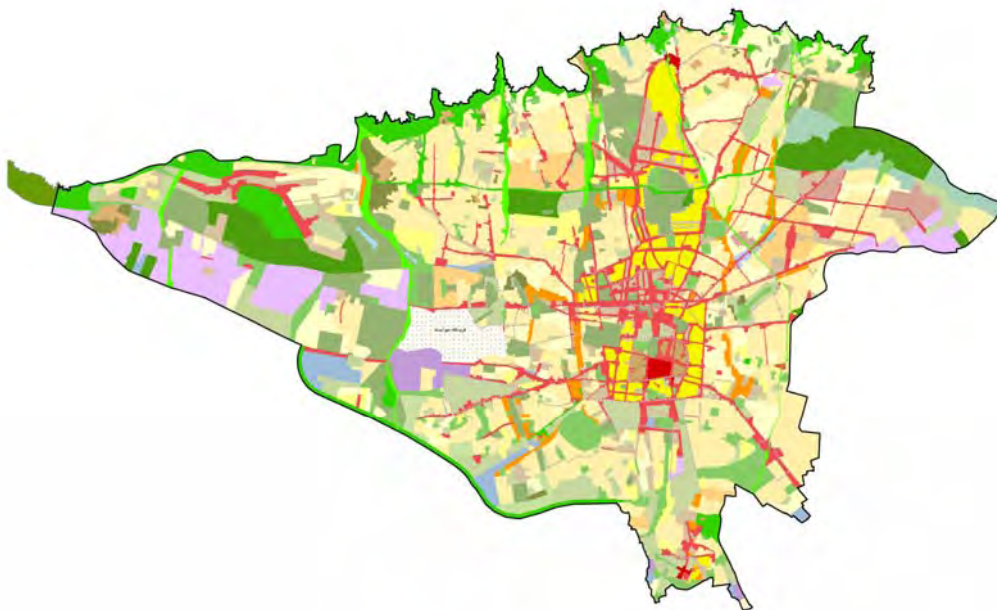


جمهوری اسلامی ایران
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



سند اصلی

طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران شهر تهران (طرح جامع تهران - ۱۳۸۶)



مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
آذر ماه ۱۳۸۶



نهاد مطالعات و تهیه
طرح‌های توسعه شهری تهران

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، پرند، 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.

۲-۹-۳: 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.

۲-۹-۴: تجهیز و بهره‌گیری چندمنظوره از مراکز شهری (در کلیه سطوح از محلی تا فراشهری) دروازه‌ها و پایانه‌های درون شهری، 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 ...).

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

۲-۹-۶: 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.

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

۲-۹-۸: 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.

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

۲-۱۰-۱: 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).

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

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

۲-۱۰-۵: 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.

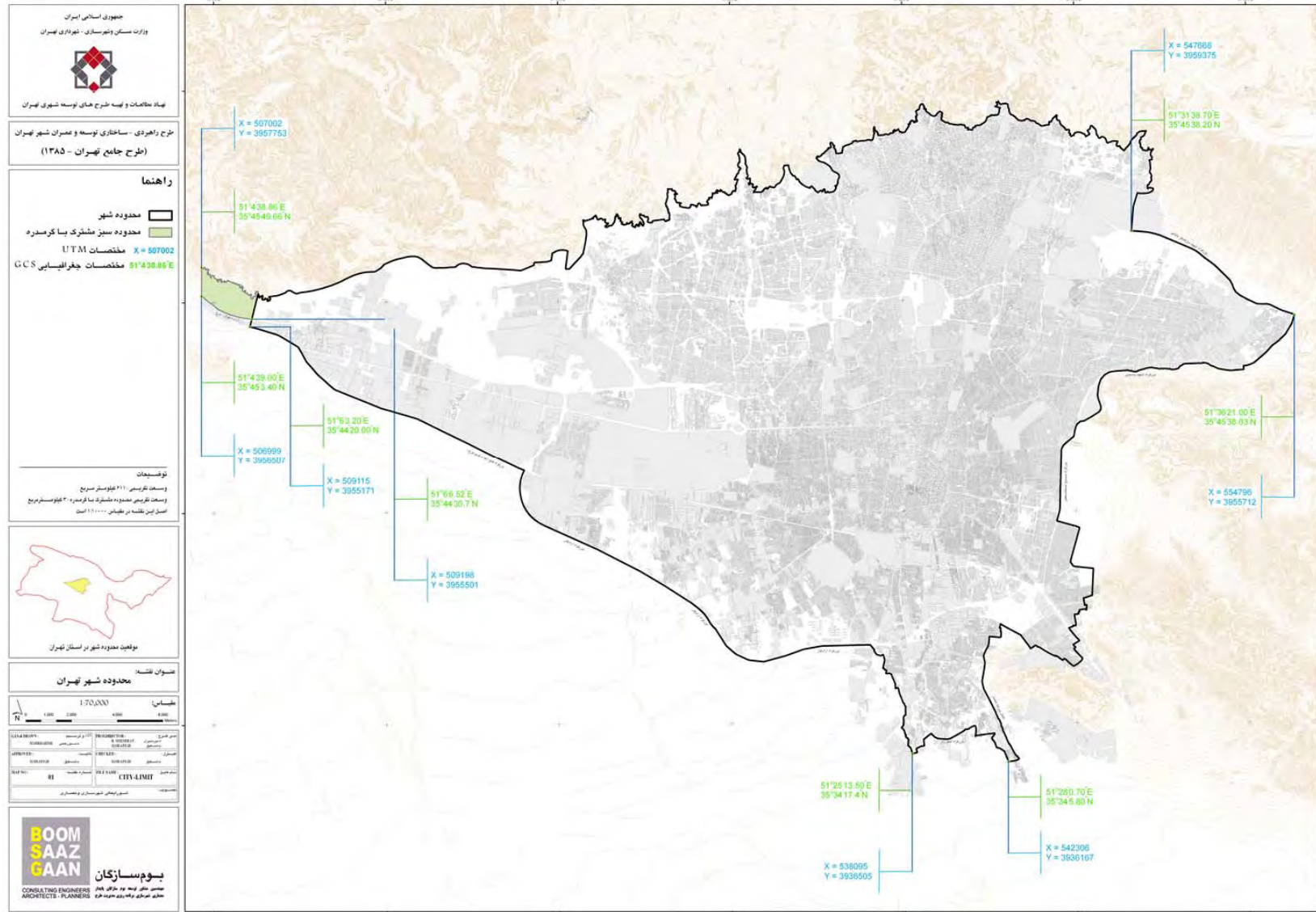
۳- محدوده شهر

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 رباط‌کریم 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 رباط‌کریم 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)، گستره‌ها 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 سامان بخشی 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.

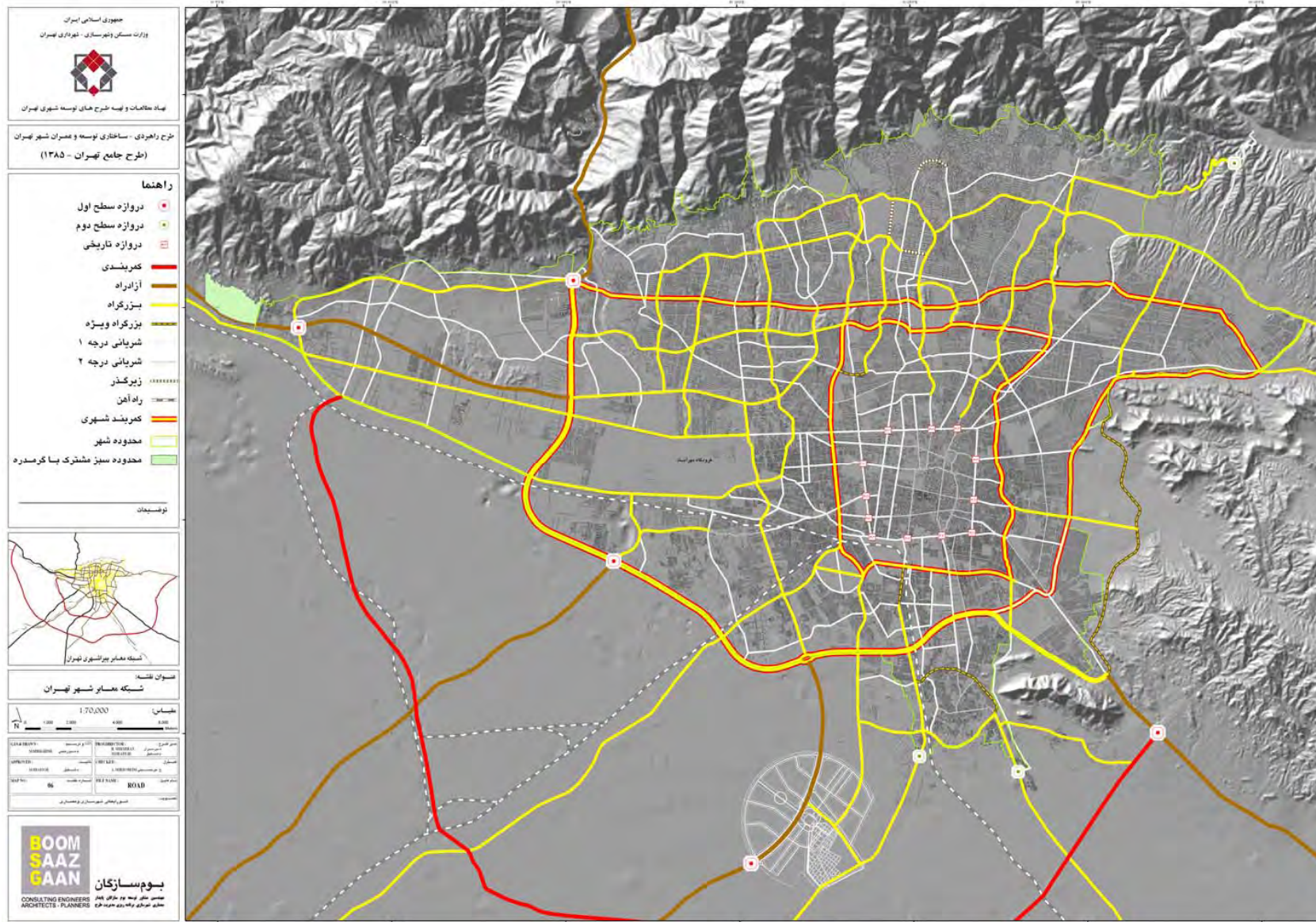
تبصره (۳): فضاهای مشاعی یا غیرمفید و حداقل زیربنا یا سرانه آنها، در کلیه ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی طبق جدولی تنظیم و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.
زیربنای این فضاها (غیرمفید) که همراه با زیربنای فضاهای مفید در هر طبقه (جمع مفید و غیرمفید)، حداکثر سطح کل اشغال مجاز در هر پلاک را 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 گسترده‌های 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 ۱۳۹۰-۲۰۰ 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 شورای 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 شورای 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.

۷-۶: حفاظت از میراث تاریخی شهر

۷-۶-۱: 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.

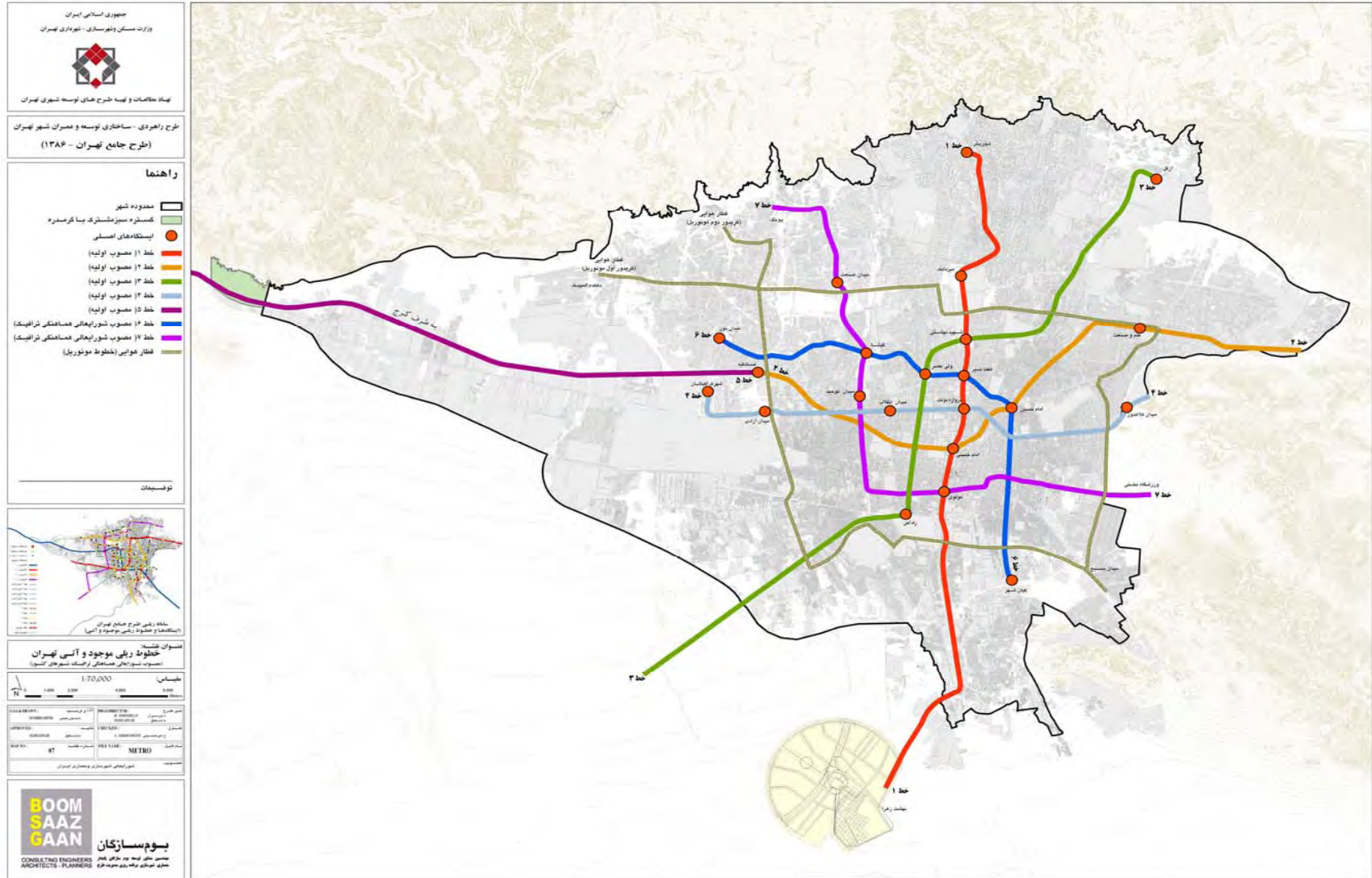
۷-۶-۲: ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی) در کلیه آثار و محوطه‌های تاریخی و فرهنگی ثبت شده توسط سازمان میراث فرهنگی، از جمله پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های مسکونی ارزشمند تاریخی (R۲۲۱)، تابع ضوابط و مقررات مصوب میراث فرهنگی و در خصوص سایر قطعات و پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های مذکور،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

۷-۶-۳: 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.

۷-۶-۴: 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 حیطة 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 استناداری، 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 تحقق‌پذیری طرح جامع تهران (مصوب شورای اسلامی شهر تهران و در حیطه اختیارات آن)

پیوست شش: تعاریف و کلیدواژه‌ها

پیوست شماره یک: طبقه‌بندی پهنه‌های استفاده از اراضی به تفکیک کدهای دورقمی و سهرقمی و مشخصات کلی آنها

زیرپهنه‌ها با کد سه رقمی	ضوابط کلی ساخت و ساز	پهنه‌ها	کد دورقمی	پهنه‌های اصلی	کد یک رقمی	پهنه‌های کلان		
R111	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد	مسکونی با تراکم کم	R11	مسکونی عام	R1	سکونت (R)		
R112								
R121 R122			تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد				R12	
R131	تا ۶ طبقه با حداکثر تراکم ۳۶۰ درصد	R13	مسکونی با تراکم زیاد	R13				
R211	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R21	مسکونی ویژه	R2			
R212								
R221	تا ۲ طبقه با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد	R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی				R22	
R231	تثبیت وضع موجود طبق طرح‌های قبلی مصوب	R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر				R23	
R241	تا ۴ طبقه با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد	R24	بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز				R24	
R251	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	R25	مسکونی ویژه پهنه مرکزی				R25	
R261	(۱)	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	R26				R26	
R262								
R263								
S111	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله و طراحی شهری	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S11			تجاری، اداری و خدمات	S1	فعالیت (S)
S112								
S121	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد ^(۱)	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	S12					
S122								
S123								
S124								
S125								
S211	تا ۱۱ طبقه با حداکثر تراکم ۳۷۰ درصد ^(۱)	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S21	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S2			
S212								
S213								
S214								
S221	با طرح‌های موضعی ویژه	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	S22					
S222								
S311	تا ۲ طبقه با تراکم ۸۰ درصد و یا براساس طرح ویژه	صنعت	S31	صنعتی - کارگاهی	S3			
S312								
S321	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	گستره و محور کارگاهی - تولیدی	S32					
S322								
S331			تا ۳ طبقه و با حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد			خدمات صنعتی و فنی	S33	
S332								
M111	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد ^(۱)	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M11	فعالیت با مسکونی	M1	مختلط (M)		
M112								
M113								
M114								
M121	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M12					
M122								
M211	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	مختلط فرهنگی - تفریحی	M21	گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی	M2			
M212								
M221	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه	مختلط ویژه	M22					
M222								
G111	با حداقل بنای موردنیاز و طرح ویژه	پارک‌های شهری	G11	فضای سبز عمومی	G1		حفاظت (سبز و باز) (G)	
G112								
G121			با طرح‌های ویژه			پارک‌های جنگلی		G12
G122								
G211	طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	باغات و اراضی مزروعی	G21	فضای سبز خصوصی	G2			
G212								
G213								
G311	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	رود - دره‌ها	G31	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G3			
G312								
G321	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G32					
G322								
G323								
۵۵ زیرپهنه	۲۵ پهنه	۱۰ پهنه اصلی	۴ پهنه کلان					

(۱): تراکم ساختمانی و تعداد طبقات بیشتر از حداکثر مجاز تعیین شده در این جدول (۱۲ طبقه و بیشتر) تحت عنوان زیرپهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی 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.

پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های سکونت براساس جدول پیوست شماره یک

(صفحه اول)

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)	R ^۱	مسکونی عام	R۱۱	مسکونی با تراکم کم	R۱۱۱	مسکونی ویلایی و مسکونی ۲ طبقه	۱۲۰	۲	۶۰	
			R۱۱۲		R۱۱۲	مسکونی ۳ طبقه	۱۸۰	۳	۶۰	
			R۱۲	مسکونی با تراکم متوسط	R۱۲۱	مسکونی ۴ طبقه	۲۴۰	۴	۶۰	
			R۱۲۲		مسکونی ۵ طبقه	۳۰۰	۵	۶۰		
			R۱۳	مسکونی با تراکم زیاد	R۱۳۱	مسکونی ۶ طبقه	۳۶۰	۶	۶۰	
			R ^۲	مسکونی ویژه	R۲۱	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R۲۱۱	مسکونی ۲ طبقه	۱۰۰	۲
	R۲۱۳	مسکونی ۳ طبقه			۱۲۰		۳	۴۰		
	R۲۲	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی			R۲۲۱	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	۱۰۰	۲	۵۰	
	R۲۳	بافت مسکونی ارزشمند معاصر			R۲۳۱	بافت‌های مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود براساس طرح‌های قبلی مصوب			
	R۲۴	بافت مسکونی ارزشمند سبز	R۲۴۱	کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع	-	۲	۱۰	با حداکثر ۳ واحد مسکونی		
بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع	-			۳	۷/۵	با حداکثر ۵ واحد مسکونی				
بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع	-			۴	۷/۵	با حداکثر ۷ واحد مسکونی				
R۲۵	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R۲۵۱	مسکونی پهنه مرکزی	۲۵۰	۵	۵۰				
R۲۶	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	R۲۶۱	مسکونی ۷ طبقه	۲۸۰	۷	۴۰	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۳، ۱۰۰۰ مترمربع خواهد بود.			
			مسکونی ۹ طبقه	۳۱۵	۹	۳۵	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۳، ۱۵۰۰ مترمربع خواهد بود.			
			مسکونی ویژه (بلندمرتبه، با طرح 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.

پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های فعالیت براساس جدول پیوست شماره یک

(صفحه دوم)

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر اشغال (درصد)			
								حداکثر تعداد طبقات	در همکف و طبقات اول	در طبقات بالاتر	
فعالیت (S)	S ^۱	تجاری، اداری و خدمات	S ^{۱۱}	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S ^{۱۱۱}	بازار سنتی تهران	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله				
					S ^{۱۱۲}	گستره‌ها و راسته‌های تجاری و خدماتی	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های منظر و طراحی شهری				
				S ^{۱۲}	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	S ^{۱۲۱}	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۷۵۰	۱۲ و بیشتر	۸۰ تا ۳ طبقه	۳۰
						S ^{۱۲۲}	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۴۴۰	۹	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۰
						S ^{۱۲۳}	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۴۰	۶	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۵
	S ^{۱۲۴}	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۳۰	۴	۸۰ در همکف	۵۰					
	S ^{۱۲۵}	گستره‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۶۰۰	۱۲ و بیشتر	۷۰ تا ۳ طبقه	۳۰					
	S ^۲	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S ^{۲۱}	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S ^{۲۱۱}	گستره‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۵۰۰	۱۲ و بیشتر	۵۰ تا ۲ طبقه	۲۰	
					S ^{۲۱۲}	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۳۷۰	۱۱	۵۰ تا ۲ طبقه	۳۰	
					S ^{۲۱۳}	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۱۰	۸	۵۰ تا ۲ طبقه	۳۵	
S ^{۲۱۴}					عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۵۰	۶	۵۰ در همکف	۴۰		
S ^{۲۲}	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	S ^{۲۲۱}	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری							
		S ^{۲۲۲}	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای	با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر							
S ^۳	صنعتی - کارگاهی	S ^{۳۱}	صنعت	S ^{۳۱۱}	صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی	طرح ویژه			۵۰		
				S ^{۳۱۲}	مجتمع‌های صنایع کارخانه‌ای	۸۰	۲	۴۰	-		
				S ^{۳۲۱}	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	۱۵۰	۳	۵۰	-		
		S ^{۳۲۲}	مجتمع‌های کارگاه‌های تولیدی	۱۰۰	۲	۵۰	-				
		S ^{۳۳}	خدمات صنعتی و فنی	S ^{۳۳۱}	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری و شهری)	۱۴۰	۳	۶۰ در همکف	۴۰		
				S ^{۳۳۲}	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 S^{۱۲}، احداث واحدهای تجاری حداکثر در ۳۰ درصد تراکم ساختمانی، مجاز خواهد بود.

(صفحه سوم)

پیوست شماره دو: ضوابط ساخت و ساز در هریک از زیرپهنه‌های مختلط و حفاظت (سبز و باز) براساس جدول پیوست شماره یک

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 تعداد طبقات		
								در همکف و اول	در طبقات بالاتر			
مختلط (M)	M1 ^۱	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	۹		
					M112	محورهای مختلط منطقه‌ای	۳۵۰	۸۰	۴۵	۷		
					M113	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای)	۲۸۰	۸۰	۵۰	۵		
					M114	گستره‌های مختلط	۲۰۰	۵۰	۵۰	۴		
	M12	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M121	محورهای مختلط	۲۵۰	۵۰	۵۰	۵				
			M122	گستره‌های مختلط	۱۵۰	۵۰	۵۰	۳				
	M2 ^۱	فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی	M21	مختلط فرهنگی - تفریحی	M211	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	۱۵۰	۵۰	۵۰	۳		
					M212	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	۱۲۰	۶۰	۶۰	۲		
					M22	مختلط ویژه	M221	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و امامزاده‌های درون شهری)	۴۰	تشبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه		
							M222	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی	۴۰			
حفاظت (G)	G1 ^۱	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.					
					G112	پارک‌های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)						
					G12	پارک‌های جنگلی					G121	پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی
											G122	پارک‌های جنگلی موضوعی
	G2 ^۱	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.					
					G212	مزارع پرورش گل و گیاه						
					G213	اراضی مزروعی						
	G3 ^۱	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.					
					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.					
G322					حریم بزرگراه‌های ویژه							
G323					پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)	هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال، صرفاً براساس طرح‌های ویژه مصوب، مجاز است.						

★ توضیحات:

- 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.
- در محورهای مختلط، طبقه همکف (به جزء زیرپهنه M111 که شامل همکف و اول نیز خواهد بود) صرفاً به کاربری غیرمسکونی اختصاص خواهد یافت.
- 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.
- 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.
- 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.

(صفحه چهارم)

پیوست شماره دو: ادامه ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌ها**★ سایر ضوابط عام:**

- (۱): با توجه به ویژگی‌های هر یک از مناطق (از جمله الگوی مسکن و سقف جمعیت‌پذیری پیش‌بینی شده برای هر منطقه) حداکثر تعداد واحد مسکونی در هکتار (ناخالص) که مبنای محاسبه و اعمال حداکثر تعداد واحد مسکونی مجاز احداثی در هر قطعه (پلاک) خواهد بود، در ضوابط و مقررات خاص هر منطقه و در اسناد ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی به تفکیک زیرپهنه‌ها پیش‌بینی خواهد شد.
- (۲): در اجرای این طرح و با رعایت کلیه ضوابط و مقررات آن، احداث واحدهای مسکونی کمتر از ۳۵ مترمربع در شهر تهران مجاز نخواهد بود.
- (۳): ضوابط حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز در ساخت و ساز بر روی تک‌پلاک‌های واقع در کلیه زیرپهنه‌ها، که طبق مقررات و ضوابط ملاک عمل و توسط مراجع مسئول، باغ تشخیص داده شوند، با توجه به حداکثر تراکم‌های ساختمانی مجاز زیرپهنه محل وقوع ملک، به موجب دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری برای محدوده شهر تهران، که توسط وزیر مسکن و شهرسازی ابلاغ می‌شود، به شرح یکی از اسناد هفت‌گانه پیوست، مجاز می‌باشد.
- (۴): سطح کل اشغال در کلیه پهنه‌ها (زیرپهنه‌ها)ی استفاده از اراضی، تعیین شده در این جداول شامل کل زیربنای مفید و غیرمفید (مشاعی) در هر طبقه خواهد بود.
- (۵): سطح اشغال در طبقات بالای همکف و یا اول و دوم در بناهای بلندمرتبه ۲۱ طبقه و بیشتر و در کلیه پهنه‌ها، ضمن رعایت حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، به تناسب تعداد طبقات، (در کل طبقات بالاتر از همکف یا اول و دوم)، از ۳۰ درصد کمتر خواهد شد.
- (۶): سطح اشغال در زیرزمین اول ساختمان‌های واقع در پهنه‌های فعالیت و مختلط، حداکثر ۸۰ درصد تعیین و در زیرزمین‌های دوم به بعد (در صورت عدم وجود درخت در وضع موجود ملک)، تا ۱۰۰ درصد مساحت قطعه مجاز خواهد بود.
- (۷): در اجرای کلیه ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران و در فرایند صدور پروانه و مجوزهای ساخت و ساز، تجمیع، ضوابط مربوط به عوارض، تراکم، سطح اشغال و پیشروی طولی؛ مبنای محاسبه عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، قبل از اعمال و رعایت اصلاحی، ملاک عمل بوده و در مورد عرض گذر و تفکیک؛ عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، بعد از اعمال اصلاحی ملاک عمل می‌باشد.
- (۸): در صورت ایجاد و احداث رواق در حاشیه معابر عمومی و در اجرای طراحی شهری و طرح‌های بدنه‌سازی مصوب و مشروط به اضافه شدن سطح این رواق‌ها به فضاهای عمومی شهر، سطح آنها جزء سطح اشغال یا تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نخواهد شد.
- (۹): برای محدوده کلیه بافت‌های فرسوده شهر اعم از واقع شده در پهنه سکونت (R) و یا پهنه‌های فعالیت (S) و مختلط (M)، طرح تفصیلی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ همانند سایر عرصه‌های شهر، تهیه و به تصویب خواهد رسید. ضوابط ساخت و ساز در این بافت‌ها که محدوده آنها در طرح تفصیلی معین و در نقشه‌های مربوطه نمایش داده می‌شود، تا زمان تهیه و تصویب و به مورد اجرا گذاشتن طرح‌های موضعی ویژه مداخله در بافت‌های مذکور، همان ضوابط زیرپهنه‌های موضوع این جداول حسب مورد و ضمن اعمال و رعایت ضوابط تشویقی مقرر در این سند خواهد بود.
- (۱۰): استقرار ساختمان‌های مهم و حساس بر روی گسل‌های اصلی زلزله و حریم درجه یک آنها، ممنوع خواهد بود. نحوه ساخت و ساز و ضوابط و مقررات سازه‌ای در مورد سایر مستحذات واقع در حرائم مذکور، طبق ضوابطی که در فرایند مطالعات ریزپهنه‌بندی زلزله شهر تهران و در مقیاس ۱:۲۰۰۰ تدوین، تعیین و ابلاغ می‌شود، خواهد بود.
- (۱۱): ضوابط ساخت و ساز و احداث فضاهای خدماتی عمومی، شامل؛ فضاهای آموزشی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی، مذهبی و پارکینگ‌های عمومی، با توجه به ضوابط خاص دستگاه‌های ذیربط و ضمن اعمال ضوابط تشویقی (برای احداث و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی) و تجمیعی (مجمع‌های چندعملکردی)، به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید.

پیوست شماره سه: دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری تهران

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش واقع در محدوده شهر، موضوع ماده (۱۴) قانون زمین شهری، به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده (۵) یا مراجع تصویب طرح‌ها، مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ نیز رعایت گردد.

(الف): باغات داخل محدوده شهر

۱- فضای سبز عمومی: باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ و یا ارتقاء وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری فضای سبز باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- باغ مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (به شرح بند یک) باشند، به دو صورت کلی به شرح ذیل قابل تبدیل به باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه هستند.

۱-۲: باغاتی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و پهنه‌ها یا بافت‌های ارزشمند سبز را تشکیل می‌دهند، به شرح زیر:

۱-۲-۱: حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع، با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر در دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

۲-۱-۲: در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد، در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود:

۱-۲-۲-۱: در قطعات بیش از ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۲۲/۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

۲-۱-۲-۲: در قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

تبصره (۱): باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، نیز مشمول ضابطه بند ۱-۱-۲ هستند.

تبصره (۲): در قطعاتی که مساحت آنها کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال و حداقل ۲۰۰ مترمربع بنا مجاز است.

تبصره (۳): در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت، به تأیید شهرداری برسد.

تبصره (۴): در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی، استفاده از حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال و ۴۰ درصد تراکم، بلامانع است.

تبصره (۵): با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگ‌تر موضوع بندهای ۱-۲-۱ و ۲-۲-۱، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت‌مجلس تفکیک قید شود.

۲-۲: پلاک‌ها یا قطعاتی که به صورت پراکنده در داخل پهنه‌ها یا کاربری‌های مختلف شهر قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذیربط باغ تشخیص داده شدند، به شرح زیر:

۱-۲-۲: این باغات نیز از نظر ضوابط و نصاب تفکیک، مشمول باغات موضوع ردیف ۱-۲ فوق و تبصره (۵) آن خواهند بود.

۲-۲-۲: نحوه ساخت و ساز در این باغات با رعایت کاربری‌های مصوب طرح‌های ملاک عمل، از نظر حداکثر سطح اشغال (که در هر صورت از ۳۰ درصد تجاوز نخواهد کرد)، تراکم ساختمانی مجاز و با رعایت حفظ حداکثر فضای سبز و حداقل قطع درختان، معادل ضوابط مصوب مربوط به زیرپهنه یا منطقه‌بندی یا کاربری پلاک‌های همجوار با اعمال یک طبقه تشویقی اضافه خواهد بود.

۳- سایر کاربری‌ها: مالکین باغاتی که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری، درصدی از سطح باغات خود را به عنوان فضای سبز عمومی به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند با شرایط زیر و تصویب شورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده (۵)، می‌توانند از انواع کاربری‌های متناسب با ضوابط و کاربری پهنه مربوطه استفاده کنند:

۱-۳: در پهنه‌های موضوع بند ۱-۲ و در چارچوب طرح‌های موضعی خاص، درصد واگذاری کمتر از ۷۵ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۵۰۰ مترمربع نباشد.

۲-۳: در تک باغ‌ها (موضوع بند ۲-۲)، درصد واگذاری کمتر از ۷۰ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۰۰۰ مترمربع نباشد.

(ب): اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر

- ۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند (۲) قسمت (الف) این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری برسد.
- ۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر، در صورت توافق با شهرداری و رعایت ضوابط پهنه مربوطه مشروط به اینکه سهم شهرداری حداقل ۷۰ درصد بوده و به فضای سبز عمومی تبدیل شود، بلامانع است.
- ۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند، می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل اراضی زراعتی آبی ۱۰ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

پیوست شماره چهار: برنامه‌ها و طرح‌های (موضعی و موضوعی) توسعه و عمران شهری تهران

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

برنامه	طرح	دستگاه تهیه کننده (۴)	دستگاه اصلی همکار و مرتبط (۱) و (۲)	مرجع تصویب نهایی (۳) و (۵)	زمان بندی			
					کوتاه مدت (۳ تا سال)	میان مدت		بلند مدت
						۱۳۹۰	۱۳۹۵	
۱- ساماندهی و ایجاد پردیس‌ها و توسعه فضاهای آموزش عالی و عمومی	۱-۱: ساماندهی و توسعه ساختمان‌های آموزشی (مدارس، پیش دبستانی‌ها و...)	نهاد	آموزش و پرورش	ک.م.۵	*			
	۱-۲: ساماندهی و ایجاد پردیس‌های دانشگاهی، پارک‌های فناوری، فضاها، بناها و مراکز آموزش عالی و مؤسسات پژوهشی - تحقیقاتی	وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری	نهاد	ش.ع.ش.م	*			
۲- ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی، مذهبی، ورزشی، تفریحی و گردشگری	۲-۱: توسعه و ساماندهی مساجد، به عنوان کانون محلات و هسته سازمان فضائی و سلسله مراتبی توسعه شهری تهران	نهاد	ستاد رسیدگی به امور مساجد	ک.م.۵	*			
	۲-۲: ساماندهی و توسعه فضاهای فرهنگی (با عنوان طرح جامع فضاهای فرهنگی شهر تهران در دست تهیه است)	نهاد	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	ک.م.۵	*			
	۲-۳: ساماندهی و توسعه فضاها و اماکن ورزشی	نهاد	سازمان تربیت بدنی	ک.م.۵	*			
	۲-۴: توسعه گردشگری و ساماندهی فضاهای تفریحی، تفرجگاهی و مراکز اقامت و پذیرائی (به ویژه هتل‌ها)	نهاد	س.م.ف.ص.گ	ش.ع.ش.م	*			
	۲-۵: ساماندهی و احیاء مقبره‌ها و امامزاده‌ها	نهاد	س.م.ف.ص.گ	ک.م.۵	*			
۳- ساماندهی و توسعه فضاهای بهداشتی و درمانی	۳-۱: ساماندهی شبکه و مراکز بهداشتی و درمانی و درمانگاه‌ها در مقیاس محله و منطقه	نهاد	وزارت بهداشت و آموزش پزشکی	ک.م.۵	*			
	۳-۲: ساماندهی و توسعه بیمارستان‌ها و ایجاد پردیس‌های آموزش پزشکی و درمانی	وزارت بهداشت و آموزش پزشکی	نهاد	ش.ع.ش.م	*			
۴- ساماندهی پردیس‌های حکومتی و حکمرانی محلی و تأسیسات اداری - دولتی و عمومی	۴-۱: ساماندهی پردیس‌های حکومتی (قوای سه گانه) در مقیاس ملی و استانی	وزارت مسکن و شهرسازی	نهاد	ش.ع.ش.م	*			
	۴-۲: ساماندهی سفارتخانه‌ها و منازل سفیران کشورهای خارجی در تهران	نهاد	وزارت امور خارجه	ش.ع.ش.م	*			
	۴-۳: ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های دولتی (حکومتی) در مقیاس شهری و منطقه‌ای	نهاد	استانداری تهران	ک.م.۵	*			
	۴-۴: ساماندهی و توسعه مراکز و ساختمان‌های عمومی (حکمرانی محلی و مدیریت شهری) در مقیاس شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی (ساختمان‌های اداری - خدماتی شورا، شهرداری‌ها و شورایی‌ها)	نهاد	شهرداری تهران	ک.م.۵	*			
	۴-۵: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها) و پردیس‌های کاری و فعالیت‌های کلیه نهادها، سازمان‌های دولتی، مراکز آموزش عالی، ارگان‌ها و ...	بالاترین رده دستگاه‌های ذیربط	نهاد	ک.م.۵	*			
	۴-۶: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها)ی اماکن در اختیار نیروهای مسلح	وزارت دفاع	نهاد	ش.ع.ش.م	*			
	۴-۷: طرح جامع سایت‌ها (محوطه‌ها)ی مورد بهره‌برداری نیروهای انتظامی - اطلاعاتی و امنیتی	وزارت کشور	نهاد	ش.ع.ش.م	*			

برنامه	طرح	دستگاه تهیه کننده (۴)	دستگاه اصلی همکار و مرتبط (۱) و (۲)	مرجع تصویب نهایی (۳) و (۵)	زمان بندی				
					کوتاه مدت (تا ۳ سال)	میان مدت		بلند مدت	
						۱۳۹۰	۱۳۹۵		۱۴۰۰
۵- ساماندهی و توسعه فضاهای سبز	۵-۱: ایجاد، توسعه و ساماندهی کمربند سبز محدوده شهر تهران	شهرداری	نهاد	ش.ع.ش.م.	*				
	۵-۲: توسعه، ساماندهی پارک‌ها و فضاهای سبز شهری تهران در مقیاس‌های مختلف	شهرداری	نهاد	۵.م.ک.	*				
	۵-۳: حفاظت و ساماندهی باغات و اراضی مزروعی شهر تهران	نهاد	شهرداری	۵.م.ک.	*				
۶- ساماندهی و ایجاد آرامستان‌ها	۶-۱: توسعه و ساماندهی آرامستان‌های تهران	شهرداری	نهاد و س.ح.م.ز	ش.ع.ش.م.	*				
	۶-۲: احیاء و ساماندهی آرامستان‌های محلی	شهرداری	نهاد	۵.م.ک.	*				
۷- ساماندهی و توسعه مراکز کار، فعالیت و نمایشگاه‌ها	۷-۱: ساماندهی کانون‌ها و محورهای کار و فعالیت	نهاد	دستگاه‌های ذریبط	۵.م.ک.	*				
	۷-۲: ساماندهی و توسعه مراکز عمده‌فروشی، توزیع مواد غذایی و میادین میوه و تره‌بار	شهرداری	نهاد	۵.م.ک.	*				
	۷-۳: ساماندهی استقرار مشاغل، فعالیت‌ها و انتقال مشاغل نامتجانس شهری	نهاد	شهرداری	۵.م.ک.	*				
	۷-۴: ساماندهی استقرار صنایع و انتقال صنایع نامتجانس با کارکرد و عملکرد شهری	نهاد	وزارت صنایع و س.ح.م.ز	ش.ع.ش.م.	*				
	۷-۵: مکانیابی، ساماندهی و تجهیز مراکز نمایشگاهی تهران	نهاد	وزارت بازرگانی	ش.ع.ش.م.	*				
۸- ساماندهی مراکز نظامی و انتظامی	۸-۱: ساماندهی اماکن و مراکز انتظامی شهر تهران در مقیاس‌های گوناگون	ناجا	نهاد	۵.م.ک.	*				
	۸-۲: ساماندهی، انتقال و جابجایی و تغییر عملکرد اماکن و فضاهای در اختیار نیروهای مسلح	وزارت دفاع	نهاد	ش.ع.ش.م.	*				
۹- حفاظت و توسعه سامانه‌های، آبی و تأسیسات فاضلاب	۹-۱: حفاظت از بستر و حریم رودخانه‌ها، دریاچه‌ها و مسیل‌ها	وزارت نیرو	نهاد	شورای اسلامی شهر	*				
	۹-۲: کنترل سیلاب و جمع‌آوری آب‌های سطحی	شهرداری	نهاد	-	*				
	۹-۳: توسعه و ایجاد شبکه‌های فاضلاب شهری	وزارت نیرو	نهاد	-	*				
	۹-۴: احیاء و بهره‌برداری از قنوات و چشمه‌های شهر تهران	شهرداری	نهاد	شورای اسلامی شهر	*				
	۹-۵: کنترل پساب‌های خروجی شهر تهران و استفاده مناسب (بهینه) از آن	شهرداری	نهاد و وزارت نیرو	-	*				
	۹-۶: ساماندهی حوزه آبریز سدهای کرج، طالقان، لار و لتیان	وزارت مسکن و شهرسازی	نهاد و وزارت نیرو	ش.ع.ش.م.	*				
۱۰- ساماندهی و حفاظت از محیط زیست شهر تهران	۱۰-۱: ساماندهی مدیریت پسماندهای جامد (مواد زائد و جامد شهری)	شهرداری	نهاد و س.ح.م.ز	شورای اسلامی شهر	*				
	۱۰-۲: جلوگیری از آلودگی‌های صوتی	س.ح.م.ز	نهاد	ش.ع.م.ز	*				
	۱۰-۳: جلوگیری از آلودگی هوا	س.ح.م.ز	نهاد	ش.ع.م.ز	*				
	۱۰-۴: جلوگیری از آلودگی پرتوهای غیر یون‌ساز	س.ح.م.ز	نهاد و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی	ش.ع.م.ز	*				
	۱۰-۵: امکان‌سنجی زیست‌محیطی برای اجرای پروژه‌های عمرانی و مجتمع‌های بزرگ ساختمانی و بزرگراه‌ها براساس استانداردهای زیست‌محیطی	دستگاه‌های ذریبط	نهاد	کارگروه ماده ۱۰۵ قانون برنامه	*				

برنامه	طرح	دستگاه تهیه کننده (۴)	دستگاه اصلی همکار و مرتبط (۱) و (۲)	مرجع تصویب نهایی (۳) و (۵)	زمان بندی		
					کوتاه مدت (تا ۳ سال)	میان مدت	
						۱۳۹۰	۱۳۹۵
					۱۴۰۰	۱۴۰۵	
۱۱- ایمن سازی شهر تهران	۱۱-۱: شناسایی دقیق گسل‌ها و پهنه‌های خطرپذیری زلزله در شهر تهران (تا مقیاس ۱:۲۰۰۰)	شهرداری	نهاد و سایر دستگاه‌های مطالعاتی ذریعت	ش.ع.ش.م.	*		
	۱۱-۲: شناسایی پهنه‌های خطرپذیری سیل در تهران (در مقیاس ۱:۲۰۰۰)	شهرداری	نهاد و سایر دستگاه‌های ذریعت	ش.ع.ش.م.	*		
	۱۱-۳: پدافند غیرعامل شهر تهران	نهاد	وزارت کشور	س.پ.غ.ع.	*		
	۱۱-۴: مکانیابی و تجهیز مراکز و پهنه‌های مورد نیاز مدیریت بحران در هنگام سوانح	شهرداری	نهاد	ک.م.۵.	*		
	۱۱-۵: ایجاد، توسعه و ساماندهی مراکز آتش‌نشانی، امداد و نجات	شهرداری	نهاد	ک.م.۵.	*		
	۱۱-۶: شناسایی مراکز حساس، مهم و حیاتی شهر تهران	نهاد	دستگاه‌های ذریعت	وزارت کشور	*		
	۱۱-۷: ایمن سازی فضاهای عمومی و همگانی و شریان‌ها و پل‌های مهم و حیاتی شهر تهران	شهرداری	دستگاه‌های ذریعت	-	*		
۱۲- بهینه سازی مصرف انرژی	۱۲-۱: بهینه سازی مصرف انرژی در ساختمان	وزارت مسکن و شهرسازی	شهرداری و س.ن.م.	وزارت مسکن و شهرسازی	*		
	۱۲-۲: بهینه سازی مصرف سوخت در وسایل نقلیه	س.ب.م.س.	دستگاه‌های ذریعت	ستاد تبصره ۱۲	*		
۱۳- بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی و نظام حمل و نقل و مدیریت ترافیک	۱۳-۱: ساماندهی مدیریت حمل و نقل شهری تهران و حومه	شهرداری	وزارت کشور	شورای عالی ترافیک	*		
	۱۳-۲: ساماندهی و مناسب سازی شهر برای حرکت جانبازان و معلولین	شهرداری	نهاد	ک.م.۵.	*		
	۱۳-۳: ساماندهی نظام حرکت پیاده و دوچرخه در شهر	شهرداری	نهاد	ک.م.۵.	*		
	۱۳-۴: ساماندهی و مکانیابی و تدوین ضوابط و مقررات طراحی و توسعه پارکینگ‌های عمومی و طبقاتی	نهاد	شهرداری	ک.م.۵.	*		
	۱۳-۵: ساماندهی خطوط ریلی بین شهری و ایستگاه‌های راه آهن	راه آهن جمهوری اسلامی ایران	نهاد	ش.ع.ش.م.	*		
۱۴- ساماندهی و ارتقاء هویت معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی در سیما و منظر شهری	۱۴-۱: برنامه راهبردی طراحی شهری و مدیریت منظر شهری تهران (تدوین استانداردها و چارچوب‌های طراحی شهری، سیما و منظر شهری و نحوه اجرای آنها)	وزارت مسکن و شهرسازی	نهاد	ش.ع.ش.م.	*		
	۱۴-۲: ساماندهی محورهای اصلی شهر (شمالی - جنوبی و شرقی - غربی)	نهاد	شهرداری	ک.م.۵.	*		
	۱۴-۳: ساماندهی محورهای شریانی شاخص و راسته‌های تجاری	نهاد	شهرداری	ک.م.۵.	*		
	۱۴-۴: ساماندهی محورها و شریان‌های جدید الاحداث، اصلاحی - تعریضی	نهاد	شهرداری	ک.م.۵.	*		
	۱۴-۵: ساماندهی سیما و منظر شهری فضاهای همگانی، عمومی و میادین	نهاد	شهرداری	ک.م.۵.	*		
	۱۴-۶: ساماندهی مبادی و محورهای ورودی و خروجی شهر	نهاد	شهرداری	ک.م.۵.	*		
	۱۴-۷: استقرار مدیریت بصری یا منظر شهر تهران (با هدف ارتقاء هویت سیما و منظر شهری)	شهرداری	نهاد	شورای اسلامی شهر	*		

برنامه	طرح	دستگاه تهیه کننده (۴)	دستگاه اصلی همکار و مرتبط (۱) و (۲)	مرجع تصویب نهایی (۳) و (۵)	زمان بندی		
					کوتاه مدت (تا ۳ سال)	میان مدت	
						۱۳۹۰	۱۳۹۵
					۱۴۰۰	۱۴۰۵	
۱۵- ساماندهی و صیانت از محدوده و حریم	۱۵-۱: استقرار مدیریت یکپارچه حریم پایتخت و نظارت بر تحولات آن	وزارت کشور	نهاد	دولت	*		
	۱۵-۲: تدقیق محدوده شهر و علامت گذاری آن	شهرداری	نهاد	دبیرخانه ش.ع.ش.م	*		
۱۶- ساماندهی و توسعه امور اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و مسکن و افزایش رضایت مندی شهروندان تهران با رویکرد انسان محوری	۱۶-۱: ارتقاء فرهنگ و دانش شهر و شهروندان (مهندسی فرهنگی شهر)	شهرداری	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	شورای اسلامی شهر	*		
	۱۶-۲: ساماندهی مشارکت شهروندان در اداره امور شهر با رویکرد محله محوری	شهرداری	وزارت کشور	شورای اسلامی شهر	*		
	۱۶-۳: توسعه نظارت عامه بر کلیه فعالیت های شهری	شهرداری	وزارت کشور	شورای اسلامی شهر	*		
	۱۶-۴: ساماندهی و تعادل بخشی ارزش افزوده اراضی شهری ناشی از توسعه و عمران شهر	وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری	نهاد	دولت	*		
	۱۶-۵: ساماندهی اسکان غیررسمی و توانمندسازی اقشار کم درآمد در تأمین مسکن مورد نیاز و ارتقاء جایگاه و اختیارات مدیریت شهری در این زمینه (طرح جامع مسکن شهر تهران)	وزارت مسکن و شهرسازی	نهاد	ستاد ملی توانمندسازی	*		
	۱۶-۶: ساماندهی توسعه خدمات (IT) برای تسهیل خدمات رسانی به شهروندان و استقرار سیستم یکپارچه شهرسازی	شهرداری	نهاد	شورای اسلامی شهر	*		
۱۷- ساماندهی نظام هدایت و کنترل کیفیت بر ساخت و سازهای شهری	۱۷-۱: ساماندهی ساختار، سازمان و تشکیلات شهرداری تهران	شهرداری	-	وزارت کشور	*		
	۱۷-۲: استقرار نظام هدایت و کنترل کیفیت بر ساخت و سازهای شهری	شهرداری	وزارت مسکن و شهرسازی و س.ن.م.س	وزارت کشور	*		
	۱۷-۳: طرح جامع درآمدهای پایدار شهرداری تهران	شهرداری	وزارت کشور	دولت	*		
	۱۷-۴: استقرار نظام مدیریت منابع (مالی) و اصلاح ساختار درآمد - هزینه شهر	شهرداری	-	شورای اسلامی شهر	*		
	۱۷-۵: اصلاح ارزش منطقه بندی املاک در پهنه های استفاده از اراضی	شهرداری	نهاد و وزارت اقتصاد و دارایی	کمیسیون مربوطه	*		
	۱۷-۶: طرح ساماندهی عوارض کاربری های تجاری و تجدیدنظر در نظام سرقفی	شهرداری	وزارت اقتصاد و دارایی	مجلس شورای اسلامی	*		
	۱۷-۷: تهیه تراز مالی شهر تهران در اجرای طرح های جامع و تفصیلی جدید	نهاد	شهرداری و سایر دستگاه های ذیربط	شورای اسلامی شهر	ضربتی و حداکثر در مدت سه ماه	*	
۱۷-۸: ساماندهی نظام حق انتقال توسعه	وزارت مسکن و شهرسازی	وزارت کشور و نهاد	مجلس شورای اسلامی	*			
۱۸- ساماندهی فضاهای شهری	۱۸-۱: امکان سنجی توسعه فضاهای زیرسطحی شهر تهران	نهاد	شهرداری	ش.ع.ش.م	*		
	۱۸-۲: تدوین ضوابط ساخت و ساز ساختمان های بلندمرتبه شهر تهران در زیرپهنه های مصوب و مجاز	نهاد	وزارت مسکن و شهرسازی	ش.ع.ش.م	*		

(ب) : برنامه‌ها و طرح‌های موضعی توسعه شهری تهران

برنامه	طرح	دستگاه تهیه کننده	دستگاه اصلی همکار و مرتبط	مرجع تصویب نهایی	زمان بندی			
					کوتاه مدت (۳ تا ۲ سال)	میان مدت		بلند مدت
						۱۳۹۰	۱۳۹۵	
۱- ساماندهی عرصه‌ها و محورهای شهری (شرقی - غربی و شمالی - جنوبی)	۱-۱: ساماندهی محور شهری انقلاب - دماوند (آزادی - انقلاب، انقلاب - امام حسین) و (محور دماوند)	نهاد	شهرداری و حسب مورد دستگاه ذیربط	ش.ع.ش.م	*			
	۱-۲: ساماندهی محور شمالی شهر (عرصه حدفاصل رسالت - همت)							
	۱-۳: ساماندهی محور جنوبی شهر (عرصه حدفاصل شوش - بعثت)							
	۱-۴: ساماندهی محور و پهنه مرکزی شهر دربند - ری (حدفاصل ولیعصر - شریعتی و امتداد آن به طرف جنوب)							
	۱-۵: ساماندهی محور شهری درکه							
	۱-۶: ساماندهی محور شهری دارآباد - بی‌بی‌شهربانو							
	۱-۷: ساماندهی محور شهری فرحزاد							
۲- ساماندهی مراکز شهری	۲-۱: ساماندهی مرکز تجریش (میدان، قدمگاه صالحیه)	نهاد	شهرداری و حسب مورد دستگاه ذیربط	ش.ع.ش.م	*			
	۲-۲: ایجاد مرکز رسانه‌ای - هنری تهران							
	۲-۳: ایجاد مرکز اجتماعی - فرهنگی تهران (تپه‌های عباس‌آباد و مصلی)							
	۲-۴: ساماندهی مرکز فعالیت نوین شهر تهران							
	۲-۵: ساماندهی مرکز فعالیت تجاری - تاریخی (بازار تهران)							
	۲-۶: ایجاد مرکز اقتصاد جهانی تهران							
	۲-۷: ساماندهی مرکز شهری با محوریت حرم عبدالعظیم حسنی (ع)							
	۲-۸: ساماندهی مرکز ارتباطات جهانی (برج میلاد)							
	۲-۹: ساماندهی مرکز خدماتی - تجاری حوزه غربی تهران (میدان آزادی)							
	۲-۱۰: ایجاد مرکز خدماتی - تجاری حوزه شرقی تهران (فرودگاه دوشان تپه)							
	۲-۱۱: ساماندهی مرکز خدمات شهری یافت‌آباد (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)							
	۲-۱۲: ساماندهی مرکز خدمات شهری میدان بسیج (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)							
	۲-۱۳: ساماندهی مرکز خدمات شهری کوهک (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)							
	۲-۱۴: ساماندهی مرکز خدمات شهری پونک (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)							
	۲-۱۵: ساماندهی مرکز خدماتی اقدسیه (مجتمع خدمات فرامنطقه‌ای)							
۳- ساماندهی پهنه‌های ارزشمند تاریخی	۳-۱: ساماندهی پهنه تاریخی تهران (تهران ناصری)	نهاد	شهرداری، س.م.ف.ص.گ و دستگاه ذیربط	ش.ع.ش.م	*			
	۳-۲: ساماندهی پهنه تاریخی - زیارتی ری (حرم حضرت عبدالعظیم)							
	۳-۳: ساماندهی پهنه تاریخی - تفریحی تجریش، دربند و مجموعه سعدآباد							
	۳-۴: ساماندهی پهنه طبیعی - تاریخی بی‌بی‌شهربانو و چشمه علی							

زمان بندی		مرجع تصویب نهایی	دستگاه اصلی همکار و مرتبط	دستگاه تهیه کننده	طرح	برنامه		
							کوتاه مدت (۳ تا ۲ سال)	میان مدت ۱۳۹۰ ۱۳۹۵
			*	ش.ع.ش.م	شهرداری، سازمان حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و سایر دستگاه ذیربط	نهاد	<p>۴-۱: ساماندهی کوهساران</p> <p>۴-۱-۱: پروژه های ساماندهی کوهسار شمالی و رود - دره های البرز (درکه، اوین، فرحزاد و...)</p> <p>۴-۱-۲: پروژه های ساماندهی کوهسار شرقی</p> <p>۴-۲: ساماندهی رودخانه و مسیل کن</p> <p>۴-۳: ساماندهی پارک های جنگلی</p> <p>۴-۳-۱: پروژه های ساماندهی پارک های جنگلی شمال - شرقی تهران (لوبزان و ...)</p> <p>۴-۳-۲: پروژه بهسازی و حفاظت پارک جنگلی سرخه حصار و غزال</p> <p>۴-۳-۳: پروژه بهسازی و حفاظت پارک پردیسان</p> <p>۴-۳-۴: پروژه بهسازی و حفاظت پارک جنگلی چیتگر</p>	۴- ساماندهی پهنه های ارزشمند طبیعی و زیست محیطی
			*	ش.ع.ش.م	شهرداری و دستگاه ذیربط	نهاد	<p>۵-۱: ساماندهی پهنه خدماتی - گردشگری منطقه (۲۲) به عنوان مرکز مجموعه شهری تهران</p> <p>۵-۲: ساماندهی و پالایش پهنه صنعتی مدرن منطقه (۲۱)</p> <p>۵-۳: ساماندهی و پالایش پهنه صنعتی شمال شرقی تهران</p>	۵- ساماندهی پهنه های کارو فعالیت و گردشگری
			*	ش.ع.ش.م	سازمان تربیت بدنی	نهاد	۶- ایجاد و توسعه مجموعه های ورزشی در مقیاس شهری و فراشهری	
			*	ش.ع.ش.م	دستگاه های ذیربط	نهاد	<p>۷-۱: ساماندهی پهنه فرهنگی - پژوهشی شهر تهران (دانشگاه تهران و شمال خیابان انقلاب تا دانشگاه امیرکبیر یا هاله پیرامونی آن)</p> <p>۷-۲: ساماندهی بهارستان و مجلس (مرکزیت قوه مقننه و حوزه نفوذ آن)</p> <p>۷-۳: ساماندهی فرودگاه مهرآباد</p>	۷- ساماندهی پهنه های ویژه
			*	ش.ع.ش.م	استانداری و شهرداری	نهاد	<p>۸-۱: ساماندهی حریم شمال بزرگراه بابائی (حریم شمال شرقی تهران)</p> <p>۸-۲: ساماندهی حریم شمالی تهران</p> <p>۸-۳: ساماندهی حریم شرقی تهران</p> <p>۸-۴: ساماندهی حریم جنوبی تهران</p> <p>۸-۵: ساماندهی مجموعه آفتاب (حرم مطهر حضرت امام خمینی (ره))</p>	۸- ساماندهی حریم پایتخت (تهران)
			*	ک.م.۵	نهاد و دستگاه های ذیربط	شهرداری	<p>۹-۱: ساماندهی و تجهیز دروازه های ورودی - خروجی شهر (خدمات دروازه ای)</p> <p>۹-۲: ایجاد و ساماندهی ایستگاه های مترو</p> <p>۹-۴: ساماندهی پایانه های اتوبوس رانی شهری و بین شهری</p> <p>۹-۵: ایجاد و ساماندهی پایانه ها، پارک های سوار و مجتمع های پشتیبان حمل و نقل شهری و بین شهری تهران</p> <p>۹-۶: ساماندهی و مکانیابی ایجاد و توسعه مراکز سوخت رسانی شهر تهران</p>	۹- برنامه ایجاد و توسعه تأسیسات جابجائی و حمل و نقل
			*	ش.ع.ش.م	نهاد	شرکت راه آهن جمهوری اسلامی	۹-۷: ساماندهی ایستگاه مرکزی راه آهن	

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

زمان بندی				مرجع تصویب نهایی	دستگاه مرتبط	دستگاه تهیه کننده	طرح	برنامه
بلندمدت	میان مدت		کوتاه مدت					
۱۴۰۵	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	(۳ تا ۲ سال)				
			*	ک.م. ۵**	نهاد	شهرداری	۱-۱: طرح‌های مداخله بافت‌های فرسوده در مناطق مختلف شهر تهران به تفکیک مناطق و با تعیین اولویت *	۱- برنامه ویژه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری (به تفکیک مناطق شهر تهران)
		*		ک.م. ۵**	نهاد	شهرداری	۲- سایر طرح‌های موضعی به تفکیک مناطق و با رعایت اولویت *	

پیوست شماره پنج: سایر شرایط تحقق‌پذیری طرح جامع تهران (مصوب شورای اسلامی شهر تهران و در حیطه اختیارات آن)

۱- شهرداری تهران با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، عوارض خاص تغییر کاربری‌های خدماتی طرح قبلی به کاربری‌های طرح جدید تفصیلی مصوب شهر تهران را به نحو مناسب و عادلانه از مالکین مربوطه به نفع شهر و توسعه و عمران آن دریافت و با نگهداری در حسابی خاص، با اولویت در جهت تأمین زمین و اراضی مورد نیاز فضاها و طرح‌های خدماتی شهر و در اجرای طرح‌های عمران شهری به مصرف خواهند رساند.

۲- با عنایت به مطالعات این طرح و به‌ویژه سازمان فضایی آن و نظام سلسله‌مراتبی مراکز محله‌ای - ناحیه‌ای - منطقه‌ای - فرامنطقه‌ای، حوزه‌ای، شهری و فراشهری و برقراری نظام مطلوب ارائه خدمات به شهروندان و اعمال مدیریت هر چه بهتر با رویکرد محله محوری از یک سو، و ضرورت هماهنگی بین تمامی دستگاه‌های مسئول خدمت‌رسانی در شهر تهران و به‌ویژه در فقدان نظام واحد مدیریت شهری و تفاوت موجود در محدوده‌های مناطق مدیریتی بین مناطق شهرداری و دستگاه‌های مذکور از سوی دیگر، و بالاخره در جهت عملیاتی شدن کلیه راهبردهای طرح جامع و در جهت تحقق کامل اهداف طرح و دستیابی به چشم‌انداز شهر تهران، شهرداری تهران از طریق نهاد مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران، طرح تجدیدنظر در تقسیم‌بندی مناطق، نواحی و محلات شهر تهران، منبعت از سازمان فضایی این طرح مصوب را، حداکثر ظرف ۶ ماه از تاریخ این مصوبه، همراه با پیشنهاد استقرار مدیریت‌های خاص در برخی از پهنه‌های ویژه شهر تهران، تهیه تا پس از تصویب شورای اسلامی شهر تهران و در صورت نیاز سایر مراجع ذیربط، حداکثر تا پایان سال ۱۳۸۶ به مورد اجرا گذاشته شود.

۳- در فرآیند تهیه طرح تفصیلی شهر تهران و ضوابط و مقررات آن، مطابق و براساس این طرح و در اجرای نظام پهنه‌بندی استفاده از اراضی آن، تخصیص و تأمین اراضی برای تأمین فضاهای خدماتی آموزشی، ورزشی، بهداشتی - درمانی و فرهنگی - مذهبی، توسط هر یک از ارگان‌ها و دستگاه‌های مسئول دولتی، ضمن "تثبیت خدمات محقق شده مذکور و در حال بهره‌برداری فعلی در نقاط مختلف شهر"، حسب مورد از طریق برنامه‌ریزی و محاسبه نیازها در مقیاس محلات در افق طرح، سطوح فضاهای خدماتی مورد بهره‌برداری فعلی و در نهایت استخراج کمبودها در هر یک از فضاهای مربوطه و تملک زمین و احداث زمین فضای مورد نیاز طبق برنامه‌های عملیاتی پنج‌ساله و در فرآیندی مستمر توسط متولیان و دستگاه‌های بخشی مسئول و با همکاری شهرداری تهران صورت خواهد گرفت.

در همین ارتباط نهاد، با همکاری همه‌جانبه دستگاه‌های بخشی و دولتی ذیربط، حسب مورد و در قالب "برنامه‌های موضوعی تأمین فضاهای خدمات شهری مورد نیاز تهران" به شرح ضمیمه شماره یک این سند، طرح‌ها و برنامه‌های لازم را در جهت تدقیق و اجرای کامل طرح تفصیلی شهر در این رابطه، تهیه و تأمین خدمات مورد نیاز در نقاط مختلف شهر را در راستای اهداف طرح جامع در فرآیندی دائمی مراقبت و پی‌گیری خواهد نمود.

۴- شهرداری تهران موظف به تأمین فضاهای سبز، پارک‌ها، تجهیزات و تأسیسات شهری است. در این ارتباط تا تأمین اراضی مورد نیاز برای رفع کمبود فضاهای خدماتی مذکور و مورد نیاز شهر به ویژه در سطوح محلات، مطابق جداول سطح و سطوح فضاهای خدماتی، پیش‌بینی شده در طرح‌های تفصیلی مصوب مناطق، کاربری‌های سبز و پارک‌ها و تجهیزات و تأسیسات شهری، پیش‌بینی و تثبیت شده در طرح تفصیلی ملاک عمل قبلی شهر تهران، کماکان ملاک عمل بوده، تا در فرآیندی تدریجی و در یک دوره گذار و حداکثر در دوره پنج‌ساله اول (تا پایان ۱۳۹۰)، کاربری‌های خدماتی مورد نیاز، در چارچوب طرح تفصیلی جدید، توسط شهرداری تهران تأمین و تثبیت و کاربری‌های طرح قبلی لغو گردد.

۵- شهرداری تهران موظف است، در جهت اجرایی نمودن الزامات و شروط تحقق طرح جامع شهر تهران به شرح فوق، و عملیاتی شدن آنها، نسبت به تهیه لوایح، طرح‌ها و پیشنهادات لازم از یکسو، و همکاری، مشارکت و تفاهم با کلیه دستگاه‌های ذیربط در قوه مجریه، قوه قضائیه و قوه مقننه از سوی دیگر، 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 اجرا گذاشتن آنها، اقدامات لازم را به عمل آورد، هر سه ماه یکبار کلیه اقدامات خود را به شورای اسلامی شهر گزارش نماید.

پیوست شماره شش: تعاریف و کلیدواژه‌ها

• آزادراه

معبر تندراهی برای ترافیک عبوری درون‌شهری و بین‌شهری است. این معبر در رأس سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری قرار دارد، و نقش آن، پیوند بین حوزه‌ها و مناطق شهری، مراکز، محورها و پهنه‌های کلان و اصلی شهر است. این معابر فاقد هرگونه دسترسی‌های اصلی بوده و تقاطع‌ها، الزاماً غیرهمسطح است.

• استخوان بندی کالبدی

ساختار اصلی، سازمان فضائی شهر، شامل شبکه‌ای از محورها، مراکز شهری و عناصر اصلی معرف شهر، که مجموعاً ارکان اصلی سازمان فضائی شهر را تشکیل می‌دهند.

• بازسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری که عمدتاً در محدوده‌های مستعد توسعه و بسیار فرسوده اعمال می‌شود و تغییرات فیزیکی وسیع و کاملی را دربرمی‌گیرد.

• بافت‌های فرسوده

محدوده و گستره‌هایی از شهر که به دلیل عدم استحکام ساختمان‌ها، زیرساخت‌های نامناسب و محدودیت‌های کالبدی (معابر کم‌عرض، دانه‌بندی کوچک و...)، دستخوش بی‌ثباتی و تنزل کیفیت‌های محیطی است.

• بهسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری، که حفظ سلامت فیزیکی بافت را با عنایت به امکانات نوآوری در چارچوب وضعیت موجود، ممکن می‌سازد.

• بزرگراه

معبر عبوری برای پیوند مراکز عمده فعالیت، حوزه‌ها و مناطق شهری است، که در سلسله مراتب شبکه معابر شهری، بین آزادراه و معابر شریانی قرار دارد. نقش بخشی از این معبر، به عنوان بزرگراه کمربندی، تا حدودی مشابه آزادراه است.

• بناهای ارزشمند تاریخی و معاصر

ابنیه قدیمی و جدید ارزشمند، که متشکل از بناهایی با ارزش‌های متمایز تاریخی و فرهنگی است.

• پهنه

گستره‌هایی همگون از شهر که در وسعت‌های قابل ملاحظه‌ای به لحاظ ساختاری، عملکردی و یا رفتاری، همسان می‌باشند.

• **پهنه‌بندی**

پهنه‌بندی سطح شهر، سند اصلی و ملاک عمل برای هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه‌های شهری است. طبق این سند با جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها، موجبات ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری فراهم می‌شود. پهنه‌بندی، تمهیدات شهرسازانه برای تحقق چشم‌انداز و راهبردهای طرح جامع تهران است، که نشانگر نحوه شکل‌گیری آتی شهر با اعمال میزان تراکم و توده‌گذاری، تعیین ارتفاع مناسب ساختمان و ... در شهر است.

• **پهنه کلان**

در پهنه‌بندی طرح جامع تهران، محدوده شهر به ۴ پهنه متمایز و کلان شامل پهنه‌های سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت تقسیم شده است.

• **پهنه اصلی**

در تقسیمات پهنه‌بندی شهر تهران، هر یک از پهنه‌های چهارگانه کلان به چند پهنه اصلی و متمایز (با کد یک رقمی) تقسیم شده است، که گروه‌های اصلی تقسیمات را تشکیل می‌دهند.

• **پهنه کلان سکونت (R)**

پهنه‌ای که کاربری غالب آن مسکونی و کارکرد اصلی آن سکونت است، و کاربری‌های مربوط به فعالیت‌های پشتیبان برای تأمین نیازهای روزمره و اولیه ساکنین محلات را نیز در خود جای داده است. در پهنه سکونت تأمین آسایش و آرامش و امنیت ساکنین مبنای انتخاب کاربری‌های مجاز به استقرار در این پهنه است. تنوع در پهنه‌های مسکونی ناشی از وجود تفاوت‌های بارز در تراکم ساختمانی، ابعاد قطعات مسکونی، تعداد طبقات، تعداد واحد مسکونی در هکتار، عرض معابر، و ... می‌باشد.

• **پهنه کلان فعالیت (S)**

این پهنه، مشتمل بر قسمت‌هایی از شهر است که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سکونت نیز در آن ممنوع، یا محدود، و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. این پهنه کلان، زیرپهنه‌های اصلی متمایزی را دربرمی‌گیرد، که در هر یک، غلبه یکی از وجوه تجاری، اداری، خدماتی، صنعتی، یا اختلاطی از آنها، در مقیاس‌های متفاوت شهری، بارز است.

• **پهنه کلان مختلط (M)**

پهنه‌ای که از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی پدید آمده و از استقرار توأمان کارکردهای سکونت و فعالیت شکل گرفته است. در پهنه‌بندی شهر تهران، بر کنترل، هدایت، ساماندهی و ارتقاء کارایی این فضاها و نیز جلوگیری از اختلاط نامناسب آن با بافت‌های مسکونی، و سرانجام دستیابی به مفهومی عینی و مؤثر از پهنه‌های مختلط با حفظ شأن سکونت و فعالیت، تأکید شده است.

• **پهنه سبز و باز کلان حفاظت (G)**

گستره‌هایی از محدوده شهر که نیازمند حفاظت و نظارت بوده و وضعیت موجود آن حتی‌المقدور می‌باید حفاظت شود و مداخله در آن عمدتاً برای استفاده بهینه از این عرصه‌های سبز و باز، در محیط شهری است. کاربری‌های این پهنه، در عین حفاظت، تجهیز می‌شوند. ساخت و ساز در این پهنه ممنوع و یا بسیار محدود است و توسعه گردشگری و تفرج، ایجاد سرزندگی و تأمین فضاهای لازم برای عرصه‌های عمومی در این پهنه مورد تأکید است. این پهنه فضاهای سبز رود-دره‌ها، باغسارهای تفرجی و رود-دره‌ای، مکان‌های تاریخی و فرهنگی نیازمند حفاظت، حریم بزرگراه‌های ویژه و اراضی حدفاصل مرز کالبدی شهر و مرز محدوده شهر تهران را دربرمی‌گیرد.

• **توده**

شکل و ترکیب کلی یک ساختمان که نشانگر ابعاد، حجم و فرم ساختمان است.

• **توده‌گذاری**

ترکیبی از ارتفاع و حجم یک ساختمان یا گروهی از ساختمان‌ها در یک قطعه زمین یا یک گستره شهری است.

• **تقاطع (همسطح و غیرهمسطح)**

محل برخورد همسطح یا غیرهمسطح دو یا چند معبر با یکدیگر است.

• **تراکم ناخالص مسکونی (نفر در هکتار)**

نسبت تعداد جمعیت ساکن در یک پهنه یا محدوده شهری به وسعت همان پهنه یا محدوده است، که معمولاً به صورت نفر در هکتار مشخص می‌شود.

• **تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)**

نسبت تعداد جمعیت ساکن در یک پهنه یا محدوده شهری به وسعت اراضی پلاک‌های مسکونی همان پهنه یا محدوده، که معمولاً به صورت نفر در هکتار مشخص می‌شود.

• **چشم‌انداز شهر**

چشم‌انداز (Vision) شهر، تصویر آرمانی و بلندمدت برای شهر است، که سیمای مطلوب شهر را در افق طراحی مشخص می‌سازد و میثاقی برای توسعه پایدار شهر بر مبنای آرمان‌های مشترک و قابل حصول است.

• **حفاظت مطلق**

نوعی از ساماندهی که بر حداکثر حفاظت از بافت شهری و حداقل میزان بارگذاری جدید، مبتنی است.

• حفاظت فعال

نوعی از مداخله، مبتنی بر محافظت، سالم‌سازی فیزیکی، تنظیم و تثبیت بارگذاری فعالیتی در بافت‌های شهری است.

• حریم شهر یا محدوده استحقاقی

حریم شهر، بخشی از اراضی بلافصل پیرامون شهر است که طبق قانون، حفاظت می‌شود و از هرگونه ساخت و ساز بی‌رویه در محدوده آن ممانعت می‌گردد.

• خط آسمان

محل تلاقی بصری بین حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.

• سرانه زمین مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح اراضی و پلاک‌های مسکونی در یک پهنه یا محدوده شهری به تعداد جمعیت ساکن در همان پهنه یا محدوده، که به صورت مترمربع بیان می‌شود.

• سرانه زیربنای مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح کل زیربنای طبقات ساختمانی یک قطعه یا پلاک مسکونی به تعداد جمعیت ساکن در همان پلاک یا قطعه است که به صورت مترمربع بیان می‌شود.

• سازمان فضایی

سازمان فضایی، چشم‌انداز کالبدی و توصیف روشنی از سیمای شهر در آینده و تبلور کالبدی از الگوی توسعه شهر است. درک سازمان فضایی با استخوان‌بندی اصلی آن که سلسله‌مراتبی از محورها، مراکز و پهنه‌ها به مثابه عناصر پایدار شهری است، میسر شود.

• سلسله‌مراتب خدمات شهری

دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی) که برحسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی کاربری‌ها در قالب نظام تقسیمات شهری، عینیت می‌یابد.

• سیما و منظر شهری

کیفیت فرم بصری و تناسبات کالبدی محیط که از طریق نحوه ارتباط و هماهنگی بین اجزای متشکله به عنوان یک کل و یا مجموعه واحد حاصل می‌شود.

• شبکه حرکت

ساختاری برای نظام حرکت (جابجایی و حمل و نقل) که از جمله عوامل ساختاری بسیار مؤثر و با اهمیت در شکل‌گیری و توسعه کالبد شهر است، و شامل؛ شبکه معابر سواره، شبکه معابر دسترسی و شبکه معابر ترکیبی می‌باشد.

• زیرپهنه

هر پهنه به تقسیمات خردتری به نام "زیرپهنه" متمایز می‌شود، که از ویژگی‌های خاصی برخوردار بوده و نیازمند برخوردی متفاوت، از نظر ضوابط و مداخلات شهرسازانه است.

• طرح جامع شهر

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح جامع شهر، طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی، و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد.

• طرح تفصیلی

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح تفصیلی طرحی است، که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر به تعیین مشخصات دقیق عناصر و عوامل مختلف شهری شامل نحوه استفاده از اراضی در سطح محلات و پهنه‌های مختلف، وضعیت مشروح و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی، ضوابط کامل احداث بنا و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری می‌پردازد. همچنین مطابق این طرح، نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

• طراحی شهری

فعالیت بین رشته‌ای که هدف اصلی آن عمدتاً سازمان‌دهی کالبدی عرصه‌های عمومی شهر و فراهم کردن زمینه‌های ارتقای کیفیت عملکردی، زیست‌محیطی و زیباشناختی، مکان‌های شهری است.

• طرح‌های موضعی

سندی برای مداخله برنامه‌ریزی شده در محدوده‌ها و عرصه‌هایی معین و مشخص از شهر به منظور توسعه و عمران هماهنگ.

• **طرح‌های موضوعی**

سندی برای مداخله برنامه‌ریزی شده در زمینه‌های خاص و موارد مشخص مرتبط با شهر به منظور توسعه و عمران هماهنگ.

• **عناصر شاخص و نشانه**

آن دسته از عناصر شهری که به لحاظ فرم یا حجم کالبدی، تظاهر بصری و یا عملکردهای خاص از محیط پیرامون خود متمایز بوده و شاخص می‌باشند.

• **عرصه‌های ساماندهی**

محدوده‌های نیازمند مداخله هماهنگ و برنامه‌ریزی شده (کانون‌ها، محورها و پهنه‌های شهری) که ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تنهایی برای هدایت و کنترل توسعه در این عرصه‌ها کافی نیست. نحوه استفاده از اراضی و هدایت کالبدی این محدوده‌ها، مستلزم مداخله برنامه‌ریزی شده با تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی است.

• **محدوده‌های ارزشمند**

محدوده‌های واجد ارزش که به دلیل وجود فضاها، بناها و بافت‌های ارزشمند طبیعی و انسان‌ساخت باید مورد توجه، حراست و حفاظت قرار گیرند.

• **محور صنعتی**

تمرکز و استقرار تعدادی واحد کارخانه‌ای و کارگاهی به صورت خطی در حاشیه و پیرامون شبکه‌های جابجائی و تردد شهری.

• **محور ارزشمند تاریخی و معاصر**

معابر یا خیابان‌هایی از شهر که به سبب قدمت و ویژگی‌های کارکردی - بصری، واجد ارزش‌های تاریخی، معاصر و یا فرهنگی است.

• **محل**

پائین‌ترین رده در تقسیمات شهری تهران، که جمعیتی حدود ۱۰ تا ۲۰ هزار نفر را دربرمی‌گیرد.

• **محدوده استحقاقی**

محدوده‌ای بزرگ‌تر از محدوده طرح جامع که اراضی آن، برای توسعه بلندمدت منطقه شهری، با ضوابط خاص، تحت حفاظت و یا بهره‌برداری کنترل شده، قرار می‌گیرد.

• محدوده طرح جامع

لبه دور شهر تهران که طبق نقشه موجود در سند اصلی طرح جامع تهران، تعیین و تثبیت شده است. سازمان مجری طرح (شهرداری تهران) و سایر دستگاه‌های مسئول مکلف به تأمین خدمات در محدوده مزبور به صورتی هماهنگ در چارچوب مصوبات طرح جامع می‌باشند.

• مرکز حوزہ

محدوده‌هایی از سطح شهر که برای استقرار خدمات فرامنطقه‌ای با عملکردهای شهری و فراشهری سامان می‌یابد و دارای پوشش جمعیتی چندمنطقه‌ای برای تمرکززدائی از مراکز شهری و تقلیل تقاضای سفر و مدیریت نظام حمل و نقل و ترافیک شهری است.

• مرکز محله

محل تمرکز و تجمع خدمات روزمره مورد نیاز ساکنان هر محله که بر محوریت مساجد و یا در بلوکی یکپارچه به عنوان هسته مرکزی محله شکل می‌گیرد.

• مرکز منطقه

محدوده‌ای که خدمات مورد نیاز منطقه، عمدتاً در آن شکل می‌گیرد و با توجه به بُعد فاصله و زمان دسترسی به خدمات، جمعیت منطقه را پوشش می‌دهد. البته با توجه به وجود بسیاری از این خدمات در شرایط کنونی، این مراکز بعضاً به صورت یکپارچه، قابل شکل‌گیری نبوده و در برخی از مناطق شهر در محدوده‌هایی پراکنده نظام می‌یابد.

• مرکز ناحیه

محل تمرکز و تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه که در یک یا چند بلوک یکپارچه شکل می‌گیرد و به عنوان هسته مرکزی ناحیه برای پوشش‌های خدماتی مناسب و دسترسی‌های سریع، محسوب می‌شود. به هر صورت عملکرد این مراکز براساس دسترسی‌های مکرر و سریع شکل می‌یابد.

• مشاعات

سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیربنای ساختمان، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

• منطقه

سومین رده از نظام تقسیمات شهری که در طرح جامع تهران (۱۳۸۵) متشکل از ۲۲ محدوده متمایز است که هر محدوده یا منطقه شهری چند ناحیه را دربرمی‌گیرد.

• **عرصه‌های مستعد توسعه**

محدوده‌هایی از شهر که به دلیل ویژگی‌های استثنایی از قابلیت‌های منحصر به فردی برای توسعه برخوردار بوده، و نیازمند مداخله هماهنگ با رویکردی عمدتاً بلندمدت است. عرصه‌های مستعد توسعه شامل محدوده اطراف ایستگاه‌های مترو، محدوده‌های نظامی، صنعتی و مراکز جدید شهری است.

• **عرصه‌های ارزشمند طبیعی**

بسترهای طبیعی و سبز شهر، شامل فضاهای سبز مصنوع (باغ، پارک و درختکاری) و گستره‌های طبیعی (رود دره‌ها، کوهپایه و دیگر فضاهای طبیعی).

• **عرصه‌های ارزشمند تاریخی و معاصر**

محدوده‌هایی از شهر که به دلیل قدمت تاریخی و ارزش‌های معماری و شهرسازانه، ارزشمند بوده و باید به شیوه‌ای مناسب سامان یابد.

• **عملکرد**

نوع و مقیاس فعالیت‌های طبقه‌بندی شده برای شهر که شرایط استقرار یا احداث آن در هر یک از پهنه‌های شهری، براساس ضوابط تعیین می‌شود.

• **فضای باز عمومی**

بخش‌ها و محدوده‌هایی از شهر (مانند خیابان‌ها، میدین و پارک‌ها)، که برای عموم به طور رایگان قابل استفاده است.

• **کانون (نقطه) صنعتی**

واحدهای صنعتی منفرد که در سطح شهر پراکنده‌اند.

• **کوچه بن‌بست**

معبری که از یک طرف مسدود است.

• **گروه‌های عمده کاربری**

تقسیم‌بندی کلی از کلیه کاربری‌ها که شامل ۷ گروه سکونت، تجاری، تولیدی و صنعتی، تأسیسات و تجهیزات شهری، اوقات فراغت، خدماتی و کشاورزی است. این دسته‌بندی از کاربری‌ها در تعامل با انواع پهنه‌های اصلی و فرعی، کاربری‌های مجاز به استقرار در هر زیرپهنه شهری را مشخص می‌سازد.

• **گروه‌های فرعی کاربری**

تقسیمات فرعی و خردتر از گروه‌های عمده فعالیت، که به عنوان مثال، در گروه عمده فعالیت‌های اوقات فراغت، گروه فرعی تر شامل فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و تفریحی است.

• **گروه عمده کاربری سکونت و اقامت**

عملکردهای متفاوت و متنوع سکونت و اقامت، نظیر مسکن ویلایی، مسکن آپارتمانی، مجتمع‌های مسکونی، ... و به علاوه خوابگاه‌ها اعم از دانشجویی، اداری و پانسیون‌ها.

• **گروه عمده فعالیت تجاری**

عملکردهای متنوع تجاری و دفاتر اداری نظیر فروشگاه‌ها و مغازه‌ها در مقیاس‌های متفاوت، انواع واحدهای پذیرایی و رستوران‌ها، بازارهای میوه و تره‌بار، مجتمع‌های تجاری، کلیه خدمات مرتبط با فروش وسایل و تعمیر اتومبیل، بانک‌ها و مؤسسات مالی - اعتباری، دفاتر و آژانس‌ها، آموزشگاه‌های مختلف، کلینیک و آزمایشگاه‌ها و ...

• **گروه عمده فعالیت تولیدی و صنعتی**

عملکردهای مرتبط با تولید و بسته‌بندی انواع کالاها، نظیر کالاهای تولیدی و کارخانجات صنعتی در عرصه‌های محصولات غذایی، چوبی، پلاستیکی، فلزی، ساختمانی، ماشین‌آلات و ...

• **گروه عمده کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری**

عملکردهای مرتبط با حمل و نقل نظیر پایانه‌های درون و برون شهری، فرودگاه‌ها، ایستگاه‌های قطار، پارکینگ‌ها و تجهیزات شهری شامل پمپ بنزین و جایگاه‌های سوخت CNG، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، سردخانه، گورستان و سایر فعالیت‌های مرتبط.

• **گروه عمده کاربری‌های مرتبط با گذران اوقات فراغت**

عملکردهایی شامل فضای سبز و پارک‌های شهری در مقیاس‌های متفاوت، موزه و فرهنگسرا، استادیوم و مجموعه‌های ورزشی، سالن‌های ورزشی و تفریحی، زورخانه‌ها، شهربازی، باغ‌وحش و ...

• **گروه عمده فعالیت خدماتی**

انواع فعالیت خدماتی، شامل واحدهای آموزشی در مقیاس‌های متفاوت، مؤسسات آموزش عالی و مراکز تحقیقاتی، کلیه ادارات دولتی، وزارتخانه‌ها، سفارتخانه‌ها، مراکز انتظامی و قضایی، بیمارستان‌ها، مراکز انتقال خون، آسایشگاه‌ها، مساجد، کلیساها، حوزه‌های علمیه، مراکز مذهبی، هتل‌ها و مجموعه‌های اقامتی و ...

• گروه عمده فعالیت کشاورزی

فعالیت‌هایی شامل عملکردهای زراعت، باغداری و پرورش گل.

• مجموعه شهری

منطقه‌ای عملکردی، شامل کلانشهر اصلی و کانون‌های متعدد جمعیت و فعالیت پیرامون آن که بازار کار واحدی از سکونت و کار را تشکیل داده‌اند و اجزاء و عناصر آن با هم ارتباط روزمره دارند. معمولاً شدت ارتباط متقابل عملکردی و ساختاری در یک مجموعه شهری به حدی است که موجب شکل‌گیری یک هویت فضایی مستقل می‌شود.

• محدوده شهر

به استناد قانون " تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آنها" مصوب دی ماه ۱۳۸۴، محدوده شهر بر اساس نتایج مطالعات طرح جامع تعیین و به تصویب مراجع قانونی می‌رسد. طبق این قانون، محدوده شهر عبارت است از محدوده کالبدی و بافت موجود شهر و توسعه آتی آن در یک دوره زمانی مشخص که ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمان‌سازی برای تفکیک زمین و احداث هر گونه بنا و تأسیسات و عملیات شهرسازی در آن وضع و لازم الاجرا گردیده است. شهرداری علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود، مدیریت نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران را نیز در داخل محدوده به عهده دارد.

• مراکز شهری و فراشهری

مراکز اصلی خدمات و فعالیت که عملکرد آنها در مقیاس شهری و فراشهری (ملی یا فراملی) است. مانند مرکز شهری تجریش (تفرج و گردشگری)، مرکز تاریخی و تجاری شهر (بازار)، و یا مرکز تاریخی و مذهبی ری، در تهران. مرکزیت در کلانشهر تهران، پهنه‌ای است که در ساختار کالبدی شهر و نیز در سازمان فضایی آن، به عنوان مکان بارز برای شکل‌گیری و تعامل انواع فعالیت‌های مرتبط شهری پدید آمده و چنین مکانی را شهر تعیین می‌کند.

• مراکز حوزه‌ای و فرامنطقه‌ای

مراکز خدماتی و فعالیت که عملکرد آنها در مقیاس کمتر از شهر و بیشتر از منطقه شهری است.

• مراکز جابجایی جمعیت

محدوده‌هایی از شهر که برای جابجایی جمعیت مورد استفاده قرار می‌گیرند، و به پشتوانه قابلیت‌هایی ارزشمند برای توسعه، نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله‌ای هماهنگ است.

• محدوده‌های صنعتی شهر

محدوده‌هایی از شهر که با توجه به تعدد و تراکم واحدهای صنعتی (کارخانه، کارگاه و...) غلبه با کاربری‌های صنعتی بوده و فضای صنعتی محسوب می‌شود.

• محورهای شهری

گذرگاه‌های شهری که ضمن تسهیل امکان حرکت و جابجایی، از عملکردهای ویژه، با مقیاس‌های بالای شهری در پیرامون خود برخوردارند. محورهای شهری تهران شامل محورهای طبیعی در امتداد رود-دره‌ها (دربند، درکه، فرحزاد و...)، محورهای عملکردی و حرکتی (بزرگراه همت، خیابان انقلاب و ...) و محورهای پیونددهنده (خیابان‌های ولیعصر، شریعتی و...) است. این محورها که ساختاری شبکه‌ای به سازمان فضایی شهر تهران بخشیده‌اند، عبارتند از:

✓ محورهای طبیعی، عملکردی - حرکتی شهر در امتداد رود دره‌ها و شامل پنج محور شمالی - جنوبی (محورهای کن، فرحزاد، درکه، دربند - ری، دارآباد - بی‌بی شهربانو).

✓ محورهای عملکردی - حرکتی در انطباق با معابر اصلی شرقی - غربی و شامل محور سبز همت، محور تاریخی - فرهنگی انقلاب و محور کار و فعالیت شوش - بعثت.

✓ محورهای پیوند دهنده که عمدتاً به شکل شعاعی در درون و پیرامون هسته تاریخی و حوزه مرکزی شهر تهران شکل گرفته و بدنه شهر قدیم را به فضاها و بافت‌های نوین شهری متصل می‌سازند.

• محورهای صنعتی

معابر و خیابان‌هایی که واحدهای متعدد صنعتی (شامل کارگاه‌ها، انبارها، کارخانجات، خدمات صنعتی و فعالیت‌های جانبی مرتبط) به صورت خطی در مجاورت آنها استقرار یافته است.

• محدوده ویژه پیاده

محدوده‌ای از شهر که مختص تردد پیاده است و حرکت سواره در آن با اعمال محدودیت و طبق شرایط ویژه‌ای مجاز است.

• ناحیه

چهارمین رده از نظام تقسیمات شهری که محدوده‌های خردتری از منطقه را تشکیل داده و متشکل از چند محله است.

• نظام تقسیمات شهری

نحوه قسمت‌بندی‌های فیزیکی شهر برحسب نحوه توزیع سلسله‌مراتبی مدیریت و خدمات شهری که متشکل از پنج رده شامل رده شهر، رده حوزه، رده منطقه، رده ناحیه و رده محله است.

• نماهای شهری

سطوح نمایان ساختمان‌های شهری (اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده است.

• نوسازی

نوعی از مداخله در بافت‌های شهری که در عین حفظ بقایای ساختار موجود، تغییرات اساسی در ترکیب کلی بافت پدید می‌آورد.