

جدول شماره ( ۲۰ ) ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیربهنه‌های فعالیت

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	زیربهنه با کد سه رقمی (مشخصات کلی)	بهنه‌ها (با کد دو رقمی)		بهنه‌های اصلی (با کد یک رقمی)	بهنه کلان
				در طبقه همکف و بالاتر	در طبقه اول				بازار (تجاری - خدماتی و فرهنگی)	محورهای تجاری - اداری و خدماتی		
		—		تثبيت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح ویژه مداخله				S111	S11	بازار (تجاری - خدماتی و فرهنگی)	تجاری - اداری و خدمات (S1)	فعالیت S
		—	۲۰۰	۳۵	۶۰	نامحدود	۵۰۰	S112	S12	محورهای تجاری - اداری و خدماتی		
	۳۰/۴	۳۵	۶۰	۵۰	۶۰	۸	۳۸۰	S122				
	۲۴	۲۴	۴۰	۵۰	۶۰	۶	۳۰۰	S123				
	۱۲/۵	۱۸	۲۵۰	۶۰	۶۰	۳	۱۸۰	S124				
	۳۳/۵	۳۵	۸۰۰	۳۵	۵۰	۹	۳۰۰	S211	S21	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات		
	۲۴	۲۴	۴۰۰	۳۵	۵۰	۶	۲۲۰	*S212				
	۹/۲	۱۸	۲۰۰	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	S213				
کمیت‌های فنی مربوطه		۳۵	یک هکتار	۳۰	۴۰ اول، دوم و سوم	نامحدود	۳۶۰	S214				
	۲۴	۳۵	۴۰۰	۴۰	۵۰	۶	۲۴۰	S221	S22	محورهای تجاری - اداری و خدمات		
	۲۱	۲۴	۳۰۰	۴۰	۵۰	۵	۲۰۰	S222				
	۲۴	۳۵	۴۰۰	۴۰	۵۰	۶	۲۴۰	S231	S23	گستره‌ها و کانون‌های تجاری - اداری و خدمات با غلبه فرهنگی		
	۱۷/۵	۲۴	—	۴۰	۵۰	۴	۱۶۰	S232				
	۱۷/۵	۳۵	۱۰۰۰۰	۴۰	۴۰	۴	۱۶۰	S241	S24	گستره‌های خدمات عمومی		
	۱۴/۵	۲۴	۵۰۰۰	۵۰	۵۰	۳	۱۵۰	S242				
	۹/۲	۱۸	۲۵۰۰	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	S243				
	۱۷/۵	۲۴	—	۵۰	۵۰	۴	۲۰۰	* در صورت عدم احراز شرایط حداقل مساحت قطعه				



ادامه جدول شماره (۲۰) ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های فعالیت

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه و تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	زیرپهنه با کد ۳ رقمی (مشخصات کلی)		پهنه‌ها (با کد دو رقمی)	پهنه‌های اصلی (با کد یک رقمی)	پهنه کلان
				در طبقه بالاتر	در طبقه همکف و اول			محورهای گردشگری - فرهنگی	گستره‌های گردشگری - فرهنگی			
	۱۷/۵	۲۰	۵۰۰	۴۰	۵۰	۴	۱۸۰	محورهای گردشگری - فرهنگی	S۲۵۱	محورها و گستره‌های گردشگری و فرهنگی	S۲۵	فعالیت S
	—	—	با طرح‌های ویژه موضعی و تصویب در کمیسیون ماده پنج				گستره‌های گردشگری - فرهنگی	S۲۵۲				
	—	—	با طرح‌های ویژه موضعی و تصویب در کمیسیون ماده پنج				گستره‌های گردشگری - تاریخی	S۲۵۳				
رعایت ضوابط زیست‌محیطی الزامی است.	—	—	طرح ویژه					صنایع با فناوری بالا	S۳۱۱	صنعت	S۳۱	صنعتی - کارگاهی S۳
	۱۴/۵	۲۰	۳۰۰	۵۰	۵۰	۳	۱۵۰	کارگاه‌های تولیدی و نمایشگاهی	S۳۲۱	گستره و محورهای کارگاهی - تولیدی		
	۹/۲۰	۲۰	۱۰۰۰	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	مجتمع‌های کارگاهی - تولیدی	S۳۲۲			

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: در صورت احداث واحد مسکونی در پهنه‌های مجاز فعالیت، تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.

جدول شماره (۲۱) پهنه‌های فعالیت اندیس‌دار در منطقه ۶

حداکثر ارتفاع	حداکثر سطح اشغال		حداقل اندازه قطعه و تفکیک	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	پهنه اندیس‌دار
	طبقات بالاتر (درصد)	همکف (درصد)				
۲۴	۵۰	۶۰ (همکف و اول)	۶۰۰	۶	۳۰۰	S۱۲۲-۱



جدول شماره ( ۲۴ ) ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های مختلط

توضیحات	حداکثر ارتفاع	حداقل ضریب سکونت (در صد)	حداقل عرض گذر	حداقل مساحت قطعه	حداکثر سطح اشغال		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (در صد)	زیرپهنه (با کد سه رقمی)	پهنه‌ها (با کد دو رقمی)		پهنه‌های اصلی (با کد یک رقمی)	پهنه کلان	
					در طبقات بالاتر	در طبقه همکف				پهنه‌ها (با کد دو رقمی)	پهنه‌ها (با کد دو رقمی)			
	۲۴	۴۰	۳۵	۵۰۰	۴۵	۶۰	۶	۲۸۰	M۱۱۱	محورهای مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (فراشهری - شهری و حوزه‌ای)	M۱۱	مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی	مختلط (M)	
	۲۱	۵۰	۲۴	۴۰۰	۵۰	۶۰	۵	۲۴۰	M۱۱۲					
	۱۲/۵	۷۰	۱۸	۲۵۰	۶۰	۶۰	۳	۱۸۰	M۱۱۳					
	۳۳/۵	۴۰	۳۵	۷۰۰	۳۵	۵۰	۹	۳۲۰	M۱۲۱	گستره‌های مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (فراشهری - شهری و حوزه‌ای)	M۱۲	مختلط تجاری - اداری و خدمات با مسکونی (M۱)		
	۲۷	۵۰	۲۴	۵۰۰	۳۵	۵۰	۷	۲۴۰	M۱۲۲					
	۱۵/۷	۷۰	۱۸	۳۰۰	۵۰	۵۰	۴	۲۰۰	M۱۲۳					
	—	۷۰	۳۵	۵۰۰۰	۳۵	۵۰	نامحدود	۴۰۰	M۱۲۴					
	۲۴	۳۰	۲۴	۸۰۰	۴۵	۶۰	۶	۲۸۰	M۲۱۱	محورها و گستره‌های مختلط مسکونی - فرهنگی - گردشگری تفریحی	M۲۱	گردشگری و فرهنگی با مسکونی (M۲)		
تصویب در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج	نیازمند تهیه طرح ویژه مطابق با برنامه پیشنهادی مشاور								M۳۱۱	محدوده‌های با قابلیت برنامه‌ریزی (تأمین خدمات اساسی)	M۳۱	عملکردهای مختلط شهری باغلیه خدمات عمومی (M۳)		

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان، محاسبه میزان ارتفاع جان‌پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان‌پناه اضافه می‌گردد.  
تبصره ۲: تأمین حداقل فضای باز به‌ازاء هر واحد مسکونی متناسب با پهنه مسکونی همسان از نظر تعداد طبقات براساس جدول شماره (۱۷) الزامی است.



جدول شماره (۲۷) ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های سبز و باز (حفاظت)

توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	پهنه‌ها		پهنه‌های اصلی	پهنه کلان
						پهنه‌ها	پهنه‌ها		
احداث بنا محدود به دفتر اداری - نگهبانی - سرویس بهداشتی - تأسیسات - پشتیبانی پارک و سوله بحران و کاربریهای فرهنگی، ورزشی و مذهبی هرگونه ساخت و ساز در پارک‌های ویژه صرفاً با تصویب کمیسیون ماده پنج شهر شیراز مجاز است.	۱۰	۱۰		۱۰	پارک‌های عمومی شهری	G111	پارک‌های شهری	G11	فضای سبز عمومی (G1)
					پارک‌های ویژه (پارک‌های موضوعی)	G112			
براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری					باغات	G211	باغات و اراضی مزروعی	G21	فضای سبز خصوصی (G2)
					اراضی مزروعی	G212			
هرگونه ساخت و ساز ممنوع					رود، دره‌ها و مسیل‌ها	G311	سبز و باز حفاظتی	G31	سبز و باز حفاظت ویژه (G3)
					سبز حاشیه بزرگراه‌ها	G312			
هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی مجاز است					پهنه باغات تاریخی	G321	پهنه حفاظت ویژه	G32	
هرگونه تغییر کاربری و ساخت و ساز ممنوع و منوط به تصویب در کمیسیون ماده پنج می باشد.					حفاظت ویژه (پادگان‌ها)	G322			



توضیحات	حداقل اندازه قطعه	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	پهنه اندیس دار	
					باغات غیر قابل احیا	G211-1
براساس ضوابط پهنه مجاور						

جدول شماره (۱۷) ضوابط ساخت و ساز در زیر پهنه‌های سکونت در طرح تفصیلی شهر شیراز (نقشه‌های ۱:۲۰۰۰)

توضیحات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی	حداقل مساحت قطعه	حداقل مساحت تفکیک	حداکثر ارتفاع	ضوابط کلی ساخت و ساز			مشخصات زیرپهنه‌ها	کد سه رقمی	پهنه‌ها	کد دو رقمی	پهنه‌های اصلی (یا کد یک رقمی)	پهنه‌های کلان
					حداقل عرض معبر	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تعداد طبقات مسکونی						
	۳۰	۷۰	۲۱۰	۱۱	۶	۶۰	۲	۱۲۰	R۱۱۱	مسکونی با تراکم کم	R۱۱	مسکونی عام (R۱)	سکونت (R)
	۲۵	۲۵۰	۳۰۰	۱۴/۲۰	۸	۶۰	۳	۱۸۰	R۱۲۱	مسکونی سه طبقه	R۱۲		
	۲۰	۳۰۰	۴۰۰	۱۷/۴۰	۱۰	۶۰	۴	۲۴۰	R۱۲۲	مسکونی چهار طبقه	R۱۳		
	۲۰	۳۵۰	۵۰۰	۲۱/۶۰	۱۲	۵۵	۵	۲۶۰	R۱۳۱	مسکونی پنج طبقه			
	۲۰	۴۰۰	۵۰۰	۲۲/۸۰	۱۶	۵۰	۶	۲۸۰	R۱۳۲	مسکونی شش طبقه			
	—	—	—	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح ویژه مداخله					R۲۱۱	مسکونی ویژه بافت تاریخی	R۲۱	مسکونی ویژه (R۲)	
	۲۵	۲۵۰	۲۵۰	۱۷/۴۰	۱۰	۵۵	۴	۲۰۰	R۲۲۱	مسکونی ویژه بافت مرکزی چهار طبقه	R۲۲		
	۲۰	۳۰۰	۳۰۰	۲۱/۶۰	۱۲	۵۰	۵	۲۴۰	R۲۲۲	مسکونی ویژه بافت مرکزی پنج طبقه			
	—	—	—	تثبیت وضع موجود					R۲۳۱	مسکونی ویژه بافت ارزشمند روستایی	R۲۳		
	۲۰	۶۰۰	۸۰۰	۳۳/۴۰	۲۴	۳۵	۹	۳۰۰	R۲۴۱	مسکونی ویژه هفت تا نه طبقه	R۲۴		
نیمه پیوسته	۲۵	۸۰۰	۱۲۰۰	۴۳	۲۴	۳۰	۱۲	۳۵۰	R۲۴۲	مسکونی ده تا دوازده طبقه			
با ارائه طرح توجیهی و ناپیوسته	۲۵	۲۰۰۰	۵۰۰۰	۲۱/۶۰	-	۲۵	۵	۱۲۰	R۲۵۱	مجتمع مسکونی با تراکم کم	R۲۵		
	۲۰	۲۰۰۰	۵۰۰۰	۳۰/۱۰	-	۲۵	۸	۱۸۰	R۲۵۲	مجتمع مسکونی با تراکم متوسط			
	۲۵	۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	۳۶/۵	-	۲۵	۱۰	۲۳۰	R۲۵۳	مجتمع مسکونی با تراکم زیاد			
	۲۵	۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	۴۳	-	۲۵	۱۲	۲۸۰	R۲۵۴	مجتمع مسکونی با تراکم بسیار زیاد			
	۲۵	۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	نامحدود	با ارتفاع نامحدوده (نشانه‌های شهری)			۳۵۰	R۲۵۵	مجتمع مسکونی با تراکم بسیار زیاد با ارتفاع نامحدود			

\* در صورت عدم احداث زیرزمین، از حداکثر ارتفاع ۱/۵ متر کسر می‌گردد.

تبصره ۱: در محاسبات حداکثر ارتفاع ساختمان محاسبه میزان ارتفاع جان پناه در نظر گرفته نشده و به مقادیر فوق حداقل ۸۰ سانتیمتر و حداکثر ۱ متر جهت احداث جان پناه اضافه می‌گردد.

تبصره ۲: مساحت رمپ جزء مساحت حداقل فضای باز به‌ازای هر واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد.

