

ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران

اصلاح شده براساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده پنج شهر تهران

تابستان ۱۳۹۸

مقدمه

مجموعه ی ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، براساس ضوابط و مقررات طرح جامع تهران (بند ششم سند اصلی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، آذر ماه ۱۳۸۶) تدوین شده و مشتمل بر ضوابط خاص استفاده از اراضی و ساخت و ساز در هریک از پهنه های شهر تهران و همچنین ضوابط و مقررات عام ساخت و شهرسازی در محدوده شهر تهران است.

مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، همراه با کلیه نقشه های یکپارچه ۲۰۰:۱ این طرح، سند اجرایی و ملاک عمل برای تحقق چشم انداز، 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 می گردد.

سند اولیه 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 معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران و شهرداری مناطق با دقت لازم در جلسات کارشناسی متعدد بررسی گردیده و در مراجع تصمیم سازی نهایی گردید و در راستای اجرای مصوبه شماره ۱۶۰/۱۳۵۱/۱۵۳۷۷۴ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ شورای اسلامی شهر تهران، مبنی بر «الزام شهرداری به ارائه لایحه طرح تفصیلی» سند نهایی طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران را براساس بند سند مصوب طرح راهبری - ساختاری (جامع) شهر تهران و طرح تفصیلی ۲۰۰:۱ مصوب کمیسیون ماده پنج در اواخر سال ۱۳۸۸ به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نمود.

شورای اسلامی شهر تهران نیز، پس از بررسی در کمیسیون های مربوطه، سرانجام در فروردین ماه ۱۳۹۰، طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران را تأیید و تصویب نمود. از ابتدای سال ۱۳۹۰ نیز، طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، در کار گروه فنی کمیسیون ماده پنج شهر تهران، تحت بررسی قرار گرفت، که نهایتاً براساس پیشنهادات اعضای کار گروه 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 و در اردیبهشت ماه ۱۳۹۱ نیز به تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید. در سال ۱۳۹۳ در روند بررسی مغایرت های طرح تفصیلی با طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶) از سوی وزارت راه و شهرسازی، بندهایی از ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، توسط کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری کشور به عنوان مغایرت احصاء گردید و سپس با بررسی در کمیسیون ماده پنج شهر تهران، نهایتاً در تاریخ ۱۳۹۳/۶/۳۱، مورد تصویب قرار گرفت. با ارسال مصوبه کمیسیون ماده پنج در خصوص اصلاح ضوابط و مقررات شورای عالی شهرسازی و معماری کشور در جلسات مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۷، ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ و ۱۳۹۳/۰۸/۱۹، ضمن تأیید نظر کمیسیون ماده پنج شهر تهران، اصلاح ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران را با لحاظ اصلاحات کمیته فنی شورای عالی به همراه اصلاحات موردی ضوابط مصوب نمود. براساس مصوبه مذکور، ویرایش ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در اسفند ماه ۱۳۹۵ به شهرداری تهران ابلاغ گردید؛ اما به واسطه برخی اشکالات، مواردی از آن مجدداً در کمیته فنی شورای عالی، بررسی شده و در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید. علاوه بر مصوبات مذکور؛ در طی سال های اجرای طرح تفصیلی شهر تهران، شهرداری تهران نسبت به تهیه برخی از طرح های موضوعی یا دستورالعمل های تکلیف شده در طرح های توسعه شهری تهران اقدام نموده که بخشی از آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران بررسی و مورد تصویب قرار گرفته است. بر این اساس؛ با توجه به مصوبات مراجع ذی صلاح، ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران، نیازمند اعمال اصلاحات طبق مصوبات ملاک عمل گردید و کمیسیون ماده پنج شهر تهران نیز خواستار اصلاح و ارائه دفترچه ضوابط و مقررات شده؛ تا ضمن یکپارچگی و شمولیت احکام و ضوابط و مقررات، زمینه اجرای صحیح منویات شهرسازی، تکالیف و رضایت شهروندان فراهم گردد. این سند، دفترچه ضوابط و

مقررات طرح تفصیلی شهر تهران، مجموعه ای است مشتمل بر ضوابط و مقررات ابلاغی سال ۱۳۹۱ طرح تفصیلی شهر تهران که با اعمال کلیه مصوبات شورای عالی شهر سازی و معماری کشور (مصوبات سال ۱۳۹۳) به همراه مصوبات اخیر (۱۳۹۸) و مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران در خصوص طرح های موضوعی و دستورالعمل های موردی نهایی گردیده و جایگزین ضوابط طرح تفصیلی مصوب (۱۳۹۱) می شود.

بدیهی است محدوده های طرح های موضوعی (همچون کن، فرحزاد، مسگرآباد و...) تابع ضوابط و مقررات ویژه مصوب محدوده های مذکور، است.

فصل اول

ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه های شهر تهران

(۱) ساختار پهنه بندی 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

هدینگ ساختمانی گلستان

۱- ساختار پهنه بندی شهر تهران

پهنه بندی استفاده از اراضی محدوده شهر تهران، مبتنی بر ساختاری است که برای جلوگیری از تداخل غیر ضروری و نامناسب کارکردها، کاربری ها و فعالیت ها 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 زیر پهنه ها، مانند حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و چگونگی توده گذاری (سطح اشغال و محل توده گذاری 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 می سازد. بر مبنای اصول پهنه بندی و نقشه مصوب آن در طرح جامع تهران، نقشه های طرح تفصیلی شهر تهران به صورت یکپارچه در محیطی مناسب از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) در مقیاس ۱:۲۰۰۰، سامان یافته، تا به عنوان سند مصوب و ملاک

عمل شهر، موجبات پاسخگویی به صاحبان اراضی برای هرگونه ساخت و ساز، با تراکم های ساختمانی مجاز، را فراهم نماید. نحوه استفاده از اراضی، چگونگی ساخت و ساز، کم و کیف فعالیت های قابل استقرار و بهره برداری های مجاز در هر محدوده از شهر تهران، براساس نقشه و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تهران است. تدقیق و مرزبندی پهنه ها در طرح تفصیلی شهر تهران در قالب زیر پهنه ها با کد سه رقمی، بر مبنای معیارها و شاخص های کمی و کیفی و با توجه به ویژگی های هر پهنه و وجه غالب شکل گرفته قبلی و گرایش به انواع ساخت و ساز از نظر تراکم و طبقات و با جهت گیر های سازمان فضایی و ساماندهی سیما و کالبد شهر در مناطق شهری انجام گرفته است. بر این اساس «پهنه سکونت» با توجه به هماهنگی و وسعت قطعات، عرض معابر، تراکم و ارتفاع ساختمان ها و تعداد طبقات، سطح اشغال زمین و نیز میانگین تراکم نفر در هکتار، همچنین «پهنه فعالیت» برحسب مقیاس عملکردی (عملکردهای فراشهری، شهری، منطقه ای، ناحیه ای و محلی) و «پهنه مختلط» با ترکیبی از شاخص های مذکور در پهنه های سکونت فعالیت و سرانجام «پهنه حفاظت» (سبز و باز) با توجه به ویژگی های طبیعی خاص و با رویکرد حفاظت فعال، از یکدیگر متمایز شده اند. در پهنه بندی طرح تفصیلی شهر تهران، ۵۵ زیر پهنه متمایز شده که نقشه های مقیاس ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی شهر تهران، نشانگر موقعیت و پراکنش زیر پهنه های مذکور، در محدوده ی شهر تهران است. این نقشه ها، 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 دستگاه های اجرایی ذیربط و ذینفعان حقیقی و حقوقی محدوده شهر تهران، لازم الاجراست.

۲- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در «پهنه سکونت» (R)

پهنه سکونت، محدوده هایی از شهر است، که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک های مسکونی، شامل شبکه معابر دسترسی ها، برخی از فعالیت های انتفاعی و غیرانتفاعی و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت ها ممنوع و یا مشروط بوده، و صرفاً استقرار فعالیت های تجاری جزء و خدمات در مقیاس محله ای ناحیه ای، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، شامل: آموزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، ورزشی، پارکینگ عمومی و فضای سبز مجاز است.

در پهنه سکونت، به منظور کاهش و تعدیل تقاضای سفر و افزایش سرزندگی در محیط های مسکونی، فعالیت های مجاز به استقرار شامل خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی و همچنین واحدهای تجاری خرد، برای رفع نیازهای خدماتی و مایحتاج روزمره ساکنین، با عملکرد در مقیاس محله ساماندهی می شوند تدریجاً در مراکز محلات تمرکز یافته و یا موجبات شکل گیری مرکز محله را طبق اسناد توسعه و عمران محلات، فراهم سازند. خدمات محله ای موجود پشتیبان سکونت (انتفاعی و غیرانتفاعی مانند واحدهای تجاری خرد) در پهنه سکونت تثبیت می شود و کمبودهای خدماتی هر محله نیز در زیر پهنه های M114, M113, S214, S124 به عنوان مرکز محله سامان یافته و یا با مکان یابی مرکز مناسبی برای محله، در پهنه های مسکونی، عرصه هایی برای استقرار خدمات پیش بینی شده و سامان می یابد.

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 روستایی (R21)، بافت مسکونی ارزشمند محله محورهای 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 مولفه های کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات، جمعاً در ۱۴ زیر پهنه با کد سه رقمی و به شرح جدول) («ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه های سکونت»، طبقه بندی شده اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در زیر پهنه های 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 لازم الاجرا است.

۲-۲- محدوده هایی از پهنه سکونت شهر به دلیل برخورداری از ارزش های طبیعی، تاریخی و فرهنگی، هویتی و یا موقعیت ویژه، از شرایط خاصی برای ساخت و ساز برخوردار بوده و تابع ضوابط و مقررات ویژه ای است .

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

۲-۴- حذف بند ۴-۲ و تبصره ذیل آن به استناد بند ۷ مصوبه ۰۵/۸/۱۳۹۳ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

۲-۵- در کلیه زیر پهنه های سکونت عام (R1) به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعاتی با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، اعطای یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. ضمناً مفاد بند (۱۳) صورت جلسه مورخ ۵۱۶ کمیسیون ماده پنج شهر تهران لغو و تراکم تشویقی مشمول باغات نیست. (اصلاح طبق بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ و بند ۱۲ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵)

۲-۶- در زیرپهنه های مسکونی عام (R1)، سطح اشغال در کلیه قطعات به استثنای اراضی و املاک با نوعیت باغ اعم از زیربنای مفید و غیرمفید، حداکثر تا ۶۰ درصد مساحت ملک طبق سند مالکیت است. در کلیه قطعات زیر پهنه های مذکور، که طول آنها مساوی یا بیشتر از ۲۵ متر و یا وسعت آنها ۱۸۰ متر مربع و یا بیشتر باشد، پیشروی طولی تا ۲ متر، با حفظ سطح اشغال و رعایت همجواری ها و حقوق همسایگی، مجاز است (طبق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲) 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 (منفی یک) ساختمان های مسکونی حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف به شرط عدم قطع درختان، مجاز است. میزان سطح اشغال در زیرزمین های دوم (منفی دو) به پایین، در کلیه اراضی و املاک واقع در پهنه (R) حداکثر ۸۰٪ صرفاً جهت احداث پارکینگ و مشاعات مربوطه، با رعایت کلیه جوانب فنی و برای اراضی دارای شیب قابل توجه یا 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. بدیهی است سطح اشغال زیرزمین ها در اراضی با نوعیت باغ، طبق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری (مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲) است. (اصلاح طبق تبصره یک فراز اول (بررسی ضوابط و مقررات) صورتجلسه ۵۱۷ کمیسیون ماده (۵) شهر تهران)

۲-۸- محل استقرار ساختمان (توده گذاری) 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 می شود .

۲-۹- در تمامی زیرپهنه های سکونت، تعداد طبقات مسکونی و تراکم ساختمانی در جدول شماره (۱)، از اولین طبقه مسکونی به بالا، محاسبه می شود .

۲-۱۰- پارکینگ موردنیاز برای هر واحد مسکونی در پهنه سکونت (R) و برای کلیه واحدهای مسکونی هر ساختمان، حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی است. صدور هر گونه پروانه ساختمانی منوط به تأمین قطعی پارکینگ موردنیاز در همان ملک بوده و در صورت احراز و تأیید عدم امکان تأمین پارکینگ در ساختمان (قطعه) مربوطه، مشروط به اینکه پارکینگ های جانشین پیشنهادی در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری و در محل پارکینگ های اختصاصی محلی (با اسناد تفکیکی) یا پارکینگ های مازاد سایر املاک واقع در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری قرار داشته باشند مجاز خواهد بود. در هر حال صدور پروانه ساختمانی املاک منوط به تأمین قطعی پارکینگ موردنیاز در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری بوده و صدور مجوز فروش پارکینگ با صدور پروانه ساختمانی با سپردن اخذ تعهد تأمین پارکینگ در خارج از ملک، به هیچ وجه مجاز نمی باشد. همچنین حداکثر تراکم ساختمانی قابل تخصیص به هر ملک نیز با توجه به سقف

تراکم ساختمانی زیر پهنه مربوطه و حقوق مکتسبه قبلی آن متناظر با میزان تأمین پارکینگ تأمین شده قطعی ملک مذکور خواهد بود. (اصلاح طبق فزازه‌های اول و دوم بند دو صورت جلسه ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (۱): شهرداری تهران ملزم است طی سه دوره پنج ساله در کلیه محلات شهر تهران، به ویژه در محلاتی که تأمین پارکینگ در قطعات مسکونی امکانپذیر نیست، موجبات احداث پارکینگ‌های طبقات را طبق استانداردهای لازمه و براساس اسناد توسعه‌س و عمران محله، فراهم نماید.

۱۱-۲- 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.

۱۲-۲- در کلیه پهنه‌های سکونت، به استثنای زیر پهنه‌های R111 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. (اصلاح طبق بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶).

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

تبصره: طرح ویژه بافت ارزشمند معاصر نارمک (R231) می‌بایست ظرف مدت یک ماه توسط شهرداری تهران تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد تا آن تاریخ ساخت و ساز مطابق ضوابط زیر پهنه (R121) صورت پذیرد. (اصلاح طبق بند ۸ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۸ شورای عالی شهرسازی و معماری)

۱۴-۲- در تمامی زیرپهنه‌های سکونت عام (R1) و زیرپهنه‌های سکونت ویژه (R25, R26) اگر مساحت ملک کمتر از حدنصاب اندازه قطعه و یا عرض گذر مجاور آن، کمتر از حداقل‌های جدول شماره (۱) باشد، محاسبه میزان کاهش تراکم و طبقات براساس دستورالعملی خواهد بود که می‌بایست ظرف مدت یک ماه توسط شهرداری تهران تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد. با توجه به اهمیت موضوع در صورت عدم تهیه دستورالعمل مذکور، دبیرخانه شورای عالی موظف است نسبت به تهیه دستورالعمل و ارائه آن به شورای عالی جهت تصویب اقدام نماید و تا تصویب و ابلاغ دستورالعمل فوق، 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. (اصلاح طبق بند ۴ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ و بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری (تبصره (۱) کاهش طبقات، می‌یابد به گونه‌ای اعمال شود، که تعداد طبقات از ۳ طبقه روی پیلوت و زیرزمین کمتر نشود).

تبصره (۲): کاهش طبقات در زیر پهنه‌های 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): حذف طبق مصوبه ۱۳۹۳/۶/۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

تبصره (۵): حذف طبق مصوبه ۱۳۹۳/۶/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

۱۵-۲- 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 زیر پهنه های مسکونی با تراکم کم، نسبت به تدقیق منطقه ای اندازه حداقل قطعات و عرض معابر در سایر زیر پهنه های مسکونی نیز اقدام نماید.

۱۶-۲- احداث ساختمان بلندمرتبه در زیر پهنه مسکونی ویژه R263، در قطعات با حداقل مساحت ۵۰۰۰ مترمربع صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی مصوب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران خواهد بود. مرجع تأیید کننده طرح توجیهی و طرح سه بعدی ساختمان های بلندمرتبه در ضوابط بلندمرتبه سازی شهر تهران مشخص خواهد شد. (اصلاح طبق مصوبه ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)

الف) حذف طبق مصوبه ۰۳/۰۶/۱۳۹۳ شورای عالی شهرسازی و معماری

ب) شهرداری تهران مکلف به تهیه دستورالعمل طراحی برای ساختمان های بلندمرتبه مسکونی، پس از ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می باشد. (اصلاح طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

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

۱۷-۲- در زیر پهنه های مسکونی ویژه R261، در قطعات با مساحت کمتر از ۳۰۰ مترمربع، حداکثر تعداد طبقات مجاز ساخت و ساز، سه طبقه، با حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و در زیر پهنه های مسکونی ویژه R263, R262 در قطعاتی با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع، حداکثر تعداد طبقات مجاز ساخت و ساز، چهار طبقه با حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد است.

۱۸-۲- شهرداری تهران، در سال اول اجرای طرح تفصیلی، ملزم به تدوین دستورالعمل تعیین نسبت های عرض (بر یا لبه) به طول (عمق) قطعه برای شرایط متفاوت در زیر پهنه های مسکونی ویژه (R26) است.

۱۹-۲- شهرداری تهران موظف است، حداکثر مدت دو ماه، محدوده شهرک ها و مجتمع های زیستی را که دارای شرایط خاص هستند، تعیین و نتیجه را به دبیرخانه شورای عالی منعکس نماید. در ضمن لازم است ضوابط ساخت و ساز ویژه هریک از این محدوده ها نیز تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵، نهایتاً به تصویب شورای عالی برسد (اصلاح براساس بند ۲-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره: صدور هرگونه پروانه ساختمانی در محدوده های موضوع بند فوق، تا زمان تصویب ضوابط و مقررات مذکور در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، صرفاً براساس طرح مصوب اولیه هریک از شهرک ها و مجتمع های زیستی خواهد بود. (اصلاح طبق بند ۲-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری)

۲۰-۲- حذف طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

۲۱-۲- حذف طبق مصوبه ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری

۲۲-۲- حذف طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری

جدول شماره (۱): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه های سکونت (R) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه های ۱:۲۰۰۰)

کد یک ریفی	پهنه اصلی	کد نو ریفی	پهنه ها	کد سه ریفی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر		
R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	R11	مسکونی، ویلایی و مسکونی ۲ طبقه	120%	2	60%	.	.		
		R12	مسکونی با تراکم متوسط	R121	مسکونی ۳ طبقه	180%	3	60%	.	.		
		R13	مسکونی با تراکم زیاد	R121 2	مسکونی ۴ طبقه	240%	4	60%	8	200		
		R21	باقع مسکونی ارزشمند روستایی	R131	مسکونی ۵ طبقه	300%	5	60%	10	250		
		R22	باقع مسکونی ارزشمند تاریخی	R211	مسکونی ۶ طبقه	360%	6	60%	12	300		
		R23	باقع مسکونی ارزشمند معاصر	R212	مسکونی ۲ طبقه	100%	2	50%	.	.		
R2	مسکونی ویژه	R24	باقع مسکونی ارزشمند معاصر	R212	مسکونی ۳ طبقه	120%	3	40%	.	.		
		R25	باقع مسکونی ارزشمند سبز	R221	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	100%	2	50%	.	.		
		R26	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R231	باقع های مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود بر اساس طرح های قبلی مصوب						
			مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R241	باقع های مسکونی ارزشمند سبز	طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (۱۳۹۸/۰۴/۰۳)						
			مسکونی ویژه پهنه مرکزی	3	مسکونی پهنه مرکزی	250%	5	50%	10	200		
			مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R261	مسکونی ۷ طبقه	380%	7	40%	14	750		
			مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R262	مسکونی ۹ طبقه	315%	9	35%	14	1000		
			محورها و گسترده های ارزشمند و ویژه	R263 4	مسکونی ویژه (بلند مرتبه با طرح توجیبی)	600%	12 طبقه و بیشتر	30%	20	5000		

*اعمال ضوابط زیر پهنه R122، برای قطعات جنوب محور انقلاب، منوط به حداقل ۲۰۰ مترمربع اندازه قطعه و حداقل ۸ متر عرض معبر است.

*اعمال ضوابط زیر پهنه R251، برای قطعات جنوب محور انقلاب، منوط به حداقل ۱۵۰ متر مربع اندازه قطعه و حداقل ۸ متر عرض معبر است.



GOLESTAN

(۳) نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در «پهنه فعالیت» (S)

این پهنه، قسمت هایی 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 پهنه های کار و فعالیت از سایر پهنه ها، به ویژه سکونت است. تا ضمن ارتقاء کیفیت محیط شهری، رونق فعالیت در فضاهای شهری میسر شود. این پهنه در عرصه های بسیار مترکم فعالیت با دسترسی های ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده محدود شده و در مراکز جدید و پهنه های مستعد و رو به توسعه شهری، با دسترسی های مناسب به معابر اصلی، خطوط و ایستگاه های اصلی مترو، گسترش یافته است.

این پهنه به تفکیک زمینه های فعالیت، از زیر پهنه های متمایز تجاری، خدماتی، اداری و صنعتی و یا اختلاطی از این فعالیت ها در مقیاس عملکردی محلی، ناحیه ای، منطقه ای، شهری و فراشهری تشکیل شده و عرصه اصلی استقرار و بارگذاری مناسب فعالیت، برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری ها، ارتقاء کیفیت محیط شهری و در جهت رونق فعالیت های 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 شیوه ای مناسب و توأمان، برای سرزنده ماندن شبانه روز فضاهای فعالیت مدرن (مانند مراکز و پردیس های شهری) است. عرصه های فعالیت در شهر تهران، با استفاده از محدوده

های مستعد توسعه و تبدیل کاربری های ناهم سنخ، نامناسب و ناسازگار با محیط شهری (مانند کاربری ها نظامی، انبارهای متروکه، صنایع مزاحم و...) گسترش و توسعه یافته و در عرصه های خاص، مانند بافت های متراکم با دسترسی های ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده محدود شده است. پهنه کلان فعالیت (S)، شامل سه پهنه اصلی با کد یک رقمی (S3, S2, S1) هفت پهنه با کد دو رقمی شامل: بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی) (S11)، محورها و گستره های تجاری، اداری و خدمات (S12)، گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (S21)، گستره ها 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 ۲۰ زیر پهنه با کد سه رقمی و به شرح جدول شماره (۲) طبقه بندی شده اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در زیر پهنه های فعالیت، به قرار زیر است:

۳-۱- ویژگی های 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 لازم الاجرا است.

۳-۲- «عقب نشینی توده ساختمان و تورفتگی» در طبقه همکف با آزاد سازی فضا برای تردد، تجمع و مکث عابرین پیاده در محورهای فعالیت زیر پهنه های (S1)، (S2) به میزان حداقل ۳ متر الزامی است. بدیهی است فضای حاصل از عقب نشینی توده ساختمانی، تحت مالکیت صاحب ملک بوده و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی گردد. ولی مالک مکلف است موجبات استفاده عمومی از این فضاها را فراهم سازد.

تبصره: در موارد استثنایی که «عقب نشینی و تورفتگی» به دلایل فنی امکانپذیر نباشد، براساس دستورالعملی که به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد رسید، عمل گردد. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۳-۳- در برخی از زیر پهنه های فعالیت (S)، شامل S213, S212, S211, S123, S122, S121 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 در حد حقوق مکتسبه، هم کف و طبقه اول (بدون نیم طبقه) برای واحدهای تجاری حداکثر ۴/۵ متر مجاز است. احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری در طبقات دوم بالا ممنوع است.

۳-۴- عملکرد، یا کاربری تجاری در این پهنه، شامل کلیه واحدهای تجاری (مغازه ها و صنوف)، فروشگاه های بزرگ پاساژها، دفاتر تجاری، شعب بانک ها، بنگاه ها و شرکت هایی است که طبق قانون تارت و مشابه آن اداره می گردند.

تبصره: شهرداری تهران مکلف به تعیین عملکردهای مجاز به استقرار، در کلیه زیر پهنه های استفاده از اراضی، ظرف مدت دو سال است تا پس از تصویب در مراجع ذی صلاح مبنای استقرار فعالیت در پهنه ها شود.

۳-۵- در تمامی زیر پهنه های فعالیت در صورتی که مساحت ملک به حد نصاب اندازه قطعه، نرسد یا عرض گذر مجاور آن کمتر از حداقل های پیش بینی شده در جدول شماره (۲) باشد، محاسبه میزان کاهش تراکم و طبقات براساس دستورالعملی خواهد بود که می بایست ظرف مدت یک ماه توسط شهرداری تهران تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد با توجه به اهمیت موضوع در صورت عدم تهیه دستورالعمل مذکور، شورای عالی موظف است نسبت به تهیه دستورالعمل و ارائه آن به شورای عالی جهت تصویب اقدام نماید و تا تصویب و ابلاغ دستورالعمل فوق، حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان، یک طبقه با تراکم متناظر، کاهش می یابد. در صورتی که ملکی هم از لحاظ حداقل اندازه قطعه و هم از لحاظ عرض گذر، کمتر از حداقل های تعیین شده در جدول باشد، از حداکثر تعداد طبقات، ۲ طبقه با تراکم متناظر، کاهش می یابد، 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 زیر پهنه S212، احداث بنا در چارچوب ضوابط زیر پهنه مذکور، منوط به ارائه طرح توجیهی مربوطه و تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران است. (اصلاح طبق بند ۴ مصوبه ۱۳۹۳/۸/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور).

تبصره (۱): در کلیه زیر پهنه های فعالیت، به استثنای زیر پهنه 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 تأمین پارکینگ و رعایت حقوق قطعات همجوار با تأیید شهرداری منطقه، مجاز است در هر حال عرض گذر نباید از ۶ متر کمتر باشد.

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

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

تبصره (۴): کاهش طبقات در زیر پهنه های S3 به گونه ای اعمال می شود که تعداد طبقات از ۲ طبقه کمتر نباشد.

۳-۶- در کلیه زیر پهنه های فعالیت (S1), (S2) به استثنای اراضی و املاک با نوعیت باغ، به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعاتی با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. (اصلاح طبق بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ و بند ۱۲ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ و دستورالعمل ماده) ۱۴ (قانون زمین شهری)

۳-۷- احداث بناهای بلندمرتبه، در زیر پهنه S211, S125, S121 با رعایت ضوابط مربوطه طبق جدول شماره (۲) و حفظ سیما و منظر شهری، پس از تهیه و تصویب ضوابط طرح بلند مرتبه سازی در کمیسیون ماده پنج شهر تهران و شورای عالی شهرسازی و معماری و با ارائه گزارش توجیهی و نقشه های طرح اولیه و سه بعدی پروژه، بلامانع است. (اصلاح طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری).

تبصره: حذف طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری

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

۳-۹- در زیر پهنه های S322, S321 احداث فضاهای مسکونی پشتیبان صنعت (مهمان پذیر، پانسیون، استراحتگاه مخصوص کارکنان) م مشروط به عدم دسترسی مستقل و در حد نیاز مجموعه های صنعتی، حداکثر در دو طبقه مجاز است.

تبصره: صدور پروانه یا کاربری مسکونی در پهنه (S)، برای معدود پلاک هایی که از قبل مسکونی با پروانه و یا پایان کار بوده اند در حد تراکم موجود (حقوق مکتسبه) مجاز است.

۳-۱۰- نوع بهره برداری، نحوه بارگذاری، سطح اشغال و تعداد طبقات بناهای بلندمرتبه در زیر پهنه S125 براساس ضوابط مصوب بلندمرتبه سازی در کمیسیون ماده پنج شهر تهران و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و با ارائه گزارش توجیهی مربوطه به پیشنهاد شهرداری منطقه بلامانع خواهد بود. (اصلاح طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۱-۳- احداث بنا در قطعات تخصیص یافته به صنعت در پهنه S31 براساس 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 .

۱۰-۳- نوع بهره برداری، نحوه بارگذاری، سطح اشغال و تعداد طبقات بناهای بلندمرتبه در زیر پهنه S125، براساس ضوابط مصوب بلندمرتبه سازی در کمیسیون ماده پنج شهر تهران و شورای عالی شهر سازی و معماری ایران و با ارائه گزارش توجیهی مربوطه به پیشنهاد شهرداری منطقه بلامانع خواهد بود. (اصلاح طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۱-۳- احداث بنا در قطعات تخصیص یافته به صنعت در پهنه S31 براساس 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 زیر بناهای S3, S2, S12 تخصیص ۲۰ درصد از عرصه هر پلاک به فضای سبز الزامی است .

۱۲-۳- ارتفاع مجاز ساخت و ساز در زیر پهنه های S332, S322, S312 حداکثر ۱۰ متر و در زیر پهنه های S321 و S331 حداکثر ۱۲ متر است.

۱۳-۳- برای ساخت و ساز در کلیه پلاک هایی که در زیر پهنه های S212, S211, S125, S121 قرار گرفته اند، دستورالعمل طراحی شهری، می بایست توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد .

۱۴-۳- در کلیه زیر پهنه 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 رویت پذیر (دیوار کوتاه با ارتفاع بین ۵۰ تا ۸۰ سانتی متر همراه بانرده، مشجر و...) برخوردار بوده و فاقد دیوار باشد .

۱۵-۳- در کلیه زیر پهنه های فعالیت که دارای طرح ها 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 شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی و آئین نامه های 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 متر مربع زیربنای مفید مجاز است .

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

۱۷-۳- شهرداری تهران در فرایند بازبینی طرح تفصیلی، ملزم به تعیین سهم و ساماندهی کم و کیف عملکردها و کاربری های خدماتی و اداری در زیر پهنه های S2, S1، ظرف مدت یک سال است .

۱۸-۳- در تمامی زیر پهنه های فعالیت، تعداد طبقات و تراکم مجاز ساختمانی، در جدول (۲)، از اولین طبقه فعالیت به بالا، محاسبه میشود .

جدول شماره (۲): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت در زیر پهنه های فعالیت ((در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه ها ۱:۲۰۰۰)

کد پیک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	حد اکثر		حد اکثر سطح اشغال		حداقل عرض معبر		
						تراکم ساخته‌شده	تعداد طبقات	طبقات پایین	طبقات بالا			
			بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S111	بازار های سنتی تهران							
				S112	گستره ها و راسته های تجاری و خدماتی							
S1	تجاری، اداری و خدمات	S12	مغز ها و گستره های تجاری، اداری و خدمات	S121	محور های ویژه بلند مرتبه (باطرح توجیبی)	750%	12 و بیشتر	80% تا سه طبقه	30%	2000	18	
				S122	عملکرد در مقیاس فرا منطقه ای (فرا شهری، شهری و حوزة ای)	440%	9	80% تا دو طبقه	40%	1500	16	
				S123	عملکرد در مقیاس منطقه ای	340%	6	80% تا دو طبقه	45%	750	14	
				S124	عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای	230%	4	80% تا همکف	50%	200	12	
				S125	گستره های ویژه بلند مرتبه (با طرح توجیبی)	600%	12 و بیشتر	70% تا سه طبقه	30%	3500	18	
				S126	محور های ویژه خدماتی و تجاری مکان-محور (نیازمند مکان گسترده)	360%	4	80% تا دو طبقه	50%	500	20	
S2	تجاری، اداری و خدمات	S21	گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S211	محور های ویژه بلند مرتبه (باطرح توجیبی)	500%	12 و بیشتر	50% تا دو طبقه	20%	2500	18	
				S212	عملکرد در مقیاس فرا منطقه ای (فرا شهری، شهری و حوزة ای) (با طرح توجیبی)	370%	11	50% تا دو طبقه	30%	1500	14	
				S213	عملکرد در مقیاس منطقه ای	310%	8	50% تا دو طبقه	35%	1000	12	
				S214	عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای	250%	6	50% تا همکف	40%	500	10	
				S221	عملکرد در مقیاس فرا منطقه ای (فرا شهری، شهری و حوزة ای)							
				S222	عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای							
S3	صنعتی-کارگاهی (تخصیص حد اقل ۲۰ درصد از وسعت قطعه در فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز درختکاری شده)	S31	صنعت	S311	صنعت پاک با فناوری بالا و خوشه های صنعتی							
				S312	مجتمع های صنایع کارخانه ای	80%	2	40%		5000	24	
				S321	کارگاه های تولیدی و تجاری	150%	3	50%		2000	20	
				S322	مجتمع های کارگاه های تولیدی	100%	2	50%		1500	18	
				S331	عملکرد در مقیاس فرا منطقه ای (فرا شهری، شهری)	140%	3	60% تا همکف	40%	1500	18	
				S332	عملکرد در مقیاس منطقه ای و ناحیه ای	100%	2	60% تا همکف	40%	1000	14	

۶ به استناد اسناد مهر و امضا شده مطابق نقشه های طرح تفصیلی ابلاغ شده این پهنه اضافه شده است.

۴) نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در «پهنه مختلط» (M)

پهنه مختلط، قسمت هایی از محدوده شهر است، که از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت های مسکونی پدید آمده و در طرح جامع جدید شهر سامان یافته و استعداد استقرار فعالیت های چند منظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند. پهنه مختلط علاوه بر برخی گستره ها، عمدتاً در حاشیه محورها شکل گرفته و ناشی از استقرار پراکنده عناصر خدماتی و تجاری (اعم از واحدها و دفاتر تجاری و اداری) در بافت های 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.

هریک از پهنه های اصلی نیز شامل پهنه های 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) می باشد که جمعاً در ۱۳ زیر پهنه با کد سه رقمی به شرح جدول شماره سه طبقه بندی شده اند.

ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در زیر پهنه های مختلط، به قرار زیر است:

4-1- نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه های مختلط براساس جدول شماره (۳) بوده و لازم الاجرا است.

4-2- در کلیه قطعات مختلط این پهنه، ضمن اختصاص طبقه همکف (در زیر پهنه M111 استثنائاً همکف و اول) به کاربری غیرمسکونی، به ویژه کارکردهای تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی) صدور پروانه با تأیید شهرداری منطقه به یکی از شیوه های زیر نیز، مجاز است.

- در طبقات بالای همکف، مختلط مسکونی - اداری یا دفاتر تجاری و یا خدماتی، با رعایت مفاد بند 3-4.

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

- در طبقات همکف و بالاتر، تماماً مسکونی، با تراکم مجاز زیر پهنه و سطح اشغال حداکثر 50 درصد.

تبصره (1): میزان ضریب سکونت، در هر زیر پهنه، با توجه به ویژگی هر منطقه و با رعایت حداقل های پیش بینی شده در جدول شماره (3) است که در هنگام صدور پروانه، ملاک عمل خواهد بود.

تبصره (2): شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت یک سال پس از ابلاغ طرح تفصیلی، ضمن بررسی و براساس طرح جمع تهران، نسبت به تهیه دستورالعمل واحد پذیری سکونت و سامانه آن اقدام نماید.

3-4: ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری توأمان در طبقات بالای همکف یک ساختمان در این پهنه، مشروط به ایجاد دسترس مستقل از معبر برای قسمت های مسکونی و نیز عدم ارتباط طبقات و واحدهای مسکونی با غیرمسکونی، مجاز خواهد بود.

4-4: عقب نشینی توده ساختمان و تورفتگی طبق همکف با آزادسازی فضا برای تردد، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای مختلط M112, M113

M111 به میزان حداقل 3 متر الزامی است بدیهی است، فضای حاصل از عقب نشینی توده ساختمانی، تحت مالکیت صاحب ملک بوده و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی گردد، ولی مالک مکلف است موجبات استفاده عمومی از این فضاها را فراهم سازد.

تبصره: در موارد استثنایی که «عقب نشینی و تورفتگی» به دلایل فنی امکانپذیر نباشد براساس دستورالعملی که به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد رسید، عمل گردد. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 1393/08/06 شورای عالی شهرسازی و معماری کشور).

4-5: برای ساخت و ساز در کلیه قطعات با وسعت بیش از سه هزار متر مربع در زیر پهنه های M111، شهرداری ملزم به تهیه دستورالعمل طراحی شهری با رعایت ضوابط زیر پهنه مربوطه و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران 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 ذی صلاح و بررسی و تأیید آن طبق دستورالعمل مصوب در شهرداری منطقه است. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 1393/08/06 شورای عالی شهرسازی و معماری کشور).

4-6: در زیر پهنه های مختلط محوری، ایجاد پیلوت مجاز نبوده و حداکثر ارتفاع مفید ساختمان در طبقات تجاری همکف و اول، حداکثر 4/5 متر و در صورت احداث با نیم طبقه حداکثر 6/5 متر است. (با تخصیص حداکثر 2/3 متر برای نیم طبقه) احداث نیم فاصله در واحدهای تجاری در طبقات بالای اول ممنوع است.

تبصره: در صورت احداث بنایی تماماً مسکونی در پهنه مختلط، احداث پیلوت برای تأمین پارکینگ بالایی، بلامانع است.

۴-۷: در قطعات شمالی محوره‌های شرقی - غربی که توده ساختمان آنها در شمال قطعه شکل گرفته، حیاط و فضای باز مجاور معبر می باید از بدنه یا جداره نرم و شفاف و رویت پذیر (دیواره کوتاه با ارتفاع بین ۵۰ تا ۸۰ سانتی متر همراه با نرده، مشجر و سایر جداره های 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 زیر پهنه)، نسبت به حداقل های پیش بینی شده در جدول (۳) براساس دستورالعملی است که توسط شهرداری ظرف مدت (۶) ماه تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران می رسد. (اصلاح طبق بند ۴-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

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

۴-۹: شهرداری تهران مکلف است در سال اول اجرای طرح تفصیلی نسبت به تحقق پذیری خدمات شهری و ساماندهی آن در زیر پهنه های مربوطه با توجه به پیوست های (۴) و (۵) سند مصوب طرح جامع تهران، اقدام نماید.

۴-۱۰: در تمامی زیر پهنه های مختلط به استثنای زیر پهنه های M2، در صورتی که مساحت ملک به حد نصاب اندازه قطعه نرسد یا عرض گذر مجاور آن کمتر از حداقل های پیش بینی شده در جدول شماره (۳) باشد، محاسبه میزان کاهش تراکم و طبقات براساس دستورالعملی خواهد بود که می بایست ظرف مدت یک ماه توسط شهرداری تهران تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد با توجه به اهمیت موضوع در صورت عدم تهیه دستورالعمل مذکور، دبیرخانه شورای عالی موظف است نسبت به تهیه دستورالعمل و ارائه آن به شورای عالی جهت تصویب اقدام نماید و تا تصویب و ابلاغ دستورالعمل مذکور، حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان، یک طبقه با تراکم متناظر کاهش می یابد. در صورتی که ملکی هم از لحاظ حداقل اندازه قطعه و هم از لحاظ عرض گذر، کمتر از حداقل های تعیین شده در جدول مذکور باشد، از تعداد طبقات مجاز ساختمان ۲، طبقه با تراکم متناظر کاهش می یابد؛ به گونه ای که پس از کاهش طبقات، تعداد طبقات باقیمانده روی زمین از ۳ طبقه کمتر نباشد. (اصلاح طبق بند ۴ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ و بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور).

(تبصره (۱): در صورتی که وسعت پلاکی در زیر پهنه M111، بین ۷۵ تا ۵۰۰ متر مربع و در زیر پهنه M112، نیز بین ۷۵ تا ۳۰۰ متر مربع باشد، ضمن رعایت حداکثر سطح اشغال زیر پهنه مربوطه، حداکثر تعداد طبقات مجاز ۴ طبقه خواهد بود و در پهنه M2 نیز، در صورتی که وسعت قطعه بین ۷۵ تا ۳۰۰ مترمربع باشد، حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۱۰۰ درصد با سطح اشغال ۵۰ درصد و تعداد طبقات دو طبقه، مجاز خواهد بود. (اصلاح طبق بند ۱ مصوبه ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور تبصره (۲): کاهش طبقات در زیر پهنه های M2، به گونه ای اعمال می شود که تعداد طبقات از ۲ طبقه کمتر نباشد .

۴-۱۱: در کلیه زیر پهنه های مختلط (M1) به استثنای اراضی و املاک با نوعیت باغ، به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعاتی که استفاده غیرمسکونی دارند با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر و در قطعاتی که استفاده مسکونی دارند، با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. (اصلاح به استناد بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ و بند ۱۲ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ و دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری)

۴-۱۲: در زیر پهنه M111 احداث بنای بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران و شورای عالی شهر سازی و معماری ایران مجاز خواهد بود. (اصلاح طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهر سازی و معماری کشور)

۴-۱۳: برای کلیه قطعات تا ۱۰۰۰ مترمربع وسعت در زیر پهنه های M222, M221 که دارای طرح ویژه است، تا زمان تهیه و تصویب طرح های مذکور، اگر مالک قطعه ای، 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 دانشگاه ها و مشاورین حقیقی و حقوقی، موجبات تهیه طرح های ویژه را ظرف سال های برنامه پنج ساله اول شهرداری تهران، فراهم نماید.

۴-۱۴ در کلیه زیر پهنه های مختلط، در صورتی که مساحت ملک کمتر از ۷۵ مترمربع باشد، با اولویت تملک توسط شهرداری تهران، احداث بنا به صورت یک طبقه، با حداکثر سطح اشغال ۸۰٪/ با رعایت سایر ضوابط زیر پهنه مربوطه از جمله عملکردهای مجاز و پارکینگ مجاز است. (ا صلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

جدول شماره (۳): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه های مختلط (M) در طرح تفصیلی شهر تهران.

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداقل ضریب سکونت	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر
								طبقات پایین	طبقات بالا			
M1	فعالیت با مسکونی	M1 1	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M11 1	محورهای مختلط فرامنطقه ای با طرح توجیهی	44%	9	تا 80% ۲ طبقه	40%	30%	750	20
				M11 2	محورهای مختلط منطقه ای	350%	7	در 80% همکف	45%	50%	500	16
				M11 3	محورهای مختلف زیر منطقه ای (ناحیه ای و محله ای)	280%	5	در 80% همکف	50%	70%	350	14
				M11 4	گستره های مختلط	200%	4	در 50% همکف	50%	50%	300	12
				M11 5	محورهای مختلط منطقه ای	240%	4	در همکف 60% ف	60%	50%	300	12
				M11 6	مختلط سکونت و اداری (ناحیه ای و محلی)	300%	5	در همکف 60% ف	60%	50%	350	14
				M11 7	مختلط سکونت و اداری (شهری و منطقه ای)	360%	6	در همکف 60% ف	60%	50%	500	16
M2	فرهنگی و گردشگری با حدی با مسکونی	M2 1	مختلط فرهنگی - تفریحی	M12 1	محورهای مختلط	250%	5	در همکف 50% ف	20%	300	16	-
				M12 2	گستره های مختلط	150%	3	در همکف 50% ف	50%	25%	300	
M2	مختلط ویژه	M2 2	مختلط ویژه	M21 1	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	150%	3	در همکف 50% ف	50%	30%	300	12
				M21 2	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	120%	2	60%	60%	35%	1000	12
				M22 1	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و امام زاده های درون شهری)					40%		
		M22 2	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی (محورها و گستره ها)					40%				

۵) نحوه استفاده از اراضی در «پهنه حفاظت سبز و باز» (G)

پهنه حفاظت (سبز و باز)، قسمت هایی از محدوده شهر است که عرصه های باز عمومی و خصوصی، پارک های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حرایم و پهنه های حفاظت ویژه را در بر می گیرد. با توجه به نقش و اهمیت این پهنه در ارتقاء کیفیت محیط سیمای شهری تهران، ساخت و ساز در آنها محدود بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفریح، برخی خدمات آموزشی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی و ... مدیریت بحران و استقرارهای موقت مجاز می باشد. این

محدودیت ضن ایجاد سرزندگی، در محیط شهری، مانع گسترش فیزیکی شهر تهران شده و بهره برداری مناسب و حفاظت فعال و تجهیز شده را برای این پهنه به وجود می آورد .

این پهنه کلان شامل: سه پهنه اصلی با کدهای یک رقمی (G1), (G2), (G3) است که در ۵ پهنه با کد دو رقمی شامل: پارک های شهری (G11)، پارک های جنگلی (G12)، باغات و اراضی مزروعی (G21)، رود - دره ها (G31) و پهنه های سبز و باز ویژه (G32)، دسته بندی شده و جمعاً نیز ۱۳ زیر پهنه با کد سه رقمی را تشکیل داده که به شرح جدول شماره (۴) طبقه بندی شده اند مقررات استفاده از اراضی در زیر پهنه های حفاظت، به قرار زیر است:

۱-۵- در تمامی زیر پهنه های سبزه گانه پهنه کلان حفاظت (سبز و باز)، به غیر از زیر پهنه های باغات و اراضی مزروعی (G21) که مشمول مفاد بند (۱۴) این سند است هرگونه ساخت و ساز، با حداقل زیربنا و سطح اشغال و صرفاً در قالب طرح های ویژه مصوب مجاز است .

تبصره (۱) : ساخت و ساز در این پهنه ها محدود بوده و در زیر پهنه های (G32) احداث ساختمان 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 .

۲-۵- کلیه اراضی زیر پهنه های (G) مشمول قانون حفظ و گسترش فضاهای سبز مصوب سال ۱۳۵۹ و اصلاحیه های بعدی آن بوده و هرگونه ساخت و ساز در فضاهای سبز خصوصی (زیر پهنه های G2) براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (ابلاغی ۱۳۹۸/۰۵/۰۲) است .

۳-۵- هرگونه ساخت و ساز مسکونی، اداری، صنعتی، نظامی و غیره، در محدوده پارک های جنگلی (G12) ممنوع بوده و کاربری های مجاز، محدود به فعالیت های مرتبط با گذران اوقات فراغت، تفریح، گردشگری و ورزشی، براساس طرح های توجیهی مصوب است .

تبصره (۱) : ساماندهی و تجهیز پارک های جنگلی به صورت یکپارچه تحت نظر شهرداری تهران به منظور تأمین ایمنی های اکولوژیک ، انسانی (آتش سوزی، تخریب و قطع اشجار) اجتماعی، الزامی است .

تبصره (۲) : هرگونه واگذاری دائمی عرصه و اعیان پارک های جنگلی توسط شهرداری تهران و سایر دستگاه های ذیربط به اشخاص حقیقی و حقوقی، ممنوع بوده و واگذاری محدوده هایی از پارک برای تجهیز و استقرار کاربری های مجاز، طبق ضوابط و مقررات قانونی بهره برداری از پارک های جنگلی و به صورت اجاره یا مدت معین، مجاز است .

۴-۵- با تأکید بر ممنوعیت هرگونه تفکیک و ساخت و ساز مسکونی در کلیه زیر پهنه های حفاظت (G)، به استثنای G2, G321 ساخت و ساز مجاز طبق جدول شماره (۴) با حداقل بنا و سطح اشغال، صرفاً با تهیه طرح های ویژه، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مجاز است (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره: حذف طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری

۵-۵- هرگونه ساخت و ساز در پهنه حفاظت رود - دره ها (G31)، شامل مسیر رودخانه و حریم مصوب قانونی (حریم کیفی و...) آن ممنوع و سایر محدوده های این پهنه، براساس طرح های توجیهی زیست محیطی و هیدرولوژیک و طرح های منظر و طراحی شهری مصوب کمیسیون ماده (۵)، مجاز است.

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

۵-۶- در زیر پهنه 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 یک سال از ابلاغ طرح تفصیلی، نسبت به تدوین ضوابط زیرپهنه G321 و تصویب آن در کمیسیون ماده(۵) شهر تهران اقدام نماید .

۵-۷- در زیرپهنه حریم بزرگراه های ویژه (G322) هرگونه ساخت و ساز، ممنوع است و تمامی عرصه های این زیرپهنه، می باید صرفاً به ایجاد فضای سبز اختصاص یابد در خصوص احداث جایگاه های سوخت، منوط به رعایت الزامات زیست محیطی، پدافند غیرعامل و مدیریت بحران، ضمن رعایت کلیه ضوابط ایمنی، حفظ حریم بزرگراه و انجام مطالعات ترافیکی لازم، پس از اخذ موافقت شورای حمل و نقل و ترافیک شهر تهران و تصویب موردی در کمیسیون ماده پنج شهر تهران، مجاز خواهد بود (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور).

۵-۸- 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 ۵۸۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)، مجاز است .

تبصره(۱): ساخت و سازها در زیر پهنه (G323)، برای سکونت مجاز نبوده و صرفاً مختص برای فعالیت های مجاز به استقرار، در این پهنه طبق طرح مصوب است .

تبصره(۲): حذف تبصره با توجه به تهیه و تصویب طرح ساماندهی زیر پهنه (G323) طی بند یک صورتجلسه ۵۸۵ کمیسیون ماده پنج ۵-۹- شهرداری تهران مجاز است، در کلیه زیر پهنه های G1 و G3، نسبت به تملک املاک برای ایجاد فضای سبز و تأمین سرانه های

خدمات شهری اقدام نماید. در کلیه زیر پهنه های G2، نیز شهرداری تهران می تواند در صورت توافق با مالکین، نسبت به خرید املاک به منظور ایجاد و تأمین فضای سبز و سرانه های خدمات شهری، اقدام نماید .

۵-۱۰- حداقل قطعه حاصل از تفکیک، افراز و تقسیم افراز، در زیر پهنه های G2 معادل یک هکتار (ده هزار مترمربع) است. هرگونه ساخت و ساز در این زیرپهنه ها، طبق ضوابط و مقررات ماده(۱۴) قانون زمین شهری و دستورالعمل آن (مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲)، مجاز است (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۲/۳۰ در خصوص بند ۸-۹ و دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲)

تبصره(۱): در زیر پهنه های 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 سر پناه، در یک طبقه، برای زندگی مجاز است .

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

۵-۱۲- حفاظت و تثبیت کلیه پارک های شهری و فضاهای سبز (رفورژها، لچکی ها، درختان حاشیه خیابان ها و ...) موجود، به عنوان خدمات پشتیبان (فضای سبز) در کلیه پهنه ها الزامی است .

تبصره (۱): تأمین دسترسی سواره مناسب و ایجاد پارکینگ های عمومی برای پارک های جدید الاحداث، با مقیاس عملکرد شهری، متناسب با حجم مراجعات و تواتر مراجعه، الزامی است. ضوابط و مقررات احداث پارکینگ برای پارک های منطقه ای، شهری و فراشهری جدید الاحداث طبق بند ۴-۱۲ این سند است.

تبصره (۲): حداکثر اشغال در پارک های شهری برای فعالیت های مجاز به استقرار در پارک ها معادل ۳ درصد، در دو طبقه، است. در پارک های مقیاس محله ای و ناحیه ای، 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 پارک ها، 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 تأسیسات مربوطه (حوضچه و کیوسک) حداکثر تا ۳۰ مترمربع، توسط وزارت نیرو، در پارک های شهری (G11) مجاز است.

جدول شماره (۴): ضوابط استفاده از اراضی ساخت و ساز در زیر پهنه های حفاظت (G) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه های ۲۰۰۰: ۱)

کد یک رزمی	پهنه های اصلی	کد دو رزمی	پهنه ها	کد سه رزمی	مختصات کلی زیر پهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	اندازه قطعات هکتار	توضیحات
G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک های شهری	G111	پارک های عمومی شهری	8% 10	2	شهری ۳%	۱۰	احداث بنا محدود به نقش لاری، نگهبانی، سرویس بهداشتی، خدمات پذیرایی و غذایی
				G112	پارک های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)	14% 11		محل ای ۷%		نگهبانی، تأسیسات نگهداری و بهداشتی
G2	فضای سبز خصوصی	G21	باغات و اراضی مزرعه ای	G211	باغات کشاورزی	10%	2	5%	50	هرگونه ساخت و ساز در این پارک ها با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز است
				G212	مزارع پرورش گل و گیاه	2%		2%		منوعیت هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی کارگاهی و محدود شدن ساخت و ساز به فعالیت های مرتبط با تفریح و گذران اوقات فراغت طبق طرح تفصیلی جدید شهر تهران، حداکثر تا ۵ هزار متر مربع
G3	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G31	رودخانه ها	G311	باغسال تفریحی - رود دره ای	2%	1	2%	50	طبق دستور العمل اصلاحی ماده (۱) قانون زمین شهری (تأیید شده تهیه طرح موضعی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران حداکثر ۵۰ متر مربع زیر بنا در حداکثر ۲ طبقه برای زندگی و فعالیت بهره بردار تا تهیه و تصویب طرح موضعی
				G312	فضاهای سبز رود دره ها	10%		5%		ساخت و ساز در حد نیاز بهره بردار با حداکثر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای مسکونی، ۲۰۰ متر مربع اتاق سرایاری و ۴۰ متر مربع آبنباری
G3	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G32	پهنه های حفاظت سبز و باز ویژه	G321	پهنه حفاظت فضاهای ویژه (فرهنگی، تاریخی و نیلیاتیک)	10%	2	5%	50	هرگونه ساخت و ساز بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بند (۱) تبصره ذیل آن
				G322	حرم بزرگراه های ویژه	2%		2%		منوعیت احداث هرگونه بنا و استفاده از اراضی صرفاً با فضای سبز مطابق بند ۲ مصوبه مورخ ۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی احداث بنا فقط جهت جایگاه سوخت با رعایت الزامات زیست محیطی، بداند غیر عامل و مدیریت بحران و با اخذ مصوبه مورثی از کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود
G3	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G32	پهنه های حفاظت سبز و باز ویژه	G323	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر گورستان ها و امامزاده های نرون شهری	10%	2	5%	50	هرگونه ساخت و ساز بر اساس بند (صورت جلسه) کمیسیون ماده (۵)
				G	گورستان ها و امامزاده های نرون شهری	2%		2%		هرگونه بارگذاری و طراحی بر اساس طرح های موضوعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵)

۶- اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری

در هریک از پهنه های چهارگانه استفاده از اراضی (G,M,S,R) 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 پهنه بندی نحوه استفاده از اراضی طرح تفصیلی، متمایز شده است. این اراضی و املاک، متناسب با موقعیت و استقرار در محدوده های شهر، برای بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهر، به ویژه تأمین خدمات بافت های مذکور و یا برای مجموعه ای از کاربری های چند منظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری - اداری، تفریح و گردشگری، فضاهای سبز و باز، فعالیت و حتی سکونت (در حدقابل قبول و با رعایت سقف جمعیت پذیری هر منطقه در طرح تفصیلی) است.

۱-۶: مالکین املاک و اراضی ذخیره توسعه و نو سازی شهری، برای اخذ مجوز ساخت و ساز در این اراضی، ملزم به تهیه طرح توجیهی اولیه با لحاظ نمودن حداقل ۵۰٪ عرصه این اراضی به خدمات هفت گانه غیرانتفاعی و با استفاده از خدمات مهندسی مشاور ذی صلاح بوده که تصویب این طرح پس از تایید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، توسط کمیسیون ماده پنج ضروری است و طرح مصوب می باید مبنای اقدام در اراضی ذخیره توسعه نو سازی شهری شود. طرح مداخله و اقدام در اراضی ذخیره توسعه و نو سازی شهری، بر اساس طرح تفصیلی و با توجه به شرایط اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و همچنین نیازهای شهرسازی حوزه نفوذ قطعه مذکور، مبتنی بر اسناد توسعه و عمران محله ای (در صورت وجود)، تهیه می شود (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره: دستورالعمل اختصاصی خدمات هفت گانه غیرانتفاعی می بایست حداکثر ظرف مدت ۶ ماه توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد. (اضافه شده براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۲-۶: تا تصویب و ابلاغ طرح های موضوعی و موضعی اراضی ذخیره توسعه و نو سازی شهری، کلیه اراضی و املاک با وسعت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع در پهنه سکونت و کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع در پهنه مختلط و فعالیت که در محدوده اراضی ذخیره توسعه و نو سازی شهری قرار داشته و تا پیش از تاریخ مصوبه ۱۳۹۰/۰۴/۰۷ تفکیک شده باشند، از شمول اراضی ذخیره توسعه و نو سازی مستثنی بوده و ساخت و ساز در آنها طبق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی امکانپذیر است (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)

۳-۶: 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 محدوده ها براساس احکام طرح جامع مصوب و با رعایت منافع متقابل و مصالح عمومی و خصوصی با اعمال سیاست برد - برد، برای ذی نفعان و منافع شهر، اقدام نماید .

۴-۶: شهرداری تهران ملزم به تهیه طرح موضوعی - موضعی اراضی ذخیره توسعه و نو سازی شهری به منظور اصلاح، تدقیق، حذف و جانشینی محدوده های واجد شرایط، همراه با سازوکارهای اجرایی و ضوابط و مقررات مربوطه (با تعیین سهم خدمات غیرانتفاعی، کاربری های چند منظوره، سکونت و... در هر یک از زیرپهنه ها) ، حداکثر ظرف مدت یک سال و ارائه نتایج آن به کمیسیون ماده پنج برای تصویب و تأیید نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری است (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره: با عنایت به منقضی شدن زمان تهیه طرح موضعی - موضوعی اراضی ذخیره توسعه و نو سازی شهر تهران، تا زمان تهیه و تصویب طرح مذکور احداث بنا منوط به تأیید موردی کمیسیون ماده پنج و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. (اصلاح طبق بند ۲ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

هدینگ ساختمانی گلستان

ضوابط و مقررات عام محدوده ی شهر تهران

(۷) تراکم ساختمانی مجاز

(۸) سطح اشغال و باز و مکان استقرار بنا (توده گذاری)

(۹) تفکیک و تجمع قطعات (پلاک ها)

(۱۰) بلند مرتبه سازی (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) بافت های فرسوده و ریزدانه

(۱۶) سایر ضوابط و مقررات ساخت و ساز

(۱۷) تراکم ساختمانی مجاز

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

تبصره(۱) : تراکم ساختمانی مجاز در زیر پهنه های حفاظت (G)، به جزء زیر پهنه های باغات و اراضی مزروعی (G21)، مختلط ویژه (M22)، صنعت با فناوری

بالا و خوشه های صنعتی (S311)، گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی) (S22)، بازار (S11) تابع ضوابط و مقررات ویژه و با رعایت

ضوابط خاص دستگاه های مربوطه براساس مقررات طرح جامع تهران است، که به صورت کلی و در قالب تهیه و ارائه طرح های توجیهی، تدوین و حسب مورد

در کمیسیون ماده پنج، به تصویب خواهد رسید. (اصلاح طبق بند(۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره(۲) : ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه های باغات و اراضی مزروعی (G21) و املاک و اراضی با نوعیت باغ (باغات پراکنده)، طبق مفاد دستورالعمل اجرایی ماده(۱۴) قانون زمین شهری است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲)

۷-۲: تراکم پایه مالی براساس مصوبه شورای اسلامی شهر تهران، در کلیه پهنه های 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 پهنه های مسکونی (R) در جنوب محور انقلاب ، معادل ۱۸۰ درصد وسعت ملک، طبق سند مالکیت است.

تبصره(۲) : اخذ عوارض مابه التفاوت 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 پهنه های استفاده از اراضی در محدوده شهر تهران براساس مصوبات شورای اسلامی شهر تهران است .

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

۷-۳: به منظور سامان بخشی به سیمای شهر تهران، احداث بنا در محورهایی از شهر با حداقل عرض ۱۲ متر، که پش از ۶۰ درصد قطعات آن محور در طرفین گذرها (حداقل دو گذر با حداقل عرض ده متر) بر مبنای ضوابط قبلی ساخته شده، مطابق ضوابط قبلی (تراکم و طبقات) مجاز است. این محورها و نحوه برخورد با آنها می بایست حداکثر ظرف مدت یک سال توسط شهرداری مشخص و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد. هرگونه اقدام براساس این بند منوط به تصویب محورها و ضوابط آن در کمیسیون ماده پنج می باشد (اصلاح طبق بند(۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور مطابق مفاد بند ۲-۱-۶ طرح جامع)

هلدینگ ساختمانی گلستان

تبصره: حذف تبصره با توجه به ادغام آن با بند فوق

۴-۷: موقعیت استقرار مشاعات در ساختمان های مسکونی و غیرمسکونی، براساس جدول (۵) است. که جزء لاینفک این سند محسوب می شود.

مشاعات																موقعیت استقرار مشاعات	
اتاق نگهبانی	داکت، هواکش و تورگیرها	فضای ورزشی (صرفاً برای استفاده ساکنین)	راهرو، پله و آسانسور	شوت زباله	کابینسات	فضای بازی بچه ها	سالن اجتماعات	سایت کامپیوتر	اطلاعات $m \geq A$	محل جلسات و مدیریت $40 > A$ و $200 \leq S$	آبارخانه	سرویس بهداشتی	سرایاری	لامپی	انبار		پارکینگ
*		*										*					حیات
	*	*					*	*		*	*	*	*	*	*	*	زیر زمین
	*	■	*	*	*	*	*	■	*	*	*	■	■	*	■	*	همکف یا پیلوت
	*		*	*	*									*			طبقات
	*		*													*	پشت بام
*												*					حیات
*	*		*		*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	زیر زمین
*	*		*		*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف یا پیلوت
	*		*		*											*	طبقات
	*		*		*											*	پشت بام

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

– 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 موردنظر (مترمربع)

$N =$ تعداد واحد مسکونی

✓ مساحت مجاز سرویس بهداشتی با حداکثر ۳ مترمربع در حیات

✓ مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی ۵ مترمربع

✓ احداث فضای ورزشی مجاز در حیات صرفاً به صورت غیرسقف

✓ 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)

۸- سطح اشغال و مکان استقرار بنا (توده گذاری)

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

۸-۲: که در محدوده هایی از زیر پهنه های فعالیت (محورها و گستره های تجاری، اداری و خدمات) و مختلط (تجاری، اداری و خدمات با مسکونی) که در نقشه های طرح تفصیلی شهر تهران مشخص شده، سطح اشغال می تواند تا حداکثر ۸۰ درصد به شرط استفاده عمومی، افزایش یابد. سطح اشتغال مجاز در طبقات بالای همکف یا اول کاهش و مطابق مفاد جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه های اصلی حداکثر تا ۵۰ درصد مجاز است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره: در کلیه پهنه ها، هرگونه افزایش در سطح اشغال کلیه طبقات، تحت هر عنوان و به هر شکل، بیش از میزان تعیین شده در جداول چهارگانه استفاده از اراضی پهنه های اصلی و مستثنی شده در این بند، ممنوع است. (اصلاح طبق بند (۶) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۸-۲: در کلیه زیر پهنه های استفاده از اراضی، به استثنای محدوده های تاریخی و پهنه های G, M2, S3, R2 با کاهش سطح اشغال طبقات و با رعایت سقف تراکم مجاز، به منظور تحقق پذیری راهبردهای طرح جامع شهر تهران، افزایش طبقه براساس دستورالعملی که به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید، مجاز خواهد بود (اصلاح طبق بند (۷) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره (۲) : حذف تبصره به دلیل مغایرت با متن بند فوق طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

۸-۳: در کلیه پهنه ها، تخصیص حداقل ۵۰ درصد از سطح باز قطعه (پس از کسر مساحت رمپ) به فضای سبز و مشجر، الزامی است .

۸-۴: سطح اشغال زیرزمین قطعات واقع در پهنه های فعالیت و مختلط، (صرفاً به منظور استقرار فعالیت های غیرمسکونی، پارکینگ ، تأسیسات و سایر مشاعات ساختمان) برای زیرزمین اول حداکثر ۸۰ درصد و در زیرزمین های دوم به بعد، در صورت عدم وجود درخت در وضع موجود ملک تا ۱۰۰ درصد مساحت قطعه، مجاز است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره: در اراضی و املاک با نوعیت باغ، سطح اشغال زیرزمین، حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف با رعایت مفاد دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲)

۴-۸: تا تهیه و تصویب طرح موضوعی ساماندهی حق انتقال توسعه، در محدوده های مسکونی با محدودیت های ارتفاعی (به دلایل حرایم امنیتی و یا حرایم مربوط به میراث فرهنگی و تاریخی)، افزایش سطح اشغال تا ۸۰ درصد با رعایت سقف تراکم ساختمانی مجاز و سایر ضوابط پهنه مربوطه مجاز است. همچنین در محورها و گستره ها زیر پهنه های مختلط و فعالیت نیز در صورت محدودیت های ارتفاعی، افزایش سطح اشغال تا ۹۰ درصد، با رعایت سقف تراکم ساختمانی مجاز و سایر ضوابط زیر پهنه مربوطه، مجاز است. (اصلاح طبق بند (۱-۳) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور).

تبصره: دستورالعمل ساماندهی نظام حق انتقال توسعه می بایست براساس بند ۸-۱۷ پیوست شماره ۴ سند طرح جامع، توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب مجلس شورای اسلامی رسد. (اصلاح طبق بند (۱) و (۱-۳) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۸-۷- حذف به دلیل ادغام متن آن با بند ۶-۸ و انتقال تبصره ذیل آن به بند ۶-۸

۸-۸- میزان سطح اشغال در طبقات همکف و بالای آن در ساختمان های 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 بلااستفاده ساختمان در شهر تهران، براساس مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موثوم به ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاک سازی و بدن سازی نماها و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها و ساماندهی منظر شهری (مصوبات شورای اسلامی شهر تهران است. شهرداری تهران موظف است، ضمن تهیه و تدوین دستورالعمل های لازمه، موجبات حمایت های موثر 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 ساختمان های کلیه ساخت و سازهای مجاز پهنه های استفاده از اراضی، فراهم سازد.

۹- تفکیک و تجمیع قطعات (پلاک ها) هلدینگ ساختمانی گلستان

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

تبصره (۱): حداقل عرض قطعات حاصل از تفکیک اراضی در پهنه های 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.

۱ - مصوبه ۴۳۶ مورخ ۱۳۸۶/۰۲/۲۶ کمیسیون ماده پنج شهر تهران، بند (۱)

۲ - مصوبه یکصد و دهم مورخ ۱۳۸۷/۰۴/۰۴ شورای اسلامی شهر تهران.

تبصره (۲) : حداقل عرضه قطعه حاصل از تفکیک اراضی در پهنه های 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 طرح های اجرایی) مشمول حدنصاب ضوابط تفکیک نمی شود.

تبصره (۴) : در املاک و اراضی با نوعیت باغ (باغات پراکنده) حد نصاب قطعه حاصل از تفکیک ۵۰۰۰ مترمربع است. (اصلاح طبق دستورالعمل

ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲)

۲-۹- در کلیه پهنه های استفاده از زمین شهر تهران، تفکیک اعیان ساختمانی هایی 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 دستگاه های دولتی و عمومی و نیروهای نظامی و انتظامی است. صرفاً با تهیه طرح های توجیهی و تصویب آنها در کمیسیون ماده پنج و براساس ضوابط پهنه های استفاده از اراضی در طرح های جامع و تفصیلی، مجاز است. بدیهی است در مواردی که محدوده ملک در زیر پهنه S222, S221 و یا اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری باشد، هرگونه مداخله می باید با تهیه طرح های 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 افراز اراضی و املاک به تفکیک زیر پهنه ها و مناطق، اقدام نماید تا زمان تعیین ضوابط تفکیک اراضی با رعایت بند ۱-۹، نحوه تفکیک اراضی در هر منطقه، با توجه به بافت های مجاور، به عهده شهرداری منطقه است .

تبصره (۲) : شهرداری تهران موظف است حداکثر ظرف مدت قانونی معین، به استعلام های اداره بت اسناد و دادگاه ها، برای تفکیک و افراز اراضی محدوده شهر (براساس اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری)، پاسخ داده و تعیین تکلیف نماید.

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، مزاد 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 تجمع مجموعه های ارزشمند تاریخی ممنوع و تفکیک عرصه های در بافت ارزشمند تاریخی که در جدول شماره (۱) با کد R221 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 .

۳-۹- 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 (ابلاغی ۱۳۹۸/۰۵/۰۲)، 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 .

۴-۹- از زمان ابلاغ طرح تفصیلی، حداقل نصاب قطعه حاصل از تجمیع در زیر پهنه 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 آغا 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 حد نصاب قطعه در این محدوده ها، مبتنی بر ضوابط ویژه بافت های فرسوده در طرح تفصیلی شهر تهران است.

۵-۹- در صورت درخواست تجمیع قطعات از سوی مالکین، مشروط به تحقق حدنصاب مساحت قطعه حاصل از تجمیع، طبق بند ۵-۹، به ازای هر قطعه مزاد 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.

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

۶-۹- به منظور جلوگیری از تفکیک اراضی بین ۱۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع، در پهنه های سکونت (R)، فعالیت (S) و مختلط (M) و همچنین تشویق به تجمیع قطعات از سوی مالکین، ساخت و ساز در اراضی هزار مترمربع به بالا، مشمول سیاست های تشویقی سالانه و دائمی غیرتراکمی شهرداری تهران است، که پس از پیشنهاد شهرداری تهران و تصویب در مراجع ذی صلاح ابلاغ می شود. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۰۶/۰۸/۱۳۹۳ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور).

۷-۹- تفکیک عرصه در پهنه حفاظت (G) صرفاً در چارچوب طرح های ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنج هر تهران و حسب مورد شورای عالی شهرسازی و معماری کشور امکانپذیر است. حداقل عرصه ناشی از تفکیک در پهنه فضای سبز خصوصی (G2) یک هکتار است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور و دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲ (۹-۹) در صورت تجمیع قطعات واقع در پهنه (R) با قطعه واقع در زیر پهنه های (M) و یا (S) و همچنین قطعات چند پهنه ای، قطعه تجمیعی حاصله صرفاً با داشتن کلیه شرایط ذیل، مشمول ضوابط و مقررات زیر پهنه مختلط و یا فعالیت مربوطه است.

الف) انطباق با ضوابط حداقلی زیر پهنه مربوطه مشروط بر اینکه صدور هرگونه مجوز ساختمانی و احداث بنا براساس ضوابط و مقررات زیر پهنه های فعالیت و مختلط صرفاً مشروط به عدم نفوذ اغتشاش و مزاحمت در بافت مسکونی به تشخیص شورای شهرسازی منطقه مربوطه است. (اصلاح طبق فراز سوم و ششم بند (۱) صورت جلسه ۵۵۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

ب) عمق قطعات مورد تجمیع، در پشت جبهه پهنه های فعالیت و مختلط، حداکثر به میزان دو پلاک مزاد بر پلاک اولیه (منوط به رعایت بند الف) مشمول ضوابط زیر پهنه مختلط و فعالیت مربوطه است. قطعات واقع در بافت های مسکونی با عمق بیش از دو پلاک، صرفاً تابع ضوابط و مقررات زیر پهنه مسکونی مربوطه است.

پ) در موارد تجمیع قطعات محورهای اصلی با قطعات پشت جبهه، صدور هرگونه مجوز ساختمانی و احداث بنا براساس ضوابط و مقررات زیر پهنه های فعالیت مختلط، اولاً مشروط به اینکه قطعه مربوطه شکل و فرم هندسی منظم داشته باشد ثانیاً مجموع مساحت قطعات پشت جبهه نباید از مجموع مساحت قطعات بر

محور اصلی بیشتر باشد و قطعه حاصله می بایست از تناسبات حداقلی لازم برخوردار است. (اصلاح طبق فراز (۴) بند یک صورتجلسه ۵۵۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (۱): هرگونه پیشنهاد تجمیع در پشت جبهه، برای بیش از دو پلاک مزاد بر پلاک اولیه به منظور بهره مندی از مزایای پهنه مختلط یا فعالیت، منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران است.

تبصره (۲): در خصوص تناسبات حداقلی لازم؛ در زیر پهنه های مسکونی حداقل بر قطعات حاصل از تجمیع کمتر از ۱۰ متر و نسبت طول به عرض قطعه از حداکثر پنج به یک بیشتر نباشد. همچنین در زیر پهنه های فعالیت و مختلط نیز حداقل قطعات حاصل از تجمیع کمتر از ۱۵ متر نسبت طول به عرض قطعه از حداکثر چهار به یک بیشتر نباشد (اصلاح طبق فراز (۵) بند یک صورتجلسه ۵۵۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران).

۹-۸- در صورت تجمیع قطعه واقع در پهنه (M) با قطعه واقع در پهنه (S)، ضمن رعایت شرایط بند ۹-۹، 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.

۹-۹- در صورت تجمیع قطعه ها با کدهای متفاوت (S) و یا کدهای متفاوت (M) و یا کدهای متفاوت (R)، ضمن رعایت شرایط بند ۹-۹، قطعه تجمیع شده مشمول ضوابط کد پهنه محور اصلی با عرض بیشتر است.

تبصره (۱): در صورتی که یکی از قطعات تجمیعی در پهنه حفاظت (G) باشد کل بلاک حاصل از تجمیع، مشمول ضوابط زیر پهنه حفاظت مربوطه (G) است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره (۲): در صورتی که یکی از قطعات تجمیعی، دارای کاربری تثبیت شده خدماتی یا فضای سبز، تجهیزات شهری و پارکینگ باشد، ضمن تأکید بر ممنوعیت کاهش ساحت کاربری های تثبیت شده، ضوابط ملاک عمل پلاک های تجمیعی براساس دستورالعملی خواهد بود که به تصویب کمیسیون ماده (۵) می رسد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور و فراز اول بند یک صورتجلسه ۵۵۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

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

۹-۱۰- شهرداری تهران ملزم است در چارچوب فراز هشتم بند (۱) صورت جلسه ۵۵۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران، برای کلیه موارد تجمیع و تعیین تکلیف قطعاتی با چند کد پهنه بندی، دستورالعمل اعمال کدگذاری مناسب حاصل از تجمیع و تعیین پهنه غالب را تدوین نماید. تا زمان تهیه دستورالعمل مذکور، رعایت موارد زیر الزامی است (اصلاح بند براساس فراز اول و دوم بند (۱) صورتجلسه ۵۵۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

۱- هیچ گونه کاهشی در مساحت پهنه حفاظت (G) و کلیه کاربری های خدماتی تثبیت شده صورت نپذیرد.

۲- در املاک و اراضی با حداکثر ۵۰۰ مترمربع، زیر پهنه گستره یا محور اصلی (مشروط به رعایت بند ۹-۹) می تواند به عنوان زیر پهنه غالب تعیین گردد.

۳- در کلیه املاک و اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و کمتر از یک هکتار، چنانچه کمتر از ۱۰٪ و سعت قطعه به یک یا چند زیر پهنه اختصاص یافته باشد؛ زیر پهنه غالب با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به عنوان زیر پهنه اصلی ملاک عمل است.

۱۱-۹- در صورت تجمیع دو یا چند پلاک با نوعیت های باغ و غیرباغ، ضوابط ساخت و ساز در باغ به ضوابط بر باغ افزوده خواهد شد. در این صورت جانمایی توده گذاری با رعایت عدم سایه اندازی و اشراف برای قطعات پیرامون در محدوده «غیرباغ» و منوط به تأیید کمیته فنی باغ (طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری) است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲)

۱۰- بلند مرتبه سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)

۱-۱۰: احداث ساختمان های بلندمرتبه، در محدوده شهر تهران، منوط به تصویب طرح مکانیابی و تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز با رعایت ضوابط و استانداردهای زیست محیطی و تکنیکی (برای ایمنی از مخاطرات زلزله) توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است تا زمان تصویب و ابلاغ طرح فوق، صدور هرگونه مجوز ساخت توسط شهرداری برای ساختمان های بلند مرتبه در کلیه پهنه ها و با هر کاربری در شهر تهران مجاز نخواهد بود. (اصلاح براساس بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۰-۲: حذف بند طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

تبصره: حذف طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

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: جاده ای است حلقوی شکل که ترافیک عبوری سریع میان مناطق مختلف شهری را به یکدیگر تأمین می نماید. عرض معمول کمربندی های شهر معادل ۷۶ متر در نظر گرفته می شود.

۱۱-۱-۲: آزادراه ها و بزرگراه های شهری: تندراه های شهر را تشکیل می دهند و وظیفه اصلی آنها برقراری ارتباط بین مناطق مختلف شهر است. عرض معمول آزادراه ها معادل ۷۶ متر و بزرگراه ها معادل ۴۵ متر است.

۱۱-۱-۳: شریانی های درجه یک و دو: وظیفه برقراری ارتباط بین آزادراه ها و بزرگراه های شهری، با جمع و پخش کننده ها و دسترسی های 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 پخش کننده ها و دسترسی های محلی عمدتاً برقرار کننده ارتباط بین مکان های سکونت و مکان های کار و فعالیت است. فعالیت های مقیاس محله ای و ناحیه ای در مجاورت پخش کننده ها به صورت متمرکز در یک یا چند بلوک شهری مستقر می گردند. حداقل عرض معابر جمع و پخش کننده معادل ۱۲ متر بوده و دسترسی معابر محلی به جمع و پخش کننده ها مجاز است.

۱۱-۵: سایر معابر محلی بن بست و بن باز، با دسترسی به معابر جمع و پخش کننده از طریق تقاطع هم سطح و با فاصله مطلوب این تقاطع ها که بین ۲۵۰ تا ۴۰۰ متر است .

۱۱-۲: حداقل عرض معابر دسترسی در اجرای طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران، در کل سطح و در تمامی پهنه ها، ۶ متر است. در خصوص موارد استثناء (معابر با عرض کمتر از ۶ متر) از جمله، معابر واقع در شیب های تند که عملاً تکان تردد خودرو در آنها وجود ندارد و یا در برخی از بافت های ارزشمند روستایی و تاریخی و یا بافت های مسکونی ارزشمند سبز و سایر موارد مشابه که گذرها می توانند در حد وضع موجود تثبیت شوند، شهرداری تهران ملزم است که حداکثر ظرف مدت یک سال پس از ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران، ضوابط و مقررات مربوط به معابر اب 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 ماه 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، طرح های اجرایی و طرح های 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. ضمناً، تعیین تکلیف مواردی از شبکه معابر (۱ عرض ۲۰ متر و بیشتر) با استعلام مناطق شهرداری و تایید کمیته تخصصی معابر مستقر در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۱-۳- در طراحی و اجرای شبکه معابر به ویژه در پهنه های مستعد شهر و فضاهای عمومی با تأکید بر بافت ها تاریخی و با ارزش شهر، ایجاد تسهیلات و پیش بینی های 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 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 برای کلیه ساختمان های واقع در مجاورت بزرگراه ها و آزادراه ها در کلیه پهنه ها ممنوع است (اصلاح طبق بند(۱) مصوبه مورخ ۰۶/۰۸/۱۳۹۳ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره: برای آن دسته از پلاک های مجاور آزادراه ها و بزرگراه ها که هیچ گونه دسترسی به معابر دیگر ندارند ایجاد دسترسی پیاده مجاز است .

۱۱-۵- در قطعاتی که دارای دو 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 براساس گذر با عرض بیشتر تعیین می شود. 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 تأمین پارکینگ از هر گذر برای طبقات مجزا میسر باشد، منوط به این که عرض هر گذر ۶ متر و بیشتر باشد، با نظر شهرداری منطقه بلامانع است .

۱۱-۷- تعیین پخ تقاطع ها، کماکان براساس صورت جلسه متمم ۳۶۲ شورای طرح و بررسی (جدول پخ ها) است .

۱۱-۸ - به منظور شفاف سازی وضعیت پلاک های منتهی به دور برگردان ها و بن بست های شبکه معابر فعلی شهر، شهرداری تهران ، موظف است تا نسبت به تهیه و تدوین دستورالعمل های مربوطه و ارائه به مراجع ذی صلاح، ظرف مدت شش ماه اقدام نماید .

۱۲- پارکینگ

۱۲-۱- تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمامی ساختمان ها و در همه ی پهنه ها طبق جداول شماره های 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 پارکینگ های موردنیاز مذکور در همان ساختمان و یا در صورت احراز و تأیید عدم امکان تأمین پارکینگ در ساختمان (قطعه) مربوطه، در محل پارکینگ های دارای اسناد حقوقی (اختصاصی محلی یا پارکینگ های مازاد سایر املاک) در شعاع حداکثر ۲۵۰ متر از ساختمان ، بلامانع است. در هر حال صدور پروانه ساختمانی املاک منوط به تأمین قطعی پارکینگ موردنیاز در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری بوده و صدور مجوز فروش پارکینگ یا صدور پروانه ساختمانی با سپردن اخذ تعهد تأمین پارکینگ در خارج از ملک، به هیچ وجه مجاز نمی باشد همچنین حداکثر تراکم ساختمانی قابل تخصیص به هر ملک نیز با توجه به سقف تراکم ساختمانی زیر پهنه مربوطه و حقوق مکاتبه قبلی آن متناظر با میزان تأمین پارکینگ تأمین شده قطعی ملک مذکور خواهد بود. (اصلاح طبق فراز اول و دوم بند صورتجلسه ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (۱) : آئین نامه اجرایی و نحوه تنظیم اسناد مربوطه و چگونگی صورت مجلس های تفکیکی، برای پارکینگ های مکنیزه و غیرمکنیزه ، 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 می شود .

تبصره (۲) : در کلیه مواردی که پارکینگ هر واحد ساختمانی (مسکونی و یا غیرمسکونی) خارج از آن و در پارکینگ های اختصاصی و یا عمومی دارای اسناد رسمی، تأمین می شود، ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد ثبتی واحد مذکور، الزامی است .

تبصره (۳) : تعداد پارکینگ های موردنیاز ساختمان ها و مجتمع هایی که از عملکردها، کاربری ها و فعالیت های متنوعی برخوردار است ، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ های لازم برای هریک از کاربری و فعالیت ها، براساس ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه های استفاده از اراضی است .

تبصره (۴) : تأمین پارکینگ موردنیاز آژانس های تاکسی و مسافری، نمایشگاه های اتومبیل و فعالیت های مشابه که نیازمند پارکینگ است در خود ملک و یا خارج از ملک مذکور الزامی است .

تبصره (۵) : کلیه ادارات، ارگان ها، سازمان ها، نهادها، موسسات و شرکت های دولت، عمومی و خصوصی و بیمارستان ها که مراجعین زیادی دارند، در زمان احداث و یا تجدید بنا، ملزم به تأمین ۳۰ درصد پارکینگ مازاد بر پارکینگ موردنیاز برای مراجعین طبق ضوابط مربوطه، در همان ساختمان و یا در پارکینگ های عمومی اطراف تا شعاع ۲۵۰ متر می باشند .

تبصره (۶) : فروشگاه ها و مجموعه های بزرگ، که مشخصات آنها می بایست توسط شهرداری دقیقاً تعریف و به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد، با مقیاس عملکرد ناحیه ای، منطقه ای و فرامنطقه ای (به جز هتل، هتل آپارتمان و سایر مواردی که در تبصره ۵ همین بند ذکر گردید) به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید، ملزم به تأمین حداقل ۲ واحد پارکینگ علاوه بر پارکینگ موردنیاز می باشند (اصلاح طبق بند(۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهر سازی و معماری کشور)

تبصره (۷): احداث پارکینگ مزاد بر ضوابط، در کلیه پهنه های شهر به استثنای باغات و پهنه G حداکثر تا سقف دو برابر تعداد پارکینگ های موردنیاز هر واحد منوط به حفظ درختان، در طبقه زیرزمین اول کلیه پهنه ها معادل سطح اشغال طبقه همکف و در زیرزمین منفی و پایین پهنه های مختلف و فعالیت حداکثر ۱۰۰٪ مساحت ملک پس از رعایت بر اصلاحی و سایر ضوابط قانونی در صورت اخذ مجوز از مراجع قانونی مربوطه و با رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز، بلامانع است. اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور و فراز اول (بررسی ضوابط و مقررات) صورتجلسه ۵۱۷ کمیسیون ماده پنج)

تبصره (۸): احداث پارکینگ های اختصاصی محلی در محدوده هایی از شهر که تأمین پارکینگ امکانپذیر نیست، به ویژه در بافت های فرسوده طبق صورت جلسه ۵۰۲ همچنین بند دو صورت جلسه ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران است. نحوه تودگذاری املاک جهت احداث پارکینگ های محلی با رعایت مفاد مصوبات مذکور، تابع سایر ضوابط منبعث از زیر پهنه محل وقوع ملک می باشد. تخصیص طبقات روی همکف صرفاً جهت احداث پارکینگ (حداقل در چهار طبقه و حداقل ۴۰ واحد پارکینگ)، مجاز است. در طراحی و نمای این گونه مستحدثات، برخورداری از سبک معماری ایرانی - اسلامی، سازگار با اقلیم، انتخاب مصالح مناسب (بومی) و تجانس با محیط پیرامونی به ویژه پرهیز از بروز هرگونه ناهماهنگی و اغتشاش بصری در بافت، سیما و منظر شهری، طی روند قانونی نظام صدور پروانه و بررسی و تأییدات لازم توسط مهندسین ذی صلاح و کمیته های تخصصی مربوطه مورد تأکید است. اصلاح به استناد فراز سوم بند دو صورتجلسه ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (۹): حذف تبصره با توجه به تصریح موضوع تبصره (۷) همین بند طبق نظر شورای عالی شهرسازی و معماری کشور.

تبصره (۱۰): ایجاد پارکینگ مزاد مزاحم تنها در پهنه سکونت و صرفاً در صورتی که براساس ضوابط و مقررات ملزم به تأمین پارکینگ مزاد باشد و ثانیاً پارکینگ مزاحم، صرفاً متعلق به یک واحد بوده و مزاحمتی برای سایرین ایجاد نکند، بلامانع است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره (۱۱): در موارد استثنا که به دلیل اجرای طرح های شهری امکان تأمین پارکینگ میسر نباشد لازم است با تولی گری شهرداری تهران طرح و برنامه ناظر بر نحوه تأمین و اجرای پارکینگ موردنیاز تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد. (اضافه شده به استناد فراز پنجم بند دو صورتجلسه ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (۱۲): در تمامی اراضی نوعیت باغ در شهر تهران، احداث زیرزمین حداکثر در یک طبقه (منفی) با رعایت سطح اشغال حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف و با حداکثر ارتفاع ۲/۴ متر با رعایت عدم آسیب به ریشه درختان، مجاز است. در طراحی پارکینگ باغات، رعایت شرایط تعیین شده در بند ۸-۳ و تبصره سوم ماده دو دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری در خصوص ارتفاع توده گذاری و... الزامی است. همچنین تأمین پارکینگ موردنیاز به صورت روباز در سطح ناتراوا (حداکثر ۵ در صد مزاد ر سطح اشغال) ضمن رعایت شرایط دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری امکانپذیر است. (اصلاح شده طبق دستورالعمل ماده (قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲)

۱۲-۲- ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه ی سکونت تأمین پارکینگ برای کلیه واحدهای مسکونی، در پهنه سکونت، متناسب با اندازه واحد مسکونی (سطح زیربنای خالص واحد مسکونی) طبق جدول شماره (۶) الزامی است. همچنین تعداد پارکینگ موردنیاز برای خدمات پشتیبان سکونت، در واحدهای انتفاعی محلات مسکونی، طبق جداول شماره (۷) است.

جدول شماره (۶) : پارکینگ های موردنیاز واحدهای مسکونی در زیرپهنه سکونت

تعداد واحد پارکینگ موردنیاز	سطح خالص آپارتمان های مسکونی و سطح ناخالص ساختمان های مسکونی
۱	تا ۱۵۰ مترمربع
۲	بیش از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع
۳	بیش از ۲۵۰ مترمربع

جدول شماره (۷) : پارکینگ های موردنیاز مراکز محلات (به ازاء هر واحد)

تعداد واحد پارکینگ موردنیاز	زیربنای خالص (مترمربع)	عملکرد
۱	تا ۲۵	تجاری
۱	تا ۵۰	اداری
۱	تا ۱۰۰	خدماتی
۱	تا ۲۰۰	ورزشی

تبصره (۱) : حذف تبصره طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

تبصره (۲) : حذف تبصره طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

تبصره (۳) : توسعه رمپ دسترسی پارکینگ به خارج از مرز قطعات (پلاک ها) بعد از رعایت برهه های اصلاحی و در فضای عمومی همجوار (فضای پیاده رو) مطلقاً ممنوع است .

تبصره (۴) : پیش بینی راه ها ورودی مجزا برای دسترسی به فضای پارکینگ (رمپ) و ورودی پیاده به ساختمان، در اراضی و املاک بابر ۶ متر و بیشتر الزامی است .

تبصره (۵) : چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای 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 .

۱۲-۳- ضوابط پارکینگ در پهنه های فعالیت و مختلط

ضوابط احداث پارکینگ برای کارکنان و مراجعان در پهنه های فعالیت و مختلط براساس نوع و مقیاس فعالیت (محلی و ناحیه ای، منطقه ای و فرمانطقه ای و شهری) طبق جداول شماره (۸) و (۹) است.

تبصره (۱): در زیر پهنه مختلط تعداد پارکینگ های موردنیاز ساختمان ها و مجتمع هایی که از کاربری های متفاوت برخوردارند، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ های لازم برای هریک از انواع کاربری هاست.

تبصره (۲): شهرداری تهران موظف است؛ ظرف مدت ۳ ماه دستورالعمل مربوط به تعداد پارکینگ های موردنیاز کاربری های خدماتی در پهنه های فعالیت و مختلط را با اخذ ضوابط و مقررات دستگاه های بخشی مرتبط و تلفیق آن با الزامات شهرسازی تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج شهر تهران ارائه نماید. تا تصویب و ابلاغ دستورالعمل مذکور، تعداد پارکینگ موردنیاز کاربری های خدماتی براساس حداکثر مندرج در جداول (۸) و (۹) ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تعیین خواهد شد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری، ۱۶ خدماتی ۱۷ (به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای مفید فعالیت)
						کارکنان / مراجعان
S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S111	بازار های سنتی تهران	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح های ویژه مطالعه
				S112	گستره ها و راسته های تجاری و خدماتی	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح های منظر و طراحی شهری
				S121	محور های ویژه بلند مرتبه (با طرح توجیهی)	3
				S122	عملکرد در مقیاس فرمانطقه ای (فراتهری، شهری و حوزه ای)	3
				S123	عملکرد در مقیاس منطقه ای	2
				S124	عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای	2
S2	تجاری، اداری و خدمات	S21	گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S211	محور های ویژه بلند مرتبه (با طرح توجیهی)	3
				S212	عملکرد در مقیاس فرمانطقه ای (فراتهری، شهری، حوزه ای) (با طرح توجیهی)	3
				S213	عملکرد در مقیاس منطقه ای	2
				S214	عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای	2
				S221	عملکرد در مقیاس فرمانطقه ای (فراتهری، شهری و حوزه ای)	با طرح موضعی ویژه و مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری
				S222	عملکرد در مقیاس منطقه ای، ناحیه ای و محله ای	با طرح های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنج شهر
S3	صنعتی - کارگاهی (تخصیص حداقل ۲۰ درصد از وسعت قطعه در فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز ترخانکاری)	S31	صنعت	S311	صنعت پاک با فناوری بالا و خوشه های صنعتی	طرح ویژه
				S312	مجتمع های صنایع کارخانه ای	4
				S321	کارگاه های تولیدی و تجاری	2
				S322	مجتمع های کارگاه های تولیدی	3
				S331	عملکرد در مقیاس فرمانطقه ای (فراتهری، شهری)	3
				S332	عملکرد در مقیاس منطقه ای و ناحیه ای	2

هلدینگ ساختمانی گلستان

- 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 اداری، تعداد پارکینگ مورد نیاز، نصف پارکینگ های مورد نیاز کاربری تجاری است. در مواردی که تعداد پارکینگ های مورد نیاز، عدد فرد است، تعداد پارکینگ معادل باید به سمت عدد بزرگتر تقریب گردد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

** تا تصویب و ابلاغ دستورالعمل پارکینگ های مورد نیاز کاربری های خدماتی (موضوع تبصره (۲) بند ۳-۱۲) تعداد پارکینگ مورد نیاز این کاربری ها، معادل حداکثر پارکینگ های مورد نیاز کاربری تجاری است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

جدول شماره ۹: تعداد پارکینگ های مورد نیاز در زیر پهنه های مختلط (M) برحسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری، ۱۸ خدماتی ۱۹ (به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای مفید فعالیت)
M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M111	مراجعات	3
				M112	کارکنان	3
				M113	محور های مختلط منطقه ای	2
				M114	محور های مختلط زیر منطقه ای (ناحیه ای و محله ای)	2
				M115	گستره های مختلط	2
				M116	محور های مختلط	2
				M117	محور های ویژه مختلط سکونت و اداری (ناحیه ای - محله ای)	3
M2	فرهنگی و گردشگری با حفاظت مسکونی	M21	مختلط فرهنگی - تفریحی	M121	محور های ویژه مختلط سکونت و اداری (ناحیه ای - محله ای)	3
				M122	محور های ویژه مختلط سکونت و اداری (شهری - منطقه ای)	3
				M211	محور های مختلط	2
				M212	گستره های مختلط	2
M22	مختلط ویژه	M22	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	M221	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	3
				M222	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت	3
				M222	مختلط با غلبه باقی ماندگی (محوورها و گستره ها)	3
					نشیب وضع موجود تألیف و تصویب طرح های ویژه (با توجه به پارکینگ های مورد نیاز)	

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

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

* در کاربری اداری، تعداد پارکینگ مورد نیاز، نصف پارکینگ های مورد نیاز کاربری تجاری است. در مواردی که تعداد پارکینگ های مورد نیاز، عدد فرد است، تعداد پارکینگ معادل باید به سمت عدد بزرگتر تقریب گردد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

** تا تصویب و ابلاغ دستورالعمل پارکینگ های مورد نیاز کاربری های خدماتی (موضوع تبصره (۲) بند ۳-۱۲) تعداد پارکینگ مورد نیاز این کاربریها، معادل حداکثر پارکینگ های مورد نیاز کاربری تجاری است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۲-۴ ضوابط پارکینگ در پهنه های حفاظت

ضوابط احداث پارکینگ در زیر پهنه های فضاهای سبز عمومی (G1)، شامل انواع پارک ها، طبق جدول شماره (۱۰) است. تأمین پارکینگ مورد نیاز کاربری های مجاز به استقرار در زیر پهنه های حفاظت (G3)، ضروری بوده و به ازای هر صد متر مربع زیربنای مفید، تأمین دو پارکینگ برای مراجعان و کارکنان الزامی است

هلدینگ ساختمانی گلستان

جدول شماره (۱۰) : ضوابط پارکینگ در فضاهای سبز عمومی و پارک ها 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 موردنیاز	حداقل پارکینگ موردنیاز
۱	پارک محله ای	یک هکتار	۱۰٪	-
۲	پارک منطقه ای	پنج هکتار	7/5%	هر ۵۰۰ مترمربع یک پارکینگ
۳	پارک شهری	ده هکتار	۵٪	هر ۳۵۰ مترمربع یک پارکینگ
۴	پارک فراشهری	پنجاه هکتار	۲/۵	هر ۲۵۰ متر مربع یک پارکینگ

تبصره (۱) : در صورت استفاده از فضاهای زیر سطحی پارک ها، برای احداث پارکینگ 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 پارک های جدید بوده و در پارک های کنونی نیز در صورت جلب مشارکت بخش خصوصی، با حفظ مالکیت عمومی و استفاده انحصاری برای پارکینگ می باید نسبت به احداث پارکینگ مکانیزه اقدام نماید .

۱۲-۵- به منظور تأمین پارکینگ های عمومی مورد نیاز شهر به عنوان یکی از فضاهای خدمات عمومی، در کلیه پهنه های استفاده از اراضی (به استثنای پهنه حفاظت (G) و بافت مسکونی ارز شمند سبز (R 24) و کلیه قطعات و پلاک های دارای رأی باغ)، احداث پارکینگ عمومی در قطعات با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع (طبق سند مالکیت) با تأیید شهرداری منطقه مجاز است. اولویت برای محل احداث مذکور در کنار رینگ های شهری، مراکز و گستره های کار و فعالیت (خصوصاً در مقیاس منطقه ای و فرا منطقه ای) است. شهرداری تهران موظف است برای احداث پارکینگ های موردنظر، با مشارکت بخش خصوصی و طبق ضوابط مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، (به ویژه بند یک صورت جلسه ۴۳۶) طی برنامه ای اقدامات لازم را به عمل آورد. نحوه تملک یا آزادسازی عرصه این فضاها و یا مشارکت با مالکین این گونه کاربری ها در اجرای این بند، طبق ضوابط و مقررات حاکم بر فضاهای خدمات عمومی است .

تبصره (۱) : رفع کسری پارکینگ های اختصاصی املاک از راه بهره گیری و استفاده از ضوابط پارکینگ های عمومی شهر (بند یک صورت جلسه ۴۳۶ کمیسیون

ماده پنج) به هیچ وجه مجاز نیست. با توجه به ملاحظه مسائل و مدیریت تبعات ناشی از استقرار مستحدثات پارکینگ های عمومی در نقاط مختلف شهر، صدور

پروانه ساختمانی پارکینگ های عمومی، مستند به بند یک صورت جلسه (۴۳۶) کمیسیون ماده پنج شهر تهران، صرفاً در محدوده هایی از نقشه طرح تفصیلی که

کاربری آن به صورت «تأسیسات و تجهیزات شهری» یا «پارکینگ عمومی» مشخص گردیده و یا املاک و اراضی دارای مصوبه موردی کمیسیون ماده پنج؛ مجاز

است. سایر ضوابط و جزئیات پارکینگ های عمومی، طبق بند یک صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج است (اصلاح طبق فراز چهار بند دو صورت جلسه ۵۷۵

کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (۲): حداقل مساحت ملک برای احداث پارکینگ های طبقاتی محله ای به صورت رمپی، ۳۰۰ مترمربع (بر اساس صورتجلسه شماره ۵۰۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران) و برای پارکینگ های مکانیزه محله ای ۵۰۰ مترمربع است.

۱۲-۶- در کلیه محورها و محدوده هایی (پیاده راه ها، بزرگراه ها، میدان ها و تقاطع ها) که امکان احداث و یا بهره برداری 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 سرمایه گذاری بخش خصوصی، ضمن بسترسازی لازمه برای تأمین قطعی پارکینگ موردنیاز، براساس مفاد بند ۱-۱۲ اقدام نماید.

تبصره: ضوابط و مقررات منطقه ای پیاده راه ها و مسیرهای دو چرخه، با توجه به ویژگی ها و تمایزات منطقه ای تدوین و پس از تأیید و تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران، توسط شهرداری لازم الاجرا خواهد بود.

۱۲-۷- در کلیه زیر پهنه های استفاده از اراضی، تأمین 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 پارکینگ های طبقاتی رمپی و یا مکانیزه محله ای، منطقه ای و شهری، با اولویت جذب سرمایه و مشارکت بخش خصوصی و اعمال تسهیلات تشویقی، از منابع بودجه ای و نظام بانکی و تسهیلات شهرسازی، مصوبه های کمیسیون ماده پنج و سایر موارد، نسبت به توسعه، احداث و بهره برداری و صدور اسناد تفکیکی پارکینگ های محله ای، منطقه ای و شهری، برای واگذاری به شهروندان اقدام نماید.

۱۲-۹- ابعاد پارکینگ

حداقل فضای خالص برای پارکینگ های مسقف و غیرمسقف، متناسب با تعداد واحد و به ترتیب برای یک واحد $۲/۵ \times ۵$ متر، برای دو واحد $۴/۵ \times ۵$ متر و برای

سه واحد $۶/۵ \times ۵$ متر است. عرض مفید راه عبوری پارکینگ، نیز حداقل ۳ متر بوده و دارای مازاد بر سه واحد به ازاء هر واحد خودرو ۲ متر به عرض مفید

افزوده می شود.

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 پارکینگ های 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، به شرط پایین تر بودن سطح فونداسیون از گذر تا ۶۰ سانتی متر، 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.

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 احداث رمپ پارکینگ، با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.

تبصره (۱): حداکثر شیب رمپ دسترسی برای پارکینگ خصوصی ۱۵ درصد و برای پارکینگ عمومی ۱۲ درصد است.

تبصره (۲): شعاع گردش رمپ، به غیر از پارکینگ‌های عمومی، حداقل ۶/۵ متر، برای خودروهای سواری است (شعاع از آکس رمپ قوسی).

۱۲-۱۲- راه ورودی و رمپ پارکینگ

ایجاد تنها یک راه ورودی برای پارکینگ از هر خیابان مجاز است. در صورتی که بر ملک ۲۵ مترو بیشتر باشد (صرفاً در پارکینگ‌های عمومی و موارد تجمیع قطعات با حداقل بر ۱۴ متر) با اولویت به تأمین پارکینگ ملک، استفاده از دو درب ورودی برای پارکینگ مجاز است. راه ورودی رمپ پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمانی بلامانع بوده و راه ورودی، جزء فضای پارکینگ ساختمان نیست. رمپ پارکینگ در فضای باز ساختمان نیز، در کلیه جهات قطعه، جزء زیربنا محسوب نمی‌شود. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

تبصره (۱): در قطعاتی که زیربنای پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع وسعت دارد یا دارای بیش از ۲۵ واحد پارکینگ است، تأمین دو رمپ ورودی و خروجی، به عرض مفید حداقل ۳/۵ متر و یا یک رمپ به عرض مفید حداقل ۵ متر، با رعایت ضوابط آئین نامه مربوط، براساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.

تبصره (۲): به منظور ایجاد زمینه تأمین پارکینگ، احداث رمپ در حیاط 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 توأمان به پارکینگ از طریق پله و آسانسور، نیز الزامی است.

۱۴- حفاظت از میراث تاریخی شهر

۱۴-۱: 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، در بر می گیرد .

۱۴-۲: ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احیاء بهسازی، نوسازی و بازسازی) در کلیه آثار و محوطه های تاریخی فرهنگی ثبت شده از جمله قطعات واقع در زیر پهنه 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 .

۱۴-۳: 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 ۲-۱۳، 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 های 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 .

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

۱۳-۶- برای خیابان ولی عصر که طولانی ترین محور شهری تهران و ایران است، با توجه به نقش با اهمیتی که در پیوند هسته های تاریخی (ری، تهران و شمیران) دارد، شهرداری تهران ملزم است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، نسبت به تهیه دستورالعمل طرحای شهری برای محور ولی عصر اقدام نماید تا پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج، ملاک عمل قرار گیرد.

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 اصلاحیه ها و آیین نامه های اجرایی آن (موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲) و مصوبه های 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 تحقیق مفاد بند ۲-۴-۸ سند طرح جامع و مفاد تبصره (۱) از ماده (۷) مصوبه طرح تفصیلی، برای حفظ باغات و تأمین سرانه های فضاهای سبز شهر تهران در مقیاس محله ای، منطقه ای 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 می باید 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 نقشه های طرح تفصیلی شهر تهران، به عنوان پهنه محسوب شده اند، مشمول مفاد فصل اول سند ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران است.

۱۴-۳- ضوابط باغات پراکنده و تک باغ در پهنه های شهر که به موجب مقررات و توسط مراجع ذیربط، باغ تشخیص داده می شوند (به غیر از فضاهای سبز عمومی و خدمات تثبیت شده) متناسب با وسعت قطعه، طبق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری (مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲) است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری)

تبصره (۱): حذف طبق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲

تبصره (۲): جانمایی و محل استقرار بنا، در اراضی و املاک مشمول بند فوق، مطابق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری (مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲) است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری)

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، می توانند از مزایای ضوابط زیر پهنه مربوطه با رعایت شرایط بند ۳-۶ دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری، استفاده کنند. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری)

تبصره (۱): در پهنه ها و بافت های سبز ارزشمند در گستره طرح های 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 تک باغ ها، نسبت واگذاری زمین به شهرداری نباید کمتر از ۷۰ درصد کل باشد.

۱۴-۵- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (زیر پهنه G1)، باشند به باغ بنا به درخواست مالک ملک، براساس ضوابط فضای سبز خصوصی طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (بند ۳ ماده ۲)، بلامانع است. بدین منظور نقشه درختکاری (پیشنهادی) باغ، همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی، می باید توسط کمیته فنی باغ (طبق ساختار تعیین شده در دستورالعمل ماده ۱۴) قانون زمین شهری) تایید شود. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲)

تبصره (۱): تبدیل اراضی کشاورزی و مزروعی که فاقد کاربری خدماتی با فضای سبز عمومی (زیر پهنه G1) باشند، در صورت ارائه درخواست کتبی و محضری مالک مبنی بر واگذاری قانونی ۷۰ درصد وسعت ملک به شهرداری برای تبدیل به فضای سبز عمومی (تجهیز شده)، احداث بنا در ۳۰ درصد باقیمانده با سطح اشغال ۶۰ درصد و تراکم ساختمانی ۲۴۰ درصد، حداکثر در چهار طبقه مجاز می باشد. در صورتی که تراکم زیر پهنه مصوب ۳۰۰ درصد یا بیشتر باشد حداکثر تراکم ساختمانی در ۳۰ درصد باقیمانده ملک معادل ۳۰۰ درصد و سطح اشغال ۶۰ درصد حداکثر در ۵ طبقه ضمن رعایت سایر شرایط تعیین شده در دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری مجاز است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲)

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

۱۴-۶- عملکردهای مجاز به استقرار در اراضی مزروعی و باغات، مشروط بر حفظ اشجار، طبق ماده هشتم دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری (اصلاح طبق دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری) ۱۳۹۸/۰۵/۰۲ مجاز است

۱۴-۷- فضاهای سبز تثبیت شده در کلیه املاک و اراضی شهر تهران اعم از محصور بین کاربری ها یا غیر آن با هر مساحتی مشمول مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور بوده و تا سال ۱۴۰۰ تثبیت می گردد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۷/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۴-۸- مواردی از کاربری های تثبیت شده فضای سبز، تأسیسات 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 کاربری های مذکور مستثنی بوده، ولی در سایر موارد (غیرقانونی بودن)، منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج و شرایط عالی شهرسازی و معماری ایران است.

۱۴-۹- به منظور جلب مشارکت صاحبان اراضی در گسترش فضاهای سبز شهری، مالکین اراضی با وسعت بیش از دو هزار مترمربع، که ملک آنان به عنوان فضای سبز در زیر پهنه مجتمع صنایع کارخانه ای (S312)، تثبیت گردیده و در وضعیت موجود، فاقد فضای سبز تجهیز شده باشند، در صورت سرمایه گذاری و تبدیل ۷۰ درصد اراضی تحت اختیار خود به فضای سبز درختکاری شده، استفاده از ضوابط زیر پهنه مجتمع صنایع کارخانه (S312) در باقیمانده اراضی، به عنوان باغ فعالیت با پیش بینی ضوابط استقرار فعالیت های مجاز طرح های جامع و تفصیلی تهران، بر اساس قوانین و مقررات مصوب زیست محیطی، بلامانع است.

۱۵) بافت های فرسوده

۱۵-۱- در کلیه بافت های فرسوده شهر، واقع در پهنه های سکونت (R) فعالیت (S) و مختلط (M)، که محدوده آنها در نقشه های این سند تعیین گردیده است، رعایت پهنه بندی ها و ضوابط و مقررات ساخت و ساز طرح تفصیلی، الزامی است. تا زمان تهیه، تصویب و ابلاغ طرح های موضعی ویژه مداخله در بافت های مذکور، ضوابط زیر پهنه های موضوع جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه های اصلی، حسب مورد و ضمن اعمال و رعایت ضوابط تشویقی مقرر در این سند، ملاک عمل خواهد بود.

تبصره: آخرین اسناد و مدارک طرح های ویژه [نوسازی بافت های فرسوده مصوب، پس از تأیید نهایی شورای عالی شهر سازی و معماری ایران لازم الاجرا می باشد (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری)

۱۵-۲- هرگونه پیشنهاد در مورد تغییر و سعت محدوده بافت های فرسوده شهر و یا ضوابط خاص احداث بنا در این محدوده ها پس از تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران باید به تصویب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران برسد. (اصلاح طبق بند ۵ مصوبه مورخ ۹۳/۰۸/۰۵ شورای عالی شهر سازی و معماری کشور)

۱۵-۳- در بافت های فرسوده شهری، ساخت و ساز در قطعات با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع، طبق سند مالکیت، بر اساس ضوابط پهن بندی با یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. با در نظر گرفتن کلیه ضوابط تشویقی برای افزایش تراکم و طبقات، با توجه به بند ۱۶-۳۶ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، حداکثر تراکم و طبقه تشویقی برای یک قطعه، صرفاً یک طبقه است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۵-۴- حذف بند و تبصره های ذیل آن طبق بند (۵) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور.

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

۱۵-۶- ساخت و ساز در پهنه های 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 ذی صلاح اقدام نماید تا زمان تصویب دستورالعمل مذکور، ضوابط جاری ملا عمل است.

تبصره (۲): شهرداری تهران ملزم به شناسایی و برنامه ریزی برای قطعات کمتر از ۶۰ مترمربع است. (اصلاح براساس مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی معماری کشور)

تبصره (۳): شهرداری تهران با مشارکت و همکاری دولت و سایر دستگاه های اجرایی ذیربط ملزم به تهیه و تنظیم طرح، لایحه و سایر برنامه های مقاوم سازی بناهای ناپایدا و تصویب آن در مراجع ذیربط است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور).

16) سایر ضوابط و مقررات

۱۶-۱- خدمات پشتیبان سکونت، مشتمل بر عملکردها و فعالیت های 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 فعالیت های جدول (۱۱) است.

۱۶-۲- حذف طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

۱۶-۳- حذف طبق بند ۱-۴ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

۱۶-۴- عملکردهای مجاز به استقرار در زیر پهنه های مختلط (M) و در کلیه ابنیه و ساختمان هایی 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 یک سال نسبت به تعیین عملکردهای مجاز به استقرار در کلیه پهنه های استفاده از اراضی اقدام و برای تصویب به مراجع ذیربط ارائه نماید.

۱۶-۶- شهرداری تهران به منظور تحقق پذیری تأمین خدمات شهری و ساماندهی آن در زیر پهنه های مربوطه، موظف است که موجبات اجرای طرح های 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 پی گیری نماید.

۱۶-۷- ضوابط ساخت و ساز و احداث فضاهای خدمات عمومی، شامل: فضاهای آموزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی،

تفریحی و تاسیسات و تجهیزات شهری، با توجه به ضوابط و مقررات خاص تحت نظارت دستگاه های ذیربط و ضمن اعمال ضوابط تشویقی (برای احداث و

سرمایه گاری بخش خصوصی) و احداث تجمیعی (مجتمع های چند عملکردی) 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.

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 قضایی و سلسله مراتبی توسعه شهر تهران»، نسبت به اختصاص اراضی مناسب برای احداث مساجد با توجه به ویژگی های پهنه های چهارگانه و نیازهای محله ای همکاری نماید.

۱۶-۸- شهرداری تهران موظف به تأمین زمین برای فضاهای سبز، پارک ها و تجهیزات شهری و پارکینگ های عمومی است تا تأمین اراضی موردنیاز در حد برنامه مصوب جهت رفع کمبود فضاهای خدماتی مذکور (به ویژه در سطح محلات مطابق سطوح خدماتی پیش بینی شده در این طرح) کاربری های سبز، پارک ها و تجهیزات شهری و پارکینگ های عمومی موجود، پیش بینی شده در طرح تفصیلی قدیم شهر تهران، در نقشه های ۲۰۰۰: ۱ طرح تفصیلی جدید برمبنای مصوبات قبلی (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون ماده پنج و شورای اسلامی شهر تهران)، تثبیت می شوند تا در فرایندی تدریجی و در یک دوره گذار حداکثر پنج ساله (تا پایان سال ۱۳۹۵) از زمان ابلاغ طرح تفصیلی، کاربری های 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 کاربری های طرح قبلی طبق ضوابط و حسب مورد توسط کمیسیون ماده (۵) به کاربری های مجاز به استقرار با مجوزهای قانونی، در پهنه های مربوطه اختصاص یابند. (اصلاح طبق بند ۱) (مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

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

۱۶-۹- معماری و نماسازی کلیه سطوح نمایان ساختمان ها (در تمامی جبهه های 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 مجموعه ای به صورت کتابچه راهنما تهیه و به تصویب، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می شود. خواهد رسید. در تهیه و تدوین کتابچه راهنمای مربوطه، « ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها و ساماندهی به منظر شهری) مصوبه مورخ ۲۵/۰۹/۱۳۸۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران » مبنای اقدام قرار گیرد (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۶-۱۰- در اجرای کلیه ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران و در فرآیند 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 می باشد.

۱۶-۱۱- حذف طبق بند (۱۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ و مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

۱۶-۱۲- رعایت مقررات و دستورالعمل آتش نشانی به منظور رعایت حریم ایمنی، در کلیه پهنه ها، به ویژه پهنه فعالیت (S3)، الزامی است.

۱۶-۱۳- استقرار ساختمان های مهم و حساس (طبق تعاریف مقررات ملی ساختمان) بر روی گسل های زلزله و حریم درجه یک آنها، که در نقشه های ۲۰۰۰: ۱ شهر تهران منعکس شده صرفاً با رعایت ضوابط و مقررات موضوعه، به ویژه آیین نامه ۲۸۰۰ ساختمان در قالب پروژه های مطالعات خاص، امکان پذیر است. نحوه ساخت و ساز و ضوابط و مقررات سازه ای برای سایر مستحذات در حرایم مذکور، براساس ضوابط و مقررات موضوعه، به ویژه مقررات ملی ساختمان و دیگر استانداردها و آئین نامه های ملی، است.

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

۱۶-۱۵- فعالیت ها با کاربری های تجاری تعیین شده در این سند، شامل: کلیه واحدهای تجاری (مغازه ها و صنوف)، فروشگاه های بزرگ، شعب بانک های دولتی و خصوصی و دفاتر تجاری (بنگاه ها و شرکت هایی که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می شوند) است.

تبصره: جزئیات طبقه بندی کلیه عملکردهای مجاز به استقرار در زیر پهنه ها، به عنوان یک طرح موضوعی، حداکثر ظرف مدت ۲ سال از زمان ابلاغ طی تفصیلی، براساس مجلد پیوست شماره (۲) ماده (۳) مصوبه طرح تفصیلی، تهیه و به تصویب مراجع ذی صلاح، خواهد رسید

تا زمان تصویب و ابلاغ ضوابط طرح و 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 دستورالعمل های 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 می گیرد 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 زیر پهنه های مربوطه است. شهرداری تهران می تواند در مواردی که حقوق مکتسبه با ضوابط مذکور مغایر است، نسبت به تأمین حقوق مکتسبه در همان ملک یا املاک دیگر (با امکان پذیر تأمین حقوق مکتسبه در املاک دیگر، اقدام نماید. نظر به اینکه ایجاد هرگونه حقی برای اشخاص حقیقی یا حقوقی مراعا به شناسایی آن توسط مراجع ذی صلاح قانونی می باشد، لذا پس از اصدار هرگونه مجوزی دایر بر حصول حقی در صورتی مکتسب محسوب می گردد که توسط قانون و مقامات صلاحیتدار نظارتی مورد شناسایی و تأکید قرار گیرد، در غیر این صورت نمی توان ثبوت حقوق مکتسبه را متحقق دانست. در این رابطه چنانچه مرجع نظارتی شرایط احراز حقوق مکتسبه را مقرون به صحت ندانست و یا با نقضی در اقدامات منجر به صدور مجوز مواجه گردید، حق لغو یا اصلاح پروانه صادره را خواهد داشت. (اصلاح طبق بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور) .

۱۶-۱۷- شهرداری تهران ملزم است در خلال بازبینی طرح تفصیلی در سال اول اجرای طرح، نسبت به احصا و تثبیت ساختمان های موجود بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) در کلیه پهنه های استفاده از اراضی و اعمال آن بر روی نقشه های طرح موضوعی بلندمرتبه سازی در شهر تهران، اقدام نماید. (ا صلاح طبق بند(۱) و ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور).

۱۶-۱۸- شهرداری تهران به منظور صیانت از حق شهر در زمینه سیما و منظر شهری و نما سازی، ملزم به اعمال ضوابط و مقررات موصوب برای جلوگیری از اغتشاش بصری است. بدین منظور شهرداری موظف است حداکثر ظرف شش ماه نسبت به تدوین ضوابط عام نما سازی 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 گستره های شهری اقدام نماید تا پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج شهر تهران، ملاک عمل قرار گیرد .

۱۶-۱۹- هرگونه پیش آمدی ساختمان ها در ارتفاع کمتر از ۳/۵ متر از کف معبر (تراز صفر) در معابر عمومی و خیابان های با عرض کمتر از ۱۲ متر در کلیه پهنه ها، 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 سانتی متر و از ۲۰ متر به بالا، به استثنای بزرگراه ها که ممنوع است، عمق کنسول ۱۲۰ سانتی متر است. موارد استثناء در مورد عمق کنسول در شهرداری منطقه تصویب می گردد. در معابر زیر ۱۲ متر، پیش آمدگی حاصل از یخ های 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 زیر پهنه های مختلط به ویژه در زیر پهنه M114 در برخی از مناطق و گستره های خاص ، محدود به اختلاط سکونت با فعالیت های غیرتجاری است.

تبصره : شهرداری تهران موظف است در سال اول اجرای طرح تفصیلی، نسبت به تدقیق گستره های مختلط سکونت و فعالیت غیرتجاری به منظور تأمین فضاهای خدماتی مورد نیاز شهر اقدام نماید طرح فوق می بایست به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران برسند. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۶-۲۲- سازمان اجرای ذریبط موظف به همکاری با شهرداری تهران برای تهیه و تکمیل لایه های حرایم طبیعی و مصنوع در نقشه های طرح تفصیلی جدید شهر تهران می باشند .

۱۶-۲۳- در کلیه زیر پهنه هایی که ساخت و ساز در آنها نیازمند ارائه طرح موضعی ویژه است، طراحی دسترسی ها به محدوده طرح و نحوه اتصال آنها به شبکه معابر اصلی و در صورت نیاز طراحی معابر داخلی سایت می بایست با استفاده از استانداردهای ترافیکی به همراه مطالعات عرضه سنجی به عنوان بخشی لاینفک از طرح توجیهی مورد نظر ارائه شود.

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

۱۶-۲۵- 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 .

۱۶-۲۶- در شهرک ها، مجتمع ها و مجموعه های مسکونی و فضاهای شهری خاص (حرایم امنیتی و ...) ضمن تثبیت وضع موجود براساس طرح ها مصوب قبلی، شهرداری تهران، موظف است ظرف مدت سه ماه با تعیین محدوده نسبت به تعیین تکلیف این اراضی، اقدام نماید .

۱۶-۲۷- کلیه مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج و یا ابلاغیه های کار گروه تطبیق مبنی بر تغییر کاربری و یا نحوه ساخت و ساز که پیش از ابلاغ طرح تفصیلی جدید، مصوب شده باشد تا مدت یک سال 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 .

۱۶-۲۸- کلیه پروانه های 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 .

۱۶-۲۹- مفاد مصوبات بند ۳ صورت جلسه ۳۵۷ و مصوبات ۳۲۰ و ۳۵۱ در خصوص منطقه ۲۲ شهر تهران لغو می گردد. شهرداری تهران موظف است ظرف مدت سه ماه نسبت به تهیه طرح تفصیلی ویژه منطقه (۲۲)، با تأکید بر حفظ مسائل زیست محیطی و نقش این منطقه در بهبود کیفیت هوای شهر تهران و همچنین کاهش بارگذاری و پیش بینی فضاهای توسعه آتی شهر تهران اقدام نموده و پس از تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران، آن را جهت تأیید نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه نماید (اصلاح طبق بند (۱۰) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۶-۳۰- صدور پروانه ساخت و ساز در کلیه قطعاتی که براساس طرح جامع و تدقیق خط محدوده به محدوده مصوب طرح جامع شهر تهران (مصوبه ۱۳۸۶/۹/۰۲) منضم شده اند، منوط به واگذاری ۷۰ درصد وسعت قطعه به شهرداری برای تأمین خدمات عمومی شهری است. مالک مجاز است ۳۰ درصد ملک برای ساخت و ساز طبق پهنه مربوطه استفاده نماید. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۶-۳۱- شهرداری تهران موظف است نسبت به شناسایی و سرند کاربری های خدماتی محقق نشده طرح تفصیلی قبلی که در حال حاضر به صورت زمین خالی و عمدتاً در اختیار مراجع عمومی و دولتی باقی مانده اند و تدوین دستورالعمل چگونگی تحقق آن اقدام و برای تصویب به مراجع ذی ربط (کمیسیون ماده پنج شهر تهران و در صورت نیاز شورای اسلامی شهر تهران) ارائه نماید. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۶-۳۲- حذف طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

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

الف) در اراضی و املاک واقع در پهنه R، با وسعت کمتر از ۶۰ مترمربع (پس از رعایت بر اصلاحی)، با اولویت تملک توسط شهرداری تهران، در صورت عدم تملک به شرط رعایت بر اصلاحی و بدون الزام به تأمین پارکینگ، احداث صرفاً یک واحد مسکونی منوط به تأمین حداقل مساحت ۳۵ مترمربع، با حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد (زیرزمین و همکف) مجاز است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

ب) ساخت و ساز در اراضی و املاک واقع در پهنه سکوت (R)، با مساحت ۶۰ تا ۱۵۰ متر مربع با رعایت بر اصلاحی و حداقل عرض معبر ۶ متر، در سه طبقه روی پیلوت یا طبق ضوابط و مقررات پهنه بندی طرح تفصیلی (هر کدام که تراکم کمتری دارد) منوط به تأمین پارکینگ طبق ضوابط زیر پهنه مربوطه، مجاز است (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۶-۳۴- حذف طبق بند (۱۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

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

۱۶-۳۶- در کلیه پهنه های استفاده از اراضی، اعمال ضوابط تشویقی برای افزایش تراکم و طبقات حداکثر یک طبقه بیشتر از حداکثر تراکم و طبقات مجاز جداول پهنه بندی مجاز است. در املاک و اراضی با نوعیت باغ، هرگونه افزایش سطح اشغال، طبقه و تراکم ساختمانی بیش از میزان تعیین شده در دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری ممنوع است (اصلاح براساس بند ۱۲ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور و دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری)

۱۶-۳۷- با تصویب طرح تفصیلی جدید شهر تهران، کلیه ضوابط و مقررات ملاک عمل پیشین شهرداری تهران، مغایر با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران، مسکوت بوده و یا بلا تکلیف گردد. (اصلاح براساس بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۶ شورا عالی شهرسازی و معماری کشور)

۱۳-۳۸- شهرداری تهران برای ساماندهی ساز و کاری مناسب برای اجرای طرح تفصیلی یکپارچه تهران و در جهت اجرای ماده (۱۴) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران ملزم است ظرف مدت سه ماه نسبت به تدوین آیین نامه ای برای تعیین چارچوب تشکیلاتی (از شورای معماری منطقه تا کمیسیون عالی راهبری اجرای طرح تفصیلی) و فعالیت این ساز و کار اقدام نماید.

هدینگ ساختمانی گلستان

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

ردیف	عملکردها
1	خواربار فروشی، سوپرمارکت، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، عطاری، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه و روزانه
2	نانوایی (انواع نان ماشینی و سنتی)
3	فروش انواع میوه، سبزی و صیفی جات
4	فروش آجیل و خشکبار، قنادی و فروش کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، چای، آدامس، ادویه جات، داروی گیاهی، برنج و دخانیات)
5	آژانس تاکسی و اتومبیل سبک: دفاتر اداری کرایه سایر وسایط نقلیه سبک و پیک های موتوری (بادپا)، اجاره ماشین سواری، موتور سیکلت و دوچرخه
6	اتوشویی و خشکشویی، لباسشویی
7	کفاشی
8	خیاطی و تعمیر انواع پوشاک، اتیکت دوزی، بزازی، پرده دوزی، گلدوزی
9	آرایشگاه ها و انواع خدمات آرایشی
10	بنگاه املاک، آژانس مسکن و کلیه دفاتر مشاور معاملات ملکی زمین ، باغ ، ساختمان و مزرعه
11	فروش انواع لوازم تحریر و نوشت افزار
12	لوازم بهداشتی، آرایشی و زیبایی
13	تعمیرگاه لوازم خانگی، آشپزخانه، برقی و الکتریکی
14	فروشگاه کوچک منسوجات و لوازم آن (پارچه، کاموا، کوبلن، پتو، لحاف، ملافه، حوله و...)
15	قهوه خانه، چایخانه، انواع نوشیدنی های سنتی (عرقیجات)
16	کافی شاپ، کافه تریا و عرضه و فروش آبمیوه، بستنی، فالوده و...
17	اغذیه فروشی، ساندویچ فروشی، (همبرگر، پیتزا ، فلافل و ...)
18	رستوران با خدمات محدود (چلوکبابی، مرغ سوخاری و کنتاکی، جوجه کبابی و ...)
19	سفره خانه های سنتی و عرضه انواع اغذیه سنتی و محلی
20	کبابی، حلیم پزی، آشپزی، طبخ، دیزی، سراه، حلیم پزی و ...
21	فروش اسباب بازی، ادوات و آلات هنری (موسیقی، نقاشی و ...)
22	فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی ، تفریحی
23	فروشگاه های کوچک عرضه کامپیوتر، لوازم و خدمات آن (نرم افزار و سخت افزار)
24	عرضه و توزیع انواع نوارها و نرم افزار های پخش صدا و موسیقی، فیلم های سینمایی، ویدئویی نظیر ویدئو کلپ ها ، گیم نت ها و سایر محصولات اوقات فراغت خانوارها
25	فروش گل و گیاه
26	دفاتر خدمات الکترونیک
27	دفاتر مهندسی یا مهندسین مشاور، اسناد رسمی (ازدواج و طلاق)، پزشکی، وکلا، (براساس بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها و قوانین مصوب مربوطه در مجلس شورای اسلامی)
28	پارکینگ های طبقاتی محله ای رمپی و مکانیزه
29	شعب محله ای بانک ها

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

عملکرد	کاربری کلی	گروه های فرعی	گروه های اصلی
انواع الگوهای مسکن بر اساس ضوابط و مقررات	سکونت خانوارها		سکونت یا اقامت
خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات	خدمات خوابگاهی	سکونت دسته جمعی	
پانسیون			
بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل	فروش اتومبیل	عملکرد های مرتبط با اتومبیل	تجاری
فروش، خدمات و تعمیرات دوچرخه و موتورسیکلت و اتومبیل	خدمات اتومبیل		
کارواش			
فروش قالی و قالیچه و گبه و گلیم	فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تاسیسات خانگی، اداری و ساختمانی		
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 کلید سازی			
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 و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی با دوام	عملکرد های خرده فروشی یا فروش خدمات	
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 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 افزار های پخش موسیقی			
خواربار فروشی، سوپر مارکتفنا نوایی، 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 دارگ استور			
لوازم آرایشی و زیبایی			
لوازم منوط به چشم و عینک			
شعب بانک های دولتی و خصوصی			
صرافی			
صندوق های قرض الحسنه و سایر موسسات مالی - اعتباری			
عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری ها و خدمات تبادل اوراق بهادار			
موسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره			
بنگاه های معاملات ملکی زمین، باغ فساختمان و مزرعه			
اجاره دوچرخه			
اجاره کالاهای تفریحی			
دفاتر خدماتی، حمل و نقل و اتوبارها			
آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه و پیک موتوری			
دفاتر ازدواج و طلاق			
دفاتر اسناد رسمی			

دفاتر وکلا			
دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس	خدمات مسافرتی		
دفاتر تورها و آژانس های مسافرتی			
دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافیفیلات و پرینت...)	خدمات فنی و حرفه ای		
دفاتر مهندسين مشاور و مشابه آن			
فعالیت های صنفی و مشاوره ای در کسب و کار و حرفه، دفاتر تبلیغاتی و موسسات 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 خانوار ها		
آرایشگاه			
موسسات ترمیم مو و زیبایی			
خشک شویی و لباس شویی			
خیاطی و تعمیر انواع پوشاک			
هنرهای تجسمی و موسیقی			
مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه کشی و مشابه آن	آموزشگاه های خصوصی، علمی، فنی و تخصصی		
کامپیوتر			
خیاطی			
هنرهای نمایشی و زیبایی			
ورزشی			
سایر آموزشگاه ها و موسسات آموزشی			
رستوران با خدمات کامل	خدمات غذایی		
رستوران های سرپایی و FAST FOOD ها			
پیتزا، ساندویچ، رستوران یا خدمات محدود، چلوکبابی			
کافی شاپ، کافه تریا			
کبابی، حلیم، جگرکی			
طبخی، دیزی سرا			
آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره			
مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی			

سفره خانه های سنتی			
قهوه خانه، چایخانه			
پارکینگ عمومی (طبقاتی)	حمل و نقل درون شهری	خدمات حمل و نقل (تمام تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر)	تاسیسات و تجهیزات شهری
رسانه ها	رسانه ها		اوقات فراغت
دفاتر مطبوعات			
سالن های کنسرت و نمایش	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش یا موسیقی	فرهنگی	
آمفی تئاتر			
موزه های تاریخی	موزه ها		
موزه های آثار هنری و نمایشگاه ها			
گالری ها ، نگارخانه ها			
فرهنگسرا، کتابخانه، کانون های پرورش فکری، خانه فرهنگ			
سالن های ورزشی مانند بدنسازی و ژیمناستیک و ...	سالن های ورزشی	ورزشی	
سالن های بیلیارد ، بولینگ و ...			
سالن ها و تالارهای برگزاری جشن	تفریحی		خدماتی
محوطه های روباز اسکیت و سایر مجموعه های کوچک تفریحی			
مهد کودک ، آمادگی	آموزش رسمی	آموزشی	
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 ، ...)			
کلاس های نهضت سواد آموزی و امثال آن	آموزشی عالی		
مراکز و موسسات تحقیقاتی	ادارات دولتی	اداری	
دفاتر پست			
انجمن ها ، کانون ها و تشکل های غیر دولتی (NGOها) موسسات خیریه	ادارات عمومی		

آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI	خدمات درمانی بخش خصوصی	بهداشتی و درمانی	
فیزیو تراپی و رادیولوژی			
کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات			
مطب، واحد تزریقات و پانسمان	خدمات سیار یا بیماران سرپایی		
پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی			
درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان			
مراکز تنظیم خانواده و مشاوره و خانه بهداشت			
مراکز انتقال خون و بانک خون			
خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتادیب، پرورشگاه)، شیرخوارگاه			
ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولین و خانه سالمندان			
زائر سرا و مسافرخانه	جهانگردی و اقامتی		
هتل آپارتمان ها			

GOLESTAN

هلدینگ ساختمانی گلستان

جدول شماره (۱۳) : عملکرد های مجاز در پهنه ای مختلط سکونت و فعالیت های صنعتی و کارگاهی (M12)

گروه ای اصلی	گروه های فرعی	کاربری کلی	علکرد
سکونت یا اقامت	سکونت دسته جمعی	سکونت خانوار ها	انواع الگوهای مسکن بر اساس ضوابط و مقررات
			خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات
تجاری	عملکرد های مرتبط با اتومبیل	فروش اتومبیل	بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل
			فروش ، خدمات و تعمیرات دوچرخه و موتور سیکلت و اتومبیل
			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، گیاه و ...)
			فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم صوتی-تصویری و ...)
			ابزار ، رنگ فروشی
			قفل و کلید سازی
			خدمات و تعمیرات لوازم خانگی
			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 سرگرمی و اسباب بازی
			فروش ادوات موسیقی
فروش کتاب، مجله، روزنامه			
فروش لوازم تحریر و مهندسی			
فروش صنایع دستی			
گل فروشی			
فروش دیگر کالاهای مصرفی			
فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری			
سمساری و امانت فروشی			
فروش ظروف آشپزخانه			

فروش لوازم کادویی			
خواربار فروشی، سوپرمارکت، نانواپی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی	فروش مواد خوراکی	فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت های فردی	
میوه و سبزی فروشی			
کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار)			
عطاری و ادویه فروشی			
داروخانه و درآگ استور			
شعب بانک های خصوصی و دولتی	بانک ها		
اجاره ماشین سواری و دوچرخه	اجاره و کرایه کالا		
دفاتر خدماتی، حمل و نقل و اتوبار ها	ارایه خدمات مسافرتی و جابجایی	خدمات فنی، علمی و حرفه ای	
آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه و پیک موتوری			
فعالیت های صنفی و مشاوره ای در کسب و کار و حرفه، دفاتر تبلیغاتی و موسسات کاریابی، دفاتر شرکت های خصوصی	خدمات فنی و حرفه ای		
عکاسی ها			
خشک شویی و لباس شویی	ارایه خدمات شخصی و خانوارها		
خیاطی و تعمیر انواع پوشاک			
رستوران با خدمات کامل	خدمات غذایی	خدمات فنی، علمی و حرفه ای	تجاری
رستوران های سرپایی و fast food ها			
پیتزا، ساندویچ، رستوران یا خدمات محدوده چلوکبابی			
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			
کلیه کارگاه های کوچک پاک			
جواهرسازی			

تولید عروسک، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی			
تولید لوازم دفتری			
ساخت و تولید تابلو			
پارکینگ عمومی (سرباز یا پوشیده)	حمل و نقل درون شهری	خدمات حمل و نقل (تمام تشکیلات مرتبط با جایابی کالا یا مسافر)	تاسیسات و تجهیزات شهری
پارک های محلی (پارک های کودک، بوستان های عمومی)	پارک ها	فضای سبز	اوقات فراغت
سالن های ورزشی مانند بدنسازی و ژیمناستیک و ...	سالن های ورزشی	ورزشی	
سالن های بیلیارد، بولینگ و ...			
سالن های ورزش های توبی			
محوطه های روباز اسکیت و سایر مجموعه های کوچک تفریحی	تفریحی		
مهد کودک، آمادگی	آموزش رسمی	آموزشی	خدماتی
ادارات و دفاتر پست	ادارات دولتی		
مطب، واحد تزریقات و پانسمان	خدمات درمانی بخش خصوصی	بهداشتی و درمانی	
پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی	خدمات سیار یا		
درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	بیماران سرپایی		

هلدینگ ساختمانی گلستان

عملکرد	کاربری کلی	گروه های فرعی	گروه های اصلی
انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات	سکونت خانوارها		سکونت یا اقامت
خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارت	خدمات خوابگاهی	سکونت دسته جمعی	
پانسیون			
فروش قالی و قالیچه و گبه و گلیم	فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تاسیسات خانگی، اداری و ساختمانی		
فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلم برداری			
فروش و خدمات گوشی های موبایل			
فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات (fashion)			
فروش وسایل خرازی			
فروش کالاهای ورزشی	فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام		
فروش کالاهای سرگرمی و اسباب بازی			
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	فروش دیگر کالاهای مصرفی		
عرضه توزیع انواع فیلم های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم افزارهای پخش موسیقی			
خورا بار فروشی، سوپر مارکت، نانوائی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه			
میوه و سبزی فروشی	فروش مواد خوراکی		
کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار)			

عطاری و ادویه فروشی			
داروخانه و دراگ استور			
لوازم آرایشی و زیبایی			
لوازم مربوط به چشم و عینک			
شعب بانک های دولتی و خصوصی			
صرافی			
اجاره ماشین سواری و دوچرخه			
اجاره کالاهای تفریحی			
آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه و پیک موتوری			
دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس			
دفاتر تورها و آژانس های مسافرتی			
عکاسی ها			
دفاتر مهندسان مشاور و وکلا			
دفاتر شرکت های خدمات ارتباطی (کافی نت، سیم کارت و ...)			
هنرهای تجسمی و موسیقی			
هنرهای نمایشی و زیبایی			
رستوران با خدمات کامل			
رستوران های سرپایی و fastfood ها			
پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی			
کافی شاپ، کافه تریا			
کبابی، حلیم، جگرکی			
طبّاحی، 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 خودرو های سبک)			
پایانه های جایجایی مسافر توسط خودرو های درستی			
پارکینگ عمومی (سرباز)			

دفاتر رسانه ها	رسانه ها	فرهنگی	اوقات فراغت
دفاتر مطبوعات			
سالن های کنسرت و نمایش در مقیاس خرد و کوچک	اجرای تئاتر، فیلم نمایش یا موسیقی		
سینما و محل نمایش فیلم در مقیاس خرد			
موزه های تاریخی خرد	موزه ها		
موزه های آثار هنری و نمایشگاه های کوچک			
گالری ها ، نگارخانه ها			
کتابخانه ، کانون های پرورش فکری ، خانه فرهنگ			
سالن های بیلارد ، بولینگ و ...	سالن های ورزشی	ورزشی	تفریحی
محوطه های روباز اسکیت و سایر مجموعه های کوچک تفریحی			
مهد کودک ، آمادگی	آموزشی رسمی	آموزشی	خدماتی
انجمن ها ، کانون ها و تشکل های غیر دولتی (NGO ها) موسسات خیریه	ادارات عمومی	اداری	
سفارت خانه 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 یا بیماران سرپایی		
درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان			
زائر سرا و مسافرخانه	جهانگردی و اقامتی		
هتل آپارتمان ها			

جدول شماره (۱۵) : عملکرد های مجاز در پهنه ها مختلط سکونت فرهنگی و گردشگری - اختلاط ویژه (M22)

عملکرد	کاربری کلی	گروه های فرعی
انواع الگوهای مسکن بر اساس ضوابط و مقررات	سکونت خانوار ها	
پانسیون	خدمات خوابگاهی	سکونت دسته جمعی
فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری	فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی با دوام	عملکرد های خرده فروشی یا فروش خدمات
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 افزار های پخش موسیقی		
خورا بار فروشی، سوپر مارکت، نانوائی، بقالی، قصابی، عرصه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه	فروش مواد خوراکی	
عطاری و ادویه فروشی		
داروخانه و دارگ 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		
اجاره ماشین سواری و دوچرخه	اجاره و کرایه کالا	معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا
اجاره کالاهای تفریحی		
آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه و پیک موتوری	ارائه خدمات مسافرتی و جابجایی	خدمات فنی، علمی و حرفه ای
دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس	خدمات مسافرتی	
دفاتر تورها و آژانس های مسافرتی		
عکاسی ها	خدمات فنی و حرفه ای	
دفاتر شرکت های خدمات ارتباطی (کافی نت، سیم کات و ...)		

رستوران با خدمات کامل	خدمات غذایی		
رستوران های سرپایی و fastfood ها			
پیتزا،ساندویچ،رستوران با خدمات محدود،چلوکبابی			
کافی شاپ،کافه تریا			
کبابی،حلیم،جگرکی			
طبّاحی،دیزی سرا			
آبمیوه فروشی،بستنی یا فالوده فروشی و غیره			
سفره خانه های سنتی			
قهوه خانه،چایخانه			
بازارهای موقت	بازار های روز	مجتمع های تجاری	
پایانه 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 دربستی			
پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)			
سالن های کنسرت و نمایش (روبا)	اجرای تئاتر،فیلم،نمایش یا موسیقی	فرهنگی	اوقات فراغت
سینما با شرایط ویژه			
تئاتر روباز			
موزه های تاریخی	موزه ها		
موزه های آثاری و نمایشگاه ها			
گالری ها ،نگارخانه ها			
کتابخانه و خانه فرهنگ	ورزش های باستانی	ورزشی	
زورخانه ها			
مهدکودک،آمادگی			
انجمن ها کانون ها و تشکل های غیر دولتی (NGOها)موسسات خیریه	آموزشی رسمی	آموزشی	خدماتی
پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی	ادارات عمومی	اداری	
درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	خدمات سیار یا بیماران سرپایی	بهداشتی و درمانی	
زائر سرا و مسافرخانه	جهانگردی و اقامتی		
هتل آپارتمان ها			