

پیوست شماره یک: طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی به تفکیک کدهای دورقمی و سه‌رقمی و مشخصات کلی آنها

پهنه‌های کلان	کد یک‌رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دورقمی	پهنه‌ها	ضوابط کلی ساخت و ساز	زیرپهنه‌ها با کد سه‌رقمی	
سکونت (R)	R۱	مسکونی عام	R۱۱	مسکونی با تراکم کم	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد	R۱۱۱	
			R۱۲	مسکونی با تراکم متوسط	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد	R۱۲۱	
			R۱۳	مسکونی با تراکم زیاد	تا ۶ طبقه با حداکثر تراکم ۳۶۰ درصد	R۱۳۱	
	R۲	مسکونی ویژه	R۲۱	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	R۲۱۱	
			R۲۲	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	تا ۲ طبقه با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد	R۲۲۱	
			R۲۳	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود طبق طرح‌های قبلی مصوب	R۲۳۱	
			R۲۴	بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	تا ۴ طبقه با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد	R۲۴۱	
			R۲۵	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	R۲۵۱	
			R۲۶	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	(۱)	R۲۶۱	
			R۲۶۲			R۲۶۳	
فعالیت (S)	S۱	تجاری، اداری و خدمات	S۱۱	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله و طراحی شهری	S۱۱۱	
			S۱۲	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد ^(۱)	S۱۱۲	
			S۲۱	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	تا ۱۱ طبقه با حداکثر تراکم ۳۷۰ درصد ^(۱)	S۱۲۱	
			S۲۲	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	با طرح‌های موضعی ویژه	S۱۲۲	
			S۳۱	صنعت	تا ۲ طبقه با تراکم ۸۰ درصد و یا براساس طرح ویژه	S۱۲۳	
			S۳۲	صنعتی - کارگاهی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	S۱۲۴	
	S۲	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S۲۱	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	تا ۱۱ طبقه با حداکثر تراکم ۳۷۰ درصد ^(۱)	S۲۱۱	
			S۲۲	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	با طرح‌های موضعی ویژه	S۲۱۲	
			S۲۳	صنعتی - کارگاهی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	S۲۱۳	
	S۳	صنعتی - کارگاهی	S۳۱	صنعت	تا ۲ طبقه با تراکم ۸۰ درصد و یا براساس طرح ویژه	S۲۱۴	
			S۳۲	گستره و محور کارگاهی - تولیدی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	S۲۲۱	
			S۳۳	خدمات صنعتی و فنی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد	S۲۲۲	
	مختلط (M)	M۱	فعالیت با مسکونی	M۱۱	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد ^(۱)	M۱۱۱
				M۱۲	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	M۱۱۲
				M۲۱	مختلط فرهنگی - تفریحی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	M۱۱۳
M۲۲				مختلط ویژه	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه	M۱۱۴	
M۲		گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی	G۱۱	پارک‌های شهری	با حداقل بنای موردنیاز و طرح ویژه	M۱۲۱	
			G۱۲	پارک‌های جنگلی	با طرح‌های ویژه	M۱۲۲	
			G۲۱	باغات و اراضی مزروعی	طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	M۲۱۱	
			G۳۱	رود - دره‌ها	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	M۲۱۲	
حفاظت (سبز و باز) (G)	G۱	فضای سبز عمومی	G۱۱	پارک‌های شهری	با حداقل بنای موردنیاز و طرح ویژه	G۱۱۱	
			G۱۲	پارک‌های جنگلی	با طرح‌های ویژه	G۱۱۲	
	G۲	فضای سبز خصوصی	باغات و اراضی مزروعی	طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	G۱۲۱		
	G۳	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G۳۱	رود - دره‌ها	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G۱۲۲	
			G۳۲	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G۲۱۱	
G۳۳			پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G۲۱۲		
۴ پهنه کلان	۱۰ پهنه اصلی	۲۵ پهنه	۵۵ زیرپهنه				

(۱): تراکم ساختمانی و تعداد طبقات بیشتر از حداکثر مجاز تعیین شده در این جدول (۱۲ طبقه و بیشتر) تحت عنوان زیرپهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی با کد سه رقمی در اسناد ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی معین و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. احداث بناهای بلندمرتبه براساس طرح‌های ویژه با مطالعات توجیهی و اعمال ضوابط بلندمرتبه‌سازی مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، صرفاً در این زیرپهنه‌ها مجاز است.