

دلایل بررسی طرح :

مصوبات شورای اسلامی شهر تهران در موضوع تجمیع ساختمانهای اداری در ناحیه (بند ۴ ماده ۲۶ برنامه سوم شهرداری تهران) اجرای بلوکی بافت فرسوده (ماده ۴۰ و ۴۱ و ۴۶ برنامه سوم شهرداری تهران) و ساخت مجتمع های ایستگاهی و نیز ضرورت اصلاح رویکرد شهرداری در شناسائی و معرفی فرصت های سرمایه گذاری و ایجاد زمینه رونق اقتصادی و ارزش افزوده در بازآفرینی شهری نیازمند یک نگاه همه جانبه و تلاش و برنامه ریزی در اینخصوص است. طرح تابنما با اهداف چندگانه و شرح موارد و نکات آتی تحقق مصوبات متنوع مذکور را پیگیری میکند.

ت: تجمیع ساختمانهای متنوع و متفرق اداری شهرداری در هریک از نواحی

تاب: افزایش تاب آوری ساختمانهای ستاد بحران و مدیریت شهری

ب: بافت فرسوده

ن: ناحیه

نما: نما و منظر شهری

ما: مجتمع ایستگاهی

این طرح در نظر دارد به تعداد نواحی موجود و یا ادغام ساختمانهای متفرق اداری موجود که طبق اعلام سازمان فاوا ۲۸۶۰ مرکز را شامل میشود و علاوه بر ائتلاف منابع و انرژی موجب کاهش کارآمدی اداری و ترافیک و سرگردانی ارباب رجوع و شهروندان مراجعه کننده میگردد به شکل زیر به انجام رسد.

دلایل توجیهی:

۱- روش احیاء ریزدانه ای و تجربه موجود دریافت فرسوده نشان میدهد که:

۱/۱- همکاری مالکین ناکافی است و تملیک و تجمیع املاک طولانی مدت و بعضاً ناممکن است.

۲/۱- بواسطه اشکال فوق و تاخیر در تملیک خدمات زیر ساختی و گشایش معابر بکندی صورت میگیرد.

۳/۱- بواسطه نبود ارزش افزوده (در حد سه برابر آنچه در مناطق شمالی معمول است) سرمایه گذار داوطلب مراجعه نمیکند بعد از بیست سال تنها چهل درصد بصورت ریزدانه احیاء شده و شصت درصد یعنی ۱۲۳۰۰۰ پلاک و ۴۷۰ هزار واحد مسکونی در انتظار احیا باقیمانده است.

۴/۱- نتیجه اینکه طی دوده گذشته و با وجود منابع ارزی فراوان و اقدامات مداخله گرانه دولت در ساخت و ساز مسکن و در حالی که هزاران میلیارد در مسکن مهر و در اطراف تهران و نقاط فاقد زیر ساخت هزینه شد پیشرفت محسوس و موثری در تهران واقع نشد.

۵/۱- هسته های ناهنجاری در مناطق مختلف شهر در حال شکل گیری است و حل مسائل برخی از محلات مثل هرنندی لاینحل و در مناطق ۱۳ و ۱۲ تکرار و تکثیر میشود.

لذا به نظر میرسد مادامیکه مسئله اقتصاد و ارزش افزوده محلات آسیب دیده حل نشود و جاذبه لازم برای حضور سرمایه گذاران فراهم نگردد. اقدامات معمول جنبه مسکن داشته و راه حل نهائی برای بافت های فرسوده شهری بحساب نخواهد آمد. طرح بلوکی مدل جدیدی در بازسازی بافت های فرسوده با رویکرد اقتصادی و ایجاد ارزش افزوده در محلات است

متن پیشنهاد:

اجرای بلوکی مستلزم اقدامات زیر است:

- اعلام طرح و تعیین محدوده (حدود پنجاه هکتار) و توقف اقدامات دریا سازی ریزدانه در محل های مناسب (هر ناحیه یک نقطه) برای این مدل و تعیین و بار گذاری طرح بر پایه :
- تایکصد متر از مرکز طرح و ایستگاه مترو ساختمانهای با ارتفاع یازده طبقه
- از شعاع یکصد متر بصورت پلکانی تا عمق پانصد متر به طرح تفصیلی و طبقات مقرر تبدیل میشود.

تهیه سایت پلان بر اساس اولویت های زیر:

- حفظ ساختمانهای تاریخی بعنوان نقاط کانونی فرهنگی و گردشگری (۲ درصد بلوک و به میزان یک هکتار)
- اجرای فضای سبز پیرامون ساختمانهای تاریخی (۲ هکتار و ۴ درصد)
- اجرای معابر به میزان ۳۴ درصد (۱۷ هکتار)
- باقیمانده بلوک سی هکتار (شصت درصد) و به میزان سهم بخش های مختلف تجاری، اداری، آموزشی و بهداشتی از زمین تملیک شده در اختیار هر بخش قرار میگیرد تا زمینه مدیریت و فعالیت گسترده و همزمان فراهم شود.
- با فرض شصت درصد سطح اشغال دریافت فرسوده موجود مقدار بنا ۷۰۰۰۰۰ متر مربع است و با اجرای طرح جدید و تخصیص کافی برای فضای سبز و معابر و سطح اشغال مناسب و ساختمانهای یازده طبقه (غیر بلند مرتبه) مقدار بنای قابل ساخت ۱۹۸۰۰۰۰ که معادل سه برابر بنای موجود است.

در نتیجه:

- علاوه بر دوازده هکتار باقیمانده مازاد بر سطح اشغال (از محل شصت درصد) چهل درصد فضای موجود به معابر و فضای سبز و میراث فرهنگی و جمعا ۵۲ درصد به فضای باز و عمومی اختصاص میابد.
- امکان دسترسی به ایستگاه مترو و ساخت یک مجتمع ایستگاهی در مرکز طرح منظور میشود.
- با تجمیع اماکن آموزشی و بهداشتی و اداری و تجاری دسترسی ساکنین بهبود یافته و اهداف پنجره واحد محقق میگردد، و تقاضای سفر کاهش یافته و در کاهش ترافیک موثر است.
- با فرض اجرای ساختمانهای یازده طبقه و استحصال دو میلیون متر مربع ساختمان مسکونی، بهداشتی، اداری، تجاری و غیره
- در صورت اجرای ساختمانهای بلند پایه افزایش قابل توجه در فرصت های اقتصادی و ارزش افزوده طرح
- بعنوان محرک اولیه و با تجمیع ساختمانهای شهرداری در یک ناحیه (مصوبه برنامه سوم) در یک ساختمان بلند مرتبه ولیکن و متناسب با مدیریت بحران هسته اولیه یک میدان مرکزی و در جنب ایستگاه مترو شکل میگیرد.

نتایج اقتصادی مورد انتظار:

- تسهیل در تملیک املاک و یا جلب مشارکت مالکین و توزیع سهام
- ایجاد ارزش افزوده و جلب سرمایه گذاران داخلی و خارجی
- تسهیل در انجام حمایت های دولت
- ایجاد فرصت تامین خدمات هفتگانه و بهبود سرانه محلات بویژه در موضوع معابر و فضای سبز و حفظ بناهای تاریخی

- زمینه تجميع ساختمانهای شهرداری و کاهش هزینه و ایجاد پنجره واحد خدمات
- و چنانچه ساختمانهای جدید با مصالح باکیفیت ایرانی ساخته شود، چهل درصد سود دربرخواهد داشت و جاذبه مناسبی برای سرمایه گذاری بخش خصوصی داخلی و خارجی خواهد بود.
- با دعوت از دستگاههای مسئول در حوزه آموزش و بهداشت و اوقاف (برای اماکن مذهبی) تسريع در اجرا صورت خواهد گرفت.
- رصورت ایجاد سازوکار مشارکت مالکین و توزیع برگ سهام و تخصیص ضریب بیشتر از یک در ساختمان های نوساز و نیز مساعدت و ارائه تسهیلات با تخفیف در سود جاذبه بهتر و بیشتری برای سرمایه گذاران فراهم خواهد آمد.
- با تجميع ساختمانهای متفرق و متنوع اداری موجود علاوه بر صرفه جویی در هزینه های اداری امکان ایجاد پنجره واحد خدمات شهرداری و نیز ایجاد ساختمانهای مدرن ایمن و تاب آور در مرکز محلات و امکان رونق اقتصادی فراهم میگردد.
- طرح الزام شهرداری به ارائه لایحه تجميع ساختمانهای اداری در ناحیه بارویکرد باز آفرینی شهری حمل و نقل محور
- نظریه مصوبات بالادستی در موضوع
- حمل و نقل عمومی
- باز آفرینی شهری و احیاء بافت فرسوده
- ایجاد پنجره واحد ارائه خدمات به شهروندان
- کاهش هزینه های اداری
- افزایش تاب آوری و ایمنی ساختمانهای عمومی بویژه مدیریت بحران
- ایجاد فرصت های سرمایه گذاری و رونق اقتصادی دریافت فرسوده

طرح الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه تجميع ساختمان های اداری در ناحیه با عنوان تاب نما و با مشخصات زیر به تصویب میرسد.

- ۱- شهرداری تهران موظف ظرف سه ماه لایحه مربوطه را با رویکرد های زیر به شورا ارائه نماید.
- ۱/۱- کلیه ساختمانهای اداری موجود نواحی در یک ساختمان تاب آور و ایمن تجميع و شرایط تحقق پنجره واحد خدمات به شهروندان فراهم شود.
- ۲/۱- مکانیابی ساختمان ناحیه دریافت فرسوده و در مجاورت ایستگاه مترو انتخاب شود.
- ۳/۱- سازوکار اجرایی طرح به نحوی طراحی شود که با انتخاب مشاور توسعه گرا و توزیع فعالیت بخش خصوصی محور فعالیت اجرایی قلمداد شود.
- ۴/۱- با ارائه ضوابط و مقررات ساخت و بارگذاری در مجتمع ایستگاهی و بافت فرسوده فرصت های اقتصادی و ارزش افزوده برای سرمایه گذاری بخش خصوصی و رونق اقتصادی دریافت فرسوده فراهم شود.

بسمه تعالی

سرکار خانم ~~...~~ : در دستور هیئت رئیسه قرار گیرد

مدارسته وزارت
معماری و شهرسازی

۹۸/۵/۱۴

ارواح کرامت

۹۸/۵/۱۴

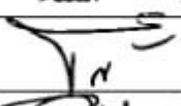
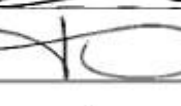
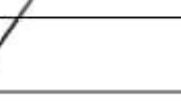
هیأت رئیسه محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

به پیوست طرح « تاب نما » با قید عادی را تقدیم می نماید.

خواهشمند است ضمن اعلام وصول مقرر فرمایید بررسی آن در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م ۹۸۰۱۰۰

با احترام

اعضای شورای اسلامی شهر تهران (اعضاء کنندگان طرح)					
ردیف	نام و نام خانوادگی	اعضاء	ردیف	نام و نام خانوادگی	اعضاء
۱	سید محمد میرزایی		۱۴		
۲	عبد زاهدی		۱۵		
۳	زهره صدیقعلظم تبریزی		۱۶		
۴	پیراکن حسین سید		۱۷		
۵	بستیر (حجت) نظری		۱۸		
۶	لشیر حبیب زاده		۱۹		
۷	خدا علی		۲۰		
۸	سهراب امین		۲۱		
۹			شماره و تاریخ ثبت دبیرخانه: $\frac{۱۶۰۱۳۴۹۷}{۹۸,۵,۱۴}$		
۱۰					
۱۱					
۱۲					
۱۳			دستور اقدام:		



تاریخ: ۱۳۹۸/۰۶/۰۷

شماره: ۱۵۶۲۰/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای محمد سالاری

عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع طرح الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه تجميع ساختمان های اداري در ناحیه با عنوان

تاب نما

سلام عليكم؛

احتراماً به پیوست تصویر طرح « الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه تجميع ساختمان های اداري در ناحیه با عنوان تاب نما» را ایفاد می نماید.

طرح مزبور در دوره پنجم به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۱۳۳۹۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۴ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در صد و شصتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۳ اعلام وصول شده است. ضمن ارجاع طرح مزبور به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سیاستگذار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استانها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین طرح و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۰۶ به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. / م ۵/ط ۷۷

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پیروز خنچی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیون های برنامه و بودجه؛ فرهنگی و اجتماعی؛ سلامت محیط زیست و خدمات شهری؛ نظارت و حقوقی؛ عمران و حمل و نقل جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- جناب آقای محمد حسین بوجانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (۵/ط ۷۷)



تاریخ: ۱۷/۰۱/۱۴۰۰

شماره: ۴۳۶/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای محمد سالاری

عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: پی گیری طرح الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه تجمیع ساختمان های اداری در ناحیه با

عنوان تاب نما

سلام علیکم؛

احتراماً پیرو نامه شماره ۱۶۰/۱۵۶۲۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۷ در خصوص ارجاع طرح « الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه تجمیع ساختمان های اداری در ناحیه با عنوان تاب نما» که به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شده است، سپاسگزار است با توجه به انقضای مهلت ارسال گزارش از سوی آن کمیسیون نتیجه را ظرف دو هفته اعلام فرمایید تا متعاقباً در دستور کار شورای اسلامی شهر تهران قرار گیرد. بدیهی است در صورت عدم ارائه گزارش مطابق تبصره دوم ماده سیزدهم دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا موضوع ماده ۲۵ آیین نامه داخلی شورای اسلامی شهر تهران مصوب ۱۳۹۲/۰۲/۱۹ شورای عالی استان ها اقدام خواهد گردید.

قبلاً از توجهات جنابعالی کمال تشکر را دارد. / م ۵/ط۷۷

محمّد هاشمی رستمی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پرویز حناچی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیون های برنامه و بودجه؛ فرهنگی و اجتماعی؛ نظارت و حقوقی؛ جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنفیص مصوبات جهت استحضار.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (۵/ط۷۷)

شماره: _____
تاریخ: _____
پست: _____



بسمه تعالی

سلام علیکم

احتراماً، عطف به رونوشت نامه شماره ۱۵۶۲۰/۱۶۰ به تاریخ ۰۷/۰۶/۹۸ با موضوع ارجاع طرح «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه
تجمیع ساختمان های اداری در ناحیه با عنوان تاب نما»، پیشنهادات کمیسیون عمران و حمل و نقل به شرح پیوست جهت استحضار
و جمع بندی ذیل کمیسیون اصلی ایفاد می گردد.

شورای اسلامی شهر تهران

بسمه تعالی

کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی شهر تهران

گزارش بررسی طرح «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه تجمیع ساختمانهای اداری در ناحیه به عنوان تاب نما»

طرح موردنظر، به صورت عادی به کمیسیون شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شده است.

الف) بررسی سوابق موضوع:

- 1) بند 4 ماده 26 برنامه پنج ساله سوم توسعه شهر تهران به شرح ذیل:
شهرداری موظف است به منظور انجام تعهدات، وظایف و مأموریت‌های ذاتی و کاهش هزینه‌ها اقدامات زیر را در طول سال‌های اجرای برنامه انجام دهد:
1- کاهش 15 درصدی سالانه وابستگی مالی سازمان‌ها و شرکت‌های وابسته به بودجه عمومی شهرداری و اصلاح ساختار، ادغام و واگذاری مجموعه‌های زیان‌ده و یارانه‌بگیر تا پایان برنامه سوم
2- در اجرای قانون برنامه ششم توسعه کشور افزایش سالانه 8/2 درصدی بهره‌وری
3- تعیین و کاهش قیمت تمام‌شده خدمات و فعالیت‌ها بر اساس روش‌های نوین حسابداری، گزارش‌گری مالی و صرفه‌جویی در هزینه‌ها
4- تجمیع ساختمان‌های اداری هر ناحیه در یک ساختمان ارائه‌گر خدمات
5- کاهش میزان مصرف انرژی به میزان سالانه 10 درصد.

ب) بررسی طرح پیشنهادی:

- 1) گزارش توجیهی طرح موردنظر همپوشانی زیادی با طرح پیشنهادی کمیته در سال 96 با عنوان «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه اولویت اجرای طرح بلوکی بافت فرسوده» دارد که در مورخ 97/4/23 در جلسه صحن اصلی شورای اسلامی شهر تهران مطرح شد و به دلیل تضارب نظرات، پیشنهاد ارجاع مجدد آن به کمیسیون مشترک (برنامه و بودجه و شهرسازی و معماری) مطرح گردید.

1) عنوان و متن طرح پیشنهادی مبنی بر الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه تجميع ساختمانهای اداری در ناحیه تناسبي با گزارش توجیهی آن که مربوط به احیای بافت فرسوده به روش بلوکی است را ندارد و تهیه کنندگان طرح نتوانسته اند ارتباط لازم را بین این دو موضوع در متن طرح برقرار نمایند.

2) با توجه به اینکه هدف اصلی از طرح موردنظر تجميع کلیه ساختمانهای اداری شهرداری هر ناحیه در یک محل می باشد که این موضوع نیز قبلا در ماده 26 برنامه پنج ساله سوم توسعه شهر تهران مصوب شده است لذا یشنهادهای می گردد که متن و عنوان طرح در قالب اصلاحیه ماده 26 برنامه پنج ساله سوم توسعه شهر تهران بازنویسی گردد و پیشنهادات مدنظر کمیته اقتصادی مبنی بر مکانیابی ساختمان هر ناحیه در بافت فرسوده (در نواحی دارای بافت فرسوده) و مجاورت مترو (ذیل مجتمع ایستگاهی) در این قالب مطرح گردد.

بسمه تعالی

گزارش کمیسیون

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره 15620/160 به تاریخ 07/06/1398 در خصوص بررسی و اعلام نظر در مورد طرح «الزام شهرداری تهران به ارایه لایحه تجمیع ساختمان های اداری در ناحیه با عنوان تاب نما» به استحضار می رساند؛ موضوع در جلسه کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری مطرح و پیشنهادات کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری به شرح زیر ارسال می گردد:

1. به استناد بند 4 ذیل ماده 26 برنامه پنج ساله سوم توسعه شهر تهران، شهرداری تهران مکلف می گردد به منظور انجام تمهیدات، وظایف و مأموریت های ذاتی و کاهش هزینه ها در طول سال های برنامه ساختمان های اداری هر ناحیه را در یک ساختمان ارایه گر خدمات تجمیع نماید. از این رو با توجه به اینکه هدف اصلی طراحان از ارایه طرح مزبور نیز تجمیع ساختمان های اداری شهرداری هر ناحیه در یک ساختمان است این موضوع در برنامه پنج ساله سوم توسعه شهر تهران به عنوان تکلیف لازم الاجرا برای شهرداری لحاظ شده است.
2. طرح مذکور دارای به هم ریختگی ارکان و ساختار بوده و فاقد انسجام شکلی و محتوایی است، از این رو با عنایت به اینکه کلیه قواعد حاکم در هنگام انشاء مصوبات و قوانین در مورد انشاء طرح ها و لوایح نیز صادق است، پیشنهاد می شود طرح موصوف به طراحان عودت گردد تا به تشخیص و صلاحدید ایشان در چارچوب انشاء طرح ها مجدداً تنظیم و ارایه شود.
3. ارتباط لازم و معناداری بین عنوان، دلایل توجیهی و متن پیشنهادی طرح مد نظر ایجاد نشده است و تناسبی بین گزارش توجیهی که بیشتر به بازسازی و احیای بافت فرسوده به روش بلوکی پرداخته است با عنوان طرح وجود ندارد. از سوی دیگر به نظر می رسد قید الزاماتی نظیر مکانیابی ساختمان ناحیه در بافت فرسوده و در مجاورت ایستگاه مترو و یا تعیین تراکم ساختمان ها که در مغایرت با طرح تفصیلی شهر تهران است، نمی تواند قابل اجرا و عملیاتی باشد.
4. در خصوص بازسازی و احیای بافت فرسوده به روش بلوکی که در متن پیشنهاد مطرح شده است، ضمن عدم ارتباط موضوع با عنوان طرح، انجام این گونه مداخلات بدون در نظر گرفتن نیازها و تفاوت های بافت فرسوده در نقاط مختلف شهر می تواند تبعات جبران ناپذیری را به دنبال داشته باشد..

امضا کننده

شماره: _____
تاریخ: _____
پست: _____



عضو و رئیس محترم کمیسیون سلامت محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران - سرکار خانم زهرا
صدراعظم نوری

فرستنده

عضو و رئیس محترم کمیسیون سلامت محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران - سرکار خانم زهرا
صدراعظم نوری

گیرنده

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی

شماره ثبت نامه: 160/9846283

تاریخ ثبت نامه: 1398/08/22

تاریخ نامه: 1398/06/30

شورای اسلامی شهر تهران