



مشخصات لایحه

عنوان:

الزام شهرداری تهران به بازنگری مفاد جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و
ساخت‌وساز در زیر پهنه‌های سکونت (R)

(مشمول بر ماده واحده)



اسناد پیوست لایحه

متن لایحه:

الزام شهرداری تهران به بازنگری مفاد جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه‌های سکونت (R)

ماده واحد:

در راستای بند سی و چهار (۳۴) ماده هشتاد (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن و به منظور تسهیل در اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۰۷/۰۱ و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت دو (۲) ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه، نسبت به بازنگری و اصلاح حدنصاب حداقل مساحت قطعه و عرض گذر جهت تخصیص تراکم ساختمانی متناسب با ویژگی‌های کالبدی (وضع موجود بافت به لحاظ دانه‌بندی اراضی و املاک، تعداد طبقات و عرض گذرهای موجود و پیشنهادی طرح تفصیلی، ملاحظات و ضوابط فنی معطوف به ایمنی و محیط زیست شهری، ضمن لحاظ سطح اشغال متناسب با پیشروی طولی ۶۰٪ به علاوه دو (۲) متر و کلیه تسهیلات تشویقی ملاک عمل) جهت املاک و اراضی واقع در پهنه سکونت (R) و ارائه نتایج به مراجع ذیصلاح اقدام نماید.



اسناد پیوست لایحه

گزارش توجیهی

در راستای اجرای مفاد بند سی و چهار (۳۴) ماده هشتاد (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن، به منظور تسهیل در اجرای قوانین جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۰۷/۰۱ و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ و نظر به حذف طبقه تشویقی در بافت‌های ناپایدار، ویرایش بندهای ۲-۵، ۳-۶ و ۴-۱۱ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران مبنی بر حذف سه برابر حداقل اندازه قطعه جهت اخذ طبقه تشویقی، اصلاح بند ۱۶-۳۶ مبنی بر اعمال ضوابط تشویقی برای افزایش تراکم ساختمانی و طبقات، حداکثر یک طبقه بیش از حداکثر تراکم و ... که نتایج آن، رکود یا عدم رغبت مالکین و سرمایه‌گذاران نسبت به ساخت و ساز متعارف، کاهش تولید مسکن، تداوم فرسودگی بافت‌ها و ... در شهر را به دنبال داشته (و وضعیت آماری و تحولات مجوزهای صادره شهرداری تهران طی یک دهه گذشته مؤید آن می‌باشد)، بازنگری و اصلاح حدنصاب حداقل مساحت قطعات و عرض گذرها جهت تخصیص حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات (با لحاظ سطح اشغال متناسب با پیشروی طولی ۶۰٪ به علاوه ۲ متر و کلیه تسهیلات تشویقی ملاک عمل) جهت املاک واقع در پهنه R اجتناب‌ناپذیر بوده و ضرورت دارد.

مبteni بر آخرین نتایج آماری و بررسی‌های به عمل آمده در زمینه وضعیت قطعات واقع در محدوده شهر تهران، پهنه مسکونی (R) شهر، غالب بوده و ۸۴٪ کل پارسل‌های شهر تهران را در بر می‌گیرد، لذا هرگونه ایجاد تحول، تسهیل و جهش تولید مسکن، بدون لحاظ شرایط و ضوابط پهنه مذکور میسر نخواهد بود.

التهایه، به نظر می‌رسد انتخاب ارائه تسهیلات تشویقی در پهنه سکونت به منظور تحول فرایند ساخت و در راستای تحقق شعار «تولید، پشتیبانی‌ها و مانع‌زدایی‌ها» و اجرای هر چه بهتر قوانین صدرالاشاره می‌تواند علاوه بر تسهیل تولید مسکن در کنار پیشران ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران، موجبات بسط، ارتقاء زیست‌پذیری نواحی هدف و رضایت ساکنان و شهروندان را فراهم آورد. در این راستا، لایحه الزام شهرداری تهران به بازنگری مفاد جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های سکونت (R) برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.

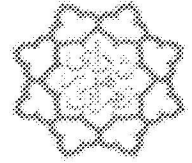


فصل اول: ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه‌های طرح تفصیلی تهران

جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های سکونت (R) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه‌های ۱:۲۰۰۰)

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	حد اکثر تراکم ساختمانی	حد اکثر تعداد طبقات	حد اکثر سطح اشغال	حد اکثر ارتفاع قطعات	حد اکثر عرض معبر
R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	R111	مسکونی ویلایی و مسکونی ۳ طبقه	۱۲۰٪	۴	۶۰٪	-	-
		R112	مسکونی ۳ طبقه	R112	مسکونی ۳ طبقه	۱۸۰٪	۴	۶۰٪	-	-
	مسکونی خاص	R12	مسکونی با تراکم متوسط	R121	مسکونی ۴ طبقه	۲۴۰٪	۴	۶۰٪	۲۰۰	۸
		R13	مسکونی با تراکم زیاد	R122 ^۱	مسکونی ۵ طبقه	۳۰۰٪	۵	۶۰٪	۲۵۰	۱۰
R2	مسکونی ویژه	R21	بافت مسکونی ارزشمند و دستاوی	R211	مسکونی ۲ طبقه	۱۰۰٪	۴	۵۰٪	۰	۰
		R212	مسکونی ۳ طبقه	R212	مسکونی ۳ طبقه	۱۲۰٪	۴	۴۰٪	۰	۰
		R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R221	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	۱۰۰٪	۴	۵۰٪	۰	۰
		R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R231	بافت‌های مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود بر اساس طرح‌های قبلی مصوب				
	مسکونی ویژه	R24	بافت مسکونی ارزشمند سبز	R241	بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (۱۳۹۸/۰۴/۰۳)				
		R25	مسکونی ویژه با تراکم مرکزی	۲	مسکونی پهنه مرکزی	۳۵۰٪	۵	۵۰٪	۲۰۰	۱۰
		مسکونی ویژه با تراکم متوسط و زیاد	مسکونی ویژه با تراکم متوسط و زیاد	R261	مسکونی ۲ طبقه	۲۸۰٪	۷	۴۰٪	۷۵۰	۱۴
				R262	مسکونی ۹ طبقه	۳۱۵٪	۹	۳۵٪	۱۰۰۰	۱۴
				R263 ^۲	مسکونی ویژه (کندمرتبه با طرح نوین)	۶۰۰٪	۱۲ طبقه بیشتر	۳۰٪	۵۰۰۰	۲۰

- ۱- اصلاح ضوابط زیر پهنه R122 برای قطعات جنوب محور انقلاب، منوط به حداقل ۲۰۰ متر مربع اندازه قطعه و حداقل ۸ متر عرض معبر است. ضمن اینکه شهرداری تهران بر طبق مصوبه شورای عالی، موظف بوده و خواهد بود تا نسبت به ارائه گزارش نتایج بررسی و راهکارهای جهت اصلاح و ارتقای زیرپهنه‌های R111، R112 و R121 که به موجب پندهای (۱) و (۲) مصوبه مورخ ۱۱-۰۶-۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در نقشه‌های طرح تفصیلی به زیرپهنه‌های R112 و R122 تغییر یافته‌اند اقدام نماید.
- ۲- اصلاح ضوابط زیر پهنه R261 برای قطعات جنوب محور انقلاب، منوط به حداقل ۱۵۰ متر مربع اندازه قطعه و حداقل ۸ متر عرض معبر است. حداقل اندازه قطعات و حداقل عرض معبر به استناد نقشه‌های طرح تفصیلی ابلاغ شده می‌باشد.
- ۳- مطابق بند ۳ مصوبه ۹۸/۲۲۰ شورای عالی



تاریخ: ۱۴۰۰/۱۱/۱۰

شماره: ۱۱۱۰۳۲۴/۱۰

پیوست: ۲

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: لایحه الزام شهرداری تهران به بازنگری مفاد جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیربینه های سکونت (R)

سلام علیکم

با احترام، به استناد بند سی و چهار (۳۴) ماده هشتاد (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن به پیوست لایحه «الزام شهرداری تهران به بازنگری مفاد جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیربینه های سکونت (R)» منضم به گزارش توجیهی مربوطه برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.

علیرضا آگاهی
مست

رونوشت: جناب آقای فروزنده، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا

جناب آقای صارمی، معاون محترم شهرسازی و معماری



تاریخ: ۱۴۰۰/۱۱/۱۲

شماره: ۲۳۸۰۲/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای عباسی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه الزام شهرداری تهران به بازنگری مفاد جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه های سکونت (R)

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۰/۱۱۱۰۳۲۴ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص « الزام شهرداری تهران به بازنگری مفاد جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه های سکونت (R) » را ایفاد می نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۲۶۵۸ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در چهل و سومین جلسه رسمی شورا (دوره ششم) منعقد در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ اعلام وصول شده است.

ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سپاسگزار 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 لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۱ به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ ۱۶/۶

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی.

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

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- 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 (۶/۱۶).



تاریخ: ۱۴۰۰/۱۲/۰۵

شماره: ۲۴۵۰۶/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی

شهردار محترم تهران

موضوع: استرداد لایحه الزام شهرداری تهران به بازنگری مفاد جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های سکونت (R)

سلام علیکم؛

بازگشت به نامه شماره ۱۰/۱۱۸۹۰۵۶ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۱ جنابعالی در خصوص درخواست استرداد لایحه شماره ۱۰/۱۱۱۰۳۲۴ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ موضوع « الزام شهرداری تهران به بازنگری مفاد جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های سکونت (R) » و در اجرای ماده دهم (۱۰) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا موضوع ماده (۲۵) آیین نامه داخلی شورای اسلامی شهر مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استان‌ها، بدین وسیله لایحه مزبور مسترد می‌گردد. / م ۶/۱۶

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - روسای محترم کمیسیون‌های اصلی شورای اسلامی شهر تهران پیرو نامه شماره ۱۶۰/۲۲۸۰۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ جهت استحضار و خارج نمودن لایحه مذکور از دستور کار آن کمیسیون‌ها.

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات (۶/۱۶).