

سرشناسه:	معاونت امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران
عنوان و نام پدیدآور:	عباس آباد منطقه فرهنگی شهر تهران
پدیدآورنده:	محمدعلی موهبتی ۱۳۳۴
مشخصات نشر:	تهران: تندیس شب، ۱۳۹۱
مشخصات ظاهری:	ص: ۵۶۲ مصور (رنگی)، جدول (رنگی)، نمودار (رنگی)
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۶۵۷۶-۱۶-۹
وضعیت فهرست‌نویسی:	فیا
یادداشت:	کتابنامه
موضوع:	گزارش عملکرد شرکت توسعه فضاهای فرهنگی شهرداری تهران (مهرماه ۸۴ تا پایان ۱۳۸۸)
شناسه افزوده:	گنجه، راحله
شناسه افزوده:	ویراستار: برگریزان، مهتاب
شناسه افزوده:	شهرداری تهران، معاونت امور اجتماعی و فرهنگی
رده بندی کنگره:	DSRT۰۷۹ / ۸۹م ۱۳۹۱
رده بندی دیویی:	۹۵۵/۱۳۲۲
شماره کتابشناسی ملی:	۲۷۳۲۳۳۸

عباس آباد منطقه فرهنگی شهر تهران

مؤلف:	محمدعلی موهبتی / زیر نظر دکتر سید محمد هادی ایازی
ناشر:	تندیس شب (با همکاری معاونت امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران)
همکاران:	راحله گنجه، معصومه جعفری
ویراستار:	مهتاب برگریزان
طراح جلد و صفحه‌آرا:	راضیه فرهانیان
نوبت و تاریخ نشر:	چاپ اول، ۱۳۹۰
شمارگان:	۵۰۰ جلد
شابک:	
قیمت:	

مهرمانی و مهر بر برگردان شهید کاشانی - چاپخانه چاپ و نشر - چاپ اول - معاونت امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران
تلفن: ۰۲۱ ۸۶۰۰۰۰۰۰

تمامی حقوق مادی و معنوی این کتاب متعلق به معاونت امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران می‌باشد و هرگونه بهره‌برداری از این کتاب با ذکر منابع و مأخذ بلامانع است. این مجموعه به همراه یک نسخه لوح فشرده چند رسانه‌ای عرضه می‌گردد.



فهرست

دیباجه ۲

فصل اول: تاریخچه اراضی عباس آباد

الف- تاریخچه اراضی عباس آباد، قبل از انقلاب اسلامی.....	۱۱
مشکل تهران: نیاز به یک مرکز جدید.....	۱۹
طرح جامع اراضی عباس آباد: نحوه توزیع ساختمان‌ها و اجزای دیگر.....	۶۶
زیربنای شهری: سیستم‌های حمل و نقل و خدمات شهری.....	۱۲۹
اجرای طرح: تحقق بخشیدن به طرح جامع و کنترل امور عمرانی.....	۱۸۵
زمینه طراحی: مشخصات طبیعی منطقه، معمول طرح، طرح شهرها و سنت معماری ایران.....	۲۱۹
زمینه‌های طراحی: اصول و نمونه‌های برداشته‌های مختلف از معماری.....	۲۲۴
پروژه‌های بزرگ ساختمانی: بناهای مهم مملکتی و بنای نمونه وزارتخانه‌ها.....	۲۶۱
ساختمان‌های اصلی دولتی: ساختمان‌های مهم ملی و نمونه وزارتخانه‌ها.....	۲۸۹
ب- تاریخچه اراضی عباس آباد، بعد از انقلاب اسلامی.....	۳۳۴
چشم انداز و اهداف.....	۳۳۴
اهداف کلان طرح.....	۳۳۶
چکیده‌ای از مصوبات قانونی اراضی عباس آباد.....	۳۳۷
طرح‌های شهرسازی اراضی عباس آباد.....	۳۳۹
طرح جامع عباس آباد.....	۳۴۱
طرح تفصیلی اراضی عباس آباد.....	۳۴۴
پروژه‌های عمرانی عباس آباد.....	۳۴۵
مصلی بزرگ تهران.....	۳۴۷

فصل دوم: مستندات و ضوابط قانونی اراضی عباس آباد

الف- مستندات و ضوابط قانونی قبل از پیروزی انقلاب.....	۳۵۰
۱- قانون اجرایی برنامه نوسازی عباس آباد.....	۳۵۰
آیین نامه اجرایی قانون برنامه.....	۳۵۱



۵۳۱..... پروژه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری:

فصل هفتم: پروژه ساختمان‌های دولتی و سازمان‌های اداری

۵۳۸..... خلاصه گزارش عملکرد

فصل هشتم: مصلی یزرگ امام خمینی (ره)

۵۵۳..... اطلاعات کلی در خصوص مصلی

۵۵۳..... منابع مالی مصلی

فصل نهم: پیشنهادات در خصوص بهره‌برداری از فضاهای فرهنگی اراضی عباس‌آباد

۵۵۶..... کلیاتی از سوابق گذشته

۵۵۷..... پیشنهاد ایجاد «منطقه ویژه فرهنگی عباس‌آباد»

۵۵۸..... پیش نویس اساس‌نامه پیشنهادی

۵۶۵..... منابع و مآخذ



آیین نامه دستمزد کارشناسان موضوع ماده ۸	۳۵۴
۲- اساس نامه اولیه شرکت نوسازی عباس آباد	۳۵۵
۳- آئین نامه معاملات شرکت نوسازی عباس آباد	۳۶۰
۴- نامه ها و مکاتبات شرکت نوسازی عباس آباد	۳۶۷
ب- مستندات و ضوابط قانونی بعد از پیروزی انقلاب	۳۹۷
۱- مصوبات هیئت مدیره در خصوص اراضی عباس آباد	۳۹۸
دوم- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	۳۹۸
۲- نامه ها و مکاتبات مربوط به اراضی عباس آباد	۴۰۳

فصل سوم: چشم اندازها، اهداف و ...

الف- چشم انداز شرکت نوسازی عباس آباد	۴۲۲
ب- اهداف و راهبردهای شرکت نوسازی عباس آباد	۴۲۴

فصل چهارم: طرح های شهرسازی (جامع و تفصیلی)

الف- طرح جامع اراضی عباس آباد	۴۴۴
ب- طرح تفصیلی اراضی عباس آباد	۴۵۶

فصل پنجم: کاربری های جدید در اراضی عباس آباد

کارکردهای غالب پروژه ها	۴۶۲
اقدامات اساسی با رویکرد جدید	۴۶۲
تأکید بر فضای سبز و فرهنگی اراضی	۴۶۳
طرح پدافند غیرعامل و مدیریت بحران اراضی	۴۶۳

فصل ششم: فعالیت های طراحی شهری و عمرانی اراضی عباس آباد

معرفی کل پروژه های عباس آباد	۴۶۸
جدول کل پروژه های عمرانی اراضی عباس آباد	۴۷۲
مشخصات و درصد پیشرفت پروژه ها	۴۷۴



رهنمودهای رهبر معظم انقلاب اسلامی:

در خصوص اراضی عباس آباد

السلامة

به منظور حفظ تناسب میان مصلی با طرح‌های واقع در حریم آن، لازم است از هرگونه
دخل و تصرف در اراضی منطقه ممانعت به عمل نموده... توصیه می‌شود مجموعه
اراضی برای طرح‌های بلند مدت فرهنگی - سیاسی و نیز فضای سبز منظور گردد.
اختصاص اراضی عباس آباد به فضای سبز و حسب نیاز به کاربری فرهنگی در مقیاس
ملی منطقه‌ای.

در پی درخواست حضرات آیات خامنه‌ای و هاشمی در خصوص تخصیص زمین جهت
مصلی بزرگ امام خمینی در اراضی عباس‌آباد امام خمینی رهنمودی در حاشیه
درخواست نامه مذکور بدین شرح مرقوم نمودند:



بالمسجد

با حفظ جهات شرعی در مورد زمین مذکور با پیشنهاد حجه الاسلام آقایان خامنه‌ای
و هاشمی موافقت می‌شود انشاءالله در کنار ساختن مصلای تهران در ساختن بینش
کفرستیزی مسلمانان موفق باشید ضمناً سادگی مصلی باید یادآور سادگی محل
عبادت مسلمانان صدر اسلام باشد و شدیداً از زرق و برق ساختمان‌های مساجد اسلام
آمریکائی جلوگیری شود خداوند تمامی دست‌اندرکاران برپاکننده مساجد را تأیید
فرماید.

روح الله خمینی ۶۷/۸/۲۴

بسم الله

بالمسجدات شرعی در مورد زمین مذکور با پیشنهاد حجه الاسلام آقایان خامنه‌ای و هاشمی موافقت می‌شود انشاءالله در کنار ساختن مصلای تهران در ساختن بینش کفرستیزی مسلمانان موفق باشید ضمناً سادگی مصلی باید یادآور سادگی محل عبادت مسلمانان صدر اسلام باشد و شدیداً از زرق و برق ساختمان‌های مساجد اسلام آمریکائی جلوگیری شود خداوند تمامی دست‌اندرکاران برپاکننده مساجد را تأیید فرماید.

شده پایان می‌یابد. حدود چهار میلیون مترمربع فضای فرهنگی در شهر تهران در حال احداث است این مجموعه‌ها شامل مساجد، سالن‌های نمایش، آمفی‌تئاتر و سالن نمایش‌های آیینی و فرهنگسراها می‌شود.^۱

تپه‌های عباس‌آباد به زودی تبدیل به قلب فرهنگی، مذهبی و هنری شهر تهران در مقیاس فراملی می‌شود و همچون نگینی در شهر تهران می‌درخشد.^۲

دکتر محمد باقر قالیباف

شهردار محترم تهران

۱- سایت خبرگزاری الف- سه‌شنبه ۸۷/۷/۸

۲- پنجشنبه ۸۹/۸/۶



دکتر محمد باقر قالیباف، شهردار تهران:

تپه‌های عباس‌آباد تهران، قلب فرهنگی خاورمیانه خواهد شد.^۱ ما در تپه‌های عباس‌آباد به دنبال این هستیم که مجموعه این تپه‌ها یک مرکز مذهبی، فرهنگی و تفریحی برای عموم شهروندان باشد و حوزه‌های مذهبی و فرهنگی آن نه در مقیاس ملی بلکه در مقیاس فراملی بتواند ظرفیت تولیدات و خدمات فرهنگی را برای جهان اسلام به وجود بیاورد. تا پایان سال ۹۲ مجموعه تپه‌های عباس‌آباد به طور کامل به بهره‌برداری می‌رسد، به طور مثال باغ سوزه دفاع مقدس به زودی بهره‌برداری می‌شود و همچنین در بخش‌های تفریحی، بخش آب و آتش بوستان حضرت ابراهیم افتتاح شده و بخش دیگر این بوستان تا پایان امسال افتتاح می‌شود.^۲ اتفاق عظیمی در تپه‌های عباس‌آباد در حال وقوع است در سه سال آینده این تپه‌ها به بزرگ‌ترین مرکز فرهنگی جهان اسلام^۳ تبدیل خواهد شد.^۴ این آخرین (باغ هنر) بخش از مجموعه بزرگ تپه‌های عباس‌آباد بود که کلنگ‌زنی آن باقی‌مانده بود و مابقی پروژه‌های آن در حال انجام است و در زمان بندی اعلام

۱- سخنرانی در مراسم افتتاح فروشگاه مرکزی شهر کتاب ۸۹/۱۲/۳

۲- سخنرانی در مراسم کلنگ‌زنی مجموعه تهران سرای قرآن ۸۹/۶/۵

۳- ۵۷ کشور اسلامی

۴- سخنرانی در هشتمین همایش بین‌المللی بانوان قرآن پژوه در مرکز همایش‌های برج میلاد پایگاه

اینترنتی پرشین وی ۸۹/۷/۶

انقلاب اسلامی (مدظله العالی) در خصوص کاربری فضای سبز و فرهنگی، اجتماعی این اراضی، شهرداری را مصمم به مطالعه، طراحی، اجرای سریع و دقیق طرح‌هایی در این زمینه نموده که ثمره آن افتتاح و راه‌اندازی پروژه‌ها یکی پس از دیگری می‌باشد. امید است همکاری و همیاری کلیه ارگان‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی و عمومی در جهت پیشبرد اهداف طرح جامع عباس آباد تحولی را برای کشور به ویژه تهران به ارمغان بیاورد.

معاونت امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران با توجه به تحول اساسی و زیربنایی در فعالیت‌های مربوط به اراضی عباس‌آباد، چه فعالیت‌های شرکت نوسازی عباس‌آباد و چه فعالیت‌های عمرانی شرکت توسعه فضاهای فرهنگی و ... بر آن شد تا گزارش فعالیت‌های شهرداری تهران را در این منطقه ویژه فرهنگی تدوین نماید. گزارش حاضر که حاصل تلاش و تدبیر جناب آقای محمدعلی موهبتی مشاور فرهنگی و مدیر پروژه گزارش عملکرد و همکاری مدیران شرکت نوسازی عباس‌آباد و شرکت توسعه فضاهای فرهنگی و سایر همکاران و مجربان می‌باشد، توانسته هم تاریخچه اراضی عباس‌آباد را از بدو تاسیس در دو دوره قبل و بعد از انقلاب و هم فعالیت‌های شهرداری را در دوره مدیریت جناب آقای دکتر قالیباف تهیه و تدوین نماید. در پایان از همه صاحب نظران که شهرداری را با نقد‌های سازنده و پیشنهادات راه‌گشایاری خواهند رساند پیشاپیش سپاسگزاری می‌نمایم.

و من الله التوفیق

سید محمد هادی ابازی

معاون امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران

مقدمه

بیش از چهل سال از اولین تصمیم، در خصوص ساماندهی تپه‌های عباس آباد می‌گذرد. در خرداد ماه ۱۳۵۰ قانون اجرای برنامه نوسازی عباس آباد به تصویب مجلسین (شورای ملی و سنا) و در آذرماه ۱۳۵۳، اساسنامه شرکت نوسازی عباس آباد به تصویب انجمن شهر و هیئت وزیران و معاقب آن به ثبت شرکت‌ها رسیده است. سرنوشت اراضی از اولین تصمیم‌گیری تاکنون دچار تغییرات فیزیکی و به ویژه ماهوی فراوانی بوده است.

بعد از گذشت ۳۵ سال از تاسیس شرکت نوسازی عباس آباد، ساماندهی تپه‌ها و اراضی سرعت ویژه‌ای به خود گرفته است. ده‌ها پروژه از نیمه دوم سال ۱۳۸۴ مورد مطالعه و طراحی قرار گرفته و عملیات اجرایی آن آغاز و هم اکنون در حال تجهیز و یا آماده افتتاح و یا به بهره‌برداری رسیده است. بوستان حضرت ابراهیم (ع)، بوستان بنادر، پروژه‌های ملی از قبیل «باغ موزه دفاع مقدس» و «باغ کتاب» و ده‌ها پروژه فرهنگی و اجتماعی دیگر در این مدت طراحی و عملیات اجرایی آن به پایان رسیده و مورد بهره‌برداری قرار گرفته است. شتاب فعالیت‌ها از آغاز دوره مدیریت جناب آقای دکتر قالیباف در اراضی عباس آباد و تحول در این منطقه کاملاً مشهود است.

شهرداری تهران مدیریت زمان را به عنوان مهم‌ترین سرمایه و غیرقابل بازگشت دانسته و تمام تلاش خود را در تمامی طرح‌های مطالعاتی و اجرایی در مدیریت زمان متمرکز نموده تا از فرصت‌های پیش روی، بهره‌برداری صحیح را بنماید. در این خصوص موقعیت جغرافیایی ویژه اراضی عباس آباد و رهنمودهای کارساز رهبر معظم



"واگذار شده که تاریخچه و طرح جامع اراضی به طور مفصل و با تغییراتی در متن درج شده است در این طرح بیشتر اراضی به ساختمان‌های دولتی تعلق گرفته است، ولی امور عمرانی منطقه بعد از انقلاب و با احداث مصلاهی بزرگ تهران که ارتباطی به شهرداری نداشته و به صورت مستقل فعالیت می‌نماید آغاز شده است. بویژه از دوره مدیریت شهری جناب دکتر قالیباف یعنی از مهرماه ۱۳۸۴ فعالیت‌های عمرانی این منطقه شتاب فراوانی یافته و مراکز عظیم فرهنگی در سطح ملی آغاز و به انجام رسیده و یا در حال انجام است از جمله باغ موزه دفاع مقدس، موزه پانورامای دفاع مقدس، باغ اقوام و ملل، باغ کتاب و باغ تاریخ طبیعت برج پرچم جمهوری اسلامی ایران، تهران سرای قرآن و ده‌ها پروژه تفریحی و فرهنگی، فضای سبز و ... را می‌توان نام برد. در پایان جا دارد از خانم معصومه جعفری که در تدوین کتاب "عباس‌آباد منطق فرهنگی شهر تهران" همکاری داشته و تلاش ارزشمندی را بردوش داشته‌اند سپاسگزاری شود.

والله المستعان

محمد علی موهبتی

مشاور معاونت امور اجتماعی و فرهنگی

شهرداری تهران

مدیر و ناظر پروژه

در سال ۱۳۸۸ حسب دستور معاونت امور اجتماعی و فرهنگی، گزارش عملکرد شهرداری تهران در اراضی عباس آباد از مهرماه ۱۳۸۴ تا پایان سال ۱۳۸۸ یعنی دوره عملکرد مدیریت شهری جناب آقای مکرر قالیباف تهیه گردید. مطالعات نشان داد که اولاً تپه‌های عباس آباد دارای تحولات مسافرت و تاریخچه مفصل و طولانی چه قبل و چه بعد انقلاب می‌باشد.

ثانیاً در طول چهار سال و نیم یاد شده فعالیت‌های عمرانی توسط شهرداری تهران در این اراضی چشمگیر بوده و به یک منطقه ممتاز فرهنگی تبدیل شده است. ثالثاً چون بانک اطلاعات فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی شهرداری در دوره زمانی فوق در حال مستندسازی بود ضرورت داشت گزارش جامعی از روند تاریخچه، طرح جامع، طرح تفصیلی، تحولات، دگرگونی‌ها و فعالیت‌هایی که در این اراضی رخ داده و به یک منطقه فرهنگی تبدیل شده، تهیه و تدوین گردد. شایان ذکر است شرکت نوسازی عباس آباد در این دوره عهده‌دار مدیریت عمران و آبادانی اراضی عباس آباد بوده است. کتاب حاضر گزارش جامعی از تاریخ تحولات و دگرگونی‌ها و تصمیم‌گیری‌های متعدد قبل از انقلاب و بعد از انقلاب اسلامی و همین‌طور فعالیت‌های شهرداری تهران را نشان می‌دهد. تاریخچه قبل از انقلاب اسلامی مفصل بوده و توسط حکومت وقت تهیه شده و طرح جامع و کاربردی اراضی آن به شرکت خارجی "لوالین- دیویس انترنشنال



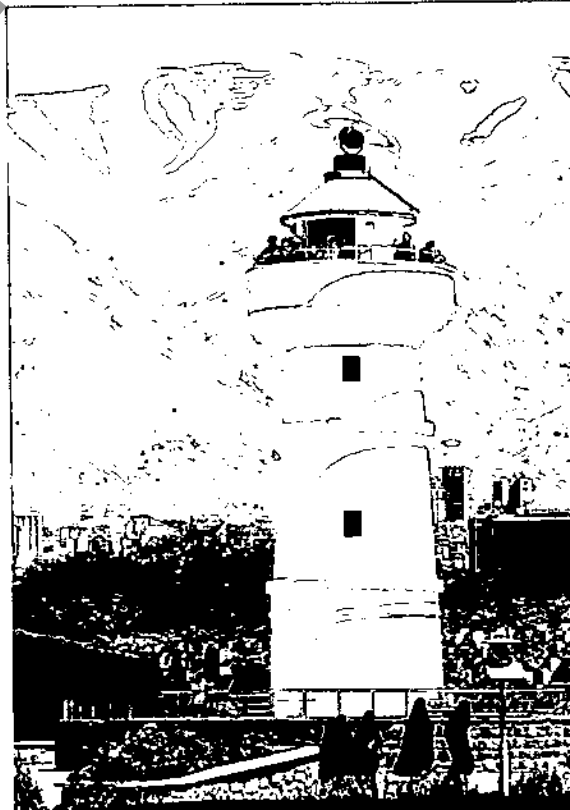
دیباچه

در خرداد ۱۳۵۰ قانون اجرای برنامه نوسازی اراضی عباس آباد در ۱۳ ماده و ۳ تبصره به تصویب مجالس شورای ملی و سنا رسیده است سپس در تاریخ ۱۳۵۱/۱/۱۰ ماده ۳ قانون مذکور اصلاح شده و در تاریخ ۱۳۵۴/۲/۳۱ نیز قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰ و چهار تبصره به ماده ۱۲ قانون اجرای برنامه نوسازی عباس آباد مورد تصویب قرار گرفت و با توجه به اختیار حاصله از ماده ۱۳ قانون مذکور، به پیشنهاد شهرداری تهران این نامه اجرایی قانون نوسازی اراضی عباس آباد مشتمل بر ۱۲ ماده و ۲ تبصره در خرداد ۱۳۵۰ به تصویب وزارت کشور رسیده است. پس از ۲ سال از فعالیت غیررسمی مدیریت نوسازی اراضی عباس آباد تا آذر ۱۳۵۳ با توجه به اینکه طبق ماده ۱۲ قانون اجرای برنامه نوسازی عباس آباد به شهرداری تهران اجازه داده شده برای اجرای برنامه نوسازی اراضی عباس آباد، شرکتی را که اساس نامه آن به تصویب انجمن شهر و هیأت وزیران می‌رسد، تشکیل دهد. بنابراین در اجرای این ماده هیأت وزیران وقت در تاریخ ۱۳۵۳/۹/۲ بنا به پیشنهاد شماره ۱۵۲۶۴/۳/۱ مورخ ۱۳۵۳/۸/۱۱ وزارت کشور، اساس نامه شرکت نوسازی سهامی خاص را در ۶ فصل و ۲۶ ماده تصویب نموده است سپس شرکت مزبور در تاریخ ۱۳۵۳/۹/۲ تحت شماره ۲۰۲۹۳ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی وقت (مؤسسات غیرتجاری تهران) به ثبت رسیده و آگهی تأسیس آن به شماره ۶/۱۸۳۳۴ مورخ ۱۳۵۳/۲/۲۰ در روزنامه رسمی کشور منتشر شده است. این شرکت در فاصله سال‌های (دی) ۱۳۵۴ تا ۱۳۵۷ با عنوان شرکت نوسازی شهستان پهلوی فعالیت می‌کرد. شرکت توسط یک هیئت مدیره سه نفره و مدیرعامل اداره می‌شد و ریاست مجمع عمومی آن با شهردار تهران بود، طبق ماده ۳ اساس نامه شرکت، کلیه سهام شرکت نوسازی متعلق به شهرداری پایتخت بود. این شرکت بر اساس اصول بازرگانی و بر مبنای قانون تجارت اداره می‌شد و یکی از مؤسسات وابسته به شهرداری تهران بود. طبق مفاد ماده ۵ اساس نامه شرکت که عبارت بود از اجرای برنامه نوسازی در محدوده اراضی عباس آباد، موضوع قانون اجرای برنامه نوسازی عباس آباد به شرح زیر:

- احداث انواع ساختمان اعم از مسکونی، تجاری، اداری، فرهنگی، بهداشتی و غیره
- جاده سازی و ایجاد معابر و میادین
- پارک سازی ایجاد فضای سبز و تفرجگاه‌های عمومی و مراکز تفریحات سالم
- فروش، رهن اراضی و مستحقات به طور مجزا یا مجتمع با رعایت مفاد ماده ۹۰ قانون فوق‌الذکر
- هرگونه اقدام دیگر که برای اجرای برنامه نوسازی و عمران اراضی موضوع قانون مذکور ضروری باشد.



کتابخانه





دیویس کنار گذاشته شد و از آن تنها پارکی به مساحت ۳۰ هکتار بر اوج تپه‌های موجود برجا ماند که امروز مورد استفاده مردم می‌باشد. با پیروزی انقلاب اسلامی مدتی بحث اراضی متوقف ماند ولی در سال ۱۳۶۱ پیشنهادی از سوی حضرت آیت الله خامنه‌ای (رئیس جمهور وقت) و حضرت آیت الله هاشمی رفسنجانی (رئیس مجلس وقت) به حضرت امام خمینی (ره) ارائه می‌شود مبنی بر اینکه بخشی از اراضی عباس آباد به ساخت مصلاي بزرگ تهران اختصاص یابد و با موافقت مشروط ایشان مصلاي تهران به عنوان اولین متقاضی اراضی پس از انقلاب، در مرحله اول حدود ۶۳ هکتار از اراضی را به خود اختصاص می‌دهد و بدین ترتیب بر اهمیت سیاسی این اراضی افزوده شد و این اهمیت در همجواری آن تأثیرگذار بوده است. مقام معظم رهبری در اردیبهشت ۱۳۶۵ در زمان تصدی پست ریاست جمهوری، در ابلاغی به شهردار وقت تهران در ارتباط با بحث اراضی منطقه عباس آباد طی نامه ۱/۵۶۱ مورخ ۱۳۶۸/۲/۶ فرمودند: «به منظور حفظ تناسب میان مصلا با طرح‌های واقع در حریم آن، لازم است از هرگونه دخل و تصرف در اراضی منطقه ممانعت نموده و طرح‌هایی که برای منطقه منظور می‌گردد، یکجا به اینجانب ارائه فرمایید. توصیه می‌شود مجموع اراضی برای طرح‌های بلند مدت فرهنگی، سیاسی و نیز فضای سبز منظور گردد.

وزیر مسکن و شهرسازی و رئیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۷۱/۲/۱۲ طی نامه به شماره ۸/۱۴۴۰-۱/۹۶۴۰ به شهردار تهران اعلام می‌دارد: در تصویب طرح جامع تهران در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طبق نظر مقام معظم رهبری، کاربری اراضی عباس آباد، فضای سبز و حسب نیاز کاربری‌های فرهنگی با مقیاس ملی و منطقه‌ای خواهد بود.

کمیسیون ماده پنج شهرداری تهران به تاریخ ۱۳۸۱/۶/۱۸ مبنی بر حفظ و صیانت از اراضی و ضرورت اصلاح و تغییر طرح تفصیلی اراضی عباس آباد، و کاهش سطوح تجاری به میزان قابل توجه و افزایش سطح کاربری فضای سبز و بسط و توسعه فضای سبز و تفریحی مورد نیاز شهر تهران، مصوب گردید.

در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۳۸۴/۴/۲) اراضی عباس آباد، به عنوان یک مسئله مهم برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در تهران مطرح بوده است و این اراضی می‌بایست در مقیاس فراملی، ملی، کلان شهر، منطقه‌ای و محلی ایفای نقش نماید.

بر اساس طرح جامع عباس آباد مصوب (۱۳۸۴/۵/۲) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کاربری اراضی عباس آباد لازم است به صورت فضای سبز و فرهنگی باشد و تا آنجا که ممکن است زیبایی‌های طبیعی، توپوگرافی و محیط سبز اراضی حفظ شود.

اراضی عباس آباد در منظر طبیعی، یکی از چهار تپه‌ای است که در اراضی شهر تهران در دامنه سلسله جبال البرز قرار می‌گیرد. اراضی در محیط طبیعی تهران در امتداد تپه‌های کن، پردیسان لویزان واقع شده است و شهر تهران را به دو قسمت کوه شمالی و دشت جنوبی تقسیم کرده است. تا حدود دهه ۱۳۴۰ شهر



در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورخ ۱۳۸۴/۱/۱۳ بیان شده است، سازمان نوسازی اراضی عباس آباد عبارت از تشکیلاتی است که با هدف مدیریت مسئولانه، خردمندانه و کارآمد، مسئولیت اداره و نظارت بر برنامه‌ها و طرح‌هایی که در این منطقه تهیه می‌گردند را به عهده داشته و بهره‌برداری صحیح، از منطقه عباس آباد را هدایت می‌نماید.

اراضی عباس آباد در دوره قاجار، قریه‌ای بود خارج از حصار اول و دوم شهر تهران با بستری خشک و در بین باغ‌های شمیران و آبادی‌های تهران مثل قصر قاجار (سید خندان)، یوسف آباد و داوودیه قرار داشت و متعلق به عباس قلی خان از نزدیکان حاجی میرزا آغاسی صدراعظم محمد شاه قاجار بوده است. حاجی میرزا آغاسی در این منطقه باغی احداث کرد که به نام عباس‌آباد مشهور شده و باعث رونق اراضی عباس آباد گردید.

در زمان محمد شاه قاجار، ساختمان بزرگ آن که به نام عباس آباد (محل کنونی اراضی عباس آباد) نامیده می‌شد به عنوان یکی از محلات به دیگر محلات تهران افزوده شد. همچنین در دوره قاجار در این اراضی چند رشته قنات حفر شد ولی تغییر عمده‌ای در وضع زمین‌های آن پدید نیامد. پس از آن در اواخر دوره قاجار مالکیت این اراضی به افراد سرشناسی چون مستوفی الممالک و حاج امین‌الضرب رسید، مالکیت اراضی از ابتدا در اختیار خانواده‌های اعیان بود.

در آغاز حکومت پهلوی، مالکیت اراضی عباس آباد در اختیار بانک فلاح (کشاورزی) قرار گرفت و در اواخر دهه چهل، بانک کشاورزی به عنوان مالک عمده اراضی، بخش‌هایی از آن را میان بانک رهنی، سازمان برنامه و کارکنان بانک کشاورزی تقسیم نمود و بخش عمده‌ای از قسمت شمالی اراضی عباس آباد در سال ۱۳۳۱ در اختیار ارتش (به لحاظ وجود پادگان عباس آباد) قرار گرفت؛ و به عده کثیری به صورت قطعات ۲۰۰ تا ۹۰۰ متری واگذار گردید.

از تقسیم و فروش اراضی حدود یک دهه گذشت تا در سال ۱۳۴۲ اهمیت و موقعیت اراضی و مکان آن در بافت شهر تهران در شورای اقتصاد مطرح گردید و ضرورت ساماندهی و خرید تملک و نوسازی اراضی مذکور به صورت اوراق قرضه مصوب سال ۱۳۴۸ پرداخت گردید. همان زمان دولت وقت مصمم می‌شود یک مجموعه اداری بازرگانی نوین در این اراضی طراحی و اجرا نماید. دولت این اراضی را به عنوان محلی برای تبدیل تهران به شهری مدرن و بین‌المللی از طریق احداث مجموعه شهری مذکور، مناسب تشخیص می‌دهد و از این بابت اراضی اهمیت خاصی پیدا می‌کنند.

در سال ۱۳۵۲ تصمیم گرفته می‌شود در این اراضی بزرگترین مجموعه شهری دنیا ساخته شود و تهران به زیباترین و بهترین شهر خاورمیانه تبدیل شود و همزمان نام شهرستان پهلوی بر روی اراضی گذاشته می‌شود این روند تا سال ۱۳۵۷ ادامه یافت. پس از انقلاب مقدس اسلامی ملت شریف ایران، طرح لوالین -





وکتور گروئن:

۱. واگذاری این تپه‌ها به شرکت نوسازی عباس آباد در سال ۱۳۵۳ و تغییر در الگوی مالکیت دولتی به عمومی
۲. تهیه شهستان پهلوی توسط شرکت لوالین دیویس در سال ۱۳۵۴ و تغییر در الگوی مالکیت عمومی به حکومتی
- ج) پس از انقلاب اسلامی:

۱. تخصیص ۲۰۴ هکتار از اراضی به مصلاي نماز جمعه و نهاد رهبری
 ۲. تخصیص ۷۱/۱ هکتار از اراضی به ۳۴ نهاد و سازمان و وزارت خانه
 ۳. تهیه طرح جامع اراضی عباس آباد توسط شرکت مهندسان مشاور اتک- آرکولوگ در سال ۱۳۷۲
 ۴. تهیه طرح تجدید نظر در برنامه توسعه عباس آباد توسط گروه مشاوران همکار (پارهاوس- نقش جهان پارس- فرهنگ- شاران) و مهندسین مشاور زیستا در سال ۱۳۸۳
 ۵. تهیه و تصویب طرح تجدید نظر در برنامه توسعه اراضی عباس آباد توسط مهندس مشاور نقش جهان پارس در سال ۱۳۸۴ با عنوان نهایی «طرح جامع اراضی عباس آباد»
- زمین‌های عباس آباد کمتر از یک درصد از کل مساحت شهر تهران را تشکیل می‌دهند با وجود آن در تمام بررسی‌های کلان چه در نخستین طرح جامع و چه در آخرین آن‌ها، نقطه مرکزی شهر و نقش محوری را به خود اختصاص داده است، در نخستین طرح جامع، این زمین‌ها را به عنوان مرکز سیاسی اداری پایتخت ایران (تهران) برگزیدند.

مساحت کل منطقه ویژه شهری عباس آباد حدود ۶۲۳ هکتار شامل ۶۳ هکتار آن در اختیار مصلاي بزرگ شهر تهران به نام مصلاي حضرت امام خمینی (ره) و ۵۶۰ هکتار اراضی در اختیار شرکت نوسازی عباس آباد وابسته به شهرداری تهران) می‌باشد.

سه محور از محورهای اصلی ارتباطی با شهر تهران (محور اتوبان شهید آیت الله مدرس- محور اتوبان شهید سردار همت - محور اتوبان رسالت) از این اراضی عبور می‌کند و اراضی عباس آباد را به شش قطعه بزرگ تقسیم می‌نماید، معابر شهید آیت الله مدرس و شهید سردار همت و رسالت علاوه بر نقش محور ارتباطی سایر نقاط شهر، ارتباط محدود اراضی را به صورت سواره تأمین می‌نماید. همچنین مسیر مترو شهر تهران از طریق سه ایستگاه حقانی، همت و مصلا دسترسی به منطقه ویژه شهری عباس آباد را برای مردم فراهم کرده است.

در ضمن در خیابان‌های جانبی اراضی، ارتباطات محلی و ناحیه‌ای (منطقه) پیش بینی شده است مثلاً از جنوب اراضی، خیابان شهید صابونچی و ... از غرب اراضی، خیابان گاندی و ... و از شمال شرقی اراضی،



تهران به همان صورت بکر و خالی باقی مانده بود. تا اینکه در دهه ۱۳۵۰ دو جاده برای شمالی، جنوبی و در دهه ۱۳۶۰ دو جاده دیگر شرقی، غربی در میان این اراضی احداث شد.

اراضی به عنوان تنها اراضی تا حدودی طبیعی در شهر تهران با مساحتی به وسعت ۶۲۳ هکتار در نیمه شمالی شهر در محدوده‌ای واقع بین خیابان‌های اصلی میرداماد در شمال، شریعتی در شرق، شهید آیت الله استاد مطهری در جنوب، ولیعصر در غرب، واقع شده است. این اراضی دارای پستی بلندی‌های طبیعی بوده و در شیب شمالی جنوبی قرار گرفته‌اند که اختلاف ارتفاع بالاترین نقطه آن با پایین‌ترین نقطه حدود ۱۸۰ متر می‌باشد. اراضی دارای توپوگرافی با ناهمواری‌های بسیار است که در داخل آن خط الراس‌ها، خط القمرها، قنات‌ها و مسیل‌هایی متعدد به چشم می‌خورد.

اراضی از آنجا که در مسیر خط واصل بین تهران قدیم و باغ‌ها و ییلاق‌های شمیران بود، از گذشته دارای اهمیت بوده است، به طوری که جاده قدیم شمیران (خ شریعتی) از شرق این اراضی می‌گذشت و جاده دوم شمیران (خ ولیعصر) که در دوره پهلوی اول احداث شد، از غرب این اراضی عبور می‌کند.

بر اثر توسعه و گسترش شهر تهران این اراضی به یکی از مناطق مهم و مرکزی شهری تهران تبدیل شد، موقعیت ویژه اراضی و قرار گرفتن آن، در راستای محور قدیمی و تاریخی شهر تهران از شهر ری تا شمیران و همچنین تنها اراضی بزرگ اشغال نشده‌ای که در میان بافت‌های پرتراکم تهران، به صورت جزیره‌ای با ارزش باقی مانده است، در کنار آن محور طبیعی تپه‌های شهر تهران به دلیل استقرار دامنه‌های کوهستان البرز دارای ارزش‌های طبیعی و چشم اندازهای زیبایی می‌باشد که می‌تواند نقش هویت بخشی نزدیک با طبیعت و محیط سبز را برای تهران ایفا نماید و همچنین ارزش گران‌قدر و یگانه اندوخته‌ای برای شهر تهران می‌باشد که مقیاس منافع کوتاه مدت و ریالی قابل برآورد و محک نیست.

با توجه به اهمیت اراضی از نظر عوارض طبیعی، دید و منظر، وسعت زیاد، موقعیت مکانی مناسب، تاکنون چندین طرح جامع و تفصیلی توسط مشاورین ایرانی و صاحبان مملکت معماری و شهرسازی دنیا، تهیه شده است و بر اهمیت موقعیت ذهنی و واقعی اراضی بیشتر افزوده است. تپه‌های عباس آباد از دوران قاجار تاکنون مورد توجه و مناقشه بوده‌اند.

در طول این مدت تصمیمات اتخاذ شده در مورد این تپه‌ها بدین شرح است:

الف) قبل از تهیه اولین طرح جامع در سال ۱۳۴۷:

واگذاری این اراضی به بانک کشاورزی و ارتش در آغاز حکومت پهلوی

استقرار مجتمع‌های مسکونی کارمندان دولت

استقرار بنیاد پهلوی تحت مدیریت بانک کشاورزی

ب) پس از تهیه طرح جامع در سال ۱۳۴۶ توسط مهندسان مشاور عبدالعزیز فرمانفرمایان و





شامل باغ فرهنگ و ارتباطات بین‌المللی اسلامی - باغستان طبیعت گیاهی ایران - باغ تمدن اسلامی - باغ تاریخ طبیعت ایران - باغ اقوام و ملل - باغ میدان گلگشت مصلی بوستان نشاط - پارکینگ زیرزمینی (خیابان شهید قنبر زاده) - فضای سبز (خیابان شهید قنبر زاده) - مجتمع آهنچی (اداری، تجاری) (خیابان شهید قنبر زاده) - مجتمع نوبخت (اداری، تجاری) (تقاطع حقانی همت) - مجتمع ایستگاهی رسالت (T.O.D) (مرکز تبادل سفر)

- پروژه‌های ناحیه C (مصلای حضرت امام خمینی (ره) - ۶۳ هکتار مساحت):
شامل کلیه اماکن و محوطه پروژه مصلای بزرگ شهر تهران
- پروژه‌های ناحیه D (مجموعه آهنچی در جنوب شرقی مصلای ۱/۷ هکتار مساحت):
شامل مجتمع چند عملکردی عباس‌آباد (مسکونی - تجاری) جنب خیابان شهید آیت الله دکتر مفتح
- پروژه‌های ناحیه E (مجموعه بیمه‌ای - ۲۴/۱۴ هکتار مساحت):
شامل مجتمع چند عملکردی بیمه‌ای (ساختمان جنوبی) - مجموعه چند عملکردی میدان بیمه‌ای - مجتمع چند عملکردی بیمه‌ای (ساختمان شمالی)
- پروژه‌های ناحیه F (۷۵/۷ هکتار مساحت - ۲۶ هکتار آن در اختیار بنیاد مستضعفان و جانبازان می‌باشد):
شامل پل‌های ابریشم ۱ و ۲ و ۳ - گلستان منظومه شمسی - بوستان نوروژ - گلستان جستجو - بازارچه گل و گیاه - بازار سوغات اکو - گلستان خوشه - گلستان آفریقا - محور ۳۲ مولانا - محور کالسکه، دوچرخه و پیاده‌رو - ساختمان و مجموعه پارک‌های رودی آفریقا (دفاتر ستادی) - ساختمان کشتی‌رانی (هتل، تجاری - خدماتی) - ساختمان خبرگزاری - استانداری تهران (آفریقا) - ساختمان راه‌آهن - بانک توسعه صادرات - وزارت راه و ترابری - ساختمان مدیریت دولتی
- پروژه‌های حوزه G (۳۲/۶ هکتار مساحت):
شامل پارک‌های محلی خیابان دیدار جنوبی با عنوان مجموعه گردشگری سفرنامه با نام گلستان آب و آتش - گلستان کاروان‌سرا - گلستان بنادر - گلستان پارکینگ دیدار - محور ۳۲ مولانا - هتل دیدار - مسیر کالسکه، دوچرخه و پیاده‌رو



خیابان شهید رازان و از جنوب غربی، میدان آرژانتین و سایر معابر عبوری پیش بینی شده است.

آخرین طرح جامع مصوب اراضی عباس آباد در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۰ در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۵/۱۲ جهت اجرا به شرکت نوسازی عباس آباد ابلاغ شد.

طرح جامع عباس آباد بر اساس اصول مورد نظر تهیه گردیده شد و مصلاهی حضرت امام خمینی (ره) به عنوان مهم ترین عنصر مجموعه عباس آباد قرار گرفت و دیگر ساختمان ها شامل فرهنگستان ها و کتابخانه های جمهوری اسلامی و ... را می توان در این منطقه ویژه شهری نام برد.

سایت کلی عباس آباد مطابق با طرح تفصیلی سال ۱۳۸۶ و طرح جامع ۱۳۸۴ متشکل از هفت حوزه (ناحیه) با کاربری های زیر می باشد:

- ناحیه (حوزه) A: عملکرد فرهنگی با گرایش عمده علمی و هنری
 - ناحیه (حوزه) B: عملکرد فرهنگی گرایش عمده در جغرافیای انسانی، به ویژه در پیوند با عملکرد فرهنگی مذهبی مصلاهی بزرگ تهران
 - ناحیه (حوزه) C: عملکرد فرهنگی مذهبی، که مصلاهی حضرت امام خمینی (ره) تهران را برای تمام روزهای سال، چه ساعات خاص نماز و چه ساعات دیگر فعال و پر جنب و جوش نگه دارد.
 - ناحیه (حوزه) D: عملکرد فراغتی، مسکونی و خدماتی که زمین های عباس آباد و مصلاهی بزرگ تهران را با استفاده از بیرون عباس آباد به بافت های شهر تهران پیوند می زند.
 - ناحیه (حوزه) E: عملکرد فراغتی توأم با فعالیت های تجاری و کسب و کار
 - ناحیه (حوزه) F: عملکرد فراغتی توأم با فعالیت های اداری، تجاری و کسب و کار
 - ناحیه (حوزه) G: عملکرد فراغتی توأم با فعالیت های گردشگری
- منطقه ویژه عباس آباد برای رسیدن به آرمان ها و اهداف تعیین شده، در کاربری ناحیه ها، پروژه های زیر را در حال اجرا دارد:

- پروژه های ناحیه A (باغستان شمالی - ۴۱/۲۷ هکتار مساحت):
شامل پیاده راه شهید رازان (در امتداد بزرگراه شهید حقانی) - باغ فلسفه - باغ علوم - باغ هنرهای نمایشی - باغ هنرهای تجسمی (فردوسی) - باغ موزه جواهرات و خزائن - باغ دانش - باغ فرهنگ (مجموعه فرهنگستان ها) - باغ کتاب و هنرهای ادبی - باغ موزه و باغ دره دفاع مقدس - بوستان (پارک) طالقانی - مجموعه داودیه (پارکینگ شهید کشوری) - پایانه اتوبوس رانی عباس آباد - مجتمع ایستگاهی همت (TOD) - میدان فرهنگ - مجتمع ایستگاهی حقانی (TAD) - باغ ارم (چند عملکردی)

- پروژه های ناحیه B (باغستان جنوبی - ۱۰۲ هکتار):

