



# ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران

## فهرست مطالب

## شماره صفحه

مقدمه ..... ت

فصل اول: ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه‌های شهر تهران ..... ۱

(۱): ساختار پهنه‌بندی شهر تهران ..... ۲

(۲): نحوه استفاده از اراضی و ساخت‌وساز در "پهنه سکونت" (R) ..... ۳

(۳): نحوه استفاده از اراضی ساخت و ساز در "پهنه فعالیت" (S) ..... ۸

(۴): نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M) ..... ۱۳

(۵): نحوه استفاده از اراضی در "پهنه حفاظت سبز و باز" (G) ..... ۱۷

(۶): اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری ..... ۲۱

فصل دوم: ضوابط و مقررات عام محدوده‌ی شهر تهران ..... ۲۲

(۷): تراکم ساختمانی مجاز ..... ۲۳

(۸): سطح اشغال و باز و مکان استقرار بنا (توده‌گذاری) ..... ۲۵

(۹): تفکیک و تجمیع قطعات (پلاک‌ها) ..... ۲۷

(۱۰): بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه و بیشتر) ..... ۳۱

(۱۱): شبکه معابر دسترسی ..... ۳۲

(۱۲): پارکینگ ..... ۳۴

(۱۳): حفاظت از میراث تاریخی شهر ..... ۴۲

(۱۴): حفاظت از میراث طبیعی شهر (اراضی مزروعی و باغات) ..... ۴۴

(۱۵): بافت‌های فرسوده و ریزدانه ..... ۴۶

(۱۶): سایر ضوابط و مقررات ساخت و ساز ..... ۴۸

## فهرست جداول

## شماره صفحه

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های سکونت (R) .....                                    | ۷  |
| جدول شماره (۲): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های فعالیت (S) .....                                   | ۱۲ |
| جدول شماره (۳): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های مختلط (M) .....                                    | ۱۶ |
| جدول شماره (۴): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های حفاظت (G) .....                                    | ۲۰ |
| جدول شماره (۵): فضاهای مجاز به استقرار در مشاعات .....                                                                | ۲۴ |
| جدول شماره (۶): پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای مسکونی در زیرپهنه سکونت .....                                           | ۳۵ |
| جدول شماره (۷): پارکینگ‌های مورد نیاز مراکز محلات (به ازاء هر واحد) .....                                             | ۳۵ |
| جدول شماره (۸): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز در زیرپهنه فعالیت (S) بر حسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد .....              | ۳۷ |
| جدول شماره (۹): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز در زیرپهنه مختلط (M) بر حسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد .....               | ۳۸ |
| جدول شماره (۱۰): ضوابط پارکینگ در فضاهای سبز عمومی و پارک‌ها با مقیاس عملکردی متفاوت در پهنه حفاظت .....              | ۳۹ |
| جدول شماره (۱۱): فعالیت‌های مجاز به استقرار در پهنه سکونت به عنوان خدمات پشتیبان سکونت .....                          | ۵۴ |
| جدول شماره (۱۲): عملکردهای مجاز به استقرار در پهنه مختلط سکونت و فعالیت اداری، تجاری و خدمات (M۱۱) .....              | ۵۵ |
| جدول شماره (۱۳): عملکردهای مجاز در پهنه مختلط سکونت و فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی (M۱۲) .....                          | ۵۹ |
| جدول شماره (۱۴): عملکردهای مجاز در پهنه مختلط سکونت و فعالیت‌های فرهنگی و گردشگری - اختلاط فرهنگی - تفرجی (M۲۱) ..... | ۶۱ |
| جدول شماره (۱۵): عملکردهای مجاز در پهنه مختلط سکونت فرهنگی و گردشگری - اختلاط ویژه (M۲۲) .....                        | ۶۳ |

## مقدمه

این سند، مجموعه‌ی ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران است، که براساس ضوابط و مقررات طرح جامع تهران (بند ششم سند اصلی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، آذرماه ۱۳۸۶) تدوین شده و مشتمل بر ضوابط خاص استفاده از اراضی و ساخت و ساز در هریک از پهنه‌های شهر تهران و همچنین ضوابط و مقررات عام ساخت و ساز و شهرسازی در محدوده شهر تهران است.

مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، همراه با کلیه نقشه‌های یکپارچه ۱:۲۰۰۰ این طرح، سند اجرایی و ملاک عمل برای تحقق چشم‌انداز، اهداف و راهبردها و همچنین تکوین سازمان فضایی طرح جامع، به عنوان الگوی مطلوب توسعه شهر تهران، در افق طرح است.

با اجرای طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و اعمال ضوابط و مقررات آن، موجبات هدایت و کنترل تحولات کالبدی شهر، ساماندهی فضاهای شهری و دستیابی توأمان به حقوق عمومی و خصوصی در سطح شهر با تلفیق مناسب آن در پیشبرد مدیریت توسعه و عمران شهری میسر می‌گردد.

سند ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران براساس بند (۳) مصوبه ۴۵۴ کمیسیون ماده پنج شهر تهران (مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۰۴) تهیه و در اسفندماه ۱۳۸۷ ارائه شده است. سند مذکور در سال ۱۳۸۸ در شهرداری تهران، معاونت شهرسازی و معماری و شهرداری مناطق، با دقت لازم، در جلسات کارشناسی متعدد بررسی گردیده و در مراجع تصمیم‌سازی نهایی گردید و در راستای اجرای مصوبه شماره ۱۶۰/۱۳۵۱/۱۵۳۷۴ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ شورای اسلامی شهر تهران، مبنی بر الزام شهرداری به ارائه لایحه طرح تفصیلی، شهرداری تهران سند نهایی طرح تفصیلی شهر تهران را براساس سند مصوب طرح راهبری - ساختاری (جامع) شهر تهران و طرح تفصیلی ۱:۱۰۰۰۰ مصوب کمیسیون ماده پنج در اواخر سال ۱۳۸۸ به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نمود.

شورای اسلامی شهر تهران نیز، پس از بررسی در کمیسیون‌های مربوطه، سرانجام در فروردین‌ماه ۱۳۹۰، طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران را تأیید و تصویب نمود.

از ابتدای سال ۱۳۹۰ نیز، طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، در کارگروه فنی کمیسیون ماده پنج شهر تهران، تحت بررسی قرار گرفت، که نهایتاً براساس پیشنهادات اعضای کارگروه و سپس اعضای کمیسیون ماده پنج، اصلاحات لازم انجام و سند نهایی طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و ضوابط و مقررات آن، در اسفند ماه ۱۳۹۰، در کمیسیون ماده پنج شهر تهران، به تصویب رسید و در اردیبهشت ماه ۱۳۹۱ نیز، به تأیید شورایعالی شهرسازی و معماری ایران رسید.

# فصل اول

## ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه‌های شهر تهران

- (۱): ساختار پهنه‌بندی شهر تهران
- (۲): نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه سکونت" (R)
- (۳): نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه فعالیت" (S)
- (۴): نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M)
- (۵): نحوه استفاده از اراضی در "پهنه حفاظت سبز و باز" (G)
- (۶): اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری

|              |                                |                                |                       |                               |                    |                                   |                                                      |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای<br>اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه<br>و شهرسازی | نماینده وزارت<br>کشور | نماینده وزارت<br>جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان<br>حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی،<br>صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

## (۱): ساختار پهنه‌بندی شهر تهران

پهنه‌بندی استفاده از اراضی محدوده شهر تهران، مبتنی بر ساختاری است که برای جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کارکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری نظام یافته است. پهنه بندی شهر تهران در مقیاس کلان، بیانگر نحوه استفاده از اراضی در عرصه های متمایز شهری، با توجه به کارکردهای کلی و در مقیاس خرد، شامل ضوابط و مقرراتی است که نحوه و چگونگی ساخت و ساز در زیرپهنه‌ها، مانند حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و چگونگی توده‌گذاری (سطح اشغال و محل توده‌گذاری و استقرار بنا در قطعه) و ارتفاع و تعداد طبقات مجاز ساختمان با توجه به عرض معبر و توان دسترسی شبکه شهری را، متناسب با مساحت قطعه و تراکم تعیین می‌سازد.

بر مبنای اصول پهنه‌بندی و نقشه مصوب آن در طرح جامع تهران، نقشه‌های طرح تفصیلی شهر تهران بصورت یکپارچه در محیطی مناسب از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) در مقیاس ۱:۲۰۰۰، سامان یافته، تا به‌عنوان سند مصوب و ملاک عمل شهر، موجبات پاسخگویی به صاحبان اراضی برای هرگونه ساخت و ساز، با تراکم‌های ساختمانی مجاز، را فراهم نماید.

نحوه استفاده از اراضی، چگونگی ساخت و ساز، کم و کیف فعالیت‌های قابل استقرار و بهره‌برداری‌های مجاز در هر محدوده از شهر تهران، براساس نقشه و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تهران است.

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

در پهنه‌بندی طرح تفصیلی شهر تهران، ۵۵ زیرپهنه متمایز شده که نقشه‌های مقیاس ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی شهر تهران، نشانگر موقعیت و پراکنش زیرپهنه‌های مذکور، در محدوده‌ی شهر تهران است. این نقشه‌ها، همراه با ضوابط و مقررات، به صورت توأمان، اسناد اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی شهر تهران، را تشکیل داده و برای شهرداری تهران و کلیه دستگاه‌های اجرائی ذیربط و ذینفعان حقیقی و حقوقی محدوده شهر تهران، لازم‌الاجراست.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

**(۲): نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه سکونت" (R)**

پهنه سکونت، محدوده‌هایی از شهر است، که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها، برخی از فعالیت‌های انتفاعی و غیرانتفاعی 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 فعالیت‌های تجاری جزء و خدمات در مقیاس محله ای و ناحیه ای، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، شامل؛ آموزشی، بهداشتی- درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، ورزشی، پارکینگ‌های عمومی و فضای سبز مجاز است.

در پهنه سکونت، به منظور کاهش و تعدیل تقاضای سفر و افزایش سرزندگی در محیط‌های مسکونی، فعالیت‌های مجاز به استقرار شامل خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی و همچنین واحدهای تجاری خرد، برای رفع نیازهای خدماتی و مایحتاج روزمره ساکنین، با عملکرد در مقیاس محله ساماندهی می‌شوند تا تدریجاً در مراکز محلات تمرکز یافته و یا موجبات شکل‌گیری مرکز محله را طبق اسناد توسعه و عمران محلات، فراهم سازند.

خدمات محله‌ای موجود پشتیبان سکونت (انتفاعی و غیرانتفاعی، مانند واحدهای تجاری خرد) در پهنه سکونت تثبیت می‌شود و کمبودهای خدماتی هر محله نیز در زیرپهنه‌های S124، S214، M113 و M114، به عنوان مرکز محله سامان یافته و یا با مکان‌یابی مرکز مناسبی برای محله، در پهنه‌های مسکونی، عرصه‌هایی برای استقرار خدمات پیش‌بینی شده و سامان می‌یابد.

پهنه کلان سکونت (R)، شامل؛ دو پهنه اصلی "مسکونی عام" و "مسکونی ویژه" با کدهای یک رقمی (R1 و R2)، ۹ پهنه با کد دو رقمی شامل؛ مسکونی با تراکم کم (R11)، مسکونی با تراکم متوسط (R12) و مسکونی با تراکم زیاد (R13)، بافت مسکونی ارزشمند روستائی (R21)، بافت مسکونی ارزشمند تاریخی (R22)، بافت مسکونی ارزشمند معاصر (R23)، بافت مسکونی ارزشمند سبز (R24)، مسکونی ویژه پهنه مرکزی (R25) و مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری و بلندمرتبه (R26) است، که با توجه به مولفه‌های کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات، جمعاً در ۱۴ زیرپهنه با کد سه رقمی و به شرح جدول (۱) "ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های سکونت"، طبقه‌بندی شده‌اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در زیرپهنه‌های سکونت، به قرار زیر است:

۲-۱: نحوه ساخت و ساز در پهنه سکونت (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی) براساس جدول شماره یک این سند بوده و لازم‌الاجرا است.

۲-۲: محدوده‌هایی از پهنه سکونت شهر به دلیل برخورداری از ارزش‌های طبیعی، تاریخی، فرهنگی، هویتی و یا موقعیت ویژه، از شرایط خاصی برای ساخت و ساز برخوردار بوده و تابع ضوابط و مقررات ویژه‌ای است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۲-۳: تعداد طبقات در پهنه سکونت، هماهنگ و متناسب با تراکم ساختمانی مجاز و سطح اشغال زمین است، که در زیرپهنه‌های مسکونی عام (R1) از ۲ تا ۶ طبقه متفاوت بوده و طبق جدول شماره (۱) این سند است.

۲-۴: در زیرپهنه‌های مسکونی عام (R1) و زیرپهنه‌های مسکونی ویژه (R25 و R26)، متناسب با کاهش سطح اشغال زمین، و با رعایت سقف تراکم مجاز ساختمانی، افزایش طبقات، با تأیید شهرداری منطقه، مجاز است.

تبصره: شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) ملزم است، ظرف مدت سه ماه دستورالعمل نحوه اجرای بند ۴-۲ را تدوین و اعمال نماید.

۲-۵: در کلیه زیرپهنه‌های سکونت عام (R1) به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک در قطعاتی با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر و در قطعاتی با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، دو طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. برای مواردی که تعداد طبقات، ۱۲ طبقه و بیشتر باشد، منوط به تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده پنج، است.

۲-۶: در زیرپهنه‌های مسکونی عام (R1)، سطح اشغال در کلیه قطعات، (اعم از زیربنای مفید و غیر مفید)، حداکثر تا ۶۰ درصد مساحت ملک طبق سند مالکیت است. در کلیه قطعات زیرپهنه‌های مذکور، که طول آنها مساوی یا بیشتر از ۲۵ متر و یا وسعت آنها ۱۸۰ مترمربع و یا بیشتر باشد، پیشروی طولی تا ۲ متر، با حفظ سطح اشغال و رعایت همجواری‌ها و حقوق همسایگی، مجاز است.

تبصره: به منظور مساعدت در تأمین پارکینگ، پیشروی طولی به میزان یک متر، مازاد بر مقادیر مذکور، بدون سقف اساسی، صرفاً در طبقه همکف، مجاز است.

۲-۷: میزان سطح اشغال زیرزمین اول ساختمان‌های مسکونی حداکثر تا ۸۰ درصد وسعت قطعه به شرط عدم قطع درختان، مجاز است. در زیرزمین‌های دوم به پایین، در قطعات با حداقل مساحت ۲۰۰ مترمربع، میزان سطح اشغال صرفاً جهت احداث پارکینگ و مشاعات مربوطه، تا ۱۰۰ درصد قطعه با رعایت کلیه جوانب فنی و برای اراضی دارای شیب قابل توجه، با تأیید شهرداری منطقه، مجاز است. در مواردی که سطح اشغال زیرزمین بیشتر از سطح اشغال طبقه همکف باشد، سقف زیرزمین نباید از تراز کف اعلام شده، تجاوز نماید.

۲-۸: محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات پهنه سکونت، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت حداکثر سطح اشغال و حداکثر پیشروی طولی و طبقات مجاز، صرفاً در سطح ۷۰ درصد مساحت قطعه با پیشروی از شمال در طول قطعه، مجاز است. در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی زمین، نحوه استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، توسط شهرداری منطقه، تعیین می‌شود.

۲-۹: در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، تعداد طبقات مسکونی و تراکم مجاز ساختمانی در جدول شماره (۱)، از اولین طبقه مسکونی به بالا، محاسبه می‌شود.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۲-۱۰: پارکینگ مورد نیاز برای هر واحد مسکونی در پهنه سکونت (R)، و برای کلیه واحدهای مسکونی هر ساختمان، حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی است، که در همان قطعه و در صورت عدم امکان تامین پارکینگ در آن قطعه، در پارکینگ‌های خارج از ملک در شعاع حداکثر ۲۵۰ متر، با اسناد تفکیکی مجاز است.

تبصره: شهرداری تهران ملزم است طی سه دوره پنج ساله در کلیه محلات شهر تهران، به ویژه در محلاتی که تامین پارکینگ در قطعات مسکونی امکان پذیر نیست، موجبات احداث پارکینگ‌های طبقاتی را طبق استانداردهای لازمه و براساس اسناد توسعه و عمران محله، فراهم نماید.

۲-۱۱: احداث واحدهای مسکونی با مساحت (زیربنا) کمتر از ۳۵ مترمربع، (سطح مفید) با توجه به حداقل بعد خانوار و حداقل سرانه زیربنای خالص مسکونی (حدود ۱۷/۵ مترمربع برای هر فرد) تا افاق طرح (۱۴۰۵)، مجاز نیست.

۲-۱۲: در کلیه پهنه‌های سکونت، به استثنای زیرپهنه‌های R۱۱۱ و R۱۱۲، بافت‌های ارزشمند سبز، روستایی و تاریخی اعمال حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، منوط به رعایت حداقل اندازه قطعه و حداقل عرض معبر، طبق جدول شماره (۱) است.

۲-۱۳: ضوابط و مقررات ساخت و ساز در بافت مسکونی ارزشمند معاصر (R231)، طبق اصول و ضوابط طرح‌های مصوب پهنه‌های مذکور است.

تبصره: ساخت و ساز بافت ارزشمند معاصر نارمک (R231)، طبق ضابطه وضع موجود ملاک عمل در این محدوده است.

۲-۱۴: در تمامی زیرپهنه‌های سکونت عام (R1) و زیرپهنه‌های سکونت ویژه (R25 و R26)، اگر مساحت ملک کمتر از حدنصاب اندازه قطعه و یا عرض گذر مجاور آن، کمتر از حداقل‌های جدول شماره (۱) باشد، از حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان، یک طبقه با تراکم متناظر کاهش می‌یابد. در مواردی که قطعه‌ای هم از لحاظ حداقل اندازه و هم از لحاظ عرض گذر مجاور، کمتر از حداقل‌های جدول (۱) باشد، دو طبقه از حداکثر تعداد طبقات با تراکم متناظر، کاهش می‌یابد.

تبصره (۱): کاهش طبقات، می‌باید به گونه‌ای اعمال شود، که تعداد طبقات از ۳ طبقه روی پیلوت و زیرزمین کمتر نشود.

تبصره (۲): کاهش طبقات در زیرپهنه‌های مسکونی با تراکم کم، اعمال نمی‌شود.

تبصره (۳): ساخت و ساز در قطعات ریزدانه، طبق بندهای ۱-۱۵ تا ۵-۱۵ فصل دوم مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی است.

تبصره (۴): \*تقلیل حداقل اندازه قطعات، در زیرپهنه‌های مسکونی ویژه (R26)، مشتمل بر تقلیل اندازه قطعه، از ۱۰۰۰ به ۷۵۰ مترمربع، در زیرپهنه (R261) و از ۱۵۰۰ به ۱۰۰۰ مترمربع در زیرپهنه (R262) و از ۵۰۰۰ به ۳۰۰۰ مترمربع، در زیرپهنه (R263) است.

تبصره (۵): \*حذف قید سقف واحدپذیری سکونت، در زیرپهنه‌های مسکونی ویژه (R241).

\* مصوب کمیسیون ماده پنج، با لحاظ انعکاس آن به شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۲-۱۵: شهرداری تهران، ملزم است با توجه به مصوبه طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران (ماده سه، تبصره دو) در سال اول اجرای طرح تفصیلی، در چارچوب بازنگری طرح تفصیلی جدید شهر تهران، ضمن تعیین حداقل اندازه قطعات به تفکیک مناطق در زیرپهنه‌های مسکونی با تراکم کم، نسبت به تدقیق منطقه‌ای اندازه حداقل قطعات و عرض معابر در سایر زیرپهنه‌های مسکونی نیز اقدام نماید.

۲-۱۶: احداث ساختمان بلندمرتبه در زیرپهنه مسکونی ویژه R263، در قطعات با حداقل مساحت ۳۰۰۰ مترمربع، منوط به تهیه طرح سه بعدی و تایید آن در مراجع ذیصلاح است.

(الف): مرجع رسیدگی و تایید نهایی طرح‌های توجیهی قطعات ۳۰۰۰ مترمربع و بیشتر، به پیشنهاد شهرداری منطقه، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران است.

(ب): شهرداری تهران مکلف به تهیه دستورالعمل طراحی برای ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی، ظرف مدت یکسال، پس از ابلاغ طرح تفصیلی تهران و تصویب آن در مراجع قانونی مربوطه است.

(ج): با ابلاغ طرح تفصیلی، ضوابط بلندمرتبه سازی به شیوه هرمی، ملغی است.

۲-۱۷: در زیرپهنه‌های مسکونی ویژه R۲۶۱، در قطعاتی با مساحت کمتر از ۳۰۰ مترمربع، حداکثر تعداد طبقات مجاز ساخت و ساز، سه طبقه، با حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و در زیرپهنه‌های مسکونی ویژه R۲۶۲ و R۲۶۳، در قطعاتی با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع، حداکثر تعداد طبقات مجاز ساخت و ساز، چهار طبقه با حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد است.

۲-۱۸: شهرداری تهران، در سال اول اجرای طرح تفصیلی، ملزم به تدوین دستورالعمل تعیین نسبت‌های عرض (بر یا لبه) به طول (عمق) قطعه برای شرایط متفاوت در زیرپهنه‌های مسکونی ویژه (R۲۶) است.

۲-۱۹: شهرداری تهران موظف است، ظرف مدت یک ماه، با همکاری و تایید دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، در پهنه‌های سکونت (R) محدوده‌هایی را که دارای شرایط خاص هستند، شناسایی و در حد تراکم مصوب طرح جامع و یا در حد تراکم وضع موجود ملاک عمل و یا در حد تراکم وضع موجود غالب محدوده مورد نظر، تثبیت و در نقشه‌های طرح تفصیلی شهر اعمال نماید. (از جمله اراضی باغات کن، شهرک آزادشهر در منطقه ۲۲، شهرک گلستان در منطقه ۴ و حریم امنیتی کاخ سعدآباد)

۲-۲۰: در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی، به غیر از پهنه‌های ارزشمند سبز، روستایی و تاریخی، در قطعات با مساحت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع، احداث بنای مسکونی بلندمرتبه، با ارائه طرح توجیهی (شهرسازی، زیست‌محیطی، اقتصادی و فنی) و منوط به تصویب در کمیسیون ماده پنج شهر تهران است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

|                                                   |                                |                    |                            |                    |                             |                             |              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده وزارت نیرو | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت راه و شهرسازی | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | شهردار تهران |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|

جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های سکونت (R) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه‌های ۱:۲۰۰۰)

| کد یک رقمی | پهنه‌های اصلی | کد دو رقمی | پهنه‌ها                       | کد سه رقمی | مشخصات کلی زیرپهنه‌ها                   | حداکثر تراکم ساختمانی مجاز               | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال | حداقل اندازه قطعات | حداقل عرض معبر |
|------------|---------------|------------|-------------------------------|------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|----------------|
| R1         | مسکونی عام    | R11        | مسکونی با تراکم کم            | R111       | مسکونی ویلانی و مسکونی ۲ طبقه           | %۱۲۰                                     | ۲                  | %۶۰              | -                  | -              |
|            |               | R112       |                               |            | مسکونی ۳ طبقه                           | %۱۸۰                                     | ۳                  | %۶۰              | -                  | -              |
|            |               | R12        | مسکونی با تراکم متوسط         | R121       | مسکونی ۴ طبقه                           | %۲۴۰                                     | ۴                  | %۶۰              | ۲۰۰                | ۸              |
|            |               | R122       |                               |            | مسکونی ۵ طبقه                           | %۳۰۰                                     | ۵                  | %۶۰              | ۲۵۰                | ۱۰             |
|            |               | R13        | مسکونی با تراکم زیاد          | R131       | مسکونی ۶ طبقه                           | %۳۶۰                                     | ۶                  | %۶۰              | ۳۰۰                | ۱۲             |
| R2         | مسکونی ویژه   | R21        | بافت مسکونی ارزشمند روستایی   | R211       | مسکونی ۲ طبقه                           | %۱۰۰                                     | ۲                  | %۵۰              | -                  | -              |
|            |               | R212       |                               |            | مسکونی ۳ طبقه                           | %۱۲۰                                     | ۳                  | %۴۰              | -                  | -              |
|            |               | R22        | بافت مسکونی ارزشمند تاریخی    | R221       | مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت) | %۱۰۰                                     | ۲                  | %۵۰              | -                  | -              |
|            |               | R23        | بافت مسکونی ارزشمند معاصر     | R231       | بافت‌های مسکونی ارزشمند معاصر           | تثبیت وضع موجود براساس طرح‌های قبلی مصوب |                    |                  |                    |                |
|            |               | R24        | بافت مسکونی ارزشمند سبز       | R241       | بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز             | %۱۲۰                                     | ۴                  | %۳۰              | -                  | -              |
|            |               | R25        | مسکونی ویژه پهنه مرکزی        | R251       | مسکونی پهنه مرکزی                       | %۲۵۰                                     | ۵                  | %۵۰              | ۳۰۰                | ۱۲             |
|            |               | R26        | مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری | R261       | مسکونی ۷ طبقه                           | %۲۸۰                                     | ۷                  | %۴۰              | ۷۵۰                | ۱۴             |
|            |               |            |                               | R262       | مسکونی ۹ طبقه                           | %۳۱۵                                     | ۹                  | %۳۵              | ۱۰۰۰               | ۱۴             |
|            |               |            |                               | R263       | مسکونی ویژه (بلندمرتبه، با طرح توجیهی)  | %۶۰۰                                     | ۱۲ طبقه و بیشتر    | %۳۰              | ۳۰۰۰               | ۲۰             |
|            |               |            |                               |            |                                         |                                          |                    |                  |                    |                |

### (۳): نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه فعالیت" (S)

این پهنه، قسمت‌هایی از شهر است که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی این پهنه و فضاهای کار و فعالیت است. تعیین و تدقیق این پهنه در محدوده شهر، برای متمایز کردن پهنه‌های کار و فعالیت از سایر پهنه‌ها، به ویژه سکونت است، تا ضمن ارتقاء کیفیت محیط شهری، رونق فعالیت در فضاهای شهری میسر شود. این پهنه در عرصه‌های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده 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 یافته است.

این پهنه به تفکیک زمینه‌های فعالیت، از زیرپهنه‌های متمایز تجاری، خدماتی، اداری و صنعتی و یا اختلاطی از این فعالیت‌ها در مقیاس عملکردی محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری و فراشهری تشکیل شده و عرصه اصلی استقرار و بارگذاری مناسب فعالیت، برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، ارتقاء کیفیت محیط شهری، و در جهت رونق فعالیت‌های سازگار با محیط زندگی ساکنین شهر تهران است. سکونت در پهنه فعالیت، با توجه به نظم عمومی فضاهای کار و فعالیت، معطوف به تثبیت سکونت موجود در فضاهای سنتی فعالیت (مانند بازار) و ساماندهی سکونت موجود در فضاهای فعالیت به شیوه‌ای مناسب و توأمان، برای سرزنده‌ماندن شبانه روز فضاهای فعالیت مدرن (مانند مراکز و پردیس‌های شهری) است.

عرصه‌های فعالیت در شهر تهران، با استفاده از محدوده‌های مستعد توسعه و تبدیل کاربری‌های، ناهم‌سنخ، نامناسب و ناسازگار با محیط شهری (مانند کاربری‌های نظامی، انبارهای متروکه، صنایع مزاحم و ...) گسترش و توسعه یافته، و در عرصه‌های خاص، مانند بافت‌های متراکم با دسترسی‌های ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده، محدود شده است.

پهنه کلان فعالیت (S)، شامل سه پهنه اصلی با کد یک رقمی (S1، S2 و S3)، هفت پهنه با کد دو رقمی شامل؛ بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی) (S11)، محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (S12)، گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (S21)، گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی) (S22)، صنعت (S31)، گستره و محور کارگاهی - تولیدی (S32) و بالاخره خدمات صنعتی و فنی (S33) است که با توجه به مقیاس و نوع عملکرد و عوامل مختلف کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات، در ۱۹ زیرپهنه با کد سه رقمی و به شرح جدول شماره (۲) طبقه‌بندی شده‌اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در زیرپهنه‌های فعالیت، به‌قرار زیر است:

۳-۱: ویژگی‌های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در پهنه فعالیت شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز

ساختمانی در جدول شماره (۲) این سند ارائه شده و لازم‌الاجرا است.

|               |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهرداری تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۳-۲: "عقب‌نشینی توده ساختمان و تورفتگی" در طبقه همکف با آزادسازی فضا برای تردد، تجمع و مکث عابرین پیاده در محورهای فعالیت زیرپهانه‌های (S1) و (S2)، به میزان حداقل ۳ متر الزامی است. بدیهی است فضای حاصل از عقب‌نشینی توده ساختمانی، تحت مالکیت صاحب ملک بوده، و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. ولی مالک مکلف است موجبات استفاده عمومی از این فضاها را فراهم سازد.

تبصره: در مواردی که "عقب‌نشینی و تورفتگی" به دلایل فنی به تشخیص شورای معماری منطقه، امکان‌پذیر نیست، صدور پروانه بدون عقب‌نشینی، بلا مانع است.

۳-۳: در برخی از زیرپهانه‌های فعالیت (S)، شامل S121، S122، S123، S211، S212 و S213، ایجاد پیلوت در جوار معبر اصلی ممنوع و حداکثر ارتفاع مفید ساختمان در طبقه همکف و اول برای واحدهای تجاری با نیم طبقه، حداکثر ۶/۵ متر و در زیرزمین، هم‌کف و طبقه اول (بدون نیم طبقه) برای واحدهای تجاری حداکثر ۴/۵ متر مجاز است. احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری در طبقات دوم به بالا ممنوع است.

۳-۴: عملکرد، یا کاربری تجاری در این پهانه، شامل کلیه واحدهای تجاری (مغازه‌ها و صنوف)، فروشگاه‌های بزرگ، پاساژها، دفاتر تجاری، شعب بانک‌ها، بنگاه‌ها و شرکت‌هایی است، که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می‌گردند.

تبصره: شهرداری تهران مکلف به تعیین عملکردهای مجاز به استقرار، در کلیه زیرپهانه‌های استفاده از اراضی، ظرف مدت دو سال است، تا پس از تصویب در مراجع ذیصلاح، مبنای استقرار فعالیت، در پهانه‌ها شود.

۳-۵: در تمامی زیر پهانه‌های فعالیت، در صورتی که مساحت ملک به حد نصاب اندازه قطعه، نرسد، یا عرض‌گذر مجاور آن کمتر از حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول شماره (۲) باشد، حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان، یک طبقه با تراکم متناظر، کاهش می‌یابد. در صورتی که ملکی، هم از لحاظ حداقل اندازه قطعه و هم از لحاظ عرض‌گذر، کمتر از حداقل‌های تعیین شده در جدول باشد، حداکثر تعداد طبقات، ۲ طبقه با تراکم متناظر، کاهش می‌یابد، مشروط بر این که پس از کاهش طبقات، تعداد طبقات باقیمانده روی زمین در اراضی و املاک با وسعت ۳۰۰ مترمربع و بیشتر، کمتر از ۳ طبقه نباشد. در زیرپهانه S212، احداث بنا در چارچوب ضوابط زیرپهانه مذکور، منوط به ارائه طرح توجیهی مربوطه و تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران است.

تبصره (۱): در کلیه زیر پهانه‌های فعالیت، به استثنای زیرپهانه S124، در صورتی که اندازه قطعه، کمتر از ۳۰۰ مترمربع باشد، احداث صرفاً یک طبقه برای فعالیت، با ۸۰ درصد سطح اشغال، پس از رعایت اصلاحی و با تامین پارکینگ و رعایت حقوق قطعات همجوار با تأیید شهرداری منطقه، مجاز است. در هر حال عرض‌گذر نباید از ۶ متر کمتر باشد.

تبصره (۲): در زیرپهانه‌های S121، برای قطعات با وسعت ۳۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع، حداکثر طبقات ۹ طبقه و حداکثر تراکم ۴۲۰ درصد، با رعایت سایر ضوابط و مقررات زیرپهانه مذکور است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

تبصره (۳): کاهش طبقات در زیر پهنه‌های S3 برای قطعات بین ۳۰۰ مترمربع تا حد نصاب مساحت قطعه در زیر پهنه‌های مذکور، به گونه‌ای اعمال می‌شود که تعداد طبقات دو طبقه با کاهش تراکم متناظر در سطح اشغال مجاز زیر پهنه است.

تبصره (۴): کاهش طبقات در زیر پهنه‌های S۳، به گونه‌ای اعمال می‌شود که تعداد طبقات از ۲ طبقه کمتر نباشد.

۳-۶: در کلیه زیر پهنه‌های فعالیت (S1) و (S2)، به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعاتی با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر و در قطعاتی با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، دو طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. برای مواردی که تعداد طبقات، ۱۲ طبقه و بیشتر باشد، منوط به تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده پنج، است.

۳-۷: احداث بناهای بلندمرتبه، در زیر پهنه S125، S211 و S212، با رعایت ضوابط مربوطه طبق جدول شماره (۲) و حفظ سیما و منظر شهری، پس از تهیه و تصویب ضوابط طرح بلندمرتبه‌سازی در کمیسیون ماده پنج شهر تهران و با ارائه گزارش توجیهی و نقشه‌های طرح اولیه و سه بعدی پروژه، پس از تأیید معاونت شهرسازی و معماری، بلامانع است.

تبصره: تا زمان تصویب ضوابط بلندمرتبه‌سازی، احداث بناهای بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) در سطح شهر تهران، به صورت موردی و صرفاً با تصویب کمیسیون ماده پنج، مجاز است.

۳-۸: در کلیه قطعات زیر پهنه S222 نقشه‌های طرح تفصیلی، تهیه طرح‌های موضعی ویژه و تأمین فضای سبز و باز، در حداقل ۵۰ درصد سطح زمین، الزامی است.

۳-۹: در زیر پهنه‌های S321 و S322، احداث فضاهای مسکونی پشتیبان صنعت (مهمان‌پذیر، پانسیون، استراحتگاه مخصوص کارکنان) مشروط به عدم دسترسی مستقل و در حد نیاز مجموعه‌های صنعتی، حداکثر در دو طبقه مجاز است.

تبصره: صدور پروانه با کاربری مسکونی در پهنه (S)، برای محدود پلاک‌هایی که از قبل مسکونی با پروانه و یا پایان کار بوده‌اند، در حد تراکم موجود (حقوق مکتسبه) مجاز است.

۳-۱۰: نوع بهره‌برداری، نحوه بارگذاری، سطح اشغال و تعداد طبقات بناهای بلندمرتبه در زیر پهنه S125، براساس ضوابط مصوب بلندمرتبه‌سازی در کمیسیون ماده پنج شهر تهران و با ارائه گزارش توجیهی مربوطه به پیشنهاد شهرداری منطقه و تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران بلامانع خواهد بود. تا زمان تصویب ضوابط بلندمرتبه‌سازی، احداث بناهای بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) در سطح شهر تهران به صورت موردی و صرفاً با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۳-۱۱: احداث بنا در قطعات تخصیص یافته به صنعت در پهنه S31 بر اساس طرح ویژه، پس از اخذ موافقت های اصولی مربوطه از دستگاه های ذیربط (وزارت صنایع و سازمان حفاظت محیط زیست) و ضمن رعایت حداقل بیست درصد (۲۰٪) فضای سبز و باز عمومی و تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران مجاز است. تبصره: در کلیه زیرپهنه های S12 و S2 و S3 تخصیص ۲۰ درصد از عرصه هر پلاک به فضای سبز الزامی است.

۳-۱۲: ارتفاع مجاز ساخت و ساز در زیرپهنه های S312، S322 و S332، حداکثر ۱۰ متر و در زیرپهنه های S321 و S331، حداکثر ۱۲ متر است.

۳-۱۳: برای ساخت و ساز در کلیه پلاک هایی که در زیرپهنه های S121، S125 و S211 و S212 قرار گرفته اند، تدوین و تصویب دستورالعمل طراحی شهری، توسط معاونت شهرسازی و معماری الزامی است. همچنین تهیه «طرح توجیهی سه بعدی»، برای پلاک هایی با وسعت بیش از سه هزار مترمربع و فضاهای پیرامونی آن (حداقل در یک بلوک شهری)، با پیشنهاد اولیه شهرداری منطقه، و سپس تأیید و ابلاغ نهایی طرح توسط معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، الزامی است.

۳-۱۴: در کلیه زیرپهنه های فعالیت، برای قطعات شمالی محورهای شرقی - غربی که توده ساختمانی آنها در شمال قطعه شکل گرفته، حیاط و فضای باز مجاور معبر می باید از بدنه یا جداره نرم و شفاف و رؤیت پذیر (دیوار کوتاه با ارتفاع بین ۵۰ تا ۸۰ سانتیمتر همراه با نرده، مشجر و ...) برخوردار بوده و فاقد دیوار باشد.

۳-۱۵: در کلیه زیرپهنه های فعالیت که دارای طرح های موضعی است، تفکیک اراضی و املاک تا زمان تهیه و تصویب طرح ویژه مربوطه، ممنوع بوده و پس از آن نیز صرفاً در چارچوب ضوابط طرح موضعی مصوب است. همچنین تا زمان تهیه و تصویب طرح های مذکور، چنانچه مالک قطعه ای، تقاضای پروانه مسکونی داشته باشد، در چارچوب قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی و آئین نامه اجرایی آن، در قطعات با مساحت کمتر از ۳۰۰ مترمربع صرفاً با سطح اشغال ۵۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد در ۲ طبقه روی زیرزمین و حداکثر تا سقف ۲۰۰ مترمربع زیربنای مفید و در سایر اراضی صرفاً با سطح اشغال ۴۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد در ۳ طبقه روی زیرزمین و حداکثر تا سقف ۳۰۰ مترمربع زیربنای مفید مجاز است.

۳-۱۶: در کلیه زیرپهنه های فعالیت، استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، منوط به تأمین کلیه پارکینگ های مورد نیاز است. صدور پروانه و گواهی پایان کار ساختمان نیز، منوط به تأمین پارکینگ در داخل و یا خارج از ملک است.

۳-۱۷: شهرداری تهران در فرایند بازبینی طرح تفصیلی، ملزم به تعیین سهم و ساماندهی کم و کیف عملکردها و کاربری های خدماتی و اداری در زیرپهنه های S1 و S2، ظرف مدت یکسال است.

۳-۱۸: در تمامی زیرپهنه های فعالیت، تعداد طبقات و تراکم مجاز ساختمانی، در جدول شماره (۲)، از اولین طبقه فعالیت به بالا، محاسبه می شود.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

|                                                   |                                |                    |                            |                    |                             |                             |              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده وزارت نیرو | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت راه و شهرسازی | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | شهردار تهران |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|

جدول شماره (۲): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های فعالیت (S) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه‌های ۱:۲۰۰۰)

| کد یک رقمی | پهنه‌های اصلی                                                                                  | کد دو رقمی | پهنه‌ها                                                 | کد سه رقمی | مشخصات کلی زیرپهنه‌ها*                                                                 | حداکثر تراکم ساختمانی مجاز | حداکثر سطح اشغال |               | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر ارتفاع قطعات | محدوده کاربری |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------|
|            |                                                                                                |            |                                                         |            |                                                                                        |                            | طبقات پایین      | طبقات بالا    |                    |                     |               |
| S1         | تجاری، اداری و خدمات                                                                           | S11        | بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)                          | S111       | بازارهای سنتی تهران                                                                    |                            |                  |               |                    | -                   | -             |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S112       | گسترده‌ها و راسته‌های تجاری و خدماتی                                                   |                            |                  |               |                    | -                   | -             |
|            |                                                                                                | S12        | محورها و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات                | S121       | محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)                                                 | ۷۵٪                        | ۱۲ و بیشتر       | ۸۰٪ تا ۳ طبقه | ۳۰٪                | ۲۰۰۰                | ۱۸            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S122       | عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)                                  | ۴۴٪                        | ۹                | ۸۰٪ تا ۲ طبقه | ۴۰٪                | ۱۵۰۰                | ۱۶            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S123       | عملکرد در مقیاس منطقه                                                                  | ۳۴٪                        | ۶                | ۸۰٪ تا ۲ طبقه | ۴۵٪                | ۷۵۰                 | ۱۴            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S124       | عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای                                                     | ۲۳٪                        | ۴                | ۸۰٪ در همکف   | ۵۰٪                | ۳۰۰                 | ۱۲            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S125       | گسترده‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)                                              | ۶۰٪                        | ۱۲ و بیشتر       | ۷۰٪ تا ۳ طبقه | ۳۰٪                | ۳۵۰۰                | ۱۸            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S211       | گسترده‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)                                       | ۵۰٪                        | ۱۲ و بیشتر       | ۵۰٪ تا ۲ طبقه | ۲۰٪                | ۲۵۰۰                | ۱۸            |
|            |                                                                                                | S21        | گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات                  | S212       | عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)                                  | ۳۷٪                        | ۱۱               | ۵۰٪ تا ۲ طبقه | ۳۰٪                | ۱۵۰۰                | ۱۴            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S213       | عملکرد در مقیاس منطقه                                                                  | ۳۱٪                        | ۸                | ۵۰٪ تا ۲ طبقه | ۳۵٪                | ۱۰۰۰                | ۱۲            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S214       | عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای                                                     | ۲۵٪                        | ۶                | ۵۰٪ در همکف   | ۴۰٪                | ۵۰۰                 | ۱۰            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S221       | عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)                                  |                            |                  |               |                    |                     |               |
| S2         | گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)                                            | S22        | گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی) | S222       | عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای                                           |                            |                  |               |                    |                     |               |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S221       | با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنج و تصویب نهایی شورایعالی شهرسازی و معماری |                            |                  |               |                    |                     |               |
|            |                                                                                                | S31        | صنعت                                                    | S311       | صنعت پاک با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی                                               |                            |                  |               |                    |                     |               |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S312       | مجموعه‌های صنایع کارخانه‌ای                                                            | ۸۰٪                        | ۲                | ۴۰٪           | -                  | ۵۰۰۰                | ۲۴            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S321       | کارگاه‌های تولیدی و تجاری                                                              | ۱۵٪                        | ۳                | ۵۰٪           | -                  | ۲۰۰۰                | ۲۰            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S322       | مجموعه‌های کارگاه‌های تولیدی                                                           | ۱۰٪                        | ۲                | ۵۰٪           | -                  | ۱۵۰۰                | ۱۸            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S331       | عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری و شهری)                                           | ۱۴٪                        | ۳                | ۶۰٪ در همکف   | ۴۰٪                | ۱۵۰۰                | ۱۸            |
|            |                                                                                                |            |                                                         | S332       | عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای                                                    | ۱۰٪                        | ۲                | ۶۰٪ در همکف   | ۴۰٪                | ۱۰۰۰                | ۱۴            |
|            |                                                                                                | S32        | گسترده و محور کارگاهی - تولیدی                          |            |                                                                                        |                            |                  |               |                    |                     |               |
|            |                                                                                                |            |                                                         |            |                                                                                        |                            |                  |               |                    |                     |               |
| S3         | صنعتی - کارگاهی (تخصیص حداقل ۲۰٪ از وسعت قطعه در فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز درختکاری شده) | S33        | خدمات صنعتی و فنی                                       |            |                                                                                        |                            |                  |               |                    |                     |               |
|            |                                                                                                |            |                                                         |            |                                                                                        |                            |                  |               |                    |                     |               |

**(۴): نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M)**

پهنه مختلط، قسمت‌هایی از محدوده شهر است، که از رشد خزنه فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی پدید آمده و در طرح جامع جدید شهر سامان یافته و استعداد استقرار فعالیت‌های چندمنظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند.

پهنه مختلط علاوه بر برخی گستره‌ها، عمدتاً در حاشیه محورها شکل گرفته و ناشی از استقرار پراکنده عناصر خدماتی و تجاری (اعم از واحدها و دفاتر تجاری و اداری) در بافت‌های مسکونی است.

این پهنه، از دو پهنه اصلی، مختلط فعالیت با مسکونی (M1) و مختلط فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی (M2) تشکیل شده است. هر یک از پهنه‌های اصلی نیز شامل پهنه‌های مختلط تجاری، اداری، خدمات با مسکونی (M11)، مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی (M12)، مختلط سکونت با فرهنگی - تفریحی (M21) و مختلط ویژه (M22) می‌باشد، که جمعاً در ۱۰ زیرپهنه با کد سه رقمی و به شرح جدول شماره سه طبقه‌بندی شده‌اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در زیرپهنه‌های مختلط، به قرار زیر است:

۴-۱: نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های مختلط براساس جدول شماره (۳) بوده و لازم‌الاجرا است.  
۴-۲: در کلیه قطعات مختلط این پهنه، ضمن اختصاص طبقه همکف (در زیرپهنه M111 استثنائاً همکف و اول)، به کاربری غیر مسکونی، به ویژه کارکردهای تجاری و خدماتی، (انتفاعی و غیرانتفاعی)، صدور پروانه با تایید شهرداری منطقه به یکی از شیوه‌های زیر نیز، مجاز است.

• در طبقات بالای همکف، مختلط مسکونی - اداری یا دفاتر تجاری و یا خدماتی، با رعایت مفاد بند ۳-۴.

• در طبقات بالای همکف، تماماً اداری یا دفاتر تجاری و یا خدماتی.

• در طبقات همکف و بالاتر، تماماً مسکونی، با تراکم مجاز زیرپهنه و سطح اشغال حداکثر ۵۰ درصد.

تبصره (۱): میزان ضریب سکونت، در هر زیرپهنه، با توجه به ویژگی هر منطقه و با رعایت حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول شماره (۳) است، که در هنگام صدور پروانه، ملاک عمل خواهد بود.

تبصره (۲): شهرداری تهران، مکلف است ظرف مدت یکسال پس از ابلاغ طرح تفصیلی، ضمن بررسی و براساس طرح جامع تهران، نسبت به تهیه دستورالعمل واحد‌پذیری سکونت و سامانه آن اقدام نماید.

۴-۳: ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری توأمان در طبقات بالای همکف یک ساختمان در این پهنه، مشروط به ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمت‌های مسکونی و نیز عدم ارتباط طبقات و واحدهای مسکونی با غیرمسکونی، مجاز خواهد بود.

۴-۴: عقب‌نشینی توده ساختمان و تورفتگی طبقه همکف با آزادسازی فضا برای تردد، مکث و تجمع عابرین پیاده در محوره‌های مختلط M111، M112 و M113، به میزان حداقل ۳ متر الزامی است. بدیهی است، فضای حاصل از

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

عقب نشینی توده ساختمانی، تحت مالکیت صاحب ملک بوده و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی‌گردد، ولی مالک مکلف است موجبات استفاده عمومی از این فضاها را، فراهم سازد.

تبصره: در مواردی که "عقب‌نشینی و تورفتگی" به دلایل فنی به تشخیص شورای معماری منطقه، امکان‌پذیر نباشد، صدور پروانه بدون عقب‌نشینی، بلامانع است.

۴-۵: برای ساخت و ساز در کلیه قطعات با وسعت بیش از سه هزار مترمربع در زیرپهنه‌های M111، شهرداری ملزم به تهیه دستورالعمل طراحی شهری با رعایت ضوابط زیرپهنه مربوطه، و تصویب آن در مراجع ذیربط است. ساخت و ساز در قطعات مذکور، منوط به تهیه «طرح توجیهی سه بعدی» برای هر مورد، در حد یک یا چند بلوک شهری توسط مشاورین حقیقی و حقوقی ذیصلاح و بررسی و تایید آن طبق دستورالعمل مصوب، در شهرداری منطقه است.

۴-۶: در زیرپهنه‌های مختلط محوری، ایجاد پیلوت مجاز نبوده و حداکثر ارتفاع مفید ساختمان در طبقات تجاری همکف و اول، حداکثر ۴/۵ متر و در صورت احداث با نیم طبقه حداکثر ۶/۵ متر است. (با تخصیص حداکثر ۲/۳ متر برای نیم طبقه) احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری در طبقات بالای اول ممنوع است.

تبصره: در صورت احداث بنایی تماماً مسکونی در پهنه مختلط، احداث پیلوت برای تامین پارکینگ یا لابی، بلامانع است.

۴-۷: در قطعات شمالی محورهای شرقی - غربی که توده ساختمانی آن‌ها در شمال قطعه شکل گرفته، حیاط و فضای باز مجاور معبر می‌باید از بدنه یا جداره نرم و شفاف و رؤیت‌پذیر (دیوار کوتاه با ارتفاع بین ۵۰ تا ۸۰ سانتیمتر همراه با نرده، مشجر و سایر جداره‌های نرم واجد شرایط) برخوردار بوده و فاقد دیوار باشد.

۴-۸: افزایش میزان ضریب سکونت (نسبت زیربنای مسکونی به کل زیربنای مسکونی و غیرمسکونی در هر زیرپهنه)، نسبت به حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول (۳)، براساس دستورالعمل و با توجه به ویژگی‌های هر منطقه و تایید شهرداری منطقه بلامانع است.

تبصره: احداث بنای مسکونی در کلیه واحدهای هر قطعه مختلط، با تایید شهرداری منطقه، بلامانع است.

۴-۹: شهرداری تهران مکلف است در سال اول اجرای طرح تفصیلی نسبت به تحقق‌پذیری خدمات شهری و ساماندهی آن در زیرپهنه‌های مربوطه با توجه به پیوست‌های (۴) و (۵) سند مصوب طرح جامع تهران، اقدام نماید.

۴-۱۰: در تمامی زیر پهنه‌های مختلط به استثنای زیرپهنه‌های M2، در صورتی که مساحت ملک به حد نصاب اندازه قطعه نرسد یا عرض گذر مجاور آن کمتر از حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول شماره (۳) باشد، حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان، یک طبقه با تراکم متناظر کاهش می‌یابد. در صورتی که ملکی هم از لحاظ حداقل اندازه قطعه و هم از لحاظ عرض گذر، کمتر از حداقل‌های تعیین شده در جدول مذکور باشد، از تعداد طبقات

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

مجاز ساختمان، ۲ طبقه با تراکم متناظر کاهش می‌یابد، به گونه‌ای که پس از کاهش طبقات، تعداد طبقات باقیمانده روی زمین، از ۳ طبقه کمتر نباشد.

تبصره: در صورتی که وسعت پلاکی در زیرپهنه M111، کمتر از ۵۰۰ متر مربع و در زیرپهنه M112، کمتر از ۳۰۰ مترمربع باشد، ضمن رعایت حداکثر سطح اشغال زیرپهنه مربوطه، حداکثر تعداد طبقات مجاز ۴ طبقه خواهد بود و در پهنه M2 نیز، در صورتی که وسعت قطعه کمتر از ۳۰۰ مترمربع باشد، حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۱۰۰ درصد با سطح اشغال ۵۰ درصد و تعداد طبقات دو طبقه، مجاز خواهد بود.

تبصره (۲): کاهش طبقات در زیرپهنه‌های M2، به گونه‌ای اعمال می‌شود که تعداد طبقات از ۲ طبقه کمتر نباشد.

۴-۱۱: در کلیه زیرپهنه‌های مختلط (M1)، به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعاتی با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر و در قطعاتی با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، دو طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. برای مواردی که تعداد طبقات، ۱۲ طبقه و بیشتر باشد، منوط به تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده پنج، است.

۴-۱۲: در زیرپهنه M111، احداث بنای بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) در قطعات با وسعت حداقل ۱۰۰۰ مترمربع (در صورت درخواست مالک)، با تهیه طرح توجیهی (شامل گزارشات توجیهی شهرسازی، ترافیکی، معماری، طراحی ۳ بعدی و حجمی، اقتصادی، زیست‌محیطی و در صورت لزوم سایر گزارشات) به همراه تعیین سطح اشغال، بارگذاری، تخصیص فضای سبز و باز و تصویب در کمیسیون ماده پنج شهر تهران، مجاز است. بدیهی است که در این گونه زمین‌ها حداکثر سطح اشغال از طبقه دوم به بالا، نباید از ۳۰ درصد تجاوز نماید.

۴-۱۳: برای کلیه قطعات تا ۱۰۰۰ مترمربع وسعت، در زیرپهنه‌های M221 و M222، که دارای طرح ویژه است، تازمان تهیه و تصویب طرح‌های مذکور، اگر مالک قطعه‌ای، تقاضای پروانه مسکونی، تجاری یا اداری داشته باشد، صدور پروانه با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و تعداد طبقات ۲ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین، مجاز است.

تبصره: شهرداری تهران مکلف است، با تجهیز منابع تخصصی و مشارکت دانشگاه‌ها و مشاورین حقیقی و حقوقی، موجبات تهیه طرح‌های ویژه را ظرف سال‌های برنامه پنج‌ساله اول شهرداری تهران، فراهم نماید.

۴-۱۴: در کلیه زیرپهنه‌های پهنه مختلط، در صورتی که مساحت ملک کمتر از ۱۰۰ مترمربع باشد، صرفاً احداث یک طبقه تجاری، با سطح اشغال ۸۰ درصد، یا دو طبقه مسکونی، با سطح اشغال ۵۰ درصد، مجاز است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

|                                                   |                                |                    |                            |                    |                             |                             |              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده وزارت نیرو | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت راه و شهرسازی | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | شهردار تهران |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|

جدول شماره (۳): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های مختلط (M) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه‌های ۱:۲۰۰۰)

| کد یک رقمی | پهنه‌های اصلی                    | کد دو رقمی | پهنه‌ها                                | کد سه رقمی | مشخصات کلی زیرپهنه‌ها                                                         | حداکثر تراکم ساختمانی مجاز                   | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال |            | حداکثر ضریب ضریب سکونت | حداقل اندازه قطعات | حداقل عرض گذر مجاور |
|------------|----------------------------------|------------|----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|------------------|------------|------------------------|--------------------|---------------------|
|            |                                  |            |                                        |            |                                                                               |                                              |                    | طبقات پایین      | طبقات بالا |                        |                    |                     |
| M1         | فعالیت با مسکونی                 | M11        | مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی   | M111       | محورهای مختلط فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای) و بلندمرتبه با طرح توجیهی | ۴۴۰٪                                         | ۹                  | ۸۰٪ تا ۲ طبقه    | ۴۰٪        | ۳۰٪                    | ۷۵۰                | ۲۰                  |
|            |                                  |            |                                        | M112       | محورهای مختلط منطقه‌ای                                                        | ۳۵۰٪                                         | ۷                  | ۸۰٪ در هم کف     | ۴۵٪        | ۵۰٪                    | ۵۰۰                | ۱۶                  |
|            |                                  |            |                                        | M113       | محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای)                                | ۲۸۰٪                                         | ۵                  | ۸۰٪ در هم کف     | ۵۰٪        | ۷۰٪                    | ۳۵۰                | ۱۴                  |
|            |                                  |            |                                        | M114       | گستره‌های مختلط                                                               | ۲۰۰٪                                         | ۴                  | ۵۰٪ در هم کف     | ۵۰٪        | ۵۰٪                    | ۳۰۰                | ۱۲                  |
| M2         | فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی | M12        | مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی | M121       | محورهای مختلط                                                                 | ۲۵۰٪                                         | ۵                  | ۵۰٪ در هم کف     | ۵۰٪        | ۲۰٪                    | ۳۰۰                | ۱۶                  |
|            |                                  |            |                                        | M122       | گستره‌های مختلط                                                               | ۱۵۰٪                                         | ۳                  | ۵۰٪ در هم کف     | ۵۰٪        | ۲۵٪                    | ۳۰۰                | ۱۴                  |
|            |                                  | M21        | مختلط فرهنگی - تفریحی                  | M211       | مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری                                     | ۱۵۰٪                                         | ۳                  | ۵۰٪ در هم کف     | ۵۰٪        | ۳۰٪                    | ۳۰۰                | ۱۲                  |
|            |                                  |            |                                        | M212       | مختلط با غلبه تفرج و گردشگری                                                  | ۱۲۰٪                                         | ۲                  | ۶۰٪ در هم کف     | ۶۰٪        | ۳۵٪                    | ۱۰۰۰               | ۱۲                  |
|            |                                  | M22        | مختلط ویژه                             | M221       | مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و اماکن مذهبی درون شهری)     | تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه |                    |                  |            |                        |                    | -                   |
|            |                                  |            |                                        | M222       | مختلط بافت تاریخی - فرهنگی (محورها و گستره‌ها)                                |                                              |                    |                  |            |                        |                    | -                   |

**(۵): نحوه استفاده از اراضی در "پهنه حفاظت سبز و باز" (G)**

پهنه حفاظت (سبز و باز)، قسمت‌هایی از محدوده شهر است، که عرصه‌های سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حرایم و پهنه‌های حفاظت ویژه را در بر می‌گیرد. با توجه به نقش و اهمیت این پهنه در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری تهران، ساخت و ساز در آنها، محدود بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفرج، برخی خدمات آموزشی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی و ... مدیریت بحران و استقرارهای موقت مجاز می‌باشد. این محدودیت ضمن ایجاد سرزندگی، در محیط شهری، مانع گسترش فیزیکی شهر تهران شده و بهره‌برداری مناسب و حفاظت فعال و تجهیز شده را برای این پهنه به‌وجود می‌آورد.

این پهنه کلان شامل: سه پهنه اصلی با کدهای یک رقمی (G1)، (G2) و (G3)، است، که در ۵ پهنه با کد دو رقمی شامل: پارک‌های شهری (G11)، پارک‌های جنگلی (G12)، باغات و اراضی مزروعی (G21)، رود-دره‌ها (G31) و پهنه‌های سبز و باز ویژه (G32)، دسته‌بندی شده و جمعاً نیز ۱۲ زیرپهنه با کد سه رقمی را تشکیل داده که به شرح جدول شماره (۴) طبقه‌بندی شده‌اند. مقررات استفاده از اراضی در زیرپهنه‌های حفاظت، به قرار زیر است:

۵-۱: در تمامی زیرپهنه‌های دوازده‌گانه پهنه کلان حفاظت (سبز و باز)، به غیر از زیرپهنه‌های باغات و اراضی مزروعی (G21) که مشمول مفاد بند (۱۴) این سند است، هرگونه ساخت و ساز، با حداقل بنا و سطح اشغال، و صرفاً در قالب طرح‌های ویژه مصوب، مجاز است.

تبصره (۱): ساخت و ساز در این پهنه‌ها محدود بوده و در زیرپهنه‌های (G32) احداث ساختمان‌های مسکونی مطلقاً ممنوع است.  
تبصره (۲): هرگونه تغییر کاربری کلیه قطعات تثبیت شده موجود و مصوب (به ویژه فضای سبز)، در پهنه حفاظت سبز و باز (G)، ممنوع است.

۵-۲: کلیه اراضی زیرپهنه‌های G مشمول قانون حفظ و گسترش فضاهای سبز مصوب سال ۱۳۵۹ و اصلاحیه‌های بعدی آن بوده و هرگونه ساخت و ساز در فضاهای سبز خصوصی (زیرپهنه‌های G2) براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین‌شهری است.

۵-۳: هرگونه ساخت و ساز مسکونی، اداری، صنعتی، نظامی و غیره، در محدوده پارک‌های جنگلی (G12)، ممنوع بوده و کاربری‌های مجاز، محدود به فعالیت‌های مرتبط با گذران اوقات فراغت، تفرج، گردشگری و ورزشی، براساس طرح‌های توجیهی مصوب است.

تبصره (۱): ساماندهی و تجهیز پارک‌های جنگلی به صورت یکپارچه تحت نظر شهرداری تهران، به منظور تأمین ایمنی‌های اکولوژیک، انسانی (آتش‌سوزی، تخریب و قطع اشجار) و اجتماعی، الزامی است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

تبصره (۲): هرگونه واگذاری دائمی عرصه و اعیان پارک‌های جنگلی توسط شهرداری تهران، و سایر دستگاه‌های ذیربط به اشخاص حقیقی و حقوقی، ممنوع بوده و واگذاری محدوده‌هایی از پارک برای تجهیز و استقرار کاربری‌های مجاز، طبق ضوابط و مقررات قانونی بهره‌برداری از پارک‌های جنگلی و به صورت اجاره با مدت معین، مجاز است.

۴-۵: با تأکید بر ممنوعیت هرگونه تفکیک و ساخت و ساز مسکونی در زیرپهنه‌های فضای سبز عمومی (G1)، ساخت و ساز مجاز طبق جدول با حداقل بنا و سطح اشغال، صرفاً با تهیه طرح‌های ویژه، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵)، مجاز است.

تبصره: هرگونه تفکیک در زیرپهنه‌های G1 و G311، G321 و G323 ممنوع بوده و فقط در چارچوب طرح‌های توجیهی مربوطه و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج مجاز است.

۵-۵: هرگونه ساخت و ساز در پهنه حفاظت رود- دره‌ها (G31)، شامل مسیر رودخانه و حریم مصوب قانونی (حریم کیفی و...) آن، ممنوع و در سایر محدوده‌های این پهنه، براساس طرح‌های توجیه زیست محیطی و هیدرولوژیک و طرح‌های منظر و طراحی شهری مصوب کمیسیون ماده (۵)، مجاز است.

تبصره: شهرداری تهران مکلف است، ظرف مدت یکسال از ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران، طرح‌های منظر و طراحی شهری رود دره‌ها و ضوابط و مقررات ساخت و ساز مربوطه را براساس مطالعات زیست محیطی و هیدرولوژیک و طرح‌های حفاظتی اسناد فرادست تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران برساند.

۶-۵: در زیرپهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی (G321)، هرگونه ساخت و ساز با مجوز و براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی، مجاز است.

تبصره: شهرداری تهران موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، ظرف مدت یکسال از ابلاغ طرح تفصیلی، نسبت به تدوین ضوابط پهنه G321، و تصویب آن در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، اقدام نماید.

۷-۵: در زیرپهنه حریم بزرگراه‌های ویژه (G322) هرگونه ساخت و ساز، ممنوع است و تمامی عرصه‌های این زیرپهنه، می‌باید صرفاً به ایجاد فضای سبز اختصاص یابد. احداث جایگاه سوخت و ایستگاه‌های مترو براساس طرح‌های ویژه مصوب و طبق ضوابط مربوطه، بلاشکال است.

۸-۵: هرگونه ساخت و ساز در زیرپهنه حفاظت ویژه، محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر (G323)، صرفاً براساس مصوبه کمیسیون ماده (۵) شهر تهران (بند یک صورتجلسه شماره ۵۰۰ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)، مجاز است.

تبصره (۱): ساخت و سازها در زیرپهنه G323، برای سکونت مجاز نبوده و صرفاً مختص برای فعالیت‌های مجاز به استقرار، در این پهنه است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

تبصره (۲): شهرداری تهران مکلف است، ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ طرح تفصیلی شهر تهران نسبت به اجرای دستورالعمل تهیه طرح‌های ویژه برای پهنه G323، با توجه به اندازه زمین و موقعیت آن و همچنین تهیه طرح ساماندهی محدوده‌های اراضی G323، پس از آن، جهت تصویب در مراجع ذیربط اقدام نماید.

۵-۹: شهرداری تهران مجاز است، در کلیه زیرپهنه‌های G1 و G3، نسبت به تملک املاک برای ایجاد فضای سبز و تامین سرانه‌های خدمات شهری اقدام نماید. در کلیه زیرپهنه‌های G2، نیز شهرداری تهران می‌تواند در صورت توافق با مالکین، نسبت به خرید املاک به منظور ایجاد و تامین فضای سبز و سرانه‌های خدمات شهری، اقدام نماید.

۵-۱۰: حداقل قطعه حاصل از تفکیک و افراز در زیرپهنه‌های G2 معادل ۲۰۰۰ مترمربع است. ساخت و ساز در این زیرپهنه‌ها، با رعایت ضوابط و مقررات ماده ۱۴ قانون زمین شهری، مجاز است.

تبصره: در زیرپهنه‌های G2، برای رفع مغایرت حداقل ساخت و ساز در طرح جامع تهران، با حداکثر سطح اشغال، در قطعات کمتر از ۷۰۰ مترمربع، احداث ۳۵ مترمربع سرپناه، در یک طبقه، برای زندگی، مجاز است.

۵-۱۱: صدور پروانه ساختمانی برای کلیه ساخت و سازهای مجاز در پهنه G، به ویژه در پارک‌ها، حتی برای اماکن متعلق به شهرداری الزامی است.

۵-۱۲: حفاظت و تثبیت کلیه پارک‌های شهری و فضاهای سبز (رفوژها، لچکی‌ها، درختان حاشیه خیابان‌ها و...)، موجود، به عنوان خدمات پشتیبان (فضای سبز) در کلیه پهنه‌ها، الزامی است.

تبصره (۱): تأمین دسترسی سواره مناسب و ایجاد پارکینگ‌های عمومی برای پارک‌های جدیدالاحداث، با مقیاس عملکرد شهری، متناسب با حجم مراجعات و تواتر مراجعه، الزامی است. ضوابط و مقررات احداث پارکینگ برای پارک‌های منطقه‌ای، شهری و فراشهری جدیدالاحداث، طبق بند ۴-۱۲ این سند است.

تبصره (۲): حداکثر سطح اشغال در پارک‌های شهری برای فعالیت‌های مجاز به استقرار در پارک‌ها معادل ۳ درصد، در دو طبقه، است. در پارک‌های مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای، سطح اشغال تا ۷ درصد در دو طبقه مجاز است.

تبصره (۳): به منظور اتخاذ تمهیدات مناسب برای بهبود دید داخل پارک، ایجاد مانع بصری در محیط پارک، به عنوان دیوار ممنوع است. همچنین برای مدیریت و صیانت از محدوده پارک‌ها، ایجاد مانع فیزیکی صرفاً با استفاده از پوشش گیاهی و هرگونه عنصر شفاف با ارتفاع مناسب از سطح زمین، مجاز است.

تبصره (۴): با تأیید شهرداری تهران، حفر چاه و ایجاد تاسیسات مربوطه (حوضچه و کیوسک) حداکثر تا ۳۰ مترمربع، توسط وزارت نیرو، در پارک‌های شهری (G11) مجاز است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

|                                                   |                                |                    |                            |                    |                             |                             |              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده وزارت نیرو | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت راه و شهرسازی | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | شهردار تهران |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|

جدول شماره (۴): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های حفاظت (G) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه‌های ۱:۲۰۰۰)

| کد یک رقمی | پهنه‌های اصلی           | کد دو رقمی | پهنه‌ها                      | کد سه رقمی | مشخصات کلی زیرپهنه‌ها                                   | حداکثر تراکم ساختمانی مجاز | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر سطح اشغال | حداقل اندازه قطعات (هکتار) | توضیحات                                                                                                                                                              |
|------------|-------------------------|------------|------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G1         | فضای سبز عمومی          | G11        | پارک‌های شهری                | G111       | پارک‌های عمومی شهری                                     | ۱۰٪                        | ۲                  | شهری: ۳٪         | شهری: ۱۰                   | احداث بنا محدود به دفتر اداری، نگهبانی، سرویس بهداشتی، خدمات پذیرایی و غذایی                                                                                         |
|            |                         |            |                              | G112       | پارک‌های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)            | ۲۰٪                        |                    | محله‌ای: ۷٪      | محله‌ای: ۱                 | نگهبانی و تأسیسات نگهداری و بهداشتی                                                                                                                                  |
|            | پارک‌های جنگلی          | G12        |                              | G121       | پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی                          | ۲٪                         | ۱                  | ۲٪               | ۵۰                         | هرگونه ساخت و ساز در این پارک‌ها با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز است.                                                                                                 |
|            |                         |            |                              | G122       | پارک‌های جنگلی موضوعی                                   | ۲٪                         |                    | ۲٪               | ۵۰                         | ممنوعیت هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و کارگاهی و محدود شدن ساخت و ساز به فعالیت‌های مرتبط با تفرج و گذران اوقات فراغت طبق طرح تفصیلی جدید شهر تهران |
| G2         | فضای سبز خصوصی          | G21        | باغات و اراضی مزروعی         | G211       | باغات کشاورزی                                           | ۱۰٪                        | ۲                  | ۵٪               | —                          | حداکثر ۱۵۰ مترمربع بنا در حداکثر ۲ طبقه برای زندگی و فعالیت بهره‌بردار.                                                                                              |
|            |                         |            |                              | G212       | مزارع پرورش گل و گیاه                                   | ۱۰٪                        |                    | ۵٪               | —                          | ساخت و ساز در حد نیاز بهره‌بردار با حداکثر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مسکونی، ۲۰ مترمربع اتاق سرایداری و ۴۰ مترمربع انبار.                                                  |
|            |                         |            |                              | G213       | اراضی مزروعی                                            | —                          |                    | —                | —                          |                                                                                                                                                                      |
| G3         | سبز و باز (حفاظت ویژه)  | G31        | رود - دره‌ها (حفاظت از حریم) | G311       | باغسار تفریحی - روددره‌ای                               | —                          | —                  | —                | —                          | هرگونه بارگذاری و طراحی براساس توجیه مطالعات زیست محیطی و هیدرولوژیک و طبق طرح‌های مصوب، مجاز است                                                                    |
|            |                         |            |                              | G312       | فضاهای سبز رود دره‌ها                                   | —                          |                    | —                | —                          |                                                                                                                                                                      |
|            | پهنه‌های سبز و باز ویژه | G32        | پهنه‌های سبز و باز ویژه      | G321       | پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی                              | —                          | —                  | —                | —                          | هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط تبصره ذیل بند ۶-۵ مجاز است                                                                                                            |
|            |                         |            |                              | G322       | حریم بزرگراه‌های ویژه                                   | —                          |                    | —                | —                          | ممنوعیت احداث هرگونه بنا و استفاده از اراضی صرفاً با فضای سبز.                                                                                                       |
|            |                         |            |                              | G323       | پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر) | —                          |                    | —                | —                          | (براساس طرح ویژه مصوب)                                                                                                                                               |

**(۶): اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری**

در هر یک از پهنه‌های چهارگانه استفاده از اراضی (M, S, R و G) کلیه اراضی و املاک بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (به جز فضاهای سبز شکل گرفته موجود)، به "اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری" اختصاص یافته و در نقشه پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی طرح تفصیلی، متمایز شده است. این اراضی و املاک، متناسب با موقعیت و استقرار در محدوده‌های شهر، برای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به‌ویژه تأمین خدمات بافت‌های مذکور، و یا برای مجموعه‌ای از کاربری‌های چندمنظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری - اداری، تفرج و گردشگری، فضاهای سبز و باز، فعالیت و حتی سکونت (در حد قابل قبول و با رعایت سقف جمعیت‌پذیری هر منطقه در طرح تفصیلی) است.

۶-۱: مالکین املاک و اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، برای اخذ مجوز ساخت و ساز در این اراضی، ملزم به تهیه طرح توجیهی اولیه و با استفاده از خدمات مهندسين مشاور ذیصلاح بوده، که تصویب این طرح پس از تایید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، توسط کمیسیون ماده پنج ضروری است و طرح مصوب می‌باید مبنای اقدام در اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، شود. طرح مداخله و اقدام در اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، براساس طرح تفصیلی و با توجه به شرایط اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و همچنین نیازهای شهرسازی حوزه نفوذ قطعه مذکور، مبتنی بر اسناد توسعه و عمران محله‌ای (در صورت وجود)، تهیه می‌شود.

۶-۲: کلیه اراضی و املاکی که در محدوده‌های ذخیره توسعه و نوسازی شهری، کمتر از یک هکتار وسعت داشته و تا پیش از تاریخ مصوبه ۱۳۹۰/۰۷/۰۴، تفکیک گردیده، براساس احکام طرح جامع تهران، در زمره اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری محسوب نمی‌شود و شهرداری تهران مجاز است، براساس ضوابط پهنه و سایر مقررات طرح تفصیلی، در این اراضی، عمل نماید.

۶-۳: شهرداری تهران موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران، نسبت به تهیه دستورالعمل (شناسنامه راهنمای عمل) برای صاحبان املاک و اراضی واقع در این محدوده‌ها براساس احکام طرح جامع مصوب و با رعایت منافع متقابل و مصالح عمومی و خصوصی با اعمال سیاست برد - برد، برای ذی‌نفعان و منافع شهر، اقدام نماید.

۶-۴: شهرداری تهران ملزم به تهیه طرح موضوعی - موضوعی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری به منظور اصلاح، تدقیق، حذف و جانشینی محدوده‌های واجد شرایط، همراه با ساز و کارهای اجرایی و ضوابط و مقررات مربوطه (با تعیین سهم خدمات غیرانتفاعی، کاربری‌های چند منظوره، سکونت و ... در هریک از زیرپهنه‌ها)، حداکثر ظرف مدت یک‌سال و ارائه نتایج آن به کمیسیون ماده پنج برای تصویب است.

تبصره: تا زمان تصویب طرح موضوعی - موضوعی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، احداث بنا در این اراضی، منوط به تهیه طرح موضوعی براساس دستورالعمل مربوطه (موضوع بند ۳-۶) و تصویب طرح در کمیسیون ماده پنج خواهد بود.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

## فصل دوم

### ضوابط و مقررات عام محدوده‌ی شهر تهران

- (۷): تراکم ساختمانی مجاز
- (۸): سطح اشغال و باز و مکان استقرار بنا (توده‌گذاری)
- (۹): تفکیک و تجمیع قطعات (پلاک‌ها)
- (۱۰): بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)
- (۱۱): شبکه معابر دسترسی
- (۱۲): پارکینگ
- (۱۳): حفاظت از میراث تاریخی شهر
- (۱۴): حفاظت از میراث طبیعی شهر (اراضی مزروعی و باغات)
- (۱۵): بافت‌های فرسوده و ریزدانه
- (۱۶): سایر ضوابط و مقررات ساخت و ساز

|              |                                |                                |                       |                               |                    |                                   |                                                      |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای<br>اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه<br>و شهرسازی | نماینده وزارت<br>کشور | نماینده وزارت<br>جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان<br>حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی،<br>صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

## (۷): تراکم ساختمانی مجاز

۷-۱: "تراکم ساختمانی مجاز" حداکثر حجم ساخت و ساز، براساس جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در هریک از چهار پهنه استفاده از اراضی شهر تهران، متناسب با عملکرد، مساحت قطعه و عرض معبر همجوار است.

تبصره (۱): تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه‌های حفاظت (G)، به جزء زیرپهنه‌های باغات و اراضی مزروعی (G21)، مختلط ویژه (M22)، صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی (S311)، گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی) (S22)، بازار (S11) و پهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی، تابع ضوابط و مقررات ویژه و با رعایت ضوابط خاص دستگاه‌های مربوطه براساس مقررات طرح جامع تهران است، که به صورت کلی و در قالب تهیه و ارائه طرح‌های توجیهی، تدوین و حسب مورد در کارگروه تطبیق تایید و یا در کمیسیون ماده پنج، به تصویب خواهد رسید.

تبصره (۲): ضوابط ساخت و ساز در زیرپهنه‌های باغات و اراضی مزروعی (G21)، طبق مفاد دستورالعمل اجرایی ماده (۱۴) قانون زمین شهری است.

۷-۲: تراکم پایه مالی براساس مصوبه شورای اسلامی شهر تهران، در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی محدوده شهر تهران، معادل ۱۲۰ درصد وسعت ملک، طبق سند مالکیت است.

تبصره (۱): به منظور ایجاد تعادل در توسعه شهر، تراکم پایه مالی در املاک واقع در کلیه پهنه‌های مسکونی (R) در جنوب محور انقلاب، معادل ۱۸۰ درصد وسعت ملک، طبق سند مالکیت است.

تبصره (۲): اخذ عوارض مابه‌التفاوت تراکم پایه مالی و تراکم ساختمانی مجاز، براساس مصوبات شورای اسلامی شهر تهران است.

تبصره (۳): تراکم پایه مالی در کلیه فضاها و اماکن آموزش عالی، بهداشتی و درمانی، اجتماعی، فرهنگی، خدماتی و ورزشی در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی در محدوده شهر تهران براساس مصوبات شورای اسلامی شهر تهران است.

تبصره (۴): تغییرات آتی پایه مالی تراکم، حسب مورد براساس مصوبه‌های شورای اسلامی شهر تهران، ملاک عمل است.

۷-۳: به منظور سامان‌بخشی به سیمای شهر تهران، احداث بنا در محورهایی با حداقل عرض ۱۲ متر، در صورتی که کمتر از ۶۰ درصد قطعات آن در طرفین گذر شکل گرفته باشد، مطابق ضوابط زیرپهنه و در صورتی که بیش از ۶۰ درصد قطعات آن محور در طرفین گذرها (حد فاصل دو گذر با حداقل عرض ده متر) بر مبنای ضوابط قبلی ساخته شده، مطابق تراکم و طبقات ساخته شده غالب قطعات مجاور، با پیشنهاد شهرداری منطقه، و تایید نهایی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، مجاز است.

تبصره: شهرداری‌های مناطق تهران، ملزم به شناسایی و اعلام محورهای مشمول بند (۳-۷) حداکثر ظرف مدت یکسال، به معاونت شهرسازی و معماری می‌باشند.

۷-۴: موقعیت استقرار مشاعات در ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی، براساس جدول شماره (۵) است، که جزء لاینفک این سند محسوب می‌شود.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

## جدول شماره (۵): فضاهای مجاز به استقرار در مشاعات

| مشاعات                                      |                           |                                           |                      |           |         |                  |               |               |                      |                                                               |          |               |          |      |       |         | موقعیت استقرار مشاعات |   | مسکونی | غیر مسکونی |                      |               |       |         |      |         |      |       |
|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|----------------------|-----------|---------|------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------------------------------------------------------|----------|---------------|----------|------|-------|---------|-----------------------|---|--------|------------|----------------------|---------------|-------|---------|------|---------|------|-------|
| اتاق نگهبانی<br>$N \geq 20$ و $S \geq 1000$ | داکت، هواکش ها و نورگیرها | فضای ورزشی<br>(صرفاً برای استفاده ساکنین) | راهرو، پله و آسانسور | شوت زباله | تأسیسات | فضای بازی بچه‌ها | سالن اجتماعات | سایت کامپیوتر | اطلاعات $A \leq 12m$ | محل جلسات و مدیریت<br>$N \geq 20$ و $S \geq 40$ و $A \leq 40$ | نمازخانه | سرویس بهداشتی | سرایداری | لابی | انبار | پارکینگ |                       |   |        | حیاط       | زیرزمین <sup>۱</sup> | همکف یا پیلوت | طبقات | پشت بام | حیاط | زیرزمین | همکف | طبقات |
| *                                           | *                         | *                                         | *                    | *         | *       | *                | *             | *             | *                    | *                                                             | *        | *             | *        | *    | *     | *       | *                     | * | *      | *          | *                    | *             | *     | *       | *    | *       | *    | *     |
| *                                           | *                         | ■                                         | *                    | *         | *       | *                | *             | ■             | *                    | *                                                             | *        | ■             | ■        | *    | *     | *       | ■                     | * | *      | *          | *                    | *             | *     | *       | *    | *       | *    | *     |
| *                                           | *                         |                                           | *                    | *         | *       |                  |               |               |                      |                                                               |          |               |          |      |       |         | *                     |   |        |            |                      |               |       |         |      |         |      |       |
| *                                           | *                         |                                           | *                    |           | *       |                  |               | *             | *                    | *                                                             | *        | *             | *        | *    |       |         | *                     | * | *      | *          | *                    | *             | *     | *       | *    | *       | *    | *     |
| *                                           | *                         |                                           | *                    | *         | *       |                  |               |               | *                    | *                                                             | *        | *             | *        | *    |       |         | *                     | * | *      | *          | *                    | *             | *     | *       | *    | *       | *    | *     |
| *                                           | *                         |                                           | *                    | *         | *       |                  |               |               |                      | *                                                             | *        | *             | *        | *    |       |         | *                     | * | *      | *          | *                    | *             | *     | *       | *    | *       | *    | *     |
| *                                           | *                         |                                           | *                    | *         | *       |                  |               |               |                      | *                                                             | *        | *             | *        | *    |       |         | *                     | * | *      | *          | *                    | *             | *     | *       | *    | *       | *    | *     |
| *                                           | *                         |                                           | *                    | *         | *       |                  |               |               |                      | *                                                             | *        | *             | *        | *    |       |         | *                     | * | *      | *          | *                    | *             | *     | *       | *    | *       | *    | *     |

## • مسکونی:

\* فضاهای مشاعی قابل احداث

■ در صورت عدم وجود زیرزمین، قابل احداث در پیلوت

 $S$  = مساحت عرصه طبق سند مالکیت (مترمربع) $A$  = حداکثر مساحت فضای مورد نظر (مترمربع) $N$  = تعداد واحد مسکونی

✓ مساحت مجاز سرویس بهداشتی با حداکثر ۳ مترمربع در حیات

✓ مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی ۵ متر مربع

✓ احداث فضای ورزشی مجاز در حیات صرفاً به صورت غیر مسقف

✓ مساحت مجاز سرایداری برای مجتمع های بالاتر از ۶ واحد در حداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است.

✓ احداث نمازخانه در مجتمع هایی با ۳۰ واحد مسکونی و بیشتر الزامی است.

✓ احداث لابی و مشاعات مربوطه در طبقه همکف، با ارتفاع مفید ۵ متر (از کف تا سقف)، در اراضی و املاک با وسعت بیش از ۳۰۰ مترمربع، بلامانع است.

## • غیرمسکونی:

✓ مساحت مجاز اتاق مدیریت و سایت کامپیوتر حداکثر ۴۰ مترمربع

✓ مساحت مجاز سرایداری حداکثر ۵۰ مترمربع در زیرزمین

✓ مساحت مجاز فضای اطلاعات تا حداکثر ۶ مترمربع جزء مشاعات (غیرمفید)

<sup>۱</sup> ارتفاع مفید طبقات زیرزمین، حداکثر ۳ متر است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

**(۸): سطح اشغال و مکان استقرار بنا (توده‌گذاری)**

۸-۱: در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی، سطح اشغال شامل مجموع زیربنای مفید و غیرمفید (مشاعات) در هر طبقه بر اساس مساحت مندرج در سند مالکیت زمین است.

۸-۲: در محدوده‌هایی از زیرپهنه‌های فعالیت (محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات) و مختلط (تجاری، اداری و خدمات با مسکونی)، که در نقشه‌های طرح تفصیلی شهر تهران مشخص شده، سطح اشغال (به‌غیر از زیرزمین‌ها) می‌تواند تا حداکثر ۸۰ درصد، افزایش یابد. سطح اشغال مجاز در طبقات بالای همکف یا اول کاهش و مطابق مفاد جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه‌های اصلی حداکثر تا ۶۰ درصد مجاز است.

تبصره: در کلیه پهنه‌ها، هرگونه افزایش در سطح اشغال کلیه طبقات به‌غیر از زیرزمین‌ها، تحت هر عنوان و به هر شکل، بیش از میزان تعیین شده در جداول چهارگانه استفاده از اراضی پهنه‌های اصلی، و مستثنی شده در این سند، منوط به تصویب در کمیسیون ماده پنج شهر تهران است.

۸-۳: در کلیه زیرپهنه‌های استفاده از اراضی، به استثنای محدوده‌های تاریخی و پهنه‌های R2، S3، M2 و G، با کاهش سطح اشغال طبقات و با رعایت سقف تراکم مجاز، به منظور تحقق‌پذیری راهبردهای طرح جامع شهر تهران، افزایش تعداد طبقات، با تایید شهرداری منطقه، مجاز است.

تبصره: زیر پهنه‌های R25 و R26، شامل موارد استثناء بند (۳-۸) نمی‌شود.

۸-۴: در کلیه پهنه‌ها، تخصیص حداقل ۵۰ درصد از سطح باز قطعه (پس از کسر مساحت رامپ) به فضای سبز و مشجر، الزامی است.

۸-۵: سطح اشغال زیر زمین قطعاً واقع در پهنه‌های فعالیت و مختلط، (صرفاً به منظور استقرار فعالیت‌های غیرمسکونی، پارکینگ، تأسیسات و سایر مشاعات ساختمان) برای زیرزمین اول حداکثر ۸۰ درصد و در زیرزمین‌های دوم به بعد، بدون قطع درخت، تا ۱۰۰ درصد مساحت قطعه، مجاز است.

تبصره: در اراضی و املاکی با نوعیت باغ، سطح اشغال زیرزمین اول، معادل سطح اشغال طبقات فوقانی است.

۸-۶: در محدوده‌های مسکونی با محدودیت‌های ارتفاعی (بدلایل حرایم امنیتی)، افزایش سطح اشغال تا ۸۰ درصد با رعایت سایر ضوابط پهنه مربوطه مجاز است. همچنین در محورها و گستره‌های زیرپهنه‌های مختلط و فعالیت نیز، در صورت محدودیت‌های ارتفاعی، افزایش سطح اشغال تا ۹۰ درصد، با رعایت سایر ضوابط زیرپهنه مربوطه، مجاز است.

۸-۷: در کلیه زیرپهنه‌های استفاده از اراضی که به دلیل ضوابط میراث فرهنگی و تاریخی از محدودیت ارتفاعی برخوردارند، استفاده از مابه‌التفاوت تراکم مجاز پهنه با تراکم مجاز به استفاده براساس ضوابط میراث فرهنگی، به عنوان حق انتقال توسعه، مجاز است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

تبصره: دستورالعمل حق انتقال توسعه، در نخستین سال اجرای طرح تفصیلی، توسط شهرداری تهران تدوین و پس از تصویب کمیسیون ماده پنج، ملاک عمل قرار می‌گیرد.

۸-۸: میزان سطح اشغال در طبقات همکف و بالای آن در ساختمان‌های پارکینگ عمومی و طبقاتی، براساس راهبردهای طرح جامع تهران و مصوبات\* کمیسیون ماده پنج شهر تهران است.

۸-۹: ایجاد و توسعه فضای سبز، بر بدنه و فضاهای بلا استفاده ساختمان در شهر تهران، براساس مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، موسوم به ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها و ساماندهی منظر شهری) مصوبات\*\* شورای اسلامی شهر تهران است. شهرداری تهران موظف است، ضمن تهیه و تدوین دستورالعمل‌های لازمه، موجبات حمایت‌های مؤثر و همه جانبه از مشارکت شهروندان در گسترش فضای سبز و زیباسازی منظر شهری را با ایجاد و توسعه فضای سبز به صورت عمودی و افقی در بدنه ساختمان‌های کلیه ساخت و سازهای مجاز پهنه‌های استفاده از اراضی، فراهم سازد.

\* مصوبه ۴۳۶ مورخ ۱۳۸۶/۲/۲۶ کمیسیون ماده پنج شهر تهران، بند (۱)

\*\* مصوبه یکصد و دهم مورخ ۱۳۸۷/۴/۴ شورای اسلامی شهر تهران.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

**(۹): تفکیک و تجمیع قطعات (پلاک‌ها)**

۹-۱: تفکیک اراضی و املاک در پهنه‌های مسکونی شهر، با وسعت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، بعد از رعایت بره‌های اصلاحی، و در سایر پهنه‌ها، با وسعت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع، بعد از رعایت بره‌های اصلاحی، ممنوع است. در صورت درخواست تفکیک برای اراضی و املاک بیش از نصاب‌های مذکور، حداقل مساحت کلیه قطعات حاصل از تفکیک نباید از ۵۰۰ مترمربع در پهنه مسکونی، و ۱۰۰۰ مترمربع در سایر پهنه‌ها، کمتر باشد.

تبصره (۱): حداقل عرض قطعات حاصل از تفکیک اراضی در پهنه‌های مسکونی نباید کمتر از ده متر و همچنین نسبت طول به عرض

قطعه نباید از حداکثر پنج به یک، بیشتر باشد. بدیهی است تعیین جهت و راستای تفکیک، به عهده شهرداری منطقه است.

تبصره (۲): حداقل عرض قطعه حاصل از تفکیک اراضی در پهنه‌های فعالیت و مختلط نباید کمتر از پانزده متر و همچنین نسبت

طول به عرض قطعه نباید از حداکثر شش به یک، بیشتر باشد.

تبصره (۳): تفکیک قهری (ناشی از عبور گذر و یا طرح‌های اجرایی) مشمول حدنصاب ضوابط تفکیک نمی‌شود.

تبصره (۴): در مورد املاکی با نوعیت باغ، حد نصاب قطعه حاصل از تفکیک ۲۰۰۰ مترمربع، است.

۹-۲: در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین شهر تهران، تفکیک اعیان ساختمان‌هایی که طبق ضوابط و مقررات این سند احداث شده، در صورت انطباق با گواهی پایان کار صادره از شهرداری، مجاز بوده و هرگونه تفکیک اعیانی مغایر با گواهی پایان کار شهرداری، ممنوع است.

۹-۳: تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (بیش از یک هکتار) که در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، از جمله تحت مالکیت یا در اختیار دستگاه‌های دولتی و عمومی و نیروهای نظامی و انتظامی است، صرفاً با تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آنها در کمیسیون ماده پنج و براساس ضوابط پهنه‌های استفاده از اراضی در طرح‌های جامع و تفصیلی، مجاز است. بدیهی است در مواردی که محدوده ملک در پهنه S221 و S222 و یا اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری باشد، هر گونه مداخله می‌باید با تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آنها در مراجع ذیربط انجام پذیرد.

تبصره (۱): شهرداری تهران مکلف است از اولین سال اجرای طرح تفصیلی، نسبت به تدقیق و تعیین ضوابط تفکیک و افزایش

اراضی و املاک به تفکیک زیرپهنه‌ها و مناطق، اقدام نماید. تا زمان تعیین ضوابط تفکیک اراضی، با رعایت بند ۹-۱،

نحوه تفکیک اراضی در هر منطقه، با توجه به بافت‌های مجاور، به عهده شهرداری منطقه است.

تبصره (۲): شهرداری تهران موظف است، حداکثر ظرف مدت قانونی معین، به اعلام‌های اداره ثبت اسناد و دادگاه‌ها، برای

تفکیک و افزایش اراضی محدوده شهر (براساس اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری)، پاسخ داده و تعیین تکلیف نماید.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

تبصره (۳): در صورت درخواست تفکیک املاک به استثنای املاک مشمول تفکیک قهری، از سوی مالکین، ضمن رعایت

حداقل مساحت قطعه حاصل از تفکیک (به شرح فوق)، به ازای هر قطعه حاصل از تفکیک، مازاد بر یک قطعه، ۱۰

درصد از تراکم ساختمانی مجاز کسر می شود، تا حدی که در نهایت، از تراکم پایه مالی کمتر نشود.

تبصره (۴): تفکیک و تجمیع مجموعه های ارزشمند تاریخی ممنوع و تفکیک عرصه ها در بافت ارزشمند تاریخی که در جدول

شماره (۱) با کد R ۲۲۱ مشخص گردیده است، طبق ضوابط خاص این عرصه ها مشروط بر اینکه خط تفکیک با

ساختمان ها و مستحدثات ارزشمند تاریخی و حرائم آنها برخوردی نداشته باشد پس از ارائه طرح توجیهی و تصویب

آن در کمیسیون ماده پنج، مجاز است.

۹-۴: تفکیک اراضی مزروعی و باغات پیوسته و انبوه موجود شهر تهران، ضمن رعایت قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش

فضای سبز شهرها»، آئین نامه مربوطه و صرفاً براساس دستورالعمل اجرایی ماده (۱۴) قانون زمین شهری، مجاز است.

تفکیک باغاتی ویژه، که دارای طرح تفصیلی مصوب است، براساس مصوبه طرح های ویژه مذکور است.

تبصره: به منظور جلوگیری از تفکیک باغات پیوسته و انبوه، شهرداری تهران موظف به تهیه طرح های موضعی ویژه برای

باغات در نخستین سال اجرای طرح تفصیلی است.

۹-۵: از زمان ابلاغ طرح تفصیلی، حداقل نصاب قطعه حاصل از تجمیع در زیرپهنه های مسکونی، تا پایان سال ۱۳۹۵

معادل ۲۰۰ مترمربع، تا پایان سال ۱۴۰۰، معادل ۲۵۰ مترمربع، تا پایان سال ۱۴۰۵ معادل ۳۰۰ مترمربع و

سرانجام از آغاز سال ۱۴۰۶ به بعد معادل ۵۰۰ مترمربع است.

تبصره: بافت های فرسوده شهر تهران، از ضوابط حداقل نصاب قطعه حاصل از تجمیع، طبق بند (۵-۹) مستثنی بوده و حدنصاب

قطعه در این محدوده ها، مبتنی بر ضوابط ویژه بافت های فرسوده در طرح تفصیلی شهر تهران است.

۹-۶: در صورت درخواست تجمیع قطعات از سوی مالکین، مشروط به تحقق حداقل نصاب مساحت قطعه حاصل از

تجمیع، طبق بند ۵-۹، به ازای هر قطعه مازاد بر یک، ۲۰ درصد به تراکم مجاز افزوده می شود. بدیهی است که

مجموع افزایش تراکم (طبق جداول چهارگانه) نباید از یک طبقه تجاوز نماید.

| تعداد قطعات تجمیع شده | میزان حداکثر افزایش تراکم |
|-----------------------|---------------------------|
| ۲ قطعه                | ۲۰ درصد                   |
| ۳ قطعه                | ۴۰ درصد (حداکثر یک طبقه)  |
| ۴ قطعه                | ۶۰ درصد (حداکثر یک طبقه)  |
| ۵ قطعه و بیشتر        | حداکثر یک طبقه            |

|                                                   |                                |                    |                            |                    |                             |                             |              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده وزارت نیرو | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت راه و شهرسازی | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | شهردار تهران |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|

۷-۹: به منظور جلوگیری از تفکیک اراضی بین ۱۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع، در پهنه‌های سکونت (R)، فعالیت (S) و مختلط (M)، و همچنین تشویق به تجمیع قطعات از سوی مالکین، ساخت و ساز در اراضی هزارمترمربع به بالا، مشمول سیاست‌های تشویقی سالانه و دائمی شهرداری تهران است، که پس از پیشنهاد شهرداری تهران و تصویب در مراجع ذیصلاح، ابلاغ می‌شود.

۸-۹: تفکیک عرصه در پهنه حفاظت (G)، صرفاً در چارچوب طرح‌های ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنج شهر تهران، امکان‌پذیر است. تفکیک عرصه املاک در پهنه فضای سبز خصوصی (G2) در چارچوب قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها» و با رعایت «دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری»، بلامانع است.

۹-۹: در صورت تجمیع قطعات واقع در پهنه R با قطعه واقع در پهنه‌های M و یا S، قطعه تجمیعی حاصله صرفاً با داشتن کلیه شرایط ذیل، مشمول ضوابط و مقررات زیرپهنه مختلط و یا فعالیت مربوطه است:

(الف): انطباق با ضوابط حداقلی زیرپهنه مختلط مربوطه.

(ب): عمق قطعات مورد تجمیع، در پشت جبهه پهنه‌های فعالیت و مختلط، حداکثر به میزان دو پلاک مازاد بر پلاک اولیه، مشمول ضوابط زیرپهنه مختلط و فعالیت مربوطه است. قطعات واقع در بافت‌های مسکونی با عمق بیش از دو پلاک، صرفاً تابع ضوابط و مقررات زیرپهنه مسکونی مربوطه است.

تبصره: هرگونه پیشنهاد تجمیع در پشت جبهه، برای بیش از دو پلاک مازاد بر پلاک اولیه، به منظور بهره‌مندی از مزایای پهنه مختلط یا فعالیت، منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران است.

۱۰-۹: در صورت تجمیع قطعه واقع در پهنه (M) با قطعه واقع در پهنه (S)، اگر پهنه (S)، مجاور گذر اصلی با عرض بیشتر باشد، قطعه تجمیعی مشمول ضوابط و مقررات پهنه (S) است. در سایر موارد، پهنه تجمیعی مشمول ضوابط پهنه (M) است.

۱۱-۹: در صورت تجمیع قطعه‌ها با کدهای متفاوت (S) و یا کدهای متفاوت (M) و یا کدهای متفاوت (R)، قطعه تجمیع شده، مشمول ضوابط کد پهنه محور اصلی با عرض بیشتر است.

تبصره (۱): در صورتی که یکی از قطعات تجمیعی در پهنه G و یا کاربری تثبیت شده خدماتی، فضای سبز، تجهیزات شهری و پارکینگ باشد، موارد می‌باید توسط دبیرخانه کمیسیون ماده پنج تعیین تکلیف شود.

تبصره (۲): در صورتی که عرض گذرهای مشرف به ملک مشابه یکدیگر باشد، پهنه غالب، براساس کد پهنه با تراکم بیشتر ملاک عمل است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۹-۱۲: شهرداری تهران ملزم است در سال اول اجرای طرح تفصیلی، برای کلیه موارد تجمیع و تعیین تکلیف قطعاتی با چند کد پهنه‌بندی، دستورالعمل اعمال کدگذاری مناسب حاصل از تجمیع و تعیین پهنه غالب را تدوین نماید. بدیهی است تا تدوین دستورالعمل، تعیین تکلیف در این زمینه، به عهده شورای معماری شهرداری منطقه است.

۹-۱۳: در صورت تجمیع دو یا چند پلاک با نوعیت‌های باغ و غیرباغ، سطح اشغال حاصله قطعه تجمیعی، براساس مجموع سطح اشغال مجاز هریک از قطعات حاصل از تجمیع بوده و جانمایی و توده‌گذاری نیز منوط به تایید شهرداری منطقه است.

|              |                                |                                |                       |                               |                    |                                   |                                                      |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای<br>اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه<br>و شهرسازی | نماینده وزارت<br>کشور | نماینده وزارت<br>جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان<br>حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی،<br>صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

**(۱۰): بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)**

۱-۱۰: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، در محدوده‌های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه‌سازی در برخی از زیرپهنه‌های استفاده از اراضی تهران و مشروط به رعایت ضوابط و استانداردهای زیست‌محیطی و تکنیکی (برای ایمنی از مخاطرات زلزله) است. موقعیت و کاربری‌های مجاز برای بلندمرتبه‌سازی در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ پهنه‌بندی طرح تفصیلی مشخص و تدقیق خواهند شد. بر این اساس ضوابط طراحی و ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه با رعایت ضوابط حداکثر تراکم و ارتفاع مجاز معین شده در جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه‌های اصلی این سند و برای کاربری‌های گوناگون، مطابق مفاد مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده (۵) شهر تهران مجاز است، که متعاقباً تهیه، تصویب و ابلاغ خواهد شد.

۲-۱۰: احداث بناهای بلندمرتبه در سایر زیرپهنه‌ها، منوط به تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران است. بدیهی است، تدوین ضوابط و مقررات مربوطه نیز در چارچوب طرح موضوعی مذکور، الزامی است. تبصره: شهرداری تهران، موظف است با توجه به بخش الف از پیوست شماره چهار سند طرح جامع شهر تهران، نسبت به تدوین ضوابط پیشنهادی، با لحاظ سیاست‌های تشویقی و تجمیع اراضی، حداکثر ظرف مدت سه ماه از زمان ابلاغ این مصوبه، جهت تصویب در مراجع ذیصلاح، اقدام نماید.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

**(۱۱): شبکه معابر و دسترسی**

۱۱-۱: تعاریف و مفاهیم شبکه معابر و سلسله مراتب دسترسی، در طرح تفصیلی تهران به قرار زیر است:

۱۱-۱-۱: جاده کمربندی: جاده‌ای است حلقوی شکل که ترافیک عبوری سریع میان مناطق مختلف شهری را به

یکدیگر تأمین می‌نماید. عرض معمول کمربندی‌های شهر معادل ۷۶ متر در نظر گرفته می‌شود.

۱۱-۱-۲: آزادراه‌ها و بزرگراه‌های شهری: تندراه‌های شهر را تشکیل می‌دهند و وظیفه اصلی آنها برقراری

ارتباط بین مناطق مختلف شهر است. عرض معمول آزادراه‌ها معادل ۷۶ متر و بزرگراه‌ها معادل ۴۵

متر است.

۱۱-۱-۳: شریانی‌های درجه یک و دو: وظیفه برقراری ارتباط بین آزادراه‌ها و بزرگراه‌های شهری، با جمع و

پخش‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی را به عهده دارند. حداقل عرض شریانی درجه یک معادل ۲۰ متر

و شریانی درجه دو معادل ۱۶ متر است.

۱۱-۱-۴: جمع و پخش‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی عمدتاً برقرار کننده ارتباط بین مکان‌های سکونت و

مکان‌های کار و فعالیت است. فعالیت‌های مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای در مجاورت پخش‌کننده‌ها به

صورت متمرکز در یک یا چند بلوک شهری مستقر می‌گردند. حداقل عرض معابر جمع و پخش‌کننده

معادل ۱۲ متر بوده و دسترسی معابر محلی به جمع و پخش‌کننده‌ها مجاز است.

۱۱-۱-۵: سایر معابر (معابر محلی بن‌بست و بن‌باز)، با دسترسی به معابر جمع و پخش‌کننده، از طریق

تقاطع‌های هم سطح و با فاصله مطلوب این تقاطع‌ها که بین ۲۵۰ تا ۴۰۰ متر است.

۱۱-۲: حداقل عرض معابر دسترسی در اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران، در کل سطح شهر و در تمامی

پهنه‌ها، ۶ متر است. در خصوص موارد استثناء (معابر با 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 گذرها می‌توانند در حد وضع موجود تثبیت شوند،

شهرداری تهران ملزم است که حداکثر ظرف مدت یکسال پس از ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران، ضوابط

و مقررات مربوط به معابر با عرض کمتر از ۶ متر را تهیه و در کمیسیون ماده پنج شهر تهران مصوب نماید.

تبصره (۱): تعیین تکلیف و هرگونه اقدام برای معابر کمتر از ۶ متر، با استعلام مناطق شهرداری، به عهده کمیته تخصصی مستقر

در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران است.

تبصره (۲): تعیین تکلیف مواردی از شبکه معابر شامل؛ عرض معابر، طرح‌های اجرایی و طرح‌های تقاطع قدیم و جدید، که در

فرایند اجرای طرح تفصیلی برای شهرداری مناطق، دارای ابهام باشد، با استعلام مناطق شهرداری، به عهده کمیته

تخصصی مستقر در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران است.

|              |                                |                                |                       |                               |                    |                                   |                                                      |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای<br>اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه<br>و شهرسازی | نماینده وزارت<br>کشور | نماینده وزارت<br>جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان<br>حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی،<br>صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

۱۱-۳: 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. در همین راستا، شهرداری تهران طی دو سال اول اجرای طرح تفصیلی، ملزم به تهیه راهنمای طراحی شهری، برای کلیه معابر احداثی، اصلاحی و تعریضی، براساس طرح تفصیلی جدید شهر تهران است. همچنین شهرداری تهران، ملزم به تهیه دستورالعمل و راهنمای طراحی شهری، برای گسترش و توسعه حرکت پیاده و دوچرخه و دسترسی آسان معلولین جسمی و حرکتی در کلیه معابر، با استفاده از مطالعات سند موضوعی طرح جامع حمل و نقل و ترافیک به ویژه در فضاهای عمومی شهر است.

۱۱-۴: ایجاد هرگونه دسترسی سواره و پیاده برای کلیه ساختمانهای واقع در مجاورت بزرگراهها و آزادراهها در کلیه پهنه‌ها ممنوع است.

تبصره: برای آن دسته از پلاک‌های مجاور آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها که هیچ‌گونه دسترسی به معابر دیگر ندارند، ایجاد دسترسی پیاده، مجاز است.

۱۱-۵: در قطعاتی که دارای دو بر یا بیشتر است، اگر یکی از گذرها، شریانی درجه یک و یا با عملکرد بالاتر باشد، دسترسی سواره از گذر با عرض کمتر انجام گرفته، ولی ضوابط ساخت و ساز بر اساس گذر با عرض بیشتر تعیین می‌شود. در سایر موارد دسترسی سواره از گذرهای بر ملک بلامانع بوده و در موارد استثناء نیز (شکل هندسی قطعه و یا گذرهای با عرض ۶ متر و کمتر) تعیین تکلیف دسترسی سواره به ملک، به عهده شهرداری منطقه است.

۱۱-۶: در قطعاتی با شرایط توپوگرافی خاص، که قابلیت تامین پارکینگ از هر گذر برای طبقات مجزا میسر باشد، منوط به این‌که عرض هر گذر ۶ متر و بیشتر باشد، با نظر شهرداری منطقه بلامانع است.

۱۱-۷: تعیین پخ تقاطع‌ها، کماکان بر اساس صورتجلسه متمم ۳۶۲ شورای طرح و بررسی (جدول پخ‌ها) است.

۱۱-۸: به منظور شفاف‌سازی وضعیت پلاک‌های منتهی به دوربرگردان‌ها و بن‌بست‌های شبکه معابر فعلی شهر، شهرداری تهران، موظف است تا نسبت به تهیه و تدوین دستورالعمل‌های مربوطه و ارائه به مراجع ذیصلاح، ظرف مدت شش ماه، اقدام نماید.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

**(۱۲): پارکینگ**

۱۲-۱: تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمامی ساختمان‌ها و در همه‌ی پهنه‌ها طبق جداول شماره‌های

(۶) تا (۱۰) الزامی است. صدور پروانه براساس طرح تفصیلی جدید و هرگونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان

ساختمان مربوط به آن‌ها، منوط به تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز مذکور در همان ساختمان و یا در صورت

احراز و تأیید عدم امکان تأمین پارکینگ در ساختمان (قطعه) مربوطه، در پارکینگ‌هایی دارای اسناد حقوقی،

در شعاع حداکثر ۲۵۰ متر، از ساختمان، بلامانع است.

تبصره (۱): آئین‌نامه اجرایی و نحوه تنظیم اسناد مربوطه و چگونگی صورت مجلس‌های تفکیکی، برای پارکینگ‌های مکانیزه و

غیر مکانیزه، توسط شهرداری تهران و با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، حداکثر ظرف مدت سه ماه پس

از ابلاغ طرح تفصیلی، تهیه و توسط شهرداری تهران، به واحدهای مربوطه، ابلاغ می‌شود.

تبصره (۲): در کلیه مواردی که پارکینگ هر واحد ساختمان (مسکونی و یا غیرمسکونی)، خارج از آن و در پارکینگ‌های

اختصاصی و یا عمومی دارای اسناد رسمی، تأمین می‌شود، ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در

صورت مجلس تفکیکی و اسناد ثبتی واحد مذکور، الزامی است.

تبصره (۳): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوعی

برخوردار است، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری و فعالیت‌ها، براساس ضوابط

تأمین پارکینگ در پهنه‌های استفاده از اراضی، است.

تبصره (۴): تأمین پارکینگ مورد نیاز آژانس‌های تاکسی و مسافربری، نمایشگاه‌های اتومبیل و فعالیت‌های مشابه که نیازمند

پارکینگ است، در خود ملک و یا خارج از ملک مذکور، الزامی است.

تبصره (۵): کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی، عمومی و خصوصی و بیمارستان‌ها، که

مراجعین زیادی دارند، در زمان احداث و یا تجدید بنا، ملزم به تأمین ۳۰ درصد پارکینگ مازاد بر پارکینگ مورد نیاز

برای مراجعین طبق ضوابط مربوطه، در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های عمومی اطراف تا شعاع ۲۵۰ متر می‌باشند.

تبصره (۶): فروشگاه‌های و مجموعه‌های بزرگ، با مقیاس عملکرد ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای، (به جز هتل، هتل

آپارتمان و سایر مواردی که در تبصره ۵ همین بند ذکر گردید) به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای مفید، ملزم به تأمین

حداقل ۲ واحد پارکینگ، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز می‌باشند.

تبصره (۷): احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط، در کلیه پهنه‌های شهر، در طبقات زیرهمکف (منفی)، با رعایت سطح اشغال ۸۰

درصد در منفی یک و سایر ضوابط قانونی در صورت اخذ مجوز از مراجع قانونی مربوطه، و با رعایت قانون حفظ و

گسترش فضای سبز، بلامانع است.

|              |                                |                                |                       |                               |                    |                                   |                                                      |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای<br>اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه<br>و شهرسازی | نماینده وزارت<br>کشور | نماینده وزارت<br>جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان<br>حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی،<br>صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

تبصره (۸): احداث پارکینگ‌های اختصاصی محلی در محدوده‌هایی از شهر که تامین پارکینگ امکان‌پذیر نیست، به ویژه در بافت‌های فرسوده، طبق شرایط مصوبه (شماره ۵۰۲) کمیسیون ماده پنج، مجاز است.

تبصره (۹): تامین پارکینگ اضافی در هر ساختمان، در صورت تامین قطعی پارکینگ‌های الزامی ساختمان طبق تبصره ۷ از بند ۱-۱۲، مجاز است.

تبصره (۱۰): ایجاد پارکینگ مازاد، به صورت مزاحم در کلیه پهنه‌ها (به استثنای واحدهای مسکونی با پارکینگ مزاحم، صرفاً متعلق به یک واحد)، مجاز است.

## ۱۲-۲: ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه‌ی سکونت

تأمین پارکینگ برای کلیه واحدهای مسکونی، در پهنه سکونت، متناسب با اندازه واحد مسکونی (سطح خالص واحد مسکونی) طبق جدول شماره (۶) الزامی است. همچنین تعداد پارکینگ مورد نیاز برای خدمات پشتیبان سکونت، در واحدهای انتفاعی محلات مسکونی، طبق جدول شماره (۷) است.

جدول شماره (۶): پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای مسکونی در زیرپهنه سکونت

| تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز | سطح خالص آپارتمان‌های مسکونی و سطح ناخالص ساختمان‌های مسکونی |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ۱                            | تا ۱۵۰ مترمربع                                               |
| ۲                            | بیش از ۱۵۰ متر مربع تا ۲۵۰ مترمربع                           |
| ۳                            | بیش از ۲۵۰ مترمربع                                           |

جدول شماره (۷): پارکینگ‌های مورد نیاز مراکز محلات (به ازاء هر واحد)

| تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز | زیربنای مفید (مترمربع) | عملکرد |
|------------------------------|------------------------|--------|
| ۱                            | تا ۲۵                  | تجاری  |
| ۱                            | تا ۵۰                  | اداری  |
| ۱                            | تا ۱۰۰                 | خدماتی |
| ۱                            | تا ۲۰۰                 | ورزشی  |

تبصره (۱): در پهنه‌های مسکونی (R)، احداث صرفاً یک واحد پارکینگ مزاحم به صورت یک به یک، بلامانع است.

تبصره (۲): ایجاد پارکینگ مزاحم منوط به اینکه متعلق به یک واحد باشد و مزاحمتی برای سایرین ایجاد نکند، بلامانع است.

تبصره (۳): توسعه رامپ دسترسی پارکینگ به خارج از مرز قطعات (پلاک‌ها) بعد از رعایت بره‌های اصلاحی و در فضای عمومی همجوار (فضای پیاده‌رو)، مطلقاً ممنوع است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

تبصره (۴): پیش‌بینی راه‌های ورودی مجزا برای دسترسی به فضای پارکینگ (رامپ) و ورودی پیاده به ساختمان، در اراضی و املاک با بر ۶ متر و بیشتر، الزامی است.

تبصره (۵): چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان، و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.

### ۳-۱۲: ضوابط پارکینگ در پهنه‌های فعالیت و مختلط

ضوابط احداث پارکینگ برای کارکنان و مراجعان در پهنه‌های فعالیت و مختلط بر اساس نوع و مقیاس فعالیت (محلی و ناحیه‌ای، منطقه‌ای، و فرامنطقه‌ای و شهری) طبق جداول شماره (۸) و (۹) است.

تبصره (۱): در زیرپهنه مختلط تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از کاربری‌های متفاوت برخوردارند، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از انواع کاربری‌هاست.

تبصره (۲): ایجاد پارکینگ مزاحم یک به یک، در صورتی که مزاحمتی برای سایرین ایجاد نکند، در کاربری‌های غیرمسکونی پهنه‌های فعالیت و مختلط، بلامانع است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

|                                                   |                                |                    |                            |                    |                             |                             |              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده وزارت نیرو | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت راه و شهرسازی | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | شهردار تهران |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|

جدول شماره (۸): تعداد پارکینگ های مورد نیاز در زیر پهنه های فعالیت (S) بر حسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد

| کد یک رقمی | پهنه‌های اصلی                                                    | کد دو رقمی | پهنه‌ها                                    | کد سه رقمی                                            | مشخصات کلی زیرپهنه‌ها                                   | تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری، خدماتی و خدماتی**<br>(به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای مفید فعالیت) |   |
|------------|------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| S1         | تجاری، اداری و خدمات                                             | S11        | بازار<br>(تجاری، خدماتی و فرهنگی)          | S111                                                  | بازارهای سنتی تهران                                     | کارکنان                                                                                                  |   |
|            |                                                                  |            |                                            | S112                                                  | گستره‌ها و راسته‌های تجاری و خدماتی                     | مراجعان                                                                                                  |   |
|            |                                                                  | S12        | محورها و گستره‌های<br>تجاری، اداری و خدمات | S121                                                  | محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)                  | ۳                                                                                                        | ۳ |
|            |                                                                  |            |                                            | S122                                                  | عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)   | ۳                                                                                                        | ۳ |
|            |                                                                  |            |                                            | S123                                                  | عملکرد در مقیاس منطقه                                   | ۲                                                                                                        | ۲ |
|            |                                                                  |            |                                            | S124                                                  | عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای                      | ۲                                                                                                        | ۲ |
|            |                                                                  |            |                                            | S125                                                  | گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)                | ۳                                                                                                        | ۳ |
|            |                                                                  | S21        | گستره‌ها و مراکز<br>تجاری، اداری و خدمات   | S211                                                  | گستره‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)         | ۳                                                                                                        | ۳ |
|            |                                                                  |            |                                            | S212                                                  | عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)   | ۳                                                                                                        | ۳ |
|            |                                                                  |            |                                            | S213                                                  | عملکرد در مقیاس منطقه                                   | ۲                                                                                                        | ۲ |
| S214       | عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای                               |            |                                            | ۲                                                     | ۲                                                       |                                                                                                          |   |
| S2         | مراکز و گستره‌های تجاری،<br>اداری و خدمات<br>(با غلبه سبز و باز) | S221       | گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات      | عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای) | با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری |                                                                                                          |   |
|            |                                                                  | S222       | خدمات<br>(با غلبه فرهنگی)                  | عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای          | با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر       |                                                                                                          |   |
| S3         | صنعتی - کارگاهی                                                  | S31        | صنعت                                       | S311                                                  | صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی                    | طرح ویژه                                                                                                 |   |
|            |                                                                  |            |                                            | S312                                                  | مجتمع‌های صنایع کارخانه‌ای                              | ۴                                                                                                        | ۱ |
|            |                                                                  | S32        | گستره و محور<br>کارگاهی - تولیدی           | S321                                                  | کارگاه‌های تولیدی و تجاری                               | ۲                                                                                                        | ۱ |
|            |                                                                  |            |                                            | S322                                                  | مجتمع‌های کارگاه‌های تولیدی                             | ۳                                                                                                        | ۲ |
|            |                                                                  | S33        | خدمات صنعتی و فنی                          | S331                                                  | عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری و شهری)            | ۳                                                                                                        | ۳ |
|            |                                                                  |            |                                            | S332                                                  | عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای                     | ۲                                                                                                        | ۲ |

- میزان پارکینگ های مورد نیاز هر زیر پهنه، معادل مجموع تعداد واحدهای پیش بینی شده بخش های کارکنان و مراجعان آن زیر پهنه خواهد بود.

\* در کاربری های اداری، تعداد پارکینگ مورد نیاز، نصف پارکینگ های مورد نیاز کاربری های تجاری است.

\*\* در کاربری های خدماتی، تعداد پارکینگ مورد نیاز، نصف پارکینگ های مورد نیاز کاربری های اداری است.

|                                                   |                                |                    |                            |                    |                               |                             |              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------|
| نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده وزارت نیرو | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت فرهنگ و شهرسازی | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | شهردار تهران |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------|

جدول شماره (۹): تعداد پارکینگ های مورد نیاز در زیرپهنه های مختلف (M)\* بر حسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد

| کد یک رقمی | پهنه های اصلی                    | کد دو رقمی | پهنه ها                                | کد سه رقمی | مشخصات کلی زیرپهنه ها                                                         | تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری* و خدماتی** (به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای مفید) |         |
|------------|----------------------------------|------------|----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|            |                                  |            |                                        |            |                                                                               | کاربران                                                                                 | مراجعان |
| M1         | فعالیت با مسکونی                 | M11        | مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی   | M111       | محورهای مختلط فرامنطقه ای (فراشهری، شهری و حوزه ای) و بلندمرتبه با طرح توجیهی | ۳                                                                                       | ۳       |
|            |                                  |            |                                        | M112       | محورهای مختلط منطقه ای                                                        | ۳                                                                                       | ۲       |
|            |                                  |            |                                        | M113       | محورهای مختلط زیرمنطقه ای (ناحیه ای و محله ای)                                | ۲                                                                                       | ۲       |
|            |                                  |            |                                        | M114       | گستره های مختلط                                                               | ۲                                                                                       | ۲       |
|            | فعالیت با مسکونی                 | M12        | مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی | M121       | محورهای مختلط                                                                 | ۲                                                                                       | ۲       |
|            |                                  |            |                                        | M122       | گستره های مختلط                                                               | ۲                                                                                       | ۲       |
| M2         | فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی | M21        | مختلط فرهنگی - تفریحی                  | M211       | مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری                                     | ۲                                                                                       | ۲       |
|            |                                  |            |                                        | M212       | مختلط با غلبه تفریح و گردشگری                                                 | ۳                                                                                       | ۳       |
|            | فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی | M22        | مختلط ویژه                             | M221       | مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و امامزاده های درون شهری)    | تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح های ویژه (با توجه به پارکینگ های مورد نیاز)         |         |
|            |                                  |            |                                        | M222       | مختلط بافت تاریخی - فرهنگی                                                    |                                                                                         |         |

- تعداد پارکینگ برای واحدهای مسکونی در پهنه مختلط، مشابه ضوابط مربوط به پارکینگ در پهنه سکونت است.

- میزان پارکینگ های مورد نیاز هر زیرپهنه، معادل مجموع تعداد واحدهای پیش بینی شده بخش کارکنان و مراجعان خواهد بود.

\* در کاربری های اداری، تعداد پارکینگ مورد نیاز، نصف پارکینگ های مورد نیاز کاربری های تجاری است.

\*\* در کاربری های خدماتی، تعداد پارکینگ مورد نیاز، نصف پارکینگ های مورد نیاز کاربری های اداری است.

## ۴-۱۲: ضوابط پارکینگ در پهنه‌های حفاظت

ضوابط احداث پارکینگ در زیرپهنه‌های فضاهای سبز عمومی (G1)، شامل انواع پارک‌ها، طبق جدول شماره (۱۰) است. تأمین پارکینگ مورد نیاز کاربری‌های مجاز به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت (G3)، ضروری بوده و به ازای هر صد مترمربع زیربنای مفید، تأمین دو پارکینگ برای مراجعان و کارکنان الزامی است.

جدول شماره (۱۰): ضوابط پارکینگ در فضاهای سبز عمومی و پارک‌ها با مقیاس عملکردی متفاوت در پهنه حفاظت

| ردیف | سطح عملکرد فضای سبز عمومی (پارک) | حداکثر اندازه قطعه | حداکثر سطح اشغال مساحت پارک برای پارکینگ و خدمات مورد نیاز | حداقل پارکینگ مورد نیاز    |
|------|----------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|
| ۱    | پارک محله ای                     | یک هکتار           | ۱۰٪                                                        | -                          |
| ۲    | پارک منطقه ای                    | پنج هکتار          | ۷/۵٪                                                       | هر ۵۰۰ متر مربع یک پارکینگ |
| ۳    | پارک شهری                        | ده هکتار           | ۵٪                                                         | هر ۳۵۰ متر مربع یک پارکینگ |
| ۴    | پارک فراشهری                     | پنجاه هکتار        | ۲/۵٪                                                       | هر ۲۵۰ متر مربع یک پارکینگ |

تبصره (۱): در صورت استفاده از فضاهای زیرسطحی پارک‌ها، برای احداث پارکینگ در حداکثر ۳۰٪ مساحت پارک، مجاز است، مشروط به این که سطح همکف پارک، به فضای سبز اختصاص یابد.

تبصره (۲): شهرداری تهران مکلف به احداث پارکینگ (با مشارکت بخش خصوصی) در پارک‌های جدید بوده و در پارک‌های کنونی نیز در صورت جلب مشارکت بخش خصوصی، با حفظ مالکیت عمومی، و استفاده انحصاری برای پارکینگ، می‌باید نسبت به احداث پارکینگ مکانیزه اقدام نماید.

۵-۱۲: به منظور تأمین پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز شهر به عنوان یکی از فضاهای خدمات عمومی، در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی (به استثنای پهنه G و R24 و کلیه قطعات و پلاک‌های دارای رأی باغ)، احداث پارکینگ عمومی در قطعات با حداقل مساحت ۱۰۰۰ متر مربع (طبق سند مالکیت) با تایید شهرداری منطقه مجاز است. اولویت برای محل احداث پارکینگ‌های مذکور در کنار رینگ‌های شهری، مراکز و گستره‌های کار و فعالیت (خصوصاً در مقیاس منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای) است. شهرداری تهران موظف است برای احداث پارکینگ‌های مورد نظر، با مشارکت بخش خصوصی و طبق ضوابط مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، (به ویژه بند یک صورتجلسه ۴۳۶) طی برنامه‌ای اقدامات لازم را به عمل آورد. نحوه تملک یا آزادسازی عرصه این فضاها و یا مشارکت با مالکین این گونه کاربری‌ها در اجرای این بند، طبق ضوابط و مقررات حاکم بر فضاهای خدمات عمومی است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

تبصره (۱): سایر ضوابط و جزئیات پارکینگ‌های عمومی، طبق بند یک صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج است.

تبصره (۲): حداقل مساحت ملک برای احداث پارکینگ‌های طبقاتی محله‌ای به صورت رمپی، ۳۰۰ مترمربع (براساس صورتجلسه شماره ۵۰۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران) و برای پارکینگ‌های مکانیزه محله‌ای، ۵۰ مترمربع است.

۱۲-۶: در کلیه محورها و محدوده‌هایی (پیاده‌راه‌ها، بزرگراه‌ها، میدان‌ها و تقاطع‌ها) که امکان احداث و یا بهره‌برداری از پارکینگ در واحدهای ساختمانی مربوطه فراهم نباشد، شهرداری تهران موظف است متناسب با شرایط و رعایت حقوق مکتسبه و صرفه و صلاح شهرداری، با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، ضمن بسترسازی لازمه برای تامین قطعی پارکینگ مورد نیاز، براساس مفاد بند ۱-۱۲ اقدام نماید.

تبصره: ضوابط و مقررات منطقه‌ای پیاده‌راه‌ها و مسیرهای دوچرخه، با توجه به ویژگی‌ها و تمایزات منطقه‌ای تدوین و پس از تایید و تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران، توسط شهرداری لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱۲-۷: در کلیه زیر پهنه‌های استفاده از اراضی، تامین ۵ درصد از کل ظرفیت پارکینگ به منظور استفاده معلولین، ضمن رعایت مفاد مصوبه «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین»، مورخ ۱۳۶۸/۰۳/۰۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.

۱۲-۸: شهرداری تهران موظف است برای توسعه پارکینگ‌های طبقاتی رمپی و یا مکانیزه محله‌ای، منطقه‌ای و شهری، با اولویت جذب سرمایه و مشارکت بخش خصوصی و اعمال تسهیلات تشویقی، از منابع بودجه‌ای و نظام بانکی و تسهیلات شهرسازی، مصوبه‌های کمیسیون ماده پنج و سایر موارد، نسبت به توسعه، احداث و بهره‌برداری و صدور اسناد تفکیکی پارکینگ‌های محله‌ای، منطقه‌ای و شهری، برای واگذاری به شهروندان اقدام نماید.

#### ۱۲-۹: ابعاد پارکینگ

حداقل فضای خالص برای پارکینگ‌های مسقف و غیر مسقف، متناسب با تعداد واحد و به ترتیب برای یک واحد  $۵ \times ۲/۵$  متر، برای دو واحد  $۵ \times ۴/۵$  متر و برای سه واحد  $۵ \times ۶/۵$  متر است. عرض مفید راه عبوری پارکینگ، نیز حداقل ۳ متر و برای مازاد بر سه واحد به ازاء هر واحد خودرو ۲ متر به عرض مفید افزوده می‌شود.

تبصره (۱): حداقل عرض مفید لازم برای پارکینگ معلولان، حداقل  $۳/۵$  متر و به ازاء هر واحد پارکینگ اضافه شده معلول، ۳ متر و برای پارکینگ‌های عمومی، تابع ضوابط و مقررات مربوطه است.

#### ۱۲-۱۰: ارتفاع پارکینگ

حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت، به شرط استفاده برای پارکینگ  $۲/۶۰$  متر است. در صورت عدم احداث زیرزمین، ارتفاع تمام شده تا  $۲/۶۰$  متر، بشرط پایین‌تر بودن سطح فونداسیون از گذر، تا ۶۰ سانتیمتر، بلامانع است.

تبصره (۱): برای مجتمع‌هایی که دارای بیش از ۲۵ واحد پارکینگ است، و یا مساحت پارکینگ آن‌ها بیش از ۱۰۰۰ مترمربع است، حداکثر ارتفاع پارکینگ در زیرزمین‌ها و همکف تا ۳ متر، مجاز است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

تبصره (۲): ارتفاع پیلوت برای تأمین پارکینگ در مواردی که منطبق بر مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان است، متناسب با نوع پارکینگ مکانیکی مورد تقاضا، و براساس ضابطه مربوطه، تعیین می‌شود.

#### ۱۱-۱۲: شیب و شعاع گردش پارکینگ

اجرای شیب مثبت و معکوس، جهت رامپ پارکینگ، با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.  
تبصره (۱): حداکثر شیب رامپ دسترسی برای پارکینگ خصوصی ۱۵ درصد و برای پارکینگ عمومی حداکثر ۱۲ درصد است.  
تبصره (۲): شعاع گردش رامپ، به غیر از پارکینگ‌های عمومی، حداقل ۶/۵ متر، برای خودروهای سواری است (شعاع از آکس رمپ قوسی).

#### ۱۲-۱۲: راه ورودی و رامپ پارکینگ

یک راه ورودی برای پارکینگ از هر خیابان، مجاز است. در صورتی که بر ملک ۲۰ متر و بیشتر باشد، (صرفاً در پارکینگ‌های عمومی و موارد تجمیع قطعات با حداقل ۱۴ متر) با اولویت به تأمین پارکینگ ملک، استفاده از دو درب ورودی برای پارکینگ مجاز است. راه ورودی رامپ پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمانی بلامانع بوده، و راه ورودی، جزء فضای پارکینگ ساختمان نیست. رامپ پارکینگ در فضای باز ساختمان نیز، در کلیه جهات قطعه، جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

تبصره (۱): در قطعاتی که سطح پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ متر مربع وسعت دارد یا دارای بیش از ۲۵ واحد پارکینگ است، تأمین دو رامپ ورودی و خروجی، به عرض مفید حداقل ۳/۵ متر و یا یک رامپ به عرض مفید حداقل ۵ متر، با رعایت ضوابط آئین‌نامه مربوطه، براساس مقررات ملی ساختمان، الزامی است.

تبصره (۲): به منظور ایجاد زمینه تأمین پارکینگ، احداث رامپ در حیات املاک جنوبی با حداقل عرض قطعه ۱۰ متر، (در محل اجرای رمپ) بلامانع است.

تبصره (۳): برخورداری از خروجی اضطراری و دسترسی مستقیم به طبقات و فضاهای مشاعی ساختمان، به وسیله پله از زیرزمین (پارکینگ) الزامی است.

تبصره (۴): دسترسی مستقیم پارکینگ از طریق پله به طبقات و فضاهای مشاعی، الزامی است و در صورتی که ملک دارای آسانسور باشد، دسترسی توانان به پارکینگ از طریق پله و آسانسور، نیز الزامی است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

**(۱۳): حفاظت از میراث تاریخی شهر**

۱۳-۱: حفاظت از میراث تاریخی، فرهنگی و همچنین آثار ارزشمند معاصر شهر تهران، الزامی است. شمول حفاظت کلیه آثار ثبت شده و ثبت نشده واجد ارزش را همراه با حریم مجموعه ها و آثار ثبت شده دارای حریم، دربر می گیرد.

۱۳-۲: ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی) در کلیه آثار و محوطه های تاریخی و فرهنگی ثبت شده، از جمله قطعات واقع در زیرپهنه های مسکونی ارزشمند تاریخی (R221)، تابع ضوابط و مقررات مصوب سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است. با توجه به مصوبات شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری موظف است با سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی همکاری نماید تا نسبت به ثبت بناهایی که می باید ثبت شوند، حداکثر ظرف مدت سه سال از زمان ابلاغ طرح تفصیلی اقدام نماید.

تبصره: هرگونه ساخت و ساز در مجاورت و یا حریم آثار ثبت شده و یا واجد ارزش اعلام شده، با کسب مجوز از شهرداری و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

۱۳-۳: تغییر در نمای ابنیه ثبت شده و واجد ارزش اعلام شده تاریخی و فرهنگی و ارزشمند معاصر ممنوع است. هرگونه اقدام برای ایمن سازی این ابنیه و تغییرات در داخل بنا، منوط به اخذ مجوز از شهرداری و تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

تبصره (۱): شهرداری تهران موظف است از طریق کمیته اجرایی موضوع مصوبه مندرج در بند ۱۳-۲، با همکاری سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، ظرف مدت دو سال، پس از ابلاغ طرح تفصیلی، نسبت به پی گیری، شناسایی و ثبت جداره های واجد ارزش تاریخی، اقدام نماید.

تبصره (۲): سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان تهران موظف است تا حداکثر ظرف مدت دو سال نسبت به شناسایی و معرفی بناهای ارزشمند تاریخی و معاصر شهر اقدام و نتیجه را به شهرداری اعلام نماید. در طی این مدت، شهرداری تهران، در خصوص تغییر نمای بناهای موصوف، موظف به استعلام رسمی (موردی) از سازمان یاد شده بوده و در صورتی که حداکثر ظرف مهلت ۲ ماه پاسخ استعلام موردی از سوی سازمان مذکور دریافت نشد، شهرداری تهران، مجاز است تا رأساً نسبت به موارد موصوف اقدام نماید.

۱۳-۴: در تهیه کلیه طرح های ویژه مداخله در بافت های شهری تهران، رعایت کلیه ضوابط و مقررات موضوعه حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی - تاریخی و فرهنگی شهر تهران، شامل محوطه های باستانی، بافت ها و مجموعه های تاریخی، محورهای طبیعی - تاریخی، راسته های ارزشمند (تاریخی، فرهنگی و معاصر)، باغات قدیمی و قنوات و چشمه ها، الزامی است.

تبصره: در کلیه مجوزهای صادره، برای بهره برداری از آثار تاریخی، طبق کاربری های قید شده در مجوزها، رعایت ایستایی و مقاوم سازی، با تأیید مراجع قانونی، ضروری است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۵-۱۳: برای «محدوده حصار ناصری» طبق برنامه‌ها و طرح‌های موضعی طرح جامع جدید شهر تهران (بند «ب» پیوست شماره ۴)، تهیه طرحی مناسب، براساس ارزش‌های بافت تاریخی و معاصر، توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان تهران، با همکاری شهرداری و سایر دستگاه‌های ذیربط ضروری است، که پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج، ملاک عمل قرار گیرد.

۶-۱۳: برای خیابان ولی‌عصر که طولانی‌ترین محور شهری تهران و ایران است، با توجه به نقش بااهمیتی که در پیوند هسته‌های تاریخی (ری، تهران و شمیران) دارد، شهرداری تهران ملزم است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، نسبت به تهیه دستورالعمل طراحی شهری برای محور ولی‌عصر اقدام نماید، تا پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج، ملاک عمل قرار گیرد.

|              |                                |                                |                       |                               |                    |                                   |                                                      |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای<br>اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه<br>و شهرسازی | نماینده وزارت<br>کشور | نماینده وزارت<br>جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان<br>حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی،<br>صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

**(۱۴): حفاظت از میراث طبیعی شهر (اراضی مزروعی و باغات)**

هرگونه اقدام در باغات و اراضی کشاورزی (کشت و آیش) واقع در محدوده و حریم شهر تهران، مشمول رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها (موضوع مصوبه سال ۱۳۵۹) و اصلاحیه‌ها و آیین نامه‌های اجرایی آن (موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری) و مصوبه‌های مجلس شورای اسلامی و مجمع تشخیص مصلحت نظام و ضوابط و مقررات این قسمت از سند طرح تفصیلی شهر تهران است.

۱۴-۱: شهرداری تهران مجاز است، به منظور تحقق مفاد بند ۲-۴-۸ سند طرح طرح جامع و مفاد تبصره (۱) از ماده (۷) مصوبه طرح تفصیلی، برای حفظ باغات و تامین سرانه‌های فضای سبز شهر تهران در مقیاس محله‌ای، منطقه‌ای و شهری، باغاتی از محدوده شهر را برای تبدیل به فضای سبز عمومی در چارچوب قوانین و مقررات موضوعه و با حفظ رعایت حقوق مالکانه تملک نماید. این باغات می‌باید با حفظ درختان و ایجاد سیستم آبیاری مناسب، نگهداری شود.

۱۴-۲: باغات پیوسته و یکپارچه که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و در نقشه‌های طرح تفصیلی شهر تهران، به عنوان پهنه محسوب شده‌اند، مشمول مفاد فصل اول سند ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران است.

۱۴-۳: باغات پراکنده و تک‌باغ در پهنه‌های شهر، که به موجب مقررات و در مراجع ذیربط، باغ تشخیص داده می‌شوند، با توجه به مفاد تبصره (۱) بند (۱۰-۵) این سند و با رعایت کاربری‌های مصوب و ملاک عمل، از نظر سطح اشغال (حداکثر ۳۰ درصد) و تراکم ساختمانی مجاز، با رعایت حفظ فضای سبز و حداقل جابجایی درختان، طبق ضوابط مصوب زیرپهنه مربوطه، با اعمال یک طبقه تشویقی اضافه است.

تبصره (۱): در مورد حقوق مکتسبه، سطح اشغال مازاد بر ۳۰ درصد، مصوبه شورای اسلامی شهر تهران، اعمال می‌شود.

تبصره (۲): جانمایی و محل استقرار بنا، در اراضی و املاک مشمول بند فوق، منوط به تایید شهرداری منطقه است.

۱۴-۴: مالکین باغات با کاربری فضای سبز و خدمات، در صورت توافق با شهرداری، برای واگذاری قسمتی از باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی، به صورت رایگان، و در ازای دریافت تسهیلات ذیل، برای باقیمانده ملک، می‌توانند از مزایای ضوابط پهنه مربوطه، استفاده کنند.

تبصره (۱): در پهنه‌ها و بافت‌های سبز ارزشمند در گستره طرح‌های موضعی (مصوب کمیسیون ماده ۵)، نسبت واگذاری نباید

کمتر از ۷۵ درصد باشد. (برای ۲۵ درصد اراضی باقیمانده، حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۴۰٪

باقیمانده زمین است).

تبصره (۲): در تک‌باغ‌ها، نسبت واگذاری زمین به شهرداری نباید کمتر از ۷۰ درصد کل باشد.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۵-۱۴: تبدیل اراضی کشاورزی فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی، به باغ براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، بلامانع است. بدین منظور نقشه درختکاری باغ، همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی، می‌باید توسط شهرداری منطقه تأیید شود.

تبصره (۱): تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی (کشت و آیش) داخل محدوده شهر، در صورت واگذاری به شهرداری و رعایت ضوابط پهنه مربوطه، مشروط به اینکه سهم شهرداری حداقل ۷۰ درصد جهت تبدیل به فضای سبز عمومی و خدمات هفتگانه باشد، بلامانع است.

تبصره (۲): مالکینی که قصد ساختمان‌سازی ندارند، می‌توانند از ضوابط تفکیک برای اراضی مزروعی تا حداقل ده هکتار در زراعت آبی و ۲۰ هکتار در زراعت دیم استفاده نمایند.

۶-۱۴: بهره‌برداری از اراضی مزروعی و باغات، برای کاربری‌های آموزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و تفریحی و تجهیزات شهری، مشروط بر حفظ اشجار و رعایت ماده (۱۴) قانون زمین شهری، مجاز است.

۷-۱۴: فضاهای سبز تثبیت شده در کلیه املاک و اراضی محصور بین سایر کاربری‌ها که معادل ۲۰۰۰ مترمربع و یا کمتر وسعت داشته و توسط شهرداری تملک نشده، در صورتیکه فاقد فضای سبز تجهیز شده باشند، از فضای سبز تثبیت شده مستثنی شده و مشمول ضوابط و مقررات ساخت و ساز در زیرپهنه‌ی مربوطه می‌باشند. بدیهی است، که فضاهای سبزی که در طرح‌های موضعی و یا مجتمع‌های مسکونی (دارای مصوبه) قرار دارند، مشمول این بند نمی‌شوند.

۸-۱۴: مواردی از کاربری‌های تثبیت شده فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات شهری و پارکینگ در طرح تفصیلی قدیم، که در وضع موجود ساخته شده باشند، در صورت قانونی بودن احداث بنا، از شمول تثبیت کاربری‌های مذکور مستثنی بوده، ولی در سایر موارد (غیر قانونی بودن)، منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج و شورایعالی شهرسازی و معماری ایران است.

۹-۱۴: به منظور جلب مشارکت صاحبان اراضی در گسترش فضاهای سبز شهری، مالکین اراضی با وسعت بیش از دو هزارمترمربع، که ملک آنان به عنوان فضای سبز در پهنه S312، تثبیت گردیده و در وضعیت موجود، فاقد فضای سبز تجهیز شده باشند، در صورت سرمایه‌گذاری و تبدیل ۷۰ درصد اراضی تحت اختیار خود به فضای سبز درختکاری شده، استفاده از ضوابط پهنه S312، در باقیمانده اراضی، به عنوان باغ فعالیت، با پیش‌بینی ضوابط استقرار فعالیت‌های مجاز طرح‌های جامع و تفصیلی تهران، براساس قوانین و مقررات مصوب زیست-محیطی، بلامانع است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

**(۱۵): بافت‌های فرسوده و ناپایدار شهری**

۱۵-۱: در کلیه بافت‌های فرسوده شهر، واقع در پهنه‌های سکونت (R)، فعالیت (S) و مختلط (M)، که محدوده آنها در نقشه‌های این سند، تعیین گردیده است، رعایت پهنه‌بندی‌ها و ضوابط و مقررات ساخت و ساز طرح تفصیلی، الزامی است. تا زمان تهیه، تصویب و ابلاغ طرح‌های موضوعی ویژه مداخله در بافت‌های مذکور، ضوابط زیرپهنه‌های موضوع جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه‌های اصلی، حسب مورد و ضمن اعمال و رعایت ضوابط تشویقی مقرر در این سند، ملاک عمل خواهد بود.

تبصره: آخرین اسناد و مدارک طرح‌های ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده مصوب (مورد تایید کارگروه تطبیق و یا مصوب کمیسیون ماده پنج)، لازم‌الاجرا می‌باشند.

۱۵-۲: در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع، در بافت‌های فرسوده و ناپایدار، تامین نیمی از پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای مسکونی (ضوابط بند ۲-۱۲)، بلامانع است.

۱۵-۳: در بافت‌های ناپایدار شهری، ساخت و ساز در قطعات با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع، طبق سند مالکیت، براساس ضوابط پهنه‌بندی، با یک طبقه تشویقی، با تراکم متناظر، مجاز است.

تبصره: تسهیلات فوق صرفاً مشمول پروانه‌های تخریب و نوسازی املاک و یا ساختمان‌های ساخته نشده بر مبنای پروانه‌های پیشین است.

۱۵-۴: حد نصاب تجمیع در بافت‌های ناپایدار شهری، ۱۵۰ متر مربع است. در قطعات تجمیعی، با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع، اعطای یک طبقه تشویقی دیگر، با تراکم متناظر، (علاوه بر طبقه تشویقی مذکور در بند ۳-۱۵)، با رعایت حداقل عرض گذر ۸ متر، طبق ضوابط طرح تفصیلی، مجاز است.

تبصره (۱): در صورت تجمیع، اگر مساحت قطعه از حد نصاب مساحت، طبق جدول پهنه‌بندی بیشتر باشد، شمول تراکم تشویقی تجمیع مذکور در بند ۶-۹ نیز، بلامانع است.

تبصره (۲): تسهیلات فوق صرفاً مشمول پروانه‌های تخریب و نوسازی املاک و یا ساختمان‌های ساخته نشده بر مبنای پروانه‌های پیشین است.

۱۵-۵: اعمال ضوابط تشویقی عوارض ساخت و ساز املاک واقع در بافت‌های فرسوده، براساس مصوبات شورای اسلامی شهر تهران است.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

## ۶-۱۵: ساخت و ساز در پهنه‌های مسکونی دارای فشردگی و فزونی قطعات ریزدانه، منوط به اعمال ضوابط ویژه است.

تبصره (۱): شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت یک سال پس از تصویب طرح تفصیلی، نسبت به تدوین ضوابط ویژه برای

مناطق، و ارائه به مراجع ذیصلاح اقدام نماید. تا زمان تصویب دستورالعمل مذکور، ضوابط جاری ملاک عمل است.

تبصره (۲): شهرداری تهران، ملزم به شناسایی و برنامه‌ریزی برای قطعات کمتر از ۵۰ مترمربع، به ویژه در محدوده‌ی بافت‌های

ناپایدار شهری است.

تبصره (۳): شهرداری تهران با مشارکت و همکاری دولت و سایر دستگاه‌های اجرایی ذیربط، ملزم به تهیه و تنظیم طرح،

لایحه و سایر برنامه‌های مقاوم سازی بافت‌های ناپایدار شهری<sup>۲</sup> و تصویب آن در مراجع ذیربط است.

۲ بافت‌های ناپایدار شهر تهران حدود ۱۴ هزار هکتار، براساس نتایج مطالعات بافت‌های فرسوده شهر تهران مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری

ایران، مورخ ۱۳۸۵/۰۳/۰۸، است.

|              |                                |                                |                       |                               |                    |                                   |                                                      |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای<br>اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه<br>و شهرسازی | نماینده وزارت<br>کشور | نماینده وزارت<br>جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان<br>حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی،<br>صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

**(۱۶): سایر ضوابط و مقررات**

۱۶-۱: خدمات پشتیبان سکونت، مشتمل بر عملکردها و فعالیت‌های مجاز به استقرار با مقیاس محلی است که از وسعتی متناسب با نیازهای محله برخوردار است. این خدمات، به غیر از خدمات هفتگانه با عملکرد محلی (موضوع بند ۱۶-۲ راهبردهای مصوب طرح جامع)، طبق فعالیت‌های جدول (۱۱) است.

۱۶-۲: شهرداری تهران ملزم به تدقیق منطقه‌ای حداقل اندازه قطعه و عرض معابر برای کلیه زیرپهنه‌های استفاده از اراضی در سال اول اجرای طرح تفصیلی، در چارچوب بازنگری طرح تفصیلی جدید شهر تهران است.

۱۶-۳: کلیه اراضی دولتی متعلق به وزارت راه و شهرسازی در محدوده شهر تهران، به پهنه‌های R و M در پهنه‌بندی-های طرح تفصیلی جدید شهر تهران، تبدیل می‌شوند. شهرداری تهران ملزم است با همکاری دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ظرف مدت دو ماه نسبت به تدقیق و اعمال آن در نقشه‌های طرح تفصیلی جدید شهر تهران اقدام نماید.

۱۶-۴: عملکردهای مجاز به استقرار در زیرپهنه‌های مختلط (M) و در کلیه ابنیه و ساختمان‌هایی که طبقات فوقانی به سکونت و طبقات پایین به انواع فعالیت اختصاص دارد، به تفکیک انواع اختلاط، طبق جداول (۱۲)، (۱۳)، (۱۴) و (۱۵) است.

۱۶-۵: شهرداری تهران ملزم است ظرف مدت یکسال نسبت به تعیین عملکردهای مجاز به استقرار در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی اقدام و برای تصویب به مراجع ذیربط ارائه نماید.

۱۶-۶: شهرداری تهران به منظور تحقق‌پذیری تامین خدمات شهری و ساماندهی آن در زیرپهنه‌های مربوطه، موظف است که موجبات اجرای طرح‌های موضعی پیوست چهارم طرح جامع را فراهم ساخته و با اجرای بندهای (۳) و (۴) پیوست پنجم طرح جامع، حداکثر طی یک دوره پنج ساله، در فرایندی دائمی، تأمین خدمات شهری را مراقبت و پی‌گیری نماید.

۱۶-۷: ضوابط ساخت و ساز و احداث فضاهای خدمات عمومی، شامل: فضاهای آموزشی، بهداشتی-درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، تفریحی و تأسیسات و تجهیزات شهری، با توجه به ضوابط و مقررات خاص تحت نظارت دستگاه‌های ذیربط و ضمن اعمال ضوابط تشویقی (برای احداث و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی) و احداث تجمیعی (مجموعه‌های چندعملکردی) متعاقباً و حداکثر ظرف مدت یک سال بعد از ابلاغ این سند، به تصویب مراجع ذیصلاح، خواهد رسید. تا آن زمان صدور هرگونه پروانه ساخت و ساز در فضاهای موصوف وفق ضوابط و مقررات ملاک عمل فعلی خواهد بود. در صورتی که درخواست متقاضی مغایر با ضوابط ملاک عمل باشد، اتخاذ تصمیم منوط به رأی کمیسیون ماده پنج خواهد بود.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

تبصره: شهرداری تهران در اجرای ماده ششم، از برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، به منظور توسعه فضاهای مذهبی و فرهنگی، براساس طرح "توسعه و ساماندهی مساجد، به عنوان کانون محلات و هسته سازمان فضایی و سلسله مراتبی توسعه شهر تهران"، نسبت به اختصاص اراضی مناسب برای احداث مسجد با توجه به ویژگی‌های پهنه‌های چهارگانه و نیازهای محله‌ای همکاری نماید.

۸-۱۶: شهرداری تهران موظف به تأمین زمین برای فضاهای سبز، پارک‌ها و تجهیزات شهری (در حیطه تصدی‌گری شهرداری) است. تا تأمین اراضی موردنیاز در حد برنامه مصوب، جهت رفع کمبود فضاهای خدماتی مذکور (به ویژه در سطح محلات مطابق سطوح خدماتی پیش‌بینی شده در این طرح) کاربری‌های سبز، پارک‌ها و تجهیزات شهری، پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی قدیم شهر تهران، در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی جدید بر مبنای مصوبات قبلی (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون ماده پنج و شورای اسلامی شهر تهران)، تثبیت می‌شوند تا در فرایندی تدریجی و در یک دوره گذار حداکثر پنج ساله (تا پایان سال ۱۳۹۵)، از زمان ابلاغ طرح تفصیلی، کاربری‌های خدماتی موردنیاز مذکور در چارچوب طرح تفصیلی جدید با لحاظ تبصره (۳) ماده (۷) مصوبه طرح تفصیلی توسط شهرداری تهران تثبیت، تملک و تأمین شوند و سپس کاربری‌های طرح قبلی طبق ضوابط و حسب مورد به کاربری‌های مجاز به استقرار با مجوزهای قانونی، در پهنه‌های مربوطه اختصاص یابند.

تبصره: شهرداری تهران با رعایت تبصره (۳) ماده (۷) مصوبه طرح تفصیلی شورای اسلامی شهر تهران، در مناطقی که سرانه‌های خدماتی، طبق طرح تفصیلی جدید شهر، تأمین شده، می‌تواند نسبت به حذف کاربری‌های خدماتی مذکور، با کنترل و تایید کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، اقدام نماید.

۹-۱۶: معماری و نماسازی کلیه سطوح نمایان ساختمان‌ها (در تمامی جبهه‌های ساختمان و خرپشته) اعم از ساخته شده و یا ساخت و سازهای جدید براساس اصول معماری ایرانی - اسلامی با مصالح مناسب، مبتنی بر ضوابط و مقررات ساماندهی اغتشاش بصری است، که در مجموعه‌ای به صورت کتابچه راهنما تهیه و به تصویب مرجع ذیصلاح مربوطه، خواهد رسید. در تهیه و تدوین کتابچه راهنمای مربوطه، «ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری) مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» مبنای اقدام قرار گیرد.

۱۰-۱۶: در اجرای کلیه ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران و در فرایند صدور پروانه و مجوزهای ساخت و ساز، تجمیع، تراکم، سطح اشغال و پیشروی طولی؛ مبنای محاسبه عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، طبق مشخصات سند مالکیت، ملاک عمل بوده و در مورد عرض گذر و تفکیک؛ عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، بعد از اعمال اصلاحی ملاک عمل می‌باشد.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۱۱-۱۶: در املاک قولنامه‌ای که از قدمت بنای بیش از ۲۰ سال (دارای قدمت بنای بیش از ۱/۰۱/۱۳۷۰) برخوردارند، صدور پروانه ساخت و ساز صرفاً براساس ضوابط و مقررات قانونی مربوطه، مجاز است.

۱۲-۱۶: رعایت مقررات و دستورالعمل آتش‌نشانی به منظور رعایت حریم ایمنی، در کلیه پهنه‌ها، به ویژه پهنه فعالیت S3، الزامی است.

۱۳-۱۶: استقرار ساختمان‌های مهم و حساس (طبق تعاریف مقررات ملی ساختمان) بر روی گسل‌های زلزله و حریم درجه یک آنها، که در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ شهر تهران منعکس شده، صرفاً با رعایت ضوابط و مقررات موضوعه، به ویژه آیین‌نامه ۲۸۰۰ ساختمان در قالب پروژه‌های مطالعات خاص، امکان‌پذیر است. نحوه ساخت و ساز و ضوابط و مقررات سازه‌ای برای سایر مستحذات در حرایم مذکور، براساس ضوابط و مقررات موضوعه، به ویژه مقررات ملی ساختمان و دیگر استانداردها و آیین‌نامه‌های ملی، است.

۱۴-۱۶: شهرداری تهران، ملزم به تهیه طرح شناسایی و تدقیق محدوده‌های گسلی شهر تهران، ظرف مدت شش ماه از زمان ابلاغ طرح تفصیلی، است.

۱۵-۱۶: فعالیت‌ها یا کاربری‌های تجاری تعیین شده در این سند شامل؛ کلیه واحدهای تجاری (مغازه‌ها و صنوف)، فروشگاه‌های بزرگ، شعب بانک‌های دولتی و خصوصی و دفاتر تجاری (بنگاه‌ها و شرکت‌هایی که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می‌شوند) است.

تبصره: جزئیات طبقه بندی کلیه عملکردهای مجاز به استقرار در زیرپهنه ها، به عنوان یک طرح موضوعی، حداکثر ظرف مدت ۲ سال از زمان ابلاغ طرح تفصیلی، براساس مجلد پیوست شماره (۲) ماده (۳) مصوبه طرح تفصیلی، تهیه و به تصویب مراجع ذیصلاح، خواهد رسید. تا زمان تصویب و ابلاغ ضوابط طرح موضوعی مذکور، ضوابط جاری شهرداری تهران، مشروط به عدم مغایرت با احکام، منویات و ضوابط طرح جامع و تفصیلی جدید و همچنین تطابق آنها با کلیه ضوابط و دستورالعمل‌های فرادست (به ویژه مصوبات هیئت دولت و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از جمله ضوابط استقرار صنایع و امثالهم) ملاک عمل خواهد بود.

۱۶-۱۶: ضوابط ساخت و ساز برای سطح اشغال، میزان تراکم، محل استقرار بنا و تعداد طبقات، در تخریب و نوسازی املاکی که مورد تقاضای مالک و مالکین قرار می‌گیرد، براساس مفاد بند ۳-۷ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی (تراکم ساختمانی - موضوع بند اول فصل دوم این سند) و رعایت سایر ضوابط و مقررات زیرپهنه‌های مربوطه است. شهرداری تهران می‌تواند در مواردی که حقوق مکتسبه ملک با ضوابط مذکور مغایر است، نسبت به تامین حقوق مکتسبه در همان ملک یا املاک دیگر، (با امکان‌پذیری تامین حقوق مکتسبه در املاک دیگر، با رعایت کامل ضوابط زیرپهنه‌ها و سایر ضوابط و مقررات موضوعه، بر مبنای نتایج حاصل از طرح موضوعی ساماندهی نظام حق انتقال توسعه)، اقدام نماید.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۱۶-۱۷: شهرداری تهران ملزم است در خلال بازبینی طرح تفصیلی در سال اول اجرای طرح، نسبت به تثبیت ساختمان‌های موجود بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی، براساس طرح موضوعی بلندمرتبه‌سازی در شهر تهران، اقدام نماید.

۱۶-۱۸: شهرداری تهران به منظور صیانت از حق شهر در زمینه سیما و منظر شهری و نماسازی، ملزم به اعمال ضوابط و مقررات مصوب برای جلوگیری از اغتشاش بصری است. بدین منظور شهرداری موظف است حداکثر ظرف شش ماه نسبت به تدوین ضوابط عام نماسازی شهر (شامل نحوه اجرای نما، رنگ، نور، مصالح، عناصر الحاقی، مبلمان شهری و ...) و ضوابط خاص طراحی سیما و منظر شهری، برای مراکز، محورها و گستره‌های شهری اقدام نماید تا پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج، ملاک عمل قرار گیرد.

۱۶-۱۹: هرگونه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها در ارتفاع کمتر از ۳/۵ متر از کف معبر (تراز صفر) در معابر عمومی و خیابان‌های با عرض کمتر از ۱۲ متر در کلیه پهنه‌ها، به منظور تأمین دید مناسب و انتظام بصری و جلوگیری از کاهش فضاهای باز شهری، ممنوع است. در معابر با عرض ۱۲ تا ۲۰ متر، حداکثر عمق کنسول ۸۰ سانتی‌متر و از ۲۰ متر به بالا، به استثنای بزرگراه‌ها که ممنوع است، عمق کنسول ۱۲۰ سانتی‌متر است. موارد استثناء در مورد عمق کنسول در شهرداری منطقه تصویب می‌گردد. در معابر زیر ۱۲ متر، پیش‌آمدگی حاصل از پخ‌های به گذر بر مبنای ضوابط جاری خواهد بود.

۱۶-۲۰: رعایت ضوابط و مقررات معلولین، مطابق مفاد مقررات موضوعه در کلیه ساخت و سازها الزامی است.

۱۶-۲۱: اختلاط سکونت و فعالیت در بخشی از زیرپهنه‌های مختلط به ویژه در زیرپهنه M114 در برخی از مناطق و گستره‌های خاص، محدود به اختلاط سکونت با فعالیت‌های غیرتجاری است.

تبصره: شهرداری تهران در سال اول اجرای طرح تفصیلی، نسبت به تدقیق گستره‌های مختلط سکونت و فعالیت غیرتجاری به منظور تأمین فضاهای خدماتی مورد نیاز شهر اقدام می‌نماید.

۱۶-۲۲: سازمان‌های اجرایی ذیربط موظف به همکاری با شهرداری تهران برای تهیه و تکمیل لایه‌های حرایم طبیعی و مصنوع در نقشه‌های طرح تفصیلی جدید شهر تهران می‌باشند.

۱۶-۲۳: در کلیه زیرپهنه‌هایی که ساخت و ساز در آنها نیازمند ارائه طرح موضعی ویژه است، طراحی دسترسی‌ها به محدوده طرح و نحوه اتصال آنها به شبکه معابر اصلی و در صورت نیاز طراحی معابر داخلی سایت، می‌بایست با استفاده از استانداردهای ترافیکی به همراه مطالعات عارضه‌سنجی به عنوان بخشی لاینفک از طرح توجیهی مورد نظر ارائه شود.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۲۴-۱۶: صدور پروانه ساختمانی برای احداث واحدهای صنعتی در همه پهنه‌های محدوده شهر تهران، به استثنای پهنه فعالیت (S3) مجاز نبوده و در پهنه مذکور، رعایت ضوابط زیست محیطی مصوب دولت برای استقرار صنایع، الزامی است.

۲۵-۱۶: رعایت قوانین و ضوابط مصوب و استانداردهای زیست محیطی اعلام شده از سوی سازمان حفاظت محیط زیست برای ساخت و ساز در محدوده شهر تهران، الزامی است.

۲۶-۱۶: در شهرک‌ها، مجتمع‌ها و مجموعه‌های مسکونی و فضاهای شهری خاص (حرایم امنیتی و ...)، ضمن تثبیت وضع موجود براساس طرح‌های مصوب قبلی، شهرداری تهران، موظف است، ظرف مدت سه ماه، با تعیین محدوده، نسبت به تعیین تکلیف این اراضی، اقدام نماید.

۲۷-۱۶: کلیه مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج و یا ابلاغیه‌های کارگروه تطبیق مبنی بر تغییر کاربری و یا نحوه ساخت و ساز که پیش از ابلاغ طرح تفصیلی جدید، مصوب شده باشد، تا مدت یکسال پس از ابلاغ این طرح (تا پایان سال ۱۳۹۱)، جهت اخذ پروانه معتبر بوده و در صورت عدم صدور پروانه در مهلت مقرر، صدور پروانه مجدد مشمول ضوابط طرح تفصیلی جدید است.

۲۸-۱۶: کلیه پروانه‌های ساختمانی صادره تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی جدید، که تا زمان اعتبار پروانه، عملیات ساختمانی را آغاز نموده و مدت اعتبار آن‌ها منقضی نشده باشد، همچنان معتبر بوده و صدور گواهی پایان کار ساختمانی در مورد آن‌ها بلامانع است. در صورت عدم شروع عملیات ساختمانی در مهلت مقرر در پروانه، مشمول طرح تفصیلی جدید خواهند بود.

۲۹-۱۶: به منظور تحقق‌پذیری طرح تفصیلی در منطقه ۲۲، رعایت مفاد مصوبه بند ۳ صورتجلسه ۳۵۷ و مصوبات ۳۲۰ و ۳۵۱ کمیسیون ماده پنج، الزامی است.

۳۰-۱۶: صدور پروانه ساخت و ساز در قطعاتی از اراضی که با تدقیق خط محدوده مصوب طرح جامع شهر تهران (مصوبه ۱۳۸۶/۹/۳) به محدوده شهر منضم شده‌اند، منوط به واگذاری ۷۰ درصد وسعت قطعه به شهرداری برای تامین خدمات عمومی شهری است. مالک مجاز است از ۳۰ درصد ملک برای ساخت و ساز طبق پهنه مربوطه استفاده نماید.

۳۱-۱۶: نحوه اخذ عوارض تغییر کاربری عرصه اراضی و املاک، از کاربری‌های طرح تفصیلی پیشین (از جمله اراضی فاقد کاربری و اراضی و املاک با کاربری‌های خدماتی) به کاربری‌های جدید، منبث از پهنه‌بندی طرح تفصیلی جدید براساس بند یک پیوست شماره پنج طرح جامع جدید شهر تهران قابل اقدام است.

۳۲-۱۶: تسهیلات افزایشنده، در طرح تفصیلی جدید، برای تراکم و طبقه، صرفاً مشمول پروانه‌های درخواست‌های جدید اخذ پروانه تخریب و نوسازی املاک می‌شود.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

۳۳-۱۶: ساخت و ساز در قطعات ریزدانه پهنه‌های مسکونی عام، و براساس سطح اشغال پهنه و متناسب با وسعت قطعه، به قرار زیر است:

(الف): در اراضی و املاک پهنه R، با وسعت کمتر از ۵۰ مترمربع (طبق سند مالکیت)، شهرداری با اولویت اقدام به تملک نموده، و در صورت عدم تملک، به شرط رعایت اصلاحی و بدون الزام به تامین پارکینگ، احداث صرفاً یک واحد مسکونی (در زیرزمین و همکف) با حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد در املاک مذکور، مجاز است.

(ب): ساخت و ساز در قطعات واقع در پهنه سکونت (R)، با مساحت ۵۰ تا ۱۵۰ مترمربع، با رعایت بره‌های اصلاحی و حداقل عرض معبر ۶ متر، در سه طبقه روی پیلوت، و یا طبق ضوابط زیرپهنه مربوطه، مجاز است.

۳۴-۱۶: شهرداری تهران ملزم است در فرایند بازنگری طرح تفصیلی شهر تهران، در سال اول پس از ابلاغ طرح، نسبت به بررسی منطقه‌ای و تدقیق اندازه قطعه و عرض معبر کلیه پهنه‌ها اقدام نماید.

۳۵-۱۶: در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی، در صورت تمایل مالک به ساخت و ساز با تراکم و طبقات کمتر، صدور مجوز بلامانع است.

۳۶-۱۶: در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی، اعمال ضوابط تشویقی برای افزایش تراکم و طبقات، حداکثر دو طبقه بیشتر از حداکثر تراکم و طبقات مجاز جداول پهنه‌بندی، مجاز است.

۳۷-۱۶: با تصویب طرح تفصیلی جدید شهر تهران، کلیه ضوابط و مقررات ملاک عمل پیشین شهرداری تهران، مغایر با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید تهران، لغو و در کلیه مواردی که مفاد ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران، مسکوت بوده و یا بالاتر از حد باشد، ضوابط و مقررات پیشین، تا زمان بازنگری آن ملاک عمل است. ضوابط و مقررات تکمیلی در کارگروه تطبیق طرح تفصیلی شهر تهران، که در دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران، تشکیل گردیده، مورد رسیدگی قرار می‌گیرد، که در صورت مغایرت با ضوابط و مقررات طرح-های جامع و تفصیلی، می‌باید پس از تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران، جهت اجراء به شهرداری‌های مناطق بیست و دوگانه، ابلاغ شود.

۳۸-۱۶: شهرداری تهران برای ساماندهی ساز و کاری مناسب برای اجرای طرح تفصیلی یکپارچه جدید شده تهران و در جهت اجرای ماده (۱۴) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران، ملزم است ظرف مدت سه ماه نسبت به تدوین آیین‌نامه‌ای برای تعیین چارچوب تشکیلاتی (از شورای معماری منطقه تا کمیسیون عالی راهبری اجرای طرح تفصیلی) و فعالیت این ساز و کار، اقدام نماید.

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

جدول شماره (۱۱): فعالیت‌های مجاز به استقرار در مرکز محله به عنوان خدمات پشتیبان سکونت

| ردیف |                                                                                                                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | خواربارفروشی، سوپرمارکت، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، عطاری، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه و روزانه.                                                     |
| ۲    | نانوایی (انواع نان ماشینی و سنتی)                                                                                                                            |
| ۳    | فروش انواع میوه، سبزی و صیفی‌جات                                                                                                                             |
| ۴    | فروش آجیل و خشکبار، قنادی و فروش کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، چای، آدامس، ادویه‌جات، داروهای گیاهی، برنج و دخانیات)                                            |
| ۵    | آژانس تاکسی و اتومبیل سبک؛ دفاتر اداری کرایه سایر وسایط نقلیه سبک و پیک‌های موتور (بادپا)، اجاره ماشین سواری، موتورسیکلت و دوچرخه                            |
| ۶    | اتوشویی و خشکشویی، لباسشویی                                                                                                                                  |
| ۷    | کفاشی                                                                                                                                                        |
| ۸    | خیاطی و تعمیر انواع پوشاک، اتیکت‌دوزی، بزاز، پرده‌دوزی، گلدوزی                                                                                               |
| ۹    | آرایشگاه‌ها و انواع خدمات آرایشی                                                                                                                             |
| ۱۰   | بنگاه املاک، آژانس مسکن و کلیه دفاتر مشاور معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان و مزرعه                                                                           |
| ۱۱   | فروش انواع لوازم تحریر و نوشت‌افزار                                                                                                                          |
| ۱۲   | لوازم بهداشتی، آرایشی و زیبایی                                                                                                                               |
| ۱۳   | تعمیرگاه‌های لوازم خانگی، آشپزخانه، برقی و الکتریکی                                                                                                          |
| ۱۴   | فروشگاه کوچک منسوجات و لوازم آن (پارچه، کاموا، گوبلن، پتو، لحاف، ملافه، حوله و ...)                                                                          |
| ۱۵   | قهوه‌خانه، چایخانه، انواع نوشیدنی‌های سنتی (عرقیات)                                                                                                          |
| ۱۶   | کافی‌شاپ، کافه‌تريا و عرضه و فروش آبمیوه، بستنی، فالوده و ...                                                                                                |
| ۱۷   | اغذیه فروشی، ساندویچ‌فروشی (همبرگر، پیتزا، فلافل و ...)                                                                                                      |
| ۱۸   | رستوران با خدمات محدود (چلوکبابی، مرغ سوخاری و کنتاکی، جوجه کبابی و ...)                                                                                     |
| ۱۹   | سفره‌خانه‌های سنتی و عرضه انواع اغذیه سنتی و محلی                                                                                                            |
| ۲۰   | کبابی، حلیم‌پزی، آشپزی، طبخ، دیزی‌سرا، حلیم‌پزی و ...                                                                                                        |
| ۲۱   | فروش اسباب‌بازی، ادوات و آلات هنری (موسیقی، نقاشی و ...)                                                                                                     |
| ۲۲   | فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی و تفریحی                                                                                                                          |
| ۲۳   | فروشگاه‌های کوچک عرضه کامپیوتر، لوازم و خدمات آن (نرم افزار و سخت افزار)                                                                                     |
| ۲۴   | عرضه و توزیع انواع نوارها و نرم افزارهای پخش صدا و موسیقی، فیلم‌های سینمایی، ویدئویی نظیر ویدئوکلپ‌ها، گیم‌نت‌ها و سایر محصولات اوقات فراغت خانوارها         |
| ۲۵   | فروش گل و گیاه                                                                                                                                               |
| ۲۶   | دفاتر خدمات الکترونیک                                                                                                                                        |
| ۲۷   | دفاتر مهندسی و یا مهندسین مشاور، اسناد رسمی (ازدواج و طلاق)، پزشکی، وکلاء (براساس بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها و قوانین مصوب مربوطه در مجلس شورای اسلامی) |
| ۲۸   | پارکینگ‌های طبقاتی محله‌ای رمپی و مکانیزه                                                                                                                    |
| ۲۹   | شعب محله‌ای بانک‌ها                                                                                                                                          |

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

جدول شماره (۱۲): عملکردهای مجاز به استقرار در پهنه مختلط سکونت و فعالیت اداری، تجاری و خدمات (M11)

| گروه های اصلی  | گروه های فرعی                                                          | کاربری کلی                                                             | عملکرد                                                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| سکونت یا اقامت | سکونت خانوارها                                                         |                                                                        | انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات                                                          |
|                | سکونت دسته جمعی                                                        | خدمات خوابگاهی                                                         | خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات                                                                 |
|                |                                                                        |                                                                        | پانسیون                                                                                           |
| تجاری          | عملکردهای مرتبط با اتومبیل                                             | فروش اتومبیل                                                           | بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل                                                                     |
|                |                                                                        | خدمات اتومبیل                                                          | فروش، خدمات و تعمیرات دوچرخه و موتورسیکلت و اتومبیل                                               |
|                |                                                                        |                                                                        | کارواش                                                                                            |
|                | فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی | فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی | فروش قالی و قالیچه و گبه و گلیم                                                                   |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، فرش، قالی، موکت و ...)                                      |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش لوازم و تجهیزات باغبانی (خدمات و فروش لوازم تخصصی باغبانی، بوته و گیاه و ...)                |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش و خدمات مرتبط با لوازم الکترونیکی (لوازم صوتی - تصویری و ...)                                |
|                |                                                                        |                                                                        | ابزار، رنگ فروشی                                                                                  |
|                |                                                                        |                                                                        | قفل و کلیدسازی                                                                                    |
|                |                                                                        |                                                                        | خدمات و تعمیرات لوازم خانگی                                                                       |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار)                                                                 |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش و خدمات کامپیوتر (سخت افزار)                                                                 |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری                                                            |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش و خدمات گوشی های موبایل                                                                      |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات                                                             |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش وسایل خرازی                                                                                  |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش کالاهای ورزشی                                                                                |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش کالاهای سرگرمی و اسباب بازی                                                                  |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش ادوات موسیقی                                                                                 |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش لوستر و آینه شمعدان                                                                          |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش کتاب، مجله، روزنامه                                                                          |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش لوازم تحریر و مهندسی                                                                         |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش صنایع دستی                                                                                   |
|                |                                                                        |                                                                        | گل فروشی                                                                                          |
|                | فروش دیگر کالاهای مصرفی                                                | فروش دیگر کالاهای مصرفی                                                | فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری                                                      |
|                |                                                                        |                                                                        | سمساری و امانت فروشی                                                                              |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش ظروف آشپزخانه                                                                                |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش لوازم کادویی                                                                                 |
|                |                                                                        |                                                                        | عرضه توزیع انواع فیلم های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم افزارهای پخش موسیقی                      |
|                | فروش مواد خوراکی                                                       | فروش مواد خوراکی                                                       | خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوائی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه |
|                |                                                                        |                                                                        | میوه و سبزی فروشی                                                                                 |

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

|                                                                                                       |                                                |                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|--|
| کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار)                                                |                                                |                                   |  |
| عطاری و ادویه فروشی                                                                                   |                                                |                                   |  |
| داروخانه و درآگ استور                                                                                 | فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت های فردی |                                   |  |
| لوازم آرایشی و زیبایی                                                                                 |                                                |                                   |  |
| لوازم مربوط به چشم و عینک                                                                             |                                                |                                   |  |
| شعب بانک های دولتی و خصوصی                                                                            | بانک ها                                        |                                   |  |
| صرافی                                                                                                 |                                                |                                   |  |
| صندوق های قرض الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری                                                     | واحدهای اعتباری و مالی                         | امور مالی و بیمه                  |  |
| عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری ها و خدمات تبادل اوراق بهادار                             | واحدهای سرمایه گذاری و اوراق بهادار            |                                   |  |
| مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره                                                                 | سایر مؤسسات مالی و اعتباری                     |                                   |  |
| بنگاه های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان و مزرعه                                                     | معاملات ملکی                                   | معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا |  |
| اجاره دوچرخه                                                                                          | اجاره و کرایه کالا                             |                                   |  |
| اجاره کالاهای تفریحی                                                                                  |                                                |                                   |  |
| دفاتر خدماتی، حمل و نقل و اتوبارها                                                                    | ارایه خدمات مسافرتی و جابجایی                  |                                   |  |
| آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه و پیک موتوری                                                              |                                                |                                   |  |
| دفاتر ازدواج و طلاق                                                                                   | خدمات قانونی و حقوقی                           |                                   |  |
| دفاتر اسناد رسمی                                                                                      |                                                |                                   |  |
| دفاتر وکلا                                                                                            |                                                |                                   |  |
| دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس                                                                 | خدمات مسافرتی                                  |                                   |  |
| دفاتر تورها و آژانس های مسافرتی                                                                       |                                                |                                   |  |
| دفاتر فنی (فتوکی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...)                                              | خدمات فنی و حرفه ای                            | خدمات فنی، علمی و حرفه ای         |  |
| دفاتر مهندسین مشاور و مشابه آن                                                                        |                                                |                                   |  |
| فعالیت های صنفی و مشاوره ای در کسب و کار و حرف، دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کاربایی، دفاتر شرکت های خصوصی |                                                |                                   |  |
| عکاسی ها                                                                                              |                                                |                                   |  |
| دفاتر شرکت های خدمات ارتباطی (کافی نت، سیم کارت و...)                                                 |                                                |                                   |  |
| خدمات سرایداری و نظافت                                                                                | ارایه خدمات شخصی و خانوارها                    |                                   |  |
| آرایشگاه                                                                                              |                                                |                                   |  |
| مؤسسات ترمیم مو و زیبایی                                                                              |                                                |                                   |  |
| خشک شویی و لباس شویی                                                                                  |                                                |                                   |  |
| خیاطی و تعمیر انواع پوشاک                                                                             |                                                |                                   |  |
| هنرهای تجسمی و موسیقی                                                                                 | آموزشگاه های تخصصی، علمی، فنی و تخصصی          |                                   |  |
| مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه کشی و مشابه آن                                                          |                                                |                                   |  |
| کامپیوتر                                                                                              |                                                |                                   |  |
| خیاطی و...                                                                                            |                                                |                                   |  |
| هنرهای نمایشی و زیبایی                                                                                |                                                |                                   |  |
| ورزشی                                                                                                 |                                                |                                   |  |
| سایر آموزشگاه ها و مؤسسات آموزشی                                                                      |                                                |                                   |  |

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

|                                                      |                                                                  |                                                        |                                                               |  |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| خدمات غذایی                                          | رستوران با خدمات کامل                                            |                                                        |                                                               |  |
|                                                      | رستوران های سریایی و fast food ها                                |                                                        |                                                               |  |
|                                                      | پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی                 |                                                        |                                                               |  |
|                                                      | کافی شاپ، کافه تریا                                              |                                                        |                                                               |  |
|                                                      | کبابی، حلیم، جگرکی                                               |                                                        |                                                               |  |
|                                                      | طباخی، دیزی سرا                                                  |                                                        |                                                               |  |
|                                                      | آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره                       |                                                        |                                                               |  |
|                                                      | مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی                                |                                                        |                                                               |  |
|                                                      | سفره خانه های سنتی                                               |                                                        |                                                               |  |
|                                                      | قهوه خانه، چایخانه                                               |                                                        |                                                               |  |
| تاسیسات و تجهیزات شهری                               | خدمات حمل و نقل<br>(تمام تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر) | حمل و نقل درون شهری                                    | پارکینگ عمومی (طبقاتی)                                        |  |
|                                                      | فرهنگی                                                           | رسانه ها                                               | رسانه ها                                                      |  |
| اجرای تئاتر، فیلم، نمایش یا موسیقی                   |                                                                  | سالن های کنسرت و نمایش                                 |                                                               |  |
|                                                      |                                                                  | آمفی تئاتر                                             |                                                               |  |
|                                                      |                                                                  | موزه ها                                                | موزه های تاریخی                                               |  |
| موزه های آثار هنری و نمایشگاه ها                     |                                                                  |                                                        |                                                               |  |
| گالری ها، نگارخانه ها                                |                                                                  |                                                        |                                                               |  |
| فرهنگسرا، کتابخانه، کانون های پرورش فکری، خانه فرهنگ |                                                                  |                                                        |                                                               |  |
| ورزشی                                                | سالن های ورزشی                                                   | سالن های ورزشی مانند بدن سازی و ژیمناستیک و ...        |                                                               |  |
|                                                      |                                                                  | سالن های بلیارد، بولینگ و ...                          |                                                               |  |
| خدماتی                                               | تفریحی                                                           | سالن ها و تالارهای برگزاری جشن                         |                                                               |  |
|                                                      |                                                                  | محوطه های روباز اسکیت و سایر مجموعه های کوچک تفریحی    |                                                               |  |
|                                                      | آموزشی رسمی                                                      | مهد کودک، آمادگی                                       |                                                               |  |
|                                                      |                                                                  | دبستان                                                 |                                                               |  |
|                                                      |                                                                  | راهنمایی                                               |                                                               |  |
|                                                      |                                                                  | دبیرستان                                               |                                                               |  |
|                                                      |                                                                  | پیش دانشگاهی                                           |                                                               |  |
|                                                      | آموزشی غیر رسمی                                                  | هنرستان ها و مراکز فنی و حرفه ای و کار و دانش          |                                                               |  |
|                                                      |                                                                  | خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و ...) |                                                               |  |
|                                                      |                                                                  | کلاس های نهضت سوادآموزی و امثال آن                     |                                                               |  |
|                                                      | آموزشی عالی                                                      | مراکز و مؤسسات تحقیقاتی                                |                                                               |  |
|                                                      | اداری                                                            | ادارات دولتی                                           | دفاتر پست                                                     |  |
|                                                      |                                                                  | ادارات عمومی                                           | انجمن ها، کانون ها و تشکل های غیردولتی (NGO ها)، مؤسسات خیریه |  |
|                                                      | بهداشتی و درمانی                                                 | خدمات درمانی بخش خصوصی                                 | آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI                 |  |
|                                                      |                                                                  |                                                        | فیزیوتراپی و رادیولوژی                                        |  |
|                                                      |                                                                  |                                                        | کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات           |  |
|                                                      |                                                                  | خدمات سیار با بیماران                                  | مطب، واحد تزریقات و پانسمان                                   |  |
|                                                      |                                                                  |                                                        | پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی                          |  |

|              |                                |                                |                       |                               |                    |                                   |                                                      |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای<br>اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه<br>و شهرسازی | نماینده وزارت<br>کشور | نماینده وزارت<br>جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان<br>حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی،<br>صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

|                                                            |               |                   |  |
|------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|--|
| درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان                            | سریایی        |                   |  |
| مراکز تنظیم خانواده و مشاوره و خانه بهداشت                 |               |                   |  |
| مراکز انتقال خون و بانک خون                                |               |                   |  |
| خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتأدیب، پرورشگاه)، شیرخوارگاه |               |                   |  |
| ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولین و خانه سالمندان        | امداد اجتماعی | جهانگردی و اقامتی |  |
| زائرسرا و مسافرخانه                                        |               |                   |  |
| هتل آپارتمان‌ها                                            |               |                   |  |

|              |                                |                                |                       |                               |                    |                                   |                                                      |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای<br>اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه<br>و شهرسازی | نماینده وزارت<br>کشور | نماینده وزارت<br>جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان<br>حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی،<br>صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

جدول شماره (۱۳): عملکردهای مجاز در پهنه مختلط سکونت و فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی (M۱۲)

| گروه‌های اصلی  | گروه‌های فرعی                                                          | کاربری کلی                                                             | عملکرد                                                                             |
|----------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| سکونت یا اقامت | سکونت خانوارها                                                         | سکونت خانگاهی                                                          | انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات                                           |
|                | سکونت دسته جمعی                                                        | خدمات خوابگاهی                                                         | خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات                                                  |
| تجاری          | عملکردهای مرتبط با اتومبیل                                             | فروش اتومبیل                                                           | بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل                                                      |
|                |                                                                        | خدمات اتومبیل                                                          | فروش، خدمات و تعمیرات دوچرخه و موتورسیکلت و اتومبیل                                |
|                | فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی | فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی | فروش قالی و قالیچه و گبه و گلیم                                                    |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، فرش، قالی، موکت و ...)                       |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش لوازم و تجهیزات باغبانی (خدمات و فروش لوازم تخصصی باغبانی، بوته و گیاه و ...) |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم صوتی - تصویری و ...)       |
|                |                                                                        |                                                                        | ابزار، رنگ فروشی                                                                   |
|                |                                                                        |                                                                        | قفل و کلیدسازی                                                                     |
|                |                                                                        |                                                                        | خدمات و تعمیرات لوازم خانگی                                                        |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری                                             |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش و خدمات گوشی‌های موبایل                                                       |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات                                              |
|                | فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی با دوام                            | فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی با دوام                            | فروش وسایل خرازی                                                                   |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش کالاهای سرگرمی و اسباب‌بازی                                                   |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش ادوات موسیقی                                                                  |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش کتاب، مجله، روزنامه                                                           |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش لوازم تحریر و مهندسی                                                          |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش صنایع دستی                                                                    |
|                |                                                                        |                                                                        | گل فروشی                                                                           |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری                                       |
|                |                                                                        |                                                                        | سمساری و امانت فروشی                                                               |
|                |                                                                        |                                                                        | فروش ظروف آشپزخانه                                                                 |
|                | فروش دیگر کالاهای مصرفی                                                | فروش دیگر کالاهای مصرفی                                                | فروش لوازم کادویی                                                                  |
|                |                                                                        |                                                                        | خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوايي، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی       |
|                |                                                                        |                                                                        | میوه و سبزی فروشی                                                                  |
|                |                                                                        |                                                                        | کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار)                             |
|                | فروش مواد خوراکی                                                       | فروش مواد خوراکی                                                       | عطاری و ادویه فروشی                                                                |
|                |                                                                        |                                                                        | داروخانه و دراگ استور                                                              |
|                |                                                                        |                                                                        | شعب بانک‌های دولتی و خصوصی                                                         |
|                |                                                                        |                                                                        | اجاره ماشین سواری و دوچرخه                                                         |
|                | فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی                         | فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی                         | دفاتر خدماتی، حمل و نقل و اتوبارها                                                 |
|                |                                                                        |                                                                        | آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه و پیک موتوری                                           |
|                |                                                                        |                                                                        | بانک‌ها                                                                            |
|                | اجاره و کرایه کالا                                                     | اجاره و کرایه کالا                                                     | اجاره ماشین سواری و دوچرخه                                                         |
|                |                                                                        |                                                                        | دفاتر خدماتی، حمل و نقل و اتوبارها                                                 |
|                | ارایه خدمات مسافرتی و جابجایی                                          | ارایه خدمات مسافرتی و جابجایی                                          | آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه و پیک موتوری                                           |
|                |                                                                        |                                                                        | خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای                                                          |

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

|                                                                                                      |                             |                                                               |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| فعالیت‌های صنفی و مشاوری در کسب و کار و حرف، دفتر تبلیغاتی و مؤسسات کارپایی،<br>دفاتر شرکت‌های خصوصی | خدمات فنی و حرفه ای         |                                                               |                |
| عکاسی‌ها                                                                                             |                             |                                                               |                |
| خشک‌شویی و لباس‌شویی                                                                                 | ارایه خدمات شخصی و خانوارها |                                                               |                |
| خیاطی و تعمیر انواع پوشاک                                                                            |                             |                                                               |                |
| رستوران با خدمات کامل                                                                                |                             |                                                               |                |
| رستوران‌های سریایی و fast food ها                                                                    |                             |                                                               |                |
| پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی                                                     |                             |                                                               |                |
| کافی شاپ، کافه تریا                                                                                  |                             |                                                               |                |
| کبابی، حلیم، جگرکی                                                                                   |                             |                                                               |                |
| طباخی، دیزی سرا                                                                                      |                             |                                                               |                |
| آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره                                                           |                             |                                                               |                |
| سفره‌خانه‌های سنتی                                                                                   |                             |                                                               |                |
| قهوه‌خانه، چایخانه                                                                                   |                             |                                                               |                |
| کلیه کارگاه‌های کوچک پاک                                                                             |                             |                                                               |                |
| جواهرسازی                                                                                            |                             |                                                               |                |
| تولید عروسک، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی                                                 |                             |                                                               |                |
| تولید لوازم دفتری                                                                                    |                             |                                                               |                |
| ساخت و تولید تابلو                                                                                   |                             |                                                               |                |
| پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)                                                                    | حمل و نقل درون شهری         | خدمات حمل و نقل (تمام تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر) | تولیدی - صنعتی |
| پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های عمومی)                                                      | پارک‌ها                     | فضای سبز                                                      |                |
| سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ...                                                      | سالن‌های ورزشی              | ورزشی                                                         |                |
| سالن‌های ییلارد، بولینگ و ...                                                                        |                             |                                                               |                |
| سالن‌های ورزش‌های توبی                                                                               |                             |                                                               |                |
| محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی                                                  | تفریحی                      |                                                               |                |
| مهد کودک، آمادگی                                                                                     | آموزشی رسمی                 | آموزشی                                                        |                |
| ادارات و دفاتر پست                                                                                   | ادارات دولتی                |                                                               |                |
| مطب، واحد تزریقات و پانسمان                                                                          | خدمات درمانی بخش خصوصی      |                                                               |                |
| پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی                                                                 | خدمات سیار با بیماران       |                                                               |                |
| درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان                                                                      | سرپایی                      |                                                               |                |

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

جدول شماره (۱۴): عملکردهای مجاز در پهنه مختلط سکونت و فعالیت‌های فرهنگی و گردشگری - اختلاط فرهنگی - تفرجی (M۲۱)

| گروه های اصلی                   | گروه های فرعی                      | کاربری کلی                                                             | عملکرد                                                                       |                                                                                                   |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| سکونت یا اقامت                  | سکونت خانوارها                     |                                                                        | انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات                                     |                                                                                                   |
|                                 | سکونت دسته جمعی                    | خدمات خوابگاهی                                                         | خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات                                            |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | پانسیون                                                                      |                                                                                                   |
| تجاری                           | عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات | فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی | فروش قالی و قالیچه و گبه و گلیم                                              |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری                                       |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش و خدمات گوشی‌های موبایل                                                 |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات (Fashion)                              |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش وسایل خرازی                                                             |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش کالاهای ورزشی                                                           |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش کالاهای سرگرمی و اسباب‌بازی                                             |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش ادوات موسیقی                                                            |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش کتاب، مجله، روزنامه                                                     |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش لوازم تحریر و مهندسی                                                    |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش صنایع دستی                                                              |                                                                                                   |
|                                 | فروش دیگر کالاهای مصرفی            | فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی با دوام                            | گل فروشی                                                                     |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری                                 |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | عرضه توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزارهای پخش موسیقی |                                                                                                   |
|                                 | فروش مواد خوراکی                   | فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت های فردی        | فروش مواد خوراکی                                                             | خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوايي، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه |
|                                 |                                    |                                                                        |                                                                              | میوه و سبزی فروشی                                                                                 |
|                                 |                                    |                                                                        |                                                                              | کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار)                                            |
|                                 |                                    |                                                                        |                                                                              | عطاری و ادویه فروشی                                                                               |
|                                 |                                    |                                                                        |                                                                              | داروخانه و دراگ استور                                                                             |
|                                 | بانک ها                            | فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت های فردی        | فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت های فردی              | لوازم آرایشی و زیبایی                                                                             |
|                                 |                                    |                                                                        |                                                                              | لوازم مربوط به چشم و عینک                                                                         |
|                                 |                                    |                                                                        |                                                                              | شعب بانک‌های دولتی و خصوصی                                                                        |
|                                 | معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا  | اجاره و کرایه کالا                                                     | اجاره و کرایه کالا                                                           | صرافی                                                                                             |
|                                 |                                    |                                                                        |                                                                              | اجاره ماشین سواری و دوچرخه                                                                        |
| خدمات فنی ، علمی و حرفه ای      | ارایه خدمات مسافرتی و جابجایی      | خدمات مسافرتی                                                          | اجاره کالاهای تفریحی                                                         |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        | آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه و بیک موتوری                                     |                                                                                                   |
|                                 |                                    |                                                                        |                                                                              | دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس                                                             |
| دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی |                                    |                                                                        |                                                                              |                                                                                                   |

|              |                                |                                |                       |                               |                    |                                   |                                                      |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای<br>اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه<br>و شهرسازی | نماینده وزارت<br>کشور | نماینده وزارت<br>جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان<br>حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی،<br>صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

|                                                               |                                       |                                                               |                        |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|
| عکاسی ها                                                      | خدمات فنی و حرفه ای                   |                                                               |                        |
| دفاتر مهندسان مشاور و وکلا                                    |                                       |                                                               |                        |
| دفاتر شرکت های خدمات ارتباطی (کافی نت، سیم کارت و...)         | آموزشگاه های خصوصی، علمی، فنی و تخصصی |                                                               |                        |
| هنرهای تجسمی و موسیقی                                         |                                       |                                                               |                        |
| هنرهای نمایشی و زیبایی                                        |                                       |                                                               |                        |
| رستوران با خدمات کامل                                         | خدمات غذایی                           | خدمات فنی، علمی و حرفه ای                                     |                        |
| رستوران های سرپایی و fast food ها                             |                                       |                                                               |                        |
| پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلو کبابی             |                                       |                                                               |                        |
| کافی شاپ، کافه تریا                                           |                                       |                                                               |                        |
| کبابی، حلیم، جگرکی                                            |                                       |                                                               |                        |
| طبخی، دیزی سرا                                                |                                       |                                                               |                        |
| آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره                    |                                       |                                                               |                        |
| سفره خانه های سنتی                                            |                                       |                                                               |                        |
| قهوه خانه، چایخانه                                            |                                       |                                                               |                        |
| پایانه های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)         | حمل و نقل درون شهری                   | خدمات حمل و نقل (تمام تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر) | تاسیسات و تجهیزات شهری |
| پایانه های جابجایی مسافر توسط خودروهای درستی                  |                                       |                                                               |                        |
| پارکینگ عمومی (سرباز)                                         |                                       |                                                               |                        |
| دفاتر رسانه ها                                                | رسانه ها                              |                                                               |                        |
| دفاتر مطبوعات                                                 |                                       |                                                               |                        |
| سالن های کنسرت و نمایش در مقیاس خرد و کوچک                    | اجرای تئاتر، فیلم، نمایش یا موسیقی    | فرهنگی                                                        |                        |
| سینما و محل نمایش فیلم در مقیاس خرد                           |                                       |                                                               |                        |
| موزه های تاریخی خرد                                           |                                       |                                                               |                        |
| موزه های آثار هنری و نمایشگاه ها کوچک                         | موزه ها                               |                                                               |                        |
| گالری ها، نگارخانه ها                                         |                                       |                                                               |                        |
| کتابخانه، کانون های پرورش فکری، خانه فرهنگ                    |                                       |                                                               |                        |
| سالن های بیلیارد، بولینگ و ...                                | سالن های ورزشی                        | ورزشی                                                         |                        |
| محوطه های روباز اسکیت و سایر مجموعه های کوچک تفریحی           | تفریحی                                |                                                               |                        |
| مهد کودک، آمادگی                                              | آموزشی رسمی                           | آموزشی                                                        |                        |
| انجمن ها، کانون ها و تشکل های غیردولتی (NGO ها)، مؤسسات خیریه | ادارات عمومی                          | اداری                                                         |                        |
| سفارتخانه و کنسولگری                                          | امور بین الملل                        |                                                               |                        |
| مطب، واحد تزریقات و پانسمان                                   | خدمات درمانی بخش خصوصی                | بهداشتی و درمانی                                              |                        |
| پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی                          | خدمات سیار با بیماران سرپایی          |                                                               |                        |
| درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان                               |                                       |                                                               |                        |
| زائر سرا و مسافر خانه                                         | جهانگردی و اقامتی                     |                                                               |                        |
| هتل آپارتمان ها                                               |                                       |                                                               |                        |

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

جدول شماره (۱۵): عملکردهای مجاز در پهنه مختلط سکونت فرهنگی و گردشگری - اختلاط ویژه (M۲۲)

| گروه های اصلی     | گروه های فرعی                      | کاربری کلی                                     | عملکرد                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| سکونت یا اقامت    | سکونت خانوارها                     |                                                | انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات                                                          |
|                   | سکونت دسته جمعی                    | خدمات خوابگاهی                                 | پانسیون                                                                                           |
| تجاری             | عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات | فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی با دوام    | فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری                                                            |
|                   |                                    |                                                | فروش و خدمات گوشی های موبایل                                                                      |
|                   |                                    |                                                | فروش صنایع دستی                                                                                   |
|                   |                                    |                                                | گل فروشی                                                                                          |
|                   |                                    | فروش دیگر کالاهای مصرفی                        | فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری                                                      |
|                   |                                    |                                                | عرضه توزیع انواع فیلم های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم افزارهای پخش موسیقی                      |
|                   |                                    | فروش مواد خوراکی                               | خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوائی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه |
|                   |                                    |                                                | عطاری و ادویه فروشی                                                                               |
|                   |                                    |                                                | داروخانه و دراگ استور                                                                             |
|                   |                                    | فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت های فردی | لوازم آرایشی و زیبایی                                                                             |
|                   |                                    |                                                | لوازم مربوط به چشم و عینک                                                                         |
|                   |                                    |                                                | شعب بانک های دولتی و خصوصی                                                                        |
|                   | معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا  | اجاره و کرایه کالا                             | صرافی                                                                                             |
|                   |                                    |                                                | اجاره ماشین سواری و دوچرخه                                                                        |
|                   | خدمات فنی، علمی و حرفه ای          | ارایه خدمات مسافرتی و جابجایی                  | اجاره کالاهای تفریحی                                                                              |
|                   |                                    |                                                | آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه و پیک موتوری                                                          |
|                   |                                    | خدمات مسافرتی                                  | دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس                                                             |
|                   |                                    |                                                | دفاتر تورها و آژانس های مسافرتی                                                                   |
|                   |                                    | خدمات فنی و حرفه ای                            | عکاسی ها                                                                                          |
|                   |                                    |                                                | دفاتر شرکت های ارتباطی (کافی نت، سیم کارت و...)                                                   |
|                   |                                    | خدمات غذایی                                    | رستوران با خدمات کامل                                                                             |
|                   |                                    |                                                | رستوران های سریایی و fast food ها                                                                 |
|                   |                                    |                                                | پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلو کبابی                                                 |
|                   |                                    |                                                | کافی شاپ، کافه تریا                                                                               |
|                   |                                    |                                                | کبابی، حلیم، جگرکی                                                                                |
|                   |                                    |                                                | طباخی، دیزی سرا                                                                                   |
|                   |                                    |                                                | آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره                                                        |
|                   |                                    |                                                | سفره خانه های سنتی                                                                                |
|                   |                                    |                                                | قهوه خانه، چایخانه                                                                                |
|                   |                                    |                                                | بازارهای موقت                                                                                     |
|                   | مجموع های تجاری                    | بازارهای روز                                   | پایانه های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)                                             |
| تاسیسات و تجهیزات | خدمات حمل و نقل (تمام)             | حمل و نقل درون شهری                            |                                                                                                   |

|                                                   |                                |                    |                            |                    |                             |                             |              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده وزارت نیرو | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت راه و شهرسازی | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | شهردار تهران |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|

|                  |                                        |                                      |                                                            |
|------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| شهری             | تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر |                                      | پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای درستی               |
| اوقات فراغت      | فرهنگی                                 | اجرای تئاتر ، فیلم ، نمایش یا موسیقی | پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)                          |
|                  |                                        |                                      | سالن‌های کنسرت و نمایش (روباژ)                             |
|                  |                                        | موزه ها                              | سینما با شرایط ویژه                                        |
|                  |                                        |                                      | تئاتر روباژ                                                |
|                  | موزه‌های تاریخی                        |                                      |                                                            |
|                  | موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها       |                                      |                                                            |
|                  | ورزشی                                  | ورزش های باستانی                     | گالری‌ها، نگارخانه‌ها                                      |
|                  |                                        |                                      | کتابخانه و خانه فرهنگ                                      |
| زورخانه‌ها       |                                        |                                      |                                                            |
| مهد کودک، آمادگی |                                        |                                      |                                                            |
| خدماتی           | آموزشی                                 | آموزشی رسمی                          | انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌های غیردولتی (NGO)، مؤسسات خیریه |
|                  | اداری                                  | ادارات عمومی                         | پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی                       |
|                  | بهداشتی و درمانی                       | خدمات سیار با بیماران سرپایی         | درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان                            |
|                  |                                        |                                      | زائر سرا و مسافرخانه                                       |
|                  | جهانگردی و اقامتی                      |                                      | هتل آپارتمان‌ها                                            |

|              |                             |                             |                    |                            |                    |                                |                                                   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| شهردار تهران | رئیس شورای اسلامی شهر تهران | نماینده وزارت راه و شهرسازی | نماینده وزارت کشور | نماینده وزارت جهاد کشاورزی | نماینده وزارت نیرو | نماینده سازمان حفاظت محیط زیست | نماینده سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|