مشخصات لایحه

خلاصه مشخصات لایحه:

۱- عنوان لایحه: «طرح ساختاری حریم پایتخت»

۲- حوزه پیشنهاددهنده: معاونت شهرسازی و معماری طی نامه شماره ۱۱۱۲۰۱۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۵

۳- **گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۵۸۷۸۲۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۸:** ■ دارد □ ندارد

۴- **الزام قانونی/ اسناد فرادست/مصوبه شورای اسلامی شهر:**

- بند (۳۴) ماده (۱۰۷) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و دهیاران» مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی
- طرح راهبردی حریم پایتخت مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری سال۱۳۹۵
- تبصره یکم بند چهارم طرح جامع شهر تهران مصوب ۱۳۸۶
- مصوبهٔ شورای اسلامی شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۷۰/۱۷۲۴/۲۴۲۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۴

۵- **مفاد لایحه با قوانین و مقررات فرادست:** □ مغایرت دارد ■ مغایرت ندارد

۶- کارگروه تخصصی کمیسیون بررسی لوایح:

موضوع در هشتصد و بیست و یکمین جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۶ کارگروه بررسی و مورد تائید قرار گرفت.

طرح ساختاری حریم پایتخت

مشخصات لایحه

ماده‌واحده:

به‌منظور حفاظت از گسترهٔ حریم پایتخت و جلوگیری از ساخت‌وساز غیرمجاز و هدایت و کنترل یکپارچه نحوه استفاده از اراضی واقع در این محدوده و در راستای تحقق مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر تهیه طرح ساختاری حریم تهران توسط شهرداری تهران و با راهبری شورای اسلامی شهر تهران در چارچوب طرح راهبردی حریم پایتخت مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و به استناد بند (۳۴) ماده (۱۰۷) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و دهیاران» مصوب سال ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی، طرح ساختاری حریم پایتخت مشتمل بر ضوابط و مقررات عام و اختصاصی طرح و نقشه‌های پیوست، ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران، تائید و جهت تصویب نهایی به مراجع ذی‌ربط قانونی ارسال می‌شود.

تبصره: حدود و مرز حریم پایتخت که در گزارش‌ها و نقشه‌های پیوست مشخص‌شده است، جایگزین مصوبهٔ "طرح تدقیق مرز حریم یکپارچه شهر تهران" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۷۲۴/۲۴۲۰۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۴ می‌شود.

مشخصات لایحه

گزارش توجیهی:

الف- توجیه حقوقی و قانونی

- بند (۳۴) ماده (۱۰۷) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی
- طرح راهبردی حریم پایتخت مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ۱۳۹۵
- تبصره یکم بند چهارم طرح جامع شهر تهران مصوب ۱۳۸۶
- مصوبهٔ شورای اسلامی شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۷۰/۱۷۲۴/۲۴۲۰۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۴

ب- توجیه فنی

حریم شهر تهران به‌عنوان گستره‌ای انتقالی میان فضای شهری و مناطق طبیعی و روستایی پیرامون، نقش حیاتی در تداوم زیست پذیری کلان‌شهر ایفا می‌کند. این پهنه نه‌تنها ناحیه‌ای حفاظت‌شده و زیست‌محیطی است، بلکه بستر فعالیت‌های اقتصادی، عمرانی و زیرساختی بخش بزرگی از مجموعه شهری تهران به شمار می‌رود. طرح ساختاری حریم پایتخت به جهت ساماندهی فضایی، کنترل توسعه بی‌رویه و یکپارچه‌سازی مدیریت فضایی تهران و پیرامون آن تدوین‌شده است. حریم پایتخت در حال حاضر ۵۹۱۹,۵ کیلومترمربع وسعت دارد و ۹ شهرستان و ۲۵ شهر را در برمی‌گیرد. این موضوع باعث تلاش هم‌زمان نهادهای متعدد برای اعمال مدیریت در یک فضای مشترک شده است. این تداخل، گزارش‌ها و تصمیمات متناقض را افزایش داده و کنترل و برنامه‌ریزی کارآمد را دشوار کرده است. ازاین‌رو طرح ساختاری، ایجاد ساختار مدیریتی واحد و تعیین نقش‌های کانونی برای شهرداری تهران را ضروری دانسته است. همچنین به‌واسطه ضعف نظارت و نبود سازوکار یکپارچه، ساخت‌وسازهای غیرمجاز، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تجاوز به اراضی حفاظت‌شده در بسیاری از نقاط حریم مشاهده می‌شود. ازاین‌رو ساماندهی فضایی و کارکردی حریم پایتخت در راستای جلوگیری از تداخلات مدیریتی و قانونی میان شهرستان‌ها و شهرهای حریم، ایجاد نظام یکپارچه مدیریت حریم با محوریت شهرداری تهران و مشارکت سایر شهرداری‌ها و دهیاری‌ها، حفاظت از اراضی طبیعی، کشاورزی و کمربند سبز اطراف پایتخت و جلوگیری از خرد شدن اراضی و املاک به‌صورت غیرمجاز، تبدیل و تغییر غیرقانونی کاربری آن‌ها و ممانعت از ایجاد مستحدثات مغایر با اهداف و ضوابط و مقررات طرح حریم پایتخت می‌باشد.

پ- توجیه اقتصادی

نظر به اینکه نقش گستره جغرافیایی حریم پایتخت، غالباً نقش رویه تزایدی در کسب درآمد برای شهر و منطقه کلان‌شهری داشته و دارد؛ اطلاق و الحاق رویکرد هاله‌ی تنفس گاهی، کمربند سبز و نظایر آن برای حریم، باز تأکید و قید مهمی بر اهمیت تداوم حیات اجتماعی و اقتصادی کانون‌های جمعیتی آن با رویکرد حفاظت و توسعه پایدار حریم به شمار می‌آید. به‌عبارت‌دیگر، تأکید بر تعبیه و تأمین فضاهای سبز یکپارچه و فضاهای باز انبوه برای پالایش و تضمین جریان مستمر باد و هوا جهت رفع آلایندگی‌ها و توسعه پایدار محدوده و ضامن، شرط بقا و استمرار فعالیت‌های سکونتی و اقتصادی در کانون‌های جمعیتی-اقتصادی واقع در محدوده‌های مجاز حریم پایتخت می‌باشد.

از سویی عرصه‌ی حریم بر اساس مطالعات ژرفانگر، به‌ویژه درزمینه‌ی تأمین مکان مناسب جهت استقرار فعالیت‌های اشتغال‌زا و کسب درآمد برای باشندگان منطقه‌ی کلان‌شهری، محل بخش عمده‌ای از کسب درآمدها برای مدیریت بی‌شمار شهرها و روستاهای واقع در آن به‌حساب می‌آید. از آنجائی که عرصه حریم پایتخت، غالباً محلی برای کشمکش بین نهادهای مختلف، منازعات و رقابت‌های تنگاتنگ سهم‌خواهی اقتصادی است؛ چراکه تقریباً دو ثلث (۲/۳) فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی منطقه‌ی کلان‌شهری تهران، در همین حریم واقع است. در کنار این نقش، تنوع اقلیمی و چشم‌اندازهای فرح‌بخش آن به‌گونه‌ای است که نقش حریم در گذران اوقات فراغت را نیز غیرقابل‌چشم‌پوشی ساخته؛ به‌علاوه، فعالیت‌های زیرساختی و پشتیبانی کانون‌های جمعیتی آن، زمینه‌هایی مستعدی را جهت شکل‌گیری و بسط بازاری از مستغلات و تغییر فضاهای آن به مکان‌های پرسود برای فعالیت‌های تولیدی-انبارداری، تفریح-تفرج در تمامی سطوح نموده است.

حریم پایتخت، تداوم کالبدی کلان‌شهر تهران و سایر سکونتگاه‌های آن بوده و هرچند که از منظر عملکردی و کارکردی، ویژگی‌ها، پیچیدگی‌ها، مسائل و معضلات و مخاطرات کلان‌شهرها را دارد، اما در عین تنوع و درهم‌تنیده‌گی اجزا، یکپارچه نیز هست؛ درنتیجه تصور انفکاک و جدا نمودن آن از کارکرد شهرها، کانون‌های جمعیتی و فعالیت‌های جاری این محدده، تفکر کاملاً مهمل و بیهوده ای است. در مطالعات **طرح ساختاری حریم پایتخت** که با هدف عملیاتی نمودن و تدقیق طرح راهبردی حریم پایتخت صورت گرفته، ضمن تأکید و توجه به منافع، خواسته ها و تمایلات تمامی بهره‌وران و فعالان حریم، پاسخگویی به موارد ذیل مد نظر است:

۱- کنترل، نظارت و هدایت مستمری بر اقدامات محدوده حریم پایتخت، با مشارکت و حضور آحاد نهادها و دستگاههایی که در قوانین جاری تصریح‌شده، در قالب نظامی یکپارچه و هماهنگ از مدیریت حریم پایتخت تضمین‌شده است.

۲- انسجام سازمان فضایی حریم پایتخت، بر پایه‌ی روابط نظام‌مند و مهارشده‌ی مرکز-پیرامون و ساختاربخشی و تقویت روابط پیرامون-پیرامون.

۳- پیوند عملکردی زیرسیستم حریم‌پایتخت با کل مجموعه شهری تهران.

۴- اصلاح ساختار کالبدی محدوده در چندگام و با توجه به مأموریت واگذارشده، با اولویت‌دهی به: الف-ساماندهی به وضعیت موجود؛ ب-ایجاد زمینه برای ایفای نقش تعیین‌شده در احکام فرادست.

۵- توسعه‌ی متعادل، پایدار و منطبق بر ظرفیت‌های محدوده.

به‌منظور تعیین تکلیف نحوه‌ی استفاده از اراضی-پهنه‌بندی زمین در محدوده حریم پایتخت (فضای یکپارچه‌ای با وسعت تقریبی ۶ هزار کیلومترمربع) و تضمین اجرای صحیح طرح ساختاری آن، عقد تفاهم‌نامه مشترکی فی‌مابین وزارت راه و شهرسازی، استانداری تهران با شهرداری تهران، از مهم‌ترین اقدامات اساسی و دستور کارهای پایه این طرح به شمار می‌آید.

ت- توجیه محیط زیستی

طرح ساختاری حریم پایتخت؛ با تمرکز بر پهنه‌بندی زمین و تعیین کاربری‌های مجاز در کنار حاکمیت یک منطق و رویکرد حفاظتی، توسعه بی‌رویه حریم‌پایتخت را به توسعه‌ای پایدار در این محدوده بدل خواهد نمود. به دیگر سخن، این طرح با ساماندهی کالبدی-عملکردی و با تعیین و وضع زیر پهنه‌ها و سلسله‌ای از ضوابط و مقررات ایجابی و سلبی جهت اجرای انواع مقاصد و بهره‌برداری‌های مجاز، نه‌تنها از منابع زیست‌محیطی و زیرساخت‌های حیاتی کلان‌شهر در برابر مخاطرات و تبعات منبعث از توسعه بی‌رویه و غیر نظام‌مند آن دفاع می‌کند، بلکه انسجام فضایی و پایداری بلندمدت و تأمین نیازهای حیاتی محدوده کلان‌شهری تهران را در قالب یک سند فنی-قانونی، یکپارچه و تضمین خواهد نمود.

تاريخ:1404/11/14
شماره:
1334587/10
پيوست:2

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقاي مهندس چمران
رئيس محترم شوراي اسلامي شهر تهران

موضوع:ارسال لايحه طرح ساختاري حريم پايتخت

سلام عليكم

با احترام، پيرونامه شماره 1262069 مورخ 1404/10/29 و با استناد بند (34) ماده (107) «قانون تشكيلات، وظايف و انتخابات شوراهاي اسلامي كشور و انتخاب شهرداران و دهياران» مصوب سال 1375 و اصلاحات و الحاقات بعدي آن، به پيوست «لايحه طرح ساختاري حريم پايتخت» منضم به گزارش توجيهي مربوطه ، براي سير مراحل تاييد در شوراي اسلامي شهر تهران تقديم مي‌گردد.

علیرضا زاکانی

رونوشت: جناب آقاي باقري، معاون محترم برنامه ريزي توسعه سرمايه انساني و امور شورا
جناب آقاي آباديان، معاون محترم شهرسازي و معماري

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره : .....
تاریخ : .....
پیوست : .....

تاریخ:1404/11/05
شماره:20233/160
پیوست:1

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقاي مهدي عباسي عضو محترم شورا و رئيس كميسيون شهرسازي و معماري

موضوع:ارجاع لايحه طرح ساختاري حريم پايتخت

سلام عليكم؛

به پيوست تصوير لايحه شماره 10/1262069 مورخ 1404/10/29 جناب آقاي عليرضا زاكاني شهردار محترم تهران در خصوص طرح ساختاري حريم پايتخت را ايفاد مي‌نمايد.

لايحه مذكور به صورت عادي ارائه و به شماره 160/20021 مورخ 1404/10/30 در دبيرخانه شوراي اسلامي شهر تهران ثبت و اعلام وصول شده است و به آن كميسيون به عنوان كميسيون اصلي ارجاع مي گردد. سپاسگزار است ضمن دعوت از رئيس محترم نهاد راهبري و پايش طرح‌هاي توسعه شهري تهران موضوع بررسي و وفق مقررات موضوعه و بندهاي چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (14) آيين‌نامه اجرايي تشكيلات، انتخابات داخلي و امور مالي شوراهاي اسلامي شهرها مصوب 1378/1/11 هيأت وزيران و ماده يازدهم (11) و سيزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأي‌گيري و بررسي پيشنهادهاي واصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شوراي عالي استان‌ها، گزارش نهايي آن كميسيون دال بر تأييد يا رد عين لايحه و يا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاريخ 1404/11/29 به دفتر هيأت‌رئيسه و مصوبات شوراي اسلامي شهر تهران ارسال فرماييد تا متعاقباً در دستور كار صحن علني شورا قرار گيرد. /م

مهدی چمران
رئيس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: ـ جناب آقاي دكتر عليرضا زاكاني شهردار محترم تهران بازگشت به لايحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگي .
ـ روساي محترم كميسيون‌هاي نظارت و حقوقي ؛ فرهنگي، اجتماعي ؛ برنامه و بودجه ؛ عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محيط زيست و خدمات شهري؛ با تصوير لايحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به كميسيون اصلي و دفتر هيأت‌رئيسه و مصوبات .
ـ جناب آقاي محمدجواد خسروي پور رئيس محترم نهاد راهبري و پايش طرح‌هاي توسعه شهري تهران جهت استحضار و حضور در جلسات كميسيون شهرسازي و معماري و بررسي لايحه مذكور .
رئيس محترم كميته تنقيح مصوبات شوراي اسلامي شهر تهران جهت استحضار .
-رئيس محترم امور پژوهش هاي شوراي اسلامي شهر تهران جهت استحضار و اعلام نظر كارشناسي .
ـ دفتر هيأت‌رئيسه و مصوبات جهت پي‌گيري (132ل/6).

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره : ----------
تاریخ : ----------
پیوست : ----------

تاریخ:1404/11/18
شماره:21201/160
پیوست:0

بسم الله الرحمن الرحیم

به: جناب آقاي مهدي عباسي عضو محترم شورا و رئيس كميسيون شهرسازي و معماري

موضوع:ارجاع لايحه طرح ساختاري حريم پايتخت

سلام عليكم؛

پيرو نامه شماره 160/20233 مورخ 1404/11/05 در خصوص ارجاع طرح ساختاري حريم پايتخت به آن كميسيون به عنوان كميسيون اصلي، به پيوست تصوير نامه شماره 10/1334587 مورخ 1404/11/14 جناب آقاي عليرضا زاكاني شهردار محترم تهران در خصوص لايحه مذكور را ايفاد مي‌نمايد.

سپاسگزار است ضمن دعوت از رئيس محترم نهاد راهبري و پايش طرح‌هاي توسعه شهري تهران موضوع بررسي و گزارش نهايي آن كميسيون را ارسال فرماييد تا متعاقباً در دستور كار صحن علني شورا قرار گيرد. /م

مهدی چمران
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقاي دكتر عليرضا زاكاني شهردار محترم تهران بازگشت به لايحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگي .

- روساي محترم كميسيون‌هاي نظارت و حقوقي ؛ فرهنگي، اجتماعي ؛ برنامه و بودجه ؛ عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محيط زيست و خدمات شهري؛ با تصوير لايحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به كميسيون اصلي و دفتر هيأت‌رئيسه و مصوبات .

- جناب آقاي محمدجواد خسروي پور رئيس محترم نهاد راهبري و پايش طرح‌هاي توسعه شهري تهران جهت استحضار و حضور در جلسات كميسيون شهرسازي و معماري و بررسي لايحه مذكور .

رئيس محترم كميته تنقيح مصوبات شوراي اسلامي شهر تهران جهت استحضار .

-رئيس محترم امور پژوهش هاي شوراي اسلامي شهر تهران جهت استحضار و اعلام نظر كارشناسي .

- دفتر هيأت‌رئيسه و مصوبات جهت پي‌گيري (132ل/6).

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره : ----------
تاریخ : ۱۶۰/۴۱۳۵
پیوست : ۱۴۰۵/۰۳/۲۵
۶
آنی

جناب آقای چمران ـ رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: پاسخ به طرح ساختاری حریم پایتخت

سلام علیکم

با احترام، پیرو ارجاع "طرح ساختاری حریم پایتخت" طی نامه شماره ۱۶۰/۲۰۲۳۳ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۵ و نامه شماره ۱۶۰/۲۱۲۰۱ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۸ و نامه استاندار محترم شهر تهران به شماره ۱۴۰۵/۱/۹۷۱۷ و با عنایت به اصلاحات مطرح شده در جلسه اخیر کمیسیون، بدینوسیله نسخه نهایی طرح با چهار پیوست جهت صدور دستور بررسی لایحه در صحن شورای اسلامی شهر تهران ایفاد می گردد.

مهدی عباسی
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا شهرداری تهران جهت استحضار.

طرح ساختاری و مدیریت یکپارچه، صیانت و حفاظت از حریم سرزمینی تهران (حریم پایتخت) و تشکیل سازمان مدیریت، حفاظت و نظارت بر حریم تهران

مقدمه:

در راستای تحقق مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مشتمل بر تبصره یکم بند چهارم طرح جامع شهر تهران مصوب ۱۳۸۶، مصوبه سال ۱۳۹۵ پیرامون "طرح راهبردی حریم پایتخت" و مصوبه شماره ۷۵۰۲۵/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۱۳ مبنی بر "تهیه طرح ساختاری حریم شهر تهران در چارچوب طرح راهبردی حریم پایتخت" مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری و به استناد بند ۳۴ ماده ۱۰۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران؛ و به منظور جلوگیری از تداخلات مدیریتی، تخریب اراضی و توسعه نامتوازن در محدوده حریم پایتخت به عنوان یک کل واحدِ تجزیه‌ناپذیر ، این لایحه که نه‌تنها یک سند شهرسازی، بلکه یک «میثاق‌نامه امنیتی-زیستی» برای نجات آینده تهران از خفگی کالبدی و یک ضرورت زیستی تفکیک ناپذیر است که با تمرکز بر تثبیت مرجعیت شهرداری تهران در قالب مواد قانونی زیر پیشنهاد و تصویب و جهت اجرا ابلاغ می‌گردد: (مفاد دارای ستاره(*) پیشنهاد به شورای عالی معماری و شهرسازی است)

ماده یکم: اهداف

۱- تقویت فرآیند انسجام، کارآیی، اثربخشی و پایداری حریم در توسعه شهری تهران

۲- ارتقاء جایگاه و عملکرد حریم تهران به عنوان هاله شهری - تنفسی و جزء پیوسته سازمان فضایی شهر و منطقه کلان شهری تهران

۳- رفع تناقض موجود بین اقتصاد زمین و الزامات توسعه فضایی پایدار حریم

۴- هدایت و کنترل تحولات کالبدی شهر و حفظ هویت و تشخص فضایی – کالبدی منطقه کلانشهری تهران

۵- حفاظت ازگستره‌های زیست محیطی پیرامون شهر تهران

۶ - سامان بخشی به اسکان و استقرار بی رویه و کنترل رشدجمعیت و فعالیت با توجه به محدودیت ظرفیت‌های زیست محیطی کمبود آب و انرژی

۷- استقرار نظام توسعه و زندگی حومه‌ای ارزشمند، باهویت و باثبات در محدوده حریم

۸- استقرار فضاها و عملکردهای مکمل و پشتیبان دانش پایه توسعه پایدار اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی شهر تهران در محدوده حریم (فضاهای تفرجگاهی، کمپینگ، تفریح و...) و تأسیسات مورد نیاز شهری

۹- ممانعت از استقرار عملکردها و فعالیت‌های جاذب سکونت و فعالیت تبعی در محدوده حریم، از طریق:

- توسعه و ترویج کشاورزی شهری و صنعتی و فعالیت‌های وابسته در محدوده حریم
- حفاظت از زمین‌های زراعی و باغات حریم با استفاده از روش‌های زراعی کم آب بردرچارچوب منطق اقتصاد فضا و برقراری مکانیزم‌های تشویقی و بازدارنده لازم

۱۰- استقرار نظام مدیریت یکپارچه، منسجم، مؤثر، کارآمد و مشارکتی در محدوده حریم پایتخت (منطقه کلان شهری تهران)

ماده دوم: محدوده حریم یکپارچه تهران

محدوده‌ای خارج از محدوده قانونی شـــهر تهران که مطابق قوانین موضـــوعه، به‌منظور کنترل و هدایت توســـعه، حفاظت از منابع طبیعی، کشاورزی و زیست‌محیطی و تأمین منافع عمومی تحت نظارت مدیریت شهری قرار دارد. حریم سرزمینی ۵۹۸۰ کیلومتر مربعی پایتخت که یک واحد غیر قابل تفکیک زیستی می باشد مطابق طرح ساختاری حریم پایتخت (نقشه محدوده پیوست شماره یک) تعیین می گردد.

تبصره ۱: حدود و مرز حریم پایتخت که در گزارش‌ها و نقشه‌های پیوست مشخص‌شده است، جایگزین مصوبهٔ "طرح تدقیق مرز حریم یکپارچه شهر تهران" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۷۲۴/۲۴۲۰۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۴ می‌شود. سایر مفاد مصوبه به قوت خود باقی است.

ماده سوم: طرح ساختاری حریم (*):

در راستای تحقق مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر تهیه طرح ساختاری حریم تهران توسط شهرداری تهران با راهبری شورای اسلامی شهر تهران در چارچوب طرح راهبردی حریم پایتخت مصوب سال ۱۳۹۵ شورای عالی شهر سازی و معماری، طرح ساختاری حریم پایتخت مشتمل بر گزارشات و سند مدیریت یکپارچه حریم ، ضوابط و مقررات عام و اختصاصی (پیوست دو) نقشه‌های پهنه بندی (پیوست سوم)، ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران، تائید شده و جهت تصویب نهایی به مراجع ذی‌ربط قانونی ارسال می‌شود.

تبصره ۱: سند مدیریت یکپارچه حریم سرزمینی تهران پایتخت ام القرای جهان اسلام جزو لاینفک طرح ساختاری حریم پایتخت بوده و به تایید و تصویب شورای اسلامی شهر تهران رسیده است . شهرداری تهران مکلف است تا زمان تصویب اصلاح قوانین، آن بخشی از حریم که در اختیار شهرداری تهران می باشد را مطابق سند طرح ساختاری حریم پایتخت اداره نماید.

تبصره ۲ (*): با استناد به ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی، و تفوق اسناد فرادستی از جمله طرح مجموعه شهری تهران، طرح جامع راهبردی ســـاختاری شـــهر تهران و ســـند راهبردی حریم پایتخت مفاد طرح ســـاختاری حریم تهران در تعیین محدوده حریم و پیوست های مورد اشاره در ماده ۲ همین مصوبه پس از تایید و تصویب شورای اسلامی شهر تهران و شورایعالی شهرسازی و معماری بر قانون عام در حوزه کالبدی و برنامه ریزی (از جمله قانون تعاریف محدوده و حریم) مقدم می باشد.

تبصره ۳ (*): به منظور جلوگیری از پراکنده‌رویی و تصـمیمات جزیره‌ای، هرگونه طرح جامع یا هادی در شـهرهای پیرامونی واقع در این محدوده، لزوماً باید پیوســت انطباق با ســند راهبردی حریم پایتخت و طرح ســاختاری را دارا باشــد. بدین منظور اســتعلام مکتوب از مشاور طرح ساختاری الزامی است.

تبصره ۴ (*): محدوده ۵۹۸۰ کیلومتر مربعی حریم پایتخت، بر اساس اسناد بالادستی، به عنوان یک واحد جغرافیایی و مدیریتی یکپارچه شناخته می‌شود. هرگونه تفکیک، تغییر در پهنه‌بندی این محدوده تحت هر عنوان (از جمله گسترش محدوده‌های شهری و یا تغییر مرزهای تقسیمات کشوری) مغایرت اساسی تلقی شده و پس از بررسی مشاور طرح نیازمند تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی خواهد بود. همچنین ایجاد شهرهای جدید به هر عنوان ممنوع خواهد بود.

تبصره ۵ (*): در تفکیک "مدیریت اداری" از "مدیریت برنامه‌ریزی" ضمن احترام به مرز اداری تمامی شهرهای اقماری واقع در محدوده حریم ،محدوده مصوب به عنوان «واحد غیرقابل تفکیک برنامه‌ریزی» تلقی شده و کلیه اسناد صادر شده بر اساس قانون تعاریف محدوده و حریم در این منطقه، ملزم به تطبیق با ضوابط طرح ساختاری یکپارچه پایتخت می‌باشند."

ماده چهارم: ساختار اجرایی و نظارتی (یگان متحد):

به منظور ایجاد هماهنگی میان مراجع متعدد مدیریتی واقع در حریم کلانشـــهری تهران و اعمال مدیریت واحد و یکپارچه و نظارت بر عملکرد ایشان جهت اجرای طرح ها و سیاستهای فرادست و حفاظت و صیانت از حریم **"سازمان مدیریت، حفاظت و نظارت بر حریم تهران"** که در این مصوبه اختصاراً "سازمان" نامیده می شود تشکیل می‌گردد. اساسنامه پیشنهادی این سازمان که توسط شـــهرداری تهران تهیه و به تأیید شـــورای اســـلامی شـــهر تهران رســـیده پس از طی فرآیند و مراحل قانونی جهت تصـــویب به هیات وزیران ارائه خواهد شد.

ماده پنجم : مشارکت نهادی و ارکان سازمان

این سازمان که با مشارکت نهادی وزارت کشور و استانداری تهران و سایر نهادها و دستگاه‌های اداری، اجرایی، انتظامی و قضائی و در چارچوب قوانین و مقررات موضـوعه تشـکیل و فعالیت می‌نماید دارای ارکانی مرکب از شـورای عالی، شـورای راهبری و اجرایی، هیات مدیره و رئیس سازمان است که توسط شورای عالی انتخاب و با حکم شهردار تهران منصوب و شروع به فعالیت می‌کند.

اعضای شورای عالی شامل رئیس شورای اسلامی شهر مرکز استان، استاندار تهران یا نماینده تام الاختیار آن، شهردار تهران، مدیر کل اداره کل راه و شهرسازی استان و رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان می‌باشند.

شورای راهبری اجرایی که ریاست آن با شهرداری تهران می باشد مرکب از اعضای زیر می‌باشد:

شهردار تهران یا نماینده تام الاختیار آن، رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر مرکز استان، معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری، مدیران کل ادارات کل مرتبط با مسائل حریم، روسای شوراهای اسلامی شهرستان واقع در محدوده حریم شهرداران شهرهای واقع در حریم، نماینده دهیاران و نماینده نیروهای مسلح

دبیرخانه شورای عالی و شورای راهبردی حریم در شهرداری تهران (سازمان حریم) مستقر بوده و رئیس سازمان بعنوان دبیر شوراها خواهد بود.

تبصره یک: تشکیل یگان اجرایی عملیاتی متحد حریم (یگان حفاظت) متشکل از یگان‌های اجرایی شهرهای واقع در محدوده با فرماندهی واحد پایتخت و ضابطین قضایی ویژه توسط شهرداری تهران الزامی است. حوزه عملیاتی یگان‌های اجرایی در هر شهر با نیروهای همان شهر بوده و اداره آن‌ها با شهردار شهر و تحت نظارت سازمان خواهد بود.

این یگان مجاز ا ست بدون در نظر گرفتن مرزهای اداری فرمانداری‌ها، نسبت به جلوگیری از تخلفات و توقف عملیات ساخت‌و ساز غیرمجاز و اجرای احکام قلع‌وقمع اقدام نماید.

تبصره دو: پس از تشکیل سازمان، کلیه کارگروه‌ها، کمیته‌های فنی، دبیرخانه‌ها و سازوکارهای مرتبط با حریم شهر تهران که در حال حاضـر در قالب اداره کل حریم شـــهر تهران فعالیت می‌نمایند، از جمله «کمیته فنی حریم» و ســـایر ســـاختارهای مشـــابه، در سازمان مدیریت، پایش و کنترل حریم شهر تهران تجمیع و ادغام می‌گردد.

تبصره سه: کلیه فرآیندهای مرتبط با بررسی، اظهار نظر و هماهنگی در خصوص مجوزهای بخشی و موضوعی مؤثر بر حریم شهر تهران، از جمله مجوزهای تغییر کاربری، واگذاری و بهره‌برداری اراضـــی کشـــاورزی و منابع طبیعی، موضـــوعات مرتبط با جهاد کشاورزی، منابع طبیعی، راه و شهرسازی و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط، پس از تصویب این لایحه، منحصراً از طریق **سازمان مدیریت حفاظت و نظارت بر حریم تهران** انجام خواهد شد و این سازمان تنها مرجع تطبیق طرح‌های ارائه شده با طرح ساختاری مصوب و

اظهار نظر می‌باشد در صورتی که موضوعات مطروحه مغایرت اساسی با مصوبه طرح ساختاری حریم داشته باشد مراتب به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران منعکس خواهد گردید.

ماده ششم: پایش و نظارت هوشمند در حریم

شهرداری تهران مکلف به ایجاد سامانه پایش برخط شهری با تصویر ماهواره ای می باشد. این سامانه با رصد هفته‌ای و پایش تغییرات کالبدی با تصاویر ماهواره‌ای با کیفیت مناسب امکان تشخیص خودکار مبتنی بر هوش مصنوعی برای شناسایی آنی تغییر کاربری‌ها فراهم می نماید. گزارش‌ها و مستندات تولیدی این سامانه، مبنای اقدام فوری سازمان و صدور اخطار، توقف عملیات، قلع و قمع مستحدثات غیرمجاز و معرفی متخلفان به مراجع قضایی و انتظامی وفق قوانین جاری از جمله ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و قوانین مرتبط با حفظ حقوق بیت‌المال خواهد بود.

تبصره: این سامانه با بهره‌گیری از سامانه‌های اطلاعات مکانی (GIS)، تصاویر ماهواره‌ای و پهپادی، داده‌های ثبتی و ثنا، دوربین‌های نظارتی، تبادل داده برخط با دستگاه‌های اجرایی و دسترسی به پایگاه‌های اطلاعاتی ملی و استانی فعالیت می‌نماید. شهرداری مکلف به اخذ و تجمیع اطلاعات سایر دستگاه ها می باشد.

ماده هفتم: نظام مالی و تسهیم منافع

پس از تشکیل «سازمان مدیریت، پایش و کنترل حریم شهر تهران» ، درآمدهای حاصل از جریمه‌ها و عوارض قانونی در کل حریم ۵۹۸۰ کیلومتری به حساب متمرکز وجوه صیانت واریز شده و صرفاً جهت توسعه کمربند سبز و زیر ساخت های مورد نیاز توسعه پایدار هزینه می‌گردد. جهت تشویق سایر شهردارای ها که در حفظ حریم با پایتخت همکاری نمایند بر اساس جمعیت آن شهر نسبت به مجموع جمعیت شهرها، با اولویت دهی در حمل و نقل عمومی و ریلی (مترو حومه) از محل درآمدهای مشترک بهره‌مند خواهند شد.

ماده هشتم: ضمانت اجرا و الزام دستگاه‌های اجرایی (*):

با توجه به شأن پایتخت، تمامی دستگاه‌های اجرایی (اعم از وزارت جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و استانداری) مکلفند از صدور هرگونه مجوز فعالیت یا واگذاری اراضی در محدوده ۵۹۸۰ کیلومترمربعی که با این مصوبه و اصل مدیریت یکپارچه و طرح ساختاری حریم تهران مغایرت داشته باشد، خودداری نمایند.

تبصره ۱: مطابق ماده صد قانون شهرداری ها و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مسئولیت هرگونه اهمال در صیانت یا صدور مجوز مغایر با طرح ساختاری حریم توسط مدیران شهری و سایر مدیران دستگاه‌های اجرایی دولتی در کل محدوده و یا ترک فعل آنها در برخورد با تخلفات به هر عنوان در حکم تصرف در اموال عمومی و تضییع حقوق بیت‌المال تلقی شده و جهت پیگرد قضایی به دادستانی معرفی خواهد شد.

تبصره ۲: هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم مطابق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها تخلف محسوب و با متخلفین اعم از آمرین، مسببین، مقصرین و اهمال کنندگان مطابق با ماده ۱۲ قانون تعاریف حریم برخورد خواهد شد.

ماده نهم:پیشنهاد اصلاح قانون(شورای عالی استان‌ها)

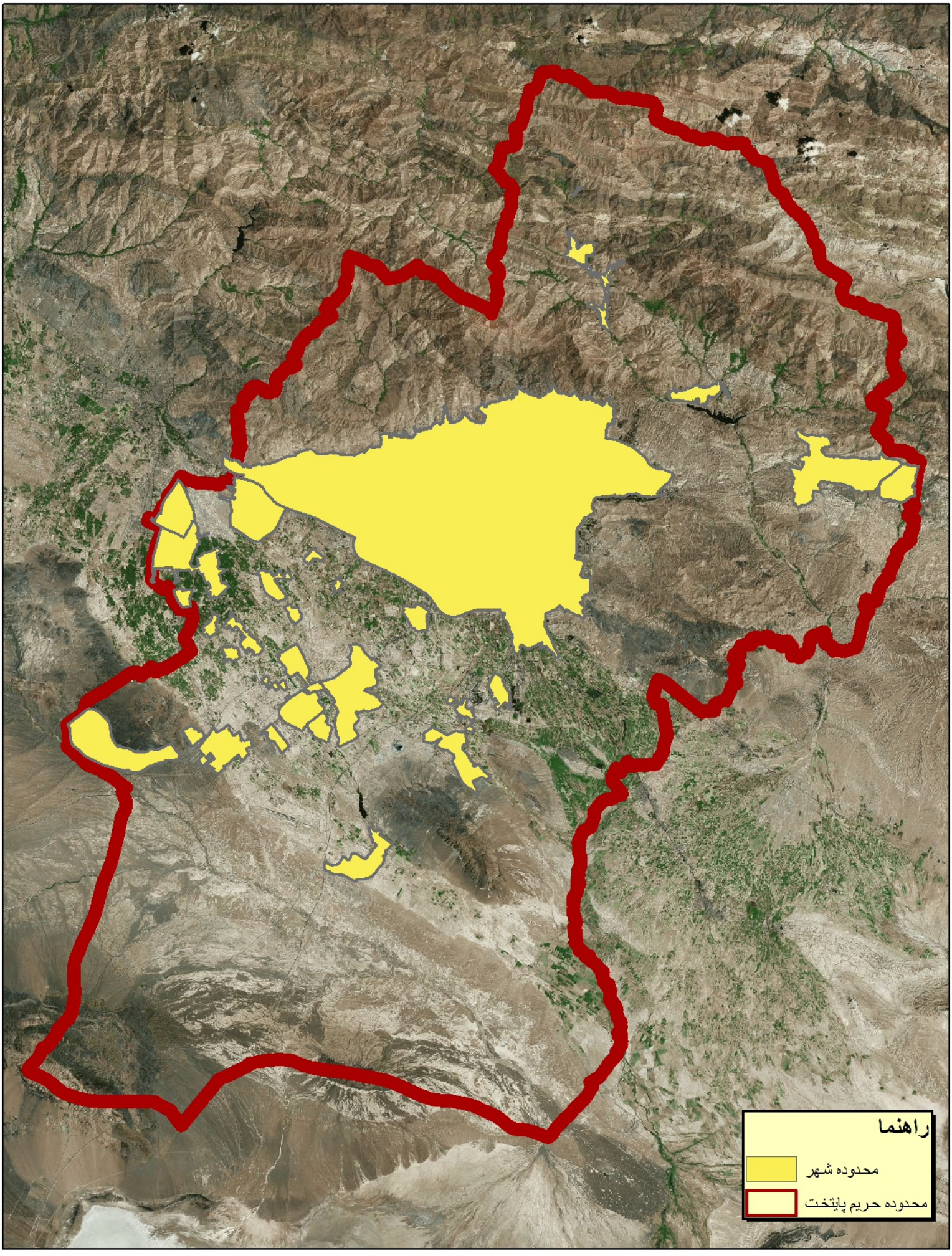
پیشنهادهای اصلاحی ناظر بر قوانین و مقررات از جمله ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا و تبصره‌های آن، تبصره ۱ ذیل ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک، تبصره ۲ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها و مواد مرتبط از قانون تقسیمات کشوری از طریق شورای عالی استان‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط، جهت طی فرآیند قانونی به مراجع تقنینی مطابق متن پیوست ارائه می‌گردد. شهرداری و استانداری تهران مکلف به پیگیری تصویب اصلاحیه پیوست (پیوست شماره چهارم – متن پیشنهاد اصلاح ماده ۲ و تبصره ۱ ذیل ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم ...) در مراجع ذیربط می‌باشند.

ماده دهم: شفافیت و گزارش دهی:

۱- این لایحه از تاریخ تصویب در شورای اسلامی شهر تهران و طرح ساختاری پیوست آن از تاریخ تصویب در شورای عالی معماری و شهرسازی و ابلاغ آن لازم‌الاجرا بوده و شهرداری تهران مکلف است گزارش سالانه اجرای آن را به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

۲- شهرداری تهران مکلف است دسترسی برخط سامانه اعضای شورا و نهادهای نظارتی به گزارش‌های تغییرات حریم و سامانه پایش آنلاین شهری را فراهم نماید.

۳- تا زمان انجام فرآیند تشکیل سازمان حریم پایتخت و به جهت مدیریت هماهنگ و یکپارچه حریم و اجرای طرح ساختاری شهرداری مکلف است در قالب ستادی در ساختار فعلی اداره کل حریم با مشارکت استانداری تهران و سایر دستگاه‌های ذیربط و همکاری فرمانداری‌های واقع در محدوده اقدامات را به انجام رساند. حکم اعضای ستاد با معرفی استاندار محترم تهران توسط شهردار تهران صادر (یا با معرفی دستگاه‌ها توسط استاندار محترم تهران صادر) می‌گردد.


راهنما
محدوده شهر
محدوده حریم پایتخت

بسمه‌تعالی

جمهوری اسلامی ایران
شهرداری تهران
اداره کل حریم

طرح ساختاری حریم پایتخت

ضوابط عمومی ساختمانی و شهرسازی

مهندسین مشاور نقش‌جهان - پارس
۱۴۰۵

فهرســـــت مطالـــب

عنـــــوان صفحـــــه

مقدمه..... أ

۱ - تعاریف..... ۱

۲ - محدوده مشمول ضوابط ۶

۴- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه‌ی استفاده از زمین (پهنه‌بندی اراضی) ۹

۴-۱ - نحوه‌ی استفاده از اراضی در «پهنه‌ی حفاظت» (GB):..... ۲۷

۴-۲ - نحوه‌ی استفاده از اراضی در «پهنه‌ی شهری» (C):..... ۳۸

۷- ضوابط و مقررات دسترسی و گذربندی دسترسی‌ها..... ۴۶

فهرست نقشه

عنوان نقشه صفحه

نقشه شماره ۱: محدوده حریم پایتخت ..... ب

نقشه شماره ۲: پهنه‌بندی پیشنهادی ..... ث

نقشه شماره ۳: محدوده حریم پایتخت ۷

نقشه شماره ۴: پهنه‌بندی پیشنهادی ۹

فهرست تصاویر

عنوان تصویر صفحه

تصویر شماره ۱: گستره‌های ۵ گانه حریم ۷

فهرست جدول

عنوان جدول صفحه

جدول شماره ۱: پهنه‌بندی پیشنهادی در حریم پایتخت به تفکیک کدهای اصلی و فرعی (پهنه - کاربری - فعالیت) ۱۱

جدول شماره ۲: پهنه‌های پیشنهادی طرح ساختاری به تفکیک گستره‌ها و سطوح هریک از آن‌ها ۱۳

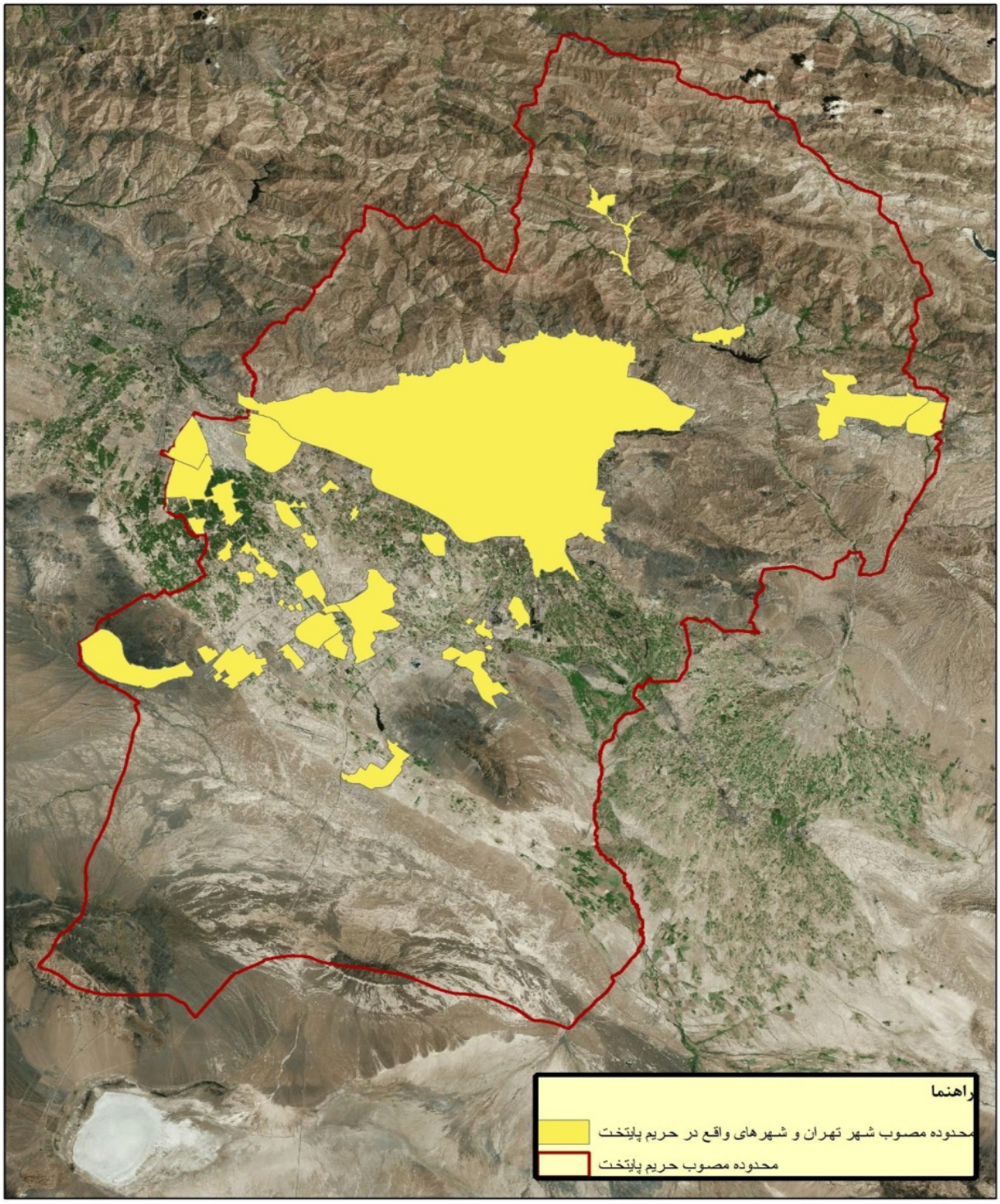
جدول شماره ۳: فعالیت‌های مجاز - مشروط و ممنوع به استقرار در زیر پهنه‌های حفاظت طرح ساختاری..... ۱۴

جدول شماره ۴: فعالیت‌های مجاز - مشروط و ممنوع به استقرار در زیر پهنه‌های شهری طرح ساختاری..... ۲۰

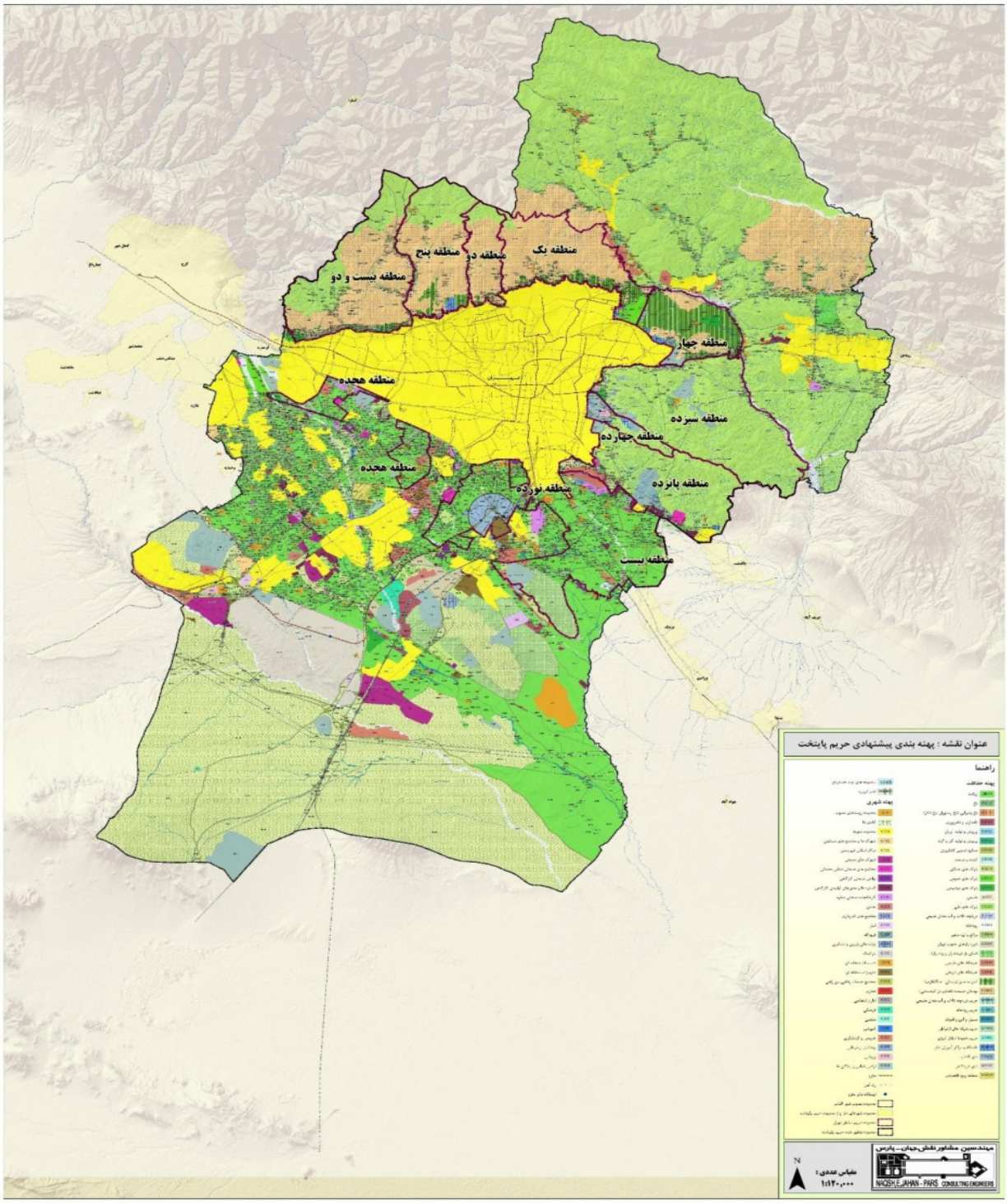
مقدمه

طرح ساختاری حریم پایتخت با رویکرد محوری حفاظت و صیانت همراه با محدودیت کاربری در راستای حفظ امنیت غذایی و محیط زیست و با استناد به اسناد فرادست و بالادستی حوزه مدیریت شهری تدوین و به عنوان یک سند جامع و یکپارچه تهیه شده است . این طرح وظیفه دارد تا چارچوب دقیق نحوه استفاده و بهره برداری از اراضی حریم را در محدوده نقشه پیوست (به مساحت ۵۹۱۹.۵ کیلومترمربع)، طبق طرح راهبردی حریم پایتخت مصوب ۱۳۹۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مشخص سازد. ضوابط مندرج در این دفترچه، شامل مجموعه کاملی از مقررات شهرسازی و ساختمانی در حریم پایتخت است. این مقررات پس از تایید نهایی در مراجع قانونی ذی ربط، به منزله ضوابط پایه و عمومی، به صورت لازم الاجرا و دارای شمولیت عام بر تمامی پهنه های واقع در حریم پایتخت خواهند بود . به طور خاص، در دفترچه حاضر، ضوابط ساختمانی و شهرسازی مختص به پهنه های پیشنهادی طرح به تفکیک ارائه گردیده است. شایان ذکر است که تدوین و انتشار جزئیات اجرایی مربوط به ضوابط خاص ساختمانی و ضوابط اختصاصی گستره ها و پهنه ها بصورت تفصیلی، مستلزم و منوط به تایید نهایی این ضوابط عمومی و پایه است. همچنین تاکید می گردد که کلیه ضوابط و آیین نامه های اجرایی که پیش تر توسط مراجع قانونی ذی ربط مصوب شده و ملاک عمل بوده اند، در مباحث مرتبط با این دفترچه همچنان معتبر، نافذ و لازم الرعایه تلقی می شوند و این سند مکمل مقررات موجود است.

نقشه شماره ۱: محدوده حریم پایتخت



نقشه شماره ۲: پهنه‌بندی پی‌شنهادی



۱- تعاریف

تعاریف مشمول در ذیل با توجه به اهمیت و حساسیت آن در این قسمت ارائه گردیده است. بدیهی است دیگر عناوین و اصطلاحات مطرح شده در دفترچه براساس تعاریف قانونی و عرفی شهرسازی ملاک عمل خواهد بود.
تعریف برخی از واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی به کار رفته است، به ترتیب حروف الفبا به شرح زیر است:

اراضی مسکونی

به سطوحی اطلاق می‌شود که بر اساس نقشه کاربری اراضی برای احداث واحدها و مجموعه‌های مسکونی اختصاص یافته‌اند. به غیر از کاربرد سکونتی، در این سطوح فقط می‌توان کاربری‌های خدماتی رده‌ی محله و ناحیه را بر اساس محل‌هایی که در طرح تفصیلی تعیین می‌شود، با رعایت ضوابط، مستقر نمود.

ارتفاع بنا

عبارت است از: فاصله‌ی قائم بالاترین حد اسکلت یک ساختمان تا میانگین رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.

توضیح: ارتفاع خرپشته پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن، جان‌پناه و مانند این در این محاسبه منظور نمی‌شود.

ارتفاع مفید طبقه

عبارت است از: فاصله کف تمام شده از هر طبقه تا پایین‌ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.

باغ

براساس ماده۶ آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها: اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره (۴) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغ‌ها محسوب می شود.

باغ /مزرعه آموزشی گردشگری

در این باغ‌ها/مزارع مراجعه‌کنندگان بصورت مستقیم با فرآیند کاشت، داشت و برداشت آشنا شده و یا مشارکت می‌کنند.

بَر زمین

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (به‌ویژه معابر دسترسی)، که لبه‌ی قطعه زمین را تعیین می‌کند.

بلوک شهری

به کوچکترین جزء شهر گفته می‌شودکه توسط گذرهای اطراف محصور شده باشد.

پخی /پخ

عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهر قرار می‌دهد.

پهنه‌بندی حریم

منطقه‌بندی اراضی واقع در حریم در دو گروه اصلی پهنه‌ی حفاظت و پهنه‌ی شهری و در غالب جدول پهنه‌بندی در کلیه‌ی اراضی واقع در حریم پیشنهاد شده است. پهنه‌بندی چگونگی استفاده از اراضی و هم‌چنین ساخت و ساز در پهنه‌های مجاز به استقرار را مشخص می‌کند.

تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.

تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی عبارت است از: نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی که به درصد بیان می‌شود.

تعداد طبقات مجاز ساختمان

تعداد طبقات مجاز ساختمان، عبارت است از سطح کل زیربنای مجاز، تقسیم بر سطح اشغال زمین.

تفکیک

عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی، به دو یا چند قطعه کوچک‌تر، بر اساس حد نصاب تعیین‌شده در ضوابط، به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرار داد.

حریم شهر

حریم شهر عبارت است از: قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده‌ی شهر، که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز نمی‌نماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها، با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغ‌ها، جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر، تنها در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر است.

حریم حفاظتی

عبارت اســـت از: محدوده‌ای از اراضـــی که در اطراف عملکردهای خاص به دلایل امنیتی یا ایمنی و غیره، تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ســاخت‌وســاز، کاربری و بهره‌برداری از اراضــی مزبور، منوط به رعایت ضــوابط حریم مربوطه است.

حیاط

بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین فضای باز ساختمان، که برای عملکردهای مختلف از جمله نورگیری، ایجاد فضای سبز خصوصی، فضای بازی کودکان و جزء آن، استفاده می‌شود. نسبت سطوح حیاط اصلی و سطح زیربنا در طبقه همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.

دریاچه

دریاچه به گودی بزرگ سطح زمین که بوسیله آب پر شده و با آب‌های آزاد تماس نداشته باشد اطلاق می‌شود. و دارای منشاهای متفاوتی هم‌چون یخچالی، آتشفشانی، تکتونیکی و ... هستند.

دوربرگردان

دریاچه به گودی بزرگ سطح زمین که بوسیله آب پر شده و با آب‌های آزاد تماس نداشته باشد اطلاق می‌شود. و دارای منشاهای متفاوتی هم‌چون یخچالی، آتشفشانی، تکتونیکی و ... هستند.

زیربنای مفید

سطح قابل بهره‌برداری از بنا، به کسرِ راه‌پله، آسانسور و سایر مشاعات تصریح شده در قانون است.

زیرزمین

از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی، طبقه‌ای از ساختمان است که، بیش‌تر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از، تراز کفِ گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف حیاط یا گذر اصلی باشد.

سرانه

عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط، از کاربری‌های شهری در یک محدوده شهری یا تمام شهر، سهم هر یک از ساکنان می‌شود. مقیاس اندازه‌گیری سرانه، در مطالعات شهری کشور، مترمربع به ازای هر نفر است.

$$\text{سرانه} = \frac{\text{مساحت (مترمربع)}}{\text{جمعیت (نفر)}}$$

سرانه‌ی مسکونی

سرانه‌ی مسکونی عبارت است از مقدار زمینی که، به طور متوسط از کاربری مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر، سهم هر یک از ساکنان می‌شود.

سلسله مراتب خدمات شهری

مقصود، دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی)، بر حسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی کاربری خدماتی مربوطه است، که در قالب نظام تقسیمات شهری، عینیت می‌یابد.

سطح زیربنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده، در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از: حداکثر محدوده‌ای از سطح قطعه‌ی مالکیت، که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات پیش‌آمدگی به کسر سایه‌بان پارکینگ بر روی آن قرار گیرد.

سطح معبر (تراز گذر مجاور)

عبارت است از کد ارتفاعی (صفر - صفر) ارائه شده توسط سازمان مجری، نسبت به معابر پیرامون قطعه مالکیت.

تبصره ۱: در قطعه‌های مجاور دو یا چند گذر، متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین رقوم معبر یا معابر مجاور قطعه مالکیت به‌عنوان سطح معبر شناخته می‌شود.

تبصره ۲: در صورتی که قطعه مالکیت دارای یک بر باشد متوسط اختلاف ارتفاع همان گذر، جهت تعیین سطح معبر ملاک عمل است.

ضریب (درصد) اشغال

عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا، به مساحت قطعه زمین پس از رعایت عقب‌نشینی.

طبقه

فاصله بین کف‌ها، طبقه i زیر کف $i+1$ واقع است.

طبقه همکف: قسمتی از ساختمان، که ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

طبقات فوقانی: کلیه‌ی طبقات ساختمان که روی طبقه همکف یا پیلوت ساخته شود.

عملکرد

عبارت است از: انواع فعالیت‌هایی که در هر پهنه انجام می‌پذیرد.

عرض متوسط

نصف مجموع بزرگ‌ترین و کوچک‌ترین عرض قطعه مالکیت، بدون احتساب پخ.

فضا

مقصود از فضا، مکان‌هایی هستند که فعالیت‌های مختلفی با نام آن خوانده می‌شوند و در آن‌ها انجام می‌گیرند و ممکن است در ترکیب با هم یا مستقل از هم در تصرف‌های مختلف استقرار یابند.

فضای باز (عرصه)

به فضاهای ساخته نشده در محدوده‌ی پلاک ثبتی اطلاق می‌شود که برای ساخت‌وساز منظور نمی‌شود.

فضای عمومی

به‌عنوان مکان‌هایی تعریف می‌شود که همه‌ی شهروندان به‌گونه‌ای آزاد و قانونی بدان دسترسی دارند. فضاهای عمومی، نه‌تنها خیابان‌ها، میدان‌ها، چهارراه‌ها، بلکه فضاهای درونی ساختمان‌های عمومی، چون کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات شهرداری‌ها و جز آن را نیز در بر می‌گیرد.

فضای سبز

منظور از فضاهای سبز، سطوحی از کاربری زمین است که از پوشش گیاهی طبیعی یا مصنوعی پدیدآمده باشد. فضاهای سبز هم واجد بازدهی اجتماعی و هم واجد بازدهی اکولوژیکی هستند.

فضای مشاع

عبارت است از: فضایی از ساختمان یا قسمت‌هایی از سطح زیربنا که به‌صورت مشترک، توسط ساکنان دو یا چند واحد ساختمانی (مسکونی، تجاری و مانند آن) قابلیت استفاده داشته باشد و مالکیت آن به کلیه‌ی مالکان تعلق دارد: مانند فضای تأسیسات و سرایداری و ...

قطعه زمین (قطعه‌ی مالکیت)

زمینی است یکپارچه، با محدوده‌ی مشخص که دارای سند ثبتی بوده یا صدور سند ثبتی برای آن، بلامانع باشد.

قطعه‌ی مالکیت مجاور

به قطعات همجوارِ واقع در امتدادِ یک معبر، اطلاق می گردد.

کف

عبارت است از: رقوم ارتفاعی بَرِ زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.

مجتمع مسکونی

عبارت است از: اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند.

محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از: حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح ساختاری شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا است

محدوده روستا

محدوده روستا عبارت است ازمحدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد.

منطقه‌بندی (Zoning)

منطقه‌بندی، به معنای تعیین مناطق اصلی (مسکونی، صنعتی، تجاری، تاریخی، فرهنگی، استحفاظی یا هر منطقه‌ی دیگری) که با توجه به شرایط خاص محلی تشخیص داده شده و تعریف شود، مانند منطقه‌ی ساحلی، منطقه‌ی دیپلماتیک و جزء آن. هر کدام از مناطق نیز، خود به تعدادی مناطق فرعی تقسیم می‌شوند.

منطقه حفاظت شده

به محدوده‌ای از منابع طبیعی کشور اعم از جنگل و مرتع و دشت و آب و کوهستان اطلاق می‌شود که از لحاظ ضرورت حفظ و تکثیر نسل جانوران وحشی یا حفظ و یا احیا رستنی‌ها و وضع طبیعی آن دارای اهمیت خاصی بوده و تحت حفاظت قرار می‌گیرد.

منظر شهری

کلیه‌ی عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان‌ها و الحاقات آن‌ها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر، شامل خیابان‌ها، میدان‌ها، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

ناحیه

از به هم پیوستن چند محله، ناحیه شهری تشکیل می‌شود.

نما

کلیه‌ی سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب، به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

۲- محدوده مشمول ضوابط

اعمال ضوابط و مقررات این گزارش، برای کلیه‌ی نقاط واقع در حریم پایتخت به غیر از مستثنیات آن که شامل محدوده‌ی مصوب شهرها و روستاها و هم‌چنین شهرک‌های صنعتی مصوب، مطابق با نقشه‌ی کاربری اراضی الزامی است و باید بر اساس نقشه‌ی مصوب، کاربری زمین اعمال گردد.

حریم پایتخت با وسعت ۵۹۱۹.۵۰ کیلومترمربع (نزدیک به ۶۰۰ هزار هکتار) دربرگیرنده‌ی ۹ شهرستان (بر اساس تقسیمات سیاسی استان) است و شامل شهرستان‌های شمیرانات، تهران، ری، پردیس، اسلامشهر، قدس، شهریار، بهارستان، رباط‌کریم است. تمامی شهرستان‌های یادشده در استان تهران قرار دارد.این محدوده:

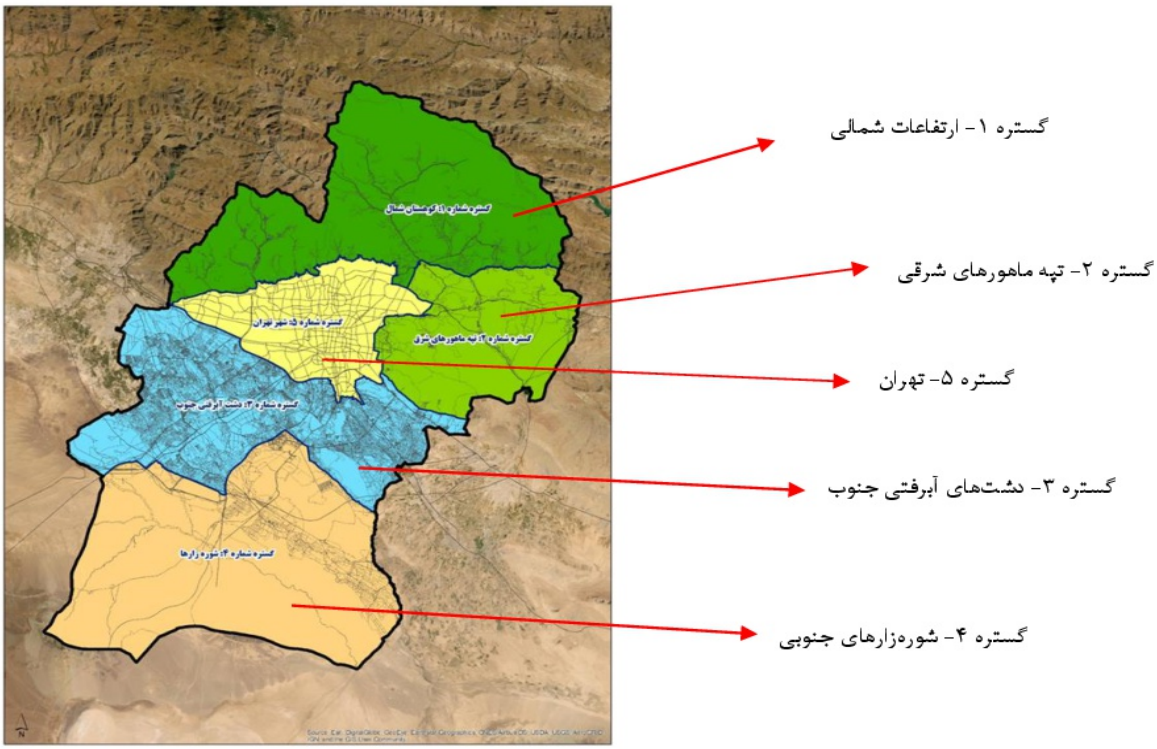
از شمال به استان مازندران، از غرب به استان کرج، دهستان جوقین از شهرستان شهریار و استان مرکزی، از جنوب به استان قم، از شرق به سایر شهرستان‌های استان تهران (ورامین، پاکدشت، دماوند، قرچک) محدود می‌شود.

بر اساس آخرین تقسیمات کشوری تعداد ۲۹ شهر (تهران، لواسان، اوشان-فشم-میگون، پردیس، بومهن، باقرشهر، کهریزک، حسن‌آباد، چهاردانگه، قدس، باغستان، شهریار، اندیشه، فردوسیه، احمدآباد مستوفی، شاهدشهر،

نسیم‌شهر، صباشهر، اسلامشهر، صالحیه، گلستان، نصیرشهر، رباط‌کریم، پرند، جاجرود، وحیدیه، نصیر آباد، سعید آباد و قیامدشت) و ۴۱ دهستان و ۵۱۴ آبادی وجود داشتند.

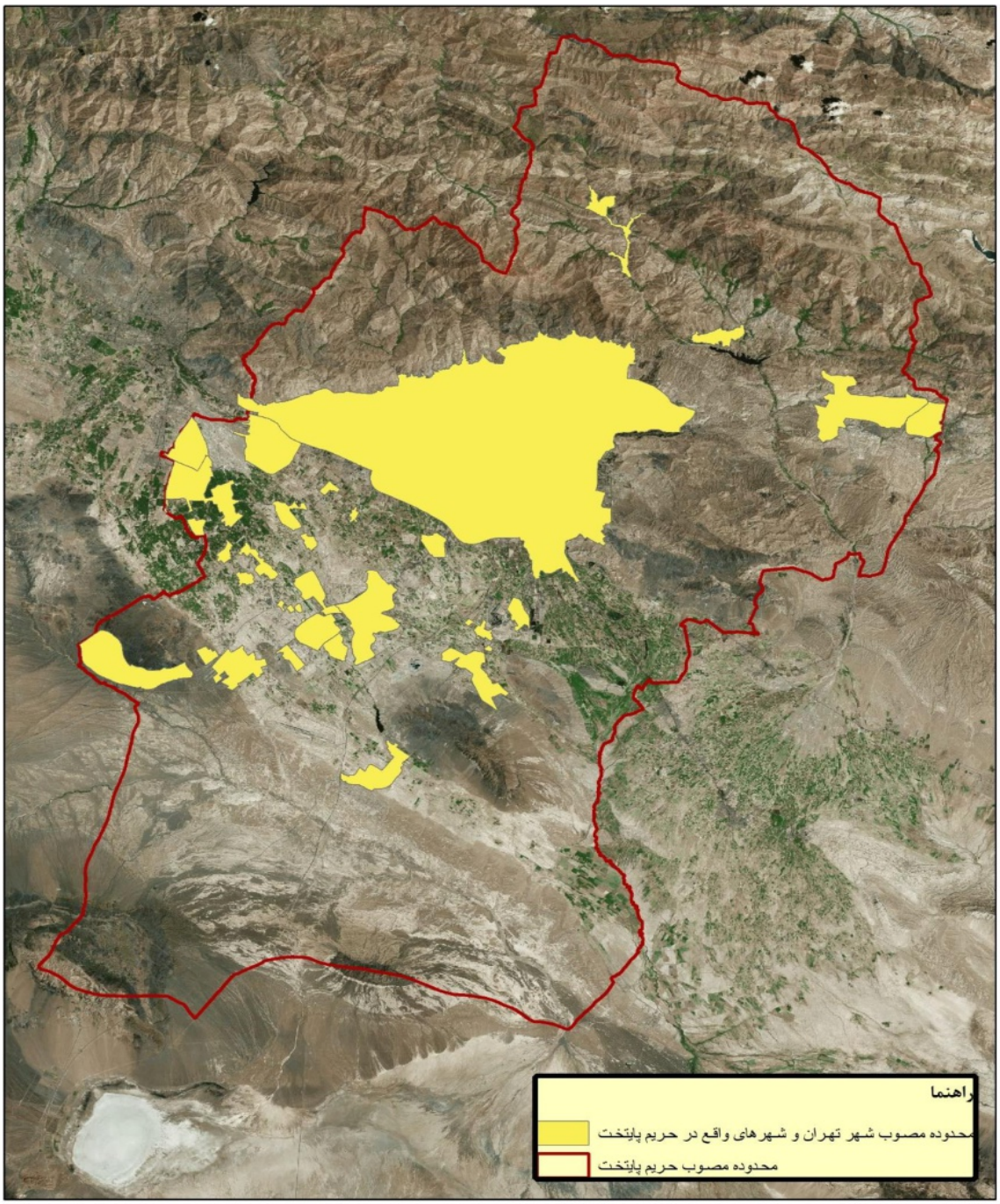
حریم پایتخت به ۵ گستره‌ی ارتفاعات شمالی، تپه ماهورهای شرقی، دشت‌های آبرفتی جنوب، شوره‌زارهای جنوبی و شهر تهران تقسیم شده که در تصویر شماره ۱ قابل مشاهده است. لازم به ذکر است که با توجه به اهمیت و شرایط ویژه هرکدام از این گستره‌ها، برای اطلاع و بررسی اختصاصی ضوابط هر گستره می بایست به دفترچه اختصاصی گستره های حریم پایتخت مراجعه شود.

تصویر شماره ۱: گستره‌های ۵ گانه حریم

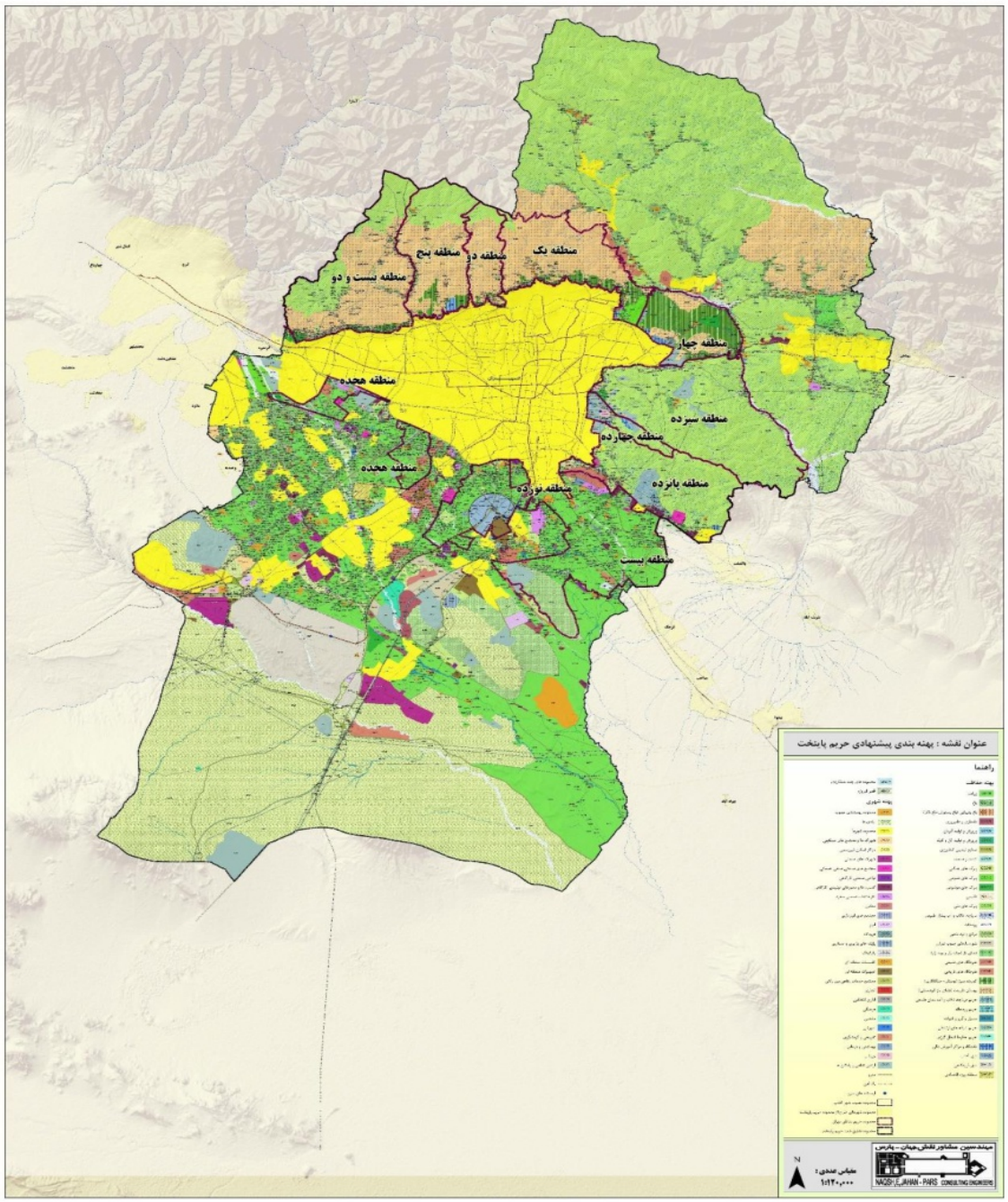


نقشه شماره ۳ محدوده شهرهای واقع در آن را نشان می‌دهد. بررسی‌ها نشان می‌دهد، علیرغم یکی بودن مرجع تصویب کننده‌ی طرح‌های توسعه و عمران (شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران) حریم بسیاری از شهرهای واقع در هم دارای تداخل است.

نقشه شماره ۳: محدوده حریم پایتخت



نقشه شماره ۴: پهنه‌بندی پی‌شنهادی



۴- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه‌ی استفاده از زمین (پهنه‌بندی اراضی)

طرح ساختاری عرصه‌ی ۵۹۱۹/۵۰ کیلومترمربعی را فضایی اندام‌واره و واجد تعاملات جوشنده‌ای تلقی می‌کند که به نحو درونی دارای نوعی قوام است. در این عرصه لایه‌های گوناگونی از مقیاس‌های فضایی شامل نظام‌های شبه روستایی، خُردشهری، بین‌شهری و شهری، به‌صورت سازمان‌هایی درون خوشه‌های شهری به تقویت مناسبات اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی خود می‌پردازند و توانسته‌اند مناسبات درون‌خوشه‌ای، بیناخوشه‌ای و پیرامون ـ پیرامون خود را سوای از تسلط شهر مرکزی تهران ارتقاء دهند. ازاین‌رو به نگرشی غیرسنتی نسبت به موضوع کاربری زمین نیاز است. فهم فضایی که سبب ایجاد سیاست‌گذاری اجتماعی، جذب سرمایه، استفاده از نیروهای موجود، به‌رسمیت‌شناختن اقتصاد غیررسمی و ظرفیت‌های فضایی مناطق می‌شود منجر به‌ضرورت اعمال سیاست‌های دیگری در خصوص ضوابط و مقررات نحوه‌ی استفاده از اراضی است.

گستردگی محدوده‌ی تحت تأثیر کلانشهر تهران و پیوندهای روبه تعمیق عناصر واقع در این محدوده در فرآیند مطالعات طرح ساختاری که دارای اشکال گوناگونی هستند ضرورت تدوین سیاست‌ها و برنامه‌های مدون و در پیِ آن نحوه‌ی نظارت در اجرای اقدامات در این محدوده را بیش از پیش ضروری کرده است. تنوع اقلیمی و وجود گستره‌هایی با ویژگی‌های متفاوت در این محدوده منجر به تدوین دو دسته از سیاست‌ها و به تبع آن برنامه‌ها در این محدوده شده است سیاست‌های عام که برگرفته از اهداف و راهبردهای کلان‌اند و سیاست‌ها و برنامه‌هایی که بسته به موقعیت مکانی و همبستگی‌های ناشی از هم‌جواری در قالب خوشه‌های هم‌پیوند و همگن تدوین شده‌اند. این سیاست‌ها پیش‌تر در مرحله ششم مطالعات با تفصیل طرح گردید.

در طرح ساختاری ضوابط پیشنهادی برای استفاده از اراضی با تأکید بر قوانین و آیین‌نامه‌های نهادهای ذی‌ربط و در انطباق با سیاست‌های پیشنهادی طرح ارائه شده است و ازآنجاکه مطالعات طرح ساختاری در ذیل طرح راهبردی تعریف شده است، ادبیات پهنه‌بندی اراضی که همان نحوه‌ی استفاده از اراضی است از این مطالعات وام گرفته شده است.

جدول شماره ۱: پهنه‌بندی پیشنهادی در حریم پایتخت به تفکیک کدهای اصلی و فرعی (پهنه-کاربری-فعالیت)

پهنه‌های اصلی			پهنه دورقمی		زیر پهنه سه رقمی		توضیحات
پهنه حفاظت	کشاورزی و باغداری	GB1	GB11	زمین پایه	GB111	زراعت	زمین آبی و دیمی زیرکشت یا آیش و زمین شخم‌زده برای تولید محصولات سالانه
					GB112	باغ	باغ محصور و غیرمحصور و دارای درختان و گیاهان مثمر -تاکستان‌ها
					GB113	باغ پذیرایی (باغ رستوران-باغ تالار)	کاربری اصلی آن باغ است (احداث یک واحد تالار یا پذیرایی)
			GB12	محصول پایه	GB121	دامداری و دامپروری	گاوداری، مرغداری، طویله و محل پرورش کرم ابریشم و تولید زنبور عسل
					GB122	پرورش و تولید آبزیان	محل پرورش و تولید ماهی و سایر آبزیان
					GB123	پرورش و تولید گل و گیاه	پرورش و تولید گل و گیاه
					GB124	صنایع تبدیلی کشاورزی	فعالیت‌های جدول آیسیک صنایع تبدیلی و تکمیلی
					GB125	کشت و صنعت	
	اندوخته محیط‌زیست و زیست محیط‌زیست	GB2	GB21	با کاربری	GB211	پارک‌های جنگلی	جنگل‌کاری مصنوعی و دست کاشت
					GB212	پارک‌های عمومی	پارک‌های عمومی با مقیاس منطقه‌ای
					GB213	پارک‌های موضوعی	نظیر پروژه حریم باغ
			GB22	بدون کاربری	GB221	پارک‌های ملی	براساس تعریف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست در عرصه‌های طبیعی (محدوده های مدیریتی)
					GB221	مناطق حفاظت شده	
					GB221	آثار ملی طبیعی	
					GB221	پناهگاه‌های حیات وحش	
	عناصر طبیعی و آب‌ها	GB3	GB31	محدوده دریاچه	GB311	دریاچه، تالاب و آب بندان طبیعی	
			GB32	محدوده رودخانه	GB321	رودخانه	
			GB33	باز و طبیعی	GB331	مراتع و تپه ماهور	
					GB332	شوره‌زارهای جنوب تهران	
					GB333	فضای باز (بیشه‌زار و بوته‌زار)	
			GB34	تفرجگاه	GB341	تفرجگاه‌های طبیعی	
			GB34		GB342	تفرجگاه‌های تاریخی	
			GB35	طبیعت شمال تهران	GB351	کمربند سبز (بوستان- جنگلکاری)	
					GB352	بوستان طبیعت (فضای باز کوهستانی)	
			GB36	حریم های طبیعی و مصنوع	GB361	حریم دریاچه، تالاب و آب‌بندان طبیعی	
					GB362	حریم رودخانه	
					GB363	مسیل و آبرو و قنوات	
					GB364	حریم شبکه‌های ارتباطی	حریم سبز راه های ارتباطی و راه آهن
					GB365	حریم خطوط انتقال انرژی	حریم سبز تأسیسات زیربنایی نظیر آب، برق، نفت و گاز
	پردیس های خدماتی	GB4	GB41	دانشگاه و مراکز آموزش عالی	GB411	دانشگاه و مراکز آموزش‌عالی	کلیه دانشگاه‌های دولتی، آزاد، خصوصی و مراکز علمی- پژوهشی در زمینه‌های مختلف
			GB42	پروژه های موضوعی	GB421	شهرک‌های علمی و فناوری	نظیر شهرک علمی و فناوری پردیس
					GB422	شهر آفتاب	
					GB423	شهر فرودگاهی	
					GB424	منطقه ویژه اقتصادی	نظیر منطقه ویژه اقتصادی ری
					GB425	مجموعه‌های چندعملکردی	مرتبط با گذران اوقات فراغت با غلبه سبز و باز
			GB43	قصر فیروزه	GB431	قصر فیروزه	
پهنه شهری	سکونت	C1	C11	سکونت روستایی	C111	محدوده روستاهای مصوب	
					C112	آبادی‌ها	شامل آبادی‌هایی که روستا محسوب نمی شوند.
			C12	سکونت شهری	C121	محدوده شهرها	
					C122	شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی	شهرک های مسکونی-محدوده محصور با تعداد واحدهای مسکونی مجزا به‌صورت آپارتمانی و تکخانواری و دارای یک فضای باز مشترک
					C123	مراکز اسکان غیررسمی	سکونت گاههای غیررسمی و سکونت گاههای الحاق شده به شهر و روستاها
	صنعت	C2	C21	صنعت	C211	شهرک‌های صنعتی	نظیر شهرک صنعتی شمس آباد، پرند، نصیر شهر و ...
					C212	مجتمع‌های صنعتی صنفی خدماتی	نظیر مجتمع صنعتی عشق آباد، صدرا، سدید و ...
					C213	نواحی صنعتی کارگاهی	نظیر ناحیه صنعتی به‌چین ری-منطقه صنعتی کمرد
					C214	گستره‌ها و محورهای تولیدی-کارگاهی	
					C215	کارخانجات صنعتی منفرد	نظیر پالایشگاه نفت تهران، ایران خودرو دیزل، مجموعه بستنی میهن و ...
			C22	معادن	C221	معادن	تولید مصالح ساختمانی، موزاییک سازی، معادن شن و ماسه، آسفالت و بتن
			C23	حمل و نقل و انبارداری	C231	مجتمع‌های انبارداری	انبارهای جنوب شهرک صنعتی کهریزک-انبار سیلوی گندم پرند
					C232	انبار	انبار، سردخانه، سیلو، باسکول
					C233	فرودگاه	
					C234	پایانه‌های باربری و مسافری	پایانه بار، پایانه مسافر، ایستگاه راه‌آهن، T.O.D

			پارکینگ	C235			
	تجهیزات	C3	تأسیسات منطقه‌ای	C311	تأسیسات و تجهیزات	C31	تولید، انتقال و توزیع برق، گاز و اب و فاضلاب
			تجهیزات منطقه‌ای	C312			کلیه تجهیزات منطقه‌ای بر طبق جدول گروه‌های اصلی و فرعی کاربری‌های وضع موجود طرح ساختاری حریم پایتخت
			مجتمع خدمات رفاهی بین راهی	C321	خدمات عمومی	C32	بر طبق تعریف سازمان راهداری و حمل و نقل جاده‌ای
			تجاری	C322			کلیه فعالیت های تجاری بر طبق جدول گروه های اصلی و فرعی کاربری های وضع موجود طرح ساختاری حریم پایتخت
			اداری انتظامی	C323	خدمات عمومی	C32	اداری دولتی، اداری غیر دولتی، انتظامی، زندان
			فرهنگی	C324			کتابخانه و فرهنگسرا، موزه، مرکز تاریخی و اثر باستانی و شهرک سینمایی
			مذهبی	C325			مسجد و امامزاده، مدارس دینی و مکان‌های مذهبی اقلیت‌ها
			آموزشی	C326			کلیه گروه‌های آموزش عمومی به غیر از آموزش‌عالی و مراکز علمی و پژوهشی
			تفریحی و گردشگری	C327			کلیه فعالیت‌های اقامتی، کمپینگ، پذیرایی و تفریحی
			بهداشتی و درمانی	C328			بیمارستان، درمانگاه و مراکز بهزیستی
			ورزشی	C329			مجموعه‌های ورزشی، سالن‌های ورزشی و زمین‌های ورزشی
			اراضی نظامی و پادگان‌ها	C331	تأسیسات امنیتی و نظامی	C33	پادگان، سربازخانه، زاغه‌های اسلحه و مهمات جنگی

جدول شماره ۲: پهنه‌های پیشنهادی طرح ساختاری به تفکیک گستره‌ها و سطوح هریک از آن‌ها

پهنه کلی	پهنه اصلی(یک رقمی)	زیر پهنه اصلی(دو رقمی)	زیرپهنه فرعی(سه رقمی)	گستره ۱	گستره ۲	گستره ۳	گستره ۴	گستره ۵	جمع کل
پهنه حفاظت	کشاورزی و باغداری	زمین پایه	زراعت	۱۱۸.۵	۱۰۱۹.۵	۴۶۱۲۷.۸	۳۰۳۸۲.۸	۰.۷	۷۷۶۴۹
			باغ	۴۹۵۰.۳	۷۳۶.۵	۷۳۵۵.۷	۱۰.۱	۰.۰	۱۳۰۵۳
			باغ پذیرایی (باغ رستوران-باغ تالار)	۱۰۹.۴	۷۸.۸	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۸۸
		محصول پایه	دامداری و دامپروری	۵.۷	۴۹.۸	۸۴۲.۴	۱۳۵۹.۴	۰.۰	۲۲۵۷
			پرورش و تولید ابزیان	۰.۰	۴.۱	۶۰.۴	۰.۷	۰.۰	۶۵
			پرورش و تولید گل و گیاه	۰.۳	۰.۰	۱۶۹.۳	۱.۲	۰.۰	۱۷۱
			صنایع تبدیلی کشاورزی	۰.۰	۰.۰	۴۶.۳	۱۵.۵	۰.۰	۶۲
			کشت و صنعت	۰.۰	۰.۰	۷۲.۶	۸.۴	۰.۰	۸۱
		جمع کل کشاورزی و باغداری		۵۱۸۴.۱	۱۸۸۸.۷	۵۴۶۷۴.۵	۳۱۷۷۸.۱	۰.۷	۹۳۵۲۶
	اندوختگاه های محیط زیست	با کاربری	پارک های جنگلی	۴۵۷.۳	۷۵۴.۶	۳۷۷۸.۶	۱۵۹۵.۹	۸۳.۵	۶۶۷۲
			پارک های عمومی	۷۰۰.۷	۵۴.۸	۹۳۸.۰	۰.۰	۰.۱	۱۶۹۴
			پارک های موضوعی	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰
		بدون کاربری	پارک های ملی	۸۱۹۸۳.۲	۵۳۳۳۳.۱	۱۴۴۳.۷	۰.۰	۱.۶	۱۳۶۶۲
			مناطق حفاظت شده	۱۶۶.۷	۴۰۵.۹	۲۴۲.۱	۳۷۱.۱	۱.۶	۱۱۸۷
			اثار ملی طبیعی	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰
			پناهگاه های حیات وحش	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰
		جمع کل اندوختگاه های محیط زیست		۸۳۳۰۷.۹	۵۴۴۵۰.۴	۶۴۰۲.۳	۱۹۶۷.۰	۸۶.۸	۱۴۶۲۱۴
	عناصر طبیعی و آبها	محدوده دریاچه	دریاچه، تالاب و آب بندان طبیعی	۲۹۰.۳	۲۸۴.۲	۱۴۹.۰	۲۰۸.۴	۰.۰	۹۳۲
		محدوده رودخانه	رودخانه	۱۸۸۴.۶	۱۲۲۷.۰	۲۱۱۹.۳	۲۴۴۶.۱	۰.۵	۷۶۷۷
		باز و طبیعی	مراتع و نیه ماهور	۲۴.۸	۰.۰	۵۴۱۰.۹	۱۰۱۵۳۴.۵	۰.۰	۱۰۶۹۷۰
			شوره زارهای جنوب تهران	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۷۳۵.۵	۰.۰	۱۷۳۶
			فضای باز (بیشه زار و بوته زار)	۱۶.۷	۰.۰	۳۹۱۷.۸	۷۱۷۴.۱	۰.۰	۱۱۱۰۹
		تفرجگاه	تفرجگاه های طبیعی	۸۰۲.۲	۰.۰	۳۷۲۲.۶	۸۷۲.۹	۰.۰	۵۳۹۸
			تفرجگاه های تاریخی	۰.۰	۰.۰	۲۹.۲	۰.۰	۰.۰	۲۹
		طبیعت شمال تهران	کمربند سبز (بوستان- جنگلکاری)	۲۶۴۵.۳	۴۵۲۷.۲	۰.۰	۰.۰	۱۱.۶	۷۱۹۴
			بوستان طبیعت (فضای باز کوهستانی)	۴۸۳۸۵.۹	۱۸۵۷.۹	۰.۰	۰.۰	۵.۰	۵۰۲۴۹
		حریم های طبیعی و مصنوع	حریم دریاچه، تالاب و آب بندان طبیعی	۱.۲	۱۴۲.۰	۱۴.۱	۰.۰	۰.۰	۱۵۶
			حریم رودخانه	۷۵.۴	۱۲۲.۶	۳۲۵.۹	۳۹.۰	۰.۱	۵۷۳
			مسیل و آبرو و قنوات	۰.۰	۱۰۵.۰	۱۲۰۷.۳	۱۲۳۷.۰	۰.۰	۲۵۴۹
			حریم شبکه های ارتباطی	۰.۰	۱۹.۶	۱۲۸۹.۹	۷۷۶.۱	۹.۴	۲۰۹۵
			حریم خطوط انتقال انرژی	۷۵۵.۳	۱۰۵۹.۶	۲۰۴۰.۹	۱۷۰۴.۱	۷.۵	۵۵۶۷
		جمع کل عناصر طبیعی و آب ها		۵۴۸۸۱.۸	۹۳۶۵.۱	۲۰۲۲۵.۹	۱۱۷۷۲۷.۸	۳۴.۱	۲۰۲۳۳۵
	پردیس های خدماتی	دانشگاه و مراکز آموزش عالی	دانشگاه و مراکز آموزش عالی	۲۳۵.۷	۱۶۰.۹	۱۴۶۶	۸.۰	۰.۴	۵۵۲
		پروژه های موضوعی	شهرک های علمی و فناوری	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰
			شهر آفتاب	۰.۰	۰.۰	۱۶۳۵.۶	۰.۰	۰.۰	۱۶۳۶
			شهر فرودگاهی	۰.۰	۰.۰	۴۳.۱	۱۳۶۱۵.۳	۰.۰	۱۳۶۵۸
			منطقه ویژه اقتصادی	۰.۰	۰.۰	۵۹۴.۲	۰.۰	۰.۰	۵۹۴
			مجموعه های چند عملکردی	۰.۰	۰.۰	۶۶.۱	۰.۰	۶۷.۵	۱۳۴
		قصر فیروزه	قصر فیروزه	۰.۰	۳۱.۹	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳۲
		جمع کل پردیس های خدماتی		۲۳۵.۷	۱۹۲.۸	۲۴۸۵.۷	۱۳۶۲۳.۲	۶۷.۹	۱۶۶۰۵
پهنه شهری	سکونت	سکونت روستایی	محدوده روستاهای مصوب	۵۳۰.۳	۳۸۷.۲	۱۷۳۰.۲	۱۰۱.۲	۰.۰	۲۷۴۹
			آبادی ها	۲۶.۹	۰.۰	۴۵.۵	۰.۰	۰.۰	۷۲
		سکونت شهری	محدوده شهرها	۲۱۵۷.۸	۵۳۸۷.۹	۲۲۴۹۱.۸	۳۲۶۱.۳	۶۱۱۳۳.۲	۹۴۴۳۲
			شهرک ها و مجتمع های مسکونی	۲۰.۴	۵۲۷.۴	۵۳۱.۹	۱۶.۳	۰.۱	۱۰۹۶
			مراکز اسکان غیررسمی	۰.۰	۰.۰	۱۴۶	۳.۱	۰.۰	۱۸
		جمع کل سکونت		۲۷۲۵.۴	۶۳۰۲.۵	۲۴۸۱۴.۰	۳۳۸۱.۹	۶۱۱۳۳.۲	۹۸۳۶۷
	صنعت	صنعت	شهرک های صنعتی	۰.۰	۰.۰	۶۶۹.۶	۳۳۵۴.۱	۰.۰	۴۰۲۴
			مجتمع های صنعتی صنفی خدماتی	۰.۰	۷.۵	۹۷۶.۷	۰.۰	۰.۰	۹۸۴
			نواحی صنعتی کارگاهی	۰.۰	۰.۰	۴۳۸.۴	۱۵۱.۱	۰.۰	۵۹۰
			گستره ها و محورهای تولیدی-کارگاهی	۳.۰	۱۸۲.۷	۲۰۳۱.۱	۲۰۴.۲	۰.۰	۲۴۲۱
			کارخانجات صنعتی منفرد	۳۶.۳	۱۱۸.۸	۱۲۲۰.۲	۳۶.۳	۰.۰	۱۴۱۲
		معادن	معادن	۰.۰	۰.۰	۳۵۵.۶	۲۲۰.۵	۰.۰	۶۷۶
		حمل و نقل و انبارداری	مجتمع های انبارداری	۰.۰	۰.۰	۱۵.۱	۰.۰	۰.۰	۱۵
			انبار	۰.۰	۰.۱	۴۴۵.۷	۴۶۵.۴	۰.۰	۹۱۱
			فرودگاه	۰.۰	۱۲۰.۰	۷۰.۹	۰.۰	۰.۰	۱۹۱
			پایانه های باربری و مسافری	۰.۰	۳۰.۹	۱۰۷.۵	۲۷۸.۸	۰.۰	۴۱۷
			پارکینگ	۰.۰	۲۲.۰	۱۶.۹	۰.۰	۰.۰	۳۹
		جمع کل صنعت		۳۹.۳	۴۸۲.۰	۶۳۴۷.۶	۴۸۱۰.۴	۰.۰	۱۱۶۷۹
	تجهیزات	تاسیسات و تجهیزات	تاسیسات منطقه ای	۱۳۲.۲	۱۵.۳	۴۰۲.۸	۱۰۲.۸	۰.۱	۶۵۳
			تجهیزات منطقه ای	۱۰.۰	۳۱.۸	۱۰۰۲.۴	۷۷۹.۹	۰.۰	۱۸۲۴
		خدمات عمومی	مجتمع خدمات رفاهی بین راهی	۲۲.۲	۲۲۸.۹	۶۳.۵	۳.۴	۰.۰	۳۱۹
			تجاری	۰.۰	۱.۰	۶۳.۲	۰.۰	۰.۰	۶۴
			اداری انتظامی	۰.۰	۵.۶	۶.۵	۰.۰	۰.۰	۱۲
			فرهنگی	۰.۰	۸.۱	۱۹۳.۲	۶۶۱.۰	۰.۱	۸۶۲
			مذهبی	۰.۱	۱.۸	۱۰.۲	۴.۲	۰.۰	۱۶
			اموزشی	۰.۶	۰.۰	۱۶.۱	۰.۰	۰.۰	۱۷
			تفریحی و گردشگری	۴۶۲.۳	۵۲.۷	۷۱.۹	۴۰.۷	۰.۱	۶۲۸
			بهداشتی و درمانی	۰.۰	۸۰.۶	۸۹.۷	۰.۰	۰.۰	۱۷۰
			ورزشی	۷.۲	۱۷۷.۵	۵۰.۲	۱۳۶.۳	۰.۰	۳۷۱
		تاسیسات امنیتی و نظامی	اراضی نظامی و پادگان ها	۳.۵	۲۶۶۷.۹	۴۹۳۰.۳	۵۴۱۶.۴	۰.۰	۱۳۰۱۸
		جمع کل تجهیزات		۶۳۹.۱	۳۲۷۱.۳	۶۹۰۰.۱	۷۱۴۴.۷	۰.۴	۱۷۹۵۶
	شبکه معابر			۴۱۷۱.۵	۱۱۶۳.۵	۴۴۶۸.۱	۲۰۶۷.۴	۵۸.۲	۱۱۹۲۹
جمع کل محدوده حریم پایتخت				۱۵۱۱۹۵	۷۷۱۱۶	۱۲۶۳۱۸	۱۸۲۵۰۱	۶۱۳۸۱	۵۹۸۵۱۱

جدول شماره ۳: فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول: خانه سفید جدول = عدم موضوعیت | خانه قرمز جدول = ممنوع | مربع سفید □ = مشروط | مربع سیاه ■ = مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	عملکرد / پهنه	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
			GB (حفاظت)																											
مسکونی	سکونت	انواع الگوهای مسکن بر اساس ضوابط و مقررات																												
		خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات																											□	
		پانسیون																												□
تجاری	فروش اتومبیل	بنگاه معاملات و فروش اتومبیل																												
		بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس و ...)																												
		فروش دوچرخه و موتورسیکلت																												
		فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل																												
	خدمات اتومبیل	خدمات و تعمیرات اتومبیل																												
		خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین																												
		کارواش																												
	فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات و تأسیسات خانگی اداری و ساختمانی	فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده و فرش و ...)																												
		فروش تجهیزات و تاسیسات ساختمانی (سرمایش و گرمایش ـ لوازم بهداشتی ساختمان و ...)																												
		فروش لوازم و تجهیزات باغبانی																												
		فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیک (لوازم صوتی ـ تصویری، تجهیزات پزشکی و)																												
		فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ و ...)																												
		لیزار و رنگ فروشی																												
		قفل و کلیدسازی																												
		خدمات و تعمیرات لوازم خانگی																												
		فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی و ...)																												
	فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)																												
		فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی‌های موبایل																												
		فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی																												
		فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی																												
		فروش لوستر و آینه شمعدان																												
		فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی																											□	□
		فروش صنایع دستی																												
	فروش دیگر کالاهای مصرفی	گل فروشی						□																					□	□
		فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری																												
		سمساری و امانت فروشی																												
		فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی																												
	خرده فروشی‌های فروش مواد خوراکی	خواربار فروشی، سوپرمارکت، نانوایی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج																											□	□
		میوه و سبزی فروشی						□																					□	□
		کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و غیره)																												
	فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی	داروخانه و دراگ استور																											□	□
		لوازم آرایشی و زیبایی																												
		لوازم مربوط به چشم و عینک																												
	بانک‌ها	شعب بانک‌های دولتی و خصوصی																												
		صرافی																												

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
	امور مالی و بیمه	صندوق‌های قرض‌الحسنه و سایر مؤسسات مالی ـ اعتباری																												
		عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار																												
		مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره																												
		عملکرد با تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفت																												
	معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا	بنگاه‌های معاملات ملکی، زمین، باغ، ساختمان و مزرعه																												
		اجاره ماشین سواری و دوچرخه																												
		اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌های سنگین																												
		اجاره کالاهای تفریحی																												
		کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی																												
		اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی و ...)																												
	خدمات مسافرتی و جابجایی	آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه																												
	خدمات درمانی بخش خصوصی	آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI																												
		فیزیوتراپی و رادیولوژی																												
		کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات																												
		خدمات دامپزشکی																												
	خدمات قانونی و حقوقی	دفاتر ازدواج و طلاق															□													
		دفاتر اسناد رسمی															□													
		دفاتر وکلا															□													
	خدمات مسافرتی	دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس																												
		دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی																												
	خدمات فنی ـ حرفه‌ای	دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت)																												
		دفاتر مهندسین مشاور و مشابه آن															□													
		تبلیغات																												
		عکاسی‌ها																												
		سایر فعالیت‌های حرفه‌ای، علمی و فنی طبقه‌بندی‌نشده در جای دیگر																												
	خدمات به خانه‌ها	خدمات سرایداری نظافت																												
		شستشوی فرش و لوازم منزل																												
	خدمات ساختمانی	پیمانکاری ساختمانی، پیمانکار چوبکاری، کفپوش زمین و ...																												
		داربست‌ها، پیمانکار بتن و آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و گرمایشی و امثال آن																												
	آموزشگاه‌های خصوصی علمی، فنی و تخصصی	موسیقی																												
		مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه آن																												
		کامپیوتر																												
		رانندگی																												
		زبان																												
		هنرهای نمایشی و زیبایی																												
		ورزشی																												
		سایر آموزشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی																												
	خدمات غذایی	رستوران با خدمات کامل			■																									
		پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی			■													□	□	□	□	□				□	□			
		کافی شاپ، کافه تریا			■													□	□	□	□	□				□	□			
		کبابی، حلیم، جگرکی			■																									
		طباخی، دیزی سرا			■																									

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول | خانه سفید جدول: عدم موضوعیت | خانه قرمز جدول: ممنوع | مربع سفید □: مشروط | مربع سیاه ■: مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	عملکرد / پهنه	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
			GB (حفاظت)																											
		ابمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره			■													□		□					□				
		خدمات سیار غذایی (لبو، بقالی، ذرت و ...)																												
		مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی																												
		سفره‌خانه‌های سنتی			■													□		□		□				□				
		قهوه‌خانه، چایخانه			■													□		□		□				□				
	خدمات شخصی	آرایشگاه																												
		خشکشویی، لباسشویی																												
	عمده فروشی	لوازم خانگی، تاسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام																												
		محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل و سایر کالاهای کم دوام																												
		عمده‌فروشی سوخت‌های جامد، مایع و گاز و محصولات مربوط																												
		عمده‌فروشی پسماند و نخاله و سایر محصولات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر																												
	مجتمع‌های تجاری	شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ																												
		تعاونی مصرف سازمان‌ها و مشابه																												
		بازارهای میوه و ترەبار																												
		بازارهای موقت																												
تولیدی - صنعتی	تولید غذا، نوشیدنی و منسوجات مرتبط	غذا و نوشیدنی‌ها (انواع محصولات کنسرو شده)							□																					
		منسوجات (چرم و پوشاک)																												
		دخانیات																												
	محصولات چوبی، کاغذی و چاپی	محصولات چوبی (تجاری)																												
		کاغذ، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط																												
		تکثیر رسانه‌های ضبط شده																												
		مبلمان (به‌صورت تخصصی)																												
	تولید مواد شیمیایی، فلزی، ماشین‌آلات و لوازم الکتریکی و الکترونیکی	محصولات زغال سنگ و نفتی																												
		محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی																												
		تولید سایر محصولات کانی غیر فلزی																												
		تولید مواد فلزی																												
		تولید ماشین‌آلات																												
		تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی، ابزارآلات و اجزای آن‌ها																												
		کارگاه‌های آهنگری																												
		تعمیرات																												
	تولیدات متفرقه	جواهرسازی																												
		تولید عروسک، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی																												
		تولید لوازم دفتری																												
		ساخت و تولید تابلو																												
حمل و نقل و انبارداری	حمل و نقل برون شهری	فرودگاه و حمل و نقل هوایی																												
		ایستگاه‌های قطار و سایر خدمات ریلی																												
	حمل و نقل درون شهری	پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)																												
		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، منوریل، تراموا و ...)																												
		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس)																												
		پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای دربستی																												
		پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون و مانند آنها)																												
		پارکینگ عمومی (طبقاتی)																											□	

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۱۶	طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول | خانه سفید جدول | عدم موضوعیت | خانه قرمز جدول | ممنوع | مربع سفید □ | مشروط | مربع سیاه ■ | مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	عملکرد / پهنه	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
		پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)										□	□															□	□
	انبارداری و ذخیره‌سازی	انبار				□			□	□																		□	
		سردخانه							□	□																			
تأسیسات و تجهیزات شهری	پست و مخابرات	فعالیت‌های پست ملی																											
		فعالیت‌های پست و پیک غیردولتی																											
		مخابرات دولتی																											
		مخابرات غیردولتی																											
		خدمات جنبی فعالیت‌های مخابراتی																											
	خدمات ایمنی	پلیس، کلانتری و راهنمایی و رانندگی									□																		
		ایستگاه‌های آتش‌نشانی									□																		
		تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)									□	□	□							□		□	□					□	□
	امور متوفیان	گورستان، غسالخانه و سایر خدمات متوفیان																											
	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری	پست‌های گاز، برق، آب و تلفن			■	■	■	■	■	■		□	□				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		کشتارگاه دام و طیور																											
		پمپ بنزین و CNG																											
		نمایشگاه‌های دائمی											□																
پارک و فضای سبز	پارک‌ها	پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های عمومی)										■	■				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		پارک‌های بزرگ									■	■	■																
		پارک‌های جنگلی و کمربند سبز حفاظتی									■	■	■																
		فضاهای سبز و باز بزرگ شهری									■	■	■																
فرهنگی - هنری	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش و موسیقی	سالن‌های کنسرت و نمایش																											
		سینما																											
		امفی تئاتر											□																
	موزه‌ها و گالری‌ها	موزه‌های تاریخی																											
		موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها																											
		گالری‌ها، نگارخانه‌ها																											
	فرهنگسراها و کتابخانه‌ها	فرهنگسراها، کانون‌های پرورش فکری، خانه فرهنگ																											
		کتابخانه‌ها و آرشیوها																										□	□
	نشر و رسانه	دفاتر مرکزی روزنامه و مجلات																											
		انتشار نرم‌افزار																											
		مراکز صدا و سیما																											
		فعالیت‌های تولید و پس از تولید فیلم سینمایی، ویدیویی و برنامه‌های تلویزیونی																											
		فعالیت‌های توزیع فیلم سینمایی، ویدیویی و برنامه‌های تلویزیونی																											
		فعالیت‌های ضبط صدا و انتشار موسیقی																											
ورزشی	مجموعه‌های ورزشی	استادیوم‌ها																											
		باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی																											
	سالن‌های ورزشی	سالن‌های ورزشی مانند بدن سازی و ژیمناستیک و ...																										□	□
		سالن‌های بیلیارد، بولینگ																										□	
		سالن‌های ورزش‌های توپی																											
		استخر																										□	□
	پیست‌های ورزشی	دوچرخه، موتورسیکلت، اتومبیل اسب‌دوانی، اسکیت									□		□																
	ورزش‌های باستانی	زورخانه‌ها																											

GB (حفاظت)

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه ■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
			GB (حفاظت)																											
تفریحی و گردشگری	تفریحی و پذیرایی	شهربازی																												
		باغ وحش، باغ‌های گیاهشناسی											□																□	
		سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن			□																									
	گردشگری و اقامتی	متل، زائرسرا و مسافرخانه																												
		اردوگاههای جهانگردی																												
		هتل‌ها و آپارتمان‌ها																												
آموزشی	آموزش رسمی	مهد کودک، آمادگی																												
		دبستان																												
		راهنمایی																												
		دبیرستان																												
		پیش دانشگاهی																												
		هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه‌ای و کار و دانش																												
		مدارس اقلیت‌های مذهبی																												
	آموزش غیررسمی	خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و ...)																												
		کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن																												
	آموزش عالی	دانشگاه‌ها و سایر موسسات آموزش عالی																											■	□
		مراکز و مؤسسات تحقیقاتی																											■	■
اداری و انتظامی	ادارات دولتی	وزارتخانه‌ها																												
		سازمان‌ها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها																												
		ادارات مرکزی بانک‌ها																												
		ادارات و دفاتر پست																												
	ادارات عمومی	شهرداری، شهر، مناطق و نواحی																												
		بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته استقرار)																												
		انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌های غیر دولتی (NGO)																												
	امور بین‌لملل	سفارتخانه و کنسولگری																												
	قضایی و انتظامی	دادگاه و مجتمع قضایی و پزشکی قانونی																												
		مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)																												
		ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی																												
		آگاهی، کلانتری، پاسگاه																												
		پایگاه بسیج																												
بهداشتی و درمانی	خدمات سیار یا بیماران سرپایی	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان									□	□	□							□	□								□	□
		مراکز تنظیم خانواده و مشاوره																												
		مراکز انتقال خون و بلک خون																												
		مراکز اورژانس																												
	پرستاری و دیگر خدمات توانایی	آسایشگاه																												
		مراقبت از معتادان، بیماران روانی و ... معلولین ذهنی و جسمی																												
		بیمارستان																												
		خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتادیب، پرورشگاه)، شیرخوارگاه																												
	امداد اجتماعی	ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولین و خانه سالمندان																												
	بهداشتی	حمام و توالت عمومی			□						□	□	□							□		□	□							
مذهبی	اماکن مذهبی	مسجد، تکیه، حسینیه و خانقاه، فاطمیه																												
		نیایشگاه و عبادتگاه سایر ادیان به‌جز مکان‌های تاریخی																												

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول | خلّه سفید جدول | عدم موضوعیت | خلّه قرمز جدول | ممنوع | مربع سفید □ | مشروط | مربع سیاه ■ | مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
			GB (حفاظت)																											
	مدارس دینی	حوزه علمیه و نظایر آن	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■														□			
کشاورزی، جنگل‌داری و ماهیگیری	کاشت محصولات کشاورزی	زراعت و باغات	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												□		□	□		
	پرورش حیوانات	پرورش گاو و گاومیش، اسب و اسب‌سانان، شتر و شترسانان، گوسفند و بز، ماکیان و سایر حیوانات				■				■																			
	فعالیت‌های پشتیبانی تولید محصولات کشاورزی	فعالیت‌های پشتیبانی تولید محصولات کشاورزی و حیوانی								■																			
		فعالیت‌های پس از برداشت محصول و فراوری بذر برای تکثیر								■																			
	جنگل‌داری و قطع اشجار و فعالیت‌های خدماتی وابسته	بریدن درختان		□																									
		جمع‌آوری محصولات جنگلی غیرچوبی و خدمات پشتیبانی جنگل‌داری		□																									
	صید و پرورش و تکثیر حیوانات آبزی و فعالیت‌های خدماتی وابسته	ماهیگیری و آبزی‌پروری دریایی					■			■					□	□													
		ماهیگیری و آبزی‌پروری در آب‌های شیرین (آب‌های داخلی)					□			■					□														

جدول شماره ۴: فعالی‌ت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زی‌رپهنه‌های شهری طرح ساختاری

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول | خانه سفید جدول: عدم موضوعیت | خانه قرمز جدول: ممنوع | مربع سفید □: مشروط | مربع سیاه■: مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	عملکرد \ پهنه C (شهری)	C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
مسکونی	سکونت	انواع الگوهای مسکن بر اساس ضوابط و مقررات	■	■	■	■	■																							
		خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات			■	■																						■	■	
		پانسیون	■		■	■																								
تجاری	فروش اتومبیل	بنگاه معاملات و فروش اتومبیل	■		■				□													■							
		بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس و ...)			■				□													■							
		فروش دوچرخه و موتورسیکلت	■		■				□													■							
		فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل	■		■			□	□	■	■										■	■							
	خدمات اتومبیل	خدمات و تعمیرات اتومبیل	■		■			□	□												■								
		خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین			■			■	□	■											■								
		کاروانش	■		■			□	□					■							■								
	فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات و تأسیسات خانگی اداری و ساختمانی	فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده و فرش و ...)	■		■			□	□		■											■							
		فروش تجهیزات و تاسیسات ساختمانی (سرمایش و گرمایش - لوازم بهداشتی ساختمان و ...)	■		■				□		■											■							
		فروش لوازم و تجهیزات باغبانی	■		■				□													■							
		فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم صوتی - تصویری، تجهیزات پزشکی و			■				□													■							
		فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ و ...)	■		■			□	□													■							
		لیزار و رنگ فروشی	■		■				□													■							
		قفل و کلیدسازی	■		■				□													■							
		خدمات و تعمیرات لوازم خانگی	■		■				□													■							
		فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی و ...)	■		■				□	□	■											■							
	فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)			■				□							■	■					■							
		فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی‌های موبایل			■				□							■	■					■							
		فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی			■											■	■					■							
		فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی			■											■	■					■							
		فروش لوستر و آینه شمعدان			■																	■							
		فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی	■		■											■	■				■	■				■			
		فروش صنایع دستی	■		■											■	■				■	■		■					
	فروش دیگر کالاهای مصرفی	گل فروشی	■		■		■									■	■				■	■		■					
		فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری			■																	■		■					
		سمساری و امانت فروشی	■		■																	■							
		فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی	■		■		■									■	■				■	■							
	خرده فروشی‌های فروش مواد خوراکی	خواربار فروشی، سوپرمارکت، نانوایی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج	■		■		■	□	□							■	■				■	■							
		میوه و سبزی فروشی	■		■		■															■							
		کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و غیره)	■		■		■									■	■				■	■							
	فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی	داروخانه و دراگ استور	■		■		■	□	□							■	■					■							
		لوازم آرایشی و زیبایی			■		■									■						■							
		لوازم مربوط به چشم و عینک			■		■									■	■					■						■	
	بانک‌ها	شعب بانک‌های دولتی و خصوصی	■		■		■	□	□	■	■			■		■	■			■	■	■	■	■				■	■
		صرافی			■		■										■					■							
	امور مالی و بیمه	صندوق‌های قرض‌الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری	■		■		■	□	□	■	■			■		■	■					■	■		■				

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه ■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
		C (شهری)																												
		عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار			■			□								■						■								
		مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره			■	■		□	□	■	■			■		■	■			■		■	■					■	■	■
		عملکرد با تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفت			■																	■								
	معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا	بنگاه‌های معاملات ملکی، زمین، باغ، ساختمان و مزرعه	■		■	■																■								
		اجاره ماشین سواری و دوچرخه	■		■	■										■	■					■								
		اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌های سنگین			■			□			■						■					■								
		اجاره کالاهای تفریحی	■		■	■																■								
		کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی			■				□													■								
		اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی و ...)			■																	■								
	خدمات مسافرتی و جابجایی	آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه	■		■	■		□	□	□						■	■					■								
	خدمات درمانی بخش خصوصی	آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI			■	■																■						■		
		فیزیوتراپی و رادیولوژی			■	■																■						■		
		کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات			■	■		■	■	□						■	■					■						■		
		خدمات دامپزشکی	■		■	■		□												■		■						■		
	خدمات قانونی و حقوقی	دفاتر ازدواج و طلاق	■		■	■																■								
		دفاتر اسناد رسمی	■		■	■														■		■								
		دفاتر وکلا			■	■																■								
	خدمات مسافرتی	دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس			■	■		□	■	■	■					■	■			■		■					■			
		دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی			■	■			■	■						■	■					■					■			
	خدمات فنی ـ حرفه‌ای	دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت)			■	■										■	■					■								
		دفاتر مهندسین مشاور و مشابه آن			■																	■								
		تبلیغات			■	■			■							■	■					■								
		عکاسی‌ها			■	■										■	■					■								
		سایر فعالیت‌های حرفه‌ای، علمی و فنی طبقه‌بندی‌نشده در جای دیگر			■						■											■								
	خدمات به خانه‌ها	خدمات سرایداری نظافت			■											■						■								
		شستشوی فرش و لوازم منزل			■				■		■											■								
	خدمات ساختمانی	پیمانکاری ساختمانی، پیمانکار چوبکاری، کفپوش زمین و ...			■				■		■			■								■								
		داربست‌ها، پیمانکار بتن و آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و گرمایشی و امثال آن			■				■		■			■								■								
	آموزشگاه‌های خصوصی علمی، فنی و تخصصی	موسیقی			■	■																■		■						
		مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه آن			■	■																■								
		کامپیوتر			■	■																■								
		رانندگی			■	■																■								
		زبان			■	■																■								
		هنرهای نمایشی و زیبایی			■	■																■		■						
		ورزشی			■	■																■								
		سایر آموزشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی			■	■																■								
	خدمات غذایی	رستوران با خدمات کامل	■		■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■	■						■	
		پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی	■		■	■		■	■	■	■		■	■		■	■			■	■	■	■	■			■	■	■	
		کافی شاپ، کافه تریا			■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■	■	■			■			
		کبابی، حلیم، جگرکی	■		■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■					■			
		طباخی، دیزی سرا	■		■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■					■			

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
			C (شهری)																											
		آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره	■		■	■		■								■	■			■	■	■		■			■		■	
		خدمات سیار غذایی (لبو، باقالی، ذرت و ...)			■	■		■								■	■					■					■		■	
		مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی			■			■	■	■						■	■			■		■								
		سفره‌خانه‌های سنتی	■		■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■	■	■			■			
		قهوه‌خانه، چایخانه	■		■	■		■	■	■	■			■		■	■	■		■	■	■	■							
	خدمات شخصی	آرایشگاه	■		■	■		□								■	■				■	■								
		خشکشویی، لباسشویی			■	■																■								
	عمده فروشی	لوازم خانگی، تاسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام			■																	■								
		محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل و سایر کالاهای کم دوام			■	■																■								
		عمده‌فروشی سوخت‌های جامد، مایع و گاز و محصولات مربوط			■			■														■								
		عمده‌فروشی پسماند و نخاله و سایر محصولات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر			■			■														■								
	مجتمع‌های تجاری	شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ			■	■											■			■		■								
		تعاونی مصرف سازمان‌ها و مشابه			■	■																■								
		بازارهای میوه و تره‌بار			■															■		■								
		بازارهای موقت	□		■	■		■												■		■								
تولیدی - صنعتی	تولید غذا، نوشیدنی و منسوجات مرتبط	غذا و نوشیدنی‌ها (انواع محصولات کنسرو شده)	□		□			■	■	■	■	■																		
		منسوجات (چرم و پوشاک)	□		□			■	■	■		■																		
		دخانیات						■	■	■		■																		
	محصولات چوبی، کاغذی و چاپی	محصولات چوبی (تجاری)	■		□			■	■	■	■	■																		
		کاغذ، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط			□			■	■	■	■	■																		
		تکثیر رسانه‌های ضبط شده						■	■			■																		
		مبلمان (به‌صورت تخصصی)	■		■			■	■	■	■	■																		
	تولید مواد شیمیایی، فلزی، ماشین‌آلات و لوازم الکتریکی و الکترونیکی	محصولات زغال سنگ و نفتی						■	■	■		■	■																	
		محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی	□		□			■	■	■	■	■																		
		تولید سایر محصولات کانی غیر فلزی	□		□			■	■	■	■	■																		
		تولید مواد فلزی			□			■	■	■	■	■																		
		تولید ماشین‌آلات						■	■			■																		
		تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی، ابزارآلات و اجزای آن‌ها			□			■	■			■																		
		کارگاه‌های آهنگری	□		□			■	■		■	■																		
		تعمیرات	□		□			■	■		■																			
	تولیدات متفرقه	جواهرسازی	■		■			■	■																					
		تولید عروسک، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی	■		■			■	■		■	■																		
		تولید لوازم دفتری	□		□			■	■	■	■	■																		
		ساخت و تولید تابلو			□			■	■	■	■	■																		
حمل و نقل و انبارداری	حمل و نقل برون شهری	فرودگاه و حمل و نقل هوایی														■	■													
		ایستگاه‌های قطار و سایر خدمات ریلی	■		■			■	■							■	■			■										
	حمل و نقل درون شهری	پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)			■	■		■	■	■						■	■			■										
		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، منوریل، تراموا و ...)			■			■	■	■	■			■		■	■			■										
		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس)			■			■	■					■		■	■			■										
		پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای دربستی			■	■			■							■	■			■										
		پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون و مانند آنها)			□				■				■	■		■	■			■									■	
		پارکینگ عمومی (طبقاتی)			■	■										■	■			■		■	■						■	

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
		پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)			■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			■		■	■	■	■	■	■	■	■	■
	انبارداری و ذخیره‌سازی	انبار	□		□			■	■			■	■	■	■	■				■		□						■		■
	انبارداری و ذخیره‌سازی	سردخانه			□			■	■			■		■	■					■		□						■		
تأسیسات و تجهیزات شهری	پست و مخابرات	فعالیت‌های پست ملی			■	■		■	■	■	■	■	■	■		■	■			■	■	■	■	■						■
تأسیسات و تجهیزات شهری	پست و مخابرات	فعالیت‌های پست و پیک غیردولتی	■		■	■		■	■							■	■			■										
تأسیسات و تجهیزات شهری	پست و مخابرات	مخابرات دولتی	■		■	■		■	■											■			■							
تأسیسات و تجهیزات شهری	پست و مخابرات	مخابرات غیردولتی			■			■											■											
تأسیسات و تجهیزات شهری	پست و مخابرات	خدمات جنبی فعالیت‌های مخابراتی			■			■											■											
تأسیسات و تجهیزات شهری	خدمات ایمنی	پلیس، کلانتری و راهنمایی و رانندگی	■		■	■		■	■	■	■					■	■			■			■							
تأسیسات و تجهیزات شهری	خدمات ایمنی	ایستگاه‌های آتش‌نشانی			■	■		■	■	■	■	■	■	■		■				■									■	■
تأسیسات و تجهیزات شهری	خدمات ایمنی	تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)	■		■	■							■			■				■	■									
تأسیسات و تجهیزات شهری	امور متوفیان	گورستان، غسالخانه و سایر خدمات متوفیان	□																	■					■					
تأسیسات و تجهیزات شهری	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری	پست‌های گاز، برق، آب و تلفن	■	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■
تأسیسات و تجهیزات شهری	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری	کشتارگاه دام و طیور						□												■										
تأسیسات و تجهیزات شهری	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری	پمپ بنزین و CNG			■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■								■
تأسیسات و تجهیزات شهری	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری	نمایشگاه‌های دائمی			■															■										
پارک و فضای سبز	پارک‌ها	پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های عمومی)	■		■	■		□	□											■										
پارک و فضای سبز	پارک‌ها	پارک‌های بزرگ			■			■	□																		■			
پارک و فضای سبز	پارک‌ها	پارک‌های جنگلی و کمربند سبز حفاظتی	■	■	■	■		■	□			■	■	■		■	■		■								■			■
پارک و فضای سبز	پارک‌ها	فضاهای سبز و باز بزرگ شهری			■																						■			
فرهنگی - هنری	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش و موسیقی	سالن‌های کنسرت و نمایش			■											■								■						
فرهنگی - هنری	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش و موسیقی	سینما			■	■										■	■							■						
فرهنگی - هنری	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش و موسیقی	آمفی تئاتر			■																			■						
فرهنگی - هنری	موزه‌ها و گالری‌ها	موزه‌های تاریخی			■											■								■			■			
فرهنگی - هنری	موزه‌ها و گالری‌ها	موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها			■											■								■			■			
فرهنگی - هنری	موزه‌ها و گالری‌ها	گالری‌ها، نگارخانه‌ها			■	■																■		■			■			
فرهنگی - هنری	فرهنگسراها و کتابخانه‌ها	فرهنگسرا، کانون‌های پرورش فکری، خانه فرهنگ	■		■																			■			■			
فرهنگی - هنری	فرهنگسراها و کتابخانه‌ها	کتابخانه‌ها و آرشیوها	■		■											■								■				■		
فرهنگی - هنری	نشر و رسانه	دفاتر مرکزی روزنامه و مجلات			■																			■						
فرهنگی - هنری	نشر و رسانه	انتشار نرم‌افزار			■																			■						
فرهنگی - هنری	نشر و رسانه	مراکز صدا و سیما			■																			■						
فرهنگی - هنری	نشر و رسانه	فعالیت‌های تولید و پس از تولید فیلم سینمایی، ویدیویی و برنامه‌های تلویزیونی			■			■																■						
فرهنگی - هنری	نشر و رسانه	فعالیت‌های توزیع فیلم سینمایی، ویدیویی و برنامه‌های تلویزیونی			■			■																■						
فرهنگی - هنری	نشر و رسانه	فعالیت‌های ضبط صدا و انتشار موسیقی			■			■																■					■	
ورزشی	مجموعه‌های ورزشی	استادیوم‌ها			■																								■	
ورزشی	مجموعه‌های ورزشی	باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی			■											■													■	
ورزشی	سالن‌های ورزشی	سالن‌های ورزشی مانند بدن سازی و ژیمناستیک و ...	■		■	■		■	■							■													■	■
ورزشی	سالن‌های ورزشی	سالن‌های بیلیارد، بولینگ			■	■		■	■	■	■	■		■		■	■												■	
ورزشی	سالن‌های ورزشی	سالن‌های ورزش‌های توپی			■	■		■	■			■		■		■													■	■
ورزشی	سالن‌های ورزشی	استخر	■		■	■		■	■			■		■		■													■	■
ورزشی	پیست‌های ورزشی	دوچرخه، موتورسیکلت، اتومبیل اسب‌دوانی، اسکیت			■																								■	■

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه ■	مجاز

C (شهری)

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
	ورزش‌های باستانی	زورخانه‌ها	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■		■							■				■		■	■
تفریحی و گردشگری	تفریحی و پذیرایی	شهربازی			■											■	■										■			
		باغ وحش، باغ‌های گیاه‌شناسی																									■			
		سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن			■															■							■			
	گردشگری و اقامتی	متل، زائرسرا و مسافرخانه	■		■																■						■			
		اردوگاه‌های جهانگردی			■																						■			
		هتل‌ها و آپارتمان‌ها			■											■											■			
آموزشی	آموزش رسمی	مهد کودک، آمادگی	■		■	■																				■				
		دبستان	■		■	■																				■				
		دبیرستان	■		■	■																				■				
		هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه‌ای و کار و دانش			■	■		■	■															■		■				
		مدارس اقلیت‌های مذهبی			■	■																			■	■				
	آموزش غیررسمی	خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و ...)			■																					■				
		کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن	■		■																					■				
	آموزش عالی	دانشگاه‌ها و سایر موسسات آموزش عالی			■																									□
		مراکز و مؤسسات تحقیقاتی			■			■	■															■				■	■	■
اداری و انتظامی	ادارات دولتی	وزارتخانه‌ها																					■							
		سازمان‌ها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها																					■							
		ادارات مرکزی بانک‌ها																					■							
		ادارات و دفاتر پست	■		■			■	■					■		■							■							
	ادارات عمومی	شهرداری، شهر، مناطق و نواحی			■	■																	■							
		بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته استقرار)			■																		■							
		انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌های غیر دولتی (NGO)	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■		■							■							
	امور بین‌لملل	سفارتخانه و کنسولگری																												
	قضایی و انتظامی	دادگاه و مجتمع قضایی و پزشکی قانونی			■															■			■							
		مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)																		■			■							
		ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی			■																		■							
		آگاهی، کلانتری، پاسگاه	■		■	■		■	■							■	■			■			■							
		پایگاه بسیج	■		■			■		□	□	■											■					■		
بهداشتی و درمانی	خدمات سیار یا بیماران سرپایی	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			■	■	■	■	■				■	□	□
		مراکز تنظیم خانواده و مشاوره	■		■	■																						■		
		مراکز انتقال خون و بلک خون			■																							■		
		مراکز اورژانس	■		■	■		■	■			■				■				■	■							■		
	پرستاری و دیگر خدمات توانایی	آسایشگاه			■															■								■		■
		مراقبت از معتادان، بیماران روانی و ... معلولین ذهنی و جسمی			■																							■		
		بیمارستان			■																							■		
		خدمات کودکان و نوجوانان (دارلتأدیب، پرورشگاه)، شیرخوار گاه			■																							■		
	امداد اجتماعی	ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولین و خانه سالمندان			■																							■		
	بهداشتی	حمام و توالت عمومی	■		■	■		■	■		□	□	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■
مذهبی	اماکن مذهبی	مسجد، تکیه، حسینیه و خانقاه، فاطمیه	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■		■	■	■
		نیایشگاه و عبادتگاه سایر ادیان به‌جز مکان‌های تاریخی	■		■	■		■	■																■					
	مدارس دینی	حوزه علمیه و نظایر آن			■																				■					

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه ■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	C (شهری)																											
			C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
کشاورزی، جنگل‌داری و ماهیگیری	داشت محصولات کشاورزی	زراعت و باغات	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																	■
	پرورش حیوانات	پرورش گاو و گاومیش، اسب و اسب‌سانان، شتر و شترسانان، گوسفند و بز، ماکیان و سایر حیوانات				■				■																				
	فعالیت‌های پشتیبانی تولید محصولات کشاورزی	فعالیت‌های پشتیبانی تولید محصولات کشاورزی و حیوانی	■							■																				
		فعالیت‌های پس از برداشت محصول و فراوری بذر برای تکثیر								■																				
	جنگل داری و قطع اشجار و فعالیت‌های خدماتی وابسته	بریدن درختان		□																										
		جمع‌آوری محصولات جنگلی غیرچوبی و خدمات پشتیبانی جنگل‌داری		□																										
	صید و پرورش و تکثیر حیوانات آبزی و فعالیت‌های خدماتی وابسته	ماهیگیری و آبزی‌پروری دریایی					■			■																				
		ماهیگیری و آبزی‌پروری در آب‌های شیرین (آب‌های داخلی)					□			■																				

ضوابط و مقررات عام

بند ۱- ضوابط پیشنهادی این طرح در محدوده‌ی حریم پایتخت که در نقشه شماره ۳ قابل رویت است؛ به غیر از محدوده‌های مصوب شهرها (ابلاغ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)، مناطق آزاد (ابلاغ شورایعالی مناطق آزاد)، روستاها (بنیاد مسکن)، شهرک‌های صنعتی جایگزین کلیه‌ی ضوابط و مقررات عام تا پیش از ابلاغ طرح ساختاری می‌شود.

بند ۲- هر اقدامی در محدوده حریم پایتخت براساس ضوابط مندرج در دفترچه حاضر، اخذ مجوزهای لازم از مراجع مربوطه و تنها پس از تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان پذیر خواهد بود.

بند ۳-هرگونه افراز و تفکیک اراضی در محدوده طرح پس از تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان‌پذیر است.

بند ۴- احداث ساختمان، تأسیسات و سایر مستحدثات در محدوده‌ی حریم پایتخت صرفاً بر اساس ضوابط حاضر و پس از تصویب در سازمان مدیریت حریم پایتخت مجاز است.

بند ۵- مکانیابی و استقرار فعالیت‌های جدید در خارج از محدوده‌ی تعیین شده در نقشه‌ی پهنه‌بندی، مجاز نیست.

بند ۶- کلیه آثار، محوطه‌ها و عرصه‌های تاریخی که تاکنون ثبت شده و یا زین‌پس شناسایی شوند و مشمول ضوابط خاص مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری می‌گردد؛ بعنوان فضای فرهنگی در چارچوب وظایف اداره کل میراث‌فرهنگی استان باید تحت ضوابط و مقررات سازمان میراث‌فرهنگی قرار گیرند و رعایت الزامات اداره کل میراث فرهنگی استان در محدوده‌ی تعیین شده در کلیه‌ی پهنه‌ها ضروری است. نحوه‌ی مرمت و استفاده از این محوطه‌ها با نظر اداره کل میراث فرهنگی استان صورت می‌گیرد. بدیهی است این ضوابط پس از طی مراحل قانونی لازم‌الاجرا خواهد بود.

بند ۷- فعالیت‌های متروکه از جمله محوطه‌های کوره‌پزخانه‌ها، معادن روباز و ... باید به فعالیت‌های مرتبط با هاله‌ی سبز تنفسگاهی و یا تفرج‌گاهی، پس از اقدامات بازیافتی تبدیل شوند. این اقدامات باید بر اساس طرح اجرایی و پیوست‌های اجتماعی و زیست‌محیطی که به تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط می‌رسد، همراه باشند.

بند ۸- فعالیت‌های مرتبط با تأسیسات و تجهیزات منطقه‌ای جدید مشروط به تهیه‌ی گزارش‌های توجیهی و پیوست‌های اجتماعی و زیست‌محیطی و همچنین تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.

بند ۹- در صورت احراز حقوق مکتسبه، ادامه‌ی فعالیت مغایر با پهنه‌ی پیشنهادی طرح ساختاری پس از تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان‌پذیر است.

بند ۱۰- رعایت ضوابط اختصاص پارکینگ در محدوده حریم پایتخت که مطابق با ضوابط طرح تفصیلی تهران می‌باشد، الزامی است.

بند ۱۱- رعایت الزامات ایمنی در احداث ساختمان الزامی است.

بند ۱۲- رعایت حد بستر و حریم کیفی منابع آبی الزامی است.

بند ۱۳- رعایت حرایم تمامی معابرّ رودخانه‌ها و مسیل‌ها و خطوط انرژی، در تمامی محدوده مصوب حریم پایتخت طبق ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری و سایر مراجع ذی ربط لازم‌الاجراست.

بند ۱۴- درکدپهنه‌هایی با مساحت و گستره وسیع، حفظ تمامی مستحدثات با کاربری تجهیزات و تأسیسات منطقه‌ای الزامی است.

بند ۱۵- در کدپهنه‌هایی با کاربری باغات در صورت ارائه طرح و تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان استفاده به عنوان فضاهای پذیرایی وجود دارد.

بند ۱۶- در کلیه کدپهنه‌ها حفظ تمامی اراضی مشجر و درخت‌های موجود الزامی است.

۴-۱ -نحوه‌ی استفاده از اراضی در «پهنه‌ی حفاظت» (GB):

کلان پهنه‌ی حفاظت، با عنوان کمربند سبز در طرح راهبردی پیشنهاد گردید و شامل ۴ زیر پهنه به شرح زیر است:

GB1 - کشاورزی و باغداری

GB2 - اندوختگاه‌های محیط‌زیست

GB3 - عناصر طبیعی و آب‌ها

GB4 - پردیس‌های خدماتی

به نظر می‌رسد ماهیت و عملکرد پردیس‌های خدماتی بدلیل ضرورت عمران در اراضی هم‌چون احداث ساختمان و اعمال تغییرات در عرصه‌ی طبیعت با سه بخش دیگر این کلان‌پهنه از همخوانی برخوردار نیست ازاین‌رو در ضوابط و مقررات پیشنهادی، پردیس‌های خدماتی بعنوان یکی از زیرپهنه‌های شهری پیشنهاد شده است.

۴-۱-۱- کشاورزی- باغداری GB1

الف- زمین‌پایه GB11

۱- فعالیت‌های مجاز در اراضی کشاورزی (کلیه‌ی کدپهنه‌های GB1) بنا بر مفاد قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱ و اصلاحیه‌ی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱ مجلس شورای اسلامی است.

۲- اراضی که دارای قابلیت کشاورزی هستند و هم‌چنین سابقه‌ی کشت و زرع بر اساس مستندات موجود (تصاویر هوایی و نقشه‌های سازمان نقشه‌برداری و یا اسناد مالکیت با قید نوع زمین)، فارغ از وضعیت موجود در زمره‌ی اراضی کشاورزی هستند.

۳- تغییر کاربری اراضی کشاورزی GB11 به سایر کدپهنه‌ها پس از تایید سازمان کشاورزی امکان‌پذیر است.

*تبصره: استقرار فعالیت‌های مرتبط با کدپهنه‌های **GB12** در این کدپهنه موکول به اخذ موافقت سازمان جهادکشاورزی استان تهران و رعایت الزامات زیست‌محیطی (موافقت کتبی سازمان حفاظت محیط‌زیست استان) است.*

۴- احیای اراضی بایر و تبدیل آن بعنوان اراضی کشاورزی و باغی بلامانع است.

۵- دیوارکشی برای اراضی زراعی با مصالح بنایی ممنوع است برای تعیین حدود مالکیت برای اراضی زراعی کاشت ردیفی درخت و یا پرچین گیاهی امکان پذیر است.

۶- دیوارکشی برای سایر فعالیت‌های مجاز در اراضی کشاورزی و هم‌چنین باغ‌ها تا ۸۰ سانتی‌متر از کف زمین با مصالح بنایی و بر فراز آن بصورت نرده و مانند آن تا حداکثر ۲۰۰ سانتی‌متر نسبت به کف گذر مجاور بلامانع است. (کدپهنه‌های GB112 و GB113)

تبصره: بازسازی و مرمت دیوارهای قدیمی و تخریب شده تابع ضابطه‌ی یادشده است.

۷- احداث مستحدثات در اراضی کشاورزی و باغی تابع آیین نامه های جهاد کشاورزی می‌باشد.

تبصره ۱: برای احداث انبار محصولات و نهاده‌های کشاورزی و دامی به جواز تأسیس یا موافقت اصولی ازجهاد کشاورزی

تبصره ۲: مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز و حدود و اندازه اراضی زراعی و باغی در محدوده طرح مطابق با آیین‌نامه های جهاد کشاورزی می‌باشد

۸- احداث مجموعه‌های تحت عنوان مزارع/باغات نمونه با هدف گردشگری و یا آموزشی (بویژه برای نونهالان و کودکان) در کدپهنه‌های GB111 و GB112 بلامانع است.

تبصره ۱: بسته به نوع محصول، فروش بدون واسطه‌ی محصول تولید شده در این قطعه‌ها بلامانع است. (تولید به مصرف)

تبصره ۲: عرضه و فروش محصولات مرتبط با فعالیت مربوطه در مزرعه/باغ آموزشی – گردشگری مجاز بوده و جزو کاربری‌های مجاز تلقی می‌شود.

تبصره ۳: احداث سرپناه (بدون ایجاد دیوارهای جانبی صلب) همچنین فضای تأسیساتی (آبریزگاه و مانند آن) در بخشی از قطعه‌ی مزرعه/باغ آموزشی-گردشگری که کمترین میزان آسیب به عرصه‌ی آن را وارد کند بلامانع است.

۹- باغ-پذیرایی (باغ-تالار و باغ-رستوران) با کدپهنه‌ی GB113 در زمره‌ی اراضی کشاورزی و باغداری است که بدلیل مساحت قطعه‌ی مالکیت (کمتر از حدفنی و یا با مجوزهای لازم از نهادهای ذی‌ربط) پدید آمده‌اند و در طول منابع آبی در گستره‌ی ۱(رودره‌ها) و یا در سایر گستره‌ها (تپه ماهورهای شرق- دشت‌های آبرفتی جنوب و یا شوره‌زارهای جنوب) تعیین شده‌اند.

*تبصره ۱: در کدپهنه‌ی **GB113**، برای دسترسی به ساختمان ،احداث بنا به صورت یک سمت از قطعه‌ی مالکیت، به گونه ای که منجر به کاهش سطوح سبز برای ایجاد دسترسی (سواره-پیاده) نشود امکان پذیر است.*

*تبصره ۲: احداث تالار در میانه‌ی قطعه‌ی مالکیت با کدپهنه‌ی **GB113**، با رعایت کامل الزامات یادشده و رعایت الزامات ایمنی برای قطعه‌های با مساحت بیش ۱ هکتار بلامانع است.*

*تبصره ۳: رعایت حد بستر و حریم کیفی منابع آبی در کدپهنه‌ی **GB113** الزامی است.*

*تبصره ۴: تعبیه سیستم بازچرخانی آب در کدپهنه‌ی **GB113** الزامی است.*

تبصره ۵: دفع بهداشتی فاضلاب و پساب هر واحد باید با احداث سپتیک و سایر الزامات مربوطه به انجام رسد و رها کردن آن در طبیعت خودداری شود.

ب- محصول‌پایه GB12

۱۰-دامداری و دامپروری، پرورش حشرات و انواع حیات وحش که به‌صورت محصور و یا آزاد پرورش داده می‌شوند (GB121)، پرورش و تولید آبزیان (GB122)، مشمول قانون نظام جامع دامپروری کشور هستند و رعایت مفاد آن و سایر آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های سازمان نظام مهندسی کشاورزی در کدپهنه‌های یادشده الزامی است.

*تبصره ۱: صدور مجوز برای فعالیت‌های دامداری و دامپروری (**GB121**)، پرورش و تولید آبزیان (**GB122**) از طریق سازمان نظام مهندسی و اخذ موافقت سازمان حفاظت محیط‌زیست صورت می‌گیرد.*

*تبصره ۲: کدپهنه‌های کشاورزی (**GB111**)، باغی (**GB112**)، صنایع تبدیلی کشاورزی (**GB124**) و همچنین پرورش و تولید گل و گیاه (**GB123**) پس از اخذ مجوزهای لازم از مراجع فوق الذکر و رعایت دستورالعمل‌های*

*مربوطه امکان تغییر کدپهنه به فعالیت‌های دامداری و دامپروری (**GB121**)، پرورش و تولید آبزیان (**GB122**) را خواهد داشت.*

۱۱-پرورش و تولید گل و گیاه (GB123)، شامل گلخانه‌ها-گیاهان زینتی، دارویی و قارچ خوراکی تابع ضوابط و مقررات دستورالعمل و مقررات اجرایی گلخانه‌ها (نظام گلخانه‌ای کشور) است.

۱۲-صنایع تبدیلی کشاورزی (GB124) شامل ۱۱۲۶ فعالیت برگرفته از جدول آیسیک-کدهای ده‌رقمی است که در ۱۸ گروه اصلی دسته‌بندی می‌شوند.

*تبصره ۱: صدور مجوز پروانه برای فعالیت‌های مجاز به استقرار در کدپهنه **(GB124)** از طریق معاونت توسعه‌ی بازرگانی و صنایع کشاورزی و مدیریت صنایع تبدیلی و غذایی و نظارت سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان غذا و داروی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی نیز بر این فعالیت‌ها صورت می‌گیرد.*

*تبصره۲: رعایت دستورالعمل های مربوطه بویژه سازمان حفاظت محیط زیست در کدپهنه صنایع تبدیلی کشاورزی **(GB124)** الزامی است.*

*تبصره ۳: کدپهنه‌های کشاورزی (**GB111**)، باغی **(GB112)** و هم‌چنین پرورش و تولید گل و گیاه **(GB123)** پس از اخذ مجوزهای لازم از مراجع فوق الذکر و رعایت دستورالعمل‌های مربوطه، امکان تغییر کدپهنه به کدپهنه صنایع تبدیلی کشاورزی **(GB124)** را خواهند داشت.*

تبصره۴: گروه‌های اصلی صنایع تبدیلی و تکمیلی در ۱۸ گروه اصلی بشرح زیراند:

تولید، عمل‌آوری و حفاظت گوشت و محصولات گوشتی از فساد

عمل‌آوری حفاظت آبزیان و محصولا حاصل از آبزیان از فساد

عمل‌آوری و حفاظت میوه از فساد

ساخت روغن و چربی گیاهی و جانوری

ساخت فرآورده‌های لبنی

تولید فرآورده‌های دانه‌های آسیاب‌شده

ساخت غذای آماده حیوانات

تولید قند و شکر

تولید کاکائو، شکلات و آبنبات

ساخت ماکارونی، ه فرنگی و محصولات آردی مشابه

ساخت سایر محصولات غذایی

تولید مالت و ماءالشعیر

تولید نوشابه‌های غیرالکلی، آب معدنی

ساخت کودها و ترکیبات ازته

ساخت مواد شیمیایی اساسی به جز انواع کود و ترکیبات ازت

انبار کردن و انبارداری

فعالیت‌های بسته‌بندی

فعالیت‌های مهندسی و مشاوره فنی در امور مربوط

۱۳- استقرار واحدهای کشت و صنعت (GB125) در محدوده‌ی ۱۲۰ کیلومتری تهران دارای منع قانونی است؛ اگرچه تعدادی از این واحدها در محدوده شناسایی شده‌اند. مرجع ادامه‌ی فعالیت این واحدها سازمان صنایع و معادن استان و جهادکشاورزی است و در صورت گرفتن مجوزهای ذی ربط امکان فعالیت وجود دارد.

تبصره :رعایت دستورالعمل نظام تشکیل و استقرار شرکت‌های کشت و صنعت در بخش کشاورزی (مرکز نوسازی و تحول اداری دفتر نظام‌های بهره‌برداری سازمان مرکزی تعاونی روستایی ایران ۱۳۹۴)برای استقرار واحدهای کشت و صنعت الزامی است.

۱۴-در صورت دریافت مجوزهای لازم و رعایت ضوابط مربوطه و پس از تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان ترکیب عملکرد و ایجاد مجتمع های ترکیبی در راستای حفظ امنیت غذایی وجود دارد.

۴-۱-۲- اندوختگاه محیط‌زیست GB2

در تمامی کدپهنه‌های **GB2** رعایت ضوابط و دستورالعمل‌های سازمان بوستان‌ها الزامی است.

الف- با کاربری GB21

۱- پارک جنگلی GB211 جنگلکاری مصنوع و یا طبیعی بخشی از کمربندسبز (شهرها و ...) واقع در حریم به حساب می‌آید که با هدف پالایش هوا، گردشگاه برای ساکنان و ایجاد مانع برای گسترش شهرها و یا فعالیت‌های مجاور و ناسازگار پدید می‌آید. تقویت و احداث این زیر پهنه در کلیه‌ی موقعیت‌های واقع در حریم مگر در اراضی کشاورزی و باغی دایر و هم‌چنین محوطه‌های تاریخی ثبت شده، مجاز شمرده می‌شود.

۲- پارک عمومی GB212 فضاهای سبز با تمامی امکانات گذران اوقات فراغت و در عرصه‌ی حریم پایتخت است که احداث آن در تمامی موقعیت‌ها بویژه در جوار سکونتگاه‌ها و در طول محورهای ارتباطی مگر در اراضی کشاورزی و باغی دایر و هم‌چنین محوطه‌های تاریخی ثبت شده و پارک‌های جنگلی مجاز شمرده می‌شود.

*تبصره ۱: فضاهای مرتبط با گردشگری و پذیرایی در عرصه‌ی پارک‌های عمومی **GB212** شامل نمازخانه، پیست‌های ورزشی، تأسیسات بهداشتی، کیوسک‌های راهنمایی و عرضه‌ی خوراکی‌های نیمه‌آماده و نوشیدنی‌ها و سرگرمی‌های کودکان و نوجوانان است.*

*تبصره ۲: نورپردازی به منظور ایجاد امنیت در عرصه‌ی پارک عمومی **GB212** الزامی است.*

*تبصره ۳: مکانیابی برای پارکینگ اتومبیل در ورودی پارک عمومی **GB212** الزامی است.*

۳- پارک‌های موضوعی GB213 فضای سبز تجهیز شده‌ای است که به منظور ارائه‌ی خدمات ویژه (برای گروه‌های سنی، جنسی و ... که در مطالعات اختصاصی به انجام می‌رسد) طراحی و به اجرا درمی‌آیند از جمله‌ی این پارک‌ها می‌توان به پارک بانوان، پارک کودک، پارک آموزشی و تحقیقاتی، تفریحی-ورزشی در موضوع‌های مختلف و ...، اشاره کرد.

*تبصره ۱: با توجه به تنوع پارک‌های موضوعی **GB213** ساخت و ساز مجاز در عرصه‌ی ان تا میزان حداکثر ۱۰ درصد و بر اساس طرح مصوب در مراجع ذی‌صلاح شامل شبکه‌ی حرکت، خدمات پشتیبان و تأسیسات و تجهیزات مرتبط با موضوع پارک مجاز است.*

تبصره ۲: احداث پارک‌های موضوعی موکول به انجام مطالعات توجیهی بویژه زیست‌محیطی و اجتماعی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.

تبصره ۳: احداث پارک‌های موضوعی موکول به تأمین ایمن دسترسی از طریق شبکه‌ی پیشنهادی طرح ساختاری مجاز خواهد بود.

ب- بدون کاربری (GB22)

۴- در محدوده‌های مناطق حفاظت شده‌ی سه گلنه جاجرود، ورجین و البرز مرکزی و هم‌چنین پارک‌های ملی سه‌گانه‌ی خجیر، سرخه‌حصار و لار رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط‌زیست الزامی است.

۵- اجرای طرح‌های جنگلکاری و مرتع‌داری در پهنه‌ی GB22 موکول به موافقت و مجوز سازمان حفاظت محیط‌زیست و وزیر جهادکشاورزی است.

۶- هرگونه تغییر در عرصه‌ی اندوختگاه‌های محیط‌زیست شامل خاک‌ریزی، خاکبرداری، احداث تونل و ... تنها با انجام مطالعات ارزیابی زیست محیطی و تایید سازمان حفاظت محیط زیست و سایر مراجع ذی ربط امکان‌پذیر است.

۷- خروج کلیه‌ی فعالیت‌های مغایر با کارکرد مناطق ۴ گانه‌ی حفاظت محیط زیست از پهنه‌ی GB22 و سایر اراضی تعیین شده الزامی است.

۸- کلیه‌ی عرصه و اعیان املاک متعلق به دولت در محدوده‌ی مناطق ۴ گلنه در اختیار سازمان حفاظت محیط زیست قرار داشته و سازمان در بهره‌برداری از املاک مذکور قائم‌مقام قانونی مؤسسات یا سازمان‌های مربوطه است؛ ولی حق واگذاری عین آن‌ها را ندارد. (ماده ۱۶ قانون حفاظت و بهسازی محیطزیست- مصوب ۱۳۵۳/۳/۲۸ و اصلاحیه‌ی ۱۳۷۱/۸/۲۴)

۹- در محدوده‌های تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست، امکان بهره‌گیری تفرجگاهی از کلیه‌ی مناطق دارای ارزش‌های اکولوژیک فقط با مجوز سازمان یادشده مجاز است.

۱۰- استقرار امکانات بهره‌وری تفرجگاهی در پهنه‌ی GB22 شامل تسهیلات استقرار موقت شبانه، کمپینگ منوط به اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط زیست است.

تبصره: تدوین برنامه و اجرای تسهیلات استقرار موقت شبانه، کمپینگ و پیک‌نیک توسط سازمان محیط‌زیست به طوری که مواد زاید مرفی و پسماندهای حاصل از حضور انسان به منابع پارک‌های ملی و مناطق حفاظت شده هیچ‌گونه لطمه‌ای وارد نکند، الزامی است.

۱۱- ایجاد یا افزایش سطوح هر گونه فعالیت در عرصه‌های مناطق حفاظت شده و پارک‌های ملی موکول به اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط‌زیست است.

۱۲- استقرار سایت‌های پدافند عامل مصوب در مراجع قانونی موکول به اخذ موافقت سازمان حفاظت محیط‌زیست است.

۱۳- هرگونه ساخت و ساز (دائم و موقت) در اندوختگاه‌های محیط‌زیست صرفا پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

۱۴-احداث و استقرار تأسیسات و تجهیزات شامل پست‌های آب، برق، گاز ، فیبر نوری، خطوط انتقال و ... در پهنه‌ی اندوختگاه محیط‌زیست موکول به اخذ مجوز از سوی سازمان حفاظت محیط‌زیست و انجام مطالعات ویژه و ارزیابی های مربوطه است.

۱۵- ایجاد هرگونه مسیر و تأسیسات حمل و نقلی در محدوده‌ی اندوختگاه‌های محیط‌زیست موکول به انجام مطالعات ارزیابی اقدامات و اخذ تأییدیه از سازمان حفاظت محیط‌زیست است.

۴-۱-۳- عناصر طبیعی و آب‌ها GB3

۱- استفاده از اراضی با کدپهنه‌ی **GB3** برای استقرار تأسیسات و تجهیزات منطقه‌ای (کدپهنه‌های ذیل **C2 C3**) با انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح و بصورت اجاره مجاز است.

الف- دریاچه GB31

۱- دریاچه، تالاب و آب‌بندان طبیعی GB311 از جمله منابع آبی هستند که حفاظت و نگهداری از آن در عرصه‌ی حریم الزامی است و جزء حیاتی از امنیت غذایی بشمار می‌رود.

*تبصره ۱: هرگونه احداث مستحدثات در محدوده‌های تعیین شده با کدپهنه‌ی **GB311** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۲: احیا و لایروبی بستر و حریم دریاچه، تالاب و آب‌بندان‌های طبیعی **GB311** فقط از سوی سازمان آب منطقه‌ای و تأیید سازمان حفاظت محیط‌زیست امکان‌پذیر است و لایروبی آن قابل‌واگذاری به غیر نیست.*

*تبصره ۳: استفاده تفرج‌گاهی از عرصه‌های با کدپهنه‌ی **GB311** موکول به انجام مطالعات ویژه (ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی) و اخذ مجوز از سازمان‌های آب منطقه‌ای و حفاظت محیط‌زیست است.*

*تبصره ۴: استفاده از عرصه‌های با کدپهنه‌ی **GB311** برای آموزش، تحقیقات، ورزش‌های آبی و مانند آن برای تمامی گروه‌های سنی موکول به انجام مطالعات ویژه و اخذ موافقت سازمان حفاظت محیط‌زیست است.*

*تبصره ۵: پرورش ماهی و سایر آبزیان و هم‌چنین پرندگان کنارآبزی و .... در عرصه‌ی با کدپهنه‌ی **GB311** موکول به اخذ موافق سازمان حفاظت محیط‌زیست و پس از انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی است.*

۲- در صورت دریافت مجوزهای لازم و رعایت ضوابط مربوطه و پس از تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان ترکیب عملکرد و ایجاد مجتمع های ترکیبی در راستای حفظ امنیت غذایی وجود دارد.

ب- رودخانه و مسیل GB32

۳- کدپهنه‌ی GB321 رودخانه شامل کلیه‌ی مسیرهای آبی (رودخانه دائمی و فصلی با بستر طبیعی، مسیل‌ها، کلنال‌های انتقال آب با هدف آبیاری اراضی زراعی-کلنال‌های هدایت و دفع آب‌های سطحی و زیرزمینی با بسترهای طبیعی و مصنوع) است که آزادسازی بستر و حریم فنی آن‌ها الزامی است.

تبصره ۱: تا پیش از تصویب و ابلاغ قانون جامع آب، قوانین ملاک عمل مبنای هر گونه اقدام در خصوص رودخانه‌ها و مسیرهای آبی هستند. (قانون اراضی مستحدثات و ساحلی مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۹ و قانون توزیع عادلانه اب مصوب ۱۳۶۱/۱۲/۱۶)

تبصره ۲:رعایت الزامات آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۹/۰۸/۱۱ الزامی است.

تبصره ۳: هرگونه مطالعه و اجرای سازه‌های آبی بر روی رودخانه‌ها ***GB321*** *منوط به کسب مجوز از سازمان آب منطقه‌ای و انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و در محدوده‌های مسکونی علاوه بر ارزیابی زیست‌محیطی باید با ارزیابی اجتماعی توأم گردد.*

تبصره ۴: ایمن‌سازی بستر رودخانه‌ها و مسیرهای آبی ***GB321****، همچون حوضچه‌های آرامش، دیواره‌سازی، تراس‌بندی و مانند آن، باید از طریق سازمان آب منطقه‌ای و با گزارش‌های توجیهی-کارشناسی به انجام رسد.*

تبصره ۵: هرگونه فعالیت در جوار مسیرهای آبی کدپهنه‌ی ***GB321*** *پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

تبصره ۶: احداث سازه‌های دائمی در بستر رودخانه ***GB321*** *، عملیات ایمن‌سازی جداره‌ها و یا سازه‌های مرتبط با طرح‌های مصوب وزارت نیرو برای بهره‌برداری از منابع آبی و یا برقابی پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

پ- باز و طبیعی GB33

۴- مراتع و تپه ماهورها با کدپهنه‌ی GB331 به دلیل کمبود منابع آبی از پوشش گیاهی ضعیف و یا فاقد آن برخوردار بوده و قابلیت کشت و کار ندارند. ازاین‌رو احیا پوشش گیاهی در این پهنه از طریق کاشت گونه‌های مناسب با طبیعت و شرایط اختصاصی موقعیت زمین توصیه شده و حتی ضرورت دارد.

تبصره ۱: در صورت قرارگیری محدوده‌هایی از کدپهنه‌ی ***GB331****، در طرح‌ها و برنامه‌های آبخیزداری و آبخوانداری از سوی وزارت نیرو، رعایت الزامات عملیات یادشده در آن در اولویت قرار می‌گیرد.*

تبصره ۲: هرگونه احداث مستحدثات در کدپهنه‌ی ***GB331*** *پس از تایید سازمان حفاظت محیط زیست و اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان امکان‌پذیر است.*

تبصره ۳: هرگونه بهره‌برداری از اراضی با کدپهنه‌ی ***GB331*** *پس از تایید تایید سازمان حفاظت محیط زیست و اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان امکان‌پذیر است.*

۵- شوره‌زارهای جنوب با کدپهنه‌ی GB332 در زمره‌ی اراضی باز و طبیعی قرار دارد که هرگونه مداخله برای بهره‌برداری از منابع واقع در آن و هم‌چنین استقرار واحدهای فعالیتی، باید با انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح صورت گیرد.

۶- فضای باز (بیشه‌زار و بوته‌زار) با کدپهنه‌ی GB333 جزء مهمی از منابع طبیعی است که بدلیل دسترسی به آب دارای پوشش گیاهی شامل انواع درختچه‌ها، بوته‌های خودرو و مانند آن است و حفاظت از آن در محدوده‌ی حریم الزامی است.

تبصره ۱: استفاده از کدپهنه‌ی ***GB333*** *برای تفرج و طبیعت‌گردی بدون ایجاد هرگونه مستحدثات در عرصه‌ی آن مجاز است.*

تبصره۲: هرگونه بهره‌برداری از پوشش‌گیاهی واقع در اراضی با کدپهنه‌ی ***GB333*** *حفاظتی، پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

ت- تفرجگاه GB34

۷- تفرجگاه‌های طبیعی GB341 از جمله اراضی طبیعی بشمار می‌روند که استفاده از آن برای گذران اوقات فراغت بدون هرگونه تغییر در طبیعت زمین و ضمن رعایت اصول و الزامات ایمنی مجاز تلقی می‌شود.

*تبصره ۱: کمربند سبز در جنوب شهر تهران و سایر شهرها و سکونتگاه‌های واقع در حریم نیز جزوی از این کدپهنه بشمار می‌آید و الزامات پهنه‌ی تفرجگاه طبیعی **GB341** در آن‌ها الزامی است.*

تبصره ۲: اراضی طبیعت شمال جزئی از تفرجگاه طبیعی بشمار می‌رود که دارای ضوابط اختصاصی خود است.

تبصره ۳: احداث فضاهای پشتیبان تفرجگاهی هم‌چون سرویس‌های بهداشتی در ورودی تفرجگاه‌ها و در مجاورت درگاه‌های این عرصه‌ها و همراه با کیوسک‌های حفاظتی و نظارتی در این کدپهنه با رعایت الزامات بهداشتی بلامانع است.

۸- تفرجگاه تاریخی GB342 شامل فضاهای تاریخی ثبت شده‌ی میراث فرهنگی و یا ثبت نشده است که الزامات حفاظتی این سازمان در عرصه‌ی آن‌ها ضرورت دارد.

*تبصره: مرجع اخذ مجوز برای هر گونه مداخله و فعالیتی در کدپهنه‌ی تفرجگاه تاریخی **GB342** سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بوده و ضوابط و دستورالعمل های این سازمان ملاک عمل می باشد.*

ج- طبیعت شمال تهران GB35

۹- کمربند سبز در شمال و شرق تهران با کدپهنه‌ی GB351 (طبیعت شمال تهران) تعیین شده است. کدپهنه‌ی یادشده تحت عنوان بوستان جنگلی در نقشه‌های پهنه‌بندی حریم مشخص شده است.

*تبصره ۱: در کدپهنه‌ی **GB351** کاشت انواع گونه‌های درختی منطبق با اقلیم منطقه (البرز جنوبی) برای کاهش مصرف آب ضروری است.*

*تبصره ۲: ایجاد دسترسی برای نگهداری و آبیاری پوشش گیاهی بوستان جنگلی **GB351** از طریق کم‌ترین میزان عملیات خاکی (خاک‌برداری-خاکریزی) بر اساس طرح اجرایی مصوب در مراجع ذی‌صلاح مجاز است.*

*تبصره ۳: احداث هرگونه مستحدثات در عرصه‌ی بوستان جنگلی **GB351** ممنوع است.*

تبصره ۴: استفاده عموم از بوستان جنگلی صرفاً برای طبیعت‌گردی و مانند آن بلامانع است. محصور کردن بوستان جنگلی به‌هیچ‌روی توصیه نمی‌شود.

تبصره ۵: رعایت آخرین ضوابط و دستورالعمل‌های بوستان‌های جنگلی در این کدپهنه الزامی است.

۱۰- کدپهنه‌ی GB352 بوستان طبیعت (فضای باز کوهستانی) جزء مهم طبیعت شمال است که امکان کاشت درخت بصورت گستره‌ای در آن بدلیل رخنمون سنگی و یا عمق کم خاک میسر نیست.

تبصره ۱: عملیات آبخیزداری و آبخوانداری در این کدپهنه توصیه می‌شود.

*تبصره ۲: کدپهنه‌ی **GB352** جزو تفرجگاه‌های طبیعی بشمار می‌رود که بدلیل کوهستانی بودن قابلیت استفاده برای ورزش‌های کوهستانی و طبیعت‌گردی دارد.*

*تبصره ۳: مکان‌یابی بخش‌هایی از کدپهنه **GB352** برای ورزش‌های کوهستانی (صخره‌نوردی، زیپ‌لاین و مانند آن) موکول به انجام مطالعات ویژه (ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی) و بررسی و تصویب آن در مراجع ذی‌صلاح است.*

*تبصره ۴: احداث مستحدثات در محدوده‌ی مصوب برای ورزش‌های کوهستانی در پهنه‌ی **GB352** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۵: حداکثر سطح اشغال برای فضاهای پشتیبانی ورزش‌های کوهستانی در کدپهنه‌ی **GB352** تا ۲۰۰ مترمربع در دو اشکوب و صرفاً برای فعالیت‌های زیر مجاز است:*

واحد نگهداری و عرضه‌ی وسایل ورزشی و ایمنی مرتبط با ورزش

واحد درمانی سرپایی

واحد نگهبانی و پشتیبانی فنی و اداری

واحدهای بهداشتی

واحد پذیرایی سبک و عرضه غذاهای آماده

پارکینگ روباز

تبصره ۶: برای افزایش ایمنی ایجاد تأسیسات امداد هوایی در مجموعه توصیه می‌شود.

*تبصره ۷: ایجاد مسیر ایمن برای دسترسی سواره به مجموعه پشتیبان برای فعالیت‌های ورزشی مجاز در پهنه‌ی **GB352** بر اساس طرح اجرایی مصوب در مراجع ذی‌صلاح الزامی است.*

تبصره ۸: رعایت الزامات محیط زیست برای کاهش تبعات فعالیت‌های ورزش‌های کوهستانی (پسماندهای تولیدی فاضلاب) از جمله سپتیک در مجموعه‌ی پشتیبان فعالیت‌های مجاز، ضروری است.

چ- حریم‌های طبیعی و مصنوع GB36

۱۱-حریم دریاچه، تالاب و آب‌بندان طبیعی GB361 جزوی از منابع طبیعی است که حفاظت از این اراضی در حریم بدلیل تأثیر آن بر پالایش هوا و سلامت ساکنان و فعالان الزامی است.

تبصره ۱: رعایت الزامات آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۹/۰۸/۱۱ الزامی است

*تبصره ۲: هرگونه بهره‌برداری از منابع موجود در پهنه‌ی **GB361** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۳: احداث هرگونه مستحدثات در پهنه‌ی **GB361** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۴: احداث تأسیسات ایمنی و کاهش خطر در پهنه‌ی **GB361** بر اساس طرح‌های اجرایی مصوب در مراجع ذی‌صلاح مجاز است.*

۱۲-حریم رودخانه GB362 بر اساس دستورالعمل ها و نقشه‌ی پیشنهادی مهندسی سواحل و رودخانه‌های شرکت سهامی آب منطقه‌ای تعیین می‌شود.

*تبصره ۱: هرگونه بهره برداری در حریم رودخانه **GB362** در حریم پایتخت پس از تایید شرکت سهامی آب منطقه ای امکان پذیر است.*

*تبصره ۲: احداث مستحدثات برای تأسیسات ایمنی (ایمن‌سازی جداره‌ی رودخانه‌ها) که از سوی شرکت سهامی آب منطقه‌ای احداث میگردد، در حریم رودخانه **GB362** امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۳: استقرار هرگونه ساختمان در حریم رودخانه **GB362** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۴: تا زمان آزادسازی حریم رودخانه **GB362** از سوی شرکت سهامی آب منطقه‌ای، استفاده از آن برای محوطه‌ی باز قطعه‌ی مالکیت (صرفاً فعالیت‌های غیرآلوده کننده و منطبق با الزامات محیط‌زیست) مجاز است.*

تبصره ۵: لوله‌های برداشت آب، مسیرهای انتقال فاضلاب و پسماند، سپتیک و مانند آن در حریم رودخانه پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

*تبصره ۶: دیوارکشی و ایجاد هرگونه مانع مصنوع که امکان حرکت در طول حریم رودخانه **GB362** و دسترسی به بستر رودخانه را منع کند، پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

۱۳-آبرو و قنات با کدپهنه‌ی GB363 دربرگیرنده‌ی کلیه‌ی مجراهای آبی دایر و بایر است. (لایحه قانونی راجع به قنات -مصوب سال ۱۳۰۹)

*تبصره ۱: تا زمان تعیین حد بستر و حریم کیفی مسیل‌ها و آبروها از سوی شرکت سهامی آب منطقه‌ای، نقشه‌ی پهنه‌بندی طرح ساختاری حریم پایتخت مبنای حریم این مجراها، کدپهنه‌ی **GB363** است.*

*تبصره ۲: برداشت شن، ماسه، قلوه سنگ و خاک‌رس از اراضی واقع در پهنه‌ی **GB363** موکول به انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و تصویب آن در مراجع ذی‌صلاح است.*

تبصره ۳:حرائم چاه‌های تامین آب شرب، دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر است.

تبصره ۴:رعایت حرائم رودخانه، نهرها که در طرح ساختاری مشخص شده و یا می‌شوند، مطابق اسناد طرح الزامی است.

تبصره ۵:رعایت حرائم رودخانه، نهرها و سایر مجاری آبی که در اسناد طرح ساختاری مشخص نشده‌اند با استعلام از شرکت سهامی آب منطقه‌ای و رعایت ضوابط گذربندی تعیین و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۶: آزادسازی کلیه‌ی نهرهای واقع در حریم پایتخت، پیرو دستورالعمل های شرکت سهامی آب منطقه ای شهرستان تهران می‌باشد.

۱۴-اراضی واقع در حریم شبکه‌های ارتباطی GB364 (شامل خط‌آهن، آزادراه‌ها و بزرگراه‌هاست) در زمره‌ی اراضی حفاظتی قرار داشته و هر گونه ساخت و ساز در آن پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

*تبصره ۱: احداث فعالیت‌های مرتبط با حمل و نقل از جمله پایگاه‌های امداد و پشتیبانی جاده‌ای، پلیس راه، جایگاه سوخت و خدمات دروازه‌ای با انجام مطالعات زیست‌محیطی و بررسی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح در کدپهنه‌ی **GB364** مجاز است.*

تبصره ۲: نحوه‌ی ساخت و ساز برای فعالیت‌های پیشگفته باید منطبق با آیین‌نامه و دستورالعمل‌های مصوب و طرح پیشنهادی مصوب در مراجع ذی‌صلاح تعیین می‌شود.

*تبصره ۳: برداشت هرگونه منابع موجود در حریم شبکه‌های ارتباطی **GB364** شامل برداشت شن، ماسه، قلوه‌سنگ، خاک رس، سنگ و مانند آن پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۴: کاشت انواع درخت منطبق با اقلیم در حریم شبکه‌های ارتباطی **GB364** مجاز است.*

تبصره ۵: در صورت وجود مالکیت‌های معارض با حریم شبکه‌های ارتباطی، اراضی واقع در حریم شبکه می‌تواند به محوطه‌سازی فعالیت‌های مجاز اختصاص یابد.

*تبصره ۶: کشاورزی و باغداری و پرورش گل و گیاه و مانند آن که نیاز به احداث سازه‌های صلب نباشد در حریم شبکه‌های ارتباطی **GB364** مجاز است.*

۱۵-حریم خطوط انتقال انرژی GB365 (آب-برق-گاز-نفت) بر اساس آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های هر یک از نهادهای زیرساختی در نقشه‌ی پهنه‌بندی طرح ساختاری تعیین شده‌اند.

تبصره: نقشه‌ی خطوط انتقال گاز و قطر لوله‌ها نیازمند استعلام از شرکت گاز است.

۱۶- حریم مخابرات

احداث و نصب هرگونه تأسیسات و دکل‌های برق و مخابراتی باید با مجوز سازمان مجری و با رعایت اصول و مقررات مربوط به حرائم امواج صورت پذیرد.

تبصره ۱: جانمایی و احداث دکل‌های مخابراتی و ***BTS*** و سایر موارد باید براساس طرح‌های مصوب و با اخذ مجوز از سازمان مجری انجام پذیرد.

۱۷- حرائم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

تمامی مواردی که در این گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ذکر نشده است، تابع مصوبات و قوانین و مقررات مراجع ذی‌ربط بوده و می‌بایست استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌صلاح گرفته شود.

۱۸-حرائم خطوط انتقال گاز

تمامی مواردی که در این گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ذکر نشده است، تابع مصوبات و قوانین و مقررات مراجع ذی‌ربط بوده و می‌بایست استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌صلاح گرفته شود.

۱۹-حرائم خطوط انتقال نفت

تمامی مواردی که در این گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ذکر نشده است، تابع مصوبات و قوانین و مقررات مراجع ذی‌ربط بوده و می‌بایست استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌صلاح گرفته شود.

۴-۱-۴- پردیس‌های خدماتی GB4

الف- دانشگاه و مراکز آموزش عالی GB41

۱- تغییر و تبدیل اراضی با کدپهنه‌ی عام حفاظت شامل GB1- GB2- GB3 به آموزش عالی پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

۲- کلیه‌ی دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی و مراکز علمی و پژوهشی GB411 در حریم پایتخت شامل موارد موجود و مصوب شورایعالی انقلاب فرهنگی است و ادامه‌ی فعالیت‌های این فعالیت در حریم موکول به وجود حقوق مکتسبه و رعایت کلیه‌ی قوانین و آیین‌نامه‌های شورایعالی یادشده و وزارت آموزش‌عالی و یا بهداشت و آموزش پزشکی است.

*تبصره ۱: استقرار مراکز آموزش عالی در حریم پایتخت موکول به ارائه‌ی طرح جامع برای پهنه‌ی **GB411** و تصویب آن در مراجع ذی‌صلاح همراه با مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی الزامی است.*

*تبصره ۲: استقرار خوابگاه‌های دانشجویی و استادان در محوطه‌ی کدپهنه‌ی **GB411** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

ب- پروژه‌های موضوعی GB42

۳- کدپهنه‌ی شهر آفتاب GB422 شامل اراضی تعیین شده در طرح ساختاری و مبتنی بر طرح ویژه شهر فرهنگی- مذهبی آفتاب است. فعالیت‌های فرهنگی، اموزش عالی، مذهبی بعنوان کارکردهای اصلی، فعالیت‌های نمایشگاهی، جهانگردی (هتل ها و مراکز اقامتی) بعنوان کارکردهای ثانوی، فعالیت‌های ورزشی-تفریحی جزوی از کارکردهای دسته‌ی سوم و باقی فعالیت‌ها شامل بهداشت- درمان، تأسیسات و تجهیزات، تجاری بعنوان کاربری‌های فرعی در این طرح ویژه تعیین شده است.

*تبصره: ضوابط و مقررات ساختمانی در محدوده‌ی شهر آفتاب **GB422** بر اساس طرح ویژه‌ی شهر آفتاب است.*

۴- کدپهنه‌ی شهر فرودگاهی GB423 شامل اراضی تعیین شده در طرح ساختاری و مبتنی بر طرح جامع فرودگاه و شهرفرودگاهی است که در زمینه حمل و نقل هوایی، لجستیک، صنایع تولیدی، تحقیق و توسعه و خدمات فعالیت می‌کند.

۵- کدپهنه‌ی منطقه ویژه اقتصادی GB424 برای محدوده‌هایی است که دارای مصوبه‌ی شورایعالی مناطق آزاد و ویژه‌ی اقتصادی کشور است و کلیه اقدامات در این پهنه موکول به تصویب در مرجع قانونی مربوطه است.

۶- مجموعه‌های چند عملکردی GB425 در ورودی شهرها تعریف شده است، که شامل مجموعه‌ای از فعالیت‌های مرتبط و مجاز منطبق بر جدول آیسیک، با خدمات دروازه‌ای و گذران اوقات فراغت است. در کدپهنه GB425 هر گونه اقدامی نیاز به تهیه‌ی طرح با تأکید بر ملاحظات زیست‌محیطی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح دارد.

تبصره ۱: تفکیک قطعه‌های ششدانگ مالکیت در پهنه‌ی GB425 پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

*تبصره۲: ساخت و ساز در کدپهنه‌ی **GB425** بر اساس کاربری‌های مجاز به استقرار و ضوابط ویژه هر کاربری است.*

پ- قصر فیروزه GB43

۷- اقدام در کدپهنه‌ی قصرفیروزه GB431 باید بر اساس طرح جامع ویژه و تأکید بر گزارش ارزیابی زیست‌محیطی و هم‌چنین ملاحظات میراث فرهنگی و بررسی در مراجع ذی‌صلاح الزامی است.

۴-۲ -نحوه‌ی استفاده از اراضی در «پهنه‌ی شهری» (C):

کلان پهنه‌ی شهری، شامل ۳ زیر پهنه به شرح زیر است:

C1 - سکونت

C2 - صنعت

C3- تجهیزات

زیرپهنه‌های یادشده از تراکم جمعیتی و ساختمانی قابل توجهی برخوردار بوده و بیشترین میزان مداخله در این سه زیر پهنه صورت می‌گیرد.

۴-۲-۱- سکونت C1

الف- سکونت روستایی C11

۱- روستاهای مصوب دارای کد آبادی با کدپهنه‌ی C111 در نقشه‌های طرح ساختاری نشان داده شده‌اند. حد نهایی این سکونتگاه‌ها بر اساس طرح‌های مصوب در مراجع ذی‌صلاح (طرح هادی روستایی) تعیین شده است.

تبصره ۱: الحاق روستا به شهرهای مجاور در محدوده‌ی حریم پایتخت مجاز نیست.

*تبصره ۲: هرگونه تغییر در محدوده‌ی روستا با کدپهنه‌ی **C111** موکول به انجام مطالعات طرح هادی و توجه کامل به پهنه‌بندی پیشنهادی طرح ساختاری و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.*

*تبصره ۳: در تهیه‌ی طرح‌های روستایی توسعه و گسترش روستا در حریم پایتخت با کدپهنه‌ی **C111** تنها بر اساس رشد طبیعی جمعیت مجاز و افزایش محدوده بر اثر تقاضا و یا مهاجرت مجاز نیست.*

*تبصره ۴: تراکم ساختمانی و جمعیتی در روستای واقع در حریم با کدپهنه‌ی **C111** باید منطبق با ساختار روستایی بوده و تسری تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی شهرهای مجاور به آن مجاز نیست.*

*تبصره ۵: نحوه‌ی تأمین آب شرب و سایر زیرساخت‌ها به همراه مطالعات ویژه برای دفع پسماند در مطالعات طرح هادی روستایی با کد **C111** الزامی است.*

تبصره ۶: تهیه‌ی طرح‌های ویژه برای روستاهای هدف گردشگری الزامی است.

۲- سکونتگاه‌هایی که فاقد کدآبادی هستند در کدپهنه‌ی C112 قرار دارند.

*تبصره : انجام مطالعات ویژه برای سکونتگاه‌ها با کد **C112** از سوی سازمان مجری الزامی است. توسعه و گسترش این سکونتگاه در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

ب- سکونت شهری C12

۱- شهرهای واقع در حریم با کدپهنه‌ی C121 نشان داده شده است. حدود شهرها در حریم پایتخت بر اساس طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورایعالی شهرسازی و معمری ایران تعیین شده است.

*تبصره ۱: تغییر در محدوده‌ی شهرها **C121** موکول به تهیه‌ی طرح‌های توسعه و عمران و تصویب در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران است.*

تبصره ۲: تجمیع شهرهای موزاییک شده در حریم پایتخت در صورتی که منجر به الحاق اراضی جدید به شهرهای تجمیع شده نشود، بلامانع است.

تبصره ۳: کاهش محدوده‌ی شهرها با تصویب در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مجاز است.

تبصره ۴: توسعه و گسترش شهرها به بیرون از مرزهای مصوب تحت هر عنوان و برنامه‌ای پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

۲- شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی که تا پیش از این در حریم پایتخت به بهره‌برداری رسیده و در محدوده‌ی شهرها و روستاهای مصوب قرار ندارند در کدپهنه‌ی C122 طرح ساختاری مشخص شده‌اند.

تبصره ۱: توسعه و گسترش سکونتگاه‌های موجود و یا مکانیابی برای ایجاد سکونتگاه‌های جدید با هر عنوان و با هر هدفی از جمله تأمین زیرساخت‌ها و یا تأمین خدمات این مجتمع‌ها در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

تبصره ۲: نوسازی و بهسازی شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی موجود بر اساس طرح مصوب در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران میسر است.

۳- مراکز اسکان غیررسمی در حریم پایتخت با کدپهنه‌ی C123 نشان داده شده است. تهیه‌ی طرح‌های ساماندهی و کاهش فقر در این سکونتگاه‌ها بر عهده‌ی وزارت راه و شهرسازی است.

*تبصره ۱: توسعه و گسترش سکونتگاه‌ها با کدپهنه‌ی **C123** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

تبصره ۲: در برنامه‌ریزی کلان منطقه‌ی شهری، حریم فضای مکمل برای ایفای نقش است. (در اینجا منظور از کلانشهر تهران، تهران و کلیه‌ی سکونتگاه‌های واقع در حریم پایتخت است.) پالایش کارکردی، عملکردی و محیط‌زیستی لازمه‌ی ایفای نقش تعیین شده برای کلانشهر تهران است. در راستای تدوین ضوابط و مقررات مرتبط با استقرار فعالیت‌ها در خارج از محدوده‌ی شهر تهران، و با توجه به قیود تصمیم‌گیری در ارتباط با حریم برای پذیرش مشاغل و فعالیت‌ها، فعالیت‌های مجاز به استقرار در حریم پایتخت در چارچوب برنامه‌ی کلان به شرح زیر دسته‌بندی می‌شود:

فعالیت‌های مؤثر بر ارتقاء توانایی اجتماعی.

فعالیت‌های تأمین کننده نیازهای شهروندان.

فعالیت‌های تولید کننده ارزش افزوده.

فعالیت‌های متناسب با ماهیت کلان‌شهر.

فعالیت‌های جاذب سرمایه‌های داخلی و خارجی.

فعالیت‌های برتر در مقیاس ملی و منطقه‌ای.

فعالیت‌های مؤثر بر ارتقاء توانایی کنترل و هدایت روابط فراملی.

فعالیت‌های مؤثر بر ارتقاء توان گردشگرپذیری.

فعالیت‌های مؤثر بر ارتقاء هویت و توان فرهنگی ملی.

فعالیت‌های دانش‌پایه.

فعالیت‌های دارای توان ارتباط با شبکه شهرهای جهانی.

فعالیت‌های دارای توان جذب تقاضای بازارهای جهانی.

۴-۲-۲- صنعت C2

الف- صنعت C21

۱- شهرک‌های صنعتی با کدپهنه‌ی C211 شامل شهرک‌های صنعتی دولتی و خصوصی در محدوده‌ی حریم پایتخت هستند شهرک‌های صنعتی بخش دولتی از جمله شمس‌آباد، نصیرآباد، پرند و خاوران و شهرک‌های بخش خصوصی هم‌چون ده‌حسن، پاسارگاد، شهیدزواره‌ای، بهارستان، ریه-قلعه میر و .... هستند. مرجع تشخیص این شهرک‌ها، شرکت شهرک‌های صنعتی استان تهران است.

*تبصره ۱: نحوه‌ی استفاده از اراضی و هم‌چنین ساخت و ساز در پهنه‌ی **C211** و هم‌چنین شبکه‌ی گذربندی در این پهنه بر اساس طرح جامع و طرح اجرایی مصوب در مرجع ذی‌صلاح همراه با گزارش ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی مورد تأییدسازمان حفاظت محیط زیست و مجری حریم پایتخت است.*

*تبصره ۲: ادامه‌ی فعالیت شهرک‌های صنعتی **C211** موکول به تعیین تکلیف پسماندها و فاضلاب و تأییدیه‌ی حفاظت محیط زیست و سازمان مجری حریم پایتخت است.*

*تبصره ۳: توسعه و گسترش شهرک‌های صنعتی **C211** در گستره‌های شمالی، شرقی و دشت‌های آبرفتی جنوبی غیر از گستره ۴- شوره‌زارهای جنوب (پس از طی مراحل قانونی) در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

۲- مجتمع‌های صنعتی، صنفی و خدماتی C212 در حریم پایتخت هم‌چون عشق‌آباد، صدرا، سدید، کامیونداران و ... است که با مجوزهای تصریح شده در قوانین پدید آمده‌اند.

*تبصره ۱: نحوه‌ی استفاده از اراضی، ساخت و ساز و اصناف مجاز به استقرار در مجتمع‌های صنعتی، صنفی و خدماتی **C212** در طرح‌های مصوب این مجتمع‌ها در مراجع ذی‌صلاح تعیین تکلیف می‌شود.*

*تبصره ۲: احداث، توسعه و گسترش مجتمع‌های صنعتی، صنفی و خدماتی **C212** باتوجه به ظرفیت‌های موجود در محدوده‌ی شهرها، شهرک‌های صنعتی، مجتمع‌های موجود و مصوب، شهر فرودگاهی و .... در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۳: ادامه‌ی فعالیت مجتمع‌های صنعتی، صنفی و خدماتی **C212** موکول به ساماندهی و تهیه‌ی طرح‌های اختصاصی بازیافت پسماندها و فاضلاب آن‌ها با اخذ تأییدیه حفاظت محیط‌زیست است.*

۳- ناحیه‌ی صنعتی-کارگاهی C213 با اَشکال مختلف (روستایی و ....) هم‌چون آمامه، به‌چگستره‌ها ین ری، کمرد و ... هستند که برای ساماندهی به فعالیت‌های پراکنده و در چارچوب ایجاد اشتغال در سکونتگاه‌های کوچک پدید آمده‌اند.

*تبصره ۱: توسعه و گسترش نواحی صنعتی-کارگاهی **C213** در خارج از محدوده‌های شهری و روستایی در گستره‌های شمالی، شرقی و دشت‌های آبرفتی جنوب پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۲: ساخت و ساز و فعالیت‌های مجاز به استقرار در پهنه‌ی **C213** بر اساس طرح اجرایی مصوب ناحیه‌ی مربوطه مجاز است.*

۴- گستره‌ها و محورهای تولیدی-کارگاهی C214 شامل آن دسته از گستره‌ها و محورهای فعالیتی‌اند که یا قبل از سال ۱۳۵۷ شروع به فعالیت نموده و یا با اخذ پروانه از مراجع ذی‌صلاح به تولید مشغول‌اند.

*تبصره ۱: ادامه‌ی فعالیت واحدهای مستقر در **C214** موکول به اخذ مجوزهای زیست‌محیطی از حفاظت محیط‌زیست برای پسماند و فاضلاب ناشی از فعالیت واحد مربوطه است.*

*تبصره ۲: ساخت و ساز در اراضی با کدپهنه‌ی **C214** از طریق سازمان مجری و ضوابط مندرج در این گزارش صورت می‌گیرد.*

تبصره ۳: اخذ مجوزهای لازم از سازمان صنعت-معدن-تجارت استان و سایر مراجع تصریح شده برای فعالیت‌های صنعتی-کارگاهی و .... الزامی است.

تبصره ۴: حداکثر سطح اشغال در این اراضی تا ۴۰ درصد زمین و در دو طبقه مجاز است.

*تبصره ۵: برای اداره و ساماندهی به گستره‌ها و محورهای تولیدی-کارگاهی **C214** تشکیل هیئت امنا از سوی فعالان این محدوده‌ها برای پاسخگو کردن واحدهای مستقر در هر محدوده توصیه می‌شود.*

۵- کارخانجات صنعتی منفرد C215 شامل واحدهای صنعتی بزرگ و منفرد در حریم پایتخت است که بر اساس مجوزهای قانونی شکل گرفته‌اند.

*تبصره ۱: ادامه‌ی فعالیت کارخانجات صنعتی منفرد **C215** موکول به ساماندهی و تهیه‌ی طرح‌های اختصاصی بازیافت پسماندها و فاضلاب آن‌ها با اخذ تأییدیه حفاظت محیط‌زیست است.*

*تبصره ۲: احداث کارخانجات صنعتی منفرد **C215** در عرصه‌ی حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

ب- معدن C22

۶- ادامه‌ی فعالیت‌های معدنی روباز C221 در حریم پایتخت موکول به اخذ تأییدیه از سازمان حفاظت محیط زیست است.

۷- برداشت شن، ماسه، خاک رس و قلوه‌سنگ از بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

پ- حمل و نقل و انبارداری C23

۸- مجتمع‌های انبارداری C231 شامل محدوده‌هایی از حریم پایتخت است که انبارها در کنار یکدیگر قرار داشته و بصورت خوشه‌ی فعالیتی به پشتیبانی فعالیت‌های تولیدی و مانند آن در محدودهٔ کلانشهر تهران می‌پردازند.

*تبصره ۱: به منظور ساماندهی به مجتمع‌های انبارداری **C231** لازم است دراین مجتمع‌ها در قالب مجموعه‌های مدیریتی (بصورت هیئت امنایی) به منظور افزایش بهره‌وری و کارآیی و هم‌چنین ساماندهی به مجتمع، جمع شوند.*

*تبصره ۲: ادامه‌ی فعالیت‌های مجمع‌های انبارداری **C231** موکول به تهیه‌ی طرح جامع ویژه با الزام به تهیه‌ی گزارش اثرات زیست‌محیطی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.*

۹- انبار - (شامل انواع انبارهای روباز و سرپوشیده، سردخانه، سیلو و باسکول) با کدپهنه‌ی C232 در طرح ساختاری نشان داده شده است.

*تبصره ۱: احداث انبار **C232** در خارج از محدوده‌های تعیین شده مجاز نیست.*

*تبصره ۲: حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی در کاربری انبار **C232** به ترتیب ۴۰ و ۸۰ درصد از سطح قطعه است.*

*تبصره ۳: فرودگاه **C233** در طرح ساختاری حریم پایتخت تعیین شده است.*

۱۰- هرگونه توسعه و گسترش فعالیت در فرودگاه C233 در قالب طرح‌های جامع ویژه و انجام گزارش‌ارزیابی زیست‌محیطی مجاز است.

*تبصره: ایجاد کمربند سبز در پیرامون فرودگاه **C233** تا عمق ۲۰۰ متر برای کاهش آلودگی صوتی الزامی است.*

۱۱- پایانه‌های باربری و مسافربری C234 در موقعیت‌های پیشنهادی در طرح ساختاری تعیین شده است. مکانیابی پایانه‌های جدید در خارج محدوده‌های تعیین شده و هم‌چنین بیرون محدوده‌ی شهرها در عرصه‌ی حریم پایتخت مجاز نیست.

*تبصره: توسعه و گسترش ساخت و ساز در عرصه‌ی پایانه‌ها **C234** موکول به تهیه‌ی طرح جامع و اجرایی همراه با پیوست ارزیابی زیست‌محیطی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.*

۱۲- پارکینگ C235 تعیین شده در طرح ساختاری بصورت روباز و یا طبقاتی است.

*تبصره: احداث پارکینگ **C235** بصورت طبقاتی با سطح اشغال حداکثر ۸۰ درصد و در ۴ تراز (زیرزمین-همکف و دو طبقه بر روی آن) و در مجموع ۳۲۰ درصد در موقعیت‌های تعیین شده مجاز است.*

۴-۲-۳- تجهیزات C3

الف- تأسیسات و تجهیزات C31

۱- احداث و بهره‌برداری نیروگاه‌های انرژی‌های تجدیدپذیر شامل مزارع خورشیدی و بادی در باقی پهنه‌ها مجاز است و منافاتی با رویکرد سبز و حفاضتی طرح ساختاری حریم پایتخت ندارد.

تبصره: مرجع اخذ مجوز های لازم و دریافت ضوابط و دستورالعمل های مربوط به نیروگاه‌های انرژی‌های تجدید پذیر وزارت نیرو می‌باشد.

۲- تأسیسات منطقه‌ای C311 شامل کلیه‌ی ابنیه‌ی مرتبط با تولید، انتقال و توزیع زیرساخت‌هایی هم‌چون برق، گاز، آب، فاضلاب و فیبرنوری است.

*تبصره ۱: توسعه و گسترش تأسیسات منطقه‌ای **C311** در حریم پایتخت موکول به تهیه‌ی گزارش‌های توجیهی همراه با پیوست‌های زیست‌محیطی و اجتماعی و بررسی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.*

تبصره ۲: استقرار پست‌ها و تأسیسات منطقه‌ای زمین‌بَر در اراضی کشاورزی و باغی پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

تبصره ۳: رعایت ضوابط ایمنی در احداث تأسیسات منطقه‌ای هم‌چون زلزله، زمین لغزه و فرونشست، سیل و ... الزامی است.

تبصره ۴: رعایت الزامات تأسیسات زیربنایی (نیروگاه‌ها و پست‌های مربوطه، منابع آب، تصفیه‌خانه‌های آب وفاضلاب، دکل‌های مخابراتی و صدا و سیما و ...) که دارای قوانین ، دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های اختصاصی‌اند ضروری است.

تبصره ۵: ایجاد حایل سبز (جنگلکاری) بین تأسیسات مندرج در بند ۵ و سایر پهنه‌ها حداقل معادل سطح اختصاص یافته به تأسیسات مربوطه الزامی است.

۳- تجهیزات منطقه‌ای C312 شامل مراکز بازیافت پسماند، کشتارگاه، میادین اصلی دام، میادین میوه و تره‌بار، ایستگاه‌های توزیع سوخت، گورستان، خدمات ایمنی (پلیس، کلانتری، راهنمایی و رانندگی، اسکان موقت در زمان بروز سوانح طبیعی) و نمایشگاه‌های دائمی است.

*تبصره ۱: مکان‌یابی و استقرار تجهیزات منطقه‌ای **C312** در حریم پایتخت در اراضی کشاورزی و باغی پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۲: مکان‌یابی و استقرار تجهیزات منطقه‌ای **C312** در حریم پایتخت با انجام مطالعات امکان‌سنجی بویژه ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی و بررسی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح در خارج از اراضی دارای قابلیت کشاورزی و باغداری مجاز است.*

*تبصره ۳: ادامه‌ی فعالیت‌های آلوده کننده‌ی محیطی (مندرج در بند ۷) تجهیزات شهری **C312** موکول به اخذ تأییدیه از حفاظت محیط زیست و سایر نهادهای تصریح شده و ناظر بر فعالیت‌های یادشده است.*

*تبصره ۴: با توجه به شکنندگی حامل‌های زیست‌محیطی در منطقه، تجمیع فعالیت‌های سازگار و همگن بصورت فضاهای مشترک تجهیزات منطقه‌ای **C312** برای شهرهای هم‌جوار در محدوده‌ی حریم الزامی است.*

تبصره ۵: مکانیابی و استقرار میادین عرضه‌ی دام و کشتارگاه بصورت فرادا در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

ب- خدمات عمومی C32

۴- جانمایی و استقرار کاربری‌های خدمات عمومی در اراضی کشاورزی و باغی مگر خدمات مرتبط با ایمنی (پیشگیری و امداد و نجات) پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

تبصره: واحدهای تحقیقاتی و پژوهشی مرتبط با کشاورزی که بطور مستقیم با موضوع زمین کشاورزی و تولید محصول مرتبط اند از این قاعده مستثنی هستند.

۵- مجتمع خدمات رفاهی بین‌راهی C321 شامل فعالیت‌های مرتبط با جابه جایی مسافران در مسیرهای جاده‌ای است هم‌چون جایگاه سوخت‌رسانی، کارواش و خدمات سبک تعمیرگاهی، پارکینگ، رستوران و ارائه‌ی خدمات غذایی برای مسافران، خدمات بهداشتی و درمان سرپایی) است.

*تبصره ۱: احداث مجتمع خدمات رفاهی بین‌راهی **C321** به پیشنهاد اداره کل راهداری استان و با همکاری سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و یا سازمان مجری حریم پایتخت در قالب طرح اجرایی و با تصویب در مراجع ذی‌صلاح با انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی صورت می‌گیرد.*

*تبصره ۲: سطح اشغال و تراکم ساختمانی در مجتمع‌های خدمات رفاهی بین‌راهی **C321** به ترتیب ۱۰ و ۱۵ درصد قطعه‌ی مالکیت تعیین می‌شود.*

*تبصره ۳: فاصله‌ی مجتمع‌های خدمات رفاهی **C321** در طول یک محور نباید از ۱۵ کیلومتر کم‌تر باشد.*

*تبصره ۴: ادامه‌ی فعالیت مجتمع‌های خدمات رفاهی **C321** موکول به رعایت موازین بهداشتی از جمله نحوه‌ی دفع پسماند (خشک و فاضلاب) و مورد تأیید حفاظت محیط زیست است.*

۶- تجاری C322 به آن دسته از فعالیت‌ها اطلاق می‌شود که در جدول **ISIC** فهرست شده و شامل گروه‌های اصلی فروش اتومبیل، خدمات اتومبیل، فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات خانگی، اداری و ساختمانی، معاملات ملکی و اجاره و کرایه، خدمات ساختمانی، عمده‌فروشی و مجتمع‌های تجاری است.

*تبصره ۱: احداث واحدهای مرتبط با تجاری **C322** در حریم پایتخت در محورها و گستره‌ها مگر در موقعیت‌های تعیین شده مجاز نیست.*

*تبصره ۲: احداث واحدهای تجاری **C322** با انجام مطالعات ویژه و ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح در موقعیت‌های تعیین شده مجاز است.*

*تبصره ۳: سطح اشغال و تراکم ساختمانی در پهنه‌ی تجاری **C322** به ترتیب ۲۰ و ۳۰ درصد تعیین می‌شود.*

۷- اداری و انتظامی C323 شامل فعالیت‌های مرتبط با نهادهای دولتی، نهادهای عمومی و نیروی انتظامی -بسیج است.

*تبصره ۱: استقرار واحدهای اداری و انتظامی **C323** در خارج از محدوده‌های تعیین شده مجاز نیست.*

*تبصره ۲: ضوابط احداث ساختمان اداری با کدپهنه‌ی **C323** همانند تجاری است.*

*تبصره ۳: احداث زندان، دارالتأدیب، اردوگاه‌های بازآموزی و مانند آن بر اساس ضوابط و مقررات تعیین شده دفتر تدوین ضوابط و معیارهای سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و در موقعیت‌های تعیین شده **C323** مجاز است.*

۸- فرهنگی C324 شامل کتابخانه، فرهنگسرا، موزه، شهرک سینمایی و محوطه‌ها و آثار تاریخی است. تغییر این کدپهنه به سایر کدپهنه‌ها پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

*تبصره ۱: احداث فعالیت‌های مرتبط با فرهنگ **C324** شامل کتابخانه، فرهنگسرا، موزه و شهرک سینمایی در قالب طرح‌های اجرایی و با مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی الزامی است.*

*تبصره ۲: هرگونه مداخله در عرصه‌های تاریخی**C324** موکول به اخذ نظریه سازمان میراث فرهنگی است.*

*تبصره ۳: ضوابط ساخت و ساز برای فعالیت‌هایی هم‌چون کتابخانه، فرهنگسرا و موزه **C324** همانند کاربری تجاری است.*

*تبصره ۴: تغییر کاربری‌های صنعتی و مانند آن (کارخانه‌ها و تأسیسات متعلق به آن هم‌چون کارخانه سیمان ری) به فرهنگی **C324** بلامانع است.*

۹- مذهبی C325 شامل مسجد، امامزاده، مدارس دینی و مکان‌های مذهبی اقلیت‌ها است.

*تبصره ۱:احداث فضاهای اقامتی در عرصه‌ی کدپهنه‌ی **C325** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۲: استفاده از فضاهای مذهبی **C325** برای هر فعالیت دیگر غیر مراسم مرتبط با مناسک مذهبی، پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

۱۰- آموزشی C326 شامل کلیه‌ی فضاهای آموزش عمومی (سطوح ابتدایی و متوسطه) غیر از آموزش عالی و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی است.

تبصره ۱: استقرار خوابگاه‌های شبانه‌روزی در مجتمع‌های آموزشی شبانه‌روزی مجاز است.

*تبصره ۲: احداث واحدهای آموزشی **C326** باید بر اساس طرح اجرایی و مطالعات ویژه (ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی) و تصویب در مراجع ذی‌صلاح صورت گیرد.*

*تبصره ۳: حداکثر تعداد طبقات در مجتمع‌های آموزشی **C326** در حریم پایتخت دو طبقه بر روی همکف تعیین می‌شود.*

۱۱- تفریحی -گردشگری C327 شامل فعالیت‌های مندرج در جدول **ISIC** است که در دو گروه تفریحی -پذیرایی و گردشگری -اقامتی دسته‌بندی شده است.

*تبصره ۱: زیرگروه تفریحی -پذیرایی در **C327** شامل شهربازی، باغ وحش، باغ‌های گیاه‌شناسی، سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن با اندیس ۱ است و زیرگروه گردشگری -اقامتی شامل متل، زائرسرا، مسافرخانه، اردوگاه‌های جهانگردی و کمپینگ و هتل‌ها با اندیس۲ تعریف شده است.*

*تبصره ۲: به غیر از باغ‌های گیاه‌شناسی که احداث آن در اراضی کشاورزی و باغی مجاز شمرده می‌شود استقرار بقیه‌ی فعالیت‌های ذیل **C327** در اراضی کشاورزی و باغی پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

۱۲- بهداشتی و درمانی C328 شامل بیمارستان، درمانگاه، مراکز بهزیستی و خدمات اجتماعی (خانه سالمندان، معلولان، پرورشگاه و شیرخوارگاه، مراکز بازپروری، مراکز حمایتی و مانند آن) است.

*تبصره ۱: رعایت ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های سازمان‌ها و نهادهای متولی برای هر یک از فعالیت‌های پهنه‌ی **C328** الزامی است.*

*تبصره ۲: حداکثر سطح اشغال برای فعالیت‌های مندرج در پهنه‌ی **C328** ۴۰ درصد در یک طبقه تعیین می‌شود.*

تبصره ۳: تراکم ساختمانی و تعداد طبقات برای بیمارستان‌ها تابعی از طرح اجرایی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.

*تبصره ۴: رعایت الزامات در خصوص هم‌جواری فعالیت‌های بهداشتی -درمانی **C328** ضروری است.*

*تبصره ۵: ورزشی **C328** در ۴ دسته‌ی مجموعه‌های ورزشی، سالن‌های ورزشی و پیست‌های ورزشی و ورزش‌های باستانی (جدول **ISIC**) است.*

*تبصره ۶: تغییر اراضی تعیین شده برای پهنه‌ی ورزشی **C328** به سایر پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

تبصره ۷: احداث تأسیسات ورزشی باید بر اساس ضوابط و مقررات تعیین شده توسط دفتر تدوین معیارهای سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی صورت گیرد.

تبصره ۸: اجرای تأسیسات ورزشی موکول به تهیه‌ی گزارش‌های مربوطه از جمله ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی و در قالب طرح‌های اجرایی و پس از تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.

ضوابط عام در احداث ساختمان در پهنه‌ی C32

۱۳-رعایت اصول معماری منطبق بر بوم، اقلیم، هویت و فرهنگ کلانشهر بعنوان اساس و پایه طراحی و اجرای نمای ساختمان‌ها الزامی است.

۱۴-مالک از طریق مهندسان مشاور ذی‌صلاح ملزم به ارائه‌ی طرح نمای ساختمان (منطبق بر جزییات اجرایی) قبل از صدور پروانه‌ی ساختمانی است. و در این خصوص اخذ تعهد از مالک برای ضمانت اجرا الزامی است.

تبصره: مهندسان معمار ناظر ملزم به نظارت بر اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح نمای ارائه شده برای صدور پروانه ساختمانی هستند.

۱۵-در طراحی و ساخت خدمات عمومی مباحث مربوط به مقررات ملی ساختمان ایران و دیگر آیین نامه های لازم‌الاجرا از طرف مراجع ذی‌ربط الزامی می‌باشد.

۱۶-استفاده از کف‌پنجره برای کنترل ورود نور به ساختمان و هم‌چنین تنظیم حرارت داخل ساختمان توصیه می‌شود.

۱۷-فضای پارک خودرو در محوطه‌ی کاربری‌ها مجاز است.

۱۸-کاشت پوشش گیاهی (درخت) منطبق با اقلیم محدوده در ۵۰ درصد از فضای باز قطعه‌های اختصاص یافته به کاربری‌ها در پهنه‌ی C32 الزامی است.

۱۹-دیواره‌های جداکننده (حدمالکیت) در کدپهنه‌ی C32 شامل دیوار صلب حداکثر به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر و موانع غیر صلب (آجر مشبک، نرده، سیم خاردار و مانند آن) تا ارتفاع ۲۴۰ سانتی‌متر مجاز است.

پ- تأسیسات امنیتی و نظامی C33

۲۰-اراضی نظامی و پادگان‌ها C331 شامل پادگان‌ها (آموزشی - عملیاتی)، زاغه‌های مهمات و تأسیسات مربوطه است که استقرار آن‌ها در داخل شهرها و سکونتگاه‌ها دارای منع قانونی است.

*تبصره ۱: رعایت الزامات در مکان‌یابی و استقرار فعالیت‌های مرتبط با پهنه‌ی **C331** (پدافند عامل و غیرعامل) ضروری است.*

*تبصره ۲: خروج پادگان‌ها از محدوده‌ی اراضی حفاظت شده **GB22** الزامی است.*

۲۱-تمامی مواردی که در این دفترچه ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ذکر نشده است، تابع مصوبات و قوانین و مقررات مراجع ذی‌ربط بوده و می‌بایست استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌صلاح گرفته شود.

۷- ضوابط و مقررات دسترسی و گذربندی دسترسی‌ها

در نقشه‌های طرح ساختاری کلان‌شهر تهران کلیه‌ی گذرها ترسیم شده و ملاک عمل برای هرگونه اقدام به‌حساب می‌آید. موارد فهرست شده در این بند در راستای تحقق پیشنهادهای طرح ساختاری نقشه‌ها ارائه شده که طرح مصوب در خصوص آن‌ها اعلام نظر ننموده و موکول به تهیه نقشه‌های اجرایی و جزئیات شهرسازی است.

۱- در طراحی و ساخت خدمات عمومی مباحث مربوط به مقررات ملی ساختمان ایران و دیگر آیین‌نامه‌های لازم‌الاجرا از طرف مراجع ذی‌ربط الزامی است.

۲- حداقل عرض گذرهای با محدودیت ترافیک سواره (پیاده) باید به نحوی در نظر گرفته شود که امکان دسترسی‌های اضطراری و ویژه‌ی وسائل نقلیه امدادی به همراه امکان عبور پیاده با حداقل عرض در همجواری وسیله نقلیه امدادی ممکن باشد.

۳- خط بدنه خیابان‌های موجود و در دست احداث در نقشه‌های مصوب طرح ساختاری، بر اساس شبکه‌ی ملاک عمل سازمان مجری و خط پروژه مصوب و در مقیاس ۱:۲۰۰۰ ترسیم شده است. درهرصورت سازمان مجری مکلف است نسبت به تهیه‌ی نقشه‌های اجرایی بر اساس طرح ساختاری و در مقیاس ۱:۵۰۰ اقدام نموده و در صورت مغایرت با نقشه طرح ساختاری به جهت حقوق مکتسبه به تصویب مراجع ذی‌صلاح برساند.

۴- در نقشه‌های مصوب طرح ساختاری در معابری که دارای عرض متغیر هستند، بدیهی است واگذاری فضای مازاد نسبت به عرض مندرج در نقشه‌های طرح ساختاری به پلاک‌های مجاور پس از تأیید مراجع قانونی ذی‌ربط در قالب طرح‌های اجرایی امکان‌پذیر است.

۵- پخ معابر و گذرهای اصلی و فرعی مشخص شده در نقشه‌های مصوب طرح ساختاری شماتیک بوده و باید بر اساس ضوابط و مقررات مراجع ذی‌ربط، رعایت و اجرا گردد.

تبصره ۱: در محل تقاطع معابر و گذرهای اصلی و فرعی که در نقشه‌های مصوب شبکه معابر طرح ساختاری فاقد پخ هستند، رعایت و اجرای پخ بر اساس ضوابط و مقررات مراجع ذی‌ربط الزامی است.

تبصره ۲: شبکه معابر و گذرهای اصلی و فرعی واقع در عرصه و حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و گذرها و محورهای تاریخی که در نقشه‌های مصوب طرح، بصورت پیاده در نظر گرفته شده و فاقد پخ هستند یا مشمول ضوابط اداره کل میراث‌فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری می‌گردند، مشمول مفاد مندرج در تبصره ۱ فوق‌الذکر نمی‌شوند.

۶- در خصوص گذرهای اختصاصی رعایت موارد زیر الزامی است:

الف) گذرهای اختصاصی که در آن‌ها تأسیسات زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و...) وجود ندارد یا پیش‌بینی نشده است، مشروط به این که جزو گذرهای عمومی قرار گیرد و تعریض آن‌ها مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی مشخص شده در همین دفترچه انجام پذیرد، ورود تأسیسات زیربنایی مجاز است. در این حالت گذر اختصاصی، به گذر عمومی تبدیل می‌شود.

ب) در گذرهای اختصاصی که دارای تأسیسات زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و...) است، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، در خصوص عرض و طول معابر و نحوه‌ی تعریض آن‌ها، الزامی است. در این حالت گذر اختصاصی، به گذر عمومی تبدیل می‌شود.

۷- در طراحی مجموعه‌های جدید، اتصال خیابان‌های دسترسی، فقط به جمع و پخش‌کننده‌های اصلی و فرعی، مجاز و در سایر موارد، این معابر، مطلقاً حق اتصال به هیچ معبر دیگری را، ندارند.

(توضیح: خیابان‌های دسترسی به‌صورت سواره یا پیاده، بن‌بست یا بن باز هستند)

۸- در صورت ماشین‌رو درنظرگرفتن خیابان‌های دسترسی، تعداد خطوط عبوری، یک رفت‌وبرگشت، در نظر گرفته می‌شود به‌طوری که با پارک‌کردن وسیله نقلیه در گذر، عبورومرور در خیابان دسترسی مختل نگردد.

۹- در معابر دسترسی پیاده، پارک اتومبیل ممنوع است.

تبصره: عبور وسایل نقلیه‌ی امدادی (آمبولانس - آتش‌نشانی و خدمات ایمنی) برای ایفای نقش خود از قاعده‌ی پیش‌گفته مستثنی هستند.

۱۰- انشعاب کلیه گذرهای فرعی که در طرح ساختاری ترسیم نشده‌اند، باید در صورت امکان، از گذرهای هم‌رده خود یا یک رده‌بالاتر خود از نظر ترافیکی و از داخل بافت‌ها صورت گیرد و باید با اتخاذ تدابیر مناسب توسط سازمان مجری، از انشعاب بدون تسلسل گذرها به یکدیگر، جلوگیری به عمل آید.

تبصره: سلسله‌مراتب شبکه‌ی رفت‌وآمد در طرح‌های توسعه و عمران به ترتیب اهمیت شریانی ۱، شریانی ۲-جمع و پخش‌کننده - دسترسی است.

۱۱-احداث رواق در معابر اصلی بر اساس طرح‌های سازمان مدیریت حریم پایتخت مجاز است.

۱۲-تخریب ساباط‌های موجود، مگر با کسب مجوز و موافقت اداره کل میراث‌فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری استان، مشروط به بازسازی ساباط بر اساس طرح تأیید شده توسط آن اداره کل، مجاز نیست.

۱۳- تعریض گذرهای فرعی و انهار (دایر - متروکه) که در نقشه‌های مصوب طرح ساختاری فاقد خط بدنه و تعریض است به‌صورت مساوی از محور قدیم آن‌ها و طرح خط بدنه آن‌ها، توسط سازمان مجری تهیه و به تصویب مراجع قانونی می‌رسد، الزامی است.

تبصره: مرجع اعلام حد بستر و حریم نهرها (دایر و متروکه) شرکت سهامی آب منطقه‌ای است.

۱۴-دسترسی سواره به شریانی درجه یک، از هر نوع کاربری به جز کاربری‌های با مقیاس شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند؛ مانند آتش‌نشانی، بیمارستان‌های بزرگ و پمپ‌بنزین‌ها، ممنوع است. (مگر آنکه تنها راه دسترسی آن باشد.)

۱۵- محل احداث هر گونه پل بر روی جوی‌های کنارگذرها، به‌منظور تأمین دسترسی به واحدهای مجاور گذرها، باید با نظر و موافقت سازمان مجری باشد.

۱۶-احداث رمپ و پله، در خارج از محدوده مالکیت و در محدوده پیاده‌رو و معابر برای دسترسی به قطعه‌های مالکیت، ممنوع است.

۱۷- احداث و نصب درِ ماشین‌رو، در پخ‌های قطعه‌های مالکیت و ساختمان‌ها ممنوع است و موارد موجود الزاماً باید در زمان نوسازی و بازسازی جابه‌جا شود.

۱۸-دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح کلیه معابر و عرصه‌های عمومی ممنوع است.

۱۹- رعایت ضوابط مناسب‌سازی برای معلولان و افراد کم‌توان جسمی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در کلیه مکان‌های عمومی و فضاهای شهری و میدان‌ها و معابر پیاده و سواره و بوستان‌ها الزامی است.

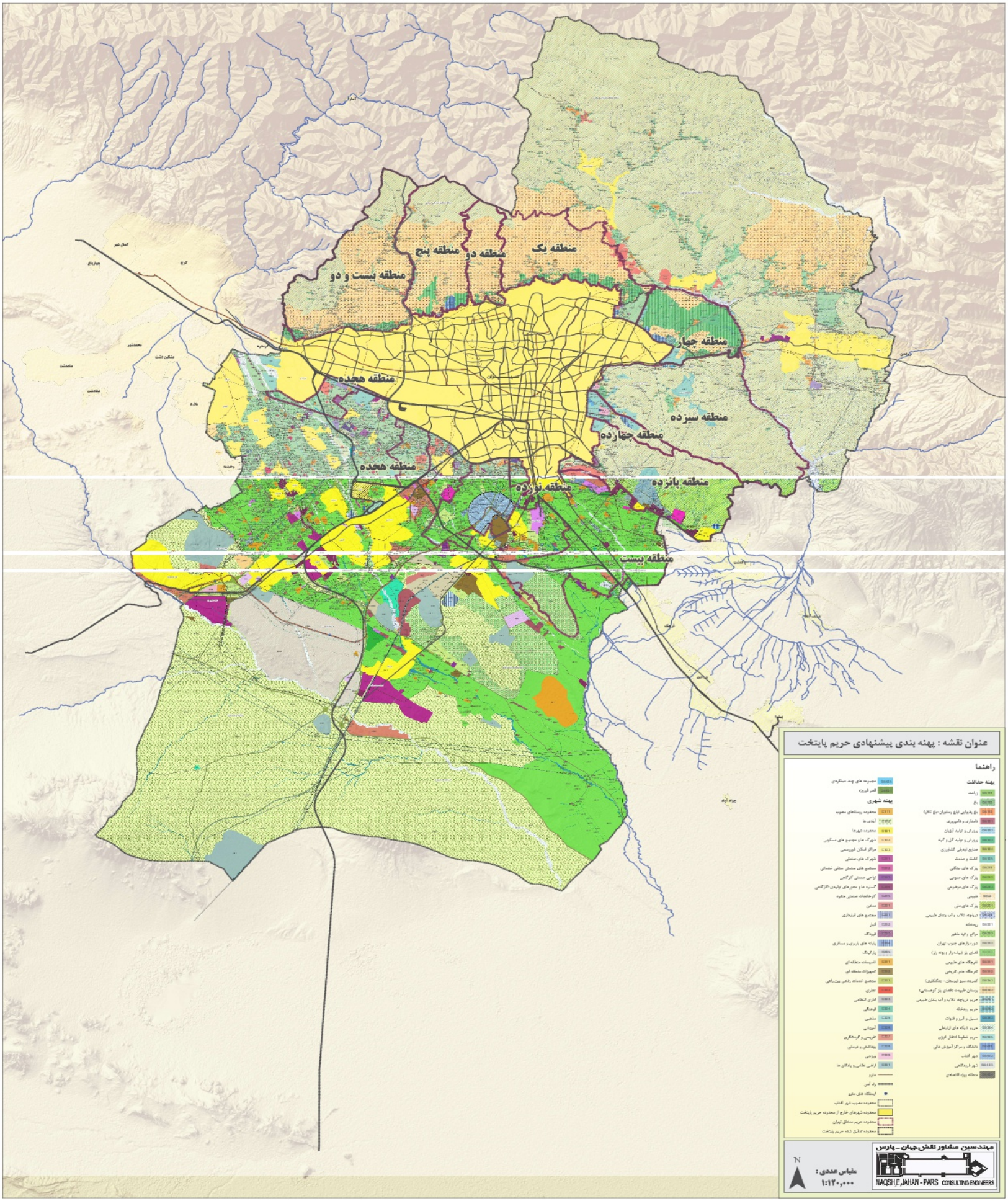
۲۰- گذرهایی که در طرح ساختاری، اتصال آن‌ها به گذرهای اصلی، در نظر گرفته نشده است، باید تدریجاً به‌وسیله تغییر در سطوح ارتفاعی کف‌ها یا نصب عوامل فیزیکی و کاشت درخت، از سمت گذرهای اصلی بن‌بست گردند.

۲۱-ایجاد دسترسی قطعه‌های مالکیت مجاور فضاهای سبز حاشیه بزرگراه‌ها، مجاز نیست، مگر در مواردی که یک گذر دسترسی (کندرو) به‌موازات گذر اصلی در مابین فضای سبز حاشیه و قطعه‌های مالکیت، مطابق مقطع عرضی

مصوب، با عرض حداقل ۱۲ متر و با پوشش گیاهی متراکم اختصاص داده شود. در این صورت مسیر خیابان اصلی، تنها به تندرو اختصاص خواهد یافت.

۲۲- پیش‌بینی و جانمایی ایستگاه‌های اتوبوس، در حاشیه‌ی شبکه ارتباطی سواره اصلی، در انطباق و ارتباط با مسیر پیاده‌روها، الزامی است.

۲۳- در اجرای گذرها و دسترسی‌های جدید و اصلاح مقاطع گذرهای موجود باید بر اساس معیارهای فنی مصوب، فضای عبور عابر پیاده، عبور دوچرخه، فضای سبز و فضای پارک موقت اتومبیل در دسترسی‌ها، در نظر گرفته شود.


منطقه یک
منطقه دو
منطقه پنج
منطقه بیست و دو
منطقه چهار
منطقه هجده
منطقه سیزده
منطقه چهارده
منطقه هجده
منطقه پانزده
منطقه نوزده
منطقه بیست
عنوان نقشه : پهنه بندی پیشنهادی حریم پایتخت
راهنما
پهنه حفاظت
پهنه شهری
مقیاس عددی :
۱:۱۲۰،۰۰۰
مهندسین مشاور نقش جهان - پارس
NAQSH.E.JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS

متن پیشنهادی اصلاح ماده 2 و الحاق یک تبصره به ماده 2 و اصلاح تبصره 1 ذیل ماده 3 قانون تعاریف محدوده و حریم شهر،روستا و شهرک و الحاق یک تبصره به آن

اصلاح ماده 2 و الحاق یک تبصره به ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر،روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب سال ۱۳۸۴ برای رفع موانع قانونی ناشی از تداخل حریم شهر ها با مرز تقسیمات کشوری

ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴: حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهر ستان و بخش مربوط تجاوز ننماید .به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود .نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری مربوط میباشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده واحده:

به موجب این قانون ماده ۲ و تبصره ۱ ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴ اصلاح و یک تبصره به هر کدام از مواد ۲ و ۳ به شرح ذیل الحاق می گردد:

ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴: حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهر ستان و بخش مربوط تجاوز ننماید .به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود .نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری مربوط میباشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز و تخلف در این حریم جرم محسوب و با متخلفین **و مجرمین اعم از آمرین ، مسببین ، مقصرین و اهمال کنندگان مطابق با قوانین موضوعه و ماده ۱۲ همین قانون برخورد خواهد شد.**

تبصره : حریم پایتخت و شهر های با جمعیت بیش از یک میلیون نفر و شهرهای مراکز استانها می تواند فراتر از مرز شهرستان و بخش مربوط تعیین گردد.

متن پیشنهادی:

اصلاح تبصره 1 ذیل ماده 3 قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن مصوب سال ۱۳۸۴ جهت حذف حریم مستقل برای روستاهای واقع در حریم پایتخت و الحاق ا تبصره به آن

ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن مصوب سال ۱۳۸۴ محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا وگسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه وبه تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد . دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۱ : روستاهایی که در حریم شهرها واقع میشوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده وشهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲ : روستاهایی که به موجب طرحهای مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرهاواقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن ، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرارفعالیتهای روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳ : محدوده روستاهای فاقد طرح هادی ، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان میرسد.

تبصره ۴ : درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی ، به حساب دهیاری های روستا جهت توسعه و عمران واریز میگردد.

تبصره ۵: در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت مینماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری میباشد

ماده واحده:

به موجب این قانون تبصره ۱ ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴ به شرح ذیل اصلاح می گردد.

اصلاح تبصره ۱ : روستاهایی که در حریم شهرها واقع میشوند مطابق طرح هادی روستایی فقط در حد رشد طبیعی آنها دارای محدوده مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد .

الحاق تبصره ۵ : تعیین ضوابط ساخت و ساز در طرح هادی این روستاها مطابق ضوابط قانونی و با رعایت کلیه ضوابط نظام مهندسی در هماهنگی با شهر همجوار تعیین می گردد.

.

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره :
تاریخ : ۱۶۰/۱۲۰۵۵
پیوست : ۱۴۰۵/۰۷/۱۵
۶

جناب آقای چمران ـ رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع پاسخ به طرح ساختاری حریم پایتخت

سلام علیکم

با احترام، پیرو ارجاع "طرح ساختاری حریم پایتخت" طی نامه شماره ۱۶۰/۲۰۲۳۳ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۵ و نامه شماره ۱۶۰/۲۱۲۰۱ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۸ و نامه استاندار محترم شهر تهران به شماره ۱۴۰۵/۱/۹۷۱۷ و پاسخ به شماره ۱۶۰/۴۱۳۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۵ و با عنایت به اصلاحات مطرح شده در جلسه اخیر کمیسیون، بدینوسیله نسخه نهایی طرح با چهار پیوست جهت صدور دستور بررسی لایحه در صحن شورای اسلامی شهر تهران ایفاد می گردد.

مهدی عباسی
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
جناب آقای باقری ـ معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا شهرداری تهران جهت استحضار.

طرح ساختاری حریم پایتخت

مقدمه:

در راستای تحقق مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مشتمل بر تبصره یکم بند چهارم طرح جامع شهر تهران مصوب ۱۳۸۶، مصوبه سال ۱۳۹۵ پیرامون "طرح راهبردی حریم پایتخت" و مصوبه شماره ۷۵۰۲۵/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۱۳ مبنی بر "تهیه طرح ساختاری حریم شهر تهران در چارچوب طرح راهبردی حریم پایتخت" مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری و به استناد بند ۳۴ ماده ۱۰۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران؛ و به منظور جلوگیری از تداخلات مدیریتی، تخریب اراضی و توسعه نامتوازن در محدوده حریم پایتخت به عنوان یک کل واحدِ تجزیه‌ناپذیر ، این لایحه که نه‌تنها یک سند شهرسازی، بلکه یک «میثاق‌نامه امنیتی-زیستی» برای نجات آینده تهران از خفگی کالبدی و یک ضرورت زیستی تفکیک ناپذیر است که با تمرکز بر تثبیت مرجعیت شهرداری تهران در قالب مواد قانونی زیر پیشنهاد و تصویب و جهت اجرا ابلاغ می‌گردد: (مفاد دارای ستاره(*) پیشنهاد به شورای عالی معماری و شهرسازی است)

ماده یکم: اهداف

۱- تقویت انسجام، کارایی، اثربخشی و پایداری حریم: در فرآیند توسعه شهری و منطقه‌ای تهران و استقرار نظام مدیریت یکپارچه حریم.

۲- ارتقای جایگاه حریم پایتخت: به‌عنوان هاله شهری ـ تنفسی و جزء پیوسته سازمان فضایی شهر و منطقه کلان‌شهری تهران و حفاظت از هویت و ساختار فضایی ـ کالبدی آن.

۳- حفاظت و صیانت از منابع طبیعی، اراضی کشاورزی، باغات و گستره‌های زیست‌محیطی حریم: با توجه به محدودیت ظرفیت‌های زیست‌محیطی، آب و انرژی و الزامات توسعه پایدار.

۴- هدایت و کنترل اسکان، جمعیت، فعالیت و تحولات کالبدی در حریم: و جلوگیری از توسعه نامتوازن، پراکنده‌رویی و استقرار فعالیت‌های جاذب سکونت و فعالیت تبعی.

۵- توسعه فعالیت‌ها و فضاهای مکمل و پشتیبان شهر تهران: از جمله کشاورزی، گردشگری و فضاهای تفرجگاهی و تفریحی، و استقرار نظام توسعه حومه‌ای ارزشمند، باهویت و باثبات در چارچوب مدیریت یکپارچه حریم.

ماده دوم: محدوده حریم یکپارچه پایتخت(*)

محدوده‌ای خارج از محدوده قانونی شهر تهران که مطابق قوانین موضوعه، به‌منظور کنترل و هدایت توسعه، حفاظت از منابع طبیعی، کشاورزی و زیست‌محیطی و تأمین منافع عمومی، تحت نظارت مدیریت شهری قرار دارد. حریم سرزمینی ۵۹۸۰ کیلومترمربعی پایتخت، که یک واحد غیرقابل تفکیک می‌باشد، مطابق طرح ساختاری حریم پایتخت (نقشه محدوده، پیوست شماره یک) تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: حدود و مرز حریم پایتخت که در گزارش‌ها و نقشه‌های پیوست مشخص شده است، جایگزین مصوبه «طرح تدقیق مرز حریم یکپارچه شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۷۲۴/۲۴۲۰۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۴ می‌شود. سایر مفاد مصوبه به قوت خود باقی است.

ماده سوم: طرح ساختاری حریم (*)

در راستای تحقق مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر تهیه طرح ساختاری حریم تهران توسط شهرداری تهران، با راهبری شورای اسلامی شهر تهران، در چارچوب طرح راهبردی حریم پایتخت مصوب سال ۱۳۹۵ شورای‌عالی شهرسازی و معماری، طرح ساختاری حریم پایتخت مشتمل بر گزارش‌ها، ضوابط و مقررات عام و اختصاصی (پیوست دوم) و نقشه‌های پهنه‌بندی (پیوست سوم)، محدوده ابلاغی حریم اصلاحی ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران، تأیید شده و پس از اخذ نظر مدیریت های شهری(شورای اسلامی و شهرداری) شهرهای واقع در محدوده و جهت تصویب نهایی به مراجع ذی‌ربط قانونی ارسال می‌شود.

تبصره ۱: شهرداری تهران مکلف است تا زمان اصلاح قوانین، آن بخش از حریم را که در اختیار شهرداری تهران می‌باشد، مطابق سند طرح ساختاری حریم پایتخت اداره نماید.

تبصره ۲ (*): به‌منظور جلوگیری از پراکنده‌رویی و تصمیمات جزیره‌ای، هرگونه طرح جامع یا هادی در شهرها و روستاهای پیرامونی واقع در این محدوده، لزوماً باید پیوست انطباق با سند راهبردی حریم پایتخت و طرح ساختاری را دارا باشد. بدین منظور، استعلام مکتوب از مرجع تهیه طرح ساختاری الزامی است.

تبصره ۳ (*): محدوده ۵۹۸۰ کیلومترمربعی حریم پایتخت، بر اساس اسناد بالادستی، به‌عنوان یک واحد جغرافیایی یکپارچه شناخته می‌شود. هرگونه تفکیک یا تغییر در پهنه‌بندی این محدوده تحت هر عنوان (از جمله گسترش محدوده‌های شهری و یا تغییر مرزهای تقسیمات کشوری) مغایرت اساسی تلقی شده و پس از بررسی مشاور طرح، نیازمند تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری خواهد بود. همچنین ایجاد شهرهای جدید به هر عنوان ممنوع خواهد بود.

تبصره ۴ (*): در تفکیک «مدیریت اداری» از «مدیریت برنامه‌ریزی»، ضمن احترام به مرز اداری تمامی شهرهای اقماری واقع در محدوده حریم، محدوده مصوب به‌عنوان «واحد غیرقابل تفکیک برنامه‌ریزی» تلقی شده و کلیه اسناد صادرشده بر اساس قانون تعاریف محدوده و حریم در این منطقه، ملزم به تطبیق با ضوابط طرح ساختاری یکپارچه پایتخت می‌باشند.

ماده چهار: پایش و نظارت هوشمند در حریم

شهرداری تهران مکلف به ایجاد سامانه پایش برخط شهری با تصاویر ماهواره‌ای می‌باشد. این سامانه با رصد هفتگی و پایش تغییرات کالبدی با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای با کیفیت مناسب، امکان تشخیص خودکار مبتنی بر هوش مصنوعی برای شناسایی آنی تغییر کاربری‌ها را فراهم می‌نماید که گزارش تولیدی در اختیار سایر شهرداریهای واقع در حریم قرار داده می شود گزارش‌ها و مستندات تولیدی این سامانه، مبنای اقدام فوری شهرداری ها و دهیاریهای واقع در محدوده حریم پایتخت و صدور اخطار، توقف عملیات، قلع‌وقمع مستحدثات غیرمجاز و معرفی متخلفان به مراجع قضایی و انتظامی، وفق قوانین جاری، از جمله ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و قوانین مرتبط با حفظ حقوق بیت‌المال، خواهد بود.

تبصره: این سامانه با بهره‌گیری از سامانه‌های اطلاعات مکانی (GIS)، تصاویر ماهواره‌ای و پهپادی، داده‌های ثبتی و ثنا، دوربین‌های نظارتی، تبادل داده برخط با دستگاه‌های اجرایی و دسترسی به پایگاه‌های اطلاعاتی ملی و استانی فعالیت می‌نماید. شهرداری مکلف به اخذ و تجمیع اطلاعات سایر دستگاه‌ها می‌باشد.

ماده پنج: ضمانت اجرا و الزام دستگاه‌های اجرایی (*)

با توجه به شأن پایتخت و صیانت از حریم مصوب آن، کلیه دستگاه‌های اجرایی اعم از وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و شهرسازی و استانداری) مکلفند از صدور هرگونه مجوز فعالیت یا واگذاری اراضی در محدوده ۵۹۸۰ کیلومترمربعی که با این طرح مدیریت یکپارچه و طرح ساختاری حریم تهران مغایرت داشته باشد، خودداری نمایند.

هرگونه ساخت‌وساز غیرمجاز در این حریم، مطابق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، تخلف محسوب و با متخلفین، اعم از آمرین، مسببین، مقصرین و اهمال‌کنندگان، مطابق با ماده ۱۲ قانون تعاریف حریم برخورد خواهد شد. مطابق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، مسئولیت هرگونه اهمال در صیانت یا صدور مجوز مغایر با طرح ساختاری حریم توسط مدیران شهری و سایر مدیران دستگاه‌های اجرایی دولتی در کل محدوده، و یا ترک فعل آنان در برخورد با تخلفات به هر عنوان، در حکم تصرف در اموال عمومی و تضییع حقوق بیت‌المال تلقی شده و جهت پیگرد قضایی به دادستانی معرفی خواهد شد.

تبصره:

ماده شش: پیشنهاد اصلاح قانون (شورای‌عالی استان‌ها)

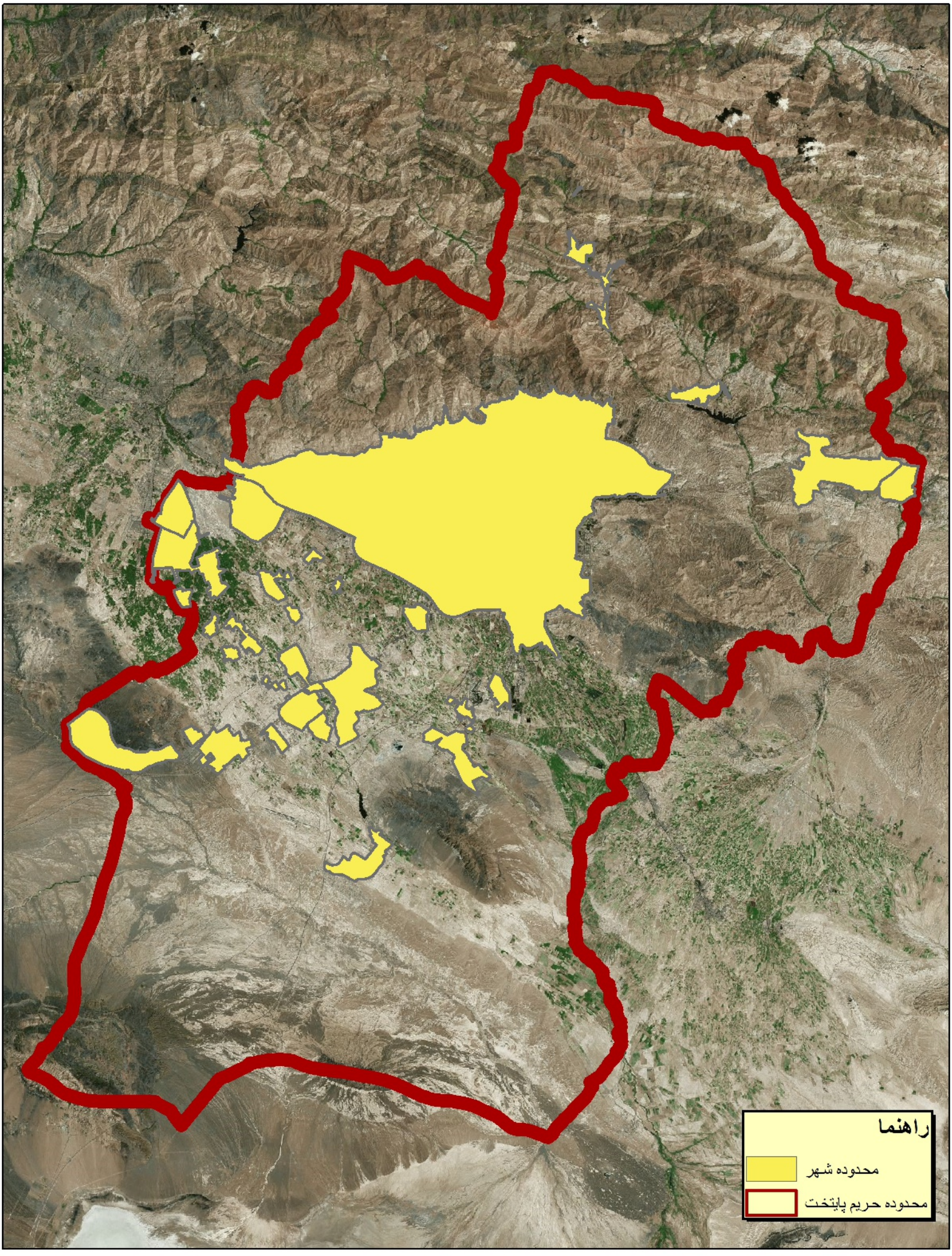
پیشنهادهای اصلاحی ناظر بر قوانین و مقررات، از جمله ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا و تبصره‌های آن، تبصره ۱ ذیل ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک، تبصره ۲ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به‌عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها و مواد مرتبط از قانون تقسیمات کشوری، از طریق شورای‌عالی استان‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط، جهت طی فرآیند قانونی به مراجع تقنینی، مطابق متن پیوست، ارائه می‌گردد. شهرداری تهران مکلف به پیگیری تصویب اصلاحیه پیوست در مراجع ذی‌ربط می باشد.

ماده هفت: شفافیت و تحقق پذیری

۱- این لایحه از تاریخ تصویب در شورای اسلامی شهر تهران و طرح ساختاری پیوست آن از تاریخ تصویب در شورای‌عالی شهرسازی و معماری و ابلاغ آن، لازم‌الاجرا بوده و شهرداری تهران مکلف است گزارش سالانه اجرای آن را به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

۲- شهرداری تهران مکلف است دسترسی برخط سامانه اعضای شورا و نهادهای نظارتی به گزارش‌های تغییرات حریم و سامانه پایش آنلاین شهری را فراهم نماید.

۳- جهت ایجاد یک نظام مدیریتی منسجم برای کل حریم پایتخت و هماهنگ‌سازی اقدامات شهرها و دستگاه‌های ذی‌ربط در یک چارچوب مشترک این مصوبه مشروط و زمان دار می باشد. مدت زمان اعتبار مصوبه شورای شهر شش ماه بوده و شهرداری تهران موظف است در این زمان فرایند تشکیل سازمان حریم پایتخت را پیگیری و به تصویب شورا رساند . همچنین تصویب طرح ساختاری حریم مطابق مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی پیگیری و با سایر شهرهای واقع در حریم هماهنگی لازم را به انجام رساند.


راهنما
محدوده شهر
محدوده حریم پایتخت

بسمه‌تعالی

جمهوری اسلامی ایران
شهرداری تهران
اداره کل حریم

طرح ساختاری حریم پایتخت

ضوابط عمومی ساختمانی و شهرسازی

مهندسین مشاور نقش‌جهان - پارس
۱۴۰۵

فهرســـــت مطالـــب

عنـــــوان صفحـــــه

مقدمه..... أ

۱ - تعاریف..... ۱

۲ - محدوده مشمول ضوابط ۶

۴- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه‌ی استفاده از زمین (پهنه‌بندی اراضی) ۹

۴-۱ - نحوه‌ی استفاده از اراضی در «پهنه‌ی حفاظت» (GB):..... ۲۷

۴-۲ - نحوه‌ی استفاده از اراضی در «پهنه‌ی شهری» (C):..... ۳۸

۷- ضوابط و مقررات دسترسی و گذربندی دسترسی‌ها..... ۴۶

فهرست نقشه

عنوان نقشه صفحه

نقشه شماره ۱: محدوده حریم پایتخت ..... ب

نقشه شماره ۲: پهنه‌بندی پیشنهادی ..... ث

نقشه شماره ۳: محدوده حریم پایتخت ۷

نقشه شماره ۴: پهنه‌بندی پیشنهادی ۹

فهرست تصاویر

عنوان تصویر صفحه

تصویر شماره ۱: گستره‌های ۵ گانه حریم ۷

فهرست جدول

عنوان جدول صفحه

جدول شماره ۱: پهنه‌بندی پیشنهادی در حریم پایتخت به تفکیک کدهای اصلی و فرعی (پهنه - کاربری - فعالیت) ۱۱

جدول شماره ۲: پهنه‌های پیشنهادی طرح ساختاری به تفکیک گستره‌ها و سطوح هریک از آن‌ها ۱۳

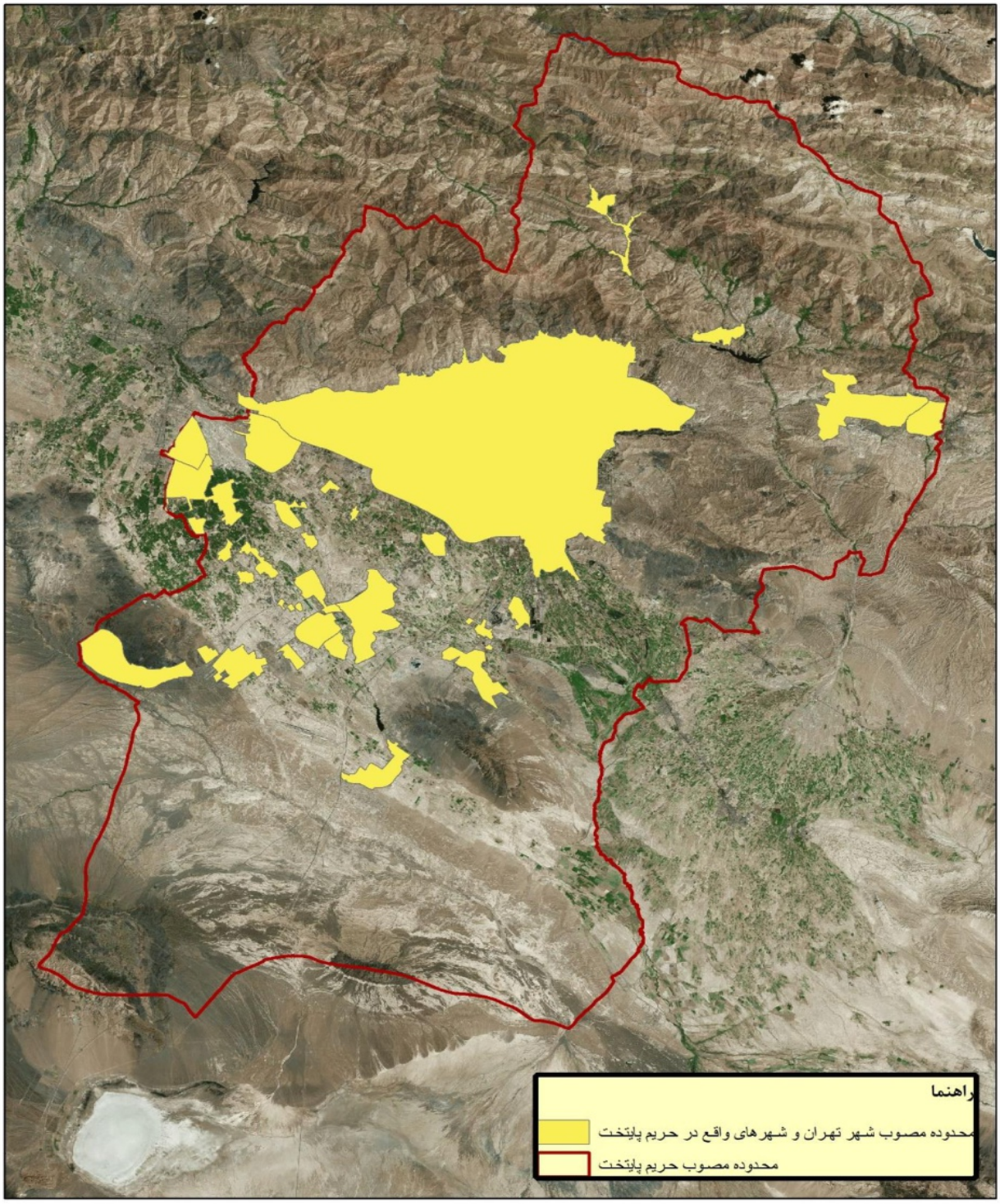
جدول شماره ۳: فعالیت‌های مجاز - مشروط و ممنوع به استقرار در زیر پهنه‌های حفاظت طرح ساختاری..... ۱۴

جدول شماره ۴: فعالیت‌های مجاز - مشروط و ممنوع به استقرار در زیر پهنه‌های شهری طرح ساختاری..... ۲۰

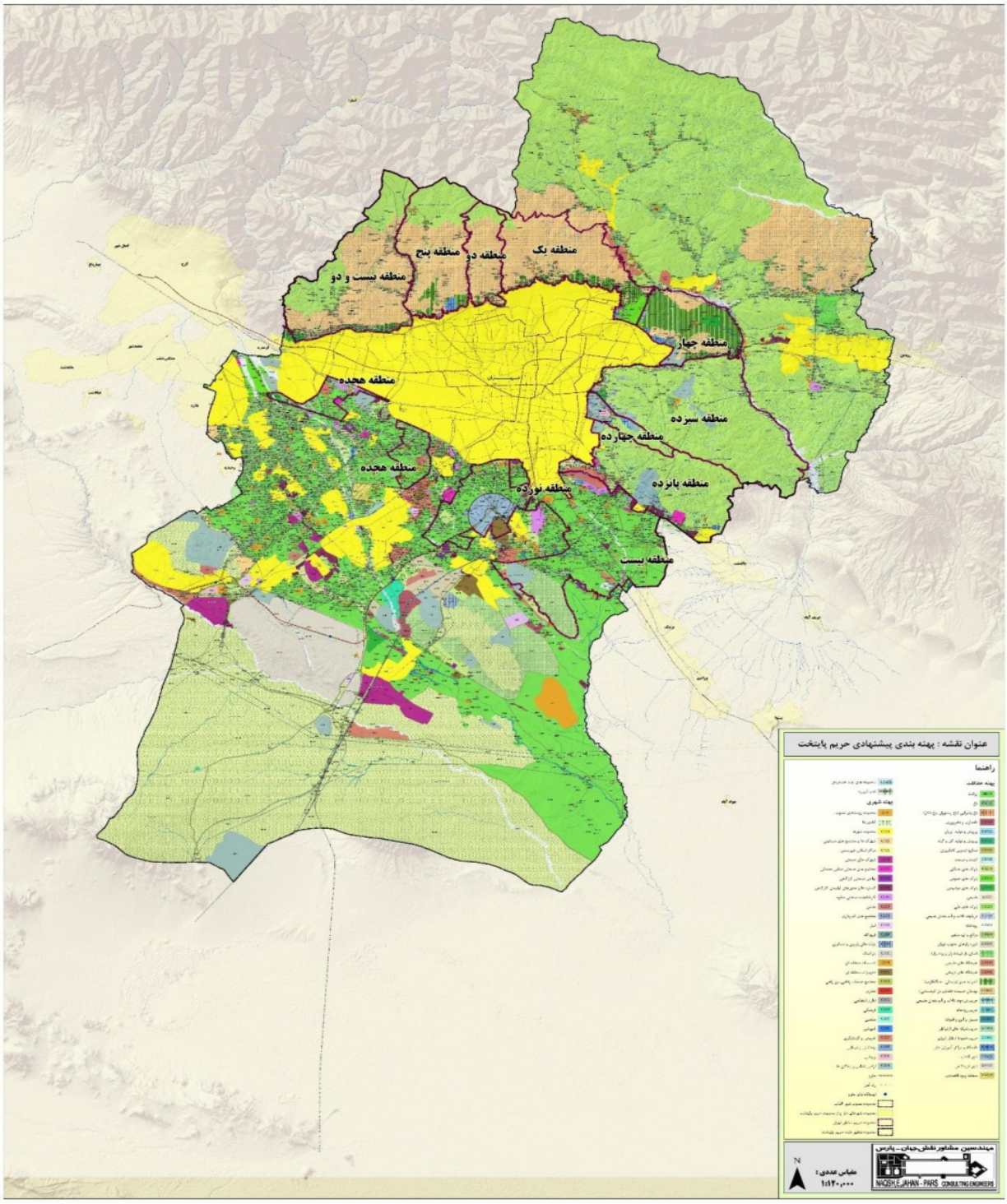
مقدمه

طرح ساختاری حریم پایتخت با رویکرد محوری حفاظت و صیانت همراه با محدودیت کاربری در راستای حفظ امنیت غذایی و محیط زیست و با استناد به اسناد فرادست و بالادستی حوزه مدیریت شهری تدوین و به عنوان یک سند جامع و یکپارچه تهیه شده است . این طرح وظیفه دارد تا چارچوب دقیق نحوه استفاده و بهره برداری از اراضی حریم را در محدوده نقشه پیوست (به مساحت ۵۹۱۹.۵ کیلومترمربع)، طبق طرح راهبردی حریم پایتخت مصوب ۱۳۹۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مشخص سازد. ضوابط مندرج در این دفترچه، شامل مجموعه کاملی از مقررات شهرسازی و ساختمانی در حریم پایتخت است. این مقررات پس از تایید نهایی در مراجع قانونی ذی ربط، به منزله ضوابط پایه و عمومی، به صورت لازم الاجرا و دارای شمولیت عام بر تمامی پهنه های واقع در حریم پایتخت خواهند بود . به طور خاص، در دفترچه حاضر، ضوابط ساختمانی و شهرسازی مختص به پهنه های پیشنهادی طرح به تفکیک ارائه گردیده است. شایان ذکر است که تدوین و انتشار جزئیات اجرایی مربوط به ضوابط خاص ساختمانی و ضوابط اختصاصی گستره ها و پهنه ها بصورت تفصیلی، مستلزم و منوط به تایید نهایی این ضوابط عمومی و پایه است. همچنین تاکید می گردد که کلیه ضوابط و آیین نامه های اجرایی که پیش تر توسط مراجع قانونی ذی ربط مصوب شده و ملاک عمل بوده اند، در مباحث مرتبط با این دفترچه همچنان معتبر، نافذ و لازم الرعایه تلقی می شوند و این سند مکمل مقررات موجود است.

نقشه شماره ۱: محدوده حریم پایتخت



نقشه شماره ۲: پهنه‌بندی پی‌شنهادی



۱- تعاریف

تعاریف مشمول در ذیل با توجه به اهمیت و حساسیت آن در این قسمت ارائه گردیده است. بدیهی است دیگر عناوین و اصطلاحات مطرح شده در دفترچه براساس تعاریف قانونی و عرفی شهرسازی ملاک عمل خواهد بود.
تعریف برخی از واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی به کار رفته است، به ترتیب حروف الفبا به شرح زیر است:

اراضی مسکونی

به سطوحی اطلاق می‌شود که بر اساس نقشه کاربری اراضی برای احداث واحدها و مجموعه‌های مسکونی اختصاص یافته‌اند. به غیر از کاربرد سکونتی، در این سطوح فقط می‌توان کاربری‌های خدماتی رده‌ی محله و ناحیه را بر اساس محل‌هایی که در طرح تفصیلی تعیین می‌شود، با رعایت ضوابط، مستقر نمود.

ارتفاع بنا

عبارت است از: فاصله‌ی قائم بالاترین حد اسکلت یک ساختمان تا میانگین رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.

توضیح: ارتفاع خرپشته پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن، جان‌پناه و مانند این در این محاسبه منظور نمی‌شود.

ارتفاع مفید طبقه

عبارت است از: فاصله کف تمام شده از هر طبقه تا پایین‌ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.

باغ

براساس ماده۶ آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها: اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره (۴) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغ‌ها محسوب می شود.

باغ /مزرعه آموزشی گردشگری

در این باغ‌ها/مزارع مراجعه‌کنندگان بصورت مستقیم با فرآیند کاشت، داشت و برداشت آشنا شده و یا مشارکت می‌کنند.

بَر زمین

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (به‌ویژه معابر دسترسی)، که لبه‌ی قطعه زمین را تعیین می‌کند.

بلوک شهری

به کوچکترین جزء شهر گفته می‌شودکه توسط گذرهای اطراف محصور شده باشد.

پخی /پخ

عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهر قرار می‌دهد.

پهنه‌بندی حریم

منطقه‌بندی اراضی واقع در حریم در دو گروه اصلی پهنه‌ی حفاظت و پهنه‌ی شهری و در غالب جدول پهنه‌بندی در کلیه‌ی اراضی واقع در حریم پیشنهاد شده است. پهنه‌بندی چگونگی استفاده از اراضی و هم‌چنین ساخت و ساز در پهنه‌های مجاز به استقرار را مشخص می‌کند.

تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.

تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی عبارت است از: نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی که به درصد بیان می‌شود.

تعداد طبقات مجاز ساختمان

تعداد طبقات مجاز ساختمان، عبارت است از سطح کل زیربنای مجاز، تقسیم بر سطح اشغال زمین.

تفکیک

عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی، به دو یا چند قطعه کوچک‌تر، بر اساس حد نصاب تعیین‌شده در ضوابط، به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرار داد.

حریم شهر

حریم شهر عبارت است از: قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده‌ی شهر، که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز نمی‌نماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها، با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغ‌ها، جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر، تنها در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر است.

حریم حفاظتی

عبارت اســـت از: محدوده‌ای از اراضـــی که در اطراف عملکردهای خاص به دلایل امنیتی یا ایمنی و غیره، تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ســاخت‌وســاز، کاربری و بهره‌برداری از اراضــی مزبور، منوط به رعایت ضــوابط حریم مربوطه است.

حیاط

بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین فضای باز ساختمان، که برای عملکردهای مختلف از جمله نورگیری، ایجاد فضای سبز خصوصی، فضای بازی کودکان و جزء آن، استفاده می‌شود. نسبت سطوح حیاط اصلی و سطح زیربنا در طبقه همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.

دریاچه

دریاچه به گودی بزرگ سطح زمین که بوسیله آب پر شده و با آب‌های آزاد تماس نداشته باشد اطلاق می‌شود. و دارای منشاهای متفاوتی هم‌چون یخچالی، آتشفشانی، تکتونیکی و ... هستند.

دوربرگردان

دریاچه به گودی بزرگ سطح زمین که بوسیله آب پر شده و با آب‌های آزاد تماس نداشته باشد اطلاق می‌شود. و دارای منشاهای متفاوتی هم‌چون یخچالی، آتشفشانی، تکتونیکی و ... هستند.

زیربنای مفید

سطح قابل بهره‌برداری از بنا، به کسرِ راه‌پله، آسانسور و سایر مشاعات تصریح شده در قانون است.

زیرزمین

از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی، طبقه‌ای از ساختمان است که، بیش‌تر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از، تراز کفِ گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف حیاط یا گذر اصلی باشد.

سرانه

عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط، از کاربری‌های شهری در یک محدوده شهری یا تمام شهر، سهم هر یک از ساکنان می‌شود. مقیاس اندازه‌گیری سرانه، در مطالعات شهری کشور، مترمربع به ازای هر نفر است.

$$\text{سرانه} = \frac{\text{مساحت (مترمربع)}}{\text{جمعیت (نفر)}}$$

سرانه‌ی مسکونی

سرانه‌ی مسکونی عبارت است از مقدار زمینی که، به طور متوسط از کاربری مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر، سهم هر یک از ساکنان می‌شود.

سلسله مراتب خدمات شهری

مقصود، دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی)، بر حسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی کاربری خدماتی مربوطه است، که در قالب نظام تقسیمات شهری، عینیت می‌یابد.

سطح زیربنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده، در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از: حداکثر محدوده‌ای از سطح قطعه‌ی مالکیت، که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات پیش‌آمدگی به کسر سایه‌بان پارکینگ بر روی آن قرار گیرد.

سطح معبر (تراز گذر مجاور)

عبارت است از کد ارتفاعی (صفر - صفر) ارائه شده توسط سازمان مجری، نسبت به معابر پیرامون قطعه مالکیت.

تبصره ۱: در قطعه‌های مجاور دو یا چند گذر، متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین رقوم معبر یا معابر مجاور قطعه مالکیت به‌عنوان سطح معبر شناخته می‌شود.

تبصره ۲: در صورتی که قطعه مالکیت دارای یک بر باشد متوسط اختلاف ارتفاع همان گذر، جهت تعیین سطح معبر ملاک عمل است.

ضریب (درصد) اشغال

عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا، به مساحت قطعه زمین پس از رعایت عقب‌نشینی.

طبقه

فاصله بین کف‌ها، طبقه i زیر کف $i+1$ واقع است.

طبقه همکف: قسمتی از ساختمان، که ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

طبقات فوقانی: کلیه‌ی طبقات ساختمان که روی طبقه همکف یا پیلوت ساخته شود.

عملکرد

عبارت است از: انواع فعالیت‌هایی که در هر پهنه انجام می‌پذیرد.

عرض متوسط

نصف مجموع بزرگ‌ترین و کوچک‌ترین عرض قطعه مالکیت، بدون احتساب پخ.

فضا

مقصود از فضا، مکان‌هایی هستند که فعالیت‌های مختلفی با نام آن خوانده می‌شوند و در آن‌ها انجام می‌گیرند و ممکن است در ترکیب با هم یا مستقل از هم در تصرف‌های مختلف استقرار یابند.

فضای باز (عرصه)

به فضاهای ساخته نشده در محدوده‌ی پلاک ثبتی اطلاق می‌شود که برای ساخت‌وساز منظور نمی‌شود.

فضای عمومی

به‌عنوان مکان‌هایی تعریف می‌شود که همه‌ی شهروندان به‌گونه‌ای آزاد و قانونی بدان دسترسی دارند. فضاهای عمومی، نه‌تنها خیابان‌ها، میدان‌ها، چهارراه‌ها، بلکه فضاهای درونی ساختمان‌های عمومی، چون کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات شهرداری‌ها و جز آن را نیز در بر می‌گیرد.

فضای سبز

منظور از فضاهای سبز، سطوحی از کاربری زمین است که از پوشش گیاهی طبیعی یا مصنوعی پدیدآمده باشد. فضاهای سبز هم واجد بازدهی اجتماعی و هم واجد بازدهی اکولوژیکی هستند.

فضای مشاع

عبارت است از: فضایی از ساختمان یا قسمت‌هایی از سطح زیربنا که به‌صورت مشترک، توسط ساکنان دو یا چند واحد ساختمانی (مسکونی، تجاری و مانند آن) قابلیت استفاده داشته باشد و مالکیت آن به کلیه‌ی مالکان تعلق دارد: مانند فضای تأسیسات و سرایداری و ...

قطعه زمین (قطعه‌ی مالکیت)

زمینی است یکپارچه، با محدوده‌ی مشخص که دارای سند ثبتی بوده یا صدور سند ثبتی برای آن، بلامانع باشد.

قطعه‌ی مالکیت مجاور

به قطعات همجوارِ واقع در امتدادِ یک معبر، اطلاق می گردد.

کف

عبارت است از: رقوم ارتفاعی بَرِ زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.

مجتمع مسکونی

عبارت است از: اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند.

محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از: حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح ساختاری شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا است

محدوده روستا

محدوده روستا عبارت است ازمحدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد.

منطقه‌بندی (Zoning)

منطقه‌بندی، به معنای تعیین مناطق اصلی (مسکونی، صنعتی، تجاری، تاریخی، فرهنگی، استحفاظی یا هر منطقه‌ی دیگری) که با توجه به شرایط خاص محلی تشخیص داده شده و تعریف شود، مانند منطقه‌ی ساحلی، منطقه‌ی دیپلماتیک و جزء آن. هر کدام از مناطق نیز، خود به تعدادی مناطق فرعی تقسیم می‌شوند.

منطقه حفاظت شده

به محدوده‌ای از منابع طبیعی کشور اعم از جنگل و مرتع و دشت و آب و کوهستان اطلاق می‌شود که از لحاظ ضرورت حفظ و تکثیر نسل جانوران وحشی یا حفظ و یا احیا رستنی‌ها و وضع طبیعی آن دارای اهمیت خاصی بوده و تحت حفاظت قرار می‌گیرد.

منظر شهری

کلیه‌ی عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان‌ها و الحاقات آن‌ها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر، شامل خیابان‌ها، میدان‌ها، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

ناحیه

از به هم پیوستن چند محله، ناحیه شهری تشکیل می‌شود.

نما

کلیه‌ی سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب، به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

۲- محدوده مشمول ضوابط

اعمال ضوابط و مقررات این گزارش، برای کلیه‌ی نقاط واقع در حریم پایتخت به غیر از مستثنیات آن که شامل محدوده‌ی مصوب شهرها و روستاها و هم‌چنین شهرک‌های صنعتی مصوب، مطابق با نقشه‌ی کاربری اراضی الزامی است و باید بر اساس نقشه‌ی مصوب، کاربری زمین اعمال گردد.

حریم پایتخت با وسعت ۵۹۱۹.۵۰ کیلومترمربع (نزدیک به ۶۰۰ هزار هکتار) دربرگیرنده‌ی ۹ شهرستان (بر اساس تقسیمات سیاسی استان) است و شامل شهرستان‌های شمیرانات، تهران، ری، پردیس، اسلامشهر، قدس، شهریار، بهارستان، رباط‌کریم است. تمامی شهرستان‌های یادشده در استان تهران قرار دارد.این محدوده:

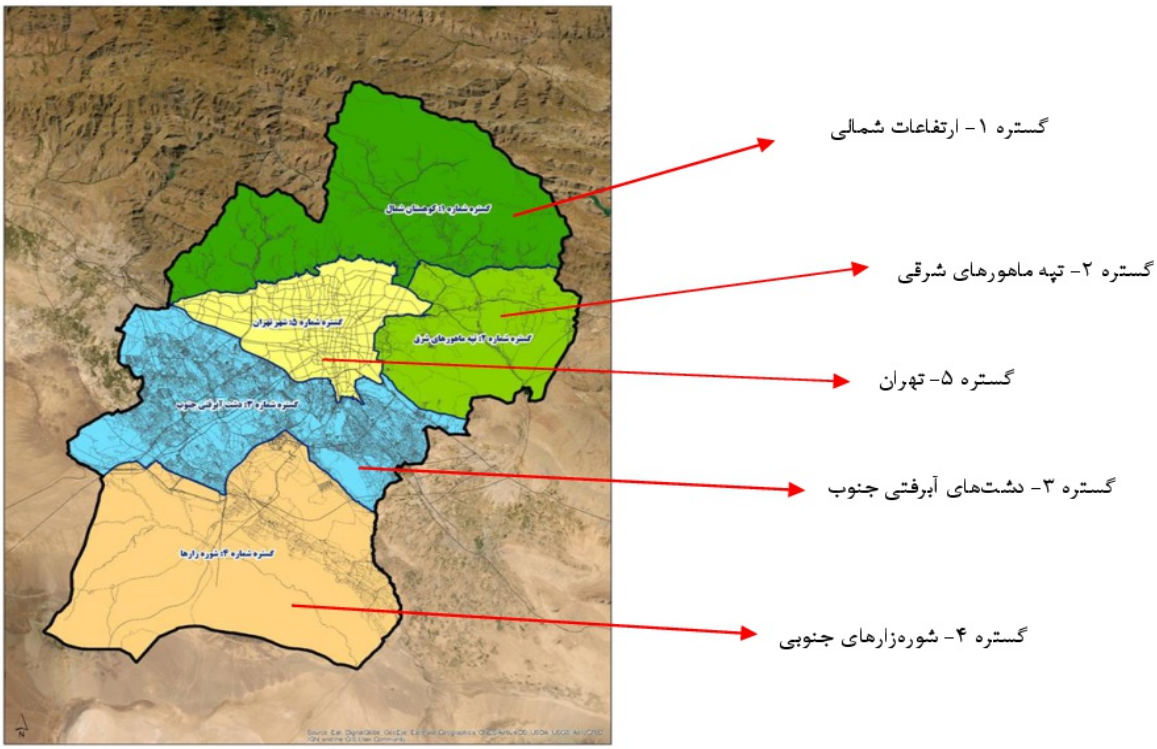
از شمال به استان مازندران، از غرب به استان کرج، دهستان جوقین از شهرستان شهریار و استان مرکزی، از جنوب به استان قم، از شرق به سایر شهرستان‌های استان تهران (ورامین، پاکدشت، دماوند، قرچک) محدود می‌شود.

بر اساس آخرین تقسیمات کشوری تعداد ۲۹ شهر (تهران، لواسان، اوشان-فشم-میگون، پردیس، بومهن، باقرشهر، کهریزک، حسن‌آباد، چهاردانگه، قدس، باغستان، شهریار، اندیشه، فردوسیه، احمدآباد مستوفی، شاهدشهر،

نسیم‌شهر، صباشهر، اسلامشهر، صالحیه، گلستان، نصیرشهر، رباط‌کریم، پرند، جاجرود، وحیدیه، نصیر آباد، سعید آباد و قیامدشت) و ۴۱ دهستان و ۵۱۴ آبادی وجود داشتند.

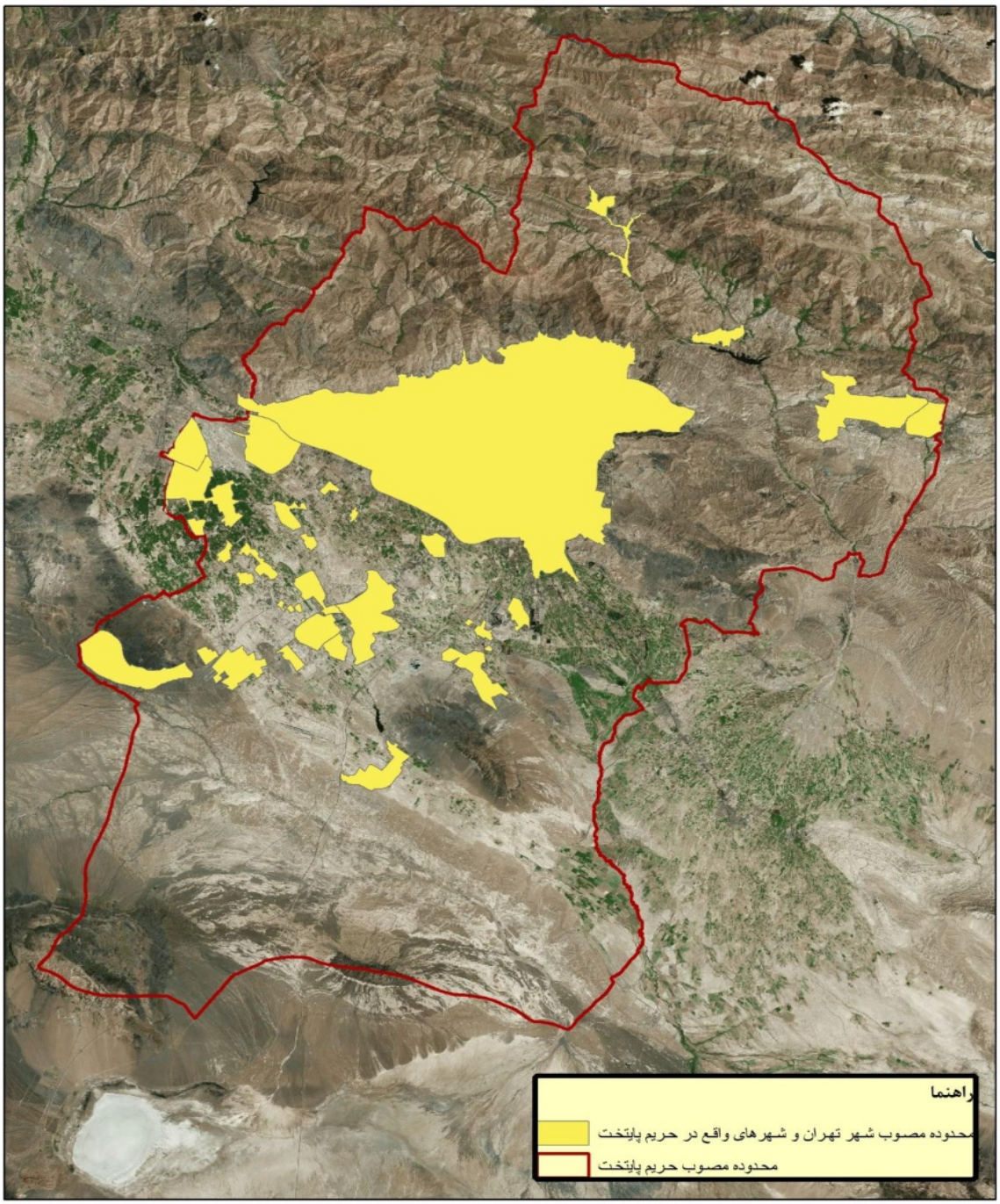
حریم پایتخت به ۵ گستره‌ی ارتفاعات شمالی، تپه ماهورهای شرقی، دشت‌های آبرفتی جنوب، شوره‌زارهای جنوبی و شهر تهران تقسیم شده که در تصویر شماره ۱ قابل مشاهده است. لازم به ذکر است که با توجه به اهمیت و شرایط ویژه هرکدام از این گستره‌ها، برای اطلاع و بررسی اختصاصی ضوابط هر گستره می بایست به دفترچه اختصاصی گستره های حریم پایتخت مراجعه شود.

تصویر شماره ۱: گستره‌های ۵ گانه حریم

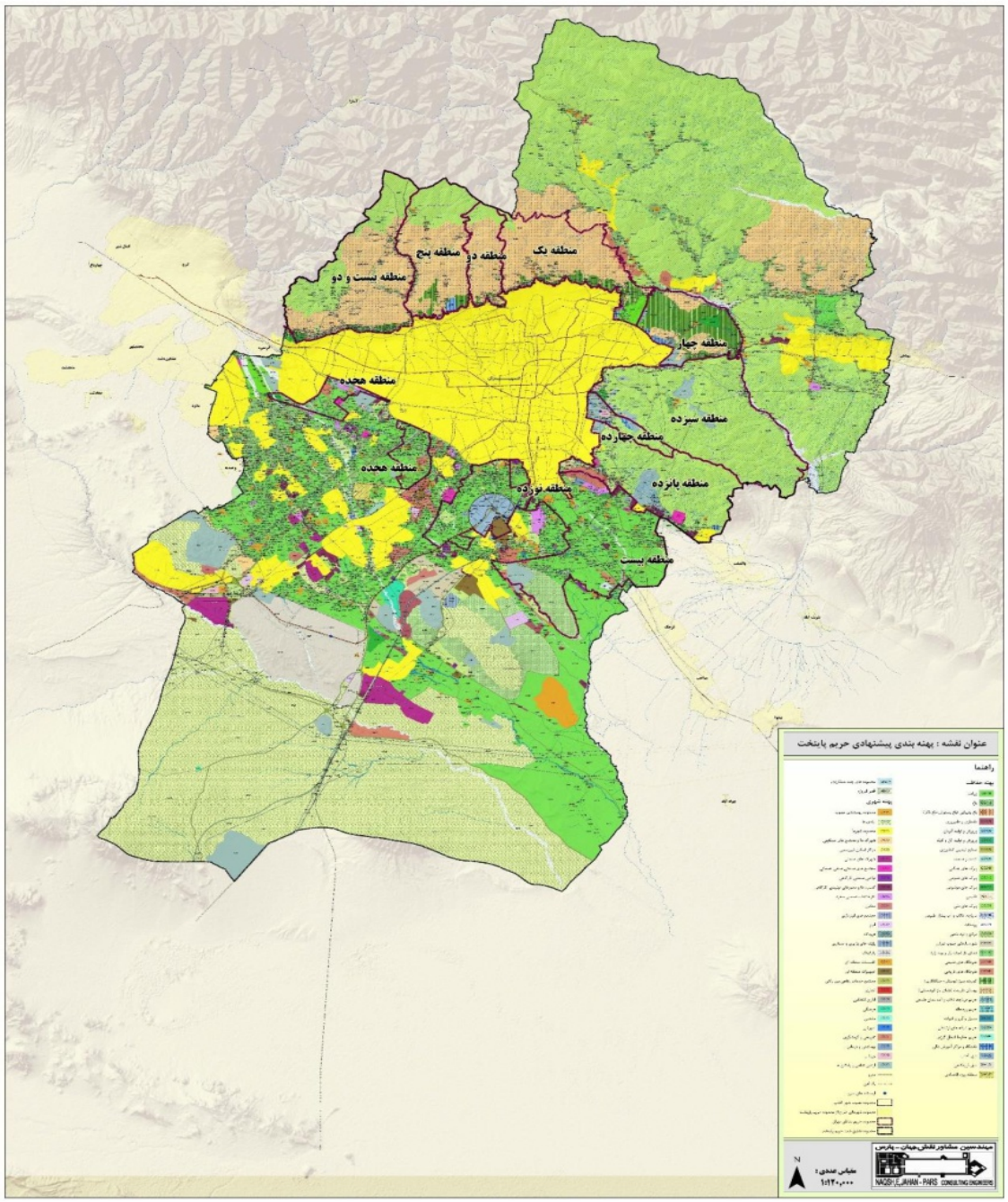


نقشه شماره ۳ محدوده شهرهای واقع در آن را نشان می‌دهد. بررسی‌ها نشان می‌دهد، علیرغم یکی بودن مرجع تصویب کننده‌ی طرح‌های توسعه و عمران (شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران) حریم بسیاری از شهرهای واقع در هم دارای تداخل است.

نقشه شماره ۳: محدوده حریم پایتخت



نقشه شماره ۴: پهنه‌بندی پی‌شنهادی



۴- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه‌ی استفاده از زمین (پهنه‌بندی اراضی)

طرح ساختاری عرصه‌ی ۵۹۱۹/۵۰ کیلومترمربعی را فضایی اندام‌واره و واجد تعاملات جوشنده‌ای تلقی می‌کند که به نحو درونی دارای نوعی قوام است. در این عرصه لایه‌های گوناگونی از مقیاس‌های فضایی شامل نظام‌های شبه روستایی، خُردشهری، بین‌شهری و شهری، به‌صورت سازمان‌هایی درون خوشه‌های شهری به تقویت مناسبات اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی خود می‌پردازند و توانسته‌اند مناسبات درون‌خوشه‌ای، بیناخوشه‌ای و پیرامون ـ پیرامون خود را سوای از تسلط شهر مرکزی تهران ارتقاء دهند. ازاین‌رو به نگرشی غیرسنتی نسبت به موضوع کاربری زمین نیاز است. فهم فضایی که سبب ایجاد سیاست‌گذاری اجتماعی، جذب سرمایه، استفاده از نیروهای موجود، به‌رسمیت‌شناختن اقتصاد غیررسمی و ظرفیت‌های فضایی مناطق می‌شود منجر به‌ضرورت اعمال سیاست‌های دیگری در خصوص ضوابط و مقررات نحوه‌ی استفاده از اراضی است.

گستردگی محدوده‌ی تحت تأثیر کلانشهر تهران و پیوندهای روبه تعمیق عناصر واقع در این محدوده در فرآیند مطالعات طرح ساختاری که دارای اشکال گوناگونی هستند ضرورت تدوین سیاست‌ها و برنامه‌های مدون و در پیِ آن نحوه‌ی نظارت در اجرای اقدامات در این محدوده را بیش از پیش ضروری کرده است. تنوع اقلیمی و وجود گستره‌هایی با ویژگی‌های متفاوت در این محدوده منجر به تدوین دو دسته از سیاست‌ها و به تبع آن برنامه‌ها در این محدوده شده است سیاست‌های عام که برگرفته از اهداف و راهبردهای کلان‌اند و سیاست‌ها و برنامه‌هایی که بسته به موقعیت مکانی و همبستگی‌های ناشی از هم‌جواری در قالب خوشه‌های هم‌پیوند و همگن تدوین شده‌اند. این سیاست‌ها پیش‌تر در مرحله ششم مطالعات با تفصیل طرح گردید.

در طرح ساختاری ضوابط پیشنهادی برای استفاده از اراضی با تأکید بر قوانین و آیین‌نامه‌های نهادهای ذی‌ربط و در انطباق با سیاست‌های پیشنهادی طرح ارائه شده است و ازآنجاکه مطالعات طرح ساختاری در ذیل طرح راهبردی تعریف شده است، ادبیات پهنه‌بندی اراضی که همان نحوه‌ی استفاده از اراضی است از این مطالعات وام گرفته شده است.

جدول شماره ۱: پهنه‌بندی پیشنهادی در حریم پایتخت به تفکیک کدهای اصلی و فرعی (پهنه-کاربری-فعالیت)

پهنه‌های اصلی			پهنه دورقمی		زیر پهنه سه رقمی		توضیحات
پهنه حفاظت	کشاورزی و باغداری	GB1	GB11	زمین پایه	GB111	زراعت	زمین آبی و دیمی زیرکشت یا آیش و زمین شخم‌زده برای تولید محصولات سالانه
					GB112	باغ	باغ محصور و غیرمحصور و دارای درختان و گیاهان مثمر -تاکستان‌ها
					GB113	باغ پذیرایی (باغ رستوران-باغ تالار)	کاربری اصلی آن باغ است (احداث یک واحد تالار یا پذیرایی)
			GB12	محصول پایه	GB121	دامداری و دامپروری	گاوداری، مرغداری، طویله و محل پرورش کرم ابریشم و تولید زنبور عسل
					GB122	پرورش و تولید آبزیان	محل پرورش و تولید ماهی و سایر آبزیان
					GB123	پرورش و تولید گل و گیاه	پرورش و تولید گل و گیاه
					GB124	صنایع تبدیلی کشاورزی	فعالیت‌های جدول آیسیک صنایع تبدیلی و تکمیلی
					GB125	کشت و صنعت	
	اندوخته محیط‌زیست و زیست محیط‌زیست	GB2	GB21	با کاربری	GB211	پارک‌های جنگلی	جنگل‌کاری مصنوعی و دست کاشت
					GB212	پارک‌های عمومی	پارک‌های عمومی با مقیاس منطقه‌ای
					GB213	پارک‌های موضوعی	نظیر پروژه حریم باغ
			GB22	بدون کاربری	GB221	پارک‌های ملی	براساس تعریف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست در عرصه‌های طبیعی (محدوده های مدیریتی)
					GB221	مناطق حفاظت شده	
					GB221	آثار ملی طبیعی	
					GB221	پناهگاه‌های حیات وحش	
	عناصر طبیعی و آب‌ها	GB3	GB31	محدوده دریاچه	GB311	دریاچه، تالاب و آب بندان طبیعی	
			GB32	محدوده رودخانه	GB321	رودخانه	
			GB33	باز و طبیعی	GB331	مراتع و تپه ماهور	
					GB332	شوره‌زارهای جنوب تهران	
					GB333	فضای باز (بیشه‌زار و بوته‌زار)	
			GB34	تفرجگاه	GB341	تفرجگاه‌های طبیعی	
			GB34		GB342	تفرجگاه‌های تاریخی	
			GB35	طبیعت شمال تهران	GB351	کمربند سبز (بوستان- جنگلکاری)	
					GB352	بوستان طبیعت (فضای باز کوهستانی)	
			GB36	حریم های طبیعی و مصنوع	GB361	حریم دریاچه، تالاب و آب‌بندان طبیعی	
					GB362	حریم رودخانه	
					GB363	مسیل و آبرو و قنوات	
					GB364	حریم شبکه‌های ارتباطی	حریم سبز راه های ارتباطی و راه آهن
					GB365	حریم خطوط انتقال انرژی	حریم سبز تأسیسات زیربنایی نظیر آب، برق، نفت و گاز
	پردیس های خدماتی	GB4	GB41	دانشگاه و مراکز آموزش عالی	GB411	دانشگاه و مراکز آموزش‌عالی	کلیه دانشگاه‌های دولتی، آزاد، خصوصی و مراکز علمی- پژوهشی در زمینه‌های مختلف
			GB42	پروژه های موضوعی	GB421	شهرک‌های علمی و فناوری	نظیر شهرک علمی و فناوری پردیس
					GB422	شهر آفتاب	
					GB423	شهر فرودگاهی	
					GB424	منطقه ویژه اقتصادی	نظیر منطقه ویژه اقتصادی ری
					GB425	مجموعه‌های چندعملکردی	مرتبط با گذران اوقات فراغت با غلبه سبز و باز
			GB43	قصر فیروزه	GB431	قصر فیروزه	
پهنه شهری	سکونت	C1	C11	سکونت روستایی	C111	محدوده روستاهای مصوب	
					C112	آبادی‌ها	شامل آبادی‌هایی که روستا محسوب نمی شوند.
			C12	سکونت شهری	C121	محدوده شهرها	
					C122	شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی	شهرک های مسکونی-محدوده محصور با تعداد واحدهای مسکونی مجزا به‌صورت آپارتمانی و تکخانواری و دارای یک فضای باز مشترک
					C123	مراکز اسکان غیررسمی	سکونت گاههای غیررسمی و سکونت گاههای الحاق شده به شهر و روستاها
	صنعت	C2	C21	صنعت	C211	شهرک‌های صنعتی	نظیر شهرک صنعتی شمس آباد، پرند، نصیر شهر و ...
					C212	مجتمع‌های صنعتی صنفی خدماتی	نظیر مجتمع صنعتی عشق آباد، صدرا، سدید و ...
					C213	نواحی صنعتی کارگاهی	نظیر ناحیه صنعتی به‌چین ری-منطقه صنعتی کمرد
					C214	گستره‌ها و محورهای تولیدی-کارگاهی	
					C215	کارخانجات صنعتی منفرد	نظیر پالایشگاه نفت تهران، ایران خودرو دیزل، مجموعه بستنی میهن و ...
			C22	معادن	C221	معادن	تولید مصالح ساختمانی، موزاییک سازی، معادن شن و ماسه، آسفالت و بتن
			C23	حمل و نقل و انبارداری	C231	مجتمع‌های انبارداری	انبارهای جنوب شهرک صنعتی کهریزک-انبار سیلوی گندم پرند
					C232	انبار	انبار، سردخانه، سیلو، باسکول
					C233	فرودگاه	
					C234	پایانه‌های باربری و مسافری	پایانه بار، پایانه مسافر، ایستگاه راه‌آهن، T.O.D

			پارکینگ	C235			
	تجهیزات	C3	تأسیسات منطقه‌ای	C311	تأسیسات و تجهیزات	C31	تولید، انتقال و توزیع برق، گاز و اب و فاضلاب
			تجهیزات منطقه‌ای	C312			کلیه تجهیزات منطقه‌ای بر طبق جدول گروه‌های اصلی و فرعی کاربری‌های وضع موجود طرح ساختاری حریم پایتخت
			مجتمع خدمات رفاهی بین راهی	C321	خدمات عمومی	C32	بر طبق تعریف سازمان راهداری و حمل و نقل جاده‌ای
			تجاری	C322			کلیه فعالیت های تجاری بر طبق جدول گروه های اصلی و فرعی کاربری های وضع موجود طرح ساختاری حریم پایتخت
			اداری انتظامی	C323	خدمات عمومی	C32	اداری دولتی، اداری غیر دولتی، انتظامی، زندان
			فرهنگی	C324			کتابخانه و فرهنگسرا، موزه، مرکز تاریخی و اثر باستانی و شهرک سینمایی
			مذهبی	C325			مسجد و امامزاده، مدارس دینی و مکان‌های مذهبی اقلیت‌ها
			آموزشی	C326			کلیه گروه‌های آموزش عمومی به غیر از آموزش‌عالی و مراکز علمی و پژوهشی
			تفریحی و گردشگری	C327			کلیه فعالیت‌های اقامتی، کمپینگ، پذیرایی و تفریحی
			بهداشتی و درمانی	C328			بیمارستان، درمانگاه و مراکز بهزیستی
			ورزشی	C329			مجموعه‌های ورزشی، سالن‌های ورزشی و زمین‌های ورزشی
			اراضی نظامی و پادگان‌ها	C331	تأسیسات امنیتی و نظامی	C33	پادگان، سربازخانه، زاغه‌های اسلحه و مهمات جنگی

جدول شماره ۲: پهنه‌های پیشنهادی طرح ساختاری به تفکیک گستره‌ها و سطوح هریک از آن‌ها

پهنه کلی	پهنه اصلی(یک رقمی)	زیر پهنه اصلی(دو رقمی)	زیرپهنه فرعی(سه رقمی)	گستره ۱	گستره ۲	گستره ۳	گستره ۴	گستره ۵	جمع کل
پهنه حفاظت	کشاورزی و باغداری	زمین پایه	زراعت	۱۱۸.۵	۱۰۱۹.۵	۴۶۱۲۷.۸	۳۰۳۸۲.۸	۰.۷	۷۷۶۴۹
			باغ	۴۹۵۰.۳	۷۳۶.۵	۷۳۵۵.۷	۱۰.۱	۰.۰	۱۳۰۵۳
			باغ پذیرایی (باغ رستوران-باغ تالار)	۱۰۹.۴	۷۸.۸	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۸۸
		محصول پایه	دامداری و دامپروری	۵.۷	۴۹.۸	۸۴۲.۴	۱۳۵۹.۴	۰.۰	۲۲۵۷
			پرورش و تولید ابزیان	۰.۰	۴.۱	۶۰.۴	۰.۷	۰.۰	۶۵
			پرورش و تولید گل و گیاه	۰.۳	۰.۰	۱۶۹.۳	۱.۲	۰.۰	۱۷۱
			صنایع تبدیلی کشاورزی	۰.۰	۰.۰	۴۶.۳	۱۵.۵	۰.۰	۶۲
			کشت و صنعت	۰.۰	۰.۰	۷۲.۶	۸.۴	۰.۰	۸۱
		جمع کل کشاورزی و باغداری		۵۱۸۴.۱	۱۸۸۸.۷	۵۴۶۷۴.۵	۳۱۷۷۸.۱	۰.۷	۹۳۵۲۶
	اندوختگاه های محیط زیست	با کاربری	پارک های جنگلی	۴۵۷.۳	۷۵۴.۶	۳۷۷۸.۶	۱۵۹۵.۹	۸۳.۵	۶۶۷۲
			پارک های عمومی	۷۰۰.۷	۵۴.۸	۹۳۸.۰	۰.۰	۰.۱	۱۶۹۴
			پارک های موضوعی	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰
		بدون کاربری	پارک های ملی	۸۱۹۸۳.۲	۵۳۳۳۳.۱	۱۴۴۳.۷	۰.۰	۱.۶	۱۳۶۶۲
			مناطق حفاظت شده	۱۶۶.۷	۴۰۵.۹	۲۴۲.۱	۳۷۱.۱	۱.۶	۱۱۸۷
			اثار ملی طبیعی	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰
			پناهگاه های حیات وحش	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰
		جمع کل اندوختگاه های محیط زیست		۸۳۳۰۷.۹	۵۴۴۵۰.۴	۶۴۰۲.۳	۱۹۶۷.۰	۸۶.۸	۱۴۶۲۱۴
	عناصر طبیعی و آبها	محدوده دریاچه	دریاچه، تالاب و آب بندان طبیعی	۲۹۰.۳	۲۸۴.۲	۱۴۹.۰	۲۰۸.۴	۰.۰	۹۳۲
		محدوده رودخانه	رودخانه	۱۸۸۴.۶	۱۲۲۷.۰	۲۱۱۹.۳	۲۴۴۶.۱	۰.۵	۷۶۷۷
		باز و طبیعی	مراتع و نیه ماهور	۲۴.۸	۰.۰	۵۴۱۰.۹	۱۰۱۵۳۴.۵	۰.۰	۱۰۶۹۷۰
			شوره زارهای جنوب تهران	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۷۳۵.۵	۰.۰	۱۷۳۶
			فضای باز (بیشه زار و بوته زار)	۱۶.۷	۰.۰	۳۹۱۷.۸	۷۱۷۴.۱	۰.۰	۱۱۱۰۹
		تفرجگاه	تفرجگاه های طبیعی	۸۰۲.۲	۰.۰	۳۷۲۲.۶	۸۷۲.۹	۰.۰	۵۳۹۸
			تفرجگاه های تاریخی	۰.۰	۰.۰	۲۹.۲	۰.۰	۰.۰	۲۹
		طبیعت شمال تهران	کمربند سبز (بوستان- جنگلکاری)	۲۶۴۵.۳	۴۵۲۷.۲	۰.۰	۰.۰	۱۱.۶	۷۱۹۴
			بوستان طبیعت (فضای باز کوهستانی)	۴۸۳۸۵.۹	۱۸۵۷.۹	۰.۰	۰.۰	۵.۰	۵۰۲۴۹
		حریم های طبیعی و مصنوع	حریم دریاچه، تالاب و آب بندان طبیعی	۱.۲	۱۴۲.۰	۱۴.۱	۰.۰	۰.۰	۱۵۶
			حریم رودخانه	۷۵.۴	۱۲۲.۶	۳۲۵.۹	۳۹.۰	۰.۱	۵۷۳
			مسیل و آبرو و قنوات	۰.۰	۱۰۵.۰	۱۲۰۷.۳	۱۲۳۷.۰	۰.۰	۲۵۴۹
			حریم شبکه های ارتباطی	۰.۰	۱۹.۶	۱۲۸۹.۹	۷۷۶.۱	۹.۴	۲۰۹۵
			حریم خطوط انتقال انرژی	۷۵۵.۳	۱۰۵۹.۶	۲۰۴۰.۹	۱۷۰۴.۱	۷.۵	۵۵۶۷
		جمع کل عناصر طبیعی و آب ها		۵۴۸۸۱.۸	۹۳۶۵.۱	۲۰۲۲۵.۹	۱۱۷۷۲۷.۸	۳۴.۱	۲۰۲۳۳۵
	پردیس های خدماتی	دانشگاه و مراکز آموزش عالی	دانشگاه و مراکز آموزش عالی	۲۳۵.۷	۱۶۰.۹	۱۴۶۶	۸.۰	۰.۴	۵۵۲
		پروژه های موضوعی	شهرک های علمی و فناوری	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰
			شهر آفتاب	۰.۰	۰.۰	۱۶۳۵.۶	۰.۰	۰.۰	۱۶۳۶
			شهر فرودگاهی	۰.۰	۰.۰	۴۳.۱	۱۳۶۱۵.۳	۰.۰	۱۳۶۵۸
			منطقه ویژه اقتصادی	۰.۰	۰.۰	۵۹۴.۲	۰.۰	۰.۰	۵۹۴
			مجموعه های چند عملکردی	۰.۰	۰.۰	۶۶.۱	۰.۰	۶۷.۵	۱۳۴
		قصر فیروزه	قصر فیروزه	۰.۰	۳۱.۹	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳۲
		جمع کل پردیس های خدماتی		۲۳۵.۷	۱۹۲.۸	۲۴۸۵.۷	۱۳۶۲۳.۲	۶۷.۹	۱۶۶۰۵
پهنه شهری	سکونت	سکونت روستایی	محدوده روستاهای مصوب	۵۳۰.۳	۳۸۷.۲	۱۷۳۰.۲	۱۰۱.۲	۰.۰	۲۷۴۹
			آبادی ها	۲۶.۹	۰.۰	۴۵.۵	۰.۰	۰.۰	۷۲
		سکونت شهری	محدوده شهرها	۲۱۵۷.۸	۵۳۸۷.۹	۲۲۴۹۱.۸	۳۲۶۱.۳	۶۱۱۳۳.۲	۹۴۴۳۲
			شهرک ها و مجتمع های مسکونی	۲۰.۴	۵۲۷.۴	۵۳۱.۹	۱۶.۳	۰.۱	۱۰۹۶
			مراکز اسکان غیررسمی	۰.۰	۰.۰	۱۴۶	۳.۱	۰.۰	۱۸
		جمع کل سکونت		۲۷۲۵.۴	۶۳۰۲.۵	۲۴۸۱۴.۰	۳۳۸۱.۹	۶۱۱۳۳.۲	۹۸۳۶۷
	صنعت	صنعت	شهرک های صنعتی	۰.۰	۰.۰	۶۶۹.۶	۳۳۵۴.۱	۰.۰	۴۰۲۴
			مجتمع های صنعتی صنفی خدماتی	۰.۰	۷.۵	۹۷۶.۷	۰.۰	۰.۰	۹۸۴
			نواحی صنعتی کارگاهی	۰.۰	۰.۰	۴۳۸.۴	۱۵۱.۱	۰.۰	۵۹۰
			گستره ها و محورهای تولیدی-کارگاهی	۳.۰	۱۸۲.۷	۲۰۳۱.۱	۲۰۴.۲	۰.۰	۲۴۲۱
			کارخانجات صنعتی منفرد	۳۶.۳	۱۱۸.۸	۱۲۲۰.۲	۳۶.۳	۰.۰	۱۴۱۲
		معادن	معادن	۰.۰	۰.۰	۳۵۵.۶	۲۲۰.۵	۰.۰	۶۷۶
		حمل و نقل و انبارداری	مجتمع های انبارداری	۰.۰	۰.۰	۱۵.۱	۰.۰	۰.۰	۱۵
			انبار	۰.۰	۰.۱	۴۴۵.۷	۴۶۵.۴	۰.۰	۹۱۱
			فرودگاه	۰.۰	۱۲۰.۰	۷۰.۹	۰.۰	۰.۰	۱۹۱
			پایانه های باربری و مسافری	۰.۰	۳۰.۹	۱۰۷.۵	۲۷۸.۸	۰.۰	۴۱۷
			پارکینگ	۰.۰	۲۲.۰	۱۶.۹	۰.۰	۰.۰	۳۹
		جمع کل صنعت		۳۹.۳	۴۸۲.۰	۶۳۴۷.۶	۴۸۱۰.۴	۰.۰	۱۱۶۷۹
	تجهیزات	تاسیسات و تجهیزات	تاسیسات منطقه ای	۱۳۲.۲	۱۵.۳	۴۰۲.۸	۱۰۲.۸	۰.۱	۶۵۳
			تجهیزات منطقه ای	۱۰.۰	۳۱.۸	۱۰۰۲.۴	۷۷۹.۹	۰.۰	۱۸۲۴
		خدمات عمومی	مجتمع خدمات رفاهی بین راهی	۲۲.۲	۲۲۸.۹	۶۳.۵	۳.۴	۰.۰	۳۱۹
			تجاری	۰.۰	۱.۰	۶۳.۲	۰.۰	۰.۰	۶۴
			اداری انتظامی	۰.۰	۵.۶	۶.۵	۰.۰	۰.۰	۱۲
			فرهنگی	۰.۰	۸.۱	۱۹۳.۲	۶۶۱.۰	۰.۱	۸۶۲
			مذهبی	۰.۱	۱.۸	۱۰.۲	۴.۲	۰.۰	۱۶
			اموزشی	۰.۶	۰.۰	۱۶.۱	۰.۰	۰.۰	۱۷
			تفریحی و گردشگری	۴۶۲.۳	۵۲.۷	۷۱.۹	۴۰.۷	۰.۱	۶۲۸
			بهداشتی و درمانی	۰.۰	۸۰.۶	۸۹.۷	۰.۰	۰.۰	۱۷۰
			ورزشی	۷.۲	۱۷۷.۵	۵۰.۲	۱۳۶.۳	۰.۰	۳۷۱
		تاسیسات امنیتی و نظامی	اراضی نظامی و پادگان ها	۳.۵	۲۶۶۷.۹	۴۹۳۰.۳	۵۴۱۶.۴	۰.۰	۱۳۰۱۸
		جمع کل تجهیزات		۶۳۹.۱	۳۲۷۱.۳	۶۹۰۰.۱	۷۱۴۴.۷	۰.۴	۱۷۹۵۶
	شبکه معابر			۴۱۷۱.۵	۱۱۶۳.۵	۴۴۶۸.۱	۲۰۶۷.۴	۵۸.۲	۱۱۹۲۹
جمع کل محدوده حریم پایتخت				۱۵۱۱۹۵	۷۷۱۱۶	۱۲۶۳۱۸	۱۸۲۵۰۱	۶۱۳۸۱	۵۹۸۵۱۱

جدول شماره ۳: فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول: خانه سفید جدول = عدم موضوعیت | خانه قرمز جدول = ممنوع | مربع سفید □ = مشروط | مربع سیاه ■ = مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	عملکرد / پهنه	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
			GB (حفاظت)																											
مسکونی	سکونت	انواع الگوهای مسکن بر اساس ضوابط و مقررات																												
		خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات																											□	
		پانسیون																												□
تجاری	فروش اتومبیل	بنگاه معاملات و فروش اتومبیل																												
		بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس و ...)																												
		فروش دوچرخه و موتورسیکلت																												
		فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل																												
	خدمات اتومبیل	خدمات و تعمیرات اتومبیل																												
		خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین																												
		کارواش																												
	فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات و تأسیسات خانگی اداری و ساختمانی	فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده و فرش و ...)																												
		فروش تجهیزات و تاسیسات ساختمانی (سرمایش و گرمایش ـ لوازم بهداشتی ساختمان و ...)																												
		فروش لوازم و تجهیزات باغبانی																												
		فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیک (لوازم صوتی ـ تصویری، تجهیزات پزشکی و)																												
		فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ و ...)																												
		لیزار و رنگ فروشی																												
		قفل و کلیدسازی																												
		خدمات و تعمیرات لوازم خانگی																												
		فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی و ...)																												
	فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)																												
		فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی‌های موبایل																												
		فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی																												
		فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی																												
		فروش لوستر و آینه شمعدان																												
		فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی																											□	□
		فروش صنایع دستی																												
	فروش دیگر کالاهای مصرفی	گل فروشی						□																					□	□
		فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری																												
		سمساری و امانت فروشی																												
		فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی																												
	خرده فروشی‌های فروش مواد خوراکی	خواربار فروشی، سوپرمارکت، نانوایی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج																											□	□
		میوه و سبزی فروشی						□																					□	□
		کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و غیره)																												
	فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی	داروخانه و دراگ استور																											□	□
		لوازم آرایشی و زیبایی																												
		لوازم مربوط به چشم و عینک																												
	بانک‌ها	شعب بانک‌های دولتی و خصوصی																												
		صرافی																												

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه■	مجاز

GB (حفاظت)

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
	امور مالی و بیمه	صندوق‌های قرض‌الحسنه و سایر مؤسسات مالی ـ اعتباری																												
		عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار																												
		مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره																												
		عملکرد با تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفت																												
	معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا	بنگاه‌های معاملات ملکی، زمین، باغ، ساختمان و مزرعه																												
		اجاره ماشین سواری و دوچرخه																												
		اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌های سنگین																												
		اجاره کالاهای تفریحی																												
		کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی																												
		اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی و ...)																												
	خدمات مسافرتی و جابجایی	آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه																												
	خدمات درمانی بخش خصوصی	آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI																												
		فیزیوتراپی و رادیولوژی																												
		کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات																												
		خدمات دامپزشکی																												
	خدمات قانونی و حقوقی	دفاتر ازدواج و طلاق															□													
		دفاتر اسناد رسمی															□													
		دفاتر وکلا															□													
	خدمات مسافرتی	دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس																												
		دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی																												
	خدمات فنی ـ حرفه‌ای	دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت)																												
		دفاتر مهندسین مشاور و مشابه آن															□													
		تبلیغات																												
		عکاسی‌ها																												
		سایر فعالیت‌های حرفه‌ای، علمی و فنی طبقه‌بندی‌نشده در جای دیگر																												
	خدمات به خانه‌ها	خدمات سرایداری نظافت																												
		شستشوی فرش و لوازم منزل																												
	خدمات ساختمانی	پیمانکاری ساختمانی، پیمانکار چوبکاری، کفپوش زمین و ...																												
		داربست‌ها، پیمانکار بتن و آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و گرمایشی و امثال آن																												
	آموزشگاه‌های خصوصی علمی، فنی و تخصصی	موسیقی																												
		مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه آن																												
		کامپیوتر																												
		رانندگی																												
		زبان																												
		هنرهای نمایشی و زیبایی																												
		ورزشی																												
		سایر آموزشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی																												
	خدمات غذایی	رستوران با خدمات کامل			■																									
		پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی			■													□	□	□	□	□				□	□			
		کافی شاپ، کافه تریا			■													□	□	□	□	□				□	□			
		کبابی، حلیم، جگرکی			■																									
		طباخی، دیزی سرا			■																									

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول | خانه سفید جدول: عدم موضوعیت | خانه قرمز جدول: ممنوع | مربع سفید □: مشروط | مربع سیاه ■: مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	عملکرد / پهنه	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
			GB (حفاظت)																											
		ابمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره			■													□		□					□				
		خدمات سیار غذایی (لبو، بقالی، ذرت و ...)																												
		مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی																												
		سفره‌خانه‌های سنتی			■													□		□		□				□				
		قهوه‌خانه، چایخانه			■													□		□		□				□				
	خدمات شخصی	آرایشگاه																												
		خشکشویی، لباسشویی																												
	عمده فروشی	لوازم خانگی، تاسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام																												
		محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل و سایر کالاهای کم دوام																												
		عمده‌فروشی سوخت‌های جامد، مایع و گاز و محصولات مربوط																												
		عمده‌فروشی پسماند و نخاله و سایر محصولات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر																												
	مجتمع‌های تجاری	شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ																												
		تعاونی مصرف سازمان‌ها و مشابه																												
		بازارهای میوه و ترەبار																												
		بازارهای موقت																												
تولیدی - صنعتی	تولید غذا، نوشیدنی و منسوجات مرتبط	غذا و نوشیدنی‌ها (انواع محصولات کنسرو شده)							□																					
		منسوجات (چرم و پوشاک)																												
		دخانیات																												
	محصولات چوبی، کاغذی و چاپی	محصولات چوبی (تجاری)																												
		کاغذ، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط																												
		تکثیر رسانه‌های ضبط شده																												
		مبلمان (به‌صورت تخصصی)																												
	تولید مواد شیمیایی، فلزی، ماشین‌آلات و لوازم الکتریکی و الکترونیکی	محصولات زغال سنگ و نفتی																												
		محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی																												
		تولید سایر محصولات کانی غیر فلزی																												
		تولید مواد فلزی																												
		تولید ماشین‌آلات																												
		تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی، ابزارآلات و اجزای آن‌ها																												
		کارگاه‌های آهنگری																												
		تعمیرات																												
	تولیدات متفرقه	جواهرسازی																												
		تولید عروسک، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی																												
		تولید لوازم دفتری																												
		ساخت و تولید تابلو																												
حمل و نقل و انبارداری	حمل و نقل برون شهری	فرودگاه و حمل و نقل هوایی																												
		ایستگاه‌های قطار و سایر خدمات ریلی																												
	حمل و نقل درون شهری	پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)																												
		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، منوریل، تراموا و ...)																												
		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس)																												
		پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای دربستی																												
		پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون و مانند آنها)																												
		پارکینگ عمومی (طبقاتی)																											□	

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh.e Jahan-Pars Consultants	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۱۶	طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول | خانه سفید جدول | عدم موضوعیت | خانه قرمز جدول | ممنوع | مربع سفید □ | مشروط | مربع سیاه ■ | مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	عملکرد / پهنه	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
		پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)										□	□															□	□
	انبارداری و ذخیره‌سازی	انبار				□			□	□																		□	
		سردخانه							□	□																			
تأسیسات و تجهیزات شهری	پست و مخابرات	فعالیت‌های پست ملی																											
		فعالیت‌های پست و پیک غیردولتی																											
		مخابرات دولتی																											
		مخابرات غیردولتی																											
		خدمات جنبی فعالیت‌های مخابراتی																											
	خدمات ایمنی	پلیس، کلانتری و راهنمایی و رانندگی									□																		
		ایستگاه‌های آتش‌نشانی									□																		
		تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)									□	□	□							□		□	□					□	□
	امور متوفیان	گورستان، غسالخانه و سایر خدمات متوفیان																											
	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری	پست‌های گاز، برق، آب و تلفن			■	■	■	■	■	■		□	□				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		کشتارگاه دام و طیور																											
		پمپ بنزین و CNG																											
		نمایشگاه‌های دائمی											□																
پارک و فضای سبز	پارک‌ها	پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های عمومی)										■	■				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		پارک‌های بزرگ									■	■	■																
		پارک‌های جنگلی و کمربند سبز حفاظتی									■	■	■																
		فضاهای سبز و باز بزرگ شهری									■	■	■																
فرهنگی - هنری	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش و موسیقی	سالن‌های کنسرت و نمایش																											
		سینما																											
		امفی تئاتر											□																
	موزه‌ها و گالری‌ها	موزه‌های تاریخی																											
		موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها																											
		گالری‌ها، نگارخانه‌ها																											
	فرهنگسراها و کتابخانه‌ها	فرهنگسراها، کانون‌های پرورش فکری، خانه فرهنگ																											
		کتابخانه‌ها و آرشیوها																										□	□
	نشر و رسانه	دفاتر مرکزی روزنامه و مجلات																											
		انتشار نرم‌افزار																											
		مراکز صدا و سیما																											
		فعالیت‌های تولید و پس از تولید فیلم سینمایی، ویدیویی و برنامه‌های تلویزیونی																											
		فعالیت‌های توزیع فیلم سینمایی، ویدیویی و برنامه‌های تلویزیونی																											
		فعالیت‌های ضبط صدا و انتشار موسیقی																											
ورزشی	مجموعه‌های ورزشی	استادیوم‌ها																											
		باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی																											
	سالن‌های ورزشی	سالن‌های ورزشی مانند بدن سازی و ژیمناستیک و ...																										□	□
		سالن‌های بیلیارد، بولینگ																										□	
		سالن‌های ورزش‌های توپی																											
		استخر																										□	□
	پیست‌های ورزشی	دوچرخه، موتورسیکلت، اتومبیل اسب‌دوانی، اسکیت									□		□																
	ورزش‌های باستانی	زورخانه‌ها																											

GB (حفاظت)

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه ■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
		GB (حفاظت)																												
تفریحی و گردشگری	تفریحی و پذیرایی	شهربازی																												
		باغ وحش، باغ‌های گیاهشناسی											□																□	
		سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن			□																									
	گردشگری و اقامتی	متل، زائرسرا و مسافرخانه																												
		اردوگاههای جهانگردی																												
		هتل‌ها و آپارتمان‌ها																												
آموزشی	آموزش رسمی	مهد کودک، آمادگی																												
		دبستان																												
		راهنمایی																												
		دبیرستان																												
		پیش دانشگاهی																												
		هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه‌ای و کار و دانش																												
		مدارس اقلیت‌های مذهبی																												
	آموزش غیررسمی	خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و ...)																												
		کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن																												
	آموزش عالی	دانشگاه‌ها و سایر موسسات آموزش عالی																											■	□
		مراکز و مؤسسات تحقیقاتی																											■	■
اداری و انتظامی	ادارات دولتی	وزارتخانه‌ها																												
		سازمان‌ها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها																												
		ادارات مرکزی بانک‌ها																												
		ادارات و دفاتر پست																												
	ادارات عمومی	شهرداری، شهر، مناطق و نواحی																												
		بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته استقرار)																												
		انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌های غیر دولتی (NGO)																												
	امور بین‌الملل	سفارتخانه و کنسولگری																												
	قضایی و انتظامی	دادگاه و مجتمع قضایی و پزشکی قانونی																												
		مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)																												
		ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی																												
		آگاهی، کلانتری، پاسگاه																												
		پایگاه بسیج																												
بهداشتی و درمانی	خدمات سیار یا بیماران سرپایی	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان									□	□	□							□	□								□	□
		مراکز تنظیم خانواده و مشاوره																												
		مراکز انتقال خون و بانک خون																												
		مراکز اورژانس																												
	پرستاری و دیگر خدمات توانایی	آسایشگاه																												
		مراقبت از معتادان، بیماران روانی و ... معلولین ذهنی و جسمی																												
		بیمارستان																												
		خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتادیب، پرورشگاه)، شیرخوارگاه																												
	امداد اجتماعی	ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولین و خانه سالمندان																												
	بهداشتی	حمام و توالت عمومی			□						□	□	□							□		□	□							
مذهبی	اماکن مذهبی	مسجد، تکیه، حسینیه و خانقاه، فاطمیه																												
		نیایشگاه و عبادتگاه سایر ادیان به‌جز مکان‌های تاریخی																												

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری

راهنمای جدول | خلّه سفید جدول | عدم موضوعیت | خلّه قرمز جدول | ممنوع | مربع سفید □ | مشروط | مربع سیاه ■ | مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	GB111	GB112	GB113	GB121	GB122	GB123	GB124	GB125	GB211	GB212	GB213	GB22	GB311	GB321	GB331	GB332	GB333	GB341	GB342	GB351	GB352	GB361	GB362	GB363	GB364	GB365	GB411	GB421
			GB (حفاظت)																											
	مدارس دینی	حوزه علمیه و نظایر آن	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■														□			
کشاورزی، جنگل‌داری و ماهیگیری	کاشت محصولات کشاورزی	زراعت و باغات	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												□		□	□		
	پرورش حیوانات	پرورش گاو و گاومیش، اسب و اسب‌سانان، شتر و شترسانان، گوسفند و بز، ماکیان و سایر حیوانات				■				■																			
	فعالیت‌های پشتیبانی تولید محصولات کشاورزی	فعالیت‌های پشتیبانی تولید محصولات کشاورزی و حیوانی								■																			
		فعالیت‌های پس از برداشت محصول و فراوری بذر برای تکثیر								■																			
	جنگل‌داری و قطع اشجار و فعالیت‌های خدماتی وابسته	بریدن درختان		□																									
		جمع‌آوری محصولات جنگلی غیرچوبی و خدمات پشتیبانی جنگل‌داری		□																									
	صید و پرورش و تکثیر حیوانات آبزی و فعالیت‌های خدماتی وابسته	ماهیگیری و آبزی‌پروری دریایی					■			■					□	□													
		ماهیگیری و آبزی‌پروری در آب‌های شیرین (آب‌های داخلی)					□			■					□														

جدول شماره ۴: فعالی‌ت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زی‌رپهنه‌های شهری طرح ساختاری

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول | خانه سفید جدول: عدم موضوعیت | خانه قرمز جدول: ممنوع | مربع سفید □: مشروط | مربع سیاه■: مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	عملکرد \ پهنه C (شهری)	C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
مسکونی	سکونت	انواع الگوهای مسکن بر اساس ضوابط و مقررات	■	■	■	■	■																							
		خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات			■	■																						■	■	
		پانسیون	■		■	■																								
تجاری	فروش اتومبیل	بنگاه معاملات و فروش اتومبیل	■		■				□													■							
		بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس و ...)			■				□													■							
		فروش دوچرخه و موتورسیکلت	■		■				□													■							
		فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل	■		■			□	□	■	■										■	■							
	خدمات اتومبیل	خدمات و تعمیرات اتومبیل	■		■			□	□												■								
		خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین			■			■	□	■											■								
		کاروانش	■		■			□	□					■							■								
	فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات و تأسیسات خانگی اداری و ساختمانی	فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده و فرش و ...)	■		■			□	□		■											■							
		فروش تجهیزات و تاسیسات ساختمانی (سرمایش و گرمایش - لوازم بهداشتی ساختمان و ...)	■		■				□		■											■							
		فروش لوازم و تجهیزات باغبانی	■		■				□													■							
		فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم صوتی - تصویری، تجهیزات پزشکی و			■				□													■							
		فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ و ...)	■		■			□	□													■							
		لیزار و رنگ فروشی	■		■				□													■							
		قفل و کلیدسازی	■		■				□													■							
		خدمات و تعمیرات لوازم خانگی	■		■				□													■							
		فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی و ...)	■		■				□	□	■											■							
	فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)			■				□							■	■					■							
		فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی‌های موبایل			■				□							■	■					■							
		فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی			■											■	■					■							
		فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی			■											■	■					■							
		فروش لوستر و آینه شمعدان			■																	■							
		فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی	■		■											■	■				■	■				■			
		فروش صنایع دستی	■		■											■	■				■	■		■					
	فروش دیگر کالاهای مصرفی	گل فروشی	■		■		■									■	■				■	■		■					
		فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری			■																	■		■					
		سمساری و امانت فروشی	■		■																	■							
		فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی	■		■		■									■	■				■	■							
	خرده فروشی‌های فروش مواد خوراکی	خواربار فروشی، سوپرمارکت، نانوایی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج	■		■		■	□	□							■	■				■	■							
		میوه و سبزی فروشی	■		■		■															■							
		کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و غیره)	■		■		■									■	■				■	■							
	فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی	داروخانه و دراگ استور	■		■		■	□	□							■	■					■							
		لوازم آرایشی و زیبایی			■		■									■						■							
		لوازم مربوط به چشم و عینک			■		■									■	■					■						■	
	بانک‌ها	شعب بانک‌های دولتی و خصوصی	■		■		■	□	□	■	■			■		■	■			■	■	■	■	■				■	■
		صرافی			■		■										■					■							
	امور مالی و بیمه	صندوق‌های قرض‌الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری	■		■		■	□	□	■	■			■		■	■					■	■		■				

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
			C (شهری)																											
		عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار			■			□								■						■								
		مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره			■	■		□	□	■	■			■		■	■			■		■	■					■	■	■
		عملکرد با تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفت			■																	■								
	معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا	بنگاه‌های معاملات ملکی، زمین، باغ، ساختمان و مزرعه	■		■	■																■								
		اجاره ماشین سواری و دوچرخه	■		■	■										■	■					■								
		اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌های سنگین			■			□			■						■					■								
		اجاره کالاهای تفریحی	■		■	■																■								
		کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی			■				□													■								
		اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی و ...)			■																	■								
	خدمات مسافرتی و جابجایی	آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه	■		■	■		□	□	□						■	■					■								
	خدمات درمانی بخش خصوصی	آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI			■	■																■						■		
		فیزیوتراپی و رادیولوژی			■	■																■						■		
		کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات			■	■		■	■	□						■	■					■						■		
		خدمات دامپزشکی	■		■	■		□												■		■						■		
	خدمات قانونی و حقوقی	دفاتر ازدواج و طلاق	■		■	■																■								
		دفاتر اسناد رسمی	■		■	■														■		■								
		دفاتر وکلا			■	■																■								
	خدمات مسافرتی	دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس			■	■		□	■	■	■					■	■			■		■					■			
		دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی			■	■			■	■						■	■					■					■			
	خدمات فنی ـ حرفه‌ای	دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت)			■	■										■	■					■								
		دفاتر مهندسین مشاور و مشابه آن			■																	■								
		تبلیغات			■	■			■							■	■					■								
		عکاسی‌ها			■	■										■	■					■								
		سایر فعالیت‌های حرفه‌ای، علمی و فنی طبقه‌بندی‌نشده در جای دیگر			■						■											■								
	خدمات به خانه‌ها	خدمات سرایداری نظافت			■											■						■								
		شستشوی فرش و لوازم منزل			■				■		■											■								
	خدمات ساختمانی	پیمانکاری ساختمانی، پیمانکار چوبکاری، کفپوش زمین و ...			■				■		■			■								■								
		داربست‌ها، پیمانکار بتن و آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و گرمایشی و امثال آن			■				■		■			■								■								
	آموزشگاه‌های خصوصی علمی، فنی و تخصصی	موسیقی			■	■																■		■						
		مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه آن			■	■																■								
		کامپیوتر			■	■																■								
		رانندگی			■	■																■								
		زبان			■	■																■								
		هنرهای نمایشی و زیبایی			■	■																■		■						
		ورزشی			■	■																■								
		سایر آموزشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی			■	■																■								
	خدمات غذایی	رستوران با خدمات کامل	■		■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■	■						■	
		پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی	■		■	■		■	■	■	■		■	■		■	■			■	■	■	■	■			■	■	■	
		کافی شاپ، کافه تریا			■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■	■	■			■			
		کبابی، حلیم، جگرکی	■		■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■					■			
		طباخی، دیزی سرا	■		■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■					■			

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
			C (شهری)																											
		آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره	■		■	■		■								■	■			■	■	■		■			■		■	
		خدمات سیار غذایی (لبو، باقالی، ذرت و ...)			■	■		■								■	■					■					■		■	
		مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی			■			■	■	■						■	■			■		■								
		سفره‌خانه‌های سنتی	■		■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■	■	■			■			
		قهوه‌خانه، چایخانه	■		■	■		■	■	■	■			■		■	■	■		■	■	■	■							
	خدمات شخصی	آرایشگاه	■		■	■		□								■	■				■	■								
		خشکشویی، لباسشویی			■	■																■								
	عمده فروشی	لوازم خانگی، تاسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام			■																	■								
		محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل و سایر کالاهای کم دوام			■	■																■								
		عمده‌فروشی سوخت‌های جامد، مایع و گاز و محصولات مربوط			■			■														■								
		عمده‌فروشی پسماند و نخاله و سایر محصولات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر			■			■														■								
	مجتمع‌های تجاری	شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ			■	■											■			■		■								
		تعاونی مصرف سازمان‌ها و مشابه			■	■																■								
		بازارهای میوه و ترهبار			■															■		■								
		بازارهای موقت	□		■	■		■												■		■								
تولیدی - صنعتی	تولید غذا، نوشیدنی و منسوجات مرتبط	غذا و نوشیدنی‌ها (انواع محصولات کنسرو شده)	□		□			■	■	■	■	■																		
		منسوجات (چرم و پوشاک)	□		□			■	■	■		■																		
		دخانیات						■	■	■		■																		
	محصولات چوبی، کاغذی و چاپی	محصولات چوبی (تجاری)	■		□			■	■	■	■	■																		
		کاغذ، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط			□			■	■	■	■	■																		
		تکثیر رسانه‌های ضبط شده						■	■			■																		
		مبلمان (به‌صورت تخصصی)	■		■			■	■	■	■	■																		
	تولید مواد شیمیایی، فلزی، ماشین‌آلات و لوازم الکتریکی و الکترونیکی	محصولات زغال سنگ و نفتی						■	■	■		■	■																	
		محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی	□		□			■	■	■	■	■																		
		تولید سایر محصولات کانی غیر فلزی	□		□			■	■	■	■	■																		
		تولید مواد فلزی			□			■	■	■	■	■																		
		تولید ماشین‌آلات						■	■			■																		
		تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی، ابزارآلات و اجزای آن‌ها			□			■	■			■																		
		کارگاه‌های آهنگری	□		□			■	■		■	■																		
		تعمیرات	□		□			■	■		■																			
	تولیدات متفرقه	جواهرسازی	■		■			■	■																					
		تولید عروسک، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی	■		■			■	■		■	■																		
		تولید لوازم دفتری	□		□			■	■	■	■	■																		
		ساخت و تولید تابلو			□			■	■	■	■	■																		
حمل و نقل و انبارداری	حمل و نقل برون شهری	فرودگاه و حمل و نقل هوایی														■	■													
		ایستگاه‌های قطار و سایر خدمات ریلی	■		■			■	■							■	■			■										
	حمل و نقل درون شهری	پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)			■	■		■	■	■						■	■			■										
		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، منوریل، تراموا و ...)			■			■	■	■	■			■		■	■			■										
		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس)			■			■	■					■		■	■			■										
		پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای دربستی			■	■			■							■	■			■										
		پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون و مانند آنها)			□				■				■	■		■	■			■									■	
		پارکینگ عمومی (طبقاتی)			■	■										■	■			■		■	■						■	

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	C (شهری)																											
			C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
		پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)			■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			■		■	■	■	■	■	■	■	■	■
	انبارداری و ذخیره‌سازی	انبار	□		□			■	■			■	■	■	■	■				■		□						■		■
		سردخانه			□			■	■			■		■	■					■		□						■		
تأسیسات و تجهیزات شهری	پست و مخابرات	فعالیت‌های پست ملی			■	■		■	■	■	■	■	■	■		■	■			■	■	■	■	■						■
		فعالیت‌های پست و پیک غیردولتی	■		■	■		■	■							■	■			■										
		مخابرات دولتی	■		■	■		■	■											■			■							
		مخابرات غیردولتی			■			■											■											
		خدمات جنبی فعالیت‌های مخابراتی			■			■											■											
	خدمات ایمنی	پلیس، کلانتری و راهنمایی و رانندگی	■		■	■		■	■	■	■					■	■			■			■							
		ایستگاه‌های آتش‌نشانی			■	■		■	■	■	■	■	■	■		■				■									■	■
		تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)	■		■	■							■			■				■	■									
	امور متوفیان	گورستان، غسالخانه و سایر خدمات متوفیان	□																	■					■					
	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری	پست‌های گاز، برق، آب و تلفن	■	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■
		کشتارگاه دام و طیور						□												■										
		پمپ بنزین و CNG			■	■		■	■	■	■			■		■	■			■	■	■								■
		نمایشگاه‌های دائمی			■															■										
پارک و فضای سبز	پارک‌ها	پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های عمومی)	■		■	■		□	□											■										
		پارک‌های بزرگ			■			■	□																		■			
		پارک‌های جنگلی و کمربند سبز حفاظتی	■	■	■	■		■	□			■	■	■		■	■		■								■			■
		فضاهای سبز و باز بزرگ شهری			■																						■			
فرهنگی - هنری	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش و موسیقی	سالن‌های کنسرت و نمایش			■											■								■						
		سینما			■	■										■	■							■						
		آمفی تئاتر			■																			■						
	موزه‌ها و گالری‌ها	موزه‌های تاریخی			■											■								■			■			
		موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها			■											■								■			■			
		گالری‌ها، نگارخانه‌ها			■	■																■		■			■			
	فرهنگسراها و کتابخانه‌ها	فرهنگسرا، کانون‌های پرورش فکری، خانه فرهنگ	■		■																			■			■			
		کتابخانه‌ها و آرشیوها	■		■											■								■				■		
	نشر و رسانه	دفاتر مرکزی روزنامه و مجلات			■																			■						
		انتشار نرم‌افزار			■																			■						
		مراکز صدا و سیما			■																			■						
		فعالیت‌های تولید و پس از تولید فیلم سینمایی، ویدیویی و برنامه‌های تلویزیونی			■			■																■						
		فعالیت‌های توزیع فیلم سینمایی، ویدیویی و برنامه‌های تلویزیونی			■			■																■						
		فعالیت‌های ضبط صدا و انتشار موسیقی			■			■																■					■	
ورزشی	مجموعه‌های ورزشی	استادیوم‌ها			■																								■	
		باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی			■											■													■	
	سالن‌های ورزشی	سالن‌های ورزشی مانند بدن سازی و ژیمناستیک و ...	■		■	■		■	■							■													■	■
		سالن‌های بیلیارد، بولینگ			■	■		■	■	■	■	■		■		■	■												■	
		سالن‌های ورزش‌های توپی			■	■		■	■			■		■		■													■	■
		استخر	■		■	■		■	■			■		■		■													■	■
	پیست‌های ورزشی	دوچرخه، موتورسیکلت، اتومبیل اسب‌دوانی، اسکیت			■																								■	■

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه ■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
	ورزش‌های باستانی	زورخانه‌ها	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■		■							■				■		■	■
تفریحی و گردشگری	تفریحی و پذیرایی	شهربازی			■											■	■										■			
		باغ وحش، باغ‌های گیاه‌شناسی																									■			
		سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن			■															■							■			
	گردشگری و اقامتی	متل، زائرسرا و مسافرخانه	■		■																■						■			
		اردوگاه‌های جهانگردی			■																						■			
		هتل‌ها و آپارتمان‌ها			■											■											■			
آموزشی	آموزش رسمی	مهد کودک، آمادگی	■		■	■																				■				
		دبستان	■		■	■																				■				
		دبیرستان	■		■	■																				■				
		هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه‌ای و کار و دانش			■	■		■	■															■		■				
		مدارس اقلیت‌های مذهبی			■	■																			■	■				
	آموزش غیررسمی	خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و ...)			■																					■				
		کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن	■		■																					■				
	آموزش عالی	دانشگاه‌ها و سایر موسسات آموزش عالی			■																									□
		مراکز و مؤسسات تحقیقاتی			■			■	■															■				■	■	■
اداری و انتظامی	ادارات دولتی	وزارتخانه‌ها																					■							
		سازمان‌ها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها																					■							
		ادارات مرکزی بانک‌ها																					■							
		ادارات و دفاتر پست	■		■			■	■					■		■							■							
	ادارات عمومی	شهرداری، شهر، مناطق و نواحی			■	■																	■							
		بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته امداد، ...)			■																		■							
		انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌های غیر دولتی (NGO)	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■		■							■							
	امور بین‌الملل	سفارتخانه و کنسولگری																												
	قضایی و انتظامی	دادگاه و مجتمع قضایی و پزشکی قانونی			■															■			■							
		مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)																		■			■							
		ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی			■																		■							
		آگاهی، کلانتری، پاسگاه	■		■	■		■	■							■	■			■			■							
		پایگاه بسیج	■		■			■		□	□	■											■					■		
بهداشتی و درمانی	خدمات سیار یا بیماران سرپایی	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			■	■	■	■	■				■	□	□
		مراکز تنظیم خانواده و مشاوره	■		■	■																						■		
		مراکز انتقال خون و بلک خون			■																							■		
		مراکز اورژانس	■		■	■		■	■			■				■				■	■							■		
	پرستاری و دیگر خدمات توانایی	آسایشگاه			■															■								■		■
		مراقبت از معتادان، بیماران روانی و ... معلولین ذهنی و جسمی			■																							■		
		بیمارستان			■																							■		
		خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتأدیب، پرورشگاه)، شیرخوارگاه			■																							■		
	امداد اجتماعی	ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولین و خانه سالمندان			■																							■		
	بهداشتی	حمام و توالت عمومی	■		■	■		■	■		□	□	□	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■
مذهبی	اماکن مذهبی	مسجد، تکیه، حسینیه و خانقاه، فاطمیه	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■		■	■	■
		نیایشگاه و عبادتگاه سایر ادیان به‌جز مکان‌های تاریخی	■		■	■		■	■																■					
	مدارس دینی	حوزه علمیه و نظایر آن			■																				■					

فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های شهری طرح ساختاری

راهنمای جدول	خانه سفید جدول	عدم موضوعیت	خانه قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه ■	مجاز

کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه / عملکرد	C (شهری) C111	C112	C121	C122	C123	C211	C212	C213	C214	C215	C221	C231	C232	C233	C234	C235	C311	C312	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C331
کشاورزی، جنگل‌داری و ماهیگیری	داشت محصولات کشاورزی	زراعت و باغات	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																	■
	پرورش حیوانات	پرورش گاو و گاومیش، اسب و اسب‌سانان، شتر و شترسانان، گوسفند و بز، ماکیان و سایر حیوانات				■				■																				
	فعالیت‌های پشتیبانی تولید محصولات کشاورزی	فعالیت‌های پشتیبانی تولید محصولات کشاورزی و حیوانی	■							■																				
		فعالیت‌های پس از برداشت محصول و فراوری بذر برای تکثیر								■																				
	جنگل‌داری و قطع اشجار و فعالیت‌های خدماتی وابسته	بریدن درختان		□																										
		جمع‌آوری محصولات جنگلی غیرچوبی و خدمات پشتیبانی جنگل‌داری		□																										
	صید و پرورش و تکثیر حیوانات آبزی و فعالیت‌های خدماتی وابسته	ماهیگیری و آبزی‌پروری دریایی					■			■																				
		ماهیگیری و آبزی‌پروری در آب‌های شیرین (آب‌های داخلی)					□			■																				

ضوابط و مقررات عام

بند ۱- ضوابط پیشنهادی این طرح در محدوده‌ی حریم پایتخت که در نقشه شماره ۳ قابل رویت است؛ به غیر از محدوده‌های مصوب شهرها (ابلاغ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)، مناطق آزاد (ابلاغ شورایعالی مناطق آزاد)، روستاها (بنیاد مسکن)، شهرک‌های صنعتی جایگزین کلیه‌ی ضوابط و مقررات عام تا پیش از ابلاغ طرح ساختاری می‌شود.

بند ۲- هر اقدامی در محدوده حریم پایتخت براساس ضوابط مندرج در دفترچه حاضر، اخذ مجوزهای لازم از مراجع مربوطه و تنها پس از تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان پذیر خواهد بود.

بند ۳-هرگونه افراز و تفکیک اراضی در محدوده طرح پس از تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان‌پذیر است.

بند ۴- احداث ساختمان، تأسیسات و سایر مستحدثات در محدوده‌ی حریم پایتخت صرفاً بر اساس ضوابط حاضر و پس از تصویب در سازمان مدیریت حریم پایتخت مجاز است.

بند ۵- مکانیابی و استقرار فعالیت‌های جدید در خارج از محدوده‌ی تعیین شده در نقشه‌ی پهنه‌بندی، مجاز نیست.

بند ۶- کلیه آثار، محوطه‌ها و عرصه‌های تاریخی که تاکنون ثبت شده و یا زین‌پس شناسایی شوند و مشمول ضوابط خاص مربوط به عرصه و حرائم بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری می‌گردد؛ بعنوان فضای فرهنگی در چارچوب وظایف اداره کل میراث‌فرهنگی استان باید تحت ضوابط و مقررات سازمان میراث‌فرهنگی قرار گیرند و رعایت الزامات اداره کل میراث فرهنگی استان در محدوده‌ی تعیین شده در کلیه‌ی پهنه‌ها ضروری است. نحوه‌ی مرمت و استفاده از این محوطه‌ها با نظر اداره کل میراث فرهنگی استان صورت می‌گیرد. بدیهی است این ضوابط پس از طی مراحل قانونی لازم‌الاجرا خواهد بود.

بند ۷- فعالیت‌های متروکه از جمله محوطه‌های کوره‌پزخانه‌ها، معادن روباز و ... باید به فعالیت‌های مرتبط با هاله‌ی سبز تنفسگاهی و یا تفرج‌گاهی، پس از اقدامات بازیافتی تبدیل شوند. این اقدامات باید بر اساس طرح اجرایی و پیوست‌های اجتماعی و زیست‌محیطی که به تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط می‌رسد، همراه باشند.

بند ۸- فعالیت‌های مرتبط با تأسیسات و تجهیزات منطقه‌ای جدید مشروط به تهیه‌ی گزارش‌های توجیهی و پیوست‌های اجتماعی و زیست‌محیطی و همچنین تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.

بند ۹- در صورت احراز حقوق مکتسبه، ادامه‌ی فعالیت مغایر با پهنه‌ی پیشنهادی طرح ساختاری پس از تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان‌پذیر است.

بند ۱۰- رعایت ضوابط اختصاص پارکینگ در محدوده حریم پایتخت که مطابق با ضوابط طرح تفصیلی تهران می‌باشد، الزامی است.

بند ۱۱- رعایت الزامات ایمنی در احداث ساختمان الزامی است.

بند ۱۲- رعایت حد بستر و حریم کیفی منابع آبی الزامی است.

بند ۱۳- رعایت حرایم تمامی معابرّ رودخانه‌ها و مسیل‌ها و خطوط انرژی، در تمامی محدوده مصوب حریم پایتخت طبق ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری و سایر مراجع ذی ربط لازم‌الاجراست.

بند ۱۴- درکدپهنه‌هایی با مساحت و گستره وسیع، حفظ تمامی مستحدثات با کاربری تجهیزات و تأسیسات منطقه‌ای الزامی است.

بند ۱۵- در کدپهنه‌هایی با کاربری باغات در صورت ارائه طرح و تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان استفاده به عنوان فضاهای پذیرایی وجود دارد.

بند ۱۶- در کلیه کدپهنه‌ها حفظ تمامی اراضی مشجر و درخت‌های موجود الزامی است.

۴-۱ -نحوه‌ی استفاده از اراضی در «پهنه‌ی حفاظت» (GB):

کلان پهنه‌ی حفاظت، با عنوان کمربند سبز در طرح راهبردی پیشنهاد گردید و شامل ۴ زیر پهنه به شرح زیر است:

GB1 - کشاورزی و باغداری

GB2 - اندوختگاه‌های محیط‌زیست

GB3 - عناصر طبیعی و آب‌ها

GB4 - پردیس‌های خدماتی

به نظر می‌رسد ماهیت و عملکرد پردیس‌های خدماتی بدلیل ضرورت عمران در اراضی هم‌چون احداث ساختمان و اعمال تغییرات در عرصه‌ی طبیعت با سه بخش دیگر این کلان‌پهنه از همخوانی برخوردار نیست ازاین‌رو در ضوابط و مقررات پیشنهادی، پردیس‌های خدماتی بعنوان یکی از زیرپهنه‌های شهری پیشنهاد شده است.

۴-۱-۱- کشاورزی- باغداری GB1

الف- زمین‌پایه GB11

۱- فعالیت‌های مجاز در اراضی کشاورزی (کلیه‌ی کدپهنه‌های GB1) بنا بر مفاد قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۰۳/۳۱ و اصلاحیه‌ی ۱۳۸۵/۰۸/۰۱ مجلس شورای اسلامی است.

۲- اراضی که دارای قابلیت کشاورزی هستند و هم‌چنین سابقه‌ی کشت و زرع بر اساس مستندات موجود (تصاویر هوایی و نقشه‌های سازمان نقشه‌برداری و یا اسناد مالکیت با قید نوع زمین)، فارغ از وضعیت موجود در زمره‌ی اراضی کشاورزی هستند.

۳- تغییر کاربری اراضی کشاورزی GB11 به سایر کدپهنه‌ها پس از تایید سازمان کشاورزی امکان‌پذیر است.

*تبصره: استقرار فعالیت‌های مرتبط با کدپهنه‌های **GB12** در این کدپهنه موکول به اخذ موافقت سازمان جهادکشاورزی استان تهران و رعایت الزامات زیست‌محیطی (موافقت کتبی سازمان حفاظت محیط‌زیست استان) است.*

۴- احیای اراضی بایر و تبدیل آن بعنوان اراضی کشاورزی و باغی بلامانع است.

۵- دیوارکشی برای اراضی زراعی با مصالح بنایی ممنوع است برای تعیین حدود مالکیت برای اراضی زراعی کاشت ردیفی درخت و یا پرچین گیاهی امکان پذیر است.

۶- دیوارکشی برای سایر فعالیت‌های مجاز در اراضی کشاورزی و هم‌چنین باغ‌ها تا ۸۰ سانتی‌متر از کف زمین با مصالح بنایی و بر فراز آن بصورت نرده و مانند آن تا حداکثر ۲۰۰ سانتی‌متر نسبت به کف گذر مجاور بلامانع است. (کدپهنه‌های GB112 و GB113)

تبصره: بازسازی و مرمت دیوارهای قدیمی و تخریب شده تابع ضابطه‌ی یادشده است.

۷- احداث مستحدثات در اراضی کشاورزی و باغی تابع آیین نامه های جهاد کشاورزی می‌باشد.

تبصره ۱: برای احداث انبار محصولات و نهاده‌های کشاورزی و دامی به جواز تأسیس یا موافقت اصولی ازجهاد کشاورزی

تبصره ۲: مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز و حدود و اندازه اراضی زراعی و باغی در محدوده طرح مطابق با آیین‌نامه های جهاد کشاورزی می‌باشد

۸- احداث مجموعه‌های تحت عنوان مزارع/باغات نمونه با هدف گردشگری و یا آموزشی (بویژه برای نونهالان و کودکان) در کدپهنه‌های GB111 و GB112 بلامانع است.

تبصره ۱: بسته به نوع محصول، فروش بدون واسطه‌ی محصول تولید شده در این قطعه‌ها بلامانع است. (تولید به مصرف)

تبصره ۲: عرضه و فروش محصولات مرتبط با فعالیت مربوطه در مزرعه/باغ آموزشی – گردشگری مجاز بوده و جزو کاربری‌های مجاز تلقی می‌شود.

تبصره ۳: احداث سرپناه (بدون ایجاد دیوارهای جانبی صلب) همچنین فضای تأسیساتی (آبریزگاه و مانند آن) در بخشی از قطعه‌ی مزرعه/باغ آموزشی-گردشگری که کمترین میزان آسیب به عرصه‌ی آن را وارد کند بلامانع است.

۹- باغ-پذیرایی (باغ-تالار و باغ-رستوران) با کدپهنه‌ی GB113 در زمره‌ی اراضی کشاورزی و باغداری است که بدلیل مساحت قطعه‌ی مالکیت (کمتر از حدفنی و یا با مجوزهای لازم از نهادهای ذی‌ربط) پدید آمده‌اند و در طول منابع آبی در گستره‌ی ۱(رودره‌ها) و یا در سایر گستره‌ها (تپه ماهورهای شرق- دشت‌های آبرفتی جنوب و یا شوره‌زارهای جنوب) تعیین شده‌اند.

*تبصره ۱: در کدپهنه‌ی **GB113**، برای دسترسی به ساختمان ،احداث بنا به صورت یک سمت از قطعه‌ی مالکیت، به گونه ای که منجر به کاهش سطوح سبز برای ایجاد دسترسی (سواره-پیاده) نشود امکان پذیر است.*

*تبصره ۲: احداث تالار در میانه‌ی قطعه‌ی مالکیت با کدپهنه‌ی **GB113**، با رعایت کامل الزامات یادشده و رعایت الزامات ایمنی برای قطعه‌های با مساحت بیش ۱ هکتار بلامانع است.*

*تبصره ۳: رعایت حد بستر و حریم کیفی منابع آبی در کدپهنه‌ی **GB113** الزامی است.*

*تبصره ۴: تعبیه سیستم بازچرخانی آب در کدپهنه‌ی **GB113** الزامی است.*

تبصره ۵: دفع بهداشتی فاضلاب و پساب هر واحد باید با احداث سپتیک و سایر الزامات مربوطه به انجام رسد و رها کردن آن در طبیعت خودداری شود.

ب- محصول‌پایه GB12

۱۰-دامداری و دامپروری، پرورش حشرات و انواع حیات وحش که به‌صورت محصور و یا آزاد پرورش داده می‌شوند (GB121)، پرورش و تولید آبزیان (GB122)، مشمول قانون نظام جامع دامپروری کشور هستند و رعایت مفاد آن و سایر آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های سازمان نظام مهندسی کشاورزی در کدپهنه‌های یادشده الزامی است.

*تبصره ۱: صدور مجوز برای فعالیت‌های دامداری و دامپروری (**GB121**)، پرورش و تولید آبزیان (**GB122**) از طریق سازمان نظام مهندسی و اخذ موافقت سازمان حفاظت محیط‌زیست صورت می‌گیرد.*

*تبصره ۲: کدپهنه‌های کشاورزی (**GB111**)، باغی (**GB112**)، صنایع تبدیلی کشاورزی (**GB124**) و همچنین پرورش و تولید گل و گیاه (**GB123**) پس از اخذ مجوزهای لازم از مراجع فوق الذکر و رعایت دستورالعمل‌های*

*مربوطه امکان تغییر کدپهنه به فعالیت‌های دامداری و دامپروری (**GB121**)، پرورش و تولید آبزیان (**GB122**) را خواهد داشت.*

۱۱-پرورش و تولید گل و گیاه (GB123)، شامل گلخانه‌ها-گیاهان زینتی، دارویی و قارچ خوراکی تابع ضوابط و مقررات دستورالعمل و مقررات اجرایی گلخانه‌ها (نظام گلخانه‌ای کشور) است.

۱۲-صنایع تبدیلی کشاورزی (GB124) شامل ۱۱۲۶ فعالیت برگرفته از جدول آیسیک-کدهای ده‌رقمی است که در ۱۸ گروه اصلی دسته‌بندی می‌شوند.

*تبصره ۱: صدور مجوز پروانه برای فعالیت‌های مجاز به استقرار در کدپهنه **(GB124)** از طریق معاونت توسعه‌ی بازرگانی و صنایع کشاورزی و مدیریت صنایع تبدیلی و غذایی و نظارت سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان غذا و داروی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی نیز بر این فعالیت‌ها صورت می‌گیرد.*

*تبصره۲: رعایت دستورالعمل های مربوطه بویژه سازمان حفاظت محیط زیست در کدپهنه صنایع تبدیلی کشاورزی **(GB124)** الزامی است.*

*تبصره ۳: کدپهنه‌های کشاورزی (**GB111**)، باغی **(GB112)** و هم‌چنین پرورش و تولید گل و گیاه **(GB123)** پس از اخذ مجوزهای لازم از مراجع فوق الذکر و رعایت دستورالعمل‌های مربوطه، امکان تغییر کدپهنه به کدپهنه صنایع تبدیلی کشاورزی **(GB124)** را خواهند داشت.*

تبصره۴: گروه‌های اصلی صنایع تبدیلی و تکمیلی در ۱۸ گروه اصلی بشرح زیراند:

تولید، عمل‌آوری و حفاظت گوشت و محصولات گوشتی از فساد

عمل‌آوری حفاظت آبزیان و محصولا حاصل از آبزیان از فساد

عمل‌آوری و حفاظت میوه از فساد

ساخت روغن و چربی گیاهی و جانوری

ساخت فرآورده‌های لبنی

تولید فرآورده‌های دانه‌های آسیاب‌شده

ساخت غذای آماده حیوانات

تولید قند و شکر

تولید کاکائو، شکلات و آبنبات

ساخت ماکارونی، ه فرنگی و محصولات آردی مشابه

ساخت سایر محصولات غذایی

تولید مالت و ماءالشعیر

تولید نوشابه‌های غیرالکلی، آب معدنی

ساخت کودها و ترکیبات ازته

ساخت مواد شیمیایی اساسی به جز انواع کود و ترکیبات ازت

انبار کردن و انبارداری

فعالیت‌های بسته‌بندی

فعالیت‌های مهندسی و مشاوره فنی در امور مربوط

۱۳- استقرار واحدهای کشت و صنعت (GB125) در محدوده‌ی ۱۲۰ کیلومتری تهران دارای منع قانونی است؛ اگرچه تعدادی از این واحدها در محدوده شناسایی شده‌اند. مرجع ادامه‌ی فعالیت این واحدها سازمان صنایع و معادن استان و جهادکشاورزی است و در صورت گرفتن مجوزهای ذی ربط امکان فعالیت وجود دارد.

تبصره :رعایت دستورالعمل نظام تشکیل و استقرار شرکت‌های کشت و صنعت در بخش کشاورزی (مرکز نوسازی و تحول اداری دفتر نظام‌های بهره‌برداری سازمان مرکزی تعاونی روستایی ایران ۱۳۹۴)برای استقرار واحدهای کشت و صنعت الزامی است.

۱۴-در صورت دریافت مجوزهای لازم و رعایت ضوابط مربوطه و پس از تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان ترکیب عملکرد و ایجاد مجتمع های ترکیبی در راستای حفظ امنیت غذایی وجود دارد.

۴-۱-۲- اندوختگاه محیط‌زیست GB2

در تمامی کدپهنه‌های **GB2** رعایت ضوابط و دستورالعمل‌های سازمان بوستان‌ها الزامی است.

الف- با کاربری GB21

۱- پارک جنگلی GB211 جنگلکاری مصنوع و یا طبیعی بخشی از کمربندسبز (شهرها و ...) واقع در حریم به حساب می‌آید که با هدف پالایش هوا، گردشگاه برای ساکنان و ایجاد مانع برای گسترش شهرها و یا فعالیت‌های مجاور و ناسازگار پدید می‌آید. تقویت و احداث این زیر پهنه در کلیه‌ی موقعیت‌های واقع در حریم مگر در اراضی کشاورزی و باغی دایر و هم‌چنین محوطه‌های تاریخی ثبت شده، مجاز شمرده می‌شود.

۲- پارک عمومی GB212 فضاهای سبز با تمامی امکانات گذران اوقات فراغت و در عرصه‌ی حریم پایتخت است که احداث آن در تمامی موقعیت‌ها بویژه در جوار سکونتگاه‌ها و در طول محورهای ارتباطی مگر در اراضی کشاورزی و باغی دایر و هم‌چنین محوطه‌های تاریخی ثبت شده و پارک‌های جنگلی مجاز شمرده می‌شود.

*تبصره ۱: فضاهای مرتبط با گردشگری و پذیرایی در عرصه‌ی پارک‌های عمومی **GB212** شامل نمازخانه، پیست‌های ورزشی، تأسیسات بهداشتی، کیوسک‌های راهنمایی و عرضه‌ی خوراکی‌های نیمه‌آماده و نوشیدنی‌ها و سرگرمی‌های کودکان و نوجوانان است.*

*تبصره ۲: نورپردازی به منظور ایجاد امنیت در عرصه‌ی پارک عمومی **GB212** الزامی است.*

*تبصره ۳: مکانیابی برای پارکینگ اتومبیل در ورودی پارک عمومی **GB212** الزامی است.*

۳- پارک‌های موضوعی GB213 فضای سبز تجهیز شده‌ای است که به منظور ارائه‌ی خدمات ویژه (برای گروه‌های سنی، جنسی و ... که در مطالعات اختصاصی به انجام می‌رسد) طراحی و به اجرا درمی‌آیند از جمله‌ی این پارک‌ها می‌توان به پارک بانوان، پارک کودک، پارک آموزشی و تحقیقاتی، تفریحی-ورزشی در موضوع‌های مختلف و ...، اشاره کرد.

*تبصره ۱: با توجه به تنوع پارک‌های موضوعی **GB213** ساخت و ساز مجاز در عرصه‌ی ان تا میزان حداکثر ۱۰ درصد و بر اساس طرح مصوب در مراجع ذی‌صلاح شامل شبکه‌ی حرکت، خدمات پشتیبان و تأسیسات و تجهیزات مرتبط با موضوع پارک مجاز است.*

تبصره ۲: احداث پارک‌های موضوعی موکول به انجام مطالعات توجیهی بویژه زیست‌محیطی و اجتماعی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.

تبصره ۳: احداث پارک‌های موضوعی موکول به تأمین ایمن دسترسی از طریق شبکه‌ی پیشنهادی طرح ساختاری مجاز خواهد بود.

ب- بدون کاربری (GB22)

۴- در محدوده‌های مناطق حفاظت شده‌ی سه گلنه جاجرود، ورجین و البرز مرکزی و هم‌چنین پارک‌های ملی سه‌گانه‌ی خجیر، سرخه‌حصار و لار رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط‌زیست الزامی است.

۵- اجرای طرح‌های جنگلکاری و مرتع‌داری در پهنه‌ی GB22 موکول به موافقت و مجوز سازمان حفاظت محیط‌زیست و وزیر جهادکشاورزی است.

۶- هرگونه تغییر در عرصه‌ی اندوختگاه‌های محیط‌زیست شامل خاک‌ریزی، خاکبرداری، احداث تونل و ... تنها با انجام مطالعات ارزیابی زیست محیطی و تایید سازمان حفاظت محیط زیست و سایر مراجع ذی ربط امکان‌پذیر است.

۷- خروج کلیه‌ی فعالیت‌های مغایر با کارکرد مناطق ۴ گانه‌ی حفاظت محیط زیست از پهنه‌ی GB22 و سایر اراضی تعیین شده الزامی است.

۸- کلیه‌ی عرصه و اعیان املاک متعلق به دولت در محدوده‌ی مناطق ۴ گلنه در اختیار سازمان حفاظت محیط زیست قرار داشته و سازمان در بهره‌برداری از املاک مذکور قائم‌مقام قانونی مؤسسات یا سازمان‌های مربوطه است؛ ولی حق واگذاری عین آن‌ها را ندارد. (ماده ۱۶ قانون حفاظت و بهسازی محیطزیست- مصوب ۱۳۵۳/۳/۲۸ و اصلاحیه‌ی ۱۳۷۱/۸/۲۴)

۹- در محدوده‌های تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست، امکان بهره‌گیری تفرجگاهی از کلیه‌ی مناطق دارای ارزش‌های اکولوژیک فقط با مجوز سازمان یادشده مجاز است.

۱۰- استقرار امکانات بهره‌وری تفرجگاهی در پهنه‌ی GB22 شامل تسهیلات استقرار موقت شبانه، کمپینگ منوط به اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط زیست است.

تبصره: تدوین برنامه و اجرای تسهیلات استقرار موقت شبانه، کمپینگ و پیک‌نیک توسط سازمان محیط‌زیست به طوری که مواد زاید مرفی و پسماندهای حاصل از حضور انسان به منابع پارک‌های ملی و مناطق حفاظت شده هیچ‌گونه لطمه‌ای وارد نکند، الزامی است.

۱۱- ایجاد یا افزایش سطوح هر گونه فعالیت در عرصه‌های مناطق حفاظت شده و پارک‌های ملی موکول به اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط‌زیست است.

۱۲- استقرار سایت‌های پدافند عامل مصوب در مراجع قانونی موکول به اخذ موافقت سازمان حفاظت محیط‌زیست است.

۱۳- هرگونه ساخت و ساز (دائم و موقت) در اندوختگاه‌های محیط‌زیست صرفا پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

۱۴-احداث و استقرار تأسیسات و تجهیزات شامل پست‌های آب، برق، گاز ، فیبر نوری، خطوط انتقال و ... در پهنه‌ی اندوختگاه محیط‌زیست موکول به اخذ مجوز از سوی سازمان حفاظت محیط‌زیست و انجام مطالعات ویژه و ارزیابی های مربوطه است.

۱۵- ایجاد هرگونه مسیر و تأسیسات حمل و نقلی در محدوده‌ی اندوختگاه‌های محیط‌زیست موکول به انجام مطالعات ارزیابی اقدامات و اخذ تأییدیه از سازمان حفاظت محیط‌زیست است.

۴-۱-۳- عناصر طبیعی و آب‌ها GB3

۱- استفاده از اراضی با کدپهنه‌ی **GB3** برای استقرار تأسیسات و تجهیزات منطقه‌ای (کدپهنه‌های ذیل **C2 C3**) با انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح و بصورت اجاره مجاز است.

الف- دریاچه GB31

۱- دریاچه، تالاب و آب‌بندان طبیعی GB311 از جمله منابع آبی هستند که حفاظت و نگهداری از آن در عرصه‌ی حریم الزامی است و جزء حیاتی از امنیت غذایی بشمار می‌رود.

*تبصره ۱: هرگونه احداث مستحدثات در محدوده‌های تعیین شده با کدپهنه‌ی **GB311** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۲: احیا و لایروبی بستر و حریم دریاچه، تالاب و آب‌بندان‌های طبیعی **GB311** فقط از سوی سازمان آب منطقه‌ای و تأیید سازمان حفاظت محیط‌زیست امکان‌پذیر است و لایروبی آن قابل‌واگذاری به غیر نیست.*

*تبصره ۳: استفاده تفرج‌گاهی از عرصه‌های با کدپهنه‌ی **GB311** موکول به انجام مطالعات ویژه (ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی) و اخذ مجوز از سازمان‌های آب منطقه‌ای و حفاظت محیط‌زیست است.*

*تبصره ۴: استفاده از عرصه‌های با کدپهنه‌ی **GB311** برای آموزش، تحقیقات، ورزش‌های آبی و مانند آن برای تمامی گروه‌های سنی موکول به انجام مطالعات ویژه و اخذ موافقت سازمان حفاظت محیط‌زیست است.*

*تبصره ۵: پرورش ماهی و سایر آبزیان و هم‌چنین پرندگان کنارآبزی و .... در عرصه‌ی با کدپهنه‌ی **GB311** موکول به اخذ موافق سازمان حفاظت محیط‌زیست و پس از انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی است.*

۲- در صورت دریافت مجوزهای لازم و رعایت ضوابط مربوطه و پس از تایید سازمان مدیریت حریم پایتخت امکان ترکیب عملکرد و ایجاد مجتمع های ترکیبی در راستای حفظ امنیت غذایی وجود دارد.

ب- رودخانه و مسیل GB32

۳- کدپهنه‌ی GB321 رودخانه شامل کلیه‌ی مسیرهای آبی (رودخانه دائمی و فصلی با بستر طبیعی، مسیل‌ها، کلنال‌های انتقال آب با هدف آبیاری اراضی زراعی-کلنال‌های هدایت و دفع آب‌های سطحی و زیرزمینی با بسترهای طبیعی و مصنوع) است که آزادسازی بستر و حریم فنی آن‌ها الزامی است.

تبصره ۱: تا پیش از تصویب و ابلاغ قانون جامع آب، قوانین ملاک عمل مبنای هر گونه اقدام در خصوص رودخانه‌ها و مسیرهای آبی هستند. (قانون اراضی مستحدثات و ساحلی مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۹ و قانون توزیع عادلانه اب مصوب ۱۳۶۱/۱۲/۱۶)

تبصره ۲:رعایت الزامات آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۹/۰۸/۱۱ الزامی است.

تبصره ۳: هرگونه مطالعه و اجرای سازه‌های آبی بر روی رودخانه‌ها ***GB321*** *منوط به کسب مجوز از سازمان آب منطقه‌ای و انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و در محدوده‌های مسکونی علاوه بر ارزیابی زیست‌محیطی باید با ارزیابی اجتماعی توأم گردد.*

تبصره ۴: ایمن‌سازی بستر رودخانه‌ها و مسیرهای آبی ***GB321****، همچون حوضچه‌های آرامش، دیواره‌سازی، تراس‌بندی و مانند آن، باید از طریق سازمان آب منطقه‌ای و با گزارش‌های توجیهی-کارشناسی به انجام رسد.*

تبصره ۵: هرگونه فعالیت در جوار مسیرهای آبی کدپهنه‌ی ***GB321*** *پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

تبصره ۶: احداث سازه‌های دائمی در بستر رودخانه ***GB321*** *، عملیات ایمن‌سازی جداره‌ها و یا سازه‌های مرتبط با طرح‌های مصوب وزارت نیرو برای بهره‌برداری از منابع آبی و یا برقابی پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

پ- باز و طبیعی GB33

۴- مراتع و تپه ماهورها با کدپهنه‌ی GB331 به دلیل کمبود منابع آبی از پوشش گیاهی ضعیف و یا فاقد آن برخوردار بوده و قابلیت کشت و کار ندارند. ازاین‌رو احیا پوشش گیاهی در این پهنه از طریق کاشت گونه‌های مناسب با طبیعت و شرایط اختصاصی موقعیت زمین توصیه شده و حتی ضرورت دارد.

تبصره ۱: در صورت قرارگیری محدوده‌هایی از کدپهنه‌ی ***GB331****، در طرح‌ها و برنامه‌های آبخیزداری و آبخوانداری از سوی وزارت نیرو، رعایت الزامات عملیات یادشده در آن در اولویت قرار می‌گیرد.*

تبصره ۲: هرگونه احداث مستحدثات در کدپهنه‌ی ***GB331*** *پس از تایید سازمان حفاظت محیط زیست و اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان امکان‌پذیر است.*

تبصره ۳: هرگونه بهره‌برداری از اراضی با کدپهنه‌ی ***GB331*** *پس از تایید تایید سازمان حفاظت محیط زیست و اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان امکان‌پذیر است.*

۵- شوره‌زارهای جنوب با کدپهنه‌ی GB332 در زمره‌ی اراضی باز و طبیعی قرار دارد که هرگونه مداخله برای بهره‌برداری از منابع واقع در آن و هم‌چنین استقرار واحدهای فعالیتی، باید با انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح صورت گیرد.

۶- فضای باز (بیشه‌زار و بوته‌زار) با کدپهنه‌ی GB333 جزء مهمی از منابع طبیعی است که بدلیل دسترسی به آب دارای پوشش گیاهی شامل انواع درختچه‌ها، بوته‌های خودرو و مانند آن است و حفاظت از آن در محدوده‌ی حریم الزامی است.

تبصره ۱: استفاده از کدپهنه‌ی ***GB333*** *برای تفرج و طبیعت‌گردی بدون ایجاد هرگونه مستحدثات در عرصه‌ی آن مجاز است.*

تبصره۲: هرگونه بهره‌برداری از پوشش‌گیاهی واقع در اراضی با کدپهنه‌ی ***GB333*** *حفاظتی، پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

ت- تفرجگاه GB34

۷- تفرجگاه‌های طبیعی GB341 از جمله اراضی طبیعی بشمار می‌روند که استفاده از آن برای گذران اوقات فراغت بدون هرگونه تغییر در طبیعت زمین و ضمن رعایت اصول و الزامات ایمنی مجاز تلقی می‌شود.

*تبصره ۱: کمربند سبز در جنوب شهر تهران و سایر شهرها و سکونتگاه‌های واقع در حریم نیز جزوی از این کدپهنه بشمار می‌آید و الزامات پهنه‌ی تفرجگاه طبیعی **GB341** در آن‌ها الزامی است.*

تبصره ۲: اراضی طبیعت شمال جزئی از تفرجگاه طبیعی بشمار می‌رود که دارای ضوابط اختصاصی خود است.

تبصره ۳: احداث فضاهای پشتیبان تفرجگاهی هم‌چون سرویس‌های بهداشتی در ورودی تفرجگاه‌ها و در مجاورت درگاه‌های این عرصه‌ها و همراه با کیوسک‌های حفاظتی و نظارتی در این کدپهنه با رعایت الزامات بهداشتی بلامانع است.

۸- تفرجگاه تاریخی GB342 شامل فضاهای تاریخی ثبت شده‌ی میراث فرهنگی و یا ثبت نشده است که الزامات حفاظتی این سازمان در عرصه‌ی آن‌ها ضرورت دارد.

*تبصره: مرجع اخذ مجوز برای هر گونه مداخله و فعالیتی در کدپهنه‌ی تفرجگاه تاریخی **GB342** سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بوده و ضوابط و دستورالعمل های این سازمان ملاک عمل می باشد.*

ج- طبیعت شمال تهران GB35

۹- کمربند سبز در شمال و شرق تهران با کدپهنه‌ی GB351 (طبیعت شمال تهران) تعیین شده است. کدپهنه‌ی یادشده تحت عنوان بوستان جنگلی در نقشه‌های پهنه‌بندی حریم مشخص شده است.

*تبصره ۱: در کدپهنه‌ی **GB351** کاشت انواع گونه‌های درختی منطبق با اقلیم منطقه (البرز جنوبی) برای کاهش مصرف آب ضروری است.*

*تبصره ۲: ایجاد دسترسی برای نگهداری و آبیاری پوشش گیاهی بوستان جنگلی **GB351** از طریق کم‌ترین میزان عملیات خاکی (خاک‌برداری-خاکریزی) بر اساس طرح اجرایی مصوب در مراجع ذی‌صلاح مجاز است.*

*تبصره ۳: احداث هرگونه مستحدثات در عرصه‌ی بوستان جنگلی **GB351** ممنوع است.*

تبصره ۴: استفاده عموم از بوستان جنگلی صرفاً برای طبیعت‌گردی و مانند آن بلامانع است. محصور کردن بوستان جنگلی به‌هیچ‌روی توصیه نمی‌شود.

تبصره ۵: رعایت آخرین ضوابط و دستورالعمل‌های بوستان‌های جنگلی در این کدپهنه الزامی است.

۱۰- کدپهنه‌ی GB352 بوستان طبیعت (فضای باز کوهستانی) جزء مهم طبیعت شمال است که امکان کاشت درخت بصورت گستره‌ای در آن بدلیل رخنمون سنگی و یا عمق کم خاک میسر نیست.

تبصره ۱: عملیات آبخیزداری و آبخوانداری در این کدپهنه توصیه می‌شود.

*تبصره ۲: کدپهنه‌ی **GB352** جزو تفرجگاه‌های طبیعی بشمار می‌رود که بدلیل کوهستانی بودن قابلیت استفاده برای ورزش‌های کوهستانی و طبیعت‌گردی دارد.*

*تبصره ۳: مکان‌یابی بخش‌هایی از کدپهنه **GB352** برای ورزش‌های کوهستانی (صخره‌نوردی، زیپ‌لاین و مانند آن) موکول به انجام مطالعات ویژه (ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی) و بررسی و تصویب آن در مراجع ذی‌صلاح است.*

*تبصره ۴: احداث مستحدثات در محدوده‌ی مصوب برای ورزش‌های کوهستانی در پهنه‌ی **GB352** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۵: حداکثر سطح اشغال برای فضاهای پشتیبانی ورزش‌های کوهستانی در کدپهنه‌ی **GB352** تا ۲۰۰ مترمربع در دو اشکوب و صرفاً برای فعالیت‌های زیر مجاز است:*

واحد نگهداری و عرضه‌ی وسایل ورزشی و ایمنی مرتبط با ورزش

واحد درمانی سرپایی

واحد نگهبانی و پشتیبانی فنی و اداری

واحدهای بهداشتی

واحد پذیرایی سبک و عرضه غذاهای آماده

پارکینگ روباز

تبصره ۶: برای افزایش ایمنی ایجاد تأسیسات امداد هوایی در مجموعه توصیه می‌شود.

*تبصره ۷: ایجاد مسیر ایمن برای دسترسی سواره به مجموعه پشتیبان برای فعالیت‌های ورزشی مجاز در پهنه‌ی **GB352** بر اساس طرح اجرایی مصوب در مراجع ذی‌صلاح الزامی است.*

تبصره ۸: رعایت الزامات محیط زیست برای کاهش تبعات فعالیت‌های ورزش‌های کوهستانی (پسماندهای تولیدی فاضلاب) از جمله سپتیک در مجموعه‌ی پشتیبان فعالیت‌های مجاز، ضروری است.

چ- حریم‌های طبیعی و مصنوع GB36

۱۱-حریم دریاچه، تالاب و آب‌بندان طبیعی GB361 جزوی از منابع طبیعی است که حفاظت از این اراضی در حریم بدلیل تأثیر آن بر پالایش هوا و سلامت ساکنان و فعالان الزامی است.

تبصره ۱: رعایت الزامات آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۹/۰۸/۱۱ الزامی است

*تبصره ۲: هرگونه بهره‌برداری از منابع موجود در پهنه‌ی **GB361** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۳: احداث هرگونه مستحدثات در پهنه‌ی **GB361** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۴: احداث تأسیسات ایمنی و کاهش خطر در پهنه‌ی **GB361** بر اساس طرح‌های اجرایی مصوب در مراجع ذی‌صلاح مجاز است.*

۱۲-حریم رودخانه GB362 بر اساس دستورالعمل ها و نقشه‌ی پیشنهادی مهندسی سواحل و رودخانه‌های شرکت سهامی آب منطقه‌ای تعیین می‌شود.

*تبصره ۱: هرگونه بهره برداری در حریم رودخانه **GB362** در حریم پایتخت پس از تایید شرکت سهامی آب منطقه ای امکان پذیر است.*

*تبصره ۲: احداث مستحدثات برای تأسیسات ایمنی (ایمن‌سازی جداره‌ی رودخانه‌ها) که از سوی شرکت سهامی آب منطقه‌ای احداث میگردد، در حریم رودخانه **GB362** امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۳: استقرار هرگونه ساختمان در حریم رودخانه **GB362** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۴: تا زمان آزادسازی حریم رودخانه **GB362** از سوی شرکت سهامی آب منطقه‌ای، استفاده از آن برای محوطه‌ی باز قطعه‌ی مالکیت (صرفاً فعالیت‌های غیرآلوده کننده و منطبق با الزامات محیط‌زیست) مجاز است.*

تبصره ۵: لوله‌های برداشت آب، مسیرهای انتقال فاضلاب و پسماند، سپتیک و مانند آن در حریم رودخانه پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

*تبصره ۶: دیوارکشی و ایجاد هرگونه مانع مصنوع که امکان حرکت در طول حریم رودخانه **GB362** و دسترسی به بستر رودخانه را منع کند، پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

۱۳-آبرو و قنات با کدپهنه‌ی GB363 دربرگیرنده‌ی کلیه‌ی مجراهای آبی دایر و بایر است. (لایحه قانونی راجع به قنات -مصوب سال ۱۳۰۹)

*تبصره ۱: تا زمان تعیین حد بستر و حریم کیفی مسیل‌ها و آبروها از سوی شرکت سهامی آب منطقه‌ای، نقشه‌ی پهنه‌بندی طرح ساختاری حریم پایتخت مبنای حریم این مجراها، کدپهنه‌ی **GB363** است.*

*تبصره ۲: برداشت شن، ماسه، قلوه سنگ و خاک‌رس از اراضی واقع در پهنه‌ی **GB363** موکول به انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و تصویب آن در مراجع ذی‌صلاح است.*

تبصره ۳:حرائم چاه‌های تامین آب شرب، دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر است.

تبصره ۴:رعایت حرائم رودخانه، نهرها که در طرح ساختاری مشخص شده و یا می‌شوند، مطابق اسناد طرح الزامی است.

تبصره ۵:رعایت حرائم رودخانه، نهرها و سایر مجاری آبی که در اسناد طرح ساختاری مشخص نشده‌اند با استعلام از شرکت سهامی آب منطقه‌ای و رعایت ضوابط گذربندی تعیین و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۶: آزادسازی کلیه‌ی نهرهای واقع در حریم پایتخت، پیرو دستورالعمل های شرکت سهامی آب منطقه ای شهرستان تهران می‌باشد.

۱۴-اراضی واقع در حریم شبکه‌های ارتباطی GB364 (شامل خط‌آهن، آزادراه‌ها و بزرگراه‌هاست) در زمره‌ی اراضی حفاظتی قرار داشته و هر گونه ساخت و ساز در آن پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

*تبصره ۱: احداث فعالیت‌های مرتبط با حمل و نقل از جمله پایگاه‌های امداد و پشتیبانی جاده‌ای، پلیس راه، جایگاه سوخت و خدمات دروازه‌ای با انجام مطالعات زیست‌محیطی و بررسی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح در کدپهنه‌ی **GB364** مجاز است.*

تبصره ۲: نحوه‌ی ساخت و ساز برای فعالیت‌های پیشگفته باید منطبق با آیین‌نامه و دستورالعمل‌های مصوب و طرح پیشنهادی مصوب در مراجع ذی‌صلاح تعیین می‌شود.

*تبصره ۳: برداشت هرگونه منابع موجود در حریم شبکه‌های ارتباطی **GB364** شامل برداشت شن، ماسه، قلوه‌سنگ، خاک رس، سنگ و مانند آن پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۴: کاشت انواع درخت منطبق با اقلیم در حریم شبکه‌های ارتباطی **GB364** مجاز است.*

تبصره ۵: در صورت وجود مالکیت‌های معارض با حریم شبکه‌های ارتباطی، اراضی واقع در حریم شبکه می‌تواند به محوطه‌سازی فعالیت‌های مجاز اختصاص یابد.

*تبصره ۶: کشاورزی و باغداری و پرورش گل و گیاه و مانند آن که نیاز به احداث سازه‌های صلب نباشد در حریم شبکه‌های ارتباطی **GB364** مجاز است.*

۱۵-حریم خطوط انتقال انرژی GB365 (آب-برق-گاز-نفت) بر اساس آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های هر یک از نهادهای زیرساختی در نقشه‌ی پهنه‌بندی طرح ساختاری تعیین شده‌اند.

تبصره: نقشه‌ی خطوط انتقال گاز و قطر لوله‌ها نیازمند استعلام از شرکت گاز است.

۱۶- حریم مخابرات

احداث و نصب هرگونه تأسیسات و دکل‌های برق و مخابراتی باید با مجوز سازمان مجری و با رعایت اصول و مقررات مربوط به حرائم امواج صورت پذیرد.

تبصره ۱: جانمایی و احداث دکل‌های مخابراتی و ***BTS*** و سایر موارد باید براساس طرح‌های مصوب و با اخذ مجوز از سازمان مجری انجام پذیرد.

۱۷- حرائم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

تمامی مواردی که در این گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ذکر نشده است، تابع مصوبات و قوانین و مقررات مراجع ذی‌ربط بوده و می‌بایست استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌صلاح گرفته شود.

۱۸-حرائم خطوط انتقال گاز

تمامی مواردی که در این گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ذکر نشده است، تابع مصوبات و قوانین و مقررات مراجع ذی‌ربط بوده و می‌بایست استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌صلاح گرفته شود.

۱۹-حرائم خطوط انتقال نفت

تمامی مواردی که در این گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ذکر نشده است، تابع مصوبات و قوانین و مقررات مراجع ذی‌ربط بوده و می‌بایست استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌صلاح گرفته شود.

۴-۱-۴- پردیس‌های خدماتی GB4

الف- دانشگاه و مراکز آموزش عالی GB41

۱- تغییر و تبدیل اراضی با کدپهنه‌ی عام حفاظت شامل GB1- GB2- GB3 به آموزش عالی پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

۲- کلیه‌ی دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی و مراکز علمی و پژوهشی GB411 در حریم پایتخت شامل موارد موجود و مصوب شورایعالی انقلاب فرهنگی است و ادامه‌ی فعالیت‌های این فعالیت در حریم موکول به وجود حقوق مکتسبه و رعایت کلیه‌ی قوانین و آیین‌نامه‌های شورایعالی یادشده و وزارت آموزش‌عالی و یا بهداشت و آموزش پزشکی است.

*تبصره ۱: استقرار مراکز آموزش عالی در حریم پایتخت موکول به ارائه‌ی طرح جامع برای پهنه‌ی **GB411** و تصویب آن در مراجع ذی‌صلاح همراه با مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی الزامی است.*

*تبصره ۲: استقرار خوابگاه‌های دانشجویی و استادان در محوطه‌ی کدپهنه‌ی **GB411** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

ب- پروژه‌های موضوعی GB42

۳- کدپهنه‌ی شهر آفتاب GB422 شامل اراضی تعیین شده در طرح ساختاری و مبتنی بر طرح ویژه شهر فرهنگی- مذهبی آفتاب است. فعالیت‌های فرهنگی، اموزش عالی، مذهبی بعنوان کارکردهای اصلی، فعالیت‌های نمایشگاهی، جهانگردی (هتل ها و مراکز اقامتی) بعنوان کارکردهای ثانوی، فعالیت‌های ورزشی-تفریحی جزوی از کارکردهای دسته‌ی سوم و باقی فعالیت‌ها شامل بهداشت- درمان، تأسیسات و تجهیزات، تجاری بعنوان کاربری‌های فرعی در این طرح ویژه تعیین شده است.

*تبصره: ضوابط و مقررات ساختمانی در محدوده‌ی شهر آفتاب **GB422** بر اساس طرح ویژه‌ی شهر آفتاب است.*

۴- کدپهنه‌ی شهر فرودگاهی GB423 شامل اراضی تعیین شده در طرح ساختاری و مبتنی بر طرح جامع فرودگاه و شهرفرودگاهی است که در زمینه حمل و نقل هوایی، لجستیک، صنایع تولیدی، تحقیق و توسعه و خدمات فعالیت می‌کند.

۵- کدپهنه‌ی منطقه ویژه اقتصادی GB424 برای محدوده‌هایی است که دارای مصوبه‌ی شورایعالی مناطق آزاد و ویژه‌ی اقتصادی کشور است و کلیه اقدامات در این پهنه موکول به تصویب در مرجع قانونی مربوطه است.

۶- مجموعه‌های چند عملکردی GB425 در ورودی شهرها تعریف شده است، که شامل مجموعه‌ای از فعالیت‌های مرتبط و مجاز منطبق بر جدول آیسیک، با خدمات دروازه‌ای و گذران اوقات فراغت است. در کدپهنه GB425 هر گونه اقدامی نیاز به تهیه‌ی طرح با تأکید بر ملاحظات زیست‌محیطی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح دارد.

تبصره ۱: تفکیک قطعه‌های ششدانگ مالکیت در پهنه‌ی GB425 پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

*تبصره۲: ساخت و ساز در کدپهنه‌ی **GB425** بر اساس کاربری‌های مجاز به استقرار و ضوابط ویژه هر کاربری است.*

پ- قصر فیروزه GB43

۷- اقدام در کدپهنه‌ی قصرفیروزه GB431 باید بر اساس طرح جامع ویژه و تأکید بر گزارش ارزیابی زیست‌محیطی و هم‌چنین ملاحظات میراث فرهنگی و بررسی در مراجع ذی‌صلاح الزامی است.

۴-۲ -نحوه‌ی استفاده از اراضی در «پهنه‌ی شهری» (C):

کلان پهنه‌ی شهری، شامل ۳ زیر پهنه به شرح زیر است:

C1 - سکونت

C2 - صنعت

C3- تجهیزات

زیرپهنه‌های یادشده از تراکم جمعیتی و ساختمانی قابل توجهی برخوردار بوده و بیشترین میزان مداخله در این سه زیر پهنه صورت می‌گیرد.

۴-۲-۱- سکونت C1

الف- سکونت روستایی C11

۱- روستاهای مصوب دارای کد آبادی با کدپهنه‌ی C111 در نقشه‌های طرح ساختاری نشان داده شده‌اند. حد نهایی این سکونتگاه‌ها بر اساس طرح‌های مصوب در مراجع ذی‌صلاح (طرح هادی روستایی) تعیین شده است.

تبصره ۱: الحاق روستا به شهرهای مجاور در محدوده‌ی حریم پایتخت مجاز نیست.

*تبصره ۲: هرگونه تغییر در محدوده‌ی روستا با کدپهنه‌ی **C111** موکول به انجام مطالعات طرح هادی و توجه کامل به پهنه‌بندی پیشنهادی طرح ساختاری و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.*

*تبصره ۳: در تهیه‌ی طرح‌های روستایی توسعه و گسترش روستا در حریم پایتخت با کدپهنه‌ی **C111** تنها بر اساس رشد طبیعی جمعیت مجاز و افزایش محدوده بر اثر تقاضا و یا مهاجرت مجاز نیست.*

*تبصره ۴: تراکم ساختمانی و جمعیتی در روستای واقع در حریم با کدپهنه‌ی **C111** باید منطبق با ساختار روستایی بوده و تسری تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی شهرهای مجاور به آن مجاز نیست.*

*تبصره ۵: نحوه‌ی تأمین آب شرب و سایر زیرساخت‌ها به همراه مطالعات ویژه برای دفع پسماند در مطالعات طرح هادی روستایی با کد **C111** الزامی است.*

تبصره ۶: تهیه‌ی طرح‌های ویژه برای روستاهای هدف گردشگری الزامی است.

۲- سکونتگاه‌هایی که فاقد کدآبادی هستند در کدپهنه‌ی C112 قرار دارند.

*تبصره : انجام مطالعات ویژه برای سکونتگاه‌ها با کد **C112** از سوی سازمان مجری الزامی است. توسعه و گسترش این سکونتگاه در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

ب- سکونت شهری C12

۱- شهرهای واقع در حریم با کدپهنه‌ی C121 نشان داده شده است. حدود شهرها در حریم پایتخت بر اساس طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورایعالی شهرسازی و معمری ایران تعیین شده است.

*تبصره ۱: تغییر در محدوده‌ی شهرها **C121** موکول به تهیه‌ی طرح‌های توسعه و عمران و تصویب در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران است.*

تبصره ۲: تجمیع شهرهای موزاییک شده در حریم پایتخت در صورتی که منجر به الحاق اراضی جدید به شهرهای تجمیع شده نشود، بلامانع است.

تبصره ۳: کاهش محدوده‌ی شهرها با تصویب در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مجاز است.

تبصره ۴: توسعه و گسترش شهرها به بیرون از مرزهای مصوب تحت هر عنوان و برنامه‌ای پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

۲- شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی که تا پیش از این در حریم پایتخت به بهره‌برداری رسیده و در محدوده‌ی شهرها و روستاهای مصوب قرار ندارند در کدپهنه‌ی C122 طرح ساختاری مشخص شده‌اند.

تبصره ۱: توسعه و گسترش سکونتگاه‌های موجود و یا مکانیابی برای ایجاد سکونتگاه‌های جدید با هر عنوان و با هر هدفی از جمله تأمین زیرساخت‌ها و یا تأمین خدمات این مجتمع‌ها در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

تبصره ۲: نوسازی و بهسازی شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی موجود بر اساس طرح مصوب در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران میسر است.

۳- مراکز اسکان غیررسمی در حریم پایتخت با کدپهنه‌ی C123 نشان داده شده است. تهیه‌ی طرح‌های ساماندهی و کاهش فقر در این سکونتگاه‌ها بر عهده‌ی وزارت راه و شهرسازی است.

*تبصره ۱: توسعه و گسترش سکونتگاه‌ها با کدپهنه‌ی **C123** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

تبصره ۲: در برنامه‌ریزی کلان منطقه‌ی شهری، حریم فضای مکمل برای ایفای نقش است. (در اینجا منظور از کلانشهر تهران، تهران و کلیه‌ی سکونتگاه‌های واقع در حریم پایتخت است.) پالایش کارکردی، عملکردی و محیط‌زیستی لازمه‌ی ایفای نقش تعیین شده برای کلانشهر تهران است. در راستای تدوین ضوابط و مقررات مرتبط با استقرار فعالیت‌ها در خارج از محدوده‌ی شهر تهران، و با توجه به قیود تصمیم‌گیری در ارتباط با حریم برای پذیرش مشاغل و فعالیت‌ها، فعالیت‌های مجاز به استقرار در حریم پایتخت در چارچوب برنامه‌ی کلان به شرح زیر دسته‌بندی می‌شود:

فعالیت‌های مؤثر بر ارتقاء توانایی اجتماعی.

فعالیت‌های تأمین کننده نیازهای شهروندان.

فعالیت‌های تولید کننده ارزش افزوده.

فعالیت‌های متناسب با ماهیت کلان‌شهر.

فعالیت‌های جاذب سرمایه‌های داخلی و خارجی.

فعالیت‌های برتر در مقیاس ملی و منطقه‌ای.

فعالیت‌های مؤثر بر ارتقاء توانایی کنترل و هدایت روابط فراملی.

فعالیت‌های مؤثر بر ارتقاء توان گردشگرپذیری.

فعالیت‌های مؤثر بر ارتقاء هویت و توان فرهنگی ملی.

فعالیت‌های دانش‌پایه.

فعالیت‌های دارای توان ارتباط با شبکه شهرهای جهانی.

فعالیت‌های دارای توان جذب تقاضای بازارهای جهانی.

۴-۲-۲- صنعت C2

الف- صنعت C21

۱- شهرک‌های صنعتی با کدپهنه‌ی C211 شامل شهرک‌های صنعتی دولتی و خصوصی در محدوده‌ی حریم پایتخت هستند شهرک‌های صنعتی بخش دولتی از جمله شمس‌آباد، نصیرآباد، پرند و خاوران و شهرک‌های بخش خصوصی هم‌چون ده‌حسن، پاسارگاد، شهیدزواره‌ای، بهارستان، ریه-قلعه میر و .... هستند. مرجع تشخیص این شهرک‌ها، شرکت شهرک‌های صنعتی استان تهران است.

*تبصره ۱: نحوه‌ی استفاده از اراضی و هم‌چنین ساخت و ساز در پهنه‌ی **C211** و هم‌چنین شبکه‌ی گذربندی در این پهنه بر اساس طرح جامع و طرح اجرایی مصوب در مرجع ذی‌صلاح همراه با گزارش ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی مورد تأییدسازمان حفاظت محیط زیست و مجری حریم پایتخت است.*

*تبصره ۲: ادامه‌ی فعالیت شهرک‌های صنعتی **C211** موکول به تعیین تکلیف پسماندها و فاضلاب و تأییدیه‌ی حفاظت محیط زیست و سازمان مجری حریم پایتخت است.*

*تبصره ۳: توسعه و گسترش شهرک‌های صنعتی **C211** در گستره‌های شمالی، شرقی و دشت‌های آبرفتی جنوبی غیر از گستره ۴- شوره‌زارهای جنوب (پس از طی مراحل قانونی) در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

۲- مجتمع‌های صنعتی، صنفی و خدماتی C212 در حریم پایتخت هم‌چون عشق‌آباد، صدرا، سدید، کامیونداران و ... است که با مجوزهای تصریح شده در قوانین پدید آمده‌اند.

*تبصره ۱: نحوه‌ی استفاده از اراضی، ساخت و ساز و اصناف مجاز به استقرار در مجتمع‌های صنعتی، صنفی و خدماتی **C212** در طرح‌های مصوب این مجتمع‌ها در مراجع ذی‌صلاح تعیین تکلیف می‌شود.*

*تبصره ۲: احداث، توسعه و گسترش مجتمع‌های صنعتی، صنفی و خدماتی **C212** باتوجه به ظرفیت‌های موجود در محدوده‌ی شهرها، شهرک‌های صنعتی، مجتمع‌های موجود و مصوب، شهر فرودگاهی و .... در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۳: ادامه‌ی فعالیت مجتمع‌های صنعتی، صنفی و خدماتی **C212** موکول به ساماندهی و تهیه‌ی طرح‌های اختصاصی بازیافت پسماندها و فاضلاب آن‌ها با اخذ تأییدیه حفاظت محیط‌زیست است.*

۳- ناحیه‌ی صنعتی-کارگاهی C213 با اَشکال مختلف (روستایی و ....) هم‌چون آمامه، به‌چگستره‌ها ین ری، کمرد و ... هستند که برای ساماندهی به فعالیت‌های پراکنده و در چارچوب ایجاد اشتغال در سکونتگاه‌های کوچک پدید آمده‌اند.

*تبصره ۱: توسعه و گسترش نواحی صنعتی-کارگاهی **C213** در خارج از محدوده‌های شهری و روستایی در گستره‌های شمالی، شرقی و دشت‌های آبرفتی جنوب پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۲: ساخت و ساز و فعالیت‌های مجاز به استقرار در پهنه‌ی **C213** بر اساس طرح اجرایی مصوب ناحیه‌ی مربوطه مجاز است.*

۴- گستره‌ها و محورهای تولیدی-کارگاهی C214 شامل آن دسته از گستره‌ها و محورهای فعالیتی‌اند که یا قبل از سال ۱۳۵۷ شروع به فعالیت نموده و یا با اخذ پروانه از مراجع ذی‌صلاح به تولید مشغول‌اند.

*تبصره ۱: ادامه‌ی فعالیت واحدهای مستقر در **C214** موکول به اخذ مجوزهای زیست‌محیطی از حفاظت محیط‌زیست برای پسماند و فاضلاب ناشی از فعالیت واحد مربوطه است.*

*تبصره ۲: ساخت و ساز در اراضی با کدپهنه‌ی **C214** از طریق سازمان مجری و ضوابط مندرج در این گزارش صورت می‌گیرد.*

تبصره ۳: اخذ مجوزهای لازم از سازمان صنعت-معدن-تجارت استان و سایر مراجع تصریح شده برای فعالیت‌های صنعتی-کارگاهی و .... الزامی است.

تبصره ۴: حداکثر سطح اشغال در این اراضی تا ۴۰ درصد زمین و در دو طبقه مجاز است.

*تبصره ۵: برای اداره و ساماندهی به گستره‌ها و محورهای تولیدی-کارگاهی **C214** تشکیل هیئت امنا از سوی فعالان این محدوده‌ها برای پاسخگو کردن واحدهای مستقر در هر محدوده توصیه می‌شود.*

۵- کارخانجات صنعتی منفرد C215 شامل واحدهای صنعتی بزرگ و منفرد در حریم پایتخت است که بر اساس مجوزهای قانونی شکل گرفته‌اند.

*تبصره ۱: ادامه‌ی فعالیت کارخانجات صنعتی منفرد **C215** موکول به ساماندهی و تهیه‌ی طرح‌های اختصاصی بازیافت پسماندها و فاضلاب آن‌ها با اخذ تأییدیه حفاظت محیط‌زیست است.*

*تبصره ۲: احداث کارخانجات صنعتی منفرد **C215** در عرصه‌ی حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

ب- معدن C22

۶- ادامه‌ی فعالیت‌های معدنی روباز C221 در حریم پایتخت موکول به اخذ تأییدیه از سازمان حفاظت محیط زیست است.

۷- برداشت شن، ماسه، خاک رس و قلوه‌سنگ از بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

پ- حمل و نقل و انبارداری C23

۸- مجتمع‌های انبارداری C231 شامل محدوده‌هایی از حریم پایتخت است که انبارها در کنار یکدیگر قرار داشته و بصورت خوشه‌ی فعالیتی به پشتیبانی فعالیت‌های تولیدی و مانند آن در محدودهٔ کلانشهر تهران می‌پردازند.

*تبصره ۱: به منظور ساماندهی به مجتمع‌های انبارداری **C231** لازم است دراین مجتمع‌ها در قالب مجموعه‌های مدیریتی (بصورت هیئت امنایی) به منظور افزایش بهره‌وری و کارآیی و هم‌چنین ساماندهی به مجتمع، جمع شوند.*

*تبصره ۲: ادامه‌ی فعالیت‌های مجمع‌های انبارداری **C231** موکول به تهیه‌ی طرح جامع ویژه با الزام به تهیه‌ی گزارش اثرات زیست‌محیطی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.*

۹- انبار - (شامل انواع انبارهای روباز و سرپوشیده، سردخانه، سیلو و باسکول) با کدپهنه‌ی C232 در طرح ساختاری نشان داده شده است.

*تبصره ۱: احداث انبار **C232** در خارج از محدوده‌های تعیین شده مجاز نیست.*

*تبصره ۲: حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی در کاربری انبار **C232** به ترتیب ۴۰ و ۸۰ درصد از سطح قطعه است.*

*تبصره ۳: فرودگاه **C233** در طرح ساختاری حریم پایتخت تعیین شده است.*

۱۰- هرگونه توسعه و گسترش فعالیت در فرودگاه C233 در قالب طرح‌های جامع ویژه و انجام گزارش‌ارزیابی زیست‌محیطی مجاز است.

*تبصره: ایجاد کمربند سبز در پیرامون فرودگاه **C233** تا عمق ۲۰۰ متر برای کاهش آلودگی صوتی الزامی است.*

۱۱- پایانه‌های باربری و مسافربری C234 در موقعیت‌های پیشنهادی در طرح ساختاری تعیین شده است. مکانیابی پایانه‌های جدید در خارج محدوده‌های تعیین شده و هم‌چنین بیرون محدوده‌ی شهرها در عرصه‌ی حریم پایتخت مجاز نیست.

*تبصره: توسعه و گسترش ساخت و ساز در عرصه‌ی پایانه‌ها **C234** موکول به تهیه‌ی طرح جامع و اجرایی همراه با پیوست ارزیابی زیست‌محیطی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.*

۱۲- پارکینگ C235 تعیین شده در طرح ساختاری بصورت روباز و یا طبقاتی است.

*تبصره: احداث پارکینگ **C235** بصورت طبقاتی با سطح اشغال حداکثر ۸۰ درصد و در ۴ تراز (زیرزمین-همکف و دو طبقه بر روی آن) و در مجموع ۳۲۰ درصد در موقعیت‌های تعیین شده مجاز است.*

۴-۲-۳- تجهیزات C3

الف- تأسیسات و تجهیزات C31

۱- احداث و بهره‌برداری نیروگاه‌های انرژی‌های تجدیدپذیر شامل مزارع خورشیدی و بادی در باقی پهنه‌ها مجاز است و منافاتی با رویکرد سبز و حفاضتی طرح ساختاری حریم پایتخت ندارد.

تبصره: مرجع اخذ مجوز های لازم و دریافت ضوابط و دستورالعمل های مربوط به نیروگاه‌های انرژی‌های تجدید پذیر وزارت نیرو می‌باشد.

۲- تأسیسات منطقه‌ای C311 شامل کلیه‌ی ابنیه‌ی مرتبط با تولید، انتقال و توزیع زیرساخت‌هایی هم‌چون برق، گاز، آب، فاضلاب و فیبرنوری است.

*تبصره ۱: توسعه و گسترش تأسیسات منطقه‌ای **C311** در حریم پایتخت موکول به تهیه‌ی گزارش‌های توجیهی همراه با پیوست‌های زیست‌محیطی و اجتماعی و بررسی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.*

تبصره ۲: استقرار پست‌ها و تأسیسات منطقه‌ای زمین‌بَر در اراضی کشاورزی و باغی پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

تبصره ۳: رعایت ضوابط ایمنی در احداث تأسیسات منطقه‌ای هم‌چون زلزله، زمین لغزه و فرونشست، سیل و ... الزامی است.

تبصره ۴: رعایت الزامات تأسیسات زیربنایی (نیروگاه‌ها و پست‌های مربوطه، منابع آب، تصفیه‌خانه‌های آب وفاضلاب، دکل‌های مخابراتی و صدا و سیما و ...) که دارای قوانین ، دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های اختصاصی‌اند ضروری است.

تبصره ۵: ایجاد حایل سبز (جنگلکاری) بین تأسیسات مندرج در بند ۵ و سایر پهنه‌ها حداقل معادل سطح اختصاص یافته به تأسیسات مربوطه الزامی است.

۳- تجهیزات منطقه‌ای C312 شامل مراکز بازیافت پسماند، کشتارگاه، میادین اصلی دام، میادین میوه و تره‌بار، ایستگاه‌های توزیع سوخت، گورستان، خدمات ایمنی (پلیس، کلانتری، راهنمایی و رانندگی، اسکان موقت در زمان بروز سوانح طبیعی) و نمایشگاه‌های دائمی است.

*تبصره ۱: مکان‌یابی و استقرار تجهیزات منطقه‌ای **C312** در حریم پایتخت در اراضی کشاورزی و باغی پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۲: مکان‌یابی و استقرار تجهیزات منطقه‌ای **C312** در حریم پایتخت با انجام مطالعات امکان‌سنجی بویژه ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی و بررسی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح در خارج از اراضی دارای قابلیت کشاورزی و باغداری مجاز است.*

*تبصره ۳: ادامه‌ی فعالیت‌های آلوده کننده‌ی محیطی (مندرج در بند ۷) تجهیزات شهری **C312** موکول به اخذ تأییدیه از حفاظت محیط زیست و سایر نهادهای تصریح شده و ناظر بر فعالیت‌های یادشده است.*

*تبصره ۴: با توجه به شکنندگی حامل‌های زیست‌محیطی در منطقه، تجمیع فعالیت‌های سازگار و همگن بصورت فضاهای مشترک تجهیزات منطقه‌ای **C312** برای شهرهای هم‌جوار در محدوده‌ی حریم الزامی است.*

تبصره ۵: مکانیابی و استقرار میادین عرضه‌ی دام و کشتارگاه بصورت فرادا در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

ب- خدمات عمومی C32

۴- جانمایی و استقرار کاربری‌های خدمات عمومی در اراضی کشاورزی و باغی مگر خدمات مرتبط با ایمنی (پیشگیری و امداد و نجات) پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

تبصره: واحدهای تحقیقاتی و پژوهشی مرتبط با کشاورزی که بطور مستقیم با موضوع زمین کشاورزی و تولید محصول مرتبط اند از این قاعده مستثنی هستند.

۵- مجتمع خدمات رفاهی بین‌راهی C321 شامل فعالیت‌های مرتبط با جابه جایی مسافران در مسیرهای جاده‌ای است هم‌چون جایگاه سوخت‌رسانی، کارواش و خدمات سبک تعمیرگاهی، پارکینگ، رستوران و ارائه‌ی خدمات غذایی برای مسافران، خدمات بهداشتی و درمان سرپایی) است.

*تبصره ۱: احداث مجتمع خدمات رفاهی بین‌راهی **C321** به پیشنهاد اداره کل راهداری استان و با همکاری سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و یا سازمان مجری حریم پایتخت در قالب طرح اجرایی و با تصویب در مراجع ذی‌صلاح با انجام مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی صورت می‌گیرد.*

*تبصره ۲: سطح اشغال و تراکم ساختمانی در مجتمع‌های خدمات رفاهی بین‌راهی **C321** به ترتیب ۱۰ و ۱۵ درصد قطعه‌ی مالکیت تعیین می‌شود.*

*تبصره ۳: فاصله‌ی مجتمع‌های خدمات رفاهی **C321** در طول یک محور نباید از ۱۵ کیلومتر کم‌تر باشد.*

*تبصره ۴: ادامه‌ی فعالیت مجتمع‌های خدمات رفاهی **C321** موکول به رعایت موازین بهداشتی از جمله نحوه‌ی دفع پسماند (خشک و فاضلاب) و مورد تأیید حفاظت محیط زیست است.*

۶- تجاری C322 به آن دسته از فعالیت‌ها اطلاق می‌شود که در جدول **ISIC** فهرست شده و شامل گروه‌های اصلی فروش اتومبیل، خدمات اتومبیل، فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات خانگی، اداری و ساختمانی، معاملات ملکی و اجاره و کرایه، خدمات ساختمانی، عمده‌فروشی و مجتمع‌های تجاری است.

*تبصره ۱: احداث واحدهای مرتبط با تجاری **C322** در حریم پایتخت در محورها و گستره‌ها مگر در موقعیت‌های تعیین شده مجاز نیست.*

*تبصره ۲: احداث واحدهای تجاری **C322** با انجام مطالعات ویژه و ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح در موقعیت‌های تعیین شده مجاز است.*

*تبصره ۳: سطح اشغال و تراکم ساختمانی در پهنه‌ی تجاری **C322** به ترتیب ۲۰ و ۳۰ درصد تعیین می‌شود.*

۷- اداری و انتظامی C323 شامل فعالیت‌های مرتبط با نهادهای دولتی، نهادهای عمومی و نیروی انتظامی -بسیج است.

*تبصره ۱: استقرار واحدهای اداری و انتظامی **C323** در خارج از محدوده‌های تعیین شده مجاز نیست.*

*تبصره ۲: ضوابط احداث ساختمان اداری با کدپهنه‌ی **C323** همانند تجاری است.*

*تبصره ۳: احداث زندان، دارالتأدیب، اردوگاه‌های بازآموزی و مانند آن بر اساس ضوابط و مقررات تعیین شده دفتر تدوین ضوابط و معیارهای سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و در موقعیت‌های تعیین شده **C323** مجاز است.*

۸- فرهنگی C324 شامل کتابخانه، فرهنگسرا، موزه، شهرک سینمایی و محوطه‌ها و آثار تاریخی است. تغییر این کدپهنه به سایر کدپهنه‌ها پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

*تبصره ۱: احداث فعالیت‌های مرتبط با فرهنگ **C324** شامل کتابخانه، فرهنگسرا، موزه و شهرک سینمایی در قالب طرح‌های اجرایی و با مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی الزامی است.*

*تبصره ۲: هرگونه مداخله در عرصه‌های تاریخی**C324** موکول به اخذ نظریه سازمان میراث فرهنگی است.*

*تبصره ۳: ضوابط ساخت و ساز برای فعالیت‌هایی هم‌چون کتابخانه، فرهنگسرا و موزه **C324** همانند کاربری تجاری است.*

*تبصره ۴: تغییر کاربری‌های صنعتی و مانند آن (کارخانه‌ها و تأسیسات متعلق به آن هم‌چون کارخانه سیمان ری) به فرهنگی **C324** بلامانع است.*

۹- مذهبی C325 شامل مسجد، امامزاده، مدارس دینی و مکان‌های مذهبی اقلیت‌ها است.

*تبصره ۱:احداث فضاهای اقامتی در عرصه‌ی کدپهنه‌ی **C325** پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

*تبصره ۲: استفاده از فضاهای مذهبی **C325** برای هر فعالیت دیگر غیر مراسم مرتبط با مناسک مذهبی، پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

۱۰- آموزشی C326 شامل کلیه‌ی فضاهای آموزش عمومی (سطوح ابتدایی و متوسطه) غیر از آموزش عالی و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی است.

تبصره ۱: استقرار خوابگاه‌های شبانه‌روزی در مجتمع‌های آموزشی شبانه‌روزی مجاز است.

*تبصره ۲: احداث واحدهای آموزشی **C326** باید بر اساس طرح اجرایی و مطالعات ویژه (ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی) و تصویب در مراجع ذی‌صلاح صورت گیرد.*

*تبصره ۳: حداکثر تعداد طبقات در مجتمع‌های آموزشی **C326** در حریم پایتخت دو طبقه بر روی همکف تعیین می‌شود.*

۱۱- تفریحی -گردشگری C327 شامل فعالیت‌های مندرج در جدول **ISIC** است که در دو گروه تفریحی -پذیرایی و گردشگری -اقامتی دسته‌بندی شده است.

*تبصره ۱: زیرگروه تفریحی -پذیرایی در **C327** شامل شهربازی، باغ وحش، باغ‌های گیاه‌شناسی، سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن با اندیس ۱ است و زیرگروه گردشگری -اقامتی شامل متل، زائرسرا، مسافرخانه، اردوگاه‌های جهانگردی و کمپینگ و هتل‌ها با اندیس۲ تعریف شده است.*

*تبصره ۲: به غیر از باغ‌های گیاه‌شناسی که احداث آن در اراضی کشاورزی و باغی مجاز شمرده می‌شود استقرار بقیه‌ی فعالیت‌های ذیل **C327** در اراضی کشاورزی و باغی پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

۱۲- بهداشتی و درمانی C328 شامل بیمارستان، درمانگاه، مراکز بهزیستی و خدمات اجتماعی (خانه سالمندان، معلولان، پرورشگاه و شیرخوارگاه، مراکز بازپروری، مراکز حمایتی و مانند آن) است.

*تبصره ۱: رعایت ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های سازمان‌ها و نهادهای متولی برای هر یک از فعالیت‌های پهنه‌ی **C328** الزامی است.*

*تبصره ۲: حداکثر سطح اشغال برای فعالیت‌های مندرج در پهنه‌ی **C328** ۴۰ درصد در یک طبقه تعیین می‌شود.*

تبصره ۳: تراکم ساختمانی و تعداد طبقات برای بیمارستان‌ها تابعی از طرح اجرایی و تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.

*تبصره ۴: رعایت الزامات در خصوص هم‌جواری فعالیت‌های بهداشتی -درمانی **C328** ضروری است.*

*تبصره ۵: ورزشی **C328** در ۴ دسته‌ی مجموعه‌های ورزشی، سالن‌های ورزشی و پیست‌های ورزشی و ورزش‌های باستانی (جدول **ISIC**) است.*

*تبصره ۶: تغییر اراضی تعیین شده برای پهنه‌ی ورزشی **C328** به سایر پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.*

تبصره ۷: احداث تأسیسات ورزشی باید بر اساس ضوابط و مقررات تعیین شده توسط دفتر تدوین معیارهای سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی صورت گیرد.

تبصره ۸: اجرای تأسیسات ورزشی موکول به تهیه‌ی گزارش‌های مربوطه از جمله ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی و در قالب طرح‌های اجرایی و پس از تصویب در مراجع ذی‌صلاح است.

ضوابط عام در احداث ساختمان در پهنه‌ی C32

۱۳-رعایت اصول معماری منطبق بر بوم، اقلیم، هویت و فرهنگ کلانشهر بعنوان اساس و پایه طراحی و اجرای نمای ساختمان‌ها الزامی است.

۱۴-مالک از طریق مهندسان مشاور ذی‌صلاح ملزم به ارائه‌ی طرح نمای ساختمان (منطبق بر جزییات اجرایی) قبل از صدور پروانه‌ی ساختمانی است. و در این خصوص اخذ تعهد از مالک برای ضمانت اجرا الزامی است.

تبصره: مهندسان معمار ناظر ملزم به نظارت بر اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح نمای ارائه شده برای صدور پروانه ساختمانی هستند.

۱۵-در طراحی و ساخت خدمات عمومی مباحث مربوط به مقررات ملی ساختمان ایران و دیگر آیین نامه های لازم‌الاجرا از طرف مراجع ذی‌ربط الزامی می‌باشد.

۱۶-استفاده از کف‌پنجره برای کنترل ورود نور به ساختمان و هم‌چنین تنظیم حرارت داخل ساختمان توصیه می‌شود.

۱۷-فضای پارک خودرو در محوطه‌ی کاربری‌ها مجاز است.

۱۸-کاشت پوشش گیاهی (درخت) منطبق با اقلیم محدوده در ۵۰ درصد از فضای باز قطعه‌های اختصاص یافته به کاربری‌ها در پهنه‌ی C32 الزامی است.

۱۹-دیواره‌های جداکننده (حدمالکیت) در کدپهنه‌ی C32 شامل دیوار صلب حداکثر به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر و موانع غیر صلب (آجر مشبک، نرده، سیم خاردار و مانند آن) تا ارتفاع ۲۴۰ سانتی‌متر مجاز است.

پ- تأسیسات امنیتی و نظامی C33

۲۰-اراضی نظامی و پادگان‌ها C331 شامل پادگان‌ها (آموزشی - عملیاتی)، زاغه‌های مهمات و تأسیسات مربوطه است که استقرار آن‌ها در داخل شهرها و سکونتگاه‌ها دارای منع قانونی است.

*تبصره ۱: رعایت الزامات در مکان‌یابی و استقرار فعالیت‌های مرتبط با پهنه‌ی **C331** (پدافند عامل و غیرعامل) ضروری است.*

*تبصره ۲: خروج پادگان‌ها از محدوده‌ی اراضی حفاظت شده **GB22** الزامی است.*

۲۱-تمامی مواردی که در این دفترچه ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی ذکر نشده است، تابع مصوبات و قوانین و مقررات مراجع ذی‌ربط بوده و می‌بایست استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌صلاح گرفته شود.

۷- ضوابط و مقررات دسترسی و گذربندی دسترسی‌ها

در نقشه‌های طرح ساختاری کلان‌شهر تهران کلیه‌ی گذرها ترسیم شده و ملاک عمل برای هرگونه اقدام به‌حساب می‌آید. موارد فهرست شده در این بند در راستای تحقق پیشنهادهای طرح ساختاری نقشه‌ها ارائه شده که طرح مصوب در خصوص آن‌ها اعلام نظر ننموده و موکول به تهیه نقشه‌های اجرایی و جزئیات شهرسازی است.

۱- در طراحی و ساخت خدمات عمومی مباحث مربوط به مقررات ملی ساختمان ایران و دیگر آیین‌نامه‌های لازم‌الاجرا از طرف مراجع ذی‌ربط الزامی است.

۲- حداقل عرض گذرهای با محدودیت ترافیک سواره (پیاده) باید به نحوی در نظر گرفته شود که امکان دسترسی‌های اضطراری و ویژه‌ی وسائل نقلیه امدادی به همراه امکان عبور پیاده با حداقل عرض در همجواری وسیله نقلیه امدادی ممکن باشد.

۳- خط بدنه خیابان‌های موجود و در دست احداث در نقشه‌های مصوب طرح ساختاری، بر اساس شبکه‌ی ملاک عمل سازمان مجری و خط پروژه مصوب و در مقیاس ۱:۲۰۰۰ ترسیم شده است. درهرصورت سازمان مجری مکلف است نسبت به تهیه‌ی نقشه‌های اجرایی بر اساس طرح ساختاری و در مقیاس ۱:۵۰۰ اقدام نموده و در صورت مغایرت با نقشه طرح ساختاری به جهت حقوق مکتسبه به تصویب مراجع ذی‌صلاح برساند.

۴- در نقشه‌های مصوب طرح ساختاری در معابری که دارای عرض متغیر هستند، بدیهی است واگذاری فضای مازاد نسبت به عرض مندرج در نقشه‌های طرح ساختاری به پلاک‌های مجاور پس از تأیید مراجع قانونی ذی‌ربط در قالب طرح‌های اجرایی امکان‌پذیر است.

۵- پخ معابر و گذرهای اصلی و فرعی مشخص شده در نقشه‌های مصوب طرح ساختاری شماتیک بوده و باید بر اساس ضوابط و مقررات مراجع ذی‌ربط، رعایت و اجرا گردد.

تبصره ۱: در محل تقاطع معابر و گذرهای اصلی و فرعی که در نقشه‌های مصوب شبکه معابر طرح ساختاری فاقد پخ هستند، رعایت و اجرای پخ بر اساس ضوابط و مقررات مراجع ذی‌ربط الزامی است.

تبصره ۲: شبکه معابر و گذرهای اصلی و فرعی واقع در عرصه و حرائم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و گذرها و محورهای تاریخی که در نقشه‌های مصوب طرح، بصورت پیاده در نظر گرفته شده و فاقد پخ هستند یا مشمول ضوابط اداره کل میراث‌فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری می‌گردند، مشمول مفاد مندرج در تبصره ۱ فوق‌الذکر نمی‌شوند.

۶- در خصوص گذرهای اختصاصی رعایت موارد زیر الزامی است:

الف) گذرهای اختصاصی که در آن‌ها تأسیسات زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و...) وجود ندارد یا پیش‌بینی نشده است، مشروط به این که جزو گذرهای عمومی قرار گیرد و تعریض آن‌ها مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی مشخص شده در همین دفترچه انجام پذیرد، ورود تأسیسات زیربنایی مجاز است. در این حالت گذر اختصاصی، به گذر عمومی تبدیل می‌شود.

ب) در گذرهای اختصاصی که دارای تأسیسات زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و...) است، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، در خصوص عرض و طول معابر و نحوه‌ی تعریض آن‌ها، الزامی است. در این حالت گذر اختصاصی، به گذر عمومی تبدیل می‌شود.

۷- در طراحی مجموعه‌های جدید، اتصال خیابان‌های دسترسی، فقط به جمع و پخش‌کننده‌های اصلی و فرعی، مجاز و در سایر موارد، این معابر، مطلقاً حق اتصال به هیچ معبر دیگری را، ندارند.

(توضیح: خیابان‌های دسترسی به‌صورت سواره یا پیاده، بن‌بست یا بن باز هستند)

۸- در صورت ماشین‌رو درنظرگرفتن خیابان‌های دسترسی، تعداد خطوط عبوری، یک رفت‌وبرگشت، در نظر گرفته می‌شود به‌طوری که با پارک‌کردن وسیله نقلیه در گذر، عبورومرور در خیابان دسترسی مختل نگردد.

۹- در معابر دسترسی پیاده، پارک اتومبیل ممنوع است.

تبصره: عبور وسایل نقلیه‌ی امدادی (آمبولانس - آتش‌نشانی و خدمات ایمنی) برای ایفای نقش خود از قاعده‌ی پیش‌گفته مستثنی هستند.

۱۰- انشعاب کلیه گذرهای فرعی که در طرح ساختاری ترسیم نشده‌اند، باید در صورت امکان، از گذرهای هم‌رده خود یا یک رده‌بالاتر خود از نظر ترافیکی و از داخل بافت‌ها صورت گیرد و باید با اتخاذ تدابیر مناسب توسط سازمان مجری، از انشعاب بدون تسلسل گذرها به یکدیگر، جلوگیری به عمل آید.

تبصره: سلسله‌مراتب شبکه‌ی رفت‌وآمد در طرح‌های توسعه و عمران به ترتیب اهمیت شریانی ۱، شریانی ۲-جمع و پخش‌کننده - دسترسی است.

۱۱-احداث رواق در معابر اصلی بر اساس طرح‌های سازمان مدیریت حریم پایتخت مجاز است.

۱۲-تخریب ساباط‌های موجود، مگر با کسب مجوز و موافقت اداره کل میراث‌فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری استان، مشروط به بازسازی ساباط بر اساس طرح تأیید شده توسط آن اداره کل، مجاز نیست.

۱۳- تعریض گذرهای فرعی و انهار (دایر - متروکه) که در نقشه‌های مصوب طرح ساختاری فاقد خط بدنه و تعریض است به‌صورت مساوی از محور قدیم آن‌ها و طرح خط بدنه آن‌ها، توسط سازمان مجری تهیه و به تصویب مراجع قانونی می‌رسد، الزامی است.

تبصره: مرجع اعلام حد بستر و حریم نهرها (دایر و متروکه) شرکت سهامی آب منطقه‌ای است.

۱۴-دسترسی سواره به شریانی درجه یک، از هر نوع کاربری به جز کاربری‌های با مقیاس شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند؛ مانند آتش‌نشانی، بیمارستان‌های بزرگ و پمپ‌بنزین‌ها، ممنوع است. (مگر آنکه تنها راه دسترسی آن باشد.)

۱۵- محل احداث هر گونه پل بر روی جوی‌های کنارگذرها، به‌منظور تأمین دسترسی به واحدهای مجاور گذرها، باید با نظر و موافقت سازمان مجری باشد.

۱۶-احداث رمپ و پله، در خارج از محدوده مالکیت و در محدوده پیاده‌رو و معابر برای دسترسی به قطعه‌های مالکیت، ممنوع است.

۱۷- احداث و نصب درِ ماشین‌رو، در پخ‌های قطعه‌های مالکیت و ساختمان‌ها ممنوع است و موارد موجود الزاماً باید در زمان نوسازی و بازسازی جابه‌جا شود.

۱۸-دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح کلیه معابر و عرصه‌های عمومی ممنوع است.

۱۹- رعایت ضوابط مناسب‌سازی برای معلولان و افراد کم‌توان جسمی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در کلیه مکان‌های عمومی و فضاهای شهری و میدان‌ها و معابر پیاده و سواره و بوستان‌ها الزامی است.

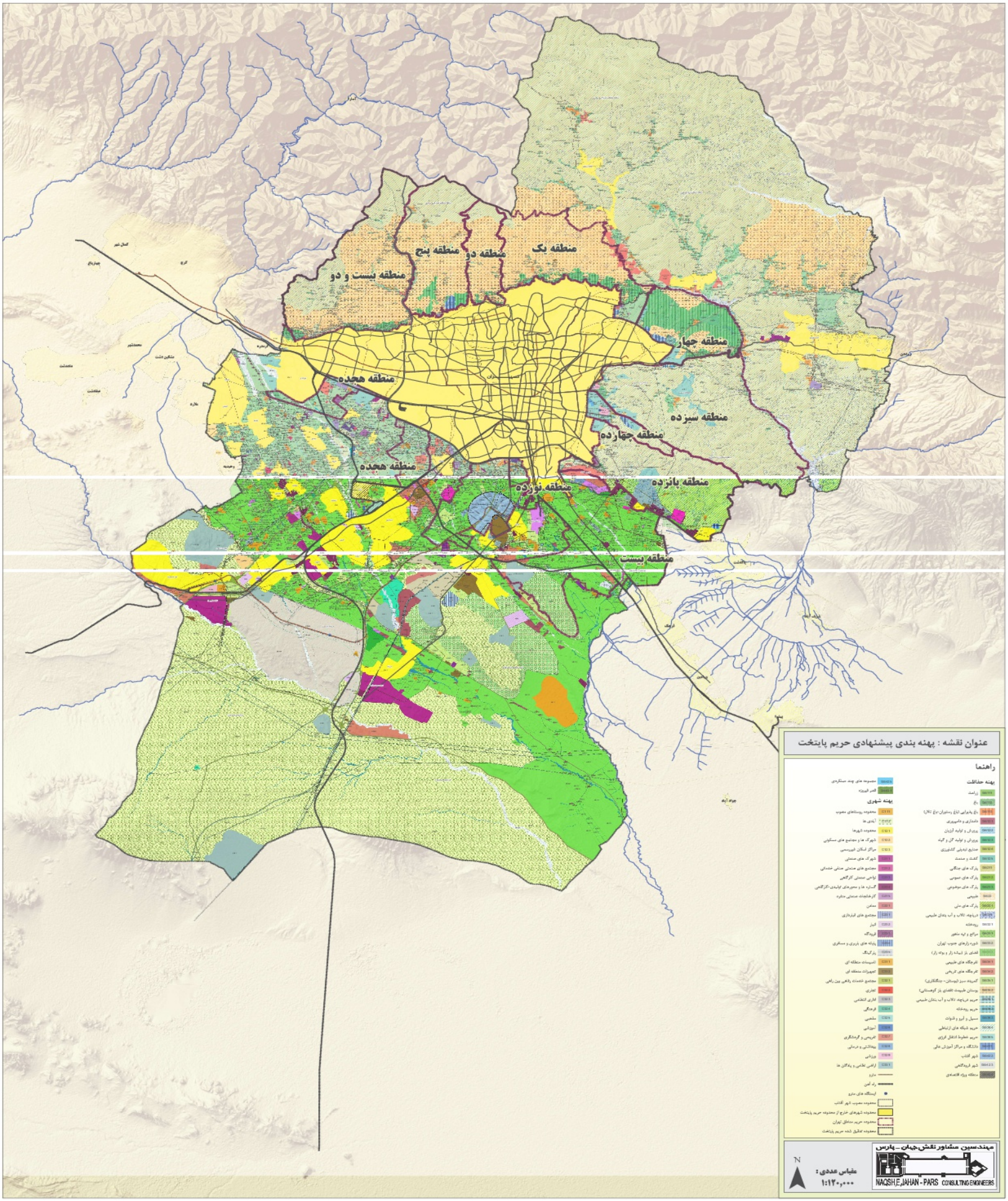
۲۰- گذرهایی که در طرح ساختاری، اتصال آن‌ها به گذرهای اصلی، در نظر گرفته نشده است، باید تدریجاً به‌وسیله تغییر در سطوح ارتفاعی کف‌ها یا نصب عوامل فیزیکی و کاشت درخت، از سمت گذرهای اصلی بن‌بست گردند.

۲۱-ایجاد دسترسی قطعه‌های مالکیت مجاور فضاهای سبز حاشیه بزرگراه‌ها، مجاز نیست، مگر در مواردی که یک گذر دسترسی (کندرو) به‌موازات گذر اصلی در مابین فضای سبز حاشیه و قطعه‌های مالکیت، مطابق مقطع عرضی

مصوب، با عرض حداقل ۱۲ متر و با پوشش گیاهی متراکم اختصاص داده شود. در این صورت مسیر خیابان اصلی، تنها به تندرو اختصاص خواهد یافت.

۲۲- پیش‌بینی و جانمایی ایستگاه‌های اتوبوس، در حاشیه‌ی شبکه ارتباطی سواره اصلی، در انطباق و ارتباط با مسیر پیاده‌روها، الزامی است.

۲۳- در اجرای گذرها و دسترسی‌های جدید و اصلاح مقاطع گذرهای موجود باید بر اساس معیارهای فنی مصوب، فضای عبور عابر پیاده، عبور دوچرخه، فضای سبز و فضای پارک موقت اتومبیل در دسترسی‌ها، در نظر گرفته شود.


منطقه یک
منطقه دو
منطقه پنج
منطقه بیست و دو
منطقه چهار
منطقه هجده
منطقه سیزده
منطقه چهارده
منطقه هجده
منطقه پانزده
منطقه نوزده
منطقه بیست
عنوان نقشه : پهنه بندی پیشنهادی حریم پایتخت
راهنما
پهنه حفاظت
پهنه شهری
مقیاس عددی :
۱:۱۲۰،۰۰۰
مهندسین مشاور نقش جهان - پارس
NAQSH.E.JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS

متن پیشنهادی اصلاح ماده 2 و الحاق یک تبصره به ماده 2 و اصلاح تبصره 1 ذیل ماده 3 قانون تعاریف محدوده و حریم شهر،روستا و شهرک و الحاق یک تبصره به آن

اصلاح ماده 2 و الحاق یک تبصره به ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر،روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب سال ۱۳۸۴ برای رفع موانع قانونی ناشی از تداخل حریم شهر ها با مرز تقسیمات کشوری

ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴: حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهر ستان و بخش مربوط تجاوز ننماید .به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود .نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری مربوط میباشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده واحده:

به موجب این قانون ماده ۲ و تبصره ۱ ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴ اصلاح و یک تبصره به هر کدام از مواد ۲ و ۳ به شرح ذیل الحاق می گردد:

ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴: حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهر ستان و بخش مربوط تجاوز ننماید .به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود .نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری مربوط میباشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز و تخلف در این حریم جرم محسوب و با متخلفین **و مجرمین اعم از آمرین ، مسببین ، مقصرین و اهمال کنندگان مطابق با قوانین موضوعه و ماده ۱۲ همین قانون برخورد خواهد شد.**

تبصره : حریم پایتخت و شهر های با جمعیت بیش از یک میلیون نفر و شهرهای مراکز استانها می تواند فراتر از مرز شهرستان و بخش مربوط تعیین گردد.

متن پیشنهادی:

اصلاح تبصره 1 ذیل ماده 3 قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن مصوب سال ۱۳۸۴ جهت حذف حریم مستقل برای روستاهای واقع در حریم پایتخت و الحاق ا تبصره به آن

ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن مصوب سال ۱۳۸۴ محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا وگسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه وبه تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد . دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۱ : روستاهایی که در حریم شهرها واقع میشوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده وشهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲ : روستاهایی که به موجب طرحهای مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرهاواقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن ، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرارفعالیتهای روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳ : محدوده روستاهای فاقد طرح هادی ، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان میرسد.

تبصره ۴ : درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی ، به حساب دهیاری های روستا جهت توسعه و عمران واریز میگردد.

تبصره ۵: در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت مینماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری میباشد

ماده واحده:

به موجب این قانون تبصره ۱ ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴ به شرح ذیل اصلاح می گردد.

اصلاح تبصره ۱ : روستاهایی که در حریم شهرها واقع میشوند مطابق طرح هادی روستایی فقط در حد رشد طبیعی آنها دارای محدوده مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد .

الحاق تبصره ۵ : تعیین ضوابط ساخت و ساز در طرح هادی این روستاها مطابق ضوابط قانونی و با رعایت کلیه ضوابط نظام مهندسی در هماهنگی با شهر همجوار تعیین می گردد.

.