



ضوابط طرح هادی شهر پایین هولار

اسفند ۱۴۰۳

مهندسان مشاور سامان نظارت جام جم طبرستان

فهرست مطالب

۴	۱- تعاریف، مفاهیم و واژه‌ها
۱۵	۲- ضوابط و مقررات مشترک
۲۰	۳- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری‌های مختلف
۵۸	۴- ضوابط و مقررات گذربندی
۶۴	۵- ضوابط و مقررات پارکینگ
۷۰	۶- ضوابط و مقررات نما و طراحی شهری
۷۵	۷- حریم‌های قانونی و ضوابط آنها

فهرست جداول

۱۸	جدول شماره ۱: ماتریس سازگاری مجاز، مشروط، ناسازگار.....
۱۹	جدول شماره ۲: همجواری‌های مناسب و نامناسب و دسترسی انواع کاربری‌ها.....
۳۳	جدول شماره ۳: تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و سطح اشغال ساختمان‌ها.....
۳۳	جدول شماره ۴: تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و سطح اشغال ساختمان‌های زیر حد نصاب.....
۳۸	جدول شماره ۵: ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری مسکونی فصلی.....
۵۷	جدول شماره ۶: ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری تفریحی - گردشگری.....
۵۸	جدول شماره ۷: سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح هادی شهری.....
۵۸	جدول شماره ۸: حداقل شعاع مورد نیاز جهت احداث دوربرگردان.....
۶۱	جدول شماره ۹: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۸۰ درجه در بافت‌های پر و خالی.....
۶۱	جدول شماره ۱۰: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۸۰ تا ۱۱۰ درجه.....
۶۱	جدول شماره ۱۱: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه.....
۶۳	جدول شماره ۱۲: حداقل عرض گذرها در معابر بن بست و بن باز.....
۶۷	جدول شماره ۱۳: نحوه محاسبه پارکینگ‌های مورد نیاز در کاربری‌های مختلف.....
۶۸	جدول شماره ۱۴: عرض‌های پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگ‌ها براساس زاویه.....
۶۹	جدول شماره ۱۵: اندازه‌ی جاپارک در پارکینگ‌های مختلف.....
۶۹	جدول شماره ۱۶: حداقل تعداد پارکینگ معلولین در پارکینگ‌های عمومی.....
۷۷	جدول شماره ۱۷: حریم‌های درجه ۱ و ۲ انتقال نیروی برق.....

مقدمه

اساس طرح‌های توسعه شهری براین استوار است که با تهیه یک سند قانونی بتوان ضمن حفظ ارزش‌های معماری و شهرسازی مستقر و مستتر در فضا به رفع تقابل زمانی-مکانی آن پاسخ داد. تدوین طرح هادی شهری با الگویی منطقی و پی انداختن طرحی بر پایه مسائل و قابلیت‌ها می‌تواند شرط اول تحقق‌پذیری یک طرح تلقی گردد. اما به تنهایی نمی‌تواند ضمانتی برای دستیابی به خواسته‌های طرح و برنامه تلقی گردد. بلکه تنها راه نیل به چنین هدفی پیگیری همه جانبه مراحل طرح تا اجرا خواهد بود تا کالبد شهر در مجموعه‌ای بهم پیوسته و موزون شکل گیرد. ضوابط و مقررات اجرایی در حقیقت ابزارهایی است که علاوه بر تبیین چارچوب کلی الگوی طرح موجبات تداوم هم‌نواخت فعالیت‌های ساختمانی و مراقبت بر اجرای آن توسط سازمان مجری (شهرداری) فراهم می‌آورد.

ضوابط و مقررات تفکیک و ساختمانی طرح هادی شهر پایین هولار به منظور کنترل نظام توسعه آتی شهر و همچنین هدایت و کنترل عملیات عمرانی در محدوده توسعه آینده شهر، ارتقاء سطح بهداشت عمومی، رفاه و ایمنی شهروندان و همچنین پایدار نگهداشتن ارزش‌های فرهنگی و بالاخره فراهم آوردن امکان برخورداری ساکنان از فضای شهری مساعد و تضمین تماس آن‌ها با محیط شهری مناسب‌تر در بخش‌های ضوابط و مقررات عمومی و اختصاصی ارائه گردیده است. بطور کلی به منظور دستیابی به ضوابط و مقررات شهرسازی و هماهنگی با معیارهای تعیین شده، عناوین اصلی ارائه شده در الگوی ضوابط و مقررات اجرایی (پیوست مصوبه ۷۰/۲/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) مورد استفاده قرار گرفته است. فرآیند تدوین ضوابط و مقررات اجرایی طرح، با توجه به الگوی ارائه شده مد نظر قرار گرفته و به شرح ذیل ارائه شده است:

۱- تعاریف

۲- ضوابط و مقررات مشترک

۳- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری‌های مختلف

۴- ضوابط و مقررات گذربندی

۵- ضوابط و مقررات پارکینگ

۶- ضوابط و مقررات نما و طراحی شهری

۷- حریم‌های قانونی و ضوابط آن‌ها

۱- تعاریف، مفاهیم و واژه‌ها

• سازمان مجری طرح

شهرداری بعنوان یکی از ارگان‌های موثر در مدیریت شهری سازمان مجری طرح محسوب می‌شود.

• محدوده طرح

حد نهایی توسعه فیزیکی شهر در افق برنامه طرح جامع را محدوده طرح می‌نامند.

• نفوذ شهر

حوزه فیزیکی پیرامون شهر که ضمن تاثیرپذیری از شهر، به طور متقابل در تغییر توانایی‌ها و عملکرد شهر موثر است.

• محدوده شهر (مطابق با ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح‌های شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند. محدوده شهر در طرح به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرح‌های مذکور می‌رسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرح‌های مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجرا به شهرداری و دستگاه‌های اجرایی ذیربط ابلاغ می‌گردد.

• حریم شهر

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، هر گونه 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 هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

- **محدوده شهرک‌ها**

محدوده شهرک‌ها اعم از شهرک‌های مسکونی و صنعتی یا سایر شهرک‌ها که طبق ضوابط شهرک‌سازی احداث که معابر و فضاهای خدماتی واقع آن، دارای مالکیت مشاعی باشد.

- **پروانه ساختمانی**

مجوز قانونی که از طرف شهرداری برای هرگونه ساخت‌وساز در محدوده شهر برای صاحبان املاک صادر می‌گردد.

- **عوارض اضافه ارزش ناشی از تراکم بیش از تراکم پایه (حق تعدیل تراکم)**

عوارض مذکور ما به ازایی که برای استفاده از تراکم مجاز (بیشتر از تراکم پایه) می‌باید پرداخت شود. حق تعدیل تراکم به وسیله شورای شهر تعیین و تصویب می‌گردد.

- **تفکیک زمین**

عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین یکپارچه به دو یا چندین قطعه مجزا با ایجاد دسترسی‌های مناسب برای استفاده جداگانه از یکدیگر و همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه.

- **حداقل تفکیک زمین**

حداقل مساحتی که زمین برای کاربری خاص می‌توان تفکیک نمود و تقسیم زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

- **تجمیع**

تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسائل مالکیت و سایر مسائل حقوقی) را تجمیع گویند. تجمیع عکس عمل تفکیک است.

- **افراز**

مجزا نمودن سهم مشاع هر یک از شرکا در یک ملک را افراز می‌گویند.

- **نمای ساختمان**

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به معبر یا فضاهای عمومی در سیمای عمومی نمایان باشد نمای ساختمان محسوب می‌شود. اتمام عملیات نماسازی در چارچوب الگوهای مناسب قبل از زمان صدور پایان کار الزامی است.

- **زیر زمین**

طبقه‌ای از ساختمان است که بیشتر حجم آن پایین تر از سطح زمین قرار دارد و ارتفاع متوسط آن از سطح معبر حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر می‌باشد.

- **همکف**

عبارت از طبقه‌ای است که همتراز کف و یا بلندتر از آن و یا لااقل ۸۰٪ حجم آن بالاتر از کف باشد.

- **پیلوت**

قسمتی از ساختمان که هم سطح گذر مجاور بوده و به غیر از ستون‌های ساختمان، فاقد هر گونه عامل جداکننده (دیوار داخلی) است و ارتفاع آن از کف گذر مجاور حداقل ۲/۲۰ و حداکثر ۲/۴۰ می‌باشد.

- **حیاط خلوت**

فضای غیر مسقف، یا با سقف شفاف و نازک که دارای حفاظ توری یا سیمی باشد و بیرون از سایر فضاهای ساختمانی قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه هوای داخل بنا استفاده شود.

- **بالکن**

سطح سرپوشیده‌ای از ساختمان در طبقات بالای همکف را گویند که حداقل یک طرف آن باز باشد.

- **بام شیب‌دار**

آن دسته از بام‌هایی که زاویه شیب آن‌ها با افق بیش از ۱۰ درجه باشد. معمولاً بام‌های با شیب کمتر را بام مسطح می‌گویند.

- **پیش‌آمدگی یا کنسول**

منظور از آن، قسمت پیش‌آمدگی نسبت به سطح نمای ساختمانی می‌باشد. کنسول به سمت ملک مجاور مجاز نیست، احداث پیش‌آمدگی به سمت گذر عمومی به میزان محدوده معین، تابع ضوابط خاص است.

- **فضای باز**

سطح باز یا فضای باز به میزان زمین باقی مانده که در روی آن بنا احداث نشده یا نمی‌شود، و برای محوطه‌سازی، ایجاد آب‌نما، پارکینگ غیرمسقف، ایوان روباز و از این قبیل فضاها مورد استفاده قرار می‌گیرد. مجموع سطح باز و سطح پر (که سطح اشغال نیز به آن گفته می‌شود)، با هم سطح کل قطعه را تشکیل می‌دهند.

- **پخی (مثلث دید)**

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

- **سرانه**

مقدار مساحت زمینی است که برای عملکردهای مختلف در سطح شهر، محلات، نواحی و ... برای هر نفر از ساکنین پیش‌بینی شده باشد.

- **سلسله مراتب شهری**

الگویی از تقسیمات کالبدی شهر است که، امکان توزیع مناسب‌تر فضاهای خدماتی موردنیاز در سطح شهر را فراهم می‌سازد. هر چند این تقسیمات بیشتر زمینه‌های فرضی و نسبی دارد تا تقسیمات صد در صد قطعی و الزامی.

- **سطح خالص شهری**

سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که دربر دارنده تمامی حوزه‌های مختلف کاربری‌های موردنیاز شهر باشد. به عبارت بهتر، سطح کاربری‌های مسکونی و کاربری‌های خدماتی را سطح خالص شهر می‌نامند.

- **سطح ناخالص شهری**

سطح ناخالص شهر شامل مساحت محدوده شهر است که در بردارنده سطوح خالص شهر به علاوه سطوح ناخالص مانند حرایم، اراضی کشاورزی، باغات و ... است.

- **اراضی بایر**

زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است. اعم از اینکه محصور یا غیر محصور می باشند.

- **اراضی دایر**

منظور زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و تا کنون نیز مورد بهره برداری می باشد.

- **آماده سازی زمین**

مجموعه ای از فعالیت های هماهنگ و ضروری به منظور ایجاد امکان بهره برداری از اراضی جهت احداث ساختمان های مسکونی و غیره همراه با تأسیسات وابسته به آن را گویند و شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه های عبور و مرور، شبکه آبرسانی و فاضلاب، برق، گاز و مسجد و ... می باشد.

- **کاربری**

نحوه استفاده از اراضی و یا ساختمان را به صورت موقت یا دائم، کاربری آن زمین می گویند مانند مسکونی، آموزشی، تفریحی - گردشگری و نظایر این ها.

- **کاربری مسکونی**

عبارتست از اراضی که به منظور استفاده مسکونی تفکیک شده اند و انواع گوناگون مانند مسکونی تک خانواری، چند خانواری و نظایر آن هاست.

- **کاربری تجاری - خدماتی**

به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های خرید و فروش و ارائه خدمات اطلاق می شود:

- **تجاری مقیاس محله**

شامل واحدهای تجاری ای که مورد استفاده روزانه قرار می گیرند و عموماً در داخل محلات و محورهای محله ای استقرار می یابند و به بقالی محله، قصابی، نانوايي و نظایر این ها اطلاق می شود.

- **تجاری مقیاس ناحیه**

شامل واحدهای تجاری ای که مورد استفاده هفتگی و ماهیانه قرار می گیرند و عموماً در داخل ناحیه و مرز محلات استقرار می یابند که می توان از جمله به بانک ها و بازار روز اشاره نمود.

- **تجاری مقیاس شهر و فراشهر**

فعالیت هایی هستند که مراجعات به آن ها به صورت ماهانه و یا حتی سالانه انجام می گیرد (مانند عمده فروشی خواروبار، مبل فروشی، آموزشگاه های تعلیم رانندگی، کلوپ های ورزشی، شهر بازی و نظایر آن ها).

- **کاربری آموزشی**

این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.

○ کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده شده، گفته می شود.

○ کاربری درمانی

کاربری درمانی شامل فضاهایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستان های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانوار، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون، آزمایشگاه، مراکز گفتار درمانی، بخش شنوایی و نظایر این هاست.

○ کاربری فرهنگی – هنری

اراضی اختصاص یافته به فضاهای فرهنگی شامل سینما، موزه، فرهنگسرا، تالار بزرگ نمایش، سخنرانی و گردهمایی، کتابخانه و ... را کاربری فرهنگی گویند.

○ کاربری مذهبی

به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های مذهبی همانند مسجد، تکیه، امامزاده و اماکن مذهبی اقلیت های دینی و مذهبی، کاربری مذهبی اطلاق می گردد.

○ کاربری اداری – انتظامی

کاربری اداری شامل اراضی اختصاص یافته به کلیه فعالیت های خدماتی ادارات، نهادها و سازمان های دولتی و عمومی است که در قالب خدمات غیرتولیدی فعالیت می کنند. همچنین این کاربری اراضی اختصاص یافته به کلیه فعالیت های غیرنظامی نیروی انتظامی و پایگاه های بسیج را در بر می گیرد.

○ کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری

اراضی اختصاص یافته به تاسیسات شهری شامل شبکه و مستحداثات وابسته به آب، برق، مخابرات، گاز، فاضلاب و تجهیزات شهری شامل گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مراکز جمع آوری زباله، آتش نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره بار، سرویس های بهداشتی عمومی و نظایر این ها را کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری گویند.

○ کاربری حمل و نقل و انبارداری

مصادیق این کاربری به شرح ذیل است:

پایانه های اتوبوس بین شهری، اتوبوس شهری، مینی بوس شهری و بین شهری و همچنین ایستگاه های سواری درون و برون شهری، سردخانه، انبار و سیلوها، پارکینگ های عمومی و نظایر آن ها.

پارکینگ عمومی

معمولا در دسته بندی انواع کاربری ها، پارکینگ عمومی را جزو کاربری انبار و حمل و نقل قرار می دهند و شامل فضاهایی است که جهت توقف دائم و موقت وسایل نقلیه دو چرخ و بیشتر استفاده می گردد. جدا کردن پارکینگ عمومی از کاربری حمل و نقل و انبار و طرح مستقل آن صرفا به خاطر تاکید و ضرورت احداث آن در شهر می باشد به طوری که استفاده از اراضی پارکینگ عمومی پیشنهادی به غیر از انواع پارکینگ مجاز نمی باشد.

○ بوستان و فضای سبز

این کاربری در بر گیرنده پارک های جنگلی، پارک های شهری، ناحیه ای و محله ای، زمین بازی و یا بوستان های کودک و نظایر این ها می باشد که مورد استفاده عموم قرار می گیرد.

فضای سبز تجهیز نشده

سطح اختصاصی به فضاهای سبز تجهیز نشده ای است که عموماً مورد استفاده مردم جهت گذران اوقات فراغت قرار نمی گیرد و فضاهای سبز حاشیه معابر اصلی، میدین، رفیوژها و نظایر این ها در این زمره قرار دارند.

○ کاربری باغات

اراضی اختصاص یافته به فعالیت های باغی را گویند.

○ کاربری زراعی

اراضی اختصاص یافته به فعالیت های زراعی را شامل می گردد.

○ کاربری تفریحی - گردشگری

اراضی اختصاص یافته به خدمات ایرانگردی و جهانگردی نظیر قهوه خانه، رستوران، مسافرخانه، هتل، نمایشگاه های صنایع و نظایر این ها را گویند.

○ کاربری صنعتی

اراضی اختصاص یافته به کلیه واحدهای صنعتی، کارگاهی و صنوف مزاحم است که با توجه به ضوابط و مقررات زیست محیطی می توانند در داخل محدوده و یا حریم شهر استقرار یابند.

• حوزه کاربری

منظور محدوده یا حد هر کاربری نسبت به کاربری های دیگر می باشد. مانند حوزه اراضی مسکونی، تولیدی و غیره.

• حریم کاربری ها

حداقل فاصله ای است که باید از کاربری های حریم دار مانند خطوط انتقال برق و گاز، رودخانه و کانال ها، دریا و ... رعایت شود. در مواردی حریم شامل فاصله ساخت و ساز از یک کاربری خاص مانند پاسگاه پلیس، فرودگاه و زندان است در برخی از موارد منظور از حریم محدودیت های ارتفاعی می باشد مثلاً در برخی از کاربری ها اضافه طبقه مجاز نیست ولی ساخت با طبقات کمتر مشکل ندارد مانند حریم پرواز فرودگاه؛ حریم رودخانه ها - جاده ها، شبکه های برق و گاز تنها برای کشاورزی یا فضای سبز یا جاده قابل بهره برداری است.

• کف متوسط معبر

به میانگین تمام شده کف معابر یا رقوم کف پیش بینی شده در طرح گفته می شود. در خیابان های دو بر کف معبر اصلی و در خیابان های شیدار حد میانی ضلع مجاور معبر در محاسبات لحاظ می شود.

• قطعه زمین

از نظر قانونی زمینی است بایر یا دایر که بوسیله سند مالکیت حدود آن مشخص شده باشد.

• واحد مسکونی

فضا یا محوطه‌ای است محصور مشتمل بر حداقل یک اتاق و معمولاً یک آشپزخانه و یک توالی که یک یا چند ورودی به دسترسی عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به دسترسی خصوصی (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند.

• آپارتمان

عبارت است از تعدادی واحد مستقل که ورودی به دسترسی خصوصی (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و بتواند امکانات سکونت مستقل چندین خانواده را فراهم کند.

• مجوز ساختمانی

برطبق بند ۲۴ ماده (۵۵) و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، کلیه مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر و یا حریم آن بایستی قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

• مجتمع

مجموعه‌ای از دو یا چند ساختمان است که در یک قطعه تفکیکی استقرار یافته‌اند.

• بر زمین

حد زمین به یک یا چند گذر را بر یا برهای زمین گویند. اگر یک پلاک به یک خیابان مشرف باشد یک بر و اگر به دو خیابان مشرف باشد دو بر گویند.

• ساختمان

هر نوع بنایی که برای سکونت و یا استفاده خدماتی و ... بکار رود و دارای دیوار و سقف و اسکلت باشد ساختمان نامیده می‌شود.

• سطح خالص کاربری مسکونی

سطح خالص مسکونی شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.

• سطح کل زیر بنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در یک قطعه زمین شامل سطوح مفید و غیر مفید یا اختصاصی و غیر اختصاصی (مشاعات)؛ که همان زیربنای ناخالص ساختمان گویند.

سطح غیر مفید + سطح مفید = سطح کل زیر بنا (ناخالص ساختمان)

• ارتفاع ساختمان

فاصله بلندترین نقطه سقف شیبدار تا رقوم متوسط معبر مجاور و در ساختمان‌های با سقف مسطح فاصله روی بلندترین نقطه دست‌انداز تا رقوم متوسط خیابان مجاور.

• سطح اشغال

سطحی از عرصه می‌باشد که به وسیله اعیان اشغال می‌گردد. یا تصویر افقی طبقه همکف بر روی زمین (با حذف پیش آمدگی در بام) را سطح اشغال می‌گویند.

- تراکم جمعیتی خالص

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی (به هکتار) داخل محدوده شهر را تراکم جمعیتی خالص می گویند.
مساحت اراضی مسکونی شهر به هکتار ÷ جمعیت ساکن شهر = تراکم خالص مسکونی

- تراکم جمعیتی ناخالص

نسبت جمعیت با مساحت کل محدوده شهر (به هکتار) را تراکم ناخالص شهر میگویند.

- تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیر بنای ساختمان در تمامی طبقات به مساحت کل زمین ، تراکم ساختمانی گفته می شود.
مساحت قطعه ÷ مساحت زیربنای ساختمان در تمام طبقات = تراکم ساختمانی

- سطح زیر بنای خالص

سطح خالص عبارت است از سطح ناخالص طبقات با کسر تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت و آمد (مانند راهروهای عمومی، آسانسور، پله، نورگیر، داکت و گلخانه) و سایر مصارف مربوطه تخصیص داده شده است.
عوارض اضافه ارزش ناشی از تراکم بیش از تراکم پایه (حق تعدیل تراکم)
عوارض مذکور ما به ازایی است که برای استفاده از تراکم بیش از تراکم پایه (حداکثر تا تراکم مجاز) می باید پرداخت شود. حق تعدیل تراکم به وسیله شورای شهر تعیین و تصویب می گردد.
عوارض اضافه ارزش ناشی از بهره‌وری از کاربری‌های انتفاعی (عوارض تغییر کاربری)
عبارت است از ما به ازایی از ارزش افزوده است که به هنگام تبدیل نوع کاربری مصوب یک قطعه زمین به سایر کاربری‌های شهری پرداخت می شود.

- مشاعات

عبارتست از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیر بناها به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی و یا خدماتی قابلیت استفاده داشته باشد.

- تعمیر اساسی

عبارتست از هر گونه تعمیر مربوط به ایستائی بنا که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد. اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیر باربر، پنجره‌ها، درها، گچ کاری، کاشی کاری، نماسازی داخل، کف سازی محوطه‌های داخل ساختمان، مرمت پشت بام، تعمیرات تاسیساتی، حفر چاه، احداث سرویس بهداشتی در حیات و غیره (با حفظ نور و تهویه مورد نیاز کلیه فضاها).

- تغییر اساسی

عبارتست از هر گونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی بنا که منجر به تغییر طرح و یا تغییر عملکرد شود.

- **مسکن**

کوچیکترین واحد تقسیمات کالبدی شهر و مشتمل بر حداقل یک اتاق و معمولا یک آشپزخانه و یک سرویس بهداشتی که یک یا چند ورودی دسترسی عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و غیره) و یا به دسترسی خصوصی (راهروی مشترک، راهپله) راه داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند.

- **بلوک شهری**

بخشی از بافت شهری و متشکل از یک یا چند قطعه زمین (ساخته شده یا نشده) است که همه لبه های آن با گذرهای عمومی همجوار است.

- **واحد همسایگی (کوی)**

واحد همسایگی، کوچک ترین سطح در تقسیمات شهری و مناسب برای روابط رو در رو و ایجاد پیوندهای نزدیک اجتماعی است.

- **محلّه**

محلّه عبارتست از یک واحد شهری مرکب از ۲ یا ۳ واحد همسایگی با جمعیت پذیری ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ نفر می باشد که با خیابان های مهم و پخش کننده اصلی از سایر محلات مجاور جدا و مستقل می گردد. محلّه با عناصر شاخص مذهبی مسجد و آموزشی دبستان تعریف می گردد. دیگر عناصر توزیعی محلّه شامل واحدهای تجاری روزانه و هفتگی، بوستان محلّه ای، تاسیسات و اراضی ورزشی و واحدهای فرهنگی مستقل می شود.

- **ناحیه**

بر پایه تعدادی از محلات قابل تعریف است که دارای وسعت و جمعیت نسبتا مشخص بوده و همراه با خدمات رفاهی و عمومی خاص خود (واحد آموزشی راهنمایی و دبیرستان) تعریف می شود.

- **شهر**

آخرین رده از تقسیمات کالبدی پیشنهادی است که بر پایه تعدادی ناحیه شهری قابل تعریف است و دارای وسعت و جمعیت و خدمات رفاهی و عمومی مشخصی است.

- **راه های شریانی درجه یک (آزادراه، بزرگراه، راه عبوری)**

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری راه های شریانی درجه یک ارتباط با شبکه های برون شهری را تامین می کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راه های شریانی درجه یک به آزادراه، بزرگراه و راه عبوری دسته بندی می شود.

- **آزادراه**

راهی است که در تمام طول آن ترافیک دو طرف به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و جریان ترافیک در آن بدون وقفه (آزاد) است یعنی وسایل نقلیه موتوری جز در تصادف ها و راهبندان ها، ناچار به توقف نمی شوند. برای تامین چنین وضعیتی تقاطع همسطح اجازه داده نمی شود و نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می شود.

• بزرگراه

راهی است که ترافیک دو طرف آن به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و در طول های قابل ملاحظه ای از آن می توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تامین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می شود. بزرگراه می تواند معدودی تقاطع همسطح داشته باشد به شرطی که فاصله تقاطع ها از یکدیگر زیاد (بیش از ۲/۵ کیلومتر) باشد.

• راه عبوری

ادامه راه های برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (معمولا کوچک و متوسط) یا روستاها است به شرط آن که عملکرد عبوری آن ها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج وسایل نقلیه به آن کاملا تنظیم و طراحی می شود و فاصله تقاطع های همسطح از یکدیگر کمتر از حدود ۲/۵ کیلومتر نیست.

• راه های شریانی درجه دو (شریانی اصلی، شریانی فرعی)

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابه جایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده ها از عرض خیابان کنترل می شود. راه های شریانی درجه دو دارای عملکرد درون شهری اند و شبکه اصلی راه های درون شهری را تشکیل می دهند.

• خیابان محلی

خیابانی است که در طراحی و بهره وری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابان ها پایین نگه داشته می شود.

• دور برگردان

دوربرگردان به فضای بازی اطلاق می گردد که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش بینی می گردد و حداقل ابعاد آن ۱/۵ برابر عرض گذر منتهی به آن یا حداقل دارای ۱۲ متر طول می باشد.

• میدان

به تقاطعی گفته می شود که در آن با استفاده از جزیره میانی، سرعت وسایل نقلیه کاهش داده می شود و امکان دور زدن آن ها فراهم می گردد. میدان عموما به یک فضای شهری، برای حرکت عابران پیاده و دوچرخه سواران از شرایط مناسبی برخوردار نیستند.

• پخی

عبارت است از خط موربی که سطح گوشه ای از زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهری قرار دهد.



• حرایم (مصنوع و طبیعی)

به فضاهای پیرامونی یک عامل مصنوع (راه، ساختمان، محدوده با ارزش تاریخی یا فرهنگی، تأسیسات، خطوط لوله، شبکه برق فشار قوی و ...) و یا یک عامل طبیعی (رودخانه، چشمه، قنات، چاه و ...) اطلاق می‌شود که ساخت‌وساز و فعالیت عمرانی در آن ممنوع یا غیر متعارف بوده و یا تابع شرایط خاص می‌باشد.

• حریم اختصاصی گاز

به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران، به منظور تامین نیازمندی‌های فنی، تعمیرات و نگهداری خطوط لوله انتقال گاز تحصیل و هر گونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه - تأسیسات، راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.

• حریم منع احداث بنا

به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله گاز اطلاق می‌شود که به موجب ماده واحده قانون منع احداث بنا و ساختمان و مقررات این آیین نامه احداث هر گونه بنا و تأسیسات در آن ممنوع است.

• حریم رودخانه

آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل و نهر طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرارداد و به عنوان یک عامل جدا کننده و تعیین محدوده استفاده به کاربرده می‌شود و طبق مقررات آیین‌نامه این محدوده توسط وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه ای تعیین و توسط شهرداری و یا سازمان‌های تابعه اعمال می‌گردد.

۲- ضوابط و مقررات مشترک

از تاریخ تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح هر گونه اقدام در محدوده شهر اعم از تعیین نحوه استفاده از زمین یا ساختمان، تفکیک اراضی، صدور پروانه ساختمانی، تعیین بر و کف و عقب‌نشینی زمین یا ساختمان در زمان احداث یا تعریض معبر و اقدامات در زمینه ترمیم و بهسازی ساختمان یا منطقه‌ای از شهر، می‌بایست با رعایت کامل ضوابط و مقررات طرح انجام گردد.

۲- زمین‌هائی که قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح به موجب سند رسمی قطعه‌بندی و تفکیک گردیده‌اند، لیکن پروانه ساختمانی اخذ نشده باشد، چنانچه در مسیر شبکه خیابان‌های طرح نباشند و مالکین نیز تقاضای تفکیک جدید ننمایند با توجه به اصل عطف به ماسبق نشدن قانون، از نظر طرح، قطعات تفکیکی قابل قبول می‌باشند.

تبصره ۱: مالکین زمین‌هائی که بر اساس ضوابط و مقررات قبلی اقدام به تفکیک زمین‌های خود نموده‌اند و قطعات تفکیکی آن مورد تأیید شهرداری قرار گرفته؛ لکن سند رسمی برای آن‌ها صادر نگردیده؛ در صورتیکه تقاضای تفکیک بر اساس طرح را داشته باشند، مجوز تفکیک آنان لغو و تفکیک جدید بر اساس ضوابط و مقررات طرح انجام می‌گردد.

۳- در تهیه طرح‌های شهرداری برای تمامی مجتمع‌ها، رعایت مفاد ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی، مصوب شورای عالی، شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۲/۳/۸ الزامی است.

۴- رعایت تمامی مفاد مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است، در این خصوص رعایت دقیق آئین‌نامه ۲۸۰۰ و موارد تکمیلی ضروری است.

۵- به منظور افزایش کمیت و کیفیت فضای سبز خصوصی، حداقل ۱۰ درصد فضای باز هر قطعه مسکونی (حیات) برای فضای سبز و درختکاری در نظر گرفته شود.

۶- احداث ساختمان پشت ترانسفورماتور برق در تمامی کاربری‌های اراضی منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج و عدم ایجاد خطر برای سلامتی ساکنین واحدهای همجوار مجاز است.

۷- احداث پست‌های جدید برق و ایستگاه‌های گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتعال و مواد نفتی غیر مجاز است و رعایت ضوابط ایمنی از لحاظ آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.

۸- چنانچه مغایرتی در ضوابط طرح هادی شهر پایین هولار حادث گردد، ضوابط مغایر مندرج در طرح صرفاً می‌بایست به دفتر فنی استانداری و دبیرخانه کمیسیون مغایرت ارجاع و مورد بررسی و اصلاح مجدد قرار گیرد.

۹- در صورتی که آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های رسمی مورد استفاده در این ضوابط مورد تجدید نظر یا تغییر قرار گیرد می‌بایست موارد جدید در ضوابط مورد استفاده قرار گیرد.

۱۰- با عنایت به اینکه سازمان‌های مسئول در امر تأسیسات شهری از قبیل (سازمان‌های برق منطقه‌ای، آب منطقه‌ای، شرکت ملی گاز، شرکت ملی نفت، شرکت آب و فاضلاب، شرکت مخابرات و غیره) به دلیل تأمین نیازمندی‌های جدید شهری ممکن است در هر زمان اقدام به احداث خطوط جدید، اصلاح و تقویت یا تغییر خطوط قبلی، افزایش و یا تغییر حریم خطوط و تأسیسات مذکور بنمایند، لازم است تا کلیه متقاضیان منفرد، تعاونی‌های مسکن، پیمانکاران، مشاوران و کلیه سازمان‌های ذینفع در مقاطع مختلف زمانی پیشرفت کار از قبیل دریافت پروانه تفکیک، دریافت پروانه ساختمان، آغاز عملیات اجرایی و یا انجام مطالعات مراحل اول و دوم و طرح‌های آماده‌سازی و طرح مجموعه‌های مسکونی و غیرمسکونی نسبت به استعلام بروز و مشخصات تأسیسات

از مراجع ذیربط اقدام و تصمیمات اجرایی را براساس آن مورد توجه قرار داده و آخرین استعلام در پرونده ساختمان در شهرداری مضبوط نمایند.

۱۱- کاربری‌های پیشنهادی طرح اصولاً دارای متولی خاصی نمی‌باشند به عنوان مثال: کاربری‌های پیشنهادی ورزشی علاوه بر اداره کل تربیت بدنی، می‌تواند توسط اداره کل آموزش و پرورش، شهرداری، بنیادهای عام‌المنفعه و بخش خصوصی نیز احداث گردد.

۱۲- چنانچه پلاکی دارای طرح تفکیکی قانونی بوده و در آن طرح قطعاتی با کاربری غیرمسکونی و خدماتی منعکس گردیده باشند در صورتی که به دلیل عدم ارائه طرح تفکیکی به مشاور هنگام تهیه طرح جامع و هادی شهری کاربری قطعات فوق به صورت مسکونی و یا با کاربری مغایر با طرح تفکیکی منعکس شده باشد، در هنگام صدور پروانه ساختمان (به استثنای گذرگاههای اصلی پیشنهادی) کاربری پلاک میبایست براساس طرح تفکیکی مصوب مورد اقدام قرار گیرد.

۱۳- در مورد پلاک‌هایی (پلاک موجود) که در مسیر تعریض و احداث معابر قرار دارند، یا به هر علتی اصلاحی داشته باشند احداث بنا بر اساس کل مساحت پلاک مزبور به میزان قبل از عقب‌نشینی با تراکم ساختمانی تعیین شده مجاز است.

۱۴- چنانچه گذرها و معابری از شهر در طرح مصوب مشخص نگردیده باشد ولی در حال حاضر بعنوان معبر عمومی شناخته می‌شود، بایستی با توجه به ضوابط گذربندی تعیین عرض و ابقاء گردند.

۱۵- کلیه فضاهای خدماتی از قبیل آموزشی، ورزشی، درمانی و غیره به هنگام بازسازی مجدد و احداث بنا می‌بایست حداقل به عمق ۳ متر به عرض پلاک جهت تجمع افراد عقب‌نشینی نمایند، بدیهی است چنانچه پلاک از دو معبر دسترسی داشته باشد باید عقب‌نشینی از معبر اصلی انجام شود.

احداث اماکن مذهبی در مناطق مسکونی با تغییر کاربری از مسکونی یا تجاری به مذهبی مجاز است مشروط بر آن که رعایت ۴ متر عقب‌نشینی یا پسروری جهت تجمع افراد در مقابل درب ورودی و حداکثر تراکم ساختمانی تا ۱۰۰ درصد و سطح اشغال برابر ۵۰ درصد سطح زمین مجاز می‌باشد.

• مقررات عمومی تفکیک و ساختمان

۱- استفاده از مقررات عمومی ساختمان پس از رعایت مقررات ویژه وزارت آموزش عالی، وزارت نیرو، وزارت آموزش و پرورش، سازمان محیط زیست، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و سازمان‌های مشابه و رعایت حریم راه‌ها، رودخانه، دریا، نهادهای آب کشاورزی، قنوات، چاه‌ها، مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه‌های تأسیسات مخابراتی، پل‌ها، تونل‌های واقع در مسیر گذرگاه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، سدها، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها، سیل‌گیرها و آثار تاریخی و حریم‌های زیست محیطی با رعایت ضوابط مراجع ذیربط مجاز می‌باشد. رعایت مقررات عمومی ساختمان نیز نسبت به مقررات ساختمانی مربوط به هر یک از منطقه‌های استفاده از زمین در اولویت قرار دارد، به این معنی که هرگاه بین این دو مقررات مغایرتی حاصل گردد همواره مقررات عمومی ساختمان که جنبه محدودکننده‌تری دارد می‌بایست رعایت گردد و در صورتی که بین دو یا چند مورد از مقررات نیز مغایرتی پیش آید هر کدام که محدودکننده‌تر باشد می‌بایست مورد استفاده قرار گیرد.

۲- پاسخ به هرگونه استعلام در موارد لزوم از قبیل ادارات برق، آب، گاز و گواهی جهت بانک‌ها با اخذ تعهد محضری از مالک مبنی بر اجرای تعریض در هنگام تخریب و نوسازی بلامانع است.

• مقررات احداث ساختمان

- ۱- برای احداث هرگونه ساختمان، ساختمان فرعی، تغییرات ساختمان، توسعه و بازسازی ساختمان میبایست از شهرداری مجوز کسب گردد.
- ۲- پایان کار ساختمان و مجوز استفاده از ساختمان فقط در صورتی به وسیله مقامات مسئول، صادرخواهد گردید که ساختمان موجود در پلاک مورد درخواست و براساس مقررات ساختمانی منطقه استفاده از زمین مربوطه ساخته شده باشد.
- ۳- کلیه خلافهای ساختمانی نسبت به مقررات ساختمانی میبایست قبل از صدور پایان کار ساختمان رفع و جرایم آن تسویه شده باشد.

- مرز مالکیت، حریم اراضی عمومی، گذرگاهها، رودخانه و نهرها.

- ۱- هیچ ساختمان یا اجزا ساختمانی نمی بایست از حد «بر» و حریم گذرگاه و اراضی عمومی و همچنین از مرز مالکیت زمین که در آن ساخته می شود تجاوز نماید.
- ۲- احداث هرگونه مستحذات در حریم رودخانهها، نهرها، مسیل های شهر در حریم تعیین شده توسط مراجع ذیربط ممنوع و احداث فضای سبز و گذرگاه در حریمها با اجازه سازمان مسئول از مورد فوق مستثنی میباشد.

• همجواری‌ها

جدول شماره ۱: ماتریس سازگاری مجاز، مشروط، ناسازگار

طبقه همکف براساس تپ ۱۲	مسکونی	تجاری	کودکستان (مهدکودک)	دبستان	راهنمایی	دبیرستان	آموزش حرفه ای و هنرستان	سایر مراکز آموزشی	آموزش عالی	مذهبی	فرهنگی	جهانگردی و پذیرایی	درمانی	بهداشتی	ورزشی	اداری	فضای سبز عمومی	فضای سبز حفاظتی	باغات و فضای سبز خصوصی	مزارع کشاورزی	دامداری	مناطق نظامی (انتظامی)	واحدهای کارگاهی	تاسیسات و تجهیزات	حمل و نقل انبار	گورستان
مسکونی																										
تجاری	A																									
کودکستان (مهدکودک)	A	M																								
دبستان	A	M	A																							
راهنمایی	M	M	M	A																						
دبیرستان	N	M	N	M	A																					
آموزش حرفه ای و هنرستان	N	M	N	N	M	A																				
سایر مراکز آموزشی	N	M	N	N	M	A	A																			
آموزش عالی	N	A	N	N	N	A	A	A																		
مذهبی	A	A	A	A	A	A	A	A	A																	
فرهنگی	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A																
جهانگردی و پذیرایی	N	A	N	N	M	M	M	M	A	A	A															
درمانی	N	M	N	N	N	N	M	M	M	M	M	M														
بهداشتی	N	M	N	N	N	N	N	M	M	M	M	M	A													
ورزشی	M	A	N	M	A	A	A	M	A	M	A	A	A	A												
اداری	N	A	N	N	N	M	M	M	M	M	M	A	A	A	A											
فضای سبز عمومی	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A											
فضای سبز حفاظتی	M	M	N	M	M	M	M	M	A	A	M	A	A	A	A	A										
باغات و فضای سبز خصوصی	A	M	M	M	M	M	M	M	A	A	M	A	A	A	A	A	A									
مزارع کشاورزی	M	N	M	M	M	M	M	M	A	A	M	M	A	A	A	A	A	A								
دامداری	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	A	N	N	A	A	A							
مناطق نظامی و انتظامی	N	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	A	A	M	A	A	A	A	A	N					
واحدهای کارگاهی	N	M	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	A	A	M	M	A	A	A	A	N	M				
تاسیسات و تجهیزات	N	A	N	N	N	N	N	M	M	M	M	M	A	A	A	A	A	A	A	A	N	M	A			
حمل و نقل و انبار	N	A	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	A	A	A	A	A	A	A	A	N	M	A	A		
گورستان	N	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	M	N	A	A	A	A	N	N	M	N	M	

جدول شماره ۲: همجواری‌های مناسب و نامناسب و دسترسی انواع کاربری‌ها

نوع کاربری	همجواری متناسب	همجواری نامناسب	معبر همجوار
مهد کودک	مراکز اداری، مراکز آموزشی، مراکز خدماتی محله پارک‌ها و مناطق مسکونی.	آتش‌نشانی، مراکز فروش مواد سوختی، کارگاه‌ها، صنعتی، ایستگاه تقلیل فشار گاز، پست برق، پمپ بنزین، پایانه برون شهری، انتظامی، درمانی، مذهبی، مراکز اقامتی.	هجوار با دسترسی‌ها
کودکستان	محلات مسکونی و موسسات فرهنگی، پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی.	آتش‌نشانی، مراکز فروش مواد سوختی، کارگاه‌ها، صنعتی، ایستگاه تقلیل فشار گاز، پست برق، پمپ بنزین، پایانه برون شهری، انتظامی، درمانی، مذهبی، مراکز اقامتی.	هجوار با دسترسی‌ها و خیابان‌های محلی فرعی احداث شوند حداکثر عرض معبر ۱۶ متر
دبستان	مناطق مسکونی، مؤسسات فرهنگی، فضای سبز عمومی.	صنعتی، ایستگاه تقلیل فشار گاز، پست برق، پمپ بنزین، پایانه برون شهری، انتظامی، درمانی، مذهبی، مراکز اقامتی.	دبستان‌ها باید همجوار با خیابان‌های محلی فرعی و یا اصلی احداث شوند (حداقل عرض خیابان ۱۶ حداکثر ۲۰ متر در معابر بن بست)، در جوار معابر بن باز با حداقل عرض ۱۲ متر نیز مجاز است.
مذهبی	تجاری محله، پارکینگ‌های عمومی، مراکز اداری.	مراکز بهداشتی، کودکستان، دبستان، زمین بازی کودکان، مهد کودک، شیرخوارگاه.	
درمانی محله	مناطق مسکونی، استقرار در مراکز محله و مراکز آموزشی، مرکز ورزشی، کارگاه‌های کوچک، پارک‌ها.	آتش‌نشانی، حمام، پمپ بنزین، صنعتی، انتظامی.	با گذرگاه‌های حداقل ۱۲ تا ۲۴ متری
تجاری محله	مناطق مسکونی، فضای سبز عمومی، مراکز خدمات محله.	آشیانه زباله، سرویس بهداشتی، مراکز درمانی، پمپ بنزین، صنعتی، انتظامی.	با گذرگاه‌های ۱۲ تا ۲۴ متری
ورزشی محله	پارک‌ها و فضاهای سبز، تاسیسات آموزشی، محلات مسکونی.	کارگاه‌ها و صنایع	با گذرگاه‌های حداقل ۱۰ تا ۲۴ متری
پارک کودک	کودکستان، دبستان، زمین بازی و پارک و مراکز فرهنگی و مناطق مسکونی.	مراکز اداری، کارگاه‌های صنعتی، تأسیسات نظامی، آتش‌نشانی، حمام، فروشگاه مواد سوختی.	با گذرگاه‌های حداقل ۱۰ تا ۲۴ متری
پارک محله	حتی‌المقدور در جوار کانون‌های آموزشی و فرهنگی قرار دارد.	از خیابان‌های پرتراфик دور باشد.	با گذرگاه‌های حداقل ۱۰ تا ۲۴ متری
راهنمایی	زمین بازی، مؤسسات فرهنگی، فضای سبز عمومی.	از خیابان‌های اصلی دور باشد حداقل فاصله از کارگاه‌ها ۵۰۰ متر، از کاربری‌های زیر ۱۵۰ متر فاصله داشته باشد: صنعتی، ایستگاه تقلیل فشار گاز، پست برق، پمپ بنزین، پایانه برون.	مدارس راهنمایی باید همجوار با خیابان‌های اصلی احداث شوند (حداقل عرض خیابان ۱۶ متر و حداکثر ۲۴ متر)
دبیرستان	دسترسی به یک پارک عمومی و مؤسسات فرهنگی.	حداقل فاصله از کارگاه‌های مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از صنعتی، ایستگاه تقلیل فشار گاز، پست برق، پمپ بنزین، پایانه برون شهری، انتظامی، درمانی، مذهبی، مراکز اقامتی ۱۵۰ متر. است.	دبیرستان‌ها و مراکز فنی باید همجوار با خیابان‌های محلی اصلی و خیابان‌های شریانی درجه ۲ فرعی احداث گردند (حداقل عرض همجوار دبیرستان ۲۰ متر و حداکثر عرض آن ۳۰ متر همچنین حداقل عرض خیابان همجوار هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه ای ۲۴ متر و حداکثر عرض آن ۳۵ متر می‌باشد.
تجاری ناحیه	مراکز خدماتی، ایستگاه تاکسی، مینی بوس، فضای سبز عمومی.		با گذرگاه‌های ۱۶ تا ۲۴ متری
استادیوم		حداقل فاصله از بیمارستان، پمپ بنزین، آموزشی، مذهبی، گورستان، محل‌های اقامتی، ایستگاه پست برق و تقلیل	استقرار این کاربری در جوار معابر شریانی درجه یک و دو اصلی مجاز است

۳- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری‌های مختلف

۳-۱- نحوه استفاده از زمین

در انتخاب اراضی موردنیاز برای گسترش بافت کالبدی شهر ضوابط زیر باید مدنظر قرار گیرد:

- حتی‌المقدور از تبدیل باغات به ساخت‌وسازهای مختلف خودداری و ترجیحاً برای توسعه از اراضی بایر داخل بافت و اراضی زراعی استفاده شود.
- محدوده جهت توسعه کالبدی به گونه‌ای تعیین شود که حتی‌المقدور ارائه خدمات عمومی و تسهیلات زیربنایی همچون آب، برق و دفع آب‌های سطحی از قبل فراهم شده باشد.
- حتی‌المقدور سعی شود کاربری‌های خدماتی به صورت سازگار و همجوار با یکدیگر قرار گرفته و از پراکندگی آن‌ها جلوگیری به عمل آید.
- در استفاده از اراضی پیشنهادی حتی‌المقدور سعی شود تا از نظر واگذاری مشکل خاصی نداشته باشند.
- کاربری‌های مزاحم (صنایع مزاحم و دامداری و مرغداری) به خارج از بافت کالبدی شهر منتقل شوند و توصیه می‌شود مکان‌یابی آن بر اساس شرایط اقلیمی بوده و آلودگی زیست‌محیطی نداشته باشد.
- چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته و مساحت آن بر اثر اصلاح مسیر یا تعریض معبر، کمتر از ۵۰ متر مربع و عمق آن بیش از ۳ متر گردد، مشروط بر اینکه دارای سند مالکیت معتبر بوده و تاریخ صدور آن قبل از تصویب طرح باشد و عرض معبر مجاور آن کمتر از ۱۲ نباشد، در ازای خسارت وارده، شهرداری می‌تواند به احداث یک واحد تجاری مبادرت نماید و این واحد نیز فقط به خدمات محله‌ای از قبیل خواروبار فروشی، سبزی فروشی، فروش لوازم التحریر، نانواپی و ... اختصاص یابد.

۳-۱-۱- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین و احداث بنا در اراضی با کاربری مسکونی

• استفاده‌های مجاز

- در اراضی با کاربری مسکونی، علاوه بر احداث ساختمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی، استقرار عملکردهای غیر مسکونی زیر نیز مجاز است:
- احداث خوابگاه و پانسیون.
 - احداث واحدهای آموزشی و پرورشی در مقیاس‌های مختلف محلی تا ناحیه‌ای شامل مهدکودک، کودکستان، مدارس ابتدایی، راهنمایی، متوسطه، فنی حرفه‌ای و همچنین آموزشگاه‌های خصوصی.
 - احداث واحدهای فرهنگی در مقیاس محله شامل کتابخانه‌ها، نمایشگاه‌ها و گالری‌ها.
 - احداث واحدهای فرهنگی در مقیاس شهری شامل سینماها و سالن‌های نمایش و تئاتر فقط در مجاورت خیابان‌هایی با عرض بیشتر از ۱۴ متر.
 - احداث تأسیسات ورزشی در مقیاس محله شامل زمین بازی کودکان، باشگاه‌های ورزشی و زورخانه‌ها.

- احداث سالن‌های ورزشی و استخرهای سرپوشیده با موافقت شهرداری فقط در مجاورت خیابان‌هایی با عرض بیشتر از ۱۴ متر.
- احداث واحدهای اداری در مقیاس شعب و دفاتر ادارات، نمایندگی شرکت‌های مالی و اعتباری، شعب بانک‌ها، دفاتر پست، شعب کلانتری‌ها، فقط در مجاورت خیابان‌هایی با عرض بیشتر از ۱۲ متر.
- احداث واحدهای تجاری خرد در مقیاس محله با رعایت سطح اشغال مجاز ساختمان فقط در مجاورت خیابان‌هایی با عرض بیشتر از ۱۰ متر.
- استفاده از بخشی از منازل مسکونی بمنظور احداث کارگاه‌های کوچک خانگی، کارگاه صنایع دستی، آرایشگاه، خیاطی، آموزشگاه‌های آزاد هنری، تدریس خصوصی، با مجوز شهرداری و سازمان محیط‌زیست.
- کلیه موارد فوق براساس درخواست مالک و کسب نظر موافق شهرداری و با رعایت تمام ضوابط و مقررات کاربری مربوط به کاربری مربوطه می‌تواند صورت پذیرد.
- شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتیکه بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ این قانون مطرح مینماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یکماه اتخاذ تصمیم می‌کند.

• استفاده‌های ممنوع

استقرار عملکردهای مزاحم و و ناسازگار با سکونت و همچنین کاربری‌هایی دارای آلودگی در اراضی با کاربری مسکونی مطلقاً ممنوع است. تشخیص ناسازگار بودن و میزان ایجاد آلودگی بر عهده شهرداری و سازمان محیط‌زیست می‌باشد.

• استفاده‌های مشروط

برای احداث کاربری‌های مغایر با کاربری مشخص شده در طرح تفصیلی بشرط آنکه جزء استفاده‌های ممنوع نباشد و مخل مبانی طرح جامع و هادی شهر نباشد، شهرداری می‌تواند پیشنهاد تغییر کاربری را همراه با دلایل و مستندات و مدارک کافی به کمیسیون ماده ۵ به منظور بررسی و تصمیم‌گیری ارجاع نماید.

• حداقل اندازه قطعات

- حداقل مساحت تفکیکی در محدوده کاربری مسکونی ۲۰۰ مترمربع است.
 - حداقل مساحت تفکیکی در محدوده کاربری مسکونی فصلی ۵۰۰ مترمربع است.
- تبصره ۱: در کلیه پهنه‌های داخل محدوده قانونی شهر قطعاتی که مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع را دارند و قبل از تصویب و ابلاغ طرح دارای مجوز پایان کار و یا سند مالکیت رسمی بوده‌اند، می‌توانند با توجه به حقوق مکتسبه خود، اقدام به نوسازی نمایند. لازم به ذکر است که هرگونه افزایش مازاد تراکم در این قطعات منتفی و رعایت ضوابط ارائه شده در این زمینه الزامی است.
- تبصره ۲: در صورتی که مساحت قطعه‌ای به دلیل تعریض شبکه معابر و یا فضاهای شهری کاهش یابد به اندازه‌ای که مساحت نهایی قطعه کمتر از ۲۰۰ مترمربع گردد:
- در صورتی که مساحت قطعه بعد از تعریض، بین ۱۷/۵ متر مربع تا ۱۰۰ مترمربع باشد، مالک می‌تواند با رعایت ضوابط مربوط به کاربری‌های تجاری به احداث واحدهای تجاری در ملک خود اقدام نماید.

- در صورتی که مساحت نهایی قطعه کمتر از ۱۷/۵ مترمربع شود، شهرداری می‌بایست کل قطعه را قبل از عقب‌نشینی تملک نموده و پس از عقب‌نشینی، باقیمانده سطح قطعه را به فضای سبز شهری یا پیاده‌روها اختصاص دهد.

• حد نصاب تفکیک

- صاحبان اراضی که قصد تفکیک زمین خود را داشته باشند باید ابتدا نسبت به تهیه نقشه تفکیکی ملک خود اقدام نمایند. نقشه تفکیکی باید ابتدا به تأیید مهندس شهرساز برسد. برای زمین‌هایی با مساحت تا ۱۰۰۰ مترمربع، تأیید مهندس شهرساز الزامی است. برای زمین‌هایی با مساحت ۱۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع علاوه بر تأیید مهندس شهرساز و نقشه‌بردار، مصوبه کمیته فنی نیز الزامی است. برای زمین‌هایی با مساحت بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع پس از تهیه نقشه تفکیکی توسط مهندس شهرساز یا مشاور شهرساز و نقشه‌بردار تأیید کمیته فنی و کمیسیون مغایرت طرح‌های الزامی می‌باشد.
- تفکیک اراضی دارای کاربری زراعی و باغ تابع دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری می‌باشد.
- در هنگام تفکیک اراضی شهری، لازم است بخشی از زمین برای تامین خدمات و کاربری‌های عمومی در نظر گرفته شده، به صورت رایگان به شهرداری واگذار گردد. بدیهی است این میزان غیر از زمینی است که به عنوان شبکه دسترسی از زمین تفکیکی کسر می‌شود.
- در اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع که دارای سند شش دانگ است شهرداری برای تامین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف ۲۵ درصد و نیز برای تامین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزاز این اراضی مطابق با طرح مصوب با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک تا ۲۵ درصد از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.
- کلیه عوامل مؤثر در طراحی مانند جهت استقرار قطعات، ویژگی‌های اقلیمی، نور، تابش، اشراف و ... در نظر گرفته شود.
- اراضی دارای کاربری مسکونی، تجاری و خدمات عمومی با مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع می‌بایست تجمیع گردند در صورت عدم امکان تجمیع موضوع به صورت موردی و با پیشنهاد و رای شهرداری تعیین تکلیف گردد.
- تفکیک عرصه کلیه قطعات به تصویب شهرداری برسد.
- تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح‌های شهری از نظر حد تفکیک، عرض معابر، پخ و غیره صورت پذیرد.
- تفکیک قطعات مسکونی موجود با مساحت کمتر از حد نصاب‌های تفکیک مربوط مجاز نیست.

• نحوه دسترسی

- هر قطعه تفکیکی حداقل باید یک دسترسی مجزا به معبر عمومی داشته باشد.
- تبصره ۱: در صورتیکه طول برقطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی دوم، بلامانع است.
- قرارگیری درب ورود اتومبیل به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است.
- به ازای هر بر قطعه، تعبیه یک درب ورود اتومبیل مجاز است. چنانچه بر قطعه بیشتر از ۲۰ متر باشد، تعبیه درب دوم مجاز است.
- ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از ۱/۸۰ متر کمتر باشد.

- درب ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها باید بطرف داخل باز شود. (جهت باز شو درها بسمت معبر عمومی نباشد)
- احداث شیبراهه (رامپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه تفکیکی ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد باید رامپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رامپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رامپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رامپ برای عبور صندلی چرخدار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (حداکثر ۱۵ درصد) صورت گیرد.
- احداث درب نفر رو ماشین‌رو برای هر واحد مسکونی به صورت مجزا و جداگانه الزامی است.

• سطح اشغال

- در قطعات ساخته شده قبل از تصویب طرح، چنانچه سطح اشغال بیش از میزان مجاز باشد، به همان نسبت از تراکم و تعداد طبقات کسر می‌شود.
- برای قطعاتی که دارای بیش از یک پلاک ثبتی باشند به منظور تجمیع پیش از صدور پروانه ساختمانی، ۵٪ سطح اشغال تشویقی به سطح اشغال مجاز اضافه خواهد شد (با رعایت سقف ۷۰ درصد).
- باکس پله، پاسیو و داکت‌های تهویه هوا و آسانسور بایستی در محدوده سطح اشغال مجاز احداث گردند و سطح زمین اشغال شده توسط آن‌ها (حدود ۱۵ تا ۲۰ متر) جزء سطح اشغال محسوب نمی‌گردد.
- ملاک محاسبه سطح اشغال بر اساس مساحت قطعه پس از تعریض (مساحت باقی‌مانده) و تراکم ساختمانی قبل از تعریض می‌باشد.
- برای قطعاتی که دارای بیش از یک بر باشند، به ازای هر بر اضافه ۵٪ به سطح اشغال مجاز اضافه می‌گردد (با رعایت سقف ۷۰ درصد).

• نحوه استقرار ساختمان و فضای باز در زمین

- به منظور بهره‌گیری مناسب از نور آفتاب، احداث ساختمان در قطعات شمالی - جنوبی در محدوده شمال قطعه و در قطعات شرقی - غربی در محدوده غربی قطعه زمین مجاز می‌باشد.
- به منظور استفاده حداکثر از انرژی و جلوگیری از هدر رفتن آن، در تمامی قطعات مسکونی در شهر می‌بایست از الگوی متصل و ردیفی و یا الگوی حیاط مرکزی (یا حیاط L شکل) در ساخت بنا استفاده شود.
- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسائل مشرفیت، در مورد بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت دیگر در دو طبقه و بیشتر احداث می‌شود، الزامی است.
- برای احداث واحدهای مسکونی تفکیکی جدید، حداقل عرض زمین باید ۸ متر باشد.
- ضوابط تشویقی برای احداث حداقل ۲ بلوک ساختمانی در زمین‌های بیش از ۷۰۰ متر مربع لحاظ گردد.
- احداث درب ماشین‌رو با عرض بیشتر از ۳/۵ متر ممنوع است.

- تبصره ۱: استقرار چند ساختمان در وسط ملک و تبعیت از الگوی ساختمان‌های منفصل و مجزا در مورد مجتمع‌های مسکونی که به صورت بلوک‌های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند، تنها در صورتی مجاز است که:
- فاصله بلوک‌های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۶ متر باشد.
 - فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی-جنوبی قرار گرفته‌اند، به اندازه دو برابر ارتفاع ساختمان جنوبی باشد.
 - فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی-غربی قرار گرفته‌اند، حداقل ۶ متر باشد.
- تمامی سطح حیاط (معمولی، مرکزی و یا L شکل) و همچنین سطح حیاط خلوت جزء فضاهای باز ساختمان بوده و در سطح اشغال ساختمان محاسبه نمی‌شود.
- در ساختمان‌های مسکونی که دارای بیش از یک واحد مسکونی هستند، محوطه باز ساختمان (حیاط) و فضاهای عمومی مانند پارکینگ، موتورخانه، بام، پلکان عمومی و راهروهای عمومی، به صورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی تعلق دارد و اختصاصی نمی‌باشد. صدور سند مجزا برای این قبیل محوطه‌ها و فضاها ممنوع است.
- پیش‌بینی فضایی به عنوان حیاط خلوت در ضلع شمالی قطعات شمالی-جنوبی و در ضلع غربی قطعات شرقی-غربی تنها در صورتی مجاز است که حیاط خلوت در مجاورت معبر قرار نگیرد.
- در صورت احداث استقرار بناهای مسکونی (به شرط اخذ مجوز از مدیریت امور آب) براساس مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان رعایت فاصله حداقل دو متر از امور پیرامونی ملک همجوار الزامی است.
- حداقل ۲۰٪ مساحت کل محوطه باز مجتمع‌های مسکونی با بلوک‌های مجزا باید به صورت فضای سبز اجرا شود.
- در مجتمع‌های مسکونی با بلوک‌های مجزا، ایجاد حداقل یک فضا برای بازی بچه‌ها با وسعت مناسب (حداقل ۲ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی) ضروری است. موقعیت استقرار این فضا باید به گونه‌ای باشد که از ایمنی کافی برخوردار بوده و نیز امکان نظارت والدین بر روی آن‌ها وجود داشته باشد.

○ پلاک‌های شمالی (قطعات واقع در قسمت شمال معبر)

- حداقل فاصله بنا نسبت به دیوار جداکننده شمالی پلاک ۳ متر می‌باشد.



- ۱- رعایت فاصله حداقل ۳ متر از سمت شمال برای قطعات شمالی و از سمت غرب برای قطعات غربی الزامیست.
- ۲- رعایت فاصله حداقل ۵ متر از سمت جنوب برای قطعات جنوبی و از سمت شرق برای قطعات شرقی الزامیست.
- ۳- برای گذرهای ۶، ۸ و ۱۰ متری، رعایت پسروی حداقل ۱/۵ متر از سمت گذر الزامی است.
- ۴- چنانچه در زمان صدور پروانه ساختمانی، با اعمال ضوابط استقرار بنا امکان برخورداری از سطح اشغال مجاز میسر نباشد، لازم است موضوع در جلسه کمیسیون مغایرت استانداری تعیین تکلیف گردد.

○ پلاک‌های جنوبی (قطعات واقع در قسمت جنوبی معبر)

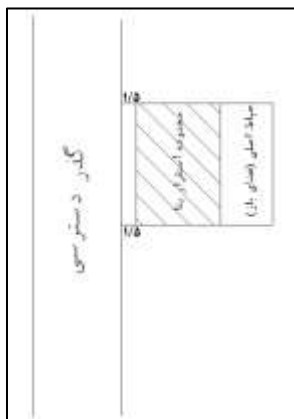
نحوه استقرار و فاصله از پلاک‌های مجاور به دو حالت می‌باشد.

پلاک‌های مجاور معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر: در این پلاک‌ها رعایت فاصله حداقل ۱,۵ متر نسبت به شمال زمین الزامی است و نسبت به پلاک‌های جنوبی حداقل فاصله ۵ متر الزامی است.



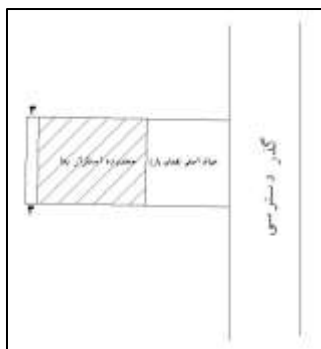
○ پلاک‌های شرقی (قطعات واقع در قسمت شرقی معبر)

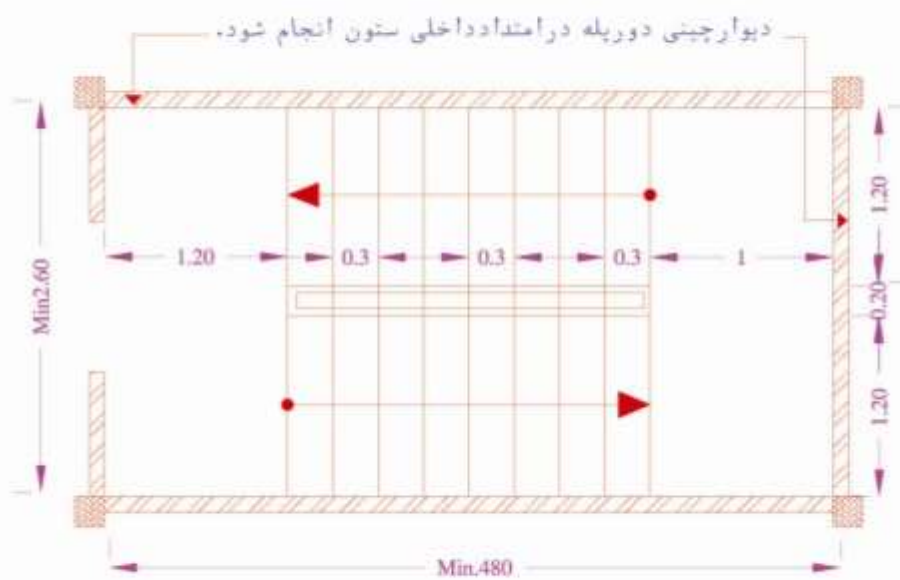
عینا مانند پلاک‌های جنوبی است.

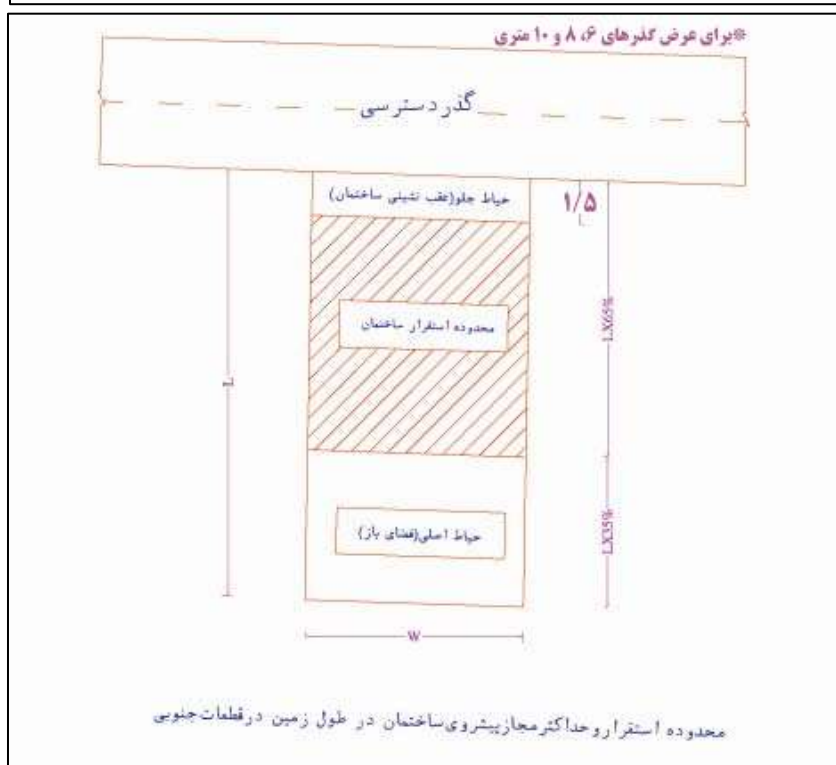
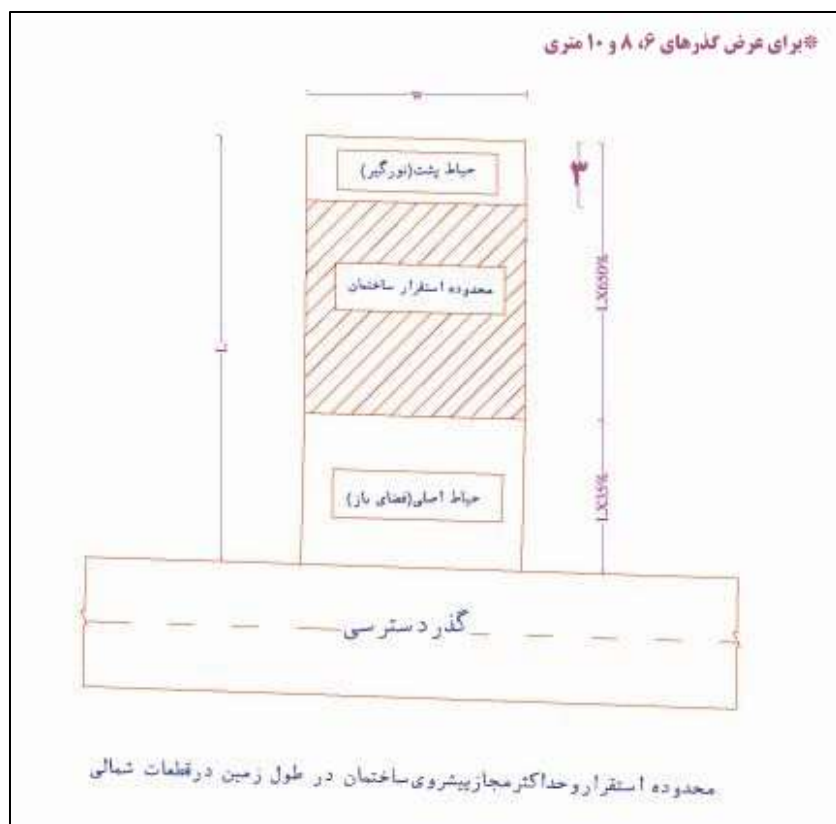


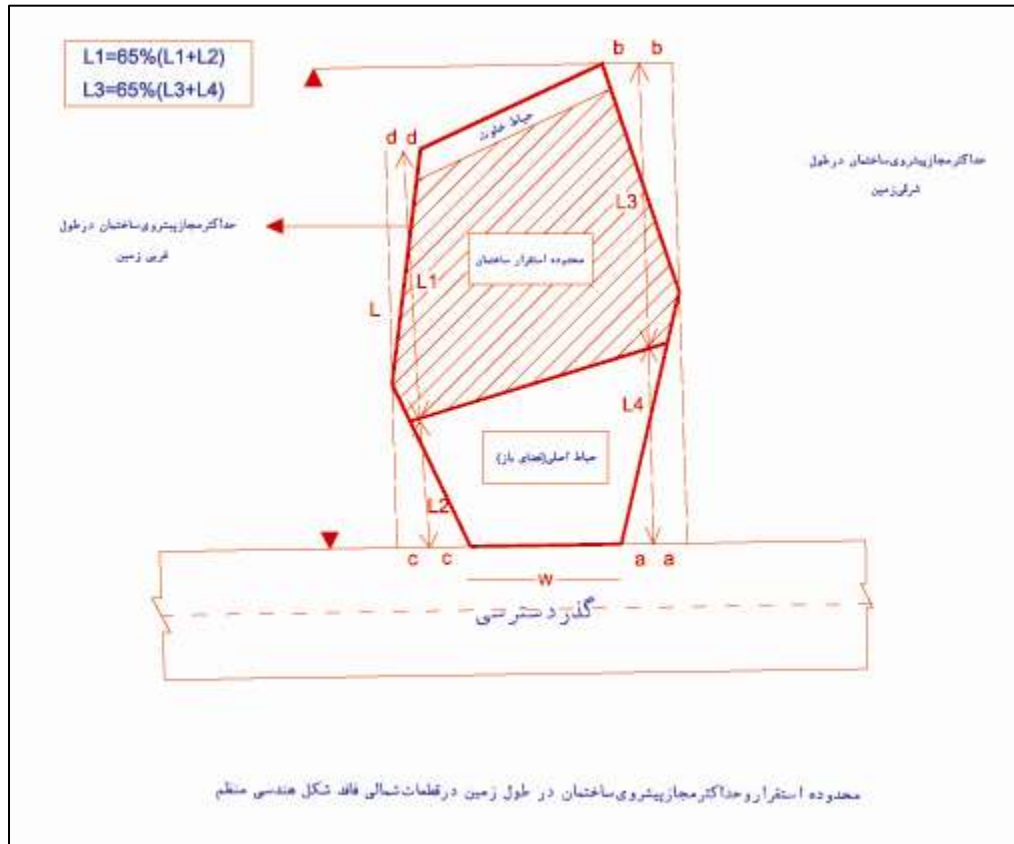
○ پلاک‌های غربی (قطعات واقع در قسمت غربی معبر)

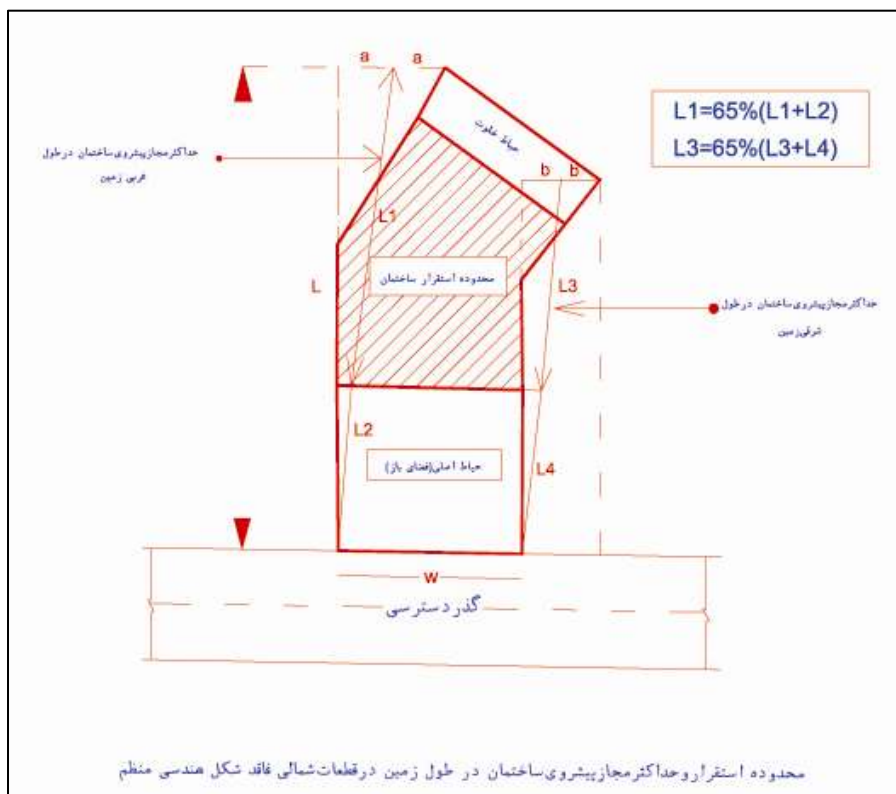
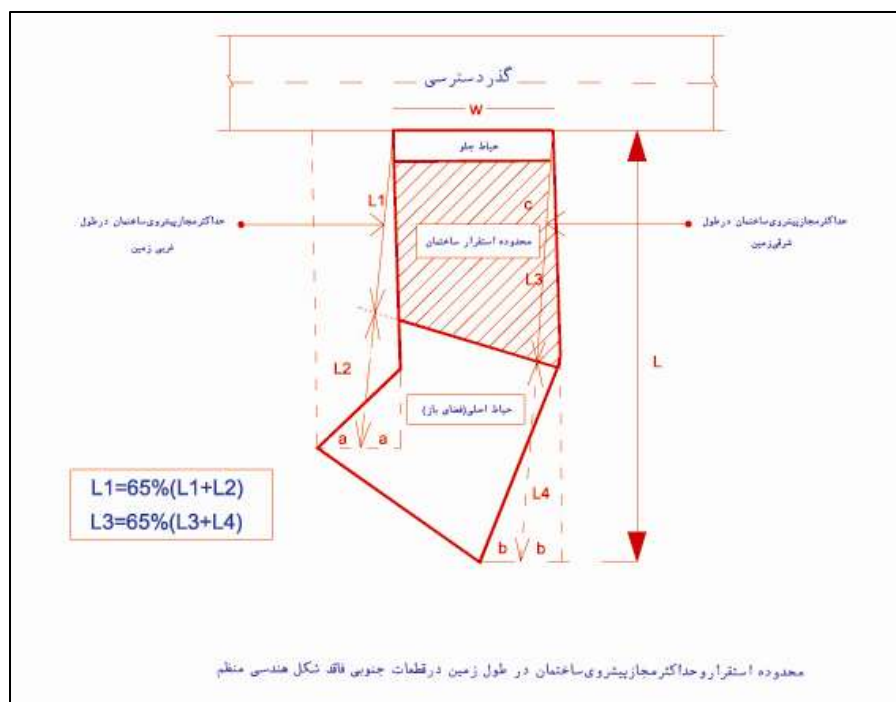
عینا مانند پلاک‌های شمالی است.

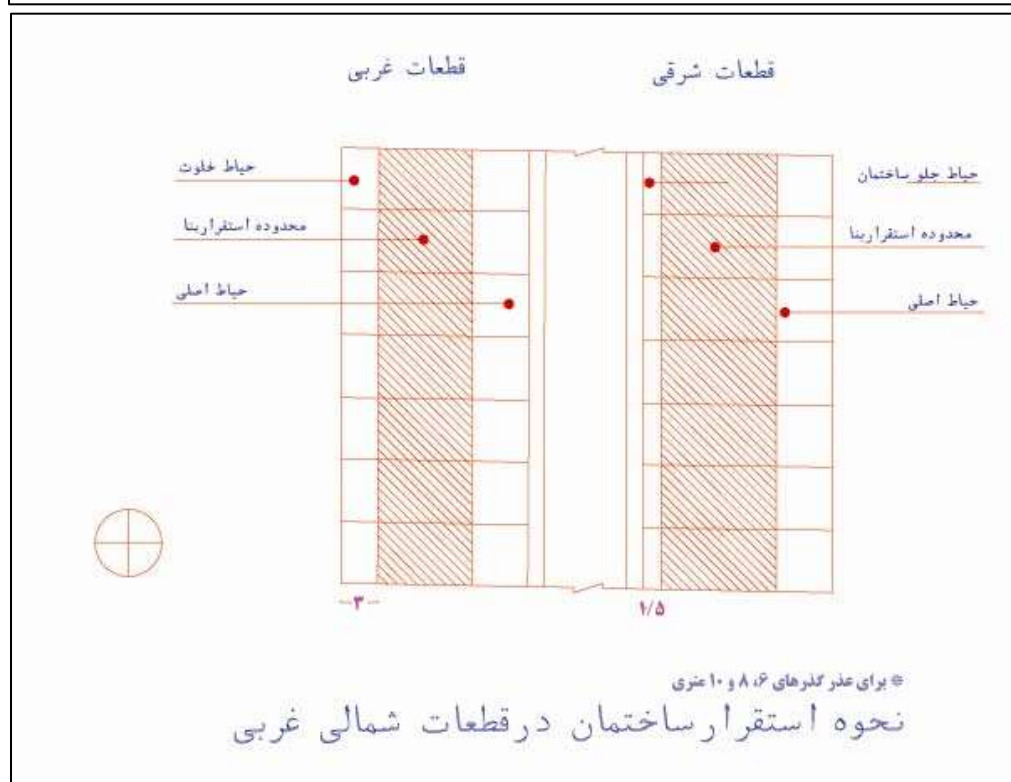
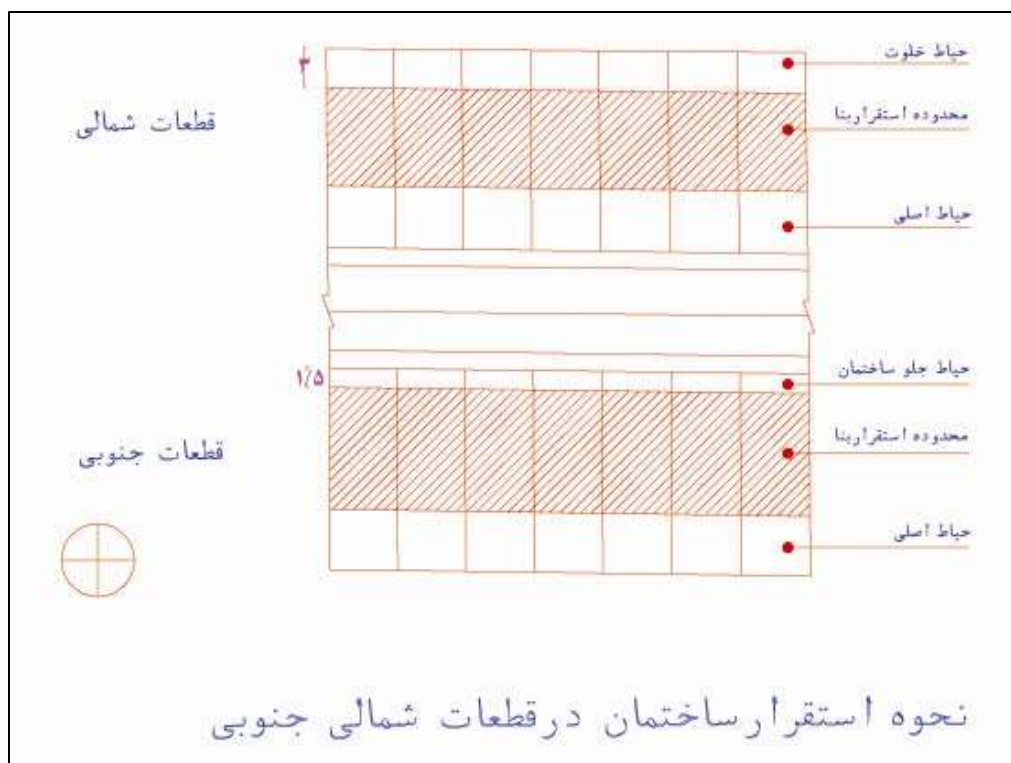


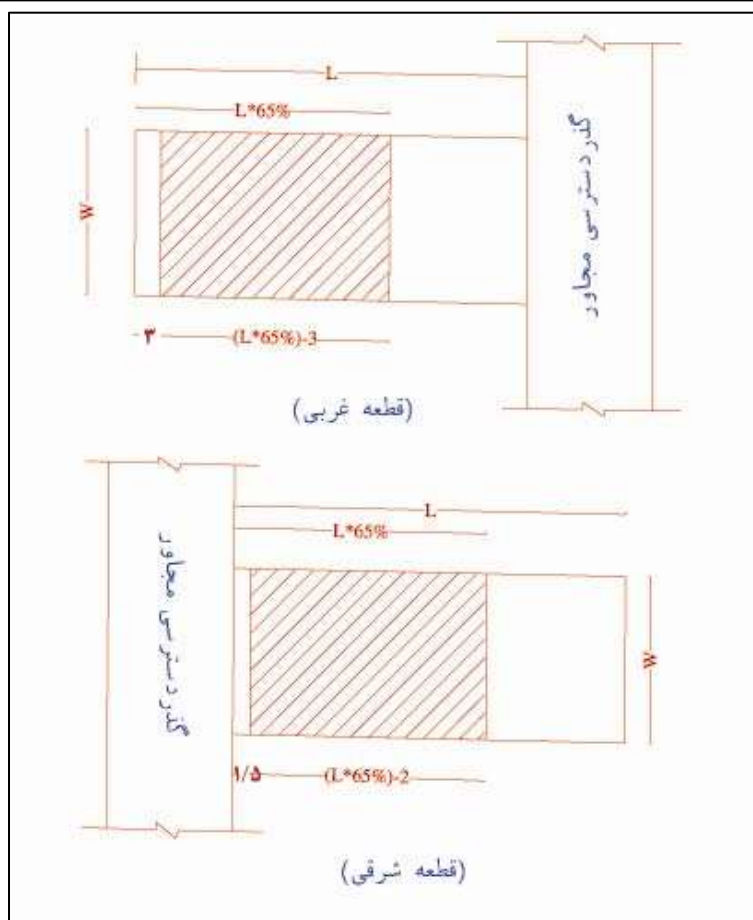
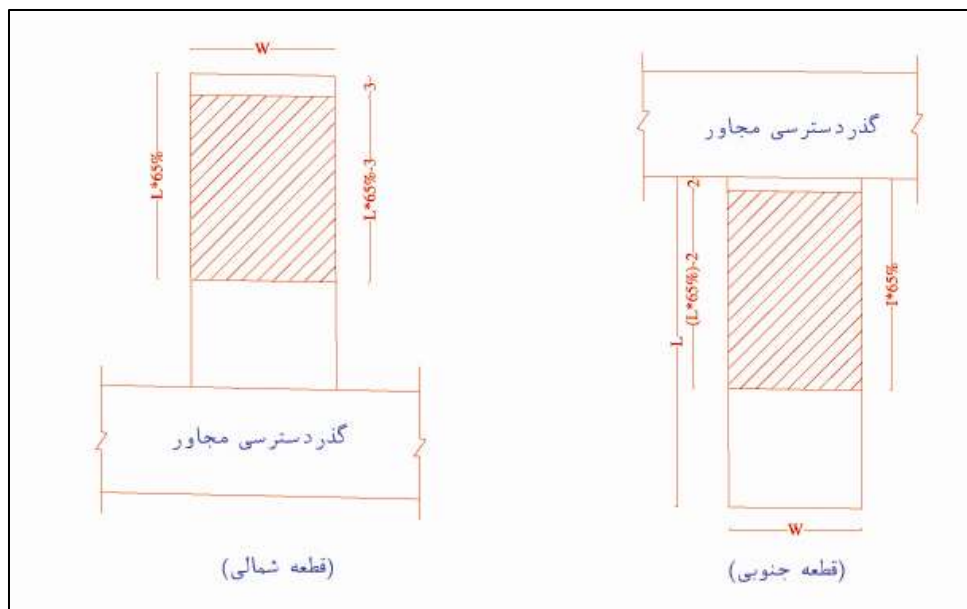


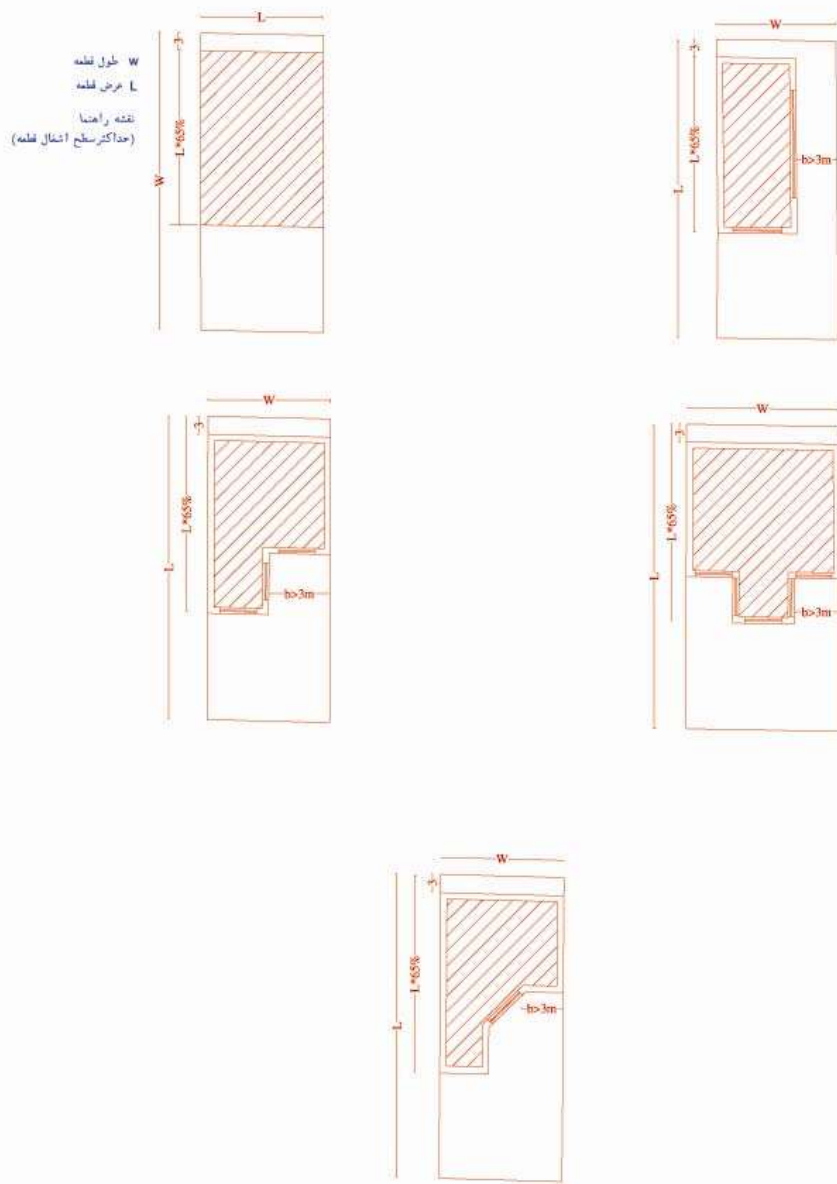












دیاگرام حداقل فاصله دیوار دارای پنجره از برقطعه

• مساحت واحدهای مسکونی

- مساحت هر واحد مسکونی، باید حداقل ۷۰ الی ۷۵ مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت واحدهای مسکونی کمیته امداد و بهزیستی و مسکن محرومین ۵۰ مترمربع است.

• تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی در بافت شهر به شرح جدول زیر است:

جدول شماره ۳: تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و سطح اشغال ساختمان ها

عرض گذر (متر)	مساحت (متر مربع)	حداکثر سطح اشغال در همکف	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات
۸ و ۶	۲۰۰ متر و بیشتر	۶۰	۱۲۰	۲
۱۰	۲۰۰-۳۰۰	۶۰	۱۲۰	۲
	+۳۰۰	۵۵	۱۱۰	۳
۱۲-۱۴	۲۰۰-۳۰۰	۵۵	۱۶۵	۳
	+۳۰۰	۵۵	۲۲۰	۴
+۱۶	۲۰۰-۳۰۰	۵۵	۲۲۰	۴
	+۳۰۰	۵۰	۲۵۰	۵

* جهت اخذ مجوز جهت صدور پروانه ساختمانی برای ساختمان های بیش از ۵ طبقه، لازم است طی جلسه ای در کمیسیون مغایرت استانداری تصمیم گیری شود.

- تبصره ۱: در خصوص صدور مجوز برای قطعاتی که زیر حد نصاب تفکیک (بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع) هستند و امکان هیچ گونه افزایش مساحت زمین برای آن ها وجود ندارد، با رعایت حداکثر سطح اشغال مطرح شده در جدول زیر جهت ساخت و ساز، قابلیت دریافت اخذ پروانه از مراجع ذی صلاح همچون شهرداری دارا می باشند.

جدول شماره ۴: تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و سطح اشغال ساختمان های زیر حد نصاب

مساحت قطعه (متر مربع)	عرض گذر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
۱۰۰-۱۵۰	کلیه معابر	۷۰	۱ (روی پیلوت)	۷۰
۱۵۰-۲۰۰	کلیه معابر	۶۰	۲	۱۲۰

- تبصره ۲: برای قطعات دارای مساحت ۱۰۰ تا ۱۵۰ مترمربع شهرداری می تواند نسبت به صدور پروانه ساختمانی مسکونی با سطح اشغال ۷۰ درصد و تراکم ساختمانی ۷۰ درصد و تعداد ۱ طبقه روی پیلوت اقدام نماید.
- تبصره ۳: برای قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع قابلیت صدور پروانه ساختمانی مسکونی وجود ندارد.

- تبصره ۴: قبل از صدور پروانه ساختمانی ساختمان‌های پیش ساخته از نوع قابل حمل و غیرقابل حمل و چوبی یا LSF یا ... تاییدیه مهندسين عمران و معماری دارای صلاحیت حداقل پایه ۲ نظام مهندسی و کنترل و تایید سطح اشغال و طبقات توسط دفتر فنی شهرداری الزامیست.
- مساحت راه پله و آسانسور و انباری جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌گردد.
- سطح زیرزمین و پیلوت چنانچه مورد استفاده پارکینگ، موتورخانه، انباری واحدهای مسکونی، فضای بازی کودکان قرار گیرد، جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌گردد.
- سطوحی که روی بام یا زیرسقف شیبدار برای استقرار تأسیسات مجاز مورد استفاده قرار می‌گیرند، جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌گردند.
- در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیرها، سطوح مربوط به آنها جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.
- در بناهایی که دارای حداقل ۱۰ واحد مسکونی یا بیشتر باشند، احداث سرایداری به میزان حداکثر ۴۰ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت جزء تراکم محسوب نمی‌گردد و به عنوان مشاعات ساختمان محسوب شده و صدور سند مجزا برای آن ممنوع است.
- مساحت زیرزمین نباید از حداکثر زیربنای مجاز همکف بیشتر باشد.
- تبصره ۵: اگر قطعه زمینی در مجاورت دو معبر قرار گرفته باشد که عرض آن‌ها با هم متفاوت است، معبر عریض‌تر برای تعیین تراکم ساختمانی مبنای محاسبه قرار خواهد گرفت.
- به ازای هر واحد مسکونی، یک انباری با حداقل مساحت ۲ مترمربع در زیرزمین یا همکف الزامی است و احداث انباری در بام ممنوع می‌باشد.
- تبصره ۶: به منظور صدور پروانه برای ساختمان‌های با مساحت عرصه بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع و یا زیربنای ۱۰۰۰ متر مربع و یا بیشتر از ۵ طبقه، جهت اخذ مجوز و کاربری باید در جلسه کمیته فنی کمیسیون مغایرت‌ها تصمیم‌گیری شود. در هنگام ساخت و ساز، در سه صورت افراد مشمول ضوابط تشویقی می‌گردند (با رعایت سقف مجاز ۷۰٪):
- ۱- در صورت تعریض رایگان معبر: به ازای هر ۱۰ متر مربع، ۲ متر مربع به سطح اشغال مجاز اضافه گردد.
- ۲- در صورت تجمیع یک یا چند قطعه با یکدیگر، ۵٪ به سطح اشغال مجاز اضافه گردد.
- ۳- سطح اشغال نهایی از حداکثر مجاز بیشتر نشود (حداکثر ۷۰ درصد)
- در صورت بهره‌مندی یک قطعه زمین از ضوابط تشویقی مازاد بر سطح اشغال ۷۰٪، موارد می‌بایست جهت رسیدگی به کمیسیون مغایرت طرح‌های هادی شهری ارجاع گردد.

ضوابط بلندمرتبه‌سازی (انبوه‌سازی مسکن)

○ ضوابط استقرار

در این مرحله باید بر اساس ضوابط سلبی و ایجابی برای عرصه‌های بلندمرتبه، ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در راستای محورهای زیر تهیه شود:

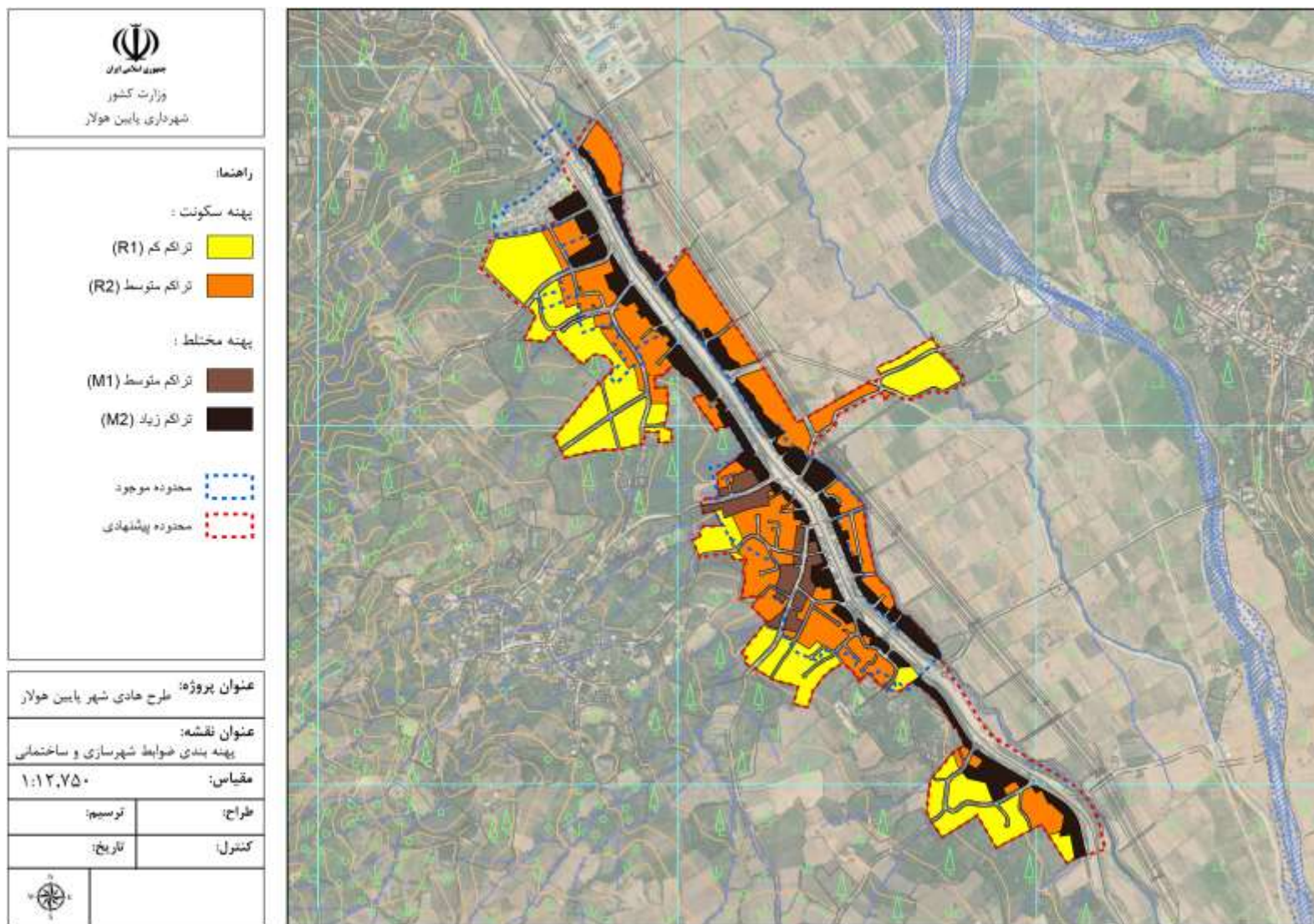
- احداث ساختمان‌های بلند در مکان‌هایی که مانع دید عمومی به مناظر طبیعی چون دریا، کوه، رودخانه، جنگل و .. شود، ممنوع است و باید در تدوین ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در هر شهر با توجه به ویژگی‌های خاص آن مورد توجه قرار گیرد.
- شناخت، تحلیل و تعدیل آثار ترافیکی احداث ساختمان‌های بلند و بررسی ارتباط با شبکه معابر همجوار در احداث ساختمان‌های بلند الزامی است.
- به منظور کاهش خطرپذیری و امکان امدادسانی در هنگام وقوع سوانح، رعایت آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری و مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در خصوص دسترسی به قطعات در عرصه‌های منتخب الزامی است.
- شبکه فاضلاب باید از ظرفیت لازم برای فاضلاب تولیدی پیش‌بینی شده برای ساختمان برخوردار باشد. در صورت موجود نبودن شبکه فاضلاب شهری، ساخت ساختمان بلند، تنها در صورت احداث تصفیه‌خانه فاضلاب و با دفع بهداشتی فاضلاب با توجه به ویژگی‌های خاک‌شناسی و سطوح آب، مجاز است.
- حداقل مساحت و عرض زمین و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلند برحسب طبقات بر اساس تراکم مجاز در پهنه‌های منتخب براساس مطالعات مشاور تعیین می‌گردد.
- سطح اشغال ساختمان‌های بلند نباید از حداکثر ۴۰ درصد سطح زمین بیشتر شود.
- چنانچه قطعه‌ای واقع در عرصه مجاز احداث ساختمان بلند، نتواند شرایط فوق‌الذکر برای احداث ساختمان‌های بلند را احراز نماید، حداکثر ارتفاع مجاز و الگوی استقرار آن، تابع ضوابط تراکمی قبل است.

○ ضوابط طراحی

- ضوابط دسترسی از قطعه به معابر اصلی و نحوه اتصال ساختمان بلند به معابر همجوار می‌بایست مطابق با آخرین ویرایش مصوب آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری ایران، ضوابط معلولین و ملاحظات پدافند غیرعامل تدوین شود.
- رعایت «ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری)» مصوب مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تدوین ضابطه محلی و طراحی مناسب نما در ارتباط با زمینه قرارگیری و همجواری الزامی است.
- حداقل مساحت جهت بلندمرتبه‌سازی ۱۰۰۰ مترمربع و در جوار گذر روی ۱۸ متر و بیشتر قابل احداث خواهد بود.
- تامین سرانه خدمات مطابق جدول مربوطه و واگذاری رایگان آن به شهرداری ضروری است.
- کل سطح طبقه همکف می‌تواند به صورت پیلوت برای تامین پارکینگ و راه‌های ارتباطی (راه‌پله و آسانسور) و سرسرای عمومی (لابی) و انباری مورد استفاده قرار گیرد.
- احداث زیرزمین به وسعت ۶۰٪ مساحت کل زمین صرفاً برای تأمین پارکینگ، موتورخانه و انباری واحدهای مسکونی مجاز است.
- ارتفاع پیلوت و زیرزمین حداکثر ۲/۴ متر تعیین می‌گردد.
- حداکثر ارتفاع نورگیر زیرزمین ۱/۲ متر از کف تمام شده معابر یا محوطه قطعه خواهد بود.

- حداقل سطح مفید واحدهای مسکونی ۶۵ مترمربع می‌باشد (بدون مشاعات).
- محل استقرار فضاهای مشاعی می‌بایستی به نحوی در پلان معماری طراحی گردند که کلیه ساکنان مستقیماً به آن دسترسی داشته باشند.
- نصب آسانسور در ساختمان‌های ۳ طبقه و بیشتر الزامی است (پیلوت جزء طبقات محسوب نمی‌شود).
- زیربنای پیلوت و زیرزمین و پله فرار جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان و شهرسازی در احداث ساختمان‌های بلندمرتبه و انبوه‌سازی الزامی می‌باشد.
- احداث هر گونه واحد مولد گرد و غبار و دود، بوهای مزاحم، سروصداهای زیاد، آلوده‌کننده آب‌های جاری در محدوده طرح ممنوع است.
- طرح موضوع و تعیین تکلیف درخواست‌های احداث بنای بلندمرتبه در پهنه فوق‌الذکر با رعایت ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی (مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) در جلسه کمیسیون مغایرت طرح‌های هادی شهری الزامی است.
- در شهر پایین‌هولار با تکیه بر مطالعات صورت گرفته و داده‌های بدست آمده، مطابق با پهنه‌بندی تراکمی کلی که در نقشه صفحه بعد قابل ملاحظه می‌باشد، محدوده‌ای از شهر در حاشیه معبر اصلی به پهنه سکونت با تراکم متوسط (R۲) تخصیص داده شده‌است که میتوان در این محدوده بلندمرتبه‌سازی صورت بگیرد.

نقشه شماره ۱، پهنه‌بندی تراکمی شهر پایین هولار



• ضوابط مسکونی فصلی

کاربری مجاز این اراضی شامل مجتمع‌های اقامتی فصلی است. کلیه مجوزات قانونی که قبل از تهیه طرح هادی - اعم از پروانه ساختمانی، پایان کار و ... - صادر شده‌اند به قوت خود باقی است و سایر مجوزات جدید لازم است با ضوابط طرح حاضر هماهنگ باشد.

تبصره: کلیه نقشه‌های تفکیکی بایستی توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار از سازمان نظام مهندسی تهیه و تایید گردد.

رعایت کلیه مقررات میراث فرهنگی و گردشگری مربوط به این کاربری و تایید شهرداری الزامی است. ضوابط و مقررات مربوط به این کاربری مطابق جدول زیر است:

جدول شماره ۵: ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری مسکونی فصلی

حداقل نصاب تفکیک	گروه‌بندی	حداکثر سطح اشغال مجاز (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقات	حداقل عرض گذر
۵۰۰	کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع	۴۰	۹۰	۲	۱۰
	۵۰۰۰ مترمربع تا ۱ هکتار	۴۰	۱۲۰	۳	۱۲
	۱ تا ۴ هکتار	۳۵	۱۵۰	۵	۱۴
	۴ تا ۵ هکتار	۳۰	۱۸۰	۷	۱۶
	بیشتر از ۵ هکتار	۳۰	۲۰۰	۱۰	۳۰+

• پارکینگ واحدهای ساختمانی

- در ساختمان‌های بیش از یک واحد مسکونی، تامین پارکینگ برای واحدهای مسکونی به صورت مسقف الزامی است.
- چنانچه تعداد واحد مسکونی یک باشد و یا اینکه مالک قصد احداث پارکینگ در محوطه را داشته باشد احداث پارکینگ به ابعاد ۳*۵ الزامی است.
- برای تامین پارکینگ مورد نیاز می‌توان از فضای زیرزمین یا پیلوت استفاده نمود.
- راه دسترسی به پارکینگ در مجتمع‌های تا ۲۵ واحد باید دارای حداقل ۳/۵ متر عرض مفید، از ۲۵ واحد به بالا حداقل ۵ متر عرض و یا دو ورودی هر یک حداقل ۳ متر عرض داشته باشد.
- سطوح مورد استفاده پارکینگ واحدهای مسکونی جزء تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد.
- حداکثر شیب رامپ دسترسی اتومبیل ۱۵ درصد می‌باشد.
- تامین پارکینگ در طبقات با استفاده از آسانسور (بالابر اتومبیل) مجاز نمی‌باشد.
- در مورد جزئیات ابعاد پارکینگ، رعایت ضوابط موجود در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

در صورت واقع شدن در پهنه بلند مرتبه.^۱

• فضاهای نیمه باز و پیش‌آمدگی‌ها

- در کلیه واحدهای مسکونی، در صورت عدم دسترسی مستقیم به فضای باز، تعبیه حداقل یک فضای نیمه باز (بالکن، مهتابی یا تراس و ایوان) الزامی است.
- در ایجاد فضای نیمه باز (بالکن، مهتابی یا تراس و ایوان) رعایت ضوابط موجود در مباحث چهارم، ششم و هشتم مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- احداث هر گونه پیش‌آمدگی (کنسول، بالکن، پاگرد پله، سایه بان سرپوشیده ورودی و ...) در ارتفاع بیش از ۵/۴۰ برای ساختمان‌های مسکونی در بر خیابان‌های با عرض ۱۲ متر و بیشتر تا ۱/۲۰ مجاز است.
- ارتفاع برای ساختمان‌های تجاری حداقل ۳/۵۰ و حداکثر ۵/۸ متر می‌باشد.
- در کلیه ساختمان‌ها، تعبیه جان‌پناه به ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتر برای بالکن و مهتابی (تراس) و بام الزامی است.

• نورگیری و تهویه

- در ساختمان‌هایی که بیش از دو طبقه دارند و عمق بنا در آن‌ها بیشتر از ۱۴ متر است، می‌بایست فضایی به عنوان نورگیر و یا پاسیو با حداقل عرض ۳ متر در داخل ساختمان آن‌ها در نظر گرفته شود که نور فضای داخلی را تأمین کند. مساحت این نورگیرها برای قطعات ۲۰۰ مترمربع و کوچکتر از آن، برابر ۳٪ مساحت زمین و در قطعات بزرگتر از ۲۰۰ مترمربع برابر ۶٪ مساحت زمین می‌باشد.
- نورگیرها باید به شکلی احداث شوند که جریان طبیعی هوا در آنها وجود داشته باشد.
- طراحی واحدهای مسکونی باید به شکلی باشد که سرویس‌های بهداشتی از تهویه طبیعی برخوردار باشند. چنانچه امکان تهویه طبیعی به هیچ وجه وجود نداشته باشد باید از طریق پیش‌بینی داکت به ابعاد حداقل ۸۰×۶۰ سانتیمتر چنانچه مساحت مفید داکت کمتر از ۱/۵ مترمربع باشد جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.
- داکت‌هایی که در بر قطعه (منتهی الیه پلاک مجاور) قرار می‌گیرند باید از چهار طرف بسته باشند.
- سطوح مربوط به راه پله‌ها و راهروها باید از نور و تهویه طبیعی مناسب برخوردار باشند.
- عبور کانال کولر و مشابه آن از داخل نورگیرها ممنوع است.
- سطوح دیوار نورگیرها باید بطرز قابل قبول نماسازی شود.
- فضاهای نورگیر به صورت مشاع بوده و هر گونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه هوا را مختل کند یا از بین ببرد، ممنوع است.
- در مورد چگونگی نورگیری و ابعاد آن در فضاهای داخلی ساختمان و همچنین در زیرزمین، رعایت ضوابط موجود در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ملاک الزامی است.

• بازشوها

- احداث بازشو در تمامی اضلاع ساختمان به شرط عدم اشراق به حیاط ساختمان‌های مجاور مجاز است.
- سطح بازشو در هر یک از نماهای ساختمان نباید بیشتر از ۳۰٪ سطح کل نما باشد.
- در مجتمع‌های مسکونی در مواردی که فضاهای اصلی دو واحد از دو بلوک مجزا در مقابل هم قرار می‌گیرند فاصله پنجره‌های دو واحد از یکدیگر حداقل باید ۶ متر باشد.

• نماسازی ساختمان‌ها

- کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی با مصالح مناسب در کلیه وجوه قابل رویت ساختمان از معابر اطراف، اقدام نمایند.
- در نمای شیشه‌ای استفاده از شیشه‌های معمولی ممنوع و تنها با استفاده از شیشه‌های نشکن ایمنی مجاز می‌باشد.
- نصب کولر و کانال آن و سایر تاسیسات در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معابر عمومی ممنوع است.
- درها و پنجره‌ها می‌بایست حداقل در عمق ۲۰ سانتیمتری از سطح نما قرار بگیرند.
- در ساختمان‌های غیر مسکونی که از الگوی ساختمانهای منفصل و مجزا تبعیت می‌کنند، می‌بایست دیوار دور محوطه تا ارتفاع یک متر با مصالح بنایی ساخته شود و بالاتر از آن از نرده‌های مشبک و پوشش گیاهی استفاده گردد.
- نقشه‌های جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرمهای نما ونحوه پیش آمدگی‌ها و فرورفتگی‌ها و جنس پنجره‌ها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد، می‌بایست در هنگام صدور پروانه ساختمانی به شهرداری ارائه گردد. شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه‌ها اقدام نماید و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگی‌های اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید.
- در طراحی نماها باید علاوه بر رعایت موارد فوق، سادگی، متناسب بودن تقسیمات نما، در نظر گرفتن نمای ساختمان‌های مجاور، استفاده از فرمهای معماری بومی، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود.

• راه‌پله و آسانسور

- در ساختمان‌های مسکونی که دارای سه طبقه و بیشتر از سطح زمین هستند (چه پیلوت و پارکینگ داشته باشند و چه نداشته باشند)، استفاده از آسانسور الزامی است.
- در ساختمانهای مسکونی حداقل عرض پله‌ای که دارای گردش یا پاگرد باشد، ۱۲۰ سانتیمتر می‌باشد.
- ارتفاع بهینه پله ۱۷/۵ سانتیمتر می‌باشد.
- عرض پاگرد نباید از حداقل عرض پله کمتر باشد.
- در بین دو پاگرد حداکثر تعداد پله ۱۲ عدد می‌باشد و بیش از آن مجاز نمی‌باشد.
- در مورد جزئیات مربوط به راه‌پله و آسانسور، رعایت ضوابط موجود در مباحث چهارم و پانزدهم مقررات ملی ساختمان ملاک الزامی است.
- احداث پله فرار برای بلوک‌های مسکونی بیش از ۵ طبقه و یا با ارتفاع ۲۰ متر و بالاتر ضروری است و جزء تراکم محسوب نمیشود. پله فرار باید مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان اجرا شود.

• فضاها و تأسیسات روی بام

- در کلیه ساختمان‌ها، تعبیه جان‌پناه به ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتر برای سقف‌های مسطح الزامی است.
- در انتهای سقف شیبدار که به معابر عمومی یا بلوک‌های مجاور مشرف باشد احداث آبرو الزامی است.
- نصب ناودان کامل از سقف تا کف ساختمان در تمامی ساختمان‌ها الزامی است. آب خروجی از ناودان باید از طریق یک لوله داخل چاه تعبیه شده در پارکینگ منتقل شود.

- در بام های مسطح نصب تأسیسات بفاصله حداقل ۳ متر از لبه بام مشرف به معبر عمومی و با تعبیه پوشش مناسب برای جلوگیری از ایجاد منظر بد الزامی است.
- نصب وسایل تأسیساتی غیر از دودکش و آنتن بر روی بامهای شیبدار ممنوع است. در مجتمع های مسکونی به منظور جلوگیری از اغتشاش بصری، تا حد امکان باید از تأسیسات مشترک مانند آنتن مرکزی استفاده شود.
- احداث هر گونه انبار نگهداری وسایل روی بام و تراس ممنوع است.
- احداث خرپشته حداکثر به میزان مساحت پلکان دسترسی بام بلامانع است. در ساختمانهایی که دارای آسانسور هستند مساحت اتاقک آسانسور به این میزان اضافه میشود. ارتفاع مفید خرپشته حداقل ۲۱۰ سانتیمتر و حداکثر ۲۴۰ سانتیمتر می باشد. توصیه می شود در بام های مسطح، بام خرپشته به صورت شیبدار اجرا شود. در صورت رعایت ابعاد مذکور، خرپشته جزء تراکم محسوب نمی گردد.

۳-۱-۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین و احداث بنا در اراضی حوزه کاربری تجاری

• استفاده های مجاز

تجاری، محله (در مجاورت معابر اصلی و فرعی محله ای و مراکز محله)

- واحدهای تجاری خرد با شعاع عملکرد محله ای (به صورت منفرد) (خرده فروشی، سوپرمارکت، میوه فروشی، واحدهای تجاری و مایحتاج روزانه).
- واحدهای پذیرایی کوچک مانند آشپزخانه مرکزی.
- احداث واحدهای تولیدی کوچک و غیر مزاحم شهری مانند نانوایی، کارگاه های کوچک صنایع دستی و خوداشتغالی خانگی و کارگاه های کوچک تعمیر لوازم خانگی.
- احداث فضای سبز، فضای سبز عمومی و محله ای بازی کودکان.
- احداث واحدهای تجاری مایحتاج روزانه به صورت بازار روز و بازار موقت.

تجاری ناحیه ای (مجاور ساختار اصلی و فرعی ناحیه و مرکز ناحیه)

- احداث واحدهای تجاری مایحتاج ماهیانه (خرازی، آرایشگاه، عطاری، کتابفروشی، مراکز پخش و توزیع کالا، ساختمان پزشکان، کلینیک و مراکز درمانی و...).
- احداث شعب بانک در مقیاس متوسط
- احداث واحدهای درمانی شامل مطب پزشکان و درمانگاه محلی.
- توجه: حضور مطب پزشکان در محدوده مسکونی که بنا بر مطالب طرح هادی قبلاً پروانه کسب گرفته بودند بلامانع است.
- احداث واحدهای اداری شامل دفاتر خصوصی کوچک و دارای عملکرد در مقیاس ناحیه.
- احداث واحدهای آموزشی خصوصی مانند آموزشگاه ها، کلاس های تدریس خصوصی.
- احداث مراکز فروش و عرضه غذا.
- احداث واحدهای آموزشی هنری.

- احداث واحدهای تولیدی متوسط و غیر مزاحم شهری مانند: صفای، دفاتر فنی، شیرینی‌پزی، کارگاه‌های کوچک لبنی و ...

تجاری شهری - فراشهری (مجاور معابر شریانی - ساختاری شهر)

- احداث واحدهای تجاری فصلی و سالیانه (پوشاک و کفش، پارچه، مواد غذایی، تأسیساتی، ابزار و یراق، رنگ، تعمیراتی، عمده فروشی و ...).
- احداث شعب اصلی و سرپرستی بانک‌ها.
- احداث واحدهای اداری شامل دفاتر بزرگ بخش خصوصی به صورت فضای مستقل.
- احداث فروشگاه‌های زنجیره‌ای.
- احداث واحدهای آموزش خصوصی مانند آموزشگاه‌های، مهارت‌های تخصصی.
- احداث واحدهای تولیدی متوسط رو به بزرگ غیر مزاحم در حوزه مبیل سازی، چرم‌دوزی، عینک‌سازی، طلاسازی و غیره.
- احداث واحدهای تولیدی متوسط و نسبتاً بزرگ در حوزه‌های بسته‌بندی.

• استفاده‌های ممنوع

- احداث هرگونه فعالیتی غیر از موارد بند فوق در کاربری تجاری ممنوع است.
- احداث کلیه تعمیرگاه‌های بزرگ و کوچک اتومبیل و حمل‌ونقل و انبارداری.
- احداث واحدهای تولیدی که موجب هر نوع آلودگی محیط به تشخیص اداره محیط زیست گردد، ممنوع است.

• ضوابط و مقررات عمومی (تجاری-خدماتی)

- واحدهای تجاری موجود در هر نقطه از شهر که دارای مجوز است با همان کاربری تجاری در شکل موجود حفظ می‌گردد و به هنگام نوسازی نیز مجاز به استفاده از کاربری مذکور با سطح دارای مجوز خواهند بود.
- ارتفاع واحدهای تجاری (مغازه‌ها) از کف تمام شده حداکثر ۵ متر و حداقل دهانه مغازه (عرض) ۳/۵ است.
- هر پنج واحد تجاری (مغازه) بایستی دارای یک سرویس بهداشتی خصوصی (دستشویی و توالت) باشد. سایر واحدهای تجاری مانند رستوران‌ها و فروشگاه‌های بزرگ و ... طبق ضوابط و مقررات اداره بهداشت عمل می‌نمایند.
- تفکیک واحد تجاری به دو یا چند واحد کوچکتر ممنوع است، مگر با نظر کمیته فنی ولی تجمع دو یا چند واحد تجاری به یک واحد بزرگتر مجاز است.
- احداث زیرزمین حداکثر تا ۸۰٪ سطح قطعه تجاری در زیر همان واحد همکف جهت استفاده (انبار، موتورخانه و پارکینگ) با ارتفاع ۲/۵ متر مجاز است و حداقل ارتفاع ۱/۶ متر از آن در زیرزمین و حداکثر ۹۰ سانتیمتر از ارتفاع زیر زمین بالای سطح زمین می‌تواند باشد.
- هر گونه پیش‌آمدگی به خارج از حدود قطعه زمین تفکیکی مجاز نبوده و صرفاً تزئینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد ایمنی با ارتفاع بیش از ۳/۵ متر از کف معبر و حداکثر تا ۳۰ سانتیمتر پیش‌آمدگی مجاز است

- احداث نیم طبقه با رعایت حداقل ارتفاع ۲/۲ متر از ۵ متر ارتفاع واحد تجاری در سطح ۵۰٪ بلامانع است، نیم طبقه مذکور جزء سطح زیربنای تجاری محسوب می‌گردد.
- در صدور پروانه احداث واحدهای تجاری، علاوه بر اخذ عوارض قانونی برای استفاده تجاری، می‌بایست عوارض قانونی حاصل از اضافه ارزش تجاری نیز در حق شهرداری پرداخت گردد.
- **ضوابط تفکیک اراضی واقع در حوزه اراضی تجاری - خدماتی**
 - حداقل سطح هر واحد تجاری نباید از ۱۷/۵ مترمربع کمتر باشد
 - حداقل سطح فضای باز در واحد تجاری حدود ۳۰٪ می‌باشد و از این فضا نباید به عنوان انبار استفاده شود.
 - در حین تفکیک باید عرض معابر و همچنین پخ بر طبق ضوابطی که داده شده است رعایت شود.
- **اندازه قطعات واحدهای تجاری - خدماتی**
 - احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابان‌های با عرض حداقل ۱۲ متر و بالاتر با رعایت کلیه موارد فوق به میزان حداکثر ۱۲/۵٪ مساحت قطعه (حداکثر ۳ واحد تجاری).
 - احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابان‌های ۱۲ تا ۱۶ متر با کسب نظر موافق شهرداری و تامین پارکینگ موردنیاز معادل حداکثر ۱۰٪ مساحت قطعه و حداکثر یک واحد تجاری و با رعایت سایر ضوابط کاربری تجاری، مجاز می‌باشد. حداقل مساحت واحدهای تجاری خرد ۱۷/۵ متر و حداقل عرض واحد تجاری ۳/۵ متر می‌باشد.
 - پلاک‌های مجاور خیابان‌های ۱۲ متر و بیشتر (در طرح) که در تعریض قرار دارند، به شرط عقب‌نشینی به‌طور رایگان می‌توانند مجوز تجاری دریافت نمایند مشروط بر آن که سایر شرایط احداث این کاربری را داشته باشند.
- تبصره: حداقل مساحت واحد تجاری خرد جدید ۱۷/۵ مترمربع است.
- حداکثر عمق واحدهای تجاری در مجاورت مراکز و محورهای تجاری برابر ۲۵ متر تعیین می‌گردد.
- **سطح اشغال، تراکم ساختمانی و حداقل عرض قطعات کاربری تجاری - خدماتی**
 - حداکثر سطح اشغال بناهای تجاری به صورت پاساژ یا مجتمع تجاری و راسته بازار ۷۰٪ مساحت زمین و در سایر کاربری‌های مجاز مطابق ضوابط همان کاربری تعیین می‌گردد.
 - حداکثر سطح اشغال واحدهای تجاری خرد غیر قابل تفکیک از قطعات مسکونی ۱۲/۵٪ مساحت قطعه زمین و در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان می‌باشد.
 - در مجتمع‌های تجاری و پاساژها، حداقل ۳۰٪ مساحت زمین باید به فضای باز اختصاص داده شود. پیش‌بینی محلی برای توقف کوتاه مدت اتومبیل‌های مراجعان و یا بارگیری و باراندازی در کنار گذر مجاور مجتمع الزامی است.
 - مساحت هر فروشگاه بزرگ و یا سوپرمارکت حداقل ۳۰ مترمربع و هر مجتمع تجاری حداقل ۹۰ مترمربع می‌باشد.
 - حداکثر تراکم ساختمانی تجاری، پاساژ، مجتمع‌های تجاری برابر تراکم ساختمانی مسکونی مجاور است.
 - پاساژها، ساختمان‌ها و مجتمع‌های تجاری بزرگ (دارای بیش از ۲۱ واحد تجاری) باید حداقل به میزان ۲ متر از معبر مجاور عقب‌نشینی کنند. بدیهی است ملاک محاسبه تراکم مساحت زمین قبل از عقب‌نشینی است.
 - حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع مجتمع‌های تجاری و پاساژ مشابه ضوابط مربوط به قطعات مسکونی در حوزه تراکمی آن می‌باشد.

- حداقل عرض زمین در قطعات تجاری که به صورت مجموعه‌های تجاری ساخته می‌شوند، ۱۲ متر است.
- احداث بازارهای روز و اداره آن‌ها به عهده شهرداری می‌باشد. علاوه بر رعایت مسائل زیست محیطی و انتخاب مکان مناسب ضوابط زیر باید رعایت گردند:

حداقل اندازه قطعه ۵۰۰ مترمربع

حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین

حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰٪ سطح کل زمین

حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه روی زمین

۳-۱-۳- ضوابط و مقررات استفاده از زمین و احداث بنا در اراضی کاربری آموزشی

فعالیت آموزشی شامل کلیه تأسیساتی است که به امر آموزش اشتغال دارند و عبارتند از واحدهای آموزشی در حد کودکستان، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، آموزش فنی و حرفه‌ای و به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود.

• استفاده‌های مجاز

- کاربری‌های مجاز در این اراضی شامل فضاهای آموزشی در رده‌های مختلف شامل واحدهای پیش دبستانی، دبستان (دوره اول و دوم)، دبیرستان و هنرستان است.
- احداث زمین‌های ورزشی مربوط به آموزش و پرورش در این اراضی بلامانع است.
- احداث خوابگاه‌های دانش‌آموزی و تأسیساتی که وزارت آموزش و پرورش مناسب بداند در این اراضی بلامانع است.
- احداث مدارس غیرانتفاعی در صورت تایید سازمان نوسازی و تجهیز مدارس مجاز است.

• استفاده‌های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی صرفاً برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی و نمایش، غذاخوری و بوفه، واحدهای اداری انتظامی، سرایداری، سالن ورزشی، مسجد و مراکز تفریحی و فرهنگی که درب آن‌ها از داخل باشد، در ۱۰ درصد عملکرد آموزشی مجاز است.
- کاربری‌هایی که در همجواری این کاربری مجاز به استقرار می‌باشند عبارتند از: مراکز فرهنگی، فضاهای ورزشی و فضای سبز و همچنین احداث خوابگاه و سایر فضاهای جانبی موردنیاز برای مراکز آموزشی شبانه‌روزی که احداث آن‌ها برای بخش خصوصی و دولتی مجاز است.
- احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور است.

• استفاده‌های ممنوع

- هرگونه فعالیت و استفاده به جز موارد فوق ممنوع است.

• اندازه قطعات

سطح موردنیاز قطعات آموزشی واقع در محدوده شهر، با توجه به تعداد دانش‌آموز و سطح سرانه هر گروه آموزشی، بر اساس ضوابط و مقررات توسعه و تجهیز مدارس محاسبه می‌گردد:

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث کودکستان ۷۵۰ مترمربع.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث دبستان ۲۰۰۰ مترمربع.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث دبیرستان ۳۰۰۰ مترمربع.

• سطح اشغال، طبقات و تراکم ساختمانی

- حداکثر سطح اشغال همکف در کودکستان و دبستان ۵۰٪ مساحت زمین، تراکم ۱۰۰ درصد تا ۲ طبقه.
- حداکثر سطح اشغال همکف در دبیرستان ۴۰٪ مساحت زمین، تراکم ۱۶۰ درصد تا ۴ طبقه.
- واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی قرار گرفته است، حداکثر ارتفاع آن نباید از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه تجاوز نماید.
- تبصره: واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی مسکونی احداث می‌شوند چنانچه ارتفاع آنها از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه بیشتر باشد باید عقب‌نشینی لازم را به منظور جلوگیری از اشراق به واحدهای مسکونی و حفظ تناسب عرض معبر با ارتفاع ساختمان رعایت کنند.

• ضوابط و مقررات عمومی کاربری آموزشی

- تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر کلاس الزامی است.
- رعایت حداقل فاصله ساختمان اصلی مدرسه از دیوار همسایه شمالی ۴ متر و از همسایه جنوبی ۶ متر الزامی است.
- رعایت حداقل فاصله ساختمان اصلی مدرسه از دیوار همسایه غربی و شرقی در فضاهای آموزشی ۳ متر الزامی است.
- احداث کودکستان و دبستان در کنار گذرهای با شیب بیش از ۶ درصد مجاز نیست.
- احداث دبیرستان در کنار گذرهای با شیب بیش از ۸ درصد مجاز نیست.
- حداکثر طول قطعات ۲/۵ برابر عرض باشد.
- وسعت حیاط اصلی، به صورت یکپارچه نباید کمتر از ۴۰ درصد قطعه زمین باشد.
- حداقل ارتفاع مفید طبقات ۳/۴ متر و حداکثر ۴ متر است.
- تبصره: کلیه ضوابط و مقررات سازمان نوسازی و تجهیز مدارس در خصوص تراکم و تعداد طبقات بر ضوابط فوق ارجحیت دارد.

۳-۱-۴- ضوابط و مقررات استفاده از زمین و احداث بنا در اراضی حوزه کاربری درمانی

فعالیت‌های بهداشتی و درمانی کلیه تأسیساتی است که به نحوی تامین بهداشت و امر درمانی را به عهده دارند و بطور کلی عبارتند از: درمانگاه، مراکز بهداشت، بیمارستان و سازمان وابسته به آن.

• استفاده‌های مجاز

- احداث بیمارستان، زایشگاه، کلینیک‌های تخصصی، مراکز تحقیقاتی، آزمایشگاه، کلینیک دامپزشکی، مراکز حمایتی، توانبخشی، شیرخوارگاه، مراکز بهداشتی برای بخش دولتی و خصوصی و موارد مشابه مجاز است.
- احداث مراکز تنظیم خانواده، آسایشگاه معلولین، خانه سالمندان برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

- احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی و سایر موارد مشابه در داخل بیمارستان و یا مراکز بهداشتی بلامانع است.
- احداث مراکز آموزشی در کاربری درمانی صرفاً به عنوان فعالیت درمانی.
- احداث واحدهای بهزیستی از قبیل خانه سالمندان، مراکز نگهداری ناتوانان و کم توانان جسمی و ذهنی، کلینیک های تخصصی و سایر مراکز وابسته به سازمان بهزیستی در کاربری بهزیستی.
- احداث واحدهای بهداشتی از قبیل حمام عمومی، رختشویخانه، توالت عمومی در کاربری بهداشتی.

• استفاده های مشروط

- احداث مراکز آموزشی در کاربری درمانی و بهزیستی صرفاً به عنوان فعالیت درمانی.
- احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی، قطعات کمک درمانی و سایر موارد کمک درمانی در کاربری های درمانی و بهزیستی مشروط به این که وابسته به مراکز درمانی یا بهزیستی باشند مجاز است. در این حالت مجوز تجاری صادر نمی گردد و با انتقال مرکز درمانی و بهزیستی این کاربری ها نیز منتقل یا برچیده می شوند.
- احداث تأسیسات آموزشی و خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه، کلاس های درس، خانه های سازمانی، زمین های ورزشی و سبز و فضاهای جنبی دیگر، تأسیسات و تجهیزات شهری مورد نیاز مانند منابع آب، پست برق و گاز و ...

• استفاده های ممنوع

- احداث مراکز درمانی بیماری های واگیر و مسری مانند جذام و آبله و موارد مشابه در اراضی بهداشتی و درمانی شهر ممنوع است.
- هرگونه استفاده به جز موارد ذکر شده ممنوع است.

• ضوابط و مقررات تفکیک، سطح اشغال و تراکم در حوزه کاربری درمانی

- هرگونه استفاده به جز موارد ذکر شده ممنوع است.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث درمانگاه ناحیه ای ۳۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیک جهت احداث مرکز بهداشت درمانی شهری ۵۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث مرکز بهداشت شهرستان ۳۰۰۰ تا ۳۵۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
- حداقل تفکیک برای احداث کلینیک یا درمانگاه پزشکی، ساختمان پزشکان ۱۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
- حداقل تفکیک مطب پزشکی یا داندانپزشکی همراه با بخش تزریقات ۱۵۰ متر مربع است.
- حداقل تفکیک داروخانه با تزریقات ۱۰۰ متر مربع است.
- حداقل تفکیک آزمایشگاه، رادیولوژی ۲۰۰ متر مربع است.
- حداقل تفکیک بیمارستان ۱۰۰۰۰ متر مربع است.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث بیمارستان در شهرهای کوچک به ازاء هر تخت ۸۰ متر مربع تعیین می گردد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث حمام، رختشویخانه، آبریزگاه عمومی در کمیسیون مرکب از نمایندگان دفتر فنی استانداری، اداره کل راه و شهرسازی استان، شهرداری و صنف مربوطه تعیین می گردد.

- حداقل تفکیک جهت احداث تاسیسات زیر پوشش سازمان بهزیستی (مهدکودک، مجتمع‌های بهزیستی و سایر تاسیسات مربوطه) بر مبنای ضوابط و مقررات آن سازمان تعیین می‌گردد.
- در کلیه موارد فوق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمان‌های ذیربط در تعیین حداقل تفکیک باید مورد عمل قرار گیرد مگر میزان تفکیک پیشنهادی طرح بیشتر باشد.
- **ضوابط و مقررات عمومی کاربری درمانی**
- احداث اماکن و مراکز بهداشتی - درمانی در اراضی پیشنهادی طرح با توجه به ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی مجاز می‌باشد.
- حداکثر سطح کل زیربنا در طبقه همکف در کلیه ساختمانهای درمانی ۵۰ درصد سطح کل زمین بوده و همچنین سطح هر یک از طبقات نیز به همین میزان است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز زمین بیمارستان ۳۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز زمین مراکز آموزشی ۴۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز زمین در کاربری‌های بهداشتی ۶۰ درصد مساحت زمین است.
- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) جهت خیابان‌ها، راه‌های ارتباطی ساختمان، نگهداری، فضای سبز و گردشگاه مراجعین ۵۰ درصد سطح کل زمین می‌باشد.
- احداث پیلوت جهت پارکینگ خودروهای درمانی مانند آمبولانس، قسمت اطلاعات و سایر استفاده‌های مربوط به بهداشت و درمان مجاز است.
- از نظر حفاظت و ایمنی ساختمان باید حداقل ۵ متر از حریم شبکه‌های ارتباطی مجاور زمین و گذرگاه‌ها فاصله داشته باشد.
- به ازای هر ۵۰ متر زیر بنا، یک واحد پارکینگ می‌بایست پیش بینی گردد.

۳-۱-۵- ضوابط و مقررات استفاده از زمین و احداث بنا در اراضی حوزه کاربری اداری-انتظامی

- **استفاده‌های مجاز**
- احداث کلیه تاسیسات اداری دولتی و بخش ستادی نیروی نظامی و انتظامی، سازمان‌ها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمان‌های عام‌المنفعه عمومی، بنیادها و موارد مشابه در این کاربری مجاز است.
- تاسیسات اداری از قبیل اتحادیه‌ها، کانون‌ها، انجمن‌ها و نهادهای خیریه و سایر تاسیسات اجتماعی و سیاسی مجاز است.
- ایجاد فضای سبز اختصاصی و تاسیسات حداقل در ۳۵ درصد قطعه زمین مجاز است.
- ایجاد مراکز مذهبی فرهنگی از قبیل کتابخانه و مسجد حداکثر تا ۱۰ درصد قطعه زمین مجاز است.
- احداث واحدهای درمان کوچک و شرکت تعاونی مصرف، مهمانسرا و باشگاه اختصاصی، پلیس ۱۰+، حداکثر تا ۱۰ درصد قطعه زمین جهت دستگاه‌های دولتی مجاز است.

تبصره: وسعت حیاط اصلی، به صورت یکپارچه نباید کمتر از ۴۰ درصد قطعه زمین باشد.

• استفاده‌های مشروط

- احداث بنای مسکونی تجاری مشروط به عدم نیاز دستگاه اجرائی مربوطه (اداره کل راه و شهرسازی استان) و اخذ تغییر کاربری کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

• استفاده‌های ممنوع

- غیر از موارد ذکر شده در بند فوق هرگونه استفاده از اراضی این منطقه غیرمجاز می‌باشد.

• ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری اداری - انتظامی

- حداقل مساحت تفکیکی اداری رده ناحیه، ۱۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت تفکیکی اداری رده شهر، ۱۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت تفکیکی اداری شعب فرعی، ۵۰۰ مترمربع است.

• ضوابط و مقررات عمومی کاربری اداری - انتظامی

- حداقل سطح اشغال مجاز ۴۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری اداری ۱۲۰ درصد است و در کاربری انتظامی ۸۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات در کاربری اداری ۳ و کاربری انتظامی ۲ طبقه است.

• ضوابط و مقررات عمومی کاربری اداری - انتظامی

- حداقل ۲۵ درصد از کل زمین به فضای سبز اختصاص یابد.
- در عملکردهای اداری به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا، ایجاد حداقل یک سرویس بهداشتی عمومی الزامی است.
- ساختمان مسکونی سرایدار و نگهبان جزء مساحت زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد.
- ارتفاع دیوار فضای باز باید حداکثر ۸۰ سانتی‌متر و مازاد آن به شکل نرده یا مشبک یا حصار سبز باشد.
- حداقل سطح نورگیری فضاهای اصلی ۱۵ مترمربع و حداقل عرض آن ۳ متر است.
- حداقل سطح نورگیری سرویس بهداشتی ۲ مترمربع و حداقل عرض آن ۱ متر است.
- ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقه همکف، حداقل ۳/۶ متر و حداکثر ۴/۸ متر است.

۳-۱-۶- ضوابط و مقررات استفاده از زمین و احداث بنا در اراضی کاربری تاسیسات و

تجهیزات شهری

اراضی این دو کاربری (تأسیسات و تجهیزات شهری) در دو مقیاس شهر و ناحیه مورد استفاده قرار می‌گیرند.

تأسیسات شهری: آب، برق، مخابرات، گاز، فاضلاب و ... است.

تجهیزات شهری: گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مراکز جمع‌آوری و دفع زباله ایستگاه‌ها، آتش نشانی، میادین و بازارهای روز میوه و تره بار، مراکز توزیع سوخت و ... می‌باشد.

• استفاده‌های مجاز

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه و توزیع آب، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه فاضلاب، تأسیسات مربوط به شبکه برقرسانی و مخابرات، پستهای ترانسفورماتور، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاه‌های تبدیل

فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت، احداث تجهیزات شهری از قبیل دفاتر پست و تلگراف و تلفن، تأسیسات جمع آوری و دفع زباله، جایگاه‌های آتش‌نشانی، گورستان و غسلخانه، میادین میوه و تره بار، بازارهای عرضه میوه و تره بار و پمپ‌های بنزین و گازوئیل و گاز.

• استفاده‌های مشروط

- احداث ساختمان‌های اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه.

• استفاده‌های ممنوع

- هر گونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری و یا تاسیساتی و خدماتی در اراضی این حوزه که در رابطه مستقیم با کاربری مربوط به حوزه تأسیسات شهری نباشد ممنوع می‌باشد.

• ضوابط و مقررات عمومی کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری

- هنگام اخذ پروانه ساختمانی، کسب استعلام حریم تأسیسات شهری مجاور پلاک به صورت کتبی توسط متقاضی از سازمان‌های ذیربط الزامی است.
- رعایت حریم مصوب تأسیسات شهر در طرح‌های توسعه شهری ضروری است.
- تراکم و سطح اشغال مجاز حداقل و حداکثر فاصله از معبر اصلی تابع ضوابط و مقررات شهرسازی و تایید کمیته فنی می‌باشد.
- اختصاص حداکثر ۵۰ درصد از سطح کاربری‌های اختصاص یافته به این حوزه به کاربری فضای سبز بلامانع است.

۳-۱-۷- ضوابط و مقررات کاربری صنعتی

احداث کلیه تاسیسات تولیدی وابسته در صورتی که از نوع صنایع مزاحم و آلاینده نبوده و تولید صدا، لرزش شدید، گازهای خطرناک و سمی، گرمای شدید و آلودگی آب و هوا و خاک نکند.

• استفاده‌های مجاز

- تعمیرگاه ماشین‌آلات، سرویس و شستشوی ماشین، صافکاری و رنگ آمیزی، صنایع بسته‌بندی و صنایع دریایی کوچک مقیاس و پاک و صنایع غذایی کوچک مقیاس مانند شیرینی‌پزی و کلیه صنایع کوچک که آلودگی محیطی آن‌ها به تشخیص سازمان محیط‌زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سروصدا قابل جبران باشد.

• استفاده‌های مشروط

- کلیه فعالیت‌های بند قبلی به شرطی مجاز هستند که به صورت متمرکز در داخل چهار طرف بسته فعالیت نمایند. به طوری که هیچ‌گونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری یا صوتی در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد.
- ایجاد فعالیت‌های تجاری به منظور فروش لوازم یدکی، پذیرایی سرویس‌های بهداشتی عمومی، سرایداری حداکثر تا ۱۰٪ سطح زمین در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین بلامانع است.
- مراکز توزیع مواد سوختنی مانند پمپ بنزین، تاسیسات و تجهیزات شهری مانند مخزن آب، پست ترانسفورماتور، تاسیسات گاز، فضای سبز.

- در صورتی که اراضی کارگاهی به صورت مجموعه طراحی شوند به تناسب نیاز، سطوحی به منظور خدمات تجاری، آموزش فنی و بهداشتی می تواند در آن احداث گردد. میزان این سطوح و نحوه جانمایی باید به تایید کمیته فنی برسد. واحدهای تجاری مرتبط با فعالیت منطقه کارگاهی مربوطه می تواند در بر قطعه احداث گردد. دسترسی سواره به واحدها باید تامین گردد.
- ضوابط ساخت و ساز مشابه ضوابط کاربری تجاری خواهد بود.
- **استفاده های ممنوع**
- استفاده از اراضی مذکور به جز کاربری های ذکر شده فوق، ممنوع است.
- **ضوابط و مقررات عمومی در حوزه کاربری صنعتی**
- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف بنای کارگاهی نباید از ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین بیشتر باشد.
- حداقل ۵۰ درصد مساحت کل زمین باید جهت احداث فضای باز و سبز در نظر گرفته شود.
- احداث بنا در اراضی حوزه کاربری (صنعتی - کارگاهی) باید با رعایت حریمی برابر ۳ متر از حد گذر دسترسی ملک باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات حفاظت محیط زیست، وزارت صنایع و معادن و اخذ مجوزهای لازم در احداث و تعمیر واحدهای کارگاهی ضروری است.
- تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنای کارگاهی الزامی است. برای کمتر از ۷۵ مترمربع زیربنا نیز احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.
- کلیه کاربری های خدمات کارگاهی می بایست حداقل ۱۰ متر بعنوان پیش فضا جهت پارکینگ انتظار لحاظ نمایند.
- در تفکیک اراضی فوق باید ضوابط مربوط به عرض معابر رعایت شود.
- حداقل مساحت لازم جهت این کاربری ۵۰۰ مترمربع و تفکیک جدید در این قطعات بصورت مشاعی و تفکیک اعیانی حداقل ۵۰ مترمربع میباشد.
- احداث عملکرد انتفاعی نظیر تجاری در بر سایت های کارگاهی متناسب با عملکرد معبر با تصویب کمیسیون ماده ۵ الزامی است.

۳-۱-۸- ضوابط و مقررات استفاده از زمین و احداث بنا در اراضی حوزه کاربری حمل و نقل و انبارداری

• استفاده های مجاز

- احداث پایانه های مسافر و بار در مقیاس شهری و فراشهری،
- احداث انبارهای سرپوشیده و روباز به منظور نگهداری مواد بی خطر، سردخانه و سیلو،
- احداث پارک موتوری مربوط به ماشین آلات شهرداری،
- احداث پارکینگ های عمومی،
- انبار مواد بی خطر، سردخانه و سیلو.

- احداث انبار مصالح ساختمانی مجاز است.
- وجود مراکز فروش، پست و مخابرات و سایر امکانات الزامی است.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۵ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه در مجموعه پایانه‌های باری و مسافری بلامانع است.

• استفاده‌های مشروط

- احداث آسایشگاه، خوابگاه، مهمانسرا، مراکز آموزشی و حرفه‌ای و صنعتی، مراکز ورزشی و سالن‌های اجتماعات و سخنرانی در مسجد، مشروط به اینکه مجموع کاربری‌ها بیشتر از ۱۵ درصد این کاربری را اشغال نکند بلامانع است.
- احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین‌آلات، پمپ سوخت، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه‌های مسافری و باری، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست برق و گاز، مراکز توزیع عمده کالا، مشروط به عدم تفکیک فضاهای فوق.

• استفاده‌های ممنوع

- احداث هر نوع کاربری غیر از موارد فوق ممنوع است.
- احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و مواد شیمیایی مضر یا آتش‌زا در داخل محدوده قانونی شهر.
- احداث پایانه باربری، توقفگاه وسایل نقلیه سنگین در اراضی داخل محدوده شهر مجاز نیست و باید در اراضی با کاربری کارگاهی و مشاغل مزاحم مکانیابی شده و در حریم شهر مستقر شوند.

• ضوابط و مقررات تفکیک اراضی با کاربری حمل‌ونقل و انبارداری

- حداقل مساحت لازم برای پارکینگ عمومی ۲۵۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی ۲۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت لازم برای ترمینال مسافری ۲۰۰۰۰ مترمربع است.

• ضوابط و مقررات سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری حمل‌ونقل و انبارداری

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی پارکینگ عمومی ۵ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز مجموعه ساختمانی جهت احداث پایانه حمل و نقل ۲۵ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی در انبارها ۴۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه حمل و نقل ۴۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در انبارها ۴۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات در پایانه حمل و نقل ۲ طبقه است.
- حداکثر تعداد طبقات در پایانه حمل و نقل ۲ طبقه است.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی پارکینگ (اتاق نگهبانی) ۱ طبقه است.
- حداکثر تعداد طبقات در انبارها ۱ طبقه است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش‌نشانی (مقررات ملی ساختمان مبحث سوم) الزامی است.

- در احداث بنای مربوط به تاسیسات در خصوص کاربری حمل و نقل بایستی معیارهای مربوط به پیش بینی سطح مورد نیاز برای حرکت و پارکینگ وسایل نقلیه سنگین رعایت شود.
- حداکثر کاربری های حمل و نقل می بایست حداقل ۱۰ متر را به عنوان پیش فضا جهت پارکینگ انتظار لحاظ نماید.

• ضوابط و مقررات عمومی کاربری حمل و نقل و انبارداری

- وجود باند فضای سبز در اطراف پایانه مسافربری الزامی است.

۳-۱-۹- ضوابط و مقررات استفاده از زمین و احداث بنا در اراضی کاربری ورزشی

شامل: زمین بازی، سالن های ورزشی، استادیوم ها، استخرها، پارک ورزشی.

• استفاده های مجاز

- تعیین نوع تاسیسات ورزشی قابل استقرار در زمین های این کاربری باید بر اساس ضوابط و استانداردهای سازمان تربیت بدنی صورت گیرد. این تاسیسات شامل زمین های تفریح و بازی کودکان، ورزش های سبک، زمین های بزرگ ورزشی، کلوپ ورزشی، باشگاه های مختلف، استادیوم ها، استخرهای شنا و مجتمع های ورزشی است.
- ایجاد تاسیسات ورزشی در مقیاس محله (زمین بازی کودکان، نوجوانان)، ناحیه (زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی)، منطقه (باشگاه های ورزشی، زورخانه و استخرهای سرپوشیده و روباز)، شهر و فراشهر (استادیوم ورزشی، سالن های ورزشی چند منظوره و ...).
- احداث ساختمان های اداری خدماتی انتظامی مربوط به تاسیسات ورزشی و مراکز کمک های اولیه در رده ناحیه و شهر در ۵ درصد کاربری مجاز است.
- سونا سالن ورزش های آبی داروخانه و سالن شطرنج در این کاربری مجاز است.
- احداث واحدهای فرهنگی شامل کتابخانه سالن نمایش و فیلم در ۵ درصد این کاربری مجاز است.
- احداث خوابگاه اقامتگاه و فضاهای جانبی برای استفاده کنندگان مجاز است.
- احداث واحدهای تجاری مشروط به عدم صدور مجوز تجاری مجاز است.
- تبصره ۱: واحدهای اداری فرهنگی و موارد مشابه در هر صورت نباید از ۵ درصد این کاربری تجاوز کند.
- تبصره ۲: در صورت نیاز به سطح اشغال بیش از ۵ درصد با ارائه گزارش توجیهی و تصویب کمیسیون ماده ۵ مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

• استفاده های مشروط

- تغییر کاربری مسکونی به ورزشی به شرط رعایت ضوابط و مقررات کاربری جدید و مشروط به تامین دسترسی حداقل از خیابان ۱۶ متری می باشد.
- احداث واحدهای تجاری مشروط به عدم صدور مجوز تجاری و عدم تفکیک آن حداکثر به اندازه ۵٪ سطح زیربنا به تشخیص سازمان های ذیربط و تایید کمیته فنی در ارتباط با کاربری اصلی.
- ایجاد امکانات رفاهی، پذیرایی، خوابگاهی غیرقابل تفکیک در حد نیاز با تشخیص سازمان های ذیربط حداکثر تا ۲۰٪ سطح زیربنا با تصویب و کمیسیون ماده پنج.

• استفاده‌های ممنوع

- هرگونه کاربری غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

• ضوابط و مقررات تفکیک اراضی ورزشی

- حداقل تفکیک اراضی ورزشی روباز در مقیاس محله‌ای ۲۰۰۰ مترمربع است.
- تفکیک اراضی در مقیاس ناحیه‌ای (ورزشگاه) ۱۰۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل تفکیک اراضی در مقیاس شهری (استادیوم ورزشی) ۲۵۰۰۰ متر مربع است.
- تبصره: ضوابط و رعایت استانداردها و معیارهای سازمان تربیت بدنی بر ضوابط طرح ارجحیت دارد.

• ضوابط و مقررات سطح اشغال و تراکم اراضی ورزشی

- حداکثر سطح اشغال برای اماکن ورزشی روباز ۱۰ درصد و برای مکان‌های سرپوشیده ۵۰ سطح قطعه زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی مکان‌های سرپوشیده ۱۰۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات در مراکز ورزشی سرپوشیده دو طبقه است.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاها و سازمان‌های ورزشی در رده‌های مختلف ورزشی الزامی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا الزامی است.
- احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ۳ متر از هر قطعه صورت گیرد.
- حداقل ارتفاع بنای ورزشی ۵ متر است.

• ضوابط و مقررات عمومی

- نحوه استقرار ساختمان و سالن ورزشی در قطعه زمین محدودیتی ندارد و تابع مقررات سازمان‌های مربوطه است.
- ارتفاع دیوار فضای باز باید حداکثر ۵۰ سانتی‌متر و مازاد آن به شکل نرده یا مشبک و یا حصار سبز باشد.
- به جز زمین‌های بازی و ورزش سطح زیر پوشش پارکینگ و دیگر مستحدثات وابسته به مجموعه، باقیمانده مساحت زمین باید به درختکاری و فضای سبز اختصاص یابد.
- در طراحی فضاهای ورزشی ایمن‌سازی و ارتقا امنیت اجتماعی، ضرورت دارد.

۳-۱-۱۰- ضوابط و مقررات استفاده از زمین و احداث بنا در اراضی کاربری پارک و فضای سبز

• استفاده‌های مجاز

- احداث پارک و فضای سبز عمومی و خدمات وابسته در رده‌های محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری مجاز است.
- استفاده از فضای سبز به صورت باغ ملی، پارک شهر، زمین‌های بازی کودکان و زمین‌های ورزشی سبک، دریاچه و استخر قایقرانی، شهر بازی، غرفه‌های نگهداری حیوانات و پرنده‌های کوچک در ۱۰ درصد این کاربری مجاز است.
- ایجاد جنگل و فضاهای سبز حاشیه‌ای و حفاظتی.
- احداث مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه، کانون‌های پرورش کودکان و نوجوانان، محل نمایش روباز یا سرپوشیده، نمایشگاه‌های روباز و سرپوشیده در ترکیب با فضای سبز با حداکثر ۵ درصد سطح اشغال و ۱۰ درصد تراکم.

تبصره: حداقل ۷۰ درصد سطح فضای این کاربری باید صرفاً به فضای سبز و در مابقی کف سازی تاسیسات و تجهیزات مورد نیاز و دیگر کاربری‌های مجاز قرارگیری استقرار یابد.

• استفاده‌های مشروط

- احداث تاسیسات جانبی مورد نیاز فضای سبز از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرایداری، سرویس بهداشتیف تاسیسات آبرسانی و برق رسانی، غرفه‌های تجاری (عدم صدور مجوز تجاری)، واحدهای پذیرایی مشروط به اینکه بیش از ۵ درصد از زمین فضای سبز را اشغال نکند مجاز است.
- احداث میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه و گلخانه مشروط به اینکه بیش از ۵ درصد از زمین فضای سبز را اشغال نکند مجاز است.

• استفاده‌های ممنوع

- احداث هر نوع کاربری به غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.
- در صورت انجام هرگونه تغییر کاربری شهرداری باید به همان میزان نسبت به تملک و تبدیل آنها به فضای سبز عمومی اقدام نماید.

• ضوابط و مقررات تفکیک کاربری پارک و فضای سبز

- حداقل تفکیک پارک کودک ۱۰۰۰ متر مربع است.
- حداقل تفکیک پارک محله‌ای ۲۰۰۰ متر مربع است.
- حداقل تفکیک پارک ناحیه‌ای ۵۰۰۰ متر مربع است.
- حداقل تفکیک پارک شهری ۱۰۰۰۰ متر مربع و بیشتر است.

• ضوابط و مقررات سطح اشغال و تراکم کاربری پارک و فضای سبز

- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵ درصد از مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰ درصد است.

تبصره ۱: معماری پارک‌ها و فضای سبز در مقیاس فرامحله‌ای باید به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.

تبصره ۲: هر نوع ساختمان در فضای باز و سبز عمومی با مجموع بیش از ۵ درصد از سطح کل زمین در پارک‌های شهری و ۱۰ درصد از سطح کل پارک‌های ناحیه‌ای و محلی ممنوع است.

تبصره ۳: ساختمان‌های گلخانه، پست نگهداری، توالی عمومی و تاسیسات آبیاری از این امر مستثنی می‌باشند.

تبصره ۴: تعداد پارکینگ مورد نیاز در پارک‌های محله ۰,۲۵، پارکینگ به ازاء هر ۱۵۰ مترمربع زمین در پارک‌های شهری یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۵۰ متر مربع است.

تبصره ۵: برای فضاهای سبز و تفریحی با مساحت ۲۰۰۰ متر مربع و بیشتر اختصاص ۱۰ درصد زمین به فضای پارکینگ الزامی خواهد بود این بخش نیز بایستی به صورت مناسبی درختکاری گردد.

• ضوابط و مقررات عمومی کاربری پارک و فضای سبز

- محصور کردن پارک‌ها و فضای سبز عمومی مجاز نیست.
- حداقل عرض معبر دسترسی به بوستان‌ها ۸ متر است.

- دسترسی ساختمان‌هایی که داخل پارک‌ها و فضای سبز ساخته می‌شوند به صورت مستقیم و بلافاصله به معابر پیرامون پارک مجاز نیست.

- فضاهای سبز ضرورت ایمن سازی و ارتقا امنیت اجتماعی از نورپردازی مناسب جهت روشنایی کامل استفاده شود.

۳-۱-۱۱- ضوابط و مقررات استفاده از زمین و احداث بنا و در اراضی حوزه کاربری فرهنگی -

هنری

• استفاده‌های مجاز

- این اراضی به منظور احداث تأسیساتی از قبیل کتابخانه، موزه، خانه جوانان، سینما، تئاتر، سالن اجتماعات، تالارهای مختلف فرهنگی و هنری و موارد مشابه در نظر گرفته شده است.

- احداث مراکز آموزش‌های هنری، نمایشگاه آثار هنری، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی، هنرکده و موارد مشابه در کاربری فرهنگی مجاز است.

• استفاده‌های مشروط

- احداث فروشگاه‌ها، نمایشگاه کالا و محصولات که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند قبلی است نظیر فروشگاه کتاب، صنایع دستی بدون صدور مجوز تفکیک مجاز است.

- در اراضی با کاربری فرهنگی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع اختصاص حداکثر ۱۰٪ از سطح زمین به کاربری تجاری مرتبط مجاز است. مشروط بر آن که پارکینگ برای واحدهای تجاری و مراجعان پیش‌بینی شود.

• استفاده‌های ممنوع

- هرگونه استفاده به جز موارد ذکر شده ممنوع است.

• ضوابط و مقررات تفکیک کاربری فرهنگی-هنری

- حداقل تفکیک نمایشگاه آثار هنری ۵۰۰ مترمربع است.

- حداقل تفکیک سالن سینما، تئاتر و کانون پرورش فکری ۸۰۰ مترمربع است.

- حداقل تفکیک خانه فرهنگ و کتابخانه عمومی ۱۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل تفکیک فرهنگسرا ۵۰۰۰ مترمربع است.

ضوابط و مقررات ساخت و ساز تراکم ساختمانی با توجه به ضوابط مراجع مسئول و رعایت ضوابط فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود عقب نشینی ورودی اصلی به میزان ۳ متر بر گذرگاه اصلی الزامی است.

• ضوابط و مقررات سطح اشغال و تراکم کاربری فرهنگی-هنری

- حداکثر سطح اشغال مجاز کتابخانه عمومی و خانه فرهنگ ۵۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد سطح کل زمین است.

- حداکثر سطح اشغال مجاز برای احداث سینما و تئاتر ۷۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۴۰ درصد سطح کل زمین است.

- حداکثر سطح اشغال مجاز فرهنگسرا ۴۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد سطح کل زمین است.

- حداکثر سطح اشغال مجاز نمایشگاه آثار هنری ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد سطح کل زمین است.

- حداکثر تعداد طبقات به جز فرهنگسرا (۱/۵ طبقه) ۲ طبقه است.
- **ضوابط و مقررات عمومی کاربری فرهنگی-هنری**
- در استقرار بناهای فرهنگی تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما) باید رعایت شود.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تاسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۳-۱-۱۲- ضوابط و مقررات استفاده از زمین و احداث بنا در اراضی حوزه کاربری مذهبی

- **استفاده‌های مجاز**
- احداث مراکز مذهبی رده محله، ناحیه و شهر با رعایت مقررات سازمان مربوطه مجاز می‌باشد.
- احداث مصلی، مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، سقاخانه و احياناً اماکن مذهبی اقلیت‌های رسمی مجاز است.
- ساماندهی و بهسازی بقای متبرکه در کاربری مذهبی مجاز است احداث تاسیسات بهداشتی در حد نیاز کاربری مجاز است.
- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.
- **استفاده‌های مشروط**
- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از زیر بنای ساختمان‌های مذهبی به عملکردهای تجاری موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری و عرض معبر حداقل ۱۲ متر بلامانع است.

- **استفاده‌های ممنوع**
- هرگونه استفاده به جز موارد ذکر شده ممنوع است.
- **ضوابط و مقررات تفکیک کاربری مذهبی**
- به ازای هر نفر نمازگزار در طراحی مساجد محله‌ای مساحت ۱/۲۵ متر مربع اعیان که از آن به میزان ۰.۸۵ مترمربع به شبستان و ۰.۴ مترمربع به سایر فضاهای جانبی اختصاص داده شود همچنین ۲.۵ متر مربع به ازای هر نفر نمازگزار عرصه در نظر گرفته شود.
- استقرار مساجد، تکایا و حسینیه‌ها در مقیاس محله در اراضی با کاربری مسکونی بلامانع است مشروط به اینکه حداقل مساحت زمین در مساجد ۵۰۰ متر مربع و حسینیه ۳۰۰ متر مربع و حداقل عرض معبر ۱۲ مترمربع باشد.

- **ضوابط و مقررات سطح اشغال و تراکم کاربری مذهبی**
- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ مساحت زمین است.
- حداکثر تعداد طبقات مجاز در کاربری مذهبی فرهنگی دو طبقه است.
- رعایت عقب نشینی حداقل ۴ متر از بر گذرگاه اصلی ضروری است.
- احداث بنا به میزان بیش از ۵۰ درصد از سطح کل زمین در طبقه همکف منوط به تصویب کمیسیون‌های مربوطه خواهد بود.

- حداقل مساحت تفکیکی جهت احداث بنای فرهنگی مذهبی ۴۰۰ متر مربع است.
- رعایت دستورالعمل قوانین و مقررات سازمان‌های ذی‌ربط ملاک عمل است

۳-۱-۱۳- ضوابط تفریحی - گردشگری

- کاربری مجاز این اراضی شامل کاربری تفریحی - گردشگری می‌باشد.
- تبصره ۱: تفکیک اراضی با کاربری تفریحی - گردشگری صرفاً به صورت اعیانی بوده و تفکیک عرصه و فضاهای عمومی پیش بینی شده در طرح مجاز نمی‌باشد.
- رعایت کلیه مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مربوط به این کاربری و تأیید شهرداری الزامی است.
- تبصره ۲: تراکم مجاز و نحوه تفکیک در اراضی با کاربری تفریحی گردشگری مطابق جدول زیر می‌باشد.
- بدیهی است تصویب موضوع در کمیسیون مغایرت پیش از صدور پروانه ساختمانی الزامیست.
- *مباحث تراکمی در کاربری تفریحی- گردشگری بر طبق نقشه‌ی پهنه‌بندی تراکمی شهر پایین هولار انجام گردد.

جدول شماره ۶: ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری تفریحی - گردشگری

شرح	گروه‌بندی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقات	حداقل عرض گذر
رستوران و تالار پذیرایی	۴۰۰	۶۰	۱۸۰	۳	۱۲+
هتل (مهمانخانه) (درجه ۱ و ۲)	۲۵۰۰	۳۰	۲۴۰	۸	۲۰+
	۲۰۰۰	۳۰	۲۱۰	۷	۱۶+
	۱۵۰۰	۳۵	۲۱۰	۶	۱۴+
	۱۰۰۰	۴۰	۲۰۰	۵	۱۲+
	۵۰۰	۴۵	۱۸۰	۴	۱۲+
مسافرخانه (مهمانپذیر) (درجه ۲)	۱۰۰۰	۵۰	۲۵۰	۵	۱۲+
	۸۰۰	۵۰	۲۰۰	۴	۱۲+
	۶۰۰	۵۰	۱۵۰	۳	۱۰+
	۵۰۰	۵۰	۱۵۰	۳	۱۰+
هتل آپارتمان (درجه ۱ و ۲)	۱۵۰۰	۴۰	۲۴۰	۶	۱۸+
	۱۰۰۰	۵۰	۲۰۰	۴	۱۶+
	۵۰۰	۵۰	۱۵۰	۳	۱۲+
	۵۰۰	۵۰	۱۵۰	۳	۱۲+

۴- ضوابط و مقررات گذر بندی

۴-۱- طبقه بندی راه ها

در طراحی شبکه راه های شهری الگوی پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی مورد نظر قرار گرفته است. در این الگو راه های شهری به سه گروه کلی و متمایز تقسیم شده است:

- راه های شریانی درجه ۱
- راه های شریانی درجه ۲
- خیابان های محلی

تقسیم بندی یاد شده می تواند در اجزا خود به شکل های متفاوتی خرد گردد. دستیابی به یک پیکره منسجم که پاسخگوی نیازهای موجود طرح باشد، ارتباط مستقیم با ویژگی های آن طرح دارد.

به طور کلی سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح هادی شهر به شرح زیر در نظر گرفته شده است:

جدول شماره ۷: سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح هادی شهری

ردیف	نوع راه	عرض شبکه
۱	راه شریانی درجه ۱ (شهری - فراشهری)	۴۵ متر
۲	راه های شریانی درجه ۲	۳۰ تا ۴۰ متر
	خیابان های شریانی اصلی	۲۴ تا ۳۰ متر
۳	خیابان های محلی	۱۸ تا ۲۴ متر
	خیابان های فرعی	۱۲ تا ۱۸ متر

طبقه بندی عملکردی راه های فوق در سه سطح قابل بررسی است. اول راه های شریانی درجه ۱ که مخصوص وسایل نقلیه موتوری با عملکرد برون شهری و جریان ترافیک نسبتاً پیوسته است که دارای نقش اصلی جابجایی است. دوم راه های شریانی درجه ۲ که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری و پیاده و دوچرخه (در مسیرهای جدا از هم) است و دارای عملکرد درون شهری است. نقش اصلی آن جابجایی و دسترسی در نظر گرفته می شود. سوم خیابان های محلی است که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری، پیاده و دوچرخه است و نقش اصلی آن علاوه بر جابجایی، و دسترسی، نقش اجتماعی نیز می باشد.

۴-۲- دور برگردان

در انتهای خیابان های بن بست با عرض کمتر از ۱۲ متر و طول بیش از ۳۵ متر برای دورزدن وسایل نقلیه، دوربرگردان احداث می گردد. دوربرگردانها می توانند به شکل های متفاوت مانند دایره، بیضی، مربع و ... طراحی شوند و می توانند علاوه بر تأمین عملکرد اصلی یعنی محل مانور اتومبیل و دورزدن، واجد المانهای دیگری نیز باشند، این موضوع باعث می شود که در انتهای معبر

یک فضای شهری مطلوب شکل بگیرد که شامل فضای سبز، محل بازی کودکان، محل نشستن بزرگسالان و ... می باشد. با توجه به ویژگیهای اقلیمی، کاشت درخت واحداث فضای سبز در این محلها در تناسب با محیط اطراف بوده و به تلطیف فضا کمک موثری می نماید. دوربرگردانها به هر شکلی که اجرا شوند باید حداقل فضای مورد نیاز برای دورزدن وسیله نقلیه حفظ گردد.

- حداقل عرض دوربرگردان، ۱/۵ برابر عرض گذر می باشد.

اندازه حداقل فضای لازم برای دورزدن وسایل نقلیه مختلف مطابق جدول زیر است:

جدول شماره ۸: حداقل شعاع مورد نیاز جهت احداث دوربرگردان

نوع شبکه دسترسی	کاربری همجوار	نوع وسیله نقلیه	حداقل شعاع مورد نیاز
دسترسی محلی به واحدهای مسکونی	مسکونی	اتومبیل سواری	۶ متر
خیابان محلی فرعی	مسکونی، تجاری، خدماتی	اتومبیل سواری مینی بوس	۸ متر
خیابان محلی اصلی	مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی	اتومبیل سواری مینی بوس اتوبوس	۱۰ الی ۱۲ متر

بنابراین در بافتهای مسکونی حداقل شعاع موردنیاز برای احداث دوربرگردان ۶ متر می باشد در ادامه این بخش چند نمونه از دوربرگردان در بافتهای مسکونی ارائه شده است.

۳-۴- تقاطع ها

حداقل فاصله بین تقاطعها در شریانی درجه یک بستگی به شرایط دارد و بین ۱/۵ تا ۲ کیلومتر می باشد.

حداقل فاصله بین تقاطع در راههای شریانی درجه دو در مراکز شهری ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر در اطراف شهر ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر است.

خیابانهای محلی: برای محورهای محلی اصلی حداقل فاصله ۲۰۰ متر، محلی فرعی ۱۰۰ متر است و برای خیابانهای دسترسی (سواره یا پیادهرو) در تعداد و فواصل تقاطعها مشروط به اتصال خیابانها با یک درجه بالاتر محدودیتی ندارد. (مطابق ضوابط و مشخصات فنی راههای درون شهری مصوب سی و دومین جلسه شورایعالی ترافیک شهرهای کشور. (۷۹/۹/۲۰))

۴-۴- پیشامدگی مجاز در گذرها

- طبق مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۷ احداث هر گونه پیشامدگی در معابر ممنوع است.
- نصب تابلو فقط در داخل حریم مالکیت بنا مجاز است و عمود بر نمای ساختمان مجاز نیست.

۵-۴- عرض پیاده رو

- پهنای پیادهروها بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین دو تا سه متر مناطق تجاری سه الی پنج متر، مناطق اداری و ساختمانهای عمومی ۲/۵ الی چهار متر و مناطق صنعتی دو الی ۳/۵ متر رعایت می گردد. در صورت اجرای نوار سبز، عرض آن به این میزان افزوده می شود.

- شریانی درجه یک: حداقل عرض پیاده‌رو در راه‌های شریانی درجه یک در هر جهت حرکت سه متر می‌باشد.
- شریانی درجه دو: حداقل عرض پیاده‌رو در راه‌های شریانی درجه دو در هر سمت حرکت ۲ متر است.
- خیابان‌های محلی: حداقل عرض پیاده‌رو در خیابان‌های محلی در هر سمت ۲ متر است.
- معابر بن‌باز باید حداقل دارای ۵/۵ متر عرض سواره‌رو دو طرفه باشند و بقیه عرض به پیاده‌رو، جوی و جدول اختصاص یابد.

۴-۶- دسترسی قطعات

- دسترسی مستقیم به تندراهای درون شهری برای قطعات زمین مجاور تند راه به هیچوجه مجاز نیست.
- دسترسی به خیابانهای شریانی درجه یک و بیشتر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۲۵۰ متر و نیز پارکها، مراکز آموزش عالی، فضاهای مشابه ایستگاههای حمل و نقل، استادیوم ورزشی، مدارس حرفه ای و بیمارستانها مجاز است.
- دسترسی به خیابانهای شریانی درجه ۲ برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۱۰۰ متری و نیز محوطه های پارکینگ گروهی، هتلها، دبیرستانها، واحدهای تجاری مراکز محله و ناحیه، کارگاههای تعمیر اتومبیل و زمینهای ورزشی و سایر مصارف عمومی و شهری مجاز است.

۴-۷- پخ

- منظور از پخ در تقاطع‌ها میزان بریدگی گوشه‌های تقاطع‌های همسطح است.
- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای ۵۰ تا ۸۰ و ۸۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول شماره ۵، ۶ و ۷ بر اساس عرض گذرگاه‌های متقاطع نشان داده شده است.
- در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.
- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌بایست برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.
- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی می‌بایست به تأیید کمیته فنی مرکب از شهرداری، شورای شهر و مسکن و شهرسازی برسد.
- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط مصوب به صورت مسیر ویژه پیاده می‌باشند به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.
- پخ دوربرگردان‌ها در انتهای کوچه‌های بن‌بست ۱/۵ متر تعیین می‌شود.
- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.

- معابری که بن‌بست ترافیکی شده و دسترسی سواره به خیابان اصلی برای حفظ سلسله مراتب شبکه حذف گردیدند طول پخی برابر ۳ متر در نظر گرفته می‌شود.

- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد موضوع با گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود تعیین پخ به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

جدول شماره ۹: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شمع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۸۰ درجه در بافت‌های پر و خالی

عرض گذر	۵-۹/۵	۱۰-۱۴/۹	۱۵-۱۹/۹	۲۰-۲۴/۹	۲۵-۲۹/۹	۳۰-۳۴/۹	۳۵-۳۹/۹	۴۰-۴۵
۵-۹/۵	۴	۵	۶	۷	۷	۷	۷	۷
۱۰-۱۴/۹	۵/۵	۶	۷	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
۱۵-۱۹/۹	۶	۷	۸	۹/۵	۱۰/۵	۱۱/۵	۱۳	۱۴
۲۰-۲۴/۹	۷	۸	۹/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۵-۲۹/۹	۷	۸/۵	۱۰/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۰-۳۴/۹	۸	۹	۱۱/۵	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
۳۵-۳۹/۹	۸	۱۰	۱۳	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰-۴۵	۷	۱۰	۱۴	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

جدول شماره ۱۰: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۸۰ تا ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵-۹/۵	۱۰-۱۴/۹	۱۵-۱۹/۹	۲۰-۲۴/۹	۲۵-۲۹/۹	۳۰-۳۴/۹	۳۵-۳۹/۹	۴۰-۴۵
۵-۹/۵	۳/۵	۴	۱۳	۶	۶	۶	۶	۶
۱۰-۱۴/۹	۴	۵	۱۲	۷	۷/۵	۷	۹	۹
۱۵-۱۹/۹	۵	۶	۱۱	۸	۹	۱۱	۱۲	۱۳
۲۰-۲۴/۹	۶	۷	۹	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵-۲۹/۹	۶	۷/۵	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰-۳۴/۹	۶	۸	۷	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵-۳۹/۹	۶	۸	۶	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰-۴۵	۶	۹	۵	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

جدول شماره ۱۱: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵-۹/۵	۱۰-۱۴/۹	۱۵-۱۹/۹	۲۰-۲۴/۹	۲۵-۲۹/۹	۳۰-۳۴/۹	۳۵-۳۹/۹	۴۰-۴۵
۵-۹/۵	۳	۳/۵	۴	۵	۵/۵	۶	۶	۶
۱۰-۱۴/۹	۳/۵	۴	۵	۵/۵	۶	۷	۸	۸
۱۵-۱۹/۹	۴	۵	۵/۵	۶	۷	۹	۱۰	۱۱
۲۰-۲۴/۹	۵	۵/۵	۶	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۵-۲۹/۹	۵/۵	۶	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۰-۳۴/۹	۶	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۳۵-۳۹/۹	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰-۴۵	۶	۸	۱۱	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک بایستی به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.
- پخ دو کوچه که هیچ‌یک از آن‌ها طبق ضوابط شهرسازی و ترافیکی ماشین‌رو نیستند به طول ثابت ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.
- پخ دوربرگردان‌ها در انتهای کوچه‌های بن‌بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.
- در صورت تقاطع معابر زیر ۱۲ متر که دارای عملکرد محلی می‌باشند با معابر با عرض ۳۰ و بیشتر و در صورت وجود پیاده‌رو در معبر با عرض بیشتر می‌توان تقلیل طول پخی مندرج در جدول را بصورت زیر انجام داد.
 - o کاهش پخی به میزان ۱ متر برای پیاده‌روهای با عرض حداقل ۲ متر
 - o کاهش پخی به میزان ۲ متر برای پیاده‌روها با عرض ۳ تا ۵ متر
 - o کاهش پخی به میزان ۳ متر برای پیاده‌روهای با عرض بیش از ۵ متر
- تذکر: طول پخی در هیچ مورد نباید کمتر از ۲/۵ متر گردد.
- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.
- در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت‌ها و نازیبایی مسیر گردد موضوع تقلیل پخی می‌تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد طول پخ می‌تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- معابری که دارای عرض زیاد بوده ولی بصورت بن‌بست یا در حد معبر محلی عمل می‌کند موضوع تقلیل طول پخی می‌تواند با بررسی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیکی در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

۴-۸- گذر بندی

عرض گذرهایی که در نقشه های طرح توسعه و عمران (جامع و هادی) و تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً به دلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می گردند تا عرض ۱۲ متر به تفکیک بن بست یا بن باز ابتدا مطابق با پروانه های صادره توسط شهرداری و سپس به شرح زیر است:

جدول شماره ۱۲: حداقل عرض گذرها در معابر بن بست و بن باز

نوع گذر	عرض گذر		نوع بافت	۱۲	۱۰	۸	۶
بن بست	ساخته شده	۰-۵۰	۵۱-۱۰۰	۱۰۱-۲۰۰	۲۰۱-۳۰۰		
	خالی	۰-۲۰	۲۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۵۰		
بن باز	ساخته شده	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۰۰	۲۰۰-۳۵۰		
	خالی	-	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۳۰۰		

تبصره ۱: طول هر گذر عبارت از فاصله شروع گذر تا محل تقاطع با گذر هم عرض یا با عرض بیشتر.

- حداقل عرض خیابان های بن بست که دسترسی به خدمات عمومی را فراهم می کنند باید ۱۰ متر باشد.
- در انتهای گذرهای بن بست باید محوطه ای (دوربرگردان) برای دور زدن وسائط نقلیه با عرض مناسب (حداقل ۱/۵ برابر عرض گذر) پیش بینی گردد.
- طول گذرهای بن بست از اولین تقاطع یا معبر بن باز محاسبه می گردد.

تبصره ۲: حداقل عرض گذر در فضای خالی تفکیکی های جدید ۸ متر می باشد (برای معابری که طول بالای ۲۰ متر دارند).

تبصره ۳: منظور از بافت خالی تفکیکی های جدید و یا کوچه های جدید الاحداث که برای اولین بار در آن ها پروانه صادر می گردد.

- کلیه مالکیت هایی که در طرح جامع و هادی دو طرف معبر در طرح اصلاحی (تعریض) قرار گرفته اند موظفند هنگام نوسازی عقب نشینی لازم را انجام دهند.

تبصره ۴: در صورت درخواست شهرداری عرض گذر ۲۰ متر و کمتر در طرح پیشنهادی قابلیت کاهش عرض معبر، بعد از مطرح نمودن در جلسه کمیسیون مغایرتها و کمیته فنی امکان پذیر می باشد.

۵- ضوابط و مقررات پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت میباشد. عدم پیش‌بینی فضای لازم و کافی وسایل نقلیه در مواقعی که از آن‌ها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار میگیرد به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه، اشغال و از ظرفیت خیابانها کاسته خواهد شد.

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

الف: پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

پارکینگ‌های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعین و مهمانان میباشد و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت گرفته و عموم حق استفاده از آن را ندارند. پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاه‌ها و بانک‌ها و... از این نوع (جمعی) می‌باشند.

ب: پارکینگ عمومی

پارکینگ‌های عمومی معمولاً به پارکینگ‌های اطلاق میشود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ‌ها در قسمت‌های مرکزی شهر و در جوار خطوط درجه ۱ حمل و نقل عمومی شهری بیشتر مورد نیاز است.

• ویژگی‌های محل پارکینگ

محل پارکینگ مورد نیاز به صورت ذیل تأمین می‌شود:

الف: استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمان‌های تک واحدی بصورت پارکینگ روباز.

تبصره: در ساختمان‌های تک واحدی در صورتیکه از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می‌شود.

ب: استفاده از فضای پیلوت در محدوده سطح اشغال (همکف یا طبقات) و یا زیرزمین بصورت پارکینگ مسقف.

ج: محل‌های لازم پارکینگ برای مجتمع‌های آپارتمانی و کاربری‌های مختلف تجاری مسکونی، تجاری، اداری و کاربری‌های عمومی می‌تواند در زمین دیگری با هماهنگی شهرداری پیش‌بینی و با تصویب کارگروه شهرسازی و معماری تأمین گردد.

تبصره ۱: حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع‌های آپارتمانی ۷۵ متر، در کاربری‌های تجاری محله‌ای و مختلط تجاری-مسکونی ۱۰۰ متر، مختلط تجاری و اداری ۱۵۰ متر و کاربری‌های عمومی ۲۰۰ متر می‌باشد.

تبصره ۲: در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش‌بینی گردد، کاربری این زمین پارکینگ و قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب می‌بایست در متن سند مالکیت زمین و پروانه ساختمان مورد استفاده پارکینگ درج شود.

• **مقررات عمومی:**

- مساحت پارکینگ (و همچنین حداکثر ۳۰ مترمربع تأسیسات) در حد درصد مجاز تعیین شده در این ضوابط جزء تراکم محسوب نمی‌شود.
- محل پیش‌بینی شده برای یک واحد پارکینگ باید شامل فضایی به ابعاد حداقل ۵*۲/۵ متر به انضمام فضای مناسب برای چرخش و مسیر حرکت باشد (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع است).
- در ساختمان‌های ویلایی تامین یک واحد پارکینگ در محوطه‌ی باز بلامانع می‌باشد.
- حداقل ۳۰٪ فضای باز ساختمان باید به باغچه فضای سبز و گلکاری اختصاص یابد.
- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.
- حداقل عرض ورودی پارکینگ ۳ متر می‌باشد.
- ارتفاع مجاز پارکینگ اختصاص در فضای سرپوشیده حداکثر ۴۰/۲ متر تا زیر تیر اصلی است.
- چنانچه سطح اختصاص یافته به محوطه پارکینگ در فضای سرپوشیده بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد، حداکثر ارتفاع مجاز پارکینگ ۶۰/۲ متر خواهد بود.
- فضاهای پارکینگ سرپوشیده باید دسترسی مستقیم به تمامی طبقات ساختمان داشته باشند.
- عدم احداث پارکینگ فقط به استناد دستور العمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷/۲/۷۱ وزارت کشور در شرایط زیر می‌تواند صورت گیرد.
- الف: ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السير (شریانی درجه ۱ بر اساس نقشه عملکردی) به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد.
- ب: در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه یک) یا درجه یک به درجه ۲ با توجه به شبکه عملکردی پیشنهادی.
- ج: ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.
- د: امکان تامین پارکینگ بخاطر وضع و فرم خاص زمین و سطح آب زیر زمینی مقدور نباشد.
- تبصره: مرجع احراز شرایط فوق کمیته فنی کمیسیون مغایرت طرح‌های هادی شهری می‌باشد.
- در تجاری‌های محله‌ای احداث پارکینگ الزامی نیست. مبنی بر اینکه معادل ارزش روز زمین توسط شهرداری اخذ و به مصرف تامین پارکینگ در فواصل تعیین شده برسد.
- پلان پارکینگ مجتمع‌ها باید به صورت طراحی شده با نمایش محل پارک و گردش اتومبیل و اندازه‌گذاری واقعی ارائه شود.

- تعداد پارکینگ مورد نیاز هر ساختمان بر حسب نوع کاربری و فعالیت مربوط مطابق جدول مربوط به محاسبه‌ی پارکینگ ها مبنا می‌باشد. در صورتی که حاصل محاسبه عدد اعشاری باشد، عدد صحیح بعدی ملاک عمل تأمین پارکینگ خواهد بود.
 - احداث پارکینگ‌های عمومی باعث تقلیل تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کاربری‌ها نمی‌شود.
 - از تاریخ تصویب طرح جامع و هادی صدور پروانه برای ساختمان جدید و یا افزایش زیربنای ساختمان‌های موجود موکول به پیش‌بینی حداقل تعداد محل‌های لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح خواهد بود، مگر ساختمان‌هایی که شامل دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۱۳۷۱/۲/۷ وزارت کشور هستند.
 - تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از کاربری‌های مختلف برخوردارند، باید برابر مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها طبق ضوابط، محاسبه و تأمین شود.
 - محل‌های لازم برای پارکینگ می‌تواند در خود ساختمان و یا در فضای باز مربوط به ساختمان و یا در زمین دیگری به فاصله حداکثر ۷۵ متر از ساختمان پیش‌بینی گردد. در صورت پیش‌بینی پارکینگ در زمینی دیگر، این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب باید در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج شود.
 - در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد و از شیب راه (رامپ) استفاده شود، میزان شیب رامپ حداکثر ۱۵ درصد است و عرض رامپ نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد. حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رامپ ۱/۸۰ متر تعیین می‌گردد.
 - مجتمع‌های مسکونی، تجاری، اداری و سایر کاربری‌های همجوار می‌توانند دارای پارکینگ مشترک باشند. مقررات آن‌ها به شرح زیر است:
 - o کلیه واحدهای استفاده‌کننده از پارکینگ مشترک باید در فاصله مناسبی از محل پارکینگ قرار داشته باشند و محل پارکینگ به کلیه اماکن مربوطه دارای دسترسی پیاده یا سواره مناسب باشد.
 - o فاصله مجاز تا پارکینگ مشترک حداکثر ۱۵۰ متر است.
 - پلان پارکینگ به همراه سایر نقشه‌های مربوطه با جانمایی دقیق محل پارک اتومبیل و به صورت اندازه‌گذاری شده در هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است.
- نحوه محاسبه پارکینگ‌های مورد نیاز در کاربری‌های مختلف به شرح جدول ذیل می‌باشد:

جدول شماره ۱۳: نحوه محاسبه پارکینگ های مورد نیاز در کاربری های مختلف

کاربری	توضیح	پارکینگ مورد نیاز (واحد)
مسکونی	هر واحد مسکونی	۱
	واحدهای مسکونی بالای ۲۰۰ متر مربع	۲
تجاری	تا ۲۴ مترمربع زیربنای تجاری بدون احتساب نیم طبقه	۱
	بیش از ۲۴ مترمربع زیربنا به ازای هر یک تا ۲۴ مترمربع زیربنای مازاد	۱
	پاساژها، به ازای هر واحد تجاری ^۲ (به ازای هر پنج واحد تجاری، یک واحد پارکینگ مازاد تامین شود)	۱
واحدهای خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی (تجاری آپارتمانی)	تا ۵۰ متر مربع (به ازای هر یک تا ۵۰ متر مربع مازاد ۱ پارکینگ اضافه خواهد شد)	۱
اداری و نهادهای	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
بهداشتی و درمانی	مراکز بهداشت به ازای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل	۱
	کلینیکها به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	مطب اطباء به ازای هر مطب	۲
	گرمابه	به ازای هر ۴ نمره خصوصی
		به ازای هر ۳۰ مترمربع زیربنای گرمابه عمومی
	بیمارستانها	به ازای هر اتاق یک تختی
		به ازای هر اتاق دو تختی
		اتاق عمومی
آموزشی	مهد کودک و کودکستان برای هر ۱۰ کودک	۱
	دبستان و راهنمایی به ازای هر کلاس	۲
	هنرستانها و مراکز پیش دانشگاهی به ازای هر کلاس	۲
	مراکز آموزش عالی، انیستوها و دانشکدهها به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
ورزشی	باشگاه برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲
	سالن ورزشی بدون تماشاچی برای هر ۸۰ مترمربع سطح سالن	۱
	سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بر سطر قبلی برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی	۱
	استخر، برای هر ۳ رختکن	۱
	استادیوم ورزشی با تماشاچی برای هر ۲۵۰ مترمربع سطح ورزشگاه	۱
رفاهی - پذیرایی و جهانگردی	رستورانها برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	هتل دو و سه ستاره برای هر دو اتاق	۱
	هتل چهار و پنج ستاره برای هر یک اتاق	۱
	خوابگاههای دانشجویی هر سه اتاق	۱
پارک تجهیز شده	پارک محله ای برای هر ۴۰۰ مترمربع زمین	۱
	پارک ناحیه ای برای هر ۲۰۰ مترمربع زمین	۱
	پارک شهری برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین	۱
	شهربازی برای هر ۱۰۰ مترمربع زمین	۱
فرهنگی	کتابخانه، موزه برای هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	سینما برای هر ۸ صندلی	۱
	تالار اجتماعات برای هر ۸۰ مترمربع کل زیربنای کل	۱
	باشگاههای اجتماعی برای هر ۵۰ مترمربع کل زیربنای کل	۱
مذهبی	مسجد، حسینیه، امامزاده برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	مصلی برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل	۱
تاسیسات صنعتی	کارگاهها و کارخانجات برای هر ۱۵۰ مترمربع زیر بنای کل	۱
	انبارها، نمایشگاهها برای هر ۱۵۰ مترمربع زیر بنای کل	۱

 به ازای هر پنج واحد تجاری یک واحد پارکینگ مازاد تامین شود.^۲

- حداقل عرض رمپ برای ۲۵ واحد پارکینگ، ۳/۵ متر و از ۲۵ واحد به بالا، ۵ متر است، مگر اینکه دو راه ورود و خروج به عرض ۳/۵ متر پیش‌بینی شود.
- حداکثر شیب رمپ دسترسی با پارکینگ ۱۵ درصد است و فضاهای پارکینگ باید دسترسی مستقیم به طبقات مسکونی داشته باشند.
- عرض راهرو ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می نماید نمی‌بایست از ۹ متر تجاوز نماید.
- در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر باشد، راه‌های ورودی و خروجی می‌بایست بوسیله یک جدول جداکننده، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.
- فاصله محل‌های ورودی و خروجی از تقاطع‌های سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود.
- در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است:
- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.
- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.
- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد. همچنین عرض راهروها و اندازه‌ی جاپارک و سایر ویژگی‌ها براساس جدول شماره ۱۸ و جدول شماره ۱۹ می‌باشد.
- در واحدهای مسکونی بالای ۲۰۰ متر مربع، تامین دو پارکینگ اجباری است.
- در توقفگاه‌های عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکانپذیر است.

جدول شماره ۱۴: عرض‌های پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگ‌ها براساس زاویه

زاویه‌ی قرارگیری	عرض راهرو(متر)	جهت
۴۵	۳	یک طرفه
۶۰	۴	یک طرفه
۷۵	۵.۷۵	یک طرفه
۹۰	۶	دوطرفه

جدول شماره ۱۵: اندازه‌ی جاپارک در پارکینگ‌های مختلف

زاویه قرارگیری درجه					توضیحات
۴۵	۶۰	۷۵	۹۰		
۳/۳۹	۲/۷۷	۲/۴۸	۲/۴	حداقل	عرض به موازات راهرو
۳/۵۴	۲/۸۹	۲/۵۹	۲/۵	مطلوب	
۷/۲۰	۶/۱۸	۵/۴۶	۴/۸	حداقل	طول
۷/۵۰	۶/۴۴	۵/۶۶	۵	مطلوب	
۵/۰۹	۵/۳۶	۵/۲۶	۴/۸	حداقل	عمق
۵/۳۰	۵/۵۸	۵/۴۸	۵	مطلوب	
۳	۴	۵/۷۵	۶	حداقل	عرض راهرو
۳	۴	۵/۷۵	۶	مطلوب	
۴/۲۴	۴/۷۶	۴/۹۵	۴/۸	حداقل	عمق جای پارک وسط
۴/۴۲	۴/۹۶	۵/۱۵	۵	مطلوب	
۱۲/۳۳	۱۴/۱۲	۱۵/۹۶	۱۵/۶	حداقل	عرض تیپ کنار دیوار پارکینگ
۱۲/۷۲	۱۴/۵۶	۱۶/۳۸	۱۶	مطلوب	
۱۱/۴۸	۱۳/۵۲	۱۵/۶۴	۱۵/۶	حداقل	عرض تیپ وسط پارکینگ وسط
۱۱/۴۸	۱۳/۹۲	۱۶/۰۵	۱۶	مطلوب	
۱۱/۷۳	۱۳/۴۲	۱۵/۲۱	۱۴/۸۵	حداقل	عرض تیپ پارکینگ کنار جدول
۱۲/۱۲	۱۳/۸۴	۱۵/۶۳	۱۵/۲۵	مطلوب	
۰/۶۰	۰/۷	۰/۷۵	۰/۷۵	حداقل	پیش‌آمدی جلو
۰/۶۰	۰/۷	۰/۷۵	۰/۷۵	مطلوب	
۱/۷۰	۰/۶۹	۰/۱۷	۰	حداقل	-
۱/۷۷	۰/۷۲	۰/۱۷	۰	مطلوب	
۳/۳۹	۲/۴	۱/۲۴	۰	حداقل	عقب نشینی
۳/۵۴	۲/۵	۱/۲۹	۰	مطلوب	
۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	حداقل	عرض راهروی متقاطع (یکطرفه)
۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	مطلوب	
۶	۶	۶	۶	حداقل	عرض راهروی متقاطع (دوطرفه)
۶	۶	۶	۶	مطلوب	

جدول شماره ۱۶: حداقل تعداد پارکینگ معلولین در پارکینگ‌های عمومی

حداقل تعداد جا پارک معلولین جسمی		تعداد کل جا پارک
مطلق	مطلوب	
۱	۲	۱ تا ۲۵
۲	۴	۲۶ تا ۵۰
۳	۸	۵۱ تا ۱۰۰
۲ درصد کل	۲ درصد کل	بیش از ۱۰۰

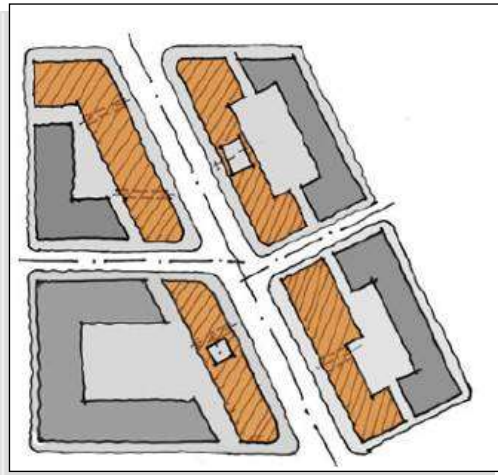
۶- ضوابط و مقررات نما و طراحی شهری

۶-۱- ضوابط کنترل عرصه‌های عمومی

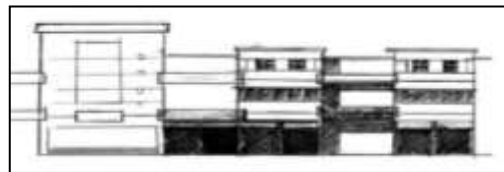
این ضوابط شامل سرفصل‌های زیر می باشد:

- ضوابط کنترل طراحی لبه و جداره فضاهای جمعی،
- نوع و چگونگی استقرار پوشش گیاهی و عناصر اکولوژیک در هر یک از فضاهای جمعی و نهایتاً معرفی فعالیت‌های اصلی قابل استقرار در هر یک از فضاهای مذکور.

• حوزه جداره‌ها و لبه‌های خیابانی



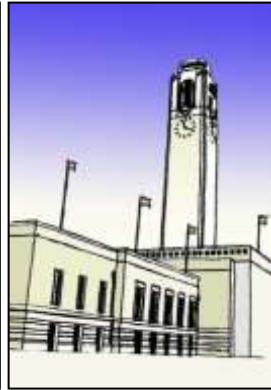
- نسبتی از محصوریت ۱:۱ برای جداره خیابان فعال یا گشایش‌های فضای شهری مناسب است.
- فضاهای خالی قطعات باید در امتداد هم قرار گرفته تا ضمن ایجاد پیوستگی در فضاهای پر و سیمای جداره و رعایت ضوابط همجواری، موجب ایجاد بدنه‌های نامناسب و اشراف واحدهای مسکونی به هم نیز نگردند.
- تقدم توده بر فضا در کنج‌ها بمنظور تقویت لبه‌ها و تقدم فضا بر توده متناسب با عناصر شاخص در لبه‌ها بمنظور تقویت عرصه‌های عمومی عناصر باید مورد توجه قرار گیرد.
- شاخص‌تر کردن نظام حجمی عناصر شاخص نسبت به عناصر فرعی مجاور آن ضروری است.



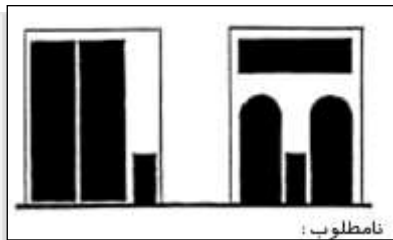
- تقویت ترکیب نظام حجمی هر مقیاس از فضا با تکیه بر عناصر وحدت دهنده به آن (مانند رواق).



• ضوابط سیما و منظر شهری



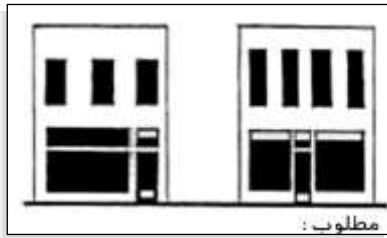
- استفاده از تراس‌هایی که به سمت خیابان دید دارند، توصیه می‌شود.
- گشایش جداره فضای شهری به سمت فضاهای سبز و اکولوژیک.
- استقرار نشانه در فضاهای باز شهری جهت خوانایی
- نبش‌های با تأکید بر هویت محله‌ای و بصورت برجسته می‌تواند نقاط شاخصی از نظر ادراک و



نامطلوب :

ایجاد حس تعلق باشند که بویژه در نبش راسته اصلی محله با محورهای ارتباطی پیرامونی توصیه می‌گردد.

- پنجره‌ها در طبقات مسکونی واقع در جداره می‌بایست با تناسب کوچک و جزئیات قابل قبول موجب ایجاد تنوع فضایی باشند و استفاده از پنجره و نماهای شیشه‌ای سراسری توصیه نمی‌شود.



مطلوب :

- ایجاد تناسب و ارتباط بین بازشوهای طبقات در عین تمایز آن‌ها و ایجاد خط طبقات توصیه می‌گردد.

- استفاده از بازشوهای (در و پنجره) شفاف و خوانا در کاربری‌های تجاری به‌منظور ایجاد نمایی متناسب با نوع حرکت و رفتار پیاده بخصوص در مکان‌هایی که کاربری‌های جاذب جمعیت پیاده مستقر شده‌اند.

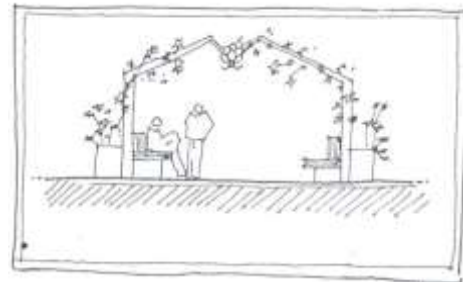
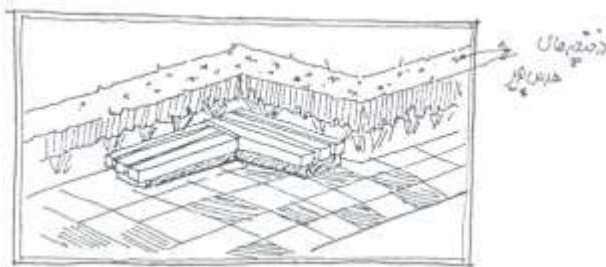
- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر همخوانی داشته باشد و ترجیحا از مصالح بوم‌آورد (محلی) انتخاب شود.
- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد، و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.
- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.

• پهنه‌ها و محورهای سبز

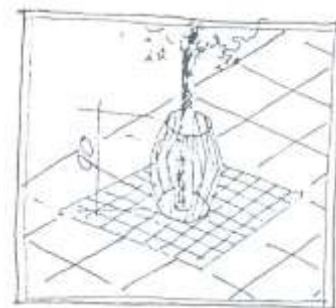
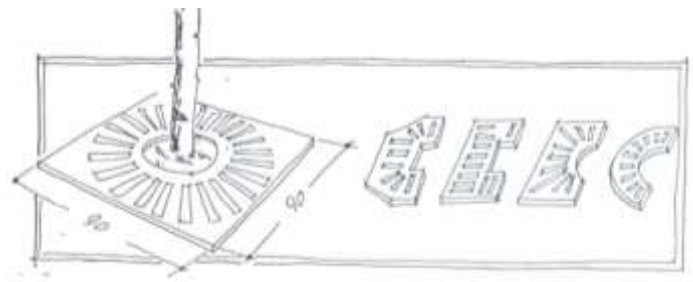


فضای سبز شهری، پوشش گیاهی موجود در فضاهای باز عمومی مثل بوستان‌ها و پوشش گیاهی درون و اطراف ساختمان‌ها، می‌تواند تاثیر واضحی بر جنبه‌های کیفیت طراحی محیط و غنای زندگی در محله داشته باشد که باید در طراحی عملکردی و کالبدی نیز مورد توجه قرار گیرد. شرایط محیطی در یک محیط باز عمومی، تاثیر مهمی بر شرایط آسایش افراد استفاده کننده از آن دارد. نوع جزییات

گیاهان و درختان می‌توانند بر میزان نورگیری و همچنین جریان باد و شرایط آسایش در فضاهای شهری موثر باشند. علاوه بر تاثیر کلی آن بر اقلیم کل شهری و همچنین خرد اقلیم اطراف ساختمان، پوشش گیاهی شهری بر روی آلودگی هوا، میزان آلودگی صوتی، فعالیت‌های اجتماعی و ... موثر است. بخش‌هایی از محلات که با فضای سبز و پوشش گیاهی تعریف گشته‌اند در این حوزه‌ها جای می‌گیرند. این عرصه‌ها به دو صورت پهنه سبز یا فضای سبز خطی در سطح محلات قابل تقسیم‌بندی هستند.



- از گونه‌های بوته‌ای مانند شمشاد به عنوان مانع و حریم استفاده گردد (حداکثر ارتفاع ۹۰ سانتیمتر).
- توصیه می‌گردد از گونه‌های رونده جهت پوشش سقف سایبان‌ها و جداره‌های رها شده (جداره‌های سخت) استفاده شود.
- جهت محافظت تنه‌های درختان از حفاظ‌هایی از جنس فلز استفاده شود (تا ارتفاع حداقل ۹۰ متر).



• ضوابط طراحی پیاده‌رو

- پیاده‌رو باید بطور فیزیکی از سواره‌رو و دوچرخه‌رو جدا باشد.
- حداقل ارتفاع جداکننده ۱۰ سانتی‌متر است.
- در پیاده‌روها عریض با شیب بیش از ۵ درصد توصیه می‌شود از پله استفاده شود و در اینصورت برای افراد معلول می‌بایست شیب‌راهه با عرض حداقل ۱/۲۵ متر در نظر گرفته شود.
- کف دوچرخه‌رو باید حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ سانتیمتر کوتاه‌تر از کف پیاده‌رو باشد.
- بین کانال آب‌ها و پیاده‌رو حداقل عرضی برابر با ۰/۵ متر فاصله وجود داشته باشد.
- جهت شیب کف پیاده‌روها برای تنوع میتوان ترکیب شیب تند و ملایم در نظر گرفت. در پیاده‌روهای عریض تر از ۴ متر که شیبی بیشتر از ۵ درصد دارند میتوان از پله استفاده نمود در این صورت برای افراد معلول می‌بایست شیب‌راهه با عرض حداقل ۱/۲۵ متر در نظر گرفت. اگر طول کمتر از ۲۰۰ متر است میتوان شیب را تا ۷ درصد در خیابان‌های شریانی درجه یک و دو منظور نمود. حداقل شیب در پیاده‌روها ۲ درصد میباشد به منظور تخلیه آب‌هایی که وارد زیرگذر می‌شود کف آن باید با شیب عرضی ۳ تا ۴ درصد از وسط به دو طرف لبه‌ها وارد شیب شود و نهایتاً به طرف دریچه چاهک تخلیه هدایت گردند.
- نوع کف سازی باید با توجه به فراهم بودن مصالح در محل و شرایط جوی انتخاب شود و از مصالح سخت - پایدار و غیرلغزنده باشد. در محل‌هایی که پیاده‌رو به سواره‌رو یا یک محوطه با پوشش مشابه می‌پیوندند باید در مرز این دو ناحیه از یک مانع یا پوشش جداکننده با بافت متفاوت استفاده شود.
- پوشش سطح عابر پیاده باید از نظر جذب اشعه خورشید متناسب با شرایط اقلیمی منطقه باشد. در مناطق گرمسیر این پوشش به رنگ روشن و در مناطق سردسیر به رنگ تیره انتخاب شود.
- روسازی پیاده‌روهای با عرض بیش از ۲/۵ متر می‌بایست شامل یک لایه اساس و پوشش کف باشد لیکن در پیاده‌روهای با عرض کمتر از ۲/۵ متر یا مساوی آن نیازی به اجرای لایه اساس وجود ندارد.
- لایه اساس پیاده‌رو میتواند از جنس شفته آهکی - بتن - موزائیک، آجر و... باشد حداقل ضخامت رویه آسفالت ۲ سانتیمتر است.

تبصره ۱- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزاء تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.

- جهت تقویت هویت و سیمای مناطق مختلف شهری توصیه می‌گردد برای هریک از گذرگاه‌های شهری طراحی جداگانه ای در مورد سرپناه گذرگاه‌های پیاده به ویژه از طریق ایجاد تنوع در شکل هواکش‌های جانبی با استفاده از شکل‌های دایره، بیضی، مربع، مستطیل، لوزی همراه نماسازی برجسته آجری صورت پذیرد.
- احداث باغچه جهت غرس بوته‌های تزئینی متناسب با اقلیم معتدل و مرطوب و همچنین نصب نیمکت در فاصله بین ستون‌ها در فواصل متناوب و یا متصل با باغچه‌های اصلی گذرگاه جهت جلوگیری از ورود عابرین پیاده به سواره‌رو (به استثنای ایستگاه‌های تاکسی و اتوبوس) الزامی است.
- رعایت ضوابط زیر در طراحی مسیرهای ویژه دوچرخه در شهر لازم‌الاجراست.

- مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه‌ای در نظر گرفت، زیرا مانور اتومبیل‌ها برای دوچرخه‌سوار ایجاد خطر می‌کند.
- در سرعت‌گیرهای خیابان‌های محلی برای عبور دوچرخه محلی با عرض $1/5$ متر در نظر گرفته شود.
- مناسب‌ترین شیب طولی برای مسیر دوچرخه دو درصد است و شیب عرضی در مسیر دوچرخه یک‌طرفه و معادل دو درصد می‌باشد.
- حداقل عرض مفید دوچرخه‌رو $1/5$ متر است. در مسیرهایی که مستقل هستند و یک‌طرفه عرض حداقل $2/5$ متر می‌باشد.

۷- حریم‌های قانونی و ضوابط آنها

حریم‌های قانونی به منظور رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه شهر و براساس ضوابط ارگانهای مربوطه در طرح تفصیلی پیش بینی شده‌اند. این حریم‌ها شامل حریم‌های شبکه راه‌ها، رودخانه‌ها، نهرها، خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می‌باشند. کلیه حریم‌ها باید به صورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آنها در نظر گرفته شوند. ایجاد هر گونه مستحذات در این محدوده ممنوع است. مگر کاربری‌ها و یا ایجاد تأسیساتی که در طرح تفصیلی و یا کمیسیون ماده پنج محل آنها تثبیت شده و یا احداث آنها ضروری تشخیص داده شود. با اینکه موقعیت حریم‌ها در نقشه‌های کاربری اراضی پیشنهادی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ و نیز در نقشه ارائه شده در این بخش مشخص شده است. ولی تعیین حد نهایی حریم‌ها و تعبیر و تفسیر آنها توسط ارگان‌ها و سازمان‌های مربوطه تعیین شده و قطعیت می‌یابند.

تبصره: تأسیسات لازم برای بهره‌برداری از زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها و همچنین خطوط انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها، تونل‌ها، راه‌ها، لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم‌ها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

تعاریف:

۱- حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های فصلی

- بستر به آن قسمت از رودخانه، نهر طبیعی و یا مسیل اطلاق می‌شود که در حداکثر طغیان معمولی زیر آب قرار گیرد.
- حداکثر طغیان معمولی میزانی است که با تناوب ۲۵ ساله از طریق محاسبات آماری و احتمالات هیدرولوژیکی توسط وزارت نیرو و ادارات تابعه محاسبه و تعیین می‌گردد.
- حریم، آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل و یا نهر طبیعی است که حفاظت آن لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد.
- حریم نهرهای طبیعی یا رودخانه‌ها و یا مسیل‌ها اعم از اینکه آب دائم و فصلی داشته باشند برحسب مورد توسط وزارت نیرو و یا ادارات تابعه برای طرفین رودخانه یا مسیل و یا نهر طبیعی تعیین خواهد شد.

ضوابط و مقررات:

ضوابط و مقررات حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های فصلی به شرح زیر است:

- صدور مجوز بهره‌برداری با واگذاری از شن و ماسه و خاک رس بستر و حریم رودخانه‌ها، نهرها و مسیل‌ها منوط به کسب موافقت قبلی از وزارت نیرو است.
- دیواره‌سازی در کنار رودخانه‌ها یا مسیل‌ها باید به نحوی انجام شود که در حداکثر طغیان معمولی آب رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور جریان آب باشد. طرح و نقشه‌های مربوط به دیواره‌سازی باید قبلاً به تصویب وزارت نیرو رسیده باشد.

- در صورت دیواره سازی، حریم بلافاصله پس از دیوار احداث شده محاسبه می شود و باید در سرتاسر آن به میزان لازم رعایت شود. مسیل ها در داخل محدوده خدماتی شهر باید سرپوشیده و یا حداقل دارای جان پناه ایمن و مناسب باشند.
- احداث هرگونه بنا و تأسیسات در حریم مسیل ها و نهرا و رودخانه ها بکلی ممنوع است و تخطی از این امر موجب تخریب بنای احداث شده خواهد شد.
- میزان بستر و حریم مسیل و رودخانه های موجود در شهر توسط وزارت نیرو تعیین خواهد گردید تا قبل از اعلام حریم مذکور، حریم اعلام شده در طرح تفصیلی سابق ملاک عمل خواهد بود.
- وجود کاربری هایی مانند باغ، زمین های کشاورزی و مانند آن در حریم رودخانه ها با نظر مثبت وزارت نیرو و ادارات تابعه آن بلامانع است.
- کاشت چمن و گل و درختچه در حریم رودخانه ها، مسیل ها و نهراهای طبیعی بشرطی که دسترسی به رودخانه را با دشواری مواجه نسازد بلامانع است.

۲- حریم لوله های نفت

- حریم لوله های نفت که توسط وزارت نفت و ادارات تابعه در سطح استان ها و شهرستان ها تعیین می شوند باید کاملاً رعایت گردند. احداث هرگونه تأسیسات به استثنای تأسیسات مجاز نفت در حریم های مذکور به طور کلی ممنوع است. میزان جرایم لوله های نفتی به شرح زیر است:
- حریم لوله ۸ اینچ: ۸ متر
- حریم لوله ۱۰ اینچ: ۱۶ متر
- حریم لوله ۲۰ و ۲۲ اینچ: ۲۰ متر

۳- حریم لوله های گاز

قطر اسمی لوله ها (سانتیمتر)	حریم از هر طرف محور لوله (متر)
کمتر از ۱۵	۲۵
از ۱۵ تا ۴۵	۵۰
بیش از ۴۵	۱۱۰۰

احداث هرگونه بنا و ساختمان جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری است در فاصله اعلام شده از هر طرف محورانتقال گاز ممنوع است مگر اینکه به تشخیص شرکت گاز ایجاد خطر ننماید. همچنین تعداد واحدهای مسکونی قابل احداث براساس نوع استاندارد لوله گذاری از طرف شرکت گاز تعیین می گردد.

۴- حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق

- در حریم درجه ۱ اقدام به هر گونه احداث بنا یا باغ و درختکاری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط برای ایجاد فضای باز و سبز عمومی و حفر چاه و قنات و راه سازی و شبکه آبیاری مشروط به اینکه سبب ایجاد خسارت بر تأسیسات خطوط انتقال نگردد با کسب مجوز کتبی از وزارت نیرو و یا شرکت برق منطقه ای امکان پذیر است.

- در حریم درجه ۲ تنها احداث ساختمان اعم از مسکونی یا صنعتی و مخازن سوخت با هر ارتفاع ممنوع است.

جدول شماره ۱۷: حریم‌های درجه ۱ و ۲ انتقال نیروی برق

ردیف ولتاژ (کیلوولت)	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۱ تا ۲۰	۳	۵
۳۳	۵	۱۵
۶۳	۱۳	۲۰
۱۳۲	۱۵	۳۰
۲۳۰	۱۷	۴۰
۴۰۰ و ۵۰۰	۲۰	۵۰
۷۵۰	۲۵	۶۰

تبصره: تعیین حرایم نهایی و تعبیر و تفسیر آن‌ها در هر حال با اجازه و استعلام سازمان‌های ذیربط تعیین شده و قطعیت می‌یابد.

۵- حریم معابر

- حریم معابر در نقشه‌های طرح منعکس گردیده است. در حریم‌های مذکور احداث هر گونه بنا ممنوع است.

- حریم شبکه‌های ورودی شهر در حریم شهر تا محدوده طرح قانونی به میزان ۱۵۰ متر از هر حریم‌های قانونی راه از هر طرف می باشد.

- در حریم تقاطع‌ها مجوز احداث بنا تا تهیه طرح جزئیات هندسی تقاطع‌ها ممنوع است.

- در حریم معابر صرفاً احداث فضای سبز (درخت و چمن کاری) مجاز است و از نقطه نظر مقررات قوانین مربوط به کاربری‌ها جزء فضای سبز تلقی می‌شوند.

۶- حریم آثار تاریخی

حریم مناطق حفاظت شده با نظر سازمان میراث فرهنگی استان تعیین شده و هرگونه دخل و تصرف و فعالیتی در آن صرفاً با نظر سازمان مذکور انجام می گیرد و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی الزامی است. (طبق استعلام میراث فرهنگی)

۷- حریم خطوط راه آهن

این حریم به صورت فضای سبز یا فضای باز بوده و دارای ۱۷ متر حریم از هر طرف از محور مسیر و در داخل محدوده استحفاظی شهر است.

۸- مقررات مربوط به پست برق

برای ساختمان‌هایی که مساحت کل آن‌ها از ۲۰۰۰ مترمربع تجاوز نماید احداث پست برق که محل آن به تأیید اداره برق رسیده باشد الزامی است.

۹- حریم رودخانه

حریم نهر و مسیل ۷,۵ متر از هر طرف نسبت به خط القعر نهر در نظر گرفته شده است و حاشیه آن به فضای سبز اختصاص داده شده است. ضمناً کلیه حرایم بر روی نقشه لحاظ گردید. (طبق استعلام میراث فرهنگی)

ضوابط ساخت و سازهای غیر مجاز

– در خصوص برخی قطعات مشروط می‌توان اینگونه عمل نمود:

★ قطعات غیر مجاز داخل بافت طرح قبلی

کلیه ساخت و سازهای غیرمجاز و کاربری‌های مشروط پس از مطرح شدن در کمیسیون ماده ۱۰۰ و پرداخت جریمه و سایر عوارض قانونی و پس از اتمام بنا و اخذ تاییدیه استحکام بنا قابلیت صدور گواهی پایان کار و سایر اقدام‌های بعدی را دارا می‌باشند،

★ قطعات غیر مجاز داخل بافت جدید (مسکونی مشروط)

کلیه ساخت و سازهای غیرمجاز (مسکونی مشروط) پس از مطرح شدن در کمیسیون ماده ۱۰۰ و پرداخت جریمه و سایر عوارض قانونی و پس از اتمام بنا و اخذ تاییدیه استحکام بنا قابلیت صدور گواهی پایان کار و سایر اقدام‌های بعدی را دارا می‌باشند، جهت ادامه فعالیت بایستی پس از توافق شهرداری و تعهد قبول پرداخت موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح شود.

