**معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران**

**ضـوابط و مقـررات طـرح تفصـیلی یکپارچه شهر تهران**

**(اصلاح شده بر اساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده پنج شهر تهران)**

**شهریور ماه 1398**

مقدمه؛

مجموعه‌ي ضوابط و مقررات طرح تفصيلي يكپارچه شهر تهران، براساس ضوابط و مقررات طرح جامع تهران (بند ششم سند اصلي مصوب شورايعالي شهرسازي و معماري ايران، آذرماه 1386) تدوين شده و مشتمل بر ضوابط خاص استفاده از اراضي و ساخت و ساز در هريك از پهنه‌هاي شهر تهران و ‏هم‏چنين ضوابط و مقررات عام ساخت و ساز و شهرسازي در محدوده شهر تهران است.

مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصيلي، همراه با كليه نقشه‌هاي يكپارچه 1:2000 اين طرح، سند اجرايي و ملاك عمل براي تحقق چشم‌انداز، اهداف و راهبردها و ‏هم‏چنين تكوين سازمان فضايي طرح جامع، به عنوان الگوي مطلوب توسعه شهر تهران، در افق طرح است. با اجراي طرح تفصيلي يكپارچه شهر تهران و اعمال ضوابط و مقررات آن، موجبات هدايت و كنترل تحولات كالبدي شهر، ساماندهي فضاهاي شهري و دستيابي توأمان به حقوق عمومي و خصوصي در سطح شهر با تلفيق مناسب آن در پيشبرد مديريت توسعه و عمران شهري ميسر مي‌گردد.

متعاقب تصویب کلیات طرح تفصيلي يكپارچه شهر تهران طی بند (1) مصوبه 454 كميسيون ماده پنج شهر تهران (مورخ 04/09/1387)، اولین ویرایش ضوابط و مقررات طرح مذکور در اسفندماه 1387 تهیه و در سال 1388 توسط معاونت شهرسازي و معماري شهرداري تهران و شهرداري های مناطق، با دقت لازم و طی جلسات كارشناسي متعددی بررسي و نتیجه در مراجع تصميم‌سازي نهايي گرديد. در راستاي اجراي مصوبه شماره 15374/1351/160 مورخ 20/10/1388 شوراي اسلامي شهر تهران، مبني بر «‏الزام شهرداري به ارائه لايحه طرح تفصيلي»، سند نهايي طرح تفصيلي يكپارچه شهر تهران بر اساس سند مصوب طرح راهبردي-ساختاري جامع شهر تهران و طرح تفصيلي مقیاس 1:2000 مصوب كميسيون ماده پنج، در اواخر سال 1388 به شوراي اسلامي شهر تهران ارائه گردید.

شوراي اسلامي شهر تهران نيز، پس از بررسي در كميسيون‌هاي مربوطه، سرانجام در فروردين‌ماه 1390، طرح تفصيلي يكپارچه شهر تهران را تأييد و تصويب نمود. همجنین از ابتداي سال 1390 نيز، طرح تفصيلي يکپارچه شهر تهران، در جلسات كارگروه فني و كميسيون ماده پنج شهر تهران مطرح و مورد رسيدکی قرار گرفت و مطابق پيشنهادات اعضاء كارگروه و كميسيون ماده پنج، اصلاحات لازم انجام و سند نهايي طرح تفصيلي يکپارچه شهر تهران و ضوابط و مقررات آن، بالاخره در اسفند ماه 1390، به صورت همزمان در كميسيون ماده پنج شهر تهران و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح و در اردیبهشت ماه 1391 نيز، به تأیید و تصویب مراجع مذکور رسيد و نهایتا مطابق صورتجلسه 517 مورخ 28/12/91 اصلاح طرح تفصیلی به تصویب رسید.

متعاقب مباحثی که از اواخر سال 92 تا شهریور 93 در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص بررسی، پایش و ضرورت انطباق طرح تفصیلی با طرح جامع مصوب مطرح شد؛ مباحث و بندهایی از مفاد ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، در دستور کار شورای ‌عالی شهرسازی و معماری و کمیته فنی آن قرار گرفت، با بررسی و احاله موارد به کمیسیون ماده پنج شهر تهران، مراتب طی بند یک صورتجلسه 530 مورخ 31/06/ 1393 به تصویب رسید. به دنبال انعکاس مصوبه مذکور به شورای‌عالی ...، موضوع در جلسات مورخ 28/07/1393، 05/08/1393 و 19/08/1393 آن شورا نیز مطرح و ضمن تأیید نظر کمیسیون، با اصلاح ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران همراه با لحاظ اصلاحات کمیته فنی شورای عالی و اِعمال اصلاحاتی چند، موافقت بعمل آمد. بر اساس سلسله مصوبات مذکور، ویرایش ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بالاخره در اسفندماه 1395 به شهرداری تهران ابلاغ گردید؛ اما به واسطه وجود برخی از اشکالات، مواردی از ضوابط نیز مجدداً در کمیته فنی و شورای‌عالی مطرح و نتیجه در جلسه مورخ 30/02/1398 شورای عالی به تصویب رسید. به علاوه؛ در طی سال های اجرای طرح تفصیلی شهر تهران، شهرداری تهران ضمن انجام 2 مرحله پایش طرح تفصیلی مناطق و تصویب آنها در کمیسیون ماده پنج در طی سال های 91 و سپس 94-95 ، برخی از طرح های موضوعی-موضعی و یا دستورالعمل های تکلیف شده را نیز در کمیسیون ماده پنج مطرح و به تصویب رساند.

با توجه به ابهامات و تعدد مصوبات مراجع ذیصلاح[[1]](#footnote-1) و از آنجائیکه اِعمال و ابلاغ اصلاحات یکپارچه در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران به ویژه در نحوه رسیدگی و اقدامات شهرداری های مناطق در مواجهه با درخواست شهروندان و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، امری بایسته و اجتناب ناپذیر به نظر می رسید، مقرر شد تا ضمن لحاظ کلیه مصوبات مراجع تصویب، یکپارچگی متن، شمولیت احکام و ضوابط و مقررات، زمینه اجرای صحیح منویات شهرسازی و تکالیف مترتبه در قالب دفترچه ضوابط و مقررات حاضر فراهم گشته، جایگزین دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی اولیه (مصوب 1391) می‌گردد. بدیهی است محدوده‌های دارای طرح‌های موضعی (همچون کن، فرحزاد، مسگرآباد و...) تابع ضوابط و مقررات ویژه مصوب خواهند بود.

**فصل اول**

**ضوابط و مقررات استفاده از اراضي و ساخت و ساز در پهنه‌هاي شهر تهران**

(1): ساختار پهنه‌بندي شهر تهران

(2): نحوه استفاده از اراضي و ساخت‌وساز در "پهنه سكونت" (R)

(3): نحوه استفاده از اراضي و ساخت و ساز در "پهنه فعاليت" (S)

(4): نحوه استفاده از اراضي و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M)

(5): نحوه استفاده از اراضي در "پهنه حفاظت سبز و باز" (G)

(6): اراضي ذخيره توسعه و نوسازي شهري

**(1): ساختار پهنه‌بندي شهر تهران**

**پهنه­بندي استفاده از اراضي محدوده شهر تهران، مبتني بر ساختاري است كه براي جلوگيري از تداخل غيرضروري و نامناسب کارکردها، کاربري­ها و فعاليت‌ها و ارتقاء کيفيت و کارايي محيط شهري نظام يافته است. پهنه‌بندي شهر تهران در مقياس كلان، بيانگر نحوه استفاده از اراضي در عرصه‌هاي متمايز شهري، با توجه به كاركردهاي كلي و در مقياس خرد، شامل ضوابط و مقرراتي است كه نحوه و چگونگي ساخت و ساز در زيرپهنه‌ها، مانند حداکثر تراکم ساختماني مجاز و چگونگي توده­گذاري (سطح اشغال و محل توده­گذاري و استقرار بنا در قطعه) و ارتفاع و تعداد طبقات مجاز ساختمان با توجه به عرض معبر و توان دسترسي شبکه شهري را، متناسب با مساحت قطعه و تراکم تعيين مي‌سازد.**

**بر مبناي اصول پهنه­بندي و نقشه مصوب آن در طرح جامع تهران، نقشه­هاي طرح تفصيلي شهر تهران بصورت يكپارچه در محيطي مناسب از سيستم اطلاعات جغرافيايي (GIS) در مقياس 1:2000، سامان يافته، تا به‌عنوان سند مصوب و ملاك عمل شهر، موجبات پاسخگويي به صاحبان اراضي براي هرگونه ساخت و ساز، با تراکم‌هاي ساختماني مجاز، را فراهم نمايد.**

**نحوه استفاده از اراضي، چگونگي ساخت و ساز، كم و كيف فعاليت‌هاي قابل استقرار و بهره‌برداري‌هاي مجاز در هر محدوده از شهر تهران، براساس نقشه‌ و ضوابط و مقررات طرح تفصيلي تهران است.**

**تدقيق و مرزبندي پهنه­ها در طرح تفصيلي شهر تهران در قالب زيرپهنه­ها با کد سه رقمي، بر مبناي معيارها و شاخص­هاي كمي و کيفي و با توجه به ويژگي­هاي هر پهنه و وجه غالب شکل گرفته قبلي و گرايش به انواع ساخت و ساز از نظر تراکم و طبقات و با جهت­گيري­هاي سازمان فضايي و ساماندهي سيما و کالبد شهر در مناطق شهري انجام گرفته است. بر اين اساس "پهنه سکونت" با توجه به همگني و وسعت قطعات، عرض معابر، تراکم و ارتفاع ساختمان­ها و تعداد طبقات، سطح اشغال زمين و نيز ميانگين تراکم نفر در هکتار، و همچنين "پهنه فعاليت" برحسب مقياس عملکردي (عملکردهاي فراشهري، شهري، منطقه­اي، ناحيه­اي و محلي)، و "پهنه مختلط" با ترکيبي از شاخص­هاي مذكور در پهنه­هاي سکونت و فعاليت و سرانجام "پهنه حفاظت" (سبز و باز) با توجه به ويژگي­هاي طبيعي خاص و با رويکرد حفاظت فعال، از يکديگر متمايز شده‌اند.**

**در پهنه‌بندي طرح تفصيلي شهر تهران، 55 زيرپهنه متمايز شده كه نقشه‌هاي مقياس 1:2000 طرح تفصيلي شهر تهران، نشانگر موقعيت و پراكنش زيرپهنه‌هاي مذكور، در محدوده‌ي شهر تهران است. اين نقشه‌ها، همراه با ضوابط و مقررات، به صورت توأمان، اسناد اصلي هدايت و کنترل تحولات کالبدي شهر تهران، را تشکيل داده و براي شهرداري تهران و کليه دستگاه­هاي اجرائي ذي‌ربط و ذي‌نفعان حقيقي و حقوقي محدوده شهر تهران، لازم‌الاجراست.**

**(2): نحوه استفاده از اراضي و ساخت و ساز در"پهنه سکونت" (R)**

**پهنه سكونت، محدوده­هايي از شهر است، که کاربري غالب آن مسکوني بوده و به غير از قطعات و پلاک­هاي مسکوني، شامل شبکه معابر و دسترسي­ها، برخي از فعاليت‌هاي انتفاعي و غيرانتفاعي و خدمات پشتيبان سکونت است. در اين پهنه به منظور تأمين امنيت و آرامش، استقرار طيفي گسترده‌ از فعاليت‌ها ممنوع و يا مشروط بوده، و صرفاً استقرار فعاليت­هاي تجاري جزء و خدمات در مقياس محله‌اي و ناحيه‌اي، مرتبط با نيازهاي اوليه ساكنان، شامل؛ آموزشي، بهداشتي- درماني، فرهنگي، مذهبي، تفريحي - گردشگري، ورزشي، پارکينگ‌هاي عمومي و فضاي سبز مجاز است.**

**در پهنه سكونت، به‌منظور كاهش و تعديل تقاضاي سفر و افزايش سرزندگي در محيط‌هاي مسكوني، فعاليت‌هاي مجاز به استقرار شامل خدمات انتفاعي و غير انتفاعي و همچنين واحدهاي تجاري خرد، براي رفع نيازهاي خدماتي و مايحتاج روزمره ساكنين، با عملكرد در مقياس محله ساماندهي مي‌شوند تا تدريجاً در مراكز محلات تمركز يافته و يا موجبات شكل‌گيري مركز محله را طبق اسناد توسعه و عمران محلات، فراهم سازند.**

**خدمات محله‌ای موجود پشتیبان سکونت (انتفاعی و غیرانتفاعی مانند واحدهای تجاری خرد) در پهنه سکونت تثبیت می‌شود و کمبودهای خدماتی هر محله نيز در زيرپهنه‌هاي S124، S214 ، M113 و M114 به عنوان مركز محله سامان يافته و يا با مكان‌يابي مركز مناسبي براي محله، در پهنه‌هاي مسكوني، عرصه‌هايي براي استقرار خدمات پيش‌بيني شده و سامان مي‌يابد.**

**پهنه کلان سکونت (R)، شامل؛ دو پهنه اصلي "مسکوني عام" و "مسکوني ويژه" با کدهاي يک رقمي (R1 و R2)، 9 پهنه با کد دو رقمي شامل؛ مسكوني با تراکم کم (R11)، مسكوني با تراکم متوسط (R12) و مسكوني با تراکم زياد (R13)، بافت مسکوني ارزشمند روستائي (R21)، بافت مسکوني ارزشمند تاريخي (R22)، بافت مسکوني ارزشمند معاصر (R23)، بافت مسکوني ارزشمند سبز (R24)، مسکوني ويژه پهنه مرکزي (R25) و مسکوني ويژه پهنه محورهاي شهري و بلندمرتبه (R26) است، که با توجه به مولفه‌هاي کالبدي از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات، جمعاً در 14 زيرپهنه با کد سه رقمي و به شرح جدول (1) "ضوابط استفاده از اراضي و ساخت و ساز در زيرپهنه‌هاي سكونت"، طبقه­بندي شده­اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضي در زيرپهنه‌هاي سكونت، به قرار زير است:**

2-1: نحوه ساخت و ساز در پهنه سکونت (شامل ميزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختماني) براساس جدول شماره يك اين سند بوده و لازم­الاجرا است.

2-2: محدوده‌هايي از پهنه سکونت شهر به دليل برخورداري از ارزش‌هاي طبيعي، تاريخي، فرهنگي، هويتي و يا موقعيت ويژه، از شرايط خاصي براي ساخت و ساز برخوردار بوده و تابع ضوابط و مقررات ويژه­اي است.

2-3: تعداد طبقات در پهنه سكونت، هماهنگ و متناسب با تراکم ساختماني مجاز و سطح اشغال زمين است، كه در زيرپهنه­هاي مسکوني عام (R1) از 2 تا 6 طبقه متفاوت بوده و طبق جدول شماره (1) اين سند است.

2-4: حذف بند 4-2 و تبصره ذیل آن به استناد بند 7 مصوبه 5/8/1393 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ومصوبه مورخ 30/2/98 شورایعالی

2-5: در كليه زيرپهنه‌هاي سكونت عام (R1) به منظور ممانعت از تفكيك اراضي و املاك، در قطعاتي با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، اعطای يک طبقه تشويقي با تراکم متناظر مجاز است. ضمناً مفاد بند (13) صورتجلسه مورخ 516 کمیسیون ماده پنج شهر تهران مورخ 7/12/91 لغو و تراکم تشویقی مشمول باغات نیست. (اصلاح طبق بند 1 مصوبه مورخ 28/07/1393 و بند 12 مصوبه مورخ 05/08/1393 شورایعالی)

2-6: در زيرپهنه­هاي مسکوني عام (R1)، سطح اشغال در کليه قطعات به استثنای اراضی و املاک با نوعیت باغ (اعم از زيربناي مفيد و غير مفيد)، حداکثر تا 60 درصد مساحت ملک طبق سند مالکيت است. در كليه قطعات زيرپهنه‌هاي مذكور، که طول آنها مساوي يا بيشتر از 25 متر و يا وسعت آن­ها 180 مترمربع و يا بيشتر باشد، پيشروي طولي تا 2 متر، با حفظ سطح اشغال و رعايت همجواري‌ها و حقوق همسايگي، مجاز است.

تبصره: به منظور مساعدت در تأمين پارکينگ، پيشروي طولي به ميزان يک متر، مازاد بر مقادير مذکور، بدون سقف اساسي، صرفاً در طبقه همکف، مجاز است.

2-7: ميزان سطح اشغال زيرزمين اول (منفی یک) ساختمان­هاي مسکوني حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف به شرط عدم قطع درختان، مجاز است. میزان سطح اشغال در زيرزمين‌هاي دوم (منفی دو) به پايين، در کلیه اراضی و املاک واقع در پهنه (R) حداکثر 80% مساحت ملک پس از رعایت بر اصلاحی صرفاً جهت احداث پارکينگ و مشاعات مربوطه، با رعايت كليه جوانب فني و براي اراضي داراي شيب قابل توجه، با تأييد شهرداري منطقه، مجاز است. در مواردي كه سطح اشغال زيرزمين بيشتر از سطح اشغال طبقه همكف باشد، سقف زيرزمين نبايد از تراز كف اعلام شده، تجاوز نمايد. بدیهی است سطح اشغال زیرزمین‌ها در اراضی با نوعیت باغ، طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری (مورخ 03/04/1398) است. (اصلاح طبق تبصره یک فراز اول (بررسی ضوابط و مقررات) صورتجلسه 517 کمیسیون ماده پنج)

2-8: محل استقرار ساختمان (توده­گذاري) در تمامي قطعات پهنه سکونت، ضمن رعايت حقوق همسايگي و رعايت حداکثر سطح اشغال و حداکثر پيشروي طولي و طبقات مجاز، صرفاً در سطح 70 درصد مساحت قطعه با پيشروي از شمال در طول قطعه، مجاز است. در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالي زمين، نحوه استقرار ساختمان، با رعايت موارد مذكور، توسط شهرداري منطقه، تعيين مي­شود.

2-9: در تمامي زيرپهنه­هاي سکونت ، تعداد طبقات مسکوني و تراکم مجاز ساختماني در جدول شماره (1)، مشروط بر اینکه طبقه همکف کاملاً به پیلوت یا مشاعات تخصیص یافته باشد؛ ضمن تأکید بر عدم عدول از آستانه بلندمرتبه‌سازی (12 طبقه روی زمین و بیشتر)، از اولين طبقه مسکوني به بالا، محاسبه مي‌شود. پهنه R241 مشمول دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری (مورخ 03/04/1398) مي باشد.

2-10: پارکينگ مورد نياز براي هر واحد مسكوني در پهنه سكونت (R) به استثنای بافت ریزدانه (کمتر از 60مترمربع)، و براي کليه واحدهاي مسکوني هر ساختمان، حداقل يك واحد پاركينگ براي هر واحد مسكوني است. صدور هرگونه پروانه ساختمانی منوط به تأمین قطعی پارکینگ مورد نیاز در همان ملک بوده و در صورت احراز و تأیید عدم امکان تأمین پارکینگ در ساختمان (قطعه) مربوطه، مشروط به اینکه پارکینگهای جانشین پیشنهادی در شعاع حداکثر 250 متری و در محل پارکینگهای اختصاصی محلی (با اسناد تفکيکي) یا پارکینگهای مازاد سایر املاک واقع در شعاع حداکثر 250متری قرار داشته باشند مجاز خواهد بود. در هر حال صدور پروانه ساختمانی املاک منوط به تأمین قطعی پارکینگ مورد نیاز در شعاع حداکثر 250متری 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 زیرپهنه مربوطه و حقوق مکتسبه قبلی آن متناظر با میزان تأمین پارکینگ تأمین شده قطعی ملک مذکور خواهد بود. (اصلاح طبق فرازهای اول و دوم بند دو صورتجلسه 575 کمیسیون ماده پنج شهر تهران و مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (1) : شهرداري تهران ملزم است طي سه دوره پنج ساله در كليه محلات شهر تهران، به ويژه در محلاتي كه تامين پاركينگ در قطعات مسكوني امكان‌پذير نيست، موجبات احداث پاركينگ‌هاي طبقاتي را طبق استانداردهاي لازمه و براساس اسناد توسعه و عمران محله، فراهم نمايد.

تبصره (2): احداث پارکینگ های مزاحم صرفا" در چارچوب تبصره (1) بند 2-12 بلامانع خواهد بود . در محدوده های هدف بازآفرینی شهری (بافت های فرسوده) احداث پارکینگ مزاحم در پهنه های بصورت یک به یک (فقط مزاحم یک واحد) مجاز است. (طبق مصوبه مورخ 30/02/1398شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران)

2-11: احداث واحدهاي مسکوني با مساحت (زيربنا) کمتر از 35 مترمربع، (سطح مفيد)، با توجه به حداقل بعد خانوار و حداقل سرانه زيربناي خالص مسکوني (حدود 5/17 مترمربع براي هر فرد) تا افق طرح (1405)، مجاز نيست.

2-12: در كليه پهنه‌هاي سكونت، به استثناي زيرپهنه­هاي R111 بافت‌هاي ارزشمند سبز، روستايي و تاريخي اعمال حداكثر تراكم ساختماني مجاز، منوط به رعايت حداقل اندازه قطعه و حداقل عرض معبر، طبق جدول شماره (1) است. (اصلاح طبق بند 1 مصوبه مورخ 28/07/1393)

2-13: ضوابط و مقررات ساخت و ساز در بافت مسكوني ارزشمند معاصر (R231)، طبق اصول و ضوابط طرح‌هاي مصوب پهنه‌هاي مذكور است.

تبصره: طرح ویژه بافت ارزشمند معاصر نارمک (R231) می‌بایست ظرف مدت یکماه توسط شهرداری تهران تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران برسد تا آن تاریخ ساخت و ساز مطابق ضوابط زیرپهنه (R121) صورت پذیرد. (اصلاح طبق بند 8 مصوبه مورخ 5/8/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری)

2-14: در تمامي زيرپهنه‌هاي سكونت عام (R1) و زيرپهنه‌هاي سكونت ويژه (R25 و R26)، اگر مساحت ملك كمتر از حدنصاب اندازه قطعه و يا عرض‌گذر مجاور آن، كمتر از حداقل‌هاي جدول شماره (1) باشد، محاسبه میزان کاهش تراکم و طبقات بر اساس دستورالعملی خواهد بود که می بایست ظرف مدت یکماه توسط شهرداری تهران تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران 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، ازحداكثر تعداد طبقات مجاز ساختمان، يك طبقه با تراکم متناظر كاهش مي‌يابد. در مواردي كه قطعه‌اي هم از لحاظ حداقل اندازه و هم از لحاظ عرض‌گذر مجاور، كمتر از حداقل‌هاي جدول (1) باشد، دو طبقه از حداكثر تعداد طبقات با تراکم متناظر، كاهش مي‌يابد. (اصلاح طبق بند 4مصوبه مورخ 5/8/1393 و بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای‌عالی شهرسازی و معماری)

تبصره (1): کاهش طبقات، مي‌بايد به گونه‌اي اعمال شود، که تعداد طبقات از 3 طبقه روي پيلوت و زيرزمين کمتر نشود.

تبصره (2): كاهش طبقات در زيرپهنه‌هاي مسکوني با تراکم کم، اعمال نمي‌شود.

تبصره (3): ساخت و ساز در قطعات ريزدانه، طبق بندهاي 1-15 تا 5-15 فصل دوم مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصيلي است.

تبصره (4): حذف طبق مصوبه 3/6/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تبصره (5): حذف طبق مصوبه 3/6/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

2-15: شهرداري تهران، ملزم است با توجه به مصوبه طرح تفصيلي يكپارچه شهر تهران (ماده سه، تبصره دو) در سال اول اجراي طرح تفصيلي، در چارچوب بازنگري طرح تفصيلي جديد شهر تهران، ضمن تعيين حداقل اندازه قطعات به تفكيك مناطق در زيرپهنه‌هاي مسكوني با تراكم كم، نسبت به تدقيق منطقه‌اي اندازه حداقل قطعات و عرض معابر در ساير زيرپهنه‌هاي مسكوني نيز اقدام نمايد.

2-16: احداث ساختمان بلندمرتبه در زيرپهنه مسکوني ويژه R263، در قطعات با حداقل مساحت5000 مترمربع صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود. مرجع تأیید کننده طرح توجیهی و طرح سه بعدی ساختمانهای بلندمرتبه در ضوابط بلندمرتبه سازی شهر تهران مشخص خواهد شد. (اصلاح طبق مصوبه 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری)

(الف): حذف طبق مصوبه 03/06/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری

(ب): شهرداري تهران مكلف به تهيه دستورالعمل طراحي براي ساختمان‌هاي بلندمرتبه مسکوني، پس از تصویب ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد. (اصلاح طبق بند 1-1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران)

(ج): با ابلاغ طرح تفصيلي، ضوابط بلندمرتبه سازي به شيوه هرمي، ملغي است.

2-17: در زيرپهنه‌هاي مسکوني ويژه R261، در قطعاتي با مساحت كمتر از 300 مترمربع، حداكثر تعداد طبقات مجاز ساخت و ساز، سه طبقه، با حداكثر سطح اشغال 50 درصد و در زيرپهنه‌هاي مسکوني ويژه R262 و R263، در قطعاتي با مساحت كمتر از 500 مترمربع، حداكثر تعداد طبقات مجاز ساخت و ساز، چهار طبقه با حداكثر سطح اشغال 50 درصد است.

2-18: شهرداري تهران، در سال اول اجراي طرح تفصيلي، ملزم به تدوين دستورالعمل تعيين نسبت­هاي عرض (بر يا لبه) به طول (عمق) قطعه براي شرايط متفاوت در زيرپهنه­هاي مسکوني ويژه (R26) است.

2-19: شهرداري تهران موظف است، حداکثر ظرف مدت دو ماه، محدوده شهرکها و مجتمعهای زیستی را که داراي شرايط خاص هستند، تعیین و نتیجه را به دبیرخانه شورای عالی منعکس نماید. در ضمن لازم است ضوابط ساخت و ساز ویژه هر یک از این محدوده‌ها نیز تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج، نهایتاً به تصویب شورای عالی برسد. (اصلاح بر اساس بند 2-1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره: صدور هرگونه پروانه ساختمانی در محدوده های موضوع بند فوق، تا زمان تصویب ضوابط و مقررات مذکور در شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، صرفاً بر اساس طرح مصوب اولیه هر یک از شهرک ها و مجتمع های زیستی خواهد بود. (اصلاح طبق بند 2-1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری)

2-20: حذف طبق بند 1-1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

2-21: شهرداری تهران موظف است نسبت به گزارش نتایج بررسی و ارایه راهکارهای چگونگی اصلاح زیر پهنه قطعات (فاقد حقوق مکتسبه ) واقع در زیرپهنه‌های R111، R112 و R121 که به موجب بندهای (1) و (2) مصوبه مورخ 910204 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در نقشه‌های طرح تفصیلی به زیرپهنه‌های R112 و R122 تغییر یافته‌اند؛ اقدام نماید. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای‌عالی شهرسازی و معماری)

2-22: حذف طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری

**جدول شماره (1) : ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه­های سکونت (R) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه­های 1:2000(**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **کد يک رقمي** | **پهنه اصلي** | **کد دو رقمي** | **پهنه ها** | **کد سه رقمي** | **مشخصات کلي زير پهنه ها** | **حداکثر تراکم ساختمانی** | **حداکثر تعداد طبقات** | **حداکثر سطح اشغال** | **حداقل اندازه قطعات** | **حداقل عرض معبر** |
| **R1** | **مسکوني عام** | **R11** | **مسکونی با تراکم کم** | **R111** | مسکونی ویلایی و مسکونی 2 طبقه | **120%** | **2** | **60%** | **-** | **-** |
| **R112** | مسکونی 3 طبقه | **180%** | **3** | **60%** | **-** | **-** |
| **R12** | **مسکونی با تراکم متوسط** | **R121** | مسکونی 4 طبقه | **240%** | **4** | **60%** | **200** | **8** |
| **[[2]](#footnote-2) R122** | مسکونی 5 طبقه | **300%** | **5** | **60%** | **250** | **10** |
| **R13** | **مسکونی با تراکم زیاد** | **R131** | مسکونی 6 طبقه | **360%** | **6** | **60%** | **300** | **12** |
| **R2** | **مسکوني ويژه** | **R21** | **بافت مسکونی ارزشمند روستایی** | **R211** | مسکونی 2 طبقه | **100%** | **2** | **50%** | **-** | **-** |
| **R212** | مسکونی 3 طبقه | **120%** | **3** | **40%** | **-** | **-** |
| **R22** | **بافت مسکونی ارزشمند تاریخی** | **R221** | مسکونی ارزشمند تاریخی  (با طبقات متفاوت) | **100%** | **2** | **50%** | **-** | **-** |
| **R23** | **بافت مسکونی ارزشمند معاصر** | **R231** | بافت­های مسکونی ارزشمند معاصر | **تثبیت وضع موجود بر اساس طرح های قبلی مصوب** | | | | |
| **R24** | **بافت مسکونی ارزشمند سبز** | **R241** | بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز | **طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری (03/04/1398)** | | | | |
| **R25** | **مسکونی ویژه پهنه مرکزی** | **[[3]](#footnote-3)R251** | مسکوني پهنه مرکزي | **250%** | **5** | **50%** | **200** | **10** |
| **R26** | **محورها و گستره هاي ارزشمند و ويژه** | **R261** | مسکوني 7 طبقه | **280%** | **7** | **40%** | **750** | **14** |
| **R262** | مسکوني 9 طبقه | **315%** | **9** | **35%** | **1000** | **14** |
| **R263[[4]](#footnote-4)** | مسکونی ویژه  (بلندمرتبه با طرح توجیهی) | **600%** | 12 طبقه و بیشتر | **30%** | **5000** | **20** |

**(3): نحوه استفاده از اراضي و ساخت و ساز در "پهنه فعاليت" (S)**

**اين پهنه، قسمت­هايي از شهر است،که وجه غالب آن، کار و فعاليت بوده و سهم سکونت در آن بسيار محدود و تابع نظم عمومي اين پهنه و فضاهاي کار و فعاليت است. تعيين و تدقيق اين پهنه در محدوده شهر، براي متمايز كردن پهنه­هاي کار و فعاليت از ساير پهنه­ها، به ويژه سکونت است، تا ضمن ارتقاء كيفيت محيط شهري، رونق فعاليت در فضاهاي شهري ميسر ‌شود. اين پهنه در عرصه­هاي بسيار متراکم فعاليت با دسترسي‌هاي ضعيف و استقرارهاي خطي و پراكنده محدود شده و در مراکز جديد و پهنه­هاي مستعد و رو ­به تـوسعه شهري، با دستـرسي‌هاي مناسب به معابر اصلي، خطوط و ايستگاه­هاي اصلي مترو، گسترش يافته است.**

**اين پهنه به تفکيک زمينه­هاي فعاليت، از زيرپهنه­هاي متمايز تجاري، خدماتي، اداري و صنعتي و يا اختلاطي از اين فعاليت­ها در مقياس عملکردي محلي، ناحيه‌اي، منطقه­اي، شهري و فراشهري تشکيل شده و عرصه اصلي استقرار و بارگذاري مناسب فعاليت، براي جلوگيري از تداخل نامناسب کاربري‌ها، ارتقاء کيفيت محيط شهري، و در جهت رونق فعاليت­هاي سازگار با محيط زندگي ساکنين شهر تهران است. سكونت در پهنه فعاليت، با توجه به نظم عمومي فضاهاي كار و فعاليت، معطوف به تثبيت سكونت موجود در فضاهاي سنتي فعاليت (مانند بازار) و ساماندهي سكونت موجود در فضاهاي فعاليت به شيوه‌اي مناسب و توأمان، براي سرزنده‌ماندن شبانه روز فضاهاي فعاليت مدرن (مانند مراكز و پرديس‌هاي شهري) است.**

**عرصه­هاي فعاليت در شهر تهران، با استفاده از محدوده­هاي مستعد توسعه و تبديل کاربري­هاي، ناهم‌‌سنخ، نامناسب و ناسازگار با محيط شهري (مانند کاربري­هاي نظامي، انبارهاي متروکه، صنايع مزاحم و ...) گسترش و توسعه يافته، و در عرصه­هاي خاص، مانند بافت­هاي متراکم با دسترسي­هاي ضعيف و استقرارهاي خطي و پراکنده، محدود شده است.**

**پهنه کلان فعاليت (S)، شامل سه پهنه اصلي با کد يک رقمي (S1، S2 و S3)، هفت پهنه با کد دو رقمي شامل؛ بازار (تجاري، خدماتي و فرهنگي) (S11)، محورها و گستره­هاي تجاري، اداري و خدمات (S12)، گستره‌ها و مراکز تجاري، اداري و خدمات (S21)، گستره­ها و مراکز تجاري، اداري و خدمات (با غلبه فرهنگي) (S22)، صنعت (S31)، گستره و محور کارگاهي - توليدي (S32) و بالاخره خدمات صنعتي و فني (S33) است که با توجه به مقياس و نوع عملکرد و عوامل مختلف کالبدي از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات، در 20 [[5]](#footnote-5) زيرپهنه با کد سه رقمي و به شرح جدول شماره (2) طبقه­بندي شده­اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضي در زيرپهنه‌هاي فعاليت، به‌قرار زير است:**

3-1: ويژگي­هاي کالبدي و نحوه ساخت و ساز در پهنه فعاليت شامل ميزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختماني در جدول شماره (2) اين سند ارائه شده و لازم­الاجرا است.

3-2: "عقب­نشيني توده ساختمان و تورفتگي" در طبقه همکف با آزادسازي فضا براي تردد، تجمع و مکث عابرين پياده در محورهاي فعاليت زيرپهنه­هاي (S1) و (S2)، به ميزان حداقل3 متر الزامي است. بديهي است فضاي حاصل از عقب نشيني توده ساختماني، تحت مالکيت صاحب ملك بوده~~،~~ و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمي­گردد. ولي مالك مكلف است موجبات استفاده عمومي از اين فضاها را فراهم سازد.

تبصره: در موارد استثنایی که "عقب­نشيني و تورفتگي" به دلايل فني امکان­پذير نباشد، بر اساس دستورالعملی که به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران خواهد رسید، عمل گردد. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

3-3: در برخي از زيرپهنه‌هاي فعاليت (S)، شامل S121، S122، S123، S211، S212 و S213، ايجاد پيلوت در جوار معبر اصلي ممنوع و حداکثر ارتفاع مفيد ساختمان در طبقه همکف و اول براي واحدهاي تجاري با نيم طبقه، حداكثر 5/6 متر و در زيرزمين در حد حقوق مکتسبه، هم‌كف و طبقه اول (بدون نيم طبقه)، براي واحدهاي تجاري حداكثر 5/4 متر مجاز است. احداث نيم طبقه در واحدهاي تجاري در طبقات دوم به بالا ممنوع است.

3-4: عملکرد~~،~~ يا کاربري تجاري در اين پهنه، شامل کليه واحدهاي تجاري (مغازه­ها و صنوف)، فروشگاه‌هاي بزرگ، پاساژها، دفاتر تجاري، شعب بانک‌ها، بنگاه­ها و شرکت­هائي است، که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره مي‌گردند.

تبصره : شهرداري تهران مكلف به تعيين عملكردهاي مجاز به استقرار، در كليه زيرپهنه‌هاي استفاده از اراضي، ظرف مدت دوسال است، تا پس از تصويب در مراجع ذيصلاح، مبناي استقرار فعاليت، در پهنه‌ها شود.

3-5: در تمامي زير پهنه‌هاي فعاليت، در صورتي كه مساحت ملك به حد نصاب اندازه قطعه، نرسد~~،~~ يا عرض‌گذر مجاور آن كمتر از حداقل‌هاي پيش‌بيني شده در جدول شماره (2) باشد، محاسبه میزان کاهش تراکم و طبقات بر اساس دستورالعملی خواهد بود که می بایست ظرف مدت یکماه توسط شهرداری تهران تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران 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، يك طبقه با تراکم متناظر، كاهش مي‌يابد. در صورتي كه ملكي، هم از لحاظ حداقل اندازه قطعه و هم از لحاظ عرض‌گذر، كمتر از حداقل‌هاي تعيين شده در جدول باشد، از حداكثر تعداد طبقات، 2 طبقه با تراکم متناظر، كاهش مي‌يابد، مشروط بر اين‌كه پس از كاهش طبقات، تعداد طبقات باقيمانده روي زمين در اراضي و املاک با وسعت 300 مترمربع و بيشتر، كمتر از 3 طبقه نباشد. در زيرپهنه *S212*، احداث بنا در چارچوب ضوابط زيرپهنه مذكور، منوط به ارائه طرح توجيهي مربوطه و تأييد معاونت شهرسازي و معماري شهرداري تهران است. (اصلاح طبق بند 4 مصوبه 5/8/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (1): در كليه زير پهنه‌هاي فعاليت، به استثناي زيرپهنه S124، در صورتي كه اندازه قطعه، كمتر از 300 متر مربع باشد، احداث صرفاً يك طبقه براي فعاليت، با 80 درصد سطح اشغال، پس از رعايت اصلاحي و با تامين پاركينگ و رعايت حقوق قطعات همجوار با تاييد شهرداري منطقه، مجاز است. در هرحال عرض گذر نبايد از 6 متر كمتر باشد.

تبصره (2): در زيرپهنه­هاي S121، براي قطعات با وسعت 300 تا 1000 مترمربع، حداکثر طبقات 9 طبقه و حداکثر تراکم 420 درصد، با رعايت ساير ضوابط و مقررات زيرپهنه مذکور است.

تبصره (3): کاهش طبقات در زير پهنه­هاي S3 براي قطعات بين 300 مترمربع تا حد نصاب مساحت قطعه در زيرپهنه­هاي مذکور، به گونه­اي اعمال مي­شود که تعداد طبقات دو طبقه با کاهش تراکم متناظر در سطح اشغال مجاز زيرپهنه است.

تبصره (4): کاهش طبقات در زيرپهنه­هاي S3، به گونه­اي اعمال مي­شود که تعداد طبقات از 2 طبقه کمتر نباشد.

3-6: در كليه زيرپهنه‌هاي فعاليت (S1) و (S2)، به استثنای اراضی و املاک با نوعیت باغ، به منظور ممانعت از تفكيك اراضي و املاك، در قطعاتي با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، يك طبقه تشويقي با تراکم متناظر مجاز است. (اصلاح طبق بند 1 مصوبه مورخ 28/07/1393 و بند 12 مصوبه مورخ 05/08/1393 و دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری)

3-7: احداث بناهاي بلندمرتبه، در زيرپهنه S121، S125 و S211، با رعايت ضوابط مربوطه طبق جدول شماره (2) و حفظ سيما و منظر شهري، پس از تهيه و تصويب ضوابط طرح بلندمرتبه‌سازي در كميسيون ماده پنج شهر تهران *و شوراي‌عالی شهرسازی و معماری* و با ارائه گزارش توجيهي و نقشه‌هاي طرح اوليه و سه بعدي پروژه، بلامانع است. *(اصلاح طبق بند 1-1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای‌عالی شهرسازی و معماری)*

تبصره : حذف طبق بند 1-1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای‌عالی شهرسازی و معماری

3-8: در كليه قطعات زيرپهنه S222 نقشه‌هاي طرح تفصيلي، تهيه طرح‌هاي موضعي ويژه و تأمين فضاي سبز و باز، در حداقل 50 درصد سطح زمين، الزامي است.

3-9: در زيرپهنه‌هايS321 و S322، احداث فضاهاي مسکوني پشتيبان صنعت (مهمان‌پذير، پانسيون، استراحتگاه‌ مخصوص کارکنان) مشروط به عدم دسترسي مستقل و در حد نياز مجموعه‌هاي صنعتي، حداكثر در دو طبقه مجاز است.

تبصره : صدور پروانه­ با کاربري مسکوني در پهنه (S)، براي معدود پلاک­هايي که از قبل مسکوني با پروانه و يا پايان كار بوده‌اند، در حد تراكم موجود (حقوق مكتسبه) مجاز است.

3-10: نوع بهره برداري، نحوه بارگذاري، سطح اشغال و تعداد طبقات بناهاي بلندمرتبه در زيرپهنه S125، براساس ضوابط مصوب بلندمرتبه‌سازي در کميسيون ماده پنج شهر تهران و شوراي‌عالی شهرسازی و معماری ايران و با ارائه گزارش توجيهي مربوطه به پيشنهاد شهرداري منطقه بلامانع خواهد بود. (اصلاح طبق بند 1-1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران)

3-11: احداث بنا در قطعات تخصيص يافته به صنعت در پهنه S31 بر اساس طرح ويژه، پس از اخذ موافقت هاي اصولي مربوطه از دستگاه هاي ذيربط (وزارت صنايع و سازمان حفاظت محيط زيست) و ضمن رعايت حداقل بيست درصد (20%) فضاي سبز عمومي و تأييد معاونت شهرسازي و معماري شهرداري تهران مجاز است.

تبصره : در كليه زيرپهنه‌هاي S12 و S2 و S3 ، تخصيص 20 درصد از عرصه هر پلاك به فضاي سبز الزامي است.

3-12: ارتفاع مجاز ساخت و ساز در زيرپهنه‌هاي S312، S322 و S332، حداكثر 10 متر و در زيرپهنه‌هاي S321 و S331، حداكثر 12 متر است.

3-13: براي ساخت و ساز در کليه پلاک­هايي که در زيرپهنه‌هاي S121، S125 و S211 و S212 قرار گرفته­اند، دستورالعمل طراحي شهري، می بایست توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران برسد*.*

3-14: در كليه زيرپهنه‌هاي فعاليت، براي قطعات شمالي محورهاي شرقي - غربي که توده ساختماني آن‌ها در شمالِ قطعه شکل گرفته، حياط و فضاي باز مجاور معبر مي‌بايد از بدنه يا جداره نرم و شفاف و رؤيت‌پذير (ديوار كوتاه با ارتفاع بين 50 تا 80 سانتيمتر همراه با نرده، مشجر و ...) برخوردار بوده و فاقد ديوار باشد.

3-15: در كليه زيرپهنه‌هاي فعاليت كه داراي طرح‌هاي موضعي است، تفكيك اراضي و املاك تا زمان تهيه و تصويب طرح ويژه مربوطه، ممنوع بوده و پس از آن نيز صرفاً در چارچوب ضوابط طرح موضعي مصوب است؛ همچنين تا زمان تهيه و تصويب طرح‌هاي مذكور، چنانچه مالك قطعه‌اي، تقاضاي پروانه مسكوني داشته باشد، در چارچوب قانون منع فروش و واگذاري اراضي فاقد کاربري براي امر مسکن به شرکت‌هاي تعاوني مسکن و ساير اشخاص حقيقي و حقوقي و آئين‌نامه اجرايي آن، در قطعات با مساحت کمتر از 300 مترمربع صرفاً با سطـح اشغال 50درصد و تراكم ساختماني 100 درصد در 2 طبقه روي زيرزمين و حداکثر تا سقف 200 مترمربع زيربناي مفيد و در ساير اراضي صرفاً با سطح اشغال 40 درصد و تراكم ساختماني 120 درصد در 3 طبقه روي زيرزمين و حداکثر تا سقف 300 مترمربع زيربناي مفيد مجاز است.

3-16: در كليه زيرپهنه‌هاي فعاليت، استفاده از حداكثر تراكم ساختماني مجاز، منوط به تأمين كليه پاركينگ‌هاي مورد نياز است. صدور پروانه و گواهي پايان کار ساختمان نيز، منوط به تامين پاركينگ در داخل و يا خارج از ملك است.

3-17: شهرداري تهران در فرايند بازبيني طرح تفصيلي، ملزم به تعيين سهم و ساماندهي كم و كيف عملكردها و كاربري‌هاي خدماتي و اداري در زيرپهنه‌هاي S1 و S2، ظرف مدت يكسال است.

3-18: در تمامي زيرپهنه­هاي فعاليت، تعداد طبقات و تراکم مجاز ساختماني، در جدول (2)، از اولين طبقه فعاليت به بالا ضمن تأکید بر عدم عدول از آستانه بلندمرتبه‌سازی (12 طبقه روی زمین و بیشتر)، محاسبه مي شود.

**جدول شماره (2) : ضوابط استفاده از اراضي و ساخت و ساز در زیرپهنه­های فعالیت (S) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه­های 1:2000(**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **کد يک رقمي** | **پهنه اصلي** | **کد دو رقمي** | **پهنه ها** | **کد سه رقمي** | **مشخصات کلي زير پهنه ها** | **حداکثر تراکم ساختمانی** | **حداکثر تعداد طبقات** | **حداکثر سطح اشغال** | | **حداقل اندازه قطعات** | **حداقل عرض معبر** |
| **طبقات پایین** | **طبقات بالا** |
| **S1** | **تجاری، اداری و خدمات** | **S11** | **بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی(** | **S111** | **بازارهای سنتی تهران** | **تثبیت الگوی کنونی تا تهیه و تصویب طرح­های ویژه مداخله** | | | | | |
| **S112** | **گستره­ها و راسته­های تجاری و خدماتی** | **تثبیت الگوی کنونی تا تهیه و تصویب طرح­های منظر و طراحی شهری** | | | | | |
| **S12** | **محورها و گستره های تجاری، اداری و خدمات** | **S121** | **محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)** | **750%** | **12 و بیشتر** | **80% تا سه طبقه** | **30%** | **2000** | **18** |
| **S122** | **عملکرد در مقیاس فرامنطقه­ای (فراشهری ، شهری و حوزه­ای)** | **440%** | **9** | **80% تا دو طبقه** | **40%** | **1500** | **16** |
| **S123** | **عملکرد در مقیاس منطقه­ای** | **340%** | **6** | **80% تا دو طبقه** | **45%** | **750** | **14** |
| **S124** | **عملکرد در مقیاس ناحیه­ای و محله­ای** | **230%** | **4** | **80% در همکف** | **50%** | **300** | **12** |
| **S125** | **گستره­های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)** | **600%** | **12 و بیشتر** | **70% تا 3طبقه** | **30%** | **3500** | **18** |
| **S126 [[6]](#footnote-6)** | **محورهای ویژه خدماتی و تجاری مکان- محور (نیازمند مکان گسترده)** | **260%** | **4** | **80% تا 2 طبقه** | **50%** | **500** | **20** |
| **S2** | **تجاری، اداری و خدمات** | **S21** | **گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات** | **S211** | **محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)** | **500%** | **12 و بیشتر** | **50% تا دو طبقه** | **20%** | **2500** | **18** |
| **S212** | **عملکرد در مقیاس فرامنطقه­ای (فراشهري، شهري، حوزه اي) (با طرح توجیهی)** | **370%** | **11** | **50% تا دو طبقه** | **30%** | **1500** | **14** |
| **S213** | **عملکرد در مقیاس منطقه­ای** | **310%** | **8** | **50% تا دو طبقه** | **35%** | **1000** | **12** |
| **S214** | **عملکرد در مقیاس ناحیه­ای و محله­ای** | **250%** | **6** | **50% در همکف** | **40%** | **500** | **10** |
| **S22** | **گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (باغلبه فرهنگی)** | **S221** | **عملکرد در مقیاس فرامنطقه­ای (فراشهری ، شهری و حوزه­ای)** | **با طرح ­های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنجو تصویب نهایی شورای‌عالی شهرسازی و معماری** | | | | | |
| **S222** | **عملکرد در مقیاس منطقه­ای، ناحیه­ای و محله­ای** | **با طرح ­های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنجشهر تهران** | | | | | |
| **S3** | **صنعتی - کارگاهی**  **(تخصیص حداقل 20 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** | **طرح ویژه** | | **50%** | **-** | **-** | **-** |
| **S312** | **مجتمع های صنایع کارخانه ای** | **80%** | **2** | **40%** | **-** | **5000** | **24** |
| **S32** | **گستره و محور کارگاهی – تولیدی** | **S321** | **کارگاه های تولیدی و تجاری** | **150%** | **3** | **50%** | **-** | **2000** | **20** |
| **S322** | **مجتمع های کارگاه های تولیدی** | **100%** | **2** | **50%** | **-** | **1500** | **18** |
| **S33** | **خدمات صنعتی و فنی** | **S331** | **عملکرد در مقیاس فرامنطقه­ای (فراشهری ، شهری)** | **140%** | **3** | **60% در همکف** | **40%** | **1500** | **18** |
| **S332** | **عملکرد در مقیاس منطقه­ای و ناحیه ای** | **100%** | **2** | **60% در همکف** | **40%** | **1000** | **14** |

**(4): نحوه استفاده از اراضي و ساخت و ساز در "پهنه مختلط" (M)**

**پهنه مختلط، قسمت­هايي از محدوده شهر است، که از رشد خزنده فضاهاي کار و فعاليت در بافت­هاي مسکوني پديد آمده و در طرح جامع جديد شهر سامان يافته و استعداد استقرار فعاليت­هاي چندمنظوره کار، فعاليت، سکونت و غيره را دارند.**

**پهنه مختلط علاوه بر برخي گستره­ها، عمدتاً در حاشيه محورها شکل گرفته و ناشي از استقرار پراکنده عناصر خدماتي و تجاري (اعم از واحدها و دفاتر تجاري و اداري) در بافت­هاي مسکوني است.**

**اين پهنه، از دو پهنه اصلي، مختلط فعاليت با مسکوني (M1) و مختلط فرهنگي و گردشگري با حداقل مسکوني (M2) تشکيل شده است. هر يک از پهنه­هاي اصلي نيز شامل پهنه­هاي مختلط تجاري، اداري، خدمات با مسکوني (M11)، مختلط صنايع خدماتي و کارگاهي با مسکوني (M12)، مختلط سكونت با فرهنگي - تفرجي (M21) و مختلط ويژه (M22) مي­باشد، که جمعاً در 13 [[7]](#footnote-7)زيرپهنه با کد سه رقمي و به شرح جدول شماره سه طبقه‌بندي شده­اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضي در زيرپهنه‌هاي مختلط، به‌قرار زير است:**

4-1: نحوه استفاده از اراضي و ساخت و ساز در زيرپهنه­هاي مختلط براساس جدول شماره (3) بوده و لازم‌الاجرا است.

4-2: در کليه قطعات مختلط اين پهنه، ضمن اختصاص طبقه همکف (در زيرپهنه M111 استثنائاً همکف و اول)، به كاربري غير مسكوني، به ويژه کارکردهاي تجاري و خدماتي~~،~~ (انتفاعي و غيرانتفاعي)، صدور پروانه با تاييد شهرداري منطقه به يكي از شيوه‌هاي زير نيز، مجاز است.

* در طبقات بالاي همکف، مختلط مسکوني- اداري يا دفاتر تجاري و يا خدماتي، با رعايت مفاد بند 3-4.
* در طبقات بالاي همکف، تماماً اداري يا دفاتر تجاري و يا خدماتي.
* در طبقات همکف و بالاتر، تماماً مسکوني، با تراکم مجاز زيرپهنه و سطح اشغال حداکثر 50 درصد.

تبصره (1): ميزان ضريب سکونت، در هر زيرپهنه، با توجه به ويژگي هر منطقه و با رعايت حداقل­هاي پيش‌بيني شده در جدول شماره (3) است~~،~~ که در هنگام صدور پروانه، ملاک عمل خواهد بود.

تبصره (2): شهرداري تهران، مكلف است ظرف مدت يكسال پس از ابلاغ طرح تفصيلي، ضمن بررسي و براساس طرح جامع تهران، نسبت به تهيه دستورالعمل واحد پذيري سكونت و سامانه آن اقدام نمايد.

4-3: ايجاد واحدهاي مسکوني و دفاتر تجاري و اداري توامان در طبقات بالاي همکف يک ساختمان در اين پهنه، مشروط به ايجاد دسترسي مستقل از معبر براي قسمت­هاي مسکوني و نيز عدم ارتباط طبقات و واحدهاي مسکوني با غيرمسکوني، مجاز خواهد بود و در تمامي زيرپهنه­هاي مختلط، تعداد طبقات و تراکم مجاز ساختماني، در جدول (3)، از اولين طبقه مسکونی یا فعاليت به بالا ضمن تأکید بر عدم عدول از آستانه بلندمرتبه‌سازی (12 طبقه روی زمین و بیشتر)، محاسبه مي شود.

4-4: عقب­نشيني توده ساختمان و تورفتگي طبقه همکف با آزادسازي فضا براي تردد، مکث و تجمع عابرين پياده در محورهاي مختلط M111، M112 و M113، به ميزان حداقل 3 متر الزامي است. بديهي است، فضاي حاصل از عقب نشيني توده ساختماني، تحت مالکيت صاحب ملك بوده و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمي­گردد، ولي مالك مكلف است موجبات استفاده عمومي از اين فضاها را، فراهم سازد.

تبصره: در موارد استثنایی که "عقب­نشيني و تورفتگي" به دلايل فني امکان­پذير نباشد، بر اساس دستورالعملی که به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران خواهد رسید، عمل گردد. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

4-5: براي ساخت و ساز در کليه قطعات با وسعت بيش از سه هزار مترمربع در زيرپهنه­هاي M111، شهرداري ملزم به تهيه دستورالعمل طراحي شهري با رعايت ضوابط زيرپهنه مربوطه، و تصويب آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران است. ساخت و ساز در قطعات مذكور، منوط به تهيه «طرح توجيهي سه بعدي» براي هر مورد، در حد يك يا چند بلوك شهري توسط مشاورين حقيقي و حقوقي ذيصلاح و بررسي و تاييد آن طبق دستورالعمل مصوب، در شهرداري منطقه است. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

4-6: در زيرپهنه­هاي مختلط محوري، ايجاد پيلوت مجاز نبوده و حداکثر ارتفاع مفيد ساختمان در طبقات تجاري همکف و اول، حداكثر 5/4 متر و در صورت احداث با نيم طبقه حداكثر 5/6 متر است~~.~~ ( باتخصيص حداكثر 3/2 متر براي نيم طبقه). احداث نيم طبقه در واحدهاي تجاري در طبقات دوم و بالاتر ممنوع است.

تبصره : در صورت احداث بنايي تماماً مسکوني در پهنه مختلط، احداث پيلوت براي تامين پارکينگ يا لابي، بلامانع است.

4-7: در قطعات شمالي محورهاي شرقي - غربي که توده ساختماني آن‌ها در شمالِ قطعه شکل گرفته، حياط و فضاي باز مجاور معبر مي‌بايد از بدنه يا جداره نرم و شفاف و رؤيت‌پذير (ديوار كوتاه با ارتفاع بين 50 تا 80 سانتيمتر همراه با نرده، مشجر و ساير جداره‌هاي نرم واجد شرايط) برخوردار بوده و فاقد ديوار باشد.

4-8: افزايش ميزان ضريب سکونت (نسبت زيربناي مسکوني به کل زيربناي مسکوني و غيرمسکوني در هر زيرپهنه)، نسبت به حداقل‌هاي پيش‌بيني شده در جدول (3)، براساس دستورالعملی است که توسط شهرداری ظرف مدت (6) ماه تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران می رسد. (اصلاح طبق بند 4-1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره : احداث بناي مسكوني در كليه واحدهاي هر قطعه‌ي مختلط، با تاييد شهرداري منطقه، بلامانع است.

4-9: شهرداري تهران مكلف است در سال اول اجراي طرح تفصيلي نسبت به تحقق‌پذيري خدمات شهري و ساماندهي آن در زيرپهنه‌هاي مربوطه با توجه به پيوست‌هاي (4) و (5) سند مصوب طرح جامع تهران، اقدام نمايد.

4-10: در تمامي زير پهنه‌هاي مختلط به استثناي زيرپهنه­هاي M2، در صورتي كه مساحت ملك به حد نصاب اندازه قطعه نرسد يا عرض‌گذر مجاور آن كمتر از حداقل‌هاي پيش‌بيني شده در جدول شماره (3) باشد، محاسبه میزان کاهش تراکم و طبقات بر اساس دستورالعملی خواهد بود که می بایست ظرف مدت یکماه توسط شهرداری تهران تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران 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، حداكثر تعداد طبقات مجاز ساختمان، يك طبقه با تراکم متناظر كاهش مي‌يابد. در صورتي كه ملكي هم از لحاظ حداقل اندازه قطعه و هم از لحاظ عرض‌گذر، كمتر از حداقل‌هاي تعيين شده در جدول مذكور باشد، از تعداد طبقات مجاز ساختمان، 2 طبقه با تراکم متناظر كاهش مي‌يابد؛ به گونه­اي که پس از كاهش طبقات، تعداد طبقات باقيمانده روي زمين، از 3 طبقه کمتر نباشد. (اصلاح طبق بند 4 مصوبه مورخ 05/08/1393 و بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (1): در صورتي كه وسعت پلاكي در زيرپهنه M111، بین 75 تا 500 متر مربع و در زيرپهنه M112، نیز بین 75 تا 300 مترمربع باشد، ضمن رعايت حداكثر سطح اشغال زيرپهنه مربوطه، حداكثر تعداد طبقات مجاز 4 طبقه خواهد بود و در پهنه M2 نيز، در صورتي كه وسعت قطعه بین 75 تا 300 مترمربع باشد، حداكثر تراكم مجاز ساختماني 100 درصد با سطح اشغال 50 درصد و تعداد طبقات دو طبقه، مجاز خواهد بود. . (اصلاح طبق بند 1مصوبه 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (2): کاهش طبقات در زيرپهنه­هاي M2، به گونه­اي اعمال مي­شود که تعداد طبقات از 2 طبقه کمتر نباشد.

4-11: در كليه زيرپهنه‌هاي مختلط (M1)، به استثنای اراضی و املاک با نوعیت باغ، به منظور ممانعت از تفكيك اراضي و املاك، در قطعاتي که استفاده غير مسکونی دارند با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، يك طبقه تشويقي با تراکم متناظر و در قطعاتي که استفاده مسکونی دارند، با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، يک طبقه تشويقي با تراکم متناظر مجاز است. (اصلاح به استناد بند 1 مصوبه مورخ 28/07/1393 و بند 12 مصوبه مورخ 05/08/1393 و دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری)

4-12: در زيرپهنه M111، احداث بناي بلندمرتبه (12 طبقه و بيشتر) صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی و تصويب آن در كميسيون ماده پنج شهر تهران و شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز خواهد بود. (اصلاح طبق بند 1-1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران)

4-13: براي كليه قطعات تا 1000 مترمربع وسعت، در زيرپهنه­هاي M221 و M222، که داراي طرح ويژه است، تا زمان تهيه و تصويب طرح‌هاي مذكور، اگر مالک قطعه‌اي، تقاضاي پروانه مسکوني، تجاري يا اداري داشته باشد، صدور پروانه با حداكثر تراکم 100 درصد، حداكثر سطح اشغال 50 درصد و تعداد طبقات 2 طبقه روي پيلوت يا زيرزمين، مجاز است.

تبصره: شهرداري تهران مكلف است، با تجهبز منابع تخصصي و مشاركت دانشگاه‌ها و مشاورين حقيقي و حقوقي، موجبات تهيه طرح‌هاي ويژه را ظرف سال‌هاي برنامه پنج‌ساله اول شهرداري تهران، فراهم نمايد.

4-14: در کليه زيرپهنه­هاي مختلط، در صورتی که ملکی ریزدانه باشد (با مساحت کمتر از 75 مترمربع)، ضمن تأکید بر *اولویت تملک توسط شهرداری تهران، احداث بنا ، صرفاً به صورت یک طبقه با سطح اشغال حداکثر 80% با رعایت سایر ضوابط زیرپهنه مربوطه از جمله عملکردهای مجاز و پارکینگ، بلامانع بوده و در صورت احداث بنای مسکونی در املاک ریزدانه، مراتب با رعایت مفاد بند33-16بلامانع خواهد بود.* (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **کد يک رقمي** | **پهنه اصلي** | **کد دو رقمي** | **پهنه ها** | **کد سه رقمي** | **مشخصات کلي زير 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** | **M11** | **مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی** | **M111** | **محورهای مختلط فرامنطقه­ای با طرح توجیهی** | **440%** | **9** | **80% تا 2طبقه** | **40%** | **%30** | **750** | **20** |
| **M112** | **محورهای مختلط منطقه­ای** | **350%** | **7** | **80% در همکف** | **45%** | **50%** | **500** | **16** |
| **M113** | **محورهای مختلط زیرمنطقه­ای (ناحیه ای و محله ای)** | **280%** | **5** | **80% در همکف** | **50%** | **70%** | **350** | **14** |
| **M114** | **گستره‌های مختلط** | **%200** | **4** | **50 % در همکف** | **50%** | **50%** | **300** | **12** |
| **M115 [[8]](#footnote-8)** | **محورهای مختلط** | **%240** | **4** | **60% در همکف** | **%60** | **50%** | **300** | **12** |
| **M116** | **مختلط سکونت و اداری (ناحیه­ای و محلی)** | **300%** | **5** | **60% در همکف** | **60%** | **50%** | **350** | **14** |
| **M117** | **مختلط سکونت و اداری (شهری و منطقه­ای)** | **360%** | **6** | **60% در همکف** | **60%** | **50%** | **500** | **16** |
| **M12** | **مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی و مسکونی** | **M121** | **محورهای مختلط** | **250%** | **5** | **50 % در همکف** | **50%** | **20%** | **300** | **16** |
| **M122** | **گستره های مختلط** | **150%** | **3** | **50 % در همکف** | **50%** | **25%** | **300** | **14** |
| M2 | **فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی** | **M21** | **مختلط فرهنگی-تفرجی** | **M211** | **مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری** | **150%** | **3** | **50 % در همکف** | **50%** | **30%** | **300** | **12** |
| **M212** | **مختلط با غلبه تفرج و گردشگری** | **120%** | **2** | **60%** | **60%** | **35%** | **1000** | **12** |
| **M22** | **مختلط ویژه** | **M221** | **مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و امام زاده های درون شهری)** | **تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح­های ویژه** | | | | **40%** | **-** | **-** |
| **M222** | **مختلط بافت تاریخی- فرهنگی (محورها و گستره ها)** | **40%** | **-** | **-** |

**جدول شماره (3) : ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه­های مختلط (M) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه­های 1:2000(**

**(5): نحوه استفاده از اراضي در "پهنه حفاظت سبز و باز" (G)**

**پهنه حفاظت (سبز و باز)، قسمت­هايي از محدوده شهر است، كه عرصه­هاي سبز و باز عمومي و خصوصي، پارک‌هاي جنگلي، باغات و اراضي مزروعي و حرايم و پهنه­هاي حفاظت ويژه را در بر مي‌گيرد. با توجه به نقش و اهميت اين پهنه در ارتقاء کيفيت محيط و سيماي شهري تهران، ساخت و ساز در آنها، محدود بوده و عمدتاً براي توسعه گردشگري و تفرج، برخي خدمات آموزشي، درماني و بهداشتي، فرهنگي و ...، مديريت بحران و استقرارهاي موقت مجاز مي‌باشد. اين محدوديت ضمن ايجاد سرزندگي، در محيط شهري، مانع گسترش فيزيكي شهر تهران شده و بهره‌برداي مناسب و حفاظت فعال و تجهيز شده را براي اين پهنه به‌وجود مي‌آورد.**

**اين پهنه کلان شامل؛ سه پهنه اصلي با کدهاي يک رقمي (G1)، (G2) و (G3)، است، كه در 5 پهنه با کد دو رقمي شامل؛ پارک­هاي شهري (G11)، پارک­هاي جنگلي (G12)، باغات و اراضي مزروعي (G21)، رود-دره­ها (G31) و پهنه‌هاي سبز و باز ويژه (G32)، دسته­بندي شده و جمعاً نيز 13 [[9]](#footnote-9)زيرپهنه با کد سه رقمي را تشكيل داده كه به شرح جدول شماره (4) طبقه­بندي شده­اند. مقررات استفاده از اراضي در زيرپهنه‌هاي حفاظت، به قرار زير است:**

5-1: در تمامي زيرپهنه­هاي سیزده­گانه پهنه کلان حفاظت (سبز و باز)، به غير از زيرپهنه­هاي باغات و اراضي مزروعي (G21) که مشمول مفاد بند (14) اين سند است، هرگونه ساخت و ساز، با حداقل زیربنا و سطح اشغال، و صرفاً در قالب طرح­هاي ويژه مصوب، مجاز است.

تبصره (1): ساخت و ساز در اين پهنه­ها محدود بوده و در زيرپهنه‌هاي (G32) احداث ساختمان­هاي مسکوني مطلقاً ممنوع است.

تبصره (2): هرگونه تغيير کاربري كليه قطعات تثبيت شده موجود و مصوب (به ويژه فضاي سبز)، در پهنه حفاظت سبز و باز (G)، ممنوع است.

5-2: كليه اراضي زيرپهنه‌هاي (G) مشمول قانون حفظ و گسترش فضاهاي سبز مصوب سال 1359 و اصلاحيه‌هاي بعدي آن بوده و هرگونه ساخت و ساز در باغات انبوه (G211) براساس دستورالعمل ماده 14 قانون زمين‌شهري (مصوب 03/04/1398شورایعالی شهرسازی و معماری) و در سایر زیرپهنه‌های حفاظت (G) براساس جدول شماره (4) اين سند بوده و لازم­الاجرا است.

5-3: هرگونه ساخت و ساز مسکوني، اداري، صنعتي، نظامي و غيره، در محدوده پارک­هاي جنگلي (G12)، ممنوع بوده و کاربري­هاي مجاز، محدود به فعاليت­هاي مرتبط با گذران اوقات فراغت، تفرج، گردشگري و ورزشي، براساس طرح‌هاي توجيهي مصوب است.

تبصره (1): ساماندهي و تجهيز پارک­هاي جنگلي به صورت يکپارچه تحت نظر شهرداري تهران، به منظور تأمين ايمني­هاي اکولوژيک، انساني (آتش­سوزي، تخريب و قطع اشجار) و اجتماعي، الزامي است.

تبصره (2): هرگونه واگذاري دائمي عرصه و اعيان پارک­هاي جنگلي توسط شهرداري تهران و ساير دستگاه‌هاي ذيربط به اشخاص حقيقي و حقوقي، ممنوع بوده و واگذاري محدوده­هايي از پارک براي تجهيز و استقرار کاربري­هاي مجاز، طبق ضوابط و مقررات قانوني بهره­برداري از پارک­هاي جنگلي و به صورت اجاره با مدت معين، مجاز است.

5-4: با تأكيد بر ممنوعيت هرگونه تفكيك و ساخت و ساز مسكوني در کليه زيرپهنه­های حفاظت (G)، به استثنای G321 و G2 ساخت و ساز مجاز طبق جدول شماره (4) با حداقل بنا و سطح اشغال، صرفاً با تهيه طرح­هاي ويژه، پس از تصويب در کميسيون ماده (5) شهر تهران، مجاز است. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره : حذف طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری

5-5: هرگونه ساخت و ساز در پهنه حفاظت رود- دره‌ها (G31)، شامل مسير رودخانه و حريم مصوب قانوني (حريم كيفي و...) آن، ممنوع و در ساير محدوده‌هاي اين پهنه، براساس طرح‌هاي توجيهی زيست محيطي و هيدرولوژيك و طرح­هاي منظر و طراحي شهري مصوب کميسيون ماده (5)، مجاز است.

تبصره : شهرداري تهران مكلف است، ظرف مدت يكسال از ابلاغ طرح تفصيلي جديد شهر تهران، طرح‌هاي منظر و طراحي شهري رود دره‌ها و ضوابط و مقررات ساخت و ساز مربوطه را براساس مطالعات زيست‌محيطي و هيدرولوژيك و طرح‌هاي حفاظتي اسناد فرادست تهيه و به تصويب كميسيون ماده (5) شهر تهران برساند.

5-6: در زيرپهنه حفاظت فرهنگي و تاريخي (G321)، هرگونه ساخت و ساز با مجوز و براساس ضوابط سازمان ميراث فرهنگي، مجاز است.

تبصره : شهرداري تهران موظف است با همكاري سازمان ميراث فرهنگي، صنايع دستي و گردشگري ، ظرف مدت يكسال از ابلاغ طرح تفصيلي، نسبت به تدوين ضوابط زیرپهنه G321، و تصويب آن در كميسيون ماده (5) شهر تهران، اقدام نمايد.

5-7: در زيرپهنه حريم بزرگراه­هاي ويژه (G322) هرگونه ساخت و ساز، ممنوع است و تمامي عرصه‌هاي اين زيرپهنه، مي‌بايد صرفاً به ايجاد فضاي سبز اختصاص يابد؛ احداث جایگاه­های 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 30/02/1398 شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران)

5-8: هرگونه ساخت و ساز در زيرپهنه حفاظت ويژه، محدوده بين حد کالبدي شهر و محدوده شهر (G323)، صرفاً براساس مصوبه کميسيون ماده (5) شهر تهران (بند يک صورتجلسه شماره 585 کميسيون ماده پنج شهر تهران)، مجاز است.

تبصره (1): حذف با توجه به تصویب طرح ساماندهي زیرپهنه G323 طی بند یک صورتجلسه 585 کمیسیون ماده پنج شهر تهران

تبصره (2): حذف تبصره با توجه به تهیه و تصویب طرح ساماندهي زیرپهنه ( G323) طی بند یک صورتجلسه 585 کمیسیون ماده پنج شهر تهران

5-9: شهرداري تهران مجاز است، در كليه زيرپهنه‌هاي G1 و G3، نسبت به تملك املاك براي ايجاد فضاي سبز و تامين سرانه‌هاي خدمات شهري اقدام نمايد. در كليه زيرپهنه‌هاي G2، نيز شهرداري تهران مي‌تواند در صورت توافق با مالكين، نسبت به خريد املاك به منظور ايجاد و تامين فضاي سبز و سرانه‌هاي خدمات شهري، اقدام نمايد.

5-10: حداقل نصاب تفكيك و افراز اراضی، در زيرپهنه‌هاي G2 معادل یک هکتار (ده هزارمترمربع) است (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/2/1398 در خصوص بند 8-9 و دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری مورخ 03/04/1398)

حذف تبصر ه1 به دليل مغايرت با دستور العمل ماده 14 قانون زمین شهری

5-11: صدور پروانه ساختماني براي كليه ساخت و سازهاي مجاز در پهنه‌ G، به ويژه در پارك‌ها، حتي براي اماكن متعلق به شهرداري الزامي است.

5-12: حفاظت و تثبيت کليه پارک­هاي شهري و فضاهاي سبز (رفوژها، لچکي­ها، درختان حاشيه خيابان­ها و...)، موجود، به عنوان خدمات پشتيبان (فضاي سبز) در كليه پهنه­ها، الزامي است.

تبصره (1): تأمين دسترسي سواره مناسب و ايجاد پارکينگ­هاي عمومي براي پارک­هاي جديد‌الاحداث، با مقياس عملکرد شهري، متناسب با حجم مراجعات و تواتر مراجعه، الزامي است. ضوابط و مقررات احداث پاركينگ براي پارك‌هاي منطقه‌اي، شهري و فراشهري جديدالاحداث، طبق بند 4-12 اين سند است.

تبصره (2): حداكثر سطح اشغال در پارك‌هاي شهري براي فعاليت‌هاي مجاز به استقرار در پارك‌ها معادل 3 درصد، در دو طبقه، است. در پارك‌هاي مقياس محله‌اي و ناحيه‌اي، سطح اشغال تا 7 درصد در دو طبقه مجاز است.

تبصره(3): به منظور اتخاذ تمهيدات مناسب براي بهبود ديد داخل پارك، ايجاد مانع بصري در محيط پارک، به عنوان ديوار ممنوع است. همچنين براي مديريت و صيانت از محدوده پارك‌ها، ايجاد مانع فيزيكي صرفاً با استفاده از پوشش گياهي و هرگونه عنصر شفاف با ارتفاع مناسب از سطح زمين، مجاز است.

تبصره (4): با تأييد شهرداري تهران، حفر چاه و ايجاد تاسيسات مربوطه (حوضچه و كيوسك) حداكثر تا 30 مترمربع، توسط وزارت نيرو، در پارك‌هاي شهري (G11) مجاز است.

**جدول شماره (4) : ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه­های حفاظت (G) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه­های 1:2000(**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **كد يك رقمي** | **پهنه های اصلی** | **كد دو رقمي** | **پهنه ها** | **كد سه رقمي** | **مشخصات كلي زيرپهنه ها** | **حداكثر تراكم ساختماني مجاز** | **حداكثر تعداد طبقات** | **حداكثر سطح اشغال** | **اندازه قطعات (هکتار)** | **توضيحات** |
| **G1** | **فضاي سبز عمومي** | **G11** | **پارك‌هاي شهري** | **G111** | **پارک‌های عمومی شهری** | **6% [[10]](#footnote-10)** | **2** | **شهری3%** | **شهری : 10** | احداث بنا، محدود به دفتر اداری، نگهبانی، سرويس بهداشتی، خدمات پذیرايي و غذايي |
| **14% [[11]](#footnote-11)** | **محله­ای 7%** | **محله‌ای: 1** | نگهبانی، تأسيسات نگهداری و بهداشتی |
| **G112** | **پارك‌هاي ويژه**  **(پارک بازی، پارک موضوعی و…)** | **10%** | **\_** | **\_** | **\_** | هرگونه ساخت و ساز در اين پارک‌ها، با تصویب کمیسیون ماده پنج، مجاز است. |
| **G12** | **پارك‌هاي جنگلي** | **G121** | **پارك‌هاي جنگلي حفاظتي- تفرجي** | **2%** | **1** | **2%** | **50** | ممنوعیت هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری،اداری، صنعتی و کارگاهی و محدود شدن ساخت و ساز به فعالیتهای مرتبط با تفرج و گذران اوقات فراغت طبق طرح تفصيلی جديد شهر تهران، حداکثر تا 5 هزار مترمربع، و هرگونه ساخت و ساز منوط به ارائه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده پنج شهر تهران |
| **G122** | **پارک‌های جنگلی موضوعی** | **2%** | **1** | **2%** | **50** |
| **G2** | **فضای سبز خصوصی** | **G21** | **باغات و اراضی مزروعی** | **G211** | **باغات کشاورزی** | **10%** | **2** | **5%** | **\_** | طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری (03/04/1398) نیازمند تهیه طرح موضعی و تصویب ان در کمیسیون ماده پنج شهر تهران  احداث حداکثر 150مترمربع بنا در حداکثر 2 طبقه برای زندگی و فعاليت بهر‌ه‌بردار تا تهیه و تصویب طرح موضعی |
| **G212** | **مزارع پرورش گل و گیاه** | **10%** | **2** | **5%** | **\_** | ساخت وساز در حدنياز بهره بردار با حداكثر 100مترمربع زيربناي مسكوني، 20 مترمربع اتاق سرايداري و 40مترمربع انباري |
| **G213** | **اراضی مزروعی** | **\_** | **\_** | **\_** | **\_** |
| **G3** | **سبز و باز (حفاظت ویژه)** | **G31** | **رود- دره ها** | **G311** | **باغسار تفرجی -رود دره ای** | **\_** | **\_** | **\_** | **\_** | هرگونه بارگذاري و طراحي براساس توجيه مطالعات زيست محيطي وهيدولوژيك وطبق طرحهاي مصوب مجاز است. |
| **G312** | **فضاهای سبز روددره ها** | **\_** | **\_** | **\_** | **\_** |
| **G32** | **پهنه های حفاظت سبز و باز ویژه** | **G321** | **پهنه حفاظت فضاهای ویژه**  **(فرهنگی، تاریخی و دیپلماتیک)** | **\_** | **\_** | **\_** | **\_** | هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط طرح تفصیلی  بند (6-5) و تبصره ذيل آن |
| **G322** | **حریم بزرگراههای ویژه** | **\_** | **\_** | **\_** | **\_** | ممنوعيت احداث هرگونه بنا و استفاده از اراضي صرفاً با فضاي سبز  مطابق بند 2 مصوبه مورخ 30/2/98 شورايعالي شهرسازي احداث بنا فقط جهت جايگاه سوخت با رعايت الزامات زيست محيطي، پدافند غير عامل و مديريت بحران و با اخذ مصوبه موردي از كميسيون ماده 5 مجاز خواهد بود. |
| **G323** | **پهنه حفاظت ویژه**  **(محدوده بين حد کالبدی شهر و محدوده شهر)** | **\_** | **\_** | **\_** | **\_** | هرگونه ساخت وساز بر اساس بند (1) صورت‌جلسه (585) کمیسیون ماده (5) |
| **G324 [[12]](#footnote-12)** | **گورستان­ها و امامزاده های درون شهری** | **\_** | **\_** | **\_** | **\_** | هرگونه بارگذاري و طراحي براساس طرحهای موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (5) |

**(6): اراضي ذخيره توسعه و نوسازي شهري**

**در هر يک از پهنه­هاي چهارگانه استفاده از اراضي (R، S، M و G) کليه اراضي و املاک بزرگ با مساحت يک هکتار و بيشتر (به جز فضاهاي سبز شکل گرفتهء موجود)، به "اراضي ذخيره توسعه و نوسازي شهري" اختصاص يافته و در نقشه پهنه­بندي نحوه استفاده از اراضي طرح تفصيلي ، متمايز ­شده است. اين اراضي و املاک، متناسب با موقعيت و استقرار در محدوده‌هاي شهر، براي بازسازي و نوسازي بافت­هاي فرسوده شهر، به‌ويژه تأمين خدمات بافت‌هاي مذکور، و يا براي مجموعه‌اي از کاربري­هاي چندمنظوره شهري از جمله خدمات شهري، تجاري - اداري، تفرج و گردشگري، فضاهاي سبز و باز، فعاليت و حتي سکونت (در حد قابل قبول و با رعايت سقف جمعيت­پذيري هر منطقه در طرح تفصيلي) است.**

6-1: مالكين املاك و اراضي ذخيره توسعه و نوسازي شهري، براي اخذ مجوز ساخت و ساز در اين اراضي، ملزم به تهيه طرح توجيهي اوليه با لحاظ نمودن حداقل 50% عرصه این اراضی به خدمات هفت گانه غیرانتفاعی و با استفاده از خدمات مهندسين مشاور ذيصلاح بوده، كه تصويب اين طرح پس از تاييد معاونت شهرسازي و معماري شهرداري تهران، توسط كميسيون ماده پنج ضروري است و طرح مصوب مي‌بايد مبناي اقدام در اراضي ذخيره توسعه و نوسازي شهري، شود. طرح مداخله و اقدام در اراضي ذخيره توسعه و نوسازي شهري، براساس طرح تفصيلي و با توجه به شرايط اجتماعي، اقتصادي، كالبدي و همچنين نيازهاي شهرسازي حوزه نفوذ قطعه مذكور، مبتني بر اسناد توسعه و عمران محله‌اي (در صورت وجود)، تهيه مي‌شود. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره: دستورالعمل اختصاصی خدمات هفت گانه غیرانتفاعی می‌بایست حداکثر ظرف مدت 6 ماه توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران برسد. (اضافه شده بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

6-2: تا تصویب و ابلاغ طرح‌های موضوعی و موضعی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، کلیه اراضی و املاک با وسعت کمتر از 1000مترمربع در پهنه­ سکونت و کمتر از 2000مترمربع در پهنه مختلط و فعالیت، که در محدوده اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری قرار داشته و تا پیش از تاریخ مصوبه 04/07/1390 تفکیک شده باشند، از شمول اراضی ذخیره توسعه و نوسازی مستثنی بوده و ساخت و ساز در آنها طبق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی امکان پذیر است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری)

6-3: شهرداري تهران موظف است حداكثر ظرف مدت دو ماه از ابلاغ طرح تفصيلي جديد شهر تهران، نسبت به تهيه دستورالعمل (شناسنامه راهنماي عمل) براي صاحبان املاك و اراضي واقع در اين محدوده‌ها براساس احكام طرح جامع مصوب و با رعايت منافع متقابل و مصالح عمومي و خصوصي با اعمال سياست برد - برد، براي ذي‌نفعان و منافع شهر، اقدام نمايد.

6-4: شهرداري تهران ملزم به تهيه طرح موضوعي - موضعي اراضي ذخيره توسعه و نوسازي شهري به منظور اصلاح، تدقيق، حذف و جانشيني محدوده‌هاي واجد شرايط، همراه با ساز و كارهاي اجرايي و ضوابط و مقررات مربوطه (با تعيين سهم خدمات غيرانتفاعي، كاربري‌هاي چند منظوره، سكونت و ... در هريك از زيرپهنه‌ها)، حداكثر ظرف مدت يك‌سال و ارائه نتايج آن به كميسيون ماده پنج براي تصويب و تأیید نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری است. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره: با عنایت به منقضی شدن زمان تهیه طرح موضعی-موضوعی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهر تهران، تا زمان تهیه و تصویب طرح مذکور احداث بنا منوط به تأیید موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. (اصلاح طبق بند 2 مصوبه مورخ 06/08/93 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

**فصل دوم**

**ضوابط و مقررات عام محدوده‌ي شهر تهران**

**(7): تراكم ساختماني مجاز**

**(8): سطح اشغال و باز و مكان استقرار بنا (توده‌گذاري)**

**(9): تفكيك، افراز و تجميع قطعات (پلاك‌ها)**

**(10): بلندمرتبه‌سازي (12 طبقه و بيشتر)**

**(11): شبكه معابر دسترسي**

**(12): پاركينگ**

**(13): حفاظت از ميراث تاريخي شهر**

**(14): حفاظت از ميراث طبيعي شهر (اراضي مزروعي و باغات)**

**(15): بافت‌هاي فرسوده و ريزدانه**

**(16): ساير ضوابط و مقررات ساخت و ساز**

**(7) : تراکم ساختماني مجاز**

7-1: "تراكم ساختماني مجاز" حداکثر حجم ساخت و ساز، براساس جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضي و ساخت و ساز در هريك از چهار پهنه استفاده از اراضي شهر تهران، متناسب با عملكرد، مساحت قطعه و عرض معبر همجوار است.

تبصره (1): تراكم ساختماني مجاز در زيرپهنه‌هاي حفاظت (G)، به جزء زيرپهنه­هاي باغات و اراضي مزروعي (G21)، مختلط ويژه (M22)، صنعت با فناوري بالا و خوشه­هاي صنعتي (S311)، گستره­ها و مراکز تجاري، اداري و خدمات (با غلبه فرهنگي) (S22)، بازار (S11) ، تابع ضوابط و مقررات ويژه و با رعايت ضوابط خاص دستگاه­هاي مربوطه بر اساس مقررات طرح جامع تهران است، كه به صـورت کلي و در قالب تهيه و ارائه طرح­هاي توجيهي، تــدوين و حسب مورد در كميسيون ماده پنج، به تصويب خواهد رسيد. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (2): ضوابط ساخت و ساز در زيرپهنه­هاي باغات انبوه (G21) و (R241) و باغات پراکنده (املاک و اراضی با نوعیت باغ)، طبق مفاد دستورالعمل اجرايي ماده (14) قانون زمين شهري (مصوب 03/04/1398) است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری مورخ 03/04/1398)

7-2: تراكم پايه مالي براساس مصوبه شوراي اسلامي شهر تهران، در كليه پهنه‌هاي استفاده از اراضي محدوده شهر تهران، معادل 120 درصد وسعت ملك، طبق سند مالكيت است.

تبصره (1): به منظور ايجاد تعادل در توسعه شهر، تراکم پايه مالي در املاک واقع در کليه پهنه­هاي مسکوني (R) در جنوب محور انقلاب، معادل 180 درصد وسعت ملک، طبق سند مالکيت است.

تبصره (2): اخذ عوارض مابه‌التفاوت تراكم پايه مالي و تراكم ساختماني مجاز، براساس مصوبات شوراي اسلامي شهر تهران است.

تبصره (3): تراكم پايه مالي در كليه فضاها و اماكن آموزش‌عالي، بهداشتي و درماني، اجتماعي، فرهنگي، خدماتي و ورزشي در كليه پهنه‌هاي استفاده از اراضي در محدوده شهر تهران براساس مصوبات شوراي اسلامي شهر تهران است.

تبصره (4): تغييرات آتي پايه مالي تراکم، حسب مورد براساس مصوبه­هاي شوراي اسلامي شهر تهران، ملاک عمل است.

7-3: به منظور سامان‌بخشي به سيماي شهر تهران، احداث بنا در محورهايي از شهر با حداقل عرض 12 متر، كه بيش از 60 درصد قطعات آن محور در طرفين گذرها برمبناي ضوابط قبلي ساخته شده، مطابق ضوابط قبلی (تراكم و طبقات) مجاز است. این محورها و نحوه برخورد با آنها می‌بایست حداکثر ظرف مدت یکسال توسط شهرداری مشخص و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران برسد. هرگونه اقدام بر اساس این بند منوط به تصویب محورها و ضوابط آن در کمیسیون ماده پنج می‌باشد. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطابق مفاد بند 2-1-6 طرح جامع)

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

7-4: موقعيت استقرار مشاعات در ساختمان‌هاي مسكوني و غيرمسكوني، براساس جدول (5) است، كه جزء لاينفك اين سند محسوب مي‌شود.

جدول شماره (5): فضاهاي مجاز به استقرار در مشاعات

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **موقعيت استقرار مشاعات** | | **مشــاعات** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| پارکينگ | انبار | لابي | سرايداري | سرويس بهداشتي | نمازخانه | محل جلسات و مديريت  200≤ S و 40 ≥ A و 5≤ N | اطلاعاتm 12 ≥ A | سايت کامپيوتر | سالن اجتماعات | فضاي بازي بچه­ها | تأسيسات | شوت زباله | راهرو، پله و آسانسور | فضاي ورزشي  (صرفاً براي استفاده ساکنين) | داکت­، هواکش­ها و نورگيرها | اتاق نگهباني  1000≤ s و 20≥A و 20<N |
|  | **حياط** |  |  |  |  | **\*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **\*** |  | **\*** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **مسکونی** | **زيرزمين [[13]](#footnote-13)** | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** |  | **\*** | **\*** |  | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** |  |
| **همکف يا پيلوت** | **\*** | **■** | **\*** | **■** | **■** | **\*** | **\*** | **\*** | **■** | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** | **■** | **\*** |  |
| **طبقات** |  |  | **\*** |  |  |  |  |  |  |  |  | **\*** | **\*** | **\*** |  | **\*** |  |
| **پشت­بام** | **\*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **\*** |  | **\*** |  | **\*** |  |
| **غيرمسكوني** | **حياط** |  |  |  |  | **\*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **\*** |
| **زيرزمين** | **\*** | **\*** |  | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** | **\*** |  |  | **\*** |  | **\*** |  | **\*** | **\*** |
| **همکف** |  |  |  |  |  | **\*** |  | **\*** |  |  |  | **\*** |  | **\*** |  | **\*** | **\*** |
| **طبقات** | **\*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **\*** |  | **\*** |  | **\*** |  |
| **پشت بام** | **\*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **\*** |  | **\*** |  | **\*** |  |

* **مسكوني:**

\* فضاهاي مشاعي قابل احداث

■ در صورت عدم وجود زيرزمين، قابل احداث در پيلوت

S = مساحت عرصه طبق سند مالکيت (مترمربع)

A= حداکثر مساحت فضاي مورد نظر (مترمربع)

N = تعداد واحد مسکوني

* مساحت مجاز سرويس بهداشتي با حداکثر 3 مترمربع در حياط
* مساحت سالن اجتماعات به ازاي هر واحد مسکوني 5 متر مربع
* احداث فضاي ورزشي مجاز در حياط صرفاً به صورت غير مسقف
* مساحت مجاز سرايداري براي مجتمع­هاي بالاتر از 6 واحد در حداکثر 40 مترمربع كه شامل سرويس بهداشتي است.
* احداث نمازخانه در مجتمع­هايي با 30 واحد مسکوني و بيشتر الزامي است.
* احداث لابي و مشاعات مربوطه در طبقه همکف، با ارتفاع مفيد 5 متر (از کف تا سقف)، در اراضي و املاک با وسعت بيش از 300 مترمربع، بلامانع است.
* **غيرمسكوني:**
* مساحت مجاز اتاق مديريت و سايت کامپيوتر حداکثر 40 مترمربع
* مساحت مجاز سرايداري حداکثر 50 مترمربع در زيرزمين
* مساحت مجاز فضاي اطلاعات تا حداکثر 6 مترمربع جزء مشاعات (غيرمفيد)

**(8): سطح اشغال و مکان استقرار بنا (توده­گذاري)**

8-1: در کليه پهنه­هاي استفاده از اراضي، سطح اشغال شامل مجموع زيربناي مفيد و غيرمفيد (مشاعات) در هر طبقه بر اساس مساحت مندرج در سند مالکيت زمين است.

8-2: در محدوده­هايي از زيرپهنه­هاي فعاليت (محورها و گستره­هاي تجاري، اداري و خدمات) و مختلط (تجاري، اداري و خدمات با مسکوني)، که در نقشه­هاي طرح تفصيلي شهر تهران مشخص شده، سطح اشغال مي­تواند تا حداکثر 80 درصد به شرط استفاده عمومی، افزايش يابد. سطح اشغال مجاز در طبقات بالاي همکف يا اول کاهش و مطابق مفاد جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضي و ساخت و ساز در پهنه‌هاي اصلي حداکثر تا *50 درصد* مجاز است. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره : در كليه پهنه‌ها، هر­گونه افزايش در سطح اشغال كليه طبقات، تحت هر عنوان و به هر شکل، بيش از ميزان تعيين شده در جداول چهارگانه استفاده از اراضي پهنه‌هاي اصلي و مستثني شده در اين بند، ممنوع است. (اصلاح طبق بند (6) مصوبه مورخ 05/08/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

8-3: در کليه زيرپهنه­هاي استفاده از اراضي، به استثناي محدوده­هاي تاريخي و پهنه­هاي R2، S3، M2 و G، با کاهش سطح اشغال طبقات و با رعايت سقف تراکم مجاز، به منظور تحقق‌پذيري راهبردهاي طرح جامع شهر تهران، افزايش طبقه بر اساس دستورالعملی که به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد رسید، مجاز خواهد بود. (اصلاح طبق بند (7) مصوبه مورخ 05/08/1393 شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (2) : حذف تبصره به دلیل مغایرت با متن بند فوق طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

8-4: در کليه پهنه­ها ، تخصيص حداقل 50 درصد از سطح باز قطعه (پس از کسر مساحت رامپ) به فضاي سبز و مشجر، الزامي است. در پهنه های S31، ضوابط مندرج دربند 11-3 ملاك عمل است.

8-5: سطح اشغال زيرزمين قطعات واقع در پهنه­هاي فعاليت و مختلط، (صرفاً به منظور استقرار پاركينگ، تأسيسات و ساير مشاعات ساختمان) براي زيرزمين اول حداکثر 80 درصد و در زيرزمين­هاي دوم به بعد، در صورت عدم وجود درخت در وضع موجود ملک ، تا 100 درصد مساحت قطعه، مجاز است. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره : در اراضي و املاک با نوعيت باغ، ضمن رعایت مفاد دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری (مصوب 03/04/1398) زیرزمین حداکثر در یک طبقه و سطح اشغال آن، حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری مورخ 03/04/1398)

8-6: تا تهیه و تصویب طرح موضوعی ساماندهی حق انتقال توسعه، در محدوده­هاي مسكوني با محدوديت‌هاي ارتفاعي (بدلايل حرايم امنيتي و یا حرایم مربوط به میراث فرهنگی و تاریخی) ، افزايش سطح اشغال تا 80 درصد با رعايت سقف تراکم ساختمانی مجاز و ساير ضوابط پهنه مربوطه مجاز است. همچنين در محورها و گستره­هاي زيرپهنه­هاي مختلط و فعاليت نيز، در صورت محدوديت­هاي ارتفاعي، افزايش سطح اشغال تا 90 درصد، با رعايت سقف تراکم ساختمانی مجاز و ساير ضوابط زيرپهنه مربوطه، مجاز است. (اصلاح طبق بند (3-1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره : دستورالعمل ساماندهی نظام حق انتقال توسعه،می‌بایست بر اساس بند 8-17 پیوست شماره 4 سند طرح جامع، توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب مجلس شورای اسلامی رسد. (اصلاح طبق بند (1) و ( 3-1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

8-7: حذف به دلیل ادغام متن آن با بند 6-8 و انتقال تبصره ذیل آن به بند 6-8

8-8: ميزان سطح اشغال در طبقات همكف و بالاي آن در ساختمان‌هاي پاركينگ عمومي و طبقاتي، براساس راهبردهاي طرح جامع تهران و مصوبات[[14]](#footnote-14) كميسيون ماده پنج شهر تهران است.

8-9: ايجاد و توسعه فضاي سبز، بر بدنه و فضاهاي بلا استفاده ساختمان در شهر تهران، براساس مصوبه مورخ 25/09/1387 شورايعالي شهرسازي و معماري ايران، موسوم به ضوابط و مقررات ارتقاء كيفي سيما و منظر شهري (پاكسازي و بهسازي نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازي معابر پياده‌راهي و پياده‌روها و ساماندهي منظر شهري)" مصوبات [[15]](#footnote-15) شوراي اسلامي شهر تهران است. شهرداري تهران موظف است، ضمن تهيه و تدوين دستورالعمل‌هاي لازمه، موجبات حمايت‌هاي مؤثر و همه جانبه از مشاركت شهروندان در گسترش فضاي سبز و زيباسازي منظر شهري را با ايجاد و توسعه فضاي سبز به صورت عمودي و افقي در بدنه ساختمان‌هاي كليه ساخت و سازهاي مجاز پهنه‌هاي استفاده از اراضي، فراهم سازد.

**(9): تفکيک، افراز و تجميع قطعات (پلاک­ها)**

9-1: تفکيک یا افراز اراضي و املاك ، ضمن رعایت مفاد قانون اصلاح ماده (101) قانون شهرداری‌ها (28/02/1390) و دستورالعمل اصلاحی ماده 14 قانون زمین شهری (03/04/1398) در زیر پهنه های مسکونی شهر، با وسعت کمتر از 1000 مترمربع، بعد از رعايت برهاي اصلاحي، و در ساير پهنه­ها، با وسعت کمتر از 2000 مترمربع، بعد از رعايت برهاي اصلاحي، ممنوع است. در صورت درخواست تفکيک براي اراضي و املاک بيش از نصاب­هاي مذکور، حداقل مساحت كليه قطعات حاصل از تفکيک نبايد از 500 مترمربع در پهنه مسکوني و 1000 مترمربع در ساير پهنه‌ها، کمتر باشد.

تبصره(1) : حداقل عرض قطعات حاصل از تفكيك اراضي در پهنه‌هاي مسكوني نبايد كمتر از ده متر و همچنين نسبت طول به عرض قطعه نبايد از حداكثر پنج به يك، بيشتر باشد. بديهي است تعيين جهت و راستاي تفكيك، به عهده شهرداري منطقه است.

تبصره (2): حداقل عرض قطعه حاصل از تفكيك اراضي در پهنه‌هاي فعاليت و مختلط نبايد كمتر از پانزده متر و همچنين نسبت طول به عرض قطعه نبايد از حداكثر شش به يك، بيشتر باشد.

تبصره (3): تفکيک قهري (ناشي از عبور گذر و يا طرح­هاي اجرايي) مشمول حدنصاب ضوابط تفکيک نمي­شود.

تبصره (4): طبق مفاد دستورالعمل اجرايي ماده (14) قانون زمين شهري (مصوب مورخ03/04/ 1398شورایعالی شهرسازی و معماری) در زيرپهنه­هاي باغات انبوه (G211)و R241، حداقل قطعه حاصل از تفکیک و افراز اراضی، یک هکتار و در باغات پراکنده (املاک و اراضی با نوعیت باغ)، حداقل 5000 مترمربع است.

9-2: در کليه پهنه­هاي استفاده از زمين شهر تهران، تفکيک اعيان ساختمان­هايي که طبق ضوابط و مقررات اين سند احداث شده، در صورت انطباق با گواهي پايان كار صادره از شهرداري، مجاز بوده و هرگونه تفكيك اعياني مغاير با گواهي پايان كار شهرداري، ممنوع است.

9-3: تفكيك یا افراز کليه اراضي بزرگ مقياس (بيش از يک هکتار) كه در مالکيت اشخاص حقيقي و حقوقي، از جمله تحت مالكيت يا در اختيار دستگاه‌هاي دولتي و عمومي و نيروهاي نظامي و انتظامي است، صرفاً با تهيه طرح‌هاي توجيهي و تصويب آنها در كميسيون ماده پنج و براساس ضوابط پهنه­هاي استفاده از اراضي در طرح‌هاي جامع و تفصيلي، مجاز است. بديهي است در مواردي که محدوده ملک در زیرپهنه S221 و S222 و يا اراضي ذخيره توسعه و نوسازي شهري باشد، هرگونه مداخله مي‌بايد با تهيه طرح‌هاي توجيهي و تصويب آنها در مراجع ذيربط انجام پذيرد.

تبصره (1): شهرداري تهران مكلف است از اولين سال اجراي طرح تفصيلي، نسبت به تدقيق و تعيين ضوابط تفكيك و افراز اراضي و املاك به تفكيك زيرپهنه‌ها و مناطق، اقدام نمايد. تا زمان تعيين ضوابط تفكيك و افراز اراضي، با رعايت بند 1-9، نحوه تفكيك یا افراز اراضي در هر منطقه، با توجه به بافت‌هاي مجاور، به عهده شهرداري منطقه است.

تبصره (2): شهرداري تهران موظف است، حداكثر ظرف مدت قانوني معين، به استعلام‌هاي اداره ثبت اسناد و دادگاه‌ها، براي تفكيك یا افراز اراضي محدوده شهر ( براساس اصلاحيه ماده 101 قانون شهرداري)، پاسخ داده و تعيين تكليف نمايد.

تبصره (3) : در صورت درخواست تفکیک املاک به استثنای املاک مشمول تفکیک قهری، از سوی مالکین، ضمن رعایت حداقل مساحت قطعه حاصل از تفکیک (به شرح فوق)،به ازای هر قطعه حاصل از تفکیک، مازاد بر یک قطعه، 10 درصد از "تراکم ساختمانی مجاز" کسر می شود، تا حدی که در نهایت، از تراکم پایه مالی کمتر نشود.

تبصره (4): تفكيك، افراز و تجميع مجموعه‌هاي ارزشمند تاريخي ممنوع و تفکيک و افراز عرصه‌­ها در بافت ارزشمند تاريخي که در جدول شماره (1) با کد R221 مشخص گرديده است، طبق ضوابط خاص اين عرصه­ها مشروط بر اينكه خط تفكيك یا افراز با ساختمان‌ها و مستحدثات ارزشمند تاريخي و حرائم آنها برخوردي نداشته باشد پس از ارائه طرح توجيهي و تصويب آن در كميسيون ماده پنج ، مجاز است.

9-4: تفكيك، افراز اراضي مزروعي و باغات پيوسته و انبوه موجود شهر تهران، ضمن رعايت قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضاي سبز شهرها»، آئين‌نامه مربوطه و صرفاً براساس دستورالعمل اجرايي ماده (14) قانون زمين شهري (مصوب 03/04/1398)، مجاز است. تفكيك باغاتي ويژه، كه داراي طرح تفصيلي مصوب است، براساس مصوبه طرح‌هاي ويژه مذكور است.

تبصره : به منظور جلوگيري از تفكيك و افراز باغات پيوسته و انبوه، شهرداري تهران موظف به تهيه طرح­هاي موضعي ويژه براي باغات در نخستين سال اجراي طرح تفصيلي است.

9-5: از زمان ابلاغ طرح تفصيلي، حداقل نصاب قطعه حاصل از تجميع در زيرپهنه‌هاي مسكوني، تا پايان سال 1395 معادل 200 مترمربع، تا پايان سال 1400، معادل 250 مترمربع، تا پايان سال 1405 معادل 300 مترمربع و سرانجام از آغاز سال 1406 به بعد معادل 500 مترمربع است.

تبصره : بافت­هاي فرسوده شهر تهران، از ضوابط حداقل نصاب قطعه حاصل از تجميع، طبق بند (5-9) مستثني بوده و حدنصاب قطعه در اين محدوده­ها، مبتني بر ضوابط ويژه بافت­هاي فرسوده در طرح تفصيلي شهر تهران است.

9-6: در صورت درخواست تجميع قطعات از سوي مالكين، مشروط به تحقق حد نصاب مساحت قطعه حاصل از تجميع، طبق بند 5-9، به ازاي هر قطعه مازاد بر يك، 20 درصد به تراكم مجاز افزوده مي­شود. بديهي است كه مجموع افزايش تراكم (طبق جداول چهارگانه) نبايد از يك طبقه تجاوز نمايد.

|  |  |
| --- | --- |
| تعداد قطعات تجميع شده | ميزان حداکثر افزايش تراکم |
| 2 قطعه | 20 درصد |
| 3 قطعه | 40 درصد (حداکثر يک طبقه) |
| 4 قطعه | 60 درصد (حداکثر يک طبقه) |
| 5 قطعه و بيشتر | حداکثر يک طبقه |

9-7: به منظور جلوگيري از تفكيك اراضي بين 1000 تا 10000 مترمربع، در پهنه‌هاي سكونت (R)، فعاليت (S) و مختلط (M)، و همچنين تشويق به تجميع قطعات از سوي مالكين، ساخت و ساز در اراضي هزارمترمربع به بالا، مشمول سياست‌هاي تشويقي سالانه و دائمي غیرتراکمی شهرداري تهران است، كه پـس از پيشنهاد شهرداري تهران و تصويب در مراجع ذيصلاح، ابلاغ مي‌شود. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

9-8: تفکیک عرصه در پهنه حفاظت (G) صرفاً در چارچوب طرح‌های ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنج شهر تهران و حسب مورد شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران امکان پذیر است. حداقل عرصه ناشی از تفکیک در پهنه فضای سبز خصوصی (G2) یک هکتار است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری مورخ 03/04/1398)

9-9: درصورت تجميع قطعات واقع در پهنه (R) با قطعه واقع در زیرپهنه‌هاي (M) و يا (S) و همچنین قطعات چندپهنه‌ای، قطعه تجميعي حاصله صرفاً با داشتن كليه شرايط ذيل، مشمول ضوابط و مقررات زيرپهنه مختلط و يا فعاليت مربوطه است:

(الف): انطباق با ضوابط حداقلي زيرپهنه مختلط مربوطه مشروط بر اینکه صدور هرگونه مجوز ساختمانی و احداث بنا بر اساس ضوابط و مقررات زیرپهنه‌های فعالیت و مختلط صرفا مشروط به عدم نفوذ اغتشاش و مزاحمت در بافت مسکونی به تشخیص شورای شهرسازی منطقه مربوطه است. (اصلاح طبق فراز سوم و ششم بند (1) صورتجلسه 552 کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

(ب): عمق قطعات مورد تجميع، در پشت جبهه پهنه‌هاي فعاليت و مختلط، حداكثر به ميزان دو پلاك مازاد بر پلاک اوليه، (منوط به رعایت بند الف) مشمول ضوابط زيرپهنه مختلط و فعاليت مربوطه است. قطعات واقع در بافت‌هاي مسكوني با عمق بيش از دو پلاك، صرفاً تابع ضوابط و مقررات زيرپهنه مسكوني مربوطه است.

(پ): در موارد تجمیع قطعات محورهای اصلی با قطعات پشت جبهه، صدور هرگونه مجوز ساختمانی و احداث بنا بر اساس ضوابط و مقررات زیرپهنه‌های فعالیت و مختلط؛ اولا مشروط به اینکه قطعه مربوطه شکل و فرم هندسی منتظم داشته باشد ثانیا 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 باشد. (اصلاح طبق فراز (4) بند یک صورتجلسه 552 کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (1): هرگونه پيشنهاد تجميع در پشت جبهه، براي بيش از دو پلاک مازاد بر پلاک اوليه، به منظور بهره­مندي از مزاياي پهنه مختلط يا فعاليت، منوط به تصويب کميسيون ماده پنج شهر تهران است.

تبصره (2): در خصوص تناسبات حداقلی لازم؛ در زیرپهنه‌های مسکونی حداقل بر قطعات حاصل از تجمیع کمتر از 10 متر و نسبت طول به عرض قطعه از حداکثر پنج به یک بیشتر نباشد. همچنین در زیرپهنه‌های فعالیت و مختلط نیز حداقل بر قطعات حاصل از تجمیع کمتر از 15متر و نسبت طول به عرض قطعه از حداکثر چهار به یک بیشتر نباشد.(اصلاح طبق فراز (5) بند یک صورتجلسه 552 کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

9-10: درصورت تجميع قطعه واقع در پهنه (M) با قطعه واقع در پهنه (S)، ضمن رعایت شرایط بند 9-9، اگر پهنه (S)، مجاور گذر اصلي با عرض بيشتر باشد، قطعه تجميعي مشمول ضوابط و مقررات پهنه (S) است. در ساير موارد، پهنه تجميعي مشمول ضوابط پهنه (M) است.

9-11: در صورت تجميع قطعه­ها با کدهاي متفاوت (S) و يا کدهاي متفاوت (M) و يا کدهاي متفاوت (R)، ضمن رعایت شرایط بند 9-9، قطعه تجميع شده، مشمول ضوابط کد پهنه محور اصلي با عرض بيشتر است.

تبصره (1): در صورتی که یکی از قطعات تجمیعی در پهنه حفاظت (G) باشد، کل پلاک حاصل از تجمیع، مشمول ضوابط زیر پهنه حفاظت مربوطه (G) است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (2): *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 مساحت کاربریهای تثبیت شده، ضوابط ساخت و ساز پلاک ایجاد شده بر اساس دستورالعملی خواهد بود که به تصویب کمیسیون ماده پنج می­رسد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و فراز اول بند یک صورتجلسه 552 کمیسیون ماده پنج شهر تهران)*

تبصره (3): در صورتي که عرض گذرهاي مشرف به ملک مشابه يکديگر باشد، پهنه غالب، براساس کد پهنه با تراکم بيشتر ملاک عمل است.

9-12: شهرداري تهران ملزم است در چارچوب فراز هشتم بند (1) صورت‌جلسه 552 کمیسیون ماده پنج شهر تهران، براي کليه موارد تجميع و تعيين تکليف قطعاتي با چند کد پهنه­بندي، دستورالعمل اعمال کدگذاري مناسب حاصل از تجميع و تعيين پهنه غالب را تدوين نمايد. تا زمان تهیه دستورالعمل مذکور، رعایت موارد زیر الزامی است: (اصلاح بند بر اساس فراز اول و دوم بند (1) صورتجلسه 552 کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

1. هیچ گونه کاهشی در مساحت پهنه حفاظت (G) و کلیه کاربریهای خدماتی تثبیت شده صورت نپذیرد.
2. در املاک و اراضی با حداکثر 500مترمربع، زیرپهنه گستره یا محور اصلی (مشروط به رعایت بند 9-9) می تواند به عنوان زیرپهنه غالب تعیین گردد.
3. در کلیه املاک و اراضی با مساحت بیش از 500مترمربع و کمتر از یک هکتار، چنانچه کمتر از 10% وسعت قطعه به یک یا چند زیرپهنه اختصاص یافته باشد؛ زیرپهنه غالب با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به عنوان زیرپهنه اصلی ملاک عمل است.

9-13: در صورت تجميع دو يا چند پلاک با نوعيت­هاي باغ و غيرباغ، ضوابط ساخت و ساز در باغ به ضوابط غیر باغ افزوده خواهد شد. در این صورت جانمایی توده‌گذاری با رعایت عدم سایه‌اندازی و اشراف برای قطعات پیرامون در محدوده "غیرباغ" و منوط به تأیید کمیته فنی باغ (طبق دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری) است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری مورخ 03/04/1398)

**(10): بلندمرتبه­سازي (12 طبقه و بيشتر)**

10-1: با توجه به تصويب ضوابط عام بلندمرتبه سازی در جلسه مورخ 16/7/97 شورایعالی شهرسازي و معماري ، طرح پیشنهادی مربوط به تعیین عرصه ها، ضوابط ومقررات مربوطه طبق مفاد پیوست مصوبه فوق مي بايست توسط شهرداري تهران تهيه و پس از طی مراحل قانونی به تصویب شورایعالی شهرسازي و معماري برسد. هرگونه احداث بناي بلند مرتبه تا تصويب و ابلاغ طرح مذكور ممنوع خواهد بود.

10-2: حذف بند طبق بند 1-1مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تبصره : حذف طبق بند 1-1مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

**(11): شبکه معابر و دسترسي**

11-1: تعاريف و مفاهيم شبكه معابر و سلسله مراتب دسترسي، در طرح تفصيلي تهران به قرار زير است:

11-1-1: جاده کمربندي: جاده­اي است حلقوي شکل که ترافيک عبوري سريع ميان مناطق مختلف شهري را به يکديگر تأمين مي‌نمايد. عرض معمول کمربندي­هاي شهر معادل 76 متر در نظر گرفته مي­شود.

11-1-2: آزادراه ها و بزرگراه هاي شهري: تندراه­هاي شهر را تشکيل مي­دهند و وظيفه اصلي آنها برقراري ارتباط بين مناطق مختلف شهر است. عرض معمول آزادراه­ها معادل 76 متر و بزرگراه‌ها معادل 45 متر است.

11-1-3: شرياني­هاي درجه يک و دو: وظيفه برقراري ارتباط بين آزادراه­ها و بزرگراه­هاي شهري، با جمع و پخش­کننده­ها و دسترسي­هاي محلي را به عهده دارند. حداقل عرض شرياني درجه يک معادل 20 متر و شرياني درجه دو معادل 16 متر است.

11-1-4: جمع و پخش­کننده­ها و دسترسي­هاي محلي عمدتاً برقرار کننده ارتباط بين مکان­هاي سکونت و مکان­هاي کار و فعاليت است. فعاليت­هاي مقياس محله­اي و ناحيه­اي در مجاورت پخش­کننده­ها به صورت متمرکز در يک يا چند بلوک شهري مستقر مي گردند. حداقل عرض معابر جمع­ و پخش‌کننده معادل 12 متر بوده و دسترسي معابر محلي به جمع و پخش کننده‌ها مجاز است.

11-1-5: ساير معابر (معابر محلي بن‌بست و بن‌باز)، با دسترسي به معابر جمع و پخش کننده، از طريق تقاطع‌هاي هم سطح و با فاصله مطلوب اين تقاطع‌ها كه بين 250 تا 400 متر است.

11-2: حداقل عرض معابر دسترسي در اجراي طرح­هاي جامع و تفصيلي شهر تهران، در کل سطح شهر و در تمامي پهنه‌ها، 6 متر است. در خصوص موارد استثناء (معابر با عرض کمتر از 6 متر) از جمله، معابر واقع در شيب­هاي تند که عملاً امکان تردد خودرو در آنها وجود ندارد و يا در برخي از بافت­هاي ارزشمند روستايي و تاريخي و يا بافت­هاي مسکوني ارزشمند سبز و ساير موارد مشابه که گذرها مي­توانند در حد وضع موجود تثبيت شوند، شهرداري تهران ملزم است که حداكثر ظرف مدت يكسال پس از ابلاغ طرح تفصيلي جديد شهر تهران، ضوابط و مقررات مربوط به معابر با عرض كمتر از 6 متر را تهيه و در كميسيون ماده پنج شهر تهران مصوب نمايد.

تبصره (1): تعيين تکليف و هرگونه اقدام براي معابر کمتر از 6 متر، با استعلام مناطق شهرداري، به عهده كميته تخصصي مستقر در معاونت شهرسازي و معماري شهرداري تهران است.

تبصره (2): تعيين تکليف مواردي از شبکه معابر شامل؛ عرض معابر، طرح­هاي اجرايي و طرح­هاي تقاطع قديم و جديد، که در فرايند اجراي طرح تفصيلي براي شهرداري مناطق، داراي ابهام باشد، با استعلام مناطق شهرداري، به عهده كميته تخصصي مستقر در معاونت شهرسازي و معماري شهرداري تهران است. ضمناً، تعيين تکليف مواردی از شبکه معابر (با عرض 20 متر و بيشتر) با استعلام مناطق شهرداری و تاييد كميته تخصصي معابر مستقر در معاونت شهرسازي و معماري شهرداري تهران، منوط به تصويب کميسيون ماده پنج شهر تهران است. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

11-3: در طراحي و اجراي شبکه معابر به ويژه در پهنه­­هاي مستعد شهر و فضاهاي عمومي با تأکيد بر بافت­هاي تاريخي و با ارزش شهر، ايجاد تسهيلات و پيش­بيني­هاي لازم براي گسترش و توسعه حرکت پياده و دوچرخه و دسترسي آسان براي معلولين جسمي و حرکتي الزامي است. در همين راستا، شهرداري تهران طي دو سال اول اجراي طرح تفصيلي، ملزم به تهيه راهنماي طراحي شهري، براي كليه معابر احداثي، اصلاحي و تعريضي، براساس طرح تفصيلي جديد شهر تهران است. همچنين شهرداري تهران، ملزم به تهيه دستورالعمل و راهنماي طراحي شهري، براي گسترش و توسعه حركت پياده و دوچرخه و دسترسي آسان معلولين جسمي و حركتي در كليه معابر، با استفاده از مطالعات سند موضوعي طرح جامع حمل و نقل و ترافيك به ويژه در فضاهاي عمومي شهر است.

11-4: ايجاد هرگونه دسترسي سواره براي کليه ساختمانهاي واقع در مجاورت بزرگراه­ها و آزادراه­ها در کليه پهنه ها ممنوع است. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره : براي آن دسته از پلاک هاي مجاور آزادراه ها و بزرگراه ها که هيچ­گونه دسترسي به معابر ديگر ندارند، ايجاد دسترسي پياده، مجاز است

11-5: در قطعاتي که داراي دو بر يا بيشتر است اگر يکي از گذرها، شرياني درجه يک و يا با عملکرد بالاتر باشد، دسترسي سواره از گذر با عرض کمتر انجام گرفته، ولي ضوابط ساخت و ساز بر اساس گذر با عرض بيشتر تعيين مي­شود. در ساير موارد دسترسي سواره از گذرهاي بر ملک بلامانع بوده و در موارد استثناء نيز (شکل هندسي قطعه و يا گذرهاي با عرض 6 متر و کمتر) تعيين تکليف دسترسي سواره به ملک، به عهده شهرداري منطقه است.

11-6: در قطعاتي با شرايط توپوگرافي خاص، كه قابليت تامين پاركينگ از هر گذر براي طبقات مجزا ميسر باشد، منوط به اين­كه عرض هر گذر 6 متر و بيشتر باشد، با نظر شهرداري منطقه بلامانع است.

11-7: تعيين پخ تقاطع‌ها، کماکان بر اساس صورتجلسه متمم 362 شوراي طرح و بررسي (جدول پخ‌ها) است.

11-8: به منظور شفاف‌سازي وضعيت پلاك‌هاي منتهي به دوربرگردان‌ها و بن‌بست‌هاي شبكه معابر فعلي شهر، شهرداري تهران، موظف است تا نسبت به تهيه و تدوين دستورالعمل‌هاي مربوطه و ارائه به مراجع ذيصلاح، ظرف مدت شش ماه، اقدام نمايد.

**(12): پاركينگ**

12-1: تأمين قطعي و احداث پارکينگ­ مورد نياز براي تمامي ساختمان­ها و در همه­ي پهنه­ها طبق جداول (6) تا (10) الزامي است. صدور پروانه براساس طرح تفصيلي جديد و هرگونه گواهي عدم خلاف يا گواهي پايان ساختمان مربوط به آن­ها، منوط به تأمين پارکينگ‌هاي مورد نياز مذکور در همان ساختمان و يـا در صورت احراز و تأييد عدم امكان تأمين پاركينگ در ساختمان (قطعه) مربوطه، در محل پارکينگ­هاي داراي اسناد حقوقي (اختصاصی محلی یا پارکینگهای مازاد سایر املاک)، در شعاع حداکثر 250 متر، از ساختمان، بلامانع است. در هر حال صدور پروانه ساختمانی املاک منوط به تأمین قطعی پارکینگ مورد نیاز در شعاع حداکثر 250متری 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 زیرپهنه مربوطه و حقوق مکتسبه قبلی آن متناظر با میزان تأمین پارکینگ تأمین شده قطعی ملک مذکور خواهد بود. (اصلاح طبق فراز اول و دوم بند دو صورتجلسه 575 کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (1): آئين‌نامه اجرايي و نحوه تنظيم اسناد مربوطه و چگونگي صورت‌مجلس‌هاي تفكيكي، براي پاركينگ‌هاي مكانيزه و غير مكانيزه، توسط شهرداري تهران و با همكاري سازمان ثبت اسناد و املاك كشور، حداكثر ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ طرح تفصيلي، تهيه و توسط شهرداري تهران، به واحدهاي مربوطه، ابلاغ مي‌شود.

تبصره (2): در كليه مواردي كه پاركينگ هر واحد ساختمان (مسكوني و يا غيرمسكوني)، خارج از آن و در پاركينگ‌هاي اختصاصي و يا عمومي داراي اسناد رسمي، تأمين مي‌شود، ذكر شماره و نام پاركينگ و حدود اربعه آن در صورت‌مجلس تفكيكي و اسناد ثبتي واحد مذكور، الزامي است.

تبصره (3): تعداد پارکينگ­هاي­ مورد نياز ساختمان­ها و مجتمع­هايي که از عملكردها، کاربري‌ها و فعاليت‌هاي متنوعي برخوردار است، معادل­ مجموع تعداد حداقل پارکينگ­هاي لازم براي هر يک از کاربري و فعاليت‌ها، براساس ضوابط تأمين پاركينگ در پهنه‌هاي استفاده از اراضي، است.

تبصره (4): تأمين پاركينگ موردنياز آژانس‌هاي تاكسي و مسافربري، نمايشگاه­هاي اتومبيل و فعاليت­هاي مشابه که نيازمند پارکينگ است، درخود ملك و يا خارج از ملک مذکور، الزامي است.

تبصره (5): کليه ادارات، ارگان­ها، سازمان­ها، نهادها، مؤسسات و شرکت­هاي دولتي، عمومي و خصوصي و بيمارستان­ها، که مراجعين زيادي دارند، در زمان احداث و يا تجديد بنا، ملزم به تأمين 30 درصد پارکينگ مازاد بر پارکينگ مورد نياز براي مراجعين طبق ضوابط مربوطه، در همان ساختمان و يا در پارکينگ­هاي عمومي اطراف تا شعاع 250 متر مي­باشند.

تبصره (6): فروشگاه ها و مجموعه‌هاي بزرگ ، که مشخصات آنها می بایست توسط شهرداری دقیقا تعریف و به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد، با مقياس عملكرد ناحيه‌اي، منطقه‌اي و فرامنطقه‌اي، (به جز هتل، هتل آپارتمان و ساير مواردي كه در تبصره 5 همين بند ذكر گرديد) به ازاي هر 100 متر مربع زيربناي مفيد، ملزم به تأمين حداقل 2 واحد پارکينگ، علاوه بر پارکينگ مورد نياز مي باشند(اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (7): احداث پارکينگ مازاد بر ضوابط، در کليه پهنه­هاي شهر، به استثنای باغات و پهنهG حداکثر تا سقف دو برابر تعداد پارکینگهای مورد نیاز هر واحد منوط به حفظ درختان، در طبقه زیرزمین اول کلیه پهنه‌ها معادل سطح اشغال طبقه همکف و در زیرزمین منفی 2 و پایین‌تر در كليه اراضي و املاك واقع در پهنه R حداكثر 80% و در كليه پهنه های مختلط و فعالیت حداکثر 100% مساحت ملک پس از رعایت بر اصلاحی و ساير ضوابط قانوني در صورت اخذ مجوز از مراجع قانوني مربوطه، و با رعايت قانون حفظ و گسترش فضاي سبز، بلامانع است. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و فراز اول (بررسی ضوابط و مقررات) صورتجلسه 517 کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره(8): احداث پارکينگ­هاي اختصاصي محلي در محدوده­هايي از شهر که تامين پارکينگ امکان­پذير نيست، به ويژه در بافت­هاي فرسوده، طبق صورتجلسه 502 و همچنین بند دو صورتجلسه 575 کمیسیون ماده پنج شهر تهران است. نحوه توده گذاری املاک جهت احداث پارکینگ‌های محلی با رعایت مفاد مصوبات مذکور، تابع سایر ضوابط منبعث از زیرپهنه محل وقوع ملک می‌باشد. تخصیص طبقات روی همکف صرفاً جهت احداث پارکینگ‌ (حداقل در چهار طبقه و حداقل 40 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 مهندسان ذی‌صلاح و کمیته‌های تخصصی مربوطه مورد تأکید است. (اصلاح به استناد فراز سوم بند دو صورتجلسه 575 کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (9): حذف تبصره با توجه به تصریح موضوع در تبصره (7) همین بند طبق نظر شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران

تبصره (10): حذف با توجه به اصلاح تبصره یک بند 2-12(نظر به مصوبه مورخ 30/02/98 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (11): در موارد استثنا که به دلیل اجرای طرحهای شهری امکان تأمین پارکینگ میسر نباشد لازم است با تولی گری شهرداری تهران طرح و برنامه ناظر بر نحوه تأمین و اجرای پارکینگ مورد نیاز تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران برسد. (اضافه شده به استناد فراز پنجم بند دو صورتجلسه 575 کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (12): در تمامی اراضی دارای نوعیت باغ در شهر تهران، تأمین پارکینگ طبق مفاد دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری در خصوص ارتفاع، توده گذاری، سطح اشغال، عمق و... الزامی است. (اصلاح طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری مورخ 03/04/1398)

12-2: ضوابط تأمين پارکينگ در پهنه­ي سكونت

تامين پاركينگ براي كليه واحدهاي مسكوني (به استثنای قطعات با وسعت کمتر از 60مترمربع واقع در پهنه سکونت)، در پهنه سكونت، متناسب با اندازه واحد مسكوني (سطح زیربنای خالص واحد مسكوني) با رعایت مفاد بخش 4-2-8 مقررات ملی ساختمان مربوط به الزامات فضای توقفگاه وسایل نقلیه طبق جدول شماره (6) الزامي است. همچنين تعداد پاركينگ مورد نياز براي خدمات پشتيبان سكونت، در واحدهاي انتفاعي محلات مسكوني، طبق جدول شماره (7) است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورایعالی شهرسازی و معماری کشور)

جدول شماره (6): پارکينگ هاي مورد نياز واحدهاي مسكوني در زيرپهنه سكونت

|  |  |
| --- | --- |
| سطح خالص آپارتمان­هاي مسکوني و سطح ناخالص ساختمان­هاي مسکوني | تعداد واحد پارکينگ مورد نياز |
| تا 150 مترمربع | 1 |
| بيش از 150 متر مربع تا 250 مترمربع | 2 |
| بيش از 250 مترمربع | 3 |

جدول شماره (7): پارکينگ‌هاي مورد نياز مراكز محلات (به ازاء هر واحد)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| عملکرد | زيربناي خالص (مترمربع) | تعداد واحد پارکينگ مورد نياز |
| تجاري | تا 25 | 1 |
| اداري | تا 50 | 1 |
| خدماتي | تا 100 | 1 |
| ورزشي | تا 200 | 1 |

تبصره (1): ایجاد پارکینگ مازاد مزاحم در پهنه سکونت (به استثنای بافت فرسوده) و صرفاً در صورتی که اولاً بر اساس ضوابط و مقررات ملزم به تأمین پارکینگ مازاد باشد، ثانیاً پارکینگ مزاحم، صرفاً متعلق به یک واحد بوده و مزاحمتی برای سایرین ایجاد نماید و ثالثا"منجر به تفکیک اعیانی و تبدیل واحد بزرگتر به کوچکتر نگردد، بلامانع خواهد بود. در بافت های فرسوده شهری واقع در پهنه سکونت به منظور تشویق به نوسازی، احداث پارکینگ مزاحم به صورت یک به یک (فقط مزاحم یک واحد) مجاز است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (2): حذف تبصره طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تبصره (3): توسعه رامپ دسترسي پارکينگ به خارج از مرز قطعات (پلاک­ها) بعد از رعايت برهاي اصلاحي و در فضاي عمومي همجوار (فضاي پياده­رو)، مطلقاً ممنوع است.

تبصره (4): پيش­بيني راه­هاي ورودي مجزا براي دسترسي به فضاي پارکينگ (رامپ) و ورودي پياده به ساختمان، در اراضي و املاک بابر 6 متر و بيشتر، الزامي است.

تبصره (5): چيدمان پارکينگ در فضاهاي مربوطه، بايد به گونه‌اي باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمي و حرکتي، مطابق مقررات ملي ساختمان، و رعايت مصوبات شورايعالي شهرسازي و معماري ايران، به سهولت انجام پذيرد.

12-3: ضوابط پارکينگ در پهنه‌هاي فعاليت و مختلط

ضوابط احداث پارکينگ براي کارکنان و مراجعان در پهنه­هاي فعاليت و مختلط بر اساس نوع و مقياس فعاليت (محلي و ناحيه‌اي، منطقه­اي، و فرامنطقه­اي و شهري) طبق جداول شماره (8) و (9) است.

تبصره (1): در زيرپهنه مختلط تعداد پارکينگ­هاي­ مورد نياز ساختمان­ها و مجتمع­هايي که از کاربري­هاي متفاوت برخوردارند، معادل مجموع تعداد حداقل پارکينگ­هاي لازم براي هر يک از انواع کاربري­هاست.

تبصره (2): شهرداری تهران موظف است؛ ظرف مدت 3 ماه دستورالعمل مربوط به تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کاربری‌های خدماتی را با اخذ ضوابط و مقررات دستگاه‌های 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 مورد نیاز کاربری‌های خدماتی بر اساس حداکثر مندرج در جداول (8) و (9) ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تعیین خواهد شد. ( اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

**جدول شماره (8): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز در زیرپهنه‌های فعالیت (S) بر حسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **کد يک رقمي** | **پهنه اصلي** | **کد دو رقمي** | **پهنه ها** | **کد سه رقمي** | **مشخصات کلي زير پهنه ها** | **تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری[[16]](#footnote-16) و خدماتی [[17]](#footnote-17)**  **(به ازای هر 100مترمربع زیربنای مفید فعالیت)** | |
| **کارکنان** | **مراجعان** |
| **S1** | **تجاری، اداری و خدمات** | **S11** | **بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)** | **S111** | **بازارهای سنتی تهران** | **تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله** | |
| **S112** | **گستره­ها و راسته­های تجاری و خدماتی** | **تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های منظر و طراحی شهری** | |
| **S12** | **محورها و گستره های تجاری، اداری و خدمات** | **S121** | **محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)** | **3** | **3** |
| **S122** | **عملکرد در مقیاس فرامنطقه­ای (فراشهری ، شهری و حوزه­ای)** | **3** | **3** |
| **S123** | **عملکرد در مقیاس منطقه­ای** | **2** | **2** |
| **S124** | **عملکرد در مقیاس ناحیه­ای و محله­ای** | **2** | **2** |
| **S125** | **گستره­های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)** | **3** | **3** |
| **S126** | **محورهای ویژه خدماتی و تجاری مکان-محور (نیازمند مکان گسترده)** | **2** | **2** |
| **S2** | **تجاری، اداری و خدمات** | **S21** | **گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات** | **S211** | **محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)** | **3** | **3** |
| **S212** | **عملکرد در مقیاس فرامنطقه­ای (فراشهري، شهري، حوزه اي) (با طرح توجیهی)** | **3** | **3** |
| **S213** | **عملکرد در مقیاس منطقه­ای** | **2** | **2** |
| **S214** | **عملکرد در مقیاس ناحیه­ای و محله­ای** | **2** | **2** |
| **S22** | **گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (باغلبه فرهنگی)** | **S221** | **عملکرد در مقیاس فرامنطقه­ای (فراشهری ، شهری و حوزه­ای)** | **با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری** | |
| **S222** | **عملکرد در مقیاس منطقه­ای، ناحیه­ای و محله­ای** | **با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنج شهر** | |
| **S3** | **صنعتی - کارگاهی**  **(تخصیص حداقل 20 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** | **طرح ویژه** | |
| **S312** | **مجتمع های صنایع کارخانه ای** | **4** | **1** |
| **S32** | **گستره و محور کارگاهی - تولیدی** | **S321** | **کارگاه های تولیدی و تجاری** | **2** | **1** |
| **S322** | **مجتمع های کارگاه های تولیدی** | **3** | **2** |
| **S33** | **خدمات صنعتی و فنی** | **S331** | **عملکرد در مقیاس فرامنطقه­ای (فراشهری ، شهری)** | **3** | **3** |
| **S332** | **عملکرد در مقیاس منطقه­ای و ناحیه ای** | **2** | **2** |

* میزان پارکینگ‌های مورد نیاز هر زیرپهنه، معادل مجموع تعداد واحدهای پیش‌بینی شده بخش‌های کارکنان و مراجعان آن زیرپهنه خواهد بود.

**جدول شماره (9): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز در زیرپهنه‌های مختلط (M) بر حسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **کد يک رقمي** | **پهنه اصلي** | **کد دو رقمي** | **پهنه ها** | **کد سه رقمي** | **مشخصات کلي زير پهنه ها** | **تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری [[18]](#footnote-18)و خدماتی [[19]](#footnote-19)**  **(به ازای هر 100مترمربع زیربنای مفید فعالیت)** | |
| **کارکنان** | **مراجعان** |
| **M1** | **فعالیت با مسکونی** | **M11** | **مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی** | **M111** | **محورهای مختلط فرامنطقه­ای با طرح توجیهی** | **3** | **3** |
| **M112** | **محورهای مختلط منطقه­ای** | **3** | **2** |
| **M113** | **محورهای مختلط زیرمنطقه­ای (ناحیه ای و محله ای)** | **2** | **2** |
| **M114** | **گستره‌های مختلط** | **2** | **2** |
| **M115** | **محورهای مختلط** | **2** | **2** |
| **M116** | **محورهای ویژه مختلط سکونت و اداری (ناحیه‌ای- محله‌ای)** | **3** | **3** |
| **M117** | **محورهای ویژه مختلط سکونت و اداری (شهری- منطقه‌ای)** | **3** | **3** |
| **M12** | **مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی و مسکونی** | **M121** | **محورهای مختلط** | **2** | **2** |
| **M122** | **گستره های مختلط** | **2** | **2** |
| **M2** | **فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی** | **M21** | **مختلط فرهنگی-تفرجی** | **M211** | **مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری** | **2** | **2** |
| **M212** | **مختلط با غلبه تفرج و گردشگری** | **3** | **3** |
| **M22** | **مختلط ویژه** | **M221** | **مختلط با غلبه سیاحت و زیارت**  **(پیرامون بقاع متبرکه و امام زاده های درون شهری)** | **تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه**  **(با توجه به پارکینگ‌های مورد نیاز)** | |
| **M222** | **مختلط بافت تاریخی- فرهنگی (محورها و گستره ها)** |

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

- میزان پارکینگ­های مورد نیاز در هر زیر پهنه، معادل مجموع تعداد واحدهای پیش­بینی شده بخش کارکنان و مراجعان خواهد بود.

12-4: ضوابط پارکينگ در پهنه‌هاي حفاظت

ضوابط احداث پاركينگ در زيرپهنه‌هاي فضاهاي سبز عمومي (G1)، شامل انواع پارک‌ها، طبق جدول شماره (10) است. تأمين پارکينگ مورد نياز كاربري‌هاي مجاز به استقرار در زيرپهنه­هاي حفاظت (G3)، ضروري بوده و به ازاي هر صد مترمربع زيربناي مفيد، تامين دو پاركينگ براي مراجعان و كاركنان الزامي است.

جدول شماره (10): ضوابط پارکينگ درفضاهاي سبز عمومي و پارک ها با مقياس عملکردي متفاوت در پهنه حفاظت

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| رديف | سطح عملکرد فضاي سبز عمومي (پارک) | حداکثر اندازه قطعه | حداكثر سطح اشغال مساحت پارك براي پاركينگ و خدمات مورد نياز [[20]](#footnote-20) | حداقل پاركينگ مورد نياز |
| 1 | پارک محله اي | يک هکتار | 7% | - |
| 2 | پارک منطقه اي | پنج هکتار | 5% | هر 500 متر مربع يك پاركينگ |
| 3 | پارک شهري | ده هکتار | 3% | هر 350 متر مربع يك پاركينگ |
| 4 | پارک فراشهري | پنجاه هکتار | 2% (حداکثر تا 5000مترمربع) | هر 250 متر مربع يك پاركينگ |

تبصره (1): در صورت استفاده از فضاهاي زيرسطحي پارك‌ها، براي احداث پارکينگ در حداکثر 30% مساحت پارک، مجاز است، مشروط به اين‌كه سطح همكف پارك، به فضاي سبز اختصاص يابد.

تبصره (2): شهرداري تهران مكلف به احداث پاركينگ (با مشاركت بخش خصوصي) در پارك‌هاي جديد بوده و در پارك‌هاي كنوني نيز در صورت جلب مشاركت بخش خصوصي، با حفظ مالكيت عمومي~~،~~ و استفاده انحصاري براي پاركينگ، مي‌بايد نسبت به احداث پاركينگ مكانيزه اقدام نمايد.

12-5: به منظور تامين پارکينگ­هاي عمومي مورد نياز شهر به عنوان يکي از فضاهاي خدمات عمومي ، در كليه پهنه‌هاي استفاده از اراضي (به استثناي پهنه حفاظت (G) و بافت مسکونی ارزشمند سبز (R24) و كليه قطعات و پلاك‌هاي داراي رأي باغ)، احداث پاركينگ عمومي در قطعات با حداقل مساحت 1000 متر مربع (طبق سند مالکيت) با تاييد شهرداري منطقه مجاز است. اولويت براي محل احداث مذکور در کنار رينگ­هاي شهري، مراکز و گستره­هاي کار و فعاليت (خصوصاً در مقياس منطقه‌اي و فرامنطقه‌اي) است. شهرداري تهران موظف است براي احداث پارکينگ‌هاي مورد نظر، با مشارکت بخش خصوصي و طبق ضوابط مصوب کميسيون ماده (5) شهر تهران، (به ويژه بند يك صورتجلسه 436) طي برنامه‌اي اقدامات لازم را به عمل آورد. نحوه تملک يا آزادسازي عرصه اين فضاها و يا مشارکت با مالکين اين گونه کاربري­ها در اجراي اين بند، طبق ضوابط و مقررات حاکم بر فضاهاي خدمات عمومي است. در خصوص تامين پارکینگ باغات واراضي مسكوني، جدول مندرج در دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری مصوب 3/4/98 شورای عالی شهرسازی و معماری ملاك عمل خواهد بود.

تبصره (1): رفع کسری پارکینگهای اختصاصی املاک از راه بهره گیری و استفاده از ضوابط پارکینگهای عمومی شهر (بند یک صورتجلسه 436 کمیسیون ماده پنج شهر تهران) به هیچ وجه مجاز نیست. با توجه به ملاحظه مسائل و مدیریت تبعات ناشی از استقرار مستحدثات پارکینگ‌های عمومی در نقاط مختلف شهر، صدور پروانه ساختمانی پارکینگ‌های عمومی، مستند به بند یک صورتجلسه (436) کمیسیون ماده پنج شهر تهران، صرفاً در محدوده‌هایی از نقشه طرح تفصیلی که کاربری آن به صورت "تأسیسات وتجهیزات شهری" یا "پارکینگ عمومی" مشخص گردیده و یا املاک و اراضی دارای مصوبه موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران؛ مجاز است. ساير ضوابط و جزئيات پاركينگ‌هاي عمومي، طبق بند يك صورتجلسه 436 كميسيون ماده پنج است. (اصلاح طبق فراز چهار بند دو صورتجلسه 575 کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (2): حداقل مساحت ملک براي احداث پارکينگ­هاي طبقاتي محله­اي به صورت رمپي، 300 مترمربع (براساس صورتجلسه شماره 502 کميسيون ماده پنج شهر تهران) و براي پارکينگ­هاي مکانيزه محله­اي، 50 مترمربع است.

12-6: در كليه محورها و محدوده‌هايي (پياده‌راه‌ها، بزرگراه‌ها، ميدان‌ها و تقاطع‌ها) كه امكان احداث و يا بهره‌برداري از پاركينگ در واحدهاي ساختماني مربوطه فراهم نباشد، شهرداري تهران موظف است متناسب با شرايط و رعايت حقوق مكتسبه و صرفه و صلاح شهرداري، با سرمايه‌گذاري بخش خصوصي، ضمن بسترسازي لازمه براي تامين قطعي پاركينگ مورد نياز، براساس مفاد بند 1-12 اقدام نمايد.

تبصره : ضوابط و مقررات منطقه‌اي پياده‌راه‌ها و مسيرهاي دوچرخه، با توجه به ويژگي‌ها و تمايزات منطقه‌اي تدوين و پس از تاييد و تصويب كميسيون ماده پنج شهر تهران، توسط شهرداري لازم‌الاجرا خواهد بود.

12-7: در کليه زير پهنه‌هاي استفاده از اراضي، ضمن رعايت مفاد «قانون جامع حمایت از حقوق معلولان» مصوب 16/02/1383 و همچنین مصوبه «ضوابط و مقررات شهرسازي و معماري براي افراد معلول جسمی- حرکتی»، مورخ 8/3/1368 و 06/10/1378 شوراي‌عالي شهرسازي و معماري ايران، تأمين 5 درصد از کل ظرفيت پارکينگ به منظور استفاده معلولين الزامی می باشد.

12-8: شهرداري تهران موظف است براي توسعه پاركينگ‌هاي طبقاتي رمپي و يا مکانيزه محله‌اي، منطقه‌اي و شهري، با اولويت جذب سرمايه و مشاركت بخش خصوصي و اعمال تسهيلات تشويقي، از منابع بودجه‌اي و نظام بانكي و تسهيلات شهرسازي، مصوبه‌هاي كميسيون ماده پنج و ساير موارد، نسبت به توسعه، احداث و بهره‌برداري و صدور اسناد تفكيكي پاركينگ‌هاي محله‌اي، منطقه‌اي و شهري، براي واگذاري به شهروندان اقدام نمايد.

12-9: ابعاد پاركينگ

حداقل فضاي خالص براي پارکينگ‌هاي مسقف و غير مسقف، متناسب با تعداد واحد و به ترتيب براي يك واحد 5 × 5/2 متر، براي دو واحد 5 × 5/4 متر و براي سه واحد 5 × 5/6 متر است. عرض مفيد راه عبوري پاركينگ، نيز حداقل 3 متر بوده و براي مازاد بر سه واحد به ازاء هر واحد خودرو 2 متر به عرض مفيد افزوده مي­شود.

تبصره (1): حداقل عرض مفيد لازم براي پاركينگ معلولان، حداقل 5/3 متر و به ازاء هر واحد پارکينگ اضافه شده معلول، 3 متر و براي پاركينگ‌هاي عمومي، تابع ضوابط و مقررات مربوطه است.

12-10: ارتفاع پاركينگ

حداكثر ارتفاع تمام شده پيلوت، به شرط استفاده براي پاركينگ 60/2 متر و با توجه به مندرجات ذیل جدول شماره 5 مشاعات مجاز ساختمان ها در صورت احداث کانال های تأسیساتی یا اجرای سقف کاذب، حداکثر 3 متر است. در صورت عدم احداث زيرزمين، ارتفاع تمام شده تا 60/2 متر، بشرط پايين‌تر بودن سطح فونداسيون از گذر، تا 60 سانتيمتر، بلامانع است.

تبصره (1): براي مجتمع‌هايي كه داراي بيش از 25 واحد پاركينگ است~~،~~ و يا مساحت پاركينگ آن‌ها بيش از 1000 متر مربع است، حداکثر ارتفاع پاركينگ در زيرزمين ها و همکف تا 3 متر، مجاز است.

تبصره (2): ارتفاع پيلوت براي تأمين پارکينگ در مواردي که منطبق بر مبحث 15 مقررات ملي ساختمان است، متناسب با نوع پارکينگ مکانيکي مورد تقاضا~~،~~ و بر اساس ضابطه مربوطه، تعيين مي‌شود.

12-11: شيب و شعاع گردش پاركينگ

اجراي شيب مثبت و معكوس، جهت احداث رامپ پاركينگ، با رعايت ضوابط نورگيري زيرزمين و ساير مقررات بلامانع است.

تبصره (1): حداكثر شيب رامپ دسترسي براي پاركينگ خصوصي 15 درصد و براي پاركينگ عمومي حداكثر 12 درصد است.

تبصره (2): شعاع گردش رامپ، به غير از پارکينگ­هاي عمومي، حداقل 5/6 متر، براي خودروهاي سواري است (شعاع از آكس رمپ قوسي).

12-12: راه ورودي و رامپ پاركينگ

ایجاد تنها يك راه ورودي براي پاركينگ از هر خيابان، مجاز است. در صورتي كه برِ ملک 25 مترو بيشتر باشد، (صرفا در پاركينگ هاي عمومي و موارد تجميع قطعات با بر 14 متر) با اولويت به تأمين پاركينگ ملك، استفاده از دو درب ورودي براي پاركينگ مجاز است مطابق مفاد بند 4-2-8-5 مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان (ورود و خروج). راه ورودي رامپ پاركينگ از قسمت فضاي آزاد ساختماني بلامانع بوده، و راه ورودي، جزء فضاي پاركينگ ساختمان نيست. رامپ پاركينگ در فضاي باز ساختمان نيز، در کليه جهات قطعه، جزء زيربنا محسوب نمي‌شود. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (1): در قطعاتي كه زیربنای پاركينگ بيش از 1000 متر مربع وسعت دارد يا داراي بيش از 25 واحد پاركينگ است، تأمين دو رامپ ورودي و خروجي، به عرض مفيد حداقل 5/3 متر و يا يك رامپ به عرض مفيد حداقل 5 متر، با رعايت ضوابط آئين‌نامه مربوطه، براساس مقررات ملي ساختمان، الزامي است.

تبصره (2): به منظور ايجاد زمينه تأمين پارکينگ، احداث رامپ در حياط املاک جنوبي با حداقل عرض قطعه 10 متر، (در محل اجراي رمپ) بلامانع است.

تبصره (3): برخورداري از خروجي اضطراري و دسترسي مستقيم به طبقات و فضاهاي مشاعي ساختمان، به وسيله پله از زيرزمين (پاركينگ) الزامي است.

تبصره (4): دسترسي مستقيم پاركينگ از طريق پله به طبقات و فضاهاي مشاعي، الزامي است و در صورتي که ملک داراي آسانسور باشد، دسترسي توامان به پارکينگ از طريق پله و آسانسور، نيز الزامي است.

**(13): حفاظت از ميراث تاريخي شهر**

13-1: حفاظت از ميراث تاريخي، فرهنگي و همچنين آثار ارزشمند معاصر شهر تهران، الزامي است. شمول حفاظت کليه آثار ثبت شده و ثبت نشده واجد ارزش را همراه با حريم مجموعه ها و آثار ثبت شده داراي حريم، دربر مي­گيرد.

13-2: ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احياء، بهسازي، نوسازي و بازسازي) در کليه آثار و محوطه­هاي تاريخي و فرهنگي ثبت شده، از جمله قطعات واقع در زيرپهنه­هاي مسکوني ارزشمند تاريخي (R221)، تابع ضوابط و مقررات مصوب سازمان ميراث فرهنگي، گردشگري و صنايع دستي است. با توجه به مصوبات شوراي اسلامي شهر تهران، شهرداري موظف است با سازمان ميراث فرهنگي، گردشگري و صنايع دستي همكاري نمايد تا نسبت به ثبت بناهايي كه مي‌بايد ثبت شوند، حداكثر ظرف مدت سه سال از زمان ابلاغ طرح تفصيلي اقدام نمايد.

تبصره : هرگونه ساخت و ساز در مجاورت و يا حريم آثار ثبت شده و يا واجد ارزش اعلام شده، با کسب مجوز از شهرداري و رعايت ضوابط و مقررات سازمان ميراث فرهنگي و گردشگري، مجاز است.

13-3: تغيير در نماي ابنيه ثبت شده و واجد ارزش اعلام شده تاريخي و فرهنگي و ارزشمند معاصر ممنوع است. هرگونه اقدام براي ايمن‌سازي اين ابنيه و تغييرات در داخل بنا، منوط به اخذ مجوز از شهرداري و تأييد سازمان ميراث فرهنگي و گردشگري است.

تبصره(1) : شهرداري تهران موظف است از طريق كميته اجرايي موضوع مصوبه مندرج در بند 2-13، با همكاري سازمان ميراث فرهنگي، گرشگري و صنايع دستي، ظرف مدت دو سال، پس از ابلاغ طرح تفصيلي، نسبت به پي­گيري، شناسايي و ثبت جداره هاي واجد ارزش تاريخي، اقدام نمايد.

تبصره (2): سازمان ميراث فرهنگي، صنايع دستي و گردشگري استان تهران موظف است تا حداكثر ظرف مدت دو سال نسبت به شناسايي و معرفي بناهاي ارزشمند تاريخي و معاصر شهر اقدام و نتيجه را به شهرداري اعلام نمايد. در طي اين مدت، شهرداري تهران، در خصوص تغيير نماي بناهاي موصوف، موظف به استعلام رسمي (موردي) از سازمان ياد شده بوده و در صورتي كه حداكثر ظرف مهلت 2 ماه پاسخ استعلام موردي از سوي سازمان مذكور دريافت نشد، شهرداري تهران، مجاز است تا رأساً نسبت به موارد موصوف اقدام نمايد.

13-4: در تهيه کليه طرح‌هاي ويژه مداخله در بافت‌هاي شهري تهران، رعايت كليه ضوابط و مقررات موضوعه حفاظت از کليه عناصر و اجزاي ميراث طبيعي - تاريخي و فرهنگي شهر تهران، شامل محوطه­هاي باستاني، بافت­ها و مجموعه­هاي تاريخي، محورهاي طبيعي - تاريخي، راسته‌هاي ارزشمند (تاريخي، فرهنگي و معاصر)، باغات قديمي و قنوات و چشمه­ها، الزامي است.

تبصره : در کليه مجوزهاي صادره، براي بهره برداري از آثار تاريخي، طبق کاربري هاي قيد شده در مجوزها، رعايت ايستايي و مقاوم­سازي، با تاييد مراجع قانوني، ضروري است.

13-5: براي «محدوده حصار ناصري» طبق برنامه‌ها و طرح‌هاي موضعي طرح جامع جديد شهر تهران (بند «ب» پيوست 4شماره 4)، تهيه طرحي مناسب، براساس ارزش‌هاي بافت تاريخي و معاصر، توسط سازمان ميراث فرهنگي، صنايع دستي و گردشگري استان تهران، با همكاري شهرداري و ساير دستگاه‌هاي ذيربط ضروري است، که پس از تصويب در كميسيون ماده پنج، ملاک عمل قرار گيرد.

13-6: براي خيابان ولي‌عصر كه طولاني‌ترين محور شهري تهران و ايران است، با توجه به نقش با اهميتي که در پيوند هسته‌هاي تاريخي (ري، تهران و شميران) دارد، شهرداري تهران ملزم است با همکاري سازمان ميراث فرهنگي، نسبت به تهيه دستورالعمل طراحي شهري براي محور ولي­عصر اقدام نمايد، تا پس از تصويب در کميسيون ماده پنج، ملاک عمل قرار گيرد.

**(14): حفاظت از ميراث طبيعي شهر (اراضي مزروعي و باغات)**

هرگونه اقدام در باغات و اراضي کشاورزي (كشت و آيش) واقع در محدوده و حريم شهر تهران، مشمول رعايت قانون حفظ و گسترش فضاي سبز در شهرها (مصوبه سال 1359 و اصلاحیه مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام مورخ 20/04/1388) و مفاد آيين نامه اجرايي آن (مصوبه مورخ 15/02/1389 شورای عالی اداری استان ها) و همچنین ماده 14 قانون زمين شهري و دستورالعمل اجرایی آن (مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری مورخ 03/04/1398) و ضوابط و مقررات اين قسمت از سند طرح تفصيلي شهر تهران ~~مجاز~~ است.

14-1: شهرداري تهران مجاز است، به منظور تحقق مفاد بند 2-4-8 سند طرح طرح جامع و مفاد تبصره (1) از ماده (7) مصوبه طرح تفصيلي، براي حفظ باغات و تأمين سرانه‌هاي فضاي سبز شهر تهران در مقياس محله‌اي، منطقه‌اي و شهري، باغاتي از محدوده شهر را براي تبديل به فضاي سبز عمومي در چارچوب قوانين و مقررات موضوعه و با حفظ رعايت حقوق مالكانه تملك نمايد. اين باغات مي‌بايد با حفظ درختان و ايجاد سيستم آبياري مناسب، نگهداري شود.

14-2: باغات پيوسته و يکپارچه که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته­ و در نقشه‌هاي طرح تفصيلي شهر تهران، به عنوان پهنه محسوب شده­اند، مشمول مفاد فصل اول سند ضوابط و مقررات طرح تفصيلي شهر تهران است.

14-3: ضوابط باغات پراکنده و تك‌باغ در كليه پهنه­هاي شهر که به موجب مقررات و توسط مراجع ذي‌ربط، باغ تشخيص داده مي‌شوند ، اعم از سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، پارکینگ، زیرزمین، جانمایی و محل استقرار بنا، عملکردهای مجاز به استقرار، تجمیع قطعات، کف سازی (ناتراوا) و گذربندی، فرایند صدور پروانه ساختمانی، نظارت بر اجرا و...، طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری (مورخ 03/04/1398) است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری)

تبصره (1): حذف طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری مورخ 03/04/1398

تبصره (2): حذف با توجه به تکرار موضوع در بند فوق

تبصره: در صورت درخواست کتبی و محضری مالک باغ با وسعت بیش از 2000مترمربع برای تبدیل و واگذاری قانونی 70درصد وسعت عرصه باغ به فضای سبز عمومی تجهیز شده، احداث بنا در مابقی ملک طبق شرایط تعیین شده در دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری مجاز است. (اضافه شده طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری مورخ 03/04/1398)

14-4: حذف با توجه به دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری

14-5: تبديل اراضي کشاورزي به باغ به درخواست مالک، در صورتی که فاقد کاربري مصوب خدمات و فضاي سبز عمومي (زیرپهنه G1) باشد، طبق مفاد دستورالعمل اصلاحی ماده 14 قانون زمين شهري (مصوبه مورخ 03/04/1398 شورای عالی شهرسازي و معماري)، بلامانع می باشد.

تبصره (1): در صورت ارائه درخواست کتبی و محضری مالک اراضی کشاورزی (فاقد کاربری خدماتی یا فضای سبز عمومی (زیرپهنه G1) مبنی بر واگذاري قانونی 70درصد وسعت ملک به شهرداري برای تبديل به فضاي سبز عمومي (تجهیزشده)، احداث بنا در مابقی ملک طبق شرایط تعیین شده در دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری مجاز است. (مطابق مصوبه مورخ 03/04/1398شورای عالی شهرسازي و معماري.)

تبصره (2): مالكيني كه قصد ساختمان­سازي ندارند، مي­توانند از ضوابط تفکيک براي اراضي مزروعي تا حداقل ده هكتار در زراعت آبي و 20 هکتار در زراعت ديم استفاده نمايند.

14-6: بهره­برداري از اراضي مزروعي و باغات، براي کاربري­ها و عملکردهای مجاز به استقرار طبق جدول ذیل تبصره 2 ماده 8 دستورالعمل ماده (14) قانون زمين شهري مصوبه مورخ 03/04/1398شورای عالی شهرسازي و معماري، مشروط بر حفظ اشجار مجاز است**.**

14-7: فضاهاي سبز، پارکینگ ها و تجهیزات شهری تثبيت شده در کليه املاک و اراضي سطح شهر تهران، اعم از محصور بين کاربري­ها یا غیر آن و با هر مساحتی، مشمول مصوبه مورخ 19/07/1395 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بوده و تا سال 1400 تثبیت می‌گردند. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 19/07/1395 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

14-8: مواردي از کاربري­هاي تثبيت شده فضاي سبز، تاسيسات و تجهيزات شهري و پارکينگ در طرح تفصيلي قديم، که در وضع موجود ساخته شده باشند، در صورت قانوني بودن احداث بنا، از شمول تثبيت کاربري­هاي مذکور مستثني بوده، ولي در ساير موارد (غير قانوني بودن)، منوط به تصويب کميسيون ماده پنج و شورايعالي شهرسازي و معماري ايران است.

14-9: به منظور ارتقاي كيفيت فضاهاي صنعتي و كارگاهي (پهنه­هاي S3) نحوه ساخت و ساز در اراضي زراعي و باغ هاي موجود در اين پهنه ها با رعايت سقف تراكم 45 درصد و تعداد طبقات حداكثر 2 طبقه در عرصه فاقد درخت، سطح اشغال تا 30درصد (بنا به ضرورت) با اولويت استقرار فعاليت هاي دانش بنيان قابل افزايش است. حداكثر ارتفاع نيز 10 متر مي باشد. (اضافه شده طبق بند 9-3 دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری مورخ 03/04/1398)

14-10: به منظور جلب مشاركت صاحبان اراضي در گسترش فضاهاي سبز شهري، مالكين اراضي با وسعت بيش از دو هزارمترمربع، كه ملك آنان به عنوان فضاي سبز در زیرپهنه مجتمع صنایع کارخانه­ای (S312)، تثبيت گرديده و در وضعيت موجود، فاقد فضاي سبز تجهيز شده باشند، در صورت سرمايه‌گذاري و تبديل 70 درصد اراضي تحت اختيار خود به فضاي سبز درختكاري شده، استفاده از ضوابط زیرپهنه مجتمع صنایع کارخانه­ای (S312)، در باقيمانده اراضي، به عنوان باغ فعاليت، با پيش­بيني ضوابط استقرار فعاليت­هاي مجاز طرح­هاي جامع و تفصيلي تهران، براساس قوانين و مقررات مصوب زيست­محيطي، بلامانع است.

**(15): بافت‌هاي فرسوده و ناكارآمد شهري**

15-1: در کليه بافت­هاي فرسوده شهر، واقع در پهنه‌هاي سکونت (R)، فعاليت (S) و مختلط (M)، که محدوده آنها در نقشه­هاي اين سند، تعيين گرديده است، رعايت پهنه­بندي­ها و ضوابط و مقررات ساخت و ساز طرح تفصيلي، الزامي است. تا زمان تهيه، تصويب و ابلاغ طرح­هاي موضعي ويژه مداخله در بافت­هاي مذکور، ضوابط زيرپهنه‌هاي موضوع جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضي و ساخت و ساز در پهنه‌هاي اصلي، حسب مورد و ضمن اعمال و رعايت ضوابط تشويقي مقرر در اين سند، ملاک عمل خواهد بود.

تبصره : آخرين اسناد و مدارک طرح­هاي ويژه نوسازي بافت هاي فرسوده مصوب، پس از تأیید نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران لازم الاجرا مي باشند. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری)

15-2: هر گونه پیشنهاد در مورد تغییر وسعت محدوده بافت­های فرسوده شهر و یا ضوابط خاص احداث بنا در این محدوده­ها پس از تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران باید به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. (اصلاح طبق بند 5 مصوبه مورخ 05/08/93 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

15-3: در بافت­های فرسوده شهری، ساخت و ساز در قطعات با مساحت بیش از 150 مترمربع، طبق سند مالکیت، بر اساس ضوابط پهنه‌بندی با یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. با در نظر گرفتن کلیه ضوابط تشويقي براي افزايش تراکم و طبقات، با توجه به بند 36-16 ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، در هر صورت حداکثر تراکم و طبقه تشویقی برای یک قطعه، بیش از یک طبقه نخواهد بود. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

15-4: حذف بند و تبصره‌های ذیل آن طبق بند (5) مصوبه مورخ 05/08/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

15-5: اعمال ضوابط تشويقي عوارض ساخت و ساز املاک واقع در بافت­هاي فرسوده، براساس مصوبات شوراي اسلامي شهر تهران است.

15-6: ساخت و ساز در پهنه‌هاي مسكوني داراي فشردگي و فزوني قطعات ريزدانه، منوط به اعمال ضوابط ويژه است.

تبصره (1): شهرداري تهران مكلف است ظرف مدت يک­سال پس از تصويب طرح تفصيلي، نسبت به تدوين ضوابط ويژه براي مناطق، و ارائه به مراجع ذيصلاح اقدام نمايد. تا زمان تصويب دستورالعمل مذكور، ضوابط جاري ملاك عمل است.

تبصره (2): شهرداري تهران، ملزم به شناسايي و برنامه­ريزي براي قطعات كمتر از 60 مترمربع، است. (اصلاح بر اساس مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (3): شهرداري تهران با مشاركت و همكاري دولت و ساير دستگاه‌هاي اجرايي ذيربط، ملزم به تهيه و تنظيم طرح ، لايحه و ساير برنامه هاي مقاوم سازي بناهای ناپایدار و تصويب آن در مراجع ذيربط است. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

**(16): ساير ضوابط و مقررات**

16-1: خدمات پشتيبان سكونت، مشتمل بر عملكردها و فعاليت‌هاي مجاز به استقرار با مقياس محلي است كه از وسعتي متناسب با نيازهاي محله برخوردار است. اين خدمات، به غير از خدمات هفتگانه با عملكرد محلي (موضوع بند 16-2 راهبردهاي مصوب طرح جامع)، طبق فعاليت‌هاي جدول (11) است.

16-2: حذف طبق بند (1) مصوبه مورخ 06/08/1393شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

16-3: حذف طبق بند 1-4 مصوبه مورخ 10/06/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

16-4: عملكردهاي مجاز به استقرار در زيرپهنه‌هاي مختلط (M) و در كليه ابنيه و ساختمان‌هايي كه طبقات فوقاني به سكونت و طبقات پايين به انواع فعاليت اختصاص دارد، به تفكيك انواع اختلاط، طبق جداول (12)، (13)، (14) و (15) است.

16-5: شهرداري تهران ملزم است ظرف مدت يکسال نسبت به تعيين عملکردهاي مجاز به استقرار در کليه پهنه­هاي استفاده از اراضي اقدام و براي تصويب به مراجع ذيربط ارائه نمايد.

16-6: شهرداري تهران به منظور تحقق‌پذيري تامين خدمات شهري و ساماندهي آن در زيرپهنه‌هاي مربوطه، موظف است كه موجبات اجراي طرح‌هاي موضعي پيوست چهارم طرح جامع را فراهم ساخته و با اجراي بندهاي (3) و (4) پيوست پنجم طرح جامع، حداكثر طي يك دوره پنج ساله، در فرايندي دائمي، تأمين خدمات شهري را مراقبت و پي‌گيري نمايد.

16-7: ضوابط ساخت و ساز و احداث فضاهاي خدمات عمومي، شامل؛ فضاهاي آموزشي، بهداشتي- درماني، فرهنگي، مذهبي، ورزشي، تفريحي و تأسيسات و تجهيزات شهري، با توجه به ضوابط و مقررات خاص تحت نظارت دستگاه‌هاي ذيربط و ضمن اعمال ضوابط تشويقي (براي احداث و سرمايه‌گذاري بخش خصوصي) و احداث تجميعي (مجتمع‌هاي چندعملكردي) متعاقباً و حداكثر ظرف مدت يک سال بعد از ابلاغ اين سند، به تصويب مراجع ذيصلاح، خواهد رسيد. تا آن زمان صدور هرگونه پروانه ساخت و ساز در فضاهاي موصوف وفق ضوابط و مقررات ملاک عمل فعلي خواهد بود. در صورتي که درخواست متقاضي مغاير با ضوابط ملاک عمل باشد، اتخاذ تصميم منوط به رأي کميسيون ماده پنج خواهد بود.

تبصره: شهرداري تهران در اجراي ماده ششم، از برنامه پنجم توسعه اقتصادي،‌اجتماعي و فرهنگي كشور، به منظور توسعه فضاهاي مذهبي و فرهنگي، براساس طرح " توسعه و ساماندهي مساجد، به عنوان كانون محلات و هسته سازمان فضايي و سلسله مراتبي توسعه شهر تهران"، نسبت به اختصاص اراضي مناسب براي احداث مسجد با توجه به ويژگي‌هاي پهنه‌هاي چهارگانه و نيازهاي محله‌اي همكاري نمايد.

16-8: شهرداري تهران موظف به تأمين زمين براي فضاهاي سبز، پارك­ها و تجهيزات شهري و پارکینگهای عمومی است. تا تأمين اراضي موردنياز در حد برنامه مصوب، جهت رفع كمبود فضاهاي خدماتي مذكور (به ‌ويژه در سطح محلات مطابق سطوح خدماتي پيش‌بيني شده در اين طرح) كاربري‌هاي سبز، پارك‌ها و تجهيزات شهري و پارکینگهای عمومی موجود، پيش­بيني شده در طرح تفصيلي قديم شهر تهران، در نقشه‌هاي 1:2000 طرح تفصيلي جديد برمبناي مصوبات قبلي (شوراي‌عالي شهرسازي و معماري ايران، كميسيون ماده پنج و شوراي اسلامي شهر تهران)، تثبيت مي‌شوند تا در فرايندي تدريجي و در يك دوره گذار حداكثر پنج ساله (تا پايان سال 1400) ، از زمان ابلاغ طرح تفصيلي، كاربري‌هاي خدماتي موردنياز مذکور در چارچوب طرح تفصيلي جديد با لحاظ تبصره (3) ماده (7) مصوبه طرح تفصيلي توسط شهرداري تهران تثبيت، تملك و تأمين شوند و سپس كاربري‌هاي طرح قبلي طبق ضوابط و حسب مورد توسط کمیسیون ماده پنج به كاربري‌هاي مجاز به استقرار با مجوزهاي قانوني، در پهنه‌هاي مربوطه اختصاص يابند. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 و مصوبه مورخ 19/07/1395 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).

تبصره: شهرداري تهران با رعايت تبصره (3) ماده (7) مصوبه طرح تفصيلي شوراي اسلامي شهر تهران، در مناطقي که سرانه­هاي خدماتي، طبق طرح تفصيلي جديد شهر، تامين شده، مي­تواند نسبت به حذف کاربري­هاي خدماتي مذکور، با کنترل و تاييد کميسيون ماده پنج و شورايعالي شهرسازي و معماري ايران، اقدام نمايد.

16-9: معماري و نماسازي کليه سطوح نمايان ساختمان­ها (در تمامي جبهه­هاي ساختمان و خرپشته) اعم از ساخته شده و يا ساخت و سازهاي جديد براساس اصول معماري ايراني - اسلامي با مصالح مناسب، مبتني بر ضوابط و مقررات ساماندهي اغتشاش بصري است، كه در مجموعه‌اي به صورت كتابچه راهنما تهيه و به تصويب، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می­شود، خواهد رسيد. در تهيه و تدوين كتابچه راهنماي مربوطه، «ضوابط و مقررات ارتقاء كيفي سيما و منظر شهري (پاكسازي و بهسازي نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازي معابر پياده‌راهي و پياده‌روها و ساماندهي به منظر شهري) مصوبه مورخ 25/09/1387 شورايعالي شهرسازي و معماري ايران» مبناي اقدام قرار گيرد. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

16-10: در اجراي کليه ضوابط و مقررات طرح­هاي جامع و تفصيلي جديد شهر تهران و در فرايند صدور پروانه و مجوزهاي ساخت و ساز، تجميع، تراکم، سطح اشغال و پيشروي طولي؛ مبناي محاسبهء عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، طبق مشخصات سند مالکيت، ملاک عمل بوده و در مورد عرض گذر و تفکيک؛ عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، بعد از اعمال اصلاحي ملاک عمل مي­باشد.

16-11: حذف طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 و مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

16-12: رعايت مقررات و دستورالعمل آتش‌نشاني به منظور رعايت حريم ايمني، در کليه پهنه­ها، به ويژه پهنه فعاليت (S3)، الزامي است.

16-13: استقرار ساختمان­هاي مهم و حساس (طبق تعاريف مقررات ملي ساختمان) بر روي گسل­هاي زلزله و حريم درجه يک آنها، كه در نقشه‌هاي 1:2000 شهر تهران منعكس شده، صرفا با رعايت ضوابط و مقررات موضوعه، به ويژه مصوبات مورخ 25/05/1395 و 11/02/1397 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و آيين‌نامه 2800 ساختمان در قالب پروژه‌هاي مطالعات خاص، امكان‌پذير است. نحوه ساخت و ساز و ضوابط و مقررات سازه­اي براي ساير مستحدثات در حرايم مذکور، براساس ضوابط و مقررات موضوعه، به ويژه مقررات ملي ساختمان و ديگر استانداردها و آئين‌نامه‌هاي ملي، است. (اصلاح با توجه به مصوبات متأخر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ 25/05/1395 و 23/02/1397)

16-14: شهرداري تهران، ملزم به تهيه طرح شناسايي و تدقيق محدوده‌هاي گسلي شهر تهران، ظرف مدت شش ماه از زمان ابلاغ طرح تفصيلي، است.

16-15: فعاليت‌ها يا کاربري­هاي تجاري تعيين شده در اين سند شامل؛ کليه واحدهاي تجاري (مغازه­ها و صنوف)، فروشگاه‌هاي بزرگ، شعب بانك‌هاي دولتي و خصوصي و دفاتر تجاري (بنگاه­ها و شرکت­هايي که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره مي‌شوند) است.

تبصره : جزئيات طبقه بندي کليه عملکردهاي مجاز به استقرار در زيرپهنه ها، به عنوان يک طرح موضوعي، حداكثر ظرف مدت 2 سال از زمان ابلاغ طرح تفصيلي، براساس مجلد پيوست شماره (2) ماده (3) مصوبه طرح تفصيلي، تهيه و به تصويب مراجع ذيصلاح، خواهد رسيد. تا زمان تصويب و ابلاغ ضوابط طرح موضوعي مذکور ، ضوابط جاري شهرداري تهران ، مشروط به عدم مغايرت با احکام ، منويات و ضوابط طرح جامع و تفصيلي جديد و همچنين تطابق آنها با کليه ضوابط و دستورالعمل هاي فرادست (به ويژه مصوبات هئيت دولت و شورايعالي شهرسازي و معماري ايران از جمله ضوابط استقرار صنايع و امثالهم) ملاک عمل خواهد بود.

16-16: ضوابط ساخت و ساز براي سطح اشغال، ميزان تراكم، محل استقرار بنا و تعداد طبقات، در تخريب و نوسازي املاكي كه مورد تقاضاي مالك و مالكين قرار مي‌گيرد، براساس مفاد بند 3-7 ضوابط و مقررات طرح تفصيلي (تراكم ساختماني - موضوع بند اول فصل دوم اين سند) و رعايت ساير ضوابط و مقررات زيرپهنه‌هاي مربوطه است. شهرداري تهران مي­تواند در مواردي كه حقوق مكتسبه ملک با ضوابط مذكور مغاير است، نسبت به تامين حقوق مكتسبه در همان ملک يا املاک ديگر، (با امکان­پذيري تامين حقوق مکتسبه در املاک ديگر، اقدام نمايد. نظر به اینکه ایجاد هرگونه حقی برای اشخاص حقیقی یا حقوقی مراعا به شناسایی آن توسط مراجع ذی صلاح قانونی می‌باشد، لذا پس از اصدار هرگونه مجوزی دایر بر حصول حقی در صورتی مکتسب محسوب می‌گردد که توسط قانون و مقامات صلاحیتدار نظارتی مورد شناسایی و تأکید قرار گیرد، در غیر اینصورت 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 نقصی در اقدامات منجر به صدور مجوز مواجه گردید، حق لغو یا اصلاح پروانه صادره را خواهد داشت. (اصلاح طبق استفساريه شوراي عالي اعلام شده طي نامه شماره 310/42370 مورخ 11/8/93 )

16-17: شهرداري تهران ملزم است در خلال بازبيني طرح تفصيلي در سال اول اجراي طرح، نسبت به احصا و تثبيت ساختمان­هاي موجود بلندمرتبه (12 طبقه و بيشتر) در کليه پهنه­هاي استفاده از اراضي و اعمال آن بر روی نقشه‌های طرح موضوعي بلندمرتبه­سازي در شهر تهران، اقدام نمايد. (اصلاح طبق بند (1) و 1-1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

16-18: شهرداري تهران به منظور صيانت از حق شهر در زمينه سيما و منظر شهري و نماسازي، ملزم به اعمال ضوابط و مقررات مصوب براي جلوگيري از اغتشاش بصري است. بدين منظور شهرداري موظف است حداکثر ظرف شش ماه نسبت به تدوين ضوابط عام نماسازي شهر (شامل نحوه اجراي نما، رنگ، نور، مصالح، عناصر الحاقي، مبلمان شهري و ...) و ضوابط خاص طراحي سيما و منظر شهري، براي مراکز، محورها و گستره­هاي شهري اقدام نمايد تا پس از تصويب در کميسيون ماده پنج شهرتهران، ملاک عمل قرار گيرد.

16-19: هرگونه پيش­آمدگي ساختمان­ها در ارتفاع کمتر از 5/3 متر از کف معبر (تراز صفر) در معابر عمومي و خيابان‌هاي با عرض کمتر از 12 متر در کليه پهنه­ها، به منظور تأمين ديد مناسب و انتظام بصري و جلوگيري از کاهش فضاهاي باز شهري، ممنوع است. در معابر با عرض 12 تا 20 متر، حداكثر عمق كنسول 80 سانتي‌متر و از 20 متر به بالا، به استثناي بزرگراه‌ها که ممنوع است، عمق كنسول 120 سانتي‌متر است. موارد استثناء در مورد عمق كنسول در شهرداري منطقه تصويب مي‌گردد. در معابر زير 12 متر، پيش‌آمدگي حاصل از پخ‌هاي به گذر برمبناي ضوابط جاري خواهد بود.

16-20: رعايت ضوابط و مقررات معلولين، مطابق مفاد مقررات موضوعه در كليه ساخت و سازها الزامي است.

16-21: اختلاط سکونت و فعاليت در بخشي از زيرپهنه­هاي مختلط به ويژه در زيرپهنه M114 در برخي از مناطق و گستره­هاي خاص، محدود به اختلاط سکونت با فعاليت­هاي غيرتجاري است.

تبصره: شهرداري تهران موظف است در سال اول اجراي طرح تفصيلي، نسبت به تدقيق گستره­هاي مختلط سکونت و فعاليت غيرتجاري به منظور تامين فضاهاي خدماتي مورد نياز شهر اقدام مي­نمايد طرح فوق می‌بایست به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران برسند. (اصلاح طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

16-22: سازمان­هاي اجرايي ذيربط موظف به همکاري با شهرداري تهران براي تهيه و تکميل لايه­هاي حرايم طبيعي و مصنوع در نقشه­هاي طرح تفصيلي جديد شهر تهران مي­باشند.

16-23: در کليه زيرپهنه‌هايي که ساخت و ساز در آنها نيازمند ارائه طرح موضعي ويژه است، طراحي دسترسي‌ها به محدوده طرح و نحوه اتصال آنها به شبکه معابر اصلي و در صورت نياز طراحي معابر داخلي سايت، مي‌بايست با استفاده از استانداردهاي ترافيکي به همراه مطالعات عارضه‌سنجي به عنوان بخشي لاينفک از طرح توجيهي مورد نظر ارائه شود.

16-24: صدور پروانه ساختماني براي احداث واحدهاي صنعتي در همه پهنه‌هاي محدوده شهر تهران، به استثناي پهنه فعاليت (S3) مجاز نبوده و در پهنه مذكور، رعايت ضوابط زيست محيطي مصوب دولت براي استقرار صنايع، الزامي است.

16-25: رعايت قوانين و ضوابط مصوب و استانداردهاي زيست‌محيطي اعلام شده از سوي سازمان حفاظت محيط زيست براي ساخت و ساز در محدوده شهر تهران، الزامي است.

16-26: در شهرک­ها، مجتمع­ها و مجموعه­هاي مسکوني و فضاهاي شهري خاص (حرايم امنيتي و ...)، ضمن تثبيت وضع موجود براساس طرح­هاي مصوب قبلي، شهرداري تهران، موظف است، ظرف مدت سه ماه، با تعيين محدوده، نسبت به تعيين تکليف اين اراضي، اقدام نمايد.

16-27: کليه مصوبات موردي کميسيون ماده پنج و يا ابلاغيه­هاي کارگروه تطبيق مبني بر تغيير کاربري و يا نحوه ساخت و ساز که پيش از ابلاغ طرح تفصيلي جديد، مصوب شده باشد، تا مدت يکسال پس از ابلاغ اين طرح (تا پايان سال 1391)، جهت اخذ پروانه معتبر بوده و در صورت عدم صدور پروانه در مهلت مقرر، صدور پروانه مجدد مشمول ضوابط طرح تفصيلي جديد است.

16-28: کليه پروانه­هاي ساختماني صادره تا زمان ابلاغ طرح تفصيلي جديد، که تا زمان اعتبار پروانه، عمليات ساختماني را آغاز نموده و مدت اعتبار آن­ها منقضي نشده باشد، همچنان معتبر بوده و صدور گواهي پايان کار ساختماني در مورد آن­ها بلامانع است. در صورت عدم شروع عمليات ساختماني در مهلت مقرر در پروانه، مشمول طرح تفصيلي جديد خواهند بود.

16-29: مفاد مصوبات بند 3 صورتجلسه 357 و مصوبات 320 و 351 در خصوص منطقه 22 شهرتهران لغو می‌گردد. شهرداری تهران موظف است ظرف مدت سه ماه نسبت به تهیه طرح تفصیلی ویژه منطقه (22)، با تاکید بر حفظ مسائل زیست محیطی و نقش این منطقه در بهبود کیفیت هوای شهر تهران و همچنین کاهش بارگذاری و پیش­بینی فضاهای توسعه آتی شهر تهران اقدام نموده و پس از تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران، آن را جهت تایید نهایی به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه نماید. (اصلاح طبق بند (10) مصوبه مورخ 05/08/1393 شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران)

16-30: صدور پروانه ساخت و ساز در کلیه قطعاتي كه بر اساس طرح جامع و تدقيق خط محدوده به محدوده مصوب طرح جامع شهر تهران (مصوبه 3/9/1386) منضم شده‌اند، منوط به رعايت مفاد تبصره 4 قانون تعيين وضعيت املاك واقع در طرح هاي دولتي، همچنين ماده 101 اصلاحي قانون شهرداري جهت تامين سرانه مورد نياز خدماتي شهر و شهروندان مي باشد. (اصلاح طبق راي هيات عمومي ديوان عدالت اداري به شماره دادنامه 628 مورخ 4/7/96)

16-31: شهرداری تهران ضمن تعامل و هماهنگی با دستگاه های متولی تأمین و اجرای خدمات عمومی شهر، موظف به شناسایی و پالایش کاربری‌های خدماتی محقق نشده طرح تفصیلی قبلی که در حال حاضر به صورت زمین خالی است و تدوین و ارائه دستورالعمل چگونگی تحقق خدمات جهت تصویب مراجع ذیصلاح (کمیسیون ماده پنج شهر تهران و در صورت نیاز شورای اسلامی شهر تهران) می باشد. (اصلاح به تأسی از مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

16-32: حذف طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

16-33: ساخت و ساز در قطعات ريزدانه پهنه‌هاي مسكوني عام، متناسب با وسعت قطعه و بر اساس ضوابط پهنه به قرار زير است:

(الف): در اراضي و املاک واقع در پهنه R، با وسعت کمتر از 60 مترمربع (پس از رعایت بر اصلاحی)، با اولويت تملک توسط شهرداری تهران، در صورت عدم تملک به شرط رعایت بر اصلاحی و بدون الزام به تأمین پارکینگ، احداث صرفاً يک واحد مسکوني منوط به تأمین حداقل مساحت 35 مترمربع، با حداکثر سطح اشغال 80 درصد (زيرزمين و همکف) مجاز است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

(ب): ساخت و ساز در اراضي و املاک واقع در پهنه سکونت (R)، با مساحت 60 تا 150 متر مربع با رعایت بر اصلاحی و حداقل عرض معبر 6 متر، در سه طبقه روی پیلوت یا طبق ضوابط و مقررات پهنه بندی طرح تفصيلی (هر کدام که تراکم کمتری دارد) منوط به تأمین پارکینگ طبق ضوابط زیرپهنه مربوطه، مجاز است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

16-34: حذف طبق طبق بند (1) مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

16-35: در کليه پهنه­هاي استفاده از اراضي، در صورت تمايل مالک به ساخت و ساز با تراکم و طبقات کمتر، صدور مجوز بلامانع است.

16-36: در کليه پهنه­هاي استفاده از اراضي، اعمال ضوابط تشويقي براي افزايش تراکم و طبقات، حداکثر یکطبقه بيشتر از حداکثر تراکم و طبقات مجاز جداول پهنه­بندي، مجاز است. 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. (اصلاح بر اساس بند 12 مصوبه مورخ 05/08/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ماده 5 دستورالعمل اصلاحی ماده (14) قانون زمین شهری)

16-37: با تصويب طرح تفصيلي جديد شهر تهران، كليه ضوابط و مقررات ملاك عمل پيشين شهرداري تهران، مغاير با ضوابط و مقررات طرح تفصيلي جديد تهران، لغو و در مواردي كه مفاد ضوابط و مقررات طرح تفصيلي جديد شهر تهران، مسكوت بوده و يا بلاتكليف باشد، می بایست به پیشنهاد شهرداری در ک.م.5 (و یا شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران حسب مورد) تعیین تکلیف گردد. (اصلاح بر اساس بند 1 مصوبه مورخ 28/07/1393 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

16-38: شهرداري تهران براي ساماندهي ساز و كاري مناسب براي اجراي طرح تفصيلي يكپارچه تهران و در جهت اجراي ماده (14) مصوبه شوراي اسلامي شهر تهران، ملزم است ظرف مدت سه ماه نسبت به تدوين آيين‌نامه‌اي براي تعيين چارچوب تشكيلاتي (از شوراي معماري منطقه تا كميسيون عالي راهبري اجراي طرح تفصيلي) و فعاليت اين ساز و كار، اقدام نمايد.

**جدول شماره (11): فعاليت‌هاي مجاز به استقرار در مرکز محله به عنوان خدمات پشتيبان سكونت**

|  |  |
| --- | --- |
| **رديف** | **عملکردها** |
| 1 | خواربارفروشي،‌ سوپرماركت، بقالي، قصابي، عرضه‌ مواد پروتئيني، عطاري، لبنياتي و ساير مايحتاج اوليه و روزانه. |
| 2 | نانوايي (انواع نان ماشيني و سنتي) |
| 3 | فروش انواع ميوه، سبزي و صيفي‌جات |
| 4 | فروش آجيل‌ و خشكبار، قنادي و فروش كالاهاي خوراكي ويژه (قهوه، چاي، آدامس، ادويه‌جات، داروهاي گياهي، برنج و دخانيات) |
| 5 | آژانس تاكسي و اتومبيل سبك؛ دفاتر اداري كرايه ساير وسايط نقليه سبك و پيك‌هاي موتوري (بادپا)، اجاره ماشين‌سواري، موتورسيكلت و دوچرخه |
| 6 | اتوشويي و خشكشويي، لباسشويي |
| 7 | كفاشي |
| 8 | خياطي و تعمير انواع پوشاك، اتيكت‌دوزي، بزازي، پرده‌دوزي، گلدوزي |
| 9 | آرايشگاه‌ها و انواع خدمات آرايشي |
| 10 | بنگاه‌ املاك، آژانس مسكن و كليه دفاتر مشاور معاملات ملكي زمين، باغ، ساختمان و مزرعه |
| 11 | فروش انواع لوازم تحرير و نوشت‌افزار |
| 12 | لوازم بهداشتي، آرايشي و زيبايي |
| 13 | تعميرگاه‌هاي لوازم خانگي، آشپزخانه، برقي و الكتريكي |
| 14 | فروشگاه كوچك منسوجات و لوازم آن (پارچه، كاموا، گوبلن، پتو، لحاف، ملافه، حوله و ... ) |
| 15 | قهوه‌خانه، چايخانه، انواع نوشيدني‌هاي سنتي (عرقيجات) |
| 16 | كافي‌شاپ، كافه‌‌تريا و عرضه و فروش آبميوه‌، بستني، فالوده و ... |
| 17 | اغذيه فروشي، ساندويچ‌فروشي (همبرگر، پيتزا، ‌فلافل‌ و ... ) |
| 18 | رستوران‌ با خدمات ‌محدود (چلوكبابي، مرغ‌ سوخاري و كنتاكي، جوجه كبابي و ... ) |
| 19 | سفر‌ه‌خانه‌هاي سنتي و عرضه انواع اغذيه سنتي و محلي |
| 20 | كبابي، حليم‌پزي، آشپزي، طباخي، ديزي‌سرا، حليم‌پزي، و ... |
| 21 | فروش اسباب‌بازي، ادوات وآلات‌ هنري (موسيقي، نقاشي و ...) |
| 22 | فروش كالاهاي ورزشي، سرگرمي و تفريحي |
| 23 | فروشگاه‌هاي كوچك عرضه كامپيوتر، لوازم و خدمات آن (نرم‌ افزار و سخت افزار) |
| 24 | عرضه و توزيع انواع نوارها و نرم‌ افزارهاي پخش صدا و موسيقي، فيلم‌هاي سينمايي، ويدئويي نظير ويدئوكلوپ‌ها، گيم‌نت‌ها و ساير محصولات اوقات فراغت خانوارها |
| 25 | فروش گل و گياه |
| 26 | دفاتر خدمات الکترونيک |
| 27 | دفاتر مهندسي و يا مهندسين مشاور، اسناد رسمي (ازدواج و طلاق)، پزشکي، وکلاء (براساس بند 24 ماده 55 قانون شهرداري­ها و قوانين مصوب مربوطه در مجلس شوراي اسلامي) |
| 28 | پارکينگ­هاي طبقاتي محله­اي رمپي و مکانيزه |
| 29 | شعب محله­اي بانک­ها |

**جدول شماره (12): عملكردهاي مجاز به استقرار در پهنه مختلط سكونت و فعاليت اداري، تجاري و خدمات (M11)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **گروه هاي اصلي** | **گروه هاي فرعي** | **کاربري کلي** | **عملکرد** |
| **سکونت يا اقامت** | سکونت خانوارها | | انواع الگوهاي مسکن براساس ضوابط و مقررات |
| سکونت دسته جمعي | خدمات خوابگاهي | خوابگاه دانشجويي و خوابگاه ادارات |
| پانسيون |
| **تجاري** | عملکردهاي مرتبط با اتومبيل | فروش اتومبيل | بنگاه معاملاتي و فروش اتومبيل |
| فروش، خدمات و تعميرات دوچرخه و موتورسيکلت و اتومبيل |
| خدمات اتومبيل | کارواش |
| عملکردهاي خرده فروشي يا فروش خدمات | فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهيزات و تأسيسات خانگي، اداري و ساختماني | فروش قالي و قاليچه و گبه و گليم |
| فروش مبلمان (انواع ميز و صندلي، پرده، فرش، قالي، موکت و ...) |
| فروش لوازم و تجهيزات باغباني (خدمات و فروش لوازم تخصصي باغباني، بوته و گياه و ...) |
| فروش و خدمات مرتبط با لوازم وتجهيزات الکترونيکي (لوازم صوتي – تصويري و...) |
| ابزار، رنگ فروشي |
| قفل و کليدسازي |
| خدمات و تعميرات لوازم خانگي |
| فروش و خدمات کامپيوتر (نرم افزار) |
| فروش و خدمات مرتبط با کالاهاي مصرفي با دوام | فروش و خدمات کامپيوتر (سخت افزار) |
| فروش و خدمات دوربين عکاسي و فيلمبرداري |
| فروش و خدمات گوشي‌هاي موبايل |
| فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات |
| فروش وسايل خرازي |
| فروش کالاهاي ورزشي |
| فروش کالاهاي سرگرمي و اسباب‌بازي |
| فروش ادوات موسيقي |
| فروش لوستر و آينه شمعدان |
| فروش کتاب، مجله، روزنامه |
| فروش لوازم تحرير و مهندسي |
| فروش صنايع دستي |
| فروش ديگر کالاهاي مصرفي | گل فروشي |
| فروش تابلو، مجسمه، عتيقه و ساير محصولات هنري |
| سمساري و امانت فروشي |
| فروش ظروف آشپزخانه |
| فروش لوازم کادويي |
| عرضه توزيع انواع فيلم‌هاي سينمايي، ويدئويي، نوارها و نرم‌افزارهاي پخش موسيقي |
| فروش مواد خوراکي | خواربارفروشي، سوپر مارکت، نانوايي، بقالي، قصابي، عرضه مواد پروتئيني، لبنياتي و ساير مايحتاج اوليه |
| ميوه و سبزي فروشي |
| کالاهاي خوراکي ويژه (قهوه، شيريني، شکلات، چاي، خشکبار) |
| عطاري و ادويه فروشي |
| فروش کالاهاي مرتبط با سلامتي و مراقبت هاي فردي | داروخانه و دراگ استور |
| لوازم آرايشي و زيبايي |
| لوازم مربوط به چشم و عينک |
| بانک ها | شعب بانک‌هاي دولتي و خصوصي |
| صرافي |
| امور مالي و بيمه | واحدهاي اعتباري و مالي | صندوق‌هاي قرض‌الحسنه و ساير مؤسسات مالي - اعتباري |
|  | واحدهاي سرمايه گذاري و اوراق بهادار | عرضه اوراق بهادار و سهام و مديريت، کارگزاري‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار |
| ساير مؤسسات مالي و اعتباري | مؤسسات بيمه دانا، البرز، ايران و غيره |
| معاملات ملکي و اجاره و کرايه کالا | معاملات ملکي | بنگاه‌هاي معاملات ملکي زمين، باغ، ساختمان و مزرعه |
| اجاره و کرايه کالا | اجاره دوچرخه |
| اجاره کالاهاي تفريحي |
| خدمات فني، علمي و حرفه اي | ارايه خدمات مسافرتي و جابجايي | دفاتر خدماتي، حمل و نقل و اتوبارها |
| آژانس تاکسي و اتومبيل کرايه و پيك موتوري |
| خدمات قانوني و حقوقي | دفاتر ازدواج و طلاق |
| دفاتر اسناد رسمي |
| دفاتر وکلا |
| خدمات مسافرتي | دفاتر فروش بليط هواپيما، قطار، اتوبوس |
| دفاتر تورها و آژانس‌هاي مسافرتي |
| خدمات فني و حرفه اي | دفاتر فني (فتوکپي، تايپ، زيراکس، صحافي، پلات و پرينت ...) |
| دفاتر مهندسين مشاور و مشابه آن |
| فعاليت‌هاي صنفي و مشاوره‌اي در کسب و کار و حرف، دفاتر تبليغاتي و مؤسسات کاريابي، دفاتر شرکت‌هاي خصوصي |
| عکاسي‌ها |
| دفاتر شركت‌هاي خدمات ارتباطي (كافي‌نت، سيم‌كارت و...) |
| ارايه خدمات شخصي و خانوارها | خدمات سرايداري و نظافت |
| آرايشگاه |
| مؤسسات ترميم مو و زيبائي |
| خشک‌شوئي و لباس‌شوئي |
| خياطي و تعمير انواع پوشاک |
| آموزشگاه هاي خصوصي، علمي، فني و تخصصي | هنرهاي تجسمي و موسيقي |
| مديريت، تجارت، حسابداري، نقشه کشي و مشابه آن |
| کامپيوتر |
| خياطي و... |
| هنرهاي نمايشي و زيبايي |
| ورزشي |
| ساير آموزشگاه‌ها و مؤسسات آموزشي |
| خدمات غذايي | رستوران با خدمات کامل |
| رستوران هاي سرپايي و fast food ها |
| پيتزا، ساندويچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابي |
| کافي شاپ، کافه تريا |
| کبابي، حليم، جگرکي |
| طباخي، ديزي سرا |
| آبميوه فروشي، بستني يا فالوده فروشي و غيره |
| مراکز تهيه غذا و پيمانکاران غذايي |
| سفره‌خانه‌هاي سنتي |
| قهوه‌خانه، چايخانه |
| **تاسيسات و تجهيزات شهري** | خدمات حمل و نقل (تمام تشکيلات مرتبط با جابجايي کالا يا مسافر | حمل و نقل درون شهري | پارکينگ عمومي (طبقاتي) |
| **اوقات فراغت** | فرهنگي | رسانه ها | رسانه ها |
| دفاتر مطبوعات |
| اجراي تئاتر ، فيلم ، نمايش يا موسيقي | سالن‌هاي کنسرت و نمايش |
| آمفي‌تئاتر |
| موزه ها | موزه‌هاي تاريخي |
| موزه‌هاي آثار هنري و نمايشگاه‌ها |
| گالري‌ها، نگارخانه‌ها |
| فرهنگسرا، کتابخانه، کانون‌هاي پرورش فکري، خانه فرهنگ |
| ورزشي | سالن هاي ورزشي | سالن‌هاي ورزشي مانند بدن‌سازي و ژيمناستيک و ... |
| سالن‌هاي بيليارد، بولينگ و ... |
| تفريحي | | سالن‌ها و تالارهاي برگزاري جشن |
| محوطه‌هاي روباز اسکيت و ساير مجموعه‌هاي کوچک تفريحي |
| **خدماتي** | آموزشي | آموزشي رسمي | مهدکودک، آمادگي |
| دبستان |
| راهنمايي |
| دبيرستان |
| پيش دانشگاهي |
| هنرستان‌ها و مراکز فني و حرفه‌اي و کار و دانش |
| آموزشي غير رسمي | خدمات تحصيلي وابسته و تخصصي (معلولين ذهني، جسمي و ...) |
| کلاس‌هاي نهضت سوادآموزي و امثال آن |
| آموزشي عالي | مراکز و مؤسسات تحقيقاتي |
| اداري | ادارات دولتي | دفاتر پست |
| ادارات عمومي | انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌هاي غيردولتي (NGOها)، مؤسسات خيريه |
| بهداشتي و درماني | خدمات درماني بخش خصوصي | آزمايشگاه پزشکي و تشخيص طبي، سي تي اسکن و MRI |
| فيزيوتراپي و راديولوژي |
| کلينيک خصوصي، ساختمان پزشکان، جراحي محدود و تزريقات |
| مطب، واحد تزريقات و پانسمان |
| خدمات سيار با بيماران سرپايي | پايگاه‌هاي اورژانس و فوريت‌هاي پزشکي |
| درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان |
| مراکز تنظيم خانواده و مشاوره و خانه بهداشت |
| مراکز انتقال خون و بانک خون |
| خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتأديب، پرورشگاه)، شيرخوارگاه |
| امداد اجتماعي | ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولين و خانه سالمندان |
| جهانگردي و اقامتي | | زائرسرا و مسافرخانه |
| هتل آپارتمان‌ها |

**جدول شماره (13): عملكردهاي مجاز در پهنه مختلط سكونت و فعاليت‌هاي صنعتي و كارگاهي (M12)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **گروه هاي اصلي** | **گروه هاي فرعي** | **کاربري کلي** | **عملکرد** |
| **سکونت يا اقامت** | سکونت خانوارها | | انواع الگوهاي مسکن براساس ضوابط و مقررات |
| سکونت دسته جمعي | خدمات خوابگاهي | خوابگاه دانشجويي و خوابگاه ادارات |
| **تجاري** | عملکردهاي مرتبط با اتومبيل | فروش اتومبيل | بنگاه معاملاتي و فروش اتومبيل |
| خدمات اتومبيل | فروش، خدمات و تعميرات دوچرخه و موتورسيکلت و اتومبيل |
| عملکردهاي خرده فروشي يا فروش خدمات | فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهيزات و تأسيسات خانگي، اداري و ساختماني | فروش قالي و قاليچه و گبه و گليم |
| فروش مبلمان (انواع ميز و صندلي، پرده، فرش، قالي، موکت و ...) |
| فروش لوازم و تجهيزات باغباني (خدمات و فروش لوازم تخصصي باغباني، بوته و گياه و ...) |
| فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهيزات الکترونيکي (لوازم صوتي - تصويري و...) |
| ابزار، رنگ فروشي |
| قفل و کليدسازي |
| خدمات و تعميرات لوازم خانگي |
| فروش و خدمات مرتبط با کالاهاي مصرفي با دوام | فروش و خدمات دوربين عکاسي و فيلمبرداري |
| فروش و خدمات گوشي‌هاي موبايل |
| فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات |
| فروش وسايل خرازي |
| فروش کالاهاي سرگرمي و اسباب‌بازي |
| فروش ادوات موسيقي |
| فروش کتاب، مجله، روزنامه |
| فروش لوازم تحرير و مهندسي |
| فروش صنايع دستي |
| فروش ديگر کالاهاي مصرفي | گل فروشي |
| فروش تابلو، مجسمه، عتيقه و ساير محصولات هنري |
| سمساري و امانت فروشي |
| فروش ظروف آشپزخانه |
| فروش لوازم کادويي |
| فروش مواد خوراکي | خواربارفروشي، سوپر مارکت، نانوايي، بقالي، قصابي، عرضه مواد پروتئيني، لبنياتي |
| ميوه و سبزي فروشي |
| کالاهاي خوراکي ويژه (قهوه، شيريني، شکلات، چاي، خشکبار) |
| عطاري و ادويه فروشي |
| فروش کالاهاي مرتبط با سلامتي و مراقبت‌هاي فردي | داروخانه و دراگ استور |
| بانک ها | شعب بانک‌هاي دولتي و خصوصي |
| اجاره و کرايه کالا | اجاره ماشين سواري و دوچرخه |
| خدمات فني، علمي و حرفه اي | ارايه خدمات مسافرتي و جابجايي | دفاتر خدماتي، حمل و نقل و اتوبارها |
| آژانس تاکسي و اتومبيل کرايه و پيك موتوري |
| خدمات فني و حرفه اي | فعاليت‌هاي صنفي و مشاوره‌اي در کسب و کار و حرف، دفاتر تبليغاتي و مؤسسات کاريابي، دفاتر شرکت‌هاي خصوصي |
| عکاسي‌ها |
| **تجاري** | خدمات فني، علمي و حرفه اي | ارايه خدمات شخصي و خانوارها | خشک‌شوئي و لباس‌شوئي |
| خياطي و تعمير انواع پوشاك |
| خدمات غذايي | رستوران با خدمات کامل |
| رستوران هاي سرپايي و fast food ها |
| پيتزا، ساندويچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابي |
| کافي شاپ، کافه تريا |
| کبابي، حليم، جگرکي |
| طباخي، ديزي سرا |
| آبميوه فروشي، بستني يا فالوده فروشي و غيره |
| سفره‌خانه‌هاي سنتي |
| قهوه‌خانه، چايخانه |
| **توليدي – صنعتي** | توليدات متفرقه | | کليه کارگاه هاي کوچک پاک |
| جواهرسازي |
| توليد عروسک، اسباب بازي و اسباب سرگرمي و آلات موسيقي |
| توليد لوازم دفتري |
| ساخت و توليد تابلو |
| **تاسيسات و تجهيزات شهري** | خدمات حمل و نقل (تمام تشکيلات مرتبط با جابجايي کالا يا مسافر | حمل و نقل درون شهري | پارکينگ عمومي (سرباز يا سرپوشيده) |
| **اوقات فراغت** | فضاي سبز | پارک ها | پارک‌هاي محلي (پارک‌هاي کودک، بوستان‌هاي عمومي) |
| ورزشي | سالن هاي ورزشي | سالن‌هاي ورزشي مانند بدن‌سازي و ژيمناستيک و ... |
| سالن‌هاي بيليارد، بولينگ و ... |
| سالن‌هاي ورزش‌هاي توپي |
| تفريحي | | محوطه‌هاي روباز اسکيت و ساير مجموعه‌هاي کوچک تفريحي |
| **خدماتي** | آموزشي | آموزشي رسمي | مهدکودک، آمادگي |
|  | ادارات دولتي | ادارات و دفاتر پست |
| بهداشتي و درماني | خدمات درماني بخش خصوصي | مطب، واحد تزريقات و پانسمان |
| خدمات سيار با بيماران سرپايي | پايگاه‌هاي اورژانس و فوريت‌هاي پزشکي |
| درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان |

**جدول شماره (14): عملكردهاي مجاز در پهنه مختلط سكونت و فعاليت‌هاي فرهنگي و گردشگري - اختلاط فرهنگي - تفرجي (M21)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **گروه هاي اصلي** | **گروه هاي فرعي** | **کاربري کلي** | **عملکرد** |
| سکونت يا اقامت | سکونت خانوارها | | انواع الگوهاي مسکن براساس ضوابط و مقررات |
| سکونت دسته جمعي | خدمات خوابگاهي | خوابگاه دانشجويي و خوابگاه ادارات |
| پانسيون |
| تجاري | عملکردهاي خرده فروشي يا فروش خدمات | فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهيزات و تأسيسات خانگي، اداري و ساختماني | فروش قالي و قاليچه و گبه و گليم |
| فروش و خدمات مرتبط با کالاهاي مصرفي با دوام | فروش و خدمات دوربين عکاسي و فيلمبرداري |
| فروش و خدمات گوشي‌هاي موبايل |
| فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات (Fashion) |
| فروش وسايل خرازي |
| فروش کالاهاي ورزشي |
| فروش کالاهاي سرگرمي و اسباب‌بازي |
| فروش ادوات موسيقي |
| فروش کتاب، مجله، روزنامه |
| فروش لوازم تحرير و مهندسي |
| فروش صنايع دستي |
| فروش ديگر کالاهاي مصرفي | گل فروشي |
| فروش تابلو، مجسمه، عتيقه و ساير محصولات هنري |
| عرضه توزيع انواع فيلم‌هاي سينمايي، ويدئويي، نوارها و نرم‌افزارهاي پخش موسيقي |
| فروش مواد خوراکي | خواربارفروشي، سوپر مارکت، نانوايي، بقالي، قصابي، عرضه مواد پروتئيني، لبنياتي و ساير مايحتاج اوليه |
| ميوه و سبزي فروشي |
| کالاهاي خوراکي ويژه (قهوه، شيريني، شکلات، چاي، خشکبار) |
| عطاري و ادويه فروشي |
| فروش کالاهاي مرتبط با سلامتي و مراقبت هاي فردي | داروخانه و دراگ استور |
| لوازم آرايشي و زيبايي |
| لوازم مربوط به چشم و عينک |
| بانک ها | شعب بانک‌هاي دولتي و خصوصي |
| صرافي |
| معاملات ملکي و اجاره و کرايه کالا | اجاره و کرايه کالا | اجاره ماشين سواري و دوچرخه |
| اجاره کالاهاي تفريحي |
| خدمات فني ، علمي و حرفه اي | ارايه خدمات مسافرتي و جابجايي | آژانس تاکسي و اتومبيل کرايه و پيك موتوري |
| خدمات مسافرتي | دفاتر فروش بليط هواپيما، قطار، اتوبوس |
| دفاتر تورها و آژانس‌هاي مسافرتي |
| خدمات فني و حرفه اي | عکاسي‌ها |
| دفاتر مهندسان مشاور و وكلا |
| دفاتر شركت‌هاي خدمات ارتباطي (كافي‌نت، سيم‌كارت و...) |
| آموزشگاه هاي خصوصي، علمي، فني و تخصصي | هنرهاي تجسمي و موسيقي |
| هنرهاي نمايشي و زيبايي |
| خدمات فني ، علمي و حرفه اي | خدمات غذايي | رستوران با خدمات کامل |
| رستوران هاي سرپايي و fast food ها |
| پيتزا، ساندويچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابي |
| کافي شاپ، کافه تريا |
| کبابي، حليم، جگرکي |
| طباخي، ديزي سرا |
| آبميوه فروشي، بستني يا فالوده فروشي و غيره |
| سفره‌خانه‌هاي سنتي |
| قهوه‌خانه، چايخانه |
| تاسيسات و تجهيزات شهري | خدمات حمل و نقل (تمام تشکيلات مرتبط با جابجايي کالا يا مسافر | حمل و نقل درون شهري | پايانه­هاي حمل و نقل درون شهري (تاكسي و خودروهاي سبك) |
| پايانه­هاي جابجايي مسافر توسط خودروهاي دربستي |
| پارکينگ عمومي (سرباز) |
| اوقات فراغت | فرهنگي | رسانه ها | دفاتر رسانه­ها |
| دفاتر مطبوعات |
| اجراي تئاتر ، فيلم ، نمايش يا موسيقي | سالن‌هاي کنسرت و نمايش در مقياس خرد و كوچك |
| سينما و محل نمايش فيلم در مقياس خرد |
| موزه ها | موزه‌هاي تاريخي خرد |
| موزه‌هاي آثار هنري و نمايشگاه‌ها كوچك |
| گالري‌ها، نگارخانه‌ها |
| کتابخانه، کانون‌هاي پرورش فکري، خانه فرهنگ |
| ورزشي | سالن هاي ورزشي | سالن‌هاي بيليارد، بولينگ و ... |
| تفريحي | | محوطه‌هاي روباز اسکيت و ساير مجموعه‌هاي کوچک تفريحي |
| خدماتي | آموزشي | آموزشي رسمي | مهدکودک، آمادگي |
| اداري | ادارات عمومي | انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌هاي غيردولتي (NGOها)، مؤسسات خيريه |
| امور بين­الملل | سفارتخانه و كنسولگري |
| بهداشتي و درماني | خدمات درماني بخش خصوصي | مطب، واحد تزريقات و پانسمان |
| خدمات سيار با بيماران سرپايي | پايگاه‌هاي اورژانس و فوريت‌هاي پزشکي |
| درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان |
| جهانگردي و اقامتي | | زائرسرا و مسافرخانه |
| هتل آپارتمان­ها |

**جدول شماره (15): عملكردهاي مجاز در پهنه مختلط سكونت فرهنگي و گردشگري - اختلاط ويژه (M22)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **گروه هاي اصلي** | **گروه هاي فرعي** | **کاربري کلي** | **عملکرد** |
| سکونت يا اقامت | سکونت خانوارها | | انواع الگوهاي مسکن براساس ضوابط و مقررات |
| سکونت دسته جمعي | خدمات خوابگاهي | پانسيون |
| تجاري | عملکردهاي خرده فروشي يا فروش خدمات | فروش و خدمات مرتبط با کالاهاي مصرفي با دوام | فروش و خدمات دوربين عکاسي و فيلمبرداري |
| فروش و خدمات گوشي‌هاي موبايل |
| فروش صنايع دستي |
| فروش ديگر کالاهاي مصرفي | گل فروشي |
| فروش تابلو، مجسمه، عتيقه و ساير محصولات هنري |
| عرضه توزيع انواع فيلم‌هاي سينمايي، ويدئويي، نوارها و نرم‌افزارهاي پخش موسيقي |
| فروش مواد خوراکي | خواربارفروشي، سوپر مارکت، نانوايي، بقالي، قصابي، عرضه مواد پروتئيني، لبنياتي و ساير مايحتاج اوليه |
| عطاري و ادويه فروشي |
| فروش کالاهاي مرتبط با سلامتي و مراقبت هاي فردي | داروخانه و دراگ استور |
| لوازم آرايشي و زيبايي |
| لوازم مربوط به چشم و عينک |
| بانک ها | شعب بانک‌هاي دولتي و خصوصي |
| صرافي |
| معاملات ملکي و اجاره و کرايه کالا | اجاره و کرايه کالا | اجاره ماشين سواري و دوچرخه |
| اجاره کالاهاي تفريحي |
| خدمات فني ، علمي و حرفه اي | ارايه خدمات مسافرتي و جابجايي | آژانس تاکسي و اتومبيل کرايه و پيك موتوري |
| خدمات مسافرتي | دفاتر فروش بليط هواپيما، قطار، اتوبوس |
| دفاتر تورها و آژانس‌هاي مسافرتي |
| خدمات فني و حرفه اي | عکاسي‌ها |
| دفاتر شركت‌هاي خدمات ارتباطي (كافي‌نت، سيم‌كارت و...) |
| خدمات غذايي | رستوران با خدمات کامل |
| رستوران هاي سرپايي و fast food ها |
| پيتزا، ساندويچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابي |
| کافي شاپ، کافه تريا |
| کبابي، حليم، جگرکي |
| طباخي، ديزي سرا |
| آبميوه فروشي، بستني يا فالوده فروشي و غيره |
| سفره‌خانه‌هاي سنتي |
| قهوه‌خانه، چايخانه |
| مجتمع هاي تجاري | بازارهاي روز | بازارهاي موقت |
| تاسيسات و تجهيزات شهري | خدمات حمل و نقل (تمام تشکيلات مرتبط با جابجايي کالا يا مسافر | حمل و نقل درون شهري | پايانه­هاي حمل و نقل درون شهري (تاكسي و خودروهاي سبك) |
| پايانه­هاي جابجايي مسافر توسط خودروهاي دربستي |
| پارکينگ عمومي (سرباز يا سرپوشيده) |
| اوقات فراغت | فرهنگي | اجراي تئاتر ، فيلم ، نمايش يا موسيقي | سالن‌هاي کنسرت و نمايش (روباز) |
| سينما با شرايط ويژه |
| تئاتر روباز |
| موزه ها | موزه‌هاي تاريخي |
| موزه‌هاي آثار هنري و نمايشگاه‌ها |
| گالري‌ها، نگارخانه‌ها |
| کتابخانه و خانه فرهنگ |
| ورزشي | ورزش هاي باستاني | زورخانه‌ها |
| خدماتي | آموزشي | آموزشي رسمي | مهدکودک، آمادگي |
| اداري | ادارات عمومي | انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌هاي غيردولتي (NGOها)، مؤسسات خيريه |
| بهداشتي و درماني | خدمات سيار با بيماران سرپايي | پايگاه‌هاي اورژانس و فوريت‌هاي پزشکي |
| درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان |
| جهانگردي و اقامتي | | زائرسرا و مسافرخانه |
| هتل آپارتمان­ها |

1. مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران که مبنای بازنگری و اصلاح دفترچه ضوابط و مقررات بوده اند، عبارتند از : مصوبات مورخ 30/10/92، 03/06/93 ، 28/07/93 ، 05/08/93 ، 19/08/93 ، 08/10/93 ، 25 /12/93 ، 14/10 /94 ،19/07/95، 23/12/95 ، 30/02/98 و 3/04/98 ؛ همچنین اهم مصوبات کمیسیون ماده پنج مربوط به پایش نخست طرح تفصیلی (شامل بند 13 صورتجلسه 516 مورخ 21//12/91 و بند یک صورتجلسه 517 مورخ 28/12/91)، بند یک صورتجلسه 530 مورخ 31/06/93 (انطباق طرح تفصیلی با طرح جامع)، بند یک صورتجلسه 536 مورخ 03/12/93 (بلند مرتبه سازی) ، بند دو صورتجلسه 543 مورخ 29/04/94 (دستورالعمل فرایند پایش طرح تفصیلی) ، بند یک صورتجلسه 552 مورخ 28/10/94 (مربوط به قطعات چندپهنه ای، تفکیک و تجمیع) ، بند دو صورتجلسه 575 مورخ 23/05/96 (مقوله پارکینگ ها) ، بند یک صورتجلسه 585 مورخ 15/11/97 (برنامه و ضوابط زیرپهنه حفاظت ویژه-G323) و سایر مصوبات پایش طرح تفصیلی مناطق مختلف شهر [↑](#footnote-ref-1)
2. اعمال ضوابط زیر پهنه R122 برای قطعات جنوب محور انقلاب ، منوط به حداقل 200 متر مربع اندازه قطعه و حداقل 8 متر عرض معبر است. ضمن اینکه شهرداری تهران بر طبق مصوبه شورایعالی ، موظف بوده و خواهد بود تا نسبت به ارایه گزارش نتایج بررسی و راهکارهایی جهت املاک و اراضی زیرپهنه‌های R111، R112 و R121 که به موجب بندهای (1) و (2) مصوبه مورخ 910204 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در نقشه‌های طرح تفصیلی به زیرپهنه‌های R112 و R122 تغییر یافته‌اند؛ اقدام نماید. [↑](#footnote-ref-2)
3. اعمال ضوابط زیرپهنه R251، برای قطعات جنوب محور انقلاب، منوط به حداقل 150 مترمربع اندازه قطعه و حداقل 8 متر عرض معبر است. حداقل اندازه قطعات و حداقل عرض معبر به استناد نقشه هاي طرح تفصيلي ابلاغ شده مي باشد. [↑](#footnote-ref-3)
4. مطابق بند 4 مصوبه 30/2/98 شورايعالي [↑](#footnote-ref-4)
5. مطابق نقشه های ابلاغ شده طرح تفصیلی پهنه S126 به جداول اضافه شده است. [↑](#footnote-ref-5)
6. به استناد اسناد مهر و امضا شده مطابق نقشه های طرح تفصیلی ابلاغ شده این پهنه اضافه شده است. [↑](#footnote-ref-6)
7. به استناد نقشه های طرح تفصیلی ابلاغ شده 3 زيرپهنه M115 و M116 و M117 اضافه شده است. [↑](#footnote-ref-7)
8. به جهت هماهنگی با نقشه های طرح تفصیلی ابلاغ شده 3 زيرپهنه M115 و M116 و M117 اضافه شده است. [↑](#footnote-ref-8)
9. به استناد نقشه های طرح تفصیلی ابلاغ شده پهنه G324 اضافه شده است. [↑](#footnote-ref-9)
10. مطابق جداول ذیل نقشه های ابلاغ شده طرح تفصیلی [↑](#footnote-ref-10)
11. مطابق جداول نقشه های ابلاغ شده طرح تفصیلی [↑](#footnote-ref-11)
12. به استناد نقشه های طرح تفصیلی ابلاغ شده زير پهنه G324اضافه شده است. [↑](#footnote-ref-12)
13. ارتفاع مفید طبقات زيرزمين (با احتساب کانال های تأسیساتی و یا اجرای سقف کاذب)، حداکثر 3 متر است. [↑](#footnote-ref-13)
14. مصوبه 436 مورخ 26/2/1386 كميسيون ماده پنج شهر تهران، بند (1) [↑](#footnote-ref-14)
15. مصوبه یکصد و دهم مورخ 4/4/1387 شورای اسلامی شهر تهران. [↑](#footnote-ref-15)
16. در کاربری اداری، تعداد پارکینگ مورد نیاز، نصف پارکینگ‌های مورد نیاز کاربری تجاری است. در مواردی که تعداد پارکینگهای مورد نیاز، عدد فرد است، تعداد پارکینگ معادل باید به سمت عدد بزرگتر تقریب گردد. (نصف پارکینگ به اضافه نیم واحد پارکینگ اضافی)(اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران). [↑](#footnote-ref-16)
17. در کاربری‌های خدماتی، تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس دستورالعملی خواهد بود که با اخذ ضوابط و مقررات دستگاه ها ی مرتبط و تلفیق آن با الزامات شهرسازی توسط شهرداری تهران ظرف 3 ماه تعیین و به تصویب ک.م.5 خواهد رسید. تا تهیه و ابلاغ دستورالعمل مذکور تعداد پارکینگ مورد نیاز کاربری های خدماتی بر اساس حداکثر مندرج در جداول شماره 8 و 9 ضوابط و مقررات تعیین خواهد شد. ( اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران). [↑](#footnote-ref-17)
18. در کاربری اداری، تعداد پارکینگ مورد نیاز، نصف پارکینگ‌های مورد نیاز کاربری تجاری است. در مواردی که تعداد پارکینگهای مورد نیاز، عدد فرد است، تعداد پارکینگ معادل باید به سمت عدد بزرگتر تقریب گردد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران). [↑](#footnote-ref-18)
19. در کاربری‌های خدماتی، تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس دستورالعملی خواهد بود که با اخذ ضوابط و مقررات دستگاه ها ی مرتبط و تلفیق آن با الزامات شهرسازی توسط شهرداری تهران ظرف 3 ماه تعیین و به تصویب ک.م.5 خواهد رسید. تا تهیه و ابلاغ دستورالعمل مذکور تعداد پارکینگ مورد نیاز کاربری های خدماتی بر اساس حداکثر مندرج در جداول شماره 8و 9 ضوابط و مقررات تعیین خواهد شد. ( اصلاح طبق مصوبه مورخ 30/02/1398 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) [↑](#footnote-ref-19)
20. به جهت هماهنگی با ضوابط پهنه G تغییراتی نسبت به ضوابط ابلاغ شده سال 1395 دارد. [↑](#footnote-ref-20)