

بسمه تعالی

"مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران"
(۱۳۸۶/۰۹/۰۵)
(سند اصلی طرح راهبردی - ساختاری "جامع" شهر تهران)
"۱۳۸۵"

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۰۵ خود، و به دنبال ۲۷ جلسه بحث و بررسی، که از تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۵ لغایت ۱۳۸۶/۰۸/۲۱، با دستور کار بررسی و تصویب طرح جامع جدید شهر تهران برگزار شده بود، سرانجام "طرح راهبردی - ساختاری (جامع) جدید شهر تهران - ۱۳۸۵ را، که تقریباً به طور همزمان در شورای اسلامی شهر تهران، جلسات مشترک کارگروه شهرسازی و معماری شورای توسعه و برنامه‌ریزی استان تهران و کمیته فنی شورای عالی، و سپس در شورای توسعه و برنامه‌ریزی استان و کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، پس از بررسی‌های لازم تأیید و به شورای عالی ارائه شده بود، به شرح ذیل و متن پیوست (با عنوان سند اصلی طرح)، مورد تصویب نهائی قرار داد:

-

- چشم‌انداز توسعه بلندمدت شهر تهران، که سیمای مطلوب شهر در افق طرح و میثاقی برای توسعه پایدار کلانشهر تهران و پایتخت کشور است، هماهنگ با چشم‌انداز بیست‌ساله کشور، مبتنی بر آرمان‌های زیر است:
- ۱-۱: تهران؛ شهری با اصالت و هویت ایرانی - اسلامی (شهری که برای رشد و تعالی انسان و حیات طیبه، سامان می‌یابد)
 - ۱-۲: تهران؛ شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی
 - ۱-۳: تهران؛ شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده
 - ۱-۴: تهران؛ شهری امن و مقاوم در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح
 - ۱-۵: تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت
 - ۱-۶: تهران؛ شهری روان با رفاه عمومی و زیرساخت‌های مناسب، همراه با تعدیل نابرابری‌ها و تأمین عادلانه کلیه حقوق شهروندی
 - ۱-۷: تهران؛ کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصادی مدرن و مرکزیت امور فرهنگی - پژوهشی و سیاسی در سطح کشور، و حداقل یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیای جنوب‌غربی.

از منظر طرح جامع آینده شهر تهران به شرح ذیل هدف‌گذاری شده است:

- ۲-۱: ارتقاء نقش‌های فراملی، ملی و منطقه‌ای شهر تهران با استفاده مناسب از ظرفیت‌ها و سرمایه‌های فیزیکی، اجتماعی، انسانی و مالی - اقتصادی شهر
- ۲-۲: تعیین حریم مناسب و تثبیت حدود و مرز محدوده شهر تهران، ضمن حفظ یکپارچگی و با اعمال نظام مدیریت شهری واحد در محدوده و حریم شهر
- ۲-۳: تثبیت سطوح اراضی مسکونی و هدایت میزان تراکم و استفاده مناسب از اراضی شهری به منظور گسترش فضاهای عمومی و کاربری‌های خدماتی برای حدود ۹/۱ میلیون نفر جمعیت در افق طرح
- ۲-۴: رونق فعالیت و توسعه اقتصادی تهران با حفظ و پالایش پهنه‌های کنونی فعالیت و بهره‌وری مناسب از این فضاها برای ایجاد فرصت‌های شغلی جدید و تأمین اشتغال
- ۲-۵: حفاظت از محیط‌زیست (به ویژه آب، هوا، صدا و منابع طبیعی) و ایمن‌سازی شهر در مقابل سوانح طبیعی و سایر مخاطرات و آسیب‌ها
- ۲-۶: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل با توسعه زیرساخت‌ها و سیستم حمل و نقل همگانی (به ویژه قطار شهری) و اعمال مدیریت تقاضای سفر
- ۲-۷: بهبود و ارتقاء کیفیت محیط شهری و ساماندهی کالبدی آن، با پهنه‌بندی و تعیین محدوده‌های اعمال ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و محدوده‌های نیازمند مداخله به ویژه بافت‌های فرسوده به منظور بهسازی، نوسازی و بازسازی
- ۲-۸: ساماندهی سیما و منظر شهری با تأکید بر هویت معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی
- ۲-۹: ارتقاء کیفیت زیست‌محیطی شهر تهران و حفاظت از میراث طبیعی، تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری با اجرای طرح‌های موضعی و موضوعی برای عمران و توسعه شهری تهران

- راهبردهای طرح جامع در قالب ۱۷ سرفصل کلی به شرح ذیل، شامل: ۱۰۴ راهبرد اصلی است که به شرح ردیف (۲) در صفحات (۳ تا ۱۲) سند اصلی پیوست آورده شده است.
- ۳-۱: ساماندهی و صیانت از محدوده و جلوگیری از هرگونه گسترش شهر
 - ۳-۲: ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت
 - ۳-۳: ارتقاء نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای
 - ۳-۴: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت
 - ۳-۵: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران
 - ۳-۶: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک
 - ۳-۷: حفاظت از محیط‌زیست

- ۳-۸: ایمن‌سازی شهر تهران از سوانح طبیعی (زلزله، سیل و...)
- ۳-۹: بهبود سیستم مدیریت بحران و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران
- ۳-۱۰: تأمین آب موردنیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و ساماندهی حریم و بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها
- ۳-۱۱: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)
- ۳-۱۲: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز در انواع پهنه‌ها و کاربری‌ها
- ۳-۱۳: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران
- ۳-۱۴: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری (طراحی شهری) تهران در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی
- ۳-۱۵: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری
- ۳-۱۶: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران
- ۳-۱۷: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران

-

جمعیت شهر تهران در افق طرح (۱۴۰۵) با رشد طبیعی جمعیت آن و تجزیه و تحلیل نتایج آخرین سرشماری نفوس و مسکن کشور (۱۳۸۵)، معادل ۸/۷ میلیون نفر پیش‌بینی می‌گردد. لیکن برنامه‌ها برای تأمین نیازهای خدمات شهری جمعیت ساکن و شاغل (جمعیت روزانه)، بر مبنای جمعیتی معادل ۹/۱ میلیون نفر انجام شده است. ظرفیت‌پذیری سکونت، بر مبنای حدود ۲۰ درصد مازاد بر پیش‌بینی جمعیت فوق و به منظور توسعه ساخت و ساز و جلوگیری از رکود بازار مسکن، برای حدود ۱۰/۵ میلیون نفر جمعیت تا افق طرح، تدارک یافته است.

-

محدوده شهر تهران طبق نقشه موجود در سند اصلی (پیوست) تعیین و تثبیت می‌شود. شهرداری تهران موظف است، با توجه به محدوده ۲۵ ساله شهر تهران در طرح جامع اول (۱۳۴۹)، محدوده شهر و به ویژه ترازهای تعریف شده برای آن در شمال شهر، در طرح جامع دوم (۱۳۷۱) و مصوبات کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، و با عنایت به اقدامات انجام شده تاکنون و حقوق مکتسبه و قانونی ناشی از ساخت و سازهای موجود اشخاص، ضمن رعایت اصل حفاظت از میراث طبیعی و محیط‌زیست، ظرف مدت حداکثر سه ماه از تاریخ تصویب این سند، این محدوده را به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد، تدقیق نموده و نقشه‌های مربوطه را با مقیاس ۱:۲۰۰۰ تهیه و جهت کنترل و امضاء دبیر شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.

نقشه تدقیق شده محدوده پس از امضاء دبیر و مهر دبیرخانه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، با امضاء استاندار، جهت اجراء به شهرداری و دستگاه‌های اجرائی ذیربط ابلاغ خواهد شد.

حریم پایتخت طبق نقشه موجود در سند اصلی (پیوست)، عرصه‌ای است به وسعت تقریبی ۵۹۱۸ کیلومتر مربع شامل شهرستان‌های کنونی تهران، ری، شمیرانات، اسلامشهر و رباط کریم و بخش‌های قدس و مرکزی از شهرستان شهریار به استثنای دهستان جوقین که در محدوده شمالی از منتهی‌الیه شمال شرق به سمت شمال-غرب، منطبق است بر حد شمالی شهرستان شمیرانات، از منتهی‌الیه شمال غرب به جنوب غرب، به ترتیب منطبق است بر حد غربی شهرستان شمیرانات، حد شمال غربی و غربی شهرستان تهران، حد شمال غربی و غربی بخش قدس، حد غربی بخش مرکزی و حد شرقی دهستان جوقین از شهرستان شهریار، حد شمال غربی و جنوب غربی شهرستان رباط کریم و حد غربی شهرستان ری، از منتهی‌الیه جنوب غرب به جنوب شرق، منطبق است بر حد جنوبی شهرستان ری و بالاخره از منتهی‌الیه جنوب شرق به شمال شرق به ترتیب منطبق است بر حد شرقی شهرستان ری، حد جنوب شرقی و شرقی شهرستان تهران و حد شرقی شهرستان شمیرانات.

۱-۶: آن بخش از حریم مذکور که در خارج از مرز تقسیمات کشوری شهرستان تهران واقع است، پس از رفع مغایرت‌های قانونی از طریق اصلاح تقسیمات کشوری و یا اصلاح قوانین و مقررات مربوط لازم‌الاجرا می‌باشد.

۱-۷: "ساختار شبکه‌ای شهر تهران"، هماهنگ با ساختارهای طبیعی و تاریخی و نظام‌های حرکت، عملکرد و فعالیت، متشکل از پنج محور شمالی - جنوبی و سه محور شرقی - غربی است که ضمن تسهیل امکان حرکت و جابجایی بهتر در سطح شهر و کاهش تقاضای سفر، سامان‌یابی عناصر بزرگ مقیاس با کارکردهای شهری و فراشهری تهران را فراهم می‌سازد.

۲-۷: در "سازمان فضایی شهر تهران"، به منظور تمرکززدایی از مرکز شهر و تعدیل نظام شعاعی در ساختار فعلی شهر، با پالایش مرکز اصلی آن و افزایش چشم‌گیر سهم نظام شبکه‌ای در ساختار شهر با توزیع مرکزیت و استقرار نظام سلسله‌مراتبی مطلوب، شبکه‌ای از مراکز در سطوح و مقیاس مختلف برای تهران و تا افق طرح، به شرح ردیف (۵) صفحات (۱۶ و ۱۷) سند اصلی پیوست سامان یافته و تجهیز می‌شوند.

۳-۷: "ساختار پهنه‌بندی شهر تهران"، سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه‌های شهری تهران به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری است. بر مبنای اصول و نقشه پهنه‌بندی طرح جامع برای شهر، نقشه‌های تفصیلی و ملاک عمل شهر، برای پاسخگویی به مالکین و هرگونه تقاضای ساخت و ساز، با تراکم‌های ساختمانی مجاز، چگونگی ساخت و ساز و ضوابط دسترسی و تعیین کاربری‌های مجاز و قابل استقرار، براساس و منطبق با این طرح و اسناد آن، به شرح صفحات (۱۸ تا ۲۰) سند اصلی پیوست تهیه و تدقیق شده و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. استفاده از اراضی در سطح شهر تهران براساس ضوابط مشخص، طبق جداول و نقشه‌های پیوست سند اصلی در چهار پهنه متمایز و کلان "سکونت"، "فعالیت"، "مختلط" و "حفاظت" (سبز و باز)، که جدول کلی آن پیوست می‌باشد، به قرار زیر است:

۷-۳-۱: "، محدوده‌هایی از شهر به وسعت ۲۶۶ کیلومتر مربع که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از

قطعات و پلاک‌های خالص مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها 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 فعالیت تجاری و خدمات هفت‌گانه در مقیاس محلات و نواحی، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، مجاز است.

۷-۳-۲: "، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۱۸۲ کیلومتر مربع است، که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده

و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. تمایز این پهنه، برای جداسازی پهنه‌های کار و فعالیت در سایر پهنه‌ها (به ویژه سکونت) در شهر و ساماندهی آن به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری، توأم با رونق فعالیت است. این پهنه در عرصه‌های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف، 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 می‌یابد.

۷-۳-۳: "، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۴۷ کیلومتر مربع است که یا از رشد خزنده فضاهای کار و

فعالیت در بافت‌های مسکونی در گذشته پدید آمده، و در این طرح سامان یافته و یا پهنه‌هایی را شامل می‌شود که استعداد استقرار فعالیت‌های چندمنظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند.

۷-۳-۴: " (سبز و باز)، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۱۰۷ کیلومتر مربع متشکل از عرصه‌های سبز و

باز عمومی و خصوصی، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حرایم و پهنه‌های حفاظت ویژه در محدوده شهر است که با توجه به نقش و اهمیت این پهنه در ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری تهران، حفاظت و تجهیز شده و ساخت و ساز در آنها طبق قوانین و مقررات مربوطه بسیار محدود و یا ممنوع بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفریح و ایجاد سرزندگی در محیط شهری به کار می‌رود.

تبصره: در هر یک از پهنه‌های چهارگانه فوق، کلیه اراضی، املاک و فضاهای باز بزرگ با مساحت یک هکتار و بیشتر (به جز

فضاهای سبز موجود) که در عملکرد خاص هر یک از پهنه‌ها تعیین تکلیف نمی‌شوند، به "ذخیره نوسازی شهری" اختصاص یافته و در نقشه پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی طرح به ویژه در طرح تفصیلی شهر با رنگ یا علائم مشخص، معین می‌شود تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به عنوان سرریز و تعادل‌بخشی جمعیت متراکم و کمبود سرانه خدمات این بافت‌ها به طور همزمان با تهیه طرح‌های مداخله در بافت‌ها از یکسو و یا با گذاشتن مجموعه‌ای از کاربری‌های چندمنظوره شهری از جمله خدمات شهری، تجاری - اداری، فعالیت، گردشگری، سبز و باز و حتی مسکونی و متناسب با نیاز محدوده و مقیاس عملکرد ذخیره‌های مذکور، از سوی دیگر و همسو با سازمان فضایی، سرانه‌ها، تراکم و جمعیت‌پذیری طرح جامع، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مورد استفاده و بهره‌برداری قرار گیرند.

ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی در طرح جامع، به شرح قسمت ششم و جداول

پیوست شماره دو سند اصلی و مطابق جداول سه‌گانه پیوست این مصوبه می‌باشد.

برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی که سطح دیگری از طرح‌های توسعه شهری تهران و پس از طرح جامع (سطح اول) و طرح تفصیلی (سطح دوم) هستند، طرح‌های مطالعاتی و فضائی - کالبدی در کلیه زیرپهنه‌ها (موضوعات) و طرح‌های ویژه مداخله برای توسعه و عمران هماهنگ محدوده‌ها و عرصه‌هائی معین و مشخص در شهر (موضوع‌ها) را در بر گرفته و به عنوان یکی از دستاوردهای مطالعات طرح جامع و منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست‌های آن تهیه و طرح‌های اصلی را تکمیل و تدقیق می‌کنند.

شرح کامل عناوین طرح‌های مذکور که در دو بخش کلی؛ "الف" (موضوعی) و "ب" (موضعی) همراه با مشخص شدن دستگاه تهیه کننده آنها، دستگاه‌های مرتبط و همکار در فرایند تهیه و اجراء و مراجع تصویب آنها می-باشد، به شرح صفحه (۲۶) سند اصلی و پیوست شماره چهار آن آورده شده است.

شرایط تحقق‌پذیری طرح، الزامات مورد نیاز برای رسیدن به چشم‌انداز، اهداف، راهبردها و اجرای کامل سیاست‌های اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی است و در واقع بیان درخواست تهیه‌کنندگان، تصویب‌کنندگان و مجریان طرح‌های توسعه شهری تهران از کلیه مراجع در نظام جمهوری اسلامی است، چرا که اجرای موفقیت‌آمیز طرح در گروی تحقق همه‌جانبه و عملیاتی شدن آنهاست که، برای اولین بار در اینگونه اسناد آمده است، و متن کامل آن در ردیف (۸) صفحات (۲۷ تا ۳۱) سند اصلی و در پیوست شماره (۵) آن آورده شده است.

۱۱-۱: شهرداری تهران موظف است، با همکاری و هماهنگی اداره کل بازرگانی استان تهران و سایر دستگاه‌های ذیربط و تشکل‌های صنفی و به منظور تعیین موقعیت‌های مکانی مناسب برای استقرار عملکردهای مجاز و مورد نیاز مردم در سطوح مختلف و در مقیاس محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای (شهری و فراشهری) و گروه‌های کاربری و عملکردی را با توجه به سازگاری و یا تراحم همجواری فعالیت‌ها نسبت به یکدیگر یا نسبت به سکونت، طبقه‌بندی تا فعالیت‌های همخوان در مقیاس مناسب و در یک گروه سازگار بتوانند در کنار یکدیگر و در زیرپهنه مناسب وارد کرد و فعالیت‌های غیرهمخوان به تدریج به سمت پهنه‌های مناسب هدایت شوند. ضوابط و دستورالعمل مربوط که از این طریق تهیه و تدوین خواهد شد را در مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران به تصویب کمیسیون ماده (۵) و حسب نیاز به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید و شهرداری موظف است اقدامات لازم جهت تحقق کامل آن را با جلب مشارکت مردم و همکاری دستگاه‌های ذیربط و در یک برنامه حداکثر ده ساله (تا پایان سال ۱۳۹۵) فراهم سازد.

۱۱-۲: با تصویب این طرح و در اجرای این سند، کلیه مصوبات موردی و عمومی شورایعالی که به نحوی به شهر تهران و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری آن مربوط می‌شود و همچنین کلیه مصوبات کمیسیون ماده (۵)، شورای اسلامی شهر تهران، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های وزارت کشور و قائم مقامی انجمن شهر و هر بخشنامه و دستورالعمل دیگری که قبلاً در خصوص هرگونه ضابطه و مقررات شهرسازی در تهران از قبیل نحوه استفاده از اراضی (کاربری)، تراکم، سطح اشغال، ارتفاع و طبقات صادر شده باشد، بعد از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران و ضوابط و مقررات آن که در کوتاه‌ترین زمان ممکن و براساس این سند (طرح جامع تهران) تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید، در صورت مغایرت لغو و بلا اثر می‌گردد.

۳-۱۱: شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ماده (۵۳) "آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور"، مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیئت وزیران؛ مقرر می دارد: "این طرح و کلیه اسناد و مدارک منضم به آن، پس از اقدامات لازم و آماده سازی توسط دبیرخانه شورایعالی، مستقیماً توسط وزیر مسکن و شهرسازی و ریاست شورایعالی، به استانداری، شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران ابلاغ گردد".

۴-۱۱: شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در پایان مقرر می دارد، در اجرای کامل این سند، به عنوان سند مورد وفاق تمامی دستگاه ها، ارگان ها و نهادهای دولتی و عمومی، ترتیبی اتخاذ گردد تا در مراسمی عمومی و به عنوان «روز آغاز بهره برداری از طرح های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران»، همه دست اندرکاران در تمامی سطوح، اعم از دولت و دستگاه های اجرایی استان تهران، شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری و مدیران آن و ... در پاسداری از این سند و اجرای دقیق و کامل آن و تعهد و پایبندی به ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران، عمیقاً متعهد شوند و در آغاز هر دوره شورای اسلامی شهر و آغاز به کار هر شهردار جدید و همکارانش در شهر تهران، این وفاداری و تعهد به عنوان یک میثاق، جزء الزامات آغاز به کار تلقی گردد.

)

: (

آلبوم نقشه ها، شامل:

۱. محدوده شهر تهران
۲. حریم
۳. کاربری موجود
۴. سازمان فضائی شهر تهران
۵. پهنه بندی شهر تهران
۶. شبکه معابر شهر تهران
۷. شبکه ریلی و ایستگاه های موجود و آتی تهران
۸. فضاهای باز و سبز شهری
۹. عرصه های ارزشمند تاریخی و طبیعی

پیوست ها، شامل:

- پیوست یک: جدول طبقه بندی پهنه های استفاده از اراضی
- پیوست دو: جداول ضوابط ساخت و ساز در هر یک از پهنه های اصلی (۴ صفحه)
- پیوست سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران (ضمیمه پیوست دو)
- پیوست چهار: برنامه ها و طرح های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران
- پیوست پنج: سایر شروط تحقق پذیری طرح جامع تهران (مصوب شورای اسلامی شهر تهران و در حیطه اختیارات آن)
- پیوست شش: تعاریف و کلیدواژه ها



/ /

"

"

.

:

طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی به تفکیک کدهای دورقمی و سه‌رقمی و مشخصات کلی آنها

پهنه‌های کلان	کد یک‌رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دورقمی	پهنه‌ها	ضوابط کلی ساخت و ساز	زیرپهنه‌ها با کد سه‌رقمی	
سکونت (R)	R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد	R111 R112	
			R12	مسکونی با تراکم متوسط	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد	R121 R122	
			R13	مسکونی با تراکم زیاد	تا ۶ طبقه با حداکثر تراکم ۳۶۰ درصد	R131	
	R2	مسکونی ویژه	R21	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	R211 R212	
			R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	تا ۲ طبقه با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد	R221	
			R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود طبق طرح‌های قبلی مصوب	R231	
			R24	بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	تا ۴ طبقه با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد	R241	
			R25	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	R251	
			R26	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	(۱)	R261 R262 R263	
			فعالیت (S)	S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)
S12	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد (۱)				S121 S122 S123 S124 S125	
S2	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S21		گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	تا ۱۱ طبقه با حداکثر تراکم ۳۷۰ درصد (۱)	S211 S212 S213 S214	
		S22		گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	با طرح‌های موضعی ویژه	S221 S222	
S3	صنعتی - کارگاهی	S31		صنعت	تا ۲ طبقه با تراکم ۸۰ درصد و یا براساس طرح ویژه	S311 S312	
		S32		گستره و محور کارگاهی - تولیدی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	S321 S322	
		S33		خدمات صنعتی و فنی	تا ۳ طبقه و با حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد	S331 S332	
		مختلط (M)		M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی
M12	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی					تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	M121 M122
M2	گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی			M21	مختلط فرهنگی - تفریحی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	M211 M212
			M22	مختلط ویژه	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه	M221 M222	
حفاظت (سبز و باز) (G)	G1		فضای سبز عمومی	G11	پارک‌های شهری	با حداقل بنای موردنیاز و طرح ویژه	G111 G112
				G12	پارک‌های جنگلی	با طرح‌های ویژه	G121 G122
	G2	فضای سبز خصوصی	G21	باغات و اراضی مزروعی	طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	G211 G212 G213	
			G3	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G31	رود - دره‌ها	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه
	G32	پهنه‌های سبز و باز ویژه			با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G321 G322 G323	
	۱۰ پهنه اصلی				۲۵ پهنه	۵۵ زیرپهنه	

(۱): تراکم ساختمانی و تعداد طبقات بیشتر از حداکثر مجاز تعیین شده در این جدول (۱۲ طبقه و بیشتر) تحت عنوان زیرپهنه‌های ویژه بلندمرتبه - سازی با کد سه رقمی در اسناد ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی معین و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. احداث بناهای بلندمرتبه براساس طرح‌های ویژه با مطالعات توجیهی و اعمال ضوابط بلندمرتبه‌سازی مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، صرفاً در این زیرپهنه‌ها مجاز است.

ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های سکونت

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	توضیحات*	
سکونت (R)	R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	R111	مسکونی ویلایی و مسکونی ۲ طبقه	۱۲۰	۲	۶۰		
			R112			مسکونی ۳ طبقه	۱۸۰	۳	۶۰		
			R121			مسکونی ۴ طبقه	۲۴۰	۴	۶۰		
			R122			مسکونی ۵ طبقه	۳۰۰	۵	۶۰		
	R13			مسکونی با تراکم زیاد	R131	مسکونی ۶ طبقه	۳۶۰	۶	۶۰		
	R2	مسکونی ویژه	R21	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R211	مسکونی ۲ طبقه	۱۰۰	۲	۵۰		
				R212	مسکونی ۳ طبقه	۱۲۰	۳	۴۰			
			R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R221	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	۱۰۰	۲	۵۰		
			R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R231	بافت‌های مسکونی ارزشمند معاصر		تثبیت وضع موجود براساس طرح‌های قبلی مصوب			
			R24	بافت مسکونی ارزشمند سبز	R241	کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع		۲	۱۰	با حداکثر ۳ واحد مسکونی	
R241					بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع		۳	۷/۵	با حداکثر ۵ واحد مسکونی		
R241	بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع				۴	۷/۵	با حداکثر ۷ واحد مسکونی				
R25	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R251	مسکونی پهنه مرکزی	۲۵۰	۵	۵۰					
R26	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	R261	مسکونی ۷ طبقه	۲۸۰	۷	۴۰	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۳، ۱۰۰۰ مترمربع خواهد بود.				
		R262	مسکونی ۹ طبقه	۳۱۵	۹	۳۵	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۳، ۱۵۰۰ مترمربع خواهد بود.				
		R263	مسکونی ویژه (بلندمرتبه، باطرح توجیهی)	۶۰۰	۱۲ طبقه و بیشتر	۳۰	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۲، ۵۰۰۰ مترمربع خواهد بود.				

*توضیحات:

- (۱): سطح کل اشغال زمین (اعم از زیربنای مفید و غیرمفید) در زیرپهنه‌های مسکونی عام، حداکثر تا ۶۰ درصد تعیین می‌گردد. در کلیه قطعات واقع در زیرپهنه‌های مسکونی عام، که طول آنها مساوی یا بیش از ۲۵ متر و یا مساحت آنها مساوی یا بالاتر از ۱۸۰ مترمربع باشد، سطح اشغال تا حداکثر ۲ متر پیشروی طولی، علاوه بر سطوح اشغال موضوع جدول فوق، مجاز خواهد بود.
- (۲): متناسب با کاهش سطح اشغال زمین و افزایش طبقات (حداکثر در یک طبقه) در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی عام، تراکم مزاد تشویقی و یا تخفیف در عوارض (مازاد بر تراکم پایه مالی تا سقف تراکم ساختمانی مجاز)، تعلق خواهد گرفت. ضوابط مربوطه حداکثر تا سه ماه پس از ابلاغ طرح تفصیلی تهیه و بعد از تأیید و تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، عنداللزوم به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید.
- (۳): در تمامی پهنه‌های سکونت، تعداد طبقات مسکونی مجاز تعیین شده در جداول پیوست، از همکف به بالا، احداث شده بر روی زیرزمین و یا پیلوت محاسبه می‌شود. در صورت احداث پیلوت و زیرزمین توأمان در یک بنا، حداکثر ارتفاع زیرسقف پیلوت، ۳/۵ متر از رقوم کف دسترسی از معبر اصلی (در نقطه وسط عرض ملک در معابر شیب‌دار)، مجاز می‌باشد.

ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های فعالیت

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات		حداکثر سطح اشغال (درصد)	
								در طبقات اول و طبقات اول	در طبقات بالاتر		
فعالیت (S)	S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S111	بازار سنتی تهران					تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله
					S112	گستره‌ها و راسته‌های تجاری و خدماتی			تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های منظر و طراحی شهری		
			S12	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	S121	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۷۵۰	۱۲ و بیشتر	۸۰ تا ۳ طبقه	۳۰	
					S122	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۴۴۰	۹	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۰	
					S123	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۴۰	۶	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۵	
	S124	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۳۰	۴	۸۰ در همکف	۵۰					
	S125	گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۶۰۰	۱۲ و بیشتر	۷۰ تا ۳ طبقه	۳۰					
	S2	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S21	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S211	گستره‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۵۰۰	۱۲ و بیشتر	۵۰ تا ۲ طبقه	۲۰	
					S212	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۳۷۰	۱۱	۵۰ تا ۲ طبقه	۳۰	
					S213	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۱۰	۸	۵۰ تا ۲ طبقه	۳۵	
					S214	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۵۰	۶	۵۰ در همکف	۴۰	
	S22	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	S221	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)					با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری		
			S222	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای					با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر		
	S3	صنعتی - کارگاهی	S31	صنعت	S311	صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی			طرح ویژه	۵۰	-
					S312	مجتمع‌های صنایع کارخانه‌ای	۸۰	۲	۴۰	-	
S32			گستره و محور کارگاهی - تولیدی	S321	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	۱۵۰	۳	۵۰	-		
				S322	مجتمع‌های کارگاه‌های تولیدی	۱۰۰	۲	۵۰	-		
S33			خدمات صنعتی و فنی	S331	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری و شهری)	۱۴۰	۳	۶۰ در همکف	۴۰		
				S332	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	۱۰۰	۲	۶۰ در همکف	۴۰		

★ توضیحات:

(۱): عملکرد یا کاربری تجاری شامل: کلیه واحدهای تجاری (مغازه‌ها و صنوف)، فروشگاه‌های بزرگ و دفاتر تجاری (بنگاه‌ها و شرکت‌هایی که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می‌گردند)، می‌باشد.

(۲): در پهنه کلان فعالیت، ایجاد پیلوت ممنوع و حداکثر ارتفاع مفید در طبقات همکف و اول ۴/۵ متر تعیین می‌گردد.

(۳): در کل زیرپهنه‌های S12، احداث واحدهای تجاری حداکثر در ۳۰ درصد تراکم ساختمانی، مجاز خواهد بود.

ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های مختلط و حفاظت (سبز و باز)

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداکثر ضریب سکونت (درصد)
								تعداد طبقات	در همکف و اول	
مختلط (M)	M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M111	محورهای مختلط فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزهای) و بلندمرتبه با طرح توجیهی	۴۴۰	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۰	۳۰
					M112	محورهای مختلط منطقه‌ای	۳۵۰	۸۰	۴۵	۵۰
					M113	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای)	۲۸۰	۸۰	۵۰	۷۰
					M114	گستره‌های مختلط	۲۰۰	۵۰	۵۰	۵۰
	M2	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M121	محورهای مختلط	۲۵۰	۵۰	۵۰	۲۰		
			M122	گستره‌های مختلط	۱۵۰	۵۰	۵۰	۲۵		
	M2	مختلط فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی	M21	M211	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	۱۵۰	۵۰	۵۰	۳۰	
				M212	مختلط با غلبه تفرج و گردشگری	۱۲۰	۶۰	۶۰	۳۵	
		M22	مختلط ویژه	M221	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و امامزاده‌های درون شهری)	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه	۴۰	۴۰	۴۰	
				M222	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی					
حفاظت (G)	G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک‌های شهری	G111	پارک‌های عمومی شهری	هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً با طرح‌های ویژه مصوب مجاز است.	۴۰	۴۰	۴۰
					G112	پارک‌های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)				
					G121	پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی				
					G122	پارک‌های جنگلی موضوعی				
	G2	فضای سبز خصوصی	G21	باغات و اراضی مزروعی	G211	باغات کشاورزی	هرگونه ساخت و ساز طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، ابلاغی توسط وزیر مسکن و شهرسازی، به شرح ضمیمه این جداول، مجاز است.	۴۰	۴۰	۴۰
					G212	مزارع پرورش گل و گیاه				
					G213	اراضی مزروعی				
	G3	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G31	رود - دره‌ها	G311	باغسار تفریحی - روددره‌ای	هرگونه ساخت و ساز براساس طرح‌های منظر و طراحی شهری مصوب، مجاز است.	۴۰	۴۰	۴۰
					G312	فضاهای سبز رود دره‌ها (حفاظت)				
			G32	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G321	پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی	هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی مجاز است.	۴۰	۴۰	۴۰
G322					حریم بزرگراه‌های ویژه	صرفاً فضای سبز و بدون احداث هر گونه بنا				
G323					پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)	هر گونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال، صرفاً براساس طرح‌های ویژه مصوب، مجاز است.				

* توضیحات:

- (۱): در زیرپهنه M111، احداث بنای بلندمرتبه در نقاطی خاص، با تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مجاز است و احداث واحدهای تجاری در این زیرپهنه حداکثر در ۴۰ درصد و در سایر زیرپهنه‌های M11، ۲۰ درصد تراکم ساختمانی، مجاز خواهد بود.
- (۲): در محورهای مختلط، طبقه همکف (به جزء زیرپهنه M111 که شامل همکف و اول نیز خواهد بود) صرفاً به کاربری غیرمسکونی اختصاص خواهد یافت.
- (۳): در زیرپهنه‌های مختلط نیز ایجاد پیلوت مجاز نبوده و حداکثر ارتفاع در طبقات تجاری همکف و اول (در زیرپهنه M111) ۴/۵ متر تعیین می‌گردد.
- (۴): ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری توأمان در طبقات بالای همکف یک ساختمان در این پهنه، صرفاً با ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمت‌های مسکونی و عدم ارتباط واحدهای مسکونی با غیرمسکونی در طبقات، مجاز خواهد بود.
- (۵): میزان ضریب سکونت (نسبت زیربنای مسکونی به کل زیربنای مسکونی و غیرمسکونی)، در هر زیرپهنه و با توجه به ویژگی هر منطقه و ضمن رعایت حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول فوق، در طرح تفصیلی تدقیق و مصوب خواهد شد.