارگینگ‌های عمومی در حاشیه بیرونی این حلقه
- ساماندهی ایستگاه‌های مرکزی مترو و نواحی اطراف آن، به ویژه تأمین دسترسی‌های مناسب از شبکه معابر به ایستگاه و بالعکس

شورای اسلامی شهر تهران

- ارائه خدمات و سرویس‌های عمومی در ایستگاه‌های مرکزی مترو با هدف تعدیل تقاضای سفر در سطح نواحی و محلات
- انتقال کاربری‌ها و فعالیت‌های تشدیدکننده ترافیکی، مانند انبارها، پایانه‌ها، توقفگاه‌های اتوبوس (شهری و بین‌شهری) به دروازه‌های ورودی و اختصاص فضاهای بازیافتی به کاربری‌های عمومی
- هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی در زمینه برنامه‌ریزی ایجاد تقاطع‌های غیرهمسطح در محدوده‌های تاریخی- فرهنگی
- تأمین فضاهای مورد نیاز برای پارکینگ، به شرط عدم افزایش تقاضای سفر برای خودروهای شخصی، با استفاده از فضاهای بازیافتی و تغییر کاربری برخی پهنه‌ها و با اولویت ایستگاه‌های مرکزی مترو، مرزهای بزرگراهی حلقه درون شهری و محدودسازی تردد ترافیک عبوری از پهنه مرکزی
- گسترش مسیرهای پیاده و دوچرخه و ساماندهی پیاده‌روی حاشیه خیابان‌ها و گذرهای پیاده درون بافت محلات
- اختصاص فضای مناسب استقرار هلی‌برد (برای مدیریت بحران) به ویژه در فضاهای سبز و عمومی
- ساماندهی فضاهای عمومی سواره و پیاده شدن مسافر و کالا در محورها و گره‌های ترافیکی اصلی
- حذف موانع حرکتی و دسترسی برای کم‌توانان جسمی حرکتی

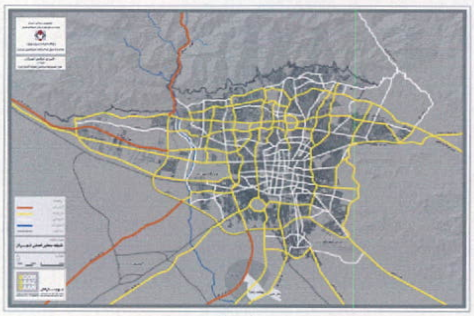
در سازمان فضایی تهران، عناصر بااهمیت و شاخص شبکه حرکت شامل شبکه معابر، پایانه‌ها، پارکینگ‌ها، شبکه و ایستگاه‌های مترو، شبکه ریلی و ایستگاه راه‌آهن، کریدورهای برون شهری و دروازه‌ها و دو فرودگاه مهرآباد و امام‌خمینی است.

(الف): شبکه معابر

شبکه معابر بر مبنای مشخصات شبکه، نوع ترافیک و نظام حرکت، سه تیپ متمایز از شبکه را دربرمی‌گیرد:

- **شبکه معابر سواره (ترافیک عبوری)**

نقش این شبکه با مشخصه تندراهی و عبوری سریع، پیوند بین حوزه‌ها و مناطق، مراکز شهری و پهنه‌های کلان شهر و شامل آزادراه، بزرگراه و برخی از شریانی‌های مهم و ویژه است.



شبکه معابر شهر تهران

- **شبکه معابر دسترسی**

نقش این شبکه تأمین دسترسی برای بلوک‌ها و قطعه‌های (پلاک‌ها) شهری و تأمین فضای شهری مناسب برای سامانیابی روابط شهروندی است. این شبکه شامل معابر شریانی و همچنین بلوار و خیابان، معابر جمع و پخش کننده و معابر دسترسی محلی است.

- **شبکه معابر ترکیبی**

با توجه به عملکرد برخی از معابر شهری، این شبکه نقش دوگانه‌ای داشته و به گونه‌ای توأمان حرکت عبوری و دسترسی را تأمین می‌کند.

شورای اسلامی شهر تهران

- سلسله‌مراتب شبکه معابر
  - ✓ آزادراه
  - ✓ بزرگراه شریانی‌ها
  - ✓ دسترسی‌ها
- ساماندهی محورهای شهری
  - ✓ محورهای شمالی - جنوبی شهر
    - ➢ بزرگراه‌های امام علی (ع) و صیاد شیرازی، بزرگراه مدرس، بزرگراه های چمران و نواب، بزرگراه یادگار امام
  - ✓ محورهای شرقی - غربی شهر
    - ➢ بزرگراه شهیدبابائی، بزرگراه همت، بزرگراه رسالت، خیابان انقلاب، خیابان شوش، بزرگراه بعثت
- شریان‌های اصلی
- تقاطع‌ها
- تکمیل حلقه بزرگراهی درون شهری و پیراشهری (کمربندسبز)
- ساماندهی حلقه‌های بزرگراهی درون و پیرامون شهر
- حلقه مرکزی
  - ✓ حلقه مرکزی درون شهری که حدود آن از شمال به بزرگراه رسالت، جنوب بزرگراه بعثت، شرق بزرگراه امام علی (ع) و غرب بزرگراه چمران - نواب
  - ✓ کمربندی پیرامون شهر که از شمال به بزرگراه همت، از غرب و جنوب به بزرگراه آزادگان و از شرق به بزرگراه‌های بسیج و شهید یاسینی و شهید عباس دران محدود است.
  - ✓ کمربندی اول برون شهری در محدوده حریم جنوب شهر تهران از محدوده شرقی قلعه‌حسن‌خان آغاز و پس از عبور از غرب انبارهای آپرین و جنوب بهشت‌زهرا و شهر آفتاب به محل تلاقی کمربندی جنوب شهرری با جاده خاوران متصل می شود.
  - ✓ کمربندی دوم برون شهری، این کمربندی با عبور از شرق فرودگاه پیام، شمال فرودگاه امام‌خمینی (ره)، شمال حسن‌آباد و در مجاورت رودخانه جاجرود به محور پارچین متصل می شود.

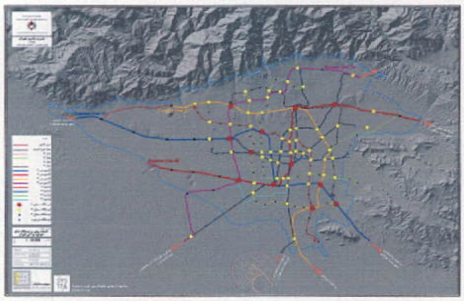
(ب): شبکه ریلی بین شهری و ایستگاه راه‌آهن

- لزوم پیوند شبکه ریلی شهری و بین شهری و ساماندهی ایستگاه‌های این دو شبکه با هم با توجه به محورها و مراکز شهری.
- موقعیت ویژه ایستگاه راه‌آهن تهران در شبکه ریلی کشور و محل تلاقی دو محور ریلی شمالی-جنوبی و شرقی-غربی
- شبکه مترو و ایستگاه‌های آن که فرصت ارزشمندی برای ساماندهی کالبدی شهر متناسب با سازمان فضایی است.

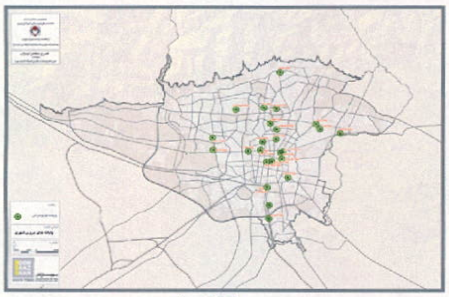
شبکه ریلی

- اهمیت مترو برای شهر تهران با توجه به جابجایی حجم بالای مسافر، سرعت و ایمنی
- مترو، فرصتی ارزشمند برای اصلاح ساختار شهر، نوسازی و ساماندهی فضاهای شهری با تلفیق کاربری زمین و حمل و نقل ریلی (TOD) و مدیریت تقاضای حمل و نقل (TDM)
- بضاعت بسیار اندک شهر تهران در زمینه مترو که محدود به ۳ خط فعال با نیم میلیون جابجایی مسافر است.
- طراحی شبکه‌ای هماهنگ با طرح جامع (۱۳۸۵) برای راه‌آهن شهری تهران با ۴ خط سریع‌السیر، ۹ خط عادی و ۴ خط تراموا با لزوم پیوند با شبکه راه-آهن بین‌شهری، و ارتباط با دروازه، شهرهای جدید اقماری و مراکز فعالیت پیرامون تهران
- ۴ خط سریع‌السیر
- ۹ خط عادی
- ایستگاه‌های مترو با نقش ترافیکی با اهمیت در سه سطح متمایز:
  - ✓ ایستگاه‌های مرکزی (۱۲ ایستگاه)
  - ✓ ایستگاه‌های ثانویه (۵۶ ایستگاه)
  - ✓ ایستگاه‌های معمولی (۱۹۷ ایستگاه)

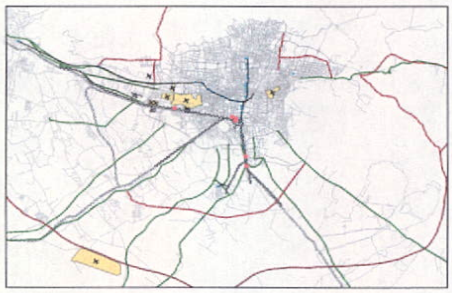
خطوط متروی موجود



شبکه ریلی و ایستگاه‌های موجود و آتی شهر تهران



پایانه‌ها



فرودگاه‌ها

(ج): پایانه‌های اتوبوسرانی

- پایانه‌های درون‌شهری، متشکل از ۱۷ پایانه اتوبوس‌رانی و تعداد متعددی پایانه‌های مینی‌بوس‌رانی و تاکسی‌رانی
- پایانه‌های برون‌شهری شامل ۴ پایانه
- پیشنهاد پایانه‌های جدید با توجه به شبکه معابر و ریلی تهران و اولویت-بندی احداث پایانه
- ایجاد پایانه‌های چندمنظوره در دروازه‌ها و مراکز اصلی مترو

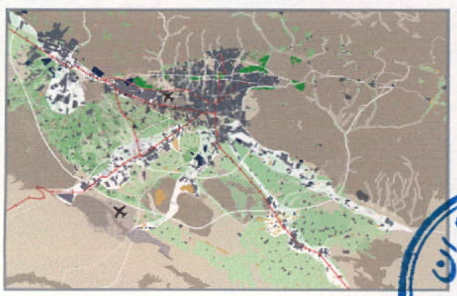
(د): فرودگاه

فرودگاه مهرآباد و فرودگاه امام‌خمینی تهران دو عنصر اساسی در ساختار درون‌شهری و پیراشهری تهران و سازماندهی فضایی آن.

(هـ): کریدورهای برون‌شهری و دروازه‌ها

این عناصر که نقش بارزی در استخوان‌بندی کالبدی شهر و ارتباط آن با فضاهای پیرامونی داشته و مشتمل بر عناصر زیر است:

- کریدورها
  - ✓ کریدورهای جنوبی (تهران - قم و تهران - ساوه)
  - ✓ کریدور جنوب شرق (خاوران)
  - ✓ کریدور شرقی (محور دماوند)



شورای اسلامی شهر تهران

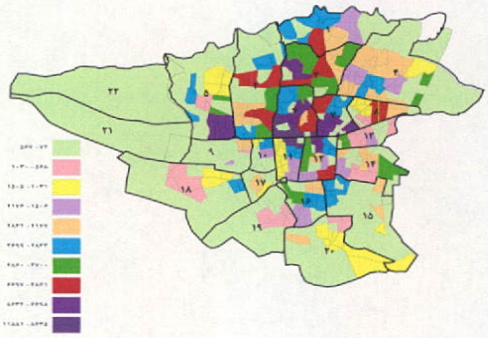
- ✓ کریدور شمالی (تهران - شمال)
- ✓ کریدور شمال شرق (لواسان)

- **دروازه‌ها**
  - ✓ دروازه‌های سطح اول
    - دروازه دماوند
    - دروازه خراسان
    - دروازه جنوب
    - دروازه ساوه
    - دروازه غرب
    - دروازه شمال (مدخل آزادراه تهران - شمال)
  - ✓ دروازه‌های سطح دوم
    - دروازه لواسانات
    - دروازه شاه عبدالعظیم
    - دروازه ورامین
  - ✓ دروازه‌های سطح سوم (درون شهری)

این دروازه‌ها به عنوان مبدل‌های سفر از حرکت سواره به پیاده در مرزهای تهران تاریخی (باروی ناصری) نقش ایفا می‌کنند.

(و): پارکینگ‌ها

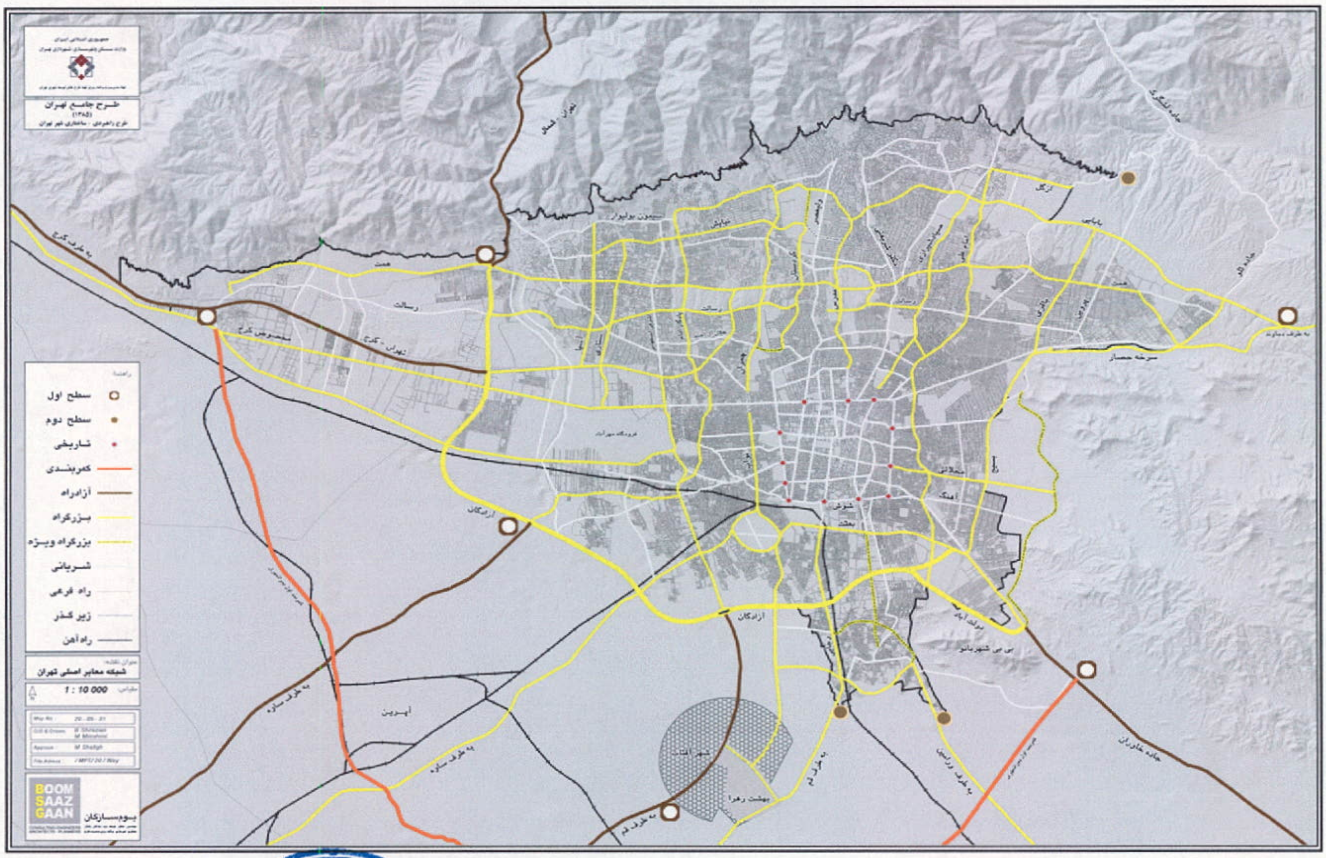
- **اهمیت پارکینگ در ساماندهی نظام و شبکه حرکت**
- **بحران کمبود پارکینگ در محدوده شهر تهران، به ویژه در مناطق مرکزی شهر**
- **مسائل ناشی از کمبود پارکینگ و پیامدهای آن در کیفیت زیست و محیط شهری**
- **روند نامطلوب تبدیل کاربری فضای پارکینگ خصوصی در ساختمان‌های مسکونی، اداری و تجاری**
- **طبق ضوابط قریب ۱/۵ میلیون واحد پارکینگ می‌باید بین سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۴ ایجاد می‌شد. اما عملاً حدود ۸۳۱ هزار واحد پارکینگ احداث شد.**
- **تبدیل کاربری و فروش ۴۵۸ هزار واحد پارکینگ بین سال‌های ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۴**
- **تبدیل حاشیه بسیار از معابر شهری به پارکینگ و عدم امکان استفاده از یک باند شبکه برای تردد ماشین**
- **۳۰ کیلومترمربع فضای مورد نیاز برای پارکینگ در سال ۱۳۸۱ بر مبنای ۱/۵ میلیون خودرو (۲۰ مترمربع فضای مورد نیاز برای هر پارکینگ)**
- **۸۰ کیلومترمربع فضای مورد نیاز برای پارکینگ در سال ۱۴۰۰**
- **پهنه‌بندی اولویت برای احداث پارکینگ غیرحاشیه‌ای**
- **توقف کامل سیاست حذف و تبدیل پارکینگ در واحدهای اداری - تجاری و مسکونی در مراحل مختلف صدور پروانه، ساخت و بعد از آن**



اولویت‌بندی مناطق احداث پارکینگ‌های غیرحاشیه‌ای

- ایجاد پارکینگ‌های عمومی در محدوده‌هایی که موجب و مشوق تقاضای سفر برای وسایل نقلیه شخصی نشود.
- تأکید بر ایجاد پارکینگ‌های عمومی در حاشیه محدوده ممنوع ترافیک و محدوده‌های پیرامونی کمربندی‌های درون‌شهری و برون‌شهری و حاشیه تهران تاریخی (باروی ناصری)
- تأکید بر تخصیص فضا برای ایجاد پارکینگ‌های عمومی با اولویت به مناطق ویژه (۲، ۳، ۶، ۷ و ۱۲)
- استفاده از فضای پایانه‌های درون شهری و فضاهای بازیافتی حاصل از تغییر کاربری برخی پهنه‌ها برای ایجاد پارکینگ‌های عمومی
- اخذ عوارض و جرایم تبدیل فضای پارکینگ، متناسب با هزینه‌های واقعی و صرف مبالغ دریافتی جهت ایجاد پارکینگ‌های عمومی و طبقاتی
- تأکید بر حذف پارکینگ حاشیه خیابانی در معابر شریانی و اصلی
- تأکید بر ایجاد پارکینگ‌های مناسب در مراکز شهری، ایستگاه‌های مترو و دروازه‌های پیراشهری و درون شهری تهران

شبکه معابر اصلی تهران



(۴): محدوده شهر

- **پیشینه محدوده شهر**

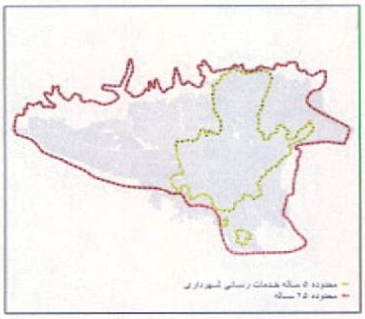
✓ محدوده شهر، فصل مشترک حد کالبدی شهر و حریم شهر است، که در سال‌های اخیر با ساخت و سازهای بی‌رویه، دستخوش تخلف‌های گسترده‌ای بوده که به طبیعت و چشم‌اندازها و مناظر شهری، در محدوده شمالی آسیب‌های چشمگیری رسانده است، و در محدوده جنوبی شهر نیز، موجب تشدید آسیب‌های اجتماعی شده است.

✓ یکی از ضرورت‌های اساسی برای سازماندهی فضایی و کنترل تحولات کالبدی شهر، تعیین محدوده‌ای خوانا و مشخص برای شهر است.

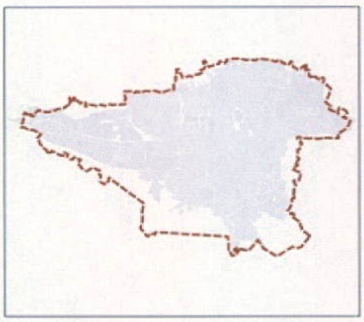
✓ محدوده شهر، برای نخستین بار در طرح جامع اول (۱۳۴۷) با تعیین دو محدوده ۵ ساله و ۲۵ ساله، برای شهر تثبیت گردید که وسعت محدوده ۲۵ ساله شهر حدود ۶۹۴ کیلومترمربع بود.

✓ در طرح ساماندهی (۱۳۷۰) محدوده پیشین شهر، تا حدودی افزایش یافته (عمدتاً در جنوب غربی و شمال شرقی شهر) و وسعت آن به ۷۲۹ کیلومترمربع رسید.

✓ در سال‌های اخیر محدوده شهر تهران، دستخوش تغییراتی شده که نقشه محدوده‌های ملاک عمل شهرداری و مشاوران مناطق، نشانگر این تغییرات است.



طرح جامع اول (۱۳۴۷)



طرح ساماندهی (۱۳۷۰)

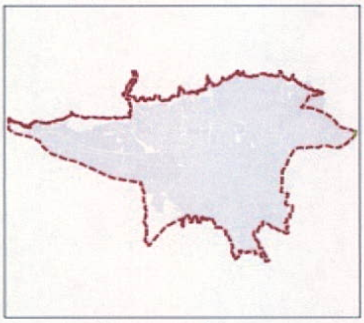
- **مسائل محدوده شهر**

✓ عدم وضوح "محدوده قانونی مصوب تهران" با توجه به قانون تقسیمات کشوری

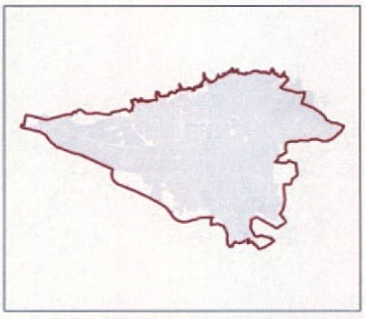
✓ فقدان وحدت رویه و صراحت در محدوده شهر تهران به علت تعدد محدوده‌های مورد استناد و روشن نبودن موارد ناسخ و منسوخ (محدوده‌های ۵ ساله و ۲۵ ساله، آتک، ملاک عمل شهرداری)

✓ عدم وضوح و شفافیت در عوارض و لبه‌های تعریف کننده محدوده شهر تهران و متمایز کننده آن از منطقه شهری تهران

✓ عملکرد و پیامد منفی "خط محدوده تهران" در تنظیم رابطه تعامل متقابل بین درون و بیرون شهر



محدوده ملاک عمل شهرداری



محدوده ملاک عمل مشاورین

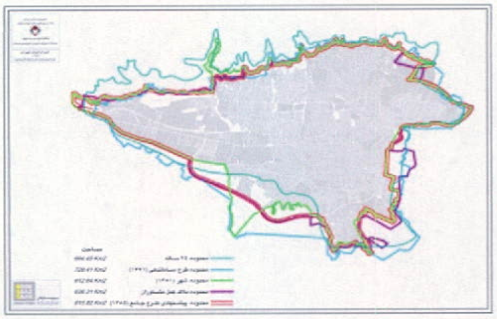
- **محدوده شهر تهران در طرح جامع تهران (۱۳۸۵)**

✓ محدوده شهر تهران براساس راهبردهای سازمان فضایی شهر تهران، با وسعت ۶۱۶ کیلومترمربع، طبق نقشه، تعیین و تثبیت شده است.

✓ این محدوده با توجه به اقدامات انجام شده تاکنون و ساخت و سازهای موجود و حقوق مکتسبه و قانونی محدوده ۲۵ ساله شهر تهران که در طرح جامع اول تهران (۱۳۴۹) تعیین شده، مصوبات کمیسیون ماده (۵)، حفاظت از میراث‌طبیعی و محیط‌زیست، در حدود تعیین شده با نقشه‌برداری و کار میدانی، تدقیق و پس از پیاده‌سازی، علامت‌گذاری خواهد شد.

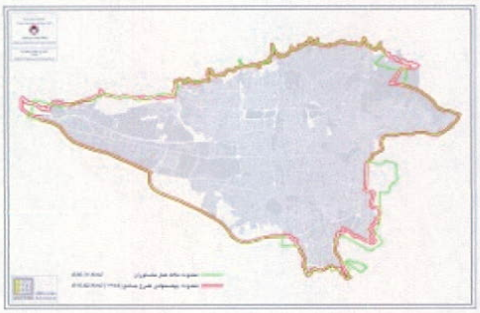
شورای اسلامی شهر تهران

- **مشخصات محدوده شهر تهران در طرح جامع تهران (۱۳۸۵)**



✓ **در شمال:** از منتهی‌الیه شرق به غرب، در امتداد محور بزرگراه شهید بابایی، از تقاطع این محور و جاده قدیم تلو - لشگرک در نقطه با مختصات (X: 554796 و Y: 3955712) تا تقاطع شرقی محدوده عباسیه، از تقاطع عباسیه و بابایی به سمت شمال تا نقطه شمال غربی انبار نفت روی جاده شادآباد و از آنجا تا محدوده شرقی به سمت شمال و در ادامه از حد سوهانک در حدود ارتفاعات ۱۸۰۰ متر تا دره حصارک و از این دره در حدود ارتفاعات ۱۶۰۰ متر تا مسیل کن و سپس در حدود ارتفاعات ۱۴۰۰ متر از مسیل کن (در موقعیت شبکه فشار قوی) تا منتهی‌الیه شمال غربی شهر.

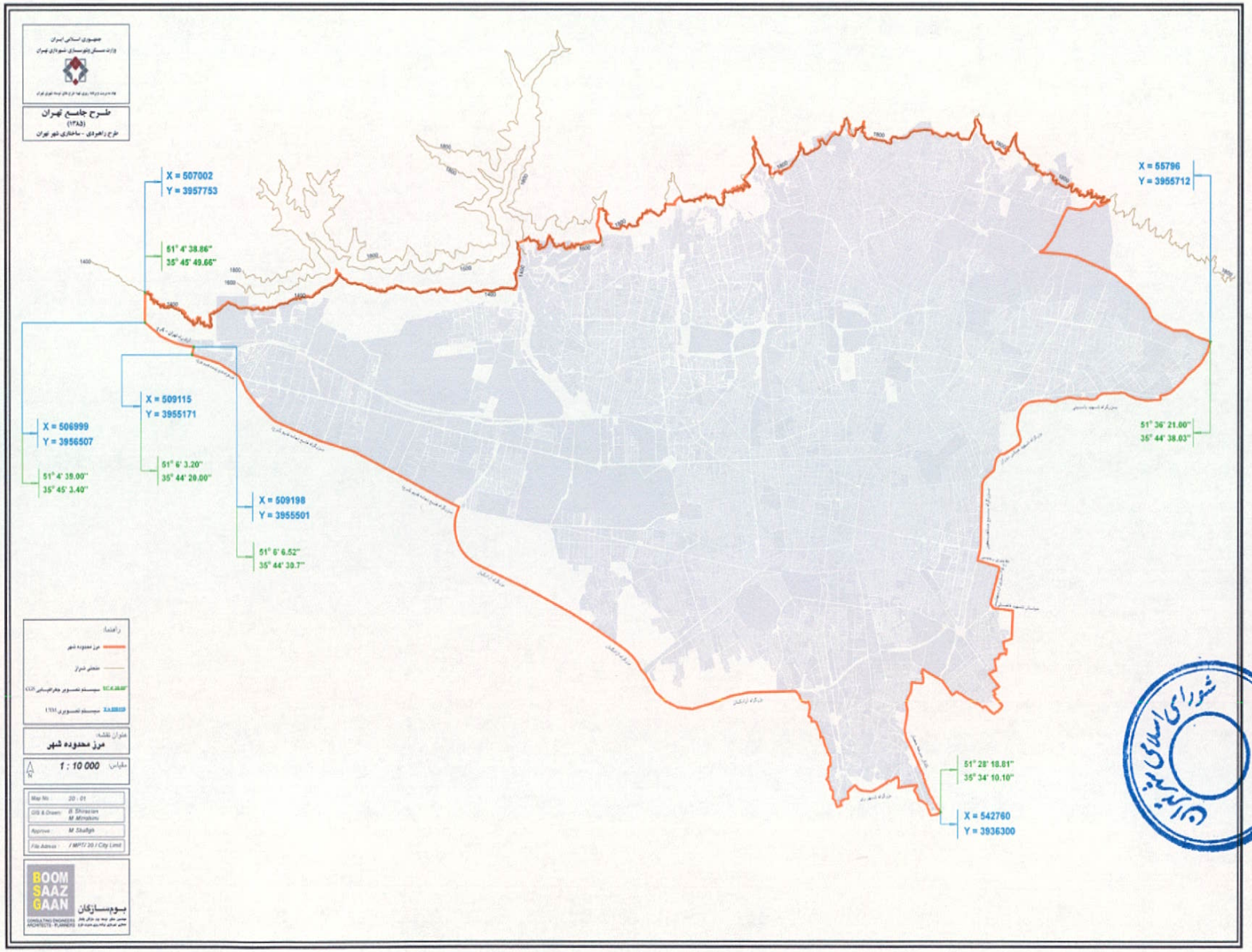
✓ **در غرب:** کمربند سبز حائل بین حریم شهر گرمدره و محدوده شهر تهران که گستره‌ای میان محدوده موجود شهر (ملاک عمل) و محدوده ۲۵ ساله طرح جامع اول تهران است. این کمربند توسط شهرداری تهران ایجاد و نگهداری خواهد شد.



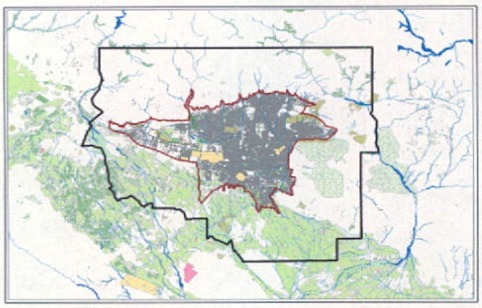
✓ **در شرق:** از شمال به جنوب در امتداد جاده لشگرک - تلو از نقطه با مختصات (X: 554796 و Y: 3955712)، حدفاصل بزرگراه شهیدبابائی تا بزرگراه شهیدیاسینی (سرخه حصار) و در امتداد این بزرگراه تا بزرگراه شهیدعباس دوران (محور اسبدوانی در شرق کوی زینبیه) و بسیج و سپس از تقاطع بزرگراه بسیج با ۴۶ متری رحیمی، از تقاطع خیابان ۴۶ متری رحیمی با خیابان ۳۵ متری اردیبهشت تا تقاطع خیابان ۳۵ متری اردیبهشت و خیابان شهید فاضلی و در ادامه تا آزادراه خاوران منطبق بر مرز ملاک عمل کنونی (طرح تفصیلی مسعودیه - مسگرآباد) و از آزادراه خاوران نیز در امتداد بزرگراه دولت‌آباد تا کانال سرخه‌حصار و امتداد این کانال تا مرز ملاک عمل کنونی در منتهی‌الیه جنوب‌شرقی شهر تهران.

✓ **در جنوب:** از غرب به شرق، در امتداد آزادراه تهران - کرج (شهید فهمیده) از نقطه‌ای به مختصات (X: 506999 و Y: 3956507) تا تقاطع خیابان امیرکبیر (در شرق کارخانه خوراک‌دام و طیور و مقابل پالایشگاه نفت پارس) در نقطه‌ای به مختصات (X: 509198 و Y: 3955501) و در تقاطع با بزرگراه فتح در نقطه ای به مختصات (X: 509115 و Y: 3955171) سپس در امتداد بزرگراه فتح، تا بزرگراه آزادگان و امتداد این بزرگراه تا لبه شرقی بازار آهن مکان (در غرب کوی سیزده آبان) و سپس منطبق بر مرز ملاک عمل کنونی تا بزرگراه شهید آوینی (کمربند شهرری) و در امتداد این بزرگراه تا مرز ملاک عمل کنونی و ادامه آن تا کانال سرخه‌حصار.

محدوده شهر تهران



(۵): حریم شهر



حریم شهر تهران در سال‌های اخیر با عدم کنترل، تداخل تصمیمات و اعمال سیاست‌های ناهماهنگ در مدیریت سرزمین، با لطمات شدید، آماج تخریب‌های زیست‌محیطی، تغییر کاربری، و انواع ساخت و ساز با فروش بی‌ضابطه اراضی کشاورزی و گسترش بیش از پیش اسکان‌های غیررسمی افراد کم‌درآمد شده است.

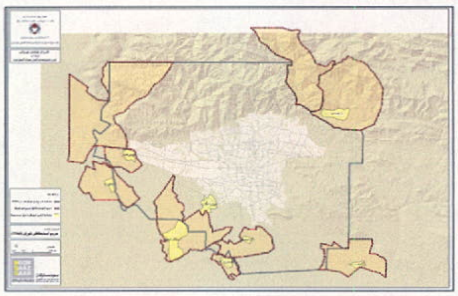
در شرایط کنونی، قسمت‌هایی از محدوده شهر تهران فاقد حریم است و بسیاری از کانون‌های جمعیت و فعالیت که در تعامل با تهران شکل گرفته‌اند (با توجه به تقاضا و الگوی سفرهای آونگی) از حریم شهر تهران منتزع شده‌اند.

ضرورت تعیین و تدقیق و حفاظت از حریم شهر تهران به منظور کنترل کالبدی شهر و حفظ هویت و تشخص فضایی-کالبدی کلان شهر، سامان‌بخشی به اسکان و استقرار بی‌رویه جمعیت و فعالیت و حفاظت از گستره زیست‌محیطی پیرامون شهر با استناد به قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" مصوب دی ماه ۱۳۸۴:

"حریم شهر، بخشی از اراضی بلافصل پیرامون، شامل اراضی مشمول حفاظت از هر گونه ساخت و ساز بی‌رویه و خارج از ضابطه برای توسعه بلندمدت و برنامه‌ریزی شده شهر و همچنین اراضی، مستحدثات یا نقاط روستایی دارای هر نوع وابستگی به شهر است، که تنظیم رابطه کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بین آنها و شهر، ضروری است".

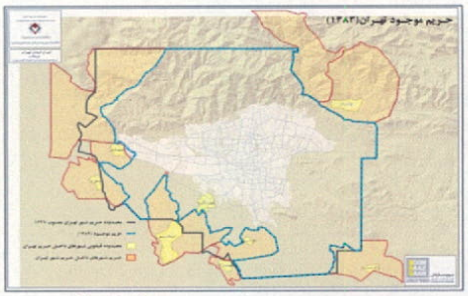
ضرورت تعیین و تدقیق و حفاظت از حریم شهر تهران به منظور کنترل کالبدی شهر و حفظ هویت و تشخص فضایی - کالبدی کلان شهر، سامان‌بخشی به اسکان و استقرار بی‌رویه جمعیت و فعالیت و حفاظت از گستره زیست‌محیطی پیرامون شهر.

- **وضعیت کنونی حریم**

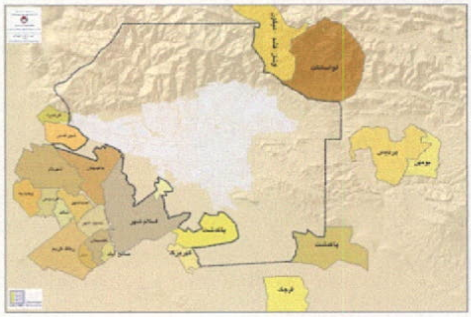


✓ محدوده کنونی حریم شهر تهران کمابیش همان محدوده استحفاظی طرح جامع تهران (۱۳۴۷) است که وضعیت آن با تغییر کاربری‌ها و پیدایش کانون-های شهری جدید، به ویژه در قلمرو جنوبی و غربی، بسیار نابسامان و مغشوش است.

✓ منتزع شدن قسمت‌هایی از محدوده مصوب حریم تهران (به عنوان حریم نوشهرهای جدید) و محدود شدن حریم تهران به بخشی از قلمرو محدوده استحفاظی که در شهرستان‌های تهران، ری و شمیرانات قرار دارد (طبق قانون الحاق یک بند و سه تبصره به ماده ۹۹ شهرداری‌ها)، با این وضعیت عملاً شهر تهران، در عرصه‌های جنوبی و غربی فاقد حریم است.

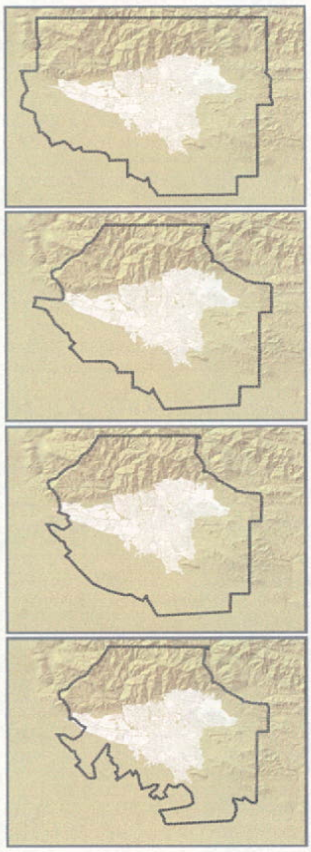


حریم موجود شهر تهران (۱۳۸۳)



- ✓ قانون الحاق یک بند و سه تبصره به ماده ۹۹ قانون شهرداری در خصوص اصلاح حریم شهر تهران، عملاً محدوده حریم تهران را تحت مدیریت‌های متعدد قرار داده و از حیطه مدیریت و کنترل واحد و منسجم خارج ساخته است.
- ✓ با ایجاد چند شهر در حریم شهر تهران، طبق ابلاغیه‌های وزارت کشور در سال ۱۳۸۲، مجموعاً بالغ بر ۵۰۰ کیلومترمربع از حریم شهر تهران منتزع گردیده و بدین‌ترتیب، قلمرو جنوبی حریم تهران بهم ریخته و از هم پاشیده است. این شهرها وحریم شهرهایی که از حریم شهر تهران منتزع شد، عبارتند از؛ چهاردانگه (۸ کیلومترمربع) لواسانات (۱۴۶ کیلومترمربع)، اسلامشهر (۷۷ کیلومترمربع)، کرج (۱۵۳ کیلومترمربع)، شهریار (۲۶ کیلومترمربع)، پاکدشت (۸ کیلومترمربع)، باقرشهر (۵۴ کیلومترمربع) و شهرقدس (۲۲ کیلومترمربع).
- ✓ با توجه به قانون مصوب اخیر، اگر حریم تهران به قلمرو شهرستان محدود شود، شهر تهران، نه فقط حریم، بلکه بخشی از محدوده قانونی خود را نیز، از دست می‌دهد.
- ✓ تقسیمات اداری - سیاسی استان تهران، امروزه بیش از پیش، بی‌تناسب با ساختار کالبدی موجود منطقه شهری تهران است.
- ✓ شهر تهران با توجه به حوزه نفوذ مستقیم خود، نیازمند حریم یا محدوده استحفاظی بسیار بزرگتری نسبت به حوزه استحفاظی خود در اولین طرح جامع (۱۳۴۷) است. با توجه به موقعیت تهران، وجود یک حریم مناسب برای شهر، ضرورتی انکارناپذیر است.
- ✓ در حالی که میانگین نسبت وسعت حریم ۵۸۰ شهر ایران به محدوده‌های قانونی شهر، بیش از ده برابر است، این نسبت در شهر تهران به کمتر از ۳ برابر کاهش یافته است ضمن آن که محدوده‌هایی از شهر نیز، فاقد حریم شده است.
- ✓ با توجه به قانون مصوب اخیر، اگر حریم تهران به قلمرو شهرستان محدود شود، شهر تهران، نه فقط حریم، بلکه بخشی از محدوده قانونی خود را نیز، از دست می‌دهد.
- ✓ تقسیمات اداری - سیاسی استان تهران، امروزه بیش از پیش، بی‌تناسب با ساختار کالبدی موجود منطقه شهری تهران است.
- ✓ شهر تهران با توجه به حوزه نفوذ مستقیم خود، نیازمند حریم یا محدوده حفاظتی بسیار بزرگتری نسبت به حوزه استحفاظی خود در اولین طرح جامع (۱۳۴۷) است. با توجه به موقعیت تهران، وجود یک حریم مناسب برای شهر، ضرورتی انکارناپذیر است.

شورای اسلامی شهر تهران



- **تحول محدوده حریم**
- **طرح جامع تهران (۱۳۴۷)**

محدوده‌ای به وسعت ۲۴۷۶ کیلومترمربع (به عنوان حریم استحفاظی)

- **اصلاح محدوده حریم (۱۳۴۹)**

محدوده‌ای به وسعت ۲۱۳۵ کیلومترمربع (براساس مصوبه ۳۷۱۰ انجمن شهر ۱۳۴۹/۱۱/۱۵)

- **طرح ساماندهی تهران (۱۳۷۰)**

محدوده‌ای به وسعت ۲۱۴۵ کیلومترمربع

- **تغییرات حریم (۸۳-۱۳۷۱)**

تقلیل وسعت حریم به ۱۹۳۳ کیلومترمربع

- **حریم کنونی شهر تهران (۱۳۸۵)**

تقلیل وسعت حریم به ۱۸۵۰ کیلومترمربع

- **نحوه تعیین حریم شهر**

✓ الزامات زیست‌محیطی و حفاظت

➢ حوزه آبخیز شمالی تهران (خطالرأس)

➢ حوزه های طبیعی و کوهساران (شمالی و شرقی)

➢ عوارض بارز طبیعی در کرانه‌های شرقی، غربی و جنوبی (رودخانه‌ها)

✓ الزامات مدیریتی (قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

➢ گزینه اول: محدوده شهرستان تهران با محدوده دهستان آفتاب

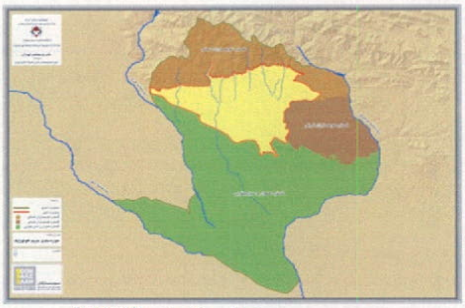
➢ گزینه دوم: محدوده شهرستان تهران با حریم شهر آفتاب

➢ گزینه سوم: محدوده شهرستان‌های تهران، ری

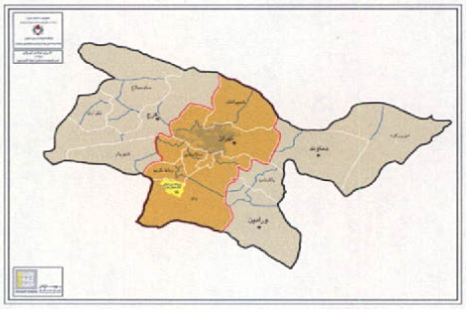
➢ گزینه چهارم: محدوده شهرستان‌های شمیرانات، تهران و ری

➢ گزینه پنجم: محدوده شهرستان‌های گزینه چهارم، به انضمام شهرستان اسلامشهر و دو بخش از شهرستان شهریار (قدس و مرکزی به استثنای دهستان جوقین)

➢ گزینه ششم: محدوده شهرستان‌های گزینه پنجم، همراه با شهرستان‌های رباط‌کریم



حریم موجود شهر تهران (۱۳۸۳)



- **گزینه منتخب**

✓گزینه ششم الزامات مدیریتی با وسعت ۵۹۲۴ کیلومترمربع، گزینه منتخب طرح جامع و مورد تأیید شورای اسلامی شهر تهران است، که موجبات حفاظت همه جانبه از شهر تهران را میسر میسازد، و با توجه به راهبردهای حصانت از حریم، محدوده ای بالنسبه مناسب برای تشخص فضایی پایتخت کشور است.

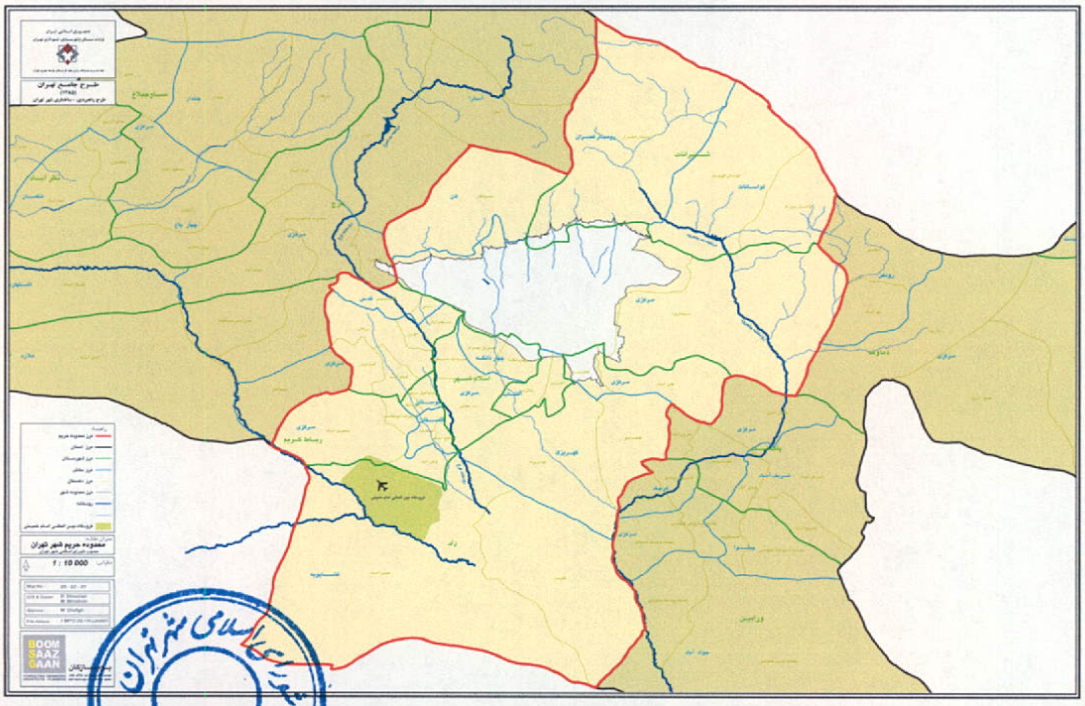
✓محدوده منتخب، با توجه به وجود حریم شهرهایی متعدد در گستره آن و به اقتضای مصلحت، به ویژه الزامات ناشی از تحقق پذیری به سه اولویت، متناسب با درجاتی از تحقق پذیری، متمایز شده که به قرار زیر است:

✓**اولویت اول:** تثبیت محدوده کوهساران شمالی و شرقی تهران به عنوان حریم شمالی و شرقی و تعیین تکلیف برای حریم جنوبی شهر تهران ظرف مدتی مشخص توسط کمیته‌ای که شورایعالی شهرسازی و معماری ترکیب اعضاء و اختیارات آن را تعیین می‌نماید.

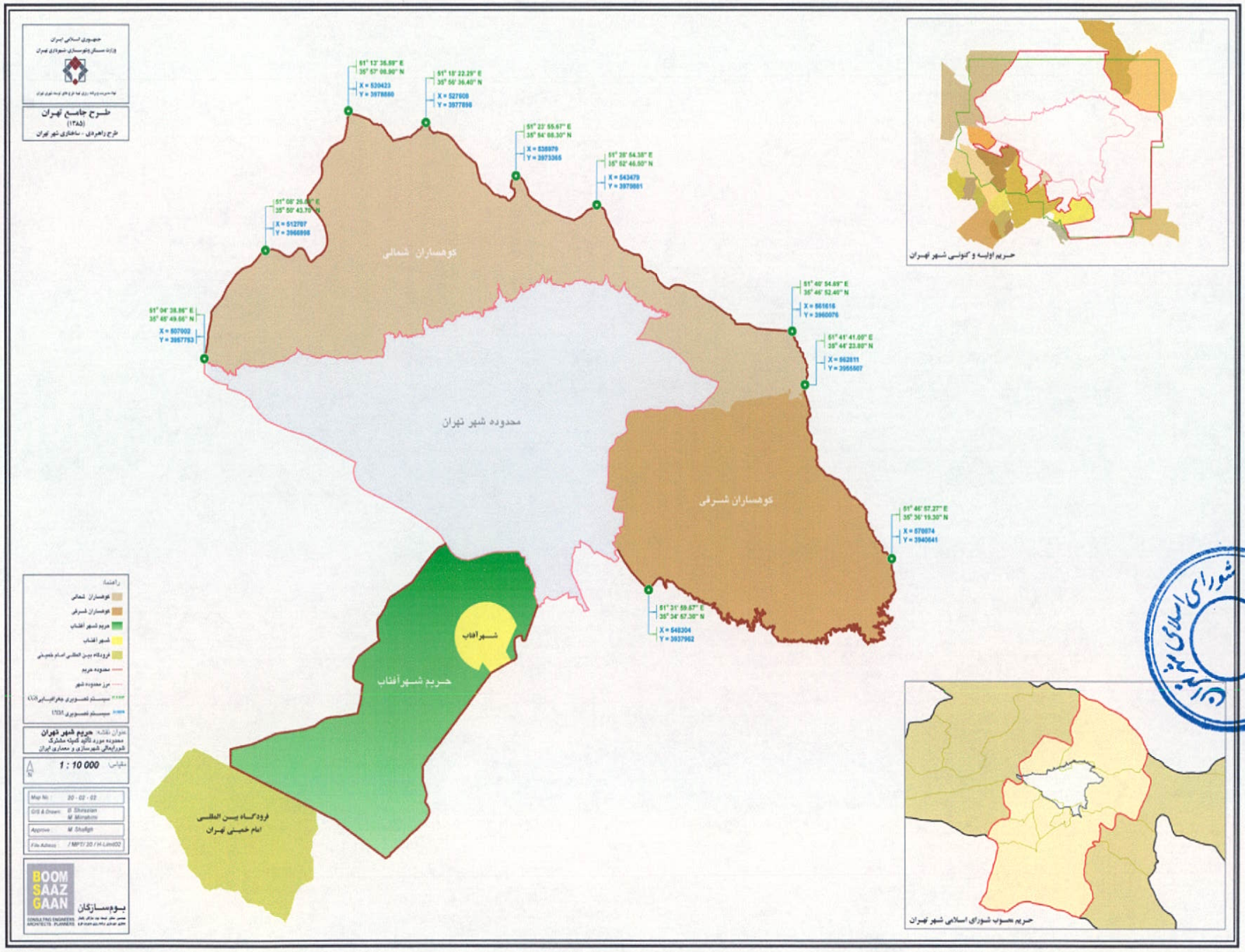
✓**اولویت دوم:** تثبیت محدوده کوهساران شمالی و شرقی، همراه با حریم شهر آفتاب (طبق مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری) به عنوان حریم شهر تهران، ضمن تعیین تکلیف برای حریم شهرهای باقرشهر، کهریزک و اسلام‌شهر و سایر قسمت‌های حریم جنوبی شهربه روال پیشنهاد شده در اولویت اول.

✓**اولویت سوم:** پذیرش کلیت گزینه منتخب برای حریم بدون آنکه شهرهای محدوده مذکور، حریم جداگانه داشته باشند و تعیین تکلیف برای مدیریت یکپارچه محدوده حریم توسط نهادی ویژه (با مشارکت همه شهرداری‌های محدوده حریم).

حریم پیشنهادی شهر تهران



حریم شهر تهران (محدوده مورد تأیید کمیته مشترک شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)



۳-۳: پهنه‌بندی استفاده از اراضی

۳-۳-۱: پهنه‌بندی محدوده شهر

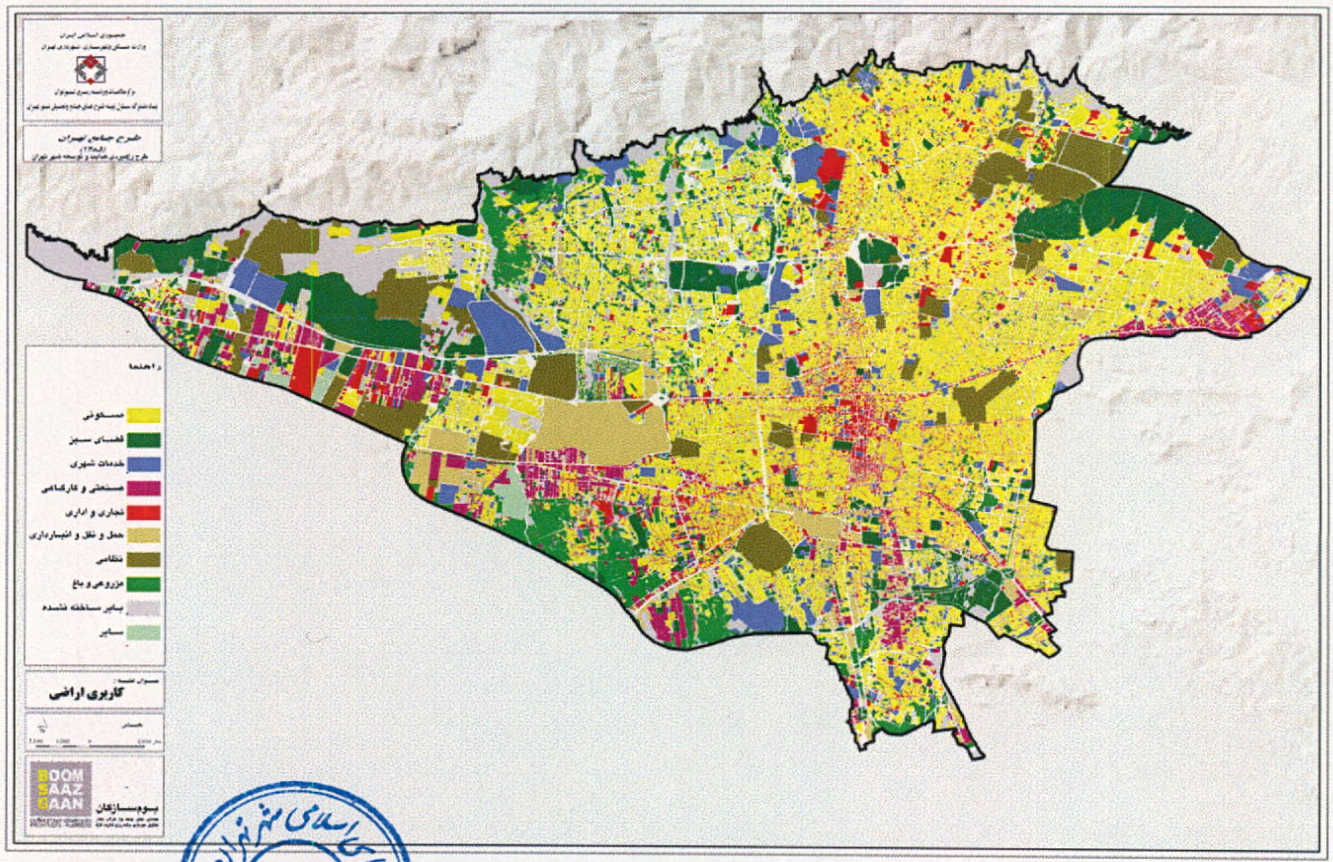
استفاده از اراضی و پهنه‌بندی آن، **انعکاس کالبدی و حقوقی سازمان فضایی شهر** است.

استفاده از اراضی در محدوده شهر تهران به تفکیک کاربری‌های عمده، نشانگر فزونی کاربری زمین برای سکونت نسبت به سایر کاربری‌ها و قلت کاربری‌های خدماتی و فضای سبز در مقایسه با نیازهای شهری است. پس از کاربری مسکونی گستره وسیعی از شهر تحت کاربری شبکه معابر و دسترسی است. نقشه کاربری اراضی محدوده شهر، برحسب کاربری‌های عمده و اصلی و همچنین انواع استفاده از اراضی، نشانگر تنوع کاربری‌ها در نیمه جنوبی و پهنه مرکزی شهر و همگنی کاربری‌ها در سایر محدوده‌های شهر است.

استفاده از اراضی به تفکیک کاربری‌های عمده موجود

نوع کاربری	مساحت	نسبت (درصد)
مسکونی	۱۷۷	۲۸/۷
تجاری - اداری	۲۶	۴/۲
صنعتی و کارگاهی	۲۷	۴/۳۸
حمل ونقل و انبارداری	۳۰	۴/۸۷
خدمات شهری	۵۰	۸/۱
فضای سبز	۷۰	۱۱/۳۶
کشاورزی (زراعی وباغی)	۳۵	۵/۶۸
نظامی	۴۴	۷/۱۴
شبکه دسترسی	۱۱۴	۱۸/۵۰
بایروساخته‌نشده-سایر	۴۳	۷/۰
مجموع کاربری‌ها	۶۱۶	۱۰۰

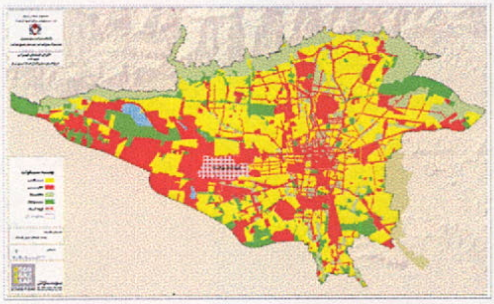
کاربری اراضی



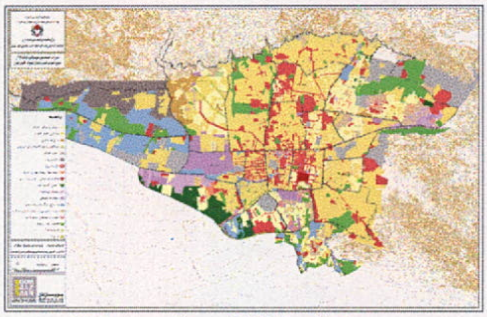
پهنه‌بندی سطح شهر، سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه‌های شهری است تا با جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها، موجبات ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری را فراهم سازد.

نقشه پهنه‌بندی همراه با مجموعه ضوابط و مقررات در سطح قابل ملاحظه‌ای از شهر، کاربری‌های مجاز و قابل استقرار، تراکم‌های ساختمانی و چگونگی ساخت و ساز، ضوابط دسترسی‌ها و استقرار کاربری‌ها و سایر توصیه‌ها و ملاحظات را مشخص ساخته و پاسخگوی تقاضای ساخت و ساز برای مالکین اراضی در این پهنه‌هاست. در پهنه‌بندی شهر تهران، چهار پهنه اصلی به قرار زیر متمایز شده است:

- پهنه مسکونی (با عملکرد غالب سکونت)
- پهنه فعالیت (کار و خدمات)
- پهنه مختلط (تلفیقی از سکونت و فعالیت)
- پهنه سبز و باز (حفاظت)



- **معیارهای تشخیص پهنه‌ها**
  - ✓ وجه ساختاری (مجموعه‌ای از مشابهت‌های ناشی از همگنی و تجانس)
  - ✓ وجه عملکردی (رابطه متقابل و مکمل فضاها و نقش هر پهنه در مقیاس شهر)
  - ✓ وجه رفتاری (معطوف به فرآیند دگرگونی و انعطاف‌پذیری)

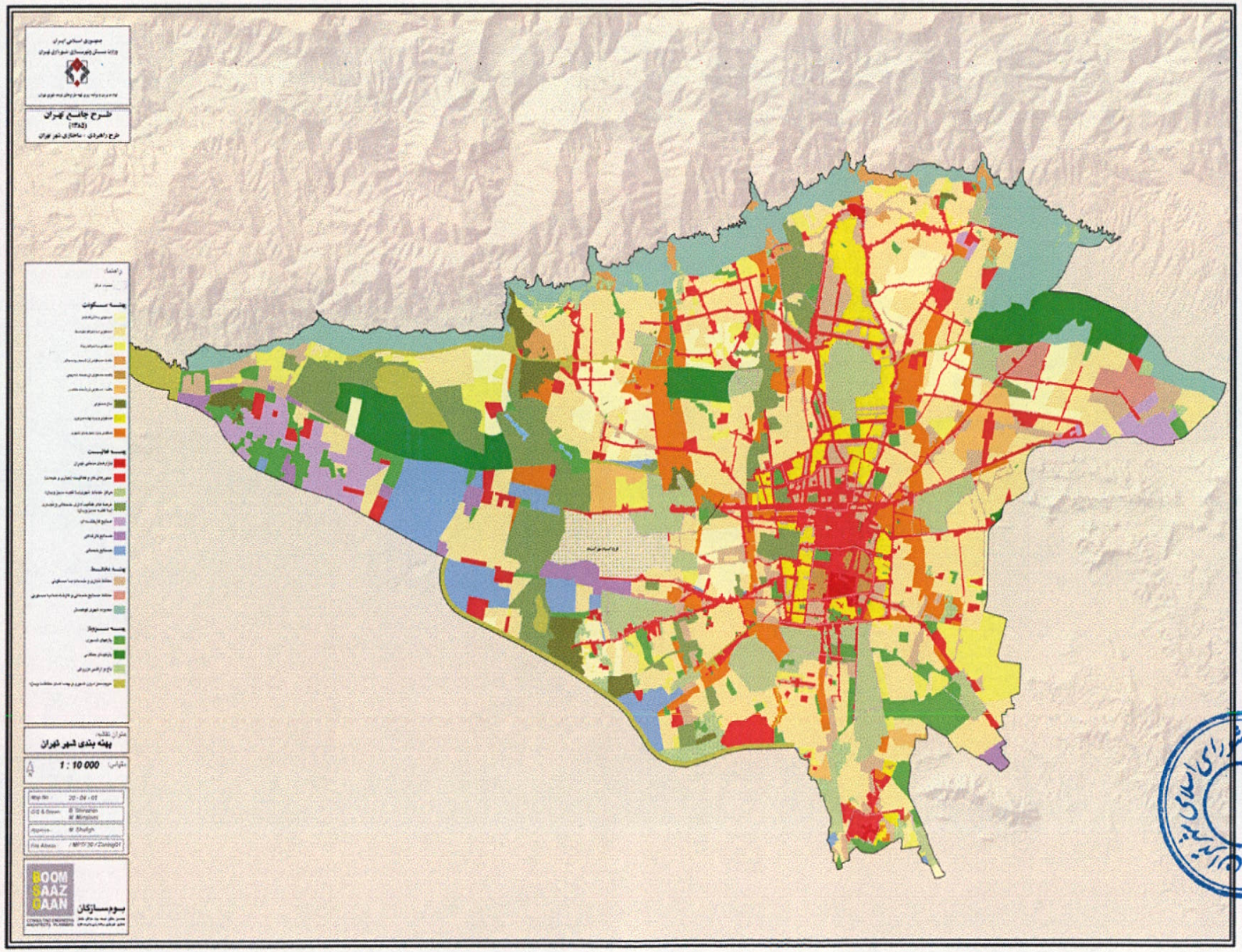


پهنه‌بندی استفاده از اراضی مشاورین مناطق

- **فرآیند تهیه سند پهنه‌بندی**
  - ✓ مزیت همزمانی طرح جامع و تفصیلی و حداکثر انطباق با واقعیت‌ها
  - ✓ مشارکت گسترده و کارآمد در دو سطح
  - ✓ طبقه‌بندی سلسله‌مراتبی بافت‌ها و فضاهای شهری

- **سطوح پهنه‌بندی و چهارچوب ملاک عمل**
  - ✓ سطح یک با چهار پهنه کلی
  - ✓ سطح دو با ۹ پهنه اصلی
  - ✓ سطح سه با ۲۳ زیرپهنه
  - ✓ سطوح بعدی با تدقیق در طرح تفصیلی شهر

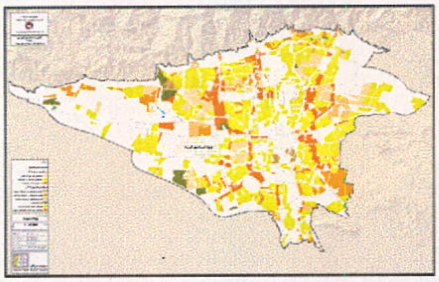
نقشه پهنه‌بندی شهر تهران



سطوح پهنه‌بندی شهر تهران (به تفکیک پهنه‌های اصلی و زیرپهنه‌ها و نسبت و وسعت هر پهنه)

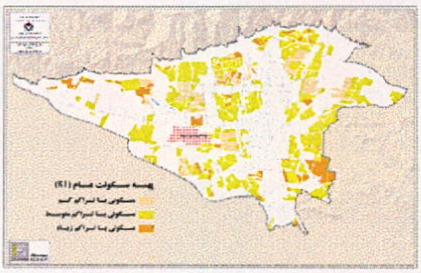
پهنه‌های کلی	مساحت (هکتار)	درصد	پهنه‌های اصلی	مساحت (هکتار)	درصد	زیرپهنه‌ها		مساحت (هکتار)	درصد
سکونت (R)	۲۵۹۶۲	۴۲/۲	مسکونی عام (R_1)	۱۸۷۶۵	۳۰/۵	مسکونی با تراکم کم	R_{11}	۲۹۰۵	۴/۷
						مسکونی با تراکم متوسط	R_{12}	۱۳۴۳۲	۲۱/۸
						مسکونی با تراکم زیاد	R_{13}	۲۴۲۸	۳/۹
			مسکونی ویژه (R_2)	۷۱۹۷	۱۱/۷	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R_{21}	۵۲۶	۰/۹
						بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R_{22}	۱۸۰	۰/۳
						بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R_{23}	۷۷۰	۱/۳
						باغ مسکونی	R_{24}	۸۹۷	۱/۵
						مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R_{25}	۱۶۲۲	۲/۶
						مسکونی ویژه محورهای شهری	R_{26}	۳۲۰۲	۵/۲
فعالیت (S)	۱۸۷۱۲	۳۰/۴	تجاری و خدمات (S_1) (با غلبه تجاری)	۶۶۹۰	۱۰/۹	بازارهای سنتی تهران	S_{11}	۱۶۰	۰/۳
						محورهای کار و فعالیت (تجاری و خدمات)	S_{12}	۶۵۳۰	۱۰/۶
			مراکز و عرصه‌های خدمات اداری و تجاری (S_2) (با غلبه سبز و باز)	۷۹۱۳	۱۲/۸	مراکز خدمات شهری	S_{21}	۳۷۳۷	۶/۱
						عرصه‌های فعالیت اداری، خدماتی و تجاری	S_{22}	۴۱۷۶	۶/۸
			صنعتی - کارگاهی (S_3)	۴۱۰۹	۶/۷	صنایع کارخانه‌ای	S_{31}	۱۴۱۷	۲/۳
						صنایع کارگاهی	S_{32}	۶۶۰	۱/۱
						صنایع خدماتی	S_{33}	۲۰۳۲	۳/۳
مختلط (M)	۸۳۵۴	۱۳/۶	فعالیت با مسکونی (M_1)	۳۶۲۰	۵/۹	مختلط تجاری و خدمات با مسکونی	M_{11}	۳۱۸۴	۵/۲
						مختلط صنایع خدماتی و کارگاه‌ها با مسکونی	M_{12}	۴۳۶	۰/۷
			تفرج و گردشگری با حداقل مسکونی (M_2)	۴۷۳۴	۷/۷	محدوده شهری کوهسار	M_{21}	۴۷۳۴	۷/۷
حفاظت (G) (سبز و باز)	۷۶۱۰	۱۲/۴	سبز و باز عمومی (G_1)	۵۰۹۸	۸/۳	پارک‌های شهری	G_{11}	۲۶۰۳	۴/۲
						پارک‌های جنگلی	G_{12}	۲۴۹۵	۴/۱
			سبز و باز خصوصی، حریم و پهنه‌های ویژه (G_2)	۲۵۱۲	۴/۱	باغ و اراضی مزروعی	G_{21}	۹۱۸	۱/۵
						حریم سبز درون شهر و پهنه‌های حفاظت ویژه	G_{22}	۱۵۹۴	۲/۶
سایر				۹۴۶	۱/۵	فرودگاه مهرآباد	Air	۹۴۶	۱/۵
جمع				۶۱۵۸۲	۱۰۰			۶۱۵۸۲	۱۰۰

(۱): پهنه سکونت



- این پهنه، گستره وسیعی از محدوده شهر به وسعت قریب ۲۵۹ کیلومترمربع را در برمی‌گیرد که کاربری غالب آن مسکونی است. مساحت قطعات مسکونی در این پهنه حدود ۱۳۳ کیلومترمربع بوده و سایر اراضی آن شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها و خدمات پشتیبان سکونت است.
- بخش دیگری از کاربری‌های مسکونی سطح شهر در سایر پهنه‌ها به ویژه در پهنه مختلط قرار دارد، که در اختلاط با فعالیت موجب شکل‌گیری بافت‌های متمایزی شده است.
- مجموع قطعات مسکونی که کاربری مسکونی محدوده شهر را تشکیل می‌دهد، ۱۸۰ کیلومترمربع است.
- در پهنه سکونت، به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت‌های تجاری – خدماتی مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، در این پهنه مجاز است.
- محدوده‌هایی مشخص از پهنه مسکونی، به دلیل ارزش‌های طبیعی، تاریخی، فرهنگی و هویتی و یا موقعیت ویژه، از شرایط خاصی برای ساخت و ساز برخوردار بوده و تابع ضوابط و مقررات ویژه است.
- پهنه مسکونی برحسب میزان تراکم، زیرپهنه‌های متمایزی را در برمی‌گیرد که محدوده آن در طرح تفصیلی مناطق شهری تهران، تدقیق می شود.

- **پهنه‌های مسکونی عام (R1)**



وسعت این پهنه ۱۸۱ کیلومترمربع است که حدود نیمی از آن را کاربری مسکونی تشکیل داده و برحسب تراکم سه زیر پهنه متمایز را در برمی‌گیرد.

✓ **پهنه مسکونی با تراکم کم (R11)**

محدوده‌هایی که حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در آن ۱۲۰ درصد است.

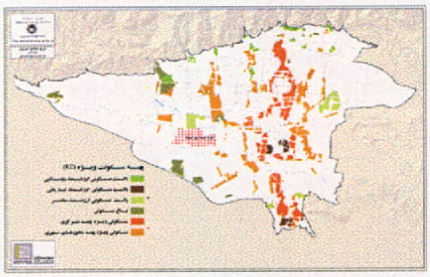
✓ **پهنه مسکونی با تراکم متوسط (R12)**

محدوده‌هایی که حداکثر تراکم ساختمانی مجاز آن، ۱۵۰ درصد است.

✓ **پهنه مسکونی با تراکم زیاد (R13)**

محدوده‌هایی که با توجه به وضعیت مناسب بافت‌های مسکونی (وجود معابر و عرض مناسب و کافی و بالا بودن نسبی میانگین اندازه قطعه زمین‌های مسکونی)، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، ۲۲۵ درصد است.

- **پهنه‌های مسکونی ویژه (R۲)**



پهنه‌های مسکونی ویژه، به دلیل ارزش‌های طبیعی، تاریخی، فرهنگی و هویتی و یا موقعیت استقرار از شرایط خاص برای ساخت و ساز برخوردار است. زیرپهنه‌های این پهنه با وسعت ۷۸ کیلومترمربع، عبارتند از:

✓ **پهنه مسکونی روستایی ارزشمند (R۲۱)**

بافت مسکونی ارگانیک روستاهایی که با گسترش کالبدی شهر، درون محدوده شهر قرار گرفته‌اند.

✓ **پهنه مسکونی تاریخی ارزشمند (R۲۲)**

متشکل از بافت‌های مسکونی محلات قدیمی، عمدتاً در پهنه‌های تاریخی تهران، ری و تجریش، که به دلیل بی‌توجهی به معاصرسازی، عمدتاً فرسوده است.

✓ **پهنه مسکونی معاصر ارزشمند (R۲۳)**

بافت‌های مسکونی خاصی که یا به دلیل تراکم بناهای ارزشمند در یک پهنه و یا به سبب برخورداری از طرح‌های پیش اندیشیده در شهرسازی متأخر تهران، مانند بافت مسکونی نارمک، چهارصد دستگاه، شهرک قدس و اکباتان، از بافت بالنسبه ارزشمندی برخوردارند.

✓ **پهنه باغ مسکونی (R۲۴)**

این پهنه باغاتی (مثمر و غیرمثمر) را دربرمی‌گیرد، که دارای واحدهای مسکونی است. همچنین باغات حکومتی و سفارتی نیز در این پهنه قرار دارند. با توجه به نقش این پهنه در پالایش هوای شهر و ارتقاء کیفیت سیمای شهری تهران، حفظ و گسترش این پهنه‌های سبز ضروری است.

✓ **مسکونی ویژه پهنه مرکزی (R۲۵)**

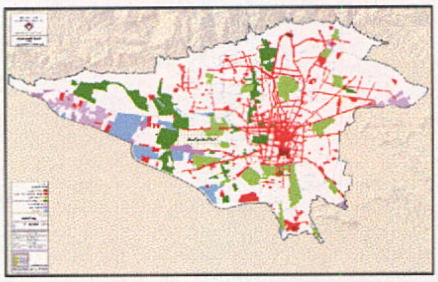
در پهنه مرکزی تهران، بافت‌های مسکونی عمدتاً دستخوش تغییر کاربری، گسترش عملکردهای غیرسکونتی و استقرار کاربری‌های ناسازگار است. ضمن متمایز شدن پهنه‌های مختلط، حفاظت از شأن سکونت و ارتقاء کیفی فضاهای سکونتی در پهنه مرکزی شهر از اهمیت ویژه‌ای برخوردار بوده و ساخت و ساز در این پهنه، مبتنی بر ضوابط خاص است.

✓ **مسکونی ویژه محورهای شهری (R۲۶)**

بافت‌های مسکونی مستقر در محورهای شهری که از اهمیت ویژه‌ای برای انتظام محورهای حرکتی - بصری شهر تهران برخوردار بوده و ساماندهی چشم‌اندازهای شهری به منظور ارتقاء کیفیت سیمای شهری مستلزم ترکیبات شکلی و حجمی مناسبی در بافت‌های مسکونی این پهنه است.

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

(۲): پهنه فعالیت



- **این پهنه، قسمت‌هایی از شهر است که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. تفکیک این پهنه، برای جداسازی پهنه‌های کار وفعالیت در شهر و ساماندهی آن به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری، توأم با رونق فعالیت است.**
- **با مشخص شدن این پهنه‌ها، بارگذاری مناسب فعالیت‌ها میسر شده و فشار تقاضای کار و فعالیت در پهنه‌های مسکونی کاهش می‌یابد. این پهنه که مقیاس عملکردی آن منطقه‌ای، شهری و فراشهری است، زیرپهنه‌های متمایزی از اختلاط انواع فعالیت را در برمی‌گیرد.**
- **این پهنه ضمن آنکه در عرصه‌های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف، محدوده شده، در مراکز جدید و پهنه‌های مستعد و رو به توسعه شهری با دسترسی‌های مناسب به معابر اصلی، خطوط و ایستگاه‌های اصلی مترو، گسترش یافته است.**
- **پهنه کار و فعالیت برحسب نوع فعالیت به سه زیر پهنه اصلی تفکیک شده، که عبارتند از:**

- **تجاری و خدمات (با غلبه تجاری)**

محدوده‌هایی از سطح شهر که فعالیت‌ها عمدتاً تجاری، توأم با خدمات است، زیرپهنه‌های آن عبارتند از:

✓ **بازارهای سنتی تهران**

مشتمل بر پهنه‌های بازار تاریخی تهران، ری و تجریش که مراکز اصلی مبادله و عرضه خدمات تجاری شهر است.

✓ **بازارهای سنتی و محورهای کار و فعالیت (تجاری - خدماتی)**

با گسترش شهر، عرضه کالا و خدمات نیز بسط یافته و عمدتاً در اطراف محورهای با اهمیت شهری، استقرار یافته است.

- **مراکز و عرصه‌های خدمات اداری و تجاری (انتفاعی) (با غلبه سبز و باز)**

این پهنه با غلبه فضاهای سبز و باز، اختلاطی از فعالیت‌های خدماتی، اداری (انتفاعی) و تجاری، شامل مجتمع‌های تجاری، فعالیت‌های فراغتی - گردشگری، آموزشی، بهداشتی - درمانی و... است. این پهنه‌ها عمدتاً در مراکز شهری و محدوده‌های مستعد توسعه به ویژه ایستگاه‌های مترو قرار دارد.

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

✓ **مراکز خدمات شهری**

این پهنه، محدوده‌های موجود و پیش‌بینی شده برای استقرار مراکز شهری در مقیاس‌های متفاوت فراشهری، شهری و منطقه‌ای و همچنین محدوده‌های مستعد توسعه بوده و عرصه‌های اصلی ساخت و ساز آتی شهر است.

✓ **عرصه‌های فعالیت اداری، خدماتی و تجاری (با غلبه سبز و باز)**

محدوده‌های موجود و پیش‌بینی شده برای خدمات تفرجی و گردشگری، خدمات عمومی و اداری (غیرانتفاعی) با عملکرد شهری.

● **صنعتی – کارگاهی**

پهنه‌هایی که محدوده‌های صنعتی کارخانه‌ای، کارگاهی و خدمات صنعتی را دربرمی‌گیرد و شامل صنایعی است که استقرارشان در محدوده شهر مجاز است. زیرپهنه‌های این پهنه، عبارتند از:

✓ **صنایع کارخانه‌ای**

پهنه‌های صنعتی موجود در مناطق (۲۱) و (۴) تهران، که عرصه استقرار صنایع کارخانه‌ای پالایش شده در محدوده شهر است.

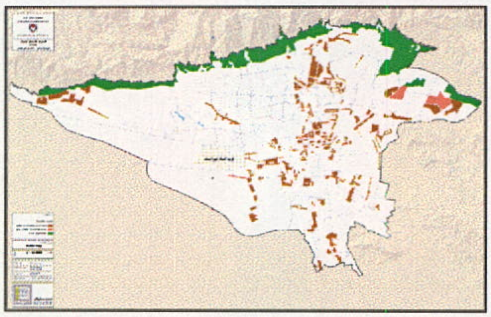
✓ **صنایع کارگاهی**

طیف وسیعی از صنایع تولیدی و خدماتی شهری، با آلایندگی کم و یا در طیفی از صنایع پاک.

✓ **صنایع خدماتی**

مجموعه‌ای از خدمات صنعتی مانند خدمات اتومبیل، تعمیرگاه‌ها و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی، انبارها و... .

(۳): پهنه مختلط (مسکونی و فعالیت)



● **این پهنه، از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی پدید آمده و پهنه‌ای مختلط از فعالیت و سکونت است که بخش قابل ملاحظه‌ای از آن پهنه مختلط سکونت با فعالیت‌های گردشگری و تفرج در محدوده شهری کوهسار شمالی تهران است. سایر قسمت‌های این پهنه عمدتاً محورهای خدماتی و تجاری است که غالباً از گسترش ساختمان‌های مختلط با کاربری‌های متنوع در طبقات و یا استقرار ابنیه مسکونی و تجاری – خدماتی در پهنه‌ای واحد، شکل گرفته و بیشتر در پهنه مرکزی شهر، حول محورهای عمده خدماتی و یا مراکز شهری و منطقه‌ای است. بخش محدودی از اختلاط کار و فعالیت با سکونت نیز ناشی از گسترش واحدهای تولیدی – کارگاهی در بافت‌های مسکونی است. بر این اساس زیرپهنه‌های اصلی، پهنه مختلط عبارتند از:**

شورای اسلامی شهر تهران

- مختلط مسکونی با فعالیت گردشگری و تفرج (کوهسار شهری)
- مختلط مسکونی با فعالیت‌های خدماتی و تجاری
- این پهنه‌ها عمدتاً با دو الگوی استقرار کلی، شامل پهنه‌های مختلط متکی به محورهای عمده خدماتی شهر و پهنه‌های مختلط ناشی از استقرار پراکنده عناصر خدماتی، تجاری و اداری (انتفاعی) در میان بافت‌های مسکونی است.

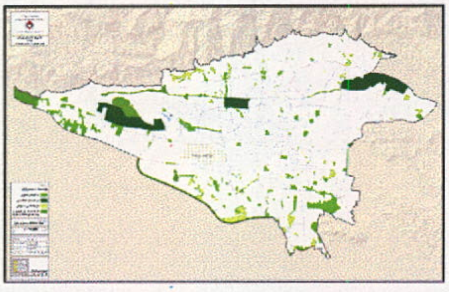
- **مختلط مسکونی با صنایع خدماتی و کارگاه‌ها**

پهنه‌ای که عمدتاً شامل کارگاه‌ها و خدمات صنعتی در امتزاج با سکونت بوده و از اختلاط این دو به وجود می‌آیند (با توجه به اهمیت خدمات صنعتی و صنایع خدماتی در محیط مسکونی و همچنین به دلیل نقش مهم کارگاه‌های کوچک در رونق اقتصادی شهر، به ویژه برای کاهش تقاضای سفر).

- **مختلط ویژه (با غلبه تفرج و گردشگری)**

این پهنه، محدوده شهری کوهساران شمالی تهران را دربرمی‌گیرد و شامل فضاهای شهری حاشیه مرز محدوده شمالی است.

(۴): پهنه حفاظت



این پهنه با توجه به نقش با اهمیتی که در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری تهران دارد، ضمن حفاظت، تجهیز شده و ساخت و ساز در آنها ممنوع و یا بسیار محدود و برای توسعه گردشگری و تفرج، ایجاد سرزندگی در محیط شهری و تأمین فضاهای لازمه برای عرصه‌های عمومی خواهد بود. این پهنه با وسعت ۷۷ کیلومترمربع، شامل دو زیرپهنه اصلی است:

- **پهنه سبز و باز عمومی**

✓ **پارک‌های شهری**

کلیه پارک‌های شهری که بیش از ۱۰ هکتار وسعت دارند (سایر پارک‌های شهری، به عنوان یکی از لایه‌های کاربری‌های عمده).

✓ **پارک‌های جنگلی**

متشکل از پارک‌های جنگلی چیتگر، حریم‌ها و پهنه‌های ویژه

- **پهنه سبز و باز خصوصی، حریم‌ها و پهنه‌های ویژه**

شامل کلیه باغات و اراضی مزروعی پیوسته و پراکنده شهر تهران است، که وسعتی بیش از ۲ هکتار دارند.

✓ **باغ و اراضی مزروعی**

متشکل از کلیه باغات و اراضی مزروعی پیوسته و پراکنده شهر تهران با وسعتی بیش از ۲ هکتار.

باغات شهری، میراثی ارزشمند برای شهر تهران که ضمن ممنوعیت ساخت و ساز، حفاظت می‌شوند.

اراضی کشاورزی ذخائری با اهمیت برای تأمین خدمات و رونق فعالیت در شهر (ویژه در مناطق ۱۸، ۱۹ و ۲۰).

✓ **حریم سبز درون‌شهری و پهنه‌های حفاظت ویژه**

(۵): کاربری‌های مجاز

- **پهنه‌بندی استفاده از اراضی، براساس تجارب جهانی و امکان‌پذیری استفاده از این تجارب، به ویژه مبتنی بر الگوی استانداردهای طبقه‌بندی زمین[۱] (LBCS) و طبقه‌بندی بین‌المللی فعالیت‌های اقتصادی[۲] (ISIC) است.**
- **کمبودها و نارسایی‌های نظام اطلاعات موجود (داده‌ها و نقشه‌ها)، به خصوص ارتباط رقومی داده‌ها و نقشه‌ها، موجب شده که با توجه به کم و کیف اطلاعات حاصله از منابع رسمی (مرکز آمار ایران، ممیزی املاک و...) به زمینه‌هایی امکان‌پذیر از این تجارب بسنده شود.**
- **بدین‌منظور، تلفیقی امکان‌پذیر از طبقه‌بندی عملکرد و فعالیت از LBCS، متناسب با طبقه‌بندی فعالیت‌ها و کاربری از ISIC و ممیزی املاک (هزار فعالیت)، مبنای الگویی برای ارتباط بین پهنه‌بندی از یکسو و عملکرد و فعالیت و کاربری از سوی دیگر بوده، که تعیین انواع کاربری‌های مجاز در پهنه‌ها را، میسر می‌سازد. بر این اساس کاربری‌های مجاز در هر یک از چهار پهنه اصلی مشخص شده است. پیوست ( ).**

گروه‌بندی عملکردی		مشخصات کاربری و عملکرد		پهنه‌ها			
گروه‌های عمده	گروه‌های فرعی	کاربری کلی	نوع عملکرد (جهت دهی پروژه یا فعالیتی)	مجاز	مشروط	ممنوع	استثناء در حریم
				R	S	M	G
سکونت یا اقامت	سکونت خانوارها		انواع واحدهای مسکونی و اماکن خوابگاهی، هتل و مانند	•	•	•	
	سکونت دسته جمعی	خدمات خوابگاهی	هتل، بلندمرتبه و غیرمتعارف	•	•	•	
			پانسیون	•	•	•	
تجاری	عملکردهای مرتبط با اتومبیل	فروش اتومبیل	نمایشگاه و فروش اتومبیل		•	•	
			نمایشگاه و فروش قطعات یدکی اتومبیل، لوازم جانبی و تعمیرگاه‌های سبک		•	•	
		خدمات اتومبیل	خدمات و تعمیرات اتومبیل		•	•	
			خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و بیمه‌گری		•	•	
			گاراژداری		•	•	
	عملکردهای غیر فروشی با فروش خدمات	فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات، تشکل، اداری و ساختمانی	انواع مصالح ساختمانی، ابزار، وسایل، لوازم یدکی، ساختمان، تأسیسات و تجهیزات ساختمان، لوازم خانگی، سرویس بهداشتی، لوازم الکتریکی، لوازم برقی، لوازم تجهیزات و تأسیسات، لوازم خانگی، سرویس بهداشتی، لوازم الکتریکی، لوازم برقی،		•	•	
			فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات، تشکل، اداری و ساختمانی

مقایسه کاربری‌های موجود و پیشنهادی طرح جامع تهران (۱۳۸۵) برای استفاده از اراضی شهر (کیلومترمربع)

استفاده از اراضی	کاربری موجود		کاربری پیشنهادی	
	وسعت	نسبت	وسعت	نسبت
مسکونی	۱۷۷	۲۸/۷	۱۸۰	۲۹/۲
فضای سبز(پارک‌ها،باغات و اراضی مزروعی)	۱۰۵	۱۷/۰	۱۰۶	۱۷/۲
خدمات شهری	۵۰	۸/۱	۱۱۲	۱۸/۲
نظامی	۴۴	۷/۱	۷	۱/۱
تجاری - اداری	۲۶	۴/۲	۴۵	۷/۳
صنعتی- کارگاهی، حمل و نقل و انبارداری	۵۷	۹/۳	۴۲	۶/۸
شبکه معابر و دسترسی	۱۱۴	۱۸/۵	۱۲۰	۱۹/۵
اراضی ساخته نشده، حریم ها و ...	۴۳	۷/۰	۴	۰/۶
جمع	۶۱۶	۱۰۰	۶۱۶	۱۰۰

مقایسه وسعت و نسبت از اراضی در کاربری موجود و پهنه‌بندی پیشنهادی طرح جامع تهران (۱۳۸۵) (کیلومترمربع)

استفاده از اراضی	کاربری			پهنه بندی					
	وسعت		نسبت	زیر پهنه ها			پهنه های اصلی		
	به تفکیک	کل		نوع پهنه	وسعت	نسبت	نسبت	وسعت	نوع پهنه
مسکونی	۱۷۷	۱۷۷	۲۸/۷	مسکونی عام	۱۸۱	۲۹/۴	۴۲/۰	۲۵۹	سکونت
				مسکونی ویژه	۷۸	۱۲/۷			
				سکونت با فعالیت اداری – تجاری و خدماتی	۳۳	۵/۴	۱۳/۸	۸۵	مختلط
				سکونت با صنایع خدماتی و کارگاهی	۵	۰/۸			
				سکونت با تفرج و گردشگری	۴۷	۷/۶			
صنعتی و کارگاهی	۲۷	۵۷	۹/۳	صنعتی و کارگاهی	۴۲	۶/۸	۳۱/۷	۱۹۵	فعالیت
حمل و نقل و انبارداری	۳۰								
تجاری – اداری	۲۶	۷۰	۱۱/۴	تجاری – اداری	۵۲	۸/۴			
نظامی	۴۴								
خدمات شهری	۵۰	۵۰	۸/۱	خدمات با فضای سبز و باز*	۱۰۱	۱۶/۴			
فضای سبز	۷۰	۱۰۵	۱۷/۰	پارک های شهری و جنگلی**	۶۳	۱۰/۲	۱۲/۵	۷۷	حفاظت
باغ و اراضی مزروعی	۳۵			باغ و کشاورزی**	۱۰	۱/۶			
اراضی ساخته نشده، حریم ها و ...	۴۳	۴۳	۷/۰	حریم سبز	۴	۰/۶			
شبکه معابر	۱۱۴	۱۱۴	۱۸/۵	-----	-----	-----	-----	-----	-----
جمع	۶۱۶	۶۱۶	۱۰۰	جمع	۶۱۶	۱۰۰	۱۰۰	۶۱۶	جمع

* کاربری خدماتی پیشنهادی مجموعا ۱۱۲ کیلومترمربع است که بخشی از آن در پهنه‌های مختلط و سکونت قرار دارد.

** بخشی از پارک‌ها و باغات در پهنه سکونت (به ویژه باغ مسکونی) و سایر پهنه‌ها قرار دارد.

شورای اسلامی شهر تهران

مهندسین مشاور بوم‌سازگان

۴-۳: ساماندهی عمران و توسعه شهری تهران

۱-۴-۳: عرصه‌های ساماندهی

عرصه‌های ساماندهی، محدوده‌های نیازمند مداخله هماهنگ و برنامه‌ریزی شده (کانون‌ها، محورها و پهنه‌های شهری) است، که ضوابط و مقررات به تنهایی برای هدایت و کنترل این عرصه‌ها، کافی نبوده و نحوه استفاده از اراضی و هدایت تحولات کالبدی، مستلزم مداخله برنامه‌ریزی شده، با تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی است. عرصه‌های ساماندهی، سه تیپ محدوده متمایز را در برمی‌گیرد، که عبارتند از:

- محدوده‌های واجد ارزش که تحت عنوان محدوده‌های ارزشمند شناسایی شده‌اند. این محدوده‌های شهر به خاطر وجود فضاها، بناها و بافت‌های ارزشمند طبیعی و انسان ساخت باید مورد حفاظت و حراست قرار گیرند.
- محدوده‌هایی از شهر که دارای ویژگی‌های استثنایی و پتانسیل‌هایی منحصر بفرد برای توسعه است. این پهنه‌ها که به عنوان عرصه‌های مستعد توسعه مشخص شده، نیازمند مداخله هماهنگ با رویکردی بلندمدت است.
- محدوده‌هایی که به سبب ناکارآمدی و کمبود زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری، کم‌دوامی ساخت و سازها و کیفیت پایین محیط زندگی به عنوان بافت فرسوده شهر شناسایی شده‌اند. احتمال وقوع زلزله که خطر جدی آن بافت‌های قدیمی، فرسوده و آسیب‌پذیر را تهدید می‌کند، ساماندهی چنین محدوده‌هایی را ضروری می‌سازد.

به غیر از عرصه‌های مذکور برای ساماندهی، خدمات شهری و سیما و منظر شهری نیز، زمینه‌های موضوعی برای ساماندهی است.

شیوه‌های مداخله برای ساماندهی در شهر تهران، طیف وسیعی را دربرمی‌گیرد. در محدوده‌های ارزشمند طبیعی، تاریخی و معاصر رویکرد اصلی برای مداخله، حفاظت مطلق، حفاظت فعال و بهسازی است. در بافت‌های فرسوده، شیوه‌های مداخله از بهسازی آغاز شده و به بازسازی ختم می‌شود. در صورت همپوشانی محدوده فرسوده و محدوده ارزشمند، شیوه مداخله تابعی از نوع مداخله محدوده‌های ارزشمند است. با توجه به گستردگی شیوه‌های مداخله در عرصه‌های مستعد توسعه، همانند محدوده‌های فرسوده با طیف وسیع شامل بهسازی، نوسازی و بازسازی و یا سرانجام ساماندهی به معنای تلفیقی از شیوه‌های مداخله است.

با نبود نظام و برنامه‌ای یکپارچه، رشد شهر به صورتی ناموزون و نامتعادل در محدوده‌هایی شکل گرفت، که اکنون فاقد تعادل در کاربری اراضی و شبکه زیربنایی است. مشخصه‌های این رشد به اجمال چنین است:

- ✓ فرسودگی ناشی از کهنگی و معاصر نشدن به همراه فرسودگی ناشی از بدسازی؛
- ✓ کوچکی شدید قطعات در محدوده‌هایی از شهر به همراه بزرگی قطعات اراضی؛
- ✓ تراکم بسیار در اثر بارگذاری بیش از اندازه در محدوده‌هایی از شهر، توأم با رهاشدگی فراوان محدوده‌هایی دیگر از شهر؛
- ✓ نارسایی شدید در دسترسی سواره در برخی از قسمت‌ها به همراه وفور دسترسی‌های سریع و متنوع در قسمت‌هایی از شهر؛
- ✓ تمرکز خدمات، تأسیسات و تجهیزات در محدوده‌هایی از شهر به همراه رشد صرفاً مسکونی قسمت‌هایی از پیرامون شهر و فقدان و یا کمبود خدمات در بسیاری از محلات شهری.

شورای اسلامی شهر تهران

مداخله در کالبد شهر تهران، با ملاحظاتی توأم است که توجه به آنها ضروری بوده و جنبه بااهمیت شهرسازی تهران، یعنی ساختن شهری است بر روی یک شهر موجود. زیرا بخش اعظم شهر به ویژه در درون محدوده‌های بیست‌گانه، شکل گرفته است. براین اساس تمامی اشکال مداخله با توجه به شناخت دقیق بستر زیرین، یعنی شهر موجود سامان می‌یابد.

چون دستاورد اصلی مداخله "ایجاد هماهنگی بین فضا و فعالیت" است، مداخله، پهنه‌بندی و ضوابط و مقررات استفاده از اراضی می‌باید هماهنگ سامان یافته و چارچوب مداخله در ارتباط متقابل با پهنه‌بندی و سازمان فضایی پی‌ریزی شود.

در مجموع برحسب نیازمندی‌های قسمت‌های مختلف شهر و برای هماهنگی در ارتباط متقابل فضا و فعالیت و حفظ ارزش‌های طبیعی و مصنوع، شیوه مداخله از اشکال متمایزی به قرار زیر برخوردار است:

- **حفاظت مطلق:** بیشترین محافظت از محدوده و کمترین میزان بارگذاری درون آن را شامل می‌شود. هدف از حفاظت مطلق بازگردانیدن سلامت فیزیک محدوده‌های ارزشمند طبیعی و مصنوع به قلمرو عمومی است. راهبرد حفاظت مطلق، تأمین منابع مالی لازم برای آزادسازی محدوده از قلمروهای غیرعمومی و به حداقل رساندن بارگذاری‌های عملکردی موجود در آن است. سیاست موردنظر برای حفاظت مطلق استقرار مدیریت بخش عمومی با مشارکت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، سازمان محیط زیست، شهرداری تهران و نهادهای حقوقی مردمی است. پروژه‌های موضوعی در این شیوه از حفاظت عمدتاً از جنس مرمت آثار باستانی است. به بیان کمی در طیفی بین ۹۰ تا ۱۰۰ درصد فیزیک محدوده می‌باید کاملاً حفظ، مقاوم و پاکسازی شود. محدوده‌های حفاظت مطلق برای فراغت و گردشگری مناسب‌سازی می‌شوند.
- **حفاظت فعال:** محافظت و سالم‌سازی فیزیک و تنظیم و تثبیت بارگذاری فعالیتی درون محدوده را شامل می‌شود. هدف این شیوه از محافظت، حفظ سرزندگی توأمان فضا و فعالیت است. راهبرد حفاظت فعال تهیه طرح و تأمین منابع تحقق اهداف طرح با مشارکت مالکین عرصه و اعیان درون محدوده است. در طرح حفاظت فعال حفظ ارزشمندی طبیعی و مصنوع توأم با حفظ عملکردهای سکونتی و سازگاری فعالیت‌های تولیدی و برخورداری از حداقل خدمات مورد نیاز مدنظر می‌باشد. سیاست موردنظر برای حفاظت فعال تشویق مالکین به سالم و زیباسازی محدوده و جلب نظر آنها از طریق اعطای وام‌های تشویقی و حمایت‌های فنی لازم می‌باشد. پروژه‌های موضوعی در این شیوه از حفاظت در حد فاصل مرمت و بهسازی است. به بیان کمی در طیفی بین ۷۵ تا ۱۰۰ درصد فیزیک محدوده می‌بایست حفظ و مقاوم‌سازی شود.
- **بهسازی:** منظور از بهسازی حفظ سلامت فیزیک محدوده با عنایت به امکانات نوآوری و افزایش موارد ضروری به تناسب بارگذاری است. این شیوه، آخرین مرحله از مداخله به منظور حفظ ارزش‌های طبیعی و مصنوع و تکمیل نیازمندی‌های کمی و کیفی فیزیک محدوده نیازمند مداخله است. هدف از بهسازی، مداخله بهینه جهت حفظ ساختار کالبدی است، به ویژه در مواردی که بهسازی شامل محدوده‌های ارزشمند طبیعی و مصنوع می‌شود.

راهبرد اصلی برای بهسازی سازماندهی مشارکت عوامل ذینفع و ذی‌نفوذ بخش‌های خصوصی خرد و بخش‌های عمومی و دولتی است. در همین راستا سیاست و خط‌مشی بهسازی می‌باید با تکیه بر سازماندهی و ابتکار عمل شهرداری منطقه، استقرار نظام مدیریت چندنهادی متشکل از نمایندگان سازمان‌های میراث فرهنگی و گردشگری، محیط زیست، بخش خصوصی و نهادهای مردمی باشد.

حفظ و تغییر به طور نسبی در بهسازی متوازن هستند. به بیان کمی میزان مداخله در فیزیک محدوده براساس بهسازی حدود ۵۰ درصد است.

- **نوسازی:** هدف از نوسازی حفظ بقایای ساختار موجود در قالب ساختاری جدید است. بدین منظور راهبرد نوسازی نظام‌بخشی به مشارکت عوامل ذینفع و ذینفوذ بخش‌های خصوصی، عمومی و دولتی است. سیاست مؤثر برای بهسازی استقرار نظام مدیریت چند نهادی با تکیه بر سازماندهی و ابتکار عمل بخش خصوصی است. به نحوی که نقش تسهیل کننده نمایندگان بخش‌های عمومی و دولتی نیز در تحقق برنامه نوسازی مشخص شود. در پروژه‌های موضوعی نوسازی، توجه به ارزش‌های نوین، هدایت شهری و ارتقاء کمی و کیفی سیمای شهر، ضروری است، زیرا امکان مداخله در فیزیک محدوده در حدود ۷۵ درصد است.
- **بازسازی:** مداخله در قالب بازسازی عمدتاً در برخی از محدوده‌های مستعد توسعه و بسیار فرسوده است. راهبرد اصلی برای بازسازی، جلب مشارکت عوامل محقق کننده اهداف بازسازی، شامل عوامل ذینفع و ذینفوذ با مشارکت بخش خصوصی (ایرانی و خارجی)، بخش‌های عمومی و دولتی، است. در مداخله از نوع بازسازی، تغییراتی تا حدود ۱۰۰ درصد فیزیک محدوده مجاز است.

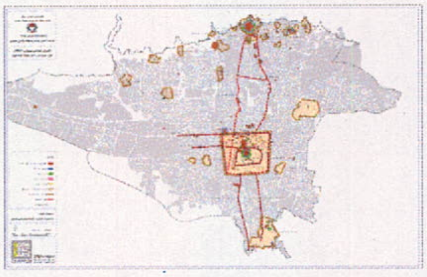
۲-۴-۳: ساماندهی عرصه‌های ارزشمند

عرصه‌های ارزشمند، محدوده‌های متنوعی از محیط شهری است که یا به دلیل ارزش‌های طبیعی و یا به جهت ارزش‌های تاریخی، نیازمند ساماندهی است.

(۱): ساماندهی عرصه‌های ارزشمند طبیعی

بسترهای طبیعی شهر تهران، اعم از فضاهای سبز مصنوع (باغ، پارک و درخت‌کاری) و طبیعی (رود- دره‌ها، کوهپایه و دیگر فضاهای طبیعی) عرصه‌هایی است که با توجه به مشکلات موجود و روند رو به تخریب، مستلزم ساماندهی است.

(۲): عرصه‌های ارزشمند تاریخی و معاصر



این عرصه‌ها، محدوده‌هایی از شهر است که به خاطر ماندگاری تاریخی، خلاقیت سازندگان، پذیرش اجتماعی و عدم امکان ساخت مجدد آنها در صورت تخریب، شناسنامه شهر محسوب می‌شوند. تعیین این محدوده‌ها برای مداخله، مبتنی بر معیارهای زیر بوده است:

- قدمت: بناها یا مجموعه‌هایی که پیش از سال ۱۳۳۵ ساخته شده‌اند.
- کارکرد عمومی: موزه‌ها، سینماها و به طور کلی مراکز فرهنگی شهر
- ویژگی‌های بصری - فضایی: بنا یا مجموعه‌های شاخص شهر، به لحاظ شکل، مقیاس و کیفیت

محدوده‌هایی که براساس معیارهای مذکور تعیین شده‌اند، بخشی از هویت شهر تهران محسوب می‌شوند. این محدوده‌ها به سه دسته بناها، محورها و پهنه‌های ارزشمند تاریخی و معاصر تفکیک شده‌اند:

- بناهای ارزشمند تاریخی و معاصر

این محدوده ارزشمند، شامل بناهایی است که واجد ارزش تاریخی و فرهنگی بوده و به صورت منفرد استقرار یافته‌اند. تعدادی از این بناها توسط سازمان میراث فرهنگی شناسایی و تعیین حدود شده‌اند. پراکنش این بناها عمدتاً در راستای شمالی - جنوبی حدفاصل شمیرانات تا شهرری است.

- محور ارزشمند تاریخی و معاصر

محورهای ارزشمند شهر شامل خیابان‌هایی است که به سبب قدمت و ویژگی‌های کارکردی - بصری واجد ارزش‌های تاریخی، معاصر و یا فرهنگی می‌باشند.

- پهنه ارزشمند تاریخی و معاصر

پهنه‌های ارزشمند شهر در دو گروه زیر دسته‌بندی می‌شود:

گروه اول: بافت‌های مسکونی ارزشمند که خود بافت‌های روستایی و تعدادی از بافت‌های معاصر شهر را دربرمی‌گیرد. این محدوده‌ها با حفظ ویژگی سکونت، جزء هویت شهر به حساب می‌آیند. مانند بافت مسکونی نارمک که به سبب شکل‌گیری با طرح از پیش اندیشیده شده، بیانگر شیوه‌ای از شهرسازی دوران مدرن بوده و حفظ و احیاء آن ضروری است. علاوه بر آن دو محله دولاب و بریانک نیز از بافت‌های ارزشمند شهر محسوب می‌شوند.

بافت‌های روستایی شامل پهنه‌های مسکونی با بافتی ارگانیک است که با گسترش شهر، درون محدوده قانونی قرار گرفته و گرچه این بافت‌ها، عمدتاً ناکارآمد و آسیب‌پذیر می‌باشند، ولی حفظ و نگهداری آنها در شکل کنونی، در تقویت هویت و خاطره تاریخی شهر مؤثر است.

بافت‌های روستایی کن و حصارک، درکه و فرحزاد، اوین، دربند، امامزاده قاسم، دزاشیب، جماران، کاشانک و دارآباد از این نوع پهنه‌های ارزشمند شهر می‌باشند.

گروه دوم: پهنه‌هایی که در اثر تراکم بناهای ارزشمند در یک محدوده به وجود آمده و عبارتند از:

- ✓ پهنه تاریخی / فرهنگی سعدآباد: این پهنه در مجاورت مجموعه عظیم سعدآباد، (یکی از آثار ارزشمند ثبت شده میراث فرهنگی) است. وجود بافت‌های روستایی ارزشمند دربند و امامزاده قاسم و کانون‌های ارزشمندی همچون امامزاده قاسم و گورستان ظهیرالدوله سبب تعریف این محدوده به عنوان یک پهنه ارزشمند تاریخی / فرهنگی شده است.
- ✓ پهنه ارزشمند تجریش: این محدوده میادین تجریش و قدس، بازار تجریش، امامزاده صالح و بخشی از بافت مسکونی را در خود جای داده و به وسیله خیابان مقصودبیک این محدوده را با محدوده تاریخی باغ فردوس مرتبط می‌سازد. استقرار کاربری‌های تجاری - خدماتی در لبه خیابان شهرداری و وجود بازار تجریش این پهنه را به یک فضای عمومی شهری با کارکرد تفریحی - تجاری تبدیل کرده است.
- ✓ پهنه تاریخی تهران قدیم: این پهنه که درون تهران ناصری تعریف شده، پهنه تاریخی تهران طهماسبی را نیز دربرگرفته است. محدوده تهران قدیم، بیشترین بناهای ارزشمند شهر را در خود داشته و هویت تاریخی شهر تهران به شمار می‌آید.
- ✓ پهنه تاریخی / مذهبی ری: محدوده ری قدیم که علاوه بر نقش تاریخی، از اهمیت فرهنگی - مذهبی نیز برخوردار بوده و دارای وجه زیارتی است.

۳-۴-۳: ساماندهی عرصه‌های مستعد توسعه

(۱): مراکز جابجایی جمعیت

عرصه‌های بااهمیتی که مستعد توسعه بوده و یا ذخیره زمین برای عمران و نوسازی شهر است، شامل مراکز جابجائی جمعیت (به ویژه ایستگاه‌های مترو) محدوده‌های نظامی، پهنه‌های صنعتی و محدوده‌های خدماتی است. محدوده‌هایی از شهر که برای جابجایی جمعیت مورد استفاده قرار می‌گیرند، با توجه به میزان بالای جمعیت ورودی و خروجی و فعالیت‌های متنوع ایجاد شده در اثر این رفت و آمد، از قابلیت‌های ارزشمندی برای توسعه برخوردار بوده و نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله‌ای هماهنگ است.

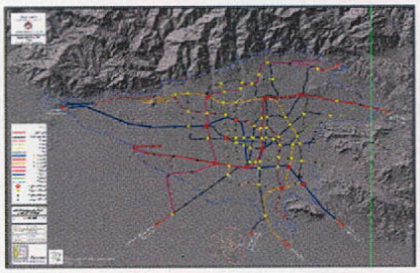
- **محدوده‌های اطراف ایستگاه مترو**

استفاده از سیستم حمل و نقل ریلی که به منظور رفع مشکلات ترافیکی و تسهیل در عبور و مرور پیش‌بینی شده، تحول چشمگیری در سازمان فضایی شهر پدید می‌آورد، که نمود بارز آن در ایستگاه‌های مترو نمایان است.

ایستگاه‌های مترو به لحاظ اهمیت از درجات متفاوتی برخوردارند و میزان بارگذاری در تمام محدوده‌های پیرامونی این ایستگاه‌ها یکسان نیست.

برای سطح‌بندی ایستگاه‌های مترو دو معیار مبنا قرار گرفته است:

✓ **اول: موقعیت ایستگاه در شبکه مترو**



- **ایستگاه‌های مبدأ و مقصد:** این ایستگاه‌ها، با بالاترین حجم جابجایی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار بوده و در بالاترین سطح قرار می‌گیرند.
- **ایستگاه‌های تقاطع:** ایستگاه‌هایی که در محل تقاطع دو یا سه خط مترو قرار دارند و به دلیل حجم زیاد جابجایی در این ایستگاه‌ها، در درجه دوم اهمیت قرار دارند.
- **سایر ایستگاه‌ها**

✓ **دوم: موقعیت ایستگاه در سطح شهر:** موقعیت استقرار ایستگاه‌ها در شهر نیز دارای اهمیت است. قرارگیری ایستگاه مترو در استخوان‌بندی اصلی شهر و یا پهنه‌های مهم، سبب افزایش جمعیت استفاده کننده و خدمات مورد نیاز خواهد بود.

★ ★ ★

ضرورت مداخله در محدوده‌های اطراف ایستگاه‌های مترو، ساماندهی و استفاده از توان بالای این محدوده‌ها در ارائه خدمات شهری با مقیاس‌های متفاوت است. اقدامات لازم برای ساماندهی این محدوده‌ها عبارتند از:

- ✓ **تعیین حوزه تأثیرگذاری در محدوده اطراف ایستگاه مترو؛**
- ✓ **استقرار کاربری‌های خدماتی در مقیاس‌های متفاوت؛**
- ✓ **تأمین دسترسی مناسب سواره و پیاده به ایستگاه‌های مترو؛**
- ✓ **تأمین تسهیلات شهری از قبیل پارکینگ و پایانه وسایل نقلیه عمومی.**

- **ورودی‌های شهر تهران**

مبادی ورودی شهر در وضعیت کنونی، دارای نابسامانی‌های فراوان بوده و نیازمند ساماندهی و استقرار تسهیلات و تجهیزات دروازه‌ای است.

به منظور تعیین نحوه مداخله و میزان استقرار خدمات مورد نیاز در پهنه‌های ورودی، این محدوده‌ها براساس شاخص‌های زیر سطح‌بندی شده است:

✓ **میزان حجم سرنشین در وسیله نقلیه:** با توجه به آمارگیری سازمان ترافیک و حمل و نقل در ۱۵ محور منتهی به شهر، میزان حجم سرنشین وسایل نقلیه ورودی و خروجی و میزان وسایل نقلیه ورودی و خروجی در هر کدام از محورها برطبق آمار به دست آمده محورهای ورودی را می‌توان در سه گروه دسته‌بندی کرد.

➢ محورهای سطح یک که میزان جمعیت ورودی و خروجی آنها روزانه بالاتر از ۱۵۰ هزار نفر است، شامل محورهای اتوبان کرج، جاده ساوه، جاده خراسان (بزرگراه امام رضا) جاده دماوند و اتوبان قم.

➢ محورهای سطح دو که میزان جمعیت ورودی و خروجی آنها روزانه بین ۵۰ هزار نفر تا ۱۵۰ هزار نفر است، شامل جاده سعیدآباد، جاده ورامین، جاده مخصوص کرج، جاده قلعه‌حسن‌خان، جاده قدیم قم، اتوبان و جاده ساوه.

➢ محورهای سطح سه که میزان جمعیت ورودی و خروجی در آنها روزانه کمتر از ۵۰ هزار نفر است، شامل جاده احمدآباد مستوفی، جاده لشکرگ، جاده امین‌آباد، جاده تلو.

✓ **مقیاس عملکردی:** محورهای ورودی شهر تهران براساس ارتباطی که میان شهر و پیرامون برقرار می‌کنند، در دو سطح ملی و منطقه‌ای / محلی تفکیک شده است. بر این اساس محورهای دماوند، خاوران، اتوبان قم، اتوبان ساوه و کرج، محورهای سطح ملی و محورهای شمال، جاده قدیم قم، ورامین و لواسانات، جزء محورهای ورودی سطح منطقه‌ای و محلی می‌باشند.

علاوه بر دو شاخص مذکور که در تعیین سطح محورهای ورودی بالاترین تأثیر را دارند، در مشخص کردن پهنه‌های ورودی معیارهای کالبدی و عملکردهای همجوار نیز مورد توجه بوده است.

با جمع‌بندی حاصله از ارزیابی معیارها، ۹ پهنه ورودی برای شهر تهران تعریف شده که عبارتند از: دروازه ورودی شرق (از محور دماوند)، دروازه ورودی خراسان (محور خاوران)، دروازه ورودی از اتوبان قم، دروازه ورودی اتوبان ساوه، دروازه ورودی اتوبان کرج، که همگی جزء پهنه‌های ورودی سطح یک محسوب شده و دروازه شمال، دروازه جاده قدیم قم (ری)، دروازه ورامین و دروازه جاده لواسانات که جزء پهنه ورودی سطح دو قلمداد شده‌اند.

سطح‌بندی ورودی‌های شهر، معیار اصلی در تعیین میزان بارگذاری این محدوده‌هاست. کاربری‌های پیشنهادی در محدوده‌های ورودی دارای مقیاس شهری و به لحاظ عملکردی از نوع کاربری‌های خدماتی است. علاوه بر درجه اهمیت محور ورودی (سطح ۱ و ۲) همجواری‌ها و عملکردهای موجود در تعیین نوع خدمات قابل ارائه مؤثر است. چارچوب کلی خدمات پیش‌بینی شده جهت استقرار در پهنه‌های ورودی عبارتند از:

- **خدمات اقامتی و پذیرایی:** مبادی ورودی شهر نیازمند برخورداری از تجهیزاتی جهت اقامت‌های چند ساعته و یا چند روزه می‌باشند، که با توجه به درجه اهمیت ورودی این خدمات، متفاوت است.
- **خدمات عمومی مربوط به وسایل نقلیه سواری:** نیاز این محدوده‌ها، علاوه بر پارکینگ به مراکز تعمیرگاهی و پمپ‌بنزین.
- **فضاهای باز بزرگ مقیاس جهت استقرار جمعیت در مواقع بحران:** بخشی از فضاهای مورد نیاز شهر در شرایط بحران مانند زلزله محدوده‌های باز و تجهیز شده از ورودی‌های اصلی است.
- **خدمات مربوط به بار:** برخی از پهنه‌های ورودی به سبب این که در مسیر نقل و انتقال بار قرار دارند، نیازمند خدمات نگهداری کالا مانند سردخانه و انبار است.
- **محدوده اطراف پایانه‌های اتوبوس‌رانی**

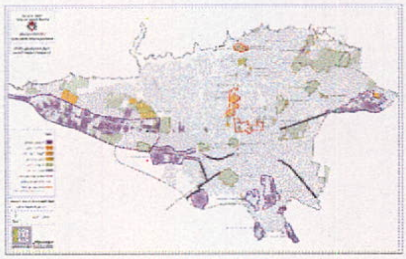
پایانه‌های اتوبوس‌رانی شهر نیز در زمره مراکز بااهمیت جابجایی جمعیت است که مستعد توسعه بوده و نیازمند مداخله است.

ضرورت مداخله در پایانه‌های اتوبوس‌رانی ساماندهی این محدوده‌ها به

لحاظ استقرار خدمات مرتبط و ارتقاء کیفی این عرصه‌ها است. اقدامات لازم برای ساماندهی نیز عبارتند از:

- ✓ تأمین دسترسی سواره و پیاده به این محدوده؛
- ✓ استقرار کاربری‌های خدماتی در مقیاس منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای.

(۲): محدوده‌های نظامی



فضاهای نظامی چه به صورت پادگان‌ها و یا به صورت مراکزی که در مالکیت نظامی است، گستره وسیعی از شهر را دربر می‌گیرد. با توجه به ویژگی این محدوده‌ها، اشغال این فضاها از سطح شهر به معنای محدود شدن بخشی از اراضی شهر و عدم امکان حضور عموم در این محدوده‌ها است.

با توجه به مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری، مبنی بر «منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها» پادگان‌های نظامی داخل شهر و سایر کاربری‌های نظامی (به جزء ادارات ستادی نیروهای مسلح) جزء کاربری‌های نامتجانس شهری محسوب شده و انتقال آنها به خارج شهر ضروری است. در حال حاضر فعالیت‌های نظامی به صورت پادگان از بخشی از این اراضی خارج شده و در اکثر موارد به مراکز ستادی اختصاص یافته است. در برخی موارد نیز در این محدوده‌ها، مجتمع‌های مسکونی، مراکز خدماتی و یا تفریحی ایجاد شده است. الگوی استقرار محدوده‌های نظامی به دو شکل متمایز، به قرار زیر است:

- کانون‌های نظامی: محدوده‌هایی که به صورت منفرد و پراکنده در شهر استقرار یافته و عمدتاً دارای وسعتی کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشند. فضاهای نظامی با سطح اشغال کمتر از یک هکتار به عنوان کانون نظامی قلمداد شده است.
- پهنه‌های نظامی: فضاهای نظامی بزرگ مقیاس که یا به سبب تراکم بالای محدوده‌های نظامی در یک پهنه و یا به سبب بزرگی قطعه (مساحت بالای ۱۰۰۰۰ مترمربع) پهنه نظامی محسوب شده‌اند.

مهمترین ویژگی محدوده‌های نظامی در ارتباط با نحوه مداخله، نوع فعالیت‌های کنونی این اراضی است. براین اساس، کارکرد پهنه‌های نظامی به قرار زیر دسته‌بندی می‌شود:

- محدوده‌هایی با فعالیت‌های پشتیبانی نظامی (مانند ادارات مربوطه و ...)
- محدوده‌هایی به عنوان پادگان جهت آموزش نیروهای نظامی که عمدتاً اراضی بزرگ مقیاس (درشت‌دانه‌ای) بوده و براساس مصوبه خروج پادگان‌ها، کارکرد پیشین خود را از دست داده و به اراضی غیردایر شهر تبدیل شده است.
- محدوده‌هایی با مجتمع‌های مسکونی در درون اراضی نظامی، برای اسکان جمعیت نظامی.
- محدوده‌هایی با مراکز خدماتی از قبیل بیمارستان، مرکز تجاری که با مالکیت نظامی برای استفاده نیروهای نظامی تعبیه شده‌اند.

ضرورت مداخله در محدوده‌های نظامی شهر، ساماندهی آنها و بازگردانیدن این پهنه‌ها به عرصه‌های عمومی شهر است. چارچوب اقدامات لازمه برای مداخله عبارتند از:

- ایجاد امکان استفاده عموم شهر از محدوده‌ها و مراکز خدماتی نظامی؛
- استفاده از اراضی بزرگ مقیاس نظامی غیردایر در طرح‌های ویژه با مقیاس کلان؛
- ساماندهی مجتمع‌های مسکونی نظامی شهر و تأمین خدمات و زیرساخت‌های لازم در این محدوده‌ها؛
- ارائه ضوابط و مقررات ساخت و ساز در محدوده‌های نظامی به منظور ایجاد هماهنگی با دیگر فضاهای شهر.

(۳): محدوده‌های صنعتی شهر

کاربری‌های صنعتی (کارخانه‌ای، کارگاهی و...) در سطح شهر پراکنده‌اند. در برخی از محدوده‌ها، این اراضی به صورت کارگاه‌های منفرد و جدا از هم شکل گرفته و در بعضی محدوده‌های شهر نیز به سبب تعدد و تراکم این کاربری‌ها، پهنه‌های صنعتی شهر پدید آمده است. مداخله در محدوده‌های صنعتی شهر، به منظور پالایش و خارج نمودن صنایع غیرمجاز و ساماندهی صنایع مجاز است. ساختار محدوده‌های صنعتی شهر، متشکل از سه الگوی استقرار است، که عبارتنداز:

- کانون (نقطه) صنعتی: مراکز صنعتی منفرد، که در سطح شهر پراکنده‌اند.
- محور صنعتی، استقرار خطی تعدادی واحد کارخانه‌ای و کارگاهی در برخی از محدوده‌ها موجب شکل‌گیری محور صنعتی شده که عمدتاً بر برخی محورهای ورودی شهر منطبق است.
- پهنه صنعتی: تراکم بالای واحدهای صنعتی در یک محدوده، سبب شکل‌گیری پهنه صنعتی شده است. مانند پهنه صنعتی در پایین اراضی فرودگاه، پهنه صنعتی در اطراف محور ورامین، محور اتوبان قم، اتوبان ساوه و اطراف خیابان فدائیان اسلام و نیز پهنه صنعتی شرق تهران در شمال پارک سرخه‌حصار.

مسئله اصلی در محدوده صنعتی، مجاز یا غیرمجاز بودن صنایع کارخانه‌ای و کارگاهی است. خروج صنایع غیرمجاز موجب می‌شود که در برخی از محدوده‌های شهر زمین برای ذخیره عمران و توسعه شهری فراهم شود. صنایع مجاز در شهر نیز نیازمند رویکردی یکپارچه برای ساماندهی این محدوده‌ها به لحاظ کالبدی و کارکردی است. این صنایع به دو دسته مزاحم و غیرمزاحم قابل تفکیک شده که مزاحمت‌ها عمدتاً به لحاظ اجتماعی، بصری و... است.

طبق مصوبات موجود، صنایع غیرمجاز با ضوابط سازمان محیط زیست به خارج از شهر انتقال یافته و اراضی متعلق به این محدوده‌ها به زمین‌هایی غیردایر به عنوان ذخیره توسعه و عمران شهر، تبدیل می‌شوند. در این زمینه اصلی‌ترین اقدامات، عبارتنداز:

- ✓ بهسازی بناهای قابل نگهداری در پهنه‌های صنعتی با حفظ بنا و تغییر عملکرد
- ✓ استقرار فضاهای خدماتی مورد نیاز در کانون‌های صنعتی غیرمجاز؛
- ✓ تهیه طرح ویژه برای پهنه‌های بزرگ مقیاس صنعتی.

محدوده‌هایی که به صنایع مجاز اختصاص دارند، در طرح جامع در پهنه فعالیت و پهنه‌های کارخانه‌ای و کارگاهی استقرار می‌یابند که اصلی‌ترین اقدامات عبارتند از:

- ✓ بهسازی بناهای قابل نگهداری با حفظ عملکرد و مداخله در کالبد؛
- ✓ ارتقاء ویژگی‌های بصری و کالبدی محدوده‌های صنعتی؛
- ✓ استقرار تجهیزات و تأسیسات شهری ضروری در پهنه‌های صنعتی.

۴-۴-۳: ساماندهی سیما و منظر شهری (طراحی شهری)

سیما و منظر شهری تهران، یکی از موضوعات نیازمند مداخله و عرصه‌ای بااهمیت برای ساماندهی است.

در شرایط کنونی، سیما و منظر شهری تهران، دستخوش آشفتگی و ناهماهنگی چشمگیری است و فضاهای شهری، عمدتاً هویت ارزشمند خود را از دست داده و نیازهای عاطفی شهروندان را برآورده نمی‌سازد.

ارتقاء کیفیت محیط شهری و معماری شهر تهران، ضمن آنکه نیازمند اسناد راهنما و چارچوب‌های هدایت و کنترل و اعمال ضوابط عمومی است، مستلزم مداخله برنامه‌ریزی شده هماهنگ، به ویژه در فضاها و عرصه‌هایی از محیط شهری است.

مداخله برای ساماندهی فضاهای شهری از نظر کیفیت‌های محیطی و انتظام بصری، هویت‌بخشی و پاسخگوئی به نیازهای روانی و عاطفی شهروندان، به تفکیک دو عرصه اصلی، محیط شهری و معماری شهر و در زمینه‌های زیر سامان می‌یابد:

(۱): ارتقاء کیفیت محیط شهری تهران

- توسعه عرصه‌های عمومی در محیط شهری
  - ✓ ایجاد و تجهیز فضاهای عمومی در محورها، مراکز و پهنه‌های حفاظتی شهر
  - ✓ ساماندهی و تجهیز میدان های اصلی و دروازه‌های شهر
  - ✓ ارتقاء کیفیت محیطی مراکز محله‌های مسکونی و عرصه‌های نیمه-خصوصی (راسته‌ها و مراکز تجاری)
  - ✓ ایجاد بلوارها و پیاده‌راه‌ها و نوسازی پیاده‌روها
- ایجاد سرزندگی در محیط شهری با حفاظت و تجهیز پهنه‌های طبیعی و فضاهای سبز و باز
  - ✓ ساماندهی کوهساران و کوهپایه‌های پیرامونی شهر، با ایجاد کمربند سبز، تجهیز رود- دره‌ها و هدایت و مداخله در نحوه استفاده از اراضی کوهسار

  - ✓ ساماندهی جریان‌های طبیعی آب (مسیل‌ها، رودهای فصلی و آبراهه‌های مهم) در محدوده شهر، حفاظت و مداخله (بهسازی، نوسازی و...) و ایجاد فضاهای تفرجی جذاب و با طراوت (در حاشیه جریان‌های سطحی آب)
  - ✓ ساماندهی رودخانه کن و ایجاد یک محور سبز شهری با اجرای طراحی یکپارچه برای مداخله هماهنگ

  - ✓ حفاظت، ساماندهی و تجهیز تپه‌های سرسبز شهری (لویزان، عباس‌آباد، پردیسان و چیتگر)
  - ✓ حفاظت از باغات و باغ مسکونی‌های شهر
- ایجاد و تقویت نشانه‌های هویتی شاخص شهری
  - ✓ احیاء مراکز و ساماندهی بافت و پهنه‌های تاریخی
  - ✓ احیاء هسته‌های سکونتی ارگانیک شهر (بافت‌های روستایی ارزشمند)
  - ✓ حفاظت از امکانات ارزشمند بصری شهر (دید کریدوری اصلی و پهنه‌های پانورامیک)

شورای اسلامی شهر تهران

- ساماندهی محورهای حرکتی، بصری و عملکردی شهر تهران
  - ✓ ارتقاء کیفیت محیطی شبکه ارتباطی شهر به ویژه محورهای سازمان فضایی و شریانی‌های مهم
  - ✓ ایمن‌سازی حرکت پیاده در سطح شهر
  - ✓ تسهیل حرکت سواره در معابر اصلی شهر
- ساماندهی مبلمان شهری

(۲): ارتقاء کیفیت معماری شهر تهران

- ساماندهی نماها و سیمای شهر با رعایت اصول ایمنی و زیبایی در ساخت بناها (موجود و جدید)
- انسجام بخشی به کالبد محله ها و بافت های مسکونی
- ایجاد سیمای شهری مناسب در بافت‌های مسکونی
- ارتقاء سیمای شهری ابنیه خاص موجود (غیرمسکونی) با ایجاد ترکیبات شکلی و حجمی مناسب

(۳): ساماندهی عرصه‌های عمومی و نیمه‌عمومی شهر تهران

حضور مردم در محیط شهری، مستلزم ایجاد کیفیت مطلوب در فضاهای عمومی و نیمه‌عمومی موجود و آتی با ساماندهی این عرصه‌هاست، که اینک به شکلی مغشوش و ناهماهنگ عرصه بروز تعاملات اجتماعی و حضور شهروندان در سطح شهر است. این عرصه‌ها با دو مقیاس کلان و خرد مشتمل بر پهنه‌های فعالیت و حفاظت، مراکز و ورودی‌های شهر، میدان‌ها، بلوارها، خیابان‌ها و پیاده‌روها است. با توجه به اشارت‌های پیشین در زمینه مراکز و ورودی‌ها، سایر موارد عبارتند از:

- میدان‌ها
- بلوارها
- خیابان‌ها
- پیاده‌راه‌های پیشنهادی
- مراکز محله

(۴): طبیعت شهری

ایجاد سرزندگی در محیط شهری، مستلزم توجه به گستره طبیعی شهر، با هدف حفاظت و نگهداری عناصر و اجزاء سازنده محیط طبیعی، همچنین توسعه آنها، در فضای سیال و جاری در محیط شهری است.

تحلیل ساختار طبیعی شهری تهران، حاکی از وجود قابلیت‌های منحصر به فرد طبیعی برای شکل‌گیری سیمای شهری مطلوب و با هویت است. کوه‌های البرز (در شمال و شرق)، رودخانه کن (در غرب)، رود- دره‌هایی که از دل کوه تا مسافتی درون‌شهر به پیش آمده‌اند و برآمدگی‌های طبیعی تپه‌های لویزان و عباس‌آباد و پردیسان و چیتگر، مهمترین اجزاء محیط طبیعی تهران، در مقیاس کلان است. باغ‌ها، پارک‌ها، چشمه‌ها و قنات‌های موجود و دریاچه‌ها و پارک‌هایی که حوزه عملکردی وسیعی دارند، مهمترین عناصر مصنوع متعلق به "طبیعت شهری" تهران‌اند که برای حفاظت، ارتقاء کیفیت محیطی و تجهیز و ساماندهی این عرصه‌ها ضروری است.

در مقیاس خرد (مقیاس محله)، پارک‌ها و بوستان‌ها و آبراهه‌هایی که در بافت‌های مسکونی پراکنده‌اند، می‌باید به گونه‌ای در ارتباط با یکدیگر سامان یابند که موجب ایجاد و توسعه شبکه‌ای از فضاهای سبز شوند. شکل‌گیری شبکه‌ای به هم پیوسته از عناصر سازنده طبیعت شهری در تهران، مستلزم توجه به وضعیت فضاهای سبز خطی در حاشیه خیابان‌ها و بلوارهاست.

شورای اسلامی شهر تهران

(۵):پهنه‌ها و نشانه‌های هویتی شاخص شهر

یادمان‌ها، بناها و گستره‌های سبزی که در مقیاس شهر، به عنوان نشانه شهری عمل می‌کنند و برای همه شهروندان، بیانگر جهت حرکت و موقعیت مکانی است، به عنوان اجزاء هویت‌بخش محیط شهری، نیازمند سامانیابی است. هدایت تحولات کالبدی شهر تهران با توجه به بعد سوم و اعمال ایده‌های سازمان فضایی طرح جامع (۱۳۸۵)، نشانه‌های شهری تازه‌ای پدید می‌آورد، که نیازمند مداخله هماهنگ و ساماندهی است.

همچنین، شهر تهران، به دلیل ویژگی‌های منحصر به فرد طبیعی و گسترش محیط شهری‌اش بر سطح شیب‌دار شمالی- جنوبی دامنه‌های البرز مرکزی، دید و منظرهای گشوده‌ای (پانورامیک) از سطح شهر را در اختیار شهروندان قرار داده است. مضافاً این که، دید کریدورهای اصلی شمالی- جنوبی که در هنگام حرکت رو به شمال منظره‌هایی بدیع از البرز و دید کریدورهایی که در جانب شرق منظره قله دماوند را به شهر می‌بخشند، نیازمند سامان‌بخشی است.

بافت‌های تاریخی و هسته‌های سکونتی ارگانیک، با کوچه پس کوچه‌های تاب‌دار و سیمایی که حکایت‌گر پیشینه تاریخی تهران و اقلیم، طبیعت آن است، جزء مهمی از محیط شهری تهران را می‌سازند که در سال‌های اخیر، پیوسته مورد بی‌مهری بوده است. این پهنه‌ها، که گویای هویت تهران و عامل تشخیص محیط کالبدی آن است، از نظر سیمای محیطی و کیفیت فضای شهری نیازمند مداخله‌ای سنجیده و هماهنگ است تا به عنوان پهنه‌های هویت‌بخش تهران و اجزاء معرف سابقه تاریخی توسعه کالبدی آن، حفظ شده و قابل واگذاری به آیندگان باشند.

(۶): محورهای حرکتی، بصری و عملکردی شهر تهران

ادراک محیط شهری و دریافت کلیت سه بعدی عناصر و اجزاء سازنده آن، هنگام حرکت در شهر میسر است. بنابراین ارتقاء کیفیت دید و منظرها، بدنه‌ها، ترکیب‌های حجمی و دورنماها، در محورهای حرکتی و دسترسی‌های شهری، موجب تجسم محیط شهری مطلوب‌تری شده و انتظام نماها و احجام و ترکیب سنجیده فضاهای پر و خالی آن، گویای نظم و تعیّن در فضای کالبدی تهران خواهد بود.

با توجه به تنوع وسائل حمل و نقل و جابجائی و امکان تغییر وسیله سفر، در امتداد محورها و دسترسی‌ها، همچنین با توجه به تداخل حرکت‌ها سواره و پیاده در سطح شهر، "ایمن‌سازی محیطی" (با توجه به تجارب جهانی) در محورهای شهری، ضروری است. این محورها به دو گروه اصلی تفکیک شده‌اند:

- محورهایی که سامان دهنده حرکت‌های شهری کلان هستند (آزادراه‌ها، بزرگراه‌ها، خیابان‌های اصلی (عبوری)، خیابان‌های شهری و بلوارها).
- محورهایی که حرکت‌های موضعی منطقه‌ای را به سامان می‌کنند (خیابان‌های محلی، کوچه‌ها و بن‌بست‌ها).

(۷): مبلمان شهری

استفاده از مبلمان شهری مناسب و مقبول در شهر تهران، امکان استفاده بهینه و مطلوب از محیط شهری را فراهم می‌سازد. جانمائی سنجیده، ترکیب‌بندی چشم‌نواز و راحتی و کارآئی مبلمان شهری، نظم و تعیین برازنده شهر تهران را برجسته نموده و ضمن حذف اغتشاشات بصری، به ارتقاء کیفیت محیط شهری، همچنین مطلوبیت آن برای شهروندان، کمک می‌نماید.

با وجودی که معماری شهرهای تاریخی ایران، حاکی از گذشته‌ای درخشان در ایجاد ویژگی‌های مطلوب محیطی به وسیله عناصر مبلمان شهری است، اما، نه از این تجربیات نشانی در تهران هست و نه از بیرون اقتباس مناسبی شده است.

توجه به جنبه‌های زیباشناختی، روان‌شناختی و طراحی محیط و منظر در چگونگی بهره‌مندی شهروندان از فضا مؤثر بوده و موجبات تحقق چشم‌اندازهای توسعه شهر تهران را، فراهم می‌سازد.

۵-۴-۳: ساماندهی خدمات شهری

خدمات شهری یکی از موضوعات نیازمند مداخله برنامه‌ریزی شده هماهنگ برای شهر تهران است که عرصه‌های ساماندهی آن، با مقیاس‌های متفاوت، سلسله-مراتبی از فضاهای متنوع شهری را دربرمی‌گیرد. بر این اساس خدمات شهری، به عنوان گسترده‌ترین حوزه عملکردی در شهر، در برگیرنده کلیه کاربری‌های پیوسته و وابسته به پهنه‌ها و کاربری‌های اصلی شهر است که دارای نقش تعیین کننده و بارزی در تکوین سازمان فضائی شهر است.

با وجود تقسیم‌بندی‌های متفاوت از کاربری‌های خدماتی در طرح‌های جامع و تفصیلی پیشین و علیرغم طبقه‌بندی‌های متنوع آن در ایران و جهان، این کاربری‌ها در طرح جامع تهران، به استثنای فضای سبز در هفت زمینه زیر، متمایز شده است:

(۱): آموزش با آموزش‌عالی (۲): درمانی و بهداشتی

(۳): فرهنگی (۴): مذهبی

(۵): ورزشی (۶): گردشگری (تفریحی و پذیرائی)

(۷): تأسیسات و تجهیزات

یکی از روش‌های متداول در تخصیص زمین شهری برای کاربری‌های خدماتی تخصیص سرانه‌ای برای خدمات، متعادل با سرانه زمین مسکونی در شهر است، که در طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۵) نیز این روش، مبنا قرار گرفته است.

برمبنای جمعیت (۱۳۸۱) و کاربری‌های مسکونی موجود، سرانه زمین برای خدمات معادل ۲۴ مترمربع است. جدول (الف).

جدول (الف): وسعت و سرانه کاربری‌های مسکونی و خدماتی موجود

(وسعت به هکتار)

مناطق	جمعیت (۱۳۸۱) (۱)	وسعت	مسکونی				خدمات	
			وسعت کاربری (۲)	نسبت (٪) ۲/۱	سرانه زمین مسکونی(مترمربع)	تراکم ساختمانی (۳)	وسعت	سرانه
۱	۲۷۶۷۰۰	۲۵۷۳	۱۸۰۵	۳۹	۶۵	۹۱	۲۹۶/۷۲	۱۰/۷۲
۲	۵۲۸۵۰۰	۴۹۲۲	۱۸۱۶	۳۷	۳۳	۱۱۹	۲۲۴/۹	۴/۱۰
۳	۲۶۰۹۰۰	۲۹۳۸	۱۱۱۹	۳۸	۴۳	۱۲۵	۳۹۳/۵۹	۱۵/۰۹
۴	۷۶۷۱۰۰	۶۱۲۲	۱۶۴۲	۲۷	۲۱	۱۰۳	۲۸۶/۹۶	۳/۷۴
۵	۶۰۱۱۰۰	۵۲۶۵	۱۴۱۲	۲۷	۲۳	۱۰۸	۱۶۵/۹۱	۲/۷۶
۶	۲۳۰۱۴۰	۲۱۳۴	۷۹۳	۳۷	۳۴	۱۶۵	۳۲۸/۸۲	۱۴/۲۹
۷	۳۱۸۷۲۰	۱۵۳۷	۶۴۴	۴۲	۲۰	۱۵۸	۱۷۴/۵۶	۵/۴۸
۸	۳۵۹۵۶۰	۱۳۲۴	۶۵۴	۴۹	۱۸	۱۳۸	۲۵/۳۳	۱/۲۶
۹	۱۷۳۸۶۰	۱۹۵۵	۲۰۸	۱۱	۱۲	۱۰۱	۱۰۵۷/۰۹	۶۰/۸۰
۱۰	۲۹۴۴۶۰	۸۰۶	۳۸۰	۶۰	۱۶	۱۲۳	۳۷/۶۵	۱/۶۲
۱۱	۲۴۳۸۰۰	۱۲۲۴	۵۷۰	۴۷	۲۳	۱۳۵	۱۵۷/۰۶	۶/۴۴
۱۲	۲۰۲۹۶۰	۱۶۰۲	۷۱۲	۴۴	۳۵	۱۲۰	۱۲۰/۲۲	۵/۹۲
۱۳	۲۶۶۷۰۰	۱۲۳۳	۴۲۸	۳۵	۱۶	۱۳۵	۶۶/۶۸	۲/۵۰
۱۴	۳۵۰۱۶۰	۱۳۵۶	۷۲۷	۵۱	۱۷	۱۳۱	۷۸/۰۳	۱/۷۳
۱۵	۶۴۹۳۷۰	۲۸۳۶	۹۳۸	۳۳	۱۵	۱۱۸	۲۶۳/۵۷	۴/۰۷
۱۶	۳۰۳۳۱۰	۱۶۴۵	۳۳۶	۲۷	۱۲	۱۲۱	۱۶۹/۶۸	۵/۵۹
۱۷	۲۶۳۳۰۰	۷۹۰	۳۹۸	۵۰	۱۵	۱۱۸	۵۲/۰۳	۲/۰۳
۱۸	۲۹۸۶۰۰	۳۷۲۱	۳۹۸	۱۱	۱۳	۱۰۹	۱۰۰/۶۰	۳/۳۷
۱۹	۲۳۹۸۰۰	۲۰۳۹	۳۱۹	۱۶	۱۳	۱۰۶	۷۰/۶۷	۲/۹۵
۲۰	۳۷۹۷۵۰	۲۱۵۷	۴۶۸	۲۲	۱۲	۱۰۳	۱۲۳/۶۹	۳/۲۸
۲۱	۲۱۶۹۷۰	۵۱۲۰	۹۶۲	۱۹	۲۲		۲۶۵/۳۳	۱۲/۲۳
۲۲	۶۷۲۳۰	۶۱۳۰	۷۷۷	۱۳	۱۱۶	۷۱	۲۹۵/۱۲	۷۳/۶۵
کل	۷۲۱۴۰۹۰	۶۱۵۸۲	۱۷۷۳۸	۲۹	۲۲	۱۱۹	۲۹۸۸	۶/۷۳

شورای اسلامی شهر تهران

اما با توجه به حدود ۹ میلیون نفر جمعیت تحت پوشش خدمات شهری تهران در افق طرح که شامل جمعیت ساکن و روزانه شهر است، سرانه زمین برای خدمات حداقل ۲۰ مترمربع است که نیمی از آن برای فضای سبز تجهیز شده و نیمی دیگر نیز می‌باید به خدمات هفت‌گانه اختصاص یابد.

سرانه زمین برای خدمات هفت‌گانه در شرایط کنونی حدود ۶/۷ مترمربع است که به تفکیک مناطق و انواع خدمات در جدول (ب) و به تفکیک مقیاس خدمات (فرامنطقه‌ای و منطقه‌ای) در جدول (ج) ارائه شده است.

بر این اساس با توجه به چشم‌انداز و راهبردهای طرح جامع تهران، افزایش سرانه مجموع خدمات شهری هفت‌گانه تا حدود ۲ برابر سرانه موجود و با توزیعی متعادل در شهر، برنامه ریزی شده که بیش از سرانه‌های خدماتی پیش‌بینی شده در طرح‌های جامع اول و دوم است. جدول (د).

چون روش تخصیص سرانه‌ها برای هر کاربری خدماتی، به طور جداگانه، روشی منسوخ و ناکارآمد است و تجربه طرح‌های جامع پیشین نیز حاکی از عدم تحقق چنین روشی بوده است. بر این اساس تخصیص میزان هر کاربری خدماتی، بنا بر نیازهای ویژه همان کاربری در مقیاس‌های متفاوت و مسافت دسترسی مورد نیاز و یا کمبود کاربری‌های موجود در پهنه‌هائی است که بدین منظور در مقیاس‌های مختلف شهری سامان می‌یابند.

دسترسی و شعاع عملکرد برای انواع کاربری‌های خدماتی با مقیاس‌های متفاوت عاملی تعیین کننده برای تخصیص زمین است. هرچند مسافت دسترسی برای کاربری‌های مختلف خدماتی، متفاوت است، اما نسبت میزان مجموع کاربری‌های خدماتی با حدود ۶۵ درصد در مقیاس منطقه و زیرمنطقه و ۳۵ درصد در مقیاس فرامنطقه‌ای و شهری است. تخصیص زمین برای خدمات، در مقیاس‌های فرامنطقه‌ای و شهری با توجه به فرصت‌ها و امکان استفاده از پهنه‌های قابل تخصیص برای این منظور و نیز مراکز شهری، تعیین شده است.

کوچکترین مقیاس تخصیص زمین برای خدمات، در مقیاس محله است که با توجه به مسافت دسترسی پیاده، بین ۶۰۰ تا ۷۵۰ متر (۱۰ تا ۱۵ دقیقه حرکت پیاده) و با تعیین کمبود سرانه‌های خدماتی در چنین مقیاسی، به نسبت جمعیت و بافت جمعیتی هر منطقه (در طرح تفصیلی مناطق) برآورد و تأمین می‌شود.

به منظور تحقق پذیری تأمین کاربری‌های خدماتی در مقیاس محله‌ای، ضروری است که کاربری‌های مورد نیاز به صورت تجمیع شده و با همجواری‌های مناسب در مقیاس حداقل یک بلوک تأمین و تخصیص یابد.

ضرورت تأمین و تخصیص کاربری‌های خدماتی به صورت تجمیع شده در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای به قرار زیر است:

- ساماندهی نظام حرکتی سواره و پیاده در مقیاس محله و کاهش تردد با خودرو.
- زدودن همجواری‌های نامناسب و مخل خدماتی در داخل بافت‌های مسکونی.
- احیاء هویت محله‌ای و هویت بخشی به مکان و تقویت حس تعلق به مکان.
- تغییر الگوهای رفتار شهروندی و مشارکت آنان در اداره امور محله و شهر.
- تأمین فضا در مدیریت بحران برای استقرار تجهیزات مدیریت بحران.
- تجمیع زمین و گسترش مالکیت عمومی شهر بر زمین‌های شهری.

جدول (ب): وسعت و سرانه انواع کاربری‌های خدماتی موجود شهر تهران به تفکیک مناطق

منطقه	جمعیت موجود (سرشماری کارگاهی ۱۳۸۱)	آموزشی و آموزش‌عالی		درمانی و بهداشتی		فرهنگی		مذهبی		ورزشی		تفریحی وپذیرایی		تأسیسات وتجهیزات		جمع	
		وسعت	سرانه	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه
۱	۲۷۶۷۰۰	۹۸/۳۵	۳/۵۵	۳۹/۹۳	۱/۴۴	۱۹/۵۲	۰/۷۱	۸/۳۳	۰/۳۰	۲۸/۵۱	۱/۰۳	۷۲/۵۵	۲/۶۲	۲۹/۵۴	۱/۰۷	۲۹۶/۷۲	۱۰/۷۲
۲	۵۴۸۵۰۰	۶۶/۹۱	۱/۲۲	۲۵/۹۴	۰/۴۷	۸/۹۶	۰/۱۶	۷/۷۴	۰/۱۴	۱۸/۴۹	۰/۳۴	۳۴/۵۱	۰/۶۳	۶۲/۳۴	۱/۱۴	۲۲۴/۹۰	۴/۱۰
۳	۲۶۰۹۰۰	۶۲/۲۷	۲/۳۹	۳۹/۰۴	۱/۵۰	۷۲/۸۷	۲/۷۹	۲۹/۱۶	۱/۱۲	۱۱۷/۵۰	۴/۵۰	۵۰/۹۷	۱/۹۵	۲۱/۷۸	۰/۸۳	۳۹۳/۵۹	۱۵/۰۹
۴	۷۶۷۱۰۰	۱۷۹/۴۰	۲/۳۴	۶/۲۵	۰/۰۸	۵/۶۷	۰/۰۷	۶/۷۷	۰/۰۹	۱۹/۵۴	۰/۲۵	۴۲/۷۹	۰/۵۶	۲۶/۵۴	۰/۳۵	۲۸۶/۹۶	۳/۷۴
۵	۶۰۱۱۰۰	۳۹/۱۶	۰/۶۵	۵/۶۲	۰/۰۹	۲/۴۰	۰/۰۴	۵/۶۱	۰/۰۹	۲۱/۷۰	۰/۳۶	۶۸/۶۱	۱/۱۴	۲۲/۸۱	۰/۳۸	۱۶۵/۹۱	۲/۷۶
۶	۲۳۰۱۴۰	۱۴۴/۳۲	۶/۲۷	۶۷/۲۲	۲/۹۲	۱۱/۷۷	۰/۵۱	۴/۶۹	۰/۲۰	۳۰/۷۲	۱/۳۳	۵۰/۷۴	۲/۲۰	۱۹/۳۷	۰/۸۴	۳۲۸/۸۲	۱۴/۲۹
۷	۳۱۸۷۲۰	۳۱/۳۱	۰/۹۸	۳۵/۹۴	۱/۱۳	۱/۱۴	۰/۰۴	۶۸/۵۰	۲/۱۵	۱۷/۱۹	۰/۵۴	۱/۴۵	۰/۰۵	۱۹/۰۳	۰/۶۰	۱۷۴/۵۶	۵/۴۸
۸	۳۵۹۵۶۰	۱۸/۶۰	۰/۵۲	۴/۵۴	۰/۱۳	۱/۵۳	۰/۰۴	۳/۲۵	۰/۰۹	۹/۲۸	۰/۲۶	۴/۱۵	۰/۱۲	۳/۹۸	۰/۱۱	۴۵/۳۳	۱/۲۶
۹	۱۷۳۸۶۰	۸/۰۶	۰/۴۶	۲/۷۵	۰/۱۶	۳۲/۸۳	۱/۸۹	۲/۶۴	۰/۱۵	۱۴/۱۳	۰/۸۱	۰/۶۲	۰/۰۴	۹۹۶/۰۷	۵۷/۲۹	۱۰۵۷/۰۹	۶۰/۸۰
۱۰	۲۹۴۴۶۰	۱۱/۲۰	۰/۳۸	۸/۳۳	۰/۲۸	۵/۳۰	۰/۱۸	۳/۵۳	۰/۱۲	۳/۹۳	۰/۱۳	۱۱/۳۷	۰/۳۹	۳/۹۹	۰/۱۴	۴۷/۶۵	۱/۶۲
۱۱	۲۴۳۸۰۰	۴۱/۷۶	۱/۷۱	۲۸/۵۱	۱/۱۷	۶/۳۵	۰/۲۶	۳/۱۰	۰/۱۳	۴۱/۲۱	۱/۶۹	۳۰/۱۴	۱/۲۴	۵/۹۹	۰/۲۵	۱۵۷/۰۶	۶/۴۴
۱۲	۲۰۲۹۶۰	۳۸/۰۹	۱/۸۸	۱۷/۲۶	۰/۸۵	۳۰/۰۵	۱/۴۸	۱۶/۶۵	۰/۸۲	۵/۵۷	۰/۲۷	۷/۹۹	۰/۳۹	۴/۶۱	۰/۲۳	۱۲۰/۲۲	۵/۹۲
۱۳	۲۶۶۷۰۰	۸/۸۰	۰/۳۳	۱۰/۹۹	۰/۴۱	۱/۶۹	۰/۰۶	۱/۵۸	۰/۰۶	۱۲/۲۸	۰/۴۶	۲۷/۲۳	۱/۰۲	۴/۱۰	۰/۱۵	۶۶/۶۸	۲/۵۰
۱۴	۴۵۰۱۶۰	۲۵/۷۴	۰/۵۷	۸/۱۸	۰/۱۸	۶/۳۱	۰/۱۴	۴/۱۶	۰/۰۹	۳/۱۵	۰/۰۷	۹/۶۴	۰/۲۱	۲۰/۸۶	۰/۴۶	۷۸/۰۳	۱/۷۳
۱۵	۶۴۹۳۷۰	۵۹/۶۹	۰/۹۲	۸/۰۶	۰/۱۲	۴/۳۹	۰/۰۷	۹/۳۹	۰/۱۴	۱۳۴/۸۰	۲/۰۸	۲۲/۳۱	۰/۳۴	۲۵/۹۳	۰/۴۰	۲۶۴/۵۷	۴/۰۷
۱۶	۳۰۳۴۱۰	۳۵/۲۶	۱/۱۶	۱۳/۲۶	۰/۴۴	۳/۲۲	۰/۱۱	۴/۲۳	۰/۱۴	۱۲/۲۴	۰/۴۰	۷۰/۸۷	۲/۳۴	۳۰/۶۰	۱/۰۱	۱۶۹/۶۸	۵/۵۹
۱۷	۲۶۴۳۰۰	۱۳/۶۴	۰/۵۲	۹/۸۱	۰/۳۷	۰/۸۶	۰/۰۳	۲/۹۴	۰/۱۱	۷/۲۷	۰/۲۸	۱۵/۸۲	۰/۶۰	۳/۶۸	۰/۱۴	۵۴/۰۳	۲/۰۴
۱۸	۲۹۸۶۰۰	۴۷/۱۴	۱/۵۸	۷/۷۷	۰/۲۶	۱/۹۹	۰/۰۷	۴/۹۴	۰/۱۷	۱۶/۲۸	۰/۵۵		۰/۰۰	۲۲/۴۸	۰/۷۵	۱۰۰/۶۰	۳/۳۷
۱۹	۲۳۹۸۰۰	۲۹/۵۸	۱/۲۳	۳/۴۰	۰/۱۴	۰/۳۷	۰/۰۲	۲/۴۵	۰/۱۰	۱۹/۵۷	۰/۸۲	۸/۱۶	۰/۳۴	۷/۱۴	۰/۳۰	۷۰/۶۷	۲/۹۵
۲۰	۳۷۹۷۵۰	۴۴/۲۶	۱/۱۷	۱۴/۲۳	۰/۳۷	۰/۶۶	۰/۰۲	۳۱/۵۹	۰/۸۳	۱۸/۶۹	۰/۴۹	۵/۱۸	۰/۱۴	۱۰/۰۹	۰/۲۷	۱۲۴/۶۹	۳/۲۸
۲۱	۲۱۶۹۷۰	۳۹/۰۹	۱/۸۰	۵۵/۰۱	۲/۵۴	۳۶/۹۴	۱/۷۰	۱/۷۶	۰/۰۸	۴۷/۲۷	۲/۱۸	۳۳/۵۸	۱/۵۵	۵۱/۶۸	۲/۳۸	۲۶۵/۳۳	۱۲/۲۳
۲۲	۶۷۲۳۰	۹/۸۶	۱/۴۷	۵/۹۸	۰/۸۹	۳۷/۵۷	۵/۵۹	۲/۷۲	۰/۴۰	۳۶۸/۸۲	۵۴/۸۶	۳۰/۲۲	۴/۵۰	۳۹/۹۴	۵/۹۴	۴۹۵/۱۲	۷۳/۶۵
کل	۷،۴۱۴،۰۹۰	۱۰۵۲	۱/۴۲	۴۱۸	۰/۵۶	۲۹۲	۰/۳۹	۲۲۶	۰/۳۰	۹۶۸	۱/۳۱	۵۹۹	۰/۸۱	۱۴۳۳	۱/۹۳	۴۹۸۸	۶/۷۳

جدول (ج): وسعت وسرانه‌خدمات فرامنطقه‌ای ومنطقه‌ای

منطقه	جمعیت (۱۳۸۱)	خدمات فرامنطقه ای		خدمات منطقه ای تا محلی		مجموع خدمات	
		وسعت	سرانه	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه
۱	۲۷۶۷۰۰	۱۱۰.۰۰	۳.۹۸	۱۸۶.۷۲	۶.۷۵	۲۹۶.۷۲	۱۰.۷۲
۲	۵۳۸۵۰۰	۱۰۵.۰۰	۱.۹۱	۱۱۹.۹۰	۲.۱۹	۲۲۴.۹۰	۴.۱۰
۳	۲۶۰۹۰۰	۲۳۷.۰۰	۹.۰۸	۱۵۶.۵۹	۶.۰۰	۳۹۳.۵۹	۱۵.۰۹
۴	۷۶۷۱۰۰	۱۳۳.۰۰	۱.۷۳	۱۵۳.۹۶	۲.۰۱	۲۸۶.۹۶	۳.۷۴
۵	۶۰۱۱۰۰	۹۷.۰۰	۱.۶۱	۶۸.۹۱	۱.۱۵	۱۶۵.۹۱	۲.۷۶
۶	۲۳۰۱۴۰	۱۹۹.۰۰	۸.۶۵	۱۲۹.۸۲	۵.۶۴	۳۲۸.۸۲	۱۴.۲۹
۷	۳۱۸۷۲۰	۱۱۴.۰۰	۳.۵۸	۶۰.۵۶	۱.۹۰	۱۷۴.۵۶	۵.۴۸
۸	۳۵۹۵۶۰	۲.۰۰	۰.۰۶	۴۳.۳۳	۱.۲۱	۴۵.۳۳	۱.۲۶
۹	۱۷۳۸۶۰	۹۹۰.۰۰	۵۶.۹۴	۶۷.۰۹	۳.۸۶	۱۰۵۷.۰۹	۶۰.۸۰
۱۰	۲۹۴۴۶۰	۴.۰۰	۰.۱۴	۴۳.۶۵	۱.۴۸	۴۷.۶۵	۱.۶۲
۱۱	۲۴۳۸۰۰	۴۷.۰۰	۱.۹۳	۱۱۰.۰۶	۴.۵۱	۱۵۷.۰۶	۶.۴۴
۱۲	۲۰۲۹۶۰	۳۷.۰۰	۱.۸۲	۸۳.۲۲	۴.۱۰	۱۲۰.۲۲	۵.۹۲
۱۳	۲۶۶۷۰۰	۲۸.۰۰	۱.۰۵	۳۸.۶۸	۱.۴۵	۶۶.۶۸	۲.۵۰
۱۴	۴۵۰۱۶۰	۱۴.۰۰	۰.۳۱	۶۴.۰۳	۱.۴۲	۷۸.۰۳	۱.۷۳
۱۵	۶۴۹۳۷۰	۵۱.۰۰	۰.۷۹	۲۱۳.۵۷	۳.۲۹	۲۶۴.۵۷	۴.۰۷
۱۶	۳۰۳۴۱۰	۱۲۶.۰۰	۴.۱۵	۴۳.۶۸	۱.۴۴	۱۶۹.۶۸	۵.۵۹
۱۷	۲۶۴۳۰۰	۱۱.۰۰	۰.۴۲	۴۳.۰۳	۱.۶۳	۵۴.۰۳	۲.۰۴
۱۸	۲۹۸۶۰۰	۲.۰۰	۰.۰۷	۹۸.۶۰	۳.۳۰	۱۰۰.۶۰	۳.۳۷
۱۹	۲۳۹۸۰۰	۱۹.۰۰	۰.۷۹	۵۱.۶۷	۲.۱۵	۷۰.۶۷	۲.۹۵
۲۰	۳۷۹۷۵۰	۴۰.۰۰	۱.۰۵	۸۴.۶۹	۲.۲۳	۱۲۴.۶۹	۳.۲۸
۲۱	۲۱۶۹۷۰	۵.۰۰	۰.۲۳	۲۶۰.۳۳	۱۲.۰۰	۲۶۵.۳۳	۱۲.۲۳
۲۲	۶۷۲۳۰	۴۳۳.۰۰	۶۴.۴۱	۶۲.۱۲	۹.۲۴	۴۹۵.۱۲	۷۳.۶۵
کل	۷۴۱۴۰۹۰	۲۸۰۳.۰۰	۳.۷۸	۲۱۸۴.۲۱	۲.۹۵	۴۹۸۸.۲۱	۶.۷۳

جدول (د): وسعت و سرانه‌های خدماتی شهر تهران به تفکیک کاربری‌های خدماتی عمده

نوع کاربری خدماتی	طرح‌های پیشین				وضع موجود (سال ۱۳۸۱)*		پیشنهادی طرح جامع جدید تهران (افق ۱۴۰۰)			
	طرح جامع اول (افق ۱۳۷۱)		طرح ساماندهی (افق ۱۳۷۵)				گزینه اول (۸/۶۷۰)		گزینه دوم (۹/۱۰۰)	
	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه	وسعت	سرانه
آموزشی با آموزش عالی	۳۵/۷۵	۶/۵	۲۲/۰۰	۲/۸۸	۱۰/۵۳	۱/۴۲	۲۶/۱۰	۳/۰	۲۶/۱۰	۲/۹
درمانی و بهداشتی	۷/۷۰	۱/۴	۱۱/۶۰	۱/۵۲	۴/۱۸	۰/۵۶	۱۲/۱۵	۱/۴	۱۲/۱۵	۱/۳
فرهنگی	۶/۶۰	۱/۲	۴/۰۰	۰/۵۳	۲/۹۲	۰/۳۹	۱۳/۰۰	۱/۵	۱۳/۰۰	۱/۴
مذهبی	۱/۶۵	۰/۳	۲/۷۰	۰/۳۵	۲/۲۵	۰/۳۰	۸/۷۰	۱/۰	۸/۷۰	۱/۰
ورزشی	۲/۷۵	۰/۵	۱۲/۴۰	۱/۶۲	۹/۶۸	۱/۳۱	۱۷/۳۵	۲/۰	۱۷/۳۵	۱/۹
گردشگری (تفریحی و پذیرایی)	۱/۱۰	۰/۲	۱/۵۳	۰/۲۰	۵/۹۸	۰/۸۱	۱۳/۰۰	۱/۵	۱۳/۰۰	۱/۴
تأسیسات و تجهیزات شهری	۱/۶۵	۰/۳	۴/۰۰	۲/۴۳	۱۴/۴۶	۱/۹۵	۲۱/۷۰	۲/۵	۲۱/۷۰	۲/۴
مجموع خدمات	۵۷/۲۰	۱۰/۴۰	۵۸/۲۳	۹/۵۳	۵۰/۰۰	۶/۷۵	۱۱۲/۰۰	۱۲/۹۲	۱۱۲/۰۰	۱۲/۳۱

۶-۴-۳: بافت‌های فرسوده

بافت‌های فرسوده، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر، در برابر مخاطرات طبیعی (به ویژه زلزله) است، که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامانیابی است.

امکان وقوع زلزله در شهر تهران و بروز فاجعه‌ای عظیم که خسارت‌های جانی و مالی گسترده‌ای در پی خواهد داشت، همواره یکی از دغدغه‌های اصلی مسئولان کشور و شهر تهران بوده است.

نگرانی و انتظار بحق مردم برای چاره‌اندیشی و سفارشات اکید مقام معظم رهبری در این زمینه، موجب شده تا توجه نهادها و مسئولین ذیربط، بیش از پیش به این امر معطوف شود. مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران، اتخاذ تصمیماتی برای پاسخگویی به این نیاز حیاتی است.

در شرایط کنونی، قریب نیمی از واحدهای مسکونی شهر تهران به دلیل عدم رعایت ملاحظات فنی، به ویژه سازه نامناسب و استفاده از مصالح بی‌دوام و کم‌دوام، در برابر زلزله غیرمقاوم و ناپایدار است. این سکونتگاه‌های ناپایدار، گرچه در کمتر از ۲۰ درصد وسعت شهر، تمرکز یافته، ولی بیش از ۴۰ درصد جمعیت عمدتاً کم‌درآمد شهر را با ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی متمایز، در خود جای داده است. فزونی ابنیه و مساکن ناپایدار عموماً در بافت‌هایی است که به دلیل مسائل و نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، اجتماعی- اقتصادی و زیست محیطی، از وضعیتی نامطلوب برخوردار بوده و در برابر مخاطرات طبیعی (به ویژه زلزله) ناایمن و آسیب‌پذیر است. آسیب‌پذیری بافت‌ها گرچه عمدتاً ناشی از ناپایداری ابنیه است، ولی نفوذناپذیری این بافت‌ها (به دلیل دسترسی نامناسب سواره) و فشردگی بافت که ناشی از ریزدانگی و کثرت قطعات کوچک است، ناایمنی این بافت را به ویژه با بروز سوانح، شدت بخشیده است. این قبیل بافت‌های شهری، گستره وسیعی از محدوده شهر تهران را به ویژه در نیمه جنوبی آن در برمی‌گیرد، که به دلیل فرسودگی و نارسایی‌های کالبدی، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری مناسب، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی (انواع آلودگی) و مسایل اجتماعی و اقتصادی عدیده، به شدت نیازمند سامانیابی است. با چنین رویکردی، بنا به تعریف:

مشخصه بافت‌های فرسوده، در وهله نخست ناپایداری، و سپس نفوذناپذیری و ریزدانگی و سرانجام مجموعه‌ای از سایر نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست‌محیطی، اجتماعی- اقتصادی و مدیریتی است.

(۱): معیارهای تشخیص بافت‌های فرسوده

شناسایی بافت‌های فرسوده، به تناسب نارسایی‌های این بافت‌ها، مبتنی بر معیارهای متعدد و متفاوتی است. اما سه معیار اصلی، به دلایل متعدد شاخص بوده که در مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران نیز برای تشخیص بافت‌های فرسوده، مبنا قرار گرفته، که عبارتند از:

- **ناپایداری**، که معرف فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و غیرمقاوم بودن ابنیه است.
- **نفوذناپذیری**، که معرف عدم دسترسی‌های مناسب و قلت معابر با عرض کافی برای حرکت سواره است.
- **ریزدانگی**، که معرف فشردگی بافت و کثرت قطعات (پلاک‌ها) کوچک با مساحت اندک است.

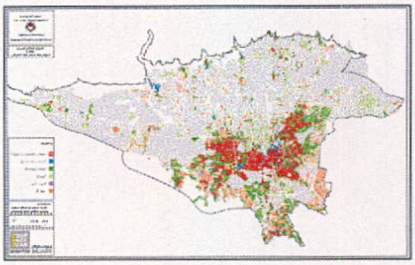
(۲): نحوه اعمال معیارها

در مصوبه شورایعالی شهرسازی، معیارهای شناسایی بافت‌های فرسوده از ارزش یکسانی برخوردارند، ولی نحوه اعمال معیارها، مشخص گردیده و شناسایی بافت‌های فرسوده، مبتنی بر راهکارها و شاخص معینی شده، که عبارتند از:

- مبنای شناسایی بافت‌های فرسوده، بلوک‌های شهری است.
- هر بلوک شهری که ۵۰ درصد قطعات آن مشمول هر یک از معیارها باشد، فرسوده است.

- بلوک ناپایدار، بلوکی است که حداقل ۵۰ درصد بناهای آن غیرمقاوم بوده و به دلیل فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و عدم رعایت موازین فنی است.
- بلوک نفوذناپذیر، بلوکی است که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن کمتر از ۶ متر است.
- بلوک ریزدانه، بلوکی است که حداقل ۵۰ درصد قطعات (پلاک‌ها) آن دارای مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع است.

(۳): محدوده بافت‌های فرسوده



نتایج حاصله از شناسایی محدوده بافت‌های فرسوده نشانگر وضعیت ۸۱۷ هزار قطعه (یا پلاک) در قریب ۳۰ هزار بلوک شهری تهران، به قرار زیر است:

- بلوک‌های شهری واجد هر سه شاخص (ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانگی) که مشتمل بر ۴۹۹۰ بلوک با وسعت ۳۲۶۸ هکتار است.
- بلوک‌های شهری ناپایدار و نفوذناپذیر (واجد دو معیار) که مشتمل بر ۵۲۹۴ بلوک با وسعت ۳۶۲۰ هکتار است.
- بلوک‌های شهری ناپایدار و ریزدانه (واجد دو معیار) که مشتمل بر ۱۰۷۵۲ بلوک با وسعت ۸۶۶۹ هکتار است.
- بلوک‌های شهری ناپایدار که مشتمل بر ۱۴۰۵۲ بلوک با وسعت ۱۴۷۹۲ هکتار است.
- بلوک‌های شهری نفوذناپذیر که مشتمل بر ۶۱۷۱ بلوک با وسعت ۴۰۸۷ هکتار است.
- بلوک‌های شهری ریزدانه که مشتمل بر ۱۶۵۴۵ بلوک با وسعت ۱۴۰۸۵ هکتار است.

★ ★ ★

براین اساس، محدوده بافت‌های فرسوده شهر تهران، برحسب هر یک از معیارها و ترکیب و تلفیق معیارها مشخص گردیده است. لازم به یادآوری است که دو معیار نفوذناپذیری و ریزدانگی در ترکیب با ناپایداری، معرف فرسودگی محسوب شده‌اند. گرچه محدوده مشمول هر یک از این معیارها نیز مشخص شده است. همچنین وسعت ارائه شده برای بافت‌های فرسوده، جمع بلوک‌های مشمول فرسودگی بدون احتساب شبکه معابر پهنه‌هایی است که این بلوک‌ها را در برمی‌گیرد. با احتساب شبکه معابر وسعت بافت‌های فرسوده، حداقل ۳۰ درصد افزایش می‌یابد.

بافت‌های فرسوده شهر تهران بر مبنای شاخص‌های مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده*	وسعت پهنه‌ها (هکتار)	بلوک	واحد مسکونی	جمعیت (نفر)
ناپایداری	۱۴۷۹۲	۱۴۰۵۲	۶۴۰،۱۹۲	۲،۹۰۶،۲۷۸
ناپایداری و ریزدانگی	۸۶۶۹	۱۰۷۵۲	۵۲۹،۷۴۴	۲،۴۳۰،۱۲۶
ناپایداری و نفوذناپذیری	۳۶۲۰	۵۲۹۴	۲۷۵،۱۹۲	۱،۲۰۰،۰۰۵
ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانگی (محدوده بافت‌های فرسوده)	۳۲۶۸	۴۹۹۰	۲۶۱،۷۸۶	۱،۱۵۲،۱۷۳
وسعت محدوده شهر	۶۲۱۰۰	۳۰۲۱۷	۱،۴۸۳،۹۱۹	۶،۷۴۲،۱۶۵
نسبت محدوده‌های بافت فرسوده به محدوده شهر	٪۵/۳	٪۱۶/۵	٪۱۷/۶	٪۱۷/۱

* ریزدانگی و نفوذناپذیری به تنهایی معرف فرسودگی بافت نیست.

(۴): انواع مداخله

- **بهسازی (Improvement)**

بهسازی در محدوده‌هایی از بافت فرسوده انجام می‌گیرد، که دارای کمترین تراکم فرسودگی است. بهسازی بافت‌های فرسوده برای رفع مشکلات بافت در کوتاه‌مدت، ضمن حفظ و احیاء ساختار فضایی بافت موردنظر است. بهسازی در زمینه کالبدی، حفظ و نگهداری بافت را با توجه به الگوهای اولیه مدنظر داشته و در زمینه غیرکالبدی نیز، رونق فعالیت بافت مورد تأکید است.

محدوده نیازمند بهسازی، شامل بلوک‌هایی است که عمدتاً با برخورداری از یک معیار فرسودگی (کم‌دوامی) نیازمند مداخله و مقاوم‌سازی می‌باشند. اقدامات مرتبط با بهسازی در این پهنه‌ها ضمن حمایت (Protection)، حفاظت (Conservation)، نگهداری (Maintenance) و مراقبت (Preservation)، شامل استحکام‌بخشی (Consolidation)، و تعمیر (Repair) است.

- **نوسازی (Renovation)**

این نوع از مداخله، شامل محدوده‌هایی از شهر است که اکثر بلوک‌های آن، علاوه بر کم‌دوامی، دارای دانه‌بندی کوچک و یا نفوذناپذیر است. نوسازی پهنه‌های فرسوده اقدامی میان‌مدت و به منظور نو شدن بافت فرسوده است. در این نوع مداخله ماهیت‌های شکلی بافت حفظ شده و فعالیت‌ها و عناصر غیرکالبدی با زندگی نوین منطبق می‌شوند. اصلی‌ترین اقدامات در جهت نوسازی بافت عبارتند از توان‌بخشی (Rehabilitation)، انطباق (Adaptation) و تبدیل دگرگونی (Conversion). گستردگی و دامنه مداخله در این محدوده‌ها به گونه‌ای است که علاوه بر مشارکت مردم، نیازمند دخالت و نظارت شهرداری است.

- **بازسازی (Reconstruction)**

بازسازی محدوده‌هایی از بافت‌های فرسوده شهر را دربرمی‌گیرد که با سه معیار فرسودگی (اولویت اول مداخله) بالاترین میزان تراکم را دارند. در این نوع از مداخله، بافت دگرگون شده و شرایط جدیدی در آن ایجاد می‌شود. اقدامات بازسازی در بافت‌های فرسوده، به صورت تخریب (Demolition)، پاکسازی (Clearance) و دوباره‌سازی (Rebuilding) است. طرح‌های بازسازی، با توجه به وسعت و مقیاس مداخله نیازمند طرح موضعی و موضوعی و سرمایه‌گذاری در مقیاس کلان است. پیش‌بینی میزان و نحوه سرمایه‌گذاری، عامل مؤثری در تدقیق اینگونه طرح‌ها خواهد بود.

★ ★ ★

برای ساماندهی و چگونگی مداخله در بافت‌های فرسوده و تحقق‌پذیری اقدامات لازمه، توجه به موارد و جنبه‌های زیر ضروری است:

- **بافت‌های ارزشمند**

برخی از محدوده‌ها، علیرغم برخورداری از معیارهای فرسودگی، به لحاظ ویژگی‌های فضایی خاص و در اکثر مواقع قدمت زیاد، جزو محدوده‌های ارزشمند شهر محسوب می‌شوند. این محدوده‌ها که عمدتاً بافت‌های روستایی و تاریخی شهر را در بر می‌گیرند، مشمول ضوابط مداخله در بافت‌های ارزشمند شهر بوده و نوع مداخله در آنها براساس میزان فرسودگی تعیین نمی‌شود.

- **ملاحظات زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی**

هدف از مداخله در بافت‌های فرسوده، ایجاد بافت‌هایی پایدار است. بی‌توجهی به این امر با توجه به تجارب ملی و جهانی، همواره موجب شکست طرح‌ها شده است. منظور از پایداری بافت شهری، پایداری همه جانبه از جهات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... است. بدین‌منظور توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی کارکردی و زیست محیطی در امر بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده، ضروری است و برنامه‌ریزی صرفاً کالبدی، تحقق‌پذیری طرح‌ها را دشوار می‌سازد.

- **تأمین خدمات و زیرساخت‌ها**

کمبود زیرساخت‌ها و تسهیلات شهری، یکی از مشکلات اساسی بافت‌های فرسوده است. وضعیت خدمات شهری و میزان برخورداری جمعیت ساکن از خدمات ضروری، یکی از الزامات ساماندهی بافت‌های فرسوده است.

- **سازگاری کاربری‌ها**

فعالیت غالب در بافت فرسوده (مسکونی، خدماتی، تولیدی و ...) مشخصه اصلی برای کارکرد آن است. اکثر محدوده‌های فرسوده شهر، مسکونی است. افزایش کاربری‌های ناسازگار، در بافت مسکونی در برخی محدوده‌ها، سبب افزایش فرسودگی و دگرگونی در کارکرد و نقش محدوده‌های مسکونی شده است.

★ ★ ★

ساماندهی و مداخله در بافت‌های فرسوده، مبتنی بر اصول کلی زیر است:

(۱): لحاظ نمودن انسجام سازمان فضایی، پهنه‌بندی و ضوابط و مقررات طرح جامع در برنامه و طرح مداخله

(۲): توجه به اصل ایجاد تعادل بین سکونت، فعالیت و محیط زیست و پرهیز از بارگذاری‌های جمعیتی و فعالیتی که پی‌آمد آن افزایش تقاضای خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری است.

(۳): توجه به مفاهیم هویت، عصریت و محله‌گرایی

(۴): تقدم سیاست کاهش تراکم و جمعیت به هنگام مداخله در بافت‌های فرسوده و استفاده بیشتر از شیوه‌های بهسازی و نوسازی و حداقل دخالت

(۵): انتخاب محدوده‌های کوچک برای مداخله به همراه در نظر گرفتن مکان اسکان

(۶): ارزیابی مدیریت شهری از توان واقعی برای ساماندهی وتوجه به متوسط عمرمدیریت ارشد شهر درتدوین طرح مداخله

(۷): انجام طرح‌های پایلوت مداخله و انجام امکان‌سنجی و نظرسنجی پیش از اقدام

(۸): در نظر گرفتن مداخله در بافت فرسوده به مثابه توسعه درون شهری

(۹): رعایت ملاحظات چند انظباطی و انعطاف‌پذیر، به نحوی که در الگوی عمل هم امکان تملک بالا و هم امکان تملک خرد، ملحوظ شود.

شورای اسلامی شهر تهران

۷-۴-۳: طرح های عمران و توسعه شهری تهران

عمران و توسعه شهری تهران، نیازمند مداخله برنامه‌ریزی شده با اجرای برنامه و طرح‌هایی است که برخی محدوده‌ای خاص از شهر را در بر گرفته و برخی نیز با موضوعی مشخص برای محدوده‌های متعدد و یا تمامی قلمرو شهر است.

طرح‌های عمران و توسعه شهری تهران، که در دو سطح منطقه‌ای (عمدتاً توسط مشاورین مناطق) و شهری (عمدتاً توسط مشاور طرح جامع) شناسایی شده، بالغ بر ۴۵۰ طرح موضعی و موضوعی با سه مقیاس متفاوت به قرار زیر است:

- طرح‌های شهری و فراشهری با عملکرد و حوزه تأثیر وسیع
- طرح‌های فرامنطقه‌ای با حوزه تأثیر در چند منطقه و حوزه‌های شهری
- طرح‌های منطقه‌ای و ناحیه‌ای با عملکردهای محدود و محلی

طرح‌های بارز موضعی و موضوعی برای عمران و توسعه شهر تهران، با توجه به انواع محدودیت‌ها به ویژه مالی و زمانی، براساس معیارهای مشخص اولویت‌بندی شده که در این میان طرح‌هایی که بتوانند چشم‌انداز و راهبردهای طرح جامع را تحقق بخشند و یا در آن تأثیرگذار باشند، از اولویت برخوردار بوده‌اند، به ویژه با توجه به ضرورت‌های زیر:

- ارتقاء نقش و جایگاه جهانی و ملی شهر تهران
- حفاظت از میراث طبیعی و تاریخی تهران
- گسترش فضاهای عمومی و گردشگری
- ارتقاء کیفیت زیست شهری
- ارتقاء خدمات کلان شهری و توسعه و تجهیز مراکز خدماتی شهر
- توسعه اجتماعی و اقتصادی و رونق فعالیت در شهر تهران

با توجه به معیارها و ضرورت‌های مذکور طرح‌های بارز موضعی و موضوعی شهر تهران مشخص و سپس در چارچوب برنامه‌هایی مشخص طبقه‌بندی شده‌اند.

برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی، سطح دیگری از طرح‌های توسعه شهری تهران و پس از طرح‌های جامع (سطح اول) و تفصیلی (سطح دوم)، به عنوان اسناد پایه‌ای و مبنا برای ساماندهی توسعه و عمران شهری تهران و برنامه عملیاتی (سطح سوم) آن است. این سطح از طرح‌های توسعه شهری، کلیه زمینه‌ها (موضوعات) و محدوده‌ها (موضع‌ها) نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ را دربرگرفته و دستاورد مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران است.

(الف): برنامه‌ها، طرح‌ها و مطالعات موضوعی توسعه شهری تهران

برنامه و طرح‌های موضوعی توسعه شهری تهران، کلیه زمینه‌های نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ در مقیاس شهری است، که به تفکیک برنامه‌ها و طرح‌های متشکله هر برنامه، به قرار زیر است:

۱- برنامه ساماندهی و توسعه فضاهای آموزش‌عالی و عمومی شهر تهران

۱-۱: ساماندهی و توسعه ساختمان‌های آموزشی (مدارس، پیش‌دبستانی‌ها و...)

۱-۲: ساماندهی پردیس‌های دانشگاهی، پارک‌های فناوری، فضاها، بناها و مراکز آموزش‌عالی و مؤسسات پژوهشی-تحقیقاتی

۲- برنامه ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی، مذهبی، ورزشی، تفریحی و گردشگری شهر تهران

۲-۱: طرح توسعه و ساماندهی مساجد، به عنوان کانون محلات و هسته سازمان فضائی و سلسله-مراتبی توسعه شهری

۲-۲: طرح ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی

۲-۳: طرح ساماندهی و توسعه فضاها و اماکن ورزشی

۲-۴: طرح توسعه گردشگری شهر تهران و ساماندهی، فضاهای تفریحی، تفرجگاهی و مراکز اقامت و پذیرائی

۳- برنامه ساماندهی و توسعه فضاهای بهداشتی و درمانی شهر تهران

۳-۱: طرح ساماندهی شبکه و مراکز بهداشتی و درمانی و درمانگاه‌ها در مقیاس محله و منطقه

۳-۲: طرح ساماندهی بیمارستان‌ها

۴- برنامه ساماندهی پردیس‌های حکومتی و حکمرانی محلی و تأسیسات اداری - دولتی و عمومی

۴-۱: طرح ساماندهی پردیس‌های حکومتی (قوای سه گانه) در مقیاس ملی و استانی

۴-۲: طرح ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های دولتی (حکومتی) در مقیاس شهری و منطقه‌ای

۴-۳: طرح ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های عمومی (حکمرانی محلی و مدیریت شهری) در مقیاس شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی (ساختمان‌های اداری - خدماتی شورا، شهرداری‌ها و شورایاری‌ها)

۵- برنامه ساماندهی و توسعه فضاهای سبز شهر تهران

۵-۱: طرح ایجاد، توسعه و ساماندهی کمربند سبز محدوده شهر تهران

۵-۲: طرح توسعه ساماندهی پارک‌ها و فضاهای سبز شهری تهران در مقیاس‌های مختلف

۵-۳: طرح حفاظت و ساماندهی باغات و اراضی مزروعی شهر تهران

۶- برنامه ساماندهی و ایجاد گورستان‌های شهر تهران

۶-۱: طرح توسعه و ساماندهی گورستان‌های تهر ان

۶-۲: طرح ساماندهی مقبره‌ها، امامزاده‌ها و گورستان‌های محلی

۷- برنامه ساماندهی و توسعه مراکز کار، فعالیت و نمایشگاه‌های شهر تهران

۷-۱: طرح ساماندهی کانون‌ها و محورهای کار و فعالیت

۷-۲: طرح ساماندهی و توسعه مراکز عمده‌فروشی، توزیع مواد غذائی و میادین میوه و تره‌بار

۷-۳: طرح ساماندهی استقرار مشاغل، انتقال صنایع، فعالیت‌ها و مشاغل مزاحم و نامتجانس شهری (کارگاه‌ها، انبارهای متروکه و...)

۷-۴: طرح مکانیابی، ساماندهی و تجهیز مراکز نمایشگاهی تهران

۸- برنامه ساماندهی مراکز نظامی و انتظامی شهر تهران

۱-۸: طرح ساماندهی اماکن و مراکز انتظامی و امنیتی شهر تهران در مقیاس‌های گوناگون

۲-۸: طرح ساماندهی انتقال، جابجائی و تغییر عملکرد اماکن و فضاهای در اختیار نیروهای نظامی (سپاه و ارتش)

۹- برنامه حفاظت و توسعه تجهیزات، زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری

۱-۹: طرح حفاظت از حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها و کنترل سیلاب و جمع‌آوری آب‌های سطحی

۲-۹: طرح توسعه و ایجاد شبکه‌های فاضلاب شهری

۳-۹: طرح احیاء قنوات شهر تهران

۱۰- برنامه حفاظت از محیط‌زیست و ساماندهی و توسعه خدمات شهری تهران

۱-۱۰: طرح ساماندهی مدیریت مواد زائد جامد شهری (پسماندهای جامد)

۲-۱۰: طرح جلوگیری از آلودگی‌های صوتی

۳-۱۰: طرح جلوگیری از آلودگی هوا

۴-۱۰: طرح تدوین و اجرای استانداردهای زیست‌محیطی در طراحی پروژه‌های بزرگ عمرانی و تعیین معیارهای امکان‌سنجی زیست‌محیطی برای اجرای آن (شبکه‌های حمل و نقل، مجتمع‌های بزرگ ساختمانی و...)

۱۱- برنامه ایمن‌سازی شهر تهران و کاهش مصرف انرژی

۱-۱۱: طرح شناسایی دقیق گسل‌ها و پهنه‌های خطر زلزله در شهر تهران (تا مقیاس ۱:۲۰۰۰)

۲-۱۱: طرح پدافند غیرعامل شهر تهران

۳-۱۱: طرح مکانیابی و تجهیز مراکز و پهنه‌های مورد نیاز مدیریت بحران در هنگام سوانح

۴-۱۱: طرح ایجاد، توسعه و ساماندهی مراکز آتش‌نشانی، امداد و نجات

۵-۱۱: طرح مقاوم‌سازی کلیه مستحدثات، ساختمان‌ها و ابنیه و تأسیسات شهری

۶-۱۱: طرح ایمن‌سازی فضاهای عمومی، همگانی، مراکز حساس و شریان‌های حیاتی

۷-۱۱: طرح مطالعاتی - راهبردی و عملیاتی کاهش مصرف انرژی در ساختمان

۱۲- برنامه بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و مدیریت ترافیک شهر تهران

۱-۱۲: طرح ساماندهی مدیریت واحد حمل و نقل شهری

۲-۱۲: طرح مطالعاتی - راهبردی کاهش مصرف سوخت و صرفه‌جوئی در مصرف انرژی در وسایط‌نقلیه

۳-۱۲: طرح ساماندهی و مناسب‌سازی شهر برای حرکت جانبازان و معلولین

۴-۱۲: طرح ساماندهی نظام حرکت پیاده

۵-۱۲: طرح ساماندهی و مکانیابی و تدوین ضوابط و مقررات طراحی و توسعه پارکینگ‌های عمومی و طبقاتی

۱۳- برنامه ساماندهی و ارتقاء هویت معماری و شهرسازی ایرانی – اسلامی در سیما و منظر شهری

۱-۱۳: برنامه راهبردی طراحی شهری و مدیریت منظر شهری تهران

۱-۱-۱۳: طرح تدوین استانداردها و چارچوب‌های طراحی و اجرای نما، سیمای عمومی و منظر شهری به ویژه برای موقعیت‌های مداخله

۲-۱۳: طراحی شهری محورهای اصلی شهر (شمالی - جنوبی و شرقی - غربی)

۳-۱۳: طراحی شهری محورهای شریانی شاخص و راسته‌های تجاری

۴-۱۳: طراحی شهری محورها و شریان‌های جدید احداثی و اصلاحی - تعریضی

۵-۱۳: طراحی شهری فضاهای همگانی و عمومی و میادین

۱۴- برنامه بهسازی، بازسازی و نوسازی شهر

۱-۱۴: طرح مطالعاتی - راهبردی و عملیاتی مداخله در بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر (اجتماعی، حقوقی، اقتصادی، ...، کالبدی و مدیریتی)

۱۵- برنامه ساماندهی و صیانت از محدوده و حریم شهر تهران

۱-۱۵: طرح مطالعاتی - راهبردی و عملیاتی اصلاح ساختار، قوانین و مقررات و استقرار مدیریت واحد حریم شهر تهران و نظارت بر تحولات آن

۲-۱۵: طرح تعیین و تدقیق خط و مرز محدوده شهر

۱۶- برنامه ساماندهی و توسعه امور اجتماعی، مسکن و افزایش رضایت‌مندی شهروندان تهران (رویکرد انسان محوری)

۱-۱۶: طرح مطالعاتی - راهبردی ارتقاء فرهنگ و دانش شهر و شهروندان (مهندسی فرهنگی شهر)

۲-۱۶: طرح مطالعاتی - راهبردی اقتصاد شهری و ساماندهی نظام مالکیت بر اراضی شهری و ارزش افزوده زمین (بازار و اقتصاد زمین)

۳-۱۶: طرح ساماندهی مشارکت شهروندان در اداره امور شهر با رویکرد محله محوری

۴-۱۶: طرح ساماندهی اطلاع‌رسانی و توسعه آگاهی‌های عمومی در کلیه امور مدیریت شهری برای افزایش مطالبات شهروندان (با هدف توسعه نظارت عامه بر کلیه فعالیت‌های شهری)

۵-۱۶: طرح ساماندهی مسکن شهر تهران با رویکرد ارتقاء جایگاه و اختیارات مدیریت شهری تهران بر کلیه تحولات، سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های تأمین مسکن احاد شهروندان تهرانی

۶-۱۶: طرح ساماندهی توسعه خدمات (IT) در عرضه کلیه خدمات به شهروندان (به ویژه ماشینی کردن فرایند صدور پروانه‌های ساختمانی و نظارت بر هر گونه ساخت و ساز - استقرار سیستم یکپارچه شهرسازی)

۱۷- برنامه ساماندهی نظامات مالیه و مدیریت شهری تهران

۱-۱۷: طرح ساماندهی (بازبینی) ساختار، سازمان و تشکیلات مدیریت شهری (شهرداری تهران)

۲-۱۷: طرح تجدید سازمان و ارتقاء جایگاه حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری در مجموعه سازمان سازمان شهرداری تهران

۱-۲-۱۷: طرح مطالعاتی- عملیاتی نهادسازی و استقرار مدیریت جامع کنترل کیفیت در ساخت و سازهای شهری (تأسیس سازمان در زیرمجموعه حوزه شهرسازی و معماری شهرداری تهران)

۲-۲-۱۷: طرح مطالعاتی- عملیاتی استقرار مدیریت بصری یا منظر شهر تهران (با هدف ارتقاء هویت سیما و منظر شهری)

۳-۱۷: طرح تدوین نظام مالیه و مدیریت منابع مالی و اصلاح ساختار درآمد - هزینه شهر

۴-۱۷: طرح منطقه‌بندی ارزش واقعی املاک و بهای خدمات در پهنه‌های استفاده از اراضی با توجه به ارزش افزوده ناشی از توسعه و عمران شهر به ویژه در اجرای قانون نوسازی شهر، مصوب ۱۳۴۷

۵-۱۷: طرح شناسایی املاک و اراضی بزرگ شهر برای استقرار کارکردهای مناسب چندمنظوره شهری

۶-۱۷: طرح ایجاد صندوق عمران شهرداری برای تأمین منابع مالی طرح‌های سرمایه‌گذاری

۷-۱۷: طرح بازنگری و اصلاح نظام تشخیص و درآمد پایدار شهر و وصول عوارض به ویژه ساماندهی عوارض تجاری‌ها و تجدیدنظر در نظام سرقفلی

۸-۱۷: طرح مطالعاتی - راهبردی و عملیاتی تکمیل مطالعات به منظور استقرار مدیریت واحد در مجموعه شهری تهران

۹-۱۷: طرح استقرار نهاد دائمی مدیریت و برنامه‌ریزی به منظور تهیه، تکمیل، بهنگام‌سازی، تجدیدنظر و اصلاح و بازخورد طرح‌های توسعه شهری تهران

(ب): برنامه‌ها و طرح‌های موضعی فرامنطقه‌ای توسعه شهری تهران

برنامه و طرح‌های موضعی توسعه شهری تهران، کلیه محدوده‌های نیازمند طراحی و ساماندهی در مقیاس شهری و فراشهری را با برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ، دربرمی‌گیرد، که به تفکیک برنامه‌ها و طرح‌های متشکله هر برنامه، به قرار زیر است؛ بی‌شک در فرایند اجرا، هر طرح شامل تعدادی ریزطرح یا پروژه نیز خواهد بود:

۱- برنامه ساماندهی عرصه‌ها و محورهای شهری (شرقی - غربی و شمالی - جنوبی) در مقیاس شهری و فراشهری

۱-۱: طرح ساماندهی محور شهری انقلاب - دماوند (آزادی - انقلاب، انقلاب - امام حسین) و (محور دماوند)

۱-۲: طرح ساماندهی محور شمالی شهر (عرصه حدفاصل رسالت - همت)

۱-۳: طرح ساماندهی محور جنوبی شهر (عرصه حدفاصل شوش - بعثت)

۱-۴: طرح ساماندهی محور مرکزی شهر دربند- ری (حدفاصل ولیعصر - شریعتی و امتداد آن به طرف جنوب)

۱-۵: طرح ساماندهی محور شهری درکه

۱-۶: طرح ساماندهی محور شهری دارآباد - بی‌بی‌شهربانو

۱-۷: طرح ساماندهی محور شهری فرحزاد

۲- برنامه ساماندهی مراکز شهری در مقیاس فرامنطقه‌ای، حوزه شهری، شهری و فراشهری

۲-۱: طرح ساماندهی مرکز تجریش (میدان، قدمگاه صالحیه)

۲-۲: طرح ایجاد مرکز رسانه‌ای - هنری تهران

۲-۳: طرح ایجاد مرکز اجتماعی - فرهنگی تهران (تپه‌های عباس‌آباد و مصلی)

۲-۴: طرح ساماندهی مرکز فعالیت نوین شهر تهران

۲-۵: طرح ساماندهی مرکز فعالیت تجاری - تاریخی (بازار تهران)

۲-۶: طرح ایجاد مرکز اقتصاد جهانی تهران

۲-۷: طرح ساماندهی مرکز شهرری با محوریت حرم عبدالعظیم حسنی (ع)

۲-۸: طرح ساماندهی مرکز ارتباطات جهانی (برج یادمان)

۲-۹: طرح ساماندهی مرکز خدماتی - تجاری حوزه غربی تهران (میدان آزادی)

۲-۱۰: طرح ایجاد مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (فرودگاه دوشان‌تپه)

۲-۱۱: طرح ساماندهی مرکز خدمات شهری یافت‌آباد (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)

۲-۱۲: طرح ساماندهی مرکز خدمات شهری میدان بسیج (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)

۲-۱۳: طرح ساماندهی مرکز خدمات شهری کوهک (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)

۲-۱۴: طرح ساماندهی مرکز خدمات شهری پونک (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)

۲-۱۵: طرح ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)

۳- برنامه ساماندهی پهنه‌های ارزشمند تاریخی

۳-۱: طرح ساماندهی پهنه تاریخی تهران (تهران ناصری)

۳-۲: طرح ساماندهی پهنه تاریخی - زیارتی ری (حرم حضرت عبدالعظیم)

۳-۳: طرح ساماندهی پهنه تاریخی - تفرجی تجریش، دربند و مجموعه سعدآباد

۳-۴: طرح ساماندهی پهنه طبیعی - تاریخی بی‌بی شهربانو و چشمه‌علی

۴- برنامه ساماندهی پهنه‌های ارزشمند طبیعی و زیست‌محیطی

۴-۱: طرح ساماندهی کوهساران

۴-۱-۱: پروژه‌های ساماندهی کوهسار شمالی و رود - دره‌های البرز (درکه، اوین، فرحزاد و...)

۴-۱-۲: پروژه‌های ساماندهی کوهسار شرقی

۴-۲: طرح ساماندهی رودخانه و مسیل کن

۴-۳: طرح ساماندهی پارک‌های جنگلی

۴-۳-۱: پروژه‌های ساماندهی پارک‌های جنگلی شمال - شرقی تهران (لویزان و ...)

۴-۳-۲: پروژه بهسازی و حفاظت پارک پردیسان

۴-۳-۳: پروژه بهسازی و حفاظت پارک جنگلی سرخه‌حصار و غزال

۵- برنامه ساماندهی پهنه های کار و فعالیت

۵-۱: طرح ساماندهی و پالایش پهنه‌های فعالیت غرب تهران

۵-۱-۱: طرح ساماندهی پهنه خدماتی - گردشگری منطقه (۲۲) به عنوان مرکز مجموعه شهری تهران

۵-۱-۲: طرح ساماندهی پهنه صنعتی مدرن منطقه (۲۱)

۵-۲: طرح ساماندهی پهنه صنعتی شمال‌شرقی تهران

۶- برنامه ساماندهی پهنه‌های تفرج و گردشگری

۶-۱: طرح ساماندهی پهنه تفرج - گردشگری غرب تهران (منطقه ۲۲)

۶-۲: طرح ساماندهی پهنه تفرج - گردشگری شمال‌شرقی تهران (اراضی حریم واقع در پهنه شمالی بزرگراه بابایی)

۷- برنامه ایجاد و توسعه مجموعه‌های ورزشی در مقیاس شهری و فراشهری

۸- برنامه ساماندهی پهنه‌های ویژه

۸-۱: طرح ساماندهی پهنه فرهنگی - پژوهشی شهر تهران (دانشگاه تهران و شمال خیابان انقلاب تا دانشگاه امیرکبیر با هاله پیرامونی آن)

۸-۲: طرح ساماندهی بهارستان و مجلس (مرکزیت قوه مقننه و حوزه نفوذ آن)

۸-۳: طرح ساماندهی فرودگاه مهرآباد

۸-۴: طرح ساماندهی شهر آفتاب

۸-۴-۱: پروژه نمایشگاه بین‌المللی تهران

۸-۴-۲: سایر پروژه‌ها

۸-۵: طرح ساماندهی حریم شهر تهران

۸-۵-۱: طرح جامع حریم شمال بزرگراه بابائی (حریم شمال شرقی تهران)

۸-۵-۲: طرح جامع حریم شمالی تهران

۸-۵-۳: طرح جامع حریم شرقی تهران

۸-۵-۴: طرح جامع حریم جنوبی تهران

۹- برنامه ایجاد و توسعه تأسیسات جابجائی و حمل و نقل

۹-۱: طرح ساماندهی و تجهیز دروازه‌های ورودی - خروجی شهر (خدمات دروازه‌ای)

۹-۲: طرح ساماندهی و ایجاد ایستگاه‌های مترو

۹-۳: طرح ساماندهی ایستگاه مرکزی راه‌آهن تهران

۹-۴: طرح ساماندهی پایانه‌های اتوبوس‌رانی شهری و بین‌شهری

۹-۵: طرح ایجاد و ساماندهی پایانه‌ها، پارک‌های سوار و مجتمع‌های پشتیبان حمل و نقل شهری و بین‌شهری تهران

۹-۶: طرح ساماندهی و مکانیابی ایجاد و توسعه مراکز سوخت‌رسانی شهر تهران

(ج): طرح‌ها و پروژه‌های موضعی توسعه شهری در مقیاس مناطق، نواحی و محلات شهر تهران

طرح‌ها و پروژه‌های موضعی شهر تهران در مقیاس مناطق، نواحی و محلات شهری تهران که در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود، در دو زمینه اصلی شامل بافت‌های فرسوده شهری و سایر طرح‌های موضعی، متمایز شده، که به قرار زیر است:

۱- برنامه ویژه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری (به تفکیک مناطق ۲۲ گانه)

عناوین پهنه‌های بافت‌های فرسوده شهری نیازمند تهیه طرح‌های بهسازی، نوسازی و بازسازی شهر تهران به تفکیک مناطق و به ترتیب اولویت در لیست و نقشه ضمیمه به قرار زیر است:

۱-۱: طرح‌های بافت‌های نیازمند مداخله منطقه یک شهرداری

الی

۱-۲۲:

۲- برنامه طرح‌های موضعی شهر تهران به تفکیک سرفصل‌ها و برنامه‌های طرح‌های موضعی)

۴
شرایط تحقق پذیری طرح

۴-۱ : الزامات کلی تحقق پذیری طرح
۴-۲ : الزامات مالی و اصلاحات اقتصادی
۴-۳ : الزامات نظام اجرایی و اصلاحات ساختاری در مدیریت شهری

۱-۴: الزامات کلی تحقق‌پذیری طرح

طرح جامع تهران، برنامه‌ای است بلندمدت (بیست ساله)، برای هدایت و توسعه هماهنگ و پایدار شهر تهران تا افق ۱۴۰۵. این طرح با توجه به ویژگی‌های راهبردی - ساختاری آن، در پایان هر یک از دوره‌های پنج‌ساله (۱۳۹۰-۱۳۹۵-۱۴۰۰ و ۱۴۰۵)، برای اعمال بازخوردهای لازم، کارآمدی و تحقق‌پذیری هرچه بیشتر، متناسب با تحولات، شرایط و مقتضیات زمان و ضمن حفظ اصول کلی و راهبردهای مصوب آن، توسط "نهاد دائمی مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران"، مورد تجدیدنظر و بهنگام‌سازی قرار گرفته و به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید.

(۱): با توجه به ماهیت راهبردی - ساختاری طرح جامع شهر تهران و به منظور برقراری جریانی پویا و مستمر در هدایت و راهبری دائمی تحولات کالبدی - فضائی و عملکردی شهر تهران و نظارت بر تحقق کامل طرح جامع مصوب تهران، و تهیه، تکمیل، تدقیق و اصلاح طرح‌های تفصیلی، موضعی و موضوعی شهر، مدیریت شهری تهران (شورای اسلامی شهر و شهرداری)، با همکاری و مشارکت وزارت مسکن و شهرسازی، "نهاد دائمی مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران" را، در تداوم همکاری‌ها و فعالیت‌های گذشته به طور رسمی و قانونی، ایجاد خواهند نمود.

(۲): نهاد مذکور، دارای شورایی فراشهری و بین‌بخشی، متشکل از نمایندگان تام‌الاختیار وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و نیرو، سازمان‌های مدیریت و برنامه‌ریزی، حفاظت محیط‌زیست و میراث فرهنگی و گردشگری (در سطح معاون)، نماینده تام‌الاختیار قوه قضائیه، استاندار استان تهران، رؤسای سازمان‌های استانیِ مدیریت و برنامه‌ریزی و مسکن و شهرسازی، رئیس شورای اسلامی شهر تهران و دو نفر دیگر اعضای شورا، شهرداری تهران و دو نفر از معاونین ایشان، فرمانده نیروی انتظامی تهران بزرگ، رئیس سازمان نظام مهندسی استان و پنج نفر از متخصصین ذیربط و ذیصلاح از دانشگاه‌ها، مراکز و محافل علمی - پژوهشی و حرفه‌ای و در رشته‌های تخصصی مرتبط با توسعه و عمران شهر، که به پیشنهاد و معرفی شهردار تهران و تصویب شورای اسلامی شهر تهران تعیین خواهند شد، می‌باشد.

(۳): رئیس شورای مذکور، شهردار تهران و رئیس نهاد که بنا به پیشنهاد شهرداری تهران و تأیید توأمان وزیر مسکن و شهرسازی و رئیس شورای اسلامی شهر تهران و با حکم شهردار تهران منصوب خواهد شد، دبیر آن می‌باشند.

(۴): وظایف و اختیارات نهاد، شورا و رئیس آن، مقررات مالی و استخدامی و نحوه تأمین اعتبار و منابع مالی مورد نیاز آن طبق لایحه، اساسنامه و آئین‌نامه اجرائی خواهد بود که حسب مورد توسط شورای اسلامی شهر تهران تهیه و به تصویب مجلس شورای اسلامی، دولت یا شورای اسلامی شهر و شورای نهاد خواهد رسید.

(۵): در فرایند اجرای نظام پهنه‌بندی استفاده از اراضی در طرح حاضر، و برخلاف رویه‌های معمول و مرسوم گذشته در طرح‌های تفصیلی ملاک عمل قبلی، تأمین اراضی برای تأمین فضاهای خدماتی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی - مذهبی، سبز و پارک‌ها و تجهیزات و تأسیسات شهری)، توسط شهرداری و هر یک از ارگان‌ها و دستگاه‌های مسئول دولتی، حسب مورد و ضمن تثبیت خدمات محقق شده و در حال بهره‌برداری فعلی در نقاط مختلف شهر، از طریق برنامه‌ریزی و محاسبه نیازها در مقیاس محله در افق طرح، سطوح فضاهای خدماتی مورد بهره‌برداری فعلی و در نهایت استخراج کمبودها در هر یک از فضاهای مربوطه و تملک زمین و احداث فضای مورد نیاز طبق برنامه‌های عملیاتی پنج‌ساله و در فرایندی مستمر توسط متولیان و دستگاه‌های بخشی مسئول و همکاری شهرداری تهران صورت خواهد گرفت.

در همین ارتباط شهرداری تهران حسب مورد با همکاری همه‌جانبه دستگاه‌های بخشی و دولتی ذیربط، در قالب "برنامه‌های موضوعی تأمین فضاهای خدمات شهری مورد نیاز تهران"، طرح‌ها و برنامه‌های لازم را در جهت تدقیق و اجرای کامل طرح تفصیلی شهر در این رابطه، تهیه و تأمین خدمات مورد نیاز در نقاط مختلف شهر را در راستای اهداف طرح جامع در فرایندی دائمی مراقبت و پی‌گیری خواهد نمود.

(۶): تا تأمین اراضی مورد نیاز برای رفع کمبود فضاهای خدماتی مورد نیاز شهر به ویژه در سطوح محلات، مطابق جداول سطح و سطوح فضاهای خدماتی، پیش‌بینی شده در طرح‌های تفصیلی مصوب مناطق، طبق شرح بند (۵)، کاربری‌های خدماتی پیش‌بینی و تثبیت شده در طرح تفصیلی ملاک عمل قبلی شهر تهران، کماکان ملاک عمل بوده، تا در فرایندی تدریجی و در یک دوره گذار و حداکثر در یک دوره پنج‌ساله، کلیه کاربری‌های خدماتی طرح قبلی لغو و کلیه سطح و سطوح کاربری‌های طرح جدید جایگزین آن شود.

تبصره: شهرداری تهران با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، عوارض خاص تغییر کاربری‌های خدماتی طرح قبلی و طرح جدید تفصیلی مصوب شهر تهران را به نحو مناسب و عادلانه ازمالکین مربوطه به نفع شهر و توسعه و عمران آن دریافت و با اولویت درجهت تأمین زمین و اراضی مورد نیاز فضاها و طرح‌های خدماتی و توسعه شهری به مصرف می‌رساند.

(۷): با تصویب این طرح و در اجرای این سند، کلیه مصوبات موردی و عمومی شورایعالی که به نحوی به شهر تهران و مسائل شهرسازی و معماری آن مربوط می‌شود و همچنین کلیه مصوبات کمیسیون ماده (۵)، شورای اسلامی شهر تهران، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های وزارت کشور و قائم‌مقامی انجمن شهر و هر بخشنامه و دستورالعمل دیگر که قبلاً در خصوص هر گونه ضابطه و مقررات شهرسازی در تهران از قبیل نحوه استفاده از اراضی (کاربری) تراکم، سطح اشغال، ارتفاع طبقات صادر شده باشد، بعد از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران و ضوابط و مقررات که در کوتاه‌ترین زمان ممکن و براساس این طرح (طرح جامع تهران) تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید، لغو و بلااثر می‌گردد.

(۸): با توجه به ماهیت تولید و بهره‌برداری طرح‌های توسعه شهری جدید و ضرورت استقرار سیستم مونیتورینگ و بکارگیری سیستم‌های کامل پیشرفته GIS در انجام مأموریت‌ها و وظایف محوله، "مرکز اطلاعات جغرافیایی (مکانی) شهر تهران (TGIC)، "با حفظ استقلال حقوقی، زیر نظر نهاد انجام وظیفه خواهد نمود.

(۹): طرح‌های موضوعی در مقیاس کلان‌شهری و فراشهری که در مقیاس طرح جامع و تدقیق یافته آن خواهند بود، و یا طرح‌های موضعی در مقیاس مذکور، پس از طی مراحل تهیه و بررسی و تأیید در مجموعه مدیریت شهری تهران و کمیسیون ماده (۵)، به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهند رسید.

(۱۰): در فرایند تدقیق و تکمیل و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی و تهیه طرح‌های موضعی و موضوعی شهر تهران، شهرداری تهران از خدمات مهندسین مشاور ذیصلاح آشنا به طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران برای دوره‌های پنج‌ساله، در مقیاس شهر (مشاور مادر) و در سطح مناطق شهرداری (مشاور معین منطقه) استفاده و در یک ساز و کار و سازمان اجرائی - عملیاتی، علاوه بر تهیه طرح‌های جدید و موردنیاز به ویژه طرح‌های موضعی - موضوعی، طرح‌های توسعه شهری را مستمراً تکمیل، تدقیق و اصلاح نموده، بازخورد این فرایند حسب مورد و نیاز به کمیسیون ماده (۵) شهر تهران برای تصویب ارجاع می‌نماید. بدین‌ترتیب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران از انجام وظیفه "تغییر کاربری" فعلی، به فعالیت "تعیین کاربری، تصویب طرح‌های موضعی و تدقیق و اصلاح طرح‌ها"، تغییر نقش خواهد داد. بدیهی است در صورتی که مصوبات کمیسیون ماده (۵) شهر تهران در تمامی زمینه‌ها با این مصوبه، راهبردها، ضوابط و مقررات آن مغایرت داشته باشد، هرگونه اقدامی در موارد مذکور، منوط به تصویب نهایی مورد یا موضوع در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۲-۴: الزامات مالی و اصلاحات اقتصادی

(الف): نظام اخذ عوارض شهری و مقررات مالی

(۱): **تراکم پایه مالی**، به عنوان حقوق مکتسبه مالکیت زمین در کل محدوده شهر تهران، یکسان و معادل ۱۰۰ درصد با فرض کاربری مسکونی در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین، تعیین می‌گردد. این تراکم مبنای ارزش مجازی برای کلیه مالکین اراضی شهر تهران و مبنای قیمت‌گذاری و محاسبه و اخذ عوارض طبق مصوبات شورای اسلامی شهر، خواهد بود.

(۲): **تغییر تراکم پایه مالی** در بعضی از پهنه‌ها و در برخی از محلات و نواحی شهر، به منظور اعمال نحوه خاصی از استفاده اراضی در جهت تعادل‌بخشی به بهره‌برداری از زمین و در راستای تحقق سازمان فضایی شهر و دستیابی به منظر شهری مطلوب از یک سو، و کنترل نظام مالی و اقتصادی شهر، جلوگیری از تورم و افزایش قیمت‌ها و حمایت از اقشار محروم و آسیب‌پذیر در تأمین مسکن مورد نیاز خود و توسعه برخی از ساختمان‌های عمومی و مورد نیاز شهر و اعمال سیاست‌های تشویقی و بالعکس از سوی دیگر، مجاز و منوط به تصویب توأمان کمیسیون ماده (۵) شهر تهران و شورای اسلامی شهر تهران است.

(۳): **مابه‌التفاوت تراکم مجاز ساختمانی و تراکم پایه مالی، مشمول عوارض بوده**، و احداث هر گونه بنا با تراکم مازاد بر حداکثر تراکم‌های مجاز ساختمانی تحت هر عنوان، ممنوع است.

(۴): **انتقال حق توسعه**، از قطعاتی که ساخت و ساز در آنها براساس مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌بندی طرح جامع تهران محدود بوده و تراکم پایه مالی بیشتر از تراکم ساختمانی مجاز زمین و یا حقوق مکتسبه ایجاد شده قبلی بیش از آن (تراکم پایه مالی) است، مجاز می‌باشد. ساخت و ساز در قطعات دریافت کننده این انتقال صرفاً براساس ضوابط و مقررات استفاده از اراضی از نظر کاربری و تراکم مجاز صورت خواهد گرفت و این انتقال، حقی برای بهره‌برداری از زمین و هرگونه ساخت و ساز بر خلاف ضوابط ملاک عمل ایجاد نخواهد کرد.

(۵): **بسترسازی برای اجرای مناسب قانون نوسازی شهر** از طریق تدوین ارزش واقعی املاک و بهای خدمات و تهیه نرخ‌های منطقه‌بندی به روز در پهنه‌ها و پلاک‌های همگن و مختلف استفاده از اراضی، به ویژه با توجه به ارزش افزوده ناشی از توسعه و عمران شهر.

(۶): **بازنگری و اصلاح نظام تشخیص و وصول درآمد** و رسیدن به درآمد پایدار شهری از طریق کاهش سهم درآمد از ساخت و ساز و تراکم و افزایش سهم درآمد از دوره بهره‌برداری ساختمان‌ها و اماکن مختلف شهر و در بافت شارژ شهرنشینی (عوارض نوسازی) در قالب انواع عوارض به ویژه ساماندهی عوارض ساختمان‌های تجاری با رویکرد کاهش عوارض ساخت و ساز در هنگام صدور پروانه و افزایش عوارض کسب و پیشه متناسب با نوع شغل و در زمان بهره‌برداری و در یک فرایند تدریجی، دائمی و پایدار.

(۷): **تبدیل تمام یا بخشی از اخذ انواع عوارض شهری مربوط به ساخت مسکن و مستغلات** و سایر ساختمان‌ها و مستحدثات شهری، به انجام دادن پروژه‌های عمرانی شهری توسط سازندگان.

(۸): ایجاد و گسترش **شرکت‌های توسعه و عمران محلی** با تأکید بر مشارکت و توانمندسازی ساکنان

(ب): اقتصاد و توسعه

(۱): تهیه برنامه استراتژی توسعه شهری (CDS) برای شهر تهران، به منظور دقیق‌سازی نقش و جایگاه شهر تهران در آینده و در راستای تحقق چشم‌انداز توسعه بلندمدت تهران.

(۲): برنامه‌ریزی بخشی و فضایی برای دست یافتن تهران به جایگاه شهر برتر اقتصادی، علمی و فناوری در سطح منطقه آسیای جنوب غربی (برگرفته از سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران).

(۳): برنامه‌ریزی بخشی و فضایی برای رشد دانایی محور تهران در تعامل با اقتصاد جهانی با ایجاد مناطق ویژه مبتنی بر فناوری‌های برتر و ایجاد شهرهای فناوری در مکان مناسب (برگرفته از قانون برنامه چهارم توسعه).

(۴): برنامه‌ریزی بخشی و فضایی برای دگرگونی ساختار فعالیت‌های صنعتی و خدماتی تهران در جهت افزایش سهم فعالیت‌های دانش پایه از طریق ارتقاء سطح فناوری موجود و یا جایگزینی آنها (برگرفته از سند ضوابط ملی آمایش سرزمین).

(۵): حضور قانونی شهرداری تهران در نظام و نهادهای برنامه‌ریزی استان تهران متناسب با مسئولیت‌های قانونی آن در اجرای طرح جامع شهر.

(۶): لزوم هماهنگی در وضع هرگونه ضابطه، دستورالعمل، اعلام برنامه‌ها و اعمال سیاست‌ها توسط دولت، در خصوص زمین شهری و مسکن تهران و یا مؤثر در عرضه و تقاضای آن با مدیریت شهری تهران.

(ج): اقتصاد مسکن، زمین و مستغلات

(۱): در صورتی که در جهت حمایت از اقشار آسیب‌پذیر در تأمین مسکن مورد نیاز، جلوگیری از تورم و نابسامانی‌های اقتصاد شهری، تعادل‌بخشی و تثبیت قیمت‌ها از یک سو و پرداخت سوبسید در احداث، توسعه و تأمین برخی از ساختمان‌ها و فضاهای فرهنگی - مذهبی، آموزشی، گردشگری و... و خدماتی مورد نیاز شهر از سوی دیگر و طبق برنامه‌های از پیش تدوین شده، تراکم پایه مالی افزایش یابد، و یا شهرداری توسط دولت و یا از طریق مصوبات مجلس شورای اسلامی، ملزم به رعایت تسهیلات و تخفیفات در میزان عوارض از متقاضیان و ذینفعان گردد، دولت از طریق تأمین اعتبار و پیش‌بینی‌های لازم در بودجه‌های مصوب سالیانه، مابه‌التفاوت کاهش درآمد مدیریت شهری تهران از این بابت را تأمین و مستقیماً در وجه آن پرداخت می‌نماید.

(۲): تدوین و اجرای برنامه‌های بخشی و فضایی، به طور مشترک توسط وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران، برای ساماندهی به اسکان غیررسمی و برپایی نظام مسکن کم‌درآمدها بر پایه توانمندسازی آنها در قالب طرح جامع مسکن شهر تهران و مبتنی بر قانون برنامه چهارم توسعه.

(۳): فراهم آوردن امکانات زیربنایی و ارائه مشوق‌های لازم برای جذب سرریز جمعیت تهران به شهرهای جدید پیرامون آن و مشارکت دادن شهرداری تهران در مدیریت شهرهای جدید.

(۴): دادن اختیارات قانونی به مدیریت شهری تهران درباره زمین‌های شهری محدوده قانونی و استحفاظی به صورت حق تقدم خرید (حق شفعه) در هنگام تغییر کاربری‌ها و حق خرید زمین و مستغلات به قیمت پیش از تصویب طرح‌های شهری.

(۵): مسئولیت‌پذیری و پاسخگوئی قانونی بنگاه‌های معاملات املاک درباره کیفیت و قیمت معاملات زمین، مسکن و مستغلات و قرار گرفتن آنها تحت نظارت مدیریت شهری.

(۶): واگذاری مدیریت و تولی‌گری زمین‌های شهری تهران به شهرداری تهران و دادن اختیار تملک و عمران آنها و انتقال مالکیت کلیه زمین‌ها و اراضی در اختیار و در مالکیت دولت در شهر تهران و در حریم مصوب آن، به صورت رایگان به شهرداری تهران و عدم حق هرگونه واگذاری زمین در این عرصه به کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، دولتی و عمومی توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی، نهادها و سازمان‌های دیگر.

تبصره: بهره‌برداری از اراضی فوق توسط شهرداری تهران، صرفاً براساس کاربری‌ها و ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی شهر و با اولویت در تأمین فضای خدماتی مورد نیاز و معوض طرح‌های مصوب عمران شهری و آزادسازی حرایم مسیل‌ها و رودخانه‌ها مجاز خواهد بود.

(۷): اصلاح نظام مالی تأمین مسکن در شهر تهران با تلفیق نظام تأمین اجتماعی با نظام تأمین مسکن کم‌درآمدها و ایجاد صندوق‌های محلی اعتبار مسکن.

(د): نظام مالیه شهری

(۱): احیاء قوانین مالیات مستغلات مسکونی (مصوب ۱۳۶۶ لغو شده در سال ۱۳۸۰) و قانون مالیات بر اراضی بایر (مصوب ۱۳۵۴ لغو شده در سال ۱۳۸۰) در اشکال جامع‌تر برای جلوگیری از بورس‌بازی و بدون استفاده ماندن زمین و مستغلات مسکونی و غیرمسکونی و واریز درآمدهای حاصله به حساب شهرداری تهران.

(۲): احصاء حق مرغوبیت، ارزش افزوده و عایدی حاصل از عملیات توسعه و عمران شهری و سرمایه‌گذاری‌های مدیریت شهری، در انواع مالیات‌های اجاره‌بها، نقل و انتقال، درآمد ساخت و ساز و... اخذ شده به وسیله دولت و محسوب شدن جزء درآمدهای مدیریت شهری تهران.

(۳): تفویض اختیارات قانونی به شهرداری‌ها در مناطق ویژه‌ای از شهر برای توسعه فعالیت‌های دانش پایه از طریق مشوق‌های مالیاتی مشابه مناطق آزاد.

(۴): جلوگیری از سوداگری و کسب و کار غیرمولد در مسکن و زمین شهری، از طرق مختلف از جمله؛ وضع و اخذ عوارض بر هر گونه نقل و انتقال مازاد بر یک بار بر روی اراضی و املاک و خانه و آپارتمان در شهر تهران و حریم آن، توسط شهرداری و شورای اسلامی شهر تهران.

(۵): مشروط شدن پرداخت انواع وام‌های اشتغال‌زایی صنعتی و خدماتی به مجوزهای مکانی مشخص شده توسط مدیریت شهری و مبتنی بر نحوه استفاده از اراضی در طرح‌های مصوب.

(۶): پرداخت هزینه‌های مربوط به تأمین عدالت اجتماعی در خدمات شهری به مدیریت شهری تهران توسط دولت در قالب یارانه‌های مستقیم و از محل اعتبارات مصوب سالیانه.

(۷): پرداخت سهم شهروندی دولت و هزینه‌های پایتخت‌نشینی آن به شهرداری، حداقل معادل عوارض نوسازی دریافتی از سایر شهروندان از یکسو و پرداخت هرگونه عوارض دیگر در هرگونه ساخت و ساز و اجرای پروژه‌های عمرانی فراشهری و عوارض مستمر و جاریِ ناشی از بهره‌برداری از بناها و مستحدثات از سوی دیگر توسط دولت.

۳-۴: الزامات نظام اجرائی و اصلاحات ساختاری در مدیریت شهری

(۱): مستثنی شدن مدیریت شهری تهران (شورای اسلامی شهر و شهرداری) و شهر تهران از کلیه قوانین و مقررات و مصوبات هیئت وزیران که در آنها لفظ شهرها به صورت عام به کار رفته و اجرای آنها مستلزم ذکر نام شهر و مدیریت شهری تهران، به صورت جداگانه نگردیده است، و جایگزین شدن قوانین و مقررات خاص و مورد نیاز شهر تهران و حریم آن در کلیه زمینه‌ها.

(۲): اجرای کامل و سریع ماده ۱۳۷ قانون برنامه چهارم توسعه و برنامه‌ریزی برای استقرار مدیریت واحد شهری در شهر تهران، در یک بازه زمانی قابل قبول و در حداقل زمان ممکن.

(۳): اصلاحات ساختاری در نظام مدیریت شهری با انجام تغییراتی قانونی در نحوه انتخابات شورای شهر، شهرداری و حضور انجمن‌های صنفی و مدنی در مدیریت شهری تهران

(۴): اصلاح تقسیمات کشوری در استان تهران با رعایت اولویت و تقدم و تأخر زمانی برای دستیابی به:

- ادغام شهرستان‌های فعلی تهران، ری و شمیرانات.
- شکل‌گیری شهرستان جدید تهران شامل محدوده شهر و حریم آن، که حد و مرز آن در این طرح تعیین و به موجب قانون به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است.
- ایجاد یک استان در محدوده مجموعه شهری مصوب ۱۳۸۱ شورایعالی و دولت، به عنوان استان جدید تهران یا استان پایتخت.
- اصلاح قانون "تعاریف محدوده و حریم شهرها و..." به نحوی که، کلیه شهرها، روستاها و مراکز کار و فعالیت و کلیه سکونتگاه‌های واقع در حریم شهر تهران، دارای حریم جداگانه نبوده و شهر، روستا، شهرک و یا هر مرکز کار و فعالیت و سکونتگاه دیگری، مستقل شناخته نشوند، و اداره آنها با طرح‌های مصوب هادی، جامع و تفصیلی که براساس و منطبق با طرح جامع جدید تهران برای آنها تهیه خواهد شد، زیر نظر شورا و شهرداری تهران بوده و به صورت منطقه یا مناطق و ناحیه یا نواحی منفصل از شهر تهران، لیکن تحت مدیریت واحد اداره شوند.
- در اجرای مفاد بند فوق، هر یک از شوراهای شهرها، روستاها و شهرک‌های واقع در حریم جدید شهر تهران حسب مورد در چارچوب راهبردهای مصوب طرح جامع شهر تهران و حریم آن و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران، دارای اختیار در محدوده‌های مصوب شهرها، روستاها و شهرک‌های مربوطه خواهند بود.

(۵): ایجاد مدیریت یکپارچه حمل و نقل شهری تهران و حومه با مسئولیت شهرداری تهران از طریق:

- واگذاری کلیه اختیارات قانونی شورای هماهنگی ترافیک استان تهران در خصوص تهران و شهرهای واقع در حریم و حوزه نفوذ آن به کارگروه یا کمیته‌ای که با مسئولیت مدیریت شهری تهران تشکیل خواهد شد.
- با توجه به ضرورت "یکپارچگی سیستم حمل و نقل تهران و حومه" و با محوریت و مسئولیت مدیریت شهری تهران، طراحی و اجرای سیستم حمل و نقل ریلی در مجموعه شهری تهران با حمایت دولت و مجلس محترم، با اولویت در دستور کار قرار گیرد.

- کلیه اعتبارات ارزی و ریالی مربوط به بخش حمل و نقل و ترافیک که در بودجه‌های سالیانه و برنامه‌های پنج ساله مصوب مجلس شورای اسلامی و در سایر مصوباتی که اجرای آنها مستلزم دخالت مدیریت شهری تهران است، مستقیماً در اختیار مدیریت شهری تهران قرار گیرد، تا رأساً از طریق مبادله موافقتنامه با سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، هزینه نماید.
- واگذاری اختیار سیاست‌گذاری تولید و عرضه خودرو در شهر تهران و شماره‌گذاری آن و وضع هر گونه عوارض بر حرکت خودروهای شخصی در محدوده شهر و اعمال سیاست جدید از رده خارج کردن خودروهای فرسوده (شماره-گذاری هر خودرو جدید به ازای از رده خارج نمودن یک خودرو فرسوده توسط متقاضی)، به مدیریت شهری تهران.

(۶): وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران، به صورت مشترک و حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این سند، طرح جدید تشکیل و استقرار مدیریت مجموعه شهری تهران را برای تصویب در هیأت-دولت و در صورت نیاز، مجلس شورای اسلامی، تهیه و به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ارائه خواهند داد.

(۷): کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، ارگان‌ها و نهادهای دولتی عمومی که در ارتباط با مفاد این سند و اهداف، راهبردها و سیاست‌های اجرای طرح جامع جدید تهران، طبق قوانین و مقررات جاری کشور، مسئولیت‌های معین و مشخص اجرائی داشته و مأموریت‌هایی برای آنها تعریف شده است، موظفند در تعامل و با همکاری با مدیریت شهری تهران، در اجرای این مصوبه نهایت همکاری را مبذول و به وظایف خود به نحو مطلوب و به موقع عمل نمایند.

(۸): الزام قوه قضائیه، دیوان عدالت اداری و امثالهم، در رعایت ضوابط شهرسازی از قبیل تعیین کاربری و تراکم و عدم جلوگیری از اجرای دستورات و مجوزهای صادره در چارچوب اختیارات قانونی آن، کمیسیون ماده (۵) شهر تهران.

۵
ضوابط و مقررات استفاده از اراضی

(الف) : ضوابط و مقررات کلی
(ب) : ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه ها

شورای اسلامی شهر نوران

(الف): ضوابط و مقررات کلی

۱- کلیات

۱-۱: استفاده از اراضی در محدوده شهر تهران به وسعت ۶۱۶ کیلومترمربع براساس **نقشه پهنه‌بندی سطح شهر** (در مقیاس ۱:۱۰،۰۰۰) است که سند اصلی هدایت و کنترل کالبدی و نظارت بر ساخت و سازها در عرصه‌های شهری است (پیوست اول سند). بر مبنای این نقشه، نقشه‌های تفصیلی ۱:۲۰۰۰ سطح شهر تهران، با تدقیق و تعمیق پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی، تهیه شده و ملاک عمل قرار می‌گیرد.

۱-۲: **پهنه‌های استفاده از اراضی** شهر تهران، شامل چهار پهنه متمایز سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت است که پهنه‌های اصلی (به تفکیک ۹ پهنه با کد یک رقمی) و زیرپهنه‌ها (به تفکیک ۲۳ زیرپهنه با کد دورقمی) در جدول پیوست دوم این سند مشخص شده است.

تبصره (۱): تدقیق پهنه‌های استفاده از اراضی در طرح تفصیلی تهران (با کدهای سه رقمی و بیشتر) مبتنی بر همگنی قطعات (Parcel) و بلوک‌ها در پهنه سکونت بر مبنای وسعت قطعات، عرض معابر، ارتفاع و تعداد طبقه، نحوه اشغال زمین و تعداد واحد مسکونی در هکتار بوده و در پهنه فعالیت برحسب مقیاس عملکرد بلوک‌ها یا پهنه‌ها (عملکرد فراشهری و شهری، منطقه‌ای و ناحیه‌ای و محله‌ای) و در سایر پهنه‌های استفاده از اراضی، ترکیبی از معیارهای موردنظر برای تدقیق پهنه‌های سکونت و فعالیت است.

۱-۳: **کاربری‌های مجاز** در هر یک از پهنه‌های عمومی استفاده از اراضی، جهت صدور پروانه ساختمانی طبق جدول پیوست سوم این سند است که رعایت آن برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری ضروری است.

تبصره (۲): کاربری‌های مجاز به تفکیک پهنه‌های اصلی و زیرپهنه‌ها در طرح تفصیلی شهر تهران تدقیق می‌شود.

۲- تراکم

۲-۱: "**تراکم ساختمانی مجاز**"، حدود ساخت و ساز تا سقف تراکم تدقیق شده در طرح تفصیلی تهران از ۵۰ درصد تا ۳۳۰ درصد در پهنه‌های استفاده از اراضی شهر تهران و با تعداد طبقات معین، به تفاوت در هر کاربری و متناسب با اندازه قطعه است، که به تفکیک هر پهنه طبق نقشه پهنه‌بندی و براساس جدول پیوست چهارم این سند است.

تبصره (۳): تعیین سقف تراکم ساختمانی مجاز برای کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی، با رعایت میانگین تراکم ساختمانی موجود در هر پهنه است.

تبصره (۴): تمامی طبقات متناسب با تراکم مجاز ساختمانی، طبق جدول پیوست چهارم این سند، بر روی زیرزمین و یا پیلوت (با حداکثر ۳ متر ارتفاع از کف) و دسترسی اصلی است.

تبصره (۵): تراکم بیشتر در زیرپهنه‌ها یا محدوده‌هایی مجاز است، که براساس ضوابط و مقررات طرح جامع تهران، در طرح تفصیلی، تعیین می‌شود و منوط به ارائه طرح توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده (۵) است.

تبصره (۶): تراکم ساختمانی مجاز در پهنه‌های حفاظت و باغ مسکونی، تابع ضوابط ویژه، براساس ضوابط و مقررات طرح جامع تهران است.

۲-۲: به منظور سامان‌بخشی به سیمای شهر، احداث بنا تا حداکثر ۵ طبقه روی پیلوت در محورهایی از شهر که بیش از ۶۰ درصد قطعات آن در بر گذرها (با حداقل ۱۲ متر عرض) بر مبنای ۵ طبقه ساخته شده‌اند، مجاز است. این محورها در طرح تفصیلی تعیین، و نحوه برخورد با آنها به تصویب کمیسیون ماده (۵) خواهد رسید.

۳- سطح اشغال

۳-۱: سطح اشغال زمین در کاربری‌های مسکونی کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی شهر تهران، حداکثر ۵۰ درصد تعیین می‌گردد.

تبصره (۷): در محدوده‌هایی خاص از پهنه‌های سکونت که در طرح تفصیلی شهر تهران تدقیق می‌شود، سطح اشغال تا حداکثر ۶۰ درصد، مجاز است.

تبصره (۸): در محدوده‌هایی از پهنه‌های فعالیت و مختلط (محورها و گستره‌های تجاری و خدمات) که در طرح تفصیلی شهر تهران تدقیق می‌شود، سطح اشغال در طبقه همکف و زیرهمکف می‌تواند تا حداکثر ۸۵ درصد به شرط امکان‌پذیری استفاده عمومی، افزایش یابد. سطح اشغال در طبقات بالای همکف در این بناها، حداکثر ۴۵ درصد خواهد بود.

تبصره (۹): سطح اشغال در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی متناسب با ارتفاع کاهش می‌یابد، به نحوی که تا ارتفاع ۵ طبقه سطح اشغال ۵۰ درصد، از ۶ تا ۱۲ طبقه ۴۰ درصد و برای ارتفاع بیش از ۱۲ طبقه سطح اشغال ۳۰ درصد است.

تبصره (۱۰): متناسب با کاهش سطح اشغال زمین در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین، تسهیلات تشویقی تعلق می‌گیرد، که ضوابط مربوطه حداکثر تا شش ماه پس از تصویب طرح تفصیلی، تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، خواهد رسید.

تبصره (۱۱): تخصیص حداقل نیمی از سطح باز قطعه به فضای سبز، الزامی است.

۳-۲: سطح اشغال و نحوه استقرار بنا در قطعه (پلاک) در پهنه‌های ارزشمند تاریخی، مشمول ضوابط خاص میراث فرهنگی برای بافت تاریخی شهر است، که جزئیات آن در طرح تفصیلی این عرصه‌ها و در طرح‌های ویژه مداخله با رعایت طرح‌های منظر شهری، تعیین و به تصویب کمسیون ماده (۵) شهر تهران، خواهد رسید.

۴- تفکیک و تجمیع

۴-۱: در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی شهر تهران، تفکیک اعیان طبق مجوزهای شهرداری تهران مجاز است و تفکیک عرصه، منوط به رعایت حدنصاب تفکیک (حداقل ۵۰۰ مترمربع در پهنه‌های سکونت و حداقل ۱۰۰۰ مترمربع در پهنه‌های فعالیت و مختلط) است، که متناسب با شرایط هر منطقه در طرح تفصیلی تهران، مشخص می‌شود.

تبصره (۱۲): تفکیک اراضی زمین‌های بزرگ در کلیه پهنه‌ها در حد بلوک مجاز است، منوط به اینکه دارای طرحی یکپارچه برای استفاده از اراضی در چارچوب ضوابط و مقررات پهنه‌های استفاده از اراضی باشد. در اراضی بزرگ پهنه‌های مسکونی، تفکیک با طراحی شهری و تأمین خدمات لازم، مجاز است.

تبصره (۱۳): تفکیک اراضی بزرگ مقیاس که تحت مالکیت یا در اختیار دستگاه‌های دولتی، عمومی و یا نیروهای نظامی و انتظامی است، با تهیه و اجرای طرح‌های موضعی براساس راهبردها و کاربری‌های پیش‌بینی شده برای پهنه‌های استفاده از اراضی در طرح جامع، مجاز خواهد بود.

تبصره (۱۴): تفکیک عرصه‌های تاریخی موجود و باقیمانده شهر تهران، ممنوع است.

تبصره (۱۵): تفکیک اراضی مزروعی و باغات موجود و باقیمانده شهر تهران، ممنوع است.

۴-۲: تجمیع اراضی به ویژه در بافت‌های فرسوده شهر، با اعمال سیاست‌های تشویقی از جمله اعطای تراکم رایگان، در قالب مازاد بر تراکم پایه مالی و تا سقف تراکم مجاز، حمایت می‌شود که نحوه و میزان آن بنا به پیشنهاد شهرداری و پس از تأیید کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید.

۵- بلندمرتبه‌سازی

۵-۱: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، محدود به عرصه‌های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه‌سازی در برخی از زیرپهنه‌های استفاده از اراضی تهران است. مشروط به اینکه از نظر مطالعات زیست‌محیطی و پهنه‌بندی زلزله و ضوابط و مقررات آن مجاز باشد. براین اساس، موقعیت و کاربری‌های مجاز در طرح تفصیلی شهر مشخص و تدقیق می‌شود.

تبصره (۱۶): ضوابط و مکانیابی ساختمان‌های بلند با کاربری‌های گوناگون، حداکثر تا شش ماه پس از ابلاغ مصوبه طرح جامع، ضمن تجدیدنظر اساسی در مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری (مصوبه ۷۷/۱۱/۱۵ و اصلاحیه ۷۹/۳/۲۳) و اعمال اصلاحات لازم، تهیه و پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

تبصره (۱۷): در ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی حداکثر سطح اشغال ۳۰ درصد و تخصیص حداقل ۵۰ درصد از فضای باز و یا ۳۵ درصد سطح کل زمین بعد از رعایت برهای اصلاحی به فضای سبز عمیق، ضروری بوده و هرگونه ساخت و ساز، اعم از زیرزمین برای تأسیسات، تجهیزات و پارکینگ در نیمی از سطح تخصیص یافته برای فضای باز (فضای سبز عمیق) ممنوع است.

تبصره (۱۸): تبدیل حداقل ۵۰ درصد فضای باز و سبز در ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی به فضای باز عمومی شهری ضمن حفظ حقوق مالکانه، الزامی بوده و تأمین پارکینگ (سکنه و مهمان) به استثنای پارکینگ انتظار (برای سوار و پیاده شدن) در فضای سبز و باز (عمومی شده) مجاز نیست.

تبصره (۱۹): تأمین دسترسی سواره به ساختمان‌های احداثی بلندمرتبه در کنار و یا بر بزرگراه‌ها صرفاً از طریق دسترسی‌های جانبی، پشتی و یا کنارگذر (کندرو)ها الزامی بوده و دسترسی مستقیم منوط به رعایت فاصله دسترسی‌های مجاز بین تقاطع‌ها و خروجی‌ها، و ایجاد فضای باز شهری در جلوی ساختمان طبق ضوابط مرتبط با شبکه معابر و اجازه از سازمان‌های ذیربط است.

۵-۲: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه (بیش از سی طبقه) در محدوده‌های مجاز پهنه‌های فعالیت و مختلط، با توجه به وسعت زمین (حداقل ۵ هزار مترمربع زمین با حداقل عرض ۴۰ متر)، حداکثر سطح اشغال ۸۵ درصد در همکف و ۳۰ درصد بالای همکف و رعایت سایر مقررات بلندمرتبه‌سازی طرح جامع، منوط به طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) به صورت پروژه‌های ویژه خواهد بود.

۵-۳: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی و غیرمسکونی در برخی از بافت‌های فرسوده شهری، به شرط تجمیع، رعایت تراکم پهنه‌ها و آزادسازی زمین برای تأمین کمبودهای خدماتی و فضای سبز به استثنای بافت‌های تاریخی، مجاز بوده و تابع ضوابط خاص طرح‌های ویژه مداخله در این گونه بافت‌ها، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران است.

۵-۴: احداث هرگونه ساختمان‌های بلندمرتبه در تهران، با رعایت تراکم مجاز، مشروط به افزایش اندازه قطعه، رعایت اشراف با چهار طرف نما و حداقل سایه‌اندازی در اطراف زمین، رعایت فاصله از معبر و ساختمان‌های مجاور و تأمین دسترسی‌های لازم و ۱۰۰ درصد پارکینگ، تأمین فضای سبز و باز کافی و رعایت کلیه مقررات ایمنی، ایستایی و پایداری (زلزله، آتش-سوزی و...) و احداث پناهگاه، مجاز است.

تبصره (۲۰): محدوده‌های مجاز برای بلندمرتبه‌سازی در طرح تفصیلی تهران با نخستین کد سه رقمی مانند ($R_{۲۶۱}$)، ($S_{۱۲۱}$)، ($S_{۲۱۱}$) و ($S_{۲۲۱}$) متمایز می‌شوند.

شورای اسلامی شهر تهران

۶- حفاظت از میراث تاریخی شهر

۶-۱: حفاظت از میراث تاریخی - فرهنگی و معاصر شهر تهران، شامل حفاظت از کلیه آثار ثبت شده و پیشنهادی سازمان میراث فرهنگی، ضمن الزام به رعایت حریم مجموعه‌های ثبت شده و پیشنهادی است. هرگونه مداخله در عرصه این آثار ممنوع و در حریم ثبت شده نیز، انواع مداخله (بهسازی، تعمیر و مرمت) طبق ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، مقدور است.

تبصره (۲۱): تبدیل عملکرد بناهای ثبت شده به عملکردهای عمومی، با موافقت و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

تبصره (۲۲): حفاظت از خانه‌های مسکونی واجد ارزش (که تاکنون شامل شناسایی حدود ۲۳۰۰ خانه) به منظور حفاظت از آثار معماری معاصر شهر تهران و خاطره‌های جمعی شهروندان، ضروری است.

۶-۲: تغییر در نمای ابنیه تاریخی، ممنوع و هرگونه اقدام برای ایمن‌سازی این ابنیه و تغییرات در عملکرد و داخل بنا، منوط به مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

۶-۳: حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران، شامل محوطه‌های باستانی، بافت‌ها، بناها و مجموعه‌های تاریخی، محورهای طبیعی - تاریخی، باغات قدیمی، قنوات و چشمه‌ها، الزامی است.

تبصره (۲۳): آزادسازی محوطه‌های باستانی شناسایی شده و محوطه‌هایی که در آینده شناسایی خواهد شد، در شهر تهران، به منظور کاوش و حفاظت، الزامی است.

تبصره (۲۴): هرگونه ساخت و ساز در مجاورت و یا حریم آثار ثبت شده، با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

تبصره (۲۵): ضوابط حریم آثار شامل تمام بناها، محوطه‌ها و بافت‌های ثبت شده در آثار ملی است، که متناسب با اهمیت اثر، حریم آن تهیه و اعلام می‌شود.

(ب): ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌های اصلی

• ضوابط و مقررات پهنه‌های سکونت

۷- ضوابط کلی و عام پهنه سکونت (R)

۷-۱: گستره‌هایی به وسعت ۲۵۹ کیلومترمربع از سطح شهر تهران را پهنه سکونت تشکیل می‌دهد که کاربری غالب آن مسکونی و کارکرد اصلی آن سکونت است. این پهنه به غیر از کاربری‌های مسکونی، متشکل از شبکه معابر و دسترسی‌ها، فضای سبز و خدمات پشتیبان سکونت است.

۷-۲: در پهنه سکونت به منظور تأمین امنیت و ایمنی موقعیت، آرامش و آسایش سکنه، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت‌های خدماتی و تجاری و اداری، برای پاسخگویی به نیازهای اولیه ساکنان و در مقیاس محلات، مجاز است.

تبصره (۲۶): مجموعه پلاک‌های دارای کاربری خالص مسکونی شهر تهران با حداکثر ۱۸۰ کیلومترمربع وسعت تثبیت شده که بخش وسیعی از آن (قریب ۷۵ درصد) در پهنه سکونت و بقیه در سایر پهنه‌های سه‌گانه قرار دارند.

۷-۳: سطح اشغال مجاز در پهنه سکونت ۵۰ درصد (همکف و در طبقات)، و در برخی از محدوده‌ها که در طرح تفصیلی مشخص می‌شود، حداکثر تا ۶۰ درصد است. سطح اشغال کمتر از این میزان در همکف و در طبقات با رعایت ضوابط خاص ساخت و ساز و طراحی سیما و منظر شهری، مجاز به افزایش طبقات، با استفاده از تراکم مجاز است.

تبصره (۲۷): سطح اشغال در زیرهمکف تا ۶۰ درصد، مجاز است.

۷-۴: تراکم ساختمانی مسکونی در پهنه‌های سکونت، به استثنای پهنه باغ مسکونی، از حداکثر ۱۰۰ درصد تا حداکثر ۲۷۰ درصد، طبق جدول پیوست چهارم این سند، است.

تبصره (۲۸): تعداد طبقات، هماهنگ با تراکم مجاز و سطح اشغال، در زیرپهنه‌های سکونت متفاوت بوده که جزئیات آن، در طرح تفصیلی، تعیین می‌شود.

تبصره (۲۹): با اعمال سیاست‌های تشویقی، تجمیع اراضی مسکونی ریزدانه، کاهش سطح اشغال و افزایش فضای سبز در قطعات، از مازاد تراکم رایگان تا حد تراکم مجاز، برخوردار می‌شود.

۷-۵: انواع خدمات شهری در پهنه سکونت برای تأمین نیازهای اولیه ساکنان به صورت تجمیع شده و با همجواری‌های مناسب در مقیاس حداقل یک بلوک استقرار می‌یابند.

تبصره (۳۰): استقرار عملکردهای مزاحم یا با تواتر مراجعه کم و غیرضرور در پهنه‌های سکونت مجاز نبوده و جابجایی آنها با اعمال سیاست‌های تشویقی، ضروری است.

تبصره (۳۱): در تمامی پهنه‌های سکونت مراعات حداکثر تراکم واحد مسکونی در هکتار، با توجه به جمعیت‌پذیری و الگوی مسکن ضروری است که در طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات آن، ملحوظ و اعمال می‌شود.

تبصره (۳۲): الگوی مسکن برمبنای میانگین سرانه زیربنای مفید مسکونی حداقل ۲۱ مترمربع و حداکثر ۳۰ مترمربع در شهر تهران است و مشروط به اینکه حداقل سرانه مسکونی در افق طرح از ۱۷/۵ مترمربع در مناطق کمتر نباشد.

۷-۶: پهنه مسکونی عام (R1) در شهر تهران برحسب میزان تراکم، متشکل از سه زیرپهنه مسکونی با تراکم کم، متوسط و زیاد است که محدوده این زیرپهنه‌ها در نقشه پیوست اول این سند مشخص گردیده، که در نقشه‌های طرح تفصیلی تهران تدقیق خواهد شد.

۷-۷: در زیرپهنه‌های مسکونی با تراکم کم (R11)، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، ۱۲۰ درصد است، که با توجه به اندازه قطعه و عرض معبر، حدود آن در طرح تفصیلی مشخص می‌شود.

۷-۸: در زیرپهنه‌های سکونت با تراکم متوسط (R12)، تراکم ساختمانی مجاز حداکثر ۱۵۰ درصد است. این زیرپهنه‌ها که قریب نیمی از وسعت پهنه سکونت را در برگرفته، با بناهایی عمدتاً سه طبقه، وجه غالب بافت‌های مسکونی شهر بوده که ضمن تثبیت وضعیت تراکمی، حدود آن در طرح تفصیلی مشخص می‌شود.

۷-۹: تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه‌هایی با تراکم زیاد (R13)، مشروط به وضعیت مناسب بافت‌های مسکونی (وجود معابر و عرض مناسب و کافی و بالا بودن نسبی میانگین اندازه زمین‌های مسکونی) حداکثر ۲۲۵ درصد با رعایت تراکم واحد مسکونی در هکتار پهنه‌ها در هر منطقه و با حداکثر ارتفاع پنج طبقه است که حدود آن در طرح تفصیلی مشخص می‌شود.

۷-۱۰: تراکم ساختمانی مجاز در سطوح مسکونی جدیدی که پهنه‌ای متمایز را تشکیل می‌دهند، حداکثر ۱۵۰ درصد است.

۸- پهنه‌های مسکونی ارزشمند روستایی (R۲۱)

۸-۱: این پهنه‌ها متشکل از کلیه بافت‌های مسکونی روستاهای قدیمی شهر است که با گسترش کالبدی شهر، درون محدوده شهر قرار گرفته‌اند و با گستره‌هایی به وسعت ۵۲۶ هکتار، طبق نقشه پیوست این سند، به عنوان پهنه‌های ارزشمند، حفاظت خواهند شد.

۸-۲: تراکم ساختمانی مجاز در قطعات مسکونی این پهنه‌ها حداکثر ۱۲۰ درصد و متناسب با ساخت و سازهای موجود، حداکثر در سه طبقه مجاز است.

۸-۳: استقرار کاربری‌ها و عملکردهای فراغتی، فرهنگی و تفرج، گردشگری و پذیرایی با غلبه فضاهای سبز و باز در مقیاس خرد، متناسب با بافت روستایی، و بدون تداخل با کاربری‌های مسکونی از نظر آسایش محیط مسکونی، در این پهنه‌ها مجاز است.

تبصره (۳۳): حفاظت از اصالت بافت و ویژگی‌های هویتی، با تحدید کاربری‌های ناسازگار، انتقال کاربری‌ها و عملکردهای مزاحم و احیاء هسته، مرکز و محورهای بارز روستایی، الزامی است.

۸-۴: هر نوع مداخله در بافت‌های این پهنه ارزشمند، منوط به حفاظت از تاب (پیچ و خم گذرها) بافت و هویت کوچه باغی و روستایی موجود است.

تبصره (۳۴): ساماندهی نظام حرکت و تأمین دسترسی‌های اضطراری و محلی مناسب برای پهنه‌های ارزشمند روستایی، ایجاد پارکینگ‌های عمومی در مجاورت پهنه، ممانعت از تعریض معابر و ترافیک عبوری از درون این پهنه‌ها، ضروری است.

۹- پهنه‌های مسکونی ارزشمند تاریخی (R۲۲)

۹-۱: این پهنه‌ها متشکل از بافت‌های مسکونی محلات قدیمی با هویت و خاطره‌های جمعی و شهری تهران با گستره‌هایی به وسعت ۲۷۸ هکتار است، که در درون بافت‌های تاریخی ری، تهران ناصری و شمیران قرار دارد و به عنوان پهنه‌های ارزشمند، براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی، حفاظت می‌شوند.

۹-۲: تراکم قطعات مسکونی در این پهنه‌ها، حداکثر ۱۰۰ درصد است.

۹-۳: حفاظت بافت‌های مسکونی این پهنه‌ها، از تهاجم فعالیت تجاری و مرتبط با بازار (مانند انبارداری) ضروری بوده و تغییر کاربری در اراضی این پهنه، ممنوع است.

۹-۴: استفاده‌های اقامتی موقت (پانسیون، هتل، متل و هتل آپارتمان) در واحدهای مسکونی این پهنه‌ها، مجاز است.

تبصره (۳۵): حفاظت از تاب (پیچ و خم گذرها) بافت محلات این پهنه ضروری بوده و از تعریض غیرضرور معابر، ممانعت می‌شود.

۱۰- پهنه‌های مسکونی ارزشمند معاصر (R۲۳)

۱-۱۰: این پهنه، گستره‌هایی با بافت مسکونی خاص است که یا دارای تراکمی از بناهای ارزشمند و یا برخوردار از طرح‌های پیش اندیشیده در شهرسازی متأخر (شامل نارمک، چهارصد دستگاه، شهرک‌قدس اکباتان، ونک پارک، سیزده آبان و شهرک‌امام خمینی) است و با ۷۷۰ هکتار وسعت، به عنوان پهنه‌های ارزشمند حفاظت می‌شوند.

۲-۱۰: تراکم قطعات مسکونی در این پهنه‌ها، متناسب با تراکم موجود و حداکثر ۱۲۵ درصد است.

۳-۱۰: مداخله و بارگذاری جدید در این پهنه، در چارچوب طرح اولیه مجاز بوده و تغییر کاربری در مشاعیات بافت‌های مسکونی این پهنه، ممنوع است.

۱۱- پهنه باغ مسکونی (R۲۴)

۱-۱۱: این پهنه، متشکل از باغاتی (مثمر و غیرمثمر) است که دارای واحدهای مسکونی بوده و با ۸۹۷ هکتار وسعت، با توجه به نقش مؤثری که در پالایش هوای شهر و ارتقاء کیفیت سیمای شهر دارند، به عنوان پهنه‌هایی ارزشمند حفاظت می‌شوند.

۲-۱۱: هرگونه تفکیک و افراز در این پهنه ممنوع بوده و ساخت و ساز برای سکونت، با تراکم و سطح اشغال محدود مجاز است.

۳-۱۱: تراکم ساختمانی مسکونی در این پهنه، متناسب با وسعت قطعه، در دو طبقه روی پیلوت و یا سه طبقه روی زیرزمین، حداکثر هم‌ارتفاع با درختان باغ مجاز است.

تبصره (۳۶): سطح اشغال برای ساخت و ساز مسکونی در باغاتی با وسعت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع، حداکثر ۱۲/۵ درصد، با سطح اشغال حداقل ۲۰۰ مترمربع، مجاز است.

تبصره (۳۷): سطح اشغال مجاز در باغاتی تا ۵۰۰۰ مترمربع وسعت، حداکثر ۷/۵ درصد و برای سایر باغات (با وسعت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع) سطح اشغال حداکثر ۵ درصد است.

تبصره (۳۸): احداث ساختمانی برای سرایداری، نگهبانی و باغبانی، به غیر از ساختمان اصلی باغ مسکونی، در حاشیه درب ورودی تا حداکثر ۶۰ مترمربع، مجاز است.

تبصره (۳۹): حفاظت از کوشک‌ها و بناهای ارزشمند این پهنه ضروری بوده، و تغییر کاربری برای گردشگری و پذیرایی، فرهنگی و هنری، مجاز است.

۱۲- پهنه مسکونی ویژه پهنه مرکزی (R۲۵)

۱-۱۲: این پهنه با گستره‌هایی به وسعت ۲۱۶۲ هکتار، بافت‌های مسکونی حوزه مرکزی ارزشمند و با هویت شهر تهران را دربرگرفته، و با توجه به گسترش عملکردهای غیرسکونتی و استقرار کاربری‌های ناسازگار و تغییر کاربری‌های نامناسب، به عنوان پهنه‌های ویژه و ارزشمند، حفاظت می‌شوند.

۲-۱۲: تراکم ساختمانی قطعات مسکونی در این پهنه حداکثر ۱۵۰ درصد است، که با کاهش سطح اشغال زمین و افزایش فضاهای سبز و باز، ساخت و ساز تا سه طبقه مجاز است.

تبصره (۴۰): حفاظت از ابنیه ارزشمند مسکونی و غیرمسکونی این پهنه، الزامی است و هرگونه ساخت و ساز که بناهای قدیمی و شاخص را تحت‌الشعاع قرار دهد، ممنوع است.

۳-۱۲: تغییر کاربری مسکونی به غیرمسکونی و استقرار کاربری‌ها و عملکردهای غیرسکونتی در این پهنه ممنوع است.

شورای اسلامی شهر تهران

۱۳- پهنه مسکونی ویژه محورهای شهری (R۲۶)

۱-۱۳: این پهنه با گستره‌های خطی به وسعت ۳۱۸۹ هکتار، متشکل از بافت‌های پیرامونی محورهای شهری در استخوان‌بندی سازمان فضایی شهر تهران است، که به دلیل نقش بااهمیت این بافت‌ها در ارتقاء کیفیت سیمای شهری، ساماندهی چشم‌اندازها، و انتظام محورهای حرکتی - بصری شهر تهران، به عنوان پهنه‌هایی ویژه محسوب شده، و اعمال ضوابطی متمایز برای سامانیابی شکلی و حجمی این پهنه‌ها، الزامی است.

تبصره (۴۱): محورهای شهری شامل پنج محور شمالی - جنوبی (کن، فرحزاد، درکه، دربند - ری و دارآباد - بی‌بی‌شهربانو) و سه محور شرقی - غربی (همت - رسالت، انقلاب - دماوند و شوش - بعثت) است.

۲-۱۳: تراکم ساختمانی مسکونی در این پهنه حداکثر ۲۷۰ درصد، منوط به کاهش سطح اشغال حداکثر تا ۴۰ درصد در طبقات بالای همکف، مجاز است.

۳-۱۳: استقرار کاربری‌های خدماتی در قطعاتی ناپیوسته از این پهنه، به عنوان کاربری‌های غیرقابل تغییر، مجاز است. محدوده و موقعیت این کاربری‌ها در طرح تفصیلی، تدقیق می‌شود.

۴-۱۳: نمای اصلی ساختمان‌های مجاور محورها، به سمت معابر اصلی (محورها) بوده و نماسازی ویژه، شاخص و گشوده برای این ساختمان‌ها، الزامی است.

۵-۱۳: بلندمرتبه‌سازی در بخشی از پهنه محورها با سطح اشغال حداکثر ۳۰ درصد در طبقات بالای همکف و حداقل ۹ طبقه، طبق ضوابط بلندمرتبه‌سازی در طرح جامع تهران (۱۳۸۵)، مجاز است.

تبصره (۴۲): تبدیل همکف ساخته شده و فضای باز ساخته نشده قطعات، به فضاهای عمومی شهری الزامی است.

تبصره (۴۳): تأمین دسترسی سواره غیرهمسطح برای بافت‌های پیرامون محورها از پشت و یا از کنارگذر به منظور حفظ سیالیت حرکت در محورها، الزامی است.

• ضوابط و مقررات پهنه‌های فعالیت

۱۴- ضوابط کلی و عام پهنه فعالیت (S)

۱-۱۴: گستره‌هایی به وسعت ۱۸۵ کیلومترمربع از شهر تهران را پهنه فعالیت تشکیل می‌دهد که وجه غالب آن کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است.

تبصره (۴۴): کلیه عملکردهای شهری به غیر از سکونت و حفاظت در محیط شهری، فعالیت محسوب می‌شود که به تفکیک زمینه‌های فعالیت و وجه غالب آن، زیرپهنه‌های متمایز تجاری، خدماتی، اداری و صنعتی و یا اختلاطی از این فعالیت‌ها را با مقیاس عملکردی منطقه‌ای، شهری و فراشهری دربرگرفته و عرصه اصلی استقرار و بارگذاری مناسب فعالیت، طبق پیوست سوم این سند، برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، ارتقاء کیفیت محیط شهری توأم با رونق فعالیت در شهر تهران است.

تبصره (۴۵): عرصه‌های فعالیت در شهر تهران، با استفاده از محدوده‌های مستعد توسعه و تبدیل کاربری‌های فاقد سنخیت، نامناسب و ناسازگار با محیط شهری (مانند کاربری‌های نظامی، انبارهای متروکه و...) گسترش و افزایش می‌یابد، و در عرصه‌های خاص مانند بافت‌های متراکم با دسترسی‌های ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده، محدود می‌شود.

۲-۱۴: تراکم ساختمانی در پهنه فعالیت از حداکثر ۵۰ درصد تا حداکثر ۳۳۰ درصد با توجه به وضعیت زیرپهنه‌ها و الزامات ناشی از رونق فعالیت، مجاز است.

تبصره (۴۶): تمرکززدایی از حوزه مرکزی شهر در زمینه فعالیت و خدمات و ساماندهی سلسله مراتبی از مراکز و عرصه‌های کار و فعالیت، با تقسیم کار مناسب در شهر تهران، به منظور تعادل‌بخشی و مدیریت تقاضای سفر، الزامی است.

تبصره (۴۷): تجدید ساختار و ارتقاء همه‌جانبه جایگاه و نقش یگانه، مرکز فعالیت شهر تهران، با پالایش عملکردها و احیاء کالبدی، اقتصادی و اجتماعی آن، الزامی است.

تبصره (۴۸): ایجاد یک مرکز فعالیت اقتصادی نوین برای شهر تهران با عملکردهای جهانی به منظور تحقق چشم‌اندازهای توسعه شهر تهران، الزامی است.

تبصره (۴۹): ایجاد و تجهیز یک مرکز فعالیت فرهنگی - اجتماعی جدید با عملکردهای شهری، فراشهری و ملی، مرتبط با مصلی تهران در تپه‌های عباس‌آباد براساس راهبردهای مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.

۱۵- بازارهای سنتی تهران (S_{11})

۱-۱۵: حفاظت، احیاء، بازسازی و باززنده‌سازی بازارهای سنتی تاریخی شهر تهران (ری، تهران، تجریش) با توجه به هویت و عملکردهای تاریخی و موقعیت فضائی، و جلوگیری از استقرار عملکردها، کاربری‌های مزاحم و مهاجم، با مقیاس‌های کالبدی نامناسب، الزامی است.

۲-۱۵: تراکم ساختمانی در پهنه بازارهای سنتی شهر تهران با ۱۶۰ هکتار وسعت، حداکثر ۱۲۰ درصد مجاز است.

۳-۱۵: انتقال عملکردها و کاربری‌های نامتجانس با بازار تاریخی تهران، به مراکز شهری جدید، به ویژه مرکز اقتصاد جهانی تهران، الزامی است.

تبصره (۵۰): کاربری‌ها و عملکردهای مجاز به استقرار در بازار تاریخی شهر تهران متناسب با ظرفیت کالبدی راسته‌ها، سراها و تیمچه‌های تاریخی آن، عمدتاً در مقیاس شهری و شامل عمده‌فروشی کالا و خدمات، متناسب با عملکرد سنتی بازار است.

تبصره (۵۱): استقرار کارگاه‌های صنایع دستی و حرف و صنوف مشابه در این پهنه، با جنبه‌های نمایشی مجاز است، که برای جذب گردشگر، ابقا و ساماندهی می‌شود.

۱۵-۴: حفاظت از بناهای شاخص بازارهای تاریخی شهر تهران و ابنیه ارزشمند تاریخی و معاصر مجاور بازارها، مانند موزه‌ها، به منظور احیاء فضاهای تاریخی برای گردشگری، الزامی است.

تبصره (۵۲): مرمت و بازسازی بازارهای تاریخی بر مبنای الگوهای اولیه الزامی است، و هرگونه تغییر در ساختار فضایی بازار (راسته‌ها، سراها، تیمچه‌ها و معابر) غیرمجاز بوده و محدود به باززنده‌سازی سراها و تیمچه‌ها با عملکردهای مجاز و تعبیه کارگاه‌های نمایشی برای جذب گردشگر براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است.

۱۵-۵: با تغییر کاربری انبارهای متروکه بازار، به منظور توسعه فضاهای باز و عمومی، انبارداری در حد ظرفیت موجود سراها و تیمچه‌ها، مجاز بوده و توسعه آن به ویژه در بافت‌های مسکونی درون و پیرامون این پهنه‌ها، ممنوع است.

تبصره (۵۳): احداث بناهای اقامتی و پذیرایی برای گردشگران در بافت سکونتی مجاور بازارهای تاریخی ری و تهران، با رعایت و توجه به هویت‌های معماری ایرانی و اسلامی و همگون با الگوهای بافت، مجاز است.

۱۵-۶: بلندمرتبه‌سازی در مجاورت بافت بازارهای سنتی شهر تهران ممنوع است و حداکثر ارتفاع مجاز برای ساخت و ساز در حریم و مجاورت بلافصل بازار که در طرح تفصیلی مشخص می‌شود، دو طبقه است.

۱۶- محورهای کار و فعالیت تجاری و خدمات (S_{12})

۱۶-۱: این پهنه با وسعتی معادل ۶۴۹۰ هکتار، عمدتاً در امتداد معابر شریانی شهر در حوزه مرکزی و متناسب با گسترش کالبدی شهر در معابر شریانی به صورت شعاعی منتهی به مراکز فعالیت شهر، شکل گرفته است. همچنین، تجمیع فعالیت در برخی از عرصه‌ها نیز موجب پیدایش گستره‌های پراکنده‌ای در سطح شهر شده است، که ساماندهی و تثبیت این پهنه‌ها و ممانعت از گسترش آن با تمرکز فعالیت‌های تجاری، خدماتی و اداری (انتفاعی) در مراکز شهری با مقیاس-های عملکردی متفاوت، الزامی است.

۱۶-۲: تراکم ساختمانی مجاز در این پهنه‌ها حداکثر ۳۰۰ درصد است که در محورها، متناسب با تراکم بافت‌های مجاور، و در گستره‌ها، متناسب با اندازه قطعه و سطح اشغال، در طرح تفصیلی برای زیرپهنه‌های استفاده از اراضی، مشخص می‌شود.

تبصره (۵۴): تثبیت محورهای تجاری و خدماتی موجود در حاشیه بزرگراه‌ها، منوط به تهیه طرح‌های ویژه و ارتقاء عملکرد آنها با مقیاس شهری و حفظ و ترکیب عملکرد حرکتی بزرگراه‌ها، امکان‌پذیری تأمین دسترسی سواره (کندرو و یا معبر جانبی و پشتی) و تأمین پارکینگ است.

۱۶-۳: استقرار این پهنه‌ها با عملکرد شهری و فرامنطقه‌ای در مجاورت معابر شریانی درجه یک و با مقیاس منطقه‌ای در مجاورت معابر شریانی درجه دو، مجاز است.

تبصره (۵۵): در صورت اختلاط کاربری‌های تجاری با خدماتی و اداری در یک قطعه، تخصیص طبقات پائین به کاربری‌های تجاری و خدماتی، با مراجعات زیاد، الزامی است.

۱۶-۴: در ساخت و سازهای جدید گستره‌های تجاری و خدماتی، طبقات همکف به کارکردهای شهری و فضاهای باز و عمومی اختصاص می‌یابد.

۱۷- مراکز و عرصه‌های خدمات، اداری و تجاری (S_2)

۱-۱۷: این پهنه با وسعت ۷۷ کیلومترمربع، مهمترین عرصه‌های عملکردی برای مداخله، ساماندهی و سازمانیابی شهر تهران است، که تخصیص گستره‌های وسیعی از آن به فضاهای سبز و باز، الزامی است.

۲-۱۷: مراکز خدمات شهری (S۲۱) با وسعت ۳۵۴۶ هکتار، متشکل از مراکز پیشنهادی با مقیاس‌های فراشهری تا فرامنطقه (حوزه شهری) است، که نقش بارز و اساسی در تحقق چشم‌انداز و راهبردهای طرح جامع داشته و عمدتاً می‌باید به صورت یکپارچه با سطح اشغال محدود و تراکم ساختمانی مجاز، حداکثر تا ۳۳۰ درصد، سامان یافته و عرصه‌های اصلی سرمایه‌گذاری برای عمران و توسعه شهر تهران شود.

۳-۱۷: عرصه‌های فعالیت‌های اداری، خدماتی و تجاری (S۲۲) با وسعت ۴۱۵۵ هکتار شامل پردیس حکومتی، گستره‌های خدمات عمومی و عرصه‌های گردشگری است که غلبه فضاهای سبز و باز در هر نوع استفاده از زمین در این پهنه، الزامی است.

۴-۱۷: تراکم ساختمانی مجاز در عرصه‌های فعالیت اداری، خدماتی و تجاری حداکثر ۲۷۰ درصد با سطح اشغال حداکثر ۳۰ درصد در روی همکف است.

۱۸- پهنه صنعتی - کارگاهی (S_3)

۱-۱۸: زیرپهنه صنایع کارخانه‌ای (S۳۱) با وسعت ۱۴۱۷ هکتار، عرصه‌هایی از شهر با غلبه و تجمیع واحدهای تولیدی انبوه و بزرگ صنعتی (با بیش از ۱۰ نفر شاغل) است که به منظور سامانیابی خوشه‌های صنعتی شهر تهران، پالایش می‌شود.

۲-۱۸: تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه صنایع کارخانه‌ای، حداکثر ۵۰ درصد و تخصیص حداقل نیمی از اراضی تحت اختیار هر کارخانه به فضاهای سبز و باز عمومی، الزامی است.

تبصره (۵۶): زیرپهنه صنایع کارخانه‌ای، نیازمند ساماندهی مجدد برای استقرار صنایع مجاز با فناوری بالا، پارک‌ها و شهرک‌های علمی و مراکز دانایی و سازمانیابی شبکه‌ای از خوشه‌های صنعتی، متناسب با موقعیت جهانی و ملی تهران است.

۳-۱۸: زیرپهنه صنایع کارگاهی (S۳۲)، با وسعتی معادل ۶۶۵ هکتار، عرصه‌هایی از شهر با غلبه واحدهای تولیدی کوچک صنعتی مجاز با شاغلان محدود (کمتر از ۱۰ نفر) است.

۴-۱۸: تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه صنایع کارگاهی، حداکثر ۷۵ درصد با سطح اشغالی کمتر از ۵۰ درصد است.

۵-۱۸: زیرپهنه صنایع کارگاهی، طیفی وسیعی از صنایع تولیدی با آلایندگی کم و یا طیفی از صنایع پاک را طبق جداول پیوست سوم این سند، دربرمی‌گیرد.

تبصره (۵۷): انتقال واحدهای تولیدی نامتجانس با محیط شهری، از زیرپهنه صنایع کارگاهی، الزامی است.

۶-۱۸: زیرپهنه صنایع خدماتی (S۳۳)، عرصه‌هایی از شهر با غلبه واحدهای کار و فعالیت در زمینه تأمین، ارائه و فروش خدمات صنعتی با مقیاس‌های متفاوت است.

۷-۱۸: در زیرپهنه صنایع خدماتی با ۲۰۸۱ هکتار وسعت، که عمدتاً در جنوب و جنوب‌غربی شهر گسترده است، تراکم ساختمانی مجاز، حداکثر ۱۰۰ درصد است.

تبصره (۵۸): با تثبیت محدوده‌های صنایع کارخانه‌ای، کارگاهی و خدماتی به منظور حفظ وضعیت کنونی فعالیت، تجدیدنظر اساسی در کم و کیف فعالیت‌های صنعتی در محدوده شهر تهران، براساس قوانین و ضوابط دستگاه‌های ذیربط، الزامی است.

تبصره (۵۹): در کلیه پهنه‌های صنعتی - کارگاهی با توجه با سطح اشغال، گسترش فضاهای سبز و باز، الزامی است.

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

- **ضوابط و مقررات پهنه مختلط فعالیت با سکونت**

۱۹- ضوابط کلی و عام پهنه مختلط (M)

۱-۱۹: این پهنه که از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی پدید آمده، با وسعتی معادل ۸۴۸۴ هکتار، سه زیرپهنه متمایز را دربرمی‌گیرد که ضمن ساماندهی همه‌جانبه آن، حفظ تعادل جمعیت ساکن و شاغل در آن، الزامی است.

۲۰- پهنه مختلط تجاری و خدمات با مسکونی (M_{11})

۱-۲۰: این پهنه با ۳۳۱۴ هکتار وسعت یا در حاشیه محورهای عمده خدماتی شهر شکل گرفته و یا ناشی از استقرار پراکنده عناصر خدماتی، تجاری و اداری (انتفاعی) در میان بافت‌های مسکونی است. در این پهنه ساماندهی نظام حرکت و ایجاد پارکینگ‌های عمومی، الزامی است.

۲-۲۰: در پهنه مختلط تجاری و خدمات با مسکونی، تراکم ساختمانی مجاز حداکثر ۲۵۰ درصد است، که کاهش سطح اشغال و تخصیص طبقات پائین به فعالیت و طبقه همکف به فضاهای باز و عمومی، الزامی است.

تبصره (۶۰): در این پهنه‌ها استقرار سکونت و واحدهای مسکونی در کنار دفاتر تجاری و اداری در طبقات یک ساختمان (به صورت همجواری دو کاربری متفاوت در یک طبقه) مجاز نیست.

۲۱- پهنه مختلط صنایع خدماتی و کارگاه‌ها با مسکونی (M_{12})

۱-۲۱: این پهنه که از امتزاج کارگاه‌ها و خدمات صنعتی با سکونت پدید آمده، با حدود ۴۳۶ هکتار وسعت به دلیل نقش مؤثر کارگاه‌های کوچک در رونق اقتصادی شهر، تثبیت می‌شود.

۲-۲۱: تراکم ساختمانی مجاز در این پهنه حداکثر ۱۵۰ درصد است.

۲۲- پهنه مختلط تفرج و گردشگری با حداقل مسکونی (M_{21})

۱-۲۲: این پهنه با گستره‌ای به وسعت ۴۷۳۴ هکتار، تمامی قلمرو منتهی‌الیه شمالی محدوده شهر تهران را از شرق تا غرب دربرمی‌گیرد و حفاظت از آن الزامی است.

۲-۲۲: تراکم ساختمانی مجاز در این پهنه، برمبنای راهبردهای ساماندهی کوهساران شمالی تهران در طرح تفصیلی، متناسب با شرایط هر منطقه، مشخص می‌شود.

تبصره (۶۱): عملکردهای مجاز این پهنه، در تعادل با سکونت، عمدتاً تفرج و گردشگری است.

• ضوابط و مقررات پهنه حفاظت (سبز و باز)

۲۳- ضوابط کلی و عام پهنه حفاظت (G)

۲۳-۱: این پهنه گستره‌هایی از شهر تهران طبق نقشه پهنه‌بندی (پیوست اول این سند) به وسعت ۷۷ کیلومترمربع است که پارک‌های شهری و جنگلی، باغات و اراضی مزروعی، حریم‌ها و پهنه‌های ویژه سبز شهری را در برگرفته و برای ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری، ایجاد سرزندگی در محیط شهری و تأمین فضاهای لازمه برای عرصه‌های عمومی، تفرج و گردشگری، حفاظت و تجهیز می‌شوند.

۲۳-۲: تغییر کاربری اراضی در پهنه حفاظت، ممنوع و ساخت و ساز در این اراضی بسیار محدود، و برای عملکردهای مجاز است.

تبصره (۶۲): تبدیل کاربری در سایر پهنه‌های استفاده از اراضی به فضاهای سبز و باز، مجاز بوده و با اعمال سیاست‌های تشویقی، به ویژه در اراضی ذخیره برای نوسازی شهری، گسترش می‌یابد.

۲۴- پارک‌های شهری (G_{11})

۲۴-۱: این پهنه با گستره‌هایی به وسعت ۲۶ کیلومترمربع، کلیه پارک‌های موجود بیش از ده هکتار و پارک‌های پیشنهادی را دربرمی‌گیرد، که تغییر کاربری آنها مجاز نبوده و محافظت از این گستره‌ها الزامی است.

۲۴-۲: کلیه پارک‌های شهری و فضاهای سبز (رفوژها، لچکی‌ها، درختان حاشیه خیابان‌ها و...) با وسعت کمتر از ده هکتار، به عنوان خدمات پشتیبان (فضای سبز) در پهنه‌های سکونت، فعالیت و مختلط، حفاظت شده و تا تأمین سرانه فضای سبز با پوشش مناسب در سطوح محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای، توسعه و افزایش می‌یابند.

۲۴-۳: سطح اشغال ساختمانی در پارک‌های شهری برای عملکردهای اداری، تفریحی، فرهنگی و خدمات مرتبط و کلیه کاربری‌های مجاز، حداکثر ۵ درصد است.

۲۴-۴: تخصیص حداکثر ۱۵ درصد وسعت پارک‌های شهری به فضاهای تحت پوشش معابر با ایجاد شبکه پیاده‌راه‌های مناسب و تأمین شبکه معابر دسترسی سواره کنترل شده، ضروری است.

تبصره (۶۳): تأمین دسترسی سواره مناسب و ایجاد پارکینگ‌های عمومی در مجاورت پارک‌ها، متناسب با مقیاس عملکرد پارک، حجم مراجعات و تواتر مراجعه، الزامی است.

۲۴-۵: تخصیص حداکثر ۱۰ درصد از سطح پارک‌های شهری برای عملکردهای ورزشی در فضاهای باز الزامی است.

تبصره (۶۴): تأمین امنیت پارک‌های شهری و تخصیص و تجهیز فضاهایی مناسب برای مدیریت بحران، پدافند غیرعامل، و ایجاد پناهگاه‌های جمعی، ضروری است.

۲۴-۶: کاربری غالب در پارک‌های شهری، پوشش گیاهی و آبی است و بدین منظور تخصیص حداقل ۷۰ درصد سطح پارک، ضروری است.

۲۴-۷: پوشش گیاهی پارک‌ها، عمدتاً مجموعه گیاهی بومی پایدار در اقلیم تهران، با رعایت تنوع گیاهی است. تخصیص حداقل نیمی از پوشش گیاهی پارک‌های شهری به مجموعه گیاهی با اشکوب بالا و سایه‌اندازی‌های مناسب و ۳۰ درصد به پوشش گیاهی پهن برگ، ضروری است.

۲۵- پارک‌های جنگلی (G_{12})

۱-۲۵: این پهنه با چند گستره به وسعت ۲۵ کیلومترمربع، فضاهای سبز حفاظت شده با عملکردهای مقیاس شهری است.

۲-۲۵: هر گونه ساخت و ساز مسکونی، اداری، صنعتی و نظامی در محدوده پارک‌های جنگلی ممنوع بوده و کاربری‌های مجاز، محدود به فعالیت‌های مرتبط با گذران اوقات فراغت و گردشگری است.

تبصره (۶۵): ساماندهی و تجهیز پارک‌های جنگلی به صورت یکپارچه و به منظور تأمین ایمنی‌های اکولوژیک (حفاظت از اکوسیستم‌های گیاهی و جانوری)، انسانی (آتش‌سوزی، تخریب و قطع اشجار) و اجتماعی، الزامی است.

۳-۲۵: سطح اشغال مجاز برای باززنده‌سازی و استقرار کاربری‌های مجاز، حداکثر ۲ درصد است.

تبصره (۶۶): هرگونه واگذاری دائمی عرصه و اعیان پارک‌های جنگلی ممنوع بوده و واگذاری محدوده‌هایی از پارک برای تجهیز و استقرار کاربری‌های مجاز، طبق ضوابط و مقررات قانونی بهره‌برداری از پارک‌های جنگلی است.

۲۶- باغات و اراضی مزروعی (G_{21})

۱-۲۶: پهنه باغات و اراضی مزروعی به وسعت ۱۰۲۰ هکتار شامل محدوده‌هایی از قطعات ملکی است، که عمدتاً فاقد واحد مسکونی بوده، و به عنوان میراث ارزشمند طبیعی شهر حفاظت می‌شوند.

۲-۲۶: هرگونه ساخت و ساز مجاز در این پهنه، مشروط به حفاظت کامل باغ و احیای آن است.

تبصره (۶۷): تغییر کاربری اراضی به باغی، در محدوده شهر تهران، مجاز است.

۳-۲۶: تحدید شبکه معابر در پهنه‌های باغی الزامی است و ضمن ممنوعیت ایجاد معابر با عملکرد عبوری، احداث شبکه معابر پیاده با عرض حداکثر ۲/۵ متر و بدون حذف درختان، مجاز است.

۴-۲۶: هرگونه ساخت و ساز در باغات باقیمانده شهر و اراضی مزروعی شهری، ممنوع و محدود به احداث یک واحد مسکونی با حداکثر ۱۵۰ مترمربع زیربنا برای صاحب ملک است. در اراضی مزروعی، احداث اطاق سرایداری (حداکثر ۲۰ مترمربع) و انبار (حداکثر ۴۰ مترمربع) مجاز است.

۲۷- حریم‌های سبز و پهنه‌های حفاظت ویژه (G_{22})

۱-۲۷: ضوابط استفاده از اراضی پهنه‌های حفاظت ویژه و مقررات مربوطه به حریم‌های سبز، پس از تدقیق حریم‌ها و وضعیت پهنه‌های ویژه در طرح تفصیلی، مشخص می‌شود.

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

پیوست سوم: کاربری‌ها و عملکردهای مجاز در پهنه‌های عمومی استفاده از اراضی شهر تهران

گروه‌بندی عملکردی		مشخصات کاربری و عملکرد		پهنه‌ها			
گروههای عمده	گروههای فرعی	کاربری کلی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	مسکونی	فعالیت	مختلط	فضای باز و سبز
				R	S	M	G
سکونت یا اقامت	سکونت خانوارها		انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات	*	*	*	
	سکونت دسته‌جمعی	خدمات خوابگاهی	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات	*	*	*	
			پانسیون	*	*	*	
تجاری	عملکردهای مرتبط با اتومبیل	فروش اتومبیل	بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل		*	*	
			بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه‌سنگین و نیمه‌سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون و ...)		*		
			فروش، خدمات و تعمیرات دوچرخه و موتورسیکلت		*	*	
		خدمات اتومبیل	فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل		*	*	
			خدمات و تعمیرات اتومبیل		*	*	
			خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه‌سنگین		*		
			کارواش		*	*	
	عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات	فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی	فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، فرش، قالی، موکت و ...)		*	*	
			فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی (تأسیسات ساختمانی، تأسیسات گرمایش و سرمایش، لوازم بهداشتی ساختمان، خدمات نقاشی، کاغذ دیواری، گچبری و ...)		*	*	
			فروش لوازم و تجهیزات باغبانی (خدمات و فروش لوازم تخصصی باغبانی، فروش گل و بوته و گیاه و ...)		*	*	
			فروش و خدمات مرتبط با لوازم وتجهیزات الکترونیکی (لوازم صوتی - تصویری، تجهیزات پزشکی و...)		*	*	
			فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزائیک و سنگ)		*	*	
			ابزار، رنگ فروشی، قفل و کلیدسازی	*	*	*	
			فروش وتعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی و ...)		*	*	
			خدمات و تعمیرات لوازم خانگی	*	*	*	
		فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)	*	*	*	
			فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی‌های موبایل		*	*	
			فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی		*	*	
			فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی	*	*	*	*
			فروش لوستر و آینه شمعدان		*	*	
			فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی	*	*	*	*
			فروش صنایع دستی		*	*	*

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

ادامه جدول

گروه‌بندی عملکردی		مشخصات کاربری و عملکرد		پهنه‌ها			
گروههای عمده	گروههای فرعی	کاربری کلی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	مسکونی	فعالیت	مختلط	فضای باز و سبز
				R	S	M	G
تجاری	عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات	فروش دیگر کالاهای مصرفی	گل فروشی	*	*	*	*
			فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری		*	*	*
			سمساری و امانت فروشی		*	*	
			فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی	*	*	*	
			عرضه توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزارهای پخش موسیقی	*	*	*	*
		فروش مواد خوراکی	خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوایی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه	*	*	*	
			میوه و سبزی فروشی	*	*	*	
			کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و غیره)	*	*	*	*
		فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبتهای فردی	داروخانه و دراگ استور	*	*	*	*
			لوازم آرایشی و زیبایی	*	*	*	*
			لوازم مربوط به چشم و عینک	*	*	*	
		بانک‌ها	شعب بانکهای دولتی و خصوصی	*	*	*	
			صرافی	*	*	*	*
	امور مالی و بیمه	واحدهای اعتباری و مالی	صندوق‌های قرض الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری		*	*	*
		واحدهای سرمایه گذاری و اوراق بهادار	عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار		*	*	
		تشکیلات مرتبط با بیمه	مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره	*	*	*	*
		سایرمؤسسات مالی و اعتباری	عملکرد با تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته های فوق قرار نگرفت		*	*	
	معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا	معاملات ملکی	بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان و مزرعه	*	*	*	
		اجاره و کرایه کالا	اجاره ماشین سواری و دوچرخه	*	*	*	*
			اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشینهای سنگین		*	*	
			اجاره کالاهای تفریحی	*	*	*	*
			کرایه ماشینها و تجهیزات اداری و صنعتی		*	*	
			اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی و ...)		*	*	
	خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای	ارائه خدمات مسافرتی و جابجایی	آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه	*	*	*	*
		خدمات درمانی بخش خصوصی	آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن وMRI		*	*	
			فیزیوتراپی و رادیولوژی		*	*	
			کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات		*	*	
			مطب، واحد تزریقات و پانسمان	*	*	*	
			خدمات دامپزشکی		*	*	

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

ادامه جدول

گروه‌بندی عملکردی		مشخصات کاربری و عملکرد		بهنه‌ها			
گروههای عمده	گروههای فرعی	کاربری کلی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	مسکونی R	فعالیت S	مختلط M	فضای باز و سبز G
تجاری	خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای	خدمات قانونی و حقوقی	دفاتر ازدواج و طلاق		*	*	
			دفاتر اسناد رسمی		*	*	
			دفاتر وکلا		*	*	
		خدمات مسافرتی	دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس		*	*	*
			دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی		*	*	*
		خدمات فنی - حرفه ای	دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...)		*	*	
			دفاتر مهندسین مشاور و مشابه آن		*	*	
			فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌ای در کسب و کار و حرف، دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کارپابی، دفاتر شرکت‌های خصوصی		*		
			عکاسی‌ها	*	*	*	
		خدمات شخصی و مربوط به خانوار	خدمات سرایداری و نظافت	*	*	*	
			شستشوی فرش و لوازم منزل		*	*	
			آرایشگاه، مؤسسات ترمیم مو و زیبائی	*	*	*	
			خشک‌شوئی و لباس‌شوئی	*	*	*	
		دفاتر خدمات ساختمانی	پیمانکاری ساختمانی، پیمانکار چوبکاری، کفپوش زمین و ...		*	*	
			داربستها، پیمانکار بتن و آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و گرمایشی و امثال آن		*	*	
		آموزشگاه های خصوصی علمی، فنی و تخصصی	هنرهای تجسمی و موسیقی		*	*	
			مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه کشی و مشابه آن		*	*	
			کامپیوتر		*	*	
			رانندگی، خیاطی و...		*	*	
			زبان		*	*	
			هنرهای نمایشی و زیبایی		*	*	
			ورزشی		*	*	
			سایر آموزشگاه ها و مؤسسات آموزشی		*	*	
		خدمات غذایی	رستوران با خدمات کامل		*	*	*
			پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، جلوکبابی	*	*	*	*
			کافی شاپ، کافه تریا	*	*	*	*
			کبابی، حلیم، جگرکی	*	*	*	*
			طباخی، دیزی سرا		*	*	*
			آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره	*	*	*	*
			خدمات سیار غذایی (لبو، باقالی، ذرت و ...)	*	*	*	*
			مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی		*	*	
			سفره‌خانه‌های سنتی	*	*	*	*
			قهوه‌خانه، چایخانه	*	*	*	*

ادامه جدول

گروه‌بندی عملکردی		مشخصات کاربری و عملکرد		پهنه‌ها			
گروههای عمده	گروههای فرعی	کاربری کلی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	مسکونی	فعالیت	مختلط	فضای باز و سبز
				R	S	M	G
تجاری	عمده‌فروشی	عمده‌فروشی کالاهای بادوام	لوازم خانگی (مبلمان، تلویزیون، پوشاک و...) و سایر کالاهای بادوام		*		
		عمده‌فروشی کالاهای کم‌دوام	محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل و سایر کالاهای کم دوام		*		
	مجتمع‌های تجاری	فروشگاههای بزرگ و زنجیره‌ای	شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ		*	*	
			تعاونی مصرف سازمان‌ها و مشابه		*	*	
		بازارهای روز	بازارهای میوه و تره‌بار	*	*	*	
			بازارهای موقت	*	*	*	*
تولیدی - صنعتی	تولید غذا و نوشیدنی ومنسوجات محصولات مرتبط	غذا و نوشیدنی‌ها (انواع محصولات کنسرو شده)	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		منسوجات (چرم و پوشاک)	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		دخانیات	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
	محصولات چوبی، کاغذی و چاپی	محصولات چوبی (تجاری)	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		کاغذ، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		مبلمان (بصورت تخصصی)	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
	تولید مواد شیمیایی، فلزی، ماشین آلات و لوازم الکتریکی و الکترونیکی	محصولات زغال‌سنگ و نفتی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		تولید مواد فلزی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		تولید ماشین آلات	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		محصولات ساختمانی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی، ابزارآلات و اجزای آنها	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		کارگاههای آهنگری	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
	تولیدات متفرقه	جواهرسازی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		تولید عروسک، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		تولید لوازم دفتری	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		ساخت و تولید تابلو	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		ضایعات و بازیافت مواد	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

ادامه جدول

گروه‌بندی عملکردی		مشخصات کاربری و عملکرد		پهنه‌ها			
گروههای عمده	گروههای فرعی	کاربری کلی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	مسکونی R	فعالیت S	مختلط M	فضای باز و سبز G
تأسیسات و تجهیزات شهری	خدمات حمل و نقل (تمام تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر)	حمل و نقل برون شهری	فرودگاه و حمل و نقل هوایی		*		
			ایستگاه‌های قطار و سایر خدمات ریلی		*		
		حمل و نقل درون شهری	پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)	*	*	*	*
			پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، مونوریل، تراموا و ...)		*	*	
			پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس و ...)		*		
			پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای دربستی		*	*	
			پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (مینی بوس، اتوبوس، کامیون و مانند آنها)		*		
			پارکینگ عمومی (طبقاتی)	*	*	*	
			پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)	*	*	*	*
	خدمات ایمنی	پدافند شهری	پایگاه‌های امداد دفاع غیرعامل	*	*	*	*
		ایستگاههای آتش نشانی	استقرار براساس معیارهای سازمان مربوطه	*	*	*	*
		محلهای اسکان اضطراری	تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)	*	*	*	*
	امور متوفیان	گورستان، غسالخانه و سایر خدمات متوفیان	گورستان، غسالخانه و سایر خدمات متوفیان	مکاتبایی خاص			
	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری		انبار		*		
			سردخانه		*		
			مراکز جمع‌آوری زباله		*		
			تأسیسات و تجهیزات آب و تصفیه‌خانه		*		
			پمپ بنزین و CNG		*	*	
اوقات فراغت	فضای سبز	پارک‌ها	پارکهای محلی (پارکهای کودک، بوستانهای عمومی)	*	*	*	*
			پارک‌های بزرگ	*	*	*	*
			پارکهای جنگلی و کمربند سبز حفاظتی		*	*	*
			فضاهای سبز و باز بزرگ شهری		*	*	*
	فرهنگی	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش یا موسیقی	سالن‌های کنسرت و نمایش		*	*	*
			سینما		*	*	*
			آمفی تئاتر		*	*	*
		موزه‌ها	موزه‌های تاریخی		*	*	
			موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها		*	*	*
			گالری‌ها، نگارخانه‌ها	*	*	*	*
			فرهنگسرا، کتابخانه، کانونهای پرورش فکری، خانه فرهنگ		*	*	*
	ورزشی	مجموعه‌های ورزشی	استادیوم‌ها		*		
			باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی		*	*	*
		سالن‌های ورزشی	سالن‌های ورزشی مانند بدنسازی و ژیمناستیک و ...	*	*	*	*
			سالن‌های بیلیارد، بولینگ و ...	*	*	*	
			سالن‌های ورزش‌های توپی		*	*	
			استخر، سونا و...	*	*	*	
		پیست‌های ورزشی	دوچرخه، موتورسیکلت، اتومبیل، اسبدوانی، اسکیت		*		*
		ورزش‌های باستانی	زورخانه‌ها		*	*	
	تفریحی		شهربازی		*		*
			باغ وحش‌ها، باغ‌های گیاه شناسی		*	*	*
			سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن		*	*	*
			محوطه‌های رویاز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی	*	*	*	*

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

ادامه جدول

گروه‌بندی عملکردی		مشخصات کاربری و عملکرد		پهنه‌ها			
گروههای عمده	گروههای فرعی	کاربری کلی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	مسکونی	فعالیت	مختلط	فضای باز و سبز
				R	S	M	G
خدماتی	آموزشی	آموزش رسمی	مهدکودک، آمادگی	*	*	*	
			دبستان	*	*	*	
			راهنمایی	*	*	*	
			دبیرستان	*	*	*	
			پیش دانشگاهی		*	*	
			هنرستانها و مراکز فنی و حرفه‌ای و کار و دان		*	*	
		آموزش غیررسمی	خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و ...)	*	*	*	
			کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن	*	*	*	
		آموزش عالی	دانشگاه‌ها و سایر مؤسسات آموزش عالی		*	*	
			مراکز و مؤسسات تحقیقاتی		*	*	
	اداری	ادارات دولتی	وزارتخانه‌ها		*		
			سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه ها		*		
			ادارات مرکزی بانکها		*		
			ادارات و دفاتر پست		*		
		ادارات عمومی	شهرداری، شهر، مناطق و نواحی		*		
			بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته استقرار)		*	*	
			انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌های غیردولتی (NGOها)		*	*	*
		امور بین‌الملل	سفارتخانه و کنسولگری		*	*	
		خدمات قضایی و انتظامی	دادگاه و مجتمع قضایی و پزشکی قانونی		*		
			مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)	مکانیابی خاص			
			ساختمانهای ادارات نیروی انتظامی		*	*	
			آگاهی، کلانتری، پاسگاه	مکانیابی خاص			
			راهنمایی و رانندگی	مکانیابی خاص			
	بهداشتی و درمانی	خدمات سیار یا بیماران سرپایی	پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی	*	*	*	*
			درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	*	*	*	
			مراکز تنظیم خانواده و مشاوره	*	*	*	
			مراکز انتقال خون و بانک خون		*	*	
			مراقبت از معتادان، بیماران روانی و... معلولین ذهنی و جسمی		*		
			بیمارستان		*		
			خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتأدیب، پرورشگاه)، شیرخوارگاه		*	*	
		امداد اجتماعی	ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولین و خانه سالمندان		*	*	
		عملکردهای بهداشتی	حمام و توالت عمومی	*	*	*	*
	مذهبی	مساجد و اماکن مذهبی اقلیت‌ها	مسجد، تکیه، حسینیه و خانقاه، فاطمیه	*	*	*	*
			کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه‌های اقلیتهای دینی	*	*	*	
			حوزه علمیه و نظایر آن		*	*	
	گردشگری و اقامتی		متل، زائرسرا، اردوگاه و مسافرخانه		*	*	*
			هتلها و هتل آپارتمانها	مکانیابی خاص			

شورای اسلامی شهر تهران
مهندسین مشاور بوم‌سازگان

پیوست چهارم، تراکم ساختمانی موجود و حداکثر تراکم مجاز ساختمانی و تعداد طبقات در هر یک از پهنه‌های استفاده از اراضی شهر تهران

پهنه‌های اصلی		زیرپهنه‌ها	کُد	مساحت پهنه‌ها	وضع موجود	پیشنهادی طرح جامع	
					تراکم ساختمانی	حداکثر تراکم ساختمانی‌مجاز	* تعداد طبقات
سکونت (R)	مسکونی عام (R1)	مسکونی با تراکم کم	R_{11}	۲۹۲۵	۱۱۱	۱۲۰	۲-۳
		مسکونی با تراکم متوسط	R_{12}	۱۲۷۲۱	۱۲۱	۱۵۰	۳-۴
		مسکونی با تراکم زیاد	R_{13}	۲۴۶۰	۱۲۳	۲۲۵	۴-۵
	مسکونی ویژه (R۲)	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R_{21}	۵۲۶	۷۷	۱۲۰	۲-۳
		بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R_{22}	۲۷۸	۹۶	۱۰۰	***
		بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R_{23}	۷۷۰	۱۲۵	۱۲۵	۲-۳
		باغ مسکونی	R_{24}	۸۹۷	۶۵	***	***
		مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R_{25}	۲۱۶۲	۱۳۴	۱۵۰	۳-۴
		مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	R_{26}	۳۱۸۹	۱۲۰	۲۷۰**	۶-۹
فعالیت (S)	تجاری و خدمات (S۱) (با غلبه تجاری)	بازارهای سنتی تهران	S_{11}	۱۶۰	۱۱۸	۱۲۰	۲-۳
		محورهای کار و فعالیت (تجاری و خدمات)	S_{12}	۶۴۹۰	۱۲۲	۳۰۰**	۶-۹
	مراکز و عرصه‌های خدمات اداری و تجاری (S2) (با غلبه سبز و باز)	مراکز خدمات شهری	S_{21}	۳۵۴۶	۱۱۲	۳۳۰**	۷-۱۱
		عرصه‌های فعالیت اداری، خدماتی و تجاری	S_{22}	۴۱۵۵	۱۱۶	۲۷۰**	۵-۹
	صنعتی - کارگاهی (S۳)	صنایع کارخانه‌ای	S_{31}	۱۴۱۷	۵۴	۵۰	۲-۳
		صنایع کارگاهی	S_{32}	۶۶۵	۶۷	۷۵	۱-۲
		صنایع خدماتی	S_{33}	۲۰۸۱	۷۳	۱۰۰	۲-۳
مختلط (M)	فعالیت با مسکونی (M۱)	مختلط تجاری و خدمات با مسکونی	M_{11}	۳۳۱۴	۱۲۸	۲۵۰	۵-۷
		مختلط صنایع خدماتی و کارگاه‌ها با مسکونی	M_{12}	۴۳۶	۸۸	۱۵۰	۳-۵
	تفرج و گردشگری با حداقل مسکونی (M۲)	محدوده شهری کوهسار	M_{21}	۴۷۳۳	۹۰	***	***
حفاظت (G) (سبز و باز)	سبز و باز عمومی (G۱)	پارک‌های شهری	G_{11}	۲۶۰۲	–	***	***
		پارک‌های جنگلی	G_{12}	۲۴۹۵	–	***	***
	سبز و باز خصوصی، حریم و پهنه‌های ویژه (G2)	باغ و اراضی مزروعی	G_{21}	۱۰۲۰	–	***	***
		حریم سبز درون شهری و پهنه‌های حفاظت ویژه	G22	۱۵۹۴	–	–	–
سایر		فرودگاه مهرآباد	Air	۹۴۶	–	–	–
جمع			–	۶۱۵۸۲	۱۱۹	–	–

* تمامی طبقات در حد تراکم مجاز ساختمانی این جدول بر روی زیرزمین و یا پیلوت، با حداکثر ۳ متر ارتفاع از کف دسترسی اصلی منظور می‌شود.

** تراکم بیشتر در زیرپهنه‌ها یا محدوده‌هایی مجاز است، که براساس ضوابط و مقررات طرح جامع، در طرح تفصیلی مشخص می‌شود و منوط به ارائه طرح توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده (۵) است.

*** ضوابط ویژه

شورای اسلامی شهر تهران

مهندسین مشاور بوم‌سازگان

بسمه‌تعالی

متن مصوبه
"طرح راهبردی - ساختاری (جامع) شهر تهران"
(۱۳۸۵)

(مشتمل بر گزارشات الحاقی ممهمور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)

۱- محدوده شهر تهران به وسعت ۶۱۶ کیلومترمربع، با مختصات جغرافیایی معین، طبق نقشه مربوطه در اسناد طرح، تعیین و تثبیت می‌شود. شهرداری تهران موظف است، با توجه به محدوده ۲۵ ساله شهر تهران در طرح جامع اول (۱۳۴۹)، محدوده شهر در طرح جامع دوم (۱۳۷۱) و تراز ۱۸۰۰ متر در پهنه شمالی شهر و مصوبات کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، و با عنایت به اقدامات انجام شده تاکنون و ساخت و سازهای موجود و حقوق مکتسبه و قانونی اشخاص و ضمن رعایت اصل حفاظت از میراث طبیعی و محیط‌زیست، ظرف مدت حداکثر شش ماه از تاریخ تصویب این سند، این محدوده را تدقیق و نقشه‌های با مقیاس ۱:۲۰۰۰ آن را تهیه و به ترتیب، به تأیید شورای اسلامی شهر تهران و کمیسیون ماده (۵) شهر تهران رسانده، بعد از مهر و امضاء دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، ملاک عمل قرار دهد. این محدوده به هیچ وجه قابل تغییر نخواهد بود، مگر با نظر و تصویب شورایعالی و بعد از پیشنهاد مشترک کمیسیون ماده (۵) و شورای اسلامی شهر تهران.

۲- چشم‌انداز توسعه بلندمدت شهر تهران، که سیمای مطلوب شهر در افق طرح و میثاقی برای توسعه پایدار کلانشهر تهران و پایتخت کشور است، هماهنگ با چشم‌انداز بیست‌ساله کشور، مبتنی بر آرمان‌های زیر است:

۲-۱: تهران؛ شهری با اصالت و هویت ایرانی - اسلامی و سامان یافته برای رشد و تعالی انسان

۲-۲: تهران؛ شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی

۲-۳: تهران؛ شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده

۲-۴: تهران؛ شهری امن و مقاوم در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح

۲-۵: تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت

۲-۶: تهران؛ شهری روان با رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری‌ها و تأمین عادلانه کلیه حقوق شهروندی

۲-۷: تهران؛ کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصادی مدرن و مرکزیت امور فرهنگی - پژوهشی و سیاسی در سطح کشور، و حداقل یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیای جنوب‌غربی

۳- راهبردهای توسعه پایدار و همه‌جانبه شهر تهران برای تحقق چشم‌انداز توسعه، به قرار زیر است:

۱-۳: ارتقاء نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای (مجموعه شهری تهران)

۱-۱-۳: تبدیل تهران به شهری دانش پایه (دروازه ورودی ایران به عصر اطلاعات)، هوشمند و جهانی با افزایش سهم اقتصاد مدرن و دانش پایه و تأمین فضا، زیرساخت‌ها و ارتباطات لازم در آن، برای ارتقاء زیست‌پذیری و فعالیت‌پذیری شهر در سطح جهانی و منطقه‌ای.

۲-۱-۳: تداوم مرکزیت سیاسی - اداری کشور و مدیریت و نظارت عالی بر فرایندهای توسعه ملی همراه با تعادل‌بخشی و تمرکززدایی در ارتباط با وظایف حکومت مرکزی و انتقال دستگاه‌های دولتی که ضرورتی بر حضور و استقرار آن‌ها در تهران نیست.

۳-۱-۳: ساماندهی یکپارچه مجموعه شهری تهران با الگویی چندمرکزی به منظور تمرکززدایی و کاهش وابستگی سکونتگاه‌های پیرامونی به شهر تهران و ایجاد محیطی قابل زندگی برای کلیه ساکنان مجموعه شهری تهران.

۴-۱-۳: توسعه برنامه‌ریزی شده، هدایت شده و حمایت شده شهرک‌های اقماری کلانشهر تهران که در فاصله مناسبی از تهران قرار دارند، و عمده مسائل و رفع نیازهای آنها مستقل از تهران است، با اولویت به شهرهای جدید پردیس، پرند، هشتگرد و ایوانکی.

۲-۳: ساماندهی و صیانت از محدوده و حریم شهر تهران

(الف): ساماندهی و صیانت از محدوده و جلوگیری از هرگونه گسترش شهر

۱-۲-۳: جلوگیری از گسترش کلانشهر تهران و تثبیت مرز محدوده آن از شمال، جنوب، شرق و غرب شهر.

۲-۲-۳: مرز محدوده شهر تهران، فصل مشترک حد کالبدی شهر و حریم شهر تهران است. شهرداری تهران موظف به مشخص کردن خط محدوده با علائم ویژه و ثابت به خصوص در محدوده شمالی شهر و اطلاع‌رسانی لازم برای هر گونه دخل و تصرف مغایر، در این خصوص است.

۳-۲-۳: شهرداری تهران ضمن علامت‌گذاری مرز محدوده شهر، به منظور حفاظت مؤثر و هویت‌بخشی به محدوده شهر، موظف به ایجاد و ساماندهی کمربند سبز شهر به موازات خط محدوده شهر با مجموعه‌ای از کاربری‌های سبز (پارک‌های جنگلی و شهری، باغات مثمر و غیرمثمر و...) است. بدین‌منظور کلیه نهادهای ذیربط از جمله اداره کل منابع طبیعی و سایر نهادها و مراجع و دستگاه‌های دولتی و عمومی موظف به تخصیص این اراضی در محدوده‌های مذکور برای ایجاد کمربند سبز می‌باشند (به استثنای محدوده مناطق حفاظت شده سازمان حفاظت محیط‌زیست).

۴-۲-۳: تحدید ساخت و سازهای مسکونی در مجاورت مرز محدوده شهر و تخصیص اراضی مجاور خط محدوده به عملکردهایی ویژه، از جمله برای فعالیت‌های تفرجی، فراغت و گردشگری و یا چندمنظوره با حداقل سطح اشغال و تراکم و غلبه فضای سبز و باز.

(ب): ساماندهی و صیانت از حریم شهر

۵-۲-۳: لزوم اعمال ضوابط و مقررات یکپارچه برای کلیه مراکز جمعیت و فعالیت واقع در حریم شهر و عدم تعیین حریم جداگانه برای کانون‌های جمعیتی و کلیه سکونتگاه‌های موجود در حریم شهر تهران، از طریق تهیه طرح جامع حریم شهر.

۳-۲-۶: ممنوعیت تبدیل شهرها، روستاها و شهرک‌های موجود و آتی در حریم شهر تهران، به شهرهای مستقل و همچنین ممنوعیت ایجاد هرگونه مرکز سکونتی جدید اعم از شهرک، مجتمع مسکونی و نظایر آنها و هرگونه تخصیص و تفکیک اراضی در حریم به منظور واگذاری آن برای سکونت افراد، اعضای تعاونی‌ها، ارگان‌های دولتی و غیردولتی، نظامی و انتظامی، ضمن اصلاح قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها و روستاها مصوب دی ماه ۱۳۸۴.

۳-۲-۷: برخورد جدی و همه‌جانبه و بدون اغماض با هر گونه تخلف در ساخت و ساز در مرزهای محدوده شهر و حریم آن و جلوگیری از هرگونه فعل و انفعال غیررسمی و غیرقانونی و برخورد با تمامی اشخاص متخلف اعم از حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن وابسته به دستگاه‌های دولتی، عمومی، قوه قضائیه، شهرداری، نیروهای مسلح (نظامی و انتظامی) و نهادهای انقلاب اسلامی. نهادها، ستادها و مؤسسات عمومی که املاک و اراضی بزرگ در نقاط مختلف شهر در اختیار دارند، حق واگذاری و فروش اراضی و املاک خود را جز با اجازه رسمی و قانونی شهرداری و کمیسیون ماده (۵) در محدوده و حریم شهر تهران و برخلاف کاربری‌های مصوب ندارند.

۳-۲-۸: استقرار کاربری‌ها و هرگونه مرکز و یا پهنه فعالیت جدید (اعم از کارگاه، کارخانه، ناحیه صنعتی، مجتمع صنعتی و ساماندهی کارگاهی، شهرک صنعتی و مانند آن) در محدوده حریم شهر تهران صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات طرح جامع حریم که براساس راهبردهای مصوب طرح جامع شهر تهیه خواهد شد، مجاز است.

۳-۲-۹: ساماندهی نظارت بر حریم تهران، با اعمال سیاست‌گذاری و مدیریت یکپارچه، به عهده شهرداری تهران است. بر این اساس شهرداری تهران موظف است که درآمدهای حاصله از توسعه و عمران و نظارت بر ساخت و سازهای مجاز و قانونی حریم را در قالب برنامه و بودجه‌های مصوب سالیانه خود، صرفاً در حریم شهر تهران، هزینه نماید.

۳-۲-۱۰: محدوده حریم شهر تهران که در دویست و چهل و نهمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران (مورخ ۱۳۸۵/۵/۱) به تصویب رسیده، به وسعت ۵۹۲۴ کیلومترمربع طبق نقشه پیوست، شامل شهرستان‌های کنونی تهران، شمیرانات، ری، اسلامشهر، رباط‌کریم و بخشی از شهرستان شهریار (بخش قدس و بخش مرکزی به استثنای دهستان جوقین) است، که بر این اساس، تقسیمات کشوری محدوده حریم شهر تهران در استان تهران، توسط وزارت کشور، اصلاح و اعمال می‌شود.

۳-۳: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت

۳-۳-۱: جمعیت شهر تهران در افق طرح با توجه به رشد طبیعی جمعیت آن و تجزیه و تحلیل نتایج آخرین سرشماری نفوس و مسکن کشور (۱۳۸۵)، و با فرض نرخ رشد ۱/۰۲ در سال (ناشی از نرخ باروری حداقل) معادل ۸/۷ نفر پیش‌بینی می‌گردد. لیکن برنامه‌ریزی‌های طرح برای تأمین نیازهای سکونت و خدمات شهری جمعیت ساکن و شاغل (جمعیت روزانه) و با فرض نرخ رشد ۱/۲۰ در سال (ناشی از نرخ باروری پایین) معادل ۹/۱ میلیون نفر برآورد شده است.

۳-۳-۲: تثبیت وسعت نهایی کاربری‌های خالص مسکونی در محدوده شهر به مساحت ۱۸۰ کیلومترمربع، و در سرجمع در تمامی پهنه‌های چهارگانه، ضمن اجتناب از گرایش‌های حاکم بر توسعه اسکان

جمعیت به زیان تنزل کیفیت زندگی و ساماندهی اسکان‌های غیررسمی و حاشیه‌نشینی در بافت‌های شهری و هاله‌های پیرامونی.

۳-۳-۳: ارتقاء وضعیت مسکن شهر تهران در جهت تأمین ۲۵ مترمربع سرانه متوسط زیربنای مفید مسکونی تا حداکثر ۳۰ مترمربع به نحوی که این سرانه در سطح محله‌ای از ۱۷/۵ مترمربع کمتر نباشد.

۳-۳-۴: تعدیل نابرابری‌ها و تأمین خدمات و فضاهای عمومی موردنیاز جمعیت شهری تهران به ویژه در مناطق جنوبی و مرکزی شهر و ساماندهی وضعیت توزیع فضاهای خدماتی و تجاری با عملکرد محلی متناسب با نیاز شهروندان.

۳-۳-۵-: تأمین امنیت و سلامت در عرصه‌های سکونت با ساماندهی شبکه‌های دسترسی مناسب و حرکت پیاده برای تردد آرام در محلات و بین محلات مسکونی

۳-۳-۶: جلب مشارکت عمومی برای ارتقاء کیفیت زندگی و حمایت از شوراها و نهادهای مردمی، با رویکرد محله-محوری، برای اداره امور شهر به صورت محلی و مشارکتی در سطح محلات، نواحی و مناطق شهری.

۳-۴: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران

۳-۴-۱: جایگزینی منابع پایدار درآمد برای تأمین هزینه‌های اداره شهر با کاهش تدریجی سهم درآمد از ساخت‌وساز مسکونی (رویه فروش تراکم قبلی)، به‌ویژه با رونق اقتصاد شهری در پهنه‌های فعالیت و دستیابی به حداکثر تنوع اقتصادی در این پهنه‌ها.

۳-۴-۲: جلوگیری از سوداگری و کسب و کار غیرمولد در مسکن و زمین شهری، از طرق مختلف ازجمله؛ وضع و اخذ عوارض بر هرگونه نقل و انتقال مازاد بر یکبار بر روی اراضی و املاک و خانه و آپارتمان در شهر تهران و حریم آن توسط شهرداری و با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، به‌منظور کنترل نرخ تورم و جلوگیری از افزایش قیمت‌های زمین و مسکن در تهران و به‌ویژه به نفع اقشار آسیب‌پذیر.

۳-۴-۳: حفظ و پالایش پهنه‌های فعالیت کنونی و گسترش عرصه‌های فعالیت در قلمرو شهر تهران و پیرامون آن.

۳-۴-۴: ایجاد مرکزی خدماتی - اداری و تجاری با عملکرد جهانی در پهنه مرکزی به منظور ایجاد فضای لازم برای حضور شرکت‌های فراملی و خدمات مولد جهانی و بازاریابی تخصیص فضا برای جذب بنگاه‌های بین‌المللی فعال در کشورهای منطقه، اسلامی و آسیای میانه و غربی.

۳-۴-۵: تأمین فضای مورد نیاز برای پارک‌های علمی و فناوری و استفاده از پهنه‌های دارای مزیت برای تشکیل خوشه‌های تخصصی از بنگاه‌های علمی و پژوهشی و همچنین جایگزینی تدریجی صنایع متوسط و کوچک با فن‌آوری بالا به جای صنایع بزرگ آلاینده و انبارهای موجود.

۳-۵: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک

۳-۵-۱: توسعه و ساماندهی سیستم حمل و نقل همگانی به ویژه استفاده از سیستم‌های حمل و نقل ریلی سریع با اولویت مترو و ارجحیت سرمایه‌گذاری برای ایجاد شبکه مصوب و پیشنهادی برای مترو

۳-۵-۲: ساماندهی شبکه بزرگراهی برون‌شهری و درون‌شهری با تأکید بر اصلاح نظام سلسله مراتبی شبکه دسترسی‌های درون‌شهری و در جهت دستیابی به نظام حمل‌ونقل واحد در مجموعه شهری تهران.

۳-۵-۳: پرهیز از گسترش شبکه بزرگراهی و تأکید بر تسهیل و سامانیابی ارتباط محلات با شبکه‌های بزرگراهی و اصلی شهر تهران.

۳-۵-۴: احداث دروازه‌های مناسب در مبادی ورودی شهر با ارائه خدمات مورد نیاز و تجهیز فضاهای مناسب برای مدیریت بحران و انتقال کاربری‌ها و فعالیت‌های تشدید کننده ترافیکی (انبارها، پایانه‌ها و...) به دروازه‌های ورودی

۳-۵-۵: توقف روند رو به رشد سهم وسایل نقلیه شخصی و سپس کاهش سهم استفاده از وسایل نقلیه شخصی در نظام حرکت و حمل و نقل شهر تهران، به ویژه اعمال محدودیت برای تردد در محدوده مرکزی، ارزشمند و ویژه شهر و حذف خودروهای فرسوده در کوتاهترین زمان ممکن.

۳-۵-۶: گسترش حرکت پیاده و دوچرخه در پهنه‌های مستعد شهر

۳-۵-۷: تعدیل تقاضای سفر از طریق ساماندهی و ارائه خدمات عمومی در مراکز شهری، پایانه‌ها و ایستگاه‌های مترو و تجهیز هرچه سریع‌تر ایستگاه‌های مترو به عنوان فرصتی ارزشمند برای ساماندهی شهر و توسعه ICT در جهت تحقق شهر الکترونیک

۳-۵-۸: اعمال سیاست‌های خاص توسعه پارکینگ با هدف کاهش سفر با اتومبیل‌های شخصی در حوزه میانی و در اطراف رینگ میانی شهر و نقاط مستعد تبادل سفر و توسعه پارکینگ عمومی در حوزه‌های شرقی و غربی

۳-۵-۹: جلوگیری از حذف پارکینگ در هرگونه ساخت و ساز و ممنوعیت اخذ وجه در قبال کسری پارکینگ به هر میزان در هنگام صدور پروانه و گواهی‌های عدم خلاف و پایان کار، توسط شهرداری و کمیسیون‌های ماده صد

۳-۵-۱۰: واگذاری اختیارات شورای هماهنگی ترافیک استان تهران در خصوص تهران و شهرهای واقع در حریم و حوزه نفوذ آن به کارگروه یا کمیته‌ای که با مسئولیت مدیریت شهری تهران تشکیل خواهد شد.

۳-۶: حفاظت از محیط‌زیست و ایمن‌سازی شهر تهران از سوانح طبیعی (زلزله، سیل و ...)

(الف): راهبردهای بهبود و ارتقاء وضعیت محیط‌زیست

۳-۶-۱: تضمین پایداری مناطق حفاظت شده و تنوع زیستی اکوسیستم‌ها، حفظ باغات و اراضی کشاورزی و توسعه فضاهای سبز در درون و پیرامون شهر

۳-۶-۲: پالایش اراضی صنعتی، انتقال صنایع مزاحم و مراکز آلوده‌کننده صنعتی و پایانه‌های حمل و نقل عمومی به خارج از شهر

۳-۶-۳: جلوگیری از آلودگی هوا و صدا با تحدید حمل و نقل شخصی و تغییر در مشخصات وسایل نقلیه سنگین ازنظر تولید صدا، گسترش حمل‌ونقل عمومی به‌ویژه توسعه شبکه مترو و ارتقاء تکنولوژی

تولید و مصرف سوخت مناسب با حداقل آلایندگی

۳-۶-۴: ایجاد ساختار سازمانی مناسب برای مدیریت دفع پسماندهای خطرناک، بیمارستانی و نخاله‌های ساختمانی و اعمال روش‌های مناسب و جدید برای دفع زباله با کمترین آسیب‌رسانی به محیط‌زیست

(ب): راهبردهای ایمن‌سازی در برابر خطر زلزله

۳-۶-۵: شناسایی مشخصات مکانی و مکانیزم‌های رفتاری گسل‌های اصلی و فرعی شهر تهران، ایمن‌سازی و اعمال ضوابط طراحی و اجرای مربوط به حریم گسل‌های اصلی وفرعی در ساختمان‌های مسکونی، عمومی و دولتی جدیدالاحداث موجود و تأسیسات زیربنایی و سایر شریان‌های حیانی شهر تهران.

۳-۶-۶: محدودیت ساخت‌وساز در عرصه‌هایی با شرایط ناپایداری ژئوتکنیکی، مستعد لغزش و شیب‌های بسیار تند به‌ویژه در ارتفاعات شمالی تهران و اعمال ضوابط و مقررات ساخت‌وساز اصولی و مقاوم در کل پهنه‌های شهر و هرگونه ساخت‌وساز شهری.

۳-۶-۷: استفاده از اراضی تحت اختیار نهادها و سازمان‌های عمومی و دولتی، نظامی و باز (ساخته نشده)، برای کارکردهای فراغت و گردشگری و چندمنظوره شهری با سطح اشغال حداقل و تراکم ساختمانی محدود و تجهیز مناسب این فضاها برای استفاده در شرایط بحران

(ج): راهبردهای ایمن‌سازی در برابر خطر سیل

۳-۶-۸: حفاظت از حوزه‌های آبخیز بالادست و تهیه طرح‌های اجرایی آبخیزداری و کنترل سیلاب در ارتفاعات مشرف به تهران

۳-۶-۹: تعیین محدوده‌های دارای پتانسیل سیل‌خیزی در سیلاب‌روهای اصلی شهر و تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز در انواع کاربری‌ها با در نظر گرفتن خطر سیل‌خیزی

۳-۶-۱۰: افزایش نفوذ آب باران در اراضی شهری و اصلاح سیستم زهکشی و جمع‌آوری آب‌های سطحی

۳-۷: بهبود سیستم مدیریت بحران و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران

۳-۷-۱: تأمین امنیت برای شهر تهران به عنوان مرکز حکومتی کشور و ایجاد مرکزیتی امن برای اداره حکومت در شرایط بحران، ضمن کاهش میزان وابستگی حکومت مرکزی به تهران با تعدیل اهمیت و حساسیت تهران در ابعاد مختلف به ویژه انتقال مرکزیت نظامی از تهران به مرکزیا مراکز مناسبی در کشور.

۳-۷-۲: ساماندهی فضایی- کالبدی شهر تهران مبتنی بر اصول پدافند غیرعامل برای حفاظت از شهروندان و دارایی همگانی و خصوصی در برابر بلایای طبیعی و غیرطبیعی (عملیات نظامی دشمن و کلیه رویدادهای زیانبار) با اتخاذ روش‌های نوین و کارآمد، از جمله مکانیابی محدوده و ایجاد تأسیسات مناسب و ایمن (پناهگاه‌های عمومی و...) و تغییر برخی از کاربری‌های غیرضرور نظامی ضمن رعایت ملاحظات دفاعی - امنیتی و با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط و تدوین و رعایت معیارها و اصول فنی پدافند غیرعامل در طراحی، نظارت و اجرا.

۳-۷-۳: تأمین و افزایش ایمنی اماکن مهم، مراکز حساس و شریان‌های حیاتی شهر و ارتقاء قابلیت‌های تهران در شرایط بحران و مقاوم کردن شهر در برابر تهدیدات طبیعی و غیرطبیعی با گسترش

شورای اسلامی شهر تهران

زیرساخت‌ها و سازه‌های امن و مقاوم و با تعدد و تفرق مناسب در شهر.

۳-۷-۴: تجهیز و بهره‌گیری چندمنظوره از مراکز شهری (در کلیه سطوح از محلی تا فراشهری) دروازه‌ها و پایانه‌های درون‌شهری، ایستگاه‌ها و تونل‌های مترو، پارکینگ‌ها و تأسیسات عمومی شهر برای شرایط بحران با پیش‌بینی‌های لازمه برای اسکان و تأمین نیازهای ضروری و اضطراری (آب، دارو، آذوقه و ...).

۳-۷-۵: ایمن‌سازی شهر در برابر آتش‌سوزی و سایر حوادث انسان‌ساخت با توسعه و توزیع مناسب و سلسله‌مراتبی مراکز آتش‌نشانی و پایگاه‌های امداد در محدوده شهر.

۳-۷-۶: ساماندهی مشارکت شهروندان در محلات شهری و بکارگیری نیروهای مردمی با رویکرد محله‌محوری در مدیریت بحران، ضمن ارتقاء توان دفاعی و آستانه مقاومت مردم در برابر انواع مخاطرات.

۳-۸: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)

۳-۸-۱: انسجام‌بخشی به کالبد شهر با عدم گسترش عرصه کنونی آن و تثبیت حد شمالی و شرقی شهر در دامنه‌های البرز شمالی و ارتفاعات شرقی با حفاظت آن و حد جنوبی شهر به دشت‌های جنوب تهران به عنوان هاله‌ای سبز برای تمایز کالبدی شهر تهران از شهرهای پیرامونی.

۳-۸-۲: محدودیت گسترش سکونت در پهنه غربی شهر (مناطق ۲۱ و ۲۲) به عنوان عرصه تمایز کالبدی تهران از پهنه شهری کرج، و تثبیت عملکرد مناطق مذکور با غلبه فعالیت‌های صنعتی پالایش شده، خدمات مولد، تجاری و گردشگری و فناوری اطلاعات.

۳-۸-۳: ساماندهی کالبد شهر تهران با اتکاء بر ساختار طبیعی و بسترهای زیست‌محیطی آن به ویژه رود -دره‌های ارزشمند شمالی شهر و تداوم آنها به طرف جنوب، به عنوان عناصر و محورهای بارز برای استخوان‌بندی شهر.

۳-۸-۴: هویت‌بخشی به کالبد شهر با تأکید بر هویت محله‌ای و توجه اساسی به ساختار تاریخی به ویژه پهنه ارزشمند مرکزی که متشکل و محصول پیوند و فرایندهای گسترش سه هسته تاریخی تهران، ری و تجریش است با تأکید بر تقویت هویت محله‌ای.

۳-۸-۵: تعادل‌بخشی به الگوی استقرار سکونت و فعالیت متناسب با الزامات طبیعی و تاریخی شهر و جلوگیری از گسیختگی و دوگانگی فضایی با پی‌ریزی ساختاری منسجم، زیست‌پذیر و توسعه‌پذیر.

۳-۸-۶: ارجحیت منافع عمومی بر منافع خصوصی در تأمین عدالت کالبدی - فضایی شهر و اولویت به تقویت فضاهای عمومی در ساماندهی فضایی شهر تهران.

۳-۸-۷: پالایش مرکز قدیمی تهران و ارتقاء سطح و کیفیت عملکردی آن برای عملکردهای فرهنگی، گردشگری، کسب و کار، و ساماندهی، هدایت و تقویت روند شکل گیری مراکزی مکمل برای مرکز قدیمی با عملکردهای شهری و فراشهری در شمال و جنوب پهنه مرکزی تهران.

۳-۸-۸: توزیع متعادل خدمات و کاهش تقاضای سفر با توزیع مرکزیت‌ها با عملکردهای فرامنطقه‌ای در شهر.

۳-۸-۹: استفاده از فرصت اراضی خالی بزرگ، اراضی سبز طبیعی، باغات و فضاهای باز باقیمانده شهر و بازیافت اراضی فرسوده و با عملکردهای مزاحم و نامناسب برای رفع کمبودهای اساسی شهر در زمینه توسعه فضاهای عمومی، خدماتی، فعالیت و گذران اوقات فراغت و تفرج.

۳-۹: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت‌وساز در انوع کاربری

۳-۹-۱: پهنه‌بندی سطح شهر به منظور جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، تعیین عرصه‌های استقرار

شورای اسلامی شهر تهران

عملکردها و کاربری‌های مجاز برای پاسخگویی به مردم و سازمان‌ها (صدور مجوز ساخت و بهره‌برداری) وکنترل و نظارت بر ساخت وساز

۲-۹-۳: اعمال سیاست‌های ترویجی- تشویقی و تدریجی در جهت کاهش سطح اشغال زمین در هرگونه بهره‌برداری و ساخت در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین

۳-۹-۳: اعمال سیاست‌های تشویقی برای تجمیع اراضی به ویژه در بافت‌های مسکونی در جهت کاهش سهم ریزدانگی پلاک‌های مسکونی در سطح شهر

۴-۹-۳: هدایت و کنترل میزان تراکم مجاز ساختمان‌های مسکونی و اعمال سیاست‌های مناسب برای تخصیص تراکم بیشتر در پهنه‌های کار و فعالیت و مختلط

۵-۹-۳: ساماندهی احداث ساختمان‌های مسکونی با اعمال ضوابط توأمان تراکم و طبقات و هدایت و کنترل سرانه مفید واحدهای مسکونی و تعداد مجاز واحدهای مسکونی در احداث ساختمان‌های مسکونی شهر

۱۰-۳: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران

۱-۱۰-۳: حفاظت و ساماندهی کوهساران و کوهپایه‌های پیرامونی شهر با ایجاد کمربند سبز، تجهیز رود-دره‌ها و هدایت و مداخله در نحوه استفاده از اراضی کوهسار درون‌شهری و پیراشهری

۲-۱۰-۳: حفاظت و ساماندهی جریان‌های طبیعی آب (مسیل‌ها، رودهای فصلی و آبراهه‌های مهم) در محدوده شهر و ایجاد فضاهای تفرجی جذاب و با طراوت در حاشیه جریان‌های سطحی آب شهر

۳-۱۰-۳: حفاظت، گسترش و ساماندهی باغات و اراضی مزروعی، تپه‌های سرسبز شهری (لویزان، غزال، سرخه-حصار، عباس‌آباد، پردیسان و چیتگر) و پهنه طبیعی تاریخی بی‌بی شهربانو و چشمه علی

۴-۱۰-۳: احیاء مراکز و ساماندهی بافت و پهنه‌های تاریخی شهری و هسته‌های سکونتی ارگانیک شهر (بافت‌های روستایی ارزشمند)

۵-۱۰-۳: توسعه گورستان‌های جدید در شمال‌شرق و شمال‌غرب تهران و حفاظت و ساماندهی گورستان‌های تاریخی و محلی، مقبره‌ها و امامزاده‌ها و محوطه‌های باستانی

۶-۱۰-۳: همکاری و مشارکت شهرداری در ساماندهی، توسعه و تجهیز مساجد به عنوان بارزترین نشانه هویتی در کلیه سطوح از مقیاس محله تا شهر، با دستگاه‌های ذیربط

۱۱-۳: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری (طراحی شهری) تهران، در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی- اسلامی

۱-۱۱-۳: مداخله برای ساماندهی فضاهای شهری از نظر کیفیت‌های محیطی و انتظام بصری، هویت بخشی و پاسخگویی به نیازهای روانی و عاطفی شهروندان

۲-۱۱-۳: ارتقاء کیفیت محیط شهری، با توسعه عرصه‌های عمومی، ایجاد سرزندگی در محیط شهری و تقویت نشانه‌های هویتی شاخص شهر و ساماندهی مبلمان و تجهیزات شهری

۳-۱۱-۳: ارتقاء کیفیت معماری شهر تهران با ساماندهی نماها و سیما و منظر شهر همراه با اعمال اصول ایمنی و زیبایی، انسجام‌بخشی به کالبد محله‌ها و ایجاد ترکیبات شکلی و حجمی مناسب برای ابنیه خاص شهر

۴-۱۱-۳: احیا معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی در هرگونه تحولات و مداخلات کالبدی شهر.

۱۲-۳: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری

۱-۱۲-۳: توسعه فضاهای سبز شهری با مقیاس عملکردی شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی برای تأمین

شورای اسلامی شهر تهران

حداقل ده مترمربع سرانه فضای سبز در شهر تهران با توزیع متعادل در سطح شهر

۳-۱۲-۲: حفاظت، ساماندهی و بهره‌برداری از قابلیت‌های پارک‌های جنگلی با ارتقاء عملکرد برای ایجاد فضاهای مناسب تفرج، گذران اوقات فراغت، بازی و ورزش، پذیرایی و اقامت، و مدیریت بحران

۳-۱۲-۳: ساماندهی رودخانه و مسیل کن به عنوان یک محور سبز شمالی - جنوبی شهری و گردشگری با مداخله هماهنگ و یکپارچه

۳-۱۲-۴: تخصیص پهنه‌های ویژه‌ای از سطح شهر برای تفرج و گردشگری به ویژه در کرانه‌های پیراشهری تهران شامل حریم شمال شرقی، شرقی، جنوبی (بی‌بی شهربانو) و شمال غربی (منطقه ۲۲)

۳-۱۲-۵: بهره‌برداری از شهر آفتاب به‌عنوان یکی از قطب‌های گردشگری فراشهری تهران با عملکردهای ملی و فراملی (نمایشگاه بین‌المللی تهران و...)

۳-۱۲-۶: مکانیابی فضاهای مناسب شهری برای استقرار مراکز اقامت و پذیرایی با استانداردهای جهانی.

۳-۱۳: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران

۳-۱۳-۱: افزایش سرانه مجموع خدمات شهری، شامل سرانه‌های خدمات آموزشی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، گردشگری (تفریحی و پذیرایی) و تأسیسات و تجهیزات شهری با مقیاس‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری به حدود دو برابر (حدود ۱۳ مترمربع) تا افق طرح.

۳-۱۳-۲: توزیع متعادل خدمات شهری متناسب با مقیاس خدمات در سطح شهر و تأمین حداقل ۵ مترمربع سرانه خدماتی در سطوح محلات و نواحی.

۳-۱۳-۳: ساماندهی سلسله‌مراتبی خدمات شهری، هماهنگ با سلسله‌مراتب مراکز شهری از مقیاس خرد، با عملکرد محله‌ای و با محوریت مسجد، تا مقیاس‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری و فراشهری.

۳-۱۳-۴: پرهیز از شیوه‌های منسوخ و ناکارآمد برای تخصیص زمین و تأمین کاربری‌های خدماتی به صورت تجمیع شده و با همجواری‌های مناسب در مقیاس حداقل یک بلوک برای انواع خدمات در محلات و نواحی.

۳-۱۳-۵: ساماندهی و توسعه فضاهای آموزشی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی با ایجاد پردیس‌ها و مجموعه‌های مناسب در اراضی ذخیره شهری و کاربری‌های نامتجانس کنونی.

۳-۱۴: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران

۳-۱۴-۱: لزوم مداخله در بافت‌های فرسوده با تأکید بر توانمندسازی و سازماندهی تشکل‌های محله‌ای برای مشارکت به شیوه‌های امکان‌پذیر ضمن ایجاد مدیریت‌های واجد شرایط و نهادسازی برای این مداخلات با رویکرد حفظ، تداوم سکونت و هویت محله‌ای.

۳-۱۴-۲: تهیه طرح‌های ویژه توسعه یکپارچه برای محلات و بافت‌های فرسوده شهر، با رویکرد اقتصادی مؤثر و رعایت ملاحظات زیست‌محیطی، اجتماعی و فرهنگی و در شرایط تراز صفر و با انجام مطالعات امکان‌سنجی موردنیاز قبل از تهیه طرح مداخله با بهره‌برداری از عرصه‌های ذخیره نوسازی شهری به طور همزمان در قالب طراحی واحد.

۳-۱۴-۳: اعمال سیاست‌های تشویقی مؤثر برای تجمیع اراضی و ساماندهی در بهسازی و نوسازی بافت‌ها و ابنیه فرسوده.

شهرداری اسلامی شهر تهران

۳-۱۴-۴: اعمال سیاست‌های ترغیبی برای بهسازی با مشارکت مردم در محدوده‌هایی که نیازمند مقاوم‌سازی با حمایت، حفاظت، نگهداری، مراقبت، استحکام‌بخشی و تعمیر است.

۳-۱۴-۵: حمایت و نظارت بر نوسازی در بافت‌هایی که نیازمند توان‌بخشی و مداخله محدود با اعمال سیاست‌های تشویقی است از طریق ایجاد و بکارگیری نهادهای مدیریتی مناسب و موردنیاز.

۳-۱۴-۶: بازسازی بافت‌های بسیار فرسوده که نیازمند مداخله مؤثر به ویژه تأمین خدمات و زیرساخت‌ها با تجهیز منابع مالی و سرمایه‌گذاری است با بکارگیری کارگزاران ذیصلاح، ضمن عدم اخذ عوارض در قبال تأمین کلیه زیرساخت‌ها و خدمات مورد نیاز در بافت و تحویل آنها به شهرداری.

۳-۱۵: اصلاح نظام مالیه و نظام مدیریت (ساختار و تشکیلات) شهری تهران

۳-۱۵-۱: انجام مهندسی مجدد، ساماندهی و اصلاح ساختار، سازمان و تشکیلات مدیریت شهری تهران، با حذف سازمان‌های موازی و ارتقاء نقش سازمان‌های کارآمد و توانمند.

۳-۱۵-۲: ارتقاء جایگاه حوزه شهرسازی و معماری در تشکیلات شهرداری تهران به منظور دستیابی به رویکرد توسعه و عمران پایدار شهر براساس طرح‌های توسعه شهری مصوب و ضوابط و مقررات آنها و امکان‌پذیری مدیریت جامع کنترل کیفیت در ساخت و سازهای شهری و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری تهران با برقراری مدیریت منظر شهری.

۳-۱۵-۳: توانمندسازی محلات کم‌درآمد شهری تهران و ساکنان آنها برای رفع نیازهای سکونتی از طریق نهادسازی مشارکتی و ایجاد تعاونی‌های خودیار در سطح محلات و ایجاد و گسترش شرکت‌های توسعه و عمران محلی.

۳-۱۵-۴: ظرفیت‌سازی در سازمان مدیریت شهری تهران با ایجاد نهاد مستقل و توانمند برای مدیریت ساخت و ساز و تأمین مسکن امن، سالم و متناسب با استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد شهری و نظارت بر احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای و کوچک با هدف رفع مشکل مسکن اقشار آسیب‌پذیر.

۳-۱۵-۵: ساماندهی نظام مالی و مدیریت منابع مالی با اصلاح ساختار درآمد - هزینه شهر و توسعه و تعمیق نظام بودجه‌ای و تعهدی به جای نظام ناکارآمد نقدی و نگهداری حساب‌ها.

۳-۱۵-۶: بسترسازی برای اجرای مناسب و عادلانه قانون نوسازی شهر، از طریق تدوین ارزش واقعی املاک و بهای خدمات و تهیه نرخ‌های منطقه‌بندی به روز در پهنه‌ها و پلاک‌های همگن و مختلف استفاده از اراضی، به ویژه با توجه به ارزش افزوده ناشی از توسعه و عمران شهر و تعیین نوع استفاده از اراضی در طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی.

۳-۱۵-۷: بازنگری و اصلاح نظام تشخیص و وصول درآمد و رسیدن به درآمد پایدار شهری از طریق کاهش سهم درآمد از ساخت‌وساز و افزایش سهم درآمد از دوره بهره‌برداری ساختمان‌ها و اماکن مختلف شهر و دریافت شارژ شهرنشینی (عوارض نوسازی) عادلانه در قالب انواع عوارض به ویژه ساماندهی عوارض ساختمان‌های تجاری با رویکرد کاهش عوارض ساخت و ساز در هنگام صدور پروانه و افزایش عوارض کسب و پیشه متناسب با نوع شغل و در زمان بهره‌برداری و در یک فرایند تدریجی، دائمی و پایدار.

شورای اسلامی شهر تهران

۸-۱۵-۳: تعیین "تراکم پایه مالی" توسط شورای اسلامی شهرتهران، به‌عنوان حقوق مکتسبه مالکیت زمین در کل شطح شهر، در کلیه پهنه‌های چهارگانه استفاده از زمین و برای کلیه کاربری‌ها و با لحاظ عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و ضمن اعمال سیاست‌های تشویقی و بالعکس، و اخذ عوارض ساخت‌وساز در هنگام صدور پروانه، نسبت به مازاد آن تا حد "تراکم مجاز ساختمانی" پیش‌بینی شده در ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در این طرح.

۹-۱۵-۳: انتقال حق توسعه، از قطعاتی که ساخت و ساز در آنها براساس مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌بندی طرح جامع تهران محدود بوده و تراکم پایه مالی بیشتر از تراکم ساختمانی مجاز زمین و یا حقوق مکتسبه ایجاد شده قبلی بیش از آن (تراکم پایه مالی) است، مجاز می‌باشد. ساخت و ساز در قطعات دریافت کننده این انتقال صرفاً براساس ضوابط و مقررات استفاده از اراضی از نظر کاربری و تراکم مجاز صورت خواهد گرفت و این انتقال، حقی برای بهره‌برداری از زمین و هرگونه ساخت و ساز بر خلاف ضوابط ملاک عمل ایجاد نخواهد کرد.

۱۰-۱۵-۳: تبدیل تمام یا بخشی از اخذ انواع عوارض شهری، به‌ویژه عوارض ساخت‌وساز در انواع ساختمان‌ها و مستحدثات شهری، به انجام دادن پروژه‌های عمران شهری توسط سازندگان، با هدایت و نظارت شهرداری.

۴- "سازمان فضایی شهر تهران"، که نشانگر سیمای آتی شهر تهران در افق طرح و براساس چشم‌انداز و راهبردهای توسعه است، به‌منظور انسجام، زیست‌پذیری و توسعه‌پذیری شهر با ساختاری غیرمتمرکز و چنداندامی، مبتنی بر الگویی شبکه‌ای از محورها و سلسله‌مراتبی از مراکز، سامان می‌یابد.

۱-۴: "ساختار شبکه‌ای شهر تهران"، هماهنگ با ساختارهای طبیعی و تاریخی و نظام‌های حرکت و عملکرد، متشکل از پنج محور شمالی - جنوبی و سه محور شرقی - غربی است که ضمن تسهیل امکان حرکت و جابجایی بهتر در سطح شهر و کاهش تقاضای سفر، سامانیابی عناصر بزرگ مقیاس با کارکردهای شهری و فراشهری تهران را فراهم می‌سازد.

۲-۴: در "سازمان فضایی شهر تهران"، به منظور تمرکززدایی از مرکز شهر و تعدیل نظام شعاعی در ساختار فعلی شهر، با پالایش مرکز اصلی آن و افزایش چشم‌گیر سهم نظام شبکه‌ای در ساختار شهر با توزیع مرکزیت و استقرار نظام سلسله‌مراتبی مطلوب، شبکه‌ای از مراکز در سطوح و مقیاس مختلف برای تهران و تا افق طرح، به قرار زیر سامان یافته و تجهیز می‌شوند:

۱-۲-۴: مراکز شهری و فراشهری تهران (در پهنه مرکزی شهر)

- مرکز شهری تجاری - تفرجی تجریش
- مرکز فراشهری رسانه‌ای - هنری (صدا و سیما و پیرامون)
- مرکز فراشهری اجتماعی - فرهنگی تهران (تپه‌های عباس‌آباد)
- مرکز فراشهری فعالیت‌های نوین شهر تهران (شمال محور انقلاب)
- مرکز فراشهری تاریخی و تجاری تهران (بازار و محدوده تهران ناصری)

شورای اسلامی شهر تهران

- مرکز اقتصادی جهانی تهران (پهنه‌ای حدفاصل بعثت و شوش حدفاصل میدان راه‌آهن تا فدائیان اسلام)
- مرکز شهری تاریخی- مذهبی (ری)

۴-۲-۲: مراکز شهری با عملکرد حوزه شهری و فرامنطقه‌ای

- مرکز ارتباطات جهانی (برج یادمان)
- مرکز خدماتی - تجاری حوزه غربی تهران (میدان آزادی)
- مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (دوشان‌تپه)
- مرکز خدمات شهری فرامنطقه‌ای جنوب‌غربی (یافت‌آباد)
- مرکز خدمات شهری فرامنطقه‌ای جنوب‌شرقی (میدان بسیج)
- مرکز خدمات شهری فرامنطقه‌ای شرق (کوهک)
- مرکز خدمات شهری فرامنطقه‌ای شمال‌غرب (پونک)
- مرکز خدمات شهری فرامنطقه‌ای شمال‌شرق (اقدسیه)

۴-۲-۳: مراکز با عملکرد منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای

- ۴۰ مرکز با عملکرد منطقه‌ای
- ۲۰۰ مرکز با عملکرد ناحیه‌ای
- مراکز با عملکرد محله‌ای و با تأکید بر محوریت مساجد در محلات

۴-۲-۴: سایر مراکز شهری با عملکرد ویژه به شرح پیوست دوم این مصوبه

۵- "پهنه‌بندی استفاده از اراضی شهر تهران"، سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت برساخت و ساز در عرصه‌های شهری تهران به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری است. بر مبنای اصول و نقشه پهنه‌بندی طرح جامع برای شهر، نقشه‌های تفصیلی و ملاک عمل شهر، برای پاسخگویی به مالکین و هرگونه تقاضای ساخت و ساز، با تراکم‌های ساختمانی مجاز، چگونگی ساخت و ساز و ضوابط دسترسی و تعیین کاربری‌های مجاز و قابل استقرار، براساس و منطبق با این طرح و اسناد آن، تهیه و تدقیق شده و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. استفاده از اراضی در سطح شهر تهران براساس ضوابط مشخص در چهار پهنه متمایز "سکونت"، "فعالیت"، "مختلط" و "حفاظت"، به قرار زیر است:

۵-۱: "پهنه سکونت"، محدوده‌هایی از شهر با وسعت کل و ناخالص ۲۵۹ کیلومترمربع است، که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های خالص مسکونی، شامل شبکه معابر و کل و ناخالص دسترسی‌ها و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت تجاری و خدمات شش‌گانه در مقیاس محلات و نواحی مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، مجاز است.

۵-۱-۱: محدوده‌هایی از پهنه مسکونی به دلیل ارزش‌های طبیعی، تاریخی، فرهنگی، هویتی و یا موقعیت ویژه، از شرایط خاصی برای ساخت و ساز برخوردار بوده و تابع ضوابط و مقررات ویژه است.

۵-۱-۲: پهنه مسکونی بر حسب میزان تراکم، زیرپهنه‌های متمایزی را در برمی‌گیرد که محدوده آن در چارچوب ضوابط این مصوبه و جدول پیوست اول آن در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود.

تبصره (۴): به‌منظور دستیابی به سیما و منظر شهری مطلوب، رعایت سقف ارتفاع (طبقات) ساختمان‌ها در کلیه پهنه‌ها، طبق ضوابط مصوب این طرح الزامی و ساخت‌وساز کمتر از آن بهنگام تخریب و نوسازی، پس از صدور پروانه ساخت توسط شهرداری مجاز نخواهد بود و صدور هرگونه گواهی پایان‌کار منوط به تکمیل بنا ازنظر ارتفاع و تعداد طبقات مجاز و خاتمه نمای ساختمان، طبق ضوابط نماسازی در ساختمان‌های شهر، خواهد بود.

(ب): سطح اشغال

۲-۶: سطح اشغال زمین در کلیه پهنه‌های سکونت، حداکثر تا ۶۰ درصد تعیین می‌گردد.

تبصره (۵): افزایش طبقات در پهنه‌های سکونت و حداکثر تا سقف تعیین شده در جدول پیوست، صرفاً به ازای کاهش سطح اشغال، مجاز و هرگونه افزایشی در سطح اشغال پهنه‌های سکونت، تحت هر عنوان و به هر شکل (بیش از ۶۰ درصد) ممنوع است.

تبصره (۶): در محدوده‌هایی از پهنه‌های فعالیت و مختلط (محورها و گستره‌های تجاری و خدمات) که در طرح تفصیلی شهر تهران تدقیق می‌شود، سطح اشغال در طبقه همکف می‌تواند تا حداکثر ۸۵ درصد (به شرط استفاده عمومی)، افزایش یابد. سطح اشغال در طبقات بالای همکف در این بناها، حداکثر ۴۵ درصد خواهد بود.

تبصره (۷): متناسب با کاهش سطح اشغال زمین در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین، تسهیلات تشویقی تعلق می‌گیرد، که ضوابط مربوطه حداکثر تا شش ماه پس از تصویب طرح تفصیلی، تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، خواهد رسید.

تبصره (۸): تخصیص حداقل نیمی از سطح باز قطعه به فضای سبز، الزامی است.

۳-۶: سطح اشغال در پهنه‌های ارزشمند تاریخی، مشمول ضوابط خاص میراث فرهنگی برای بافت تاریخی شهر است.

(ج): تفکیک و تجمیع

۴-۶: در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین شهر تهران، تفکیک اعیان طبق مجوزهای شهرداری تهران مجاز است و تفکیک عرصه، منوط به رعایت حدنصاب تفکیک است که متناسب با شرایط هر منطقه در طرح تفصیلی تهران، مشخص می‌شود.

تبصره (۹): تفکیک اراضی زمین‌های بزرگ در کلیه پهنه‌ها در حد بلوک مجاز است، منوط به اینکه دارای طرحی یکپارچه برای استفاده از اراضی در چارچوب ضوابط و مقررات پهنه‌های استفاده از اراضی باشد. در اراضی بزرگ پهنه‌های مسکونی، با طراحی شهری و تأمین خدمات لازمه، مجاز است.

تبصره (۱۰): تفکیک اراضی بزرگ مقیاس که تحت مالکیت یا در اختیار دستگاه‌های دولتی، عمومی و یا نیروهای نظامی و انتظامی است، با تهیه و اجرای طرح‌های موضعی براساس راهبردها و کاربری‌های پیش‌بینی شده برای پهنه‌های استفاده از اراضی در طرح جامع، مجاز است.

تبصره (۱۱): تفکیک عرصه‌های تاریخی موجود و باقیمانده شهر تهران ممنوع است.

۵-۶: تفکیک اراضی مزروعی و باغات موجود و باقیمانده شهر تهران، ممنوع است.

۶-۶: تجمیع اراضی به ویژه در بافت‌های فرسوده مسکونی، با اعمال سیاست‌های تشویقی از جمله اعطای تراکم رایگان، در قالب مازاد بر تراکم پایه مالی و تا سقف تراکم مجاز، حمایت می‌شود که نحوه و میزان آن بنا به پیشنهاد شهرداری و پس از تأیید کمیسیون ماده (۵) شهر تهران به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید.

(د): بلندمرتبه‌سازی

۶-۷: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، محدود به عرصه‌های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه‌سازی در برخی از زیرپهنه‌های استفاده از اراضی تهران و مشروط به مجاز بودن از نظر مطالعات پهنه‌بندی زلزله و ضوابط و مقررات مربوطه و پهنه‌های مجاز زیست‌محیطی مطابق نقشه مربوطه در پیوست این سند است که موقعیت و کاربری‌های مربوطه و مجاز آن در طرح تفصیلی شهر با ملاحظات پهنه‌های مجاز از نظر زلزله و محیط‌زیست مشخص و تدقیق می‌شود. بر این اساس نیز ضوابط و مکانیابی ساختمان‌های بلند با کاربری‌های گوناگون، حداکثر تا شش ماه پس از ابلاغ مصوبه طرح جامع، ضمن تجدیدنظر اساسی در مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری (مصوبه ۷۷/۱۱/۱۵ و اصلاحیه ۷۹/۳/۲۳) و اعمال اصلاحات لازم، تهیه و پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

تبصره (۱۲): در ساختمان‌های بلندمرتبه، تخصیص حداقل ۵۰ درصد از فضای باز و یا ۳۵ درصد سطح کل زمین بعد از رعایت برهای اصلاحی به فضای سبز عمیق، ضروری بوده و هرگونه ساخت و ساز، اعم از زیرزمین برای تأسیسات، تجهیزات و پارکینگ در نیمی از سطح تخصیص یافته برای فضای سبز ممنوع است.

تبصره (۱۳): تبدیل حداقل ۶۰ درصد فضای باز و سبز در ساختمان‌های بلندمرتبه به فضای عمومی شهری ضمن حفظ حقوق مالکانه، الزامی بوده و تأمین پارکینگ (سکنه و مهمان) به استثنای پارکینگ انتظار (برای سوار و پیاده شدن) در فضای سبز و باز (عمومی شده) مجاز نیست.

تبصره (۱۴): تأمین دسترسی سواره به ساختمان‌های احداثی بلندمرتبه در کنار و یا بر بزرگراه‌ها صرفاً از طریق دسترسی‌های جانبی، پشتی و یا کنارگذر (کندرو)ها الزامی بوده و دسترسی مستقیم منوط به رعایت فاصله دسترسی‌های مجاز بین تقاطع‌ها و خروجی‌ها، و ایجاد فضای باز شهری در جلوی ساختمان طبق ضوابط مرتبط با شبکه معابر و اجازه از سازمان‌های ذیربط است.

۶-۸: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه (بیش از سی طبقه) در محدوده‌های مجاز با توجه به وسعت زمین (حداقل پنج هزار مترمربع زمین با حداقل عرض ۴۰ متر)، حداکثر سطح اشغال ۳۵ درصد بالای همکف و رعایت سایر مقررات بلندمرتبه‌سازی طرح جامع، منوط به طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) به صورت پروژه‌های ویژه خواهد بود.

۶-۹: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی و غیرمسکونی در بافت‌های فرسوده شهری، به شرط تجمیع، رعایت تراکم پهنه‌ها و آزادسازی زمین برای تأمین کمبودهای خدماتی و فضای سبز، مجاز بوده و تابع ضوابط خاص طرح‌های ویژه مداخله در این گونه بافت‌ها، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران است.

۶-۱۰: احداث هرگونه ساختمان‌های بلندمرتبه در تهران، با رعایت تراکم مجاز، مشروط به افزایش اندازه قطعه، رعایت اشراف با چهار طرف نما و حداقل سایه‌اندازی در اطراف زمین، رعایت فاصله از معبر و ساختمان‌های مجاور و تأمین دسترسی‌های لازم و ۱۰۰ درصد پارکینگ، تأمین فضای سبز و باز کافی و رعایت کلیه مقررات ایمنی، ایستایی و پایداری (زلزله، آتش‌سوزی و...) و احداث پناهگاه، مجاز است.

(ه): حفاظت از میراث تاریخی شهر

۶-۱۱: حفاظت از میراث تاریخی و معاصر شهر تهران، شامل حفاظت از کلیه آثار ثبت شده (۲۸۲ اثر ثبت شده و ۳۳۲ اثر پیشنهادی برای ثبت) و رعایت حریم مجموعه ثبت دارای حریم (۳۰ اثر)، الزامی بوده و

شورای اسلامی شهر تهران

هرگونه مداخله در عرصه ممنوع و در حریم (بهسازی، تعمیر و مرمت) طبق ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

تبصره (۱۵): تبدیل عملکرد بناهای ثبت شده به عملکردهای عمومی، با موافقت و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

تبصره (۱۶): حفاظت از حدود ۲۳۰۰ خانه مسکونی واجد ارزش به منظور حفاظت از آثار معماری معاصر شهر تهران و خاطره‌های جمعی شهروندان، ضروری است.

۱۲-۶: تغییر در نمای ابنیه ارزشمند تاریخی، ممنوع و هرگونه اقدام برای ایمن‌سازی این ابنیه و تغییرات در داخل بنا، منوط به مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

۱۳-۶: حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران، شامل محوطه‌های باستانی، بافت‌ها و مجموعه‌های تاریخی، محورهای طبیعی، پهنه‌های تاریخی، باغات قدیمی و قنوات و چشمه‌ها، الزامی است.

تبصره (۱۷): آزادسازی محوطه‌های باستانی شناسایی شده در شهر تهران، به منظور کاوش و حفاظت، الزامی است.

تبصره (۱۸): هرگونه ساخت و ساز در مجاورت و یا حریم آثار ثبت شده، با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

۷- زمینه‌ها (موضوعات) و محدوده‌هایی (موضع‌ها) از شهر تهران، نیازمند مطالعات تکمیلی و تدقیقی یا برنامه‌ریزی‌های عملیاتی برای ساماندهی نیازهای شهر و یا توسعه و عمران شهر از طریق تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی است. برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی، سطح دیگر از اسناد توسعه شهری، پس از طرح جامع (سطح اول) و تفصیلی (سطح دوم) بوده و برنامه عملیاتی و اسناد پایه، برای ساماندهی و توسعه و عمران شهری تهران است، که بخشی از آنها تحت عناوین سه‌گانه ذیل، به شرح پیوست دوم این سند ارائه شده است. سرفصل این برنامه و طرح‌ها و عناوین آنها بنا به ضرورت قابل اصلاح و تعداد آنها حسب مورد قابل تغییر خواهند بود:

۱-۷: برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی توسعه شهری تهران

مطالعات، برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی توسعه شهری تهران، زمینه‌های نیازمند برنامه‌ریزی هماهنگ در مقیاس شهری را شامل شده، که از اولویت‌ها و عاملیت‌های متفاوتی برخوردارند.

۲-۷: برنامه‌ها و طرح‌های موضعی توسعه شهری تهران در مقیاس و سطح فرادست مناطق شهر

برنامه و طرح‌های موضعی توسعه شهر تهران، که محدوده‌های نیازمند ساماندهی در مقیاس شهری را در برمی‌گیرد، که ریزطرح‌ها و پروژه‌های گوناگون با اولویت‌ها و عاملیت متفاوت را شامل می‌شوند.

۳-۷: طرح‌ها و پروژه‌های موضعی توسعه و عمران شهر در مقیاس مناطق، نواحی و محلات شهر تهران

این طرح‌ها نیز که مشخصات بخشی از آنها در گزارش مستقل در اسناد طرح جامع و عناوین کلی آنها در پیوست دوم این مصوبه آمده است و موقعیت و تعاریف آنها در طرح تفصیلی تهران تدقیق می‌شوند و شامل ریزطرح‌ها و پروژه‌های مختلف توسعه و عمران شهری خواهند بود، در دو زمینه اصلی، شامل طرح‌های ویژه مداخله در بافت‌های فرسوده و ارزشمند (تاریخی) شهر و سایر طرح‌ها و پروژه‌های موضعی می‌باشند.

۴-۷: شهرداری تهران، موظف است جهت بهره‌وری کافی طرح جامع در مرحله اجراء، مرحله‌بندی انجام مطالعات، تهیه برنامه‌ها و طرح‌های موضعی - موضوعی مرتبط را از طریق نهاد مذکور در بند (۱۱) این

شورای اسلامی شهر تهران

مصوبه، با رعایت اولویت‌های مقطعی و لازم و حسب مورد با مشارکت ارگان‌های ذیربط، تهیه و پس از تصویب مراجع ذیربط، در قالب برنامه‌های عملیاتی به اجراء درآورد.

۷-۵: برنامه‌ها و طرح‌های موضوع بندهای ۷-۱ و ۷-۲ فوق، که در فرایند تدقیق و تکمیل طرح جامع، در سطح راهبردی و مقیاس ۱:۱۰۰۰۰ تهیه خواهند شد، پس از طی مراحل بررسی و تأیید در مراجع ذیربط، به تصویب نهایی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و در مرحله تفصیلی و عملیاتی و در مقیاس ۱:۲۰۰۰ و بالاتر، و علاوه‌بر طرح‌ها و پروژه‌های موضوع بند ۷-۳، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهند رسید.

۸- طرح جامع تهران، برنامه‌ای است فرادست و بلندمدت (بیست ساله)، برای هدایت و توسعه همه‌جانبه، هماهنگ و پایدار شهر تهران تا افق ۱۴۰۵. این طرح با توجه به ویژگی‌های راهبردی - ساختاری آن، در پایان هر یک از دوره‌های پنج‌ساله (۱۳۹۰-۱۳۹۵-۱۴۰۰ و ۱۴۰۵)، و در فعالیتی مستمر و پیوسته به‌منظور اعمال بازخوردهای ناشی از فرایند تکمیل، تدقیق و اجراء و در جهت کارآمدی و تحقق‌پذیری هرچه بیشتر اهداف، راهبردهای آن و طرح‌های اجرائی فرودست این طرح، متناسب با تحولات، شرایط و مقتضیات زمان و ضمن حفظ اصول کلی و راهبردهای مصوب آن، توسط "نهاد دائمی مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران"، مورد بازبینی، اصلاح و تجدیدنظر قرار گرفته و پس از بهنگام‌سازی، برای روز آمد شدن آن، به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید.

۸-۱: با توجه به ماهیت راهبردی - ساختاری طرح‌های جدید توسعه شهری تهران و در راستای تحقق هدف فوق، و به منظور برقراری فرایندی پویا و مستمر در هدایت و راهبری دائمی تحولات کالبدی - فضائی و عملکردی شهر تهران و رفع نیازهای بهنگام مدیریت شهری آن، و نظارت بر تحقق کامل طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب شهر، و تهیه طرح‌های موضعی و موضوعی آن، مدیریت شهری تهران (شورای اسلامی شهر و شهرداری)، با همکاری و مشارکت وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به ایجاد رسمی و قانونی "نهاد (دائمی) مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران" زیرنظر شهرداری، و در تداوم همکاری‌ها و فعالیت‌های گذشته که در فرایند تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران شکل گرفته است، اقدام خواهند نمود.

۸-۲: نهاد مذکور، دارای شورایی فراشهری و بین‌بخشی، متشکل از نمایندگان تام‌الاختیار وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و نیرو، سازمان‌های مدیریت و برنامه‌ریزی، حفاظت محیط‌زیست و میراث فرهنگی و گردشگری کشور (در سطح معاون)، نماینده تام‌الاختیار قوه قضائیه، استاندار استان تهران، رئیس شورای اسلامی شهر تهران و دو نفر دیگر اعضای شورا، شهرداری تهران و دو نفر از معاونین ایشان، فرمانده نیروی انتظامی تهران بزرگ، رئیس سازمان نظام مهندسی استان و پنج نفر از متخصصین ذیربط و ذیصلاح از دانشگاه‌ها، مراکز و محافل علمی - پژوهشی و حرفه‌ای و با تخصص، تجربه و دانش لازم در رشته‌های مرتبط با توسعه و عمران شهر، که به پیشنهاد و معرفی شهردار تهران و تصویب شورای اسلامی شهر تهران تعیین خواهند شد، می‌باشد.

۸-۳: رئیس شورای مذکور، شهردار تهران و رئیس نهاد که بنا به پیشنهاد شهردار تهران و تأیید توأمان وزیر مسکن و شهرسازی و رئیس شورای اسلامی شهر تهران و با حکم شهردار تهران منصوب خواهد شد، دبیر آن خواهند بود.

۸-۴: باتوجه به ماهیت تولید و بهره‌برداری طرح‌های توسعه شهری جدید و ضرورت استقرار سیستم مونیتورینگ و بکارگیری سیستم‌های کامل پیشرفته GIS در انجام مأموریت‌ها و وظایف محوله، "مرکز اطلاعات جغرافیایی (مکانی) شهر تهران (TGIC)، "با حفظ استقلال حقوقی، زیر نظر نهاد انجام وظیفه خواهد نمود.

۸-۵: وظایف و اختیارات نهاد، شورا و رئیس آن، در چارچوب اهداف فوق‌الذکر، ساختار و تشکیلات نهاد و مقررات مالی و استخدامی و نحوه تأمین اعتبار و منابع مالی مورد نیاز آن، مطابق لایحه، اساسنامه و آئین‌نامه اجرائی خواهد بود که توسط شورای اسلامی شهر تهران تهیه و حسب مورد برای تصویب در مجلس شورای اسلامی، هیأت وزیران و شورای نهاد ارائه خواهد شد.

۸-۶ : در فرایند تهیه طرح تفصیلی شهر تهران و ضوابط‌ومقررات آن، مطابق و براساس این طرح و در اجرای نظام پهنه‌بندی استفاده از اراضی آن، تخصیص و تأمین اراضی برای تأمین فضاهای خدماتی آموزشی، ورزشی، بهداشتی- درمانی و فرهنگی- مذهبی، توسط هر یک از ارگان‌ها و دستگاه‌های مسئول دولتی، ضمن تثبیت خدمات محقق شده مذکور و در حال بهره‌برداری فعلی در نقاط مختلف شهر، حسب مورد از طریق برنامه‌ریزی و محاسبه نیازها در مقیاس محلات در افق طرح، سطوح فضاهای خدماتی مورد بهره‌برداری فعلی و در نهایت استخراج کمبودها در هر یک از فضاهای مربوطه و تملک زمین و احداث فضای مورد نیاز طبق برنامه-های عملیاتی پنج‌ساله و در فرایندی مستمر توسط متولیان و دستگاه‌های بخشی مسئول و با همکاری شهرداری تهران صورت خواهد گرفت.

در همین ارتباط نهاد، با همکاری همه‌جانبه دستگاه‌های بخشی و دولتی ذیربط، حسب مورد و در قالب "برنامه‌های موضوعی تأمین فضاهای خدمات شهری مورد نیاز تهران"، طرح‌ها و برنامه‌های لازم را در جهت تدقیق و اجرای کامل طرح تفصیلی شهر در این رابطه، تهیه و تأمین خدمات مورد نیاز در نقاط مختلف شهر را در راستای اهداف طرح جامع در فرایندی دائمی مراقبت و پی‌گیری خواهد نمود.

۸-۷: فضاهای سبز و پارک‌ها و تجهیزات و تأسیسات شهری توسط شهرداری تأمین خواهد شد، در این ارتباط تا تأمین اراضی مورد نیاز برای رفع کمبود فضاهای خدماتی مذکور و مورد نیاز شهر به ویژه در سطوح محلات، مطابق جداول سطح و سطوح فضاهای خدماتی، پیش‌بینی شده در طرح‌های تفصیلی مصوب مناطق، کاربری‌های سبز و پارک‌ها و تجهیزات و تأسیسات شهری، پیش‌بینی و تثبیت شده در طرح تفصیلی ملاک عمل قبلی شهر تهران، کماکان ملاک عمل بوده، تا در فرایندی تدریجی و در یک دوره گذار و حداکثر در یک دوره سه‌ساله، کاربری‌های خدماتی موردنیاز، در چارچوب طرح تفصیلی جدید، توسط شهرداری تهران تأمین و تثبیت ودر صورت نیاز کاربری‌های طرح قبلی لغو گردد.

تبصره: شهرداری تهران با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، عوارض خاص تغییر کاربری‌های خدماتی طرح قبلی و طرح جدید تفصیلی مصوب شهر تهران را به نحو مناسب و عادلانه ازمالکین مربوطه به نفع شهر و توسعه و عمران آن دریافت و با نگهداری در حسابی خاص، با اولویت درجهت تأمین زمین و اراضی مورد نیاز فضاها و طرح‌های خدماتی شهر و در اجرای طرح‌های عمران شهری به مصرف خواهند رساند.

۹: به‌منظور دقیق‌سازی نقش و جایگاه شهر تهران در آینده و در راستای تحقق چشم‌انداز توسعه بلندمدت شهر تهران، نهاد نسبت به تهیه برنامه استراتژی توسعه شهری (CDS) برای شهر تهران حداکثر ظرف دو سال از تاریخ این مصوبه اقدام و دستاوردهای آن را پس از تأیید شورای اسلامی شهر تهران و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در این طرح اعمال خواهد نمود.

۱۰- با عنایت به مطالعات این طرح و به‌ویژه سازمان فضایی آن و نظام سلسله مراتبی مراکز محله‌ای- ناحیه‌ای- منطقه‌ای- فرامنطقه‌ای، حوزه‌ای، شهری و فراشهری و برقراری نظام مطلوب ارائه خدمات به شهروندان و اعمال مدیریت هرچه بهتر با رویکرد محله محوری، از یک سو، و ضرورت هماهنگی بین تمامی دستگاه‌های مسئول خدمت‌رسانی در شهر تهران و به‌ویژه در فقدان نظام واحد مدیریت شهری و تفاوت موجود در محدوده‌های مناطق مدیریتی بین مناطق شهرداری و دستگاه‌های مذکور، از سوی دیگر، و بالاخره در جهت عملیاتی شدن کلیه راهبردهای طرح جامع و در جهت تحقق کامل اهداف طرح و دستیابی به چشم‌انداز شهر تهران، شهرداری تهران از طریق نهاد، طرح تجدیدنظر در تقسیم‌بندی مناطق، نواحی و محلات شهر تهران، منبعث از سازمان فضایی این طرح مصوب را، حداکثر ظرف ۶ ماه از تاریخ این مصوبه، همراه با پیشنهاد استقرار مدیریت‌های خاص در برخی از پهنه‌های ویژه شهر تهران، تهیه تا پس از تصویب شورای اسلامی شهر تهران و درصورت نیاز سایر مراجع ذیربط، حداکثر تا پایان سال ۱۳۸۶ به مورد اجرا گذاشته شود.

۱۱- وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران، به صورت مشترک و حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب این سند، طرح جدید تشکیل و استقرار مدیریت مجموعه شهری تهران را برای تصویب در هیأت‌دولت و در صورت نیاز، مجلس شورای اسلامی، تهیه و به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ارائه خواهند داد.

۱۲- کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، ارگان‌ها و نهادهای دولتی عمومی که در ارتباط با مفاد این سند و اهداف، راهبردها و سیاست‌های اجرای طرح جامع جدید تهران، طبق قوانین و مقررات جاری کشور، مسئولیت‌های معین و مشخص اجرائی داشته و مأموریت‌هایی برای آنها تعریف شده است، در تعامل و با همکاری با مدیریت شهری تهران و در اجرای این مصوبه نهایت همکاری را مبذول و به وظایف خود به نحو مطلوب و به موقع عمل نمایند.

۱۳- با تصویب این طرح و در اجرای این سند، کلیه مصوبات موردی و عمومی شورایعالی که به نحوی به شهر تهران و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری آن مربوط می‌شود و همچنین کلیه مصوبات کمیسیون ماده (۵)، شورای اسلامی شهر تهران، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های وزارت کشور و قائم‌مقامی انجمن شهر و هر بخشنامه و دستورالعمل دیگر که قبلاً در خصوص هر گونه ضابطه و مقررات شهرسازی در تهران از قبیل نحوه استفاده از اراضی (کاربری) تراکم، سطح اشغال، ارتفاع طبقات صادر شده باشد، بعد از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران و ضوابط و مقررات که در کوتاه‌ترین زمان ممکن و براساس این طرح (طرح جامع تهران) تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید، لغو و بلااثر می‌گردد.

شورای اسلامی شهر تهران

۱۴- تعاریف، مفاهیم و کلیدواژه‌های این مصوبه و اسناد طرح جامع تهران که جزء لاینفک آن است، در پیوست سوم ارائه شده است.

* * *

شورای اسلامی شهر تهران در پایان مقرر می‌دارد، در اجرای کامل این سند، به عنوان سند مورد وفاق تمامی دستگاه‌ها، ارگان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی، که بعد از چهار دهه تهران (این کلانشهر مهم و مرکز نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران) را دارای برنامه و طرح نموده است، ترتیبی اتخاذ گردد تا در مراسمی عمومی و علنی و به‌عنوان "روز آغاز بهره‌برداری از طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران"، همه دست‌اندرکاران در تمامی سطوح، اعم از دولت و دستگاه‌های اجرایی، شورای اسلامی شهر، شهرداری و... در پاسداری از این سند و اجرای دقیق و کامل آن و تعهد و پایبندی به ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران، عمیقاً متعهد شوند. و در آغاز هر دوره شورای اسلامی شهر و آغاز به کار هر شهردار جدید و همکارانش در شهر تهران، این وفاداری و تعهد جزء الزامات تلقی گردد.

پیوست اول: تراکم ساختمانی موجود و حداکثر تراکم مجاز ساختمانی و تعداد طبقات در هر یک از پهنه‌های استفاده از اراضی شهر تهران

پهنه‌های اصلی		زیرپهنه‌ها	کُد	مساحت پهنه‌ها	پیشنهادی طرح جامع	
					حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	* تعداد طبقات
سکونت (R)	مسکونی عام (R۱)	مسکونی با تراکم کم	$R_{۱۱}$	۲۹۲۵	۱۸۰	تا ۴
		مسکونی با تراکم متوسط	$R_{۱۲}$	۱۲۷۲۱	۲۴۰	تا ۵
		مسکونی با تراکم زیاد	$R_{۱۳}$	۲۴۶۰	۳۰۰	تا ۶
	مسکونی ویژه (R۲)	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	$R_{۲۱}$	۵۲۶	۱۲۰	۲-۳
		بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	$R_{۲۲}$	۲۷۸	۱۰۰	***
		بافت مسکونی ارزشمند معاصر	$R_{۲۳}$	۷۷۰	۱۲۵	۲-۳
		باغ مسکونی	$R_{۲۴}$	۸۹۷	***	***
		مسکونی ویژه پهنه مرکزی	$R_{۲۵}$	۲۱۶۲	۱۵۰	۳-۴
		مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	$R_{۲۶}$	۳۱۸۹	۲۷۰**	۶-۹
فعالیت (S)	تجاری و خدمات (S۱) (با غلبه تجاری)	بازارهای سنتی تهران	$S_{۱۱}$	۱۶۰	۱۲۰	۲-۳
		محورهای کار و فعالیت (تجاری و خدمات)	$S_{۱۲}$	۶۴۹۰	۳۰۰**	۶-۹
	مراکز و عرصه‌های خدمات اداری و تجاری (S۲) (با غلبه سبز و باز)	مراکز خدمات شهری	$S_{۲۱}$	۳۵۴۶	۳۳۰**	۷-۱۱
		عرصه‌های فعالیت اداری، خدماتی و تجاری	$S_{۲۲}$	۴۱۵۵	۲۷۰**	۶-۹
	صنعتی - کارگاهی (S۳)	صنایع کارخانه‌ای	$S_{۳۱}$	۱۴۱۷	۵۰	۲-۳
		صنایع کارگاهی	$S_{۳۲}$	۶۶۵	۷۵	۱-۲
		صنایع خدماتی	$S_{۳۳}$	۲۰۸۱	۱۰۰	۲-۳
مختلط (M)	فعالیت با مسکونی (M۱)	مختلط تجاری و خدمات با مسکونی	$M_{۱۱}$	۳۳۱۴	۲۵۰	۵-۷
		مختلط صنایع خدماتی و کارگاه‌ها با مسکونی	$M_{۱۲}$	۴۳۶	۱۵۰	۳-۵
	تفرج و گردشگری با حداقل مسکونی (M۲)	محدوده شهری کوهسار	$M_{۲۱}$	۴۷۳۴	***	***
حفاظت (G) (سبز و باز)	سبز و باز عمومی (G۱)	پارک‌های شهری	$G_{۱۱}$	۲۶۰۲	***	***
		پارک‌های جنگلی	$G_{۱۲}$	۲۴۹۵	***	***
	سبز و باز خصوصی، حریم و پهنه‌های ویژه (G۲)	باغ و اراضی مزروعی	$G_{۲۱}$	۱۰۲۰	***	***
		حریم سبز درون شهری و پهنه‌های حفاظت ویژه	G۲۲	۱۵۹۴	–	–
سایر		فرودگاه مهرآباد	Air	۹۴۶	–	–
جمع			–	۶۱۵۸۲	–	–

* تمامی طبقات در حد تراکم مجاز ساختمانی این جدول بر روی زیرزمین و یا پیلوت، با حداکثر ۳ متر ارتفاع از کف دسترسی اصلی منظور می‌شود.

** تراکم بیشتر در زیرپهنه‌ها یا محدوده‌هایی مجاز است که براساس ضوابط و مقررات طرح جامع، در طرح تفصیلی مشخص می‌شود و منوط به ارائه طرح توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده (۵) است.

*** ضوابط ویژه

پیوست دوم: برنامه‌ها و طرح‌های (موضعی و موضوعی) توسعه و عمران شهری تهران

برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی، سطح دیگری از طرح‌های توسعه شهری تهران و پس از طرح‌های جامع (سطح اول) و تفصیلی (سطح دوم)، به عنوان اسناد پایه‌ای و مبنا برای ساماندهی توسعه و عمران شهری تهران و برنامه عملیاتی (سطح سوم) آن است. این سطح از طرح‌های توسعه شهری، کلیه زمینه‌ها (موضوعات) و محدوده‌ها (موضع‌ها) نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ را دربرگرفته و دستاورد مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران است.

الف): برنامه‌ها، طرح‌ها و مطالعات موضوعی توسعه شهری تهران

برنامه و طرح‌های موضوعی توسعه شهری تهران، کلیه زمینه‌های نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ در مقیاس شهری است، که به تفکیک برنامه‌ها و طرح‌های متشکله هر برنامه، به قرار زیر است:

۱- برنامه ساماندهی و توسعه فضاهای آموزش‌عالی و عمومی شهر تهران

۱-۱: ساماندهی و توسعه ساختمان‌های آموزشی (مدارس، پیش‌دبستانی‌ها و...)

۱-۲: ساماندهی پردیس‌های دانشگاهی، پارک‌های فناوری، فضاها، بناها و مراکز آموزش‌عالی و مؤسسات پژوهشی-تحقیقاتی

۲- برنامه ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی، مذهبی، ورزشی، تفریحی و گردشگری شهر تهران

۲-۱: طرح توسعه و ساماندهی مساجد، به عنوان کانون محلات و هسته سازمان فضائی و سلسله-مراتبی توسعه شهری

۲-۲: طرح ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی

۲-۳: طرح ساماندهی و توسعه فضاها و اماکن ورزشی

۲-۴: طرح توسعه گردشگری شهر تهران و ساماندهی، فضاهای تفریحی، تفرجگاهی و مراکز اقامت و پذیرائی

۳- برنامه ساماندهی و توسعه فضاهای بهداشتی و درمانی شهر تهران

۳-۱: طرح ساماندهی شبکه و مراکز بهداشتی و درمانی و درمانگاه‌ها در مقیاس محله و منطقه

۳-۲: طرح ساماندهی بیمارستان‌ها

۴- برنامه ساماندهی پردیس‌های حکومتی و حکمرانی محلی و تأسیسات اداری - دولتی و عمومی

۴-۱: طرح ساماندهی پردیس‌های حکومتی (قوای سه گانه) در مقیاس ملی و استانی

۴-۲: طرح ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های دولتی (حکومتی) در مقیاس شهری و منطقه‌ای

۴-۳: طرح ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های عمومی (حکمرانی محلی و مدیریت شهری) در مقیاس شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی (ساختمان‌های اداری - خدماتی شورا، شهرداری‌ها و شورایاری‌ها)

۵- برنامه ساماندهی و توسعه فضاهای سبز شهر تهران

۵-۱: طرح ایجاد، توسعه و ساماندهی کمربند سبز محدوده شهر تهران

۵-۲: طرح توسعه ساماندهی پارک‌ها و فضاهای سبز شهری تهران در مقیاس‌های مختلف

شورای اسلامی شهر تهران

۳-۵: طرح حفاظت و ساماندهی باغات و اراضی مزروعی شهر تهران

۶- برنامه ساماندهی و ایجاد گورستان‌های شهر تهران

۱-۶: طرح توسعه و ساماندهی گورستان‌های تهر ان

۲-۶: طرح ساماندهی مقبره‌ها، امامزاده‌ها و گورستان‌های محلی

۷- برنامه ساماندهی و توسعه مراکز کار، فعالیت و نمایشگاه‌های شهر تهران

۱-۷: طرح ساماندهی کانون‌ها و محورهای کار و فعالیت

۲-۷: طرح ساماندهی و توسعه مراکز عمده‌فروشی، توزیع مواد غذائی و میادین میوه و تره‌بار

۳-۷: طرح ساماندهی استقرار مشاغل، انتقال صنایع، فعالیت‌ها و مشاغل مزاحم و نامتجانس شهری (کارگاه‌ها، انبارهای متروکه و...)

۴-۷: طرح مکانیابی، ساماندهی و تجهیز مراکز نمایشگاهی تهران

۵-۷: طرح ساماندهی مکان استقرار کارگران فصلی

۸- برنامه ساماندهی مراکز نظامی و انتظامی شهر تهران

۱-۸: طرح ساماندهی اماکن و مراکز انتظامی و امنیتی شهر تهران در مقیاس‌های گوناگون

۲-۸: طرح ساماندهی انتقال، جابجائی و تغییر عملکرد اماکن و فضاهای در اختیار نیروهای نظامی (سپاه و ارتش)

۹- برنامه حفاظت و توسعه تجهیزات، زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری

۱-۹: طرح حفاظت از حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها و کنترل سیلاب و جمع‌آوری آب‌های سطحی

۲-۹: طرح توسعه و ایجاد شبکه‌های فاضلاب شهری

۳-۹: طرح احیاء قنوات شهر تهران

۴-۹: طرح ساماندهی پست‌های برق و مخابرات شهری و ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز

۱۰- برنامه حفاظت از محیط‌زیست و ساماندهی و توسعه خدمات شهری تهران

۱-۱۰: طرح ساماندهی مدیریت مواد زائد جامد شهری (پسماندهای جامد)

۲-۱۰: طرح ساماندهی و مکانیابی مراکز جمع‌آوری، بازیافت و دفع زباله‌های شهری

۳-۱۰: طرح جلوگیری از آلودگی‌های صوتی

۴-۱۰: طرح جلوگیری از آلودگی هوا

۵-۱۰: طرح تدوین و اجرای استانداردهای زیست‌محیطی در طراحی پروژه‌های بزرگ عمرانی و تعیین معیارهای امکان-سنجی زیست‌محیطی برای اجرای آن (شبکه‌های حمل و نقل، مجتمع‌های بزرگ ساختمانی و...)

۱۱- برنامه ایمن‌سازی شهر تهران و کاهش مصرف انرژی

۱-۱۱: طرح شناسایی دقیق گسل‌ها و پهنه‌های خطر زلزله در شهر تهران (تا مقیاس ۱:۲۰۰۰)

۲-۱۱: طرح پدافند غیرعامل شهر تهران

۳-۱۱: طرح مکانیابی و تجهیز مراکز و پهنه‌های مورد نیاز مدیریت بحران در هنگام سوانح

۴-۱۱: طرح ایجاد، توسعه و ساماندهی مراکز آتش‌نشانی، امداد و نجات

۵-۱۱: طرح مقاوم‌سازی کلیه مستحدثات، ساختمان‌ها و ابنیه و تأسیسات شهری

۶-۱۱: طرح ایمن‌سازی فضاهای عمومی، همگانی، مراکز حساس و شریان‌های حیاتی

۷-۱۱: طرح مطالعاتی - راهبردی و عملیاتی کاهش مصرف انرژی در ساختمان

۸-۱۱: طرح ساماندهی انبارهای سوخت و مراکز عرضه و خدمات جانبی

۱۲- برنامه بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و مدیریت ترافیک شهر تهران

۱-۱۲: طرح ساماندهی مدیریت واحد حمل و نقل شهری

۲-۱۲: طرح مطالعاتی - راهبردی کاهش مصرف سوخت و صرفه‌جوئی در مصرف انرژی در وسایط‌نقلیه

۳-۱۲: طرح ساماندهی و مناسب‌سازی شهر برای حرکت جانبازان و معلولین

۴-۱۲: طرح ساماندهی نظام حرکت پیاده

۵-۱۲: طرح ساماندهی و مکانیابی و تدوین ضوابط و مقررات طراحی و توسعه پارکینگ‌های عمومی و طبقاتی

۶-۱۲: طرح گویاسازی شهر- ساماندهی تابلوهای راهنمای شهری و معرفی عناصر شهری

۷-۱۲: طرح ساماندهی ایستگاه‌های محلی، منطقه‌ای و شهری اتوبوس و توقفگاه‌ها

۱۳- برنامه ساماندهی و ارتقاء هویت معماری و شهرسازی ایرانی – اسلامی در سیما و منظر شهری

۱-۱۳: برنامه راهبردی- عملیاتی طراحی شهری با هدف ارائه الگوی معماری وشهرسازی با هویت و برقراری مدیریت منظر شهری تهران

۱-۱-۱۳: طرح تدوین استانداردها و چارچوب‌های طراحی و اجرای نما، سیمای عمومی و منظر شهری به ویژه برای موقعیت‌های مداخله

۲-۱۳: طراحی شهری محورهای اصلی شهر (شمالی - جنوبی و شرقی - غربی)

۳-۱۳: طراحی شهری محورهای شریانی شاخص و راسته‌های تجاری

۴-۱۳: طراحی شهری محورها و شریان‌های جدید احداثی و اصلاحی - تعریضی

۵-۱۳: طراحی شهری فضاهای همگانی و عمومی و میادین و مبلمان شهری

۶-۱۳: طرح ساماندهی تابلوهای اداری و تجاری شهر

۱۴- برنامه بهسازی، بازسازی و نوسازی شهر

۱-۱۴: طرح مطالعاتی - راهبردی و عملیاتی مداخله در بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر (اجتماعی، حقوقی، اقتصادی، ...، کالبدی و مدیریتی)

۱۵- برنامه ساماندهی و صیانت از محدوده و حریم شهر تهران

۱-۱۵: طرح مطالعاتی - راهبردی و عملیاتی اصلاح ساختار، قوانین و مقررات و استقرار مدیریت واحد حریم شهر تهران و نظارت بر تحولات آن

۲-۱۵: طرح تعیین و تدقیق خط و مرز محدوده شهر

۱۶- برنامه ساماندهی و توسعه امور اجتماعی، مسکن و افزایش رضایت‌مندی شهروندان تهران (رویکرد انسان محوری)

۱-۱۶: طرح مطالعاتی - راهبردی ارتقاء فرهنگ و دانش شهر و شهروندان (مهندسی فرهنگی شهر)

۲-۱۶: طرح مطالعات راهبردی ساماندهی رشد و توسعه حقوق و تکالیف شهروندی

۳-۱۶: طرح مطالعاتی - راهبردی اقتصاد شهری، با هدف ساماندهی نظام مالکیت بر اراضی شهری با ارزش افزوده زمین ناشی از اعمال طرح‌های جامع و تفصیلی و اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهر (بازار و اقتصاد زمین)

۱۶-۴: طرح ساماندهی مشارکت شهروندان در اداره امور شهر با رویکرد محله محوری

۱۶-۵: طرح ساماندهی نظام اطلاع‌رسانی برای راهبری شهر و توسعه آگاهی‌های عمومی در کلیه امور مدیریت شهری، با هدف توسعه نظارت عامه بر کلیه فعالیت‌های شهری (مهندسی و معماری اطلاعات شهری)

۱۶-۶: طرح ساماندهی مسکن شهر تهران با رویکرد ارتقاء جایگاه و اختیارات مدیریت شهری تهران بر کلیه تحولات، سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های تأمین مسکن احاد شهروندان تهرانی

۱۶-۷: طرح ساماندهی توسعه خدمات (IT) در عرضه کلیه خدمات به شهروندان (به ویژه ماشینی کردن فرایند صدور پروانه‌های ساختمانی و نظارت بر هر گونه ساخت و ساز - استقرار سیستم یکپارچه شهرسازی) به‌منظور دستیابی به شهر هوشمند و الکترونیک.

۱۶-۸: طرح ساماندهی و استقرار خانه‌های سلامت و گرمخانه‌ها

۱۷- برنامه ساماندهی نظامات مالیه و مدیریت شهری تهران

۱۷-۱: طرح ساماندهی (بازبینی) ساختار، سازمان و تشکیلات مدیریت شهری (شهرداری تهران)

۱۷-۲: طرح تجدید سازمان و ارتقاء جایگاه حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری در مجموعه سازمان سازمان شهرداری تهران

۱۷-۲-۱: طرح مطالعاتی- عملیاتی نهادسازی و استقرار مدیریت جامع کنترل کیفیت در ساخت و سازهای شهری (تأسیس سازمان در زیرمجموعه حوزه شهرسازی و معماری شهرداری تهران)

۱۷-۲-۲: طرح مطالعاتی- عملیاتی استقرار مدیریت بصری یا منظر شهر تهران (با هدف ارتقاء هویت سیما و منظر شهری)

۱۷-۳: طرح تدوین نظام مالیه و مدیریت منابع مالی و اصلاح ساختار درآمد - هزینه شهر

۱۷-۴: طرح منطقه‌بندی ارزش واقعی املاک و بهای خدمات در پهنه‌های استفاده از اراضی با توجه به ارزش افزوده ناشی از توسعه و عمران شهر به ویژه در اجرای قانون نوسازی شهر، مصوب ۱۳۴۷

۱۷-۵: طرح شناسایی املاک و اراضی بزرگ شهر برای استقرار کارکردهای مناسب چندمنظوره شهری

۱۷-۶: طرح ایجاد صندوق عمران شهرداری برای تأمین منابع مالی طرح‌های سرمایه‌گذاری

۱۷-۷: طرح بازنگری و اصلاح نظام تشخیص و درآمد پایدار شهر و وصول عوارض به ویژه ساماندهی عوارض تجاری‌ها و تجدیدنظر در نظام سرقفلی

۱۷-۸: طرح مطالعاتی - راهبردی و عملیاتی تکمیل مطالعات به منظور استقرار مدیریت واحد در مجموعه شهری تهران

۱۷-۹: طرح استقرار نهاد دائمی مطالعات وتهیه طرح‌های توسعه شهری به منظور تهیه، تکمیل، بهنگام‌سازی، تجدیدنظر و اصلاح و بازخورد طرح‌های توسعه شهری تهران در کلیه سطوح

(ب): برنامه‌ها و طرح‌های موضعی فرامنطقه‌ای توسعه شهری تهران

برنامه و طرح‌های موضعی توسعه شهری تهران، کلیه محدوده‌های نیازمند طراحی و ساماندهی در مقیاس شهری و فراشهری را با برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ، دربرمی‌گیرد، که به تفکیک برنامه‌ها و طرح‌های متشکله هر برنامه، به قرار زیر است؛ بی‌شک در فرایند اجرا، هر طرح شامل تعدادی ریزطرح یا پروژه نیز خواهد بود:

۱- برنامه ساماندهی عرصه‌ها و محورهای شهری (شرقی - غربی و شمالی - جنوبی) در مقیاس شهری و فراشهری

۱-۱: طرح ساماندهی محور شهری انقلاب - دماوند (آزادی - انقلاب، انقلاب - امام حسین) و (محور دماوند)

۱-۲: طرح ساماندهی محور شمالی شهر (عرصه حدفاصل رسالت - همت)

۱-۳: طرح ساماندهی محور جنوبی شهر (عرصه حدفاصل شوش - بعثت)

۱-۴: طرح ساماندهی محور مرکزی شهر دربند- ری (حدفاصل ولیعصر - شریعتی و امتداد آن به طرف جنوب)

۱-۵: طرح ساماندهی محور شهری درکه

۱-۶: طرح ساماندهی محور شهری دارآباد - بی‌بی‌شهربانو

۱-۷: طرح ساماندهی محور شهری فرحزاد

۲- برنامه ساماندهی مراکز شهری در مقیاس فرامنطقه‌ای، حوزه شهری، شهری و فراشهری

۲-۱: طرح ساماندهی مرکز تجریش (میدان، قدمگاه صالحیه)

۲-۲: طرح ایجاد مرکز رسانه‌ای - هنری تهران

۲-۳: طرح ایجاد مرکز اجتماعی - فرهنگی تهران (تپه‌های عباس‌آباد و مصلی)

۲-۴: طرح ساماندهی مرکز فعالیت نوین شهر تهران

۲-۵: طرح ساماندهی مرکز فعالیت تجاری - تاریخی (بازار تهران)

۲-۶: طرح ایجاد مرکز اقتصاد جهانی تهران

۲-۷: طرح ساماندهی مرکز شهرری با محوریت حرم عبدالعظیم حسنی (ع)

۲-۸: طرح ساماندهی مرکز ارتباطات جهانی (برج یادمان)

۲-۹: طرح ساماندهی مرکز خدماتی - تجاری حوزه غربی تهران (میدان آزادی)

۲-۱۰: طرح ایجاد مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (فرودگاه دوشان‌تپه)

۲-۱۱: طرح ساماندهی مرکز خدمات شهری یافت‌آباد (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)

۲-۱۲: طرح ساماندهی مرکز خدمات شهری میدان بسیج (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)

۲-۱۳: طرح ساماندهی مرکز خدمات شهری کوهک (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)

۲-۱۴: طرح ساماندهی مرکز خدمات شهری پونک (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)

۲-۱۵: طرح ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)

۳- برنامه ساماندهی پهنه‌های ارزشمند تاریخی

۳-۱: طرح ساماندهی پهنه تاریخی تهران (تهران ناصری)

۳-۲: طرح ساماندهی پهنه تاریخی - زیارتی ری (حرم حضرت عبدالعظیم)

۳-۳: طرح ساماندهی پهنه تاریخی - تفرجی تجریش، دربند و مجموعه سعدآباد

۳-۴: طرح ساماندهی پهنه طبیعی - تاریخی بی‌بی شهربانو و چشمه‌علی

۴- برنامه ساماندهی پهنه‌های ارزشمند طبیعی و زیست‌محیطی

۴-۱: طرح ساماندهی کوهساران

۴-۱-۱: پروژه‌های ساماندهی کوهسار شمالی و رود - دره‌های البرز (درکه، اوین، فرحزاد و...)

۴-۱-۲: پروژه‌های ساماندهی کوهسار شرقی

۴-۲: طرح ساماندهی رودخانه و مسیل کن

۴-۳: طرح ساماندهی پارک‌های جنگلی

۴-۳-۱: پروژه‌های ساماندهی پارک‌های جنگلی شمال - شرقی تهران (لویزان و ...)

۴-۳-۲: پروژه بهسازی و حفاظت پارک پردیسان

۴-۳-۳: پروژه بهسازی و حفاظت پارک جنگلی سرخه‌حصار و غزال

۵- برنامه ساماندهی پهنه های کار و فعالیت

۵-۱: طرح ساماندهی و پالایش پهنه‌های فعالیت غرب تهران

۵-۱-۱: طرح ساماندهی پهنه خدماتی - گردشگری منطقه (۲۲) به عنوان مرکز مجموعه شهری تهران

۵-۱-۲: طرح ساماندهی پهنه صنعتی مدرن منطقه (۲۱)

۵-۲: طرح ساماندهی پهنه صنعتی شمال‌شرقی تهران

۶- برنامه ساماندهی پهنه‌های تفرج و گردشگری

۶-۱: طرح ساماندهی پهنه تفرج - گردشگری غرب تهران (منطقه ۲۲)

۶-۲: طرح ساماندهی پهنه تفرج - گردشگری شمال‌شرقی تهران (اراضی حریم واقع در پهنه شمالی بزرگراه بابایی)

۷- برنامه ایجاد و توسعه مجموعه‌های ورزشی در مقیاس شهری و فراشهری

۸- برنامه ساماندهی پهنه‌های ویژه

۸-۱: طرح ساماندهی پهنه فرهنگی - پژوهشی شهر تهران (دانشگاه تهران و شمال خیابان انقلاب تا دانشگاه امیرکبیر با هاله پیرامونی آن)

۸-۲: طرح ساماندهی بهارستان و مجلس (مرکزیت قوه مقننه و حوزه نفوذ آن)

۸-۳: طرح ساماندهی فرودگاه مهرآباد

۸-۴: طرح ویژه اراضی قلعه‌مرغی با کارکرد سبز و باز شهری، مدیریت بحران و ذخیره نوسازی شهری به‌عنوان مرکزی برای ساماندهی حوزه جنوبی شهر تهران

۸-۵: طرح ساماندهی شهر آفتاب

۸-۵-۱: پروژه نمایشگاه بین‌المللی تهران

۸-۵-۲: سایر پروژه‌ها

۸-۶: طرح ساماندهی حریم شهر تهران

۸-۶-۱: طرح جامع حریم شمال بزرگراه بابائی (حریم شمال شرقی تهران)

۸-۶-۲: طرح جامع حریم شمالی تهران

۸-۶-۳: طرح جامع حریم شرقی تهران

۸-۶-۴: طرح جامع حریم جنوبی تهران

۹- برنامه ایجاد و توسعه تأسیسات جابجائی و حمل و نقل

۹-۱: طرح ساماندهی و تجهیز دروازه‌های ورودی - خروجی شهر (خدمات دروازه‌ای)

۹-۲: طرح ساماندهی و ایجاد ایستگاه‌های مترو

شورای اسلامی شهر تهران

۳-۹: طرح ساماندهی ایستگاه مرکزی راه‌آهن تهران

۴-۹: طرح ساماندهی پایانه‌های اتوبوس‌رانی شهری و بین‌شهری

۵-۹: طرح ایجاد و ساماندهی پایانه‌ها، پارک‌های سوار و مجتمع‌های پشتیبان حمل و نقل شهری و بین‌شهری تهران

۶-۹: طرح ساماندهی و مکانیابی ایجاد و توسعه مراکز سوخت‌رسانی شهر تهران

(ج): طرح‌ها و پروژه‌های موضعی توسعه شهری در مقیاس مناطق، نواحی و محلات شهر تهران

طرح‌ها و پروژه‌های موضعی شهر تهران در مقیاس مناطق، نواحی و محلات شهری تهران که در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود، در دو زمینه اصلی شامل بافت‌های فرسوده شهری و سایر طرح‌های موضعی، متمایز شده، که به قرار زیر است:

۱- برنامه ویژه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری (به تفکیک مناطق ۲۲ گانه)

عناوین پهنه‌های بافت‌های فرسوده شهری نیازمند تهیه طرح‌های بهسازی، نوسازی و بازسازی شهر تهران به تفکیک مناطق و به ترتیب اولویت در لیست و نقشه ضمیمه به قرار زیر است:

۱-۱: طرح‌های بافت‌های نیازمند مداخله منطقه یک شهرداری

الی

۱-۲۲:

۲- برنامه طرح‌های موضعی شهر تهران به تفکیک سرفصل‌ها و برنامه‌های طرح‌های موضعی)

فَلا تَتَّبِعُوا الْهَوي اَنْ تَعدِلُوا

دادنامه آرای هیات عمومی

کلاسه پرونده:	91/472
شاکی:	آقای مجتبی اسلامی فر
موضوع:	ابطال بند اول پیوست شماره پنج سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال 1386 و ماده 2 مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض سال 1388 شورای ا سلامی شهر تهران
تاریخ رأی:	شنبه 7 اسفند 1395
شماره دادنامه:	1447

بسم الله الرحمن الرحیم

شماره دادنامه: 1447

تاریخ دادنامه: 24/12/1395

کلاسه پرونده: 91/472

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای مجتبی اسلامی فر

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند اول پیوست شماره پنج سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال 1386 و ماده 2 مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض سال 1388 شورای اسلامی شهر تهران

گردش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال بند اول پیوست شماره پنج سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال 1386 و ماده 2 مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض سال 1388 شورای اسلامی شهر تهران را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" احتراماً به استحضار عالی می رسانم:

1- شورای اسلامی شهر تهران مصوبه ای را تحت عنوان پیوست شماره پنج سند اصلی طرح جامع تهران به تصویب رسانده که در بند یک آن چنین آمده: شهرداری تهران با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، عوارض خاص تغییر کاربریهای خدماتی طرح قبلی به کاربریهای طرح جدید تفصیلی مصوب شهر تهران را به نحو مناسب و عادلانه از مالکین مربوطه به نفع شهر و توسعه و عمران آن دریافت و با نگهداری در حسابی خاص، با اولویت در جهت تامین

زمین و اراضی مورد نیاز فضاها و طرحهای خدماتی شهر و در اجرای طرحهای عمران شهری به مصرف خواهد رساند.

2- شورای اسلامی شهر تهران به استناد مصوبه مذکور بالا (که خود آن را تصویب نموده) مصوبه دیگری را در تاریخ 11/11/1388

تصویب نموده است که در ماده 2 این مصوبه چنین آمده: شهرداری تهران موظف است به استناد بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع از زمان ابلاغ این مصوبه و همزمان با ابلاغ و اجرای طرحهای تفصیلی جدید از مالکینی که در اجرای ضوابط طرحهای تفصیلی جدید املاکشان تغییر وضعیت یافته و امتیاز پهنه بندی به نسبت توده گذاری، افزایش بهای املاک مرتبط با ایشان را در پی خواهد داشت، عوارضی خاص به عنوان عوارض [امتیاز کاربری در پهنه بندی] ملک مربوطه متناسب با میزان حجم توده گذاری مجاز مطابق ضوابط و مقررات موضوعه و بر اساس ضرایب مندرج در متغیرهای ذیل به هنگام صدور پروانه ساختمانی اخذ نماید...

اولاً: در سطر 4 ماده 2 مصوبه [امتیاز کاربری در پهنه بندی] چنین عنوان شده که: امتیاز پهنه بندی به نسبت توده گذاری، افزایش بهای املاک مرتبط با ایشان را در پی خواهد داشت و با استناد به این موضوع عوارض خاص [امتیاز کاربری در پهنه بندی] را مصوب نموده است در حالی که شورای شهر تهران در مصوبه 13/8/1386 به نام ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان (تاریخ ابلاغ 14/9/1386 به شماره صدور 15643/980/160) میزان اخذ عوارض تراکم هر کدام از کاربریهای مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی را متناسب با ارزش آنها متفاوت تعیین نموده است به گونه ای که میزان اخذ عوارض تراکم اداری چند برابر تراکم مسکونی است و عوارض تراکم تجاری به مراتب چندین برابر بیشتراز عوارض تراکم اداری است پس با اخذ این رقمهای بسیار متفاوت در تراکم کاربریهای مختلف، اخذ عوارض خاص [به دلیل افزایش بهای املاک] با عنوان (امتیاز کاربری در پهنه بندی) استدلالی بلاوجه است در واقع شورای شهر تهران با تصویب این مصوبه قصد دارد از یک ملک به دو حالت عوارض اخذ نماید. طبق ماده 7 لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداریها مصوب

3/9/1358 بهای اراضی و ابنیه و تاسیسات و ارزش حقوقی که اشخاص در ملک دارند بدون در نظر گرفتن اثر اجرای طرح مربوطه تعیین خواهد شد. نتیجتاً دلیل کم ارزش بودن این گونه املاک در بازار آزاد امتناع شهرداری از صدور پروانه (بعد از انقضای مهلت قانونی پنج سال) طبق قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها بوده است.

ثانیاً: با عنایت به محتوی و مفهوم بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع (مصوب شورای شهر تهران)در واقع شورای شهر، با تصویب مصوبه جدید شهرداری را موظف نموده از املاک واقع در طرحهای دولتی که در طرح تفصیلی قدیم طرح کاربری خدماتی داشتند و در طرح تفصیلی جدید کاربری آن تغییر یافته است عوارض تغییر کاربری، به عنوان عوارض [امتیاز کاربری در پهنه بندی] دریافت نماید و این مصوبه جدید شورای شهر با عنوان [امتیاز کاربری در پهنه بندی] در ماهیت فرقی با مصوبه قبلی در مورد اخذ عوارض تغییر کاربری که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری آن را (به شماره هـ/85/225- 26/8/1386 دادنامه 437-438 به کلاسه پرونده 85/225/366) ابطال نموده است ندارد و شورای شهر تهران با تغییر نام مصوبه و با فرمولی جدید که پرداخت عوارض، چندین برابر مصوبه ابطال شده قبلی را برمردم تحمیل می نماید اقدام به احیای مصوبه ای مشابه مصوبه باطل شده قبلی نموده است.

ثالثاً: قانونگذار به منظور رفع بلاتکلیفی مالکین واقع در طرحهای عمومی و عمرانی و تاکید بر اعتبار مالکیت مشروع و قانونی اشخاص و اصل تسلیط به شرح قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها، چگونگی نحوه صدور پروانه برای این گونه املاک را بعد از انقضای مهلت تملک (که 5 سال) تعیین شده به صراحت مشخص نموده است از جمله حقوق مالکین این گونه املاک، اعمال انحاء حقوق مالکانه با توجه به اصل تسلیط است که مبین حق و اختیار و اراده مالک در نحوه استفاده از زمین و ملک خود همانند املاک مشابه و مجاور فاقد طرح با رعایت ضوابط قانونی مربوط است که در آراء متعدد دیوان نیز به آن استناد شده است از جمله رأی (شماره هـ/85/225 –

26/8/1386) هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که مصوبه عوارض تغییر کاربری را ابطال نموده است به استناد این قانون صادر شده است.

رابعاً: در سالهای گذشته شهرداری تهران بعد از انقضای مهلت قانونی جهت تملک این گونه املاک، از صدور پروانه و اجرای قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی برای این گونه املاک و حتی اجرای آراء دیوان عدالت در مورد این گونه املاک، که صدور پروانه برابر املاک مشابه و مجاور فاقد طرح را حق قانونی مالکین این گونه املاک دانسته است امتناع ورزیده است. مسلماً تصویب چنین مصوبه ای برای اخذ عوارض با نامی متفاوت با تمسک به هر بهانه ای که باشد به مالکین این گونه املاک که سالیان متوالی به علت امتناع شهرداری از صدور پروانه، نتوانسته اند از ملکشان مانند املاک مشابه و فاقد طرح منتفع شوند ظلمی مضاعف است و در واقع شورای شهر، قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی را نادیده گرفته و قانون و قانونگذار را دور زده است.

علیهذا از مقام دیوان عدالت اداری به استناد قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و طبق ماده 7 لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداریها مصوب 3/9/1358 و رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره هـ/85/225-26/8/1386 به شماره دادنامه 437-438 به کلاسه پرونده 85/225/366 تقاضای رسیدگی و ابطال بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع شهر تهران (مصوب شورای اسلامی شهر تهران) و ابطال ماده 2 از مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض از املاک شهری در اجرای طرحهای تفصیلی جدید مورخ 11/11/1388 شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ابلاغ 25/11/1388 شماره 17649/1377/160 مورد استدعاست."

متن مصوبات مورد اعتراض به قرار زیر است:

الف: بند اول پیوست شماره پنج سند اصلی طرح جامع شهر تهران مصوب شورای اسلامی تهران

" 1- شهرداری تهران با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، عوارض خاص تغییر کاربریهای خدماتی طرح قبلی به کاربریهای طرح جدید تفصیلی مصوب شهر تهران را به نحو مناسب و عادلانه از مالکین مربوطه به نفع شهر وتوسعه و عمران آن دریافت و با نگهداری در حسابی خاص، با اولویت در جهت تامین زمین و اراضی مورد نیاز فضاها و طرحهای خدماتی شهر و در اجرای طرحهای عمران

شهری به مصرف خواهند رساند. "

ب: ماده 2 از مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض سال 1388 شورای اسلامی شهر تهران

" ماده 2: شهرداری تهران موظف است به استناد بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع از زمان ابلاغ این مصوبه و همزمان با ابلاغ و اجرای طرحهای تفصیلی جدید از مالکینی که در اجرای ضوابط طرحهای تفصیلی جدید املاکشان تغییر وضعیت یافته و امتیاز پهنه بندی به نسبت توده گذاری، افزایش بهای املاک مرتبط با ایشان را در پی خواهد داشت، عوارضی خاص به عنوان عوارض « امتیاز کاربری در پهنه بندی» ملک مربوطه متناسب با میزان حجم توده گذاری مجاز مطابق ضوابط و مقررات موضوعه و بر اساس ضرایب مندرج در متغیرهای ذیل به هنگام صدور پروانه ساختمانی اخذ و به حساب درآمدی خاصی که به همین منظور در یکی از بانکها افتتاح می شود واریز و در تملک اراضی و املاک و طرحهای توسعه شهری که همه ساله همزمان با بودجه سالیانه شهرداری تهران به تصویب شورای اسلامی شهر تهران می رسد، هزینه نماید. "

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر تهران به موجب لایحه شماره 160/16766-17/8/1391 توضیح داده است که:

" ریاست محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

موضوع: پرونده کلاسه شماره 91/427 شماره 9109980900028583

سلام علیکم

احتراماً، عطف به پرونده کلاسه 1/472 موضوع مکاتبه مورخ 27/4/1391 مدیریت محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ثبت شده به شماره 160/8488- 1/5/1391 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران در خصوص ارسال نسخه دوم دادخواست آقای مجتبی اسلامی فر به خواسته « ابطال بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع شهر تهران در مورد وضع عوارض خاص تغییر کاربریهای خدماتی به کاربریهای طرح جدید تفصیلی شهر تهران و ابطال ماده 2 از مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض از املاک شهری در اجرای طرحهای تفصیلی جدید...» مراتب ذیل را در رد خواسته یاد شده به استحضار می رساند:

1- مستندات قانونی:

1-1- همان گونه که مستحضرید، حسب مندرجات بند 16 ماده 71 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1/3/1375 و اصلاحات بعدی آن، « تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن» در صلاحیت شورای اسلامی شهر است.

1-2- بر مبنای تبصره 1 ذیل ماده 50 قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوبه 1387، وضع عوارض محلی که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده بر عهده شورای اسلامی شهر و بخش است.

1-3- با توجه به مراتب معروضه فوق، ملاحظه می فرمایند وضع عوارض محلی از صلاحیتهای شورای اسلامی شهر است.

2- تفاوتهای موضوع پرونده حاضر با موضوع دادنامه شماره 437-438 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری:

علیرغم ادعای شاکی در قسمت ثانیاً: دادخواست خود مبنی بر عدم تفاوت ماهوی مصوبه موضوع شکایت حاضر با

مصوبه موضوع دادنامه شماره 437-438 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به استحضار می رساند، موضوع پرونده حاضر با رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری دادنامه شماره 437-438-25/6/1386 کلاسه پرونده 85/225/366 که مورد استناد شاکی قرار گرفته دارای تفاوتهای ماهوی است:

2-1- دادنامه شماره 437-438 اخیرالذکر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که مورد استناد شاکی قرار گرفته، مربوط به صورتی است که وجود طرحهای عمومی و یا عمرانی موجب کاهش بهای ملک می گردد. در صورتی که، مصوبه مورد اعتراض مربوط به صورتی است که در وضعیت جدید، بهای ملک شاکی افزایش یافته است.

2-2- دادنامه شماره 437-438 اخیرالذکر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مربوط به مواردی است که اجرای طرح بر عهده دولت و یا شهرداریها است و مالک از اعمال حقوق مالکانه خود منع می شود. در حالی که، در مانحن فیه مالک می تواند تمامی حقوق مالکانه خود را اعمال نماید.

4- همان گونه که ملاحظه می فرمایید مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با اعمال اصل تسلیط تعارضی ندارد و مالک می تواند حقوق مالکانه خود را به نحوی که مغایر ماده 30 قانون مدنی نباشد اعمال نماید.

با توجه به مراتب معروضه فوق با عنایت به صلاحیت شورای اسلامی شهر در وضع عوارض محلی، رد شکایت موضوع دادخواست تقدیمی مورد استدعاست."

همچنین شاکی در پاسخ به لایحه دفاعیه شورای اسلامی شهر تهران طی نامه ای به شماره ثبت دفتر اندیکاتور هیأت عمومی 1931-30/8/1391، اعلام کرده است که:

" احتراماً: در پاسخ به لایحه دفاعیه شورای اسلامی شهر تهران

1- در پاسخ به بند 1-2

توجهاً به اینکه کاهش بهای ملک در کاربریهای طرح تفصیلی قبلی به دلیل [تاثیر کاربری طرحهای خدماتی] بر این

گونه املاک در طرح تفصیلی قدیم بوده لذا با عنایت به ماده 7 از لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداریها مصوب 3/9/1358 (قیمت گذاری ملک بدون در نظر گرفتن اثر طرح می باشد) در واقع اکنون با منتفی شدن کاربری طرحهای خدماتی، کاهش قیمت ناشی از [تاثیر کاربری طرحهای خدماتی قبلی] از بین رفته و قیمت واقعی این گونه املاک (برابر با املاک همجوارشان که فاقد طرح می باشند) احیاء شده است.

2- در پاسخ به بند 2-2

شورای اسلامی شهر تهران صدور پروانه و اعمال حقوق مالکانه، املاکی را که در طرح تفصیلی قدیم کاربری خدماتی داشته اند و در طرح تفصیلی جدید کاربری آن تغییر یافته است را (به بهانه افزایش بهای این گونه املاک) منوط به پرداخت رقم هنگفتی تحت نام [امتیاز کاربری در پهنه بندی] نموده است در حالی که با پایان یافتن مهلت قانونی طبق تبصره 1 ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب 29/8/1367 مالک حق انتفاء از کلیه حقوق مالکانه برابر املاک همجوارشان را دارد. ضمناً افزایش بهای این املاک در واقع ناشی از منتفی شدن کاربری طرحهای خدماتی طرح تفصیلی قدیم، در طرح تفصیلی جدید می باشد که به طبع آن موجب احیاء ارزش واقعی این گونه املاک برابر املاک همجوارشان گردیده است. در واقع شورای اسلامی شهر تهران اصل تسلیط که در قانون مذکور بالا آمده است را مشروط به پرداخت این عوارض تحت عنوان (امتیاز کاربری در پهنه بندی) نموده است. واقعیت این است که به دلیل امتناع شهرداری از اجرای قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و ... در مورد این املاک، مالکین این املاک سالیان درازی از حقوق قانونی شان محروم گردیده اند و هم اکنون که به دلیل منتفی شدن کاربری طرحهای خدماتی، قیمت واقعی این املاک احیاء گردیده است تصویب مصوبه [امتیاز کاربری در پهنه بندی] ظلمی مضاعف به مالکین این گونه املاک است و از عدالت به دور می باشد.

3- در پاسخ به بند 2-1

نظر دادگاه را به مصوبه ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان به تاریخ 13/8/1386 (تاریخ ابلاغ 14/9/1386 به شماره صدور 15643/980/160) جلب می نمایم که در آن، میزان اخذ عوارض تراکم هر یک از کاربریهای مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی متناسب با ارزش آنها تعیین گردیده است و استناد شورای شهر تهران به تبصره 1 ذیل ماده 50 قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب 1387 بی مورد می باشد و در واقع مصوبه [امتیاز کاربری در پهنه بندی]، وضع عوارض مضاعف می باشد.

علیهذا از دادگاه صدور حکم عادلانه مورد استدعاست. ضمناً به استحضار می رساند درج اصل تسلیط در دادخواست و این لایحه از حیث ادعای خلاف شرع بودن مصوبه مورد شکایت نمی باشد. بنابراین با استناد به مقررات قانونی مورد نظر خواستار رسیدگی می باشم. "

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ 24/12/1395 با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

نظر به اینکه مطابق بند 3 ماده 1 **قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی** مصوب سال 1353، طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جمع شهر، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها تعیین می شود و بر اساس ماده 5 **اصلاحی قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران** مصوب 1388، بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهر و تغییرات آنها در هر استان به کمیسیونی خاص محول شده

است و از سویی وظایف شوراهای اسلامی شهرها در ماده 71 **قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران** مصوب سال 1375 با اصلاحات بعدی آن تعیین شده است و در این ماده قانونی تغییر کاربری اراضی در صلاحیت شورای اسلامی شهر پیش بینی نشده است به طریق اولی نمی تواند در این خصوص مبادرت به وضع قاعده و اخذ عوارض کند و با عنایت به اینکه به موجب ماده 174 **قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران** مصوب سال 1389، از سال 1390 وضع عوارض بر ارزش افزوده ناشی از طرحهای توسعه شهری توسط قانونگذار تجویز شده است، بنابراین بند 1 پیوست شماره 5 سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال 1386 و ماده 2 مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض از املاک شهری در اجرای طرحهای تفصیلی جدید مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر تهران تشخیص شد و مستند به بند 1 ماده 12 و ماده 88 **قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری** مصوب سال 1392 ابطال می شود./

محمدکاظم بهرامی

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

فَلا تَتَّبِعُوا الْهَوي اَنْ تَعدِلُوا

دادنامه آرای هیات عمومی

کلاسه پرونده:	ه-472/92/
شاکی:	آقای مجتبی اسلامی فر
موضوع:	اعمال ماده 13 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری نسبت به رأی شماره 1447-24/12/1395 هیأت عمومی و تسری ابطال مصوبه باطل شده شورای اسلامی شهر تهران به زمان تصویب آن
تاریخ رأی:	سه شنبه 2 آبان 1396
شماره دادنامه:	1447/2

بسم الله الرحمن الرحیم
شماره دادنامه: 2/1447
تاریخ دادنامه: 2/8/1396
کلاسه پرونده: هـ/472/92
مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری
شاکی: آقای مجتبی اسلامی فر
موضوع شکایت و خواسته: درخواست اعمال ماده 13 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری نسبت به رأی شماره 1447-24/12/1395 هیأت عمومی و تسری ابطال مصوبه باطل شده شورای اسلامی شهر تهران به زمان تصویب آن
گردش کار: آقای مجتبی اسلامی فر به موجب لایحه ای اعلام کرده است که:
" احتراماً، اینجانب مجتبی اسلامی فر شاکی دادنامه شماره 1447 کلاسه پرونده 91/472 که از سوی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در مورخ 24/12/1395 منجر به صدور رأی گردیده است. از آنجا که مصوبه مذکور از زمان تصویب توسط شورای اسلامی شهر تهران منجر به تضییع حقوق عده کثیری از مردم و اجباراً پرداخت مبالغ هنگفتی گردیده است، لذا جهت احقاق حقوق مردم استدعا دارم با اعمال ماده 13 قانون دیوان عدالت اداری، ابطال به زمان تصویب مصوبه تسری داده شود. "
متن رأی شماره 1447-24/12/1395 هیأت عمومی که در آن نام آقای مجتبی اسلامی فر به عنوان شاکی قید شده به قرار زیر است:
" نظر به اینکه مطابق بند 3 ماده 1 قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال 1353، طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جمع شهر، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها تعیین می شود و بر اساس ماده 5 اصلاحی قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1388، بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهر و تغییرات آنها در هر استان به کمیسیونی خاص محول شده است و از سویی وظایف شوراهای اسلامی شهرها در ماده 71 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال 1375 با اصلاحات بعدی آن تعیین شده است و در این ماده قانونی تغییر کاربری اراضی در صلاحیت شورای اسلامی شهر پیش بینی نشده است به طریق اولی نمی تواند در این خصوص مبادرت به وضع قاعده و اخذ عوارض کند و با عنایت به اینکه به موجب ماده 174 قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب سال 1389، از سال 1390 وضع عوارض بر ارزش افزوده ناشی از طرحهای توسعه شهری توسط قانونگذار تجویز شده است، بنابراین بند 1 پیوست شماره 5 سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال 1386 و ماده 2 مصوبه تعیین

ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض از املاک شهری در اجرای طرحهای تفصیلی جدید مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر تهران تشخیص شد و مستند به بند 1 ماده 12 و ماده 88 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال می شود."

در اجرای فراز دوم ماده 35 آیین نامه اداره جلسات هیأت عمومی و هیأتهای تخصصی دیوان عدالت اداری موضوع به هیأتهای تخصصی مربوطه ارجاع و با توجه به وصول نظریه اتفاقی هیأت تخصصی مبنی بر ضرورت ابطال مصوبه از تاریخ تصویب پرونده در دستورکار هیأت عمومی قرار گرفت.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ 2/8/1396 با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

با عنایت به فراز دوم ماده 35 آیین نامه اداره جلسات هیأت عمومی و هیأتهای تخصصی و به منظور جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص حکم بر ابطال مصوبات ابطال شده در رأی شماره 1447-7/12/1395 هیأت عمومی از زمان تصویب آنها صادر و اعلام می شود./

مرتضی علی اشراقی
معاون قضایی دیوان عدالت اداری