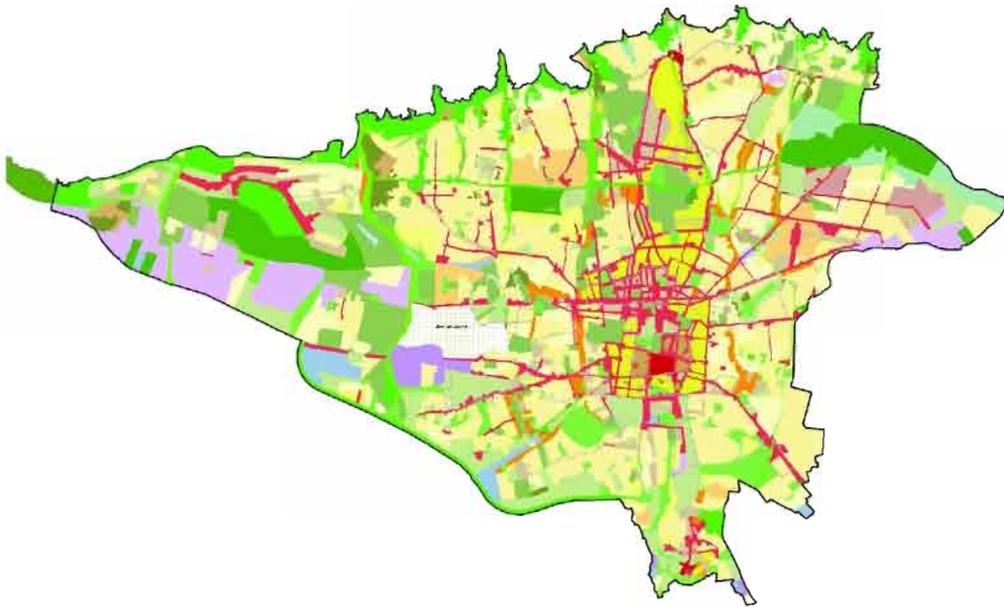




مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

طرح جامع شهر تهران

طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران شهر تهران
« سند اصلی »



مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

آذرماه ۱۳۸۶



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران
دبیرخانه شورای عالی نظارت بر توسعه شهری تهران

سند اصلی طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران "جامع" شهر تهران

طرح جامع شهر تهران

اردی‌بهشت ماه ۱۳۹۱

نشانی: تهران، خیابان شریعتی، پل رومی، خیابان شهید اکبری، نبش خیابان شهید آقابزرگی، شماره ۳۳، کدپستی ۱۹۶۴۶۳۵۶۱۱

تلفن: ۳ - ۲۲۳۹۲۰۸۰ - <http://rpc.tehran.ir>



« دیباچه »

طرح جامع شهر تهران، سند راهبردی برای توسعه پایدار و هماهنگ کلان شهر تهران است. در این طرح با توجه به جایگاه و نقش جهانی، ملی و منطقه‌ای تهران، چشم‌انداز توسعه این کلان شهر ترسیم شده و راهبردهای تحقق آن (زیست محیطی، اجتماعی - اقتصادی و کالبدی) در زمینه‌های مختلف نیز مشخص شده است.

همچنین طرح جامع شهر تهران، سند راهبردی - ساختاری برای ساماندهی شهر تهران است. که براساس ایده ساختاری توسعه و سازمان فضایی چشم‌انداز کالبدی توسعه شهر را ارائه نموده و بر مبنای آن نحوه استفاده از اراضی در محدوده و حریم شهر پهنه‌بندی شده و برای ساماندهی عرصه‌هایی از شهر نیز، که نیازمند مداخله است، طرح‌های عمران و توسعه تهیه شده تا موجبات تحقق راهبردهای توسعه همه جانبه شهر فراهم شود.

مأموریت اصلی طرح جامع شهر تهران، تهیه اسنادی برای هدایت و کنترل توسعه شهر، به ویژه کنترل تحولات کالبدی و نحوه استفاده از اراضی است. بدین منظور، مسائل اصلی و حیاتی شهر و راهبردهای حل آن با انجام مطالعات اجتماعی - اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی مشخص می‌شود. در ابتدا هماهنگی و پیگیری برای تحقق مفاد و محتوای این طرح به عهده نهاد برنامه‌ریزی توسعه شهری بوده لکن در تاریخ ۸۹/۷/۲۱ بر اساس مصوبه شماره ۴۲۲۳۴/۳۰۰/۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری وظایف نهاد مذکور به شهرداری تهران منتقل شده (پیوست شماره ۱) که در همین راستا شهردار محترم تهران جناب آقای دکتر قالیباف طی ابلاغیه شماره ۸۹۱۰/۸۴۱۷۹۷ مورخ ۸۹/۸/۱۸ (پیوست شماره ۲) مسئولیت این امر را به مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران واگذار نموده است، این مرکز نیز به منظور قابل دسترس نمودن این سند برای صاحب نظران و دست اندرکاران حوزه مدیریت شهری اقدام به انتشار آن نموده تا از این طریق زمینه برخورداری از نظرات و پیشنهادات اصلاحی و تکمیلی مخاطبان را برای اعمال در مراحل بازنگری آن فراهم نماید.

محمود عسکری آزاد

رئیس مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

بخش اول

ابلاغیه

«بسمه تعالی»

جناب آقای دکتر دانشجو - استاندار محترم استان تهران
جناب آقای مهندس چمران - ریاست محترم شورای اسلامی شهر تهران
جناب آقای دکتر قالیباف - شهردار محترم تهران

سلام علیکم،

در اجرای بند (۵) ماده (۴) قانون تاسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران و ماده (۴۲) آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهر سازی و معماری کشور، مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیات محترم وزیران به استحضار می رساند؛ شورای عالی شهر سازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۹/۵ طرح جامع شهر تهران را پیرو ۲۸ جلسه بررسی، به شرح مصوبه پیوست (در ۸ صفحه متن و ۴ صفحه جدول) و سند این طرح که جزء لاینفک آن بوده (در ۹ بخش و به همراه ۶ پیوست جمعا" در ۶۶ صفحه) تصویب نمود.

ضروری میدانند از مشارکت موثر و ثمر بخش کلیه دست اندرکاران فرایند بررسی و تصویب طرح مذکور قردانی نموده و امید است که با اجرای دقیق طرح لازم الاجرای یادشده توسط شهرداری تهران و سایر دستگاه های ذی ربط در توسعه و عمران شهر، زمینه توسعه کالبدی موزون شهر و توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن و آسایش و رفاه و سلامت محیط زیست شهروندان محترم شهر تهران بیش از پیش فراهم گردد.

اسناد و مدارک طرح متعاقبا جهت اجراء ابلاغ خواهد شد.



امیر فرجامی

معاون وزیر و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران



تاریخ: ۸۷/۲/۳۰

شماره: ۸۷۱۰/۸۷۱۷۸۰۳

پوست:

شهردار تهران

بسمه تعالی

معاونان محترم

شهرداران محترم مناطق بیست و دوگانه

سلام علیکم

اکنون که فرآیندهای لازم برای تهیه، تدوین و تصویب طرح راهبردی، ساختاری جامع شهر تهران، با هماهنگی فی مابین مدیریت شهری و وزارت مسکن و شهرسازی انجام گردیده و طرح جامع شهر تهران طی نامه شماره ۲۰۰۶/۳۱۰/۳۰ مورخ ۸۷/۱/۲۶ معاون محترم وزیر و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران واصل گردیده است، مفاد آن را جهت اجرا ابلاغ می نمایم.

با عنایت به اینکه یکی از اولویت های مهم شهرداری تهران تأکید بر تحقق طرح جامع می باشد، لذا تدقیق و تطبیق طرح های تفصیلی با طرح جامع و استقرار طرح های تفصیلی در سیستم یکپارچه شهرسازی و نیز اجرای ضوابط شهرسازی مبتنی بر طرح جامع از اهمیت خاصی برخوردار است.

تحقق چشم انداز توسعه شهر تهران در طرح جامع که شهری با اصالت و هویت ایرانی اسلامی، دانش پایه و هوشمند، سرسبز و زیبا و شاداب با فضاهای عمومی گسترده و متنوع، امن و مقاوم، پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت را نوید می دهد می بایست محور همه برنامه ها و اقدامات شهرداری تهران قرار گیرد.

اسناد و مدارک طرح متعاقباً ارسال می گردد، ضمناً کلیه اطلاعات برای آگاهی عموم و شفاف سازی در پورتال شهرداری منتشر خواهد شد.

محمد باقر فالیباف

سند اصلی
مصوبه شورای عالی
معماری و شهرسازی ایران

بسمه تعالی

"مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران"
(۱۳۸۶/۰۹/۰۵)
(سند اصلی طرح راهبردی - ساختاری "جامع" شهر تهران)

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۰۵ خود، و به دنبال ۲۷ جلسه بحث و بررسی، که از تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۵ لغایت ۱۳۸۶/۰۸/۲۱، با دستور کار بررسی و تصویب طرح جامع جدید شهر تهران برگزار شده بود، سرانجام "طرح راهبردی - ساختاری (جامع) جدید شهر تهران - ۱۳۸۵ را، که تقریباً به طور همزمان در شورای اسلامی شهر تهران، جلسات مشترک کارگروه شهرسازی و معماری شورای توسعه و برنامه‌ریزی استان تهران و کمیته فنی شورای عالی، و سپس در شورای توسعه و برنامه‌ریزی استان و کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، پس از بررسی‌های لازم تأیید و به شورای عالی ارائه شده بود، به شرح ذیل و متن پیوست (با عنوان سند اصلی طرح)، مورد تصویب نهائی قرار داد:

۱- چشم‌انداز توسعه شهر

چشم‌انداز توسعه بلندمدت شهر تهران، که سیمای مطلوب شهر در افق طرح و میثاقی برای توسعه پایدار کلانشهر تهران و پایتخت کشور است، هماهنگ با چشم‌انداز بیست‌ساله کشور، مبتنی بر آرمان‌های زیر است:

۱-۱: تهران؛ شهری با اصالت و هویت ایرانی - اسلامی (شهری که برای رشد و تعالی انسان و حیات طیبه، سامان می‌یابد)

۱-۲: تهران؛ شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی

۱-۳: تهران؛ شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده

۱-۴: تهران؛ شهری امن و مقاوم در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح

۱-۵: تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت

۱-۶: تهران؛ شهری روان با رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری‌ها و تأمین

عادلانانه کلیه حقوق شهروندی

۱-۷: تهران؛ کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصادی مدرن و مرکزیت امور فرهنگی -

پژوهشی و سیاسی در سطح کشور، و حداقل یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیای جنوب‌غربی.

۲- اهداف طرح

از منظر طرح جامع آینده شهر تهران به شرح ذیل هدف‌گذاری شده است:

- ۲-۱: ارتقاء نقش‌های فراملی، ملی و منطقه‌ای شهر تهران با استفاده مناسب از ظرفیت‌ها و سرمایه‌های فیزیکی، اجتماعی، انسانی و مالی - اقتصادی شهر
- ۲-۲: تعیین حریم مناسب و تثبیت حدود و مرز محدوده شهر تهران، ضمن حفظ یکپارچگی و با اعمال نظام مدیریت شهری واحد در محدوده و حریم شهر
- ۲-۳: تثبیت سطوح اراضی مسکونی و هدایت میزان تراکم و استفاده مناسب از اراضی شهری به منظور گسترش فضاهای عمومی و کاربری‌های خدماتی برای حدود ۹/۱ میلیون نفر جمعیت در افق طرح
- ۲-۴: رونق فعالیت و توسعه اقتصادی تهران با حفظ و پالایش پهنه‌های کنونی فعالیت و بهره‌وری مناسب از این فضاها برای ایجاد فرصت‌های شغلی جدید و تأمین اشتغال
- ۲-۵: حفاظت از محیط‌زیست (به ویژه آب، هوا، صدا و منابع طبیعی) و ایمن‌سازی شهر در مقابل سوانح طبیعی و سایر مخاطرات و آسیب‌ها
- ۲-۶: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل با توسعه زیرساخت‌ها و سیستم حمل و نقل همگانی (به ویژه قطار شهری) و اعمال مدیریت تقاضای سفر
- ۲-۷: بهبود و ارتقاء کیفیت محیط شهری و ساماندهی کالبدی آن، با پهنه‌بندی و تعیین محدوده‌های اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و محدوده‌های نیازمند مداخله به ویژه بافت‌های فرسوده به منظور بهسازی، نوسازی و بازسازی
- ۲-۸: ساماندهی سیما و منظر شهری با تأکید بر هویت معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی
- ۲-۹: ارتقاء کیفیت زیست‌محیطی شهر تهران و حفاظت از میراث طبیعی، تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری با اجرای طرح‌های موضعی و موضوعی برای عمران و توسعه شهری تهران

۳- راهبردهای توسعه شهر

- راهبردهای طرح جامع در قالب ۱۷ سرفصل کلی به شرح ذیل، شامل؛ ۱۰۴ راهبرد اصلی است که به شرح ردیف (۲) در صفحات (۳ تا ۱۲) سند اصلی پیوست آورده شده است.
- ۳-۱: ساماندهی و صیانت از محدوده و جلوگیری از هرگونه گسترش شهر
 - ۳-۲: ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت
 - ۳-۳: ارتقاء نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای
 - ۳-۴: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت
 - ۳-۵: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران
 - ۳-۶: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک
 - ۳-۷: حفاظت از محیط‌زیست

- ۳-۸: ایمن‌سازی شهر تهران از سوانح طبیعی (زلزله، سیل و...)
- ۳-۹: بهبود سیستم مدیریت بحران و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران
- ۳-۱۰: تأمین آب موردنیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و ساماندهی حریم و بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها
- ۳-۱۱: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)
- ۳-۱۲: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز در انواع پهنه‌ها و کاربری‌ها
- ۳-۱۳: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران
- ۳-۱۴: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری (طراحی شهری) تهران در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی
- ۳-۱۵: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری
- ۳-۱۶: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران
- ۳-۱۷: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران

۴- جمعیت شهر

جمعیت شهر تهران در افق طرح (۱۴۰۵) با رشد طبیعی جمعیت آن و تجزیه و تحلیل نتایج آخرین سرشماری نفوس و مسکن کشور (۱۳۸۵)، معادل ۸/۷ میلیون نفر پیش‌بینی می‌گردد. لیکن برنامه‌ها برای تأمین نیازهای خدمات شهری جمعیت ساکن و شاغل (جمعیت روزانه)، بر مبنای جمعیتی معادل ۹/۱ میلیون نفر انجام شده است. ظرفیت‌پذیری سکونت، بر مبنای حدود ۲۰ درصد مازاد بر پیش‌بینی جمعیت فوق و به منظور توسعه ساخت و ساز و جلوگیری از رکود بازار مسکن، برای حدود ۱۰/۵ میلیون نفر جمعیت تا افق طرح، تدارک یافته است.

۵- محدوده شهر

محدوده شهر تهران طبق نقشه موجود در سند اصلی (پیوست) تعیین و تثبیت می‌شود. شهرداری تهران موظف است، با توجه به محدوده ۲۵ ساله شهر تهران در طرح جامع اول (۱۳۴۹)، محدوده شهر و به ویژه ترازهای تعریف شده برای آن در شمال شهر، در طرح جامع دوم (۱۳۷۱) و مصوبات کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، و با عنایت به اقدامات انجام شده تاکنون و حقوق مکتسبه و قانونی ناشی از ساخت و سازهای موجود اشخاص، ضمن رعایت اصل حفاظت از میراث طبیعی و محیط‌زیست، ظرف مدت حداکثر سه ماه از تاریخ تصویب این سند، این محدوده را به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد، تدقیق نموده و نقشه‌های مربوطه را با مقیاس ۱:۲۰۰۰ تهیه و جهت کنترل و امضاء دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.

نقشه تدقیق شده محدوده پس از امضاء دبیر و مهر دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، با امضاء استاندار، جهت اجراء به شهرداری و دستگاه‌های اجرائی ذیربط ابلاغ خواهد شد.

۶- حریم

حریم پایتخت طبق نقشه موجود در سند اصلی (پیوست)، عرصه‌ای است به وسعت تقریبی ۵۹۱۸ کیلومترمربع شامل شهرستان‌های کنونی تهران، ری، شمیرانات، اسلامشهر و رباط کریم و بخش‌های قدس و مرکزی از شهرستان شهریار به استثنای دهستان جوقین که در محدوده شمالی از منتهی‌الیه شمال شرق به سمت شمال-غرب، منطبق است بر حد شمالی شهرستان شمیرانات، از منتهی‌الیه شمال غرب به جنوب غرب، به ترتیب منطبق است بر حد غربی شهرستان شمیرانات، حد شمال غربی و غربی شهرستان تهران، حد شمال غربی و غربی بخش قدس، حد غربی بخش مرکزی و حد شرقی دهستان جوقین از شهرستان شهریار، حد شمال غربی و جنوب غربی شهرستان رباط کریم و حد غربی شهرستان ری، از منتهی‌الیه جنوب غرب به جنوب شرق، منطبق است بر حد جنوبی شهرستان ری و بالاخره از منتهی‌الیه جنوب شرق به شمال شرق به ترتیب منطبق است بر حد شرقی شهرستان ری، حد جنوب شرقی و شرقی شهرستان تهران و حد شرقی شهرستان شمیرانات.

۶-۱: آن بخش از حریم مذکور که در خارج از مرز تقسیمات کشوری شهرستان تهران واقع است، پس از رفع مغایرت‌های قانونی از طریق اصلاح تقسیمات کشوری و یا اصلاح قوانین و مقررات مربوط لازم‌الاجرا می‌باشد.

۷- سازمان فضائی و پهنه‌بندی شهر

۷-۱: "ساختار شبکه‌ای شهر تهران"، هماهنگ با ساختارهای طبیعی و تاریخی و نظام‌های حرکت، عملکرد و فعالیت، متشکل از پنج محور شمالی - جنوبی و سه محور شرقی - غربی است که ضمن تسهیل امکان حرکت و جابجایی بهتر در سطح شهر و کاهش تقاضای سفر، سامانیابی عناصر بزرگ مقیاس با کارکردهای شهری و فراشهری تهران را فراهم می‌سازد.

۷-۲: در "سازمان فضایی شهر تهران"، به منظور تمرکززدایی از مرکز شهر و تعدیل نظام شعاعی در ساختار فعلی شهر، با پالایش مرکز اصلی آن و افزایش چشم‌گیر سهم نظام شبکه‌ای در ساختار شهر با توزیع مرکزیت و استقرار نظام سلسله‌مراتبی مطلوب، شبکه‌ای از مراکز در سطوح و مقیاس مختلف برای تهران و تاق طرح، به شرح ردیف (۵) صفحات (۱۶ و ۱۷) سند اصلی پیوست سامان یافته و تجهیز می‌شوند.

۷-۳: "ساختار پهنه‌بندی شهر تهران"، سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه‌های شهری تهران به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری است. بر مبنای اصول و نقشه پهنه‌بندی طرح جامع برای شهر، نقشه‌های تفصیلی و ملاک عمل شهر، 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، به شرح صفحات (۱۸ تا ۲۰) سند اصلی پیوست تهیه و تدقیق شده و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. استفاده از اراضی در سطح شهر تهران براساس ضوابط مشخص، طبق جدول و نقشه‌های پیوست سند اصلی در چهار پهنه متمایز و کلان "سکونت"، "فعالیت"، "مختلط" و "حفاظت" (سبز و باز)، که جدول کلی آن پیوست می‌باشد، به قرار زیر است:

۱-۳-۷: "پهنه سکونت"، محدوده‌هایی از شهر به وسعت ۲۶۶ کیلومترمربع که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های خالص مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت تجاری و خدمات هفت‌گانه در مقیاس محلات و نواحی، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، مجاز است.

۲-۳-۷: "پهنه فعالیت"، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۱۸۲ کیلومترمربع است، که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. تمایز این پهنه، برای جداسازی پهنه‌های کار و فعالیت در سایر پهنه‌ها (به ویژه سکونت) در شهر و ساماندهی آن به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری، توأم با رونق فعالیت است. این پهنه در عرصه‌های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف، محدود شده و در مراکز جدید و پهنه‌های مستعد و رو به توسعه شهری با دسترسی‌های مناسب به معابر اصلی، خطوط و ایستگاه‌های اصلی مترو، گسترش می‌یابد.

۳-۳-۷: "پهنه مختلط"، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۴۷ کیلومترمربع است که یا از رشد خزننده فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی در گذشته پدید آمده، و در این طرح سامان یافته و یا پهنه‌هایی را شامل می‌شود که استعداد استقرار فعالیت‌های چندمنظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند.

۴-۳-۷: "پهنه حفاظت" (سبز و باز)، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۱۰۷ کیلومترمربع 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، حفاظت و تجهیز شده و ساخت و ساز در آنها طبق قوانین و مقررات مربوطه بسیار محدود و یا ممنوع بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفریح و ایجاد سرزندگی در محیط شهری به کار می‌رود.

تبصره: در هر یک از پهنه‌های چهارگانه فوق، کلیه اراضی، املاک و فضاهای باز بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (به جز فضاهای سبز موجود) که در عملکرد خاص هر یک از پهنه‌ها تعیین تکلیف نمی‌شوند، به "ذخیره نوسازی شهری" اختصاص یافته و در نقشه پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی طرح به ویژه در طرح تفصیلی شهر با رنگ یا علائم مشخص، معین می‌شود تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به عنوان سرریز و تعادل‌بخشی جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافت‌ها به طور همزمان با تهیه طرح‌های مداخله در بافت‌ها از یکسو و یا با گذاشتن مجموعه‌ای از کاربری‌های چندمنظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری - اداری، فعالیت، گردشگری، سبز و باز و حتی مسکونی و متناسب با نیاز محدوده و مقیاس عملکرد ذخیره‌های مذکور، از سوی دیگر و همسو با سازمان فضایی، سرانه‌ها، تراکم و جمعیت‌پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مورد استفاده و بهره‌برداری قرار گیرند.

۸- ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی

ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی در طرح جامع، به شرح قسمت ششم و جداول پیوست شماره دو سند اصلی و مطابق جداول سه‌گانه پیوست این مصوبه می‌باشد.

۹- طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران

برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی که سطح دیگری از طرح‌های توسعه شهری تهران و پس از طرح جامع (سطح اول) و طرح تفصیلی (سطح دوم) هستند، طرح‌های مطالعاتی و فضائی - کالبدی در کلیه زیرپهنه‌ها (موضوعات) و طرح‌های ویژه مداخله برای توسعه و عمران هماهنگ محدوده‌ها و عرصه‌هایی معین و مشخص در شهر (موضوع‌ها) را در بر گرفته و به عنوان یکی از دستاوردهای مطالعات طرح جامع و منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست‌های آن تهیه و طرح‌های اصلی را تکمیل و تدقیق می‌کنند.

شرح کامل عناوین طرح‌های مذکور که در دو بخش کلی؛ "الف" (موضوعی) و "ب" (موضعی) همراه با مشخص شدن دستگاه تهیه‌کننده آنها، دستگاه‌های مرتبط و همکار در فرایند تهیه و اجراء و مراجع تصویب آنها می-باشد، به شرح صفحه (۲۶) سند اصلی و پیوست شماره چهار آن آورده شده است.

۱۰- شرایط تحقق‌پذیری طرح

شرایط تحقق‌پذیری طرح، الزامات مورد نیاز برای رسیدن به چشم‌انداز، اهداف، راهبردها و اجرای کامل سیاست‌های اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی است و در واقع بیان درخواست تهیه‌کنندگان، تصویب‌کنندگان و مجریان طرح‌های توسعه شهری تهران از کلیه مراجع در نظام جمهوری اسلامی است، چرا که اجرای موفقیت‌آمیز طرح در گروهی تحقق همه‌جانبه و عملیاتی شدن آنهاست که، برای اولین بار در اینگونه اسناد آمده است، و متن کامل آن در ردیف (۸) صفحات (۲۷ تا ۳۱) سند اصلی و در پیوست شماره (۵) آن آورده شده است.

۱۱- ساز و کارهای اجرایی

۱۱-۱: شهرداری تهران موظف است، با همکاری و هماهنگی اداره کل بازرگانی استان تهران و سایر دستگاه‌های ذیربط و تشکل‌های صنفی و به منظور تعیین موقعیت‌های مکانی مناسب برای استقرار عملکردهای مجاز و مورد نیاز مردم در سطوح مختلف و در مقیاس محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای (شهری و فراشهری) و گروه‌های کاربری و عملکردی را با توجه به سازگاری و یا تزاحم همجواری فعالیت‌ها نسبت به یکدیگر یا نسبت به سکونت، طبقه‌بندی تا فعالیت‌های همخوان در مقیاس مناسب و در یک گروه سازگار بتوانند در کنار یکدیگر و در زیرپهنه مناسب وارد کرد و فعالیت‌های غیرهمخوان به تدریج به سمت پهنه‌های مناسب هدایت شوند. ضوابط و دستورالعمل مربوط که از این طریق تهیه و تدوین خواهد شد را در مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران به تصویب کمیسیون ماده (۵) و حسب نیاز به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید و شهرداری موظف است اقدامات لازم جهت تحقق کامل آن را با جلب مشارکت مردم و همکاری دستگاه‌های ذیربط و در یک برنامه حداکثر ده ساله (تا پایان سال ۱۳۹۵) فراهم سازد.

۱۱-۲: با تصویب این طرح و در اجرای این سند، کلیه مصوبات موردی و عمومی شورایی که به نحوی به شهر تهران و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری آن مربوط می‌شود و همچنین کلیه مصوبات کمیسیون ماده (۵)، شورای اسلامی شهر تهران، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های وزارت کشور و قائم مقامی انجمن شهر و هر بخشنامه و دستورالعمل دیگری که قبلاً در خصوص هرگونه ضابطه و مقررات شهرسازی در تهران از قبیل نحوه استفاده از اراضی (کاربری)، تراکم، سطح اشغال، ارتفاع و طبقات صادر شده باشد، بعد از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران و ضوابط و مقررات آن که در کوتاه‌ترین زمان ممکن و براساس این سند (طرح جامع تهران) تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید، در صورت مغایرت لغو و بلااثر می‌گردد.

۳-۱۱: شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ماده (۵۳) "آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور"، مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیئت وزیران؛ مقرر می دارد؛ "این طرح و کلیه اسناد و مدارک منضم به آن، پس از اقدامات لازم و آماده سازی توسط دبیرخانه شورایی عالی، مستقیماً توسط وزیر مسکن و شهرسازی و ریاست شورایی عالی، به استانداری، شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران ابلاغ گردد".

۴-۱۱: شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در پایان مقرر می دارد، در اجرای کامل این سند، به عنوان سند مورد وفاق تمامی دستگاه ها، ارگان ها و نهادهای دولتی و عمومی، ترتیبی اتخاذ گردد تا در مراسمی عمومی و به عنوان «روز آغاز بهره برداری از طرح های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران»، همه دست اندرکاران در تمامی سطوح، اعم از دولت و دستگاه های اجرایی استان تهران، شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری و مدیران آن و ...، در پاسداری از این سند و اجرای دقیق و کامل آن و تعهد و پایبندی به ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران، عمیقاً متعهد شوند و در آغاز هر دوره شورای اسلامی شهر و آغاز به کار هر شهردار جدید و همکارانش در شهر تهران، این وفاداری و تعهد به عنوان یک میثاق، جزء الزامات آغاز به کار تلقی گردد.

۱۲- پیوست های این مصوبه؛ سند اصلی و پیوست های آن مندرج در سند مذکور (بعد از صفحه ۳۶ آن) می باشد، که عبارتند از:

آلبوم نقشه ها، شامل:

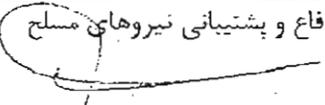
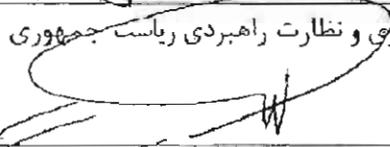
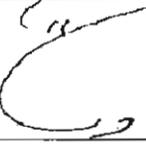
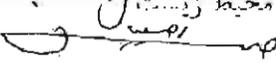
۱. محدوده شهر تهران
۲. حریم
۳. کاربری موجود
۴. سازمان فضائی شهر تهران
۵. پهنه بندی شهر تهران
۶. شبکه معابر شهر تهران
۷. شبکه ریلی و ایستگاه های موجود و آتی تهران
۸. فضاهای باز و سبز شهری
۹. عرصه های ارزشمند تاریخی و طبیعی

پیوست ها، شامل:

- پیوست یک: جدول طبقه بندی پهنه های استفاده از اراضی
- پیوست دو: جداول ضوابط ساخت و ساز در هر یک از پهنه های اصلی (۴ صفحه)
- پیوست سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران (ضمیمه پیوست دو)
- پیوست چهار: برنامه ها و طرح های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران
- پیوست پنج: سایر شروط تحقیق پذیری طرح جامع تهران (مصوب شورای اسلامی شهر تهران و در حیطه اختیارات آن)
- پیوست شش: تعاریف و کلیدواژه ها

* شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، با توجه به نظرات ریاست محترم جمهوری در آخرین جلسه شورایعالی مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۰۵ که در حضور ایشان تشکیل گردید، مقرر نمود که دبیرخانه شورا آن بخش از رهنمودهای ریاست محترم جمهوری، به ویژه تهیه تراز مالی شهر و تحکیم و تقویت نهاد با تصویب لایحه آن در مراجع قانونی را، توسط نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران، پس از ابلاغ طرح جامع و در اجرای آن و به ویژه در فرایند تهیه طرح‌های موضوعی مورد توجه قرار داده و گزارش آن را به شورایعالی ارائه نماید.

محل امضاء اعضاء شورایعالی:

<p>وزارت راه و ترابری - گف</p> 	<p>وزارت کشور</p> 
<p>وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح</p> 	<p>وزارت نیرو</p> 
<p>وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی</p> 	<p>وزارت صنایع و معادن</p> 
<p>معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری</p> 	<p>وزارت جهاد کشاورزی</p> 
<p>سازمان میراث فرهنگی و گردشگری</p> 	<p>سازمان حفاظت محیط زیست</p> 
<p></p>	<p>وزارت مسکن و شهرسازی</p> 

طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی به تفکیک کدهای دورقمی و سه‌رقمی و مشخصات کلی آنها

پهنه‌های کلان	کد یک‌رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دورقمی	پهنه‌ها	ضوابط کلی ساخت و ساز	زیرپهنه‌ها با کد سه‌رقمی
سکونت (R)	R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد	R111 R112
			R12	مسکونی با تراکم متوسط	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد	R121 R122
			R13	مسکونی با تراکم زیاد	تا ۶ طبقه با حداکثر تراکم ۴۶۰ درصد	R131
	R2	مسکونی ویژه	R21	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	R211 R212
			R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	تا ۲ طبقه با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد	R221
			R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود طبق طرح‌های قبلی مصوب	R231
R24			بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	تا ۴ طبقه با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد	R241	
R25			مسکونی ویژه پهنه مرکزی	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	R251	
R26			مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	(۱)	R261 R262 R263	
فعالیت (S)	S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله و طراحی شهری	S111 S112
			S12	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد (۱)	S121 S122 S123 S124 S125
	S2	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S21	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	تا ۱۱ طبقه با حداکثر تراکم ۳۷۰ درصد (۱)	S211 S212 S213 S214
			S22	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	با طرح‌های موضعی ویژه	S221 S222
	S3	صنعتی - کارگاهی	S31	صنعت	تا ۲ طبقه با تراکم ۸۰ درصد و یا براساس طرح ویژه	S311 S312
			S32	گستره و محور کارگاهی - تولیدی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	S321 S322
S33			خدمات صنعتی و فنی	تا ۳ طبقه و با حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد	S331 S332	
مختلط (M)	M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد (۱)	M111 M112 M113 M114
			M12	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	M121 M122
	M2	گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی	M21	مختلط فرهنگی - تفریحی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	M211 M212
			M22	مختلط ویژه	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه	M221 M222
حفاظت (سبز و باز) (G)	G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک‌های شهری	با حداقل بنای موردنیاز و طرح ویژه	G111 G112
			G12	پارک‌های جنگلی	با طرح‌های ویژه	G121 G122
	G2	فضای سبز خصوصی	G21	باغات و اراضی مزروعی	طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	G211 G212 G213
			G22	رود - دره‌ها	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G221 G222
	G3	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G31	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G311 G312 G313
			G32	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G321 G322 G323
۴ پهنه کلان	۱۰ پهنه اصلی	۲۵ پهنه	۵۵ زیرپهنه			

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

ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیربهنه‌های سکونت

توضیحات *	حداکثر سطح اشغال (درصد)	تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	مشخصات کلی زیربهنه‌ها	کد سه رقمی	پهنه‌ها	کد دو رقمی	پهنه‌های اصلی	کد یک رقمی	پهنه‌های کلان
				مسکونی ولایی و مسکونی ۲ طبقه	R11	مسکونی با تراکم کم	R11	مسکونی	R1	(R) ۱, 2, 3
				مسکونی ۲ طبقه	R12					
				مسکونی ۲ طبقه	R121	مسکونی با تراکم متوسط	R12			
				مسکونی ۵ طبقه	R122					
				مسکونی ۶ طبقه	R13	مسکونی با تراکم زیاد	R13			
				مسکونی ۲ طبقه	R211	باقت مسکونی ارزشمند روستایی	R21	مسکونی	R2	
				مسکونی ۳ طبقه	R212					
				مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	R21					
				باقت‌های مسکونی ارزشمند معاصر	R231	باقت مسکونی ارزشمند معاصر	R23			
				کثر از ۲۰۰۰ مترمربع	R41	باقت مسکونی ارزشمند سبز	R24	مسکونی		
				بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع						
				بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع						
				مسکونی پهنه مرکزی	R51	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R25			
				مسکونی ۷ طبقه	R61	مسکونی ویژه پهنه معورهای شهری	R26	مسکونی		
				مسکونی ۹ طبقه	R62					
				مسکونی ویژه (بلندمرتبه، با طرح توجیهی)	R63					

*توضیحات:

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

ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های فعالیت

حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	کد سه رقمی	پهنه‌ها	کد دو رقمی	پهنه‌های اصلی	کد یک رقمی	پهنه‌های کلان
سازمان (S)									
S1									
S11									
S111									
S112									
S12									
S121									
S122									
S123									
S124									
S125									
S2									
S21									
S211									
S212									
S213									
S214									
S22									
S221									
S222									
S3									
S31									
S32									
S33									
۲۰	۸۰ تا ۳ طبقه	۱۲ و بیشتر	بازار سنتی تهران	S111	بازار	S11	بازار	S11	(تجاری، خدماتی و فرهنگی)
۴۰	۸۰ تا ۲ طبقه	۹	گستره‌ها و راسته‌های تجاری و خدماتی	S112					
۴۵	۸۰ تا ۲ طبقه	۶	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	S121					
۵۰	۸۰ در همکف	۴	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فرانشیزی، شهری و حوزهای)	S122	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فرانشیزی، شهری و حوزهای)		محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	S12	
۲۰	۷۰ تا ۳ طبقه	۱۲ و بیشتر	عملکرد در مقیاس منطقه	S123	عملکرد در مقیاس منطقه				
۲۰	۷۰ تا ۳ طبقه	۱۲ و بیشتر	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	S124	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای				
۲۰	۵۰ تا ۲ طبقه	۱۲ و بیشتر	گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	S125	گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)				
۲۰	۵۰ تا ۲ طبقه	۱۲ و بیشتر	گستره‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	S211	گستره‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)				
۲۰	۵۰ تا ۲ طبقه	۱۱	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فرانشیزی، شهری و حوزهای)	S212	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فرانشیزی، شهری و حوزهای)		گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S21	
۳۵	۵۰ تا ۲ طبقه	۸	عملکرد در مقیاس منطقه	S213	عملکرد در مقیاس منطقه				
۴۰	۵۰ در همکف	۶	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	S214	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای				
با طرح‌های موضوعی ویژه و مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری									
با طرح‌های موضوعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر									
-	۵۰	طرح ویژه	صنعت یا فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی	S221	صنعت یا فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی	S22	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	S22	
-	۴۰	۲	مجموعه‌های صنایع کارخانه‌ای	S222	مجموعه‌های صنایع کارخانه‌ای	S22	صنعت	S22	
-	۵۰	۳	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	S221	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	S22	گستره و محور	S22	
-	۵۰	۲	مجموعه‌های کارگاه‌های تولیدی	S222	مجموعه‌های کارگاه‌های تولیدی	S22	کارگاهی - تولیدی	S22	
۴۰	۶۰ در همکف	۳	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فرانشیزی و شهری)	S221	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فرانشیزی و شهری)	S22	خدمات صنعتی و فنی	S22	
۴۰	۶۰ در همکف	۲	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	S222	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	S22		S22	

* توضیحات:

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

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

(۳): در کل زیرپهنه‌های S121 احداث واحدهای تجاری حداکثر در ۲۰ درصد تراکم ساختمانی، مجاز خواهد بود.

نوابط ساخت و ساز در هریک از زیربسته‌های مختلف و حفاظت (سبز و باز)

حداقل ضریب سکونت (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر درهنگف و اول درسطحات بالاتر	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	مختصات کلی زیربسته‌ها	کد سه رقمی	پهنه‌ها	کد دو رقمی	پهنه‌های اصلی	کد یک رقمی	پهنه‌های کلان
۲۰	۴۰	۸۰ تا ۲ طبقه	۹	۴۴۰	محورهای مختلف فراسنقعی (فراشهری، شهری و حوزی) و بلندمرتبه با طرح توجیهی	M111		M11		M1	
۵۰	۴۵	۸۰	۷	۲۵۰	محورهای مختلف منطقه‌ای	M112		M12			
۷۰	۵۰	۸۰	۵	۲۸۰	محورهای مختلف زیرمنطقه‌ای (احیای و معالای)	M113		M12			
۵۰	۵۰	۵۰	۴	۲۰۰	گستره‌های مختلف	M114		M21			
۲۰	۵۰	۵۰	۵	۲۵۰	محورهای مختلف	M121		M21			
۲۵	۵۰	۵۰	۳	۱۵۰	گستره‌های مختلف	M12۲		M21			
۳۰	۵۰	۵۰	۳	۱۵۰	مختلف با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	M211		M22			
۳۵	۶۰	۶۰	۲	۱۲۰	مختلف با غلبه تفریح و گردشگری	M21۲		M22			
۴۰					مختلف با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بناغ متبرک و اماکن مذهبی درون شهری)	M221					
۴۰					مختلف بافت تاریخی - فرهنگی	M22۲					
					تعیین وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه						
					هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً با طرح‌های ویژه مصوب مجاز است.						
					هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی توسط وزیر مسکن و شهرسازی، به شرح ضمیمه این جداول، مجاز است.						
					هرگونه ساخت و ساز براساس طرح‌های منظر و طراحی شهری مصوب، مجاز است.						
					هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی، مجاز است.						
					صرفاً فضای سبز و بدون احداث هرگونه بنا						
					هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال، صرفاً براساس طرح‌های ویژه مصوب، مجاز است.						

*** توضیحات:**

- (۱): در زیربسته M111، احداث بنا بلندمرتبه در تمامی نواحی، با تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مجاز است و احداث واحدهای تجاری در این زیربسته حاکم در ۴۰ درصد و در سایر زیربسته‌های M111، ۲۰ درصد خواهد بود.
- (۲): در محورهای مختلف، طبقه همکف (به غیر از زیربسته M111) شامل همکف و اول نیز خواهد بود؛ صرفاً به کاربری غیرمسکونی اختصاص خواهد یافت.
- (۳): در زیربسته‌های مختلف نیز ایجاد پل‌تیر مجاز نبوده و حداکثر ارتفاع در طبقات تجاری همکف و اول (در زیربسته M111) ۲۱۵ متر تعیین می‌گردد.
- (۴): ایجاد واحدهای مسکونی و منازل تجاری و اداری لوازم در طبقات بالای همکف یک ساختمان در این پهنه، صرفاً با ایجاد دسترسی مستقل از مسیر برای استفاده از معابر عمومی مجاز است.
- (۵): میزان ضریب سکونت (نسبت زیربنای مسکونی به کل زیربنای مسکونی و غیرمسکونی)، در هر زیربسته و با توجه به ویژگی هر منطقه و ضمن رعایت حداقل‌های پیشنهادی شده در جدول فوق، در طرح تفصیلی تنظیم و مصوب خواهد شد.

**طرح راهبردی - ساختاری
توسعه و عمران شهر تهران
(طرح جامع شهر تهران)**

طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران شهر تهران*

(طرح جامع تهران)

شماره صفحه	فهرست مطالب
۱	۱- چشم‌انداز توسعه شهر.....
۲	۲- راهبردهای توسعه.....
۲-۱	۲-۱: ساماندهی و صیانت از محدوده و جلوگیری از هرگونه گسترش شهر.....
۲-۲	۲-۲: ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت (تهران).....
۲-۳	۲-۳: ارتقاء نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای.....
۲-۴	۲-۴: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت.....
۲-۵	۲-۵: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران.....
۲-۶	۲-۶: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک.....
۲-۷	۲-۷: حفاظت از محیط‌زیست.....
۲-۸	۲-۸: ایمن‌سازی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و...).....
۲-۹	۲-۹: بهبود سیستم مدیریت بحران و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران.....
۲-۱۰	۲-۱۰: تأمین آب موردنیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و.....
۲-۱۱	۲-۱۱: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران.....
۲-۱۲	۲-۱۲: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز.....
۲-۱۳	۲-۱۳: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران.....
۲-۱۴	۲-۱۴: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی-اسلامی.....
۲-۱۵	۲-۱۵: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری.....
۲-۱۶	۲-۱۶: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران.....
۲-۱۷	۲-۱۷: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران.....
۳	۳- محدوده شهر.....
۳-۱	۳-۱: نقشه محدوده شهر.....
۴	۴- حریم.....
۴-۱	۴-۱: نقشه حریم.....
۵	۵- سازمان فضائی و پهنه‌بندی.....
۵-۱	۵-۱: نقشه سازمان فضائی شهر تهران.....
۵-۲	۵-۲: نقشه پهنه‌بندی شهر تهران.....

- ۶- ضوابط و مقررات ساخت و ساز ۲۱
- ۶-۱: تراکم ساختمانی مجاز ۲۱
- ۶-۲: شبکه معابر و دسترسی ۲۱
- ۶-۲-۱: نقشه شبکه معابر شهر تهران ۲۲
- ۶-۳: سطح باز، سطح اشغال بنا و مکان استقرار آن در قطعه (توده‌گذاری) ۲۳
- ۶-۴: تفکیک و تجمیع قطعات (پلاک‌ها) ۲۳
- ۶-۵: بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه و بیشتر) ۲۴
- ۶-۶: پارکینگ ۲۵
- ۶-۷: حفاظت از میراث تاریخی شهر ۲۶
- ۶-۸: شبکه ریلی و ایستگاه‌های موجود و آتی تهران ۲۷

۷- طرح‌های موضعی و موضوعی ۲۸

۸- شرایط تحقق‌پذیری طرح جامع ۳۰

- ۸-۱: سیاست‌های اقتصادی و مدیریت شهری ۳۰
- ۸-۲: نظام حقوقی و اصلاحات ساختاری (مرتبط با دولت و مجلس) ۳۱
- ۸-۳: شروط تحقق (مرتبط با قوه قضائیه) ۳۳
- ۸-۴: الزامات اجرایی ۳۳
- ۸-۵: سایر شروط تحقق‌پذیری طرح جامع در حیطه اختیارات شورای اسلامی شهر تهران ۳۴

۹- ساز و کارهای اجرای طرح جامع ۳۵

فهرست پیوست‌ها ۳۷

- پیوست یک: جدول طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی ۳۷
- پیوست دو: جداول ضوابط ساخت و ساز در هر یک از پهنه‌های اصلی ۳۸
- پیوست سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران (ضمیمه پیوست دو) ۴۲
- پیوست چهار: برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران ۴۵
- پیوست پنج: سایر شروط تحقق‌پذیری طرح جامع تهران ۵۲
- پیوست شش: تعاریف و کلیدواژه‌ها ۵۴

بسمه تعالی

۱- چشم‌انداز توسعه شهر تهران

چشم‌انداز توسعه بلندمدت شهر تهران، که سیمای مطلوب شهر در افق طرح و میثاقی برای توسعه پایدار کلانشهر تهران و پایتخت کشور است، هماهنگ با چشم‌انداز بیست‌ساله کشور، مبتنی بر آرمان‌های زیر است:

۱-۱: تهران؛ شهری با اصالت و هویت ایرانی - اسلامی (شهری که برای رشد و تعالی انسان و حیات طیبه، سامان می‌یابد)

۱-۲: تهران؛ شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی

۱-۳: تهران؛ شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده

۱-۴: تهران؛ شهری امن و مقاوم در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح

۱-۵: تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت

۱-۶: تهران؛ شهری روان با رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری‌ها و تأمین عادلانه کلیه حقوق شهروندی

۱-۷: تهران؛ کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصادی مدرن و مرکزیت امور فرهنگی - پژوهشی و سیاسی در سطح کشور، و حداقل یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیای جنوب‌غربی

۲- راهبردهای توسعه شهر

۲-۱: ساماندهی و صیانت از محدوده و جلوگیری از هرگونه گسترش شهر

- ۲-۱-۱: جلوگیری از گسترش کلانشهر تهران و تثبیت مرز محدوده آن از شمال، جنوب، شرق و غرب شهر.
- ۲-۱-۲: مرز محدوده شهر تهران، فصل مشترک حد کالبدی شهر و حریم پایتخت (تهران) است. شهرداری تهران موظف به مشخص کردن خط محدوده با علائم ویژه و ثابت به خصوص در محدوده شمالی شهر و اطلاع‌رسانی لازم برای هر گونه دخل و تصرف مغایر، در این خصوص است.
- ۲-۱-۳: شهرداری تهران ضمن علامت‌گذاری مرز محدوده شهر، به منظور حفاظت مؤثر و هویت‌بخشی به محدوده شهر، موظف به ایجاد و ساماندهی کمربند سبز شهر به موازات خط محدوده شهر با مجموعه‌ای از کاربری‌های سبز (پارک‌های جنگلی و شهری، باغات مثمر و غیرمثمر و...) است.
- ۲-۱-۴: تحدید ساخت و سازهای مسکونی در مجاورت مرز محدوده شهر و تخصیص اراضی مجاور خط محدوده به عملکردهایی ویژه، از جمله برای فعالیت‌های تفریحی، فراغت و گردشگری و یا چندمنظوره با حداقل سطح اشغال و تراکم و غلبه فضای سبز و باز.

۲-۲: ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت (تهران)

- ۲-۲-۱: لزوم اعمال ضوابط و مقررات هماهنگ برای کلیه "مراکز جمعیت و فعالیت" واقع در این حریم و عدم تعیین حریم جداگانه برای کانون‌های جمعیتی و کلیه سکونتگاه‌های موجود در آن، از طریق تهیه طرح حریم در قالب طرح جامع تهران، همراه با ضوابط و مقررات ساخت و ساز.
- ۲-۲-۲: برخورد جدی و همه‌جانبه و بدون اغماض با هر گونه تخلف در ساخت و ساز در حریم پایتخت و جلوگیری از هرگونه فعل و انفعال غیررسمی و غیرقانونی و برخورد با تمامی اشخاص متخلف اعم از حقیقی و حقوقی دولتی و غیر دولتی، تعاونی‌های مسکن وابسته به دستگاه‌های دولتی، عمومی، قوه قضائیه، شهرداری، نیروهای مسلح (نظامی و انتظامی) و نهادهای انقلاب اسلامی، نهادها، ستادها و مؤسسات عمومی که املاک و اراضی بزرگ در نقاط مختلف واقع در محدوده و حریم در اختیار دارند.
- ۲-۲-۳: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است ظرف مدت یکسال با هماهنگی شهرداری تهران نسبت به تهیه طرح هادی روستاهای بدون طرح هادی و نیز بازنگری و اصلاح طرح‌های هادی روستاهای موجود واقع در حریم پایتخت، براساس ضوابط حریم اقدام نماید.
- ۲-۲-۴: نحوه ساخت و ساز و تعیین کاربری اراضی در روستاهای فاقد طرح واقع در این حریم براساس ضوابط ملاک عمل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و مبتنی بر گردش کار نظام فنی روستائی و در هماهنگی با ضوابط و مقررات طرح جامع شهر تهران صورت خواهد گرفت.

۲-۲-۵: استقرار کاربری‌ها و هرگونه مرکز و یا پهنه فعالیت جدید (اعم از کارگاه، کارخانه، ناحیه صنعتی، مجتمع صنعتی و کارگاهی، شهرک صنعتی و مانند آن) در این حریم، در چارچوب ضوابط و مقررات مربوط و طرح حریم پایتخت (تهران) مجاز می‌باشد. فرودگاه امام خمینی (ره)، شهرک‌های صنعتی موجود، محدوده‌های چهارگانه محیط زیست و منابع طبیعی براساس ضوابط مصوب قانونی خود اداره می‌شوند و در دستورالعملی که برای حریم به تصویب شورایی عالی خواهد رسید مقررات لازم تدوین می‌شود.

۲-۲-۶: نظارت بر حریم تعیین شده و همچنین توزیع درآمدهای حاصل از توسعه و عمران و نظارت بر ساخت و سازهای مجاز و قانونی بین مراکز جمعیتی (شهری و روستایی) واقع در حریم مذکور، براساس دستورالعملی می‌باشد که ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب طرح جامع توسط وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۲-۳: ارتقاء نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای

۲-۳-۱: تبدیل تهران به شهری دانش پایه (دروازه ورودی ایران به عصر اطلاعات)، هوشمند و جهانی با افزایش سهم اقتصاد مدرن و دانش پایه و تأمین فضا، زیرساخت‌ها و ارتباطات لازم در آن، برای ارتقاء زیست‌پذیری و فعالیت‌پذیری شهر در سطح جهانی و منطقه‌ای.

۲-۳-۲: تداوم مرکزیت سیاسی - اداری کشور و استان و مدیریت و نظارت عالی بر فرایندهای توسعه ملی همراه با تعادل بخشی و تمرکززدایی در ارتباط با وظایف حکومت مرکزی و انتقال دستگاه‌های دولتی که ضرورتی بر حضور و استقرار آن‌ها در تهران نیست.

۲-۳-۳: ساماندهی یکپارچه مجموعه شهری تهران با الگویی چندمرکزی به منظور تمرکززدایی و کاهش وابستگی سکونتگاه‌های پیرامونی به شهر تهران و ایجاد محیطی قابل زندگی برای کلیه ساکنان مجموعه شهری تهران.

۲-۳-۴: توسعه برنامه‌ریزی شده، هدایت شده و حمایت شده شهرهای اقماری کلانشهر تهران که در فاصله مناسبی از تهران قرار دارند و عمده مسائل و رفع نیازهای آنها مستقل از تهران است، با اولویت به شهرهای جدید پردیس، پرند، هشتگرد و اندیشه.

۲-۴: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت

۲-۴-۱: جمعیت شهر تهران در افق طرح (۱۴۰۵) با رشد طبیعی جمعیت آن و تجزیه و تحلیل نتایج آخرین سرشماری نفوس و مسکن کشور (۱۳۸۵) معادل ۸/۷ میلیون نفر پیش‌بینی می‌گردد. لیکن برنامه‌ریزی‌ها برای تأمین نیازهای خدمات شهری جمعیت ساکن و شاغل (جمعیت روزانه) بر مبنای جمعیتی معادل ۹/۱ میلیون نفر انجام شده است، و ظرفیت‌پذیری سکونت، بر مبنای ۲۰ درصد مازاد بر پیش‌بینی نیاز در افق طرح، برای حدود ۱۰/۵ میلیون نفر جمعیت تدارک یافته است.

۲-۴-۲: تثبیت وسعت نهایی کاربری‌های خالص مسکونی در محدوده شهر به مساحت ۱۸۰ کیلومترمربع و در سرجمع در تمامی پهنه‌های چهارگانه، ضمن اجتناب از گرایش‌های حاکم بر توسعه اسکان جمعیت به زیان تنزل کیفیت زندگی و ساماندهی اسکان‌های غیررسمی و حاشیه‌نشینی در بافت‌های شهری و هاله‌های پیرامونی.

۲-۴-۳: توزیع متناسب جمعیت در سطح نواحی شهری از طریق ارتقاء وضعیت مسکن شهر تهران به نحوی که میانگین این سرانه در سطح نواحی حداقل ۱۷/۵ مترمربع باشد.

۲-۴-۴: تعدیل نابرابری‌ها و تأمین خدمات و فضاهای عمومی موردنیاز جمعیت شهری تهران به ویژه در مناطق جنوبی و مرکزی شهر و ساماندهی وضعیت توزیع فضاهای خدماتی و تجاری با عملکرد محلی، متناسب با نیاز شهروندان.

۲-۴-۵: تأمین امنیت و سلامت در عرصه‌های سکونت با ساماندهی شبکه‌های دسترسی مناسب و حرکت پیاده برای تردد آرام در محلات و بین محلات مسکونی و حرکت معلولین.

۲-۴-۶: جلب مشارکت عمومی برای ارتقاء کیفیت زندگی و حمایت از شوراهای و نهادهای مردمی، با رویکرد محله-محوری، برای اداره امور شهر به صورت محلی و مشارکتی در سطح محلات، نواحی و مناطق شهری.

۲-۵: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران

۲-۵-۱: جایگزینی منابع پایدار درآمد برای تأمین هزینه‌های اداره شهر با کاهش تدریجی سهم درآمد از ساخت‌وساز مسکونی (رویه فروش تراکم قبلی)، به‌ویژه با رونق اقتصاد شهری در پهنه‌های فعالیت و دستیابی به حداکثر تنوع اقتصادی در این پهنه‌ها.

۲-۵-۲: جلوگیری از سوداگری و کسب و کار غیرمولد در مسکن و زمین شهری.

۲-۵-۳: پالایش پهنه‌های فعالیت کنونی و گسترش عرصه‌های فعالیت در محدوده، حریم و مجموعه شهری تهران در چارچوب مقررات و ضوابط ذیربط.

۲-۵-۴: ایجاد مراکز خدماتی - اداری و تجاری با عملکرد جهانی به ویژه در پهنه مرکزی به منظور ایجاد فضای لازم برای حضور شرکت‌های فراملی و خدمات مولد جهانی و بازاریابی و تخصیص فضا برای جذب بنگاه‌های بین‌المللی فعال در جهان و بالاخص کشورهای منطقه، اسلامی، آسیایی و جنوب - جنوب.

۲-۵-۵: تأمین فضای مورد نیاز برای کریدورهای فناوری (پارک‌های علمی و فناوری و مراکز خدمات کسب و کار با فناوری و مجتمع‌های IT) و استفاده از پهنه‌های دارای مزیت برای تشکیل شاخه‌های تخصصی از بنگاه‌های علمی و پژوهشی.

۲-۵-۶: جایگزینی تدریجی صنایع متوسط و کوچک با فناوری بالا و پاک به جای صنایع بزرگ آلاینده و انبارهای موجود با رعایت قوانین و مقررات موجود.

۲-۶: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک

۲-۶-۱: توسعه و ساماندهی سیستم حمل و نقل همگانی به ویژه استفاده از سیستم‌های حمل و نقل ریلی سریع با

اولویت مترو و قطار هوایی (مونوریل) متکی بر مطالعات فنی و اقتصادی.

۲-۶-۲: ساماندهی شبکه بزرگراهی برون‌شهری و درون‌شهری با تأکید بر اصلاح نظام سلسله مراتبی شبکه

دسترسی‌های درون‌شهری و در جهت دستیابی به سامانه حمل‌ونقل یکپارچه و هماهنگ در مجموعه شهری

تهران، براساس قوانین و مقررات مربوطه.

۲-۶-۳: تکمیل شبکه بزرگراهی مصوب و عدم گسترش این شبکه و تأکید بر تسهیل و ساماندهی ارتباط محلات با

شبکه‌های بزرگراهی و اصلی شهر تهران.

۲-۶-۴: پیش‌بینی فضاهای مناسب برای ایجاد پهنه دروازه‌ها در مبادی ورودی شهر با ارائه خدمات مورد نیاز و

تجهیز فضاهای مناسب برای مدیریت بحران و انتقال کاربری‌ها و فعالیت‌های تشدید کننده ترافیکی به

گستره دروازه‌های ورودی.

۲-۶-۵: مناسب‌سازی راه‌های شهری و پایانه‌ها برای حرکت و دسترسی آسان معلولین جسمی و حرکتی.

۲-۶-۶: گسترش حرکت پیاده و دوچرخه در پهنه‌های مستعد شهر به ویژه بافت تاریخی شهر.

۲-۶-۷: تعدیل تقاضای سفر از طریق ساماندهی و ارائه خدمات عمومی در مراکز شهری، پایانه‌ها و ایستگاه‌های

خطوط ریلی و تجهیز هرچه سریع‌تر ایستگاه‌های مترو به عنوان فرصتی ارزشمند برای ساماندهی شهر و

توسعه ICT در جهت تحقق شهر الکترونیک.

۲-۶-۸: اعمال سیاست‌های خاص توسعه پارکینگ با هدف کاهش سفر با خودرو شخصی در حوزه میانی و در اطراف

رینگ میانی شهر و نقاط مستعد تبادل سفر و توسعه پارکینگ عمومی در پایانه‌ها با تأکید در حوزه‌های

شرقی و غربی.

۲-۶-۹: جلوگیری از حذف پارکینگ در هرگونه ساخت و ساز طبق قانون و ممنوعیت اخذ وجه در قبال کسری

پارکینگ به هر میزان در هنگام صدور پروانه و گواهی‌های عدم خلاف و پایان کار، توسط شهرداری و

کمیسیون‌های ماده صد و سایر مراجع مطابق قانون و مقررات و ایجاد پارکینگ جایگزین در نقاطی که

براساس مقررات موضوعه محدودیت در تأمین وجود دارد.

۲-۷: حفاظت از محیط‌زیست

۲-۷-۱: تضمین پایداری مناطق حفاظت شده و تنوع زیستی اکوسیستم‌ها، حفظ باغات و اراضی کشاورزی و توسعه

فضاهای سبز در محدوده، حریم و مجموعه شهری تهران.

۲-۷-۲: پالایش فعالیت‌ها و انتقال مراکز آلاینده و پایانه‌های حمل بار به خارج از محدوده شهر.

۲-۷-۳: جلوگیری یا کاهش آلودگی هوا و صدا با ارائه راهکارهای ممکن از جمله تحدید حمل و نقل شخصی و تغییر در مشخصات وسایل نقلیه سنگین از نظر تولید صدا، گسترش حمل و نقل عمومی به ویژه توسعه شبکه ریلی و ارتقاء تکنولوژی تولید و مصرف سوخت مناسب با حداقل آلاینده‌گی.

۲-۷-۴: بهینه‌سازی مدیریت پسماندها به ویژه پسماندهای خطرناک، بیمارستانی و نخاله‌های ساختمانی و اعمال روش‌های مناسب و جدید برای دفع زباله با کمترین آسیب‌رسانی به محیط‌زیست.

۲-۸: ایمن‌سازی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و...)

۲-۸-۱: تسریع در شناسایی مشخصات مکانی و ساز و کارهای رفتاری گسل‌های اصلی و فرعی شهر تهران و اجرای مقررات ملی ساختمان به منظور ایمن‌سازی و اعمال ضوابط طراحی و اجرای مربوط به حریم گسل‌های اصلی و فرعی در کلیه ساختمان‌ها و تأسیسات زیربنایی و سایر شریان‌های حیاتی شهر تهران مطابق با برنامه‌های مصوب.

۲-۸-۲: محدودیت ساخت‌وساز در عرصه‌هایی با شرایط ناپایداری ژئوتکنیکی، مستعد لغزش و شیب‌های بسیار تند به ویژه در ارتفاعات شمالی تهران و اعمال ضوابط و مقررات ساخت‌وساز اصولی و مقاوم در هرگونه ساخت‌وساز شهری در کل پهنه‌های شهر.

۲-۸-۳: تعیین محدوده‌های دارای قابلیت سیل‌خیزی در سیلاب‌روهای اصلی شهر و تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز در انواع کاربری‌ها با در نظر گرفتن خطر سیل‌خیزی.

۲-۸-۴: اصلاح و تکمیل سیستم زهکشی، جمع‌آوری و انتقال آب‌های سطحی به منظور افزایش توان عبور آب کانال‌ها.

۲-۸-۵: پهنه‌بندی و اجرای طرح مطالعاتی و حفاظتی و هشدار سیل در حوزه آبریز رودخانه‌های مشرف به شهر تهران.

۲-۸-۶: تسریع در تعیین حریم و بستر و آزادسازی بستر و حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های شهر تهران به منظور تأمین گذر جریان‌های حاصل از بارش‌ها و سیل.

۲-۸-۷: حفاظت از حوضه‌های آبخیز بالادست و تهیه طرح‌های اجرایی آبخیزداری و کنترل سیلاب در ارتفاعات مشرف به تهران.

۲-۸-۸: مطالعات و انجام اقدامات لازم در جهت افزایش نفوذ آب باران در اراضی شهری در نقاط مستعد و مناسب.

۲-۹: بهبود سیستم مدیریت بحران و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران

۲-۹-۱: تأمین امنیت برای شهر تهران به عنوان مرکز حکومتی کشور و ایجاد مراکز امن برای اداره حکومت در شرایط بحران، ضمن کاهش میزان وابستگی حکومت مرکزی به تهران با تعدیل اهمیت و حساسیت تهران در ابعاد مختلف.

۲-۹-۲: ساماندهی فضایی - کالبدی شهر تهران مبتنی بر اصول پدافند غیرعامل برای حفاظت از شهروندان و دارایی همگانی و خصوصی در برابر بحران‌های طبیعی و غیرطبیعی (عملیات نظامی دشمن و کلیه رویدادهای زیانبار) با اتخاذ روش‌های نوین و کارآمد، از جمله مکانیابی محدوده و ایجاد تأسیسات مناسب و ایمن

(پناگاه‌های عمومی و...) و تغییر کاربری‌های غیرضرور به ویژه کاربری‌های غیرضرور نظامی ضمن رعایت ملاحظات دفاعی - امنیتی و با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط و تدوین و رعایت معیارها و اصول فنی پدافند غیرعامل در طراحی، نظارت و اجرا در چارچوب مقررات ملی ساختمان در کلیه ساخت و سازها.

۳-۹-۲: تأمین و افزایش ایمنی اماکن حیاتی، حساس و مهم، و شریان‌های حیاتی شهر و ارتقاء قابلیت‌های تهران در شرایط بحران و مقاوم کردن شهر در برابر تهدیدات طبیعی و غیرطبیعی با گسترش زیرساخت‌ها و سازه‌های امن و مقاوم و با تعدد و تفرق مناسب در تهران.

۴-۹-۲: تجهیز و بهره‌گیری چندمنظوره از مراکز شهری (در کلیه سطوح از محلی تا فراشهری) دروازه‌ها و پایانه‌های درون‌شهری، ایستگاه‌ها و تونل‌های مترو، پارکینگ‌ها و تأسیسات عمومی شهر برای شرایط بحران با پیش‌بینی‌های لازم برای اسکان اضطراری و تأمین نیازهای ضروری (آب، دارو، آذوقه و...).

۵-۹-۲: ایمن‌سازی شهر در مقابل آتش‌سوزی و سایر حوادث غیرمترقبه با توسعه و توزیع مناسب و سلسله‌مراتبی مراکز آتش‌نشانی و پایگاه‌های امداد در محدوده شهر.

۶-۹-۲: ساماندهی مشارکت شهروندان در محلات شهری و بکارگیری نیروهای مردمی با رویکرد محله‌محوری در مدیریت بحران، ضمن ارتقاء توان دفاعی و آستانه مقاومت مردم در برابر انواع مخاطرات.

۷-۹-۲: ایجاد امکان انتقال و اسکان جمعیت با کارکرد چندمنظوره با جابجایی جمعیت به اطراف تهران با رعایت ضوابط و مقررات.

۸-۹-۲: استفاده از اراضی مناسب تحت اختیار نهادها و سازمان‌های عمومی و دولتی، نظامی و همچنین فضاهای باز (ساخته نشده)، برای بکارگیری در شرایط بحران، مطابق توافقات و طرح‌های مصوب ستاد بحران شهر تهران.

۱۰-۲: تأمین آب موردنیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و ساماندهی حریم و بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها

۱-۱۰-۲: تقویت و تغذیه سفره‌های آب زیرزمینی تهران و پیشگیری از آلودگی منابع آب‌های زیرزمینی به عنوان بخشی از منابع تأمین آب تهران.

۲-۱۰-۲: استفاده بهینه آب شرب از طریق مدیریت تقاضا و کاهش آب به حساب نیامده با کنترل تلفات غیرفیزیکی و فیزیکی (به ویژه رفع نشت از شبکه‌های آبرسانی، طراحی مناسب شبکه‌ها، افزایش طول عمر لوله‌ها و کنترل سرریز از مخازن ذخیره).

۳-۱۰-۲: احداث تصفیه‌خانه‌های موردنیاز در محل‌های مناسب و استفاده از آب بازیافتی و اعمال سیاست جلوگیری از مصرف فاضلاب خام جهت کشاورزی

۴-۱۰-۲: تأکید بر تکمیل تأسیسات و شبکه‌های جمع‌آوری فاضلاب شهر تهران

۵-۱۰-۲: ساماندهی و پیشگیری از ساخت و سازها در حریم کیفی منابع آب سطحی و زیرزمینی

۲-۱۱: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)

۲-۱۱-۱: انسجام‌بخشی به کالبد شهر در محدوده مصوب آن.

۲-۱۱-۲: محدودیت گسترش سکونت در پهنه غربی شهر (مناطق ۲۱ و ۲۲) به عنوان عرصه تمایز کالبدی تهران از پهنه شهری کرج و ساماندهی عملکرد این مناطق با غلبه فعالیت‌های مجاز صنعتی پالایش شده، خدمات مولد، سبز و تجاری و گردشگری و فناوری اطلاعات در مقیاس منطقه‌ای، ملی و فراملی.

۲-۱۱-۳: ساماندهی کالبد شهر تهران با اتکاء بر ساختار طبیعی و بسترهای زیست‌محیطی آن به ویژه رود دره‌های ارزشمند شهر و تداوم آنها به طرف جنوب به عنوان عناصر و محورهای بارز برای استخوان‌بندی شهر.

۲-۱۱-۴: هویت‌بخشی به کالبد شهر با تأکید بر هویت محله‌ای و توجه اساسی به ساختار تاریخی به ویژه پهنه ارزشمند مرکزی که متشکل و محصول پیوند و فرایندهای گسترش سه هسته تاریخی تهران، ری و تجریش است.

۲-۱۱-۵: تعادل‌بخشی به الگوی استقرار سکونت و فعالیت متناسب با الزامات طبیعی و تاریخی شهر و جلوگیری از گسیختگی و دوگانگی فضایی با پی‌ریزی ساختار منسجم، توسعه‌پذیر و زیست‌پذیر.

۲-۱۱-۶: ارجحیت منافع عمومی بر منافع خصوصی و تأمین عدالت اجتماعی - فضایی و اولویت به تقویت فضاهای عمومی در ساماندهی فضایی شهر تهران.

۲-۱۱-۷: پالایش مرکز قدیمی تهران و ارتقاء کیفی عملکردی آن برای عملکردهای فرهنگی، گردشگری و ارتقاء کیفیت کسب و کار و ساماندهی، هدایت و تقویت روند شکل‌گیری مراکزی مکمل برای مرکز قدیمی با عملکردهای شهری و فراشهری در اطراف پهنه مرکزی تهران.

۲-۱۱-۸: توزیع متعادل خدمات و کاهش تقاضای سفر با توزیع مرکزیت‌ها، فعالیت‌ها و خدمات با عملکردهای فرامنطقه‌ای در شهر.

۲-۱۱-۹: استفاده از اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز باقیمانده شهر و بازیافت اراضی بافت‌های فرسوده و یا با عملکردهای نامتجانس شهری برای رفع کمبودهای اساسی شهر در زمینه تکمیل زیرساخت‌های شهری و توسعه فضاهای سبز، عمومی، فرهنگی، خدماتی، فعالیت و گذران اوقات فراغت و تفریح.

۲-۱۲: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز در انواع کاربری‌ها

۲-۱۲-۱: پهنه‌بندی سطح شهر به منظور جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، تعیین عرصه‌های استقرار عملکردها و کاربری‌های مجاز برای پاسخگویی به مردم و سازمان‌ها (صدور جواز ساخت و بهره‌برداری) و کنترل و نظارت بر ساخت و ساز.

۲-۱۲-۲: اعمال سیاست‌های ترویجی - تشویقی و تدریجی در جهت کاهش سطح اشغال زمین در هرگونه بهره‌برداری و ساخت در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین.

۲-۱۲-۳: اعمال سیاست‌های تشویقی برای تجمیع اراضی به ویژه در بافت‌های مسکونی در جهت کاهش سهم ریزدانه‌ی پلاک‌های مسکونی در سطح شهر.

۲-۱۲-۴: هدایت و کنترل میزان تراکم مجاز ساختمان‌های مسکونی و اعمال سیاست‌های مناسب برای تخصیص تراکم بیشتر در پهنه‌های کار و فعالیت و مختلط.

۲-۱۲-۵: ساماندهی احداث ساختمان‌های مسکونی با اعمال ضوابط توأمان تراکم و طبقات و هدایت و کنترل سرانه مفید واحدهای مسکونی و تعداد مجاز واحدهای مسکونی در احداث ساختمان‌های مسکونی شهر.

۲-۱۳: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران

۲-۱۳-۱: حفاظت و ساماندهی کوهساران و کوهپایه‌های پیرامونی شهر با ایجاد کمربند سبز، تجهیز رود دره‌ها و هدایت و مداخله در نحوه استفاده از اراضی کوهسار در محدوده و حریم شهر.

۲-۱۳-۲: حفاظت و ساماندهی جریان‌های طبیعی آب (مسیل‌ها، رودهای فصلی و آبراهه‌های مهم) در محدوده شهر و ایجاد فضاهای تفریحی جذاب و با طراوت در حاشیه جریان‌های سطحی آب شهر.

۲-۱۳-۳: حفاظت، توسعه و ساماندهی باغات، مناطق حفاظت شده، پارک‌های جنگلی و شهری (از جمله لویزان، غزال، سرخه‌حصار، عباس‌آباد، پردیسان و چیتگر) و پهنه‌های طبیعی - تاریخی بی‌بی‌شهربانو و چشمه علی در محدوده و حریم شهر.

۲-۱۳-۴: احیا مراکز و ساماندهی بافت‌ها و پهنه‌های تاریخی شهری و هسته‌های سکونت‌ی ارگانیک شهر (بافت‌های روستایی ارزشمند) طبق ضوابط مربوط.

۲-۱۳-۵: حفاظت، احیاء و ساماندهی آرامستان‌های تاریخی و محلی، مقبره‌ها و امامزاده‌ها و محوطه‌های باستانی.

۲-۱۳-۶: ساماندهی، توسعه و تجهیز مساجد به عنوان بارزترین نشانه هویتی در کلیه سطوح از مقیاس محله تا شهر.

۲-۱۴: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری (طراحی شهری) تهران در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی

۲-۱۴-۱: ساماندهی فضاهای شهری از نظر کیفیت‌های محیطی و انتظام بصری، هویت‌بخشی و پاسخگویی به نیازهای روانی و عاطفی شهروندان.

۲-۱۴-۲: ارتقاء کیفیت محیط شهری، با توسعه عرصه‌های عمومی، ایجاد سرزندگی در محیط شهری و تقویت نشانه‌های هویتی شاخص شهر و ساماندهی مبلمان و تجهیزات شهری.

۲-۱۴-۳: ارتقاء کیفیت معماری شهر تهران با ساماندهی نماها و سیما و منظر شهر همراه با اعمال اصول ایمنی و زیبایی، انسجام‌بخشی به کالبد محله‌ها و ایجاد ترکیبات شکلی و حجمی مناسب برای ابنیه خاص شهر.

۲-۱۴-۴: احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی در هرگونه تحولات و مداخلات کالبدی شهر.

۲-۱۵: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری

۲-۱۵-۱: توسعه فضاهای سبز با مقیاس عملکرد شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی برای تأمین حداقل ۱۰ مترمربع سرانه فضای سبز در شهر تهران با توزیع متعادل در سطح شهر.

۲-۱۵-۲: حفاظت، ساماندهی و بهره‌برداری از قابلیت‌های پارک‌های جنگلی، طبق قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها با ارتقاء عملکرد برای ایجاد فضاهای مناسب تفرج، گذران اوقات فراغت، بازی و ورزش، پذیرایی و گردشگری، و مدیریت بحران

۲-۱۵-۳: ساماندهی رودخانه‌ها و مسیل‌ها به ویژه رودخانه کن به عنوان یک محور سبز شمالی - جنوبی شهری و گردشگری با مداخله هماهنگ و یکپارچه.

۲-۱۵-۴: تخصیص پهنه‌های ویژه‌ای از سطح شهر برای تفرج و گردشگری به ویژه در کرانه‌های پیراشهری تهران شامل حریم شمال شرقی، شرقی، جنوبی (بی‌بی شهربانو) و شمال غربی (منطقه ۲۲)

۲-۱۵-۵: ایجاد تسهیلات لازم برای ارتقاء سطح خدمات مورد نیاز صنعت گردشگری و مکانیابی فضاهای مناسب شهری برای استقرار مراکز اقامت و پذیرایی با استانداردهای جهانی.

۲-۱۶: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران

۲-۱۶-۱: افزایش سرانه مجموعه خدمات شهری شامل سرانه‌های خدمات آموزشی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، گردشگری (تفریحی و پذیرایی) و تأسیسات و تجهیزات شهری با مقیاس‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری به حدود ۲ برابر (حدود ۱۳ مترمربع، علاوه بر فضای سبز) تا افق طرح.

۲-۱۶-۲: توزیع متعادل خدمات شهری متناسب با مقیاس خدمات در سطح شهر و تأمین حداقل ۵ مترمربع سرانه خدماتی در سطوح محلات و نواحی.

۲-۱۶-۳: ساماندهی سلسله‌مراتبی خدمات شهری، هماهنگ با سلسله‌مراتب مراکز شهری از مقیاس خرد، با عملکرد محله‌ای و با محوریت مسجد، تا مقیاس‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری و فراشهری.

۲-۱۶-۴: تلاش در زمینه تأمین کاربری‌های خدماتی حتی‌المقدور به صورت متمرکز با همجواری‌های مناسب در مقیاس حداقل یک بلوک برای انواع خدمات در محلات و نواحی.

۲-۱۶-۵: ساماندهی و توسعه فضاهای آموزش عمومی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و ایجاد مجموعه‌های مناسب به ویژه در کاربری‌های نامتجانس کنونی شامل اراضی رها شده، صنایع مزاحم و انبارهای متروکه و اراضی ذخیره شهری.

۲-۱۶-۶: ساماندهی و ایجاد پردیس‌های حکومتی و حکمرانی محلی و تأسیسات اداری - دولتی و عمومی.

۲-۱۶-۷: ساماندهی و ایجاد مراکز و مجتمع‌های بزرگ ورزشی، بهداشتی و درمانی.

۲-۱۶-۸: ساماندهی و جابجایی مراکز آموزش عالی با ایجاد پردیس‌های دانشگاهی و پارک‌های فناوری و پژوهشی - تحقیقاتی.

۲-۱۷: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران

۲-۱۷-۱: حمایت و نظارت بر نوسازی در بافت‌هایی که نیازمند توان‌بخشی و مداخله محدود با اعمال سیاست‌های

تشویقی است از طریق ایجاد و بکارگیری نهادهای مدیریتی مناسب و موردنیاز.

۲-۱۷-۲: لزوم مداخله در بافت‌های فرسوده با تأکید بر توانمندسازی و سازماندهی تشکل‌های محله‌ای برای مشارکت

به شیوه‌های امکان‌پذیر ضمن ایجاد مدیریت‌های واجد شرایط و نهادسازی برای این مداخلات با رویکرد

حفظ و تداوم سکونت و هویت محله‌ای.

۲-۱۷-۳: تهیه طرح‌های ویژه توسعه یکپارچه برای محلات و بافت‌های فرسوده شهر (مصوب شورایی عالی شهرسازی و

معماری ایران)، با رویکرد اقتصادی مؤثر و رعایت ملاحظات زیست‌محیطی، اجتماعی و فرهنگی و در شرایط

تراز مالی صفر برای شهرداری تهران و با انجام مطالعات امکان‌سنجی موردنیاز قبل از تهیه طرح مداخله با

بهره‌برداری از عرصه‌های ذخیره نوسازی شهری به طور همزمان در قالب طراحی واحد.

۲-۱۷-۴: اعمال سیاست‌های تشویقی مؤثر برای تجمیع اراضی و ساماندهی به منظور بهسازی و نوسازی بافت‌ها و

ابنیه فرسوده.

۲-۱۷-۵: اعمال سیاست‌های تشویقی برای بهسازی با مشارکت مردم در محدوده‌هایی که نیازمند مقاوم‌سازی با

حمایت، حفاظت، نگهداری، مراقبت، استحکام‌بخشی و تعمیر است.

۲-۱۷-۶: بازسازی بافت‌های فرسوده که نیازمند مداخله مؤثر به ویژه تأمین خدمات و زیرساخت‌ها با تجهیز منابع

مالی و سرمایه‌گذاری است.

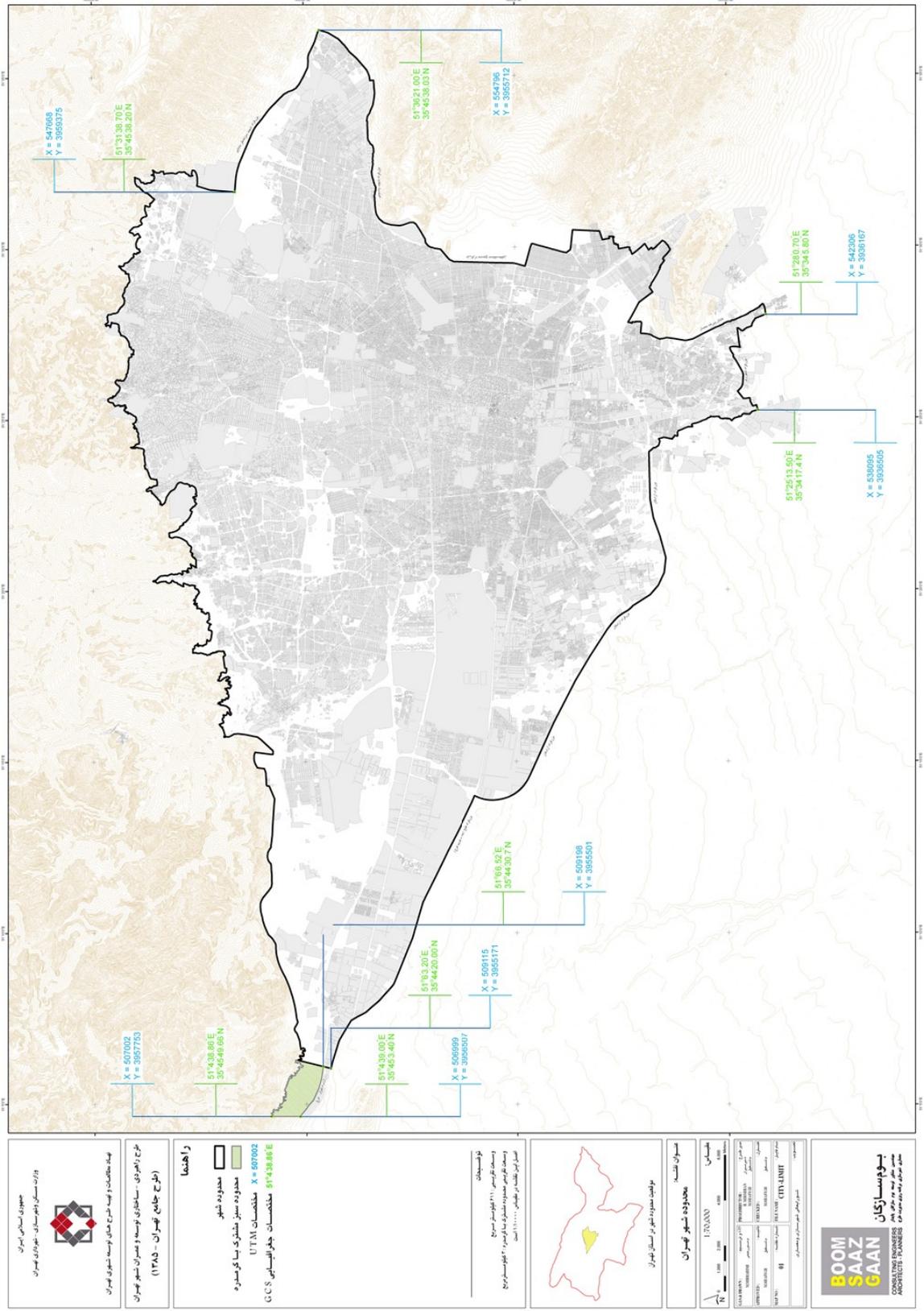
۳- محدوده شهر

محدوده شهر تهران طبق نقشه پیوست تعیین و تثبیت می‌شود. شهرداری تهران موظف است، با توجه به محدوده ۲۵ ساله شهر تهران در طرح جامع اول (۱۳۴۹)، محدوده شهر و به ویژه ترازهای تعریف شده برای آن در شمال شهر، در طرح جامع دوم (۱۳۷۱) و مصوبات کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، و با عنایت به اقدامات انجام شده تاکنون و حقوق مکتسبه و قانونی ناشی از ساخت و سازهای موجود اشخاص، ضمن رعایت اصل حفاظت از میراث طبیعی و محیط زیست، ظرف مدت حداکثر سه ماه از تاریخ تصویب این سند، این محدوده را به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد، تدقیق نموده و نقشه‌های مربوطه را با مقیاس ۱:۲۰۰۰ تهیه و جهت کنترل و امضاء دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.

تبصره (۱): ملاک تشخیص حقوق مکتسبه، پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری تهران تا تاریخ ۸۵/۱۲/۱ می‌باشد.
تبصره (۲): منطقه گرمدره (طبق نقشه پیوست) با توجه به اتصال کالبدی آن به شهر تهران، در صورت انجام اصلاح تقسیمات کشوری توسط وزارت کشور و انتزاع آن از شهرستان کرج، به عنوان بخشی از محدوده شهر تهران تلقی خواهد گردید. سایر نقاط محدوده تعریف و تدقیق شده به هیچ وجه قابل تغییر نخواهد بود، مگر به پیشنهاد مشترک کمیسیون ماده (۵) و شورای اسلامی شهر تهران و تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران و تصویب نهایی در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

تبصره (۳): نقشه تدقیق شده محدوده پس از امضاء دبیر و مهر دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، با امضاء استاندار، جهت اجراء به شهرداری و دستگاه‌های اجرائی ذیربط ابلاغ خواهد شد.

نقشه (۱): محدوده شهر تهران



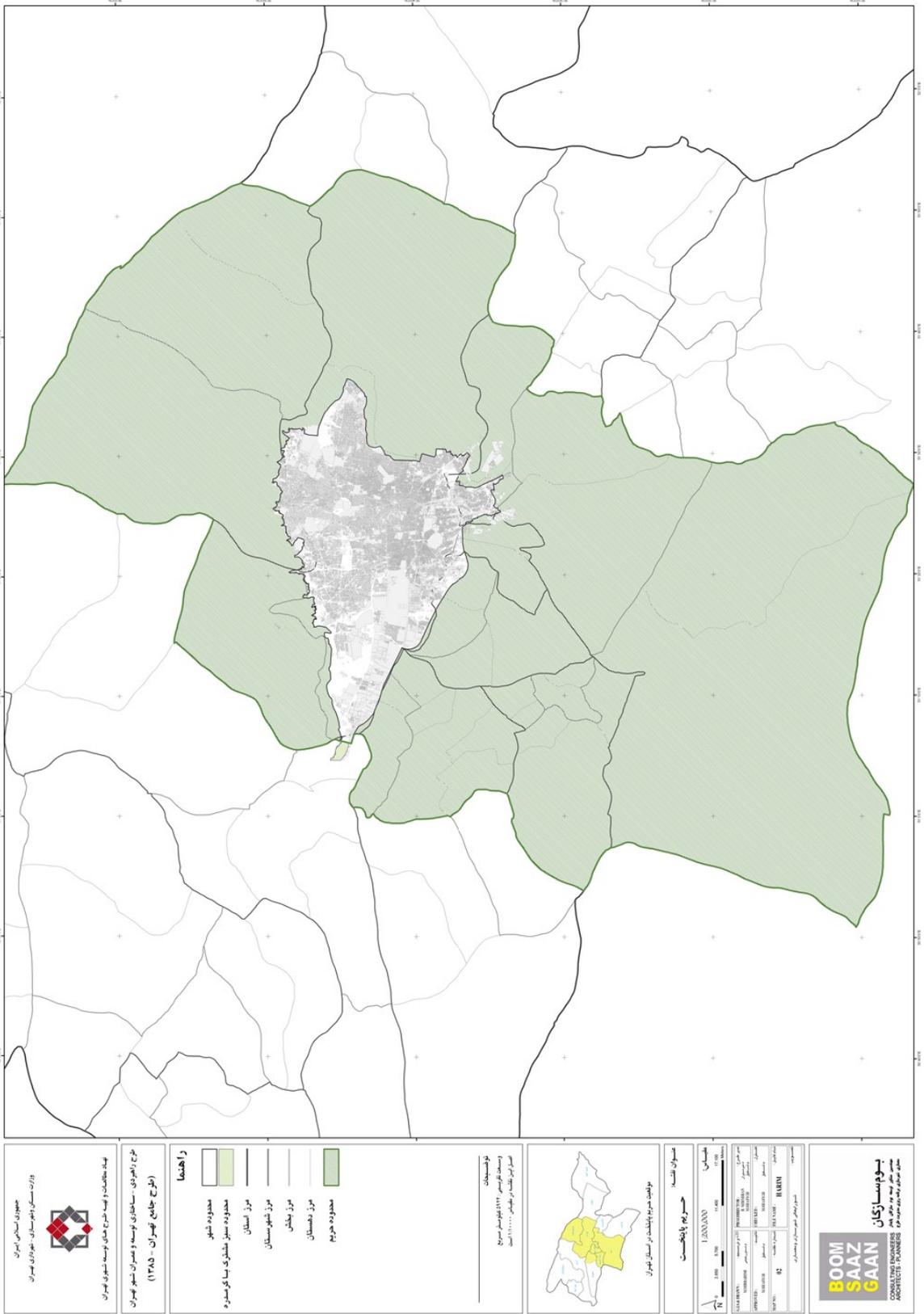
۴- حریم

حریم پایتخت طبق نقشه پیوست، عرصه‌ای است به وسعت تقریبی ۵۹۱۸ کیلومترمربع شامل شهرستان‌های کنونی تهران، ری، شمیرانات، اسلامشهر و رباط‌کریم و بخش‌های قدس و مرکزی از شهرستان شهریار به استثنای دهستان جوقین که در محدوده شمالی از منتهی‌الیه شمال‌شرق به سمت شمال‌غرب، منطبق است بر حد شمالی شهرستان شمیرانات، از منتهی‌الیه شمال‌غرب به جنوب‌غرب، به ترتیب منطبق است بر حد غربی شهرستان شمیرانات، حد شمال‌غربی و غربی شهرستان تهران، حد شمال‌غربی و غربی بخش قدس، حد غربی بخش مرکزی و حد شرقی دهستان جوقین از شهرستان شهریار، حد شمال‌غربی و جنوب‌غربی شهرستان رباط‌کریم و حد غربی شهرستان ری، از منتهی‌الیه جنوب‌غرب به جنوب‌شرق، منطبق است بر حد جنوبی شهرستان ری و بالاخره از منتهی‌الیه جنوب‌شرق به شمال‌شرق به ترتیب منطبق است بر حد شرقی شهرستان ری، حد جنوب‌شرقی و شرقی شهرستان تهران و حد شرقی شهرستان شمیرانات.

تبصره (۱): مرز و خط بیرونی این حریم ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه، به‌وسیله شهرداری تهران و با همکاری دستگاه‌های ذیربط تدقیق و نقشه‌های لازم در مقیاس ۱:۲۰۰۰ برای آن تهیه و با مهر و امضای دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برای طی مراحل بعدی لازم، به مراجع ذیربط ارسال و با نصب علائم و نشانه‌های مناسب، علامت‌گذاری خواهد شد.

تبصره (۲): آن بخش از حریم مذکور که در خارج از مرز تقسیمات کشوری شهرستان تهران واقع است، پس از رفع مغایرت‌های قانونی از طریق اصلاح تقسیمات کشوری و یا اصلاح قوانین و مقررات مربوط لازم‌الاجرا می‌باشد.

نقشه (۲): حریم پایتخت



۵- سازمان فضائی و پهنه‌بندی شهر

۵-۱: "ساختار شبکه‌ای شهر تهران"، هماهنگ با ساختارهای طبیعی و تاریخی و نظام‌های حرکت، عملکرد و فعالیت، متشکل از پنج محور شمالی - جنوبی و سه محور شرقی - غربی است که ضمن تسهیل امکان حرکت و جابجایی بهتر در سطح شهر و کاهش تقاضای سفر، سامانیابی عناصر بزرگ مقیاس با کارکردهای شهری و فراشهری تهران را فراهم می‌سازد.

۵-۲: در "سازمان فضایی شهر تهران"، به منظور تمرکززدایی از مرکز شهر و تعدیل نظام شعاعی در ساختار فعلی شهر، با پالایش مرکز اصلی آن و افزایش چشم‌گیر سهم نظام شبکه‌ای در ساختار شهر با توزیع مرکزیت و استقرار نظام سلسله‌مراتبی مطلوب، شبکه‌ای از مراکز در سطوح و مقیاس مختلف برای تهران و تا افق طرح، به قرار زیر سامان یافته و تجهیز می‌شوند:

۵-۲-۱: مراکز شهری و فراشهری تهران

در پهنه مرکزی شهر

- مرکز شهری تجاری - تفریحی تجریش
- مرکز فراشهری رسانه‌ای - هنری (صدا و سیما و پیرامون)
- مرکز فراشهری اجتماعی - فرهنگی تهران (تپه‌های عباس‌آباد)
- مرکز فراشهری فعالیت‌های نوین شهر تهران (شمال محور انقلاب)
- مرکز فراشهری تاریخی و تجاری تهران (بازار و محدوده تهران ناصری)
- مرکز اقتصادی جهانی تهران (پهنه‌ای حدفاصل بعثت و شوش و حدفاصل میدان راه‌آهن تا فدائیان اسلام)
- مرکز شهری تاریخی - مذهبی (ری)
- مرکز ارتباطات جهانی تهران (برج میلاد)

در پهنه‌های پیرامونی شهر

- مرکز گردشگری و خدمات مجموعه شهری تهران (منطقه ۲۲)
- مرکز فناوری و صنعت پالایش شده مجموعه شهری تهران (منطقه ۲۱)
- مرکز فناوری و صنعت پالایش شده شرق تهران (منطقه ۴)

۵-۲-۲: مراکز شهری با عملکرد حوزه شهری و فرامنطقه‌ای

- مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (دوشان‌تپه)
- مرکز خدماتی - تجاری حوزه غربی تهران (میدان آزادی)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه‌ای شمال شرق (اقدسیه)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه‌ای شمال غرب (پونک)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه‌ای شرق (کوهک)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه‌ای جنوب شرقی (میدان بسیج)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه‌ای جنوب غربی (یافت‌آباد)

۵-۲-۳: مراکز با عملکرد منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای

- حدود ۴۰ مرکز با عملکرد منطقه‌ای (طبق نقشه پیوست)
- حدود ۲۰۰ مرکز با عملکرد ناحیه‌ای
- مراکز با عملکرد محله‌ای و با تأکید بر محوریت مساجد در محلات

۳-۵: "ساختار پهنه‌بندی شهر تهران"، سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه‌های شهری تهران به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری است. بر مبنای اصول و نقشه پهنه‌بندی طرح جامع برای شهر، نقشه‌های تفصیلی و ملاک عمل شهر، 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 و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. استفاده از اراضی در سطح شهر تهران براساس ضوابط مشخص، طبق جداول و نقشه‌های پیوست در چهار پهنه متمایز و کلان "سکونت"، "فعالیت"، "مختلط" و "حفاظت" (سبز و باز)، به قرار زیر است:

۳-۵-۱: "پهنه سکونت"، محدوده‌هایی از شهر به وسعت ۲۶۶ کیلومترمربع که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های خالص مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت تجاری و خدمات هفت‌گانه در مقیاس محلات و نواحی، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، مجاز است.

تبصره (۱): پهنه سکونت بر حسب میزان تراکم، پهنه‌های متمایزی را در برمی‌گیرد. محدوده زیرپهنه‌های سکونت در چارچوب ضوابط این مصوبه در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود.

تبصره (۲): 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 ویژه است.

۳-۵-۲: "پهنه فعالیت"، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۱۸۲ کیلومترمربع است، که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. تمایز این پهنه، برای جداسازی پهنه‌های کار و فعالیت در سایر پهنه‌ها (به ویژه سکونت) در شهر و ساماندهی آن به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری، توأم با رونق فعالیت است. این پهنه در عرصه‌های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف، محدود شده و در مراکز جدید و پهنه‌های مستعد و رو به توسعه شهری با دسترسی‌های مناسب به معابر اصلی، خطوط و ایستگاه‌های اصلی مترو، گسترش می‌یابد.

۳-۵-۳: "پهنه مختلط"، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۴۷ کیلومترمربع است که یا از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی در گذشته پدید آمده، و در این طرح سامان یافته و یا پهنه‌هایی را شامل می‌شود که استعداد استقرار فعالیت‌های چندمنظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند.

۴-۳-۵: "پهنه حفاظت" (سبز و باز)، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۱۰۷ کیلومترمربع 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، حفاظت و تجهیز شده و ساخت و ساز در آنها طبق قوانین و مقررات مربوطه بسیار محدود و یا ممنوع بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفرج و ایجاد سرزندگی در محیط شهری به کار می‌رود.

تبصره (۳): در هر یک از پهنه‌های چهارگانه فوق، کلیه اراضی، املاک و فضاهای باز بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (به جز فضاهای سبز موجود) که در عملکرد خاص هر یک از پهنه‌ها تعیین تکلیف نمی‌شوند، به "ذخیره نوسازی شهری" اختصاص یافته و در نقشه‌های پهنه‌بندی با رنگ یا علائم مشخص، معین می‌شود تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به عنوان سرریز و تعادل‌بخشی جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافت‌ها به طور همزمان با تهیه طرح‌های مداخله در بافت‌ها از یکسو و یا با گذاشتن مجموعه‌ای از کاربری‌های چندمنظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری - اداری، فعالیت، گردشگری، سبز و باز و حتی مسکونی و متناسب با نیاز محدوده، حوزه نفوذ و مقیاس عملکرد ذخیره‌های مذکور، از سوی دیگر و همسو با سازمان فضایی، سرانه‌ها، تراکم و جمعیت‌پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مورد استفاده و بهره‌برداری قرار گیرند.

۶- ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی

۶-۱: تراکم ساختمانی مجاز

۶-۱-۱: "تراکم ساختمانی مجاز" حداکثر حجم ساخت و ساز تا سقف تراکم تعیین شده در طرح تفصیلی تهران از ۸۰ درصد تا ۴۴۰ درصد (به جز در پهنه‌های ویژه بلندمرتبه) در پهنه‌های چهارگانه استفاده از اراضی شهر تهران، به تفاوت در هر کاربری و متناسب با مساحت قطعه و عرض معبر است، که به تفکیک هر زیرپهنه طبق نقشه پهنه‌بندی و براساس جداول پیوست شماره دو این سند است.

تبصره (۱): تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه‌های حفاظت (سبز و باز) - (G)، مختلط ویژه (M۲۲)، صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی (S۳۱۱)، گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی) - (S۲۲)، بازار (s۱۱) و پهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی، تابع ضوابط و مقررات ویژه و با رعایت ضوابط خاص دستگاه‌های مربوطه بر اساس مقررات طرح جامع تهران، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

۶-۱-۲: به منظور سامان‌بخشی به سیمای شهر، احداث بنا در محورهایی از شهر که بیش از ۶۰ درصد قطعات آن در طرفین گذرهای با حداقل ۱۲ متر عرض، بر مبنای ضوابط قبلی ساخته شده‌اند، مطابق ضوابط قبلی (تراکم و طبقات)، مجاز است. این محورها در طرح تفصیلی تعیین، و نحوه برخورد با آنها به تصویب کمیسیون ماده (۵) خواهد رسید.

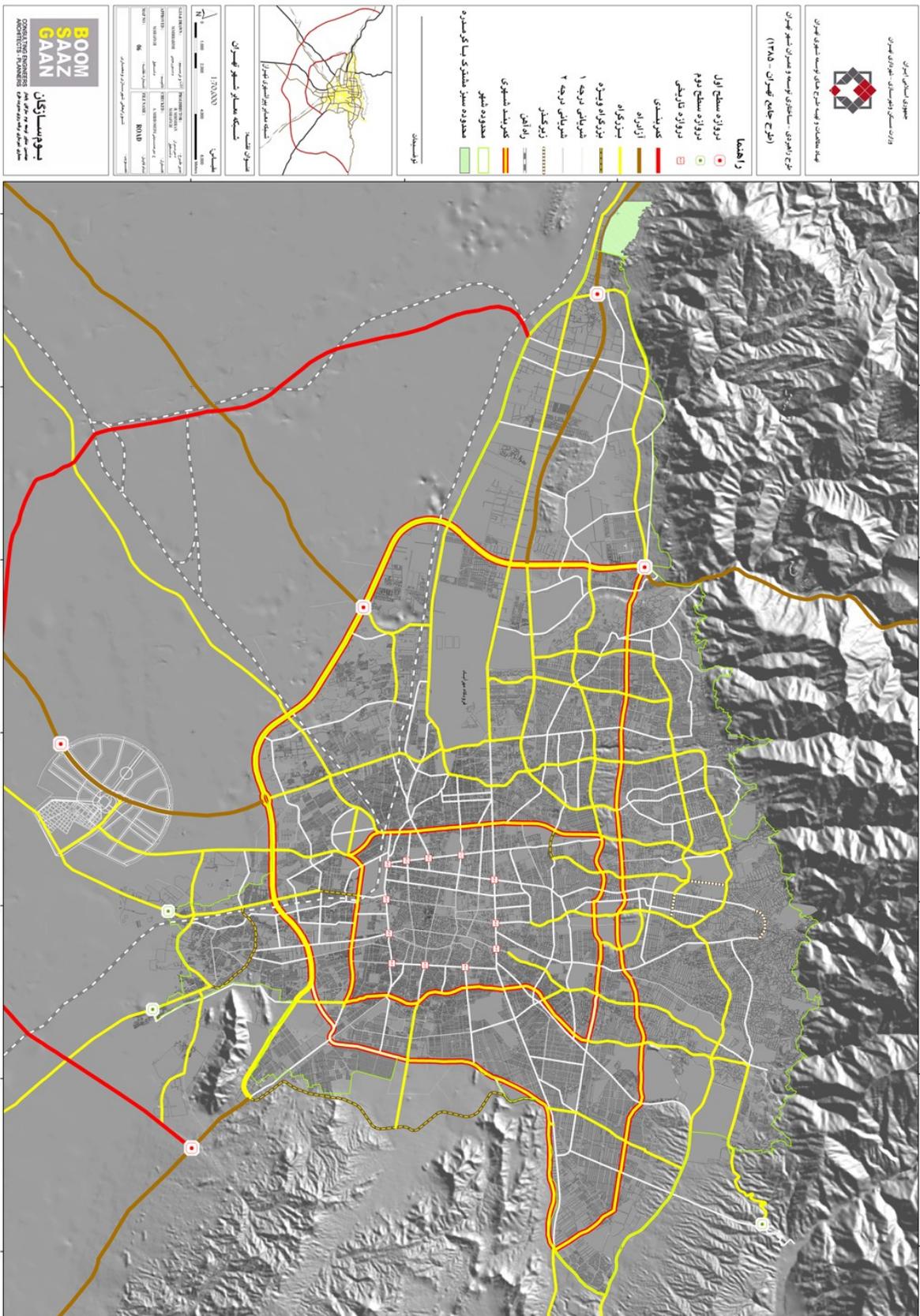
تبصره (۲): هرگونه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها در معابر عمومی و خیابان‌ها در کلیه پهنه‌ها، به منظور تأمین دید مناسب و انتظام بصری و جلوگیری از کاهش فضاهای باز شهری، ممنوع است.

تبصره (۳): فضاهای مشاعی یا غیرمفید و حداقل زیربنا یا سرانه آنها، در کلیه ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی طبق جدولی تنظیم و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.
زیربنای این فضاها (غیرمفید) که همراه با زیربنای فضاهای مفید در هر طبقه (جمع مفید و غیرمفید)، حداکثر سطح کل اشغال مجاز در هر پلاک را تشکیل می‌دهند، به لحاظ دریافت عوارض تراکم ساختمانی مجاز تعیین شده در جداول شماره دو پیوست، جزء تراکم محاسبه نخواهند شد.

۶-۲: شبکه معابر و دسترسی

۶-۲-۱: حداقل عرض معابر دسترسی در اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران، در کل سطح شهر و در تمامی پهنه‌ها، ۶ متر خواهد بود. موارد استثناء (عرض کمتر از ۶ متر) از جمله، معابر واقع در شیب‌های تند که عملاً امکان تردد خودرو در آنها وجود ندارد و یا در برخی از بافت‌های ارزشمند روستایی و تاریخی و یا بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز و سایر موارد مشابه، که می‌توانند در حد وضع موجود تثبیت شوند، در طرح تفصیلی مشخص و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

۶-۲-۲: در طراحی و اجرای شبکه معابر به ویژه در پهنه‌های مستعد شهر و فضاهای عمومی با تأکید بر بافت‌های تاریخی و باارزش شهر، ایجاد تسهیلات و پیش‌بینی‌های لازم برای گسترش و توسعه حرکت پیاده و دوچرخه و دسترسی آسان برای معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.



۳-۶: سطح باز، سطح اشغال بنا و مکان استقرار آن در قطعه (توده‌گذاری)

۳-۶-۱: سطح اشغال زمین در زیرپهنه‌های سکونت عام، مطابق جداول پیوست شماره دو، حداکثر تا ۶۰ درصد تعیین می‌گردد. در قطعاتی که طول آنها مساوی و یا بیش از ۲۵ متر و یا مساحت آنها مساوی یا بالاتر از ۱۸۰ مترمربع باشد، سطح اشغال تا حداکثر ۲ متر پیشروی طولی، علاوه بر سطوح اشغال موضوع صفحه اول جداول پیوست شماره دو، مجاز خواهد بود.

تبصره (۴): هرگونه افزایشی در سطح اشغال کلیه پهنه‌ها، تحت هر عنوان و به هر شکل (بیش از میزان تعیین شده در جداول پیوست شماره دو و مستثنی شده در بند ۱-۳-۶ فوق)، ممنوع است.

۳-۶-۲: محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های سکونت، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در سطح ۷۰ درصد مساحت قطعه با پیشروی از شمال (در طول قطعه)، مجاز می‌باشد. موارد استثناء و از جمله در زیرپهنه‌های بلندمرتبه‌سازی به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

۳-۶-۳: در محدوده‌هایی از زیرپهنه‌های فعالیت (محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات) و مختلط (تجاری، اداری و خدمات با مسکونی) و زیرپهنه‌های ویژه بلندمرتبه، که در طرح تفصیلی شهر تهران تدقیق می‌شود، سطح اشغال می‌تواند تا حداکثر ۸۰ درصد (به شرط استفاده عمومی)، افزایش یابد. سطح اشغال در طبقات بالای همکف یا اول کاهش و مطابق مفاد جداول پیوست شماره دو، حداکثر ۵۰ درصد مجاز خواهد بود.

۳-۶-۴: متناسب با کاهش سطح اشغال زمین و افزایش طبقات (حداکثر در یک طبقه) در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی عام، تراکم مازاد تشویقی 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 تهیه و بعد از تأیید و تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران و عنداللزوم به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید.

۳-۶-۵: تخصیص حداقل ۵۰ درصد از سطح باز قطعه (پس از کسر مساحت رامپ) به فضای سبز، الزامی است.

۳-۶-۶: به منظور ایجاد تداوم و پیوستگی کالبدی و بصری و تعادل در دو طرف طول معابر شریانی درجه یک و بیشتر، واقع در پهنه‌های فعالیت و مختلط (با طراحی شهری موردی که به تصویب کمیسیون ماده ۵ شهر تهران خواهد رسید)، توده‌گذاری در قطعات همجوار معبر باید به نحوی صورت گیرد تا جبهه‌های شمالی و جنوبی و یا شرقی و غربی بر خیابان با احجام متعادل و هماهنگ و عقب‌نشینی‌های یکسان، شکل گیرد.

۴-۶: تفکیک و تجمیع قطعات (پلاک‌ها)

۴-۶-۱: تفکیک املاک و اراضی در کلیه پهنه‌های شهر با متراژ کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، بعد از رعایت بره‌های اصلاحی (با کاربری مسکونی) و با متراژ کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع (با سایر کاربری‌ها)، ممنوع است. لیکن در صورت درخواست تفکیک برای اراضی و املاک بیش از نصاب‌های مذکور، حداقل مساحت قطعه حاصل از تفکیک نایبستی از ۵۰۰ مترمربع در کاربری‌های مسکونی و ۱۰۰۰ مترمربع در سایر کاربری‌ها، کمتر باشد.

۴-۶: در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین شهر تهران، تفکیک اعیان ساختمان‌هایی که طبق ضوابط و مقررات این طرح احداث شده باشند، مجاز است.

تبصره (۵): حداقل عرض قطعات مسکونی پس از تفکیک و بعد از رعایت بره‌های اصلاحی، ۱۰ متر تعیین می‌گردد.

۴-۶-۳: تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (بیش از یک هکتار) در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، از جمله آنهایی که تحت مالکیت یا در اختیار دستگاه‌های دولتی، عمومی و یا نیروهای نظامی و انتظامی است، صرفاً با تهیه طرح‌های موضعی و تصویب آنها در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران و براساس راهبردها و کاربری‌های پیش‌بینی شده برای پهنه‌های استفاده از اراضی در طرح جامع، مجاز است.

تبصره (۶): در صورت درخواست تفکیک املاک از سوی مالکین، با رعایت حداقل مساحت قطعه حاصل از تفکیک، به ازای هر قطعه حاصل از تفکیک، مازاد بر یک قطعه، ۱۰ درصد از "تراکم ساختمانی مجاز" کسر می‌شود.

تبصره (۷): تفکیک عرصه‌ها در بافت ارزشمند تاریخی که در جداول شماره دو با کد R۲۲۱ مشخص گردیده است، طبق ضوابط خاص این عرصه‌ها مجاز است.

۴-۶-۴: تفکیک اراضی مزروعی و باغات موجود شهر تهران، صرفاً براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری (به شرح ضمیمه جداول پیوست شماره یک و دو) که در اجرای قانون مذکور توسط وزیر مسکن و شهرسازی ابلاغ گردیده، مجاز خواهد بود.

۴-۶-۵: در صورت درخواست جمعیت قطعات از سوی مالکین (به ویژه در بافت‌های فرسوده شهر) و مشروط به رسیدن به حداقل نصاب مساحت قطعه حاصل از جمعیت (از زمان ابلاغ این طرح تا پایان سال ۱۳۹۰-۲۰۰۰ مترمربع، از ابتدای سال ۱۳۹۱ تا پایان سال ۱۳۹۵-۲۵۰ مترمربع، از آغاز سال ۱۳۹۶ تا پایان سال ۱۴۰۰، ۳۰۰ مترمربع و از آغاز سال ۱۴۰۱ به بعد ۵۰۰ مترمربع)، به ازای هر قطعه مازاد بر یک، ۲۰ درصد و به نحوی که مجموع این افزایش تراکم به موجب مفاد جداول پیوست شماره دو، از یک طبقه تجاوز ننماید، تراکم تشویقی تعلق خواهد گرفت.

تبصره (۸): جمعیت اراضی به ویژه در بافت‌های فرسوده مسکونی، با اعمال سیاست‌های تشویقی از جمله کاهش عوارض تراکم تا سقف تراکم ساختمانی مجاز (ما به التفاوت تراکم پایه مالی و تراکم ساختمانی مجاز)، حمایت می‌شود که نحوه و میزان آن توسط شورای اسلامی شهر تهران، تعیین می‌گردد.

۵-۶: بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)

۵-۶-۱: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، محدود به عرصه‌های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه‌سازی در برخی از زیرپهنه‌های استفاده از اراضی تهران و مشروط به مجاز بودن از نظر مطالعات پهنه‌بندی زلزله و ضوابط و مقررات مربوطه و پهنه‌های مجاز زیست‌محیطی است که موقعیت و کاربری‌های مجاز آنها در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ پهنه‌بندی طرح تفصیلی مشخص و تدقیق می‌شود. بر این اساس ضوابط ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه با رعایت ضوابط تراکم و ارتفاع مجاز معین شده در جداول پیوست شماره دو و برای کاربری‌های گوناگون، حداکثر تا سه ماه پس از ابلاغ مصوبه طرح جامع شهر تهران، ضمن تجدیدنظر اساسی در مصوبه قبلی شورای عالی شهرسازی و معماری (مصوبه ۷۷/۱۱/۱۵ و اصلاحیه ۷۹/۳/۲۳) و اعمال اصلاحات لازم، تهیه و پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران و تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

۵-۶-۲: از این تاریخ تا زمان تصویب و ابلاغ ضوابط ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه، صدور هر گونه مجوز ساخت توسط شهرداری برای ساختمان‌های بلندمرتبه در کلیه پهنه‌ها و با هر کاربری در شهر تهران، مجاز نخواهد بود.

۶-۶: پارکینگ

۶-۶-۱: تأمین و احداث تمامی پارکینگ‌های مورد نیاز طبق ضوابط مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی هر یک از کاربری‌ها، برای تمامی ساختمان‌ها و در همه پهنه‌ها الزامی است و صدور هر گونه عدم خلاف یا گواهی پایان کار، منوط به تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز مذکور، در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های مشاعی با فاصله حداکثر ۲۵۰ متر خواهد بود.

تبصره (۹): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای 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 (۱۰): 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، و حداکثر در یک برنامه پنج‌ساله در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های عمومی اطراف، تا شعاع ۲۵۰ متر می‌باشند.

تبصره (۱۱): احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط، در قطعات و پلاک‌های کلیه پهنه‌های شهر تا سقف دو برابر پارکینگ‌های مورد نیاز هر واحد در طبقات زیرهمکف (منفی)، بدون الزام به رعایت سطح اشغال و بدون محاسبه در تراکم ساختمانی مجاز و مشروط بر حفظ درختان موجود در ملک، مجاز می‌باشد.

۶-۶-۲: در محلات، بافت‌ها و یا عرصه‌هایی که به هر علت، امکان تأمین پارکینگ در ساختمان‌های مسکونی موجود و احداثی وجود ندارد (و ضوابط آن به تصویب کمیسیون ماده ۵ شهر تهران خواهد رسید)، شهرداری تهران موظف است، تریبی اتخاذ نماید تا در کنار عرصه‌های مذکور و در فاصله‌هایی تا شعاع ۲۵۰ متر، پارکینگ‌های عمومی و ترجیحاً به صورت مشاعی و با حق انتقال و واگذاری به اشخاص جهت پلاک‌هایی که طبق ضوابط قابلیت تأمین پارکینگ ندارند، با مشارکت بخش خصوصی و مصرف‌کنندگان محلی ایجاد و احداث گردد.

۶-۶-۳: پیش‌بینی محل احداث پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز شهر به عنوان یکی از "فضاهای خدمات عمومی شهر" به ویژه در کنار رینگ‌های شهری و مراکز و گستره‌های کار و فعالیت (خصوصاً در مقیاس منطقه‌ای و فرمانطقه‌ای)، در یک نقشه مستقل در طرح تفصیلی الزامی است. شهرداری موظف است در جهت احداث پارکینگ‌های مذکور با مشارکت بخش خصوصی و طبق ضوابط مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران در یک برنامه حداکثر ده‌ساله (تا سال ۱۳۹۵) اقدامات لازم به عمل آورد.

نحوه تملک و یا آزادسازی عرصه این فضاها و یا مشارکت با مالکین اینگونه کاربری‌ها، در اجرای این بند طبق ضوابط و مقررات حاکم بر فضاهای خدمات عمومی واقع در طرح‌های مصوب خواهد بود.

۶-۷: حفاظت از میراث تاریخی شهر

۶-۷-۱: حفاظت از آثار تاریخی، فرهنگی و معاصر شهر تهران، شامل حفاظت از کلیه آثار ثبت شده و کلیه آثاری که در آینده ثبت خواهند شد و رعایت حریم مجموعه ثبت شده دارای حریم، الزامی بوده و هرگونه مداخله در عرصه آثار مذکور ممنوع می‌باشد.

تبصره (۱۲): تبدیل عملکرد بناهای ثبت شده به عملکردهای عمومی، با موافقت و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

تبصره (۱۳): به منظور حفاظت از آثار معماری معاصر شهر تهران و خاطره‌های جمعی شهروندان، هرگونه مداخله در حدود ۲۳۰۰ خانه مسکونی واجد ارزش با هماهنگی شهرداری تهران و میراث فرهنگی و گردشگری صورت خواهد گرفت.

تبصره (۱۴): ضوابط حریم آثاری که در آینده شناسایی خواهند شد، مشمول تمام بناها و محوطه‌ها و بافت‌های ثبت شده در آثار ملی می‌گردد.

۶-۷-۲: 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 (R۲۲۱)، تابع ضوابط و مقررات مصوب میراث فرهنگی و در خصوص سایر قطعات و پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های مذکور، تابع ضوابط و مقررات موضوع جدول پیوست شماره دو این سند و طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد بود.

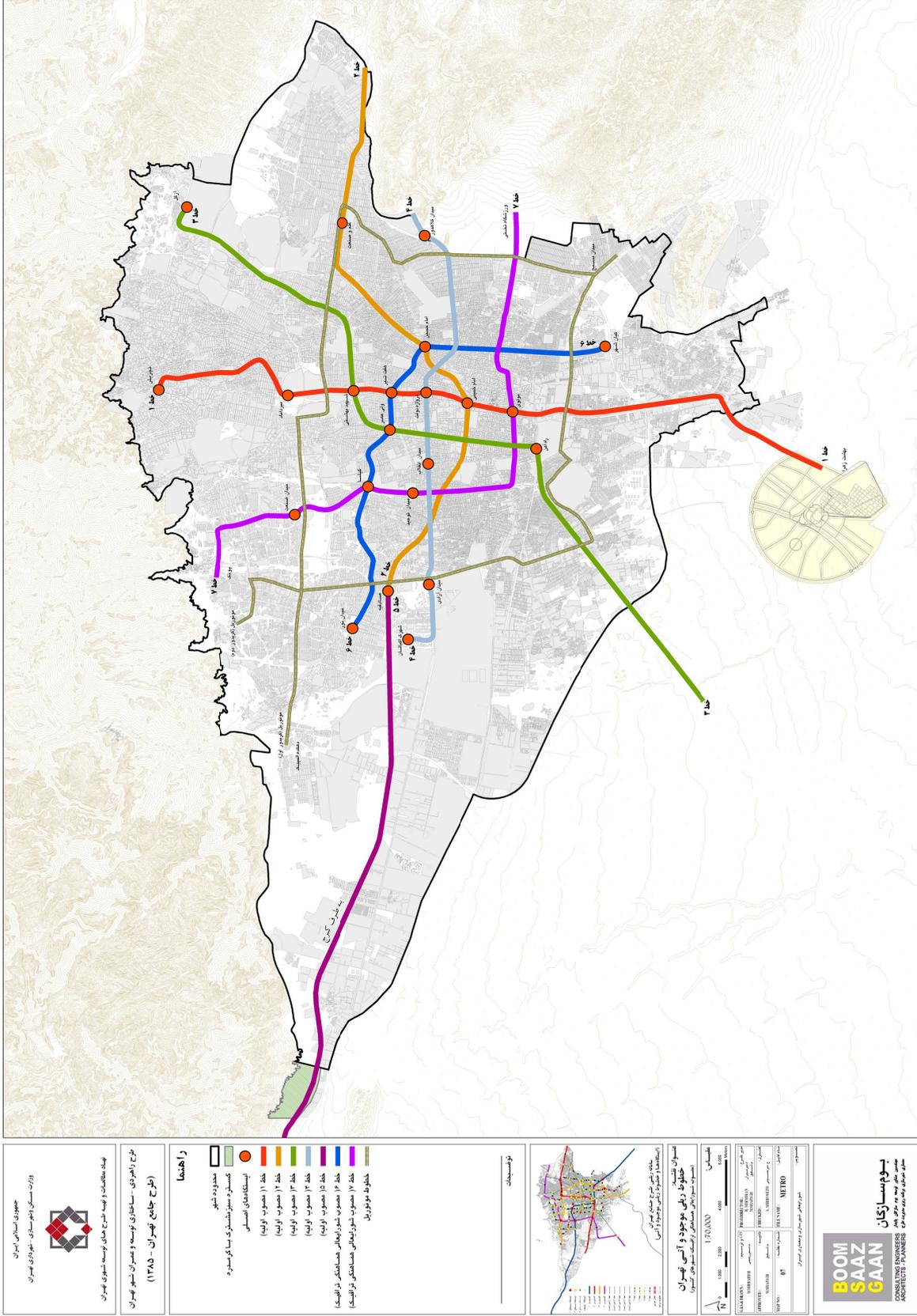
۶-۷-۳: تغییر در نمای ابنیه ارزشمند تاریخی ممنوع، و هرگونه اقدام برای ایمن‌سازی این ابنیه و تغییرات در داخل بنا، منوط به مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

۶-۷-۴: 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 قنوت و چشمه‌ها، الزامی است.

تبصره (۱۵): آزادسازی محوطه‌های باستانی شناسایی شده و محوطه‌هایی که در آینده شناسایی می‌شوند، به منظور کاوش و حفاظت، الزامی است.

تبصره (۱۶): 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.

نقشه (۶): شبکه ریلی شهر تهران



جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



ایستگاه‌های اصلی

خط ۱ (مصبوب اولیه)

خط ۲ (مصبوب اولیه)

خط ۳ (مصبوب اولیه)

خط ۴ (مصبوب اولیه)

خط ۵ (مصبوب اولیه)

خط ۶ (مصبوب اولیه)

خط ۷ (مصبوب اولیه)

خط ۸ (مصبوب اولیه)

خط ۹ (مصبوب اولیه)

خط ۱۰ (مصبوب اولیه)

خط ۱۱ (مصبوب اولیه)

خط ۱۲ (مصبوب اولیه)

خط ۱۳ (مصبوب اولیه)

خط ۱۴ (مصبوب اولیه)

خط ۱۵ (مصبوب اولیه)

خط ۱۶ (مصبوب اولیه)

خط ۱۷ (مصبوب اولیه)

خط ۱۸ (مصبوب اولیه)

خط ۱۹ (مصبوب اولیه)

خط ۲۰ (مصبوب اولیه)

خط ۲۱ (مصبوب اولیه)

خط ۲۲ (مصبوب اولیه)

خط ۲۳ (مصبوب اولیه)

خط ۲۴ (مصبوب اولیه)

خط ۲۵ (مصبوب اولیه)

خط ۲۶ (مصبوب اولیه)

خط ۲۷ (مصبوب اولیه)

خط ۲۸ (مصبوب اولیه)

خط ۲۹ (مصبوب اولیه)

خط ۳۰ (مصبوب اولیه)

خط ۳۱ (مصبوب اولیه)

خط ۳۲ (مصبوب اولیه)

خط ۳۳ (مصبوب اولیه)

خط ۳۴ (مصبوب اولیه)

خط ۳۵ (مصبوب اولیه)

خط ۳۶ (مصبوب اولیه)

خط ۳۷ (مصبوب اولیه)

خط ۳۸ (مصبوب اولیه)

خط ۳۹ (مصبوب اولیه)

خط ۴۰ (مصبوب اولیه)

خط ۴۱ (مصبوب اولیه)

خط ۴۲ (مصبوب اولیه)

خط ۴۳ (مصبوب اولیه)

خط ۴۴ (مصبوب اولیه)

BOOM
SAAZ
GAAN

BOOM SAAZ GAAN
CONSULTING ENGINEERS
ARCHITECTS - OWNERS

۷- طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهری تهران

برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی، سطح دیگری از طرح‌های توسعه شهری تهران و پس از طرح جامع (سطح اول) و تفصیلی (سطح دوم)، به عنوان اسناد پایه‌ای و مبنا برای ساماندهی توسعه و عمران شهری، برنامه عملیاتی (سطح سوم) آن طرح‌ها است. این سطح از طرح‌های توسعه شهری، کلیه زمینه‌ها (موضوعات) و محدوده‌ها (موضوع‌ها)ی نیازمند مطالعه، برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ را دربرگرفته و به عنوان یکی از دستاوردهای مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران و منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست‌های آنها تهیه و طرح‌های اصلی را تکمیل و کامل می‌کند.

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

برنامه و طرح‌های موضوعی توسعه شهری تهران، کلیه زمینه‌های نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ در مقیاس شهری و فراشهری است که به تفکیک در ۱۸ برنامه و مشتمل بر ۷۸ طرح در پیوست چهارم این سند ارائه شده است.

(ب) : برنامه‌ها و طرح‌های موضعی توسعه شهری تهران

کلیه عرصه‌ها و محدوده‌های نیازمند توسعه و عمران هماهنگ و برنامه‌ریزی شده در مقیاس فراشهری، شهری، مناطق، نواحی و محلات شهر تهران را در بر می‌گیرد که بایستی علاوه بر طرح تفصیلی و در سطحی دیگر و به منظور ساماندهی آنها و در جهت توسعه و عمران شهر، طراحی و اجرا شوند، که عناوین آنها در پیوست چهارم این سند ارائه شده که دو بخش کلی به قرار زیر را دربرمی‌گیرد:

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

(شامل ۹ برنامه و مشتمل بر ۴۶ طرح و تعدادی ریزطرح)

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

✓ لیست نهایی و عناوین طرح‌های موضوع جدول فوق در فرایند بررسی طرح‌های تفصیلی مناطق ۲۲ گانه

شهر تهران، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

✓ حسب مورد و بنا به اهمیت طرح، پس از تأیید کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، طرح‌های مذکور به تصویب

نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیز خواهد رسید.

(۱): دستگاه‌های اصلی همکار و مرتبط، دستگاه‌هایی بخشی هستند که حسب مورد، موضوع به آنها

مرتبط و در تهیه طرح در کنار دستگاه مسئول تهیه کننده طرح بوده و در تدوین شرح خدمات،

انتخاب مشاور و هدایت و راهبری آن تا مرحله تحویل طرح و یا مطالعه با دستگاه تهیه کننده

همکاری خواهند کرد.

(۲): منظور از عناوین بکار رفته در ذیل ستون‌های دستگاه تهیه کننده و دستگاه اصلی همکار و مرتبط

در شهرداری تهران، معاونت یا سازمان مربوطه و در سایر موارد، دستگاه‌های استانی آنها می‌باشد.

(۳): کلیه طرح‌ها و پروژه‌ها حسب مورد و بنا به ماهیت، حجم، مقیاس و موضوع، قبل از ارائه به مرجع

نهایی تصویب و در اجرای مقررات مربوطه، در مراجع ذیصلاح دیگر مورد بررسی و تأیید قرار

خواهند گرفت.

(۴): هرگونه تغییر در عناوین و دستگاه‌های تهیه کننده و مرتبط، مراجع تصویب نهایی و برنامه

زمان‌بندی و حذف یا اضافه شدن طرح‌های جداول (الف) و (ب) با پیشنهاد نهاد، به تصویب

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

(۵): کلید واژه جداول برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضوعی:

ش.ع.ش.م = شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

س.م.ف.ص.گ = سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

ش.ع.م.ز = شورای عالی محیط‌زیست

س.ح.م.ز = سازمان حفاظت محیط‌زیست

س.پ.غ.ع = سازمان پدافند غیرعامل

س.ن.م.س = سازمان نظام مهندسی ساختمان

س.ب.م.ا = سازمان بهینه‌سازی مصرف انرژی

ک.م.۵ = کمیسیون ماده (۵) شهر تهران

۸- شرایط تحقق پذیری طرح

۸-۱: سیاست‌های اقتصادی و مدیریت شهری

۸-۱-۱: اقتصاد، توسعه و آمایش

(۱): حضور قانونی شهردار، به نمایندگی از سوی شهرداری و یا رئیس شورای اسلامی شهر، به نمایندگی از سوی شورا، در نظام و نهادهای برنامه‌ریزی استان تهران و سایر کمیسیون‌های مرتبط متناسب با مسئولیت‌های قانونی آن در اجرای طرح جامع شهر تهران.

(۲): مشارکت دادن شورای اسلامی شهر تهران در وضع هرگونه ضابطه، دستورالعمل، اعلام برنامه‌ها و اعمال سیاست‌های اقتصادی توسط دولت و مجلس محترم، در امور مرتبط با مدیریت شهری و مؤثر در عرضه و تقاضای زمین شهری و مسکن در شهر تهران، هماهنگ با راهبردهای مصوب طرح جامع.

(۳): تعادل بخشی و تمرکززدایی از شهر تهران، در ارتباط با وظایف دولتی و انتقال دستگاه‌های دولتی و غیردولتی که ضرورتی بر حضور و استقرار آنها در تهران نیست.

(۴): ساماندهی برنامه‌ریزی شده، هدایت شده و حمایت شده و رفع مشکلات و کمبودهای شهرهای جدید اقماری کلانشهر تهران، همراه با تقویت زیرساخت‌های شهرهای باهویت و مستعد توسعه که در فاصله مناسبی از شهر تهران قرار دارند و عمده مسائل و رفع نیازهای آنها مستقل از تهران است، توسط وزارت مسکن و شهرسازی و با همکاری سایر دستگاه‌های ذیربط، در جهت کاهش مراجعات به شهر تهران.

۸-۱-۲: اقتصاد مسکن، زمین و مستغلات

(۱): پرداخت مابه‌التفاوت کاهش درآمد شهرداری تهران ناشی از اعمال سیاست‌ها و اجرای مصوبات هیأت وزیران و یا مجلس شورای اسلامی در خصوص وضع هرگونه معافیت و یا کاهش عوارض رسمی و قانونی و یا تخفیف‌های تشویقی در ساخت مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر و یا نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و یا احداث، توسعه و تأمین برخی از ساختمان‌های عمومی و خدماتی مورد نیاز شهروندان، از قبیل فضاهای فرهنگی - مذهبی، آموزشی و اوقات فراغت، توسط دولت به شهرداری.

(۲): ایجاد صندوق‌های محلی اعتباری مسکن با مشارکت شهرداری تهران و سایر دستگاه‌های ذیربط در جهت تأمین مسکن افراد کم درآمد.

(۳): ساماندهی قانونی بنگاه‌های معاملات املاک درباره چگونگی قیمت معاملات زمین، مسکن و مستغلات و تعیین جایگاه مناسب شهرداری تهران در این رابطه با طی مراحل قانونی.

(۴): هرگونه بهره‌برداری از اراضی، صرفاً براساس کاربری‌ها و ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب حریم، جامع و تفصیلی شهر و استفاده از اراضی دولتی و ملی با اولویت در تأمین فضاهای خدماتی مورد نیاز شهر، طرح‌های دولتی و تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و عوض طرح‌های مصوب عمران شهری، مجاز خواهد بود.

(۵): کمک به بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران و مداخله‌های برنامه‌ریزی شده در احیاء آنها، با اعمال سیاست‌های تشویقی، ارائه یارانه‌ها و تسهیلات مالی آسان توسط دولت و مجلس و استقرار ساختمان‌های دولتی و عمومی حتی‌المقدور در این بافت‌ها.

۳-۱-۸: نظام مالیه شهری

(۱): احیاء قوانین مالیات مستغلات و قانون مالیات بر اراضی بایر در اشکال جامع‌تر برای جلوگیری از بورس‌بازی و بدون استفاده ماندن اراضی شهری و هر گونه مستغلات.

(۲): احصاء و احیاء حق مرغوبیت، ارزش افزوده و عایدی حاصل از عملیات توسعه و عمران شهری، در اخذ انواع مالیات‌های اجاره‌بها، نقل و انتقال و ساخت و ساز و امثال آن.

(۳): پرداخت سهم شهروندی دولت و هزینه‌های پایتخت‌نشینی آن به شهرداری، معادل انواع عوارض قانونی شهر و عوارض نوسازی، دریافتی از سایر شهروندان تهرانی.

۴-۱-۸: نظام مدیریت شهری

(۱): نظارت شهرداری تهران بر حوزه وظایف و اختیارات اتحادیه‌های صنفی، تشکل‌های غیردولتی و نظامات مهندسی، با طی مراحل قانونی.

(۲): ارتقاء آگاهی و اطلاع‌رسانی به موقع و مستمر به شهروندان (وفق قانون)، در جهت تحقق برنامه و بودجه مصوب سالیانه شهرداری تهران و عملکرد (درآمد - هزینه) آن.

(۳): فراهم نمودن زمینه مناسب برای ارتقاء کیفیت ساخت و ساز توسط شهرداری.

۲-۸: نظام حقوقی و اصلاحات ساختاری (مرتبط با دولت و مجلس)

۱-۲-۸: تدوین قوانین، مقررات و مصوبات خاص و متناسب با نیازهای ویژه کلانشهر تهران (پایتخت) و اصلاح قوانین، مقررات و مصوبات موجود.

۲-۲-۸: فراهم نمودن زمینه یکپارچگی در حوزه سیاست‌گذاری و اجراء میان دستگاه‌های ذیربط و ذی‌مدخل در نظام مدیریت شهری، در اجرای ماده ۱۳۷ قانون برنامه چهارم توسعه.

۳-۲-۸: دستگاه‌های اجرائی دولتی موظفند با همکاری شهرداری تهران در تهیه نقشه‌های GIS تأسیسات زیربنایی (از قبیل شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن، نفت و ...) و هرگونه اطلاعات مکانی از شهر تهران به منظور بهره‌برداری هرچه بهتر در مدیریت یکپارچه شهری، اقدام نمایند.

۴-۲-۸: اصلاح تقسیمات کشوری شهرستان‌های تهران، ری و شمیرانات، به نحوی که محدوده شهر تهران در یک شهرستان واقع شود.

۵-۲-۸: اصلاح قانون "تعاریف محدوده و حریم شهرها و..." به نحوی که، کلیه شهرها، روستاها و کلیه سکونتگاه‌های واقع در حریم پایتخت، دارای حریم واحد باشند.

۸-۲-۶: بازنگری و بهنگام‌سازی طرح مجموعه شهری تهران و تدوین نظام مدیریت آن توسط مراجع ذیربط و به مورد اجرا گذاشتن آنها، با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، استانداری تهران و شهرداری تهران.

۸-۲-۷: وزارت نیرو موظف است، با ساماندهی و بهینه‌سازی مصرف آب شرب موردنیاز شهر تهران و طی دو برنامه پنج‌ساله و حداکثر تا پایان سال ۱۳۹۵، از یکسو، از هدر رفتن آب در شبکه‌های توزیع جلوگیری نموده و از سوی دیگر، با اعمال سیاست‌های اجرائی لازم و فرهنگ‌سازی، با همکاری و مشارکت دستگاه‌های ذیربط و شهرداری تهران، سرانه مصرف آب را در شهر تهران به حداقل میزان ممکن کاهش دهد.

۸-۲-۸: ایجاد مدیریت یکپارچه حمل و نقل شهری تهران و حومه (مجموعه شهری تهران) از طریق:
(۱): اصلاح آئین‌نامه موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور در جهت واگذاری اختیارات شورای هماهنگی ترافیک استان تهران در خصوص مجموعه شهری تهران به "شورای هماهنگی ترافیک شهر تهران" با مسئولیت شهرداری تهران، در قالب دستورالعملی که توسط رئیس شورایی عالی هماهنگی ترافیک شهری کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

(۲): "یکپارچگی سیستم حمل و نقل تهران و حومه"، با اولویت سیستم حمل و نقل ریلی، با محوریت شهرداری تهران و با حمایت‌های مؤثر دولت و مجلس.

(۳): کلیه اعتبارات ارزی و ریالی مربوط به بخش حمل و نقل و ترافیک تهران و حومه که در بودجه‌های سالیانه و برنامه‌های پنج‌ساله مجلس شورای اسلامی مصوب و ابلاغ خواهد شد و سایر مصوبات که اجرای آنها مستلزم دخالت شهرداری تهران است، مستقیماً و از طریق مراجع ذیربط در اختیار شهرداری قرار گیرد، تا رأساً از طریق مبادله موافقتنامه با معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری، هزینه نماید.

(۴): کسب نظرات مشورتی شورای هماهنگی ترافیک شهر تهران در امر شماره‌گذاری و وضع هر گونه عوارض بر حرکت خودروهای شخصی در محدوده شهر تهران.

۸-۲-۹: ارائه و تشریح طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران و دستاوردهای آن، از طریق برگزاری دوره‌های خاص آموزشی و کارگاه‌ها برای مهندسين شهر تهران، در کلیه رشته‌های تخصصی.

۸-۲-۱۰: کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، ارگان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی که در ارتباط با مفاد این سند و اهداف، راهبردها و ضوابط و مقررات طرح جامع جدید تهران، طبق قوانین و مقررات جاری کشور، مسئولیت‌های معین و مشخص اجرائی داشته و مأموریت‌هایی برای آنها تعریف شده است، در تعامل و همکاری با شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران و در اجرای این مصوبه نهایت همکاری را مبذول و به وظایف خود به نحو مطلوب و به موقع عمل نمایند.

۸-۲-۱۱: دستگاه‌های دولتی و غیردولتی ذیربط، با هماهنگی شهرداری تهران، موظفند به طور جدی، از ارائه هر گونه تسهیلات و تأمین تأسیسات و خدمات زیربنائی از قبیل انشعابات آب، برق، گاز و تلفن به کلیه ساخت و سازهای غیرقانونی و برخلاف ضوابط و مقررات در محدوده و حریم پایتخت (تهران) خودداری نمایند.

۸-۳: شروط تحقق (مرتبط با قوه قضائیه)

۸-۳-۱: رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری طرح‌های مصوب توسعه شهری تهران و محترم شمردن حیطة اختیارات و وظایف قانونی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده (۵) شهر تهران در صدور هرگونه آراء توسط قوه قضائیه (دیوان عدالت اداری و محاکم قضائی).

۸-۳-۲: انجام اصلاحات لازم در قانون ثبت و سایر ضوابط و مقررات و آئین‌نامه‌های آن، به منظور تبعیت کامل هرگونه تفکیک و افراز اراضی، املاک و انواع ساختمان‌ها و نقل و انتقال آنها، منطبق با ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر ضوابط و مقررات مربوط و ابطال اسناد صادره در اینگونه موارد و هرگونه نقل و انتقال صورت گرفته برخلاف آنها.

۸-۳-۳: انجام اقدامات هماهنگ و مشترک بین شهرداری و سازمان ثبت در تدوین مبانی واحد در خصوص متراژ مفید و غیرمفید کلیه ساختمان‌ها و تطبیق کامل مفاد صورت مجالس تفکیک ثبت با مشخصات و متراژ مندرج در گواهی‌های پایان کار صادره توسط شهرداری و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان.

۸-۳-۴: ایجاد و استقرار دادگاه‌های تخصصی و ویژه توسط قوه قضائیه، در زمینه مسائل شهرسازی و مدیریت شهری و در جهت رعایت کامل و دقیق ضوابط و مقررات آن.

۸-۳-۵: برقراری فرایند صدور اسناد تفکیکی پارکینگ در ساختمان پارکینگ‌های عمومی به ویژه در کنار محلات نفوذناپذیر و ایجاد شرایط برای خرید و فروش پارکینگ و منع خرید و فروش کلیه واحدهای مسکونی، تجاری و اداری فاقد پارکینگ، از سال ۱۳۹۰ به بعد در شهر تهران (مشروط به تأمین پارکینگ‌های مشاعی).

۸-۴: الزامات اجرایی

۸-۴-۱: شهرداری تهران موظف است ضمن رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و اسناد مصوب طرح‌های موضعی و موضوعی شهر تهران، کلیه اقدامات و برنامه‌های توسعه و عمران پنجساله خود و به تبع آن، برنامه و بودجه سالیانه شهرداری را براساس و منطبق با مفاد طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب و ضوابط و مقررات آنها تهیه و تنظیم نموده و پس از تصویب شورای اسلامی شهر به مورد اجرا بگذارد.

۸-۴-۲: شهرداری تهران مکلف است، به منظور حفظ باغات و جلوگیری از تخریب و نابودی آنها و در اجرای قوانین و مقررات مربوطه، نسبت به تهیه شناسنامه کلیه باغات با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر و تدوین ساز و کار مدیریتی مناسب برای حفظ آنها و به مورد اجرا گذاشتن آن، حداکثر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه اقدام، و پس از تصویب در شورای اسلامی شهر، به مورد اجرا بگذارد و گزارش سالیانه اقدامات خود در این رابطه را به شورای شهر و دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.

۳-۴-۸: مدیریت شهری تهران موظف است، برای اجرائی شدن شروط تحقق‌پذیری طرح جامع شهر تهران به شرح فوق و عملیاتی شدن آنها، در جهت تهیه لوایح، طرح‌ها و پیشنهادات لازم با همکاری، مشارکت و تفاهم دستگاه‌های ذیربط در قوه مجریه، قوه قضائیه و قوه مقننه و شورایعالی استان‌ها، اقدام و ترتیبی اتخاذ نماید تا کلیه این الزامات در حداقل زمان ممکن و حداکثر تا پایان سال ۱۳۸۷، از طریق تصویب لوایح و طرح‌های لازم در مجلس و اخذ مصوبات مورد نیاز از هیأت وزیران و سایر مراجع و به مورد اجراء گذاشتن آنها، اقدامات لازم را به عمل آورده، هر سه ماه یکبار نتیجه اقدامات خود را به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران گزارش نماید.

۴-۴-۸: با توجه به ماهیت راهبردی - ساختاری طرح جامع تهران، در پایان هر یک از دوره‌های پنج‌ساله (۱۳۹۰-۱۳۹۵-۱۴۰۰ و ۱۴۰۵)، و در فعالیتی مستمر و پیوسته به منظور اعمال بازخوردهای ناشی از فرایند تکمیل، تدقیق و اجراء و در جهت کارآمدی و تحقق‌پذیری هرچه بیشتر اهداف و راهبردها و طرح‌های اجرائی فرودست آن، متناسب با تحولات، شرایط و مقتضیات زمان و ضمن حفظ اصول کلی و راهبردهای مصوب آن، این طرح توسط "نهاد دائمی مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران"، مورد بازبینی و انجام اصلاحات احتمالی قرار گرفته، پس از بهنگام‌سازی، برای روزآمد شدن آن، به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید.

۵-۴-۸: در راستای تحقق هدف فوق (۴-۴-۸)، و به منظور برقراری فرایندی پویا و مستمر در هدایت و راهبری دائمی تحولات کالبدی - فضائی و عملکردی شهر تهران و رفع نیازهای بهنگام مدیریت شهری آن، و نظارت بر تحقق کامل طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب شهر، و تهیه طرح‌های موضوعی و موضوعی آن، مدیریت شهری تهران (شورای اسلامی شهر و شهرداری)، با همکاری و مشارکت وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به ایجاد رسمی و قانونی "نهاد (دائمی) مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران" و در تداوم همکاری‌ها و فعالیت‌های گذشته که در فرایند تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران شکل گرفته است، اقدام خواهند نمود.

تبصره (۲۵): وظایف، ساختار، مقررات مالی و استخدامی، نحوه تأمین اعتبار و منابع مالی مورد نیاز آن، حسب مورد به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید.

* * *

۵-۸: سایر شروط تحقق‌پذیری طرح جامع در حیطه اختیارات شورای اسلامی شهر تهران
این شروط در پیوست پنجم این سند ارائه شده است.

۹- ساز و کارهای اجرایی

۹-۱: شهرداری تهران موظف است، با همکاری و هماهنگی اداره کل بازرگانی استان تهران و سایر دستگاه‌های ذیربط و تشکل‌های صنفی و به منظور تعیین موقعیت‌های مکانی مناسب برای عملکردهای مجاز و مورد نیاز مردم در سطوح مختلف و در مقیاس محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای (شهری و فراشهری)، گروه‌های کاربری و عملکردی را با توجه به سازگاری و یا تراجم همجواری فعالیت‌ها نسبت به یکدیگر یا نسبت به سکونت، طبقه‌بندی تا فعالیت‌های همخوان در مقیاس مناسب و در یک گروه سازگار بتوانند در کنار یکدیگر و در زیرپهنه مناسب قرار گیرند و فعالیت‌های غیرهمخوان به تدریج به سمت پهنه‌های مناسب هدایت شوند.

ضوابط و دستورالعمل مربوط که از این طریق تهیه و تدوین خواهد شد، در مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران به تصویب کمیسیون ماده (۵) و حسب نیاز به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید و شهرداری موظف است اقدامات لازم جهت تحقق کامل آن را با جلب مشارکت مردم و همکاری دستگاه‌های ذیربط و در یک برنامه حداکثر ده ساله (تا پایان سال ۱۳۹۵) فراهم سازد.

۹-۲: با تصویب این طرح و در اجرای این سند، کلیه مصوبات موردی و عمومی شورایی که به نحوی به شهر تهران و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری آن مربوط می‌شود و همچنین کلیه مصوبات کمیسیون ماده (۵)، شورای اسلامی شهر تهران، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های وزارت کشور و قائم مقامی انجمن شهر و هر بخشنامه و دستورالعمل 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 تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران و ضوابط و مقررات آن که در کوتاهترین زمان ممکن و براساس این سند (طرح جامع تهران) تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید، در صورت مغایرت لغو و بلااثر می‌گردد.

۹-۳: شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، به استناد ماده (۵۳)، "آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور"، مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیئت وزیران؛ مقرر می‌دارد؛ "این طرح و کلیه اسناد و مدارک منضم به آن، پس از اقدامات لازم و آماده‌سازی توسط دبیرخانه شورایی عالی، مستقیماً توسط وزیر مسکن و شهرسازی و ریاست شورایی عالی، به استانداری، شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران ابلاغ گردد".

۴-۹: تعاریف و کلیدواژه‌های این سند (طرح جامع) و در طرح تفصیلی در یک مجموعه واحد تنظیم و به عنوان پیوست شماره هفت سند اصلی، جزء لاینفک آنها منتشر و مورد بهره‌برداری قرار خواهد گرفت.

۵-۹: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در پایان مقرر می‌دارد، در اجرای کامل این سند، به عنوان سند مورد وفاق تمامی دستگاه‌ها، ارگان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی، ترتیبی اتخاذ گردد تا در مراسمی عمومی و به عنوان «روز آغاز بهره‌برداری از طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران»، همه دست‌اندرکاران در تمامی سطوح، اعم از دولت و دستگاه‌های اجرایی استان تهران، شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری و مدیران آن و ...، در پاسداری از این سند و اجرای دقیق و کامل آن و تعهد و پایبندی به ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران، عمیقاً متعهد شوند و در آغاز هر دوره شورای اسلامی شهر و آغاز به کار هر شهردار جدید و همکارانش در شهر تهران، این وفاداری و تعهد به عنوان یک میثاق، جزء الزامات آغاز به کار تلقی گردد.

۶-۹: این سند شامل (۹) فصل به شرح فوق، همراه با آلبوم نقشه‌ها و پیوست‌ها به شرح زیر، تماماً جزء لاینفک مصوبه مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بوده و حکم واحد دارند.

آلبوم نقشه‌ها

۱. محدوده شهر تهران
۲. حریم
۳. کاربری موجود
۴. سازمان فضائی شهر تهران
۵. پهنه‌بندی شهر تهران
۶. شبکه معابر شهر تهران
۷. شبکه ریلی و ایستگاه‌های موجود و آتی تهران
۸. فضاهای باز و سبز شهری
۹. عرصه‌های ارزشمند تاریخی و طبیعی

پیوست‌ها

- پیوست یک: جدول طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی
- پیوست دو: جداول ضوابط ساخت و ساز در هر یک از پهنه‌های اصلی (۴ صفحه)
- پیوست سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران (ضمیمه پیوست دو)
- پیوست چهار: برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران
- پیوست پنج: سایر شروط تحقق‌پذیری طرح جامع تهران (مصوب شورای اسلامی شهر تهران و در حیطه اختیارات آن)
- پیوست شش: تعاریف و کلیدواژه‌ها

بخش چهارم

پیوست‌ها

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

پهنه‌های کلان	کد یک‌رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دورقمی	پهنه‌ها	ضوابط کلی ساخت و ساز	زیرپهنه‌ها با کد سه‌رقمی
مسکونی (R)	R۱	مسکونی عام	R۱۱	مسکونی با تراکم کم	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد	R۱۱۱ R۱۱۲
			R۱۲	مسکونی با تراکم متوسط	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد	R۱۲۱ R۱۲۲
			R۱۳	مسکونی با تراکم زیاد	تا ۶ طبقه با حداکثر تراکم ۳۶۰ درصد	R۱۳۱
مسکونی ویژه (R۲)	R۲	مسکونی ویژه	R۲۱	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	R۲۱۱ R۲۱۲
			R۲۲	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	تا ۲ طبقه با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد	R۲۲۱
			R۲۳	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود طبق طرح‌های قبلی مصوب	R۲۳۱
			R۲۴	بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	تا ۴ طبقه با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد	R۲۴۱
			R۲۵	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	R۲۵۱
			R۲۶	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	(۱)	R۲۶۱ R۲۶۲ R۲۶۳
تجاری، اداری و خدمات (S۱)	S۱	تجاری، اداری و خدمات	S۱۱	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله و طراحی شهری	S۱۱۱ S۱۱۲
			S۱۲	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد (۱)	S۱۲۱ S۱۲۲ S۱۲۳ S۱۲۴ S۱۲۵
			S۲۱	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	تا ۱۱ طبقه با حداکثر تراکم ۳۷۰ درصد (۱)	S۲۱۱ S۲۱۲ S۲۱۳ S۲۱۴
			S۲۲	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	با طرح‌های موضعی ویژه	S۲۲۱ S۲۲۲
			S۳۱	صنعت	تا ۲ طبقه با تراکم ۸۰ درصد و یا براساس طرح ویژه	S۳۱۱ S۳۱۲
			S۳۲	گستره و محور کارگاهی - تولیدی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	S۳۲۱ S۳۲۲
صنعتی - کارگاهی (S۳)	S۳	صنعتی - کارگاهی	S۳۳	خدمات صنعتی و فنی	تا ۳ طبقه و با حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد	S۳۳۱ S۳۳۲
			M۱۱	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد (۱)	M۱۱۱ M۱۱۲ M۱۱۳ M۱۱۴
			M۱۲	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	M۱۲۱ M۱۲۲
گردشگری و فرهنگی (M۲)	M۲	گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی	M۲۱	مختلط فرهنگی - تفریحی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	M۲۱۱ M۲۱۲
			M۲۲	مختلط ویژه	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه	M۲۲۱ M۲۲۲
			G۱۱	پارک‌های شهری	با حداقل بنای موردنیاز و طرح ویژه	G۱۱۱ G۱۱۲
فضای سبز عمومی (G۱)	G۱	فضای سبز عمومی	G۱۲	پارک‌های جنگلی	با طرح‌های ویژه	G۱۲۱ G۱۲۲
			G۲۱	باغات و اراضی مزروعی	طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	G۲۱۱ G۲۱۲ G۲۱۳
			G۳۱	رود - دره‌ها	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G۳۱۱ G۳۱۲
فضای سبز خصوصی (G۲)	G۲	فضای سبز خصوصی (حفاظت ویژه)	G۳۲	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G۳۲۱ G۳۲۲ G۳۲۳
			پهنه ۲۵		پهنه ۱۰	۵۵ زیرپهنه

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

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

حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع مجاز (درصد)	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	کد سه رقمی	پهنه‌ها	کد دو رقمی	پهنه‌های اصلی	کد یک رقمی	پهنه‌های کلان
۳۰	۱۲ و بیشتر	۸۰ تا ۳ طبقه	بازار سنتی تهران	S۱۱۱	بازار	S۱۱			(S) زون شهری
۴۰	۹	۸۰ تا ۲ طبقه	گستره‌ها و راسته‌های تجاری و خدماتی	S۱۱۲	تجاری، خدماتی و فرهنگی	S۱۱			
۴۵	۶	۸۰ تا ۲ طبقه	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	S۱۲۱	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	S۱۲		S۱	
۵۰	۴	در همکف	عملکرد در مقیاس منطقه	S۱۲۲					
۳۰	۱۲ و بیشتر	۷۰ تا ۳ طبقه	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	S۱۲۳					
۲۰	۱۱	۵۰ تا ۲ طبقه	گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	S۱۲۴					
۲۵	۸	۵۰ تا ۲ طبقه	گستره‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	S۱۲۵					
۴۰	۶	در همکف	گستره‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	S۲۱۱	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S۲۱		S۲	
۳۰	۱۱	۵۰ تا ۲ طبقه	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزهای)	S۲۱۲					
۲۵	۸	۵۰ تا ۲ طبقه	عملکرد در مقیاس منطقه	S۲۱۳					
۴۰	۶	در همکف	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	S۲۱۴					
			عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزهای)	S۲۲۱	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S۲۲			
			عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای	S۲۲۲					
-	۲	۵۰	صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی	S۳۱۱	صنعت	S۳۱			
-	۲	۴۰	مجموعه‌های صنایع کارخانه‌ای	S۳۱۲					
-	۳	۵۰	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	S۳۲۱	گستره و محور کارگاهی - تولیدی	S۳۲			
-	۲	۵۰	مجموعه‌های کارگاه‌های تولیدی	S۳۲۲					
۴۰	۳	در همکف	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری و شهری)	S۳۳۱	خدمات صنعتی و فنی	S۳۳			
۴۰	۲	در همکف	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	S۳۳۲					

* توضیحات:

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

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

(۳): در کل زیرپهنه‌های S۱۲ احداث واحدهای تجاری حداکثر در ۲۰ درصد تراکم ساختمانی، مجاز خواهد بود.

(صفحه سوم) پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیربنه‌های مختلف و حفاظت (سبز و باز) براساس جدول پیوست شماره یک

حداقل ضریب سکونت (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر درمختک و اول درمختک بالاتر	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	مشخصات کلی زیربنه‌ها	کد سه رقمی	پهنه‌ها	کد دو رقمی	پهنه‌های اصلی	کد یک رقمی	پهنه‌های کلان
۳۰	۴۰	۸۰ تا ۲ طبقه	۹	۴۴۰	مشخصات کلی زیربنه‌ها	M111	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M11	فعالیت با مسکونی	M1	(M) مسکونی
۵۰	۴۵	۸۰	۷	۳۵۰	مختلط مسکونی	M112		M12			
۷۰	۵۰	۸۰	۵	۲۸۰	مختلط زیرساختی (تجاری و خدماتی)	M113		M13			
۵۰	۵۰	۵۰	۴	۲۰۰	گستره‌های مختلف	M114		M14			
۲۰	۵۰	۵۰	۵	۲۵۰	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	M121		M121			
۲۵	۵۰	۵۰	۳	۱۵۰	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	M122		M122			
۲۰	۵۰	۵۰	۳	۱۵۰	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (بیراهمون پیاده‌نورد و اماکن‌های تفریحی)	M211		M21			
۲۵	۶۰	۶۰	۲	۱۲۰	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (بیراهمون پیاده‌نورد و اماکن‌های تفریحی)	M212		M22			
۴۰					مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (بیراهمون پیاده‌نورد و اماکن‌های تفریحی)	M221					
۴۰					مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (بیراهمون پیاده‌نورد و اماکن‌های تفریحی)	M222					
					تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه						
					هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً با طرح‌های ویژه مصوب مجاز است.						
					هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ایجابی توسط وزیر مسکن و شهرسازی، به شرح ضمیمه این جدول، مجاز است.						
					هرگونه ساخت و ساز براساس طرح‌های منظر و طراحی شهری مصوب، مجاز است.						
					هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی مجاز است.						
					صرفاً فضای سبز و بدون احداث هرگونه بنا						
					هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال، صرفاً براساس طرح‌های ویژه مصوب، مجاز است.						
											(G) عمومی
						G111	پارک‌های شهری	G11	فضای سبز عمومی	G1	
						G112	پارک‌های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)	G12	فضای سبز عمومی	G1	
						G121	پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی	G12	فضای سبز عمومی	G1	
						G122	پارک‌های جنگلی موضوعی	G12	فضای سبز عمومی	G1	
						G211	باغات کشاورزی	G21	فضای سبز خصوصی	G2	
						G212	مزارع پرورش گل و گیاه	G21	فضای سبز خصوصی	G2	
						G213	اراضی مزروعی	G21	فضای سبز خصوصی	G2	
						G311	باغسار تفریحی - رودرهای	G31	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G3	
						G312	فضاهای سبز رود دره‌ها (حفاظت)	G31	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G3	
						G321	پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی	G32	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G3	
						G322	حرم بزرگراه‌های ویژه	G32	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G3	
						G323	پهنه حفاظت ویژه (مصدوده بین حد کالبدی شهر و مصدوده شهر)	G32	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G3	

* توضیحات:
 (۱) در زیربنه M111 احداث بنای بلندتر از ۲۰ طبقه، با ترمیم طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مجاز است و احداث واحدهای تجاری در این زیربنه‌ها حداکثر در ۲۰ درصد و در سایر زیربنه‌های M111، ۲۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز خواهد بود.
 (۲) در محوطه‌های مختلف، طبقه همکف (به جز زیربنه M111) شامل همکف، اول نیز خواهد بود، صرفاً به کاربری غیر مسکونی اختصاص خواهد یافت.
 (۳) در زیربنه‌های مختلف نیز ایجاد پلوات مجاز نبوده و حداکثر ارتفاع در طبقات چهارم همکف و اول در زیربنه M111 ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.
 (۴) ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری تفریحی در پهنه‌ها صرفاً با ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمتهای مسکونی و عدم ارتباط واحدهای مسکونی با غیر مسکونی در طبقات مجاز خواهد بود.
 (۵) میزان ضریب سکونت (نسبت زیربنای مسکونی به کل زیربنای مسکونی و غیر مسکونی)، در هر زیربنه و با توجه به ویژگی هر منطقه و ضمن رعایت حداقل‌های پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی تکمیل و مصوب خواهد شد.

صفحه چهارم)

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

* سایر ضوابط عام:

- (۱): با توجه به ویژگی‌های هر یک از مناطق (از جمله الگوی مسکن و سقف جمعیت‌پذیری پیش‌بینی شده برای هر منطقه) حداکثر تعداد واحد مسکونی در هکتار (ناخالص) که مبنای محاسبه و اعمال حداکثر تعداد واحد مسکونی مجاز احداثی در هر قطعه (پلاک) خواهد بود، در ضوابط و مقررات خاص هر منطقه و در اسناد ۱۳۰۰۰: طرح تفصیلی به تفکیک زیرپهنه‌ها پیش‌بینی خواهد شد.
- (۲): در اجرای این طرح و با رعایت کلیه ضوابط و مقررات آن، احداث واحدهای مسکونی کمتر از ۳۵ مترمربع در شهر تهران مجاز نخواهد بود.
- (۳): ضوابط حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز در ساخت و ساز بر روی تک پلاک‌های واقع در کلیه زیرپهنه‌ها، که طبق مقررات و ضوابط ملاک عمل و توسط مراجع مسئول، باغ تشخیص داده شوند، با توجه به حداکثر تراکم‌های ساختمانی مجاز زیرپهنه محل وقوع ملک، به موجب دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری برای محدوده شهر تهران، که توسط وزیر مسکن و شهرسازی ابلاغ می‌شود، به شرح یکی از اسناد هفت‌گانه پیوست، مجاز می‌باشد.
- (۴): سطح کل اشغال در کلیه پهنه‌ها (زیرپهنه‌ها)ی استفاده از اراضی، تعیین شده در این جداول شامل کل زیربنای مفید و غیر مفید (مشاعی) در هر طبقه خواهد بود.
- (۵): سطح اشغال در طبقات بالای همکف و یا اول و دوم در بناهای بلندمرتبه ۲۱ طبقه و بیشتر و در کلیه پهنه‌ها، ضمن رعایت حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، به تناسب تعداد طبقات، (در کل طبقات بالاتر از همکف یا اول و دوم)، از ۳۰ درصد کمتر خواهد شد.
- (۶): سطح اشغال در زیرزمین اول ساختمان‌های واقع در پهنه‌های فعالیت و مختلط، حداکثر ۸۰ درصد تعیین و در زیرزمین‌های دوم به بعد (در صورت عدم وجود درخت در وضع موجود ملک)، تا ۱۰۰ درصد مساحت قطعه مجاز خواهد بود.
- (۷): در اجرای کلیه ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران و در فرایند صدور پروانه و مجوزهای ساخت و ساز، تجمیع، ضوابط مربوط به عوارض، تراکم، سطح اشغال و پیش‌روی طولی، مبنای محاسبه عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، قبل از اعمال و رعایت اصلاحی، ملاک عمل بوده و در مورد عرض گذر و تفکیک؛ عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، بعد از اعمال اصلاحی ملاک عمل می‌باشد.
- (۸): در صورت ایجاد واحدهای رواق در حاشیه معابر عمومی و در اجرای طراحی شهری و طرح‌های بدنه‌سازی مصوب و مشروط به اضافه شدن سطح این رواق‌ها به فضاهای عمومی شهر، سطح آنها جزء سطح اشغال یا تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نخواهد شد.
- (۹): برای محدوده کلیه بافت‌های فرسوده شهر اعم از واقع شده در پهنه سکونت (R) و یا پهنه‌های فعالیت (S) و مختلط (M)، طرح تفصیلی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ همانند سایر عرصه‌های شهر، تهیه و به تصویب خواهد رسید. ضوابط ساخت و ساز در این بافت‌ها که محدوده آنها در طرح تفصیلی معین و در نقشه‌های مربوطه نمایش داده می‌شود، تا زمان تهیه و تصویب و به‌مورد اجرا گذاشتن طرح‌های موضعی ویژه مداخله در بافت‌های مذکور، همان ضوابط زیرپهنه‌های موضوع این جداول حسب مورد و ضمن اعمال و رعایت ضوابط تشویقی مقرر در این سند خواهد بود.
- (۱۰): استقرار ساختمان‌های مهم و حساس بر روی گسل‌های اصلی زلزله و حریم درجه یک آنها، ممنوع خواهد بود. نحوه ساخت و ساز و ضوابط و مقررات سازم‌ای در مورد سایر مستحقات واقع در حریم مذکور، طبق ضوابطی که در فرایند مطالعات ریزپهنه‌بندی زلزله شهر تهران و در مقیاس ۱:۲۰۰۰۰ تدوین، تعیین و ابلاغ می‌شود، خواهد بود.
- (۱۱): ضوابط ساخت و ساز واحدهای فضاهای خدماتی عمومی، شامل: فضاهای آموزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی، مذهبی و پارکینگ‌های عمومی، با توجه به ضوابط خاص دستگاه‌های ذیربط و ضمن اعمال ضوابط تشویقی (برای احداث و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی) و تجمیعی (مختص‌های چندملک‌گرددی)، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

پیوست شماره سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش واقع در محدوده شهر، موضوع ماده (۱۴) قانون زمین شهری، به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده (۵) یا مراجع تصویب طرح‌ها، مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ نیز رعایت گردد.

(الف): باغات داخل محدوده شهر

۱- فضای سبز عمومی: باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ و یا ارتقاء وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری فضای سبز باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- باغ مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (به شرح بند یک) باشند، به دو صورت کلی به شرح ذیل قابل تبدیل به باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه هستند.

۱-۲: باغاتی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و پهنه‌ها یا بافت‌های ارزشمند سبز را تشکیل می‌دهند، به شرح زیر:

۱-۲-۱: حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع، با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر در دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

۱-۲-۲: در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد، در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود:

۱-۲-۲-۱: در قطعات بیش از ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۲۲/۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

۱-۲-۲-۲: در قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

تبصره (۱): باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، نیز مشمول ضابطه بند ۱-۱-۲ هستند.

تبصره (۲): در قطعاتی که مساحت آنها کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال و حداقل ۲۰۰ مترمربع بنا مجاز است.

تبصره (۳): در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت، به تأیید شهرداری برسد.

تبصره (۴): در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی، استفاده از حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال و ۴۰ درصد تراکم، بلامانع است.

تبصره (۵): با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگ‌تر موضوع بندهای ۱-۲-۲ و ۲-۱-۲، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت‌مجلس تفکیک قید شود.

۲-۲: پلاک‌ها یا قطعاتی که به صورت پراکنده در داخل پهنه‌ها یا کاربری‌های مختلف شهر قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذیربط باغ تشخیص داده شدند، به شرح زیر:

۲-۲-۱: این باغات نیز از نظر ضوابط و نصاب تفکیک، مشمول باغات موضوع ردیف ۱-۲ فوق و تبصره (۵) آن خواهند بود.

۲-۲-۲: نحوه ساخت و ساز در این باغات با رعایت کاربری‌های مصوب طرح‌های ملاک عمل، از نظر حداکثر سطح اشغال (که در هر صورت از ۳۰ درصد تجاوز نخواهد کرد)، تراکم ساختمانی مجاز و با رعایت حفظ حداکثر فضای سبز و حداقل قطع درختان، معادل ضوابط مصوب مربوط به زیرپهنه یا منطقه‌بندی یا کاربری پلاک‌های همجوار با اعمال یک طبقه تشویقی اضافه خواهد بود.

۳- سایر کاربری‌ها: مالکین باغاتی که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری، درصدی از سطح باغات خود را به عنوان فضای سبز عمومی به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند با شرایط زیر و تصویب شورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده (۵)، می‌توانند از انواع کاربری‌های متناسب با ضوابط و کاربری پهنه مربوطه استفاده کنند:

۳-۱: در پهنه‌های موضوع بند ۱-۲ و در چارچوب طرح‌های موضعی خاص، درصد واگذاری کمتر از ۷۵ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۵۰۰ مترمربع نباشد.

۳-۲: در تک باغ‌ها (موضوع بند ۲-۲)، درصد واگذاری کمتر از ۷۰ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۰۰۰ مترمربع نباشد.

(ب): اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند (۲) قسمت (الف) این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر، در صورت توافق با شهرداری و رعایت ضوابط پهنه مربوطه مشروط به اینکه سهم شهرداری حداقل ۷۰ درصد بوده و به فضای سبز عمومی تبدیل شود، بلامانع است.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند، می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل اراضی زراعتی آبی ۱۰ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

پیوست شماره چهار: برنامه‌ها و طرح‌های (موضوعی و عمرانی شهری تهران)

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

بند	زمان بندی		مرجع تصویب تاریخ	مستگاه اصلی (۱) و (۳)	مستگاه تهیه کننده (۲)	شرح	برنامه
	پایان مدت	کوتاه مدت					
۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	(۵) و (۳)	(۱) و (۳)	(۲)	۱-۱: ساماندهی و توسعه ساختمان‌های آموزشی (مدارس، پیش دبستانی‌ها و...) ۱-۲: ساماندهی و ایجاد پردیس‌های دانشگاهی، پارک‌های فضای سبز، مراکز آموزش عالی و مؤسسات پژوهشی - تحقیقاتی	۱- ساماندهی و ایجاد پردیس‌ها و توسعه فضاهای آموزشی عالی و عمومی
			ک.م.ه	آموزش و پرورش	نهاد	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری	
		*	ش.ع.ش.م	نهاد	نهاد	نهاد	۲- ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی (با عنوان طرح جامع فضاهای فرهنگی شهر تهران در دست تهیه است)
		*	ک.م.ه	ستاد رسیدگی به امور مساجد	نهاد	نهاد	۳-۱: توسعه و ساماندهی مساجد، به عنوان کانون محلات و هسته سازمان فضایی و سلسله‌مراستی توسعه شهری تهران
		*	ک.م.ه	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	نهاد	نهاد	۳-۲: ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی (با عنوان طرح جامع فضاهای فرهنگی شهر تهران در دست تهیه است)
		*	ک.م.ه	سازمان تربیت بدنی	نهاد	نهاد	۳-۳: ساماندهی و توسعه فضاهای ورزشی و اماکن ورزشی
		*	ش.ع.ش.م	س.ج.ف.س.م	نهاد	نهاد	۳-۴: توسعه گردشگری و ساماندهی فضاهای تفریحی، تفرجگاهی و مراکز اقامت و پذیرائی (به ویژه هتل‌ها)
		*	ک.م.ه	س.ج.ف.س.م	نهاد	نهاد	۳-۵: ساماندهی و احیاء مقبره‌ها و اماکن مذهبی
		*	ک.م.ه	وزارت بهداشت و آموزش پزشکی	نهاد	نهاد	۳-۱: ساماندهی شبکه و مراکز بهداشتی و درمانی در مراکز بهداشتی و منطقه
			ش.ع.ش.م	نهاد	وزارت بهداشت و آموزش پزشکی	نهاد	۳-۲: ساماندهی و توسعه بیمارستان‌ها و ایجاد پردیس‌های آموزش پزشکی و درمانی
		*	ش.ع.ش.م	نهاد	وزارت مسکن و شهرسازی	نهاد	۴-۱: ساماندهی پردیس‌های حکومتی (قوای سه گانه) در مقیاس ملی و استانی
		*	ش.ع.ش.م	وزارت امور خارجه	نهاد	نهاد	۴-۲: ساماندهی سفارتخانه‌ها و منازل سفیران کشورهای خارجی در تهران
		*	ک.م.ه	استانداری تهران	نهاد	نهاد	۴-۳: ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های دولتی (حکومتی) در مقیاس شهری و منطقه‌ای
		*	ک.م.ه	شهرداری تهران	نهاد	نهاد	۴-۴: ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های عمومی (حکمرانی محلی و مدیریت شهری) در مقیاس شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی (ساختمان‌های اداری - خدماتی شهرداری‌ها و شورایی‌ها)
		*	ک.م.ه	نهاد	پالایشی رده دستگاه‌های ذریعه	نهاد	۴-۵: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها) و پردیس‌های کاری و فعالیت‌های کلیه نهادها، سازمان‌های دولتی، مراکز آموزش عالی، ارگان‌ها و ...
		*	ش.ع.ش.م	نهاد	وزارت دفاع	نهاد	۴-۶: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها)ی اماکن در اختیار نیروهای مسلح
		*	ش.ع.ش.م	نهاد	وزارت کشور	نهاد	۴-۷: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها)ی مورد بهره‌برداری نیروهای انتظامی - اطلاعاتی و امنیتی
		*	ش.ع.ش.م	نهاد	وزارت کشور	نهاد	۴-۸: ساماندهی پردیس‌های حکومتی (قوای سه گانه) در مقیاس ملی و استانی
		*	ش.ع.ش.م	وزارت امور خارجه	نهاد	نهاد	۴-۹: ساماندهی سفارتخانه‌ها و منازل سفیران کشورهای خارجی در تهران
		*	ک.م.ه	استانداری تهران	نهاد	نهاد	۴-۱۰: ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های دولتی (حکومتی) در مقیاس شهری و منطقه‌ای
		*	ک.م.ه	شهرداری تهران	نهاد	نهاد	۴-۱۱: ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های عمومی (حکمرانی محلی و مدیریت شهری) در مقیاس شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی (ساختمان‌های اداری - خدماتی شهرداری‌ها و شورایی‌ها)
		*	ک.م.ه	نهاد	پالایشی رده دستگاه‌های ذریعه	نهاد	۴-۱۲: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها) و پردیس‌های کاری و فعالیت‌های کلیه نهادها، سازمان‌های دولتی، مراکز آموزش عالی، ارگان‌ها و ...
		*	ش.ع.ش.م	نهاد	وزارت دفاع	نهاد	۴-۱۳: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها)ی اماکن در اختیار نیروهای مسلح
		*	ش.ع.ش.م	نهاد	وزارت کشور	نهاد	۴-۱۴: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها)ی مورد بهره‌برداری نیروهای انتظامی - اطلاعاتی و امنیتی

برنامه	طرح	دستگاه تهیه کننده (۳)	دستگاه اصلی همکار و مرتبط (۱) و (۲)	مرجع تصویب نهایی (۵) و (۳)	زمان بندی		
					بند مدت	زمان بندی	
						بند مدت	۱۳۹۰
۵- ساماندهی و توسعه فضاهای سبز	۵-۱: ایجاد، توسعه و ساماندهی کمربند سبز محدوده شهر تهران	شهرداری	نهاد	ش.ع.ش.م	*		
	۵-۲: توسعه، ساماندهی پارک‌ها و فضاهای سبز شهری تهران در مقیاس‌های مختلف	شهرداری	نهاد	ک.م.م	*		
	۵-۳: حفاظت و ساماندهی باغات و اراضی مرزومی شهر تهران	نهاد	شهرداری	ک.م.م	*		
۶- ساماندهی و ایجاد آرامستان‌ها	۶-۱: توسعه و ساماندهی آرامستان‌های تهران	شهرداری	نهاد و س.ح.م.ز	ش.ع.ش.م	*		
	۶-۲: احیاء و ساماندهی آرامستان‌های محلی	شهرداری	نهاد	ک.م.م	*		
۷- ساماندهی و توسعه مراکز کار، فعالیت و نمایشگاه‌ها	۷-۱: ساماندهی کانون‌ها و معورهای کار و فعالیت	نهاد	دستگاه ذی‌ربط	ک.م.م	*		
	۷-۲: ساماندهی و توسعه مراکز عمده‌فروشی، توزیع مواد غذایی و میادین میوه و تره‌بار	شهرداری	نهاد	ک.م.م	*		
	۷-۳: ساماندهی استقرار مشاغل، فعالیت‌ها و انتقال مشاغل نامتجانس شهری	نهاد	شهرداری	ک.م.م	*		
	۷-۴: ساماندهی استقرار صنایع و انتقال صنایع نامتجانس با کارکرد و عملکرد شهری	نهاد	وزارت صنایع و س.ح.م.ز	وزارت صنایع و س.ح.م.ز	ش.ع.ش.م	*	
	۷-۵: مکانیابی، ساماندهی و تجهیز مراکز نمایشگاهی تهران	نهاد	وزارت بازرگانی	وزارت بازرگانی	ش.ع.ش.م	*	
۸- ساماندهی مراکز نظامی و انتظامی	۸-۱: ساماندهی اماکن و مراکز انتظامی شهر تهران در مقیاس‌های گوناگون	ناجا	نهاد	ک.م.م	*		
	۸-۲: ساماندهی، انتقال و جابجایی و تغییر عملکرد اماکن و فضاهای در اختیار نیروهای مسلح	وزارت دفاع	نهاد	ش.ع.ش.م	*		
۹- حفاظت و توسعه سامانه‌های، آبی و تأسیسات فاضلاب	۹-۱: حفاظت از بستر و حریم رودخانه‌ها، دریاچه‌ها و مسیل‌ها	وزارت نیرو	نهاد	شورای اسلامی شهر	*		
	۹-۲: کنترل سیلاب و جمع‌آوری آب‌های سطحی	شهرداری	نهاد	-	*		
	۹-۳: توسعه و ایجاد شبکه‌های فاضلاب شهری	وزارت نیرو	نهاد	-	*		
	۹-۴: احیاء و بهره‌برداری از قنوات و چشمه‌های شهر تهران	شهرداری	نهاد	شورای اسلامی شهر	*		
	۹-۵: کنترل پساب‌های خروجی شهر تهران و استفاده مناسب (پهنه) از آن	شهرداری	نهاد و وزارت نیرو	نهاد	-	*	
	۹-۶: ساماندهی حوزه آبریز سدهای کرج، طالقان، لار و لتیان	وزارت مسکن و شهرسازی	نهاد و وزارت نیرو	ش.ع.ش.م	*		
۱۰- ساماندهی و حفاظت از محیط زیست شهر تهران	۱۰-۱: ساماندهی مدیریت پسماندهای جامد (مواد زائد و جامد شهری)	شهرداری	نهاد و س.ح.م.ز	شورای اسلامی شهر	*		
	۱۰-۲: جلوگیری از آلودگی‌های صوتی	س.ح.م.ز	نهاد	ش.ع.م.ز	*		
	۱۰-۳: جلوگیری از آلودگی هوا	س.ح.م.ز	نهاد	ش.ع.م.ز	*		
	۱۰-۴: جلوگیری از آلودگی پرتوهای غیر یون‌ساز	س.ح.م.ز	نهاد و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی	نهاد و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی	ش.ع.م.ز	*	
	۱۰-۵: امکان‌سنجی زیست‌محیطی برای اجرای پروژه‌های عمرانی و مجتمع‌های بزرگ ساختمانی و بزرگراه‌ها بر اساس استانداردهای زیست‌محیطی	دستگاه‌های ذی‌ربط	نهاد	نهاد	کارگروه ماده ۱۰-۵ قانون برنامه	*	

بند مدت		زمان بندی		مرجع تصویب تاریخ	همکار و مرتبط (۱) و (۲)	دستگاه تهیه کننده (۳)	طرح	برنامه
		بند مدت	کوتاه مدت (۱ تا ۳ سال)					
۱۴۰۵	۱۴۰۰			ش.ع.ش.م (۵) و (۳)	تهاد و سایر دستگاههای دولتی ذریع	شهرداری	۱-: شناسایی دقیق گسل‌ها و پهنه‌های خطرپذیری زلزله در شهر تهران (تا مقیاس ۱:۲۰۰۰)	
		*	*	ش.ع.ش.م	تهاد و سایر دستگاههای ذریع	شهرداری	۲-: شناسایی پهنه‌های خطرپذیری سیل در تهران (در مقیاس ۱:۲۰۰۰)	
		*	*	س.پ.خ.ع	وزارت کشور	تهاد	۳-: بدانداده غیرعامل شهر تهران	۱۱- ایمن‌سازی شهر تهران
		*	*	ک.م.د	تهاد	شهرداری	۴-: مکانیابی و تجهیز مراکز و پهنه‌های مورد نیاز مدیریت بحران در هنگام سوانح	
		*	*	ک.م.د	تهاد	شهرداری	۵-: ایجاد، توسعه و ساماندهی مراکز آتش‌نشانی، امداد و نجات	
		*	*	وزارت کشور	دستگاه‌های ذریع	تهاد	۶-: شناسایی مراکز حساس، مهم و حیاتی شهر تهران	
		*	*	وزارت مسکن و شهرسازی	دستگاه‌های ذریع س.ن.م	شهرداری	۷-: ایمن‌سازی فضاهای عمومی و همگانی و شریان‌ها و پل‌های مهم و حیاتی شهر تهران	
		*	*	ستاد تصویر ۱۴	دستگاه‌های ذریع	س.ن.م.س	۱-: پهنه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان	۱۲- پهنه‌سازی مصرف انرژی
		*	*	شورای عالی ترافیک	وزارت کشور	شهرداری	۱-: ساماندهی مدیریت حمل و نقل شهری تهران و حومه	
		*	*	ک.م.د	تهاد	شهرداری	۲-: ساماندهی و مناسب‌سازی شهر برای حرکت جانبازان و معلولین	۱۳- بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و مدیریت ترافیک
		*	*	ک.م.د	تهاد	شهرداری	۳-: ساماندهی نظام حرکت پیاده و دوچرخه در شهر	
		*	*	ک.م.د	شهرداری	تهاد	۴-: ساماندهی و مکانیابی و تدوین ضوابط و مقررات طراحی و توسعه پارکینگ‌های عمومی و طبقاتی	
		*	*	ش.ع.ش.م	تهاد	رئیس‌جمهوری اسلامی ایران	۵-: ساماندهی خطوط ریلی بین‌شهری و ایستگاه‌های راه‌آهن	
		*	*	ش.ع.ش.م	تهاد	وزارت مسکن و شهرسازی	۱-: برنامه راهبردی طراحی شهری و مدیریت منظر شهری تهران (تدوین استانداردها و چارچوب‌های طراحی شهری، سیما و منظر شهری و نحوه اجرای آنها)	
		*	*	ک.م.د	شهرداری	تهاد	۲-: ساماندهی محورهای اصلی شهر (شمالی - جنوبی و شرقی - غربی)	۱۴- ساماندهی و ارتقاء هویت معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی در سیما و منظر شهری
		*	*	ک.م.د	شهرداری	تهاد	۳-: ساماندهی محورهای شریانی شاخص و راسته‌های تجاری	
		*	*	ک.م.د	شهرداری	تهاد	۴-: ساماندهی محورها و شریان‌های جدید الاجدات، اصلاحی - ترفیسی	
		*	*	ک.م.د	شهرداری	تهاد	۵-: ساماندهی سیما و منظر شهری فضاهای همگانی، عمومی و میادین	
		*	*	ک.م.د	شهرداری	تهاد	۶-: ساماندهی مبادی و محورها و ورودی و خروجی شهر	
		*	*	شورای عالی شهر	تهاد	شهرداری	۷-: استقرار مدیریت بصری یا منظر شهر تهران (با هدف ارتقاء هویت سیما و منظر شهری)	

بند مصدات	زمان بندی		مرجع تصویب تاریخ	همکار و مرتبط (۱) و (۳)	دستگاه تهیه کننده (۳)	طرح	پروژه
	بند مصدات	میان مدت					
۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۰	(۵) و (۳)	(۱) و (۳)	(۳)	دولت	۱۵-۱: استقرار مدیریت یکپارچه حریم پایتخت و نظارت بر تحولات آن ۱۵-۲: تدقیق محدوده شهر و علامت گذاری آن
				نهاد	وزارت کشور	دولت	۱۶-۱: ارتقاء فرهنگ و دانش شهر و شهروندان (مهندسی فرهنگی شهر) ۱۶-۲: توسعه نظارت عامه بر کلیه فعالیت های شهری ۱۶-۳: تسهیل نظام مشارکت شهروندان در اداره امور شهر با رویکرد محله محوری ۱۶-۴: ساماندهی و تعادل بخشی ارزش افزوده اراضی شهری ناشی از توسعه و عمران شهر ۱۶-۵: ساماندهی اسکان غیر رسمی 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) ۱۶-۶: ساماندهی توسعه خدمات (IT) برای تسهیل خدمات رسانی به شهروندان و استقرار سیستم یکپارچه شهرسازی
				-	شهرداری	وزارت کشور	۱۷-۱: ساماندهی ساختار، سازمان و تشکیلات شهرداری تهران ۱۷-۲: استقرار نظام هدایت و کنترل کیفیت بر ساختوسازهای شهری
				وزارت مسکن و شهرسازی و م.ن.م.س	شهرداری	وزارت کشور	۱۷-۳: طرح جامع درآمدهای پایدار شهرداری تهران ۱۷-۴: استقرار نظام مدیریت منابع (مالی) و اصلاح ساختار در آمد - هزینه شهر ۱۷-۵: اصلاح ارزش منطقه بندی املاک در پهنه های استفاده از اراضی ۱۷-۶: طرح ساماندهی عوارض کاربری های تجاری و تجدیدنظر در نظام سرفصلی
				وزارت اقتصاد و دارایی	شهرداری	وزارت کشور	۱۷-۷: تهیه تراز مالی شهر تهران در اجرای طرح های جامع و تفصیلی جدید
				وزارت کشور و نهاد	وزارت مسکن و شهرسازی	وزارت کشور و نهاد	۱۷-۸: ساماندهی نظام حق انتقال توسعه
				شهرداری	نهاد	شهرداری	۱۸-۱: امکان سنجی توسعه فضاهای زیرساختی شهر تهران
				وزارت مسکن و شهرسازی	نهاد	وزارت مسکن و شهرسازی	۱۸-۲: تدوین ضوابط ساخت و ساز ساختمان های بلندمرتبه شهر تهران در زیرپهنه های مصوب و مجاز

(ب) : برنامه‌ها و طرح‌های موضعی توسعه شهری تهران

زمان بندی	مرجع تصویب نهایی	دستگاه اصلی همکار و مرتبط	دستگاه تهیه کننده	طرح	برنامه
۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰		
			*	۱-۱: ساماندهی محور شهری انقلاب - دماوند (آزادی - انقلاب، انتقال - امام حسین) و (محور دماوند) ۱-۲: ساماندهی محور شمالی شهر (عرضه حدفاصل رسالت - همت) ۲-۳: ساماندهی محور جنوبی شهر (عرضه حدفاصل شوش - بهشت) ۳-۴: ساماندهی محور و پهنه مرکزی شهر دربند - ری (حدفاصل ولیعصر - شریعتی و امتداد آن به طرف جنوب) ۴-۵: ساماندهی محور شهری درکه ۵-۶: ساماندهی محور شهری دارآباد - بی‌شهرپاتو ۶-۷: ساماندهی محور شهری فرحزاد	۱- ساماندهی عرصه‌ها و محورهاهای شهری (شهرقی - غربی و شمالی - جنوبی)
				۱-۱: ساماندهی مرکز تجریش (میدان، قدمگاه صالحیه) ۲-۲: ایجاد مرکز رسانه‌ای - هنری تهران ۲-۳: ایجاد مرکز اجتماعی - فرهنگی تهران (تپه‌های عباس‌آباد و مصلی) ۳-۴: ساماندهی مرکز فعالیت نوین شهر تهران ۳-۵: ساماندهی مرکز فعالیت تجاری - تاریخی (بازار تهران) ۴-۶: ایجاد مرکز اقتصاد جهانی تهران ۴-۷: ساماندهی مرکز شهری با محوریت حرم عبدالعظیم حسنی (ع) ۳-۸: ساماندهی مرکز ارتباطات جهانی (بوچ 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 (مجمع خدمات فرامناطه‌ای) ۲-۱۲: ساماندهی مرکز خدمات شهری میدان بسیج (مجمع خدمات فرامناطه‌ای) ۲-۱۳: ساماندهی مرکز خدمات شهری کوکک (مجمع خدمات فرامناطه‌ای) ۲-۱۴: ساماندهی مرکز خدمات شهری پونک (مجمع خدمات فرامناطه‌ای) ۲-۱۵: ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجمع خدمات فرامناطه‌ای)	۲- ساماندهی مراکز شهری
				۳-۱: ساماندهی پهنه تاریخی تهران (تهران ناصری) ۳-۲: ساماندهی پهنه تاریخی - زیارتی ری (حرم حضرت عبدالعظیم) ۳-۳: ساماندهی پهنه تاریخی - تجریش، تجریش، دربند و مجموعه سعدآباد ۳-۴: ساماندهی پهنه طبیعی - تاریخی همی شهرپاتو و چشمه‌علی	۳- ساماندهی پهنه‌های ارزشمند تاریخی

بند مدت	زمان بندی		مرجع	همکار و مرتبط اصلی	دستگاه تهیه کننده	طرح	برنامه
	بند مدت	میان مدت					
۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	ش.ع.ش.م	شهرداری، سازمان حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و سایر دستگاه ذیربط	نهاد	<p>۴-۱: ساماندهی کوهساران</p> <p>۴-۱-۱: پروژه‌های ساماندهی کوهسار شمالی و رود - دره‌های البرز (در ک، اوین، فرحزاد و...)</p> <p>۴-۱-۲: پروژه‌های ساماندهی کوهسار شرقی</p> <p>۴-۲: ساماندهی رودخانه و مسیل کن</p> <p>۴-۳: ساماندهی پارک‌های جنگلی</p> <p>۴-۳-۱: پروژه‌های ساماندهی پارک‌های جنگلی شمال - شرقی تهران (لويزان و ...)</p> <p>۴-۳-۲: پروژه همسازي و حفاظت پارک جنگلی سرخه حصار و غزال</p> <p>۴-۳-۳: پروژه همسازي و حفاظت پارک جنگلی پردیسان</p> <p>۴-۳-۴: پروژه همسازي و حفاظت پارک جنگلی چیتگر</p>	<p>۴- ساماندهی پهنه‌های ارزشمند طبیعی و زیست محیطی</p>
		*	ش.ع.ش.م	شهرداری و دستگاه ذیربط	نهاد	<p>۵-۱: ساماندهی پهنه خدماتی - گردشگری منطقه (۲۲) به عنوان مرکز مجموعه شهری تهران</p> <p>۵-۲: ساماندهی و پالایش پهنه صنعتی مدرن منطقه (۳۱)</p> <p>۵-۳: ساماندهی و پالایش پهنه صنعتی شمال شرقی تهران</p>	<p>۵- ساماندهی پهنه‌های کاروفعالیت و گردشگری</p>
		*	ش.ع.ش.م	سازمان تربیت بدنی	نهاد	<p>۶-۱: ساماندهی پهنه فرهنگی - پژوهشی شهر تهران (دانشگاه تهران و شمال خیابان انقلاب تا دانشگاه امیرکبیر با هاله پیرامونی آن)</p> <p>۶-۲: ساماندهی بهارستان و مجلس (مرکزیت قوه مقننه و حوزه نفوذ آن)</p> <p>۶-۳: ساماندهی فرودگاه مهرآباد</p>	<p>۶- ایجاد و توسعه مجموعه‌های ورزشی و فراشهری</p>
		*	ش.ع.ش.م	دستگاه‌های ذیربط	نهاد	<p>۸-۱: ساماندهی حریم شمال بزرگراه بابایی (حریم شمال شرقی تهران)</p> <p>۸-۲: ساماندهی حریم شمالی تهران</p> <p>۸-۳: ساماندهی حریم شرقی تهران</p> <p>۸-۴: ساماندهی حریم جنوبی تهران</p> <p>۸-۵: ساماندهی مجموعه آفتاب (حرم مطهر حضرت امام خمینی (ره))</p>	<p>۷- ساماندهی پهنه‌های ویژه</p> <p>۸- ساماندهی حریم پایتخت (تهران)</p>
		*	ش.ع.ش.م	استانداری و شهرداری	نهاد	<p>۹-۱: ساماندهی و تجهیز دروازه‌های ورودی - خروجی شهر (خدمات دروازه‌ای)</p> <p>۹-۲: ایجاد و ساماندهی ایستگاه‌های مترو</p> <p>۹-۴: ساماندهی پایانه‌های اتوبوس‌رانی شهری و بین شهری</p> <p>۹-۵: ایجاد و ساماندهی پایانه‌ها، پارک‌های سوار و مجتمع‌های پشتیبان حمل و نقل شهری و بین شهری تهران</p> <p>۹-۶: ساماندهی و مکانیابی ایجاد و توسعه مراکز سوخت‌رسانی شهر تهران</p>	<p>۹- برنامه ایجاد و توسعه تأسیسات جابجایی و حمل و نقل</p>
		*	ش.ع.ش.م	نهاد	شرکت راه آهن جمهوری اسلامی	۹-۷: ساماندهی ایستگاه مرکزی راه آهن	

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

بند مدت	زمان بندی		مرجع تصویب نهایی	دستگاه مربوط	دستگاه تهیه کننده	طرح	یونامه
	بند مدت	میان مدت					
۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	(سال ۳۵۲)	گوناگوند	۱- برنامه ویژه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری (به تفکیک مناطق شهر تهران) اولویت *	۱- برنامه ویژه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری (به تفکیک مناطق شهر تهران) اولویت *
		*	ک.م.۵*	شهر داری	شهر داری	۱-۱: طرح‌های مداخله بافت‌های فرسوده در مناطق مختلف شهر تهران به تفکیک مناطق و با تعیین اولویت *	
		*	ک.م.۵*	شهر داری	شهر داری	۲- سایر طرح‌های موضعی به تفکیک مناطق و با رعایت اولویت *	

پیوست شماره پنج: سایر شرایط تحقق‌پذیری طرح جامع تهران **(مصوب شورای اسلامی شهر تهران و در حیطه اختیارات آن)**

۱- شهرداری تهران با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، عوارض خاص تغییر کاربری‌های خدماتی طرح قبلی به کاربری‌های طرح جدید تفصیلی مصوب شهر تهران را به نحو مناسب و عادلانه از مالکین مربوطه به نفع شهر و توسعه و عمران آن دریافت و با نگهداری در حسابی خاص، با اولویت در جهت تأمین زمین و اراضی مورد نیاز فضاها و طرح‌های خدماتی شهر و در اجرای طرح‌های عمران شهری به مصرف خواهند رساند.

۲- با عنایت به مطالعات این طرح و به‌ویژه سازمان فضایی آن و نظام سلسله‌مراتبی مراکز محله‌ای- ناحیه‌ای- منطقه‌ای- فرامنطقه‌ای، حوزه‌ای، شهری و فراشهری و برقراری نظام مطلوب ارائه خدمات به شهروندان و اعمال مدیریت هر چه 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 نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران، طرح تجدیدنظر در تقسیم‌بندی مناطق، نواحی و محلات شهر تهران، منبعث از سازمان فضایی این طرح مصوب را، حداکثر ظرف ۶ ماه از تاریخ 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 ۱۳۸۶ به مورد اجرا گذاشته شود.

۳- در فرآیند تهیه طرح تفصیلی شهر تهران و ضوابط و مقررات آن، مطابق و براساس این طرح و در اجرای نظام پهنه‌بندی استفاده از اراضی آن، تخصیص و تأمین اراضی برای تأمین فضاهای خدماتی آموزشی، ورزشی، بهداشتی - درمانی و فرهنگی - مذهبی، توسط هر یک از ارگان‌ها و دستگاه‌های مسئول دولتی، ضمن "تثبیت خدمات محقق شده مذکور و در حال بهره‌برداری فعلی در نقاط مختلف شهر"، حسب مورد از طریق برنامه‌ریزی و محاسبه نیازها در مقیاس محلات در افق طرح، سطوح فضاهای خدماتی مورد بهره‌برداری فعلی و در نهایت استخراج کمبودها در هر یک از فضاهای مربوطه و تملک زمین و احداث زمین فضای مورد نیاز طبق برنامه‌های عملیاتی پنج‌ساله و در فرآیندی مستمر توسط متولیان و دستگاه‌های بخشی مسئول و با همکاری شهرداری تهران صورت خواهد گرفت.

در همین ارتباط نهاد، با همکاری همه‌جانبه دستگاه‌های بخشی و دولتی ذیربط، حسب مورد و در قالب "برنامه‌های موضوعی تأمین فضاهای خدمات شهری مورد نیاز تهران" به شرح ضمیمه شماره یک این سند، طرح‌ها و برنامه‌های لازم را در جهت تدقیق و اجرای کامل طرح تفصیلی شهر در این رابطه، تهیه و تأمین خدمات مورد نیاز در نقاط مختلف شهر را در راستای اهداف طرح جامع در فرآیندی دائمی مراقبت و پی‌گیری خواهد نمود.

۴- شهرداری تهران موظف به تأمین فضاهای سبز، پارک‌ها، تجهیزات و تأسیسات شهری است. در این ارتباط تا تأمین اراضی مورد نیاز برای رفع کمبود فضاهای خدماتی مذکور و مورد نیاز شهر به ویژه در سطوح محلات، مطابق جداول سطح و سطوح فضاهای خدماتی، پیش‌بینی شده در طرح‌های تفصیلی مصوب مناطق، کاربری‌های سبز و پارک‌ها و تجهیزات و تأسیسات شهری، پیش‌بینی و تثبیت شده در طرح تفصیلی ملاک عمل قبلی شهر تهران، کماکان ملاک عمل بوده، تا در فرآیندی تدریجی و در یک دوره گذار و حداکثر در دوره پنج‌ساله اول (تا پایان ۱۳۹۰)، کاربری‌های خدماتی مورد نیاز، در چارچوب طرح تفصیلی جدید، توسط شهرداری تهران تأمین و تثبیت و کاربری‌های طرح قبلی لغو گردد. (بیوست شماره سه)

۵- شهرداری تهران موظف است، در جهت اجرائی نمودن الزامات و شروط تحقق طرح جامع شهر تهران به شرح فوق، و عملیاتی شدن آنها، نسبت به تهیه لوایح، طرح‌ها و پیشنهادات لازم از یک سو، و همکاری، مشارکت و تفاهم با کلیه دستگاه‌های ذیربط در قوه مجریه، قوه قضائیه و قوه مقننه از سوی دیگر، تریبی اتخاذ نماید تا کلیه این الزامات در حداقل زمان ممکن و حداکثر تا پایان سال ۱۳۸۷، از طریق تصویب لوایح و طرح‌های لازم در مجلس و اخذ مصوبات مورد نیاز از هیأت وزیران و سایر مراجع و به مورد اجرا گذاشتن آنها، اقدامات لازم را به عمل آورده، هر سه ماه یکبار کلیه اقدامات خود را به شورای اسلامی شهر گزارش نماید.

پیوست شماره شش: تعاریف و کلیدواژه‌ها

• آزادراه

معبر تندراهی برای ترافیک عبوری درون‌شهری و بین‌شهری است. این معبر در رأس سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری قرار دارد، و نقش آن، پیوند بین حوزه‌ها و مناطق شهری، مراکز، محورها و پهنه‌های کلان و اصلی شهر است. این معابر فاقد هرگونه دسترسی‌های اصلی بوده و تقاطع‌ها، الزاماً غیرهمسطح است.

• استخوان بندی کالبدی

ساختار اصلی، سازمان فضائی شهر، شامل شبکه‌ای از محورها، مراکز شهری و عناصر اصلی معرف شهر، که مجموعاً ارکان اصلی سازمان فضائی شهر را تشکیل می‌دهند.

• بازسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری که عمدتاً در محدوده‌های مستعد توسعه و بسیار فرسوده اعمال می‌شود و تغییرات فیزیکی وسیع و کاملی را دربرمی‌گیرد.

• بافت‌های فرسوده

محدوده و گستره‌هایی از شهر که به دلیل عدم استحکام ساختمان‌ها، زیرساخت‌های نامناسب و محدودیت‌های کالبدی (معابر کم‌عرض، دانه‌بندی کوچک و...)، دستخوش بی‌ثباتی و تنزل کیفیت‌های محیطی است.

• بهسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری، که حفظ سلامت فیزیکی بافت را با عنایت به امکانات نوآوری در چارچوب وضعیت موجود، ممکن می‌سازد.

• بزرگراه

معبر عبوری برای پیوند مراکز عمده فعالیت، حوزه‌ها و مناطق شهری است، که در سلسله مراتب شبکه معابر شهری، بین آزادراه و معابر شریانی قرار دارد. نقش بخشی از این معبر، به عنوان بزرگراه کمربندی، تا حدودی مشابه آزادراه است.

• بناهای ارزشمند تاریخی و معاصر

ابنیه قدیمی و جدید ارزشمند، که متشکل از بناهایی با ارزش‌های متمایز تاریخی و فرهنگی است.

• پهنه

گستره‌هایی همگون از شهر که در وسعت‌های قابل ملاحظه‌ای به لحاظ ساختاری، عملکردی و یا رفتاری، همسان می‌باشند.

• **پهنه‌بندی**

پهنه‌بندی سطح شهر، سند اصلی و ملاک عمل برای هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه‌های شهری است. طبق این سند با جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها، موجبات ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری فراهم می‌شود. پهنه‌بندی، تمهیدات شهرسازانه برای تحقق چشم‌انداز و راهبردهای طرح جامع تهران است، که نشانگر نحوه شکل‌گیری آتی شهر با اعمال میزان تراکم و توده‌گذاری، تعیین ارتفاع مناسب ساختمان و ... در شهر است.

• **پهنه کلان**

در پهنه‌بندی طرح جامع تهران، محدوده شهر به ۴ پهنه متمایز و کلان شامل پهنه‌های سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت تقسیم شده است.

• **پهنه اصلی**

در تقسیمات پهنه‌بندی شهر تهران، هر یک از پهنه‌های چهارگانه کلان به چند پهنه اصلی و متمایز (با کد یک رقمی) تقسیم شده است، که گروه‌های اصلی تقسیمات را تشکیل می‌دهند.

• **پهنه کلان سکونت (R)**

پهنه‌ای که کاربری غالب آن مسکونی و کارکرد اصلی 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 مبنای 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 کلان فعالیت (S)**

این پهنه، مشتمل بر قسمت‌هایی از شهر است که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سکونت نیز در آن ممنوع، یا محدود، و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. این پهنه کلان، زیرپهنه‌های اصلی متمایزی را دربرمی‌گیرد، که در هر یک، غلبه یکی از وجوه تجاری، اداری، خدماتی، صنعتی، یا اختلاطی از آنها، در مقیاس‌های متفاوت شهری، بارز است.

• **پهنه کلان مختلط (M)**

پهنه‌ای که از رشد خزننده فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی پدید آمده و از استقرار توأمان کارکردهای سکونت و فعالیت شکل گرفته است. در پهنه‌بندی شهر تهران، بر کنترل، هدایت، ساماندهی و ارتقاء کارایی این فضاها و نیز جلوگیری از اختلاط نامناسب آن با بافت‌های مسکونی، و سرانجام دستیابی به مفهومی عینی و مؤثر از پهنه‌های مختلط با حفظ شأن سکونت و فعالیت، تأکید شده است.

• **پهنه سبز و باز کلان حفاظت (G)**

گستره‌هایی از محدوده شهر که نیازمند حفاظت و نظارت بوده و وضعیت موجود آن حتی‌المقدور می‌باید حفاظت شود و مداخله در آن عمدتاً برای استفاده بهینه از این 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 حدفاصل مرز کالبدی شهر و مرز محدوده شهر تهران را دربرمی‌گیرد.

• **توده**

شکل و ترکیب کلی یک ساختمان که نشانگر ابعاد، حجم و فرم ساختمان است.

• **توده‌گذاری**

ترکیبی از ارتفاع و حجم یک ساختمان یا گروهی از ساختمان‌ها در یک قطعه زمین یا یک گستره شهری است.

• **تقاطع (همسطح و غیر همسطح)**

محل برخورد همسطح یا غیر همسطح دو یا چند معبر یا یکدیگر است.

• **تراکم ناخالص مسکونی (نفر در هکتار)**

نسبت تعداد جمعیت ساکن در یک پهنه یا محدوده شهری به وسعت همان پهنه یا محدوده است، که معمولاً به صورت نفر در هکتار مشخص می‌شود.

• **تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)**

نسبت تعداد جمعیت ساکن در یک پهنه یا محدوده شهری به وسعت اراضی پلاک‌های مسکونی همان پهنه یا محدوده، که معمولاً به صورت نفر در هکتار مشخص می‌شود.

• **چشم‌انداز شهر**

چشم‌انداز (Vision) شهر، تصویر آرمانی و بلندمدت برای شهر است، که سیمای مطلوب شهر را در افق طراحی مشخص می‌سازد و میثاقی برای توسعه پایدار شهر بر مبنای آرمان‌های مشترک و قابل حصول است.

• **حفاظت مطلق**

نوعی از ساماندهی که بر حداکثر حفاظت از بافت شهری و حداقل میزان بارگذاری جدید، مبتنی است.

• حفاظت فعال

نوعی از مداخله، مبتنی بر محافظت، سالم‌سازی فیزیکی، تنظیم و تثبیت بارگذاری فعالیتی در بافت‌های شهری است.

• حریم شهر یا محدوده استحقاقی

حریم شهر، بخشی از اراضی بلافصل پیرامون شهر است که طبق قانون، حفاظت می‌شود و از هرگونه ساخت و ساز بی‌رویه در محدوده آن ممانعت می‌گردد.

• خط آسمان

محل تلاقی بصری بین حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.

• سرانه زمین مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح اراضی و پلاک‌های مسکونی در یک پهنه یا محدوده شهری به تعداد جمعیت ساکن در همان پهنه یا محدوده، که به صورت مترمربع بیان می‌شود.

• سرانه زیربنای مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح کل زیربنای طبقات ساختمانی یک قطعه یا پلاک مسکونی به تعداد جمعیت ساکن در همان پلاک یا قطعه است که به صورت مترمربع بیان می‌شود.

• سازمان فضایی

سازمان فضایی، چشم‌انداز کالبدی و توصیف روشنی از سیمای شهر در آینده و تبلور کالبدی از الگوی توسعه شهر است. درک سازمان فضایی با استخوان‌بندی اصلی آن که سلسله‌مراتبی از محورها، مراکز و پهنه‌ها به مثابه عناصر پایدار شهری است، میسر شود.

• سلسله‌مراتب خدمات شهری

دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی) که برحسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی کاربری‌ها در قالب نظام تقسیمات شهری، عینیت می‌یابد.

• سیما و منظر شهری

کیفیت فرم بصری و تناسبات کالبدی محیط که از طریق نحوه ارتباط و هماهنگی بین اجزای متشکله به عنوان یک کل و یا مجموعه واحد حاصل می‌شود.

• شبکه حرکت

ساختاری برای نظام حرکت (جابجایی و حمل و نقل) که از جمله عوامل ساختاری بسیار مؤثر و با اهمیت در شکل‌گیری و توسعه کالبد شهر است، و شامل؛ شبکه معابر سواره، شبکه معابر دسترسی و شبکه معابر ترکیبی می‌باشد.

• زیرپهنه

هر پهنه به تقسیمات خردتری به نام "زیرپهنه" متمایز می‌شود، که از ویژگی‌های خاصی برخوردار بوده و نیازمند برخوردی متفاوت، از نظر ضوابط و مداخلات شهرسازانه است.

• طرح جامع شهر

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح جامع شهر، طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی، و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد.

• طرح تفصیلی

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح تفصیلی طرحی است، که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر به تعیین مشخصات دقیق عناصر و عوامل مختلف شهری شامل نحوه استفاده از اراضی در سطح محلات و پهنه‌های مختلف، وضعیت مشروح و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی، ضوابط کامل احداث بنا و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری می‌پردازد. همچنین مطابق این طرح، نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

• طراحی شهری

فعالیت بین رشته‌ای که هدف اصلی آن عمدتاً سازمان‌دهی کالبدی عرصه‌های عمومی شهر و فراهم کردن زمینه‌های ارتقای کیفیت عملکردی، زیست‌محیطی و زیباشناختی، مکان‌های شهری است.

• طرح‌های موضعی

سندی برای مداخله برنامه‌ریزی شده در محدوده‌ها و عرصه‌هایی معین و مشخص از شهر به منظور توسعه و عمران هماهنگ.

• طرح‌های موضوعی

سندی برای مداخله برنامه‌ریزی شده در زمینه‌های خاص و موارد مشخص مرتبط با شهر به منظور توسعه و عمران هماهنگ.

• عناصر شاخصی و نشانه

آن دسته از عناصر شهری که به لحاظ فرم یا حجم کالبدی، تظاهر بصری و یا عملکردهای خاص از محیط پیرامون خود متمایز بوده و شاخص می‌باشند.

• عرصه‌های ساماندهی

محدوده‌های نیازمند مداخله هماهنگ و برنامه‌ریزی شده (کانون‌ها، محورها و پهنه‌های شهری) که ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تنهایی برای هدایت و کنترل توسعه در این عرصه‌ها کافی نیست. نحوه استفاده از اراضی و هدایت کالبدی این محدوده‌ها، مستلزم مداخله برنامه‌ریزی شده با تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی است.

• محدوده‌های ارزشمند

محدوده‌های واجد ارزش که به دلیل وجود فضاها، بناها و بافت‌های ارزشمند طبیعی و انسان‌ساخت باید مورد توجه، حراست و حفاظت قرار گیرند.

• محور صنعتی

تمرکز و استقرار تعدادی واحد کارخانه‌ای و کارگاهی به صورت خطی در حاشیه و پیرامون شبکه‌های جابجائی و تردد شهری.

• محور ارزشمند تاریخی و معاصر

معاپر یا خیابان‌هایی از شهر که به سبب قدمت و ویژگی‌های کارکردی - بصری، واجد ارزش‌های تاریخی، معاصر و یا فرهنگی است.

• محله

پائین‌ترین رده در تقسیمات شهری تهران، که جمعیتی حدود ۱۰ تا ۲۰ هزار نفر را دربرمی‌گیرد.

• محدوده استحقاقی

محدوده‌ای بزرگ‌تر از محدوده طرح جامع که اراضی آن، برای توسعه بلندمدت منطقه شهری، با ضوابط خاص، تحت حفاظت و یا بهره‌برداری کنترل شده، قرار می‌گیرد.

• محدوده طرح جامع

لبه دور شهر تهران که طبق نقشه موجود در سند اصلی طرح جامع تهران، تعیین و تثبیت شده است. سازمان مجری طرح (شهرداری تهران) و سایر دستگاه‌های مسئول مکلف به تأمین خدمات در محدوده مزبور به صورتی هماهنگ در چارچوب مصوبات طرح جامع می‌باشند.

• مرکز حوزه

محدوده‌هایی از سطح شهر که برای استقرار خدمات فرامنطقه‌ای با عملکردهای شهری و فراشهری سامان می‌یابد و دارای پوشش جمعیتی چندمنطقه‌ای برای تمرکززدایی از مراکز شهری و تقلیل تقاضای سفر و مدیریت نظام حمل و نقل و ترافیک شهری است.

• مرکز محله

محل تمرکز و تجمع خدمات روزمره مورد نیاز ساکنان هر محله که بر محوریت مساجد و یا در بلوکی یکپارچه به عنوان هسته مرکزی محله شکل می‌گیرد.

• مرکز منطقه

محدوده‌ای که خدمات مورد نیاز منطقه، عمدتاً در آن شکل می‌گیرد و با توجه به بُعد فاصله و زمان دسترسی به خدمات، جمعیت منطقه را پوشش می‌دهد. البته با توجه به وجود بسیاری از این خدمات در شرایط کنونی، این مراکز بعضاً به صورت یکپارچه، قابل شکل‌گیری نبوده و در برخی از مناطق شهر در محدوده‌هایی پراکنده نظام می‌یابد.

• مرکز ناحیه

محل تمرکز و تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه که در یک یا چند بلوک یکپارچه شکل می‌گیرد و به عنوان هسته مرکزی ناحیه برای پوشش‌های خدماتی مناسب و دسترسی‌های سریع، محسوب می‌شود. به هر صورت عملکرد این مراکز براساس دسترسی‌های مکرر و سریع شکل می‌یابد.

• مشاعات

سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیربنای ساختمان، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

• منطقه

سومین رده از نظام تقسیمات شهری که در طرح جامع تهران (۱۳۸۵) متشکل از ۲۲ محدوده متمایز است که هر محدوده یا منطقه شهری چند ناحیه را دربرمی‌گیرد.

• **عرصه‌های مستعد توسعه**

محدوده‌هایی از شهر که به دلیل ویژگی‌های استثنایی از قابلیت‌های منحصر به فردی برای توسعه برخوردار بوده، و نیازمند مداخله هماهنگ با رویکردی عمدتاً بلندمدت است. عرصه‌های مستعد توسعه شامل محدوده اطراف ایستگاه‌های مترو، محدوده‌های نظامی، صنعتی و مراکز جدید شهری است.

• **عرصه‌های ارزشمند طبیعی**

بسترهای طبیعی و سبز شهر، شامل فضاهای سبز مصنوع (باغ، پارک و درختکاری) و گستره‌های طبیعی (رود دره‌ها، کوهپایه و دیگر فضاهای طبیعی).

• **عرصه‌های ارزشمند تاریخی و معاصر**

محدوده‌هایی از شهر که به دلیل قدمت تاریخی و ارزش‌های معماری و شهرسازانه، ارزشمند بوده و باید به شیوه‌ای مناسب سامان یابد.

• **عملکرد**

نوع و مقیاس فعالیت‌های طبقه‌بندی شده برای شهر که شرایط استقرار یا احداث آن در هر یک از پهنه‌های شهری، براساس ضوابط تعیین می‌شود.

• **فضای باز عمومی**

بخش‌ها و محدوده‌هایی از شهر (مانند خیابان‌ها، میداين و پارک‌ها)، که برای عموم به طور رایگان قابل استفاده است.

• **کانون (نقطه) صنعتی**

واحدهای صنعتی منفرد که در سطح شهر پراکنده‌اند.

• **کوچه بن‌بست**

معبری که از یک طرف مسدود است.

• **گروه‌های عمده کاربری**

تقسیم‌بندی کلی از کلیه کاربری‌ها که شامل ۷ گروه سکونت، تجاری، تولیدی و صنعتی، تأسیسات و تجهیزات شهری، اوقات فراغت، خدماتی و کشاورزی است. این دسته‌بندی از کاربری‌ها در تعامل با انواع پهنه‌های اصلی و فرعی، کاربری‌های مجاز به استقرار در هر زیرپهنه شهری را مشخص می‌سازد.

• گروه‌های فرعی کاربری

تقسیمات فرعی و خردتر از گروه‌های عمده فعالیت، که به عنوان مثال، در گروه عمده فعالیت‌های اوقات فراغت، گروه فرعی‌تر شامل فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و تفریحی است.

• گروه عمده کاربری سکونت و اقامت

عملکردهای متفاوت و متنوع سکونت و اقامت، نظیر مسکن ویلایی، مسکن آپارتمانی، مجتمع‌های مسکونی،... و به علاوه خوابگاه‌ها اعم از دانشجویی، اداری و پانسیون‌ها.

• گروه عمده فعالیت تجاری

عملکردهای متنوع تجاری و دفاتر اداری نظیر فروشگاه‌ها و مغازه‌ها در مقیاس‌های متفاوت، انواع واحدهای پذیرایی و رستوران‌ها، بازارهای میوه و تره‌بار، مجتمع‌های تجاری، کلیه خدمات مرتبط با فروش وسایل و تعمیر اتومبیل، بانک‌ها و مؤسسات مالی - اعتباری، دفاتر و آژانس‌ها، آموزشگاه‌های مختلف، کلینیک و آزمایشگاه‌ها و... .

• گروه عمده فعالیت تولیدی و صنعتی

عملکردهای مرتبط با تولید و بسته‌بندی انواع کالاها، نظیر کالاهای تولیدی و کارخانجات صنعتی در عرصه‌های محصولات غذایی، چوبی، پلاستیکی، فلزی، ساختمانی، ماشین‌آلات و... .

• گروه عمده کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

عملکردهای مرتبط با حمل و نقل نظیر پایانه‌های درون و برون شهری، فرودگاه‌ها، ایستگاه‌های قطار، پارکینگ‌ها و تجهیزات شهری شامل پمپ بنزین و جایگاه‌های سوخت CNG، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، سردخانه، گورستان و سایر فعالیت‌های مرتبط.

• گروه عمده کاربری‌های مرتبط با گذران اوقات فراغت

عملکردهایی شامل فضای سبز و پارک‌های شهری در مقیاس‌های متفاوت، موزه و فرهنگسرا، استادیوم و مجموعه‌های ورزشی، سالن‌های ورزشی و تفریحی، زورخانه‌ها، شهربازی، باغ‌وحش و... .

• گروه عمده فعالیت خدماتی

انواع فعالیت خدماتی، شامل واحدهای آموزشی در مقیاس‌های متفاوت، مؤسسات آموزش عالی و مراکز تحقیقاتی، کلیه ادارات دولتی، وزارتخانه‌ها، سفارتخانه‌ها، مراکز انتظامی و قضایی، بیمارستان‌ها، مراکز انتقال خون، آسایشگاه‌ها، مساجد، کلیساها، حوزه‌های علمیه، مراکز مذهبی، هتل‌ها و مجموعه‌های اقامتی و... .

• گروه عمده فعالیت کشاورزی

فعالیت‌هایی شامل عملکردهای زراعت، باغداری و پرورش گل.

• مجموعه شهری

منطقه‌ای عملکردی، شامل کلانشهر اصلی و کانون‌های متعدد جمعیت و فعالیت پیرامون آن که بازار کار واحدی از سکونت و کار را تشکیل داده‌اند و اجزاء و عناصر آن با هم ارتباط روزمره دارند. معمولاً شدت ارتباط متقابل عملکردی و ساختاری در یک مجموعه شهری به حدی است که موجب شکل‌گیری یک هویت فضایی مستقل می‌شود.

• محدوده شهر

به استناد قانون " تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آنها" مصوب دی ماه ۱۳۸۴، محدوده شهر بر اساس نتایج مطالعات طرح جامع تعیین و به تصویب مراجع قانونی می‌رسد. طبق این قانون، محدوده شهر عبارت است از محدوده کالبدی و بافت موجود شهر و توسعه آتی آن در یک دوره زمانی مشخص که ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمان‌سازی برای تفکیک زمین و احداث هر گونه بنا و تأسیسات و عملیات شهرسازی در آن وضع و لازم الاجرا گردیده است. شهرداری علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود، مدیریت نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران را نیز در داخل محدوده به عهده دارد.

• مراکز شهری و فراشهری

مراکز اصلی خدمات و فعالیت که عملکرد آنها در مقیاس شهری و فراشهری (ملی یا فراملی) است. مانند مرکز شهری تجریش (تفرج و گردشگری)، مرکز تاریخی و تجاری شهر (بازار)، و یا مرکز تاریخی و مذهبی ری، در تهران. مرکزیت در کلانشهر تهران، پهنه‌ای است که در ساختار کالبدی شهر و نیز در سازمان فضایی آن، به عنوان مکان بارز برای شکل‌گیری و تعامل انواع فعالیت‌های مرتبط شهری پدید آمده و چنین مکانی را شهر تعیین می‌کند.

• مراکز حوزه‌ای و فرامنطقه‌ای

مراکز خدماتی و فعالیت که عملکرد آنها در مقیاس کمتر از شهر و بیشتر از منطقه شهری است.

• مراکز جابجایی جمعیت

محدوده‌هایی از شهر که برای جابجایی جمعیت مورد استفاده قرار می‌گیرند، و به پشتوانه قابلیت‌هایی ارزشمند برای توسعه، نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله‌ای هماهنگ است.

• محدوده‌های صنعتی شهر

محدوده‌هایی از شهر که با توجه به تعدد و تراکم واحدهای صنعتی (کارخانه، کارگاه و...) غلبه با کاربری‌های صنعتی بوده و فضای صنعتی محسوب می‌شود.

• محورهای شهری

گذرگاه‌های شهری که ضمن تسهیل امکان حرکت و جابجایی، از عملکردهای ویژه، با مقیاس‌های بالای شهری در پیرامون خود برخوردارند. محورهای شهری تهران شامل محورهای طبیعی در امتداد رود-دره‌ها (دریوند، درکه، فرحزاد و...)، محورهای عملکردی و حرکتی (بزرگراه همت، خیابان انقلاب و ...) و محورهای پیونددهنده (خیابان‌های ولیعصر، شریعتی و...) است. این محورها که ساختاری شبکه‌ای به سازمان فضایی شهر تهران بخشیده‌اند، عبارتند از:

- ✓ محورهای طبیعی، عملکردی - حرکتی شهر در امتداد رود دره‌ها و شامل پنج محور شمالی - جنوبی (محورهای کن، فرحزاد، درکه، دربند - ری، دارآباد - بی‌بی شهربانو).

- ✓ محورهای عملکردی - حرکتی در انطباق با معابر اصلی شرقی - غربی و شامل محور سبز همت، محور تاریخی - فرهنگی انقلاب و محور کار و فعالیت شوش - بعثت.
- ✓ محورهای پیوند دهنده که عمدتاً به شکل شعاعی در درون و پیرامون هسته تاریخی و حوزه مرکزی شهر تهران شکل گرفته و بدنه شهر قدیم را به فضاها و بافت‌های نوین شهری متصل می‌سازند.

• محورهای صنعتی

معابر و خیابان‌هایی که واحدهای متعدد صنعتی (شامل کارگاه‌ها، انبارها، کارخانجات، خدمات صنعتی و فعالیت‌های جانبی مرتبط) به صورت خطی در مجاورت آنها استقرار یافته است.

• محدوده ویژه پیاده

محدوده‌ای از شهر که مختص تردد پیاده است و حرکت سواره در آن با اعمال محدودیت و طبق شرایط ویژه‌ای مجاز است.

• ناحیه

چهارمین رده از نظام تقسیمات شهری که محدوده‌های خردتری از منطقه را تشکیل داده و متشکل از چند محله است.

• نظام تقسیمات شهری

نحوه قسمت‌بندی‌های فیزیکی شهر برحسب نحوه توزیع سلسله‌مراتبی مدیریت و خدمات شهری که متشکل از پنج رده شامل رده شهر، رده حوزه، رده منطقه، رده ناحیه و رده محله است.

• نماهای شهری

سطوح نمایان ساختمان‌های شهری (اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده است.

• نوسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری که در عین حفظ بقایای ساختار موجود، تغییرات اساسی در ترکیب کلی بافت پدید می‌آورد.

پنجشیر پبلیشرز

ضمائم



جمهوری اسلامی ایران

وزارت مسکن و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری

تاریخ: ۱۳۸۹/۷/۲۱
شماره: ۴۲۲۳۴/۳۰۰/۸۹
پیوست:

بسمه تعالی

جناب آقای قالیباف - شهردار محترم تهران

جناب آقای جمران - رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

جناب آقای تمدن - استاندار محترم تهران

اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

یا سلام،

احتراما" به استحضار میرساند شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در یازدهمین جلسه سالجاری در تاریخ ۸۹/۷/۱۹ موضوع خاتمه موافقتنامه شماره ۶۱۸۹/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۲/۸/۲۰ مبنی بر همکاری و مشارکت وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران در "تهیه همزمان طرح های توسعه شهری تهران و راهبری آنها" را بررسی و به شرح ذیل مورد تصویب قرار داد:

وظایف نهاد مطالعات برنامه ریزی و توسعه شهری تهران (مندرج در ردیف های ۴ و ۵ از بند ۴-۸، ردیف ۴ از بند ۷، بند ۲ و ۳ از پیوست پنجم سند طرح جامع شهر تهران) به شهرداری تهران واگذار و ردیف ها و بندهای مذکور از سند طرح جامع شهر تهران حذف گردید. علاوه بر آن در سند طرح جامع تهران به جای عنوان نهاد مطالعات برنامه ریزی و توسعه شهری تهران، شهرداری تهران جایگزین میشود.

میرمحمد غراوی
وزیر
معاون وزیر و مدیر شورای عالی
شهرسازی و معماری

نشانی: بالاتراز میدان ونک - خیابان عطارنیشابوری، خیابان تک شمالی، کدپستی: ۱۹۹۴۷۴۳۸۱۱

تلفن: ۰۲۱ - ۸۸ ۷۹ ۷۸ ۴۴ - ۸۸ ۷۹ ۷۸ ۴۴ WWW.MHUD.GOV.IR پست الکترونیک: Sharsazli@MHUD.GOV.IR



تاریخ: ۸۹/۷/۲۱
شماره: ۸۹۱/۷۹۷/۸۴۱
پیوست:

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر پوزورندی
معاون محترم مالی و اداری
جناب آقای دکتر معصومی
معاون محترم شهرسازی و معماری
جناب آقای دکتر هاشمی
معاون محترم تحقیقات و برنامه ریزی توسعه شهری
جناب آقای دکتر عسکری آزاد
رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران
جناب آقای دکتر عندلیب
رئیس محترم نهاد مدیریت و برنامه ریزی طرح های توسعه شهری
سلام علیکم

طرح جامع شهر تهران به عنوان یکی از اسناد پشتیبان و راهنما برای توسعه بلندمدت و پایدار کلان شهر تهران به شمار می آید که اجرای آن نیازمند بهره گیری از مطالعات و روش های نوین و تخصصی و الیچنین نظارت یکپارچه و مستمر می باشد.

لذا به استناد مصوبه شماره ۸۹/۲۰۰/۴۲۳۳۴ مورخ ۸۹/۷/۲۱ شورای عالی شهرسازی و معماری که وظایف نهاد مطالعات برنامه ریزی توسعه شهری تهران را به شهرداری تهران واگذار نموده است و به منظور ارتقاء بهره وری، رفع تداخل های ساختاری و روشی، پیش بینی ساز و کارهای مناسب برای طراحی راهبردها و تعمیق نظارت بر اجرای طرح جامع شهر تهران، دستورالعمل اجرایی این مصوبه به پیوست ابلاغ می گردد.

مقتضی است در اجرای صحیح این دستورالعمل برنامه ریزی و اقدامات لازم معمول نمایند

محمد باقر تالیف
شهردار تهران

رونوشت:

- معاونان محترم
- مشاوران محترم
- شهرداران محترم مناطق بیست و دو گانه
- مدیران کل محترم ستادی
- مدیران عامل محترم سازمانها و شرکت های تابعه



تاریخ: ۸۹/۸/۱۸

شماره: ۸۹۱۰/۸۴۱۷۹۷

پیوست:

بسمه تعالی

دستورالعمل اجرای مصوبه شماره ۴۲۲۳۴/۲۰۰/۸۹ مورخ ۸۹/۷/۲۱ شورای عالی شهرسازی

نظر به درخواست وزیر محترم مسکن و شهرسازی طی نامه شماره ۲۴۵۵۶/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۹/۴/۲۲ مبنی بر انصراف از شراکت در ارکان نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری و به استناد مصوبه شورای عالی شهرسازی به شماره ۴۲۲۳۴/۲۰۰/۸۹ مورخ ۸۹/۷/۲۱ در خصوص واگذاری وظایف نهاد مذکور به شهرداری تهران، اقدامات ذیل به منظور اجرای این مصوبه صورت می‌پذیرد.

ماده یک

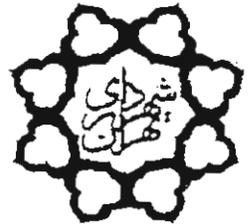
به منظور اعمال نظارت عالی بر اجرای طرح جامع شهر تهران و تعیین راهبردهای اساسی توسعه شهری، شورای عالی نظارت بر توسعه شهری تهران با ترکیب و وظایف ذیل تشکیل می‌شود:

الف) ترکیب:

- ۱- شهردار تهران
- ۲- رئیس شورای اسلامی شهر تهران
- ۳- دو نفر از معاونان شهرداری تهران به انتخاب شهردار
- ۴- ده نفر صاحب‌نظر از بین اساتید و افراد حرفه‌ای با تخصص‌های لازم در حوزه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، فناوری اطلاعات و معماری و شهرسازی به انتخاب شهردار و رئیس شورای اسلامی شهر تهران به مدت پنج سال
- ۵- رئیس مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

ب) وظایف:

- ۱- بررسی و تدوین راهبردهای اساسی برای توسعه شهر تهران
 - ۲- نظارت بر اجرای طرح جامع شهر تهران
 - ۳- اظهار نظر نسبت به پیشنهادات اصلاحی برای طرح جامع شهر تهران
 - ۴- ارائه رهنمودهای لازم در مباحث کلان و خرد برای بهبود اداره شهر
 - ۵- ارائه نظرات مشورتی در مواردی که از طرف شورای اسلامی شهر و شهردار تهران ارجاع می‌گردد
- تبصره یک- حضور حداقل یک نفر از هر حوزه تخصصی در شورای عالی ضروری می‌باشد.



..... تاریخ :

..... شماره :

..... به است :

تبصره ۲- انتخاب مجدد افراد ردیف ۴ بند الف بلامانع است و هر گونه تغییرات در ترکیب اعضای متخصص و صاحب نظر، با پیشنهاد شهردار و تصویب شورایعالی مذکور صورت می پذیرد.

تبصره ۳- دبیرخانه این شورا در مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران برای انجام وظایف کارشناسی، تهیه و تأمین اطلاعات و امور ارجاعی از طرف مراجع ذیربط تشکیل می شود.

ماده ۲- نظارت بر اجرای طرح جامع شهر تهران و تکالیف مندرج در آن، به عهده معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران می باشد.

ماده ۳- به روز رسانی و پیشنهادات اصلاحی برای طرح جامع شهر تهران، از طرف معاونت شهرسازی و معماری و با هماهنگی شورایعالی نظارت بر توسعه شهر تهران تهیه و برای طرح در شورایعالی شهرسازی به وزارت مسکن و شهرسازی (دبیرخانه شورایعالی شهرسازی) ارسال می شود.

ماده ۴- طرح هایی که اجرای آن در سند طرح جامع شهر تهران به نهاد مطالعات برنامه ریزی و توسعه شهری تهران ارجاع شده است، در قالب دو دسته طرح موضوعی و موضعی تقسیم بندی می شوند. برای طرح های موضوعی به مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران و اجرای طرح های موضعی به معاونت شهرسازی و معماری واگذار می شود.

تبصره- فهرست تفکیک طرح ها با نظر مشترک معاون شهرسازی و معماری و رئیس مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، تعیین می شود.

ماده ۵- از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل وظایف و اختیارات نهاد مطالعات برنامه ریزی و توسعه شهری به مراجع مذکور در مواد و تبصره های فوق الذکر واگذار می گردد و نیروی انسانی و اعتبارات مرتبط با هر یک از طرح ها و قراردادهای مربوطه حسب تفکیک مندرج در تبصره ماده ۴ (موضوعی و موضعی) در اختیار مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران و معاونت شهرسازی و معماری قرار می گیرد و سایر منابع و امکانات (ساختمان، تجهیزات و...) نهاد مطالعات برنامه ریزی و توسعه شهری تهران، به مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران تحویل می گردد.

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر محمد باقر قالیباف

۱۶۰/۱۶۰۳/۱۱۰۱۳

شهردار محترم تهران

۱۳۹۰/۹/۳

سلام علیکم

طرح "پیشنهاد اصلاحیه بند چهارم پیوست شماره پنج طرح جامع شهر تهران" که با امضای ۹ نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم) شامل : ۱-خانم معصومه آباد، ۲-آقای هادی ساعی، ۳-آقای احمد مسجدجامعی، ۴-خانم معصومه ابتکار، ۵-آقای حمزه شکیب، ۶-آقای خسرو دانشجو، ۷-آقای محمد علی نجفی، ۸-خانم پروین احمدی نژاد و ۹-آقای علیرضا دبیر با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۸۵۹۲ به تاریخ ۹۰/۷/۱۰ در دبیر خانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در چهار صد و هشتاد و هشتمین جلسه رسمی - علنی شورای اسلامی شهر تهران که به صورت فوق العاده در تاریخ یکشنبه دهم مهر ماه سال ۱۳۹۰ منعقد شد اعلام وصول شده است و بررسی یک فوریت طرح مزبور در ردیف دوم دستور چهارصد و نهمین جلسه علنی - عادی شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۸۶۵۸ به تاریخ ۹۰/۷/۱۰ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و سیزده نفر از اعضای شورای اسلامی تهران در روز سه شنبه دوازده مهر ماه سال ۱۳۹۰ در محل تالار شورا و به صورت رسمی منعقد شد یک فوریت طرح مزبور مطرح و پس از ارائه توضیحات از سوی طراحان و مذاکرات انجام شده ، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت بررسی آن اخذ رأی انجام شد که اتفاق آرای موافق لازم (سیزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در جلسه در زمان رأی گیری (سیزده نفر) را احراز نمود. فلذا طی نامه به شماره ۱۶۰/۸۸۷۵ به تاریخ ۹۰/۷/۱۶ جهت بررسی به کمیسیون توسعه و عمران شهری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع و پس از وصول گزارش نهایی آن کمیسیون به شماره ۱۶۰/۹۹۳۵ به تاریخ ۹۰/۸/۳ بررسی طرح مذکور در ردیف اول دستور چهارصد و هجدهمین جلسه علنی - فوق العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۱۰۳۵۳ به تاریخ ۹۰/۸/۱۰ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و سیزده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز سه شنبه هفدهم آبان ماه سال ۱۳۹۰ در محل تالار شورا و به صورت رسمی منعقد شد مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون توسعه و عمران شهری به عنوان کمیسیون اصلی و مذاکرات انجام شده ، کفایت مذاکرات اعلام و با لحاظ موارد اصلاحی و پیشنهادی در متن در خصوص مفاد آن مشتمل بر ماده واحده اخذ رأی انجام شد که به اتفاق آرای موافق (سیزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در جلسه در زمان رأی گیری (سیزده نفر) به تصویب رسید.

به پیوست متن مصوبه مزبور را جهت آگاهی و اقدام، ایفاد و ابلاغ می نماید.

بدیهی است وفق ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۵۷/۳/۱ و اصلاحات قانونی بعدی آن ، مصوبه مزبور در صورتی که تا دو هفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود.

با احترام

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت :

- رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران-

- روسای محترم کمیسیون های اصلی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار

- استاندار محترم تهران جهت استحضار

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار

- اداره فن آوری اطلاعات شورای اسلامی شهر تهران جهت درج در پایگاه اینترنتی شورا

- دفتر هیئت رئیسه و مصوبات (۲۵۴ ط)

متن مصوبه

"پیشنهاد اصلاحیه بند چهارم پیوست شماره پنج مصوبه طرح جامع جدید شهر تهران"

(مشتمل بر ماده واحده)

مصوب چهارصد و هجدهمین جلسه رسمی - علنی - فوق العاده

شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم)

به تاریخ سه شنبه هفدهم آبان ماه

سال ۱۳۹۰

(۹۰/۳/۴۱۸/۱)

ماده واحده:

با عنایت به این که طرح تفصیلی جدید شهر تهران مراحل تصویب را گذارنده و هنوز جهت اجرا ابلاغ نشده است و زمان تعیین شده در بند چهارم پیوست شماره پنج مصوبه طرح جامع شهر تهران تصویبی در آذر ماه سال ۱۳۸۶ توسط شورای عالی مسکن و شهر سازی در حال اتمام می باشد لذا پیشنهاد می شود بند موصوف به شرح ذیل اصلاح شود:

"شهرداری تهران موظف به تأمین فضاهای سبز، پارک ها ، تجهیزات و تأسیسات شهری است بدین منظور تا تأمین اراضی مورد نیاز برای رفع کمبود فضاهای خدماتی مذکور و مورد نیاز شهر تهران به ویژه در سطوح محلات، مطابق جداول سطح و سطوح فضاهای خدماتی پیش بینی شده در طرح های تفصیلی مصوب مناطق کاربری های فضای سبز و پارک ها و تجهیزات تأسیسات شهری پیش بینی و تثبیت شده در طرح تفصیلی ملاک عمل قبلی در شهر تهران کماکان تا پایان سال ۱۳۹۵ ملاک عمل می باشد.

شهرداری تهران موظف است تا در فرآیندی تدریجی طی این مدت (سال ۱۳۹۰ تا سال ۱۳۹۵) کاربری های خدماتی مورد نیاز در چارچوب طرح تفصیلی جدید را تأمین و تثبیت نماید و پس از اتمام این دوره کاربری های طرح قبلی طبق مقررات مربوط بازنگری گردد."

طرح جامع (راهبردی - ساختاری) شهر تهران به مثابه منشور بلند مدت توسعه شهر و به عنوان سند سطح اول، میثاقی است که مبنای برنامه ریزی و عمل مدیران شهری برای تشکیل آرمان شهری با زندگی شایسته برای شهروندان، اقتصادی پویا برای شهر و هویت و انسجام فرهنگی اجتماعی برای جامعه شهری قرار می گیرد.

با این باور بنیادی، شهرداری تهران موضوع طرح جامع شهر تهران را از اواخر سال ۱۳۸۴ (که موافقتنامه آن در سال ۱۳۸۲ بین شهرداری تهران و وزارت مسکن و شهرسازی و با امضای وزیر مسکن و شهرسازی، رئیس شورای اسلامی شهر تهران و شهردار تهران مبادله شده بود) به صورت جدی مدنظر قرار داده و با ایجاد نهاد مطالعات و تهیه طرح های توسعه شهری تهران به عنوان نهاد مسئول تهیه طرحهای جامع و تفصیلی جدید شهر و هم اندیشی و تعامل موثر با نهادها و سازمانهای مرتبط، طرح جامع (راهبردی - ساختاری) شهر تهران را در سال ۱۳۸۵ تدوین کرد. این طرح در طول سال ۱۳۸۵ در شورای اسلامی شهر تهران، کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شورای توسعه و برنامه ریزی استان تهران مورد بررسی قرار گرفت و پس از بررسی در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در آذرماه ۱۳۸۶ به تصویب رسیده و در فروردین ماه ۱۳۸۷ به طور رسمی توسط دبیر آن شورا به شهرداری تهران ابلاغ شده است. بر اساس این سند تهران در چشم انداز ۱۴۰۴ شهری با اصالت و هویت ایرانی - اسلامی، دانش پایه، هوشمند و جهانی، سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده، امن و مقاوم در برابر انواع آسیبها مخاطرات و سوانح، پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت، روان، با رفاه عمومی و زیرساختهای مناسب همراه با تعدیل نابرابری ها و تامین عادلانه کلیه حقوق شهروندی و سرانجام کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی با اقتصادی مدرن و حداقل یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیایی جنوب غربی خواهد بود. نیل به این آرمانهای متعالی نیز با تدوین اهدافی متناسب در سند چشم انداز شهر تهران جهت یافته است.



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران
معاونت علم و فناوری

تهران، خ شریعتی، پل رومی، خ شهید اکبری،
نیش خ شهید آقابزرگی، پلاک ۳۲
کد پستی: ۱۹۶۴۳۵۶۱۱
تلفن: ۰۳-۲۲۳۹۲۰۸۰ (+۹۸۲۱)

<http://rpc.tehran.ir>
email: info@rpc.tehran.ir