

پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های سکونت براساس جدول پیوست شماره یک (صفحه اول)

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	توضیحات*	
سکونت (R)	R۱	مسکونی عام	R۱۱	مسکونی با تراکم کم	R۱۱۱	مسکونی ویلائی و مسکونی ۲ طبقه	۱۲۰	۲	۶۰		
			R۱۲	مسکونی با تراکم متوسط	R۱۱۲	مسکونی ۳ طبقه	۱۸۰	۳	۶۰		
			R۱۳	مسکونی با تراکم زیاد	R۱۲۱	مسکونی ۴ طبقه	۲۴۰	۴	۶۰		
					R۱۲۲	مسکونی ۵ طبقه	۳۰۰	۵	۶۰		
					R۱۳۱	مسکونی ۶ طبقه	۳۶۰	۶	۶۰		
	R۲	مسکونی ویژه	R۲۱	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R۲۱۱	مسکونی ۲ طبقه	۱۰۰	۲	۵۰		
			R۲۲	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R۲۱۲	مسکونی ۳ طبقه	۱۲۰	۳	۴۰		
			R۲۳	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R۲۲۱	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	۱۰۰	۲	۵۰		
			R۲۴	بافت مسکونی ارزشمند سبز	R۲۳۱	بافت‌های مسکونی ارزشمند معاصر		تثبیت وضع موجود براساس طرح‌های قبلی مصوب			
			R۲۵	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R۲۴۱	کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع	-	۲	۱۰	با حداکثر ۳ واحد مسکونی	
R۲۶			مسکونی ویژه پهنه محوره‌های شهری	R۲۴۲	بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع	-	۳	۷/۵	با حداکثر ۵ واحد مسکونی		
				R۲۴۳	بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع	-	۴	۷/۵	با حداکثر ۷ واحد مسکونی		
	R۲۴۴	مسکونی ویژه پهنه مرکزی		R۲۵۱	مسکونی پهنه مرکزی	۲۵۰	۵	۵۰			
		R۲۴۵	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۳، ۱۰۰۰ مترمربع خواهد بود.	۲۸۰	۷	۴۰					
		R۲۴۶	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۳، ۱۵۰۰ مترمربع خواهد بود.	۳۱۵	۹	۳۵					
		R۲۴۷	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۲، ۵۰۰۰ مترمربع خواهد بود.	۶۰۰	۱۲ طبقه و بیشتر	۳۰					

* توضیحات:

- (۱): سطح کل اشغال زمین (اعم از زیربنای مفید و غیرمفید) در زیرپهنه‌های مسکونی عام، حداکثر تا ۶۰ درصد تعیین می‌گردد. در کلیه قطعات واقع در زیرپهنه‌های مسکونی عام، که طول آنها مساوی یا بیش از ۲۵ متر و یا مساحت آنها مساوی یا بالاتر از ۱۸۰ مترمربع باشد، سطح اشغال تا حداکثر ۲ متر پیشروی طولی، علاوه بر سطوح اشغال موضوع جدول فوق، مجاز خواهد بود.
- (۲): متناسب با کاهش سطح اشغال زمین و افزایش طبقات (حداکثر در یک طبقه) در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی عام، تراکم مزاد تشویقی و یا تخفیف در عوارض (مازاد بر تراکم پایه مالی تا سقف تراکم ساختمانی مجاز)، تعلق خواهد گرفت. ضوابط مربوطه حداکثر تا سه ماه پس از ابلاغ طرح تفصیلی تهیه و بعد از تأیید و تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، عنداللزوم به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید.
- (۳): در تمامی پهنه‌های سکونت، تعداد طبقات مسکونی مجاز تعیین شده در جداول پیوست، از همکف به بالا، احداث شده بر روی زیرزمین و یا پیلوت محاسبه می‌شود. در صورت احداث پیلوت و زیرزمین توأمان در یک بنا، حداکثر ارتفاع زیرسقف پیلوت، ۳/۵ متر از رقوم کف دسترسی از معبر اصلی (در نقطه وسط عرض ملک در معابر شیب‌دار)، مجاز می‌باشد.

پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های فعالیت براساس جدول پیوست شماره یک

(صفحه دوم)

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)		
									در طبقات بالاتر	در همکف و طبقات اول	
فعالیت (S)	S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S111	بازار سنتی تهران			تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله		
					S112	گستره‌ها و راسته‌های تجاری و خدماتی		تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های منظر و طراحی شهری			
				S12	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	S121	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۷۵۰	۱۲ و بیشتر	۸۰ تا ۳ طبقه	۳۰
						S122	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۴۴۰	۹	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۰
						S123	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۴۰	۶	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۵
						S124	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۳۰	۴	۸۰ در همکف	۵۰
	S125	گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۶۰۰	۱۲ و بیشتر	۷۰ تا ۳ طبقه	۳۰					
	S2	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S21	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S211	گستره‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۵۰۰	۱۲ و بیشتر	۵۰ تا ۲ طبقه	۲۰	
					S212	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۳۷۰	۱۱	۵۰ تا ۲ طبقه	۳۰	
					S213	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۱۰	۸	۵۰ تا ۲ طبقه	۳۵	
					S214	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۵۰	۶	۵۰ در همکف	۴۰	
	S22	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	S221	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)			با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری				
			S222	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای			با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر				
	S3	صنعتی - کارگاهی	S31	صنعت	S311	صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی		طرح ویژه		۵۰	-
S312						مجتمع‌های صنایع کارخانه‌ای	۸۰	۲	۴۰	-	
S32					گستره و محور کارگاهی - تولیدی	S321	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	۱۵۰	۳	۵۰	-
						S322	مجتمع‌های کارگاه‌های تولیدی	۱۰۰	۲	۵۰	-
S33					خدمات صنعتی و فنی	S331	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری و شهری)	۱۴۰	۳	۶۰ در همکف	۴۰
						S332	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	۱۰۰	۲	۶۰ در همکف	۴۰

* توضیحات:

(۱): عملکرد یا کاربری تجاری شامل؛ کلیه واحدهای تجاری (مغازه‌ها و صنوف)، فروشگاه‌های بزرگ و دفاتر تجاری (بنگاه‌ها و شرکت‌هایی که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می‌گردند)، می‌باشد.

(۲): در پهنه کلان فعالیت، ایجاد پیلوت ممنوع و حداکثر ارتفاع مفید در طبقات همکف و اول ۴/۵ متر تعیین می‌گردد.

(۳): در کل زیرپهنه‌های S12، احداث واحدهای تجاری حداکثر در ۳۰ درصد تراکم ساختمانی، مجاز خواهد بود.

پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های مختلط و حفاظت (سبز و باز) براساس جدول پیوست شماره یک

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی - مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداقل ضریب سکونت (درصد)
									درهمکف و اول	در طبقات - بالاتر	
مختلط (M)	M۱	فعالیت با مسکونی	M۱۱	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M۱۱۱	محورهای مختلط فرمانطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای) و بلندمرتبه با طرح توجیهی	۴۴۰	۹	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۰	۳۰
					M۱۱۲	محورهای مختلط منطقه‌ای	۳۵۰	۷	۸۰	۴۵	۵۰
					M۱۱۳	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای)	۲۸۰	۵	۸۰	۵۰	۷۰
					M۱۱۴	گستره‌های مختلط	۲۰۰	۴	۵۰	۵۰	۵۰
	M۱۲	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M۱۲۱	محورهای مختلط	۲۵۰	۵	۵۰	۵۰	۲۰		
			M۱۲۲	گستره‌های مختلط	۱۵۰	۳	۵۰	۵۰	۲۵		
	M۲	فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی	M۲۱	مختلط فرهنگی - تفریحی	M۲۱۱	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	۱۵۰	۳	۵۰	۵۰	۳۰
					M۲۱۲	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	۱۲۰	۲	۶۰	۶۰	۳۵
	M۲	مختلط ویژه	مختلط ویژه	M۲۲	M۲۲۱	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و امامزاده‌های درون شهری)	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه	۴۰	۴۰	۴۰	۴۰
					M۲۲۲	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی					
حفاظت (G)	G۱	فضای سبز عمومی	G۱۱	پارک‌های شهری	G۱۱۱	پارک‌های عمومی شهری	هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً با طرح‌های ویژه مصوب مجاز است.	۴۰	۴۰	۴۰	۴۰
					G۱۱۲	پارک‌های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)					
					G۱۲۱	پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی					
					G۱۲۲	پارک‌های جنگلی موضوعی					
	G۲	فضای سبز خصوصی	G۲۱	باغات و اراضی مزروعی	G۲۱۱	باغات کشاورزی	هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی توسط وزیر مسکن و شهرسازی، به شرح ضمیمه این جداول، مجاز است.	۴۰	۴۰	۴۰	۴۰
					G۲۱۲	مزارع پرورش گل و گیاه					
					G۲۱۳	اراضی مزروعی					
	G۳	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G۳۱	رود - دره‌ها	G۳۱۱	باغسار تفریحی - روددره‌ای	هرگونه ساخت و ساز براساس طرح‌های منظر و طراحی شهری مصوب، مجاز است.	۴۰	۴۰	۴۰	۴۰
					G۳۱۲	فضاهای سبز رود دره‌ها (حفاظت)					
					G۳۲۱	پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی					
G۳	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G۳۲	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G۳۲۲	حریم بزرگراه‌های ویژه	هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی مجاز است.	۴۰	۴۰	۴۰	۴۰	
				G۳۲۳	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)						
G۳	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G۳۳	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G۳۳۱	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)	هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی مجاز است.	۴۰	۴۰	۴۰	۴۰	
				G۳۳۲	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)						

★ توضیحات:

- (۱): در زیرپهنه M^{۱۱۱}، احداث بنای بلندمرتبه در نقاطی خاص، با تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مجاز است و احداث واحدهای تجاری در این زیرپهنه حداکثر در ۴۰ درصد و در سایر زیرپهنه‌های M^{۱۱}، ۲۰ درصد تراکم ساختمانی، مجاز خواهد بود.
- (۲): در محورهای مختلط، طبقه همکف (به جزء زیرپهنه M^{۱۱۱} که شامل همکف و اول نیز خواهد بود) صرفاً به کاربری غیرمسکونی اختصاص خواهد یافت.
- (۳): در زیرپهنه‌های مختلط نیز ایجاد پیلوت مجاز نبوده و حداکثر ارتفاع در طبقات تجاری همکف و اول (در زیرپهنه M^{۱۱۱}) ۴/۵ متر تعیین می‌گردد.
- (۴): ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری توأمان در طبقات بالای همکف یک ساختمان در این پهنه، صرفاً با ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمت‌های مسکونی و عدم ارتباط واحدهای مسکونی با غیرمسکونی در طبقات، مجاز خواهد بود.
- (۵): میزان ضریب سکونت (نسبت زیربنای مسکونی به کل زیربنای مسکونی و غیرمسکونی)، در هر زیرپهنه و با توجه به ویژگی هر منطقه و ضمن رعایت حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول فوق، در طرح تفصیلی تدقیق و مصوب خواهد شد.

مختصات انتشار در پورتال شهرداری تهران

پیوست شماره دو: ادامه ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌ها

(صفحه چهارم)

★ سایر ضوابط عام:

- (۱): با توجه به ویژگی‌های هریک از مناطق (از جمله الگوی مسکن و سقف جمعیت‌پذیری پیش‌بینی شده برای هر منطقه) حداکثر تعداد واحد مسکونی در هکتار (ناخالص) که مبنای محاسبه و اعمال حداکثر تعداد واحد مسکونی مجاز احداثی در هر قطعه (پلاک) خواهد بود، در ضوابط و مقررات خاص هر منطقه و در اسناد ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی به تفکیک زیرپهنه‌ها پیش‌بینی خواهد شد.
- (۲): در اجرای این طرح و با رعایت کلیه ضوابط و مقررات آن، احداث واحدهای مسکونی کمتر از ۳۵ مترمربع در شهر تهران مجاز نخواهد بود.
- (۳): ضوابط حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز در ساخت و ساز بر روی تک‌پلاک‌های واقع در کلیه زیرپهنه‌ها، که طبق مقررات و ضوابط ملاک عمل و توسط مراجع مسئول، باغ تشخیص داده شوند، با توجه به حداکثر تراکم‌های ساختمانی مجاز زیرپهنه محل وقوع ملک، به موجب دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری برای محدوده شهر تهران، که توسط وزیر مسکن و شهرسازی ابلاغ می‌شود، به شرح یکی از اسناد هفت‌گانه پیوست، مجاز می‌باشد.
- (۴): سطح کل اشغال در کلیه پهنه‌ها (زیرپهنه‌ها)ی استفاده از اراضی، تعیین شده در این جداول شامل کل زیربنای مفید و غیرمفید (مشاعی) در هر طبقه خواهد بود.
- (۵): سطح اشغال در طبقات بالای همکف و یا اول و دوم در بناهای بلندمرتبه ۲۱ طبقه و بیشتر و در کلیه پهنه‌ها، ضمن رعایت حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، به تناسب تعداد طبقات، (در کل طبقات بالاتر از همکف یا اول و دوم)، از ۳۰ درصد کمتر خواهد شد.
- (۶): سطح اشغال در زیرزمین اول ساختمان‌های واقع در پهنه‌های فعالیت و مختلط، حداکثر ۸۰ درصد تعیین و در زیرزمین‌های دوم به بعد (در صورت عدم وجود درخت در وضع موجود ملک)، تا ۱۰۰ درصد مساحت قطعه مجاز خواهد بود.
- (۷): در اجرای کلیه ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران و در فرایند صدور پروانه و مجوزهای ساخت و ساز، تجمیع، ضوابط مربوط به عوارض، تراکم، سطح اشغال و پیشروی طولی؛ مبنای محاسبه عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، قبل از اعمال و رعایت اصلاحی، ملاک عمل بوده و در مورد عرض گذر و تفکیک؛ عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، بعد از اعمال اصلاحی ملاک عمل می‌باشد.
- (۸): در صورت ایجاد و احداث رواق در حاشیه معابر عمومی و در اجرای طراحی شهری و طرح‌های بدنه‌سازی مصوب و مشروط به اضافه شدن سطح این رواق‌ها به فضاهای عمومی شهر، سطح آنها جزء سطح اشغال یا تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نخواهد شد.
- (۹): برای محدوده کلیه بافت‌های فرسوده شهر اعم از واقع شده در پهنه سکونت (R) و یا پهنه‌های فعالیت (S) و مختلط (M)، طرح تفصیلی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ همانند سایر عرصه‌های شهر، تهیه و به تصویب خواهد رسید. ضوابط ساخت و ساز در این بافت‌ها که محدوده آنها در طرح تفصیلی معین و در نقشه‌های مربوطه نمایش داده می‌شود، تا زمان تهیه و تصویب و به مورد اجرا گذاشتن طرح‌های موضعی ویژه مداخله در بافت‌های مذکور، همان ضوابط زیرپهنه‌های موضوع این جداول حسب مورد و ضمن اعمال و رعایت ضوابط تشویقی مقرر در این سند خواهد بود.
- (۱۰): استقرار ساختمان‌های مهم و حساس بر روی گسل‌های اصلی زلزله و حریم درجه یک آنها، ممنوع خواهد بود. نحوه ساخت و ساز و ضوابط و مقررات سازه‌ای در مورد سایر مستحذات واقع در حریم مذکور، طبق ضوابطی که در فرایند مطالعات ریزپهنه‌بندی زلزله شهر تهران و در مقیاس ۱:۲۰۰۰ تدوین، تعیین و ابلاغ می‌شود، خواهد بود.
- (۱۱): ضوابط ساخت و ساز و احداث فضاهای خدماتی عمومی، شامل؛ فضاهای آموزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی، مذهبی و پارکینگ‌های عمومی، با توجه به ضوابط خاص دستگاه‌های ذیربط و ضمن اعمال ضوابط تشویقی (برای احداث و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی) و تجمیعی (مجمع‌های چندعملکردی)، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.