

-
- ۱-۱ مقدمه ۱
 - ۲-۱ روند وقایع نگاری اداری پروژه مجتمع مسکونی پیروزان ۱
 - ۳-۱ موقعیت کلی پروژه ۳
 - ۴-۱ طرح موضوع درخواست ۴

-
- ۱-۲ موقعیت منطقه ۲ در شهر تهران ۶
 - ۲-۲ ویژگیهای طبیعی و اقلیمی ۱۰
 - ۱-۲-۲ زمین شناسی منطقه ۱۱
 - ۲-۲-۲ خطر پذیری زلزله منطقه ۱۲
 - ۳-۲-۲ خطر سیلاب زلزله منطقه ۱۳
 - ۴-۲-۲ مطالعه ویژگی های اقلیمی و جغرافیایی محل ۱۴
 - ۱-۴-۲-۲ میزان بارندگی و رطوبت هوا و تغییرات آن ۱۴
 - ۲-۴-۲-۲ وضعیت تابش آفتاب در فصول مختلف میزان دما و تغییرات آن ۱۵
 - ۳-۴-۲-۲ وضعیت بادهای و مشخصات مربوط به آن ۱۷
 - ۳-۲ نظام کاربری اراضی ۱۸
 - ۴-۲ نظام کالبدی ۲۱
 - ۵-۲ ویژگیهای اجتماعی و جمعیتی ۲۲
 - ۶-۲ ساختار حرکتی و ترافیکی ۲۵
 - ۱-۶-۲ حمل و نقل عمومی در سطح منطقه ۲۸
 - ۷-۲ جایگاه منطقه ۲ در طرح های فرادست ۳۳
 - ۱-۷-۲ طرح جامع شهر تهران مصوب ۱۳۸۶ ۳۳
 - ۲-۷-۲ طرح تفصیلی منطقه ۲ شهرداری تهران مصوب ۱۳۸۴ ۳۴
 - ۲-۸ جمع بندی ۳۵

-
- ۱-۳ موقعیت محدوده پروژه ۳۷
 - ۲-۳ ویژگی های طبیعی سایت ۴۱
 - ۳-۳ نظام کاربری اراضی در مجاورت سایت ۴۱
 - ۴-۳ نظام کالبدی در مجاورت سایت ۴۵
 - ۵-۳ نظام حرکتی و ترافیکی در مجاورت سایت ۶۳
 - ۶-۳ جایگاه سایت در طرح تفصیلی منطقه ۶۴
 - ۷-۳ قوانین و مصوبات تأثیر گذار در طرح ۶۵
 - ۸-۳ جمع بندی ۶۷

-
- ۱-۴ طرح موضوع درخواست ۷۱
- ۲-۴ مدارک و مستندات طرح ۷۲
- ۳-۴ ارائه طرح پیشنهادی ۸۷
- ۱-۳-۴ آلترناتیو اول ۸۸
- ۲-۳-۴ آلترناتیو دوم ۱۰۷
- ۳-۳-۴ آلترناتیو سوم ۱۱۸
- ۴-۴ تحلیل تأثیرات طبیعی و اقلیمی ۱۳۱
- ۵-۴ تحلیل تأثیرات ترافیکی ۱۳۲
- ۶-۴ پدافند غیر عامل ۱۳۳
- ۷-۴ جمع بندی ۱۳۴

فصل دوم:

شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام آن

۲-۴- نظام کالبدی

برج میلاد، شاخص ترین عنصر کالبدی شهر تهران با ارتفاع ۴۳۵ متر در این منطقه قرار دارد. در منطقه ۲ محلات مسکونی شاخصی وجود دارند که در سطح شهر شناخته شده هستند. نکته قابل توجه تفاوت زیاد بین شاخص های مسکن در محلات شمالی و جنوبی مانند متوسط متراژ واحد مسکونی متوسط سرانه زمین مسکونی و متوسط سرانه زیربنا است. الگوی مسکن در منطقه ۲ به طور عمده شامل دو دسته آپارتمانهای مسکونی ۴ الی ۵ طبقه و برجهای مسکونی بلند مرتبه ۱۵ الی ۳۰ طبقه است.



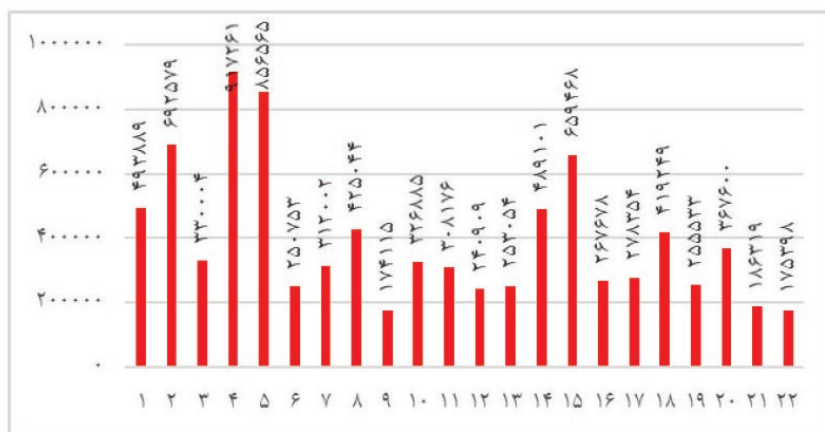
تصویر ۱۵- نمونه ای از ساختمان های بلند مرتبه در منطقه ۲ شهر تهران



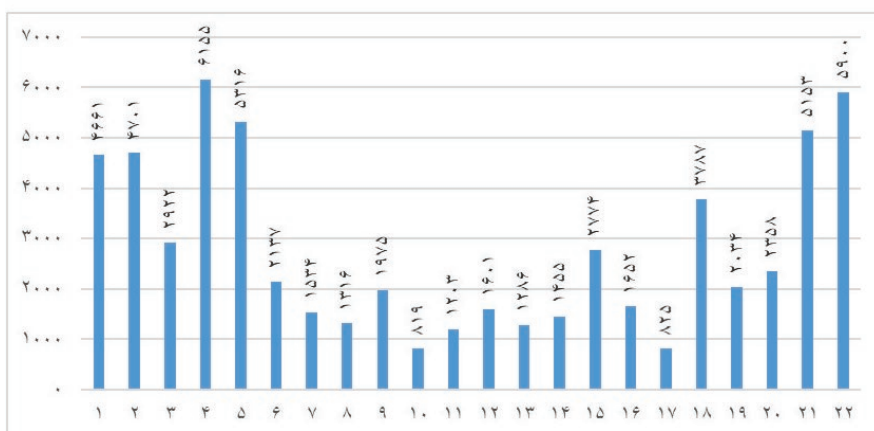
تصویر ۱۶- نمونه ای از ساختمان های میان مرتبه در منطقه ۲ شهر تهران

۲-۵- ویژگیهای اجتماعی و جمعیتی

شهر تهران با محدوده ای به مساحت ۶۱۵۶۲ هکتار بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ جمعیت ۸۶۷۹۹۳۶ نفر را در خود اسکان داده است که سهم منطقه ۲ از این مساحت ۴۷۰۱ هکتار یعنی ۷/۶٪ از مساحت شهر و ۶۹۲۵۷۹ نفر یعنی ۷/۹٪ جمعیت شهر تهران است. همان طور که در نمودارهای زیر نشان داده شده است منطقه ۲ به لحاظ جمعیت سومین منطقه، به لحاظ مساحت پنجمین منطقه و از نظر تراکم جمعیت با تراکم ۱۴۷/۳ نفر در هکتار دوازدهمین منطقه شهر و یکی از مناطق با تراکم جمعیتی متوسط محسوب میگردد.

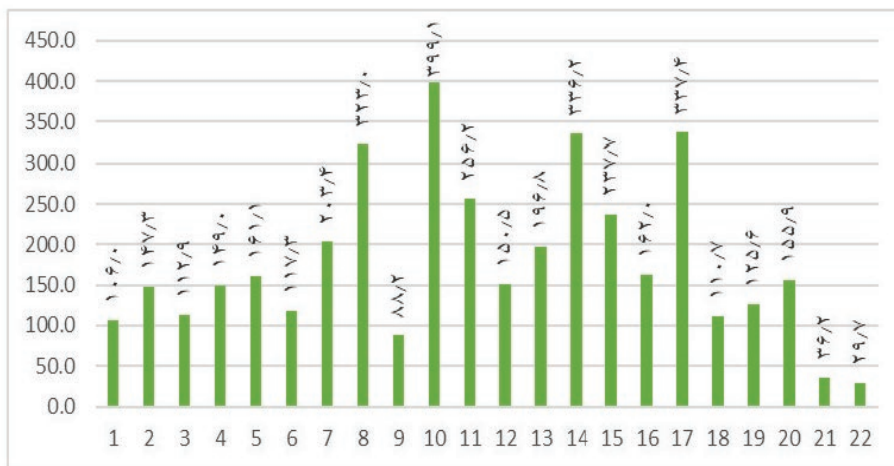


نمودار ۱- مقایسه جمعیت مناطق شهر تهران بر اساس سال ۱۳۹۵



نمودار ۲- مقایسه مساحت مناطق شهر تهران بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵

شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام آن



نمودار ۳- مقایسه تراکم جمعیت مناطق شهر تهران بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵

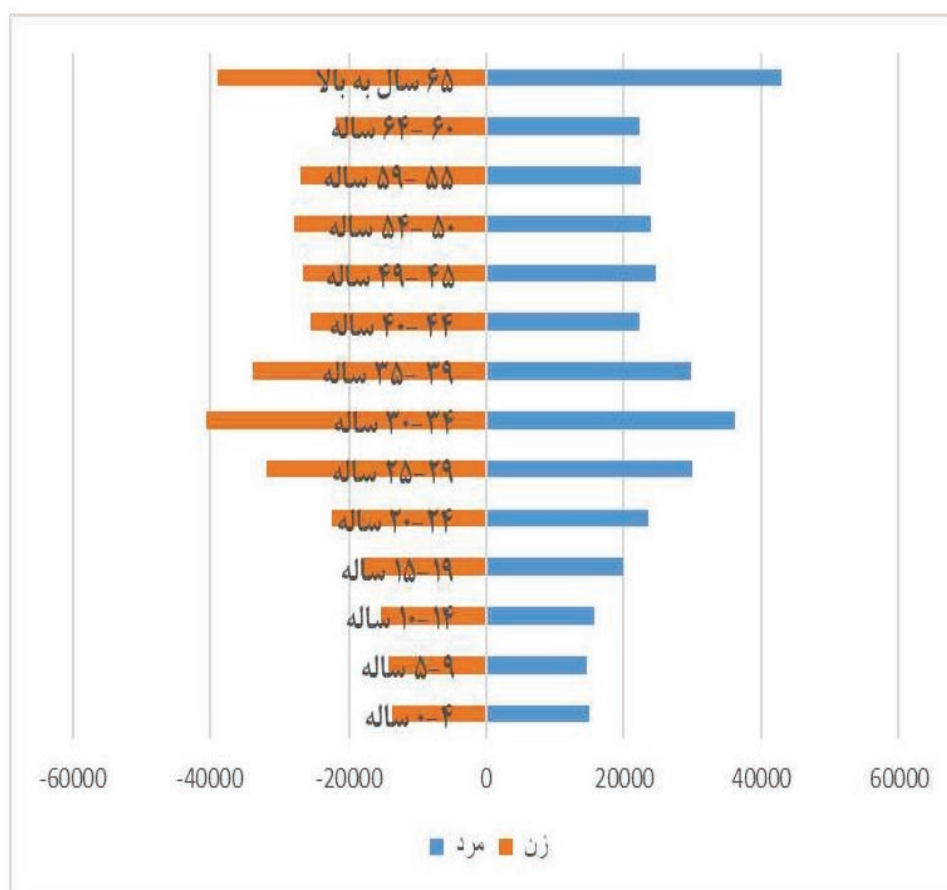
منطقه	جمعیت	مساحت	تراکم جمعیت
۱	۴۹۳۸۸۹	۴۶۶۱	۱۰۶/۰
۲	۶۹۲۵۷۹	۴۷۰/۱	۱۴۷/۳
۳	۳۳۰۰۰۴	۲۹۲۲	۱۱۲/۹
۴	۹۱۷۲۶۱	۶۱۵۵	۱۴۹/۰
۵	۸۵۶۵۶۵	۵۳۱۶	۱۶۱/۱
۶	۲۵۰۷۵۳	۲۱۳۷	۱۱۷/۳
۷	۳۱۲۰۰۲	۱۵۳۴	۲۰۳/۴
۸	۴۲۵۰۴۴	۱۳۱۶	۳۲۳/۰
۹	۱۷۴۱۱۵	۱۹۷۵	۸۸/۲
۱۰	۳۲۶۸۸۵	۸۱۹	۳۹۹/۱
۱۱	۳۰۸۱۷۶	۱۲۰۳	۲۵۶/۲
۱۲	۲۴۰۹۰۹	۱۶۰/۱	۱۵۰/۵
۱۳	۲۵۳۰۵۴	۱۲۸۶	۱۹۶/۸
۱۴	۴۸۹۱۰۱	۱۴۵۵	۳۳۶/۲
۱۵	۶۵۹۴۶۸	۲۷۷۴	۲۳۷/۷
۱۶	۲۶۷۶۷۸	۱۶۵۲	۱۶۲/۰
۱۷	۲۷۸۳۵۴	۸۲۵	۳۳۷/۴
۱۸	۴۱۹۲۴۹	۳۷۸۷	۱۱۰/۷
۱۹	۲۵۵۵۳۳	۲۰۳۴	۱۲۵/۶
۲۰	۳۶۷۶۰۰	۲۳۵۸	۱۵۵/۹
۲۱	۱۸۶۳۱۹	۵۱۵۳	۳۶/۲
۲۲	۱۷۵۳۹۸	۵۹۰۰	۲۹/۷
شهر تهران	۸۶۷۹۹۳۶	۶۱۵۶۴	۱۴۱/۰

جدول ۶- جمعیت و مساحت مناطق تهران بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵

شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام آن

- در سال ۱۳۹۵ بیشترین میزان جمعیت مربوط به گروه سنی ۳۰-۳۴ سال و افراد بالای ۶۵ سال است.

میزان جمعیت زنان نسبت به مردان در منطقه طی ۱۰ سال گذشته کمی افزایش یافته است. بعد خانوار در منطقه ۲، در طی سال های ۱۳۸۵-۱۳۹۵ از ۳/۲۸ به ۲/۹۲ کاهش یافته است.



نمودار ۴- هرم سنی جمعیت منطقه ۲ شهر تهران در سال ۱۳۹۵

گروه جنسی/ سال	۱۳۸۵	۱۳۹۵
زن	۵۰	۵۱
مرد	۴۹.۹	۴۸.۹

جدول ۷- درصد جمعیت زنان و مردان در منطقه ۲ در سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵

• ۲-۷-۲- طرح تفصیلی منطقه ۲ شهرداری تهران مصوب ۱۳۸۴

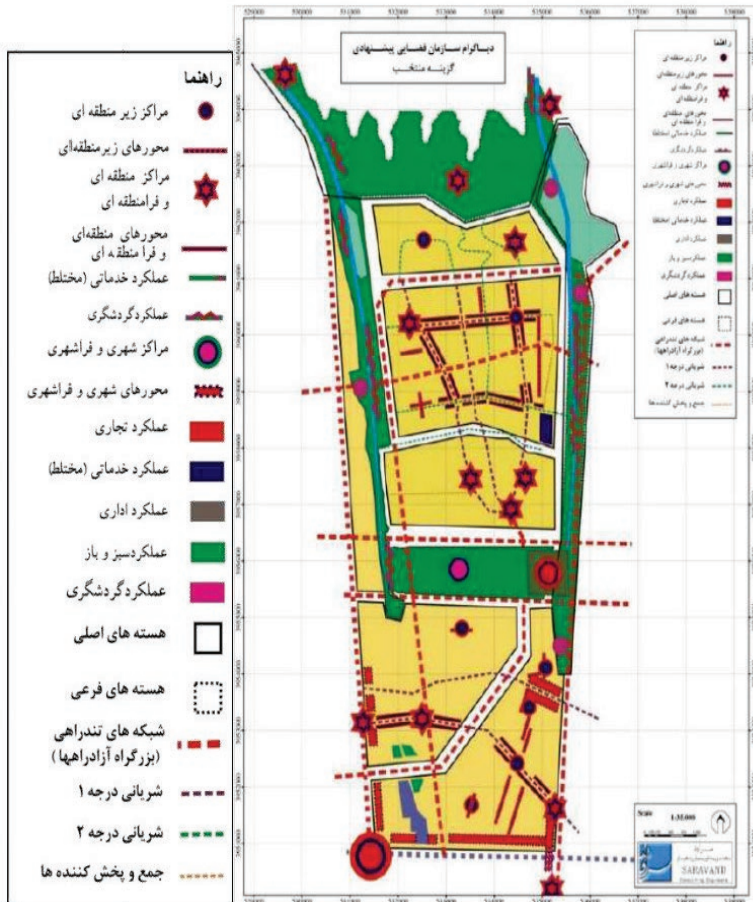
طرح تفصیلی منطقه ۲ در سال ۱۳۸۴ توسط مشاور سراوند تهیه شده و تصویب شده است در این طرح پهنه بندی استفاده از اراضی شامل پهنه های M, S, R و G ارائه شده است.

سازمان فضایی منطقه بر اساس موارد زیر پیشنهاد شده است:

- سازمان فضایی وضع موجود.
- چشمانداز و اهداف توسعه منطقه.

عناصر سازمان فضایی:

- هسته ها: تکیه بر حفظ و ساماندهی محلات و نواحی مرتبط با آنها،
- محورها: ملاحظه رودر ها و شبکه های اصلی گذر بندی موجود که کمابیش قابل تغییر نیستند.
- مراکز: ساماندهی مراکز موجود و پیشنهاد مراکز جدید در مقیاسهای محله ای، ناحیه ای و منطقه ای
- به منظور ایجاد همبستگی لازم در بافت و سازماندهی آن



تصویر ۲۴- سازمان فضایی پیشنهادی طرح تفصیلی منطقه ۲ شهر تهران

در پهنه بندی این طرح، معادل ۵۶/۹۴٪ از پهنه های سطح منطقه به پهنه R جهت کاربری مسکونی، ۱۳/۶۶٪ به پهنه S جهت تامین خدمات، ۴/۴۸٪ به پهنه M به عنوان پهنه مختلط و ۲۴/۹۲٪ به اراضی باز و حفاظتی (پهنه G) تخصیص یافته است.

• ۸-۲ - جمع بندی

منطقه ۲ شهر تهران، یکی از مناطق توسعه یافته محدوده میانی و شمال شهر است. محلات شهرک قدس، سعادت آباد، سپهر، دریا و کوی نصر از محلات شاخص این منطقه هستند .

وسعت این منطقه ۴۷۶۳ هکتار بوده که جمعیتی بالغ بر ۷۴۳۴۰۸ نفر را در خود جای داده است و یکی از مناطق با تراکم جمعیتی متوسط محسوب می شود. این منطقه دربرگیرنده طیف متنوعی از گروه های اجتماعی، الگوهای مسکن، دسترسی ها، جاذبه های گردشگری و طبیعی و خدمات فرامنطقه ای و منطقه ای است. منطقه ۲ به دلیل در برداشتن شریانهای اصلی متعدد، یکی از قوی ترین ساختارهای ارتباطی شهر تهران است. گذر خط BRT توسعه خطوط مترو و تعدد خطوط اتوبوسرانی باعث تسهیل قابل ملاحظه عبور و مرور درون شهری شده است. همچنین دسترسی سهل و آسان به تمام نقاط شهر از طریق بزرگراه های شرقی غربی و شمالی - جنوبی جهت جذب سایر فعالیتهای دیگر توانایی های منطقه می باشد. این منطقه عملکردهای منطقه ای فرامنطقه ای و حتی فراشهری متعددی را در خود جای داده است از جمله ساختمان وزارت علوم تحقیقات و فناوری، برج میلاد، بیمارستان میلاد، پارک پردیسان، بوستان گفت و گو و همچنین برخی فعالیت های ناسازگاری چون شهرک آزمایش و زندان اوین.

در این منطقه عناصر طبیعی و زیست محیطی ارزشمندی وجود دارد. دامنه های البرز جنوبی، رود دره ها و فضاهای سبز موجود باعث وجود خرد اقلیم و وضعیت نسبتاً مطلوب هوا در بخش اعظم منطقه شده است. رود دره فرحزاد و در که دو عنصر مهم طبیعی در این منطقه هستند. بوستان نهج البلاغه پس از ساماندهی رود دره فرحزاد احداث شده است. این رود دره ها ضمن اثرات مثبتی که دارند در صورت عدم نگهداری و ساماندهی صحیح به محل انباشت زباله و مسیرهایی ناامن و متروکه تبدیل می شوند.

وجود بافتهای فرسوده و روستایی که در برخی از محدوده های منطقه وجود دارند و اشغال حریم مسیل ها در بعضی نقاط توسط ساخت و سازهای شهر آسیب پذیری منطقه را دوچندان می کند.

فصل سوم:

شناخت ویژگی های پروژه و پیرامون آن

• ۳-۱- موقعیت محدوده پروژه

همان طور که در بخش قبلی نیز اشاره گردید منطقه ۲ مشتمل بر ۹ ناحیه و ۲۱ محله می باشد. زمین موضوع این طرح واقع در منطقه ۲ شهرداری تهران ناحیه شماره ۷ و محله شهرک قدس است. به لحاظ موقعیت نسبی نیز این زمین در خیابان خوردین، خیابان هرمزان، حدفاصل هرمزان و پیروزان شمالی قرار دارد. نقشه زیر موقعیت سایت را در سطح شهر، منطقه و ناحیه نشان می دهد.

در مجاورت این زمین مجموعه های حائز اهمیتی دیگری وجود دارند که بر چشم انداز و کیفیت فضایی این زمین تأثیر گذار بوده است. از جمله این عناصر میتوان مجتمع مسکونی هرمزان، برج های تهران، ساختمان وزارت علوم تحقیقات و فناوری، مسجد حضرت زهرا (س) و غیره اشاره کرد. زمین مورد نظر ۱۵۴۸۴,۹۶ متر مربع یعنی حدوداً ۱/۵ هکتار مساحت دارد. ابعاد این زمین به انضمام زمین متعلق به آستان قدس که در حال تعیین تکلیف است در جدول و نقشه زیر نشان داده شده است.



تصویر ۲۵- موقعیت سایت در سطح منطقه

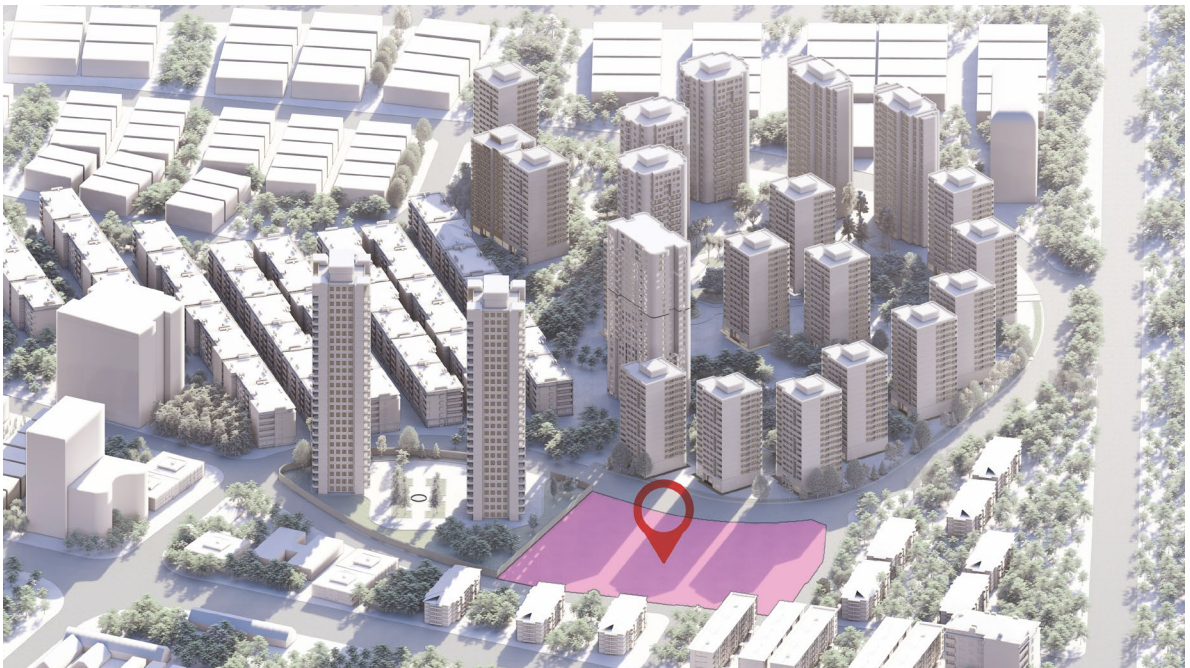
• ۳-۱- موقعیت محدوده پروژه



تصویر ۲۶- موقعیت سایت در سطح منطقه



تصویر ۲۷- جانمایی محل پروژه در سایت



تصویر ۲۸- جانمایی سه بعدی محل پروژه در سایت

شناخت ویژگی های پروژه و پیرامون آن

- این زمین همان گونه که در عکس هوایی نشان داده شده در نبش تقاطع سه معبر هرمزان، پیروزان و پیروزان شمالی واقع گردیده است. لذا به لحاظ موقعیت و ابعاد دارای پتانسیل بالا و مرغوبیت ویژه ای جهت استقرار مجتمع مسکونی است و مشابه چنین زمینی در سطح محدوده شهرک قدس کمتر باقیمانده است در عکسهای زیر شرایط کالبدی پیرامون سایت به تصویر کشیده شده است.

متر طول	حدود جغرافیایی
۱۱.۴۰ متر	شمالاً اول
۱۰.۶۰ متر	شمالاً دوم
۱۰۷.۵۰ متر	شمالاً سوم
۷ متر	شرقاً اول
۱۶۳.۳۵ متر	شرقاً دوم
۱۲۵.۳۷ متر	چنوباً
۱۳۴.۳۰ متر	غرباً

جدول ۸- حدود جغرافیایی سایت

• ۳-۲- ویژگی های طبیعی سایت

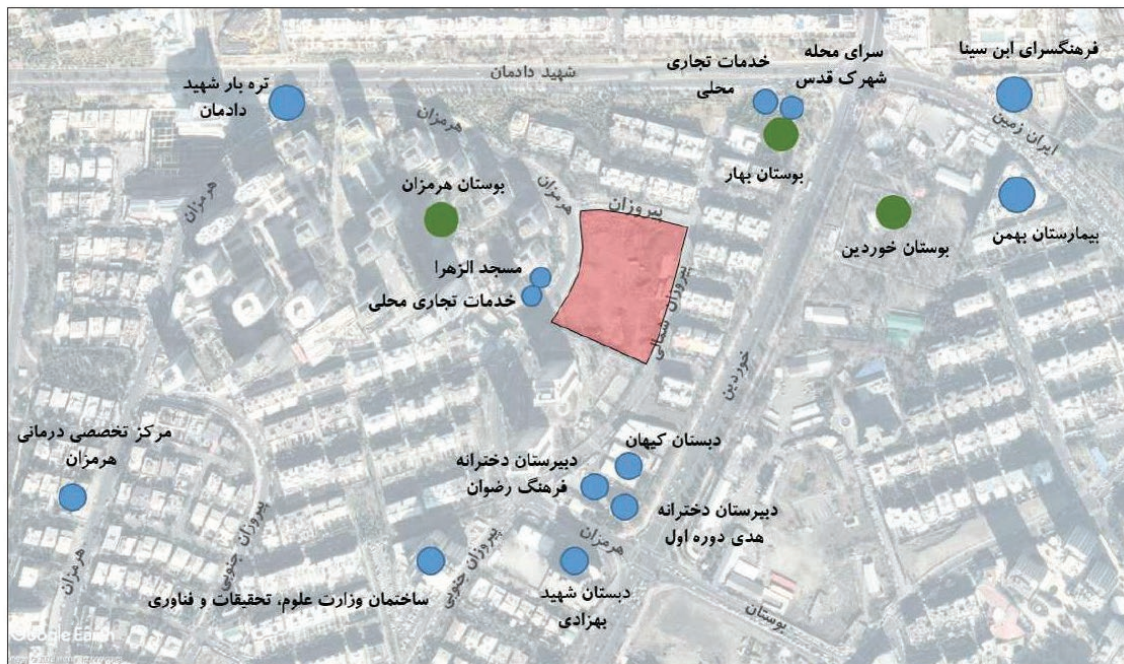
سایت از لحاظ اقلیمی دارای هوای معتدل بهاره و تابستانه نسبتاً خنک و هوای سرد در زمستان بوده و با توجه به قرار گرفتن در بافت نسبتاً پر مسکونی و نیز مجاورت با مجتمع های مسکونی بلندمرتبه شرایط اقلیمی مشابه با سایر مناطق نیمه شمالی شهر تهران دارد. به لحاظ طبیعی این زمین فاقد پوشش گیاهی، ابراه، قنات و یا عارضه خاص طبیعی دیگری میباشد. از منظر طبیعی نیز شرایط این سایت تابع شرایط کلی حاکم بر منطقه ۲ میباشد اما در خصوص مخاطرات طبیعی توجه به موارد ذیل حائز اهمیت است

- ۱- نزدیک ترین گسل متوسط از سایت پروژه در حدود ۹۰۰ متر فاصله دارد
- ۲- در دو ضلع شرقی و غربی منطقه ۲ دو رود دره واقع شده است که با خطر نسبی سیل خیزی روبرو است اما تهدیدی متوجه زمین پروژه نخواهد بود.

۳-۳- نظام کاربری اراضی در مجاورت سایت

محل شهرک قدس از جمله مناطقی از شهر تهران است که از ابتدای شکل گیری در مقایسه با سایر مناطق شهر از اصول شهرسازی و طراحی مناسبتری تبعیت کرده است لذا خدمات هفتگانه شهری و دسترسی ها در این محدوده از شرایط نسبتاً مناسب تری برخوردارند. تأمین مایحتاج روزانه و تأمین خدمات آموزشی در فاصله کمتر از ۵۰۰ متر از سایت قابل تأمین است. از جمله این خدمات پیرامونی میتوان به موارد ذیل اشاره کرد.

- فضای سبز محلی: بوستان هرمان، بوستان بهار
- خدمات آموزشی: مجتمع کیهان، دبیرستان فرهنگ رضوان، دبستان شهید بهزادی
- خدمات تجاری محله ای: تره بار شهید دادمان، واحدهای تجاری جنب مسجد الزهرا (س)، واحدهای تجاری جنب بوستان بهار
- خدمات فرهنگی و مذهبی: مسجد الزهرا (س)، فرهنگسرای ابن سینا، سرای محله شهرک قدس، خدمات درمانی بیمارستان بهمن، مرکز درمانی هرمان



تصویر ۲۹- کاربری های خدماتی در مجاورت سایت



تصویر ۳۰- کاربری اراضی مجاور سایت

• ۴- برج های مسکونی هرمزان

فاز یک مجموعه برج های هرمزان از سال ۱۳۵۵ شروع به احداث گردید که طی آن ۶ برج ۱۶ طبقه و ۴ برج ۲۱ طبقه شامل ۶۵۶ واحد مسکونی با زیربنای مفید حدود ۹۰،۰۰۰ متر مربع به انضمام محوطه سازی های مربوطه توسط شرکت ساختمانی عمران تکلار انجام شد. آخرین پروژه این فاز در سال ۱۳۷۱ تحویل مشتریان گردید و سند مالکیت تمامی ۶۵۶ واحد آن صادر شد. همچنین این فاز شامل فضای سبز، محوطه بازی کودکان و زمین های بازی میباشد.



تصویر ۴۰- برج های مسکونی هرمزان

عملیات احداث فاز دو مجموعه برج های هرمزان از سال ۱۳۷۰ آغاز شد و طی آن ۲ برج ۱۶ طبقه و ۵ برج ۲۱ طبقه شامل ۵۱۴ واحد مسکونی با زیربنای مفید حدوداً یکصد هزار متر مربع با فضای سبز و محوطه سازی توسط شرکت ساختمانی عمران تکلار طراحی و ساخته شد. آخرین پروژه این فاز در سال ۱۳۸۲ تحویل مشتریان گردید و سند مالکیت تمامی ۵۱۴ واحد آن صادر شد.

فاز سوم مجتمع مسکونی هرمزان، طراحی و ساخت ۳ برج به نام های نسترن و نگین (۱۸ طبقه) و برج زرین (۲۷ طبقه)، مسجد الزهراء (س)، مجموعه فرهنگی ورزشی هرمزان و مجموعه تجاری نسترن میباشد که عملیات ساختمانی برجهای نگین، نسترن و مسجد الزهرا (س) به پایان رسیده است.



تصویر ۴۱- برج های مسکونی هرمزان



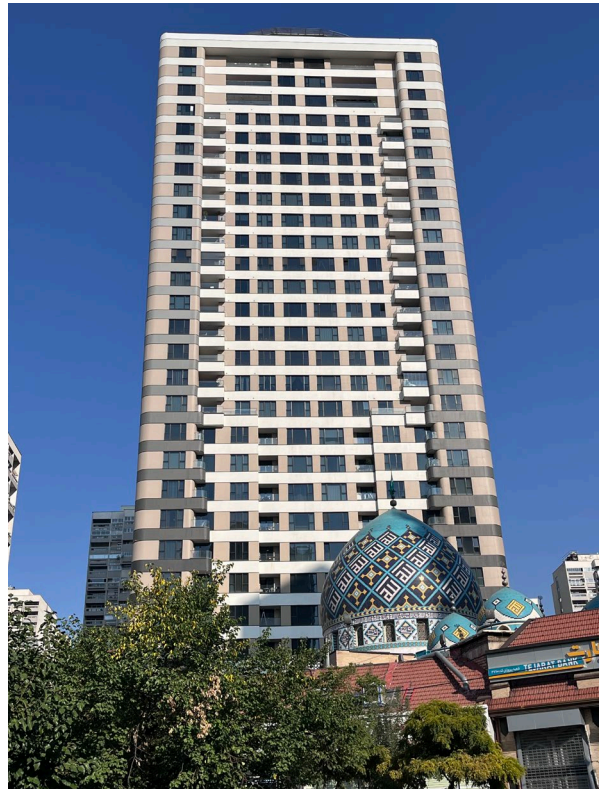
تصویر ۴۲- برج های مسکونی هرمزان

۵- برج زرین

این برج آخرین پروژه مسکونی مجتمع مسکونی هرمزان میباشد که در زمینی به مساحت ۱۰۰۰۰ مترمربع با رویکرد معماری سبز بنا میگردد. برج زرین دارای ۲۷ طبقه مسکونی و ۵ طبقه پارکینگ در زیرزمین است. طبقات ۱ الی ۱۰ در هر طبقه دارای ۶ واحد مسکونی، طبقات ۱۱ الی ۲۴ در هر طبقه دارای ۴ واحد مسکونی، طبقات ۲۵ الی ۲۷ دارای ۲ واحد در هر طبقه و در مجموع دارای ۱۲۲ واحد مسکونی میباشد.



تصویر ۴۶- برج زرین



تصویر ۴۵- برج زرین

آلترناتیو اول

• تایتل پروژه مجتمع مسکونی پیروزان بر اساس طرح درخواستی

ردیف	طبقه	کاربری	مساحت (متر مربع)	تعداد واحد مسکونی	تعداد پارکینگ مورد نیاز	میزان تراکم (درصد)
۱	زیر زمین چهارم	تاسیسات و پارکینگ	۱۱۶۲۵			۷۵
۲	زیر زمین سوم	پارکینگ	۱۱۶۲۵			۷۵
۳	زیر زمین دوم	پارکینگ	۱۱۶۲۵			۷۵
۴	زیر زمین اول	پارکینگ	۱۱۶۲۵			۷۵
۵	همکف	خدماتی	۶۴۵۰		۲۳۳	۴۱.۶
۶	اول	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۷	دوم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۸	سوم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۹	چهارم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۱۰	پنجم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۱۱	ششم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۱۲	هفتم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۱۳	هشتم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۱۴	نهم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۱۵	دهم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۱۶	یازدهم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۱۷	دوازدهم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۱۸	سیزدهم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۱۹	چهاردهم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۲۰	پانزدهم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۲۱	شانزدهم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۲۲	هفدهم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۲۳	هجدهم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۲۴	نوزدهم	تاسیسات	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۰	۰
۲۵	بیستم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۲۶	بیست و یکم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۲۷	بیست و دوم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۲۸	بیست و سوم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۲۹	بیست و چهارم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۳۰	بیست و پنجم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۳۱	بیست و ششم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
۳۱	بیست و هفتم	مسکونی	۱۱۲۰	۱۳۸۷	۱۲	۲۳.۴
مجموع طبقات			۳۰۲۴۰	۳۷۴۴۹	۳۱۲	۶۵۰
جمع کل			۱۵۰۸۷۹	۵۲۴	۹۷۲	عدد

جدول ۱۲ - برنامه فیزیکی مجتمع مسکونی پیروزان (مجموع سه بلوک مسکونی)



تصویر ۶۳- وضع موجود سایت



تصویر ۶۴- تصویر سه بعدی از موضوع طراحی شده

آلترناتیو سوم

• ۴-۳-۳- آلترناتیو سوم

در آلترناتیو سوم شاهد طراحی سه برج هستیم که یک حیاط مرکزی را احاطه کرده اند. دو برج به صورت قرینه رو به روی هم جانمایی شده اند و برجی که در میان آنها قرار گرفته است بزرگ تر و خود از دو برج به هم پیوسته تشکیل شده است. جریان هوا و سبزینگی داخل برج میانی از نکات مثبت پروژه به حساب می آید





تصویر ۱۰۱- تصویر سه بعدی از موضوع طراحی شده



تصویر ۱۰۲- تصویر سه بعدی از موضوع طراحی شده



تصویر ۱۰۳- تصویر سه بعدی از موضوع طراحی شده



تصویر ۱۰۴- تصویر سه بعدی از موضوع طراحی شده



تصویر ۱۰۵- خط آسمان در نمای شرقی



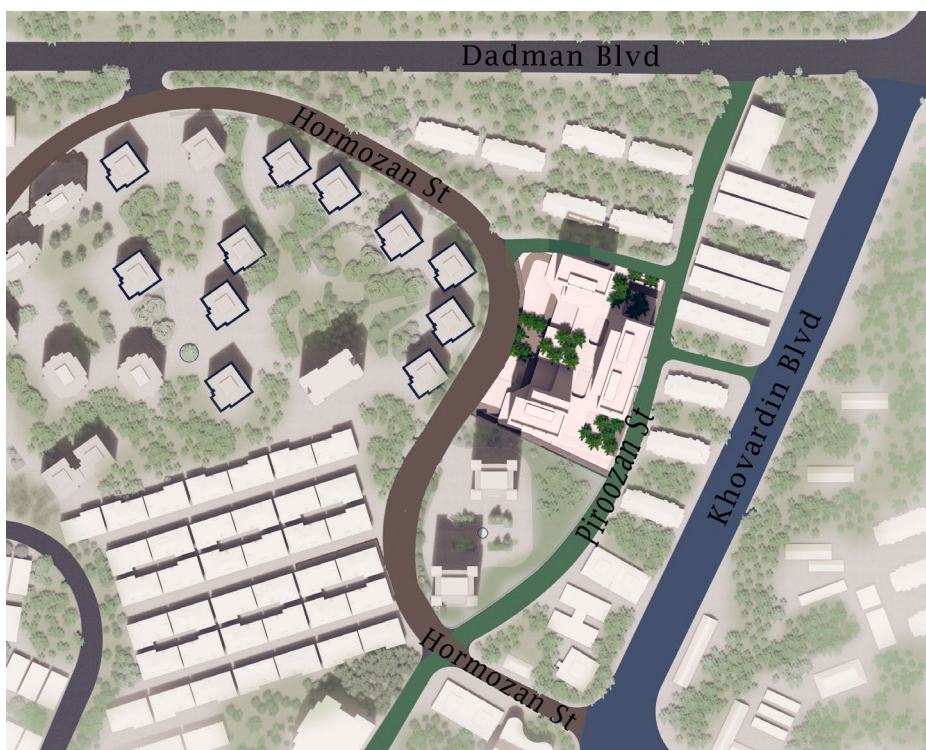
تصویر ۱۰۶- خط آسمان در نمای غربی



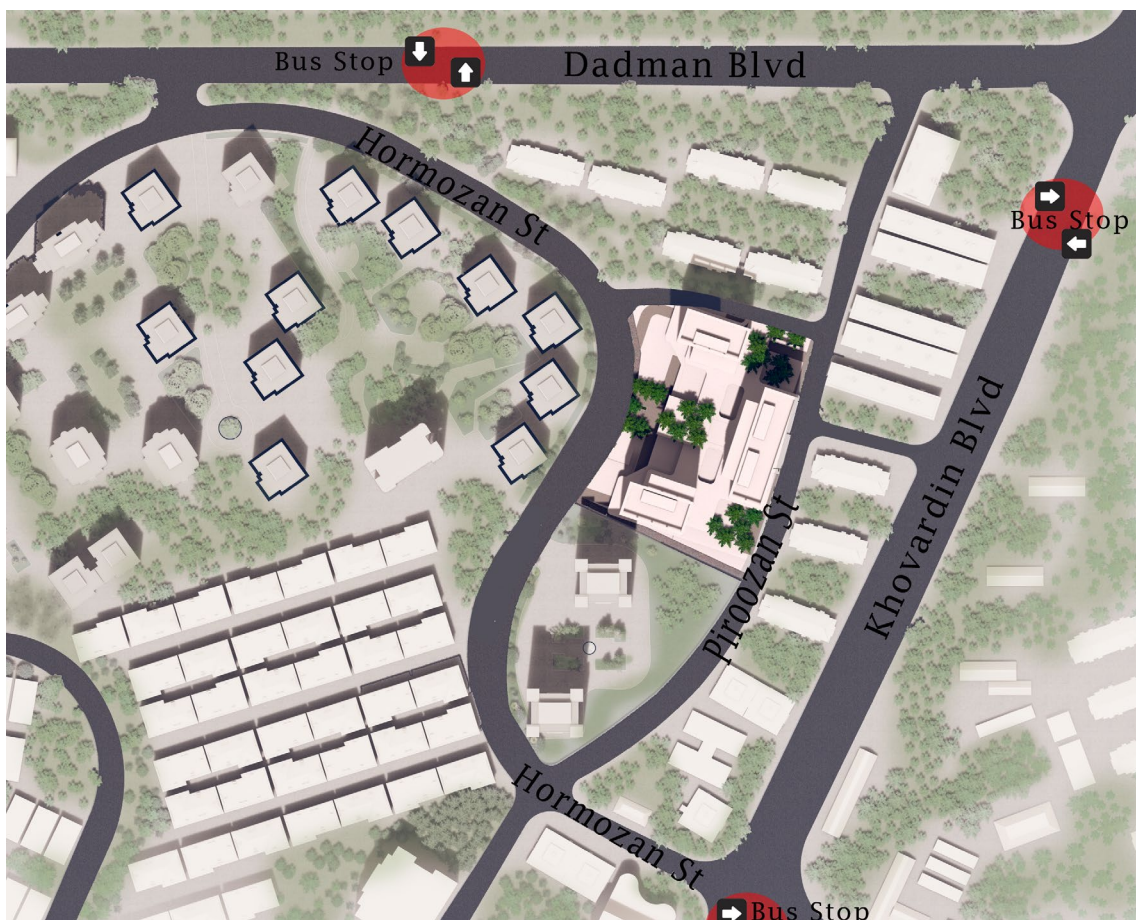
تصویر ۱۰۷- خط آسمان در نمای جنوبی



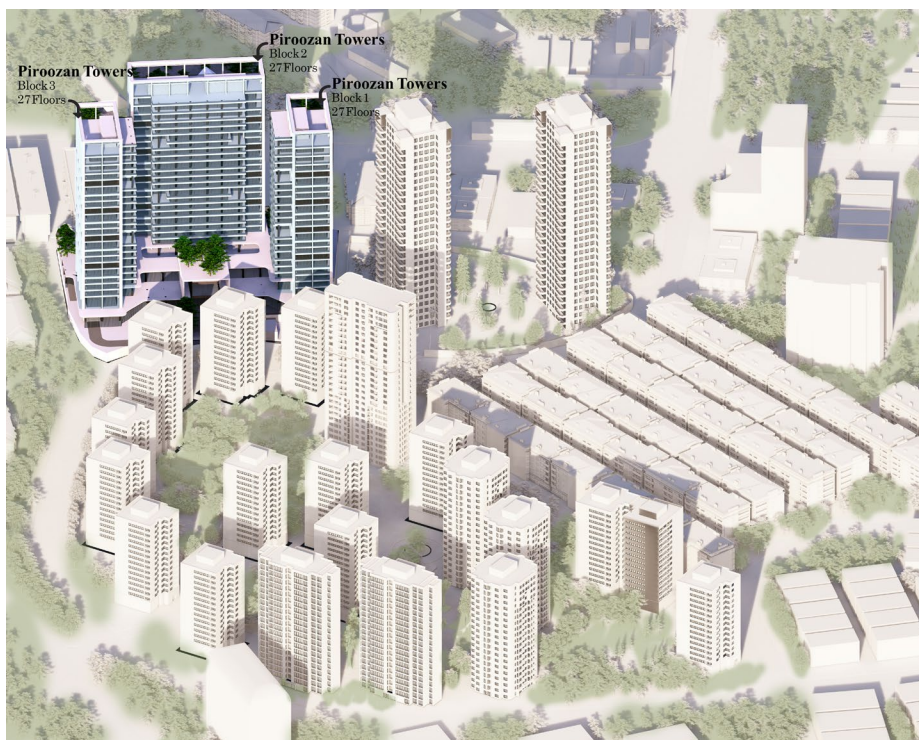
تصویر ۱۰۸- دسترسی ها و همسایگی ها



تصویر ۱۰۹- دسترسی ها به همراه اسامی خیابان ها



تصویر ۱۱۰- دسترسی های عمومی



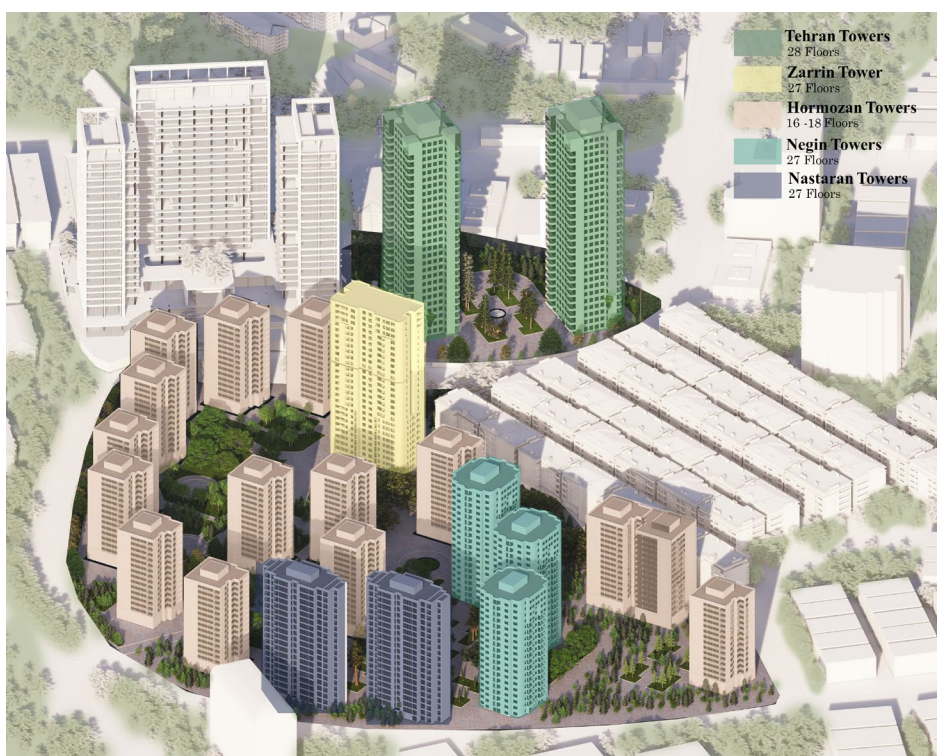
تصویر ۱۱۱- هایلایت برج در کنار همسایگی ها



تصویر ۱۱۲- هایلایت همسایگی ها



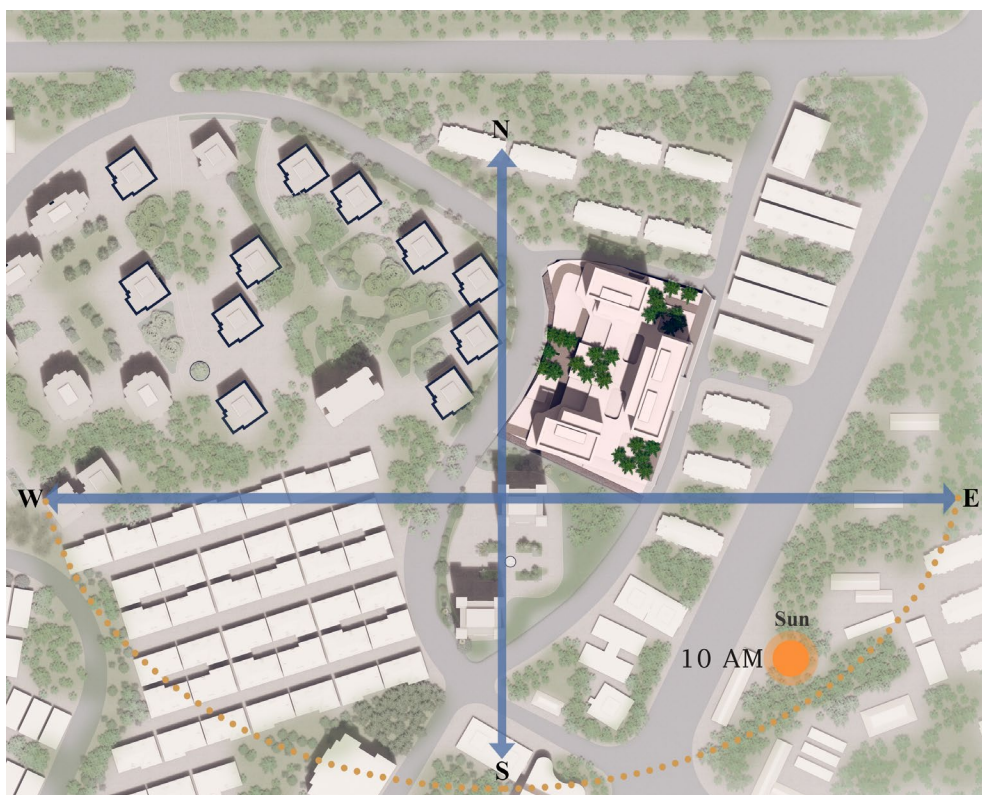
تصویر ۱۱۳- همسایگی ها با ذکر نام و طبقه



تصویر ۱۱۴- نمایش گرافیکی همسایگی ها به همراه راهنما



تصویر ۱۱۵- همسایگی ها با تعریف دسترسی ها



تصویر ۱۱۶- سایه اندازی ساعت ۱۰ صبح



تصویر ۱۱۷- سایه اندازی ساعت ۱۲ ظهر



تصویر ۱۱۸- سایه اندازی ساعت ۲ بعد از ظهر



تصویر ۱۱۹- سایه اندازی ساعت ۴ بعد از ظهر

• ۴-۴- تحلیل تأثیرات طبیعی و اقلیمی

- سایت مذکور به لحاظ طبیعی فاقد محدودیتی نظیر شیب نامناسب، آبراه، خاک نامناسب، قنات جهت استقرار کاربری مسکونی میباشد.
- نزدیک ترین گسل متوسط از سایت پروژه در حدود ۹۰۰ متر فاصله دارد؛ بنابراین با رعایت اصول ساخت و ساز آسیب پذیری در مقابل مخاطرات احتمالی به حداقل خواهد رسید.
- تأثیر گذاری ساختمانهای بلند مرتبه در غرب تهران بر وزش باد چند سالی است که مورد بحث صاحب نظران قرار گرفته است. ذکر این نکته در این خصوص لازم است که این پروژه ۲۸ طبقه خواهد بود و نسبت به ساختمانهای بلند مرتبه اطراف (تا ۳۰ طبقه) ارتفاع کمتری دارد.
- از نظر سایه اندازی این پروژه از دو منظر قابل بررسی است. نخست سایه اندازی ساختمانهای داخل مجموعه که در توده گذاری پیشنهادی با رعایت فاصله این موضوع طبق استانداردهای موجود رعایت شده است دوم سایه اندازی بر مجتمع های مجاور که با توجه به احاطه زمین با معابر و فاصله مناسب از مجتمع های بلند مرتبه اطراف عملاً ضوابط سایه اندازی رعایت خواهد شد.

• ۴-۵- تحلیل تأثیرات ترافیکی

با توجه به مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی و مطالعات تکمیلی مطالعات عارضه سنجی ترافیکی تهیه و مطابق نامه به شماره ۳۳۷۳۹/۶۰/۵۰۲ به تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۱، از طرف شهرداری منطقه ۲ به کمیسیون محترم ماده ۵ ارسال گردید. شایان ذکر است این مطالعات در پیوست ۱ این طرح نیز ارائه می گردد.

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۶/۱۹
شماره: ۶۳۰۱۶۵۴۱۱
پیوست: ۱



سازمان حمل و نقل و ترافیک شهر تهران

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای صالحی شهردار محترم منطقه ۲

موضوع: بررسی نتایج مطالعات عارضه سنجی ترافیکی پروژه پیروزان -
20123121

سلام علیکم

با احترام، بازگشت به نامه شماره 36580/30/502 مورخ 1403/06/06 در خصوص ارسال گزارش مطالعات عارضه سنجی ترافیکی ملک موصوف به پیروزان واقع در شهرک غرب فاز 2 خیابان هرمزان به شماره پرونده شهرداری 20123121، به استحضار می رساند با توجه به بررسی نتایج مطالعات عارضه سنجی ترافیکی (گزارش پیوست)، احداث این مجتمع در چارچوب مصوبه کمیسیون ماده پنج (مصوبه پیوست) و با رعایت موارد زیر از نظر ترافیکی باطلع است.

- 1- تعیین 972 فضای پارکینگ در پلاک فنی مورد نظر (مطبق مصوبه کمیسیون ماده پنج)
- 2- تعیین دسترسی اصلی سواره از خیابان هرمزان و دسترسی جابجایی برای مواقع بحرانی (پادفند غیر حمل) از خیابان پیروزان شمالی
- 3- تعیین اندازه به طول حداقل 30 متر در فضای داخلی ملک جهت تشکیل صف وسایل نقلیه ورودی به پارکینگ
- 4- عدم تغییر کاربری و عدم افزایش واحدهای مسکونی در آینده

روشنه: جناب آقای هاشمی، معاون محترم مطالعات حمل و نقل و ترافیک
جناب آقای نیسی، پوز، کارشناس محترم دستور و تکنیک تیر خنک

مهری معینی
رئیس منطقه ۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۶/۲۱
شماره: 39337/60/592
پیوست: ۱



منطقه ۲

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای دکتر لطفی، رئیس محترم دبیرخانه کمیسیون ماده پنج

موضوع: پرونده شماره 20123121

با سلام و احترام

حالت به نامه شماره 630165/411 مورخ 1403/06/19 در خصوص ملک موصوف به پیروزان واقع در شهرک غرب فاز 2، خیابان هرمزان به شماره پرونده شهرداری 20123121، بدینوسیله جوابیه سازمان حمل و نقل و ترافیک شهرداری تهران به همراه گزارش مطالعات عارضه سنجی ترافیکی (پیوست نامه سازمان) جهت استحضار تقدیم می گردد.

روشنه: کارشناس شهرداری و معماری ۱ - اسرار دانش پناه

مهری معینی
رئیس منطقه ۲

• ۴-۶- پدافند غیر عامل

با توجه به مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی و مطابق نامه به شماره ۴۱۱/۱۶۵/۶۳۰ به تاریخ ۱۹/۰۶/۱۴۰۳، مطالعات تکمیلی پدافند غیرعامل تهیه و بنا به پیوست ۲ این طرح ارائه می گردد.

تاریخ: ۴۰۲/۱۲/۲۳
شماره: ۲۳۴۸۲۷/۳۱۰
پیوست: ندارد

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بسمه تعالی

جناب آقای زاکانی شهردار محترم تهران
جناب آقای چمران رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

احلام معصومه شورایی شهرسازی و معماری ایران
مقایرت اساسی بند ۷ مصوبه مورخ ۶۷۳ کیسیون ماده پنج شهر تهران
با طرح تفصیلی شهر تهران

با سلام و احترام

به استحضار میرساند شورایی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۴ موضوع مقایرت اساسی بند ۷ مصوبه مورخ ۶۷۳ کیسیون ماده پنج شهر تهران در خصوص ه احداث مجتمع مسکونی - خدماتی حداکثر ۲۰ طبقه مسکونی بر روی همکف مشای یا تراکم در مجموع حداکثر ۴۰۰ درصد مسکونی و ۵۰ درصد خدمات در منطقه ۱، خیابان هرمان شهرک قدس، با مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۴ شورایی در خصوص امکاناتی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران و با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۸ کمیته فنی شماره یک مورخ بررسی قرار داده و با تاکید مجدد بر بند یک مصوبه مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۹ شورای عالی در خصوص مقایرت های اساسی مصوبات کیسیون ماده پنج شهر تهران مبنی بر ضرورت تسریع در فرآیند اصلاح ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران، مقرر نمود ضمن تامین آب واحدها از محل مدیریت مصرف منابع موجود، پارکداری در اراضی با توجه به قرارگیری در پهنه R231 (تثبیت وضع موجود براساس طرح های مصوب قبلی موضوع بند ۱ مصوبه شماره ۳۵ کیسیون ماده پنج شهر تهران)، ۲۵۰٪ با سقف چیمیتی ۸۰۰ نفر (۲۵۰۰ واحد) و با تعداد طبقات حداکثر ۱۵ طبقه در نظر گرفته شده و الگوی توده گذاری ملک با محوریت کیسیون ماده پنج و با توجه به ملاحظات زیر از طریق برگزاری مسابقه معماری تعیین شود:

- کاهش ارتفاع در مجاورت بخش شمالی و شرقی پلاک محدوده در جهت انطباق با ارتفاع ایته مجاور
- رعایت مبحث ۲۱ مقررات ملی ساختمان و انجام مطالعات در زمینه ملاحظات و الزامات پیشنهادی غیرعامل بر اساس اسناد بالادستی و اخذ تایید سازمان پدافند غیرعامل
- انجام مطالعات ه عارضه منجی ترافیکی پروژه ه و اخذ تایید از مراجع ذیربط
- تامین استاندارد EC+ در بهروری انرژی

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

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقائیلانی عباس آبادساختمان شهید خدایان وزارت راه و شهرسازی (کمیسیون: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۲۱-۸۸۸۷۸۰۲۱
دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵ دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۲۲۳۳ (نامه های فله مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می بد)

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۶/۱۹
شماره: ۶۳۱/۱۶۵/۱۱۱
پیوست: ندارد

سازمان حمل و نقل و ترافیک شهر تهران

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای صاهي شهردار محترم منطقه ۲
موضوع: بررسی نتایج مطالعات عارضه منجی ترافیکی پروژه پیروزان - 20123121

سلام عليكم

با احترام، بازگشت به نامه شماره 36380/30-502 مورخ 1403/06/06 ترخصوص ارسال گزارش مطالعات عارضه منجی ترافیکی ملک موصوف به پیروزان واقع در شهرک غرب فاز ۲ خیابان هرمان به شماره پرونده شهرسازی 20123121، به استحضار می رسد بنا توجه به بررسی نتایج مطالعات عارضه منجی ترافیکی (گزارش پیوست)، احداث این مجتمع در چارچوب مصوبه کیسیون ماده پنج (مصوبه پیوست) و با رعایت موارد زیر از نظر ترافیکی باطلع است.

- 1- تامین 972 فضای پارکینگ در پلاک شتی مورد نظر (مطابق مصوبه کیسیون ماده پنج)
- 2- تامین دسترسی امنی سواره از خیابان هرمان و دسترسی جایگزین برای مواقع بحرانی (پدافند غیرعامل) از خیابان پیروزان شمالی
- 3- تامین آبارده به طول حداقل 30 متر در فضای داخلی ملک جهت تشکیل صف وسایل نقلیه ورودی به پارکینگ
- 4- عدم تغییر کاربری و عدم افزایش واحدهای مسکونی در آینده

روشنش: جناب آقای طاهر نیا، معاون محترم مطالعات حمل و نقل و ترافیک
جناب آقای نجیب پور، کارشناس محترم صدور و تکلیف غیر خداه

• ۴-۷- جمع بندی

در انتها لازم است جمع بندی درخواست مطرح شده و توجیهات آورده شده به طور خلاصه مجدداً ذکر گردد.

زمین مورد بررسی به مساحت ۱۵۴۸۴,۹۶ متر مربع است که در ضلع غربی آن زمین موقوفه استان قدس رضوی به مساحت ۲۴۷۵,۹ متر مربع آن قرار دارد. این زمین در پهنه مسکونی R231 بافت مسکونی ارزشمند (معاصر) قرار دارد. بارزترین ویژگی این زمین قرارگیری در بافت مسکونی ارزشمند شهر به لحاظ اجتماعی و اقتصادی همجواری با مجتمع های مسکونی بلند مرتبه و دسترسی مناسب به معابر اصلی منطقه است.

مالک زمین تقاضای احداث مجموعه مسکونی با مشخصات نزدیک به پهنه R231 در قالب سه بلوک مجزا مطابق جدول زیر را دارد.

تعداد بلوک	۳ بلوک
طبقات	۲۷ طبقه روی همکف + ۴ طبقه زیرزمین
تراکم	۶۵۰ درصد (۶۰۰ درصد مسکونی و ۵۰ درصد خدماتی)

جدول ۱۳- مشخصات کلی مجموعه مسکونی مورد درخواست