



مشخصات لایحه

عنوان:

**لایحه بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه
خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵**

(مشتمل بر ماده واحده)



اسناد پیوست لایحه

خلاصه مشخصات لایحه:

۱- عنوان لایحه: بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵

۲- حوزه پیشنهاد دهنده: معاونت شهرسازی و معماری موضوع نامه شماره ۹۳۸۵۷۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۷

۳- گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۸۲۲۲۸۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۲: ☒ دارد ☐ ندارد

۴- الزام قانونی / اسناد فرادست / مصوبه شورای اسلامی شهر:

- بند (۳۴) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی

۵- مفاد لایحه با قوانین و مقررات فرادست: ☐ مغایرت دارد ☒ مغایرت ندارد

۶- جلسه کارگروه تخصصی بررسی لوایح و طرح‌ها:

موضوع در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۷ کارگروه بررسی و مورد تأیید قرار گرفت.



اسناد پیوست لایحه

متن لایحه:

لایحه بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵

ماده واحده:

در راستای ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت و در اجرای بند (۳۴) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و به استناد جزء (۱) بند (۱۰) «طرح برنامه راهبردی مدیریت و برنامه‌ریزی حریم پایتخت» مصوب ۱۳۹۵/۰۳/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری، مصوبه «طرح کالبدی سکونتگاه مسگرآباد، خاورشهر، قیامدشت در حریم شهرداری منطقه پانزده» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۶۵۷/۳۶۰۸ مورخ ۱۳۹۱/۲/۳۱ صرفاً در خصوص ضوابط کاربری مسکونی خاورشهر به شرح پیوست این مصوبه که ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران و جزو لاینفک این مصوبه می‌باشد، اصلاح و مورد تأیید قرار گرفت و مراتب جهت سیر مراحل قانونی به مراجع ذیصلاح پیشنهاد می‌گردد.



اسناد پیوست لایحه

پیوست

۱. جدول ذیل بند ۴-۱-۴ دفترچه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی طرح توسعه کالبدی خاورشهر طبق جدول ذیل اصلاح می گردد:

جدول ۱: ضوابط احداث کاربری مسکونی

حداقل مساحت قطعه (مترمربع)	عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات مسکونی
۲۵۰	۱۰ متر تا کمتر از ۱۶ متر	۶۰	۲۴۰	۴
۲۵۰	۱۶ متر و بیش تر	۶۰	۳۰۰	۵

۲. تبصره ۳ ذیل بند ۴-۱-۴ دفترچه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی طرح توسعه کالبدی خاورشهر به شرح زیر اصلاح می گردد:

۱- به منظور رعایت اصول طراحی شهری استفاده از حداکثر تعداد طبقات صرفاً با معیار عرض معبر مجاور باید منطبق گردد، به عبارت دیگر در معابر ۱۰ متری حداکثر تعداد طبقات چهار طبقه و در معابر ۱۶ متر و بیشتر احداث بنا در ۵ طبقه صرفاً برای قطعات با مساحت ۲۵۰ متر مربع و بیشتر میسر خواهد بود و در صورتی که مساحت قطعه مالکیت از ۲۵۰ متر مربع کمتر باشد تعداد طبقات یک طبقه کاهش پیدا می کند.

۲- قطعاتی که در فاز یک در حال حاضر دارای مساحت بیش از ۲۰۰ متر مربع می باشند و در معابر با عرض ۶ متر واقع شده اند امکان بهره برداری از تراکم ساختمانی ۲۴۰ درصد به صورت ۴ طبقه را دارا می باشند. ولی در طرح های توسعه آتی حد نصاب تفکیک می بایست حداقل ۲۵۰ متر مربع و عرض معبر ۱۰ متر باشد تا امکان بهره برداری از تراکم ساختمانی ۲۴۰ درصد به صورت ۴ طبقه را دارا می باشند.



اسناد پیوست لایحه

۳- در صورتی که مساحت قطعات تا ۳٪ کمتر از حد نصاب قطعه بر اساس جدول فوق باشد و عرض دسترسی آن تأمین شده باشد، اعطای تراکم ساختمانی بر اساس جدول فوق بلامانع می باشد.

۳. تبصره ۴ بند ۴-۱-۴ دفترچه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی طرح توسعه کالبدی خاورشهر به شرح زیر اصلاح می گردد:

احداث زیرزمین و پیلوت صرفاً جهت تأمین پارکینگ بلامانع می باشد و جزو تراکم مسکونی محاسبه نمی گردد.

۴. بند ۴-۱-۴ به شرح ذیل اصلاح می گردد:

حداقل ۲۵ درصد از فضای باز پلاک ها باید به عنوان محوطه سازی و احداث فضای سبز خصوصی (باغچه و مانند آن) اختصاص یابد.

۵. بند ۴-۱-۴ و تبصره های ۵ و ۶ ذیل آن حذف می گردد.



شماره: ۱۰/۱۰۵۲۳۶

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۱۰

پیوست: ۴
آنی

باسمه تعالی

جناب آقای مهندس حیران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

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 «بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵» منضم به گزارش توجیهی و مستندات مربوطه برای سیر مراحل تأیید در شورای اسلامی شهر تهران و تصویب در مراجع ذی ربط تقدیم می گردد.

علیرضا آکافی
مف

جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا.
جناب آقای صارمی، معاون محترم شهرسازی و معماری.

جناب آقای مهدی عباسی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۰/۱۰۵۲۳۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص « بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵ » را ایفاد می نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۱۶۴۴ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در صد و چهل و سومین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ 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 ۱۴۰۲/۰۳/۱۳ به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ ۳۸ ط/ ۶

مهدی چمران
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران - مهدی چمران

موضوع: در جواب: ارجاع لایحه بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵

سلام علیکم

با احترام پیرو نامه شماره ۱۶۰/۲۰۷۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۳ با موضوع ارجاع لایحه بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵، پیشنهاد کمیسیون شهرسازی و معماری به پیوست جهت طرح در صحن شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.


مهدی عباسی
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران

عنوان:

**بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم
شهرداری منطقه ۱۵**

ماده واحد:

در راستای ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت و در اجرای بند (۳۴) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و به استناد جزء (۱) بند (۱۰) "طرح برنامه راهبردی مدیریت و برنامه ریزی حریم پایتخت" مصوب ۱۳۹۵/۰۳/۱۷ شورایعالی شهرسازی و معماری، مصوبه "طرح کالبدی سکونتگاه مسگرآباد، خاورشهر، قیامدشت در حریم شهرداری منطقه پانزده" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۶۵۷/۳۶۰۸ مورخ ۱۳۹۱/۲/۳۱ صرفاً در خصوص ضوابط کاربری مسکونی خاورشهر به شرح ذیل این مصوبه که ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران و جزو لاینفک این مصوبه می باشد، اصلاح و مورد تایید قرار گرفت و مراتب جهت سیر مراحل قانونی به مراجع ذیصلاح پیشنهاد می گردد:

اصلاحات ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵

۱. بند ۴-۱-۴- تحت عنوان "ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی" به قرار زیر اصلاح می‌گردد:

«حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه قطعات واقع در محدوده‌ی طرح در انواع الگوهای مسکن برابر با ۶۰ درصد به همراه اعطای ۲ متر پیشروی طولی است»

۲. جدول ذیل بند ۴-۱-۴-۱- دفترچه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی طرح توسعه کالبدی خاورشهر طبق جدول ذیل اصلاح می‌گردد:

جدول ۱: ضوابط احداث کاربری مسکونی

حداقل مساحت قطعه (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر میزان پیشروی (متر)	تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداقل تعداد تأمین پارکینگ
کمتر از ۲۰۰	۶۰	۲	۱۸۰	۳	۳	۳
۲۰۰ الی ۲۳۰	۶۰	۲	۲۴۰	۴	۴	۴
۲۳۰ الی ۲۶۰	۶۰	۲	۲۴۰	۴	۵	۵
۲۶۰ الی ۳۰۰	۶۰	۲	۲۴۰	۴	۶	۶

تبصره ۱- در صورت هرگونه تغییر مساحت قطعات ناشی از تجمیع حداکثر تعداد واحد مسکونی، نباید از مساحت قطعه تقسیم بر عدد ۵۰ تجاوز نماید.

تبصره ۲- اعطای هرگونه تراکم تشویقی در محدوده شهرک خاورشهر که مازاد بر جدول فوق باشد ممنوع است.

تبصره ۳- در صورتی که مساحت قطعات تا ۴٪ کمتر از حد نصاب قطعه بر اساس جدول فوق باشد و عرض دسترسی آن تأمین شده باشد، اعطای تراکم ساختمانی بر اساس جدول فوق بلامانع می‌باشد.

تبصره ۴- به کلیه قطعات واقع در دو محور شمالی- جنوبی «چگینی» و «موحد دانش» به عنوان راسته‌های اصلی مختلط با نقش تجاری- خدماتی در استخوانبندی شهرک خاورشهر، صرفاً با رعایت ضوابط و تبصره‌های مندرج در بند ۴-۴ طرح توسعه کالبدی خاورشهر، قابلیت ساخت‌وساز با تراکم ساختمانی ۲۴۰٪ به صورت سه طبقه مسکونی رو همکف تجاری اجازه داده می‌شود.

۳. مطابق زیر بند ۴-۴-۱-۴ طرح توسعه کالبدی خاور شهر با موضوع تراکم پایه براساس سند مالکیت رسمی و تعیین حداقل مساحت ۲۰۰ مترمربع قطعه مالکیت، ۱۸۰ درصد مشخص می‌گردد. لذا، آن دسته از تفکیک‌های غیر مجاز در وضعیت موجود محدوده، بایستی برای دریافت هرگونه مجوز ساخت‌وساز مطابق جدول شماره ۱ اقدام نمود.

۴. تبصره ۳ زیر بند ۴-۴-۱-۴ طرح توسعه کالبدی خاور شهر، با موضوع تغییر در حداکثر تعداد طبقات به تفکیک معابر ۱۲ و ۱۶ متری، به سبب تغییر در جدول ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی، حذف می‌گردد.

۵. تبصره ۴ بند ۴-۴-۱-۴ دفترچه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی طرح توسعه کالبدی خاورشهر به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

«احداث پیلوت صرفاً جهت تامین پارکینگ بلامانع است و جزء تراکم مسکونی محاسبه نمی‌گردد. همچنین احداث زیرزمین جهت تامین پارکینگ در کلیه قطعات ممنوع می‌باشد».

۶. بند ۴-۴-۱-۴ به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

«در کلیه‌ی پهنه‌ها، تخصیص حداقل ۳۵ درصد از سطح باز قطعه به فضای سبز و مشجر الزامی است».

۷. بند ۴-۴-۱-۴ طرح توسعه کالبدی خاور شهر، حذف می‌گردد.

۸. بند ۴-۱-۴-۷ و تبصره‌های ذیل آن حذف و به قرار زیر اصلاح می‌گردد:

«مطابق مقررات ملی ساختمان ساختمان‌های مسکونی ۳ طبقه و بیشتر باید به آسانسور مجهز باشند»

۹. بخش الف بند ۴-۱-۱۰- به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

«تامین پارکینگ در تمامی قطعات مسکونی دارای دسترسی سواره، به ازای هر واحد مسکونی، الزامی است»

۱۰. پیشنهاد اضافه نمودن یک جز به بند ۴-۱-۱۱ به قرار زیر ایفاد می‌گردد:

« با هدف تبدیل خاورشهر به یک شهرک نمونه، الگو و برخوردار از کیفیت‌های معماری در تناسب و سازگاری با بستر اقلیمی، شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت سه ماه، نسبت به تهیه ضوابط و دستورالعمل‌های ملاک عمل جهت طراحی نما و الگوهای معماری و مسکن اقدام، و جهت اجرا به معاونت شهرسازی و کمیته نمای منطقه ۱۵ شهر تهران ابلاغ نماید.»

۱۱. هرگونه ضابطه مندرج در دفترچه ضوابط کالبدی توسعه خاورشهر که مغایر با بندهای این مصوبه باشد، ملغی می‌گردد.