



معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

## ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران

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

شهریور ماه ۱۳۹۸

## مقدمه؛

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

مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، همراه با کلیه نقشه‌های یکپارچه ۱:۲۰۰۰ این طرح، سند اجرایی و ملاک عمل برای تحقق چشم‌انداز، اهداف و راهبردها و همچنین تکوین سازمان فضایی طرح جامع، به عنوان الگوی مطلوب توسعه شهر تهران، در افق طرح است. با اجرای طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و اعمال ضوابط و مقررات آن، موجبات هدایت و کنترل تحولات کالبدی شهر، ساماندهی فضاهای شهری و دستیابی توأمان به حقوق عمومی و خصوصی در سطح شهر با تلفیق مناسب آن در پیشبرد مدیریت توسعه و عمران شهری میسر می‌گردد.

متعاقب تصویب کلیات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران طی بند (۱) مصوبه ۴۵۴ کمیسیون ماده پنج شهر تهران (مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۰۴)، اولین ویرایش ضوابط و مقررات طرح مذکور در اسفندماه ۱۳۸۷ تهیه و در سال ۱۳۸۸ توسط معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران و شهرداری‌های مناطق، با دقت لازم و طی جلسات کارشناسی متعددی بررسی و نتیجه در مراجع تصمیم‌سازی نهایی گردید. در راستای اجرای مصوبه شماره ۱۶۰/۱۳۵۱/۱۵۳۷۴ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ شورای اسلامی شهر تهران، مبنی بر «الزام شهرداری به ارائه لایحه طرح تفصیلی»، سند نهایی طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران بر اساس سند مصوب طرح راهبردی-ساختاری جامع شهر تهران و طرح تفصیلی مقیاس ۱:۲۰۰۰ مصوب کمیسیون ماده پنج، در اواخر سال ۱۳۸۸ به شورای اسلامی شهر تهران ارائه گردید.

شورای اسلامی شهر تهران نیز، پس از بررسی در کمیسیون‌های مربوطه، سرانجام در فروردین‌ماه ۱۳۹۰، طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران را تأیید و تصویب نمود. همچنین از ابتدای سال ۱۳۹۰ نیز، طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، در جلسات کارگروه فنی و کمیسیون ماده پنج شهر تهران مطرح و مورد رسیدگی قرار گرفت و مطابق پیشنهادات اعضای کارگروه و کمیسیون ماده پنج، اصلاحات لازم انجام و سند نهایی طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و ضوابط و مقررات آن، بالاخره در اسفندماه ۱۳۹۰، به صورت همزمان در کمیسیون ماده پنج شهر تهران و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح و در اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۱ نیز، به تأیید و تصویب مراجع مذکور رسید و نهایتاً مطابق صورتجلسه ۵۱۷ مورخ ۹۱/۱۲/۲۸ اصلاح طرح تفصیلی به تصویب رسید.

متعاقب مباحثی که از اواخر سال ۹۲ تا شهریور ۹۳ در شورایی عالی 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 ۵۳۰ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ به تصویب رسید. به دنبال انعکاس مصوبه مذکور به شورای عالی ... موضوع در جلسات مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸، ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ و ۱۳۹۳/۰۸/۱۹ 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 اعمال اصلاحاتی چند، موافقت بعمل آمد. بر اساس سلسله مصوبات مذکور، ویرایش ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بالاخره در اسفندماه ۱۳۹۵ به شهرداری تهران ابلاغ گردید؛ اما به واسطه وجود برخی از اشکالات، مواردی از ضوابط نیز مجدداً در کمیته فنی و شورای عالی مطرح و نتیجه در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی به تصویب رسید. به علاوه؛ در طی سال‌های اجرای طرح تفصیلی شهر تهران، شهرداری تهران ضمن انجام ۲ مرحله پایش طرح تفصیلی مناطق و تصویب آنها در کمیسیون ماده پنج در طی سال‌های ۹۱ و سپس ۹۴-۹۵، برخی از طرح‌های موضوعی-موضوعی و یا دستورالعمل‌های تکلیف شده را نیز در کمیسیون ماده پنج مطرح و به تصویب رساند.

با توجه به ابهامات و تعدد مصوبات مراجع ذیصلاح<sup>۱</sup> و از آنجائیکه اعمال و ابلاغ اصلاحات یکپارچه در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران به ویژه در نحوه رسیدگی و اقدامات شهرداری‌های مناطق در مواجهه با درخواست شهروندان و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، امری بایسته و اجتناب ناپذیر به نظر می‌رسید، 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 ۱۳۹۱) می‌گردد. بدیهی است محدوده‌های دارای طرح‌های موضوعی (همچون کن، فرزاد، مسگرآباد و...) تابع ضوابط و مقررات ویژه مصوب خواهند بود.

۱- مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران که مبنای بازنگری و اصلاح دفترچه ضوابط و مقررات بوده اند، عبارتند از: مصوبات مورخ ۹۲/۱۰/۳۰، ۹۳/۰۶/۰۳، ۹۳/۰۷/۲۸، ۹۳/۰۸/۰۵، ۹۳/۰۸/۱۹، ۹۳/۱۰/۰۸، ۹۳/۱۲/۲۵، ۹۴/۱۰/۱۴، ۹۵/۰۷/۱۹، ۹۵/۱۲/۲۳، ۹۸/۰۲/۳۰ و ۹۸/۰۴/۳؛ همچنین اهم مصوبات کمیسیون ماده پنج مربوط به پایش نخست طرح تفصیلی (شامل بند ۱۳ صورتجلسه ۵۱۶ مورخ ۹۱/۱۲/۲۱ و بند یک صورتجلسه ۵۱۷ مورخ ۹۱/۱۲/۲۸)، بند یک صورتجلسه ۵۳۰ مورخ ۹۳/۰۶/۳۱ (انطباق طرح تفصیلی با طرح جامع)، بند یک صورتجلسه ۵۳۶ مورخ ۹۳/۱۲/۰۳ (بلند مرتبه سازی)، بند دو صورتجلسه ۵۴۳ مورخ ۹۴/۰۴/۲۹ (دستورالعمل فرایند پایش طرح تفصیلی)، بند یک صورتجلسه ۵۵۲ مورخ ۹۴/۱۰/۲۸ (مربوط به قطعات چندپهنه ای، تفکیک و تجمیع)، بند دو صورتجلسه ۵۷۵ مورخ ۹۶/۰۵/۲۳ (مقوله پارکینگ ها)، بند یک صورتجلسه ۵۸۵ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ (برنامه و ضوابط زیرپهنه حفاظت ویژه-G323) و سایر مصوبات پایش طرح تفصیلی مناطق مختلف شهر

# فصل اول

---

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

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

## (۱): ساختار پهنه‌بندی شهر تهران

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

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

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

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

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

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

پهنه سکونت، محدوده‌هایی از شهر است، که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها، برخی از فعالیت‌های انتفاعی و غیرانتفاعی و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع و یا مشروط بوده، و صرفاً استقرار فعالیت‌های تجاری جزء و خدمات در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، شامل؛ آموزشی، بهداشتی-درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، ورزشی، پارکینگ‌های عمومی و فضای سبز مجاز است.

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

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

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

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

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

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

۲-۴: حذف بند ۴-۲ و تبصره ذیل آن به استناد بند ۷ مصوبه ۱۳۹۳/۸/۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و مصوبه مورخ ۹۸/۲/۳۰ شورایعالی

۲-۵: در کلیه زیرپهنه‌های سکونت عام (R1) به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعاتی با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، اعطای یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. ضمناً مفاد بند (۱۳) صورتجلسه مورخ ۵۱۶ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مورخ ۹۱/۱۲/۷ لغو و تراکم تشویقی مشمول باغات نیست. (اصلاح طبق بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ و بند ۱۲ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ شورایعالی)

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

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

۲-۷: میزان سطح اشغال زیرزمین اول (منفی یک) ساختمان‌های مسکونی حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف به شرط عدم قطع درختان، مجاز است. میزان سطح اشغال در زیرزمین‌های دوم (منفی دو) به پایین، در کلیه اراضی و املاک واقع در پهنه (R) حداکثر ۸۰٪ مساحت ملک پس از رعایت بر اصلاحی صرفاً جهت احداث پارکینگ و مشاعات مربوطه، با رعایت کلیه جوانب فنی و برای اراضی دارای شیب قابل توجه، با تأیید شهرداری منطقه، مجاز است. در مواردی که سطح اشغال زیرزمین بیشتر از سطح اشغال طبقه همکف باشد، سقف زیرزمین نباید از تراز کف اعلام شده، تجاوز نماید. بدیهی است سطح اشغال زیرزمین‌ها در اراضی با نوعیت باغ، طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳) است. (اصلاح طبق تبصره یک فراز اول (بررسی ضوابط و مقررات) صورتجلسه ۵۱۷ کمیسیون ماده پنج)

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

۲-۹: در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، تعداد طبقات مسکونی و تراکم مجاز ساختمانی در جدول شماره (۱)، مشروط بر اینکه طبقه همکف کاملاً به پیلوت یا مشاعات تخصیص یافته باشد؛ ضمن تأکید بر عدم عدول از آستانه بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)، از اولین طبقه مسکونی به بالا، محاسبه می‌شود. پهنه R241 مشمول دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳) می‌باشد.

۲-۱۰: پارکینگ مورد نیاز برای هر واحد مسکونی در پهنه سکونت (R) به استثنای بافت ریزدانه (کمتر از ۶۰مترمربع)، و برای کلیه واحدهای مسکونی هر ساختمان، حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی 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 ۲۵۰ متری و در محل پارکینگ‌های اختصاصی محلی (با اسناد تفکیکی) یا پارکینگ‌های مازاد سایر املاک واقع در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری قرار داشته باشند مجاز خواهد بود. در هر حال صدور پروانه ساختمانی املاک منوط به تأمین قطعی پارکینگ مورد نیاز در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری بوده و صدور مجوز فروش

پارکینگ یا صدور پروانه ساختمانی با سپردن اخذ تعهد تأمین پارکینگ در خارج از ملک، به هیچ وجه مجاز نمی باشد. همچنین حداکثر تراکم ساختمانی قابل تخصیص به هر ملک نیز با توجه به سقف تراکم ساختمانی زیرپهنه مربوطه و حقوق مکتسبه قبلی آن متناظر با میزان تأمین پارکینگ تأمین شده قطعی ملک مذکور خواهد بود. (اصلاح طبق فزاهای اول و دوم بند دو صورتجلسه ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران و مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

تبصره (۲): احداث پارکینگ‌های مزاحم صرفاً در چارچوب تبصره (۱) بند ۲-۱۲ بلامانع خواهد بود. در محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری (بافت‌های فرسوده) احداث پارکینگ مزاحم در پهنه‌های بصورت یک به یک (فقط مزاحم یک واحد) مجاز است. (طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

۲-۱۲: در کلیه پهنه‌های سکونت، به استثنای زیرپهنه‌های R111 بافت‌های ارزشمند سبز، روستایی و تاریخی اعمال حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، منوط به رعایت حداقل اندازه قطعه و حداقل عرض معبر، طبق جدول شماره (۱) است. (اصلاح طبق بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸)

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

تبصره: طرح ویژه بافت ارزشمند معاصر نارمک (R231) می‌بایست ظرف مدت 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 ۸ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری)

۲-۱۴: در تمامی زیرپهنه‌های سکونت عام (R1) و زیرپهنه‌های سکونت ویژه (R25 و R26)، اگر مساحت ملک کمتر از حدنصاب اندازه قطعه و یا عرض گذر مجاور آن، کمتر از حداقل‌های جدول شماره (۱) باشد، محاسبه میزان کاهش تراکم و طبقات بر اساس دستورالعملی خواهد بود که می‌بایست 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، از حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان، یک طبقه با تراکم متناظر کاهش می‌یابد. در مواردی که قطعه‌ای هم از لحاظ حداقل اندازه و هم از لحاظ عرض گذر مجاور، کمتر از حداقل‌های جدول (۱) باشد، دو طبقه از حداکثر تعداد طبقات با تراکم متناظر، کاهش می‌یابد. (اصلاح طبق بند ۴ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ و بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری)

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

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

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

تبصره (۴): حذف طبق مصوبه ۱۳۹۳/۶/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

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

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

۲-۱۶: احداث ساختمان بلندمرتبه در زیرپهنه مسکونی ویژه R263، در قطعات با حداقل مساحت ۵۰۰۰ 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 ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)

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

(ب): شهرداری تهران مکلف به تهیه دستورالعمل طراحی برای ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی، پس از تصویب ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد. (اصلاح طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

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

۲-۱۹: شهرداری تهران موظف است، حداکثر ظرف مدت دو ماه، محدوده شهرکها و مجتمع‌های زیستی را که دارای شرایط خاص هستند، تعیین و نتیجه را به دبیرخانه شورای عالی منعکس نماید. در ضمن لازم است ضوابط ساخت و ساز ویژه 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 ۲-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره: صدور هرگونه پروانه ساختمانی در محدوده‌های موضوع بند فوق، تا زمان تصویب ضوابط و مقررات مذکور در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، صرفاً بر اساس طرح مصوب اولیه هر یک از شهرک‌ها و مجتمع‌های زیستی خواهد بود. (اصلاح طبق بند ۲-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری)

۲-۲۰: حذف طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۲-۲۱: شهرداری تهران موظف است نسبت به گزارش نتایج بررسی و ارزیابی راهکارهای چگونگی اصلاح زیر پهنه قطعات (فاقد حقوق مکتسبه) واقع در زیرپهنه‌های R111، R112 و R121 که به موجب بندهای (۱) و (۲) مصوبه مورخ ۹۱۰۲۰۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در نقشه‌های طرح تفصیلی به زیرپهنه‌های R112 و R122 تغییر یافته‌اند؛ اقدام نماید. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)

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



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

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر	
R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	R111	مسکونی ویلایی و مسکونی ۲ طبقه	۱۲۰٪	۲	۶۰٪	-	-	
		R12	مسکونی با تراکم متوسط	R112	مسکونی ۳ طبقه	۱۸۰٪	۳	۶۰٪	-	-	
		R122 <sup>۲</sup>		R121	مسکونی ۴ طبقه	۲۴۰٪	۴	۶۰٪	۲۰۰	۸	
		R13	مسکونی با تراکم زیاد	R122 <sup>۲</sup>	مسکونی ۵ طبقه	۳۰۰٪	۵	۶۰٪	۲۵۰	۱۰	
				R131	مسکونی ۶ طبقه	۳۶۰٪	۶	۶۰٪	۳۰۰	۱۲	
R2	مسکونی ویژه	R21	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R211	مسکونی ۲ طبقه	۱۰۰٪	۲	۵۰٪	-	-	
		R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R212	مسکونی ۳ طبقه	۱۲۰٪	۳	۴۰٪	-	-	
		R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R221	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	۱۰۰٪	۲	۵۰٪	-	-	
		R24	بافت مسکونی ارزشمند سبز	R231	بافت‌های مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود بر اساس طرح های قبلی مصوب					
		R25	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R241	بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (۱۳۹۸/۰۴/۰۳)					
		R26	محورها و گستره های ارزشمند و ویژه	R251 <sup>۳</sup>	مسکونی پهنه مرکزی	۲۵۰٪	۵	۵۰٪	۲۰۰	۱۰	
				R261	مسکونی ۷ طبقه	۲۸۰٪	۷	۴۰٪	۷۵۰	۱۴	
				R262	مسکونی ۹ طبقه	۳۱۵٪	۹	۳۵٪	۱۰۰۰	۱۴	
				R263 <sup>۴</sup>	مسکونی ویژه (بلندمرتبه با طرح توجیهی)	۶۰۰٪	۱۲ طبقه و بیشتر	۳۰٪	۵۰۰۰	۲۰	

۲- اعمال ضوابط زیر پهنه R122 برای قطعات جنوب محور انقلاب، منوط به حداقل ۲۰۰ متر مربع اندازه قطعه و حداقل ۸ متر عرض معبر است. ضمن اینکه شهرداری تهران بر طبق مصوبه شورایی، موظف بوده و خواهد بود تا نسبت به ارائه گزارش نتایج بررسی و راهکارهایی جهت املاک و اراضی زیرپهنه‌های R111، R112 و R121 که به موجب بندهای (۱) و (۲) مصوبه مورخ ۹۱۰۲۰۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در نقشه‌های طرح تفصیلی به زیرپهنه‌های R112 و R122 تغییر یافته‌اند؛ اقدام نماید.

۳- اعمال ضوابط زیرپهنه R251، برای قطعات جنوب محور انقلاب، منوط به حداقل ۱۵۰ مترمربع اندازه قطعه و حداقل ۸ متر عرض معبر است. حداقل اندازه قطعات و حداقل عرض معبر به استناد نقشه های طرح تفصیلی ابلاغ شده می باشد.

۴- مطابق بند ۴ مصوبه ۹۸/۲/۳۰ شورایی

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

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

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

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

پهنه کلان فعالیت (S)، شامل سه پهنه اصلی با کد یک رقمی (S1، S2 و S3)، هفت پهنه با کد دو رقمی شامل؛ بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی) (S11)، محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (S12)، گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (S21)، گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی) (S22)، صنعت (S31)، گستره و محور کارگاهی - تولیدی (S32) و بالاخره خدمات صنعتی و فنی (S33) است که با توجه به مقیاس و نوع عملکرد و عوامل مختلف کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات، در ۲۰<sup>۵</sup> زیرپهنه با کد سه رقمی و به شرح جدول شماره (۲) طبقه‌بندی شده‌اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در زیرپهنه‌های فعالیت، به‌قرار زیر است:

۳-۱: ویژگی‌های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در پهنه فعالیت شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی در جدول شماره (۲) این سند ارائه شده و لازم‌الاجرا است.

۳-۲: "عقب‌نشینی توده ساختمان و تورفتگی" در طبقه همکف با آزادسازی فضا برای تردد، تجمع و مکث عابرین پیاده در محورهای فعالیت زیرپهنه‌های (S1) و (S2)، به میزان حداقل ۳ متر الزامی است. بدیهی است فضای حاصل از عقب‌نشینی توده ساختمانی، تحت مالکیت

<sup>۵</sup> مطابق نقشه‌های ابلاغ شده طرح تفصیلی پهنه S126 به جداول اضافه شده است.

صاحب ملک بوده و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. ولی مالک مکلف است موجبات استفاده عمومی از این فضاها را فراهم سازد.

تبصره: در موارد استثنایی که "عقب‌نشینی و تورفتگی" به دلایل فنی امکان‌پذیر نباشد، بر اساس دستورالعملی که به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران خواهد رسید، عمل گردد. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

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

۳-۵: در تمامی زیر پهنه‌های فعالیت، در صورتی که مساحت ملک به حد نصاب اندازه قطعه، نرسده یا عرض گذر مجاور آن کمتر از حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول شماره (۲) باشد، محاسبه میزان کاهش تراکم و طبقات بر اساس دستورالعملی خواهد بود که می‌بایست 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، یک طبقه با تراکم متناظر، کاهش می‌یابد. در صورتی که ملکی، هم از لحاظ حداقل اندازه قطعه و هم از لحاظ عرض گذر، کمتر از حداقل‌های تعیین شده در جدول باشد، از حداکثر تعداد طبقات، ۲ طبقه با تراکم متناظر، کاهش می‌یابد، مشروط بر این که پس از کاهش طبقات، تعداد طبقات باقیمانده روی زمین در اراضی و املاک با وسعت ۳۰۰ مترمربع و بیشتر، کمتر از ۳ طبقه نباشد. در زیرپهنه S212، احداث بنا در چارچوب ضوابط زیرپهنه مذکور، منوط به ارائه طرح توجیهی مربوطه و تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران است. (اصلاح طبق بند ۴ مصوبه ۱۳۹۳/۸/۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

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

تبصره (۴): کاهش طبقات در زیرپهنه‌های S3 به گونه‌ای اعمال می‌شود که تعداد طبقات از ۲ طبقه کمتر نباشد.

۳-۶: در کلیه زیرپهنه‌های فعالیت (S1) و (S2)، به استثنای اراضی و املاک با نوعیت باغ، به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعاتی با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. (اصلاح طبق بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ و بند ۱۲ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ و دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری)

۳-۷: احداث بناهای بلندمرتبه، در زیرپهنه S121، S125 و S211، با رعایت ضوابط مربوطه طبق جدول شماره (۲) و حفظ سیما و منظر شهری، پس از تهیه و تصویب ضوابط طرح بلندمرتبه‌سازی در کمیسیون ماده پنج شهر تهران و شورای عالی شهرسازی و معماری و با ارائه گزارش توجیهی و نقشه‌های طرح اولیه و سه بعدی پروژه، بلامانع است. (اصلاح طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری)

تبصره: حذف طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری

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

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

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

۳-۱۰: نوع بهره برداری، نحوه بارگذاری، سطح اشغال و تعداد طبقات بناهای بلندمرتبه در زیرپهنه S125، براساس ضوابط مصوب بلندمرتبه‌سازی در کمیسیون ماده پنج شهر تهران و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و با ارائه گزارش توجیهی مربوطه به پیشنهاد شهرداری منطقه بلامانع خواهد بود. (اصلاح طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۳-۱۱: احداث بنا در قطعات تخصیص یافته به صنعت در پهنه S31 بر اساس طرح ویژه، پس از اخذ موافقت‌های اصولی مربوطه از دستگاه‌های ذیربط (وزارت صنایع و سازمان حفاظت محیط زیست) و ضمن رعایت حداقل بیست درصد (۲۰٪) فضای سبز عمومی و تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران مجاز است.

تبصره: در کلیه زیرپهنه‌های S12 و S2 و S3، تخصیص ۲۰ درصد از عرصه هر پلاک به فضای سبز الزامی است.

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

۳-۱۳: برای ساخت و ساز در کلیه پلاک‌هایی که در زیرپهنه‌های S121، S125 و S211 و S212 قرار گرفته‌اند، دستورالعمل طراحی شهری، می‌بایست توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران برسد.

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

۳-۱۵: در کلیه زیرپهنه‌های فعالیت که دارای طرح‌های موضعی است، تفکیک اراضی و املاک تا زمان تهیه و تصویب طرح ویژه مربوطه، ممنوع بوده و پس از آن نیز صرفاً در چارچوب ضوابط طرح موضعی مصوب است؛ همچنین تا زمان تهیه و تصویب طرح‌های مذکور،

چنانچه مالک قطعه‌ای، تقاضای پروانه مسکونی داشته باشد، در چارچوب قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی و آئین‌نامه اجرایی آن، در قطعات با مساحت کمتر از ۳۰۰ مترمربع صرفاً با سطح اشغال ۵۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد در ۲ طبقه روی زیرزمین و حداکثر تا سقف ۲۰۰ مترمربع زیربنای مفید و در سایر اراضی صرفاً با سطح اشغال ۴۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد در ۳ طبقه روی زیرزمین و حداکثر تا سقف ۳۰۰ مترمربع زیربنای مفید مجاز است.

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

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

۳-۱۸: در تمامی زیرپهنه‌های فعالیت، تعداد طبقات و تراکم مجاز ساختمانی، در جدول (۲)، از اولین طبقه فعالیت به بالا ضمن تأکید بر عدم عدول از آستانه بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه بیشتر)، محاسبه می‌شود.

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

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر
								طبقات پایین	طبقات بالا		
S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S111	بازارهای سنتی تهران			تثبيت الكوى كئونى تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله			
				S112	گستره‌ها و راسته‌های تجاری و خدماتی	تثبيت الكوى كئونى تا تهیه و تصویب طرح‌های منظر و طراحی شهری					
		S12	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	S121	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۷۵۰٪	۱۲ و بیشتر	۸۰٪ تا سه طبقه	۳۰٪	۲۰۰۰	۱۸
				S122	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۴۴۰٪	۹	۸۰٪ تا دو طبقه	۴۰٪	۱۵۰۰	۱۶
				S123	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای	۳۴۰٪	۶	۸۰٪ تا دو طبقه	۴۵٪	۷۵۰	۱۴
				S124	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۳۰٪	۴	۸۰٪ در همکف	۵۰٪	۳۰۰	۱۲
S125	گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۶۰۰٪	۱۲ و بیشتر	۷۰٪ تا ۳ طبقه	۳۰٪	۳۵۰۰	۱۸				
S126 <sup>6</sup>	محورهای ویژه خدماتی و تجاری مکان-محور (نیازمند مکان گسترده)	۲۶۰٪	۴	۸۰٪ تا ۲ طبقه	۵۰٪	۵۰۰	۲۰				
S2	تجاری، اداری و خدمات	S21	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S211	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۵۰۰٪	۱۲ و بیشتر	۵۰٪ تا دو طبقه	۲۰٪	۲۵۰۰	۱۸
				S212	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری، حوزه‌ای) (با طرح توجیهی)	۳۷۰٪	۱۱	۵۰٪ تا دو طبقه	۳۰٪	۱۵۰۰	۱۴
				S213	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای	۳۱۰٪	۸	۵۰٪ تا دو طبقه	۳۵٪	۱۰۰۰	۱۲
				S214	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۵۰٪	۶	۵۰٪ در همکف	۴۰٪	۵۰۰	۱۰
S22	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (باغلبه فرهنگی)	S221	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	با طرح‌های موضوعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنجم تصویب نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری							
		S222	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای	با طرح‌های موضوعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنجم شهر تهران							
S3	صنعتی - کارگاهی (تخصیص حداقل ۲۰ درصد از فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز درختکاری شده)	S31	صنعت	S311	صنعت پاک با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی	طرح ویژه					
				S312	مجمع‌های صنایع کارخانه‌ای	۸۰٪	۲	۴۰٪	-	۵۰۰۰	۲۴
		S32	گستره و محور کارگاهی - تولیدی	S321	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	۱۵۰٪	۳	۵۰٪	-	۲۰۰۰	۲۰
				S322	مجمع‌های کارگاه‌های تولیدی	۱۰۰٪	۲	۵۰٪	-	۱۵۰۰	۱۸
		S33	خدمات صنعتی و فنی	S331	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری)	۱۴۰٪	۳	۶۰٪ در همکف	۴۰٪	۱۵۰۰	۱۸
				S332	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	۱۰۰٪	۲	۶۰٪ در همکف	۴۰٪	۱۰۰۰	۱۴

<sup>6</sup> به استناد اسناد مهر و امضا شده مطابق نقشه‌های طرح تفصیلی ابلاغ شده این پهنه اضافه شده است.

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

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

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

این پهنه، از دو پهنه اصلی، مختلط فعالیت با مسکونی (M1) و مختلط فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی (M2) تشکیل شده است. هر یک از پهنه‌های اصلی نیز شامل پهنه‌های مختلط تجاری، اداری، خدمات با مسکونی (M11)، مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی (M12)، مختلط سکونت با فرهنگی - تفریحی (M21) و مختلط ویژه (M22) می‌باشد، که جمعاً در ۱۳ زیرپهنه با کد سه رقمی و به شرح جدول شماره سه طبقه‌بندی شده‌اند. ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در زیرپهنه‌های مختلط، به‌قرار زیر است:

۴-۱: نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های مختلط براساس جدول شماره (۳) بوده و لازم‌الاجرا است.

۴-۲: در کلیه قطعات مختلط این پهنه، ضمن اختصاص طبقه همکف (در زیرپهنه M111 استثنائاً همکف و اول)، به کاربری غیر مسکونی، به ویژه کارکردهای تجاری و خدماتی، (انتفاعی و غیرانتفاعی)، صدور پروانه با تایید شهرداری منطقه به یکی از شیوه‌های زیر نیز، مجاز است.

- در طبقات بالای همکف، مختلط مسکونی - اداری یا دفاتر تجاری و یا خدماتی، با رعایت مفاد بند ۳-۴.
- در طبقات بالای همکف، تماماً اداری یا دفاتر تجاری و یا خدماتی.
- در طبقات همکف و بالاتر، تماماً مسکونی، با تراکم مجاز زیرپهنه و سطح اشغال حداکثر ۵۰ درصد.

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

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

۴-۳: ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری توامان در طبقات بالای همکف یک ساختمان در این پهنه، مشروط به ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمت‌های مسکونی و نیز عدم ارتباط طبقات و واحدهای مسکونی با غیرمسکونی، مجاز خواهد بود و در تمامی زیرپهنه‌های مختلط، تعداد طبقات و تراکم مجاز ساختمانی، در جدول (۳)، از اولین طبقه مسکونی یا فعالیت به بالا ضمن تأکید بر عدم عدول از آستانه بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)، محاسبه می‌شود.

<sup>۷</sup> به استناد نقشه‌های طرح تفصیلی ابلاغ شده ۳ زیرپهنه M115 و M116 و M117 اضافه شده است.

۴-۴: عقب‌نشینی توده ساختمان و تورفتگی طبقه همکف با آزادسازی فضا برای تردد، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای مختلط M111، M112 و M113، به میزان حداقل ۳ متر الزامی است. بدیهی است، فضای حاصل از عقب‌نشینی توده ساختمانی، تحت مالکیت صاحب ملک بوده و جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی‌گردد، ولی مالک مکلف است موجبات استفاده عمومی از این فضاها را، فراهم سازد.

تبصره: در موارد استثنایی که "عقب‌نشینی و تورفتگی" به دلایل فنی امکان‌پذیر نباشد، بر اساس دستورالعملی که به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران خواهد رسید، عمل گردد. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۴-۵: برای ساخت و ساز در کلیه قطعات با وسعت بیش از سه هزار مترمربع در زیرپهنه‌های M111، شهرداری ملزم به تهیه دستورالعمل طراحی شهری با رعایت ضوابط زیرپهنه مربوطه، و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران است. ساخت و ساز در قطعات مذکور، منوط به تهیه «طرح توجیهی سه بعدی» برای هر مورد، در حد یک یا چند بلوک شهری توسط مشاورین حقیقی و حقوقی ذیصلاح و بررسی و تایید آن طبق دستورالعمل مصوب، در شهرداری منطقه است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

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

۴-۸: افزایش میزان ضریب سکونت (نسبت زیربنای مسکونی به کل زیربنای مسکونی و غیرمسکونی در هر زیرپهنه)، نسبت به حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول (۳)، بر اساس دستورالعملی است که توسط شهرداری ظرف مدت (۶) ماه تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران می‌رسد. (اصلاح طبق بند ۴-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

۴-۱۰: در تمامی زیر پهنه‌های مختلط به استثنای زیرپهنه‌های M2، در صورتی که مساحت ملک به حد نصاب اندازه قطعه نرسد یا عرض گذر مجاور آن کمتر از حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول شماره (۳) باشد، محاسبه میزان کاهش تراکم و طبقات بر اساس دستورالعملی خواهد بود که می‌بایست 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، حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان، یک طبقه با تراکم متناظر کاهش می‌یابد. در صورتی که ملکی هم از لحاظ حداقل اندازه قطعه و هم از لحاظ عرض گذر، کمتر از حداقل‌های تعیین شده در جدول مذکور باشد، از تعداد طبقات مجاز ساختمان، ۲ طبقه با تراکم متناظر کاهش می‌یابد؛ به گونه‌ای که پس از کاهش طبقات، تعداد طبقات



باقیمانده روی زمین، از ۳ طبقه کمتر نباشد. (اصلاح طبق بند ۴ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ و بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (۱): در صورتی که وسعت پلاکی در زیرپهنه M111 بین ۷۵ تا ۵۰۰ متر مربع و در زیرپهنه M112 نیز بین ۷۵ تا ۳۰۰ مترمربع باشد، ضمن رعایت حداکثر سطح اشغال زیرپهنه مربوطه، حداکثر تعداد طبقات مجاز ۴ طبقه خواهد بود و در پهنه M2 نیز، در صورتی که وسعت قطعه بین ۷۵ تا ۳۰۰ مترمربع باشد، حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۱۰۰ درصد با سطح اشغال ۵۰ درصد و تعداد طبقات دو طبقه، مجاز خواهد بود. (اصلاح طبق بند ۱ مصوبه ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

۱۱-۴: در کلیه زیرپهنه‌های مختلط (M1)، به استثنای اراضی و املاک با نوعیت باغ، به منظور ممانعت از تفکیک اراضی و املاک، در قطعاتی که استفاده غیر مسکونی دارند با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر و در قطعاتی که استفاده مسکونی دارند، با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. (اصلاح به استناد بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ و بند ۱۲ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ و دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری)

۱۲-۴: در زیرپهنه M111، احداث بنای بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز خواهد بود. (اصلاح طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

۱۴-۴: در کلیه زیرپهنه‌های مختلط، در صورتی که ملکی ریزدانه باشد (با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع)، ضمن تأکید بر اولویت تملک توسط شهرداری تهران، احداث بنا، صرفاً به صورت یک طبقه با سطح اشغال حداکثر ۸۰٪ 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 بند ۳۳-۱۶ بلامانع خواهد بود. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

جدول شماره (3): ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های مختلط (M) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه‌های ۱:۲۰۰۰)

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداقل ضریب سکونت	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبر
								طبقات پایین	طبقات بالا			
M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M111	محورهای مختلط فرامنطقه‌ای یا طرح توجیهی	۴۴۰٪	۹	۸۰٪ تا ۲ طبقه	۴۰٪	۳۰٪	۷۵۰	۲۰
				M112	محورهای مختلط منطقه‌ای	۳۵۰٪	۷	۸۰٪ در همکف	۴۵٪	۵۰۰	۱۶	
				M113	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (ناحیه ای و محله ای)	۲۸۰٪	۵	۸۰٪ در همکف	۵۰٪	۳۵۰	۱۴	
				M114	گستره‌های مختلط	۲۰۰٪	۴	۵۰٪ در همکف	۵۰٪	۳۰۰	۱۲	
				M115 <sup>۸</sup>	محورهای مختلط	۲۴۰٪	۴	۶۰٪ در همکف	۶۰٪	۳۰۰	۱۲	
				M116	مختلط سکونت و اداری (ناحیه‌ای و محلی)	۳۰۰٪	۵	۶۰٪ در همکف	۶۰٪	۳۵۰	۱۴	
				M117	مختلط سکونت و اداری (شهری و منطقه‌ای)	۳۶۰٪	۶	۶۰٪ در همکف	۶۰٪	۵۰۰	۱۶	
M2	فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی	M12	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی و مسکونی	M121	محورهای مختلط	۲۵۰٪	۵	۵۰٪ در همکف	۵۰٪	۲۰٪	۳۰۰	۱۶
				M122	گستره های مختلط	۱۵۰٪	۳	۵۰٪ در همکف	۵۰٪	۳۰۰	۱۴	
		M21	مختلط فرهنگی-تفریحی	M211	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	۱۵۰٪	۳	۵۰٪ در همکف	۵۰٪	۳۰٪	۳۰۰	۱۲
				M212	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	۱۲۰٪	۲	۶۰٪	۶۰٪	۳۵٪	۱۰۰۰	۱۲
		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	مختلط بافت تاریخی- فرهنگی (محورها و گستره ها)	-	-	۴۰٪	-	-
M222	-			-	۴۰٪			-	-			

<sup>۸</sup> به جهت هماهنگی با نقشه های طرح تفصیلی ابلاغ شده ۳ زیرپهنه M115 و M116 و M117 اضافه شده است.

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

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

این پهنه کلان شامل؛ سه پهنه اصلی با کدهای یک رقمی (G1)، (G2) و (G3)، است، که در ۵ پهنه با کد دو رقمی شامل؛ پارک‌های شهری (G11)، پارک‌های جنگلی (G12)، باغات و اراضی مزروعی (G21)، رود-دره‌ها (G31) و پهنه‌های سبز و باز ویژه (G32)، دسته‌بندی شده و جمعاً نیز ۱۳<sup>۹</sup> زیرپهنه با کد سه رقمی را تشکیل داده که به شرح جدول شماره (۴) طبقه‌بندی شده‌اند. مقررات استفاده از اراضی در زیرپهنه‌های حفاظت، به قرار زیر است:

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

تبصره (۱): ساخت و ساز در این پهنه‌ها محدود بوده و در زیرپهنه‌های (G32) احداث ساختمان‌های مسکونی مطلقاً ممنوع است.

تبصره (۲): هرگونه تغییر کاربری کلیه قطعات تثبیت شده موجود و مصوب (به ویژه فضای سبز)، در پهنه حفاظت سبز و باز (G)، ممنوع است.

۲-۵: کلیه اراضی زیرپهنه‌های (G) مشمول قانون حفظ و گسترش فضاهای سبز مصوب سال ۱۳۵۹ و اصلاحیه‌های بعدی آن بوده و هرگونه ساخت و ساز در باغات انبوه (G211) براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین‌شهری مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۰۳ شورایی عالی شهرسازی و معماری) و در سایر زیرپهنه‌های حفاظت (G) براساس جدول شماره (۴) این سند بوده و لازم‌الاجرا است.

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

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

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

۴-۵: با تأکید بر ممنوعیت هرگونه تفکیک و ساخت و ساز مسکونی در کلیه زیرپهنه‌های حفاظت (G)، به استثنای G2 و G321 ساخت و ساز مجاز طبق جدول شماره (۴) با حداقل بنا و سطح اشغال، صرفاً با تهیه طرح‌های ویژه، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مجاز است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

<sup>۹</sup> به استناد نقشه‌های طرح تفصیلی ابلاغ شده پهنه G324 اضافه شده است.

تبصره: حذف طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری

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

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

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

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

۵-۷: در زیرپهنه حریم بزرگراه‌های ویژه (G322) هرگونه ساخت و ساز، ممنوع است و تمامی عرصه‌های این زیرپهنه، می‌باید صرفاً به ایجاد فضای سبز اختصاص یابد؛ احداث 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 ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۵-۸: هرگونه ساخت و ساز در زیرپهنه حفاظت ویژه، محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر (G323)، صرفاً براساس مصوبه کمیسیون ماده (۵) شهر تهران (بند یک صورتجلسه شماره ۵۸۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)، مجاز است.

تبصره (۱): حذف با توجه به تصویب طرح ساماندهی زیرپهنه G323 طی بند یک صورتجلسه ۵۸۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران

تبصره (۲): حذف تبصره با توجه به تهیه و تصویب طرح ساماندهی زیرپهنه (G323) طی بند یک صورتجلسه ۵۸۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران

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

۵-۱۰: حداقل نصاب تفکیک و افراز اراضی، در زیرپهنه‌های G2 معادل یک هکتار (ده هزارمترمربع) است (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۲/۳۰ در خصوص بند ۸-۹ و دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳)

حذف تبصره ۱ به دلیل مغایرت با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

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

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

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

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

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

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

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

کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	اندازه قطعات (هکتار)	توضیحات	
G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک‌های شهری	G111	پارک‌های عمومی شهری	۱۰ ۶%	۲	شهری ۳%	شهری: ۱۰	احداث بنا، محدود به دفتر اداری، نگهبانی، سرویس بهداشتی، خدمات پذیرایی و غذایی	
						۱۱ ۱۴%		محله‌ای: ۷%	محله‌ای: ۱	نگهبانی، تأسیسات نگهداری و بهداشتی	
						G112	پارک‌های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و...)	۱۰%	-	-	هرگونه ساخت و ساز در این پارک‌ها، با تصویب کمیسیون ماده پنج، مجاز است.
G2	فضای سبز خصوصی	G12	پارک‌های جنگلی	G121	پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی	۳%	۱	۳%	۵۰	ممنوعیت هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و کارگاهی و محدود شدن ساخت و ساز به فعالیت‌های مرتبط با تفریح و گذران اوقات فراغت طبق طرح تفصیلی جدید شهر تهران، حداکثر تا ۵ هزار مترمربع، و هرگونه ساخت و ساز منوط به ارائه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده پنج شهر تهران	
				G122	پارک‌های جنگلی موضوعی	۳%	۱	۳%	۵۰	طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (۱۳۹۷/۰۴/۰۳) نیازمند تهیه طرح موضعی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران	
G2	فضای سبز خصوصی	G21	باغات و اراضی مزروعی	G211	باغات کشاورزی	۱۰%	۲	۵%	-	احداث حداکثر ۱۵۰ مترمربع بنا در حداکثر ۲ طبقه برای زندگی و فعالیت بهره‌بردار تا تهیه و تصویب طرح موضعی	
				G212	مزارع پرورش گل و گیاه	۱۰%	۲	۵%	-	ساخت وساز در حدنیاز بهره‌بردار با حداکثر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مسکونی، ۲۰ مترمربع اتاق سرایداری و ۴۰ مترمربع انباری	
				G213	اراضی مزروعی	-	-	-	-	-	هرگونه بارگذاری و طراحی براساس توجیه مطالعات زیست محیطی و هیدولوژیک و طبق طرح‌های مصوب مجاز است.
G3	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G31	رود - دره‌ها	G311	باغسار تفریحی - رود دره ای	-	-	-	-	هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط طرح تفصیلی بند (۵-۶) و تبصره ذیل آن	
				G312	فضاهای سبز روددره‌ها	-	-	-	-	-	ممنوعیت احداث هرگونه بنا و استفاده از اراضی صرفاً با فضای سبز مطابق بند ۲ مصوبه مورخ ۹۸/۲/۲۰ شورای عالی شهرسازی احداث بنا فقط جهت جایگاه سوخت با رعایت الزامات زیست محیطی، پدافند غیر عامل و مدیریت بحران و با اخذ مصوبه موردی از کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود.
		G32	پهنه‌های حفاظت سبز و باز ویژه	G321	پهنه حفاظت فضاهای ویژه (فرهنگی، تاریخی و دیپلماتیک)	-	-	-	-	-	هرگونه ساخت و ساز بر اساس بند (۱) صورت‌جلسه (۵۸۵) کمیسیون ماده (۵)
				G322	حریم بزرگراه‌های ویژه	-	-	-	-	-	هرگونه بارگذاری و طراحی براساس طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵)
				G323	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)	-	-	-	-	-	-
G324	گورستان‌ها و امامزاده‌های درون شهری	۱۲	-	-	-	-	-	-	هرگونه بارگذاری و طراحی براساس طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵)		

۱۰ مطابق جداول ذیل نقشه‌های ابلاغ شده طرح تفصیلی

۱۱ مطابق جداول نقشه‌های ابلاغ شده طرح تفصیلی

۱۲ به استناد نقشه‌های طرح تفصیلی ابلاغ شده زیر پهنه G324 اضافه شده است.

## ۶: اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری

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

۱-۶: مالکین املاک و اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، برای اخذ مجوز ساخت و ساز در این اراضی، ملزم به تهیه طرح توجیهی اولیه با لحاظ نمودن حداقل ۵۰٪ عرصه این اراضی به خدمات هفت‌گانه غیرانتفاعی و با استفاده از خدمات مهندسی مشاور ذیصلاح بوده، که تصویب این طرح پس از تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، توسط کمیسیون ماده پنج ضروری است و طرح مصوب می‌باید مبنای اقدام در اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، شود. طرح مداخله و اقدام در اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری، براساس طرح تفصیلی و با توجه به شرایط اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و همچنین نیازهای شهرسازی حوزه نفوذ قطعه مذکور، مبتنی بر اسناد توسعه و عمران محله‌ای (در صورت وجود)، تهیه می‌شود. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره: دستورالعمل اختصاصی خدمات هفت‌گانه غیرانتفاعی می‌بایست حداکثر ظرف مدت ۶ ماه توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران برسد. (اضافه شده بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

۴-۶: شهرداری تهران ملزم به تهیه طرح موضوعی - موضعی اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری به منظور اصلاح، تدقیق، حذف و جانشینی محدوده‌های واجد شرایط، همراه با ساز و کارهای اجرایی و ضوابط و مقررات مربوطه (با تعیین سهم خدمات غیرانتفاعی، کاربری‌های چند منظوره، سکونت و ... در هر یک از زیرپهنه‌ها)، حداکثر ظرف مدت یک‌سال و ارائه نتایج آن به کمیسیون ماده پنج برای تصویب و تأیید نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ 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 ۲ مصوبه مورخ ۹۳/۰۸/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

## فصل دوم

---

### ضوابط و مقررات عام محدوده‌ی شهر تهران

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



## (۷): تراکم ساختمانی مجاز

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

تبصره (۱): تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه‌های حفاظت (G)، به جزء زیرپهنه‌های باغات و اراضی مزروعی (G21)، مختلط ویژه (M22)، صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی (S311)، گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی) (S22)، بازار (S11)، تابع ضوابط و مقررات ویژه و با رعایت ضوابط خاص دستگاه‌های مربوطه بر اساس مقررات طرح جامع تهران است، که به صورت کلی و در قالب تهیه و ارائه طرح‌های توجیهی، تدوین و حسب مورد در کمیسیون ماده پنج، به تصویب خواهد رسید. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (۲): ضوابط ساخت و ساز در زیرپهنه‌های باغات انبوه (G21) و (R241) و باغات پراکنده (املاک و اراضی با نوعیت باغ)، طبق مفاد دستورالعمل اجرایی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۰۳) است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳)

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

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

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

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

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

۷-۳: به منظور سامان بخشی به سیمای شهر تهران، احداث بنا در محورهایی از شهر با حداقل عرض ۱۲ متر، که بیش از ۶۰ درصد قطعات آن محور در طرفین گذرها بر مبنای ضوابط قبلی ساخته شده، مطابق ضوابط قبلی (تراکم 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 (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطابق مفاد بند ۲-۱-۶ طرح جامع)

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

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

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

مشاعات																	موقعیت استقرار مشاعات	
اتاق نگهداری $N \geq 100$ و $A \geq 20$	داکت، هواکش‌ها و نورگیرها	فضای ورزشی (صرفاً برای استفاده مسکینی)	راهرو، پله و آسانسور	شوت زباله	تأسیسات	فضای بازی بچه‌ها	سالن اجتماعات	سایت کامپیوتر	املاک $A \leq 12m$	محل جلسات و مدیریت $S \geq 200$ و $A \leq 40$ و $N \geq 5$	نمازخانه	سرویس بهداشتی	سرایداری	لابی	انبار	پارکینگ	حیاط	مسکونی
*		*										*						
	*	*	*	*	*		*	*		*	*	*	*	*	*	*	*	همکف یا پیلوت
	*	■	*	*	*	*	*	■	*	*	*	■	■	*	■	*	*	طبقات
	*		*	*	*									*			*	پشت بام
*												*						حیاط
*	*		*		*			*	*	*	*	*	*		*	*	*	زیرزمین
*	*		*		*				*		*						*	همکف
	*		*		*												*	طبقات
	*		*		*												*	پشت بام

• مسکونی:

- \* فضاهای مشاعی قابل احداث
- در صورت عدم وجود زیرزمین، قابل احداث در پیلوت
- S = مساحت عرصه طبق سند مالکیت (مترمربع)
- A = حداکثر مساحت فضای مورد نظر (مترمربع)
- N = تعداد واحد مسکونی
- ✓ مساحت مجاز سرویس بهداشتی با حداکثر ۳ مترمربع در حیاط
- ✓ مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی ۵ متر مربع
- ✓ احداث فضای ورزشی مجاز در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف
- ✓ مساحت مجاز سرایداری برای مجتمع‌های بالاتر از ۶ واحد در حداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است.
- ✓ احداث نمازخانه در مجتمع‌هایی با ۳۰ واحد مسکونی و بیشتر الزامی است.
- ✓ احداث لابی و مشاعات مربوطه در طبقه همکف، با ارتفاع مفید ۵ متر (از کف تا سقف)، در اراضی و املاک با وسعت بیش از ۳۰۰ مترمربع، بلامانع است.

• غیر مسکونی:

- ✓ مساحت مجاز اتاق مدیریت و سایت کامپیوتر حداکثر ۴۰ مترمربع
- ✓ مساحت مجاز سرایداری حداکثر ۵۰ مترمربع در زیرزمین
- ✓ مساحت مجاز فضای اطلاعات تا حداکثر ۶ مترمربع جزء مشاعات (غیر مفید)

<sup>۱۳</sup> ارتفاع مفید طبقات زیرزمین (با احتساب کانال‌های تأسیساتی و یا اجرای سقف کاذب)، حداکثر ۳ متر است.

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

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

۸-۲: در محدوده‌هایی از زیرپهنه‌های فعالیت (محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات) و مختلط (تجاری، اداری و خدمات با مسکونی)، که در نقشه‌های طرح تفصیلی شهر تهران مشخص شده، سطح اشغال می‌تواند تا حداکثر ۸۰ درصد به شرط استفاده عمومی، افزایش یابد. سطح اشغال مجاز در طبقات بالای همکف یا اول کاهش و مطابق مفاد جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه‌های اصلی حداکثر تا ۵۰ درصد مجاز است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره: در کلیه پهنه‌ها، هرگونه افزایش در سطح اشغال کلیه طبقات، تحت هر عنوان و به هر شکل، بیش از میزان تعیین شده در جداول چهارگانه استفاده از اراضی پهنه‌های اصلی و مستثنی شده در این بند، ممنوع است. (اصلاح طبق بند (۶) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۸-۳: در کلیه زیرپهنه‌های استفاده از اراضی، به استثنای محدوده‌های تاریخی و پهنه‌های R2، S3، M2 و G، با کاهش سطح اشغال طبقات و با رعایت سقف تراکم مجاز، به منظور تحقق‌پذیری راهبردهای طرح جامع شهر تهران، افزایش طبقه بر اساس دستورالعملی که به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد رسید، مجاز خواهد بود. (اصلاح طبق بند (۷) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (۲): حذف تبصره به دلیل مغایرت با متن بند فوق طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۸-۴: در کلیه پهنه‌ها، تخصیص حداقل ۵۰ درصد از سطح باز قطعه (پس از کسر مساحت رامپ) به فضای سبز و مشجر، الزامی است. در پهنه‌های S31، ضوابط مندرج در بند ۱۱-۳ ملاک عمل است.

۸-۵: سطح اشغال زیرزمین قطعات واقع در پهنه‌های فعالیت و مختلط، (صرفاً به منظور استقرار پارکینگ، تأسیسات و سایر مشاعات ساختمان) برای زیرزمین اول حداکثر ۸۰ درصد و در زیرزمین‌های دوم به بعد، در صورت عدم وجود درخت در وضع موجود ملک، تا ۱۰۰ درصد مساحت قطعه، مجاز است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره: در اراضی و املاک با نوعیت باغ، ضمن رعایت مفاد دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۰۳) زیرزمین حداکثر در یک طبقه و سطح اشغال آن، حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳)

۸-۶: تا تهیه و تصویب طرح موضوعی ساماندهی حق انتقال توسعه، در محدوده‌های مسکونی با محدودیت‌های ارتفاعی (بدلایل حرایم امنیتی و یا حرایم مربوط به میراث فرهنگی و تاریخی)، افزایش سطح اشغال تا ۸۰ درصد با رعایت سقف تراکم ساختمانی مجاز و سایر ضوابط پهنه مربوطه مجاز است. همچنین در محورها و گستره‌های زیرپهنه‌های مختلط و فعالیت نیز، در صورت محدودیت‌های ارتفاعی، افزایش سطح اشغال تا ۹۰ درصد، با رعایت سقف تراکم ساختمانی مجاز و سایر ضوابط زیرپهنه مربوطه، مجاز است. (اصلاح طبق بند (۱-۳) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره: دستورالعمل ساماندهی نظام حق انتقال توسعه، می‌بایست بر اساس بند ۸-۱۷ پیوست شماره ۴ سند طرح جامع، توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب مجلس شورای اسلامی رسد. (اصلاح طبق بند (۱) و (۱-۳) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

۸-۸: میزان سطح اشغال در طبقات همکف و بالای آن در ساختمان‌های پارکینگ عمومی و طبقاتی، براساس راهبردهای طرح جامع تهران و مصوبات<sup>۱۴</sup> کمیسیون ماده پنج شهر تهران است.

۸-۹: ایجاد و توسعه فضای سبز، بر بدنه و فضاهای بلا استفاده ساختمان در شهر تهران، براساس مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، موسوم به ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها و ساماندهی منظر شهری)<sup>۱۵</sup> مصوبات شورای اسلامی شهر تهران است. شهرداری تهران موظف است، ضمن تهیه و تدوین دستورالعمل‌های لازمه، موجبات حمایت‌های مؤثر و همه جانبه از مشارکت شهروندان در گسترش فضای سبز و زیباسازی منظر شهری را با ایجاد و توسعه فضای سبز به صورت عمودی و افقی در بدنه ساختمان‌های کلیه ساخت و سازهای مجاز پهنه‌های استفاده از اراضی، فراهم سازد.

<sup>۱۴</sup> مصوبه ۴۳۶ مورخ ۱۳۸۶/۲/۲۶ کمیسیون ماده پنج شهر تهران، بند (۱)

<sup>۱۵</sup> مصوبه یکصد و دهم مورخ ۱۳۸۷/۴/۴ شورای اسلامی شهر تهران.

## ۹): تفکیک، افراز و تجمیع قطعات (پلاک‌ها)

۹-۱: تفکیک یا افراز اراضی و املاک، ضمن رعایت مفاد قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری‌ها (۱۳۹۰/۰۲/۲۸) و دستورالعمل اصلاحی ماده ۱۴ قانون زمین شهری (۱۳۹۸/۰۴/۰۳) در زیر پهنه‌های مسکونی شهر، با وسعت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، بعد از رعایت برهه‌های اصلاحی، و در سایر پهنه‌ها، با وسعت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع، بعد از رعایت برهه‌های اصلاحی، ممنوع است. در صورت درخواست تفکیک برای اراضی و املاک بیش از نصاب‌های مذکور، حداقل مساحت کلیه قطعات حاصل از تفکیک نباید از ۵۰۰ مترمربع در پهنه مسکونی و ۱۰۰۰ مترمربع در سایر پهنه‌ها، کمتر باشد.

تبصره (۱): حداقل عرض قطعات حاصل از تفکیک اراضی در پهنه‌های مسکونی نباید کمتر از ده متر و همچنین نسبت طول به عرض قطعه نباید از حداکثر پنج به یک، بیشتر باشد. بدیهی است تعیین جهت و راستای تفکیک، به عهده شهرداری منطقه است.

تبصره (۲): حداقل عرض قطعه حاصل از تفکیک اراضی در پهنه‌های فعالیت و مختلط نباید کمتر از پانزده متر و همچنین نسبت طول به عرض قطعه نباید از حداکثر شش به یک، بیشتر باشد.

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

تبصره (۴): طبق مفاد دستورالعمل اجرایی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (مصوب مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳ شورای عالی شهرسازی و معماری) در زیرپهنه‌های 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 ۵۰۰۰ مترمربع است.

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

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

تبصره (۱): شهرداری تهران مکلف است از اولین سال اجرای طرح تفصیلی، نسبت به تدقیق و تعیین ضوابط تفکیک و افراز اراضی و املاک به تفکیک زیرپهنه‌ها و مناطق، اقدام نماید. تا زمان تعیین ضوابط تفکیک و افراز اراضی، با رعایت بند ۹-۱، نحوه تفکیک یا افراز اراضی در هر منطقه، با توجه به بافت‌های مجاور، به عهده شهرداری منطقه است.

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

تبصره (۳): در صورت درخواست تفکیک املاک به استثنای املاک مشمول تفکیک قهری، از سوی مالکین، ضمن رعایت حداقل مساحت قطعه حاصل از تفکیک (به شرح فوق)، به ازای هر قطعه حاصل از تفکیک، مازاد بر یک قطعه، ۱۰ درصد از "تراکم ساختمانی مجاز" کسر می‌شود، تا حدی که در نهایت، از تراکم پایه مالی کمتر نشود.

تبصره (۴): تفکیک، افراز و تجمیع مجموعه‌های ارزشمند تاریخی ممنوع و تفکیک و افراز عرصه‌ها در بافت ارزشمند تاریخی که در جدول شماره (۱) با کد R221 مشخص گردیده است، طبق ضوابط خاص این عرصه‌ها مشروط بر اینکه خط تفکیک یا افراز با

ساختمان‌ها و مستحدثات ارزشمند تاریخی و حرائم آنها برخوردی نداشته باشد پس از ارائه طرح توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج، مجاز است.

۹-۴: تفکیک، افراز اراضی مزروعی و باغات پیوسته و انبوه موجود شهر تهران، ضمن رعایت قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها»، آئین‌نامه مربوطه و صرفاً براساس دستورالعمل اجرایی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۰۳)، مجاز است. تفکیک باغاتی ویژه، که دارای طرح تفصیلی مصوب است، براساس مصوبه طرح‌های ویژه مذکور است.

تبصره: به منظور جلوگیری از تفکیک و افراز باغات پیوسته و انبوه، شهرداری تهران موظف به تهیه طرح‌های موضعی ویژه برای باغات در نخستین سال اجرای طرح تفصیلی است.

۹-۵: از زمان ابلاغ طرح تفصیلی، حداقل نصاب قطعه حاصل از تجمیع در زیرپهنه‌های مسکونی، تا پایان سال ۱۳۹۵ معادل ۲۰۰ مترمربع، تا پایان سال ۱۴۰۰، معادل ۲۵۰ مترمربع، تا پایان سال ۱۴۰۵ معادل ۳۰۰ مترمربع و سرانجام از آغاز سال ۱۴۰۶ به بعد معادل ۵۰۰ مترمربع است.

تبصره: بافت‌های فرسوده شهر تهران، از ضوابط حداقل نصاب قطعه حاصل از تجمیع، طبق بند (۵-۹) مستثنی بوده و حدنصاب قطعه در این محدوده‌ها، مبتنی بر ضوابط ویژه بافت‌های فرسوده در طرح تفصیلی شهر تهران است.

۹-۶: در صورت درخواست تجمیع قطعات از سوی مالکین، مشروط به تحقق حد نصاب مساحت قطعه حاصل از تجمیع، طبق بند ۵-۹، به ازای هر قطعه مزاد بر یک، ۲۰ درصد به تراکم مجاز افزوده می‌شود. بدیهی است که مجموع افزایش تراکم (طبق جداول چهارگانه) نباید از یک طبقه تجاوز نماید.

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

۹-۷: به منظور جلوگیری از تفکیک اراضی بین ۱۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع، در پهنه‌های سکونت (R)، فعالیت (S) و مختلط (M)، و همچنین تشویق به تجمیع قطعات از سوی مالکین، ساخت و ساز در اراضی هزارمترمربع به بالا، مشمول سیاست‌های تشویقی سالانه و دائمی غیرتراکمی شهرداری تهران است، که پس از پیشنهاد شهرداری تهران و تصویب در مراجع ذیصلاح، ابلاغ می‌شود. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۹-۸: تفکیک عرصه در پهنه حفاظت (G) صرفاً در چارچوب طرح‌های ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنج شهر تهران و حسب مورد شورای عالی 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 ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳)

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

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

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

(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 ثانياً مجموع مساحت قطعات پشت جبهه نباید از مجموع مساحت قطعات بر محور اصلی بیشتر باشد و قطعه حاصله می‌بایست از تناسب حداقلی لازم برخوردار باشد. (اصلاح طبق فراز (۴) بند یک صورتجلسه ۵۵۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

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

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

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

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

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

تبصره (۲): در صورتی که یکی از قطعات تجمیعی، دارای کاربری تشبیه شده خدماتی یا فضای سبز، تجهیزات شهری و پارکینگ باشد، ضمن تأکید بر ممنوعیت کاهش مساحت کاربریهای تشبیه شده، ضوابط ساخت و ساز پلاک ایجاد شده بر اساس دستورالعملی خواهد بود که به تصویب کمیسیون ماده پنج می‌رسد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و فراز اول بند یک صورتجلسه ۵۵۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (۳): در صورتی که عرض گذرهای مشرف به ملک مشابه یکدیگر باشد، پهنه غالب، براساس کد پهنه با تراکم بیشتر ملاک عمل است.

۹-۱۲: شهرداری تهران ملزم است در چارچوب فراز هشتم بند (۱) صورتجلسه ۵۵۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران، برای کلیه موارد تجمیع و تعیین تکلیف قطعاتی با چند کد پهنه‌بندی، دستورالعمل اعمال کدگذاری مناسب حاصل از تجمیع و تعیین پهنه غالب را تدوین نماید. تا زمان تهیه دستورالعمل مذکور، رعایت موارد زیر الزامی است: (اصلاح بند بر اساس فراز اول و دوم بند (۱) صورتجلسه ۵۵۲ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

- ۱- هیچ‌گونه کاهشی در مساحت پهنه حفاظت (G) و کلیه کاربریهای خدماتی تشبیه شده صورت نپذیرد.
- ۲- در املاک و اراضی با حداکثر ۵۰۰ مترمربع، زیرپهنه گستره یا محور اصلی (مشروط به رعایت بند ۹-۹) می‌تواند به عنوان زیرپهنه غالب تعیین گردد.

۳- در کلیه املاک و اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و کمتر از یک هکتار، چنانچه کمتر از ۱۰٪ 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.

۹-۱۳: در صورت تجمیع دو یا چند پلاک با نوعیت‌های باغ و غیرباغ، 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 ۱۴ قانون زمین شهری) است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳)



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

۱-۱۰: با توجه به تصویب ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی در جلسه مورخ ۹۷/۷/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری، طرح پیشنهادی مربوط به تعیین عرصه‌ها، ضوابط و مقررات مربوطه طبق مفاد پیوست مصوبه فوق می‌بایست توسط شهرداری تهران تهیه و پس از طی مراحل قانونی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد. هرگونه احداث بنای بلندمرتبه تا تصویب و ابلاغ طرح مذکور ممنوع خواهد بود.

۱-۱۰-۲: حذف بند طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تبصره: حذف طبق بند ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

**(۱۱): شبکه معابر و دسترسی**

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

۱۱-۱-۱: جاده کمربندی: جاده‌ای است حلقوی شکل که ترافیک عبوری سریع میان مناطق مختلف شهری را به یکدیگر تأمین می‌نماید. عرض معمول کمربندی‌های شهر معادل ۷۶ متر در نظر گرفته می‌شود.

۱۱-۱-۲: آزادراه‌ها و بزرگراه‌های شهری: تندراه‌های شهر را تشکیل می‌دهند و وظیفه اصلی آنها برقراری ارتباط بین مناطق مختلف شهر است. عرض معمول آزادراه‌ها معادل ۷۶ متر و بزرگراه‌ها معادل ۴۵ متر است.

۱۱-۱-۳: شریانی‌های درجه یک و دو: وظیفه برقراری ارتباط بین آزادراه‌ها و بزرگراه‌های شهری، با جمع و پخش‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی را به عهده دارند. حداقل عرض شریانی درجه یک معادل ۲۰ متر و شریانی درجه دو معادل ۱۶ متر است.

۱۱-۱-۴: جمع و پخش‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی عمدتاً برقرارکننده ارتباط بین مکان‌های سکونت و مکان‌های کار و فعالیت است. فعالیت‌های مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای در مجاورت پخش‌کننده‌ها به صورت متمرکز در یک یا چند بلوک شهری مستقر می‌گردند. حداقل عرض معابر جمع و پخش‌کننده معادل ۱۲ متر بوده و دسترسی معابر محلی به جمع و پخش‌کننده‌ها مجاز است.

۱۱-۱-۵: سایر معابر (معابر محلی بن‌بست و بن‌باز)، با دسترسی به معابر جمع و پخش‌کننده، از طریق تقاطع‌های هم سطح و با فاصله مطلوب این تقاطع‌ها که بین ۲۵۰ تا ۴۰۰ متر است.

۱۱-۲: حداقل عرض معابر دسترسی در اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران، در کل سطح شهر و در تمامی پهنه‌ها، ۶ متر است. در خصوص موارد استثناء (معابر با عرض کمتر از ۶ متر) از جمله، معابر واقع در شیب‌های تند که عملاً امکان تردد خودرو در آنها وجود ندارد و یا در برخی از بافت‌های ارزشمند روستایی و تاریخی و یا بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز و سایر موارد مشابه که گذرها می‌توانند در حد وضع موجود تثبیت شوند، شهرداری تهران ملزم است که حداکثر ظرف مدت یکسال پس از ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران، ضوابط و مقررات مربوط به معابر با عرض کمتر از ۶ متر را تهیه و در کمیسیون ماده پنج شهر تهران مصوب نماید.

تبصره (۱): تعیین تکلیف و هرگونه اقدام برای معابر کمتر از ۶ متر، با استعلام مناطق شهرداری، به عهده کمیته تخصصی مستقر در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران است.

تبصره (۲): تعیین تکلیف مواردی از شبکه معابر شامل؛ عرض معابر، طرح‌های اجرایی و طرح‌های تقاطع قدیم و جدید، که در فرایند اجرای طرح تفصیلی برای شهرداری مناطق، دارای ابهام باشد، با استعلام مناطق شهرداری، به عهده کمیته تخصصی مستقر در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران است. ضمناً، تعیین تکلیف مواردی از شبکه معابر (با عرض ۲۰ متر و بیشتر) با استعلام مناطق شهرداری و تأیید کمیته تخصصی معابر مستقر در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

۱۱-۴: ایجاد هرگونه دسترسی سواره برای کلیه ساختمانهای واقع در مجاورت بزرگراه‌ها و آزادراه‌ها در کلیه پهنه‌ها ممنوع است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

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

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

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

**(۱۲): پارکینگ**

۱۲-۱: تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمامی ساختمان‌ها و در همه‌ی پهنه‌ها طبق جداول (۶) تا (۱۰) الزامی است. صدور پروانه براساس طرح تفصیلی جدید و هرگونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان مربوط به آن‌ها، منوط به تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز مذکور در همان ساختمان و یا در صورت احراز و تأیید عدم امکان تأمین پارکینگ در ساختمان (قطعه) مربوطه، در محل پارکینگ‌های دارای اسناد حقوقی (اختصاصی محلی یا پارکینگ‌های مازاد سایر املاک)، در شعاع حداکثر ۲۵۰ متر، از ساختمان، بلامانع است. در هر حال صدور پروانه ساختمانی املاک منوط به تأمین قطعی پارکینگ مورد نیاز در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری بوده و صدور مجوز فروش پارکینگ یا صدور پروانه ساختمانی با سپردن اخذ تعهد تأمین پارکینگ در خارج از ملک، به هیچ وجه مجاز نمی‌باشد. همچنین حداکثر تراکم ساختمانی قابل تخصیص به هر ملک نیز با توجه به سقف تراکم ساختمانی زیرپهنه مربوطه و حقوق مکسبه قبلی آن متناظر با میزان تأمین پارکینگ تأمین شده قطعی ملک مذکور خواهد بود. (اصلاح طبق فرآز اول و دوم بند دو صورتجلسه ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (۱): آئین‌نامه اجرایی و نحوه تنظیم اسناد مربوطه و چگونگی صورت‌مجلس‌های تفکیکی، برای پارکینگ‌های مکانیزه و غیر مکانیزه، توسط شهرداری تهران و با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ طرح تفصیلی، تهیه و توسط شهرداری تهران، به واحدهای مربوطه، ابلاغ می‌شود.

تبصره (۲): در کلیه مواردی که پارکینگ هر واحد ساختمان (مسکونی و یا غیرمسکونی)، خارج از آن و در پارکینگ‌های اختصاصی و یا عمومی دارای اسناد رسمی، تأمین می‌شود، ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت‌مجلس تفکیکی و اسناد ثبتی واحد مذکور، الزامی است.

تبصره (۳): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوعی برخوردار است، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری و فعالیت‌ها، براساس ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه‌های استفاده از اراضی، است.

تبصره (۴): تأمین پارکینگ مورد نیاز آژانس‌های تاکسی و مسافری، نمایشگاه‌های اتومبیل و فعالیت‌های مشابه که نیازمند پارکینگ است، در خود ملک و یا خارج از ملک مذکور، الزامی است.

تبصره (۵): کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی، عمومی و خصوصی و بیمارستان‌ها، که مراجعین زیادی دارند، در زمان احداث و یا تجدید بنا، ملزم به تأمین ۳۰ درصد پارکینگ مازاد بر پارکینگ مورد نیاز برای مراجعین طبق ضوابط مربوطه، در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های عمومی اطراف تا شعاع ۲۵۰ متر می‌باشند.

تبصره (۶): فروشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ، که مشخصات آنها می‌بایست توسط شهرداری دقیقاً تعریف و به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد، با مقیاس عملکرد ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرمانطقه‌ای، (به جز هتل، هتل آپارتمان و سایر مواردی که در تبصره ۵ همین بند ذکر گردید) به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای مفید، ملزم به تأمین حداقل ۲ واحد پارکینگ، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز می‌باشند (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (۷): احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط، در کلیه پهنه‌های شهر، به استثنای باغات و پهنه G 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 ۲ و پایین‌تر در کلیه اراضی و املاک واقع در پهنه R حداکثر ۸۰٪ و در کلیه پهنه‌های مختلط و فعالیت حداکثر ۱۰۰٪ مساحت ملک پس از رعایت بر اصلاحی و سایر ضوابط قانونی در صورت اخذ مجوز از مراجع قانونی مربوطه، و با رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز، بلامانع است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و فرآز اول (بررسی ضوابط و مقررات) صورتجلسه ۵۱۷ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (۸): احداث پارکینگ‌های اختصاصی محلی در محدوده‌هایی از شهر که تأمین پارکینگ امکان‌پذیر نیست، به ویژه در بافت‌های فرسوده، طبق صورتجلسه ۵۰۲ و همچنین بند دو صورتجلسه ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران است. نحوه توده‌گذاری 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 ۴۰ واحد پارکینگ)، مجاز است. در طراحی و نمای این گونه مستحذات، برخورداری از سبک معماری ایرانی-اسلامی، سازگار با اقلیم، انتخاب مصالح مناسب (بیومی) 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 ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

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

تبصره (۱۰): حذف با توجه به اصلاح تبصره یک بند ۲-۱۲ (نظر به مصوبه مورخ ۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (۱۱): در موارد استثنا که به دلیل اجرای طرحهای شهری امکان تأمین پارکینگ میسر نباشد لازم است با تولی‌گری 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 ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

تبصره (۱۲): در تمامی اراضی دارای نوعیت باغ در شهر تهران، تأمین پارکینگ طبق مفاد دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری در خصوص ارتفاع، توده گذاری، سطح اشغال، عمق و... الزامی است. (اصلاح طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳)

۱۲-۲: ضوابط تأمین پارکینگ در پهنه‌ی سکونت

تأمین پارکینگ برای کلیه واحدهای مسکونی (به استثنای قطعات با وسعت کمتر از ۶۰ مترمربع واقع در پهنه سکونت)، در پهنه سکونت، متناسب با اندازه واحد مسکونی (سطح زیربنای خالص واحد مسکونی) با رعایت مفاد بخش ۴-۲-۸ مقررات ملی ساختمان مربوط به الزامات فضای توقفگاه وسایل نقلیه طبق جدول شماره (۶) الزامی است. همچنین تعداد پارکینگ مورد نیاز برای خدمات پشتیبان سکونت، در واحدهای انتفاعی محلات مسکونی، طبق جدول شماره (۷) است. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور)

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

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

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

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

تبصره (۱): ایجاد پارکینگ مزاد مزاحم در پهنه سکونت (به استثنای بافت فرسوده) و صرفاً در صورتی که اولاً بر اساس ضوابط و مقررات ملزم به تأمین پارکینگ مزاد باشد، ثانیاً پارکینگ مزاحم، صرفاً متعلق به یک واحد بوده و مزاحمتی برای سایرین ایجاد نماید و ثالثاً "منجر به تفکیک اعیانی و تبدیل واحد بزرگتر به کوچکتر نگردد، بلا مانع 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 ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (۲): حذف تبصره طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

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

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

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

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

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

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

تبصره (۲): شهرداری تهران موظف است؛ ظرف مدت ۳ 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 (۸) و (۹) ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تعیین خواهد شد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

جدول شماره (۸): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز در زیرپهنه‌های فعالیت (S) بر حسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری <sup>۱۶</sup> و خدماتی <sup>۱۷</sup> (به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید فعالیت)	
S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S111	بازارهای سنتی تهران	کارکنان	
				S112	گستره‌ها و راسته‌های تجاری و خدماتی	مراجعات	
		S12	محورها و گستره های تجاری، اداری و خدمات	S121	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۳	۳
				S122	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۳	۳
				S123	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای	۲	۲
				S124	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲	۲
	S125			گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۳	۳	
	S126			محورهای ویژه خدماتی و تجاری مکان-محور (نیازمند مکان گسترده)	۲	۲	
	S2	تجاری، اداری و خدمات	S21	گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S211	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۳
					S212	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری، حوزه ای) (با طرح توجیهی)	۳
					S213	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای	۲
					S214	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲
S221					عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب شورای عالی 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 ۲۰ درصد از وسعت قطعه در فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز درختکاری شده)	S31	صنعت	S311	صنعت پاک با فناوری بالا و خوشه های صنعتی	طرح ویژه	
				S312	مجتمع های صنایع کارخانه ای	۴	
		S32	گستره و محور کارگاهی - تولیدی	S321	کارگاه های تولیدی و تجاری	۲	۱
				S322	مجتمع های کارگاه های تولیدی	۳	۲
	S33	خدمات صنعتی و فنی	S331	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری)	۳	۳	
			S332	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه ای	۲	۲	

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

<sup>۱۶</sup> 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 ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).

<sup>۱۷</sup> در کاربری‌های خدماتی، تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس دستورالعملی خواهد بود که با اخذ ضوابط و مقررات دستگاه‌ها ی مرتبط و تلفیق آن با الزامات شهرسازی توسط شهرداری تهران ظرف ۳ ماه تعیین و به تصویب ک.م.۵ خواهد رسید. تا تهیه و ابلاغ دستورالعمل مذکور تعداد پارکینگ مورد نیاز کاربری های خدماتی بر اساس حداکثر مندرج در جداول شماره ۸ و ۹ ضوابط و مقررات تعیین خواهد شد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).

جدول شماره (۹): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز در زیرپهنه‌های مختلط (M) بر حسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد

تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری <sup>۱۸</sup> و خدماتی <sup>۱۹</sup> (به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید فعالیت)	مشخصات کلی زیر پهنه ها	کد سه رقمی	پهنه ها	کد دو رقمی	پهنه اصلی	کد یک رقمی
۳	محورهای مختلط فرمانطقه‌ای با طرح توجیهی	M111	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M11	فعالیت با مسکونی	M1
۲	محورهای مختلط منطقه‌ای	M112				
۲	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (ناحیه ای و محله ای)	M113				
۲	گستره‌های مختلط	M114				
۲	محورهای مختلط	M115				
۳	محورهای ویژه مختلط سکونت و اداری (ناحیه‌ای- محله‌ای)	M116				
۳	محورهای ویژه مختلط سکونت و اداری (شهری- منطقه‌ای)	M117				
۲	محورهای مختلط	M121	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی و مسکونی	M12		
۲	گستره های مختلط	M122				
۲	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	M211	مختلط فرهنگی- تفریحی	M21	فرهنگی و گردشگری با حدافل مسکونی	M2
۳	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	M212				
تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه (با توجه به پارکینگ‌های مورد نیاز)	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و امام زاده های درون شهری)	M221	مختلط ویژه	M22		
	مختلط بافت تاریخی- فرهنگی (محورها و گستره ها)	M222				

- 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.

<sup>۱۸</sup> 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 ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).

<sup>۱۹</sup> در کاربری‌های خدماتی، تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس دستورالعملی خواهد بود که با اخذ ضوابط و مقررات دستگاه‌های مرتبط و تلفیق آن با الزامات شهرسازی توسط شهرداری تهران ظرف ۳ ماه تعیین و به تصویب ک.م.م. خواهد رسید. تا تهیه و ابلاغ دستورالعمل مذکور تعداد پارکینگ مورد نیاز کاربری‌های خدماتی بر اساس حداکثر مندرج در جداول شماره ۸ و ۹ ضوابط و مقررات تعیین خواهد شد. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)



## ۱۲-۴: ضوابط پارکینگ در پهنه‌های حفاظت

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

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

ردیف	سطح عملکرد فضای سبز عمومی (پارک)	حداکثر اندازه قطعه	حداکثر سطح اشغال مساحت پارک برای پارکینگ و خدمات مورد نیاز ۲۰	حداقل پارکینگ مورد نیاز
۱	پارک محله ای	یک هکتار	۷٪	-
۲	پارک منطقه ای	پنج هکتار	۵٪	هر ۵۰۰ متر مربع یک پارکینگ
۳	پارک شهری	ده هکتار	۳٪	هر ۳۵۰ متر مربع یک پارکینگ
۴	پارک فراشهری	پنجاه هکتار	۲٪ (حداکثر تا ۵۰۰۰ مترمربع)	هر ۲۵۰ متر مربع یک پارکینگ

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

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

۱۲-۵: به منظور تأمین پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز شهر به عنوان یکی از فضاهای خدمات عمومی، در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی (به استثنای پهنه حفاظت (G) و بافت مسکونی ارزشمند سبز (R24) و کلیه قطعات و پلاک‌های دارای رأی باغ)، احداث پارکینگ عمومی در قطعات با حداقل مساحت ۱۰۰۰ متر مربع (طبق سند مالکیت) با تأیید شهرداری منطقه مجاز است. اولویت برای محل احداث مذکور در کنار رینگ‌های شهری، مراکز و گستره‌های کار و فعالیت (خصوصاً در مقیاس منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای) است. شهرداری تهران موظف است برای احداث پارکینگ‌های مورد نظر، با مشارکت بخش خصوصی و طبق ضوابط مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، (به ویژه بند یک صورتجلسه ۴۳۶) طی برنامه‌ای اقدامات لازم را به عمل آورد. نحوه تملک یا آزادسازی عرصه این فضاها و یا مشارکت با مالکین این گونه کاربری‌ها در اجرای این بند، طبق ضوابط و مقررات حاکم بر فضاهای خدمات عمومی است. در خصوص تأمین پارکینگ باغات و اراضی مسکونی، جدول مندرج در دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۹۸/۴/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ملاک عمل خواهد بود.

تبصره (۱): رفع کسری پارکینگ‌های اختصاصی املاک از راه بهره‌گیری و استفاده از ضوابط پارکینگ‌های عمومی شهر (بند یک صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج شهر تهران) به هیچ وجه مجاز نیست. با توجه به ملاحظه مسائل و مدیریت تبعات ناشی از استقرار مستحقات پارکینگ‌های عمومی در نقاط مختلف شهر، صدور پروانه ساختمانی پارکینگ‌های عمومی، مستند به بند یک صورتجلسه (۴۳۶) کمیسیون ماده پنج شهر تهران، صرفاً در محدوده‌هایی از نقشه طرح تفصیلی که کاربری آن به صورت "تأسیسات و تجهیزات شهری" یا "پارکینگ عمومی" مشخص گردیده و یا املاک و اراضی دارای مصوبه موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران؛ مجاز است. سایر ضوابط و جزئیات پارکینگ‌های عمومی، طبق بند یک صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج است. (اصلاح طبق فراز چهار بند دو صورتجلسه ۵۷۵ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)

۲۰ به جهت هماهنگی با ضوابط پهنه G تغییراتی نسبت به ضوابط ابلاغ شده سال ۱۳۹۵ دارد.

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

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

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

۱۲-۷: در کلیه زیر پهنه‌های استفاده از اراضی، ضمن رعایت مفاد «قانون جامع حمایت از حقوق معلولان» مصوب ۱۳۸۳/۰۲/۱۶ و همچنین مصوبه «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی- حرکتی»، مورخ ۱۳۶۸/۳/۸ و ۱۳۷۸/۱۰/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تأمین ۵ درصد از کل ظرفیت پارکینگ به منظور استفاده معلولین الزامی می باشد.

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

۱۲-۹: ابعاد پارکینگ

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

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

۱۲-۱۰: ارتفاع پارکینگ

حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت، به شرط استفاده برای پارکینگ  $۲/۶۰$  متر و با توجه به مندرجات ذیل جدول شماره ۵ مشاعات مجاز ساختمان ها در صورت احداث کانال‌های تأسیساتی یا اجرای سقف کاذب، حداکثر ۳ متر است. در صورت عدم احداث زیرزمین، ارتفاع تمام شده تا  $۲/۶۰$  متر، بشرط پایین‌تر بودن سطح فونداسیون از گذر، تا ۶۰ سانتیمتر، بلامانع است.

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

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

۱۲-۱۱: شیب و شعاع گردش پارکینگ

اجرای شیب مثبت و معکوس، جهت احداث رامپ پارکینگ، با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.

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

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

۱۲-۱۲: راه ورودی و رامپ پارکینگ

ایجاد تنها یک راه ورودی برای پارکینگ از هر خیابان، مجاز است. در صورتی که بر ملک ۲۵ مترو بیشتر باشد، (صرفاً در پارکینگ‌های عمومی و موارد تجمیع قطعات با بر ۱۴ متر) با اولویت به تأمین پارکینگ ملک، استفاده از دو درب ورودی برای پارکینگ مجاز است مطابق مفاد بند ۴-۲-۸-۵ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان (ورود و خروج). راه ورودی رامپ پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمانی بلامانع بوده، و راه ورودی، جزء فضای پارکینگ ساختمان نیست. رامپ پارکینگ در فضای باز ساختمان نیز، در کلیه جهات قطعه، جزء زیربنا محسوب نمی‌شود. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

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

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

## (۱۳): حفاظت از میراث تاریخی شهر

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

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

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

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

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

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

۱۳-۴: در تهیه کلیه طرح‌های ویژه مداخله در بافت‌های شهری تهران، رعایت کلیه ضوابط و مقررات موضوعه حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی - تاریخی و فرهنگی شهر تهران، شامل محوطه‌های باستانی، بافت‌ها و مجموعه‌های تاریخی، محورهای طبیعی - تاریخی، راسته‌های ارزشمند (تاریخی، فرهنگی و معاصر)، باغات قدیمی و قنوات و چشمه‌ها، الزامی است.

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

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

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

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

هرگونه اقدام در باغات و اراضی کشاورزی (کشت و آیش) واقع در محدوده و حریم شهر تهران، مشمول رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها (مصوبه سال ۱۳۵۹ و اصلاحیه مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۲۰) و مفاد آیین نامه اجرایی آن (مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۵ شورای عالی اداری استان ها) و همچنین ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل اجرایی آن (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳) و ضوابط و مقررات این قسمت از سند طرح تفصیلی شهر تهران مجاز است.

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

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

۱۴-۳: ضوابط باغات پراکنده و تک‌باغ در کلیه پهنه‌های شهر که به موجب مقررات و توسط مراجع ذی‌ربط، باغ تشخیص داده می‌شوند، 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 گذر بندی، فرایند صدور پروانه ساختمانی، نظارت بر اجرا و...، طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳) است. (اصلاح طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری)

تبصره (۱): حذف طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳

تبصره (۲): حذف با توجه به تکرار موضوع در بند فوق

تبصره: در صورت درخواست کتبی و محضری مالک باغ با وسعت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع برای تبدیل و واگذاری قانونی ۷۰ درصد وسعت عرصه باغ به فضای سبز عمومی تجهیز شده، احداث بنا در مابقی ملک طبق شرایط تعیین شده در دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری مجاز است. (اضافه شده طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳)

۱۴-۴: حذف با توجه به دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری

۱۴-۵: تبدیل اراضی کشاورزی به باغ به درخواست مالک، در صورتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (زیرپهنه G1) باشد، طبق مفاد دستورالعمل اصلاحی ماده ۱۴ قانون زمین شهری (مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳ شورای عالی شهرسازی و معماری)، بلامانع می‌باشد.

تبصره (۱): در صورت ارائه درخواست کتبی و محضری مالک اراضی کشاورزی (فاقد کاربری خدماتی یا فضای سبز عمومی (زیرپهنه G1) مبنی بر واگذاری قانونی ۷۰ درصد وسعت ملک به شهرداری برای تبدیل به فضای سبز عمومی (تجهیز شده)، احداث بنا در مابقی ملک طبق شرایط تعیین شده در دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری مجاز است. (مطابق مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳ شورای عالی شهرسازی و معماری)

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

۱۴-۶: بهره‌برداری از اراضی مزروعی و باغات، برای کاربری‌ها و عملکردهای مجاز به استقرار طبق جدول ذیل تبصره ۲ ماده ۸ دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳ شورای عالی شهرسازی و معماری، مشروط بر حفظ اشجار مجاز است.

۱۴-۷: فضاهای سبز، پارکینگ‌ها و تجهیزات شهری تثبیت شده در کلیه املاک و اراضی سطح شهر تهران، اعم از محصور بین کاربری‌ها یا غیر آن و با هر مساحتی، مشمول مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بوده و تا سال ۱۴۰۰ تثبیت می‌گردند. (اصلاح طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

۱۴-۹: به منظور ارتقای کیفیت فضاهای صنعتی و کارگاهی (پهنه‌های S3) نحوه ساخت و ساز در اراضی زراعی و باغ‌های موجود در این پهنه‌ها با رعایت سقف تراکم ۴۵ درصد و تعداد طبقات حداکثر ۲ طبقه در عرصه فاقد درخت، سطح اشغال تا ۳۰ درصد (بنا به ضرورت) با اولویت استقرار فعالیت‌های دانش بنیان قابل افزایش است. حداکثر ارتفاع نیز ۱۰ متر می‌باشد. (اضافه شده طبق بند ۹-۳ دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۳)

۱۴-۱۰: به منظور جلب مشارکت صاحبان اراضی در گسترش فضاهای سبز شهری، مالکین اراضی با وسعت بیش از دو هزار مترمربع، که ملک آنان به عنوان فضای سبز در زیرپهنه مجتمع صنایع کارخانه‌ای (S312)، تثبیت گردیده و در وضعیت موجود، فاقد فضای سبز تجهیز شده باشند، در صورت سرمایه‌گذاری و تبدیل ۷۰ درصد اراضی تحت اختیار خود به فضای سبز درختکاری شده، استفاده از ضوابط زیرپهنه مجتمع صنایع کارخانه‌ای (S312)، در باقیمانده اراضی، به عنوان باغ فعالیت، با پیش‌بینی ضوابط استقرار فعالیت‌های مجاز طرح‌های جامع و تفصیلی تهران، براساس قوانین و مقررات مصوب زیست‌محیطی، بلامانع است.

## (۱۵): بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

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

تبصره: آخرین اسناد و مدارک طرح‌های ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده مصوب، پس از تأیید نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران لازم‌الاجرا می‌باشند. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری)

۱۵-۲: 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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. (اصلاح طبق بند ۵ مصوبه مورخ ۹۳/۰۸/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۱۵-۳: در بافت‌های فرسوده شهری، ساخت و ساز در قطعات با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع، طبق سند مالکیت، بر اساس ضوابط پهنه‌بندی با یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر مجاز است. با در نظر گرفتن کلیه ضوابط تشویقی برای افزایش تراکم و طبقات، با توجه به بند ۳۶-۱۶ 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 ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۱۵-۴: حذف بند و تبصره‌های ذیل آن طبق بند (۵) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

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

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

تبصره (۱): شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت یک‌سال پس از تصویب طرح تفصیلی، نسبت به تدوین ضوابط ویژه برای مناطق، و ارائه به مراجع ذیصلاح اقدام نماید. تا زمان تصویب دستورالعمل مذکور، ضوابط جاری ملاک عمل است.

تبصره (۲): شهرداری تهران، ملزم به شناسایی و برنامه‌ریزی برای قطعات کمتر از ۶۰ مترمربع، است. (اصلاح بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

تبصره (۳): شهرداری تهران با مشارکت و همکاری دولت و سایر دستگاه‌های اجرایی ذیربط، ملزم به تهیه و تنظیم طرح، لایحه و سایر برنامه‌های مقاوم سازی بناهای ناپایدار و تصویب آن در مراجع ذیربط است. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

**(۱۶): سایر ضوابط و مقررات**

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

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

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

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

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

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

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

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

۱۶-۸: شهرداری تهران موظف به تامین زمین برای فضاهای سبز، پارک‌ها و تجهیزات شهری و پارکینگ‌های عمومی است. تا تامین اراضی موردنیاز در حد برنامه مصوب، جهت رفع کمبود فضاهای خدماتی مذکور (به ویژه در سطح محلات مطابق سطوح خدماتی پیش‌بینی شده در این طرح) کاربری‌های سبز، پارک‌ها و تجهیزات شهری و پارکینگ‌های عمومی موجود، پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی قدیم شهر تهران، در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی جدید بر مبنای مصوبات قبلی (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون ماده پنج و شورای اسلامی شهر تهران)، تثبیت می‌شوند تا در فرایندی تدریجی و در یک دوره گذار حداکثر پنج ساله (تا پایان سال ۱۴۰۰)، از زمان ابلاغ طرح تفصیلی، کاربری‌های خدماتی موردنیاز مذکور در چارچوب طرح تفصیلی جدید با لحاظ تبصره (۳) ماده (۷) مصوبه طرح تفصیلی توسط شهرداری تهران تثبیت، تملک و تامین شوند و سپس کاربری‌های طرح قبلی طبق ضوابط و حسب مورد توسط کمیسیون ماده پنج به کاربری‌های مجاز به استقرار با مجوزهای قانونی، در پهنه‌های مربوطه اختصاص یابند. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ و مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).

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



۹-۱۶: معماری و نماسازی کلیه سطوح نمایان ساختمان‌ها (در تمامی جبهه‌های ساختمان و خرپشته) اعم از ساخته شده و یا ساخت و سازهای جدید براساس اصول معماری ایرانی - اسلامی با مصالح مناسب، مبتنی بر ضوابط و مقررات ساماندهی اغتشاش بصری است، که در مجموعه‌ای به صورت کتابچه راهنما تهیه و به تصویب، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می‌شود، خواهد رسید. در تهیه و تدوین کتابچه راهنمای مربوطه، «ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری) مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» مبنای اقدام قرار گیرد. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

۱۱-۱۶: حذف طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ و مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

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

۱۳-۱۶: استقرار ساختمان‌های مهم و حساس (طبق تعاریف مقررات ملی ساختمان) بر روی گسل‌های زلزله و حریم درجه یک آنها، که در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ شهر تهران منعکس شده، صرفاً با رعایت ضوابط و مقررات موضوعه، به ویژه مصوبات مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۵ و ۱۳۹۷/۰۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و آیین‌نامه ۲۸۰۰ ساختمان در قالب پروژه‌های مطالعات خاص، امکان‌پذیر است. نحوه ساخت و ساز و ضوابط و مقررات سازه‌ای برای سایر مستحذات در حرایم مذکور، براساس ضوابط و مقررات موضوعه، به ویژه مقررات ملی ساختمان و دیگر استانداردها و آیین‌نامه‌های ملی، است. (اصلاح با توجه به مصوبات متأخر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۵ و ۱۳۹۷/۰۲/۲۳)

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

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

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

۱۶-۱۶: ضوابط ساخت و ساز برای سطح اشغال، میزان تراکم، محل استقرار بنا و تعداد طبقات، در تخریب و نوسازی املاکی که مورد تقاضای مالک و مالکین قرار می‌گیرد، براساس مفاد بند ۳-۷ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی (تراکم ساختمانی - موضوع بند اول فصل دوم این سند) و رعایت سایر ضوابط و مقررات زیرپهنه‌های مربوطه است. شهرداری تهران می‌تواند در مواردی که حقوق مکتسبه ملک با ضوابط مذکور مغایر است، نسبت به تامین حقوق مکتسبه در همان ملک یا املاک دیگر، (با امکان‌پذیری تامین حقوق مکتسبه در املاک دیگر، اقدام نماید. 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 نمی‌توان ثبوت حقوق مکتسبه را متحقق دانست. در این رابطه چنانچه مرجع نظارتی شرایط احراز حقوق

مکتسبه را مقرون به صحت ندانست و یا با نقضی در اقدامات منجر به صدور مجوز مواجه گردید، حق لغو یا اصلاح پروانه صادره را خواهد داشت. (اصلاح طبق استفساریه شورای عالی اعلام شده طی نامه شماره ۴۲۳۷۰/۳۱۰ مورخ ۹۳/۸/۱۱)

۱۶-۱۷: شهرداری تهران ملزم است در خلال بازبینی طرح تفصیلی در سال اول اجرای طرح، نسبت به احصا و تثبیت ساختمان‌های موجود بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی و اعمال آن بر روی نقشه‌های طرح موضوعی بلندمرتبه‌سازی در شهر تهران، اقدام نماید. (اصلاح طبق بند (۱) و ۱-۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

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

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

تبصره: شهرداری تهران موظف است در سال اول اجرای طرح تفصیلی، نسبت به تدقیق گستره‌های مختلط سکونت و فعالیت غیرتجاری به منظور تأمین فضاهای خدماتی مورد نیاز شهر اقدام می‌نماید طرح فوق می‌بایست به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر تهران برسند. (اصلاح طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

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

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

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

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

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

۲۹-۱۶: مفاد مصوبات بند ۳ صورتجلسه ۳۵۷ و مصوبات ۳۲۰ و ۳۵۱ در خصوص منطقه ۲۲ شهر تهران لغو می‌گردد. شهرداری تهران موظف است ظرف مدت سه ماه نسبت به تهیه طرح تفصیلی ویژه منطقه (۲۲)، 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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه نماید. (اصلاح طبق بند (۱۰) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۳۰-۱۶: صدور پروانه ساخت و ساز در کلیه قطعاتی که بر اساس طرح جامع و تدقیق خط محدوده به محدوده مصوب طرح جامع شهر تهران (مصوبه ۱۳۸۶/۹/۳) منضم شده‌اند، منوط به رعایت مفاد تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی، همچنین ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری جهت تامین سرانه مورد نیاز خدماتی شهر و شهروندان می‌باشد. (اصلاح طبق رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۶۲۸ مورخ ۹۶/۷/۴)

۳۱-۱۶: شهرداری تهران ضمن تعامل و هماهنگی با دستگاه‌های 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) می‌باشد. (اصلاح به تاسی از مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۳۲-۱۶: حذف طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

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

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

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

۳۴-۱۶: حذف طبق طبق بند (۱) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

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

۳۶-۱۶: در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی، اعمال ضوابط تشویقی برای افزایش تراکم و طبقات، حداکثر یک طبقه بیشتر از حداکثر تراکم و طبقات مجاز جداول پهنه‌بندی، 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 (۱۴) قانون زمین شهری ممنوع است. (اصلاح بر اساس بند ۱۲ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ماده ۵ دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری)

۱۶-۳۷: با تصویب طرح تفصیلی جدید شهر تهران، کلیه ضوابط و مقررات ملاک عمل پیشین شهرداری تهران، مغایر با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید تهران، لغو و در مواردی که مفاد ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران، مسکوت بوده و یا بالاتکلیف باشد، می‌بایست به پیشنهاد شهرداری در ک.م.۵ (و یا شورای عالی شهرسازی و معماری ایران حسب مورد) تعیین تکلیف گردد. (اصلاح بر اساس بند ۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

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

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

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

(M11)

:( )

(... )			
(... )			
(... - )			
( )			
( )			



(... )			
(... )			
fast food			



( )		)	
...			
...			
(... )			
( NGO)			

MRI			
( )			

(M12)

:( )

( ... )			
( ... )			
( ... )			

( )			
fast food			
			-

( )		)	
( )			
...			
...			

(M21)

: ( )

(Fashion)			
( )			

( ... )			
fast food			
( )			
		)	
( )			

...			
( NGO )			



(M22)

:( )

(... )			

fast food			
( )		)	
( )			
( )			
( NGO)			

