

# نجات تهران از خطر انجماد

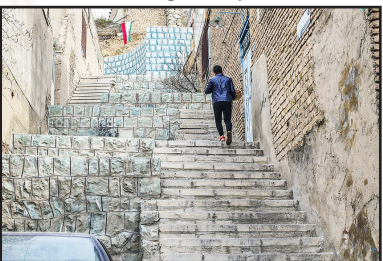
محله‌های تهران که بیش از چندین دهه گرفتار رکود در ساخت و ساز و فرسودگی بودند نونوار می‌شوند

زینب زینال‌زاده  
روزنامه‌نگار

بر اساس طرح تفصیلی، تهران دارای ۴ پهنه است. پهنه R که بافت مسکونی را شامل می‌شود. پهنه T که فضای سبز است. پهنه M شامل بافت‌های مسکونی و تجاری و پهنه S که اختصاص به کسب‌وکار دارد. بر اساس همین پهنه‌بندی مجوز ساخت‌وساز صادر می‌شود. در این میان بافت‌های تاریخی در پهنه‌بندی قرار نگرفته‌اند و از سوی دیگر با توجه به توسعه شهر برخی از محله‌ها هم دچار تغییر در پهنه‌بندی شده‌اند و نیاز هست تا تدابیری اندیشیده شود؛ چرا که بافت‌های مسکونی فریز شده‌اند و ساکنان نمی‌توانند تخریب و نوسازی انجام دهند. با توجه به فرسودگی بخش زیادی از بافت‌های این محدوده‌ها و اینکه تهران شهری آسیب‌پذیر است و ۴ مخاطره (سیل، زلزله، آتش‌سوزی و فرونشست) آن را تهدید می‌کند، پس ضرورت دارد این بافت‌ها تخریب و نوسازی شوند. نمونه این موارد را می‌توان در بازار تهران، گل‌بدره و باغ آذری و... مشاهده کرد. تغییر یا اصلاح کاربری‌ها می‌بایست در کمیسیون ماده ۵ تصویب شود و از این‌رو و مدیریت شهری در دوره ششم تلاش می‌کند با استفاده از این ظرفیت برای نوسازی بافت‌های فریز شده اقدام کند. به همین دلیل شاهد افزایش مصوبات در کمیسیون ماده ۵ هستیم و شهرداری با ارائه طرح‌های موضوعی (احیای مکان‌ها)، موضوعی (نقاطی که از نظر زمان و مکان با محدودیت مواجه بوده) و باز آفرینی شهری و پیگیری آنها و تصویب در کمیسیون ماده ۵ تلاش کرده تا نقاط فریز شده را به حداقل برساند. در ادامه ۱۰ طرح مهم شهری که منجر به رونق ساخت‌وساز بافت‌های فرسوده در پایتخت شده است را مرور می‌کنیم.

## طرح موضوعی < حصارک >

مساحت محدوده مداخله	۶۶ هکتار
تعداد قطعات	۹۶۵
مساحت بافت فرسوده	۶۲۲ هکتار
جمعیت ساکن	۷۱۲۹ نفر
میانگین تعداد طبقات	۳ تا ۲
جمعیت‌پذیری	۱۶۹۵۶ نفر
خدمات هفتگانه پشتیبان	۷٫۵ هکتار سکونت تامین شده



مالکیت غالب: خصوصی - زمین شهری (دولتی) - اوقافی  
کاربری غالب (وضع موجود): باغ و فضای سبز (۱۱ هکتار، ۲۱٪) - سکونت  
پهنه‌بندی غالب (پیشنهادی): حفاظت (G112، ۴۳٪، G323) - سکونت با تراکم متوسط (R112-1، ۱۸٪)  
کمبود خدمات: آموزشی

## طرح موضوعی < سیمین قلعه >

مساحت محدوده مداخله	۱۵ هکتار
تعداد قطعات	۱۵۳
مساحت بافت فرسوده	۱۱ هکتار
جمعیت ساکن	۱۳۵۰ نفر
میانگین تعداد طبقات	۱ طبقه (۴۲٪)
جمعیت‌پذیری	۳۱۲۸ نفر
خدمات هفتگانه پشتیبان	۷٫۵ هکتار سکونت تامین شده



مالکیت غالب: خصوصی  
کاربری غالب (وضع موجود): فضای سبز، زراعی - مسکونی (۷۷٪، ۱۹٪ قطعه)  
پهنه غالب (وضع موجود): حفاظت (G111، ۱۱٪)  
پهنه‌بندی غالب (پیشنهادی): حفاظت (G112، ۵۵ هکتار) - سکونت با تراکم بالا (R261-1، ۱۷ هکتار) - سکونت با تراکم متوسط (R112-1، ۱۱ هکتار)  
کمبود خدمات پشتیبان: سکونت؛ تاسیسات و تجهیزات شهری، درمانی، ورزشی

## طرح موضوعی < محدوده کلابدره >

مساحت محدوده مداخله	۳۸ هکتار
تعداد قطعات	۱۱۳۵
مساحت بافت فرسوده	۹ هکتار
جمعیت ساکن	۱۲۰۸ نفر
میانگین تعداد طبقات	۱ تا ۳ (۴۷٪)
جمعیت‌پذیری	۱۱۴۳۱ نفر
خدمات هفتگانه پشتیبان	۹٫۷ هکتار سکونت تامین شده



مالکیت غالب: خصوصی  
کاربری غالب (وضع موجود): مسکونی (۸۳٪، ۸۸٪)  
پهنه غالب (وضع موجود): مسکونی با تراکم متوسط (R122، ۵٫۷ هکتار) - حفاظت (G323، ۵٫۷ هکتار)  
پهنه‌بندی غالب (پیشنهادی): سکونت با تراکم متوسط (R122، ۹٫۸ هکتار) - سکونت با تراکم کمبود خدمات پشتیبان: آموزش

## طرح موضوعی < محله فرحزاد >

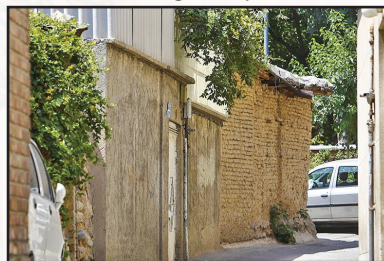
مساحت محدوده مداخله	۶۳ هکتار
تعداد قطعات	۳۰۸۵
مساحت بافت فرسوده	۲۳ هکتار
جمعیت ساکن	۱۵۴۸۵ نفر
میانگین تعداد طبقات	۲ (۸۸٪)
جمعیت‌پذیری	۱۳۵۹۱ نفر
خدمات هفتگانه پشتیبان	۱۰٫۳ هکتار سکونت تامین شده



مالکیت غالب: خصوصی (قولنامه‌ای)  
کاربری غالب (وضع موجود): مسکونی (۶۳٪)  
پهنه غالب (وضع موجود): مسکونی کم‌تراکم (R112، ۱۲٪)  
پهنه‌بندی غالب (پیشنهادی): مسکونی با تراکم متوسط  
کمبود خدمات پشتیبان: پارکینگ، آموزشی و درمانی

## طرح موضوعی < محدوده دهونک >

مساحت محدوده مداخله	۵۸ هکتار
تعداد قطعات	۱۱۹۴
مساحت بافت فرسوده	۱۷ هکتار
جمعیت ساکن	۶۶۵۹ نفر
میانگین تعداد طبقات	۲ طبقه
جمعیت‌پذیری	۱۳۴۶۱ نفر
خدمات هفتگانه پشتیبان	۲۰ هکتار سکونت تامین شده



مالکیت غالب: خصوصی - شهرداری تهران  
کاربری غالب (وضع موجود): مسکونی (۷۳٪)  
پهنه غالب (وضع موجود): سکونت کم‌تراکم (R112، ۲۱٪)  
پهنه‌بندی غالب (پیشنهادی): سکونت با تراکم متوسط (R122، ۲۲٪) - حفاظت (G323، ۱۷٪)

### تعداد طرح‌های موضوعی

### تعداد طرح‌های موضوعی

### تعداد پرونده‌های موردی

### تعداد پرونده‌ها با زیر پهنه G (فضای سبز)

### تعداد مصوبات با نوعیت باغ

## عملکرد کمیسیون ماده ۵ زیر ذره‌بین

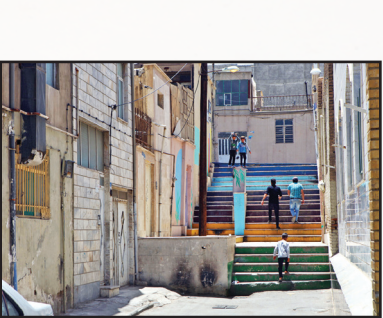
تهران طرح تفصیلی دارد. یعنی همه اقدامات در شهر می‌بایست با استناد به آن انجام شود. در این میان بررسی عملکرد و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری یک ضرورت است که کمیسیون ماده ۵ این وظیفه را به عهده دارد. نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، وزارت نیرو، سرپرست سازمان حفاظت محیط‌زیست و شهردار تهران و رئیس شورای شهر تهران در این کمیسیون عضو هستند و مصوبات این کمیسیون با حداقل آرای موافق معتبر و لازم‌الاجراست. در این گزارش نگاهی به عملکرد و مصوبات و تصمیمات کمیسیون ماده ۵ خواهیم داشت. چرا که این اعداد و ارقام بیانگر پیگیری‌های مطالبات شهروندان توسط مدیران شهری است.

کل مصوبات: ۲۸۲ مورد



## طرح موضوعی < محله باغ آذری >

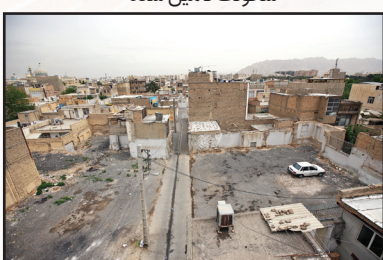
مساحت محدوده مداخله	۱۳ هکتار
تعداد قطعات	۱۲۳۵
مساحت بافت فرسوده	۷ هکتار
جمعیت ساکن	۷۹۶۹ نفر
میانگین تعداد طبقات	۲ طبقه
جمعیت‌پذیری	۱۰۹۳۶ نفر



مالکیت غالب: خصوصی  
کاربری غالب (وضع موجود): مسکونی (۹۵٪)  
پهنه غالب (وضع موجود): مسکونی کم‌تراکم (R112، ۱۱۲٪)  
پهنه‌بندی غالب (پیشنهادی): مسکونی با تراکم متوسط (R122، ۱۱۲٪)

## طرح موضوعی < محله نقرآباد >

مساحت محدوده مداخله	۱۳ هکتار
تعداد قطعات	۵۰۸
مساحت بافت فرسوده	۱۲ هکتار
جمعیت ساکن	۱۶۰۰ نفر
میانگین تعداد طبقات	۱ طبقه
جمعیت‌پذیری	۴۶۶۵ نفر
خدمات هفتگانه پشتیبان	۴٫۴ هکتار سکونت تامین شده



مالکیت غالب: مسکونی (۵۰٪) - بایر (۴۲٪)  
کاربری غالب (وضع موجود): گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدماتی با غلبه فرهنگی (S222)  
پهنه‌بندی غالب (پیشنهادی): سکونت با تراکم متوسط (R112، ۱-)  
کمبود خدمات پشتیبان: سکونت؛ درمانی، فرهنگی، فراغت - اقامتی

## بازنگری طرح تفصیلی < شهرک شهید رجایی >

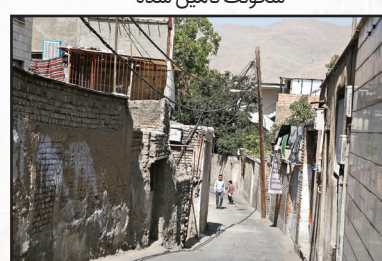
مساحت محدوده مداخله	۵ هکتار
تعداد قطعات	۳۱۱
مساحت بافت فرسوده	۱۲ هکتار
جمعیت ساکن	۱۵۳۳ نفر
میانگین تعداد طبقات	۱ تا ۳
جمعیت‌پذیری	۲۸۴۹ نفر
خدمات هفتگانه پشتیبان	۱ هکتار سکونت تامین شده



مالکیت غالب: خصوصی  
کاربری غالب (وضع موجود): مسکونی (۹۰٪)  
پهنه غالب (وضع موجود): حفاظت (G323)  
پهنه‌بندی غالب (پیشنهادی): سکونت با تراکم کم (R112، ۱-)  
کمبود خدمات پشتیبان: سکونت؛ آموزشی، درمانی، فرهنگی، ورزشی

## طرح بازآفرینی بافت ارزشمند < روستای گن >

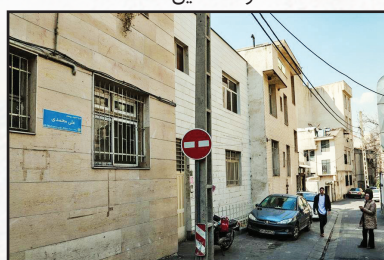
مساحت محدوده مداخله	۷۶ هکتار
تعداد قطعات	۲۸۸۵
مساحت بافت فرسوده	۶۵ هکتار
جمعیت ساکن	۱۷۷۰۰ نفر
میانگین تعداد طبقات	۱ تا ۷
جمعیت‌پذیری	۲۸۱۴۱ نفر
خدمات هفتگانه پشتیبان	۱۳ هکتار سکونت تامین شده



مالکیت غالب: خصوصی (قولنامه‌ای)  
کاربری غالب (وضع موجود): مسکونی (۸۰٪)  
پهنه غالب (وضع موجود): مسکونی کم‌تراکم (R112-1، ۶۰٪)  
پهنه‌بندی غالب (پیشنهادی): مسکونی با تراکم متوسط (R112-1، ۱-)  
کمبود خدمات پشتیبان: سکونت؛ آموزشی - فرهنگی و ورزشی

## طرح موضوعی < محله چیدر >

مساحت محدوده مداخله	۴ هکتار
تعداد قطعات	۲۲۳
مساحت بافت فرسوده	۲ هکتار
جمعیت ساکن	۱۸۹۹۵ نفر
میانگین تعداد طبقات	۱ تا ۴
جمعیت‌پذیری	۶۳۸۵ نفر
خدمات هفتگانه پشتیبان	۱٫۳ هکتار سکونت تامین شده



مالکیت غالب: خصوصی  
کاربری غالب (وضع موجود): مسکونی (۷۵٪) در ده چیدر و ۷۹٪ در تبه چیدر  
پهنه غالب (وضع موجود): سکونت کم‌تراکم (R112-1، ۱۱۲٪)  
پهنه‌بندی غالب (پیشنهادی): سکونت با تراکم متوسط (R112-1، ۱-)  
کمبود خدمات پشتیبان: سکونت؛ آموزشی، فرهنگی، فضای سبز

