

دلایل توجیهی طرح:

محلۀ جماران در محدوده منطقه یک شهرداری تهران به عنوان یک اثر دارای شئون ملی در تاریخ ۱۳۷۶/۰۲/۱۵ به شماره ۱۸۵۳ در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده است. حسینه جماران بنایی با قدمتی است که تاریخ ساخت آن به سال ۱۲۳۲ خورشیدی می‌رسد. این محلۀ بعنوان یک بافت ارزشمند مسکونی و روستایی دارای ارزش هویتی، تاریخی، فرهنگی، معنوی و انقلابی به شمار می‌آید. ساختار محلۀ (در محدوده هسته اولیه) با حضور عناصری همچون حسینه جماران، مسجد، درختان کهنسال و چندین واحد تجاری خرد با هویت روستایی حاکی از یک شخصیت مرکزی برای محور نیایش است که به نقش و اهمیت آن در حیات بافت جماران تاکید می‌کند. در این محلۀ محور شرقی- غربی حسنی‌کیا نیز دومین محور ساختاری است که ارتباط آن با دو محور اصلی یاسر و جماران و نیز حضور عناصر عمده‌ای همچون حسینه امام و بیمارستان در بدنه‌های آن هویت عمومی‌تری به آن بخشیده و نقش آن را از قالبی صرفاً محلۀ خارج ساخته است.

از روز ۲۷ اردیبهشت ۱۳۵۸ تمام ایران و جهان به خانه‌ای در جماران چشم دوختند تا عظمت روحی را شاهد باشند که با کلام پرنفوذ خویش مسیر جدیدی را برای تاریخ رقم می‌زد. امواج کلامی که در این خانه‌ای کوچک شکل می‌گرفت تا فراسوی قاره‌ها پیش می‌رفت و جان‌های مشتاقان را به تسخیر در می‌آورد، بارقه امید در دل‌ها می‌نشاند و شور زندگی می‌آفرید. آن جاودانگی که جماران از نام خمینی گرفت، این محلۀ را به نامی آشنا بدل کرد و در تاریخ این سرزمین ماندگار و جاودانه ساخت. با سکنی گزیدن امام در این محل، جماران به کانون اتفاقات و رویدادهای مهم معاصر ایران تبدیل و شهرت جهانی یافت.

تجارب دنیا حاکی از آن است که محل زندگی رهبران کشورها مورد حفظ و صیانت قرار گرفته و به محدوده پیرامونی آنها نیز اضافه شده تا علاوه بر کمک به حفظ محدوده، زمینه تبدیل آن به یک یادمان ملی ارزشمند و الهام بخش برای ملت و استفاده از ظرفیت معنوی آن در ترویج افکار و اندیشه‌ها بهره جست. در این مورد ارتقای ظرفیت بیت امام (ره) و مجموعه پیرامونی آن بعنوان یک یادمان ملی ارزشمند نیازمند توجه ویژه است به طوریکه فیدل کاسترو رهبر کوبا به هنگام بازدید از منزل امام با تعجب عنوان کردند که کشور شما از این اتاق کوچک رهبری می‌شده اما شما نتوانسته‌اید این را در جهان تبلیغ نمایید.

از سویی به موجب مفاد اسناد فرادست از جمله سند طرح جامع و طرح تفصیلی و همچنین مصوبات کمیسیون ماده ۵ و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، برای محدوده‌ها و محلات دارای ارزش تاریخی، میراثی، فرهنگی، طبیعی، معنوی و ... طرح‌های ویژه، تصویب و ابلاغ می‌شود که در همین راستا برای محلۀ جماران نیز طرح ویژه‌ای با محدودیت ارتفاع (۲ و ۳ طبقه) در سال ۱۳۸۰ مصوب شده و ملاک عمل است. البته سابقه توجه به ضرورت حفظ بافت محلۀ جماران به سال ۱۳۷۳ بر می‌گردد که طی صورتجلسه شماره ۲۴۲ مورخ ۱۳۷۳/۰۶/۱۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران و بنا بر درخواست وزیر وقت کشور مبنی بر حفظ بافت سنتی محلۀ جماران و به خصوص بیت حضرت امام خمینی (ره) مقرر گردید تا محدوده پیرامون این بافت به صورت وضع موجود حفظ گردد. البته چنین طرح‌ها و محدودیت‌هایی برای ده‌ها محلۀ و محدوده دیگر در شهر تهران همانند اوین، ذرکه، دربند، کن، فرحزاد، ده ونک، کاشانک، شهر قدس، بافت تاریخی مناطق مرکزی شهر، محدوده و اطراف ساختمان جدید مجلس شورای اسلامی، املاک اطراف برخی پادگان‌ها، شهرک‌ها و محدوده‌هایی در شهرستان ری و اطراف حرم حضرت عبدالعظیم حسنی، اطراف بناهای تاریخی و میراثی و صدها محلۀ و محدوده دیگر نیز در سراسر کشور مصوب شده و ملاک عمل قرار گرفته است.

با توجه به اینکه طی سالیان گذشته از زمان تصویب طرح ویژه جماران و محدودیت ارتفاعی اعمال شده، در خصوص عدم النفع مالکین قدیمی جماران که قبل از ایجاد محدودیت ساکن بوده‌اند و با وجود سازوکار پیش بینی شده در بند (د) ماده ۱۶۶ قانون برنامه پنج ساله سوم مبتنی بر اهتمام وزارت راه و شهرسازی جهت واگذاری زمین معوض اقدامی در این خصوص صورت نگرفته لذا عملا ساکنان به حقوق خود نرسیده‌اند. همچنین با توجه به اینکه بخشی از املاک و ساختمان‌ها طی سال‌های پس از ایجاد محدودیت و کاهش قیمت، توسط افراد غیر بومی خریداری شده‌اند، هرگونه تغییر در طرح موجب ایجاد منافع برای آنان می‌گردد و ساکنان قدیمی محله همچنان به حقوق خود نخواهند نرسید و لذا ضرورت دارد به منظور جلب مشارکت ساکنان بومی در حفظ بافت قدیمی و سنتی، نسبت به جبران حقوق آنها از طریق روش‌های مقتضی بجز بارگذاری و اضافه طبقه اقدام گردد.

و با عنایت به اینکه اخیرا موضوع لغو محدودیت ارتفاعی محله جماران با دستور نهاد ریاست جمهوری در دستور کار شورای عالی شهرسازی و معماری ایران قرار گرفته و در فرآیند غیرمعارف و غیرکارشناسی و بدون رعایت اصول و چهارچوب قانونی تصمیم‌گیری اتخاذ شده و بصورت محرمانه به شهرداری تهران ابلاغ شده است که نتیجه آن لغو محدودیت ارتفاعی و از بین رفتن هویت تاریخی، معنوی و فرهنگی این محله می‌شود و از آنجاییکه این رویکرد بر خلاف مفاد بند (د) ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم مصوب مجلس شورای اسلامی که تاکید بر حفاظت بافت قدیمی و سنتی این محله است دارد عملا اجرای آن علاوه بر زیر پا گذاشتن هویت این محله، تداعی گری‌هایی عدالتی در خصوص سایر محلات و محدوده‌های دارای محدودیت به واسطه طرح‌های شهری در شهر تهران و سراسر کشور می‌گردد لذا ضرورت دارد تا شورای اسلامی شهر تهران در پاسداری از قوانین ملاک عمل و طرح‌های مصوب شهری ایفای نقش موثر نماید.

متن پیشنهاد:

ماده واحد: به منظور حفظ بافت قدیمی و سنتی و پاسداشت هویت تاریخی معاصر، فرهنگی و معنوی محله جماران و در راستای اجرای مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی ایران مورخ ۱۳۸۰/۳/۲۸ با استناد به بند (د) ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و با عنایت به ثبت ملی مجموعه حسینیه جماران و بیت شریف بنیانگذار جمهوری اسلامی ایران به شماره های ۱۸۵۳ و ۱۸۵۴ مورخ ۱۳۷۶/۳/۱۵، شهرداری تهران اقدامات ذیل را به انجام رساند:

۱) در راستای استیفای حقوق عامه و توجه به حقوق مالکان و ساکنان قدیمی محله (که قبل از ایجاد محدودیت در سال ۱۳۸۰ مالک بوده‌اند و نقل و انتقالی تا کنون صورت نگرفته است) و جبران عدم النفع ناشی از محدودیت‌های اجرایی طرح مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران (به شماره مصوبه ۲۰۴۵/۱۰۰/۰۲۰ مورخ ۱۳۸۰/۳/۲۸)، شهرداری تهران موظف است با همکاری سایر دستگاه‌های ذیربط از جمله وزارت راه و شهرسازی و موسسه تنظیم و نشر آثار حضرت امام (ره) نسبت به اجرای طرح مصوب مذکور از طریق سازوکار انتقال حق توسعه، تهاتر، واگذاری املاک معوض، تملک با رویکرد حفظ و صیانت پلاک‌های ارزشمند و نیز مشارکت در نوسازی املاک واقع در محدوده طرح با فوریت اقدام نماید.

۲) شهرداری تهران مکلف است در اجرای طرح موضعی محله جماران صرفاً با رویکرد حفاظت از بافت قدیمی و سنتی این محله و پاسداشت هویت و میراث معنوی محله مبتنی بر مفاد بند (د) ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران که با هدف حفاظت از بافت قدیمی و سنتی این محدوده تکالیفی را برای نهادها و دستگاه‌ها تعیین نموده اقدام نماید و از اجرای هرگونه طرح و برنامه‌ای برخلاف مصوبه مذکور مجلس شورای اسلامی بعنوان سند فرادست ملاک عمل برای این محله خودداری نماید.

۳) شهرداری تهران موظف است در راستای تحقق مفاد مصوبه مذکور به منظور ساماندهی و بهسازی محیطی محله جماران و محورهای اصلی آن منابع لازم را در بودجه سال ۱۴۰۰ پیش‌بینی نماید.

بسمه تعالی

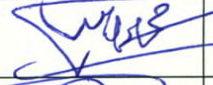
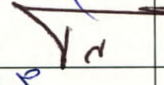
هیأت رئیسه محترم شورای اسلامی شهر تهران
سلام علیکم

به پیوست طرح «الزام شهرداری تهران به حفظ بافت ارزشمند معاصر و هویت معنوی محله جماران و جبران عدم النفع مالکان قدیمی محدوده طرح» با قید یک فوریت را تقدیم می نماید.
خواهشمند است ضمن اعلام وصول مقرر فرمایید بررسی آن در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م ۹۶۵۱۰۰
با احترام

ل.م.م.م.م.

۲۱/۹/۱۳۹۵

۹۹۹۲۵

اعضای شورای اسلامی شهر تهران (امضاء کنندگان طرح)					
ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء	ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء
۱	محمد سادات		۱۴		
۲	محمد مجاهد		۱۵		
۳	محمد فرحانی		۱۶		
۴	سید محمد میرزایی		۱۷		
۵	نور محمد اعظم نوری		۱۸		
۶	شهاب الدین		۱۹		
۷	دکتر سید جابری		۲۰		
۸	ناحیه خدایاری		۲۱		
۹	زکریا		شماره و تاریخ ثبت دبیرخانه: ۱۳۹۹/۹/۲۵ ۱۳۹۹/۲۱/۲۸		
۱۰	سید مرتضی حسینی				
۱۱	علی رضا		دستور اقدام:		
۱۲	بسیار (محمد) تقی				
۱۳					



تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۰۶

شماره: ۲۳۵۵/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای محمد جواد حق شناس رئیس کمیسیون فرهنگی، اجتماعی جناب آقای مرتضی الوندی رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه جناب آقای محمد سالاری رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری جناب آقای سید ابراهیم امینی رئیس کمیسیون نظارت و حقوقی

موضوع: ارجاع طرح الزام شهرداری تهران به حفظ بافت ارزشمند معاصر و هویت معنوی محله جماران و جبران عدم النفع مالکان قدیمی محدوده طرح

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر طرح «الزام شهرداری تهران به حفظ بافت ارزشمند معاصر و هویت معنوی محله جماران و جبران عدم النفع مالکان قدیمی محدوده طرح» را ایفاد می‌نماید.

طرح مزبور با امضای دوازده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران (دوره پنجم) با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۱۲۸۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۵ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و بررسی یک فوریت آن در دوست و پنجاه و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد به تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ 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 (سیزده رأی) اکثریت آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از هجده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) را احراز نمود.

لذا ضمن ارجاع طرح مزبور با قید یک فوریت به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم و پنجم 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 پیشنهادها واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استانها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها 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. / ۱۳۵ ط ۵

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

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

- روسای محترم کمیسیون های سلامت، محیط زیست و خدمات شهری، عمران و حمل و نقل، جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک 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 جهت استحضار.

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