



{ انواع پهنه بندی طرح تفصیلی { راهنمای کامل پهنه بندی و ویژگی آنها

جدول پهنه بندی اراضی شهر تهران در بخش ” ساختار پهنه بندی شهر تهران ” طرح جامع و طرح تفصیلی قرار دارد که به نحوه استفاده از اراضی و همچنین ضوابط مربوط به نحوه ساخت و ساز در هر محدوده پرداخته است. برای تفهیم بهتر این موضوع در کنار جداول مربوط به هر پهنه، نقشه های طرح تفصیلی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ نیز قرار داده شده است

و همچنین هدف از پهنه بندی جلوگیری از تداخل نامناسب کارکردها، کاربری ها و فعالیت ها است که منجر به ارتقا کیفیت و کارایی محیط شهری می شود



پهنه بندی طرح جامع و تفصیلی

چهار پهنه اصلی: ” سکونت ”، ” فعالیت ”، ” مختلط ” و ” حفاظت ” به همراه ۵۵ زیر پهنه های آنها در کدهای سه رقمی تعیین شده اند.





هر زیرپهنه با دیگری در شاخص‌های کمی و کیفی ساخت و ساز، ویژگی‌های هر پهنه، وجه غالب شکل گرفته قبلی و گرایش به انواع ساخت و ساز از نظر تراکم و طبقات متفاوت است.

طبقه بندی پهنه بندی اراضی به تفکیک کدهای دورقمی و سه رقمی و سایر مشخصات آن‌ها

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دورقمی	پهنه‌ها	ضوابط کلی ساخت و ساز	زیرپهنه‌ها با کد سه رقمی
مسکونی (R)	R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد	R111
			R12	مسکونی با تراکم متوسط	۵ تا ۱۰ طبقه با حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد	R112
			R13	مسکونی با تراکم زیاد	۱۰ تا ۱۵ طبقه با حداکثر تراکم ۳۶۰ درصد	R113
			R14	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	R114
			R15	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد	R115
			R16	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	تأسیسات وضع موجود طبق طرح‌های ایجاب مصوب	R116
	R2	مسکونی ویژه	R21	بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر ارتفاع ۱۰ درصد	R211
			R22	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	R212
			R23	مسکونی ویژه پهنه محوری شهری	(۱)	R213
			R24	تأسیسات وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله و طراحی شهری		R214
			R25	تأسیسات وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله و طراحی شهری		R215
			R26	تأسیسات وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله و طراحی شهری		R216
تجاری (S)	S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	تأسیسات وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله و طراحی شهری	S111
			S12	محورها و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد ^(۱)	S112
			S13	گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۷۰ درصد ^(۱)	S113
			S14	گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۷۰ درصد ^(۱)	S114
			S15	گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۷۰ درصد ^(۱)	S115
			S16	گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۷۰ درصد ^(۱)	S116
	S2	مراکز و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	S21	مراکز و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۷۰ درصد ^(۱)	S211
			S22	مراکز و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۷۰ درصد ^(۱)	S212
			S23	مراکز و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۷۰ درصد ^(۱)	S213
			S24	مراکز و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۷۰ درصد ^(۱)	S214
			S25	مراکز و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۷۰ درصد ^(۱)	S215
			S26	مراکز و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۷۰ درصد ^(۱)	S216
صنعتی (S3)	S3	صنعتی - کارگاهی	S31	صنعت	۳ تا ۵ طبقه با تراکم ۸۰ درصد و یا براساس طرح ویژه	S311
			S32	گسترده و محور کارگاهی-تولیدی	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	S312
			S33	خدمات صنعتی و فنی	۳ تا ۵ طبقه و یا حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	S313
			S34	خدمات صنعتی و فنی	۳ تا ۵ طبقه و یا حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	S314
			S35	خدمات صنعتی و فنی	۳ تا ۵ طبقه و یا حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	S315
			S36	خدمات صنعتی و فنی	۳ تا ۵ طبقه و یا حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	S316
مختلط (M)	M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد	M111
			M12	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	M112
			M13	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	M113
			M14	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	M114
			M15	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	M115
			M16	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	۳ تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	M116
مختلط سبز و باز (G)	G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک‌های شهری	با حداقل بنای مورد نیاز و طرح ویژه	G111
			G12	پارک‌های جنگلی	با طرح ویژه	G112
			G13	پارک‌های جنگلی	با طرح ویژه	G113
			G14	پارک‌های جنگلی	با طرح ویژه	G114
			G15	پارک‌های جنگلی	با طرح ویژه	G115
			G16	پارک‌های جنگلی	با طرح ویژه	G116
مختلط سبز و باز (G2)	G2	فضای سبز خصوصی	G21	باغات و اراضی مزرعینی	طبق دستورالعمل ماده ۱۲ قانون زمین شهری	G211
			G22	باغات و اراضی مزرعینی	طبق دستورالعمل ماده ۱۲ قانون زمین شهری	G212
			G23	باغات و اراضی مزرعینی	طبق دستورالعمل ماده ۱۲ قانون زمین شهری	G213
			G24	باغات و اراضی مزرعینی	طبق دستورالعمل ماده ۱۲ قانون زمین شهری	G214
			G25	باغات و اراضی مزرعینی	طبق دستورالعمل ماده ۱۲ قانون زمین شهری	G215
			G26	باغات و اراضی مزرعینی	طبق دستورالعمل ماده ۱۲ قانون زمین شهری	G216
مختلط سبز و باز (G3)	G3	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G31	رود-دره‌ها	با حداقل بنا و سطح اشغال با طرح ویژه	G311
			G32	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال با طرح ویژه	G312
			G33	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال با طرح ویژه	G313
			G34	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال با طرح ویژه	G314
			G35	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال با طرح ویژه	G315
			G36	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال با طرح ویژه	G316
پهنه ۴ کلان	پهنه اصلی	۱۰ پهنه اصلی	۲۵ زیرپهنه	۲۵ زیرپهنه		۲۵ زیرپهنه

پهنه مسکونی

محدوده‌ای از شهر با کاربری غالب مسکونی است که البته تمام راه‌های دسترسی و معابر، فعالیت‌ها و خدمات پشتیبان سکونت را شامل می‌شود.

توجه داشته باشید که این فعالیت‌ها و خدمات در مقیاس محلی و نهایتاً ناحیه‌ای بوده تا بتوان امنیت و آرامش این پهنه را حفظ نمود.

به عنوان مرکز محله سامان یافته‌اند M114 و M113، S214، S124 کمبود خدماتی هر محله، در زیرپهنه‌های

ویژگی‌های این پهنه شامل





- همگنی و وسعت قطعات
- عرض معابر
- تراکم و ارتفاع ساختمان و تعداد طبقات
- سطح اشغال زمین
- میانگین تراکم نفر در هکتار

مجاز ساخت و ساز برای کاربری مسکونی با تراکم ۲ طبقه تا نهایت ۶ طبقه صادر می‌شود؛ البته در شرایط خاص و با تایید کمیسیون ماده ۵، بلندمرتبه سازی در برخی از مناطق، از ۱۲ طبقه و بیشتر نیز میسر است.

پهنه با کد دو رقمی شامل: مسکونی با ۹، "R2 و "مسکونی ویژه "R1 شامل: دو پهنه اصلی "مسکونی عام (R) پهنه کلان سکونت ، بافت (R21)، بافت مسکونی ارزشمند روستایی (R13)، مسکونی با تراکم زیاد (R12)، مسکونی با تراکم متوسط (R11) تراکم کم ، مسکونی ویژه (R24)، بافت مسکونی ارزشمند سبز (R23)، بافت مسکونی ارزشمند معاصر (R22) مسکونی ارزشمند تاریخی است. در مجموع در ۱۴ زیرپهنه با کد سه رقمی (R26) و مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری و بلند مرتبه (R25) پهنه مرکزی دسته‌بندی شده‌اند.





اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های سکونت (R) در طرح تفصیلی شهر تهران

پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر اندازه قطعات	حداقل عرض معبر
سکونی با تراکم کم	R۱۱۱	مسکونی ویلایی و مسکونی ۲ طبقه	%۱۲۰	۲	%۶۰	-	-
	R۱۱۲	مسکونی ۳ طبقه	%۱۸۰	۳	%۶۰	-	-
ونی با تراکم متوسط	R۱۲۱	مسکونی ۴ طبقه	%۲۴۰	۴	%۶۰	۲۰۰	۸
	R۱۲۲	مسکونی ۵ طبقه	%۳۰۰	۵	%۶۰	۲۵۰	۱۰
سکونی با تراکم زیاد	R۱۳۱	مسکونی ۶ طبقه	%۳۶۰	۶	%۶۰	۳۰۰	۱۲
مسکونی ارزشمند روستایی	R۲۱۱	مسکونی ۲ طبقه	%۱۰۰	۲	%۵۰	-	-
	R۲۱۲	مسکونی ۳ طبقه	%۱۲۰	۳	%۴۰	-	-
مسکونی ارزشمند تاریخی	R۲۲۱	مسکونی ارزشمند تاریخی (باطلاقات متفاوت)	%۱۰۰	۴	%۵۰	-	-
سکونی ارزشمند معاصر	R۲۳۱	بافت‌های مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود بر اساس طرح‌های قبلی				
مسکونی ارزشمند سبز	R۲۴۱	بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (۱۳۹۸/۰۴/۰۳)				
ونی ویژه پهنه مرکزی	R۲۵۱	مسکونی پهنه مرکزی	%۲۵۰	۵	%۵۰	۲۰۰	۱۰
گستره‌های ارزشمند و ویژه	R۲۶۱	مسکونی ۷ طبقه	%۲۸۰	۷	%۴۰	۷۵۰	۱۴
	R۲۶۲	مسکونی ۹ طبقه	%۳۱۵	۹	%۳۵	۱۰۰۰	۱۴
	R۲۶۳	مسکونی ویژه (بلندمرتبه با طرح توجیهی)	%۶۰۰	۱۴ طبقه و بیشتر	%۳۰	۵۰۰۰	۲۰

در صورتی که قصد سرمایه‌گذاری در این پهنه را دارید بهتر است پیش از خرید زمین توجه لازم را به اینکه زمین و یا بنا در کدام زیر پهنه قرار گرفته و حداکثر تراکم و طبقات مجاز آن چقدر می‌تواند باشد جلب نمایید.

(پهنه فعالیت تجاری)

قسمت‌هایی از شهر با وجه غالب کار و فعالیت و سهم اندک سکونت است. هدف ارتقا کیفیت محیط شهری و رونق فعالیت در فضاها شهری است. این پهنه در عرصه‌های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف و استقرار خطی محدود شده‌اند که البته مراکز جدید و پهنه‌های مستعد توسعه شهری دسترسی مناسب به معابر اصلی و ایستگاه‌های اصلی مترو دارند.





این پهنه دارای زیرپهنه‌های متمایز تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی یا اختلاطی با توجه به مقیاس‌های عملکردی: فراشهری/شهری/منطقه‌ای/ناحیه‌ای/محلی تشکیل شده است.

تراکم ساخت در این پهنه از ۲ طبقه و بیشتر امکان پذیر است که البته توجه داشته باشید کاربری ابنیه با تعداد طبقات بیش از ۱۲ غیرمسکونی خواهد بود.

هفت پهنه با کد دو رقمی شامل بازار (تجاری، S3 و S2، S1)، شامل سه پهنه اصلی با کد یک رقمی (S) پهنه کلان فعالیت، گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (S12)، محورها و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات (S11) (خدماتی و فرهنگی، گسترده و محور کارگاهی-تولیدی (S31)، صنعت (S22)، (گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی (S21) است و در مجموع ۲۰ زیرپهنه با کد سه رقمی می‌باشد (S33) و خدمات صنعتی و فنی (S32).

ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های فعالیت (S) در طرح تفصیلی شهر تهران

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر اندازه قطعات	حداقل عرض معبر
S۱	تجاری، اداری و خدمات	S۱۱	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S۱۱۱	بازارهای سنتی تهران	تثبیت الگوی کنونی تا تهیه تصویب طرح‌های ویژه مداخله				
				S۱۱۲	گسترده و راسته‌های تجاری و خدماتی	تثبیت الگوی کنونی تا تهیه تصویب طرح‌های منظر و طراحی شهری				
		S۱۲	محورها و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	S۱۲۱	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۷۵۰٪	۱۲ و بیشتر	۸۰٪ تا سه طبقه	۳۰٪	۳۰۰۰
				S۱۲۲	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۴۴۰٪	۹	۸۰٪ تا دو طبقه	۴۰٪	۱۵۰۰
				S۱۲۳	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای	۳۴۰٪	۶	۸۰٪ تا دو طبقه	۴۵٪	۷۵۰
				S۱۲۴	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۳۰٪	۴	۸۰٪ در همکف	۵۰٪	۳۰۰
				S۱۲۵	گسترده‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۶۰۰٪	۱۲ و بیشتر	۷۰٪ تا سه طبقه	۳۰٪	۳۵۰۰
				S۱۲۶	محورهای ویژه خدماتی و تجاری مکان-محور (نیازمند مکان گسترده)	۲۶۰٪	۴	۸۰٪ تا سه طبقه	۵۰٪	۵۰۰
				S۲۱۱	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۵۰۰٪	۱۲ و بیشتر	۵۰٪ تا دو طبقه	۴۰٪	۲۵۰۰
				S۲۱۲	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای) (با طرح توجیهی)	۳۷۰٪	۱۱	۵۰٪ تا دو طبقه	۳۰٪	۱۵۰۰
				S۲۱۳	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای	۳۱۰٪	۸	۵۰٪ تا دو طبقه	۳۵٪	۱۰۰۰
				S۲۱۴	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۵۰٪	۶	۵۰٪ در همکف	۴۰٪	۵۰۰
S۲	تجاری، اداری و خدمات	S۲۱	گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S۲۱۱	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۵۰۰٪	۱۲ و بیشتر	۵۰٪ تا دو طبقه	۴۰٪	۲۵۰۰
				S۲۱۲	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای) (با طرح توجیهی)	۳۷۰٪	۱۱	۵۰٪ تا دو طبقه	۳۰٪	۱۵۰۰
		S۲۲	گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	S۲۲۱	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۳۱۰٪	۸	۵۰٪ تا دو طبقه	۳۵٪	۱۰۰۰
				S۲۲۲	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۵۰٪	۶	۵۰٪ در همکف	۴۰٪	۵۰۰
		S۲۳	خدمات صنعتی و فنی	S۲۳۱	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۳۱۰٪	۸	۵۰٪ تا دو طبقه	۳۵٪	۱۰۰۰
				S۲۳۲	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	۲۵۰٪	۶	۵۰٪ در همکف	۴۰٪	۵۰۰
		S۳	صنعتی-کارگاهی (تخصیص حداقل ۲۰ درصد از وسعت قطعه در فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز درختکاری شده)	S۳۱۱	صنعت پاک با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی	۸۰٪	۳	۴۰٪	-	-
				S۳۱۲	کلیت‌های صنایع کارخانه‌ای	۱۵۰٪	۳	۵۰٪	-	-
				S۳۲۱	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	۱۰۰٪	۲	۴۰٪	-	-
				S۳۲۲	مجتمع‌های کارگاه‌های تولیدی	۱۴۰٪	۳	۶۰٪ در همکف	۴۰٪	۱۵۰۰
S۳	صنعتی-کارگاهی (تخصیص حداقل ۲۰ درصد از وسعت قطعه در فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز درختکاری شده)	S۳۳	صنعتی-کارگاهی (تخصیص حداقل ۲۰ درصد از وسعت قطعه در فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز درختکاری شده)	S۳۳۱	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۱۰۰٪	۲	۴۰٪	-	-
				S۳۳۲	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	۱۰۰٪	۲	۴۰٪	-	-

با توجه به اینکه در این پهنه امکان ساخت ابنیه با کاربری اداری و همچنین تجاری را دارید، می‌توانید برای سرمایه‌گذاری به این با S111 پهنه نیز فکر کنید. البته توجه داشته باشید در صورتی که تمایل به ساخت ابنیه بلندمرتبه داشته باشید سرمایه‌گذاری در پهنه





به دنبال زمین باشید. بنابراین همواره به جدول طرح شده S121 کاربری بازار سنتی مطلوب شما خواهد بود و باید در پهنه‌ای مانند در طرح تفصیلی توجه لازم را داشته باشید

پهنه مختلط

قسمت‌هایی از محدوده شهر است که فضاهای کار و فعالیت به داخل بافت مسکونی نفوذ کرده و عمدتاً در حاشیه محورهای شکل گرفته و ناشی از استقرار پراکنده عناصر خدماتی و تجاری در بافت مسکونی است

مجاز با تراکم ساخت در این پهنه از ۲ طبقه با کاربری مختلط فرهنگی-تفریحی تا ۹ طبقه در محورهای مختلط (فرمانطقه‌ای، فراشهری، شهری و حوزه‌ای) داده می‌شود

تشکیل شده است. هر (M2) و مختلط فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی (M1) از دو پهنه اصلی، مختلط فعالیت با مسکونی، مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با (M11) یک از پهنه‌های اصلی نیز شامل پهنه‌های مختلط تجاری، اداری، خدمات با مسکونی است که جمعاً در ۱۳ زیر پهنه با کد سه رقمی (M22) و مختلط ویژه (M21) مختلط سکونت با فرهنگی-تفریحی (M12) مسکونی طبقه‌بندی شده‌اند





ده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه‌های مختلط (M) در طرح تفصیلی شهر تهران

پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداقل ضریب سکونت	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر
					طبقات پایین	طبقات بالا			
تجاری- اداری و ت با مسکونی	M111	محورهای مختلط فرامنطقه‌ای با طرح توجیهی	%440	9	80٪ تا سه طبقه	40٪	30٪	750	20
	M112	محورهای مختلط منطقه‌ای	%350	7	80٪ در همکف	45٪	50٪	500	16
	M113	محورهای مختلط زیر منطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای)	%280	5	80٪ در همکف	50٪	70٪	350	14
	M114	گسترده‌های مختلط	%200	4	50٪ در همکف	50٪	50٪	300	12
	M115	محورهای مختلط	%240	4	60٪ در همکف	60٪	50٪	300	12
	M116	مختلط سکونت و اداری (ناحیه‌ای و محلی)	%300	5	60٪ در همکف	60٪	50٪	350	14
	M117	مختلط سکونت و اداری (شهری و منطقه‌ای)	%360	6	60٪ در همکف	60٪	50٪	500	16
صنایع خدماتی و می و مسکونی	M121	محورهای مختلط	%250	5	50٪ در همکف	50٪	20٪	300	16
	M122	گسترده‌های مختلط	%150	3	50٪ در همکف	50٪	25٪	300	14
فرهنگی - تفریحی	M211	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	%150	3	50٪ در همکف	50٪	30٪	300	12
	M212	مختلط با غلبه تفرج و گردشگری	%120	2	60٪	60٪	35٪	1000	12
مختلط ویژه	M221	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و امامزاده‌های درون شهری)			تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه		40٪	-	-
	M222	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی (محورها و گسترده‌ها)					40٪	-	-

اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری

کلیه اراضی و املاک بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (G و M، S، R) در هر یک از پهنه‌های چهارگانه استفاده از اراضی (بجز فضای شکل گرفته موجود)، به "اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری" اختصاص یافته. در نقشه پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی طرح تفصیلی، متمایز شده است.

امکان تغییر پهنه‌بندی وجود دارد؟

در صورتی که مجوز ساخت شما با توجه به پهنه‌ای که زمینتان در آن قرار دارد صادر نشد، می‌توانید با کمک گرفتن از متخصصین در زمینه شهرسازی که دارای اطلاعات حقوقی نیز باشند، درخواست خود را مبنی بر تغییر پهنه به کمسیون ماده ۵ اعلام نموده تا در صورت تایید اقدامات لازم انجام شود.





میزان مجاز ساخت و ساز در هر پهنه

دارای ضوابط خاصی برای میزان مجاز ساخت و ساز هستند که به طور **پهنه‌های شهرداری پهنه‌بندی شهری**، هر یک از در فرآیند مسکونی)، (R تأثیر می‌گذارند. برای مثال، در پهنه‌های **سطح اشغال و تراکم ساختمان‌ها**، **محاسبه درصد ساخت زمین** مستقیم بر درصد سطح اشغال معمولاً بین ۶۰ تا ۶۵ درصد و تراکم مجاز بر اساس عرض معبر و متراژ زمین تعیین می‌شود. شناخت دقیق ضروری است؛ زیرا عدم رعایت آن می‌تواند منجر به رد پروانه ساخت یا **مراحل ساخت ساختمان** ضوابط هر پهنه در مراحل اولیه توقف پروژه شود. بنابراین، آگاهی از جزئیات ضوابط ساخت در هر پهنه، گامی اساسی در موفقیت طرح و جلوگیری از تخلفات ساختمانی است.

