

مقدمه

طرح تفصیلی از جمله طرح‌هایی است که در نظام طرح‌های توسعه و عمران، برای هدایت و کنترل توسعه نقاط شهری تهیه می‌شود. این طرح اسناد مختلفی را برای تعیین چگونگی توسعه شهر و هدایت آن ارائه می‌دهد که یکی از آنها، ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی است. ضوابط و مقررات مزبور با توجه به عدم امکان ارائه کلیه پیشنهادات موردنظر در قالب سایر اسناد طرح از جمله نقشه‌های کاربری اراضی، شبکه معابر، تراکم ساختمانی و نظایر اینها تدوین می‌شوند و از طریق تعریف کاربری‌های پیشنهادی، تعیین نوع استفاده‌های مجاز، ممنوع و مشروط، تعیین ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری‌ها، ضوابط معابر، پخ و پارکینگ، حریم قانونی لازم‌الرعايه، ضوابط و مقررات مشترک در تمامی کاربری‌ها و نظایر اینها، چارچوب مناسبی را برای اجرایی کردن هر چه بیشتر پیشنهادات طرح فراهم می‌سازد.

گزارش حاضر شامل ۸ بخش می‌باشد. در بخش اول، تعاریف واژه‌ها و اصطلاحات عام مورد استفاده در متن گزارش آورده شده است. بخش دوم، به تعریف کاربری‌ها، نوع استفاده آنها در قالب استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع و همچنین ضوابط مربوط به تفکیک و احداث بنا در هر یک از آنها اختصاص یافته است. در بخش سوم، ضوابط معابر، پخ و پارکینگ آورده شده که شامل مباحثی همچون طراحی معابر شهری، ضوابط احداث مسیر عبور دوچرخه، مقررات گذراندی، ضوابط تعیین پخ در معابر و مقررات ایجاد پارکینگ‌های خصوصی، جمعی و عمومی می‌باشد. بخش چهارم به ضوابط مربوط به حریم قانونی لازم‌الاجرا برای عوامل مصنوعی و طبیعی مانند حریم انهار، قنوات و چاه‌های تأمین آب شرب، حریم رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه‌های طبیعی، لوله‌های آبرسانی شهری، خطوط فشار قوی انتقال برق، خطوط انتقال گاز، تأسیسات فاضلاب و حریم امنیتی و حریم آثار تاریخی اختصاص داده شده است. در بخش پنجم گزارش، ضوابط و مقررات مشترک در تمامی کاربری‌ها ارائه گردیده که مشتمل بر ضوابط و مقررات عام ساختمانی، مقررات مربوط به قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ، ضوابط ساختمان‌هایی که از قبل آغاز به ساخت کرده‌اند، شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی، ضوابط نما و جداره‌ها و ساماندهی منظر شهری، مقررات ارتفاع حصارها و دیوارها، پارکینگ‌های انتظار و ضوابط بازشوها به طرف پارکها و فضای سبز و املاک مجاور و بالاخره ضوابط مربوط به اقامت موقت می‌باشد. بخش ششم، به مقررات مربوط به همجواریها و دسترسی‌های مجاز کاربریهای مختلف اختصاص یافته است. در بخش هفتم، ضوابط و مقررات مربوط به میراث تاریخی شهر و حریم مربوطه و نیز باغات هم پیوند بافت‌های تاریخی شهر ارائه شده است. در بخش پایانی (بخش هشتم)، سایر ضوابط و مقررات لازم‌الرعايه مطرح گردیده است.

۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی، تراکم ها، تفکیک زمین، احداث بنا و توسعه معابر میادین، فضاهای شهری و غیره با توجه به پیشنهادهای طرح تفصیلی

۲-۲-۲-۱- تعاریف واژه‌ها و اصطلاحات عام^۱

تعریف واژه‌ها و اصطلاحات عامی که در متن ضوابط و مقررات به کار رفته، به شرح زیر می‌باشد:

- سازمان مجری طرح

شهرداری و یا دستگاهی است که به صورت قانونی مسئول اجرای طرح است.

- محدوده شهر (مطابق ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی آن در دوره طرح جامع [تفصیلی] و تا تهیه طرح

مذکور، در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات حاضر در آن لازم‌الاجرا می‌باشد.

- محله

مجموعه ساختمانهای مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی، ساکنانش خود را اهل آن محل می‌دانند و

دارای محدوده معین است.

- مرکز محله

محدوده‌ای است که خدمات مقیاس محله‌ای مانند واحدهای تجاری- خدماتی، مسجد، دبستان، پارک محله و نظایر اینها

در آن قرار گرفته است.

- بلوک شهری

بخشی از بافت شهری و متشکل از یک و یا چند قطعه زمین (ساخته شده و یا نشده) است که همه لبه‌های آن با گذرهای

عمومی از اراضی پیرامون جدا می‌شود.

- مجتمع (مسکونی یا خدماتی)

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

- ساختمان مسکونی

بنایی است که به منظور سکونت یک یا چند خانوار ساخته شده است. عنوان ساختمان مسکونی شامل هتل، مهمانسرا و

نظایر اینها نمی‌شود.

۱- این مجلد براساس الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای جامع و هادی مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۶ و پیوست مصوبه ۱۳۷۰/۲/۹ (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۲/۴) شورایی و معماری ایران تهیه شده است.

- واحد مسکونی

فضایی است مشتمل بر حداقل یک اتاق و معمولاً یک آشپزخانه و یک توالی که تمام یا قسمتی از ساختمان را تشکیل می دهد و دارای ورودی اختصاصی به خیابان، کوچه، راه پله یا راهروی مشترک است. شکل متعارف آن، خانه معمولی و واحد آپارتمانی است که برای سکونت یک خانوار ساخته می شود.

- قطعه زمین

به زمینی که دارای حدود مشخص و تعریف شده و سند ثبتی یا عرفی باشد، اطلاق می گردد.

- تفکیک زمین

عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین یا ساختمان به دو یا چندین قطعه کوچکتر به منظور احراز مالکیت آنها و یا استفاده مجزا از هر قطعه که باید براساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و قانون اصلاحیه آن و ماده ۶ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران انجام گیرد.

- حداقل تفکیک زمین (حدنصاب تفکیک)

حداقل مساحتی است که زمین را برای عملکردی خاص می توان به آن تفکیک نمود.

کد کف: کد کف عبارتست از سطح آخرین پوشش پیش بینی شده برای سطح زمین با مصالح ساختمانی در گذرهای عمومی طبق خط پروژه.

- **کف تمام شده همکف:** قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از روی کد کف (کد $0/000+$) حداکثر ۱۵۰ سانتیمتر باشد.

- 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.

- مساحت باقیمانده (خالص) زمین

به مساحت باقیمانده یک قطعه زمین پس از کسر سطح واقع در معابر و یا سطح تخصیص یافته به سایر کاربریها گفته می شود.

- بر زمین

به قسمت یا قسمتهایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور گذر قرار دارد، گفته می شود.

- کاربری

نحوه استفاده از اراضی شهری را کاربری گویند مانند مسکونی، آموزشی، صنعتی و نظایر اینها.

- کاربری مختلط

استقرار دو یا چند کاربری در یک قطعه زمین را کاربری مختلط گویند.

- کاربری پیشنهادی

نحوه استفاده از اراضی را براساس پیشنهادات طرح مشخص می کند مانند مسکونی، آموزشی، اداری و انتظامی و نظایر اینها.

- اراضی خالی (ساخته نشده)

زمین هایی است که هیچگونه عملیات عمرانی (ساخت و ساز) بر روی آنها مشاهده نمی گردد.

- اراضی بایر

زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آن که صاحب مشخص داشته یا نداشته

باشد.

- تراکم ناخالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت محدوده ای معین را تراکم ناخالص جمعیتی می گویند.

- تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی داخل محدوده ای معین را تراکم خالص جمعیتی می نامند.

- تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیربنای ساختمان در تمامی طبقات، به کل مساحت زمین را تراکم ساختمانی می گویند.

سطوح پارکینگ، پیلوت، انباری و زیرزمین در صورت رعایت ضوابط طرح حاضر، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز

حداکثر تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به برنامه ریزی طرح تفصیلی و مبتنی بر خصوصیات زمین از جمله مساحت و ابعاد و موقعیت آن، نوع کاربری، عرض معبر همجواری و نظایر اینها می تواند با پرداخت حق تعدیل تراکم از آن بهره مند شود.

- تراکم ساختمانی پایه

تراکم ساختمانی حداقلی است که مالکان هر قطعه زمین با توجه به برنامه ریزی طرح تفصیلی می توانند بدون پرداخت عوارض تعدیل تراکم در آن اقدام به ساخت و ساز نمایند.

- فضای باز (عرصه)

قسمتی از قطعه زمین است که در آن ساختمانی بنا نشده باشد.

- سطح کل زیر بنا (اعیانی)

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در یک قطعه زمین شامل سطوح مفید و غیر مفید اختصاصی و غیر اختصاصی

(مشاعات). به عبارتی، کل مساحت ساخته شده در یک قطعه زمین را اعیانی گویند.

- سطح کل زیربنای مفید (در قطعات مسکونی)

سطح کل بنای ساخته شده در یک قطعه زمین مسکونی بدون منظور نمودن سطوح مربوط به پارکینگ، پیلوت و زیرزمین - در صورتی که پیلوت و زیرزمین صرفاً برای ایجاد انباری، تأسیسات، پارکینگ، اتاق سرایداری و موارد مشابه ایجاد شده باشد - را سطح کل زیربنای مفید گویند. در قطعات غیر مسکونی، فقط سطوح مربوط به پارکینگ و تأسیسات، جزء سطح کل زیربنای مفید محاسبه نمی شوند.

- سطح اشغال

نسبت سطح مجاز احداث بنا به کل مساحت قطعه زمین در طبقه همکف است که معمولاً به درصد بیان می شود.

- نمای ساختمان

بخشی از جداره خارجی ساختمان است که در معرض دید قرار دارد.

- ایوان

سطح سرپوشیده ای در طبقه همکف که بین ساختمان و حیاط قرار می گیرد.

- بالکن

سطحی است که از دو یا سه طرف بطور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر آن بوسیله فضای بسته ای اشغال نگردیده باشد.

- پیش آمدگی یا کنسول

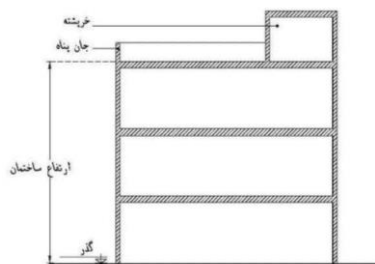
حجمی است بیرون زده از سطوح بدنه که تمامی سطوح آن بسته می باشند. کنسول ها از عناصر حجمی یک بدنه هستند که بسته به نوع و ارتباط مابین آنها ایجاد ریتم یا تأکید در بدنه می نمایند.

- خط آسمان

خط آسمان در بررسی یک فضا، خطی است که مرز میان عناصر تعریف کننده فضا و آسمان را تشکیل می دهد.

- ارتفاع ساختمان

عبارت است از فاصله عمودی روی سقف تمام شده بدون احتساب جان پناه و خرپشته تا رقوم کف تعیین شده براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین. لازم به ذکر است که ارتفاع خرپشته، اطاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و نظایر اینها در این محاسبه منظور نمی گردد.

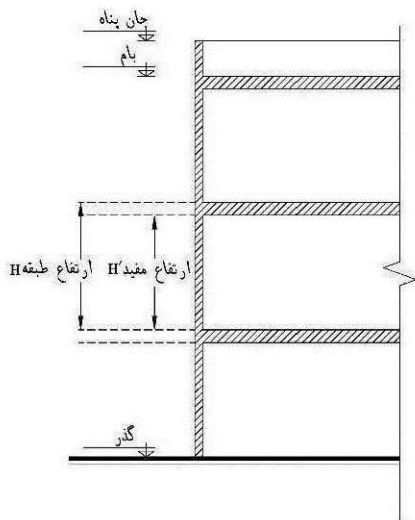


- ارتفاع طبقه

منظور از ارتفاع یک طبقه، فاصله قائم از کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده طبقه بالاتر است. ارتفاع طبقه آخر بنا، فاصله قائم مابین کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده متوسط سطح بام ساختمان می باشد.

- ارتفاع مفید طبقه

عبارت است از فاصله قائم کف تمام شده طبقه تا پایین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.



- پروانه ساختمانی

مجوز احداث بناست که طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، کلیه مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر و یا حریم آن باید قبل از شروع ساختمان از شهرداری اخذ نمایند.

- بازشو

سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که با مصالح و عناصری ساخته شده که ضمن نور گذر بودن تمام یا بخش هایی از آن، امکان باز و بسته شدن را برای تامین تهویه لازم دارد.

- زیرزمین

طبقه ای از ساختمان است که بیشتر حجم آن پایین تر از سطح زمین قرار دارد و ارتفاع روی سقف آن از کف گذر مجاور حداکثر ۱۵۰ سانتی متر می باشد.

- پیلوت

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر است که به صورت آزاد با فضای باز ارتباط داشته باشد حداقل ارتفاع مفید پیلوت در در کلیه نقاط از کف (تراز روی سنگ جدول معبر مجاور ساختمان) تا زیر سقف همکف ۲/۴ و حداکثر ۲/۶ متر می باشد و برای پارکینگ، تأسیسات و ساختمان و انبار واحدها از آن استفاده می شود.

- طبقه همکف

طبقه ایجاد شده در سطح گذر عمومی که کف آن از سطح معبر حداکثر ۱۵۰ سانتی متر ارتفاع داشته باشد. (شامل ۲۰ سانتی متر ارتفاع کف گذر یا حیاط تا زیر پنجره نورگیر، ۹۰ سانتی متر ارتفاع تا پنجره و ۴۰ سانتی متر سقف همکف).

- حیاط

فضای باز بدون سقف و بدون تصرف که از دو یا چند طرف با دیوارهای خارجی بنا محصور باشد و اگر از همه طرف به دیوارهای خارجی بنا محصور شود، در آن صورت به آن حیاط داخلی گفته می شود.

- حیاط محصور (پاسیو)

فضای است باز، که در میان ساختمان قرار دارد و بطور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته و وظیفه تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد.

- فضای مشاع

بخش هایی از ساختمان که در انطباق با قانون تملک آپارتمانها، مالکیت آن به عموم مالکان تعلق دارد. مانند راهرو، پلکان، نورگیر، آسانسور، پارکینگ، پیلوت، حیاط، محل بازی کودکان، سالن اجتماعات و ورزش، انبارهای عمومی، موتورخانه عمومی، استخر، سطوح پشت بام و نظایر اینها.

- پخی (پخ)

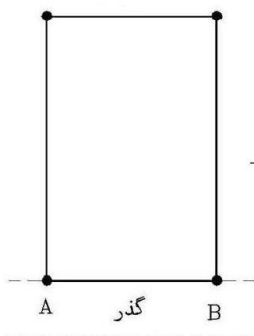
عبارت است از قاعده مثلث متساوی الساقین که دو ساق آن از امتداد بدنه دو گذر متقاطع تشکیل شده و طول قاعده آن مثلث، مبنای اجرای پخ می باشد. به عبارت دیگر، برش موربی است که سطح گوشه‌ای از زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد، به منظور ایجاد دید مناسب راننده وسایل نقلیه حذف نموده و آنرا جزء فضاهای عمومی شهر قرار می دهد.

- دوربرگردان

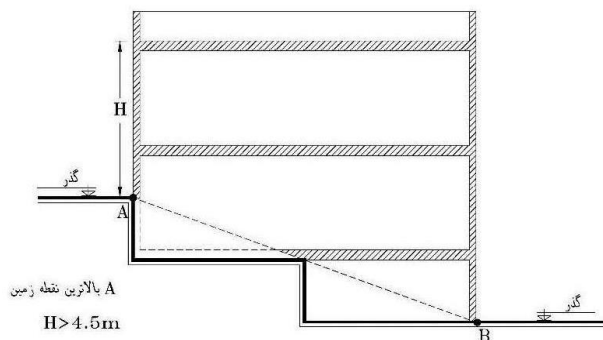
عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایل نقلیه پیش‌بینی می شود.

- سطح معبر (کف)

متوسط ارتفاع بالاترین و پایین ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه زمین را سطح معبر گویند.



$$\frac{H_A + H_B}{2} = \text{کف (تراز معبر)}$$



- تعریض معبر

عملیات افزایش عرض گذر موجود می باشد که به صورت های مختلف از جمله تعریض از آکس معبر (افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده به طور مساوی از آکس معبر موجود)، تعریض از یک طرف، تعریض طبق خط پروژه مصوب و نظایر اینها انجام می شود.

- عرض گذر

اندازه مستقیم دو سوی پسته گذر را عرض گذر گویند. منظور از عرض گذرهای دارای تعریض، عرض آنها پس از تعریض است.

- گذر پیاده

معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طراحی شده باشد.

- گذر سواره

معبری است که برای عبور و مرور وسایل نقلیه طراحی شده باشد.

- پارکینگ

محلی که فقط برای توقف (موقت یا دائم) وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر اختصاص یافته باشد.

- پارکینگ عمومی

محلی است که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهر از قبیل مراکز محلات، نواحی، مناطق و شهر بتوانند وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر خود مانند اتومبیل و موتورسیکلت را در آن پارک نمایند.

- پارکینگ خصوصی

مکانی است که صاحبان وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر به دلیل ارتباطی که با آن مکان دارند، می توانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند. این محل می تواند پارکینگ منزل و یا محل کار باشد.

- **پارکینگ بر معبر:** قسمتی از ملک که پس از رعایت عرض معبر، باید بر اساس ضوابط و مقررات هر کاربری عقب نشینی

نماید و بدون حصار در ارتباط با فضای پیاده رو و معبر بوده و احداث هر گونه بنا در سطح زیرزمین و همچنین روی آن ممنوع می باشد.

- پارکینگ انتظار (پارکینگ مهمان)

فضای پارکینگ اضافه که برای تأمین نیازهای پارکینگ مراجعان موقت به فضاهای عمومی و یا میهمانهای ساختمان های مسکونی باید تدارک دیده شود.

- تغییرات اساسی

به تغییراتی که در عناصر باربر و تکیه گاه‌های ساختمان از قبیل دیوار باربر، ستون، تیر، تیرک‌ها و نظایر اینها به منظور تشدید استفاده و یا تغییر نوع استفاده انجام می‌گیرد، تغییرات اساسی گفته می‌شود.

- تغییرات غیر اساسی

اقدامات ساختمانی که شامل تغییرات اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیر باربر، پنجره‌ها، درها و غیره (با حفظ نور و تهویه مورد نیاز کلیه فضاها)، تغییرات غیر اساسی گفته می‌شود.

- مداخله کالبدی

هرگونه اقدامی برای بهسازی، نوسازی و بازسازی کالبدی بافت یا بنا را گویند.

- بهسازی^۱

بهسازی، بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می‌گردد که در زمینه کالبدی همناخت با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن می‌پردازد.

- نوسازی

نوسازی، باز آفرینی هستی‌ها و معاصر سازی درونی آن را با حفظ ماهیت‌های شکلی (در ابعاد کالبدی) و همناخت با موازین زندگی نوین (در ابعاد غیر کالبدی) در دستور کار دارد. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها به تنهایی و یا در مجموع باشد.

- بازسازی

بازسازی، دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد شرایطی جدید در بافت و یا عناصر آن را با برچیدن آثار گذشته و بنا نهادن ساخت و سازهای جدید دنبال می‌کند.

۱- تعریف مربوط به بهسازی، نوسازی و بازسازی از مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۶ در زمینه راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده اخذ شده است.

۲-۲-۲-۲- تعریف کاربریها، نوع استفاده و ضوابط مربوط به تفکیک و احداث بنا در آنها

این ضوابط برای صدور مجوز به منظور تفکیک اراضی و صدور پروانه ساختمانی و با هدف کنترل ساخت و سازها و هدایت کالبدی شهر در دوره طرح تهیه شده است. بدیهی است قوانین و مقررات بالادست مانند مصوبات مجلس شورای اسلامی، هیأت وزیران و شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران همواره بر این ضوابط تقدم دارد. ضمن آنکه در هر یک از مقاطع زمانی بنا بر ضرورت، امکان تجدیدنظر توسط دستگاه‌های ذیصلاح در هر یک از مواد و بندهای آنها وجود خواهد داشت.

۱-۲-۲-۲- کاربری مسکونی

اراضی اختصاص یافته به سکونت افراد را کاربری مسکونی گویند و دارای انواع گوناگون مانند مسکونی، تک واحدی و مجتمع مسکونی و نظایر آنهاست.

- استفاده‌های مجاز

- احداث کاربری مسکونی براساس تراکم‌های ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی؛
- استفاده از ۱۰ درصد مساحت قطعه مسکونی تک واحدی تا مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع جهت دایر نمودن مشاغل خانگی مانند آرایشگاه زنانه و دوزندگی؛

- خدمات اداری - بازرگانی طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مانند دفتر مهندسی، دفتر وکالت و مطب پزشکی؛

- احداث تجهیزات شهری مانند ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز و آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی، مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب و پست‌های تنظیم فشار گاز طبق ضوابط دستگاه متولی؛
- احداث خوابگاه و پانسیون با رعایت تراکم‌های ساختمانی پیشنهادی طرح.

تبصره ۱: چنانکه کاربری ملکی مسکونی باشد ولی برای فعالیت خدماتی در اجاره افراد یا نهادهای عمومی، خصوصی و دولتی قرار داشته باشد، پس از فسخ قرارداد اجاره و تخلیه آن توسط نهاد یا بهره‌بردار، کاربری ملک موردنظر همان کاربری قبل از اجاره خواهد بود. هرگونه تغییر عملکرد (فعالیت) این کاربریها، تغییر کاربری محسوب نمی‌گردد و استفاده ملک از ابتدا برای فعالیت موردنظر منوط به کسب مجوز از شهرداری و پرداخت حقوق قانونی مربوط به آن و همچنین موافقت دستگاه اجرایی بهره‌بردار استان یا شهرستان از نظر تناسب بنا برای فعالیت موردنظر و نیز برخورداری از استحکام سازه‌ای لازم می‌باشد.

تبصره ۲: مجاز نمودن فعالیت‌های مشمول بند ۳ در اراضی مسکونی (بند ۲۴، ماده ۵۵ قانون شهرداری) به مفهوم تغییر دائمی کاربری آن قطعه نمی‌باشد.

تبصره ۳: موافقت شهرداری با صدور مجوز برای خدمات اداری - بازرگانی طبق بند ۲۴ قانون شهرداری مانند دفتر مهندسی، دفتر وکالت و مطب پزشکی به مفهوم نفی حقوق شهرداری در زمینه و دریافت عوارض پذیره یا عوارض ویژه استفاده انتفاعی غیرمسکونی از کاربریهای مسکونی نمی‌باشد.

تبصره ۴: رعایت تمامی ضوابط و مقررات طرح از قبیل عرض گذر، پارکینگ و... در خصوص کاربریهای ذکر شده الزامی است.

تبصره ۵: برای هر یک از استفاده‌های مجاز در کاربری مسکونی، پیش‌بینی یک واحد پارکینگ در پیلوت یا زیرزمین پلاک مسکونی الزامی است.

تبصره ۶: موافقت شهرداری با فعالیت غیرمسکونی مجاز در روی اراضی با کاربری مسکونی برای مدت معین و محدود می‌باشد و در پایان هر دوره می‌تواند در صورت انطباق با ضوابط طرح بویژه تأمین پارکینگ تمدید شود. مدت مجوز هر دوره نباید بیش از ۵ سال تعیین شود. تمدید مدت برای دوره‌های بعد بلامانع است.

تبصره ۷: استفاده از فضای پشت بام برای احداث انبار و سرویس بهداشتی حداکثر تا ۲۰ متر مربع و حداکثر تا ارتفاع ۲/۵ متر در مجاورت راه پله و با رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت مجاز است. این بناها جزء تراکم ساختمانی منظور نمی‌گردند ولی جزء زیر بنا به شمار می‌روند.

- استفاده‌های مشروط

در طرح تفصیلی، کلیه کاربریهای خدماتی در سطوح محله‌ای و شهری پیش‌بینی و مکان آنها به صورت مشخص در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی تعیین شده است. علاوه بر موارد مزبور و در صورت ضرورت، فعالیت‌های خدماتی جدید می‌توانند به شرح زیر در اراضی مسکونی انجام شوند:

- فعالیت‌های آموزشی، فرهنگی - هنری و مذهبی در مقیاس محله‌ای منوط به همجواری با معبر مقیاس محله‌ای بن‌باز با عرض ۱۲-۱۸ متر و همچنین رعایت کامل ضوابط و مقررات مشخص شده برای کاربری‌های مزبور در طرح؛

- واحدهای تجاری - خدماتی با عملکرد محله‌ای مانند خرده‌فروشی و تأمین مایحتاج روزانه (خواربار فروشی، لبنیاتی، نانواپی، قصابی، میوه فروشی، نوشت افزار و نظایر اینها) صرفاً در محدوده محورهای مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح به عنوان محور با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای با رعایت کامل ضوابط مشخص شده برای این محورها و کاربری‌های مقیاس محله‌ای قابل احداث در محورهای مزبور؛

- واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری صرفاً در حاشیه محورهای مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح با عنوان محور با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری با رعایت کامل ضوابط مشخص شده برای این محورها و همچنین ضوابط تعیین شده برای کاربری‌های مقیاس شهری قابل احداث در محورهای مزبور؛

- زمین‌های ورزشی و باشگاه در مقیاس محله‌ای منوط به همجواری با معبر مقیاس محله‌ای بن‌باز با عرض ۱۲-۱۸ متر و همچنین رعایت کامل ضوابط و مقررات مشخص شده برای کاربری‌های مزبور در طرح؛

- واحدهای درمانی صرفاً شامل پایگاه درمانی و درمانگاه منوط به همجواری با معبر مقیاس محله ای بن باز با عرض ۱۸-۱۲ متر و همچنین رعایت کامل ضوابط و مقررات مشخص شده برای کاربری های مزبور در طرح؛
- فضای سبز تجهیز شده از نوع پارکهای محله ای و بوستان کودک منوط به همجواری با معبر مقیاس محله ای بن باز با عرض ۱۸-۱۴ متر مشروط به رعایت کامل ضوابط و مقررات مشخص شده برای کاربری های مزبور در طرح؛
- استفاده از واحدهای با کاربری مسکونی به عنوان اقامتگاه "بوم گردی" و گردشگری صرفاً در محدوده بافت های تاریخی و آثار ارزشمند تاریخی منوط به کسب مجوزهای لازم از مراجع قانونی زیربط از جمله اداره کل اماکن عمومی نیروی انتظامی، شهرداری و اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان.

- استفاده های غیر مجاز (ممنوع)

احداث هرگونه کاربری دیگری بجز کاربری های مجاز و مشروط تعیین شده، ممنوع می باشد.

۱-۱-۲-۲-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا در کاربری مسکونی

در طرح تفصیلی، کاربری مسکونی شامل پنج نوع تراکم کم (D1)، متوسط (D2)، زیاد (D3)، تراکم خیلی زیاد (D4) و تراکم باغات و کشاورزی می‌باشد. در جدول و نقشه شماره ۱-۲۲۲۲، ضوابط مربوط به هر یک در ادامه آورده شده است:

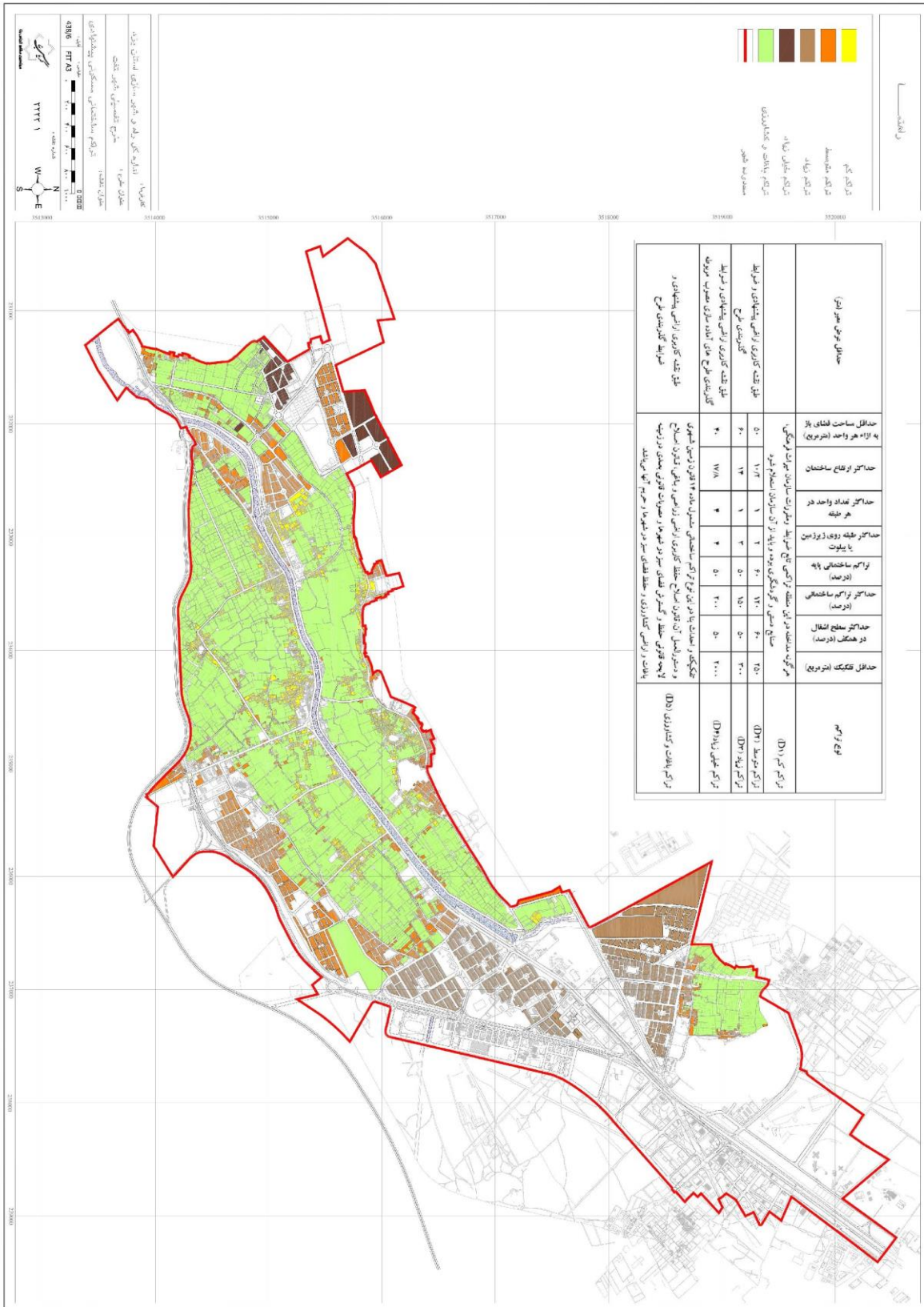
جدول شماره ۱-۲۲۲۲: تراکم های ساختمانی مسکونی شهر

نوع تراکم	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال در همکف (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	تراکم ساختمانی پایه (درصد)	حداکثر طبقه روی زمین با پیلوت	حداکثر تعداد واحد در هر طبقه	حداکثر ارتفاع ساختمان	به ازاء هر واحد (مترمربع) حداقل مساحت فضای باز	حداقل عرض معبر (متر)
تراکم کم (D1)	هر گونه مداخله در این منطقه تراکمی تابع ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری بوده و باید از آن سازمان استعلام شود								
تراکم متوسط (D2)	۲۵۰	۶۰	۱۲۰	۶۰	۲	۱	۱۰/۲	۵۰	طبق نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و ضوابط گذر بندی طرح
تراکم زیاد (D3)	۳۰۰	۵۰	۱۵۰	۵۰	۳	۱	۱۴	۶۰	
تراکم خیلی زیاد (D4)	۲۰۰۰	۵۰	۲۰۰	۵۰	۴	۴	۱۷/۸	۴۰	طبق نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و ضوابط گذر بندی طرح های آماده سازی مصوب مربوطه
تراکم باغات و کشاورزی (D5)	تفکیک و احداث بنا در این نوع تراکم ساختمانی مشمول ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و مصوبات قانونی بعدی در زمینه باغات و اراضی کشاورزی و حفظ فضای سبز در شهرها و حریم آنها می‌باشد.								

مأخذ: نتایج یافته‌ها و پیشنهادات مشاور

۱- در قطعات ۲۵۰ متر مربع و بیشتر که در مجاورت معابر بالای ۱۰ متری باشد، مشروط به رعایت ضوابط طرح بویزه رعایت پارکینگ و فضای باز مورد نیاز، تفکیک واحد مجاز می‌باشد.

تبصره مهم: هر گونه تفکیک در محدوده شهر و در هر یک از پهنه های تراکمی مورد نظر و همچنین در محدوده حریم شهر باید بر اساس بخشنامه معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور به شماره ۵۸۸۶۵/۳/۳۳ مورخ ۷۹/۹/۷ توسط مهندس شهرساز واجد صلاحیت دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی انجام و به امضاء برسد. لازم به ذکر است هر کدام از پلاکهای تا قبل از ابلاغ طرح، دارای مصوبه کمیسیون ماده پنج استان می‌باشد، مصوبه مزبور به قوت خود باقی است.



نقشه شماره ۱-۲۲۲۲: پهنه بندی تراکم ساختمانی پیشنهادی

الف- کاربری مسکونی با تراکم کم (D1)

- این نوع تراکم ساختمانی مسکونی شامل بافت‌های تاریخی مصوب شهر می‌باشد که محدوده آن در نقشه شماره ۱-۲۲۲۲ نشان داده شده است.

- مالکان ابنیه ساخته شده موجود در بافت مزبور برای هر نوع مداخله کالبدی اعم از نوسازی، بهسازی و بازسازی لازم است قبل از هر اقدامی، از طریق شهرداری نسبت به اخذ استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اقدام نمایند.

- در صورتیکه ابنیه متعلق به مالکان، از سوی اداره مزبور به عنوان اثر تاریخی ثبت شده یا واجد ارزش تاریخی تعیین گردد، هرگونه مداخله کالبدی در آنها تابع ضوابط اداره یاد شده خواهد بود.

- اگر اداره موردنظر مجوز کتبی مبنی بر تخریب و نوسازی ابنیه ساخته شده و یا احداث بنا در اراضی مخروبه و همچنین خالی را بدهد، مالک می‌تواند براساس ضوابط تعیین شده از طرف سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، اقدام به تفکیک و احداث بنای مسکونی نماید.

ب- کاربری مسکونی با تراکم متوسط (D2)

۱-ب- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک در اراضی مسکونی با تراکم متوسط، ۲۵۰ مترمربع است.

تبصره یک- قطعه زمینهایی با مساحت بین ۱۵۰ تا ۲۵۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح تفصیلی با تأیید مراجع قانونی تفکیک شده و دارای سند شش دانگ می‌باشند، در چارچوب این طرح مجاز شمرده می‌شوند (لیکن هیچگونه تفکیک مجددی نباید در آنها صورت گیرد). تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات، نحوه تأمین دسترسی، حداکثر ارتفاع ساختمان و نحوه استقرار بنا در این اراضی، مشابه ضوابط اراضی با مساحت ۲۵۰ مترمربع است.

تبصره دو- احداث بنا در قطعات کمتر از ۱۵۰ مترمربع و همچنین قطعات دارای عرض کمتر از ۸ متر، ممنوع است. این اراضی باید با ملک مجاور تجمیع شوند.

۲-ب- ضوابط احداث بنا

- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

تراکم ساختمانی پایه در اراضی مسکونی با تراکم متوسط، ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، ۱۲۰ درصد مساحت زمین است. تعداد طبقات مجاز در این نوع تراکم، حداکثر ۲ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می باشد.

تبصره ۱: احداث زیرزمین یا پیلوت در تراکم D۲ مجاز است. تصمیم گیری در خصوص اجرای پیلوت یا زیرزمین با در نظر داشتن شکل توپوگرافی زمین و به منظور حفظ حقوق همسایگان، با رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت انجام گیرد.

- حداکثر سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مجاز همکف در ساختمانهای مسکونی با تراکم متوسط، ۶۰ درصد مساحت زمین است.

تبصره: اختصاص حداقل ۱۰ درصد از فضای باز (عرصه) قطعات مسکونی به فضای سبز الزامی است.

- حداکثر ارتفاع

حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی در محدوده با تراکم متوسط برای ۲ طبقه با پیلوت ۱۰/۲ متر و روی زیرزمین ۹ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.

- نحوه استقرار بنا

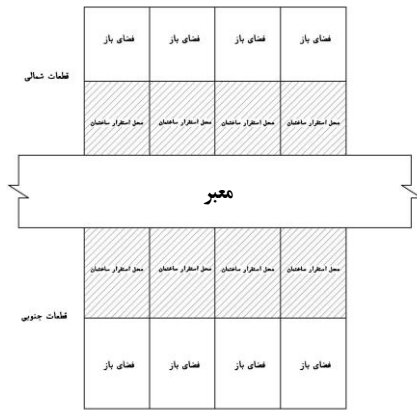
با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاکهایی که صرفاً در امتداد محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری قرار دارند، به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می باشد (ن. ک نقشه شماره ۲-۲۲۲۲) در بقیه پلاکها، بنا (اعیان) در قسمت شمال یا غرب پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب یا شرق قرار می گیرد (ن. ک تصاویر شماره ۱-۲۲۲۲ الی ۴-۲۲۲۲).

- نحوه تأمین دسترسی

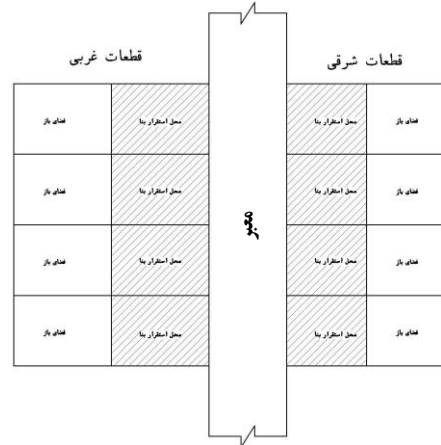
دسترسی در اراضی مسکونی با تراکم متوسط باید براساس شبکه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی انجام گیرد. در سایر موارد، رعایت ضوابط گذربندی طرح الزامی است.

- پارکینگ

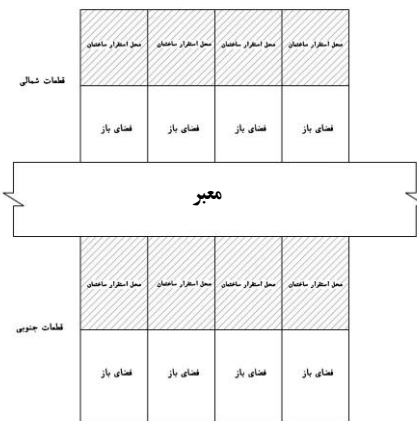
به ازای هر واحد مسکونی، تأمین یک واحد پارکینگ در همکف، زیرزمین یا پیلوت الزامی است. حداقل عرض پارکینگ، ۳ متر برای یک واحد و ۵ متر برای دو واحد با طول ۵ متر تعیین می شود. ابعاد مزبور محل توقف خودرو بوده و شامل مسیر عبور و مرور نمی شود.



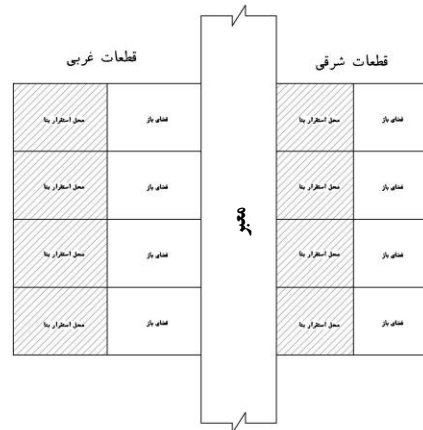
تصویر شماره ۱-۲۲۲۲: نحوه استقرار بنا در قطعات شمالی - جنوبی واقع در بر معابر با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری



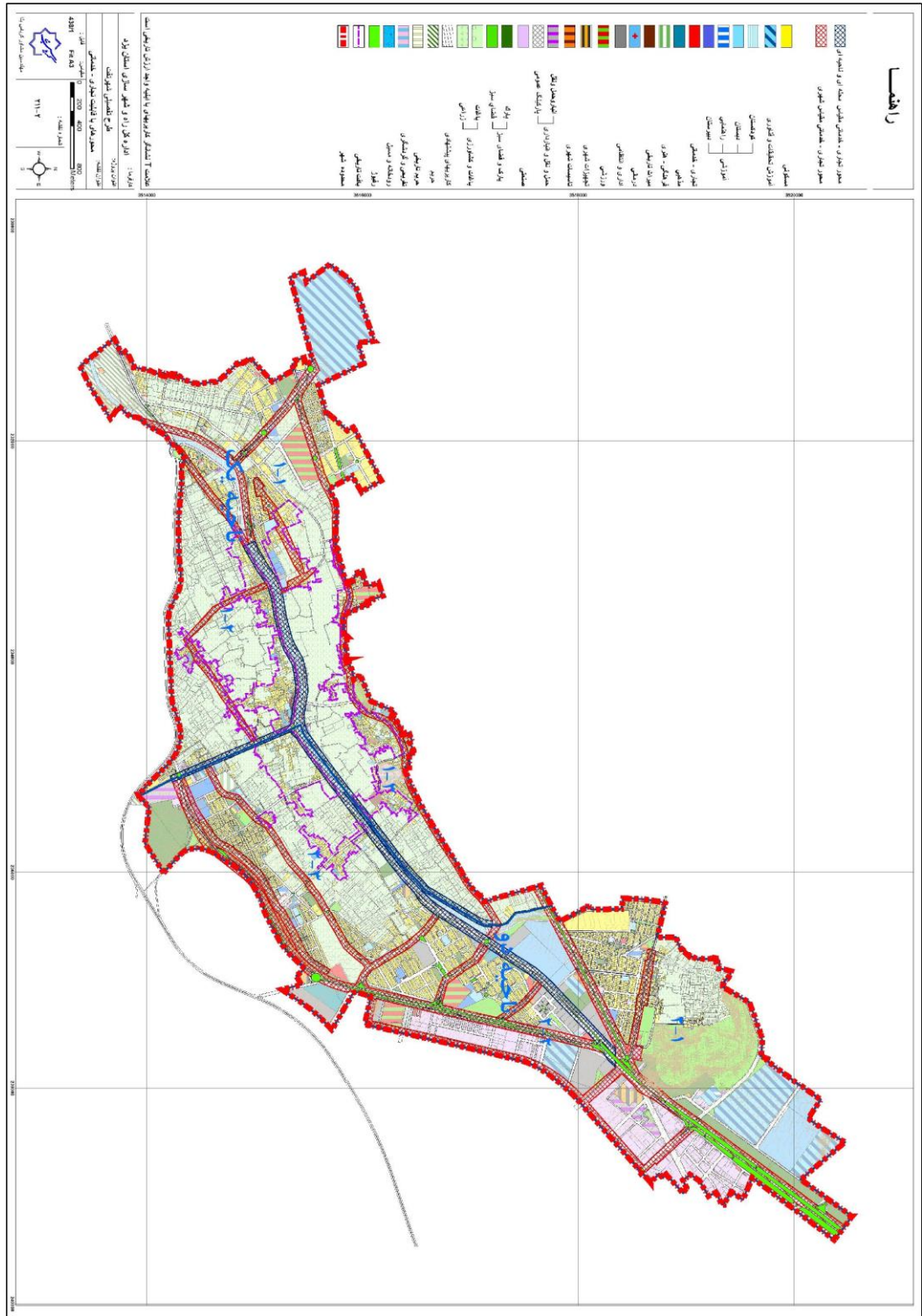
تصویر شماره ۲-۲۲۲۲: نحوه استقرار بنا در قطعات شرقی - غربی واقع در بر معابر با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری



تصویر شماره ۳-۲۲۲۲: نحوه استقرار بنا در قطعات شمالی - جنوبی واقع در بر معابر فاقد قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری



تصویر شماره ۴-۲۲۲۲: نحوه استقرار بنا در قطعات شرقی - غربی واقع در بر معابر فاقد قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری



نقشه شماره ۲-۲۲۲۲: محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی

۱-پ - ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک در اراضی مسکونی با تراکم زیاد، ۳۰۰ مترمربع است.

تبصره یک- قطعه زمینهایی با مساحت بین ۱۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح تفصیلی با تأیید مراجع قانونی تفکیک شده و دارای سند شش دانگ می باشند، در چارچوب این طرح مجاز شمرده می شوند (لیکن هیچگونه تفکیک مجددی نباید در آنها صورت گیرد). تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات، نحوه تأمین دسترسی، حداکثر ارتفاع ساختمان و نحوه استقرار بنا در این اراضی، مشابه ضوابط اراضی با مساحت ۳۰۰ مترمربع است.

تبصره دو- احداث بنا در قطعات کمتر از ۱۵۰ مترمربع و همچنین قطعات دارای عرض کمتر از ۸ متر، ممنوع است. این اراضی باید با ملک مجاور تجمیع شوند.

۲-پ - ضوابط احداث بنا

- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

تراکم ساختمانی پایه در اراضی مسکونی با تراکم زیاد، ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، ۱۵۰ درصد مساحت زمین است. تعداد طبقات مجاز در این نوع تراکم، حداکثر ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می باشد.

تبصره: احداث زیرزمین یا پیلوت در تراکم D۲ مجاز است. تصمیم گیری در خصوص اجرای پیلوت یا زیرزمین با توجه به شکل توپوگرافی زمین و به منظور حفظ حقوق همسایگان، در هر معبر بر عهده کمیسیون فنی شهرداری می باشد.

- حداکثر سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مجاز همکف در ساختمانهای مسکونی با تراکم زیاد، ۵۰ درصد مساحت زمین است.

تبصره: اختصاص حداقل ۱۰ درصد از فضای باز (عرصه) قطعات مسکونی به فضای سبز الزامی است.

- حداکثر ارتفاع

حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی در محدوده با تراکم زیاد برای ۳ طبقه با پیلوت ۱۴ متر و روی زیرزمین ۱۲/۸ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.

- نحوه استقرار بنا

با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاک‌هایی که صرفاً در امتداد محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری قرار دارند (محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله ای، ناحیه ای و شهری در نقشه شماره ۲-۲۲۲۲ مشخص شده اند)، به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می‌باشد. در بقیه پلاکها، بنا (اعیان) در قسمت شمال یا غرب پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب یا شرق قرار می‌گیرد (ن.ک. تصاویر شماره ۱-۲۲۲۲-۱ الی ۴-۲۲۲۲).

- نحوه تأمین دسترسی

دسترسی در اراضی مسکونی با تراکم زیاد براساس شبکه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی انجام می‌گیرد. در سایر موارد، رعایت ضوابط گذر بندی طرح الزامی است.

ت- کاربری مسکونی خیلی زیاد (D۴)

۱-پ - ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک در اراضی مسکونی با تراکم زیاد، ۲۰۰۰ مترمربع و تابع نقشه قطعه بندی طرح آماده سازی مصوب آن است (نقشه شماره ۳-۲۲۲۲).

۲-ت- ضوابط احداث بنا

- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

تراکم ساختمانی پایه در اراضی مسکونی با تراکم خیلی زیاد، ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، ۲۰۰ درصد مساحت زمین است. تعداد طبقات مجاز در این نوع تراکم، حداکثر ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مجاز همکف در ساختمانهای مسکونی با تراکم زیاد، ۵۰ درصد مساحت زمین است. تبصره: اختصاص حداقل ۱۰ درصد از فضای باز (عرصه) ساختمانهای مسکونی به فضای سبز الزامی است.

- حداکثر ارتفاع

حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی در محدوده با تراکم زیاد برای ۴ طبقه با پیلوت ۱۷/۸ متر و روی زیرزمین ۱۶/۶ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می‌باشد.

- نحوه استقرار بنا

نحوه استقرار بنا در قطعات این پهنه تراکمی، تابع نقشه طرح آماده سازی مصوب مربوطه می‌باشد.

- نحوه تأمین دسترسی

دسترسی در اراضی مسکونی با تراکم خیلی زیاد باید براساس شبکه راههای پیشنهادی و ضوابط گذر بندی طرح آماده سازی مصوب انجام گیرد.



نقشه شماره ۳-۲۲۲۲: نقشه تفکیکی طرح آماده سازی تراکم ساختمانی خیلی زیاد

ث- تراکم باغات و کشاورزی (D۵)

تفکیک و احداث بنا در این نوع تراکم ساختمانی مشمول ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و مصوبات قانونی بعدی در زمینه باغات و اراضی کشاورزی و حفظ فضای سبز در شهرها و حریم آنها می‌باشد. همچنین رعایت مفاد " بند ه- ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنج ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران در زمینه افزایش تراکم زمینهای مشجر با سطح اشغال کمتر نسبت به زمینهای غیرمشجر با سطح اشغال بیشتر " ضروری است. لازم به ذکر است که براساس مصوبه ۱۳۹۳/۵/۱۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، هرگونه ساخت و ساز در باغات هم پیوند محدوده بافتهای تاریخی شهر باید براساس ضوابط فوق الذکر و با نظر سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان انجام گیرد.

تبصره مهم: هرگونه تفکیک در محدوده شهر و در هریک از پهنه‌های تراکمی موردنظر و همچنین در محدوده حریم شهر باید براساس بخشنامه معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور به شماره ۵۸۸۶۵/۳/۳۳ مورخ ۷۹/۹/۷ توسط مهندس شهرساز واجد صلاحیت دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی انجام و به امضاء برسد.

۱-۲-۲-۲-۲- ضوابط تشویقی برای تجمیع پلاکهای مسکونی دارای مساحت زیر حدنصاب در

تراکم D۳

تجمیع قطعات مسکونی برای احراز مساحت‌های لازم به میزان حد نصاب تعیین شده امری مفید بوده و موجب بهبود و اصلاح ساختار شهرسازی بافت شهری می‌شود. ضوابط ذیل برای نیل به همین هدف تنظیم گردیده است:

- برای تجمیع پلاک‌های مسکونی، مالک یا مالکین پلاک‌های مسکونی که متقاضی تجمیع، هستند قبل از هرگونه اقدام از نظر ثبتی با مراجعه به شهرداری وضعیت پلاک‌ها و چگونگی تجمیع را با کارشناسان شهرداری هماهنگ نموده و موافقت شهرداری را مبنی بر انجام تجمیع اخذ می‌نمایند. به این ترتیب، تجمیع قطعات بدون تأیید و موافقت اولیه شهرداری مجاز نمی‌باشد.

- دو یا چند پلاک مسکونی با مساحت‌های کمتر از حدنصاب که پس از انجام تجمیع، مساحت حدنصاب تعیین شده در طرح (پس از رعایت تعریض معابر) را احراز نمایند، ضوابط تشویقی زیر در مورد آنها قابل اعمال می‌باشد:

- در پلاک مسکونی تجمیع شده، حداقل به تعداد پلاک‌های مسکونی قبل از تجمیع، واحد مسکونی در طبقات قابل

احداث می‌باشد.

در پلاک‌های مسکونی تجمیع شده مشروط به احراز حدنصاب تعیین شده و همچنین پیش‌بینی فضای باز و پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی، حداکثر یک طبقه اضافه بر ضوابط تراکم عمومی تعیین شده برای پهنه موردنظر (D۳) با رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت امکان احداث وجود خواهد داشت.

۳-۱-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات عام و مشترک کاربری مسکونی

- محدودیت دید (عدم اشراف)

محدودیت دید (عدم اشراف) شامل موارد زیر است:

- قطعات شمالی - جنوبی

- اگر در ضلع شمالی یک قطعه مسکونی با جهت استقرار شمالی - جنوبی (و استقرار بنا در شمال قطعه) گذر با عرض کمتر از ۱۲ متر وجود داشته باشد، رعایت محدودیت دید الزامی است ولی اگر عرض معبر مزبور ۱۲ متر و بیشتر باشد، مشمول ضابطه محدودیت دید نمی‌شود.

- در قطعات شمالی - جنوبی، رعایت محدودیت دید در اضلاع شرقی و غربی نسبت به قطعات مجاور الزامی است.

- ضلع جنوبی قطعات شمالی - جنوبی (مجاور حیاط) مشمول ضابطه محدودیت دید نیست.

- در قطعات آپارتمانی شمالی رعایت حداقل ۲ متر عقب نشینی در انتهای قطعه (به عنوان حیاط خلوت) جهت کاهش

سایه اندازی بر روی قطعات پشتی و نورگیری و رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت الزامی است.

- قطعات شرقی - غربی

- اگر در ضلع غربی یک قطعه مسکونی با جهت استقرار شرقی - غربی (و استقرار بنا در غرب قطعه) گذر با عرض کمتر از

۱۲ متر وجود داشته باشد، رعایت محدودیت دید الزامی است ولی اگر عرض گذر مزبور ۱۲ و بیشتر باشد، مشمول ضابطه محدودیت دید نمی‌شود.

- در قطعات شرقی - غربی، رعایت محدودیت دید در اضلاع شمالی و جنوبی نسبت به قطعات همجوار الزامی است.

- ضلع شرقی قطعات شرقی - غربی (مجاور حیاط) مشمول ضابطه محدودیت دید نیست.

تبصره: اگر ضلع شرقی قطعات شرقی - غربی مشرف به حیاط قطعات شمالی - جنوبی باشد، رعایت محدودیت دید در

ضلع شرقی پلاکهای شرقی - غربی الزامی است.

- سایر قطعات

- در معابری که همه قطعات به صورت شمالی - جنوبی یا شرقی - غربی نباشند، راستای غالب قطعات احداث شده که در

حاشیه معبر قرار دارند، ملاک عمل برای اعمال ضابطه محدودیت دید است.

- در قطعات غیر هم راستا، اولویت برای اعمال ضوابط محدودیت دید با قطعات شمالی - جنوبی خواهد بود.

- برای رفع اشراف در جداره‌های مشمول ضابطه محدودیت دید، در قطعات مجاور گذرهای با عرض بیش از ۶ متر تا ۱۲ متر، ایجاد دیواری با مصالح بنایی حداقل تا ارتفاع ۱/۲۰ متر از کف تمام شده و پس از آن، تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف تمام شده، پنجره به صورت قاب ثابت با شیشه مات یا مشجر الزامی است.

- در پلاک‌هایی که ایجاد حیاط خلوت اجباری است، برای جلوگیری از اشراف، دیوار حیاط خلوت در اضلاع مجاور با قطعه همسایه باید هم‌ارتفاع ساختمان و به صورت سازه‌ای (درگیر با سازه اصلی ساختمان) احداث گردد. تعبیه هرگونه روزنه و بازشو در این دیوار که به ساختمانهای همجوار ایجاد دید و اشراف نماید، ممنوع است.

- در یک مجتمع مسکونی، در مواردی که نور اطاق‌های دو یا چند واحد مسکونی از یک نورگیر (پاسیو) تأمین می‌شود، فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر (در اطاق‌های اصلی) نباید کمتر از ۴ متر باشد. برای رفع اشراف و دید اطاق‌های مسکونی به یکدیگر، ایجاد دیواری با مصالح بنایی حداقل تا ارتفاع ۹۰ سانتی متر از کف تمام شده اطاق ضروری است. پنجره باید روی دیوار مزبور قرار گیرد و شیشه آن مات یا مشجر باشد.

- حیاط خلوت، نورگیر (پاسیو) و تهویه طبیعی

- در قطعات مسکونی که طبق ضوابط نحوه استقرار بنا، ایجاد حیاط خلوت‌ها و حیاط‌های داخلی برای نورگیری فضاهای اصلی ساختمان (پذیرایی، نهارخوری، نشیمن و اتاق خوابها) ضروری است، حداقل مساحت آنها ۶ مترمربع یا ۳ درصد قطعه و حداقل عرض آنها ۱/۵ متر می‌باشد.

- نورگیرهایی که برای تأمین نور آشپزخانه پیش‌بینی می‌شود، عرض آنها باید حداقل ۱ متر و مساحت آنها حداقل ۳ مترمربع باشد. نورگیری و تحویه حمام و سرویس بهداشتی می‌تواند به صورت غیر مستقیم نباشد.

- حداقل مساحت حیاط خلوت برای نورگیری فضاهای اصلی ساختمان (پذیرایی، نهارخوری، نشیمن و اتاق خوابها) در واحدهای مسکونی یک طبقه ۶ متر مربع، دو طبقه ۸ مترمربع، سه طبقه ۱۰ مترمربع، و چهار طبقه ۱۲ متر مربع است و حداقل عرض آنها ترتیب ۱/۵، ۲، ۲/۵ و ۳ متر باید باشد. (جدول شماره ۲-۲۲۲۲)

جدول شماره ۲-۲۲۲۲، حداقل مساحت حیاط خلوت بر اساس تعداد طبقات

تعداد طبقات روی زیرزمین یا پیلوت	حداقل عرض مفید (متر)	مساحت مترمربع
۱	۱/۵	۶
۲	۲	۸
۳	۲/۵	۱۰
۴ و بیشتر	۳	۱۲

مأخذ: مطالعات مشاور

- برای جلوگیری از اشراف، دیوار حیاط خلوت در اضلاع مجاور با پلاک همسایه باید هم ارتفاع ساختمان و به صورت سازه ای (در گیر با سازه اصلی ساختمان) احداث گردد. تعبیه هر گونه روزنه و باز شو در این دیوار که به ساختمانهای همجوار ایجاد دید و اشراف نماید ممنوع می باشد.

- مساحت حیاط خلوت های در نظر گرفته شده در بر گذرها که به صورت عقب نشینی اختیاری احداث می شوند، به هر اندازه که باشد، جزء حداکثر سطح اشغال مجاز محسوب خواهد شد.

- احداث پنجره به حیاط خلوت ها و فضاهای باز در همکف و طبقات منوط به ایجاد دیواری به ارتفاع حداقل ۱/۲ متر بوده و بدون آن ممنوع است.

- حداقل ابعاد تهویه برای سرویس های بهداشتی در ساختمانها برابر ۳۰×۵۰ سانتی متر می باشد.

- نورگیری در ساختمانهای مسکونی باید با رعایت کامل ضوابط و مقررات محدودیت دید (اشراف) انجام گیرد.

- در کلیه ساختمانهای مسکونی اتاقهای اصلی و راهروها باید دارای تهویه و نور طبیعی باشند.

- راه پله باید حتی المقدور از نور طبیعی برخوردار باشد.

- نورگیری و هواگیری از مالکیت های مجاور ممنوع است.

- در یک مجتمع مسکونی، در مواردی که نور اتاق های دو واحد مسکونی متصل از یک نورگیر (پاسیو) تأمین می شود، فاصله پنجره های مقابل یکدیگر (در اتاق های اصلی)، نباید کمتر از ۳ متر باشد. برای رفع اشراف و دید اتاق واحدهای مسکونی به یکدیگر، ایجاد دیواری با مصالح بنایی حداقل تا ارتفاع ۱/۲ متر از کف تمام شده اتاق ضروری است. پنجره باید روی دیوار مزبور در ارتفاع بین ۱/۲ تا ۱/۷۵ متر قرار گیرد و شیشه آن مات یا مشجر باشد.

تبصره: رعایت مبحث چهاردهم مقررات ملی ساختمان در مورد نورگیری و تهویه طبیعی الزامی است.

- ایجاد راه پله روباز (بصورت نردبانی) با رعایت عدم اشرافیت و همجواری در حیاط جهت دسترسی به بام ساختمانهای یک طبقه مجاز است.

- در صورتی که طبقات زیرین ساختمان (زیرین همکف) به پارکینگ اختصاص داده شود، توصیه می شود فضاهای باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیر و...) تا فضای پارکینگ ادامه نیابد ولی قرارگیری نورگیر سقفی فاقد باز شو در حد فاصل پارکینگ و حیاط محصور، مشروط به به استفاده از مصالح مقاوم، بلا مانع است.

- پیلوت و زیرزمین

- در پلاک های مسکونی که طبقه همکف آنها برای تأمین پارکینگ روی پیلوت اجرا می شود، اعم از آنکه زیرزمین اجرا شود یا نشود، رقوم کف پیلوت حداکثر ۲۰ سانتی متر بالاتر از رقوم متوسط کف معبر دسترسی ملک یا محوطه داخلی (حیاط) قرار می گیرد.

- در صورتی که در پلاک های مسکونی پارکینگ فقط در زیرزمین احداث شود و در همکف پیلوت اجرا نگردد، اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به متوسط رقوم کف معبر دسترسی، حداکثر ۱/۵۰ متر تعیین می گردد. اختلاف رقوم مزبور در پلاک های شمالی روی سقف زیرزمین نسبت به کف محوطه داخلی حیاط نیز حداکثر ۱/۵۰ متر باید باشد.

تبصره: در پلاک های جنوبی چنانچه کف پیلوت بالاتر از ۲۰ سانتی متر متوسط کف معبر دسترسی به اجرا در آید و یا در پلاک هایی که فقط زیرزمین احداث می شود، اختلاف سطح روی سقف زیرزمین از متوسط رقوم کف معبر دسترسی بیشتر از ۱/۵۰ متر اجرا شود، پیلوت یا زیرزمین احداث شده یک طبقه محسوب گردیده و زیربنای آنها از میزان زیربنای حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ملک موردنظر کسر می شود.

- در مورد احداث پیلوت و زیرزمین در پلاک های مسکونی به صورت تنها و توأم با هم، تصمیم گیری براساس شرایط محل از نظر توپوگرافی و وضعیت پلاک های همجوار به لحاظ حقوق همسایگی، و رعایت حسن همجواری صورت گیرد.

- حداقل ارتفاع مفید زیرزمین ۱/۱ و حداکثر آن ۲/۴۰ متر و حداقل ارتفاع مفید پیلوت ۲/۴۰ و حداکثر آن ۲/۶۰ متر تعیین می گردد.

- پارکینگ

- به ازای هر واحد مسکونی احداثی در انواع تراکم های ساختمانی، تأمین یک واحد پارکینگ در پیلوت یا زیر زمین ضروری است. در قطعات دارای بیش از یک واحد مسکونی، به ازاء هر واحد تا مساحت ۱۵۰ مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. به ازاء هر واحد با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع، باید دو واحد پارکینگ تأمین گردد. حداقل عرض هر واحد پارکینگ ۲/۵ متر و طول آن ۵ متر تعیین می شود. حداقل مساحت لازم برای تأمین یک واحد پارکینگ با فضای گردش ۲۵ مترمربع تعیین می گردد.

- پیش آمدگی و نماسازی

- براساس مصوبه ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در زمینه ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، احداث هرگونه پیش آمدگی در بدنه ساختمان در قالب ایوان، بالکن، پاگرد و نظایر اینها در بیرون از حد قطعه در معابر ممنوع است.

- نماسازی باید طبق مصوبه مذکور شورای عالی شهرسازی و معماری ایران انجام گیرد.

تبصره: در بافت های تاریخی شهر، رعایت ضوابط و مقررات سیما و منظر شهری و نماسازی ابنیه موردنظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان ضروری است. مالک و شهرداری برای تغییر در ابنیه موجود و احداث ابنیه جدید باید ضوابط را از اداره مزبور استعلام و رعایت نمایند.

سایر ضوابط و مقررات

- جهت و فرم مناسب قطعات تفکیکی مسکونی با توجه به موقعیت جغرافیایی و شرایط اقلیمی شهر، شمالی - جنوبی متمایل به جنوب شرق با زاویه ۲۳ درجه انحراف از محور شمالی - جنوبی می باشد.
- حداقل مساحت مفید واحد مسکونی ۷۵ مترمربع تعیین می گردد. احداث واحد مسکونی با مساحت کمتر از آن ممنوع است.
- هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع (راه پله، پشت بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات و نظایر اینها) داشته باشد.
- ایجاد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. انباری باید الزاماً در زیرزمین یا پیلوت تأمین شود.

۲-۲-۲-۲-۲-۲ - کاربری تجاری - خدماتی

در طرح حاضر، دو نوع کاربری تجاری - خدماتی شامل تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای - شهری تعریف شده است که در ادامه مورد بررسی قرار می گیرند.

الف - تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای

کاربری تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای به دو نوع غیرمستقل (بخشی از قطعه مسکونی) و مستقل (جدا از قطعه مسکونی) تقسیم می شود. این کاربریها باید بر محورهای مختلط با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی مشخص خواهند شد، احداث گردند. مشخصات و ضوابط هر یک از آنها در ادامه آورده می شود:

۱- الف - تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای غیرمستقل

واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای غیرمستقل می توانند صرفاً به مساحت حداکثر ۱۰ درصد اندازه قطعه مسکونی (قبل از اصلاحی و با رعایت حدنصاب مشخص شده برای پهنه تراکم ساختمانی مسکونی محدوده استقرار آن) و حداکثر تا مساحت ۳۰ مترمربع ایجاد شوند.

تبصره یک: احداث کاربری تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای در بافت‌های تاریخی مصوب شهر صرفاً در آن دسته از قطعات مسکونی که اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان در پاسخ به اعلام شهرداری به عنوان اثر تاریخی تعیین نموده یا مجوز ایجاد آن را صادر می کند، مقدور می باشد.

تبصره دو: در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای، امکان تبدیل کاربری‌های خدماتی عمومی موجود و پیشنهادی طرح تفصیلی مانند آموزشی، فرهنگی - هنری، درمانی، تأسیسات شهری و تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبارداری و نظایر اینها به کاربری تجاری - خدماتی غیرمستقل وجود ندارد.

۱-۱-الف- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت واحدهای تجاری- خدماتی غیرمستقل در بافت‌های تاریخی مصوب شهر ۱۲ مترمربع و در سایر بافتها ۱۸ مترمربع با حداقل عرض (دهنه) ۳ متر و حداقل عمق ۴ متر تعیین می‌گردد. در هر حال، حداقل نسبت طول به عرض واحد نباید کمتر از ۱ به ۲ و بیشتر از ۱ به ۳ باشد. حداکثر مساحت واحدهای مذکور ۳۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره: واحد تجاری- خدماتی غیرمستقل ساخته شده تا زمان تصویب طرح تفصیلی در بافت‌های پر و خالی که دارای مساحتی کمتر از حدنصاب‌های تعیین شده (۱۲ و ۱۸ مترمربع) هستند، می‌توانند کماکان به فعالیت خود ادامه دهند. با این حال، در زمان بازسازی و پس از تخریب در اثر ایجاد تعریض معبر باید حدنصاب‌های مذکور را رعایت کنند.

۱-۲-الف- ضوابط احداث بنا

- ارتفاع مفید واحدهای تجاری- خدماتی غیرمستقل حداقل ۳ متر و حداکثر ۵ متر می‌باشد.

- ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی مقیاس محله‌ای در طبقات زیرزمین مجاز نیست.

- سطح تجاری- خدماتی مقیاس محله‌ای غیرمستقل مقیاس محله‌ای جزء حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی قطعه مسکونی محاسبه می‌شود و احداث آن در بخشی از فضای باز قطعه (عرصه) ممنوع است.

- فعالیت واحد تجاری- خدماتی محله‌ای غیرمستقل نباید موجب اشغال فضای پیاده رو و سد معبر گردد.

- واحدهای تجاری- خدماتی غیرمستقل مقیاس محله‌ای نیازی به تأمین پارکینگ ندارند.

۲-الف- تجاری- خدماتی مقیاس محله‌ای مستقل

واحدهای تجاری- خدماتی مقیاس محله‌ای مستقل اعم از غیرمختلط (صرفاً تجاری- خدماتی) و مختلط (تجاری- خدماتی با مسکونی یا با دیگر کاربری‌های خدماتی مانند اداری، درمانی، فرهنگی و نظایر اینها) باید صرفاً در بر محورهای مختلط با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس محله‌ای تا عمق حداکثر ۱۰ متر و با رعایت ضوابط طرح حاضر ایجاد گردند (ن.ک به نقشه شماره ۴-۲۲۲۲).

تبصره یک: احداث کاربری تجاری- خدماتی موردنظر در بافت‌های تاریخی مصوب شهر صرفاً در آن دسته از اراضی خالی یا قطعات ساخته شده‌ای که اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان در پاسخ به استعلام شهرداری بعنوان اثر تاریخی تعیین ننموده و یا مجوز آن را صادر می‌کند، مقدور می‌باشد.

تبصره دو: در محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس محله‌ای، امکان تبدیل کاربری‌های خدماتی عمومی موجود و پیشنهادی طرح مانند آموزشی، فرهنگی- هنری، درمانی، تأسیسات شهری، تجهیزات شهری و نظایر اینها به کاربری تجاری- خدماتی مستقل وجود ندارد.

۱-۲-الف- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت زمین برای ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی موردنظر در بافت پر اعم از بافت‌های تاریخی و غیرتاریخی ۱۸ مترمربع و در سایر بافت‌ها ۲۴ مترمربع با حداقل عرض (دهنه) ۳ متر و حداقل عمق ۶ متر تعیین می‌گردد. در هر حال، حداقل نسبت طول به عرض هر واحد نباید کمتر از ۱ به ۲ و بیشتر از ۱ به ۳ باشد.

تبصره: واحدهای تجاری مستقل ساخته شده تا زمان تصویب طرح تفصیلی در بافتهای پر (ساخته شده) و خالی که دارای مساحتی کمتر از حدنصاب‌های تعیین شده (۱۸ و ۲۴ مترمربع) هستند، می‌توانند کماکان به فعالیت خود ادامه دهند، با این وجود در زمان بازسازی و یا پس از تخریب در اثر ایجاد یا تعریض معبر باید حدنصاب‌های مذکور را رعایت کنند.

۲-۲-الف- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال ساختمان جهت احداث واحدهای تجاری- خدماتی مستقل ۱۰۰ درصد مساحت زمین است.

- حداکثر سطح اشغال زیربنا در زیرزمین، ۱۰۰ درصد تعیین می‌گردد و باید منطبق بر میزان سطح اشغال در همکف باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی با رعایت ضوابط گذر بندی و با توجه به ارتفاع قطعه مسکونی در قطعات تجاری- خدماتی واقع در پهنه تراکمی D۱ معادل ۱۰۰ درصد، در پهنه تراکمی D۲، ۲۰۰ درصد و در پهنه تراکمی D۳ ۳۰۰ درصد می‌باشد.

- تجاری‌هایی که پشت آن حیاط مسکونی است برای هر طبقه افزایش تراکم به میزان ارتفاع طبقه در مجاورت حیاط، باید از مرز پلاک عقب نشینی کنند در غیر این صورت باید در یک طبقه احداث شوند.

- تعداد طبقات مجاز این کاربری در پهنه تراکمی D۱ یک طبقه روی زیرزمین، در پهنه تراکمی D۲، ۲ طبقه و در پهنه تراکمی D۳ سه طبقه است.

- ارتفاع مفید واحدهای تجاری- خدماتی موردنظر در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۵ متر و در سایر طبقات حداقل ۳ و حداکثر ۳/۶۰ متر می‌باشد.

تبصره: در صورت احداث نیم طبقه داخلی، حداکثر ارتفاع نباید از ۶ متر تجاوز نماید.

- احداث نیم طبقه در داخل همکف واحد تجاری- خدماتی و در قسمت انتهایی حداکثر تا $\frac{1}{3}$ مساحت همکف واحد و رعایت حداقل ارتفاع مفید ۲/۲۰ متر (کف تا زیر سقف) مجاز است.

- ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی در طبقات زیرزمین ممنوع است.

- کف طبقه همکف می‌تواند حداکثر به اندازه ۲۰ سانتی‌متر (یک پله ۲۰ سانتی‌متری) از کف پیاده‌رو بالاتر باشد.

- در صورت استفاده از زیرزمین جهت پارکینگ و انبار، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

- استقرار واحد مسکونی در طبقه اول (بر روی واحد تجاری- خدماتی) باید مانند واحد تجاری- خدماتی همکف و در بر گذر اصلی انجام گیرد.

- برای واحدهای مسکونی احداثی ایجاد شده در طبقه اول و دوم بر روی تجاری - خدماتی تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی ضروری است.

تبصره ۱: پارکینگ‌های مذکور باید در زیرزمین یا پیلوت تأمین گردد.

- فعالیت واحد تجاری - خدماتی نباید موجب اشغال پیاده رو و سد معبر گردد.

ب- تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری

کاربریهای تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری اعم از منفرد (غیرمترکز) و یا متمرکز (پاساژ و مانند آن) صرفاً می توانند در بر محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری (مشخص شده بر روی نقشه شماره ۳-۲۲۲۲) تا عمق یک پلاک شهری و حداکثر تا ۲۰ متر از بر محور با رعایت ضوابط حاضر احداث گردند.

تبصره ۱: در صورت عدم تمایل مالکان به احداث واحدهای تجاری - خدماتی و تمایل به بازسازی قطعات مسکونی حاشیه محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری، تفکیک و احداث بنای مسکونی در قطعات مورد بازسازی تابع منطقه تراکمی محدوده استقرار قطعه مسکونی خواهد بود.

تبصره ۲: در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری، امکان تبدیل کاربریهای خدماتی عمومی موجود و پیشنهادی طرح مانند آموزشی، آموزش - تحقیقات و فناوری، فرهنگی - هنری، درمانی، تأسیسات شهری، تجهیزات شهری و حمل و نقل و انبارداری به کاربری تجاری - خدماتی منفرد و متمرکز وجود ندارد.

کاربریهای تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری می توانند در دو شکل زیر احداث گردند:

۱-ب- تجاری - خدماتی منفرد غیرمترکز

احداث واحدهای تجاری - خدماتی منفرد با عملکرد ناحیه ای و شهری، در بر محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری تا عمق یک پلاک و یا حداکثر ۳۰ متر از بر محور مجاز می باشد.

۱-۱-ب- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین جهت احداث واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری منفرد اعم از بافت‌های تاریخی مصوب شهر و سایر بافتها ۳۰ مترمربع با حداقل عرض (دهنه) ۴ متر و حداقل عمق ۷/۵ متر تعیین می گردد. برای زمینهای بزرگتر و مقادیر مزبور، نسبت طول به عرض قطعه باید حداکثر سه به یک و حداقل، دو به یک باشد.

تبصره: واحدهای تجاری - خدماتی منفرد غیرمترکز ساخته شده تا زمان تصویب طرح تفصیلی که دارای مساحتی کمتر از حدنصاب تعیین شده (۳۰ مترمربع) هستند، کماکان می توانند به فعالیت خود ادامه دهند. با این وجود، در زمان بازسازی و یا پس از تخریب در اثر ایجاد و تعریض معابر باید حدنصاب های مذکور را رعایت کنند.

۱-۲-ب- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال ساختمان برای احداث واحدهای تجاری- خدماتی در طبقه همکف ۱۰۰ درصد و در طبقات اول و دوم ۸۰ درصد مساحت زمین است.

- حداکثر سطح اشغال زیربنا در زیرزمین، برابر ۱۰۰ درصد اندازه قطعه زمین تعیین می گردد و باید منطبق بر میزان سطح اشغال در همکف باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی موردنظر، جهت احداث واحدهای منفرد اعم از غیرمختلط و مختلط تجاری- خدماتی با مسکونی یا با دیگر خدماتی مانند اداری، درمانی، فرهنگی و نظایر اینها در بافت‌های تاریخی مصوب ۱۰۰ درصد و در پهنه تراکمی D۲، ۱۸۰ درصد و در پهنه تراکمی D۳، ۲۶۰ درصد می باشد.

- در صورت استفاده از زیرزمین جهت پارکینگ و انبار، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

- ارتفاع مفید واحدهای تجاری- خدماتی در طبقه همکف حداقل ۴ و حداکثر ۵/۶ متر و در طبقه اول و دوم حداقل ۴ و حداکثر ۵ متر است.

- احداث نیم طبقه در داخل واحد تجاری- خدماتی همکف و در قسمت انتهایی آن، حداکثر تا یک سوم مساحت واحد همکف و رعایت حداقل ارتفاع ۲/۴۰ متر مجاز است.

- تبصره: در صورت احداث نیم طبقه داخلی، حداکثر ارتفاع نباید از ۶ متر تجاوز نماید.

- ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی و همچنین کاربریهای خدماتی عمومی مانند اداری، درمانی و نظایر اینها در زیرزمین ممنوع است.

- کف طبقه همکف باید حداکثر به اندازه ۲۰ سانتی متر (یک پله ۲۰ سانتی متری) از کف پیاده رو بالاتر باشد.

- برای هر یک از واحدهای تجاری- خدماتی و دیگر خدمات مجاز احداث شده در همکف و طبقات اول و دوم، تا مساحت ۵۰ مترمربع باید یک واحد پارکینگ تأمین نمود. در صورت افزایش مساحت واحدهای مزبور به بیش از ۵۰ مترمربع، ایجاد یک واحد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۵۰ مترمربع فضای تجاری اضافی الزامی است. برای واحدهای مسکونی، یا تجاری- خدماتی احداثی در طبقات اول و دوم نیز تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی یا تجاری- خدماتی الزامی است.

تبصره ۱: پارکینگ‌های مزبور باید در زیرزمین یا در بر معبر و از طریق حداقل ۳ متر عقب‌نشینی تأمین گردد. سطح کاهش یافته ناشی از عقب‌نشینی برای تأمین پارکینگ جزء حدنصاب موردنظر برای احداث کاربری تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری منفرد محسوب می گردد.

تبصره ۲: در صورت عدم امکان تأمین حداکثر ۵۰ درصد از تعداد پارکینگ‌های موردنیاز در زیرزمین یا در بر محور و پس از تصویب موضوع حذف پارکینگ های مزبور در کمیسیون ماده پنج، مالک باید عوارض مصوب را به شهرداری پرداخت نماید. شهرداری موظف است از محل درآمدهای مزبور نسبت به ایجاد پارکینگ عمومی در شعاع مناسب اقدام نماید.

تبصره ۳: واحدهای تجاری- خدماتی دارای مجوز احداث شده تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی از ضوابط تأمین پارکینگ مستثنی هستند ولی در زمان نوسازی، رعایت حدنصاب تفکیک، پارکینگ و سایر ضوابط طرح در مورد آنها الزامی است.

۲- ب- مجتمع تجاری- خدماتی (پاساژ و ماندآن)

احداث مجتمع‌های تجاری- خدماتی فقط در بر محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری (مشخص شده بر روی نقشه شماره ۳-۴۵۲) تا عمق یک پلاک شهری و حداکثر ۵۰ متر از بر محور با رعایت ضوابط زیر مجاز است:

- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین جهت احداث مجتمع تجاری- خدماتی ۴۰۰ مترمربع تعیین می گردد.

تبصره: مجتمع‌های تجاری مستقل ساخته شده تا زمان تصویب طرح تفصیلی که دارای مساحتی کمتر از حدنصاب تعیین شده (۴۰۰ مترمربع) هستند می توانند کماکان به فعالیت خود ادامه دهند. با این حال، در زمان بازسازی و یا پس از تخریب در اثر ایجاد یا تعریض معبر، باید حدنصاب‌های مذکور رعایت کنند.

- نسبت طول به عرض قطعه باید حداکثر سه به یک و حداقل دو به یک باشد.

- حدنصاب تفکیک واحدهای تجاری- خدماتی در مجتمع‌های موردنظر نباید از ۱۸ مترمربع (با حداقل عرض ۳ متر و عمق حداقل ۴ متر) کمتر باشد.

- رعایت حداقل ۵ متر عقب‌نشینی از بر محور اصلی برای ایجاد ورودی و خروجی مستقل و تأمین پارکینگ مراجعان ضروری است. سطح کاهش یافته ناشی از عقب‌نشینی مزبور جزء حدنصاب موردنظر برای احداث مجتمع تجاری- خدماتی متمرکز محسوب می گردد.

- ضوابط احداث بنا

- احداث مجتمع‌های تجاری- خدماتی در حاشیه محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری واقع در لبه‌های محدوده بافتهای تاریخی مصوب شهر از نظر امکان احداث و نیز به لحاظ حداکثر سطح اشغال، حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات، تابع نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان از لحاظ عدم آسیب رسیدن به بافت تاریخی و همخوانی با آن از نظر حجم توده گذاری، ارتفاع و نظایر اینها می باشد.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان برای احداث مجتمع‌های تجاری- خدماتی در همکف و طبقات ۷۰ درصد مساحت زمین تعیین می گردد.

- حداکثر مساحت زیرزمین ۷۰ درصد اندازه قطعه می باشد و باید منطبق بر میزان سطح اشغال در همکف باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی برای ایجاد مجتمع‌های مورد نظر ۲۸۰ درصد تعیین می‌گردد. شایان ذکر است که حداکثر تعداد طبقات مجاز برای احداث این مجتمع‌ها ۴ طبقه روی زیرزمین است و در خصوص درخواست‌های بالاتر از تراکم ساختمانی ۲۸۰ درصد، موضوع منوط به تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز باید حسب مورد از طریق کمیسیون ماده ۵ استان پیگیری و به تصویب برسد.
- احداث نیم طبقه در داخل واحد تجاری - خدماتی همکف و در قسمت انتهایی آن، تا حداکثر معادل یک سوم مساحت واحد همکف و رعایت حداقل ارتفاع ۲/۴۰ متر مجاز است.
- ارتفاع مجاز واحدهای تجاری - خدماتی قابل احداث در مجتمع متمرکز در طبقه همکف تا روی سقف حداقل ۴/۵ و حداکثر ۵/۶ متر و در سایر طبقات حداقل ۳ و حداکثر ۴/۵۰ متر است.
- حداقل عرض راهرو اصلی بین دو واحد تجاری - خدماتی مقابل هم در طبقه همکف ۵ متر می‌باشد. این رقم در سایر طبقات با رعایت اصول فنی می‌تواند تا ۳ متر کاهش یابد.
- برای تعیین عرض مفید هر راه پله باید ضوابط مربوط به راه پله و پلکان مندرج در مقررات ملی ساختمان از جمله مبحث سوم (حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق) ملاک عمل قرار گیرد.
- در مجتمع‌های تجاری - خدماتی حداقل عرض پله‌های دسترسی به صورت یکطرفه ۲ متر و بصورت دو طرف ۱/۵ متر تعیین می‌گردد. حداکثر فاصله محل پله‌ها از دورترین نقطه واحد تجاری حداکثر ۳۰ متر باشد.
- رعایت کلیه موارد آیین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجتمع‌های تجاری - خدماتی متمرکز الزامی است.
- هر پاساژ باید دارای یک ورودی و خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری باشد.
- برای مجتمع‌هایی که تعداد مغازه آنها از ۵۰ واحد بیشتر باشد، احداث نمازخانه الزامی است و این فضا می‌تواند در زیرزمین یا طبقات فوقانی آن استقرار یابد.
- سطح نورگیر (بجز راهروی عمومی) و راه‌پله جزء سطح زیربنا محسوب نمی‌گردد اما جزء حداکثر تراکم ساختمانی مجاز به شمار می‌رود.
- به غیر از سطوح اختصاص یافته به پارکینگ و تأسیسات در زیرزمین و نیز نورگیر، کلیه سطوح ساخته شده در تمامی طبقات و زیرزمین به عنوان سطح زیربنا و جزء حداکثر تراکم ساختمانی مجاز محسوب می‌گردد.
- ایجاد بارانداز و امکان دسترسی مجزا جهت وسایل حمل و نقل کالا و تخلیه زباله الزامی است.
- اخذ تأییدیه طراحی مناسب پروژه از اداره/ سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.

- اختصاص فقط یک طبقه زیرزمین زیر همکف به واحدهای تجاری - خدماتی در صورت تأمین تمامی پارکینگ‌های موردنیاز این واحدها و پارکینگ مراجعان (در طبقات زیرین زیرزمین) مجاز است و جزء حداکثر تراکم ساختمانی مجاز محسوب می‌گردد.

- ایجاد طبقات زیرزمین به هر تعداد برای تأمین پارکینگ‌های موردنیاز واحدهای تجاری - خدماتی مجاز می‌باشد.
- فضای باز پلاکهای تجاری (به میزان ۳۰ درصد) باید در بر معبر اصلی ملک مجاور قرار گیرد. سطح یاد شده به منظور ارتقای کیفیت فضاهای شهری باید بر اساس روشهای طراحی شهری همچون عقب نشینی ها، شکل دهی به جداره های شهری و غیره به اجرا درآید.

- در قطعات بزرگ، بخشی از فضای باز مجتمع می‌تواند در وسط آن و به صورت حیاط مرکزی تأمین گردد.
- برای هر یک از واحدهای تجاری - خدماتی احداث شده در مجتمع متمرکز، تا مساحت ۳۰ مترمربع باید یک واحد پارکینگ تأمین کرد. در صورت افزایش مساحت واحدهای مزبور به بیش از ۳۰ مترمربع، ایجاد یک واحد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۳۰ مترمربع فضای تجاری اضافی الزامی است. به ازاء هر ۵ واحد تجاری - خدماتی، تأمین یک واحد پارکینگ مراجعان نیز ضروری است.

- احداث کاربری تجاری - خدماتی نوع متمرکز در حاشیه محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری واقع در لبه‌های محدوده بافتهای تاریخی مصوب شهر از نظر امکان احداث و نیز به لحاظ حداکثر سطح اشغال، حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات تابع نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان از لحاظ عدم آسیب به بافت تاریخی و همخوانی با آن از نظر حجم توده گذاری، ارتفاع و نظایر اینها می‌باشد.

- طرح های جانمایی و اجرایی مجتمع های تجاری - خدماتی متمرکز با پیش بینی پارکینگ موردنیاز آنها باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

تبصره ۱: در صورت اختصاص زیرزمین (زیر همکف) و طبقات زیر آن به پارکینگ و در عین حال، عدم امکان تأمین حداکثر ۲۰ درصد تعداد پارکینگ‌های موردنیاز واحدهای تجاری - خدماتی احداثی در طبقات همکف و بالای آن، مالک باید عوارض مصوب را به شهرداری پرداخت نماید. شهرداری موظف است از محل درآمدهای مزبور نسبت به ایجاد پارکینگ عمومی در شعاع ۲۵۰ متر اقدام نماید. این موضوع شامل مجتمع‌هایی که اقدام به احداث واحدهای تجاری - خدماتی در زیرزمین (زیر همکف) می‌کنند، نمی‌گردد و آنها موظفند ۱۰۰ درصد تعداد پارکینگ‌های موردنیاز واحدهای تجاری - خدماتی و مراجعات را تأمین کنند.

تبصره ۲: واحدهای تجاری - خدماتی دارای مجوز احداث شده تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی از ضوابط تأمین پارکینگ مستثنی هستند ولی در زمان نوسازی، رعایت حدنصاب تفکیک، پارکینگ و سایر ضوابط طرح در مورد آنها الزامی است.

- واحدهای آموزش رانندگی و آژانس‌های مسافربری شهری (تا کسی تلفنی) جزء کاربری تجاری- خدماتی محسوب می‌شوند. حداقل مساحت زمین برای واحدهای آموزش رانندگی ۵۰۰ مترمربع و برای آژانس‌های مسافربری شهری ۳۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد. فضای اداری و فضای لازم برای پارک و توقف خودروهای متعلق به این واحدها باید در داخل قطعه زمین در نظر گرفته شده قرار گیرند، بطوریکه هیچ یک از اتومبیل‌های وابسته به این واحدها در معابر اطراف پارک ننمایند.

- نوع معبر دسترسی واحدهای آموزش رانندگی و آژانس‌های مسافربری شهری، خیابان‌های محلی اصلی و فرعی می‌باشد. حداقل عرض معابر دسترسی به این واحدها ۱۶ متر تعیین می‌گردد.

- حداکثر سطح اشغال همکف و حداکثر تراکم ساختمانی قابل احداث در قطعات اختصاص یافته به واحدهای آموزش رانندگی و آژانس‌های مسافربری شهری به ترتیب ۶۰ و ۱۲۰ درصد و حداکثر طبقات آنها ۲ طبقه می‌باشد. ایجاد پیلوت در همکف برای تأمین پارکینگ واحدهای مزبور بلامانع می‌باشد.

۳-۲-۲-۲-۲-تأمین فضاهای عمومی و خدماتی

تأمین فضاهای عمومی و خدماتی در اراضی داخل محدوده و حریم شهر باید براساس قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی) در قالب قدرالسهم شهرداری برای تأمین معابر و خدمات عمومی صورت گیرد (پیوست شماره یک).

۳-۲-۲-۲-۳-۱-ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا در کاربریهای خدماتی

ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا برای کاربری‌های خدماتی بر اساس انواع خدمات تعیین شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهاد گردیده است. لازم به ذکر است که امکان استفاده از فضاهای تاریخی به منظور انجام فعالیتهایی مانند تجاری- خدماتی، اداری و انتظامی، آموزشی، فرهنگی- هنری و نظایر اینها و همچنین استفاده‌های تفریحی- گردشگری مانند هتل، رستوران سنتی، قهوه‌خانه و نظایر اینها وجود دارد. اینگونه فضاها در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی در قالب کاربری میراث تاریخی مشخص شده‌اند. استفاده از فضاهای تاریخی مزبور اعم از ثبت شده یا نشده برای موارد یاد شده، منوط به استعلام و موافقت اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان می‌باشد. بدیهی است که هرگونه مداخله کالبدی برای مهیا ساختن امکان انجام و تداوم فعالیتهای پیش گفته در فضاهای مزبور نیز باید براساس ضوابط و مقررات اداره مذکور صورت گیرد.

علاوه بر فضاهای یاد شده، در بافت‌های تاریخی مصوب شهر، کاربریهای خدماتی مختلفی شامل آموزشی، درمانی و نظایر اینها با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان پیشنهاد گردیده که تعدادی از آنها روی ابنیه ساخته شده و مخروبه و تعدادی در اراضی خالی پیشنهاد گردیده است. مالکان یا دستگاه اجرایی بهره‌بردار از املاک و اراضی مزبور برای احداث کاربری یا استقرار فعالیتهای خدماتی موردنظر در ابنیه موجود باید قبل از هر اقدامی از طریق شهرداری نسبت

به استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اقدام نمایند. در صورتیکه ملک، اثر تاریخی شناخته شود، استقرار فعالیت در آن تابع ضوابط اداره مذکور خواهد بود ولی اگر این اداره ملک مورد نظر را فاقد ارزش تاریخی و قابل تخریب و بازسازی معرفی کند، مالک می تواند طبق ضوابط طرح نسبت به احداث کاربریهای مورد نظر در آن اقدام نماید. ضوابط مورد نظر برای احداث کاربریهای خدماتی در اراضی قابل تخریب و بازسازی واقع در بافت های تاریخی و سایر قسمت های شهر در ادامه آورده شده است.

در ادامه ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا برای انواع کاربریهای خدماتی پیشنهادی در کل شهر ارائه می گردد:

۲-۳-۲-۲-۲-۲-۲-۲- کاربری آموزشی

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود. این کاربری شامل کلیه مراکز آموزشی مقاطع تحصیلی از پیش دبستان تا پایان دوره هنرستان و پیش دانشگاهی و همچنین مدارس فنی و حرفه ای، مراکز آموزش کودکان استثنایی و ناشنوایان، مدارس اسلامی و نظایر اینها می باشد.

- استفاده های مجاز

استفاده های مجاز کاربری آموزشی در هر یک از رده های سلسله مراتب تقسیمات شهری به شرح زیر می باشد:

کاربری آموزشی رده محله ای ، ناحیه ای و شهری. در اراضی با کاربری آموزشی رده محله ای فعالیت دوره های آموزشی قبل از دبستان (مهد کودک- آمادگی) و آموزش ابتدایی مجاز است. در اراضی با کاربری آموزشی رده ناحیه ای و شهری فعالیتهای آموزش راهنمایی و کلیه مقاطع دبیرستان، هنرستان، پیش دانشگاهی، کار و دانش، آموزش فنی و حرفه ای احداث مرکز آموزش نهضت سوادآموزی، مرکز آموزش معلولین ذهنی و جسمی، مرکز آموزشی نابینایان و نظایر اینها مجاز می باشد.

تبصره ۱: احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی از قبیل سالنهای سخنرانی، نمایش، غذاخوری، واحدهای اداری ، سرایداری، سالن ورزشی، مسجد و مراکز تفریحی و فرهنگی - هنری در داخل مراکز آموزشی در صورتی که درب آنها از داخل باشد، مجاز است. مشروط بر اینکه موجب کاهش فضای باز به کمتر از ۵۰ درصد کل قطعه آموزشی نشود.

تبصره ۲: احداث آزمایشگاه، کارگاه و انستیتوهای آموزشی و همچنین مراکز ورزشی و فرهنگی - هنری وابسته به آموزش و پرورش در کاربری مزبور بلامانع است.

- استفاده های مشروط و ممنوع

اراضی آموزشی صرفاً باید به استفاده های مجاز اختصاص یابد. هر نوع استفاده دیگری از این اراضی ممنوع است.

الف- ضوابط تفکیک

سطح موردنیاز کاربری آموزشی برحسب مقاطع تحصیلی در روی نقشه طرح تفصیلی به طور مشخص تعیین شده است. هر یک از قطعات باید به کاربری آموزشی مقطع تحصیلی مربوط اختصاص یابد. تفکیک قطعات مزبور ممنوع می باشد. تفکیک قطعات آموزشی جدید (موضوع کاربریهای مشروط کاربری مسکونی بند ۱-۲-۵-۴) باید برحسب مقطع تحصیلی بر اساس ضوابط سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس به شرح زیر می باشد:

- دوره پیش دبستانی

حداقل مساحت ناخالص مورد نیاز برحسب تعداد دوره و دانش آموز در این مقطع محاسبه می گردد (جدول شماره: ۳-۲۲۲۲).

جدول شماره: ۳-۲۲۲۲- حداقل مساحت ناخالص واحد آموزشی مقطع پیش دبستانی بر حسب تعداد دوره و دانش آموز

سه	دو	یک	تعداد دوره
۱۳۵	۹۰	۴۵	تعداد دانش آموز (نفر)
۱۰۳۳	۸۲۴/۵	۶۶۶	حداقل مساحت ناخالص (مترمربع)

ماخذ: ضوابط و معیارهای طراحی فضاهای آموزشی (ویرایش سوم)، سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور، سال ۱۳۸۶

- دوره ابتدایی

بر اساس ضوابط ملاک عمل سازمان نوسازی و تجهیز مدارس، حداقل مساحت زمین مورد نیاز برای احداث واحد آموزشی مقطع ابتدایی بر حسب تعداد کلاس، دانش آموز و طبقات و محاسبه می گردد (جدول شماره ۴-۲۲۲۲).

جدول شماره ۴-۲۲۲۲- حداقل مساحت زمین مورد نیاز برای احداث واحد آموزشی مقطع ابتدایی بر حسب تعداد کلاس، دانش آموز و طبقات

تعداد کلاس		۵		۱۰		۱۵		۲۰		۲۵	
تعداد دانش آموز		۱۸۰		۳۶۰		۵۴۰		۷۲۰		۹۰۰	
تعداد طبقات		۱		۲		۱		۲		۱	
حداقل زمین مورد نیاز (مترمربع)		۱۴۳۲.۸۵		۲۷۰۱.۴۲		۳۵۴۸.۴۲		۴۴۱۸.۹		۵۳۴۶.۴۴	

ماخذ: ضوابط و معیارهای طراحی فضاهای آموزشی (ویرایش سوم)، سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور، سال ۱۳۸۶

- دوره راهنمایی، متوسطه و پیش دانشگاهی

ظرفیت واحد آموزشی مقطع راهنمایی و دبیرستان بر حسب مضربی از یک دوره کامل (شامل سه پایه تحصیلی) محاسبه

می گردد (جدول شماره ۵-۲۲۲۲ تا ۷-۲۲۲۲).

جدول شماره ۵-۲۲۲۲: حداقل مساحت زمین مورد نیاز برای احداث واحد آموزشی مقطع راهنمایی بر حسب تعداد دوره کامل، دانش آموز و طبقات

تعداد دوره کامل		۲		۳		۴		۵		۶		۷		۸	
تعداد دانش آموز		۲۴۰		۳۶۰		۴۸۰		۶۰۰		۷۲۰		۸۴۰		۹۶۰	
تعداد طبقات		۱		۲		۳		۲		۳		۲		۳	
حداقل زمین مورد نیاز (متر مربع)		۲۵۸۸		۱۷۳۴		۳۳۱۵		۲۹۱۱		۳۸۲۰		۳۲۷۰		۴۱۴۳	
		۴۶۷۶		۵۲۵۸		۴۲۳۸		۴۸۹۹		۳۷۸۱		۴۵۲۱		۳۵۰۶	

ماخذ: ضوابط و معیارهای طراحی فضاهای آموزشی (ویرایش سوم)، سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور، سال ۱۳۸۶

جدول شماره ۶-۲۲۲۲: حداقل مساحت زمین مورد نیاز برای احداث واحد آموزشی مقطع متوسطه نظری بر حسب تعداد دوره کامل، دانش آموز و طبقات

تعداد دوره *		۲		۳		۴		۵		۶	
تعداد دانش آموز (نفر)		۲۱۶		۳۲۴		۴۳۲		۵۴۰		۶۴۸	
تعداد طبقات *		۱		۲		۳		۲		۳	
حداقل زمین مورد نیاز (متر مربع)		۲۵۴۰.۵۸		۱۹۶۲.۱۴		۲۹۳۸.۴۸		۲۶۷۸.۶		۳۴۹۶.۴۸	
		۴۰۵۷.۱۷		۴۵۱۵.۵۶		۳۵۷۵.۶۵		۴۰۲۲.۷۸		۳۱۵۶.۳	

ماخذ: ضوابط و معیارهای طراحی فضاهای آموزشی (ویرایش سوم)، سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور، سال ۱۳۸۶

* هر دوره کامل شامل پایه اول، پایه دوم و پایه سوم می باشد.

* جهت ایمنی دانش آموزان در مواقع بحران، احداث مدارس چهار طبقه تنها در مراکز پر جمعیت شهری و با تصویب هیئتی متشکل از نمایندگان اداره

کل نوسازی مدارس، سازمان آموزش و پرورش و سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان مجاز می باشد.

جدول شماره ۷-۲۲۲۲- حداقل مساحت زمین مورد نیاز برای احداث واحد آموزشی مقطع پیش دانشگاهی بر حسب تعداد دوره کامل، دانش آموز و طبقات

تعداد دوره		۲		۳		۴		۵		۶	
تعداد دانش آموز		۱۸۰		۲۷۰		۳۶۰		۴۵۰		۵۴۰	
تعداد طبقات		۱		۲		۳		۲		۳	
حداقل زمین مورد نیاز (متر مربع)		۲۴۶۱.۸		۱۹۱۵.۰۱		۲۹۲۴.۸۵		۲۶۷۸.۶		۳۳۱۰.۸۴	
		۳۸۳۹.۶۹		۴۲۶۹.۳۵		۳۴۲۴.۶۶		۳۸۰۸.۹۲		۳۰۰۴.۶۸	

ماخذ: ضوابط و معیارهای طراحی فضاهای آموزشی (ویرایش سوم)، سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور، سال ۱۳۸۶

مساحت های تفکیکی فوق بر اساس ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس است. با توجه به اینکه مساحت های اشاره شده در

فوق واجد مقدار اعشاری است. لذا به منظور سهولت در تفکیک، مقادیر اشاره شده به صورت ذیل ارائه می گردد:

- حداقل مساحت تفکیکی در مقیاس محله در مقطع پیش دبستانی؛ ۷۰۰ متر مربع.
 - حداقل مساحت تفکیکی در مقیاس محله در مقطع دبستان؛ ۲۰۰۰ متر مربع.
 - حداقل مساحت تفکیکی در مقیاس شهری در مقطع متوسطه و پیش دانشگاهی ۳۰۰۰ متر مربع.
 - حداقل مساحت تفکیکی در مقیاس شهری در مقطع هنرستان فنی و حرفه ای؛ ۱۰۰۰۰ متر مربع.
 - حداقل مساحت تفکیکی آموزشی شهری طبق ضوابط سازمان های مربوطه.
- تبصره ۱: بازسازی و نوسازی فضاهای آموزشی موجود مستثنی از حد نصاب تفکیک های فوق می باشد. اما توصیه می شود که در صورت امکان با الحاق اراضی پیرامون، مساحت فضاهای موجود به میزان حدنصاب تفکیک برسد.
- تبصره ۲: در صورت افزایش تعداد کلاسهای مدارس موجود، ضمن رعایت سایر ضوابط طرح حاضر، نظر نهایی سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس (وزارت آموزش و پرورش) لازم‌الرعایه است.
- تبصره ۳: تأمین دسترسی کودکان، مهدکودک و دبستانها از معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر و بیشتر از ۱۸ متر و نیز کمربندی‌ها، شبکه‌های شریانی درجه یک و دو اصلی و نیز، معابر فرعی درجه یک مجاز نیست.
- تبصره ۴: دسترسی مدارس راهنمایی، از طریق خیابانهای با عرض کمتر از ۱۶ و بیشتر از ۲۴ متر و نیز معابر شریانی درجه یک و دو اصلی و نیز کمربندی‌ها مجاز نیست.
- تبصره ۵: تأمین دسترسی مدارس متوسط سطح دوم (دبیرستانها و هنرستانها از طریق معابر با عرض کمتر از ۲۰ و بیشتر از ۳۰ متر مجاز نمی باشد.
- تبصره ۶: تأمین دسترسی مراکز فنی و حرفه ای از خیابانهای با عرض کمتر از ۲۰ متر و بیشتر از ۳۵ متر و نیز معابر شریانی درجه یک و دو اصلی مجاز نمی باشد.
- با توجه به احداث مراکز آموزشی غیروابسته به وزارتخانه آموزش و پرورش همچون مدارس اسلامی، مجتمع ها و مراکز آموزشی فنی و حرفه ای و نظایر اینها توسط دستگاه‌های اجرایی مختلف، تفکیک آنها تابع ضوابط و مقررات دستگاه مربوط است.

ب- ضوابط احداث بنا

- احداث فضاهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی بر اساس ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) به شرح زیر می‌باشد.

ضوابط ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی آموزشی با مقیاس محله ای در مقطع کودکان ۵۰ درصد با سطح اشغال ۵۰ درصد و دبستان ۸۰ درصد، با سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات در مقطع کودکان یک طبقه و در مورد دبستان ۲ طبقه.

- حداکثر تراکم ساختمانی آموزشی با مقیاس ناحیه ای ۱۲۰ درصد؛ با سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه.

- حداکثر تراکم ساختمانی آموزشی با مقیاس منطقه ای ۱۶۰ درصد؛ با سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات کودکان ۴ طبقه.

با این حال، قبل از هرگونه اقدامی در زمینه احداث فضای آموزشی، نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات مزبور باید به تأیید شهرداری برسد تا شهرداری بتواند براساس آن نسبت به کنترل نقشه‌های اجرایی و ضوابط سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و نظایر اینها اقدام نمایند.

- با توجه به احداث مراکز آموزشی غیروابسته به وزارتخانه آموزش و پرورش همچون مدارس اسلامی، مجتمع‌ها و مراکز آموزشی فنی و حرفه ای و نظایر اینها توسط دستگاه‌های اجرایی مختلف، تفکیک و احداث آنها تابع ضوابط و مقررات دستگاه مربوطه می‌باشد. ضوابط و نقشه‌های اجرایی ابلاغی دستگاه قبل از هرگونه اقدامی باید به تأیید شهرداری برسد تا شهرداری بتواند براساس آنها نسبت به کنترل نقشه‌های اجرایی، سطح اشغال و تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، پارکینگ و نظایر اینها اقدام نمایند.

- رعایت ۵ متر عقب نشینی جهت تأمین محل توقف و پارکینگ مراجعان ضروری است.

- پارکینگ

احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی از جمله نحوه تأمین پارکینگ آنها تابع ضوابط و مقررات سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس می‌باشد. در صورت عدم اعلام ضوابط از سوی سازمان مزبور رعایت ضوابط و مقررات زیر الزامی است:

- حداقل پارکینگ اتومبیل موردنیاز به ازای هر سه کلاس یک پارکینگ است.

- تعداد پارکینگ لازم باید متصل و هم سطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته که به شرح جدول شماره ۸-۲۲۲۲

می‌باشد:

ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تفت

جدول شماره ۸-۲۲۲۲: تعداد پارکینگ بر حسب مقاطع تحصیلی

مقطع	محل سوار و پیاده شدن	پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ بلندمدت
دبستان	۳ پارکینگ برای ۵ کلاس اول، ۲ پارکینگ برای هر ۵ کلاس بعدی	۳ سواری و ۲ مینی بوس برای هر ۵ کلاس	۱ سواری برای هر ۵ کلاس
راهنمایی	۳ پارکینگ برای ۶ کلاس اول، ۱ پارکینگ برای هر ۳ کلاس بعدی	۱ سواری و ۱ مینی بوس برای هر ۳ کلاس	۱ سواری برای هر ۳ کلاس
دبیرستان	۳ پارکینگ برای ۴ کلاس اول، ۱ پارکینگ برای ۴ کلاس بعدی	۱ سواری برای هر ۴ کلاس	۱ سواری برای هر ۴ کلاس

مأخذ: مطالعات و یافته های مشاور

- تأمین پارکینگ اتومبیل در محوطه مدارس اکیداً ممنوع است.

- برای وسایل نقلیه دانش آموزان (دوچرخه- موتور)، ایجاد فضای مناسبی به ازای هر ۱۰ دانش آموز دوره متوسطه پسر و هر ۱۵ دانش آموز مقطع راهنمایی پسرانه، یک پارکینگ در محوطه مدرسه بصورت سرپوشیده در کنار درب ورودی الزامی است.

- حداقل سطح مورد نیاز فضای پارکینگ وسایل نقلیه دانش آموزان به ازای هر وسیله نقلیه، $\frac{۱}{۶}$ مترمربع تعیین می گردد.

- مقررات ویژه

- ایجاد مجموعه های آموزشی در محدوده محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری مشخص شده در بافتهای تاریخی شهر منوط به استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و رعایت ضوابط و مقررات اعلام شده از طرف اداره مزبور در تمامی زمینه ها می باشد.

- نقشه های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری آموزشی پیش بینی شده در بافتهای تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامون، ارتفاع، نماسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۳-۳-۲-۲-۲-۲- کاربری درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری اجتماعی گفته می شود. این کاربری در برگیرنده سطوح مختلف فعالیت های درمانی مانند کلینیک پزشکان، درمانگاه، بیمارستان، زایشگاه، آزمایشگاه طبی و نظایر اینها است.

- استفاده های مجاز

- احداث بیمارستان، زایشگاه، درمانگاه، کلینیک و پلی کلینیک های تخصصی، مراکز تحقیقاتی پزشکی، مراکز انتقال خون، مراکز روانپزشکی، ساختمان پزشکان، آزمایشگاه طبی، کلینیک دامپزشکی، مراکز مبارزه با بیماری ها، مراکز بهداشتی - درمانی، پایگاه درمانی شهری، مراکز اورژانس شهری و نظایر اینها؛

- احداث مراکز نگهداری کودکان استثنایی و بیماران روانی، آسایشگاه معلولین، خانه سالمندان، شیرخوارگاه، مراکز حمایتی و توانبخشی و سایر اماکن ارائه دهنده خدمات اجتماعی.

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- بجز استفاده‌های مجاز هر گونه استفاده دیگری از اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک و احداث بنا

تفکیک و احداث واحدهای درمانی باید براساس ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و یا دستگاه متولی مانند سازمان بهزیستی کشور صورت گیرد. علیرغم آن حداقل مساحت تفکیک اراضی با کاربری درمانی مقیاس محله ای ۵۰۰ متر مربع و مقیاس ناحیه ای و شهری ۳۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد. ضوابط و نقشه‌های اجرایی ابلاغی دستگاه قبل از هر گونه اقدامی باید به تأیید شهرداری برسد تا شهرداری بتواند براساس آنها نسبت به کنترل نقشه‌های اجرایی، سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، پارکینگ و نظایر اینها اقدام نمایند.

- سطح کل زیربنای ساختمانهای درمانی در طبقه همکف نباید از ۵۰ درصد تجاوز نماید و مابقی باید جهت فضای سبز و باز، درختکاری، گلکاری و نظایر اینها اختصاص یابد.

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری درمانی مقیاس محله ای ۱۰۰ درصد با سطح اشغال ۵۰ درصد و دو طبقه و برای مقیاس شهری ۲۰۰ درصد با سطح اشغال ۵۰ درصد در چهار طبقه تعیین می گردد.

- رعایت ۵ متر عقب نشینی جهت تأمین محل توقف و پارکینگ موقت مراجعان ضروری است.

- پارکینگ

پارکینگ مورد نیاز مراکز درمانی باید طبق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و یا سازمان متولی تأمین و احداث گردد. اگر این ضوابط ارائه نشود، رعایت موارد زیر ضروری است:

- در بیمارستانها به ازای هر تخت در یک اتاق خصوصی و به ازای هر ۳ تخت در یک اتاق عمومی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در درمانگاهها و مراکز درمانی به ازای هر ۳ کارمند و یک پزشک یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در سایر مراکز مشمول استفاده‌های مجاز درمانی، به ازای هر ۵ کارمند و یا ۵ نفر فرد توان خواه، تأمین یک واحد

پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- ایجاد مجموعه‌های پزشکی در محدوده کاربری‌های درمانی و محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری مجاز است. استقرار برخی از واحدهای درمانی در طبقه فوقانی فضاهاى تجارى - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری احداث شده در محورهای مزبور مشروط به تأمین فضای پارکینگ و با رعایت سایر ضوابط طرح حاضر، بلامانع است.
- فضاهاى درمانی استیجاری موجود در صورت عدم نیاز و تخلیه، به کاربری اولیه باز می گردد.
- تبصره ۱: ایجاد مجموعه‌های پزشکی در محدوده محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح، واقع در بافت‌های تاریخی، منوط به استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و رعایت ضوابط و مقررات اعلام شده از طرف اداره مزبور در تمامی زمینه‌ها می باشد.
- تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری درمانی پیش‌بینی شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، ناماسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۴-۳-۲-۲-۲-۲- کاربری مذهبی

- به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود. این نوع کاربری شامل مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، مصلاها، فاطمیه‌ها، هیئت‌ها، مهدیه‌ها، خانقاه‌ها، امامزاده‌ها، بقاع متبرکه و فضاهاى مربوط به اقلیت‌های مذهبی (کلیسا و کنیسه) و نظایر اینها می باشد. در طرح تفصیلی ، کاربری‌های مذهبی از نظر سطح عملکردی به دو مقیاس محله‌ای و شهری تقسیم شده‌اند و کاربری‌های مذهبی موجود تماماً تثبیت شده‌اند.

- استفاده‌های مجاز

- ایجاد مراکز مذهبی مقیاس محله شامل مساجد، حسینیه‌ها، فاطمیه‌ها و نظایر اینها
- ایجاد مراکز مذهبی مقیاس شهری شامل مساجد بزرگ مسجد جامع شهر مصلی مهدیه، کلیساها و کنیسه‌ها و نظایر اینها

- استفاده‌های مشروط

- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از سطح اشغال همکف ساختمانهای مذهبی به عملکردهای تجاری - خدماتی موقوفه مشروط به تأمین پارکینگ و رعایت ضوابط کاربری تجاری - خدماتی بلامانع است.
- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مذهبی در قالب سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز، بلامانع است.

- استفاده‌های ممنوع

- هرگونه استفاده دیگر از کاربری مذهبی به جز موارد مذکور ممنوع است.

- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- حداقل اندازه قطعات مذهبی مقیاس محله‌ای و کلان محله‌ای طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در زمینه ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه و عمران شهری (مصوب ۱۳۸۷/۵/۷) ۵۰۰ و ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۵۰ درصد است.

- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد در قالب ۲ طبقه روی زیرزمین می‌باشد.

- رعایت ۵ متر عقب‌نشینی جهت تجمع افراد در مقابل درب ورودی مراکز مشمول کاربری مذهبی الزامی است.

- حداکثر تعداد طبقات در کاربری مذهبی ۲ طبقه روی زیرزمین است.

- این کاربری باید در بر گذرهای با عرض ۱۲ متر و بیشتر استقرار یابد.

- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی نباید از ۵۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.

- مساجد مقیاس محله‌ای جدید (موضوع بند ۱ استفاده‌های مشروط کاربری مسکونی - بند ۱-۲-۳-۴) باید حتی‌المقدور

در کنار فضاهای باز و سبز شهری، پارک‌ها و محوطه‌های باز مکانیابی شوند تا امکان بهره‌گیری از چشم‌اندازهای زیبا و تأمین پارکینگ‌های حاشیه‌ای و باز فراهم باشد.

- ایجاد کتابخانه، سالن‌های اجتماعات ویژه سخنرانی‌ها و فضاهای آموزشی و ورزشی و در صورت لزوم، کارگاه‌های

هنری و کارآموزی متناسب با نیازهای محلی و برای اقشار مختلف بلامانع است؛ مشروط بر اینکه مجموع سطح اشغال در قطعه از ۵۰ درصد تجاوز ننماید.

- احداث واحدهای مدیریت و اداری شامل اتاق امام جماعت، هیئت امنای مسجد، اتاق جلسات و مسئولین آموزشی،

تبلیغاتی و پایگاه مقاومت بسیج برادران و خواهران متناسب با نیازهای مدیریتی واحدهای مربوطه بلامانع است؛ مشروط بر اینکه مجموع سطح اشغال در قطعه از ۵۰ درصد تجاوز ننماید.

- رعایت ضوابط و مقررات ملاک عمل وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمانهای ذی‌ربط در احداث مراکز مذهبی

ضروری است.

تبصره ۱: الگوی معماری واحدهای مذهبی بایستی طبق الگوی معماری ایرانی-اسلامی تهیه و به تأیید کمیسیون بررسی

اماکن متبرکه برسد.

تبصره ۲: رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات

اطفاء حریق و... الزامی است.

تبره ۳: بهسازی اطراف بناهای تاریخی و حفاظت شده مذهبی اعم از داخل بافت‌های تاریخی یا خارج آن باید مبتنی بر استعلام و رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و سایر سازمانهای مسئول انجام گیرد.

- پارکینگ

- به ازای هر ۱۰ مترمربع سطح زیربنای اختصاص یافته به کاربری مذهبی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در صورت احداث کاربری تجاری- خدماتی در بخشی از سطح اشغال مسجد، باید برای هر واحد تجاری - خدماتی تا مساحت ۵۰ مترمربع یک پارکینگ تأمین نمود. در صورت افزایش مساحت این واحدها به بیش از ۵۰ مترمربع، ایجاد پارکینگ اضافی به ازای هر ۵۰ مترمربع فضای تجاری اضافی الزامی است. پارکینگ‌های مزبور باید در زیرزمین ساخته شوند.

۵-۳-۲-۲-۲-۲- کاربری فرهنگی - هنری

به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی و هنری گفته می‌شود. این کاربری شامل مراکز و مجتمع‌های فرهنگی، فرهنگسرا، کتابخانه، سالن اجتماعات و نظایر اینها می‌گردد.

- استفاده‌های مجاز

- مراکز و مجتمع‌های فرهنگی- هنری، سالنهای نمایش و کنسرت، انجمن‌های فرهنگی - هنری، فرهنگسراها، سالن‌های اجتماعات، سینما، تئاتر، گالریها، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، مراکز، مجتمع‌ها و کانونهای فرهنگی - هنری، فرهنگسرا، کلاسهای آموزش هنری و نظایر اینها.
- ایجاد فضای سبز، پارکینگ و قسمتهای اداری و تأسیسات جانبی در داخل مراکز فرهنگی- هنری مانند رستوران، نمایشگاه و نظایر اینها با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در گزارش حاضر مجاز است.

- استفاده‌های مشروط

- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات که در رابطه با کاربریهای فرهنگی - هنری باشد، حداکثر تا ۱۰ درصد مساحت زیربنا در همکف بدون صدور مجوز تجاری- خدماتی، مشروط به اینکه درب واحد از داخل مجموعه فرهنگی- هنری باشد و با برچیده شدن کاربری فرهنگی - هنری، این واحدها نیز برچیده شود، بلامانع است. به عبارت دیگر، سطح مذکور باید از سطح اشغال مجاز کاربری فرهنگی- هنری تأمین گردد.

- استفاده‌های ممنوع

- این کاربری صرفاً می‌تواند جهت استفاده‌های مجاز یاد شده مورد استفاده قرار گیرد و هیچ نوع استفاده دیگر از آن مجاز نمی‌باشد.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک زمینهایی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی به کاربری فرهنگی - هنری مقیاس ناحیه ای و شهری و محله‌ای اختصاص یافته است، مجاز نیست.

- حداقل تفکیک واحدهای فرهنگی - هنری در مقیاس محله (موضوع کاربریهای مشروط کاربری مسکونی در بند ۱-۲-۵-۴) ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- حداقل تفکیک کاربری فرهنگی - هنری مقیاس ناحیه ای و شهری ۱۲۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای کاربری‌های فرهنگی - هنری به جز سینما و تئاتر ۵۰ درصد و برای سینما و تئاتر ۸۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر طبقات برای استفاده‌های مجاز کاربری موردنظر از جمله سینما و تئاتر، دو طبقه روی زیرزمین تعیین می‌گردد.

- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری‌های فرهنگی - هنری به جز سینما و تئاتر ۱۰۰ درصد و برای سینما و تئاتر ۱۶۰ درصد تعیین می‌گردد.

- در استقرار بناهای فرهنگی - هنری، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و نظایر اینها) ضروری می‌باشد.

- رعایت ضوابط و الگوهای وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و سایر دستگاه‌های ذیربط برای احداث مراکز فرهنگی - هنری الزامی است.

- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، اطفاء حریق و نظایر اینها الزامی است.

- پارکینگ

- رعایت کلیه ضوابطی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای کاربریهای فرهنگی - هنری تدوین گردیده، الزامی است.

- به ازای هر ۵ صندلی در سینماها و سالنهای نمایش، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازای هر ۱۰ مترمربع کتابخانه عمومی، سالنهای اجتماعات، تالارهای پذیرایی، موزه‌ها و... ایجاد یک واحد پارکینگ

الزامی است. در صورت نبود ضوابط مزبور، رعایت موارد زیر ضروری است:

- مقررات ویژه

- تعدادی از انواع فعالیت‌های فرهنگی- هنری مقیاس ناحیه ای و شهری مانند سینماها و تئاترها که انتفاعی هستند، می‌توانند علاوه بر زمینهای با کاربری فرهنگی- هنری، در حاشیه محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری نیز ایجاد شوند.

تبصره ۱: ایجاد کاربری فرهنگی- هنری در محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری مشخص شده در نقشه کاربری پیشنهادی طرح، واقع در بافت‌های تاریخی شهر، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری فرهنگی- هنری است.

تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربریهای فرهنگی- هنری پیشنهاد شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و... به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

- تبدیل هیچ یک از فضاها و کاربریهای فرهنگی- هنری موجود قبل از جایگزینی و بهره‌برداری از فضاها و کاربریهای جدید، از سوی مالکین آنها- که حداقل معادل و مشابه فضای قبلی باشد- مجاز نیست.

۶-۳-۲-۲-۲-۲- کاربری ورزشی

به اراضی اختصاص یافته برای انجام ورزش‌های مختلف از سطوح مبتدی تا حرفه‌ای گفته می‌شود. این کاربری شامل انواع فضاها و زمینهای سرپوشیده و زمین‌های ورزشی بزرگ و کوچک مانند استادیوم‌ها، استخرها، باشگاه‌ها و زورخانه‌ها است.

- استفاده‌های مجاز

- ایجاد زمینهای کوچک و بزرگ ورزشی، کلوپ ورزشی، باشگاه‌ها و ورزشگاه‌های مختلف، استادیوم‌ها، استخرهای شنا، سالن ورزشهای آبی، زورخانه، سالن شطرنج و نظایر اینها.

- استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای تجاری- خدماتی در داخل مجموعه ورزشی حداکثر تا ۱۰ درصد مساحت زیرینا در همکف بدون نیاز به مجوز تجاری برای سرویس‌دهی به فضاها و ورزشی مشروط به اینکه در ب واحد تجاری- خدماتی از داخل مجموعه ورزشی باشد و با برچیده شدن کاربری ورزشی، این واحد برچیده شود، بلامانع است. به عبارت دیگر، سطح مذکور بایستی از سطح اشغال مجاز کاربری ورزشی تأمین گردد.

- احداث مهمانسرا و خوابگاه در مجموعه‌های ورزشی بزرگ جهت اقامت موقت ورزشکاران مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی وزارت ورزش و جوانان و حداکثر تا ۵ درصد مساحت کل قطعه بلامانع است.

- استفاده‌های ممنوع

این اراضی مختص استفاده‌های مجاز و مشروط ذکر شده برای کاربری ورزشی است و هر نوع استفاده دیگری از آنها ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی پیش‌بینی شده در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی برای کاربری ورزشی مقیاس محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری، ممنوع است.

- حدنصاب تفکیک اراضی ورزشی مقیاس محله‌ای جدید ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- حد نصاب تفکیک فضاهای ورزشی مقیاس ناحیه‌ای و شهری سر پوشیده ۵۰۰ متر مربع و سر باز یک هکتار است.

- ضوابط احداث بنا

احداث ساختمان و تأسیسات ورزشی و از جمله ضابطه استقرار بنا در قطعه بایستی براساس ضوابط و مقررات وزارت ورزش و جوانان صورت گیرد. در هر حال، ساختمان و مستحدثات ورزشی باید حداقل ۳ متر از لبه قطعه زمین فاصله داشته باشد. تأمین پارکینگ باید براساس ضوابط و مقررات وزارتخانه مزبور صورت گیرد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه از سازمان آتش نشانی برای احداث بنا الزامی است.

- پارکینگ

رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت ورزش و جوانان برای تأمین پارکینگ در کاربری ورزشی ضروری است.

در صورت نبود چنین ضوابطی، به شرح جدول شماره ۹-۲۲۲۲ اقدام شود.

جدول شماره ۹-۲۲۲۲: ضوابط محاسبه پارکینگ کاربری ورزشی

توضیحات	درصد پارکینگ به	تعداد پارکینگ	مقیاس محاسبه	نوع فعالیت در کاربری	مقیاس عملکرد فضای ورزشی
---	---	۱	به ازاء هر ۵۰ متر مربع زمین	زمین های بازی کوچک	محله
هر کدام بیشتر	۵۰	۱/۵	به ازاء هر ۴۰ متر سالن	زمین های ورزشی بزرگ	ناحیه
---	۵۰	۱	به ازاء هر ۳۰ متر مربع	استخر	شهر
---	۷۵	۱	به ازاء هر ۱۰۰ متر	ورزشگاهها و مجتمع های	
---	۷۵	---	به ازاء هر ۱۰۰ متر	مجموعه های ورزشی آبی	
---	۲۵	---	به ازاء هر ۱۰۰ متر	زورخانه ها	

- عقب نشینی جانبی در بر خیابان اصلی به میزان ۵ متر برای پارکینگ مراجعین الزامی است.

- مقررات ویژه

- برای فعالیت‌های ورزشی مقیاس ناحیه ای و شهری که از سوی بخش خصوصی در یک فضای کوچک قابل راه‌اندازی است، می‌توان از اراضی حاشیه محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری با رعایت کامل ضوابط وزارت ورزش و جوانان استفاده نمود.

تبصره ۱: ایجاد کاربری ورزشی در محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح، واقع در بافت‌های تاریخی شهر، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری ورزشی می‌باشد.

تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربریهای ورزشی پیشنهاد شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و... به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۲-۲-۲-۲-۳-۳-۲- کاربری اداری و انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی و نهادهای عمومی و خصوصی و همچنین نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود. این کاربری شامل ادارات و نهادهای دولتی، بنیادها، دادرها، دفاتر مؤسسات و شرکت‌ها و شعب مرکزی و سرپرستی بانک‌ها و نظایر اینها و همچنین کلیه فعالیت‌های غیر نظامی و غیر تولیدی نیروهای انتظامی مانند دفاتر ستادی نیروی انتظامی و کلانتری‌ها و همچنین پایگاه‌های بسیج می‌باشد.

- استفاده‌های مجاز

- احداث کلیه مستحقات اداری، دولتی و بخش ستادی نیروهای نظامی و انتظامی، پایگاه‌های بسیج، سازمانها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمانهای عام المنفعه عمومی، بنیادها و نظایر اینها؛
- احداث مستحقات اداری مربوط به اتحادیه‌ها، کانونها، انجمنها و نهادهای خیریه.

- استفاده‌های مشروط

- در مجموعه اداری و انتظامی تا حداکثر ۱۵ درصد سطح قطعه می‌توان نسبت به ایجاد مهد کودک، زمین ورزشی، مراکز مذهبی و فرهنگی- هنری، مراکز آموزشی غیر مرتبط با امور نظامی و انتظامی، مهمانسرا و خدمات مشابه اقدام نمود. سطح مزبور جزء سطح اشغال مجاز قطعه محاسبه می‌گردد.

- برای تأمین نیازهای مجموعه اداری و انتظامی، احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مثل پست افزایش یا تقلیل برق و گاز و نظایر اینها بلامانع است که در این صورت، سطح آن جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز محاسبه می‌گردد.

- استفاده‌های ممنوع

- احداث پادگان و مراکز آموزش نظامی و انتظامی؛
- احداث هر گونه مستحده تجاری - خدماتی، صنعتی، نمایشگاه کالا، بانک‌ها و خدمات مشابه؛

- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین ۵۰۰ متر مربع تعیین می‌گردد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۵۰ درصد مساحت کل زمین و حداکثر طبقات، تاسه طبقه روی زیرزمین یا پیلوت تعیین می‌گردد.
- در ساختمانهای اداری و انتظامی حداقل ۲۵ درصد فضای باز را باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داد.
- استفاده از زیرزمین برای تأسیسات و انبار و همچنین پارکینگ وسایل نقلیه اداری و انتظامی بلامانع است.
- در ساختمانهای اداری و انتظامی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب تأمین شود.

- حداقل عرض معبر دسترسی به مراکز اداری، ۱۴ متر است.

- در کلیه ساختمانهای اداری و انتظامی، عقب‌نشینی و آزادسازی به میزان حداقل ۵ متر از بر جانبی خیابان یا گذرگاه اصلی جهت ایجاد ورودی و خروجی مستقل و تأمین پارکینگ وسایل نقلیه ارباب رجوع، الزامی است.
- تبصره: طرح اراضی اداری و انتظامی که در مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع و یا به صورت مجتمع طراحی می‌گردد، باید به تأیید مراجع قانونی ذیربط برسد.

- پارکینگ

- به ازاء هر ۲۰ مترمربع بنای اداری و انتظامی، تأمین یک واحد پارکینگ ضروری است.

- مقررات ویژه

- برای احداث کاربری اداری و انتظامی می‌توان از محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری استفاده نمود.

- تبدیل هیچ‌یک از فضاهای استیجاری با کاربری اداری و انتظامی موجود قبل از جایگزینی و بهره‌برداری از فضاهای جدید از سوی مالکین آنها - که حداقل معادل و مشابه فضای قبلی باشد - مجاز نیست.

- در مواردی که حریم خاصی برای فعالیت مراکز انتظامی نیاز باشد، کمیسیون ماده پنج حسب مورد تصمیم خواهد گرفت.
- تبصره ۱: ایجاد کاربری اداری و انتظامی در محدوده محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری واقع

در بافت‌های تاریخی شهر، مستلزم استعمال مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری اداری و انتظامی می‌باشد.

تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری‌های اداری و انتظامی پیشنهاد شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، ناسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۸-۳-۲-۲-۲-۲- کاربری پارک و فضای سبز

این کاربری به اراضی اختصاص یافته جهت پارک و فضای سبز اعم از تجهیز شده و نشده که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عمومی قرار می‌گیرد، گفته می‌شود.

- استفاده‌های مجاز

- احداث پارک در رده‌های محله‌ای، ناحیه ای و شهری؛

تبصره: در پارک‌های شهری، ایجاد زمینهای بازی کودکان، دریاچه مصنوعی، استخر قایقرانی، شهربازی، غرفه های نگهداری حیوانات و پرند های کوچک و مراکز تولید و تکثیر گل و گیاه و گلخانه مجاز می‌باشد.

- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه سواری، زمین اسکیت و نظایر اینها.

- استفاده‌های مشروط

- احداث غرفه‌های تجاری - خدماتی، واحدهای پذیرایی، احداث مستحذات مورد نیاز پارک از قبیل کتابخانه عمومی، دکه روزنامه فروشی، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرویس بهداشتی و ساختمان اداری مشروط بر اینکه مساحت آنها بیش از ۵ درصد از زمین پارک‌های محله‌ای و ۱۰ درصد مساحت پارک‌های شهری (با تراکم حداکثر ۱۰ درصد) را اشغال ننماید، مجاز است.

- استفاده‌های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای استفاده‌های مجاز و مشروط ذکر شده در فوق، در نظر گرفته شده است. تبدیل اراضی این کاربری به هر نوع کاربری دیگر غیرمجاز است؛

- در صورت انجام هرگونه تغییر کاربری این اراضی، شهرداری باید نسبت به تملک و تبدیل آنها به پارک عمومی طبق سطح عملکردی مشخص شده در طرح اقدام نماید.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک قطعات زمین مشخص شده بر روی نقشه کاربری پیشنهادی برای احداث پارک‌های مقیاس ناحیه ای و شهری و محله ای ممنوع است.

- حدنصاب تفکیک پارکهای تجهیز شده مقیاس محله‌ای ۲۰۰۰ مترمربع و برای پارکهای ناحیه‌ای و شهری یک هکتار می‌باشد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل زمین پارک‌های ناحیه‌ای و شهری و ۵ درصد پارکهای محله‌ای را می‌توان به احداث فضاهای مشخص شده در استفاده‌های مشروط اختصاص داد. این بناها می‌توانند حداکثر در دو طبقه احداث گردند.

- احداث سرویس بهداشتی در پارکهای مقیاس ناحیه‌ای و شهری الزامی است.

- احداث دیوار دور پارکها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است.

- احداث گلخانه، انبار لوازم و اتاق نگهداری در پارکهای مقیاس ناحیه‌ای و شهری مجاز است.

- احداث هرگونه ساختمان در فضاهای سبز خطی حاشیه معابر و رفیوژها ممنوع است.

- طراحی پارکها باید با لحاظ نمودن شاخص‌های پدافند غیرعامل انجام گیرد تا در مواقع بروز بحران، امکان استفاده از آنها توسط سازمان مدیریت بحران برای اسکان اضطراری و موقت حادثه‌دیدگان و امدادسانی به آنها فراهم گردد.

تبصره: حداکثر تراکم ساختمانی فضاهای مرتبط قابل احداث در پارکهای محله‌ای داخل بافت‌های تاریخی ۵ درصد در قالب یک طبقه روی زمین یا زیرزمین می‌باشد.

- پارکینگ

- به ازای هر ۱۵۰ مترمربع مساحت پارک ناحیه‌ای و شهری، تأمین یک واحد پارکینگ مسقف و غیرمسقف الزامی است.

برای احداث پارک و فضای سبز در مقیاس ناحیه‌ای و شهری، آزادسازی ۵ متر از بر جانی خیابان یا گذرگاه اصلی بعنوان محل توقف وسایل نقلیه مراجعان الزامی است.

- مقررات ویژه

با توجه به ویژگی مشترک و امکان همجوار بودن پارک‌های محله‌ای و ناحیه‌ای و شهری با تعدادی از کاربریها مانند فرهنگی- هنری، ورزشی و نظایر اینها، طراحی و احداث یکپارچه آنها منوط به رعایت ضوابط طرح حاضر در مورد هر کاربری، بلامانع است.

۹-۳-۲-۲-۲-۲-۲-۲-۲ - کاربری تفریحی - گردشگری

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود. این کاربری شامل مراکز اقامتی، پذیرایی و تفریحی مورد استفاده گردشگران می باشد.

- استفاده های مجاز

- احداث مراکز اقامتگاهی مانند هتل، مهمانپذیر، مسافرخانه، خانه معلم زائرسرا و سایر خدمات اقامتی غیردائم ارائه دهنده خدمات به گردشگران داخلی و خارجی؛

- ایجاد مراکز پذیرایی مانند رستوران، تالار پذیرایی، قهوه خانه و نظایر اینها.

- مراکز تفریحی مانند شهربازی، پارک جنگلی تجهیز شده جهت تفریح و تفرج، پلاژهای ساحلی، اردوگاه های تفریحی ادارات و نظایر اینها.

- استفاده های مشروط

- احداث واحدهای تجاری- خدماتی شامل نمایشگاه و فروشگاه آثار هنری، تاریخی، صنایع دستی و ورزشی به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان در هتلها، مهمانپذیرها و زائرسراها.

- استفاده های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای استفاده های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگری از آن اراضی غیرمجاز است.

- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه احداث تمامی ساختمانهای با کاربری تفریحی- گردشگری از جمله حدنصاب تفکیک، ضوابط احداث و تأمین پارکینگ الزامی است.

- رعایت ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در احداث این کاربری ضروری است.

- ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی در طبقه همکف هتل، مهمانسرا و نظایر اینها بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان بلامانع است.

- پارکینگ

پارکینگ کاربری تفریحی- گردشگری بر حسب مورد باید براساس ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تأمین گردد. در صورت عدم ارائه ضوابط پارکینگ توسط دستگاه های اجرایی مزبور، رعایت ضوابط زیر الزامی است:

- به ازای هر ۲ تخت در هتل درجه یک؛ ۴ تخت، در هتل درجه دو؛ ۶ تخت در هتل درجه ۳ و هر اطاق در مسافرخانه، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- به ازای هر میز ۴ نفری در رستورانهای درجه یک و دو میز ۴ نفری در رستورانهای درجه ۲، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- در مراکز تفریحی - گردشگری از نوع اردو گاههای جهانگردی و شهر بازی* به ازاء هر ۵۰۰ متر مربع مساحت مرکز تفریحی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- واحدهای تفریحی - گردشگری می تواند در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری استقرار یابند. تبصره ۱: ایجاد کاربری تفریحی - گردشگری در محدوده بافت های تاریخی شهر و از جمله محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری واقع در این بافت، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری تفریحی - گردشگری می باشد.
- تبصره ۲: نقشه های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربریهای تفریحی - گردشگری پیشنهاد شده در بافت های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۱۰-۳-۲-۲-۲-۲- کاربرد تأسیسات شهری

به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد، گفته می شود.

- استفاده های مجاز

- احداث تأسیسات تأمین و توزیع آب، برق و گاز مانند چاه آب، مخزن ذخیره آب، نیروگاه، پست برق، پست تنظیم فشار گاز، منابع ذخیره گاز و نظایر اینها؛
- تأسیسات تقویت امواج رادیو و تلویزیون؛
- تأسیسات مخابراتی مانند سایتها و دکل های مخابراتی؛
- احداث تأسیسات بهداشتی از قبیل حمام عمومی و آبریزگاه عمومی.

- استفاده های مشروط و ممنوع

- هر گونه استفاده دیگری غیر از استفاده های مجاز ممنوع است.

- احداث تصفیه خانه فاضلاب و سایر تأسیسات شهری مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در داخل محدوده شهر، ممنوع است.

- جانمایی و استقرار هرگونه کاربری غیر از تأسیسات شهری در این اراضی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- حد نصاب تفکیک کاربری تأسیسات شهری توسط دستگاه اجرایی متولی تعیین می شود.

- ضوابط احداث بنا

- احداث ساختمانهای مربوط به تأسیسات شهری از نظر سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید از ضوابط و دستورالعملهای فنی دستگاه متولی تبعیت می نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید شهرداری برسد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه از اداره/ سازمان آتش نشانی و امور زیربنایی برای احداث بهره برداری کاربری مزبور ضروری است.

- پارکینگ

- به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زمین یا هر ۱۰ متر مربع زیر بنای تأسیسات شهری دارای شاغل دائم، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- برای احداث کاربری تأسیسات شهری می توان از محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری استفاده نمود.

تبصره ۱: ایجاد کاربری تأسیسات شهری در محدوده بافت های تاریخی شهر و از جمله محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری واقع در این بافت، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری تفریحی- گردشگری می باشد.

تبصره ۲: نقشه های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری تأسیسات شهری پیشنهاد شده در بافت های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۱۱-۳-۲-۲-۲-۲-کاربری تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان همچون ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میادین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت، نمایشگاه‌های دائمی، مراکز امداد و نجات هلال احمر، گورستان‌ها و آتش‌نشانی و نظایر اینها - که عمدتاً در وظایف شهرداری است - گفته می‌شود.

از مجموع عملکردهای مجاز در کاربری تجهیزات شهری گورستانها، کشتارگاها میادین میوه و تره بار و مرکز دفع بهداشتی زباله صرفاً در خارج از محدوده شهر و در داخل حریم شهر با رعایت ضوابط زیست محیطی مجاز هستند.

- استفاده‌های مجاز

- احداث سکو و ایستگاه جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی و میادین میوه و تره بار صرفاً با عملکرد ناحیه‌ای، باسکول، مراکز اورژانس جاده‌ای و مراکز امداد و نجات هلال احمر در داخل محدوده شهر؛

- ایجاد جایگاه‌های سوخت منوط به رعایت ضوابط و دستورالعمل‌های وزارتخانه‌های نفت و راه و شهرسازی.

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- هرگونه استفاده دیگری غیر از استفاده‌های مجاز ممنوع است.

- احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفع زباله، میادین میوه و تره بار با عملکرد شهری و فراشهری و سایر تجهیزات مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در داخل محدوده شهر ممنوع است.

- جانمایی و استقرار هرگونه کاربری غیر از تجهیزات شهری در این اراضی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- حد نصاب تفکیک کاربری تجهیزات شهری توسط دستگاه اجرایی متولی تعیین می‌شود.

- ضوابط احداث بنا

- احداث ساختمانهای مربوط به تجهیزات شهری از نظر سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید از ضوابط و دستورالعملهای فنی دستگاه متولی تبعیت نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید شهرداری برسد؛

- احداث میادین میوه و تره بار مقیاس ناحیه‌ای تابع ضوابط و مقررات شهرداری است. قبل از شروع عملیات اجرایی، طرح میادین میوه و تره بار مزبور باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد؛

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه از اداره/ سازمان آتش‌نشانی برای احداث و بهره‌برداری کاربری مزبور ضروری است.

- پارکینگ

جدول شماره ۱۰-۲۲۲۲: پارکینگ مورد نیاز کاربری تجهیزات شهری

نوع فعالیت در کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ	تعداد پارکینگ لازم	درصد پارکینگ به معبر	توضیحات
ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله	-	۱/۵	۱۰۰	پارکینگ حاشیه‌ای
اورژانس ۱۱۵	به ازاء هر آمبولانس	۱	---	---
میادین میوه و تره‌بار	به ازاء هر ۱۵۰ متر مربع زمین	۴	۲۵	---
ایستگاه‌های آتشنشانی	به ازاء هر ۵۰ متر مربع زمین	۱	---	---
گورستان‌های موجود	به ازاء هر ۳۰۰ متر مربع زمین	۱	۲۵	---
مراکز امداد و نجات	به ازاء هر ۴۰ متر مربع زیربنا	۱		
نمایشگاه‌های دائمی	به ازاء هر ۲۰ متر مربع زیربنا و ۱۵۰ متر مربع زمین	۱	۲۵	---
جایگاه سوخت	به ازاء هر تلمبه	۱/۲	۱۰	رعایت نوار ایمنی به عمق حداقل ۱/۵ متر در ضلع دسترسی اصلی به پمپ بنزین

- مقررات ویژه

- برای احداث کاربری تجهیزات شهری می‌توان از محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری استفاده نمود.

تبصره ۱: ایجاد کاربری تجهیزات شهری در محدوده بافت‌های تاریخی شهر و از جمله محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری واقع در این بافت، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری تفریحی - گردشگری می‌باشد.

تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری تجهیزات شهری پیشنهاد شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۱۲-۳-۲-۲-۲-۲- کاربری صنعتی

این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته برای استقرار و تجمع صنایع رده ۱ تقسیم‌بندی مندرج در ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی (تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۵۳۹۱۲۷ مورخ ۹۰/۴/۱۵ هیأت وزیران) می‌باشد.

- استفاده‌های مجاز

- ایجاد کارگاه‌ها و مراکز صنعتی مزاحم شهری که متقاضیان برای ایجاد این واحدها پروانه کسب و بهره‌برداری خود را از شهرداری محل دریافت نموده و فعالیت آنها برای شهروندان هیچگونه مزاحمتی نداشته و موجبات آلودگی محیط زیست را فراهم نمی‌کند؛

- احداث انبارهای کالا و مواد اولیه و دفاتر فروش و نمایشگاه محصولات تولیدی در داخل مجموعه‌های صنعتی؛

- ایجاد فضای ورزشی، درمانی، آموزشی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، پارک و فضای سبز، تجاری- خدماتی و

ساختمان سرایداری اختصاصی با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در داخل مجموعه؛

- ایجاد بانک یا مؤسسات اعتباری و مالی و فضای اداری مرتبط در داخل مجموعه؛

- احداث تعمیرگاههای خدماتی و فنی و سرویس دهی به وسایل نقلیه و نیز جایگاه سوخت و تأسیسات رفاهی مختص کارکنان

مجموعه؛

تبصره مهم: به منظور مشخص کردن نوع صنایع قابل احداث در این کاربری باید به تمامی ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در مورد تشخیص نوع صنایع از نظر مزاحمت و آلودگی ضرورت رعایت تمهیدات زیست محیطی لازم استناد گردد.

- استفاده‌های مشروط

- سایر واحدهای صنعتی بنابر استعلام و تشخیص اداره کل حفاظت محیط زیست استان می‌توانند در کاربری مورد نظر

استقرار یابند.

- استفاده‌های ممنوع

احداث واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی و سایر کاربریهایی که سنخیتی با کاربری صنعتی ندارد؛

- استفاده از این اراضی جهت احداث صنایع رده ۲ و بالاتر (مطابق رده‌بندی صنایع توسط سازمان حفاظت محیط زیست)

و همچنین موارد ممنوعه اعلام شده از سوی سازمان مزبور ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- زمین موردنظر باید به صورت یکپارچه طراحی شود. حداقل سطح تفکیک قطعات داخل مجموعه ۱۰۰ مترمربع می باشد.
- مجموعه مزبور باید بوسیله معابر با عرض حداقل ۱۵ متر از کاربریهای همجوار جدا شود.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۵۰ درصد سطح زمین می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰ درصد سطح زمین می باشد.
- ۵۰ درصد فضای باز باید در مرکز مجموعه استقرار یابد.
- اختصاص ۲۰ درصد از فضای باز به درختکاری و گلکاری و آبنا و محل نشستن متقاضیان در مرکز یا یکی از اضلاع زمین با اختلاف سطح حداقل ۳۰ سانتی متر بلندتر از کف فضای باز مجموعه الزامی است.
- حداکثر تعداد طبقات در قالب تراکم ساختمانی مجاز، دو طبقه می باشد که طبقه همکف باید بعنوان کارگاه یا انبار و طبقه اول یا نیم طبقه داخل کارگاه جهت قسمت اداری و دفتری استفاده گردد.
- حداقل ارتفاع مفید ساختمان نباید از ۳/۸ متر کمتر باشد.
- حداقل ارتفاع مفید در طبقه همکف تعمیرگاههای خودرو نباید از ۴/۸ متر کمتر باشد.
- در آن دسته از اراضی که بصورت مجموعه کارگاهی احداث می گردد، محل استقرار ساختمان باید در منتهی الیه دیوارهای جانبی مجموعه با حداکثر ارتفاع ۵ متر باشد و ۶۰ درصد فضای باز عمومی در مرکز مجموعه قرار گیرد.

- پارکینگ

- به ازاء هر ۵۰ مترمربع کاربری صنعتی، احداث ۱/۵ واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- در طراحی سایت پلان مربوط به این گونه کاربریها، اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ الزامی است. ضمناً رعایت آئین نامه نحوه ایجاد مجتمع های صنعتی به شماره ۱۲۰۳۰۸/ت ۳۹۷۷۲۵ ک مورخ ۸۷/۸/۱۷ در خصوص احداث صنایع الزامی می باشد.

۱۳-۲-۲-۲-۲-۳- حمل و نقل و انبارداری

- به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری و برون شهری و بین شهری و انبار کالا و مواد غذایی و نیز پارکینگ عمومی نیاز است، گفته می شود. این کاربری شامل پایانه های اتوبوس بین شهری و شهری، مینی بوس شهری و بین شهری و همچنین ایستگاه های سواری درون و برون شهری، سردخانه ها، انبارها، سیلوها، پارکینگ های عمومی، میداین تخلیه بار و بارگیری و نظایر اینها می باشد. برخی از این کاربری ها مانند سیلوها، انبارهای اصلی کالا، سردخانه ها و فرودگاهها باید صرفاً در خارج از محدوده شهر و با رعایت ضوابط زیست محیطی استقرا یابند.

- استفاده های مجاز

این کاربری شامل معابر و پارکینگ های محله ای ، ناحیه ای و شهری ، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری ایستگاه ، فرودگاههای موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو و سردخانه ها می باشد.

- استفاده های مشروط و ممنوع

- هرگونه استفاده دیگری غیر از استفاده های مجاز ممنوع است.

- این اراضی صرفاً برای کاربری حمل و نقل و انبارداری و استفاده های مجاز یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از آنها که مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و یا ضوابط و مقررات شهرسازی دستگاههای زیربط باشد، ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی پیش بینی شده برای پارکینگ عمومی در نقشه کاربری پیشنهادی طرح مجاز نیست.
- حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی مقیاس ناحیه ای و شهری و مراکز حمل و نقل درون شهری ۲۰۰۰ مترمربع می باشد.

- حدنصاب تفکیک برای ایستگاه های سواری درون شهری و میدین تخلیه بار و بارگیری ۲۰۰۰ مترمربع است.

- حدنصاب تفکیک برای پارکینگ عمومی طبقاتی ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال ساختمانی پارکینگ عمومی طبقاتی ۸۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم آن ۲۴۰ درصد می باشد.

- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی پارکینگ عمومی طبقاتی، سه طبقه و انبارها، دو طبقه می باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی انبارهای مقیاس شهری ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می باشد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی در مورد انبارها و پارکینگ عمومی الزامی است.

- تأمین تهویه و نور مستقیم در مورد انبارها ضروری است.

- احداث پایانه ها و ایستگاه های حمل و نقل درون و برون شهری باید براساس ضوابط دستگاه های متولی صورت گیرد.

- حداقل ۲۵ درصد از کل سطح قطعات با کاربری انبار و ۱۰ درصد از قطعات با کاربری پارکینگ عمومی باید به فضای

سبز اختصاص یابد.

- پارکینگ

جدول شماره ۱۱-۲۲۲۲: ضوابط پارکینگ کاربری حمل و نقل و انبارداری

نوع مطالعات	مبنای محاسبه پارکینگ	تعداد پارکینگ لازم	درصد پارکینگ معبر	توضیحات
پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس شهری	به ازاء هر دستگاه اتوبوس	۳	-	-
پایانه‌های مسافربری درون شهری	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین	۲	-	-
پایانه‌های مسافربری برون شهری و بین شهری	به ازاء هر شرکت تعاونی	۱۰	۱۰	-
سردخانه ها	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا	۲/۵	-	-

- مقررات ویژه

- برای احداث پارکینگ عمومی می توان از محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری استفاده نمود.
تبصره ۱: ایجاد کاربری پارکینگ عمومی در محدوده محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری واقع در بافت‌های تاریخی شهر، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری پارکینگ عمومی می باشد.
تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری پارکینگ عمومی پیشنهاد شده در محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری واقع در بافت‌های تاریخی شهر، باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برسد.

۱۴-۳-۲-۲-۲-۲- کاربری باغات و کشاورزی

به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمینهای زراعی گفته می شود.

هر گونه ساخت و ساز، تفکیک و افراز در اراضی مشخص شده با کاربری باغات و کشاورزی (مشخص شده بر روی نقشه کاربری اراضی پیشنهادی) و همچنین کلیه اراضی (پلاک های ثبتی) واقع در سایر کاربری های طرح تفصیلی که مطابق « قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها» مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب و اصلاحات بعدی آن و آئین نامه «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها» مصوب ۱۳۸۸/۵/۱۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام باغ شناخته می شوند، صرفاً مطابق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۴/۹/۱ مجاز است.

- آن دسته از قطعات باغات و کشاورزی که بر اساس اسناد مالکیتی نسبت به هم دارای حقوق ارتفاقی و یا حق عبور می باشند، مبنای چگونگی تأمین دسترسی و حقوق ارتفاقی آنها، مندرجات اسناد مالکیتی مربوطه می باشد.

۱۵-۳-۲-۲-۲-۲- کاربری میراث تاریخی

به اراضی اختصاص یافته به اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک شده آنان گفته می‌شود. این کاربری به دو گروه به شرح زیر تقسیم شده است:

گروه اول

این گروه شامل آن دسته از آثار تاریخی و حریم آن است که صرفاً به عنوان یک اثر تاریخی شناسایی گردیده و امکان انجام فعالیت دیگری در آن وجود ندارد. آثار مذکور در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح بعنوان کاربری میراث تاریخی مشخص شده‌اند.

گروه دوم

دسته دوم میراث تاریخی شهر شامل آن گروه آثار تاریخی و حریم آن است که در حال حاضر با کاربریهای غیر از کاربری میراث تاریخی همانند مذهبی، اداری و انتظامی، سایر آموزشی و نظایر اینها مورد استفاده قرار می‌گیرند و یا قابلیت استفاده برای این خدمات در آینده را داشته و در طرح پیشنهادی برای خدمات یاد شده در نظر گرفته شده‌اند. کاربریهای مزبور در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح با کاربری مربوط و با علامت T نشان داده شده‌اند.

- استفاده‌های مجاز

- استفاده مجاز از کاربری میراث تاریخی و حریم آن باید صرفاً براساس استعلام و رعایت کامل ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان انجام گیرد.

- استفاده‌های مشروط

- استفاده‌های مشروط از گروه دوم آثار، شامل فعالیتهای خدماتی و گردشگری مشتمل بر اداری- انتظامی، هتل، رستوران، آموزشی، درمانی، فرهنگی- هنری و نظایر اینهاست. در این زمینه، کسب موافقت اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان ضروری است.

- استفاده‌های ممنوع

هرگونه استفاده دیگری بجز استفاده‌های مجاز و مشروط ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

کلیه آثار تاریخی ثبت شده یا ثبت نشده موضوع دو گروه موردنظر، غیرقابل تفکیک هستند مگر آنکه مجوز آن توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان صادر گردد.

- ضوابط احداث بنا

هرگونه مداخله کالبدی در دو گروه آثار موردنظر در قالب بهسازی، نوسازی و بازسازی منوط به اخذ استعلام و رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان است.

- ضوابط پارکینگ

جدول شماره ۱۲-۲۲۲۲: ضوابط محاسبه پارکینگ مورد نیاز میراث تاریخی

نوع فعالیت	مبنای محاسبه پارکینگ	تعداد پارکینگ لازم	درصد پارکینگ به معبر	توضیحات
موزه و محوطه‌های تاریخی	به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنا یا ۲۰۰ مترمربع زمین	۱	۵۰	هر کدام که بیشتر باشد
بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک شده آنها	به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنا	۳	۱۰	پارکینگ حاشیه‌ای با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

۱۶-۳-۲-۲-۲-۲-۲- کاربرد حریم

به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند، کاربری حریم گفته می‌شود مانند حریم راه، اثر تاریخی، خطوط لوله نفت و گاز، خطوط انتقال برق، رودخانه، چشمه، چاه، ساختمانهای امنیتی و نظایر اینها.

- استفاده‌های مجاز

حریم راه: حریم جاده بین شهری یزد- شیراز که از بخش جنوبی شهر عبور می‌کند تا مقطع انبار شهرداری از آکس جاده به هر طرف ۱۳۸ متر و پس از آن به سمت شیراز انتها الیه جنوب غرب شهر از آکس جاده به هر طرف ۳۸ متر تعیین شده است و رعایت آن الزامی است.

حریم آثار تاریخی: رعایت انواع حریم از جمله حریم درجه یک و دو تعیین شده از طرف سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور برای کلیه آثار تاریخی الزامی است.

- رعایت حریم تعیین شده برای خطوط انتقال برق فشار قوی و متوسط، گاز، قنوات، چاه‌ها، و چشمه‌ها و مسیل‌ها توسط دستگاه اجرایی متولی (شرکت برق منطقه‌ای، شرکت آب منطقه‌ای و نظایر اینها) الزامی است و هرگونه استفاده از آن صرفاً بر اساس استعلام از دستگاه اجرایی و موافقت اصولی آن دستگاه مجاز می‌باشد.

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- هرگونه استفاده دیگری بجز استفاده‌های مجاز ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک زمینهای اختصاص یافته به کاربری حریم ممنوع است.

- ضوابط ساخت و ساز

- هرگونه ساخت و ساز در داخل کاربری مزبور تابع ضوابط و مقررات دستگاه متولی و منوط به استعلام کیفی و کسب مجوز می‌باشد.

۳-۲-۲-۲- ضوابط معابر، پخ و پارکینگ

۱-۳-۲-۲- طراحی معابر شهری

بطور کلی، طراحی و احداث شبکه گذرها می‌بایست به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. براساس عملکرد شبکه ارتباطی، گذرها را می‌توان به شرح زیر طبقه بندی نمود:

۱- گذرهای شریانی درجه یک

۲- گذرهای شریانی درجه دو اصلی

۳- گذرهای شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده اصلی)

۴- گذرهای محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی)

۵- گذرهای محلی فرعی^۱

مشخصات و جزئیات طراحی گذرهای پنجگانه به شرح زیر می‌باشد:

۱- راه شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می‌شود. راههای شریانی درجه یک، ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تأمین می‌کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راههای شریانی درجه یک به شرح زیر دسته بندی می‌شوند:

الف- آزاد راه

راهی است که در تمامی 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 تصادفها و راه بندانها، ناچار به توقف نمی‌شوند. برای تأمین چنین وضعیتی، تقاطع همسطح اجازه داده نمی‌شود و نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود.

ب- بزرگراه

راهی است که ترافیک دو طرف آن به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و در طولهای قابل ملاحظه‌ای از آن می‌توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تأمین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود. بزرگراه می‌تواند معدودی تقاطع همسطح داشته باشد؛ به شرطی که فاصله تقاطعها از یکدیگر زیاد (بیش از ۲/۵ کیلومتر) باشد.

۱- آیین نامه طراحی راههای شهری، مبانی، وزارت مسکن و شهرسازی، سال، ۱۳۷۵

پ- راه عبوری

این نوع راه‌ها، ادامه راه‌های برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (معمولاً کوچک و متوسط) یا روستاها هستند به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج وسایل نقلیه به آن کاملاً تنظیم و طراحی می‌شود و فاصله تقاطع‌های همسطح آن از یکدیگر حداقل ۲/۵ کیلومتر است.

۲- راه شریانی درجه ۲

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری‌اند و شبکه اصلی راه‌های درون شهری را تشکیل می‌دهند.

۳- خیابان محلی

خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابانها پایین نگه داشته می‌شود. ضوابط فنی معابر شهری پنجگانه در جدول شماره ۱-۲۲۲۳ نشان داده شده است.

جدول شماره ۱-۲۲۲۳: ضوابط فنی معابر شهری

ردیف	نوع راه مشخصات فنی	شریانی درجه یک		شریانی درجه دو		محلی		ملاحظات
		آزادراه	بزرگراه	اصلی	فرعی	اصلی	فرعی	
۱	سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۱۰۰ تا ۱۳۰	۸۰ تا ۱۰۰	۷۰	۵۰	۴۰	۴۰	
۲	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	۷۰ تا ۱۱۰	۷۰ تا ۹۰	۵۵	۴۰	۳۰	۳۰	
۳	تعداد خط عبور در هر طرف	۲ تا ۴	۲ تا ۴	۲ تا ۳	۲	۱ تا ۲	۱ تا ۲	
۴	عرض خط عبور (متر)	۳/۶۵ تا ۳/۲۵	۳/۲۵ تا ۳/۵	۳/۲۵ تا ۳	۳ تا ۲/۷۵	۲ تا ۲/۷۵	۲ تا ۲/۷۵	
۵	حداقل عرض پوسته (متر)	۷۶	۴۵	۲۰	۱۶	۱۲	۶	
۶	حداکثر شیب طولی (درصد)	۴	۵	۶	۶	۷	۷	این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیت‌ها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می‌تواند تغییر کند
۷	نوع تقاطعها	غیر همسطح	عمدتاً غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	بزرگراه‌ها می‌توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند.
۸	حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر	۲۰۰۰ متر	۱۵۰۰ متر	۵۰۰ متر	۳۰۰ متر	۱۰۰ متر	۵۰ متر	
۹	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	در شریانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو
۱۰	پارکینگ حاشیه ای و توقف	مطلقاً ممنوع	ممنوع	وجود دارد	وجود دارد	مجاز	توصیه نمی‌شود	در شریانی درجه دو بطور نظارت شده می‌باشد
۱۱	کنترل با چراغ راهنمایی	ندارد	دارد	دارد	دارد	-	-	
۱۲	حرکت عابر پیاده از عرض معبر	غیر همسطح	غیر همسطح یا با چراغ	همسطح و غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	
۱۳	عبور موتور سیکلت	مطلقاً ممنوع	نظارت شده	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	
۱۴	عبور دوچرخه	مطلقاً ممنوع	مطلقاً ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در بزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزا و تفکیک شده خارج از سطح سواره رو، مجاز است.
۱۵	توقف اضطراری	در شانه راه	در شانه راه	-	-	-	-	
۱۶	امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	
۱۷	حداقل فاصله معابر موازی همرده	۶۰۰۰ متر	۲۵۰۰ متر	۸۰۰ متر	۵۰۰ متر	-	-	
۱۸	حداقل عرض جزیره میانی رفیوژ محوری (متر)	۴	۳	۱/۸	-	-	-	

مأخذ: آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، سال ۱۳۷۵

۲-۳-۲-۲- ضوابط مربوط به احداث مسیر عبور دوچرخه

- کلیه معابر شهری باید با رعایت حال دوچرخه سواران طراحی شوند، مگر در مواردی که وضعیت طبیعی شهر مناسب دوچرخه سواری نباشد یا برای مسیر دوچرخه امتداد مستقل و جداگانه‌ای در نظر گرفته شده باشد.
- مسیرهای دوچرخه باید مجزا از پارکینگ‌های حاشیه‌ای قرار گیرند.
- مناسب‌سازی راهها برای دوچرخه سواری از طریق اصلاح رویه یا روسازی آنها ضروری است.
- عرض سواره‌رو و خیابانهای محلی را باید به دلیل مسیر دوچرخه بودن بیشتر بگیرند، چون باید بین وسیله نقلیه پارک شده و دوچرخه سوار حداقل ۰/۷۵ متر فاصله باشد، عرض خط پارکینگ، در خیابانهای محلی واقع در مسیر دوچرخه نباید از ۲/۷۵ متر کمتر باشد (۰/۲۵ متر فاصله وسیله نقلیه پارک شده تا جدول، ۱/۷۵ متر عرض سواری، ۰/۷۵ متر فاصله سواری تا دوچرخه سوار).
- دوچرخه‌ها نباید از سواره‌رو راههای شریانی درجه یک استفاده کنند.
- اگر در امتداد راهها مسیرهای درجه یک و درجه دو، مسیر دوچرخه وجود داشته باشد، دوچرخه‌ها مجاز به استفاده مشترک از سواره‌رو نیستند^۱.

۲-۳-۲-۳- مقررات گذر بندی

در مورد معابر شهری که مشخصات فنی آنها در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نگردیده، ضوابط ذیل لازم‌الاجرا می‌باشد:

- ۱- عرض معابر و گذرگاههایی که در نقشه طرح تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می‌گردند، تا عرض ۱۴ متر بصورت بن بست و ۱۶ متر به صورت بن باز از جدول زیر محاسبه می‌گردد:

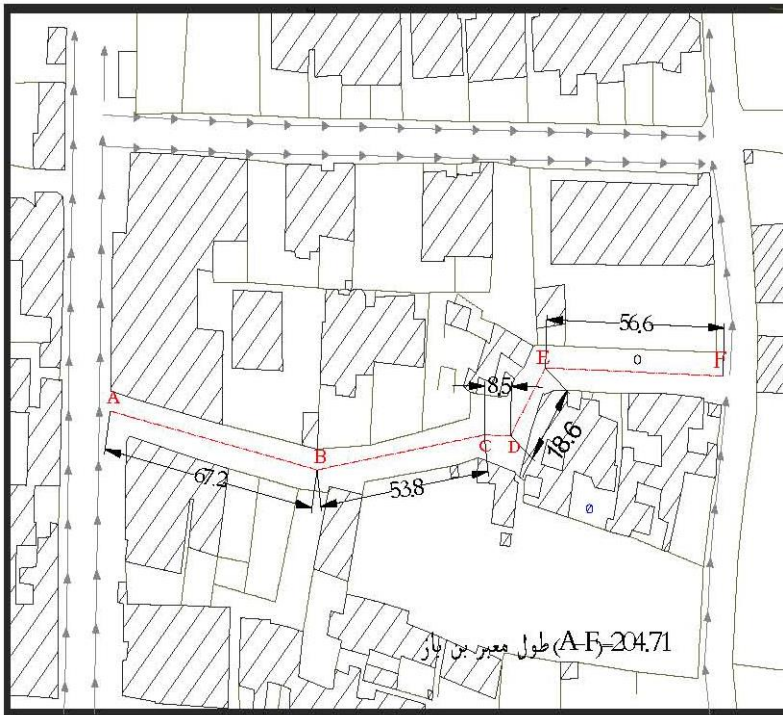
جدول شماره ۲-۲۲۲۳: حداقل عرض معابر بر اساس طول آنها

طول گذر (متر) ^۱	حداقل عرض (متر) در بافت ساخته شده ^۲	حداقل عرض (متر) در بافت خالی ^۲
تا ۵۰ متر	۶	۸
۵۱ تا ۱۰۰ متر	۸	۱۰
۱۰۱ تا ۱۵۰ متر	۱۰	۱۲
۱۵۱ تا ۲۵۰ متر	۱۲	۱۴
۲۵۱ تا ۳۵۰ متر	۱۴	۱۶
۵۰-۰ متر	۶	۸
۵۱-۱۰۰ متر	۸	۱۰
۱۵۰-۱۰۱ متر	۱۰	۱۲
۲۵۰-۱۵۱	۱۲	۱۴

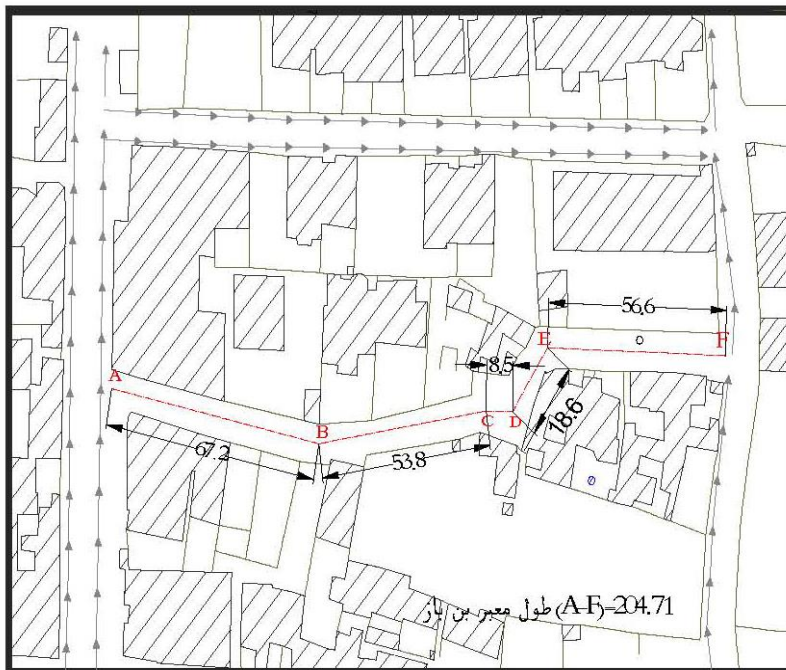
۱- طول معبر در بافت پر بر اساس تصاویر شماره ۲ و ۱-۴۵۳ محاسبه می‌گردد.

- ۲ و ۳ - منظور از بافت ساخته شده کوچه‌ای است که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا (با پروانه) صورت گرفته باشد. منظور از بافت خالی نیز، اراضی تفکیکی جدید و یا کوچه‌های جدید الاحداثی است که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد.
- مأخذ: یافته‌ها و محاسبات مشاور

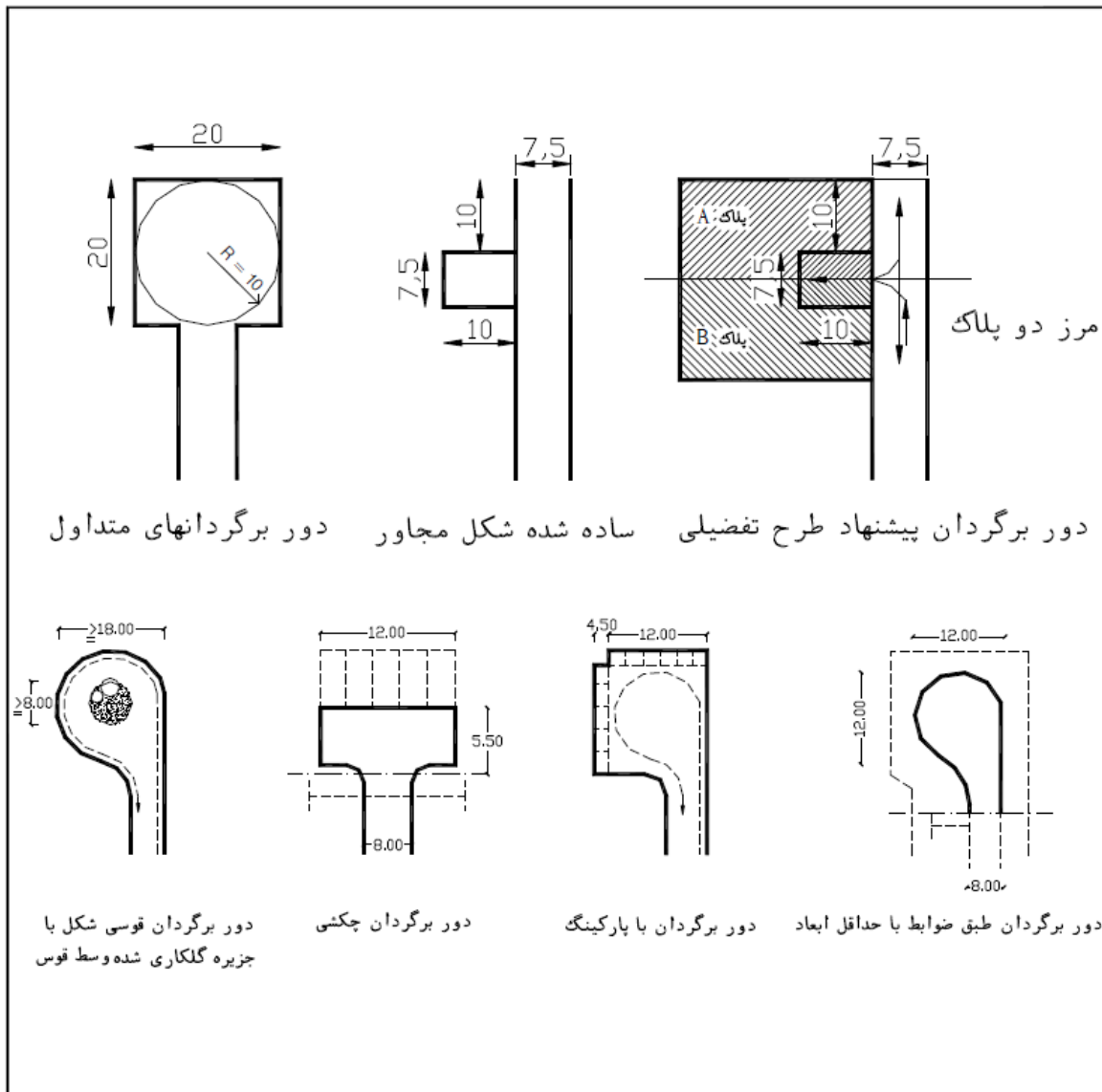
۱- ضوابط تکمیلی احداث خطوط عبور دوچرخه در "آیین‌نامه طراحی راههای شهری بخش ۱۱ مسیرهای دوچرخه" موجود می‌باشد.



تصاویر شماره ۲ و ۱-۲۲۲۳: نحوه محاسبه طول معابر



- تبصره ۱: معبر بن بست با طول بیش از ۲۵۰ متر مجاز نمی باشد و باید بن باز شود.
- تبصره ۲: مطابق جدول شماره ۲-۴۵۳، اگر عرض معابر بن باز جدید در بافت ساخته شده بیش از ۱۴ متر و در بافت خالی بیش از ۱۶ متر و معابر بن بست جدید در بافت های مزبور به ترتیب ۱۲ و ۱۴ متر باشد، نقشه تفکیکی یا پلان مسیر باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۲- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح تفصیلی باشد، عرض موجود ملاک عمل خواهد بود.
- ۳- اجرای دور برگردان در معابر بن بست بافت های ساخته شده و خالی با طول بیشتر از ۵۰ متر و عرض کمتر از ۱۰ متر طبق ضوابط و نمونه های مندرج در تصویر شماره ۳-۴۵۳ ضروری می باشد.
- ۴- پهنای پیاده روها باید طبق ضوابط و مقاطع عرضی پیشنهادی و در سایر موارد، برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر، مناطق تجاری و مناطق اداری، ساختمان های عمومی و محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس شهری ۳ الی ۵ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر اجرا گردد.
- ۵- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی، در طرح معبری پیش بینی نشده باشد، عرض معبر سواره یا پیاده مشخص شده از طرف شهرداری برای امتداد نهر با مسیل باید منطبق بر حداقل میزان حریم اعلام شده از سوی شرکت آب منطقه ای باشد.
- ۶- کف تمام شده پیاده رو باید بر اساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذر و از کف تمام شده محور ایجاد شود.
- ۷- نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهای اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهیه خط پروژه به مقیاس ۱/۵۰۰ می باشد و در صورت مغایرت با طرح باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۸- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد، مسیر مشخص شده در شبکه طرح جدید ملاک عمل بوده و براساس آن باید خط پروژه اصلاحی تهیه گردد.
- تبصره: مقررات گذربندی یاد شده با توجه به ویژگی های بافت های تاریخی مصوب، شامل این نوع بافت ها نمی گردد.
- هرگونه تعریض و اصلاح معابر در بافت مزبور باید براساس خطوط ترسیمی در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح و با نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان انجام گیرد.



تصویر شماره ۳-۲۲۲۳: انواع دوربرگردان

۴-۳-۲-۲-۲- ضوابط تعیین پخ در معابر

رانندگان وسیله نقلیه‌ای که می‌خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه، فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راههای متقاطع و زاویه تقاطع دارد. وجود میدان دید کافی در تقاطع‌های همسطح از اهمیت خاصی برخوردار می‌باشد. تأمین میدان دید در تقاطع، با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می‌شود. به محدوده‌ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد، مثلث دید گفته می‌شود. بدین ترتیب، از نظر هندسی مثلث دید مثلثی است که یک ضلع آن چشم راننده را به وسیله نقلیه‌ای که احتمال برخورد با آن دارد، وصل می‌کند و دو ضلع دیگر آن در امتداد ورودی‌های اصلی و فرعی تقاطع قرار دارند. با در نظر گرفتن مطالب مذکور، طول پخ در تقاطع‌های درون شهری باید با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابطی که در ادامه خواهد آمد، تعیین گردد:

- ۱- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای کمتر از ۵۰ درجه، ۵۰ تا ۸۵ و ۸۵ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ درجه در جداول شماره ۳-۲۲۲۳ الی ۶-۲۲۲۳ بر اساس عرض گذرگاههای متقاطع نشان داده شده است.
- ۲- در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند، طول پخی از جداول مندرج در بند ۱ مستثنی می‌باشد و باید بر اساس حجم گردش و طرح اجرایی میداین محاسبه و اجرا گردد.
- ۳- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش، چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح توسعه شهری مصوب قبلی یا پروانه ساخت ایجاد شده باشد، پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.
- ۴- در اضافه اشکوب تا میزان حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، در صورتیکه از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد، رعایت پخی جدید الزامی است. تشخیص مشکل سازه‌ای به عهده مهندس محاسب می‌باشد.
- ۵- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه، مقدار پخی پس از طراحی باید به تأیید کمیته فنی مرکب از شهرداری، شورای شهر و اداره راه و شهرسازی برسد.
- ۶- پخ دور برگردانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.
- ۷- پخ یک‌گذر با طرح حریم خطوط انتقال نیرو مشروط بر آنکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد، باید براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر اجرا شود.
- ۸- پخ یک‌گذر با طرح حریم مسیل مشروط به اینکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد، براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که داخل حریم مسیل در نظر گرفته می‌شود، باگذر مزبور و با توجه به زاویه تقاطع از جداول شماره ۳-۲۲۲۳ الی ۶-۲۲۲۳ تعیین گردد.
- ۹- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه، چنانچه عرض تمام شاخه‌های تقاطع کمتر از ۴۵ متر باشد، گذرهای تقاطع مجاور هم دو به دو در نظر گرفته شود و با توجه به زاویه گذر، پخ مربوطه از جداول شماره ۳-۲۲۲۳ الی ۶-۲۲۲۳ تعیین گردد.

- ۱۰- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح مورد تأیید قرار گرفته، ملاک عمل خواهد بود.
- ۱۱- در صورتی که اتصال معبر با گذرهای با عرض بیش از ۱۸ متر قطع شده باشد، عرض پیاده‌رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می‌گیرد.
- ۱۲- در مواردی که کوچه‌هایی توسط پله با معبر دیگری تقاطع دارند، طول پخ $\frac{1}{5}$ عرض معبر کوچکتر محاسبه و ملاک عمل خواهد بود.
- ۱۳- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی به دلایلی همچون پلکانی بودن کوچه، ماشین‌رو نیستند (عرض کمتر از ۶ متر)، به طور ثابت ۱ متر تعیین می‌گردد.
- ۱۴- در معابری که بن بست ترافیکی شده و دسترسی سواره به خیابان اصلی برای حفظ سلسله مراتب شبکه حذف گردیده، طول پخی باید ۱/۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۱۵- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد، باید گزارش دقیق و کרוکی از وضعیت موجود تعیین پخ تهیه و به کمیته کار کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- ۱۶- چنانچه حداقل عرض یک شاخه تقاطع ۴۵ متر یا بیشتر باشد و با ضوابط پیش گفته میزان پخ قابل تعیین نباشد، طرح تقاطع با توجه به کلیه حقوق مکتسبه و دیگر ضوابط باید تهیه و جهت تصویب و ابلاغ به کمیسیون ماده ۵ ارسال گردد.
- تبصره: ایجاد درب ورود و خروج سواره و پیاده در پخ معابر ممنوع است. ایجاد پنجره بر روی دیواری به ارتفاع حداقل ۱/۵۰ متر از کف تمام شده در همکف و طبقات مجاز
- ۱۵- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد، باید گزارش دقیق و کרוکی از وضعیت موجود تعیین پخ تهیه و به کمیته کار کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- ۱۶- چنانچه حداقل عرض یک شاخه تقاطع ۴۵ متر یا بیشتر باشد، و با ضوابط پیش گفته میزان پخ قابل تعیین نباشد، طرح تقاطع با توجه به کلیه حقوق مکتسبه و دیگر ضوابط باید تهیه و جهت تصویب و ابلاغ به کمیته کار کمیسیون ماده ۵ ارسال گردد.
- تبصره: ایجاد در ورود و خروج سواره و پیاده در پخ معابر ممنوع است. ایجاد پنجره بر روی دیواری به ارتفاع حداقل ۱/۵ متر از کف تمام شده در همکف و طبقات مجاز است.

جدول شماره ۳-۲۲۲۳: حداقل پیخ مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۳	۴	۴/۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
9.1-11	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲
11.1-13	۴/۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۳
13.1-15	۵	۶/۵	۷	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴
15.1-17	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
17.1-19	۶	۷/۵	۸	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶
19.1-21	۶/۵	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۶	۱۷
21.1-23	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۶	۱۹	۲۰
23.1-25	۷/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۸	۲۱	۲۲
25.1-30	۸	۱۰	۱۰/۵	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۶	۲۰	۲۳	۲۴
30.1-35	۸/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۶
35.1-40	۹	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۲۸	۳۰
40.1-45	۱۰	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۲۰	۲۲	۲۴	۲۶	۳۰	۳۲

توضیحات:

در محاسبه پیخ تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر با ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} - (A-B) / \cos \frac{\alpha}{2} \quad Rm = \frac{l^2}{(3.6)^2 G(F \pm Q)}$$

A . B : عرض پیاده‌روی هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

LA و LB : عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

α : زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه
Q . F : ضریب اصطکاک و شیب عرض خیابان

V : سرعت گردش اتومبیل بر حسب کیلومتر بر ساعت
P . R : شعاع فرس گردش اتومبیل و میزان پیخ بر حسب متر

جدول شماره ۴-۲۲۲۳: حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه بین ۵۰ تا ۸۵ درجه

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۲	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۹
9.1-11	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
11.1-13	۳/۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۱
13.1-15	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲
15.1-17	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳
17.1-19	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۳	۱۴
19.1-21	۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۵
21.1-23	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷	۱۹
23.1-25	۶	۷/۵	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۶	۱۸	۲۰
25.1-30	۷	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳	۱۷	۲۰	۲۲
30.1-35	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲	۲۴
35.1-40	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷
40.1-45	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰	۲۲	۲۴	۲۷	۳۰

توضیحات:

در محاسبه پخ تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر با ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} \cdot (A+B) / \cos \frac{\alpha}{2} \quad Rm = \frac{v^2}{(3.6)^2 G(F \pm Q)}$$

B, A : عرض پیاده‌رو هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

LA و LB : عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

α : زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه

V : سرعت گردش اتومبیل بر حسب کیلومتر بر ساعت

F, Q : ضریب اصطکاک و شیب عرض خیابان

P, R : شعاع قوس گردش اتومبیل و میزان پخ بر حسب متر

جدول شماره ۵-۲۲۲۳: حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه بین ۸۵ درجه تا ۱۱۰ درجه

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۲	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۷
9.1-11	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶	۷	۷	۸
11.1-13	۳	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۸	۹
13.1-15	۳/۵	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۹	۱۰
15.1-17	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۱۰	۱۱
17.1-19	۴	۵	۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۱	۱۲
19.1-21	۴	۵	۵/۵	۶/۵	۷	۷	۷	۸	۸	۹	۹	۱۲	۱۳
21.1-23	۴/۵	۵/۵	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹	۱۲	۱۵	۱۷
23.1-25	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹	۱۰	۱۳	۱۶	۱۸
25.1-30	۵	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۴	۱۸	۲۰
30.1-35	۵/۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۲	۱۳	۱۴	۱۶	۲۰	۲۲
35.1-40	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۵	۱۶	۱۸	۲۰	۲۳	۲۵
40.1-45	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷

توضیحات:

در محاسبه پخ تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر با ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} - (A+B) \cos \frac{\alpha}{2} \quad Rm = \frac{r^2}{(3.6)^2 C(F \pm \varrho)}$$

A, B: عرض پیاده‌روی هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

LA و LB: عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

α: زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه

V: سرعت گردش اتوبیبل بر حسب کیلومتر بر ساعت

Q, F: ضریب اصطکاک و شیب عرض خیابان

P, R: شعاع قوس گردش اتوبیبل و میزان پخ بر حسب متر

جدول شماره ۶-۲۲۲۳: حداقل پهن مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه بیشتر از ۱۱۰ درجه

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۱/۰	۲	۲	۲/۰	۳	۳	۳	۳/۰	۴	۴	۴	۵	۵
9.1-11	۲	۲/۰	۳	۳	۳/۰	۴	۴	۴	۴/۰	۵	-	۶	۶
11.1-13	۲	۳	۳	۳/۰	۴	۴	۴	۴/۰	۵	۵	۵/۰	۶	۷
13.1-15	۲/۰	۳	۳/۰	۴	۴	۴/۰	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷
15.1-17	۳	۳/۰	۴	۴	۴/۰	۵	۵	۵	۶	۶	۶/۰	۷	۸
17.1-19	۳	۴	۴	۴/۰	۵	۵	۵	۶	۶	۶/۰	۷	۸	۸
19.1-21	۳	۴	۴	۵	۵	۵	۵/۰	۶	۶	۷	۷	۸	۹
21.1-23	۳/۰	۴	۴/۰	۵	۵	۶	۶	۶	۷	۷	۸	۹	۱۰
23.1-25	۴	۴/۰	۵	۵	۶	۶	۶	۷	۷	۷/۰	۹	۱۰	۱۱
25.1-30	۴	۵	۵	۶	۶	۶/۰	۷	۷	۷/۰	۸	۱۰	۱۲	۱۳
30.1-35	۴	۵	۵/۰	۶	۶/۰	۷	۷	۸	۹	۱۰	۱۴	۱۵	۱۶
35.1-40	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۵	۱۸	۱۹
40.1-45	۵	۶	۷	۷	۸	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۳	۱۶	۱۹	۲۲

توضیحات:

در محاسبه پهن تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر یا ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} - (\Lambda + B) \cdot \cos \frac{\alpha}{2} \quad Rm = \frac{v^2}{(3.6)^2 G (F \pm Q)}$$

Λ, B : عرض پیاده‌روی هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

Λ و LB : عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

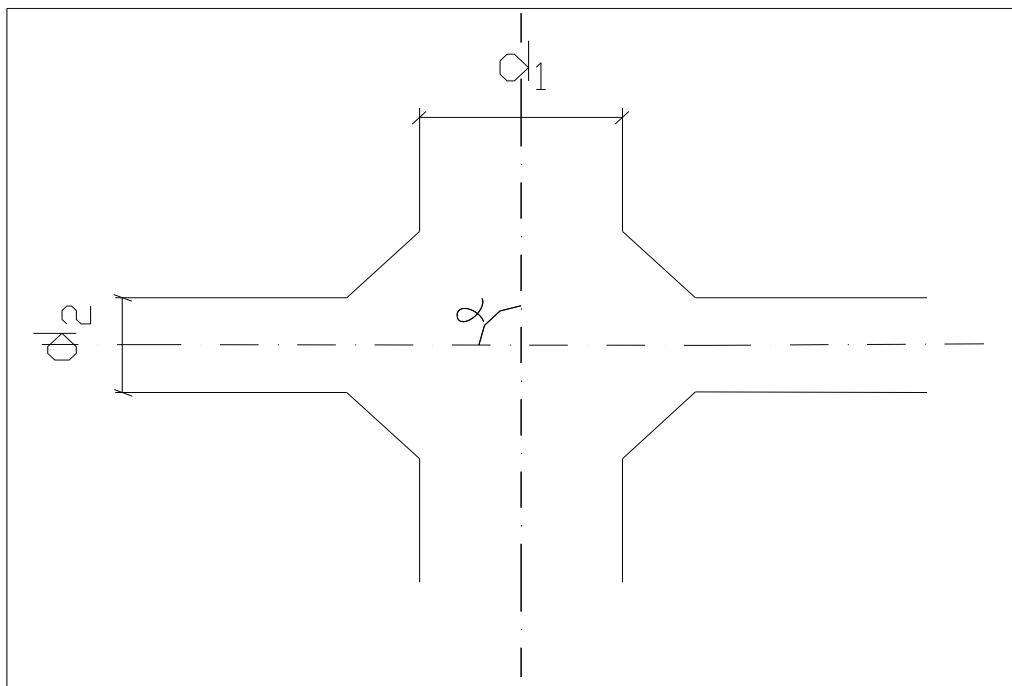
α : زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه

V : سرعت گردش اتومبیل بر حسب کیلومتر بر ساعت

Q, F : ضریب اصطکاک و شیب عرض خیابان

P, R : شعاع قوس گردش اتومبیل و میزان پهن بر حسب متر

مأخذ: مهندسین مشاور آمودراه، مطالعات حمل و نقل و ترافیک در طرح‌های تفصیلی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری تهران، سال ۱۳۷۶



تصویر شماره ۴-۲۲۲۳: موقعیت زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه (a) برای محاسبه پخ تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر

۵-۳-۲-۲-۲- مقررات ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می باشد. عدم پیش بینی فضای کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی شود، یکی از معضلات مهم شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است.

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم می شوند:

الف: پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

ب: پارکینگ‌های عمومی

پارکینگ‌های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته شده است و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعان و میهمانان می باشند و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت می گیرد و عموم مردم حق استفاده از آن را ندارند. پارکینگ مجتمع‌های مسکونی از نوع خصوصی و پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاهها و بانکها و نظایر اینها از نوع جمعی است.

پارکینگ‌های عمومی معمولاً به پارکینگ‌هایی اطلاق می گردد که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم مردم ساخته شده‌اند. این نوع پارکینگ‌ها در قسمت‌های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.

۱-۵-۳-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

از تاریخ تصویب طرح تفصیلی، صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمانهای موجود موکول به پیش بینی حداقل تعداد محلهای لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح خواهد بود.

- محل پارکینگ

محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از حالت های زیر می تواند تأمین شود:

الف- استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای یک طبقه صرفاً یک واحدی به میزان تنها یک واحد پارکینگ سرباز که در این صورت، سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می شود. حداقل مساحت ناخالص پارکینگ مزبور ۲۰ مترمربع (۴×۵ متر) است.

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

ج- در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز می تواند مورد استفاده قرار گیرد.

مثال: قطعه زمینی به مساحت ۴۰۰ متر مربع با سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مفروض است. مالک قصد دارد از ۳۷ درصد سطح اشغال استفاده نماید و اقدام به احداث ۲ واحد مسکونی کند. مساحت پارکینگ هایی که می تواند در فضای آزاد منظور گردد برابر است با:

$$\text{مترمربع } ۵۲ = \frac{۴۰۰ \times (۵۰ - ۳۷)}{۱۰۰}$$

بنابراین، با لحاظ ۲۵ مترمربع مساحت برای هر پارکینگ و فضای گردش آن، تعداد دو پارکینگ را می توان در فضای آزاد بصورت سرباز منظور نمود.

د- محلهای لازم جهت احداث پارکینگ برای مجتمع های آپارتمانی و کاربریهای مختلط تجاری - مسکونی، تجاری - خدماتی، اداری و کاربریهای عمومی می تواند با تصویب کمیسیون ماده پنج در زمین دیگری پیش بینی گردد.

تبصره ۱- حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع های آپارتمانی ۷۵ متر، کاربریهای تجاری - خدماتی محله ای ۱۰۰ متر، تجاری - خدماتی منفرد و متمرکز مقیاس شهری (پاساژها) و اداری ۱۵۰ متر و سایر کاربریهای عمومی مقیاس شهری ۲۰۰ متر می باشد.

تبصره ۲- در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش بینی گردد، 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 و زمین و ساختمان مربوط به آن درج شود.

- مساحت پارکینگ

- برای ساختمانهای تک واحدی، در نظر گرفتن یک واحد پارکینگ به مساحت ۲۰ مترمربع و در ابعاد ۴×۵ متر کفایت می کند.
- حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ در ساختمانهای دارای بیشتر از یک واحد به یکی از دوروش زیر قابل محاسبه است:

الف: برای هر واحد ۲۵ متر مربع پارکینگ

تبصره: رمپها و مسیرهای دسترسی به پلهها و فضاهای با عرض کمتر از ۲/۵ متر جزء فضای پارکینگ محسوب نخواهند شد. در این حالت، ارائه نقشه‌ای که رامپها و مسیرهای دسترسی را از محل پارکینگ تفکیک می کند ضروری است.

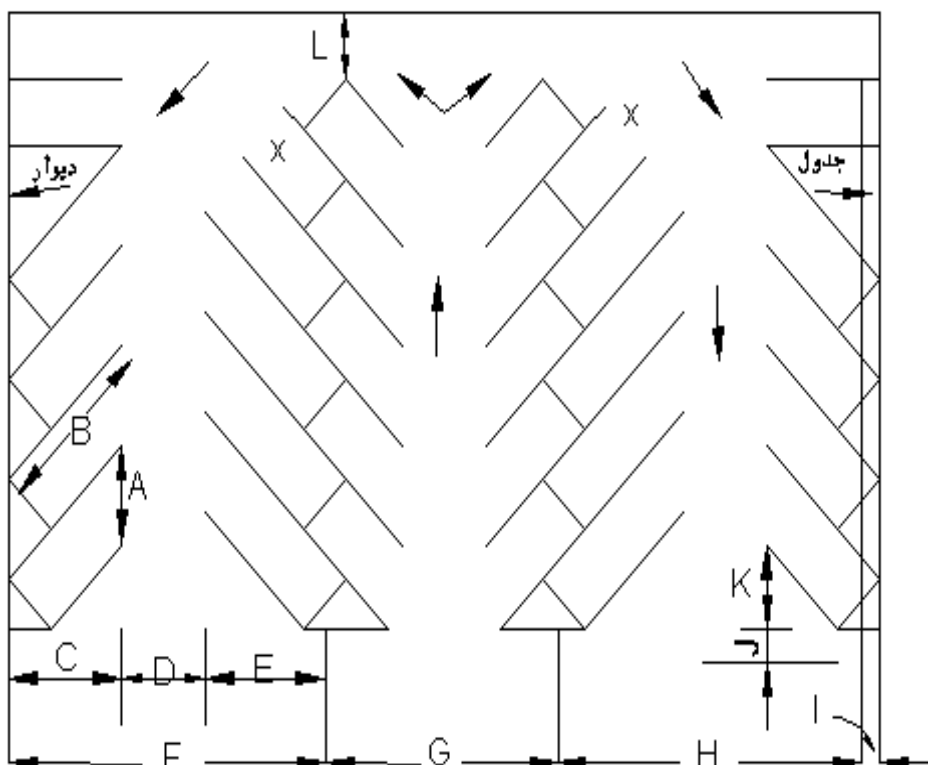
ب: حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل، مستقلاً فضایی به ابعاد ۵×۲/۵ متر به انضمام فاصله مناسب برای مسیر حرکت است. در این حالت، به هنگام دریافت پروانه ارائه پلان جانمایی اتومبیلها و نحوه دسترسی آنها (محل‌های ورود و خروج) آنها به همراه نقشه‌های ساختمانی مطابق جداول شماره ۷-۲۲۲۳ و ۸-۲۲۲۳ و تصویر شماره ۴-۲۲۲۳ الزامی است.

جدول شماره ۷-۲۲۲۳: عرض‌های پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

زاویه قرار گیری ترافیک (درجه)	عرض راهرو (متر)	جهت
۴۵	۳	یک طرفه
۶۰	۴	یک طرفه
۷۵	۵/۷۵	یک طرفه
۹۰	۶	دو طرفه

جدول شماره ۸-۲۲۲۳: اندازه جاپارک در پارکینگهای مختلف

توضیحات	علامت اختصاری در شکل	ابعاد جای پارک		زاویه قرار گیری درجه			
		عرض	طول	۹۰	۷۵	۶۰	۴۵
عرض به موازات راهرو	A	۲/۴	۴/۸	۲/۴	۲/۴۸	۲/۷۷	۳/۳۹
		۲/۵	۵	۲/۵	۲/۵۹	۲/۸۹	۳/۵۴
طول	B	۲/۴	۴/۸	۴/۸	۵/۴۶	۶/۱۸	۷/۲۰
		۲/۵	۵	۵	۵/۶۶	۶/۴۴	۷/۵۰
عمق	C	۲/۴	۴/۸	۴/۸	۵/۲۶	۵/۳۶	۵/۰۹
		۲/۵	۵	۵	۵/۴۸	۵/۵۸	۵/۳۰
عرض راهرو	D	۲/۴	۴/۸	۶	۵/۷۵	۴	۳
		۲/۵	۵	۶	۵/۷۵	۴	۳
عمق جای پارک وسط	E	۲/۴	۴/۸	۴/۸	۴/۹۵	۴/۷۶	۴/۲۴
		۲/۵	۵	۵	۵/۱۵	۴/۹۶	۴/۴۲
عرض تیپ کنار دیوار پارکینگ	F	۲/۴	۴/۸	۱۵/۶	۱۵/۹۶	۱۴/۱۲	۱۲/۳۳
		۲/۵	۵	۱۶	۱۶/۳۸	۱۴/۵۶	۱۲/۷۲
عرض تیپ وسط پارکینگ وسط	G	۲/۴	۴/۸	۱۵/۶	۱۵/۶۴	۱۳/۵۲	۱۱/۴۸
		۲/۵	۵	۱۶	۱۶/۰۵	۱۳/۹۲	۱۱/۴۸
عرض تیپ پارکینگ کنار جدول	H	۲/۴	۴/۸	۱۴/۸۵	۱۵/۲۱	۱۳/۴۲	۱۱/۷۳
		۲/۵	۵	۱۵/۲۵	۱۵/۶۳	۱۳/۸۴	۱۲/۱۲
پیش آمدی جلو	I	۲/۴	۴/۸	۰/۷۵	۰/۷۵	۰/۷	۰/۶۰
		۲/۵	۵	۰/۷۵	۰/۷۵	۰/۷	۰/۶۰
-	j	۲/۴	۴/۸	۰	۰/۱۷	۰/۶۹	۱/۷۰
		۲/۵	۵	۰	۰/۱۷	۰/۷۲	۱/۷۷
عقب نشینی	K	۲/۴	۴/۸	۰	۱/۲۴	۲/۴	۳/۳۹
		۲/۵	۵	۰	۱/۲۹	۲/۵	۳/۵۴
عرض راهروی متقاطع (یکطرفه)	L	۲/۴	۴/۸	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵
		۲/۵	۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵
عرض راهروی متقاطع (دو طرفه)	L	۲/۴	۴/۸	۶	۶	۶	۶
		۲/۵	۵	۶	۶	۶	۶



تصویر شماره ۵-۲۲۲۳: مشخصات هندسی برای قرارگیری پارکینگ‌ها

- جای پارک‌هایی که با علامت ضربدر مشخص شده، در بعضی از قرارگیری‌ها قابل دسترسی نیست. مقادیر A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K در جدول شماره ۸-۲۲۲۳ نشان داده شده است.
- پیش بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.

- تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ‌های مورد نیاز کاربریهای مختلف در مباحث مربوط به هر یک از آنها مشخص گردیده است. در مورد تعدادی از آنها که میزان پارکینگ مشخص نشده، مالک باید براساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم از سازمان متولی استعلام کرده و نتیجه را جهت تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده ۵ ارائه و به تصویب رساند.

- موارد حذف پارکینگ

در موارد زیر و به هنگام صدور پروانه ساختمانی پارکینگ حذف شده و عوارض آن طبق قوانین مربوط به شهرداری پرداخت می‌شود:

الف- ساختمان در بر خیابانهای سریع‌السير با عرض ۴۵ متر و بیشتر و یا کمربندی قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.

ب- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.

پ- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختهای کهن باشد و شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

ت- ساختمان در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت امکان احداث معبر بیش از ۴ متر به دلایلی همانند وجود آثار تاریخی یا درختان کهنسال، امکان عبور اتومبیل وجود نداشته باشد.

ث- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

ج- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در زیرزمین و همکف پارکینگ احداث نمود.

تبصره ۱: کلیه موارد مربوط به حذف پارکینگ باید به همراه گزارش توجیهی تهیه شده براساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور توسط شهرداری به کمیسیون ماده ۵ جهت تصمیم‌گیری ارائه گردد.

تبصره ۲: شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگهای عمومی در قالب بودجه مصوب سالیانه به مصرف برساند.

- ابعاد جاپارک و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ

در نقشه‌های معماری ارائه شده، طرح پارکینگ شامل محل‌های ورود، خروج و توقف آنها بوده و باید به همراه نقشه‌های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد:

- حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی‌های مجزا با حداقل عرض ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.

- حداکثر شیب رمپ در پلاکهای با طول ۳۰ متر و کمتر از ۲۰ درصد و در پلاک‌های با طول بیش از ۳۰ متر، ۱۵ درصد تعیین می‌شود. یک متر ابتدا و انتهای رمپ باید با شیب ۱۰ درصد اجرا گردد.

- ارتفاع سقف رمپ حداقل ۲ متر می‌باشد.

- حداقل فاصله یا دهنه لازم برای پارک خودروها در کنار هم (فاصله بین دیوار یا ستون‌ها در طرفین) به شرح زیر تعیین می‌گردد.

الف- برای پارک یک واحد خودرو حداقل ۲/۶۰ متر (در صورتیکه پارک خودرو بین دو دیوار باشد حداقل فاصله ۳ متر)

ب- برای پارک دو واحد خودرو حداقل ۴/۸۰ متر (فاصله بین محور ستون‌ها حداقل ۵ متر)

ج- برای پارک سه واحد خودرو حداقل ۷/۲۰ متر (فاصله بین محور ستون‌ها حداقل ۷/۵ متر)

- در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد، باید حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود؛ بطوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

- پارکینگهای انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پرتردد

- احداث پارکینگهای انتظار برای کاربریهای عمومی به میزان یک دهم پارکینگهای لازم ضروری است.

- ساختمانهای عمومی پرتردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری و... که در زمان معین تخلیه می‌شوند یا به وسیله سرویس‌های ویژه کارمندان خود را جایجا می‌نمایند باید از زمین خود در مجاورت معبر اصلی مجاور زمین وسعتی را به عرض حداقل ۵ متر در طول بر معبر به این امر اختصاص دهند. این فضا جزء فضای باز شهری با مالکیت صاحب کاربری برای استفاده اختصاصی وی قلمداد می‌گردد.

۲-۲-۲-۳-۵-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

- انتخاب محل مناسب برای پارکینگهای عمومی

محل احداث پارکینگهای عمومی باید به کاربری‌هایی که مراجعان آنها توقف کوتاهتری دارند (نظیر بانک و داروخانه و نظایر اینها) نزدیکتر باشد و برای توقف‌های متوسط و بلند مدت، با توجه به نوع کاربری‌ها نظیر ورزشگاهها، بیمارستانها و... می‌توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت.

برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

۱- گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابان‌های اطراف باشد؛

۲- عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز؛

۳- عدم تداخل با ممنوعیت گردش‌ها؛

۴- بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطع‌های اطراف.

- راه ورودی و خروجی پارکینگ

الف: عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابران پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید، نباید از ۹ متر تجاوز نماید.

ب: در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می‌باشد، راههای ورودی و خروجی باید بوسیله یک جدول جدا کننده، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.

ج: فاصله محل‌های ورودی و خروجی از تقاطع‌های سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود.

- نحوه قرار دادن محل پارک‌ها در پارکینگ‌های عمومی

در انتخاب محل و نوع جای پارک، توجه به اصول زیر ضروری است:

۱- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد؛

۲- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد؛

۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیل‌ها، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی‌ها کمتر از ۳۰ متر باشد؛

۴- سطوحی که برای پارکینگ مورد استفاده قرار می‌گیرد نباید با خط کش و سکو مشخص گردد (جلوگیری از پارک غیرمجاز)؛

۵- در راهروهای یک طرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه‌های ساعت باشد، رانندگان دید بهتری دارند؛

۶- جریان ترافیک در راهرو و جا پارک‌های مایل یکطرفه باشد؛

۷- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد؛

۸- از نظر تخلیه آبهای سطحی، سطح پارکینگ شیبی یک تا دو درصدی داشته باشد.

- محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی باید بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به گونه‌ای جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود. علاوه بر این، در کف پارکینگ باید جدول‌های کوتاه و برجسته‌ای پیش‌بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخ‌های آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ باید کف‌سازی شود و موقعیت ساختمان نگهبانی به منظور کاهش تراکم و توقف در محل‌های ورودی می‌بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

- پارکینگ معلولین جسمی - حرکتی

- در کلیه پارکینگ‌های عمومی باید تعدادی جای پارک برای استفاده معلولین جسمی طبق «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی» در نظر گرفته شود.

۴-۲-۲-۲- حرایم قانونی

حرایم قانونی مجموعه‌ای از حرایم طبیعی و مصنوعی (انسان ساخت) مصوب توسط مراجع قانونی ذیربط می‌باشند که به دلیل رعایت امنیت و ایمنی انسان‌ها و یا حفظ و نگهداری آثار، رعایت فاصله مشخص از محل استقرار آنها الزامی است. احداث هرگونه ساختمان در حرایم موضوع این فصل، غیرمجاز و یا تابع شرایط خاص است. کلیه حرایم مشخص شده در این بخش از طریق اتکاء بر آخرین اطلاعات بدست آمده از دستگاه‌های اجرایی ذیربط تهیه شده است. در صورتیکه در آینده این حرایم دچار افزایش یا کاهش موردی گردد، آخرین تغییرات باید ملاک عمل قرار گیرد.

۱-۴-۲-۲- حرایم کانال‌ها، انهار، قنوات و شبکه‌های آبیاری و زهکشی

حرایم کانال‌ها، انهار احداثی و سنتی و شبکه‌های آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق مصوبه ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ مورخ ۱۸ اسفند ۱۳۸۲ از جدول شماره ۱-۲۲۲۴ از طرف وزارت نیرو یا شرکت‌های تابع آن از هر طرف تعیین می‌گردد و این حریم از منتهی‌الیه دیواره آنها می‌باشد.

جدول شماره ۱-۲۲۲۴: حرایم کانال‌ها، انهار و شبکه آبیاری و زهکشی

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	در طرفین (از هر طرف)
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۲ متر تا ۱۵ متر
مابین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۸ متر تا ۱۲ متر
مابین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	۶ متر تا ۸ متر
مابین ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه	۴ متر تا ۶ متر
مابین ۱ تا ۲ مترمکعب در ثانیه	۴ متر تا ۶ متر
مابین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۱ تا ۲ متر
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۱ متر

۲-۲-۲-۴-۲- حریم رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه‌های طبیعی

- حریم، آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه‌های طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت کمی و کیفی آنها لازم است و طبق مقررات این آئین‌نامه (مصوبه ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ - مورخ ۱۸ اسفند ۱۳۸۲) توسط وزارت نیرو یا شرکتهای آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

- حریم انهار طبیعی، رودخانه‌ها و مسیل‌ها (اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند) و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی برای عملیات لایروبی و بهره‌برداری، از یک تا بیست متر و برای حفاظت کیفی آب رودخانه‌ها، انهار طبیعی و برکه‌ها تا یکصد و پنجاه متر (تراز افقی) از منتهی‌الیه بستر خواهد بود که بنا به مورد و نوع مصرف و وضع رودخانه، نهر طبیعی و برکه به وسیله وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

- حریم کیفی برای رودخانه‌ها، انهار طبیعی و برکه‌های تأمین‌کننده آب شرب مقطوعاً یکصد و پنجاه متر خواهد بود. سیاهه رودخانه‌های یاد شده توسط سازمانهای آب منطقه‌ای تعیین و برای اطلاع عموم اعلام خواهد شد.

- تشخیص موارد کمال انتفاع و عدم تضرر در حریم موضوع این سند به موجب دستورالعملی خواهد بود که وزارت نیرو تدوین و جهت اجرا به شرکتهای آب منطقه‌ای ابلاغ می‌نماید. دستورالعمل یاد شده در بخش حریم کیفی با همکاری سازمان حفاظت محیط زیست تدوین خواهد شد.

- وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی، شهرداریها و همچنین سازمانها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرحهای مربوط به خود و صدور پروانه لازم بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مردابها و برکه‌های طبیعی را استعلام نمایند. هر نوع تصرف در بستر و حریم منوط به موافقت کتبی و قبلی وزارت نیرو است. متخلفان از این ماده طبق مقررات موضوعه تعقیب و مجازات خواهند شد.

۲-۲-۲-۴-۳- حریم لوله‌های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ - مورخ ۱۸ اسفند ۱۳۸۲ هیأت وزیران، حریم لوله‌های آبرسانی شهری به شرح زیر تعیین می‌گردد:

- الف- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور)؛
- ب- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور)؛
- ج- حریم لوله آبرسانی با قطر ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور)؛
- د- حریم لوله آبرسانی با قطر ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور).

تبصره یک: کانال، انهار، شبکه‌های آبیاری و زهکشی و انهار طبیعی و احدائی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت یکصد هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

تبصره دو: در مواردی که در طراحی کانال، تأسیسات تبعی (راه سرویس، گل انداز، زهکش و...) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد، حریم مرتبط به فاصله ۲ متر از منتهی الیه تأسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته می‌شود. ولی در هر حال فاصله‌ای که تأسیسات تبعی مذکور به انضمام ۲ متر حریم مقرر در فوق در آن قرار دارد، نباید از میزان حریم مقرر در این ماده کمتر باشد.

۴-۴-۲-۲-۲-۲- حریم خطوط انتقال برق فشار قوی

مطابق تصویب نامه شماره ۱۲۷۲۷/ت/۵۰۷۳۲ هـ مورخ ۱۳۹۴/۰۲/۶ هیئت محترم وزیران، تمامی خطوط انتقال نیروی برق (هوایی و کابلهای زمینی) دارای حریم مشخص می‌باشند و قبل از هرگونه ساخت و ساز در پیرامون آنها، باید از شرکت سهامی برق منطقه‌ای استعلام صورت گیرد. حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق بدین شرح است:

ماده ۱- در این تصویب نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار می‌روند:

الف- خط برق: مجموعه‌ای از تجهیزات و متعلقات نظیر پایه، دکل، هادی، مقره و کابل که به منظور انتقال و توزیع نیروی برق مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ب- محور خط: خط فرضی رابط بین مرکز پایه‌ها در طول خطوط هوایی و در کابل‌های زمینی و زیر سطح آب در طول خط.

ج- مسیر خط: نواری در طول خطوط برق، که در خطوط هوایی حاصل از تصویر هادی‌های جانبی خط بر روی زمین و در کابل‌های زمینی و زیر سطح آب، منطبق با عرض مستحدثه مربوطه است.

د- حریم: حریم خطوط نیروی برق به دو نوع زمینی و هوایی تقسیم می‌شود:

۱- حریم زمینی: دو نوار در طرفین مسیر خط و متصل به آن از سطح زمین که عرض هر یک از این دو نوار در این تصویب نامه تعیین شده است.

۲- حریم هوایی: نقاطی در هوا در امتداد هادی و به شکل مستطیل، ناشی از اعمال حریم‌های افقی و عمودی به شرح زیر که هادی جریان برق در مرکز آن قرار می‌گیرد:

۱-۲- حریم عمودی: فاصله عمودی در هوا از طرفین هادی جریان برق در راستای افق که در این تصویب نامه تعیین شده است.

ه- ردیف ولتاژ: ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق.

و- خط فشار ضعیف: خطی که دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت است.

ز- خط فشار متوسط: خطی که دارای ولتاژ از یک هزار ولت تا شصت و سه هزار ولت است.

ح- خط فشار قوی: خطی که دارای ولتاژ شصت و سه هزار ولت و بالاتر است.

ماده ۲- حریم خطوط هوایی برق با توجه به ردیف ولتاژهای مختلف به شرح زیر تعیین می شود:

۱- حریم خطوط هوایی فشار ضعیف: حریم خطوط نیروی برق کمتر از یک هزار ولت، به صورت زمینی بوده که حداکثر آن ۱/۳ متر می باشد.

۲- حریم خطوط هوایی فشار متوسط

الف- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یک هزار تا بیست هزار ولت به صورت زمینی بوده که حداکثر (۳/۱۰) متر می باشد.

ب- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ سی و سه هزار ولت به صورت زمینی بوده که حداکثر ۳/۵ متر می باشد.

تبصره- حداقل میزان حریم در خطوط فشار ضعیف و متوسط موضوع بندهای ۱ و ۲ و یا جایگزینی حریم هوایی به جای حریم زمینی حداکثر تا مقادیر مندرج در بندهای مذکور با شرط وجود حق دسترسی به خطوط برق و کمال ارتفاع از آن، براساس نوع هادی، ضوابط فنی ابلاغی وزارت نیرو، عوارض طبیعی، موقعیت محلی و سایر شرایط مطابق نظر وزیر نیرو تعیین می شود.

۳- حریم خطوط هوایی فشار قوی

الف- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ شصت و سه هزار ولت به صورت زمینی و برابر ۸ متر می باشد.

ب- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یکصدوسی و دو هزار ولت به صورت زمینی و برابر ۹ متر می باشد.

ج- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت به صورت زمینی و برابر ۱۱/۹ متر می باشد.

د- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ چهار صد هزار ولت به صورت زمینی و برابر ۱۴ متر می باشد.

ه- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و شصت و پنج هزار ولت به صورت زمینی و برابر ۲۵ متر می باشد.

تبصره- وزارت نیرو می تواند در داخل و خارج از محدوده شهرها به صورت کلی یا موردی بر اساس ضوابط فنی ابلاغی آن وزارت، موقعیت محلی و سایر شرایط و به شرط اطمینان از استقامت خط، حریم هوایی را به شرح زیر اعمال نماید، در این صورت سی درصد (۳۰٪) از حریم های زمینی بند ۳ لازم الاجرا می باشد:

۱- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ شصت و سه هزار ولت حریم افقی ۳ متر و حریم عمودی ۶ متر می باشد.

۲- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت، حریم افقی ۴/۵ متر و حریم عمودی ۷ متر می باشد.

۳- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت، حریم افقی ۶/۵ متر و حریم عمودی ۸ متر می باشد.

۴- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد هزار ولت، حریم افقی ۹ متر و حریم عمودی ۱۰ متر می باشد.

۵- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و شصت و پنج هزار ولت، حریم افقی ۲۰ متر و حریم عمودی ۱۵ متر

می باشد.

ماده ۳- در مواردی که خطوط هوایی فشار قوی از عوارض طبیعی نظیر جنگل، کوه و دره عبور نماید و همچنین در مواردی که اعمال حریم زمینی دشوار باشد، به پیشنهاد شرکت برق مربوط و تصویب وزیر نیرو با رعایت ضوابط فنی و ایمنی، می توان به صورت موردی حریم های هوایی مندرج در تبصره بند ۳ ماده ۲ را با شرط وجود حق دسترسی به خطوط برق و کمال ارتفاع از آن، جایگزین حریم زمینی نمود.

ماده ۴- در مورد توسعه محدوده شهر در اراضی و املاک خارج از محدوده ای که قبلاً خطوط نیروی برق با استفاده از حق حریم در آن ایجاد شده، وزارت نیرو و شرکت های برق کماکان از حق حریم استفاده می نمایند.

ماده ۵- در صورتی که ردیف های ولتاژی در آینده بین ردیف های ولتاژ مذکور در این تصویب نامه به وجود آید، حریم زمینی و یا هوایی آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژ بالاتر آن تعیین خواهد شد.
تبصره - تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت نیرو می باشد.

ماده ۶- هرگونه عملیات ساختمانی و اقداماتی نظیر ایجاد تأسیسات صنعتی، مسکونی، مخازن، سوخت، انبارداری و تأسیسات دامداری یا باغ یا درختکاری در مسیر و حریم زمینی و هوایی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق ممنوع است و فقط اقداماتی از قبیل زراعت فصلی و سطحی، حفظ یا کاشت درختان کم ارتفاع، حفر چاه و قنوات بدون استفاده از دکل حفاری، اکتشاف و بهره برداری از معادن، راه سازی و احداث شبکه آبیاری مشروط بر اینکه مانعی برای دسترسی به خطوط برق برای وزارت نیرو و شرکت های برق ایجاد ننماید و سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط برق نگردد با رعایت ماده ۸ این تصویب نامه بلامانع است.

تبصره ۱- تراکم و نوع درختان کم ارتفاع با توجه به وضعیت جغرافیایی محل و سایر شرایط توسط وزارت نیرو با کسب اطلاع از مراجع ذی ربط اعلام خواهد شد.

تبصره ۲- ایجاد شبکه آبیاری، حفر چاه و قنوات و راه سازی در اطراف پایه های خطوط نباید در فاصله ای کمتر از ۳ متر از پی پایه ها انجام گیرد. بهره برداری از معادن باید با رعایت ضوابط فنی از جمله ضوابط استقامت خطوط و در فاصله ای بیشتر از حریم زمینی مربوط به آن خط از اطراف پایه های آن انجام پذیرد.

تبصره ۳- استفاده از مواد منفجره در مسیر و حریم خطوط برق ممنوع است.

تبصره ۴- آن قسمت از بام ساختمان هایی که در محدوده زیر حریم هوایی در خارج از مسیر و حریم های زمینی و هوایی قرار دارد، باید با شیب بیش از ۴۵ درجه باشد. در صورتی که سقف ساختمانهای موضوع این تبصره فاصله ای بیش از ۴ متر از حریم عمودی داشته باشند رعایت این تبصره الزامی نیست.

ماده ۷- اشخاصی که بر خلاف مقررات این تصویب نامه اقدام به عملیات و تصرفاتی در مسیر و حریم های زمینی و هوایی و در زیر حریم هوایی خطوط برق نمایند، مکلفند به محض اعلام وزارت نیرو یا شرکت های برق، عملیات و تصرفات را

متوقف و به هزینه خود نسبت به رفع آثار عملیات و تصرفات مبادرت نمایند. در غیر اینصورت براساس لایحه قانونی رفع تجاوز از تأسیسات آب و برق کشور- مصوب ۱۳۵۹- عمل می شود.

ماده ۸- کلیه عملیات مربوط به راه سازی، کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین آلات و مانند آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق و در زیر حریم هوایی توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی باید با رعایت اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارات مالی باشد و در مورد حفر چاه، قنوات و راه سازی قبلاً از شرکت های برق وزارت نیرو، استعلام و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر شرکتهای ذی ربط باید ظرف یک ماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹- حریم کابل های برق در زیر زمین و زیر سطح آب نیم متر به صورت افقی و تا دو متر به صورت عمودی از محور کابل مطابق ضوابط فنی وزارت نیرو با حق دسترسی می باشد و در مواردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل تلفن، لوله کشی، آب، فاضلاب، گاز و مانند آن تقاطع نماید، ضوابط فنی متداول شبکه انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

ماده ۱۰- رعایت حریم و ضوابط فنی مصوب خطوط نیروی برق توسط اشخاص حقیقی و حقوقی الزامی است و در هر مورد که تأسیسات زیربنایی جدید مانند خطوط مخابراتی، راه و راه آهن، نفت، گاز، آب و فاضلاب با خطوط نیروی برق تقاطع نماید یا در حریم آن واقع شود. این عمل با اخذ مجوز از وزارت نیرو یا شرکتهای برق ذی ربط انجام می گردد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات زیربنایی موجود عبور نماید، رعایت حریم و ضوابط مربوطه با هماهنگی دستگاه های ذی ربط الزامی است.

ماده ۱۱- به منظور اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر و حریم خطوط نیروی برق و جلب توجه آنان به اجرای مفاد قانون سازمان برق ایران، وزارت نیرو یا شرکت های برق از طریق نشر آگهی در جراید و یا سایر وسایل مقتضی قابل استناد، آغاز اجرای عملیات احداث خط نیروی برق را اعلام می کند.

ماده ۱۲- در صورت کاهش حریم های خطوط برق در اجرای این تصویب نامه و پرداخت مابه ازایی به دلیل اعمال محدودیت پیشین و بر اساس مستندات موجود توسط شرکت های برق، محدودیت های پیشین به درخواست مالک و تأدیه وجه آن به قیمت کارشناسی روز با رعایت مقررات مربوط مرتفع می گردد.

تبصره- چنانچه حریم های خطوط برق واقع در معابر عمومی و یا اراضی متعلق به بخشهای عمومی و دولتی و یا نیروهای نظامی و انتظامی کاهش یابد، املاک یا اراضی آزاد شده بدون دریافت هرگونه وجهی به دستگاه اجرایی مربوط واگذار خواهد شد. در مورد سایر اراضی برابر با طرحهای توسعه و عمران کالبدی ذی ربط مصوب اقدام خواهد شد.

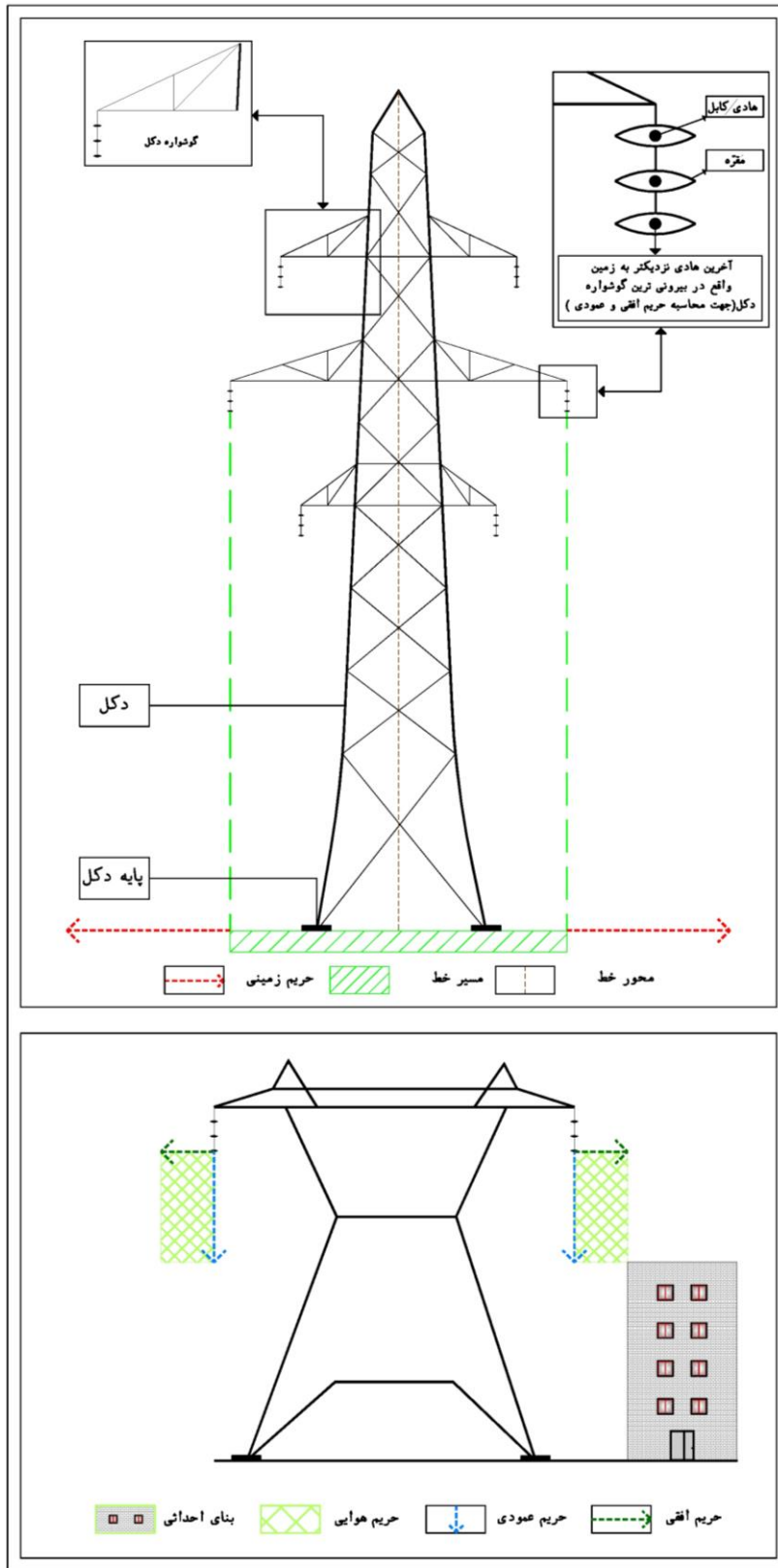
ماده ۱۳- این تصویب نامه جایگزین تصویب نامه شماره ۲۹۰۵۲ مورخ ۱۳۴۷/۱۰/۸ می شود.

در جدول شماره ۲-۲۲۲۴ حریم خطوط انتقال نیرو برق و در تصاویر شماره ۲ و ۱-۲۲۲۴ نحوه تعیین حریم زمینی و هوایی خطوط هوایی انتقال برق فشار متوسط و قوی طبق تصویب نامه مورخ ۹۴/۲/۶ نشان داده شده است.

جدول شماره ۲-۲۲۲۴: حریم خطوط انتقال برق

حریم			نوع ولتاژ	
هوایی		زمینی		
عمودی	افقی			
-	-	۱/۳	کمتر از ۱ هزار ولت	خط فشار ضعیف
-	-	۲/۱	۱ تا ۲۰ هزار ولت	خط فشار متوسط
-	-	۳/۵	۳۳ هزار ولت	
۶	۳	۸	۶۳ هزار ولت	خط فشار قوی
۷	۴/۵	۹	۱۳۲ هزار ولت	
۸	۶/۵	۱۱/۹	۲۳۰ هزار ولت	
۱۰	۹	۱۴	۴۰۰ هزار ولت	
۱۵	۲۰	۲۵	۷۶۵ هزار ولت	

مأخذ: تصویب نامه شماره ۱۲۷۲۷/ت/۵۰۷۳۲ مورخ ۱۳۹۴/۰۲/۶ هیئت محترم وزیران



تصاویر شماره ۲ و ۱-۲۲۲۴: نحوه تعیین حریم زمینی و هوایی خطوط هوایی انتقال برق فشار متوسط و قوی طبق تصویب نامه مورخ ۹۴/۲/۶ هیات وزیران در خصوص حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق

۵-۴-۲-۲-۲- حریم خطوط انتقال گاز

۱-۵-۴-۲-۲-۲- حریم خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها

- در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیفهای تراکم، حداقل حریم لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر

خارجی از جداول شماره ۳-۲۲۲۴ الی ۷-۲۲۲۴ تعیین می شود:

جدول شماره ۳-۲۲۲۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۱۲۰	۹۰	۶۰	۴۸-۵۶
۹۰	۷۰	۵۰	۴۰-۴۶
۷۰	۵۵	۴۰	۳۲-۳۸
۵۰	۴۰	۳۰	۲۴-۳۰
۴۰	۳۰	۲۰	۱۸-۲۲
۳۰	۲۵	۱۵	۱۲-۱۶
۲۵	۱۵	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۴-۲۲۲۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۹۵	۷۰	۵۰	۴۸-۵۶
۷۰	۵۵	۴۰	۴۰-۴۶
۵۵	۴۵	۳۰	۳۲-۳۸
۴۰	۳۰	۲۵	۲۴-۳۰
۳۰	۲۵	۱۵	۱۸-۲۲
۲۵	۲۰	۱۵	۱۲-۱۶
۲۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۵-۲۲۲۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۵۵	۴۰	۳۰	۴۸-۵۶
۵۰	۳۵	۲۵	۴۰-۴۶
۴۰	۳۵	۲۵	۳۲-۳۸
۳۰	۲۵	۲۰	۲۴-۳۰
۲۵	۲۰	۱۵	۱۸-۲۲
۲۰	۱۵	۱۵	۱۲-۱۶
۱۵	۱۰	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۶-۲۲۲۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۲۵	۲۰	۲۰	۴۸-۵۶
۲۰	۲۰	۲۰	۴۰-۴۶
۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۸
۲۰	۲۰	۲۰	۲۴-۳۰
۱۵	۱۵	۱۵	۱۸-۲۲
۱۵	۱۵	۱۵	۱۲-۱۶
۱۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰

ا- احداث هر گونه بنا در تأسیسات و ساختمان که در گروههای زیر مشخص شده‌اند در فواصل مندرج در جدول شماره

۷-۴۵۴ در خارج از محدوده شهرها ممنوع است:

الف- ساختمانها و تأسیساتی نظیر مدارس، مساجد، میدانهای ورزشی، سینماها، سالنهای سخنرانی، مجتمع‌های مسکونی، بیمارستانها، ایستگاههای راه آهن، فرودگاه، گاراژهای حمل و نقل، ساختمان سدها، اردوگاه نظامی، تأسیسات شیلات، کارخانجات و تأسیسات صنعتی و معدنی و مشابه آنها.

ب- ساختمانها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع الاشتعال، کوره‌های تهیه ذغال، تونلهای معادن ذغال سنگ و سایر معادن.

جدول شماره ۷-۲۲۲۴: حریم منع احداث ابنیه محل تجمع و یا خطرناک در مجاورت خطوط انتقال گاز

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
نوع ساختمانی د	نوع ساختمانی ج	نوع ساختمانی الف و ب	
۲۵	۱۲۵	۲۵۰	۴۸-۵۶
۲۰	۱۲۵	۲۵۰	۴۰-۴۶
۲۰	۱۰۰	۲۰۰	۲۴-۳۰
۱۵	۷۵	۱۵۰	۱۸-۲۲
۱۵	۵۰	۱۰۰	۱۲-۱۶
۱۰	۲۵	۵۰	۶-۱۰

- در تعیین حریم، حداکثر فشار بهره برداری پیش بینی شده در نظر گرفته خواهد شد.
- بازدید مرتب از مسیر خطوط انتقال گاز (حداقل هر ماه یکبار) الزامی است.
- آزمایش ادواری شیرهای خودکار قطع جریان خطوط انتقال و بازدید و سرویس آنها باید بطور مرتب و براساس برنامه ریزی های مناطق انجام پذیرد.
- در اطراف شهرها و تا شعاعی که تراکم جمعیت در اطراف خطوط لوله وجود دارد و همچنین در سایر نقاط پر تراکم در مسیر خطوط لوله، هر سه ماه یکبار باید نشت یابی در طول مسیر صورت پذیرد.
- کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط لوله گاز ممنوع است. حفر چاههای کشاورزی و احداث اتاقک پمپ آب نیز مشمول همین بند می باشد. عرض حریم اختصاصی بشرح زیر تعیین می گردد.

الف- برای خطوط لوله کمتر از ۱۲ اینچ، ۱۴ متر (۴ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر)؛

ب- برای خطوط لوله بالاتر از ۱۲ اینچ و کمتر از ۲۴ اینچ، ۲۰ متر (۵ متر از یک طرف و ۱۵ متر از طرف دیگر)؛

ج- برای خطوط لوله بالاتر از ۲۴ اینچ و کمتر از ۴۲ اینچ، ۲۵ متر (۷ متر از یک طرف و ۱۸ متر از طرف دیگر)؛

د- برای خطوط لوله بیشتر از ۴۲ اینچ، ۲۸ متر (۸ متر از یک طرف و ۲۰ متر از طرف دیگر).

تبصره ۱- عرض حریم اختصاصی لوله ۳۰-۱۲ اینچ فقط هنگام عبور از باغات ۱۵ متر می باشد.

این عرض به ۵ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

تبصره ۲- عرض حریم اختصاصی خطوط ۵۶-۳۰ اینچ فقط در عبور از باغات ۲۱ متر می باشد. این عرض به ۱۵ متر از یک

طرف و ۶ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

تبصره ۳- مرغداریها و دامداریهایی که حداکثر ۲۰ نفر پرسنل دارند در ردیف محلهای تجمع محسوب نشده و مشمول

مقررات حریم مربوط به ابنیه عادی می شوند.

تبصره ۴- لازم است مسئولین ذیربط در هر یک از مناطق شرکت ملی گاز تعهد کتبی از صاحبان اماکن مذکور مبنی بر

عدم افزایش آتی نفرات شاغل بیش از ۲۰ نفر گرفته و تعداد نفرات شاغل در اماکن فوق را بصورت متناوب کنترل نمایند.

۲-۵-۴-۲-۲-۲-۲-۲- حريم خطوط انتقال گاز در مجاورت خطوط توزيع و انتقال نیرو

الف- داخل شهرها

- حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطعها به شرح جداول

شماره ۸-۲۲۲۴ الی ۱۰-۲۲۲۴ می باشد:

جدول شماره ۸-۲۲۲۴: حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از لوله های گاز

حداقل فاصله	ولتاژ
پنجاه سانتی متر از دیوار بیرونی فوندانسیون پایه تا جداره لوله	۳۸۰-۲۲۰ ولت
۲ متر	۲۰ کیلو ولت
۷ متر	۶۳ کیلو ولت
۱۰ متر	۱۳۲ کیلو ولت
۲۰ متر	۲۳۰ کیلو ولت و بالاتر

- حداقل فاصله جداره کابلهای زیرزمینی برق از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

جدول شماره ۹-۲۲۲۴: حداقل فاصله کابلهای زیرزمینی برق از لوله های گاز

حداقل فاصله	ولتاژ
۱ متر	۳۸۰-۲۲۰ ولت
۱ متر	۲۰ کیلو ولت
۱ متر	۶۳ کیلو ولت

تبصره: در مورد تقاطع با کابلهای ۲۰ کیلو ولت فقط در پیاده روها با استفاده از پوشش بتنی برای کابل در محل تقاطع به طول یک متر، حداقل ۵۰ سانتی متر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله باید حفظ گردد.

- در تقاطع ها حداقل فاصله عمودی بین کابلها و لوله های گاز به شرح زیر می باشد:

جدول شماره ۱۰-۲۲۲۴: فاصله بین کابلها و لوله های گاز در محل تقاطع ها

حداقل فاصله	ولتاژ
۵۰ سانتی متر	۳۸۰-۲۲۰ ولت
۱ متر	۲۰ کیلو ولت
۱/۵ متر	۶۳ کیلو ولت

ب- خارج از شهرها

- حداقل فاصله نزدیک فوندانسیون پایه و دکل خطوط هوایی توزیع و انتقال نیرو از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

جدول شماره ۱۱-۲۲۲۴: حداقل فاصله دکل خطوط هوایی توزیع و انتقال نیرو

ولتاژ	طول مسیر مشترک ۵ کیلومتر و کمتر	طول مسیر مشترک بیش از ۵ کیلومتر
۲۰ کیلو ولت	۲۰ متر	۳۰ متر
۶۳ کیلو ولت	۳۰ متر	۴۰ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۴۰ متر	۵۰ متر
۲۳۰ کیلو ولت	۵۰ متر	۶۰ متر
۴۰۰ کیلو ولت	۶۰ متر	۶۰ متر

- حداقل ارتفاع پایین ترین سیم خطوط هوایی در بدترین شرایط از سطح زمین در محل تقاطع با لوله های گاز به شرح زیر است:

جدول شماره ۱۲-۲۲۲۴: حداقل ارتفاع سیم خطوط هوایی با لوله های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۰ کیلو ولت	۸ متر
۶۳ کیلو ولت	۹ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰ متر
۲۳۰ کیلو ولت	۱۱ متر
۴۰۰ کیلو ولت	۱۲ متر

- حداقل فاصله نزدیکترین پایه و دکل از محور لوله گاز در محل تقاطع برای ۲۰ کیلو ولت، ۲۰ متر و برای ۶۳ کیلو ولت و بالاتر، ۳۰ متر می باشد؛ مشروط براینکه این فاصله از طول دکل به اضافه ۱۰ متر عرض جاده سرویس خط لوله کمتر نباشد.
- کلیه پایه های فلزی خطوط انتقال نیرو که تا فاصله ۲۰۰ متری خطوط لوله قرار دارند باید مجهز به سیستم انتقال زمین باشد.

۳-۵-۴-۲- حریم خطوط لوله گاز در مجاورت جاده ها

- چنانچه شرایط فنی و محلی ایجاب نماید که خطوط لوله در حریم راه موجود نصب گردد اجرای طرح منوط به موافقت وزارت راه و شهرسازی خواهد بود.

- حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جاده ها برای انواع الف و ب ساختمانی خطوط لوله به شرح

جداول شماره ۱۳-۲۲۲۴ الی ۱۶-۲۲۲۴ تعیین می گردد.

جدول شماره ۱۳-۲۲۲۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت آزادراه بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۱۸ تا
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۲۰-۲۴
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۲۶-۳۰
۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۲-۳۶
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۸-۴۲
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۴۴-۵۰
۷۰	۶۵	۶۰	۵۰	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۵۲-۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرارخواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۱۴-۲۲۲۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه یک بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۱۸ تا
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۰-۲۴
۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۶-۳۰
۴۰	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۵	۳۲-۳۶
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۳۸-۴۲
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۴۴-۵۰
۷۰	۶۵	۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۵۲-۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۱۵-۲۲۲۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۲ برحسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۱۸ تا
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰-۲۴
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۵۰	۲۶-۳۰
۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۶
۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۳۸-۴۲
۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۴۴-۵۰
۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۲۵	۵۲-۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۱۶-۲۲۲۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۳ و ۴ برحسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸ تا
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۲۰-۲۴
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۲۶-۳۰
۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۳۲-۳۶
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۳۸-۴۲
۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۴۴-۵۰
۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۵۲-۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

۶-۴-۲-۲-۲- حریم امنیتی

تأسیسات آبرسانی، برق‌رسانی، گازرسانی، تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی و نظامی، سایت‌های اداری، مراکز فنی مخابرات و مراکز فنی صدا و سیما باید دارای حریم امنیتی باشند. این حریم بر مبنای ضوابط و مقررات موردی دستگاه اجرایی مربوط مشخص می‌گردد.

تبصره: در تعیین حریم امنیتی اماکن و اراضی مربوط به حوزه‌های قوای مسلح، تعیین و رعایت حقوق صاحبان حق برای جبران مافات (با توجه به نبود قوانین لازم در حال حاضر) ضروری است.

۷-۴-۲-۲-۲- حریم میراث تاریخی

موقعیت کاربریهای میراث تاریخی اعم از آثار ثبت شده یا نشده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص شده است. اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به استثنای یک یا دو مورد برای آثار مزبور حریمی مشخص نکرده است. هرگونه حریمی که منبعت توسط اداره مزبور تعیین گردد، منوط به تصویب کمیسیون ماده ۵ لازم‌الاجراست.

۵-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مشترک در تمامی کاربریها

۱-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات عام ساختمانی و شهرسازی

- نحوه اجرای طرح

- از تاریخ تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، هرگونه اقدام در محدوده شهر اعم از تعیین نحوه استفاده از زمین یا ساختمان، تفکیک اراضی، صدور پروانه ساختمانی، تعیین بر و کف و عقب نشینی زمین یا ساختمان، احداث و تعریض معبر و اقدامات مربوط به ترمیم و بهسازی ساختمان یا بخشی از شهر، باید با رعایت کامل ضوابط و مقررات طرح تفصیلی انجام گردد.

- کلیه مصوبات مراجع قانونی (قبل از زمان تصویب این ضوابط) که در طرح تفصیلی جدید منعکس شده باشند در صورتیکه بر اساس مفاد مصوبه به اجرا درآمده باشد، مورد قبول بوده و مغایرت محسوب نمی‌شود.

- کلیه مصوبات مراجع قانونی (قبل از تصویب این ضوابط) که در طرح تفصیلی جدید منعکس نشده‌اند و بیش از یکسال از تصویب آنها گذشته باشد و مالک اقدامی در مورد دریافت پروانه ننموده باشد، با تصویب این ضوابط منتفی اعلام می‌شوند و کاربری پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی جدید برای آنها ملاک عمل خواهد بود.

- کلیه پروانه‌های صادره که منجر به احداث بنا نگردیده‌اند، فقط یکسال از تاریخ ابلاغ این ضوابط مهلت خواهند داشت که نسبت به اتمام بنای خود با جواز و پروانه صادره قبلی اقدام نمایند. در صورت انقضای مهلت مزبور، جواز و پروانه صادره باطل و باید مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر اقدام به تجدید جواز کنند.

- اختصاص دادن هرگونه قطعه زمین با هر ابعاد و مشخصاتی به کاربریهای غیرمجاز مطلقاً ممنوع است.

- تفکیک اراضی مشاع (افراز) تنها طبق ضوابط تدوین شده برای تفکیک زمین در هر کاربری، مجاز می‌باشد.

- زمینهایی که قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح (تفصیلی) به موجب سند رسمی قطعه‌بندی و تفکیک گردیده‌اند لیکن پروانه ساختمانی برای آنها اخذ نشده باشد، چنانچه در مسیر شبکه خیابانهای طرح نباشند و مالکین نیز تقاضای تفکیک جدید نمایند با توجه به اصل عطف به ماسبق نشدن قانون، از نظر ضوابط حاضر قطعات تفکیکی قابل قبول تلقی می‌شوند.

تبصره ۱: مالکان زمینهایی که براساس ضوابط و مقررات قبلی اقدام به تفکیک زمینهای خود نموده‌اند و قطعات تفکیکی آن مورد تأیید شهرداری قرار گرفته، لیکن سند رسمی برای آنها صادر نگردیده، در صورتیکه تقاضای تفکیک براساس این طرح را داشته باشند، تفکیک جدید آنها باید براساس ضوابط و مقررات طرح حاضر انجام گیرد.

تبصره ۲: کلیه قطعات تفکیکی مشمول بند فوق که از نظر طرح تفصیلی قابل قبول باشند، در زمان اخذ پروانه ساختمانی ملزم به رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی از جمله نحوه استفاده از زمینهایی می‌باشند که در آن واقع شده‌اند.

- کلیه پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری قبل از تصویب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، در صورتیکه در مسیر شبکه خیابانهای طرح نباشند، تا مدت اعتبار پروانه ساختمانی قابل قبول می‌باشند لیکن در صورتیکه طی این مدت مالکان اقدام به ساختمان نمایند، پروانه ساختمانی آنان لغو و پروانه جدید براساس ضوابط و مقررات طرح صادر می‌گردد.

تبصره ۱: کلیه پروانه‌های ساختمانی صادر شده در صورتیکه در مسیر شبکه خیابانهای پیشنهادی طرح تفصیلی قرار گیرند، لغو و پروانه جدید براساس ضوابط طرح حاضر صادر می‌گردد.

- ارائه طرح ساختمانی و تمامی نقشه‌های معماری و سازه و تأسیسات کاربری مسکونی و غیرمسکونی به منظور بررسی و تصویب به شهرداری الزامی است.

- شهرداری می‌تواند برای ساماندهی پوسته و پیاده رو معابر، اراضی خالی حدفاصل کاربریهای موجود و شبکه معابر پیشنهادی را برای الحاق به کاربریهای همجوار به مالکان آنها واگذار کند. اراضی واگذار شده باید براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه که به آن الحاق می‌گردد، احداث شوند.

- ابعاد و تناسب قطعه

- نسبت طول به عرض قطعه باید حداکثر سه به یک و حداقل دو به یک باشد.

- محاسبه سطح اشغال و زیربنا

- برای املاکی که در تعریض قرار دارند، ملاک عمل محاسبه سطح اشغال قطعه، مساحت و ابعاد آن قبل از تعریض می باشد مشروط بر اینکه سطح اشغال اعطایی به قطعه پس از اصلاح از ۸۰ درصد تجاوز نکند. تصمیم گیری در خصوص مواردی که سطح اشغال از ۸۰ درصد بیشتر می شود، بر عهده کمیسیون ماده ۵ است. در صورتی که میزان تعریض بیش از ۲۵ درصد مساحت قطعه باشد، موضوع سطح اشغال با ارائه گزارش توجیهی در کمیسیون ماده ۵ تصمیم گیری خواهد شد.

- مساحت پیلوت و دیگر مستحقات احداثی در طبقه همکف (مسکونی، انباری، موتورخانه، آسانسور و نظایر اینها) جزء سطح اشغال همکف محسوب می شود.

- مساحت نورگیر، آسانسور، راه پله، راهرو و بالکن جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز محسوب می گردد.

- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان صرفاً در داخل حیاط به عنوان باران گیر و آب پره با عرض حداکثر ۸۰ سانتی متر جزء زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

- نورگیری و تهویه طبیعی

- تأمین تهویه طبیعی و نور مستقیم در کلیه فضاهای اصلی ساختمانها الزامی است.

- رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در مورد نورگیری و تهویه طبیعی برای نمای ساختمانها ضروری است.

- زیرزمین و پیلوت

- استفاده از پیلوت و زیرزمین به عنوان پارکینگ، انباری و تأسیسات برقی و مکانیکی مجاز است که در این صورت، سطح آنها جزء حداکثر تراکم ساختمانی مجاز محسوب نخواهد شد.

- فضای اختصاص یافته به پیلوت جهت تأمین پارکینگ، انباری و تأسیسات برقی و مکانیکی جزء حداکثر سطح اشغال

همکف محسوب می گردد.

- حداکثر سطح اشغال زیرزمین بجز کاربری مسکونی باید معادل حداکثر سطح اشغال تعیین شده برای کاربری و صرفاً

منطبق بر سطح اشغال طبقه همکف باشد.

- حداقل ارتفاع مفید زیرزمین ۲/۲ و حداکثر آن ۲/۴ متر و حداقل ارتفاع مفید پیلوت ۲/۴ و حداکثر آن ۲/۶ متر تعیین

می گردد.

- حداکثر ارتفاع زیرزمین از کف گذر مجاور در کاربری مسکونی ۱۵۰ سانتی متر، در کاربری تجاری-خدماتی ۶۰ سانتی متر و در سایر کاربری ها ۱۰۰ سانتی متر می باشد.

- پارکینگ

- ایجاد پارکینگ برای کلیه کاربریها طبق ضوابط مشخص شده برای هر یک از کاربریها در گزارش حاضر، الزامی است. موارد حذف پارکینگ در هر کاربری باید به همراه گزارش توجیهی تهیه شده براساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۹۱/۲/۷ وزارت کشور جهت تصمیم گیری به کمیسیون ماده پنج ارائه و به تصویب برسد.

- در مواردی که پارکینگ در زیرزمین و یا پیلوت تأمین می شود، پارکینگ باید دسترسی مستقیم به طبقات ساختمان هم از طریق پله و هم آسانسور داشته باشد.

- در ساختمانهایی که پیلوت احداث نمی شوند، حداقل ارتفاع مفید پارکینگ در زیرزمین ۲/۲۰ و حداکثر ۲/۴۰ و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲ متر باشد.

- تأسیسات ساختمانی، خرپشته، راه پله و پشت بام

- کانال کشی و احداث کولر در سطوح قابل رؤیت از معابر مجاز نیست.

- نصب هرگونه هواکش و کولر گازی در گذرها و معابر مجاور املاک ممنوع می باشد. نصب کولرگازی یا آبی در طبقات (بدون پیش آمدگی) به شرطی که با طراحی مناسب و به کار بردن مصالح ساختمانی در بدنه از دید عموم پنهان گردد، بلامانع است.

- احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل بر روی پشت بام و بالکن ها غیرمجاز است. مشروط بر اینکه سطوح نمایان نسبت به عرصه های شهری نداشته باشد.

- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی غیرمجاز است.

- دفع آب باران صرفاً باید از طریق ناودان نصب شده درون دیوار بنا و حتی المقدور به صورت مستقیم به مجاری مناسب انجام پذیرد.

- احداث ساختمان پست ترانسفورماتور برق در تمامی کاربریها منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج و عدم ایجاد خطر برای سلامتی ساکنان واحدهای همجوار، مجاز است.

- احداث پست‌های جدید برق و ایستگاه‌های تقلیل یا افزایش فشار گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتغال و مواد نفتی غیرمجاز است. در زمینه ایجاد مستحذات مزبور، رعایت ضوابط ایمنی از لحاظ آتش‌نشانی و خدمات ایمنی الزامی است.

- نصب آسانسور در ساختمانهای مسکونی با سه طبقه بر روی پیلوت یا زیرزمین و بالاتر اجباری است و باید در نقشه‌های معماری نشان داده شده باشد. از نظر رعایت موازین ایمنی باید از قرار دادن آسانسور در فضای پلکان خودداری بعمل آید. در بناهای تجاری - خدماتی بیش از سه طبقه (همکف، اول و دوم) نصب آسانسور ضروری می‌باشد.

- ایجاد آسانسور و رعایت ابعاد آن طبق مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان الزامی است.

- نصب تأسیسات بر روی بام‌های هم سطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.

- حداقل ارتفاع جان پناه از کف بام ۷۰ سانتی متر است.

- حداکثر ارتفاع خرپشته برای ساختمانهای تا ۲ طبقه، ۲/۵۰ متر و برای ساختمانهای ۳ طبقه به بالای دارای آسانسور ۳ متر می‌باشد.

- حداقل عرض راه پله دو طرفه ۲/۶۰ متر است.

- پوشش منبع آب و کولر در صورت استفاده از مصالح غیر بنایی جزء سطح ساختمانی و ارتفاع مجاز نمی‌باشد و ارتفاع آن از آخرین حد ارتفاع مجاز مصوب طرح تفصیلی نباید از ۲/۵ متر تجاوز نماید.

- سایر ضوابط و مقررات

- در طراحی و اجرای بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی با چهار سقف و بیشتر (سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین و بالاتر) باید ضوابط و مقررات اداره/ سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات ایمنی که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می‌شود، اعمال گردد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه اداره/ سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی برای احداث مجتمع‌های ساختمانی ضروری است.

- ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و باسازی) در کلیه آثار و محوطه‌های تاریخی و فرهنگی ثبت شده بر اساس سازمان میراث فرهنگی تابع ضوابط و مقررات مصوب میراث فرهنگی خواهد بود.

- تغییر در نمای ابنیه ارزشمند تاریخی ممنوع، و هرگونه اقدام برای ایمن سازی این ابنیه و تغییرات در داخل بنا، منوط به مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

۲-۵-۲-۲-۲-۲-۲-۲-۲-۲ قطعات و کاربریهای ناهماهنگ

این گروه شامل قطعات زمین خالی و کاربریهایی است که با نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و ضوابط و مقررات طرح هماهنگ نیستند. ضوابط مربوط به قطعات و کاربریهای مزبور بدین شرح است:

۱- قطعات زمین خالی ناهماهنگ از نظر بر قطعه یا حدنصاب تفکیک مشخص شده برای انواع کاربریهای پیشنهادی طرح (برخورداری از اندازه‌های کمتر از حدنصاب مشخص شده) چنانچه قبل از زمان تصویب طرح تفصیلی توسط مراجع قانونی تفکیک و دارای سند باشند، می‌توانند به کاربری مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح حاضر تبدیل شوند و از ضوابط ساخت و ساز آن بهره‌مند گردند.

۲- کاربریهای ناهماهنگ نیز اساساً شامل کاربریهایی است که حضور آنها طبق ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست در محدوده شهر ممنوع است. کاربری‌های مجاز به استقرار در شهر شامل کارگاه‌های رده ۱ می‌باشند. کارگاه‌های رده‌های ۲، ۳، ۴، ۵ و ۶ نیز باید طبق ضوابط سازمان مزبور از محدوده شهر خارج و در حریم شهر یا بیرون آن استقرار یابند.

۳-۵-۲-۲-۲-۲-۲-۲-۲-۲ ساختمانی‌هایی که از قبل آغاز به ساخت کرده‌اند

الف- این نوع ساختمان‌ها چنانچه از حد مجاز تراکم ساختمانی کمتر باشند و مسائل فنی ساختمان اجازه دهد می‌توانند درخواست افزایش بنا تا حد مجاز را بنمایند.

ب- چنانچه بنای مسکونی یا غیرمسکونی با تراکمی بیشتر از میزان تراکم ساختمانی مجاز مندرج در این ضوابط در دست احداث باشد، اتمام ساختمان براساس پروانه ساختمان اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود اما به هنگام تجدید بنا، تابع ضوابط طرح حاضر می‌باشد.

۴-۵-۲-۲-۲-۲-۲-۲-۲-۲ شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

از آنجا که تقاطع شبکه‌های ارتباطی به ویژه میادین جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می‌شوند، ساختمان‌سازی در پیرامون آنها باید تابع شرایط معینی باشند. این شرایط باید در چارچوب تهیه طرحهای جزئیات شهرسازی و طرحهای طراحی شهری میدان یا گره تعیین و تدقیق شوند. تا زمان تهیه طرحهای مذکور و ارائه الگوهای مورد نظر، شرایط زیر باید بعنوان حداقل مورد قبول اجرا شود:

- ساختمانهای پیرامون تقاطع شبکه های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر باید بصورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند؛

- ارتفاع ساختمانها در چهار گوشه تقاطع، مساوی باشد؛

- پخ بصورت متقارن یا متجانس به صورتی پیش بینی و اجرا شود که در مجموع، منجر به انسجام فضایی تقاطع شود؛

- مصالح نمای ساختمانها و فرم معماری آنها باید از ویژگیهای هماهنگ برخوردار باشد؛

- تراکم ساختمانی قطعات پلاکهای مشرف به تقاطعها و میداین بر اساس حداکثر تراکم پلاکهای مذکور تامین گردد تا

جداره مناسبی در پیرامون محور بدست دهد؛

- طرح قطعات مجاور میدانها و تقاطع ها باید به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.

۵-۲-۲-۲-۵-۵- ضوابط نما و جداره‌ها و ساماندهی منظر شهری

- در این مورد، رعایت مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پیوست شماره سه گزارش حاضر) ضروری است.

- در خصوص چگونگی اجرای ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر

شهری در سطح استان - موضوع مصوبه ۱۳۹۴/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - تصمیم گیری خواهد کرد.

۶-۲-۲-۲-۵-۵-۲- مقررات ارتفاع حصارها، دیوارها و...

ارتفاع حصارها و دیوارها و نوع مصالح مصرفی در آنها باید مبتنی بر فرهنگ و اوضاع اقلیمی شهر تعیین گردد که این امر نیازمند مطالعه و بررسی عمیق تری است. لذا پیشنهاد می گردد که شهرداری در این زمینه طرح ویژه‌ای تهیه کرده و اجرا نماید. تا آن زمان، مقررات کلی مربوط به حصارها، دیوارها و نظایر اینها با توجه به اوضاع اقلیمی و فرهنگ شهر به شرح ذیل تعیین می گردد:

الف - حداکثر ارتفاع حصار ابنیه نباید از ۲/۱۰ متر تجاوز نماید، مگر در ساختمانهایی که مسئله امنیتی مطرح است.

ب- فضاهای عمومی با عملکرد شهری نظیر بیمارستانها، ادارات و نظایر اینها بهتر است که با دیواری به ارتفاع ۷۰ سانتی متر و مابقی ارتفاع حصار به صورت نرده (آهنی یا چوبی) به همراه پوشش گیاهی احداث گردد.

ج- پیشنهاد می گردد که حصار مجتمع‌های مسکونی نیز به صورت بند ب احداث گردد.

د- حصار باغات (داخل محدوده شهر و حریم) به صورت ۷۰ سانتی متر دیوار و مابقی تا ارتفاع ۲/۵۰ متر در کل بصورت نرده یا فنس ساخته شود.

۲-۲-۲-۵-۲- پارکینگ‌های انتظار

- احداث پارکینگ‌های انتظار برای کاربریهای عمومی به میزان یک دهم پارکینگ‌های لازم، ضروری است.

۲-۲-۲-۵-۸- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف پارک‌ها و فضاهای سبز و املاک مجاور

- اشراف و نورگیری بناهای مسکونی و غیرمسکونی از پارکها و فضاهای سبز عمومی بلامانع است.

- اشراف و نورگیری از مالکیت‌های مجاور برای ابنیه مربوط به این فضاها ممنوع است.

- احداث بازشوها به فضاهای باز حیاط خلوتها در طبقات بالای همکف بدون نصب جان‌پناه به ارتفاع حداقل ۱/۲ متر

ممنوع است.

- شیشه پنجره‌های مشرف به حیاط پلاک روبرو و همچنین پنجره‌های طبقات بالای همکف به حیاط خلوتها باید

مشجر باشد.

۲-۲-۲-۵-۹- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

با توجه به اهمیت موضوع گردشگری و استفاده از اقامتگاه‌های موقت (کمپینگ) برای این منظور، شهرداری باید نسبت به تجهیز اراضی اقامت موقت و کمپینگ در پارک مقایس ناحیه ای و شهری در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی اقدام نماید. در این نقطه باید امکان دسترسی سواره مناسب با آب آشامیدنی، امکانات پخت و پز در فضای باز و سرویس‌های بهداشتی در فواصل معقول پیش‌بینی نماید. برای حفظ امنیت مستحذات و استفاده کنندگان از فضا نیز امکانات و تأسیسات موردنیاز فراهم گردد. شهرداری می‌تواند به منظور کسب درآمد براساس تعرفه‌های موجود از افراد استفاده کننده از کمپینگ اجاره‌بهاء دریافت کند.

۲-۲-۲-۶- مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز کاربریها

۲-۲-۲-۶-۱- مقررات مربوط به همجواری کاربریها

از آنجائیکه در طرح تفصیلی شهر، کاربریهای خدماتی در مقیاس محله و ناحیه شهر به صورت ثابت در مکانهای مشخص جانمایی شده‌اند، لذا مقررات و ضوابط همجواریها صرفاً برای کاربریهای خدماتی مقیاس محله‌ای - که بنا بر ضرورت، مازاد بر خدمات محله ای پیشنهادی طرح تفصیلی احداث می‌شود- ارائه می‌گردد. مبحث همجواریها از مباحث مهم و اساسی است که هدف آن توجه به همسختی و سازگاری کاربریهای مختلف از نظر امکان استقرار و فعالیت آنها در کنار هم و یا در یک مجموعه می‌باشد. لازم به ذکر است که طرح مکانیابی، تغییر کاربری و ضوابط ساخت و ساز کاربری‌های مقیاس ناحیه ای و شهری مازاد

بر کاربریهای پیش بینی شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ و در صورت ضرورت، کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی، شورای برنامه ریزی و توسعه استان و شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران برسد. مقررات همجواری کاربری های مقیاس محله ای طرح حاضر بدین شرح تعیین شده اند:

الف- کاربری آموزشی

کاربری آموزشی مقیاس محله شامل مهد کودک، کودکستان، دبستان می باشد که در این میان، دبستان عنصر شاخص محله به حساب می آید. بهترین همجواری های مراکز آموزشی مزبور عبارت است از: واحدهای مسکونی، کاربریهای پارک و فضای سبز و فرهنگی- هنری مقیاس محله ای. توصیه می شود که کاربری آموزشی پیشنهادی بوسیله یک معبر با حداقل عرض ۱۰ متر از بلوک مسکونی جدا شود. محدودیتهای همجواری مراکز آموزشی مورد نظر، رعایت حداقل ۵۰۰ متر فاصله از کاربری صنعتی، محل های جمع آوری موقت زباله و مراکز درمانی می باشد. همجواری واحدهای آموزشی با بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخشهای بستری می باشند، ممنوع است.

ب- کاربری پارک

بهترین و مناسب ترین همجواری برای پارک محله ای، مراکز تجاری- خدماتی، کانون های آموزشی و مراکز فرهنگی- هنری مقیاس محله ای است. این کاربری باید از مراکز جمع آوری زباله و کاربری صنعتی حداقل ۵۰۰ متر فاصله داشته باشد.

ج- کاربری ورزشی

مراکز ورزشی محله ای (زمین فوتبال و یا والیبال) می توانند با کاربری مسکونی و کاربریهای خدماتی مقیاس محله ای همجواری داشته باشند. توصیه می شود که مراکز ورزشی مزبور از طریق پارک و یا فضای سبز از مناطق مسکونی جدا گردند. همجواری واحدهای ورزشی با بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخشهای بستری می باشند، ممنوع است. واحدهای مزبور باید حداقل ۵۰۰ متر از بیمارستان و مراکز درمانی یاد شده فاصله داشته باشند.

د- کاربری فرهنگی- هنری

کاربری فرهنگی- هنری محله ای شامل عناصری همچون کتابخانه، خانه فرهنگ محله، خانه مشق و نظایر اینها می گردد. بهترین همجواریها برای این کاربری، عناصر خدماتی مقیاس محله ای همانند پارک، دبستان، مسجد، مراکز فرهنگی- هنری و نظایر اینها و همچنین کاربری مسکونی است. توصیه می گردد که کاربری فرهنگی- هنری مقیاس محله ای در جوار و یا داخل پارک محله احداث گردد.

ه- کاربری مذهبی

کاربری مذهبی می تواند در مجاورت بافت های مسکونی و سایر عناصر خدماتی مقیاس محله بجز مراکز آموزشی احداث گردد.

و- کاربری مسکونی

در همجواری واحدهای مسکونی با کاربری تجاری- خدماتی یا دیگر خدمات عمومی از جمله اداری و انتظامی، درمانی، ورزشی و نظایر اینها - به صورت کاربری مختلط- تأمین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی و تفکیک پارکینگهای مربوط به واحدهای مسکونی از پارکینگهای ویژه کاربریهای مزبور الزامی است.

۲-۲-۲-۶-۲- مقررات مربوط به دسترسی کاربریها

از آنجائیکه در طرح تفصیلی، کاربریهای مقیاس ناحیه ای و شهری به همراه شبکه معابر اصلی شهر (استخوانبندی شهر) طراحی و پیشنهاد شده، لذا به مانند مبحث همجواری کاربریها، این مبحث نیز صرفاً به کاربریهای مقیاس محله ای و کاربری مسکونی اختصاص دارد. مقررات مربوط بر حسب هر کاربری بدین شرح است:

الف- کاربری مسکونی

- دسترسی واحدهای مسکونی باید فقط از طریق خیابانهای شریانی درجه ۲ فرعی و محلی (دسترسیها و جمع و پخش کننده ها) تأمین گردد. مجتمع های مسکونی که راه ورودی و خروجی آنها باید طبق آئین نامه طراحی راههای شهری طراحی شود، از این ضابطه مستثنی هستند.

- هر پلاک فقط مجاز به داشتن یک دسترسی اتومبیل رو به عرض حداکثر ۳/۵ متر است. در قطعاتی که عرض قطعه در هر معبر بیش از ۲۰ متر باشد، احداث دسترسی دوم مجاز است.

- هر نوع دسترسی از پخها ممنوع است.

- احداث هر گونه پله و رمپ در محدوده پیاده رو ممنوع است.

ب- کاربریهای آموزشی

دسترسی سواره به کودکستان، دبستان و مدرسه راهنمایی باید تنها از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی صورت گیرد.

ج- کاربری پارک

پارک مقیاس محله ای باید صرفاً از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی دسترسی داشته باشد.

د- کاربری ورزشی

دسترسی این کاربری در مقیاس محله ای صرفاً باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی و در مقیاسهای ناحیه ای و شهری از طریق محورهای شریانی درجه ۲ فرعی تأمین گردد.

ه- کاربری فرهنگی- هنری

تأمین دسترسی این کاربری در مقیاس محله ای صرفاً باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی و در مقیاسهای ناحیه ای و شهری از طریق محورهای شریانی درجه ۲ صورت پذیرد.

و- کاربری مذهبی

دسترسی این نوع کاربری در مقیاس محله ای صرفاً باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی صورت گیرد. دسترسی فضاهای مذهبی مقیاس ناحیه ای و شهری و در شرایط خاص و بنا به ضرورت فضاهای مذهبی مقیاس محله ای، می تواند از طریق محور شریانی درجه ۲ فرعی نیز تأمین گردد.

۷-۲-۲- ضوابط و مقررات میراث تاریخی شهر

در شهر تفت آثار و بافت های تاریخی متعددی وجود دارد که توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور شناسایی و ثبت شده اند. موقعیت کاربریهای میراث تاریخی اعم از آثار ثبت شده یا نشده در نقشه های کاربری اراضی پیشنهادی و آثار و بافت های تاریخی طرح تفصیلی مشخص شده است. اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان به استثنای یک یا دو مورد برای آثار مزبور حریمی مشخص نکرده است و بیشتر آثار هنوز در مرحله گمانه زنی، مطالعه و تعیین حریم هستند، به هر حال مشخص نشدن حریم بیشتر آثار در نقشه های طرح تفصیلی به منزله فاقد حریم بودن آنها نمی باشد و هرگونه حریمی که منبعل توسط اداره مزبور تعیین گردد، منوط به تصویب کمیسیون ماده ۵ پنج استان، لازم الاجراست. همچنین باغات هم پیوند با بافت های تاریخی شهر از اهمیت خاصی برخوردارند که هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان را در آنها ضرورت می بخشند. با توجه به مجموعه مطالب فوق، قبل از هرگونه اقدام عمرانی در محدوده و حریم آثار تاریخی شهر که در نقشه های کاربری اراضی و نقشه آثار و بافت های تاریخی مشخص شده اند، باید از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان استعلام گردد. همچنین قبل از هرگونه اقدام عمرانی در محدوده باغات هم پیوند با بافت های تاریخی شهر علاوه بر استعلام از جهاد کشاورزی استان؛ باید از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان نیز استعلام گردد.

۸-۲-۲- سایر ضوابط و مقررات لازم الرعایه

الف) کلیه مفاد مجموعه مقررات ملی ساختمان باید رعایت گردد.

ب) رعایت مفاد آخرین ویرایش آیین نامه طراحی ساختمانها در برابر زلزله (با استاندارد ۲۸۰۰) الزامی است.

ج) ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی باید در طراحی ساماندهی فضاهای شهری، شبکه معابر و احداث مجموعه های ساختمانی بکار گرفته شود.

د) رعایت ضوابط و مقرراتی که پس از ابلاغ طرح توسط مراجع قانونی از جمله شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ می گردد، ضروری است.

پیوست‌ها:

پیوست شماره یک: قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب
۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی

پیوست شماره دو: ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون
اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی
حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

پیوست شماره یک:

قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی

ماده واحده ماده ۱۰۱ قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می گردد:

ماده ۱۰۱: ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها از سوی مالکان، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید تسلیم شهرداری می‌نماید باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود. بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری، مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده ۵ به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید. کمیسیون ماده ۵ حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی و در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی را صادر می‌نماید.

تبصره ۱: رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصابها، ضوابط، آیین نامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶؛

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر

اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱؛

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن؛

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵

تبصره ۲: در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳: در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است، شهرداری برای تأمین سرانه

فضای عمومی و خدماتی تاسقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی

شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک

برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) 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.

تبصره ۴: کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵: هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و هشتم فروردین ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی ۱۳۹۰ به تأیید شورای نگهبان رسید.

پیوست شماره دو:

ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی
زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها
مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

پیوست شماره دو: ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی
زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده ۱۴ قانون زمین شهری: تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش

(اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

تبصره: نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند، به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت. در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

الف- باغات داخل محدوده شهر

۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشد) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل می شود.

۲- باغ- مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند و قابل تبدیل به منطقه باغ- مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۲-۱- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد

در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش قطعات تفکیک اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر (بند ۲-۲) داده می شود.

۲-۲- در قطعات ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد

سطح زمین

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول بند ۱-۲ هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ- مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد. تبصره ۳: در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می‌شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۱-۲ و ۲-۲، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالک و صورت‌مجلس تفکیکی قید شود.

ب- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ- مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت، لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش‌بینی خدمات موردنیاز تهیه و به تصویب برسد، مورد تأیید است. کسب اجازه قطع‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکان قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند، می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی غیرشالیزار ۱۰ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

علاوه بر مصوبات پیش گفته - که ناظر بر اراضی مشجر و مزروعی داخل محدوده شهرهاست - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و آیین نامه های آن شرایط لازم را برای جلوگیری از تغییر کاربری این گونه اراضی جز در موارد ضروری تأمین کرده است. مواد ۱، ۲ و ۳ این قانون و تبصره های منضم به آن به شرح زیر است:

ماده ۱- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره ۱- در موارد ضروری، تغییر کاربری اراضی زراعتی و باغها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود، محول می گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد، معتبر خواهد بود. این کمیسیون موظف است ظرف مدت دوماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها، وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد، مجاز می باشد.

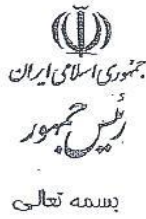
ماده ۲- در مواردی به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود که هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکان وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعتی و باغ برای سکونت شخصی مالکان کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی، مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

ماده ۳- مالکان یا متصرفین اراضی زراعی و باغهای موضوع که این قانون که بطور غیرمجاز اراضی زراعی و باغها را تغییر کاربری می دهند، علاوه بر الزام به پرداخت عوارض ماده ۲، به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد. در صورت تکرار جرم، متخلفین علاوه بر مجازات مذکور، به حبس

از یک تا شش ماه محکوم خواهند شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و بر اساس ضوابط مربوطه، حکم قطعی صادر نمایند.

تبصره ۱- سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.



۱۰۰۳۰۴
۱۳۸۵/۸/۲۹

معاونت محترم برنامه ریزی و ارزیابی و هماهنگی
معاونت محترم (معاونت برنامه ریزی)

وزارت جهاد کشاورزی

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ که در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبانماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱۰ به تایید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۵۴۷/۱۳۶۵۳۴ مورخ ۱۳۸۵/۸/۱۶ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است. به پیوست جهت اجرا ابلاغ می گردد. ا.ک

محمود احمدی نژاد
رئیس جمهور

رونوشت:

- دفتر مقام معظم رهبری - کلیه وزارتخانه ها، سازمانها، مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی و استانداری های سراسر کشور - دفتر رئیس جمهور - مجمع تشخیص مصلحت نظام - دفتر ریاست قوه قضائیه - دفتر معاون اول رئیس جمهور - دیوان محاسبات کشور - اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی - دفتر هیات دولت - اداره کل پیگیری طرح ها و لوایح - اداره کل حقوقی - اداره کل تدوین و تنقیح قوانین و مقررات کشور - معاونت امور مجلس - روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران (جهت درج در روزنامه) ابلاغ می شود. ۸۵/۸/۲۹

د. قاسمی
معاونت محترم برنامه ریزی و ارزیابی و هماهنگی

۱۹۵۲۱
۱۳۸۵/۸/۲۹



شماره: ۵۳۷/۱۳۳۵۳۳

تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶

بیت:

بیت



رئیس

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱

ماده ۱ - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر اصلاح می گردد:

ماده ۲ - تبصره های (۱)، (۲) و (۳) ماده (۱) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار تبصره به عنوان تبصره های (۴)، (۵)، (۶) و (۷) به آن الحاق می گردد.

تبصره ۱ - تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲ - مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳ - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افزاز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهزما و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

شماره: ۵۲۷/۱۲۶۵۳۲

تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶

پست:



رئیس

تبصره ۴- احداث گلخانه‌ها، دلمندزها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه‌کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست‌محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استانها بلا مانع می‌باشد.

تبصره ۵- اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشند.
تبصره ۶- به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره ۷- تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که منجر تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی‌ربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۳- عبارت «نحوه تقویم ارزش اراضی» موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید از انتهای متن ماده (۲) قانون مذکور حذف و تبصره‌های (۱) و (۲) آن به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) الحاق می‌گردد.

تبصره ۱- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲- اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی

شماره: ۴۷/۱۳۶۵۳۳
تاریخ: ۸۵/۰۸/۱۶
پست:

تفت



رئیس

مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.
تبصره ۳- تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه‌منقره‌ای متشکل از نمایندگان سازمانت جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هریک از شهرستانها انجام می‌پذیرد.

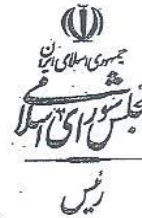
ماده ۴- ماده(۳) قانون مذکور و تبصره(۲) آن به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:
ماده ۳- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره(۱) ماده(۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده‌است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۲- هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلف نموده‌باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده‌است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. مسردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

ماده ۵- ماده(۴) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:
ماده ۴- دولت مکلف است همه‌ساله اعتباری معادل هشتاد درصد(۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زمکشی، سدما و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد(۲۰٪) باقیمانده

شماره: ۵۲۷/۱۲۶۵۳۲
تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶
بیت:

بیت



رئیس

از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

- ماده ۶- موارد زیر به عنوان مواد (۷) الی (۱۲) به قانون مذکور الحاق می‌گردد:
- ماده ۷- کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورتها موارد زیر را رعایت نماید:
- ۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجزایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.
- ۲- ضوابط طرحهای کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- ۳- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.
- ۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری باتوجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.
- ۵- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی‌ربط.

ماده ۸- صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذی‌ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذی‌ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهند شد.

ماده ۹- به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی

شماره: ۴۷/۱۳۱۵۳۳

تاریخ: ۲۸۵/۰۸/۱۶

پست:

شهر تفت



رئیس

می‌باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰- هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد؛ چنانچه به‌طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.
تبصره ۱- چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲- مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتجلسه رأیاً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده‌اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲- ایجاد هرگونه مستحذات پس از جرم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون امینی راهها و راه‌آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می‌باشند.

شماره: ۵۲۲/۱۳۳۵۳۳

تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶

بیت:

بیت



رئیس

ماده ۷- ماده (۷) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد (۱۳) و (۱۴) تغییر می یابد.
ماده ۱۳- وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آئین نامه های اجرایی آن می باشد.

ماده ۱۴- وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۸- ماده (۸) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده (۱۵) تغییر می یابد.
ماده ۱۵- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۱۸ لغو می گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبان ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱۰ به تأیید شورای نگهبان رسید.

غلامعلی جداده عادل
رئیس مجلس شورای اسلامی

پیوست شماره سه :

پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده و پیاده‌روها،
ساماندهی منظر شهری

پیوست شماره سه : پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده و پیاده‌روها،

ساماندهی منظر شهری

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳ قانون برنامه چهارم توسعه و تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود:

۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمانهای نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱-۲- حوزه شمول

توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت، طرح‌های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه :

الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنان؛

ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها؛

ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور؛

د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری؛

ه- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲- تعاریف

- ۱-۲- **منظر شهری:** در این مصوبه، منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میدین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.
- ۲-۲- **نما:** منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.
- ۳-۲- **جداره:** منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.
- ۴-۲- **پیاده‌راه:** منظور از پیاده‌راه، خیابان‌ها و گذرهایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.
- ۵-۲- **کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری:** این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می‌شود.

۳- ضوابط کلی

۱-۳- ضوابط مربوط به سیما و منظر

- ۱-۱-۳- **طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت‌شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد.** در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.
- ۲-۱-۳- **در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط‌زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.** به شهرداریها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.
- ۳-۱-۳- **در پاکسازی و بازسازی مصالح نمای ساختمان‌هایی تاریخی، رنگ، بافت و مصالح نما باید با دیگر بخشهای تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم‌آورد (محلی) انتخاب شوند.**
- ۴-۱-۳- **کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب**

تابلوها باید توسط «کمیته» تعیین و مالکان و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

۳-۱-۵- 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.

۳-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها)، نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی و تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میداين و ...) اقدام نمایند و به تصویب «کمیته» برسانند.

رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاه‌ها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۷- پیش‌آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۳-۱-۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.

۳-۱-۹- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

۳-۱-۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه‌باز و پیش‌فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها با فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می‌باشد.

۳-۱-۱۱- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.

۳-۱-۱۲- با توجه به اهمیت معماری نش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تأیید «کمیته» برسد.

۳-۱-۱۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوشش‌های شیب‌دار می‌باشد «کمیته» رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۳-۱-۱۴- استفاده از پوشش‌های شیب‌دار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.
۳-۱-۱۵- استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکان ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی نسبت به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، اقدام نمایند.

۳-۱-۱۷- در طراحی و اجرای ابنیه، احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی «کمیته» مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال نسبت به اصلاح نما اقدام نمایند.

۳-۱-۱۸- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت‌دانگی و ... حقوق همسایگان را در این استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید، ممنوع می‌باشد. «کمیته» سنج‌های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها را تعیین خواهد نمود).

۳-۱-۱۹- استفاده از بام‌های سبز در محل‌هایی که «کمیته» تصویب نماید، مجاز خواهد بود.

۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۳-۲-۱- به مالکان ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال‌های تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپلیت‌ها)، کانال‌های کولر، ناودانها، سیمها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر اینها را به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی کنند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز باید متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.

۳-۲-۲- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳- مکانیابی کابین‌ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و ...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۳-۲-۴- به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۳-۲-۵- ایجاد هر گونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راه و رمپ انجام شود.

۳-۲-۶- کفسازی معابر پیاده باید به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۳-۲-۷- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکان بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۳-۲-۸- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح باید مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۳-۲-۹- ایجاد و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با استفاده از گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد.

«کمیت» گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۳-۳-۱- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های موردنیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۳-۳-۲- کلیه مسیرها و کانال‌های تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راه‌ها) باید به وسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳- کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاه‌های ذیربط پیگیری نماید.

۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی کمیته در شهرها و مناطق مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربریهائی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند. لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۵-۱- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۳-۵-۲- صدور پایانتکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۴- سازمان اجرای مقررات

۴-۱- به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق‌پذیری این مصوبه، کمیته‌های بین‌بخشی تحت عنوان «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۴-۲- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱- این کمیته نهادی تخصصی، غیربخشی و غیرانتفاعی است (براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه‌کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیئت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

۴-۲-۲- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته‌های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۴-۲-۳- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاه‌ها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می‌آورد.

۴-۲-۴- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۴-۲-۵- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آنان توسط رئیس اداره راه و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۴-۲-۶- اعضاء کمیته باید دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

۴-۲-۷- ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاه‌های ذیربط الزامی نخواهد بود.

۴-۲-۸- ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان

خواهد رسید.

۴-۲-۹- وظایف کمیته عبارت است از:

الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری؛

ب- منطقه‌بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری؛

پ- بررسی و تأیید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری؛

ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت

به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی‌های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کفسازی معابر

پیاده‌راهی یا پیاده‌راه‌ها با اولویت بکارگیری مصالح بومی؛

ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معابر، میداين، پهنه‌ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به

آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال، مانع از مشاهده ستارگان نشود)؛

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری؛

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی؛

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر؛

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی؛

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های موردنیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم

تابلوه‌های شهری و محلی؛

ذ- اولویت‌بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری.

۴-۲-۱۰- هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه

شهری دچار تغییراتی شود، این تغییرات باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۴-۲-۱۱- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها براساس آئین‌نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

۵- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.