

## خلاصه‌ای از طرح مجموعه عباس آباد

محمد سالاری

مهندسین مشاور نقش جهان پارس

### معرفی اراضی عباس آباد

اراضی عباس آباد محدوده‌ای است به وسعت ۵۵۹ هکتار که از شمال و شرق به حریم شمالی بزرگراه حقانی، از غرب به بزرگراه آفریقا، از جنوب به خیابان‌های شهید بهشتی و شهید مطهری و از غرب به خیابان شهید قنبرزاده و محله جلفا محدود می‌شود. در این محدوده، هم اکنون عناصر با اهمیتی شامل مصلاهی امام خمینی، مجموعه بیهقی، ساختمان بنیاد، وزارت راه و ترابری، سازمان کشتی‌رانی، فرهنگستان‌های جمهوری اسلامی ایران و کتابخانه ملی جای دارند. همچنین در این مجموعه، فضاهای سبز و بوستان‌های بزرگی همچون بوستان طالقانی، بوستان آب و آتش و بوستان بهشت مادران نیز وجود دارند. بخش‌هایی از این محدوده در حال ساخت هستند که از جمله آن‌ها می‌توان به باغ‌موزه دفاع مقدس، باغ کتاب و بوستان نوروز، ساختمان راه آهن، بانک توسعه صادرات و استان‌داری تهران نیز اشاره کرد. برخی دیگر از عملکردهای موجود که در حال جابه‌جایی و یا تغییر هستند عبارتند از: پادگان عباس آباد، فرمان‌دهی نیروی انتظامی، مؤسسه حکمت صدرا و ارتباطات بین‌الملل اسلامی. از بیرون و درون اراضی عباس آباد چندین خطوط بزرگراهی و شریانی عبور می‌کنند که عبارتند از: بزرگراه‌های حقانی، همت، رسالت، آفریقا و مدرس و خیابان‌های شهید بهشتی، شهید مطهری و شهید قنبرزاده. چهار ایستگاه خط یک مترو که از مرکز این زمین‌ها گذر می‌کند در درون اراضی عباس آباد جای دارند که عبارتند از: ایستگاه‌های شهید مفتاح، شهید بهشتی، مصلی و حقانی. هم‌اکنون خط سه مترو که از خیابان شهید بهشتی می‌گذرد، در حال احداث است.

### پیشینه عباس آباد و روند تحولات طرح‌های مرتبط با آن

اراضی عباس آباد که اکنون در دل شهر تهران جای دارد و به دلیل اهمیت بسیار زیادش، تاکنون طرح‌های متعددی را تجربه کرده است، دارای تاریخچه‌ای است که خالی از لطف نیست: حدود ۱۷۵ سال پیش، قائم مقام فراهانی وزیر دانشمند و کاردان محمد شاه قاجار را، به سعایت پیرامونیان شاه، از جمله میرزا عباس ایروانی معروف به حاج میرزا آقاسی و فتنه‌انگیزی‌های بیگانگان، به دستور شاه در باغ نگارستان زندانی کرده و پس از چند روز وی را به قتل رساندند. پس از او میرزا عباس آقاسی به‌عنوان وزیر جانشین قائم مقام شد و اراضی عباس آباد را همچون هدیه‌ای از طرف شاه قاجار دریافت کرد و نام عباس آباد را به یادگار از نام خود بر آن گذاشت. حاج میرزا آقاسی برای آبادانی این اراضی دستور حفر قنات می‌دهد بدون آگاهی از این که در لایه‌های زیرین این اراضی خاک‌های نفوذناپذیری وجود دارند که به تشکیل سفره‌های آب نمی‌انجامند. نقل است که میرزا بارها برای سرکشی به سر چاه‌ها می‌رفت و از مقنی پرس و جو می‌کرد. مقنی اظهار می‌داشت: «تا کنون به آب نرسیده‌ایم و فکر نمی‌کنم در این چاه رگه آب وجود داشته باشد.» حاجی می‌گفت

«به کار خودتان ادامه دهید و مایوس نباشید.» یکبار مجدداً حاج میرزا آقاسی به سراغ آن قنات رفت و از نتیجه حفاری استفسار کرد. مقنی که به حسن تشخیص خود اطمینان داشت در جواب حاجی گفت: «قبلاً عرض کردم که کندن چاه در این محل بی حاصل است و به آب نخواهیم رسید، این چاه آب ندارد و ما داریم برای کبوترهای خدا لانه می‌سازیم! صلاح در این است که از ادامه حفاری در این منطقه خود داری شود.» حاجی میرزا آقاسی که گوشش بدهکار نبود فریاد زد: «احمق بی‌شعور به تو چه مربوط است که این زمین آب ندارد، اگر برای من آب نداشته باشد برای تو نان دارد!» جمله آخر همچون ضرب‌المثلی، تاکنون به اشکال گوناگون کاربرد یافته و در عمیق‌ترین لایه‌های ذهنی ایرانیان رسوخ کرده‌است.



قائم مقام فراهانی



حاج میرزا آقاسی



محمد شاه قاجار

اراضی عباس‌آباد همچون بسیاری از املاک شاهزادگان و نوادگان قاجار، با روی کار آمدن رضا شاه، صادره شد و به عنوان خالصه‌جات به اختیار دولت درآمد و تا سال‌های پس از کودتای سال ۱۳۳۲ بلا تکلیف بود. پس از کودتا، همراه با بسیاری از اراضی پیرامون تهران، همچون سلطنت‌آباد، امیرآباد، یوسف‌آباد و جز آن‌ها قطعه بندی شده و به کارکنان لشگری و کشوری واگذار شدند. اراضی عباس‌آباد از جمله متأخرترین اراضی تفکیکی بود که تا پیش از تصویب نخستین طرح جامع شهر تهران، هنوز ساختمان‌های چندانی در آن ساخته نشده بودند. نخستین طرح جامع تهران، با این اندیشه که می‌توان همه قدرت دولتی را در یک نقطه متمرکز کرد، حس جاه‌طلبی و عظمت طلبی شاه را تحریک کرد و فرصت بی‌نظیری را برای حفظ این اراضی به دست داد و از قطعه قطعه شدن آن جلوگیری کرد. بجز این طرح، تاکنون طرح‌های فرادست و مؤثر متعددی در اراضی عباس‌آباد تهیه شده است که به شرح زیر فهرست می‌شوند:

۱- نخستین طرح جامع تهران ( مصوب سال ۱۳۴۷، فرمانفرما - گروئن )

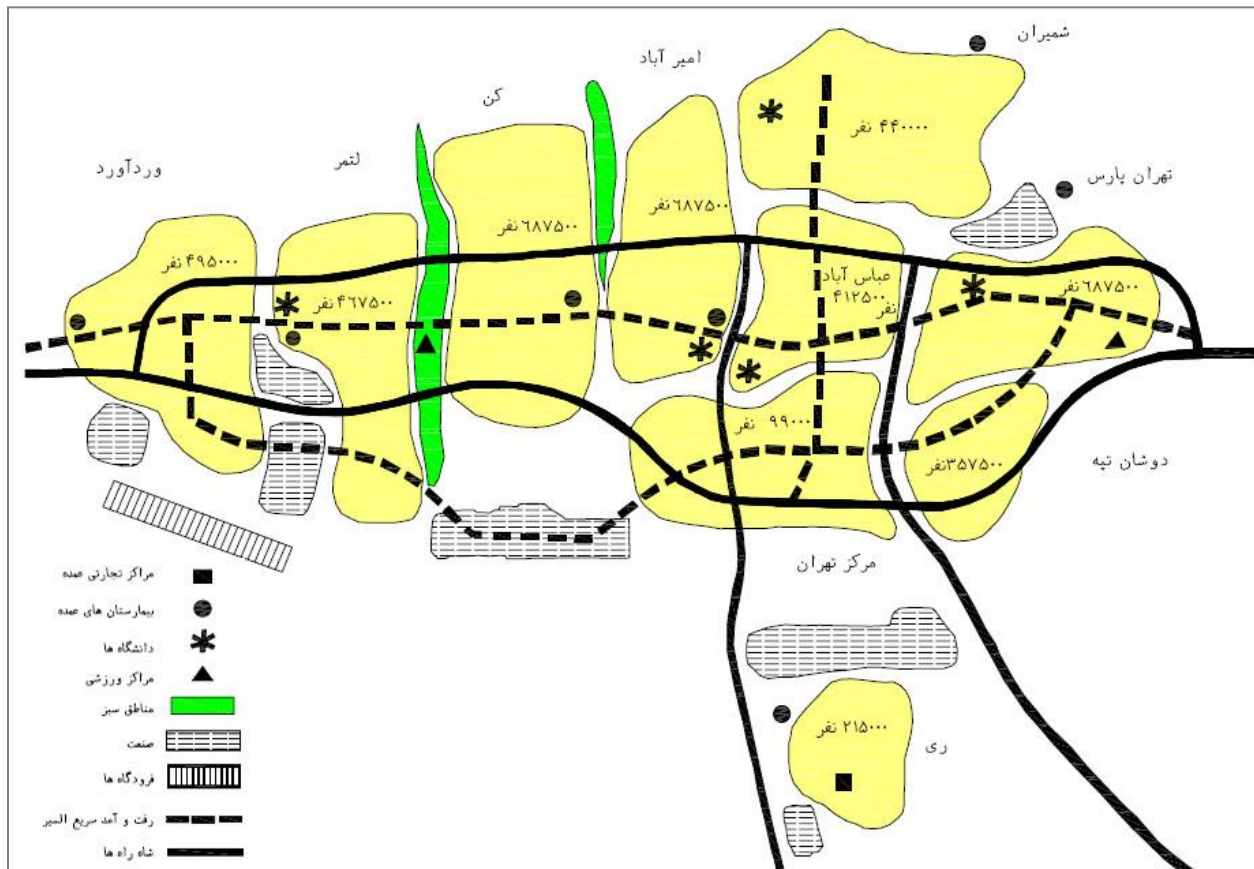
۲- نخستین طرح تفصیلی تهران ( مصوب سال ۱۳۵۲ )

۳- طرح اولیه شهستان پهلوی (تهیه شده در سال ۱۳۵۲، کنزوتانگه و لویی کان)

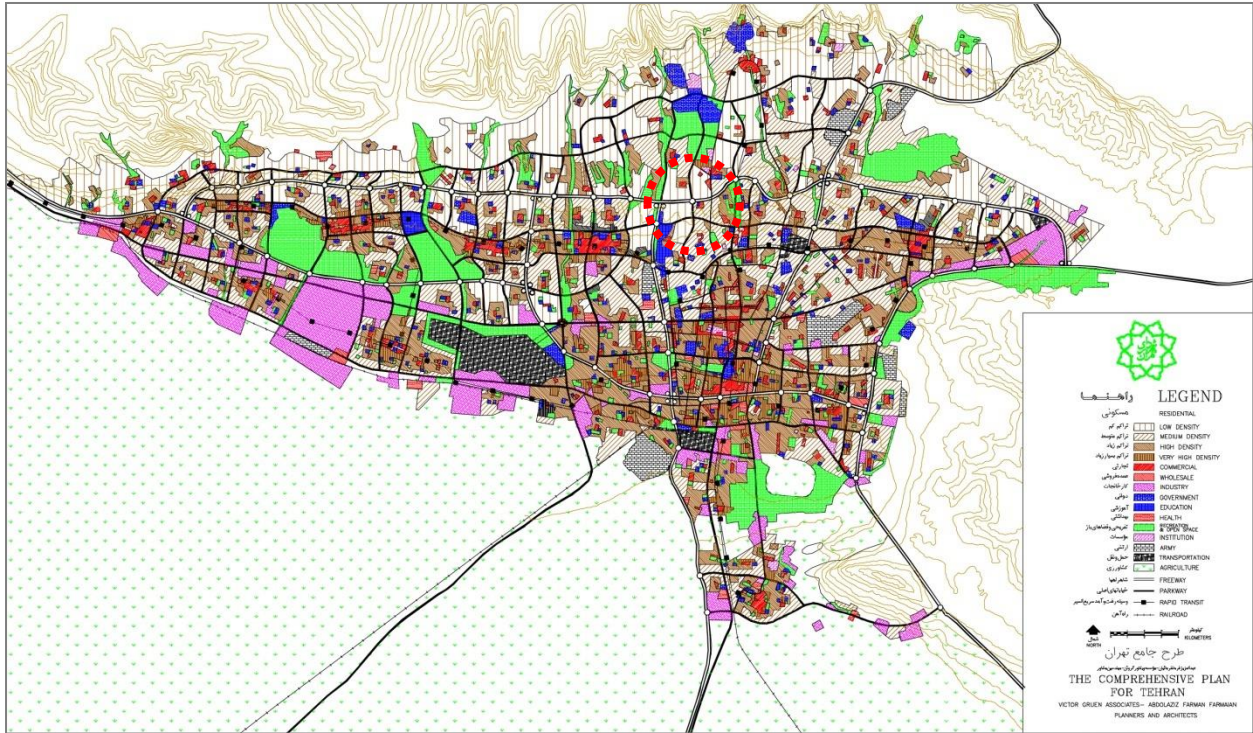
۴- طرح مصوب شهستان پهلوی ( مصوب ۱۳۵۵، لوالین - دیویس اینترنشنال)

- ۵- دومین طرح جامع تهران ( مصوب ۱۳۷۱، مهندسین مشاور آتک )
  - ۶- طرح جامع اراضی عباس‌آباد ( مصوب ۱۳۷۷، مهندسین مشاور آتک - آرکولوگ )
  - ۷- تجدید نظر طرح جامع اراضی عباس‌آباد ( دوبر در اردیبهشت و بهمن سال ۱۳۸۰، مهندسین مشاور آتک - آرکولوگ)
  - ۸- مطالعات و تهیه طرح تجدید نظر در برنامه توسعه اراضی عباس‌آباد (سال ۱۳۸۳، گروه مشاوران همکار)
  - ۹- طرح مصوب نهایی تجدیدنظر در برنامه توسعه اراضی عباس‌آباد (مصوب ۱۳۸۴ در شورای عالی معماری و شهرسازی، مهندسین مشاور نقش جهان - پارس )
  - ۱۰- طرح مجموعه شهری تهران (۱۳۸۰، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی، معماری ایران )
  - ۱۱- طرح مطالعاتی بررسی مسائل توسعه مناطق تهران، مناطق ۳، ۶ و ۷ (سال ۱۳۸۲، مهندسین مشاور شاران، نقش جهان - پارس و فرهاد )
  - ۱۲- سومین طرح جامع تهران ( مصوب سال ۱۳۸۶ - مهندسین مشاور بوم سازگان )
- در میان طرح‌های فوق، طرح‌های شماره ۳، ۴، ۶، ۷، ۸ و ۹ ویژه این اراضی و بقیه به عنوان طرح فرادست به شمار می‌آیند. بجز طرح‌های ۹ تا ۱۲، بقیه به گذشته تعلق دارند و گرچه زمانی به تصویب هم رسیده بودند، اما ملاک عمل نیستند. وجود طرح‌های متعدد برای اراضی عباس‌آباد، بیانگر اهمیت و جایگاه ویژه آن‌ها در شهر تهران است، که به درستی به عنوان یکی از آخرین فرصت‌های این کلان شهر برای پاسخ‌گویی به کمبودهایش، مطرح شده است.
- در نخستین طرح جامع تهران، این اراضی به عنوان یکی از ده جامعه بزرگ شهر تعریف شد و طرح تفصیلی نیز این اراضی را دارای موقعیتی راهبردی و مناسب برای ایجاد مرکز جدید شهری واستقرار فعالیت‌های بازرگانی و دولتی در نظر گرفت. به دنبال آن، با اعلام ملی بودن مالکیت این اراضی، شرکتی با عنوان شرکت نوسازی عباس‌آباد در سال ۱۳۴۹ تاسیس شد که تاکنون مدیریت واحد این اراضی را برعهده دارد. در نخستین طرحی که برای اراضی عباس‌آباد تهیه شد، با عنوان طرح شهستان پهلوی، دو تن از معماران برجسته آن زمان (کنزو تانگه و لویی کان) از شمالی‌ترین نقطه این اراضی محور پیاده‌ای عمود بر خیابان عباس‌آباد (شهید بهشتی) در نظر گرفتند و حول آن، خدمات شهری مقیاس ملی را در برج‌های بلند مرتبه و پراکنده پیش‌نهاد کردند. این طرح بی سرانجام ماند، اما اندیشه‌های راهبردی و ساختاری‌اش باقی ماند. به فاصله اندکی پس از آن، با تجدید نظر بر این طرح، طرح دیگری توسط مهندسین مشاور انگلیسی لوالین - دیویس اینترنشنال در سال ۱۳۵۳ تهیه شد که تا سال ۱۳۵۵ به طول انجامید و در این سال به تصویب رسید. در این طرح که با هدف ایجاد مرکز جدید حکومتی و منطقه نمونه شهری تهیه شد، یک محور مجهز شهری با ایستگاه‌های مترو و فضاهای باز سبز و سیستم حمل و نقل عمومی، عناصر درشت دانه اداری، بازرگانی، حکومتی و مسکونی را به هم پیوند می‌داد. طرح شهستان پهلوی هم‌چون شبه جزیره‌ای بود که تنها از جنوب با خیابان شهید مفتاح (روزولت سابق) به بافت شهری پیوند می‌یافت، ولی در سایر جهتها به بزرگراه‌ها محدود می‌شد.

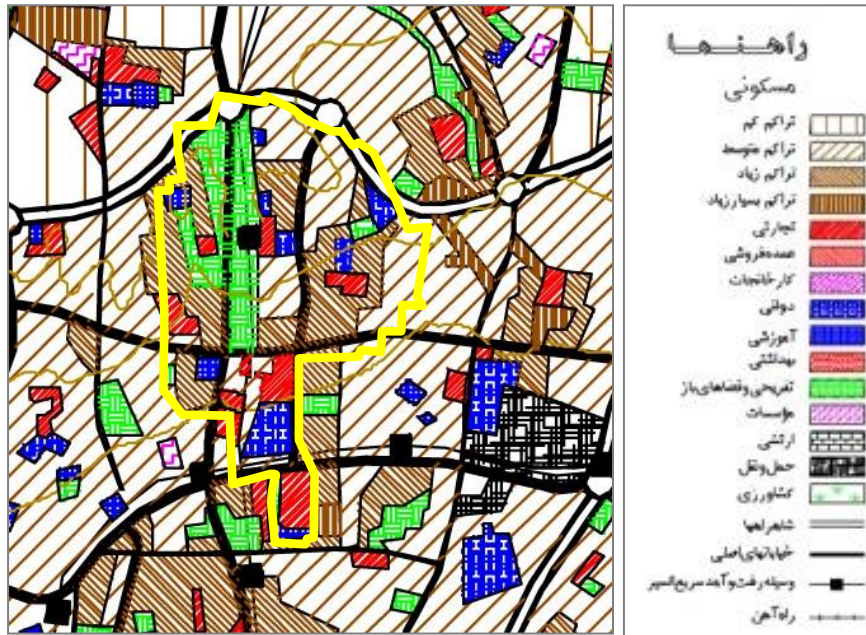
عملیات اجرایی طرح شهستان پهلوی از سال ۱۳۵۵ شروع و به اجرای چند ساختمان و بزرگراه منجر شد، اما با وقوع انقلاب اسلامی متوقف ماند. پس از انقلاب، دومین طرح جامع تهران توسط مهندسین مشاور آتک تهیه شد و در سال ۱۳۷۱ به تصویب رسید. در این طرح، مناطق بیست‌گانه شهر تهران در پنج حوزه سامان‌دهی شدند و در این میان، اراضی عباس‌آباد با هویتی اداری - دیپلماتیک، به عنوان مرکز حوزه شمالی تعریف و تعیین گردید.



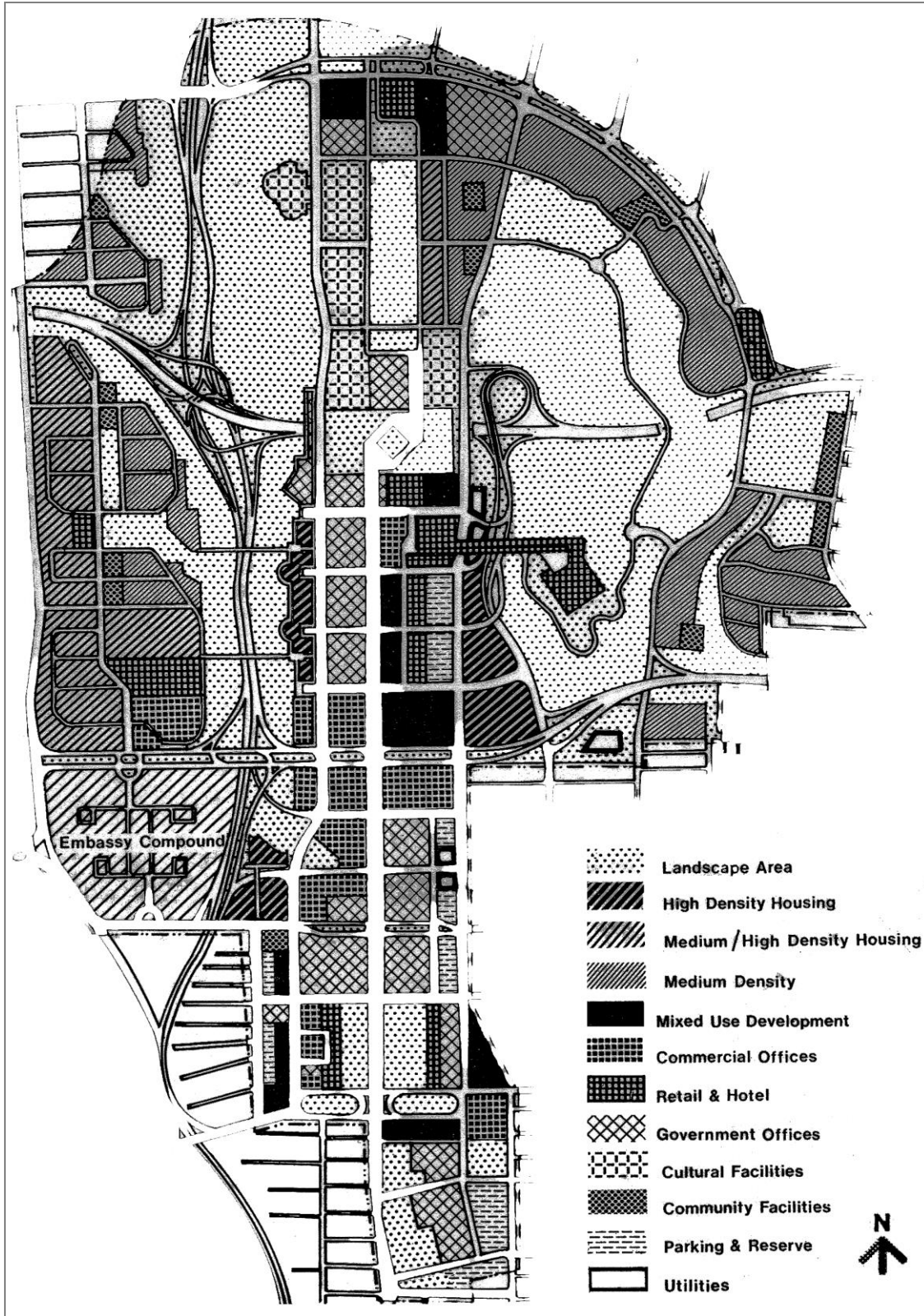
ایده کلی نخستین طرح جامع تهران: عباس‌آباد یکی از جوامع تهران با ۴۱۲۵۰۰ نفر جمعیت



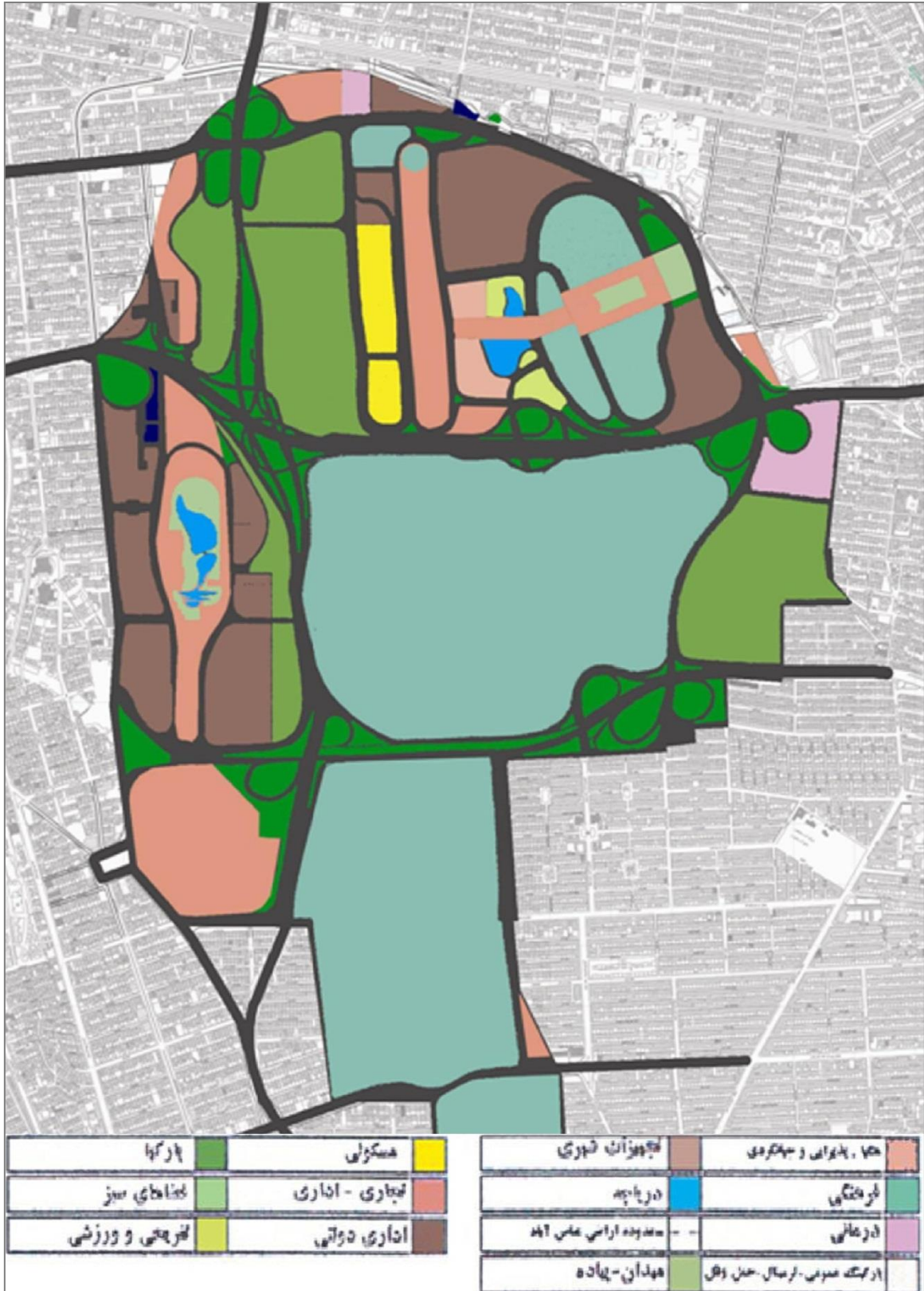
نخستین طرح جامع شهر تهران (فرمانفرما) و موقعیت اراضی عباس آباد



محدوده اراضی عباس آباد در نخستین طرح جامع شهر تهران



طرح شهستان پهلوی ( مصوب ۱۳۵۵، لوالین - دیویس اینترنشنال)



تجدید نظر طرح جامع اراضی عباس‌آباد مهندسیین مشاور آتک - آرکولوگ سال ۱۳۸۰

به دلیل تغییرات سیاسی و ساختاری در ایران، تجدید نظر در طرح اراضی عباس‌آباد کاملاً ضروری به نظر می‌رسید، از این نظر پس از تصویب دومین طرح جامع (طرح سامان‌دهی) تهران، تجدید نظر در طرح این اراضی به مهندسين مشاور آتک - آرکولوگ سپرده شد که تا سال ۱۳۷۷ به طول انجامید. این طرح، با قبول نقش مرکز شهری جدید تهران، عملکرد اصلی آن را بازرگانی ملی و بین‌المللی تعریف کرد. به رغم تهیه این طرح، اما با تغییر نگرش‌های مدیریتی و وجود فشارهای بیرونی و درونی، مدیریت شهر، ناچار از تجدید نظر بر این اراضی شد و به فاصله سه سال پس از تصویب طرح، باز هم بر این طرح تجدید نظر شد و مسئولیت آن را باز هم به مهندسين مشاور آتک - آرکولوگ سپردند. این طرح نیز گرچه در اردیبهشت سال ۱۳۸۰ تهیه شد، اما به تأیید و تصویب نرسید و در بهمن ماه همان سال بار دیگر به تجدید نظر سپرده شد.

بدین ترتیب، پس از گذشت دوره‌ای سی ساله و تهیه و اجرای ناقص طرح‌های متعدد، تقسیمات مکرر، تفکیک و واگذاری بسیار ارزان قطعات، شرایطی بحرانی را برای اراضی عباس‌آباد به وجود آورد، تا آنجا که وزیر مسکن و شهرسازی وقت، مرحوم آقای مهندس کازرونی حل بحران این اراضی را از رهبری انقلاب استعلام کرد، که در پاسخ، رهبری انقلاب بر «اختصاص اراضی عباس‌آباد به کاربری فضای سبز و عنداللزوم فرهنگی» تأکید کردند. پس از آن تعیین تکلیف این اراضی در دستور کار کمیسیون ماده پنج قرار گرفت.\* اعضای کمیسیون ماده پنج با بررسی شرایط اراضی و وضعیت موجود، حکمی را به تصویب رسانند که با توجه به موقعیت بسیار حساس و ارزش‌های بالای این اراضی برای حل بخشی از مشکلات شهر تهران و... و تأکید بر لزوم حفظ و نگهداری محدوده فوق و پرهیز از تمرکز هر چه بیشتر امور در شهر تهران و با وقوف کامل به عواقب این تمرکز، ضرورت اصلاح و تغییر طرح اراضی عباس‌آباد را تأکید و اعلام کردند. بر طبق مصوبه صورت جلسه ۳۴۸/۶ کمیسیون ماده پنج مورخ ۸۱/۶/۱۸ تصریح گردید که «بسط و توسعه فضای سبز و تفریحی مورد نیاز شهر تهران در این اراضی مدنظر قرار گیرد».

به دنبال این مصوبه، اعضای شورای شهر تهران نیز بر حساس بودن و فوریت تهیه طرح تجدید نظر به اتفاق رأی دادند و در سال ۱۳۸۳ در دستور کار یکی از جلسات شورای شهر به صورت ماده واحده‌ای به تصویب رسید و به شهرداری تهران ابلاغ شد.

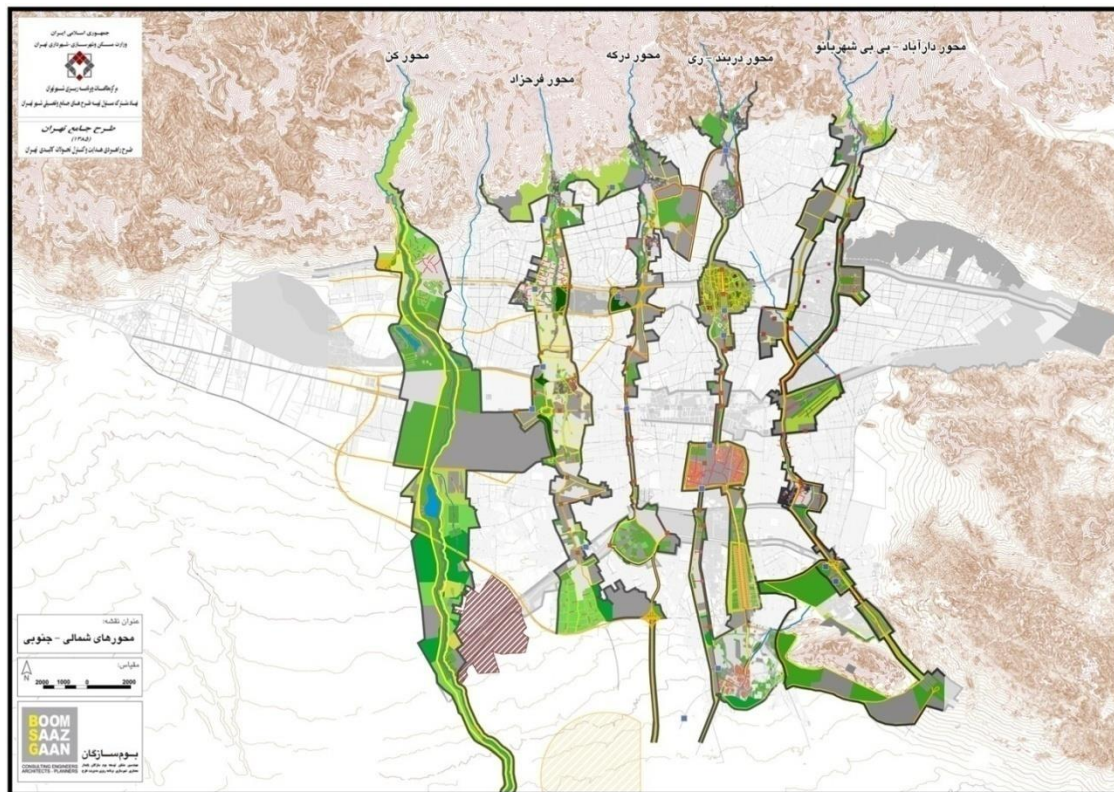
گفتنی است که در سال ۱۳۸۲، مطالعات بررسی مسائل توسعه شهری مناطق ۲۱ گانه تهران به ۲۱ شرکت مهندسين مشاور سپرده شده بود. از آنجا که اراضی عباس‌آباد در سه منطقه ۳، ۶ و ۷ توزیع شده است و با توجه به وجود مدیریت واحد بر این اراضی با عنوان «شرکت نوسازی عباس‌آباد»، تهیه طرح تجدید نظر در برنامه توسعه اراضی عباس‌آباد به گروه مشاوران همکار شامل مهندسين مشاور شاران (منطقه ۳)، نقش جهان - پارس (منطقه ۶) و فرهنگ (منطقه ۷) و پاره‌اس سپرده شد تا با تشکیل نهاد مطالعاتی و مشاوره‌ای یگانه، طرح یگانه‌ای را نیز تهیه کنند. نتیجه این مطالعات، تهیه طرح پیشنهادی در دو گزینه شامل گزینه مشترک مشاوران همکار و گزینه نقش جهان - پارس به کارفرما ارائه شد. شرکت نوسازی عباس‌آباد پس از جلسات متعدد کارشناسی و با در نظر گرفتن جمیع جهات، گزینه پیشنهادی مهندسين مشاور

\*مهندسين مشاور گروه همکار\_مطالعات طرح تجدید نظر در برنامه توسعه اراضی عباس‌آباد-۱۳۸۳



مشاور نقش جهان - پارس را پذیرفت و در نهایت در تاریخ ۱۳۸۴/۵/۲ طی صورت جلسه شماره ۳۰۰/۷۲۱/د به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اسناد به تصویب رسیده خود، طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران را موظف کرد که طرح جامع اراضی عباس آباد را به عنوان جزیی از طرح جامع تلقی کرده و در سند یکپارچه شهر تهران در نظر بگیرند.

سومین طرح جامع شهر تهران با افق ۱۴۰۴ از سال ۱۳۸۳ با هماهنگی میان وزارت مسکن و شهرسازی، شورا و شهرداری تهران توسط مهندسین مشاور بوم سازگان آغاز شد و بعد از تصویب در اردیبهشت ۱۳۸۶ در شورای شهر دوم، سرانجام در آذر ۱۳۸۶ به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی شهر تهران رسید و برای اجراء به شورای شهر و دستگاه های مرتبط ابلاغ گردید. چنان که گفته شد، این طرح، طرح جامع اراضی عباس آباد را به طور کامل در ساختار خود پذیرفته است و یکی از رود دره ها و یکی از محورهای سبز شرقی غربی خود را با عبور از این اراضی تعریف کرده است.



ساختار رود دره های پیش نهادی (محورهای شمالی - جنوبی) در سومین طرح جامع شهر تهران (مصوب ۱۳۸۶)



### محورهای شرقی - غربی پیش‌نهادی در سومین طرح جمع‌شهر تهران

مبانی ایده توسعه در طرح جامع شهر تهران به شرح زیرند:

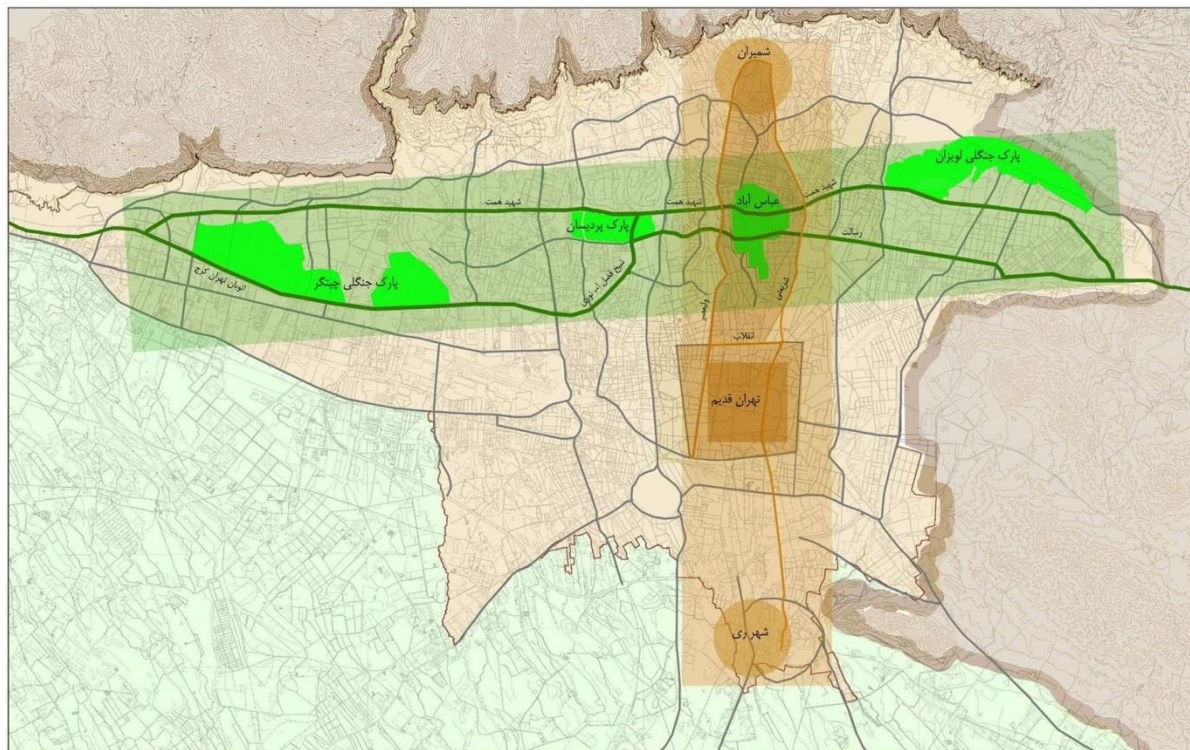
- تثبیت محدوده قانونی و حد کالبدی موجود شهر تهران، به عنوان حد نهایی شهر با عدم گسترش عرصه کنونی آن به منظور انسجام کالبدی شهر.
- استفاده از دامنه‌های البرز به عنوان حد شمالی سکونت و فعالیت و محور پیوسته تفرجگاهی.
- استفاده از رود دره‌های پنج‌گانه شمالی - جنوبی شهر تهران به منظور تمرکززدایی از مرکز و تراکم عملکردهای غیرمسکونی در پهنه محورهای پیوسته شمالی - جنوبی.
- تعدیل فرایند قطبی شدن شمال - جنوب تهران با توزیع و استقرار عملکردهای عمومی در حاشیه رود دره‌ها و ایجاد و تجهیز مراکز شهری با پراکنش و مقیاس‌های متفاوت.
- افزایش اثربخشی نظام حمل و نقل با نزدیک کردن عملکردهای عمومی به بزرگراه‌های سامان یافته در محورهای شمالی - جنوبی.
- استفاده از تپه‌های چهارگانه لویزان، عباس‌آباد، پردیسان و چیتگر به عنوان فضاهای عمومی شهری در محور شرقی - غربی.
- استفاده از دشت‌های جنوب تهران به عنوان حد جنوبی سکونت و فعالیت، و حفاظت از هاله سبز جنوبی، به منظور تمایز کالبدی شهر تهران از شهرهای پیرامونی.

- پالایش مرکز قدیمی تهران و ارتقاء سطح و کیفیت عملکردی آن برای عملکردهای فرهنگی، گردشگری، کسب و کار.
- ساماندهی، هدایت و تقویت روند شکل‌گیری مراکزی مکمل برای مرکز قدیمی با عملکردهای شهری و فراشهری در شمال و جنوب پهنه مرکزی تهران.
- توزیع مرکزیت‌ها با عملکردهای فرامنطقه‌ای در حاشیه و گره‌گاه‌های محورهای شمالی-جنوبی و شرقی-غربی (انقلاب، همت، شوش و بعثت) به منظور توزیع متعادل خدمات و کاهش تقاضای سفر.
- ممنوعیت گسترش سکونت و فعالیت در حریم شمالی و شرقی شهر و تثبیت عملکرد ارتفاعات شمالی و شرقی برای تفرج، گردشگری و حفاظت از منابع طبیعی.
- محدودیت گسترش سکونت در پهنه غربی شهر (مناطق ۲۱ و ۲۲) به عنوان عرصه تمایز کالبدی تهران از پهنه شهری کرج، و تثبیت عملکرد این منطقه با غلبه فعالیت‌های صنعتی پالایش شده، خدمات مولد، فناوری اطلاعات و گردشگری.
- تأمین و گسترش فضاهای عمومی در تمام سطوح و لایه‌های فضایی - کالبدی شهر تهران.
- استفاده از فرصت اراضی خالی بزرگ، اراضی سبز طبیعی، باغات و فضاهای باز باقیمانده شهر و بازیافت اراضی فرسوده و با عملکردهای مزاحم و نامناسب برای رفع کمبودهای اساسی شهر در زمینه توسعه فضاهای عمومی، خدماتی، فعالیت و گذران اوقات فراغت و تفرج.
- استفاده از فرصت اراضی خالی حاشیه مبادی ورودی - خروجی شهر تهران برای شکل‌گیری مراکز و پهنه‌های خدمات دروازه‌ای و ورودی شهر برای پالایش و کاهش فشار بر محدوده‌های درونی شهر و مدیریت بحران.

### مشخصات طرح جامع اراضی عباس‌آباد

اراضی عباس‌آباد یکی از چهار قطعه بزرگ شهر تهران است که در انبوه ساخت و سازهای این شهر، هنوز کم و بیش باقی مانده است، از این رو یکی از فرصت‌های شهر تهران برای جبران بسیاری از کمبودهای اساسی شهر تهران به‌شمار می‌آید. این چهار قطعه عبارتند از پارک جنگلی چیتگر، پارک طبیعت پردیسان، اراضی عباس‌آباد و پارک جنگلی لویزان. این چهار قطعه، با توجه به نبود آب و جنگل در ساختار شهر تهران، وظیفه آنان را به صورت مصنوعی بر عهده خواهند داشت. توجه به این نکته اهمیت دارد که بخشی از زیست‌پذیری کنونی تهران، دستاورد همین قطعات سبز است.

همچنین، اراضی عباس‌آباد در محور مرکزی شهر تهران جای دارد که این محور، اصلی‌ترین عناصر شهری و تاریخی این کلان‌شهر را در خود متمرکز کرده است. بنابراین، این اراضی از نظر بهره‌مندی از مزیت‌های دوگانه در موقعیت کاملاً بی‌رقیبی قرار دارد.



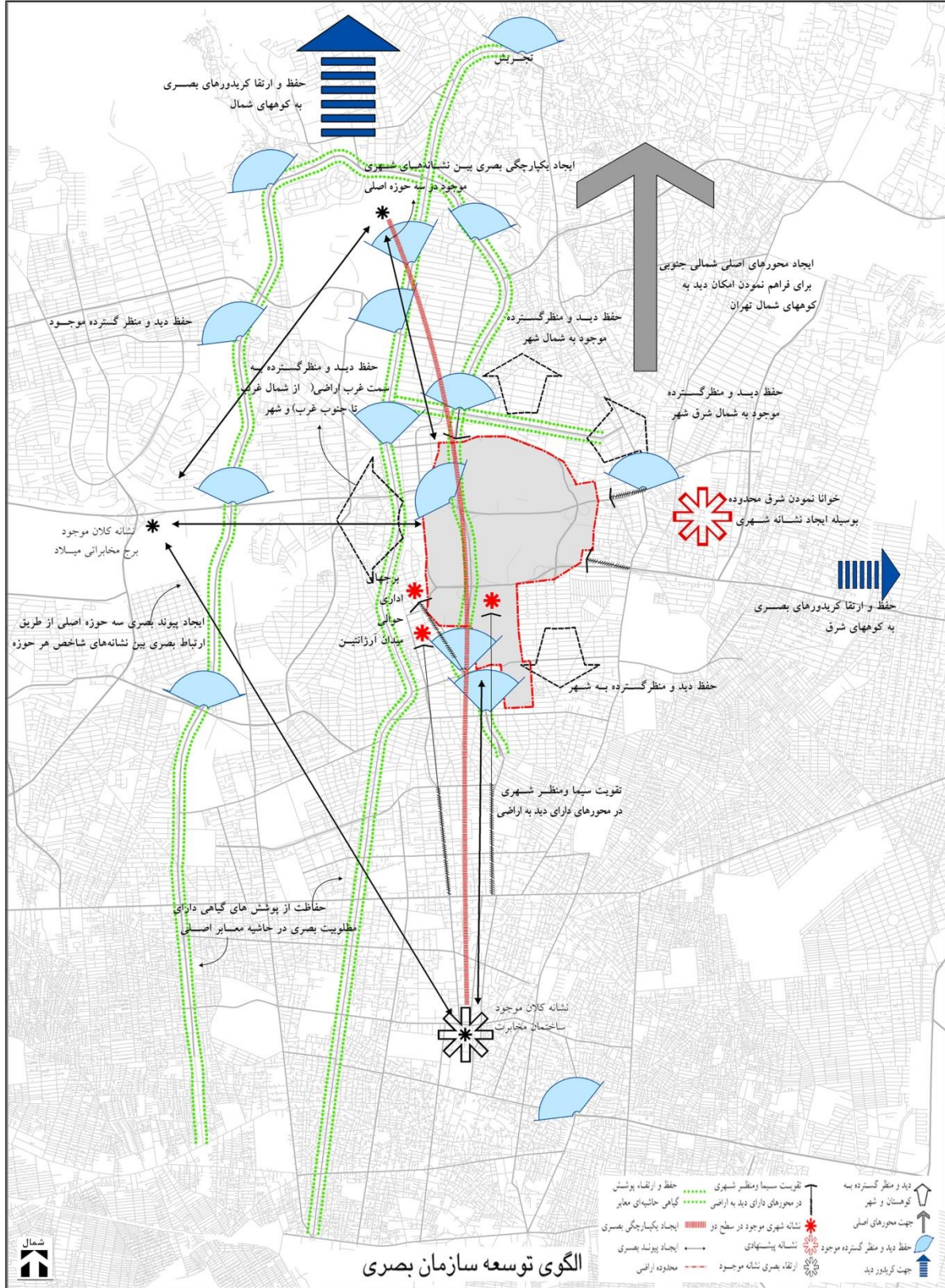
موقعیت اراضی عباس آباد در ساختار طبیعی و تاریخی شهر تهران

طرح جامع اراضی عباس آباد، همان گونه که در مبحث پیشین ارائه شد از فرایند پرفراز و نشیبی گذر کرده و بارها تجدید نظر شده است. اما ساختار عمومی آن همواره از اصول زیر تبعیت کرده است:

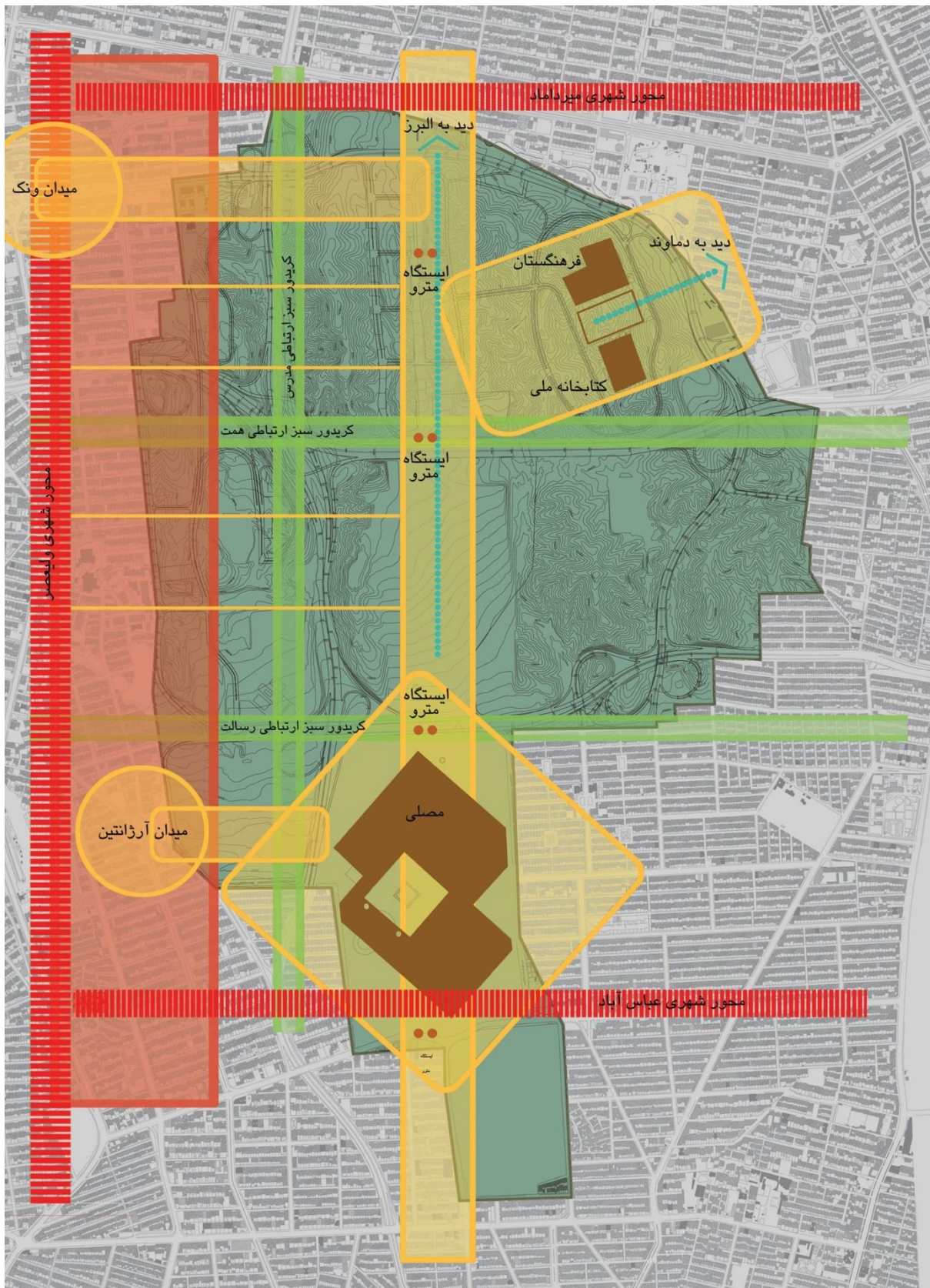
- تبعیت از ساختار عمومی شهر تهران در محورهای شمالی - جنوبی و شرقی - غربی.
- تبعیت از ساختار عمومی توپوگرافیک تپه‌های عباس آباد که متأثر از کوه‌پایه‌ها و آبرفت‌های البرز، شمالی - جنوبی هستند.
- توجه به ساختار خط‌القعرها و خط‌الرأس‌های تپه‌ها و دره‌ها و توپوگرافی زمین‌ها در مقیاس‌های خرد.
- حفظ و ارتقاء دالان‌های دید به کوه‌های شمال.
- حفظ و گسترش دید و منظر به شرق، شمال شرق و نشانه‌های طبیعی موجود، شامل رشته کوه‌های شرقی و به‌ویژه قله دماوند.

در سال‌های اخیر با به میان آمدن نشانه‌های شهری با اهمیتی چون مصلای و برج میلاد، دیدهای جنوبی و غربی نیز دارای اهمیت زیادی شده‌اند. همچنین، ارتباط متقابل میان این اراضی و بافت‌های شهری پیرامونی از الزاماتی است که در آخرین طرح جامع عباس آباد بر آن تأکید شده است. مهم‌ترین اصلی که در این طرح بر آن پافشاری می‌شود، حفظ و گسترش فضاهای سبز و باز و به‌ویژه، طبیعت تپه ماهوری آن است.

در نقشه‌های زیر، الگوی توسعه سازمان بصری و نمودار طرح ساختاری اراضی عباس آباد ارائه شده‌اند.



مأخذ: مهندسين مشاور گروه همكار\_ مطالعات طرح تجديد نظر در برنامه توسعه اراضي عباس آباد-۱۳۸۳



نمودار کلی طرح ساختاری اراضی عباس آباد (مهندسين مشاور نقش جهان پارس)

بنابراین، ساختار عمومی اراضی عباس‌آباد بر محور مرکزی شمالی - جنوبی استوار است و سایر محورها و عناصر این مجموعه بر این ساختار اتکا کرده و از آن انشعاب می‌گیرند. اگرچه اراضی عباس‌آباد با بزرگراه‌ها و خیابان‌های متعدد به قطعات گوناگون تقسیم شده، اما این ساختار در کلیت اراضی حاکم است و آن را به مجموعه‌ای واحد تبدیل کرده‌است. بر این اساس ساختار طرح جامع اراضی عباس‌آباد بر مبنای محور طولی شمالی - جنوبی است که از بزرگ راه حقانی آغاز شده و به مصلاهی تهران ختم می‌شود. رعایت این امتداد، چه از نظر بصری و یا عملکردی از الزامات طرح است. در طول این محور فضاهای عمومی مانند باغ گلگشت مصلا و باغ دره دفاع مقدس به ترتیبی جانمایی شده‌اند که در طول محور، دید به کوه‌های البرز از سوی شمال و مناره‌ها و گنبد مصلا از سوی جنوب قطع نشود.

سازمان دهی قطعات اراضی عباس‌آباد با الهام از باغ‌سازی ایرانی صورت خواهد گرفت. اما هر باغ می‌تواند با موضوعی فرهنگی، علاوه بر تأمین فضای سبز، هویت و ماهیتی فرهنگی نیز داشته باشد. قطعه شمالی این اراضی با عنوان باغستان شمالی با عملکرد فرهنگی نام‌گذاری شده و مجموعه‌ای از باغ‌ها، بوستان‌ها و کاربری‌های فرهنگی را در خود جای داده است. باغ‌های این محدوده عبارتند از باغ موزه جواهرات، باغ موزه دفاع مقدس، باغ نمایش، باغ هنر، باغ کتاب، باغ فلسفه و باغ علوم و فضاهای فرهنگی آن شامل فرهنگستان جمهوری اسلامی و کتابخانه ملی است. در غرب این مجموعه بوستان طالقانی جای دارد که یکی از سرسبزترین و پردرخت‌ترین بوستان‌های تهران است.

در بخش جنوبی نیز مجموعه‌ای از باغ‌ها جانمایی شده‌اند که در میان آن‌ها باغ میدان گلگشت به عنوان میدان بزرگ شهر جای دارد. عملکرد این باغ‌ها نیز همچون باغستان شمالی فضای سبز و فرهنگی پیش بینی شده است.

برخی از اصول و مبانی پایه‌ای برنامه ریزی و طراحی این طرح به شرح زیرند :

کاربری اراضی عباس‌آباد فضای سبز و باز و فرهنگی.

حفظ زیبایی‌های طبیعی، توپوگرافی و محیط طبیعی.

رعایت حداقل ساخت و ساز به منظور کمک به سرزندگی این باغ‌ها برای جای دادن کاربری‌های فرهنگی، گردشگری، فراغتی و رفاهی.

طرح جامع اراضی عباس‌آباد، الزامات زیر را برای طراحی زیر مجموعه‌ها در نظر گرفته است:

۱. حداکثر سطح اشغال همکف ۵ درصد و حداکثر زیر بنا ۲۰ درصد. ارتفاع ساختمان‌ها نباید از تپه‌های مجاور بالاتر برود. به این منظور الزامی است که ساختمان‌ها به درون تپه‌ها فرو رفته و بیرون زدگی آن‌ها با بام سبز پوشانده شوند.

۲. حداقل دسترسی سواره به درون اراضی. دسترسی‌ها به‌طور عمده به صورت پیاده طراحی شده‌اند، اما امکان عبور سواره خدماتی و اضطراری را دارند.

۳. تأمین پارکینگ به تعداد ۲۸۵۸۰ واحد در کل اراضی، شامل ۶۰۰۰ واحد در مجتمع ایستگاهی حقانی، ۷۵۰ واحد در مجاورت بوستان طالقانی.



طرح جامع اراضی عباس آباد (مهندسین مشاور نقش جهان - پارس)