

دلایل فوریت طرح:

جست و جوی کیفیت در معماری همواره یک اندیشه استثناء‌ناپذیر بوده و همتراز و حتی بالاتر از رویه‌های تضمین استاندارد‌ها در صنعت ساختمان مورد توجه بوده است. کیفیت معماری مفهومی فراتر از رعایت استانداردها در سازه، رعایت حداقل‌ها در طراحی و یا ایمنی ساختمان است. کیفیت مفهومی فضایی است که معمار به ساختمان و ساختمان به شهر تزریق می‌کند. در واقع طراحی شهری دارای کیفیت مطلوب خواهد بود که معماری ساختمان‌های آن دارای کیفیت باشد.

ابزارهای گوناگونی برای ایجاد کیفیت در معماری وجود دارد. مصالح، رنگ، تناسبات، **حجم** و... بعد از روی کار آمدن طرح‌های جامع و تفصیلی در شهر تهران، حجم ساختمان‌ها و در پی آن کیفیت معماری به شدت تحت تاثیر ضوابط کمی این طرح‌ها قرار گرفته و موضوعات کیفی آن به فراموشی سپرده شده است. در حال حاضر ساختمان‌ها بر اساس ضوابط طرح تفصیلی و به اندازه سطح اشغال و تراکم مشخص شده در آن اقدام به ساخت و ساز می‌نمایند. نتیجه این امر تبدیل شدن کلیه ساختمان‌ها به مکعب‌های یک شکل و عدم ایجاد بازی‌های حجمی در توده ساختمان‌ها و در نتیجه کاهش کیفیت فضاهای شهری و جلوگیری از خلاقیت‌های معمارانه در طراحی احجام ساختمانی شده است. این در حالی است که در معماری ایرانی - اسلامی توجه به احجام و کیفیت معماری در اولویت بوده است.

در همین راستا و به منظور امکان استفاده از خلاقیت‌های حجمی، در طرح جامع و تفصیلی شهر تهران این امکان برای قطعات مسکونی فراهم شده است تا **توده گذاری ساختمان در ۷۰ درصد مساحت قطعه** اتفاق بیافتد. این موضوع به معنی امکان در نظر گرفتن یک **پاکت حجمی** در هر ملک به منظور قرار گیری تراکم مجاز ساختمانی آن است.

اما به علت عدم رعایت ضوابط مربوط به پیشروی طولی و اعطای پیشروی دو متر به ساختمان‌ها، مازاد بر تراکم مجاز، و همچنین تخلفات ساخت و ساز کل این پاکت حجمی ۷۰ درصدی مورد ساخت و ساز قرار می‌گیرد. از این رو لازم است شهرداری تهران **دستورالعملی** برای نحوه طراحی توده ساختمانی در اراضی پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی تهیه و به تصویب شورای اسلامی شهر تهران برساند.

متن پیشنهاد:

ماده واحده

به منظور ارتقای کیفیت معماری و سیما و منظر شهر تهران، فراهم آوری بستر لازم برای بهره مندی از خلاقیت معماران و ایجاد آسایش اقلیمی، شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت شش (۶) ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه لایحه «دستورالعمل توده گذاری ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» را در راستای **بند ۲-۳-۶ طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶)** و **بندهای ۲-۶، ۸-۲ و ۱۹-۱۶ طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران (۱۳۹۱)**، با توجه به موارد ذیل، تهیه و جهت سیر مراحل تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارسال نماید.

۱- پاکت حجمی عبارت است حجم ساده شده ای که کل بنا بر اساس ضوابط مصوب در آن محاط می شود و بر اساس طرح تفصیلی برابر است با **۷۰ درصد مساحت قطعه** (با پیشروی از شمال در طول قطعه) **ضربدر تعداد طبقات مجاز زیرپهنه وقوع ملک.**

۲- در لایحه پیشنهادی تراکم مجاز ساختمانی (بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه تهران) **صرفاً در داخل پاکت حجمی ملک قابل جا نمایی باشد.**

۳- پیشروی طولی به میزان دو متر (بند ۸-۲ طرح تفصیلی) و منوط به رعایت حداکثر سطح اشغال (۶۰ درصد) و **تراکم مجاز** بر اساس طرح تفصیلی و صرفاً در محدوده پاکت حجمی مجاز است.

تبصره یک (۱): هرگونه افزایش سطح اشغال و تراکم از طریق پیشروی طولی (ضابطه موسوم به ۶۰ بعلاوه دو) ممنوع است.

۴- از ظرفیت پیش آمدگی ها (بند ۱۹-۱۶ طرح تفصیلی) به منظور ایجاد بازی های حجمی و فضاهای پر و خالی در ساختمان ها استفاده شود.

تبصره دوم (۲): پیش آمدگی ها جزو تراکم ساختمان محاسبه شود، مگر در ساختمان هایی که حداکثر از ۵۰ درصد حجم پیش آمدگی استفاده نمایند.

۵- در نظر گرفتن عمق مجاز نماسازی با توجه به موقعیت قرارگیری ملک به نحوی که امکان ایجاد فضاهای پر و خالی در نمای ساختمان ها فراهم شود.

۶- در تهیه دستورالعمل ترکیبی از ضوابط ایجابی و تشویقی (از طریق عوارض، پارکینگ و...) مد نظر قرار گیرد.

تبصره سوم (۳): شهرداری تهران مکلف است در لایحه پیشنهادی نحوه پیشگیری حداکثری از تخلفات احتمالی را مد نظر قرار دهد.

تبصره چهارم (۴): لایحه ارسالی پس از تصویب ابتدا باید در برخی از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به شکل نمونه (پایلوت) اجرا و پس از بررسی بازخوردهای حاصل از آن و اعمال اصلاحات احتمالی، در سایر مناطق نیز ملاک عمل قرار گیرد.

در هیئت رئیسه صلاح شد
تاریخ: ۹۸/۷/۱۸
شماره: ۱۹۰۴۵

بسمه تعالی

هیأت رئیسه محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

به پیوست طرح «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» با قید یک فوریت را تقدیم می‌نماید. (طرح مسوولیت شهرداری)

خواهشمند است ضمن اعلام وصول مقرر فرمایید بررسی آن در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. به ۹۶۵۱۰۰
با احترام

اعضای شورای اسلامی شهر تهران (امضاء کنندگان طرح)					
ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء	ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء
۱	علی اعصابی		۱۴	ناهید فرارمی	
۲	محمد ساداتی		۱۵		
۳	زهرا نژاد		۱۶		
۴	سید ابراهیم استی		۱۷		
۵	سید حسن یزدانی		۱۸		
۶	سید پرش حسین‌میران		۱۹		
۷	زهره صدر اعظم‌نری		۲۰		
۸	مریم صفری		۲۱		
۹	عباس‌زاده‌ای		شماره و تاریخ ثبت دبیرخانه: ۱۹۰۴۵ ۹۸، ۷، ۲۹		
۱۰	نصرت‌الله حبیب‌زاده				
۱۱	سهراب (حبیب) قدری				
۱۲			دستور اقدام:		
۱۳					



تاریخ: 14/08/1398

شماره: 22269/160

پیوست: 0

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 دستورالعمل طراحی توده ساختمانهای پهنه

سکونت بر اساس پاکت حجمی

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر طرح «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه دستورالعمل طراحی توده ساختمانهای پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» را ایفاد می نماید.

طرح مزبور با امضای دوازده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران (دوره پنجم) با قید یک فوریت ارائه و به شماره 160/21045 مورخ 1398/07/29 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و بررسی یک فوریت آن در صد و هفتاد و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد به تاریخ 1398/08/11 مطرح و پس از ارائه توضیحات از سوی طراحان و استماع نظرات موافق و مخالف، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت بررسی آن اخذ رأی انجام شد که با کسب (هفده رأی) اکثریت آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) را احراز نمود. لذا ضمن ارجاع طرح مزبور با قید یک فوریت به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم و پنجم ماده چهاردهم (14) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب 1378/1/11 هیأت وزیران و ماده یازدهم (11) و سیزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استانها، گزارش نهایی آن کمیسیون مبنی بر تأیید یا رد عین طرح و یا انجام اصلاحات لازم در متن آن را خارج از نوبت رسیدگی و به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورا ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. /م 89 ط/5

محمّد هاشمی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

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

- روسای محترم کمیسیونهای عمران و حمل و نقل، سلامت، محیط زیست و خدمات شهری، فرهنگی، اجتماعی، نظارت و حقوقی، برنامه و بودجه 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 محترم شورا و رئیس کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای محمدحسین یوچلی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران.

تاریخ: 14/08/1398

شماره: 22269/160

پیوست: 0



- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (5/89 ط)



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره: ۳۱۱۵۵/۶۶۰
تاریخ: ۱۳۹۸/۱۱/۰۵
پیوست: ۱
آنی

جناب آقای مهندس هاشمی رفسنجانی
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: نظر کمیسیون شهرسازی و معماری در خصوص الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه دستورالعمل طراحی توده ساختمانهای پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی

باسلام

احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۲۲۲۶۹ مورخ ۹۸/۰۸/۱۴ در خصوص ارجاع بررسی طرح «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه دستورالعمل طراحی توده ساختمانهای پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» به این کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی، جمع بندی نهایی نظرات این کمیسیون به شرح پیوست جهت استحضار و طرح در صحن شورای اسلامی شهر تهران ایفاد می گردد.

محمد سالاری
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: سرکار خانم دکتر نژادبهرام، عضو و نایب رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای دکتر اعطا، عضو و سخنگوی محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
روسای محترم کمیسیونهای تخصصی شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای مهندس قربانی، دبیر محترم کمیسیون معماری و شهرسازی، جهت اطلاع.
دبیرخانه کمیسیون شهرسازی و معماری جهت اطلاع و درج در سوابق.

طرح «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه دستورالعمل طراحی توده ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی»

ماده واحد: به منظور ارتقای کیفیت معماری و سیما و منظر شهر تهران، فراهم‌آوری بستر لازم برای بهره‌مندی از خلاقیت معماران و ایجاد آسایش اقلیمی، شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت سه (۳) ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه نسبت به تدوین دستورالعمل اجرایی برای بند ۲-۳-۶ طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶) و بندهای ۲-۶، ۲-۸ و ۱۹-۱۶ طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران (۱۳۹۱)، در قالب «دستورالعمل توده‌گذاری ساختمان‌های پهنه سکونت بر اساس پاکت حجمی» اقدام و آن را جهت بررسی و تایید به کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران ارایه و سپس جهت اجرا به مناطق ابلاغ نماید.

تبصره اول (۱): در تهیه دستورالعمل مذکور، محل استقرار ساختمان در تمامی قطعات، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز، در ۷۰ درصد مساحت قطعه با پیشروی از شمال قطعه مجاز است.

تبصره دوم (۲): شهرداری تهران مکلف است در دستورالعمل پیشنهادی نحوه پیشگیری حداکثری از تخلفات احتمالی را مد نظر قرار دهد.

تبصره سوم (۳): اجرای دستورالعمل به نحوی باشد که ابتدا در تعدادی از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به شکل آزمایشی (پایلوت) در دوره شش ماهه از ابلاغ دستورالعمل به مناطق اجرا و پس از بررسی بازخوردهای حاصل از آن و اعمال اصلاحات احتمالی در سایر مناطق نیز ملاک عمل قرار گیرد. شهرداری تهران نتایج پایش دوره آزمایشی را به کمیسیون شهرسازی و معماری ارایه نماید.

تبصره چهارم (۴): در صورت نیاز به ارایه ضوابط ایجابی و تشویقی (اعم از عوارض، پارکینگ و ...) موضوع در قالب لایحه به شورای اسلامی شهر تهران ارایه گردد.