

## پروژه حریم

### (تعیین و تدقیق محدوده شهر تهران)

#### خلاصه

شمال تهران است از سوی دیگر محدوده شهر تهران به دلیل مجاورت بعضی از مناطق با گسلها، یکی از پر خطرترین نواحی شهر تهران می باشد. اما با وجود این خطر نوار شمالی تهران به علت برخورداری از آب و هوای مطلوب و کمتر بودن میزان آلودگی هوا و داشتن منظر مناسب بسیار مورد توجه برج سازان و نیز متاسفانه اکثر نهادها بوده و این مناطق را برای ساخت و ساز انتخاب کرده اند.

در هر صورت به دلیل ابهام در مرز محدوده قانونی شهر تهران و عدم شفافیت قوانین موضوعه در حال حاضر این محدوده را با بحران ساخت و ساز مواجه ساخته است. مجموعه عوامل ذکر شده تعیین حریم شهر تهران را بیش از پیش توجیه و مهم می نماید.

#### تاریخچه و سابقه

موضوع حریم شهر از طرح جامع قدیم تهران مطرح شده است (فرمانفرمایان ۱۳۴۷). در این طرح الگوی توسعه خطی شهر تهران به سمت شرق و غرب انتخاب و کوههای البرز در شمال تهران بعنوان محدودیت توسعه در نظر گرفته شده و در صورتجلسه مورخ ۱۳۴۷/۱۰/۲۲ حدود شهر مصوب شده است. این محدوده معروف به محدوده ۲۵ ساله، سالها بعنوان ملاک عمل شهرداری

به منظور ساماندهی ساخت و سازها در مناطق مرزی شهر تهران و همچنین بعنوان یک سند مکمل طرح جامع پایتخت که در مراحل نهایی تصویب می باشد. صورتجلسه شماره ۴۰۰ کمیسیون ماده ۵ به تاریخ ۸۵/۶/۱۵ کمیته ای راجعت تعیین محدوده شهر تعیین کرد که در این کمیته شرکت پردازش بعنوان مجری تعیین و پیاده سازی محدوده مشخص گردید. گزارش زیر خلاصه ای است از مستندات سابقه، متدولوژی طرح و روند پیشرفت پروژه که تا کنون به انجام رسیده است.

#### چارچوب نظری طرح

#### اهمیت موضوع

نبود محدوده ای مشخص و مصوب برای شهر تهران سبب ساخت و ساز بی رویه افراد و حتی نهادهای دولتی و غیر دولتی در مناطق مرزی شده است. این مسئله باعث تخریب و آلودگی زیست محیطی، رانت خواری و ایجاد تجمعات مسکونی بی ضابطه زیادی در این نواحی گردیده است. علت اصلی این مسئله فقدان مرز فیزیکی مشخص به عنوان خط شهر تهران است. مجاورت ساخت و ساز این نواحی با طبیعت بکر، زمینه ای برای گسترش تدریجی کالبد شهر به درون نواحی زراعی جنوب شهر و طبیعت ارتفاعات

- بطوری که شرایط زیر را در حالت کلی تا حد امکان احراز نماید.
- ۱- خارج کردن زمین‌های خالی از محدوده شهر
  - ۲- در نظر گرفتن حقوق مکتسبه
  - ۳- با خطوط پیشنهادی قبلی اختلاف زیادی نداشته باشد.

### متدولوژی طرح

در پروژه تعیین حریم بدین صورت عمل شد که ابتدا معیارهای مختلف تعیین خط حریم، بررسی، انتخاب و اولویت بندی گردید. سپس نواحی مرزی زون بندی شده و سپس هر زون با توجه به معیارهای منتخب، تجزیه و تحلیل شده و خط حریم آن ترسیم گردید.

### معیارهای ترسیم خط محدوده

معیارهای ترسیم خط محدوده در مناطق شمالی با مناطق غربی، جنوبی و شرقی تهران کمی متفاوت است از این رو در دو دسته بندی جداگانه قابل طرح است.

بوده است. پس از انقلاب و اتمام زمان محدوده ۲۵ ساله، ساخت و سازهای بی رویه‌ای در خارج از محدوده صورت گرفت. طرح ساماندهی تهران بر مبنای مفاد صورتجلسه مورخ ۱۳۶۳/۶/۱۶ شورای نظارت بر گسترش شهر تهران در برنامه اقدامات وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفت. مطالعات طرح توسط مهندسين مشاور آتک از اواخر سال ۱۳۶۵ آغاز گردید و در جلسه ۷۱/۸/۲۰ شورای عالی شهرسازی و معماری تصویب شد. در طرح ساماندهی آتک محدوده بار دیگر مورد بازنگری قرار گرفت و خط جدیدی بعنوان محدوده شهر تعریف شد. که البته در خیلی از موارد نتوانست بعنوان ملاک عمل قرار گیرد این سردرگمی تا تهیه طرح جامع جدید شهر تهران ادامه یافت و در این میان ساخت و سازهای بی رویه‌ای در مناطق مرزی شهر اتفاق افتاد لذا پس از تصویب کلیات محدوده در شورای عالی شهرسازی تدقیق و پیاده سازی آن به شرکت پردازش محول گردید.

### هدف طرح

هدف طرح ترسیم خطی است که حریم شهر تهران را نشان دهد



## معیارهای ترسیم خط در نواحی شمالی شهر

### سازگاری با خط تراز ۱۸۰۰، ۱۶۰۰، ۱۴۰۰ متر واقعی:

این خط که براساس نقشه‌های منحنی میزان بدست آمده بر اساس خط ۱۸۰۰، ۱۶۰۰، ۱۴۰۰ متر واقعی است و بارها در مصوبات گوناگون بر این خط استناد شده است. و با توجه به مسایل زیر یکی از معیارهای اساسی برای ترسیم خط پیشنهادی می‌باشد.

الف- مطرح شدن این خط تراز در طرح تفصیلی قدیم تهران و مینا بودن آن در ملاک عمل محدوده ۲۵ ساله و همچنین مطرح شدن این خطوط در طرح ساماندهی آتک

ب- امکان افزایش خطرات زلزله در ارتفاعات بالاتر

ج- مشکل دسترسی و دادن تاسیسات و تجهیزات شهری مناسب مانند فشار آب کافی، برف رویی معابر و غیره در ارتفاعات بالاتر.

اما وجود این خط به دلایل زیر به تنهایی کافی نیست.

این خط هنگامی که به خط القعرها و رود دره‌ها می‌رسد باعث ساخت و ساز در این قسمت‌ها می‌شود در صورتی که این مناطق باید خود دارای حریم باشد.

وجود یک تراز بدون در نظر گرفتن وضع موجود یک کار کارشناسی شده نیست.

لذا با توجه به مطالب فوق خط تراز باید با معیارهای دیگری نیز تلفیق شود.

### سازگاری با خط محدوده ۲۵ ساله

این خط براساس طرح تفصیلی قدیم تهران بوده و بسیاری از پروانه‌ها و مجوزهای ساختمانی بر این اساس صادر گردیده است و به همین دلیل از مهمترین معیارها برای ترسیم خط است. اما این خط نیز به تنهایی در خیلی از مناطق توجیهی ندارد و باید برای



ترسیم خط حریم معیارهای دیگری را مد نظر گرفت.

### بررسی مصوبات شهرداری و انطباق خط با این مصوبات (کمیسیون ماده ۵، طرح و بررسی و...)

این بررسی به منظور سازگاری طرح با حقوق مکتسبه و توافقات انجام شده قبلی نهاد شهرداری با سایر گروههای ذی نفع و ذی نفوذ می‌باشد. ساخت و سازهای صورت گرفته در شهرک قائم و شهید محلاتی تا حدود زیادی براین اساس صورت گرفته است.

### توجه به تجمع واحدهای مسکونی

چون که در بعضی از نواحی مدت زمان مدیدی از ساخت مجتمع‌های مسکونی و همچنین تراکم بافت مسکونی می‌گذرد. حتی الامکان در ترسیم خط حریم باید سعی گردد که این نواحی داخل حریم واقع شود.





### محدود کردن ساخت و ساز بی رویه

با توجه به هدف طرح که جلوگیری از ساخت و ساز بی رویه در حریم شمالی تهران است، لذا در بعضی از نواحی که زمین بکر وجود دارد ولو اینکه پایین تر از خطوط ۱۸۰۰ واقعی و محدوده ۲۵ ساله واقع شده باشد ترجیحا در خارج از محدوده واقع شود.

### معیارهای ترسیم محدوده در غرب، جنوب و شرق

در این مناطق به علت وجود مسائلی مانند وجود مرز مشترک با سایر شهرستانها، وجود عارضه‌های مصنوعی مشخصتر و..... معیارهای ترسیم کمی با نواحی شمالی متفاوت است.

### خط محدوده طرح جامع ۸۵

این خط خطی است که براساس راهبردهای طرح جامع بدست آمده و کلیات آن در شورای عالی شهرسازی به تصویب رسیده است و در حقیقت هدف از این پروژه تدقیق همین خط می باشد و چون در حریم شمالی بر تراز ارتفاعی منطبق شده بود تراز ارتفاعی بعنوان معیار در نظر گرفته شده بود.

### خط پیشنهادی آتک

این خط در طرح ساماندهی آتک مصوب ۱۳۷۰ برای محدوده تهران پیشنهاد شده و یکی از معیارها در تعیین محدوده می باشد.

### خطوط مصوب برای مرز شهرستانهای مجاور

در مناطق غربی و جنوبی شهر، ما دارای خطوط مرزی مصوبی با سایر شهرها مانند اسلامشهر، شهرقدس و گرمدره هستیم این حریم ها یکی از اصلی ترین معیارها برای تدقیق خط محدوده به کمک طرح فرادستی تقسیمات کشوری است.

### توجه به تجمع به واحدهای مسکونی:

به این دلیل که در بعضی از نواحی مدت زمان میدیدی از ساخت مجتمع‌های مسکونی و همچنین تراکم بافت مسکونی می گذرد. حتی الامکان در ترسیم خط حریم باید سعی گردد که این نواحی داخل حریم واقع شود.

استفاده از عوارض طبیعی و عارضه‌های مصنوعی (راه، ...) یکی از مناسب ترین معیارها برای ترسیم در زمینهایی که هنوز در

خط محدوده طرح جامع ۸۵، خطی است که بر اساس راهبردهای طرح جامع بدست آمده و کلیات آن در شورای عالی شهرسازی به تصویب رسیده است و در حقیقت هدف از این پروژه تدقیق همین خط می باشد و چون در حریم شمالی بر تراز ارتفاعی منطبق شده بود تراز ارتفاعی بعنوان معیار در نظر گرفته شده بود.



آنها ساخت و ساز نشده، استفاده از عارضه های طبیعی مانند خط الراس ها، خط القعرها، مرز فضای سبز و یا عارضه های مصنوعی مانند راه موجود است. این انتخاب می تواند بر اساس مفاهیم توسعه پایدار نیز باشد. بر فرض یکی از شاخص ترین مرزها که در طرح جامع ۸۵ تعیین شده محور بزرگراه آزادگان در جنوب تهران می باشد.

اطلاعاتی سازمان درآمد شهرداری در بعضی از مناطق، تصاویر ایکنوس اخذ شده سال ۸۴ و در بعضی موارد عکسهای هوایی سال ۸۵ کلیه خطوط معیار مانند خطوط تراز و محدوده ۲۵ ساله، عکسها و مستندات لینک شده به نقاط مکانی گوناگون مانند صورتجلسات مصوب کمیسیون ماده پنج و همچنین خط پیشنهادی کارشناسان شرکت پردازش جهت ارائه در جلسات گوناگون.

## فازهای اجرایی پروژه

با توجه به تقسیم بندی معیارها بر اساس مناطق شمالی و سایر مناطق، فاز اجرایی پروژه را نیز می توان به دو فاز تقسیم کرد .

۱- تعیین حریم شمالی شهر

۲- تعیین حریم جنوب، غرب و شرق

**مرحله سوم :** ارائه پایگاه در جلسات فرا سازمانی شامل جلسه هایی با معاونت شهرسازی، جلسات با سازمانهای دارای حقوق مکتسبه در مناطق مورد مطالعه، جلسات با مشاور طرح جامع و در نهایت جلسات با شورای اسلامی شهر تهران جهت تصویب طرح. طی این جلسات خط پیشنهادی در نهایت از راهبرد زیر در مناطق شمالی تبعیت کرد.

## ۱- تعیین حریم شمالی شهر

**مرحله اول :** شناخت منطقه، برداشت اطلاعات و مستندات قانونی اولین گام در این پروژه بود لذا گروه های کارشناسی جهت مطالعات و برداشت میدانی در شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری تشکیل شد.

■ بیرونی ترین حد محدوده های دو طرح جامع ۴۹ و ۷۰ (خط محدوده ۲۵ ساله و تراز ۱۸۰۰، ۱۶۰۰ و ۱۴۰۰) به عنوان حد نهایی محدوده شمالی شهر خواهد بود.

■ خطی به عنوان خط حد کالبدی در زیر خط محدوده فوق الذکر ترسیم شود که در آن موارد زیر مد نظر باشد:

۱- خط کالبدی بر حد نهایی مصوبات کمیسیون های ماده پنج، حقوق مکتسبه، آخرین ساخت و سازهای مجاز و حد طرح های کالبدی مناطق منطبق گردد.

۲- اراضی فی مابین محدوده شهر تهران و خط کالبدی که عمدتاً به صورت ارتفاعات، اراضی منابع طبیعی، و اراضی فاقد ساخت و ساز مجاز می باشد (جدا از بحث مالکیت ها) در قالب طرح های جامع و تفصیلی جدید، به

**مرحله دوم :** پس از تکمیل اطلاعات نیاز به تشکیل پایگاه اطلاعات مکانی به منظور تصمیم سازی بهینه در خصوص تعیین خط بود. برای انجام این مرحله از پلاتفرم ArcGIS برای تشکیل پایگاه استفاده شد. پایگاه شامل اطلاعاتی چون ممیزی پارسلهای منطقه های در حال مطالعه به همراه جدول های





پهنه‌های حفاظت یا باغ مسکونی و یا خدمات (با توجه به مالکیت‌ها و نوع بافت) با هدف حفظ ارتفاعات شمالی و محیط زیست تخصیص یابد.

تبصره ۱: به جهت جلوگیری از مخدوش شدن پهنه‌ها در اراضی فی مابین محدوده و خط کالبدی چنانچه مستحذات قانونی و یا حقوق مکتسبه‌ای وجود داشته باشد به عنوان مستثنیات با همان کاربری پهنه در نظر گرفته می‌شود که در این گونه موارد هرگونه افزایش و یا توسعه تحت هر عنوان ممنوع خواهد بود.

تبصره ۲: در زمان تدقیق چنانچه پهنه‌های خاص با محدوده‌ای غیرمنطبق بر حدود وجود داشته باشد (مانند پارک جمشیدیه یا اردوگاه شهید باهنر در منطقه یک)، این پهنه‌ها با ذکر دقیق محل و غیر قابل تغییر کاربری فعلی به محدوده شهر اضافه خواهد شد.

که در جلسات کارشناسی برای خط پیشنهادی از نظر افراد حقوقی همچون نماینده مشاور طرح تفصیلی هر منطقه، معاونت شهرسازی منطقه، نماینده اعضای شورای شهر، نماینده کمیسیون ماده پنج، نماینده دبیرخانه شورای عالی شهرسازی، نمایندگان اداره کل حریم شهر تهران و نمایندگان معاونت شهرسازی شهرداری تهران استفاده شد. همچنین در خصوص راهبرد تعیین حریم این مناطق باید گفت که دو معیار در تعیین خط بیش از سایر معیارها تاثیرگذار بود اول خط طرح جامع ۸۵ و دوم محدوده شهرستانهای مجاور تهران که در تقسیمات سیاسی کشور مصوب شده است.

#### روند پیشرفت پروژه

پروژه تدقیق محدوده، هم اکنون در مرحله تصویب فاز دوم به سر می‌برد. حریم شمالی تهران تعیین و به تصویب شورای شهر رسیده است و در مراحل پایانی پیاده سازی است. حریم جنوبی، غربی، شرقی نیز تقریباً در مرحله پایان جلسات کارشناسی بوده و خطوط پیشنهادی جهت بررسی و تصویب مرتباً به شورای شهر برده می‌شود. ■

**مرحله چهارم:** پس از تصویب طرح در شورای اسلامی شهر تهران و پس از آن در شورای عالی شهرسازی به عنوان سند مکمل طرح جامع، نوبت به ابلاغ و پیاده سازی خط رسید. بدین منظور کارشناسان شرکت پردازش با کمک پیمانکار مربوطه با کار زمینی شروع به میخ کوبی نقاط تعیین شده روی خط محدوده بر اساس مختصات و سایر پارامترها نمودند. سپس نقاط میخ کوبی شده به نمایندگان سازمان مشاور فنی عمرانی شهرداری تهران تحویل گردید تا بنچ مارکهای بتنی با مشخصات تدوین شده در آنجا نصب گردد.

#### ۲- تعیین حریم غربی، جنوبی، شرقی شهر

مراحل اجرایی این فاز نیز همانند حریم شمالی است با این تفاوت

