جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ:۰۳/۱۰/۱۳۹۷
شماره:۲۸۵٤۰/۲۵۱۲/۱٦۰
پیوست:۳

بسم الله الرحمن الرحیم

به: جناب آقای پیروز حناچی
شهردار محترم تهران

موضوع:مصوبه شناسنامه تک باغات و اراضی مشجر

سلام علیکم؛

لایحه شماره ۱۰/۳۰۸۳۰ مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۲۰ جنابعالی در خصوص « شناسنامه تك باغات و اراضي مشجر»، در صد و هشتمین جلسه رسمی پنجمین دوره شورای اسلامی شهر تهران منعقده در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۲۷ مطرح و پس از بحث و بررسی و مذاکرات انجام شده، مفاد آن با لحاظ اصلاحات مشتمل بر چهار(۴) ماده و سه(۳) تبصره و دو (۲) پیوست با اکثریت آرای موافق (چهارده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می‌شود.

وفق ماده نودم (۹۰) قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دوهفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم‌الاجرا خواهد بود. ۵/۹۷/ م ۲۵۱۲

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران .

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار .

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (۳۰ل/۵- شناسه : ۲۵۱۲).

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره : .....
تاریخ : .....
پیوست : .....

مشخصات مصوبه

عنوان:

« شناسنامه تک باغات و اراضی مشجر »

« مشتمل بر چهار (۴) ماده و سه(۳) تبصره و (۲) پیوست»

پیوست شماره (۱) : گزارش مطالعاتی شناسنامه تک باغات و اراضی مشجر شهر تهران

(ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)

پیوست شماره (۲) : شناسنامه اکولوژیک و شهر سازی از باغات و اراضی مشجر

شهر تهران (در قالب یک حلقه لوح فشرده)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه : ۲۵۱۲

رده‌بندی مصوبه :(۵/۹۷/۱۰۸/۳)

مصوب صد و هشتمین جلسه رسمی

دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران

به تاریخ سه‌شنبه بیست و هفتم آذر ماه ۱۳۹۷

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی http://shora.tehran.ir قابل دسترسی است.

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره : .....
تاریخ : .....
پیوست : .....

شناسه مصوبه: ۲۵۱۲ **رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۷/۱۰۸/۳**

مقدمه :

در راستای اجرای ماده (۲) قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب و اصلاحیه آن و همچنین ماده یکم (۱) مصوبه«ساماندهی صیانت و حفاظت از باغات و اراضی مشجر شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۳۰۹/۷۱۶۵ مورخ ۹۶/۰۴/۰۳ شورای اسلامی شهر تهران و ضمن برداشت میدانی و تهیه شناسنامه باغات و اراضی مشجر گسسته شهر تهران(اکولوژیک و شهرسازی) موارد ذیل تصویب و ابلاغ می شود:

ماده یکم(۱) :

شهرداری تهران موظف است از طریق کمیسیون ماده(۷) آئین‌نامه اجرایی ماده یکم(۱) قانون حفظ وگسترش فضای سبز در شهرها، مصوب ۸۹/۲/۱۵ شورای‌عالی استان ها و اصلاحات بعدی آن ، نسبت به اظهار نظرکارشناسی در خصوص نوعیت اراضی مشجر برداشت شده اقدام نموده وگزارش نتایج حاصله را ظرف مدت شش (۶) ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه به منظور بررسی فرآیند کارشناسی تشخیص باغات و تصویب در صحن شورا به شورای اسلامی شهر تهران ارائه دهد.

تبصره :

شهرداری تهران موظف است به منظور تعیین تکلیف اراضی مشجری که به هر دلیلی اجازه ورود به آنها برای تهیه شناسنامه درختان داده نشده است، ظرف مدت شش (۶) ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه از طریق مراجع قضایی ذیربط و چارچوب اختیارات قانونی اقدام نماید.

ماده دوم (۲) :

شهرداری تهران (با محوریت معاونت شهرسازی و معماری، سازمان بوستانها و فضای سبز و سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات) موظف است اقدامات لازم برای انعکاس لایه باغات و اراضی مشجر در سامانه طرح تفصیلی و شهرسازی و درج شناسنامه آنها در دستور نقشه صدور پروانه ساختمانی املاک مذکور را معمول نماید.

تبصره یکم (۱):

شهرداری تهران موظف است در پاسخ‌گویی به استعلامات سازمان ثبت اسناد و املاک برای تفکیک املاک اراضی بیش از ۵۰۰ مترمربع مراتب را جهت تعیین تکلیف آنها در سامانه کمیسیون ماده (۷) آئین‌نامه اجرایی ماده یکم(۱) قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها استعلام نماید.

شناسه مصوبه: ۲۵۱۲ **رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۷/۱۰۸/۳**

تبصره دوم (۲):

شهرداری تهران موظف است کلیه اراضی داخل محدوده را که بر اساس رأی کمیسیون ماده دوازدهم (۱۲) یا بر اساس سند باغ شناخته می شود با رعایت ضوابط و مقررات قانونی در این لایه منظور نماید.

ماده سوم (۳):

شهرداری تهران موظف است ظرف مدت شش (۶) ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه پس از تعیین تکلیف نوعیت اراضی مشجر، برنامه اقدام برای حفاظت و صیانت از باغات(تملک باغات ارزشمند، نگهداری و نظام آبیاری، تدقیق طرح تفصیلی و چارچوب همکاری ارگانهای متولی) را مطابق مصوبه صیانت از باغات و اراضی مشجر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۳۰۹/۷۱۶۵ مورخ ۱۳۹۶/۴/۳ تهیه و برای تصویب به مراجع ذیربط و ذی صلاح ارائه نماید.

ماده چهارم (٤):

این مصوبه مشتمل بر چهار(۴) ماده و سه(۳) تبصره به انضمام مستندات مربوطه شامل گزارش مطالعاتی (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)و شناسنامه اکولوژیک و شهرسازی از باغات و اراضی مشجر شهر تهران(در قالب یک حلقه لوح فشرده) می باشد که اجزاء لاینفک این مصوبه محسوب می‌شوند. ۵/۹۷ م ۲۵۱۲

بسمه تعالی

پیوست شماره (۱)

گزارش مطالعاتی شناسنامه باغات و اراضی مشجر شهر تهران

فهرست مطالب

مقدمه ۳

(۱): جمع بندی و برنامه اقدام ۳

۱-۱: جمع بندی و یکپارچه‌سازی اسناد باغات شهر تهران (تک باغات و اراضی مشجر) ۴

۱-۱-۱: جمعبندی و یکپارچه سازی مطالعات ۴

۱-۱-۱-۱: دسته بندی املاک مشجر شهر تهران براساس شاخص سبزینگی ۵

۱-۱-۱-۲: دسته بندی املاک مشجر شهر تهران بر اساس شاخص کالبدی ۱۲

۱-۱-۲: گونه بندی اراضی مشجر و باغات شهر تهران ۱۶

۱-۱-۲-۱: تبیین شاخص ها ۱۸

۱-۱-۲-۲: جمع بندی و گونه بندی نهایی ۳۲

۱-۱-۳: برنامه اقدام ۳۴

۲-۱: بانک اطلاعاتی یکپارچه تک باغات و اراضی مشجر ۳۶

مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ۱۳۹۷

مقدمه:

مبحث ساماندهی باغ ها و اراضی مشجر ، با توجه به حقوق ناشی از مالکیت خصوصی، ارزش سرمایه ای ومبادلاتی باغ ها و مزارع و افزایش ارزش افزوده که به مکان و زمان بستگی دارد با پیچیدگی های خاصی در مدیریت وبرنامه ریزی مواجه است.

در سطح محدوده شهری چون تهران با رشد بی رویه فیزیکی همراه با تمرکز سرمایه های سرگردان ملی، این پیچیدگی از ابعاد گسترده تری برخوردار می شود. باغ در شهرملکی است دارای ارزش خصوصی که در عین حال از ارزش بالای محیط زیستی برای شهر و عموم مردم برخوردارست.

در دسته بندی عواملی که باعث تخریب باغ ها و مزارع شهری تهران شده، در وهله نخست باید به عامل اساسی تغییر ارزش مبادلاتی زمین باغ و مزرعه اشاره نمود. درواقع و به زبان ساده وقتی باغ ها و مزارعی در محدوده جاذبه شهر قرار می گیرد، ارزش محصولات تولیدی نسبت به قیمت زمین باغ ها و مزارع به عنوان زمین شهری، به شدت کاهش پیدا می کند، طوری که مالکین تحت تاثیر قیمت مبادلاتی ناشی از عرضه- تقاضا، از چند نسل زراعت و باغداری، مترصد فروش باغ و زمین خود و ساختمان سازی در آن میشوند

با توجه به اهمیت اراضی سبز باغات شهر و به دلیل نقش مؤثر آن‌ها در بهبود کیفیت زندگی در شهرها، از نظر کیفیت محیط‌زیست شهری و هم از نظر تأمین نیازهای اجتماعی و فراغتی شهروندان، این اراضی واجد جایگاه منحصر به فردی در میان کاربری اراضی شهر می‌باشند که باید با توجه به افزایش جمعیت شهرها و نهایتاً توسعه شهر از نظر سطح و تراکم به همان میزان اراضی سبز شهری نیز افزایش یابند. ولیکن در شهرهای ایران این روند معکوس می‌باشد، یعنی در کنار رشد جمعیت شهروندان و توسعه سطح و تراکم شهر (خصوصاً کاربری مسکونی)، نه تنها باغات افزایش نیافته بلکه هر چه بیشتر در معرض تخریب و تغییر کاربری قرار گرفته است.

هدف از حفظ باغات شهری بهبود کیفیت زندگی در شهر است که این هدف در راستای هدف کلان هدایت و کنترل توسعه شهری به منظور حفظ و بهبود زندگی در شهرها تعریف می‌گردد.در همین راستا به منظور حفظ باغات شهر تهران در ابتدا میبایست شناسنامه آنها تهیه گردد لایحه پیوست جهت بررسی و تصویب ایفاد میگردد.

( ) : جمع بندی و برنامه اقدام

پس از شناسایی و تدوین شناسنامه اراضی مشجر و تک باغات شهر تهران و همچنین بررسی باغات پیوسته و اراضی مشجر، تدوین برنامه اقدام برای دستیابی به هدف کلان و اصلی طرح مبتنی بر"صیانت و حفاظت از درختان و باغات شهر تهران"، ضروری است. تنظیم و تدوین برنامه اقدامات از آنجا اهمیت می‌یابد که در این برنامه، می‌بایست پاسخی شفاف و صحیح برای پرسشهای اصلی اجرای طرح و تحقق پذیری آن داده شود. بر این اساس، در این روند مقرر است تا برنامه اقدام حفاظت و طیانت از باغات شهر تهران، به قرار زیر تدوین شود تا زمینه تحقق هدف کلان طرح فراهم گردد.

شورای اسلامی شهر تهران

- طیف اقدامات مورد نیاز برای حفاظت از باغات شهر تهران مشتمل بر برنامه تملک، برنامه هدایت و کنترل،
- ابزار اجرای طرح مشتمل بر سامانه یکپارچه باغات شهر تهران و ضوابط و مقررات؛
- برنامه زمان بندی و اولویت بندی تحقق طرح؛
- منابع مورد نیاز؛
- سازمان اجرایی طرح؛

۱۱ جمع بندی و یکپارچه‌سازی اسناد باغات شهر تهران (تک باغات و اراضی مشجر)

۱۱۱ جمع‌بندی و یکپارچه‌سازی مطالعات

نظر به اینکه برنامه ریزی شهری، فرایندهای ذهنی و عملی طیفی از تصمیم‌های سنجیده در امور شهری است و این تصمیمات، در طی فرایند، قیودات خاص خود را می‌طلبد. بنابراین برای دستیابی به امر تصمیم سازی در طرح های شهری طی فرایند سیستمی و ساختاری ضروری می‌باشد. بنابراین در این طرح، برای تدوین برنامه اقدامات مورد نیاز برای حفاظت و صیانت از باغات شهر تهران، گونه بندی اراضی مشجر و باغات شهر تهران بر اساس داده‌های موجود و اطلاعات گردآوری شده برای شناسنامه باغات و اراضی مشجر شهر تهران، یکی از مهمترین گام‌ها در طی فرایندی است که محصول نهایی آن، همان هدف کلان طرح (حفاظت و صیانت از باغات) می‌باشد؛ بر این اساس، در این روند برای گونه بندی باغات شهر تهران، در طی فرایندی قاعده‌مند، ابتدا شاخصهای گونه بندی به شرح زیر تدوین شده و پس از دسته بندی باغات بر اساس شاخصها، با تکنیک تحلیل سلسه مراتبی‌نت ایج نهایی برای تیپ بندی باغات استنتاج می‌شود.

- سبزینگی املاک مشجر مشتمل بر تعداد درخت، تراکم درخت در هر یکصد مترمربع، تراکم درخت خشک در هر یکصد مترمربع، تراکم درخت کهنسال در ۱۰۰ مترمرب
- وضعیت کالبدی املاک مشجر (سهم نوسازی بافت پیرامون
- تراکم فضای باز بافت پیرامون

کمیسیون شورای اسلامی شهر تهران

۱-۱-۱-۱: دسته بندی املاک مشجر شهر تهران براساس شاخص سبزینگی

- تعداد درخت

با توجه به پیمایش‌های میدانی صورت گرفته توسط کارشناسان مشاور، قریب به ۳۲٪ تعداد باغات شناسایی شده دارای ۱۰ تا ۲۰ درخت می باشند؛ به‌عبارتی با توجه به دسته بندی‌های صورت گرفته در میزان درخت املاک مشجر، حدود یک سوم این املاک، دارای ۱۰ تا ۲۰ درخت هستند. ۶۷۱ قطعه نیز با سهم ۲۸,۶٪ درصد تعداد املاک مشجر، کمتر از ۱۰ درخت دارند. دسته دیگر که هم به لحاظ تعداد قطعات و هم به لحاظ مجموع وسعت قطعات، ۲۸٪ املاک مشجر را دربرمی‌گیرد؛ دارای ۲۰ تا ۵۰ درخت هستند و وسعتی حدود ۱۰۶ هکتار را در برگرفته‌اند. یک چهارم وسعت املاک مشجر نیز مربوط به باغات ارزشمندی با وسعتی قریب به ۹۴ هکتار است که بیش از ۱۰۰درخت دارند. در جدول زیر تعداد و مساحت قطعات هر دسته تشریح شده است.

جدول شماره ۱: دسته بندی املاک مشجر شهر تهران بر اساس تعداد درخت

گونه بندی	وسعت (هکتار)	سهم	تعداد	سهم
کمتر از ۱۰ درخت	۵۵,۶	٪۱۴,۵	۶۷۱	٪۲۸,۶
بین ۱۰ تا ۲۰ درخت	۷۶,۲	٪۱۹,۹	۷۴۵	٪۳۱,۸
بین ۲۰ تا ۵۰ درخت	۱۰۶,۷	٪۲۷,۸	۶۶۰	٪۲۸,۱
بین ۵۰ تا ۱۰۰ درخت	۵۱,۵	٪۱۳,۴	۱۷۷	٪۷,۵
بیش از ۱۰۰ درخت	۹۳,۶	٪۲۴,۴	۹۳	٪۴,۰
مجموع	۳۸۳,۷	٪۱۰۰,۰	۲۳۴۶	٪۱۰۰,۰

- تراکم درخت در هر یکصد مترمربع

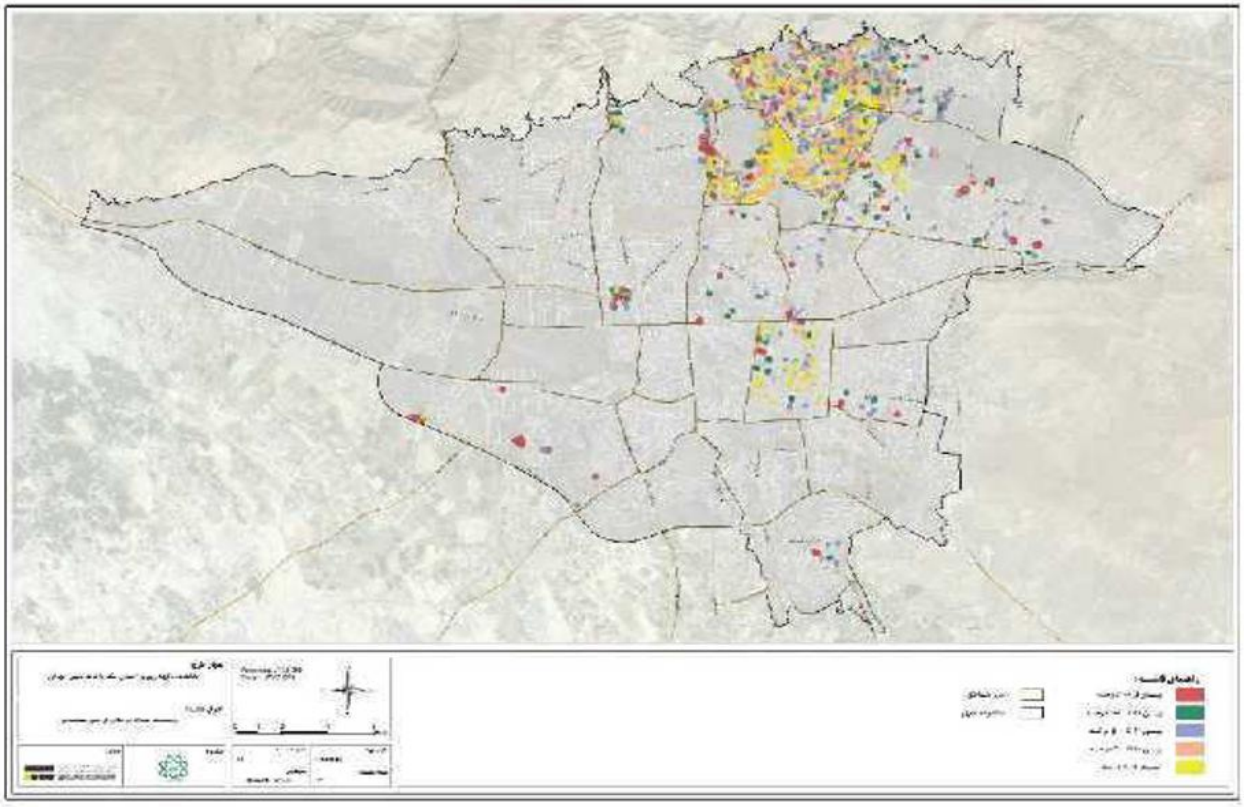
بر اساس اطلاعات احصاء شده از پایگاه اطلاعات مکانی املاک مشجر شهر تهران، بیشترین قطعات با سهم ۳۵,۹٪ دارای تراکمی بین۱۲ درخت در هر یکصد متر مربع است. باغات کمتر از ۱ درخت در هر ۱۰۰ متر مربع با تعداد ۷۵۴ قطعه از املاک مشجر، در جایگاه بعدی قرار دارد که نشان دهنده تراکم پایین درختان در بخش عمده‌ای از املاک مشجر شهر تهران است. به طوریکه تراکم درخت ۶۸ درصد تعداد (بیش از ۷۳درصد وسعت) املاک مشجر، کمتر از دو درخت در هر صدمترمربع زمین است. بنابراین امکان کاشت مجدد درختان در این قطعات به دلیل تراکم پایین درخت وجود دارد.

جدول شماره ۲: دسته بندی املاک مشجر شهر تهران بر اساس تراکم درخت در ۱۰۰ مترمربع

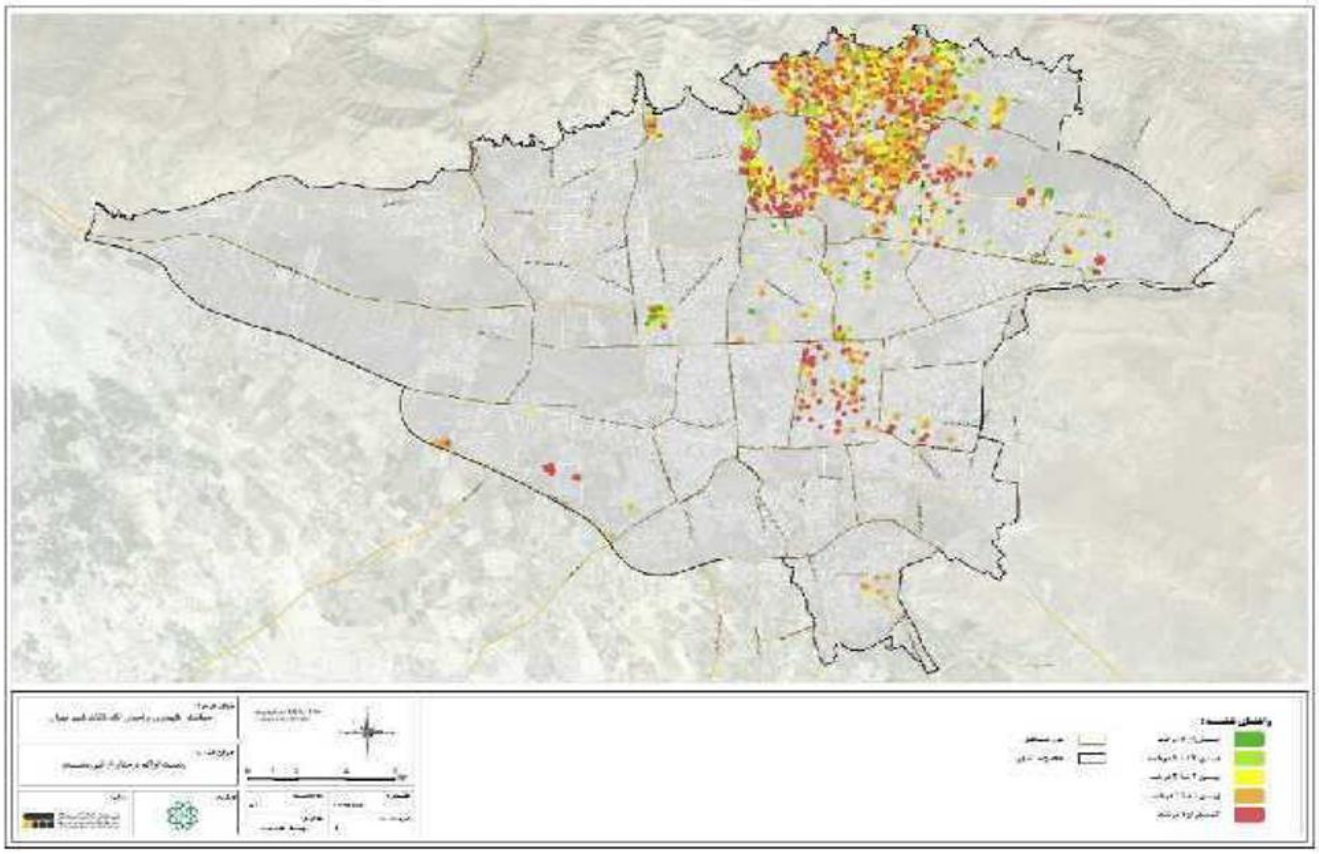
گونه بندی	وسعت (هکتار)	سهم	تعداد	سهم
کمتر از ۱ درخت	۱۴۸,۴	٪۳۸,۷	۷۵۴	٪۳۲,۱
بین ۱ تا ۲ درخت	۱۳۳,۸	٪۳۴,۹	۸۴۳	٪۳۵,۹
بین ۲ تا ۳ درخت	۶۲,۸	٪۱۶,۴	۴۳۷	٪۱۸,۶
بین ۳ تا ۴ درخت	۲۳,۴	٪۶,۱	۱۷۵	٪۷,۵
بیش از ۴ درخت	۱۵,۱	٪۳,۹	۱۳۷	٪۵,۸
مجموع	۳۸۳,۷	٪۱۰۰,۰	۲۳۴۶	٪۱۰۰,۰

شورای اسلامی شهر تهران

نقشه شماره ۱ وضعیت تعداد درختان املاک مشجر



نقشه شماره ۲ وضعیت تراکم درختان اراضی مشجر



- تراکم درخت خشک در ۱۰۰ مترمربع

بر اساس نتایج حاصل از پیمایش میدانی، ۱۲۷۳ قطعه از املاک مشجر شهر تهران، فاقد درخت خشک در هر یکصد مترمربع زمین است و ۹۱۲ قطعه هم کمتر از نیم درخت خشک در هر یکصد مترمربع زمین دارند. بنابراین، تعداد درخت خشک در املاک مشجر شهر تهران، محدود بوده و درختان در تک باغات شهر تهران در وضعیت مطلوبی قرار دارند اما آنچه تهدید به شمار می‌رود وجود ۴۴ قطعه با ۴,۸ هکتار وسعت از املاک مشجر است که بیش از یک درخت خشک داشته و نیازمند رسیدگی و کنترل برای نگهداشت سایر درختان این قطعات است. در جدول زیر وضعیت تراکم درختان خشک در هر قطعه باغ تشریح شده است.

جدول شماره ۳ دسته بندی املاک مشجر شهر تهران بر اساس تراکم درخت خشک در ۱۰۰ مترمربع

گونه بندی	وسعت (هکتار)	سهم	تعداد	سهم
بدون درخت خشک	۱۶۵,۳	٪۴۳,۱	۱۲۷۳	٪۵۴,۳
کمتر از نیم درخت	۱۹۸,۸	٪۵۱,۸	۹۱۲	٪۳۸,۹
بین نیم تا ۱ درخت	۱۴,۸	٪۳,۸	۱۱۷	٪۵,۰
بیش از ۱ درخت خشک	۴,۸	٪۱,۳	۴۴	٪۱,۹
مجموع	۳۸۳,۷	٪۱۰۰,۰	۲۳۴۶	٪۱۰۰,۰

- تراکم درخت کهنسال در ۱۰۰ مترمربع

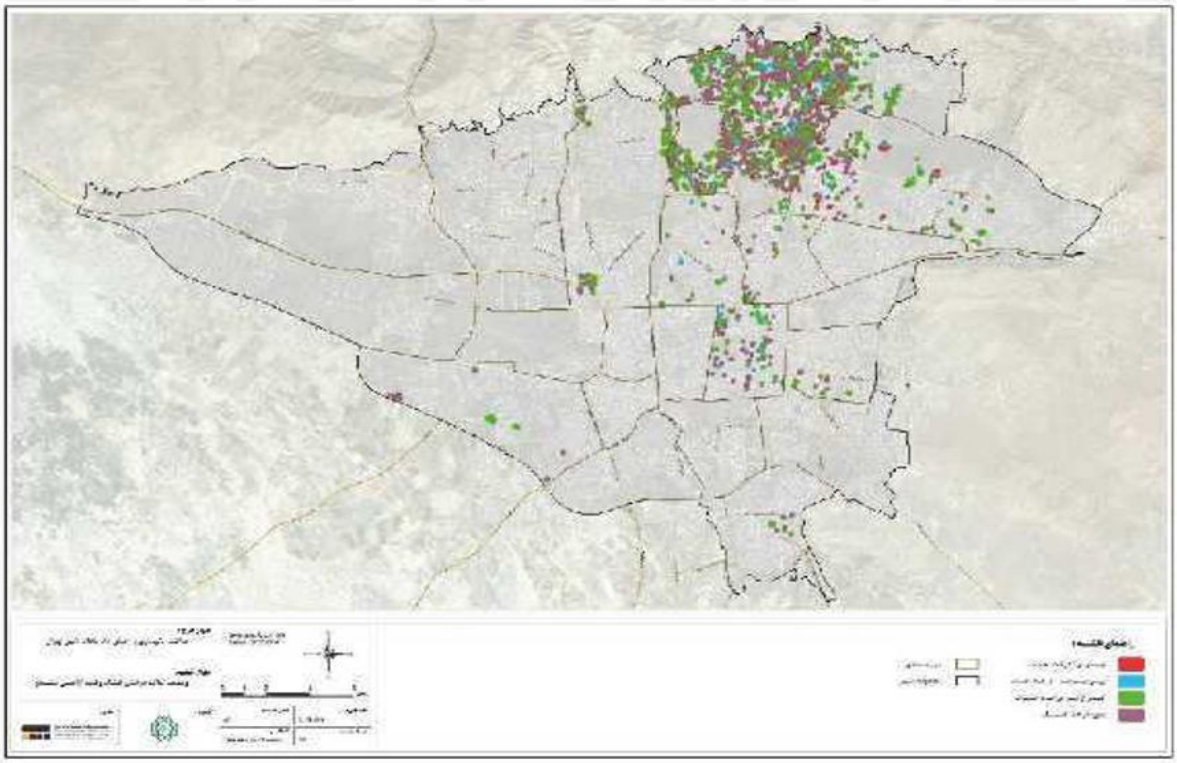
در کشورهای اروپایی سن بیولوژیک درختان معیار سنجش درختان کهنسال است. درخت با سن بیش از ۱۰۰ سال درخت کهنسال است و با سن بیش از ۲۰۰ سال به عنوان اثر طبیعی معرفی می‌شود و قوانین ویژه‌ای نیز برای حفاظت و حمایت از آنها وجود دارد. با مطالعه متون مرتبط معیار مشخصی برای درختان کهنسال براساس معیارهای بین‌المللی وجود ندارد. کارشناسان فضای سبز؛ عامل سن، قطر، ارتفاع، فرم و گستردگی تاج درخت را معیار سنجش درختان کهنسال قرار می‌دهند. سن درخت در تشخیص و طبقه‌بندی درختان کهنسال مهم‌ترین عامل است. در پروژه حاضر مشاور برای شناسایی درختان کهنسال از دو معیار بن و سن استفاده کرده است. بنابر تعاریف ارائه شده ارزش درختان رابطه مستقیمی با سن آنها دارد. به طوریکه هرچه سن درخت بیشتر باشد با توجه به بن زیاد آن و افزایش شاخ و برگ آن و به دلیل اثرات مثبتی که در ابعاد زیست محیطی، اجتماعی، کالبدی، منظر شهری و... و روحی و روانی و در نتیجه ارتقای کیفیت محیطی دارد، از ارزش بالایی برخوردارر بوده و حفاظت و مراقبت از آن می‌بایست در اولویت قرار گیرد. گرچه گسترش سریع و شتابان شهر تهران و به تبع آن ساخت و سازهای بی رویه، باعث نابودی درختان کهنسال بیشماری گشته اما، می توان با برنامه ریزی، از باقیمانده این درختان، صیانت و مراقبت کرد. بر اساس جدول زیر، ۷۱,۵ درصد املاک مشجر شهر تهران فاقد درختان کهنسال می‌باشند و ۲۵,۵ درصد قطعات هم کمتر از نیم درخت کهنسال در هر یکصدمترمربع زمین دارند. اما آنچه می‌باید در دستور کار قرار گیرد حفاظت از ۱۶ قطعه‌ای است که تراکم درختان کهنسال آن بیش از یک درخت در هرصدمترمربع زمین است. وضعیت تراکم درختان کهنسال در املاک مشجر شهر تهران در جدول زیر تشریح شده است.

شورای اسلامی شهر تهران

جدول شماره ۴ دسته بندی املاک مشجر شهر تهران بر اساس تراکم درخت کهنسال در ۱۰۰ مترمربع

گونه بندی	وسعت (هکتار)	سهم	تعداد	سهم
بدون درخت	۲۲۲,۱	٪۵۷,۹	۱۶۷۷	٪۷۱,۵
کمتر از نیم درخت	۱۴۹,۹	٪۳۹,۱	۵۹۸	٪۲۵,۵
بین نیم تا یک درخت	۹,۶	٪۲,۵	۵۵	٪۲,۳
بیش از ۱ درخت	۲,۰	۰,۵٪	۱۶	۰,۷٪
مجموع	۳۸۳,۷	٪۱۰۰,۰	۲۳۴۶	٪۱۰۰,۰

نقشه شماره ۴ وضعیت تراکم درختان خشک و نیمه خشک اراضی مشجر



بسمه تعالی

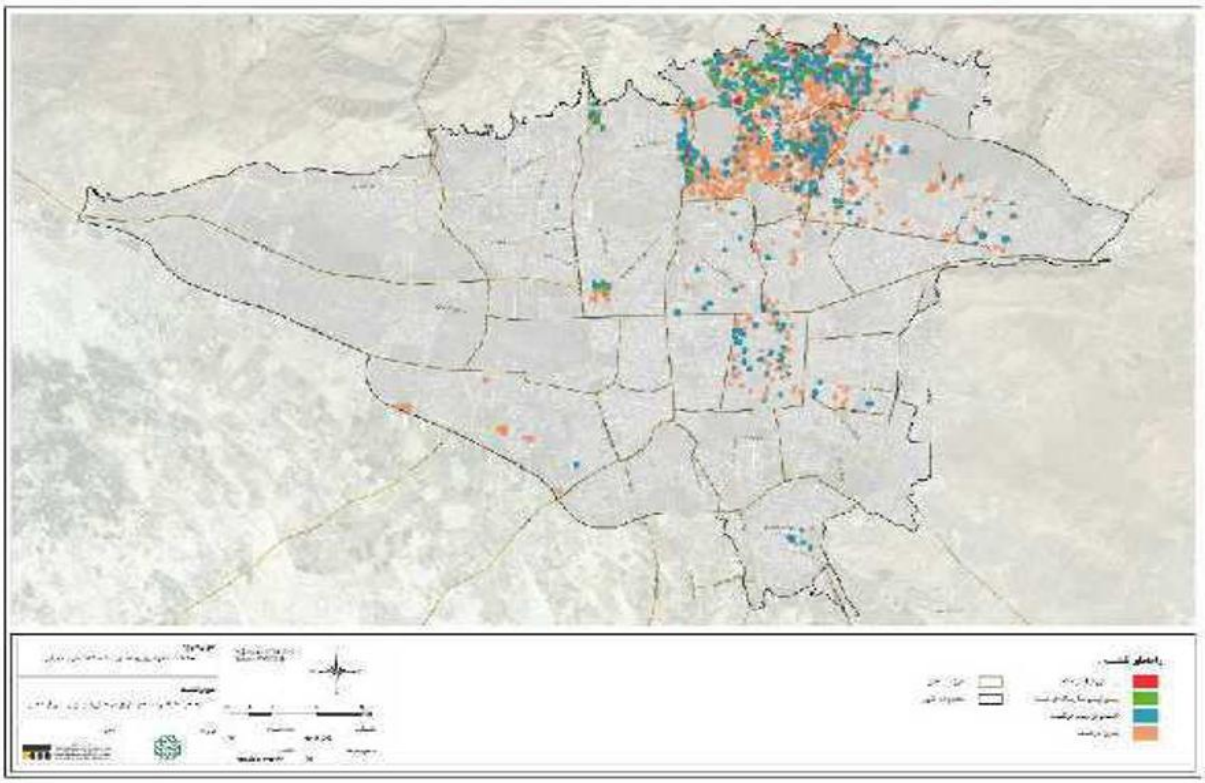
پیوست شماره (۲)

شناسنامه اکولوژیک و شهرسازی از باغات و اراضی مشجر شهر تهران

(مشتمل بر ۶۸۵۶ صفحه به صورت فایل pdf در قالب لوح فشرده)



نقشه شماره ۴ پراکنش اراضی مشجر دارای درختان با محیط بن بیش از ۱۰۰ سانتی متر



۲-۱-۱-۱: دسته بندی املاک مشجر شهر تهران بر اساس شاخص کالبدی

- سهم نوسازی بافت پیرامون

بررسی گرایش به نوسازی بافت پیرامون، یکی از مهمترین فاکتورهای بررسی میزان تهدید ساخت و ساز در باغات است. زیرا در مناطقی که ساخت و ساز، ارزش افزوده بالایی به همراه دارد، باغات نیز از تخریب و ساخت بنا در امان نیستند. بر این اساس، برای ارزیابی میزان تهدید ساخت و ساز در باغات، بافت پیرامونی آنها به لحاظ تعداد پروانه-های صادر شده بعد از سال ۱۳۸۶، مورد بررسی قرار گرفته است. براساس مطالعات انجام شده، نوسازی های(پروانه-های صادر شده بعد از سال ۸۶ صورت گرفته در بافت پیرامونی املاک مشجر، با شدتی متوسط و اکثراً بین ۵ تا ۱۵ درصد است. اما ۳۰ مورد از املاک مشجر شهر، در بافت‌هایی قرار گرفته‌اند که شدت نوسازی بسیار بالا است. نوسازی‌های صورت گرفته در بافت پیرامون به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره ۵ دسته بندی املاک مشجر شهر تهران بر اساس سهم نوسازی بافت پیرامون

گونه بندی	وسعت (هکتار)	سهم	تعداد	سهم
کمتر از ۵ درصد	۶۱,۶	٪۱۶,۱	۱۶۸	٪۷,۲
بین ۵ تا ۱۰ درصد	۱۶۷,۳	٪۴۳,۶	۱۰۱۵	٪۴۳,۲
بین ۱۰ تا ۱۵ درصد	۱۴۸,۹	٪۳۸,۸	۱۱۳۴	٪۴۸,۳
بیش از ۱۵ درصد	۵,۹	٪۱,۵	۳۰	٪۱,۳
مجموع	۳۸۳,۷	٪۱۰۰,۰	۲۳۴۷	٪۱۰۰,۰

- تراکم فضای باز بافت پیرامون

در این بخش مشاور طرح با استفاده از لایه‌های مختلف اطلاعات کالبدی، میزان گشودگی فضایی بافت پیرامون املاک مشجر را محاسبه و دسته بندی کرد. به این صورت که چند درصد هر قطعه به فضای ساخته نشده (فضای باز) اختصاص دارد. براساس مطالعات انجام شده بر روی بافت پیرامون تک باغات مشجر شهر تهران، بافت پیرامون ۱۵۲۸ قطعه باغ، فضای باز ۵۰ تا ۷۰ درصد را دارا می باشند. و به عبارتی از سطح اشغال ۳۰ تا ۵۰ درصد برخوردارند. در جدول زیر میزان گشودگی فضایی بافت پیرامون تشریح شده است. بدیهی است حفاظت از باغات و تبدیل آنها به فضاهای سبز و باز عمومی یکی از راهکارهای کاهش فشردگی بافت و ایجاد تعادل در نسبت توده و فضا در بافت‌های شهری است.

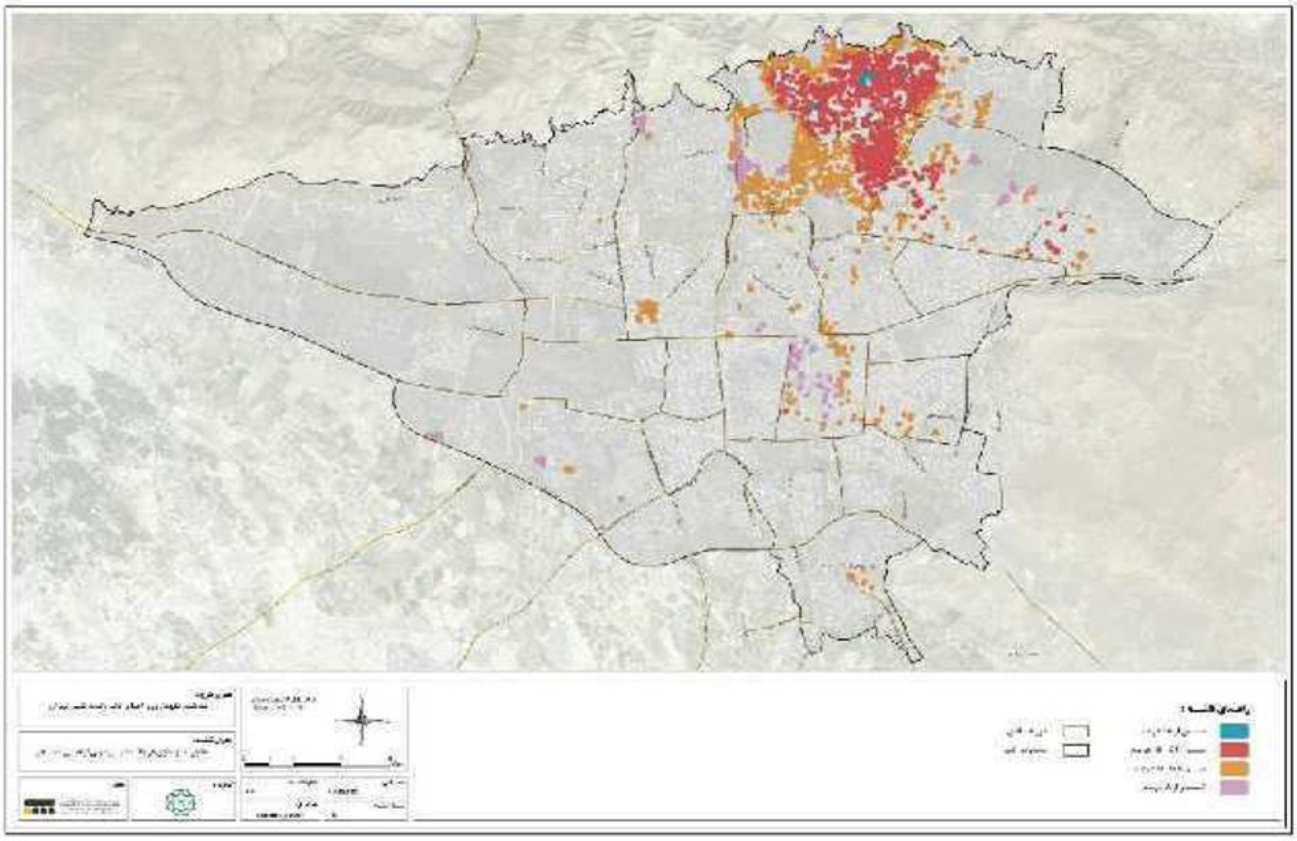
شورای اسلامی شهر تهران

جدول شماره ۶ دسته بندی املاک مشجر شهر تهران بر اساس تراکم فضای باز بافت پیرامون

گونه بندی	وسعت (هکتار)	سهم	تعداد	سهم
کمتر از ۴۰ درصد	۱۵,۷	٪۴,۱	۷۶	٪۳,۲
بین ۴۰ تا ۵۰ درصد	۱۱۷,۸	٪۳۰,۷	۷۲۴	٪۳۰,۸
بین ۵۰ تا ۷۰ درصد	۲۳۷,۴	٪۶۱,۹	۱۵۳۸	٪۶۵,۱
بیش از ۷۰ درصد	۱۲,۸	٪۳,۳	۱۹	٪۰,۸

مصوبات شورای اسلامی شهر تهران

نقشه شماره ۵ وضعیت گرایش نوسازی بافت پیرامونی اراضی مشجر



۲-۱-۱: گونه بندی اراضی مشجر و باغات شهر تهران

پس از بررسی و ارزیابی شاخصهای مختلف در محدوده املاک و قطعات مشجر شهر تهران، برای ارائه برنامه اقدام صیانت از اراضی مشجر و باغات شهر تهران، گام نخست دسته‌بندی این اراضی است. گونه‌بندی اراضی مشجر در چارچوب فرآیندی شش مرحله‌ای و تلفیقی از فرآیند تصمیم گیری چند معیاره و مرحله‌ای است. یکی از مدل های پرکاربرد در زمینه تصمیم گیری چند معیاره، مدل تحلیل سلسه مراتبی (AHP[1]) است که در این بخش برای گونه‌بندی باغات مورد استفاده قرار گرفته است.

فرایند تحلیل سلسله مراتبی با شناسایی و اولویت بندی عناصر تصمیم گیری شروع می‌شود. این عناصر شامل: هدف‌ها، معیارها یا مشخصه‌ها و گزینه‌های احتمالی است که در اولویت بندی به‌کار گرفته می‌شوند. فرایند شناسایی عناصر و ارتباط بین آنها که منجر به ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی می‌شوند. بنابراین، اولین قدم در فرایند تحلیل سلسله مراتبی، ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی از موضوع مورد بررسی می‌باشد که در آن اهداف، معیارها، گزینه‌ها و ارتباط بین آنها نشان داده می‌شود. بنابراین در یک مدل انطباقی، رسیدن به برنامه اقدام، هدف پروژه بوده، باغات و اراضی مشجر به به عنوان گزینه تعریف شده و ۶ معیار که هر کدام دارای زیر معیارهایی می‌باشند، مشخصه‌های طرح را تشکیل می‌دهند. در ادامه، فرایند تحلیل سلسله مراتبی و گونه بندی باغات و قطعات مشجر شهر تهران به صورت تفصیلی شرح داده شده است.

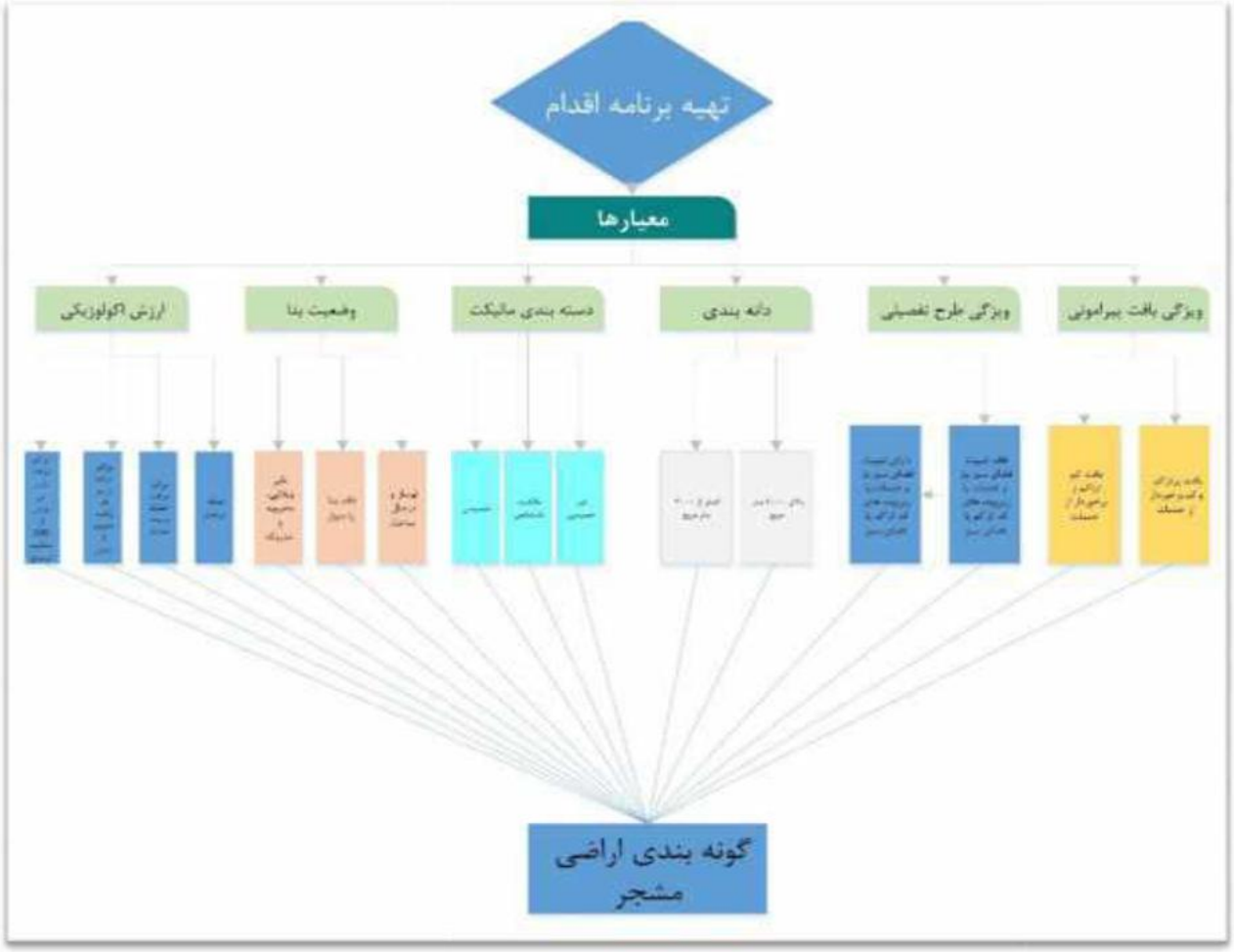
[1] Analytical Hierarchy process

۲-۱-۱: گونه بندی اراضی مشجر و باغات شهر تهران

پس از بررسی و ارزیابی شاخصهای مختلف در محدوده املاک و قطعات مشجر شهر تهران، برای ارائه برنامه اقدام صیانت از اراضی مشجر و باغات شهر تهران، گام نخست دسته‌بندی این اراضی است. گونه‌بندی اراضی مشجر در چارچوب فرآیندی شش مرحله‌ای و تلفیقی از فرآیند تصمیم گیری چند معیاره و مرحله‌ای است. یکی از مدل های پرکاربرد در زمینه تصمیم گیری چند معیاره، مدل تحلیل سلسه مراتبی (AHP[1]) است که در این بخش برای گونه‌بندی باغات مورد استفاده قرار گرفته است.

فرایند تحلیل سلسله مراتبی با شناسایی و اولویت بندی عناصر تصمیم گیری شروع می‌شود. این عناصر شامل: هدف‌ها، معیارها یا مشخصه‌ها و گزینه‌های احتمالی است که در اولویت بندی به‌کار گرفته می‌شوند. فرایند شناسایی عناصر و ارتباط بین آنها که منجر به ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی می‌شوند. بنابراین، اولین قدم در فرایند تحلیل سلسله مراتبی، ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی از موضوع مورد بررسی می‌باشد که در آن اهداف، معیارها، گزینه‌ها و ارتباط بین آنها نشان داده می‌شود. بنابراین در یک مدل انطباقی، رسیدن به برنامه اقدام، هدف پروژه بوده، باغات و اراضی مشجر به به عنوان گزینه تعریف شده و ۶ معیار که هر کدام دارای زیر معیارهایی می‌باشند، مشخصه‌های طرح را تشکیل می‌دهند. در ادامه، فرایند تحلیل سلسله مراتبی و گونه بندی باغات و قطعات مشجر شهر تهران به صورت تفصیلی شرح داده شده است.

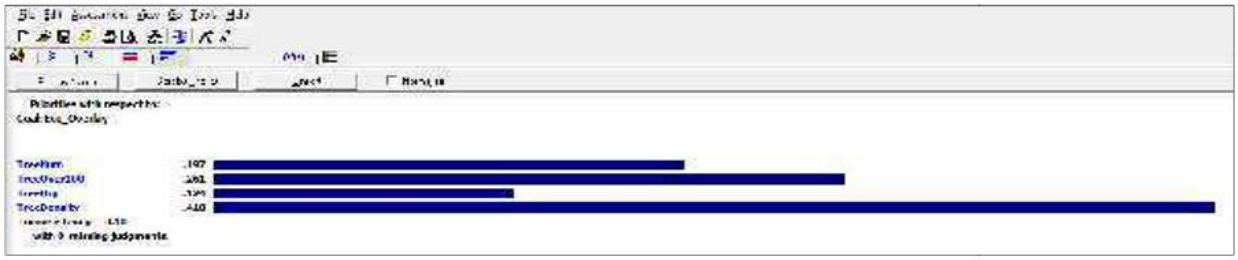
[1] Analytical Hierarchy process

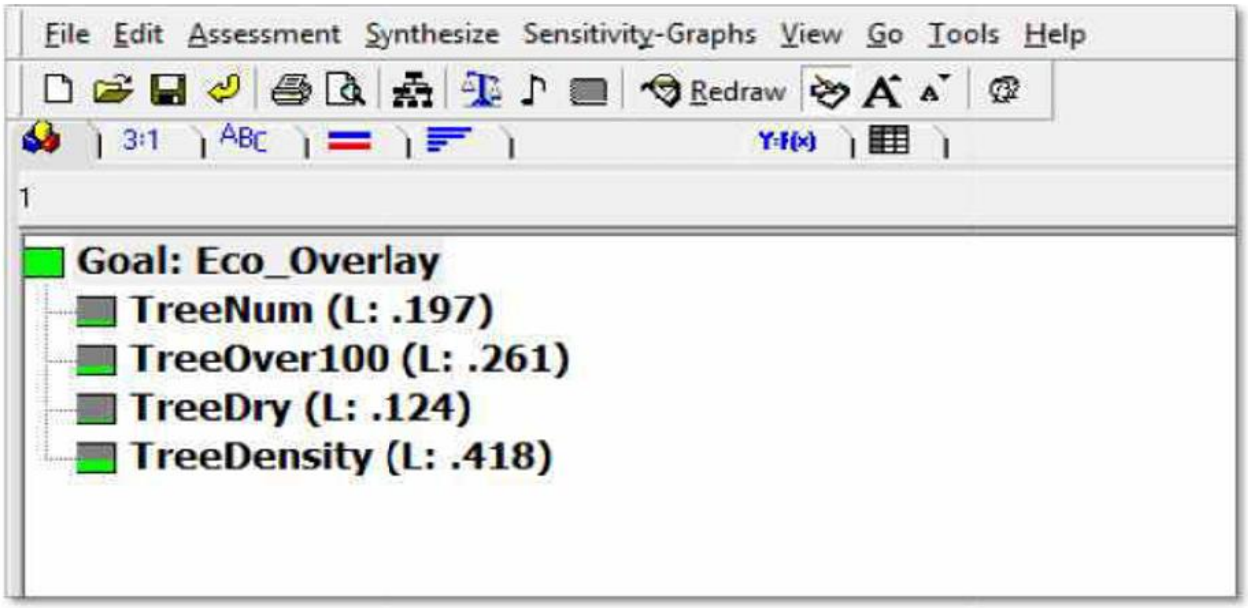


تصویر شماره ۱ انتخاب نوع برنامه اقدام با روش تحلیل سلسه مراتبی(AHP)

مصوبات شورای اسلامی شهر تهران

تصویر شماره ۳ نمایش گرافیکی وزن هر یک از معیارها





تصویر شماره ۴: وزن بدست آمده در محیط اکسپرت چویس

جدول شماره ۷: وزن بدست آمده در محیط اکسپرت چویس

معیار	وزن
تراکم درختان بلوط از ۱۰۰ سانتیمترمربع	۰,۲۶۱
تراکم درختان در هر کصد مترمربع ونه ن	۰,۴۱۸
تراکم درخت خشک ق مه خشک	۰,۱۲۴
تعداد درخت	۰,۱۹۷

شورای اسلامی شهر تهران

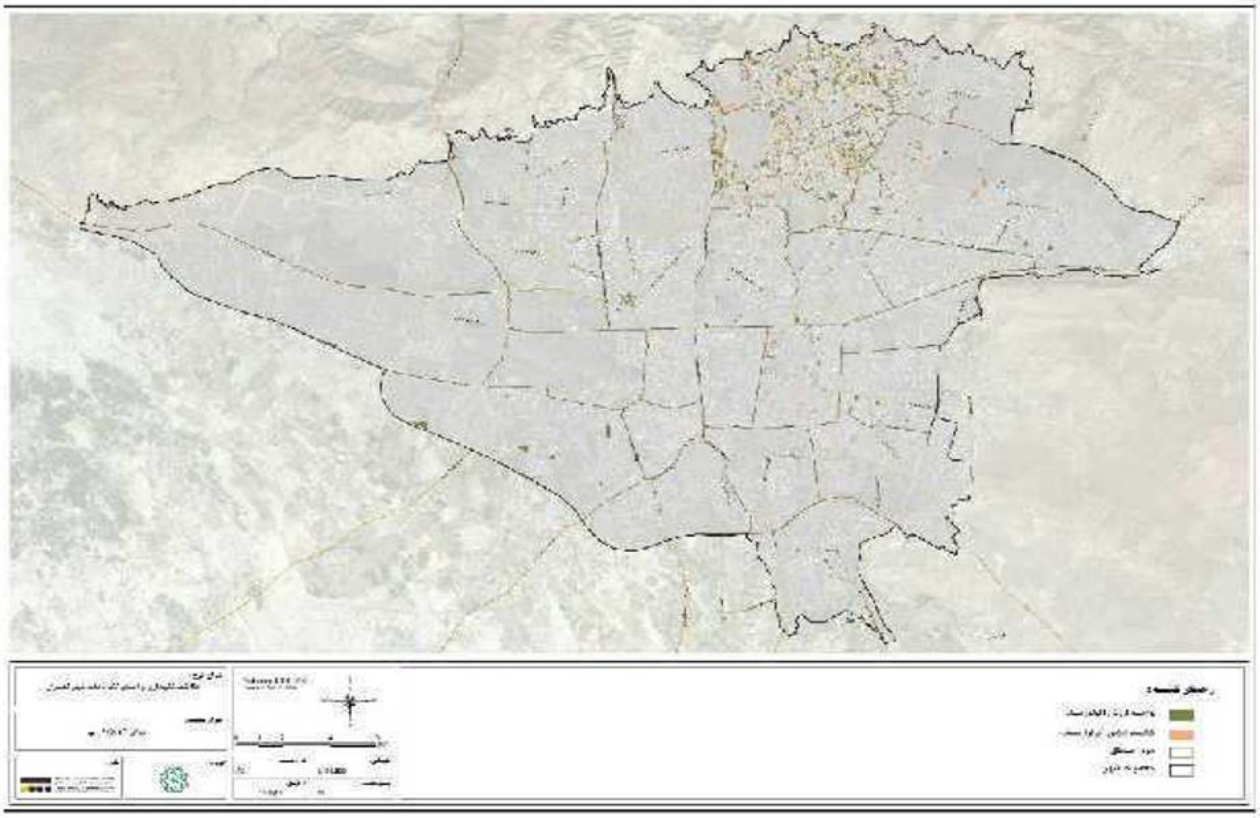
براساس نتایج تحلیل سلسله مراتبی، شاخص‌های ارزش اکولوژیکی نسبت به یکدیگر اولویت بندی شده است. این نسبت‌ها در نرم افزار GIS بر مقدار هریک از شاخص‌ها تاثیر می‌گذارد. شاخص‌های اکولوژیک برای هر یک از پلاک-ها در فرآیند برداشت میدانی تهیه شده و مقدار آن ابتدا نرمالیزه شده‌است. در این فرآیند مقدار هریک از شاخص‌ها، به نسبت مقدار اولیه خود، یک عدد بین تا ۱ تعیین می‌شود. در گام بعدی با برهمنهی هریک از شاخص‌های نرمال شده، به نسبت اهمیت تعیین شده در تحلیل سلسله مراتبی، ارزش اکولوژیک آن تعیین می‌شود. پس از تعیین ارزش اکولوژیک، با استفاده از میانگین و انحراف معیار ارزش‌ها، پلاک‌های دارای ارزش الکولوژیک و ارزش اکولوژیکی متوسط تعیین می‌شود. بدیهی است پلاک‌های دارای ارزش اکولوژیک، به طور متوسط در شاخص‌ها، دارای ارزش بیشتری بوده است. براین اساس حدود ۵۹٪ پلاک‌های برداشت شده، با وسعت ۲۴۲ هکتار از ارزش اکولوژیک بیشتری نسبت به سایر املاک برخوردارند.

جدول شماره ۸: ارزش اکولویکی باغات شهر تهران

ارزش اکولوژیکی	تعداد	وسعت(هکتار)	سهم(تعداد)
واجد ارزش اکولوژیکی	۱۳۷۹	۲۴۱,۹	٪۵۹
ارزش اکولوژیکی متوسط	۹۶۸	۱۴۹,۲	٪۴۱
مجموع	۲۳۴۷	۳۹۱,۱	٪۱۰۰

کمیسیون شورای اسلامی شهر تهران

نقشه شماره ۷ شاخص ارزش اکولوژیکی اراضی مشجر و باغات شهر تهران



- وضعیت بنای اراضی مشجر و باغات شهر تهران

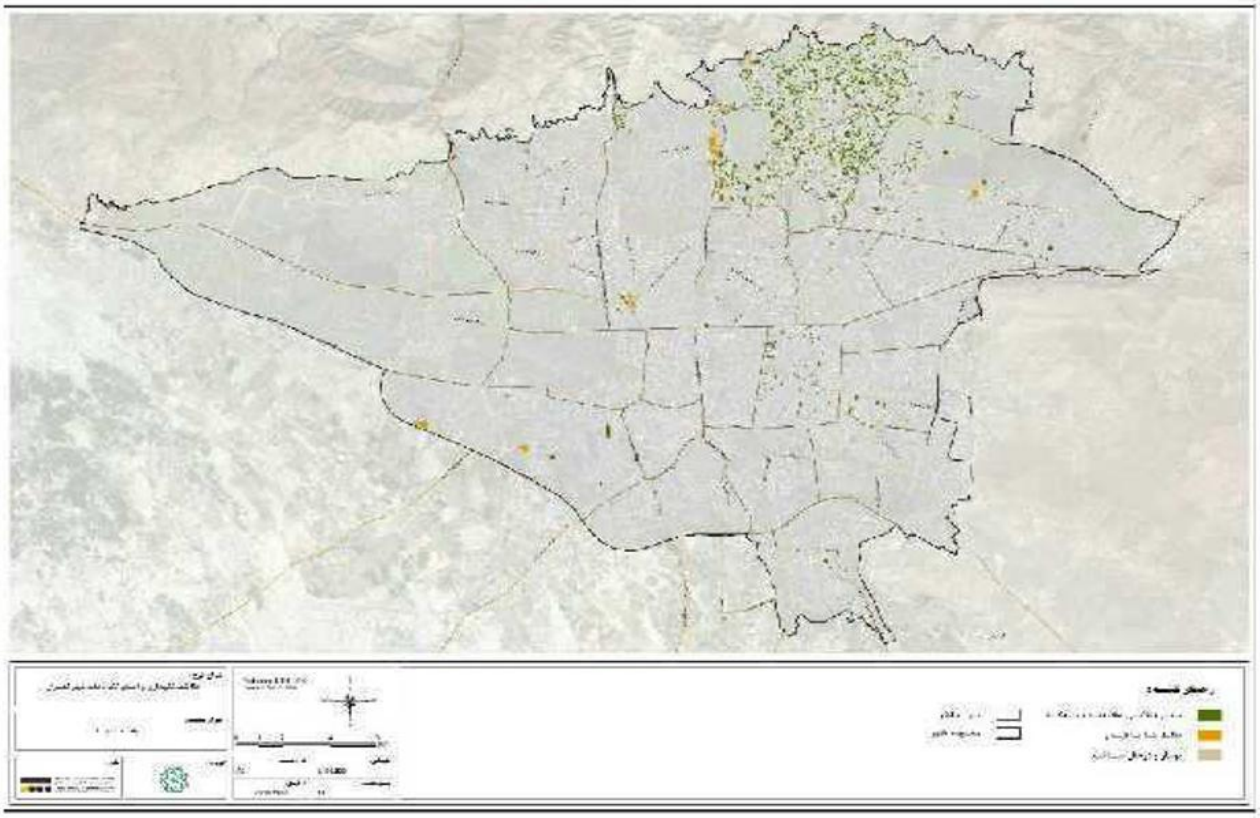
بررسی وضعیت بنای اراضی مشجر شهر تهران، در تدوین برنامه اقدام باغات موثر و راهگشاست. از طریق این بررسی می‌توان با شناسایی املاک نوساز یا در حال ساخت، برنامه حفاظت و نگداشت را اجرا کرد. همچنین در محدوده املاک واجد بناهای ارزشمند تاریخی یا دارای معماری ویژه، تملک و تبدیل به فضای عمومی را در دستور کار قرار داد و برای سایر املاک به فراخور نیاز و متناسب با سایر شرایط، تصمیم گیری کرد. دسته بندی این شاخص بر اساس ویژگی بنا به سه دسته شامل املاک دایر ویلایی، مخروبه و متروکه، فاقد بنا یا دیوار و نوساز و درحال ساخت دسته بندی شده است. براین اساس حدود ۶۸ درصد از اراضی مشجر دایر ویلایی، مخروبه و متروکه هستند و ۸ درصد آن فاقد بنا می باشند. با توجه به اینکه ۲۰٪ تعداد اراضی مشجر، نوساز و درحال ساخت است، بنابراین برنامه هدایت و تملک باغات در ۸۰درصد مابقی اراضی مشجر می‌بایست پیگیری شود و برنامه نظارت و کنترل برای اراضی مشجر دارای بنای نوساز یا در حال ساخت، تدوین شود.

جدول شماره ۹ وضعیت بنای اراضی مشجر و باغات شهر تهران

وضعیت بنا	تعداد	وسعت(هکتار)	سهم(تعداد)
محدوده یا حریم اثر یا پیشنهاد ثبت اثر	۸۶	۲۲,۸	۴٪
دایر ویلایی، مخروبه و متروکه	۱۶۰۱	۲۳۳,۲	۶۸٪
فاقد بنا یا دیوار	۱۹۸	۶۵,۸	۸٪
نوساز و درحال ساخت	۴۶۲	۶۹,۳	۲۰٪
مجموع	۲۳۴۷	۳۹۱,۱	۱۰۰٪

شورای اسلامی شهر تهران

نقشه شماره ۸ وضعیت بنای اراضی مشجر و باغات شهر تهران



- وضعیت مالکیت اراضی مشجر و باغات

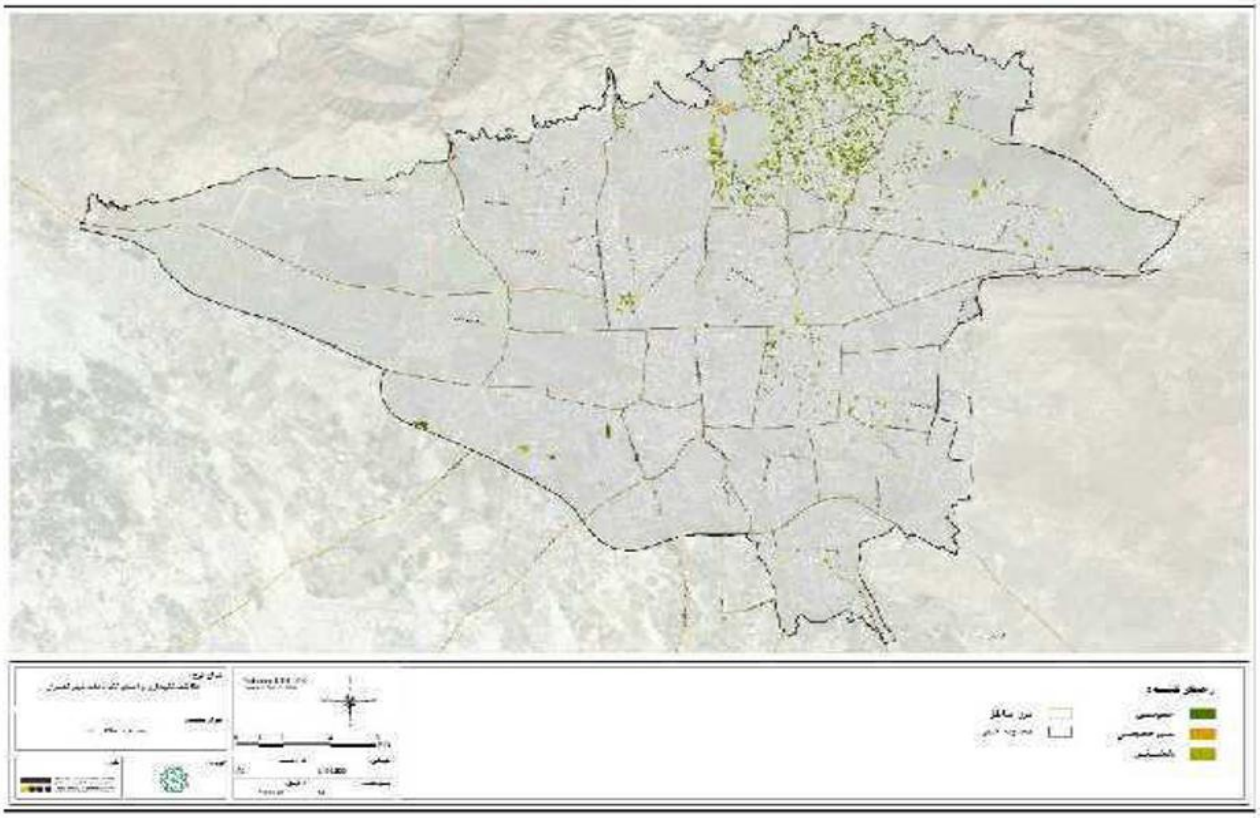
بررسی نوع مالکیت اراضی و املاک مشجر، شاخص دیگری است که به گونه بندی و در نهایت تعیین برنامه اقدام کمک می‌کند اما مساله اصلی در بررسی این شاخص، عدم اطلاعات کافی می‌باشد. بنابر اطلاعات موجود، حدود ۶۰٪ املاک دارای مالکیت خصوصی بوده و ۵٪ نیز مالکیت غیر خصوصی (اعم از دولتی، عمومی، بنیادها و نهادهای وابسته به دولت) دارند. همانطور که ذکر شد، اطلاعات کافی در این زمینه برای ۳۵٪ املاک موجود نبوده و مالکیت آن‌ها نامشخص است که به صورت یک دسته متمایز مشخص شده است.

جدول شماره ۱۰ دسته بندی مالکیت

دسته بندی مالیکت	تعداد	وسعت(هکتار)	سهم(تعداد)
خصوصی	۱۴۱۹	۲۱۶,۱	٪۶۰
غیر خصوصی	۱۱۰	۲۲,۶	٪۵
مالکیت نامشخص	۸۱۸	۱۵۲,۳	٪۳۵
مجموع	۲۳۴۷	۳۹۱,۱	٪۱۰۰

شورای اسلامی شهر تهران

نقشه شماره ۹ شاخص وضعیت مالکیت اراضی مشجر و باغات



- وضعیت دانه بندی اراضی مشجر و باغات

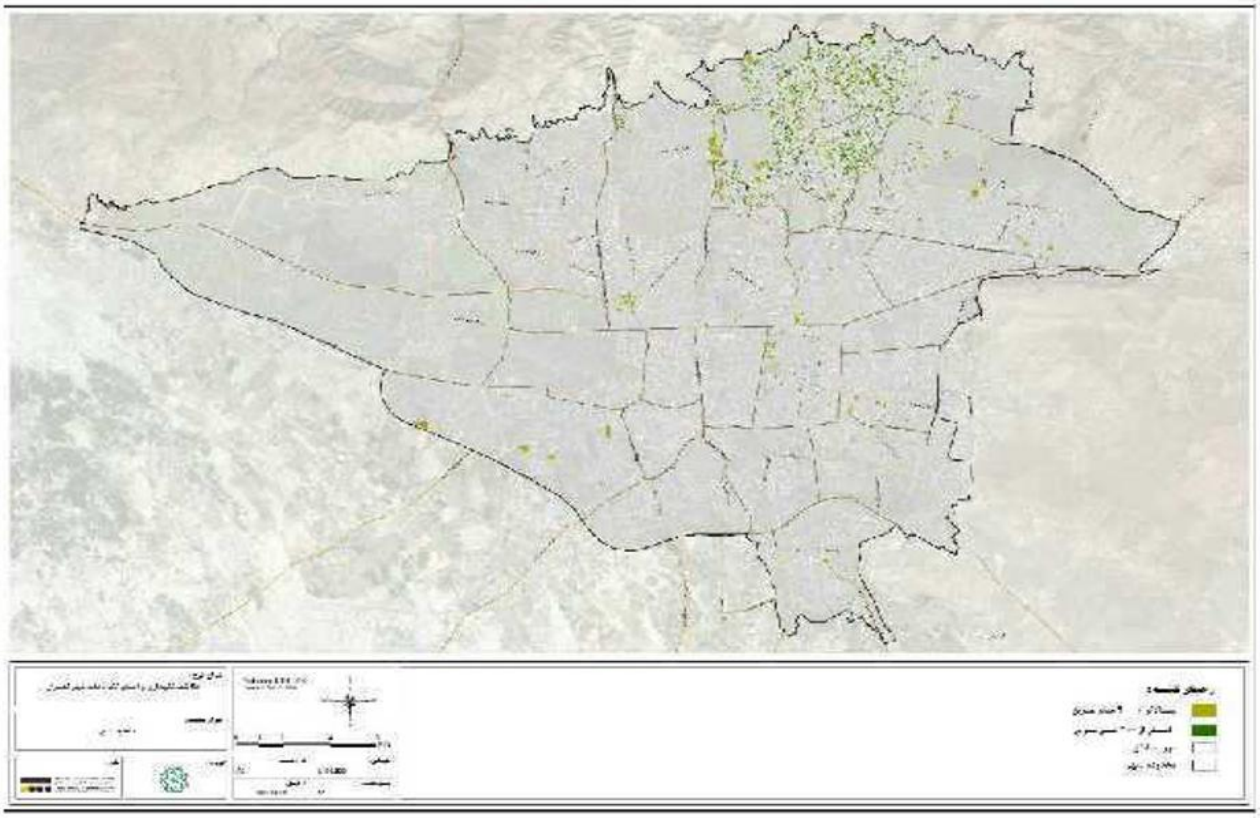
یکی از معیارهای مهم در تعیین نوع برنامه اقدام، مساحت اراضی مشجر ویژه است. دانه بندی باغات از دو جهت مهم و قابل توجه می باشد: اول اینکه حداقل مساحت برای احداث پارک‌ها و خدمات محله‌ای براساس سنتز وضع موجود شهر تهران ۲۰۰۰ مترمربع است. برای مثال متوسط مساحت پارک های محله‌ای حدود ۲۰۰۰ متر مربع می باشد و وسعت کمتر از آن مناسب برای پارک‌های محلی نیست. دوم آنکه؛ طبق قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۶۶) و دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (به شماره ۹۰۰/۱۳۶۳۰ـ /۷۴) ضوابط تفکیک و ساختمان سازی باغ مسکونی (باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند) در داخل محدوده قانونی و حداقل نصاب تفکیک ۲۰۰۰ مترمربع مشخص شده است که این امرمکرراً در قانون ضوابط و مقررات تفکیک باغات و مزارع درمحدوده شهری (مصوب ۱۲/۱/۱۳۶۱ شورای عالی شهرسازی) نیز تصویب شده است. بنابراین با توجه با ادله ذکر شده مشاور دانه بندی اراضی مشجر و باغات را به دو دسته بالای ۲۰۰۰ مترمربع و کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع تقسیم بندی کرده است که حدود ۸۳ درصد از این اراضی وسعتی کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع دارند.

جدول شماره ۱۱: دانه بندی اراضی مشجر و باغات

دانه بندی	تعداد	وسعت(هکتار)	سهم(تعداد)
کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع	۱۹۵۳	۱۷۹,۶	٪۸۳
بالای ۲۰۰۰ متر مربع	۳۹۴	۲۱۱,۴	٪۱۷
مجموع	۲۳۴۷	۳۹۱,۱	٪۱۰۰

شورای اسلامی شهر تهران

نقشه شماره ۱۰ دانه بندی اراضی مشجر و باغات



- ویژگی بافت پیرامونی اراضی مشجر و باغات

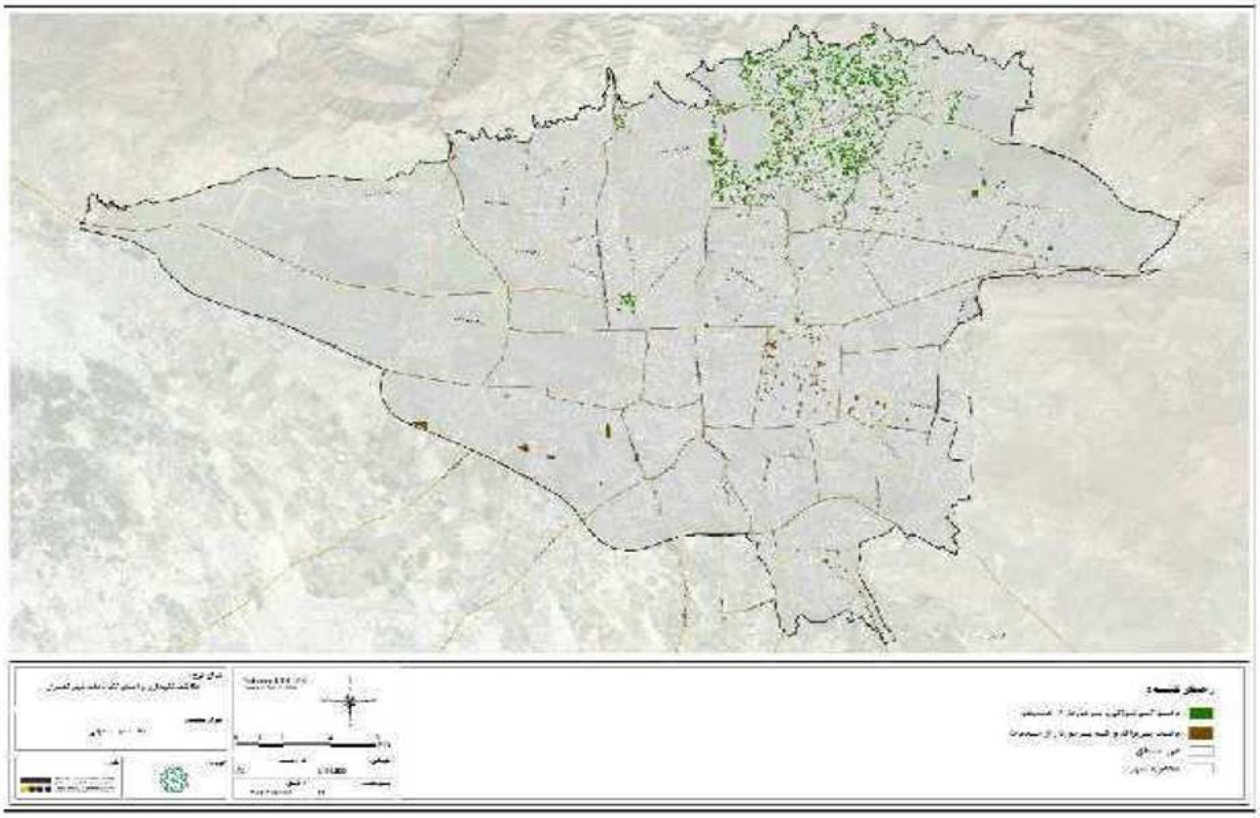
در بررسی ویژگی بافت پیرامونی اراضی مشجر و تک باغات شهر تهران، میزان برخورداری از خدمات در بافتهای شهری مورد بررسی قرار گرفته است. براین اساس، بافتهای پیرامون اراضی و املاک مشجر به دو دسته بافت برخوردار از امکانات و بافت کم برخوردار از امکانات تقسیم شد. با توجه به این که اکثر باغات شهر تهران در شمال جغرافیایی و نزدیک به کوه‌ها مستقر هستند و شمال جغرافیایی شهر تهران با شمال اجتماعی شهر تطابق کامل دارد، بنابراین حدود ۹۵ درصد تعداد باغات در بافت کم تراکم و برخوردار از خدمات قرار گرفته است. بر اساس این آمار، می‌بایست علاوه بر حفظ و نگهداری باغات در بافت برخوردار، از راهکارهای تبدیل باغات موجود در بافتهای کم برخوردار از خدمات، به مکان‌های عمومی با کارکردهای خدماتی یا فضای سبز، بهره برد.

جدول شماره ۱۲ ویژگی بافت پیرامونی اراضی مشجر و باغات

ویژگی بافت پیرامونی	تعداد	وسعت (هکتار)	سهم (تعداد)
بافت کم تراکم و برخوردار از خدمات	۲۲۳۴	۳۴۲,۶	٪۹۵
بافت پرتراکم با کمبود خدمات	۱۱۳	۴۸,۵	٪۵
مجموع	۲۳۴۷	۳۹۱,۱	٪۱۰۰

شورای اسلامی شهر تهران

نقشه شماره ۱۱ شاخص ویژگی بافت پیرامونی اراضی مشجر و باغات



- طرح تفصیلی اراضی مشجر و باغات

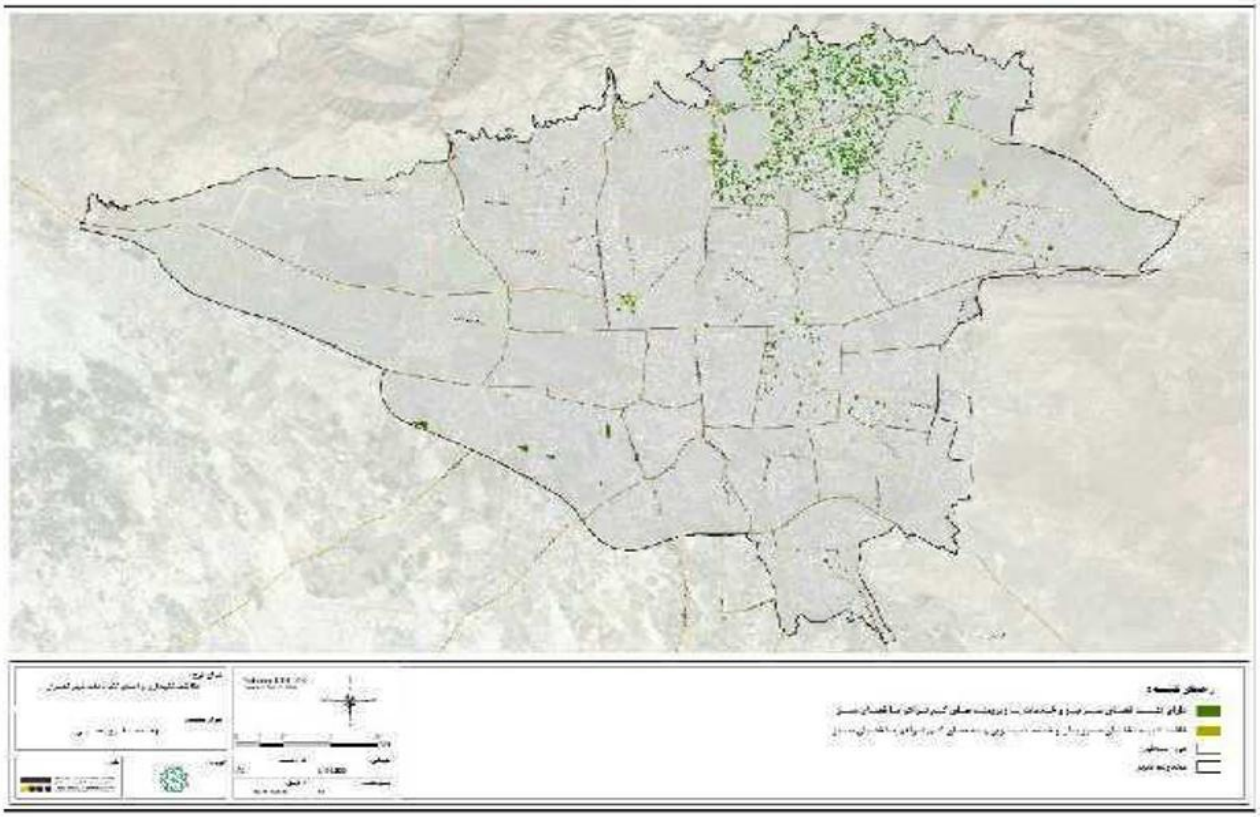
هر طرح و برنامه شهری نیازمند مطالعه ضوابط و مقررات فرادست خود می‌باشد. بنابراین در طرح حاضر نیز مطالعه طرح های فرادست امری اجتناب ناپذیر می‌باشد. همچنین برنامه اقدام طرح حاضر از ضوابط و مقررات طرح-های فرداست تاثیر می‌پذیرد چنین بر روی ضوابط و مقررات طرح‌های فرادست تاثیر گذار خواهد بود. بنابراین مشاور طرح به مطالعه اراضی مشجر و تک باغات شهر تهران از حیث قرارگیری این اراضی در چارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی پرداخته است. براساس تعاریف طرح تفصیلی پهنه حفاظت (سبز و باز)، قسمت‌هایی از محدوده شهر است، که عرصه‌های سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حرایم و پهنه-های حفاظت ویژه را در برمی‌گیرد. و پهنه‌های کم‌تراکم پهنه‌هایی هستند که در تراکم تعیین شده برای آن‌ها، کمتر از ۱۲۰ درصد است. همچنین قطعات دارای تثبیت تفصیلی قطعاتی می‌باشد که در افق طرح جامع باید به خدماتی مانند (آموزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، تفریحی و گردشگری، فضای سبز تجهیزات و پارکینگ) تبدیل شوند. با توجه به مطالعات انجام شده حدود ۸۴ درصد از تک باغات و اراضی مشجر شهر تهران فاقد تثبیت فضای سبز باز و خدمات یا زیرپهنه های کم تراکم یا پهنه حفاظت می باشند. که براساس این شاخص حدود ۱۶ درصد از باغات شهر تهران قابلیت تملک دارند.

جدول شماره ۱۴ ویژگی طرح تفصیلی اراضی مشجر و باغات

ویژگی طرح تفصیلی	تعداد	وسعت (هکتار)	سهم (تعداد)
فاقد تثبیت فضای سبز باز و خدمات یا زیرپهنه های کم تراکم یا پهنه حفاظت	۱۹۶۴	۲۳۰,۱	۸۴٪
دارای تثبیت فضای سبز باز و خدمات یا زیرپهنه های کم تراکم یا پهنه حفاظت	۳۸۳	۱۶۱,۰	۱۶٪
مجموع	۲۳۴۷	۳۹۱,۱	۱۰۰٪

شورای اسلامی شهر تهران

نقشه شماره ۱۲ شاخص ویژگی طرح تفصیلی اراضی مشجر و باغات



۲-۲-۱-۱: جمع بندی و گونه بندی نهایی

هدف از طراحی شاخص‌ها و استفاده از تکنیک تحلیل سلسله مراتبی، تنظیم برنامه اقدام براساس گونه‌بندی اراضی مشجر می‌باشد، که ابتدا با شاخص‌های تعریف شده به دو گونه واجد ارزش اکولوژیک و ارزش اکولوژیک نسبتاً پایین تقسیم‌بندی شد. با توجه به مجموعه مطالعات انجام شده، قطعات واجد ارزش اکولوژیک براساس وضعیت بنا به چهاردسته تقسیم بندی شد. دسته اول شامل قطعاتی است که در محدوده یا حریم اثر یا پیشنهاد ثبت اثر واقع شده و ۸۶ قطعه با وسعتی معادل ۲۲,۸ هکتار را دربرمی‌گیرد.

دسته دوم؛ اراضی مشجری است که وضعیت بنای آن، دایر ویلایی، مخروبه و متروکه می باشد. تعداد این نوع از اراضی مشجر ۹۲۰ قطعه با وسعتی قریب به ۱۳۷ هکتار است.

اراضی مشجر واجد ارزش اکولوژیک فاقد بنا یا دیوار با ۱۴۱ قطعه دارای وسعتی معادل ۴۳,۵ هکتار می باشد. دسته چهارم اراضی مشجر دارای ارزش اکولوژیک، اراضی نوساز یا در حال ساخت است که این دسته نیز شامل ۲۶۴ قطعه با وسعتی حدود ۴۳,۵ هکتار می باشد. سایر مشخصات هر دسته به تفکیک در جدول زیر ارائه شده است.

جدول شماره ۱۴: اراضی مشجر واجد ارزش اکولوژیکی در محدوده یا حریم اثر یا پیشنهاد ثبت اثر

ویژگی اکولوژیک	ویژگی ابنیه	ویژگی مالکیتی	ویژگی دانه بندی	ویژگی بافت پیرامونی	ویژگی طرح تفصیلی	تعداد	وسعت (هکتار)	سهم (تعداد)
واجد ارزش اکولوژیک	محدوده یا حریم اثر یا پیشنهاد ثبت اثر	مالکیت خصوصی	–	–	–	۵۴	۱۲	۶۳٪
		مالکیت غیر خصوصی			–	۲۱	۹,۵	۲۴٪
		مالکیت نا مشخص			–	۱۱	۱,۱	۱۳٪
مجموع						۸۶	۲۲,۸	۱۰۰٪

جدول شماره ۱۵: اراضی مشجر واجد ارزش اکولوژیک با وضعیت بنای فاقد بنا یا دیوار

ویژگی اکولوژیک	ویژگی ابنیه	ویژگی مالکیتی	ویژگی دانه‌بندی	ویژگی بافت پیرامونی	ویژگی طرح تفصیلی	تعداد	وسعت (هکتار)	سهم (تعداد)
واجد ارزش اکولوژیک	فاقد بنا یا دیوار	مالکیت خصوصی	–	بافت کم تراکم و برخوردار از خدمات	–	۴۴	۸,۵	۳۱٪
				بافت پرتراکم و کم برخوردار از خدمات	–	۳	۸,۱	۲٪
		مالکیت غیر خصوصی				۱۰	۲,۱	۷٪
		مالکیت نا مشخص	–	بافت کم تراکم و برخوردار از خدمات	–	۸۲	۱۷,۷	۵۸٪
				بافت پرتراکم و کم برخوردار از خدمات	–	۲	۷,۱	۱٪
مجموع						۱۴۱	۴۳,۵	۱۰۰٪

جدول شماره ۱۶:

جدول شماره ۱۷ اراضی مشجر واجد ارزش اکولوژیکی با وضعیت بنای دایر وبلایی، مخروبه و متروکه

ویژگی اکولوژیک	ویژگی ابنیه	ویژگی مالکیتی	ویژگی دانه بندی	ویژگی بافت پیرامونی	ویژگی طرح تفصیلی	تعداد	وسعت (هکتار)	سهم (تعداد)
واجد ارزش اکولوژیک	دایر وبلایی، مخروبه و متروکه	مالکیت خصوصی	وسعت بالای ۲۰۰۰ مترمربع	بافت کم تراکم و برخوردار از خدمات	دارای تثبیت فضای سبز یاز و خدمات یا زیرپهنه های کم تراکم یا فضای سبز	۱۷	۷,۴	۲٪
					فاقد تثبیت فضای سبز یاز و خدمات یا زیرپهنه های کم تراکم یا فضای سبز	۴۴	۱۳,۴	۵٪
				بافت پرتراکم و کم برخوردار از خدمات		۴	۹,۸	۰٪
			وسعت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع	بافت کم تراکم و برخوردار از خدمات	–	۴۵۵	۴۲,۹	۴۹٪
				بافت پرتراکم و کم برخوردار از خدمات	–	۱۰	۰,۸	۱٪
		مالکیت غیر خصوصی				۲۹	۵,۸	۳٪
		مالکیت نا مشخص	وسعت بالای ۲۰۰۰ مترمربع	بافت کم تراکم و برخوردار از خدمات	دارای تثبیت فضای سبز و خدمات یاز یا زیرپهنه های کم تراکم یا فضای سبز	۲۴	۲۰,۱	۳٪
					فاقد تثبیت فضای سبز یاز و خدمات یا زیرپهنه های کم تراکم یا فضای سبز	۱۶	۴,۱	۲٪
				بافت پرتراکم و کم برخوردار از خدمات	–	۸	۶,۵	۱٪
			وسعت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع	بافت کم تراکم و برخوردار از خدمات	–	۳۰۳	۲۷,۱	۳۳٪
				بافت پرتراکم و کم برخوردار از خدمات	–	۱۰	۰,۷	۱٪
مجموع						۹۲۰	۱۳۸,۵	۱۰۰٪



۳-۱-۱: برنامه اقدام

بر اساس آنچه در جمع بندی مطالعات تک باغات و اراضی مشجر شهر تهران گفته شد؛ کلیه باغات شهر تهران بر اساس سبزینگی، شاخصهای کالبدی، وضعیت طرحهای فرادست، بافت پیرامونی و... مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت. بر پایه مطالعات انجام شده، با مبنا قرار دادن اصول و معیارهایی مبنی بر:

- حفاظت حداکثری از کلیه درختان و باغات با تأکید بر باغات دارای ارزش اکولوژیکی زیاد؛
- ساماندهی باغات و توسعه آنها همگام با نیازهای شهری از طریق اقداماتی همچون:
  - تبدیل باغات و اراضی مشجر در بافتهای فشرده و دارای کمبود خدمات و فضای سبز به کارکردهای عمومی و خدماتی؛
  - تبدیل باغات و اراضی مشجر دارای ابنیه تاریخی یا بناهای دارای ارزش معماری ویژه به فضاها و کارکردهای عمومی؛
  - تهیه طرح موضعی برای باغات پیوسته و...
- ارتقای کیفیت اکولوژیکی باغات به ویژه باغات با درختان خشک و نیمه خشک؛

بر این اساس، اقدامات پیشنهادی طرح حاضر، در خصوص تک باغات و اراضی مشجر شهر تهران به قرار زیر قابل جمع بندی است:

- برنامه تملک و توسعه فضاهای سبز و باز عمومی و خدماتی

- تملک ۸۶ باغات و اراضی مشجر دارای ابنیه تاریخی یا بناهای دارای ارزش معماری ویژه به وسعت ۲۲٫۸ هکتار و تبدیل آن به فضای سبز و باز با کارکرد فرهنگی؛
- تملک ۱۱۳ باغات و اراضی مشجر با وسعت ۴۸٫۵ هکتار، واقع در بافت‌های فشرده و دارای کمبود خدماتی و تبدیل آن به فضای سبز و باز عمومی با کارکردهای خدماتی مرتبط (ورزشی، فرهنگی)
- تملک ۴۱۵ باغات و اراضی مشجر دارای ارزش اکولوژیکی بالا (املاک دارای ارزش اکولوژیک بیش از ۰٫۱ طبق تحلیل سلسله مراتبی)
- تبدیل کلیه باغات با مالکیت غیرخصوصی مشتمل بر ۱۱۰ باغ با وسعتی قریب به ۲۲٫۶ هکتار به فضای سبز و باز عمومی و کارکردهای خدماتی (هفت گانه)

تبدیل آرامستانهای غیرفعال و مشجر به فضاهای سبز و باز عمومی و کارکردهای خدماتی با اولویت خدمات فرهنگی مشتمل بر رالدوله، امامزاده سر قبر آقا، امامزاده سید اسماعیل آرامگاه سید ملک خاتون و امامزاده اهل ابن علی مورد با وسعتی قریب به ۳٫۵ هکتار؛

- تبدیل آرامستانهای مشجر فعال مشتمل بر ۱۲ مورد با حدود ۲۰ هکتار وسعت به باغ مزار و نظارت دائمی و دوره‌ای بر آنها؛
- در اولویت تملک قرار گرفتن تک باغات و اراضی مشجر دارای تثبیت فضای سبز یا خدمات یا زیرپهنه‌های سبز و باز عمومی مشتمل بر ۲۸۱ مورد با وسعتی حدود ۱۲۹ هکتار در نقشه‌های طرح تفصیلی شهر تهران؛

کمیسیون شورای اسلامی شهر تهران

- برنامه هدایت و ساماندهی
  - تهیه طرح موضعی برای باغات یکپارچه شهر تهران مشتمل بر باغات کن، فرحزاد، ازگل و کوهسار و ... و هدایت و نظارت بر باغات بر اساس طرح مصوب؛
  - هدایت باغات تنک و یا اراضی مشجر دارای درختان خشک به کاشت و نگهداری درختان با ممنوعیت صدور هرگونه مجوز ساختمانی تا زمان رسیدن به حداقل درخت پیش بینی شده در طرح؛
  - تثبیت حقوق مکتسبه باغات یا صدور مجوز ساخت و ساز در حد قوانین و مصوبات مراجع ذی صلاح و تعریف خرید حق توسعه در باغاتی که در سنوات گذشته مورد نوسازی قرار نگرفته‌اند، برای تحدید ساخت و ساز و حفاظت از درختان؛

- برنامه نظارت و ارتقا
  - تدوین چارچوب و شیوه نامه اجرایی شهرداری برای نظارت دائمی و دوره‌ای بر:
    - باغات مشجر ویژه مشتمل بر مراکز خدماتی (اعم از بیمارستانها، مراکز آموزشی، سفارتخانه‌ها و ...) و نظارت دائمی و دوره‌ای بر آنها برای حفاظت از درختان؛
    - باغات و اراضی مشجر دارای بناهای نوساز یا در حال ساخت برای حفظ درختان؛
    - سایر باغات خصوصی که بنای آنها یا در سنوات گذشته مورد نوسازی قرار گرفته یا دارای بنای قدیمی است.
    - نظارت و تعیین نحوه مواجهه با باغات فاقد دیوار که مالک آنها نامشخص است؛

مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ۱۴۰۲

۲-۲:بانک اطلاعاتی یکپارچه تک باغات و اراضی مشجر

در این مرحله از پروژه تعداد درختان، نوع درخت و بن درختان، وضعیت درختان(خشک، نیمه خشک، کنده) هر قطعه و نوع مشخصات وضعیت موجود هر قطعه شامل نوع کاربری، وضعیت بنا (دایر، فاقد بنا، متروکه و ...)، نام مالک، تاسیسات (استخر،پمپ آب)، منبع آبیاری(چاه، قنات، رودخانه)، نوع حصار(دیوار، فنس، نرده) به صورت پیمایش میدانی توسط کارشناسان کشاورزی و امور زراعی، براشت شده و بعد از پایش وارد نرم افزار GIS شده است. در این مرحله فیلدهای مربوطه در داخل GIS تهیه می شوند. تلفیق اطلاعات حاصل از برداشت های میدانی، اطلاعات احصاء شده حقوقی و اطلاعات طرح تفصیلی و مطالعات مشاور طرح به صورت شناسنامه‌هایی با فرمت JPG تهیه می شود. در جدول زیر فیلدهایی که حاصل براشت های میدانی می‌باشند تشریح شده است.

جدول شماره ۱ مشخصات بانک اطلاعاتی باغات شهر تهران

نام فیلد	نوع فیلد	طول فیلد	شرح
P_No	String	۲۵۵	کد نوسازی
malek	String	۲۵۵	نام مالک
lu	String	۲۵۵	کاربری
status	String	۲۵۵	وضعیت ملک
floor	String	۲۵۵	تعداد طبقات
struc	String	۲۵۵	تاسیسات
limit	String	۲۵۵	نوع حصارکشی
water	String	۲۵۵	منبع آبیاری
date	String	۲۵۵	تاریخ برداشت
desc	String	۲۵۵	توضیحات
bardashtga	String	۲۵۵	برداشتگر
desc_tree	String	۵۱۲	توضیحات درخت
type_tree	String	۲۵۵	نوع درخت
bush	String	۲۵۵	بوته
Team	Short	-	تیم برداشت
stump_N	Short	-	تعداد کنده درخت
stump_R	String	۲۵۵	بن کنده درخت
shrub_N	Short	-	تعداد درختچه
Shrub_R	Short	-	بن درختچه
dry_N	Short	-	تعداد درخت خشک
dry_R	Short	-	بن درخت خشک
semi_dry_N	Short	-	تعداد درخت نیمه خشک
semi_dry_R	Short	-	بن درخت نمیه خشک
sapling	Short	-	نهال

شورای اسلامی شهر تهران

جدول شماره ۱ مشخصات بانک اطلاعاتی باغات شهر تهران

نام فیلد	نوع فیلد	طول فیلد	شرح
N _	Short	-	تعداد درخت با بن ۱۵
R _ R	Short	-	بن درختان (۱۵ -۳۰)
N _	Short	-	تعداد درخت با بن ۳۱
R _ R	Short	-	بن درختان ۳۱
N _	Short	-	تعداد درخت با بن ۴۶-۶۰
R _ R	Short	-	بن درختان ۴۶-۶۰
N _	Short	-	تعداد درخت با بن ۶۱ ۸۰
R _ R	Short	-	بن درختان ۶۱ ۸۰
N _	Short	-	تعداد درخت با بن ۸۱ ۱۰۰
R _ R	Short	-	بن درختان ۸۱ ۱۰۰
N _	Short	-	تعداد درخت با بن ۱۰۱-۱۵۰
R _ R	Short	-	بن درختان ۱۰۱-۱۵۰
N _	Short	-	تعداد درخت با بن ۱۵۱-۲۰۰
R _ R	Short	-	بن درختان ۱۵۱-۲۰۰
N_Over	Short	-	تعداد درخت با بن بالای ۲۰۰
R_over R	Short	-	بن درختان بالای ۲۰۰
Sum_tree	Short	-	مجموع اشجار موجد در ملک
Sum_tree_daste	Short	-	مجموع درختان با بن بالا ۱۵
Average_Bon	Float		متوسط بن
Sum_Dry_SemiDry	Short		مجموع درختان خشک و نیمه خشک

مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ۱۳۹۰

و در ادامه کار لایه املاک مشجر دارای شناسنامه برداشت درختان (اکولوژیک) در کنار تمامی لایه‌های سامانه جامع اطلاعات مکانی شهر تهران (لایه‌های پایه، لایه‌های طرح تفصیلی شهر تهران، لایه‌های زیرسطحی، لایه‌های حریم، لایه‌های فضای سبز و لایه‌های فنی عمرانی و تصاویر ماهواره‌ای و ...) با قابلیت بارگذاری در سامانه شهرداری تهران طراحی شده است. این لایه تمام قطعات مشجر شهر تهران را شامل می‌شود که کلیه اطلاعات اکولوژیک آن شامل تعداد، بن و نوع درختان، نوع آبیاری، تاسیسات و... آن به صورت دسته بندی شده در فیلدهای آن ذخیره شده است. هم‌چنین مهمترین ویژگی این لایه پویا بودن آن است. این ویژگی باعث می‌شود این لایه با اتصال به سایر سامانه‌های شهرداری تهران، کلیه اطلاعات آن متناسب با آخرین وضعیت آن و لایه‌های طرح تفصیلی، به صورت برخط بروزرسانی شود. در این بخش مشخصات فنی لایه، نحوه نمایش در سامانه و نحوه استفاده از آن در سامانه شهرسازی و طرح تفصیلی، تشریح شده است.

- مشخصات فنی لایه

لایه "اراضی مشجر شهر تهران" به صورت (Polygon) و با نام Planted Property در دو فیلد طبق جدول زیر در سامانه طرح تفصیلی بارگذاری می‌شود. همچنین سایر اطلاعات تحلیلی و توصیفی این لایه به صورت اتصال بر خط در سامانه شهرسازی شهرداری تهران قابل مشاهده خواهد بود.

جدول شماره ۲ مشخصات فنی لایه اراضی مشجر

Field Name	Type	Field pro	شرح
Typology	short	-	گونه بندی
Tree_Den	Double	-	تراکم درخت

- نحوه نمایش در نقشه

در این لایه املاک به صورت هاشور با مشخصات نمایش طبق جدول ذیل مشخص شود.

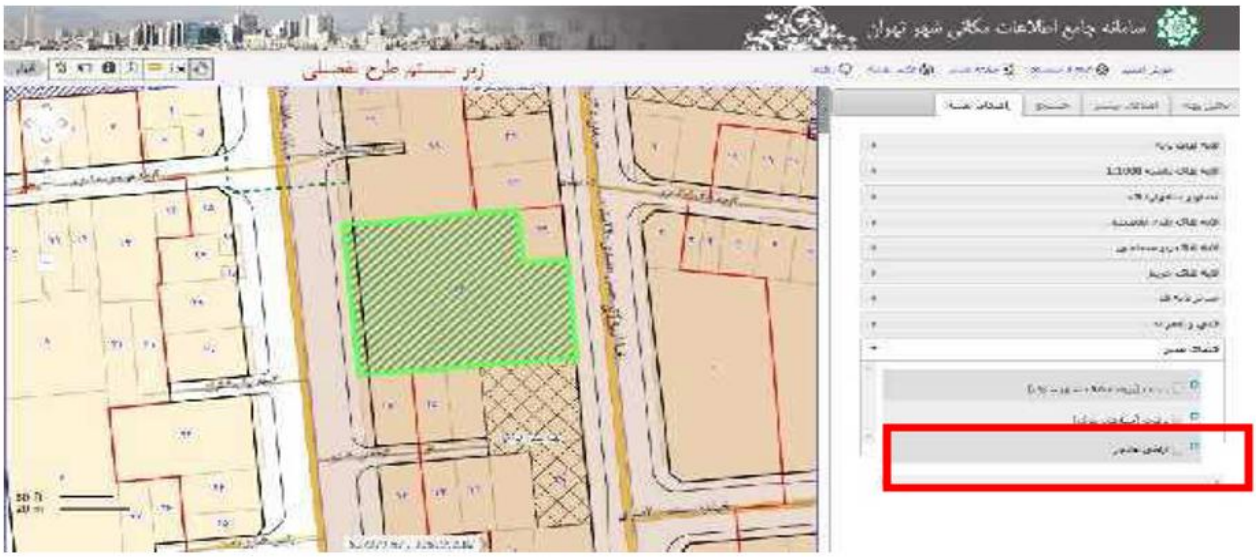
نحوه نمایش لایه اراضی مشجر در سامانه طرح تفصیلی

Hatch Type	Transparency	شکل گرافیک
۱۰٪ Crosshatch	۵۰ ٪	

شورای اسلامی شهر تهران

- ساز و کار سامانه

با برنشست لایه قطعات برداشت شده در سامانه، در بخش "راهنمای نقشه"، زیر بخش "فضای سبز" در کنار لایه‌های موجود این زیر بخش، می‌توان نمایش یا عدم نمایش آن را در نقشه سامانه به انتخاب کاربر نهاد. با انتخاب نمایش لایه، تمامی قطعات لایه با یک سمبل سبز هاشور دار در نقشه سامانه مشخص می‌شوند.



هم‌چنین در بخش "تحلیل پهنه"، در زیر بخش "برخورد با لایه‌های دیگر" ردیفی با شماره ۶ اضافه خواهد شد با نام " شناسنامه املاک مشجر" که در صورت انتخاب ملک، این بخش فعال می‌شود.



با انتخاب هر ملک، در صورتی که قطعه مذکور دارای شناسنامه برداشت درختان داشته باشد، فیلد "پوشش" مقدار "دارد" به خود خواهد گرفت و با انتخاب آن، شناسنامه اکولوژیک از پیش تهیه شده در قالب یک فایل مجزا (pdf) برای کاربر باز خواهد شد.

شورای اسلامی شهر تهران

شناسنامه باغات شهر تهران

طول جغرافیایی: ۵۳۷۲۸۲ | عرض جغرافیایی: ۳۹۵۲۰۷۴

تاریخ بازدید: ۱۳۹۶/۰۲/۳۰ | وضعیت اعیانی: دایر | تعداد طبقه اعیانی: ۲

نوع حصار باغ: دیوار | تاسیسات: استخر | منبع آبیاری: تانکر

کمیسیون ماده ۷: -

کمیسیون ماده ۱۲: -

توضیحات: -

آرای لغو باغ: -

سند: -

تعداد کل اشجار: ۵۲ | تعداد درخت خشک: ۲ | تعداد درخت نیمه خشک: ۰

توضیحات: -

ردیف	نوع درخت	خشک	نیمه خشک	بن کمتر از ۱۵	بن ۲۰-۱۵	بن ۴۵-۲۱	بن ۶۰-۴۶	بن ۸۰-۶۱	بن ۱۰۰-۸۱	بن ۱۵۰-۱۰۱	بن ۲۰۰-۱۵۱	بن بالای ۲۰۱	مجموع
۱	افرا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۱
۲	انجیر	۰	۰	۰	۰	۰	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۲
۳	بید	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۱
۴	تنه	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲
۵	توت	۰	۰	۵	۰	۲	۲	۴	۴	۲	۲	۰	۲۱
۶	سرو	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۱
۷	عرعر	۰	۰	۰	۲	۰	۰	۱	۰	۱	۱	۰	۵
۸	غیرمثمر	۰	-	۰	۲	-	۲	-	۱	-	۰	۰	۵
۹	ماگنولیا	۰	۰	۰	۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳
۱۰	پالم	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۱
۱۱	چنار	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴	۰	۰	۴
۱۲	کاج	-	-	۰	-	-	-	-	۰	۶	۰	-	۶
	مجموع	۲	۰	۶	۷	۲	۸	۵	۵	۱۴	۳	۱	۵۳

سازمان بوستان‌ها و فضای سبز شهر تهران
مهندسین مشاور همکار پارس سوم
Hamkar Pardsom Consulting Engineers
شورای اسلامی شهر تهران

جزئیات اطلاعات شناسنامه املاک مشجر نیز در سامانه شهرسازی بارگذاری شده که در صورت تمایل کاربر برای دسترسی به آن می‌توان با انتخاب شماره پرونده شهرسازی هر ملک در بخش "فضای سبز" یا بخش "مدارک" این اطلاعات را مشاهده کرد.







بسمه تعالی

پیوست شماره (۲)

شناسنامه اکولوژیک و شهرسازی از باغات و اراضی مشجر شهر تهران

(مشتمل بر ۶۸۵۶ صفحه به صورت فایل pdf در قالب لوح فشرده)



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره : .....
تاریخ : .....
پیوست : .....

شناسه مصوبه: ۲۵۱۲ **رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۷/۱۰۸/۳**

گردش کار تصویب

لایحه شماره ۱۰/۳۰۸۳۰ مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۲۰ در خصوص بررسی لایحه « شناسنامه تک باغات و اراضی مشجر» به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۶۷۳ مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۲۰ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در پنجاه و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران مورخ۱۳۹۷/۰۲/۰۲ اعلام وصول شده است لایحه مذکور طی نامه به شماره ۱۶۰/۲۱۳۷ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۴ جهت بررسی به کمیسیون های سلامت، محیط زیست و خدمات شهری و شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون مشترک ارجاع و پس از وصول گزارش کمیسیون‌های مذکور به شماره ۱۶۰/۱۹۵۰۸ مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۰۸ بررسی آن در دستور صد و هشتمین جلسه شورا قرار گرفت . در جلسه مزبور که در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۲۷ به صورت رسمی منعقد گردید گزارش مذکور قرائت و پس از بحث و بررسی در خصوص مفاد آن با لحاظ اصلاحات بعمل آمده مشتمل بر چهار (۴) ماده و سه(۳) تبصره و مستندات مربوطه رأی‌گیری به عمل آمد که با اکثریت آرای موافق(چهارده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید. ۵/۹۷ م ۳۰/۲۵۱۲ل/۵