

1	مقدمه (معرفي سند)	1
2	1-1- نظام پهنه‌بندي شهر	2
2	1-1-1: نظام پهنه‌بندي شهر در طرح جامع	2
2	1-1-1-1: پهنه سکونت	2
2	1-1-1-2: پهنه فعاليت	2
3	1-1-1-3: پهنه مختلط	3
4	1-1-1-4: پهنه حفاظت	4
4	1-1-1-5: اراضي ذخيره نوسازي شهري	4
4	1-2: نظام پهنه‌بندي شهر در طرح تفصيلي	4
6	1-3: جدول پيوست شماره يك	6
7	2- ضوابط و مقررات ساخت و ساز	7
7	2-1: ضوابط و مقررات ساخت و ساز عمومي يا عام	7
7	2-1-1: تراكم ساختماني مجاز	7
8	2-1-2: شبكه معابر و دسترسي	8
9	2-1-3: سطح باز، سطح اشغال بنا و مكان استقرار آن در قطعه	9
10	2-1-4: تفكيك و تجميع قطعات	10
11	2-1-5: بلندمرتبه‌سازي	11
11	2-1-6: پارکینگ	11
12	2-1-7: حفاظت از ميراث تاريخي شهر	12
13	2-1-8: ساير ضوابط و مقررات عمومي ساخت و ساز	13
	2-1-9: ضوابط عام ساخت و ساز بر روي اراضي مزروعي و باغات و بافت-	
15	هاي مسكوني ارزشمند سبز	15
17	2-1-10: خدمات عمومي شهر	17

II ..... سند اصلي هدايت و کنترل تحولات كالبدي شهر تهران

2-2: ضوابط و مقررات ساخت و ساز در هر زیرپهنه ..... 18

2-2-1: ضوابط ساخت و ساز در پهنه سکونت (با جدول مربوطه) ..... 18

2-2-2: ضوابط ساخت و ساز در پهنه فعالیت (با جدول مربوطه) ..... 21

2-2-3: ضوابط ساخت و ساز در پهنه مختلط (با جدول مربوطه) ..... 23

2-2-4: ضوابط ساخت و ساز در پهنه حفاظت (با جدول مربوطه) ..... 25

3- جدول فضاهای غیرمفید و مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمان‌های

مسکونی و غیرمسکونی ..... 28

4- طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران ..... 29

4-1: برنامه‌ها، طرح‌ها و مطالعات موضوعی توسعه شهری تهران ..... 29

4-2: برنامه‌ها و طرح‌های موضعی توسعه شهری تهران ..... 29

4-2-1: برنامه‌ها و طرح‌های موضعی فرامنطقه‌ای، شهری و فراشهری توسعه

شهری تهران ..... 29

4-2-2: طرح‌ها و پروژه‌های موضعی توسعه شهری در مقیاس مناطق، نواحی و

محلات ..... 29

5- ساز و کارهای اجرایی ..... 32

6- کلیدواژه‌ها ..... 35

6-1: کلیدواژه‌های پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی ..... 35

6-2: کلیدواژه‌های ضوابط و مقررات ساخت و ساز ..... 40

مقدمه (معرفي سند)

● نقش و وظايف سند

اين سند، به عنوان ضوابط و مقررات طرح تفصيلي جديد شهر تهران، مهم‌ترين سند اجرايي طرح راهبردي - ساختاري (جامع) شهر، براي تحقق چشم‌انداز، اهداف و راهبردهاي بلندمدت توسعه و عمران شهر تهران در زمينه هدايت و كنترل نحوه استفاده از اراضي شهري، تحولات كالبدي و نحوه ساخت و ساز در محدوده شهر با اتكاء به شيوه پهنه‌بندي، محسوب مي‌گردد كه در هريك از زيرپهنه‌ها با توجه به عوامل مختلف كالبدي (شامل ميزان تراكم، سطح اشغال و تعداد طبقات)، جمعيت‌پذيري (رابطه تراكم و تعداد واحدهاي مسكوني) و عملکردي (مانند کاربري‌ها و كارکرد يا فعاليتهاي مجاز و مشروط) به توصيف، تشریح و تجویز الزامات طراحي و اجراء مي‌پردازد. هدف از ارائه اين سند اطمینان از اجراي مناسب سياست‌هاي طرح جامع در قالب طرح تفصيلي است كه به صورت ضوابط و مقررات ساخت و ساز به شرح اين سند ارائه مي‌شود.

در عين حال سعي شده است، مجموعه‌اي از موضوعات مرتبط، به نحوي در اين سند آورده شود كه كليۀ کاربران و بهره‌برداران براي آشنائي هر چه بهتر (به ويژه با نظام پهنه‌بندي در طرح جامع جديد شهر تهران)، نيازي به مراجعه به ساير اسناد نداشته باشند.

● ساختار اصلي سند

«سند، هدايت و كنترل تحولات كالبدي شهر تهران»، براساس ويژگي‌ها و شرايط هر زيرپهنه شهري تهيه و تنظيم شده و نحوه ساخت و ساز در هر پهنه و نيازهاي اصلي در زمان صدور مجوز ساختماني براي كليۀ بناها را در نظام سلسله‌مراتبی پهنه‌بندي، مشخص مي‌سازد. ساختار اصلي سند شامل؛ نظام پهنه‌بندي استفاده از اراضي، ضوابط

و مقررات عام ساخت و ساز در كليۀ پهنه‌هاي اصلي و ضوابط ساخت و ساز خاص در هر يك از زيرپهنه‌ها تنظيم گردیده است.

● دستورالعمل‌ها

ضوابط و مقررات توصيفي در قالب دستورالعمل‌هاي ساخت و ساز (معماري و ساختمان)، در چارچوب ضوابط و مقررات اين سند، كه جزء لاینفك اين مصوبه خواهد بود، حداكثر ظرف مدت شش ماه از تاريخ ابلاغ اين سند، توسط حوزه معاونت شهرسازي و معماري شهرداري تهران، تهيه و پس از تأييد از نظر انطباق با مفاد اين سند، به تصويب كميسيون ماده (5) شهر تهران يا مرجع ديگري كه كميسيون تعيين مي‌كند، خواهد رسيد. تا تهيه و تصويب اين دستورالعمل، ضوابط ملاك عمل فعلي، در صورت عدم مغايرت با مفاد اين سند، كماكان مورد عمل شهرداري تهران خواهد بود.

### 1- نظام پهنه‌بندي شهر

نظام پهنه‌بندي در مقياس كلان (طرح جامع)، نحوه استفاده از اراضي از نظر كاركردي را در عرصه‌هاي مختلف شهري مشخص کرده و در مقياس خرد در قالب ضوابط زيرپهنه‌ها، نحوه و ميزان ساخت و ساز، شامل؛ حداكثر تراكم ساختماني مجاز و چگونگي توده‌گذاري (سطح اشغال و نحوه توده‌گذاري و استقرار بنا در قطعه) و ارتفاع و تعداد طبقات مجاز ساختمان با توجه به عرض معبر و توان دسترسي شبكه شهري و بالاخره حداكثر تعداد واحد مسكوني و جمعيت‌پذيري مجاز را، متناسب با مساحت قطعه و تراكم تعيين نموده است.

#### 1-1: نظام پهنه‌بندي شهر در طرح جامع

" پهنه‌بندي شهر تهران" به منظور جلوگيري از تداخل غيرضروري و نامناسب كاركردها و کاربري‌ها و ارتقاء كيفيت و كارايي محيط شهري تدوين شده است.

نحوه استفاده از اراضي در سطح شهر تهران براساس ضوابط مشخص، طبق جدول پيوست شماره يك در چهار پهنه متمايز و كلان "سكونت"، "فعاليت"، "مختلط" و "حفاظت (سبز و باز)"، و اراضي ذخيره نوسازي شهري در هر يك از پهنه‌هاي كلان به قرار زير است:

##### 1-1-1: "پهنه سكونت"

محدوده‌هايي از شهركه کاربري غالب آن مسكوني بوده و به غير از قطعات و پلاكهاي خالص مسكوني، شامل شبكه معابر و دسترسي‌ها و خدمات (اعم از غيرانتفاعي و انتفاعي) پشتيبان سكونت است. در اين پهنه به منظور تأمين امنيت و آرامش، اعم از انتفاعي و غيرانتفاعي، استقرار طيفي گسترده از فعاليتها ممنوع و يا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعاليتهاي تجاري و خدمات شامل؛ فضاي سبز، آموزشي، بهداشتي - درماني، فرهنگي، مذهبي، تفريحي - گردشگري، ورزشي و پاركينگ‌هاي عمومي در مقياس محلات و نواحي، مرتبط با نيازهاي اوليه ساكنان، مجاز است.

علاوه بر اين در اين پهنه سعي شده است، به منظور کاهش تقاضاي سفر و افزايش سرزندگي در محيط‌هاي مسكوني، ضمن ساماندهي واحدهاي

تجاري و تمرکز نسبي در مراكز محلات، استقرار واحدهاي خرد تجاري در جهت رفع مايحتاج روزمره ساكنين در نزديكترين فاصله و به نحو مناسب و صرفاً در مقياس محلات نيز تأمين گردد.

پهنه كلان سكونت (R)، شامل؛ دو پهنه اصلي "مسكوني عام" و "مسكوني ويژه" با كدهاي يك رقمي (R1 و R2)، 9 پهنه با كد دو رقمي شامل؛ تراكم كم (R11)، تراكم متوسط (R12) و تراكم زياد (R13)، مسكوني ارزشمند روستائي (R21)، مسكوني ارزشمند تاريخي (R22)، مسكوني ارزشمند معاصر (R23)، مسكوني ارزشمند سبز (R24)، مسكوني ويژه پهنه مركزي شهر (R25) و مسكوني ويژه محورهاي شهري (R26) است، كه با توجه به عوامل مختلف كالبدي از جمله تراكم، سطح اشغال و تعداد طبقات جمعاً در 14 زيرپهنه با كد سه رقمي و به شرح جداول پيوست شماره دو طبقه بندي شده اند.

#### 2-1-1: "پهنه فعاليت"

قسمت‌هايي از شهر كه وجه غالب آن، كار و فعاليت بوده و سهم سكونت در آن بسيار محدود و تابع نظم عمومي كار و فعاليت است. تمايز اين پهنه، براي جداسازي پهنه‌هاي كار و فعاليت از ساير پهنه‌ها (به ويژه سكونت) در شهر و ساماندهي آن به منظور ارتقاء كيفيت محيط شهري، توأم با رونق فعاليت است. اين پهنه در عرصه‌هاي بسيار متراكم فعاليت با دسترسي‌هاي ضعيف محدود شده و در مراكز جديد و پهنه‌هاي مستعد و رو به توسعه شهري، با دسترسي‌هاي مناسب به معابر اصلي، خطوط و ايستگاه‌هاي اصلي مترو، گسترش يافته است.

اين پهنه به تفكيك زمينه‌هاي فعاليت، از زيرپهنه‌هاي متمايز تجاري، خدماتي، اداري و صنعتي و يا اختلاطي از اين فعاليتها در مقياس عملكردي منطقه‌اي، شهري و فراشهري، تشكيل گرديده و عرصه اصلي استقرار و بارگذاري مناسب فعاليت، براي جلوگیری از تداخل نامناسب کاربري‌ها، ارتقاء كيفيت محيط شهري، در جهت رونق فعاليت‌هاي سازگار با محيط زندگي ساكنين شهر تهران است.

عرصه‌هاي فعاليت در شهر تهران، با استفاده از محدوده‌هاي مستعد توسعه و تبديل کاربري‌هاي فاقد سنخيت، نامناسب و ناسازگار با محيط شهري (مانند کاربري‌هاي نظامي، انبارهاي متروكه و...)

گسترش و افزايش مي‌يابد، و در عرصه‌هاي خاص، مانند بافت‌هاي متراكم با دسترس‌هاي ضعيف و استقرارهاي خطي و پراكنده، محدود مي‌شود.

پهنه كلان فعاليت (S)، شامل؛ سه پهنه اصلي با كد يك رقمي (S1، S2 و S3)، هفت پهنه با كد دو رقمي شامل؛ بازار (S11)، محورها و گستره‌هاي، تجاري، اداري و خدمات (S12)، گستره‌ها و مراكز تجاري، اداري و خدمات (S21)، گستره‌ها و مراكز تجاري، اداري و خدمات - با غلبه فرهنگي (S22)، صنعت (S31)، گستره‌ها و محورهاي كارگاهي - توليدي (S32) و بالاخره خدمات صنعتي و فني (S33) است كه با توجه به مقياس و نوع عملکرد و عوامل مختلف كالبدي از جمله تراكم، سطح اشغال و تعداد طبقات، در 19 زيرپهنه با كد سه رقمي و به شرح جداول پيوست شماره دو طبقه‌بندي شده‌اند.

3-1-1: "پهنه مختلط"

قسمت‌هايي از شهر است كه از رشد خزنده فضاهي كار و فعاليت در بافت‌هاي مسكوني در گذشته، پديد آمده و در طرح جامع جديد شهر سامان يافته و استعداد استقرار فعاليت‌هاي چندمنظوره كار، فعاليت، سكونت و غيره را دارند.

پهنه مختلط علاوه بر برخي گستره‌ها عمدتاً در حاشيه محورها شكل گرفته و ناشي از استقرار پراكنده عناصر خدماتي و تجاري (اعم از واحدها و دفاتر تجاري و اداري) در ميان بافت‌هاي مسكوني است.

اين پهنه نيز از دو پهنه اصلي، مختلط فعاليت با مسكوني (M1) و مختلط گردشگري با حداقل مسكوني (M2) تشكيل گرديده است. هر يك از پهنه‌هاي اصلي نيز شامل پهنه‌هاي مختلط تجاري، اداري، خدمات با مسكوني (M11)، مختلط صنايع خدماتي و كارگاهي با مسكوني (M12)، مختلط فرهنگي - تفرجي (M21) و مختلط ويژه (M22) مي‌باشد، كه جمعاً در 10 زيرپهنه با كد سه رقمي و به شرح جداول پيوست شماره دو طبقه‌بندي شده‌اند.

4-1-1: "پهنه حفاظت (سبز و باز)"

قسمتهایی از شهر متشکل از عرصه‌های سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حرایم و پهنه‌های حفاظت ویژه در محدوده شهر است که با توجه به نقش و اهمیت این پهنه در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری تهران، با بهره‌برداری مناسب و اصطلاحاً به صورت فعال حفاظت و تجهیز شده و ساخت و ساز در آنها طبق قوانین و مقررات مربوطه مجاز اما بسیار محدود بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفریح، آموزشی، مدیریت بحران و استقرارهای موقت ضمن ایجاد سرزندگی در محیط شهری به کار می‌رود.

این پهنه کلان نیز شامل؛ سه پهنه اصلی با کد یک رقمی (G1، G2 و G3)، که در 5 پهنه با کد دو رقمی شامل؛ پارک‌های شهری (G11)، پارک‌های جنگلی (G12)، باغات و اراضی مزروعی (G21)، رود-دره‌ها (G31) و پهنه‌های سبز و باز ویژه (G32)، دسته‌بندی شده و جمعاً در 12 زیرپهنه با کد سه رقمی به شرح جداول پیوست شماره دو طبقه‌بندی شده‌اند.

5-1-1: اراضی ذخیره نوسازی شهری

در هر یک از پهنه‌های چهارگانه فوق، کلیه اراضی و املاک بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (به جز فضاهای سبز شکل گرفته موجود)، به "ذخیره نوسازی شهری" اختصاص یافته و در نقشه پهنه-بندی نحوه استفاده از اراضی طرح تفصیلی با علامت مشخص، معین شده است. این اراضی و املاک در اولویت اول، در راستای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به عنوان سرریز و تعادل‌بخش جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات بافت‌های مذکور و با تهیه طرح‌های هم-زمان برای آنها و طرح‌های ویژه مداخله در این گونه بافت‌ها و در اولویت دوم، با گذاشتن مجموعه‌ای از کاربری‌های چندمنظوره شهری از



جمله خدمات شهري، تجاري - اداري، فعاليت، گردشگري، سبز و باز و حتي مسكوني (در حد قابل قبول و با رعايت سقف جمعيتپذيري منطقه مربوطه) و متناسب با نياز محدوده، حوزه نفوذ و مقياس عملکرد ذخيره هاي مذكور، و همسو با سازمان فضايي، سرانه ها، تراكم و جمعيتپذيري طرح جامع و حسب مورد پس از تهيه و ارائه طرح توجيهي و تصويب در كميسيون ماده (5) شهر تهران، مورد استفاده و بهره- برداري قرار گيرند.

1-2: نظام پهنه‌بندی شهر در طرح تفصیلی

1-2-1: بر مبنای اصول و نقشه پهنه‌بندی مصوب طرح جامع برای شهر، نقشه‌های تفصیلی (1:2000) و ملاک عمل شهر که به مهر و امضای کمیسیون ماده (5) شهر تهران رسیده و جزء لاینفک این سند است، برای پاسخگویی به مالکین و هرگونه تقاضای ساخت و ساز، با تراکم‌های ساختمانی مجاز، چگونگی ساخت و ساز و ضوابط دسترسی و تعیین کاربری‌های مجاز و قابل استقرار، براساس و منطبق با این طرح و اسناد آن، تهیه و تدقیق شده است.

1-2-2: تدقیق و مرزبندی پهنه‌ها در طرح تفصیلی شهر تهران (تشکیل زیرپهنه‌ها با کد سه رقمی)، بر مبنای معیارها و شاخص‌های کیفی و کمی و با توجه به ویژگی‌های هر پهنه و وجه قالب شکل گرفته قبلی و گرایش به انواع ساخت و ساز از نظر تراکم و طبقات و با جهت‌گیری‌های سازمان فضایی و ساماندهی چهره کالبدی شهر در مناطق مختلف شهر انجام گرفته است. بر این اساس "پهنه سکونت" با توجه به همگنی و وسعت قطعات، عرض و طول پلاک‌ها و بلوک‌ها، عرض معابر، تراکم و ارتفاع ساختمان‌ها و تعداد طبقات، سطح اشغال زمین و با توجه به میانگین تراکم نفر در هکتار، "پهنه فعالیت" برحسب مقیاس عملکردی (عملکردهای فراشهری، شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی)، "پهنه مختلط" نیز با ترکیبی از شاخص‌های ذکر شده در پهنه‌های سکونت و فعالیت و "پهنه حفاظت" (سبز و باز) با ویژگی‌های طبیعی خاص و با رویکرد حفاظت فعال، از یکدیگر متمایز گردیده‌اند.

1-2-3: زیرپهنه‌بندی طرح تفصیلی شهر تهران، جمعاً در 55 زیرپهنه مطابق نقشه‌های پهنه‌بندی طرح در مقیاس 1:2000 که به مهر و امضای اعضای کمیسیون و دبیرخانه آن رسیده است و در نظام "سیستم یکپارچه شهرسازی تهران" و در محیط GIS و به صورت

مونيتورینگ مورد بهره‌برداري قرار خواهد گرفت، همراه با ضوابط و مقررات ساخت و ساز اين سند، به صورت توأمان، "سند اصلي هدايت و كنترل تحولات كالبيدي شهر تهران"، را تشكيل داده و براي شهرداري تهران، كليۀ دستگاه‌هاي اجرائي ذيربط و تمامي مالکين اراضي و املاک واقع در محدوده شهر تهران، لازم‌الاجراست.

3-1: جدول پیوست شماره یک: طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی در طرح-

های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران

زیرپهنه‌ها با کد سه رقمی	ضوابط کلی ساخت و ساز	پهنه‌ها	کد دورقمی	پهنه‌های اصلی	کد یک‌رقمی	پهنه‌های کلان	
R111 R112	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد	مسکونی با تراکم کم	R11	مسکونی عام	R1	مسکونت (R)	
R121 R122	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد	مسکونی با تراکم متوسط	R12				
R131	تا ۶ طبقه با حداکثر تراکم ۳۶۰ درصد	مسکونی با تراکم زیاد	R13				
R211 R212	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	یافت مسکونی ارزشمند روستایی	R21	مسکونی ویژه	R2		
R221	تا ۲ طبقه با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد	یافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R22				
R231	تثبیت وضع موجود طبق طرح‌های قبلی مصوب	یافت مسکونی ارزشمند معاصر	R23				
R241	تا ۴ طبقه با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد	یافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	R24				
R251	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R25				
R261 R262 R263	تا ۸ طبقه با حداکثر تراکم ۳۲۰ درصد <sup>(۱)</sup>	مسکونی ویژه پهنه محوره‌های شهری	R26				
S111 S112 S113 S114 S115	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله و طراحی شهری	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S11	تجاری، اداری و خدمات	S1		فعالیت (S)
S121 S122 S123 S124 S125	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد <sup>(۱)</sup>	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	S12				
S211 S212 S213 S214	تا ۱۱ طبقه با حداکثر تراکم ۳۷۰ درصد <sup>(۱)</sup>	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S21	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S2		
S221 S222	با طرح‌های موضعی ویژه	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	S22				
S311 S312	تا ۲ طبقه با تراکم ۸۰ درصد و یا براساس طرح ویژه	صنعت	S31	صنعتی - کارگاهی	S3		
S321 S322	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	گستره و محور کارگاهی - تولیدی	S32				
S331 S332	تا ۳ طبقه و با حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد	خدمات صنعتی و فنی	S33				
M111 M112 M113 M114	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد <sup>(۱)</sup>	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M11	فعالیت با مسکونی	M1	مختلط (M)	
M121 M122	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M12				
M211 M212	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	مختلط فرهنگی - تفریحی	M21	گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی	M2		
M221 M222	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه	مختلط ویژه	M22				
G111 G112	با حداقل بنای موردنیاز و طرح ویژه	پارک‌های شهری	G11				
G121 G122	با طرح‌های ویژه	پارک‌های جنگلی	G12				
G211 G212 G213	طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	باغات و اراضی مزروعی	G21	فضای سبز خصوصی	G2		
G311 G312	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	رود - دره‌ها	G31	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G3		
G321 G322 G323	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G32				
G331 G332							
۵۵ زیرپهنه		۲۵ پهنه		۱۰ پهنه اصلی		۴ پهنه کلان	

## 2- ضوابط و مقررات ساخت و ساز

ضوابط و مقررات ساخت و ساز طرح تفصيلي جديد شهر تهران، مجموعه اي است مركب از ضوابط عمومي يا عام كه به ارائه الزامات كلي طرح در زمينه هاي مختلف كالبدي اختصاص مي يابد، و ضوابط و مقررات خاص زيرپهنه ها كه به تعيين نحوه ساخت و ساز در هر يك از زيرپهنه ها مي پردازد، علاوه بر جداول پيوست شماره دو اين سند، كه حاوي طبقه بندي پهنه هاي استفاده از اراضي به تفكيك كدهاي دو رقمي و سه رقمي همراه با مشخصات كلي آنها و چكيده ضوابط ساخت و ساز به تفكيك زيرپهنه هاست و مشخصات مشاعات (زيربناهاي غيرمفيد) در كليه ساختمان ها به شرح جدول پيوست شماره سه مي باشد، ابزار نوشتاري هدايت و كنترل ساخت و ساز و تحولات كالبدي در شهر تهران را تشكيل مي دهند.

### 2-1: ضوابط و مقررات ساخت و ساز عمومي يا عام

#### 2-1-1: تراكم ساختماني مجاز

##### 2-1-1-1: "تراكم ساختماني مجاز" حداكثر حجم ساخت و ساز تا سقف

تراكم هاي تعيين شده در اين سند است كه به شرح جداول پيوست، از 80 درصد تا 440 درصد (به جز در زيرپهنه هاي ويژه بلندمرتبه)، در زيرپهنه هاي 55 گانه استفاده از اراضي شهر تهران، به تفاوت در هر كاربري و متناسب با مساحت قطعه و عرض معبر همجوار است، كه به تفكيك هر زيرپهنه طبق نقشه هاي پهنه بندي اين طرح و براساس جداول پيوست شماره دو اين سند تعيين گرديده است.

تبصره (1): تراكم ساختماني مجاز در زيرپهنه هاي حفاظت (سبز و باز) -

(G) - به جزء زيرپهنه هاي (G21) شامل باغات و اراضي مزروعي - مختلط

ويژه (M22)، صنعت با فناوري بالا و خوشه هاي صنعتي (S311)، گستره ها و

مراکز تجاري، اداري و خدمات (با غلبه فرهنگي) - (S22)، بازار (S11)

و پهنه هاي ويژه بلندمرتبه سازي، تابع ضوابط و مقررات ويژه و با

رعایت ضوابط خاص دستگاه هاي مربوطه بر اساس مقررات طرح جامع تهران،

به صورت كلي و يا حسب مورد (در قالب تهيه و ارائه طرح هاي ويژه)،

تدوين و به تصويب كميسيون ماده (5) شهر تهران خواهد رسيد.

تبصره (2): ضوابط ساخت و ساز در زیرپهنه‌هاي پهنه باغات و اراضي مزروعي (G21) و زیرپهنه‌هاي بافت مسكوني ارزشمند سبز (R24) ضمن رعايت حداكثر تعداد واحد مسكوني تعيين شده در جدول مربوطه، مطابق مفاد دستورالعمل ماده (14) قانون زمين شهري، به شرح قسمت 9 اين سند مي‌باشد.

2-1-1-2: به منظور سامان‌بخشي به سيمي شهر، احداث بنا، در محورهايي از شهر كه بيش از 60 درصد قطعات آن در طرفين گذرها (با حداقل 12 متر عرض) بر مبناي ضوابط ملاك عمل قبلي ساخته شده و موقعيت اين محورها در اسناد 1:2000 طرح تفصيلي مشخص شده است، مطابق تراكم و طبقات ساخته شده قطعات مجاور، مجاز مي‌باشد.

2-1-1-3: تراكم ساختماني و تعداد طبقات در حد مجاز تعيين شده در جداول پيوست شماره دو، براي ساختمان‌هاي بلندمرتبه (12 طبقه و بيشتر) تحت عنوان زیرپهنه‌هاي ويژه بلندمرتبه‌سازي با كدهاي سه رقمي در هر يك از زیرپهنه‌هاي "سكونت"، "فعاليت" و "مختلط"، در اسناد 1:2000 طرح تفصيلي معين شده است.

تبصره (3): احداث بناهاي بلندمرتبه بر اساس طرح‌هاي ويژه با مطالعات توجيهي و اعمال ضوابط بلندمرتبه‌سازي مصوب شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران و كميسيون ماده (5)، در زیرپهنه‌هاي مربوط، مجاز است.

تبصره (4): هرگونه پيش‌آمدگي ساختمان‌ها در معابر عمومي و خيابان‌ها در كليه پهنه‌ها، به منظور تأمين ديد مناسب و انتظام بصري و جلوگیری از کاهش فضاهاي باز شهري، ممنوع است. **شهرداري موظف است حداكثر ظرف مدت شش ماه ضوابط عمومي و خاص نماسازي و هرگونه پيش‌آمدگي مجاز را در قالب طراحي سيما و منظر شهري تدوين و پس از تصويب كميسيون ماده (5) به مورد اجراء بگذارد.**

تبصره (5): فضاهاي مشاعي يا غيرمفيد و حداقل زیربنا يا سرانه هر يك، در كليه ساختمان‌هاي مسكوني و غيرمسكوني طبق جدول پيوست شماره سه اين سند تعيين گرديده و جزء لاینفك اين سند است.

تبصره (6): زیربناي فضاهاي غيرمفيد كه همراه با زیربناي فضاهاي مفيد در هر طبقه (جمع مفيد و غير مفيد)، حداكثر سطح اشغال مجاز در هر

پلاك و در كليۀ پهنه‌هاي استفاده از اراضي شهر را تشكيل مي‌دهند، صرفاً به لحاظ دريافت عوارض تراكم ساختماني مجاز تعيين شده در جداول پيوست شماره دو پيوست (مازاد بر تراكم پايه مالي مصوب شوراي اسلامي شهر)، جزء تراكم ساختماني مجاز محاسبه نخواهند شد.

#### 2-1-2: شبكه معابر و دسترسي

2-1-2-1: حداقل عرض معابر دسترسي در اجراي طرح‌هاي جامع و تفصيلي شهر تهران، در كل سطح شهر و در تمامي پهنه‌ها، 6 متر خواهد بود. موارد استثناء (معابر با عرض كمتر از 6 متر) از جمله، معابر واقع در شيبه‌هاي تند كه عملاً امكان تردد خودرو در آنها وجود ندارد و يا در برخي از بافت‌هاي ارزشمند روستايي و تاريخي و يا بافت‌هاي مسكوني ارزشمند سبز و ساير موارد مشابه، كه مي‌توانند در حد وضع موجود تثبيت شوند، در نقشه‌هاي 1:2000 اين سند مشخص شده است.

2-1-2-2: در طراحي و اجراي شبكه معابر به ويژه در پهنه‌هاي مستعد شهر و فضاهاي عمومي با تأكيد بر بافت‌هاي تاريخي و با ارزش شهر، ايجاد تسهيلات و پيش‌بيني‌هاي لازم براي گسترش و توسعه حركت پياده و دوچرخه و دسترسي آسان براي معلولين جسمي و حركتي الزامي است.

2-1-2-3: هر گونه دسترسي سواره و پياده به كليۀ ساختمان‌ها به ويژه ساختمان‌هاي بلندمرتبه، واقع در مجاورت بزرگراه‌ها صرفاً از طريق معابر جانبي و يا كنارگذر (كندرو)ها مجاز مي‌باشد. در مواقع مغاير بايستي با تجميع پلاكها توسط مالكين براي رسيدن به كنارگذر كندرو، يا تملك اينگونه املاك از سوي شهرداري و تخصيص به كنارگذر يا فضاي سبز حاشيه بزرگراه اقدام گردد.

2-1-2-4: تهيه راهنمائي طراحي شهري در معابر اصلاحي و تعريضي توسط شهرداري تهران الزامي بوده و در اين ارتباط ضرورت دارد كليۀ مناطق تهران در خصوص معابري كه طبق طرح تفصيلي جديد تعريض و يا اصلاح آن مقرر گرديده، ضمن رعايت چارچوب (راهكارهاي مديريتي و اجرايي) ارائه شده در راهنمائي

مذكور اقدام نمايند. لذا هرگونه افزايش و يا اعطاي تراكم  
بیش از حد مجاز تعيين شده، مجاز نبوده و مالکین ملزم به  
عقب‌نشینی مطابق طرح ارائه شده خواهند بود.

2-1-2-5: ساير موارد مرتبط با معابر و دسترسي:

- ايجاد دسترسي به قطعات و ساختمان‌هاي مسكوني، كه از معابر دسترسي و در صورت عدم امكان از معابر جمع و پخش کننده امكان‌پذير باشد، از ساير معابر اصلي ممنوع است.
- در كلييه معابر جديدالاحداث بايد فضاي كافي و مناسب جهت تردد پياده، سواره و دوچرخه و نيز پيش‌بينی فضاي سبز حاشيه، آبرو و جدول تخصيص داده شود.
- در كلييه موارد رعايت ضوابط ارائه شده در راهنماي طراحي شهري براي معابر جديد، الزامي است.
- تا زمان تكميل و تصويب سند راهنماي طراحي شهري در معابر احداثي، استعلام از «شوراي معماری و طراحی شهري» حوزه معاونت شهرسازي و معماری شهرداری، الزامي است.

2-1-3: سطح باز، سطح اشغال بنا و مكان استقرار آن در قطعه  
(توده‌گذاري)

2-1-3-1: حداكثر سطح اشغال تعيين شده در اين سند و جداول پيوست  
آن، در كلييه زیرپهنه‌هاي استفاده از اراضي و در تمامي  
قطعات، شامل كل زیربنای مفید و غیرمفید (مشاعات) در هر  
طبقه مي‌باشد كه در زیرپهنه‌هاي مختلف از 30 تا 80 درصد (به  
جزء در زیرپهنه‌هاي ذكر شده در مفاد تبصره‌هاي 1 و 2 مذكور  
در بخش تراكم ساختماني مجاز اين سند كه از ميزان فوق-  
الذكر نيز كمتر مي‌باشد)، متغير خواهد بود.

تبصره (7): هرگونه افزايشي در سطح اشغال كلييه پهنه‌ها، تحت هر عنوان و  
به هر شكل، بیش از میزان تعیین شده در جداول پیوست شماره دو، و  
مستثني شده در بند 2-2-1-5 صفحه 18 اين سند، ممنوع است.

2-1-3-2: در محدوده‌هايي از زیرپهنه‌هاي فعاليت (محورها و گستره‌هاي  
تجاري، اداري و خدمات) و مختلط (تجاري، اداري و خدمات با  
مسكوني) و زیرپهنه‌هاي ویژه بلندمرتبه، كه در نقشه‌هاي طرح



تفصيلي شهر تهران مشخص شده، سطح اشغال مي‌تواند تا حداكثر 80 درصد (به شرط استفاده عمومي)، افزايش يابد. سطح اشغال در طبقات بالاي همكف يا اول كاهش و مطابق مفاد جداول پيوست شماره دو حداكثر تا 50 درصد مجاز خواهد بود.

2-1-3-3: در كليه پهنه‌ها، تخصيص حداقل 50 درصد از سطح باز قطعه (پس از كسر مساحت رامپ) به فضاي سبز، الزامي است. **ايجاد**

**رامپ در حياط بلاكهاي جنوبي ممنوع است.**

2-1-3-4: به منظور ايجاد تداوم و پيوستگي كالبدي و بصري و تعادل در دو طرف طول معابر شرياني درجه يك و بيشتر، واقع در پهنه‌هاي فعاليت و مختلط (با طراحي شهري موردی كه به تصويب كميسيون ماده 5 شهر تهران خواهد رسيد)، توده‌گذاري در قطعات همجوار معبر بايد به نحوي صورت گيرد تا **(با حداقل سه متر از هر طرف)**، جبهه‌هاي شمالي و جنوبي و يا شرقي و غربي بر خيابان با احجام متعادل و هماهنگ و عقب-نشيني‌هاي يكسان، شكل گيرد.

2-1-3-5: ميزان سطح اشغال در طبقات همكف و بالاي آن در ساختمان پارکينگ‌هاي عمومي شهر، حداكثر تا 80 درصد مجاز خواهد بود.

2-1-3-6: سطح اشغال در طبقات بالاي همكف و يا اول و دوم در بناهاي بلندمرتبه (21 طبقه و بيشتر) و در كليه پهنه‌ها، ضمن رعايت حداكثر تراكم ساختماني مجاز، به تناسب تعداد طبقات، (در كل طبقات بالاتر از همكف يا اول و دوم)، از 30 درصد کمتر خواهد شد.

2-1-3-7: سطح اشغال در زيرزمين اول ساختمان‌هاي واقع در پهنه‌هاي فعاليت و مختلط، حداكثر 80 درصد تعيين و در زيرزمين‌هاي دوم به بعد (در صورت عدم وجود درخت در وضع موجود ملك)، تا 100 درصد مساحت قطعه مجاز خواهد بود.

2-1-4: تفكيك و تجميع قطعات (بلاکها)

2-1-4-1: تفكيك املاك و اراضي در كليه پهنه‌هاي شهر با متراژ کمتر از 1000 مترمربع، بعد از رعايت برهه‌اي اصلاحي (دركاربري مسكوني) و با متراژ کمتر از 2000 مترمربع (در ساير کاربري‌ها)، ممنوع است. ليكن در صورت درخواست تفكيك براي

اراضي و املاك بيش از نصابهاي مذكور، حداقل مساحت قطعه حاصل از تفكيك نبايستي 500 مترمربع در کاربريهاي مسكوني و 1000 مترمربع در ساير کاربريها، کمتر باشد.

2-1-4-2: در كلييه پهنههاي استفاده از زمين شهر تهران، تفكيك اعيان ساختمانهايي كه طبق ضوابط و مقررات اين سند احداث شده باشند، مجاز است.

تبصره (8): حداقل عرض قطعات مسكوني پس از تفكيك و بعد از رعايت برهائي اصلاحي، 10 متر تعيين ميگردد.

2-1-4-3: تفكيك كلييه اراضي بزرگ مقياس (بيش از يك هكتار) در مالكيته اشخاص حقيقي و حقوقي، از جمله آنهائي كه تحت مالكيته يا در اختيار دستگاههاي دولتي، عمومي و يا نيروهاي نظامي و انتظامي است، صرفاً با تهيه طرحهاي موضعي و تصويب آنها در كميسيون ماده (5) شهر تهران و براساس كاركردها و کاربريهاي پيشبيني شده براي پهنههاي استفاده از اراضي در طرحهاي جامع و تفصيلي، مجاز است.

تبصره (9): در صورت درخواست تفكيك املاك از سوي مالكين، ضمن رعايت حداقل مساحت قطعه حاصل از تفكيك (به شرح فوق)، به ازاي هر قطعه حاصل از تفكيك، مازاد بر يك قطعه، 10 درصد از "تراكم ساختماني مجاز" كسر ميشود.

تبصره (10): تفكيك عرصهها در بافت ارزشمند تاريخي كه در جداول شماره دو با كد R221 مشخص گرديده است، طبق ضوابط خاص اين عرصهها، مجاز است.

2-1-4-4: تفكيك اراضي مزروعي و باغات موجود شهر تهران، صرفاً براساس دستورالعمل ماده (14) قانون زمين شهري (به شرح بند 9 اين سند)، كه در اجرائي قانون مذكور توسط وزير مسكن و شهرسازي ابلاغ گرديده، مجاز خواهد بود.

2-1-4-5: در صورت درخواست تجميع قطعات از سوي مالكين (به ويژه در بافتهاي فرسوده شهر) و مشروط به رسيدن به حداقل نصاب مساحت قطعه حاصل از تجميع (كه از زمان ابلاغ اين طرح تا پايان سال 1390-200 مترمربع، از ابتدائي سال 1391 تا پايان سال 1395-250 مترمربع، از آغاز سال 1396 تا پايان سال 1400،

300 مترمربع و از آغاز سال 1401 به بعد 500 مترمربع تعيين مي‌گردد)، به ازاي هر قطعه مازاد بر يك، 20 درصد و به نحوي كه مجموع اين افزايش تراكم به موجب مفاد جداول پيوست شماره دو، از يك طبقه تجاوز ننمايد، تراكم تشويقي (بدون اخذ عوارض مازاد بر تراكم پايه مالي) تعلق خواهد گرفت.

تبصره (11): تجميع اراضي به ويژه در بافتهاي فرسوده مسكوني، با اعمال سياستهاي تشويقي از جمله کاهش عوارض تراكم تا سقف تراكم ساختماني مجاز (مابه‌التفاوت تراكم پايه مالي و تراكم ساختماني مجاز)، حمايت مي‌شود كه نحوه و ميزان آن توسط شوراي اسلامي شهر تهران، تعيين مي‌گردد.

#### 2-1-5: بلندمرتبه‌سازي (12 طبقه و بيشتر)

2-1-5-1: احداث ساختمان‌هاي بلندمرتبه، محدود به عرصه‌هاي مجاز يا ويژه براي بلندمرتبه‌سازي در برخي از زيرپهنه‌هاي استفاده از اراضي تهران و مشروط به مجاز بودن از نظر مطالعات پهنه‌بندي زلزله و ضوابط و مقررات مربوطه و پهنه‌هاي مجاز زيستمحيطي است كه موقعيت و کاربري‌هاي مجاز آنها در نقشه‌هاي 1:2000 پهنه‌بندي طرح تفصيلي مشخص و تدقيق شده‌اند. بر اين اساس ضوابط طراحي و ساخت و ساز ساختمان‌هاي بلندمرتبه با رعايت ضوابط حداكثر تراكم و ارتفاع مجاز معين شده در جداول پيوست شماره دو اين سند و براي کاربري‌هاي گوناگون، مطابق مفاد مصوبات شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران و كميسيون ماده (5) شهر تهران (كه متعاقباً تهيه، تصويب و ابلاغ خواهد شد)، مجاز خواهد بود.

2-1-5-2: از اين تاريخ تا زمان تصويب و ابلاغ ضوابط جديد ساخت و ساز ساختمان‌هاي بلندمرتبه، صدور هر گونه مجوز ساخت توسط شهرداري تهران براي ساختمان‌هاي بلندمرتبه در كلييه پهنه‌ها و با هر کاربري، مجاز نخواهد بود.

6-1-2: پارکینگ

6-1-1-2: تأمین و احداث تمامی پارکینگ مورد نیاز طبق ضوابط مصوب کمیسیون ماده (5) شهر تهران تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی هر یک از کاربری‌ها، برای تمامی ساختمان‌ها و در همه پهنه‌ها (به ویژه به ازای هر واحد مسکونی حداقل یک واحد پارکینگ) الزامی است و صدور هرگونه عدم خلاف یا گواهی پایان کار، منوط به تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز مذکور در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های مشاعی در فاصله حداکثر 250 متر خواهد بود.

تبصره (12): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از کاربری‌های مختلف برخوردارند، بایستی برابر مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها، طبق ضوابط، محاسبه و تأمین شود.

تبصره (13) کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و غیردولتی، بیمارستان‌ها، فروشگاه‌های بزرگ و ساختمان‌های با عملکردهای گوناگون که مراجعین زیادی دارند، در زمان احداث و یا تجدید بنا و یا ساماندهی فضاهای خود، ملزم به تأمین پارکینگ مورد نیاز مراجعین براساس ساعات و روزهای اوج مراجعات، علاوه بر نیاز خود طبق ضوابط مربوطه، و حداکثر در یک برنامه پنجساله در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های عمومی اطراف، تا شعاع 250 متر می‌باشند.

تبصره (14): احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط، در قطعات و پلاک‌های واقع در کلیه پهنه‌های شهر، تا سقف دو برابر پارکینگ‌های مورد نیاز هر واحد در طبقات زیرمکف (منفی)، بدون الزام به رعایت سطح اشغال و بدون محاسبه در تراکم ساختمانی مجاز و مشروط بر حفظ درختان موجود در ملک، مجاز می‌باشد.

6-1-2-2: در محلات، بافت‌ها و یا عرصه‌هایی که به هر علت، امکان تأمین پارکینگ در ساختمان‌های مسکونی موجود و احداثی وجود ندارد، و چگونگی آن به تصویب کمیسیون ماده (5) شهر تهران خواهد رسید، شهرداری تهران موظف است، ترتیبی اتخاذ نماید

تا در کنار عرصه‌هاي مذکور و در فاصله‌هايي تا شعاع 250 متر، پارکينگ‌هاي عمومي و ترجيحاً به صورت مشاعي و با حق انتقال و واگذاري به اشخاص جهت پلاک‌هايي که طبق ضوابط قابليت تأمين پارکينگ ندارند، با مشارکت بخش خصوصي و مصرف‌کنندگان محلي ايجاد و احداث گردد.

3-6-1-2: پيش‌بيني محل احداث پارکينگ‌هاي عمومي مورد نياز شهر به عنوان يکي از "فضاهاي خدمات عمومي شهر" به ويژه در کنار رينگ‌هاي شهري و مراکز و گستره‌هاي کار و فعاليت (خصوصاً در مقياس منطقه‌اي و فرامنطقه‌اي)، در يک نقشه مستقل در طرح تفصيلي تعيين گرديده است. شهرداري موظف است در جهت احداث پارکينگ‌هاي مذکور با مشارکت بخش خصوصي و طبق ضوابط مصوب کميسيون ماده (5) شهر تهران در يک برنامه حداکثر ده‌ساله (تا سال 1395) اقدامات لازم به عمل آورد. نحوه تملک و يا آزادسازي عرصه اين فضاها و يا مشارکت با مالکين اينگونه کاربري‌ها، در اجرائي اين بند طبق ضوابط و مقررات حاکم بر فضاهاي خدمات عمومي واقع در طرح‌هاي مصوب خواهد بود.

4-6-1-2: به منظور ايجاد امکان تأمين پارکينگ مورد نياز در طبقات زيرزمين و همکف (پيلوت) قطعات (پلاک)‌هاي جنوبي با حداقل عرض 14 متر همجوار معبر دسترسي، و به منظور پرهيز از ايجاد رمپ ارتباضي طبقات ياد شده در حياض زمين‌هاي مذکور، ايجاد دو درب ورود خودرو با داشتن خيز معکوس با يکديگر (يکي جهت ورود به زيرزمين و ديگري براي ورود به پيلوت)، بلامانع است.

7-1-2: حفاظت از ميراث تاريخي شهر

1-7-1-2: حفاظت از آثار تاريخي، فرهنگي و معاصر شهر تهران، شامل حفاظت از کليه آثار ثبت شده و کليه آثاري که در آينده ثبت خواهند شد و رعايت حریم مجموعه ثبت شده داراي حریم، الزامي بوده و هرگونه مداخله در عرصه آثار مذکور ممنوع مي‌باشد.

تبصره (15): تبديل عملکرد بناهاي ثبت شده به عملكردهاي عمومي، با موافقت و رعايت ضوابط سازمان ميراث فرهنگي و گردشگري، مجاز است.

تبصره (16): به منظور حفاظت از آثار معماری معاصر شهر تهران و خاطره-هاي جمعی شهروندان، هرگونه مداخله در حدود 2300 خانه مسکونی واجد ارزش با هماهنگی شهرداری تهران و میراث فرهنگی و گردشگری صورت خواهد گرفت.

تبصره (17): ضوابط حریم آثاری که در آینده شناسایی خواهند شد، مشمول تمام بناها و محوطه‌ها و بافت‌های ثبت شده در آثار ملی می‌گردد.

2-1-7-2: ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی) در کلیه آثار و محوطه‌های تاریخی و فرهنگی ثبت شده توسط سازمان میراث فرهنگی، از جمله پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های مسکونی ارزشمند تاریخی (R221)، تابع ضوابط و مقررات مصوب میراث فرهنگی و در خصوص سایر قطعات و پلاک‌های واقع در زیرپهنه-های مذکور، تابع ضوابط و مقررات موضوع جدول پیوست شماره دو این سند خواهد بود.

2-1-7-3: تغییر در نمای ابنیه ارزشمند تاریخی ممنوع، و هرگونه اقدام برای ایمن‌سازی این ابنیه و تغییرات در داخل بنا، منوط به مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

2-1-7-4: حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی - تاریخی و فرهنگی شهر تهران، شامل محوطه‌های باستانی، بافت‌ها و مجموعه‌های تاریخی، محورهای طبیعی - تاریخی، باغات قدیمی و قنوات و چشمه‌ها، الزامی است.

تبصره (18): آزادسازی محوطه‌های باستانی شناسایی شده و محوطه‌هایی که در آینده شناسایی می‌شوند، به منظور کاوش و حفاظت، الزامی است.

تبصره (19): هرگونه ساخت و ساز در مجاورت و یا حریم آثار ثبت شده، با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

2-1-8: سایر ضوابط و مقررات عمومی ساخت و ساز

2-1-8-1: **نماسازي كلييه سطوح نمايان ساختمانها (در تمامي جبهههاي ساختمان و خرپشته) اعم از ساخته شده و يا ساخت و سازهاي جديد الزامي است.**

2-1-8-2: در اجراي كلييه ضوابط و مقررات طرحهاي جامع و تفصيلي جديد شهر تهران و در فرايند صدور پروانه و مجوزهاي ساخت و ساز، تجميع، تراكم، سطح اشغال و پيشروي طولی؛ مبناي محاسبه، عرض، طول و مساحت قطعه (پلاك)، قبل از اعمال و رعايت اصلاحي ملاك عمل بوده، و در مورد عرض گذر و تفكيك؛ عرض، طول و مساحت قطعه (پلاك)، بعد از اعمال اصلاحي ملاك عمل مي‌باشد.

2-1-8-3: با توجه به پيشبيني حداقل بعد خانوار تا افق طرح (1405) و حداقل سرانه خالص مسكوني تعيين شده در اين طرح (17/5 مترمربع) و در نظر گرفتن اقتصاد زمين و مسكن در شهر تهران، و در چارچوب ساير ضوابط و مقررات اين طرح از جمله تامين حداقل يك واحد پاركينگ به ازاي هر واحد مسكوني، احداث واحدهاي مسكوني كمتر از 35 مترمربع در شهر تهران مجاز نخواهد بود.

2-1-8-4: براي محدوده كلييه بافتهاي فرسوده شهر واقع در پهنه سکونت (R)، پهنه فعاليت (S) و مختلط (M)، كه محدوده آنها در نقشههاي اين سند تعيين گرديده است، رعايت پهنهبنديها و ضوابط و مقررات ساخت و ساز طرح تفصيلي شهر، همانند ساير عرصهها الزامي است. تا زمان تهيه و تصويب و اجراي طرحهاي موضعي ويژه مداخله در بافتهاي مذکور، ضوابط زيرپهنههاي موضوع جداول پيوست شماره دو، حسب مورد و ضمن اعمال و رعايت ضوابط تشويقي مقرر در اين سند ملاك عمل خواهد بود.

2-1-8-5: استقرار ساختمانهاي مهم و حساس بر روي گسلهاي زلزله و حريم درجه يك آنها، ممنوع است. نحوه ساخت و ساز و ضوابط و مقررات سازههاي در مورد ساير مستحدثات واقع در حرايم مذکور، طبق ضوابطي كه در فرايند مطالعات ريزپهنهبندي زلزله شهر تهران و در مقياس 1:2000 تدوين، تعيين و ابلاغ مي‌شود، خواهد بود.

2-1-8-6: در صورت ايجاد و احداث رواق در حاشيه معابر عمومي و در اجراي طراحي شهري و طرحهاي بدنه‌سازي مصوب و مشروط به اضافه شدن سطح اين رواق‌ها به فضاي عمومي شهر، سطح آن‌ها جزو سطح اشغال يا تراكم ساختماني مجاز محاسبه نخواهد شد.

2-1-8-7: عملکرد يا کاربري‌هاي تجاري تعيين شده در اين سند شامل؛ كلييه واحدهاي تجاري (مغازه‌ها و صنوف)، فروشگاه‌هاي بزرگ و دفاتر تجاري (بنگاه‌ها و شرکتهايي که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره مي‌گردند)، مي‌باشد.

2-1-8-8: در پهنه‌هاي فعاليت و مختلط و زيرپهنه‌هاي آنها ايجاد پيلوت ممنوع و حداکثر ارتفاع مفيد ساختمان در طبقات همکف و اول يا دوم 4/5 متر تعيين مي‌گردد.

2-1-8-9: ضوابط حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز در ساخت و ساز بر روي تک پلاک‌هاي واقع در كلييه زيرپهنه‌ها، که طبق مقررات و ضوابط ملاک عمل و توسط مراجع مسؤل، باغ تشخيص داده شوند، با توجه به حداکثر تراكم‌هاي ساختماني مجاز زيرپهنه محل وقوع ملک، به موجب مفاد بند 3-2-9 اين سند مجاز خواهد بود.

2-1-9: ضوابط عام ساخت و ساز بر روي اراضي مزروعي و باغات و بافت‌هاي مسكوني ارزشمند سبز

ضوابط و مقررات مربوط به تعيين کاربري، افراز و تقسيم و تفكيك باغات و اراضي کشاورزي يا آيش واقع در محدوده شهر تهران، موضوع ماده (14) قانون زمين شهري، به شرح مفاد اين بخش از سند اصلي هدايت و كنترل تحولات كالبدي شهر تهران، تعيين مي‌گردد. در اجراي اين ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضاي سبز در شهرها مصوب 1359 نيز رعايت شود:

2-1-9-1: باغاتي که شهرداري علاوه بر مصوبات طرح‌ها مي‌تواند تملک نموده و با حفظ درخت و سيستم آبياري به صورت فضاي سبز عمومي نگهداري کند (اعم از اينکه در طرح مصوب داراي فضاي سبز باشند يا نباشند) با تصويب مراجع مربوطه به "فضاي سبز عمومي" تبديل شود.



2-9-1-2: باغاتي كه فاقد كاربري مصوب خدمات و فضاي سبز عمومي (به شرح بند 2-1-9-1) باشند، به دو صورت كلي به شرح ذيل اين بند قابل تبديل به باغ- مسكوني با ضوابط تفكيك و ساختمان سازي ويژه هستند:

(الف): باغاتي كه به صورت انبوه و در كنار هم قرار گرفته و پهنه يا بافتهاي ارزشمند سبز را تشكيل مي دهند، در صورتي كه حداقل تفكيك، افراز و تقسيم 2000 مترمربع باشد، ساخت و ساز در آنها با حداكثر تراكم ساختماني 20 درصد، حداكثر سطح اشغال 10 درصد و حداكثر در دو طبقه روي پيلوت و يا زيرزمين (و با حداكثر 3 واحد مسكوني) مجاز است.

(ب): در صورتي كه مالك مايل به استفاده از تراكم بيشتر باشد، در مقابل افزايش مساحت قطعات تفكيكي اجازه احداث ساختمان با تراكم و طبقات بيشتر به دو صورت به شرح ذيل مجاز خواهد بود:

- در قطعات با مساحت 2000 تا 5000 مترمربع، تراكم ساختماني مجاز  $22/5$  درصد با حداكثر سطح اشغال  $7/5$  درصد و حداكثر در سه طبقه روي پيلوت يا زيرزمين (و با حداكثر 5 واحد مسكوني)
- در قطعات بيش از 5000 مترمربع، تراكم ساختماني مجاز 30 درصد با حداكثر سطح اشغال  $7/5$  درصد و حداكثر در چهار طبقه روي پيلوت يا زيرزمين (و با حداكثر 7 واحد مسكوني).

تبصره (20): باغات تفكيك شده قبلي كه كمتر از 2000 مترمربع مساحت داشته باشند، نيز مشمول قسمت "الف" مفاد بند (2-1-9-2) فوق خواهند بود.

تبصره (21): در قطعاتي كه مساحت آنها كمتر از 2000 مترمربع باشد، حداكثر تا 200 مترمربع سطح اشغال و احداث بنا با حداقل 200 مترمربع بنا مجاز است.

تبصره (22): در صورت احداث ساختمان مسكوني در يك طبقه، محل استقرار آن بايد از هر ضلع زمين، حداقل 4 متر فاصله داشته باشد. اين فاصل در مورد ساختمانهاي 2 طبقه 8 متر، 3 طبقه 12 متر و 4 طبقه 16 متر مي باشد. احداث ساختمان با بيش از 4 طبقه در مناطق باغ- مسكوني

مجاز نيست و نقشه استقرار بنا بايد با رعايت كمترين ميزان قطع درخت، به تائيد شهرداري مربوطه برسد.

تبصره (23): در آن دسته از کاربريهاي خدماتي مانند هتلها، واحدهاي تفريحي، ورزشي و فرهنگي، استفاده از حداكثر 10 درصد سطح اشغال و 40 درصد تراكم، بلامانع است.

تبصره (24): با استفاده از مزايای تفكيك مربوط به قطعات بزرگتر موضوع قسمت "ب" مفاد بند (2-1-9-2) اين ضوابط، هرگونه تفكيك بعدي ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت‌مجلس تفكيك قيد شود.

2-1-9-3: ساخت و ساز در پلاکها يا قطعاتي که به صورت پراکنده در داخل پهنههاي مختلف شهر قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذيربط باغ تشخيص داده شوند، با رعايت نصاب تفكيك موضوع بند "ب" ردیف (2-1-9-2) و مفاد تبصره (24)، با رعايت کاربريهاي مصوب و ملاک عمل، از نظر حداكثر سطح اشغال (که در هر صورت از 30 درصد تجاوز نخواهد کرد)، تراكم ساختماني مجاز و با رعايت حفظ حداكثر فضاي سبز و حداقل قطع درختان، معادل ضوابط مصوب مربوط به زیرپهنه پلاکهاي همجوار، با اعمال یک طبقه تشويقي اضافه خواهد بود.

2-1-9-4: مالکین باغاتي که مایل باشند از طريق توافق با شهرداري، درصدي از سطح باغات خود را به عنوان فضاي سبز عمومي به صورت رایگان به شهرداري واگذار نمایند، با شرایط مندرج در تبصرههاي ذیل و تصویب شوراي اسلامي شهر تهران و کمیسیون ماده 5، مي‌توانند از انواع کاربريهاي متناسب با ضوابط و کاربري پهنه مربوطه استفاده کنند.

تبصره (25): در پهنهها و بافتهاي سبز ارزشمند (موضوع بند "الف" ردیف 2-1-9-2) و در چارچوب طرحهاي موضعي خاص (که به تصویب کمیسیون ماده 5 خواهد رسید)، درصد واگذاري کمتر از 75 درصد و متراژ واگذاري کمتر از 3500 مترمربع نباشد.

تبصره (26): در تكباغها (موضوع ردیف 3-9-1-2) درصد واگذاري از 70 درصد و متراژ واگذاري كمتر از 3000 مترمربع نباشد.

2-1-9-5: تبديل اراضي كشاورزي كه فاقد كاربري مصوب خدمات و فضاي سبز عمومي باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ- مسكوني مطابق ضوابط مربوطه بلامانع است. در اين صورت لازم است كه نقشه درختكاري باغ به همراه نقشه هاي تفكيكي و ساختماني به تصويب توسط شهرداري مربوطه برسد.

• تبديل و تغيير كاربري اراضي كشاورزي يا آيش داخل محدوده شهر، در صورت توافق با شهرداري و رعايت ضوابط پهنه مربوطه مشروط به اينكه سهم شهرداري حداقل 70 درصد باشد و به فضاي سبز عمومي تبديل شود، بلامانع است.

• تا زماني كه مالکین قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند، می-توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

✓ حداقل اراضي زراعتي آبي 10 هكتار

✓ حداقل اراضي زراعتي ديم 20 هكتار

2-1-9-6: بهره‌برداري از اراضي مزروعي و باغات جهت استفاده در كاربري هاي آموزشي، درماني، فرهنگي، مذهبي، ورزشي و تفريحي و تجهيزات شهري، مشروط بر حفظ اشجار و با حداكثر سطح اشغال 25 درصد مجاز مي‌باشد.

2-1-9-7: شهرداري تهران موظف است، به منظور حفظ باغات و جلوگيري از تخریب و نابودي آنها و در اجرائي قوانين و مقررات مربوطه، نسبت به تهيه شناسنامه كلييه باغات با مساحت 500 مترمربع و بيشتر و تدوين ساز و كار مديریتی مناسب براي حفظ آنها و به مورد اجراء گذاردن آن، حداكثر ظرف يكسال از تاريخ ابلاغ اين مصوبه، و پس از تصويب در شوراي اسلامي شهر، به مورد اجراء بگذارد و گزارش ساليانه اقدامات خود را به شوراي شهر و دبیرخانه شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران ارسال نمايد.

10-1-2: خدمات عمومي شهر (نحوه ساخت و ساز و چگونگي تأمين زمين آنها)

10-1-2-1: ضوابط ساخت و ساز و احداث فضاهي خدمات عمومي، شامل؛ فضاهي آموزشي، بهداشتي- درماني، فرهنگي، مذهبي و پارکينگهاي عمومي، با توجه به ضوابط خاص دستگاههاي ذيربط و ضمن اعمال ضوابط تشويقي (براي احداث و سرمايهگذاري بخش خصوصي) و احداث تجميعي (مجمعهاي چندعملکردي) متعاقباً و حداکثر شش ماه بعد از ابلاغ اين سند، به تصويب کميسيون ماده 5 شهر تهران خواهد بود.

10-1-2-2: شهرداري تهران موظف به تأمين زمين فضاهي سبز، پارکها و تجهيزات شهري بوده و تا تأمين اراضي مورد نياز در حد برنامه مصوب جهت رفع کمبود فضاهي خدماتي مذکور به ويژه در سطح محلات، مطابق سطوح خدماتي پيشبيني شده در اين طرح، صرفاً کاربريهاي سبز، پارکها و تجهيزات شهري و پارکينگهاي عمومي، پيشبيني شده در طرح تفصيلي ملاک عمل قبلي شهر تهران در نقشههاي 1:2000 طرح تفصيلي جديد، در چارچوب مصوبات قبلي کميسيون تثبيت ميشوند، تا در فرايندي تدريجي و در يك دوره گذار (حداکثر سه ساله)، کاربريهاي خدماتي مورد نياز فوقالذکر در چارچوب طرح تفصيلي جديد، توسط شهرداري تهران تملک و تأمين و سپس کاربريهاي طرح قبلي طبق ضوابط لغو و به کاربري پهنه مربوطه اختصاص يابد.

10-1-2-3: تملک، تأمين و تخصيص اراضي براي تأمين ساير فضاهي خدماتي عمومي و مورد نياز شهر از قبيل؛ فضاهي آموزشي، ورزشي، بهداشتي- درماني و فرهنگي و مذهبي، توسط هر يك از ارگانها و دستگاههاي مسئول دولتي، ضمن تثبيت خدمات محقق شده مذکور و در حال بهرهبرداري فعلي در نقاط مختلف شهر، در نقشههاي پهنهبندي اين طرح، حسب مورد از طريق برنامه-ريزي و محاسبه نيازها در مقياس محلات در افق طرح، سطوح فضاهي خدماتي مورد بهرهبرداري فعلي و در نهايت استخراج

كمبودها در هر يك از فضاهاي مربوطه در سطح و مقياس محلات و نواحي كه به موجب جداول مربوطه قبلاً به تصويب كميسيون رسيده است، و تملك زمين و احداث فضاي مورد نياز، طبق برنامه‌هاي پنج تا ده ساله و برنامه‌هاي اجرائي يكساله و در فرايندي مستمر توسط متوليان و دستگاه‌هاي بخشي مسئول و با همكاري شهرداري تهران الزامي است.

تبصره (27) : نهاد مطالعات و تهيه طرح‌هاي توسعه شهري تهران، موظف است با همكاري حوزه معاونت شهرسازي و معماري شهرداري و ساير واحدهاي ذيربط در شهرداري و مشاركت همه‌جانبه دستگاه‌هاي بخشي و دولتي ذيربط، حسب مورد و در قالب برنامه‌هاي موضوعي تأمين فضاهاي خدمات شهري مورد نياز تهران، طرح‌ها و برنامه‌هاي لازم را در جهت تدقيق و اجرائي كامل طرح تفصيلي شهر در اين رابطه، تهيه و تأمين خدمات مورد نياز در نقاط مختلف شهر را در راستاي اهداف طرح جامع در فرايندي دائمي مراقبت و بي‌گيري نمايد.

2-2: ضوابط و مقررات ساخت و ساز در هر زیرپهنه

2-2-1: ضوابط ساخت و ساز در پهنه سکونت

2-2-1-1: ویژگی‌های كالبدي و نحوه ساخت و ساز در پهنه سکونت (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی) در صفحه اول جداول پیوست شماره دو این سند ارائه شده و لازم-الاجرا است.

2-2-1-2: علاوه بر پهنه مسکونی عام، محدوده‌هایی از پهنه سکونت به دلیل ارزش‌های طبیعی، تاریخی، فرهنگی، هویتی و یا موقعیت ویژه، از شرایط خاصی برای ساخت و ساز برخوردار بوده و تابع ضوابط و مقررات ویژه‌ای است.

2-2-1-3: تعداد طبقات در این پهنه هماهنگ با تراکم ساختمانی مجاز و سطح اشغال معین، در زیرپهنه‌های مسکونی عام از 2 تا 6 طبقه متفاوت بوده که جزئیات آن در صفحه اول جداول شماره دو پیوست این سند مشخص شده است.

2-2-1-4: متناسب با کاهش سطح اشغال زمین و افزایش طبقات (حداکثر در یک طبقه) در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی عام، تراکم مازاد 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 کمیسیون ماده (5) شهر تهران، به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید.

2-2-1-5: سطح کل اشغال زمین در کلیه قطعات (اعم از زیربنای مفید و غیرمفید) در زیرپهنه‌های مسکونی عام، حداکثر تا 60 درصد تعیین گردیده است. در کلیه قطعات واقع در زیرپهنه‌های مسکونی عام، که طول آنها مساوی یا بیش از 25 متر و یا مساحت آنها مساوی یا بالاتر از 180 مترمربع باشد، سطح اشغال تا 2 متر پیشروی طولی، علاوه بر سطوح اشغال (موضوع صفحه اول جداول شماره دو پیوست) با رعایت همجواری‌ها و حقوق همسایگی، مجاز خواهد بود.

2-2-1-6: با توجه به ويژگيهاي هر يك از مناطق (از جمله الكوي مسكن و سقف جمعيتپذيري پيشبيني شده براي هر منطقه، **منتج از جمعيتپذيري پيشبيني شده در طرح جامع**)، اعمال رعايت حداكثر تعداد واحد مسكوني مجاز احداثي در هر قطعه (پلاك) به تفكيك زيرپهنهها با درج در پروانههاي ساخت هنگام صدور دستور نقشه، كه با استفاده از عدد حداكثر تعداد واحد مسكوني تعيين شده در هكتار (ناخالص) و به شرح زير محاسبه خواهد شد، الزامي است.

$$\frac{S}{10000} \times Duh = H$$

حداكثر تعداد واحد مسكوني مجاز در قطعه

S: اندازه قطعه (بعد از اصلاحي به مترمربع)

Duh: تعداد واحد مسكوني در هكتار (ناخالص)

توضيح اينكه؛ عدد حاصله (H)، در صورت عدد غيرصحيح به سمت بالا و مشروط به تأمين تعداد پاركنگ مورد نياز رُند (صحيح) ميشود.

2-2-1-7: میزان سطح اشغال در زیرزمین ساختمان‌های مسکونی حداکثر تا **70 درصد**، مجاز است.

2-2-1-8: محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی پلاک‌های واقع در این پهنه (سکونت)، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در سطح **70 درصد** مساحت قطعه با پیشروی از شمال در طول قطعه تعیین می‌شود. در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی زمین، نحوه استقرار ساختمان با رعایت موارد فوق، حسب مورد موکول به اخذ تصمیم در "شورای معماری و منظر شهری" منطقه مربوطه خواهد بود.

2-2-1-9: در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، تعداد طبقات مسکونی مجاز (تعیین شده در صفحه اول جداول پیوست شماره دو)، از اولین طبقه مسکونی به بالا (احداث شده بر روی زیرزمین و یا پیلوت)، محاسبه می‌شود.

2-2-1-10: **تأمین پارکینگ مورد نیاز در هر قطعه (پلاک)، جهت کلیه واحدهای مسکونی (حداقل معادل یک واحد پارکینگ به ازای یک واحد مسکونی)، در پهنه سکونت (به جز در موارد استثناء که چگونگی تأمین آن مشخص و متعاقباً به تصویب کمیسیون خواهد رسید)، در زیرزمین و یا پیلوت یا هر دو الزامی است.**

تبصره (28): **توسعه رامپ دسترسی پارکینگ به خارج از مرز قطعات (پلاک‌ها) بعد از رعایت بره‌های اصلاحی و در فضای عمومی همجوار (فضای پیاده-رو)، مطلقاً ممنوع است.**

تبصره (29): **پیش‌بینی راه‌های ورودی مجزا جهت دسترسی به فضای پارکینگ (رامپ) و ورودی پیاده به ساختمان الزامی است.**

تبصره (30): **تأمین آسانسور و دسترسی پذیری از فضاهای ورودی کلیه ساختمان‌ها جهت ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان، الزامی است.**



**جدول پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های سکونت - طرح تفصیلی شهر تهران**

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 ویلانی و مسکونی ۲ طبقه	۱۲۰	۲	۶۰		
			R۱۱۲	مسکونی ۳ طبقه		۱۸۰	۳	۶۰			
			R۱۲۱	مسکونی با تراکم متوسط		مسکونی ۴ طبقه		۲۴۰	۴	۶۰	
			R۱۲۲			مسکونی ۵ طبقه		۳۰۰	۵	۶۰	
			R۱۳	مسکونی با تراکم زیاد	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		
	R۲۲				R۲۲۱	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	۱۰۰	۲	۵۰		
	R۲۳	بافت مسکونی ارزشمند معاصر			R۲۳۱	بافت‌های مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود براساس طرح‌های قبلی مصوب				
	R۲۴	بافت مسکونی ارزشمند سبز			R۲۴۱	کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع	-	۲	۱۰	با حداکثر ۳ واحد مسکونی به شرح دستورالعمل ضمیمه	
					بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع	-	۳	۷/۵	با حداکثر ۵ واحد مسکونی به شرح دستورالعمل ضمیمه		
				بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع	-	۴	۷/۵	با حداکثر ۷ واحد مسکونی به شرح دستورالعمل ضمیمه			
	R۲۵	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R۲۵۱	مسکونی پهنه مرکزی	۲۵۰	۵	۵۰				
	R۲۶	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	R۲۶۱	مسکونی ۷ طبقه	۲۸۰	۷	۴۰	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۰.۳، ۱۰۰۰ مترمربع خواهد بود.			
R۲۶۲			مسکونی ۹ طبقه	۳۱۵	۹	۳۵	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۰.۳، ۱۵۰۰ مترمربع خواهد بود.				
R۲۶۳			مسکونی ویژه (پلندمرتبه، با طرح توجیهی)	۶۰۰	۱۲ طبقه و بیشتر	۳۰	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۰.۲، ۵۰۰۰ مترمربع خواهد بود.				

2-2-2: ضوابط ساخت و ساز در پهنه فعاليت (S)

2-2-2-1: ويژگيهاي كالبدي و نحوه ساخت و ساز در پهنه فعاليت (شامل ميزان تراكم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختماني) در صفحه دوم جداول پيوست شماره دو اين سند ارائه شده و لازم الاجرا است.

2-2-2-2: **عقبنشيني توده ساختمان در طبقه همكف و آزادسازي فضا جهت تردد، مكث و تجمع عابرين پياده حداقل در محورهاي كار و فعاليت به ميزان 3 متر الزامي است.**

2-2-2-3: در اين پهنه ايجاد پيلوت در جوار معبر اصلي ممنوع و حداكثر ارتفاع مفيد ساختمان در طبقات همكف و اول 4/5 متر تعيين ميگردد.

2-2-2-4: در زيرپهنههاي پهنه (S12)، احداث واحدهاي تجاري حداكثر در حد 30 درصد تراكم ساختماني، در طبقات همكف و اول، مجاز خواهد بود.

2-2-2-5: عملکرد، كارکرد يا کاربري تجاري در اين پهنه شامل؛ كليه واحدهاي تجاري (مغازهها و صنوف)، فروشگاههاي بزرگ و پاساژها و دفاتر تجاري (بنگاهها و شرکتهائي که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره ميگردند و قبلاً به کاربري اداري مصطلح بوده اند)، ميباشد.

تبصره (31): **صدور پروانه با کاربري مسكوني در اين پهنه (S)، براي معدود پلاکهايي که از قبل داراي عملکرد مسكوني و بهره برداري سکونتي با پايان کار مربوطه بوده اند، بنا به درخواست مالک مجاز خواهد بود.**

جداول پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های فعالیت - طرح تفصیلی شهر تهران

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 اول و طبقات اول	در طبقات بالاتر		
فعالیت (S)	S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار	S111	بازار سنتی تهران				تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله	
				(تجاری، خدماتی و فرهنگی)	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)	750	12 و بیشتر	80 تا 3 طبقه	30	
					S122	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	440	9	80 تا 2 طبقه	40	
					S123	عملکرد در مقیاس منطقه	340	6	80 تا 2 طبقه	45	
					S124	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	230	4	80 در همکف	50	
	S125	گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	600	12 و بیشتر	70 تا 3 طبقه	30					
	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)	500	12 و بیشتر	50 تا 2 طبقه	20	
					S212	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	370	11	50 تا 2 طبقه	30	
					S213	عملکرد در مقیاس منطقه	310	8	50 تا 2 طبقه	35	
					S214	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	250	6	50 در همکف	40	
	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 شورای عالی شهرسازی و معماری			
			S222	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای				با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (5) شهر			
	S3	صنعتی - کارگاهی	S31	صنعت	S311	صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی			طرح ویژه	50	-
					S312	مجتمع‌های صنایع کارخانه‌ای	80	2	40	-	
S32			گستره و محور کارگاهی - تولیدی	S321	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	150	3	50	-		
				S322	مجتمع‌های کارگاه‌های تولیدی	100	2	50	-		
S33			خدمات صنعتی و فنی	S331	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری و شهری)	140	3	60 در همکف	40		
				S332	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	100	2	60 در همکف	40		

3-2-2: ضوابط ساخت و ساز در پهنه مختلط (M)

3-2-3-1: مشخصات كالبدي و نحوه ساخت و ساز در زيرپهنه‌هاي اين پهنه مطابق صفحه سوم جداول پيوست شماره دو تعيين گرديده و لازم‌الاجرا است.

3-2-3-2: در كليه قطعات (پلاك)هاي واقع در اين پهنه، ضمن اختصاص طبقه همكف (در زيرپهنه M111 استثنائاً همكف و اول)، صرفاً به كارکرد تجاري، صدور پروانه به يكي از حالات ذيل با رعايت مفاد تبصره (32) مجاز مي‌باشد:

(الف): در طبقات بالاي همكف، مختلط مسكوني- اداري يا دفاتر تجاري، ضمن رعايت مفاد بند 3-2-3-2.

(ب): در طبقات بالاي همكف، تماماً اداري يا دفاتر تجاري.

(ج): در طبقات بالاي همكف، تماماً مسكوني.

تبصره (32): ميزان ضريب سكونت، در هر زيرپهنه و با توجه به ويژگي هر منطقه و ضمن رعايت حداقلهاي پيش‌بيني شده در جدول پيوست شماره دو، در اسناد 1:2000 طرح تفصيلي تدقيق شده، كه در هنگام صدور پروانه ملاك عمل خواهد بود.

3-2-3-3: ايجاد واحدهاي مسكوني و دفاتر تجاري و اداري توامان در طبقات بالاي همكف يك ساختمان در اين پهنه، مشروط به ايجاد دسترسي مستقل از معبر براي قسمت‌هاي مسكوني و نيز عدم ارتباط طبقات و واحدهاي مسكوني با غيرمسكوني، مجاز خواهد بود.

3-2-3-4: در زيرپهنه M111 احداث بناي بلندمرتبه در نقاطي خاص كه در نقشه‌هاي 1:2000 پهنه‌بندي مشخص گرديده است، با تهيه طرح توجيهي و طبق ضوابط مصوب، مجاز است.

3-2-3-5: احداث واحدهاي تجاري در زيرپهنه M111 حداكثر در حد 40 درصد و در ساير زيرپهنه‌هاي M11، حداكثر در حد 20 درصد تراكم ساختماني، مجاز خواهد بود.

3-2-3-6: كليه پلاك‌هايي كه طبق طرح تفصيلي جديد در پهنه مختلط قرار گرفته‌اند، در صورتي كه مساحت قطعه بيش از 4000 مترمربع باشد،

تهيه دستورالعمل طراحي شهري جهت بستر پيراموني در مقياس يك يا چند بلوك شهري (با توجه به دامنه تأثير پروژه) ضمن رعايت ضوابط زيرپهنه مربوطه، الزامي است. در اين خصوص استفاده از خدمات «طرح جامع سه بعدي» جهت بلوك يا بلوكهاي شهري واقع در محيط زمينه و بستر پيراموني بناهاي مذكور از طريق مهندسين مشاور و يا دفاتر طراحي و مهندسي ذيصلاح و نيز طرح موضوع در «شوراي معماري و طراحي شهري حوزه معاونت شهرسازي و معماري»، الزامي خواهد بود.

**جدول پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های مختلط – طرح تفصیلی شهر تهران**

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)	M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M111	محورهای مختلط فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزهای) و بلندمرتبه با طرح توجیهی	۴۴۰	۹	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۰	۳۰	
					M112	محورهای مختلط منطقه‌ای	۳۵۰	۷	۸۰	۴۵	۵۰	
					M113	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای)	۲۸۰	۵	۸۰	۵۰	۷۰	
					M114	گستره‌های مختلط	۲۰۰	۴	۵۰	۵۰	۵۰	
	M2	فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی	M21	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M211	محورهای مختلط	۲۵۰	۵	۵۰	۵۰	۲۰	
					M212	گستره‌های مختلط	۱۵۰	۳	۵۰	۵۰	۲۵	
				M22	مختلط ویژه	M211	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	۱۵۰	۳	۵۰	۵۰	۳۰
						M212	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	۱۲۰	۲	۶۰	۶۰	۳۵
						M221	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بناغ متبرکه و اماکن مذهبی درون شهری)	۴۰	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه			۴۰
						M222	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی	۴۰				

2-2-4: ضوابط ساخت و ساز در پهنه حفاظت (سبز و باز) G

2-2-4-1: در تمامي زیرپهنه‌هاي دوازده‌گانه پهنه كلان حفاظت (سبز و باز)، به غير از زیرپهنه‌هاي باغات و اراضي مزروعي (G21) كه مطابق مفاد قسمت (9) اين سند خواهد بود، هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً در قالب طرح‌هاي ویژه مصوب مجاز خواهد بود.

تبصره (33): ساخت و ساز در اين پهنه‌ها بسيار محدود بوده و احداث ساختمان‌هاي مسكوني در زیرپهنه‌هاي (G32) مطلقاً ممنوع است.

تبصره (34): كليه زیرپهنه‌هاي اين پهنه مشمول کاربري‌هاي تثبيت شده در نقشه پهنه‌بندي اين طرح بوده و هرگونه تغيير کاربري در اين پهنه‌ها ممنوع است.

2-2-4-2: كليه پارک‌هاي شهري و فضاهي سبز (رفوژها، لچكي‌ها، درختان حاشيه خيابان‌ها و...)، به عنوان خدمات پشتيبان (فضاي سبز) در پهنه‌هاي سکونت، فعاليت و مختلط، تثبيت و حفاظت شده و به منظور تأمين سرانه فضاي سبز با پوشش مناسب در سطوح محلي، ناحيه‌اي و منطقه‌اي، گسترش مي‌يابند.

تبصره (35): تخصيص فضاهاي مناسب براي مديريت بحران، پدافند غيرعامل، و ايجاد پناهگاه‌هاي جمعي در كليه زیرپهنه‌هاي اين پهنه به ویژه در پهنه (G32) از طريق تهيه و تصويب طرح‌هاي ویژه، مجاز است.

تبصره (36): تأمين دسترسي سواره مناسب و ايجاد پارکينگ‌هاي عمومي براي پارک‌ها، متناسب با مقياس عملکرد پارک، حجم مراجعات و تواتر مراجعه، الزامي است.

تبصره (37): تخصيص حداقل 80 درصد سطح پارک‌ها، به پوشش گياهي، آب و آب-نما ضروري است.

تبصره (38): ايجاد حصار براي كليه پارک‌هاي شهر با استفاده از پوشش گياهي با ارتفاع مناسب از سطح زمين، مجاز بوده و استفاده از جداره صلب و با مصالح بنائي ممنوع است.

2-2-4-3: هر گونه ساخت و ساز مسكوني، اداري، صنعتي و نظامي در محدوده پاركهاي جنگلي ممنوع بوده و کاربريهاي مجاز، محدود به فعاليتهاي مرتبط با گذران اوقات فراغت، تفرج، گردشگري و ورزشي (رو باز) مي باشد.

تبصره (39): ساماندهي و تجهيز پاركهاي جنگلي به صورت يکپارچه و به منظور تأمين ايمنيهاي اکولوژيك (حفاظت از اکوسيستمهاي گياهي و جانوري)، انساني (آتشسوزي، تخریب و قطع اشجار) و اجتماعي، الزامي است.

تبصره (40): هرگونه واگذاري دائمي عرصه و اعيان پاركهاي جنگلي ممنوع بوده و واگذاري محدودههاي از پارک براي تجهيز و استقرار کاربريهاي مجاز، طبق ضوابط و مقررات قانوني بهره برداري از پارکهاي جنگلي و به صورت اجاره کوتاه مدت، مجاز است.

2-2-4-4: رعايت ضوابط و مقررات معلولين در كلييه پارکها و فضاهاي باز عمومي الزامي است.

2-2-4-5: هرگونه ساخت و ساز در پهنه اصلي فضاي سبز عمومي (G1) با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً با تهيه طرحهاي ويژه مصوب كميسيون ماده (5) مجاز است.

2-2-4-6: هر گونه ساخت و ساز در پهنه اصلي (G2) و زيرپهنههاي مربوطه (مطابق صفحه سوم جداول پيوست دو) طبق دستورالعمل ماده (14) قانون زمين شهري، (مطابق مفاد قسمت 9-1-2 اين سند)، مجاز است.

2-2-4-7: هرگونه ساخت و ساز در پهنه اصلي زيرپهنههاي G311 و G312 از پهنه اصلي سبز و باز (حفاظت ويژه -G3)، براساس طرحهاي منظر و طراحي شهري مصوب كميسيون ماده (5)، مجاز است.

2-2-4-8: در زيرپهنه G321 (پهنههاي سبز و باز ويژه)، هرگونه ساخت و ساز (به جز احداث تجهيزات و خدمات بينراهي در بزرگراههاي با حریم بیش از 50 مترمربع مشروط به طراحي و رعايت



ضوابط ترافيكي و زيستمحيطي)، براساس ضوابط سازمان ميراث فرهنگي مجاز است.

2-2-4-9: در زيربهنه G322 (حریم بزرگراه‌هاي ویژه) هرگونه ساخت و ساز(به جز احداث تجهيزات و خدمات بين‌راهي در بزرگراه‌هاي با حریم بیش از 50 متر عرض، مشروط به طراحي و رعايت ضوابط ترافيكي و زيستمحيطي)، ممنوع و صرفاً به ايجاد فضاي سبز اختصاص خواهد يافت.

2-2-4-10: هرگونه ساخت و ساز در زيربهنه G323 (پهنه حفاظت ویژه محدوده بين حد كالبدي شهر و محدوده شهر)، به جزء ساختمان‌هاي مستقل يا مختلط مسكوني، با حداقل بنا و سطح اشغال، صرفاً براساس طرح‌هاي ویژه مصوب کمیسیون ماده (5) شهر تهران، مجاز است.

2-2-5: مالکین املاک و اراضي با کارکرد «ذخیره نوسازي شهري» موضوع بند 1-1-5 صفحه (4) اين سند، با بکارگيري مهندسين مشاور ذيصلاح و ضمن رعايت مصوبات طرح تفصيلي منطقه مربوطه و توجه به نيازها و برنامه‌هاي شهرسازي حوزه نفوذ املاک مذکور، نسبت به تهيه و ارائه طرح اوليه (انيدوگرام) شامل ترکيبي از کاربري‌هاي مجاز پهنه مربوطه و سطح و سطوح آنها همراه با گزارشات توجيهي لازم اقدام و درخواست خود را به شهرداري منطقه مربوطه ارائه تا پس از ارسال به حوزه معاونت شهرسازي و معماري شهرداري و بررسي آن، از طريق دبیرخانه کمیسیون ماده (5) شهر تهران در دستور کار کمیسیون قرار گیرد.

**پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های حفاظت - طرح تفصیلی شهر تهران**

پهنه‌های کلان	کد یک‌رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	ضوابط ساخت و ساز
حفاظت (G)	G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک‌های شهری	G111	پارک‌های عمومی شهری	هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً با طرح‌های ویژه مصوب مجاز است.
				پارک‌های جنگلی	G112	پارک‌های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)	
			G12	پارک‌های جنگلی	G121	پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی	
				پارک‌های جنگلی موضوعی	G122	پارک‌های جنگلی موضوعی	
	G2	فضای سبز خصوصی	G21	باغات و اراضی مزروعی	G211	باغات کشاورزی	هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، مجاز است.
					G212	مزارع پرورش گل و گیاه	
					G213	اراضی مزروعی	
	G31	رود - دره‌ها	G311	باغسار تفریحی - روددره‌ای	G311	باغسار تفریحی - روددره‌ای	هرگونه ساخت و ساز براساس طرح‌های منظر و طراحی شهری مصوب، مجاز است.
				فضاهای سبز رود دره‌ها (حفاظت)	G312	فضاهای سبز رود دره‌ها (حفاظت)	
	G32	سبز و باز (حفاظت ویژه)	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G322	پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی	G321	پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی
حریم بزرگراه‌های ویژه					G322	حریم بزرگراه‌های ویژه	صرفاً فضای سبز و بدون احداث هر گونه بنا
پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)					G323	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)	هر گونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال، صرفاً براساس طرح‌های ویژه مصوب، مجاز است.

3- جدول فضاهای غیرمفید و مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی

- فضاهای غیرمفید و مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمان‌های مسکونی (بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز)

مشاعات ساختمانی مسکونی	پارکینگ	انباری	لابی	سرایداری	سرویس بهداشتی	مدیریت	اطلاعات	سایت کامپیوتر	سالن اجتماعات	فضای بازی بچه‌ها	تأسیسات	شوت زباله	راهپرو، پله و آسانسور	ورزشی	داکت، هواکش‌ها و نورگیرها
حیاط	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
زیرزمین همگف یا بیلوت	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
طبقات			*												
پشت‌بام													*	*	*

- مساحت سرویس بهداشتی، حداکثر 3 مترمربع مجاز می‌باشد.
- مساحت سرایداری برای مجتمع‌های بالاتر از 6 واحد حداکثر 40 مترمربع مجاز می‌باشد (سرویس سرایداری بایستی در داخل آن لحاظ گردد).

- فضاهای غیرمفید مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمان‌های غیرمسکونی (تجاری، اداری و خدمات) (بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز)

مشاعات ساختمانی تجاری، اداری و خدمات	نگهبانی	سرایداری	نمازخانه	سرویس بهداشتی	کامپیوتر و مدیریت سایت	اطلاعات	پارکینگ	آسانسور و پله	تأسیسات
حیاط	*								
زیرزمین همگف	*	*	*	*	*	*	*	*	*
طبقات			*						
پشت‌بام								*	*

- مساحت اتاق مدیریت و سایت کامپیوتر حداکثر 40 مترمربع، مجاز می‌باشد.
- سرایداری حداکثر 50 مترمربع در زیرزمین، مجاز می‌باشد.
- فضای اطلاعات تا حداکثر 6 مترمربع جزء مشاعات (غیرمفید) محاسبه می‌شود.

توضیح: رعایت حداقل عرض راهرو و راه‌پله و ابعاد آسانسور در کلیه ساختمان‌ها، مطابق مباحث 2 و 15 مقررات ملی ساختمان الزامی است.

4- طرح‌هاي موضعي و موضوعي توسعه و عمران شهر تهران  
برنامه‌ها و طرح‌هاي موضعي و موضوعي، سطح ديگري از طرح-  
هاي توسعه شهري تهران و پس از طرح جامع (سطح اول) و تفصيلي  
(سطح دوم)، به عنوان اسناد پايه‌اي و مبنا براي ساماندهي  
توسعه و عمران شهري، برنامه عملياتي (سطح سوم) آن طرح‌ها  
است. اين سطح از طرح‌هاي توسعه شهري، كليه زمينه‌ها  
(موضوعات) و محدوده‌ها (موضوع‌ها)ي نیازمند مطالعه، برنامه-  
ريزي و مداخله هماهنگ را دربرگرفته و به عنوان يكي از  
دستاوردهاي مطالعات طرح‌هاي جامع و تفصيلي شهر تهران و  
منطبق با راهبردها، اهداف و سياست‌هاي آنها تهيه و طرح‌هاي  
اصلي را تكميل و كامل مي‌كند.

4-1: برنامه‌ها، طرح‌ها و مطالعات موضوعي توسعه شهري تهران  
برنامه و طرح‌هاي موضوعي توسعه شهري تهران، كليه زمينه-  
هاي نیازمند برنامه‌ريزي و مداخله هماهنگ در مقياس شهري و  
فراشهري است كه در اين مرحله به تفكيك در 18 برنامه و مشتمل بر  
77 طرح معين شده و همراه با چگونگي تهيه و مطالعه و بررسي و  
تصويب آنها در سند اصلي مصوب طرح جامع شهر تهران آورده شده است.

4-2: برنامه‌ها و طرح‌هاي موضعي توسعه شهري تهران  
كليه عرصه‌ها و محدوده‌هاي نیازمند توسعه و عمران هماهنگ و  
برنامه‌ريزي شده در مقياس فراشهري، شهري، مناطق، نواحي و محلات شهر  
تهران را دربرمي‌گيرد كه بايستي علاوه بر طرح تفصيلي و در سطحي  
ديگر و به منظور ساماندهي آنها و در جهت توسعه و عمران شهر،  
طراحي و پس از تصويب در كميسيون ماده (5) شهر تهران و حسب مورد  
در شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران به مورد اجرا گذاشته شوند.  
اين طرح‌ها دو بخش كلي به قرار زير را دربرمي‌گيرند:

4-2-1: برنامه‌ها و طرح‌هاي موضعي فرامنطقه‌اي، شهري و فراشهري توسعه

شهري تهران

شامل 9 برنامه و مشتمل بر 46 طرح و تعدادي ريزطرح كه به شرح جداول پيوست به تصويب شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران رسیده است.

2-2-4: طرح‌ها و پروژه‌هاي موضعي توسعه شهري در مقياس مناطق، نواحي و محلات شهر تهران

شامل طرح‌هاي ويژه مداخله در بافت‌هاي فرسوده شهر و ساير طرح‌هاي موضعي به تفكيك مناطق، كه عناوين و مكان آنها در فرايند بررسي و تأييد طرح‌هاي تفصيلي مناطق قبلاً به تصويب كميسيون ماده (5) رسیده است.

برنامه‌ها و طرح‌های موضعی فرامنطقه‌ای، شهری و فراشهری توسعه شهری تهران

**(الف): برنامه‌ها، طرح‌ها و مطالعات موضوعی توسعه شهری تهران**

برنامه	طرح	دستگاه تهیه کننده (*)	دستگاه اصلی همکار و مرتبط (۱) و (۲)	مرجع تصویب نهایی (۳) و (۴)	زمان پندی		
					کوتاه مدت (۳ تا ۵ سال)	میان مدت	بلند مدت
۱- ساماندهی و ایجاد پردیس‌ها و توسعه فضاهای آموزش عالی و عمومی	۱-۱: ساماندهی و توسعه ساختمان‌های آموزشی (مدارس، پیش‌دبستانی‌ها و...)	نهاد	آموزش و پرورش	ک.م.ط	*		
	۱-۲: ساماندهی و ایجاد پردیس‌های دانشگاهی، پارک‌های فناوری، فضاهای، بناها و مراکز آموزش عالی و مؤسسات پژوهشی - تحقیقاتی	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری	نهاد	ش.ع.ش.م	*		
	۲-۱: توسعه و ساماندهی مساجد، به عنوان کانون محلات و هسته سازمان فضایی و سلسله‌مراتبی توسعه شهری تهران	نهاد	سناد رسیدگی به امور مساجد	ک.م.ط	*		
	۲-۲: ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی (با عنوان طرح جامع فضاهای فرهنگی شهر تهران در دست تهیه است)	نهاد	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	ک.م.ط	*		
	۲-۳: ساماندهی و توسعه فضاها و اماکن ورزشی	نهاد	سازمان تربیت بدنی	ک.م.ط	*		
۲- ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی، مذهبی، ورزشی، تفریحی و گردشگری	۲-۴: توسعه گردشگری و ساماندهی فضاهای تفریحی، تفرجگاهی و مراکز اقامت و پذیرائی (به ویژه هتل‌ها)	نهاد	س.م.ف.ص.گ	ش.ع.ش.م	*		
	۲-۵: ساماندهی و احیاء مقبره‌ها و اماکن مذهبی	نهاد	س.م.ف.ص.گ	ک.م.ط	*		
	۳-۱: ساماندهی شبکه و مراکز بهداشتی و درمانی و درمانگاه‌ها در مقیاس محله و منطقه	نهاد	وزارت بهداشت و آموزش پزشکی	ک.م.ط	*		
	۳-۲: ساماندهی و توسعه بیمارستان‌ها و ایجاد پردیس‌های آموزش پزشکی و درمانی	وزارت بهداشت و آموزش پزشکی	نهاد	ش.ع.ش.م	*		
	۴-۱: ساماندهی پردیس‌های حکومتی (قوای سه گانه) در مقیاس ملی و استانی	وزارت مسکن و شهرسازی	نهاد	ش.ع.ش.م	*		
۴- ساماندهی پردیس‌های حکومتی و حکمرانی محلی و تأسیسات اداری - دولتی و عمومی	۴-۲: ساماندهی سفارتخانه‌ها و منازل سفیران کشورهای خارجی در تهران	نهاد	وزارت امور خارجه	ش.ع.ش.م	*		
	۴-۳: ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های دولتی (حکومتی) در مقیاس شهری و منطقه‌ای	نهاد	استانداری تهران	ک.م.ط	*		
	۴-۴: ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های عمومی (حکمرانی محلی و مدیریت شهری) در مقیاس شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی (ساختمان‌های اداری - خدماتی شورا، شهرداری‌ها و شوراهای محلی)	نهاد	شهرداری تهران	ک.م.ط	*		
	۴-۵: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها) و پردیس‌های کاری و فعالیت‌های کلیه نهادها، سازمان‌های دولتی، مراکز آموزش عالی، ارگان‌ها و ...	بالاترین رده دستگاه‌های ذیربط	نهاد	ک.م.ط	*		
	۴-۶: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها)ی اماکن در اختیار نیروهای مسلح	وزارت دفاع	نهاد	ش.ع.ش.م	*		
	۴-۷: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها)ی مورد بهره‌برداری نیروهای انتظامی - اطلاعاتی و امنیتی	وزارت کشور	نهاد	ش.ع.ش.م	*		

برنامه	شرح	دستگاه تهیه کننده (*)	دستگاه اصلی همکار و مرتبط (۱) و (۲)	مرجع تصویب نهایی (۳) و (۴)	زمان بندی			
					کوتاه مدت (۳ تا ۵ سال)	میان مدت		بلند مدت
						۱۳۹۰	۱۳۹۵	
۵- ساماندهی و توسعه فضاهای سبز	۱-۵: ایجاد، توسعه و ساماندهی کمربند سبز محدوده شهر تهران	شهرداری	تهاد	ش.ع.ش.م	*			
	۲-۵: توسعه، ساماندهی پارکها و فضاهای سبز شهری تهران در مقیاسهای مختلف	شهرداری	تهاد	ک.م.ج.	*			
	۳-۵: حفاظت و ساماندهی باغات و اراضی مرزوعی شهر تهران	تهاد	شهرداری	ک.م.ج.	*			
۶- ساماندهی و ایجاد آرامستانها	۱-۶: توسعه و ساماندهی آرامستانهای تهران	شهرداری	تهاد و س.ح.مز	ش.ع.ش.م	*			
	۲-۶: احیاء و ساماندهی آرامستانهای محلی	شهرداری	تهاد	ک.م.ج.	*			
۷- ساماندهی و توسعه مراکز کار، فعالیت و نمایشگاهها	۱-۷: ساماندهی کانونها و محورهای کار و فعالیت	تهاد	دستگاههای ذریع	ک.م.ج.	*			
	۲-۷: ساماندهی و توسعه مراکز عمدهفروشی، توزیع مواد غذایی و میادین میوه و ترهبار	شهرداری	تهاد	ک.م.ج.	*			
	۳-۷: ساماندهی استقرار مشاغل، فعالیتها و انتقال مشاغل نامتجانس شهری	تهاد	شهرداری	ک.م.ج.	*			
	۴-۷: ساماندهی استقرار صنایع و انتقال صنایع نامتجانس با کارکرد و عملکرد شهری	تهاد	وزارت صنایع و س.ح.مز	ش.ع.ش.م	*			
	۵-۷: مکانیابی، ساماندهی و تجهیز مراکز نمایشگاهی تهران	تهاد	وزارت بازرگانی	ش.ع.ش.م	*			
۸- ساماندهی مراکز نظامی و انتظامی	۱-۸: ساماندهی اماکن و مراکز انتظامی شهر تهران در مقیاسهای گوناگون	تاجا	تهاد	ک.م.ج.	*			
	۲-۸: ساماندهی، انتقال و جابجایی و تغییر عملکرد اماکن و فضاهای در اختیار نیروهای مسلح	وزارت دفاع	تهاد	ش.ع.ش.م	*			
۹- حفاظت و توسعه سامانههای آبی و تأسیسات فاضلاب	۱-۹: حفاظت از یستر و حریم رودخانهها، دریاچهها و مسیلها	وزارت نیرو	تهاد	شورای اسلامی شهر	*			
	۲-۹: کنترل سیلاب و جمع آوری آبهای سطحی	شهرداری	تهاد	-	*			
	۳-۹: توسعه و ایجاد شبکههای فاضلاب شهری	وزارت نیرو	تهاد	-	*			
	۴-۹: احیاء و بهره برداری از قنوات و چشمههای شهر تهران	شهرداری	تهاد	شورای اسلامی شهر	*			
	۵-۹: کنترل پسابهای خروجی شهر تهران و استفاده مناسب (بهبته) از آن	شهرداری	تهاد و وزارت نیرو	-	*			
	۶-۹: ساماندهی حوزه آبریز سد های گرج، طالقان، لار و لنیان	وزارت مسکن و شهرسازی	تهاد و وزارت نیرو	ش.ع.ش.م	*			
۱۰- ساماندهی و حفاظت از محیط زیست شهر تهران	۱-۱۰: ساماندهی مدیریت پسماندهای جامد (مواد زائد و جامد شهری)	شهرداری	تهاد و س.ح.مز	شورای اسلامی شهر	*			
	۲-۱۰: جلوگیری از آلودگیهای صوتی	س.ح.مز	تهاد	ش.ع.مز	*			
	۳-۱۰: جلوگیری از آلودگی هوا	س.ح.مز	تهاد	ش.ع.مز	*			
	۴-۱۰: جلوگیری از آلودگی پرتوهای غیر یون ساز	س.ح.مز	تهاد و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی	ش.ع.مز	*			
	۵-۱۰: امکان سنجی زیست محیطی برای اجرای پروژههای عمرانی و مجتمعهای بزرگ ساختمانی و بزرگراهها بر اساس استانداردهای زیست محیطی	دستگاههای ذریع	تهاد	کارگروه ماده ۵-۱ قانون برنامه	*			

برنامه	شرح	دستگاه تهیه کننده (۳)	دستگاه اصلی همکار و مرتبط (۱) و (۲)	مرجع تصویب نهایی (۵) و (۶)	زمان بندی		
					کوتاه مدت (سال ۳۵)	میان مدت	
						۱۳۹۰	۱۳۹۵
		بلند مدت	۱۴۰۵				
۱۱- ایمن سازی شهر تهران	۱۱-۱: شناسایی دقیق گسل ها و پهنه های خطرپذیری زلزله در شهر تهران (تا مقیاس ۱:۲۰۰۰)	شهرداری	تهاد و سایر دستگاه های تخصصی شهرداری	ش.ع.ش.م	*		
	۱۱-۲: شناسایی پهنه های خطرپذیری سیل در تهران (در مقیاس ۱:۲۰۰۰)	شهرداری	تهاد و سایر دستگاه های ذیربط	ش.ع.ش.م	*		
	۱۱-۳: پدافند غیرعامل شهر تهران	تهاد	وزارت کشور	س.پ.خ.ع	*		
	۱۱-۴: مکانیابی و تجهیز مراکز و پهنه های مورد نیاز مدیریت بحران در هنگام سوانح	شهرداری	تهاد	ک.م.ش	*		
	۱۱-۵: ایجاد، توسعه و ساماندهی مراکز آتش نشانی، امداد و نجات	شهرداری	تهاد	ک.م.ش	*		
	۱۱-۶: شناسایی مراکز حساس، مهم و حیاتی شهر تهران	تهاد	دستگاه های ذیربط	وزارت کشور	*		
	۱۱-۷: ایمن سازی فضاهای عمومی و همگانی و شریان ها و پل های مهم و حیاتی شهر تهران	شهرداری	دستگاه های ذیربط	-	*		
۱۲- بهینه سازی مصرف انرژی	۱۲-۱: بهینه سازی مصرف انرژی در ساختمان	وزارت مسکن و شهرسازی	شهرداری و س.ن.م	وزارت مسکن و شهرسازی	*		
	۱۲-۲: بهینه سازی مصرف سوخت در وسایل نقلیه	س.ن.م	دستگاه های ذیربط	سنداده تصدیر ۱۳	*		
۱۳- بهبود وضعیت شبکه های ارتباطی و نظام حمل و نقل و مدیریت ترافیک	۱۳-۱: ساماندهی مدیریت حمل و نقل شهری تهران و حومه	شهرداری	وزارت کشور	شورای عالی ترافیک	*		
	۱۳-۲: ساماندهی و مناسب سازی شهر برای حرکت جانبازان و معلولین	شهرداری	تهاد	ک.م.ش	*		
	۱۳-۳: ساماندهی نظام حرکت پیاده و دوچرخه در شهر	شهرداری	تهاد	ک.م.ش	*		
	۱۳-۴: ساماندهی و مکانیابی و تدوین ضوابط و مقررات طراحی و توسعه پارکینگ های عمومی و طبقاتی	تهاد	شهرداری	ک.م.ش	*		
	۱۳-۵: ساماندهی خطوط ریلی بین شهری و ایستگاه های راه آهن	رئیس جمهور جمهوری اسلامی ایران	تهاد	ش.ع.ش.م	*		
۱۴- ساماندهی و ارتقاء هویت معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی در سیما و منظر شهری	۱۴-۱: برنامه راهبردی طراحی شهری و مدیریت منظر شهری تهران (تدوین اسناداردها و چارچوب های طراحی شهری، سیما و منظر شهری و نحوه اجرای آنها)	وزارت مسکن و شهرسازی	تهاد	ش.ع.ش.م	*		
	۱۴-۲: ساماندهی محورهای اصلی شهر (شمالی - جنوبی و شرقی - غربی)	تهاد	شهرداری	ک.م.ش	*		
	۱۴-۳: ساماندهی محورهای شریانی شاخص و راسته های تجاری	تهاد	شهرداری	ک.م.ش	*		
	۱۴-۴: ساماندهی محورها و شریان های جدید الاحداث، اصلاحی - تعریضی	تهاد	شهرداری	ک.م.ش	*		
	۱۴-۵: ساماندهی سیما و منظر شهری فضاهای همگانی، عمومی و میدانی	تهاد	شهرداری	ک.م.ش	*		
	۱۴-۶: ساماندهی مبادی و محورهای ورودی و خروجی شهر	تهاد	شهرداری	ک.م.ش	*		
	۱۴-۷: استقرار مدیریت بصری یا منظر شهر تهران (با هدف ارتقاء هویت سیما و منظر شهری)	شهرداری	تهاد	شورای عالی شهر	*		



برنامه	شرح	دستگاه تهیه کننده (۴)	دستگاه اصلی همکار و مرتبط (۱) و (۲)	مرجع تصویب نهایی (۳) و (۵)	زمان بندی		
					کوتاه مدت (۳ تا ۵ سال)	میان مدت	بلند مدت
					۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰
۱۵- ساماندهی و صیانت از محدوده و حریم	۱۵-۱: استقرار مدیریت یکپارچه حریم پایتخت و نظارت بر تحولات آن	وزارت کشور	نهاد	دولت	*		
	۱۵-۲: تدقیق محدوده شهر و علامت گذاری آن	شهرداری	نهاد	دبیرخانه ش.ع.ش.م	*		
۱۶- ساماندهی و توسعه امور اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و مسکن و افزایش رضایت مندی شهروندان تهران با رویکرد انسان محوری	۱۶-۱: ارتقاء فرهنگ و دانش شهر و شهروندان (مهندسی فرهنگی شهر)	شهرداری	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	شورای اسلامی شهر	*		
	۱۶-۲: ساماندهی مشارکت شهروندان در اداره امور شهر با رویکرد محله محوری	شهرداری	وزارت کشور	شورای اسلامی شهر	*		
	۱۶-۳: توسعه نظارت عامه بر کلیه فعالیت های شهری	شهرداری	وزارت کشور	شورای اسلامی شهر	*		
	۱۶-۴: ساماندهی و تعادل بخشی ارزش افزوده اراضی شهری ناشی از توسعه و عمران شهر	وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری	نهاد	دولت	*		
	۱۶-۵: ساماندهی اسکان غیررسمی و توانمندسازی اقشار کم درآمد در تأمین مسکن مورد نیاز و ارتقاء جایگاه و اختیارات مدیریت شهری در این زمینه (طرح جامع مسکن شهر تهران)	وزارت مسکن و شهرسازی	نهاد	ستاد ملی توانمندسازی	*		
	۱۶-۶: ساماندهی توسعه خدمات (IT) برای تسهیل خدمات رسانی به شهروندان و استقرار سیستم یکپارچه شهرسازی	شهرداری	نهاد	شورای اسلامی شهر	*		
	۱۷-۱: ساماندهی ساختار، سازمان و تشکیلات شهرداری تهران	شهرداری	-	وزارت کشور	*		
	۱۷-۲: استقرار نظام هدایت و کنترل کیفیت بر ساخت وسازهای شهری	شهرداری	وزارت مسکن و شهرسازی و سن.ن.م.س	وزارت کشور	*		
	۱۷-۳: طرح جامع درآمدهای پایدار شهرداری تهران	شهرداری	وزارت کشور	دولت	*		
	۱۷-۴: استقرار نظام مدیریت منابع (مالی) و اصلاح ساختار درآمد - هزینه شهر	شهرداری	-	شورای اسلامی شهر	*		
۱۷- ساماندهی نظامات مالیه و مدیریت شهری تهران	۱۷-۵: اصلاح ارزش منطقه بندی املاک در پهنه های استفاده از اراضی	شهرداری	نهاد و وزارت اقتصاد و دارایی	کمیسیون مربوطه	*		
	۱۷-۶: طرح ساماندهی عوارض کاربری های تجاری و تجدیدنظر در نظام سرفقلی	شهرداری	وزارت اقتصاد و دارایی	مجلس شورای اسلامی	*		
	۱۷-۷: تهیه تراز مالی شهر تهران در اجرای طرح های جامع و تفصیلی جدید	نهاد	شهرداری و سایر دستگاه های ذیربط	شورای اسلامی شهر	ضربتی و حداکثر در مدت سه ماه	*	
	۱۷-۸: ساماندهی نظام حق انتقال توسعه	وزارت مسکن و شهرسازی	وزارت کشور و نهاد	مجلس شورای اسلامی	*		
۱۸- ساماندهی فضاهای شهری	۱۸-۱: امکان سنجی توسعه فضاهای زیرسطحی شهر تهران	نهاد	شهرداری	ش.ع.ش.م	*		
	۱۸-۲: تدوین ضوابط ساخت و ساز ساختمان های بلندمرتبه شهر تهران در زیرپهنه های مصوب و مجاز	نهاد	وزارت مسکن و شهرسازی	ش.ع.ش.م	*		

(ب) : برنامه‌ها و طرح‌های موضعی توسعه شهری تهران

• برنامه‌ها و طرح‌های موضعی فرامنطقه‌ای، شهری و فراشهری توسعه شهری تهران

برنامه	طرح	دستگاه تهیه کننده	دستگاه اصلی همکار و مرتبط	مرجع تصویب نهایی	زمان بندی				
					کوتاه مدت (سال)	میان مدت		بلند مدت	
						۱۳۹۰	۱۳۹۵		۱۴۰۰
۱- ساماندهی عرصه‌ها و محوره‌های شهری (شرقی - غربی و شمالی - جنوبی)	۱-۱: ساماندهی محور شهری انقلاب - دماوند (آزادی - انقلاب، انقلاب - امام حسین) و (محور دماوند)	نهاد	شهرداری و حساب مورد دستگاه ذیربط	ش.ع.ش.م	*				
	۱-۲: ساماندهی محور شمالی شهر (عرصه حدفاصل رسالت - همت)								
	۱-۳: ساماندهی محور جنوبی شهر (عرصه حدفاصل شوش - بعثت)								
	۱-۴: ساماندهی محور و پهنه مرکزی شهر دربند- ری (حدفاصل ولیعصر - شریعتی و امتداد آن به طرف جنوب)								
	۱-۵: ساماندهی محور شهری درکه								
	۱-۶: ساماندهی محور شهری دارآباد - بی‌بی‌شهربانو								
	۱-۷: ساماندهی محور شهری فرحزاد								
۲- ساماندهی مراکز شهری	۲-۱: ساماندهی مرکز تجریش (میدان، قدمگاه صالحیه)	نهاد	شهرداری و حساب مورد دستگاه ذیربط	ش.ع.ش.م	*				
	۲-۲: ایجاد مرکز رسانه‌ای - هنری تهران								
	۲-۳: ایجاد مرکز اجتماعی - فرهنگی تهران (تپه‌های عباس‌آباد و مصلی)								
	۲-۴: ساماندهی مرکز فعالیت نوین شهر تهران								
	۲-۵: ساماندهی مرکز فعالیت تجاری - تاریخی (بازار تهران)								
	۲-۶: ایجاد مرکز اقتصاد جهانی تهران								
	۲-۷: ساماندهی مرکز شهری با محوریت حرم عبدالعظیم حسنی (ع)								
	۲-۸: ساماندهی مرکز ارتباطات جهانی (برج میلاد)								
	۲-۹: ساماندهی مرکز خدماتی - تجاری حوزه غربی تهران (میدان آزادی)								
	۲-۱۰: ایجاد مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (فرودگاه دوشان تپه)								
	۲-۱۱: ساماندهی مرکز خدمات شهری یافت‌آباد (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)								
	۲-۱۲: ساماندهی مرکز خدمات شهری میدان بسیج (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)								
	۲-۱۳: ساماندهی مرکز خدمات شهری کوهک (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)								
	۲-۱۴: ساماندهی مرکز خدمات شهری پونک (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)								
	۲-۱۵: ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)								
۳- ساماندهی پهنه‌های ارزشمند تاریخی	۳-۱: ساماندهی پهنه تاریخی تهران (تهران ناصری)	نهاد	شهرداری، س.م.ف.ص.گ و دستگاه ذیربط	ش.ع.ش.م	*				
	۳-۲: ساماندهی پهنه تاریخی - زیارتی ری (حرم حضرت عبدالعظیم)								
	۳-۳: ساماندهی پهنه تاریخی - تفرجی تجریش، دربند و مجموعه سعدآباد								
	۳-۴: ساماندهی پهنه طبیعی - تاریخی بی‌بی‌شهربانو و چشمه‌علی								

برنامه	شرح	دستگاه تهیه کننده	دستگاه اصلی همکار و مرتبط	مرجع تصویب نهایی	زمان بندی			
					کوتاه مدت (۳ تا ۷ سال)	میان مدت		بلند مدت
						۱۳۹۰	۱۳۹۵	
۴- ساماندهی پهنه‌های ارزشمند طبیعی و زیست محیطی	۴-۱: ساماندهی کوهساران ۴-۱-۱: پروژه‌های ساماندهی کوهسار شمالی و رود - دره‌های البرز (درکه، اوین، فرحزاد و...) ۴-۱-۲: پروژه‌های ساماندهی کوهسار شرقی	نهاد	شهرداری، سازمان حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و سایر دستگاه ذیربط	ش.ع.ش.م	*			
	۴-۲: ساماندهی رودخانه و مسیل کن							
	۴-۳: ساماندهی پارک‌های جنگلی ۴-۳-۱: پروژه‌های ساماندهی پارک‌های جنگلی شمال - شرقی تهران (لويزان و ...) ۴-۳-۲: پروژه بهسازی و حفاظت پارک جنگلی سرخه حصار و غزال ۴-۳-۳: پروژه بهسازی و حفاظت پارک پردیسان ۴-۳-۴: پروژه بهسازی و حفاظت پارک جنگلی چیتگر							
	۴-۴: ساماندهی پهنه خدماتی - گردشگری منطقه (۲۲) به عنوان مرکز مجموعه شهری تهران							
۵- ساماندهی پهنه‌های کارو فعالیت و گردشگری	۵-۱: ساماندهی پهنه خدماتی - گردشگری منطقه (۲۲) به عنوان مرکز مجموعه شهری تهران ۵-۲: ساماندهی و پالایش پهنه صنعتی مدرن منطقه (۲۱) ۵-۳: ساماندهی و پالایش پهنه صنعتی شمال شرقی تهران	نهاد	شهرداری و دستگاه ذیربط	ش.ع.ش.م	*			
	۵-۲: ساماندهی و پالایش پهنه صنعتی مدرن منطقه (۲۱)							
	۵-۳: ساماندهی و پالایش پهنه صنعتی شمال شرقی تهران							
۶- ایجاد و توسعه مجموعه‌های ورزشی در مقیاس شهری و فراشهری		نهاد	سازمان تربیت بدنی	ش.ع.ش.م	*			
۷- ساماندهی پهنه‌های ویژه	۷-۱: ساماندهی پهنه فرهنگی - پژوهشی شهر تهران (دانشگاه تهران و شمال خیابان انقلاب تا دانشگاه امیرکبیر با هاله پیرامونی آن) ۷-۲: ساماندهی بهارستان و مجلس (مرکزیت قوه مقننه و حوزه نفوذ آن) ۷-۳: ساماندهی فرودگاه مهرآباد	نهاد	دستگاه‌های ذیربط	ش.ع.ش.م	*			
	۷-۲: ساماندهی بهارستان و مجلس (مرکزیت قوه مقننه و حوزه نفوذ آن)							
	۷-۳: ساماندهی فرودگاه مهرآباد							
۸- ساماندهی حریم پایتخت (تهران)	۸-۱: ساماندهی حریم شمال بزرگراه بابائی (حریم شمال شرقی تهران) ۸-۲: ساماندهی حریم شمالی تهران ۸-۳: ساماندهی حریم شرقی تهران ۸-۴: ساماندهی حریم جنوبی تهران ۸-۵: ساماندهی مجموعه آفتاب (حرم مطهر حضرت امام خمینی (ره) )	نهاد	استانداری و شهرداری	ش.ع.ش.م	*			
	۸-۲: ساماندهی حریم شمالی تهران							
	۸-۳: ساماندهی حریم شرقی تهران							
	۸-۴: ساماندهی حریم جنوبی تهران							
	۸-۵: ساماندهی مجموعه آفتاب (حرم مطهر حضرت امام خمینی (ره) )							
۹- برنامه ایجاد و توسعه تأسیسات جابجائی و حمل و نقل	۹-۱: ساماندهی و تجهیز دروازه‌های ورودی - خروجی شهر (خدمات دروازه‌ای) ۹-۲: ایجاد و ساماندهی ایستگاه‌های مترو ۹-۴: ساماندهی پایانه‌های اتوبوس‌رانی شهری و بین شهری ۹-۵: ایجاد و ساماندهی پایانه‌ها، پارک‌های سوار و مجتمع‌های پشتیبان حمل و نقل شهری و بین شهری تهران ۹-۶: ساماندهی و مکانیابی ایجاد و توسعه مراکز سوخت‌رسانی شهر تهران ۹-۷: ساماندهی ایستگاه مرکزی راه آهن	شهرداری	نهاد و دستگاه‌های ذیربط	ک.م.۵	*			
	۹-۲: ایجاد و ساماندهی ایستگاه‌های مترو							
	۹-۴: ساماندهی پایانه‌های اتوبوس‌رانی شهری و بین شهری							
	۹-۵: ایجاد و ساماندهی پایانه‌ها، پارک‌های سوار و مجتمع‌های پشتیبان حمل و نقل شهری و بین شهری تهران							
	۹-۶: ساماندهی و مکانیابی ایجاد و توسعه مراکز سوخت‌رسانی شهر تهران							
۹-۷: ساماندهی ایستگاه مرکزی راه آهن								
		شرکت راه آهن جمهوری اسلامی	نهاد	ش.ع.ش.م	*			

• طرح‌ها و پروژه‌های موضعی توسعه شهری در مقیاس مناطق، نواحی و محلات شهر تهران

زمان بندی				مرجع تصویب نهایی	دستگاه مرتبط	دستگاه تهیه کننده	طرح	برنامه
بلندمدت	میان مدت		کوتاه مدت (سال ۳ تا ۵)					
۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰					
			*	ک.م.۵**	نهاد	شهرداری	۱-۱: طرح‌های مداخله بافت‌های فرسوده در مناطق مختلف شهر تهران به تفکیک مناطق و با تعیین اولویت *	۱- برنامه ویژه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری (به تفکیک مناطق شهر تهران)
		*		ک.م.۵**	نهاد	شهرداری	۲- سایر طرح‌های موضعی به تفکیک مناطق و با رعایت اولویت *	

## 5- ساز و کارهای اجرایی

**5-1:** شهرداری تهران موظف است، از طریق «نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران» و با همکاری و هماهنگی وزارت بازرگانی و سایر دستگاه‌های ذیربط (شوراهای صنفی) و به منظور استقرار مناسب عملکردهای مجاز و مورد نیاز مردم در سطوح مختلف و در مقیاس محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای و تعیین گروه‌های کاربری و عملکردی همخوان و همگن، ضوابط و دستورالعمل مربوط را حداکثر ظرف سه ماه تهیه و پس از تأیید کمیسیون ماده (5) شهر تهران و تصویب در شورای اسلامی شهر تهران، در یک برنامه زمان‌بندی مشخص و با جلب مشارکت مردم به مورد اجراء بگذارد.

**5-2:** با تصویب طرح تفصیلی شهر تهران و در اجرای این سند، کلیه مصوبات موردی و عمومی شورای عالی که به نحوی به شهر تهران و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری آن مربوط می‌شود و همچنین کلیه مصوبات کمیسیون ماده (5)، شورای اسلامی شهر تهران، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های وزارت کشور و قائم مقامی انجمن شهر و هر بخشنامه و دستورالعمل‌های دیگری که قبلاً در خصوص هرگونه ضابطه و مقررات شهرسازی در تهران از قبیل نحوه استفاده از اراضی (کاربری) تراکم، سطح اشغال، ارتفاع طبقات صادر شده باشد، بعد از ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران و ضوابط و مقررات آن، در صورت مغایرت لغو و بلااثر می‌گردد.

**5-3:** در اجرای راهبردهای مصوب طرح جامع شهر تهران، و به منظور هویت‌بخشی به سیما و منظر شهری تهران، شهرداری تهران موظف است، علاوه بر انجام مطالعات و تهیه و اجرای طرح‌های مربوطه، نسبت به تشکیل و راه‌اندازی "شوراهای معماری و طراحی شهری" در حوزه ستادی و شهرداری‌های مناطق و با سطوح و طبقه‌بندی ذیل، همزمان با به‌مورد اجراء گذاشتن طرح جدید تفصیلی شهر تهران و این سند و در یک فرایند تدریجی و تا مرحله صدور

پروانه نما براي كليۀ ساختمان‌ها حداكثر تا سال **1388** اقدام و صرفاً پس از طی مراحل ذیل پروانه ساخت صادر نماید:

**1-3-5:** ساختمان‌هاي معمولي (کوچک) با طبقات **7** و کمتر و یا با زیربناهاي ناخالص **5000** مترمربع و کمتر، با تدوین ضوابط نماسازی و دستورالعمل‌هاي خاص و به مورد اجراء گذاشتن آنها و نظارت بر اجراء.

**2-3-5:** بررسی و تصویب نما، سیما و منظر شهري پروژه‌هاي خاص (متوسط) با طبقات **8** تا **11** طبقه و یا با زیربناهاي بالای **5000** مترمربع تا **20000** مترمربع، در شوراي معماري و طراحي شهري منطقه.

**3-3-5:** بررسی و تصویب نما، سیما و منظر شهري پروژه‌هاي ویژه و واجد اهمیت (بزرگ) از **12** طبقه به بالا و یا با زیربناي بیش از **20000** مترمربع، در شوراي معماري و طراحي شهري حوزه معاونت شهرسازی و معماري.

**4-3-5:** فاز صفر طرح‌هاي مجتمع‌ها و پروژه‌هاي خاص بالای **40000** مترمربع زیربنا در كليۀ پهنه‌ها، پس از بررسی و تأیید در شوراي معماري و طراحي شهري حوزه معاونت شهرسازی و معماري شهرداری، به تصویب کمیسیون ماده (5) شهر تهران خواهد رسید.

**4-5:** در صورت وجود هرگونه ابهام در اجرائي هر یک از موارد این سند، موضوع بدواً در شوراي شهرسازی منطقه مربوطه بررسی و نظر شوراي مذکور پس از کسب نظر از دبیرخانه کمیسیون ماده (5) شهر تهران، ملاک عمل خواهد بود. در صورت هرگونه مغایرت، موضوع پس از تصویب کمیسیون ماده (5) قابل اجراء است.

**5-5:** با تعیین "تراکم پایه مالي" توسط شوراي اسلامي شهرتهران، به‌عنوان حقوق مکتسبه مالکیت زمین در کل سطح شهر، در كليۀ پهنه‌هاي چهارگانه استفاده از زمین و براي كليۀ کاربري‌ها و با لحاظ عوامل مختلف اقتصادي، اجتماعي و كالبدي و ضمن اعمال سياست‌هاي تشويقي و بالعکس، اخذ عوارض ساخت‌وساز در هنگام صدور پروانه، نسبت به مازاد آن تا حد "تراکم ساختماني مجاز

" پيش‌پيني شده در ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضي در اين طرح مجاز است.

**5-6:** برقراري نظام " انتقال حق توسعه"، براي املاك و اراضي واقع در کاربري‌هاي خدماتي و معادل ارزش ملكي آنها براي تملك (كه به منظور تأمين خدمات مورد نياز شهر، تملك آنها ضرورت دارد)، و همچنين براي قطعاتي كه ساخت و ساز در آنها براساس ضوابط و مقررات مصوب ايند سند محدود بوده و تراكم پايه مالي، بيشتر از تراكم ساختماني مجاز پلاك تعيين شده و يا حقوق مكتسبه ايجاد شده قبلي (پيش از تخریب و نوسازي) بيش از آن (تراكم پايه مالي) است، مجاز مي‌باشد. ساخت و ساز در قطعات دريافت كننده حق توسعه، صرفاً براساس ضوابط و مقررات استفاده از اراضي از نظر کاربري و تراكم ساختماني مجاز است، و اين انتقال، حقي براي ذينفعان جهت بهره‌برداري از زمين و هرگونه ساخت و ساز بر خلاف و بيش از ضوابط تعيين شده، ايجاد نخواهد كرد.

**تبصره (41): در مورد قطعاتي كه ساخت و ساز در آنها براساس مقررات استفاده از اراضي در پهنه‌بندي طرح‌هاي جامع قبلي تهران محدود بوده (مثل شهرک قدس، كه داراي تراكم ساختماني مصوب 80 درصد و يا برخي نقاط منطقه (22) كه داراي تراكم ساختماني مصوب 100 درصد بوده‌اند) به صورتي كه تراكم پايه مالي بيش از آن تراكم‌ها باشد، حقي از اين بابت تعلق نخواهد گرفت.**

**5-7:** شهرداري تهران با تصويب شوراي اسلامي شهر تهران، عوارض خاص تغيير کاربري‌هاي خدماتي طرح قبلي به کاربري‌هاي طرح جديد تفصيلي مصوب شهر تهران را به نحو مناسب و عادلانه ازمالكين مربوطه به نفع شهر و توسعه و عمران آن دريافت و با نگهداري در حسابي خاص، با اولويت درجهت تأمين زمين و اراضي مورد

نیاز فضاها و طرح‌های خدماتی شهر و در اجرای طرح‌های عمران شهری به مصرف خواهند رساند.

**5-8:** با عنایت به مطالعات این طرح و به‌ویژه سازمان فضایی آن و ضرورت اعمال نظام سلسله‌مراتبی مراکز محله‌ای (و کلان محله‌ای) - ناحیه‌ای - منطقه‌ای - فرامنطقه‌ای (حوزه شهری)، و فراشهری و برقراری نظام مطلوب ارائه خدمات به شهروندان و اعمال مدیریت هرچه بهتر با رویکرد محله محوری از یک سو، و ضرورت هماهنگی بین تمامی دستگاه‌های مسئول خدمت‌رسانی در شهر تهران و به‌ویژه در فقدان نظام واحد مدیریت شهری و تفاوت موجود در محدوده‌های مناطق مدیریتی بین مناطق شهرداری و دستگاه‌های مذکور از سوی دیگر، و بالاخره در جهت عملیاتی شدن کلیه راهبردهای طرح جامع و در جهت تحقق کامل اهداف طرح و دستیابی به چشم‌انداز شهر تهران، شهرداری تهران از طریق انجام مطالعات لازم، طرح تجدیدنظر در تقسیم‌بندی مناطق، نواحی و محلات شهر تهران، منبعث از سازمان فضایی این طرح مصوب و ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی را، حداکثر ظرف 6 ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه، همراه با پیشنهاد استقرار مدیریت‌های خاص در برخی از پهنه‌های ویژه شهر تهران، تهیه تا پس از تصویب شورای اسلامی شهر تهران و در صورت نیاز سایر مراجع ذیربط، حداکثر تا پایان سال 1387 به مورد اجرا گذاشته شود.

**5-9:** شهرداری تهران موظف است کلیه اقدامات و برنامه‌های توسعه و عمران پنج‌ساله خود و به تبع آن، برنامه و بودجه عمرانی سالیانه شهرداری را براساس و منطبق با مفاد طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب و ضوابط و مقررات این سند تهیه و تنظیم نموده و پس از تصویب شورای اسلامی شهر، به مورد اجراء بگذارد.



## 6- كليدواژه ها

### 1-6: كليدواژه هاي پهنه بندي نحوه استفاده از اراضي

- پهنه بندي نحوه استفاده از اراضي

پهنه بندي سطح شهر، نحوه استفاده و بهره برداري از اراضي شهري، با توزيع مناسب و بهينه کاربريها در سطح شهر و جلوگیری از تداخل غير ضروري و نامناسب کارکردها و عملکردهاي شهري است، تا موجبات ارتقاء كيفيت و كارايي محيط شهري، براي تحقق حيات شهري مطلوب فراهم شود. بر اين اساس پهنه بندي انعكاس كالبدي، عملکردي و حقوقي سازمان فضايي شهر است.

- پهنه بندي

شيوه اي که براساس آن، سطح شهر با توجه به وجه غالب کاربري و کارکردها و جهت گیری هاي سازمان فضايي شهر، با طبقه بندي سلسله-مراتبی به محدوده هاي متمایزي تقسیم می شود. در طرح جامع تهران سطح شهر، ابتدا به چند پهنه کلان و هر پهنه کلان به چند پهنه اصلي تفکیک شده، که هر پهنه اصلي نیز شامل چندین پهنه و زیرپهنه است.

- پهنه کلان

گستره یا محدودهاي قابل ملاحظه از سطح شهر که به لحاظ ساختاري، عملکردي و یا رفتاري همگون بوده و يکي از کارکردهاي اصلي در آن غالب است. در طرح جامع تهران، سطح شهر، متشکل از چهار پهنه کلان شامل سکونت، فعاليت، مختلط و حفاظت (سبز و باز) است.

- پهنه اصلي

در تقسيمات پهنه بندي، چهار پهنه کلان شهر، با توجه به تمایزهاي خاص هر پهنه کلان، به چندین پهنه اصلي (با کد يك رقمي) تقسیم شده، که گروه هاي اصلي تقسيمات پهنه اي را تشکیل می دهند.

- پهنه

گستره هاي همگون از شهر که در وسعت هاي قابل ملاحظه اي به لحاظ ساختاري، عملکردي و یا رفتاري و كالبدي، همسان می باشند.

• زیرپهنه

در نظام پهنه‌بندی، هر پهنه به تقسیمات ریزتری به نام "زیرپهنه" تقسیم می‌شود، که هر یک از ویژگی‌های متمایزی برخوردار بوده و به نوبه خود نیازمند برخوردی متفاوت از نظر ضوابط و مقررات ساخت و ساز و مداخلات شهروندان است.

• پهنه کلان سکونت (R)

پهنه‌ای که کاربری غالب آن مسکونی و کارکرد اصلي آن سکونت است، و کاربری‌های مربوط به فعالیت‌های پشتیبان برای تأمین نیازهای روزمره و اولیه ساکنین محلات را نیز در خود جای داده است. در پهنه سکونت تأمین آسایش و آرامش و امنیت ساکنین مبناي انتخاب کاربری‌های مجاز به استقرار در این پهنه است. تنوع در پهنه‌های مسکونی ناشی از وجود تفاوت‌های بارز در تراکم ساختمانی، ابعاد قطعات مسکونی، تعداد طبقات، تعداد واحدهای مسکونی در هکتار، عرض معابر، و... می‌باشد.

• پهنه اصلي مسکونی عام (R1)

گستره‌هایی از سطح شهر که کلیه قطعات و پلاک‌های مسکونی متعارف، اعم از ویلایی، چندخانواری و آپارتمانی را در قالب مسکونی با تراکم کم، متوسط و زیاد از یک یا دو طبقه، تا حداکثر 6 طبقه ساختمان دربرمی‌گیرد. این پهنه متشکل از سه زیرپهنه، به قرار زیر است:

✓ پهنه مسکونی با تراکم کم (R11): شامل محدوده‌هایی است که در آنها تعداد طبقات ساختمان‌ها از یک یا دو تا حداکثر 3 طبقه است.

✓ پهنه مسکونی با تراکم متوسط (R12): شامل محدوده‌هایی است که در آنها تعداد طبقات ساختمان‌ها 4 و حداکثر 5 طبقه می‌باشد.

✓ پهنه مسکونی با تراکم زیاد (R13): شامل محدوده‌هایی است که با توجه به وضعیت مناسب بافت‌های مسکونی (وجود معابر با عرض مناسب و کافی و بالا بودن نسبی میانگین اندازه قطعه زمین‌های مسکونی)، در آنها تعداد طبقات ساختمان‌ها حداکثر 6 طبقه می‌باشد.

• پهنه اصلي مسکونی ویژه (R2)

گستره‌هایی از سطح شهر که کلیه قطعات و بافت‌های مسکونی ارزشمند را دربرمی‌گیرد و به دلیل وجود برخی عناصر با ارزش، از جمله ویژگی‌های

طبيعي، تاريخي، فرهنگي و هويتي، و يا به دليل استقرار در محورهاي ويژه شهري از پهنه‌هاي مسكوني عام، متمايز مي‌باشند. زيرپهنه‌هاي اين پهنه اصلي عبارتند از:

✓ پهنه مسكوني ارزشمند روستايي (R21) كه بافت‌هاي مسكوني ارگانيك روستاهاي درون محدوده شهر را دربرمي‌گيرد.

✓ پهنه مسكوني ارزشمند تاريخي (R22) كه متشكل از بافت‌هاي مسكوني محلات قديمي و با هويت شهر است، كه خاطره‌هاي جمعي و تاريخي و ملي شهروندان تهрани را زنده نگه مي‌دارد.

✓ پهنه مسكوني ارزشمند معاصر (R23) اين پهنه از بافت‌هاي مسكوني خاصي تشكيل شده كه به سبب برخورداري از طرح‌ها و برنامه‌هاي از پيش‌اندشده در شهرسازي متاخر، داراي ساختار و بافتي مستقل بوده و محلاتي سازمان‌يافته و با هويت را تشكيل مي‌دهند.

✓ پهنه ارزشمند سبز (باغ مسكوني - R24) باغاتي متراكم و با مساحت‌هاي گوناگون را در برمي‌گيرد كه داراي واحدهاي مسكوني بوده و يا مجاز به احداث بناي مسكوني محدود مي‌باشند و با توجه به نقش مؤثري كه در پالايش هواي شهر و ارتقاي كيفيت سيماي شهري دارند، به عنوان پهنه‌هاي ارزشمند حفاظت مي‌شوند.

✓ مسكوني ويژه پهنه مركزي (R25) متشكل از بافت‌هاي مسكوني قلمرو مياني شهر از شمال تا جنوب كه با گسترش عملكردهاي غيرسكونتي تحت فشار بوده و بايد تحت حفاظت و هدايت قرار گيرند، تا از تغيير کاربري، گسترش عملكردهاي غيرسكونتي و استقرار کاربري‌هاي ناسازگار با سكونت رهايي يابند و با توجه به همجواري با پهنه‌هاي فعاليت و مختلط، گرايش غالب خود، يعني استقرار واحدهاي مسكوني را تحت شكل و شرايط جديد تثبيت كنند.

✓ مسكوني ويژه محورهاي شهري (R26) بافت‌هاي مسكوني مستقر در محدوده و مجاورت محورهاي اصلي شهر كه داراي اهميت ويژه‌اي براي انتظام محورهاي حركتي - بصري شهر بوده و نيازمنند طراحي ويژه و با كيفيت بالا مي‌باشند. ساختمان‌هاي بلندمرتبه‌هاي مسكوني عمدتاً در اين پهنه شكل خواهند گرفت.

اين پهنه، مشتمل بر قسمت‌هايي از شهر است كه وجه غالب آن، كار و فعاليت بوده و سكونت نيز در آن ممنوع، يا محدود، و تابع نظم عمومي كار و فعاليت است. اين پهنه كلان، زيرپهنه‌هاي اصلي متمايزي را دربرمي‌گيرد، كه در هر يك، غلبه يكي از وجوه تجاري، اداري، خدماتي، صنعتي، يا اختلالي از آنها، در مقیاس‌هاي متفاوت شهري، بارز است.

● پهنه اصلي تجاري، اداري و خدمات (با غلبه تجاري) (S1)  
اين پهنه شامل محدوده‌هايي از سطح شهر است كه فعاليتهاي استقرار يافته در آن، عمدتاً تجاري، توأم با اداري يا خدماتي است. در اين پهنه اصلي، دو پهنه متمايز، شامل بازارها (S11)، و محورها و گستره‌هاي تجاري، اداري و خدمات (S12) شكل گرفته است، كه اغلب در دو سوي محورهاي خيابان‌هاي اصلي قرار دارند.

● پهنه اصلي مراكز و گستره‌هاي تجاري، اداري و خدمات (با غلبه سبز و باز) (S2)  
اين پهنه با غلبه فضاهاي سبز و باز، عرصه‌هاي استقرار تركيبی از فعاليتهاي خدماتي، تجاري و اداري (انتفاعي) شامل مجتمع‌هاي تجاري، تجاري- اداري، فعاليتهاي فراغتي - گردشگري، آموزشي، بهداشتي- درماني و عملكردهاي مشابه است. اين پهنه‌ها عمدتاً در مراكز شهري و فراشهري، و نيز محدوده‌هاي مستعد براي توسعه نظير ايستگاه‌هاي مترو پيش‌بيني شده، و عرصه‌هاي ساخت و ساز آتي شهر را تشكيل مي‌دهند.

● پهنه اصلي صنعتي و كارگاهي (S3)  
پهنه‌اي كه عمدتاً به استقرار فعاليتهاي صنعتي مناسب اختصاص داشته و به طور عمده فعاليتهايي را دربردارد كه براي توليد فرآورده‌هايي است، كه استقرارشان در محدوده شهري مجاز و بعضاً نيز در همان مكان به بازار عرضه مي‌شود. اين پهنه اصلي، پهنه‌هاي سه گانه صنايع كارخانه‌اي (S31)، صنايع كارگاهي - توليدي (S32) و خدمات صنعتي و فني (S33)، را دربرمي‌گيرد.

● پهنه كلان مختلط (M)

پهنه‌اي كه از رشد خزنده فضاهي كار و فعاليت در بافتهاي مسكوني پديد آمده و از استقرار توأمان كاركردهاي سكونت و فعاليت شكل گرفته است. در پهنه‌بندي شهر تهران، بر كنترل، هدايت، ساماندهي و ارتقاء كارايي اين فضاها و نيز جلوگیری از تداوم اختلاط نامناسب آن با بافتهاي مسكوني، و سرانجام دستيابي به مفهومي عيني و مؤثر از پهنه‌هاي مختلط با حفظ شأن سكونت و فعاليت، تأكيد شده است.

● پهنه مختلط فعاليت با مسكوني (M1)

گستره‌هايي از سطح شهر و همچنين بافتهاي حاشيه محورهاي خدماتي كه عمدتاً عرصه تمرکز انواع فعاليتهاي تجاري، اداري و خدمات يا حتي صنايع خدماتي و كارگاهي است كه در عين حال به لحاظ كالبدي و كاركردي نيز با بافتهاي مسكوني، مختلط و ادغام شده و شامل زیرپهنه‌هاي متمایزي به قرار زیر است:

- ✓ پهنه مختلط تجاري، اداري و خدمات با مسكوني (M11): عرصه استقرار فعاليتهاي تجاري، اداري و خدمات با حداقل مسكوني و با امكان‌پذيري احداث ساختمان‌هايي با کاربري‌هاي مختلط.
- ✓ پهنه مختلط صنايع خدماتي و كارگاهي با مسكوني (M12): پهنه‌اي كه عمدتاً شامل كارگاه‌ها و خدمات صنعتي در امتزاج با سكونت است.

● پهنه گردشگري و فرهنگي با حداقل مسكوني (M2)

گستره‌هايي كه وجه غالب عملكردي آنها به صورت فرهنگي و هنري، تفرج و گردشگري، سياحتي و زيارتي بوده و در تركيب با فعاليتهاي جانبي مرتبط و حداقل فعاليتهاي مسكوني، شامل پهنه‌هاي زیر است:

- ✓ پهنه مختلط فرهنگي - تفرجي (M21): كه با تراكم كم، وضعيت موجود كالبدي محورهاي فرهنگي و تفرجي تهران را تثبيت مي‌كند.
- ✓ پهنه مختلط ويژه (با غلبه سياحت و زيارت و مختلط تاريخي - فرهنگي) (M22): اين پهنه عمدتاً به فعاليتهاي سياحتي و زيارتي پيرامون بقاع متبركه و امامزاده‌هاي درون‌شهري و نيز بافتهاي مختلط تاريخي - فرهنگي اختصاص دارد.

● پهنه كلان حفاظت (سبز و باز) - (G)

گستره‌هایی از محدوده شهر که در جهت حفظ و توسعه فضای باز و سبز شهری، نیازمند حفاظت و نظارت بوده و وضعیت موجود آن حتی‌المقدور می‌باید حفاظت شود و مداخله در آن عمدتاً برای استفاده بهینه از عرصه‌های سبز و باز در محیط شهری است. کاربری‌های این پهنه، در عین حفاظت، تجهیز می‌شوند. ساخت و ساز در این پهنه ممنوع و یا بسیار محدود است و توسعه گردشگری و تفرج، ایجاد سرزندگی و تأمین فضاهای لازم برای عرصه‌های عمومی در این پهنه مورد تأکید است. این پهنه فضاهای سبز رود-دره‌ها، باغسارهای تفرجی و رود-دره‌ای، مکان‌های تاریخی و فرهنگی نیازمند حفاظت، حریم بزرگراه‌های ویژه و اراضی حفاصل مرز کالبدی شهر و محدوده شهر تهران را دربرمی‌گیرد.

● پهنه اصلی فضای سبز عمومی (G1)

این پهنه، پارک‌های عمومی شهری (G11)، جنگلی (G12)، اراضی جنگل-کاری شده حفاظتی، پارک‌های جنگلی تفریحی و موارد مشابه را دربرگرفته و هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً با طرح ویژه مصوب در این پهنه مجاز است.

● پهنه اصلی فضای سبز خصوصی (G2)

این پهنه کلیه باغات و اراضی مزروعی پیوسته و پراکنده شهر (G21) را تشکیل می‌دهد. هرگونه ساخت و ساز در این پهنه طبق دستورالعمل ماده (14) قانون زمین شهری مجاز خواهد بود.

● پهنه اصلی سبز و باز حفاظت (G3)

این پهنه، شامل عرصه‌های رود - دره‌ها (G31) و پهنه‌های سبز و باز ویژه (G32) است. ساخت و ساز در این پهنه‌ها بسیار محدود (حداقل بنا و سطح اشغال) و صرفاً براساس طرح‌های مصوب مجاز است.

2-6: كليدواژه هاي ضوابط و مقررات ساخت و ساز

- اراضي باير  
آن دسته از زمين هاي شهري (داخل محدوده شهر) كه خالي از بنا و يا هر گونه بهره برداري ديگر از قبيل باغ يا كشاورزي و غيره است.
- ارتفاع بنا  
فاصله قائم بالاترين حد يك ساختمان تا رقوم كف براساس معبر دسترسي مجاور قطعه زمين است. ارتفاع خريشته، اطاقك آسانسور، برج خنك كننده، دودكش، منبع آب ذخيره، آنتن و امثالهم در محاسبه ارتفاع منظور نمي شوند.
- ارتفاع بنا در معابر شيبدار  
ارتفاع بنا در جوار معابر شيبدار از رقوم وسط طول يا عرض قطعه مجاور معبر محاسبه مي شود.
- ارتفاع طبقه  
منظور از ارتفاع يك طبقه، فاصله قائم از كف تمام شده آن طبقه تا كف تمام شده طبقه بالاتر است. ارتفاع طبقه آخر بنا، حفاصل كف تمام شده آن طبقه تا كف تمام شده متوسط سطح بام ساختمان است.
- ارتفاع مفيد  
فاصله كف تمام شده تمام يا قسمتي از هر طبقه تا پائين ترين حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.
- اعيان (زيربنا)  
مجموع سطح ساخته شده در كليه طبقاتي كه در يك قطعه زمين احداث مي شوند.
- بالكن

بخشي از يك ساختمان كه حداقل از يك طرف بدون ديوار يا جداكننده ديگر بوده و با فضاي بيرون ارتباط مستقيم دارد.

• بلوك شهري

کوچکترین مجموعه یکپارچه از پلاک‌ها و بناهایی که مابین چند معبر یا خیابان محصور باشند.

• بر زمین (قطعه)

عرض (یا طول) یک قطعه زمین که در امتداد راه یا معبر قرار دارد.

• پیلوت

تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان که از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده است. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌شود. پیلوت می‌تواند روی زمین طبیعی و یا روی سقف زیرزمین ساختمان‌ها قرار گیرد.

• پیش‌آمدگی

قسمتی از ساختمان که در مجاورت گذر یا معبر قرار دارد و نسبت به برنهایی قطعه زمین (پلاک) بعد از رعایت بر اصلاحی دارای بیرون‌زدگی است.

• پروانه ساختمان

مجوزی حقوقی که نحوه احداث بنای جدید و یا تغییر بنای موجود را پس از طی تشریفات اداری (رسیدگی به تقاضا و بررسی کامل نقشه‌های معماری) ارائه شده به صورت فرم از طرف شهرداری صادر و یک نسخه از آن در اختیار مالک قرار می‌گیرد تا بر اساس آن نسبت به احداث بنا اقدام نماید.

• تفکیک

تقسیم یک قطعه زمین یا یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچکتر، به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.

• تجمیع



برعكس عمل تفكيك، به نحوي كه بتوان از نظر ثبتي دو يا چند قطعه زمين مجاور يكدیگر را تبديل به يك پلاك ثبتي نمود.

• تراكم پايه مالي

حدي از تراكم ساختماني مجاز (درصد) در طرح‌هاي مصوب جامع و تفصيلي كه در ازاي حقوق مكتسبه ناشي از مالكيت اراضي و املاك شهري، با تصويب شوراي اسلامي شهر، از معافيت پرداخت عوارض تراكم ساختماني برخوردار بوده و عوارض تراكم تا سقف تراكم ساختماني مجاز، صرفاً نسبت به مازاد آن تعلق خواهد گرفت.

• تراكم ساختماني ناخالص

نسبت سطح كل زيربناي ساختمان به سطح قطعه زمين (پلاك) مورد ساخت و ساز (به صورت درصد).

• تراكم ساختماني مجاز

نسبت سطح كل زيربناي طبقات ساختماني (به غير از زيرزمين‌ها و پيلوت) طبق ضوابط طرح مصوب (جامع و تفصيلي) به مساحت كل همان پلاك و يا قطعه زميني كه ساختمان در داخل آن احداث مي‌شود.

• تراكم ويژه

تراكم ساختماني بيش از حدود تعيين شده در محدوده‌هاي خاص از شهر.

• تراكم جمعيتي

نسبت جمعيت ساكن در هر محدوده به كل سطح آن محدوده به هكتار.

• تراكم خالص جمعيت

نسبت جمعيت ساكن در هر محدوده به سطح اختصاص يافته جهت كاربري مسكوني در آن محدوده.

• تراكم خالص مسكوني

نسبت جمعيت ساكن در هر محدوده به سطح خالص مسكوني. در ساختمان‌هاي غيرمسكوني، سطوح مربوط به پاركنگ، تاسيسات سرمايش و گرمایش

ساختمان، سرويس‌هاي بهداشتي و انبارهاي غيرتجاري جزو سطح زيربناي مجاز و تراكم مجاز محاسبه نخواهد شد. در اين گونه بناها نيم طبقه‌هايي كه معمولا احداث مي‌شوند جزو تراكم محاسبه خواهد شد.

• حد اكثر پيش‌روي

نسبتي از طول زمين كه محدوده احداث بنا در داخل قطعه زمين را مشخص مي‌كند و احداث ساختمان در اين محدوده با رعايت سطح اشغال بنا مجاز است. اين حد به طور معمولي از ضلع شمالي ملك به طرف ضلع جنوبي محاسبه مي‌شود.

• حریم

محدوده‌اي كه در اطراف عملكردهاي خاص به مناسبت‌هاي امنيتي يا ايمني و غيره تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت و ساز، كاربري و بهره‌برداري از اراضي مزبور منوط به رعايت ضوابط خاص حریم مربوطه است.

• حریم سایه‌اندازي

فضايي فرضي كه بين سطح زمين و سطح باز 32 درجه قرار دارد و از پائين‌ترين نقطه بر مجاز ساختمان به سمت جنوب قرار مي‌گيرد.

• خط ساختمان

خط فرضي به ارتفاع مشخص از بر زمين و به موازات خيابان دسترسي كه تعيين كننده محدوديت ساخت و ساز براي تمام يا بخشي از طبقات يك بنا يا ساختمان است.

• خيابان دسترسي

آخرين رده‌بندي از شبكه ارتباطي شهر كه موجبات دسترسي به واحدها و مجموعه‌هاي مسكوني را ميسر مي‌سازد.

• خلاف

هر گونه مغايرت يا عدم تطابق بين ضوابط احداث بنا و مندرجات پروانه ساختمان يا نقشه‌هاي مصوب از يك طرف و عمليات ساختماني اجرا شده از طرف ديگر.

• رواق

فضاي باز سرپوشيده‌اي كه جبهه باز و نمايان آن رو به خيابان يا ميدان قرار مي‌گيرد.

• زيرزمين

قسمتي از ساختمان، كه تمام يا بخشي از آن پايين‌تر از كف زمين طبيعي قرار گرفته و به عنوان طبقه به حساب نيايد. معمولاً ارتفاع روي سقف زيرزمين از متوسط كف گذر بيش از 120 سانتي‌متر مي‌باشد.

• زيربناي مجاز

حاصل ضرب تراكم مجاز ساختماني در مساحت زمين، يا مجموع سطوح ساخته شده در طبقاتي كه فضاهي اصلي ساختمان در آنها قرار دارد.

• ساختمان‌هاي بلندمرتبه

كلييه ساختمان‌هايي كه متشكل از 12 طبقه و بالاتر مي‌باشند.

• سازمان مجري طرح

منظور شهرداري و يا دستگاهي است كه به طور قانوني مسئول كنترل توسعه شهري براساس طرح‌هاي جامع و تفصيلي تهران مي‌باشد. اين مسئوليت در مقياس شهر و حوزه‌هاي پنجگانه توسط شهرداري مركز اعمال گرديده و در رده‌هاي منطقه، ناحيه و محله قابل تفويض به شهرداري‌هاي مناطق مربوطه است.

• سطح آزاد يا فضاي سبز خصوصي يا فضاي باز

قسمت‌هايي از سطح يك قطعه زمين كه براساس ضوابط تعيين شده در طرح تفصيلي، احداث ساختمان در آن مجاز نمي‌باشد.

• سطح اشغال ساختمان

نسبتي از سطح پلاک که احداث بنا فقط در داخل آن مجاز بوده و تصوير خارجي‌ترين حد کليه طبقات و يا هر نوع پيش‌آمدگي بر روي قطعه زمين در آن قرار گيرد.

• سطح زيربنا

مجموع سطوح ساخته شده در کليه طبقاتي که در یک قطعه زمين احداث مي‌شود.

• ضريب سطح اشغال

نسبت سطح احداث شده در طبقه همکف به کل مساحت زمين.

• ضريب سکونت

نسبت سطح بناي مسکوني به کل بنا در مجموعه‌اي از قطعات واقع در زيرپهنه‌هاي مختلط به وسعت یک هکتار.

• طبقه

بخشي از ساختمان که، بين دو کف متوالي قرار دارد.

• عقب‌نشيني

بخشي از ساختمان که عقب‌تر از خط اصلي بنا، ساخته مي‌شود. ميزان عقب‌نشيني در طبقه همکف و ساير طبقات براساس ضوابط و مقررات طرح تفصيلي، مجاز است.

• فروشگاه بزرگ

یک واحد تجاري که طيف گسترده‌اي از کالاهي تجاري را عرضه مي‌دارد. حداقل سطح زيربناي یک فروشگاه بزرگ در مراکز مناطق 5000 مترمربع است.

• قطعه زمين

زميني است يکپارچه با مرز و محدوده مشخص که داراي سند ثبتي بوده و يا صدور سند ثبتي براي آن بلامانع است.

• کاربري يا کارکرد

نوع استفاده و بهره‌برداري مجاز از مستحدثات ايجاد شده در اراضي و املاك.

• كف

رقوم ارتفاعي بر زمين در كنار معبر و يا دسترسي كه مبناي محاسبه ضوابط ارتفاعي يك بنا تلقي مي‌شود.

• گواهي پايان‌كار

تأييديه‌اي است كه پس از اتمام عمليات اجرايي ساختمان و مطابقت بنا با نقشه‌هاي مصوب و ضوابط و مقررات ملاك عمل موجود، از طرف شهرداري صادر و به مالك تحويل مي‌شود.

• محل استقرار بنا و ساختمان

آن قسمت از محدوده قطعه زمين (پلاك) كه براساس ضوابط و مقررات ملاك عمل، احداث ساختمان در آن مجاز است.

• مجتمع مسكوني

اجتماع تعدادي واحد مسكوني در يك يا چند بلوك كه در يك قطعه زمين قرار گرفته‌اند.

• مسكوني ويلايي

يك ساختمان مسكوني مستقل با حياط اختصاصي محصور كه در يك قطعه زمين احداث شده و فقط براي سكونت يك خانوار طراحي و پيش‌بيني شده است.

• مشاعات

سطوح از قطعه زمين و يا قسمتهايي از سطح زيربناي ساختمان، كه به صورت مشترك توسط ساكنان دو يا چند واحد مسكوني مورد استفاده قرار مي‌گيرد.

• مراكز خريد

تجميع انواعي از واحدهاي تجاري و بزرگ كه داراي فضاها و خدمات محفوظ و مشترك بوده و تابع مديريت مشترك و واحد مي‌باشند.

• نماي ساختمان

جبهه‌هاي نمايان ساختمان كه در معرض ديد عموم قرار دارند.

• واحد مسكوني

تمام و يا قسمتي از سطح زيربناي يك ساختمان كه به طور مستقل داراي حداقل امكانات مورد نياز جهت اسكان يك خانوار است.