

تاریخ: 1404/04/11

شماره:

5732/4281/160
پیوسته: 3

شماره:
تاریخ:
پیوست:



بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی
شهردار محترم تهران

موضوع: مصوبه طرح موضعی ساماندهی بافت روستایی محله حکمت

سلام علیکم؛

با عنایت به نامه شماره 20/218010 مورخ 1404/02/30 « طرح موضعی ساماندهی بافت روستایی محله حکمت »، در سید و سی و سومین جلسه رسمی ششمین دوره شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ 1404/03/20 مطرح و پس از بحث و بررسی و مذاکرات انجام شده، مشتمل بر ماده واحده و پیوست آن شامل (نقشه و گزارش مربوطه) با اتفاق آراء موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (چهارده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می شود.

و طبق ماده یکصد و هجدهم (118) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و دهیاران مصوب 1375/3/1 و اصلاحات بعدی آن و پس از سیر مراحل قانونی، مصوبه مذکور لازم الاجرا خواهد بود. م/ 4281

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

- رونوشت: - رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران .
- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.
 - اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .
 - رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار .
 - رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.
 - معاون محترم نظارت و پیگیری اداره کل اداری و اجرایی شورای اسلامی شهر تهران .
 - دفتر هیات رئیسه و مصوبات (6/121 - شناسه: 4281).



جمهوری اسلامی ایران



شماره:
تاریخ:
پیوست:

مشخصات مصوبه

عنوان:

« طرح موضوعی ساماندهی بافت روستایی محله حکمت »

(مشتمل بر ماده و ماده و پیوست مربوط شامل (نقشه و گزارش مربوطه) که جزء لاینفک این

مصوبه می باشد)

(ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه : ۴۲۸۱

رده بندی مصوبه : (۶/۴۰۴/۳۳۳/۴)

مصوب سیصد و سی و سومین جلسه رسمی

دوره ششم شورای اسلامی شهر تهران

به تاریخ سه شنبه بیستم خرداد ماه ۱۴۰۴

این مصوبه در سامانه جامع مصوبات شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://laws.tehran.ir> قابل دسترسی است.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۴۲۸۱

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۴/۳۳۳/۴

ماده واحده:

در اجرای بند (۳۴) ماده یکصد و هفتم (۱۰۷) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و دهیاران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی و در راستای رعایت ارزش‌های تاریخی و هویتی، حفظ بافت ارزشمند محله و تأمین مسکن مناسب اصولی و ارتقاء کیفیت محیط شهری " طرح موضعی ساماندهی بافت روستایی محله حکمت " ارائه شده توسط شهرداری تهران به شرح پیوست این مصوبه که مهمور به مهر شورای اسلامی شهر تهران و جزو لاینفک این مصوبه می‌باشد به تأیید رسید که جهت سیر مراحل قانونی به کمیسیون ماده پنج

ارسال می‌گردد. ۶/۴۰۴ م ۶/۴۲۸۱/۱۳۱/۶





سازمان نوسازی شهر تهران

معاونت نوسازی و توسعه محله‌ای

عنوان گزارش

ساماندهی محدوده بافت روستایی محله حکمت

مشاور طرح:

شرکت مهندسين مشاور مبین شهر پایا / دفتر توسعه محله (چیدر، تجریش، قیطریه)

بهار ۱۴۰۴



فهرست مطالب

گام اول: تدقیق محدوده مطالعه و شناخت و تحلیل وضع موجود.....	۱
۱- ضرورت و اهداف طرح، جایگاه طرح در اسناد فرادست، دریافت نظرات ذی نفعان و تدقیق محدوده مداخله.....	۲
۱-۱ معرفی محدوده جغرافیایی حوزه فراگیر و بلافصل.....	۲
۲-۱ معرفی محدوده جغرافیایی حوزه طرح.....	۴
۳-۱ طرح مسئله و تبیین ضرورت، اهمیت و اهداف اصلی طرح.....	۵
۴-۱ بررسی نقش و جایگاه حوزه فراگیر، بلافصل و مداخله در طرح‌های فرادست.....	۶
۴-۱-۱ جایگاه محله و حوزه مداخله در طرح جامع شهر تهران، ۱۳۸۶.....	۶
۴-۱-۲ جایگاه محله و حوزه مداخله در طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، ۱۳۹۱.....	۸
۴-۱-۳ بررسی طرح تفصیلی قدیم محدوده.....	۹
۴-۱-۴ بررسی طرح‌های موضعی موثر بر محدوده و حوزه بلافصل.....	۹
۴-۱-۵ جمع بندی نتایج بررسی طرح‌های فرادست.....	۱۱
۵-۱ بررسی نظرات کلیه ذینفعان و ذی نفوذان.....	۱۱
۶-۱ تدقیق و معرفی حوزه مداخله مستقیم، بلافصل و فراگیر.....	۱۵
۲- شناخت و تحلیل وضع موجود.....	۱۷
۲-۱ بررسی ویژگی‌های کلی حوزه فراگیر(منطقه).....	۱۷
۲-۱-۱ بررسی کلان ویژگی‌های کالبدی- کارکردی و جمعیتی حوزه فراگیر(منطقه).....	۱۷
۲-۱-۱-۱ بررسی کاربری اراضی در سطح منطقه.....	۱۷
۲-۱-۱-۲ بررسی پهنه بندی طرح تفصیلی ملاک عمل.....	۱۸
۲-۱-۱-۳ بررسی جمعیت منطقه (طبق سرشماری سال ۱۳۹۵).....	۱۸
۲-۲ بررسی ویژگی‌های حوزه بلافصل(محله حکمت) و تاثیرات آن بر محدوده مداخله.....	۱۹
۲-۲-۱ مطالعه و بررسی پیشینه تاریخی و روند شکل گیری حوزه بلافصل (محله حکمت).....	۱۹
۲-۲-۲ بررسی ویژگیهای جمعیتی حوزه بلافصل (محله حکمت).....	۲۰
۲-۲-۲-۱ بررسی نظام جمعیتی موجود (براساس سرشماری سال ۱۳۹۵).....	۲۰



- ۲۰-۲-۲-۲ بررسی جمعیت پذیری مطابق طرح تفصیلی ملاک عمل..... ۲۰
- ۲۱-۲-۲-۲ بررسی ویژگی‌های کالبدی-کارکردی حوزه بلافصل (محله حکمت)..... ۲۱
- ۲۲-۲-۲-۲ مطالعه کاربری اراضی وضع موجود ۲۲
- ۲۳-۲-۲-۲ بررسی دانه بندی قطعات..... ۲۳
- ۲۴-۲-۲-۲ بررسی کیفیت قطعات..... ۲۴
- ۲۵-۲-۲-۲ بررسی مشخصات محدوده بافت فرسوده مصوب..... ۲۵
- ۲۶-۲-۲-۲ بررسی تعداد طبقات..... ۲۶
- ۲۷-۲-۲-۲ بررسی ابنیه تاریخی و ارزشمند محله حکمت..... ۲۷
- ۲۸-۲-۲-۲ بررسی پهنه‌بندی طرح تفصیلی ملاک عمل..... ۲۸
- ۲۹-۲-۲-۲ بررسی کاربری تثبیت شده طبق طرح تفصیلی ملاک عمل..... ۲۹
- ۳۰-۲-۲-۲ بررسی سرانه‌های خدماتی موجود و افق طرح تفصیلی..... ۳۰
- ۳۱-۲-۲-۲ بررسی پراکنش کاربری های خدماتی موجود در حوزه بلافصل..... ۳۱
- ۳۲-۲-۲-۲ بررسی حرائم طرح تفصیلی..... ۳۲
- ۳۳-۲-۲-۲ بررسی پوسته طرح تفصیلی..... ۳۳
- ۳۴-۲-۲-۲ بررسی نظام دسترسی و سلسله مراتب شبکه معابر حوزه بلافصل..... ۳۴
- ۳۵-۲-۲-۲ بررسی ویژگی های حوزه مداخله..... ۳۵
- ۳۶-۲-۲-۲ مطالعه و بررسی پیشینه تاریخی و روند شکل گیری حوزه مداخله..... ۳۶
- ۳۷-۲-۲-۲ بررسی ویژگی های جمعیتی محدوده مداخله..... ۳۷
- ۳۸-۲-۲-۲ بررسی ویژگی‌های جمعیتی، تحلیل ساختار جمعیت و تحولات جمعیتی..... ۳۸
- ۳۹-۲-۲-۲ بررسی ویژگی‌های اجتماعی - فرهنگی..... ۳۹
- ۴۰-۲-۲-۲ بررسی نظام کالبدی حوزه مداخله..... ۴۰
- ۴۱-۲-۲-۲ بررسی کاربری اراضی وضع موجود..... ۴۱
- ۴۲-۲-۲-۲ بررسی کاربری های تثبیت شده ملاک عمل در محدوده مداخله..... ۴۲
- ۴۳-۲-۲-۲ بررسی پهنه بندی طرح تفصیلی ملاک عمل..... ۴۳

- ۴۵.....۴-۳-۳-۲ بررسی و تحلیل موقعیت محدوده مداخله در سازمان فضایی محدوده بلافصل
- ۴۶.....۵-۳-۳-۲ ابنیه تاریخی و واجد ارزش و الگوهای معماری واجد ارزش
- ۴۷.....۶-۳-۳-۲ بررسی بافت فرسوده مصوب در محدوده مداخله
- ۴۹.....۷-۳-۳-۲ بررسی کیفیت ابنیه در محدوده مداخله
- ۵۰.....۸-۳-۳-۲ بررسی الگوی دانه‌بندی قطعات در محدوده مداخله
- ۵۱.....۹-۳-۳-۲ بررسی تعداد طبقات و تراکم ساختمانی در محدوده مداخله
- ۵۲.....۱۰-۳-۳-۲ گونه بندی الگوهای همنشینی توده و فضا در محدوده مداخله
- ۵۳.....۱۱-۳-۳-۲ نحوه تامین پارکینگ قطعات در محدوده مداخله
- ۵۳.....۴-۳-۲ بررسی حرائم طرح تفصیلی در محدوده مورد مطالعه
- ۵۴.....۵-۳-۲ بررسی نظام اقتصادی محدوده مداخله
- ۵۴.....۱-۵-۳-۲ بررسی وضعیت اقتصادی و درآمدی ساکنین محدوده
- ۵۶.....۶-۳-۲ بررسی پوسته طرح تفصیلی در محدوده طرح
- ۵۶.....۷-۳-۲ بررسی نظام دسترسی و شبکه معابر حوزه مداخله
- ۵۷.....۸-۳-۲ بررسی نظام حقوقی- مالکیتی حوزه مداخله
- ۵۷.....۱-۸-۳-۲ تدقیق وضعیت مالکیت
- ۵۹.....۲-۸-۳-۲ بررسی حقوق مکتسبه موجود به تفکیک کلیه قطعات در حوزه مداخله
- ۶۰.....۳-۸-۳-۲ بررسی مسائل و مشکلات موجود به لحاظ حقوق مکتسبه اراضی و املاک
- ۶۰.....۴-۸-۳-۲ جمع بندی و تحلیل یکپارچه مطالعات نظام های بررسی شده
- ۶۶.....۳- پیشنهادات
- ۶۷.....۱-۳ بیانیه چشم‌انداز طرح
- ۶۷.....۲-۳ تدوین اهداف طرح (کلان- خرد)
- ۶۷.....۳-۳ سازمان فضایی پیشنهادی
- ۶۷.....۴-۳ حوزه‌بندی پیشنهادی
- ۵-۳ پهنه‌بندی پیشنهادی و مقایسه با طرح تفصیلی ملاک عمل و ارائه دلایل توجیهی

- ۳-۶ پیشنهادات پوسته و پارکینگ..... ۷۲
- ۳-۷ کاربری تثبیت شده پیشنهادی و مقایسه با طرح تفصیلی ملاک عمل..... ۷۵
- ۳-۸ تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز..... ۷۹

فهرست جداول

- جدول ۱. حدود محله حکمت در وضع موجود..... ۲
- جدول ۲. مشخصات جمعیتی و مساحت محله حکمت..... ۲
- جدول ۳: اهداف طرح جامع تهران و مصداق محله حکمت..... ۷
- جدول ۴: بررسی مسائل و مشکلات محله در جلسات با ذی نفعان..... ۱۴
- جدول ۵: بررسی مسائل و مشکلات محدوده مورد مداخله..... ۱۵
- جدول ۶: بررسی کاربری اراضی منطقه یک در طرح تفصیلی..... ۱۷
- جدول ۷: ویژگی جمعیتی منطقه یک..... ۱۹
- جدول ۸. ویژگی جمعیتی محله حکمت..... ۲۰
- جدول ۹: پیش بینی جمعیت محله حکمت در افق طرح (مطابق با طرح تفصیلی ملاک عمل)..... ۲۰
- جدول ۱۰: پیش بینی جمعیت محله حکمت در افق طرح (مطابق با پهنه بندی طرح تفصیلی ملاک عمل)..... ۲۲
- جدول ۱۱: بررسی کاربری اراضی محدوده محله حکمت..... ۲۳
- جدول ۱۲. بررسی دانه بندی قطعات محله حکمت..... ۲۵
- جدول ۱۳: بررسی کیفیت قطعات محدوده محله حکمت..... ۲۶
- جدول ۱۴: ویژگی بافت فرسوده مصوب محله حکمت..... ۲۷
- جدول ۱۵: تعداد طبقات محدوده محله حکمت..... ۲۸
- جدول ۱۶: بناهای تاریخی و ارزشمند محله حکمت..... ۲۹
- جدول ۱۷. پهنه بندی محله حکمت..... ۳۰
- جدول ۱۸: کاربری تثبیت شده محله حکمت.....
- جدول ۱۹. بررسی سرانه خدماتی محله حکمت در وضع موجود.....

- جدول ۲۰: بررسی سرانه خدماتی محله حکمت مطابق با جمعیت پذیری طرح تفصیلی ملاک عمل..... ۳۳
- جدول ۲۱: بررسی کد پسته معابر مطابق با طرح تفصیلی..... ۳۸
- جدول ۲۲: ویژگی اجتماعی محدوده مورد مطالعه..... ۴۲
- جدول ۲۳: بررسی کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه..... ۴۳
- جدول ۲۴: بررسی کاربری‌های تثبیت شده محدوده مورد مطالعه..... ۴۴
- جدول ۲۵: پهنه بندی محدوده طرح..... ۴۵
- جدول ۲۶: موقعیت بناهای تاریخی در محدوده مورد مطالعه..... ۴۷
- جدول ۲۷: ویژگی بافت فرسوده در محدوده مورد مطالعه..... ۴۸
- جدول ۲۸: بررسی کیفیت قطعات در محدوده مورد مطالعه..... ۴۹
- جدول ۲۹: بررسی دانه بندی قطعات در محدوده مورد مطالعه..... ۵۰
- جدول ۳۰: بررسی تعداد طبقات قطعات در محدوده مورد مطالعه..... ۵۱
- جدول ۳۱: توده و فضا در محدوده مورد مطالعه..... ۵۲
- جدول ۳۲: ویژگی پلاک های واقع در پهنه گسل..... ۵۴
- جدول ۳۳: بررسی شغل سرپرست خانوار..... ۵۴
- جدول ۳۴: بررسی کد معابر پسته طرح تفصیلی..... ۵۶
- جدول ۳۵: بررسی وضعیت حقوقی و مالکیتی پلاک های محدوده مورد مطالعه..... ۵۸
- جدول ۳۶: وضعیت پرونده شهرسازی پلاک های محدوده طرح..... ۵۸
- جدول ۳۷: وضعیت اسناد مالکیت پلاک های محدوده طرح..... ۵۸
- جدول ۳۸: وضعیت حقوق مکتسبه پلاک ها..... ۵۹
- جدول ۳۹: سوات..... ۶۱
- جدول ۴۰: تحلیل یکپارچه..... ۶۵
- جدول ۴۱: بیانیه راهبردی..... ۶۷
- جدول ۴۲: مشخصات حوزه بندی طرح پیشنهادی.....
- جدول ۴۳: مشخصات زیر حوزه های طرح پیشنهادی.....

- جدول ۴۴: تحلیل تغییر زیر پهنه R۲۱۲ به R۱۲۱-۱ ۷۰
- جدول ۴۵: مقایسه زیر پهنه‌های طرح تفصیلی و پهنه‌بندی پیشنهادی ۷۲
- جدول ۴۶: پوستر پیشنهادی معابر ۷۳
- جدول ۴۷: جمعیت پذیری محدوده طبق پهنه بندی طرح پیشنهادی ۷۶
- جدول ۴۸: مقایسه سرانه های خدماتی در وضع موجود، پیشنهاد طرح تفصیلی، بر اساس طرح موضعی ۷۷
- جدول ۴۹: مقایسه کاربری تثبیت شده طرح تفصیلی و کاربری تثبیت شده طرح موضعی پیشنهادی ۷۸

فهرست جداول ضوابط

- جدول ۱: مشخصات حوزه های طرح ۷۹
- جدول ۲: ضوابط ساخت و ساخت در زیر پهنه R۱۲۱-۱ ۸۰

فهرست نقشه‌ها

- نقشه ۱: موقعیت محله حکمت در شهر تهران ۳
- نقشه ۲: موقعیت محله حکمت در منطقه یک ۳
- نقشه ۳: موقعیت محله حکمت در ناحیه ۸ ۴
- نقشه ۴: موقعیت محدوده مورد مطالعه در محله حکمت ۴
- نقشه ۵: موقعیت محدوده مورد مطالعه ۵
- نقشه ۶: موقعیت بافت ارزشمند روستایی محله حکمت در سازمان فضایی منطقه یک ۸
- نقشه ۷: طرح تفصیلی قدیم محدوده بافت ارزشمند روستایی محله حکمت ۹
- نقشه ۸: موقعیت طرح‌های موضعی پیشنهادی در طرح تفصیلی منطقه ۱۰
- نقشه ۹: موقعیت طرح‌های موضعی در سطح محله ۱۰
- نقشه ۱۰: موقعیت حوزه مداخله در حوزه بلا فصل و فراگیر طرح ۱۶
- نقشه ۱۱: کاربری اراضی منطقه یک در طرح تفصیلی ۱۷
- نقشه ۱۲: پهنه بندی منطقه یک طرح تفصیلی ۱۸
- نقشه ۱۳: کاربری اراضی محدوده محله حکمت ۱۸
- نقشه ۱۴: بررسی دانه بندی قطعات محله حکمت ۱۸

- نقشه ۱۵: بررسی کیفیت قطعات محدوده محله حکمت..... ۲۶
- نقشه ۱۶: بافت فرسوده مصوب محدوده محله حکمت..... ۲۷
- نقشه ۱۷: بررسی تعداد طبقات محدوده محله حکمت..... ۲۸
- نقشه ۱۸: موقعیت بناهای تاریخی و ارزشمند محله حکمت..... ۲۹
- نقشه ۱۹: پهنه بندی محدوده محله حکمت..... ۳۰
- نقشه ۲۰: پراکنش کاربری تثبیت شده محله حکمت..... ۳۲
- نقشه ۲۱: پراکنش کاربری خدماتی موجود در محله حکمت..... ۳۴
- نقشه ۲۲: شعاع عملکردی کاربری های خدماتی طرح تفصیلی..... ۳۵
- نقشه ۲۳: موقعیت غسل در منطقه یک شهرداری تهران..... ۳۶
- نقشه ۲۴: موقعیت غسل در منطقه یک محله حکمت..... ۳۷
- نقشه ۲۵: پوسته پیشنهادی طرح تفصیلی ملاک عمل..... ۳۸
- نقشه ۲۶: سلسله مراتب دسترسی معابر..... ۳۸
- نقشه ۲۷: کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه..... ۴۳
- نقشه ۲۸: کاربری تثبیت شده محدوده مورد مطالعه..... ۴۴
- نقشه ۲۹: پهنه بندی طرح تفصیلی محدوده مورد مطالعه..... ۴۵
- نقشه ۳۰: سازمان فضایی موجود..... ۴۶
- نقشه ۳۱: موقعیت بناهای تاریخی در محدوده مورد مطالعه..... ۴۷
- نقشه ۳۲: موقعیت بافت فرسوده در محدوده مورد مطالعه..... ۴۸
- نقشه ۳۳: کیفیت قطعات در محدوده مورد مطالعه..... ۴۹
- نقشه ۳۴: دانه بندی قطعات در محدوده مورد مطالعه..... ۵۰
- نقشه ۳۵: تعداد طبقات محدوده مورد مطالعه..... ۵۱
- نقشه ۳۶: سطح اشغال محدوده مورد مطالعه..... ۵۲
- نقشه ۳۷: توده و فضا در محدوده مورد مطالعه.....
- نقشه ۳۸: تعداد طبقات محدوده.....

نقشه ۳۹: نحوه تامین پارکینگ قطعات محدوده طرح.....	۵۳
نقشه ۴۰: موقعیت گسل در محدوده مورد مطالعه.....	۵۴
نقشه ۴۱: نظام فعالیت محله حکمت.....	۵۵
نقشه ۴۲: پوسته طرح تفصیلی در محدوده مداخله.....	۵۶
نقشه ۴۳: سلسله مراتب دسترسی در محدوده مورد مطالعه.....	۵۷
نقشه ۴۴: موقعیت پلاک های دارای پرونده شهرسازی.....	۵۸
نقشه ۴۵: موقعیت پلاک های دارای سند مالکیت.....	۵۸
نقشه ۴۶: حقوق مکتسبه.....	۵۹
نقشه ۴۷: سازمان فضایی پیشنهادی.....	۶۸
نقشه ۴۸: حوزه بندی پیشنهادی.....	۶۹
نقشه ۴۹: زیرحوزه پیشنهادی.....	۷۰
نقشه ۵۰: موقعیت پهنه بندی پیشنهادی در محدوده محله حکمت.....	۷۰
نقشه ۵۱: پهنه بندی پیشنهادی.....	۷۱
نقشه ۵۲: پوسته پیشنهادی معابر.....	۷۲

فهرست تصاویر

تصویر ۱. برگزاری جلسات با مدیریت شهری.....	۱۴
تصویر ۲. سیر تحول تاریخی محله حکمت.....	۱۹
تصویر ۳. عکس هوایی سال های مختلف محدوده حکمت دزاشیب.....	۴۰
تصویر ۴. بناهای تاریخی در محدوده مورد مطالعه.....	۴۷
تصویر ۵: بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه.....	۴۸

فهرست نمودارها

نمودار ۱: کلیه ذی نفعان و ذی نفوذان.....

- نمودار ۲: بررسی معضلات محدوده مورد مداخله..... ۱۵
- نمودار ۳: بررسی میزان تمایل به مشارکت در محدوده طرح..... ۴۲
- نمودار ۴: بررسی شغل سرپرست خانوار در محدوده مورد مطالعه..... ۵۴
- نمودار ۵: نظام فعالیت در محله حکمت..... ۵۵
- نمودار ۶: وضعیت پرونده شهرسازی پلاک های محدوده طرح..... ۵۸
- نمودار ۷: وضعیت اسناد مالکیت پلاک های محدوده طرح..... ۵۸

گام اول: تدقیق محدوده مطالعه و شناخت و تحلیل وضع موجود

۱- ضرورت و اهداف طرح، جایگاه طرح در اسناد فرادست، دریافت نظرات ذی نفعان و تدقیق محدوده

مداخله

۱-۱. معرفی محدوده جغرافیایی حوزه فراگیر و بلافصل

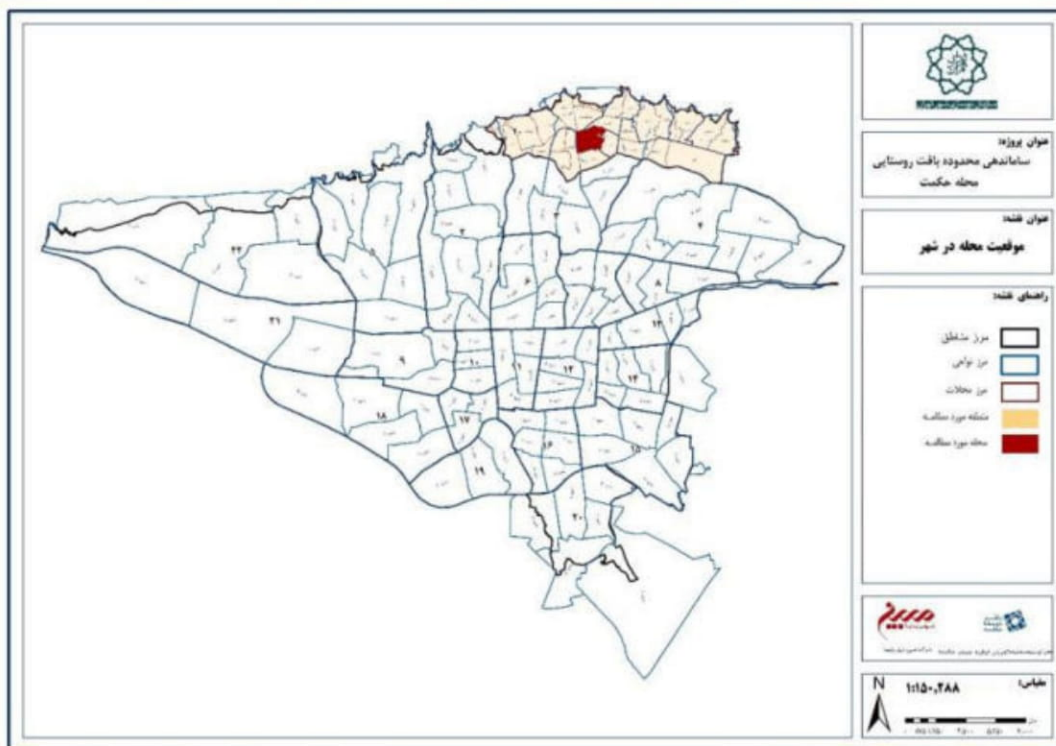
محله حکمت در ناحیه هشت منطقه یک قرار دارد و به همراه محله چیدر ناحیه ۸ این منطقه را تشکیل می دهد. محدوده آن از شمال با محله دزاشیب از شرق با محله چیدر، از جنوب با قیطریه و از غرب با تجریش هم مرز می باشد. منطقه ۱ از شهرداری تهران دارای ۱۰ ناحیه شهرداری و بیست و هفت محله از جمله: اراج، ازگل، امامزاده قاسم، اوین، باغ فردوس، تجریش، جماران، چیدر، حصار بوعلی، حکمت، دارآباد، دربند، درکه، دزاشیب، زعفرانیه، سوهانک، شهرک دانشگاه، شهرک نفت، شهرک شهید محلاتی، فرمانیه، قیطریه، کاشانک، کوهسار، گلابدره، محمودیه، نیاوران و ولنجک است. جمعیت منطقه بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵، ۴۹۳۸۸۹ هزار نفر برآورد می شود که از این تعداد ۱۲۹۷۳ نفر ساکن در بافت ناکارآمد شهری هستند. محله حکمت با مساحتی بالغ بر ۱۹۵ هکتار و ۳۹۰۳ پلاک در بخش مرکزی منطقه یک واقع است.

جدول ۱: حدود محله حکمت در وضع موجود

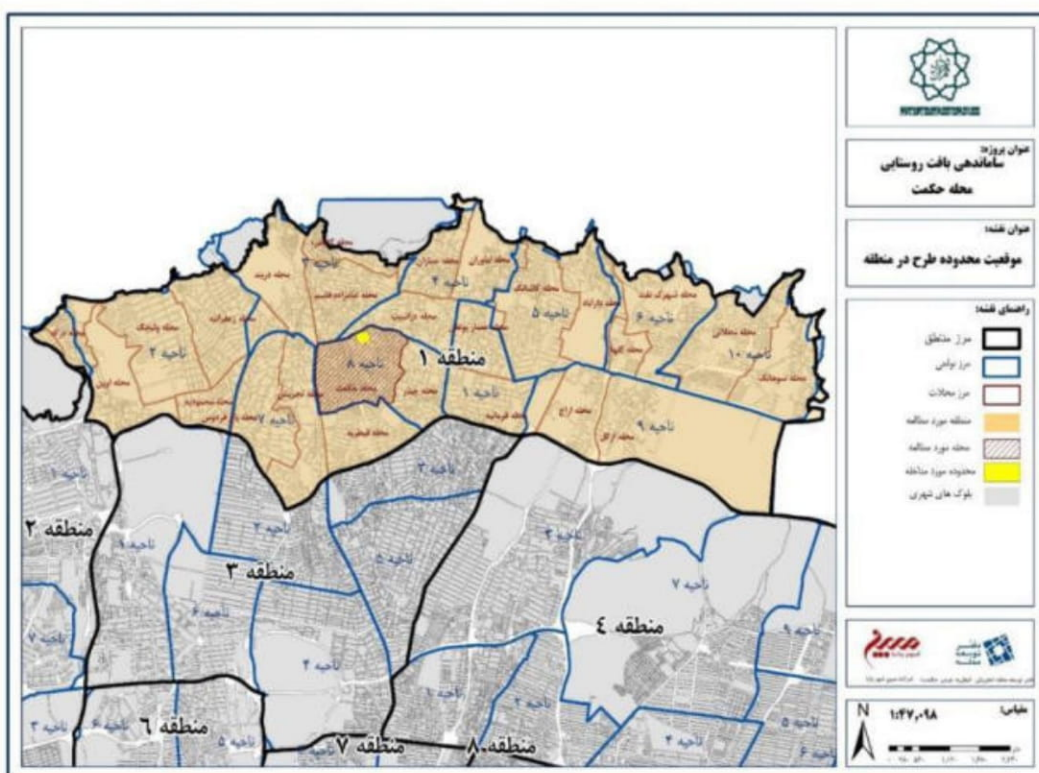
حدود محله در وضع موجود (محدوده طرح تفصیلی ملاک عمل)	
شمال	خیابان دزاشیب و لواسانی
شرق	خیابان براتی
غرب	خیابان شریعتی
جنوب	بلوار صبا

جدول ۲: مشخصات جمعیتی و مساحت محله حکمت

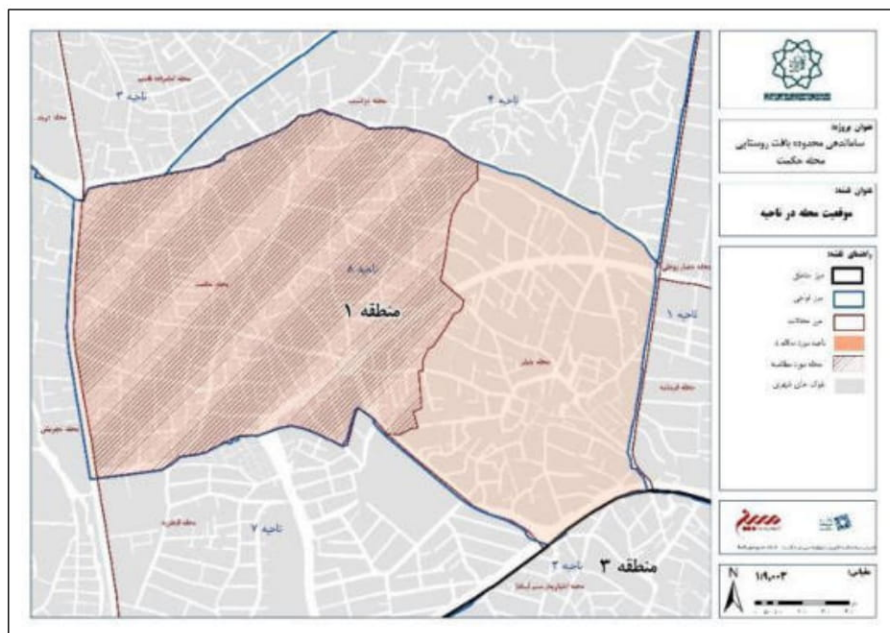
مشخصات کلی	۱۳۸۵	۱۳۹۵
جمعیت منطقه یک (نفر)	۳۷۹۹۶۲	۴۹۳۸۸۹
وسعت منطقه یک (هکتار)	۴۵۷۳٫۲۲	۴۶۶۱
تعداد پلاک منطقه یک	-	۳۹۳۰۴
وسعت محله حکمت (هکتار)	-	۱۹۵
جمعیت محله حکمت (نفر)	-	۴۰۴۳۴
نسبت درصد مساحت محله به منطقه	-	۴٫۱۸
درصد جمعیت محله به منطقه	-	۸٫۱۹
تعداد پلاک محله حکمت	-	۳۹۰۳
نسبت درصد پلاک محله به منطقه	-	۹٫۹۳
تعداد قطعه فرسوده محله	-	۳۰۵



نقشه ۱: موقعیت محله حکمت در شهر تهران



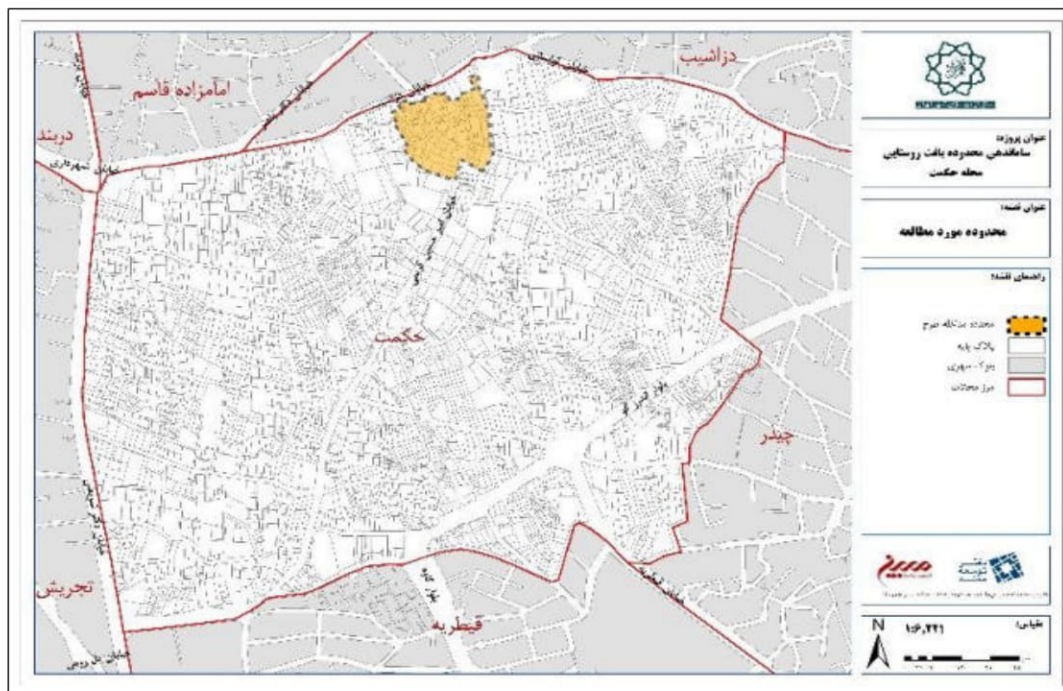
نقشه ۲: موقعیت محله حکمت در منطقه یک



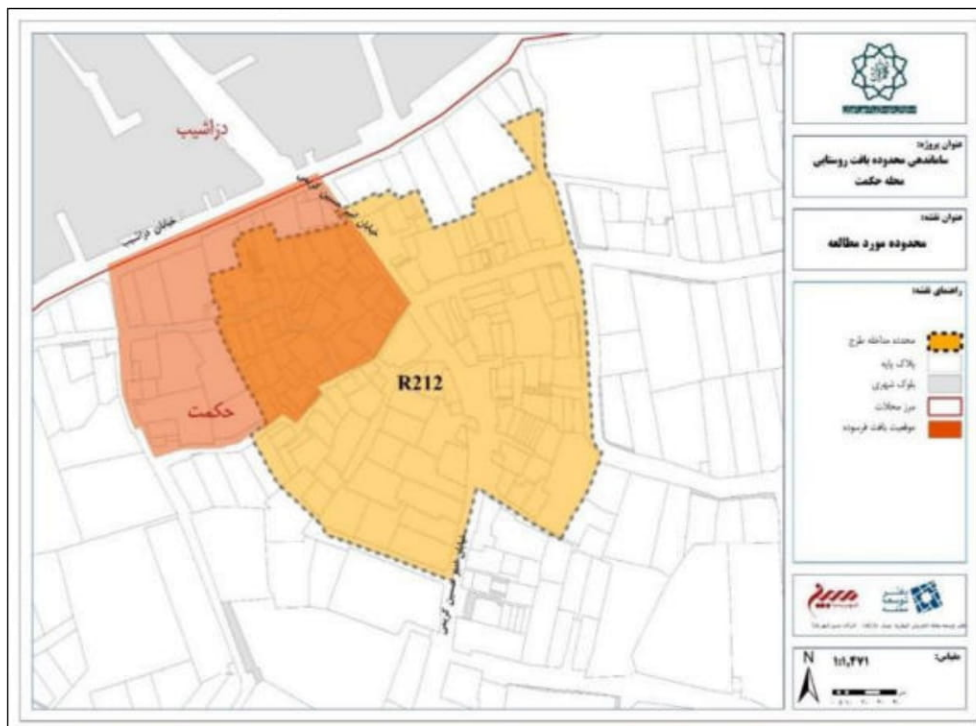
نقشه ۳: موقعیت محله حکمت در ناحیه ۸

۲-۱. معرفی محدوده جغرافیایی حوزه طرح

محدوده طرح با مساحتی بالغ بر ۳,۳ هکتار و ۱۵۵ پلاک در محدوده شمالی محله حکمت قرار دارد. این محدوده در جنوب محور دزاشیب و در اطراف تکیه ارزشمند دزاشیب واقع شده است.



نقشه ۴: موقعیت محدوده مورد مطالعه در محله حکمت



نقشه ۵: موقعیت محدوده مورد مطالعه

۳-۱. طرح مسئله و تبیین ضرورت، اهمیت و اهداف اصلی طرح

• طرح مساله

هسته اولیه محله حکمت در محدوده شمالی این محله و در اطراف ابنیه ارزشمند چون تکیه و حمام دزاشیب قرار دارد. این محدوده دارای مساحت ۴,۲ هکتار (با احتساب معابر) و با ۱۵۵ پلاک دارای مساحت ۳,۳ هکتار (بدون احتساب معابر) است که از آن ۵۲ پلاک با مساحت ۸۰۸۷,۳۵ مترمربع در بافت فرسوده مصوب قرار دارد. طرح تفصیلی ملاک عمل این محدوده را به عنوان **محدوده ارزشمند روستایی** لحاظ نموده است که امکان دریافت ۱۲۰٪ تراکم را دارد. مطالعات نشان می‌دهد در محدوده بافت روستایی محله حکمت ضوابط پیشنهادی طرح تفصیلی ملاک عمل پاسخ گوی مناسبی نبوده و برخلاف سایر پهنه‌های این محله، به واسطه وجود مشکلات مرتبط با ضوابط پهنه‌بندی طرح تفصیلی (دریافت ۱۲۰٪ تراکم) تمایل افراد به نوسازی بافت از سال ۹۱ بسیار کاهش یافته و روز به روز بر **فرسودگی و ناکارآمدی** آن افزوده می‌گردد.

• تبیین ضرورت و اهمیت موضوع

محله حکمت از محلات واقع در منطقه یک شهرداری تهران می باشد که با توجه به بررسی های صورت گرفته مشخص شده که در محدوده ارزشمند روستایی ضوابط پیشنهادی طرح تفصیلی ملاک عمل پاسخ گوی مناسبی نبوده است، لذا با گذشت حدود یک دهه از اجرای طرح تفصیلی، طرح تفصیلی به دلایل مختلف نظیر ضوابط و مقررات ناکارآمد و نامنتطب با شرایط قطعات موجود، وجود چالش های اقتصادی ساخت و ساز، عدم توجه به حقوق مکتمسبه پلاک ها، عدم توجه به مورفولوژی بافت قدیمی و ناکارآمد موجود و همچنین در نظر نگرفتن مباحث اجتماعی و نیازهای ساکنان محله محقق نگردیده است. لذا ضروری است جهت اجرای طرح های توسعه ای و نوسازی بافت فرسوده محله و سایر اهداف طرح های فرادست، در ضوابط محدوده های ناکارآمد و قدیمی محله بازنگری صورت گیرد. از این رو بر آن شدیم تا در راستای تکمیل مطالعات شهری به بررسی پهنه مذکور پرداخته و با ارائه طرح و ضوابط مناسب محدوده به ارتقای کیفیت محیطی آن، برقراری عدالت فضای شهری، حفظ عرصه های ارزشمند فرهنگی و تاریخی کمک کنیم.

• اهداف طرح

به طور کلی اهداف طرح ساماندهی بافت ارزشمند روستایی محله حکمت به شرح زیر می باشد:

- بهسازی ساختار اصلی محله
- حفظ هویت بومی محله
- تثبیت جمعیت حاضر با توانمندسازی ساکنین و اجرای سیاست های تشویقی
- بازنگری در پهنه بندی به دلیل راکد ماندن ساخت و ساز
- بازنگری در معابر پیشنهادی
- تسریع و تشویق به نوسازی و تجمیع در بلوکهای فرسوده
- فراهم کردن زمینه بهتر برای توسعه محله
- فراهم کردن امکان خدمات رسانی و امداد رسانی مطلوب به بافت
- تامین خدمات مورد نیاز محله

۴-۱. بررسی نقش و جایگاه حوزه فراگیر، بلا فصل و مداخله در طرح های فرادست

۴-۱-۱. جایگاه محله و حوزه مداخله در طرح جامع شهر تهران، ۱۳۸۶ (بررسی طرح جامع، نقشه ها،

ضوابط، احکام و منویات)

الگوی توسعه منطقه یک با هدف پیگیری چشم اندازهای آن به شرح زیر است:



- تثبیت شخصیت وحدت یافته منطقه یک (محدوده شمیران) به عنوان پهنه گردشگری، تفرجگاهی شهر تهران به همراه توسعه فعالیت‌های دیپلماتیک (سیاسی) و بین‌المللی
 - حفظ الگوی کارکردی و کالبدی سکونتگاه‌های ممتاز
 - هدایت سرمایه‌گذاری بخش اقتصادی به بخش خدمات جهت هویت فرهنگی، اجتماعی و محیطی منطقه
- در ذیل به مقایسه اهداف طرح جامع کلان‌شهر تهران و منطقه یک و مصادیق آن در محله حکمت اشاره شده است:
- جدول ۳. اهداف طرح جامع تهران - و مصادیق محله حکمت**

طرح جامع	منطقه	مصادیق در محله حکمت
بهبود و ارتقای کیفیت محیط شهری و ساماندهی کالبدی آن با پهنه‌بندی و تعیین محدوده‌های اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و محدوده‌های نیازمند مداخله به‌ویژه بافت‌های فرسوده به‌منظور بهسازی، نوسازی و بازسازی	حفظ توازن و تحکیم انسجام کالبدی شهری با مداخله هماهنگ و برنامه‌ریزی شده جهت حفظ پهنه‌های ارزشمند موجود، و بهسازی و ساماندهی پهنه‌های فرسوده و مسئله‌دار و توسعه پتانسیل‌های موجود در منطقه	ساماندهی بافت‌های ارزشمند روستایی با هدف احیای هویت تاریخی و فرهنگی، حفاظت از میراث تاریخی، تعیین و تدقیق بافت‌های فرسوده و مسئله‌دار با استفاده از معیارهای موجود و پیشنهاد راهکارهای مختلف برای دخالت در این پهنه‌ها
بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران	بهسازی و نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده	ساماندهی بافت فرسوده حکمت
حفاظت از محیط زیست و ایمن‌سازی شهر تهران از سوانح طبیعی (زلزله، سیل و ...)	کنترل و مقاوم‌سازی ساخت‌وسازها	کنترل تراکم ساختمانی در سطح محله
ساماندهی سیما و منظر شهری با تأکید بر هویت معماری و شهرسازی ایرانی و اسلامی	حفظ ویژگی‌های تاریخی و ذهنی منطقه	حفظ عناصر تاریخی و ارزشمند
ارتقای کیفیت زیست‌محیطی شهر تهران و حفاظت از میراث طبیعی و تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری با اجرای طرح‌های موضعی و موضوعی برای عمران و توسعه شهری	حفظ ویژگی‌های تاریخی و عملکردی منطقه با توسعه مراکز محلات قدیمی، حفظ عناصر تاریخی باارزش، توسعه فعالیت‌های دیپلماتیک و گردشگری طبیعی	حفظ ابنیه و آثار باارزش تاریخی (مصوب و حفاظت‌شده سازمان میراث فرهنگی) با در نظر گرفتن حریم حفاظتی آن‌ها (تکیه و حمام دزاشیب)-
بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل‌ونقل با توسعه زیرساخت‌ها و سیستم حمل‌ونقل همگانی به‌ویژه قطار شهری و اعمال مدیریت تقاضای سفر	بهبود نظام ترافیک و شبکه حمل‌ونقل با تکیه بر حمل‌ونقل همگانی و کمترین دخالت در شبکه معابر موجود منطقه	-پیشنهاد پارکینگ در محله تأمین شبکه حمل‌ونقل عمومی برای مراکز محلات تعیین سلسله‌مراتب برای شبکه حمل‌ونقل موجود

۱-۴-۲. جایگاه محله و حوزه مداخله در طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، ۱۳۹۱

❖ جایگاه محدوده بافت ارزشمند حکمت در سازمان فضایی منطقه یک

- بافت قدیمی اطراف تکیه دزاشیب به عنوان بافت ارزشمند روستایی
- حمام دزاشیب و باغ عمارت خیابان دزاشیب به عنوان آثار تاریخی حفاظت شده
- بافت فرسوده با اولویت سوم بازسازی
- در محدوده بافت فرسوده شیوه بهسازی جهت مرمت توصیه می شود. هدایت داخلی بافت با عنایت به سیاست های تشویقی نظیر تراکم مناسب و اصلاح معابر در این امر مؤثر خواهد بود.
- ❖ بافت فرسوده حکمت در طرح تفصیلی منطقه:

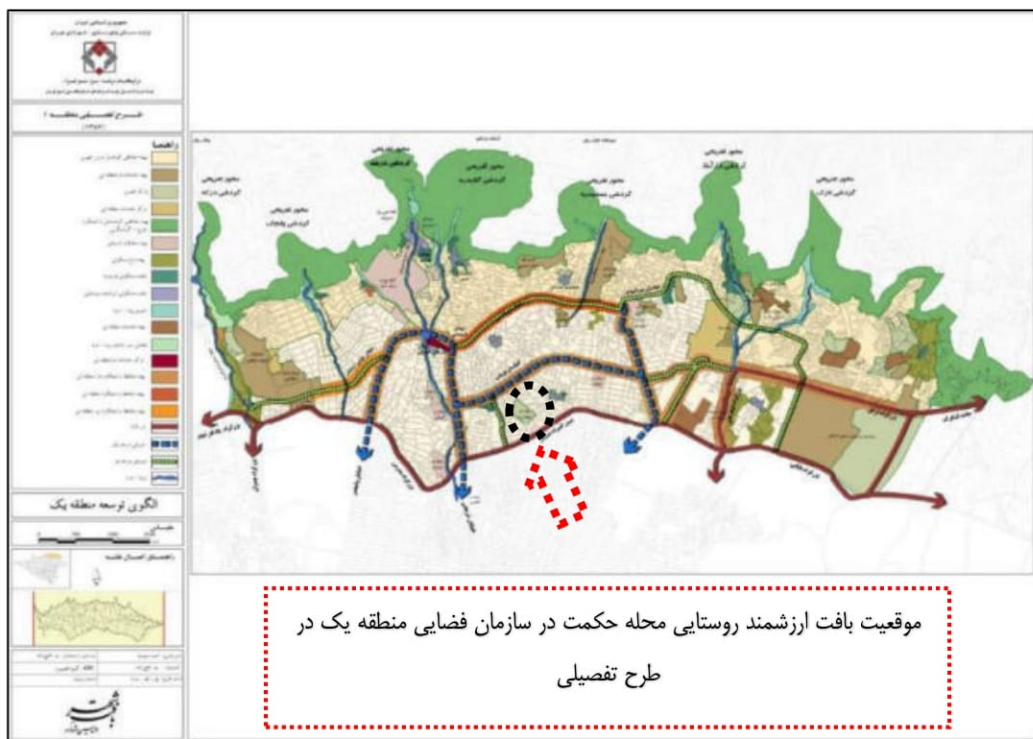
بافت ده دزاشیب از قدیمی ترین بافت های منطقه است که در نزدیکی میدان تجریش استقرار یافته است. شبکه

معابر کم عرض و ارگانیک، پراکندگی قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع، قدمت بالای ابنیه، تراکم جمعیتی بالا و اسکان طبقه

اجتماعی و اقتصادی پایین تر نسبت به نواحی همجوار در این محدوده از مسائل اصلی این بافت می باشد.

شیوه بهسازی جهت مرمت این بافت توصیه می شود. هدایت داخلی بافت با عنایت به سیاست های

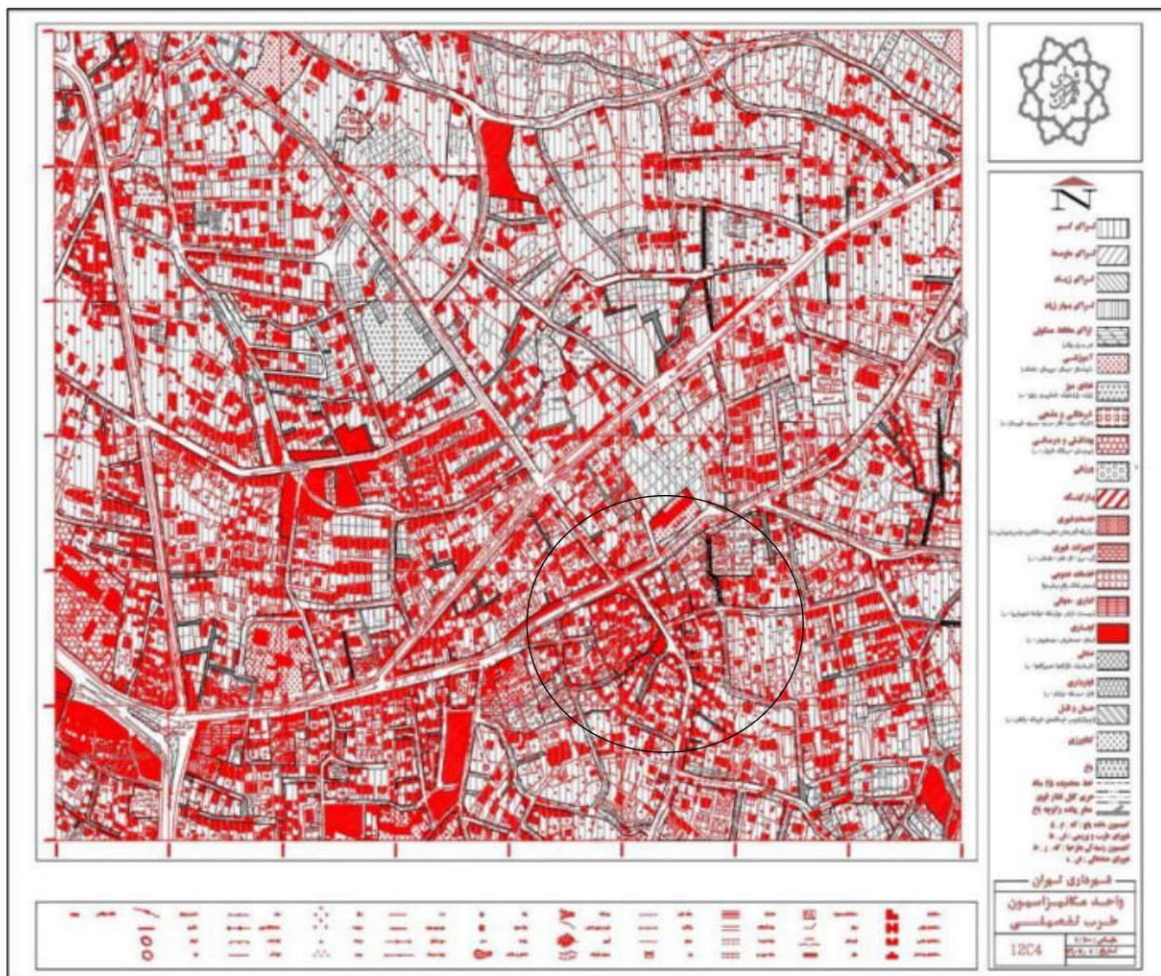
تشویقی نظیر تراکم مناسب و اصلاح معابر در این امر مؤثر خواهد بود.



نقشه ۶: موقعیت بافت ارزشمند روستایی محله حکمت در سازمان فضایی منطقه یک (طرح تفصیلی منطقه)

۳-۴-۱. بررسی طرح تفصیلی قدیم محدوده

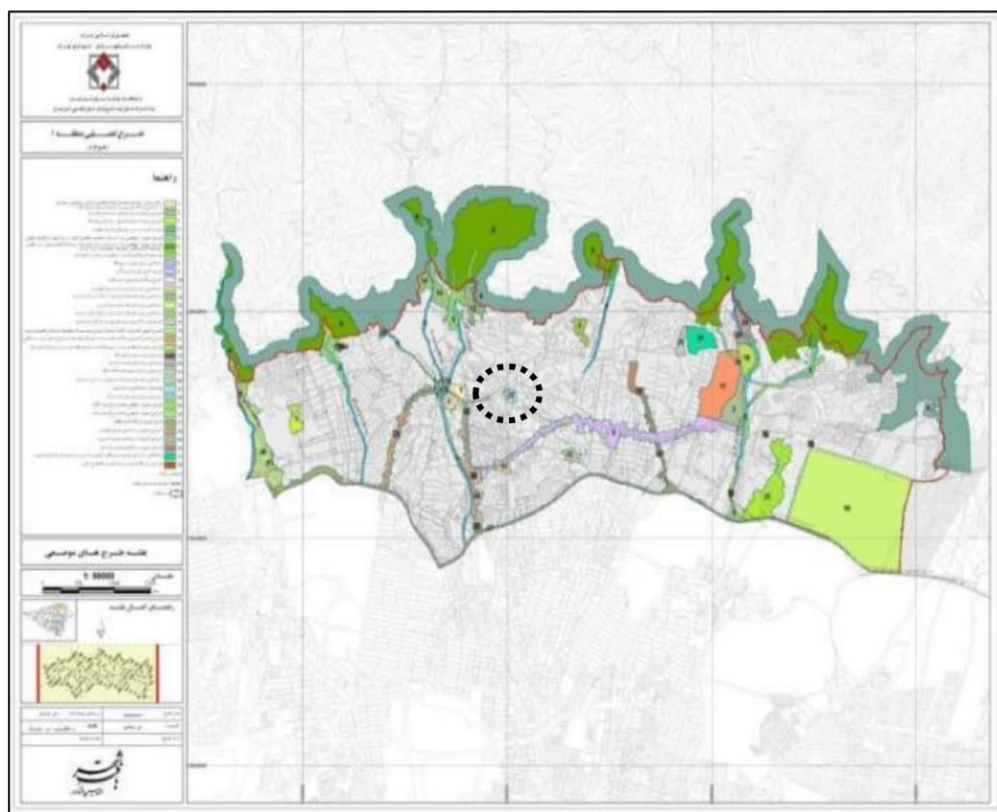
بر اساس شیت به شماره ۱۲۰۴ در طرح تفصیلی قدیم غالب بافت مسکونی دیده شده است.



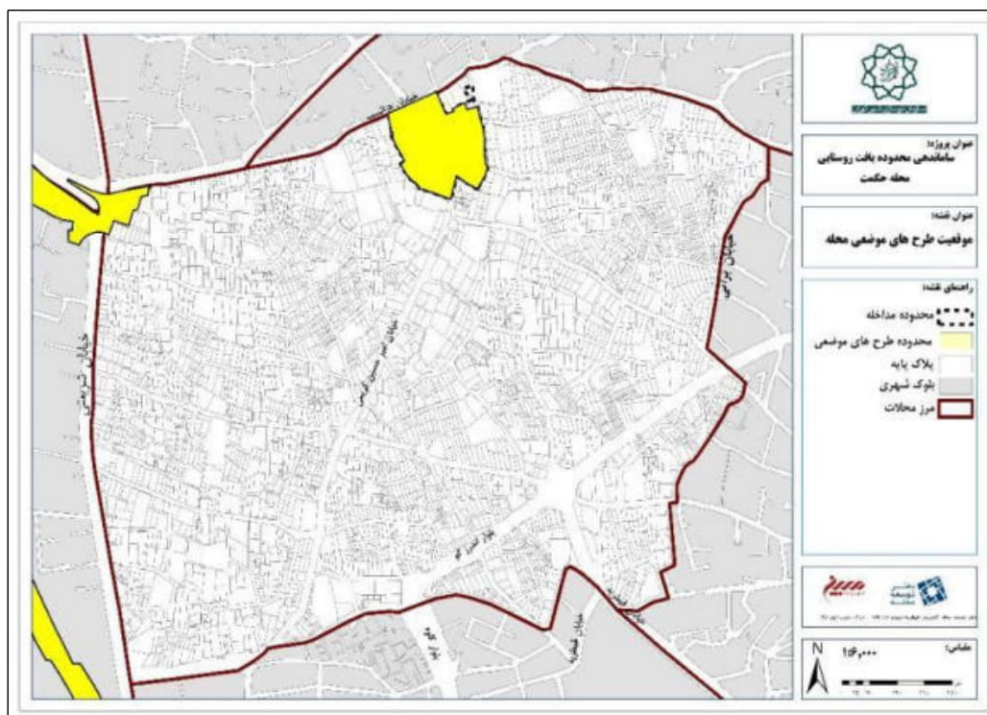
نقشه ۷: طرح تفصیلی قدیم محدوده بافت ارزشمند روستایی محله حکمت (سامانه اطلاعات جامع مکانی)

۴-۴-۱. بررسی طرح های موضعی موثر بر محدوده و حوزه بلافصل

طرح تفصیلی ملاک عمل برای محدوده حکمت تنها یک طرح موضعی (بهسازی و ساماندهی ده دزاشیب) را پیشنهاد نموده است.



نقشه ۸: موقعیت طرح‌های موضعی پیشنهادی در طرح تفصیلی منطقه



نقشه ۹: موقعیت طرح‌های موضعی در سطح محله

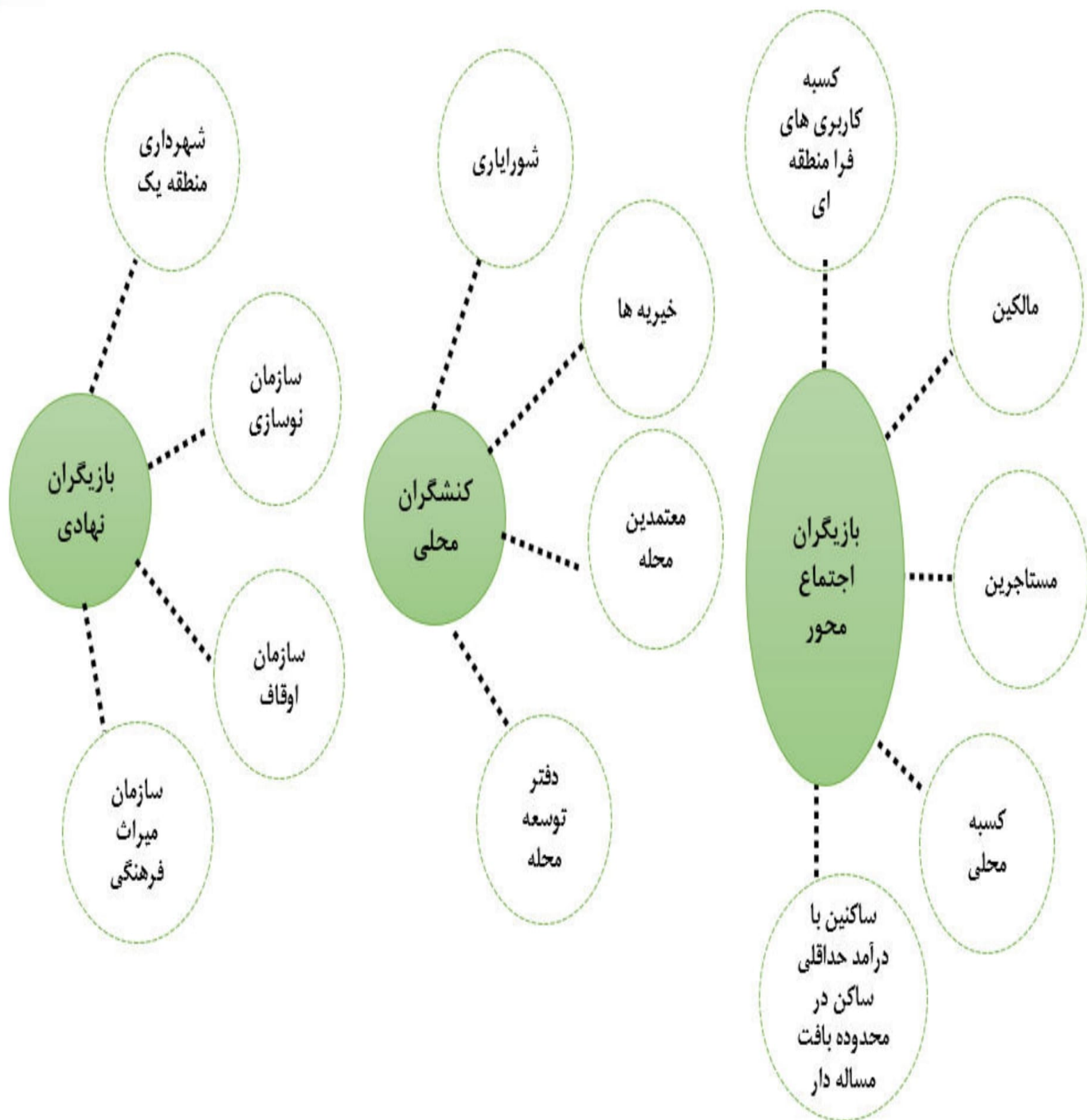
۱-۴-۵. جمع بندی نتایج بررسی طرح‌های فرادست

- در طرح تفصیلی محدوده مورد مطالعه به‌عنوان بافت فرسوده با اولویت سوم بازسازی دیده شده است. شیوه بهسازی جهت مرمت این بافت توصیه می‌شود. هدایت داخلی بافت با عنایت به سیاست‌های تشویقی نظیر تراکم مناسب و اصلاح معابر در این امر مؤثر خواهد بود.
- در طرح تفصیلی یک طرح موضعی بهسازی و ساماندهی ده دزاشیب پیشنهاد شده است.
- حمام دزاشیب و باغ عمارت خیابان دزاشیب به‌عنوان آثار تاریخی حفاظت‌شده
- در طرح تفصیلی قدیم برای محدوده مورد مطالعه غالباً بافت مسکونی دیده شده است.

۱-۵. بررسی نظرات کلیه ذینفعان و ذی‌نفوذان

یکی از مهم‌ترین علل عدم توسعه شهرها در سالیان گذشته عدم توجه به نظرات ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان بوده است. بررسی اکثر نظریه‌ها، برنامه‌ها و طرح‌ها نشان از آن دارد که به نقش افراد مؤثر توجهی نشده و این امر منجر به عدم تحقق طرح‌ها شده است. در حال حاضر با رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی، مشورت دیگر امری صوری نبوده و بلکه به‌عنوان روشی جهت دستیابی به نیازهای جوامع مطرح است و بخش اعظمی از موفقیت طرح‌های شهری به مشارکت ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان در تهیه و اجرای طرح بستگی دارد. آنچه در این میان از اهمیت برخوردار است و زمینه برنامه‌ریزی واقع‌گرایانه و صحیح را فراهم می‌نماید، شناسایی بهره‌وران کلیدی است. از این‌رو در راستای برنامه‌ریزی منطقی در محدوده طرح اخذ نظرات ذی‌نفعان بسیار حائز اهمیت است. از این‌رو مهم‌ترین بازیگران محدوده مطابق با نمودار ذیل در ۳ دسته بازیگران نهادی، کنشگران محلی، بازیگران اجتماع محلی دسته‌بندی شده‌اند. مسائل و مشکلات محدوده به ۳ طریق ذیل مورد بررسی واقع گشت:

- بازدید و برداشت‌های میدانی
- بررسی نظرات کلیه ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان
- تکمیل پرسشنامه



نمودار ۱. کلیه ذی نفعان و ذی نفوذان

❖ بررسی اهداف مشترک بازیگران محله

با توجه به جلسات برگزار شده، مصاحبه‌های صورت گرفته و پرسشنامه‌های تهیه شده در محدوده مورد مطالعه مهم‌ترین اهداف بازیگران و ذی‌نفعان محدوده شامل موارد ذیل است:

- افزایش کیفیت محیطی به‌ویژه در محدوده بافت قدیمی اطراف تکیه دزاشیب
- ارتقا کیفیت سکونت در محدوده از طریق تدوین ضوابط شهری متناسب با بافت تاریخی و اجتماعی محدوده
- رفع مسائل ترافیکی در محدوده محله
- حفظ باغات و رفع مسائل مالکیتی پلاک‌های درشت‌دانه در راستای تأمین خدمات
- افزایش نظارت بر ساخت‌وسازها به‌ویژه تأمین پارکینگ فعالیت‌های جاذب مانند فروشگاه‌های سطح محله
- افزایش سرانه‌های خدماتی در محله به‌ویژه افزایش کمیت و کیفیت فضای سبز محلی
- بهبود خدمات شهرداری در سطح محله

❖ بررسی مسائل و مشکلات محدوده

- نامناسب بودن زیرساخت‌ها به ویژه در معابر و پیاده‌روها
- پایین بودن میزان اعتماد به مدیریت شهری
- پایین بودن حس مشارکت میان افراد محلی
- کمبود و کیفیت پایین خدمات در سطح محله (کمبود پارکینگ، کیفیت پایین فضای سبز و ...)
- کمبود زیرساخت‌های مربوط به مدیریت بحران
- آسیب‌های اجتماعی ناشی از گشت زنی‌های شبانه در معابر محلی
- وجود مشکلات ترافیکی در معابر محلی
- عدم امکان استفاده افراد محلی از امکانات موجود در محله
- وجود کاربری‌های ناسازگار با محیط مسکونی مانند مکانیکی‌ها و تعمیرگاه‌ها
- سد معابر واحدهای تجاری (به ویژه تعمیرات خودرو) در پیاده‌روها
- عدم توجه به افراد توان یاب در تردد در سطح محله و اماکن عمومی با توجه به مورفولوژی بافت
- تجمع معتادین در پارک‌های محله

جدول ۴. بررسی مسائل و مشکلات محله در جلسات با ذی نفعان

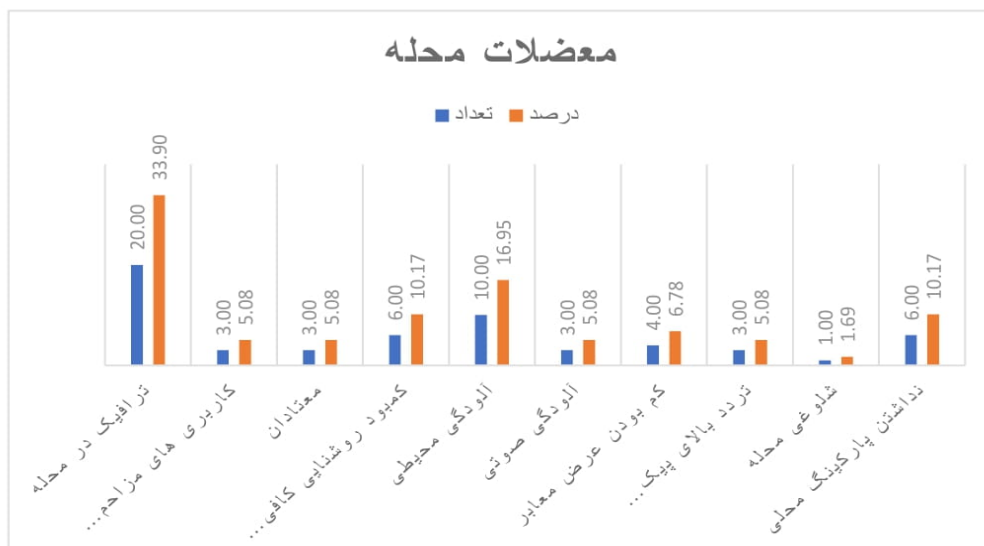
مخاطبین	مکان	بررسی مسایل و مشکلات محله حکمت
شهردار ناحیه ۸	شهرداری ناحیه ۸	بررسی مهم ترین مسائل و مشکلات محله-پایین بودن میزان مشارکت افراد ساکن در محله-نامناسب بودن وضعیت پیاده رو ها در سطح محله-پایین بودن میزان نوسازی در محله
مشاور معاونت معماری و شهرسازی منطقه و رییس اداره حریم	اداره حریم منطقه یک	از بین رفتن باغات در سطح محله- عدم توجه به زیباسازی محورها- وجود مشکلات ترافیکی در محله
معاونت معماری و شهرسازی منطقه یک	دفتر معاونت	بررسی مشکلات مربوط به پهنه R۲۱۲ در بافت فرسوده محله
شورایاری	شورایاری محله حکمت	کاهش ایمنی و امنیت محله حکمت به دلیل قرارگیری در مسیر تردد تاکسی ها و خودروها از شرق تهران به تجریش - عدم وجود یا پایین بودن کیفیت پیاده روها در محله - کمبود فضای سبز - آسیب های اجتماعی بلوار اندرزگو - از بین رفتن باغات قدیمی محله
نماینده معاونت برنامه ریزی شهرداری تهران در منطقه	شهرداری منطقه	تاخیر در طراحی پروژه ها - عدم وجود پیمانکار جهت اجرای طرح ها - معرفی پیمانکار در فصل سرما و گذشتن فصل کاری در منطقه یک - کمبود منابع مالی در منطقه



تصویر ۱. برگزاری جلسات با مدیریت شهری

طبق پرسشنامه تهیه شده در محدوده مورد مداخله مهم ترین معضلات محله به ترتیب ترافیک در محله، آلودگی

محیطی، نداشتن پارکینگ محلی و کمبود روشنایی اعلام شده است.



نمودار ۲. بررسی معضلات محدوده مورد مداخله

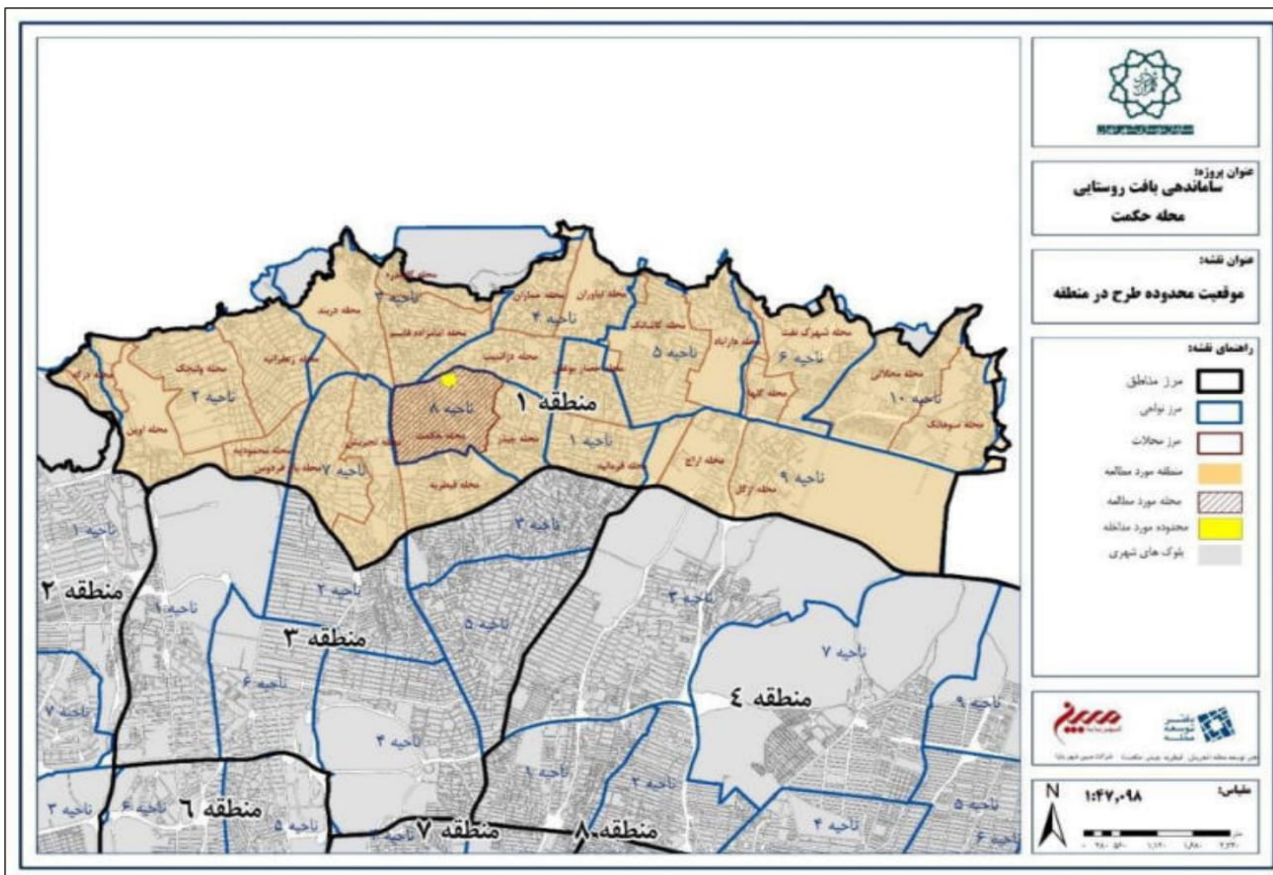
جدول ۵. بررسی مسائل و مشکلات محدوده مورد مداخله

درصد	معضلات محله
۳۳.۹۱	ترافیک در محله
۵.۰۸	کاربری های مزاحم (تعمیرگاه ها)
۵.۰۸	معتادان
۱۰.۱۷	کمبود روشنایی کافی در بافت مسکونی
۱۶.۹۵	آلودگی محیطی
۵.۰۸	آلودگی صوتی
۶.۷۸	کم بودن عرض معابر
۵.۰۸	تردد بالای پیک موتوری غذا
۱.۷	شلوغی محله
۱۰.۱۷	نداشتن پارکینگ محلی
۱۰۰.۰۰	مجموع

۶-۱. تدقیق و معرفی حوزه مداخله مستقیم، بلافصل و فراگیر (حوزه نفوذ)

حوزه مداخله مستقیم شامل محدوده بافت ارزشمند روستایی محله حکمت است که در طرح تفصیلی ملاک عمل دارای زیر پهنه ۲۱۲ است، حوزه بلافصل طرح محله حکمت و حوزه فراگیر منطقه یک را در بر می گیرد.





نقشه ۱۰: موقعیت حوزه مداخله در حوزه بلافاصل و فراگیر طرح

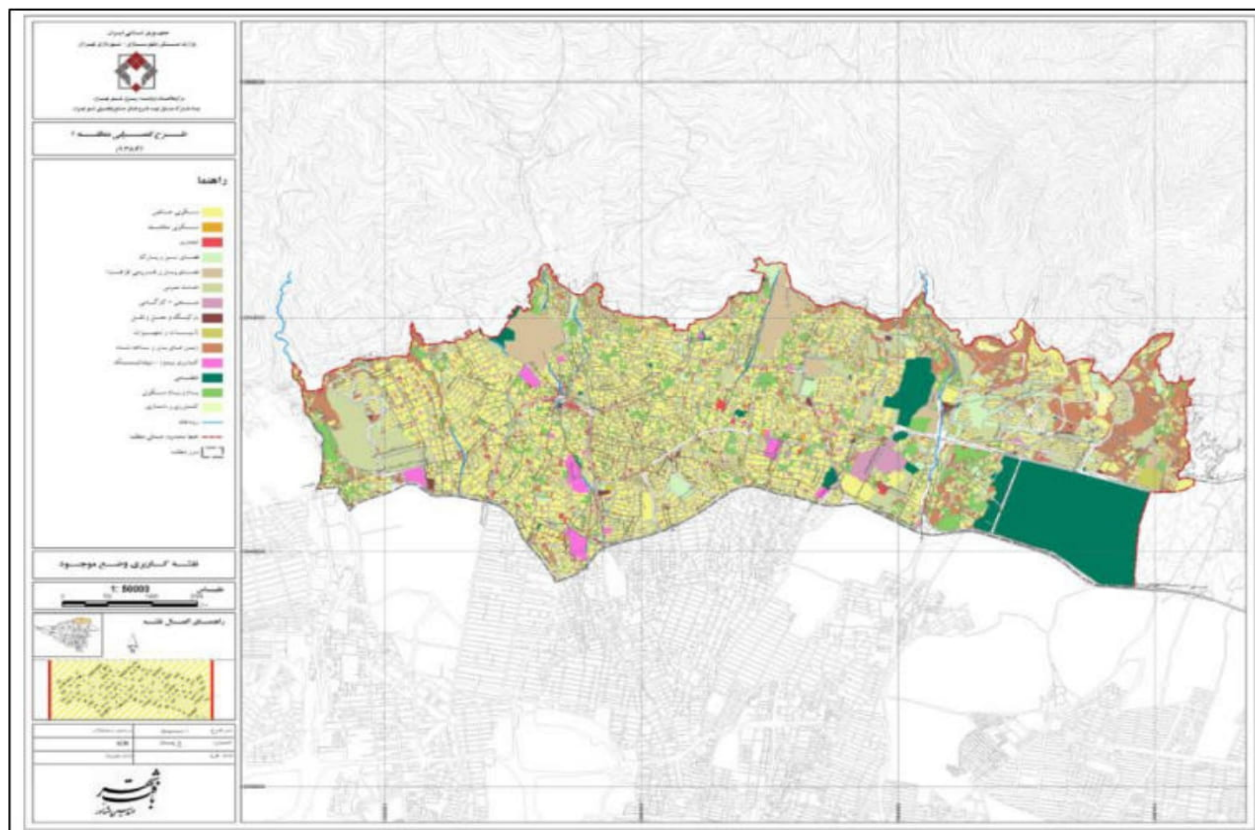
۲- شناخت و تحلیل وضع موجود

۱-۲. بررسی ویژگی‌های کلی حوزه فراگیر (منطقه)

۱-۱-۲. بررسی کلان ویژگی‌های کالبدی- کارکردی و جمعیتی حوزه فراگیر (منطقه)

۱-۱-۱-۲. بررسی کاربری اراضی در سطح منطقه

بررسی کاربری اراضی منطقه یک نشان می‌دهد که حدود ۳۹٪ اراضی که بیشترین میزان را شامل شده است به کاربری مسکونی تعلق دارد. در این منطقه حدود ۲۰٪ اراضی به معابر اختصاص یافته است و پس از آن اراضی بایر و ساخته نشده و کاربری انتظامی در رتبه سوم قرار دارند. در این منطقه حدود ۷٪ اراضی به باغات اختصاص یافته است.



نقشه ۱۱: کاربری اراضی منطقه یک در طرح تفصیلی (حوزه فراگیر)

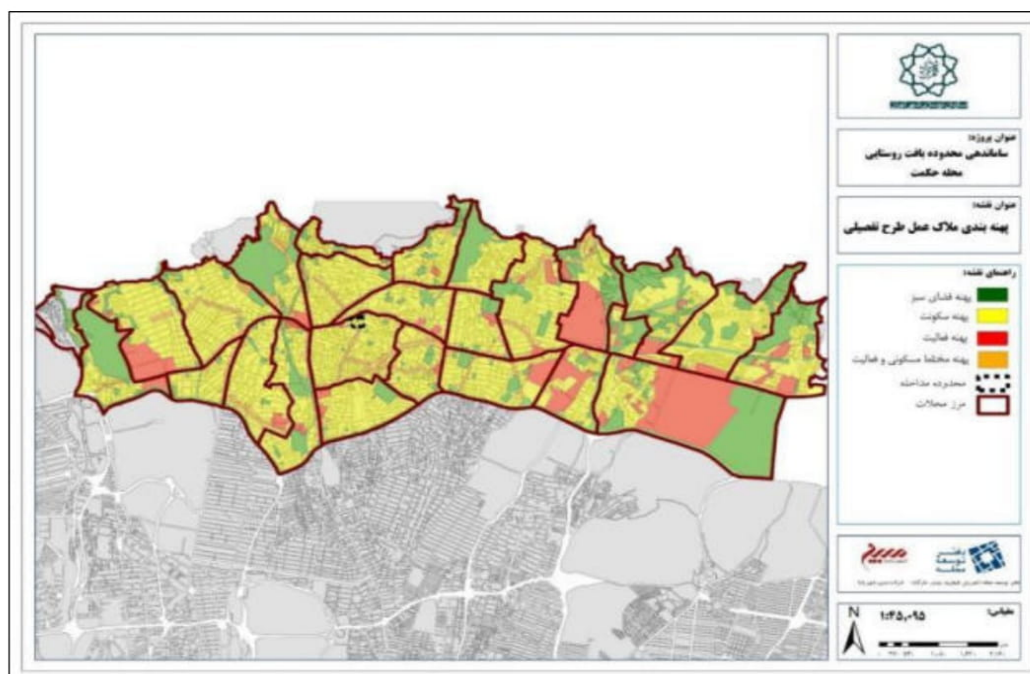
جدول ۶. بررسی کاربری اراضی منطقه یک در طرح تفصیلی (حوزه فراگیر)

نوع کاربری	مساحت	درصد
انتظامی	۴۳۶,۹۶	۹,۵۵
باغ و باغ مسکونی	۲۷۵,۵۷	۶,۰۳
پارکینگ و حمل و نقل	۱۵,۵۹	۰,۳۴
تاسیسات و تجهیزات شهری	۴۱,۷۷	۰,۹۱
تجاری	۵۱,۷۲	۱,۱۳
خدمات عمومی	۳۲۴,۹۰	۷,۱۰
زمین بایر	۴۴۷,۹۳	۹,۷۹

نوع کاربری	مساحت	درصد
صنعتی و کارگاهی	۴۰,۳۵	۰,۸۸
فضای باز و تفریحی	۱۶۳,۴۳	۳,۵۷
فضای سبز و پارک	۱۷۳,۹۶	۳,۸۰
کاربری ویژه-دیپلماتیک	۶۲,۲۲	۱,۳۷
کشاورزی و دامداری	۰,۷۸	۰,۰۲
مسکونی خالص	۱۶۲۰,۹۳	۳۵,۴۵
مسکونی مختلط	۳۶,۴۷	۰,۸
اداری	۵۴,۲۲	۱,۱۹
معابر	۸۳۶,۵۵	۱۸,۰۷
جمع	۴۵۸۳,۳۵	۱۰۰

۲-۱-۱-۲. بررسی پهنه بندی طرح تفصیلی ملاک عمل

بررسی پهنه بندی پیشنهادی طرح تفصیلی ملاک عمل نشان می دهد که پهنه سکونت با حدود ۶۰ درصد بیشترین مساحت را به خود اختصاص داده است. که از آن حدود ۱۲ درصد به R۲ تعلق دارد. بعد از سکونت پهنه فضای سبز با حدود ۱۷ درصد بیشترین مساحت را در این منطقه به خود اختصاص داده است.



نقشه ۱۲: پهنه بندی منطقه یک طرح تفصیلی (حوزه فراگیر)

۲-۱-۱-۳. بررسی جمعیت منطقه (طبق سرشماری سال ۱۳۹۵)

جمعیت منطقه بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵، ۴۹۳۸۸۹ هزار نفر برآورد می شود که جمعیت مردان ۱۹۳۱۶ نفر و جمعیت زنان ۲۱۱۱۸ نفر است. در این منطقه ۱۴۴۳۹ خانوار ساکن هستند. بعد خانوار ۲,۸ و نسبت جنسی ۹۱٪ است. از این جمعیت ۱۲۹۷۳ هزار نفر ساکن در بافت ناکارآمد شهری هستند.

جدول ۷: ویژگی جمعیتی منطقه یک

تراکم	نسبت جنسی	بعد خانوار	تعداد خانوار	تعداد زن	تعداد مرد	جمعیت کل	منطقه
۹	۹۱٪	۲,۸	۱۴,۴۳۹	۲۱,۱۱۸	۱۹,۳۱۶	۴۰,۴۳۴	منطقه ۱

۲-۲- بررسی ویژگی‌های حوزه بلافصل (محله حکمت) و تاثیرات آن بر محدوده مداخله

۲-۲-۱- مطالعه و بررسی پیشینه تاریخی و روند شکل‌گیری حوزه بلافصل (محله حکمت)

محله حکمت را می‌توان جزئی از روستای دزاشیب دانست که بعدها با نام‌گذاری‌ها و تقسیم‌بندی محله‌های تهران از روستای دزاشیب جدا شده و نام محله حکمت بر روی این محله گذاشته شده است. در روایتی برخی معتقدند که حکمت در واقع، بخش اصلی روستای دزاشیب شمیرانات بوده که به اشتباه این محله را حکمت نام‌گذاری کرده‌اند و محله جوزستان و آب کوه را به نام دزاشیب نام‌گذاری کرده‌اند. تاریخچه محله حکمت را می‌بایست در پیشینه تاریخی محلات دزاشیب و قیطریه که آبادی‌هایی از بخش شمیران بوده اند جستجو کرد. قیطریه قدمت سه هزارساله دارد. قدمت دزاشیب نیز با وجود بناهایی نظیر حمام قدیمی دزاشیب (که در حال حاضر جزو محله حکمت است) به دوره صفویه می‌رسد، همچنین تکیه دزاشیب در اوایل سلسله قاجاریه شکل گرفته است. سال ۱۳۲۰ که برای اولین بار از شمیرانات نقشه‌برداری کردند. تا سال ۱۳۴۵، مرز و محدوده روستاها از بین رفت و هر کدام از آنها تبدیل به یک محله شدند.



تصویر ۲. سیر تحول تاریخی محله حکمت



۲-۲-۲- بررسی ویژگیهای جمعیتی حوزه بلا فصل (محله حکمت)

۲-۲-۲-۱. بررسی نظام جمعیتی موجود (بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵)

بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵، جمعیت محله حکمت ۴۰۴۳۴ نفر است که ۱۹۳۱۶ نفر (معادل ۴۸ درصد جمعیت) مرد و ۲۱۱۱۸ نفر آنان (معادل ۵۲ درصد جمعیت) زن هستند. لذا نسبت جنسیتی (تعداد مردان به تعداد زنان) در این محله ۹۱ درصد محاسبه می شود. تعداد خانوارهای ساکن در این محله بر اساس همین سرشماری ۱۴۴۳۹ خانوار اعلام شده است و بعد خانوار ۲,۸ است.

جدول ۸. ویژگی جمعیتی محله حکمت

ویژگی های جمعیتی محله حکمت (سرشماری ۹۵)	جمعیت	جمعیت مرد	جمعیت زن	نسبت جنسی	تعداد خانوار ساکن در محله	بعد خانوار	تراکم جمعیتی
	۴۰۴۳۴	۱۹۳۱۶	۲۱۱۱۸	۹۱	۱۴۴۳۹	۲,۸	۲۰۷

با توجه به بلوک های آماری سال ۱۳۹۵ در محدوده مورد مطالعه حدود ۱۹۴۳ نفر ساکن هستند. با توجه به آنکه تمامی بلوک های آماری در محدوده مورد مداخله قرار ندارد. با توجه به تعداد واحد های مسکونی محدوده (۴۹۰ واحد) و لحاظ بعد خانوار (۲,۸) جمعیت ساکن در محدوده ۱۳۷۴ نفر برآورد شده است.

۲-۲-۲-۲. بررسی جمعیت پذیری مطابق طرح تفصیلی ملاک عمل

جدول ۹: پیش بینی جمعیت محله حکمت در افق طرح (مطابق با طرح تفصیلی ملاک عمل)

محله	(گزینه کم) سال ۱۴۰۰	گزینه متوسط سال ۱۴۰۰	گزینه زیاد سال ۱۴۰۰
بوعلی	۱۲۸۹۶	۱۴۸۸۳	۱۶۲۲۱
دزاشیب	۱۸۵۴۳	۲۴۹۵۶	۲۷۱۹۹
مجموع	۳۱۴۳۹	۳۹۸۳۹	۴۳۴۲۰

یکی از عوامل مورد نیاز در تهیه الگوی مناسب اجتماعی، شناخت و اشراف کامل بر ویژگیهای گروه های جمعیتی ساکن است. مطالعات جمعیتی در ساختار جمعیتی ساکنین بر پایه نتایج بدست آمده از سرشماری عمومی نفوس و مسکن طی سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ بدست آمده است. پیش بینی طرح تفصیلی ملاک عمل جمعیت محلات بوعلی و دزاشیب که در حال حاضر به عنوان محله حکمت شناخته شده است در گزینه زیاد برای سال ۱۴۰۰ برابر با ۴۳۴۲۰ نفر است.



❖ جمعیت پذیری محله حکمت مطابق با پهنه بندی طرح تفصیلی ملاک عمل

مطابق با پهنه بندی طرح تفصیلی ۷ زیر پهنه R۱۲۲، R۲۱۲ و M۱۱۱ و M۱۱۲ و M۱۱۳ و M۱۱۴ و M۱۱۵ دارای ضریب سکونت است. لذا در افق طرح و با فرض آنکه تمامی پهنه های پیشنهادی طبق ضوابط ملاک عمل شکل بگیرد محله حکمت قابلیت جمعیت پذیری حدود ۹۰۵۷۰ نفر را خواهد داشت. در حال حاضر و مطابق با سرشماری سال ۹۵، ۴۰۴۳۴ نفر در این محله ساکن هست.

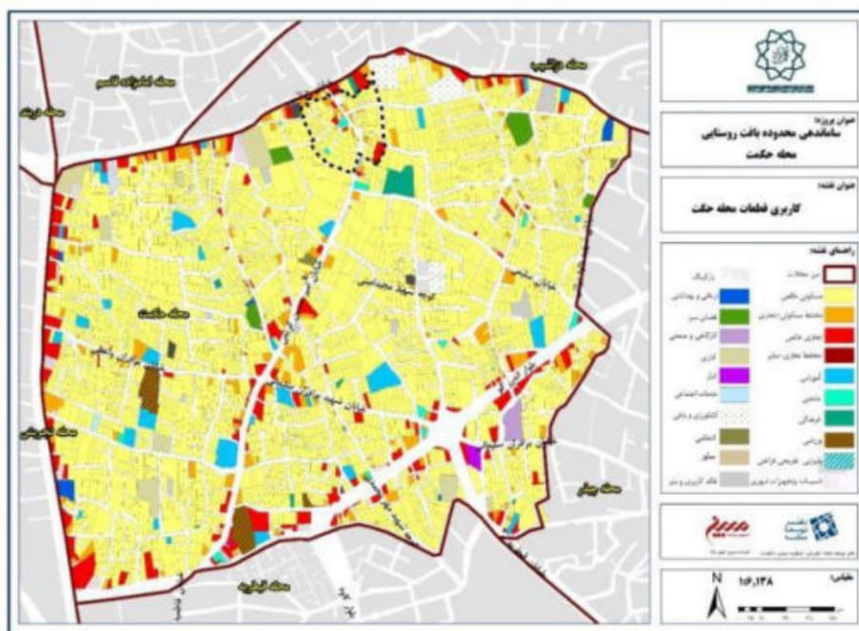
جدول ۱۰: پیش بینی جمعیت محله حکمت در افق طرح (مطابق با پهنه بندی طرح تفصیلی ملاک عمل)

کد پهنه	عرض معبر	حد مساحت قطعه	مساحت موجود	سطح اشغال	تعداد طبقات	مشاعات	متوسط زیر بنا	تعداد واحد مسکونی	بعد خالوار	ضریب سکونت	قابلیت جمعیت پذیری
R122	-	زیر ۶۰ متر مربع پس از تعریض	۵۵۲۱/۷۱	۶۰٪	۱	۱۵٪	۱۰۰	۲۸	۲/۸	۱۰۰٪	۷۹
	زیر ۱۰ متر	زیر ۲۵۰ متر مربع	۱۱۸۳۲۸/۲۷	۶۰٪	۳	۱۵٪	۱۰۰	۱۸۱۰	۲/۸	۱۰۰٪	۵۰۶۹
		۲۵۰ متر مربع و بیشتر	۲۱۲۴۲۲/۸۲	۶۰٪	۴	۱۵٪	۱۰۰	۴۳۳۳	۲/۸	۱۰۰٪	۱۲۱۳۴
	۱۰ متر و بالاتر	زیر ۲۵۰ متر مربع	۹۹۳۳۴/۱۰	۶۰٪	۴	۱۵٪	۱۰۰	۲۰۲۶	۲/۸	۱۰۰٪	۵۶۷۳
		۲۵۰ متر مربع و بیشتر	۷۹۲۰۷۵/۷۵	۶۰٪	۵	۱۵٪	۱۰۰	۲۰۱۹۸	۲/۸	۱۰۰٪	۵۶۵۵۴
R212	-	زیر ۶۰ متر مربع پس از تعریض	۶۲۳/۰۸	۶۰٪	۱	۱۵٪	۱۰۰	۳	۲/۸	۱۰۰٪	۹
	-	۶۰ متر مربع پس از تعریض و بیشتر	۳۲۵۲۱/۰۴	۴۰٪	۳	۱۵٪	۱۰۰	۳۳۲	۲/۸	۱۰۰٪	۹۲۹
M111	-	زیر ۷۵ متر مربع پس از تعریض	۱۲۸۰/۳۳	۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۳	۲/۸	۳۰٪	۷
	زیر ۲۰ متر	زیر ۷۵۰ متر مربع	۵۸۶۸/۷۲	۳۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۷۲	۲/۸	۳۰٪	۲۰۱
		۷۵۰ متر مربع و بیشتر	۲۹۶۸/۴۲	۴۰۰٪		۱۵٪	۷۵	۴۰	۲/۸	۳۰٪	۱۱۳
	۲۰ متر و بالاتر	زیر ۷۵۰ متر مربع	۳۹۶۲۰/۱۹	۴۰۰٪		۱۵٪	۷۵	۵۳۹	۲/۸	۳۰٪	۱۵۰۹
		۷۵۰ متر مربع و بیشتر	۵۲۶۴۳/۱۸	۴۴۰٪		۱۵٪	۷۵	۷۸۸	۲/۸	۳۰٪	۲۲۰۵
M112	-	زیر ۷۵ متر مربع پس از تعریض	۲۱/۵۲	۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۰	۲/۸	۵۰٪	۰
	زیر ۱۶ متر	زیر ۵۰۰ متر مربع	۰/۰۰	۲۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۰	۲/۸	۵۰٪	۰
		۵۰۰ متر مربع و بیشتر	۰/۰۰	۳۰۵٪		۱۵٪	۷۵	۰	۲/۸	۵۰٪	۰
	۱۶ متر و بالاتر	زیر ۵۰۰ متر مربع	۱۸۲۴/۹۸	۳۰۵٪		۱۵٪	۷۵	۳۲	۲/۸	۵۰٪	۸۸
		۵۰۰ متر مربع و بیشتر	۸۷۹۴/۶۷	۳۵۰٪		۱۵٪	۷۵	۱۷۴	۲/۸	۵۰٪	۴۸۸
M113	-	زیر ۷۵ متر مربع پس از تعریض	۴۵۲/۴۹	۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۲	۲/۸	۷۰٪	۶
	زیر ۱۴ متر	زیر ۳۵۰ متر مربع	۱۷۷/۱۷	۱۸۰٪		۱۵٪	۷۵	۳	۲/۸	۷۰٪	۷
		۳۵۰ متر مربع و بیشتر	۷۷۰/۸۷	۲۳۰٪		۱۵٪	۷۵	۱۴	۲/۸	۷۰٪	۳۹
	۱۴ متر و بالاتر	زیر ۳۵۰ متر مربع	۴۷۴۰/۸۰	۲۳۰٪		۱۵٪	۷۵	۸۷	۲/۸	۷۰٪	۲۴۲
		۳۵۰ متر مربع و بیشتر	۵۴۰۰۷/۲۰	۲۸۰٪		۱۵٪	۷۵	۱۲۰۰	۲/۸	۷۰٪	۳۳۵۹
M114	-	زیر ۷۵ متر مربع پس از تعریض	۳۱۱/۲۰	۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۱	۲/۸	۵۰٪	۳
	زیر ۱۲ متر	زیر ۳۰۰ متر مربع	۱۱۲/۸۱	۱۰۰٪		۱۵٪	۷۵	۱	۲/۸	۵۰٪	۲
		۳۰۰ متر مربع و بیشتر	۱۶۶۵/۶۹	۱۵۰٪		۱۵٪	۷۵	۱۴	۲/۸	۵۰٪	۴۰
	۱۲ متر و بالاتر	زیر ۳۰۰ متر مربع	۵۶۸۹/۰۳	۱۵۰٪		۱۵٪	۷۵	۴۸	۲/۸	۵۰٪	۱۳۵
		۳۰۰ متر مربع و بیشتر	۵۲۸۳۷/۹۰	۲۰۰٪		۱۵٪	۷۵	۵۹۹	۲/۸	۵۰٪	۱۶۷۷
جمع کل			۱۴۹۴۶۰۳/۹۵	۹۰۵۷۰							

۲-۲-۳- بررسی ویژگی‌های کالبدی-کارکردی حوزه بلافصل (محله حکمت)

۲-۲-۳-۱. مطالعه کاربری اراضی وضع موجود

کاربری مسکونی با حدود ۸۴ درصد بیشترین تعداد را به خود اختصاص داده است و کاربری تجاری با حدود ۵ درصد در رتبه دوم قرار دارد. در این محله ۸ کاربری باغی وجود دارد. از لحاظ مساحت نیز کاربری مسکونی و تجاری بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند.



نقشه ۱۳: کاربری اراضی محدوده محله حکمت

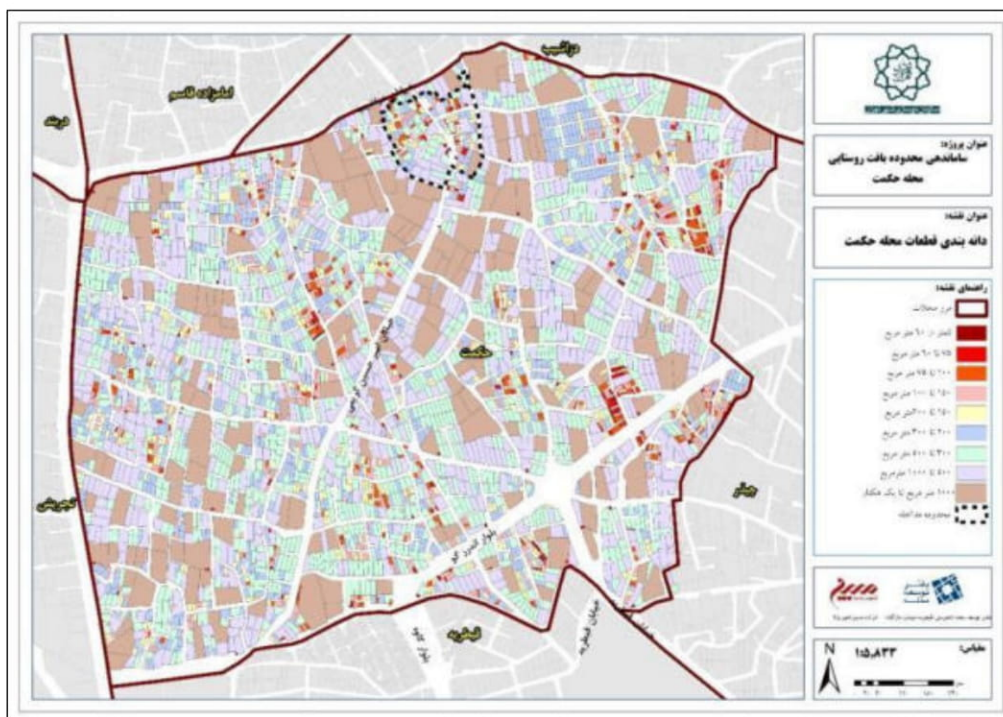
جدول ۱۱: بررسی کاربری اراضی محدوده محله حکمت

کاربری اراضی	تعداد	درصد	مساحت	درصد
مسکونی	۳۲۸۹	۸۴,۲۷	۱۱۶۱۰۷۳,۳۳	۷۸,۳۳
مسکونی - تجاری	۲۱۰	۵,۳۸	۶۷۰۲۲,۰۰	۴,۵۲
تجاری	۲۲۱	۵,۶۶	۸۰۰۷۸,۰۰	۵,۴۰
تجاری-سایر	۱۴	۰,۳۶	۶۳۹۲,۰۰	۰,۴۳
آموزشی	۳۴	۰,۸۷	۳۸۰۲۹,۰۰	۲,۵۶
مذهبی	۱۳	۰,۳۳	۵۹۱۲,۰۰	۰,۴۰
فرهنگی	۷	۰,۱۸	۸۳۰۱,۰۰	۰,۵۶
ورزشی	۳	۰,۰۸	۱۳۹۱۸,۰۰	۰,۹۴

کاربری اراضی	تعداد	درصد	مساحت	درصد
تأسیسات و تجهیزات شهری	۳۸	۰,۹۷	۶۵۶۴,۰۰	۰,۴۴
درمانی و بهداشتی	۵	۰,۱۳	۵۱۳۸,۰۰	۰,۳۵
فضای سبز	۵	۰,۱۳	۱۱۶۱۱,۰۰	۰,۷۸
کارگاهی صنعتی	۲	۰,۰۵	۵۲۸۴,۰۰	۰,۳۶
اداری	۱۳	۰,۳۳	۲۸۹۹۱,۰۰	۱,۹۶
انبار	۲	۰,۰۵	۲۴۴۶,۰۰	۰,۱۷
خدمات اجتماعی	۱	۰,۰۳	۹۸۰,۰۰	۰,۰۷
انتظامی	۲	۰,۰۵	۱۶۶۵,۰۰	۰,۱۱
باغات و کشاورزی	۸	۰,۲۰	۱۷۸۸۸,۰۰	۱,۲۱
پارکینگ و تعمیرگاه	۱	۰,۰۳	۲۹۲۴,۰۰	۰,۲۰
بایر یا فاقد بنا	۲۷	۰,۷	۱۴۶۷۸,۰۰	۰,۹۹
نامشخص	۸	۰,۲۰	۳۳۳۷,۰۰	۰,۲۲
مجموع	۳۹۰۳	۱۰۰,۰۰	۱۴۸۲۲۳۱,۳۳	۱۰۰,۰۰

۲-۳-۲-۲. بررسی دانه بندی قطعات

در محدوده محله حکمت بیشترین تعداد قطعات با حدود ۲۴ درصد مساحت بین ۵۰۰-۳۰۰ متر مربع دارند و بیشترین مساحت متعلق به قطعات بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع می باشند که حدود ۲۷ درصد را به خود اختصاص دارند. در این محله حدود ۱۵ درصد قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع قرار دارند.



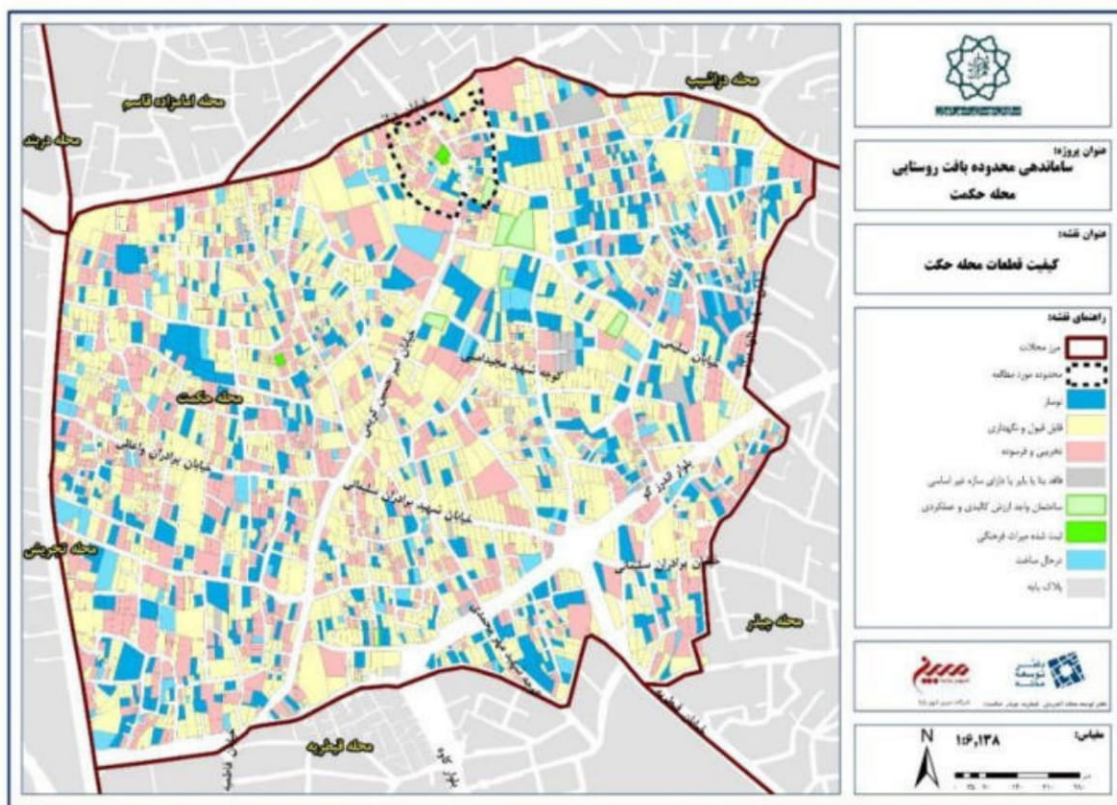
نقشه ۱۴: بررسی دانه بندی قطعات محله حکمت

جدول ۱۲: بررسی دانه بندی قطعات محله حکمت

درصد	مساحت	درصد	تعداد	دانه بندی قطعات
۰,۵۱	۷۶۱۲,۰۰	۴,۴۱	۱۷۲,۰۰	کمتر از ۶۰ متر مربع
۰,۶۱	۹۱۰۹,۰۰	۳,۴۵	۱۳۵,۰۰	مترمربع ۶۰-۷۵
۱,۷۵	۲۵۹۱۰,۰۰	۷,۵۶	۲۹۵,۰۰	۷۵-۱۰۰
۴,۳۹	۶۵۱۲۴,۰۰	۱۳,۵۸	۵۳۰,۰۰	۱۰۰-۱۵۰
۴,۵۵	۶۷۴۰۳,۰۰	۹,۸۶	۳۸۵,۰۰	۱۵۰-۲۰۰
۱۰,۵۵	۱۵۶۴۴۰,۰۰	۱۶,۴۰	۶۴۰,۰۰	۲۰۰-۳۰۰
۲۴,۷۹	۳۶۷۴۴۵,۰۰	۲۴,۴۴	۹۵۴,۰۰	۳۰۰-۵۰۰
۲۶,۸۹	۳۹۸۶۰۴,۰۰	۱۵,۳۰	۵۹۷,۰۰	۵۰۰-۱۰۰۰
۲۵,۹۵	۳۸۴۵۸۴,۰۰	۵,۰۰	۱۹۵,۰۰	۱۰۰۰ تا یک هکتار
۱۰۰,۰۰	۱۴۸۲۲۳۱,۰۰	۱۰۰,۰۰	۳۹۰۳,۰۰	مجموع

۳-۲-۳. بررسی کیفیت قطعات

در محدوده محله حکمت بیشترین تعداد قطعات با حدود ۴۷ درصد دارای کیفیت قابل قبول است. همچنین در این محدوده پلاک‌های فرسوده با حدود ۳۲ درصد در رتبه دوم قرار دارند. در این محله بنای تکیه دزاشیب، حمام دزاشیب و خانه سیمین و جلال ثبت میراث است همچنین در این محله ۷ بنا با ارزش کالبدی و عملکردی است که مهم‌ترین آن شامل خانه نیما، باغ عمارت انجمن خوش نویسان، باغ عمارت روشنان، خانه موزه استاد انتظامی و ... را می‌توان نام برد.



نقشه ۱۵: بررسی کیفیت قطعات محدوده محله حکمت

جدول ۱۳: بررسی کیفیت قطعات محدوده محله حکمت

کیفیت	تعداد	درصد	مساحت	درصد
نوساز	۶۰۴	۱۵,۴۶	۲۴۱۰۶۰	۱۶,۲۵
قابل قبول	۱۸۴۳	۴۷,۲۱	۷۲۵۳۰۷	۴۸,۹۳
تخریبی و فرسوده	۱۲۴۲	۳۱,۸۲	۳۹۶۳۱۳	۲۶,۷۶



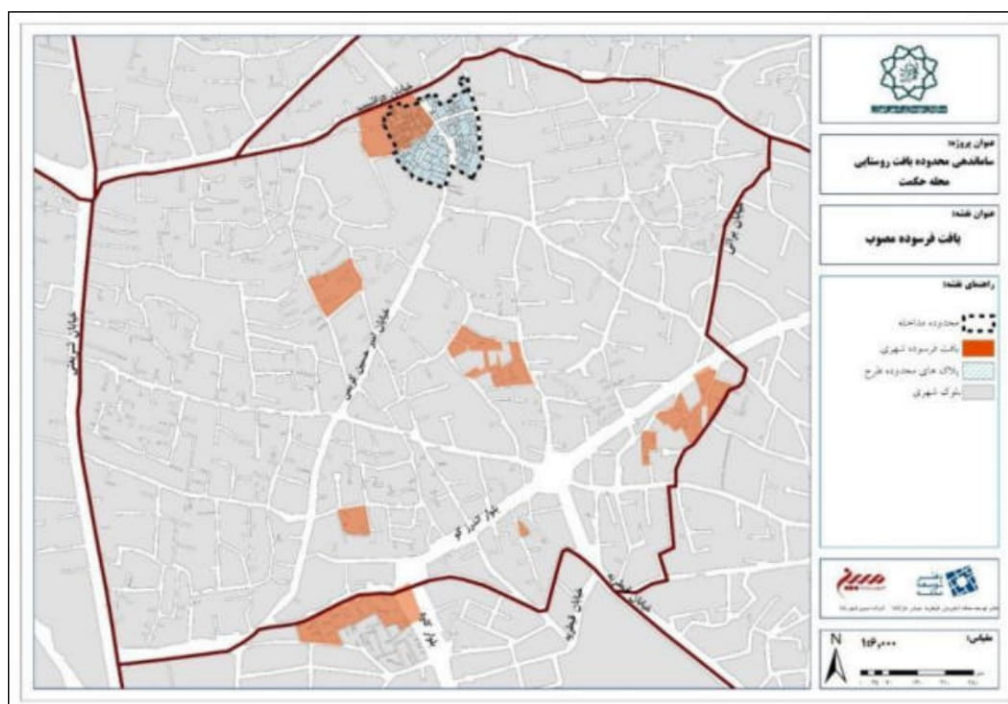
۱,۷۶	۲۶۰۸۷	۱,۰۲	۳۹	بایر یا دارای سازه غیر اساسی
۰,۷۹	۱۱۷۶۲	۰,۱۸	۷	دارای ارزش تاریخی عملکردی
۰,۰۸	۱۱۷۱	۰,۰۸	۳	ثبت شده میراث فرهنگی
۵,۴۳	۸۰۵۳۱	۴,۲۳	۱۶۵	در حال ساخت
۱۰۰,۰۰	۱۴۸۲۳۱	۱۰۰,۰۰	۳۹۰۳	مجموع

۲-۳-۴. بررسی مشخصات محدوده بافت فرسوده مصوب

در محله حکمت، قطعه‌های واقع در بافت فرسوده ۳۰۵ قطعه با مساحت ۱۵۱۳۶۵,۳۵ مترمربع است که حدود ۷,۸ درصد پلاک‌های محدوده مورد مطالعه و حدود ۳,۵ درصد از مساحت محدوده را شامل می‌شود. کم‌ترین مساحت در این بافت حدود ۱۳ مترمربع متعلق به قطعه با کاربری مسکونی و بیشترین مساحت به فضای سبز با حدود ۱۱۵۳ مترمربع به یک خانه باغ تعلق دارد.

جدول ۱۴: ویژگی بافت فرسوده مصوب محله حکمت

محدوده	تعداد قطعه	مساحت قطعه	تعداد قطعه فرسوده	مساحت بافت فرسوده	درصد از تعداد	درصد از مساحت
حکمت	۳۹۰۳	۱۴۸۲۳۱	۳۰۵	۵۱۳۶۵,۳۵	۷,۸۱	۳,۴۶



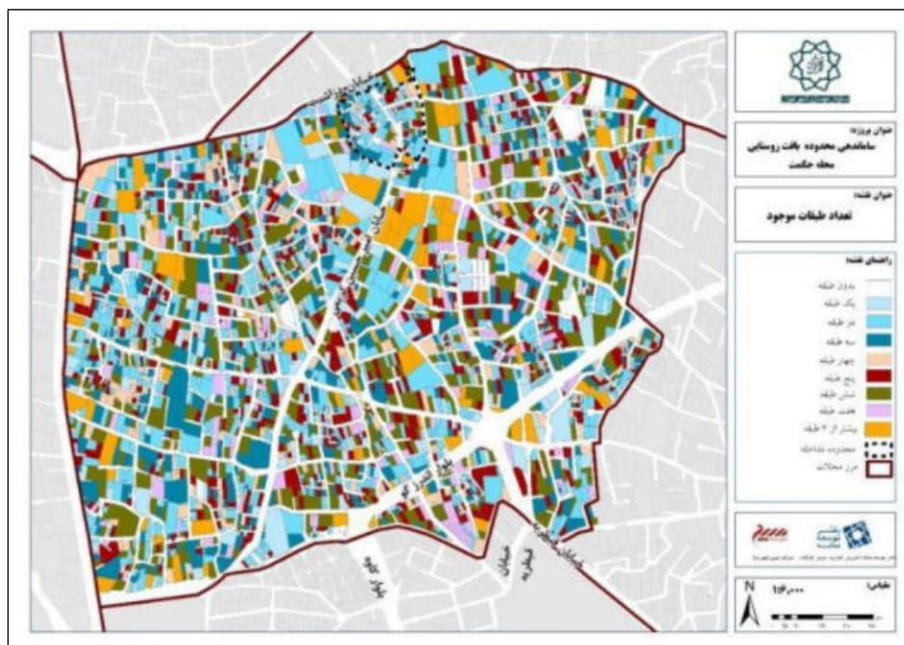
نقشه ۱۶: بافت فرسوده مصوب محدوده محله حکمت

۵-۳-۲-۲. بررسی تعداد طبقات

از نظر فراوانی بیشترین تعداد طبقات با ۲۵,۳۵ درصد به اراضی دو طبقه اختصاص دارد و ابنیه پنج طبقه با حدود ۱۸ درصد در رتبه دوم قرار دارد. در این محدوده حدود ۱۰ درصد پلاک‌ها ۴ طبقه و حدود ۴۰ درصد پلاک‌ها بالای ۵ طبقه هستند که از این تعداد حدود ۳ درصد بالای ۷ طبقه هستند.

جدول ۱۵: تعداد طبقات محدوده محله حکمت

کیفیت	تعداد	درصد	مساحت	درصد
فاقد بنا	۴۲	۱,۱۰	۲۹۷۵۴	۲,۰۰
یک طبقه	۲۷۷	۷,۰۹	۱۲۲۸۷۹	۸,۲۸
دو طبقه	۹۹۰	۲۵,۳۵	۳۵۵۴۷۶	۲۳,۹۷
سه طبقه	۶۶۱	۱۶,۹۵	۲۲۵۷۷۸	۱۵,۲۶
چهار طبقه	۴۰۰	۱۰,۲۴	۱۱۰۸۳۳	۷,۴۷
پنج طبقه	۶۸۵	۱۷,۵۴	۱۸۱۹۵۷	۱۲,۲۷
شش طبقه	۵۸۳	۱۴,۹۵	۲۶۳۱۱۹	۱۷,۷۷
هفت طبقه	۱۶۳	۴,۱۷	۷۵۴۱۴	۵,۰۹
بیشتر از هفت طبقه	۱۰۲	۲,۶۱	۱۱۷۰۲۱	۷,۸۹
مجموع	۳۹۰۳	۱۰۰,۰۰	۱۴۸۲۳۳۱,۰۰	۱۰۰,۰۰



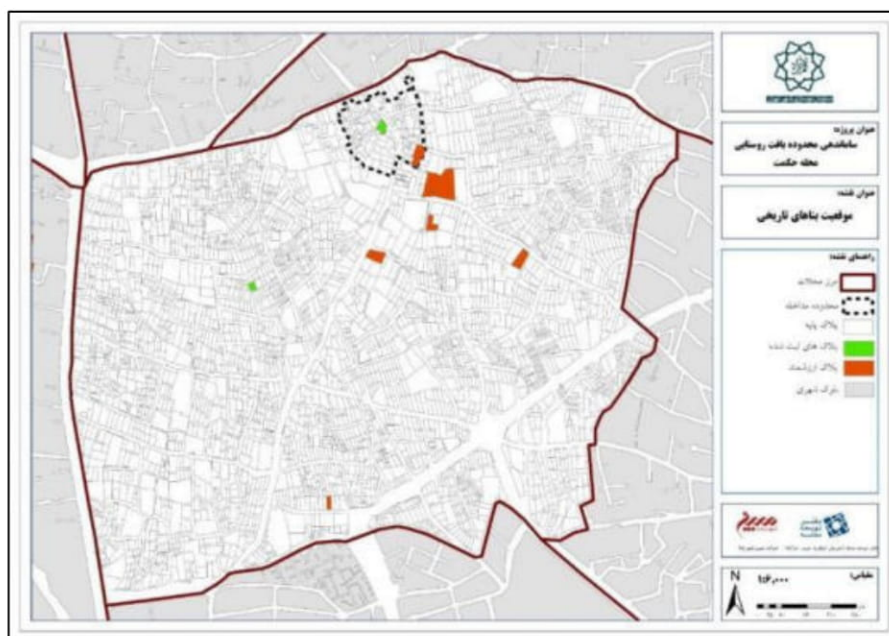
نقشه ۱۷: بررسی تعداد طبقات محدوده محله حکمت

۲-۳-۶. بررسی ابنیه تاریخی و ارزشمند محله حکمت

ابنیه با ارزش تاریخی در دو دسته آثار ثبت شده و آثار حفاظت شده قرار دارند. در طرح تفصیلی ملاک عمل آثار حفاظت شده محدوده مورد مداخله شامل حمام دزاشیب است. مطابق با اطلاعات صورت گرفته در محله حکمت ۳ اثر ثبت شده وجود دارد که شامل خانه سیمین و جلال آل احمد، حمام دزاشیب و تکیه دزاشیب است. همچنین در محله حکمت از عمارت انجمن خوشنویسان، موزه استاد انتظامی، عمارت روشنان می توان به عنوان بنای ارزشمند نام برد.

جدول ۱۶: بناهای تاریخی و ارزشمند محله حکمت

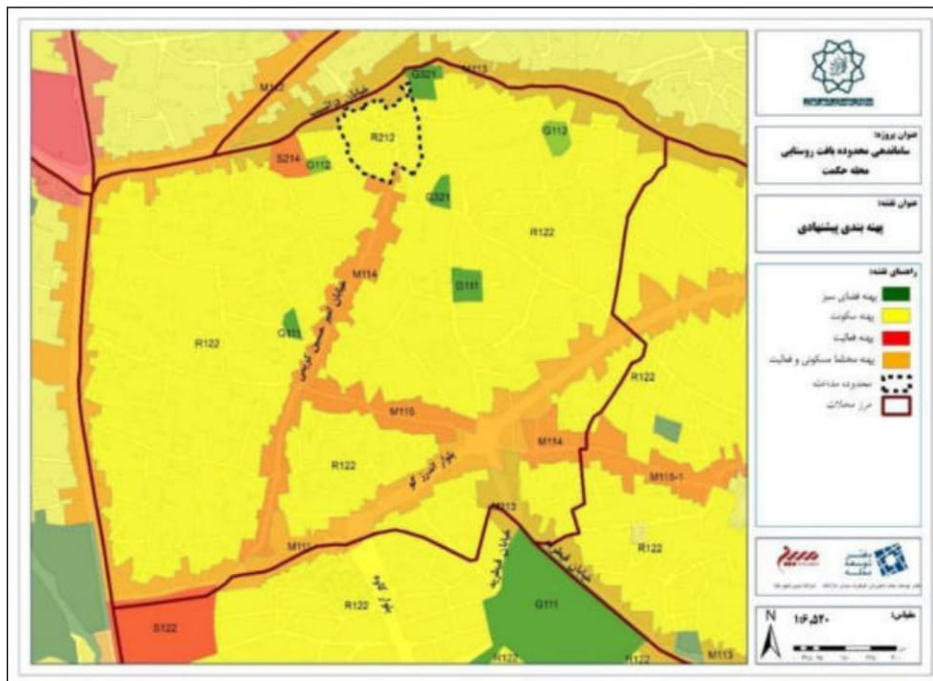
آثار ثبت شده میراث فرهنگی					
نام اثر	کد آرشیو	قدمت	شماره ثبت	تاریخ ثبت	نوع مالکیت
خانه سیمین و جلال آل احمد	-	پهلوی دوم	۱۱۴۶۶	۲۴/۱۲/۱۳۸۳	عمومی شهرداری
حسینیه دزاشیب	۱۴۹۲	قاجاریه	۱۲۲۱۸	۳۰/۰۴/۱۳۸۴	دولتی (وقف)
حمام دزاشیب	-	صفویه	۳۱۵۶۰	۰۷/۰۶/۱۳۹۵	وقف



نقشه ۱۸: موقعیت بناهای تاریخی و ارزشمند محله حکمت

۷-۳-۲-۲. بررسی پهنه‌بندی طرح تفصیلی ملاک عمل

بیشترین درصد به زیر پهنه سکونت R122 اختصاص دارد. پس از آن زیر پهنه M111 با حدود ۹ درصد در رتبه دوم قرار دارد.



نقشه ۱۹: پهنه بندی محدوده محله حکمت

جدول ۱۷: پهنه بندی محله حکمت

زیرپهنه	مساحت	درصد
G111	۱۱۹۹۹,۷۸	۰,۶۱
G112	۹۱۴۹,۵۰	۰,۴۷
G321	۱۲۶۱۹,۹۱	۰,۶۵
M111	۱۷۶۴۱۹,۲۱	۹,۰۳
M112	۱۲۵۲۳,۳۶	۰,۶۴
M113	۶۹۴۷۱,۷۱	۳,۵۶
M114	۹۷۰۶۸,۰۸	۴,۹۷
M115	۳۹۵۶۷,۲۷	۲,۰۲

درصد	مساحت	زیرپهنه
۷۴,۹۸	۱۴۶۵۱۶۵,۷۸	R۱۲۲
۲,۱۸	۴۲۶۱۰,۶۷	R۲۱۲
۰,۳۲	۶۲۸۸,۵۳	S۱۲۲
۰,۵۴	۱۰۶۳۸,۱۶	S۱۲۴
۰,۰۳	۵۹۵,۶۶	M۱۱۵-۱
۱۰۰	۱۹۵۴۱۱۷,۶۲	مجموع

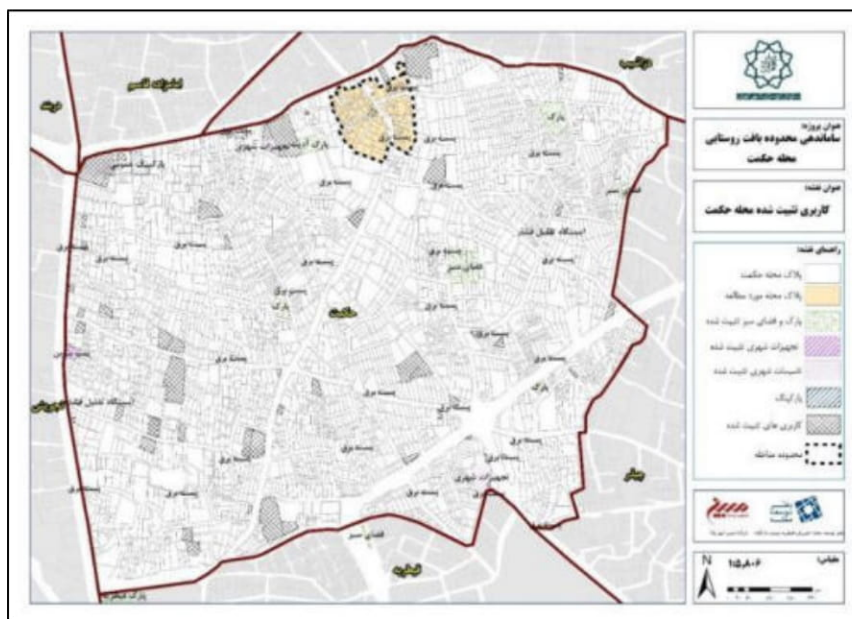
۸-۳-۲-۲. بررسی کاربری تثبیت شده طبق طرح تفصیلی ملاک عمل

در محله حکمت ۹۵ پلاک دارای کاربری تثبیت شده است. که غالب آن شامل فضای سبز، آموزشی- فرهنگی، ورزشی و تجهیزات شهری است.

جدول ۱۸: کاربری تثبیت شده محله حکمت

نوع تثبیت	تعداد	مساحت
فضای سبز	۳,۰۰	۸۷۱۶,۵۷
پارک	۳,۰۰	۸۳۰۰,۱۸
پارک آدینه	۱,۰۰	۲۵۴۵,۸۲
پارک قیطره	۱,۰۰	۱۴۷۴۳,۵۸
ایستگاه تقلیل فشار	۲,۰۰	۳۹۲,۵۶
پمپ بنزین	۱,۰۰	۱۲۹۴,۴۶
پست برق	۲۹,۰۰	۱۶۵۵,۶۶
تجهیزات شهری	۲,۰۰	۴۸۱۰,۲۶
پارکینگ عمومی	۱,۰۰	۲۴۴۳,۴۶
مجموع	۴۳,۰۰	۴۴۹۰۲,۵۵
آسایشگاه معلولین	۱,۰۰	۵۰۷,۶۱
آموزش و پرورش منطقه یک	۱,۰۰	۷۱۲۵,۱۲
مدرسه	۲۴,۰۰	۲۵۴۷۵,۶۵
دانشگاه	۳,۰۰	۴۴۲۵,۲۸
ورزشی	۳,۰۰	۱۳۰۷۹,۹۹
مذهبی	۹,۰۰	۳۴۰۰,۱۸
درمانی	۴,۰۰	۱۱۸۱,۰۲

۳۶۹۸.۱۸	۱.۰۰	انجمن خوشنویسلن
۸۰۵.۱۶	۱.۰۰	ایستگاه آتش نشانی
۶۸۲۳.۸۱	۱.۰۰	باغ و عمارت خیابان دزاشیب
۹۱۱.۴۷	۱.۰۰	جهاد سازندگی شمیرانات
۶۶۵۱.۵۷	۱.۰۰	شهرداری منطقه ۱
۸۹۳.۴۷	۱.۰۰	کتابخانه تخصصی
۳۹۶.۲۷	۱.۰۰	آموزش علوم و فنون
۱۶۵۱۷۹.۸۸	۵۲.۰۰	مجموع



نقشه ۲۰: پراکنش کاربری تثبیت شده محله حکمت

۹-۳-۲-۲. بررسی سرانه‌های خدماتی موجود و افق طرح تفصیلی و تعیین میزان کمبود آن به تفکیک در وضع موجود و افق طرح

❖ بررسی سرانه خدماتی مطابق با سرشماری سال ۹۵

مطابق با سرشماری سال ۹۵ جمعیت محله حکمت ۴۰۴۳۴ نفر است. با احتساب کاربری های خدماتی در مقياس محلی **شاهد** **کمبود کاربری آموزشی، فرهنگی و پارک و فضای سبز** هستیم. در صورت لحاظ کاربری آموزشی و فرهنگی با مقياس ناحیه و بیشتر تنها شاهد کمبود فضای سبز در محله حکمت هستیم.

جدول ۱۹: بررسی سرانه خدماتی محله حکمت در وضع موجود مطابق با (جمعیت سرشماری سال ۹۵)

جمعیت سال ۹۵ (۴۰۴۳۴ نفر)							نوع کاربری ها
کمبود سطح (صرفا مقیاس محلی) (متر مربع)	سرانه موجود (مترمربع)	سطح موجود (صرفا مقیاس محلی)	کمبود سطح (متر مربع)	سطوح معیار (متر مربع)	سرانه موجود (مترمربع)	سطوح (مترمربع)	
۱۳۱۶/۳۸	۰/۱۶	۶۵۶۴/۶۱	۱۳۱۶/۳۸	۵۲۴۸/۲۳	۰/۱۶	۶۵۶۴/۶۱	تأسیسات، تجهیزات
-۳۳۴/۰۸	۰/۸۶	۳۴۸۴۳/۵۰۰	۳۳۰۴/۲۴	۳۵۱۷۷/۵۸	۰/۹۵	۳۸۴۸۱/۸۲	آموزشی
۲۶۳۷/۷۳	۰/۱۴	۵۴۶۸/۱۱۰	۲۶۳۷/۷۳	۲۸۳۰/۳۸	۰/۱۴	۵۴۶۸/۱۱	درمانی
-۱۹۰۱/۳۷	۰/۰۵	۲۱۴۲/۰۳۰	۴۲۵۷/۸۸	۴۰۴۳/۴۰	۰/۲۱	۸۳۰۱/۲۸	فرهنگی
۱۴۳۶/۵۵	۰/۱۴	۵۴۷۹/۹۵	۱۴۳۶/۵۵	۴۰۴۳/۴۰	۰/۱۴	۵۴۷۹/۹۵	مذهبی
۸۶۶۲/۰۰	۰/۳۴	۱۳۹۱۸/۴۲	۸۶۶۲/۰۰	۵۲۵۶/۴۲	۰/۳۴	۱۳۹۱۸/۴۲	ورزشی
۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	تفریحی گردشگری
-۲۸۸۲۲/۱۰	۰/۲۹	۱۱۶۱۱/۹۰	-۲۸۸۲۲/۱۰	۴۰۴۳/۰۰	۰/۲۹	۱۱۶۱۱/۹۰	پارک و فضای سبز (محلی)
					۲۲۲/۲	۰۹/۸۹۸۲۶	جمع

❖ بررسی سرانه خدماتی مطابق با جمعیت پذیری پهنه بندی طرح تفصیلی ملاک عمل

در صورت تحقق طرح تفصیلی جمعیت محدوده به ۹۰۵۷۰ نفر میرسد با احتساب سرانه های خدماتی در محدوده با جمعیت افق طرح تفصیلی تمامی سرانه ها در محله دارای کمبود هستند.

جدول ۲۰: بررسی سرانه خدماتی محله حکمت مطابق با جمعیت پذیری طرح تفصیلی ملاک عمل



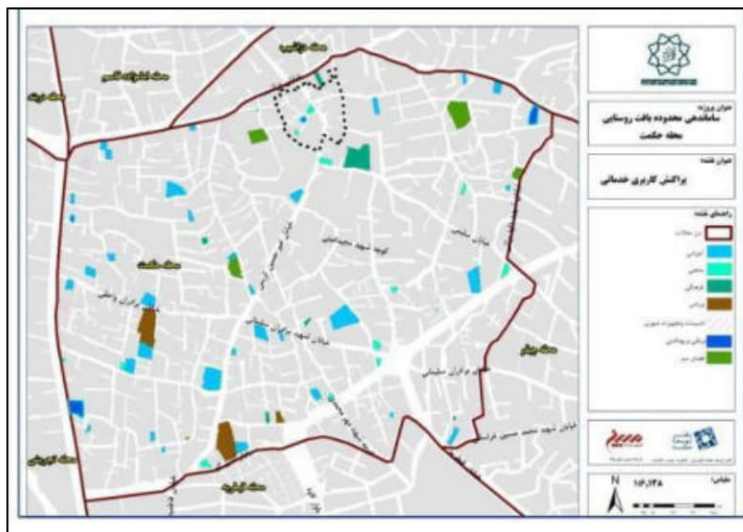
جمعیت پذیری طرح تفصیلی ملاک عمل (۹۰۵۷۰ نفر)						نوع کاربری ها
کمبود سطوح	سطوح محلی	کمبود سطح (متر مربع)	سطوح معیار (متر مربع)	سرانه معیار (مترمربع)	سطوح (مترمربع)	
-۱۱۶۳۴/۱۴۱	۱۳۹/۹۵۹	-۳۶۲۱/۱۰	۱۱۷۷۴/۱۰۰	۰/۱۳۰	۸۱۵۳/۰۰	تأسیسات، تجهیزات
-۵۳۴۶۹/۷۰۰	۲۵۳۲۶/۲۰۰	-۴۷۷۷۳/۵۲	۷۸۷۹۵/۹۰۰	۰/۸۷	۳۱۰۲۲/۳۸۰	آموزشی
-۴۶۵۱/۲۷۰	۱۶۸۸/۶۳۰	-۴۶۵۱/۲۷	۶۳۳۹/۹۰۰	۰/۰۷	۱۶۸۸/۶۳۰	درمانی
-۸۱۶۳/۵۲۰	۸۹۳/۴۸۰	-۴۴۶۵/۳۴	۹۰۵۷/۰۰۰	۰/۱	۴۵۹۱/۶۶۰	فرهنگی
-۵۹۲۰/۹۶۰	۳۱۳۶/۰۴۰	-۵۶۵۶/۸۲	۹۰۵۷/۰۰۰	۰/۱	۳۴۰۰/۱۸۰	مذهبی
-۱۱۷۷۴/۱۰۰	۰/۰۰۰	۵۸۰/۷۱	۱۱۷۷۴/۱۰۰	۰/۱۳	۱۲۳۵۴/۸۱۰	ورزشی

۰/۰۰۰		۰/۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰		تفریحی گردشگری
-۷۱۵۴۳/۳۰۰	۱۹۰۲۶/۷۰۰	-۷۱۵۴۳/۳۰	۹۰۵۷۰/۰۰۰	۱/۰۰۰	۱۹۰۲۶/۷۰۰	پارک و فضای سبز (محلی)
				۲/۴۰۰	۸۰۲۳۷/۳۶۰	جمع

۲-۲-۱۰. بررسی پراکنش کاربری های خدماتی موجود در حوزه بلا فصل و چگونگی پوشش بافت براساس شعاع

دسترسی

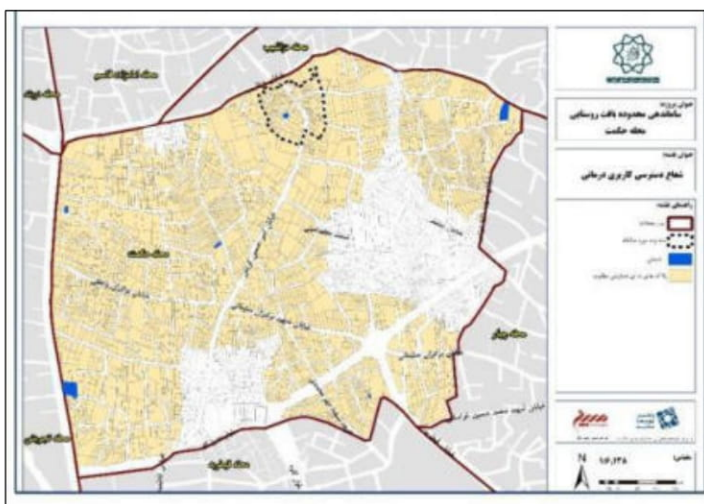
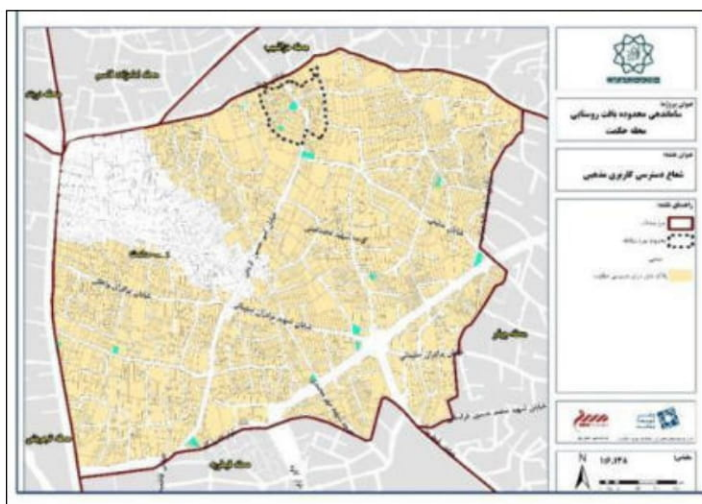
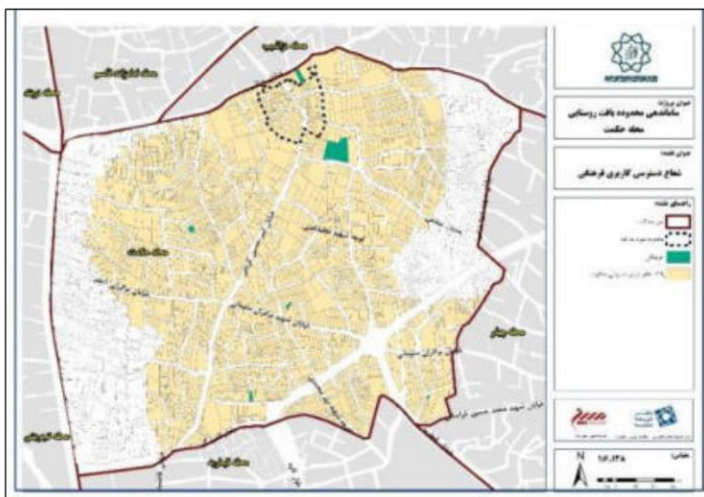
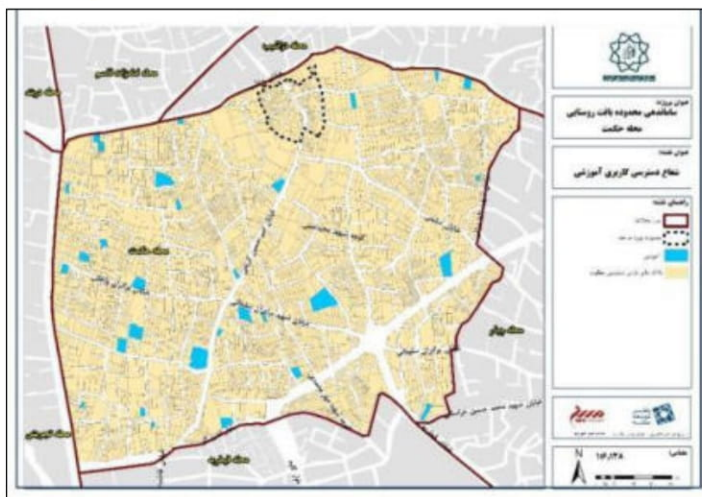
در نقشه ذیل نحوه پراکنش کاربری های خدماتی به تفکیک در سطح محله حکمت نشان داده شده است.



نقشه ۲۱: پراکنش کاربری خدماتی موجود در محله حکمت

❖ بررسی شعاع پوشش عملکردی کاربری خدماتی محله حکمت

- شعاع پوشش عملکردی کاربری خدماتی صرفا برای کاربری های محدوده محله حکمت لحاظ شده است و کاربری های خدماتی محلات مجاور که امکان خدمات دهی به این محله را دارند چشم پوشی شده است.
- بررسی شعاع پوشش عملکردی کاربری آموزشی نشان می دهد در سطح محله حکمت تمامی پلاک ها از دسترسی مطلوبی به کاربری آموزشی برخوردار است.
 - در رابطه با کاربری فرهنگی پلاک های واقع در شرق و غرب محله حکمت از دسترسی مناسب برخوردار نیست.
 - در محله حکمت اکثر کاربری های مذهبی در محدوده شرقی قرار دارد. و بخش مرکز به سمت شمال غرب در سطح محله حکمت دسترسی مطلوبی به کاربری مذهبی ندارد.
 - شعاع پوشش عملکردی کاربری درمانی در محدوده شرق محور کریمی از وضعیت مطلوبی برخوردار نیست.



نقشه ۲۲: شعاع عملکردی کاربری های خدماتی طرح تفصیلی

۲-۳-۱۱. بررسی حرائم طرح تفصیلی

منطقه یک تهران به واسطه وجود سه گسل اصلی و چندین گسل فرعی به عنوان یکی از پر خطر ترین مناطق تهران به شمار می آید. گسل های فعال اصلی در منطقه ۱ تهران و اطراف آن شامل گسل مشاء، گسل شمال تهران، راندگی نیاوران و گسل محمودیه می باشد که جملگی بر محدوده مورد مطالعه تاثیر گذارند و گسل محمودیه از میان بافت چیدر عبور می کند (مرکز مطالعات زلزله و زیست محیطی تهران بزرگ، ۱۳۷۷ و عباسی و همکاران، ۱۳۷۸).

• گسل مشا

گسل- فشم نخستین بار توسط دلنباخ (۱۹۶۴) با این عنوان نامیده شد. بربریان از آن به عنوان گسل مشا نام برده است که شاخه ای از آن در شمال تهران می باشد. نبوی (۱۹۷۶) این گسل را با عنوان گسل آبیک-فیروزکوه-شاهرود نامیده است و به عقیده وی گسل فوق از حدود آبیک در غرب شروع شده و پس از عبور از شمال تهران، فیروزکوه را

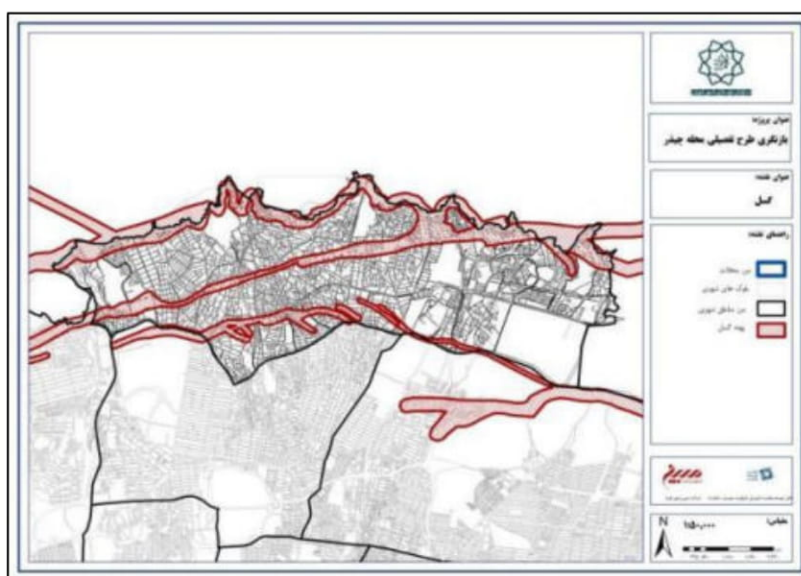
شمال سمنان به طرف دامغان و شاهرود ادامه می یابد. این گسل از نوع راندگی بوده و در حاشی سلسله جبال البرز از باختر تا خاور کشیده شده است. در روی نقشه این گسل ریخت سینوسی دارد و اثر آن به صورت دندانان ای است. گسل مورد سخن در حقیقت یک پهنه گسلی به پهنای حدود ۱۰ کیلومتر و طول حدود ۴۰۰ کیلومتر است. شیب صفحه گسلی همواره به سمت شمال و متناسب با نوع سنگ های مجاور، بین ۳۵ تا ۷۰ درجه متغیر است. استرتو (۱۹۶۶۹) گسل مشا-فشم را مهمترین گسل البرز مرکزی معرفی می کند که آثار آن لااقل در حدود ۱۷۰ کیلومتر از آبیگ تا فیروزکوه دیده می شود. در حوالی لواسان (شرق تهران) گسل مزبور دو شاخه می شود که شاخه جنوبی آن گسل شمال تهران نامیده می شود (درویش زاده، ۱۳۸۲).

• گسل نیاوران

راندگی نیاوران به طول ۱۳ کیلومتر و راستای شرق شمال شرقی- غرب جنوب غربی و در یک کیلومتری جنوب راندگی شمال تهران به موازات آن سعادت آباد و فرحزاد (شمال غربی تهران) تا نیاوران و شمال اقدسیه دیده می شود (همان).

• گسل محمودیه

گسل محمودیه روی نگاره های هوایی به صورت خطی به طول دست کم ۱۱ کیلومتر و راستای شرقی- غربی در گسترش محمودیه (دو کیلومتری شمال شرقی ونک) تا پایان بزرگراه چمران در برخورد با جاده ولیعصر (عج) و شمال هتل استقلال (هیلتون) دیده می شود. این گسل با جهتی شرقی- غربی از محله چنذر عبور می کند. (همان).



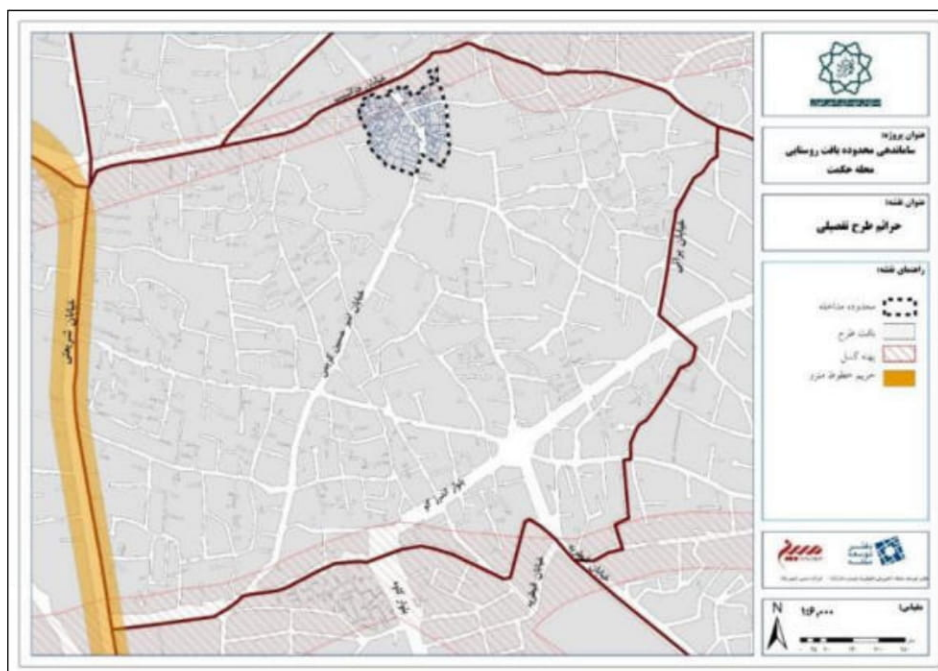
نقشه ۲۳: موقعیت گسل در منطقه یک شهرداری تهران

در محدوده محله حکمت دو حریم مصنوع و طبیعی داریم. حریم طبیعی شامل گسل و حریم مصنوع شامل خط مترو تجریش-کهریزک (خط ۱) است.

✓ عبور گسل از شمال و جنوب محله حکمت

✓ عبور خط مترو از ضلع غرب محله حکمت

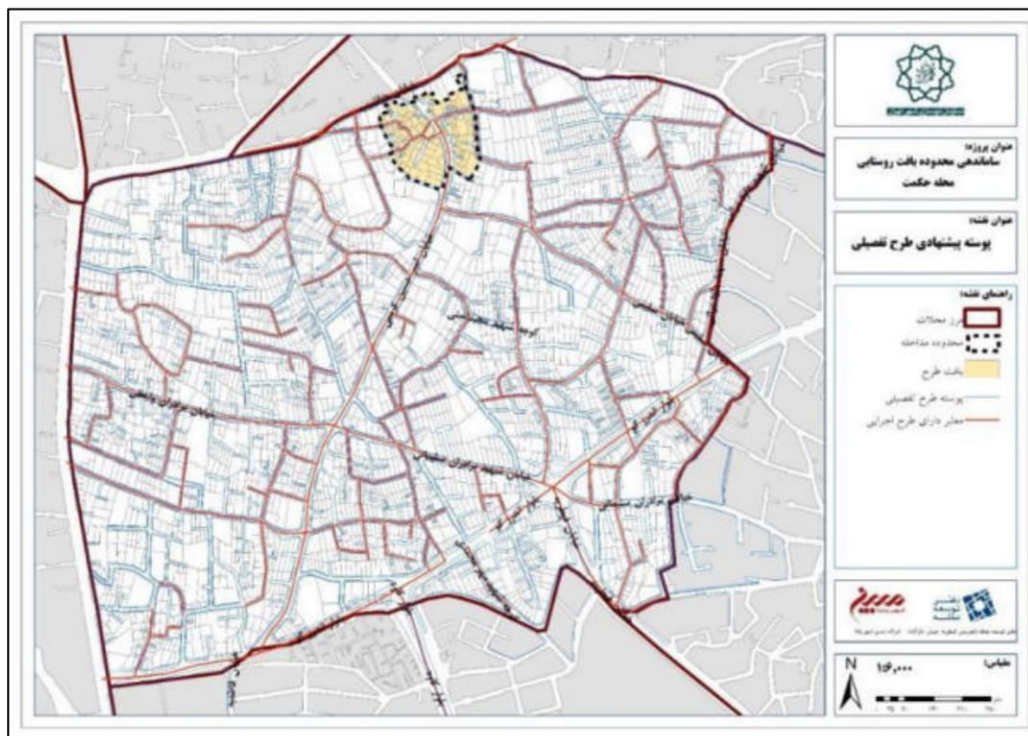
در محدوده مورد مطالعه ۴۷ پلاک از محدوده در حریم گسل قرار دارند. که از این تعداد ۲۸ پلاک با مساحت ۴۴۱۰ متر مربع به طور کامل در حریم است.



نقشه ۲۴: موقعیت گسل در منطقه یک محله حکمت

۲-۲-۴- بررسی پوسته طرح تفصیلی

در محله حکمت بیشترین تعداد معابر دارای ۵ (تعریض از محور) هستند و بیشترین طول به معابر با کد ۶ (دارای طرح اجرایی) تعلق دارد.



نقشه ۲۵: پوستره پیشنهادی طرح تفصیلی ملاک عمل

جدول ۲۱: بررسی کد پوستره معابر مطابق با طرح تفصیلی

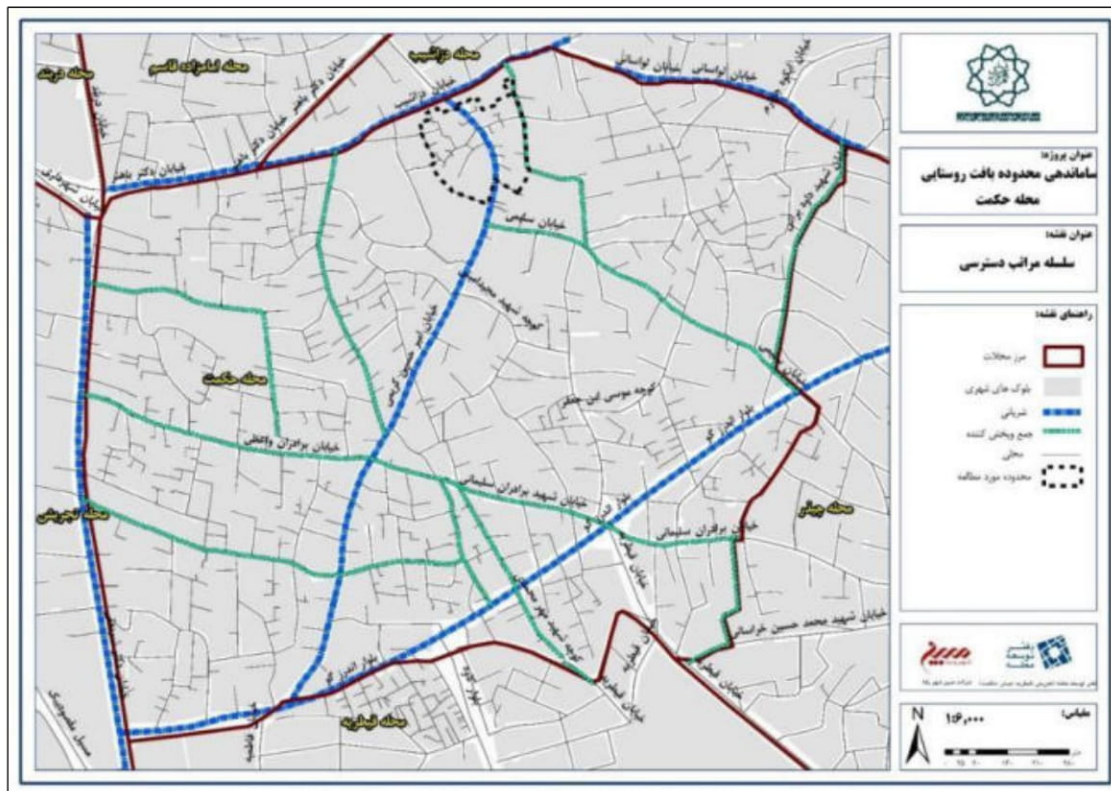
کد معبر	تعداد	متر طول
۲	۳	۳۹,۴۶
۳	۲	۵۴,۲۱
۴	۲	۸۴,۴۳
۵	۳۳۹	۱۹۰۴۲,۹۶
۶	۱۵۵	۲۴۴۹۳,۶۲
۷	۵۷	۲۲۱۵,۶۵
۸	۵۷	۳۴۳۶,۲۹
۹	۵	۱۶۲,۸۰
۱۰	۱۲	۱۶۷۶,۷۰

۲-۲-۵- بررسی نظام دسترسی و سلسله مراتب شبکه معابر حوزه بلا فصل

تقسیم‌بندی سلسله مراتب معابر بر اساس آیین نامه طراحی معابر شهری سال ۱۳۹۹ انجام شده است:

معابر شریانی: بلوار اندرزگو، خیابان دزاشیب، خیابان شریعتی، خیابان لوانسانی

معايير جمع و پخش کننده: خیابان واعظی - سلیمانی - سلیمی - براتی - رضانی - رفعت



نقشه ۲۶: سلسله مراتب دسترسی معاير

۳-۲- بررسی ویژگی های حوزه مداخله

۲-۳-۱- مطالعه و بررسی پیشینه تاریخی و روند شکل گیری حوزه مداخله

این محله در گذشته با دزاشیب یک محله خوانده می شدند. اصلی ترین خیابان محله حکمت خیابان برادران سلیمانی است که به دو بخش برادران سلیمانی غربی و برادران سلیمانی شرقی تقسیم می شود. محدوده مورد مداخله هسته اصلی و مرکزی محله حکمت است که اطراف تکیه و حمام دزاشیب شکل گرفته است.

بررسی عکس هوایی محدوده طرح

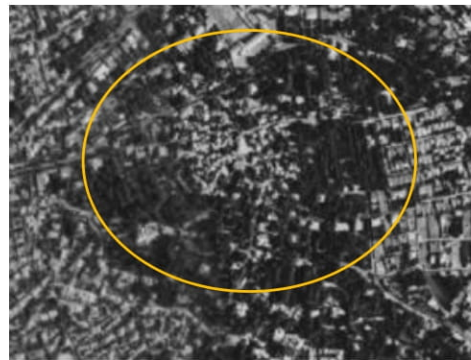
بررسی تصاویر هوایی در سال های متوالی و مطالعات میدانی نشان می دهد در سال ۱۳۳۵ سکونت در محدوده ده دزاشیب وجود داشته و اطراف خیابان شریعتی را باغات تشکیل داده اند. و از سال ۱۳۷۴ تقریباً بافت محدوده ده دزاشیب به صورت کنونی شکل گرفته است. مهم ترین تغییرات رخ داده از سال ۱۳۴۸ مربوط به تخریب باغات و تفکیک اراضی به قطعات کوچکتر است. همچنین از سال ۸۸ شاهد افزایش ساخت و ساز بلند مرتبه در محدوده تا سال ۱۳۹۳ هستیم.



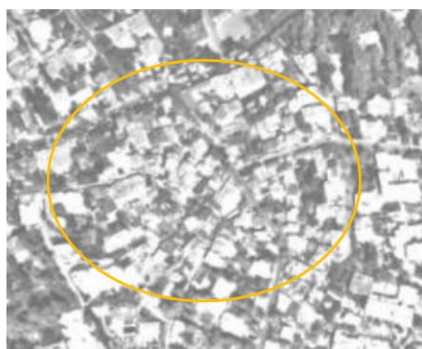
سال ۱۳۳۵ محدوده محله حکمت



سال ۱۳۳۵ محدوده ده دزاشیب



سال ۱۳۴۸ محدوده ده دزاشیب



سال ۱۳۷۴ محدوده ده دزاشیب



سال ۱۳۸۸ محدوده ده دزاشیب



سال ۱۳۹۳ محدوده ده دزاشیب



سال ۱۳۹۹ محدوده ده دزاشیب



سال ۱۴۰۰ محدوده ده دزاشیب



سال ۱۴۰۱ محدوده ده دزاشیب

تصویر ۳. عکس هوایی سال‌های مختلف محدوده حکمت دزاشیب (سامانه جامع اطلاعات مکانی)

۲-۳-۲- بررسی ویژگی‌های جمعیتی محدوده مداخله

۱-۲-۳-۲. بررسی ویژگی‌های جمعیتی، تحلیل ساختار جمعیت و تحولات جمعیتی

❖ بررسی بلوک های آماری

با توجه به بلوک های آماری سال ۱۳۹۵ در محدوده مورد مطالعه حدود ۱۹۴۳ نفر ساکن هستند. با توجه به آنکه تمامی بلوک های آماری در محدوده مورد مداخله قرار ندارد. با توجه به تعداد واحد های مسکونی محدوده (۴۹۰ واحد) و لحاظ بعد خانوار (۲,۸) جمعیت ساکن در محدوده ۱۳۷۴ نفر برآورد شده است.

۲-۲-۳-۲. بررسی ویژگی های اجتماعی - فرهنگی (بررسی میزان تحصیلات، آسیب شناسی اجتماعی، میزان مشارکت پذیری و ...) در محدوده مداخله

یکی از جاذبه های تاریخی محله حکمت وجود گرمابه ایی قدیمی است که امروزه متروکه و بلااستفاده است. یخچال طبیعی محله حکمت هم اکنون در خیابان بوعلی، جنب ورزشگاه قیطریه واقع شده این محله که در ۱۵ متری زیر زمین قرار دارد و همچنان یخ تولید می کند.

محله حکمت دارای تکیه عزاداری قدیمی است که از ۴۰۰ سال قدمت برخوردار است و همچنان مراسمات در آن برگزار می شوند. در نتیجه مسافران بسیاری را در ماه های رمضان، محرم و صفر پذیرا است.

باغات دیدنی این محله از جمله باغ بزرگ سرلشکر گرزم، باغ تیمسار رزم آرا و باغ سرهنگ فرتاش از جمله اماکن قدیمی و دیدنی محله حکمت به شمار می رود و موجب جذب گردشگران و افرادی است امکان سکونت در محله های قدیمی و خوش آب و هوا را دارند. محله حکمت، یکی از محله های واقع در منطقه ۱ تهران است، افراد مشهور و خاصی در این محل به دنیا آمده و زندگی کرده اند که این مسئله نشان دهنده قدمت این محله است.

از رجال، عالمان دینی، شعرا و نویسندگان و دانشمندان و روحانیونی که در این محل سکونت داشته اند، می توان به آیت الله سید عبدالله بهبهانی، آیت الله سید حسن مدرس، حاج میرزا محمود طبیب دزاشویی (از پزشکان معروف عهد ناصرالدین شاه قاجار)، علی اسفندیاری (نیمایوشیج)، عبدالله انوار، جلال آل احمد، سیمین دانشور، آیت الله حاج شیخ علی شریعتمداری، امان الله خان اردلان، زین العابدین رهنما، سید محمودخان علاءالملک، احمد قوام السلطنه، مهدی قلی خان مجدالدوله، محمدعلی خان علاء السلطنه، حسن ارسنجانی، حسین علاء، ارتشبد عبدالحسین حجازی، سپهبد حسین آزموه، سرلشکر عباس گرزن و سرلشکر محمد حسین خان آیرم اشاره کرد. هم اکنون خانه موزه سیمین و جلال، نیمایوشیج، استاد انتظامی، انجمن خوشنویسان در محله حکمت مورد استقبال گردشگران و ساکنان است. تأسیس انجمن خوشنویسان در سال ۱۳۶۹ جهت آموزش هنرهای اصیل ایرانی محل گردهم آیی هنرمندان و هنردوستان شده است. به مرور زمان در این مرکز فرهنگی گالری های متعددی افتتاح شد تا هنرمندان از نقاط مختلف تهران به این مرکز مراجعه کنند موزه انجمن خوشنویسان، گالری انجمن خوشنویسان، گالری آقای یاسی از اماکن جذب مسافران روزانه به محله حکمت شده است. به تبع آن بافت فرهنگی و اجتماعی محله را نیز تحت تأثیر قرار داده است.

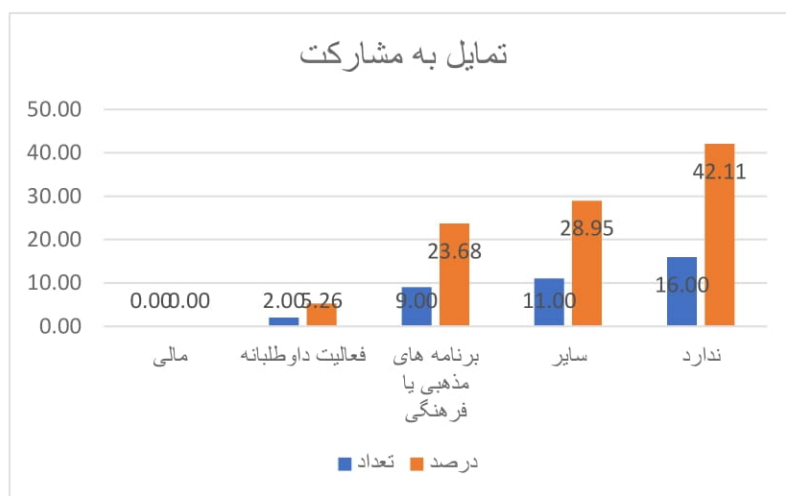


جدول ۲۲. ویژگی اجتماعی محدوده مورد مطالعه (پرسشنامه)

نتایج حاصل از پرسشنامه	
قومیت	غالب افراد ساکن در محدوده تهرانی هستند.
سابقه سکونت	۵۸ درصد از ساکنین در محدوده طرح بیش از ۲۰ سال سابقه سکونت دارند
محل سکونت قبلی	حدود ۸۲ درصد ساکنین در محلات منطقه یک و محله حکمت سکونت داشته اند.
دلیل انتخاب سکونت فعلی	بالای ۶۰ درصد افراد علت سکونت در این محله را ، سکونت از کودکی در همین محدوده دانسته اند.
رضایت از سکونت	حدود ۸۲ درصد از محله و محدوده مورد سکونت رضایت داشتند.
تمایل به مشارکت	تمایل به مشارکت در سطح محدوده به میزان متوسط است.
نحوه تصرف	مطابق با نتایج حاصل از پرسشنامه بیش از نیمی از ساکنین مالک هستند.
شغل	بیشترین فراوانی مربوط به مشاغل تخصصی و آزاد و پس از آن افراد بازنشسته است.
وضعیت بیمه	۶۳۰ درصد از سرپرستان خانوار دارای بیمه بازنشستگی می باشند.
وضعیت سکونت در آینده	۳۷ درصد تمایل به جمعیت و نوسازی داشته، ۲۱ درصد ادامه سکونت با شرایط فعلی را ترجیح می دهند.
دلایل عدم نوسازی	ضوابط ملاک عمل شهرداری، پایین بودن صرفه اقتصادی و توان اقتصادی مالکین

➤ بررسی میزان مشارکت پذیری

میزان مشارکت در محدوده متوسط مایل به کم است حدود ۴۵ درصد افراد موافق مشارکت هستند و حدود ۴۷ درصد افراد تمایلی به انجام کار داوطلبانه ندارند.

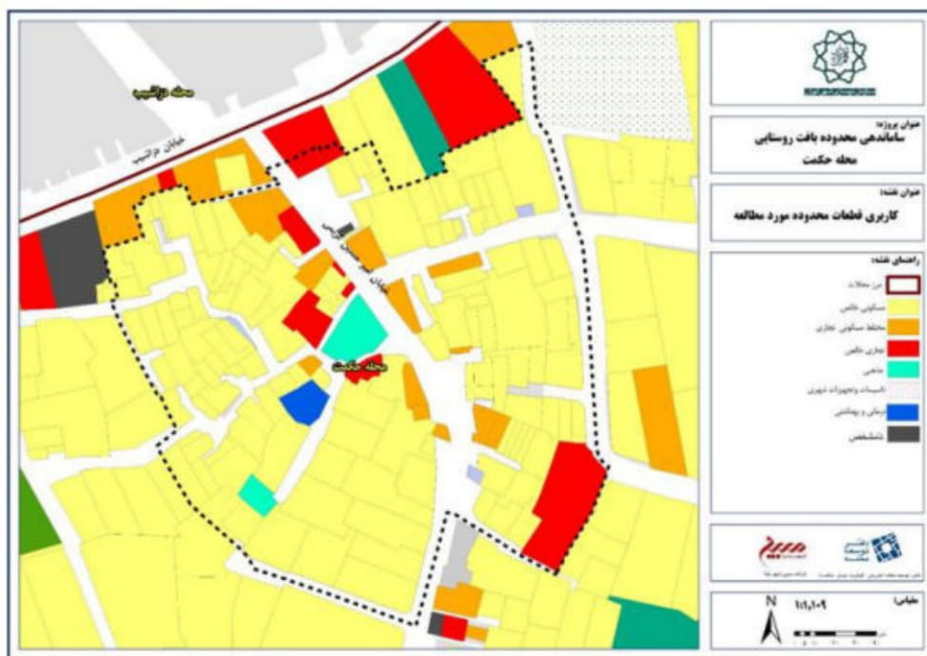


نمودار ۳. بررسی میزان تمایل به مشارکت در محدوده طرح

۲-۳-۳- بررسی نظام کالبدی حوزه مداخله

۲-۳-۳-۱. بررسی کاربری اراضی وضع موجود

در محدوده مورد مطالعه کاربری مسکونی با ۸۲ درصد از لحاظ تعداد و مساحت در رتبه اول قرار دارد. و پس از آن به ترتیب کاربری مسکونی- تجاری و تجاری خالص از لحاظ تعداد در رتبه های بعدی قرار دارند. تکیه دزاشیب و حسینیه دزاشیب دو کاربری مذهبی محدوده را تشکیل می دهند. متوسط قطعات مسکونی در محدوده ۲۱۶ متر است که به نسبت محله حکمت که متوسط مساحت قطعات مسکونی ۳۵۳ متر است کمتر است.



نقشه ۲۷: کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه

جدول ۲۳. بررسی کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه

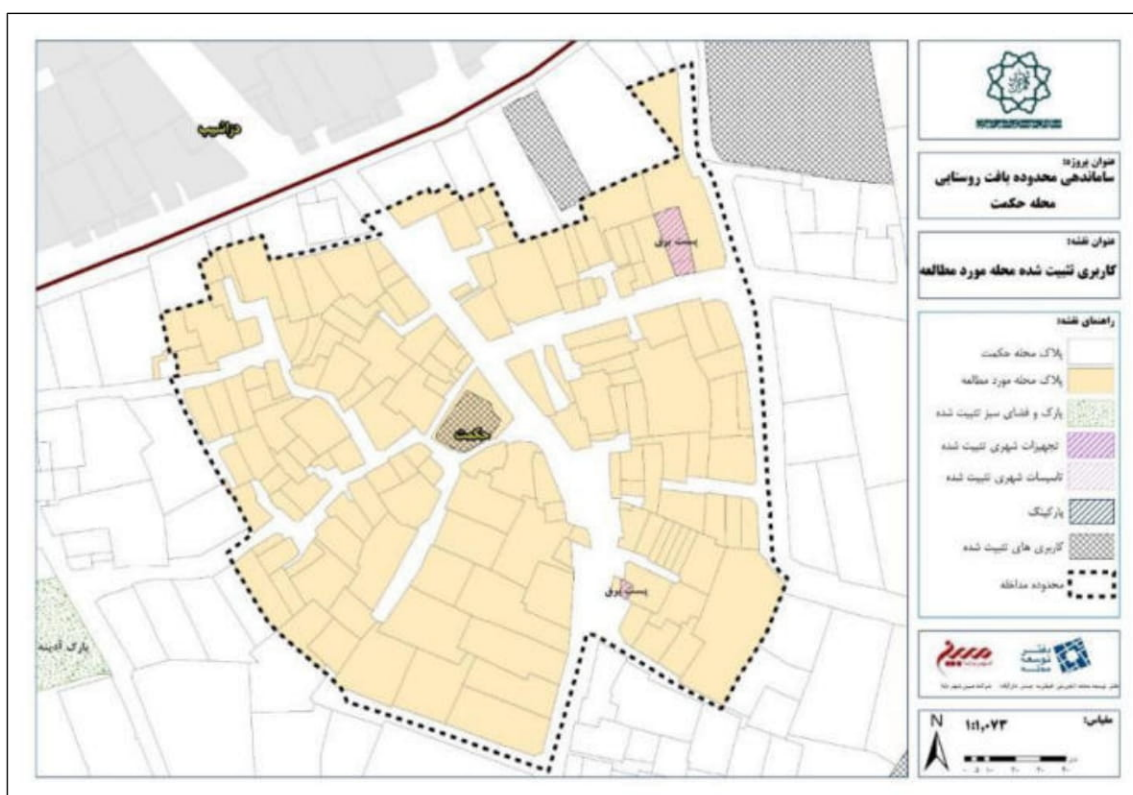
کاربری اراضی	تعداد	درصد	مساحت	درصد	متوسط مساحت قطعات
مسکونی	۱۲۷	۸۱,۹۳	۲۷۴۶۰,۰۰	۸۲,۸۵	۲۱۶
مسکونی - تجاری	۱۴	۹,۰۳	۱۹۷۶,۰۰	۵,۹۶	۱۴۱
تجاری	۸	۵,۱۶	۲۴۵۹,۰۰	۷,۴۲	۲۰۱
مذهبی	۲	۱,۲۹	۷۹۶,۰۰	۲,۴۰	۳۹۸
درمانی و بهداشتی	۱	۰,۶۵	۳۲۹,۰۰	۰,۹۹	۳۲۹

تاسیسات و تجهیزات شهری	۲	۱,۲۹	۹۴,۰۰	۰,۲۹	۴۷
نامشخص	۱	۰,۶۵	۳۰,۰۰	۰,۰۹	۳۰
مجموع	۱۵۵	۱۰۰,۰۰	۳۳۱۴۴	۱۰۰,۰۰	-

۲-۳-۳-۲. بررسی کاربری های تثبیت شده ملاک عمل در محدوده مداخله
در محدوده مداخله دو قطعه با کاربری تاسیسات و تجهیزات (پست برق) و یک قطعه با کاربری (مذهبی) وجود دارد.

جدول ۲۴: بررسی کاربری های تثبیت شده محدوده مورد مطالعه

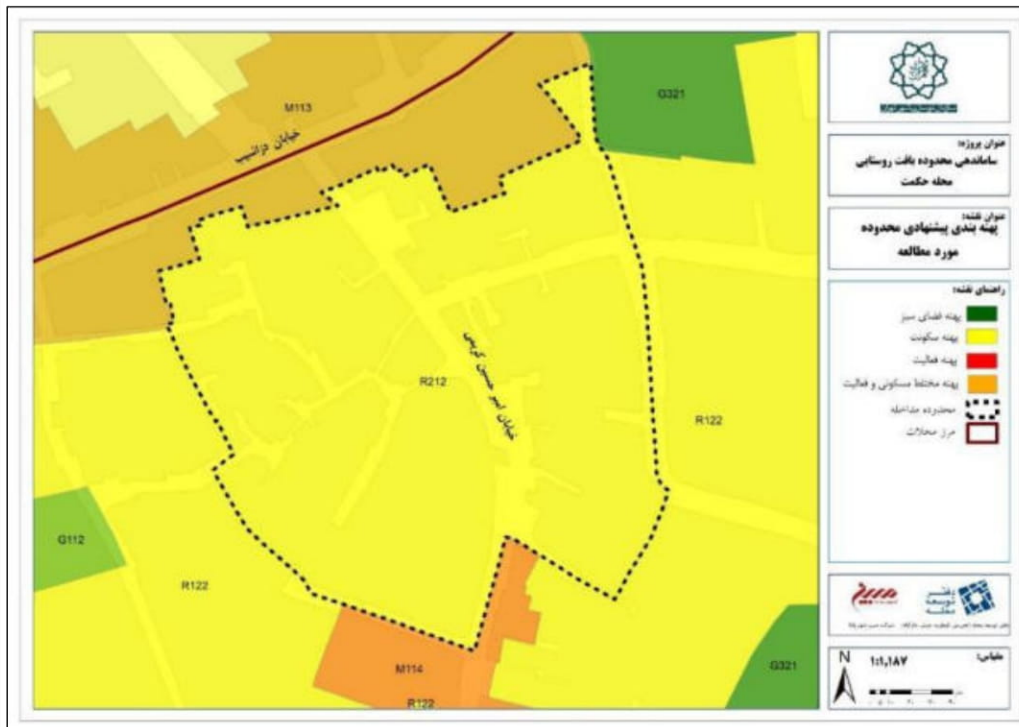
نوع تثبیت	مساحت
پست برق	۲۵۱.۷۸
حسینیه	۳۶۸.۳۱



نقشه ۲۸: کاربری تثبیت شده محدوده مورد مطالعه

۳-۳-۳-۲. بررسی پهنه بندی طرح تفصیلی ملاک عمل و تحلیل میزان انطباق پهنه طرح تفصیلی با کاربری اراضی

محدوده مورد مطالعه شامل زیر پهنه R212 است که ۲,۱۸ درصد را شامل می شود. شمال محدوده مورد مطالعه شامل زیر پهنه M113، جنوب محدوده زیر پهنه M114 و شرق و غرب محدوده دارای زیر پهنه سکونت R122 است.



جدول ۲۵: پهنه بندی محدوده طرح

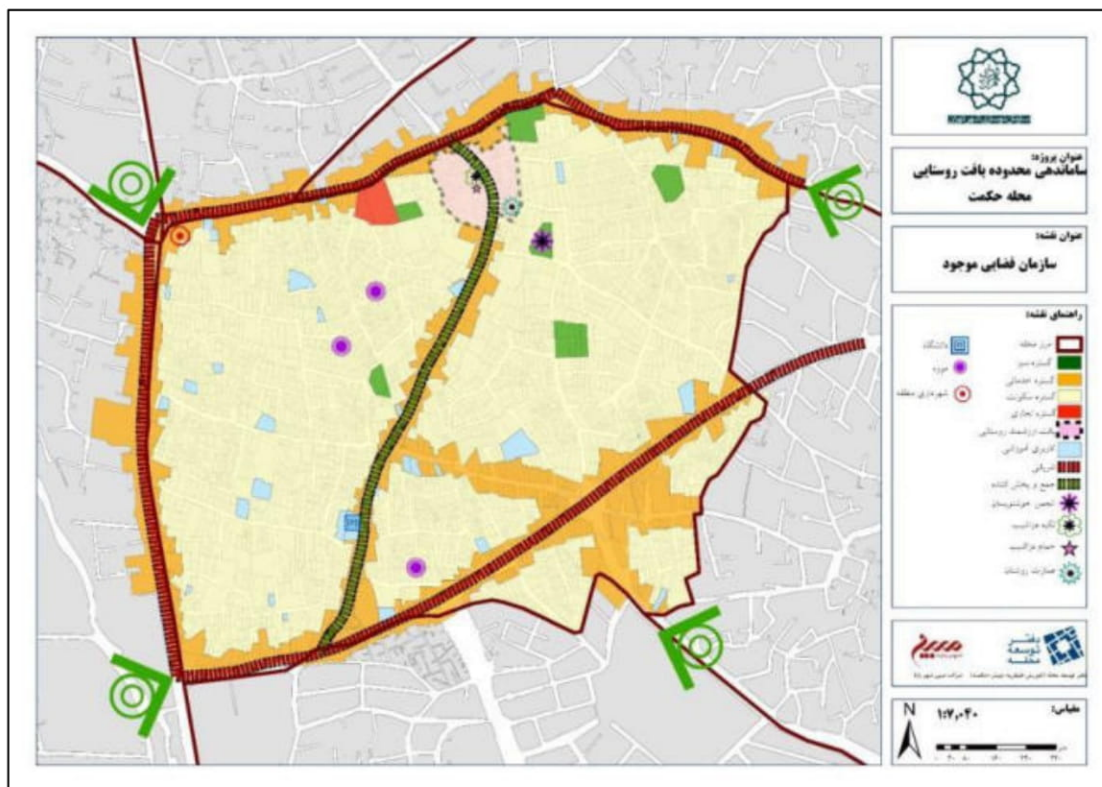
زیر پهنه	مساحت	درصد
R212	۴۲۶۱۰.۶۷	۲.۱۸
مجموع	۱۹۵۴۱۷.۶۲	۱۰۰

نقشه ۲۹: پهنه بندی طرح تفصیلی محدوده مورد مطالعه

۴-۳-۳-۲. بررسی و تحلیل موقعیت محدوده مداخله در سازمان فضایی محدوده بلا فصل

- عناصر طبیعی شامل: بافت ارزشمند روستایی برخوردار از ویژگی‌های محیط محله دزاشیب (حکمت) - باغات محله
- عناصر تاریخی و ارزشمند شامل: تکیه دزاشیب - حمام دزاشیب
- عناصر دارای ارزش شامل: خانه موزه سیمین و جلال - خانه موزه نیما یوشیج - عمارت روشن - باغ علاء السلطنه (انجمن خوشنویسان) - خانه استاد انتظامی
- مراکز خدماتی در سطح فرامنطقه و منطقه: مراکز تجاری خیابان باهنر
- مراکز عملکردی - ایستگاه ۶ آتش نشانی
- مراکز اداری: اداره آموزش و پرورش منطقه یک
- مراکز مذهبی مانند: تکیه دزاشیب - مساجد

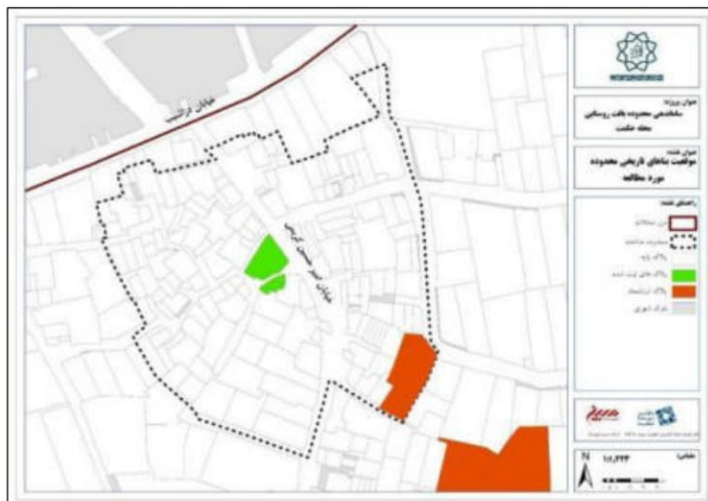
- **عناصر حرکتی شامل:** میدان قدس-خیابان شریعتی و بلوار صبا، باهنر و شریانی- خیابان کریمی جمع و پخش کننده
- **پارکینگ موجود:** پارکینگ باهنر
- **کاربری های شاخص:** دانشگاه- سوله سازمان برنامه و بودجه
- **تأسیسات و تجهیزات:** پمپ بنزین- ایستگاه مترو



نقشه ۳۰: سازمان فضایی موجود

۲-۳-۵. ابنیه تاریخی و واجد ارزش و الگوهای معماری واجد ارزش در ادوار مختلف در محدوده مداخله (در صورت وجود)

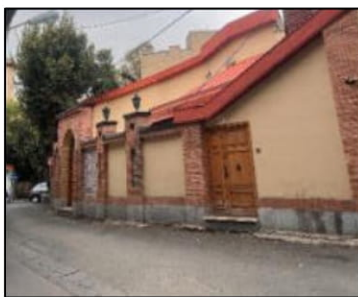
در محدوده مورد مطالعه دو بنای **تکیه دزاشیب و حمام دزاشیب** ثبت میراث فرهنگی است. و عمارت روشنن دارای ارزش کالبدی و عملکردی است. همچنین عمارت انجمن خوشنویسان در ضلع جنوب شرقی و در نزدیکی محدوده مورد مطالعه قرار دارد.



نقشه ۳۱: موقعیت بناهای تاریخی در محدوده مورد مطالعه

جدول ۲۶: موقعیت بناهای تاریخی در محدوده مورد مطالعه

آثار ثبت شده میراث فرهنگی					
نام اثر	کد آرشیو	قدمت	شماره ثبت	تاریخ ثبت	نوع مالکیت
حسینیه دزاشیب	۱۴۹۲	قاجاریه	۱۲۲۱۸	۳۰/۰۴/۱۳۸۴	دولتی (وقف)
حمام دزاشیب	-	صفویه	۳۱۵۶۰	۰۷/۰۶/۱۳۹۵	وقف



تصویر ۴: بناهای تاریخی در محدوده مورد مطالعه

۲-۳-۳-۶. بررسی بافت فرسوده مصوب در محدوده مداخل

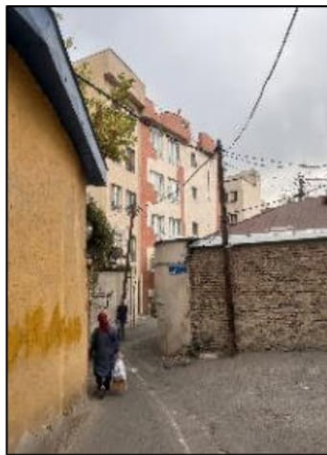
از ۱۵۵ پلاک واقع در محدوده مورد مطالعه حدود ۳۳ درصد پلاک ها در بافت فرسوده قرار دارند که ۲۴,۴۰ درصد مساحت محدوده طرح را شامل می شوند. همچنین حدود ۱۷ درصد تعداد پلاک های فرسوده محله حکمت که نزدیک به ۱۶ درصد مساحت پلاک های بافت فرسوده این محله را دربرمی گیرد در محدوده مورد مطالعه قرار دارد.



نقشه ۳۲: موقعیت بافت فرسوده در محدوده مورد مداخله

جدول ۲۷: ویژگی بافت فرسوده در محدوده مورد مطالعه

محدوده	تعداد قطعه فرسوده محله حکمت	مساحت قطعه محدوده طرح	تعداد قطعه فرسوده	مساحت بافت فرسوده	درصد از تعداد	درصد از مساحت
بافت روستایی حکمت	۳۰۵	۵۱۳۶۵,۳۵	۵۲	۸۰۸۷,۳۵	۱۷,۰۵	۱۵,۷۸



تصویر ۵: بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه

۷-۳-۳-۲. بررسی کیفیت ابنیه در محدوده مداخله

در محدوده مورد مطالعه بیشترین فراوانی قطعات به ساختمان های قابل قبول با حدود ۴۸ درصد اختصاص دارد. ساختمان های تخریبی و فرسوده با حدود ۴۱ درصد در رتبه دوم قرار دارد. در این محدوده یک مسکونی دارای معماری ارزشمند و دو بنا ثبت شده میراث فرهنگی وجود دارد.

جدول ۲۸: بررسی کیفیت قطعات در محدوده مورد مطالعه

کیفیت	تعداد	درصد	مساحت	درصد
نوساز	۱۱	۷,۱۰	۲۷۲۶	۸,۲۲
قابل قبول	۷۴	۴۷,۷۴	۱۵۲۶۱	۴۶,۰۴
تخریبی و فرسوده	۶۴	۴۱,۲۹	۱۳۱۸۳	۳۶,۷۶
دارای ارزش تاریخی عملکردی	۱	۰,۶۴	۱۴۲۸.	۴,۳۱
ثبت شده میراث فرهنگی	۲	۱,۲۹	۷۴۲	۲,۲۴
در حال ساخت	۳	۱,۹۴	۸۰۴	۲,۴۳
مجموع	۱۵۵	۱۰۰	۳۳۱۴۴	۱۰۰



نقشه ۳۳: کیفیت قطعات در محدوده مورد مطالعه

۲-۳-۳-۸. بررسی الگوی دانه بندی قطعات در محدوده مداخله

در محدوده مورد مطالعه بیشترین تعداد قطعات با حدود ۱۷ درصد به صورت برابر به پلاک های با مساحت ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر مربع و پلاک های با مساحت ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر مربع تعلق دارد.

جدول ۲۹: بررسی دانه بندی قطعات در محدوده مورد مطالعه

دانه بندی قطعات	تعداد	درصد	مساحت	درصد
کمتر از ۶۰ متر مربع	۱۵	۹,۶۸	۶۲۳	۱,۸۸
۶۰-۷۵	۱۰	۶,۴۵	۶۶۹	۲,۰۲
۷۵-۱۰۰	۲۵	۱۶,۱۳	۲۱۳۰	۶,۴۳
۱۰۰-۱۵۰	۲۶	۱۶,۷۸	۳۱۷۷	۹,۵۸
۱۵۰-۲۰۰	۲۰	۱۲,۹۰	۳۴۶۰	۱۰,۴۴
۲۰۰-۳۰۰	۲۶	۱۶,۷۸	۶۱۵۹	۱۸,۵۸
۳۰۰-۵۰۰	۲۰	۱۲,۹۰	۷۴۴۰	۲۲,۴۵
۵۰۰-۱۰۰۰	۱۲	۷,۷۴	۸۰۵۹	۲۴,۳۱
۱۰۰۰ تا یک هکتار	۱	۰,۶۴	۱۴۲۷	۴,۳۱
مجموع	۱۵۵	۱۰۰	۳۳۱۴۴	۱۰۰



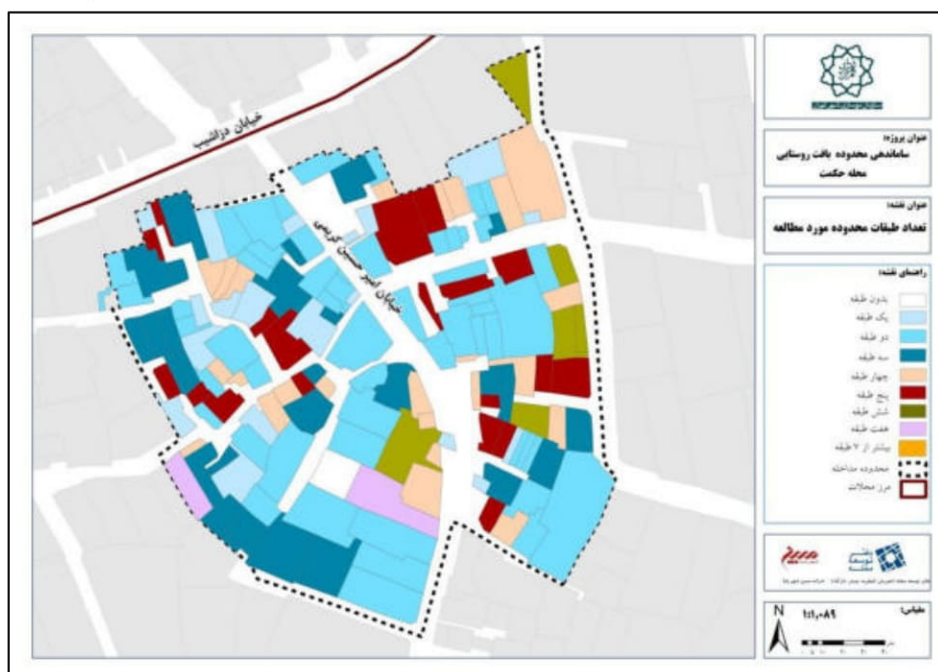
نقشه ۳۴: دانه بندی قطعات در محدوده مورد مطالعه

۲-۳-۳-۹. بررسی تعداد طبقات و تراکم ساختمانی در محدوده مداخله

در محدوده بافت ارزشمند روستایی محله حکمت، بیشترین فراوانی به ساختمان های دو طبقه با حدود ۳۵ درصد اختصاص دارد. در این محدوده ۵۲ پلاک دارای ۴ طبقه و بیشتر هستند که دو پلاک از آن ۷ طبقه است. لازم به توضیح است در محدوده مورد مداخله ۳ پلاک در حال ساخت است که تعداد طبقات دو پلاک از آن با عنایت به پروانه ساخت لحاظ شده است و تنها یک پلاک در حال ساخت در جدول ذیل آورده شده است.

جدول ۳۰: بررسی تعداد طبقات قطعات در محدوده مورد مطالعه

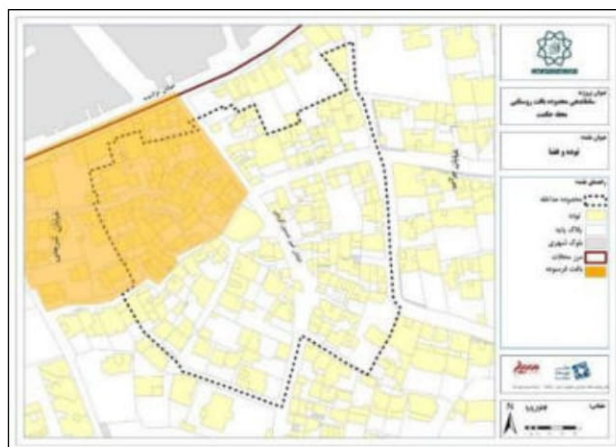
طبقات	تعداد	درصد	مساحت	درصد
فاقد بنا (در حال ساخت)	۱	۰,۶۵	۳۶۴	۱,۱۰
یک طبقه	۱۹	۱۲,۲۶	۲۹۷۵	۸,۹۸
دو طبقه	۵۴	۳۴,۸۴	۱۳۳۱۹	۴۰,۱۸
سه طبقه	۲۹	۱۸,۷۱	۶۳۴۶	۱۹,۱۵
چهار طبقه	۲۴	۱۵,۴۸	۳۹۴۸	۱۱,۹۱
پنج طبقه	۲۰	۱۲,۹۰	۳۴۲۴	۱۰,۳۳
شش طبقه	۶	۳,۸۷	۱۷۸۳	۵,۳۸
هفت طبقه	۲	۱,۲۹	۹۸۵	۲,۹۷
مجموع	۱۵۵	۱۰۰	۳۳۱۴۴	۱۰۰



نقشه ۳۵: تعداد طبقات قطعات در محدوده مورد مطالعه

در محدوده مورد مطالعه در محدوده بافت فرسوده با توجه به ریزدانی قطعات شاهد غلبه توده بر فضا هستیم. طرح تفصیلی برای زیر پهنه ۲۲۱۲ سطح اشغال ۴۰ درصد را لحاظ نموده است. ۱۲,۹۰ درصد قطعات در وضع موجود دارای سطح اشغال کمتر از ۴۰ درصد هستند. حدود ۲۷ درصد از قطعه ها که بیشترین فراوانی را به خود اختصاص داده اند، دارای سطح اشغال بین ۴۰ تا ۶۰ درصد هستند. حدود ۶۰ درصد از قطعات سطح اشغال بالای ۶۰ درصد دارند.

در این محدوده ۱۹ پلاک که حدود ۱۲ درصد قعات را شامل می شود سطح اشغال بین ۹۰ تا ۱۰۰ درصد دارند.



نقشه ۳۶: سطح اشغال محدوده مورد مطالعه نقشه ۳۷: توده و فضا در محدوده مورد مطالعه نقشه ۳۸: تعداد طبقات محدوده

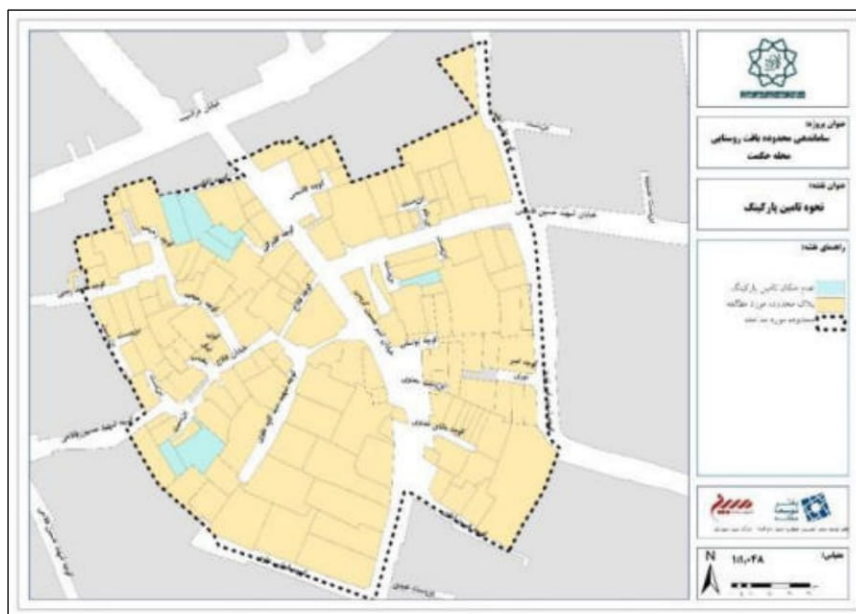
جدول ۳۱: توده و فضا در محدوده مورد مطالعه

سطح اشغال	تعداد قطعه	مساحت (مترمربع)	درصد تعداد به کل
بین ۰ تا ۴۰ درصد	۲۰	۸۵۹۹	۱۲,۹۰
بین ۴۰ تا ۶۰ درصد	۴۲	۹۱۰۸	۲۷,۱۰

۲۵,۸۱	۸۷۵۷	۴۰	بین ۶۰ تا ۷۰ درصد
۱۴,۱۹	۲۹۵۲	۲۲	بین ۷۰ تا ۸۰ درصد
۷,۷۴	۱۷۳۰	۱۲	بین ۸۰ تا ۹۰ درصد
۱۲,۲۶	۱۹۹۸	۱۹	بین ۹۰ تا ۱۰۰ درصد
۱۰۰	۳۳۱۴۴	۱۵۵	مجموع

۲-۳-۱۱. نحوه تامین پارکینگ قطعات در محدوده مداخله

تامین پارکینگ به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بافت امروزی از اهمیت بسزایی در طراحی برخوردار است. در محدوده بافت روستایی محله حکمت غالب پلاک ها امکان تامین پارکینگ را دارند. در نقشه ذیل پلاک هایی که به واسطه بر کم ملک (کمتر از ۳ متر) و یا عرض کم معبر امکان تامین پارکینگ را ندارند مشخص شده است.



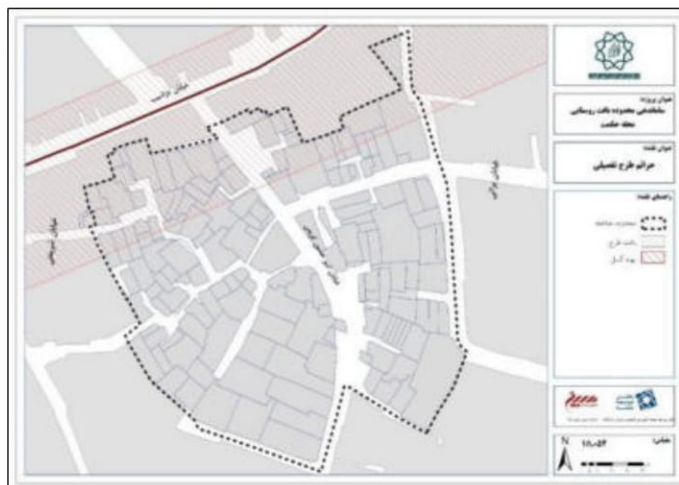
نقشه ۳۹: نحوه تامین پارکینگ قطعات محدوده طرح

۲-۳-۴. بررسی حرائم طرح تفصیلی در محدوده مورد مطالعه

در محدوده محله حکمت دو حریم مصنوع و طبیعی داریم. حریم طبیعی شامل گسل و حریم مصنوع شامل خط مترو تجریش- کهریزک (خط ۱) است.

- ✓ عبور گسل از شمال و جنوب محله حکمت
- ✓ عبور خط مترو از ضلع غرب محله حکمت

در محدوده مورد مطالعه ۴۷ پلاک از محدوده در حریم گسل قرار دارند. که از این تعداد ۲۸ پلاک با مساحت ۴۴۱۰ متر مربع به طور کامل در حریم است.



نقشه ۴۰: موقعیت گسل در محدوده مورد مطالعه

جدول ۳۲: ویژگی پلاک های واقع در پهنه گسل

تعداد قطعات واقع در حریم گسل	درصد قطعات واقع در پهنه گسل به کل پلاک محدوده مداخله	مساحت قطعات واقع در حریم گسل	درصد مساحت واقع در پهنه گسل به کل محدوده مورد مداخله
۴۷	۳۰,۳۲	۹۴۱۱,۱۱	۲۸,۳۹

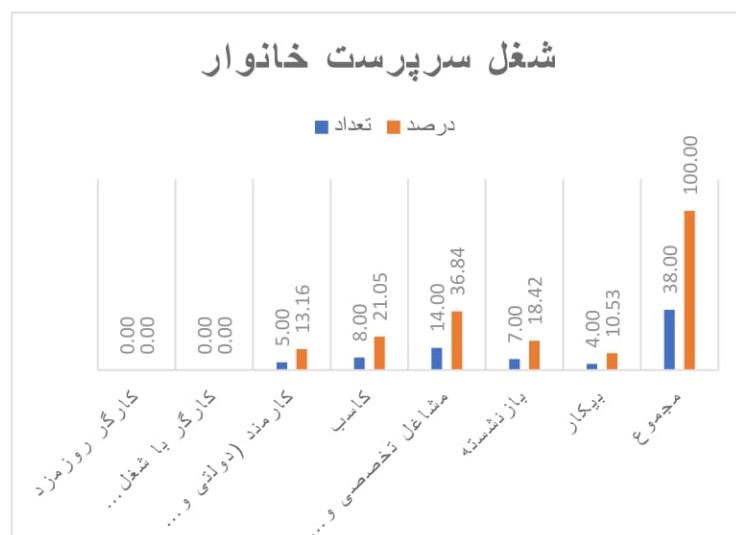
۲-۳-۵- بررسی نظام اقتصادی محدوده مداخله

۲-۳-۵-۱. بررسی وضعیت اقتصادی و درآمدی ساکنین محدوده

مطابق با پرسشنامه های تهیه شده در محدوده مورد مداخله در رابطه با شغل سرپرست خانوار نیز رتبه اول به مشاغل تخصصی و آزاد و رتبه دوم به کسبه تعلق دارد.

جدول ۳۳: بررسی شغل سرپرست خانوار

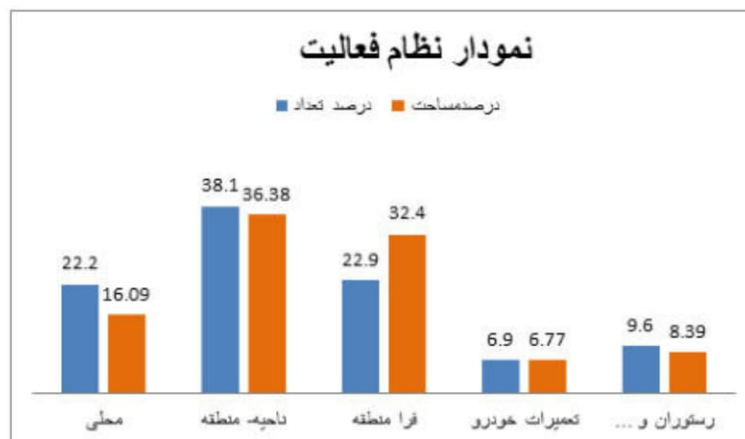
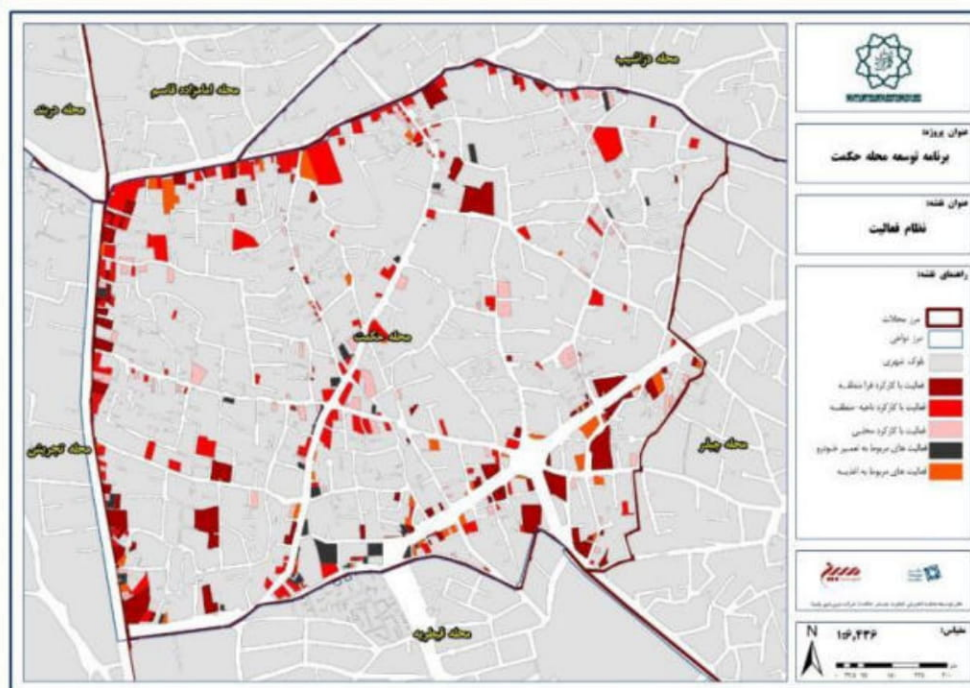
درصد	شغل سرپرست خانوار
۱۳,۱۶	کارمند (دولتی و خصوصی)
۲۱,۰۵	کاسب
۳۶,۸۴	مشاغل تخصصی و آزاد
۱۸,۴۲	بازنشسته
۱۰,۵۳	بیکار
۱۰۰,۰۰	مجموع
۱۳,۱۶	کارمند (دولتی و خصوصی)



نمودار ۴: بررسی شغل سرپرست خانوار در محدوده

➤ بررسی اقتصاد محلی و وضعیت کسب و کار و فعالیت اصناف

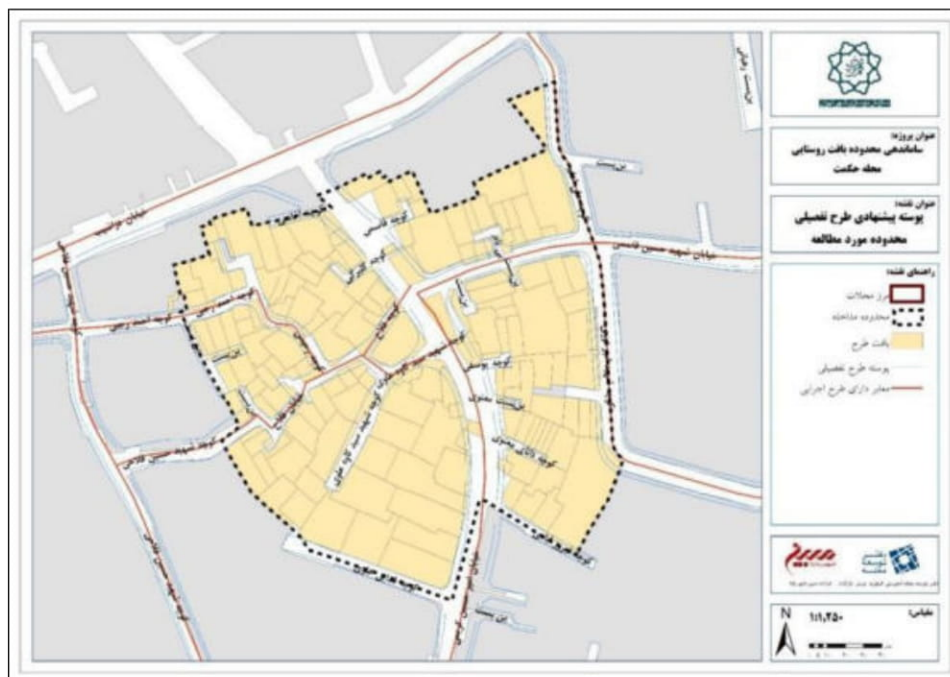
در محله حکمت هر فعالیتی با عملکرد فرامنطقه ای، ناحیه- منطقه و محلی وجود دارد. عمده ترین فعالیت های محله شامل مشاغل مربوط به تعمیرات خودرو و فعالیت های مرتبط با اغذیه مانند رستوران، کافه و ... است. رستوران های محله حکمت با اختصاص حدود ۱۰ درصد تعداد و حدود ۹ درصد مساحت فعالیت های محله، بیشتر در خیابان های اندرزگو، دزاشیب و شریعتی قرار دارد. فعالیت های مرتبط با خودرو حدود ۷ درصد از فراوانی فعالیت های محله حکمت را شامل و مطابق با نقشه ارائه شده تمرکز آن ها در بلوار صبا، خیابان کریمی و پس از آن ها خیابان رضانی می باشد که دارای عملکرد در سطح ناحیه و منطقه است.



نمودار ۵: نظام فعالیت در محله حکمت

۲-۳-۶- بررسی پوسته طرح تفصیلی در محدوده طرح

در محدوده طرح بیشترین تعداد و بیشترین طول به معابر دارای طرح اجرایی تعلق دارد.



نقشه ۴۲: پوسته طرح تفصیلی در محدوده مداخله

جدول ۳۴: بررسی کد معابر پوسته طرح تفصیلی

کد معبر	تعداد	متر طول
۵	۶	۳۸۵,۳۶
۶	۹	۵۳۶,۲۶
۸	۵	۱۶۴,۵۲
۹	۴	۶۱,۰۱
۱۰	۱	۶۸,۶۵

۲-۳-۷- بررسی نظام دسترسی و شبکه معابر حوزه مداخله

خیابان دزاشیب و کریمی شریانی محدوده مورد مطالعه است که به ترتیب از شمال و میان محدوده طرح می گذرد و شرق محدوده نیز به محور جمع و پخش کننده محدود می گردد. ما بقی معابر محدوده محلی است.



نقشه ۴۳: سلسله مراتب دسترسی در محدوده مورد مطالعه

۲-۳-۸- بررسی نظام حقوقی- مالکیتی حوزه مداخله

۲-۳-۸-۱. تدقیق وضعیت مالکیت، بررسی و دسته بندی انواع مالکیت‌های موجود (وقفی، شخصی، دولتی، شهرداری و سایر نهادها) (بررسی نقشه های کاداستر، اسناد مالکیت موجود و ...)

➤ بررسی و دسته بندی انواع مالکیت‌های موجود

مالکیت، در واقع رابطه ای میان فرد و شیء مادی یا معنوی (مال) است که به موجب آن دارا و صاحب اختیار آن مال از حق استعمال، انتقال و بهره مندی برخوردار می شود. در انتهای اصل ۴۴ قانون اساسی سه نوع مالکیت دولتی، تعاونی و خصوصی عنوان شده است. علاوه بر این، در صدر اصل تصریح شده است که بخش دولتی شامل کلیه صنایع بزرگ، صنایع مادر و نظائر اینها به صورت "مالکیت عمومی" و در اختیار دولت است و بدین ترتیب به نوعی دیگر از مالکیت یعنی مالکیت عمومی اشاره شده است.

با توجه به بررسی های صورت گرفته، از مجموع ۱۵۵ پلاک واقع در محدوده مورد مطالعه، تعداد ۱۱۴ پلاک (۷۳٫۵ درصد) دارای پرونده شهرسازی می باشند. از مجموع ۱۱۴ پلاک دارای پرونده شهرسازی، ۱۱۲ پلاک (حدود ۷۲٫۲۶ درصد) دارای سند هستند و تنها دو پلاک فاقد سند است که یکی از آن پلاک ها متعلق به تکیه دزاشیب است که در مالکیت اوقاف است.

جدول ۳۵: بررسی وضعیت حقوقی و مالکیتی پلاک های محدوده مورد مطالعه

تعداد قطعات دارای پرونده شهرسازی	درصد پلاک های دارای پرونده شهرسازی به کل پلاک محدوده	پلاک های دارای سند مالکیت	درصد پلاک های دارای سند نیبت به قطعات محدوده
۱۱۴	۷۳,۵	۱۱۲	۷۲,۲۶



نقشه ۴۵: موقعیت پلاک های دارای سند مالکیت



نقشه ۴۴: موقعیت پلاک های دارای پرونده شهرسازی

جدول ۳۶: وضعیت پرونده شهرسازی پلاک های محدوده طرح

پرونده شهرسازی	تعداد	درصد
دارای پرونده شهرسازی	۱۱۴	۷۳,۵۵
فاقد پرونده	۴۱	۲۶,۴۵
مجموع	۱۵۵	۱۰۰



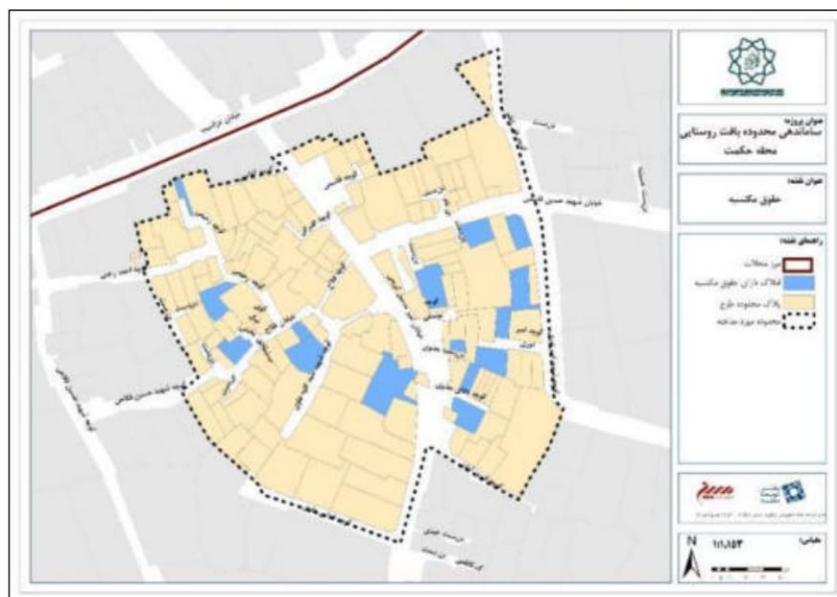
جدول ۳۷: وضعیت اسناد مالکیت پلاک های محدوده طرح

وضعیت سند	تعداد	درصد
دارای سند	۱۱۲	۷۲,۲۶
فاقد سند	۲	۱,۲۹
مجموع	۱۵۵	۱۰۰



میت اسناد مالکیت پلاک های محدوده طرح

۲-۳-۸-۲. بررسی حقوق مکتسبه موجود به تفکیک کلیه قطعات در حوزه مداخله (پروانه ها و پایانکارهای صادره) در محدوده مورد مطالعه ۱۵ پلاک دارای حقوق مکتسبه بعد از سال ۹۰ هستند.



نقشه ۴۶: حقوق مکتسبه

جدول ۳۸: وضعیت حقوق مکتسبه پلاک ها

ردیف	کد نوسازی	شماره پرونده	تعداد طبقات	حقوق مکتسبه
۱	۴۰۲۶۸۰۲۶	۱۰۰۱۹۳۸۰	۳	پروانه ۹۴
۲	۴۰۲۶۸۰۳۳	۱۰۰۲۸۵۴۱	۴	پروانه ۹۱
۳	۴۰۲۶۸۰۴۸	۱۰۰۱۹۳۵۴	۶	پروانه ۹۳-عدم اجرا
۴	۴۰۲۶۸۰۵۴	۱۰۰۶۲۲۶۲	۴	پروانه ۹۳-گواهی ۹۶
۵	۴۰۲۶۸۰۵۶	۱۰۰۲۷۰۴۰	۵	پروانه ۹۲
۶	۴۰۲۶۸۰۵۹	۱۰۰۰۱۹۳۹	۵	پروانه ۹۲-گواهی ۹۷
۷	۴۰۲۶۸۰۶۱	۱۰۰۶۳۹۳۳	۴	پروانه ۹۱
۸	۴۰۲۶۸۰۶۲	۱۰۰۳۳۰۳۹	۴	پروانه ۹۰-گواهی ۹۲
۹	۴۰۲۶۸۰۸۴	۱۰۰۰۰۶۴۷	۴	پروانه ۹۲-گواهی ۹۵
۱۰	۴۰۲۶۹۰۲۲	۱۰۰۳۲۴۰۲	۴	گواهی ۴۰۰
۱۱	۴۰۲۶۹۰۲۹	۱۰۰۶۱۴۵۲	۴	پروانه ۹۰
۱۲	۴۰۲۷۱۰۳۶	۱۰۰۱۹۳۰۵	۴	پروانه ۹۱-گواهی ۹۳
۱۳	۵۲۰۶۵۰۲۶	۱۰۰۲۸۸۱۷	۴	پروانه ۹۷
۱۴	۵۲۰۶۵۰۲۹	۱۰۰۹۱۱۸۶	۳	پروانه ۱۴۰۱-در حال ساخت
۱۵	۵۲۰۶۵۰۴۲	۱۰۰۲۷۵۹۲	۵	پایان کار ۹۵

۳-۸-۳-۲. بررسی مسائل و مشکلات موجود به لحاظ حقوق مکتسبه اراضی و املاک، وضعیت بهره برداری و تصرفات و...

- **عدم همخوانی حقوق مکتسبه شکل گرفته با وضع موجود:** همانطور که در جدول بالا مشخص است تا قبل از سال ۹۳ تمامی حقوق های شکل گرفته بیشتر از ۱۲۰٪ تراکم است.
- **عدم پاسخگویی ضوابط طرح تفصیلی و پایین آمدن رغبت افراد به نوسازی:** با توجه به آنکه اکثر پلاک ها دارای تراکم بیشتر از ۱۲۰ درصد هستند، افراد تمایلی به نوسازی نداشته و این امر برای آنان دارای صرفه اقتصادی نیست و مالکین تمایل به فروش ملک خود و یا تبدیل به انبار تجاری و دریافت اجاره از آن ها دارد که مشکلات اجتماعی را در محدوده ایجاد کرده است.

۴-۸-۳-۲. جمع بندی و تحلیل یکپارچه مطالعات نظام های بررسی شده

پس از بررسی کلی، جمع بندی و تحلیل یکپارچه طرح حاضر در جدول شماره ۳۹ و ۴۰ ارائه شده است.

جدول ۳۹: سوات

تهدید	فرصت	ضعف	قوت
از میان رفتن تدریجی عناصر هویت ساز قدیمی و تاریخی عدم توجه شهرداری و نهادهای مرتبط به گردشگری محله	وجود استخوان بندی فرهنگی و تاریخی محدوده امکان برنامه ریزی برای ایجاد یک زنجیره گردشگری چند عملکردی با توجه به اماکن دینی- تاریخی و مناظر ارزشمند منطقه	عدم توجه به حرائم آثار ثبت شده ملی در ساخت وسازهای صورت گرفته واقع بودن محدوده مورد مداخله در بافت فرسوده (نفوذپذیری پایین معابر محدوده و بافت نامنظم و ارگانیک در محله)	جود بافت ارزشمند و تاریخی و با هویت (وجود نمادها و نشانه های شاخص مانند تکیه و حمام دزاشیب، موزه هاو) و بالا بودن تعداد گردشگر در محدوده
عدم وجود تشکیلات مناسب مدیریت بحران در محدوده	نزدیکی به ایستگاه ۱۰۶ آتش نشانی	بافت نامنظم و ارگانیک محله، پایین بودن امکان امداد رسانی در محدوده	
رنگ باختن فرهنگ قدیمی محله با ورود و مهاجرت افراد از سایر نقاط تهران به محدوده	سکونت شماری از ساکنان قدیمی در محله دزاشیب و حکمت		بالا بودن وجود هویت محله ای نزد ساکنین بافت قدیمی (بالا بودن سابقه سکونت در محدوده قدیمی)

محله			
بالا بودن درآمد بخش زیادی از ساکنین محله نسبت به متوسط درآمد خانوار در شهر تهران	پایین بودن درآمد ساکنین محدوده ده دزاشیب نسبت به سایر محله	تمایل بالای سرمایه گذاری در نوسازی املاک در منطقه با توجه به موقعیت مکانی محدوده	هجوم سرمایه به بخش مسکن و ساختمان در سال های اخیر در سطح محله و ایجاد رانت اقتصادی به سبب فروش تراکم و سود آوری بازار زمین و مسکن و رواج واسطه گری در این بخش
بالا بودن تمایل افراد به نوسازی در محدوده بافت ارزشمند روستایی محله حکمت	وجود مشکلات مالی و ضوابط طرح تفصیلی حاکم و محدودیت تراکم در جهت تمایل به نوسازی	امکان بازنگری ضوابط شهرداری و تعریف بسته های نظارتی و تشویقی برای ساکنین	
	عدم همخوانی حقوق مکتسبه پلاک ها با ضوابط ملاک عمل و افزایش بی اعتمادی به مدیریت شهری	عدم نظارت شهرداری بر ساخت و ساز های صورت گرفته	



	نزدیکی به مترو قطریه	عدم دسترسی مناسب به سیستم حمل و نقل عمومی مانند اتوبوس و تاکسی	دسترسی مناسب به مترو تجریش
عبور محور های پر ترافیک در حاشیه معابر و شلوغی و ترافیک های سنگین در مسیرهای دسترسی به محله	دسترسی مناسب به محور شریعتی و با هنر	عدم وجود پارکینگ محله ای و عدم پاسخ گویی پارکینگ با هنر به واسطه سرویس دهی به مراجعین بازار تجریش و شهرداری و ... بالا بودن میزان ترافیک و بالا بودن پارک حاشیه ای	پارکینگ عمومی با هنر
			بالا بودن میزان باسوادی در میان ساکنین محله و بالا بودن تخصص ساکنین محله نسبت به شهر تهران
آلودگی محیطی ناشی از حضور تعمیرکاران بلوار صبا		آلودگی محیطی ناشی از فعالیت تعمیرکاران	موقعیت زیست محیطی و اقلیمی مناسب محله به دلیل قرار گرفتن در بالا دست شهر تهران



خطر بالقوه وقوع زلزله با توجه به عبور گسل از داخل محله و گسل‌های بزرگ شمال تهران		آسیب پذیری بخش قابل توجهی از مساکن به ویژه داخل بافت فرسوده در صورت فعال شدن گسل عبوری از محله	
نابودی باغات و پوشش گیاهی غنی در محله با توجه به گسترش ساخت و سازها	مطلوبیت فضا به علت وجود باغات، حیاط‌ها و محوطه‌های دارای فضای سبز طراحی شده	عدم توجه به سیما و منظر شهری به صورت اصولی (عدم توجه به ساختمان‌های ارزشمند محدوده و بی توجهی به الگوی معماری ساختمان‌های نوسازی شده)	
بالا بودن هزینه‌های خدمات منطقه به نسبت درآمد ساکنین بافت فرسوده	دسترسی مناسب به پارک قیطریه	کمبود خدمات محلی (آموزشی - فرهنگی - فضای سبز) - عدم توزیع عادلانه خدمات محلی	وجود پارک‌های محلی و سرانه مطلوب خدمات ورزشی و فرهنگی

جدول ۴۰: تحلیل یکپارچه	
مشکلات محدوده	
پهنه بندی مغایر با وضعیت موجود	در محله حکمت برای محدوده ارزشمند روستایی در طرح تفصیلی زیر پهنه R۲۱۲ تعریف شده است که با توجه به آن امکان نوسازی پلاک ها با ۱۲۰ درصد تراکم میسر است. لذا نوسازی پلاک ها صرفه اقتصادی ندارد و سازندگان و سرمایه گذاران نیز تمایلی به سرمایه گذاری و مشارکت در ساخت در این محدوده ندارند. از این رو شاهد فرسوده تر شدن بافت در این محدوده هستیم. از طرف دیگر بررسی حقوق مکتسبه پلاک ها نشان از آن دارد که تعدادی از پلاک ها دارای حقوق خیلی بیشتر از ضابطه حاکم هستند و این موضوع منجر به بی اعتمادی افراد به شهرداری و مدیریت شهری گشته است. از طرف دیگر بایستی در این محدوده حریم دو بنای ثبت شده تکیه دزاشیب و حمام دزاشیب در نوسازی های صورت گرفته لحاظ گردد.
عدم صرفه اقتصادی نوسازی با تراکم مطرح تفصیلی و پایین بودن توان اقتصادی مالکین محدوده بافت ارزشمند روستایی	
نفوذپذیری پایین در بافت فرسوده و عدم امکان امدادسانی	
وجود بافت فرسوده و آسیب پذیر در محدوده	
مغایرت حقوق مکتسبه پلاک ها با ضوابط ملاک عمل	
عدم توجه به حریم بناهای ارزشمند و ثبت شده میراث فرهنگی	
عدم وجود شبکه معابر مناسب و کارآمد (شیب زیاد و غیراستاندارد- پلکانی بودن- کفسازی نامطلوب و ..).	
افزایش بی اعتمادی به مدیریت شهری	
عدم وجود پارکینگ محله ای و بالا بودن میزان پارک حاشیه ای	عدم امکان تامین پارکینگ در برخی از پلاک ها به واسطه محدودیت دسترسی و ریزدانی پلاک ها در محدوده و بالا بودن ضریب خودرو نسبت به واحد مسکونی در این محله منجر به افزایش پارک حاشیه ای در این محله گشته است. از طرفی در محدوده پارکینگ محله ای وجود ندارد. تنها پارکینگ موجود در محله پارکینگ باهنر است که عمومی بوده و پاسخ گوی مراجعین شهرداری منطقه و حتی مراجعین بازار تجریش و امامزاده صالح است.
وجود ترافیک در حوزه بلافاصل محدوده	عبور تاکسی های تجریش از داخل محله حکمت و عدم پاسخ گویی معابر محدود به واسطه عرض کم، ارگانیک بودن و .. و همچنین بالا بودن پارک حاشیه منجر به افزایش ترافیک در محدوده شده است. همچنین ترافیک محور فرامنطقه ای شریعتی و همچنین محور باهنر نیز به داخل محله حکمت کشیده می شود.
کمبود سیستم حمل و نقل عمومی کارآمد مانند مترو و دسترسی به ایستگاه اتوبوس و تاکسی	دسترسی مناسب به ایستگاه مترو تجریش و قطریه وجود دارد ولی با توجه به وسعت محله شاهد کمبود سیستم حمل و نقل عمومی به ویژه اتوبوس در محدوده و دسترسی دشوار و سخت به معابر درون محله هستیم.
کمبود سطوح خدماتی و رفاهی در محله	محله حکمت دارای کمبود خدمات آموزشی، فرهنگی و پارک و فضای سبز است.

۳- پیشنهادات

۱-۳- بیانیه چشم‌انداز طرح

«محله حکمت در افق طرح، محله‌ای مسکونی - تاریخی و فرهنگی است. که ساماندهی موزه‌های فرهنگی با حفظ اصالت فضاها، منجر به افزایش حس تعلق محلی گشته و به یکی از قطب‌های گردشگری فرهنگی تبدیل شده است. در این محله به واسطه وجود ضوابط مناسب ساخت‌وساز و متناسب با ویژگی‌های تاریخی و هویتی محله شاهد نوسازی اصولی ساختمان‌ها هستیم. در محله حکمت با توجه به وجود زیرساخت‌های مناسب معابر، و دسترسی مطلوب به تجهیزات بحران کیفیت سکونت بسیار بالا است همچنین وجود کاربری‌های سازگار در کنار هم منجر به افزایش کیفیت زندگی و ارتقا حس رضایت آنان گشته است. در این محله با توجه به بالا بودن میزان اعتماد و مشارکت مطلوب مردم در اداره امور، شاهد محله‌ای امن و ایمن در برابر انواع مخاطرات، سرزنده، پویا و دوستدار محیط زیست هستیم».

۲-۳- تدوین اهداف طرح (کلان - خرد)

تدوین بیانیه راهبردی شامل راهبردها و سیاست‌های اجرایی مطابق با جدول شماره (۳۸) است.

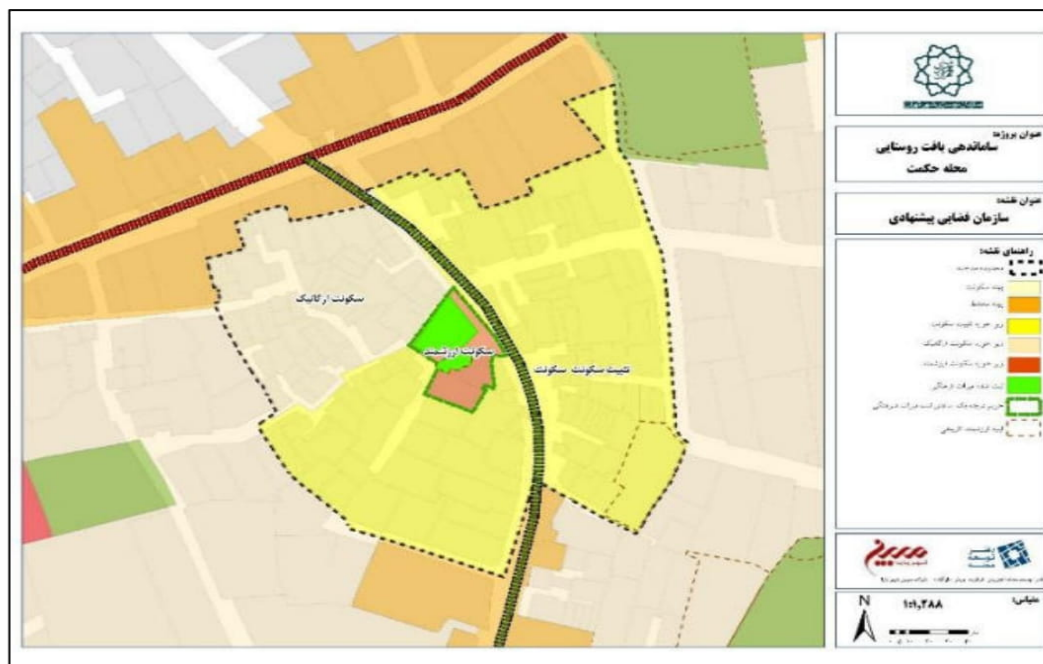
جدول ۴۱. بیانیه راهبردی

اهداف	راهبرد	سیاست
تأمین مسکن مناسب و اصولی	تدوین ضوابط و مقررات مناسب ساخت‌وساز متناسب با ویژگی‌های هویتی و تاریخی بافت	✓ تغییر و تدقیق پهنه‌بندی با حفظ جمعیت‌پذیری محله در محدوده بافت ارزشمند روستایی ✓ تدقیق لایه کاربری‌های تثبیت‌شده (ارائه پیشنهاد ویژه اراضی درشت‌دانه در راستای تأمین منافع مالکان و ذینفعان) ✓ اصلاح و طراحی شبکه‌های دسترسی ✓ تعیین حریم بافت ارزشمند و ثبت‌شده ✓ ضوابط احداث بنا و توده گذاری متناسب با سطح اقتصادی و اجتماعی ساکنان
ارتقاء کیفیت محیط شهری	هویت‌بخشی به سیما و منظر محله	✓ ایجاد زمینه‌های مشارکت کلیه گروه‌های شهروندان ✓ تقویت نشانه‌ها و نقاط عطف محلی

۳-۳- سازمان فضایی پیشنهادی

سازمان فضایی پیشنهادی با مداخله حداقلی و با تأکید بر تقویت و تثبیت بافت مسکونی محدوده همپیوند با بافت مسکونی پیرامون و با تأکید بر بناهای ارزشمند و رعایت حریم این ابنیه و حفظ باغات تعریف شده است. در این محدوده از پتانسیل‌های موجود در راستای تأمین خدمات محله‌ای استفاده شده است. مهم‌ترین نشانه‌های محدوده مورد مداخله تکیه دزاشیب، حمام دزاشیب و باغ عمارت روشن است.





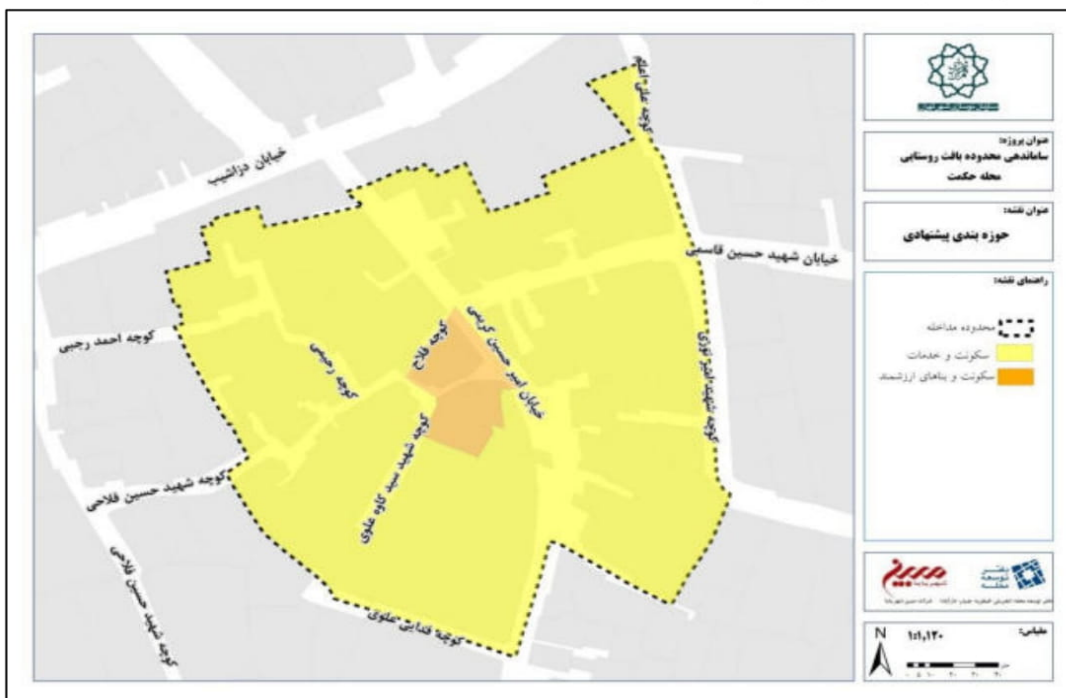
نقشه ۴۷: سازمان فضایی پیشنهادی

۳-۴- حوزه‌بندی پیشنهادی

با توجه به بافت موجود، کاربری‌های شکل گرفته، حقوق مکتسبه پلاک‌ها و ... محدوده مورد مداخله دارای دو حوزه سکونت و خدمات و حوزه سکونت و بناهای ارزشمند به‌واسطه ابنیه دارای ثبت میراث فرهنگی است.

جدول ۴۲. مشخصات حوزه‌بندی طرح پیشنهادی

نام حوزه	مساحت (با احتساب معابر)	درصد
سکونت و خدمات	۴۰۷۰۰	۹۵,۵
سکونت و بناهای ارزشمند	۱۹۱۱	۴,۵
مجموع	۴۲۶۱۱	۱۰۰



نقشه ۴۸: حوزه‌بندی پیشنهادی

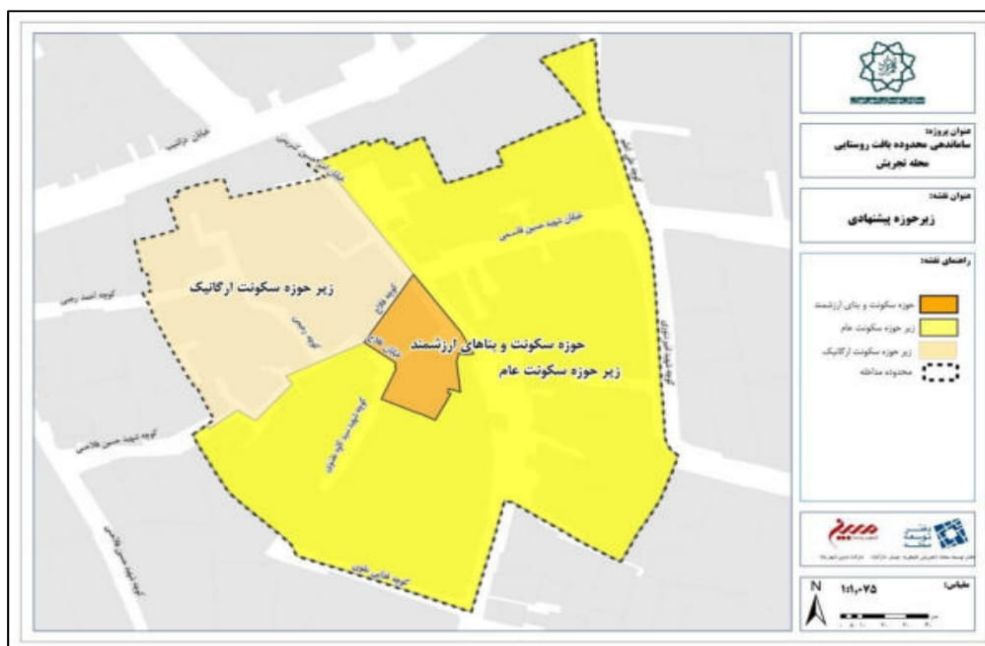
❖ زیر حوزه های پیشنهادی

محدوده مورد مطالعه شامل سه زیر حوزه است:

حوزه سکونت و خدمات شامل ۲ زیر حوزه ۱- سکونت عام و ۲- سکونت ارگانیک است.

جدول ۴۳. مشخصات زیر حوزه های طرح پیشنهادی

نام حوزه	مساحت (با احتساب معابر)	نام زیر حوزه	مساحت (با احتساب معابر)
سکونت و خدمات	۴۰۷۰۰	سکونت عام	۳۰۷۹۵
		سکونت ارگانیک	۹۹۰۵
سکونت و بناهای ارزشمند	۱۹۱۱	-	۱۹۱۱
جمع	۴۲۶۱۱	جمع	۴۲۶۱۱



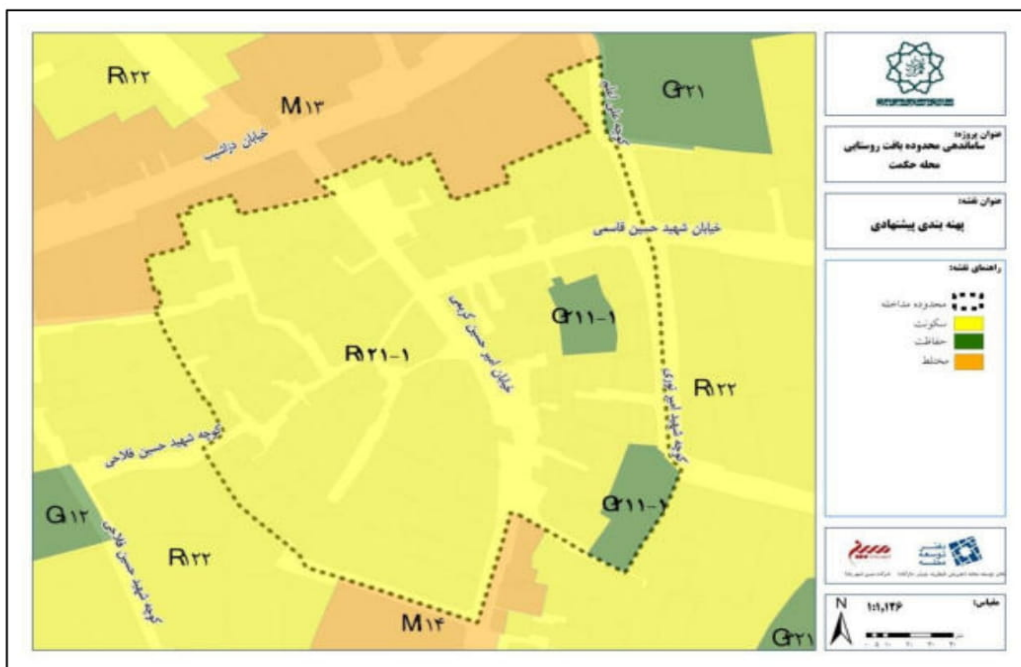
نقشه ۴۹: زیرحوزه پیشنهادی

۵-۳ پهنه‌بندی پیشنهادی و مقایسه با طرح تفصیلی ملاک عمل و ارائه دلایل توجیهی

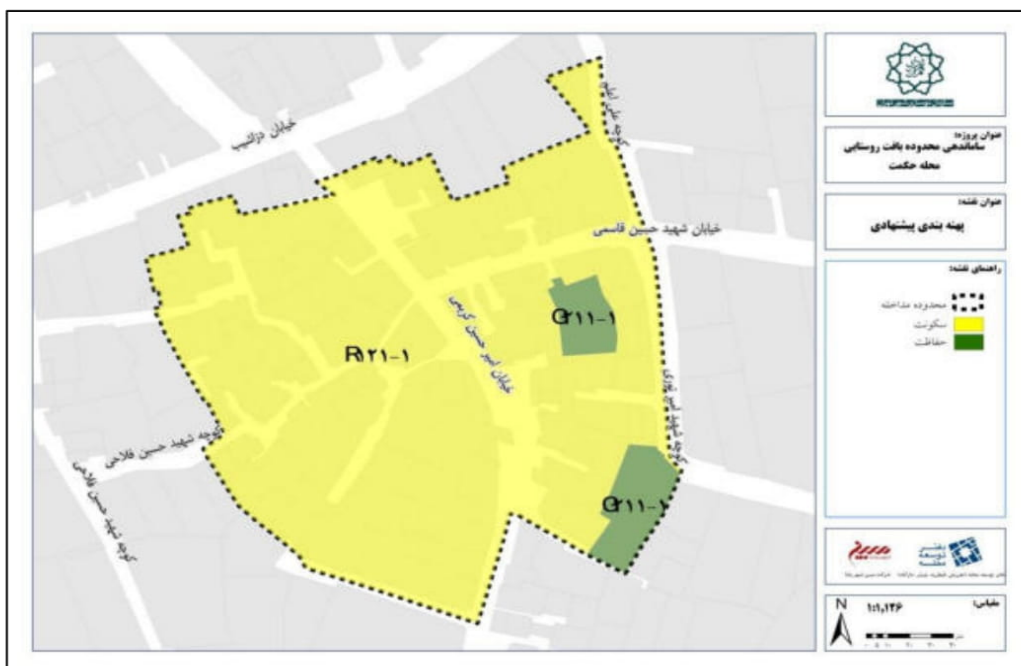
طرح تفصیلی ملاک عمل برای محدوده مورد مطالعه به عنوان بافت ارزشمند روستایی زیر پهنه R۲۱۲ را لحاظ نموده است. با توجه به مطالعات صورت گرفته بخشی از ضوابط ارائه شده در طرح تفصیلی ملاک عمل تحقق نیافته است لذا در این طرح با ارائه پیشنهادات و ارائه ضوابط سعی شده در راستای افزایش تحقق پذیری طرح گام برداشته شود. با توجه به ضرورت‌های حاصل از مطالعات کالبدی و با تاکید بر حقوق مکتسبه قطعه‌ها، در محدوده مورد مطالعه زیر پهنه R۱-۱۲۱ تعریف شده است.

جدول ۴۴. تحلیل تغییر زیر پهنه R۲۱۲ به R۱-۱۲۱

پهنه R۲۱۲	پیشنهاد تبدیل به R۱-۱۲۱
عدم تطابق وضع موجود با ضوابط ملاک عمل مغایرت حقوق مکتسبه موجود با ضوابط طرح تفصیلی کاهش میزان نوسازی محدوده بعد از طرح تفصیلی با توجه به عدم وجود صرفه اقتصادی برای مالکین کاهش تمایل به سرمایه گذاری در محدوده عدم توجه به هویت بافت در ساخت و سازها صورت گرفته	اخذ نظر ذی نفعان و تمایل آن‌ها به نوسازی با اصلاح ضوابط و اخذ تراکم بیشتر افزایش نوسازی بافت ریزدانه و فرسوده محدوده طرح و بالا رفتن کیفیت محیطی افزایش تمایل به سرمایه گذاری در بافت افزایش همخوانی ضوابط با حقوق مکتسبه موجود افزایش تحقق پذیری از طرق متناسب با هویت بافت تعیین حداقل اندازه قطعات متناسب با پروژه‌های تجمیع تعریف شده و متوسط مساحت قطعات ساماندهی بافت کالبدی و ارائه ضوابط ویژه ارائه الگوی توده گذاری متناسب با مورفولوژی بافت متوسط مساحت قطعات در محدوده ۲۱۴ متر مربع است.



نقشه ۵۰: موقعیت پهنه بندی پیشنهادی در محدوده محله حکمت



نقشه ۵۱: پهنه بندی پیشنهادی

جدول ۴۵. مقایسه زیر پهنه‌های طرح تفصیلی ملاک عمل و پهنه‌بندی طرح پیشنهادی

پهنه‌بندی طرح تفصیلی ملاک عمل	مساحت (مترمربع)	پهنه‌بندی طرح پیشنهادی	مساحت (مترمربع)
R۲۱۲	۴۲۶۱۱	R۱۲۱-۱	۴۰۲۴۹
		G۲۱۱-۱	۲۳۶۲
جمع	۴۲۶۱۱	جمع	۴۲۶۱۱

۳-۶- پیشنهادات پوستانه و پارکینگ

در این بخش، طرح‌های اجرایی معابر محدوده، مورد بررسی قرار گرفته است. در طرح تفصیلی معابر کریمی، فلاح، قاسمی، علوی، رجبی و فلاح دارای طرح اجرایی بوده است. لذا ضمن بررسی طرح اجرایی معابر پوستانه پیشنهادی ترسیم گردیده است. در جدول شماره (۴۳) عرض معابر و کد معابر پیشنهادی ارائه شده است.



نقشه ۵۲: پوستانه پیشنهادی معابر

جدول ۴۶. پوسته پیشنهادی معابر

نام معبر	عرض پیشنهادی طرح تفصیلی	عرض طرح تفصیلی	عرض پیشنهادی طرح موضعی	کد پیشنهادی طرح موضعی	طول معبر	کد نوسازی	توضیحات
فلاح	۸	۶	۶	۱	۵۰	۴۰۲۷۱۰۲۵	ملک ثبت شده میراث در ضلع جنوب- عدم امکان تعریض ملک از تکیه دزاشیب
علوی	۸	۶	۲	۷	۴۰	۵۲۰۶۵۰۳۶	وجود ملک ثبت شده میراث- عدم امکان تعریض ملک از حمام دزاشیب
علی اعلم	۱۲	۶	۱۲	۶	۱۳۲	۴۰۲۷۳۰۳۲	
امیر نوری	۱۲	۶	۱۲	۶	۳۹۱	۴۰۲۶۸۰۵۷	
حسین قاسمی	۱۲	۶	۱۲	۶	۳۸۷	۴۰۲۷۳۰۲۹	
بن بست	۶	۸	۶	۵	۱۶	۴۰۲۷۳۰۲۴	
بی نام	۶	۵	۶	۵	۱۶	۴۰۲۷۳۰۲۷	
بن بست	۶	۵	۶	۵	۱۵	۴۰۲۶۸۰۵۳	
بن بست	۶	۵	۶	۵	۴۹	۴۰۲۶۹۰۱۵	
بن بست	۶	۸	۶	۸	۲۴	۴۰۲۶۸۰۴۸	
کوچه قاسمی	۶	۵	۶	۵	۳۵	۴۰۲۷۳۰۰۶	
آغاسی	۶	۵	۶	۵	۳۶	۴۰۲۷۱۰۱۲	
گلبرگی	۶	۵	۶	۵	۳۶	۴۰۲۷۱۰۱۹	
فلاح	۸	۶	۸	۴	۱۸	۵۲۰۶۵۰۲۸	
فلاج	۸	۶	۸	۶	۳۴	۵۲۰۶۵۰۲۵	
فلاح	۶	۶	۸	۸	۳۹	۵۲۰۶۵۰۲۲	قرارگیری معبر میان دو معبر ۱۲ متری و ۸ متری- رعایت حقوق مکتسبه پلاک ۴۰۲۶۹۰۲۹
رحیمی	۸	۶	۱۰	۸	۶۳	۴۰۲۷۱۰۳۰	افزایش گشایش فضایی در بافت- همچنین به منظور رسیدن به حد نصاب زیر پهنه و با توجه به حقوق مکتسبه و دانه بندی و افزایش نفوذ پذیری گذر ۸ متری به ۱۰ متری افزایش یافت - عدم وجود حقوق مکتسبه بعد سال ۹۱ در

محدوده							
فیروزآبادی	۴۰۲۶۸۰۲۱	۷۱	۵	۶	۵	۶	
یوسفی	۴۰۲۶۸۰۴۰	۲۷	۷	۶	۸	۶	
کوچه رحیمی	۴۰۲۷۱۰۳۶	۴۲	۸	۶	۵	۶	
احمد رجبی	۴۰۲۷۱۰۴۰	۱۰۳	۸	۱۰	۶	۸	در راستای گشایش فضایی در محدوده مورد مطالعه با توجه به وجود ملک میراثی در شرق محدوده و عدم امکان تعریض بیشتر، معبر ورودی از غرب تعریض یافت. همچنین به منظور رسیدن به حد نصاب زیر پهنه و با توجه به حقوق مکتسبه و دانه بندی و افزایش نفوذ پذیری گذر ۸ متری به ۱۰ متری افزایش یافت. حفظ حقوق مکتسبه پلاک ۴۰۲۷۱۰۰۱
بن بست	۴۰۲۶۹۰۱۳	۱۱	۵	۶	۵	۶	
بن بست	۵۲۰۶۵۰۲۰	۲۱	۲	۳	۹	۶	
بن بست	۴۰۲۶۹۰۱۴	۱۸	۵	۶	۹	۶	
نیک بخش	۴۰۲۶۹۰۲۷	۱۶	۴	۶	۹	۶	
شقایق	۵۲۰۶۵۰۲۴	۹	۷	۲	۹	۳	حقوق ندارد- دسترسی دو ملک از معبر ۸ متری تامین است.
کاوه علوی	۵۲۰۶۵۰۳۰	۷۴	۸	۸	۸	۸	
فدایی علوی	۵۲۰۶۵۰۴۸	۱۰۵	۸	۸	۸	۸	
دانای معنوی	۴۰۲۶۸۰۲۰	۳۷	۵	۶	۵	۶	
معنوی	۴۰۲۶۸۰۸۴	۲۶	۵	۶	۸	۶	
حسین فلاحی	۵۲۰۶۵۰۱۶	۸۴	۶	۱۲	۶	۱۲	
کریمی	۵۲۰۶۵۰۳۸	۲۹۳	۶	۲۱	۶	۲۱	

• **بررسی جمعیت پذیری**

چنانچه تمامی پهنه های پیشنهادی طبق ضوابط ملاک عمل شکل بگیرد محله حکمت قابلیت جمعیت پذیری حدود ۹۰۵۷۰ نفر را خواهد داشت در طرح پیشنهادی با فرض آنکه تمامی طرح تحقق یابد جمعیت به ۹۱۳۸۳ نفر خواهد رسید که با این وجود حدود ۸۱۳ نفر با طرح پیشنهادی به جمعیت محله افزوده خواهد شد.

جدول ۴۷. جمعیت پذیری محدوده طبق پهنه بندی طرح پیشنهادی

کد پهنه	عرض معبر	حد مساحت قطعه	مساحت موجود	سطح اشغال	تعداد طبقات	مشاعات	متوسط زیر بنا	تعداد واحد مسکونی	بعد خانوار	ضریب سکونت	قابلیت جمعیت پذیری
R121-1	-	زیر ۶۰ متر مربع پس از تعریض	۶۲۳,۰۸	۶۰٪	۱	۱۵٪	۱۰۰	۳,۱۷۷۰.۸	۲.۸	۱۰۰٪	۹
	زیر ۸ متر	زیر ۲۰۰ متر مربع	۴۱۸۹/۲۱	۶۰٪	۳	۱۵٪	۱۰۰	۶۴	۲.۸	۱۰۰٪	۱۷۹
		۲۰۰ متر مربع و بیشتر	۷۲۰۵/۴۸	۶۰٪	۳	۱۵٪	۱۰۰	۱۱۰	۲.۸	۱۰۰٪	۳۰۸
	۸ متر و بالاتر	زیر ۲۰۰ متر مربع	۵۲۴۶/۸۳	۶۰٪	۳	۱۵٪	۱۰۰	۸۰	۲.۸	۱۰۰٪	۲۲۴
		۲۰۰ متر مربع و بیشتر	۷۱۰۶/۰۸	۶۰٪	۴	۱۵٪	۱۰۰	۱۴۵	۲.۸	۱۰۰٪	۴۰۶
	۱۰ متر و بیشتر	۲۵۰ متر و بیشتر	۸۷۷۳/۴۴	۶۰٪	۵	۱۵٪	۱۰۰	۲۲۴	۲.۸	۱۰۰٪	۶۲۷
R122	-	زیر ۶۰ متر مربع پس از تعریض	۵۵۲۱/۷۱	۶۰٪	۱	۱۵٪	۱۰۰	۲۸	۲.۸	۱۰۰٪	۷۹
	زیر ۱۰ متر	۶۰ متر مربع تا ۲۵۰ متر مربع	۱۱۸۳۲۸/۲۷	۶۰٪	۳	۱۵٪	۱۰۰	۱۸۱۰	۲.۸	۱۰۰٪	۵۰۶۹
		۲۵۰ متر مربع و بیشتر	۲۱۳۴۲۲/۸۲	۶۰٪	۴	۱۵٪	۱۰۰	۴۳۳۳	۲.۸	۱۰۰٪	۱۲۱۳۴
	۱۰ متر و بالاتر	زیر ۲۵۰ متر مربع	۹۹۳۳۴/۱۰	۶۰٪	۴	۱۵٪	۱۰۰	۲۰۲۶	۲.۸	۱۰۰٪	۵۶۷۳
		۲۵۰ متر مربع و بیشتر	۷۹۲۰۷۵/۷۵	۶۰٪	۵	۱۵٪	۱۰۰	۲۰۱۹۸	۲.۸	۱۰۰٪	۵۶۵۵۴
M111	-	زیر ۷۵ متر مربع پس از تعریض	۱۲۸۰/۳۳	۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۳	۲/۸	۳۰٪	۷
	زیر ۲۰ متر	زیر ۷۵۰ متر مربع	۵۸۶۸/۷۲	۳۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۷۲	۲/۸	۳۰٪	۲۰۱
		۷۵۰ متر مربع و بیشتر	۲۹۶۸/۴۲	۴۰۰٪		۱۵٪	۷۵	۴۰	۲/۸	۳۰٪	۱۱۳
	۲۰ متر و بالاتر	زیر ۷۵۰ متر مربع	۳۹۶۲۰/۱۹	۴۰۰٪		۱۵٪	۷۵	۵۳۹	۲/۸	۳۰٪	۱۵۰۹
		۷۵۰ متر مربع و بیشتر	۵۲۶۴۳/۱۸	۴۴۰٪		۱۵٪	۷۵	۷۸۸	۲/۸	۳۰٪	۲۲۰۵
M112	-	زیر ۷۵ متر مربع پس از تعریض	۲۱/۵۲	۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۰	۲/۸	۵۰٪	۰
	زیر ۱۶ متر	زیر ۵۰۰ متر مربع	۰/۰۰	۲۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۰	۲/۸	۵۰٪	۰
		۵۰۰ متر مربع و بیشتر	۰/۰۰	۳۰۵٪		۱۵٪	۷۵	۰	۲/۸	۵۰٪	۰
	۱۶ متر و بالاتر	زیر ۵۰۰ متر مربع	۱۸۲۴/۹۸	۳۰۵٪		۱۵٪	۷۵	۳۲	۲/۸	۵۰٪	۸۸
		۵۰۰ متر مربع و بیشتر	۸۷۹۴/۶۷	۳۵۰٪		۱۵٪	۷۵	۱۷۴	۲/۸	۵۰٪	۴۸۸
M113	-	زیر ۷۵ متر مربع پس از تعریض	۴۵۲/۴۹	۶۰٪		۱۵٪	۷۵	۲	۲/۸	۷۰٪	۶
	زیر ۱۴ متر	زیر ۳۵۰ متر مربع	۱۷۷/۱۷	۱۸۰٪		۱۵٪	۷۵	۳	۲/۸	۷۰٪	۷
		۳۵۰ متر مربع و بیشتر	۷۷۰/۸۷	۲۳۰٪		۱۵٪	۷۵	۱۴	۲/۸	۷۰٪	۳۹
	۱۴ متر و بالاتر	زیر ۳۵۰ متر مربع	۴۷۴۰/۸۰	۲۳۰٪		۱۵٪	۷۵	۸۷	۲/۸	۷۰٪	۲۴۲
		۳۵۰ متر مربع و بیشتر	۵۴۰۰۷/۲۰	۲۸۰٪		۱۵٪	۷۵	۱۲۰۰	۲/۸	۷۰٪	۳۳۵۹

۳	۵۰٪	۲/۸	۱	۷۵	۱۵٪	۶۰٪	۳۱۱/۲۰	زیر ۷۵ متر مربع پس از تعریض	-	M۱۱۴
۲	۵۰٪	۲/۸	۱	۷۵	۱۵٪	۱۰۰٪	۱۱۲/۸۱	زیر ۳۰۰ متر مربع	زیر ۱۲ متر	
۴۰	۵۰٪	۲/۸	۱۴	۷۵	۱۵٪	۱۵۰٪	۱۶۶۵/۶۹	۳۰۰ متر مربع و بیشتر		
۱۳۵	۵۰٪	۲/۸	۴۸	۷۵	۱۵٪	۱۵۰٪	۵۶۸۹/۰۳	زیر ۳۰۰ متر مربع	زیر ۱۲ متر و بالاتر	
۱۶۷۷	۵۰٪	۲/۸	۵۹۹	۷۵	۱۵٪	۲۰۰٪	۵۲۸۳۷/۹۰	۳۰۰ متر مربع و بیشتر		
۹۱۳۸۳							۱۴۹۴۹۶۲/۷۸		جمع کل	

• پیشنهادات در حوزه خدمات تثبیت شده

مطابق با طرح‌های فرادست سرانه‌های خدماتی مطلوب محله در مجموع ۱,۴ مترمربع و با لحاظ یک متر مربع برای فضای سبز ۲,۴ مترمربع است که در مجموع با توجه به آنکه طرح پیشنهادی نسبت به طرح تفصیلی ملاک عمل ۸۱۳ نفر افزایش جمعیت دارد، مساحت حدود ۱۹۵۱,۲ متر مربع خدمات مازاد خدمات طرح تفصیلی مورد نیاز است. در محدوده مورد مطالعه سعی شده است تا از اراضی دارای پتانسیل در راستای تامین خدمات استفاده گردد و تا حد امکان از فرصت‌های موجود در راستای تامین خدمات مورد نیاز بهره برداری شود. لذا با لحاظ کاربری درمانی در حال ساخت در محدوده طرح با مساحت ۲۷۲ متر مربع، بنای متعلق به حسینیه دزاشیب با ۲۱۰ متر مربع، حمام دزاشیب با مساحت ۱۵۶,۲۸ متر مربع و تثبیت سبز باغات خصوصی با مساحت ۲۲۱۲,۴۶ متر مربع در مجموع در محدوده طرح ۲۸۵۰,۷۴ متر مربع خدمات تامین شده است که ۸۹۹,۵۴ متر مربع مازاد خدمات مورد نیاز محدوده مطابق با جمعیت پذیری طرح پیشنهادی است. علاوه بر سرانه خدماتی آنچه در تامین خدمات در حوزه برنامه ریزی شهری اهمیت دارد شعاع دسترسی افراد به کاربری‌های خدماتی است که بررسی‌های صورت گرفته در این خصوص نشان داده شده است که هرچند در محدوده محله حکمت با توجه به جمعیت پذیری پهنه بندی طرح تفصیلی با کمبود سرانه‌های خدماتی مواجه هستیم ولی پراکنش این کاربری‌ها در سطح محله به نسبت محدود بوده و دسترسی‌ها مناسب است و در صورتی که کاربری‌های خدماتی محلات مجاور را نیز لحاظ نماییم این محدوده شرایط مطلوب تری را به لحاظ دسترسی خدمات خواهد داشت.

پیشنهاد تثبیت فرهنگی حمام دزاشیب و پیشنهاد تثبیت درمانی به بنای درمانگاه خیریه، تثبیت سبز دو باغ محدوده و مذهبی حسینیه متعلق به تکیه در حال ساخت داده شده است.

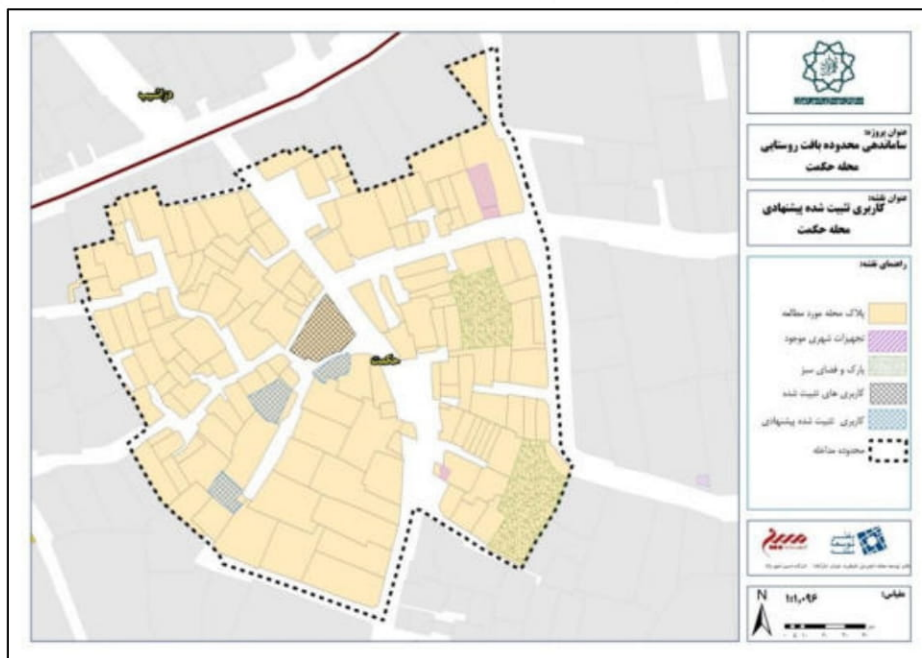


جدول ۴۸. مقایسه سرانه های خدماتی در وضع موجود، طرح تفصیلی ملاک عمل، بر اساس طرح پیشنهادی

نوع کاربری ها	جمعیت سال ۹۵ (۴۰۴۳۴ نفر)				جمعیت پذیری طرح تفصیلی ملاک عمل (۹۰۵۷۰ نفر)				جمعیت پذیری پیشنهادی (۹۱۳۸۳ نفر)			
	سطوح مورد نیاز بر اساس سرانه طرح جامع مصوب	سطح موجود (صرفا مقیاس محلی)	سرانه موجود (مترمربع)	کمبود سطح (صرفا مقیاس محلی) (مترمربع)	سطوح مورد نیاز بر اساس سرانه طرح جامع مصوب (مترمربع)	سطح تثبیت شده طرح تفصیلی (صرفا مقیاس محلی) (مترمربع)	کمبود سطح (صرفا مقیاس محلی) (مترمربع)	سرانه بر اساس طرح جامع مصوب (مترمربع)	سطوح مورد نیاز بر اساس سرانه طرح جامع مصوب (مترمربع)	سطح تثبیت شده طرح پیشنهادی (صرفا مقیاس محلی) (مترمربع)	سرانه بر اساس طرح جامع مصوب (مترمربع)	کمبود سطح (صرفا مقیاس محلی) (مترمربع)
تأسیسات، تجهیزات	۵۲۵۶.۴۲	۶۵۶۴.۶۱	۰.۱۶	۱۳۰۸.۱۹	۱۱۷۷۴.۱۰۰	۱۳۹.۹۵۹	۱۱۶۳۴.۱۴۱-	۰.۱۳۰	۱۱۸۷۹.۷۹	۱۳۹.۹۶	۰.۱۳۰	۱۱۷۳۹.۸۳-
آموزشی	۳۵۱۷۷.۵۸	۳۴۸۴۳.۵۰۰	۰.۸۶	۳۳۴.۰۸-	۷۸۷۹۵.۰۰	۲۵۳۳۶.۲۰۰	۵۳۴۶۹.۷۰۰-	۰.۸۷	۷۹۵۰۳.۲۱	۲۵۳۳۶.۲۰۰	۰.۸۷	۵۴۱۷۷.۰۱-
درمانی	۲۸۳۰.۳۸	۵۴۶۸.۱۱۰	۰.۱۴	۲۶۳۷.۷۳	۶۳۳۹.۹۰۰	۱۶۸۸۶.۳۰	۴۶۵۱.۲۷۰-	۰.۰۷	۶۳۹۶.۸۱	۱۹۶۰.۵۰۰	۰.۰۷	۴۴۳۶.۳۱-
فرهنگی	۴۰۴۳.۴۰	۲۱۴۲.۰۳۰	۰.۰۵	۱۹۰۱.۳۷-	۹۰۵۷.۰۰۰	۸۹۳.۴۸۰	۸۱۶۳.۵۲۰-	۰.۱	۹۱۳۸.۳۰	۱۰۴۹.۷۶۰	۰.۱	۸۰۸۸.۵۴-
منهبی	۴۰۴۳.۴۰	۵۴۷۹.۹۵	۰.۱۴	۱۴۳۶.۵۵	۹۰۵۷.۰۰۰	۳۱۳۶.۰۴۰	۵۹۲۰.۹۶۰-	۰.۱	۹۱۳۸.۳۰	۳۵۶۳.۸۰۰	۰.۱	۵۵۷۴.۵۰-
ورزشی	۵۲۵۶.۴۲	۱۳۹۱۸.۴۲	۰.۳۴	۸۶۶۲.۰۰	۱۱۷۷۴.۱۰۰	۰.۰۰۰	۱۱۷۷۴.۱۰۰-	۰.۱۳	۱۱۸۷۹.۷۹	۰.۰۰۰	۰.۱۳	۱۱۸۷۹.۷۹-
تفریحی گردشگری	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰
پارک و فضای سبز (محلی)	۴۰۴۳.۴۰	۱۱۶۱۱.۹۰	۰.۲۹	۲۸۸۲۲.۱۰-	۹۰۵۷.۰۰۰	۱۹۰۲۶.۷۰۰	۷۱۵۴۳.۳۰۰-	۱.۰۰۰	۹۱۳۸۳.۰۰	۲۱۳۳۹.۱۶۰	۱.۰۰۰	۷۰۱۴۳.۸۴-
جمع	۹۷۰۴۱.۶۰	۱.۹۸	۲.۴۰۰	۲.۴۰۰	۲.۴۰۰	۵۳۳۷۹.۳۸	۲.۴۰۰	۲.۴۰۰	۲.۴۰۰	۵۳۳۷۹.۳۸	۲.۴۰۰	۲.۴۰۰

جدول ۴۹. مقایسه کاربری تثبیت شده طرح تفصیلی ملاک عمل و کاربری تثبیت شده طرح پیشنهادی

دلیل توجیهی	تغییر		طرح پیشنهادی			طرح تفصیلی ملاک عمل		
	مساحت (مترمربع)	تعداد قطعه	مساحت (مترمربع)	تعداد قطعه	نوع کاربری	مساحت (مترمربع)	تعداد قطعه	نوع کاربری
تثبیت فرهنگی حمام دزاشیب	۱۵۶,۲۸	۱	۱۵۶,۲۸	۱	فرهنگی	۰	۰	فرهنگی
تثبیت درمانگاه خیریه	۲۷۱,۸۷	۱	۲۷۱,۸۷	۱	درمانی	۰	۰	درمانی
تثبیت حسینیہ متعلق به تکیه دزاشیب و اصلاح خط تثبیت بنای تکیه دزاشیب	۴۲۷,۷۶	۱	۷۹۶,۰۷	۲	مذهبی	۳۶۸,۳۱	۱	مذهبی
تثبیت ۲ باغ خصوصی	۲۲۱۲,۴۶	۲	۲۲۱۲,۴۶	۲	فضای سبز	۰	۰	فضای سبز
-	۳۰۶۸,۳۷	۵	۳۴۳۶,۶۸	۶	مجموع	۳۶۸,۳۱	۱	مجموع



نقشه ۵۳: کاربری تثبیت شده پیشنهادی محدوده مورد مداخله



۸-۳- تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز

این سند در محدوده بافت ارزشمند روستایی با مساحت حدود ۴,۲ هکتار تدوین شده است. در این سند، با توجه به بافت موجود، کاربری‌های شکل گرفته، حقوق مکتسبه پلاک‌ها و ... محدوده مورد مداخله دارای دو حوزه سکونت و خدمات و حوزه ارزشمند تاریخی به واسطه ابنیه دارای ثبت میراث فرهنگی است:

جدول ۱: مشخصات حوزه‌های طرح

نام حوزه	مساحت (با احتساب معابر)	نام زیر حوزه	مساحت (با احتساب معابر)
سکونت و خدمات	۴۰۷۰۰	سکونت عام	۳۰۷۹۵
		سکونت ارگانیک	۹۹۰۵
سکونت و بناهای ارزشمند	۱۹۱۱	-	۱۹۱۱
جمع	۴۲۶۱۱	جمع	۴۲۶۱۱

ضوابط عام:

- (۱): رعایت تمامی ضوابط و مقررات و قوانین فرادست از جمله «مقررات ملی ساختمان» الزامی است.
- (۲): با توجه به نقشه گسل شهر تهران، ابلاغی ۱۴۰۲/۰۱/۲۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تدقیق حریم گسل‌های متداخل با کلان‌شهر تهران و قرارگیری بخشی از محدوده طرح بر روی گسل اصلی، رعایت «آیین‌نامه ۲۸۰۰»، مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر ضوابط در خصوص زلزله، در همه ساخت‌وسازها و همچنین مقاوم‌سازی ابنیه موجود برای پیشگیری و کاهش خسارات ناشی از زلزله الزامی است.
- (۳): در خصوص مواردی که در این سند به آن اشاره نشده است، ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و اصلاحات بعدی آن ملاک عمل است.
- (۴): صدور پروانه ساختمانی در محدوده طرح مطابق با ضوابط مربوط به زیر پهنه پیشنهادی در این سند مجاز است و قطعات واقع در این محدوده، مشمول ضوابط خاص احداث بنا در محدوده بافت فرسوده شهر تهران (بند ۳ مصوبه ۶۴۲ ک.م. مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۶) و مصوبه ۱۱۱۸۹۷/۳۰۰ شورای عالی و شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۶ و محدوده بافت‌های ناپایدار شهر تهران (بند ۴ صورتجلسه ۶۸۸ ک.م. مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۶) نمی‌شود.

(۵): طرح اجرایی معبر با شماره ۶۷۳/۶۰۰۰ و بند ۱ صورتجلسه ۳۷۲ کمیسیون رسیدگی به طرح ها و طرح ۱/۲۴۲ در محدوده طرح پیشنهادی ملغی شده و پوسته پیشنهادی این طرح ملاک عمل است.

ضوابط خاص:

(۶): استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه (۱-۱۲۱R) مطابق با جدول زیر است.

جدول ۲: ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه ۱-۱۲۱R

کد زیر پهنه	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداقل اندازه قطعات (مربع متر)	حداقل عرض معبر (متر)
۱-۱۲۱R	۲۴۰٪	۴	۶۰٪	۲۰۰	۸

تبصره (۱): در قطعات واقع در این زیر پهنه در صورتیکه مساحت ملکی کمتر از حد نصاب اندازه قطعه، یا عرض گذر مجاور آن کمتر از حد نصاب تعیین شده، یا همزمان فاقد هر دو شرط مذکور باشد، از حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان یک طبقه با تراکم متناظر کاهش می یابد.

تبصره (۲): در زیر پهنه (۱-۱۲۱R) در صورت رسیدن مساحت قطعات به حد نصاب قطعه (۲۵۰ متر مربع) و حداقل عرض گذر (۱۰ متر)، اعطای یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر (با حداکثر تراکم ساختمانی ۳۰۰٪)، مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز در درون قطعه بلامانع است. و همچنین محدوده مذکور شامل هیچ گونه مشوق تراکمی دیگری نخواهد شد.

تبصره (۳): در اراضی و املاک دارای حقوق مکتسبه تجاری پیش از تصویب این سند، در صورت تخریب و نوسازی، زیر بنای تجاری در حد حقوق مکتسبه، مشروط به رعایت حداکثر تعداد طبقات و حداکثر سطح اشغال وفق جدول شماره (۲)، در سقف تراکم ساختمانی مجاز زیر پهنه، هنگام صدور پروانه محاسبه نخواهد شد. همچنین احداث نیم طبقه تجاری در محدوده ممنوع است.

(۷): استعلام در خصوص نحوه ساخت و ساز و استفاده از اراضی در قطعات با کد نوسازی ۵۲۰۶۵۰۳۵ و ۵۲۰۶۵۰۳۷ واقع در حوزه سکونت و بناهای ارزشمند در زمان صدور پروانه ساخت، از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی الزامی است.

(۸): احیا، بهره برداری و احداث بنا در زیر پهنه (۱-۱۲۱G) با سطح اشغال حداکثر ۱۵ درصد، حداکثر در ۳ طبقه و با تراکم ساختمانی حداکثر ۴۵ درصد صرفا برای احداث کاربری های مسکونی، اقامت، اوقات فراغت، خدمات و تجاری منطبق با فعالیت های دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مجاز است.

تبصره (۱): در صورتی که پلاک های واقع در زیر پهنه (۱-۱۲۱G) باغ تشخیص داده شوند، استفاده از ضوابط و مقررات باغات مطابق با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و کلیه اصلاحات بعدی آن ملاک عمل است.

تبصره (۲): مالک خصوصی صرفا پس از ایجاد فضای سبز در محدوده ملک و ایجاد زمینه استفاده عموم از فضا، مجاز است

طبق ضوابط این بند به احداث کاربری های مجاز در گروه اوقات فراغت، خدمات و تجاری منطبق با فعالیت های دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (جدول شماره ۱ اصلاحیه بازنگری و اصلاح برخی ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴ زمین شهری در طرح تفصیلی شهر تهران مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۴)، اقدام نماید.

ضوابط طراحی نما:

- (۹): در زیرپهنه های (R-۱۲۱)، نحوه نماسازی ساختمان ها، ضمن تایید در کمیته تخصصی نمای شهرداری منطقه ۱، مبتنی بر ضوابط زیر است:

• استفاده از مصالح نزدیک به هم و در تناسب با نماهای همجوار در محل تلاقی دو نما الزامی است. نمای ساختمان، لازم است ضمن حفظ ویژگی های منحصر به فرد، در هماهنگی با ساختمان های مجاور باشد. در نمای دو بنای مجاور ۲۰ تا ۳۰ درصد مساحت جداره از مصالح و رنگ های مشابه و هماهنگ استفاده گردد.

• نماسازی تمامی سطوح قابل رؤیت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان، اعم از دیوارهای اصلی و جانبی با استفاده از مصالح مناسب و پیشنهادی این سند، ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح ساختمان الزامی است.

- در نمای ساختمان ها صرفاً استفاده از مصالح روشن با ترکیب آجر نماهای سنتی و آجر قزاقی با رنگ اکر، کرم، گلبهی روشن و امثالهم، سیمان سفید و سنگ نماهای سفید و کرم الزامی است.
- اجرای سنگ ازاره تا ارتفاع ۶۰ سانتیمتر از معبر و صرفاً با سنگ تیشه ای طوسی یا کرم زبر الزامی است.

- همسان سازی تزیینات به کار رفته در نما به گونه ای که باعث اغتشاش در بدنه نشود، الزامی است.
- میزان استفاده و تأکید بر ارکان عمودی در تناسب با ارکان افقی الزامی است.
- برای استتار کامل تأسیسات و تجهیزات، چنان که امکان انتقال عناصر تأسیساتی و تجهیزاتی به بخش های غیرقابل رؤیت میسر نباشد، طراحی پوشش هماهنگ با نمای اصلی برای انواع تأسیسات الزامی است.
- در صورت نصب کولر، پکیج و ... در تراس استفاده از صفحات پوششی هماهنگ با طرح نمای بنا الزامی است.
- طراحی و اجرای آبچکان روی سطوح افقی نما (جان پناه و کف پنجره ها) الزامی است.
- لحاظ کردن اختلاف عمق بازشو با سطح نما در طراحی نما الزامی است. همچنین وجود اختلاف سطح در نقاط تلاقی مصالح متفاوت الزامی است.



- استفاده از رنگ های تیره به ویژه رنگ قرمز ممنوع است.
- استفاده از مصالح طرح و رنگ آجر به جای استفاده از آجر ممنوع است.
- استفاده از آجرنمای نسوز ممنوع است.
- استفاده از نماهای رومی ممنوع است.
- استفاده از نماهای آلومینیومی، کامپوزیت و شیشه های جیوه ای در نما ممنوع است.

- تعبیه بازشوها با فرمها و اشکال متنوع و غیرمتعارف (اشکال طبیعی، عینی سازی و ...) و ناهماهنگ با واحدهای مجاور بر روی نما ممنوع است.
- جنس شیشه‌های به کاررفته از جنس ساده باشد و به کار بردن پنجره‌های بازتابی با رنگ‌های سبز و آبی و قرمز و ... ممنوع است.
- استفاده از بتن در نما بلامانع است (به شرط آنکه صفحات صلب با مقیاس غیرانسانی ایجاد نگردد).
- توصیه می گردد از یک نوع مصالح در نمای اصلی استفاده شود و مساحت مصالح مکمل برای نما ترجیحا کمتر از ۲۰ درصد مساحت کل نما باشد (فلاشینگ ها و پروفیل های پنجره و ...)
- توصیه می شود اجرای آجرها بصورت اجرای نیم بند و هم بند و با بندکشی سفید یا روشن انجام شود.
- اجرای آجر بصورت فخر و مدین، دال بری، آجر مربع یا قالبی، هره چینی و نظایر آن مجاز و مورد تاکید است.
- از استفاده از طرح‌های رفیوژدار و نظایر آن در بازشوها و حفاظهای طراحی شده لبه بالکن اجتناب شود.
- توصیه می شود تمامی پروفیل‌ها در طیف رنگی مشکی و خاکستری اجرا شوند.
- استفاده از لوور بر پنجره‌ها، به خصوص در نماهای جنوبی، به صورت هماهنگ با زمینه توصیه می شود.
- در صورت شیروانی بودن بام، استفاده از مصالح سفال و سقف شیروانی فلزی با طیف رنگی هماهنگ با زمینه مجاز است (استفاده از رنگ‌های تند و نامتجانس ممنوع است). طراحی سقف‌های شیب‌دار، باید به نحوی انجام گیرد که از ریزش برف و باران و تگرگ بر نمای ساختمان و معبر عمومی جلوگیری به عمل آید.
- ایجاد سبزی‌نگی در نما، نصب گلجای در لبه بالکن‌ها و یا در مجاورت پنجره‌ها، به منظور تأمین مطلوبیت بصری در معابر، مشروط به رعایت اصول ایمنی و بهداشتی توصیه می شود ،
- در صورت امکان ایجاد سکو جهت نشستن و استراحت افراد در ورودی ابنیه (طراحی پیر نشین) توصیه می شود.
- در صورتی که تراس‌های واحد‌های مجاور به یکدیگر دید داشته باشند و یا در تراس‌های سراسری دو واحد از یکدیگر جدا شوند می توان از گلجای، سکو و ترکیب سکو با گلدان استفاده نمود به طوریکه عرض گلجای حداقل ۷۰ سانتی متر و ارتفاع آن ۱,۱۰ متر باشد. در تعبیه سکو نیز بایستی عرض حداقل ۴۰ سانتی متر و ارتفاع ۱,۱۰ و یا ارتفاع حداقل ۷۰ سانتی متر و استفاده از گلدان به طوریکه مجموع ارتفاع ۱,۱۰ متر گردد.
- طراحی پلان معماری به گونه ای که تلفیق فضای تراس با نشیمن- جهت گسترش فضای داخل- امکان پذیر باشد، توصیه می شود.
- ترکیب و تلفیق تراس با فضای سبز در بالا بردن کیفیت فضا و حریمیت (به گونه ای که در زمستان با بستن پنجره جمع شونده خارجی، تراس با نقش گلخانه ای تولید انرژی می کند و به واسطه فضای حامل و واسطه سبب اتلاف کاهش انرژی می گردد) با تأیید کمیته نمای منطقه مجاز است.
- هر واحد تجاری تنها مجاز به نصب یک تابلو با آرایش هماهنگ بر روی نما است. تابلوها باید با تابلوهای ابنیه همجوار به لحاظ ابعاد، رنگ و جنس هماهنگ باشد. (تابلو نباید هیچ بازشویی را مسدود کرده و با



آن همپوشانی داشته باشد).

- نصب تابلوی افقی تجاری تنها در امتداد خط بام طبقه همکف مجاز است و نصب تابلوی افقی در سایر طبقات ممنوع است. نصب تابلو در سایر طبقات تنها به صورت تابلوهای کوچک عمود بر نما مجاز است.
- اجرای هرگونه نمای کاذب و یا نصب تابلوی عمودی معرف کاربری، بالاتر از خط لبه جان‌پناه بام (خط آسمان نما) ممنوع است.
- درج ضوابط عام موضوع این بند در دستور نقشه الزامی است.
- در مواردی که در ضوابط طراحی نمای این سند به آنها اشاره‌ای نشده است، رعایت ضوابط عام کمیته‌های نما ملاک عمل در شهر تهران الزامی است.
- ترکیب و تلفیق تراس با فضای سبز در بالا بردن کیفیت فضا و حریمیت (به گونه ای که در زمستان با بستن پنجره جمع شونده خارجی، تراس با نقش گلخانه ای تولید انرژی می کند و به واسطه فضای حامل و واسطه سبب اتلاف کاهش انرژی می گردد) با تأیید کمیته نمای منطقه مجاز است.
- هر واحد تجاری تنها مجاز به نصب یک تابلو با آرایش هماهنگ بر روی نما است. تابلوها باید با تابلوهای ابنیه همجوار به لحاظ ابعاد، رنگ و جنس هماهنگ باشد. (تابلو نباید هیچ بازشویی را مسدود کرده و با آن همپوشانی داشته باشد).
- نصب تابلوی افقی تجاری تنها در امتداد خط بام طبقه همکف مجاز است و نصب تابلوی افقی در سایر طبقات ممنوع است. نصب تابلو در سایر طبقات تنها به صورت تابلوهای کوچک عمود بر نما مجاز است.
- اجرای هرگونه نمای کاذب و یا نصب تابلوی عمودی معرف کاربری، بالاتر از خط لبه جان‌پناه بام (خط آسمان نما) ممنوع است.
- درج ضوابط عام موضوع این بند در دستور نقشه الزامی است.
- در مواردی که در ضوابط طراحی نمای این سند به آنها اشاره‌ای نشده است، رعایت ضوابط عام کمیته‌های نما ملاک عمل در شهر تهران الزامی است.



جمهوری اسلامی ایران



شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۴۲۸۱

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۴/۳۳۳/۴

گردش کار تصویب

با عنایت به نامه شماره ۲۰/۲۱۸۰۱۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۳۰ در خصوص ارسال طرح موضعی ساماندهی بافت روستایی محله حکمت، موضوع در کمیسیون شهرسازی و معماری مورد بررسی قرار گرفت. پس از وصول گزارش کمیسیون مذکور به شماره ۱۶۰/۳۹۹۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۴ بررسی آن در دستور جلسه سیصد و سی و سوم شورا قرار گرفت. در جلسه مزبور که در روز سه شنبه بیستم خرداد ماه سال ۱۴۰۴ به صورت رسمی منعقد گردید گزارش کمیسیون مذکور قرائت و پس از بررسی و مذاکرات انجام شده مشتمل بر ماده واحده و پیوست مربوط شامل (نقشه و گزارش مربوطه) که جزء لاینفک این مصوبه می باشد (ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) رأی‌گیری به عمل آمد که با اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (چهارده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تأیید رسید. م/ ۶/۱۳۱/۴۲۸۱



تاریخ: 1404/05/14

شماره:

7926/1/4281/160
پیوست: 0

شماره:
تاریخ:
پیوست:



بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای دکتر علیرضا زاکاتی
شهردار محترم تهران

موضوع: اصلاح عبارتی مصوبه - ابلاغی به شماره 160/4281/5732 مورخ
1404/04/11

سلام علیکم؛

پیرو مصوبه - ابلاغی به شماره 160/4281/5732 مورخ 1404/04/11 و با عنایت به نامه شماره 1404/1/4315 مورخ 1404/05/04 معاون محترم استاندار و فرماندار تهران و به منظور رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و تدقیق موضوع طرح موضعی مصوب، عبارت " بافت روستایی محله حکمت " به "بافت ارزشمند محله حکمت" در عنوان، متن و نقشه مربوط در مصوبه مذکور اصلاح می گردد. 4281/1/

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای حسین خوش اقبال معاون محترم استاندار و فرماندار تهران بازگشت به نامه فوق الذکر جهت استحضار .

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات (121/6- شناسه: 4281/1)