

جدول شماره (۱) : ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنای سکونت (R) در سطح تفصیلی شهر (نقشه های ۱:۲۰۰۰)

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	حداکثر تراکم ساخته‌شده	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض معبور		
R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	R11	مسکونی، ویلایی و مسکونی ۲ طبقه	120%	2	60%	.	.		
		R112		R112	مسکونی ۳ طبقه	180%	3	60%	.	.		
		R12	مسکونی با تراکم متوسط	R121	مسکونی ۴ طبقه	240%	4	60%	200	8		
		R121 2		R121 2	مسکونی ۵ طبقه	300%	5	60%	250	10		
		R13	مسکونی با تراکم زیاد	R131	مسکونی ۶ طبقه	360%	6	60%	300	12		
R2	مسکونی ویژه	R21	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R211	مسکونی ۲ طبقه	100%	2	50%	.	.		
		R212		R212	مسکونی ۳ طبقه	120%	3	40%	.	.		
		R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R221	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	100%	2	50%	.	.		
		R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R231	بافت های مسکونی ارزشمند معاصر	تنبیت وضع موجود بر اساس طرح های قبلی مصوب						
		R24	بافت مسکونی ارزشمند سبز	R241	بافت های مسکونی ارزشمند سبز	طبق دستورالعمل اصلاحی ماده (۱۴) قانون زمین شهری (۱۳۹۸/۰۴/۰۳)						
		R25	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	3	مسکونی پهنه مرکزی	250%	5	50%	200	10		
		R26	محورها و گسترده های ارزشمند و ویژه	R261		R261	مسکونی ۷ طبقه	380%	7	40%	750	14
				R262		R262	مسکونی ۹ طبقه	315%	9	35%	1000	14
				R263 4		R263 4	مسکونی ویژه (بلند مرتبه با طرح توجیهی)	600%	12 طبقه و بیشتر	30%	5000	20

جدول شماره (۳) ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه های مختلط (m) در طرح تفصیلی شهر تهران .

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد نو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	منحصات کلی زیر پهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداقل ضریب سکونت	حداقل اندازه قطعات	حداقل عرض مسیر
								طبقات پایین	طبقات بالا			
M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M111	محورهای مختلط فرامنطقه ای با طرح توجیهی	۴۴٪	۹	۱۰۰٪	۴۰٪	۳٪	۷۵۰	۲۰
				M112	محورهای مختلط منطقه ای	۳۵٪	۷	۸۰٪	۴۵٪	۵٪	۵۰۰	۱۶
				M113	محورهای مختلف زیر منطقه ای (ناحیه ای و محله ای)	۲۸٪	۵	۸۰٪	۵۰٪	۷٪	۳۵۰	۱۴
				M114	گستره های مختلط	۲۰٪	۴	۵۰٪	۵۰٪	۵٪	۳۰۰	۱۲
				M115	محورهای مختلط منطقه ای	۲۴٪	۴	۶۰٪	۶۰٪	۵٪	۳۰۰	۱۲
				M116	مختلط سکونت و اداری (ناحیه ای و محلی)	۳۰٪	۵	۶۰٪	۶۰٪	۵٪	۳۵۰	۱۴
				M117	مختلط سکونت و اداری (شهری و منطقه ای)	۳۶٪	۶	۶۰٪	۶۰٪	۵٪	۵۰۰	۱۶
M2	فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی	M21	مختلط فرهنگی - تفریحی	M211	محورهای مختلط	۲۵٪	۵	۵۰٪	۵۰٪	۲٪	۳۰۰	۱۶
				M212	گستره های مختلط	۱۵٪	۳	۵۰٪	۵۰٪	۲۵٪	۳۰۰	۱۴
				M211	مختلط با تکیه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	۱۵٪	۳	۵۰٪	۵۰٪	۳٪	۳۰۰	۱۲
				M212	مختلط با تکیه تفریح و گردشگری	۱۲٪	۲	۶۰٪	۶۰٪	۳۵٪	۱۰۰۰	۱۲
				M221	مختلط با تکیه سیاحت و زیارت (بیرامین بقاع متبرکه و امام زاده های درون شهری)			۴۰٪				
M222	مختلط با تکیه تاریخی - فرهنگی (محور ها و گستره ها)			۴۰٪								

جدول شماره (۴) ضوابط استفاده از اراضی ساخت و ساز در زیر پهنه های حفاظت (G) در طرح تفصیلی شهر تهران (نقشه های ۲۰۰۰ : ۱)

کد یک رقی	پهنه های اصلی	کد دو رقی	پهنه ها	کد سه رقی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	اندازه قطعات هکتار	توضیحات
G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک های شهری	G111	پارک های عمومی شهری	10 8%	2	شهری ۳%	شهری : ۱۰	احداث بنا محدود به دفتر اداری، نگهبانی، سرویس بهداشتی، خدمات پذیرایی و غذایی نگهبانی، تأسیسات نگهداری و بهداشتی
				G112	پارک های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)	11 14%		محله ای ۷%		
G2	فضای سبز خصوصی	G21	باغات و اراضی مزروعی	G211	باغات کشاورزی	10%	2	5%	50	ممنوعیت هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری، اداری، صنعتیو کارگاهی و محدود شدن ساخت و ساز به فعالیت های مرتبط با تفریح و گذران اوقات فراغت طبق طرح تفصیلی جدید شهر تهران، حداکثر تا ۵ هزار متر مربع دستور العمل اصلاحی ماده (۱) قانون زمین شهری (نیازمند تهیه طرح موضعی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج شهر تهران احداث حداکثر ۱۵۰ متر مربع زیر بنا در حداکثر ۲ طبقه برای زندگی و فعالیت بهره بردار تا تهیه و تصویب طرح موضعی
				G212	مزارع پرورش گل و گیاه	2%				
G3	سبز و باز(حفاظت ویژه)	G32	پهنه های حفاظت سبز و باز ویژه	G311	باغسال تفریحی - رود دره ای	10%	2	5%	50	هرگونه بارگذاری و طراحی بر اساس توجه مطالعات زیست محیطی و هیدرولوژیک و طبق طرح های مصوب مجاز است
				G312	فضاهای سبز رود دره ها					
G3	سبز و باز(حفاظت ویژه)	G32	پهنه های حفاظت سبز و باز ویژه	G321	پهنه حفاظت فضاهای ویژه (فرهنگی، تاریخی و دیپلماتیک)	10%	2	5%	50	هرگونه ساخت و ساز بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بند (و) تبصره ذیل آن
				G322	حريم بزرگراههای ویژه					
				G323	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالیبدی شهر و محدوده شهر					
		G	گورستان ها و امامزاده های درون شهری						هرگونه بارگذاری و طراحی بر اساس طرح های موضوعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵)	

جدول شماره (۸) تعداد پارکینگ های مورد نیاز در زیر پهنه های فعالیت (S) برحسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری، ۱۶ و خدماتی ۱۷ (به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای مفید فعالیت) کارکنان مراجعان
S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S111	بازار های سنتی تهران	3
				S112	گستره ها و راسته های تجاری و خدماتی	
		S12	محورها و گستره های تجاری، اداری و خدمات	S121	محورهای ویژه بلند مرتبه (با طرح توجیبی)	3
				S122	عملکرد در مقیاس فرامنطقه ای (فراشهری، شهری و حوزه ای)	3
				S123	عملکرد در مقیاس منطقه ای	2
				S124	عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای	2
S125	گستره های ویژه بلند مرتبه (با طرح توجیبی)	3				
S126	محور های ویژه خدماتی و تجاری مکان محور (نیازمند مکان گسترده)	2				
S2	تجاری، اداری و خدمات	S21	گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S211	محورهای ویژه بلند مرتبه (با طرح توجیبی)	3
				S212	عملکرد در مقیاس فرامنطقه ای (فراشهری، شهری، حوزه ای) (با طرح توجیبی)	3
		S213	عملکرد در مقیاس منطقه ای	2		
		S214	عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای	2		
		S22	گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (ناحیه فرهنگی)	S221	عملکرد در مقیاس فرامنطقه ای (فراشهری، شهری و حوزه ای)	با طرح موضعی ویژه و مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری
				S222	عملکرد در مقیاس منطقه ای، ناحیه ای و محله ای	با طرح های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده پنج شهر
S3	صنعتی - کارگاهی (تخصیص حداقل ۲۰ درصد از وسعت قطعه در فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز درختکاری)	S31	صنعت	S311	صنعت پاک با فناوری بالا و خوشه های صنعتی	طرح ویژه
				S312	مجتمع های صنایع کارخانه ای	4
		S32	گستره و محور کارگاهی - تولیدی	S321	کارگاه های تولیدی و تجاری	2
				S322	مجتمع های کارگاه های تولیدی	3
		S33	خدمات صنعتی و فنی	S331	عملکرد در مقیاس فرامنطقه ای (فراشهری، شهری)	3
				S332	عملکرد در مقیاس منطقه ای و ناحیه ای	2

جدول شماره (۹) تعداد پارکینگ های مورد نیاز در زیر پهنه های فعالیت (M) برحسب نوع فعالیت و مقیاس عملکرد

کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دو رقمی	پهنه ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیر پهنه ها	تعداد پارکینگ مورد نیاز تجاری، اداری، ۱۸ و خدماتی ۱۹ (به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای مفید فعالیت)	
						کارکنان	مراجعات
M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M111		3	3
				M112	محور های مختلط منطقه ای	3	2
				M113	محور های مختلط زیر منطقه ای (ناحیه ای و محله ای)	2	2
				M114	گستره های مختلط	2	2
				M115	محور های مختلط	2	2
				M116	محور های ویژه مختلط سکونت و اداری (ناحیه ای - محله ای)	3	3
				M117	محور های ویژه مختلط سکونت و اداری (شهری - منطقه ای)	3	3
M2	فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی	M22	مختلط ویژه	M221	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت) پیرامون بقاع متبرکه و امام زاده های درون شهری	3	تثبیت وضع موجود ناتهپه و تصویب طرح های ویژه (با توجه به پارکینگ های مورد نیاز)
				M222	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی (محورها و گستره ها)		
M21	مختلط فرهنگی - تفریحی	M21		M211	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	2	2
				M212	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	3	3