

خلاصه سند اصلی طرح راهبردی - ساختاری «جامع» شهر تهران - ۱۳۸۶

«مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران»*

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۰۵ خود «طرح راهبردی - ساختاری (جامع) جدید شهر تهران - ۱۳۸۵» را، که تقریباً به طور همزمان در شورای اسلامی شهر تهران، جلسات مشترک کارگروه شهرسازی و معماری شورای توسعه و برنامه‌ریزی استان تهران و کمیته فنی شورای عالی، و سپس در شورای توسعه و برنامه‌ریزی استان و کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، پس از بررسی‌های لازم تأیید و به شورای عالی ارائه شده بود، به شرح ذیل، مورد تصویب نهایی قرار داد:

۱- چشم‌انداز توسعه شهر

چشم‌انداز توسعه بلندمدت شهر تهران، که سیمای مطلوب شهر در افق طرح و میناقی برای توسعه پایدار کلانشهر تهران و پایتخت کشور است، هماهنگ با چشم‌انداز بیست‌ساله 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 طبیعه، سامان می‌یابد)

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

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

۴-۱- تهران؛ شهری امن و مقاوم در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح

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

۶-۱- تهران؛ شهری روان با رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری‌ها و تأمین عادلانه کلیه حقوق شهروندی

۷-۱- 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 جنوب‌غربی.

۲- اهداف طرح

۱-۲- ارتقاء نقش‌های فراملی، ملی و منطقه‌ای شهر تهران با استفاده مناسب از ظرفیت‌ها و سرمایه‌های فیزیکی، اجتماعی، انسانی و مالی - اقتصادی شهر

۲-۲- تعیین حریم مناسب و تثبیت حدود و مرز محدوده 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 کاربری‌های خدماتی برای حدود ۹/۱ میلیون نفر جمعیت در افق طرح

۴-۲- رونق فعالیت و توسعه اقتصادی تهران با حفظ و پالایش پهنه‌های کنونی فعالیت و بهره‌وری مناسب از این فضاها برای ایجاد فرصت‌های شغلی جدید و تأمین اشتغال

۵-۲- حفاظت از محیط‌زیست (به ویژه آب، هوا، صدا و منابع طبیعی) و ایمن‌سازی شهر در مقابل سوانح طبیعی و سایر مخاطرات و آسیب‌ها

۶-۲- بهبود وضعیت شبکه‌های 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 پهنه‌بندی و تعیین محدوده‌های اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و محدوده‌های نیازمند مداخله به ویژه بافت‌های 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 زیست‌محیطی شهر تهران و حفاظت از میراث طبیعی، تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری با اجرای طرح‌های موضعی و موضوعی برای عمران و توسعه شهری تهران

۳- راهبردهای توسعه شهر

راهبردهای طرح جامع در قالب ۱۷ سرفصل کلی به شرح ذیل 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 منطقه‌ای

۴-۳- توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت

۵-۳- توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران

۶-۳- بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک

۷-۳- حفاظت از محیط‌زیست

۸-۳- ایمن‌سازی 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 موردنیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و ساماندهی حریم و بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها

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

۱۲-۳- ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز در انواع پهنه‌ها 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 شهری) تهران در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی

۱۵-۳- توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفریحی و گردشگری

۱۶-۳- تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران

۱۷-۳- بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های 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 پیش‌بینی می‌گردد. لیکن برنامه‌ها برای تأمین نیازهای خدمات شهری جمعیت ساکن و شاغل (جمعیت روزانه)، بر مبنای جمعیتی معادل ۹/۱ میلیون نفر انجام شده است.

ظرفیت‌پذیری سکونت، بر مبنای حدود ۲۰ درصد مازاد بر پیش‌بینی جمعیت فوق و به منظور توسعه ساخت و ساز و جلوگیری از رکود بازار مسکن، برای حدود ۱۰/۵ میلیون نفر جمعیت تا افق طرح، تدارک



یافته است.

۵- محدوده شهر

محدوده شهر تهران مطابق نقشه به وسعه ۶۱۳/۵۷ کیلومتر مربع تعیین و تثبیت می‌شود.

۶- حریم

حریم پایتخت طبق نقشه، عرصه‌ای است به وسعت تقریبی ۵۹۱۸ کیلومتر مربع 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.

■ آن بخش از حریم مذکور که در خارج از مرز تقسیمات کشوری شهرستان تهران واقع است، پس از رفع معایرت‌های قانونی از طریق اصلاح تقسیمات کشوری و یا اصلاح قوانین و مقررات مربوط لازم الاجرامی باشد.

۷- سازمان فضایی و پهنه‌بندی شهر

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

۲-۷- 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 چشم‌گیر سهم نظام شبکه‌ای در ساختار شهر با توزیع مرکزیت و استقرار نظام سلسله‌مراتبی مطلوب، شبکه‌ای از مراکز در سطوح و مقیاس مختلف برای تهران و توافق طرح، سامان یافته و تجهیز می‌شوند.

۳-۷- «ساختار پهنه‌بندی شهر تهران»، سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه‌های شهری

تهران به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری است. بر مبنای اصول و نقشه پهنه‌بندی طرح جامع برای شهر، نقشه‌های تفصیلی و ملاک عمل شهر، برای پاسخ‌گویی به مالکین و هرگونه تقاضای ساخت و ساز، با تراکم‌های ساختمانی مجاز، چگونگی ساخت و ساز و ضوابط دسترسی و تعیین کاربری‌های 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 نقشه‌های پیوست سند اصلی در چهار پهنه متمایز و کلان «سکونت»، «فعالیت»، «مختلط» و «حفاظت» (سبز و باز) مشخص شده است.

تبصره: در هر یک از پهنه‌های 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 پهنه‌ها تعیین تکلیف نمی‌شوند، به «ذخیره نوسازی شهری» اختصاص یافته و در نقشه پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی طرح به ویژه در طرح تفصیلی شهر با رنگ یا علائم مشخص، معین می‌شود تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به عنوان سرریز و تعادل بخشی جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافت‌ها به طور همزمان با تهیه طرح‌های مداخله در بافت‌ها از یک سو و یا با گذاشتن مجموعه‌ای از کاربری‌های چندمنظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری - اداری، فعالیت، گردشگری، سبز و باز و حتی مسکونی و متناسب با نیاز محدوده و مقیاس عملکرد ذخیره‌های مذکور، از سوی دیگر و همسو با سازمان فضایی، سرانه‌ها، تراکم و جمعیت‌پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مورد استفاده و بهره‌برداری قرار گیرند.

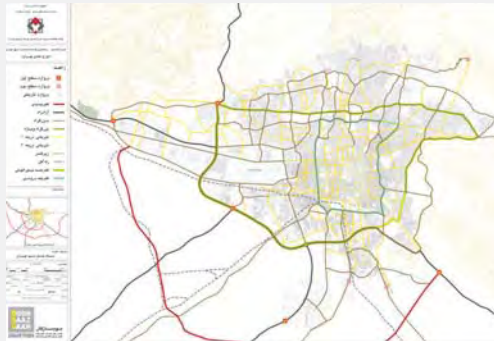
۸- ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی

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 سه‌گانه پیوست این مصوبه می‌باشد.

۹- طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران

برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی که سطح دیگری از طرح‌های توسعه شهری تهران و پس از طرح جامع (سطح اول) و طرح تفصیلی (سطح دوم) هستند، طرح‌های مطالعاتی و فضایی - کالبدی در کلیه زیرپهنه‌ها (موضوعات) و طرح‌های ویژه مداخله برای توسعه و عمران هماهنگ محدوده‌ها و عرصه‌هایی معین و مشخص در شهر (موضوع‌ها) را در بر گرفته و به عنوان یکی از دستاوردهای مطالعات طرح جامع و منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست‌های آن تهیه و طرح‌های اصلی را تکمیل و تدقیق می‌کنند.





۱۰- شرایط تحقق پذیری طرح

شرایط تحقق پذیری طرح، الزامات مورد نیاز برای رسیدن به چشم انداز، اهداف، راهبردها و اجرای کامل سیاست‌های اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی است و در واقع بیان در خواست تهیه کنندگان، تصویب کنندگان و مجریان طرح‌های توسعه شهری تهران از کلیه مراجع در نظام جمهوری اسلامی است، چرا که اجرای موفقیت آمیز طرح در گروی تحقق همه جانبه و عملیاتی شدن آن هاست که، برای اولین بار در این گونه اسناد آمده است.

۱۱- ساز و کارهای اجرایی

۱۱-۱- شهرداری تهران موظف است، با همکاری و هماهنگی اداره کل بازرگانی استان تهران و سایر دستگاه‌های ذی ربط و تشکل‌های صنفی و به منظور تعیین موقعیت‌های مکانی مناسب برای استقرار عملکردهای مجاز و مورد نیاز مردم در سطوح مختلف و در مقیاس محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرمانطقه‌ای (شهری و فرانشهری) و گروه‌های کاربری و عملکردی را با توجه به سازگاری و یا تراجم 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 زیر پهنه مناسب وارد کرد و فعالیت‌های غیر همخوان به تدریج به سمت پهنه‌های 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 دستگاه‌های ذی ربط و در یک برنامه حداکثر ده ساله (تا پایان سال ۱۳۹۵) فراهم سازد.

۱۱-۲- با تصویب این طرح و در اجرای این سند، کلیه مصوبات موردی و عمومی شورای عالی 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 هر گونه 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 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 بلا اثر می‌گردد.

۱۱-۳- شورای عالی 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 شورای عالی، مستقیماً توسط وزیر مسکن و شهرسازی و ریاست شورای عالی، به استناداری، شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران ابلاغ گردد".

۱۱-۴- شورای عالی 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.

۱۲- پیوست‌های این مصوبه عبارت است از:

نقشه‌ها شامل: محدوده شهر تهران، حریم، کاربری موجود، سازمان فضایی شهر تهران، پهنه‌بندی شهر تهران، شبکه معابر شهر تهران، شبکه ریلی و ایستگاه‌های موجود و آتی تهران، فضاهای باز و سبز شهری، عرصه‌های ارزشمند تاریخی و طبیعی

پیوست‌ها شامل: جدول طبقه‌بندی 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

* خلاصه سند مصوب توسط دکتر شفیق تهیه و در اختیار ماهنامه قرار داده شده است.

