

طرح توجیهی

شهرداری منطقه یک

شماره پرونده : ۱۰۰۲۰۰



فهرست مطالب

فصل اول: شناخت اجمالی و موقعیت کلی پروژه

صفحه

۱	۱-۱ موقعیت پروژه
۳	۲-۱ موضوع درخواست به صورت شفاف و مشخص در قالب جدول مشخصات فیزیکی
۵	۳-۱ خواسته ها و اهداف پروژه
۶	۴-۱ دستور نقشه صادر شده منطبق با طرح تفصیلی شهر تهران
۱۰	۵-۱ اسناد مالکیت و احراز آن بر کل عرصه مالک
۱۲	۶-۱ اسناد سازمان بوستان و فضای سبز
۱۳	۷-۱ بررسی انواع برنامه ها ، احکام و فرامین طرح ها
۱۳	۱-۷-۱ جایگاه منطقه در طرح جامع تهران ۱۳۸۵
۱۵	۲-۷-۱ جایگاه منطقه در سازمان فضایی طرح جامع

فهرست مطالب

صفحه	فصل دوم: شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام
۲۰	۱-۲ شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام
۲۲	۱-۲ معرفی مشخصات کلی حوزه بلافصل
۲۲	۱-۱-۲ محدوده منطقه یک (مختصات و وسعت منطقه در محدوده مرز مصوب)
۲۳	۲-۲ بررسی کارکردهای اصلی و کاربری اراضی و میانگین تعداد طبقات
۲۳	۱-۲-۲ پهنه بندی کاربری اراضی پیشنهادی _ تمرکز واحد ها
۲۴	۲-۲-۲ تراکم ساختمانی
۲۵	۳-۲-۲ بلند مرتبه سازی
۲۵	۴-۲-۲ طبقات
۲۵	۵-۲-۲ قدمت
۲۶	۶-۲-۲ میزان پراکنش سطوح و سرانه های خدمات عمومی
۳۰	۳-۲ بررسی وضعیت جمعیتی محدوده طرح اسناد بالاست
۳۲	۴-۲ ساختمان های شاخصه منطقه
۳۳	۵-۲ بررسی سلسله مراتب حرکت و دسترسی و ویژگی آنها

فهرست مطالب

صفحه	فصل سوم: ویژگی های اختصاصی زمین
۳۵	۱-۳ موقعیت قرارگیری پروژه و معرفی مشخصات پروژه
۳۶	۲-۳ بررسی و تحلیل ورودی و خروجی های پروژه
۳۶	۱-۲-۳ بررسی نظام دسترسی سواره
۳۷	۲-۲-۳ بررسی نظام دسترسی پیاده
۳۸	۳-۲-۳ بررسی نظام شبکه حمل و نقل عمومی
۳۹	۴-۲-۳ امکان سنجی ترافیکی بستر طرح
۴۰	۵-۲-۳ بررسی وضعیت پارکینگ
۴۶	۶-۲-۳ شهرسازی
۴۷	۳-۳ بررسی و تحلیل ویژگی های طبیعی و کالبدی زمین
۴۸	۱-۳-۳ مشخصات و ویژگی های کالبدی زمین
۴۹	۲-۳-۳ بررسی عوارض زمین
۴۹	۳-۳-۳ بررسی وضعیت حرائم طبیعی و مصنوعی و سایر
۵۱	۴-۳-۳ تراکم و پوشش گیاهی

فهرست مطالب

صفحه

فصل سوم: ویژگی های اختصاصی زمین

۵۲	۵-۲-۳ بررسی دید و منظر
۵۳	۶-۳-۳ بررسی خط آسمان
۵۷	۴-۳ پهنه بندی طرح جامع و تفصیلی
۵۸	۱-۴-۳ سایت مورد مطالعه پهنه R122
۵۹	۵-۳ تحلیل و بررسی زیست محیطی و کالبدی
۵۹	۱-۵-۳ سایه اندازی بر ملک های مجاور
۶۰	۵-۲-۳ بررسی واحد های مجاور
۶۱	۵-۲-۳ بررسی واحد های همسایه

۶۳

فصل چهارم: ارائه طرح های پیشنهادی

شناخت اجمالی و موقعیت کلی پروژه

شناخت اجمالی و موقعیت کلی پروژه

۱-۱ موقعیت پروژه

پلاک مورد مطالعه واقع در منطقه یک شهرداری تهران، ولنجک، خیابان شادآور، پلاک ۱۱، دارای مساحت ۱۸۲۵ مترمربع ملک تراکم با حداکثر تراکم ۵۸۱٪ به شماره پرونده ۱۰۰●●●● واقع شده است. که طبق طرح تفصیلی تهران در پهنه R122 خلاصه گزارش حاضر که اقتباسی از گزارش تفصیلی پروژه است تلاشی است برای مزیت سنجی و امکان سنجی فنی، عملکردی پروژه برای دستیابی به حداکثر کارایی فنی و اقتصادی با سلسله مراتب فنی و مطالعاتی به شرح زیر:



شناخت اجمالی و موقعیت کلی پروژه

۲-۱- موضوع درخواست به صورت شفاف و مشخص در قالب جدول مشخصات فیزیکی

ملک مورد مطالعه با رعایت اصول معماری و توافقات با شهرداری درخواست افزایش تراکم (در قالب ۱۴ طبقه مسکونی) را به شرح زیر داراست :

R122	پهنه
شمال	محل احداث
%۶۰	سطح اشغال طبقه زیر زمین دوم تا ششم
%۴۲	سطح اشغال طبقه زیر زمین اول
%۴۲	سطح اشغال طبقه همکف
%۵۸۸	کل سطح اشغال طبقه اول تا چهاردم
۸۶	تعداد پارکینگ های تامین شده
۱۷۷۳۱/۹۵ مترمربع	متراژ کل

۱-۲- موضوع درخواست به صورت شفاف و مشخص در قالب جدول مشخصات فیزیکی



مساحت زمین پس از اصلاحی : ۱۷۷۲/۷۰ متر مربع

مساحت ملاک تراکم : ۱۸۲۵/۰۰ متر مربع

طبقات	مكسوي	بالكن	رافيله	آسانور	البي	زاهرو	مديريت	سال اجتماعات	پاركينگ	سراياداري	انباري	انبار صوملي	ورزشي	استخر	محوطه مناسي	داكت	نايبات	رافيله فراز	جمع	
	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	(مستحدث)	
بروزمين 1			1	13,85	4	13,71	1	162,62					1	122,72	1	451,97	4	3,22	1	15,81
مين 1			1	13,85	4	13,71	1	162,62								451,97	4	3,22	1	15,81
بروزمين 4			1	13,85	4	13,71	1	162,62								451,97	4	3,22	1	15,81
بروزمين 3			1	13,85	4	13,71	1	162,62								451,97	4	3,22	1	15,81
بروزمين 2			1	13,85	4	13,71	1	162,62								451,97	4	3,22	1	15,81
بروزمين 1			1	13,85	4	13,71	1	162,62								451,97	4	3,22	1	15,81
مكسوي 1			1	13,85	4	13,71	1	162,62								451,97	4	3,22	1	15,81
مكسوي 2	2	334,86	2	20,74	1	13,85														
مكسوي 3	3	334,86	3	20,74	2	13,85														
مكسوي 2	2	334,86	2	20,74	3	13,85														
مكسوي 2	2	334,86	2	20,74	2	13,85														
مكسوي 3	3	334,86	3	20,74	3	13,85														
مكسوي 4	4	334,86	4	20,74	4	13,85														
مكسوي 5	5	334,86	5	20,74	5	13,85														
مكسوي 6	6	334,86	6	20,74	6	13,85														
مكسوي 7	7	334,86	7	20,74	7	13,85														
مكسوي 8	8	334,86	8	20,74	8	13,85														
مكسوي 9	9	334,86	9	20,74	9	13,85														
مكسوي 10	10	334,86	10	20,74	10	13,85														
مكسوي 11	11	334,86	11	20,74	11	13,85														
مكسوي 12	12	334,86	12	20,74	12	13,85														
مكسوي 13	13	334,86	13	20,74	13	13,85														
مكسوي 14	14	334,86	14	20,74	14	13,85														
مكسوي 15	15	334,86	15	20,74	15	13,85														
مكسوي 16	16	334,86	16	20,74	16	13,85														
مكسوي 17	17	334,86	17	20,74	17	13,85														
مكسوي 18	18	334,86	18	20,74	18	13,85														
مكسوي 19	19	334,86	19	20,74	19	13,85														
مكسوي 20	20	334,86	20	20,74	20	13,85														
مكسوي 21	21	334,86	21	20,74	21	13,85														
مكسوي 22	22	334,86	22	20,74	22	13,85														
مكسوي 23	23	334,86	23	20,74	23	13,85														
مكسوي 24	24	334,86	24	20,74	24	13,85														
مكسوي 25	25	334,86	25	20,74	25	13,85														
مكسوي 26	26	334,86	26	20,74	26	13,85														
مكسوي 27	27	334,86	27	20,74	27	13,85														
مكسوي 28	28	334,86	28	20,74	28	13,85														
مكسوي 29	29	334,86	29	20,74	29	13,85														
مكسوي 30	30	334,86	30	20,74	30	13,85														
مكسوي 31	31	334,86	31	20,74	31	13,85														
مكسوي 32	32	334,86	32	20,74	32	13,85														
مكسوي 33	33	334,86	33	20,74	33	13,85														
مكسوي 34	34	334,86	34	20,74	34	13,85														
مكسوي 35	35	334,86	35	20,74	35	13,85														
مكسوي 36	36	334,86	36	20,74	36	13,85														
مكسوي 37	37	334,86	37	20,74	37	13,85														
مكسوي 38	38	334,86	38	20,74	38	13,85														
مكسوي 39	39	334,86	39	20,74	39	13,85														
مكسوي 40	40	334,86	40	20,74	40	13,85														
مكسوي 41	41	334,86	41	20,74	41	13,85														
مكسوي 42	42	334,86	42	20,74	42	13,85														
مكسوي 43	43	334,86	43	20,74	43	13,85														
مكسوي 44	44	334,86	44	20,74	44	13,85														
مكسوي 45	45	334,86	45	20,74	45	13,85														
مكسوي 46	46	334,86	46	20,74	46	13,85														
مكسوي 47	47	334,86	47	20,74	47	13,85														
مكسوي 48	48	334,86	48	20,74	48	13,85														
مكسوي 49	49	334,86	49	20,74	49	13,85														
مكسوي 50	50	334,86	50	20,74	50	13,85														
مكسوي 51	51	334,86	51	20,74	51	13,85														
مكسوي 52	52	334,86	52	20,74	52	13,85														
مكسوي 53	53	334,86	53	20,74	53	13,85														
مكسوي 54	54	334,86	54	20,74	54	13,85														
مكسوي 55	55	334,86	55	20,74	55	13,85														
مكسوي 56	56	334,86	56	20,74	56	13,85														
مكسوي 57	57	334,86	57	20,74	57	13,85														
مكسوي 58	58	334,86	58	20,74	58	13,85														
مكسوي 59	59	334,86	59	20,74	59	13,85														
مكسوي 60	60	334,86	60	20,74	60	13,85														
مكسوي 61	61	334,86	61	20,74	61	13,85														
مكسوي 62	62	334,86	62	20,74	62	13,85														
مكسوي 63	63	334,86	63	20,74	63	13,85														
مكسوي 64	64	334,86	64	20,74	64	13,85														
مكسوي 65	65	334,86	65	20,74	65	13,85														
مكسوي 66	66	334,86	66	20,74	66	13,85														
مكسوي 67	67	334,86	67	20,74	67	13,85														
مكسوي 68	68	334,86	68	20,74	68	13,85														
مكسوي 69	69	334,86	69	20,74	69	13,85														
مكسوي 70	70	334,86	70	20,74	70	13,85														
مكسوي 71	71	334,86	71	20,74	71	13,85														
مكسوي 72	72	334,86	72	20,74	72	13,85														
مكسوي 73	73	334,86	73	20,74	73	13,85														
مكسوي 74	74	334,86	74	20,74	74	13,85														
مكسوي 75	75	334,86	75	20,74	75	13,85														
مكسوي 76	76	334,86	76	20,74	76	13,85														
مكسوي 77	77	334,86	77	20,74	77	13,85														
مكسوي 78	78	334,86	78	20,74	78	13,85														
مكسوي 79	79	334,86	79	20,74	79	13,85														
مكسوي 80	80	334,86	80	20,74	80	13,85														
مكسوي 81	81	334,86	81	20,74	81	13,85														
مكسوي 82	82	334,86	82	20,74	82	13,85														
مكسوي 83	83	334,86	83	20,74	83	13,85														
مكسوي 84	84	334,86	84	20,74	84	13,85														
مكسوي 85	85	334,86	85	20,74	85	13,85														
مكسوي 86	86	334,86	86	20,74	86	13,85														
مكسوي 87	87	334,86	87	20,74	87	13,85														
مكسوي 88	88	334,86	88	20,74	88	13,85														

تعداد دیا، کینگ تامین شده : (۸۶)

۱- نوع اسکلت :	۸- تامین آب :	
۲- نوع سقف :	۹- تامین انرژی :	
۳- پوشش بام :	۱۰- ارتفاع پیش آمدگی از سطح گذر :	
۴- مصالح نما :	۱۱- طول پیش آمدگی از سطح نما :	
۵- سرامایش :	۱۲- تعداد درختان مجاز برای قطع :	
۶- گرمایش :	۱۳- تعداد درختانی که باید حفظ شوند :	
۷- دفع فاضلاب :	۱۴- نوع مصالح بنا :	
آدرس ملک:		
مهندس محاسب :	مقیاس نقشه:	شماره نقشه:
مهندس ناظر:	ترسیم :	تاریخ :
نام وامضای کنترل نقشه :		

مهندس معمار:

شماره شهرسازی :

شماره برگه معماری :

شماره پروانه اشتغال :

شناخت اجمالی و موقعیت کلی پروژه

۱-۷-۲- جایگاه منطقه در سازمان فضایی طرح جامع

بازار تجریش به عنوان یک اثر تاریخی و دومین بازار بزرگ پایتخت در منطقه یک می باشد. وجود بوستان های فرامنطقه ای (پارک نیاوران، پارک قیطریه، پارک جمشیدیه، پارک جنگلی نیلوفر (رحمان آباد)، پارک ساحلی دارآباد، گلابدره). منطقه یک دارای ۷ رود دره می باشد.

- جایگاه ویژه شمیران به لحاظ سیاسی

۲۹ سفارتخانه خارجی و بیش از ۶۰ اقامتگاه سفر نشان دهنده جایگاه ویژه این منطقه است.

- جایگاه ویژه شمیران به لحاظ فرهنگی - مذهبی

منطقه یک دارای ۹۹ مسجد، ۳۴ حسینیه و تکیه، ۸ امامزاده، ۳۰۹ مدرسه، ۱۹۲ بوستان می باشد.

زیارتگاههای مهم تهران در شمیران: ۸ امامزاده متبرکه (صالح، علی اکبر، اسماعیل، محمد ولی، عزیز، مطیب، ابراهیم و قاسم (ع))

- گلزار شهدا در منطقه:

وجود ۷ گلزار کشف الشهداء و لنجک، گلزار شهدای امامزاده قاسم (ع)، گلزار شهدای آجودانیه، گلزار شهدای دارآباد، گلزار شهدای امامزاده علی اکبر (ع)، گلزار شهدای سوهانک، مقبره الشهداء شهرک شهید محلاتی

-اماکن خاص شمیران

وجود ۱۵ موزه و ۲ مجموعه موزه سلطنتی مهم نیاوران و سعدآباد، موزه تماشاگاه زمان، موزه کاخ سعدآباد، رصدخانه پارک کودک، سقاخانه خوانین، مرکز علوم و ستاره شناسی (ناحیه ۲)

نگارستان حضرت امام خمینی (ره)، کاخ نیاوران، فرهنگسرای نیاوران (ناحیه ۴)

موزه حیات وحش دارآباد، مرکز دائرة المعارف اسلامی (پادگان نیروی زمینی ارتش، سازمان هوا فضا (ناحیه ۵))

موزه شهدای امام زاده علی اکبر چیدر (ناحیه ۸)

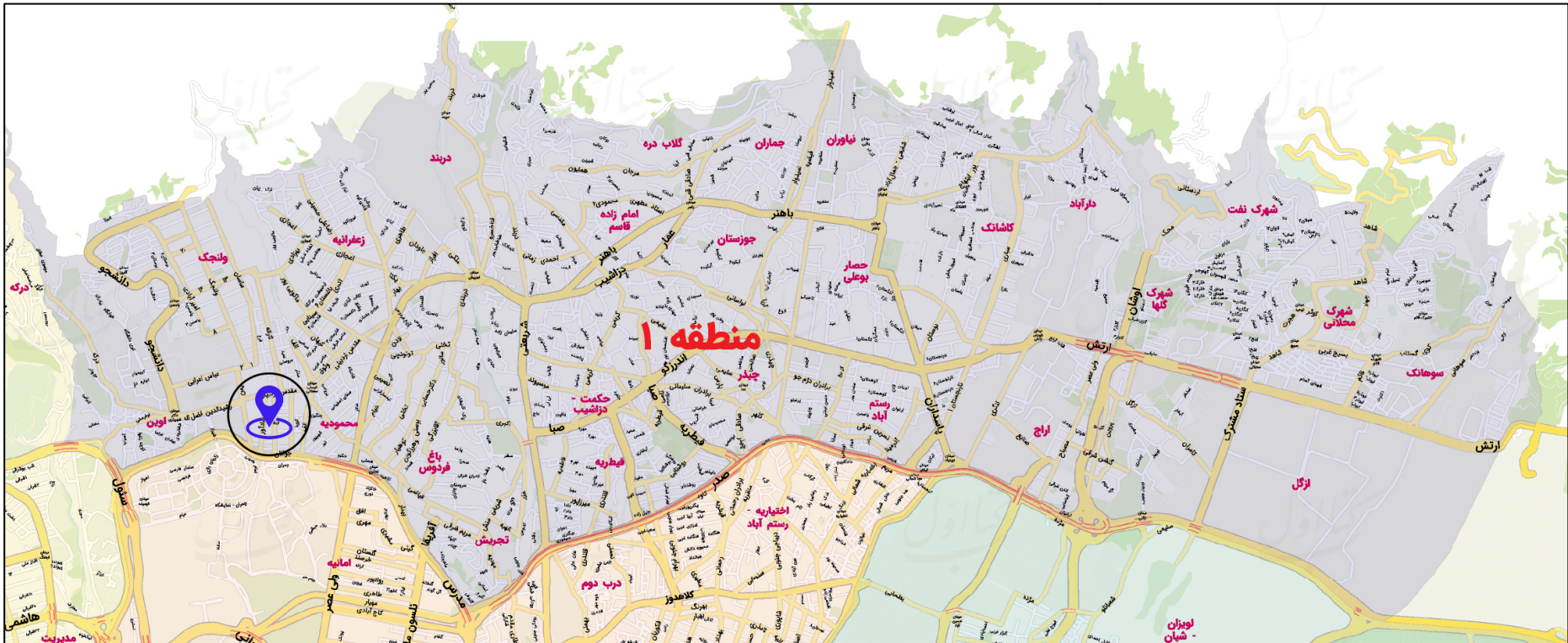
وجود دانشگاه شهید بهشتی به عنوان دومین دانشگاه بزرگ کشور در ولنجک و دانشگاه علوم پزشکی بقیه ا... در آجودانیه مرکز پژوهش های بین المللی وزارت امور خارجه

شناخت اجمالی و موقعیت کلی پروژه

۱-۷-۲- جایگاه منطقه در سازمان فضایی طرح جامع

– سایر ارکان

شکل گیری عناصر مهم شهری و بزرگراه ها در امتداد رود _ دره ها به شکل و مورفولوژی رود_دره ها وابسته است . در منطقه ۱ به دلیل قرارگیری در بالادست و وجود مبادی ورودی رود_دره ها به بافت شهری تهران ، ایجاد عناصر مهم و تخریب کننده محیط طبیعی از جمله بزرگراه ها مجاز نمی باشد .



شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام

شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام

۲-۲-۶- میزان پراکنش سطوح و سرانه های خدمات عمومی

جدول شاخص های کالبدی معرف منطقه یک

نوع کاربری	مساحت	درصد
فضای باز و تفریحی- فراغت	۱۶۳.۴۳	۳.۵۷
فضای سبز و پارک	۱۷۳.۹۶	۳.۸۰
کاربری ویژه - دیپلماتیک	۶۲.۲۲	۱.۳۶
کشاورزی و دامداری	۰.۷۸	۰.۰۲
مسکونی خالص	۱۶۲۰.۹۳	۳۵.۴۴
مسکونی مختلط	۳۶.۴۷	۰.۸۰
اداری	۵۴.۲۲	۱.۱۹
معابر	۸۲۶.۵۵	۱۸.۰۷
جمع	۴۵۷۳.۳۲	۱۰۰

نوع کاربری	مساحت	درصد
انتظامی	۴۳۶.۹۶	۹.۵۵
باغ و باغ مسکونی	۲۷۵.۵۷	۶.۰۳
پارکینگ و حمل و نقل	۱۵.۵۹	۰.۳۴
تاسیسات و تجهیزات	۴۱.۷۲	۰.۹۱
تجاری	۵۱.۷۲	۱.۱۳
خدمات عمومی	۳۲۴.۹۰	۷.۱
زمین های بایر و ساخته نشده	۴۴۷.۹۳	۹.۷۹
صنعتی - کارگاهی	۴۰.۳۵	۰.۸۸

شاخص های کالبدی	منطقه*	شهر تهران	توضیحات
متوسط تراکم ساختمان مسکونی	181	164	شاخص مربوطه برای شهر تهران بر اساس ممیزی املاک 82-83 (پارسلها) می باشد
تعداد واحد مسکونی موجود	127961	1850000	شاخص مربوطه برای شهر تهران بر اساس بر آورد سال 85 می باشد
متوسط تعداد طبقات مسکونی	2.90	2.24	شاخص مربوطه برای شهر تهران بر اساس ممیزی املاک 82-83 (پارسلها) می باشد
متوسط مساحت قطعات مسکونی	466	214	شاخص مربوطه برای شهر تهران بر اساس ممیزی املاک 82-83 (پارسلها) می باشد
متوسط تراکم ساختمانی	150.95	119	شاخص مربوطه برای شهر تهران بر اساس ممیزی املاک 81 (بلوک) می باشد
متوسط تعداد طبقات	2.8	2.13	
متوسط مساحت قطعات	550	323	شاخص مربوطه برای شهر تهران بر اساس ممیزی املاک 82-83 (پارسلها) می باشد

شاخص های کالبدی منطقه بر اساس نتایج برداشت های انجام شده توسط مشاور در سال ۱۳۸۵ ارائه شده اند.

شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام

۶-۲-۲- میزان پراکنش سطوح و سرانه های خدمات عمومی

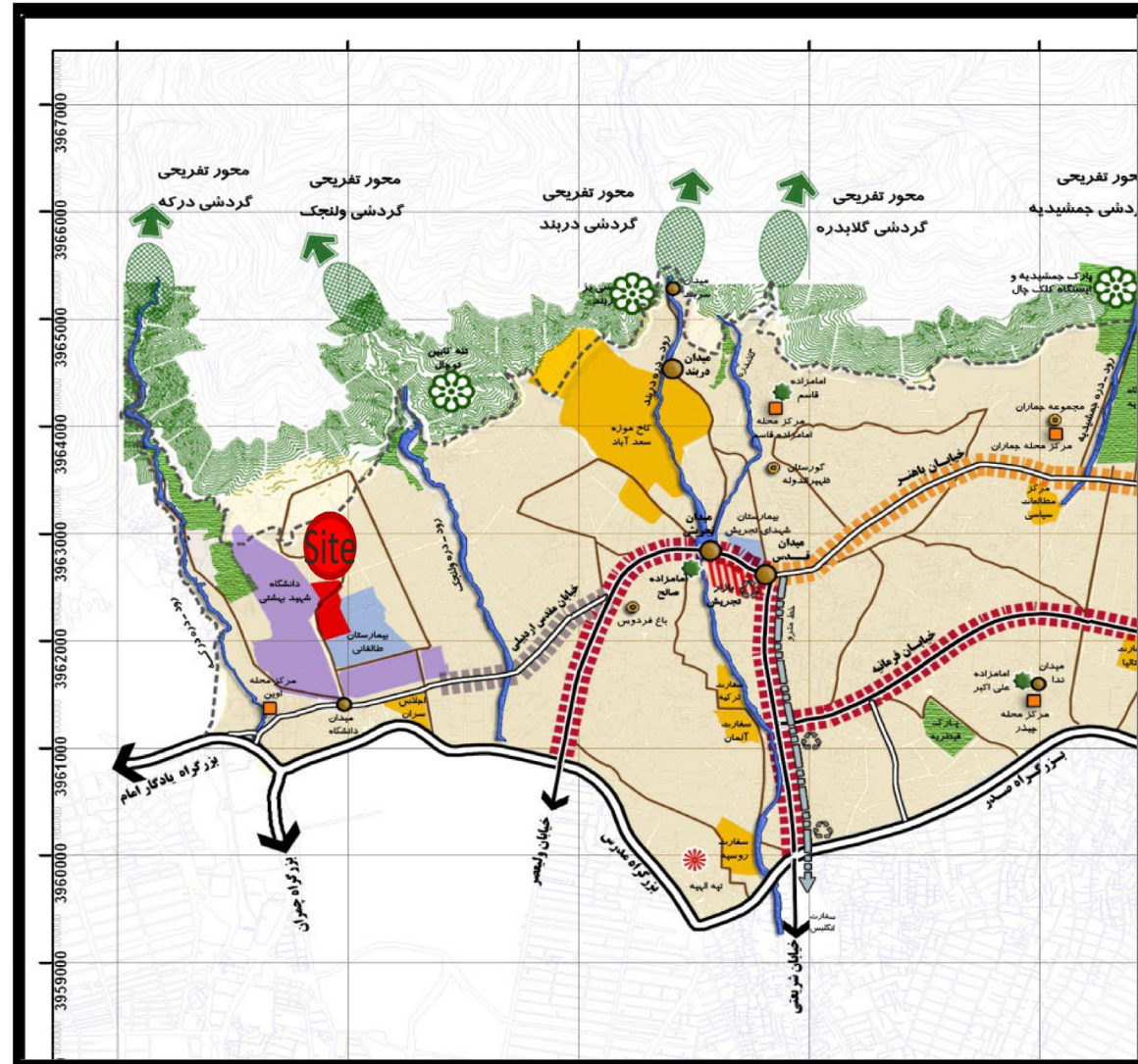
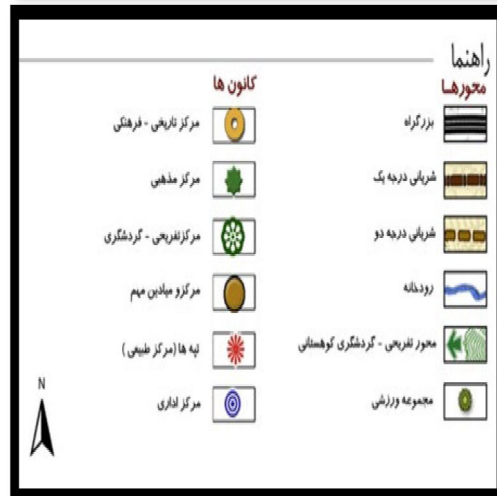
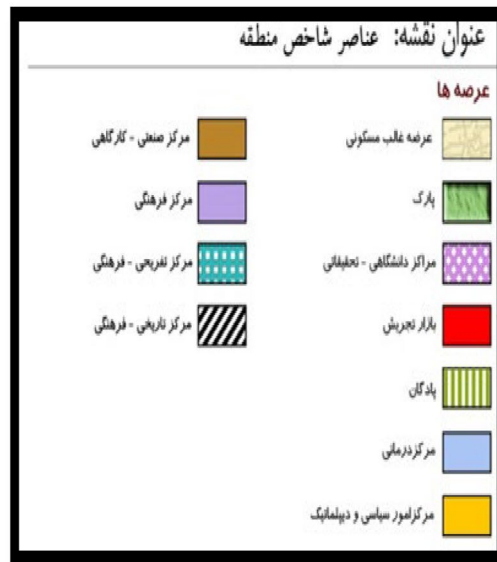


شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام

جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه های سکونت (R) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه های ۱:۲۰۰۰)

کد یک رقمی	پهنه های اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر
R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	R111	مسکونی ویلانی و مسکونی ۲ طبقه	%۱۲۰	۲	%۶۰	—	—
				R112	مسکونی ۳ طبقه	%۱۸۰	۳	%۶۰	—	—
		R12	مسکونی با تراکم متوسط	R121	مسکونی ۴ طبقه	%۲۴۰	۴	%۶۰	۲۰۰	۸
				R122	مسکونی ۵ طبقه	%۳۰۰	۵	%۶۰	۲۵۰	۱۰
		R13	مسکونی با تراکم زیاد	R131	مسکونی ۶ طبقه	%۳۶۰	۶	%۶۰	۳۰۰	۱۲
R2	مسکونی ویژه	R21	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R211	مسکونی ۲ طبقه	%۱۰۰	۲	%۵۰	—	—
				R212	مسکونی ۳ طبقه	%۱۲۰	۳	%۴۰	—	—
		R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R221	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	%۱۰۰	۲	%۵۰	—	—
		R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R231	بافت های مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود براساس طرح های قبلی مصوب				
		R24	بافت مسکونی ارزشمند سبز	R241	بافت های مسکونی ارزشمند سبز	%۱۲۰	۴	%۳۰	—	—
		R25	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R251	مسکونی پهنه مرکزی	%۲۵۰	۵	%۵۰	۳۰۰	۱۲
		R26	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	R261	مسکونی ۷ طبقه	%۲۸۰	۷	%۴۰	۷۵۰	۱۴
				R262	مسکونی ۹ طبقه	%۳۱۵	۹	%۳۵	۱۰۰۰	۱۴
				R263	مسکونی ویژه (بلندمرتبه، با طرح توجیهی)	%۶۰۰	۱۲ طبقه و بیشتر	%۳۰	۳۰۰۰	۲۰

شناخت حوزه بلا فصل پروژه و ویژگی های عام



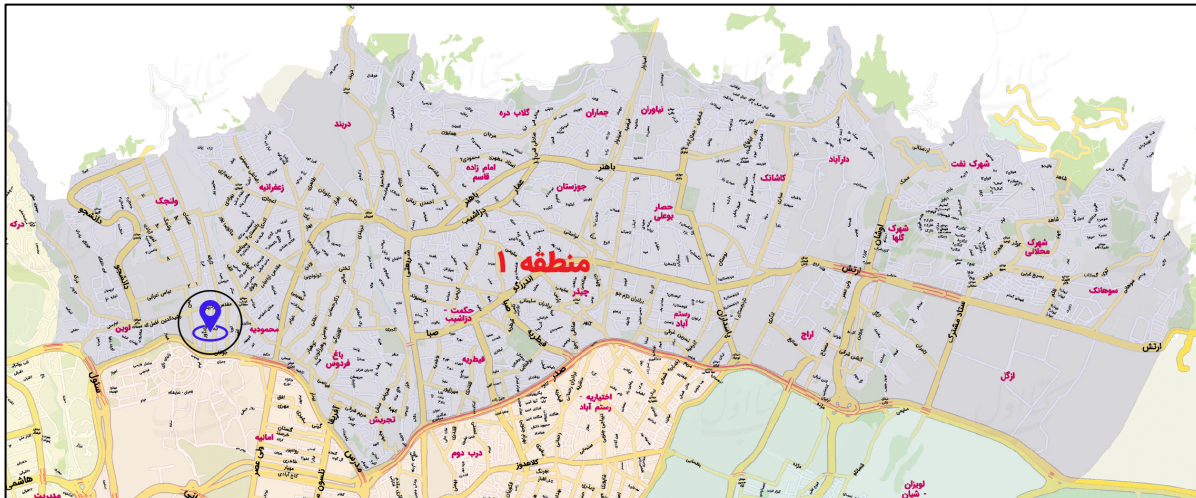
شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام

۳-۲- بررسی وضعیت جمعیتی محدوده طرح در اسناد بالادست

جمعیت منطقه در سال ۱۳۷۵ معادل ۲۹۵۳۰۹ نفر بوده که در سال ۱۳۸۵ به رقمی معادل ۳۷۹۹۶۲ نفر رسیده است. جدول زیر تغییرات وسعت و جمعیت منطقه را طی سال های ۶۵ تا ۸۵ نشان می دهد.

مشخصه های کلی	1365	1375	1385	توضیحات
جمعیت (نفر)	216367	295309	379962	جمعیت در سال های مذکور بر اساس مرز محدوده کنونی منطقه يك (به انضمام ناحیه 10 منطقه 4) محاسبه شده است.
وسعت (هکتار)	3603.89 (محدوده مندرج در قرارداد)	89/3603 (محدوده مندرج در قرارداد)	4573.3 (محدوده مرز مصوب شورای شهر)	
	98/3453 (محدوده مرز 1800)	98/3453 (محدوده مرز 1800)		

ناحیه ۲ منطقه یک تهران با وسعتی بالغ بر ۸۵۵۰۳۸۷ مترمربع و شش محله به نامهای اوین، درکه، ولنجک، زعفرانیه، محمودیه و کوهسار یکی از بزرگترین نواحی ۱۲۳ گانه شهر تهران می باشد و به لحاظ وجود بافت تاریخی در محلات درکه و اوین، وجود رود دره های درکه و ولنجک با جاذبه گردشگری بسیار بالا، دارا بودن حریم ارتفاعات کوهستانی گسترده و گذرهای برف گیر ولنجک و بلوار دانشجو، قرارگیری دانشگاه شهید بهشتی و علوم پزشکی و توانبخشی و بالاخص وجود سالن اجلاس سران و برگزاری مستمر مجالس رسمی دولتی و غیردولتی باحضور سران درجه اول کشوری و لشگری و همچنین قرارگیری مسیر تردد میهمانان خارجی که در کاخ سعدآباد مورد استقبال و اسکان قرار گرفته و درحال حاضر نیز اجرای طرح BRT در محدوده این ناحیه، درمجموع ناحیه ۲ را تبدیل به یکی از نواحی استراتژیک و با شرایط خاص تهران نموده که بعضاً حتی برخی از مناطق شهر تهران نیز دارای این طیف گسترده از مسائل شهری نمی باشد. سعی شهردار ناحیه و همکاران در این ناحیه همواره این بوده که با تلاش مضاعف و مستمر بتوانند از موارد فوق بعنوان فرصتهای خدمتگزاری برای کسب رضایت اهالی ساکن در ناحیه و همچنین سایر همشهریانی که از اقصی نقاط شهر و حتی کشور به جهت استفاده از مواهب طبیعی این محدوده پذیرای آنها هستند کمال استفاده را نموده و جوابگوی اعتمادی که مدیریت محترم شهرداری تهران به آنان نموده است، باشند.



شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام

منطقه یک در حال حاضر دارای ۱۰ ناحیه می باشد که به تفکیک نواحی و محلات و بر حسب محدوده ، وسعت و جمعیت وضع موجود در جدول زیر آورده شده است .

تراکم واحد مسکونی (واحد در هکتار) 1375	تراکم نسبی خانوار (خانوار در هکتار) 1375	تراکم ناخالص جمعیتی 1385	وسعت (هکتار)	جمعیت سال 1385	جمعیت سال 1375	محلات موجود	نواحی موجود
16.9	17.53	80.69	1/131	11394	8129	فرمانیه	ناحیه یک
17.1	17.25	87.41	141.2	11460	8499	سامیان	
		83.93	272.3	22854	16628		جمع ناحیه 1
5.77	14.55	66.23	36.9	2444	764	درکه	ناحیه دو
20.38	21.18	113.56	52.5	5962	3918	اوین	
7.78	7.83	46.95	171.6	8056	7876	دانشگاه	
18.51	15.88	82.56	160	13209	9983	ولنجک	
13.15	13.96	80.81	107.2	8663	5213	محمودیه	
20.48	21.14	99.94	103.5	10344	7454	پسیان	
18.39	18.86	87.51	123.9	10843	8386	زعفرانیه	ناحیه سه
		78.77	755.6	59521	43594		
6.29	6.68	31.85	123.2	3924	2988	سعدآباد	
27.86	33.77	129.96	100.4	13048	13549	دربندو امامزاده قاسم	
26.51	27.24	98.56	82.9	8171	7594	جعفرآباد	
1709	17.92	98.25	145.9	14335	9268	نخجوان	
		87.26	452.4	39478	33399		جمع ناحیه 3

تراکم واحد مسکونی (واحد در هکتار) 1375	تراکم نسبی خانوار (خانوار در هکتار) 1375	تراکم ناخالص جمعیتی 1385	وسعت (هکتار)	جمعیت سال 1385	جمعیت سال 1375	محلات موجود	نواحی موجود
17.24	17.91	80.14	88.5	7092	5654	چمران	ناحیه چهار
16.41	17.09	89.78	107.5	9651	6632	کامرانیه	
18.27	19.16	71.87	187	13439	13493	نیاوران	
		78.80	383	382	25779		جمع ناحیه 4
13.06	15.94	82.95	101.8	8444	6622	کاشانک	ناحیه پنج
22.66	23.41	112.40	77.2	8677	7420	نوبنیاد	
8.16	8.72	48	198.8	9543	6502	افدسیه	
15.04	17.03	86.99	77.8	6768	5254	دارآباد	
		73.38	455.6	33432	25398		جمع ناحیه 5
4.11	4.46	68.02	102.4	6965	1934	حدیقہ	ناحیه شش
19.83	17.3	85.49	163.3	13961	11538	شهرک نفت	
		78.76	265.7	20926	13472		جمع ناحیه 6
16.55	16.90	96.42	89	8581	5000	باغ فردوس	ناحیه هفت
18.07	18.36	103.39	94.8	9801	5665	پل رومی	
14.06	14.24	65.82	132.7	8734	6316	الهیه	
30.56	30.75	134.89	87.6	11816	9658	فیضیه	
28.88	29.07	131.81	72.9	9609	7998	باغستان	
		101.66	554.6	56381	39915		جمع ناحیه 7
33.90	34.17	153.13	81.8	12526	9787	بوعلی	ناحیه هشت
34.52	34.94	150.42	142.1	21375	18417	نژادشیب	
36.59	36.81	158.20	86.1	13621	11545	چینز	
		153.30	310	47522	39749		جمع ناحیه 8
7.58	8.06	159.62	445.1	26535	15744	سوهاک	ناحیه ده
12.17	12.62	63.52	679	43131	41631	ازگل	
		61.97	1124.1	69666	57375		جمع ناحیه 10
		83.08	4573.3	379962	295309		جمع منطقه یک

شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام

۲-۴- ساختمانهای شاخص منطقه یک



مجموعه مسکونی چناران پارک



پالادیوم



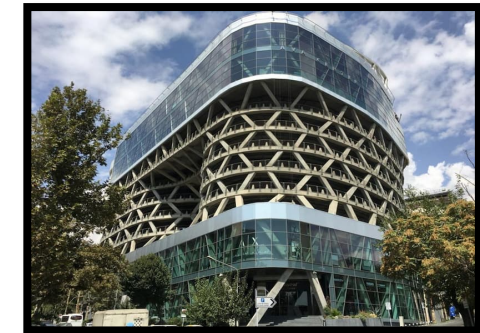
مجتمع تجاری ارگ



موزه سینما ایران



کاخ موزه سعدآباد



مجتمع تجاری آوا سنتر

شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام

۲-۵- بررسی سلسله مراتب حرکت و دسترسی و ویژگی آنها به تفکیک محورهای اتصال به محدوده پروژه

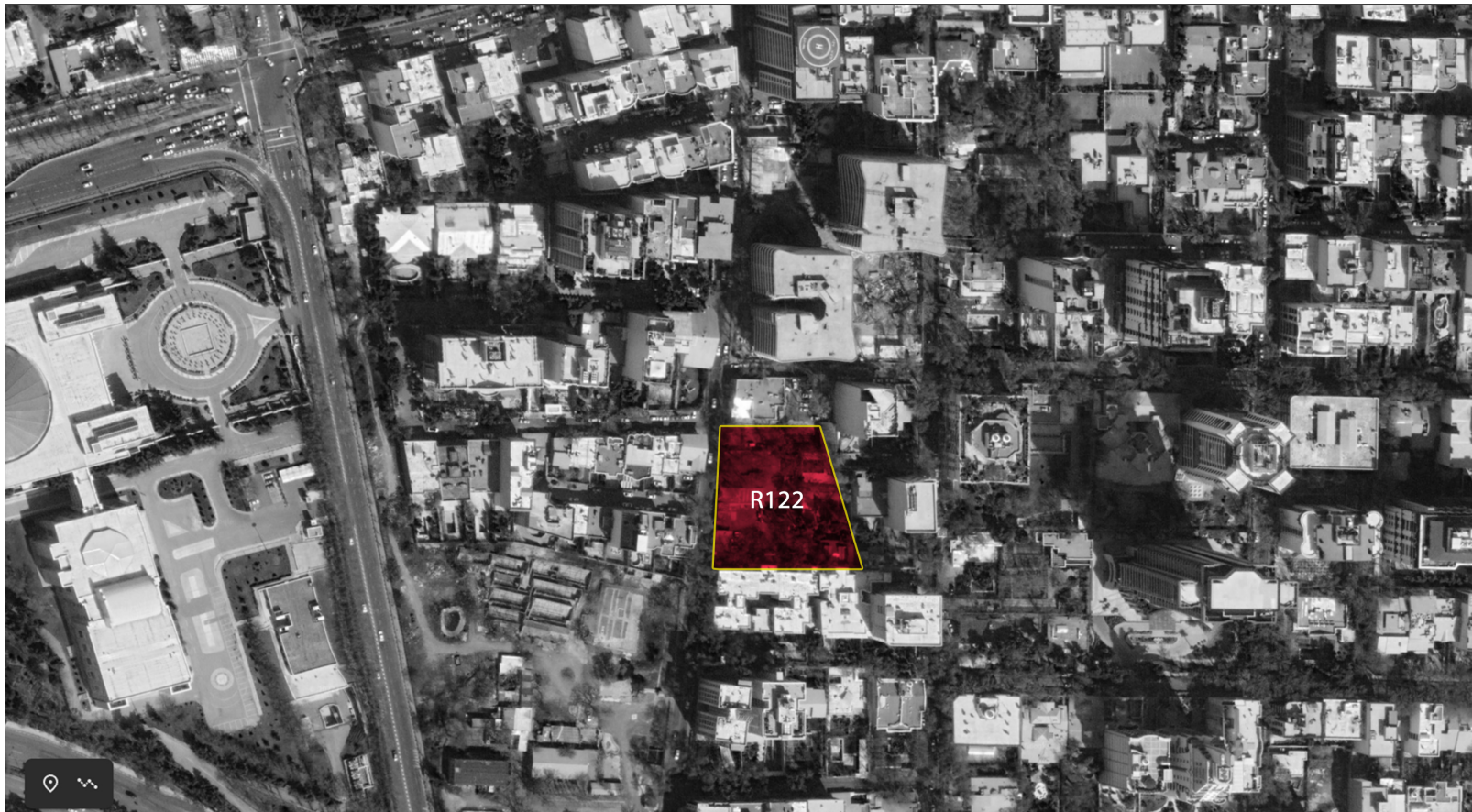
امکانات دسترسی های فرا منطقه ای و شهری ، از طریق شریان های بزرگراهی چمران ، مدرس ، یادگار امام ، صدر، بزرگراه امام علی ، صیادشیرازی میسر می باشد و همچنین وجود مسیل ولنجک ، باغات و درختان موجود ، محور پیاده جذابی را جهت تردد پیاده و گردشگری مهیا نموده است . این محور پیاده محدوده تفرجی و گردشگری بام تهران را به تله کابین توچال متصل می سازد . وجود ارتباطات محلی و فاصله کم زمین تا محور مذکور می تواند عامل موثری جهت ترغیب ساکنین به فعالیت های پیاده روی و گردشگری باشد . رود _ دره ولنجک ، درکه و توچال با برخورداری از ویژگی های کالبدی و طبیعی همچون پوشش گیاهی ، شرایط اقلیمی ، وجود قلل کوهنوردی و مسیل ها ، مناسب برای کوهنوردی ، کوه پیمایی ، راه پیمایی ، پیک نیک و گردش های جمعی هستند.

اهداف	استراتژی	سیاست	سناریو	پروژه
پایداری اکولوژیکی منطقه	حفظ وضعیت مناسب زیست محیطی و طبیعی منطقه	توسعه فضاهای سبز	ایجاد پارک و پهنه های سبز در ناحیه	ایجاد کمربند سبز شمالی منطقه در ارتفاع ۱۶۰۰ متری ایجاد پهنه های سبز در تپه های مابین ولنجک و درکه
	اعمال ضوابط و مقررات جهت حفظ منابع طبیعی	حفظ باغات ناحیه	وضع مالیات های سنگین مربوط به منظور عدم تغییر کاربری باغات امکانات حفظ باغات با تغییر نوع کاربری از فضای سبز محض به فضای سبز چند منظوره اخذ مالیات کم از مالکین باغات	امکان داشتن باغات چند منظوره برای مالکین باغات بیش از ۵۰۰ متر مربع
توسعه گردشگری طبیعی	استفاده سالم از حاشیه رودخانه ها جهت توسعه گردشگری	توسعه گردشگری باز	ایجاد اماکن تفریحی خارج از محدوده سیل خیز رودخانه	ایجاد گردشگری باز در حریم ۲۰ متری رود دره درکه
کاهش مخاطرات طبیعی	رعایت حریم های قانونی عناصر طبیعی (رودخانه و گسل)	اعمال قانون حفظ حریم رودخانه و حریم گسل	استفاده از فضای ایجاد شده در ارتباط با حفظ حریم جهت تقویت و احیای رود دره	کاشت درخت و ایجاد فضای سبز در حریم ۲۰ متری رود دره درکه و ولنجک
		اعمال و اجرای اصول مهندسی جهت ساخت و ساز	تعیین تعداد طبقه در ساخت و ساز اختصاص فضاهایی جهت استفاده در مواقع بحران در امتداد خط گسل شمال تهران	ایجاد فضای تفریحی و باز در اطراف گسل تعیین تعداد طبقه در ارتباط با نوع سازها

ویژگی های اختصاصی زمین

۳-۱- موقعیت قرارگیری پروژه (معرفی زمین ، مشخصات ثبتی و ملکی ، ابعاد ، مساحت طبق سند ، چشم اندازها)

پلاک مورد مطالعه واقع در منطقه یک شهرداری تهران ، ولنجک ، خیابان شادآور پلاک ۱۱، دارای مساحت ملاک تراکم ۱۸۲۵ متر مربع به شماره پرونده ۱۰۰۷۵۲۵۸ که طبق طرح تفصیلی تهران در پهنه R122 با حداکثر تراکم ۵۸۱٪ واقع شده است، که از جنوب به بزرگراه چمران منتهی می شود. دسترسی کوتاه و سریع از جنوب سایت به ایستگاه مترو تجریش و پایانه اتوبوسهای تند رو شهید افشار از ویژگی های منحصر به فرد سایت مورد مطالعه می باشد.



۳-۲- بررسی و تحلیل ورودی و خروجی های پروژه

۳-۲-۱- بررسی نظام دسترسی سواره



بزرگراه چمران

بزرگراه شهید چمران (با نام پیشین اتوبان پارک وی) یکی از بزرگراه های شمالی - جنوبی تهران به درازای ۱۱.۵ کیلومتر است که در غرب تهران جای دارد. این بزرگراه از راستای بزرگراه مدرس در تقاطع پارک وی آغاز می شود و پس از گذر از جنوب محله های ولنجک و اوین به سوی جنوب امتداد می یابد و پس از گذر از محله هایی چون شهرک غرب، ونک، ملاصدرا، امیرآباد، گیشا، شهرآرا و ستارخان سرانجام در میدان توحید پایان می یابد. بخش شمالی تونل توحید در انتهای بزرگراه چمران قرار دارد. این بزرگراه در درازای مسیر خود با بزرگراه یادگار امام، بزرگراه نیایش، بزرگراه شهید همت، بزرگراه حکیم و بزرگراه جلال آل احمد تقاطع دارد که به وسیله زیرگذر از همه آن ها می گذرد بزرگراه شهید مدرس: بزرگراهی در شمال و مرکز شهر تهران است که به صورت شمالی جنوبی امتداد دارد. این بزرگراه دارای طول تقریبی ۹ کیلومتر است. این بزرگراه در شمال از پل پارک وی آغاز می شود و در امتداد شرقی بزرگراه شهید چمران، بعد از پل پارک وی، قرار دارد. این بزرگراه در انتها به میدان هفت تیر ختم می شود. بزرگراه یادگار امام: اصلی ترین شریان شمالی - جنوبی و شرقی - غربی در محدوده شمال غرب و غرب تهران است.

ویژگی های اختصاصی زمین

۳-۲-۲- بررسی نظام دسترسی پیاده

براساس نقشه مسیرهای پیاده و کوچه باغ ها و مسیر گردشگری ، مسیر های کنارگذر ولنچک درحوزه نفوذ زمین مورد مطالعه قلمداد می شود .



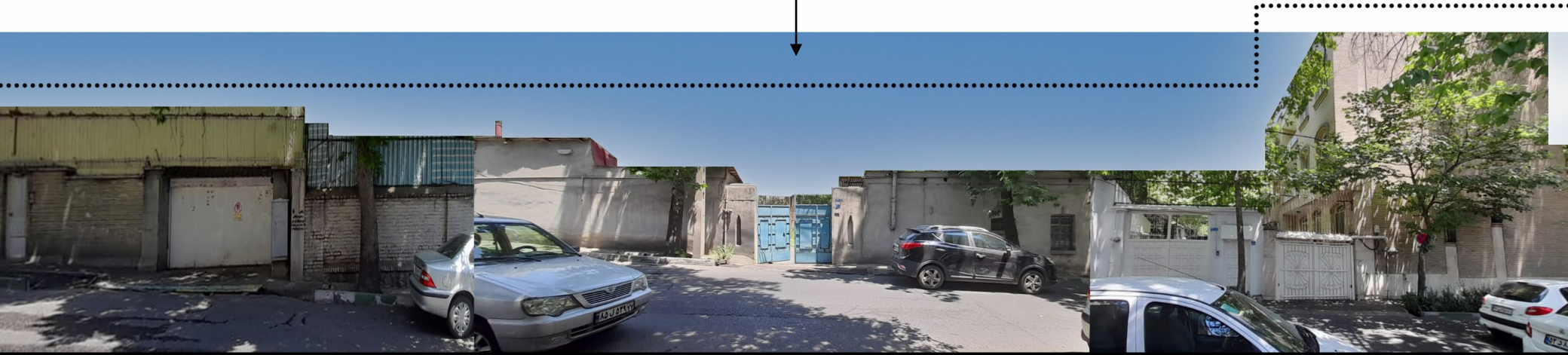
ایستگاه اتوبوس

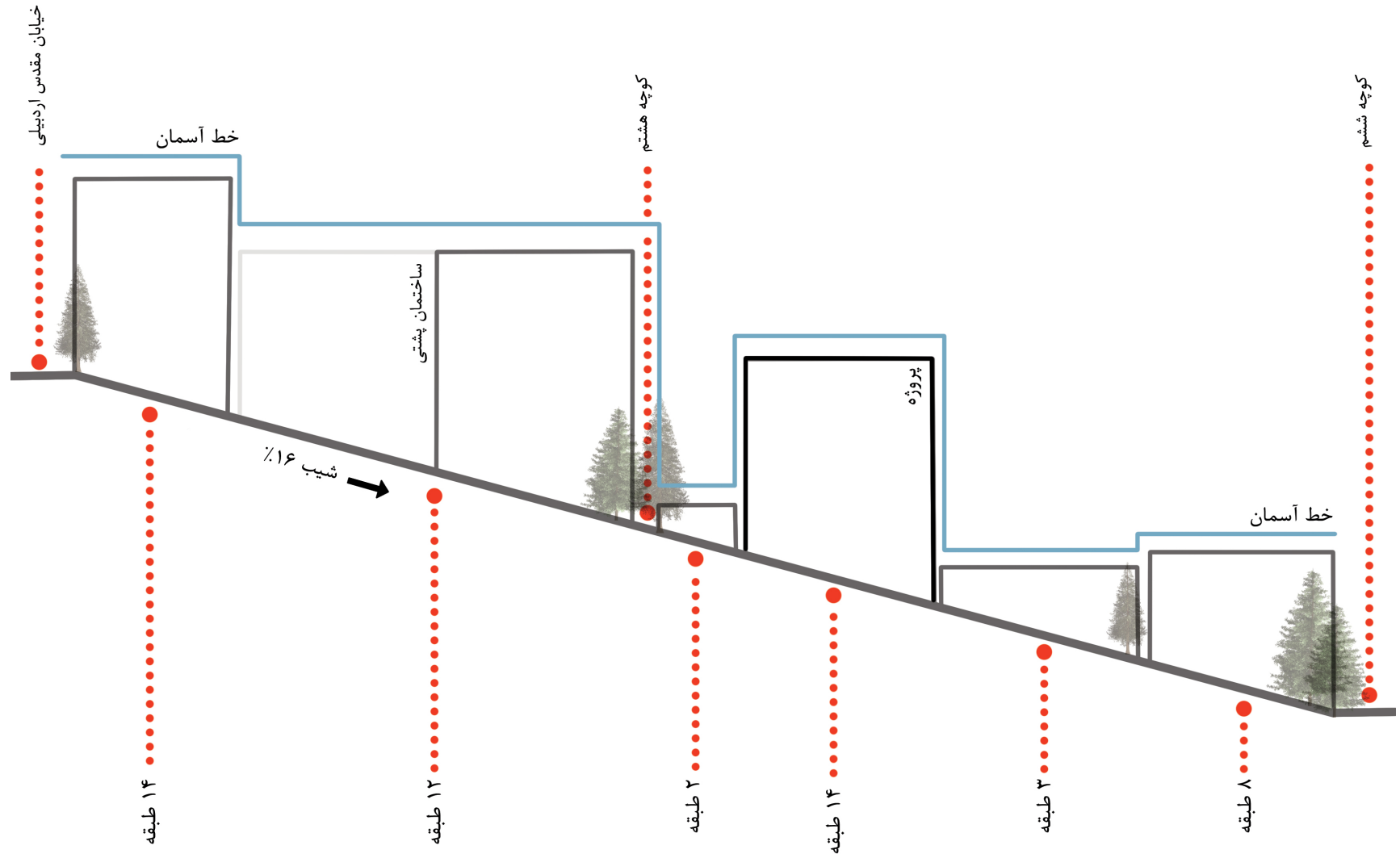
وضعیت دید و منظر از دو زاویه دید قابل بررسی است. وضعیت دید و منظر از دید ناظر به ساختمان و پس زمینه موجود و دوم از دید ناظر ساکن در ساختمان به شهر و محیط پیرامون. در بررسی وضعیت نخست، باید به چند نکته توجه نمود، وجود دسترسی های ارگانیک، پراکندگی نسبی ساختمان های بلند مرتبه و در نهایت پوشش گیاهی موجود در لبه مسیر ها و عرصه املاک محدوده در واقع مجموعه این عوامل دید ناظر پیاده را بسیار محدود می کنند و به تبع آن عملاً فرصتی برای ظهور دیدهای باز به عناصر طبیعی مثل رشته کوه های البرز یا نشانه ها و عناصر شهری وجود ندارد. در بررسی دوم، موقعیت زمین و فواصل موجود نسبت به سایر ساختمان های بلند مرتبه در حوزه های هم جوار امکانات متنوع و مطلوبی را جهت دید های گسترده به مناطق شهری می دهد. هم چنان که نشانه ها و عناصر شاخص شهری از این زاویه دید کاملاً قابل ردیابی است امکان دید به شاخصه های طبیعی شهر نظیر کوه های شمالی پایتخت و فضاهای سبز هم جوار میسر می باشد. با توجه به وضعیت توپوگرافی و عوارض زمین ساکنین دید به فضای سبز و شهر را نیز دارند که آرامش خاصی را برای ساکنین تامین میکند.



دید ساکنین به شهر و محیط پیرامون

موضوع طراحی





ویژگی های اختصاصی زمین

۳-۳-۶- بررسی خط آسمان



ملک موضوع طراحی فعلی



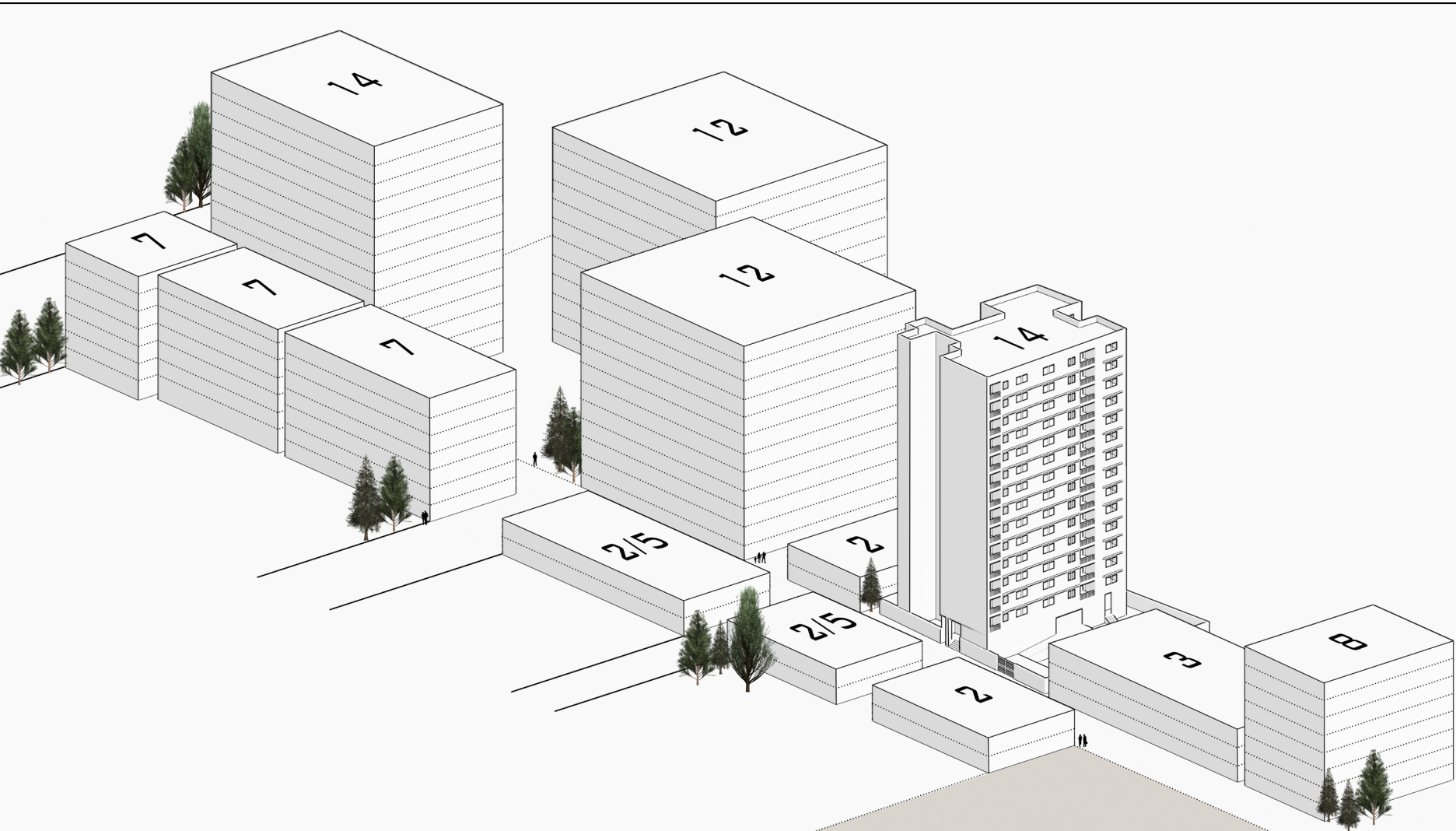
ملک مجاور ۲ طبقه جنوبی



ملک مجاور ۲ طبقه شمالی

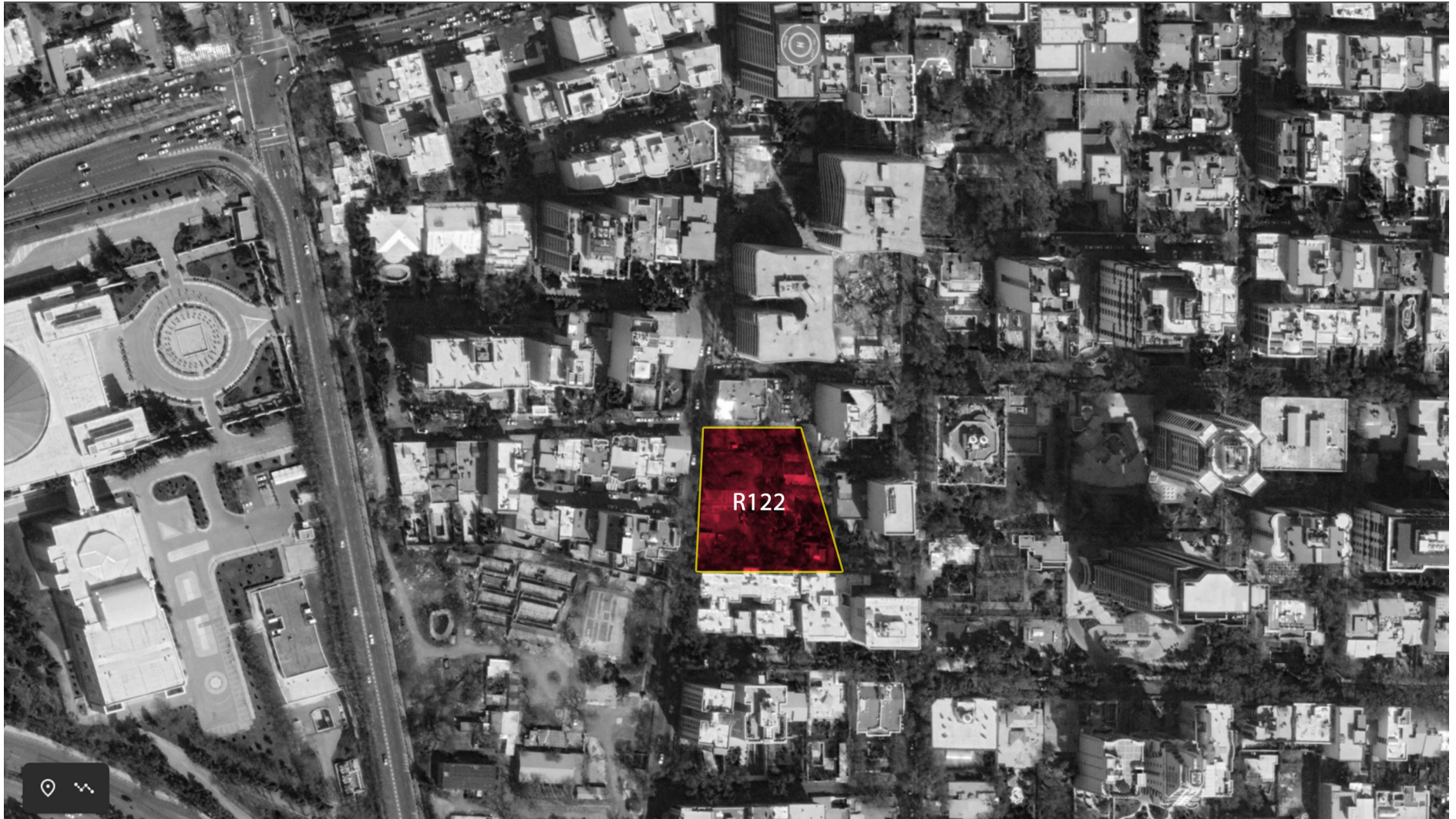


درخواست افزایش تراکم در قالب ۱۴ طبقه مسکونی



ویژگی های اختصاصی زمین

۳-۴- پهنه بندی طرح جامع و تفصیلی



پهنه سکونت، محدوده هایی از شهر است، که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک های مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسها، برخی از فعالیت های انتفاعی و غیرانتفاعی و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیتها ممنوع و یا مشروط بوده، و صرفاً استقرار فعالیتهای تجاری جزء و خدمات در مقیاس محله ای و ناحیه ای، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، شامل؛ آموزشی، بهداشتی- درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، ورزشی، پارکینگ های عمومی و فضای سبز مجاز است

در پهنه سکونت، به منظور کاهش و تعدیل تقاضای سفر و افزایش سرزندگی در محیط های مسکونی، فعالیت های مجاز به استقرار شامل خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی و همچنین واحدهای تجاری خرد، برای رفع نیازهای خدماتی و مایحتاج روزمره ساکنین، با عملکرد در مقیاس محله ساماندهی می شوند تا تدریجاً در مراکز محلات تمرکز یافته و یا موجبات شکل گیری مرکز محله را طبق اسناد توسعه و عمران محلات، فراهم سازند.

کد یک رقمی	پهنه های اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر
R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	R111	مسکونی ویلایی و مسکونی ۲ طبقه	%۱۲۰	۲	%۶۰	-	-
				R112	مسکونی ۲ طبقه	%۱۸۰	۳	%۶۰	-	-
		R12	مسکونی با تراکم متوسط	R121	مسکونی ۴ طبقه	%۲۴۰	۴	%۶۰	۲۰۰	۸
				R122	مسکونی ۵ طبقه	%۳۰۰	۵	%۶۰	۲۵۰	۱۰
		R13	مسکونی با تراکم زیاد	R131	مسکونی ۶ طبقه	%۳۶۰	۶	%۶۰	۳۰۰	۱۲
R2	مسکونی ویژه	R21	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R211	مسکونی ۲ طبقه	%۱۰۰	۲	%۵۰	-	-
				R212	مسکونی ۳ طبقه	%۱۲۰	۳	%۴۰	-	-
		R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R221	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	%۱۰۰	۲	%۵۰	-	-
		R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R231	بافت های مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود براساس طرح های قبلی مصوب				
		R24	بافت مسکونی ارزشمند سبز	R241	بافت های مسکونی ارزشمند سبز	%۱۲۰	۴	%۳۰	-	-
		R25	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R251	مسکونی پهنه مرکزی	%۲۵۰	۵	%۵۰	۳۰۰	۱۲
				R261	مسکونی ۷ طبقه	%۲۸۰	۷	%۴۰	۷۵۰	۱۴
				R262	مسکونی ۹ طبقه	%۳۱۵	۹	%۳۵	۱۰۰۰	۱۴
		R26	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	R263	مسکونی ویژه (بلندمرتبه، با طرح توجیهی)	%۶۰۰	۱۲ طبقه و بیشتر	%۳۰	۳۰۰۰	۲۰

پهنه بندی طرح جامع و تفصیلی

۳-۵- تحلیل و بررسی های زیست محیطی و کالبدی

۳-۵-۱- سایه اندازی بر ملک های مجاور

درخواست افزایش تراکم در قالب ۱۴ طبقه مسکونی

همانطور که قابل ملاحظه است در خصوص سایه اندازی ساختمان فوق، احداث این ساختمان هیچگونه ممانعتی در نور گیری ساختمان های مجاور ندارد. در ساخت این مجتمع به منظور کنترل سایه اندازی و حرکت باد رعایت فاصله بین هر دو ساختمان از طریق محاسبه حاصل ضرب ارتفاع ساختمان بلندتر در نسبت هم پوشانی دو ساختمان رعایت گردیده است.



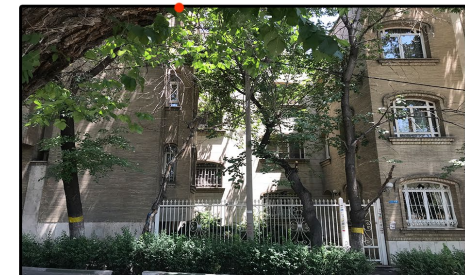
ملک مجاور ۲ طبقه شمالی



ملک موضوع طراحی فعلی



ملک مجاور ۲ طبقه جنوبی



ویژگی های اختصاصی زمین

۳-۵-۲- بررسی واحد های مجاور

عنصر کالبدی خط آسمان، تجلی گاه ترکیب فرم در کالبد خیابان به شمار می رود و نماد نظم یا تنوع در سیمای خیابان است . ملک مذکور در خواست ۳ طبقه مزاد رادارد و از لحاظ بصری آسیبی به خط آسمان نمی رساند



ملک موضوع طراحی



ملک مجاور ۲ طبقه شمالی



ملک مجاور ۲ طبقه جنوبی

ویژگی های اختصاصی زمین

۳-۵-۲- بررسی واحد های همسایه



مجتمع مسکونی ۸-۹ طبقه



مجتمع مسکونی ۱۳ طبقه



مجتمع تجاری - اداری ۱۳ طبقه



مجتمع مسکونی ۱۲ طبقه



مجتمع مسکونی ۸ طبقه

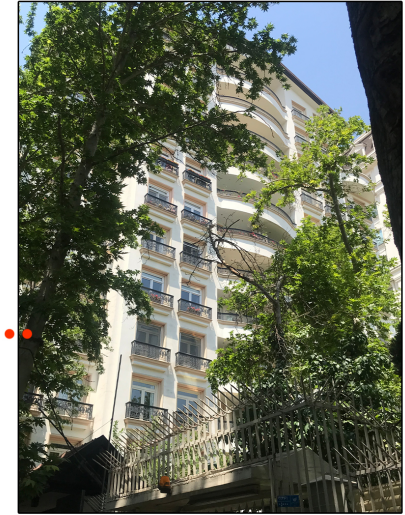


مجتمع مسکونی ۲۲ طبقه

ویژگی های اختصاصی زمین

۳-۵-۲- بررسی واحد های همسایه

مجتمع مسکونی ۱۰ طبقه



مجتمع مسکونی ۱۰ طبقه



مجتمع مسکونی ۱۰ طبقه



مجتمع مسکونی ۶ طبقه

ارائه طرح های پیشنهادی



اطلاعات نقشه

شهرداری منطقه : ۱

شماره پرونده : ۱۰۰۷۵۳۵۸

پلاک ثبتی : ۱۳۱۵/۳۷۶۵ (۱)

مساحت زمین طبق سند : ۱۸۳۵/۶۸ متر مربع

مساحت ملک تراکم : ۱۸۲۵/۰۰ متر مربع

نام مالک : مسعود مهدیون

نوع کاربری : مسکونی

نوع پروانه مورد درخواست : تخریب و نوسازی

تراکم :

مساحت زمین پس از اصلاحی : ۱۷۷۲/۷۰ متر مربع

طبقات	مسکونی	بالکن	راهپله	آسانسور	لباس	راهرو	مدیریت	سالن اجتماعات	پارکینگ	سرابادری	اتباری	اتبار صومی	ورزشی	استخر	محوطه مشای	داکت	تاسیسات	راهپله قرار	جمع
زیرزمین ۱	۱	۱	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
زیرزمین ۵	۱	۱	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
زیرزمین ۴	۱	۱	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
زیرزمین ۳	۱	۱	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
زیرزمین ۲	۱	۱	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
زیرزمین ۱	۱	۱	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
هنگام	۱	۱	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۲	۲	۲	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۳	۳	۳	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۴	۴	۴	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۵	۵	۵	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۶	۶	۶	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۷	۷	۷	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۸	۸	۸	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۹	۹	۹	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۱۰	۱۰	۱۰	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۱۱	۱۱	۱۱	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۱۲	۱۲	۱۲	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۱۳	۱۳	۱۳	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
طبقه ۱۴	۱۴	۱۴	۱۳/۸۵	۲	۱۲/۶۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲
جمع	۲۸	۲۸	۱۸۸۸/۰۳	۴۸	۲۹۰/۳۶	۲۱	۱۸۲۲/۰۱	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲	۱	۱۲۲/۶۲

جمع کل متر از زیر بنا: ۱۷۷۳۱/۹۵ متر مربع

تعداد پارکینگ مورد نیاز : (۸۴)

تعداد کسپارکینگ : (۰)

تعداد پارکینگ تامین شده : (۸۶)

۱- نوع اسکلت :	۸- تامین آب :
۲- نوع سقف :	۹- تامین انرژی :
۳- پوشش بام :	۱۰- ارتفاع پیش آمدگی از سطح گذر :
۴- مصالح نما :	۱۱- طول پیش آمدگی از سطح نما :
۵- سرمایش :	۱۲- تعداد درختان مجاز برای قطع :
۶- گرمایش :	۱۳- تعداد درختانی که باید حفظ شوند :
۷- دفع فاضلاب :	۱۴- نوع مصالح بنا :

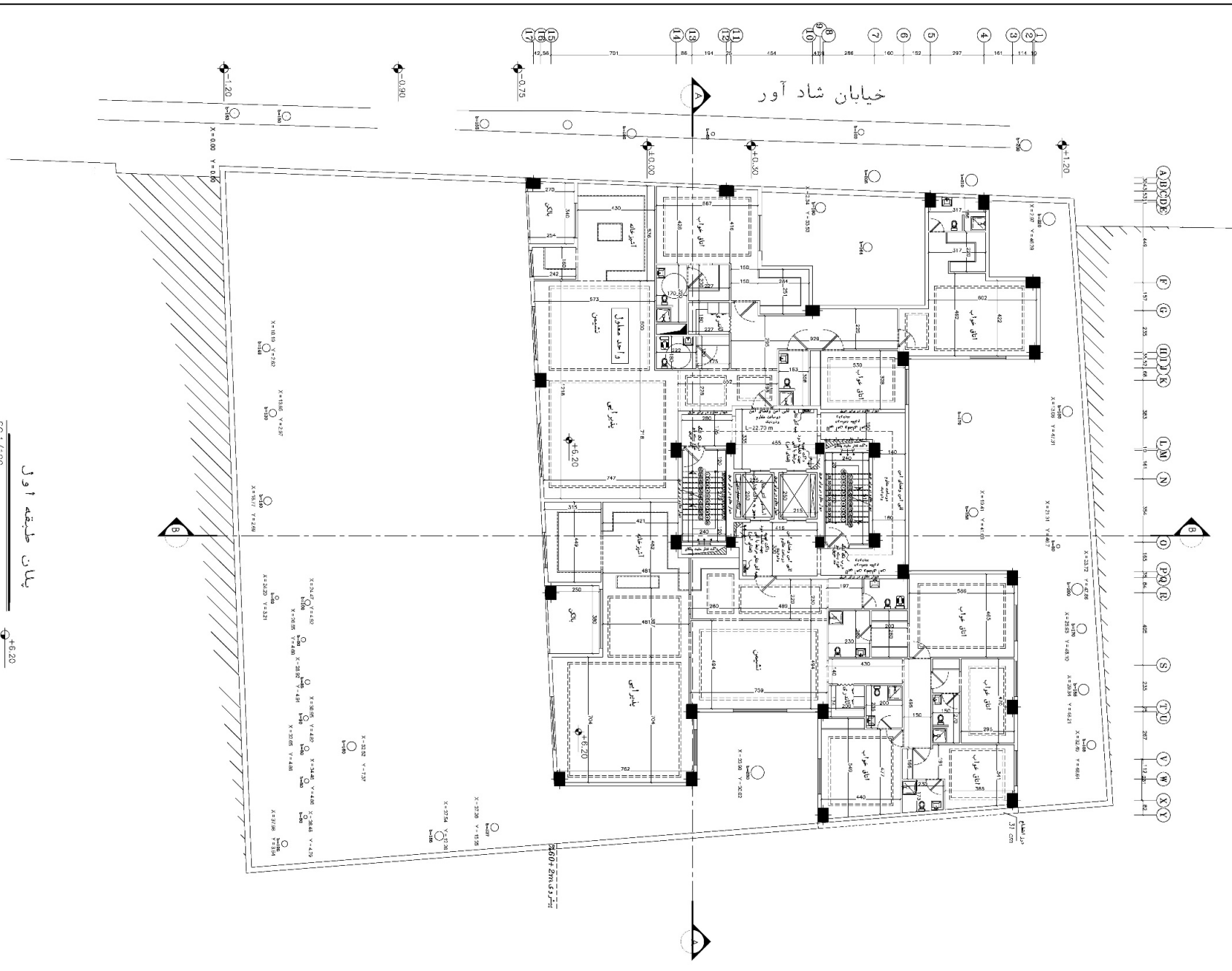
آدرس ملک:

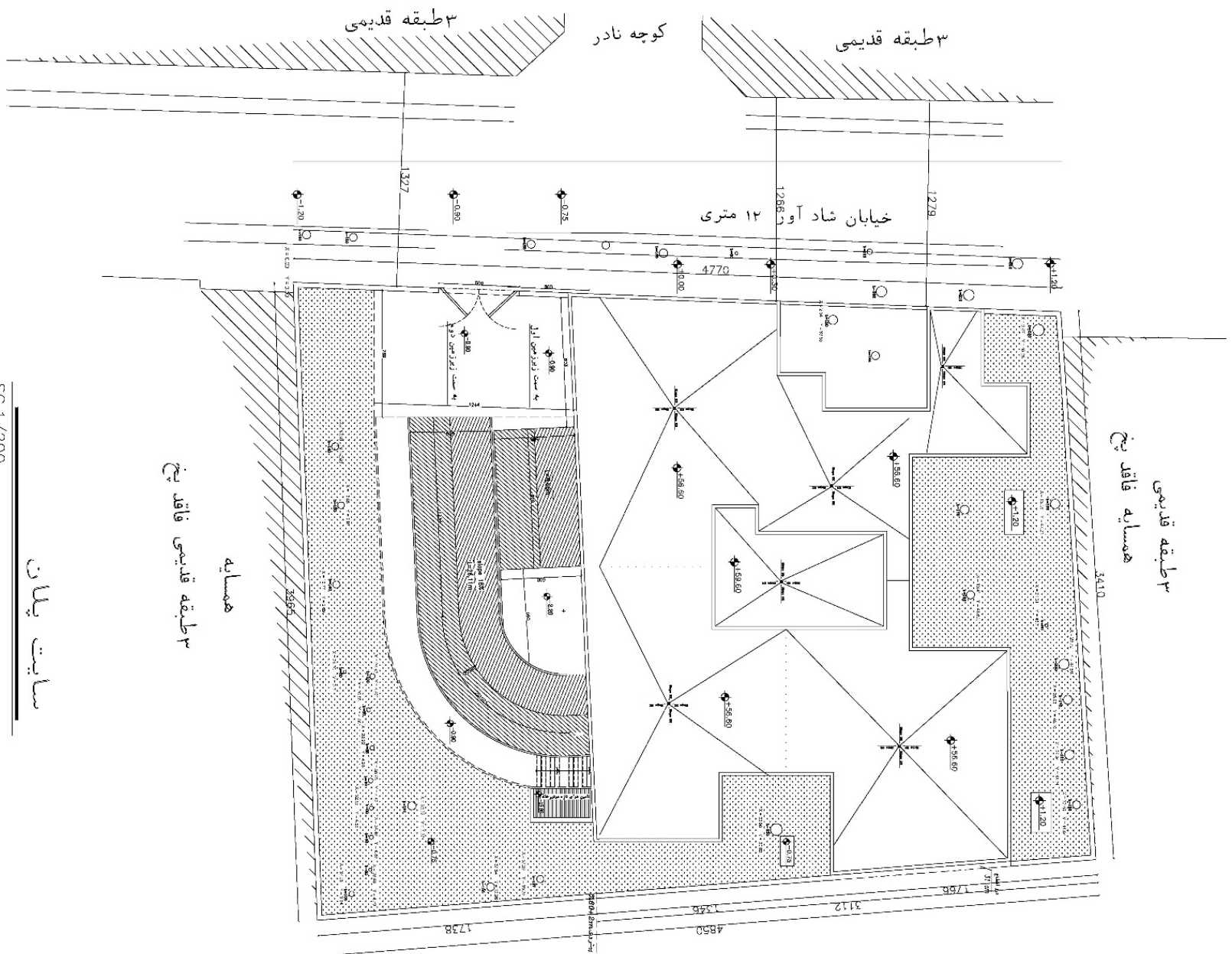
مهندس معمار:	مهندس محاسب :	مقیاس نقشه:	شماره نقشه:
شماره شهرسازی :	مهندس ناظر:	ترسیم :	تاریخ :
شماره برگه معماری :		نام وامضای کنترل نقشه :	
شماره پروانه اشتغال :			

SC-1/100

پلان طبقه اول

+6.20





SC. 1/200

سایت پلان

3 طبقه قدیمی فاقد پنج

همسایه

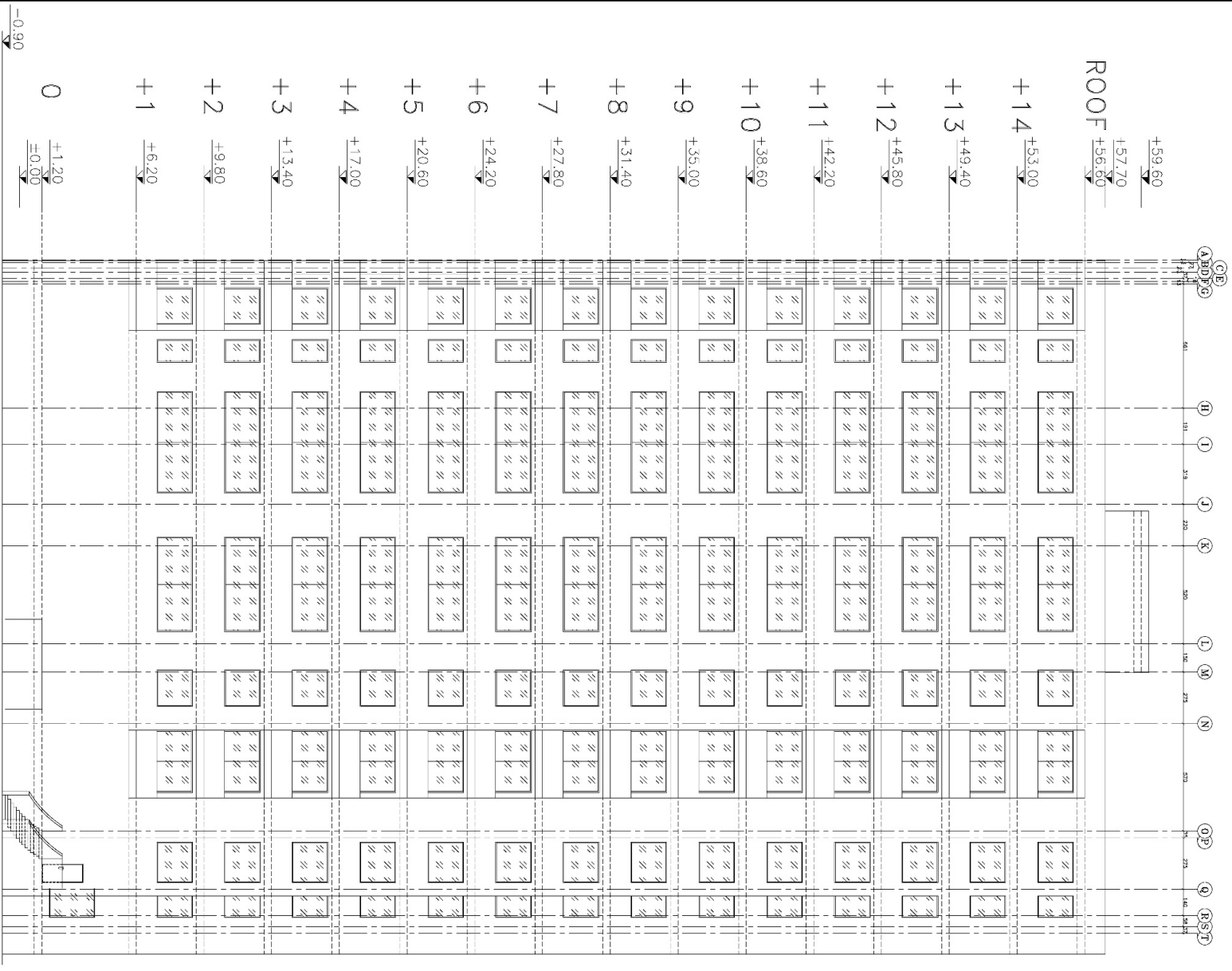
3 طبقه قدیمی

کوچه نادر

3 طبقه قدیمی

خیابان شاد آون ۱۲ متری

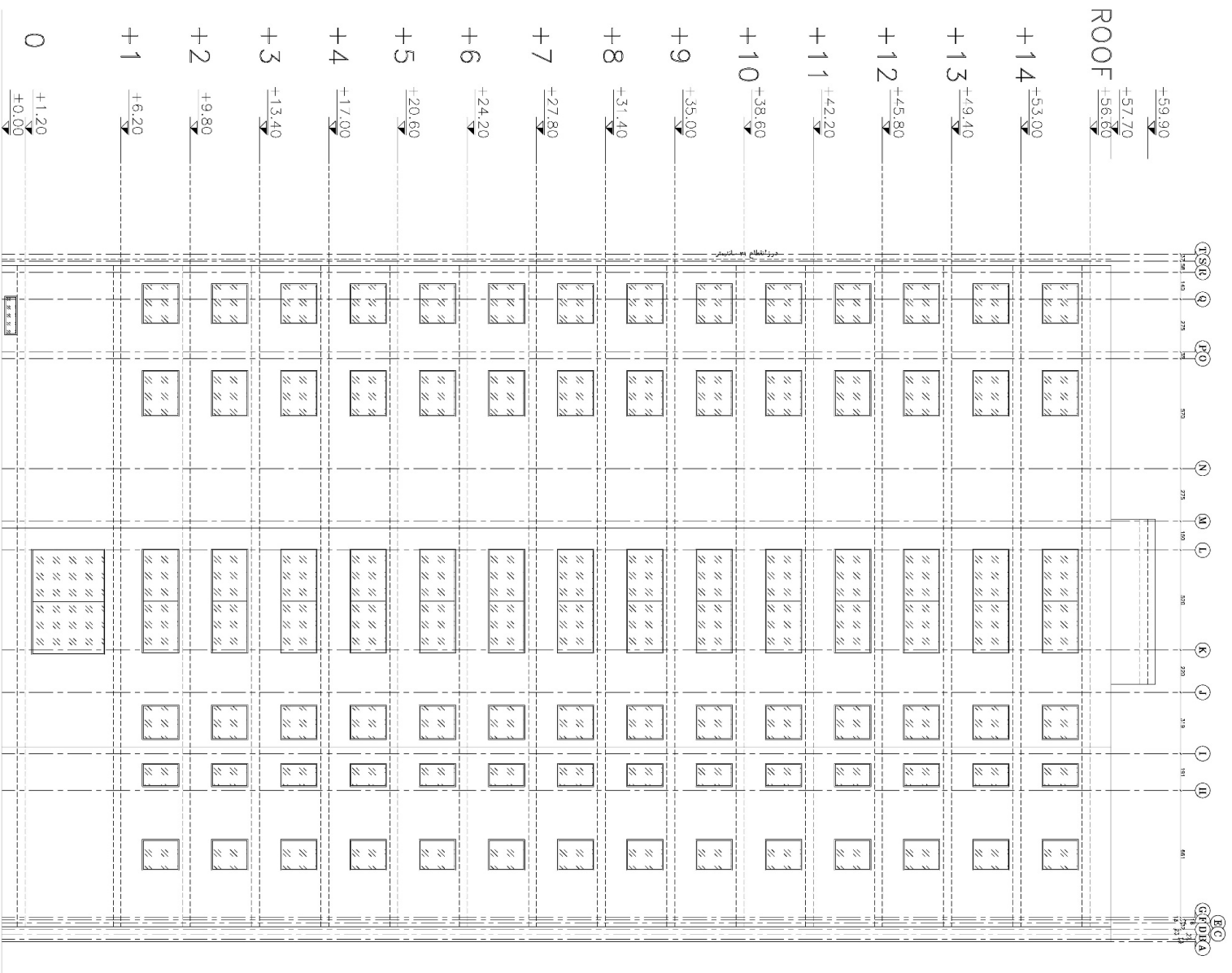
3 طبقه قدیمی
همسایه فاقد پنج



نمای جنوبی

SC.1/150

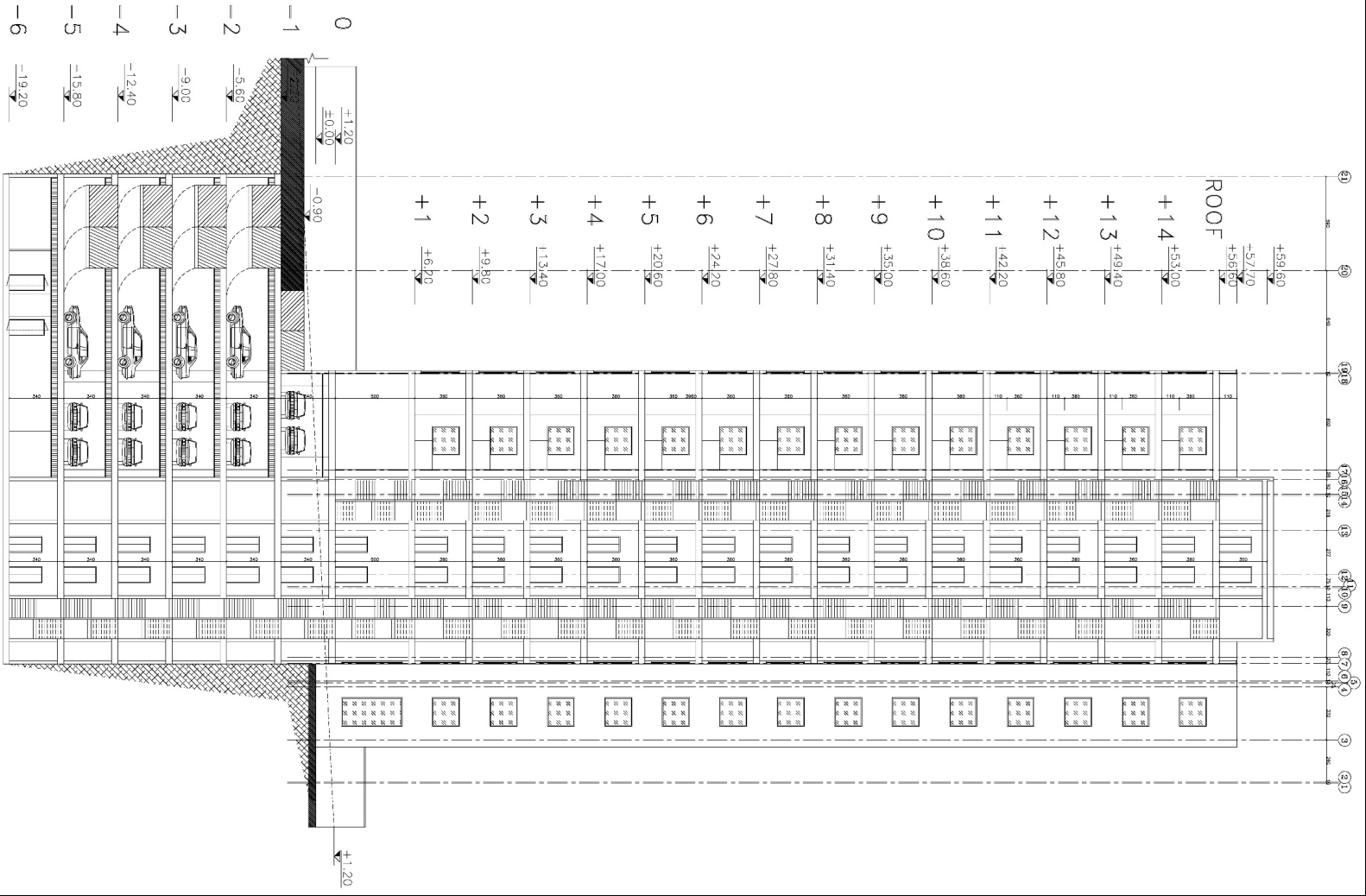
ساز مصالح مقدم در برابر آتش



نمای شمالي

SC.1/150

سا از مصالح مقاوم در برابر آتش



B-B
ش
SC.1/150

مجتمع مسکونی ۱۴ طبقه به شماره پرونده ۱۰۰●●

Description

ملک مورد مطالعه واقع در منطقه یک شهرداری تهران ، ولنجک ، بلوار شادآور واقع شده است. ملک به شماره پرونده ۱۰۰●● در سامانه شهرداری ، دارای مساحت ۱۸۳۵/۶۸ متر مربع است. که طبق طرح تفصیلی تهران در پهنه R122 جای گرفته است

چنانچه گزارش پیش رو ، تلاشی است برای مزیت سنجی و امکان سنجی فنی عملکرد پروژه برای دستیابی به حداکثر کارایی فنی و اقتصادی موضوع درخواست ملک به شرح زیر می باشد .

محل احداث بنا	شمال
طبقه زیر زمین دوم تا ششم	دارای سطح اشغال ۶۰٪
طبقه زیر زمین اول	دارای سطح اشغال ۴۱.۵ ٪
طبقه همکف	دارای سطح اشغال ۴۱.۵ ٪
طبقه اول تا چهاردم	دارای سطح اشغال ۵۸۱٪
پارکینگ های تامین شده	۸۶ عدد
متراژ کل	۱۷۶۴۰.۶۷ مترمربع

Vegetations



Sasan

Road & Access



Chamran Hwy
Velenjak Ave

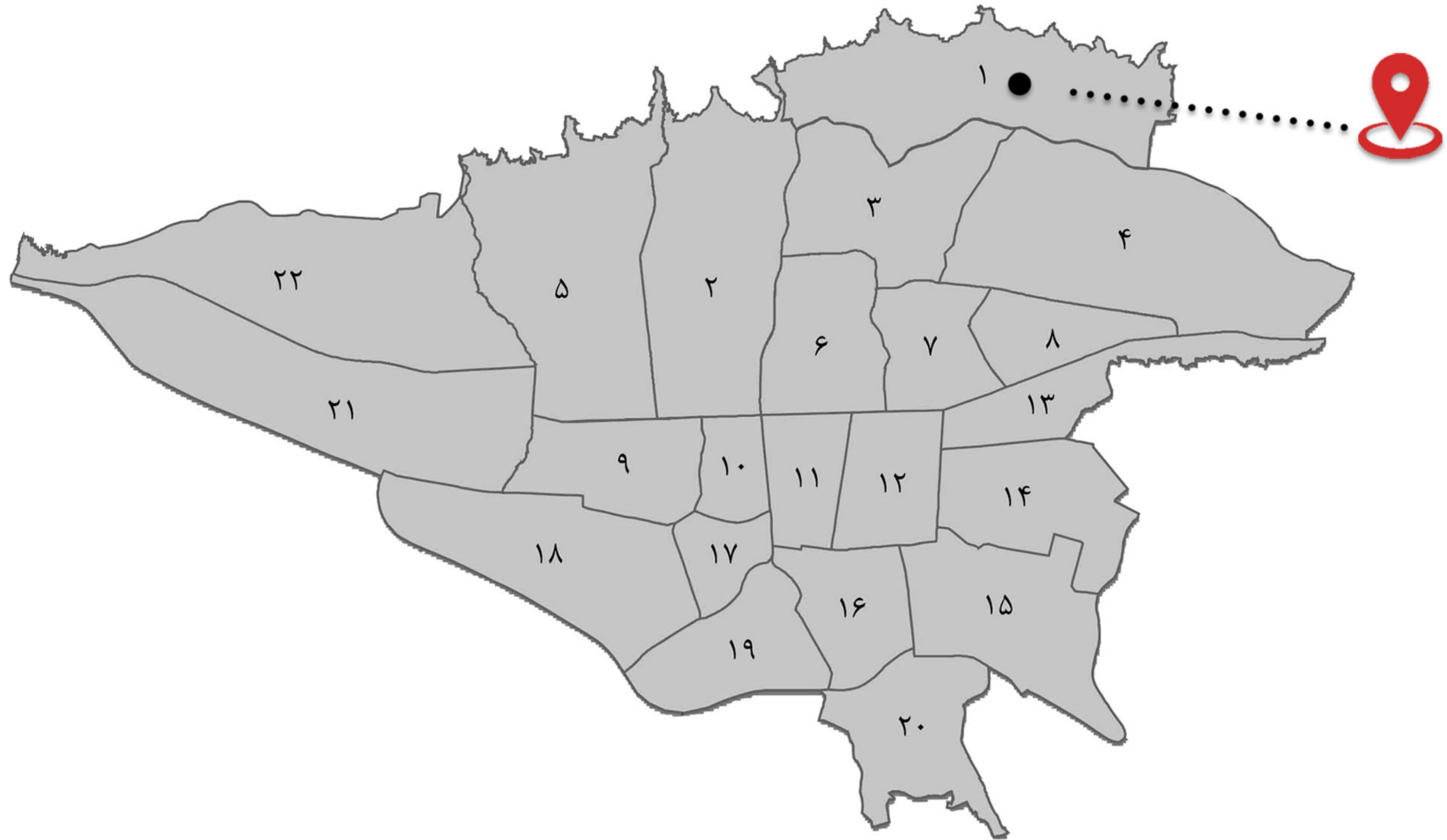
Site Plan



Region 1
Tehran

Design Area

Tehran District





Site Analysis

Site Analysis

Location & Access



2D Elevation



Moghadas Ardabili ST



Neighbours

Back Neighbours

Neighbours

8Th Alley



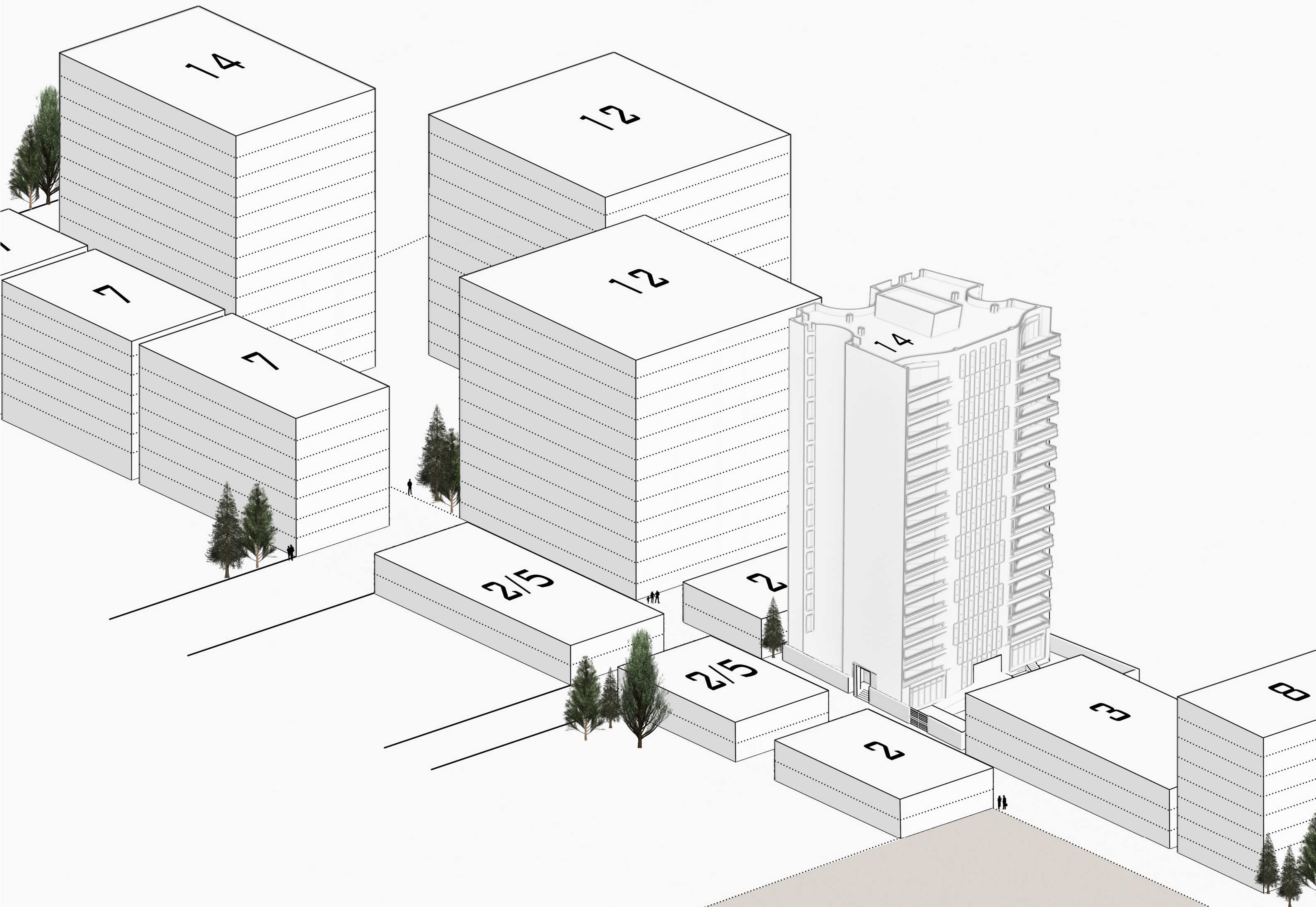
Main Projcet

Neighbours

Neighbours

6Th Alley





2D Elevation

Moghadas Ardabili ST

8Th Alley

6Th Alley



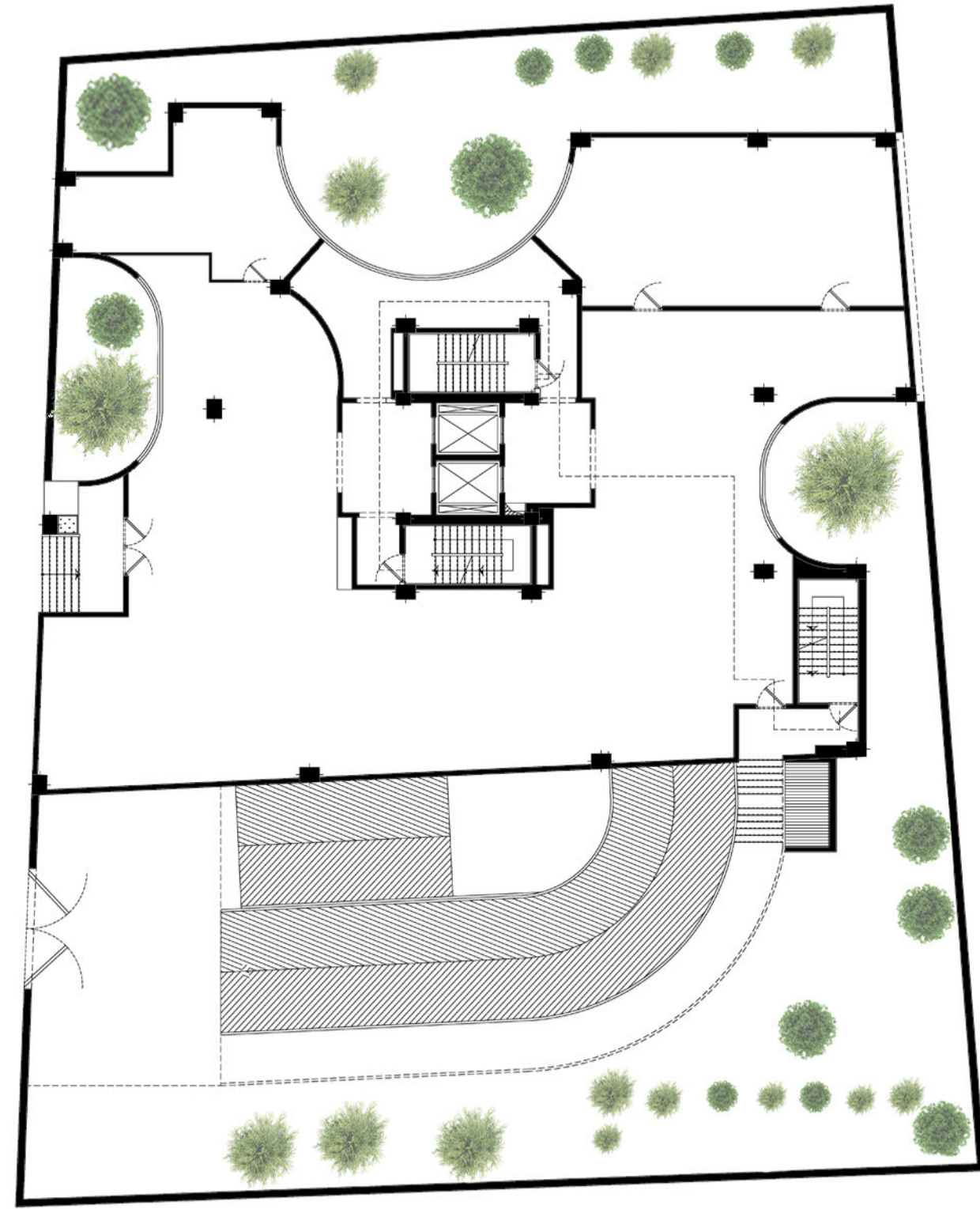
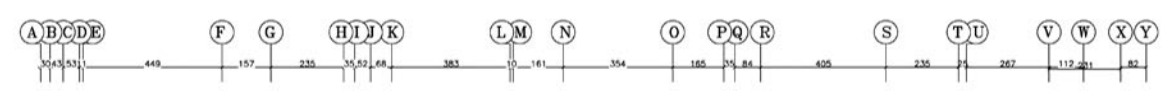
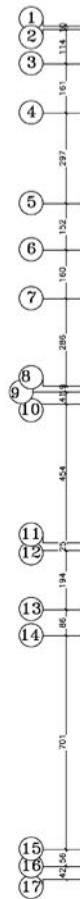
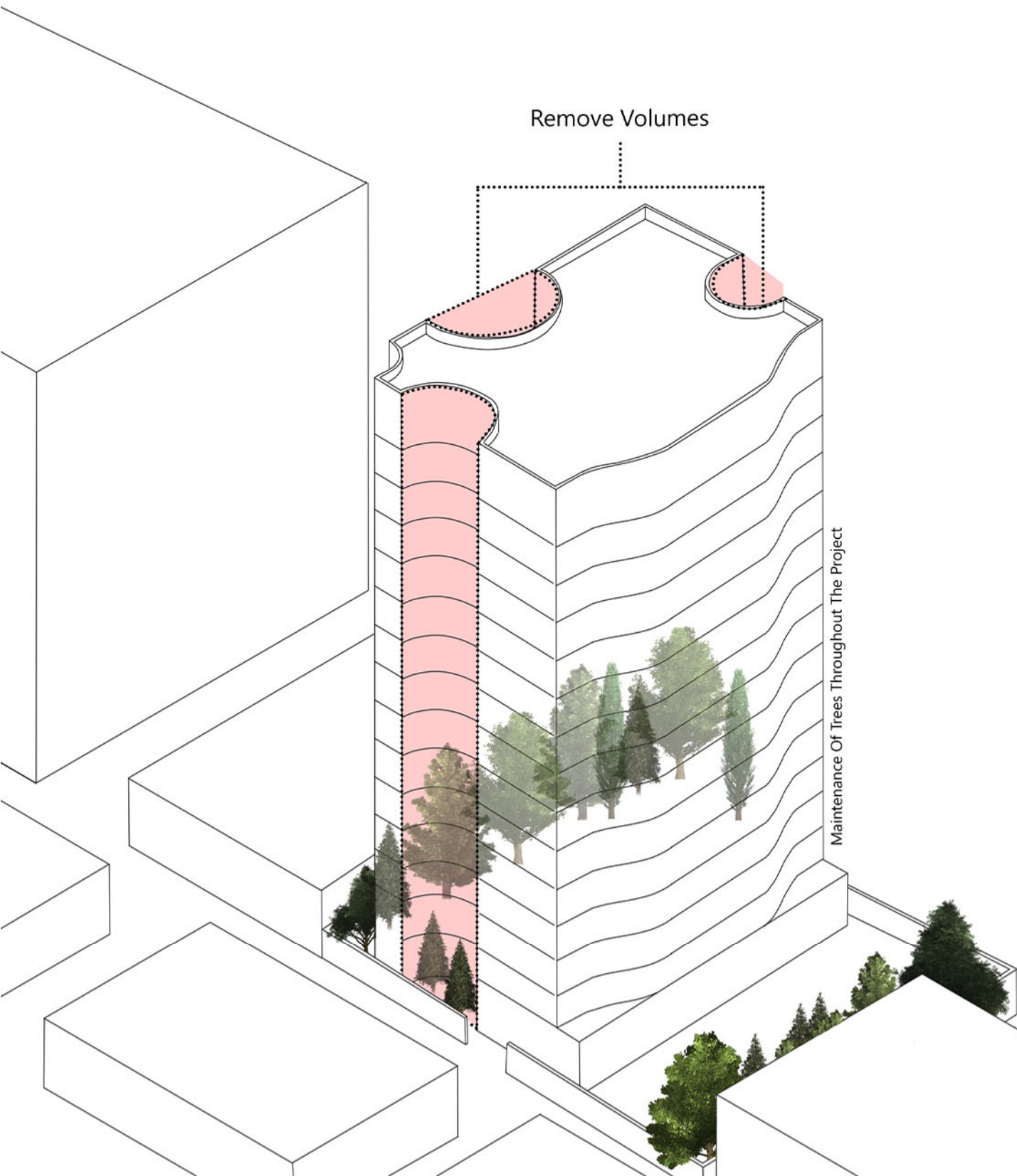
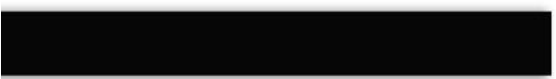
Main Projcet



Neighbours



Keep Trees



GROUND FLOOR

Neighbours



Elevation



Entrance



Landscape



Landscape



Landscape

