

2-5) در کلیه زیرپهنه های سکونت عام (R1) به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک در قطعاتی با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر و در قطعاتی با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، دو طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. برای مواردی که تعداد طبقات، 12 طبقه و بیشتر باشد، منوط به تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده پنج، است

3-6) در کلیه زیرپهنه های فعالیت (S1) و (S2)، به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعاتی با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر و در قطعاتی با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، دو طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. برای مواردی که تعداد طبقات، 12 طبقه و بیشتر باشد، منوط به تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده پنج، است

4-11) در کلیه زیرپهنه های مختلط (M1)، به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعاتی با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر و در قطعاتی با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، دو طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. برای مواردی که تعداد طبقات، 12 طبقه و بیشتر باشد، منوط به تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده 5 است

4-14) در کلیه زیر پهنه های مختلط در صورتی که مساحت ملک کمتر از 60 متر مربع باشد موضوع در شورای معماری منطقه مطرح و با توجه به نوع محور و با اولویت تملک توسط شهرداری، احداث یک طبقه تجاری با سطح اشغال 100% با رعایت سایر ضوابط زیرپهنه مربوطه از جمله عملکردهای مجاز یا دو طبقه مسکونی با سطح اشغال 80% (مشروط به تامین واحد با مساحت حداقل 35 متر مربع)، بدون الزام به تامین پارکینگ بلامانع خواهد بود. 16-36) در کلیه پهنه های استفاده از اراضی (اعم از بافت فرسوده و ناکارآمد شهری و سایر اراضی)، اعمال ضوابط تشویقی برای افزایش تراکم و طبقات، حداکثر دو طبقه بیشتر از حداکثر تراکم و طبقات مجاز جداول پهنه بندی، مجاز است و حداکثر تعداد طبقات با توجه به محدودیت های اعمال شده در سامانه طرح تفصیلی در گذرهای 6 متری تا کمتر از 8 متری 5 طبقه، گذرهای 8 متری تا کمتر از 12 متری 6 طبقه و گذرهای 12 متری و بیشتر، 7 طبقه و بیشتر می باشد. در املاک و اراضی با نوعیت باغ، هرگونه افزایش سطح اشغال، طبقه و تراکم ساختمانی بیش از میزان تعیین شده در دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری ممنوع است. 1- اراضی با نوعیت باغ و مصوبات تغییر کاربری کمیسیون ماده پنج از ضوابط پیشنهادی بندهای 2-5، 3-6 و 4-11 مستثنی هستند.

2- رعایت حقوق همجاری ها و تامین پارکینگ، طبق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی برای کلیه موارد الزامی است. 3- اراضی که از ضوابط تشویقی بندهای 2-5، 3-6 و 4-11 استفاده نمایند، امکان در کمیسیون ماده پنج را ندارند. در صورت درخواست مالکین برای طرح پرونده در کمیسیون ماده پنج، تراکم ضد وابط تشویقی مشمول آنها نمی گردد و مبنای طرح موضوع، قبل از اعطای طبقات تشویقی خواهد بود. ارزش ریالی تراکم حاصل از ضوابط تشویقی بندهای 2-5، 3-6 و 4-11 بر مبنای مصوبه شورای اسلامی شهر تهران در خصوص عوارض مصوب کمیسیون ماده پنج محاسبه می شود. 4- مهلت های مندرج در مصوبات ذکر شده در خصوص املاک دولتی و نهادها از سوی شهرداری پیگیری و در جهت باز تنظیم ظرفیت های مسکونی شهر تهران به کمیسیون ماده پنج ارائه گردد.