



شهر تهران طرح جامع

طرح راهبردی - ساختاری
توسعه و عمران «جامع» شهر تهران

شماره جامع تهران

طرح راهبردی - ساختاری
توسعه و عمران «جامع» شهر تهران

نمط راهبردی و بایش طرح‌ها
توسعه شهر تهران



طرح راهبردی - ساختاری
توسعه و عمران «جامع» شهر تهران



نقشه راهبردی و پایش طرح‌ها
توسعه شهر تهران



بسم الله الرحمن الرحيم



دیباچه

طرح جامع (راهبردی-ساختاری) شهر تهران، مصوب سال ۱۳۸۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مطابق با قانون اصلی ترین سند هدایت شهر تهران محسوب می شود و به عنوان میثاق نامه ای است که می بایست ملاک عمل کلیه ی دستگاه های فعال حوزه مدیریت شهری از جمله شورای اسلامی شهر و شهرداری، به عنوان سند بالادستی برنامه های میان مدت و کوتاه مدت خود قرار گیرد، همه ی فعالیت های دستگاه ها در سطح کلانشهر تهران بر مبنای آن، به منظور بهبود کیفیت زندگی شهروندان عزیز تهرانی شکل گیرد و در کل همگی تلاش نمایند تا چشم انداز وزین شهر تهران را محقق نمایند.

بر اساس طرح جامع، شهر تهران در چشم انداز توسعه بلند مدت خود، شهری با اصالت و هویت ایرانی- اسلامی، شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی، سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده، مقاوم در برابر انواع آسیب ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح، پایدار و منسجم، روان با رفاه عمومی و زیرساخت های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری ها و تامین عادلانه کلیه حقوق شهروندی، کلاکنشهری با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصادی مدرن کشور و یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیای جنوب غربی خواهد بود.

مجموعه نهاد راهبری و پایش طرح های توسعه شهری تهران که وظیفه صیانت و هدایت طرح جامع و از طرفی نظارت بر اجرای آن و ایجاد هماهنگی میان دستگاه های مختلف به منظور دستیابی به وجوه مختلف برنامه را داراست؛ در تلاش است تا با همکاری همه ی بازیگران شهری، زمینه را برای اجرای هر چه بهتر و دقیق تر برنامه شهر تهران فراهم آورد.

امید است با همت تمامی دستگاه های متولی در طرح جامع شهر تهران و یاری متخصصان و شهروندان محترم تهرانی، شهر تهران بر اساس برنامه شهر، همواره در مسیر روشن پیشرفت حرکت نماید.

محمد جواد خسروی پور
رئیس نهاد راهبری و پایش طرح های توسعه شهری تهران



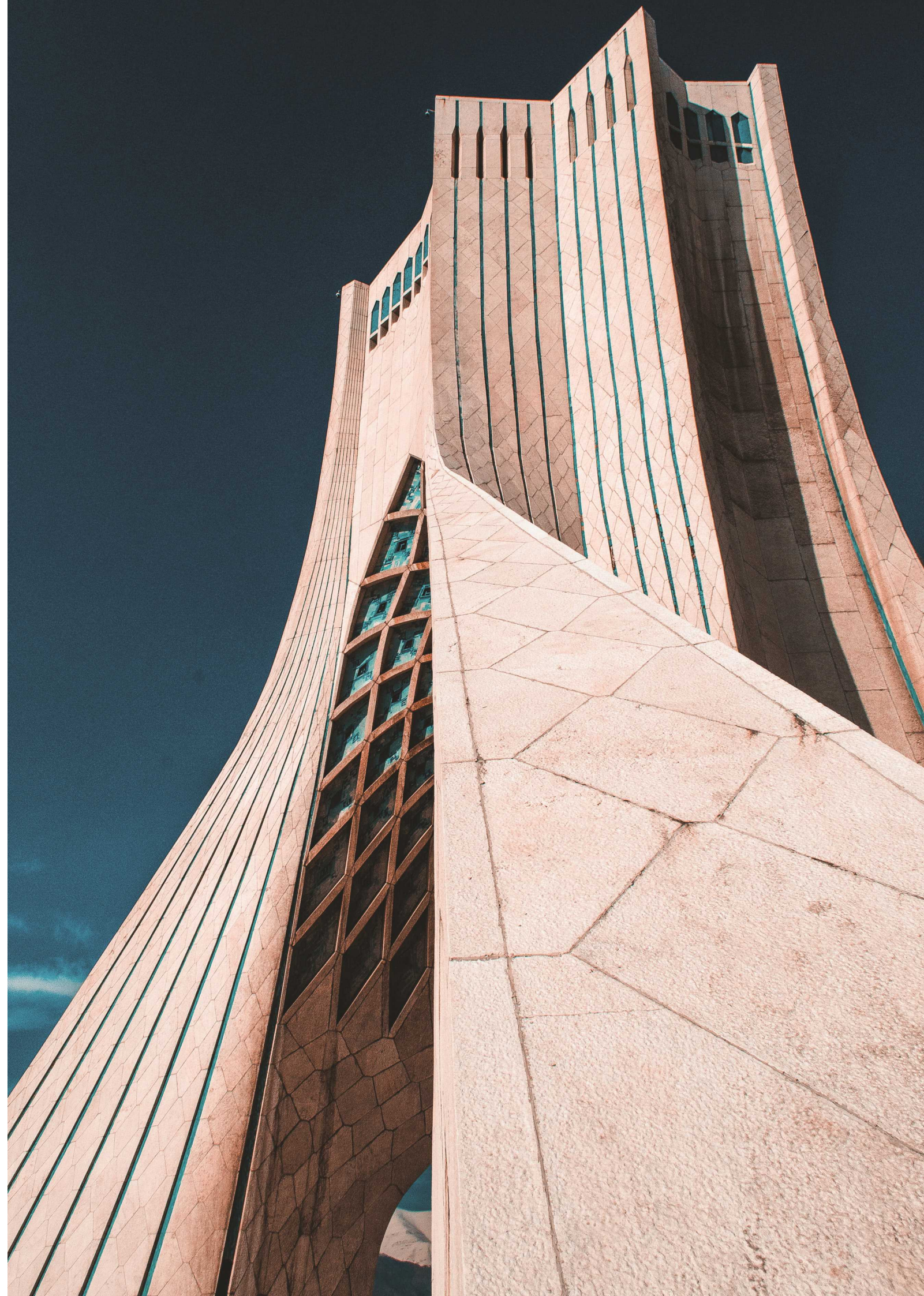
باید شهرداری تهران تمام تلاش خود را برای تعامل با دولت انجام دهد و البته به دولت نیز برای همکاری با شهرداری و شورای شهر توصیه شده است.

(مقام معظم رهبری، ۱۳۹۲/۱۰/۲۳)



بخش اول

معرفی نهاد راهبری و پایش
طرح های توسعه شهری تهران



تاریخچه راه اندازی نهاد

پیشنهاد راه اندازی نهاد در شهر تهران، نخستین بار در طرح جامع موسوم به فرمانفرمایان (مصوب سال ۱۳۴۷) با عنوان «سازمان اجرایی طرح جامع» مطرح شده که در آن ساختار، تشکیلات و بودجه نهاد نیز پیشنهاد شده است. غفلت از عمل به این توصیه، باعث ناکام ماندن طرح مذکور و به دنبال آن طرح ساماندهی شهر تهران (مصوب ۱۳۷۱) شده و بدین ترتیب دو طرح جامع نخست شهر تهران نتوانستند انتظارات مردم، حاکمیت و مدیریت شهری را برآورده سازند.

با درس‌آموزی از این موضوع، در سال ۱۳۸۲ «قرارداد مشارکت و همکاری تهیه همزمان طرح‌های توسعه شهری تهران بین وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران» به منظور تهیه همزمان طرح‌های توسعه شهری تهران و راهبری آن‌ها به امضا رسید. همچنین طی الحاقیه‌ای در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۱۹، شورای اسلامی شهر تهران نیز به این قرارداد مشارکت اضافه شد. بدین ترتیب اولین نهاد شهر تهران با عنوان «نهاد مشترک تهیه طرح جامع و تفصیلی شهر تهران» به ریاست آقای حبیب‌اللهیان در سال ۱۳۸۲ تشکیل و فرایند تهیه سومین طرح جامع شهر تهران زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی وقت، شهرداری و شورا آغاز گشت. با این وجود به دلایل مشکلات حقوقی و قانونی به وجود آمده برای نهاد که عمدتاً ناشی از فقدان ساختار و تشکیلات مصوب بوده است، ریاست نهاد همزمان به ریاست مرکز مطالعات نیز منصوب گشت و فعالیت‌های نهاد از طریق مرکز مطالعات به انجام می‌رسید.

بدین ترتیب سومین طرح جامع شهر تهران در سال ۱۳۸۶ توسط نهاد به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری رسید. با این حال در بند های ۴-۴-۸ و ۵-۴-۸ فصل هشتم این طرح بر ایجاد رسمی و قانونی «نهاد (دائمی) مطالعات و تهیه طرح های توسعه شهری تهران» با هدف نظارت بر فرایند تکمیل، تدقیق، اجرا و تحقق پذیری طرح جامع تاکید شده است.

بر این اساس در تاریخ ۱۳۸۷/۰۲/۰۴ موافقتنامه «همکاری و مشارکت در دور جدید فعالیت نهاد مدیریت و برنامه ریزی طرح‌های توسعه شهری تهران» بین ارکان سه‌گانه نهاد منعقد شد. به دنبال این موافقتنامه، مصوبه شماره ۳/۱۲۲/۳/۸۷ مورخ ۱۳۸۷/۰۶/۰۵ شورای اسلامی شهر تهران نیز جهت تشکیل «نهاد مطالعات و تهیه طرح های توسعه شهری تهران» به تصویب رسید. بدین ترتیب دومین نهاد شهر تهران در سال ۱۳۸۷ و به ریاست آقای دکتر عندلیب تشکیل شد.

در ادامه وزارت مسکن و شهرسازی وقت بر اساس مصوبه ابلاغی به شماره ۴۲۲۳۴/۳۰/۸۹ مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۲۱ شورای عالی شهرسازی و معماری از ادامه همکاری با مدیریت شهری تهران انصراف داد و بدین

ترتیب فعالیت نهاد دوم نیز متوقف و بخشی از وظایف نهاد به مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران واگذار شد.

در ادامه به دنبال تحقق پایین تکالیف طرح جامع و مغایرت‌های اساسی پیش آمده بین طرح تفصیلی و طرح جامع شهر تهران، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مصوبه‌ی مورخ ۱۹/۰۸/۱۳۹۳ رویه‌ی پیشین خود را اصلاح و در بند ۵ مصوبه بر ضرورت تشکیل مجدد «نهاد مطالعات و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران» با آسیب شناسی تجربیات قبلی و بازآرایی تشکیلات، ضوابط و نظامات مالی مرتبط تاکید نمود.

به دنبال مصوبه‌ی مذکور موافقتنامه تشکیل «نهاد راهبردی و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران» در تاریخ ۲۸/۰۲/۱۳۹۸ به امضای وزیر راه و شهرسازی، رئیس شورای اسلامی شهر تهران و شهردار تهران رسید و احیای نهاد مجدداً در دستور کار قرار گرفت. به دنبال امضای تفاهم‌نامه مذکور، آقای فرجامی در سال ۱۳۹۸ به ریاست نهاد منصوب و به دنبال استعفای ایشان در سال ۱۳۹۹، آقای نوذر پور ریاست نهاد را بر عهده گرفتند.

در ادامه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۰۴/۰۵/۱۴۰۰، با اختیارات تفویض شده از هیات وزیران، آیین‌نامه «چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران» را به تصویب رساند که در آن برتشکیل «نهاد پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران» برای کلیه‌ی شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر تاکید و محل تشکیل نهاد در شهر تهران را شهرداری تهران معرفی کرده است.

در ادامه با شروع فعالیت دوره ششم شورای محترم اسلامی شهر تهران؛ با حمایت سه رکن اصلی نهاد (وزیر راه و شهرسازی، رئیس شورای اسلامی شهر تهران و شهردار تهران) مبنی بر تثبیت جایگاه نهاد تهران، اولین جلسه شورای عالی نهاد در تاریخ ۲۵/۰۳/۱۴۰۱ برگزار و طبق بند ۲ مصوبه، با موافقت همه اعضای شورای عالی، آقای محمدجواد خسروی پور به عنوان رئیس نهاد راهبردی و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران منصوب شدند. متعاقباً در تاریخ ۲۶/۰۶/۱۴۰۱ حکم آقای خسروی پور به عنوان رئیس نهاد راهبردی و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران ذیل حوزه شهردار، توسط شهردار محترم، آقای دکتر زاکانی امضا و ابلاغ شد.

در این دوره ساختار و تشکیلات نهاد تهران در شورای اداری شهرداری ذیل حوزه شهردار نهایی شد (۲۳/۰۳/۱۴۰۱) و به تصویب شورای اسلامی شهر تهران رسید. (۲۱/۱۲/۱۴۰۱) و پس از آن تاییدیه سازمان اداری و استخدامی کشور نیز اخذ گردید (۲۵/۰۵/۱۴۰۲) تا نهاد تهران برای اولین بار به شکل رسمی و قانونی دارای ساختار سازمانی و تشکیلات مستقل گردد.

چشم‌انداز و مأموریت

بر اساس موارد ذکر شده و در راستای دستیابی به اهداف موافقتنامه تشکیل نهاد راهبردی و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران، چشم‌انداز نهاد به شرح زیر می‌باشد:

نهاد راهبردی و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران در افق چشم انداز، سازمانی راهبردی، حرفه‌ای، دائمی، مشارکت‌جو و مدافع حقوق شهروندی، پیوند دهنده، مورد اعتماد و اتکای کنشگران در فرایند راهبردی، پایش و نظارت بر تحقق طرح‌های توسعه شهری به عنوان بازویی تخصصی و حرفه‌ای با بهره‌گیری از ابزارها و شیوه‌های نوین و هوشمند و تجربه‌ای موفق در تحقق مدیریت یکپارچه شهری می‌باشد.

بر اساس چشم‌انداز صدرالذکر، مأموریت نهاد به صورت زیر تعریف شده است:

نهاد راهبردی و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران به عنوان یکی از ارکان برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه شهری، با همکاری و هماهنگی پایدار با تمامی کنش‌گران شامل وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، شهرداری تهران، شورای اسلامی شهر تهران، تشکل‌های حرفه‌ای، دانشگاهیان، متخصصین حوزه شهرسازی و معماری و عموم شهروندان، قصد دارد تا ضمن رصد و نظارت بر تحولات فضایی، کالبدی و عملکردی شهر تهران در قالب طرح جامع و تفصیلی شهر تهران و مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران با همکاری در تهیه طرح‌های توسعه شهری و نظارت بر تحقق آن‌ها به ارتقای زندگی شایسته برای شهروندان، اقتصادی پویا برای شهر و هویت و انسجام فرهنگی و اجتماعی برای جامعه شهری کمک نماید. ما این مأموریت را با تکیه بر توانمندی کارکنان و مشاوران متخصص و بی‌بديل خود و بکارگیری ابزارها و شیوه‌های نوین محقق نموده و زمینه‌سازی برای دسترسی شهروندان به اطلاعات و طرح‌های توسعه شهری و بسترسازی برای افزایش مشارکت آنان را وظیفه خود می‌دانیم.

اهداف

سه هدف عمده را می‌توان به عنوان اهداف اولیه تأسیس نهاد برشمرد که از ضرورت بالایی برخوردار

است:

- همدلی و هماهنگی دولت و حکومت‌های محلی و مردم
- نزدیک کردن نظام برنامه‌ریزی به نظام اجرایی
- پیوند هرچه بیشتر دولت، شهرداری و شورا (یکپارچگی برنامه‌ریزی، نظارت و اجرا)

در واقع، نهاد به عنوان بدنه و ساختاری از نیروهای تخصصی فارغ از هرگونه رویکرد بخشی و سازمانی که می‌تواند سبب شود دیدگاهی خاص بر آن حاکم شود، برای نزدیک‌ترکردن دولت، شهرداری، شورای اسلامی و مردم، و نظام برنامه‌ریزی شهری و نظام اجرایی و در نهایت برنامه و اجرای آن در راستای تحقق منافع و حقوق مردم و شهر باید ایجاد و احیاء شود. در ادامه اهداف راهبردی نهاد به شرح زیر است:

- راهبردی و هدایت برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری
- پایش دائمی تحولات فضایی، کالبدی و عملکردی شهر تهران در چارچوب طرح جامع شهری
- ارتقاء سطح برنامه‌ریزی توسعه شهری
- ترویج فرهنگ توسعه شهری
- افزایش هماهنگی و همکاری میان بخشی دستگاه‌های اجرایی
- ظرفیت‌سازی تحقق مدیریت هماهنگ شهری

شرح وظایف

بر اساس موافقتنامه سه جانبه وزارت راه و شهرسازی، شورای شهر و شهرداری تهران (۱۳۹۸) و آیین نامه ماده ۵۴ مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۴۰۰)، شرح وظایف نهاد راهبری و پایش طرح های توسعه شهری تهران به شرح زیر است:

- کنترل، نظارت و هدایت تحولات فضایی، کالبدی و عملکردی شهر تهران در چارچوب طرح جامع مصوب شهر تهران
- پایش دائمی و نظارت بر تحقق طرح های جامع، تفصیلی، موضعی و موضوعی
- شناسایی و ارائه پیشنهاد اصلاحات مورد نیاز طرح جامع و تفصیلی شهر تهران
- هدایت و راهبری تهیه طرح های موضعی و موضوعی مصوب سند طرح جامع شهر تهران
- همکاری با سایر دستگاه های تهیه کننده طرح های موضوعی و موضعی و پیگیری تصویب و اجرای آن در مراجع ذیربط
- هماهنگی میان بخشی دستگاه های ستادی و اجرایی ذیربط در راستای تحقق طرح جامع شهر تهران
- مشاوره در خصوص موارد درخواست شده توسط شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری تهران و وزارت راه و شهرسازی و سایر دستگاه های ذی مدخل در تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری تهران
- زمینه سازی برای دسترسی آزاد شهروندان به اطلاعات و طرح های توسعه شهری از طریق تشکیل بانک اطلاعات یکپارچه طرح ها و انتشار آمار و اطلاعات
- تهیه و تنظیم پیش نویس لوایح، آیین نامه ها و دستورالعمل های مورد نیاز با همکاری و مشارکت دستگاه های اجرایی مرتبط و شورای اسلامی شهر تهران جهت ارائه به مراجع ذیصلاح از جمله شورای عالی استان ها و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و پیگیری مراحل تصویب و تایید آن ها
- انجام مطالعات و تهیه طرح های لازم در جهت پیشبرد اهداف و مأموریت های نهاد
- تنظیم گزارش های ادواری در ارتباط با روند پیشرفت و تحقق طرح های توسعه شهری و چالش های فراروی آن

همانطور که از عناوین شرح وظایف نهاد مشخص است، وظایف و خدمات نهاد راهبری و پایش طرح های توسعه شهری تهران، همکاری تمامی سازمان های دخیل در امر اجرا و نظارت بر اجرای طرح های توسعه شهری تهران را می طلبد و دستیابی نهاد به اهداف نامبرده، بدون حضور، همکاری و مشارکت مداوم دستگاه ها و بخش های مختلف مرتبط امکان پذیر نخواهد بود.

بخش دوم

سند اصلی مصوبه شورای عالی
معماری و شهرسازی ایران



شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۹/۵ خود و به دنبال ۲۷ جلسه بحث و بررسی، که از تاریخ ۱۳۸۵/۱۷/۱۵ لغایت ۱۳۸۶/۸/۲۱ با دستور کار بررسی و تصویب طرح جامع جدید شهر تهران برگزار شده بود، سرانجام «طرح راهبردی - ساختاری (جامع جدید شهر تهران)» را، که تقریباً به طور همزمان در شورای اسلامی شهر تهران، جلسات مشترک کارگروه شهرسازی و معماری شورای توسعه و برنامه ریزی استان تهران و کمیته فنی شورایعالی، و سپس در شورای توسعه و برنامه ریزی استان و کمیته فنی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، پس از بررسی های لازم تایید و به شورایعالی ارائه شده بود، به شرح ذیل و متن پیوست (با عنوان سند اصلی طرح)، مورد تصویب نهایی قرار داد:

۱- چشم انداز توسعه شهر

چشم انداز توسعه بلند مدت شهر تهران، که سیمای مطلوب شهر در افق طرح و میثاقی برای توسعه پایدار کلان شهر تهران و پایتخت کشور است، هماهنگ با چشم انداز بیست ساله کشور، مبتنی بر آرمانهای زیر است:

۱-۱: تهران؛ شهری با اصالت و هویت ایرانی - اسلامی (شهری که برای رشد و تعالی انسان و حیات طیبه، سامان می یابد)

۱-۲: تهران؛ شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی

۱-۳: تهران؛ شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده

۱-۴: تهران؛ شهری امن و مقاوم در برابر انواع آسیب ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح

۱-۵: تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای انواع سکونت، فعالیت و فراغت

۱-۶: تهران؛ شهری روان با رفاه عمومی و زیرساخت های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری ها و تامین

عادلانه کلیه حقوق شهروندی

۱-۷: تهران؛ کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصادی مدرن و مرکزیت امور فرهنگی - پژوهشی و سیاسی در سطح کشور و حداقل یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیای جنوب غربی.

۲- اهداف طرح

از منظر طرح جامع آینده شهر تهران به شرح ذیل هدف گذاری شده است:

۱-۲: ارتقاء نقش های فراملی، ملی و منطقه ای شهر تهران با استفاده مناسب از ظرفیتهای و سرمایه های فیزیکی، انسانی و مالی - اقتصادی شهر

۲-۲: تعیین حریم مناسب و تثبیت حدود و مرز محدود شهر تهران، ضمن حفظ یکپارچگی و با اعمال نظام مدیریت شهری واحد در محدوده و حریم شهر

۳-۲: تثبیت سطوح اراضی مسکونی و هدایت میزان تراکم و استفاده مناسب از اراضی شهری به منظور گسترش فضاهای عمومی و کاربری های خدماتی برای حدود ۹/۱ میلیون نفر جمعیت در افق طرح

۴-۲: رونق فعالیت و توسعه اقتصادی تهران با حفظ و پالایش پهنه های کنونی فعالیت و بهره وری مناسب از این فضاها برای ایجاد فرصت های شغلی جدید و تامین اشتغال

۵-۲: حفاظت از محیط زیست (به ویژه آب، هوا، صدا و منابع طبیعی) و ایمن سازی شهر درمقابل سوانح طبیعی و سایر مخاطرات و آسیبها

۶-۲: بهبود وضعیت شبکه های ارتباطی و نظام حمل و نقل با توسعه زیرساختها و سیستم حمل و نقل همگانی (به ویژه قطار شهری) و اعمال مدیریت تقاضای سفر

۷-۲: بهبود و ارتقاء کیفیت محیط شهری و ساماندهی کالبدی آن، با پهنه بندی و تعیین محدوده های اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و محدوده های نیازمند مداخله به ویژه بافت های فرسوده به منظور بهسازی، نوسازی و بازسازی

۸-۲: ساماندهی سیما و منظر شهری با تأکید بر هویت معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی

۹-۲: ارتقاء کیفیت زیست محیطی شهر تهران و حفاظت از میراث طبیعی، تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری با اجرای طرح های موضوعی و موضوعی برای عمران و توسعه شهری تهران

۳- راهبردهای توسعه شهر

راهبردهای طرح جامع در قالب ۱۷ سرفصل کلی به شرح ذیل، شامل؛ ۱۰۴ راهبرد اصلی است که به شرح ردیف (۲) در صفحات (۳ تا ۱۲) سند اصلی پیوست آورده شده است.

۱-۳: ساماندهی و صیانت از محدوده و جلوگیری از هرگونه گسترش شهر

۲-۳: ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت

۳-۳: ارتقاء نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه ای

۴-۳: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت

۵-۳: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران

۶-۳: بهبود وضعیت شبکه های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک

۷-۳: حفاظت از محیط زیست

۸-۳: ایمن سازی شهر تهران از سوانح طبیعی (زلزله، سیل و ...)

۹-۳: بهبود سیستم مدیریت بحران و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران

۱۰-۳: تأمین آب مورد نیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و ساماندهی حریم و بستر رودخانه ها و مسیلهای

۱۱-۳: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)

۱۲-۳: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز در انواع پهنه ها و کاربریها

۱۳-۳: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران

۱۴-۳: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری (طراحی شهر) تهران در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی

۱۵-۳: توسعه فضاهاى سبز، عمومی (فرهنگی، ورزشی و ...) تفرجگاهی و گردشگری

۱۶-۳: تأمین نیاز ها و ساماندهی خدمات شهری تهران

۱۷-۳: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهر تهران

۴- جمعیت شهر

جمعیت شهر تهران در افق طرح (۱۴۰۵) با رشد طبیعی جمعیت آن و تجزیه و تحلیل نتایج آخرین سرشماری نفوس و مسکن کشور (۱۳۸۵)، معادل ۸/۷ میلیون نفر پیش بینی می گردد. لیکن برنامه ها برای تأمین نیازهای خدمات شهری جمعیت ساکن و شاغل (جمعیت روزانه)، بر مبنای جمعیتی معادل ۹/۱ میلیون نفر انجام شده است.

ظرفیت پذیری سکونت، بر مبنای حدود ۲۰ درصد مازاد بر پیش بینی جمعیت فوق و به منظور توسعه ساخت و ساز و جلوگیری از رکود بازار مسکن، برای حدود ۵/۱۰ میلیون نفر جمعیت تا افق طرح، تدارك یافته است.

۵- محدوده شهر

محدوده شهر تهران طبق نقشه موجود در سند اصلی (پیوست) تعیین و تثبیت می شود. شهرداری تهران موظف است با توجه به محدوده ۲۵ ساله شهر تهران در طرح جامع اول (۱۳۴۹)، محدوده شهر و به ویژه ترازهای تعریف شده برای آن در شمال شهر، در طرح جامع دوم (۱۳۷۱) و مصوبات کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، و با عنایت به اقدامات انجام شده تاکنون و حقوق مکتسبه و قانونی ناشی از ساخت و سازهای موجود اشخاص، ضمن رعایت اصل حفاظت از میراث طبیعی و محیط زیست، ظرف مدت حداکثر سه ماه از تاریخ تصویب این سند، این محدوده را به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد، تدقیق نموده و نقشه های مربوطه را با مقیاس ۱:۲۰۰۰ تهیه و جهت کنترل و امضاء دبیر شواربعالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.

نقشه تدقیق شده محدوده پس از امضاء دبیر و مهر دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، با امضاء استاندار، جهت اجراء به شهرداری و دستگاه های اجرایی ذیربط ابلاغ خواهد شد.

۶- حریم

حریم پایتخت طبق نقشه موجود در سند اصلی (پیوست)، عرصه ای است به وسعت تقریبی ۵۹۱۸ کیلومتر مربع شامل شهرستان های کنونی تهران، ری، شمیرانات، اسلامشهر و رباط کریم و بخش های قدس و مرکزی از شهرستان شهریار به استثنای دهستان جوقین که در محدوده شمالی از منتهی الیه شمال شرق به سمت شمال غرب، منطبق است بر حد شمالی شهرستان شمیرانات، از منتهی الیه شمالغرب به جنوب غرب، به ترتیب منطبق است بر حد غربی شهرستان شمیرانات، حد شمال غربی و غربی شهرستان تهران، حد شمال غربی و غربی بخش قدس، حد غربی بخش مرکزی و حد شرقی دهستان جوقین از شهرستان شهریار، حد شمال غربی و جنوب غربی شهرستان رباط کریم و حد غربی شهرستان ری، از منتهی الیه جنوب غرب به جنوب شرق، منطبق است بر حد جنوبی شهرستان ری و بالاخره از منتهی الیه جنوب شرق به شمال شرق به ترتیب منطبق است بر حد شرقی شهرستان ری، حد جنوب شرقی و شرقی شهرستان تهران و حد شرقی شهرستان شمیرانات.

۶-۱: آن بخش از حریم مذکور که در خارج از مرز تقسیمات کشوری شهرستان تهران واقع است، پس از رفع مغایرت های قانونی از طریق اصلاح تقسیمات کشوری و یا اصلاح قوانین و مقررات مربوط لازم الاجرامی باشد.

۶-۲: حفاظت از میراث تاریخی شهر

۶-۲-۱: حفاظت از آثار تاریخی، فرهنگی و معاصر شهر تهران، شامل حفاظت از کلیه آثار ثبت شده و کلیه آثاری که در آینده ثبت خواهند شد و رعایت حریم مجموعه ثبت شده دارای حریم، الزامی بوده و هرگونه مداخله در عرصه آثار مذکور ممنوع می باشد.

تبصره: تبدیل عملکرد بناهای ثبت شده به عملکردهای عمومی، با موافقت و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

تبصره: به منظور حفاظت از آثار معماری معاصر شهر تهران و خاطره های جمعی شهروندان، هرگونه مداخله در حدود ۲۳۰۰ خانه مسکونی واجد ارزش با هماهنگی شهرداری تهران و میراث فرهنگی و گردشگری صورت خواهد گرفت.

تبصره: ضوابط حریم آثاری که در آینده شناسایی خواهند شد، مشمول تمام بناها و محوطه ها و بافت های ثبت شده در آثار ملی می گردد.

۶-۲-۲: ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی) در کلیه آثار و محوطه های تاریخی و فرهنگی ثبت شده توسط سازمان میراث فرهنگی، از جمله پلاک های واقع در زیرپهنه های مسکونی ارزشمند تاریخی (۲۲۱۸)، تابع ضوابط و مقررات مصوب میراث فرهنگی و در خصوص سایر قطعات و پلاک های واقع در زیرپهنه های مذکور، تابع ضوابط و مقررات موضوع جدول پیوست شماره دو این سند و طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد بود.

۶-۲-۳: تغییر در نمای ابنیه ارزشمند تاریخی ممنوع، و هرگونه اقدام برای ایمن سازی این ابنیه و تغییرات در داخل بنا، منوط به مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

۶-۲-۴: حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی - تاریخی و فرهنگی شهر تهران، شامل محوطه های باستانی، بافت ها و مجموعه های تاریخی، محورهای طبیعی - تاریخی، باغات قدیمی و قنوات و چشمه ها، الزامی است.

تبصره: آزادسازی محوطه های باستانی شناسایی شده و محوطه هایی که در آینده شناسایی می شوند، به منظور کاوش و حفاظت، الزامی است.

تبصره: هرگونه ساخت و ساز در مجاورت و یا حریم آثار ثبت شده، با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

۷- سازمان فضائی و پهنه بندی شهر

۷-۱: «ساختار شبکه ای شهر تهران»، هماهنگ با ساختارهای طبیعی و تاریخی نظامهای حرکت، عملکرد و فعالیت، متشکل از پنج محور شمالی- جنوبی و سه محور شرقی- غربی است که ضمن تسهیل امکان حرکت و جابه جایی بهتر در سطح شهر و کاهش تقاضای سفر، سامانیابی عناصر بزرگ مقیاس با کارکردهای شهری و فراشهری تهران را فراهم می سازد.

۷-۲: در «سازمان فضایی شهر تهران»، به منظور تمرکززدایی از مرکز شهر و تعدیل نظام شعاعی در ساختار فعلی شهر، با پالایش مرکز اصلی آن و افزایش چشم گیر سهم نظام شبکه ای در ساختار شهر با توزیع مرکزیت و استقرار نظام سلسله مراتبی مطلوب، شبکه ای از مراکز در سطوح و مقیاس مختلف برای تهران و تا افق طرح، به شرح ردیف (۵) صفحات (۱۶ و ۱۷) سند اصلی پیوست سامان یافته و تجهیز می شوند.

۷-۳: «ساختار پهنه بندی شهر تهران»، سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه های شهری تهران به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری است. بر مبنای اصول و نقشه پهنه بندی طرح جامع برای شهر، نقشه های تفصیلی و ملاک عمل شهر، برای پاسخگویی به مالکین و هرگونه تقاضای ساخت و ساز، با تراکم های ساختمانی مجاز، چگونگی ساخت و ساز و ضوابط دسترسی و تعیین کاربری های مجاز و قابل استقرار، بر اساس و منطبق با این طرح و اسناد آن، به شرح صفحات (۱۸ تا ۲۰) سند اصلی پیوست تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. استفاده از اراضی در سطح شهر تهران بر اساس ضوابط مشخص، طبق جداول و نقشه های پیوست سند اصلی در چهار پهنه متمایز و کلان «سکونت»، «فعالیت»، «مختلط» و «حفاظت» (سبز و باز) که جدول کلی آن پیوست می باشد به قرار زیر است:

۷-۳-۱: «پهنه سکونت»، محدوده هایی از شهر به وسعت ۲۶۶ کیلومتر مربع که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک های خالص مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی ها و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت تجاری و خدمات هفت گانه در مقیاس محلات و نواحی، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، مجاز است.

۷-۳-۲: «پهنه فعالیت»، قسمت هایی از شهر به وسعت ۱۸۲ کیلومتر مربع است، که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است.

تمایز این پهنه، برای جداسازی پهنه های کار و فعالیت در سایر پهنه ها (به ویژه سکونت) در شهر و ساماندهی آن به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری، توأم با رونق فعالیت است. این پهنه در عرصه های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی های ضعیف، محدود شده و در مراکز جدید و پهنه های مستعد و رو

به توسعه شهری با دسترسی های مناسب به معابر اصلی، خطوط و ایستگاه های اصلی مترو، گسترش می یابد.

۳- ۷: «پهنه مختلط»، قسمت هایی از شهر به وسعت ۴۷ کیلومتر مربع است که یا از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت های مسکونی در گذشته پدید آمده، و در این طرح سامان یافته و یا پهنه‌هایی را شامل می شود که استعداد استقرار فعالیت های چند منظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند.

۴- ۷: «پهنه حفاظت» (سبز و باز)، قسمت هایی از شهر به وسعت ۱۰۷ کیلومتر مربع متشکل از عرصه های سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حرایم و پهنه های حفاظت ویژه در محدوده شهر است که با توجه به نقش و اهمیت این پهنه در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری تهران، حفاظت و تجهیز شده و ساخت و ساز در آنها طبق قوانین و مقررات مربوطه بسیار محدود و یا ممنوع بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفرج و ایجاد سرزندگی در محیط شهری به کار می رود.

تبصره - در هریک از پهنه های چهارگانه فوق، کلیه اراضی، املاک و فضاهای باز بزرگ بامساحت یک هکتار و بیشتر (به جز فضاهای سبز موجود) که در عملکرد خاص هر یک از پهنه ها تعیین تکلیف نمی شوند، به «ذخیره نوسازی شهری» اختصاص یافته و در نقشه پهنه بندی نحوه استفاده از اراضی طرح به ویژه در طرح تفصیلی شهر با رنگ یا علائم مشخص، معین می شود تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهر، به عنوان سرریز و تعادل بخشی جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافت ها به طور همزمان با تهیه طرح های مداخله در بافت ها از یک سو و یا با گذاشتن مجموعه ای از کاربری های چند منظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری - اداری، فعالیت، گردشگری، سبز و باز و حتی مسکونی و متناسب با نیاز محدوده و مقیاس عملکرد ذخیره های مذکور، از سوی دیگر و همسو با سازمان فضایی، سرانه ها، تراکم و جمعیت پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مورد استفاده و بهره برداری قرار گیرند.

۸- ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی

ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی در طرح جامع، به شرح قسمت ششم و جداول پیوست شماره دو سند اصلی و مطابق جداول سه گانه پیوست این مصوبه می باشد.

۹- طرح های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران

برنامه ها و طرح های موضعی و موضوعی که سطح دیگری از طرح های توسعه شهری تهران و پس از طرح جامع (سطح اول) و طرح تفصیلی (سطح دوم) هستند، طرح های مطالعاتی و فضائی - کالبدی در کلیه زیر پهنه ها (موضوعات) و طرح های ویژه مداخله برای توسعه و عمران هماهنگ محدوده ها و عرصه هائی معین و مشخص در شهر (موضع ها) را در بر گرفته و به عنوان یکی از دستاوردهای مطالعات طرح جامع و منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست های آن تهیه و طرح های اصلی را تکمیل و تدقیق می کنند.

شرح کامل عناوین طرح های مذکور که در دو بخش کلی؛ «الف» (موضوعی) و «ب» (موضعی) همراه با مشخص شدن دستگاه تهیه کننده آنها، دستگاه های مرتبط و همکار در فرایند تهیه و اجراء و مراجع تصویب آنها می باشد، به شرح صفحه (۲۶) سند اصلی و پیوست شماره چهار آن آورده شده است.

۱۰- شرایط تحقق پذیری طرح

شرایط تحقق پذیری طرح، الزامات مورد نیاز برای رسیدن به چشم انداز، اهداف، راهبردها و اجرای کامل سیاست های اجرای طرح های جامع و تفصیلی است و در واقع بیان درخواست تهیه کنندگان، تصویب کنندگان و مجریان طرح های توسعه شهری تهران از کلیه مراجع در نظام جمهوری اسلامی است، چراکه اجرای موفقیت آمیز طرح در گروی تحقق همه جانبه و عملیاتی شدن آنهاست که برای اولین بار در این گونه اسناد آمده است و متن کامل آن در ردیف (۸) صفحات (۲۷ تا ۳۱) سند اصلی و در پیوست شماره (۵) آن آورده شده است.

۱۱- ساز و کارهای اجرائی

۱- ۱۱: شهرداری تهران موظف است با همکاری و هماهنگی اداره کل بازرگانی استان تهران و سایر دستگاه های ذیربط و تشکل های صنفی و به منظور تعیین موقعیت های مکانی مناسب برای استقرار عملکردهای مجاز و مورد نیاز مردم در سطوح مختلف و در مقیاس محلی، ناحیه ای، منطقه ای و فرامنطقه ای (شهری و فراشهری) و گروه های کاربری و عملکردی را با توجه به سازگاری و یا تزاخم همجواری فعالیت ها نسبت به یکدیگر یا نسبت به سکونت، طبقه بندی تا فعالیت های همخوان در مقیاس مناسب و در یک گروه سازگار بتوانند در کنار یکدیگر و در زیرپهنه مناسب وارد کرد و فعالیت های غیرهمخوان به تدریج به سمت پهنه های مناسب هدایت شوند. ضوابط و دستورالعمل مربوط که از این طریق تهیه و تدوین خواهد شد را در مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران به تصویب کمیسیون ماده (۵) و حسب نیاز به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید و شهرداری موظف است اقدامات لازم جهت تحقق کامل آن را با جلب مشارکت مردم و همکاری دستگاه های ذیربط و در یک برنامه حداکثر ده ساله (تا پایان سال ۱۳۹۵) فراهم سازد.

۲- ۱۱: با تصویب این طرح و در اجرای این سند، کلیه مصوبات موردی و عمومی شورایی که به نحوی به شهر تهران و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری آن مربوط می شود و همچنین کلیه مصوبات ماده (۵)، شورای اسلامی شهر تهران، دستورالعمل ها و بخشنامه های وزرات کشور و قائم مقامی انجمن شهر و هر بخشنامه و دستورالعمل دیگری که قبلاً در خصوص هرگونه ضابطه و مقررات شهرسازی در تهران از قبیل نحوه استفاده از اراضی (کاربری)، تراکم، سطح اشغال، ارتفاع و طبقات صادر شده باشد، بعد از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران و ضوابط و مقررات آن که در کوتاه ترین زمان ممکن و بر اساس این سند (طرح جامع تهران) تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید، در صورت مغایرت لغو و بلااثر می گردد.

۳- ۱۱: شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ماده (۵۳) «آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور»، مصوب ۱۲/ ۱۰/ ۱۳۷۸ هیأت وزیران؛ مقرر می دارد؛ «این طرح و کلیه اسناد و مدارک منضم به آن، پس از اقدامات لازم و آماده سازی توسط دبیرخانه شورایی عالی، مستقیماً توسط وزیرمسکن و شهرسازی و ریاست شورایی عالی به استانداری، شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران ابلاغ گردد.»

۴- ۱۱: شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در پایان مقرر می دارد در اجرای کامل این سند، به عنوان

سند مورد وفاق تمامی دستگاه ها، ارگان ها و نهادهای دولتی و عمومی، ترتیبی اتخاذ گردد تا در مراسمی عمومی و به عنوان «روز آغاز بهره برداری از طرح های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران»، همه دست اندرکاران در تمامی سطوح، اعم از دولت و دستگاه های اجرایی استان تهران، شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری و مدیران آن و ... در پاسداری از این سند و اجرای دقیق و کامل آن و تعهد و پایبندی به ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران، عمیقاً متعهد شوند و در آغاز هر دوره شورای اسلامی شهر و آغاز به کار هر شهردار جدید و همکارانش در شهر تهران، این وفاداری و تعهد به عنوان يك میثاق، جزء الزامات آغاز به کار تلقی گردد.

۱۲- پیوست های این مصوبه؛

سند اصلی و پیوست های آن مندرج در سند مذکور می باشد که عبارتند از:

آلبوم نقشه ها، شامل:

۱. محدوده شهر تهران

۲. حریم

۳. کاربری موجود

۴. سازمان فضائی شهر تهران

۵. پهنه بندی شهر تهران

۶. شبکه معابر شهر تهران

۷. شبکه ریلی و ایستگاه های موجود و آتی تهران

۸. فضاهاى باز و سبز شهری

۹. عرصه های ارزشمند تاریخی و طبیعی

پیوست ها، شامل:

- پیوست يك: جدول طبقه بندی پهنه های استفاده از اراضی

- پیوست دو: جداول ضوابط ساخت و ساز در هر يك از پهنه های اصلی (۴ صفحه)

- پیوست سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران (ضمیمه پیوست دو)

- پیوست چهار: برنامه ها و طرح های موضوعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران

- پیوست پنج: سایر شروط تحقق پذیری طرح جامع تهران (مصوب شورای اسلامی شهر تهران و در حیطه اختیارات آن)

- پیوست شش: تعاریف و کلید واژه ها

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، با توجه به نظرات ریاست محترم جمهوری در آخرین جلسه شورایعالی مورخ ۱۳۸۶/۹/۵ که در حضور ایشان تشکیل گردید، مقرر نمود که دبیرخانه شورا با آن بخش از رهنمودهای ریاست محترم جمهوری، به ویژه تهیه تراز مالی شهر و تحکیم و تقویت نهاد، تصویب لایحه آن در مراجع قانونی را، توسط «نهاد مطالعات و تهیه طرح های توسعه شهری تهران» پس از ابلاغ طرح جامع و در اجرای آن و به ویژه در فرآیند تهیه طرح های موضوعی موردتوجه قرار داده و گزارش آن را به شورایعالی ارائه نماید.

امضاءهای شورایعالی:

وزارت کشور	وزارت راه و ترابری
وزارت نیرو	وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح
وزارت صنایع و معادن	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
وزارت جهاد کشاورزی	معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری
سازمان حفاظت محیط زیست	سازمان میراث فرهنگی و گردشگری
وزارت مسکن و شهرسازی	



۳

بخش سوم

طرح راهبردی - ساختاری توسعه و
عمران شهر تهران
(طرح جامع شهر تهران)

طرح راهبردی-ساختاری توسعه و عمران شهر تهران*

(طرح جامع تهران)

فهرست مطالب

۱	۱- چشم انداز توسعه شهر تهران
۱	۲- راهبردهای توسعه شهر
۲	۲-۱: ساماندهی و صیانت از محدوده و جلوگیری از هرگونه گسترش شهر
۲	۲-۲: ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت (تهران)
۲	۲-۳: ارتقاء نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه ای
۳	۲-۴: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت
۳	۲-۵: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران
۵	۲-۶: بهبود وضعیت شبکه های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک
۵	۲-۷: حفاظت از محیط زیست
۵	۲-۸: ایمن سازی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و...)
۵	۲-۹: بهبود سیستم مدیریت بحران و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران
۶	۲-۱۰: تأمین آب مورد نیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران
۷	۲-۱۱: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)
۷	۲-۱۲: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز
۸	۲-۱۳: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران
۸	۲-۱۴: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری تهران در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی
۸	۲-۱۵: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری
۹	۲-۱۶: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران
۹	۲-۱۷: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهر تهران
۱۰	۳- محدوده شهر
۱۱	۳-۱: نقشه محدوده شهر تهران

۴- حریم	۱۲
۴-۱: نقشه حریم پایتخت	۱۳
۵- سازمان فضائی و پهنه بندی شهر	۱۴
۵-۱: نقشه سازمان فضائی شهر تهران	۱۵
۵-۲: نقشه پهنه بندی شهر تهران	۱۸
۶- ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی	۱۹
۶-۱: تراکم ساختمانی مجاز	۱۹
۶-۲: شبکه معابر و دسترسی	۱۹
۶-۳: نقشه شبکه معابر شهر تهران	۲۰
۶-۴: سطح باز، سطح اشغال بنا و مکان استقرار آن در قطعه (توده گذاری)	۲۱
۶-۵: تفکیک و تجمیع قطعات (پلاک ها)	۲۱
۶-۶: بلندمرتبه سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)	۲۲
۶-۷: پارکینگ	۲۳
۶-۸: حفاظت از میراث تاریخی شهر	۲۴
۶-۹: شبکه ریلی و ایستگاه های موجود و آتی تهران	۲۵
۷- طرح های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهری تهران	۲۶
۸- شرایط تحقق پذیری طرح جامع	۲۷
۸-۱: سیاست های اقتصادی و مدیریت شهری	۲۸
۸-۲: نظام حقوقی و اصلاحات ساختاری (مرتبط با دولت و مجلس)	۲۸
۸-۳: شروط تحقق (مرتبط با قوه قضائیه)	۳۰
۸-۴: الزامات اجرائی	۳۰
۸-۵: سایر شروط تحقق پذیری طرح جامع در حیطه اختیارات شورای اسلامی شهر تهران	۳۱
۹- ساز و کارهای اجرای طرح جامع	۳۱
پیوست ها	۳۳
پیوست شماره یک: جدول طبقه بندی پهنه های استفاده از اراضی	۳۴
پیوست شماره دو: جداول ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه های سکونت	۳۵
پیوست شماره سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران (ضمیمه پیوست دو)	۴۱
پیوست شماره چهار: برنامه ها و طرح های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهری تهران	۴۳
پیوست شماره پنج: سایر شرایط تحقق پذیری طرح جامع تهران	۵۰
پیوست شماره شش: تعاریف و کلیدواژه ها	۵۲

۱- چشم انداز توسعه شهر تهران

چشم انداز توسعه بلندمدت شهر تهران، که سیمای مطلوب شهر در افق طرح و میثاقی برای توسعه پایدار کلانشهر تهران و پایتخت کشور است، هماهنگ با چشم انداز بیست ساله کشور، مبتنی بر آرمان های زیر است:

۱-۱: تهران؛ شهری با اصالت و هویت ایرانی - اسلامی (شهری که برای رشد و تعالی انسان و حیات طیبه، سامان می یابد)

۱-۲: تهران؛ شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی

۱-۳: تهران؛ شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده

۱-۴: تهران؛ شهری امن و مقاوم در برابر انواع آسیب ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح

۱-۵: تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت

۱-۶: تهران؛ شهری روان با رفاه عمومی و زیرساخت های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری ها و تأمین عادلانه کلیه حقوق شهروندی

۱-۷: تهران؛ کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصادی مدرن و مرکزیت امور فرهنگی - پژوهشی و سیاسی در سطح کشور، و حداقل یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیای جنوب غربی

۲- راهبردهای توسعه شهر

۲-۱: ساماندهی و صیانت از محدوده و جلوگیری از هرگونه گسترش شهر

۲-۱-۱: جلوگیری از گسترش کلانشهر تهران و تثبیت مرز محدوده آن از شمال، جنوب، شرق و غرب شهر.

۲-۱-۲: مرز محدوده شهر تهران، فصل مشترک حد کالبدی شهر و حریم پایتخت (تهران) است. شهرداری تهران موظف به مشخص کردن خط محدوده با علائم ویژه و ثابت به خصوص در محدوده شمالی شهر و اطلاع رسانی لازم برای هر گونه دخل و تصرف مغایر، در این خصوص است.

۲-۱-۳: شهرداری تهران ضمن علامت گذاری مرز محدوده شهر، به منظور حفاظت مؤثر و هویت بخشی به محدوده شهر، موظف به ایجاد و ساماندهی کمربند سبز شهر به موازات خط محدوده شهر با مجموعه ای از کاربری های سبز (پارک های جنگلی و شهری، باغات مثمر و غیرمثمر و...) است.

۲-۱-۴: تحدید ساخت و سازهای مسکونی در مجاورت مرز محدوده شهر و تخصیص اراضی مجاور خط محدوده به عملکردهایی ویژه، از جمله برای فعالیت های تفرجی، فراغت و گردشگری و یا چندمنظوره با حداقل سطح اشغال و تراکم و غلبه فضای سبز و باز.

۲-۲: ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت (تهران)

۲-۲-۱: لزوم اعمال ضوابط و مقررات هماهنگ برای کلیه «مراکز جمعیت و فعالیت» واقع در این حریم و عدم تعیین حریم جداگانه برای کانون‌های جمعیتی و کلیه سکونتگاه‌های موجود در آن، از طریق تهیه طرح حریم در قالب طرح جامع تهران، همراه با ضوابط و مقررات ساخت و ساز.

۲-۲-۲: برخورد جدی و همه‌جانبه و بدون اغماض با هرگونه تخلف در ساخت و ساز در حریم پایتخت و جلوگیری از هرگونه فعل و انفعال غیررسمی و غیرقانونی و برخورد با تمامی اشخاص متخلف اعم از حقیقی و حقوقی دولتی و غیردولتی، تعاونی‌های مسکن وابسته به دستگاه‌های دولتی، عمومی، قوه قضائیه، شهرداری، نیروهای مسلح (نظامی و انتظامی) و نهادهای انقلاب اسلامی، نهادها، ستادها و مؤسسات عمومی که املاک و اراضی بزرگ در نقاط مختلف واقع در محدوده و حریم در اختیار دارند.

۲-۲-۳: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است ظرف مدت یکسال با هماهنگی شهرداری تهران نسبت به تهیه طرح هادی روستاهای بدون طرح هادی و نیز بازنگری و اصلاح طرح‌های هادی روستاهای موجود واقع در حریم پایتخت، براساس ضوابط حریم اقدام نماید.

۲-۲-۴: نحوه ساخت و ساز و تعیین کاربری اراضی در روستاهای فاقد طرح واقع در این حریم براساس ضوابط ملاک عمل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و مبتنی بر گردش کار نظام فنی روستائی و در هماهنگی با ضوابط و مقررات طرح جامع شهر تهران صورت خواهد گرفت.

۲-۲-۵: استقرار کاربری‌ها و هرگونه مرکز و یا پهنه فعالیت جدید (اعم از کارگاه، کارخانه، ناحیه صنعتی، مجتمع صنعتی و کارگاهی، شهرک صنعتی و مانند آن) در این حریم، در چارچوب ضوابط و مقررات مربوط و طرح حریم پایتخت (تهران) مجاز می‌باشد. فرودگاه امام خمینی (ره)، شهرک‌های صنعتی موجود، محدوده‌های چهارگانه محیط زیست و منابع طبیعی براساس ضوابط مصوب قانونی خود اداره می‌شوند و در دستورالعملی که برای حریم به تصویب شوراییعالی خواهد رسید مقررات لازم تدوین می‌شود.

۲-۲-۶: نظارت بر حریم تعیین شده و همچنین توزیع درآمدهای حاصل از توسعه و عمران و نظارت بر ساخت و سازهای مجاز و قانونی بین مراکز جمعیتی (شهری و روستایی) واقع در حریم مذکور، براساس دستورالعملی می‌باشد که ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب طرح جامع توسط وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۲-۳: ارتقاء نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای

۲-۳-۱: تبدیل تهران به شهری دانش پایه (دروازه ورودی ایران به عصر اطلاعات)، هوشمند و جهانی با افزایش سهم اقتصاد مدرن و دانش پایه و تأمین فضا، زیرساخت‌ها و ارتباطات لازم در آن، برای ارتقاء زیست‌پذیری و فعالیت‌پذیری شهر در سطح جهانی و منطقه‌ای.

۲-۳-۲: تداوم مرکزیت سیاسی - اداری کشور و استان و مدیریت و نظارت عالی بر فرایندهای توسعه ملی همراه با تعادل بخشی و تمرکززدایی در ارتباط با وظایف حکومت مرکزی و انتقال دستگاه‌های دولتی که ضرورتی بر حضور و استقرار آن‌ها در تهران نیست.

۲-۳-۳: ساماندهی یکپارچه مجموعه شهری تهران با الگویی چندمرکزی به منظور تمرکززدایی و کاهش

وابستگی سکونتگاه‌های پیرامونی به شهر تهران و ایجاد محیطی قابل زندگی برای کلیه ساکنان مجموعه شهری تهران.

۲-۳-۴: توسعه برنامه‌ریزی شده، هدایت شده و حمایت شده شهرهای اقماری کلانشهر تهران که در فاصله مناسبی از تهران قرار دارند و عمده مسائل و رفع نیازهای آنها مستقل از تهران است، با اولویت به شهرهای جدید پردیس، پرند، هشتگرد و اندیشه.

۲-۴: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت

۲-۴-۱: جمعیت شهر تهران در افق طرح (۱۴۰۵) با رشد طبیعی جمعیت آن و تجزیه و تحلیل نتایج آخرین سرشماری نفوس و مسکن کشور (۱۳۸۵) معادل ۸/۷ میلیون نفر پیش‌بینی می‌گردد. لیکن برنامه‌ریزی‌ها برای تأمین نیازهای خدمات شهری جمعیت ساکن و شاغل (جمعیت روزانه) بر مبنای جمعیتی معادل ۹/۱ میلیون نفر انجام شده است، و ظرفیت‌پذیری سکونت، بر مبنای ۲۰ درصد مازاد بر پیش‌بینی نیاز در افق طرح، برای حدود ۱۰/۵ میلیون نفر جمعیت تدارک یافته است. ۲-۴-۲: تثبیت وسعت نهایی کاربری‌های خالص مسکونی در محدوده شهر به مساحت ۱۸۰ کیلومترمربع و در سرجمع در تمامی پهنه‌های چهارگانه، ضمن اجتناب از گرایش‌های حاکم بر توسعه اسکان جمعیت به زیان تنزل کیفیت زندگی و ساماندهی اسکان‌های غیررسمی و حاشیه‌نشینی در بافت‌های شهری و هاله‌های پیرامونی.

۲-۴-۳: توزیع متناسب جمعیت در سطح نواحی شهری از طریق ارتقاء وضعیت مسکن شهر تهران به نحوی که میانگین این سرانه در سطح نواحی حداقل ۱۷/۵ مترمربع باشد.

۲-۴-۴: تعدیل نابرابری‌ها و تأمین خدمات و فضاهای عمومی مورد نیاز جمعیت شهری تهران به ویژه در مناطق جنوبی و مرکزی شهر و ساماندهی وضعیت توزیع فضاهای خدماتی و تجاری با عملکرد محلی، متناسب با نیاز شهروندان.

۲-۴-۵: تأمین امنیت و سلامت در عرصه‌های سکونت با ساماندهی شبکه‌های دسترسی مناسب و حرکت پیاده برای تردد آرام در محلات و بین محلات مسکونی و حرکت معلولین.

۲-۴-۶: جلب مشارکت عمومی برای ارتقاء کیفیت زندگی و حمایت از شوراها و نهادهای مردمی، با رویکرد محله‌محوری، برای اداره امور شهر به صورت محلی و مشارکتی در سطح محلات، نواحی و مناطق شهری.

۲-۵: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران

۲-۵-۱: جایگزینی منابع پایدار درآمد برای تأمین هزینه‌های اداره شهر با کاهش تدریجی سهم درآمد از ساخت‌وساز مسکونی (رویه فروش تراکم قبلی)، به‌ویژه با رونق اقتصاد شهری در پهنه‌های فعالیت و دستیابی به حداکثر تنوع اقتصادی در این پهنه‌ها.

۲-۵-۲: جلوگیری از سوداگری و کسب و کار غیرمولد در مسکن و زمین شهری.

۲-۵-۳: پالایش پهنه‌های فعالیت کنونی و گسترش عرصه‌های فعالیت در محدوده، حریم و مجموعه شهری تهران در چارچوب مقررات و ضوابط ذیربط.

۴-۵-۲: ایجاد مراکز خدماتی - اداری و تجاری با عملکرد جهانی به ویژه در پهنه مرکزی به منظور ایجاد فضای لازم برای حضور شرکت‌های فراملی و خدمات مولد جهانی و بازاریابی و تخصیص فضا برای جذب بنگاه‌های بین‌المللی فعال در جهان و بالاخص کشورهای منطقه، اسلامی، آسیایی و جنوب - جنوب.

۵-۵-۲: تأمین فضای مورد نیاز برای کریدورهای فناوری (پارک‌های علمی و فناوری و مراکز خدمات کسب و کار با فناوری و مجتمع‌های IT) و استفاده از پهنه‌های دارای مزیت برای تشکیل شاخه‌های تخصصی از بنگاه‌های علمی و پژوهشی.

۶-۵-۲: جایگزینی تدریجی صنایع متوسط و کوچک با فناوری بالا و پاک به جای صنایع بزرگ آلاینده و انبارهای موجود با رعایت قوانین و مقررات موجود.

۶-۲: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک

۱-۶-۲: توسعه و ساماندهی سیستم حمل و نقل همگانی به ویژه استفاده از سیستم‌های حمل و نقل ریلی سریع با اولویت مترو و قطار هوایی (مونوریل) متکی بر مطالعات فنی و اقتصادی).

۲-۶-۲: ساماندهی شبکه بزرگراهی برون شهری و درون شهری با تأکید بر اصلاح نظام سلسله مراتبی شبکه دسترسی‌های درون شهری و در جهت دستیابی به سامانه حمل و نقل یکپارچه و هماهنگ در مجموعه شهری تهران، براساس قوانین و مقررات مربوطه.

۳-۶-۲: تکمیل شبکه بزرگراهی مصوب و عدم گسترش این شبکه و تأکید بر تسهیل و ساماندهی ارتباط محلات با شبکه‌های بزرگراهی و اصلی شهر تهران.

۴-۶-۲: پیش‌بینی فضاهای مناسب برای ایجاد پهنه دروازه‌ها در مبادی ورودی شهر با ارائه خدمات مورد نیاز و تجهیز فضاهای مناسب برای مدیریت بحران و انتقال کاربری‌ها و فعالیت‌های تشدید کننده ترافیکی به گستره دروازه‌های ورودی.

۵-۶-۲: مناسب‌سازی راه‌های شهری و پایانه‌ها برای حرکت و دسترسی آسان معلولین جسمی و حرکتی.

۶-۶-۲: گسترش حرکت پیاده و دوچرخه در پهنه‌های مستعد شهر به ویژه بافت تاریخی شهر.

۷-۶-۲: تعدیل تقاضای سفر از طریق ساماندهی و ارائه خدمات عمومی در مراکز شهری، پایانه‌ها و ایستگاه‌های خطوط ریلی و تجهیز هرچه سریع‌تر ایستگاه‌های مترو به عنوان فرصتی ارزشمند برای ساماندهی شهر و توسعه ICT در جهت تحقق شهر الکترونیک.

۸-۶-۲: اعمال سیاست‌های خاص توسعه پارکینگ با هدف کاهش سفر با خودرو شخصی در حوزه میانی و در اطراف رینگ میانی شهر و نقاط مستعد تبادل سفر و توسعه پارکینگ عمومی در پایانه‌ها با تأکید در حوزه‌های شرقی و غربی.

۹-۶-۲: جلوگیری از حذف پارکینگ در هرگونه ساخت و ساز طبق قانون و ممنوعیت اخذ وجه در قبال کسری پارکینگ به هر میزان در هنگام صدور پروانه و گواهی‌های عدم خلاف و پایان کار، توسط شهرداری و کمیسیون‌های ماده صد و سایر مراجع مطابق قانون و مقررات و ایجاد پارکینگ جایگزین در نقاطی که براساس مقررات موضوعه محدودیت در تأمین وجود دارد.

۷-۲: حفاظت از محیط زیست

۱-۷-۲: تضمین پایداری مناطق حفاظت شده و تنوع زیستی اکوسیستم‌ها، حفظ باغات و اراضی کشاورزی و توسعه فضاها سبز در محدوده، حریم و مجموعه شهری تهران.

۲-۷-۲: پالایش فعالیت‌ها و انتقال مراکز آلاینده و پایانه‌های حمل بار به خارج از محدوده شهر.

۳-۷-۲: جلوگیری یا کاهش آلودگی هوا و صدا با ارائه راهکارهای ممکن از جمله تحدید حمل و نقل شخصی و تغییر در مشخصات وسایل نقلیه سنگین از نظر تولید صدا، گسترش حمل و نقل عمومی به ویژه توسعه شبکه ریلی و ارتقاء تکنولوژی تولید و مصرف سوخت مناسب با حداقل آلاینده‌گی.

۴-۷-۲: بهینه‌سازی مدیریت پسماندها به ویژه پسماندهای خطرناک، بیمارستانی و نخاله‌های ساختمانی و اعمال روش‌های مناسب و جدید برای دفع زباله با کمترین آسیب‌رسانی به محیط زیست.

۸-۲: ایمن‌سازی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و...)

۱-۸-۲: تسریع در شناسایی مشخصات مکانی و ساز و کارهای رفتاری گسل‌های اصلی و فرعی شهر تهران و اجرای مقررات ملی ساختمان به منظور ایمن‌سازی و اعمال ضوابط طراحی و اجرای مربوط به حریم گسل‌های اصلی و فرعی در کلیه ساختمان‌ها و تأسیسات زیربنایی و سایر شریان‌های حیاتی شهر تهران مطابق با برنامه‌های مصوب.

۲-۸-۲: محدودیت ساخت‌وساز در عرصه‌هایی با شرایط ناپایداری ژئوتکنیکی، مستعد لغزش و شیب‌های بسیار تند به ویژه در ارتفاعات شمالی تهران و اعمال ضوابط و مقررات ساخت‌وساز اصولی و مقاوم در هرگونه ساخت‌وساز شهری در کل پهنه‌های شهر.

۳-۸-۲: تعیین محدوده‌های دارای قابلیت سیل‌خیزی در سیلاب‌روهای اصلی شهر و تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز در انواع کاربری‌ها با در نظر گرفتن خطر سیل‌خیزی.

۴-۸-۲: اصلاح و تکمیل سیستم زهکشی، جمع‌آوری و انتقال آب‌های سطحی به منظور افزایش توان عبور آب کانال‌ها.

۵-۸-۲: پهنه‌بندی و اجرای طرح مطالعاتی و حفاظتی و هشدار سیل در حوزه آبریز رودخانه‌های مشرف به شهر تهران.

۶-۸-۲: تسریع در تعیین حریم و بستر و آزادسازی بستر و حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های شهر تهران به منظور تأمین گذر جریان‌های حاصل از بارش‌ها و سیل.

۷-۸-۲: حفاظت از حوضه‌های آبخیز بالادست و تهیه طرح‌های اجرایی آبخیزداری و کنترل سیلاب در ارتفاعات مشرف به تهران.

۸-۸-۲: مطالعات و انجام اقدامات لازم در جهت افزایش نفوذ آب باران در اراضی شهری در نقاط مستعد و مناسب.

۹-۲: بهبود سیستم مدیریت بحران و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران

۱-۹-۲: تأمین امنیت برای شهر تهران به عنوان مرکز حکومتی کشور و ایجاد مراکز امن برای اداره حکومت در شرایط بحران، ضمن کاهش میزان وابستگی حکومت مرکزی به تهران با تعدیل اهمیت و حساسیت تهران در ابعاد مختلف.

۲-۹-۲: ساماندهی فضایی- کالبدی شهر تهران مبتنی بر اصول پدافند غیرعامل برای حفاظت از شهروندان و دارایی همگانی و خصوصی در برابر بحران‌های طبیعی و غیرطبیعی (عملیات نظامی دشمن و کلیه رویدادهای زیانبار) با اتخاذ روش‌های نوین و کارآمد، از جمله مکانیابی محدوده و ایجاد تأسیسات مناسب و ایمن (پناهگاه‌های عمومی و...) و تغییر کاربری‌های غیرضرور به ویژه کاربری‌های غیرضرور نظامی ضمن رعایت ملاحظات دفاعی - امنیتی و با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط و تدوین و رعایت معیارها و اصول فنی پدافند غیرعامل در طراحی، نظارت و اجرا در چارچوب مقررات ملی ساختمان در کلیه ساخت و سازها.

۲-۹-۳: تأمین و افزایش ایمنی اماکن حیاتی، حساس و مهم، و شریان‌های حیاتی شهر و ارتقاء قابلیت‌های تهران در شرایط بحران و مقاوم کردن شهر در برابر تهدیدات طبیعی و غیرطبیعی با گسترش زیرساخت‌ها و سازه‌های امن و مقاوم و با تعدد و تفرق مناسب در تهران.

۲-۹-۴: تجهیز و بهره‌گیری چندمنظوره از مراکز شهری (در کلیه سطوح از محلی تا فراشهری) دروازه‌ها و پایانه‌های درون شهری، ایستگاه‌ها و تونل‌های مترو، پارکینگ‌ها و تأسیسات عمومی شهر برای شرایط بحران با پیش‌بینی‌های لازم برای اسکان اضطراری و تأمین نیازهای ضروری (آب، دارو، آذوقه و ...).

۲-۹-۵: ایمن سازی شهر در مقابل آتش‌سوزی و سایر حوادث غیرمترقبه با توسعه و توزیع مناسب و سلسله‌مراتبی مراکز آتش‌نشانی و پایگاه‌های امداد در محدوده شهر.

۲-۹-۶: ساماندهی مشارکت شهروندان در محلات شهری و بکارگیری نیروهای مردمی با رویکرد محله‌محوری در مدیریت بحران، ضمن ارتقاء توان دفاعی و آستانه مقاومت مردم در برابر انواع مخاطرات.

۲-۹-۷: ایجاد امکان انتقال و اسکان جمعیت با کارکرد چندمنظوره با جابجایی جمعیت به اطراف تهران با رعایت ضوابط و مقررات.

۲-۹-۸: استفاده از اراضی مناسب تحت اختیار نهادها و سازمان‌های عمومی و دولتی، نظامی و همچنین فضاهای باز (ساخته نشده)، برای بکارگیری در شرایط بحران، مطابق توافقات و طرح‌های مصوب ستاد بحران شهر تهران.

۲-۱۰: تأمین آب موردنیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و ساماندهی حریم و بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها

۲-۱۰-۱: تقویت و تغذیه سفره‌های آب زیرزمینی تهران و پیشگیری از آلودگی منابع آب‌های زیرزمینی به عنوان بخشی از منابع تأمین آب تهران.

۲-۱۰-۲: استفاده بهینه آب شرب از طریق مدیریت تقاضا و کاهش آب به حساب نیامده با کنترل تلفات غیرفیزیکی و فیزیکی (به ویژه رفع نشت از شبکه‌های آبرسانی، طراحی مناسب شبکه‌ها، افزایش طول عمر لوله‌ها و کنترل سرریز از مخازن ذخیره).

۲-۱۰-۳: احداث تصفیه‌خانه‌های موردنیاز در محل‌های مناسب و استفاده از آب بازیافتی و اعمال سیاست جلوگیری از مصرف فاضلاب خام جهت کشاورزی

۲-۱۰-۴: تأکید بر تکمیل تأسیسات و شبکه‌های جمع‌آوری فاضلاب شهر تهران

۲-۱۰-۵: ساماندهی و پیشگیری از ساخت و سازها در حریم کیفی منابع آب سطحی و زیرزمینی

۲-۱۱: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)

۲-۱۱-۱: انسجام بخشی به کالبد شهر در محدوده مصوب آن.

۲-۱۱-۲: محدودیت گسترش سکونت در پهنه غربی شهر (مناطق ۲۱ و ۲۲) به عنوان عرصه تمایز کالبدی تهران از پهنه شهری کرج و ساماندهی عملکرد این مناطق با غلبه فعالیت‌های مجاز صنعتی پالایش شده، خدمات مولد، سبز و تجاری و گردشگری و فناوری اطلاعات در مقیاس منطقه‌ای، ملی و فراملی.

۲-۱۱-۳: ساماندهی کالبد شهر تهران با اتکاء بر ساختار طبیعی و بسترهای زیست‌محیطی آن به ویژه رود دره‌های ارزشمند شهر و تداوم آنها به طرف جنوب به عنوان عناصر و محورهای بارز برای استخوان‌بندی شهر.

۲-۱۱-۴: هویت بخشی به کالبد شهر با تأکید بر هویت محله‌ای و توجه اساسی به ساختار تاریخی به ویژه پهنه ارزشمند مرکزی که متشکل و محصول پیوند و فرایندهای گسترش سه هسته تاریخی تهران، ری و تجریش است.

۲-۱۱-۵: تعادل بخشی به الگوی استقرار سکونت و فعالیت متناسب با الزامات طبیعی و تاریخی شهر و جلوگیری از گسیختگی و دوگانگی فضایی با پی‌ریزی ساختار منسجم، توسعه‌پذیر و زیست‌پذیر.

۲-۱۱-۶: ارجحیت منافع عمومی بر منافع خصوصی و تأمین عدالت اجتماعی - فضایی و اولویت به تقویت فضاهای عمومی در ساماندهی فضایی شهر تهران.

۲-۱۱-۷: پالایش مرکز قدیمی تهران و ارتقاء کیفی عملکردی آن برای عملکردهای فرهنگی، گردشگری و ارتقاء کیفیت کسب و کار و ساماندهی، هدایت و تقویت روند شکل‌گیری مراکز مکرر برای مرکز قدیمی با عملکردهای شهری و فراشهری در اطراف پهنه مرکزی تهران.

۲-۱۱-۸: توزیع متعادل خدمات و کاهش تقاضای سفر با توزیع مرکزیت‌ها، فعالیت‌ها و خدمات با عملکردهای فرامنطقه‌ای در شهر.

۲-۱۱-۹: استفاده از اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز باقیمانده شهر و بازیافت اراضی بافت‌های فرسوده و یا با عملکردهای نامتجانس شهری برای رفع کمبودهای اساسی شهر در زمینه تکمیل زیرساخت‌های شهری و توسعه فضاهای سبز، عمومی، فرهنگی، خدماتی، فعالیت و گذران اوقات فراغت و تفرج.

۲-۱۲: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز در انواع کاربری‌ها

۲-۱۲-۱: پهنه‌بندی سطح شهر به منظور جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، تعیین عرصه‌های استقرار عملکردها و کاربری‌های مجاز برای پاسخگوئی به مردم و سازمان‌ها (صدور جواز ساخت و بهره‌برداری) و کنترل و نظارت بر ساخت و ساز.

۲-۱۲-۲: اعمال سیاست‌های ترویجی - تشویقی و تدریجی در جهت کاهش سطح اشغال زمین در هرگونه بهره‌برداری و ساخت در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین.

۲-۱۲-۳: اعمال سیاست‌های تشویقی برای تجمیع اراضی به ویژه در بافت‌های مسکونی در جهت کاهش سهم ریزدانه‌ی پلاک‌های مسکونی در سطح شهر.

۴-۱۲-۲: هدایت و کنترل میزان تراکم مجاز ساختمان‌های مسکونی و اعمال سیاست‌های مناسب برای تخصیص تراکم بیشتر در پهنه‌های کار و فعالیت و مختلط.

۵-۱۲-۲: ساماندهی احداث ساختمان‌های مسکونی با اعمال ضوابط توأمان تراکم و طبقات و هدایت و کنترل سرانه مفید واحدهای مسکونی و تعداد مجاز واحدهای مسکونی در احداث ساختمان‌های مسکونی شهر.

۱۳-۲: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران

۱-۱۳-۲: حفاظت و ساماندهی کوهساران و کوهپایه‌های پیرامونی شهر با ایجاد کمربند سبز، تجهیز رود دره‌ها و هدایت و مداخله در نحوه استفاده از اراضی کوهسار در محدوده و حریم شهر.

۲-۱۳-۲: حفاظت و ساماندهی جریان‌های طبیعی آب (مسیل‌ها، رودهای فصلی و آبراهه‌های مهم) در محدوده شهر و ایجاد فضاهای تفرجی جذاب و با طراوت در حاشیه جریان‌های سطحی آب شهر.

۳-۱۳-۲: حفاظت، توسعه و ساماندهی باغات، مناطق حفاظت شده، پارک‌های جنگلی و شهری (از جمله لویزان، غزال، سرخه حصار، عباس‌آباد، پردیسان و چیتگر) و پهنه‌های طبیعی - تاریخی بی‌بی‌شهربانو و چشمه علی در محدوده و حریم شهر.

۴-۱۳-۲: احیا مراکز و ساماندهی بافت‌ها و پهنه‌های تاریخی شهری و هسته‌های سکونت‌ی ارگانیک شهر (بافت‌های روستایی ارزشمند) طبق ضوابط مربوط.

۵-۱۳-۲: حفاظت، احیاء و ساماندهی آرامستان‌های تاریخی و محلی، مقبره‌ها و امامزاده‌ها و محوطه‌های باستانی.

۶-۱۳-۲: ساماندهی، توسعه و تجهیز مساجد به عنوان بارزترین نشانه هویتی در کلیه سطوح از مقیاس محله تا شهر.

۱۴-۲: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری (طراحی شهری) تهران در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی

۱-۱۴-۲: ساماندهی فضاهای شهری از نظر کیفیت‌های محیطی و انتظام بصری، هویت بخشی و پاسخگوئی به نیازهای روانی و عاطفی شهروندان.

۲-۱۴-۲: ارتقاء کیفیت محیط شهری، با توسعه عرصه‌های عمومی، ایجاد سرزندگی در محیط شهری و تقویت نشانه‌های هویتی شاخص شهر و ساماندهی مبلمان و تجهیزات شهری.

۳-۱۴-۲: ارتقاء کیفیت معماری شهر تهران با ساماندهی نماها و سیما و منظر شهر همراه با اعمال اصول ایمنی و زیبایی، انسجام بخشی به کالبد محله‌ها و ایجاد ترکیبات شکلی و حجمی مناسب برای ابنیه خاص شهر.

۴-۱۴-۲: احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی در هرگونه تحولات و مداخلات کالبدی شهر.

۱۵-۲: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری

۱-۱۵-۲: توسعه فضاهای سبز با مقیاس عملکرد شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی برای تأمین حداقل ۱۰

مترمربع سرانه فضای سبز در شهر تهران با توزیع متعادل در سطح شهر.

۲-۱۵-۲: حفاظت، ساماندهی و بهره‌برداری از قابلیت‌های پارک‌های جنگلی، طبق قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها با ارتقاء عملکرد برای ایجاد فضاهای مناسب تفرج، گذران اوقات فراغت، بازی و ورزش، پذیرایی و گردشگری، و مدیریت بحران

۳-۱۵-۲: ساماندهی رودخانه‌ها و مسیل‌ها به ویژه رودخانه کن به عنوان یک محور سبز شمالی - جنوبی شهری و گردشگری با مداخله هماهنگ و یکپارچه.

۴-۱۵-۲: تخصیص پهنه‌های ویژه‌ای از سطح شهر برای تفرج و گردشگری به ویژه در کرانه‌های پیراشهری تهران شامل حریم شمال شرقی، شرقی، جنوبی (بی‌بی‌شهربانو) و شمال غربی (منطقه ۲۲)

۵-۱۵-۲: ایجاد تسهیلات لازم برای ارتقاء سطح خدمات مورد نیاز صنعت گردشگری و مکانیابی فضاهای مناسب شهری برای استقرار مراکز اقامت و پذیرایی با استانداردهای جهانی.

۱۶-۲: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران

۱-۱۶-۲: افزایش سرانه مجموعه خدمات شهری شامل سرانه‌های خدمات آموزشی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، گردشگری (تفریحی و پذیرایی) و تأسیسات و تجهیزات شهری با مقیاس‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری به حدود ۲ برابر (حدود ۱۳ مترمربع، علاوه بر فضای سبز) تا افق طرح.

۲-۱۶-۲: توزیع متعادل خدمات شهری متناسب با مقیاس خدمات در سطح شهر و تأمین حداقل ۵ مترمربع سرانه خدماتی در سطوح محلات و نواحی.

۳-۱۶-۲: ساماندهی سلسله‌مراتبی خدمات شهری، هماهنگ با سلسله‌مراتب مراکز شهری از مقیاس خرد، با عملکرد محله‌ای و با محوریت مسجد، تا مقیاس‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری و فراشهری.

۴-۱۶-۲: تلاش در زمینه تأمین کاربری‌های خدماتی حتی‌المقدور به صورت متمرکز با همجواری‌های مناسب در مقیاس حداقل یک بلوک برای انواع خدمات در محلات و نواحی.

۵-۱۶-۲: ساماندهی و توسعه فضاهای آموزش عمومی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و ایجاد مجموعه‌های مناسب به ویژه در کاربری‌های نامتجانس کنونی شامل اراضی رها شده، صنایع مزاحم و انبارهای متروکه و اراضی ذخیره شهری.

۶-۱۶-۲: ساماندهی و ایجاد پردیس‌های حکومتی و حکمرانی محلی و تأسیسات اداری - دولتی و عمومی.

۷-۱۶-۲: ساماندهی و ایجاد مراکز و مجتمع‌های بزرگ ورزشی، بهداشتی و درمانی.

۸-۱۶-۲: ساماندهی و جابجائی مراکز آموزش عالی با ایجاد پردیس‌های دانشگاهی و پارک‌های فناوری و پژوهشی - تحقیقاتی.

۱۷-۲: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران

۱-۱۷-۲: حمایت و نظارت بر نوسازی در بافت‌هایی که نیازمند توان بخشی و مداخله محدود با اعمال سیاست‌های تشویقی است از طریق ایجاد و بکارگیری نهادهای مدیریتی مناسب و موردنیاز.

۲-۱۷-۲: لزوم مداخله در بافت‌های فرسوده با تأکید بر توانمندسازی و سازماندهی تشکل‌های محله‌ای برای مشارکت به شیوه‌های امکان‌پذیر ضمن ایجاد مدیریت‌های واجد شرایط و نهادسازی برای این مداخلات با رویکرد حفظ و تداوم سکونت و هویت محله‌ای.

۳-۱۷-۲: تهیه طرح‌های ویژه توسعه یکپارچه برای محلات و بافت‌های فرسوده شهر (مصوب شورایی شهرسازی و معماری ایران)، با رویکرد اقتصادی مؤثر و رعایت ملاحظات زیست‌محیطی، اجتماعی و فرهنگی و در شرایط تراز مالی صفر برای شهرداری تهران و با انجام مطالعات امکان‌سنجی موردنیاز قبل از تهیه طرح مداخله با بهره‌برداری از عرصه‌های ذخیره‌نوسازی شهری به طور همزمان در قالب طراحی واحد.

۴-۱۷-۲: اعمال سیاست‌های تشویقی مؤثر برای تجمیع اراضی و ساماندهی به منظور بهسازی و نوسازی بافت‌ها و ابنیه فرسوده.

۵-۱۷-۲: اعمال سیاست‌های تشویقی برای بهسازی با مشارکت مردم در محدوده‌هایی که نیازمند مقاوم‌سازی با حمایت، حفاظت، نگهداری، مراقبت، استحکام‌بخشی و تعمیر است.

۶-۱۷-۲: بازسازی بافت‌های فرسوده که نیازمند مداخله مؤثر به ویژه تأمین خدمات و زیرساخت‌ها با تجهیز منابع مالی و سرمایه‌گذاری است.

۳- محدوده شهر

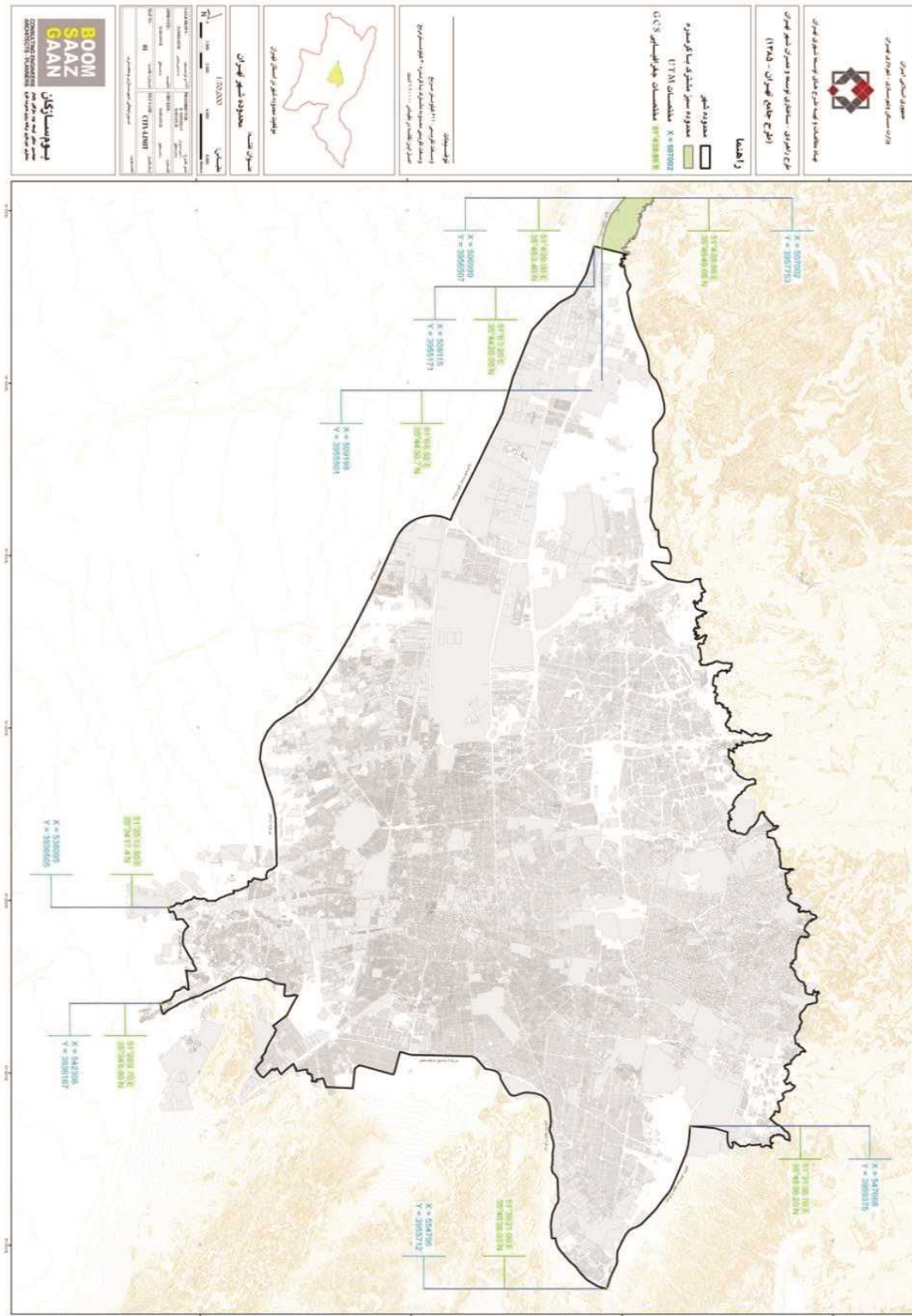
محدوده شهر تهران طبق نقشه پیوست تعیین و تثبیت می‌شود. شهرداری تهران موظف است، با توجه به محدوده ۲۵ ساله شهر تهران در طرح جامع اول (۱۳۴۹)، محدوده شهر و به ویژه ترازهای تعریف شده برای آن در شمال شهر، در طرح جامع دوم (۱۳۷۱) و مصوبات کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، و با عنایت به اقدامات انجام شده تاکنون و حقوق مکتسبه و قانونی ناشی از ساخت و سازهای موجود اشخاص، ضمن رعایت اصل حفاظت از میراث طبیعی و محیط زیست، ظرف مدت حداکثر سه ماه از تاریخ تصویب این سند، این محدوده را به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد، تدقیق نموده و نقشه‌های مربوطه را با مقیاس ۱:۲۰۰۰ تهیه و جهت کنترل و امضاء دبیر شورایی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.

تبصره (۱): ملاک تشخیص حقوق مکتسبه، پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری تهران تا تاریخ ۸۵/۱۲/۱ می‌باشد.

تبصره (۲): منطقه گرمدره (طبق نقشه پیوست) با توجه به اتصال کالبدی آن به شهر تهران، در صورت انجام اصلاح تقسیمات کشوری توسط وزارت کشور و انتزاع آن از شهرستان کرج، به عنوان بخشی از محدوده شهر تهران تلقی خواهد گردید. سایر نقاط محدوده تعریف و تدقیق شده به هیچ وجه قابل تغییر نخواهد بود، مگر به پیشنهاد مشترک کمیسیون ماده (۵) و شورای اسلامی شهر تهران و تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران و تصویب نهایی در شورایی شهرسازی و معماری ایران.

تبصره (۳): نقشه تدقیق شده محدوده پس از امضاء دبیر و مهر دبیرخانه شورایی شهرسازی و معماری ایران، با امضاء استاندار، جهت اجرا به شهرداری و دستگاه‌های اجرائی ذیربط ابلاغ خواهد شد.

۳-۱ نقشه محدوده شهر تهران



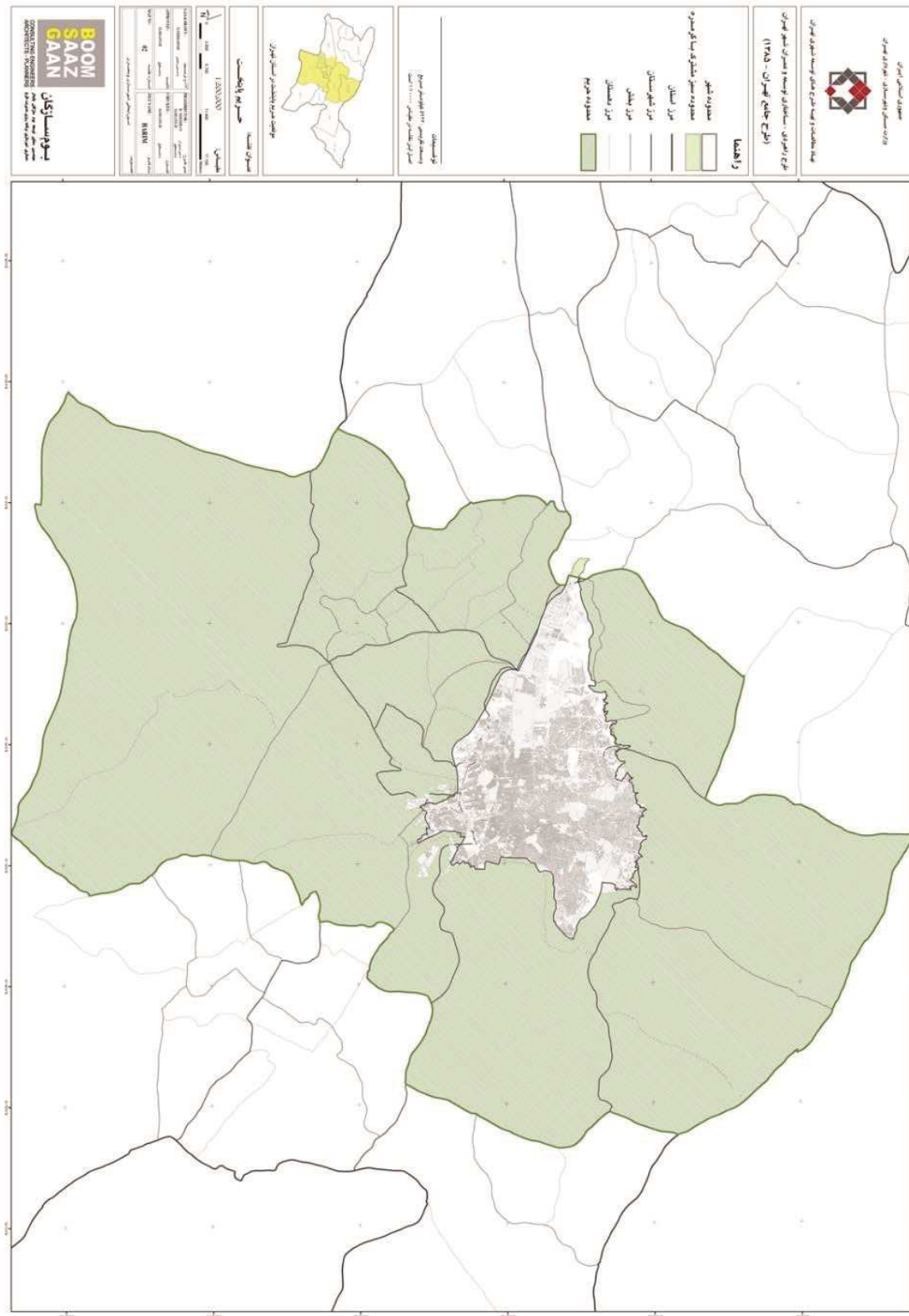
۴- حریم

حریم پایتخت طبق نقشه پیوست، عرصه‌ای است به وسعت تقریبی ۵۹۱۸ کیلومترمربع شامل شهرستان‌های کنونی تهران، ری، شمیرانات، اسلامشهر و رباط کریم و بخش‌های قدس و مرکزی از شهرستان شهریار به استثنای دهستان جوقین که در محدوده شمالی از منتهی‌الیه شمال شرق به سمت شمال غرب، منطبق است بر حد شمالی شهرستان شمیرانات، از منتهی‌الیه شمال غرب به جنوب غرب، به ترتیب منطبق است بر حد غربی شهرستان شمیرانات، حد شمال غربی و غربی شهرستان تهران، حد شمال غربی و غربی بخش قدس، حد غربی بخش مرکزی و حد شرقی دهستان جوقین از شهرستان شهریار، حد شمال غربی و جنوب غربی شهرستان رباط کریم و حد غربی شهرستان ری، از منتهی‌الیه جنوب غرب به جنوب شرق، منطبق است بر حد جنوبی شهرستان ری و بالاخره از منتهی‌الیه جنوب شرق به شمال شرق به ترتیب منطبق است بر حد شرقی شهرستان ری، حد جنوب شرقی و شرقی شهرستان تهران و حد شرقی شهرستان شمیرانات.

تبصره (۱): مرز و خط بیرونی این حریم ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه، به وسیله شهرداری تهران و با همکاری دستگاه‌های ذیربط تدقیق و نقشه‌های لازم در مقیاس ۱:۲۰۰۰ برای آن تهیه و با مهر و امضای دبیرخانه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران برای طی مراحل بعدی لازم، به مراجع ذیربط ارسال و با نصب علائم و نشانه‌های مناسب، علامت‌گذاری خواهد شد.

تبصره (۲): آن بخش از حریم مذکور که در خارج از مرز تقسیمات کشوری شهرستان تهران واقع است، پس از رفع مغایرت‌های قانونی از طریق اصلاح تقسیمات کشوری و یا اصلاح قوانین و مقررات مربوط لازم‌الاجرا می‌باشد.

۴-۱: نقشه حریم پایتخت



۵- سازمان فضائی و پهنه بندی شهر

۵-۱: «ساختار شبکه ای شهر تهران»، هماهنگ با ساختارهای طبیعی و تاریخی و نظام های حرکت، عملکرد و فعالیت، متشکل از پنج محور شمالی - جنوبی و سه محور شرقی - غربی است که ضمن تسهیل امکان حرکت و جابجایی بهتر در سطح شهر و کاهش تقاضای سفر، سامانیابی عناصر بزرگ مقیاس با کارکردهای شهری و فراشهری تهران را فراهم می سازد.

۵-۲: در «سازمان فضایی شهر تهران»، به منظور تمرکززدایی از مرکز شهر و تعدیل نظام شعاعی در ساختار فعلی شهر، با پالایش مرکز اصلی آن و افزایش چشم گیر سهم نظام شبکه ای در ساختار شهر با توزیع مرکزیت و استقرار نظام سلسله مراتبی مطلوب، شبکه ای از مراکز در سطوح و مقیاس مختلف برای تهران و تا افق طرح، به قرار زیر سامان یافته و تجهیز می شوند:

۵-۲-۱: مراکز شهری و فراشهری تهران

در پهنه مرکزی شهر

- مرکز شهری تجاری - تفرجی تجریش
- مرکز فراشهری رسانه ای - هنری (صدا و سیما و پیرامون)
- مرکز فراشهری اجتماعی - فرهنگی تهران (تپه های عباس آباد)
- مرکز فراشهری فعالیت های نوین شهر تهران (شمال محور انقلاب)
- مرکز فراشهری تاریخی و تجاری تهران (بازار و محدوده تهران ناصری)
- مرکز اقتصادی جهانی تهران (پهنه ای حفاصل بعثت و شوش و حفاصل میدان راه آهن تا فدائیان اسلام)
- مرکز شهری تاریخی - مذهبی (ری)
- مرکز ارتباطات جهانی تهران (برج میلاد)

در پهنه های پیرامونی شهر

- مرکز گردشگری و خدمات مجموعه شهری تهران (منطقه ۲۲)
- مرکز فناوری و صنعت پالایش شده مجموعه شهری تهران (منطقه ۲۱)
- مرکز فناوری و صنعت پالایش شده شرق تهران (منطقه ۴)

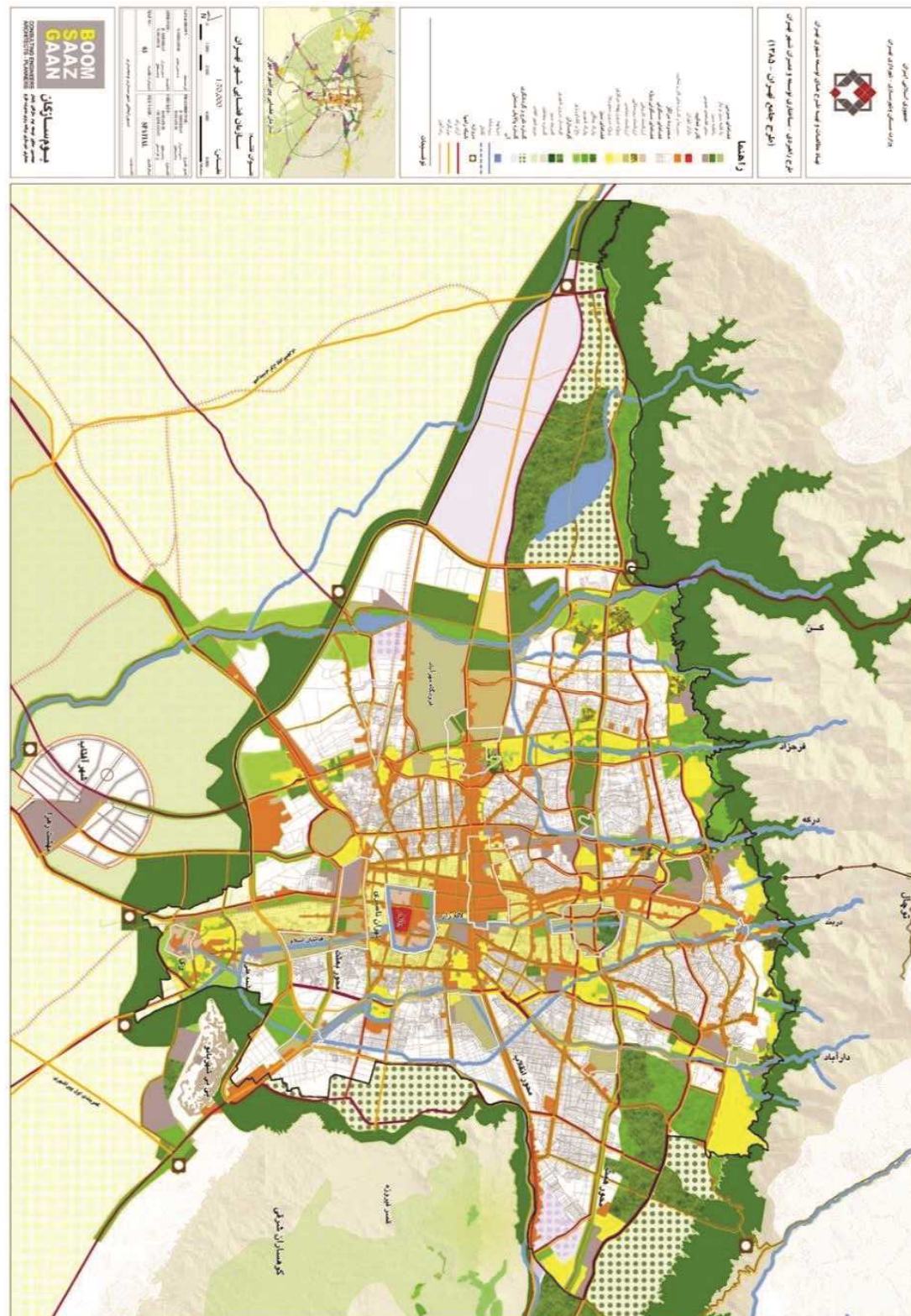
۵-۲-۲: مراکز شهری با عملکرد حوزه شهری و فرامنطقه ای

- مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (دوشان تپه)
- مرکز خدماتی - تجاری حوزه غربی تهران (میدان آزادی)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه ای شمال شرق (اقدسیه)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه ای شمال غرب (پونک)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه ای شرق (کوهک)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه ای جنوب شرقی (میدان بسیج)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه ای جنوب غربی (یافت آباد)

۵-۲-۳: مراکز با عملکرد منطقه ای، ناحیه ای و محله ای

- حدود ۴۰ مرکز با عملکرد منطقه ای (طبق نقشه پیوست)
- حدود ۲۰۰ مرکز با عملکرد ناحیه ای
- مراکز با عملکرد محله ای و با تأکید بر محوریت مساجد در محلات

۱-۵: نقشه سازمان فضائی شهر تهران



۴-۵: «ساختار پهنه بندی شهر تهران»، سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه های شهری تهران به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری است. بر مبنای اصول و نقشه پهنه بندی طرح جامع برای شهر، نقشه های تفصیلی و ملاک عمل شهر، برای پاسخگویی به مالکین و هرگونه تقاضای ساخت و ساز، با تراکم های ساختمانی مجاز، چگونگی ساخت و ساز و ضوابط دسترسی و تعیین کاربری های مجاز و قابل استقرار، براساس و منطبق با این طرح و اسناد آن، تهیه و تدقیق شده و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. استفاده از اراضی در سطح شهر تهران براساس ضوابط مشخص، طبق جداول و نقشه های پیوست در چهار پهنه متمایز و کلان «سکونت»، «فعالیت»، «مختلط» و «حفاظت» (سبز و باز)، به قرار زیر است:

۴-۵-۱: «پهنه سکونت»، محدوده هایی از شهر به وسعت ۲۶۶ کیلومترمربع که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک های خالص مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی ها و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت تجاری و خدمات هفت گانه در مقیاس محلات و نواحی، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، مجاز است.

تبصره (۱): پهنه سکونت بر حسب میزان تراکم، پهنه های متمایزی را در برمی گیرد. محدوده زیرپهنه های سکونت در چارچوب ضوابط این مصوبه در طرح تفصیلی تدقیق می شود.

تبصره (۲): محدوده هایی از پهنه سکونت به دلیل ارزش های طبیعی، تاریخی، فرهنگی، هویتی و یا موقعیت ویژه، از شرایط خاصی برای ساخت و ساز برخوردار بوده و تابع ضوابط و مقررات ویژه است.

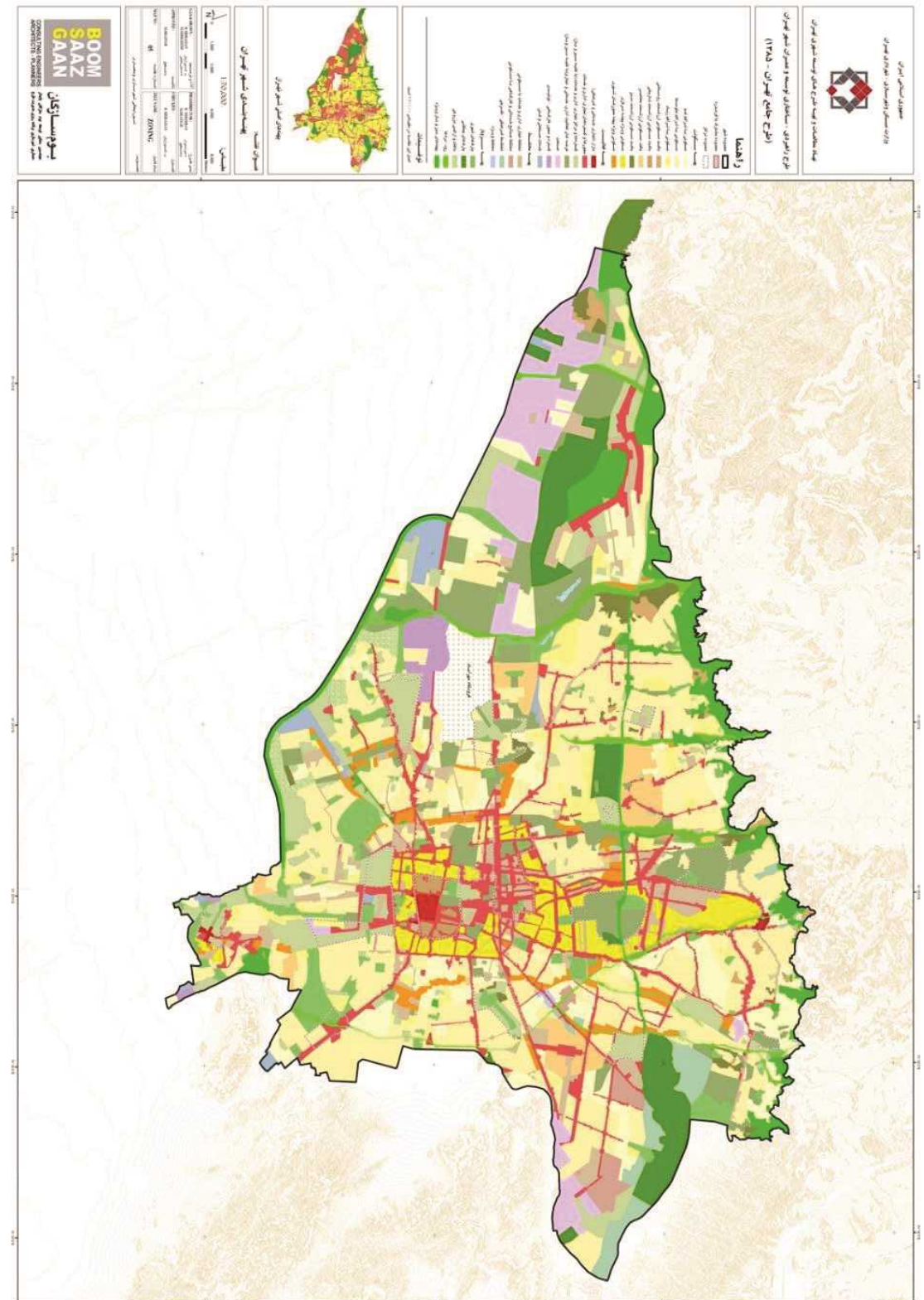
۴-۵-۲: «پهنه فعالیت»، قسمت هایی از شهر به وسعت ۱۸۲ کیلومترمربع است، که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. تمایز این پهنه، برای جداسازی پهنه های کار و فعالیت در سایر پهنه ها (به ویژه سکونت) در شهر و ساماندهی آن به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری، توأم با رونق فعالیت است. این پهنه در عرصه های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی های ضعیف، محدود شده و در مراکز جدید و پهنه های مستعد و رو به توسعه شهری با دسترسی های مناسب به معابر اصلی، خطوط و ایستگاه های اصلی مترو، گسترش می یابد.

۴-۵-۳: «پهنه مختلط»، قسمت هایی از شهر به وسعت ۴۷ کیلومترمربع است که یا از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت های مسکونی در گذشته پدید آمده، و در این طرح سامان یافته و یا پهنه هایی را شامل می شود که استعداد استقرار فعالیت های چندمنظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند.

۴-۵-۴: «پهنه حفاظت» (سبز و باز)، قسمت هایی از شهر به وسعت ۱۰۷ کیلومترمربع متشکل از عرصه های سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حرایم و پهنه های حفاظت ویژه در محدوده شهر است که با توجه به نقش و اهمیت این پهنه در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری تهران، حفاظت و تجهیز شده و ساخت و ساز در آنها طبق قوانین و مقررات مربوطه بسیار محدود و یا ممنوع بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفرج و ایجاد سرزندگی در محیط شهری به کار می رود.

تبصره (۳): در هر یک از پهنه های چهارگانه فوق، کلیه اراضی، املاک و فضاهای باز بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (به جز فضاهای سبز موجود) که در عملکرد خاص هر یک از پهنه ها تعیین تکلیف نمی شوند، به «ذخیره نوسازی شهری» اختصاص یافته و در نقشه های پهنه بندی با رنگ یا علائم مشخص، معین می شود تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهر، به عنوان سرریز و تعادل بخشی جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافت ها به طور همزمان با تهیه طرح های مداخله در بافت ها از یکسو و یا با گذاشتن مجموعه ای از کاربری های چندمنظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری - اداری، فعالیت، گردشگری، سبز و باز و حتی مسکونی و متناسب با نیاز محدوده، حوزه نفوذ و مقیاس عملکرد ذخیره های مذکور، از سوی دیگر و همسو با سازمان فضایی، سرانه ها، تراکم و جمعیت پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مورد استفاده و بهره برداری قرار گیرند.

۵-۲: نقشه پهنه‌بندی شهر تهران



۶- ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی ۶-۱: تراکم ساختمانی مجاز

۶-۱-۱: «تراکم ساختمانی مجاز» حداکثر حجم ساخت و ساز تا سقف تراکم تعیین شده در طرح تفصیلی تهران از ۸ درصد تا ۴۴ درصد (به جز در پهنه‌های ویژه بلندمرتبه) در پهنه‌های چهارگانه استفاده از اراضی شهر تهران، به تفاوت در هر کاربری و متناسب با مساحت قطعه و عرض معبر است، که به تفکیک هر زیرپهنه طبق نقشه پهنه‌بندی و براساس جداول پیوست شماره دو این سند است. تبصره (۱): تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه‌های حفاظت (سبز و باز) - (G)، مختلط ویژه (M22)، صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی (S311)، گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی) - (S22)، بازار (S11) و پهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی، تابع ضوابط و مقررات ویژه و با رعایت ضوابط خاص دستگاه‌های مربوطه بر اساس مقررات طرح جامع تهران، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

۶-۱-۲: به منظور سامان بخشی به سیمای شهر، احداث بنا در محورهایی از شهر که بیش از ۶۰ درصد قطعات آن در طرفین گذرهای با حداقل ۱۲ متر عرض، بر مبنای ضوابط قبلی ساخته شده‌اند، مطابق ضوابط قبلی (تراکم و طبقات)، مجاز است. این محورها در طرح تفصیلی تعیین، و نحوه برخورد با آنها به تصویب کمیسیون ماده (۵) خواهد رسید.

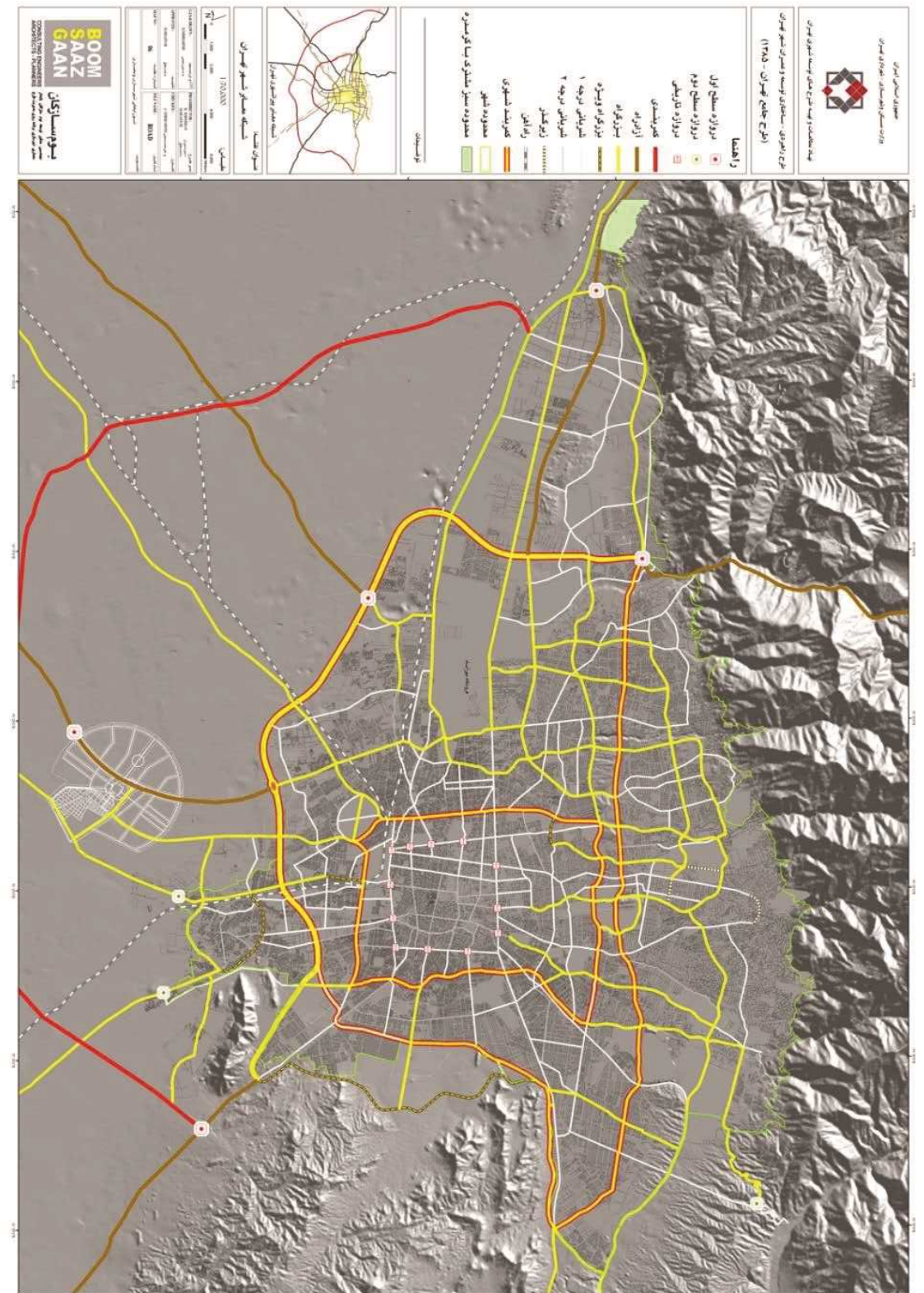
تبصره (۲): هرگونه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها در معابر عمومی و خیابان‌ها در کلیه پهنه‌ها، به منظور تأمین دید مناسب و انتظام بصری و جلوگیری از کاهش فضاهای باز شهری، ممنوع است. تبصره (۳): فضاهای مشاعی یا غیرمفید و حداقل زیربنا یا سرانه آنها، در کلیه ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی طبق جدولی تنظیم و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. زیربنای این فضاها (غیرمفید) که همراه با زیربنای فضاهای مفید در هر طبقه (جمع مفید و غیرمفید)، حداکثر سطح کل اشغال مجاز در هر پلاک را تشکیل می‌دهند، به لحاظ دریافت عوارض تراکم ساختمانی مجاز تعیین شده در جداول شماره دو پیوست، جزء تراکم محاسبه نخواهند شد.

۶-۲: شبکه معابر و دسترسی

۶-۲-۱: حداقل عرض معابر دسترسی در اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران، در کل سطح شهر و در تمامی پهنه‌ها، ۶ متر خواهد بود. موارد استثناء (عرض کمتر از ۶ متر) از جمله، معابر واقع در شیب‌های تند که عملاً امکان تردد خودرو در آنها وجود ندارد و یا در برخی از بافت‌های ارزشمند روستایی و تاریخی و یا بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز و سایر موارد مشابه، که می‌توانند در حد وضع موجود تثبیت شوند، در طرح تفصیلی مشخص و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

۶-۲-۲: در طراحی و اجرای شبکه معابر به ویژه در پهنه‌های مستعد شهر و فضاهای عمومی با تأکید بر بافت‌های تاریخی و باارزش شهر، ایجاد تسهیلات و پیش‌بینی‌های لازم برای گسترش و توسعه حرکت پیاده و دوچرخه و دسترسی آسان برای معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.

۳-۶: نقشه شبکه معابر شهر تهران



۴-۶: سطح باز، سطح اشغال بنا و مکان استقرار آن در قطعه (توده‌گذاری)

۴-۶-۱: سطح اشغال زمین (اعم از زیربنای مفید و غیرمفید) در زیرپه‌های سکونت عام، مطابق جدول پیوست شماره دو، حداکثر تا ۶۰ درصد تعیین می‌گردد. در کلیه قطعات واقع در زیرپه‌های مسکونی عام که طول آنها مساوی و یا بیش از ۲۵ متر و یا مساحت آنها مساوی یا بالاتر از ۱۸۰ مترمربع باشد، سطح اشغال تا حداکثر ۲ متر پیشروی طولی، علاوه بر سطوح اشغال موضوع صفحه اول جدول پیوست شماره دو، مجاز خواهد بود.

تبصره (۴): هرگونه افزایشی در سطح اشغال کلیه په‌ها، تحت هر عنوان و به هر شکل (بیش از میزان تعیین شده در جدول پیوست شماره دو و مستثنی شده در بند ۱-۳-۶ فوق)، ممنوع است.

۴-۶-۲: محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی پلاک‌های واقع در زیرپه‌های سکونت، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در سطح ۷۰ درصد مساحت قطعه با پیشروی از شمال (در طول قطعه)، مجاز می‌باشد. موارد استثناء و از جمله در زیرپه‌های بلندمرتبه‌سازی به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

۴-۶-۳: در محدوده‌هایی از زیرپه‌های فعالیت (محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات) و مختلط (تجاری، اداری و خدمات با مسکونی) و زیرپه‌های ویژه بلندمرتبه، که در طرح تفصیلی شهر تهران تدقیق می‌شود، سطح اشغال می‌تواند تا حداکثر ۸۰ درصد (به شرط استفاده عمومی)، افزایش یابد. سطح اشغال در طبقات بالای همکف یا اول کاهش و مطابق مفاد جدول پیوست شماره دو، حداکثر ۵۰ درصد مجاز خواهد بود.

۴-۶-۴: متناسب با کاهش سطح اشغال زمین و افزایش طبقات (حداکثر در یک طبقه) در کلیه زیرپه‌های مسکونی عام، تراکم مازاد تشویقی یا تخفیف در عوارض (مازاد بر تراکم پایه مالی تا سقف تراکم ساختمانی مجاز)، تعلق خواهد گرفت. ضوابط مربوطه حداکثر تا سه ماه پس از ابلاغ طرح تفصیلی تهیه و بعد از تأیید و تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران و عنداللزوم به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید.

۴-۶-۵: تخصیص حداقل ۵۰ درصد از سطح باز قطعه (پس از کسر مساحت رامپ) به فضای سبز، الزامی است.

۴-۶-۶: به منظور ایجاد تداوم و پیوستگی کالبدی و بصری و تعادل در دو طرف طول معابر شریانی درجه یک و بیشتر، واقع در په‌های فعالیت و مختلط (با طراحی شهری موردی که به تصویب کمیسیون ماده ۵ شهر تهران خواهد رسید)، توده‌گذاری در قطعات همجوار معبر باید به نحوی صورت گیرد تا جبهه‌های شمالی و جنوبی و یا شرقی و غربی بر خیابان با احجام متعادل و هماهنگ و عقب‌نشینی‌های یکسان، شکل گیرد.

۵-۶: تفکیک و تجمیع قطعات (پلاک‌ها)

۵-۶-۱: تفکیک املاک و اراضی در کلیه په‌های شهر با مترائ کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، بعد از رعایت بره‌ای اصلاحی (با کاربری مسکونی) و با مترائ کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع (با سایر کاربری‌ها)، ممنوع است. لیکن در صورت درخواست تفکیک برای اراضی و املاک بیش از نصاب‌های مذکور، حداقل مساحت

قطعه حاصل از تفکیک نبایستی از ۵۰۰ مترمربع در کاربری‌های مسکونی و ۱۰۰۰ مترمربع در سایر کاربری‌ها، کمتر باشد.

۲-۵-۶: در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین شهر تهران، تفکیک اعیان ساختمان‌هایی که طبق ضوابط و مقررات این طرح احداث شده باشند، مجاز است.

تبصره (۵): حداقل عرض قطعات مسکونی پس از تفکیک و بعد از رعایت بره‌های اصلاحی، ۱۰ متر تعیین می‌گردد.

۳-۵-۶: تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (بیش از یک هکتار) در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، از جمله آنهایی که تحت مالکیت یا در اختیار دستگاه‌های دولتی، عمومی و یا نیروهای نظامی و انتظامی است، صرفاً با تهیه طرح‌های موضعی و تصویب آنها در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران و براساس راهبردها و کاربری‌های پیش‌بینی شده برای پهنه‌های استفاده از اراضی در طرح جامع، مجاز است.

تبصره (۶): در صورت درخواست تفکیک املاک از سوی مالکین، با رعایت حداقل مساحت قطعه حاصل از تفکیک، به ازای هر قطعه حاصل از تفکیک، مازاد بر یک قطعه، ۱۰ درصد از «تراکم ساختمانی مجاز» کسر می‌شود.

تبصره (۷): تفکیک عرصه‌ها در بافت ارزشمند تاریخی که در جداول شماره دو با کد R122 مشخص گردیده است، طبق ضوابط خاص این عرصه‌ها مجاز است.

۴-۵-۶: تفکیک اراضی مزروعی و باغات موجود شهر تهران، صرفاً براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری (به شرح ضمیمه جداول پیوست شماره یک و دو) که در اجرای قانون مذکور توسط وزیر مسکن و شهرسازی ابلاغ گردیده، مجاز خواهد بود.

۵-۵-۶: در صورت درخواست تجمیع قطعات از سوی مالکین (به ویژه در بافت‌های فرسوده شهر) و مشروط به رسیدن به حداقل نصاب مساحت قطعه حاصل از تجمیع (از زمان ابلاغ این طرح تا پایان سال ۱۳۹۰-۲۰۰۰ مترمربع، از ابتدای سال ۱۳۹۱ تا پایان سال ۱۳۹۵-۲۵۰۰ مترمربع، از آغاز سال ۱۳۹۶ تا پایان سال ۱۴۰۰، ۳۰۰ مترمربع و از آغاز سال ۱۴۰۱ به بعد ۵۰۰ مترمربع)، به ازای هر قطعه مازاد بر یک، ۲۰ درصد و به نحوی که مجموع این افزایش تراکم به موجب مفاد جداول پیوست شماره دو، از یک طبقه تجاوز ننماید، تراکم تشویقی تعلق خواهد گرفت.

تبصره (۸): تجمیع اراضی به ویژه در بافت‌های فرسوده مسکونی، با اعمال سیاست‌های تشویقی از جمله کاهش عوارض تراکم تا سقف تراکم ساختمانی مجاز (ما به التفاوت تراکم پایه مالی و تراکم ساختمانی مجاز)، حمایت می‌شود که نحوه و میزان آن توسط شورای اسلامی شهر تهران، تعیین می‌گردد.

۶-۶: بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)

۱-۶-۶: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، محدود به عرصه‌های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه‌سازی در برخی از زیرپهنه‌های استفاده از اراضی تهران و مشروط به مجاز بودن از نظر مطالعات پهنه‌بندی زلزله و ضوابط و مقررات مربوطه و پهنه‌های مجاز زیست‌محیطی است که موقعیت و کاربری‌های مجاز آنها در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ پهنه‌بندی طرح تفصیلی مشخص و تدقیق می‌شود. بر این اساس ضوابط ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه با رعایت ضوابط تراکم و ارتفاع مجاز معین شده در جداول

پیوست شماره دو و برای کاربری‌های گوناگون، حداکثر تا سه ماه پس از ابلاغ مصوبه طرح جامع شهر تهران، ضمن تجدیدنظر اساسی در مصوبه قبلی شورایی عالی شهرسازی و معماری (مصوبه ۷۷/۱۷/۱۵ و اصلاحیه ۷۹/۳/۲۳) و اعمال اصلاحات لازم، تهیه و پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران و تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

۲-۶-۶: از این تاریخ تا زمان تصویب و ابلاغ ضوابط ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه، صدور هر گونه مجوز ساخت توسط شهرداری برای ساختمان‌های بلندمرتبه در کلیه پهنه‌ها و با هر کاربری در شهر تهران، مجاز نخواهد بود.

۶-۷: پارکینگ

۱-۷-۶: تأمین و احداث تمامی پارکینگ‌های مورد نیاز طبق ضوابط مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی هر یک از کاربری‌ها، برای تمامی ساختمان‌ها و در همه پهنه‌ها الزامی است و صدور هر گونه عدم خلاف یا گواهی پایان کار، منوط به تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز مذکور، در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های مشاعی با فاصله حداکثر ۲۵۰ متر خواهد بود. تبصره (۹): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از کاربری‌های مختلف برخوردارند، بایستی برابر مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها طبق ضوابط، محاسبه و تأمین شود.

تبصره (۱۰): کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و غیردولتی، بیمارستان‌ها، فروشگاه‌های بزرگ و ساختمان‌های با عملکردهای گوناگون که مراجعین زیادی دارند، در زمان احداث و یا تجدید بنا و یا ساماندهی فضاهای خود، ملزم به تأمین پارکینگ مورد نیاز مراجعین براساس ساعات و روزهای اوج مراجعات، علاوه بر نیاز خود طبق ضوابط، و حداکثر در یک برنامه پنج‌ساله در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های عمومی اطراف، تا شعاع ۲۵۰ متر می‌باشند. تبصره (۱۱): احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط، در قطعات و پلاک‌های کلیه پهنه‌های شهر تا سقف دو برابر پارکینگ‌های مورد نیاز هر واحد در طبقات زیرهمکف (منفی)، بدون الزام به رعایت سطح اشغال و بدون محاسبه در تراکم ساختمانی مجاز و مشروط بر حفظ درختان موجود در ملک، مجاز می‌باشد.

۲-۷-۶: در محلات، بافت‌ها و یا عرصه‌هایی که به هر علت، امکان تأمین پارکینگ در ساختمان‌های مسکونی موجود و احداثی وجود ندارد (و ضوابط آن به تصویب کمیسیون ماده ۵ شهر تهران خواهد رسید)، شهرداری تهران موظف است، ترتیبی اتخاذ نماید تا در کنار عرصه‌های مذکور و در فاصله‌هایی تا شعاع ۲۵۰ متر، پارکینگ‌های عمومی و ترجیحاً به صورت مشاعی و با حق انتقال و واگذاری به اشخاص جهت پلاک‌هایی که طبق ضوابط قابلیت تأمین پارکینگ ندارند، با مشارکت بخش خصوصی و مصرف‌کنندگان محلی ایجاد و احداث گردد.

۳-۷-۶: پیش‌بینی محل احداث پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز شهر به عنوان یکی از «فضاهای خدمات عمومی شهر» به ویژه در کنار رینگ‌های شهری و مراکز و گستره‌های کار و فعالیت (خصوصاً در مقیاس منطقه‌ای و فرمانطقه‌ای)، در یک نقشه مستقل در طرح تفصیلی الزامی است. شهرداری موظف است در جهت احداث پارکینگ‌های مذکور با مشارکت بخش خصوصی و طبق ضوابط

مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران در یک برنامه حداکثر ده ساله (تا سال ۱۳۹۵) اقدامات لازم به عمل آورد.

نحوه تملک و یا آزادسازی عرصه این فضاها و یا مشارکت با مالکین اینگونه کاربری‌ها، در اجرای این بند طبق ضوابط و مقررات حاکم بر فضاهای خدمات عمومی واقع در طرح‌های مصوب خواهد بود.

۶-۸: حفاظت از میراث تاریخی شهر

۶-۸-۱: حفاظت از آثار تاریخی، فرهنگی و معاصر شهر تهران، شامل حفاظت از کلیه آثار ثبت شده و کلیه آثاری که در آینده ثبت خواهند شد و رعایت حریم مجموعه ثبت شده دارای حریم، الزامی بوده و هرگونه مداخله در عرصه آثار مذکور ممنوع می‌باشد.

تبصره (۱۲): تبدیل عملکرد بناهای ثبت شده به عملکردهای عمومی، با موافقت و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

تبصره (۱۳): به منظور حفاظت از آثار معماری معاصر شهر تهران و خاطره‌های جمعی شهروندان، هرگونه مداخله در حدود ۲۳۰۰ خانه مسکونی واجد ارزش با هماهنگی شهرداری تهران و میراث فرهنگی و گردشگری صورت خواهد گرفت.

تبصره (۱۴): ضوابط حریم آثاری که در آینده شناسایی خواهند شد، مشمول تمام بناها و محوطه‌ها و بافت‌های ثبت شده در آثار ملی می‌گردد.

۶-۸-۲: ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی) در کلیه آثار و محوطه‌های تاریخی و فرهنگی ثبت شده توسط سازمان میراث فرهنگی، از جمله پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های مسکونی ارزشمند تاریخی (R221)، تابع ضوابط و مقررات مصوب میراث فرهنگی و در خصوص سایر قطعات و پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های مذکور، تابع ضوابط و مقررات موضوع جدول پیوست شماره دو این سند و طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد بود.

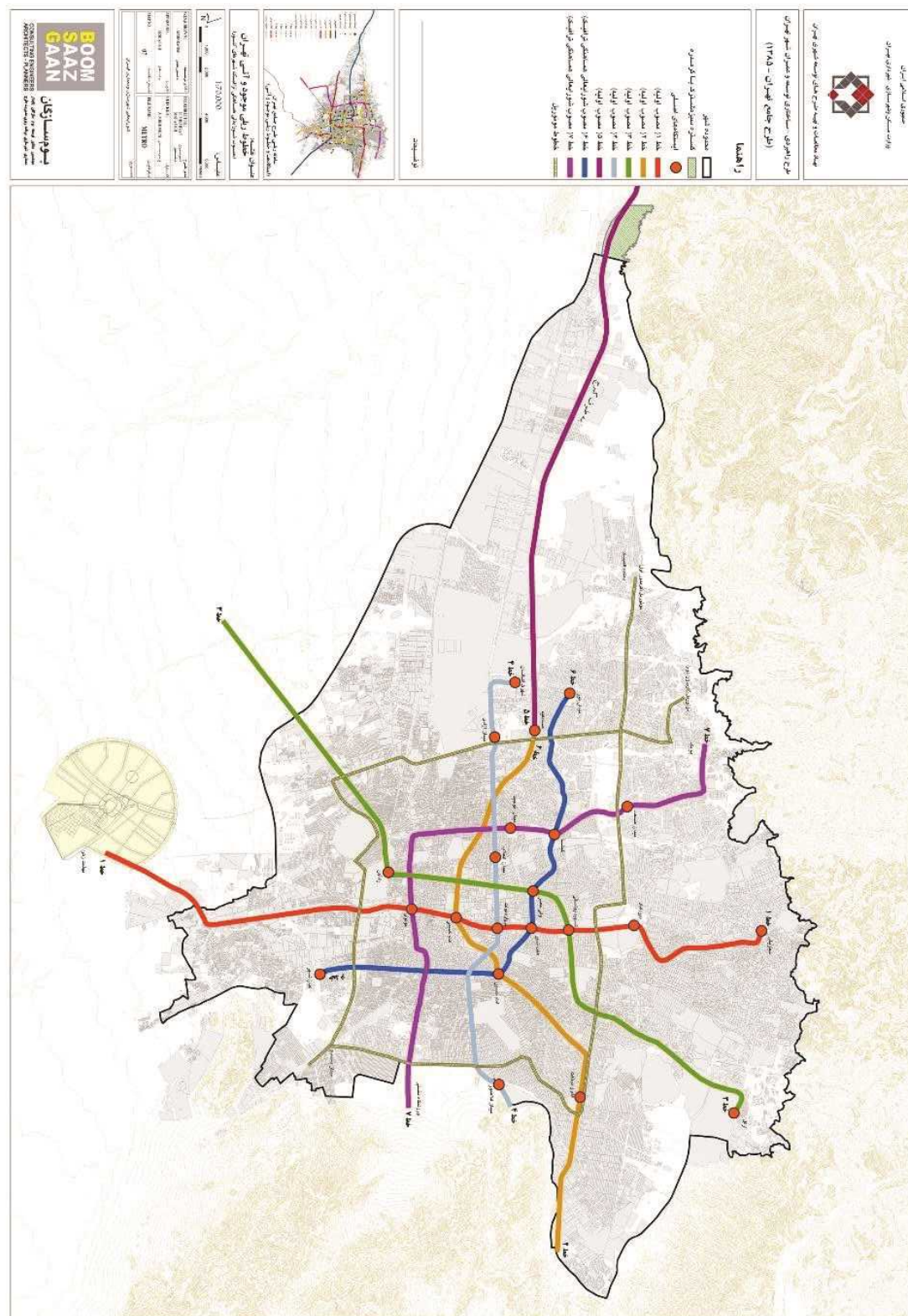
۶-۸-۳: تغییر در نمای ابنیه ارزشمند تاریخی ممنوع، و هرگونه اقدام برای ایمن‌سازی این ابنیه و تغییرات در داخل بنا، منوط به مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

۶-۸-۴: حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی - تاریخی و فرهنگی شهر تهران، شامل محوطه‌های باستانی، بافت‌ها و مجموعه‌های تاریخی، محورهای طبیعی - تاریخی، باغات قدیمی و قنوات و چشمه‌ها، الزامی است.

تبصره (۱۵): آزادسازی محوطه‌های باستانی شناسایی شده و محوطه‌هایی که در آینده شناسائی می‌شوند، به منظور کاوش و حفاظت، الزامی است.

تبصره (۱۶): هرگونه ساخت و ساز در مجاورت و یا حریم آثار ثبت شده، با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

۶-۹: نقشه شبکه ریلی و ایستگاه‌های موجود و آتی تهران



۷- طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهری تهران

برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی، سطح دیگری از طرح‌های توسعه شهری تهران و پس از طرح جامع (سطح اول) و تفصیلی (سطح دوم)، به عنوان اسناد پایه‌ای و مبنا برای ساماندهی توسعه و عمران شهری، برنامه عملیاتی (سطح سوم) آن طرح‌ها است. این سطح از طرح‌های توسعه شهری، کلیه زمینه‌ها (موضوعات) و محدوده‌ها (موضع‌ها)ی نیازمند مطالعه، برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ را دربرگرفته و به عنوان یکی از دستاوردهای مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران و منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست‌های آنها تهیه و طرح‌های اصلی را تکمیل و کامل می‌کند.

(الف): برنامه‌ها، طرح‌ها و مطالعات موضوعی توسعه شهری تهران

برنامه و طرح‌های موضوعی توسعه شهری تهران، کلیه زمینه‌های نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ در مقیاس شهری و فراشهری است که به تفکیک در ۱۸ برنامه و مشتمل بر ۷۸ طرح در پیوست چهارم این سند ارائه شده است.

(ب): برنامه‌ها و طرح‌های موضعی توسعه شهری تهران

کلیه عرصه‌ها و محدوده‌های نیازمند توسعه و عمران هماهنگ و برنامه‌ریزی شده در مقیاس فراشهری، شهری، مناطق، نواحی و محلات شهر تهران را در بر می‌گیرد که بایستی علاوه بر طرح تفصیلی و در سطحی دیگر و به منظور ساماندهی آنها و در جهت توسعه و عمران شهر، طراحی و اجرا شوند، که عناوین آنها در پیوست چهارم این سند ارائه شده که دو بخش کلی به قرار زیر را دربرمی‌گیرد:

- برنامه‌ها و طرح‌های موضعی فرامنطقه‌ای، شهری و فراشهری توسعه شهری تهران (شامل ۹ برنامه و مشتمل بر ۴۶ طرح و تعدادی ریزطرح)
- طرح‌ها و پروژه‌های موضعی توسعه شهری در مقیاس مناطق، نواحی و محلات شهر تهران
- ✓ لیست نهایی و عناوین طرح‌های موضوع جدول فوق در فرایند بررسی طرح‌های تفصیلی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.
- ✓ حسب مورد و بنا به اهمیت طرح، پس از تأیید کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، طرح‌های مذکور به تصویب نهایی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران نیز خواهد رسید.

(۱): دستگاه‌های اصلی همکار و مرتبط، دستگاه‌هایی بخشی هستند که حسب مورد، موضوع به آنها مرتبط و در تهیه طرح در کنار دستگاه مسئول تهیه کننده طرح بوده و در تدوین شرح خدمات، انتخاب مشاور و هدایت و راهبری آن تا مرحله تحویل طرح و یا مطالعه با دستگاه تهیه کننده همکاری خواهند کرد.

(۲): منظور از عناوین بکار رفته در ذیل ستون‌های دستگاه تهیه کننده و دستگاه اصلی همکار و مرتبط در شهرداری تهران، معاونت یا سازمان مربوطه و در سایر موارد، دستگاه‌های استانی آنها می‌باشد.

(۳): کلیه طرح‌ها و پروژه‌ها حسب مورد و بنا به ماهیت، حجم، مقیاس و موضوع، قبل از ارائه به مرجع نهائی تصویب و در اجرای مقررات مربوطه، در مراجع ذیصلاح دیگر مورد بررسی و تأیید قرار خواهند گرفت.

(۴): هرگونه تغییر در عناوین و دستگاه‌های تهیه کننده و مرتبط، مراجع تصویب نهایی و برنامه زمان بندی و حذف یا اضافه شدن طرح‌های جداول (الف) و (ب) با پیشنهاد نهاد، به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

(۵): کلید واژه جداول برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی:

- ش.ع.ش.م = شورایعالی شهرسازی و معماری ایران
- س.م.ف.ص.گ = سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
- ش.ع.م.ز = شورایعالی محیط زیست
- س.ح.م.ز = سازمان حفاظت محیط زیست
- س.پ.غ.ع = سازمان پدافند غیرعامل
- س.ن.م.س = سازمان نظام مهندسی ساختمان
- س.ب.م.ا = سازمان بهینه‌سازی مصرف انرژی
- ک.م.۵ = کمیسیون ماده (۵) شهر تهران

۸- شرایط تحقق پذیری طرح

۸-۱: سیاست‌های اقتصادی و مدیریت شهری

۸-۱-۱: اقتصاد، توسعه و آمایش

(۱): حضور قانونی شهردار، به نمایندگی از سوی شهرداری و یا رئیس شورای اسلامی شهر، به نمایندگی از سوی شورا، در نظام و نهادهای برنامه‌ریزی استان تهران و سایر کمیسیون‌های مرتبط متناسب با مسئولیت‌های قانونی آن در اجرای طرح جامع شهر تهران.

(۲): مشارکت دادن شورای اسلامی شهر تهران در وضع هرگونه ضابطه، دستورالعمل، اعلام برنامه‌ها و اعمال سیاست‌های اقتصادی توسط دولت و مجلس محترم، در امور مرتبط با مدیریت شهری و مؤثر در عرضه و تقاضای زمین شهری و مسکن در شهر تهران، هماهنگ با راهبردهای مصوب طرح جامع.

(۳): تعادل بخشی و تمرکززدایی از شهر تهران، در ارتباط با وظایف دولتی و انتقال دستگاه‌های دولتی و غیردولتی که ضرورتی بر حضور و استقرار آنها در تهران نیست.

(۴): ساماندهی برنامه‌ریزی شده، هدایت شده و حمایت شده و رفع مشکلات و کمبودهای شهرهای جدید اقماری کلانشهر تهران، همراه با تقویت زیرساخت‌های شهرهای باهویت و مستعد توسعه که در فاصله مناسبی از شهر تهران قرار دارند و عمده مسائل و رفع نیازهای آنها مستقل از تهران است، توسط وزارت مسکن و شهرسازی و با همکاری سایر دستگاه‌های ذیربط، در جهت کاهش مراجعات به شهر تهران.

۸-۱-۲: اقتصاد مسکن، زمین و مستغلات

(۱): پرداخت مابه‌التفاوت کاهش درآمد شهرداری تهران ناشی از اعمال سیاست‌ها و اجرای مصوبات هیأت وزیران و یا مجلس شورای اسلامی درخصوص وضع هرگونه معافیت و یا کاهش عوارض رسمی و قانونی و یا تخفیف‌های تشویقی در ساخت مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر و یا نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و یا احداث، توسعه و تأمین برخی از ساختمان‌های عمومی و خدماتی مورد نیاز شهروندان، از قبیل فضاهای فرهنگی - مذهبی، آموزشی و اوقات فراغت، توسط دولت به شهرداری.

(۲): ایجاد صندوق‌های محلی اعتباری مسکن با مشارکت شهرداری تهران و سایر دستگاه‌های ذیربط در جهت تأمین مسکن افراد کم درآمد.

(۳): ساماندهی قانونی بنگاه‌های معاملات املاک درباره چگونگی قیمت معاملات زمین، مسکن و مستغلات و تعیین جایگاه مناسب شهرداری تهران در این رابطه با طی مراحل قانونی.

(۴): هرگونه بهره‌برداری از اراضی، صرفاً براساس کاربری‌ها و ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب حریم، جامع و تفصیلی شهر و استفاده از اراضی دولتی و ملی با اولویت در تأمین فضاهای خدماتی مورد نیاز شهر، طرح‌های دولتی و تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و عوض طرح‌های مصوب عمران شهری، مجاز خواهد بود.

(۵): کمک به بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران و مداخله‌های برنامه‌ریزی شده در احیاء آنها، با اعمال سیاست‌های تشویقی، ارائه یارانه‌ها و تسهیلات مالی آسان توسط دولت و مجلس و استقرار ساختمان‌های دولتی و عمومی حتی‌المقدور در این بافت‌ها.

۳-۸-۱: نظام مالییه شهری

(۱): احیاء قوانین مالیات مستغلات و قانون مالیات بر اراضی بایر در اشکال جامع‌تر برای جلوگیری از بورس بازی و بدون استفاده ماندن اراضی شهری و هرگونه مستغلات،
(۲): احصاء و احیاء حق مرغوبیت، ارزش افزوده و عایدی حاصل از عملیات توسعه و عمران شهری، در اخذ انواع مالیات‌های اجاره‌بها، نقل و انتقال و ساخت و ساز و امثال آن.
(۳): پرداخت سهم شهروندی دولت و هزینه‌های پایتخت‌نشینی آن به شهرداری، معادل انواع عوارض قانونی شهر و عوارض نوسازی، دریافتی از سایر شهروندان تهرانی.

۳-۸-۱-۴: نظام مدیریت شهری

(۱): نظارت شهرداری تهران بر حوزه وظایف و اختیارات اتحادیه‌های صنفی، تشکل‌های غیردولتی و نظامات مهندسی، با طی مراحل قانونی.
(۲): ارتقاء آگاهی و اطلاع‌رسانی به موقع و مستمر به شهروندان (وفق قانون)، در جهت تحقق برنامه و بودجه مصوب سالیانه شهرداری تهران و عملکرد (درآمد - هزینه) آن.
(۳): فراهم نمودن زمینه مناسب برای ارتقاء کیفیت ساخت و ساز توسط شهرداری.

۲-۸: نظام حقوقی و اصلاحات ساختاری (مرتبط با دولت و مجلس)

۲-۸-۱: تدوین قوانین، مقررات و مصوبات خاص و متناسب با نیازهای ویژه کلانشهر تهران (پایتخت) و اصلاح قوانین، مقررات و مصوبات موجود.

۲-۸-۲: فراهم نمودن زمینه یکپارچگی در حوزه سیاست‌گذاری و اجراء میان دستگاه‌های ذیربط و ذیمدخل در نظام مدیریت شهری، در اجرای ماده ۱۳۷ قانون برنامه چهارم توسعه.

۲-۸-۳: دستگاه‌های اجرائی دولتی موظفند با همکاری شهرداری تهران در تهیه نقشه‌های GIS تأسیسات زیربنائی (از قبیل شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن، نفت و ...) و هرگونه اطلاعات مکانی از شهر تهران به منظور بهره‌برداری هرچه بهتر در مدیریت یکپارچه شهری، اقدام نمایند.

۲-۸-۴: اصلاح تقسیمات کشوری شهرستان‌های تهران، ری و شمیرانات، به نحوی که محدوده شهر تهران در یک شهرستان واقع شود.

۲-۸-۵: اصلاح قانون «تعاریف محدوده و حریم شهرها و...» به نحوی که، کلیه شهرها، روستاها و کلیه سکونتگاه‌های واقع در حریم پایتخت، دارای حریم واحد باشند.



۲-۸-۶: بازنگری و بهنگام‌سازی طرح مجموعه شهری تهران و تدوین نظام مدیریت آن توسط مراجع ذیربط و به مورد اجرا گذاشتن آنها، با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، استانداری تهران و شهرداری تهران.

۲-۸-۷: وزارت نیرو موظف است، با ساماندهی و بهینه‌سازی مصرف آب شرب موردنیاز شهر تهران و طی دو برنامه پنج‌ساله و حداکثر تا پایان سال ۱۳۹۵، از یکسو، از هدر رفتن آب در شبکه‌های توزیع جلوگیری نموده و از سوی دیگر، با اعمال سیاست‌های اجرائی لازم و فرهنگ‌سازی، با همکاری و مشارکت دستگاه‌های ذیربط و شهرداری تهران، سرانه مصرف آب را در شهر تهران به حداقل میزان ممکن کاهش دهد.

۲-۸-۸: ایجاد مدیریت یکپارچه حمل و نقل شهری تهران و حومه (مجموعه شهری تهران) از طریق:
(۱): اصلاح آئین‌نامه موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور در جهت واگذاری اختیارات شورای هماهنگی ترافیک استان تهران در خصوص مجموعه شهری تهران به «شورای هماهنگی ترافیک شهر تهران» با مسئولیت شهرداری تهران، در قالب دستورالعملی که توسط رئیس شورای عالی هماهنگی ترافیک شهری کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

(۲): «یکپارچگی سیستم حمل و نقل تهران و حومه»، با اولویت سیستم حمل و نقل ریلی، با محوریت شهرداری تهران و با حمایت‌های مؤثر دولت و مجلس.

(۳): کلیه اعتبارات ارزی و ریالی مربوط به بخش حمل و نقل و ترافیک تهران و حومه که در بودجه‌های سالیانه و برنامه‌های پنج‌ساله مجلس شورای اسلامی مصوب و ابلاغ خواهد شد و سایر مصوبات که اجرای آنها مستلزم دخالت شهرداری تهران است، مستقیماً و از طریق مراجع ذیربط در اختیار شهرداری قرار گیرد، تا رأساً از طریق مبادله موافقت‌نامه با معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری، هزینه نماید.

(۴): کسب نظرات مشورتی شورای هماهنگی ترافیک شهر تهران در امر شماره‌گذاری و وضع هرگونه عوارض بر حرکت خودروهای شخصی در محدوده شهر تهران.

۲-۸-۹: ارائه و تشریح طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران و دستاوردهای آن، از طریق برگزاری دوره‌های خاص آموزشی و کارگاه‌ها برای مهندسين شهر تهران، در کلیه رشته‌های تخصصی.

۲-۸-۱۰: کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، ارگان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی که در ارتباط با مفاد این سند و اهداف، راهبردها و ضوابط و مقررات طرح جامع جدید تهران، طبق قوانین و مقررات جاری کشور، مسئولیت‌های معین و مشخص اجرائی داشته و مأموریت‌هایی برای آنها تعریف شده است، در تعامل و همکاری با شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران و در اجرای این مصوبه نهایت همکاری را مبذول و به وظایف خود به نحو مطلوب و به موقع عمل نمایند.

۲-۸-۱۱: دستگاه‌های دولتی و غیردولتی ذیربط، با هماهنگی شهرداری تهران، موظفند به طور جدی، از ارائه هرگونه تسهیلات و تأمین تأسیسات و خدمات زیربنائی از قبیل انشعابات آب، برق، گاز و تلفن به کلیه ساخت و سازهای غیرقانونی و برخلاف ضوابط و مقررات در محدوده و حریم پایتخت (تهران) خودداری نمایند.



۳-۸: شروط تحقق (مرتبط با قوه قضائیه)

۳-۸: رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری طرح‌های مصوب توسعه شهری تهران و محترم شمردن حیطه اختیارات و وظایف قانونی شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده (۵) شهر تهران در صدور هرگونه آراء توسط قوه قضائیه (دیوان عدالت اداری و محاکم قضائی).

۳-۸: انجام اصلاحات لازم در قانون ثبت و سایر ضوابط و مقررات و آئین‌نامه‌های آن، به منظور تبعیت کامل هرگونه تفکیک و افراز اراضی، املاک و انواع ساختمان‌ها و نقل و انتقال آنها، منطبق با ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر ضوابط و مقررات مربوط و ابطال اسناد صادره در اینگونه موارد و هرگونه نقل و انتقال صورت گرفته برخلاف آنها.

۳-۸: انجام اقدامات هماهنگ و مشترک بین شهرداری و سازمان ثبت در تدوین مبانی واحد در خصوص مترائ مفید و غیرمفید کلیه ساختمان‌ها و تطبیق کامل مفاد صورت مجالس تفکیک ثبت با مشخصات و مترائ مندرج در گواهی‌های پایان کار صادره توسط شهرداری و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان.

۳-۸: ایجاد و استقرار دادگاه‌های تخصصی و ویژه توسط قوه قضائیه، در زمینه مسائل شهرسازی و مدیریت شهری و در جهت رعایت کامل و دقیق ضوابط و مقررات آن.

۳-۸: برقراری فرایند صدور اسناد تفکیکی پارکینگ در ساختمان پارکینگ‌های عمومی به ویژه در کنار محلات نفوذناپذیر و ایجاد شرایط برای خرید و فروش پارکینگ و منع خرید و فروش کلیه واحدهای مسکونی، تجاری و اداری فاقد پارکینگ، از سال ۱۳۹۰ به بعد در شهر تهران (مشروط به تأمین پارکینگ‌های مشاعی).

۴-۸: الزامات اجرائی

۴-۸: شهرداری تهران موظف است ضمن رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و اسناد مصوب طرح‌های موضعی و موضوعی شهر تهران، کلیه اقدامات و برنامه‌های توسعه و عمران پنجساله خود و به تبع آن، برنامه و بودجه سالیانه شهرداری را براساس و منطبق با مفاد طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب و ضوابط و مقررات آنها تهیه و تنظیم نموده و پس از تصویب شورای اسلامی شهر به مورد اجراء بگذارد.

۴-۸: شهرداری تهران مکلف است، به منظور حفظ باغات و جلوگیری از تخریب و نابودی آنها و در اجرای قوانین و مقررات مربوطه، نسبت به تهیه شناسنامه کلیه باغات با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر و تدوین ساز و کار مدیریتی مناسب برای حفظ آنها و به مورد اجراء گذاشتن آن، حداکثر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه اقدام، و پس از تصویب در شورای اسلامی شهر، به مورد اجراء بگذارد و گزارش سالیانه اقدامات خود در این رابطه را به شورای شهر و دبیرخانه شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.

۴-۸: مدیریت شهری تهران موظف است، برای اجرائی شدن شروط تحقق‌پذیری طرح جامع شهر تهران به شرح فوق و عملیاتی شدن آنها، در جهت تهیه لوایح، طرح‌ها و پیشنهادات لازم با همکاری، مشارکت و تفاهم دستگاه‌های ذیربط در قوه مجریه، قوه قضائیه و قوه مقننه و شوراییعالی استان‌ها، اقدام و ترتیبی اتخاذ نماید تا کلیه این الزامات در حداقل زمان ممکن و حداکثر تا پایان سال ۱۳۸۷، از طریق

تصویب لوایح و طرح‌های لازم در مجلس و اخذ مصوبات مورد نیاز از هیأت وزیران و سایر مراجع و به مورد اجراء گذاشتن آنها، اقدامات لازم را به عمل آورده، هر سه ماه یکبار نتیجه اقدامات خود را به شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران گزارش نماید.

۴-۸: با توجه به ماهیت راهبردی - ساختاری طرح جامع تهران، در پایان هر یک از دوره‌های پنج‌ساله (۱۳۹۰-۱۳۹۵-۱۴۰۰ و ۱۴۰۵)، و در فعالیتی مستمر و پیوسته به‌منظور اعمال بازخوردهای ناشی از فرایند تکمیل، تدقیق و اجراء و در جهت کارآمدی و تحقق‌پذیری هرچه بیشتر اهداف و راهبردها و طرح‌های اجرائی فرودست آن، متناسب با تحولات، شرایط و مقتضیات زمان و ضمن حفظ اصول کلی و راهبردهای مصوب آن، این طرح توسط «نهاد دائمی مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران»، مورد بازبینی و انجام اصلاحات احتمالی قرار گرفته، پس از بهنگام‌سازی، برای روزآمد شدن آن، به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید.

۴-۸: در راستای تحقق هدف فوق (۴-۴-۸)، و به منظور برقراری فرایندی پویا و مستمر در هدایت و راهبری دائمی تحولات کالبدی - فضائی و عملکردی شهر تهران و رفع نیازهای بهنگام مدیریت شهری آن، و نظارت بر تحقق کامل طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب شهر، و تهیه طرح‌های موضعی و موضوعی آن، مدیریت شهری تهران (شورای اسلامی شهر و شهرداری)، با همکاری و مشارکت وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به ایجاد رسمی و قانونی «نهاد (دائمی) مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران» و در تداوم همکاری‌ها و فعالیت‌های گذشته که در فرایند تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران شکل گرفته است، اقدام خواهند نمود.

تبصره (۲۵): وظایف، ساختار، مقررات مالی و استخدامی، نحوه تأمین اعتبار و منابع مالی مورد نیاز آن، حسب مورد به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید.

* * *

۵-۸: سایر شروط تحقق‌پذیری طرح جامع در حیطه اختیارات شورای اسلامی شهر تهران

این شروط در پیوست پنجم این سند ارائه شده است.

۹- ساز و کارهای اجرائی

۹-۱: شهرداری تهران موظف است، با همکاری و هماهنگی اداره کل بازرگانی استان تهران و سایر دستگاه‌های ذیربط و تشکل‌های صنفی و به منظور تعیین موقعیت‌های مکانی مناسب برای عملکردهای مجاز و مورد نیاز مردم در سطوح مختلف و در مقیاس محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرمانطقه‌ای (شهری و فراشهری)، گروه‌های کاربری و عملکردی را با توجه به سازگاری و یا تزاخم همجواری فعالیت‌ها نسبت به یکدیگر یا نسبت به سکونت، طبقه‌بندی تا فعالیت‌های همخوان در مقیاس مناسب و در یک گروه سازگار بتوانند در کنار یکدیگر و در زیرپهنه مناسب قرار گیرند و فعالیت‌های غیرهمخوان به تدریج به سمت پهنه‌های مناسب هدایت شوند.

ضوابط و دستورالعمل مربوط که از این طریق تهیه و تدوین خواهد شد، در مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران به تصویب کمیسیون ماده (۵) و حسب نیاز به تصویب شورای اسلامی شهر

تهران خواهد رسید و شهرداری موظف است اقدامات لازم جهت تحقق کامل آن را با جلب مشارکت مردم و همکاری دستگاه‌های ذیربط و در یک برنامه حداکثر ده ساله (تا پایان سال ۱۳۹۵) فراهم سازد.

۹-۲: با تصویب این طرح و در اجرای این سند، کلیه مصوبات موردی و عمومی شورایی که به نحوی به شهر تهران و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری آن مربوط می‌شود و همچنین کلیه مصوبات کمیسیون ماده (۵)، شورای اسلامی شهر تهران، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های وزارت کشور و قائم مقامی انجمن شهر و هر بخشنامه و دستورالعمل دیگری که قبلاً در خصوص هرگونه ضابطه و مقررات شهرسازی در تهران از قبیل نحوه استفاده از اراضی (کاربری) تراکم، سطح اشغال، ارتفاع طبقات صادر شده باشد، بعد از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران و ضوابط و مقررات آن که در کوتاهترین زمان ممکن و براساس این سند (طرح جامع تهران) تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید، در صورت مغایرت لغو و بلااثر می‌گردد.

۹-۳: شورایی شهرسازی و معماری ایران، به استناد ماده (۵۳)، «آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور»، مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیئت وزیران؛ مقرر می‌دارد؛ «این طرح و کلیه اسناد و مدارک منضم به آن، پس از اقدامات لازم و آماده‌سازی توسط دبیرخانه شورایی، مستقیماً توسط وزیر مسکن و شهرسازی و ریاست شورایی، به استانداری، شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران ابلاغ گردد».

۹-۴: تعاریف و کلیدواژه‌های این سند (طرح جامع) و در طرح تفصیلی در یک مجموعه واحد تنظیم و به عنوان پیوست شماره هفت سند اصلی، جزء لاینفک آنها منتشر و مورد بهره‌برداری قرار خواهد گرفت.

۹-۵: شورایی شهرسازی و معماری ایران در پایان مقرر می‌دارد، در اجرای کامل این سند، به عنوان سند مورد وفاق تمامی دستگاه‌ها، ارگان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی، ترتیبی اتخاذ گردد تا در مراسمی عمومی و به عنوان «روز آغاز بهره‌برداری از طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران»، همه دست‌اندرکاران در تمامی سطوح، اعم از دولت و دستگاه‌های اجرایی استان تهران، شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری و مدیران آن و ...، در پاسداری از این سند و اجرای دقیق و کامل آن و تعهد و پایبندی به ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران، عمیقاً متعهد شوند و در آغاز هر دوره شورای اسلامی شهر و آغاز به کار هر شهردار جدید و همکارانش در شهر تهران، این وفاداری و تعهد به عنوان یک میثاق، جزء الزامات آغاز به کار تلقی گردد.

۹-۶: این سند شامل (۹) فصل به شرح فوق، همراه با آلبوم نقشه‌ها و پیوست‌ها به شرح زیر، تماماً جزء لاینفک مصوبه مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۰۵ شورایی شهرسازی و معماری ایران بوده و حکم واحد دارند.

آلبوم نقشه‌ها

۱. محدوده شهر تهران
۲. حریم



۳. کاربری موجود

۴. سازمان فضائی شهر تهران

۵. پهنه بندی شهر تهران

۶. شبکه معابر شهر تهران

۷. شبکه ریلی و ایستگاه‌های موجود و آتی تهران

۸. فضاهای باز و سبز شهری

۹. عرصه‌های ارزشمند تاریخی و طبیعی

پیوست‌ها

پیوست یک: جدول طبقه بندی پهنه‌های استفاده از اراضی

پیوست دو: جداول ضوابط ساخت و ساز در هر یک از پهنه‌های اصلی (۴ صفحه)

پیوست سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران (ضمیمه پیوست دو)

پیوست چهار: برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران

پیوست پنج: سایر شروط تحقق پذیری طرح جامع تهران (مصوب شورای اسلامی شهر تهران و در حیطه اختیارات آن)

پیوست شش: تعاریف و کلیدواژه‌ها



پیوست شماره یک: طبقه بندی پهنه های استفاده از اراضی به تفکیک کدهای دورقمی و سه رقمی و مشخصات کلی آنها

پهنه‌های کلان	یک‌رقمی کد	پهنه‌های اصلی	کد دورقمی	پهنه‌ها	ضوابط کلی ساخت و ساز	زیرپهنه‌ها با کد سه رقمی	
سکونت (R)	R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد	R111 R112	
			R12	مسکونی با تراکم متوسط	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد	R121 R122	
			R13	مسکونی با تراکم زیاد	تا ۶ طبقه با حداکثر تراکم ۳۶۰ درصد	R131	
			R21	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	R211 R212	
	R2	مسکونی ویژه	R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	تا ۲ طبقه با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد	R221	
			R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود طبق طرح‌های قبلی مصوب	R231	
			R24	بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	تا ۴ طبقه با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد	R241	
			R25	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	R251	
			R26	مسکونی ویژه پهنه محوره‌های شهری	(۱)	R261 R262 R263	
			فعالیت (S)	S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)
S12	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد ^(۱)				S121 S122 S123 S124 S125	
S21	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	تا ۱۱ طبقه با حداکثر تراکم ۳۷۰ درصد ^(۱)				S211 S212 S213 S214	
S22	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	با طرح‌های موضوعی ویژه				S221 S222	
S3	صنعتی - کارگاهی	S31		صنعت	تا ۲ طبقه با تراکم ۸۰ درصد و یا براساس طرح ویژه	S311 S312	
		S32		گستره و محور کارگاهی - تولیدی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	S321 S322	
		S33		خدمات صنعتی و فنی	تا ۳ طبقه و با حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد	S331 S332	
مختلط (M)	M1	فعالیت با مسکونی		M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد ^(۱)	M111 M112 M113 M114
				M12	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	M121 M122
	M2	گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی		M21	مختلط فرهنگی - تفریحی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	M211 M212
			M22	مختلط ویژه	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه	M221 M222	
	حفاظت (سبز و باز) (G)	G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک‌های شهری	با حداقل بنای موردنیاز و طرح ویژه	G111 G112
				G12	پارک‌های جنگلی	با طرح‌های ویژه	G121 G122
G2		فضای سبز خصوصی	G21	باغات و اراضی مزروعی	طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	G211 G212 G213	
			G31	رود - دره‌ها	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G311 G312	
G3		(حفاظت ویژه)	G32	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G321 G322 G323	
۴ پهنه کلان		۱۰ پهنه اصلی	۲۵ پهنه	۵۵ زیرپهنه			

(۱): تراکم ساختمانی و تعداد طبقات بیشتر از حداکثر مجاز تعیین شده در این جدول (۲) طبقه و بیشتر) تحت عنوان زیرپهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی با کد سه رقمی در اسناد ۱۴۰۰۰: طرح تفصیلی معین و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. احداث بناهای بلندمرتبه براساس طرح‌های ویژه با مطالعات توجیهی و اعمال ضوابط بلندمرتبه‌سازی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، صرفاً در این زیرپهنه‌ها مجاز است.

پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه های سکونت براساس جدول پیوست شماره یک

توضیحات *	حداکثر سطح اشغال (درصد)	تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	مشخصات کلی زیرپهنه ها	کد سه رقمی	پهنه ها	کد دو رقمی	پهنه های اصلی	کد یک رقمی	پهنه های کلان											
توضیحات *		۶%	۲	۱۲%	مسکونی ویلایی و مسکونی ۲ طبقه	R111	مسکونی با تراکم کم	R۱۱	R۱	(B) سکونتگاه											
		۶%	۳	۱۸%	مسکونی ۳ طبقه	R112															
		۶%	۴	۲۴%	مسکونی ۴ طبقه	R121	مسکونی با تراکم متوسط	R۱۲													
		۶%	۵	۳۰%	مسکونی ۵ طبقه	R122															
		۶%	۶	۳۶%	مسکونی ۶ طبقه	R131	مسکونی با تراکم زیاد	R۱۳													
		۵%	۲	۱۰۰%	مسکونی ۲ طبقه	R211	بافت مسکونی	R۲۱													
توضیحات *		۴%	۳	۱۱%	مسکونی ۳ طبقه	R212	ارزشمند روستایی	R۲۲	R۲	شهری و نیمه شهری											
		۵%	۲	۱۰۰%	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	R221	بافت مسکونی				R۲۳										
		حداکثر سطح اشغال (درصد)	تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	مشخصات کلی زیرپهنه ها	کد سه رقمی	پهنه ها	کد دو رقمی			پهنه های اصلی	کد یک رقمی	(B) سکونتگاه								
														۱۰%	۲	-	کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع	R231	ارزشمند معاصر	R۲۴	
														۷/۵%	۳	-	بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع	R241	بافت مسکونی	R۲۵	
														۷/۵%	۴	-	بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع	R251	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R۲۶	
۵%	۵	۲۵%	مسکونی پهنه مرکزی	R261	مسکونی ویژه پهنه محوریهای شهری	R۲۶															
۳%	۱۲ طبقه و بیشتر	۹%	۳۱۵%	مسکونی ویژه (بلندمرتبه، باطرح توجیهی)	R263																

* توضیحات جدول در صفحه بعد!

پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه های فعالیت براساس جدول پیوست شماره یک

[illegible]

*توضیحات:

(۱۱) عملکرد یا کاربری تجاری شامل: کلیه واحدهای تجاری (مغازه‌ها و منوف)، فروشگاه‌های بزرگ و دفاتر تجاری (بنگاه‌ها و شرکت‌هایی که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می‌گردند)، می‌باشد.

(۲): در پهنه کلان فعالیت، ایجاد پیلوت ممنوع و حداکثر ارتفاع مفید در طبقات همکف و اول ۴/۵ متر تعیین می‌گردد.

(۳): در کل زیرپهنه‌های S۱۲، احداث واحدهای تجاری حداکثر در ۳۰ درصد تراکم ساختمانی، مجاز خواهد بود.

*توضیحات:

۱۱) سطح کل اشغال زمین (اعم از زیربنای مفید و غیرمفید) در زیرپهنه‌های مسکونی عام، حداکثر تا ۶۰ درصد تعیین می‌گردد. در کلیه قطعات واقع در زیرپهنه‌های مسکونی عام، که طول آنها مساوی یا بیش از ۲۵ متر و یا مساحت آنها مساوی یا بالاتر از ۱۸۰ مترمربع باشد، سطح اشغال تا حداکثر ۲ متر پیشروی طولی، علاوه بر سطوح اشغال موضوع جدول فوق، مجاز خواهد بود.

(۲): متناسب با کاهش سطح اشغال زمین و افزایش طبقات (حداکثر در یک طبقه) در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی عام، تراکم مازاد تشویقی و یا تخفیف در عوارض (مازاد بر تراکم پایه مالی تا سقف تراکم ساختمانی مجاز)، تعلق خواهد گرفت. ضوابط مربوطه حداکثر تا سه ماه پس از ابلاغ طرح تفصیلی تهیه و بعد از تأیید و تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، عندالزوم به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید.

(۳): در تمامی پهنه‌های سکونت، تعداد طبقات مسکونی مجاز تعیین شده در جداول پیوست، از همکف به بالا، احداث شده بر روی زیرزمین و یا پیلوت محاسبه می‌شود. در صورت احداث پیلوت و زیرزمین توأمان در یک بنا، حداکثر ارتفاع زیرسقف پیلوت، ۳/۵ متر از رقوم کف دسترسی از معبر اصلی (در نقطه وسط عرض ملک در معابر شیب‌دار)، مجاز می‌باشد.

(۱۰): استقرار ساختمان‌های مهم و حساس بر روی گسل‌های اصلی زلزله و حریم درجه یک آنها، ممنوع خواهد بود. نحوه ساخت و ساز و ضوابط و مقررات سازه‌ای در مورد سایر مستحدثات واقع در حرائم مذکور، طبق ضوابطی که در فرایند مطالعات ریزپهنه بندی زلزله شهر تهران و در مقیاس ۱:۲۰۰۰ تدوین، تعیین و ابلاغ می‌شود، خواهد بود.

(۱۱): ضوابط ساخت و ساز و احداث فضاها و خدماتی عمومی، شامل؛ فضاها و آموزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی، مذهبی و پارکینگ‌های عمومی، با توجه به ضوابط خاص دستگاه‌های ذیربط و ضمن اعمال ضوابط تشویقی (برای احداث و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی) و تجمیعی (مجموع‌های چند عملکردی)، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

پیوست شماره سه: دستورالعمل ماده (۴۱) قانون زمین شهری تهران

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش واقع در محدوده شهر، موضوع ماده (۱۴) قانون زمین شهری، به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده (۵) یا مراجع تصویب طرح‌ها، مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ نیز رعایت گردد.

(الف): باغات داخل محدوده شهر

۱- فضای سبز عمومی: باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ و یا ارتقاء وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری فضای سبز باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- باغ مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (به شرح بند یک) باشند، به دو صورت کلی به شرح ذیل قابل تبدیل به باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه هستند.

۲-۱: باغاتی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و پهنه‌ها یا بافت‌های ارزشمند سبز را تشکیل می‌دهند، به شرح زیر:

۲-۱-۱: حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰ مترمربع، با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر در دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

۲-۱-۲: در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد، در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود:

۲-۱-۲-۱: در قطعات بیش از ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۲۲/۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

۲-۱-۲-۲: در قطعات بیش از ۵۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

تبصره (۱): باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، نیز مشمول ضابطه بند ۱-۱-۲ هستند.

تبصره (۲): در قطعاتی که مساحت آنها کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۲۰ مترمربع سطح اشغال و حداقل ۲۰ مترمربع بنا مجاز است.

تبصره (۳): در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت، به تأیید شهرداری برسد.

تبصره (۴): در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی، استفاده از حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال و ۴۰ درصد تراکم، بلامانع است.

تبصره (۵): با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگ‌تر موضوع بندهای ۲-۱-۲ و ۲-۱-۲-۲، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیک قید شود.

۲-۲: پلاک‌ها یا قطعاتی که به صورت پراکنده در داخل پهنه‌ها یا کاربری‌های مختلف شهر قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذیربط باغ تشخیص داده شدند، به شرح زیر:

۲-۲-۱: این باغات نیز از نظر ضوابط و نصاب تفکیک، مشمول باغات موضوع ردیف ۲-۱ فوق و تبصره (۵) آن خواهند بود.

۲-۲-۲: نحوه ساخت و ساز در این باغات با رعایت کاربری‌های مصوب طرح‌های ملاک عمل، از نظر حداکثر سطح اشغال (که در هر صورت از ۳۰ درصد تجاوز نخواهد کرد)، تراکم ساختمانی مجاز و با رعایت حفظ حداکثر فضای سبز و حداقل قطع درختان، معادل ضوابط مصوب مربوط به زیرپهنه یا منطقه بندی یا کاربری پلاک‌های همجوار با اعمال یک طبقه تشویقی اضافه خواهد بود.

۳- سایر کاربری‌ها: مالکین باغاتی که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری، درصدی از سطح باغات خود را به عنوان فضای سبز عمومی به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند با شرایط زیر و تصویب شورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده (۵)، می‌توانند از انواع کاربری‌های متناسب با ضوابط و کاربری پهنه مربوطه استفاده کنند:

۳-۱: در پهنه‌های موضوع بند ۱-۲ و در چارچوب طرح‌های موضوعی خاص، درصد واگذاری کمتر از ۷۵ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۵۰۰ مترمربع نباشد.

۳-۲: در تک باغ‌ها (موضوع بند ۲-۲)، درصد واگذاری کمتر از ۷۰ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۰۰۰ مترمربع نباشد.

(ب): اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند (۲) قسمت (الف) این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر، در صورت توافق با شهرداری و رعایت ضوابط پهنه مربوطه مشروط به اینکه سهم شهرداری حداقل ۷۰ درصد بوده و به فضای سبز عمومی تبدیل شود، بلامانع است.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند، می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل اراضی زراعتی آبی ۱۰ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

پیوست شماره چهار: برنامه‌ها و طرح‌های (موضعی و موضوعی) توسعه و عمران شهری تهران

(الف): برنامه‌ها، طرح‌ها و مطالعات موضوعی توسعه شهری تهران

برنامه	طرح	دستگاه تهیه‌کننده ^(۳)	دستگاه اصلی ^(۳)	مرجع تصویب نهایی ^(۳)	زمان‌بندی	گواهی مدت (سال)	میان مدت	پایان مدت
۱- ساماندهی و ایجاد پردیس‌ها و توسعه فضاهای آموزش عالی و عمومی	۱-۱: ساماندهی و توسعه ساختمان‌های آموزشی (مدارس)، پیش دبستانی‌ها و... ۲-۱: ساماندهی و ایجاد پردیس‌های دانشگاهی، پارک‌های فناوری، فضاهای بنایا و مراکز آموزش عالی و مؤسسات پژوهشی - تحقیقاتی ۲-۱: توسعه و ساماندهی مساجد، به عنوان کانون محلات و هسته سازمان فضایی و سلسله‌مراتبی توسعه شهری تهران ۲-۲: ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی (با عنوان طرح جامع فضاهای فرهنگی شهر تهران در دست تهیه است) ۲-۳: ساماندهی و توسعه فضاهای اماکن ورزشی ۲-۴: توسعه گردشگری و ساماندهی فضاهای تفریحی، تفرجگاهی و مراکز اقامت و پذیرائی (به ویژه هتل‌ها) ۲-۵: ساماندهی و احیاء مقبره‌ها و امامزاده‌ها	نهاد وزارت علوم، تحقیقات و فناوری	آموزش و پرورش نهاد	ک.م.ه ش.ع.ش.م	*			
۲- ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی، مذهبی، ورزشی، تفریحی و گردشگری	۲-۳: ساماندهی و توسعه فضاهای اماکن ورزشی ۲-۴: توسعه گردشگری و ساماندهی فضاهای تفریحی، تفرجگاهی و مراکز اقامت و پذیرائی (به ویژه هتل‌ها) ۲-۵: ساماندهی و احیاء مقبره‌ها و امامزاده‌ها	نهاد وزارت علوم، تحقیقات و فناوری	ستاد رسیدگی به امور مساجد وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	ک.م.ه ک.م.ه ک.م.ه ش.ع.ش.م ک.م.ه ش.ع.ش.م ک.م.ه ک.م.ه	*			
۳- ساماندهی و توسعه فضاهای بهداشتی و درمانی	۳-۱: ساماندهی شبکه و مراکز بهداشتی و درمانی و درمانگاه‌ها در مقیاس محله و منطقه ۳-۲: ساماندهی و توسعه بیمارستانها و ایجاد پردیس‌های آموزش پزشکی و درمانی ۴-۱: ساماندهی پردیس‌های حکومتی (قوای سه گانه) در مقیاس ملی و استانی ۴-۲: ساماندهی سفارتخانه‌ها و منازل سفیران کشورهای خارجی در تهران ۴-۳: ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های دولتی (حکومتی) در مقیاس شهری و منطقه‌ای	وزارت بهداشت و آموزش پزشکی وزارت مسکن و شهرسازی نهاد نهاد	وزارت بهداشت و آموزش پزشکی نهاد وزارت امور خارجه استانداری تهران	ک.م.ه ک.م.ه ش.ع.ش.م ش.ع.ش.م ش.ع.ش.م ک.م.ه ک.م.ه	*			
۴- ساماندهی پردیسهای حکومتی و حکمرانی محلی و تأسیسات اداری - دولتی و عمومی	۴-۴: ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های عمومی (حکمرانی محلی و مدیریت شهری در مقیاس شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی (ساختمان‌های اداری - خدماتی شورا، شهرداری‌ها و شورازاری‌ها) ۴-۵: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها) و پردیس‌های کاری و فعالیت‌های کلیه نهادها، سازمان‌های دولتی، مراکز آموزش عالی، ارگان‌ها و... ۴-۶: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها) اماکن در اختیار نیروهای مسلح ۴-۷: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها)ی مورد بهره‌برداری نیروهای انتظامی - اطلاعاتی و امنیتی	نهاد بالاترین رده دستگاههای ذیربط وزارت دفاع وزارت کشور	شهرداری تهران نهاد نهاد نهاد	ک.م.ه ک.م.ه ش.ع.ش.م ش.ع.ش.م	*			

برنامه	زمان بندی				زمان بندی		زمان بندی		زمان بندی		موضوع تصویب نهایی	دستگاه اصلی همکار و مرتبط	دستگاه تهیه کننده ^(۱)	طرح		دستگاه اصلی همکار و مرتبط	دستگاه تهیه کننده ^(۲)	برنامه
	۱۴۰۵	۱۴۰۵	۱۴۰۵	۱۴۰۵	۱۴۰۵	۱۴۰۵	۱۴۰۵	۱۴۰۵	۱۴۰۵	۱۴۰۵								
۱۵- ساماندهی و صیانت از محدوده و حریم											دولت	نهاد	وزارت کشور	۱۵-۱: استقرار مدیریت یکپارچه حریم پایتخت و نظارت بر تحولات آن				
۱۶- ساماندهی و توسعه،امور اقتصادی،اجتماعی، فرهنگی و مسکن و افزایش رفاهیت شهروندان تهران با رویکرد انسان محور											دبیرخانه ش.ع.ش.م	نهاد	شهرداری	۱۵-۲: تدقیق محدوده شهر و علامتگذاری آن				
											*	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	شهرداری	۱۶-۱: ارتقاء فرهنگ و دانش شهر و شهروندان (مهندسی فرهنگی شهر)				
											*	وزارت کشور	شهرداری	۱۶-۲: ساماندهی مشارکت شهروندان در اداره امور شهر با رویکرد محله محوری				
											*	وزارت کشور	شهرداری	۱۶-۳: توسعه نظارت عامه بر کلیه فعالیتهای شهری				
											*	وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری	شهرداری	۱۶-۴: ساماندهی و تعدیل بخشی ارزش افزوده اراضی شهری ناشی از توسعه و عمران شهر				
											*	نهاد	وزارت مسکن و شهرسازی	۱۶-۵: ساماندهی اسکان غیررسمی و توانمندسازی اقشار کم درآمد در تأمین مسکن مورد نیاز و ارتقاء جایگاه و اختیار مدیریت شهری در این زمینه (طرح جامع مسکن شهر تهران)				
											*	نهاد	شهرداری	۱۶-۶: ساماندهی توسعه خدمات (۱۲) برای تسهیل خدمات رسانی به شهروندان و استقرار سیستم یکپارچه شهرداری				
											*	نهاد	شهرداری	۱۶-۷: ساماندهی ساختار سازمان و تشکیلات شهرداری تهران				
											*	نهاد	شهرداری	۱۶-۸: استقرار نظام هدایت و کنترل کیفیت بر ساخت وسازهای شهری				
											*	نهاد	شهرداری	۱۶-۹: طرح جامع درآمدهای پایدار شهرداری تهران				
۱۷- ساماندهی نظامات مالی و مدیریت شهری تهران											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۷-۴: استقرار نظام مدیریت منابع (مالی) و اصلاح ساختار درآمد - هزینه شهر				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۷-۵: اصلاح ارزش منطقه بندی املاک در پهنه های استفاده از اراضی				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۷-۶: طرح ساماندهی عوارض کاربریهای تجاری و تجدیدنظر در نظام سوقی				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۷-۷: تهیه تراز مالی شهر تهران در اجرای طرحهای جامع و تفصیلی جدید				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۷-۸: ساماندهی نظام حق انتقال توسعه				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۷-۹: استقرار بخشی توسعه فضاهای زیرسختی شهر تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۷-۱۰: تدوین ضوابط ساخت و ساز ساختمان های بلندمرتبه شهر تهران در زیرپهنه های مصوب و مجاز				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۷-۱۱: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۷-۱۲: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۷-۱۳: استقرار مدیریت شهری تهران				
۱۸- ساماندهی فضاهای شهری											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۸-۱: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۸-۲: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۸-۳: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۸-۴: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۸-۵: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۸-۶: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۸-۷: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۸-۸: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۸-۹: استقرار مدیریت شهری تهران				
											کمیسیون مربوطه مجلس شورای اسلامی	وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	۱۸-۱۰: استقرار مدیریت شهری تهران				

۳- ساماندهی پهنه های ارزشمند تاریخی

۳-۱: ساماندهی پهنه تاریخی تهران (تهران ناصری)	نهاد	شهرداری، س.م.ف.ص.گ و دستگاه ذیربط	ش.ع.ش.م	*			
۳-۲: ساماندهی پهنه تاریخی - یزائی ری (حرم حضرت عبدالعظیم)							
۳-۳: ساماندهی پهنه تاریخی - تفرجی تجریش، دربند و مجموعه سعدآباد							
۳-۴: ساماندهی پهنه طبیعی - تاریخی بی بی شهربانو و چشمه علی							

(ب): برنامه ها و طرح های موضعی توسعه شهری تهران

۲- ساماندهی مراکز شهری	نهاد	شهرداری و حسب مورد دستگاه ذیربط	ش.ع.ش.م	*			
۲-۱: ساماندهی مرکز تجریش (میدان، قدمگاه صالحیه)	۲-۱: ساماندهی مرکز تجریش (میدان، قدمگاه صالحیه)						
	۲-۲: ایجاد مرکز رسانه ای - هنری تهران						
	۲-۳: ایجاد مرکز اجتماعی- فرهنگی تهران (پهنه های عباس آباد و مصلی)						
	۲-۴: ساماندهی مرکز فعالیت نوین شهر تهران						
	۲-۵: ساماندهی مرکز فعالیت تجاری - تاریخی (بازار تهران)						
	۲-۶: ایجاد مرکز اقتصاد جهانی تهران						
	۲-۷: ساماندهی مرکز شهر با محوریت حرم عبدالعظیم حسنی (ع)						
	۲-۸: ساماندهی مرکز ارتباطات جهانی (برج میلاد)						
	۲-۹: ساماندهی مرکز خدماتی - تجاری حوزه غربی تهران (میدان آزادی)						
	۲-۱۰: ایجاد مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (فرودگاه دوشان تپه)						
۲-۱۱: ساماندهی مرکز خدمات شهری بافت آباد (مجموع خدمات فرامنطقه ای)	۲-۱۱: ساماندهی مرکز خدمات شهری بافت آباد (مجموع خدمات فرامنطقه ای)						
	۲-۱۲: ساماندهی مرکز خدمات شهری میدان بسیج (مجموع خدمات فرامنطقه ای)						
	۲-۱۳: ساماندهی مرکز خدمات شهری کوهک (مجموع خدمات فرامنطقه ای)						
	۲-۱۴: ساماندهی مرکز خدمات شهری پونک (مجموع خدمات فرامنطقه ای)						
	۲-۱۵: ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجموع خدمات فرامنطقه ای)						
	۲-۱۶: ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجموع خدمات فرامنطقه ای)						
	۲-۱۷: ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجموع خدمات فرامنطقه ای)						
	۲-۱۸: ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجموع خدمات فرامنطقه ای)						
	۲-۱۹: ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجموع خدمات فرامنطقه ای)						
	۲-۲۰: ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجموع خدمات فرامنطقه ای)						
۱- ساماندهی عرصه ها و محورهای شهری (شرقی - غربی و شمالی - جنوبی)	۱-۱: ساماندهی محور شهری انقلاب - دماوند (آزادی - انقلاب، انقلاب - امام حسین) و (محور دماوند)						
	۱-۲: ساماندهی محور شمالی شهر (عرصه حدفاصل رسالت - همت)						
	۱-۳: ساماندهی محور جنوبی شهر (عرصه حدفاصل شوش - بعثت)						
	۱-۴: ساماندهی محور و پهنه مرکزی شهر دربند - ری (حدفاصل ولیعصر - شریعتی و امتداد آن به طرف جنوب)						
	۱-۵: ساماندهی محور شهری درکه						
	۱-۶: ساماندهی محور شهری درکه						
	۱-۷: ساماندهی محور شهری دالآباد - بی بی شهربانو						
	۱-۸: ساماندهی محور شهری فرحزاد						
	۱-۹: ساماندهی مرکز تجریش (میدان، قدمگاه صالحیه)						
	۱-۱۰: ایجاد مرکز رسانه ای - هنری تهران						
۱-۱۱: ساماندهی مرکز فعالیت نوین شهر تهران	۱-۱۱: ساماندهی مرکز فعالیت نوین شهر تهران						
	۱-۱۲: ساماندهی مرکز فعالیت تجاری - تاریخی (بازار تهران)						
	۱-۱۳: ایجاد مرکز اقتصاد جهانی تهران						
	۱-۱۴: ساماندهی مرکز شهر با محوریت حرم عبدالعظیم حسنی (ع)						
	۱-۱۵: ساماندهی مرکز ارتباطات جهانی (برج میلاد)						
	۱-۱۶: ساماندهی مرکز خدماتی - تجاری حوزه غربی تهران (میدان آزادی)						
	۱-۱۷: ایجاد مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (فرودگاه دوشان تپه)						
	۱-۱۸: ساماندهی مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (فرودگاه دوشان تپه)						
	۱-۱۹: ساماندهی مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (فرودگاه دوشان تپه)						
	۱-۲۰: ساماندهی مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (فرودگاه دوشان تپه)						

پیوست شماره پنج: سایر شرایط تحقق پذیری طرح جامع تهران (مصوب شورای اسلامی شهر تهران و در حیطه اختیارات آن)

۱- شهرداری تهران با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، عوارض خاص تغییر کاربری‌های خدماتی طرح قبلی به کاربری‌های طرح جدید تفصیلی مصوب شهر تهران را به نحو مناسب و عادلانه از مالکین مربوطه به نفع شهر و توسعه و عمران آن دریافت و با نگهداری در حسابی خاص، با اولویت در جهت تأمین زمین و اراضی مورد نیاز فضاها و طرح‌های خدماتی شهر و در اجرای طرح‌های عمران شهری به مصرف خواهند رساند.

۲- با عنایت به مطالعات این طرح و به‌ویژه سازمان فضایی آن و نظام سلسله‌مراتبی مراکز محله‌ای- ناحیه‌ای- منطقه‌ای- فرمانطقه‌ای، حوزه‌ای، شهری و فراشهری و برقراری نظام مطلوب ارائه خدمات به شهروندان و اعمال مدیریت هرچه بهتر با رویکرد محله محوری از يك سو، و ضرورت هماهنگی بین تمامی دستگاه‌های مسئول خدمت‌رسانی در شهر تهران و به‌ویژه در فقدان نظام واحد مدیریت شهری و تفاوت موجود در محدوده‌های مناطق مدیریتی بین مناطق شهرداری و دستگاه‌های مذکور از سوی دیگر، و بالاخره در جهت عملیاتی شدن کلیه راهبردهای طرح جامع و در جهت تحقق کامل اهداف طرح و دستیابی به چشم‌انداز شهر تهران، شهرداری تهران از طریق نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران، طرح تجدیدنظر در تقسیم‌بندی مناطق، نواحی و محلات شهر تهران، منبعث از سازمان فضایی این طرح مصوب را، حداکثر ظرف ۶ ماه از تاریخ این مصوبه، همراه با پیشنهاد استقرار مدیریت‌های خاص در برخی از پهنه‌های ویژه شهر تهران، تهیه تا پس از تصویب شورای اسلامی شهر تهران و در صورت نیاز سایر مراجع ذیربط، حداکثر تا پایان سال ۱۳۸۶ به مورد اجرا گذاشته شود.

۳- در فرآیند تهیه طرح تفصیلی شهر تهران و ضوابط و مقررات آن، مطابق و براساس این طرح و در اجرای نظام پهنه‌بندی استفاده از اراضی آن، تخصیص و تأمین اراضی برای تأمین فضاهای خدماتی آموزشی، ورزشی، بهداشتی - درمانی و فرهنگی - مذهبی، توسط هر یک از ارگان‌ها و دستگاه‌های مسئول دولتی، ضمن «تثبیت خدمات محقق شده مذکور و در حال بهره‌برداری فعلی در نقاط مختلف شهر»، حسب مورد از طریق برنامه‌ریزی و محاسبه نیازها در مقیاس محلات در افق طرح، سطوح فضاهای خدماتی مورد بهره‌برداری فعلی و در نهایت استخراج کمبودها در هر یک از فضاهای مربوطه و تملک زمین و احداث فضای مورد نیاز طبق برنامه‌های عملیاتی پنج‌ساله و در فرآیندی مستمر توسط متولیان و دستگاه‌های بخشی مسئول و با همکاری شهرداری تهران صورت خواهد گرفت.

در همین ارتباط نهاد، با همکاری همه‌جانبه دستگاه‌های بخشی و دولتی ذیربط، حسب مورد و در قالب «برنامه‌های موضوعی تأمین فضاهای خدمات شهری مورد نیاز تهران» به شرح ضمیمه شماره یک این سند، طرح‌ها و برنامه‌های لازم را در جهت تدقیق و اجرای کامل طرح تفصیلی شهر در این رابطه، تهیه و تأمین خدمات مورد نیاز در نقاط مختلف شهر را در راستای اهداف طرح جامع در فرآیندی دائمی مراقبت و پی‌گیری خواهد نمود.

۴- شهرداری تهران موظف به تأمین فضاهای سبز، پارک‌ها، تجهیزات و تأسیسات شهری است. در این ارتباط تا تأمین اراضی مورد نیاز برای رفع کمبود فضاهای خدماتی مذکور و مورد نیاز شهر به ویژه در

سطوح محلات، مطابق جداول سطح و سطوح فضاهای خدماتی، پیش‌بینی شده در طرح‌های تفصیلی مصوب مناطق، کاربری‌های سبز و پارک‌ها و تجهیزات و تأسیسات شهری، پیش‌بینی و تثبیت شده در طرح تفصیلی ملاک عمل قبلی شهر تهران، کماکان ملاک عمل بوده، تا در فرایندی تدریجی و در یک دوره گذار و حداکثر در دوره پنج‌ساله اول (تا پایان ۱۳۹۰)، کاربری‌های خدماتی مورد نیاز، در چارچوب طرح تفصیلی جدید، توسط شهرداری تهران تأمین و تثبیت و کاربری‌های طرح قبلی لغو گردد.

۵- شهرداری تهران موظف است، در جهت اجرائی نمودن الزامات و شروط تحقق طرح جامع شهر تهران به شرح فوق، و عملیاتی شدن آنها، نسبت به تهیه لوایح، طرح‌ها و پیشنهادات لازم‌الزیکسو، و همکاری، مشارکت و تفاهم با کلیه دستگاه‌های ذیربط در قوه مجریه، قوه قضائیه و قوه مقننه از سوی دیگر، ترتیبی اتخاذ نماید تا کلیه این الزامات در حداقل زمان ممکن و حداکثر تا پایان سال ۱۳۸۷، از طریق تصویب لوایح و طرح‌های لازم در مجلس و اخذ مصوبات مورد نیاز از هیأت وزیران و سایر مراجع و به مورد اجرا گذاشتن آنها، اقدامات لازم را به عمل آورده، هر سه ماه یکبار کلیه اقدامات خود را به شورای اسلامی شهر گزارش نماید.

پیوست شماره شش: تعاریف و کلیدواژه‌ها

• آزادراه

معبر تندراهی برای ترافیک عبوری درون شهری و بین شهری است. این معبر در رأس سلسله مراتب شبکه معابر شهری قرار دارد، و نقش آن، پیوند بین حوزه‌ها و مناطق شهری، مراکز، محورها و پهنه‌های کلان و اصلی شهر است. این معابر فاقد هرگونه دسترسی‌های اصلی بوده و تقاطع‌ها، الزاماً غیرهمسطح است.

• استخوان بندی کالبدی

ساختار اصلی، سازمان فضائی شهر، شامل شبکه‌ای از محورها، مراکز شهری و عناصر اصلی معرف شهر، که مجموعاً ارکان اصلی سازمان فضائی شهر را تشکیل می‌دهند.

• بازسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری که عمدتاً در محدوده‌های مستعد توسعه و بسیار فرسوده اعمال می‌شود و تغییرات فیزیکی وسیع و کاملی را دربرمی‌گیرد.

• بافت‌های فرسوده

محدوده و گستره‌هایی از شهر که به دلیل عدم استحکام ساختمان‌ها، زیرساخت‌های نامناسب و محدودیت‌های کالبدی (معابر کم‌عرض، دانه بندی کوچک و...)، دستخوش بی‌ثباتی و تنزل کیفیت‌های محیطی است.

• بهسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری، که حفظ سلامت فیزیکی بافت را با عنایت به امکانات نوآوری در چارچوب وضعیت موجود، ممکن می‌سازد.

• بزرگراه

معبر عبوری برای پیوند مراکز عمده فعالیت، حوزه‌ها و مناطق شهری است، که در سلسله مراتب شبکه معابر شهری، بین آزادراه و معابر شریانی قرار دارد. نقش بخشی از این معبر، به عنوان بزرگراه کمربندی، تا حدودی مشابه آزادراه است.

• بناهای ارزشمند تاریخی و معاصر

ابنیه قدیمی و جدید ارزشمند، که متشکل از بناهایی با ارزش‌های متمایز تاریخی و فرهنگی است.

• پهنه

گستره‌هایی همگون از شهر که در وسعت‌های قابل ملاحظه‌ای به لحاظ ساختاری، عملکردی و یا رفتاری، همسان می‌باشند.

• پهنه بندی

پهنه بندی سطح شهر، سند اصلی و ملاک عمل برای هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه‌های شهری است. طبق این سند با جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها، موجبات ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری فراهم می‌شود. پهنه بندی، تمهیدات شهرسازانه برای تحقق چشم انداز و راهبردهای طرح جامع تهران است، که نشانگر نحوه شکل گیری آتی شهر با اعمال میزان تراکم و توده گذاری، تعیین ارتفاع مناسب ساختمان و ... در شهر است.

• پهنه کلان

در پهنه بندی طرح جامع تهران، محدوده شهر به ۴ پهنه متمایز و کلان شامل پهنه‌های سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت تقسیم شده است.

• پهنه اصلی

در تقسیمات پهنه بندی شهر تهران، هر یک از پهنه‌های چهارگانه کلان به چند پهنه اصلی و متمایز (با کد يك رقمی) تقسیم شده است، که گروه‌های اصلی تقسیمات را تشکیل می‌دهند.

• پهنه کلان سکونت (R)

پهنه‌ای که کاربری غالب آن مسکونی و کارکرد اصلی آن سکونت است، و کاربری‌های مربوط به فعالیت‌های پشتیبان برای تأمین نیازهای روزمره و اولیه ساکنین محلات را نیز در خود جای داده است. در پهنه سکونت تأمین آسایش و آرامش و امنیت ساکنین مبنای انتخاب کاربری‌های مجاز به استقرار در این پهنه است. تنوع در پهنه‌های مسکونی ناشی از وجود تفاوت‌های بارز در تراکم ساختمانی، ابعاد قطعات مسکونی، تعداد طبقات، تعداد واحد مسکونی در هکتار، عرض معابر، و... می‌باشد.

• پهنه کلان فعالیت (S)

این پهنه، مشتمل بر قسمت‌هایی از شهر است که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سکونت نیز در آن ممنوع، یا محدود، و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. این پهنه کلان، زیرپهنه‌های اصلی متمایزی را دربرمی‌گیرد، که در هر يك، غلبه یکی از وجوه تجاری، اداری، خدماتی، صنعتی، یا اختلاتی از آنها، در مقیاس‌های متفاوت شهری، بارز است.

• پهنه کلان مختلط (M)

پهنه‌ای که از رشد خزنده فضاها و کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی پدید آمده و از استقرار توأمان کارکردهای سکونت و فعالیت شکل گرفته است. در پهنه بندی شهر تهران، بر کنترل، هدایت، ساماندهی و ارتقاء کارایی این فضاها و نیز جلوگیری از اختلاط نامناسب آن با بافت‌های مسکونی، و سرانجام دستیابی به مفهومی عینی و مؤثر از پهنه‌های مختلط با حفظ شأن سکونت و فعالیت، تأکید شده است.

• پهنه سبز و باز کلان حفاظت (G)

گستره‌هایی از محدوده شهر که نیازمند حفاظت و نظارت بوده و وضعیت موجود آن حتی المقدور می‌باید حفاظت شود و مداخله در آن عمدتاً برای استفاده بهینه از این عرصه‌های سبز و باز، در محیط شهری است. کاربری‌های این پهنه، در عین حفاظت، تجهیز می‌شوند. ساخت و ساز در این پهنه ممنوع و یا بسیار محدود است و توسعه گردشگری و تفرج، ایجاد سرزندگی و تأمین فضاها برای عرصه‌های عمومی در این پهنه مورد تأکید است. این پهنه فضاها را سبز رود-دره‌ها، باغسارهای تفرجی و رود-دره‌ای، مکان‌های تاریخی و فرهنگی نیازمند حفاظت، حریم بزرگراه‌های ویژه و اراضی حفاصل مرز کالبدی شهر و مرز محدوده شهر تهران را دربرمی‌گیرد.

• توده

شکل و ترکیب کلی یک ساختمان که نشانگر ابعاد، حجم و فرم ساختمان است.

• توده‌گذاری

ترکیبی از ارتفاع و حجم یک ساختمان یا گروهی از ساختمان‌ها در یک قطعه زمین یا یک گستره شهری است.

• تقاطع (همسطح و غیرهمسطح)

محل برخورد همسطح یا غیرهمسطح دو یا چند معبر با یکدیگر است.

• تراکم ناخالص مسکونی (نفر در هکتار)

نسبت تعداد جمعیت ساکن در یک پهنه یا محدوده شهری به وسعت همان پهنه یا محدوده است، که معمولاً به صورت نفر در هکتار مشخص می‌شود.

• تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)

نسبت تعداد جمعیت ساکن در یک پهنه یا محدوده شهری به وسعت اراضی پلاک‌های مسکونی همان پهنه یا محدوده، که معمولاً به صورت نفر در هکتار مشخص می‌شود.

• چشم‌انداز شهر

چشم‌انداز (Vision) شهر، تصویر آرمانی و بلندمدت برای شهر است، که سیمای مطلوب شهر را در افق طراحی مشخص می‌سازد و میثاقی برای توسعه پایدار شهر بر مبنای آرمان‌های مشترک و قابل حصول است.

• حفاظت مطلق

نوعی از ساماندهی که بر حداکثر حفاظت از بافت شهری و حداقل میزان بارگذاری جدید، مبتنی است.

• حفاظت فعال

نوعی از مداخله، مبتنی بر محافظت، سالم‌سازی فیزیکی، تنظیم و تثبیت بارگذاری فعالیتی در بافت‌های شهری است.

• حریم شهر یا محدوده استحفاظی

حریم شهر، بخشی از اراضی بلا فصل پیرامون شهر است که طبق قانون، حفاظت می‌شود و از هرگونه ساخت و ساز بی‌رویه در محدوده آن ممانعت می‌گردد.

• خط آسمان

محل تلاقی بصری بین حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.

• سرانه زمین مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح اراضی و پلاک‌های مسکونی در یک پهنه یا محدوده شهری به تعداد جمعیت ساکن در همان پهنه یا محدوده، که به صورت مترمربع بیان می‌شود.

• سرانه زیربنای مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح کل زیربنای طبقات ساختمانی یک قطعه یا پلاک مسکونی به تعداد جمعیت ساکن در همان پلاک یا قطعه است که به صورت مترمربع بیان می‌شود.

• سازمان فضایی

سازمان فضایی، چشم‌انداز کالبدی و توصیف روشنی از سیمای شهر در آینده و تبلور کالبدی از الگوی توسعه شهر است. درک سازمان فضایی با استخوان‌بندی اصلی آن که سلسله‌مراتبی از محورها، مراکز و پهنه‌ها به مثابه عناصر پایدار شهری است، میسر شود.

• سلسله‌مراتب خدمات شهری

دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی) که برحسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی کاربری‌ها در قالب نظام تقسیمات شهری، عینیت می‌یابد.

• سیما و منظر شهری

کیفیت فرم بصری و تناسبات کالبدی محیط که از طریق نحوه ارتباط و هماهنگی بین اجزای متشکله به عنوان یک کل و یا مجموعه واحد حاصل می‌شود.

• شبکه حرکت

ساختاری برای نظام حرکت (جابجایی و حمل و نقل) که از جمله عوامل ساختاری بسیار مؤثر و با اهمیت در شکل‌گیری و توسعه کالبد شهر است، و شامل؛ شبکه معابر سواره، شبکه معابر دسترسی و شبکه معابر ترکیبی می‌باشد.

• زیرپهنه

هر پهنه به تقسیمات خردتری به نام «زیرپهنه» متمایز می‌شود، که از ویژگی‌های خاصی برخوردار بوده و نیازمند برخوردی متفاوت، از نظر ضوابط و مداخلات شهرسازانه است.

• طرح جامع شهر

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح جامع شهر، طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهای خط (ترمینال) و فرودگاه ها و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی، و اولویت های مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد.

• طرح تفصیلی

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح تفصیلی طرحی است، که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر به تعیین مشخصات دقیق عناصر و عوامل مختلف شهری شامل نحوه استفاده از اراضی در سطح محلات و پهنه های مختلف، وضعیت مشروح و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی، ضوابط کامل احداث بنا و اولویت های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری می پردازد. همچنین مطابق این طرح، نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد.

• طراحی شهری

فعالیت بین رشته ای که هدف اصلی آن عمدتاً سازمان دهی کالبدی عرصه های عمومی شهر و فراهم کردن زمینه های ارتقای کیفیت عملکردی، زیست محیطی و زیباشناختی، مکان های شهری است.

• طرح های موضعی

سندی برای مداخله برنامه ریزی شده در محدوده ها و عرصه هایی معین و مشخص از شهر به منظور توسعه و عمران هماهنگ.

• طرح های موضوعی

سندی برای مداخله برنامه ریزی شده در زمینه های خاص و موارد مشخص مرتبط با شهر به منظور توسعه و عمران هماهنگ.

• عناصر شاخص و نشانه

آن دسته از عناصر شهری که به لحاظ فرم یا حجم کالبدی، تظاهر بصری و یا عملکردهای خاص از محیط پیرامون خود متمایز بوده و شاخص می باشند.

• عرصه های ساماندهی

محدوده های نیازمند مداخله هماهنگ و برنامه ریزی شده (کانون ها، محورها و پهنه های شهری) که ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تنهایی برای هدایت و کنترل توسعه در این عرصه ها کافی نیست. نحوه استفاده از اراضی و هدایت کالبدی این محدوده ها، مستلزم مداخله برنامه ریزی شده با تهیه و اجرای برنامه ها و طرح های موضوعی و موضعی است.

• محدوده های ارزشمند

محدوده های واجد ارزش که به دلیل وجود فضاها، بناها و بافت های ارزشمند طبیعی و انسان ساخت باید مورد توجه، حراست و حفاظت قرار گیرند.

• محور صنعتی

تمرکز و استقرار تعدادی واحد کارخانه ای و کارگاهی به صورت خطی در حاشیه و پیرامون شبکه های جابجائی و تردد شهری.

• محور ارزشمند تاریخی و معاصر

معابر یا خیابان هایی از شهر که به سبب قدمت و ویژگی های کارکردی - بصری، واجد ارزش های تاریخی، معاصر و یا فرهنگی است.

• محله

پائین ترین رده در تقسیمات شهری تهران، که جمعیتی حدود ۱۰ تا ۲۰ هزار نفر را دربرمی گیرد.

• محدوده استحفاظی

محدوده ای بزرگ تر از محدوده طرح جامع که اراضی آن، برای توسعه بلندمدت منطقه شهری، با ضوابط خاص، تحت حفاظت و یا بهره برداری کنترل شده، قرار می گیرد.

• محدوده طرح جامع

لبه دور شهر تهران که طبق نقشه موجود در سند اصلی طرح جامع تهران، تعیین و تثبیت شده است. سازمان مجری طرح (شهرداری تهران) و سایر دستگاه های مسئول مکلف به تأمین خدمات در محدوده مزبور به صورتی هماهنگ در چارچوب مصوبات طرح جامع می باشند.

• مرکز حوزه

محدوده هایی از سطح شهر که برای استقرار خدمات فرامنطقه ای با عملکردهای شهری و فراشهری سامان می یابد و دارای پوشش جمعیتی چندمنطقه ای برای تمرکززدائی از مراکز شهری و تقلیل تقاضای سفر و مدیریت نظام حمل و نقل و ترافیک شهری است.

• مرکز محله

محل تمرکز و تجمع خدمات روزمره مورد نیاز ساکنان هر محله که بر محوریت مساجد و یا در بلوکی یکپارچه به عنوان هسته مرکزی محله شکل می گیرد.

• مرکز منطقه

محدوده ای که خدمات مورد نیاز منطقه، عمدتاً در آن شکل می گیرد و با توجه به بُعد فاصله و زمان دسترسی به خدمات، جمعیت منطقه را پوشش می دهد. البته با توجه به وجود بسیاری از این خدمات

در شرایط کنونی، این مراکز بعضاً به صورت یکپارچه، قابل شکل‌گیری نبوده و در برخی از مناطق شهر در محدوده‌هایی پراکنده نظام می‌یابد.

● مرکز ناحیه

محل تمرکز و تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه که در یک یا چند بلوک یکپارچه شکل می‌گیرد و به عنوان هسته مرکزی ناحیه برای پوشش‌های خدماتی مناسب و دسترسی‌های سریع، محسوب می‌شود. به هر صورت عملکرد این مراکز براساس دسترسی‌های مکرر و سریع شکل می‌یابد.

● مشاعات

سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیربنای ساختمان، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

● منطقه

سومین رده از نظام تقسیمات شهری که در طرح جامع تهران (۱۳۸۵) متشکل از ۲۲ محدوده متمایز است که هر محدوده یا منطقه شهری چند ناحیه را دربرمی‌گیرد.

● عرصه‌های مستعد توسعه

محدوده‌هایی از شهر که به دلیل ویژگی‌های استثنایی از قابلیت‌های منحصر به فردی برای توسعه برخوردار بوده، و نیازمند مداخله هماهنگ با رویکردی عمدتاً بلندمدت است. عرصه‌های مستعد توسعه شامل محدوده اطراف ایستگاه‌های مترو، محدوده‌های نظامی، صنعتی و مراکز جدید شهری است.

● عرصه‌های ارزشمند طبیعی

بسترهای طبیعی و سبز شهر، شامل فضاهای سبز مصنوع (باغ، پارک و درختکاری) و گستره‌های طبیعی (رود دره‌ها، کوهپایه و دیگر فضاهای طبیعی).

● عرصه‌های ارزشمند تاریخی و معاصر

محدوده‌هایی از شهر که به دلیل قدمت تاریخی و ارزش‌های معماری و شهرسازانه، ارزشمند بوده و باید به شیوه‌ای مناسب سامان یابد.

● عملکرد

نوع و مقیاس فعالیت‌های طبقه‌بندی شده برای شهر که شرایط استقرار یا احداث آن در هر یک از پهنه‌های شهری، براساس ضوابط تعیین می‌شود.

● فضای باز عمومی

بخش‌ها و محدوده‌هایی از شهر (مانند خیابان‌ها، میادین و پارک‌ها)، که برای عموم به طور رایگان قابل استفاده است.



- کانون (نقطه) صنعتی
- واحد‌های صنعتی منفرد که در سطح شهر پراکنده‌اند.

- کوچه بن‌بست
- معبری که از یک طرف مسدود است.

● گروه‌های عمده کاربری

تقسیم‌بندی کلی از کلیه کاربری‌ها که شامل ۷ گروه سکونت، تجاری، تولیدی و صنعتی، تأسیسات و تجهیزات شهری، اوقات فراغت، خدماتی و کشاورزی است. این دسته‌بندی از کاربری‌ها در تعامل با انواع پهنه‌های اصلی و فرعی، کاربری‌های مجاز به استقرار در هر زیرپهنه شهری را مشخص می‌سازد.

● گروه‌های فرعی کاربری

تقسیمات فرعی و خردتر از گروه‌های عمده فعالیت، که به عنوان مثال، در گروه عمده فعالیت‌های اوقات فراغت، گروه فرعی‌تر شامل فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و تفریحی است.

● گروه عمده کاربری سکونت و اقامت

عملکردهای متفاوت و متنوع سکونت و اقامت، نظیر مسکن ویلایی، مسکن آپارتمانی، مجتمع‌های مسکونی،... و به علاوه خوابگاه‌ها اعم از دانشجویی، اداری و پانسیون‌ها.

● گروه عمده فعالیت تجاری

عملکردهای متنوع تجاری و دفاتر اداری نظیر فروشگاه‌ها و مغازه‌ها در مقیاس‌های متفاوت، انواع واحدهای پذیرایی و رستوران‌ها، بازارهای میوه و تره‌بار، مجتمع‌های تجاری، کلیه خدمات مرتبط با فروش وسایل و تعمیر اتومبیل، بانک‌ها و مؤسسات مالی - اعتباری، دفاتر و آژانس‌ها، آموزشگاه‌های مختلف، کلینیک و آزمایشگاه‌ها و....

● گروه عمده فعالیت تولیدی و صنعتی

عملکردهای مرتبط با تولید و بسته‌بندی انواع کالاها، نظیر کالاهای تولیدی و کارخانجات صنعتی در عرصه‌های محصولات غذایی، چوبی، پلاستیکی، فلزی، ساختمانی، ماشین‌آلات و....

● گروه عمده کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

عملکردهای مرتبط با حمل و نقل نظیر پایانه‌های درون و برون شهری، فرودگاه‌ها، ایستگاه‌های قطار، پارکینگ‌ها و تجهیزات شهری شامل پمپ بنزین و جایگاه‌های سوخت CNG، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، سردخانه، گورستان و سایر فعالیت‌های مرتبط.



- گروه عمده کاربری های مرتبط با گذران اوقات فراغت عملکردهایی شامل فضای سبز و پارک های شهری در مقیاس های متفاوت، موزه و فرهنگسرا، استادیوم و مجموعه های ورزشی، سالن های ورزشی و تفریحی، زورخانه ها، شهربازی، باغ وحش و....

- گروه عمده فعالیت خدماتی انواع فعالیت خدماتی، شامل واحدهای آموزشی در مقیاس های متفاوت، مؤسسات آموزش عالی و مراکز تحقیقاتی، کلیه ادارات دولتی، وزارتخانه ها، سفارتخانه ها، مراکز انتظامی و قضایی، بیمارستان ها، مراکز انتقال خون، آسایشگاه ها، مساجد، کلیساها، حوزه های علمیه، مراکز مذهبی، هتل ها و مجموعه های اقامتی و....

- گروه عمده فعالیت کشاورزی فعالیت هایی شامل عملکردهای زراعت، باغداری و پرورش گل.

- مجموعه شهری منطقه ای عملکردی، شامل کلانشهر اصلی و کانون های متعدد جمعیت و فعالیت پیرامون آن که بازار کار واحدی از سکونت و کار را تشکیل داده اند و اجزاء و عناصر آن با هم ارتباط روزمره دارند. معمولاً شدت ارتباط متقابل عملکردی و ساختاری در یک مجموعه شهری به حدی است که موجب شکل گیری یک هویت فضایی مستقل می شود.

- محدوده شهر ✓ به استناد «قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آنها» مصوب دی ماه ۱۳۸۴، محدوده شهر بر اساس نتایج مطالعات طرح جامع تعیین و به تصویب مراجع قانونی می رسد. طبق این قانون، محدوده شهر عبارت است از محدوده کالبدی و بافت موجود شهر و توسعه آتی آن در یک دوره زمانی مشخص که ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمان سازی برای تفکیک زمین و احداث هر گونه بنا و تأسیسات و عملیات شهرسازی در آن وضع و لازم الاجرا گردیده است. شهرداری علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود، مدیریت نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران را نیز در داخل محدوده به عهده دارد.

- مراکز شهری و فراشهری مراکز اصلی خدمات و فعالیت که عملکرد آنها در مقیاس شهری و فراشهری (ملی یا فراملی) است. مانند مرکز شهری تجریش (تفرج و گردشگری)، مرکز تاریخی و تجاری شهر (بازار)، و یا مرکز تاریخی و مذهبی ری، در تهران.

مرکزیت در کلانشهر تهران، پهنه ای است که در ساختار کالبدی شهر و نیز در سازمان فضایی آن، به عنوان مکان بارز برای شکل گیری و تعامل انواع فعالیت های مرتبط شهری پدید آمده و چنین مکانی را شهر تعیین می کند.

- مراکز حوزه ای و فرامنطقه ای مراکز خدماتی و فعالیت که عملکرد آنها در مقیاس کمتر از شهر و بیشتر از منطقه شهری است.

- مراکز جابجایی جمعیت

محدوده هایی از شهر که برای جابجایی جمعیت مورد استفاده قرار می گیرند، و به پشتوانه قابلیت هایی ارزشمند برای توسعه، نیازمند برنامه ریزی و مداخله ای هماهنگ است.

- محدوده های صنعتی شهر

محدوده هایی از شهر که با توجه به تعدد و تراکم واحدهای صنعتی (کارخانه، کارگاه و...) غلبه با کاربری های صنعتی بوده و فضای صنعتی محسوب می شود.

- محورهای شهری

گذرگاه های شهری که ضمن تسهیل امکان حرکت و جابجایی، از عملکردهای ویژه، با مقیاس های بالا ی شهری در پیرامون خود برخوردارند. محورهای شهری تهران شامل محورهای طبیعی در امتداد رود-دره ها (دریوند، درکه، فرحزاد و...)، محورهای عملکردی و حرکتی (بزرگراه همت، خیابان انقلاب و ...) و محورهای پیونددهنده (خیابان های ولیعصر، شریعتی و...) است. این محورها که ساختاری شبکه ای به سازمان فضایی شهر تهران بخشیده اند، عبارتند از:

- ✓ محورهای طبیعی، عملکردی - حرکتی شهر در امتداد رود دره ها و شامل پنج محور شمالی - جنوبی (محورهای کن، فرحزاد، درکه، دریوند - ری، دارآباد - بی بی شهربانو).
- ✓ محورهای عملکردی - حرکتی در انطباق با معابر اصلی شرقی - غربی و شامل محور سبز همت، محور تاریخی - فرهنگی انقلاب و محور کار و فعالیت شوش - بعثت.
- ✓ محورهای پیوند دهنده که عمدتاً به شکل شعاعی در درون و پیرامون هسته تاریخی و حوزه مرکزی شهر تهران شکل گرفته و بدنه شهر قدیم را به فضاها و بافت های نوین شهری متصل می سازند.

- محورهای صنعتی

معابر و خیابان هایی که واحدهای متعدد صنعتی (شامل کارگاه ها، انبارها، کارخانجات، خدمات صنعتی و فعالیت های جانبی مرتبط) به صورت خطی در مجاورت آنها استقرار یافته است.

- محدوده ویژه پیاده

محدوده ای از شهر که مختص تردد پیاده است و حرکت سواره در آن با اعمال محدودیت و طبق شرایط ویژه ای مجاز است.

- ناحیه

چهارمین رده از نظام تقسیمات شهری که محدوده های خردتری از منطقه را تشکیل داده و متشکل از چند محله است.

- نظام تقسیمات شهری
نحوه قسمت بندی های فیزیکی شهر برحسب نحوه توزیع سلسله مراتبی مدیریت و خدمات شهری که متشکل از پنج رده شامل رده شهر، رده حوزه، رده منطقه، رده ناحیه و رده محله است.
- نماهای شهری
سطوح نمایان ساختمان های شهری (اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده است.
- نوسازی
نوعی از مداخله در بافت های شهری که در عین حفظ بقایای ساختار موجود، تغییرات اساسی در ترکیب کلی بافت پدید می آورد.

بخش چهارم

ضمائم

جمهوری اسلامی ایران**وزارت مسکن و شهر سازی - معاونت شهر سازی و معماری****تاریخ: ۱۳۸۷/۱/۲۶****دبیر خانه شورای عالی شهر سازی و معماری ایران****شماره: ۳۰۰/۳۱۰/۲۰۰۶**

«بسمه تعالی»

جناب آقای دکتر دانشجو - استاندار محترم استان تهران**جناب آقای مهندس چمران - ریاست محترم شورای اسلامی شهر تهران****جناب آقای دکتر قالیباف - شهردار محترم تهران**

سلام علیکم،

در اجرای بند (۵) ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران و ماده (۴۲) آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهر سازی و معماری کشور، مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیات محترم وزیران به استحضار می رساند؛ شورای عالی شهر سازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۹/۵ طرح جامع شهر تهران را پیرو ۲۸ جلسه بررسی، به شرح مصوبه پیوست (در ۸ صفحه متن و ۴ صفحه جدول) و سند این طرح که جزء لاینفک آن بوده (در ۹ بخش و به همراه ۶ پیوست جمعا" در ۶۶ صفحه) تصویب نمود.

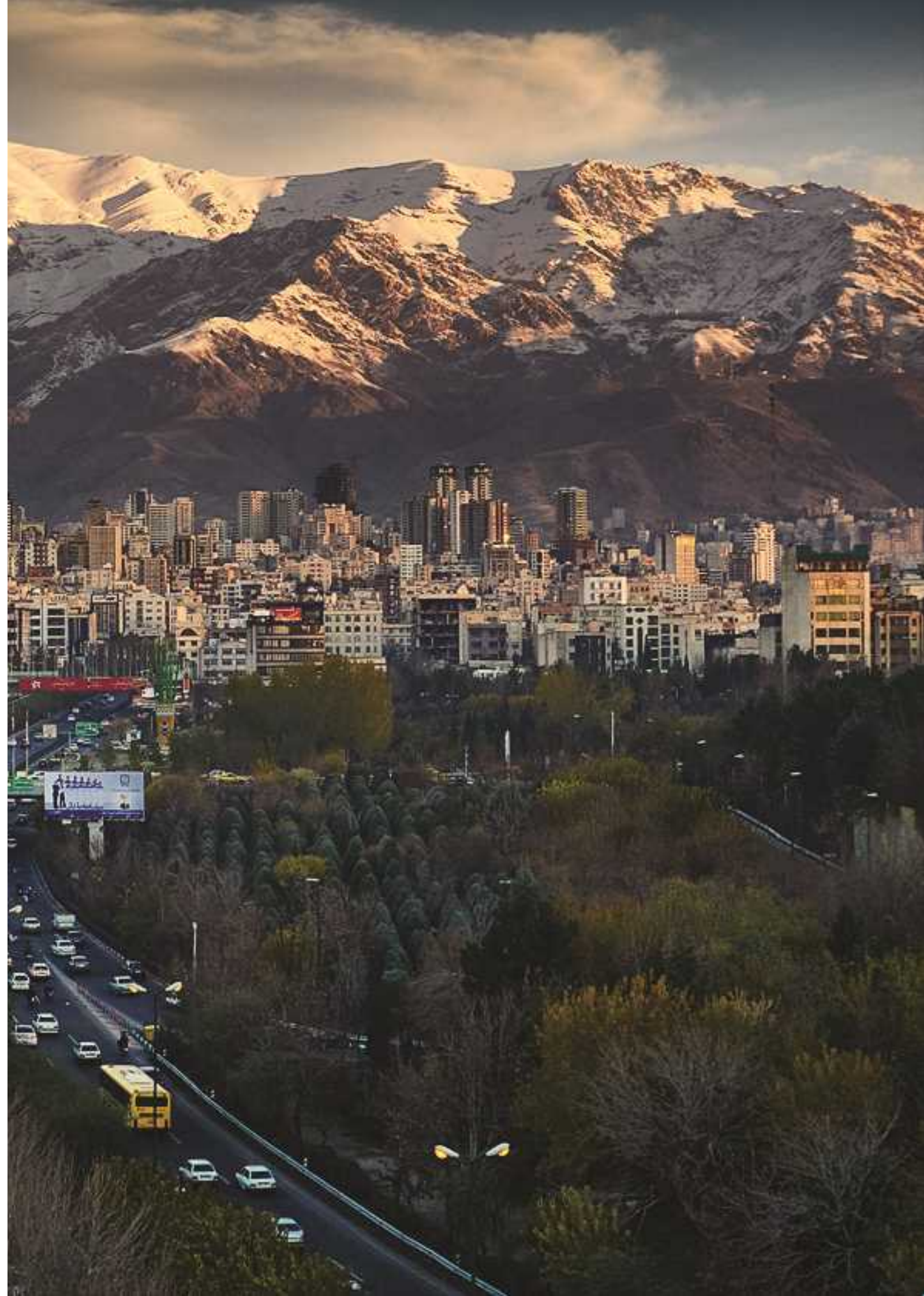
ضروری میدانند از مشارکت موثر و ثمر بخش کلیه دست اندرکاران فرایند بررسی و تصویب طرح مذکور قدردانی نموده و امید است که با اجرای دقیق طرح لازم الاجرای یادشده توسط شهرداری تهران و سایر دستگاه های ذی ربط در توسعه و عمران شهر، زمینه توسعه کالبدی موزون شهر و توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی آن و آسایش و رفاه و سلامت محیط زیست شهروندان محترم شهر تهران بیش از پیش فراهم گردد.

استاد و مدارک طرح متعاقبا جهت اجراء ابلاغ خواهد شد.



امیر فرجامی

معاون وزیر و دبیر شورای عالی شهر سازی و معماری ایران





شهردار تهران

تاریخ: ۸۷/۲/۳۰

شماره: ۱۰/۸۷۱۷۸۰۳

پیوست:

بسمه تعالی

معاونان محترم

شهرداران محترم مناطق بیست و دوگانه

سلام علیکم

اکنون که فرآیندهای لازم برای تهیه، تدوین و تصویب طرح راهبردی، ساختاری جامع شهر تهران، با هماهنگی فی مابین مدیریت شهری و وزارت مسکن و شهرسازی انجام گردیده و طرح جامع شهر تهران طی نامه شماره ۲۰۰۶ / ۳۱۰ / ۳۰۰ مورخ ۸۷/۱/۲۶ معاون محترم وزیر و دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری ایران واصل گردیده است، مفاد آن را جهت اجرا ابلاغ می نمایم.

با عنایت به اینکه یکی از اولویت های مهم شهرداری تهران تأکید بر تحقق طرح جامع می باشد، لذا تدقیق و تطبیق طرح های تفصیلی با طرح جامع و استقرار طرح های تفصیلی در سیستم یکپارچه شهرسازی و نیز اجرای ضوابط شهرسازی مبتنی بر طرح جامع از اهمیت خاصی برخوردار است.

تحقق چشم انداز توسعه شهر تهران در طرح جامع که شهری با اصالت و هویت ایرانی اسلامی، دانش پایه و هوشمند، سرسبز و زیبا و شاداب با فضاهای عمومی گسترده و متنوع، امن و مقاوم، پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت را نوید می دهد می بایست محور همه برنامه ها و اقدامات شهرداری تهران قرار گیرد.

اسناد و مدارک طرح متعاقباً ارسال می گردد، ضمناً کلیه اطلاعات برای آگاهی عموم و شفاف سازی در پورتال شهرداری منتشر خواهد شد.

محمد باقر قالیباف

رونوشت:

- رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.

- روسای محترم کمیسیون های اصلی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار

- استاندار محترم تهران جهت استحضار

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار

- اداره فن آوری اطلاعات شورای اسلامی شهر تهران جهت درج در پایگاه اینترنتی شورا

- دفتر هیئت رئیسه و مصوبات (۲۵۴ ما)

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر محمد باقر قالیباف

شهردار محترم تهران

سلام علیکم

طرح "پیشنهاد اصلاحیه بند چهارم پیوست شماره پنج طرح جامع شهر تهران" که با امضای ۹ نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم) شامل: ۱-خانم معصومه آباد، ۲-آقای هادی ساعی، ۳-آقای احمد مسجدجامعی، ۴-خانم معصومه ابتکار، ۵-آقای حمزه شکیب، ۶-آقای خسرو دانشجو، ۷-آقای محمد علی نجفی، ۸-خانم پروین احمدی نژاد و ۹-آقای علیرضا دبیر با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۸۵۹۲ به تاریخ ۹۰/۷/۱۰ در دبیر خانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در چهار صد و هشتمین جلسه رسمی - علنی شورای اسلامی شهر تهران که به صورت فوق العاده در تاریخ یکشنبه دهم مهر ماه سال ۱۳۹۰ منعقد شد اعلام وصول شده است و بررسی یک فوریت طرح مزبور در ردیف دوم دستور چهارصد و نهمین جلسه علنی - عادی شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۸۶۵۸ به تاریخ ۹۰/۷/۱۰ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و سیزده نفر از اعضای شورای اسلامی تهران در روز سه شنبه دوازده مهر ماه سال ۱۳۹۰ در محل تالار شورا و به صورت رسمی منعقد شد یک فوریت طرح مزبور مطرح و پس از ارائه توضیحات از سوی طراحان و مذاکرات انجام شده، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت بررسی آن اخذ رأی انجام شد که اتفاق آرای موافق لازم (سیزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در جلسه در زمان رأی گیری (سیزده نفر) را احراز نمود. فلذا طی نامه به شماره ۱۶۰/۸۸۷۵ به تاریخ ۹۰/۷/۱۶ جهت بررسی به کمیسیون توسعه و عمران شهری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع و پس از وصول گزارش نهایی آن کمیسیون به شماره ۱۶۰/۹۹۳۵ به تاریخ ۹۰/۸/۳ بررسی طرح مذکور در ردیف اول دستور چهارصد و هجدهمین جلسه علنی - فوق العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۱۰۳۵۳ به تاریخ ۹۰/۸/۱۰ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و سیزده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز سه شنبه هفدهم آبان ماه سال ۱۳۹۰ در محل تالار شورا و به صورت رسمی منعقد شد مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون توسعه و عمران شهری به عنوان کمیسیون اصلی و مذاکرات انجام شده، کفایت مذاکرات اعلام و با لحاظ موارد اصلاحی و پیشنهادی در متن در خصوص مفاد آن مشتمل بر ماده واحده اخذ رأی انجام شد که به اتفاق آرای موافق (سیزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در جلسه در زمان رأی گیری (سیزده نفر) به تصویب رسید.

به پیوست متن مصوبه مزبور را جهت آگاهی و اقدام، ایفاد و ابلاغ می نماید.

بدیهی است وفق ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۵۷/۳/۱ و اصلاحات قانونی بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دو هفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود.

با احترام

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

متن مصوبه

"پیشنهاد اصلاحیه بند چهارم پیوست شماره پنج مصوبه طرح جامع جدید شهر تهران"

(مشتمل بر ماده واحده)

مصوب چهارصد و هجدهمین جلسه رسمی - علنی - فوق العاده

شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم)

به تاریخ سه شنبه هفدهم آبان ماه

سال ۱۳۹۰

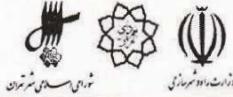
(۹۰/۳/۴۱۸/۱)

ماده واحده:

با عنایت به این که طرح تفصیلی جدید شهر تهران مراحل تصویب را گذارنده و هنوز جهت اجرا ابلاغ نشده است و زمان تعیین شده در بند چهارم پیوست شماره پنج مصوبه طرح جامع شهر تهران تصویبی در آذر ماه سال ۱۳۸۶ توسط شورای عالی مسکن و شهر سازی در حال اتمام می باشد لذا پیشنهاد می شود بند موصوف به شرح ذیل اصلاح شود:

"شهرداری تهران موظف به تأمین فضاهای سبز، پارک ها ، تجهیزات و تأسیسات شهری است بدین منظور تا تأمین اراضی مورد نیاز برای رفع کمبود فضاهای خدماتی مذکور و مورد نیاز شهر تهران به ویژه در سطوح محلات، مطابق جداول سطح و سطوح فضاهای خدماتی پیش بینی شده در طرح های تفصیلی مصوب مناطق کاربری های فضای سبز و پارک ها و تجهیزات و تأسیسات شهری پیش بینی و تثبیت شده در طرح تفصیلی ملاک عمل قبلی در شهر تهران کماکان تا پایان سال ۱۳۹۵ ملاک عمل می باشد.

شهرداری تهران موظف است تا در فرآیندی تدریجی طی این مدت (سال ۱۳۹۰ تا سال ۱۳۹۵) کاربری های خدماتی مورد نیاز در چارچوب طرح تفصیلی جدید را تأمین و تثبیت نماید و پس از اتمام این دوره کاربری های طرح قبلی طبق مقررات مربوط بازنگری گردد."



بسمه تعالی

موافقتنامه همکاری و مشارکت

وزارت راه و شهرسازی - شهرداری تهران - شورای اسلامی شهر تهران

در جهت ایجاد نهاد راهبردی و پایش طرحهای توسعه شهری تهران

مقدمه :

به منظور هدایت و راهبری طرح های جامع و تفصیلی و طرحهای موضعی و موضوعی و اطمینان از تحقق پذیری آنها و پایش و مستندسازی تحولات کالبدی، فضایی و عملکردی شهر تهران با طرحهای مصوب و ایجاد زمینه حضور صاحب نظران و متخصصان شهرسازی در فرآیند فوق و همچنین بوجود آوردن امکان دسترسی آزاد شهروندان به اطلاعات شهری و شهرسازی، به دنبال تفاهات قبلی منتج به تاسیس نهاد "مطالعات و تهیه طرح های توسعه شهری تهران" و با توجه به پیشنهاد مورخ ۹۳/۸/۱۹ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تکلیف برنامه پنج ساله سوم شهرداری تهران در خصوص احیای نهاد مذکور، این موافقتنامه از سوی طرفین آن به شرح زیر امضا و مبادله می گردد .

ماده ۱- طرفین موافقتنامه:

- وزارت راه و شهرسازی که در این موافقتنامه وزارت نامیده می شود.
- شهرداری تهران که در این موافقتنامه شهرداری نامیده می شود.
- شورای اسلامی شهر تهران که در این موافقتنامه شورا نامیده می شود.

ماده ۲- موضوع موافقتنامه:

"ایجاد نهاد راهبردی و پایش طرحهای توسعه شهری تهران"

ماده ۳- وظایف نهاد راهبردی و پایش طرح های توسعه شهری تهران

اهم وظایف این نهاد در چهارچوب موافقتنامه به شرح ذیل میباشد:

- ۱- کنترل، نظارت و هدایت تحولات فضایی، کالبدی و عملکردی شهر تهران در چارچوب طرح جامع مصوب شهر تهران
- ۲- پایش دائمی و نظارت بر تحقق طرح های جامع، تفصیلی، موضوعی و موضعی
- ۳- شناسایی و ارائه پیشنهاد اصلاحات مورد نیاز طرح جامع و تفصیلی شهر تهران

شهر تهران
شهرداری تهران

۱۳۸۹



- ۴- هدایت و راهبری تهیه طرح های موضوعی و موضوعی مصوب سند طرح جامع شهر تهران
- ۵- همکاری با سایر دستگاه های تهیه کننده طرح های موضوعی و موضوعی و پیگیری تصویب و اجرای آن در مراجع ذیربط
- ۶- هماهنگی میان بخشی دستگاه های ستادی و اجرایی ذیربط در راستای تحقق طرح جامع شهر تهران
- ۷- مشاوره در خصوص موارد درخواست شده توسط شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری تهران و وزارت راه و شهرسازی و سایر دستگاه های ذی مدخل در تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری تهران
- ۸- زمینه سازی برای دسترسی آزاد شهروندان به اطلاعات و طرح های توسعه شهری از طریق تشکیل بانک اطلاعات یکپارچه طرح ها و انتشار آمار و اطلاعات
- ۹- تهیه و تنظیم پیش نویس لوایح، آیین نامه ها و دستورالعمل های مورد نیاز با همکاری و مشارکت دستگاه های اجرایی مرتبط و شورای اسلامی شهر تهران جهت ارائه به مراجع ذیصلاح از جمله شورایی عالی استانها و شورایی شهرسازی و معماری ایران و پیگیری مراحل تصویب و تایید آنها
- ۱۰- انجام مطالعات و تهیه طرح های لازم در جهت پیشبرد اهداف و مأموریت های نهاد
- ۱۱- تنظیم گزارش های ادواری در ارتباط با روند پیشرفت و تحقق طرح های توسعه شهری و چالشهای فراروی آن

ماده ۴- ارکان نهاد:

ارکان نهاد عبارتند از:

- ۱- شورای عالی
- ۲- رئیس
- ۳- شورای تخصصی

۱- شورایی عالی نهاد:

۱-۱- اعضای شورای عالی نهاد

شورایی عالی نهاد مرکب از افراد زیر می باشد:

- وزیر راه و شهرسازی (رئیس شورا)
- رئیس شورای اسلامی شهر تهران
- شهردار تهران

مسئولیت دبیری شورایی عالی بر عهده رئیس نهاد می باشد.

تبصره: هر یک از اعضای شورا می توانند وظایف خود را به معاونین شهرسازی و معماری خود و در مورد شورای اسلامی شهر، به رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری تفویض نمایند.



۲-۱- وظایف شورایی عالی نهاد

- انتخاب رئیس نهاد
- بررسی و تصویب سیاست ها و خط مشی های کلی نهاد
- تصویب لوایح، برنامه ها و طرح های بررسی شده در شورای تخصصی و ارجاع آن به مراجع تصویب
- بررسی و تصویب آیین نامه داخلی نهاد و سایر آیین نامه های مورد نیاز
- بررسی و تصویب برنامه، بودجه، اعتبارات سالانه، متمم، اصلاحیه و تفریع بودجه
- بررسی و تایید ساختار کلان نهاد
- نظارت بر حسن اجرای وظایف نهاد
- تعیین اعضاء حقیقی شورای تخصصی و بررسی طرح ها

۲-۲- شورای تخصصی نهاد

۲-۱-۱- اعضای شورای تخصصی نهاد

- معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی (رئیس شورای تخصصی)
 - معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران (نایب رئیس)
 - رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران
 - رئیس نهاد (دبیر شورای تخصصی نهاد)
 - پنج نفر از صاحب نظران و متخصصین در امور شهری با پیشنهاد اعضاء حقیقی شورای تخصصی و تصویب شورایی عالی نهاد
- بنا به ضرورت و به پیشنهاد شورای تخصصی از اشخاص ذیصلاح و صاحب نظر و نمایندگان دستگاه های مرتبط، نهادهای مدنی و منقعی، مراکز علمی و دانشگاهی و مهندسين مشاور بدون حق رای، جهت شرکت در جلسه دعوت بعمل خواهد آمد.

تبصره: احکام اعضاء حقیقی به مدت دو سال با اعضاء رئیس شورایی عالی نهاد صادر خواهد شد و انتخاب مجدد آنها بلا مانع است.

۲-۲- وظایف شورای تخصصی نهاد

- بررسی گزارش ها و طرح های ارائه شده مرتبط با وظایف نهاد و اعلام نظر در مورد لوایح، طرح ها و برنامه های تهیه شده، اصلاحی و پیشنهادی در حوزه های زیر:
 - طرح و برنامه های پیشنهادی در مقیاس طرح جامع
 - طرح و برنامه های پیشنهادی در مقیاس طرح تفصیلی
 - ضوابط و دستورالعمل های پیشنهادی موثر در توسعه شهر تهران
 - گزارش های پیشنهادی نهاد در چارچوب تحقق طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران

مهر

کروانی



- تحلیل نتایج اعمال ضوابط و مقررات مصوب موجود و ارائه پیشنهاد های تخصصی جهت اصلاح طرحها، رویه ها و برنامه های توسعه شهری تهران به نهاد
- انجام سایر وظایف محوله از سوی شورایعالی نهاد
- تشکیل کمیته ها و کارگروه های تخصصی (در صورت نیاز)

۳- رئیس نهاد

۱-۳- انتخاب رئیس

- رئیس نهاد بالاترین مقام اجرایی و اداری نهاد بوده و به اتفاق آراء توسط اعضای شورایعالی نهاد برای مدت چهار سال انتخاب و حکم ایشان به نمایندگی از سوی اعضای شورایعالی توسط شهردار تهران صادر می گردد.
- انتخاب مجدد رئیس نهاد پلامانع است.
- رئیس نهاد، مسئول حسن اداره امور نهاد و اجرای مصوبات شورایعالی نهاد بوده و در حدود مقررات این موافقتنامه و مصوبات شورایعالی نهاد، دارای اختیار خواهد بود.
- رئیس نهاد ضمن حضور در جلسات شورایعالی نهاد، دبیری شورای مذکور را نیز بر عهده خواهد داشت.

۳-۳- وظایف رئیس نهاد

- اجرای مصوبات و تکالیف محوله از سوی شورایعالی نهاد
- پیشنهاد سیاستها و خط مشی های کلی نهاد به شورایعالی
- پیشنهاد ساختار تفصیلی نهاد به شورایعالی
- پیشنهاد برنامه و بودجه سالیانه، متمم و اصلاحیه آن به شورایعالی جهت سیر مراحل تصویب
- ارائه مطالعات و طرح های تهیه شده، به شورای تخصصی جهت بررسی و اعلام نظر فنی
- ارائه طرح های تایید شده در شورایعالی به مراجع قانونی ذربیط
- پیشنهاد آیین نامه های مورد نیاز جهت تصویب در شورایعالی نهاد
- انعقاد هرگونه قرارداد و انجام مطالعات در چهارچوب وظایف نهاد و بر اساس آیین نامه مالی و معاملاتی شهرداری تهران
- تهیه و ابلاغ دستورالعمل های اجرایی لازم برای تسهیل فعالیتهای نهاد با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه
- میادله هرگونه تقاضا نامه و توافق نامه به منظور پیشبرد اهداف نهاد
- طرح دعاوی و پاسخ گویی به شکایات مطروحه در مراجع ذیصلاح در چهارچوب وظایف محوله
- ارائه گزارش فعالیت نهاد به اعضای شورایعالی نهاد
- اتخاذ تصمیم درباره کلیه امور استخدامی، اداری و رفاهی کارکنان نهاد در چهارچوب آیین نامه های مصوب
- افتتاح حساب در بانک های دولتی و خصوصی و موسسات مالی و اعتباری و برداشت و واریز وجه به حسابهای مذکور
- اداره دبیرخانه شورایعالی نهاد

محمد اسلامی



ماده ۵- تعهدات طرفین

۱- تعهدات مشترک

- عضویت و شرکت فعال در جلسات شورای عالی نهاد و همچنین شرکت فعال نمایندگان طرفین در شورای تخصصی
- حمایت و پشتیبانی کامل از نهاد در جهت ارتقاء ظرفیت های تخصصی و انجام وظایف نهاد
- بهره گیری از ظرفیتهای تخصصی نهاد در موضوعات و تصمیمات مهم در ارتباط با شهر تهران
- در اختیار گذاشتن کلیه اسناد، مدارک، نقشه ها و مطالعات مرتبط موجود در هر یک از دستگاههای زیرمجموعه
- تفویض اختیار به نهاد در حوزه های مرتبط، در چارچوب قوانین و مقررات
- تسریع در طی فرایند قانونی مرتبط با مسئولیت هر یک از طرفین
- حمایت برای تهیه لایحه قانونی دائمی شدن نهاد و پیگیری لازم در کلیه مراجع ذربیط جهت طی مراحل تصویب (اعم از ارائه از طریق دولت و یا ارائه از طریق شورایعالی استانها)

۲- تعهدات وزارت:

- تامین اعتبار برای انجام مطالعاتی که به سفارش وزارت توسط نهاد انجام میگیرد.
- تامین اعتبار برای انجام مطالعات بازنگری بخش های مرتبط با طرح جامع و سطوح بالاتر
- پیگیری های مرتبط با سایر دستگاههای اجرایی دولتی ذی مدخل در تحقق طرح جامع و تفصیلی
- پیگیری های لازم جهت ارائه پیشنهاد قانونمند شدن تشکیل نهاد به هیات وزیران و اخذ مصوبه آن
- اصلاح مصوبات قبلی شورایعالی شهرسازی و معماری در مورد انحلال نهاد (مصوبه ۸۹/۷/۱۹)

۳- تعهدات مدیریت شهری (شهرداری و شورای اسلامی شهر):

- تامین اعتبار مالی مورد نیاز جهت فعالیتهای جاری نهاد و سایر فعالیت هایی که بر اساس مواد ۳ و ۴ این موافقتنامه بر عهده نهاد می باشد، طبق تبصره ۶ مصوبه شماره ۱۶۰/۱۱۲۹/۹۶۸۴ مورخ ۸۷/۶/۱۵ شورای اسلامی و مصوبات بعدی مربوطه
- تامین اعتبار برای انجام مطالعات بازنگری بخش های مرتبط با طرح تفصیلی و سطوح پایین تر
- تامین اعتبار برای انجام مطالعات و یا اقداماتی که به سفارش شهرداری و یا شورای اسلامی شهر توسط نهاد انجام میگیرد.
- پیگیری های لازم جهت ارائه پیشنهاد به شورای اسلامی شهر جهت اصلاح مصوبات قبلی (در صورت ضرورت)

ماده ۶- مدت موافقتنامه:

- اعتبار این موافقتنامه تا پایان ۱۴۰۴ هجری شمسی (افق طرح جامع تهران) می باشد که با توافق طرفین قابل تمدید می باشد. این موافقتنامه در ۶ ماده و ۳ نسخه تهیه و به امضای طرفین رسیده و تمامی نسخ آن واجد اعتبار یکسان است.

محمد اسلامی
وزیر راه و شهرسازی

محسن هاشمی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

پیروز جناچی
شهردار تهران





کمیسیون تخصصی و تخصصی شورای شهر تهران

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۴/۰۸
شماره: ۳۴۴۱۵۰
پیوست: ۱

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای قهرمانی، مدیر کل محترم سرمایه انسانی

موضوع: ابلاغ ساختار سازمانی "نهاد یایش و ارزیابی طرح های توسعه و عمران شهر تهران"

با سلام و احترام
با استناد به بند ۳- ۱۸ آیین نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح های توسعه و عمران مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بدینوسیله ساختار سازمانی نهاد یایش و ارزیابی طرح های توسعه و عمران شهر تهران به استناد ۳ معاونت و ۹ اداره جمعاً به میزان ۳۵ پست سازمانی (مشمول بر نمودار سازمانی، سازمان تفصیلی و شرح وظایف) در ذیل حوزه شهردار تهران که بر اساس بند دو صورتجلسه شورای اداری مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۳ مورد تصویب قرار گرفته است، برای اجرا ابلاغ می گردد.
بر این مبنا کده مکاتباتی ۱۴۱ (یکصد و چهل و یک) برای نهاد مذکور اختصاص یافته و به منظور استفاده از اتوماسیون اداری و سایر اقدامات مرتبط فعال می گردد.
شایان ذکر است تغییرات مذکور در سامانه جامع منابع انسانی اعمال گردیده است.

محمد تقی الله پور
رئیس مرکز نو سازی و تحول اداری

رو نوشت: جناب آقای دکتر فروزنده، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا برای استحضار
جناب آقای محمد علی نژاد، مشاور و مدیر کل محترم حوزه شهردار برای استحضار
جناب آقای صارمی معاون محترم شهرسازی و معماری برای استحضار و دستور همکاری و هماهنگی های لازم.
جناب آقای شهرابی، مدیر کل محترم برنامه و بودجه برای آگاهی و اقدام لازم
جناب آقای محضرتیا، سرپرست محترم سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات برای آگاهی و اقدام لازم



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره: _____
تاریخ: _____
پیوست: _____

مشخصات مصوبه

عنوان:

« تأیید ساختار و تشکیلات نهاد راهبری و پایش طرح های توسعه شهری تهران »

(مشتمل بر ماده هارمه و پنج تبصره و نمودار پیوست)

(ممههور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)

به انضمام گردش کار تصویب

شماره مصوبه: ۳۰۷۲

رده بندی مصوبه: (۶/۴۰۱/۱۳۵/۲)

مصوب مد و سی و پنجمین جلسه رسمی
دوره ششم شورای اسلامی شهر تهران
به تاریخ یکشنبه بیست و یکم اسفند ماه ۱۴۰۱

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





شناسه مصوبه: ۳۰۷۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۳۵/۲

ماده واحده :

با استناد به مفاد پندهای (۴-۴-۸) و (۵-۴-۸) از سند مصوب طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶) و ماده ۱۸ آیین نامه «چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح های توسعه و عمران» مصوب ۱۴۰۰/۶/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و با توجه به موافقت نامه سه جانبه وزارت راه و شهرسازی، شهرداری تهران و شورای اسلامی شهر تهران مبنی بر ایجاد "نهاد راهبردی و پایش طرح های توسعه شهری تهران" و با عنایت به بند (ب) تبصره هفتم مصوبه "مجوز تشکیل نهاد مطالعات و تهیه طرح های توسعه شهری تهران" به شماره ابلاغی ۱۶۰/۱۱۲۹/۹۶۸۴ مورخ ۱۳۸۷/۰۶/۱۰ شهرداری تهران موظف است در راستای تحقق تکالیف و موضوع فعالیت نهاد مندرج در سند طرح جامع شهر تهران، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و سایر مراجع قانونی از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه نسبت به پیاده سازی و اجرای "ساختار و تشکیلات نهاد راهبردی و پایش طرح های توسعه شهری تهران" به شرح نمودار سازمانی پیوست که در اجرای ماده چهارم آیین‌نامه استخدامی شهرداری تهران مصوب سال ۱۳۵۸ و اصلاحات بعدی، سازمان تفصیلی آن با قید پست‌های سازمانی به استناد بند چهارم ماده هفتاد و پنجم (۷۵) آیین‌نامه مذکور در جلسه شورای اداری شهرداری در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۳ به تأیید رسیده است. اقدام نماید.

تبصره یکم (۱):

نهاد مذکور می تواند در چارچوب مأموریت ها و وظایف خود نسبت به تشکیل کارگروه های تخصصی و تهیه آیین‌نامه‌های اجرایی لازم که به تأیید شورای عالی نهاد خواهد رسید، اقدام نماید.

تبصره دوم (۲):

نهاد موظف است نسبت به برنامه ریزی جهت انجام تکالیف معین شده در سند مصوب طرح جامع شهر تهران برای نهاد اقدام نماید.

تبصره سوم (۳):

در راستای اجرای مفاد بند ۵-۴-۸ از سند مصوب طرح جامع شهر تهران، نهاد موظف است فرآیند سیستمی راهبردی تحولات کالبدی-فضایی و عملکردی و نظارت بر تحقق پذیری طرح جامع، تفصیلی و طرح‌های موضوعی و موضعی مصوب را ظرف مدت سه ماه تهیه و پس از تأیید شورای عالی نهاد اجرایی نماید.

تبصره چهارم (۴):

در راستای اجرای مفاد بند ۴-۴-۸ از سند مصوب طرح جامع شهر تهران، نهاد موظف است نسبت به ارایه برنامه بازبینی طرح جامع شهر تهران در سال ۱۴۰۲ اقدام و جهت به روزآمد شدن طرح به مراجع تصویب ارایه نماید.

تبصره پنجم (۵):

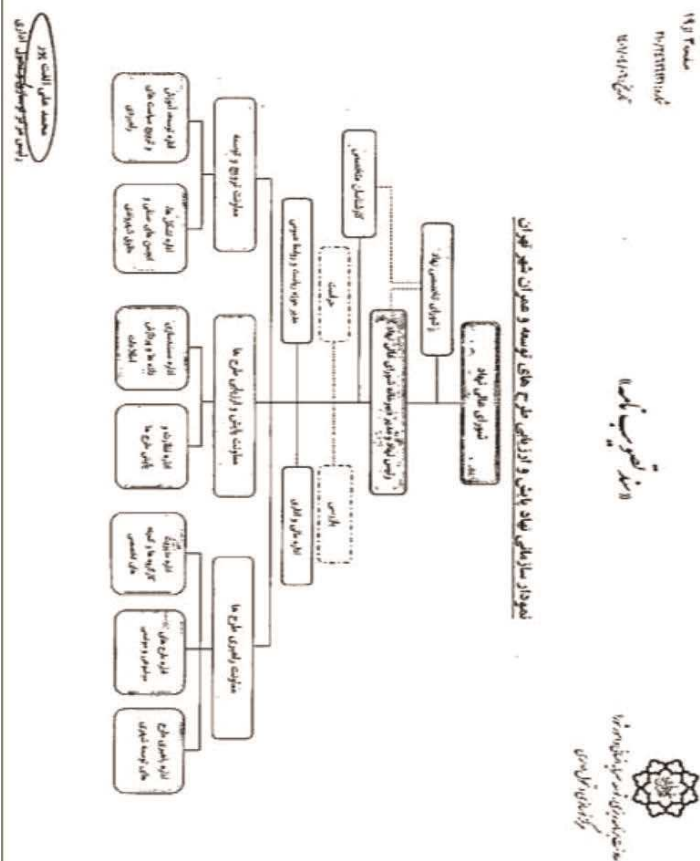
نهاد موظف است به منظور پایش دائمی و نظارت بر تحقق طرح جامع، تفصیلی و طرح‌های موضوعی و موضعی مصوب نسبت به انطباق مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران با طرح جامع شهر تهران و قوانین بالادستی از جمله تکلیف مقرر در ماده هفتادم (۷۰) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور اقدام و گزارش آن را هم‌زمان (۶) ماه یکبار به شورای عالی نهاد جهت ارسال به مراجع ذیربط ارایه نماید. ۶/۴۰۱/۱۳۵/۲/۲۳



شناسه مصوبه: ۳۰۷۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۳۵/۲

پیوست : ساختار و تشکیلات نهاد راهبردی و پایش طرح های توسعه شهری تهران



معاون رئیس جمهور
و
رئیس سازمان

شماره: ۵۹۱۰۳
تاریخ نامه: ۱۴۰۲/۰۵/۲۲
پست: ندارد

باسمه تعالی

برادر ارجمند جناب آقای زاکانی
شهردار محترم تهران

موضوع: ایجاد نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری در شهرداری تهران
باسلام و احترام؛

با عنایت به مکاتبات قبلی در خصوص ایجاد "نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری در شهرداری تهران" و نظر به مستندات و سوابق (فیزیکی) ارائه شده توسط رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران -جناب آقای مهندس چمران در خصوص موضوع مطروحه، به استحضار می‌رساند:

باتوجه به بررسی مستندات ارائه شده و نظر به ماده ۳ موافقتنامه سال ۱۳۹۸ فیما بین شهرداری تهران، وزارت راه و شهرسازی و شورای اسلامی شهر تهران، اهم وظایف نهاد پیش گفته شامل: ۱- کنترل، نظارت و هدایت تحولات فضایی، کالبدی و عملکردی شهر تهران در چارچوب طرح جامع مصوب شهر تهران، ۲- پایش دائمی و نظارت بر تحقق طرح‌های جامع، تفصیلی، موضوعی و موضعی، ۳- شناسایی و ارائه پیشنهاد اصلاحات مورد نیاز طرح جامع و تفصیلی شهر تهران، ۴- هدایت و راهبری تهیه طرح‌های موضعی و موضوعی مصوب سند طرح جامع شهر تهران، ۵- انجام مطالعات و تهیه طرح‌های لازم در جهت پیشبرد اهداف و مأموریت‌های نهاد، ۶- همکاری با سایر دستگاه‌های تهیه کننده طرح‌های موضوعی و موضعی و هماهنگی میان‌بخشی است که انجام وظایف مذکور براساس پیشنهاد قبلی این سازمان، (موضوع نامه شماره ۷۰۱۷۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۴ مبنی بر استفاده از ظرفیت مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران به جای ایجاد واحد سازمانی جدید) به جهت تنوع وظایف نهاد مذکور (فراتر از امور مطالعاتی) و همچنین عدم ارائه مستندات کافی در زمان بررسی ایجاد نهاد یادشده، عملاً امکان‌پذیر نبود.

البته ایجاد نهاد یادشده، موضوع جدیدی نبوده است و طی حدود ۱۹ سال گذشته (از سال ۱۳۸۲) مورد تاکید مراجع و نهادهای مرتبط قرار گرفته است و در نهایت مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، موضوع آیین‌نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران مصوب ۱۴۰۰، ایجاد این نهاد را در شهر تهران به تصویب رسانده است.

خیابان شهید مطهری - پلاک ۴۴۴۴ مرکز تلفن: ۸۵۳۵۰۰۰ ویرگزار: ۸۵۳۵۳۰۰۰ کد پستی: ۱۵۷۶۶۱۳۲۱۳ ش.ش: ۴۷۷۵۳۴۸

معاون رئیس جمهور
و
رئیس سازمان

شماره: ۵۹۱۰۳
تاریخ نامه: ۱۴۰۲/۰۵/۲۲
پست: ندارد

ریاست جمهوری
سازمان اداری و استخدامی کشور

لذا با توجه به بررسی‌های صورت گرفته و همچنین براساس سند تصویب ساختار سازمانی (تشکیلات تفصیلی) نهاد پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران شهر تهران، موضوع نامه شماره ۳۲۵۱۵۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ شهرداری تهران، پست‌های سازمانی مورد نیاز واحد مذکور، از پست‌های سازمانی شهرداری تهران بدون ارتقاء سطح سازمانی تامین شده است، بنابراین ایجاد واحد یادشده در ساختار شهرداری تهران از نظر این سازمان، بلا مانع است.

انتظار می‌رود در موارد دیگر نیز، پیشنهادات به نحوی ارائه شود که جنبه توسعه‌ای نداشته و در صورت ضرورت، ایجاد واحد جدید از محل کاهش و یا ادغام واحدهای سازمانی موجود در ساختار شهرداری تهران، انجام گیرد.

میشم لطیفی

رونوشت:
شورای اسلامی شهر تهران - برادر ارجمند جناب آقای مهندس چمران جهت استحضار
برادر ارجمند جناب آقای روح الامینی معاون محترم نوسازی اداری جهت اطلاع

خیابان شهید مطهری - پلاک ۴۴۴۴ مرکز تلفن: ۸۵۳۵۰۰۰ ویرگزار: ۸۵۳۵۳۰۰۰ کد پستی: ۱۵۷۶۶۱۳۲۱۳ ش.ش: ۴۷۷۵۳۴۸



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۷
شماره: ۲۳۷۲۰۰/۳۰۰ صادره
پیوست: ندارد

بسمه تعالی

استانداری محترم آذربایجان شرقی
استانداری محترم آذربایجان غربی
استانداری محترم اردبیل
استانداری محترم اصفهان
استانداری محترم البرز
استانداری محترم ایلام
استانداری محترم بوشهر
استانداری محترم تهران
استانداری محترم خراسان جنوبی
استانداری محترم خراسان رضوی
استانداری محترم خراسان شمالی
استانداری خوزستان
استانداری محترم زنجان
استانداری محترم سمنان
استانداری محترم سیستان و بلوچستان
استانداری محترم فارس
استانداری محترم قزوین
استانداری محترم قم
استانداری محترم لرستان
استانداری محترم مازندران
استانداری محترم مرکزی
استانداری محترم هرمزگان
استانداری محترم همدان
استانداری محترم چهارمحال و بختیاری
استانداری محترم کردستان
استانداری محترم کرمان
استانداری محترم کرمانشاه
استانداری محترم کهگیلویه و بویراحمد

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، راضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۷
شماره: ۲۳۷۲۰۰/۳۰۰ صادره
پیوست: ندارد

استانداری محترم گلستان
استانداری محترم گیلان
استانداری محترم یزد
شهردار محترم تهران



اصلاحیه ماده ۱۸ آیین نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح های توسعه و عمران

با سلام و احترام

پیرو تصویب آئین نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح های توسعه و عمران مصوب ۱۴۰۰/۵/۴، با توجه به توافق وزارت راه و شهرسازی، شهرداری تهران و شورای اسلامی شهر تهران در جهت ایجاد نهاد راهبری و پایش طرح های توسعه شهری تهران و فعالیت مجدد نهاد مذکور، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۹ ضمن لغو مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۷/۱۹، ماده ۱۸ آئین نامه فوق الذکر را به شرح زیر اصلاح نمود:

ماده ۱۸- پایش و ارزیابی طرح های شهری:

۱۸-۱- به منظور زمینه سازی برای پایش و ارزیابی مستمر روند اقدامات اجرایی و همچنین تضمین تحقق اهداف پیش بینی شده در طرح های شهری (موضوع این فصل) **نهاد پایش و ارزیابی طرح های توسعه شهری** در هر شهر تشکیل می شود.

۱۸-۲- وظایف نهادهای پایش و ارزیابی توسعه و عمران شهرها عبارتند از:

- کنترل و نظارت بر تحولات فضایی- کالبدی و عملکردی شهر در چارچوب طرح جامع
- پایش دائمی و نظارت بر تحقق طرح های جامع و تفصیلی، موضوعی و موضعی مصوب
- نظارت بر فرایند تدوین طرح تفصیلی
- هماهنگی میان بخشی دستگاه های ستادی و اجرایی ذیربط در راستای تحقق طرح ها
- زمینه سازی برای دسترسی آزاد شهروندان به اطلاعات و طرح های مصوب از طریق تشکیل بانک اطلاعات یکپارچه طرح و انتشار آمار و اطلاعات
- ارزیابی مستمر و تنظیم گزارش های ادواری در ارتباط با روند پیشرفت و تحقق طرح ها و چالش های فرارو و انعکاس به مراجع ذیربط
- شناسایی و ارائه پیشنهاد اصلاحات مورد نیاز در طرح جامع و تفصیلی به مراجع ذیربط

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، راضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۷

شماره: ۲۳۷۲۰۰/۳۰۰ صادره

پیوست: ندارد

۱۸-۳- ساختار نهادهای پایش و ارزیابی شامل اعضای شوراهای راهبردی و تخصصی و چگونگی انتخاب رئیس و محل استقرار دبیرخانه و همچنین مراجع بالادست دریافت کننده گزارشات و اطلاعات از این کارگروه به شرح مندرج در جدول زیر می باشد:

نهاد پایش و ارزیابی طرح های توسعه و عمران شهر تهران			
ارکان اصلی			
شورای عالی نهاد	شورای تخصصی	رئیس نهاد	محل استقرار نهاد
× وزیر راه و شهرسازی (رئیس شورای عالی)	× معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی (رئیس شورای عالی)	× معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی (رئیس شورای عالی)	× هر یک از اعضای شورای عالی نهاد
× شهردار تهران	× معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران	× معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران	× شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)
× رئیس شورای اسلامی شهر تهران	× رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر	× رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر	× شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)
× دبیر شورای عالی نهاد	× معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزارت کشور	× معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزارت کشور	× شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)
	× ۱۰ نفر از صاحب نظران در رشته های مرتبط (با پیشنهاد اعضای حقوقی شورای تخصصی و حکم وزیر)	× رئیس نهاد (دبیر شورای تخصصی)	× شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)
	× مشاور طرح تفصیلی (مشاور مادر)		

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می شود.

شهر تهران

جناب آقای دکتر بلدیان - وزیر محترم راه و شهرسازی

اعضاء محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت استحضار - (نمایندگان محترم سازمانهای برنامه و بودجه، پدافند غیرعامل، حفاظت محیط زیست، مدیریت بحران و وزارتخانه های جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور)، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت معدن و تجارت (شرکت شهرک های صنعتی و صنایع کوچک)، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور، میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی، نیرو (شرکت مدیریت منابع آب)) جهت استحضار

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، اراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامهای فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۷

شماره: ۲۳۷۲۰۰/۳۰۰ صادره

پیوست: ندارد

جناب آقای شارلی اتویه تکیه - نماینده محترم مجلس شورا اسلامی و عضو ناظر بر جلسات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
معاون محترم وزیر و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران
رئیس محترم مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی
رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
معاون محترم حمل و نقل
معاون محترم مسکن و ساختمان و قائم مقام وزیر در نهضت ملی مسکن
معاون محترم وزیر و مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن
رئیس محترم سازمان نظام مهندسی کشور
مدیرعامل محترم روزنامه رسمی - جهت استحضار و دستور درج
مشاور محترم وزیر و مدیرکل حوزه وزارتی
مدیرکل محترم دفتر امور مجلس
سرپرست محترم اداره کل حقوقی
رئیس محترم مرکز ارتباطات و اطلاع رسانی
سرپرست محترم دفتر دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
مدیرکل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران
سرپرست محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران
سرپرست محترم دفتر ترویج معماری طراحی شهری و بافت های واجد ارزش
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان خراسان رضوی
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی
مدیرکل محترم راه و شهرسازی جنوب استان کرمان
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان مازندران
مدیرکل محترم راه و شهرسازی شرق استان سمنان (شاهرود)
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان اصفهان
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان کردستان
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان همدان
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان لرستان
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان زنجان
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان یوشهر
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان هرمزگان
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان مرکزی
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان گلستان
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان ایلام
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان تهران
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان خراسان شمالی
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان کرمان
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان کهگیلویه و بویراحمد
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان البرز
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان کرمانشاه
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان فارس
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان خوزستان

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، اراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامهای فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۷

شماره: ۲۳۷۲۰۰/۳۰۰ صادره

پیوست: ندارد

مدیرکل محترم راه و شهرسازی جنوب استان سیستان و بلوچستان(ایران شهر)

مدیرکل و رئیس محترم شورای هماهنگی راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان اردبیل

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان سمنان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان قزوین

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان قم

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان یزد

مدیرکل محترم راه و شهرسازی لارستان

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان گیلان

اویسی یوپک - کارشناس مسئول شهرسازی و معماری

مسئول محترم واحد پایگاه داده ها

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، اراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی



شورای اسلامی شهر تهران

نقشه راهبرد و پایش طرح‌ها
توسط شهرداری تهران

