



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 سال ۱۳۹۵
 - تبصره یکم بند چهارم طرح جامع شهر تهران مصوب ۱۳۸۶
 - مصوبه 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 فوق العاده مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۶ کارگروه بررسی و مورد تأیید قرار گرفت.

طرح ساختاری حریم پایتخت



مشخصات لایحه

ماده واحده:

به منظور حفاظت از گستره حریم پایتخت و جلوگیری از ساخت و ساز 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، مه‌هور به مهر شورای اسلامی شهر تهران، تأیید و جهت تصویب نهایی به مراجع ذی‌ربط قانونی ارسال می‌شود.

تبصره: 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.



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
- مصوبه شورای اسلامی شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۷۰/۱۷۲۴/۲۴۲۰۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۴

ب- توجیه فنی

حریم شهر تهران به عنوان گستره‌ای انتقالی میان فضای شهری و مناطق طبیعی و روستایی پیرامون، نقش حیاتی در تداوم زیست پذیری کلان‌شهر ایفا می‌کند. این پهنه نه تنها 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 تدوین شده است. حریم پایتخت در حال حاضر ۵۹۱۹٫۵ کیلومتر مربع 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. از این رو طرح ساختاری، ایجاد ساختار مدیریتی واحد و تعیین نقش‌های کانونی برای شهرداری تهران را ضروری دانسته است. همچنین به واسطه ضعف نظارت و نبود ساز و کار یکپارچه، ساخت‌وسازهای غیرمجاز، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تجاوز به اراضی حفاظت‌شده در بسیاری از نقاط حریم مشاهده می‌شود. از این رو 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 به صورت غیرمجاز، تبدیل و تغییر غیرقانونی کاربری آن‌ها و ممانعت از ایجاد مستحذات مغایر با اهداف و ضوابط و مقررات طرح حریم پایتخت می‌باشد.



مشخصات لایحه

پ- توجیه اقتصادی

نظر به اینکه نقش گستره جغرافیایی حریم پایتخت، غالباً نقش روبه تزایدی در کسب درآمد برای شهر و منطقه کلان‌شهری داشته و دارد؛ اطلاق و الحاق رویکردهای تنفس‌گامی، 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. به عبارت دیگر، تأکید بر تعیبه و تأمین فضاهای سبز یکپارچه و فضاهای باز انبوه برای پالایش و تضمین جریان مستمر باد و هوا جهت رفع آلاینده‌گی‌ها 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 در زمینه‌ی 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 به حساب 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 به گونه‌ای است که نقش حریم در گذران اوقات فراغت رانیز غیرقابل چشم‌پوشی ساخته؛ به علاوه، 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؛ در نتیجه تصور انفکاک و جدا نمودن آن از کارکرد شهرها، کانون‌های جمعیتی و فعالیت‌های جاری این محدوده، تفکر کاملاً مهمل و بیهوده‌ای 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، خواسته‌ها 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 تصریح شده، در قالب نظامی یکپارچه و هماهنگ از مدیریت حریم پایتخت تضمین شده است.



مشخصات لایحه

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 حریم پایتخت 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، توسعه‌بی‌رویه حریم پایتخت 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، نه تنها از منابع زیست‌محیطی و زیرساخت‌های حیاتی کلانشهر در برابر مخاطرات و تبعات منبعت از توسعه‌بی‌رویه 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.



تاریخ: 1404/11/14

شماره:

1334587/10
پیوسته: 2

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: ارسال لایحه طرح ساختاری حریم پایتخت

سلام علیکم

با احترام، پیرو نامه شماره 1262069 مورخ 1404/10/29 و با استناد بند (34) ماده (107) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و دهیاران» مصوب سال 1375 و اصلاحات و الحاقات بعدی آن، به پیوست «لایحه طرح ساختاری حریم پایتخت» منضم به گزارش توجیهی مربوطه، برای سیر مراحل تأیید در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.

علیرضا آگانی
مف

رونوشت: جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه ریزی توسعه سرمایه انسانی و امور شورا
جناب آقای آبادیان، معاون محترم شهرسازی و معماری



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

شماره:
تاریخ:
پیوست:

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهدی عباسی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه طرح ساختاری حریم پایتخت

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر لایحه شماره 10/1262069 مورخ 1404/10/29 جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص طرح ساختاری حریم پایتخت را ایفاد می‌نماید.

لایحه مذکور به صورت عادی ارائه و به شماره 160/20021 مورخ 1404/10/30 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و اعلام وصول شده است و به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع می‌گردد. سیاست‌گذار است ضمن دعوت از رئیس محترم نهاد راهبري و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران موضوع بررسی و وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (14) آیین‌نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب 1378/1/11 هیأت وزیران و ماده یازدهم (11) و سیزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استان‌ها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ 1404/11/29 به دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. /م

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی .

- روسای محترم کمیسیون‌های نظارت و حقوقی؛ فرهنگی، اجتماعی؛ برنامه و بودجه؛ عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ با تصویر لایحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات .

- جناب آقای محمدجواد خسروی پور رئیس محترم نهاد راهبري و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران جهت استحضار و حضور در جلسات کمیسیون شهرسازی و معماری و بررسی لایحه مذکور .

رئیس محترم کمیته تفکیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .

- رئیس محترم امور پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی .

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (132/ل/6).

تاریخ: 1404/11/18

شماره: 21201/160

پیوست: 0

شماره:
تاریخ:
پیوست:



بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهدی عباسی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه طرح ساختاری حریم پایتخت

سلام علیکم؛

پیرو نامه شماره 160/20233 مورخ 1404/11/05 در خصوص ارجاع طرح ساختاری حریم پایتخت به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی، به پیوست تصویر نامه شماره 10/1334587 مورخ 1404/11/14 جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه مذکور را ایفاد می‌نماید. سیاست‌گذار است ضمن دعوت از رئیس محترم نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران موضوع بررسی و گزارش نهایی آن کمیسیون را ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. /م

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی .

- روسای محترم کمیسیون‌های نظارت و حقوقی؛ فرهنگی، اجتماعی؛ برنامه و بودجه؛ عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط‌زیست و خدمات شهری؛ با تصویر لایحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات .

- جناب آقای محمدجواد خسروی پور رئیس محترم نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران جهت استحضار و حضور در جلسات کمیسیون شهرسازی و معماری و بررسی لایحه مذکور .

رئیس محترم کمیته تفکیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .

- رئیس محترم امور پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی .

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (6/132).

جناب آقای چمران - 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 استانددار 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 عیاسی
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 شورای عالی 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 شورای عالی 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 واحد تجزیه‌ناپذیر، این لایحه که نه تنها یک سند شهرسازی، بلکه یک «میشاق‌نامه امنیتی-زیستی» برای نجات آینده تهران از خفگی کالبدی و یک ضرورت زیستی تفکیک‌ناپذیر 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، کارایی، 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 تشخیص فضایی - کالبدی منطقه کلانشهری تهران
- ۵- حفاظت از گستره‌های زیست محیطی پیرامون شهر تهران
- ۶- سامان بخشی به اسکان و استقرار بی رویه و کنترل رشد جمعیت و فعالیت با توجه به محدودیت ظرفیت‌های زیست محیطی کمبود آب و انرژی
- ۷- استقرار نظام توسعه و زندگی حومه‌ای ارزشمند، با هویت 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 عملکردهای 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 بردر چارچوب 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 شهر تهران که مطابق قوانین موضوعه، به منظور کنترل و هدایت توسعه، 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 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 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، تأیید 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 تأیید 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 شهر سازی، و تفوق اسناد فرادستی از جمله طرح مجموعه شهری تهران، طرح جامع راهبردی ساختاری شهر تهران و سند راهبردی حریم پایتخت مفاد طرح ساختاری حریم تهران در تعیین محدوده حریم و پیوست‌های مورد اشاره در ماده ۲ همین مصوبه پس از تأیید و تصویب شورای اسلامی شهر تهران و شورای عالی 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 تصمیمات جزیره‌ای، هرگونه طرح جامع یا هادی در شهرهای 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 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 غیر قابل 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 کلانشهری 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 می گردد. اساسنامه پیشنهادی این سازمان که توسط شهرداری تهران تهیه و به تأیید شورای اسلامی شهر تهران رسیده پس از طی فرآیند و مراحل قانونی جهت تصویب 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 موضوعه تشکیل و فعالیت می نماید دارای ارکانی مرکب از شورای عالی، شورای راهبری و اجرایی، هیات مدیره و رئیس سازمان است که توسط شورای عالی انتخاب و با حکم شهردار تهران منصوب و شروع به فعالیت می کند. 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 می باشند. شورای راهبری اجرایی که ریاست آن با شهرداری تهران می باشد مرکب از اعضای زیر می باشد: 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 شهرداریان 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 است بدون در نظر گرفتن مرزهای اداری فرمانداریها، نسبت به جلوگیری از تخلفات و توقف عملیات ساخت و ساز غیرمجاز و اجرای احکام قلع و قمع اقدام نماید.

تبصره دو: پس از تشکیل سازمان، کلیه کارگروهها، کمیتههای فنی، دبیرخانهها و سازوکارهای مرتبط با حریم شهر تهران که در حال حاضر در قالب اداره کل حریم شهر تهران فعالیت می نمایند، از جمله «کمیته فنی حریم» و سایر ساختارهای مشابه، در سازمان مدیریت، پایش و کنترل حریم شهر تهران تجمیع و ادغام می گردد.

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 بهره برداری اراضی کشاورزی و منابع طبیعی، موضوعات مرتبط با جهاد کشاورزی، منابع طبیعی، راه و شهرسازی و سایر دستگاههای ذی ربط، 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 می‌باشد. این سامانه با ر صد هفته‌ای و پایش تغییرات کالبدی با تصاویر ماهواره‌ای با کیفیت مناسب امکان تشخیص خودکار مبتنی بر هوش مصنوعی برای شناسایی آنی تغییر کاربری‌ها فراهم می‌نماید. گزارش‌ها و مستندات تولیدی این سامانه، مبنای اقدام فوری سازمان و صدور اخطار، توقف عملیات، قلع و قمع مستحذات 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 ثنای، 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 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 کمر بند سبز و زیر ساخت‌های مورد نیاز توسعه پایدار هزینه می‌گردد. جهت تشویق سایر شهرداری‌ها 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 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 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.

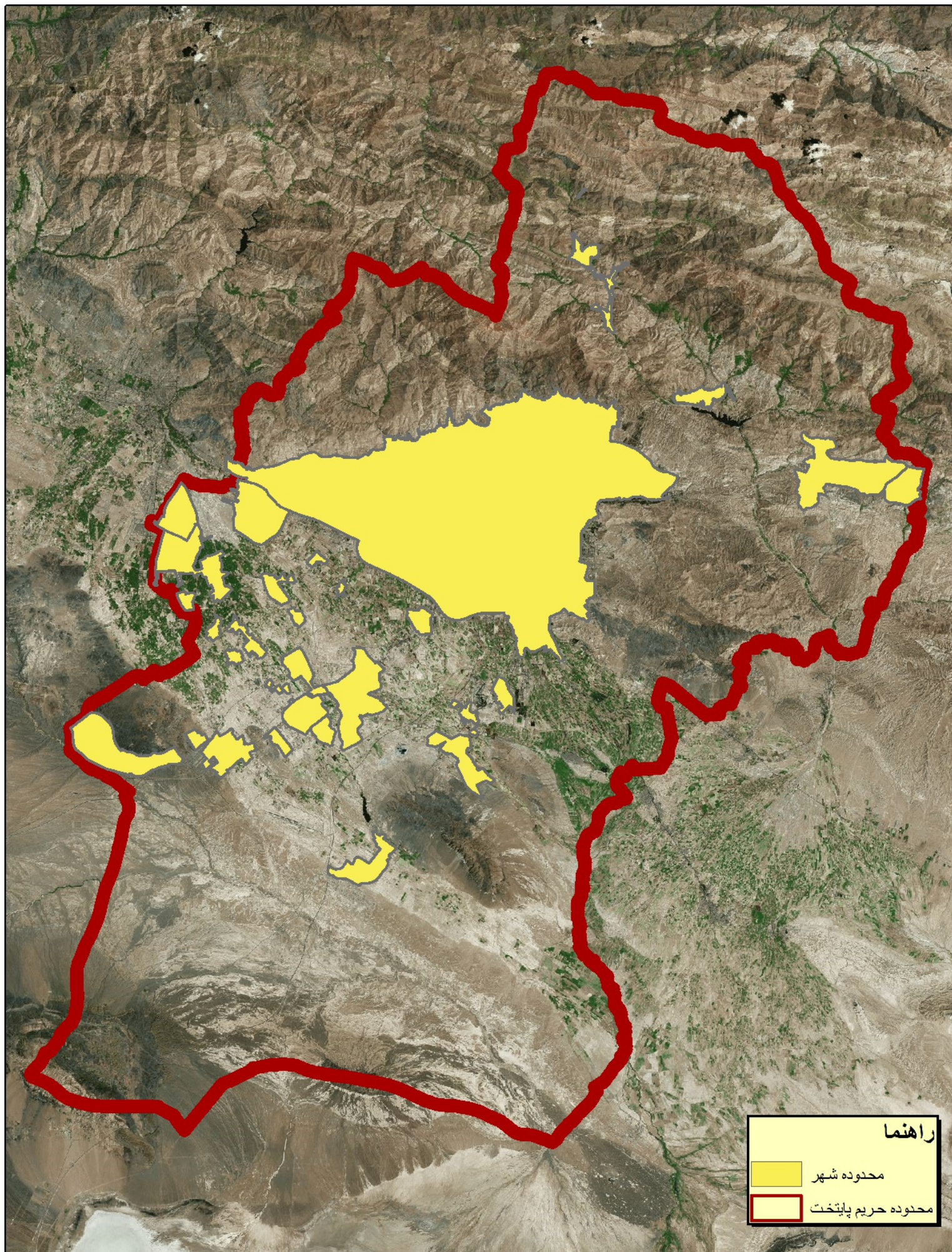
تبصره ۲: هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم مطابق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها تخلف محسوب و با متخلفین اعم از آمرین، مسببین، مقصرین و اهمال کنندگان مطابق با ماده ۱۲ قانون تعاریف حریم برخورد خواهد شد.

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 اءضای 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.



بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران

شهرداری تهران

اداره کل حریم

طرح ساختاری حریم پایتخت

ضوابط عمومی ساختمانی و شهرسازی

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس

۱۴۰۵

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه.....	۴
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 گذر بندی 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: گسترده‌های ۵ گانه حریم ۷

فهرست جدول

عنوان جدول صفحه

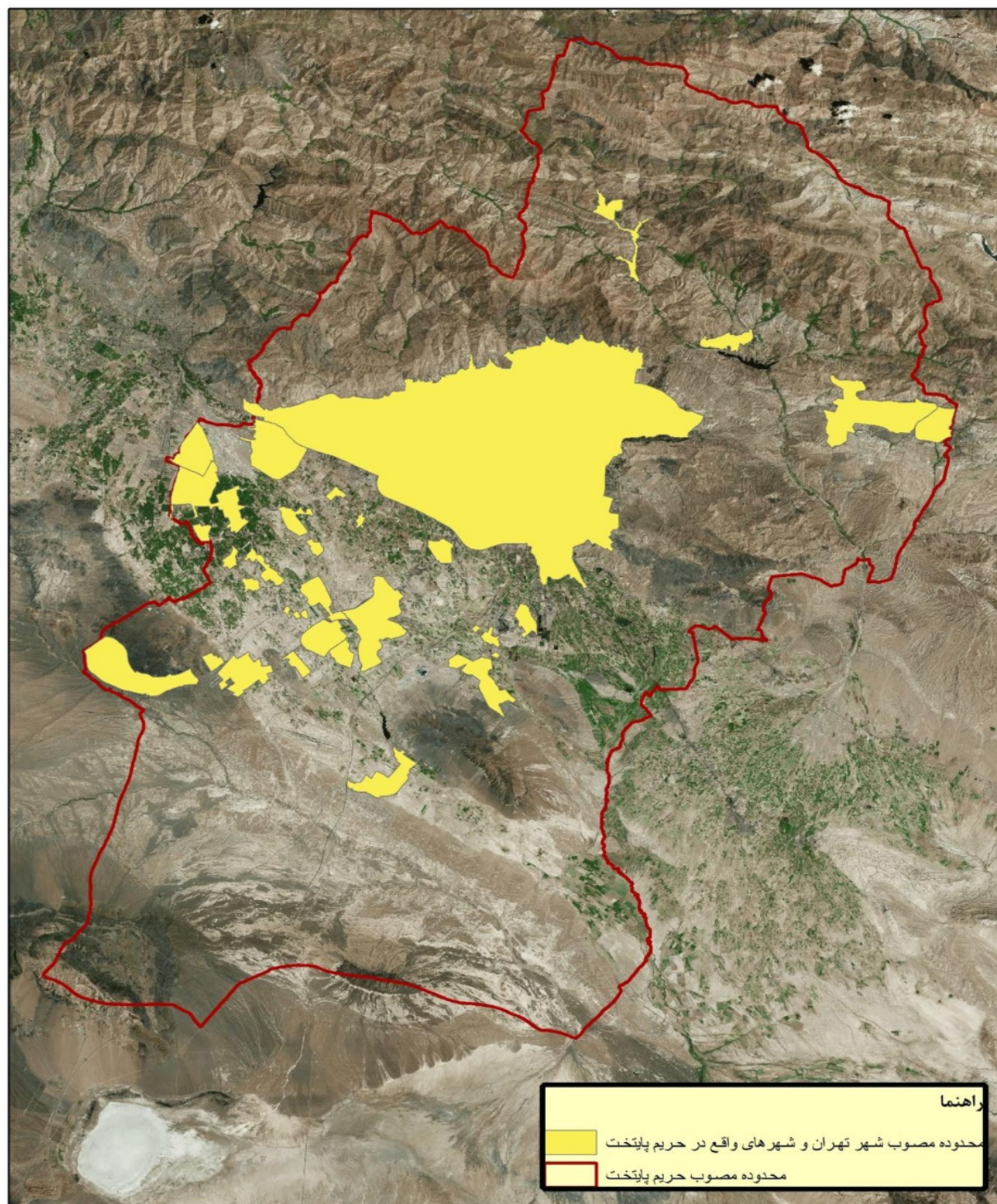
- جدول شماره ۱: پهنه‌بندی پیشنهادی در حریم پایتخت به تفکیک کدهای اصلی و فرعی (پهنه - کاربری - فعالیت) ۱۱
- جدول شماره ۲: پهنه‌های پیشنهادی طرح ساختاری به تفکیک گسترده‌ها و سطوح هریک از آنها ۱۳
- جدول شماره ۳: فعالیت‌های مجاز - مشروط و ممنوع به استقرار در زیر پهنه‌های حفاظت طرح ساختاری ۱۴
- جدول شماره ۴: فعالیت‌های مجاز - مشروط و ممنوع به استقرار در زیر پهنه‌های شهری طرح ساختاری ۲۰

مقدمه

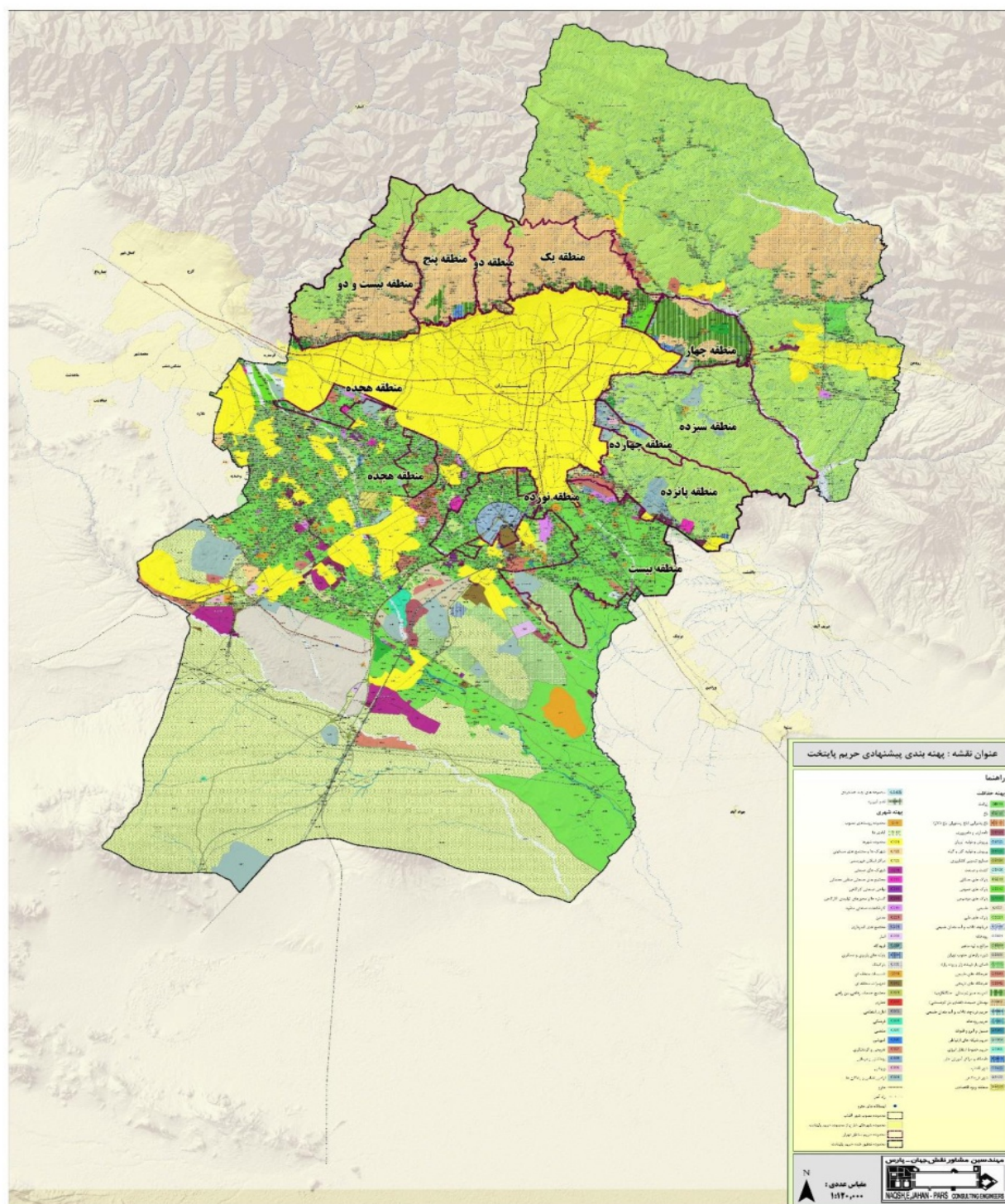
طرح ساختاری حریم پایتخت با رویکرد محوری حفاظت و صیانت همراه با محدودیت کاربری در راستای حفظ امنیت غذایی و محیط زیست و با استناد به اسناد فرادست و بالادستی حوزه مدیریت شهری تدوین و به عنوان یک سند جامع و یکپارچه تهیه شده است. این طرح وظیفه دارد تا چارچوب دقیق نحوه استفاده و بهره برداری از اراضی حریم را 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.

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

نقشه شماره ۱: محدوده حریم پایتخت



نقشه شماره ۲: پهنه‌بندی بی‌شنه‌ادی



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 ماده ۶ 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 می‌شود.

باغ/مزرعه آموزشی گردشگری

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

بر زمین

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

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۱	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	-----------	---

بلوک شهری

به کوچکترین جزء شهر گفته می‌شود که 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 است از: محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به دلایل امنیتی یا ایمنی و غیره، تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مزبور، منوط به رعایت ضوابط 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 زیرپا 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، تکتونیک 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، تکتونیک و ... هستند.

زیربنای مفید

سطح قابل بهره‌برداری از بنا، به کسر 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 کف 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.

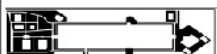
$$\text{سرانه} = \frac{\text{مساحت (مترمربع)}}{\text{جمعیت (نفر)}}$$

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.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۳	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	-----------	---

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 به عنوان 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 ۱ زیر کف ۱+۱ واقع است.

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

به عنوان مکان هایی تعریف می شود که همه ی شهروندان به گونه ای آزاد و قانونی بدان دسترسی دارند. فضاهای عمومی، نه تنها خیابان ها، میدان ها، چهارراه ها، بلکه فضاهای درونی ساختمان های عمومی، چون کتابخانه ها و سالن های اجتماعات شهرداری ها و جز آن را نیز در بر می گیرد.

فضای سبز

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

فضای مشاع

عبارت است از: فضایی از ساختمان یا قسمت هایی از سطح زیر بنا که به صورت مشترک، توسط ساکنان دو یا چند واحد ساختمانی (مسکونی، تجاری و مانند آن) قابلیت استفاده داشته باشد و مالکیت آن به کلیه ی مالکان تعلق دارد: مانند فضای تأسیسات و سرایداری و ...

قطعه زمین (قطعه ی مالکیت)

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

قطعه ی مالکیت مجاور

به قطعات همجوار واقع در امتداد یک معبر، اطلاق می گردد.

کف

عبارت است از: رقوم ارتفاعی بر زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می شود.

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 لازم الاجرا است

محدوده روستا

محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد.

منطقه‌بندی (Zoning)

منطقه‌بندی، به معنای تعیین مناطق اصلی (مسکونی، صنعتی، تجاری، تاریخی، فرهنگی، استحقاقی 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، گردها و پهنه‌های عمومی است.

ناحیه

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

نما

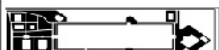
کلیه‌ی سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب، به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

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، رباط کریم 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.

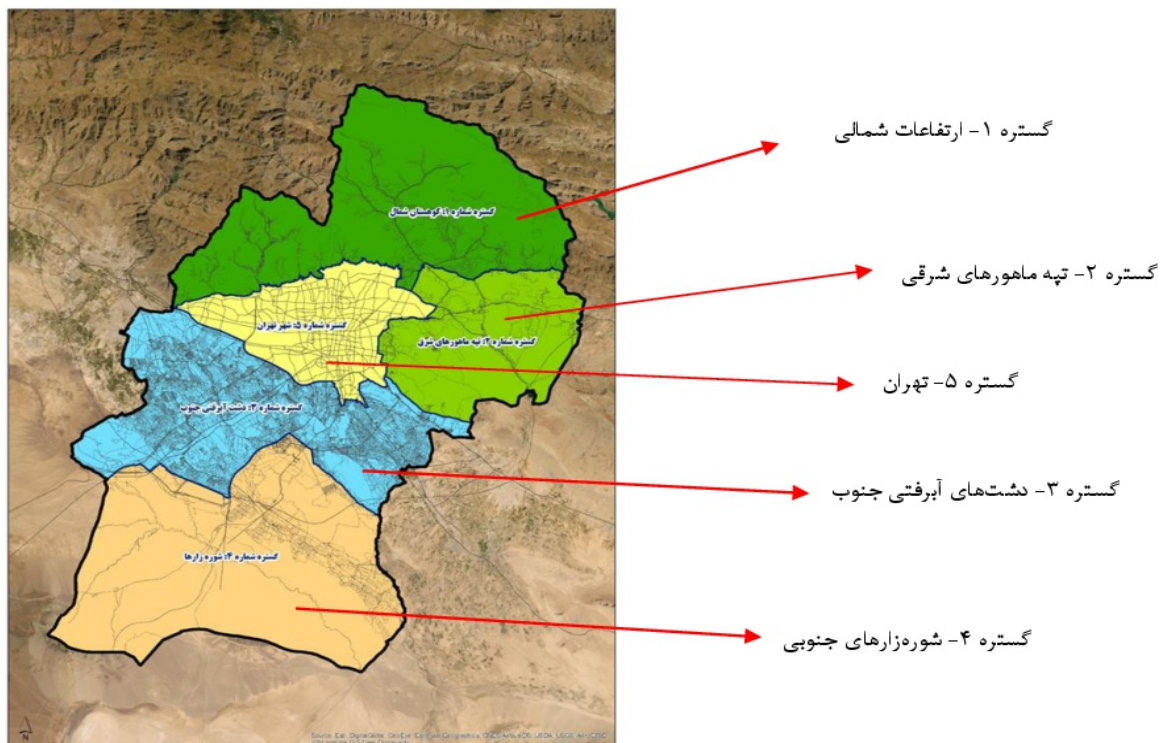
بر اساس آخرین تقسیمات کشوری تعداد ۲۹ شهر (تهران، لواسان، اوشان-فشم-میگون، پردیس، بومهن، باقرشهر، کهریزک، حسن آباد، چهاردانگه، قدس، باغستان، شهریار، اندیشه، فردوسی، احمدآباد مستوفی، شاهدشهر،

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۶	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	-----------	---

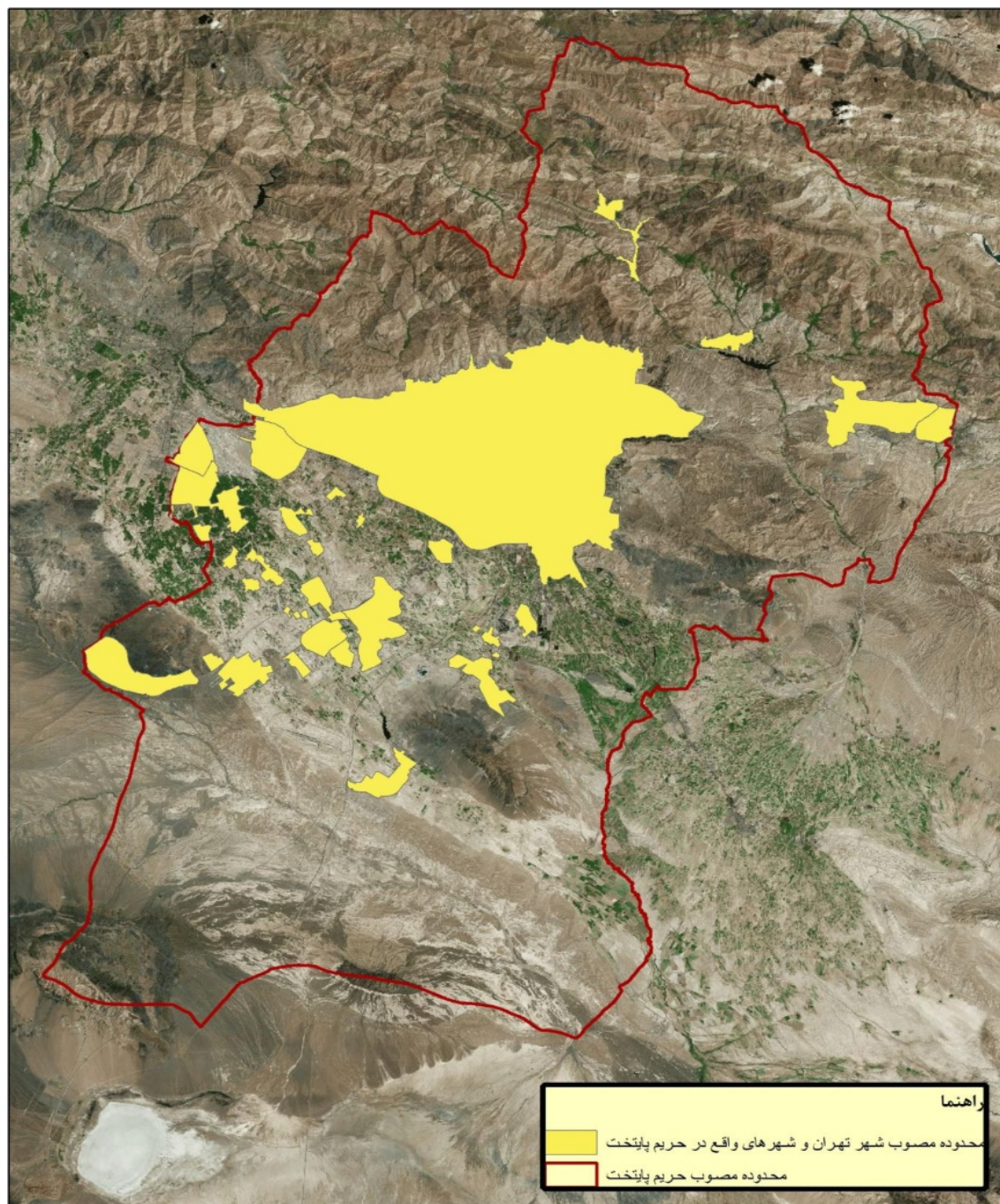
نسیم شهر، صباشهر، اسلامشهر، صالحیه، گلستان، نصیرشهر، رباط کریم، پرند، جاجرود، وحیدیه، نصیر آباد، سعید آباد و قیامدشت) و ۴۱ دهستان و ۵۱۴ آبادی وجود داشتند.

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 هر کدام 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.



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، بیناخشه‌ای و پیرامون - پیرامون خود را سوای از تسلط شهر مرکزی تهران ارتقاء دهند. از این‌رو 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 به ضرورت اعمال سیاست‌های دیگری در خصوص ضوابط و مقررات نحوه‌ی استفاده از اراضی است.

گسترده‌ی 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 پی 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 از آنجا که 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: پهنه بندی پیشنهادی در حریم پایتخت به تفکیک کدهای اصلی و فرعی (پهنه- کاربری- فعالیت)

پهنه های اصلی		پهنه دورقمی		زیر پهنه سه رقمی		توضیحات
کشاورزی و باغداری	GB1	GB11	زمین پایه	GB111	زراعت	زمین آبی و دیمی زیرکشت یا آیش و زمین شخم زده برای تولید محصولات سالانه
				GB112	باغ	باغ محصور و غیرمحصور و دارای درختان و گیاهان شمر - تاکستان ها
				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	گلوداری، مرغداری، طیله و محل پرورش کرم لبریشم 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	فعالیت های جدول آپسیک صنایع تبدیلی و تکمیلی
				GB125	کشت و صنعت	
		GB21	با کاربری	GB211	پارک های جنگلی	جنگل کاری مصنوعی و دست کاشت
				GB212	پارک های عمومی	پارک های عمومی با مقیاس منطقه ای
				GB213	پارک های موضوعی	نظیر پروژه حریم باغ
اندروختگاه محیط زیست زیست محیط زیست	GB22	GB22	بدون کاربری	GB221	پارک های ملی	بر اساس تعریف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست در عرصه های طبیعی (محدوده های مدیریتی)
				GB221	مناطق حفاظت شده	
				GB221	آثار ملی طبیعی	
				GB221	پناهگاه های حیات وحش	
پهنه حفاظت	GB3	GB31	محدوده دریاچه	GB311	دریاچه، تالاب و آب بدان طبیعی	
		GB32	محدوده رودخانه	GB321	رودخانه	
		GB33	باز و طبیعی	GB331	مراعات و تپه مأمور	
				GB332	شوره زارهای جنوب تهران	
				GB333	فضای باز (بیشهزار و بوتهزار)	
		GB34	تفرجگاه	GB341	تفرجگاه های طبیعی	
		GB34	تفرجگاه	GB342	تفرجگاه های تاریخی	
		GB35	طبیعت شمال تهران	GB351	کمرید سبز (بوستان - جنگلکاری)	
				GB352	بوستان طبیعت (فضای باز کوهستانی)	
		GB36	حریم های طبیعی و مصنوع	GB361	حریم دریاچه، تالاب و آببدان طبیعی	
				GB362	حریم رودخانه	
				GB363	مسیل و آبرو و قنوات	
				GB364	حریم شبکه های ارتباطی	حریم سبز راه های ارتباطی و راه آهن
				GB365	حریم خطوط انتقال انرژی	حریم سبز تأسیسات زیربنایی نظیر آب، برق، نفت و گاز
				GB365	حریم خطوط انتقال انرژی	حریم سبز تأسیسات زیربنایی نظیر آب، برق، نفت و گاز
پهنه خدماتی	GB4	GB41	دانشگاه و مراکز آموزش عالی	GB411	دانشگاه و مراکز آموزش عالی	کلیه دانشگاه های دولتی، آزاد، خصوصی و مراکز علمی - پژوهشی در زمینه های مختلف
		GB42	پروژه های موضوعی	GB421	شهرک های 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	مجموعه های چندعملکردی	مرتبط با گذران اوقات فراغت با غلبه سبز و باز
		GB43	قصر فیروزه	GB431	قصر فیروزه	
پهنه شهری	C1	C11	سکونت روستایی	C111	محدوده روستاهای مصوب	
				C112	آبادی ها	شامل آبادی هایی که روستا محسوب نمی شوند.
				C121	محدوده شهرها	
	C12	C12	سکونت شهری	C122	شهرک ها و مجتمع های مسکونی	شهرک های مسکونی - محدوده محصور با تعداد واحدهای مسکونی مجزا به صورت آپارتمانی و تک خانواری و دارای یک فضای باز مشترک
				C123	مراکز اسکان غیررسمی	سکونت گاه های غیررسمی و سکونت گاه های الحاقی شده به شهر و روستاها
				C211	شهرک های صنعتی	نظیر شهرک صنعتی شمس آباد، پرند، نصیر شهر و ...
	C2	C21	صنعت	C212	مجتمع های صنعتی صنفی خدماتی	نظیر مجتمع صنعتی عشق آباد، صدرآباد، سدید و ...
				C213	نواحی صنعتی کارگاهی	نظیر ناحیه صنعتی به چین ری - منطقه صنعتی کمرد
				C214	گسترده ها و محوره های تولیدی - کارگاهی	
				C215	کارخانجات صنعتی منفرد	نظیر پالایشگاه نفت تهران، ایران خودرو دیزل، مجموعه بستنی میهن و ...
				C221	معادن	تولید مصالح ساختمانی، موزاییک سازی، معادن شن و ماسه، آسفالت و بتن
		C23	حمل و نقل و انبارداری	C231	مجتمع های انبارداری	انبار های جنوب شهرک صنعتی کهزیک - انبار سیلو، گندم پرند
				C232	انبار	انبار، سردخانه، سیلو، پالکول
				C233	فرودگاه	
				C234	پایانه های باربری و مسافری	پایانه بار، پایانه مسافر، ایستگاه راه آهن، T.O.D.

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

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

بهینه کلی	بهینه اصلی (یک رقمی)	زیر بهینه اصلی (دو رقمی)	زیر بهینه فرعی (سه رقمی)	گستره ۱	گستره ۲	گستره ۳	گستره ۴	گستره ۵	جمع کل
بهینه حملات	کشاورزی و باغداری	زمین پایه	زراعت	۱۱۸.۵	۱۰۱۹.۵	۴۶۱۲۷.۸	۳۰۲۸۲.۸	۰.۷	۷۷۶۴۹
			باغ	۴۹۵۰.۲	۷۲۵۵.۷	۲۲۵۵.۷	۱۰۰.۱	۰.۰	۱۳۰۵۳
			باغ پنبه‌ای (باغ رستوران-باغ تالار)	۱۰۹.۴	۷۸.۸	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۸۸
			دامداری و دامپروری	۵.۷	۴۹.۸	۸۴۲.۴	۱۳۵۹.۴	۰.۰	۲۲۵۷
			پرورش و تولید آبزیان	۰.۰	۴.۱	۶۰.۴	۰.۷	۰.۰	۶۵
		محصول پایه	پرورش و تولید گل و گیاه	۰.۳	۰.۰	۱۶۹.۳	۱.۲	۰.۰	۱۷۱
			صنایع تبدیلی کشاورزی	۰.۰	۰.۰	۲۶.۲	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	۹۲۵۲۶
		با کاربری	پارک های جنگلی	۲۵۷.۲	۷۵۶.۶	۲۷۷۸.۶	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	۳۲۲۳۲.۱	۱۴۴۴.۷	۰.۰	۱.۶	۱۳۶۶۶۲
			مناطق حفاظت شده	۱۶۶.۷	۴۰۵.۹	۲۴۲.۱	۳۷۱.۱	۱.۶	۱۱۸۷
			اثر 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	۸۲۲۰۷.۹	۵۴۴۵۰.۴	۶۶۰۲.۳	۱۹۷۰.۰	۸۶.۸	۱۴۲۲۱۴
	عناصر طبیعی و آبها	محدوده دریاچه	دریاچه، تالاب و آب پندان طبیعی	۲۹۰.۳	۲۸۴.۲	۱۲۹.۰	۲۰۸.۴	۰.۰	۹۲۲
			رودخانه	۱۸۸۴.۶	۱۲۲۷.۰	۲۱۹.۳	۲۴۴۶.۱	۰.۵	۷۶۷۷
		باز و طبیعی	مزارع و تپه ماهور	۲۴.۸	۰.۰	۵۵۱۰.۹	۱۰۱۵۳۴.۵	۰.۰	۱۰۶۹۷۰
			شوره زراهای جنوب تهران	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۲۳۵.۵	۰.۰	۱۷۳۶
			فضای باز (بیشه زار و بوته زار)	۱۶.۷	۰.۰	۳۱۷۸.۸	۷۱۷۴.۱	۰.۰	۱۱۱۰۹
		تفرجگاه	تفرجگاه های طبیعی	۸۰۳.۲	۰.۰	۳۲۲۲.۶	۸۷۲.۹	۰.۰	۵۳۹۸
			تفرجگاه های تاریخی	۰.۰	۰.۰	۲۹.۲	۰.۰	۰.۰	۲۹
		طبیعت شمال تهران	گرمسرد سبز (پوسان - جنگلکاری)	۲۶۴۵.۲	۲۵۲۷.۲	۰.۰	۰.۰	۱۱.۶	۷۱۹۴
			پوسان طبیعت (فضای باز کوهستانی)	۴۸۳۸۵.۹	۱۸۵۷.۹	۰.۰	۰.۰	۵.۰	۵۰۳۴۹
		حریم های طبیعی و مصنوع	حریم دریاچه، تالاب و آب پندان طبیعی	۱.۲	۱۴۲.۰	۱۳.۱	۰.۰	۰.۰	۱۵۶
			حریم رودخانه	۷۵.۴	۱۲۲.۶	۳۲۵.۹	۳۹.۰	۰.۱	۵۷۴
			مسیل و آبرو و قنوات	۰.۰	۱۰۵.۰	۱۲۰.۷۳	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	۹۲۴۵.۱	۲۰۲۲۵.۹	۱۱۷۷۲۷.۸	۳۴.۱	۲۰۲۲۴۵
	پردیس های خدماتی	دانشگاه و مراکز آموزش عالی	دانشگاه و مراکز آموزش عالی	۲۴۵.۷	۱۶۰.۹	۱۴۶.۶	۸۰.۰	۰.۴	۵۵۲
			شهرک های علمی و فناوری	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰
			شهر آفتاب	۰.۰	۰.۰	۱۳۵۶.۶	۰.۰	۰.۰	۱۶۳۶
			شهر فرودگاهی	۰.۰	۰.۰	۴۲.۱	۱۳۶۱۵.۳	۰.۰	۱۳۶۵۸
			منطقه ویژه اقتصادی	۰.۰	۰.۰	۵۹۴.۲	۰.۰	۰.۰	۵۹۴
		فصل پروژه	مجموعه های چند عملکردی	۰.۰	۰.۰	۶۶.۱	۶۷.۵	۰.۰	۱۳۴
			فصل پروژه	۰.۰	۳۱.۹	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۳۲
			جمع کل پردیس های خدماتی	۲۴۵.۷	۱۹۲.۸	۲۴۸۵.۷	۱۳۶۲۲.۲	۶۷.۹	۱۶۶۰۵
	سکونت	سکونت روستایی	محدوده روستاهای مصوب	۵۳۰.۲	۲۸۷.۲	۱۷۳۰.۲	۱۰۱.۲	۰.۰	۲۷۲۹
			آبادی ها	۲۶.۹	۰.۰	۴۵.۵	۰.۰	۰.۰	۷۲
			محدوده شهرها	۲۱۵۷.۸	۵۳۸۷.۹	۲۲۴۹۱.۸	۲۲۶۱.۳	۶۱۱۳۲.۲	۱۴۴۲۲
		سکونت شهری	شهرک ها و مجتمع های مسکونی	۲۰.۴	۵۲۷.۴	۵۳۱.۹	۱۶.۳	۰.۱	۱۰۹۶
			مراکز اسکان غیررسمی	۰.۰	۱۴.۶	۰.۰	۳.۱	۰.۰	۱۸
			جمع کل سکونت	۲۷۲۵.۴	۶۲۰۲.۵	۲۴۸۱۴.۰	۲۲۸۱.۹	۶۱۱۳۲.۲	۹۸۳۶۷
	صنعت	صنعت	شهرک های صنعتی	۰.۰	۰.۰	۶۶۹.۶	۲۳۵۲.۱	۰.۰	۴۰۲۴
			مجتمع های صنعتی صنعتی خدماتی	۰.۰	۷.۵	۹۷۶.۷	۰.۰	۰.۰	۹۸۴
			نواحی صنعتی کارگاهی	۰.۰	۰.۰	۴۳۸.۴	۱۵۹.۱	۰.۰	۵۹۰
			گستره ها و محوره های تولیدی-کارگاهی	۳۰	۱۸۲.۷	۲۰۳۱.۱	۲۰۴۲.۲	۰.۰	۲۴۲۱
			کارخانجات صنعتی منفرد	۳۶.۳	۱۱۸.۸	۱۲۲۰.۲	۳۶.۲	۰.۰	۱۴۱۲
		حمل و نقل و انبارداری	معادن	۰.۰	۰.۰	۳۵۵.۶	۲۲۰.۵	۰.۰	۶۷۶
			مجتمع های انبارداری	۰.۰	۰.۰	۱۵.۱	۰.۰	۰.۰	۱۵
			آبشار	۰.۰	۰.۰	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	۶۸۲.۰	۶۴۴۷.۶	۴۸۱۰.۴	۰.۰	۱۱۶۷۹
	تجهیزات	تاسیسات و تجهیزات	تاسیسات منطقه ای	۱۳۲.۲	۱۵.۲	۴۰۲.۸	۱۰۲.۸	۰.۱	۶۵۳
			تجهیزات منطقه ای	۱۰۰.۰	۳۱.۸	۱۰۰۲.۴	۷۷۹.۹	۰.۰	۱۸۲۴
			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
		خدمات عمومی	فرهنگی	۰.۰	۸.۱	۱۹۳.۲	۶۶۱.۰	۰.۱	۸۶۲
			مذهبی	۰.۱	۱.۸	۱۰.۲	۴.۲	۰.۰	۱۶
			آموزشی	۰.۶	۰.۰	۱۶.۱	۰.۰	۰.۰	۱۷
			تفریحی و گردشگری	۴۴۲.۲	۵۲.۷	۷۱.۹	۴۰.۷	۰.۱	۶۲۸
			پیدایشی و درمانی	۰.۰	۸۰.۶	۸۹.۷	۰.۰	۰.۰	۱۷۰
			ورزشی	۷.۲	۱۷۷.۵	۵۰.۲	۱۲۶.۳	۰.۰	۳۷۱
			تاسیسات امنیتی و نظامی	۳.۵	۲۶۶۷.۹	۴۹۳۰.۳	۵۴۱۶.۴	۰.۰	۱۳۰۱۸
			جمع کل تجهیزات	۶۳۹.۱	۳۷۲۱.۳	۶۹۰۰.۱	۱۷۴۶.۷	۰.۴	۱۷۹۵۶
			شبکه معابر	۴۱۷۱.۵	۱۱۶۳.۵	۴۴۶۸.۱	۲۰۶۷.۴	۵۸.۲	۱۱۹۲۹
			جمع کل محدوده حریم پایتخت	۱۵۱۱۹۵	۷۷۱۱۶	۱۳۶۳۱۸	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		خله سفید جدول	عدم موضوعیت	خله قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه ■	مجاز																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه	عملکرد	GB (حفاظت)													مسکونی	تجاری	فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات خانگی	اداری و ساختمانی	فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام	فروش دیگر کالاهای مصرفی	خرده فروشی‌های فروش مواد خوراکی	فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی	بانک‌ها																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
				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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختاری																											
راهنمای جدول		خله سفید جدول		عدم موضوعیت		خله قرمز جدول		ممنوع		مربع سفید □		مشر وط		مربع سیاه ■		مجاز											
کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه عملکرد		GB (حفاظت)																							
				GB1.11	GB1.12	GB1.13	GB1.21	GB1.22	GB1.23	GB1.24	GB1.25	GB2.11	GB2.12	GB2.13	GB2.2	GB3.11	GB3.21	GB3.31	GB3.32	GB3.33	GB3.41	GB3.42	GB3.51	GB3.52	GB3.61	GB3.62	GB3.63
امور مالی و بیمه		صندوق‌های قرض‌الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری																									
		عرضه لوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات تبادل لوراق بهادار																									
		مؤسسات بیمه دانه، لبرز، ایران و غیره																									
		عملکرد با تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته‌های فوق قرار نگرفت																									
		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		اژانس تاکسی و اتومبیل کرایه																									
		ازمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI																									
خدمات درمانی بخش خصوصی		فیزیوتراپی و رادیولوژی																									
		کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات																									
خدمات قانونی و حقوقی		خدمات دامپزشکی																									
		دفتر ازدواج و طلاق																									
		دفتر اسناد رسمی																									
		دفتر وکلا																									
خدمات مسافرتی		دفتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس																									
		دفتر تورها و اژانس‌های مسافرتی																									
خدمات فنی - حرفه‌ای		دفتر فنی (فتوگرافی، تایپ، زیراکس، حلقی، پلات و پرینت)																									
		دفتر مهندسین مشاور و مشابه آن																									
		تبلیغات																									
		عکاسی‌ها																									
خدمات به خانها		سایر فعالیت‌های حرفه‌ای، علمی و فنی طبقه‌بندی‌نشده در جای دیگر																									
		خدمات سرایداری نظافت																									
		شستشوی فرش و لوازم منزل																									
		پیمانکاری ساختمانی، پیمانکار چوبکاری، کفپوش زمین و ...																									
خدمات ساختمانی		داربست‌ها، پیمانکار بتن و اسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و گرمایشی و امثال آن																									
		موسیقی																									
آموزشگاه‌های خصوصی علمی، فنی و تخصصی		مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه آن																									
		کامپیوتر																									
		راندنگی																									
		زبان																									
		هنرهای نمایشی و زیبایی																									
		ورزشی																									
خدمات غذایی		سایر آموزشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی																									
		رستوران با خدمات کامل																									
		پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی																									
		کافی شاپ، کافه تریا																									
		کیوبی، حلیم، جگرکی																									
		طباخی، دیزی سرا																									

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

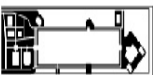
مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۱۷	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلاتشهر تهران)
---	------------	--

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۱۸	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلاتشهر تهران)
---	------------	--

فعاآیات‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیرپهنه‌های حفاظت طرح ساختمانی																														
راهنمای جدول		خله سفید جدول		عدم موضوعیت		خله قرمز جدول		ممنوع		مربع سفید □		مشروط		مربع سیاه ■		مجاز														
کاربری	گرومبندی عملکردی	پهنه										GB (حفاظت)																		
		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	
	مدارس دینی	حوزه علمیه و نظایر آن																												
کشورزی، جنگل‌داری و ماهیگیری	کاشت محصولات کشورزی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■														□	□			
	پرورش حیوانات				■				■																					
	فعاآیات‌های پشتیبانی تولید محصولات کشورزی								■																					
	محصولات کشورزی									■																				
	جنگل‌داری و قطع لاجار و فعاآیات‌های خدماتی وابسته																													
	صید و پرورش و تکثیر حیوانات																													
	آبزی و فعاآیات‌های خدماتی وابسته																													
	ماهیگیری و آبزی‌پروری در آب‌های شیرین (آب‌های داخلی)																													

جدول شماره ۴: فعالیتهای مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیربهنه‌های شهری طرح ساختمانی

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیربهنه‌های شهری طرح ساختمانی																																			
راهنمای جدول		خلقه سفید جدول		عدم موضوعیت		خلقه قرمز جدول		ممنوع		مربع سفید □		مشروط		مربع سیاه ■		مجاز																			
کاربری	گروه‌بندی عملکردی	بهنه	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				
مسکونی	سکونت		لواح آگهی مسکن بر اساس ضوابط و مقررات	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
			خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
			پلسمیون	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	فروش اتومبیل		بنگاه معاملات و فروش اتومبیل	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
			بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین (مینی‌پوس، تمپوس و ...)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
			فروش دوچرخه و موتورسیکلت	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	خدمات اتومبیل		فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
			خدمات و تعمیرات اتومبیل	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
			خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات خانگی و اداری و ساختمانی		کاروانش	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
			فروش مبلمان (لواح میز و صندلی، پرده و فرش و ...)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
			فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی (سرمايش 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 ...)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			ابزار 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 کامپیوتر (آرم قفاز و سخت قفاز)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			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 دیگر کالاهای مصرفی		فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
			فروش صنایع دستی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
			گل فروشی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	خرده فروشی‌های فروش مواد خوراکی		فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
			سمساری و امالت فروشی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
			فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کالویی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی		خوراکیار فروشی، سوپرمارکت، نلویی، بقلی، قصلی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیتی و سایر مایحتاج	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
			میوه و سبزی فروشی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
			کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و غیره)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	بلک‌ها		داروخانه و دراک لستور	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
			لوازم آرایشی و زیبایی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
			لوازم مربوط به چشم و عینک	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	بلک‌ها		شعب بانک‌های دولتی و خصوصی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
			صرافی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
			صندوق‌های قرض الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	



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

راهنمای جدول		خده سفید جدول	عدم موضوعیت	خده 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
			عرضه ورق بهداشت و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات نیال ورق بهداشت																										

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

راهنمای جدول		خُله سفید جدول	عدم موضوعیت	خُله قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید	مشروط	مربع سیاه	محاز																		
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
			امپدانس فروشی، بستنی یا قانوده فروشی و غیره																								
			خدمات سیار غذایی (لبو، باقالی، ذرت و ...)																								
			مراکز تهیه غذا و پیملکاران غذایی																								
			سفر خُله‌های سنتی																								
	خدمات شخصی		قُله‌دخله، چاپخانه																								
			ارایگاه																								
			خشکشویی، لباسشویی																								
			لوازم خانگی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر کالاهای بادوام																								
	عمده فروشی		محصولات کاذبی، خواروبار، پوشاک، گل و سایر کالاهای کم توام																								
			عمده‌فروشی سوخت‌های جامد، مایع و گاز و محصولات مربوط																								
			عمده‌فروشی پسماند و نخله و سایر محصولات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر																								
			شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ																								
	مجتمع‌های تجاری		تعاونی مصرف سازمان‌ها و مشبه																								
			بازارهای میوه و تره‌بار																								
			بازارهای موقت																								
			غذا و نوشیدنی‌ها (لوازم محصولات کنسرو شده)																								
	تولید غذا، نوشیدنی و منسوجات مرتبط		منسوجات (چرم و پوشاک)																								
			دخلیات																								
			محصولات چوبی (تجاری)																								
			کافه، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط																								
	محصولات چوبی، کاذبی و چاپی		تکثیر رسانه‌های ضبط شده																								
			مبلمان (به‌صورت تخصصی)																								
			محصولات زغال سنگ و نفتی																								
			محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی																								
	تولیدی - صنعتی		تولید سایر محصولات کُلی غیر فلزی																								
			تولید مواد فلزی																								
			تولید ماشین‌آلات																								
			تولیدات الکترونیکی، الکترونیکی، ابزارآلات و اجزای آن‌ها																								
	الکترونیکی		کارگاه‌های اهنگری																								
			تعمیرات																								
			جواهرسازی																								
			تولید غروسک، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی																								
	تولیدات متفرقه		تولید لوازم دفتری																								
			ساخت و تولید تیلو																								
			فروگاه و حمل و نقل هوایی																								
			ایستگاه‌های قطار و سایر خدمات ریلی																								
	حمل و نقل		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)																								
			پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، مونریل، تراموا و ...)																								
			پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، توبوس)																								
			پایانه‌های جیلجایی مسافر توسط خودروهای درستی																								
	حمل و نقل درون شهری و انبارداری		پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (مینی‌بوس، توبوس، کامیون و مانند آنها)																								
			پارکینگ عمومی (طبقه‌بندی)																								

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

راهنمای جدول		خله سفید جدول	عدم موضوعیت	خله قرمز جدول	ممنوع	مربع سفید □	مشروط	مربع سیاه ■	مجاز
کاربری	گروه‌بندی عملکردی	پهنه	عملکرد	C (شهری)					
				C111	C112	C121	C122	C123	C124
تأسیسات و تجهیزات شهری	آبرسانی و ذخیره‌سازی	پارکینگ عمومی (سرباز یا سرویسده)	آبرسانی	□	□				
			سردخانه		□				
	پست و مخابرات		فعالیت‌های پست ملی						
			فعالیت‌های پست و پیک غیردولتی						
			مخابرات دولتی						
			مخابرات غیردولتی						
	خدمات ایمنی		خدمات جانی فعالیت‌های مخابراتی						
			پلیس، کالاهای و راهنمایی و رانندگی						
	امور متوفیان		ایستگاه‌های آتش‌نشانی						
			تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)						
بارک و فضای سبز	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری		گورستان، غسالخانه و سایر خدمات متوفیان						
			پست‌های گاز، برق، آب و تلفن						
			کشتارگاه دام و طیور						
			پمپ بنزین و CNG						
			نمایشگاه‌های دائمی						
			پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های عمومی)						
			پارک‌های بزرگ						
			پارک‌های جنگلی و کمربند سبز حفاظتی						
			فضاهای سبز و باز بزرگ شهری						
			سازمان‌های کسرت و نمایش						
فرهنگی- هنری	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش و موسیقی		سینما						
			آمفی تئاتر						
	موزه‌ها و نگارخانه‌ها		موزه‌های تاریخی						
			موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها						
			نگارخانه‌ها، نگارخانه‌ها						
			فرهنگسرا کانون‌های پرورش فکری، خانه فرهنگ						
			کتابخانه‌ها و آرشیوها						
			دفتر مرکزی روزنامه و مجلات						
			انتشار نشریات						
			مرکز صدا و سیما						
ورزشی	مجموعه‌های ورزشی		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						
			استادیوم‌ها						
			باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی						
			سازمان‌های ورزشی مانند بدن سازی و ژیمناستیک و ...						
			سازمان‌های بیلارد، بولینگ						
			سازمان‌های ورزش‌های توبی						
			استخر						
			دوچرخه، موتورسیکلت، اتومبیل اسپرت، اسکیت						

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

راهنمای جدول		خله سفید جدول	عدم موضوعیت	خله 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			
تفریحی و گردشگری	ورزش‌های بانسانی	ورزشگاهها	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	تفریحی و پذیرایی	شهربازی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	گردشگری و اقامتی	باغ وحش، باغ‌های گیاهشناسی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
		سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
		مotel، زائرسترا و مسافرخانه	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
آموزشی	آموزش رسمی	مهد کودک، اماکنی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
		دبستان	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
		دبیرستان	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
		هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه‌ای و کار و دانش	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
		مدارس قلچیت‌های مذهبی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
اداری و انتظامی	آموزش غیررسمی	خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معاونین ذهنی، جسمی و ...)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
		کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
		دانشگاه‌ها و سایر موسسات آموزش عالی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		مراکز و مؤسسات تحقیقاتی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		وزارتخانه‌ها	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
بهداشتی و درمانی	ادارات دولتی	سازمان‌ها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		ادارات مرکزی بانک‌ها	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		ادارات و نقاشر پست	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		شهرداری، شهر، مناطق و نواحی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته استقرا)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
مذهبی	انتهظامی	انجمن‌ها، کلون‌ها و تشکلهای غیر دولتی (NGO)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		سفراتخته و کنسولگری	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		دادگاه و مجتمع قضایی و پزشکی قانونی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

فعالیت‌های مجاز- مشروط و ممنوع به استقرار در زیربهنه‌های شهری طرح ساختمانی																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
راهنمای جدول		خلقه سفید جدول		عدم موضوعیت		خلقه قرمز جدول		ممنوع		مربع سفید □		مشروط		مربع سیاه ■		مجاز																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
کاربری	گروه‌بندی عملکردی	بهنه														C (شهری)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
		عملکرد														C331	C329	C328	C327	C326	C325	C324	C323	C322	C321	C312	C311	C235	C234	C233	C232	C231	C215	C212	C211	C123	C122	C121	C112	C111																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
کسب‌وکاری، جنگل‌داری و ماهیگیری	دانش محصولات کشاورزی	ازغاب و باغات	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)، مناطق آزاد (ابلاغ شورای عالی 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 مستحداثات 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 میراث فرهنگی استان باید تحت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی 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 معابر 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 مستحداثات 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 - اندوخته‌های 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 از این‌رو 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 امکان‌پذیر 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 مستحذات در اراضی کشاورزی و باغی تابع آیین نامه‌ی جهاد کشاورزی می‌باشد.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۲۷	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	-----------------------	---

تبصره ۱: برای احداث انبار محصولات و نهاده‌های کشاورزی و دامی به جواز تأسیس یا موافقت اصولی از جهاد کشاورزی
تبصره ۲: مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز و حدود و اندازه اراضی زراعی و باغی در محدوده طرح مطابق با آیین‌نامه‌های
جهاد کشاورزی می‌باشد

۸- احداث مجموعه‌های تحت عنوان مزارع لباغات 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 جنبی 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 (روددره‌ها) و یا در سایر گستره‌ها (تپه‌ماهورهای 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
گونه‌ای که منجر به کاهش سطوح سبز برای ایجاد دسترسی (سواره-پیاده) نشود امکان پذیر است.

تبصره ۲: احداث تالار در میله‌ی قطعه‌ی مالکیت با کدپهنه‌ی GB113، با رعایت کامل الزامات یادشده و رعایت
الزامات ایمنی برای قطعه‌های با مساحت بیش از 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.

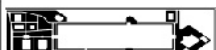
تبصره ۵: دفع بهداشتی فاضلاب و پساب هر واحد باید با احداث سپتیک و سایر الزامات مربوطه به انجام رسد و رها
کردن آن در طبیعت خودداری شود.

ب- محصول پایه 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 محیط زیست 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 فوق‌الذکر و رعایت دستورالعمل‌های

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۲۸	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	--------------------	---

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 محیط‌زیست و سازمان غذا و داروی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی نیز بر این فعالیت‌ها صورت می‌گیرد.

تبصره ۲: رعایت دستورالعمل‌های مربوطه بویژه سازمان حفاظت محیط‌زیست 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 فوق‌الذکر و رعایت دستورالعمل‌های مربوطه، امکان تغییر کدپهنه به کدپهنه صنایع تبدیلی کشاورزی (GB124) را خواهند داشت.

تبصره ۴: 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 ماء‌آلشعیر

تولید نوشابه‌های غیرالکلی، آب معدنی

ساخت کودها و ترکیبات ازته

ساخت مواد شیمیایی اساسی به جز انواع کود و ترکیبات ازت

تبار 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 مجتمع‌های ترکیبی در راستای حفظ امنیت غذایی وجود دارد.

۴-۱-۲- اندوختگاه محیط زیست 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.

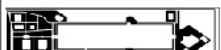
تبصره ۱: فضاهای مرتبط با گردشگری و پذیرایی در عرصه‌ی پارک‌های عمومی GB212 شامل نمازخانه، پیست‌های ورزشی، تأسیسات بهداشتی، کیوسک‌های راهنمایی و عرضه‌ی خوراکی‌های نیمه‌آماده و نوشیدنی‌ها و سرگرمی‌های کودکان و نوجوانان است.

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 آن 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.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۳۰	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	--------------------	---

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 جهاد کشاورزی است.

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

۷- خروج کلیه‌ی فعالیت‌های مغایر با کارکرد مناطق ۴ گانه‌ی حفاظت محیط‌زیست 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 محیط‌زیست قرار داشته و سازمان در بهره‌برداری از املاک مذکور قائم مقام 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 محیط‌زیست است.

تبصره: تدوین برنامه و اجرای تسهیلات استقرار موقت شبانه، کمپینگ و پیک‌نیک توسط سازمان محیط‌زیست به طوری که مواد زاید مرفی و پسمندهای حاصل از حضور انسان به منابع پارک‌های ملی و مناطق حفاظت شده هیچ‌گونه آلوده‌ای 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 اندوخته‌های محیط‌زیست صرفاً 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 اندوخته‌گاه محیط‌زیست موکول به اخذ مجوز از سوی سازمان حفاظت محیط‌زیست و انجام مطالعات ویژه و ارزیابی‌های مربوطه است.

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

۳-۱-۴ 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/مستحدمات 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 قابل واگذاری 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 موافقت 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 مجتمع‌های 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 هرگونه اقدام در خصوص رودخانه‌ها و مسیرهای آبی هستند. (قانون اراضی مستحدمات و ساحلی مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۹ و قانون توزیع عادلانه آب 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 آرمش، دیوارسازی، 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 برقایی 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. از این رو 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 آبخیزداری از سوی وزارت نیرو، رعایت الزامات عملیات یادشده در آن در اولویت قرار می‌گیرد.

تبصره ۲: هرگونه احداث مستحذات 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 مستحذات در عرصه‌ی آن مجاز است.

تبصره ۲: هرگونه بهره‌برداری از پوشش گیاهی 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 بالامانع 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 هرگونه مداخله و فعالیتی در کدپهنه‌ی تفرجگاه تاریخی GB342 سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بوده و ضوابط و دستورالعمل‌های این سازمان ملاک عمل می‌باشد.

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 کثشت 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 بالامانع 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 گسترده‌ای 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.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۳۴	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	--------------------	---

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 نگهداری و پشتیبانی فنی و اداری

واحدهای بهداشتی

واحد پذیرایی سبک و عرضه غذاهای آماده

پارکینگ رویاز

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 دستورالعمل‌ها و نقشه‌ی پیشنهادی مهندسی سواحل و رودخانه‌های شرکت سهامی آب منطقه‌ای تعیین می‌شود.

تبصره ۱: هرگونه بهره‌برداری در حریم رودخانه **GB362** در حریم پایتخت پس از تایید شرکت سهامی آب منطقه‌ای امکان‌پذیر 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 قطع‌ی مالکیت (صرفاً فعالیت‌های غیرآلوده‌کننده و منطبق با الزامات محیط‌زیست) مجاز است.

تبصره ۵: لوله‌های برداشت آب، مسیرهای انتقال فاضلاب و پسمانده 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 ذی ربط امکان پذیر است.

۱۳- آبرو و قنات با کد پهنه‌ی 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، کد پهنه‌ی GB363 است.

تبصره ۲: برداشت شن، ماسه، قلوه سنگ و خاک رس از اراضی واقع در پهنه‌ی GB363 موقوف به انجام مطالعات ارزیابی زیست محیطی و تصویب آن در مراجع ذی صلاح است.

تبصره ۳: حرائم چاه‌های تلمین 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 گذراندی تعیین و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۶: آزادسازی کلیه‌ی نهروهای واقع در حریم پایتخت، پیرو دستورالعمل‌های شرکت سهامی آب منطقه‌ای شهرستان تهران می‌باشد.

۱۴- اراضی واقع در حریم شبکه‌های ارتباطی GB364 (شامل خط آهن، آزادراه‌ها و بزرگراه‌هاست) در زمره‌ی اراضی حفاظتی قرار داشته و هر گونه ساخت و ساز در آن پس از تایید مراجع قانونی ذی ربط امکان پذیر 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 زیست محیطی و بررسی و تصویب در مراجع ذی صلاح در کد پهنه‌ی 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 ذی صلاح تعیین می‌شود.

تبصره ۳: برداشت هرگونه منابع موجود در حریم شبکه‌های ارتباطی GB364 شامل برداشت شن، ماسه، قلوه سنگ، خاک رس، سنگ و مانند آن پس از تایید مراجع قانونی ذی ربط امکان پذیر 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.

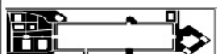
تبصره ۶: کشاورزی و باغداری و پرورش گل و گیاه و مانند آن که نیاز به احداث سازه‌های صلب نباشد در حریم شبکه‌های ارتباطی GB364 مجاز است.

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.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۳۶	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	--------------------	---

تبصره ۱: جئمایی 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 شورای عالی انقلاب فرهنگی است و ادامه‌ی فعالیت‌های این فعالیت در حریم موقوف به وجود حقوق مکتسبه و رعایت کلیه‌ی قوانین و آیین‌نامه‌های شورای عالی یادشده و وزارت آموزش عالی و یا بهداشت و آموزش پزشکی است.

تبصره ۱: استقرار مراکز آموزش عالی در حریم پایتخت موقوف به ارائه‌ی طرح جامع برای پهنه‌ی **GB411** و تصویب

آن در مراجع ذی‌صلاح همراه با مطالعات ارزیابی زیست‌محیطی و اجتماعی الزامی است.

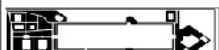
تبصره ۲: استقرار خوابگاه‌های دانشجویی و استادان در محوطه‌ی کدپهنه‌ی **GB411** پس از تایید مراجع قانونی

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، آموزش عالی، مذهبی بعنوان کارکردهای اصلی، فعالیت‌های نمایشگاهی، جهانگردی (هتل‌ها 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.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۳۷	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	------------	---

۴- کدپهنه‌ی شهر فرودگاهی GB423 شامل اراضی تعیین شده در طرح ساختاری و مبتنی بر طرح جامع فرودگاه و شهر فرودگاهی 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 شورای عالی 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 شش‌دنگ مالکیت در پهنه‌ی GB425 پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

تبصره ۲: 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 قصر فیروزه 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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین شده است.

تبصره ۱: تغییر در محدوده‌ی شهرها C121 موکول به تهیه‌ی طرح‌های توسعه و عمران و تصویب در شورای عالی 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 شورای عالی 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.

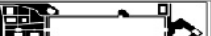
تبصره ۱: توسعه و گسترش سکونتگاه‌های موجود و یا مکانیابی برای ایجاد سکونتگاه‌های جدید با هر عنوان و با هر هدفی از جمله تأمین زیرساخت‌ها و یا تأمین خدمات این مجتمع‌ها در حریم پایتخت پس از تایید مراجع قانونی ذی‌ربط امکان‌پذیر است.

تبصره ۲: نوسازی و بهسازی شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی موجود بر اساس طرح مصوب در شورای عالی 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 لازمی 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:

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۳۹	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	------------	---

فعالیت‌های مؤثر بر ارتقاء توانایی اجتماعی.

فعالیت‌های تأمین کننده نیازهای شهروندان.

فعالیت‌های تولید کننده ارزش افزوده.

فعالیت‌های متناسب با ماهیت کلان شهر.

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 گردشگری.

فعالیت‌های مؤثر بر ارتقاء هویت و توان فرهنگی ملی.

فعالیت‌های دانش پایه.

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 کد پهنه‌ی C211 شامل شهرک‌های صنعتی دولتی و خصوصی در محدوده‌ی حریم پایتخت هستند شهرک‌های صنعتی بخش دولتی از جمله شمس آباد، نصیر آباد، پرند و خاوران و شهرک‌های بخش خصوصی هم چون ده حسن، 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 گذریندی در این پهنه بر اساس طرح جامع و طرح اجرایی مصوب در مرجع ذی صلاح همراه با گزارش ارزیابی زیست محیطی و اجتماعی مورد تأیید سازمان حفاظت محیط زیست و مجری حریم پایتخت است.

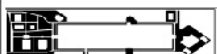
تبصره ۲: ادامه‌ی فعالیت شهرک‌های صنعتی C211 موکول به تعیین تکلیف پسماندها و فاضلاب و تأییدیه‌ی حفاظت محیط زیست و سازمان مجری حریم پایتخت است.

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 تأیید مراجع قانونی ذی ربط امکان پذیر است.

۲- مجتمع‌های صنعتی، صنفی و خدماتی C212 در حریم پایتخت هم چون عشق آباد، 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 ذی صلاح 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 تأیید مراجع قانونی ذی ربط امکان پذیر است.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۴۰	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	-----------------------	---

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 اشکال 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-معادن-تجارت استان و سایر مراجع تصریح شده برای فعالیت‌های صنعتی-کارگاهی و ... الزمی 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 امناء 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 محیط‌زیست 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 خوشه‌ای فعالیتی به پشتیبانی فعالیت‌های تولیدی و مانند آن در محدوده کلانشهر تهران می‌پردازند.

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

تبصره ۲: ادامه‌ی فعالیت‌های مجمع‌های انبارداری C231 موقوف 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 موقوف 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 حفاظتی طرح ساختاری حریم پایتخت ندارد.

تبصره: مرجع اخذ مجوزهای لازم و دریافت ضوابط و دستورالعمل‌های مربوط به نیروگاه‌های انرژی‌های تجدیدپذیر 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.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۴۲	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	--------------------	---

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 زمین‌بر 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 و فاضلاب، 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 آلوده‌کننده‌ی 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 مرتبط‌اند از این قاعده مستثنی هستند.

۵- مجتمع خدمات رفاهی بین‌راهی C321 شامل فعالیت‌های مرتبط با جابه‌جایی 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.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۴۳	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	------------	---

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 ذی ربط امکان پذیر است.

۱۰- آموزشی C326 شامل کلیه 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 اندیس ۲ 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 امکان پذیر 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 امکان پذیر 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 نظر 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 این نامه‌های 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 (حداکثیت) 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.

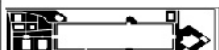
تبصره ۱: رعایت الزامات در مکان‌یابی و استقرار فعالیت‌های مرتبط با پهنه‌ی C331 (پدافند عامل و غیرعامل) ضروری است.

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 به حساب 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 جزییات شهرسازی است.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۴۶	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	------------	---

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 عرض‌گذرهای 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. در هر صورت 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 معابر 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 معبر 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، به‌صورت 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:

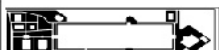
الف) گذرهای اختصاصی که در آن‌ها تأسیسات زیربنایی عمومی (آب، برق، گاز، تلفن و...) وجود ندارد یا پیش‌بینی نشده است، مشروط به این که جزو گذرهای عمومی قرار گیرد و تعریض آن‌ها مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی مشخص شده در همین دفترچه انجام پذیرد، ورود تأسیسات زیربنایی مجاز است. در این حالت گذر اختصاصی، به گذر 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 در نظر گرفتن خیابان‌های دسترسی، تعداد خطوط عبوری، یک رفت و برگشت، در نظر گرفته می‌شود به‌طوری که با پارک‌کردن وسیله نقلیه در گذر، عبور و مرور در خیابان دسترسی مختل نگردد.

مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۴۷	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح ساختاری حریم پایتخت (کلانشهر تهران)
---	------------	---

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 رده بالاتر 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 سباط 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 به صورت 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، به منظور 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 در 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.

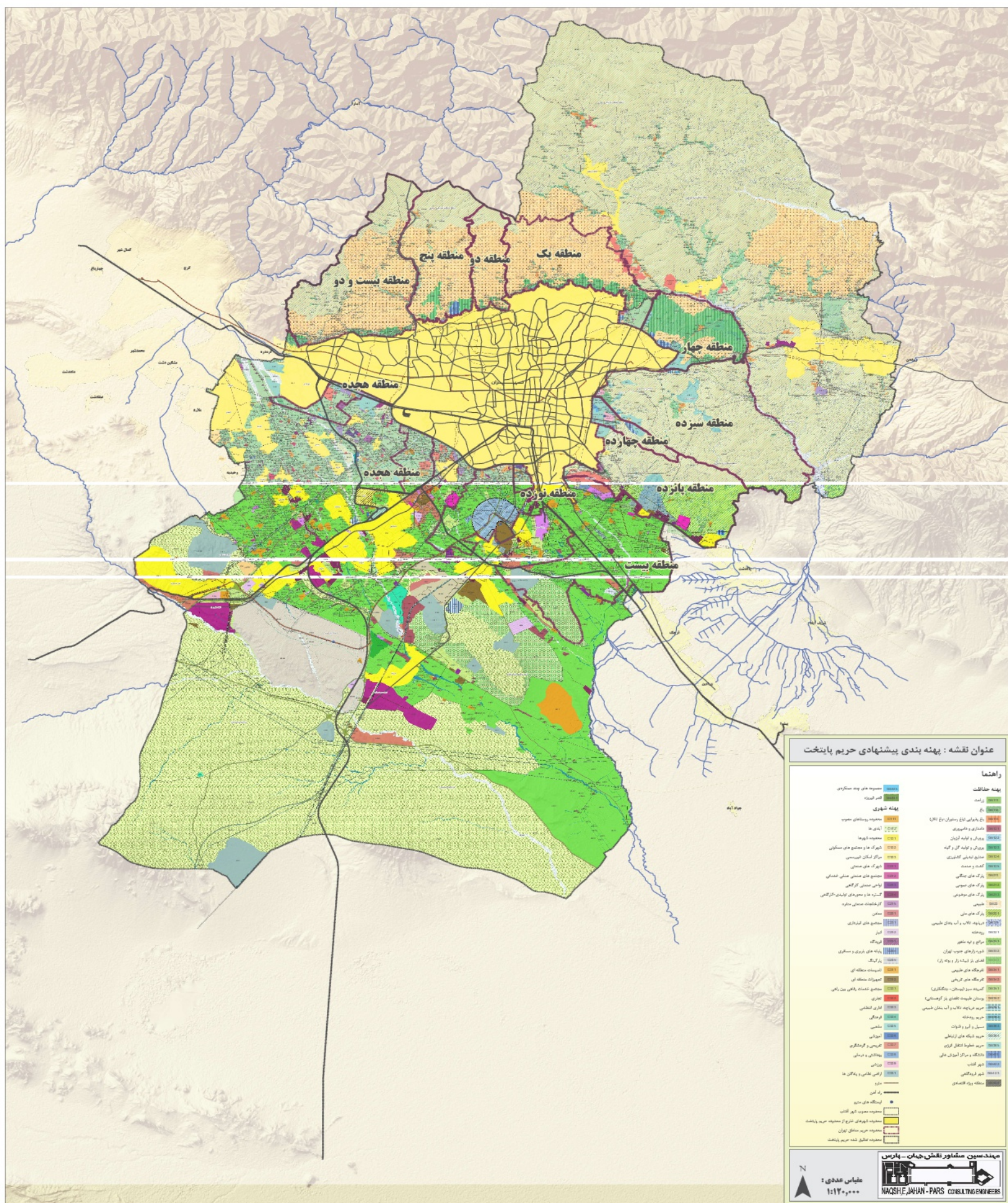
۲۰- گذرهایی که در طرح ساختاری، اتصال آن‌ها به گذرهای اصلی، در نظر گرفته نشده است، باید تدریجاً به وسیله تغییر در سطوح ارتفاعی کف‌ها یا نصب عوامل فیزیکی و کاشت درخت، از سمت گذرهای اصلی بن‌بست گردند.

۲۱- ایجاد دسترسی قطعه‌های مالکیت مجاور فضاهای سبز حاشیه بزرگراه‌ها، مجاز نیست، مگر در مواردی که یک گذر دسترسی (کندرو) به موازات 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.



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 شهرستان 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 شهرستان 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 شهرهای 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 ۱ 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 و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه و به 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 و شهرداری 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 شهرها واقع 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 استمرار فعالیتهای 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 و آریز 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.