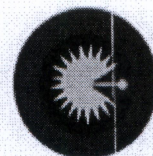


شماره: ۱۷۴۹۴
تاریخ: ۱۳۹۹، ۸، ۲۸
پست: —

بسمه تعالی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
استان تهران

هیئت رئیسه محترم گروه ۶ (راه و ساختمان)

با عنایت به اینکه نظریه‌های پیشنهادی گروه اول وحدت رویه رشته راه و ساختمان کانون تهران متشکل از آقایان فریدون معظمی، محمد تجملی، امیر علی فامیلی، اکبر پسندیده، هادی سقط فروش، علیرضا جاوید و مازیار بهرامعلی در خصوص:

۱- مدارک مورد نیاز جهت ارزیابی زمین و عرصه

۲- اعمال ضرایب در ارزیابی زمین با کاربری و پهنه‌های مختلف طرح تفصیلی شهر تهران طبق جداول ۵ گانه به اتفاق آراء تصویب و به عنوان راهنمای کارشناسان رشته راه و ساختمان برای شهر تهران به کانون واصل و پس از ارائه به اعضای سایر گروه‌های کمیسیون وحدت رویه رشته راه و ساختمان جهت بررسی و اعلام نظر، مصون از هر اعتراضی واقع و سپس موضوع در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۸/۱۸ هیئت مدیره کانون تهران با حضور دبیر گروه یک کمیسیون مذکور، مطرح، بررسی، تایید و مقرر شد از طریق هیئت رئیسه گروه ۶ به کل اعضای رشته راه و ساختمان اطلاع رسانی گردد تا در محاسبات ارزیابی زمین در کنار سایر عوامل موثر در موضوع کارشناسی مربوطه، مد نظر قرار گیرد. لذا به پیوست پیشنهادات گروه یک کمیسیون وحدت رویه رشته مذکور که تنها به عنوان راهنمای کارشناسان تلقی می‌گردد و مربوط به زمین‌ها و عرصه‌های متعارف و معمول می‌باشد، ارسال می‌گردد تا به نحو مقتضی از آن استفاده فرمایند.

بدیهی است کارشناسان رسمی دادگستری در هر مورد تحت شرایط و مشخصات محل و بررسی‌های لازم و تحقیقات کافی و لحاظ عوامل موثر دیگر به مسئولیت خود، نظریه کارشناسی مربوطه را تهیه و ارائه خواهند نمود.

رضا علی‌پور

رئیس هیأت مدیره کانون

بنام خدا

جناب آقای دکتر رضا علی پور

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: نظریه مشورتی گروه اول وحدت رویه رشته راه و ساختمان در خصوص مدارک مورد نیاز ارزیابی زمین و عرصه

با سلام و احترام، بازگشت به نامه شماره ۳۹۷۷ مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۰ جنابعالی مبنی بر تعیین اعضای گروه اول وحدت رویه رشته راه و ساختمان با موضوع ارزیابی انواع زمین های غیرمزروعی و زمین های واقع در طرح ها به استحضار عالی می رساند، اعضای گروه یک در تاریخ های ۱۳۹۹/۴/۳ و ۱۳۹۹/۴/۱۰ تشکیل جلسه دادند و در راستای وحدت رویه میان کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان، نظریه مشورتی خود را در خصوص مدارک مورد نیاز جهت ارزیابی زمین و عرصه طبق صورتجلسه پیوست، به اتفاق آراء به شرح ذیل پیشنهاد نمودند.

۱- مدارک مثبت مالکیت :

الف- سند مالکیت

ب- بنچاق (حسب ضرورت)

ج- مدارک واگذاری قانونی از جمله:

- قرارداد واگذاری زمین شهری

- قرارداد های واگذاری شهرک های صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی و مناطق آزاد

- قرارداد واگذاری نهادهای رسمی حاکمیتی و یا دولتی

- مستندات عرصه وقفی

۲- نقشه جانمایی ملک با مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری ذیصلاح (حسب تشخیص کارشناس)

۳- کاربری زمین

۴- پهنه بندی طبق طرح تفصیلی

۵- امتیازات متعلقه ملک یا حقوق مکتسبه ازجمله (پروانه های ساختمانی- گواهی عدم خلاف ساختمان- گواهی بلامانع ناحیه- گواهی پایانکار ساختمان و.....)

۶- رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری برای زمین های فاقد اعیانی مجاز

۷- آرای کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها حسب ضرورت و نیاز

۸- سوابق ثبتی حسب ضرورت

با تجدید احترام - مازیار بهرامعلی

دبیر گروه یک وحدت رویه رشته راه و ساختمان

بنام خدا

در ساعت ۸:۳۰ صبح روز سه شنبه مورخ ۱۳۹۹/۴/۳ جلسه گروه یک (زمین) کمیسیون وحدت رویه رشته راه و ساختمان کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران با حضور آقایان فریدون معظمی - اکبر پسندیده - امیرعلی فامیلی - محمد تجملی - هادی سقط فروش - علیرضا جاوید و مازیار بهرامعلی در محل کانون در خصوص مدارک مورد نیاز جهت ارزیابی زمین و عرصه تشکیل و نظریه مشورتی هیئت وحدت رویه رشته راه و ساختمان به شرح ذیل مصوب گردید:

مدارک مورد نیاز جهت ارزیابی زمین و عرصه عبارتند از :

۱- مدارک مثبت مالکیت :

الف - سند مالکیت

ب- بنچاق (حسب ضرورت)

ج- مدارک واگذاری قانونی از جمله:

- قرارداد واگذاری زمین شهری

- قرارداد های واگذاری شهرک های صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی و مناطق آزاد

- قرارداد واگذاری نهادهای رسمی حاکمیتی و یا دولتی

- مستندات عرصه وقفی

۲- نقشه جانمایی ملک با مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری ذیصلاح (حسب تشخیص کارشناس)

۳- کاربری زمین

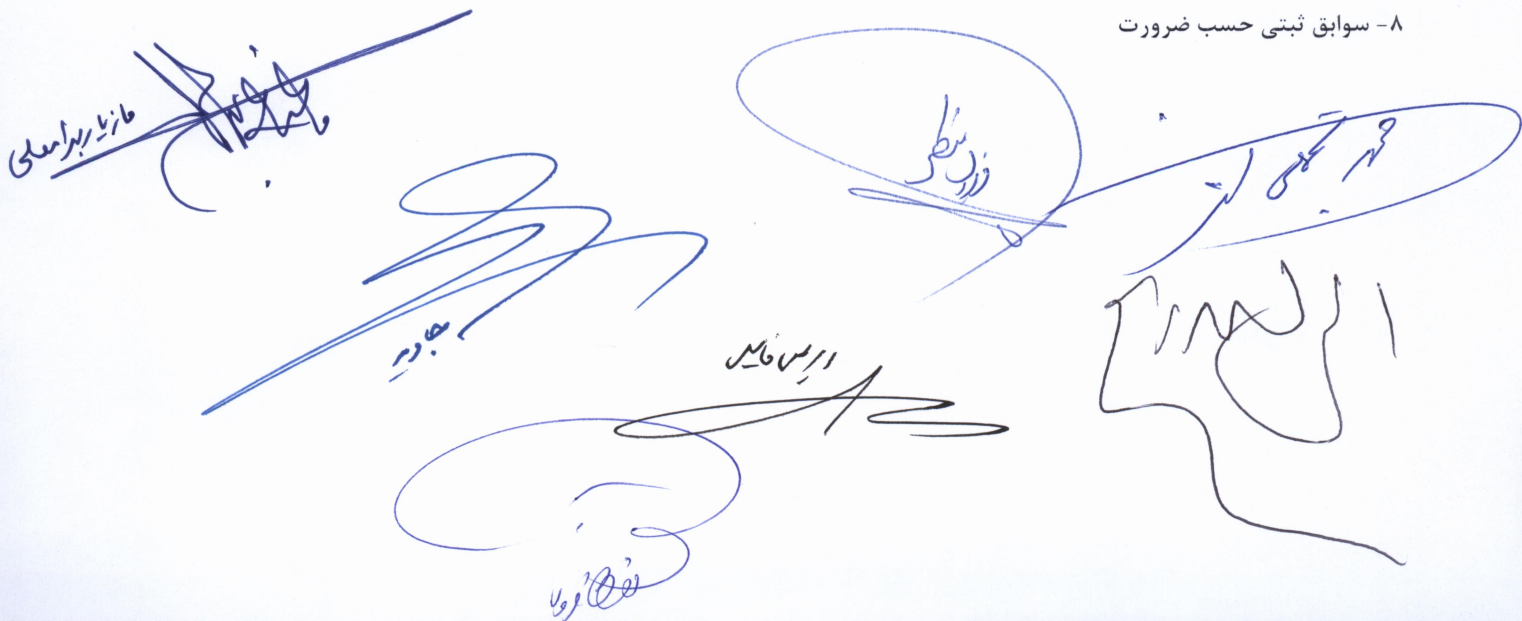
۴- پهنه بندی طبق طرح تفصیلی

۵- امتیازات متعلقه ملک یا حقوق مکتسبه از جمله (پروانه های ساختمانی - گواهی عدم خلاف ساختمان - گواهی بلامانع ناحیه - گواهی پایانکار ساختمان و)

۶- رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری برای زمین های فاقد اعیانی مجاز

۷- آرای کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها حسب ضرورت و نیاز

۸- سوابق ثبتی حسب ضرورت



بنام خدا

در ساعت ۸:۳۰ صبح روز سه شنبه مورخ ۱۳۹۹/۴/۳ جلسه گروه یک (زمین) کمیسیون وحدت رویه رشته راه و ساختمان کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران با حضور آقایان فریدون معظمی - اکبر پسندیده - امیرعلی فامیلی - محمد تجملی - هادی سقط فروش - علیرضا جاوید و مازیار بهرامعلی در محل کانون در خصوص مدارک مورد نیاز جهت ارزیابی زمین و عرصه تشکیل و نظریه مشورتی هیئت وحدت رویه رشته راه و ساختمان به شرح ذیل مصوب گردید:

مدارک مورد نیاز جهت ارزیابی زمین و عرصه عبارتند از :

۱- مدارک مثبت مالکیت :

الف - سند مالکیت

ب- بنچاق (حسب ضرورت)

ج- مدارک واگذاری قانونی از جمله:

- قرارداد واگذاری زمین شهری

- قرارداد های واگذاری شهرک های صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی و مناطق آزاد

- قرارداد واگذاری نهادهای رسمی حاکمیتی و یا دولتی

- مستندات عرصه وقفی

۲- نقشه جانمایی ملک با مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری ذیصلاح (حسب تشخیص کارشناس)

۳- کاربری زمین

۴- پهنه بندی طبق طرح تفصیلی

۵- امتیازات متعلقه ملک یا حقوق مکتسبه از جمله (پروانه های ساختمانی - گواهی عدم خلاف ساختمان - گواهی بلامانع ناحیه - گواهی پابانکار ساختمان و)

۶- رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری برای زمین های فاقد اعیانی مجاز

۷- آرای کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده ۷ آئین نامه اجرایی اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها حسب ضرورت و نیاز

۸- سوابق ثبتی حسب ضرورت

مازیار بهرامعلی

زینعلی

محمد تجملی

حیدر

ابراهیم فائز

الحاج محمد

سید

شماره: ۹۹- و - ۲

تاریخ: ۱۳۹۹/۶/۴

پیوست: ۵ صفحه

جناب آقای دکتر رضا علی پور

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

موضوع: نظریه پیشنهادی گروه اول وحدت رویه در خصوص اعمال ضرایب در ارزیابی زمین با کاربری و پهنه های مختلف

با سلام و تحیات

احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۳۹۷۷ مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۰ جناب عالی مبنی بر تعیین اعضای گروه اول وحدت رویه رشته راه و ساختمان با موضوع ارزیابی انواع زمین های غیرمزروعی و زمین های واقع در طرح ها و پیرو نامه شماره ۹۹ - و - ۱ مورخ ۱۳۹۹/۴/۱۷ در خصوص مدارک مورد نیاز جهت ارزیابی زمین و عرصه به استحضار عالی می رساند، اعضای گروه یک وحدت رویه متشکل از آقایان فریدون معظمی - محمد تجملی - امیرعلی فامیلی - اکبر پسندیده - هادی سقط فروش - علیرضا جاوید و مازیار بهرامعلی در تاریخ های ۱۳۹۹/۵/۷ و ۱۳۹۹/۵/۱۴ و ۱۳۹۹/۵/۲۱ و ۱۳۹۹/۵/۲۸ و ۱۳۹۹/۶/۴ تشکیل جلسه دادند و در راستای وحدت رویه میان کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان، نظریه مشورتی خود را در خصوص اعمال ضرایب در ارزیابی زمین با کاربری و پهنه های مختلف طبق جداول ۵ گانه پیوست (کاربری و پهنه های R,M,S,G)، به اتفاق آراء تصویب و پیشنهاد نمودند.

جداول مذکور حاصل تشریک مساعی و همفکری همکاران کارشناس رسمی دادگستری شرکت کننده در جلسات وحدت رویه بوده و تنها می تواند به عنوان یک راهنما تلقی گردد.

کارشناسان رسمی دادگستری در هر مورد تحت شرایط و مشخصات محل و بررسی های لازم و تحقیقات کافی به مسئولیت خود نظریه مربوطه را اعلام می نمایند.



با تجدید احترام

مازیار بهرامعلی

دبیر گروه یک وحدت رویه رشته راه و ساختمان

جدول وحدت رویه کاربری با توجه به طرح تفصیلی جدید تهران ابلاغی سال ۱۳۹۱ (جدول شماره ۱)

ردیف	نوع کاربری	ارزش نسبت به مسکنی مشابه	نوع کاربری	ردیف	ارزش نسبت به مسکنی مشابه	ردیف
۱	مسکنی * (۱)	R122 ٪۱۰۰	پارکینگ عمومی	۱۱		
۲	تجاری	طبق جدول پیوست S _۳ M (۴۳)	پارکینگ طبقاتی	۱۲		
۳	اداری	طبق جدول پیوست S _۳ M (۴۳)	صنعتی (به جز شهرک های صنعتی)	۱۳		
۴	درمانی بهداشتی	٪۸۵	جهانگردی و گردشگری	۱۴		
۵	فرهنگی	٪۷۰	خانه باغ مسکنی * (۳)	۱۵		
۶	آموزشی	٪۶۰	انبار	۱۶		
۷	ورزشی	٪۷۰	پست برق کوچک	۱۷		
۸	فضای سبز خصوصی	طبق جدول پیوست G (۵)	پست گاز	۱۸		
۹	پارک عمومی	طبق جدول پیوست G (۵)	انتظامی	۱۹		
۱۰	تجهیزات شهری	٪۵۰	نظامی (پادگان) *	۲۰		

*(۱) ضریب وحدت رویه کاربری های مسکنی واقع در سایر پهنه های R طبق جدول پیوست ۲ (R) تعیین می گردد.

*(۲) با توجه به مصوبه جدید ابلاغی سال ۱۳۹۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در مورد اراضی و املاک دارای نوعیت باغ که دارای محدودیت طبقات و سطح اشغال ٪۱۵ می باشد.

*(۳) در صورت قابلیت صدور مجوز با ضوابط قبلی ، ملاک عمل جهت اراضی و املاک با نوعیت باغ موسوم به برج باغ ، مراتب به صورت موردی توسط کارشناس عمل گردد.

*(۴) با توجه به موقعیت محل وقوع انبار و نوع استفاده به تشخیص کارشناس عمل گردد

*(۵) بدون اعمال ضریب کاهنده ناشی از مساحت (با توجه به قانون فروش و انتقال پادگانها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها مصوبه ۱۳۸۸)

- جدول مربوطه فوق حاصل تشریک مساعی و همفکری همکاران کارشناس رسمی دادگستری شرکت کننده در جلسات وحدت رویه بوده و تنها می تواند به عنوان یک راهنما تلقی گردد.

- کارشناسان رسمی دادگستری در هر مورد تحت شرایط و مشخصات محل و بررسی های لازم و تحقیقات کافی به مسئولیت خود نظریه مربوطه را اعلام می نمایند.

توصیه ها

۱ - توجه به گذر و مساحت ملک که باعث تغییر تراکم پهنه می گردد ضروری است .

۲ - با توجه به اینکه کاربری های متفاوت در پهنه ها وجود دارد در صورت انطباق کاربری با پهنه بندی از جدول ۲ الی ۵ پهنه بندی R_۳M_۳S_۳G و در صورت تفاوت کاربری و پهنه بندی ، کاربری مقدم و ملاک عمل است بنابراین از جدول فوق شماره (یک) کاربری استفاده شود .

۳ - در املاک دارای دستور نقشه معتبر و یا پروانه ساختمانی ، ملاک تعیین کاربری و پهنه بندی بر اساس مندرجات آنها می باشد.

۴ - توجه به پهنه غالب در املاک دارای بیش از یک پهنه ضروری است ، لذا برای تعیین پهنه غالب ، نیاز به دستور نقشه و یا استعلام از شهرداری منطقه دارد .

۵ - به استثناء ردیف ۳۰ جدول شماره (۱) ، در سایر موارد توجه به اثر افزایشده یا کاهشده مساحت ملک مورد ارزیابی نسبت به مساحت قطعه زمین منطقه ضروری است .

تصویب شد
۱۳۹۱/۱۱/۱۸

ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه های سکونت (R) در طرح تفصیلی جدید تهران (جدول شماره ۲)

پهنه های اصلی	پهنه	مشخصات کلی زیر پهنه	درصد پیشنهادی وحدت روبه	حداکثر تراکم ساختاری	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداقل اندازه قطعات (مترمربع)	حداقل عرض مسیر (متر)		
R1 مسکونی عام	R 11 مسکونی با تراکم کم	R 111 مسکونی ویلائی و مسکونی ۲ طبقه	%۶۵	%۱۲۰	۲	%۶۰	-	-		
		R 112 مسکونی ۳ طبقه	%۷۵	%۱۸۰	۳	%۶۰	-	-		
	R 12 مسکونی با تراکم متوسط	R 121 مسکونی ۴ طبقه	%۸۵	%۲۴۰	۴	%۶۰	۲۰۰	۸		
		R 122 مسکونی ۵ طبقه	%۱۰۰	%۳۰۰	۵	%۶۰	۲۵۰	۱۰		
	R 13 مسکونی با تراکم زیاد	R 131 مسکونی ۶ طبقه	%۱۱۵	%۳۶۰	۶	%۶۰	۳۰۰	۱۲		
		R 211 مسکونی ۲ طبقه	%۶۰	%۱۰۰	۲	%۵۰	-	-		
R2 مسکونی ویژه	R 21 بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R 212 مسکونی ۳ طبقه	%۶۵	%۱۲۰	۳	%۴۰	-	-		
		R 221 مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	%۶۵	%۱۰۰	۲	%۵۰	-	-		
	R 22 بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R 231 بافت مسکونی ارزشمند معاصر	متناسب با ضابطه طرح قبلی ملاک عمل	تثبیت وضع موجود بر اساس طرح های مصوب قبلی	۲	%۷/۵	-	-		
									R 24 بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R 241 بافت مسکونی ارزشمند سبز
	R 23 بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R 24 بافت مسکونی ارزشمند سبز	R 251 ارزشمند پهنه مرکزی	R 261 مسکونی ۷ طبقه	R 262 مسکونی ۹ طبقه	R 263 مسکونی ویژه (بلند مرتبه با طرح توجیهی)	%	%	%	
										R 25 مسکونی ویژه ارزشمند پهنه مرکزی
	R 26 محورها و گستره های ارزشمند ویژه شهری	R 26 محورها و گستره های ارزشمند ویژه شهری	R 26 محورها و گستره های ارزشمند ویژه شهری	R 26 محورها و گستره های ارزشمند ویژه شهری	R 26 محورها و گستره های ارزشمند ویژه شهری	R 26 محورها و گستره های ارزشمند ویژه شهری	R 26 محورها و گستره های ارزشمند ویژه شهری	R 26 محورها و گستره های ارزشمند ویژه شهری	R 26 محورها و گستره های ارزشمند ویژه شهری	

امضاء
۱۳۹۷/۹/۱۱

مهر
۱۳۹۷/۹/۱۱

ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه های مختلف (M) در طرح تفصیلی جدید تهران (جدول شماره ۳)

پهنه های اصلی	پهنه ها مناسب با طرحهای مربوطه	مشخصات کلی زیر پهنه	درصد پیشنهادی وحدت رویه	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		حداقل ضریب سکونت	حداقل عرض مسير (متر)	حداقل اندازه قطعات (مترمربع)	
						طبقات پائین	طبقات بالا				
M 1 اختلاف سکونت با فعالیت	M 11 اختلاف با فعالیت اداری،تجاری و خدمات	M 111 محورهای فرا منطقه ای و بلند مرتبه با طرح توجیهی	%۱۵۵	%۴۴۰	۹	%۸۰ تا ۲	%۴۰	%۳۰	۷۵۰	۲۰	
		M 112 محورهای منطقه ای	%۱۴۰	%۳۵۰	۷	در همکف	%۴۵	%۵۰	۵۰۰	۱۶	
		M 113 محورهای ناحیه ای و محله ای	%۱۱۵	%۲۸۰	۵	در همکف	%۵۰	%۷۰	۳۵۰	۱۴	
		M 114 گستره های مختلف	%۸۵	%۲۰۰	۴	در همکف	%۵۰	%۵۰	۳۰۰	۱۲	
		M 115 محورهای مختلف	%۱۰۰	%۲۴۰	۴	در همکف	%۶۰	%۶۰	۳۰۰	۱۲	
		M 116 مختلف سکونت و اداری (ناحیه ای و محلی)	%۱۱۰	%۳۰۰	۵	در همکف	%۶۰	%۶۰	۳۵۰	۱۴	
	M 12 اختلاف با صنایع خدماتی و کارگاهی	M 117 مختلف سکونت اداری (شهری و منطقه ای)	%۱۲۰	%۲۶۰	۶	در همکف	%۶۰	%۶۰	%۵۰	۵۰۰	۱۶
		M 121 محورهای مختلف	%۸۵	%۲۵۰	۵	در همکف	%۵۰	%۵۰	%۲۰	۳۰۰	۱۶
		M 122 گستره های مختلف	%۶۵	%۱۵۰	۳	در همکف	%۵۰	%۵۰	%۲۵	۳۰۰	۱۴
		M 211 مختلف با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	%۷۰	%۱۵۰	۳	در همکف	%۵۰	%۵۰	%۲۰	۳۰۰	۱۲
		M 212 مختلف با غلبه خدمات بویژه فرهنگی و هنری	%۶۵	%۱۲۰	۲	در همکف	%۶۰	%۶۰	%۲۵	۱۰۰۰	۱۲
		M 221 مختلف بر غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و امام زاده های درون شهری)	متناسب با طرح مصوب مربوطه	ثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح های ویژه							
M 2 اختلاف سکونت با فرهنگی و گردشگری	M 22 اختلاف ویژه تفریحی	M 222 مختلف بافت تاریخی - فرهنگی	متناسب با طرح مصوب مربوطه	ثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح های ویژه							

%۴۰

۱۳۹۱/۱۱/۱۱

ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه های فعالیت (S) در طرح تفصیلی جدید تهران (جدول شماره ۴)

پهنه های اصلی				پهنه ها مناسب با طرحهای مربوطه		مشخصات کلی زیر پهنه		درصد پیشنهادی و حدت رویه		حداکثر تراکم ساختمانی		حداکثر سطح اشغال		حداقل	
				S II بازار		S III بازارهای سنتی تهران									
				(تجاری، خدماتی و فرهنگی) طبق طرحهای مصوب مربوطه		S 112 گستره ها و راسته های تجاری و خدماتی		متناسب با طرح مصوب مربوطه		تثبیت الگوی کنونی (ساختار سنتی) تا تهیه و تصویب طرح های ویژه مداخله					
S1 تجاری، اداری و خدمات				S 12 محورها و گستره های تجاری، اداری و خدمات						تثبیت الگوی کنونی تا تهیه و تصویب طرح های منظر و طراحی شهری					
						S 121 محورهای ویژه بلند مرتبه (با طرح توجیهی)		۲۲٪		۱۲ و بیشتر		۳ تا ۸۰٪ طبقه		۲۰۰۰	
						S 122 عملکرد در مقیاس فرامنطقه ای (فرانشهری، شهری، حوزه ای)		۱۶۰٪		۹		۲ تا ۸۰٪ طبقه		۱۵۰۰	
						S 123 عملکرد در مقیاس منطقه ای		۱۴۰٪		۶		۲ تا ۸۰٪ طبقه		۷۵۰	
						S 124 عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای		۱۰۰٪		۴		در همکف		۳۰۰	
						S 125 گستره های ویژه بلند مرتبه (با طرح توجیهی)		۲۰۰٪		۱۲ و بیشتر		۳ تا ۷۰٪ طبقه		۳۵۰۰	
						S 126 محورهای ویژه خدماتی و تجاری مکان، محور (پایزمنند مکان گسترده)		۱۱۵٪		۴		۲ تا ۸۰٪ طبقه		۵۰۰	
S2 مراکز گستره ای تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باغ)				S 21 گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات		S 211 گستره ها و مراکز ویژه بلند مرتبه (با طرح توجیهی)		۱۸۰٪		۱۲ و بیشتر		۲ تا ۵۰٪ طبقه		۲۵۰۰	
						S 212 عملکرد در مقیاس فرامنطقه ای (فرانشهری، شهری و حوزه ای)		۱۴۵٪		۱۱		۲ تا ۵۰٪ طبقه		۱۵۰۰	
						S 213 عملکرد در مقیاس منطقه ای		۱۳۵٪		۸		۲ تا ۵۰٪ طبقه		۱۰۰۰	
						S 214 عملکرد در مقیاس ناحیه ای و محله ای		۱۱۵٪		۶		در همکف		۵۰۰	
				S 22 گستره ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی) مناسب با طرحهای مربوطه		S 221 عملکرد در مقیاس فرامنطقه ای (فرانشهری، شهری و حوزه ای)		متناسب با طرح مصوب مربوطه		با طرح های موضوعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵) و تصویب نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری					
						S 222 عملکرد در مقیاس منطقه ای، ناحیه ای و محله ای		متناسب با طرح مصوب مربوطه		با طرح های موضوعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵) و تصویب نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری					
S3 صنعتی کارگاهی (تخصیص حداقل ۲۰٪ از وسعت قطعه در فضای اشغال نشده ملک به فضای سبز درختکاری شده)				S 31 صنعت طبق طرح مصوب		S 311 صنعت پاک با فناوری بالا و خوشه های صنعتی		متناسب با طرح مصوب مربوطه		طرح ویژه		۵۰٪		-	
						S 312 مجتمع صنایع کارخانه ای		۶۰٪		۲		۴۰٪		۵۰۰۰	
						S 321 کارگاه های تولیدی و تجاری		۷۵٪		۳		۵۰٪		۱۰۰۰	
						S 322 مجتمع های کارگاه های تولیدی		۶۵٪		۲		۵۰٪		۱۵۰۰	
						S 331 عملکرد در مقیاس فرامنطقه ای (فرانشهری، شهری)		۷۰٪		۳		در همکف		۱۵۰۰	
						S 332 عملکرد در مقیاس منطقه ای و ناحیه ای		۶۵٪		۲		در همکف		۱۰۰۰۰	

تأیید شده است
مهر و امضاء
۱۳۹۹/۴/۱۱