

طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران شهر تهران* (طرح جامع تهران)

شماره صفحه	فهرست مطالب
۱	۱- چشم انداز توسعه شهر.....
۲	۲- راهبردهای توسعه.....
۲	۲-۱: ساماندهی و صیانت از محدوده و جلوگیری از هرگونه گسترش شهر.....
۲	۲-۲: ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت (تهران).....
۳	۲-۳: ارتقاء نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای.....
۳	۲-۴: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت.....
۴	۲-۵: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران.....
۵	۲-۶: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک.....
۵	۲-۷: حفاظت از محیط‌زیست.....
۶	۲-۸: ایمن‌سازی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و...).....
۶	۲-۹: بهبود سیستم مدیریت بحران و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران.....
۷	۲-۱۰: تأمین آب موردنیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و.....
۸	۲-۱۱: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران.....
۸	۲-۱۲: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز.....
۹	۲-۱۳: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران.....
۹	۲-۱۴: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی-اسلامی.....
۱۰	۲-۱۵: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری.....
۱۰	۲-۱۶: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران.....
۱۱	۲-۱۷: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران.....
۱۲	۳- محدوده شهر.....
۱۳	۳-۱: نقشه محدوده شهر.....
۱۴	۴- حریم.....
۱۵	۴-۱: نقشه حریم.....
۱۶	۵- سازمان فضائی و پهنه‌بندی.....
۱۷	۵-۱: نقشه سازمان فضائی شهر تهران.....
۲۰	۵-۲: نقشه پهنه‌بندی شهر تهران.....

- ۶- ضوابط و مقررات ساخت و ساز ۲۱
- ۶-۱: تراکم ساختمانی مجاز ۲۱
- ۶-۲: شبکه معابر و دسترسی ۲۱
- ۶-۲-۱: نقشه شبکه معابر شهر تهران ۲۲
- ۶-۳: سطح باز، سطح اشغال بنا و مکان استقرار آن در قطعه (توده‌گذاری) ۲۳
- ۶-۴: تفکیک و تجمیع قطعات (پلاک‌ها) ۲۳
- ۶-۵: بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه و بیشتر) ۲۴
- ۶-۶: پارکینگ ۲۵
- ۶-۷: حفاظت از میراث تاریخی شهر ۲۶
- ۶-۸: شبکه ریلی و ایستگاه‌های موجود و آتی تهران ۲۷

۷- طرح‌های موضعی و موضوعی ۲۸

- ۸- شرایط تحقق‌پذیری طرح جامع ۳۰
- ۸-۱: سیاست‌های اقتصادی و مدیریت شهری ۳۰
- ۸-۲: نظام حقوقی و اصلاحات ساختاری (مرتبط با دولت و مجلس) ۳۱
- ۸-۳: شروط تحقق (مرتبط با قوه قضائیه) ۳۳
- ۸-۴: الزامات اجرائی ۳۳
- ۸-۵: سایر شروط تحقق‌پذیری طرح جامع در حیطه اختیارات شورای اسلامی شهر تهران ۳۴

۹- ساز و کارهای اجرای طرح جامع ۳۵

فهرست پیوست‌ها.....

- پیوست یک: جدول طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی ۳۷
- پیوست دو: جداول ضوابط ساخت و ساز در هر یک از پهنه‌های اصلی ۳۸
- پیوست سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران (ضمیمه پیوست دو) ۴۲
- پیوست چهار: برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهر تهران ۴۵
- پیوست پنج: سایر شروط تحقق‌پذیری طرح جامع تهران ۵۲
- پیوست شش: تعاریف و کلیدواژه‌ها ۵۴

بسمه تعالی

۱- چشم‌انداز توسعه شهر تهران

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

۲- راهبردهای توسعه شهر

۲-۱: ساماندهی و صیانت از محدوده و جلوگیری از هرگونه گسترش شهر

۲-۱-۱: جلوگیری از گسترش کلانشهر تهران و تثبیت مرز محدوده آن از شمال، جنوب، شرق و غرب شهر.

۲-۱-۲: مرز محدوده شهر تهران، فصل مشترک حد کالبدی شهر و حریم پایتخت (تهران) است. شهرداری تهران موظف به مشخص کردن خط محدوده با علائم ویژه و ثابت به خصوص در محدوده شمالی شهر و اطلاع‌رسانی لازم برای هر گونه دخل و تصرف مغایر، در این خصوص است.

۲-۱-۳: شهرداری تهران ضمن علامت‌گذاری مرز محدوده شهر، به منظور حفاظت مؤثر و هویت‌بخشی به محدوده شهر، موظف به ایجاد و ساماندهی کمربند سبز شهر به موازات خط محدوده شهر با مجموعه‌ای از کاربری‌های سبز (پارک‌های جنگلی و شهری، باغات مثمر و غیرمثمر و...) است.

۲-۱-۴: تحدید ساخت و سازهای مسکونی در مجاورت مرز محدوده شهر و تخصیص اراضی مجاور خط محدوده به عملکردهایی ویژه، از جمله برای فعالیت‌های تفریحی، فراغت و گردشگری و یا چندمنظوره با حداقل سطح اشغال و تراکم و غلبه فضای سبز و باز.

۲-۲: ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت (تهران)

۲-۲-۱: لزوم اعمال ضوابط و مقررات هماهنگ برای کلیه "مراکز جمعیت و فعالیت" واقع در این حریم و عدم تعیین حریم جداگانه برای کانون‌های جمعیتی و کلیه سکونتگاه‌های موجود در آن، از طریق تهیه طرح حریم در قالب طرح جامع تهران، همراه با ضوابط و مقررات ساخت و ساز.

۲-۲-۲: برخورد جدی و همه‌جانبه و بدون اغماض با هر گونه تخلف در ساخت و ساز در حریم پایتخت و جلوگیری از هرگونه فعل و انفعال غیررسمی و غیرقانونی و برخورد با تمامی اشخاص متخلف اعم از حقیقی و حقوقی دولتی و غیر دولتی، تعاونی‌های مسکن وابسته به دستگاه‌های دولتی، عمومی، قوه قضائیه، شهرداری، نیروهای مسلح (نظامی و انتظامی) و نهادهای انقلاب اسلامی، نهادها، ستادها و مؤسسات عمومی که املاک و اراضی بزرگ در نقاط مختلف واقع در محدوده و حریم در اختیار دارند.

۲-۲-۳: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است ظرف مدت یکسال با هماهنگی شهرداری تهران نسبت به تهیه طرح هادی روستاهای بدون طرح هادی و نیز بازنگری و اصلاح طرح‌های هادی روستاهای موجود واقع در حریم پایتخت، براساس ضوابط حریم اقدام نماید.

۲-۲-۴: نحوه ساخت و ساز و تعیین کاربری اراضی در روستاهای فاقد طرح واقع در این حریم براساس ضوابط ملاک عمل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و مبتنی بر گردش کار نظام فنی روستائی و در هماهنگی با ضوابط و مقررات طرح جامع شهر تهران صورت خواهد گرفت.

۲-۲-۵: استقرار کاربری‌ها و هرگونه مرکز و یا پهنه فعالیت جدید (اعم از کارگاه، کارخانه، ناحیه صنعتی، مجتمع صنعتی و کارگاهی، شهرک صنعتی و مانند آن) در این حریم، در چارچوب ضوابط و مقررات مربوط و طرح حریم پایتخت (تهران) مجاز می‌باشد. فرودگاه امام خمینی (ره)، شهرک‌های صنعتی موجود، محدوده‌های چهارگانه محیط زیست و منابع طبیعی براساس ضوابط مصوب قانونی خود اداره می‌شوند و در دستورالعملی که برای حریم به تصویب شورایی عالی خواهد رسید مقررات لازم تدوین می‌شود.

۲-۲-۶: نظارت بر حریم تعیین شده و همچنین توزیع درآمدهای حاصل از توسعه و عمران و نظارت بر ساخت و سازهای مجاز و قانونی بین مراکز جمعیتی (شهری و روستایی) واقع در حریم مذکور، براساس دستورالعملی می‌باشد که ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب طرح جامع توسط وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۲-۳: ارتقاء نقش و جایگاه شهر تهران در سطوح فراملی، ملی و منطقه‌ای

۲-۳-۱: تبدیل تهران به شهری دانش پایه (دروازه ورودی ایران به عصر اطلاعات)، هوشمند و جهانی با افزایش سهم اقتصاد مدرن و دانش پایه و تأمین فضا، زیرساخت‌ها و ارتباطات لازم در آن، برای ارتقاء زیست‌پذیری و فعالیت‌پذیری شهر در سطح جهانی و منطقه‌ای.

۲-۳-۲: تداوم مرکزیت سیاسی - اداری کشور و استان و مدیریت و نظارت عالی بر فرایندهای توسعه ملی همراه با تعادل‌بخشی و تمرکززدایی در ارتباط با وظایف حکومت مرکزی و انتقال دستگاه‌های دولتی که ضرورتی بر حضور و استقرار آن‌ها در تهران نیست.

۲-۳-۳: ساماندهی یکپارچه مجموعه شهری تهران با الگویی چندمرکزی به منظور تمرکززدایی و کاهش وابستگی سکونتگاه‌های پیرامونی به شهر تهران و ایجاد محیطی قابل زندگی برای کلیه ساکنان مجموعه شهری تهران.

۲-۳-۴: توسعه برنامه‌ریزی شده، هدایت شده و حمایت شده شهرهای اقماری کلانشهر تهران که در فاصله مناسبی از تهران قرار دارند و عمده مسائل و رفع نیازهای آنها مستقل از تهران است، با اولویت به شهرهای جدید پردیس، پرنده، هشتگرد و اندیشه.

۲-۴: توسعه اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت

۲-۴-۱: 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 برنامه‌ریزی‌ها برای تأمین نیازهای خدمات شهری جمعیت ساکن و شاغل (جمعیت روزانه) بر مبنای جمعیتی معادل ۹/۱ میلیون نفر انجام شده است، و ظرفیت‌پذیری سکونت، بر مبنای ۲۰ درصد مازاد بر پیش‌بینی نیاز در افق طرح، برای حدود ۱۰/۵ میلیون نفر جمعیت تدارک یافته است.

۲-۴-۲: تثبیت وسعت نهایی کاربری‌های خالص مسکونی در محدوده شهر به مساحت ۱۸۰ کیلومترمربع و در سرجمع در تمامی پهنه‌های چهارگانه، ضمن اجتناب از گرایش‌های حاکم بر توسعه اسکان جمعیت به زیان تنزل کیفیت زندگی و ساماندهی اسکان‌های غیررسمی و حاشیه‌نشینی در بافت‌های شهری و هاله‌های پیرامونی.

۲-۴-۳: توزیع متناسب جمعیت در سطح نواحی شهری از طریق ارتقاء وضعیت مسکن شهر تهران به نحوی که میانگین این سرانه در سطح نواحی حداقل ۱۷/۵ مترمربع باشد.

۲-۴-۴: تعدیل نابرابری‌ها و تأمین خدمات و فضاهای عمومی موردنیاز جمعیت شهری تهران به ویژه در مناطق جنوبی و مرکزی شهر و ساماندهی وضعیت توزیع فضاهای خدماتی و تجاری با عملکرد محلی، متناسب با نیاز شهروندان.

۲-۴-۵: تأمین امنیت و سلامت در عرصه‌های سکونت با ساماندهی شبکه‌های دسترسی مناسب و حرکت پیاده برای تردد آرام در محلات و بین محلات مسکونی و حرکت معلولین.

۲-۴-۶: جلب مشارکت عمومی برای ارتقاء کیفیت زندگی و حمایت از شوراهای و نهادهای مردمی، با رویکرد محله-محوری، برای اداره امور شهر به صورت محلی و مشارکتی در سطح محلات، نواحی و مناطق شهری.

۲-۵: توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران

۲-۵-۱: جایگزینی منابع پایدار درآمد برای تأمین هزینه‌های اداره شهر با کاهش تدریجی سهم درآمد از ساخت‌وساز مسکونی (رویه فروش تراکم قبلی)، به‌ویژه با رونق اقتصاد شهری در پهنه‌های فعالیت و دستیابی به حداکثر تنوع اقتصادی در این پهنه‌ها.

۲-۵-۲: جلوگیری از سوداگری و کسب و کار غیرمولد در مسکن و زمین شهری.

۲-۵-۳: پالایش پهنه‌های فعالیت کنونی و گسترش عرصه‌های فعالیت در محدوده، حریم و مجموعه شهری تهران در چارچوب مقررات و ضوابط ذیربط.

۲-۵-۴: ایجاد مراکز خدماتی - اداری و تجاری با عملکرد جهانی به ویژه در پهنه مرکزی به منظور ایجاد فضای لازم برای حضور شرکت‌های فراملی و خدمات مولد جهانی و بازاریابی و تخصیص فضا برای جذب بنگاه‌های بین‌المللی فعال در جهان و بالاخص کشورهای منطقه، اسلامی، آسیایی و جنوب - جنوب.

۲-۵-۵: تأمین فضای مورد نیاز برای کریدورهای فناوری (پارک‌های علمی و فناوری و مراکز خدمات کسب و کار با فناوری و مجتمع‌های IT) و استفاده از پهنه‌های دارای مزیت برای تشکیل شاخه‌های تخصصی از بنگاه‌های علمی و پژوهشی.

۲-۵-۶: جایگزینی تدریجی صنایع متوسط و کوچک با فناوری بالا و پاک به جای صنایع بزرگ آلاینده و انبارهای موجود با رعایت قوانین و مقررات موجود.

۲-۶: بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و ترافیک

۲-۶-۱: توسعه و ساماندهی سیستم حمل و نقل همگانی به ویژه استفاده از سیستم‌های حمل و نقل ریلی سریع با

اولویت مترو و قطار هوایی (مونوریل) متکی بر مطالعات فنی و اقتصادی.

۲-۶-۲: ساماندهی شبکه بزرگراهی برون‌شهری و درون‌شهری با تأکید بر اصلاح نظام سلسله مراتبی شبکه

دسترسی‌های درون‌شهری و در جهت دستیابی به سامانه حمل‌ونقل یکپارچه و هماهنگ در مجموعه شهری

تهران، براساس قوانین و مقررات مربوطه.

۲-۶-۳: تکمیل شبکه بزرگراهی مصوب و عدم گسترش این شبکه و تأکید بر تسهیل و ساماندهی ارتباط محلات با

شبکه‌های بزرگراهی و اصلی شهر تهران.

۲-۶-۴: پیش‌بینی فضاهای مناسب برای ایجاد پهنه دروازه‌ها در مبادی ورودی شهر با ارائه خدمات مورد نیاز و

تجهیز فضاهای مناسب برای مدیریت بحران و انتقال کاربری‌ها و فعالیت‌های تشدید کننده ترافیکی به

گستره دروازه‌های ورودی.

۲-۶-۵: مناسب‌سازی راه‌های شهری و پایانه‌ها برای حرکت و دسترسی آسان معلولین جسمی و حرکتی.

۲-۶-۶: گسترش حرکت پیاده و دوچرخه در پهنه‌های مستعد شهر به ویژه بافت تاریخی شهر.

۲-۶-۷: تعدیل تقاضای سفر از طریق ساماندهی و ارائه خدمات عمومی در مراکز شهری، پایانه‌ها و ایستگاه‌های

خطوط ریلی و تجهیز هرچه سریع‌تر ایستگاه‌های مترو به عنوان فرصتی ارزشمند برای ساماندهی شهر و

توسعه ICT در جهت تحقق شهر الکترونیک.

۲-۶-۸: اعمال سیاست‌های خاص توسعه پارکینگ با هدف کاهش سفر با خودرو شخصی در حوزه میانی و در اطراف

رینگ میانی شهر و نقاط مستعد تبادل سفر و توسعه پارکینگ عمومی در پایانه‌ها با تأکید در حوزه‌های

شرقی و غربی.

۲-۶-۹: جلوگیری از حذف پارکینگ در هرگونه ساخت و ساز طبق قانون و ممنوعیت اخذ وجه در قبال کسری

پارکینگ به هر میزان در هنگام صدور پروانه و گواهی‌های عدم خلاف و پایان کار، توسط شهرداری و

کمیسیون‌های ماده صد و سایر مراجع مطابق قانون و مقررات و ایجاد پارکینگ جایگزین در نقاطی که

براساس مقررات موضوعه محدودیت در تأمین وجود دارد.

۲-۷: حفاظت از محیط‌زیست

۲-۷-۱: تضمین پایداری مناطق حفاظت شده و تنوع زیستی اکوسیستم‌ها، حفظ باغات و اراضی کشاورزی و توسعه

فضاهای سبز در محدوده، حریم و مجموعه شهری تهران.

۲-۷-۲: پالایش فعالیت‌ها و انتقال مراکز آلاینده و پایانه‌های حمل بار به خارج از محدوده شهر.

۲-۷-۳: جلوگیری یا کاهش آلودگی هوا و صدا با ارائه راهکارهای ممکن از جمله تحدید حمل و نقل شخصی و تغییر در مشخصات وسایل نقلیه سنگین از نظر تولید صدا، گسترش حمل و نقل عمومی به ویژه توسعه شبکه ریلی و ارتقاء تکنولوژی تولید و مصرف سوخت مناسب با حداقل آلاینده‌گی.

۲-۷-۴: بهینه‌سازی مدیریت پسماندها به ویژه پسماندهای خطرناک، بیمارستانی و نخاله‌های ساختمانی و اعمال روش‌های مناسب و جدید برای دفع زباله با کمترین آسیب‌رسانی به محیط‌زیست.

۲-۸: ایمن‌سازی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و...)

۲-۸-۱: تسریع در شناسایی مشخصات مکانی و ساز و کارهای رفتاری گسل‌های اصلی و فرعی شهر تهران و اجرای مقررات ملی ساختمان به منظور ایمن‌سازی و اعمال ضوابط طراحی و اجرای مربوط به حریم گسل‌های اصلی و فرعی در کلیه ساختمان‌ها و تأسیسات زیربنایی و سایر شریان‌های حیاتی شهر تهران مطابق با برنامه‌های مصوب.

۲-۸-۲: محدودیت ساخت‌وساز در عرصه‌هایی با شرایط ناپایداری ژئوتکنیکی، مستعد لغزش و شیب‌های بسیار تند به ویژه در ارتفاعات شمالی تهران و اعمال ضوابط و مقررات ساخت‌وساز اصولی و مقاوم در هرگونه ساخت‌وساز شهری در کل پهنه‌های شهر.

۲-۸-۳: تعیین محدوده‌های دارای قابلیت سیل‌خیزی در سیلاب‌روهای اصلی شهر و تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز در انواع کاربری‌ها با در نظر گرفتن خطر سیل‌خیزی.

۲-۸-۴: اصلاح و تکمیل سیستم زهکشی، جمع‌آوری و انتقال آب‌های سطحی به منظور افزایش توان عبور آب کانال‌ها.

۲-۸-۵: پهنه‌بندی و اجرای طرح مطالعاتی و حفاظتی و هشدار سیل در حوزه آبریز رودخانه‌های مشرف به شهر تهران.

۲-۸-۶: تسریع در تعیین حریم و بستر و آزادسازی بستر و حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های شهر تهران به منظور تأمین گذر جریان‌های حاصل از بارش‌ها و سیل.

۲-۸-۷: حفاظت از حوضه‌های آبخیز بالادست و تهیه طرح‌های اجرایی آبخیزداری و کنترل سیلاب در ارتفاعات مشرف به تهران.

۲-۸-۸: مطالعات و انجام اقدامات لازم در جهت افزایش نفوذ آب باران در اراضی شهری در نقاط مستعد و مناسب.

۲-۹: بهبود سیستم مدیریت بحران و ارتقاء کیفیت دفاع غیرعامل شهر تهران

۲-۹-۱: تأمین امنیت برای شهر تهران به عنوان مرکز حکومتی کشور و ایجاد مراکز امن برای اداره حکومت در شرایط بحران، ضمن کاهش میزان وابستگی حکومت مرکزی به تهران با تعدیل اهمیت و حساسیت تهران در ابعاد مختلف.

۲-۹-۲: ساماندهی فضایی - کالبدی شهر تهران مبتنی بر اصول پدافند غیرعامل برای حفاظت از شهروندان و دارایی همگانی و خصوصی در برابر بحران‌های طبیعی و غیرطبیعی (عملیات نظامی دشمن و کلیه رویدادهای زیانبار) با اتخاذ روش‌های نوین و کارآمد، از جمله مکانیابی محدوده و ایجاد تأسیسات مناسب و ایمن

(پناگاه‌های عمومی و...) و تغییر کاربری‌های غیرضرور به ویژه کاربری‌های غیرضرور نظامی ضمن رعایت ملاحظات دفاعی - امنیتی و با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط و تدوین و رعایت معیارها و اصول فنی پدافند غیرعامل در طراحی، نظارت و اجرا در چارچوب مقررات ملی ساختمان در کلیه ساخت و سازها.

۳-۹-۲: تأمین و افزایش ایمنی اماکن حیاتی، حساس و مهم، و شریان‌های حیاتی شهر و ارتقاء قابلیت‌های تهران در شرایط بحران و مقاوم کردن شهر در برابر تهدیدات طبیعی و غیرطبیعی با گسترش زیرساخت‌ها و سازه‌های امن و مقاوم و با تعدد و تفرق مناسب در تهران.

۴-۹-۲: تجهیز و بهره‌گیری چندمنظوره از مراکز شهری (در کلیه سطوح از محلی تا فراشهری) دروازه‌ها و پایانه‌های درون‌شهری، ایستگاه‌ها و تونل‌های مترو، پارکینگ‌ها و تأسیسات عمومی شهر برای شرایط بحران با پیش‌بینی‌های لازم برای اسکان اضطراری و تأمین نیازهای ضروری (آب، دارو، آذوقه و ...).

۵-۹-۲: ایمن‌سازی شهر در مقابل آتش‌سوزی و سایر حوادث غیرمترقبه با توسعه و توزیع مناسب و سلسله‌مراتبی مراکز آتش‌نشانی و پایگاه‌های امداد در محدوده شهر.

۶-۹-۲: ساماندهی مشارکت شهروندان در محلات شهری و بکارگیری نیروهای مردمی با رویکرد محله‌محوری در مدیریت بحران، ضمن ارتقاء توان دفاعی و آستانه مقاومت مردم در برابر انواع مخاطرات.

۷-۹-۲: ایجاد امکان انتقال و اسکان جمعیت با کارکرد چندمنظوره با جابجایی جمعیت به اطراف تهران با رعایت ضوابط و مقررات.

۸-۹-۲: استفاده از اراضی مناسب تحت اختیار نهادها و سازمان‌های عمومی و دولتی، نظامی و همچنین فضاهای باز (ساخته نشده)، برای بکارگیری در شرایط بحران، مطابق توافقات و طرح‌های مصوب ستاد بحران شهر تهران.

۱۰-۲: تأمین آب موردنیاز و توسعه و تجهیز شبکه و تأسیسات آب و فاضلاب تهران و ساماندهی حریم و بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها

۱-۱۰-۲: تقویت و تغذیه سفره‌های آب زیرزمینی تهران و پیشگیری از آلودگی منابع آب‌های زیرزمینی به عنوان بخشی از منابع تأمین آب تهران.

۲-۱۰-۲: استفاده بهینه آب شرب از طریق مدیریت تقاضا و کاهش آب به حساب نیامده با کنترل تلفات غیرفیزیکی و فیزیکی (به ویژه رفع نشت از شبکه‌های آبرسانی، طراحی مناسب شبکه‌ها، افزایش طول عمر لوله‌ها و کنترل سرریز از مخازن ذخیره).

۳-۱۰-۲: احداث تصفیه‌خانه‌های موردنیاز در محل‌های مناسب و استفاده از آب بازیافتی و اعمال سیاست جلوگیری از مصرف فاضلاب خام جهت کشاورزی

۴-۱۰-۲: تأکید بر تکمیل تأسیسات و شبکه‌های جمع‌آوری فاضلاب شهر تهران

۵-۱۰-۲: ساماندهی و پیشگیری از ساخت و سازها در حریم کیفی منابع آب سطحی و زیرزمینی

۲-۱۱: بهبود و ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر تهران (سازمان فضایی شهر)

۲-۱۱-۱: انسجام بخشی به کالبد شهر در محدوده مصوب آن.

۲-۱۱-۲: محدودیت گسترش سکونت در پهنه غربی شهر (مناطق ۲۱ و ۲۲) به عنوان عرصه تمایز کالبدی تهران از پهنه شهری کرج و ساماندهی عملکرد این مناطق با غلبه فعالیت‌های مجاز صنعتی پالایش شده، خدمات مولد، سبز و تجاری و گردشگری و فناوری اطلاعات در مقیاس منطقه‌ای، ملی و فراملی.

۲-۱۱-۳: ساماندهی کالبد شهر تهران با اتکاء بر ساختار طبیعی و بسترهای زیست‌محیطی آن به ویژه رود دره‌های ارزشمند شهر و تداوم آنها به طرف جنوب به عنوان عناصر و محورهای بارز برای استخوان‌بندی شهر.

۲-۱۱-۴: هویت بخشی به کالبد شهر با تأکید بر هویت محله‌ای و توجه اساسی به ساختار تاریخی به ویژه پهنه ارزشمند مرکزی که متشکل و محصول پیوند و فرایندهای گسترش سه هسته تاریخی تهران، ری و تجریش است.

۲-۱۱-۵: تعادل بخشی به الگوی استقرار سکونت و فعالیت متناسب با الزامات طبیعی و تاریخی شهر و جلوگیری از گسیختگی و دوگانگی فضایی با پی‌ریزی ساختار منسجم، توسعه پذیر و زیست پذیر.

۲-۱۱-۶: ارجحیت منافع عمومی بر منافع خصوصی و تأمین عدالت اجتماعی - فضایی و اولویت به تقویت فضاهای عمومی در ساماندهی فضایی شهر تهران.

۲-۱۱-۷: پالایش مرکز قدیمی تهران و ارتقاء کیفی عملکردی آن برای عملکردهای فرهنگی، گردشگری و ارتقاء کیفیت کسب و کار و ساماندهی، هدایت و تقویت روند شکل‌گیری مراکز مکمل برای مرکز قدیمی با عملکردهای شهری و فراشهری در اطراف پهنه مرکزی تهران.

۲-۱۱-۸: توزیع متعادل خدمات و کاهش تقاضای سفر با توزیع مرکزیت‌ها، فعالیت‌ها و خدمات با عملکردهای فرامنطقه‌ای در شهر.

۲-۱۱-۹: استفاده از اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز باقیمانده شهر و بازیافت اراضی بافت‌های فرسوده و یا با عملکردهای نامتجانس شهری برای رفع کمبودهای اساسی شهر در زمینه تکمیل زیرساخت‌های شهری و توسعه فضاهای سبز، عمومی، فرهنگی، خدماتی، فعالیت و گذران اوقات فراغت و تفریح.

۲-۱۲: ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری با پهنه‌بندی نحوه استفاده از اراضی و ساماندهی ساخت و ساز در انواع کاربری‌ها

۲-۱۲-۱: پهنه‌بندی سطح شهر به منظور جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، تعیین عرصه‌های استقرار عملکردها و کاربری‌های مجاز برای پاسخگویی به مردم و سازمان‌ها (صدور جواز ساخت و بهره‌برداری) و کنترل و نظارت بر ساخت و ساز.

۲-۱۲-۲: اعمال سیاست‌های ترویجی - تشویقی و تدریجی در جهت کاهش سطح اشغال زمین در هرگونه بهره‌برداری و ساخت در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین.

۲-۱۲-۳: اعمال سیاست‌های تشویقی برای تجمیع اراضی به ویژه در بافت‌های مسکونی در جهت کاهش سهم ریزدانی پلاک‌های مسکونی در سطح شهر.

۲-۱۲-۴: هدایت و کنترل میزان تراکم مجاز ساختمان‌های مسکونی و اعمال سیاست‌های مناسب برای تخصیص تراکم بیشتر در پهنه‌های کار و فعالیت و مختلط.

۲-۱۲-۵: ساماندهی احداث ساختمان‌های مسکونی با اعمال ضوابط توأمان تراکم و طبقات و هدایت و کنترل سرانه مفید واحدهای مسکونی و تعداد مجاز واحدهای مسکونی در احداث ساختمان‌های مسکونی شهر.

۲-۱۳: احیاء و حفاظت فعال از میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر تهران

۲-۱۳-۱: حفاظت و ساماندهی کوهساران و کوهپایه‌های پیرامونی شهر با ایجاد کمربند سبز، تجهیز رود دره‌ها و هدایت و مداخله در نحوه استفاده از اراضی کوهسار در محدوده و حریم شهر.

۲-۱۳-۲: حفاظت و ساماندهی جریان‌های طبیعی آب (مسیل‌ها، رودهای فصلی و آبراهه‌های مهم) در محدوده شهر و ایجاد فضاهای تفریحی جذاب و با طراوت در حاشیه جریان‌های سطحی آب شهر.

۲-۱۳-۳: حفاظت، توسعه و ساماندهی باغات، مناطق حفاظت شده، پارک‌های جنگلی و شهری (از جمله لویزان، غزال، سرخه‌حصار، عباس‌آباد، پردیسان و چیتگر) و پهنه‌های طبیعی - تاریخی بی‌بی‌شهربانو و چشمه علی در محدوده و حریم شهر.

۲-۱۳-۴: احیا مراکز و ساماندهی بافت‌ها و پهنه‌های تاریخی شهری و هسته‌های سکونت‌ی ارگانیک شهر (بافت‌های روستایی ارزشمند) طبق ضوابط مربوط.

۲-۱۳-۵: حفاظت، احیاء و ساماندهی آرامستان‌های تاریخی و محلی، مقبره‌ها و امامزاده‌ها و محوطه‌های باستانی.

۲-۱۳-۶: ساماندهی، توسعه و تجهیز مساجد به عنوان بارزترین نشانه هویتی در کلیه سطوح از مقیاس محله تا شهر.

۲-۱۴: ساماندهی و ارتقاء هویت سیما و منظر شهری (طراحی شهری) تهران در جهت احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی

۲-۱۴-۱: ساماندهی فضاهای شهری از نظر کیفیت‌های محیطی و انتظام بصری، هویت‌بخشی و پاسخگوئی به نیازهای روانی و عاطفی شهروندان.

۲-۱۴-۲: ارتقاء کیفیت محیط شهری، با توسعه عرصه‌های عمومی، ایجاد سرزندگی در محیط شهری و تقویت نشانه‌های هویتی شاخص شهر و ساماندهی مبلمان و تجهیزات شهری.

۲-۱۴-۳: ارتقاء کیفیت معماری شهر تهران با ساماندهی نماها و سیما و منظر شهر همراه با اعمال اصول ایمنی و زیبایی، انسجام‌بخشی به کالبد محله‌ها و ایجاد ترکیبات شکلی و حجمی مناسب برای ابنیه خاص شهر.

۲-۱۴-۴: احیاء معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی در هرگونه تحولات و مداخلات کالبدی شهر.

۲-۱۵: توسعه فضاهای سبز، عمومی، تفرجگاهی و گردشگری

۲-۱۵-۱: توسعه فضاهای سبز با مقیاس عملکرد شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی برای تأمین حداقل ۱۰ مترمربع سرانه فضای سبز در شهر تهران با توزیع متعادل در سطح شهر.

۲-۱۵-۲: حفاظت، ساماندهی و بهره‌برداری از قابلیت‌های پارک‌های جنگلی، طبق قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها با ارتقاء عملکرد برای ایجاد فضاهای مناسب تفرج، گذران اوقات فراغت، بازی و ورزش، پذیرایی و گردشگری، و مدیریت بحران

۲-۱۵-۳: ساماندهی رودخانه‌ها و مسیل‌ها به ویژه رودخانه کن به عنوان یک محور سبز شمالی - جنوبی شهری و گردشگری با مداخله هماهنگ و یکپارچه.

۲-۱۵-۴: تخصیص پهنه‌های ویژه‌ای از سطح شهر برای تفرج و گردشگری به ویژه در کرانه‌های پیراشهری تهران شامل حریم شمال شرقی، شرقی، جنوبی (بی‌بی شهربانو) و شمال غربی (منطقه ۲۲)

۲-۱۵-۵: ایجاد تسهیلات لازم برای ارتقاء سطح خدمات مورد نیاز صنعت گردشگری و مکانیابی فضاهای مناسب شهری برای استقرار مراکز اقامت و پذیرایی با استانداردهای جهانی.

۲-۱۶: تأمین نیازها و ساماندهی خدمات شهری تهران

۲-۱۶-۱: افزایش سرانه مجموعه خدمات شهری شامل سرانه‌های خدمات آموزشی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، گردشگری (تفریحی و پذیرایی) و تأسیسات و تجهیزات شهری با مقیاس‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری به حدود ۲ برابر (حدود ۱۳ مترمربع، علاوه بر فضای سبز) تا افق طرح.

۲-۱۶-۲: توزیع متعادل خدمات شهری متناسب با مقیاس خدمات در سطح شهر و تأمین حداقل ۵ مترمربع سرانه خدماتی در سطوح محلات و نواحی.

۲-۱۶-۳: ساماندهی سلسله‌مراتبی خدمات شهری، هماهنگ با سلسله‌مراتب مراکز شهری از مقیاس خرد، با عملکرد محله‌ای و با محوریت مسجد، تا مقیاس‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری و فراشهری.

۲-۱۶-۴: تلاش در زمینه تأمین کاربری‌های خدماتی حتی‌المقدور به صورت متمرکز با همجواری‌های مناسب در مقیاس حداقل یک بلوک برای انواع خدمات در محلات و نواحی.

۲-۱۶-۵: ساماندهی و توسعه فضاهای آموزش عمومی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و ایجاد مجموعه‌های مناسب به ویژه در کاربری‌های نامتجانس کنونی شامل اراضی رها شده، صنایع مزاحم و انبارهای متروکه و اراضی ذخیره شهری.

۲-۱۶-۶: ساماندهی و ایجاد پردیس‌های حکومتی و حکمرانی محلی و تأسیسات اداری - دولتی و عمومی.

۲-۱۶-۷: ساماندهی و ایجاد مراکز و مجتمع‌های بزرگ ورزشی، بهداشتی و درمانی.

۲-۱۶-۸: ساماندهی و جابجائی مراکز آموزش عالی با ایجاد پردیس‌های دانشگاهی و پارک‌های فناوری و پژوهشی - تحقیقاتی.

۲-۱۷: بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران

۲-۱۷-۱: حمایت و نظارت بر نوسازی در بافت‌هایی که نیازمند توان‌بخشی و مداخله محدود با اعمال سیاست‌های

تشویقی است از طریق ایجاد و بکارگیری نهادهای مدیریتی مناسب و موردنیاز.

۲-۱۷-۲: لزوم مداخله در بافت‌های فرسوده با تأکید بر توانمندسازی و سازماندهی تشکلهای محله‌ای برای مشارکت

به شیوه‌های امکان‌پذیر ضمن ایجاد مدیریت‌های واجد شرایط و نهادسازی برای این مداخلات با رویکرد

حفظ و تداوم سکونت و هویت محله‌ای.

۲-۱۷-۳: تهیه طرح‌های ویژه توسعه یکپارچه برای محلات و بافت‌های فرسوده شهر (مصوب شورایعالی شهرسازی و

معماری ایران)، با رویکرد اقتصادی مؤثر و رعایت ملاحظات زیست‌محیطی، اجتماعی و فرهنگی و در شرایط

تراز مالی صفر برای شهرداری تهران و با انجام مطالعات امکان‌سنجی موردنیاز قبل از تهیه طرح مداخله با

بهره‌برداری از عرصه‌های ذخیره نوسازی شهری به طور همزمان در قالب طراحی واحد.

۲-۱۷-۴: اعمال سیاست‌های تشویقی مؤثر برای تجمیع اراضی و ساماندهی به منظور بهسازی و نوسازی بافت‌ها و

ابنیه فرسوده.

۲-۱۷-۵: اعمال سیاست‌های تشویقی برای بهسازی با مشارکت مردم در محدوده‌هایی که نیازمند مقاوم‌سازی با

حمایت، حفاظت، نگهداری، مراقبت، استحکام‌بخشی و تعمیر است.

۲-۱۷-۶: بازسازی بافت‌های فرسوده که نیازمند مداخله مؤثر به ویژه تأمین خدمات و زیرساخت‌ها با تجهیز منابع

مالی و سرمایه‌گذاری است.

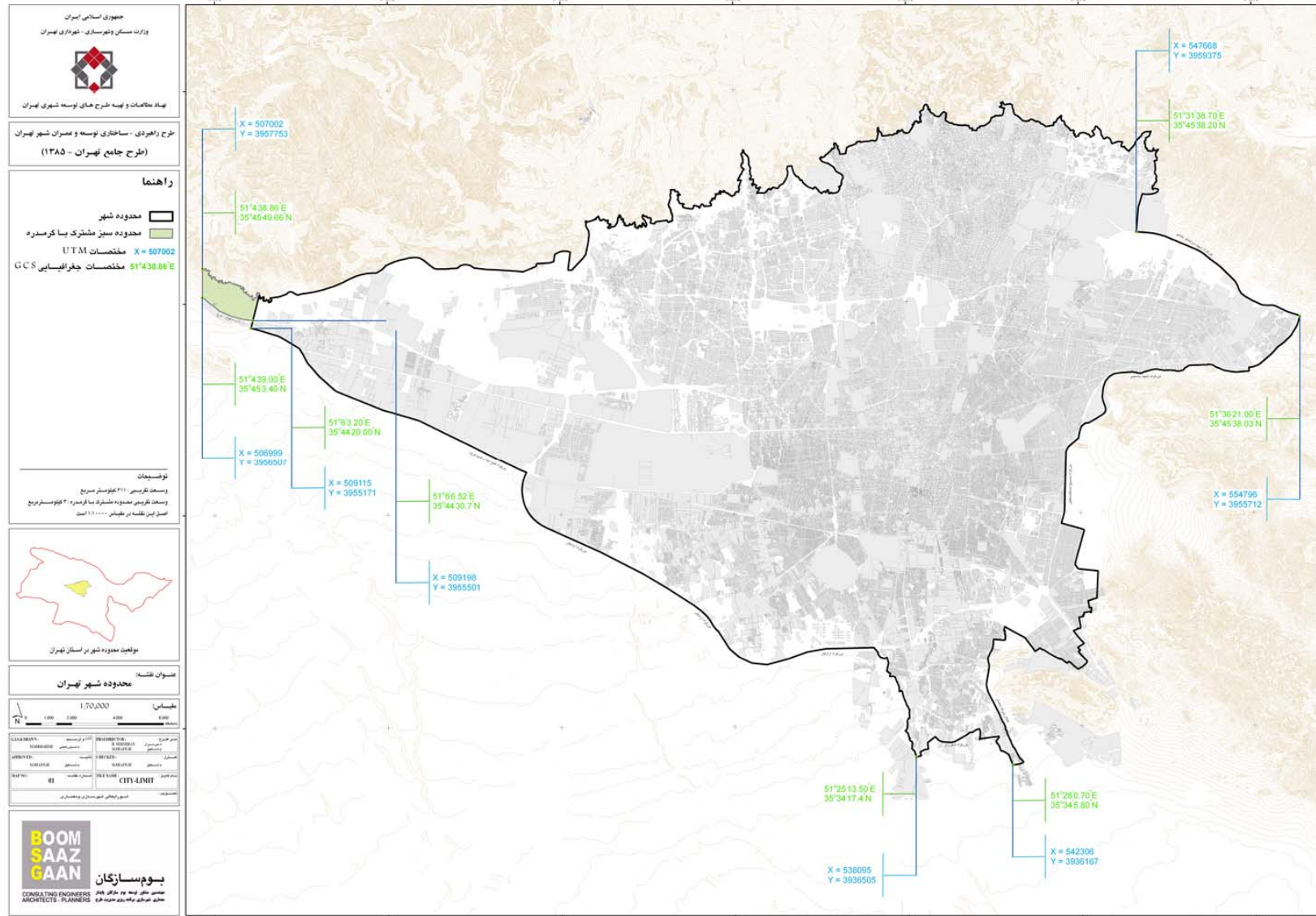
۳- محدوده شهر

محدوده شهر تهران طبق نقشه 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 محیط زیست، 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 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.

تبصره (۱): ملاک تشخیص حقوق مکتسبه، پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری تهران تا تاریخ ۸۵/۱۲/۱ می‌باشد.
تبصره (۲): منطقه گرمدره (طبق نقشه پیوست) با توجه به اتصال کالبدی آن به شهر تهران، در صورت انجام اصلاح تقسیمات کشوری توسط وزارت کشور و انتزاع آن از شهرستان کرج، به عنوان بخشی از محدوده شهر تهران تلقی خواهد گردید. سایر نقاط محدوده تعریف و تدقیق شده به هیچ وجه قابل تغییر نخواهد بود، مگر به پیشنهاد مشترک کمیسیون ماده (۵) و شورای اسلامی شهر تهران و تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران و تصویب نهایی در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

تبصره (۳): نقشه تدقیق شده محدوده پس از امضاء دبیر و مهر دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، با امضاء استاندار، جهت اجراء به شهرداری و دستگاه‌های اجرائی ذیربط ابلاغ خواهد شد.

نقشه (۱): محدوده شهر تهران



۴- حریم

حریم پایتخت طبق نقشه 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.

تبصره (۱): مرز و خط بیرونی این حریم ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه، به وسیله شهرداری تهران و با همکاری دستگاه‌های ذیربط تدقیق و نقشه‌های لازم در مقیاس ۱:۲۰۰۰ برای آن تهیه و با مهر و امضای دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای طی مراحل بعدی لازم، به مراجع ذیربط ارسال و با نصب علائم و نشانه‌های مناسب، علامت‌گذاری خواهد شد.

تبصره (۲): 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.

نقشه (۲): حریم پایتخت



۵- سازمان فضائی و پهنه‌بندی شهر

۵-۱: "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.

۵-۲: 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 قرار زیر سامان یافته و تجهیز می‌شوند:

۵-۲-۱: مراکز شهری و فراشهری تهران

در پهنه مرکزی شهر

- مرکز شهری تجاری - تفریحی تجریش
- مرکز فراشهری رسانه‌ای - هنری (صدا و سیما و پیرامون)
- مرکز فراشهری اجتماعی - فرهنگی تهران (تپه‌های عباس‌آباد)
- مرکز فراشهری فعالیت‌های نوین شهر تهران (شمال محور انقلاب)
- مرکز فراشهری تاریخی و تجاری تهران (بازار و محدوده تهران ناصری)
- مرکز اقتصادی جهانی تهران (پهنه‌ای حدفاصل بعثت و شوش و حدفاصل میدان راه‌آهن تا فدائیان اسلام)
- مرکز شهری تاریخی - مذهبی (ری)
- مرکز ارتباطات جهانی تهران (برج میلاد)

در پهنه‌های پیرامونی شهر

- مرکز گردشگری و خدمات مجموعه شهری تهران (منطقه ۲۲)
- مرکز فناوری و صنعت پالایش شده مجموعه شهری تهران (منطقه ۲۱)
- مرکز فناوری و صنعت پالایش شده شرق تهران (منطقه ۴)

۵-۲-۲: مراکز شهری با عملکرد حوزه شهری و فرامنطقه‌ای

- مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (دوشان‌تپه)
- مرکز خدماتی - تجاری حوزه غربی تهران (میدان آزادی)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه‌ای شمال شرق (اقدسیه)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه‌ای شمال غرب (پونک)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه‌ای شرق (کوهک)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه‌ای جنوب شرقی (میدان بسیج)
- مرکز خدمات شهری - فرامنطقه‌ای جنوب غربی (یافت‌آباد)

۵-۲-۳: مراکز با عملکرد منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای

- حدود ۴۰ مرکز با عملکرد منطقه‌ای (طبق نقشه پیوست)
- حدود ۲۰۰ مرکز با عملکرد ناحیه‌ای
- مراکز با عملکرد محله‌ای و با تأکید بر محوریت مساجد در محلات

۳-۵: "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، 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 در چهار پهنه متمایز و کلان "سکونت"، "فعالیت"، "مختلط" و "حفاظت" (سبز و باز)، به قرار زیر است:

۳-۱-۵: "پهنه سکونت"، محدوده‌هایی از شهر به وسعت ۲۶۶ کیلومترمربع 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.

تبصره (۱): پهنه سکونت بر حسب میزان تراکم، پهنه‌های متمایزی را در برمی‌گیرد. محدوده زیرپهنه‌های سکونت در چارچوب ضوابط این مصوبه در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود.

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

۳-۲-۵: "پهنه فعالیت"، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۱۸۲ کیلومترمربع 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.

۳-۳-۵: "پهنه مختلط"، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۴۷ کیلومترمربع 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.

۴-۳-۵: "پهنه حفاظت" (سبز و باز)، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۱۰۷ کیلومترمربع 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 (۳): 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 نقشه‌های پهنه‌بندی با رنگ یا علائم مشخص، معین می‌شود تا در راستای بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، به عنوان سرریز و تعادل بخشی 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، حوزه نفوذ 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.

۶- ضوابط و مقررات ساخت و ساز و نحوه استفاده از اراضی

۶-۱: تراکم ساختمانی مجاز

۶-۱-۱: "تراکم ساختمانی مجاز" حداکثر حجم ساخت و ساز تا سقف تراکم تعیین شده در طرح تفصیلی تهران از ۸۰ درصد تا ۴۴۰ درصد (به جز در پهنه‌های ویژه بلندمرتبه) در پهنه‌های چهارگانه استفاده از اراضی شهر تهران، به تفاوت در هر کاربری و متناسب با مساحت قطعه و عرض معبر است، که به تفکیک هر زیرپهنه طبق نقشه پهنه‌بندی و براساس جداول پیوست شماره دو این سند است.

تبصره (۱): تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه‌های حفاظت (سبز و باز) - (G)، مختلط ویژه (M۲۲)، صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی (S۳۱۱)، گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی) - (S۲۲)، بازار (s۱۱) و پهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی، تابع ضوابط و مقررات ویژه و با رعایت ضوابط خاص دستگاه‌های مربوطه بر اساس مقررات طرح جامع تهران، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

۶-۱-۲: به منظور سامان‌بخشی به سیمای شهر، احداث بنا در محورهایی از شهر که بیش از ۶۰ درصد قطعات آن در طرفین گذرهای با حداقل ۱۲ متر عرض، بر مبنای ضوابط قبلی ساخته شده‌اند، مطابق ضوابط قبلی (تراکم و طبقات)، مجاز است. این محورها در طرح تفصیلی تعیین، و نحوه برخورد با آنها به تصویب کمیسیون ماده (۵) خواهد رسید.

تبصره (۲): هرگونه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها در معابر عمومی و خیابان‌ها در کلیه پهنه‌ها، به منظور تأمین دید مناسب و انتظام بصری و جلوگیری از کاهش فضاهای باز شهری، ممنوع است.

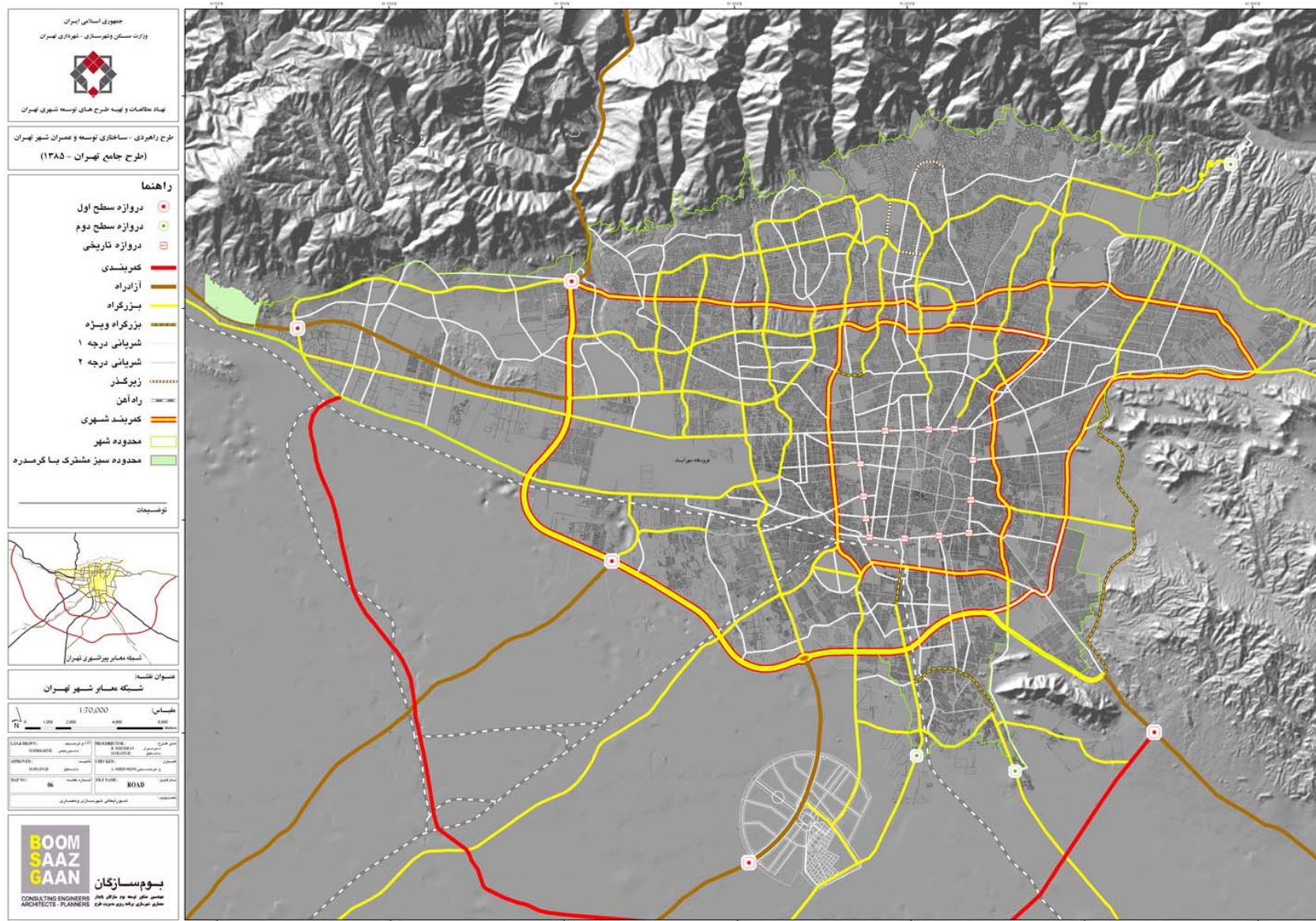
تبصره (۳): فضاهای مشاعی یا غیرمفید و حداقل زیربنا یا سرانه آنها، در کلیه ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی طبق جدولی تنظیم و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.
زیربنای این فضاها (غیرمفید) که همراه با زیربنای فضاهای مفید در هر طبقه (جمع مفید و غیرمفید)، حداکثر سطح کل اشغال مجاز در هر پلاک را تشکیل می‌دهند، به لحاظ دریافت عوارض تراکم ساختمانی مجاز تعیین شده در جداول شماره دو پیوست، جزء تراکم محاسبه نخواهند شد.

۶-۲: شبکه معابر و دسترسی

۶-۲-۱: حداقل عرض معابر دسترسی در اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران، در کل سطح شهر و در تمامی پهنه‌ها، ۶ متر خواهد بود. موارد استثناء (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 می‌توانند در حد وضع موجود تثبیت شوند، در طرح تفصیلی مشخص و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

۶-۲-۲: در طراحی و اجرای شبکه معابر به ویژه در پهنه‌های مستعد شهر و فضاهای عمومی با تأکید بر بافت‌های تاریخی و باارزش شهر، ایجاد تسهیلات و پیش‌بینی‌های لازم برای گسترش و توسعه حرکت پیاده و دوچرخه و دسترسی آسان برای معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.

نقشه (۴): شبکه معابر شهر تهران



۳-۶: سطح باز، سطح اشغال بنا و مکان استقرار آن در قطعه (توده‌گذاری)

۳-۶-۱: سطح اشغال زمین در زیرپهنه‌های سکونت عام، مطابق جداول پیوست شماره دو، حداکثر تا ۶۰ درصد تعیین می‌گردد. در قطعاتی که طول آنها مساوی و 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 صفحه اول جداول پیوست شماره دو، مجاز خواهد بود.

تبصره (۴): هرگونه افزایشی در سطح اشغال کلیه پهنه‌ها، تحت هر عنوان و به هر شکل (بیش از میزان تعیین شده در جداول پیوست شماره دو و مستثنی شده در بند ۱-۳-۶ فوق)، ممنوع است.

۳-۶-۲: محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های سکونت، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در سطح ۷۰ درصد مساحت قطعه با پیشروی از شمال (در طول قطعه)، مجاز می‌باشد. موارد استثناء و از جمله در زیرپهنه‌های بلندمرتبه‌سازی به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

۳-۶-۳: در محدوده‌هایی از زیرپهنه‌های فعالیت (محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات) و مختلط (تجاری، اداری و خدمات با مسکونی) و زیرپهنه‌های ویژه بلندمرتبه، که در طرح تفصیلی شهر تهران تدقیق می‌شود، سطح اشغال می‌تواند تا حداکثر ۸۰ درصد (به شرط استفاده عمومی)، افزایش یابد. سطح اشغال در طبقات بالای همکف یا اول کاهش و مطابق مفاد جداول پیوست شماره دو، حداکثر ۵۰ درصد مجاز خواهد بود.

۳-۶-۴: متناسب با کاهش سطح اشغال زمین و افزایش طبقات (حداکثر در یک طبقه) در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی عام، تراکم مازاد تشویقی 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 تهیه و بعد از تأیید و تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران و عنداللزوم به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید.

۳-۶-۵: تخصیص حداقل ۵۰ درصد از سطح باز قطعه (پس از کسر مساحت رامپ) به فضای سبز، الزامی است.

۳-۶-۶: به منظور ایجاد تداوم و پیوستگی کالبدی و بصری و تعادل در دو طرف طول معابر شریانی درجه یک و بیشتر، واقع در پهنه‌های فعالیت و مختلط (با طراحی شهری موردی که به تصویب کمیسیون ماده ۵ شهر تهران خواهد رسید)، توده‌گذاری در قطعات همجوار معبر باید به نحوی صورت گیرد تا جبهه‌های شمالی و جنوبی و یا شرقی و غربی بر خیابان با احجام متعادل و هماهنگ و عقب‌نشینی‌های یکسان، شکل گیرد.

۴-۶: تفکیک و تجمیع قطعات (پلاک‌ها)

۴-۶-۱: تفکیک املاک و اراضی در کلیه پهنه‌های شهر با متراژ کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، بعد از رعایت بره‌های اصلاحی (با کاربری مسکونی) و با متراژ کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع (با سایر کاربری‌ها)، ممنوع است. لیکن در صورت درخواست تفکیک برای اراضی و املاک بیش از نصاب‌های مذکور، حداقل مساحت قطعه حاصل از تفکیک نایبستی از ۵۰۰ مترمربع در کاربری‌های مسکونی و ۱۰۰۰ مترمربع در سایر کاربری‌ها، کمتر باشد.

۶-۴-۲: در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین شهر تهران، تفکیک اعیان ساختمان‌هائی که طبق ضوابط و مقررات این طرح احداث شده باشند، مجاز است.

تبصره (۵): حداقل عرض قطعات مسکونی پس از تفکیک و بعد از رعایت بره‌های اصلاحی، ۱۰ متر تعیین می‌گردد.

۶-۴-۳: تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (بیش از یک هکتار) در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، از جمله آنهائی که تحت مالکیت یا در اختیار دستگاه‌های دولتی، عمومی و یا نیروهای نظامی و انتظامی است، صرفاً با تهیه طرح‌های موضعی و تصویب آنها در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران و براساس راهبردها و کاربری‌های پیش‌بینی شده برای پهنه‌های استفاده از اراضی در طرح جامع، مجاز است.

تبصره (۶): در صورت درخواست تفکیک املاک از سوی مالکین، با رعایت حداقل مساحت قطعه حاصل از تفکیک، به ازای هر قطعه حاصل از تفکیک، مازاد بر یک قطعه، ۱۰ درصد از "تراکم ساختمانی مجاز" کسر می‌شود.

تبصره (۷): تفکیک عرصه‌ها در بافت ارزشمند تاریخی که در جداول شماره دو با کد R۲۲۱ مشخص گردیده است، طبق ضوابط خاص این عرصه‌ها مجاز است.

۶-۴-۴: تفکیک اراضی مزروعی و باغات موجود شهر تهران، صرفاً براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری (به شرح ضمیمه جداول پیوست شماره یک و دو) که در اجرای قانون مذکور توسط وزیر مسکن و شهرسازی ابلاغ گردیده، مجاز خواهد بود.

۶-۴-۵: در صورت درخواست تجمیع قطعات از سوی مالکین (به ویژه در بافت‌های فرسوده شهر) و مشروط به رسیدن به حداقل نصاب مساحت قطعه حاصل از تجمیع (از زمان ابلاغ این طرح تا پایان سال ۱۳۹۰-۲۰۰۰ مترمربع، از ابتدای سال ۱۳۹۱ تا پایان سال ۱۳۹۵-۲۵۰ مترمربع، از آغاز سال ۱۳۹۶ تا پایان سال ۱۴۰۰، ۳۰۰ مترمربع و از آغاز سال ۱۴۰۱ به بعد ۵۰۰ مترمربع)، به ازای هر قطعه مازاد بر یک، ۲۰ درصد و به نحوی که مجموع این افزایش تراکم به موجب مفاد جداول پیوست شماره دو، از یک طبقه تجاوز ننماید، تراکم تشویقی تعلق خواهد گرفت.

تبصره (۸): تجمیع اراضی به ویژه در بافت‌های فرسوده مسکونی، با اعمال سیاست‌های تشویقی از جمله کاهش عوارض تراکم تا سقف تراکم ساختمانی مجاز (ما به التفاوت تراکم پایه مالی و تراکم ساختمانی مجاز)، حمایت می‌شود که نحوه و میزان آن توسط شورای اسلامی شهر تهران، تعیین می‌گردد.

۶-۵: بلندمرتبه‌سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)

۶-۵-۱: احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، محدود به عرصه‌های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه‌سازی در برخی از زیرپهنه‌های استفاده از اراضی تهران و مشروط به مجاز بودن از نظر مطالعات پهنه‌بندی زلزله و ضوابط و مقررات مربوطه و پهنه‌های مجاز زیست‌محیطی است که موقعیت و کاربری‌های مجاز آنها در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ پهنه‌بندی طرح تفصیلی مشخص و تدقیق می‌شود. بر این اساس ضوابط ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه با رعایت ضوابط تراکم و ارتفاع مجاز معین شده در جداول پیوست شماره دو و برای کاربری‌های گوناگون، حداکثر تا سه ماه پس از ابلاغ مصوبه طرح جامع شهر تهران، ضمن تجدیدنظر اساسی در مصوبه قبلی شورایی عالی شهرسازی و معماری (مصوبه ۷۷/۱۱/۱۵ و اصلاحیه ۷۹/۳/۲۳) و اعمال اصلاحات لازم، تهیه و پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران و تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

۶-۵-۲: از این تاریخ تا زمان تصویب و ابلاغ ضوابط ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه، صدور هر گونه مجوز ساخت توسط شهرداری برای ساختمان‌های بلندمرتبه در کلیه پهنه‌ها و با هر کاربری در شهر تهران، مجاز نخواهد بود.

۶-۶: پارکینگ

۶-۶-۱: تأمین و احداث تمامی پارکینگ‌های مورد نیاز طبق ضوابط مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی هر یک از کاربری‌ها، برای تمامی ساختمان‌ها و در همه پهنه‌ها الزامی است و صدور هر گونه عدم خلاف یا گواهی پایان کار، منوط به تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز مذکور، در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های مشاعی با فاصله حداکثر ۲۵۰ متر خواهد بود.

تبصره (۹): تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از کاربری‌های مختلف برخوردارند، بایستی برابر مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها طبق ضوابط، محاسبه و تأمین شود.

تبصره (۱۰): کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و غیردولتی، بیمارستان‌ها، فروشگاه‌های بزرگ و ساختمان‌های با عملکردهای گوناگون که مراجعین زیادی دارند، در زمان احداث و یا تجدید بنا و یا ساماندهی فضاهای خود، ملزم به تأمین پارکینگ مورد نیاز مراجعین براساس ساعات و روزهای اوج مراجعات، علاوه بر نیاز خود طبق ضوابط، و حداکثر در یک برنامه پنج‌ساله در همان ساختمان و یا در پارکینگ‌های عمومی اطراف، تا شعاع ۲۵۰ متر می‌باشند.

تبصره (۱۱): احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط، در قطعات و پلاک‌های کلیه پهنه‌های شهر تا سقف دو برابر پارکینگ‌های مورد نیاز هر واحد در طبقات زیرهمکف (منفی)، بدون الزام به رعایت سطح اشغال و بدون محاسبه در تراکم ساختمانی مجاز و مشروط بر حفظ درختان موجود در ملک، مجاز می‌باشد.

۶-۶-۲: در محلات، بافت‌ها و یا عرصه‌هایی که به هر علت، امکان تأمین پارکینگ در ساختمان‌های مسکونی موجود و احداثی وجود ندارد (و ضوابط آن به تصویب کمیسیون ماده ۵ شهر تهران خواهد رسید)، شهرداری تهران موظف است، ترتیبی اتخاذ نماید تا در کنار عرصه‌های مذکور و در فاصله‌هایی تا شعاع ۲۵۰ متر، پارکینگ‌های عمومی و ترجیحاً به صورت مشاعی و با حق انتقال و واگذاری به اشخاص جهت پلاک‌هایی که طبق ضوابط قابلیت تأمین پارکینگ ندارند، با مشارکت بخش خصوصی و مصرف‌کنندگان محلی ایجاد و احداث گردد.

۶-۶-۳: پیش‌بینی محل احداث پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز شهر به عنوان یکی از "فضاهای خدمات عمومی شهر" به ویژه در کنار رینگ‌های شهری و مراکز و گستره‌های کار و فعالیت (خصوصاً در مقیاس منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای)، در یک نقشه مستقل در طرح تفصیلی الزامی است. شهرداری موظف است در جهت احداث پارکینگ‌های مذکور با مشارکت بخش خصوصی و طبق ضوابط مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران در یک برنامه حداکثر ده‌ساله (تا سال ۱۳۹۵) اقدامات لازم به عمل آورد.

نحوه تملک و یا آزادسازی عرصه این فضاها و یا مشارکت با مالکین اینگونه کاربری‌ها، در اجرای این بند طبق ضوابط و مقررات حاکم بر فضاهای خدمات عمومی واقع در طرح‌های مصوب خواهد بود.

۶-۷: حفاظت از میراث تاریخی شهر

۶-۷-۱: حفاظت از آثار تاریخی، فرهنگی و معاصر شهر تهران، شامل حفاظت از کلیه آثار ثبت شده و کلیه آثاری که در آینده ثبت خواهند شد و رعایت حریم مجموعه ثبت شده دارای حریم، الزامی بوده و هرگونه مداخله در عرصه آثار مذکور ممنوع می‌باشد.

تبصره (۱۲): تبدیل عملکرد بناهای ثبت شده به عملکردهای عمومی، با موافقت و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

تبصره (۱۳): به منظور حفاظت از آثار معماری معاصر شهر تهران و خاطره‌های جمعی شهروندان، هرگونه مداخله در حدود ۲۳۰۰ خانه مسکونی واجد ارزش با هماهنگی شهرداری تهران و میراث فرهنگی و گردشگری صورت خواهد گرفت.

تبصره (۱۴): ضوابط حریم آثاری که در آینده شناسایی خواهند شد، مشمول تمام بناها و محوطه‌ها و بافت‌های ثبت شده در آثار ملی می‌گردد.

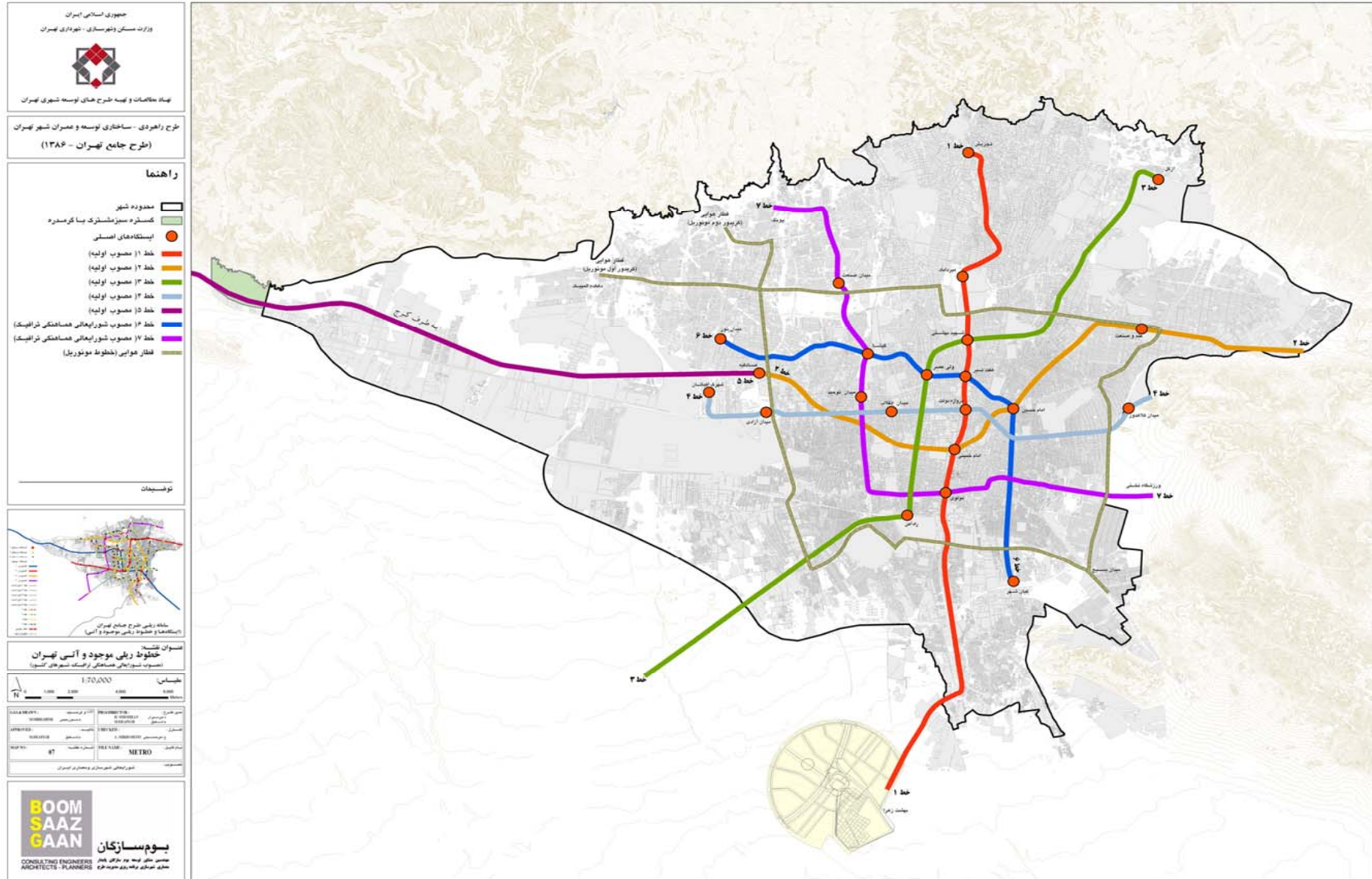
۶-۷-۲: ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی) در کلیه آثار و محوطه‌های تاریخی و فرهنگی ثبت شده توسط سازمان میراث فرهنگی، از جمله پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های مسکونی ارزشمند تاریخی (R۲۲۱)، تابع ضوابط و مقررات مصوب میراث فرهنگی و در خصوص سایر قطعات و پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های مذکور، تابع ضوابط و مقررات موضوع جدول پیوست شماره دو این سند و طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد بود.

۶-۷-۳: تغییر در نمای ابنیه ارزشمند تاریخی ممنوع، و هرگونه اقدام برای ایمن‌سازی این ابنیه و تغییرات در داخل بنا، منوط به مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

۶-۷-۴: حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی - تاریخی و فرهنگی شهر تهران، شامل محوطه‌های باستانی، بافت‌ها و مجموعه‌های تاریخی، محورهای طبیعی - تاریخی، باغات قدیمی و قنوات و چشمه‌ها، الزامی است. تبصره (۱۵): آزادسازی محوطه‌های باستانی شناسایی شده و محوطه‌هایی که در آینده شناسایی می‌شوند، به منظور کاوش و حفاظت، الزامی است.

تبصره (۱۶): هرگونه ساخت و ساز در مجاورت و یا حریم آثار ثبت شده، با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

نقشه (۵): شبکه ریلی شهر تهران



۷- طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهری تهران

برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی، سطح دیگری از طرح‌های توسعه شهری تهران و پس از طرح جامع (سطح اول) و تفصیلی (سطح دوم)، به عنوان اسناد پایه‌ای و مبنا برای ساماندهی توسعه و عمران شهری، برنامه عملیاتی (سطح سوم) آن طرح‌ها است. این سطح از طرح‌های توسعه شهری، کلیه زمینه‌ها (موضوعات) و محدوده‌ها (موضوع‌ها)ی نیازمند مطالعه، برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ را دربرگرفته و به عنوان یکی از دستاوردهای مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران و منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست‌های آنها تهیه و طرح‌های اصلی را تکمیل و کامل می‌کند.

(الف): برنامه‌ها، طرح‌ها و مطالعات موضوعی توسعه شهری تهران

برنامه و طرح‌های موضوعی توسعه شهری تهران، کلیه زمینه‌های نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ در مقیاس شهری و فراشهری است که به تفکیک در ۱۸ برنامه و مشتمل بر ۷۸ طرح در پیوست چهارم این سند ارائه شده است.

(ب): برنامه‌ها و طرح‌های موضعی توسعه شهری تهران

کلیه عرصه‌ها و محدوده‌های نیازمند توسعه و عمران هماهنگ و برنامه‌ریزی شده در مقیاس فراشهری، شهری، مناطق، نواحی و محلات شهر تهران را در بر می‌گیرد که بایستی علاوه بر طرح تفصیلی و در سطحی دیگر و به منظور ساماندهی آنها و در جهت توسعه و عمران شهر، طراحی و اجرا شوند، که عناوین آنها در پیوست چهارم این سند ارائه شده که دو بخش کلی به قرار زیر را دربرمی‌گیرد:

• برنامه‌ها و طرح‌های موضعی فرامنطقه‌ای، شهری و فراشهری توسعه شهری تهران

(شامل ۹ برنامه و مشتمل بر ۴۶ طرح و تعدادی ریزطرح)

• طرح‌ها و پروژه‌های موضعی توسعه شهری در مقیاس مناطق، نواحی و محلات شهر تهران

✓ لیست نهایی و عناوین طرح‌های موضوع جدول فوق در فرایند بررسی طرح‌های تفصیلی مناطق ۲۲ گانه

شهر تهران، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

✓ حسب مورد و بنا به اهمیت طرح، پس از تأیید کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، طرح‌های مذکور به تصویب

نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیز خواهد رسید.

(۱): دستگاه‌های اصلی همکار و مرتبط، دستگاه‌هایی بخشی هستند که حسب مورد، موضوع به آنها

مرتبط و در تهیه طرح در کنار دستگاه مسئول تهیه کننده طرح بوده و در تدوین شرح خدمات،

انتخاب مشاور و هدایت و راهبری آن تا مرحله تحویل طرح و یا مطالعه با دستگاه تهیه کننده

همکاری خواهند کرد.

(۲): منظور از عناوین بکار رفته در ذیل ستون‌های دستگاه تهیه کننده و دستگاه اصلی همکار و مرتبط در شهرداری تهران، معاونت یا سازمان مربوطه و در سایر موارد، دستگاه‌های استانی آنها می‌باشد.

(۳): کلیه طرح‌ها و پروژه‌ها حسب مورد و بنا به ماهیت، حجم، مقیاس و موضوع، قبل از ارائه به مرجع نهائی تصویب و در اجرای مقررات مربوطه، در مراجع ذیصلاح دیگر مورد بررسی و تأیید قرار خواهند گرفت.

(۴): هرگونه تغییر در عناوین و دستگاه‌های تهیه کننده و مرتبط، مراجع تصویب نهایی و برنامه زمان‌بندی و حذف یا اضافه شدن طرح‌های جداول (الف) و (ب) با پیشنهاد نهاد، به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

(۵): کلید واژه جداول برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضوعی:

ش.ع.ش.م = شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

س.م.ف.ص.گ = سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

ش.ع.م.ز = شورایعالی محیط‌زیست

س.ح.م.ز = سازمان حفاظت محیط‌زیست

س.پ.غ.ع = سازمان پدافند غیرعامل

س.ن.م.س = سازمان نظام مهندسی ساختمان

س.ب.م.ا = سازمان بهینه‌سازی مصرف انرژی

ک.م.۵ = کمیسیون ماده (۵) شهر تهران

۸- شرایط تحقق پذیری طرح

۸-۱: سیاست‌های اقتصادی و مدیریت شهری

۸-۱-۱: اقتصاد، توسعه و آمایش

(۱): حضور قانونی شهردار، به نمایندگی از سوی شهرداری و یا رئیس شورای اسلامی شهر، به نمایندگی از سوی شورا، در نظام و نهادهای برنامه‌ریزی استان تهران و سایر کمیسیون‌های مرتبط متناسب با مسئولیت‌های قانونی آن در اجرای طرح جامع شهر تهران.

(۲): مشارکت دادن شورای اسلامی شهر تهران در وضع هرگونه ضابطه، دستورالعمل، اعلام برنامه‌ها و اعمال سیاست‌های اقتصادی توسط دولت و مجلس محترم، در امور مرتبط با مدیریت شهری و مؤثر در عرضه و تقاضای زمین شهری و مسکن در شهر تهران، هماهنگ با راهبردهای مصوب طرح جامع.

(۳): تعادل بخشی و تمرکززدایی از شهر تهران، در ارتباط با وظایف دولتی و انتقال دستگاه‌های دولتی و غیردولتی که ضرورتی بر حضور و استقرار آنها در تهران نیست.

(۴): ساماندهی برنامه‌ریزی شده، هدایت شده و حمایت شده و رفع مشکلات و کمبودهای شهرهای جدید اقماری کلانشهر تهران، همراه با تقویت زیرساخت‌های شهرهای باهویت و مستعد توسعه که در فاصله مناسبی از شهر تهران قرار دارند و عمده مسائل و رفع نیازهای آنها مستقل از تهران است، توسط وزارت مسکن و شهرسازی و با همکاری سایر دستگاه‌های ذیربط، در جهت کاهش مراجعات به شهر تهران.

۸-۱-۲: اقتصاد مسکن، زمین و مستغلات

(۱): پرداخت مابه‌التفاوت کاهش درآمد شهرداری تهران ناشی از اعمال سیاست‌ها و اجرای مصوبات هیأت وزیران و یا مجلس شورای اسلامی در خصوص وضع هرگونه معافیت و یا کاهش عوارض رسمی و قانونی و یا تخفیف‌های تشویقی در ساخت مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر و یا نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و یا احداث، توسعه و تأمین برخی از ساختمان‌های عمومی و خدماتی مورد نیاز شهروندان، از قبیل فضاهای فرهنگی - مذهبی، آموزشی و اوقات فراغت، توسط دولت به شهرداری.

(۲): ایجاد صندوق‌های محلی اعتباری مسکن با مشارکت شهرداری تهران و سایر دستگاه‌های ذیربط در جهت تأمین مسکن افراد کم درآمد.

(۳): ساماندهی قانونی بنگاه‌های معاملات املاک درباره چگونگی قیمت معاملات زمین، مسکن و مستغلات و تعیین جایگاه مناسب شهرداری تهران در این رابطه با طی مراحل قانونی.

(۴): هرگونه بهره‌برداری از اراضی، صرفاً براساس کاربری‌ها و ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب حریم، جامع و تفصیلی شهر و استفاده از اراضی دولتی و ملی با اولویت در تأمین فضاهای خدماتی مورد نیاز شهر، طرح‌های دولتی و تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و عوض طرح‌های مصوب عمران شهری، مجاز خواهد بود.

(۵): کمک به بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران و مداخله‌های برنامه‌ریزی شده در احیاء آنها، با اعمال سیاست‌های تشویقی، ارائه یارانه‌ها و تسهیلات مالی آسان توسط دولت و مجلس و استقرار ساختمان‌های دولتی و عمومی حتی‌المقدور در این بافت‌ها.

۳-۱-۸: نظام مالیه شهری

(۱): احیاء قوانین مالیات مستغلات و قانون مالیات بر اراضی بایر در اشکال جامع‌تر برای جلوگیری از بورس‌بازی و بدون استفاده ماندن اراضی شهری و هر گونه مستغلات.

(۲): احصاء و احیاء حق مرغوبیت، ارزش افزوده و عایدی حاصل از عملیات توسعه و عمران شهری، در اخذ انواع مالیات‌های اجاره‌بها، نقل و انتقال و ساخت و ساز و امثال آن.

(۳): پرداخت سهم شهروندی دولت و هزینه‌های پایتخت‌نشینی آن به شهرداری، معادل انواع عوارض قانونی شهر و عوارض نوسازی، دریافتی از سایر شهروندان تهرانی.

۴-۱-۸: نظام مدیریت شهری

(۱): نظارت شهرداری تهران بر حوزه وظایف و اختیارات اتحادیه‌های صنفی، تشکل‌های غیردولتی و نظامات مهندسی، با طی مراحل قانونی.

(۲): ارتقاء آگاهی و اطلاع‌رسانی به موقع و مستمر به شهروندان (وفق قانون)، در جهت تحقق برنامه و بودجه مصوب سالیانه شهرداری تهران و عملکرد (درآمد - هزینه) آن.

(۳): فراهم نمودن زمینه مناسب برای ارتقاء کیفیت ساخت و ساز توسط شهرداری.

۲-۸: نظام حقوقی و اصلاحات ساختاری (مرتبط با دولت و مجلس)

۱-۲-۸: تدوین قوانین، مقررات و مصوبات خاص و متناسب با نیازهای ویژه کلانشهر تهران (پایتخت) و اصلاح قوانین، مقررات و مصوبات موجود.

۲-۲-۸: فراهم نمودن زمینه یکپارچگی در حوزه سیاست‌گذاری و اجراء میان دستگاه‌های ذیربط و ذیمدخل در نظام مدیریت شهری، در اجرای ماده ۱۳۷ قانون برنامه چهارم توسعه.

۳-۲-۸: دستگاه‌های اجرائی دولتی موظفند با همکاری شهرداری تهران در تهیه نقشه‌های GIS تأسیسات زیربنایی (از قبیل شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن، نفت و ...) و هرگونه اطلاعات مکانی از شهر تهران به منظور بهره‌برداری هرچه بهتر در مدیریت یکپارچه شهری، اقدام نمایند.

۴-۲-۸: اصلاح تقسیمات کشوری شهرستان‌های تهران، ری و شمیرانات، به نحوی که محدوده شهر تهران در یک شهرستان واقع شود.

۵-۲-۸: اصلاح قانون "تعاریف محدوده و حریم شهرها و..." به نحوی که، کلیه شهرها، روستاها و کلیه سکونتگاه‌های واقع در حریم پایتخت، دارای حریم واحد باشند.

۸-۲-۶: بازنگری و بهنگام‌سازی طرح مجموعه شهری تهران و تدوین نظام مدیریت آن توسط مراجع ذیربط و به مورد اجرا گذاشتن آنها، با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، استانداری تهران و شهرداری تهران.

۸-۲-۷: وزارت نیرو موظف است، با ساماندهی و بهینه‌سازی مصرف آب شرب موردنیاز شهر تهران و طی دو برنامه پنجساله و حداکثر تا پایان سال ۱۳۹۵، از یکسو، از هدر رفتن آب در شبکه‌های توزیع جلوگیری نموده و از سوی دیگر، با اعمال سیاست‌های اجرائی لازم و فرهنگ‌سازی، با همکاری و مشارکت دستگاه‌های ذیربط و شهرداری تهران، سرانه مصرف آب را در شهر تهران به حداقل میزان ممکن کاهش دهد.

۸-۲-۸: ایجاد مدیریت یکپارچه حمل و نقل شهری تهران و حومه (مجموعه شهری تهران) از طریق:
 (۱): اصلاح آئین‌نامه موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور در جهت واگذاری اختیارات شورای هماهنگی ترافیک استان تهران در خصوص مجموعه شهری تهران به "شورای هماهنگی ترافیک شهر تهران" با مسئولیت شهرداری تهران، در قالب دستورالعملی که توسط رئیس شورای عالی هماهنگی ترافیک شهری کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

(۲): "یکپارچگی سیستم حمل و نقل تهران و حومه"، با اولویت سیستم حمل و نقل ریلی، با محوریت شهرداری تهران و با حمایت‌های مؤثر دولت و مجلس.

(۳): کلیه اعتبارات ارزی و ریالی مربوط به بخش حمل و نقل و ترافیک تهران و حومه که در بودجه‌های سالیانه و برنامه‌های پنج‌ساله مجلس شورای اسلامی مصوب و ابلاغ خواهد شد و سایر مصوبات که اجرای آنها مستلزم دخالت شهرداری تهران است، مستقیماً و از طریق مراجع ذیربط در اختیار شهرداری قرار گیرد، تا رأساً از طریق مبادله موافقتنامه با معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری، هزینه نماید.

(۴): کسب نظرات مشورتی شورای هماهنگی ترافیک شهر تهران در امر شماره‌گذاری و وضع هر گونه عوارض بر حرکت خودروهای شخصی در محدوده شهر تهران.

۸-۲-۹: ارائه و تشریح طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران و دستاوردهای آن، از طریق برگزاری دوره‌های خاص آموزشی و کارگاه‌ها برای مهندسين شهر تهران، در کلیه رشته‌های تخصصی.

۸-۲-۱۰: کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، ارگان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی که در ارتباط با مفاد این سند و اهداف، راهبردها و ضوابط و مقررات طرح جامع جدید تهران، طبق قوانین و مقررات جاری کشور، مسئولیت‌های معین و مشخص اجرائی داشته و مأموریت‌هایی برای آنها تعریف شده است، در تعامل و همکاری با شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران و در اجرای این مصوبه نهایت همکاری را مبذول و به وظایف خود به نحو مطلوب و به موقع عمل نمایند.

۸-۲-۱۱: دستگاه‌های دولتی و غیردولتی ذیربط، با هماهنگی شهرداری تهران، موظفند به طور جدی، از ارائه هر گونه تسهیلات و تأمین تأسیسات و خدمات زیربنائی از قبیل انشعابات آب، برق، گاز و تلفن به کلیه ساخت و سازهای غیرقانونی و برخلاف ضوابط و مقررات در محدوده و حریم پایتخت (تهران) خودداری نمایند.

۸-۳: شروط تحقق (مرتبط با قوه قضائیه)

۸-۳-۱: رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری طرح‌های مصوب توسعه شهری تهران و محترم شمردن حیثه اختیارات و وظایف قانونی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده (۵) شهر تهران در صدور هرگونه آراء توسط قوه قضائیه (دیوان عدالت اداری و محاکم قضائی).

۸-۳-۲: انجام اصلاحات لازم در قانون ثبت و سایر ضوابط و مقررات و آئین‌نامه‌های آن، به منظور تبعیت کامل هرگونه تفکیک و افراز اراضی، املاک و انواع ساختمان‌ها و نقل و انتقال آنها، منطبق با ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر ضوابط و مقررات مربوط و ابطال اسناد صادره در اینگونه موارد و هرگونه نقل و انتقال صورت گرفته برخلاف آنها.

۸-۳-۳: انجام اقدامات هماهنگ و مشترک بین شهرداری و سازمان ثبت در تدوین مبانی واحد در خصوص مترآژ مفید و غیرمفید کلیه ساختمان‌ها و تطبیق کامل مفاد صورت مجالس تفکیک ثبت با مشخصات و مترآژ مندرج در گواهی‌های پایان کار صادره توسط شهرداری و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان.

۸-۳-۴: ایجاد و استقرار دادگاه‌های تخصصی و ویژه توسط قوه قضائیه، در زمینه مسائل شهرسازی و مدیریت شهری و در جهت رعایت کامل و دقیق ضوابط و مقررات آن.

۸-۳-۵: برقراری فرایند صدور اسناد تفکیکی پارکینگ در ساختمان پارکینگ‌های عمومی به ویژه در کنار محلات نفوذناپذیر و ایجاد شرایط برای خرید و فروش پارکینگ و منع خرید و فروش کلیه واحدهای مسکونی، تجاری و اداری فاقد پارکینگ، از سال ۱۳۹۰ به بعد در شهر تهران (مشروط به تأمین پارکینگ‌های مشاعی).

۸-۴: الزامات اجرائی

۸-۴-۱: شهرداری تهران موظف است ضمن رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و اسناد مصوب طرح‌های موضعی و موضوعی شهر تهران، کلیه اقدامات و برنامه‌های توسعه و عمران پنجساله خود و به تبع آن، برنامه و بودجه سالیانه شهرداری را براساس و منطبق با مفاد طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب و ضوابط و مقررات آنها تهیه و تنظیم نموده و پس از تصویب شورای اسلامی شهر به مورد اجراء بگذارد.

۸-۴-۲: شهرداری تهران مکلف است، به منظور حفظ باغات و جلوگیری از تخریب و نابودی آنها و در اجرای قوانین و مقررات مربوطه، نسبت به تهیه شناسنامه کلیه باغات با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر و تدوین ساز و کار مدیریتی مناسب برای حفظ آنها و به مورد اجراء گذاشتن آن، حداکثر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه اقدام، و پس از تصویب در شورای اسلامی شهر، به مورد اجراء بگذارد و گزارش سالیانه اقدامات خود در این رابطه را به شورای شهر و دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.

۸-۴-۳: مدیریت شهری تهران موظف است، برای اجرائی شدن شروط تحقق‌پذیری طرح جامع شهر تهران به شرح فوق و عملیاتی شدن آنها، در جهت تهیه لوایح، طرح‌ها و پیشنهادات لازم با همکاری، مشارکت و تفاهم دستگاه‌های ذیربط در قوه مجریه، قوه قضائیه و قوه مقننه و شورای عالی استان‌ها، اقدام و ترتیبی اتخاذ نماید تا کلیه این الزامات در حداقل زمان ممکن و حداکثر تا پایان سال ۱۳۸۷، از طریق تصویب لوایح و طرح‌های لازم در مجلس و اخذ مصوبات مورد نیاز از هیأت وزیران و سایر مراجع و به مورد اجراء گذاشتن آنها، اقدامات لازم را به عمل آورده، هر سه ماه یکبار نتیجه اقدامات خود را به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گزارش نماید.

۸-۴-۴: با توجه به ماهیت راهبردی - ساختاری طرح جامع تهران، در پایان هر یک از دوره‌های پنج‌ساله (۱۳۹۰-۱۳۹۵-۱۴۰۰ و ۱۴۰۵)، و در فعالیتی مستمر و پیوسته به منظور اعمال بازخوردهای ناشی از فرایند تکمیل، تدقیق و اجراء و در جهت کارآمدی و تحقق‌پذیری هرچه بیشتر اهداف و راهبردها و طرح‌های اجرائی فرودست آن، متناسب با تحولات، شرایط و مقتضیات زمان و ضمن حفظ اصول کلی و راهبردهای مصوب آن، این طرح توسط "نهاد دائمی مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران"، مورد بازبینی و انجام اصلاحات احتمالی قرار گرفته، پس از بهنگام‌سازی، برای روزآمد شدن آن، به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید.

۸-۴-۵: در راستای تحقق هدف فوق (۴-۴-۸)، و به منظور برقراری فرایندی پویا و مستمر در هدایت و راهبری دائمی تحولات کالبدی - فضائی و عملکردی شهر تهران و رفع نیازهای بهنگام مدیریت شهری آن، و نظارت بر تحقق کامل طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب شهر، و تهیه طرح‌های موضعی و موضوعی آن، مدیریت شهری تهران (شورای اسلامی شهر و شهرداری)، با همکاری و مشارکت وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به ایجاد رسمی و قانونی "نهاد دائمی" مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران" و در تداوم همکاری‌ها و فعالیت‌های گذشته که در فرایند تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران شکل گرفته است، اقدام خواهند نمود.

تبصره (۲۵): وظایف، ساختار، مقررات مالی و استخدامی، نحوه تأمین اعتبار و منابع مالی مورد نیاز آن، حسب مورد به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید.

* * *

۸-۵: سایر شروط تحقق‌پذیری طرح جامع در حیطه اختیارات شورای اسلامی شهر تهران این شروط در پیوست پنجم این سند ارائه شده است.

۹- ساز و کارهای اجرایی

۹-۱: 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 عملکردهای مجاز و مورد نیاز مردم در سطوح مختلف و در مقیاس محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و فرمانطقه‌ای (شهری و فراشهری)، گروه‌های کاربری و عملکردی را با توجه به سازگاری و یا تراکم 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 قرار گیرند و فعالیت‌های غیرهمخوان به تدریج به سمت پهنه‌های مناسب هدایت شوند.

ضوابط و دستورالعمل مربوط که از این طریق تهیه و تدوین خواهد شد، 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.

۹-۲: با تصویب این طرح و در اجرای این سند، کلیه مصوبات موردی و عمومی شورایی عالی 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 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.

۹-۳: شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، به استناد ماده (۵۳)، "آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور"، مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیئت وزیران؛ مقرر می‌دارد؛ "این طرح و کلیه اسناد و مدارک منضم به آن، پس از اقدامات لازم و آماده‌سازی توسط دبیرخانه شورایی عالی، مستقیماً توسط وزیر مسکن و شهرسازی و ریاست شورایی عالی، به استانداری، شورای اسلامی شهر و شهرداری تهران ابلاغ گردد."

۴-۹: تعاریف و کلیدواژه‌های این سند (طرح جامع) و در طرح تفصیلی در یک مجموعه واحد تنظیم و به عنوان پیوست شماره هفت سند اصلی، جزء لاینفک آنها منتشر و مورد بهره‌برداری قرار خواهد گرفت.

۵-۹: شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در پایان مقرر می‌دارد، در اجرای کامل این سند، به عنوان سند مورد وفاق تمامی دستگاه‌ها، ارگان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی، ترتیبی اتخاذ گردد تا در مراسمی عمومی و به عنوان «روز آغاز بهره‌برداری از طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران»، همه دست‌اندرکاران در تمامی سطوح، اعم از دولت و دستگاه‌های 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 طرح‌های 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.

۶-۹: این سند شامل (۹) فصل به شرح فوق، همراه با آلبوم نقشه‌ها و پیوست‌ها به شرح زیر، تماماً جزء لاینفک مصوبه مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۰۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران بوده و حکم واحد دارند.

آلبوم نقشه‌ها

۱. محدوده شهر تهران
۲. حریم
۳. کاربری موجود
۴. سازمان فضائی شهر تهران
۵. پهنه‌بندی شهر تهران
۶. شبکه معابر شهر تهران
۷. شبکه ریلی و ایستگاه‌های موجود و آتی تهران
۸. فضاهای باز و سبز شهری
۹. عرصه‌های ارزشمند تاریخی و طبیعی

پیوست‌ها

- پیوست یک: جدول طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی
- پیوست دو: جداول ضوابط ساخت و ساز در هر یک از پهنه‌های اصلی (۴ صفحه)
- پیوست سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران (ضمیمه پیوست دو)
- پیوست چهار: برنامه‌ها و طرح‌های 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 کلیدواژه‌ها