



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی مازندران

طرح تفصیلی شهر ایزدشهر

دفترچه ضوابط و مقررات پیشنهادی

مشاور: طرح محیط پایدار



مرداد ماه ۱۳۹۶

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سازمان و عوامل اصلی انجام کار

مشاورین طرح

شهرداری
معماری

محمد صابر باقریان
مرتضی مهدیزاده

مدیر طرح

شهرداری

امان الله امانی

مسئول فنی طرح

شهرداری

سید مجتبی حسینی

کارشناسان طرح

معماری	ملاک انصاری
معماری	احمد حسن پور
طراحی شهری	سهیل رجبی
شهرداری	رضا اصلانی
سیویل	آیدین اتابک
شهرداری	سعید پیرا
شهرداری	سمانه شکری
منابع طبیعی	هاشم کنشلو
جمعیتی - اجتماعی	عباسعلی مرادی
اقتصادی	قاسم براتی
حمل و نقل و ترافیک	مجید فیاض بخش
زمین شناسی	علیرضا مجیدی
سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)	نبی الله امانی

فهرست مطالب

۱.....	مقدمه
۲.....	۱- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر
۴.....	۲- تعاریف، مفاهیم و واژه‌ها
۱۴.....	۳- ضوابط کلی مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث بنا
۱۴.....	۱-۳- نحوه استفاده از زمین
۱۵.....	۲-۳- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی
۱۵.....	۳-۳- مقررات عمومی احداث ساختمان
۲۰.....	۱-۳-۳- سقف و دیوار و نما
۲۰.....	۲-۳-۳- گشودگی
۲۱.....	۳-۳-۳- ضوابط مربوط به بازشوها
۲۲.....	۴-۳-۳- ضوابط و مقررات کلی احداث مجتمع های مسکونی
۲۴.....	۴-۳- ضوابط و مقررات خاص
۲۴.....	۱-۴-۳- استفاده های مجاز
۲۴.....	۲-۴-۳- استفاده های مشروط
۲۴.....	۳-۴-۳- استفاده های ممنوع
۲۵.....	۴-۴-۳- ضوابط و مقررات عمومی
۲۶.....	۳-۴-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف
۲۶.....	۶-۴-۳- پارکینگ منطقه مسکونی
۲۶.....	۷-۴-۳- فضاهای باز (پاسیو و نورگیرها)
۲۷.....	۸-۴-۳- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی واقع در حوزه مسکونی
۲۹.....	۵-۳- ضوابط بلند مرتبه سازی (انبوه سازی مسکن)
۳۰.....	۳-۶- مسکونی فصلی
۳۰.....	۱-۶-۳- وضع موجود
۳۱.....	۲-۶-۳- پیشنهادی
۳۲.....	۷-۳- تفریحی - گردشگری
۳۳.....	۱-۷-۳- ضوابط و مقررات مربوط به کمپینگ های تفریحی - گردشگری عمومی
۳۴.....	۲-۷-۳- ضوابط عمومی
۳۴.....	۳-۷-۳- مقررات و ضوابط ویژه در خصوص تأمین خدمات در کاربریهای انبوه سازی مسکن، تفریحی - گردشگری و مجتمع های مسکونی فصلی
۳۵.....	۸-۳- ضوابط و مقررات کاربری تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)
۳۵.....	۱-۸-۳- موارد استفاده از زمین
۳۶.....	۲-۸-۳- ضوابط و مقررات عمومی (تجاری - خدماتی)
۳۷.....	۳-۸-۳- ضوابط تفکیک اراضی واقع در حوزه اراضی تجاری - خدماتی
۳۷.....	۴-۸-۳- اندازه قطعات واحدهای تجاری - خدماتی
۳۷.....	۵-۸-۳- سطح اشغال کاربری تجاری - خدماتی
۳۸.....	۶-۸-۳- تراکم ساختمانی کاربری تجاری - خدماتی
۳۸.....	۷-۸-۳- حداقل عرض قطعات

۳۸	ضوابط احداث بازار روز.....	۸-۸-۳
۳۸	ضوابط احداث پاساژ و مجتمع تجاری.....	۹-۸-۳
۴۰	ضوابط کاربری مختلط.....	۹-۳
۴۰	موارد استفاده از زمین در حوزه کاربری تجاری - مسکونی.....	۱-۹-۳
۴۱	ضوابط و مقررات کاربری مختلط.....	۲-۹-۳
۴۱	اندازه قطعات، سطح اشغال و تراکم ساختمانی و تعداد طبقات.....	۳-۹-۳
۴۲	ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی حوزه کاربری آموزشی.....	۱۰-۳
۴۲	موارد استفاده از زمین.....	۱-۱۰-۳
۴۳	سطح اشغال، طبقات و تراکم ساختمانی.....	۲-۱۰-۳
۴۳	ضوابط و مقررات عمومی کاربری آموزشی.....	۳-۱۰-۳
۴۴	ضوابط تفکیک اراضی در حوزه کاربری آموزشی.....	۴-۱۰-۳
۴۴	مقررات مربوط به همجواری فضاهای آموزشی.....	۵-۱۰-۳
۴۵	کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری.....	۱۱-۳
۴۵	موارد استفاده از زمین.....	۱-۱۱-۳
۴۵	ضوابط و مقررات عمومی کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری.....	۲-۱۱-۳
۴۶	ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی حوزه کاربری درمانی.....	۱۲-۳
۴۶	موارد استفاده از زمین.....	۱-۱۲-۳
۴۶	ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری درمانی.....	۲-۱۲-۳
۴۷	مقررات مربوط به همجواری فضاهای درمانی.....	۳-۱۲-۳
۴۷	ضوابط و مقررات عمومی حوزه کاربری درمانی.....	۴-۱۲-۳
۴۸	ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی حوزه کاربری اداری-انتظامی.....	۱۳-۳
۴۸	موارد استفاده از زمین.....	۱-۱۳-۳
۴۸	ضوابط و مقررات عمومی کاربری اداری-انتظامی.....	۲-۱۳-۳
۴۹	اندازه قطعات، سطح اشغال، تراکم ساختمانی.....	۳-۱۳-۳
۵۰	ضوابط و مقررات کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری.....	۱۴-۳
۵۰	موارد استفاده از زمین.....	۱-۱۴-۳
۵۰	ضوابط و مقررات عمومی کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری.....	۲-۱۴-۳
۵۱	ضوابط و مقررات کاربری صنعتی.....	۱۵-۳
۵۱	موارد استفاده از زمین.....	۱-۱۵-۳
۵۱	ضوابط و مقررات عمومی در حوزه کاربری صنعتی.....	۲-۱۵-۳
۵۳	ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی حوزه کاربری حمل و نقل و انبارداری.....	۱۶-۳
۵۳	موارد استفاده از زمین.....	۱-۱۶-۳
۵۳	ضوابط و مقررات عمومی کاربری حمل و نقل و انبار.....	۲-۱۶-۳
۵۴	مقررات و ضوابط احداث بنا و تفکیک اراضی در حوزه کاربری ورزشی.....	۱۷-۳
۵۴	موارد استفاده از زمین.....	۱-۱۷-۳
۵۴	ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری ورزشی.....	۲-۱۷-۳
۵۴	ضوابط و مقررات عمومی.....	۳-۱۷-۳
۵۵	پارک و فضای سبز.....	۱۸-۳

موارد استفاده از زمین	۳-۱۸-۱	۵۵
ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری پارک و فضای سبز	۳-۱۸-۲	۵۵
ضوابط و مقررات عمومی	۳-۱۸-۳	۵۵
۳-۱۹ ضوابط و مقررات احداث بنا و تفکیک اراضی در حوزه کاربری فرهنگی - هنری	۳-۱۹-۱۹	۵۶
موارد استفاده از زمین	۳-۱۹-۱	۵۶
ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری فرهنگی - هنری	۳-۱۹-۲	۵۶
ضوابط و مقررات عمومی	۳-۱۹-۳	۵۶
۳-۲۰ ضوابط و مقررات احداث بنا و تفکیک اراضی در کاربری مذهبی	۳-۲۰-۲۰	۵۷
موارد استفاده از زمین	۳-۲۰-۱	۵۷
ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری مذهبی	۳-۲۰-۲	۵۷
ضوابط و مقررات عمومی	۳-۲۰-۳	۵۷
۳-۲۱ ضوابط و مقررات کاربری باغات و کشاورزی	۳-۲۱-۲۱	۵۸
دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	۳-۲۱-۱	۵۸
۳-۲۲ ضوابط و مقررات حرایم	۳-۲۲-۲۲	۶۰
۳-۲۳ ضوابط مربوط به خیابانها، دسترسی ها و ارائه ضوابط برای انواع معابر طبقه بندی شده	۳-۲۳-۲۳	۶۳
ضوابط مربوط به گذر بندی و دسترسی ها و محورهای پیاده	۳-۲۳-۱	۶۳
ضوابط و مشخصات فنی معابر	۳-۲۳-۲	۶۴
حداقل فاصله بین تقاطع ها	۳-۲۳-۳	۶۹
مشخصات مقاطع عرضی معابر شهری	۳-۲۳-۴	۶۹
طبقه بندی راه ها	۳-۲۳-۵	۶۹
حداقل عرض پیاده رو	۳-۲۳-۶	۷۰
حداقل فاصله بین تقاطع	۳-۲۳-۷	۷۰
حداقل عرض نسبت به طول معبر	۳-۲۳-۸	۷۱
دوربرگردان (در صورت نیاز) و مقررات مربوط به آن	۳-۲۳-۹	۷۱
شعاع قوس گوشه در تقاطع های شهری	۳-۲۳-۱۰	۷۴
ضوابط بیرون رفتگی ایستگاههای اتوبوس	۳-۲۳-۱۱	۷۴
پخی و پوسته مورد نیاز در تقاطعهای همسطح	۳-۲۳-۱۲	۷۵
۳-۲۴ ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ	۳-۲۴-۲۴	۷۹
ویژگی های محل پارکینگ	۳-۲۴-۱	۷۹
تعداد پارکینگ	۳-۲۴-۲	۷۹
مساحت پارکینگ	۳-۲۴-۳	۸۱
حداقل تعداد پارکینگ	۳-۲۴-۴	۸۲
ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی	۳-۲۴-۵	۸۳
الگوهای مختلف طراحی پارکینگ	۳-۲۴-۶	۸۴
۴ ضوابط استقرار فعالیت در حریم	۴-۱۵	۸۵
پیوست ۱: ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری برای معلولین	۱۵-۸۶	۸۶
پیوست ۲: عملکرد های مجاز کاربری صنعتی در شهر	۱۰۰-۱۰۰	۱۰۰

فهرست جداول

- جدول ۱. عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات کالبدی ۴
- جدول ۲. حوزه بندی تراکمی شهر ۲۷
- جدول ۳. ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری مسکونی فصلی ۳۱
- جدول ۴. ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری تفریحی- گردشگری ۳۲
- جدول ۵. تأمین خدمات در کاربریهای انبوه سازی مسکن و تفریحی - اقامتی ۳۴
- جدول ۶. ضوابط و مشخصات فنی خیابان فرعی ۶۴
- جدول ۷. ضوابط و مشخصات خیابان جمع و پخش کننده ۶۵
- جدول ۸. ضوابط و مشخصات خیابان اصلی (درجه دو) ۶۶
- جدول ۹. ضوابط و مشخصات خیابان اصلی عبوری (شاهراه) ۶۷
- جدول ۱۰. ضوابط و مشخصات بزرگراه شهری ۶۸
- جدول ۱۱. مشخصات مقاطع معابر پیشنهادی ۶۹
- جدول ۱۲. سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع شهر ۷۰
- جدول ۱۳. حداقل عرض گذرهای بن بست و بن باز موجود و جدید ۷۱
- جدول ۱۴. تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۷۰ درجه در بافتهای
پر و خالی ۷۶
- جدول ۱۵. تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه ۷۷
- جدول ۱۶. تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه ۷۷
- جدول ۱۷. محاسبه تعداد پارکینگ ۸۰
- جدول ۱۸. عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها ۸۱
- جدول ۱۹. حداقل تعداد جاپارکها برای معلولین جسمی در پارکینگهای عمومی ۸۱

مقدمه

شهرها به دلیل تعداد و تنوع مسائل اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی به منظور هدایت فعالیت‌های جاری در آن، نیازمند برنامه و طرحی هستند که بتواند این مسائل را سامان بخشد. تعریف الگویی یکسان برای کلیه طرح‌های شهری - علیرغم برخی از موضوعات و مسائل مشترک - امکان‌پذیر نیست. براین اساس مطالعه‌ی طرح تفصیلی می-باید در چارچوب سند فرادست آن (طرح جامع) و متناسب با اهداف، مقیاس و حوزه مداخله طرح، رابطه‌ی منطقی و معقولی بین انسان (جمعیت شهر) و فعالیت شهری (کاربری‌ها) در فضا ایجاد کند، در چنین حالتی می‌توان اذعان داشت که برنامه‌ی تدوین شده قابلیت پاسخگویی به نیازهای آتی شهر را داراست.

با نگاهی به داده‌های طرح جامع در حوزه ضوابط و مقررات و بر پایه نقطه نظرات مدیریت شهری و جمع بندی موضوع ، ضوابط پیشنهادی طرح تفصیلی تعدیلاتی را در بخش هایی از آن می پذیرد که عمده آن ها در حوزه ضوابط مسکونی (دائم و فصلی) و معابر می باشد.

۱- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر

دستور العمل نحوه تعیین آستانه‌های مغایرت اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری که در تاریخ ۹۴/۰۶/۳۰ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید، در چارچوب زیر تعیین و در قالب موارد چهارگانه گانه زیر تقسیم بندی می‌گردد:

الف- سازمان فضائی شهر

۱- نقش غالب شهر در طرح جامع در حوزه خدمات و با اولویت تفریحی - گردشگری تعیین گردیده است. وجهی که با تعیین کاربری‌های تفریحی - گردشگری مورد تاکید قرار گرفته است.

۲- مراکز پیشنهادی شهر بر پایه نظام تقسیمات کالبدی شهر مورد توجه قرار گرفته اند. در این بین تغییر در کاربری‌های خدماتی مراکز شهر (منطقه) و ناحیه می تواند به عنوان مغایرت اساسی مطرح گردد.

۳- معابر

۴- معابر شریانی معابر ساختاری و اساس طرح بوده و اجرای آن مطابق طرح جامع ضروری است. ضمن اینکه تغییر سلسله مراتب دسترسی ها و یا حذف برخی از شبکه های مندرج در نقشه مذکور بدون تعیین جایگزین آن ، مغایرت اساسی تلقی می شود.

تبصره- هرگونه ایجاد معبر شریانی جدید مغایرت اساسی است.

۵- تغییر ، حذف و جابجائی کاربری‌هایی که در سازمان فضائی شهر نقش اصلی مغایرت اساسی است. این کاربری ها شامل مجموعه تفریحی - گردشگری پیشنهادی مرکز شهر، حرایم رودخانه موجود در شهر، اراضی باغی و کشاورزی و عناصر خدماتی مستقر در مراکز شهر (منطقه) و ناحیه مطابق با تقسیمات کالبدی پیشنهادی می باشد.

۶- تغییرات در نظام تقسیمات کالبدی شهر مغایرت اساسی است. این تقسیمات در طرح جامع و تفصیلی شهر شامل شهر (منطقه)، ناحیه و محله می باشد.

ب- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

۱. سال افق طرح جامع ، ۱۴۰۵ تعیین می گردد. تغییر در سال افق طرح مغایرت اساسی محسوب می گردد.

۲. تقسیمات کالبدی شهر شامل محله، ناحیه و منطقه جزء اساس طرح و تغییر در آن مغایرت اساسی محسوب می گردد.

۳. حد نصاب تفکیک ، سطح اشغال و تراکم ساختمانی در حوزه های مسکونی دائم و فصلی مطابق ضوابط و مقررات پیشنهادی اساس طرح بوده و عدول از آن ها مغایرت اساسی محسوب می گردد.

ج- جهات و حدود کلی توسعه

۴. محدوده شهر در طرح تفصیلی بر پایه تدقیق محدوده طرح جامع، ۶۹۸ هکتار تعیین و تثبیت شده است.
۵. مساحت حریم شهر با کسر مساحت محدوده از آن بالغ بر ۱۴۹۶ هکتار در طرح جامع تعیین و تدقیق شده است. هرگونه ایجاد کاربری درحریم مطابق با نقشه منطقه بندی حریم (در مجلد آلبوم نقشه ها) در چارچوب منطقه بندی پیشنهادی و ضوابط آن و مطابق با آخرین مصوبه کاربری های مجاز حریم (شماره ۲۱۳۳۹/۳۰۰/۹۱ مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۳، شامل ۱۱ کاربری مجاز) بلامانع خواهد بود. تغییر خط حریم مغایرت اساسی محسوب می گردد.
۶. حریم ۶۰ متر دریا و حریم زیر ساختی گاز و ایمنی راه جز اساس طرح جامع محسوب می گردند.
۷. تغییر تراکم جمعیتی به تفکیک محلات مختلف شهر در چارچوب مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری می باید صورت گیرد.
۸. مجتمع های اقامتی فصلی یکی از ساخت های عمده تشکیل دهنده شهر بوده و به طور عمده با استقرار در جبهه ساحلی در وضع موجود، با شدت استفاده مختلف از فضا بهره گرفته اند. این فضاها در طرح تفصیلی با تغییری در داده های طرح جامع، می باید به صورت مجتمع های اقامتی و به صورت یکپارچه (با حداقل مساحت ۱ هکتار) مورد توجه قرار گرفته و سایر ضوابط مربوط به آن ها (تراکم ساختمانی، سطح اشغال، طبقات و ...) در چارچوب ضوابط تعیین شده برای آن ها در همین مجلد، می باید مورد توجه قرار گیرند. بنابراین عدول از ضوابط و کاربری تعیین شده برای آن ها جز مغایرت های اساسی طرح محسوب می گردد.

د- سطوح و سرانه های کاربری های شهری

- ۱- تغییر سرانه کاربری های خدماتی شامل فضای سبز، تفریحی - گردشگری، حریم و باغات و کشاورزی در طرح منطبق بر نقش تعیین شده برای آن مغایرت اساسی است. آستانه مغایرت برای کاربری های مذکور مطابق با آیین نامه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می گردد.
- ۲- تغییر کاربری عرصه های باغی و زراعی در محدوده شهر مغایرت اساسی است. ضوابط این کاربری ها تابع دستورالعمل ماده ۱۴ می باشد.
- ۳- تغییر کاربری و حریم عرصه های هویت بخش شهری اعم از عرصه های تاریخی، فرهنگی و زیست محیطی و عرصه های طبیعی داخل محدوده شامل، مسیل، رودخانه، جاذبه های گردشگری و طبیعی) مغایرت اساسی است.

۲- تعاریف، مفاهیم و واژه‌ها

۲-۱- عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات کالبدی

کاربری زمین و عملکردهای مجاز مربوطه به تفکیک تقسیمات کالبدی، مطابق مصوبه شورایی شهری و معماری ایران به شرح جدول ذیل ارائه شده است.

جدول ۱. عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات کالبدی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاه های تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربری و پارک فناوری
۳	آموزشی	محله	آموزش پیش دبستانی (مهدکودک- آمادگی- دبستان)
		ناحیه	کلاسهای سوادآموزی-مدارس راهنمایی-دبیرستان و پیش دانشگاهی
		منطقه	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
		شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
۴	اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج
		شهر	وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گری ها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها
		خارج از محدوده	زندان
۵	تجاری	محله	واحد های خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحد های خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و ...)، شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، میل فروشی ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۵	تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیر انتفاعی)	خدمات انتفاعی	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
	خدمات غیر انتفاعی	منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
		شهر	دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد-موسسات خیریه- اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)
۶	ورزشی	محل	زمین های بازی کوچک
		ناحیه	زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاه ها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی
۷	درمانی	محل	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده درمانگاهها
		ناحیه	پلی کلینیک ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی
۸	فرهنگی-هنری	ناحیه	کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
۹	پارک	محل	بوستان (پارک) محل ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۰	مذهبی	محل	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و
۱۱	تجهیزات شهری	محل	ایستگاههای جمع آوری زباله
		ناحیه	ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میادین میوه تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت
		شهر	گورستانهای موجود-نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
		خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و حمل و نقل بار
۱۲	تاسیسات شهری	محل	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	محل	معابر و پارکینگ های محل ای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معابر، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری
		شهر	معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه های فرودگاههای موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بزرگ و کوچک و سردخانه ها
		خارج از محدوده شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها

۱۴	نظامی	شهر	پادگان ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اما متبرکه و حریم های تملک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) می یابد
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیله ها و راه حریم قانونی تملک راه آهن های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
۱۹	تفریحی - گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهر بازی تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلازهای ساحلی و
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش

۲-۲- سازمان مجری طرح

شهرداری یا دستگاهی که بطور قانونی مسئول اجرای طرح باشد.

۳-۲- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.

۴-۲- حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل فعالیتهای شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش تجاوز نماید.

۵-۲- محدوده شهرک ها

محدوده شهرک ها اعم از شهرک های مسکونی و صنعتی یا سایر شهرک هایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می شوند در طرح های مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد.

۶-۲- سرانه

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

۷-۲- کاربری

نحوه استفاده از اراضی و یا ساختمان را به صورت موقت یا دائم، کاربری آن زمین می گویند مانند مسکونی، آموزشی، بهداشتی و نظایر اینها.

۱-۷-۲- کاربری مسکونی

عبارت است از اراضی که به منظور استفاده مسکونی تفکیک شده اند و انواع گوناگون مانند مسکونی تک خانواری، چند خانواری و نظایر آنهاست.

۲-۷-۲- کاربری تجاری - خدماتی

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

تجاری مقیاس محله

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

تجاری مقیاس ناحیه

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

تجاری مقیاس شهر و فرا شهر

تجاری مقیاس شهری: فعالیتهایی هستند که مراجعات به آنها بصورت ماهانه و یا حتی سالانه انجام می گیرد. (مانند عمده فروشی خواروبار، مبل فروشی، آموزشگاههای تعلیم رانندگی ، کلوپ های ورزشی ، شهربازی و نظایر آنها).

۲-۷-۳- کاربری آموزشی

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

۲-۷-۴- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

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

۲-۷-۵- کاربری درمانی

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

۲-۷-۶- کاربری فرهنگی - هنری

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

۲-۷-۷- کاربری مذهبی

به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای مذهبی همانند مسجد، تکیه ، امامزاده و اماکن مذهبی اقلیتهای دینی و مذهبی ، کاربری مذهبی اطلاق می گردد.

۲-۷-۸- کاربری اداری - انتظامی

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

۲-۷-۹- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

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

۲-۷-۱۰- کاربری حمل و نقل و انبارداری

مصادیق این کاربری به شرح ذیل است:

پایانه های اتوبوس بین شهری، اتوبوس شهری، مینی بوس شهری و بین شهری و همچنین ایستگاههای سواری درون و برون شهری، سردخانه، انبار و سیلوها، پارکینگهای عمومی و نظایر آنها.

پارکینگ عمومی

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

۲-۷-۱۱- بوستان و فضای سبز

این کاربری دربرگیرنده پارکهای جنگلی، پارکهای شهری، ناحیه ای و محله ای، زمین بازی و یا بوستان های کودک و نظایر اینها می باشد که مورد استفاده عموم مردم قرار می گیرد.

فضای سبز تجهیز نشده

سطح اختصاص یافته به فضاهای سبز تجهیز نشده ای است که عموما مورد استفاده مردم جهت گذران اوقات فراغت قرار نمی گیرد. فضاهای سبز حاشیه معابر اصلی، میدانی، رفیوژها و نظایر اینها در این زمره قرار دارند.

۲-۷-۱۲- کاربری باغات و کشاورزی

ارضی اختصاص یافته به فعالیتهای باغی و زراعی را گویند.

۲-۷-۱۳- کاربری تفریحی- گردشگری

ارضی اختصاص یافته به خدمات ایرانگردی و جهانگردی نظیر قهوه خانه، رستوران، مسافرخانه، هتل، نمایشگاه های صنایع دستی و نظایر اینها را گویند.

۲-۷-۱۴- کاربری صنعتی

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

۲-۸- واحد مسکونی

فضا یا محوطه ای است محصور مشتمل بر حداقل یک اتاق و معمولا یک آشپز خانه و یک توالت که یک یا چند ورودی به دسترسی عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و...) یا به دسترسی خصوصی (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند.

۲-۹- آپارتمان

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

۲-۱۰- مجتمع

مجموعه ای از دو یا چند ساختمان است که در یک قطعه تفکیکی استقرار یافته اند.

۲-۱۱- سطح کل زیر بنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در یک قطعه زمین اعم از سطوح مفید و غیر مفید اختصاصی و غیر اختصاصی (مشاعات).

۱۲-۲- سطح زیر بنای خالص

سطح خالص عبارت است از سطح ناخالص طبقات با کسر تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت و آمد (مانند راهروهای عمومی، آسانسور، پله، نورگیر، داکت و گلخانه) و سایر مصارف مربوطه تخصیص داده شده است.

۱۳-۲- سطح زیر بنای ناخالص

عبارت است از جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان

۱۴-۲- ارتفاع ساختمان

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

۱۵-۲- سطح اشغال

تصویر افقی طبقه همکف بر روی زمین را سطح اشغال می‌گویند یا حداکثر زیربنای ساختمان در طبقه همکف را سطح اشغال گفته و بصورت درصد بیان می‌شود.

$$\text{سطح اشغال} = \frac{\text{مساحت زیربنای ساختمان در طبقه همکف}}{\text{مساحت زمین}} \times 100$$

۱۶-۲- تراکم جمعیتی خالص

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی داخل محدوده شهر را تراکم جمعیتی خالص می‌گویند.

$$\text{تراکم خالص مسکونی} = \frac{\text{جمعیت ساکن}}{\text{مساحت اراضی مسکونی شهر}}$$

۱۷-۲- تراکم جمعیتی ناخالص

نسبت جمعیت با مساحت کل محدوده شهر را تراکم ناخالص شهر می‌گویند.

۱۸-۲- تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیر بنای ساختمان در تمامی طبقات به مساحت کل زمین، تراکم ساختمانی گفته که به درصد بیان می‌شود.

$$\text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{مساحت زیربنای ساختمان در تمام طبقات}}{\text{مساحت قطعه زمین}} \times 100$$

۱۹-۲- قطعه زمین

عبارت است از زمینی است که دارای یک سند مالکیت بوده و به وسیله خیابان یا معبر دسترسی تفکیک نگردیده باشد.

۲۰-۲- تفکیک زمین

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

۲۱-۲- افراز

عبارت است از مجزا نمودن سهم مشاع هر یک از شرکا در خصوص یک ملک.

۲-۲۲-تجمیع

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

۲-۲۳-نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به معبر یا فضاهای عمومی باشد.

۲-۲۴-زیر زمین

طبقه ای از ساختمان است که بیشتر حجم آن پایین تر از سطح زمین قرار دارد و ارتفاع متوسط آن از سطح معبر حداکثر ۱۲۰ سانتی متر می باشد.

۲-۲۵-همکف

عبارت از طبقه ای است که کف آن از کف متوسط معبر پایین تر نبوده و حداکثر نیز از ۱,۲ متر بلندتر نباشد.

۲-۲۶-پیلوت

عبارتست از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد و ارتفاع آن حداقل ۲/۳۰ حداکثر ۲/۵۰ می باشد.

۲-۲۷-بالکن

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

۲-۲۸-عوارض اضافه ارزش ناشی از تراکم بیش از تراکم پایه (حق تعدیل تراکم)

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

۲-۲۹-پروانه ساختمانی

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

۲-۳۰-مشاعات

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

۲-۳۱-اضافات

عبارت است از ساخت و سازهای که علاوه بر ساختمان اصلی به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا احداث می شود.

۲-۳۲-تعمیر اساسی

عبارتست از هر گونه تعمیر مربوط به ایستائی بنا که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد.

۲-۳۳-تغییر اساسی

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

۲-۳۴-مسکن

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

۳۵-۲- بلوک شهری

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

۳۶-۲- واحد همسایگی (کوی)

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

۳۷-۲- محله

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

۳۸-۲- ناحیه

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

۳۹-۲- شهر

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

۴۰-۲- راههای شریانی درجه یک (آزاد راه، بزرگراه، راه عبوری)

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

۴۰-۲-۱- آزاد راه

راهی است که در تمام طول آن ترافیک دو طرف بطور 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 نمی شوند. برای تأمین چنین وضعیتی تقاطع همسطح اجازه داده نمیشود و نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می شود.

۴۰-۲-۲- بزرگراه

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

۴۰-۲-۳- راه عبوری

ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (ی معمولاً کوچک و متوسط) یا روستاها است 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 از یکدیگر کمتر از حدود ۲/۵ کیلومتر نیست.

۴۱-۲- راه های شریانی درجه دو (شریانی اصلی، شریانی فرعی)

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن ، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری ، حرکت پیاده ها از عرض خیابان کنترل می شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری اند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می دهند.

۴۲-۲- خیابان محلی

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

۴۳-۲- دوربرگردان

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

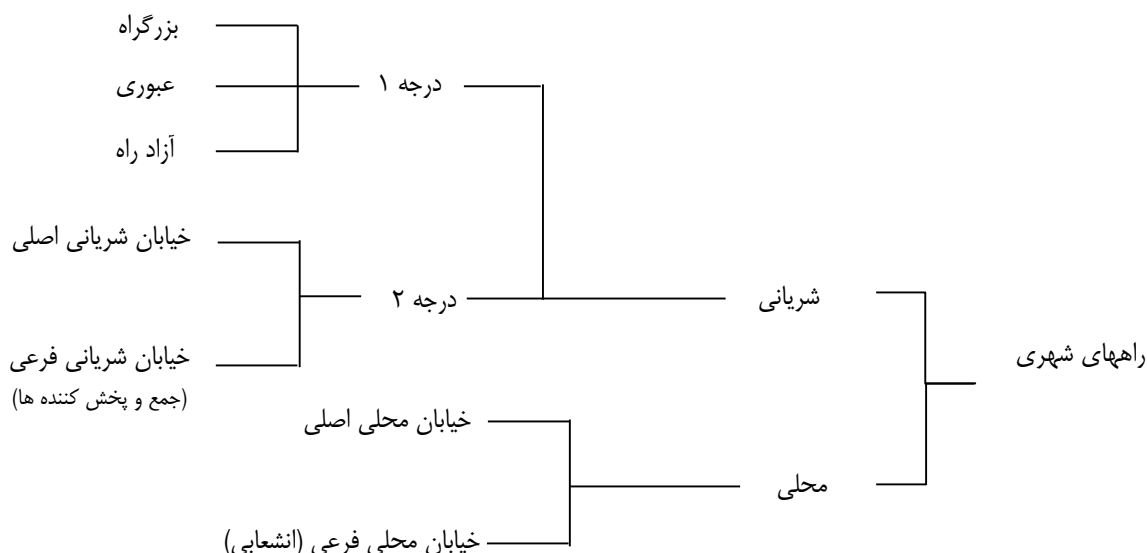
۴۴-۲- میدان

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

۴۵-۲- پخی

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

۴۶-۲- گروه بندی راهها



۴۷-۲- حرایم (مصنوع و طبیعی)

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

۴۷-۲-۱- حریم اختصاصی گاز

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

۴۷-۲-۲- حریم منع احداث بنا

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

۴۷-۲-۳- حریم ۶۰ متری دریا

حریم مصوب موجود یا حریمی است که بر اساس بند (ب) ماده (۲) طرح جامع ساماندهی سواحل کشور تصویب و توسط دستگاه ذیربط تعیین می‌شود.

۴۷-۲-۴- محدوده حریم کد ارتفاعی ۲۴/۷-

از تاریخ تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۵/۷ و اصلاحات بعدی آن ضوابط نحوه استفاده از زمین‌های واقع در معرض بالا آمدن دریای خزر به شرح ذیل می‌باشد:

- احداث هر نوع ساختمان غیر از سازه‌های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا و نظایر آن در تمام اراضی ساحلی دریای خزر بدون رعایت تراز حداقل ۲۴/۷- بعد از رعایت حریم ۶۰ متری دریا برای معابر و محوطه‌ها ممنوع است.

- احداث پروژه‌های خاص مثل هتل و تأسیسات توریستی و مجموعه سازه‌ها با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب با رعایت تراز ۲۴،۷- برای دسترسی‌ها در اراضی زیر تراز ۲۴،۷- ضمن رعایت حریم ۶۰ متری دریا مجاز است مشروط بر اینکه طرح شهرسازی آنها حسب مورد به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی و یا مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در خارج از محدوده حریم شهرها برسد.

محدوده حریم کد ارتفاعی ۲۲-

بر طبق مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۵/۷ و اصلاحات بعدی شورای عالی شهرسازی و معماری کشور، احداث کلیه ساختمان‌های امدادی، درمانی، ادارات اصلی شهر، تأسیسات آب و برق و مخابرات و همچنین هر گونه تأسیسات و تجهیزات و ساختمان‌های خدماتی که توقف و تعطیل کار و خدمات آنها برای شهر قابل تحمل نبوده و امکان جایگزین سریع آنها در صورت محاصره شدن در آب نباشد در زیر تراز (۲۲-) ممنوع است.

۴۷-۲-۵- حریم رودخانه

آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل و نهر طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرارداد و به عنوان یک عامل جدا کننده و تعیین محدوده استفاده به کار برده می‌شود و طبق مقررات این آیین نامه این محدوده توسط وزارت نیرو یا شرکت های آب منطقه‌ای تعیین و توسط شهرداری و یا سازمانهای تابعه اعمال می‌گردد.

۳- ضوابط کلی مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث بنا

۳-۱- نحوه استفاده از زمین

در انتخاب اراضی مورد نیاز برای گسترش بافت کالبدی شهر ضوابط زیر باید مدنظر قرار گیرد.

- حتی المقدور از تبدیل باغات به ساخت و ساز های مختلف خودداری و ترجیحا برای توسعه از اراضی بایر داخل بافت و اراضی زراعی استفاده شود.
- محدوده جهت توسعه کالبدی به گونه ای تعیین شود که حتی المقدور ارائه خدمات عمومی و تسهیلات زیر بنایی همچون آب، برق، و دفع آبهای سطحی از قبل فراهم شده باشد.
- حتی المقدور سعی شود کاربریهای خدماتی به صورت سازگار و همجوار با یکدیگر قرار گرفته و از پراکندگی آنها جلوگیری به عمل آید.
- در استفاده از اراضی پیشنهادی حتی المقدور سعی شود تا از نظر واگذاری مشکل خاصی نداشته باشند.
- کاربری های مزاحم (صنایع مزاحم و دامداری و مرغداری) به خارج از بافت کالبدی شهر منتقل شوند و توصیه میشود مکان یابی آن براساس شرایط اقلیمی بوده و آلودگی زیست محیطی نداشته باشد.
- آن دسته از اراضی که در طرح تفصیلی نسبت به طرح جامع و هادی تغییر کاربری یافته و در این تغییر کاربری ارزش افزوده بالاتری نسبت به کاربری قبل پیدا کرده اند می باید در توافق با شهرداری بخشی از این ارزش افزوده را پرداخت نمایند. حداکثر ارزش افزوده قابل پرداخت برای مالکین این اراضی نباید از ۲۰ درصد قیمت خام زمین بیشتر گردد.
- آن دسته از اراضی در طرح جامع مصوب خارج از محدوده شهر بوده و در طرح تفصیلی به محدوده شهر الحاق گردیده اند مالکین موظفند بر اساس تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها ۲۰٪ ارزش افزوده ناشی از الحاق به محدوده و تعیین کاربری را به شهرداری واگذار یا معادل ریالی آن را پرداخت نمایند.
- آن دسته از اراضی که تغییر کاربری آن ها ، مراحل قانونی خویش (از قبیل اخذ مصوبات کمیسیون های مربوطه و ...) را در فرایند تهیه طرح تفصیلی طی نموده و در طرح تفصیلی لحاظ نشده اند ، شهرداری مجاز به صدور مجوز بر اساس مستندات قانونی اخذ شده آن ها بوده و باید نتیجه را به اداره کل راه و شهرسازی جهت اعمال در طرح تفصیلی اعلام نماید.
- کلیه مستحذات موجودی که قبل از تصویب و ابلاغ طرح در قلمرو حریم راه قرار گرفته اند ، تا زمانیکه اقدام به تملک آن از ناحیه دستگاه متولی مربوطه نشده باشد، از حقوق مالکانه و نیز حق نوسازی، بهسازی و بازسازی برخوردارند. شهرداری پس از تصویب طرح مجاز به صدور مجوز برای ساخت نمی باشد.
- تبصره: در اجرای بند فوق چنانچه در اراضی مزبور بنای غیرمجاز باشد علاوه بر واگذاری ۲۰٪ ارزش افزوده ناشی از ورود به محدوده به شهرداری، موضوع تخلفات ساختمانی بایستی در کمیسیون ماده ۱۰۰ رسیدگی شود.

- اراضی با کاربری خدماتی طرح هادی که به صورت غیر مجاز ساخت و ساز غیر طرح مصوب داشته اند و در طرح جدید کاربری وضع موجود آنها نمایش داده شده است جهت ادامه فعالیت بایستی پس از توافق با شهرداری و تعهد قبول پرداخت توافق قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح سازد.
- پلاک های موجودی که دارای مساحت حداکثر ۵۰۰ متر مربع بوده و بیش از ۵۰ درصد مساحت آن ها در داخل محدوده شهر قرار گرفته، مطابق ضوابط و مقررات تعیین شده برای کاربری تعریف شده برای آن ها عمل می گردد.

۳-۲- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی

- در تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح جامع موارد زیر مورد توجه قرار گیرند:
- کلیه عوامل مؤثر در طراحی مانند جهت استقرار قطعات، ویژگی های اقلیمی، نور، تابش، اشراف و... در نظر گرفته شود.
 - در انجام تفکیک های جدید (در بافت محلات جدید) حداکثر تا ده درصد قطعات تفکیکی می تواند دارای مساحت کمتر از حد نصاب باشند ولی در هر صورت مساحت قطعات نباید کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشد.
 - در تفکیک پلاک های بزرگ به کوچکتر، شهرداری مجاز است نسبت به جانمایی طرح تفکیکی با تامین دسترسی مناسب که به تایید مهندس شهرساز رسیده باشد، در طرح تفصیلی اقدام و نتیجه را به اطلاع اداره کل راه و شهرسازی برساند.
 - تبصره ۱: قطعاتی که از تجمیع دو یا چند پلاک ایجاد می شوند، حدنصاب حداقل آن ها می تواند ۱۰٪ کاهش یابد.
 - تبصره ۲: کلیه نقشه های تفکیکی با هر مساحت باید توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال از سازمان نظام مهندسی استان مازندران تأیید گردد. (نقشه های پایه تفکیک توسط مهندس نقشه بردار ذیصلاح تهیه شود در اراضی بالای یک هکتار تأیید مهندس ترافیک نیز الزامی است.
 - تبصره ۳: صرفاً آن دسته از اراضی که قبل از تصویب طرح تفصیلی تفکیک و نقشه تفکیکی آنها مطابق ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها به تایید مرجع ذیصلاح رسیده باشد، کماکان حسب کاربری مصوب معتبر بوده و هر نوع کاربری احتمالی دیگر در طرح تفصیلی بر روی این اراضی بلا اثر بوده و می بایستی در اولین فرصت موضوع در کمیسیون ماده ۵ مطرح و نسبت به تغییر آنها اقدام گردد.

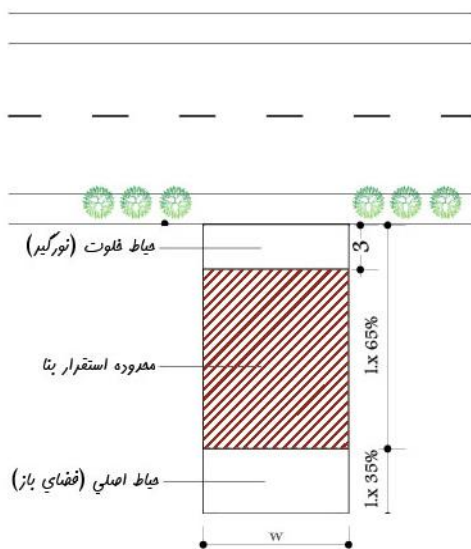
۳-۳- مقررات عمومی احداث ساختمان

- مقررات عمومی ساختمان پس از رعایت مقررات ویژه سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری، وزارت نیرو، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و دیگر سازمانهای مشابه و رعایت حد حریم نسبت به راهها، رودخانه ها، نهرهای عمومی، قنوات، چاهها، مسیلهها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه های مخابراتی، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانالها، شبکه های آبیاری، خطوط آبرسانی، تاسیسات انتظامی، نظامی و امنیتی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و نظائر اینها (چنانچه در محدوده وجود داشته باشند) با رعایت موارد زیر مجاز می باشد.
- پیش آمدگی بنا در داخل محدوده قطعه زمین تفکیکی نسبت به هر ضلع زمین در طرفین با رعایت مقررات ملی ساختمان و اصول فنی مجاز می باشد.

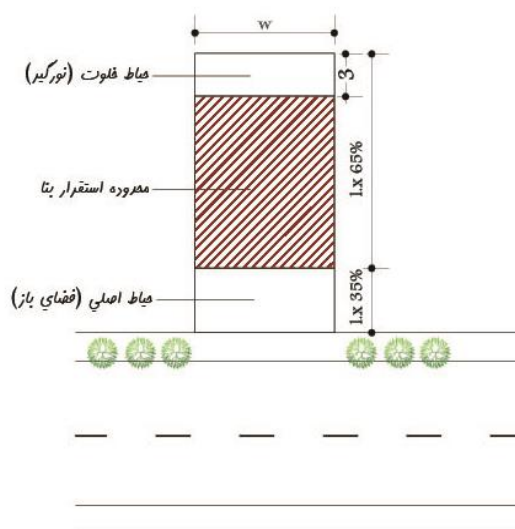
- برای احداث هر گونه ساختمان ، بنای الحاقی ، تغییرات و تعمیرات اساسی ، توسعه و بازسازی ساختمان می بایست از شهرداری مجوز لازم کسب گردد.
- احداث بنا در قطعات شمالی - جنوبی فقط در جبهه شمالی قطعه تفکیکی مجاز می باشد.
- تفکیک زمین به صورت شرقی - غربی مجاز نبوده و در صورتی که امکان تفکیک به شکل شمالی - جنوبی میسر نباشد تفکیک شرقی - غربی با تایید مهندس معمار و شرایط زیر امکان پذیر می باشد:
 - ✓ در قطعات با مساحت ۲۰۰ متر مربع حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد
 - ✓ در قطعات با مساحت بیشتر از ۲۰۰ متر مربع حداکثر سطح اشغال ۴۵ درصد
 - ✓ استقرار توده های ساختمانی (بناها) در قطعات به شکلی که نور و هوای قطعات مجاور مخدوش نگردد.
- سطح پیلوت در محاسبه سطح کل زیربنا منظور می گردد ، ارتفاع پیلوت از کف تمام شده تا زیر سقف حداکثر ۲/۴۰ متر و ارتفاع زیرزمین حداکثر ۲/۴۰ متر می باشد. در صورت تغییر کاربری و یا افزایش ارتفاع به عنوان تراکم محسوب می گردد.
- به ازای هر بر اضافه ۵ درصد به حداکثر سطح اشغال مجاز (طبقه همکف و بالاتر) اضافه خواهد شد.
- رعایت مبحث هجدهم مقررات ملی ساختمان (عایق بندی و تنظیم صدا) الزامی است.
- رعایت تبصره یک ماده ۱۸ قانون تشکیل شورای آموزش و پرورش مصوب ۱۳۷۲/۱۰/۲۶ مجلس شورای اسلامی مبنی بر تأمین فضاهای آموزشی در مجتمع های مسکونی بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی الزامی می باشد. صدور پروانه احداث و پایانکار توسط شهرداری منوط به رعایت موضوع و تأیید آموزش و پرورش استان می باشد...
- احداث زیرزمین در زیر پیلوت و یا در زیر ساختمان مسکونی در حد سطح اشغال مجاز جهت استفاده (پارکینگ ، انباری، رختشویخانه ، موتورخانه و پلکان) مجاز بوده و جزء سطح تراکم بنا محسوب نمی گردد.
- احداث پیلوت در طبقه همکف در زیر ساختمان مسکونی جهت استفاده (پارکینگ و انباری واحد های مسکونی ، رختشویخانه ، موتورخانه ، محل بازی کودکان و پلکان) مجاز بوده و جزء تراکم بنا محسوب نمی گردد.
- کلیه اتاق های اصلی ، آشپزخانه و سرویس بهداشتی بایستی دارای نورگیری طبیعی بوده و احداث نورگیر (پاسیو) در واحد مسکونی برای آشپزخانه و سرویس با ابعاد حداقل ۲ × ۳ متر و برای اتاقهای اصلی حداقل ۳ × ۴ متر در هر نقطه مجاز است.
- حداقل عرض هر اتاق از داخل ۲/۵ متر و حداقل مساحت آن ۷/۵ مترمربع می باشد، حداقل عرض آشپزخانه ۲ متر و حداقل مساحت آن ۶ مترمربع می باشد.
- طرح احداث مجموعه های مسکونی و خدماتی در اراضی بالای ۲۰۰۰ مترمربع و یا با زیربنای ۴۰۰۰ مترمربع در هماهنگی با ضوابط اعلام شده تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد. تایید مهندس شهرساز برای موارد مذکور الزامی است.
- احداث یک طبقه مازاد (طبقه سوم) در قطعات با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع و در گذر های ۸ متری مجاز می باشد.

- به منظور بهره گیری مناسب از نور آفتاب و هوا و در نظر گرفتن مسائل اشراف، ساختمان می بایست در قسمت شمال قطعه و حداکثر در ۶۰ درصد طول قطعه استقرار یابد. برای جبران مساحت حیاط خلوت و نورگیر ها می توان حداکثر ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر از طول زمین را به سطح زیر بنا اختصاص داد. رعایت الزامات زیست محیطی، زیبایی شناسی و عملکردی و همچنین تایید مهندس معمار الزامی است.
- احداث هر گونه بالکن، پاگرد، سایبان و نظایر اینها در بیرون از حد قطعه مجاز نمی باشد، مگر در معابر با عرض بیش از ۱۲ متر تا ۲۰ متر برابر ۸۰ سانتی متر و در معابر با عرض ۲۰ تا ۳۰ متر ۱ متر و از ۳۰ متر به بالا، ۱/۲۰ متر می باشد. از طبقه اول به بالا مشروط بر رعایت ارتفاع بیشتر از ۴/۵ متر از سطح معبر، که در این صورت، حداکثر پیش آمدگی خارجی در بر ساختمان، یک سوم عرض مفید پیاده رو بوده و در هر صورت، نباید از ۱۲۰ سانتی متر تجاوز کند.
- پیش آمدگی ساختمان مانند بالکن، پلکان و ایوان، به خارج از حد قطعه تفکیکی طبق شرایط زیر و با تاکید بر رعایت ضوابط سازه ای مطابق با آئین نامه ۲۸۰۰ بلامانع می باشد.
- الف - در معابر زیر ۱۲ متری پیش آمدگی کلاً ممنوع است.
- ب - در معابر ۱۲ تا ۲۰ متری حداکثر پیش آمدگی بصورت کنسول ۸۰ سانتی متر مجاز است. مشروط به اینکه تا کف معبر حداقل ۴/۵۰ متر ارتفاع داشته باشد و جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد.
- ج - در معابر بالای ۲۰ متر ۱/۲۰ متر پیش آمدگی مجاز است. مشروط به اینکه تا کف معبر حداقل ۴/۵۰ متر ارتفاع داشته باشد و جزء تراکم محسوب می گردد.
- هر نوع بالکن یا ایوان سرپوشیده و مسقف که تحت ضوابط و مقررات ساختمانی احداث گردد اعم از اینکه یک طرف یا چند طرف آن باز شود کلاً جزء سطح زیربنا محسوب می گردد.
- در مورد میزان محاسبه تراکم ایوان های مسقف، تراس و بالکن در تراکم ساختمانی باید به شیوه زیر عمل نمود:
- ایوان های مسقف ۳ طرف باز به شرط آنکه عمق آنها از ۲ متر تجاوز نکند یک سوم مساحت آن ها جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد.
- ایوانهای (بالکن) مسقف دو طرف باز تا عمق حداکثر ۲ متر یک دوم مساحت آن ها جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.
- ایوانهای (بالکن) مسقف یک طرف باز تا عمق حداکثر ۲ متر دو سوم مساحت آنها جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.
- ایوانها، بالکن ها و تراس های مسقف با عمق بیش از ۲ متر اعم از اینکه ۱، ۲ و یا ۳ طرف باز یا بسته باشد کاملاً جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد.
- زیرزمین: سطح زیرزمین به شرط رعایت کلیه ضوابط جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد، در غیر این صورت تماماً جزء تراکم محسوب می گردد. احداث زیرزمین برای استفاده از آن بعنوان مسکن ممنوع است.
- حیاط خلوت و فضای باز: حیاط خلوت و نورگیرهای با مساحت ۱۲ متر وبیشتر جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.
- حداقل تفکیک بدون احتساب میزان اصلاحی زمین از حیث رعایت حرایم قانونی و عرضی شبکه معابر (عقب نشینی) محاسبه می شود.

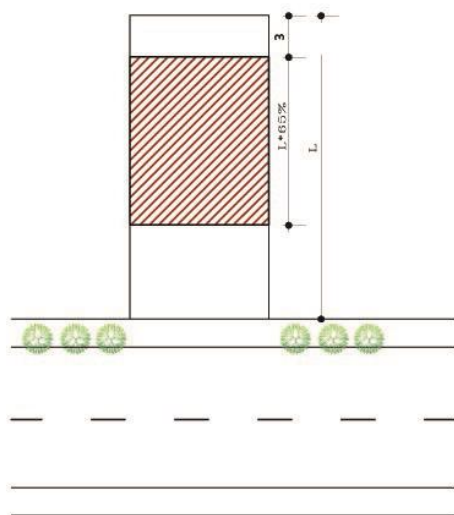
- کلیه نقشه های تفکیکی باید به تایید مهندسین شهرساز دارای پروانه اشتغال از سازمان نظام مهندسی استان برسد.
- تجميع پلاکهای ثبتی در کاربری مسکونی و تفکیک مجدد آنها بر پایه حدنصاب این ضوابط و مقررات بلامانع می باشد.
- در تفکیک اراضی باید ضوابط گذر بندی ، اصلاح گذر، دوربرگردان، عقب نشینی قطعات و پخی نبش رعایت شود.



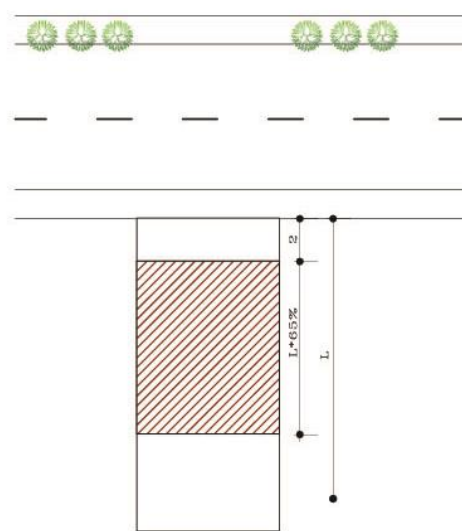
محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات جنوبی



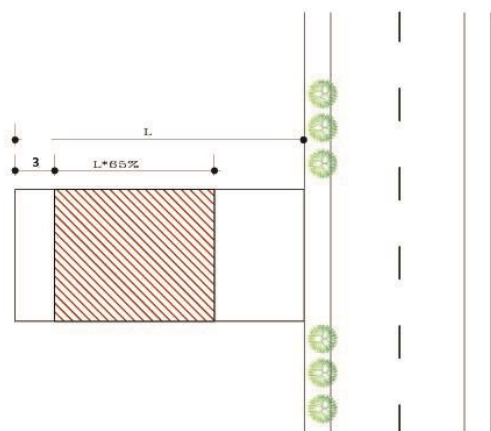
محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات شمالی



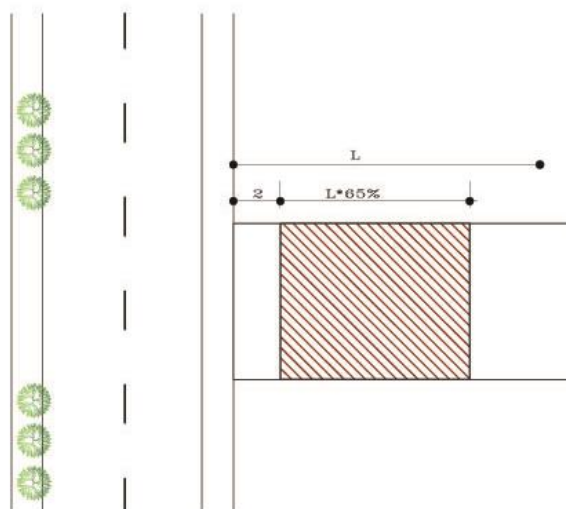
نحوه استقرار قطعه شمالی



نحوه استقرار قطعه جنوبی



نحوه استقرار قطعه غربی



نحوه استقرار قطعه شرقی

۳-۳-۱- سقف و دیوار و نما

- حداقل شیب ۲۰٪ برای سقفهای شیروانی و استفاده از جان پناه ایمن به ارتفاع ۰/۸ متر از کف بام برای بامهای مسطح ضروری است.
- کلیه سطوح نمایان ساختمانها که از داخل معابر قابل مشاهده است ، اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی یا سقف ، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هم آهنگ نماسازی شود.
- پایان کار در صورتی صادر می شود که نماسازی اصلی و جانبی به اتمام رسیده باشد.
- حداقل ارتفاع دیوار حیاط مجاور با همسایگان ۲,۲۵ متر و حداکثر ۲,۷۵ متر از سطح متوسط معبر است.
- استفاده از حداکثر طبقات در بر معابر با عرض ۳۰ متر و بالاتر تنها در صورت دارا بودن حداقل مساحت قطعه ۳۰۰ متر مربع و تامین پارکینگ مورد نیاز امکان پذیر خواهد بود.
- حداقل ارتفاع از کف تمام شده تا زیر سقف واحدهای زیر از ۳/۵۰ متر و حداکثر از ۶ متر نباید تجاوز نماید. نانواییها ، حمامها ، درمانگاهها ، آزمایشگاهها ، فروشگاههای بزرگ و سوپرمارکتها ، (واحدهای مذهبی و فرهنگی نظیر مساجد ، سینماها ، آمفی تاتر تابع ضوابط و مقررات مربوط به خود هستند.)
- حداقل ارتفاع برای بقیه کاربری ها از جمله مسکونی از ۲/۷۰ متر نباید کمتر باشد.
- میزان تراکم بر اساس مساحت اراضی قبل از رعایت بره های اصلاحی محاسبه می گردد.
- میزان سطح اشغال بر اساس مساحت زمین بعد از رعایت بر اصلاحی محاسبه می گردد. ضمناً اراضی که دارای تعریض می باشد به ازای هر ۱۰ مترمربع، ۲ مترمربع به مساحت سطح اشغال مجاز اضافه می گردد.

۳-۳-۲- گشودگی

- نسبت گشودگی (نورگیر ، هواکش ، در ، پنجره و ...) روی دیوار به سطح همان دیوار نباید از یک ششم کمتر و از یک چهارم بیشتر باشد.
- حداقل فاصله نورگیر از دیوار ملک مجاور در ساختمانهای ۲ طبقه به بالا ۳ متر می باشد.
- احداث هر گونه واحد و یا مجتمع ساختمانی (اعم از عمومی یا خصوصی) در محدوده شهر صرفاً در صورت مطابقت با نقشه کاربری ، ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در محل و مکان تعیین شده مجاز می باشد.
- احداث ساختمان فقط در یک جبهه ملک (شمالی) و با رعایت حداقل ۳ متر فاصله از حد نهایی زمین با توجه به موقعیت محل و سایر ضوابط مجاز می باشد.
- احداث ساختمان در هر قسمت از زمین فقط با رعایت مقررات ساختمان مربوط به حوزه خود و دیگر مقررات و مستثنیات ذیربط میسر می باشد.

- برای احداث هر گونه ساختمان ، بنای الحاقی ، تغییرات و تعمیرات اساسی ، توسعه و بازسازی ساختمان می بایست از شهرداری مجوز لازم کسب گردد.
- احداث فضاهای بهداشتی اختصاصی و یا عمومی بمیزان استاندارد و مقرر شده از سوی اداره بهداشت عمومی در کلیه واحدها از هر نوع الزامی است.
- رعایت ضوابط ایمنی در ساخت و بهره برداری (بر اساس استانداردهای رسمی مربوطه) در کلیه ابنیه الزامی است.
- احداث هر گونه پله و متعلقات آن جزء زیربنا محسوب شده و در صورت رعایت ضوابط و مقررات در طراحی راه پله تا سقف ۱۵ مترمربع جزء سطح اشغال و تراکم محاسبه نگردد.
- نصب هرگونه قطعات و الحاقات تاسیساتی بجز علمک لوله گاز در نمای کلیه واحدهای ساختمانی ممنوع است.
- نصب هرگونه تابلو و بنرهای تبلیغات یا معرف کاربری طبقات بالاتر از تراز ۴٫۵ متر در نمای کلیه واحدهای ساختمانی در تراز بالاتر از کف طبقه اول ممنوع می باشد.
- احداث جان پناه در بامهای مسطح به میزان حداقل ۹۰ سانتی متر اجباری است.
- با احداث خرپشته حداکثر به میزان مساحت پلکان دسترسی در بام بلامانع است. در ساختمان هایی که دارای آسانسور هستند، مساحت اتاقک آسانسور به این میزان اضافه می شود. ارتفاع مفید خرپشته حداقل ۲۱۰ سانتی متر و حداکثر ۲۴۰ سانتی متر می باشد.
- در صورت رعایت ابعاد مذکور، خرپشته جز تراکم محسوب نمی گردد.
- نصب تأسیسات روی بامهای هم سطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.
- احداث هر گونه انبار موقت و دائم بر روی بام ممنوع است.

۳-۳-۳ ضوابط مربوط به بازشوها

- احداث بازشو به حیاط خلوت هایی که مشرف به پلاک مجاور می باشند (در طبقات بالای همکف) بایستی در ارتفاع بیش از ۱٫۶ متر از کف تمام شده ، صورت پذیرد.
- در هیچ یک از سطوح خارجی ، احداث پنجره یا هواگیر مشرف به ملک مجاور مجاز نیست، مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل ۲ متر عقب نشینی صورت گرفته باشد.
- کشیدگی پنجره هایی که جهت تهویه هوای داخل از آنها استفاده می شود باید به صورت عمودی باشد.
- بازشوهایی که جهت تهویه هوا مورد استفاده قرار میگیرند حداقل باید نیمی از لنگه آنها بازشو باشد.
- احداث بازشو به فضاهای باز و حیاط خلوت در طبقات بالای همکف، بدون نصب جان پناه به ارتفاع حداقل ۹۰ سانتی متر ممنوع است.
- دیوارهایی که فاصله آنها از بر قطعه بین ۱ تا ۲ متر بوده و مشرف به پلاک مجاور هستند، نصب پنجره باید در ارتفاع ۱۶۰ سانتی متر صورت گیرد. چنانچه ارتفاع کف پنجره کمتر از این میزان باشد، پنجره تا ارتفاع ۱۶۰

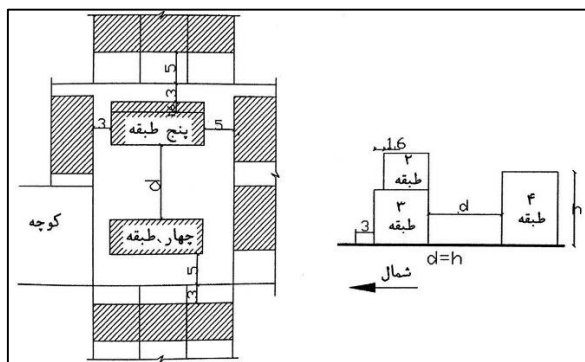
سانتی متر باید به صورت غیر بازشو بوده و شیشه آن مات می باشد و یا توسط تمهیدات و جزئیات خاص معماری، دید مستقیم حذف گردد.

- توصیه می شود نسبت سطح بازشوها فضای اصلی نسبت به سطح کل دیوار ۱ به ۳ باشد.
- تعبیه بازشوها متصل به اضلاع عمودی ساختمان و بناهای مجاور با حداقل ۱/۵ متر فاصله از پلاک مجاور انجام گردد.

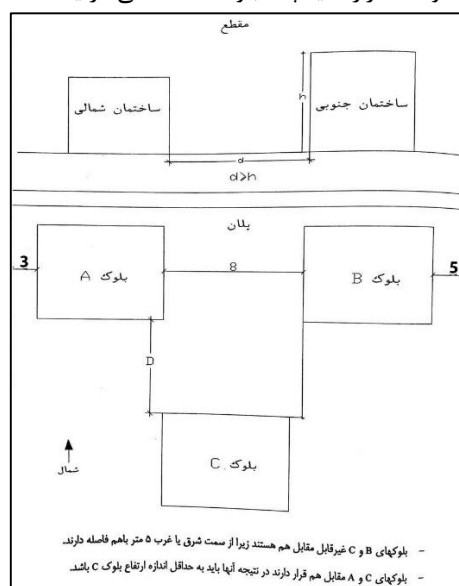
۳-۳-۴ ضوابط و مقررات کلی احداث مجتمع های مسکونی

- به منظور ایجاد امنیت و تأمین آسایش ساکنین مجموعه ها در هنگام تهیه طرح محوطه سازی نسبت به رعایت حریم مجموعه مسکونی از عرصه های مجاور و طراحی ورودی مجموعه هماهنگ با محیط شهری و کاربریهای پیرامون سایت اقدام گردد.
- ورودی مجموعه باید قابل کنترل بوده و تنها در صورتیکه فاصله دورترین دسترسی پیاده بر ورودی کمتر از ۲۵۰ متر باشد تنها از یک ورودی استفاده گردد. همچنین در صورت امکان پیش بینی یک ورودی اضطراری به منظور استفاده از آن جهت رفت و آمد ساکنین ، ماشین های امداد رسانی در مواقع اضطراری نیز هنگام بسته بودن ورودی اصلی ضروری است.
- در طراحی مجموعه و معابر آن حتی المقدور مسیرهای پیاده و سواره از یکدیگر تفکیک شوند.
- لازم است در طرح سایت مجموعه های مسکونی سالن چند منظوره ای جهت مطالعه و انجام تکالیف مدرسه بچه ها ، کلاسهای جنبی آموزشی ، مراسم و اجتماعات لازم (جشن ، میهمانی ، عزاداری و ...) و سایر فعالیتهای عمومی پیش بینی گردد. حداقل این فضا برای مجتمع های دارای ۵۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی ۱۰۰ مترمربع می باشد و در صورت افزایش واحدهای مسکونی به ازای هر واحد اضافه ۰/۵ مترمربع به فضای فوق افزوده می گردد. موقعیت استقرار این فضا در مجموعه به گونه ای باشد که ضمن دسترسی مناسب برای ساکنین ، مستقل بوده و در مواقع برگزاری مراسم مزاحمتی را برای بلوکهای همجوار ایجاد ننماید. این بنا می تواند همجوار با مکان مدیریت مجموعه باشد.
- تأمین فضای توقف اتومبیل (پارکینگ) برای کلیه واحدهای مسکونی الزامی است. این پارکینگ می تواند به صورت متمرکز و با در نظر گرفتن پوشش مناسب جهت محافظت در مقابل نزولات جوی و رعایت سیمای بصری مجموعه در فضای باز لحاظ گردد، در صورت عدم تأمین پارکینگ مورد نیاز باید از تعداد واحدهای پیشنهادی کسر گردد.
- در نظر گرفتن پله فرار برای ساختمانهای بیشتر از ۶ طبقه با رعایت مبحث سه (۳) مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمانها در مقابل حریق) الزامی است.
- در طراحی مجموعه و معابر آن ها حتی المقدور مسیرهای سواره و پیاده از یکدیگر تفکیک گردند.
- حداقل ۲۰ درصد فضای باز به فضای سبز ریشه دار اختصاص یابد.
- تأمین یک واحد انباری برای هر واحد مسکونی در داخل واحد یا مشاعات با مساحت حداقل ۲ مترمربع الزامی است.

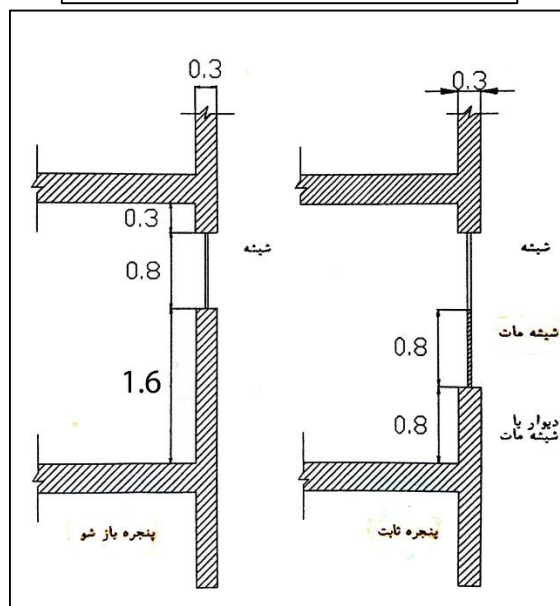
- به منظور امکان اداره مناسب مجتمع‌های مسکونی لازم است مکانی برای مدیریت و خدمات مجموعه در نظر گرفته شود. حداقل فضای اختصاص یافته برای این منظور در مجتمع‌های دارای کمتر از ۲۰۰ واحد مسکونی ۶۰ متر مربع و بیش از آن ۱۰۰ متر مربع می‌باشد. موقعیت این مکان در مرکز مجتمع یا نزدیک ورودی اصلی است.



تصویر نحوه استقرار ۲ یا چند بلوک ساختمانی در یک قطعه زمین



- بلوکهای B و C غیرقابل مقابل هم هستند زیرا از سمت شرق یا غرب ۵ متر بهم فاصله دارند.
- بلوکهای A و C مقابل هم قرار دارند در نتیجه آنها باید به حداقل اندازه ارتفاع بلوک C باشد.



۳-۴- ضوابط و مقررات خاص

۳-۴-۱- استفاده های مجاز

- احداث واحدها و مجموعه های مسکونی براساس تراکم ، ضوابط طرح و عرض معابر پیشنهادی تعریف شده در طرح.
- استفاده از بخشی از منازل مسکونی به منظور احداث کارگاه های کوچک خانگی پاک و غیر مزاحم، کارگاه صنایع دستی، آرایشگاه، خیاطی، تدریس خصوصی، با مجوز شهرداری و سازمان محیط زیست و رعایت حداقل عرض ۱۰ متر.
- احداث واحدهای صنفی تولیدی و کارگاهی کوچک و واحدهای تعمیراتی و سرویس به شرط این که فاقد هر نوع آلودگی زیست محیطی در حوزه صدا، هوا، زمین و آب باشند با کسب موافقت شهرداری و محیط زیست و رعایت حداقل عرض ۱۲ متر.
- احداث یک واحد تجاری محله ای در هر قطعه ، موقعی که قطعه زمین در کنار معابر بالاتر از ۱۲ متر با حداقل مساحت ۱۷/۵ مترمربع قرار گرفته باشد و حق ارزش افزوده ناشی از کاربری تجاری پرداخت شود، با تامین پارکینگ مجاز است.
- احداث سالن های ورزشی و تفریحات سالم و کلوپ های ورزشی مشروط بر اینکه دسترسی های آن از محور ۴۵ متری نباشد.
- احداث زمین های بازی و پارک کودک مشروط بر اینکه دسترسی های آن از خیابان اصلی و عبوری نباشد.
- احداث تأسیسات رفاهی در سطح شیرخوارگاه و مرکز مشاوره و رفاه خانواده طبق ضوابط سازمان بهزیستی.
- احداث درمانگاه و مرکز بهداشت طبق ضوابط وزارت بهداشت و درمان.
- احداث تأسیسات آموزشی در سطح مهد کودک، کودکستان و دبستان طبق ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس.

۳-۴-۲- استفاده های مشروط

برای احداث کاربری های مغایر با کاربری مشخص شده در طرح جامع به شرط آن که جز استفاده های ممنوع نباشد و محل مبانی طرح جامع نباشد، شهرداری می تواند پیشنهاد تغییر کاربری را همراه با دلایل و مستندات و مدارک کافی به کمیسیون ماده ۵ به منظور بررسی و تصمیم گیری ارجاع نماید.

۳-۴-۳- استفاده های ممنوع

در منطقه مسکونی احداث کاربری های مزاحم و دارای آلودگی به تشخیص اداره محیط زیست مانند صنایع، کارگاه های مزاحم، سردخانه، حمل و نقل و انبار ممنوع است.

۳-۴-۴ ضوابط و مقررات عمومی

- ارتفاع هر یک از طبقات مسکونی از کف تمام شده همان طبقه تا زیر سقف حداقل معادل ۲/۷۰ متر و حداکثر معادل ۳ متر می‌باشد و چنانچه آخرین طبقه با سقف شیبدار اجرا گردد ارتفاع بلندترین قسمت آن از کف طبقه فوق حداکثر ۴/۵ متر تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: کلیه موارد فوق براساس درخواست مالک و کسب نظر موافق شهرداری به شرط تأمین پارکینگ مورد نیاز و با رعایت تمام ضوابط مندرج در کاربری مربوط به خود صورت خواهد گرفت.

تبصره ۲: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمان‌های دولتی و آموزشی قرار داشته باشد، پس از فسخ قرارداد و تخلیه ملک مذکور با ارائه مدارک و تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج دارای کاربری‌های منطقه مسکونی می‌گردد.

تبصره ۲: سطح زیر بنای واحدهای مربوط به مشاغل خانگی حداکثر ۱۰ درصد زیربنا و یا حداکثر معادل ۳۰ مترمربع، بدیهی است همه این واحدها مشمول پرداخت عوارض ویژه تجاری با توافق شهرداری خواهد شد.

تبصره ۳: در مواردی که واحدهای مربوط به مشاغل خانگی در حوزه اراضی مسکونی و به صورت مشترک احداث می‌شود، بایستی فضاهای مسکونی دارای دسترسی مستقیم به معابر باشند.

تبصره ۴: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته و مساحت آن بر اثر اصلاح مسیر یا تعریض معبر، کمتر از ۵۰ متر مربع و عمق آن بیشتر از ۳ متر باشد، مشروط بر اینکه دارای سند مالکیت معتبر بوده و تاریخ صدور آن قبل از تصویب طرح باشد و عرض معبر مجاور آن کمتر از ۱۲ متر نباشد، در ازای خسارات وارده می‌تواند به احداث یک واحد تجاری مبادرت نماید و این واحد نیز می‌تواند فقط به خدمات محله ای از قبیل خواربارفروشی، سبزی فروشی، فروش لوازم التحریر، نانوائی و... اختصاص یابد.

تبصره ۵: در کلیه موارد فوق، که استفاده‌های مجاز، غیر از مسکن، انجام می‌گیرد، سطح فضای باز در هر یک از پلاکها می‌بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام بیشتر است، رعایت گردد.

تبصره ۶: در کلیه مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده‌های مجاز به جز مسکن انجام می‌پذیرد، سطح کل طبقات در هر یک از پلاکها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام که کمتر است، رعایت گردد.

- کاربری اصلی حوزه مسکونی، سکونت بوده و تنها کاربری‌های تجاری خدمات محلی در قالب نانوائی، بقالی و سایر عملکردهای مقیاس محله‌ای و تنها در محل گشایش‌های فضایی و مکانهای تثبیت شده در نقشه کاربری و به صورت محدود مجاز می‌باشد.

- ایجاد حیاط در لبه مجاور معبر به صورت پیش ورودی نیازمند حداقل ۲ متر عمق می‌باشد.

- حجم توده در حوزه‌های مسکونی باید به صورتی طراحی شوند که امکان بهره‌گیری از نور طبیعی در فضاهای اصلی سکونت مقدور باشد.

۳-۴-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- استقرار چند بنای ساختمانی در یک قطعه زمین (یک گروه ساختمانی) با رعایت الزامات زیست محیطی، عملکردی و زیبایی شناختی و رعایت مساحت قطعه (ضریبی از ۲۰۰ متر مربع به ازای هر بنا)، سطح اشغال و تراکم تعریف شده به گونه ای که نور، هوا و اشرافیت به بناها تحمیل نگردد به صورت موضعی با تایید مهندس معمار بالامانع می باشد.

- به منظور بهره گیری مناسب از نور آفتاب و هوا و در نظر گرفتن مسائل اشراف، ساختمان می بایست در قسمت شمال قطعه و حداکثر در ۶۰ درصد اول قطعه استقرار یابد. برای جبران مساحت حیاط خلوت و نورگیری ها می توان حداکثر ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر از طول زمین را به سطح زیر بنا اختصاص داد.

۳-۴-۶- پارکینگ منطقه مسکونی

- در منطقه مسکونی به ازاء هر واحد مسکونی، پیش بینی یک واحد پارکینگ ضروری است.
- به ازای هر واحد مسکونی بیش از ۲۰۰ متر مربع، پیش بینی ۲ واحد پارکینگ الزامی است.
تبصره: در واحدهای مسکونی یک طبقه که دسترسی سواره به حیاط از معبر وجود دارد، محوطه حیاط به عنوان پارکینگ (حداکثر یک واحد پارکینگ) قابل قبول است.

- حداقل مساحت یک واحد پارکینگ در ساختمانهای مسکونی تک واحدی برابر ۱۵ مترمربع (۳ در ۵ متر) و ساختمانهای مسکونی بیش از یک واحد، به ازای هر واحد ۱۰ متر به عنوان فضای سیرکولاسیون به مساحت پارکینگ اضافه می گردد لذا به ازای هر واحد مسکونی ۲۵ متر مربع فضای پارکینگ نیاز است.

- پارکینگ باید دسترسی مستقیم به طبقات هم از طریق راه پله و هم از طریق آسانسور داشته باشد.
- ایجاد پارکینگ های مزاحم مجاز نمی باشد.
- حداکثر شیب رامپ پارکینگ ۱۵ درصد است.
- نقشه استقرار خودروها در پارکینگ به نحوی که امکان مانور هر خودرو به طور مستقل وجود داشته باشند بایستی در هنگام صدور پروانه ساختمانی همراه سایر نقشه ها و با تایید مهندس معمار ارائه شود. (نقشه پارکینگ)
- حداقل ارتفاع در قسمت ورودی پارکینگ ۱/۸۰ متر می باشد.

۳-۴-۷- فضاهای باز (پاسیو و نورگیرها)

- عرض نورگیرهای فضاهای اصلی (پذیرایی ناهار خوری، نشیمن) حداقل ۳ متر و مساحت آن کمتر از ۱۲ مترمربع نباشد.

- از طبقه سوم به بعد به ازای هر دو طبقه یک متر به ابعاد نورگیر اضافه می شود.
- حداقل نورگیر برای آشپزخانه ۶ متر مربع است.
- مساحت حیاط خلوت و نورگیرها اگر طبق ضوابط اجرا شود جز زیربنا محسوب نمی شود.
- اگر دو واحد مسکونی مستقل از یک نورگیر استفاده می کنند فاصله نورگیرهای آنها نباید کمتر از ۶ متر باشد.
- تمام سرویس های بهداشتی ساختمان باید دارای نورگیر و تهویه مناسب باشند در غیر اینصورت باید از داکتهای با ابعاد حداقل ۴۰ X ۸۰ برای تهویه استفاده کنند.

۳-۴-۸- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی واقع در حوزه مسکونی

- حد نصاب تفکیک در مناطق مختلف شهر حداقل ۲۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت زمین (قطعه تفکیکی) برای بنای مسکونی بصورت مجموعه یا بلند مرتبه سازی ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.
 - حداقل عرض یا حداقل فاصله بین اضلاع جانبی یک زمین مسکونی نباید (در تمامی زمین) از ۸ متر کمتر باشد.
 - کشیدگی پلاک ها در حد امکان شمالی - باشد.
 - تناسب عرض و طول قطعه مسکونی، ۱ به ۲ یا ۱ به ۳ پیشنهاد می گردد.

جدول ۲. حوزه بندی تراکمی شهر

کاربری	عرض گذر	مقیاس تراکم	حد نصاب تفکیک	حداکثر تراکم سطح اشغال	تراکم پایه	تراکم مجاز	حداکثر تعداد طبقات در	
							تراکم پایه	تراکم مجاز
مسکونی	۶ متر	کم	۲۰۰ مترمربع	۶۰٪	۱۰۰	۱۲۰٪	۲	۲
			بیشتر از ۲۰۰ متر مربع	۵۵٪	۱۰۰	۱۵۰٪	۲	۳
	۸ متر	متوسط	۳۰۰ مترمربع	۵۵٪	۱۰۰	۱۶۵٪	۲	۳
			بیشتر از ۳۰۰ مترمربع	۵۵٪	۱۰۰	۱۶۵٪	۲	۳
	۱۰ متر ۱۲-۱۶ متر	زیاد	۴۰۰ مترمربع	۵۰٪	۱۰۰	۱۸۰٪	۲	۳,۵
			بیشتر از ۴۰۰ متر مربع	۵۰٪	۱۰۰	۲۰۰٪	۲	۴
	۲۰ تا ۱۶ متر ۲۰ تا ۲۴ متر ۲۴ تا ۴۵ متر	ویژه	۵۰۰ مترمربع	۴۵٪	۹۰	۲۲۰٪	۲	۵
			بیشتر از ۶۰۰ متر مربع	۴۰٪	۸۰	۲۴۰٪	۲	۶
			۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر	۳۵٪	۷۰	۲۸۰٪	۲	۸

در راستای اعمال عدالت در حقوق شهروندان و تعادل بخشی به سیمای شهر از یک سو و عدم تسلط توده بر فضا و نیز مکانیزم های حمایتی در راستای درشت دانگی عناصر شهری از دیگر سو، رعایت تبصره های ذیل در نسبت با جدول ۲ ضرورت تام و تمام دارد:

- تبصره ۱: هرگاه حد نصاب قطعات تفکیکی، بزرگتر و بیشتر از عرض معبر تعریف شده در جدول مذکور باشد، در چنین حالتی، تراکم پیشنهادی را با اعمال عقب نشینی در بر ملک، بر حسب مقادیر ذیل دارا خواهند شد که عبارتند از:

- قطعات تفکیکی ۱۰۰۰ متر و بیشتر، حداقل تونشستگی ۲,۵ متر
- قطعات تفکیکی ۱۰۰۰ - ۶۰۰ متر، حداقل تونشستگی ۲ متر
- قطعات تفکیکی ۶۰۰ - ۴۰۰ متر، حداقل تونشستگی ۱,۵ متر

این تونشستگی هم قلمروی را در جلوی ملک تعریف کرده و هم تزامم را برای جریان ترافیکی معبر کاهش خواهد داد.

- تبصره ۲: هرگاه حد نصاب قطعات تفکیکی کمتر از عرض معبر تعریف شده در جدول مذکور باشد، در چنین حالتی، در صورت امکان می باید با قطعات مجاور تجمیع گردند. در صورت تجمیع قطعات - حتی اگر قطعات تجمیع شده به حد نصاب هم نرسند- از تراکم پیشنهادی متناسب با معبر برخوردار خواهند شد. در مقابل در صورتی که، امکان تجمیع به هر نحو میسر نباشد، تراکم پیشنهادی، متناسب با عرض معبر ماقبل آن، محاسبه و اعمال می گردد.

املاکی که دارای بیش از یک بر مرتبط به معبر می باشند حداکثر ۵ درصد به سطح اشغال مجاز اضافه گردد.
تبصره: احداث بنا در طبقات بیشتر از حد مجاز منوط به رعایت فاصله از تراز ۱۸۰ سانتیمتری لبه معبر مقابل با زاویه ۴۵ درجه و از پلاک مقابل با زاویه ۶۰ درجه از تراز آخرین سقف با تهیه طرح انطباق شهری ساختمان و تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد.

۳-۵- ضوابط بلند مرتبه سازی (انبوه سازی مسکن)

- حداقل مساحت جهت بلند مرتبه سازی ۱۰۰۰ مترمربع و در جوار گذر روی ۱۶ متر و بیشتر قابل احداث خواهد بود.
- تراکم پایه و تراکم مجاز مطابق جدول ۲ خواهد بود.
- تامین سرانه خدمات مطابق جدول مربوطه و واگذاری رایگان آن به شهرداری ضروری می باشد.
- حداقل بر قطعات تفکیکی مشرف به معبر اصلی ۱۵ متر تعیین می گردد.
- کل سطح طبقه همکف می تواند بصورت پیلوت برای تأمین پارکینگ و راههای ارتباطی (راه پله و آسانسور) و سرسرای عمومی (لابی) و انباری مورد استفاده قرار گیرد.
- احداث زیرزمین به وسعت ۶۰٪ مساحت کل زمین صرفاً برای تأمین پارکینگ ، موتورخانه و انباری واحدهای مسکونی مجاز است.
- ارتفاع پیلوت و زیرزمین حداکثر ۲/۵۰ متر تعیین می گردد.
- حداکثر ارتفاع بالای سقف زیرزمین از کف پیاده رو ۱/۲۰ متر تعیین می گردد.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی ۸ طبقه بدون احتساب زیرزمین و پیلوت می باشد.
- حداقل سطح مفید واحدهای مسکونی ۷۵ مترمربع می باشد. (بدون مشاعات)
- محل استقرار فضاهای مشاعی می بایستی به نحوی در پلان معماری طراحی گردند که کلیه ساکنان مستقیماً به آن دسترسی داشته باشند.
- نصب آسانسور در ساختمانهای ۳ طبقه و بیشتر الزامی است (پیلوت جزء طبقات محسوب نمی شود).
- احداث آسانسور دوم - جهت حمل بار و ... - می باید مطابق مقررات ملی ساختمان مبحث آسانسور و پله های برقی مورد توجه قرار گیرد.
- احداث آسانسور برانکاردبر در ساختمان های ۷ طبقه روی پیلوت و بیشتر الزامی است.
- زیربنای پیلوت و زیرزمین و پله فرار جزء تراکم محسوب نمی گردد.
- کلیه سطوح فضاهای مشاعی به جز پیلوت جزء تراکم مجاز مسکونی محسوب می گردند و شامل پرداخت عوارض صدور پروانه می باشد.
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان و شهرسازی در احداث ساختمانهای بلندمرتبه و انبوه سازی الزامی می باشد.
- احداث هر گونه واحد مولد گرد و غبار و دود ، بوهای مزاحم ، سروصداهای زیاد ، آلوده کننده آبهای جاری در محدوده طرح ممنوع است.
- در نظر گرفتن درز انقطاع به اندازه ۱٪ درصد ارتفاع ساختمان (تراز روی فونداسیون تا تراز پوشش نهایی) در مجاور پلاک های اطراف الزامی است.
- درمجموع های مسکونی حداقل فاصله بین بلوک ها به اندازه ارتفاع بلوک جنوبی است.

۳-۶- مسکونی فصلی

۳-۶-۱- وضع موجود

این کاربری در وضع موجود، کلیه شهرک ها و مجتمع های مسکونی فصلی را در بر می گیرد. ضوابط حاکم بر این کاربری، در طرح تفصیلی به صورت زیر تعریف و تعیین می گردد:

- هر گونه تغییر در سطح اشغال، تراکم ساختمانی و کاربری قطعات مسکونی تفکیکی واقع در شهرک ها و مجتمع های مسکونی و همچنین طرح این موضوع در کمیسیون ماده ۵ و کارگروه های ذی ربط که منجر به بارگذاری و افزایش جمعیت پذیری مجموعه های مذکور شود، ممنوع می باشد.
 - هرگونه اقدام جهت نوسازی واحدهای مسکونی، می باید در چارچوب طرح و ضوابط و مقررات آن مجموعه و در هماهنگی با سیمای موجود آن و با نظارت و تایید هیئت مدیره مجموعه و شهرداری مورد توجه قرار گیرد.
 - هر گونه اقدام جهت بهسازی (به جز تغییر در سطح اشغال و تراکم ساختمانی) واحدهای مسکونی فصلی واقع در این مجتمع ها می باید در هماهنگی با سیمای مجموعه و تایید هیئت مدیره مجموعه صورت پذیر است.
 - صدور مجوز جهت احداث و یا تغییر در فضاهای مشاع این مجتمع ها، با هماهنگی مدیریت مجموعه و شهرداری بلامانع می باشد.
 - کلیه مجوزات قانونی که قبل از تهیه طرح جامع - اعم از پروانه ساختمانی، پایان کار و ...- صادر شده اند به قوت خود باقی است و سایر مجوزات جدید لازم است با ضوابط طرح حاضر هماهنگ باشد.
- تبصره ۱: کلیه نقشه های تفکیکی بایستی توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار از سازمان نظام مهندسی تهیه و تأیید گردد.
- تبصره ۲: تفکیک اراضی با کاربری مسکونی فصلی صرفاً به صورت اعیانی بوده و تفکیک عرصه و فضاهای عمومی پیش بینی شده در طرح مجاز نمی باشد.

۳-۶-۲- پیشنهادی

ضوابط پیشنهادی برای این حوزه دربرگیرنده کاربری های مسکونی فصلی ای است که صرفا به صورت پیشنهادی در طرح تصویر شده اند و مجموعه های مسکونی فصلی موجود در شهر که در قالب طرحی یکپارچه از گذشته شکل گرفته اند را شامل نمی گردد چرا که انسجام کالبدی و یکپارچگی عملکردی این فضاها وابسته به طرح اولیه آن ها بوده و هر گونه دخل و تصرف در آن ها موجب بر هم خوردن نظم درونی مجموعه خواهد شد.

جدول ۳. ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری مسکونی فصلی

حداقل نصاب تفکیک	گروه بندی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	تراکم پایه (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقات	حداقل عرض گذر
۵۰۰	کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع	۴۷,۵	۴۷,۵	۱۲۰	۳	+۱۲
	۵۰۰۰ هزار مترمربع تا یک هکتار	۴۲,۵	۴۲,۵	۱۴۰	۴	+۱۴
طراحی یکپارچه	۱ تا ۴ هکتار	۳۷,۵	۳۷,۵	۱۸۰	۵	+۱۸
	۴ تا ۵ هکتار	۳۲,۵	۳۲,۵	۲۲۰	۷	+۲۴
	بیشتر از ۵ هکتار	۲۷,۵	۲۷,۵	۲۶۰	۱۰	+۴۰

- بر پایه جدول فوق ، اراضی کمتر از ۱ هکتار در حوزه کاربری مسکونی فصلی می تواند با حد نصاب ۵۰۰ متر مربع و با رعایت الزامات دسترسی و در چارچوب سطح اشغال و تراکم تعریف شده ، تفکیک گردد. اراضی با کاربری مسکونی فصلی که بالای ۱ هکتار مساحت دارند می باید در قالب طرحی یکپارچه با تامین خدمات مورد نیاز و دسترسی مناسب (که به تایید مراجع ذیصلاح رسیده باشد) مورد توجه قرار گیرند.
- تبصره ۱ : پلاک های واقع در مجموعه های مسکونی فصلی در صورتی که متصل به محورهای ۴۵ متری (امام خمینی) و ساحلی بوده و درخواست مجوز برای کاربری تجاری داشته باشند، می توانند حداکثر ۲۰ درصد به کاربری تجاری - خدماتی اختصاص یابد (رجوع گردد به ضوابط بخش تجاری قطعات بزرگ).
- تبصره ۲ : نوسازی برای کلیه پلاک هایی که در مجاورت دریا قرار داشته و بخشی از مساحت آن ها در حریم دریا قرار می گیرند، سطح اشغال و تراکم آن ها مطابق ضوابط این حوزه قبل از اعمال حریم مورد توجه می باشد. در این حریم، بازسازی بناهایی که نیاز به مقاوم سازی دارند، با مجوز شهرداری، بلامانع می باشد. علاوه بر این، بازسازی بناها در حوزه عناصر تکمیل کننده (سقف، پنجره، درب، نما و نازک کاری) با مجوز شهرداری بلامانع می باشد.

۷-۳- تفریحی - گردشگری

کاربری مجاز این اراضی شامل کاربری تفریحی - گردشگری می باشد.

تبصره ۱: تفکیک اراضی با کاربری تفریحی - گردشگری صرفاً به صورت اعیانی بوده و تفکیک عرصه و فضاهای عمومی پیش بینی شده در طرح مجاز نمی باشد.

رعایت کلیه مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مربوط به این کاربری و تأیید شهرداری الزامی است.

تبصره ۲: تراکم مجاز و نحوه تفکیک در اراضی با کاربری تفریحی - گردشگری مطابق جدول ۴ می باشد.

جدول ۴. ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری تفریحی - گردشگری

شرح	گروه بندی		حداکثر سطح اشغال (درصد)	تراکم پایه (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقات	حداقل عرض گذر
رستوران و تالار پذیرایی	۴۰۰		۶۰	۸۰	۱۸۰	۳	+۱۶
هتل (مهمانخانه) (درجه ۱ و ۲)	۲۵۰۰	۵ ستاره	۳۰	۸۰	۲۴۰	۸	+۲۰
	۲۰۰۰	۴ ستاره	۳۰	۸۰	۲۱۰	۷	+۱۶
	۱۵۰۰	۳ ستاره	۳۵	۸۰	۲۱۰	۶	+۱۴
	۱۰۰۰	۲ ستاره	۴۰	۸۰	۲۰۰	۵	+۱۲
	۵۰۰	۱ ستاره	۴۵	۸۰	۱۸۰	۴	+۱۲
مسافر خانه (مهمانپذیر) (درجه ۲)	۱۰۰۰	ممتاز	۵۰	۸۰	۲۵۰	۵	+۱۲
	۸۰۰	درجه یک	۵۰	۸۰	۲۰۰	۴	+۱۲
	۶۰۰	درجه دو	۵۰	۸۰	۱۵۰	۳	+۱۰
	۵۰۰	درجه سه	۵۰	۸۰	۱۵۰	۳	+۱۰
هتل آپارتمان (درجه ۱ و ۲)	۱۵۰۰	۳ ستاره	۴۰	۸۰	۲۴۰	۶	+۱۸
	۱۰۰۰	۲ ستاره	۵۰	۸۰	۲۰۰	۴	+۱۶
	۵۰۰	۱ ستاره	۵۰	۸۰	۱۵۰	۳	+۱۲
	۵۰۰		۵۰	۸۰	۱۵۰	۳	+۱۲

۳-۷-۱ - ضوابط و مقررات مربوط به کمپینگ های تفریحی - گردشگری عمومی

کمپینگ های تفریحی - گردشگری با هدف ایجاد تسهیلات مورد نیاز اولیه و ارزان برای جابجایی مسافران گردشگری است که زمینه اتراق و استقرار آن ها را برای شب در شکل جمعی و فردی به صورت موقت فراهم می سازد.

احداث عناصر زیر در نسبت با این فضاها الزامی است که عبارتند از:

- صفه های استقرار
 - تجهیز صفه ها به خدمات زیرساختی برقی
 - ایجاد امکانات روشنایی در کل محوطه کمپ
 - ایجاد عناصر بهداشتی زنانه و مردانه
 - ایجاد نمازخانه کوچک
 - ایجاد امکانات شستشوی ظروف و لباس
 - ایجاد واحدهای فروش وابسته به کمپ
 - ایجاد محوطه های اجتماعی کوچک
- ضوابط این کمپ ها عبارتند از:
- حداقل مساحت مورد نیاز : ۵۰۰۰ متر مربع
 - حداقل سطح تخصیص یافته به پارکینگ : ۴۰ درصد مساحت کل کمپ
 - در صورتی که مساحت این کمپ ها به ۱۰۰۰۰ متر مربع بالغ گردد، می تواند دربرگیرنده عناصر تفریحی و خدماتی رفاهی دیگر نیز گردد.
 - استقرار عناصر با مصالح سبک معماری در صفه ها بلامانع می باشد.

۳-۷-۲ ضوابط عمومی

- طرح معماری باید بر اساس ضوابط معماری طرح‌های گردشگری مصوب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تهیه و به تایید کمیته فنی برسد.
- حداقل پارکینگ برای مجتمع‌های جهانگردی یک پارکینگ به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا و حداقل ۲ پارکینگ به ازاء هر ۴ تخت در هتل‌های درجه یک و ۲ واحد پارکینگ به ازاء هر ۵ تخت در سایر واحدهای اقامتی است.
- تراکم ساختمانی مجاز و حد نصاب تفکیک و حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات این کاربری مطابق جدول (شماره ۴) ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری تفریحی - گردشگری می‌باشد.
- ۳-۷-۳ - مقررات و ضوابط ویژه در خصوص تأمین خدمات در کاربریهای انبوه سازی مسکن، تفریحی -

گردشگری و مجتمع‌های مسکونی فصلی

هدف از تدوین این مقررات در واقع این است که مالکین عرصه اراضی واقع در محدوده شهر، معادل میزان بهره‌وری از امکانات شهری، سطح مناسبی از اراضی خود را جهت احداث تاسیسات عمومی و رفاهی از قبیل آموزشی، بهداشتی، پارک کودک، پارک محله‌ای و غیره رایگان به سازمان مجری طرح واگذار نمایند و شهرداری نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام نماید.

جدول ۵. تأمین خدمات در کاربریهای انبوه سازی مسکن و تفریحی - اقامتی

زمین سهم خدمات	فضای خدماتی مناسب
زمینهای تا ۱۰۰۰ متر مربع ۱۵ درصد	پارک کودک
زمینهای ۱۰۰۱ تا ۲۰۰۰ متر مربع ۲۰ درصد	پارک کودک، مهد کودک، دبستان، تاسیسات و تجهیزات شهری
زمینهای ۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ متر مربع ۲۵ درصد	فضای بهداشتی - درمانی، دبستان
زمینهای بیش از ۵۰۰۰ متر مربع ۳۰ درصد	ورزشی، پارک تجهیز شده، مراکز فرهنگی، مراکز بهداشتی - درمانی

توضیح ۱ - در صورت تشخیص کارشناسی شهرداری، مالکین کلیه عرصه‌هایی که واگذاری اراضی آنها (سهم رایگان شهرداری) از ۲۰۰ مترمربع کمتر باشد، می‌توانند بجای درصد مورد نظر اراضی معادل ارزش افزوده روز آن را پس از تصویب شورای اسلامی شهر به حساب شهرداری واریز نمایند.

توضیح ۲ - انتخاب قطعه زمین جهت واگذاری برای احداث تاسیسات فوق به عهده شهرداری بوده و اینگونه قطعات بایستی حتی الامکان در بر معابر دسترسی اصلی یا جمع کننده قرار داشته باشد.

۳-۸- ضوابط و مقررات کاربری تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)

۳-۸-۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد کاربری تجاری در مقیاس‌های محله، ناحیه و شهر و فرا شهری تقسیم‌بندی شده است. ضوابط و مقررات برای هر یک از دو مقیاس خرد و کلان به طور جداگانه ارائه شده است.

✓ استفاده‌های مجاز

- **تجاری، محله (در مجاورت معابر اصلی و فرعی محله‌ای و مراکز محله)**
 - واحدهای تجاری خرد با شعاع عملکرد محله‌ای (به صورت منفرد) (خرده فروشی، سوپرمارکت، میوه فروشی، واحدهای تجاری و مایحتاج روزانه).
 - واحدهای پذیرایی کوچک مانند آشپزخانه مرکزی.
 - احداث واحدهای تولیدی کوچک و غیر مزاحم شهری مانند نانوائی، کارگاه‌های کوچک صنایع دستی و خود اشتغالی خانگی و کارگاه‌های کوچک تعمیر لوازم خانگی.
 - احداث فضای سبز، فضای سبز عمومی و محله‌ای بازی کودکان.
 - احداث واحدهای تجاری مایحتاج روزانه به صورت بازار روز و بازار موقت.
 - حداقل عرض گذر برای احداث واحدهای تجاری محله‌ای، ۱۰ متر تعیین می گردد.
 - **تجاری ناحیه (مجاور ساختار اصلی و فرعی ناحیه و مرکز ناحیه)**
 - احداث واحدهای تجاری مایحتاج ماهیانه (خرازی، آرایشگاه، عطاری، کتابفروشی، مراکز پخش و توزیع کالا، ساختمان پزشکان، کلینیک و مراکز درمانی و....)
 - احداث شعب بانک در مقیاس متوسط
 - احداث واحدهای درمانی شامل مطب پزشکان و درمانگاه محلی.
- توجه: حضور مطب پزشکان در محدوده مسکونی که بنا بر مطالب طرح هادی قبلاً پروانه کسب گرفته بودند بلامانع است.

- احداث واحدهای اداری شامل دفاتر خصوصی کوچک و دارای عملکرد در مقیاس ناحیه.
- احداث واحدهای آموزشی خصوصی مانند آموزشگاه‌ها، کلاس‌های تدریس خصوصی.
- احداث مراکز فروش و عرضه غذا
- احداث واحدهای آموزشی هنری
- احداث واحدهای تولیدی متوسط و غیر مزاحم شهری مانند : صحافی، دفاتر فنی، شیرینی پزی، کارگاه‌های کوچک لبنی و...

- حداقل عرض گذر برای احداث واحدهای تجاری ناحیه‌ای، ۱۲ متر تعیین می گردد.

- **تجاری شهری - فراشهری (مجاور معابر شریانی - ساختاری شهر)**
 - احداث واحدهای تجاری فصلی و سالیانه (پوشاک و کفش، پارچه، مواد غذایی، تأسیساتی، ابزار و یراق، رنگ،... تعمیراتی، عمده فروشی و...)
 - احداث شعب اصلی و سرپرستی بانک‌ها

- احداث واحدهای اداری شامل دفاتر بزرگ بخش خصوصی به صورت فضای مستقل
- احداث فروشگاه های زنجیره ای
- احداث واحدهای آموزش خصوصی مانند آموزشگاه های، مهارت های تخصصی
- احداث واحدهای تولیدی متوسط رو به بزرگ غیر مزاحم در حوزه میل سازی، چرم دوزی، عینک سازی، طلاسازی و غیره.

- احداث واحدهای تولیدی متوسط و نسبتا بزرگ در حوزه های بسته بندی
- حداقل عرض گذر برای احداث واحدهای تجاری شهری و فراشهری، ۱۶ متر تعیین می گردد.

✓ استفاده های ممنوع

- احداث هرگونه فعالیتی غیر از موارد بند فوق در کاربری تجاری ممنوع است.
 - احداث کلیه تعمیرگاه های بزرگ و کوچک اتومبیل و حمل و نقل و انبارداری
 - احداث واحدهای تولیدی که موجب هر نوع آلودگی محیط به تشخیص اداره محیط زیست گردد ممنوع است.
- ۳-۸-۲ - ضوابط و مقررات عمومی (تجاری-خدماتی)

- در مجتمع های تجاری (پاساژ) حتی الامکان می بایست از دوطریق به شبکه گذرهای سواره، پیاده و از طریق دو درب خروجی دسترسی ایجاد کند.
- نصب آسانسور برای ساختمان های تجاری ۳ طبقه (۲ طبقه روی همکف) و بیشتر، الزامی است.
- حداقل عرض راهرو ۶ متر می باشد. فاصله دو واحد تجاری روبروی هم در شرایط استثناء ۵ متر و در واحدهای تجاری راهروهای یکطرفه حداقل ۳ متر باشد.
- عرض مفید پله ها در مجتمع های تجاری نمی تواند از ۱۳۵ سانتیمتر کمتر باشد.
- در این فضاها باید هماهنگی میان تابلوها و خط زیر ویتترین در طراحی می بایست در نظر گرفته شود.
- واحدهای تجاری موجود در هر نقطه از شهر که دارای مجوز است در صورت احداث با همان سطح و طبقات با همان کاربری تجاری در شکل موجود حفظ می گردد و به هنگام نوسازی نیز مجاز به استفاده از کاربری مذکور با سطح دارای مجوز خواهند بود.
- ارتفاع واحدهای تجاری (مغازه ها) از کف تمام شده حداکثر ۵/۸ متر و حداقل ۴/۵ متر و حداقل دهانه مغازه (عرض) ۳/۵ متر می باشد.
- هر پنج واحد تجاری (مغازه) بایستی دارای یک سرویس بهداشتی خصوصی (دستشویی و توالت) باشد. سایر واحدهای تجاری مانند رستورانها و فروشگاه های بزرگ و ... طبق ضوابط و مقررات اداره بهداشت عمل می نمایند.
- تفکیک واحد تجاری به دو یا چند واحد کوچکتر ممنوع است ، مگر با نظر کمیته فنی ولی تجمیع دو یا چند واحد تجاری به یک واحد بزرگتر مجاز است.
- احداث زیرزمین حداکثر تا میزان ۸۰٪ در بناهایی که صرفا بصورت تجاری احداث می گردد، سطح قطعه تجاری در زیر همان واحد همکف جهت استفاده (انبار ، موتورخانه و پارکینگ) با ارتفاع ۲/۵ متر مجاز است و حداقل ارتفاع ۱/۶۰ متر از آن در زیرزمین و حداکثر ۹۰ سانتی متر از ارتفاع زیرزمین بالای سطح زمین می تواند باشد.

- هر گونه پیش آمدگی به خارج از حدود قطعه زمین تفکیکی مجاز نبوده و صرفاً تزئینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد ایمنی با ارتفاع بیش از ۳/۵ متر از کف معبر و حداکثر تا ۳۰ سانتیمتر پیش آمدگی مجاز می‌باشد.

- احداث نیم طبقه با رعایت حداقل ارتفاع ۲/۲۰ متر از ۵/۸ متر ارتفاع واحد تجاری در سطح ۵۰٪ بلامانع است ، نیم طبقه مذکور جزء سطح زیربنای تجاری محسوب می گردد.

- در صدور پروانه احداث واحدهای تجاری ، علاوه بر اخذ عوارض قانونی برای استفاده تجاری ، می‌بایست عوارض قانونی حاصل از اضافه ارزش تجاری نیز در حق شهرداری پرداخت گردد.

- در ازای هر واحد تجاری تا مساحت ۱۷/۵ متر مربع، تأمین یک واحد پارکینگ به میزان ۲۵ مترمربع بدون احتساب شعاع گردش ضروری می‌باشد ، (در ازای هر ۱۷/۵ متر مربع بیشتر تا حداکثر به مساحت ۲۵ مترمربع یک واحد پارکینگ دیگر الزامی است.)

۳-۸-۳ ضوابط تفکیک اراضی واقع در حوزه اراضی تجاری-خدماتی

- حداقل سطح هر واحد تجاری نباید از ۱۷/۵ مترمربع کمتر باشد.

- حداقل سطح فضای باز در واحد تجاری حدود ۳۰٪ می‌باشد. و از این فضا نباید بعنوان انبار استفاده شود.

- در حین تفکیک باید عرض معابر و همچنین پخ بر طبق ضوابطی که داده شده است رعایت شود.

۳-۸-۴ اندازه قطعات واحدهای تجاری-خدماتی

- در مجتمع‌های تجاری حداکثر ۱۰ درصد واحدهای تجاری می‌توانند دارای ابعاد کمتر از میزان ذکر شده باشند ولی در هر صورت مساحت آنها نباید از ۱۰ مترمربع کمتر باشد.

- احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابان‌های با عرض ۱۸ متر و بالاتر با رعایت کلیه موارد فوق به میزان حداکثر ۱۲/۵٪ مساحت قطعه (حداکثر تا ۳ واحد تجاری).

- احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابان‌های ۱۲ تا ۱۶ متر با کسب نظر موافق شهرداری و تامین پارکینگ مورد نیاز معادل حداکثر ۱۰٪ مساحت قطعه و حداکثر یک واحد تجاری و با رعایت سایر ضوابط کاربری تجاری، مجاز می‌باشد. حداقل مساحت واحد تجاری خرد ۱۷/۵ متر و حداقل عرض واحد تجاری ۳/۵ متر می‌باشد.

- پلاک‌های مجاور خیابان‌هایی که در تعریض قرار دارند، به شرط عقب نشینی به طور رایگان می‌توانند مجوز تجاری دریافت نمایند مشروط بر آن که سایر شرایط احداث این کاربری را داشته باشند.

- احداث پاساژ و مجتمع‌های تجاری با نظر موافق شهرداری و تامین پارکینگ و توجه به سرانه‌های تجاری شهر و ارائه طرح انطباق کاربری و ترافیکی با تصویب در کمیسیون ماده پنج امکانپذیر می باشد.

تبصره حداقل مساحت واحد تجاری خرد جدید ۱۷/۵ مترمربع است.

۳-۸-۵ سطح اشغال کاربری تجاری-خدماتی

- حداکثر سطح اشغال بناهای تجاری به صورت پاساژ یا مجتمع تجاری و راسته بازار ۷۰٪ مساحت زمین و در سایر کاربری‌های مجاز مطابق ضوابط همان کاربری تعیین میگردد.

- حداکثر سطح اشغال واحدهای تجاری خرد غیر قابل تفکیک از قطعات مسکونی ۱۲/۵٪ مساحت قطعه زمین و در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان می‌باشد.
- در مجتمع‌های تجاری و پاساژها، حداقل ۳۰٪ مساحت زمین باید به فضای باز اختصاص داده شود. پیش‌بینی محلی برای توقف کوتاه مدت اتومبیل‌های مراجعان و یا بارگیری و باراندازی در کنار گذر مجاور مجتمع الزامی است.
- مساحت هر فروشگاه بزرگ و یا سوپرمارکت حداقل ۳۰ مترمربع و هر مجتمع تجاری حداقل ۹۰ مترمربع می‌باشد.

۳-۸-۶- تراکم ساختمانی کاربری تجاری-خدماتی

- حداکثر تراکم ساختمانی تجاری، پاساژ، مجتمع‌های تجاری برابر تراکم ساختمانی مسکونی مجاور است.
- حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع مجتمع‌های تجاری و پاساژ مشابه ضوابط مربوط به قطعات مسکونی در حوزه تراکمی آن می‌باشد.

۳-۸-۷- حداقل عرض قطعات

- حداقل عرض زمین در قطعات تجاری که به صورت مجموعه‌های تجاری ساخته می‌شوند، ۱۲ متر است.

۳-۸-۸- ضوابط احداث بازار روز

- احداث بازارهای روز و اداره آنها به عهده شهرداری می‌باشد. علاوه بر رعایت مسائل زیست محیطی و انتخاب مکان مناسب ضوابط زیر باید رعایت گردند:

- حداقل اندازه قطعه ۵۰۰ مترمربع

- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین

- حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰٪ سطح کل زمین

- حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه روی زمین

۳-۸-۹- ضوابط احداث پاساژ و مجتمع تجاری

- پاساژ شامل مجموعه ای تجاری با راهروی پوشیده مشترک است، بنابراین تعدادی از آنها می توانند بوسیله دسترسی های داخلی مورد مراجعه قرار گیرند.
- عقب نشینی ساختمان به میزان ۵ متر از بر معبر الزامی است بدیهی است ملاک محاسبه تراکم ، مساحت زمین قبل از عقب نشینی است. لیکن محاسبه سطح اشغال بعد از تعریض است.
- احداث واحد تجاری در زیرزمین در صورت تامین پارکینگ بلامانع است و جزو تراکم محسوب می‌شود.
- حداکثر سطح اشغال پاساژها ۷۰٪ در نظر گرفته می‌شود که این میزان به هیچ عنوان قابل افزایش نیست.
- حداقل ۴۵ درصد زیربنا باید به فضای آمد و شد اختصاص داده شود.
- ۲۰٪ فضای آزاد می‌تواند جهت نورگیری ،پیش فضای ورودی، فضای پشت بنا، نشستن مراجعین، نیمکت، فضای سبز، آب نما و بارانداز موقت و... اختصاص یابد.

- برای کسبه و مراجعین به ازای هر ۱۰ واحد تجاری به یک سرویس عمومی نیاز است.
- وجود دو فضای باز متقابل برای امکان پذیری جریان هوا در طراحی باید رعایت شود.
- حداقل تفکیک مفید برای هر واحد تجاری (مغازه) برابر ۱۵ متر مربع (حداقل طول و عرض به ترتیب ۵ و ۳ می باشد) و ارتفاع بنا در طبقه همکف بین ۵ - ۴/۵ متر می باشد. ارتفاع تمام شده در طبقات حداقل می تواند ۳ متر نیز باشد.

- عرض واحدهای تجاری مغازه ای نباید کمتر از ۳/۵ متر باشد.
- حداقل تفکیکی برای پاساژها ۴۰۰ متر می باشد.
- به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای واحد تجاری در درون پاساژ حداقل ۳ واحد پارکینگ در فضای باز یا سرپوشیده توسط مالک تامین می گردد.

۳-۸-۱۰ - ضوابط خاص تجاری - خدماتی

در جهت تامین پارکینگ برای کاربری تجاری و رویکرد به درشت دانه گی این نوع واحدها برای تامین این الزام (پارکینگ) ضرورت تعریف ضوابط خاص برای قطعات اراضی درشت دانه (۵۰۰۰ متر مربع و بیشتر) در نسبت با این کاربری وجود دارد:

- ۱- قطعات اراضی بزرگ (۵۰۰۰ متر مربع و بیشتر) که در اتصال با محور ۴۵ شریانی شهر قرار دارند می توانند حداکثر ۲۰ درصد سطح آن ها به کاربری تجاری - خدماتی اختصاص یابند.

- سطح اشغال تجاری در طبقه همکف حداکثر ۸۰ درصد می باشد.
- نسبت طول و عرض تجاری ها ۱ به ۲ باشد. در صورت برخورداری قطعه از دو معبر، این نسبت می تواند تا ۱ به ۳ افزایش یابد.

- ۲- قطعات اراضی بزرگی که حدفاصل دو محور شریانی و ساحلی و در ارتباط بلافاصل آن ها می باشند می توانند بخش تجاری را در اشکال زیر با طراحی ویژه، توزیع نمایند؛

- با توزیع در لبه خیابان شریانی
- با توزیع در دولبه خیابان شریانی و ساحلی
- در طول زمین از طریق ارتباطات ساختاری بین عناصر تجاری.

نوع تجاری های مجاز در این قطعات عبارتند از:

- تجاری / فروشگاه
- تجاری / رفاهی
- تجاری / تفریحی
- تجاری / ورزشی
- تجاری / گردشگری
- تجاری / اجتماعی
- تجاری / فرهنگی
- تجاری / نمایشگاهی

سطح اشغال مجاز تجاری در اراضی بزرگ، ۸۰٪ محدوده تجاری می باشد که می باید با عقب نشینی از لبه ها، صورت پذیرد.

تراکم مجاز برای این نوع تجاری ها - بدون احتساب پارکینگ طبقاتی - چهار طبقه از سطح زمین می باشد.

۳-۹- ضوابط کاربری مختلط

منظور از کاربری مختلط ترکیب عملکرد تجاری و عملکردهای سازگار با آن مانند مسکونی، اداری، پذیرایی، فرهنگی و تفریحی می‌باشد. تفاوت آن با کاربری تجاری در ترکیب کاربری تجاری و موارد ذکر شده است که می‌تواند به صورت همراه با کاربری تجاری در مجاورت آن و یا در سایر طبقات صورت گیرد. توصیه می‌شود احداث این کاربری در محورها و خیابان‌های اصلی شهری و در محل‌های تعیین شده و نقشه کاربری زمین (تحت عنوان مختلط) صورت گیرد (احداث آن در میادین و گره‌گاه‌های پر تراکم توصیه نمی‌گردد).

۳-۹-۱- موارد استفاده از زمین در حوزه کاربری تجاری - مسکونی

استفاده‌های مجاز

- احداث واحدهای تجاری-مسکونی به صورت مختلط.
- احداث هتل، مسافرخانه، رستوران و موارد مشابه.
- احداث مراکز فعالیت و نمایشگاههای آثار فرهنگی و هنری، مراکز رفاهی و اجتماعی و تفریحی به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث نمایشگاه و فروشگاه ماشین آلات صنعتی، کشاورزی، ساختمانی و خودروهای سواری و سبک به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث مراکز اداری و دفاتر شرکتها و مؤسسات خصوصی به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث دفاتر حقوقی، مشاوره‌ای، مالی اعتباری، شعب بانکها و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریها.
- احداث واحدهای خدماتی بهداشتی، درمانی، مراکز نگهداری سالخوردگان و معلولان و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث کارگاه صنایع دستی، مراکز آموزشهای هنری و فنی و حرفه‌ای خصوصی و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث مراکز اداری و دفاتر شرکتها و مؤسسات خصوصی به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.

استفاده‌های مشروط

- احداث کارگاههای کوچک خانگی، واحدهای تعمیراتی وسایل خانگی مشروط بر رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و نظر مثبت دستگاه اجرایی طرح.
- احداث مسکونی در طبقات منوط به دارا بودن دسترسی مستقل از فضای تجاری است.

استفاده‌های ممنوع

- احداث مسکونی در طبقات منوط به دارا بودن دسترسی مستقل از فضای تجاری است.
- احداث کارگاههای تولیدی متوسط و بزرگ، واحدهای تعمیر و سرویس خودرو، انبار و موارد مشابه
- انجام هر گونه فعالیت آلوده کننده و مزاحم و ناسازگار بنا به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و نظر دستگاه اجرایی.

۳-۹-۲ ضوابط و مقررات کاربری مختلط

- احداث مسکونی در طبقات منوط به دارا بودن دسترسی مستقل از فضای تجاری است.
- حداقل عرض راه پله ها در بناها با کاربری خدماتی و مسکونی نباید از $1/20$ کمتر باشد و به ازای هر ۱۰ عدد پله ، یک پاگرد به ابعاد $1/2 \times 1/2$ متر الزامی است.
- تراکم پایه مختلط تجاری خدماتی ۱۰۰٪ در ۲ طبقه و حداکثر تا تراکم ساختمانی ۲۴۰٪ مجاز است.
- حداقل مساحت تفکیکی در محدوده کاربری مسکونی - تفریحی ۵۰۰ متر مربع می باشد.
- تجاری مختلط پلاک های مستقر در بر خیابان های اصلی شهر (خیابان ۴۵ متری به بالا) را در بر می گیرد که طبقه همکف آن به واحدهای تجاری و طبقات بالاتر آن به واحدهای خدماتی، اداری، دفاتر و مسکونی اختصاص دارد.

۳-۹-۳ اندازه قطعات، سطح اشغال و تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

- حداقل مساحت فضای کاربری تجاری مختلط برابر ۲۰۰ متر مربع می باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا برابر ۶۰٪ مساحت قطعه زمین می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی با توجه به مساحت قطعه تعداد طبقات و سطح اشغال مجاز تعیین می گردد.
- حداکثر تراکم در کاربریهای مختلط تجاری و خدماتی ۲۴۰٪ در سه طبقه روی همکف میباشد که در صورت موافقت شورای اسلامی شهر و شهرداری تا یک طبقه قابل افزایش بصورت تجاری در همکف و خدماتی-اداری در طبقات می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات مشابه ضوابط مربوط به قطعات مسکونی در حوزه تراکمی آن است.

۳-۱۰- ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی حوزه کاربری آموزشی

۳-۱۰-۱- موارد استفاده از زمین

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

استفاده‌های مجاز

- حداکثر سطح اشغال بنا برابر ۶۰٪ مساحت قطعه زمین می‌باشد.
 - احداث زمینهای ورزشی مربوط به آموزش و پرورش در این اراضی بلامانع است.
 - احداث خوابگاههای دانش آموزی و تأسیساتی که وزرات آموزش و پرورش مناسب بداند در این اراضی بلامانع است.
 - احداث مدارس غیرانتفاعی در صورت تایید سازمان نوسازی و تجهیز مدارس مجاز است.
 - احداث واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای، هنرستان، مدارس کارو دانش، دانشسرا، مراکز آموزش هنری وابسته به آموزش و پرورش.
 - احداث واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی.
 - احداث خوابگاه دانش آموزی، آزمایشگاه مدارس، کتابخانه، خانه معلم، خانه دانش آموز، سالن اجتماعات و برگزاری جلسات و مراسم وابسته به آموزش و پرورش.
- تبصره:** در صورت درخواست سازمان‌های ذیربط و رعایت سایر ضوابط تغییر کاربری به کاربری آموزشی بلامانع است.

استفاده‌های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی صرفاً برای مراکز آموزشی از قبیل سالن‌های سخنرانی و نمایش، غذاخوری و بوفه، خوابگاه دانش آموزان و اساتید.
- بناهای اداری، سالن و زمین‌های ورزشی، مراکز فرهنگی، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز دانش آموزان، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی، واحدهای مسکونی برای کادر اداری و تدریس صرفاً برای مراکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مجاز است.
- احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور است.
- احداث فضاهای آموزشی، سالن‌های ورزشی، تأسیسات فرهنگی و تفریحی و فعالیتهای مشابه وابسته به آموزش و پرورش و وزارت کار و امور اجتماعی مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج.
- احداث انبار کتب آموزشی، سالن تعمیر وسایل کمک آموزشی و فعالیتهای مشابه وابسته به آموزش و پرورش مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج.

استفاده های ممنوع

- احداث واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی.
- هرگونه فعالیت و استفاده به جز موارد فوق ممنوع است.
- ۳-۱۰-۲- سطح اشغال، طبقات و تراکم ساختمانی**
- احداث واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی.
- حداکثر سطح اشغال همکف در کودکانستان و دبستان ۵۰٪ مساحت زمین ، تراکم ۱۰۰ درصد تا ۲ طبقه.
- حداکثر سطح اشغال همکف در مدرسه راهنمایی ۴۵٪ مساحت زمین ، تراکم ۱۳۵ درصد تا ۳ طبقه.
- حداکثر سطح اشغال همکف در دبیرستان ۴۰٪ مساحت زمین ، تراکم ۱۶۰ درصد تا ۴ طبقه.
- واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی قرار گرفته است ، حداکثر ارتفاع آن نباید از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه تجاوز نماید.
- تبصره: واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی مسکونی احداث می‌شوند چنان چه ارتفاع آنها از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه بیشتر باشد باید عقب نشینی لازم را به منظور جلوگیری از اشراق به واحدهای مسکونی و حفظ تناسب عرض معبر با ارتفاع ساختمان رعایت کنند.
- ۳-۱۰-۳- ضوابط و مقررات عمومی کاربری آموزشی**
- تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر کلاس الزامی است.
- احداث حداکثر ۷۰ متر مربع ساختمان شامل: اتاق نگهبان ، سرویسهای بهداشتی مربوطه برای زندگی شبانه روزی سرایدار ، در محل ورودی مجاز می باشد.
- احداث پیلوت در زیر ساختمان اصلی جهت استفاده ، انبار ، پناهگاه ، سالن ورزش و هر نوع استفاده آموزشی ، حداکثر تا ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز است.
- احداث زیرزمین در صورت امکان در زیر ساختمان اصلی یا زیر پیلوت حداکثر تا ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز است.
- از نظر حفاظت و ایمنی و آرامش ، بنای آموزشی بایستی در قسمتی از زمین احداث گردد که حداقل ۱۰ متر از لبه حریم شبکه ارتباطی و ۵ متر از شبکه دسترسی محلی فاصله داشته باشد.
- در بر گذرهای اصلی اراضی ، باید زمینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر با تعریف رمپ ورود و خروج مناسب جهت توقفهای کوتاه مدت اتومبیل مراجعین ایجاد شود. مساحت این قطعه جز فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد.
- رعایت ضوابط سازمان تجهیز ، توسعه و نوسازی مدارس در ساختمانهای آموزشی الزامیست.
- احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) و مقررات کلی این طرح است.
- نقشه معماری واحدهای آموزشی باید به تایید کمیته فنی برسد.

- ساختمانهایی با کاربرد اجتماعی، فرهنگی و رفاهی مرتبط با امر آموزش مشمول مقررات ساختمانهای آموزشی است مگر در مواردی که در حوزه کاربریهای تجاری، واحدهای اداری احداث شوند که در این صورت باید بر طبق مقررات و ضوابط احداث بنا در آن کاربری اقدام گردد.
 - تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر کلاس الزامی است.
 - فضاهای تعیین شده در طرح که دارای کاربری آموزشی فنی و حرفه‌ای هستند قابل تفکیک نمی‌باشند. سایر ضوابط مانند سطوح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات توسط سازمان‌های ذیربط تعیین می‌گردند ولی در هر صورت تراکم و سطح اشغال در آنها نباید از بیشترین تراکم و سطح اشغال کاربری آموزشی بیشتر باشد.
- ۳-۱۰-۴- ضوابط تفکیک اراضی در حوزه کاربری آموزشی**

- سطح مورد نیاز قطعات آموزشی واقع در محدوده شهر، با توجه به تعداد دانش آموز و سطح سرانه هر گروه آموزشی، بر اساس ضوابط و مقررات سازمان توسعه و تجهیز مدارس محاسبه می‌گردد.
 - در بافت پر شهر حداقل حد نصاب‌های زیر توصیه می‌شود.
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث کودکستان ۷۵۰ مترمربع
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث دبستان ۲۰۰۰ مترمربع
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث مدرسه راهنمایی ۲۵۰۰ مترمربع
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث دبیرستان ۳۰۰۰ مترمربع
- ۳-۱۰-۵- مقررات مربوط به همجواری فضاهای آموزشی**

- در بافت پر شهر حداقل حد نصاب‌های زیر توصیه می‌شود.
- فضاهای آموزشی (بجز واحدهای سواد آموزی) باید از مراکز درمانی درجه یک (بیمارستان‌ها) و کارگاه‌ها حداقل ۵۰۰ متر فاصله داشته باشند.
- دسترسی کودکستانها و دبستانها، باید از خیابانهای جمع و پخش کننده محله‌ای و دسترسی مدارس راهنمایی از جمع و پخش کننده ناحیه‌ای تأمین گردد.

۱۱-۳- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

۱۱-۳-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- احداث مراکز آموزش عالی نظیر دانشگاه، دانشکده، مراکز تربیت معلم و مراکز آموزشی وابسته به آموزش عالی
- احداث مراکز تحقیقاتی

استفاده های مشروط

- احداث مراکز تحقیقاتی
- ایجاد خوابگاه دانشجویان و اعضاء هیئت علمی موسسات آموزش عالی در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج.
- ایجاد تأسیسات ورزشی، فرهنگی، سالن اجتماعات و سایر فعالیت های مشابه در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج.

استفاده های ممنوع

- ایجاد هر نوع تأسیسات به جز موارد ذکر شده (مجاز و مشروط) ممنوع است.
- #### ۱۱-۳-۲- ضوابط و مقررات عمومی کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

- فضاهای تعیین شده در طرح که دارای کاربری آموزش عالی هستند قابل تفکیک نمی باشند. سایر ضوابط مانند سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات توسط سازمان های ذیربط تعیین می گردد ولی در هر صورت تراکم و سطح اشغال در آنها نباید از بیشترین تراکم و سطح اشغال کاربری آموزشی بیشتر باشند. در مورد فعالیت های مشروط رعایت ضوابط هر یک از کاربری ها مطابق ضوابط همان کاربری الزامی است.
- احداث کاربری آموزش عالی براساس ضوابط وزارت فرهنگ و آموزش عالی می باشد.

۳-۱۲- ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی حوزه کاربری درمانی

۳-۱۲-۱- موارد استفاده از زمین

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

استفاده های مجاز

- احداث واحدهای درمانی در مقیاس ناحیه و شهر از قبیل درمانگاه، آزمایشگاه، رادیولوژی، کلینیک‌های تخصصی، بیمارستان در کاربری درمانی.
- احداث واحدهای بهداشتی از قبیل خانه سالمندان، مراکز نگهداری ناتوانان و کم توانان جسمی و ذهنی، کلینیک‌های تخصصی، و سایر مراکز وابسته به سازمان بهداشتی در کاربری بهداشتی.
- احداث واحدهای بهداشتی از قبیل حمام عمومی، رختشویخانه، توالی عمومی در کاربری بهداشتی.

استفاده های مشروط

- احداث مراکز تحقیقاتی
- احداث مراکز آموزشی در کاربری درمانی و بهداشتی صرفاً به عنوان فعالیت درمانی
- احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی، قطعات کمک درمانی و سایر موارد کمک درمانی در کاربری‌های درمانی و بهداشتی مشروط به این که وابسته به مراکز درمانی یا بهداشتی باشند مجاز است. در این حالت مجوز تجاری صادر نمی‌گردد و با انتقال مرکز درمانی و بهداشتی این کاربری‌ها نیز منتقل یا برجیده می‌شوند.
- احداث تأسیسات آموزشی و خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه، کلاس‌های درس، خانه‌های سازمانی، زمین‌های ورزشی و سبز و فضاهای جنبی دیگر، تأسیسات و تجهیزات شهری مورد نیاز مانند منابع آب، پست برق و گاز و...

استفاده های ممنوع

- هرگونه استفاده به جز موارد ذکر شده ممنوع است.

۳-۱۲-۲- ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری درمانی

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث درمانگاه ناحیه ای ۳۰۰۰ متر مربع تعیین میگردد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیک جهت احداث مرکز بهداشت-درمانی شهری ۵۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث مرکز بهداشت شهرستان ۳۰۰۰ تا ۳۵۰۰ متر مربع تعیین می‌گردد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث بیمارستان در شهرهای کوچک به ازاء هر تخت ۸۰ متر مربع تعیین می‌گردد.

- در بخش خدمات رفاهی این حوزه شامل فعالیت‌های مهد کودک، مراکز مددکاری، بنیادهای عام المنفعه قانون‌های کارآموزی، خانه سالمندان، شیرخوارگاه.

الف) حداکثر زیربنا در کل طبقات: ۸۰ درصد

ب) حداکثر سطح سطح اشغال: ۴۰ درصد

ج) به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

د) احداث پیلوت و زیرزمین جهت پارکینگ، پناهگاه، انبار و بایگانی اداری مجاز بوده و جزء تراکم محسوب نمی‌شود.

- حداقل تفکیک جهت احداث تأسیسات زیر پوشش سازمان بهزیستی (مهد کودک، مجتمع های بهزیستی و سایر تأسیسات مربوطه) بر مبنای ضوابط و مقررات آن سازمان تعیین می‌گردد.

- در کلیه موارد فوق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط در تعیین حداقل تفکیک باید مورد عمل قرار گیرد مگر میزان تفکیک پیشنهادی طرح بیشتر باشد.

۳-۱۲-۳- مقررات مربوط به همجواری فضاهای درمانی

- فضاهای درمانی درجه یک (بیمارستان ها) باید حداقل ۵۰۰ متر از مرکز آموزشی فاصله باشند.

- فضاهای درمانی درجه یک (بیمارستانها) باید حداقل ۵۰۰ متر و مراکز درمانی درجه ۲ (کلینیک ها) باید ۳۰۰ متر از کارگاهها فاصله داشته باشد.

- دسترسی فضاهای درمانی درجه یک باید از گذرهای جمع و پخش کننده های منطقه‌ای تامین گردد.

- همجواری مراکز درمانی با فضای سبز ارجحیت دارد.

۳-۱۲-۴- ضوابط و مقررات عمومی حوزه کاربری درمانی

- احداث اماکن و مراکز بهداشتی - درمانی در اراضی پیشنهادی طرح با توجه به ضوابط وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی مجاز می باشد.

- حداکثر سطح کل زیربنا در طبقه همکف در کلیه ساختمانهای درمانی ۵۰ درصد سطح کل زمین بوده و همچنین سطح هر یک از طبقات نیز به همین میزان است.

- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) جهت خیابانها ، راههای ارتباطی ساختمان ، نگهداری ، فضای سبز و گردشگاه مراجعین ۵۰ درصد سطح کل زمین می باشد.

- احداث پیلوت جهت پارکینگ خودروهای درمانی مانند آمبولانس ، قسمت اطلاعات و سایر استفاده های مربوط به بهداشت و درمان مجاز است.

- از نظر حفاظت و ایمنی ساختمان باید حداقل ۵ متر از حریم شبکه های ارتباطی مجاور زمین و گذرگاهها فاصله داشته باشد.

- به ازای هر ۵۰ متر زیر بنا ، یک واحد پارکینگ می بایست پیش بینی گردد.

۳-۱۳- ضوابط و مقررات احداث بنا در اراضی حوزه کاربری اداری- انتظامی

۳-۱۳-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- احداث کلیه بناهای اداری دولتی و بخش های اداری ارگان های مختلف، کلانتری.
- کلیه بناهای اداری مربوط به سازمان های خیریه عمومی.
- احداث بناهای اداری مربوط به بخش خصوصی شامل دفاتر کار، دفاتر ثبت اسناد، دفاتر وکالت.

استفاده های مشروط

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

استفاده های ممنوع

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

۳-۱۳-۲- ضوابط و مقررات عمومی کاربری اداری- انتظامی

- احداث بنا در قطعه زمین اداری با رعایت حداقل ۳ متر از بر گذر های دسترسی ملک مجاز است.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیر بنا اداری الزامی است.
- پارکینگ های مورد نیاز نمی توانند در فضای سبز (۴۰ درصد مساحت قطعه) تأمین گردند.
- کلیه کاربریهای اداری می بایست حداقل ۱۰ متر را بعنوان پیش فضا جهت پارکینگ لحاظ نمایند.
- کاربری اداری شامل مراکز اداری و دولتی، مراکز اداری خصوصی و نهادهای عمومی می گردد که در سطح شهر و حوزه نفوذ عملکرد دارد.
- احداث واحدهای اداری در اراضی مجاور معبر با عرض بیش از ۱۴ متر مجاز می باشد.
- ساختمانهای اداری - دولتی بایستی حداقل ۵ متر از حریم شبکه ارتباطی فاصله داشته باشد.
- در قسمت ورودی از گذرگاه یک قسمت نگهداری یا سرایداری به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع می بایست احداث گردد و دارای سرویسهای لازم باشد.
- حداقل سطح فضای باز ۵۰ درصد سطح کل زمین است و صرفاً اختصاص به اطاق نگهداری و فضای سبز و درختکاری دارد.
- احداث پیلوت در طبقه همکف جهت (فضای ورودی، اطلاعات، بخشهای عمومی مراجعین، پارکینگ یا هر منظور خاص اداری) در زیر ساختمان اصلی حداکثر ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز می باشد.
- احداث دیوار در محدوده ساختمانهای عمومی باستانی مدارس ممنوع بوده و در این مورد محاسبات جهت افزایش عمق و فضای شهری، از نرده یا فنس با دیوارهای **مجوف** استفاده گردد.
- حداکثر سطح کل زیربنای ساختمان های اداری (تراکم ساختمانی) ۲۰۰٪ و در چهار طبقه مجاز است.
- جبهه جانبی این ساختمان ها به منظور حفاظت و ایمنی بایستی حداقل ۲ متر فاصله با بناهای مجاور داشته باشد.

- مقررات و ضوابط احداث بنا و تفکیک اراضی در حوزه کاربری اداری- نظامی بر طبق دستورالعمل و قوانین دستگاههای ذیربط است.

- کلیه کاربری فعالیت‌های نظامی و انتظامی می بایست حداقل ۱۰ متر را بعنوان پیش فضا جهت پارکینگ انتظار لحاظ نمی‌آیند.

۳-۱۳-۳- اندازه قطعات، سطح اشغال، تراکم ساختمانی

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی اداری دولتی ، ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای ارگانها و ادارات بخش خصوصی برابر ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- سطح زیر بنا در طبقه همکف حداکثر ۵۰ درصد سطح کل زمین و همچنین سطح هر یک از طبقات اعم از طبقه بالای همکف یا زیرزمین به همین مقدار است.
- حداکثر تراکم در ساختمانهای اداری ۲۰۰ درصد و در ۴ طبقه مجاز می باشد.

۳-۱۴- ضوابط و مقررات کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

۳-۱۴-۱- موارد استفاده از زمین

اراضی این دو کاربری (تأسیسات و تجهیزات شهری) در دو مقیاس شهر و ناحیه مورد استفاده قرار می گیرند. تأسیسات شهری شامل: آب، برق، مخابرات، گاز، فاضلاب و... است. تجهیزات شهری شامل: گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مراکز جمع آوری و دفع زباله ایستگاهها، آتش نشانی، میدین و بازارهای روز میوه و تره بار، مراکز توزیع سوخت و... می باشد.

استفاده های مجاز

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه های تصفیه و توزیع آب، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه فاضلاب، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابرات، پست های ترانسفورماتور، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاه های تبدیل فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت، احداث تجهیزات شهری از قبیل دفاتر پست و تلگراف و تلفن، تأسیسات جمع آوری و دفع زباله، جایگاه های آتش نشانی، گورستان و غسلخانه، میدین میوه و تره بار، بازارهای عرضه میوه و تره بار و پمپ های بنزین و گازوئیل و گاز.

استفاده های مشروط

- احداث ساختمان های اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه.

استفاده های ممنوع

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

۳-۱۴-۲- ضوابط و مقررات عمومی کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

- هنگام اخذ پروانه ساختمانی، کسب استعلام حریم تأسیسات شهری مجاور پلاک به صورت کتبی توسط متقاضی از سازمان های ذیربط الزامی است.

- رعایت حریم مصوب تأسیسات شهر در طرح های توسعه شهری ضروری است.

- تراکم و سطح اشغال مجاز حداقل و حداکثر فاصله از معبر اصلی تابع ضوابط و مقررات شهرسازی و تایید کمیته فنی می باشد.

- اختصاص حداکثر ۵۰ درصد از سطح کاربریهای اختصاص یافته به این حوزه به کاربری فضای سبز بلامانع است.

۳-۱۵- ضوابط و مقررات کاربری صنعتی

۳-۱۵-۱- موارد استفاده از زمین

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

استفاده های مجاز

- تعمیرگاه ماشین آلات، سرویس و شستشوی ماشین، صافکاری و رنگ آمیزی، صنایع بسته بندی و صنایع دریایی کوچک مقیاس و پاک و صنایع غذایی کوچک مقیاس مانند شیرینی پزی و کلیه صنایع کوچک که آلودگی محیطی آنها به تشخیص سازمان محیط زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سروصدا قابل جبران باشد.

استفاده های مشروط

- کلیه فعالیت های بند قبلی به شرطی مجاز هستند که به صورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند. به طوری که هیچ گونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری یا صوتی در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد.
- ایجاد فعالیت های تجاری به منظور فروش لوازم یدکی، پذیرایی سرویس های بهداشتی عمومی، سرایداری حداکثر تا ۱۰٪ سطح زمین در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین بلامانع است.
- مراکز توزیع مواد سوختی مانند پمپ بنزین، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند مخزن آب، پست ترانسفورماتور، تأسیسات گاز، فضای سبز.
- در صورتی که اراضی کارگاهی به صورت مجموعه طراحی شوند به تناسب نیاز، سطوحی به منظور خدمات تجاری، آموزش فنی و بهداشتی می تواند در آن احداث گردد. میزان این سطوح و نحوه جانمایی باید به تایید کمیته فنی برسد. واحدهای تجاری مرتبط با فعالیت منطقه کارگاهی مربوطه می تواند در بر قطعه احداث گردد. دسترسی سواره به واحدها باید تامین گردد.
- ضوابط ساخت و ساز مشابه ضوابط کاربری تجاری خواهد بود.

استفاده های ممنوع

- استفاده از اراضی مذکور به جز کاربری های ذکر شده فوق ممنوع است.

۳-۱۵-۲- ضوابط و مقررات عمومی در حوزه کاربری صنعتی

- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف بنای کارگاهی نباید از ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین بیشتر باشد.
- حداقل ۵۰ درصد مساحت کل زمین باید جهت احداث فضای باز و سبز در نظر گرفته شود.
- احداث بنا در اراضی حوزه کاربری (صنعتی-کارگاهی) باید با رعایت حریمی برابر ۳ متر از حد گذر دسترسی ملک باشد.

- رعایت ضوابط و مقررات حفاظت محیط زیست ، وزرات صنایع و معادن و اخذ مجوزهای لازم در احداث و تعمیر واحدهای کارگاهی ضروری است.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۷۵ متر مربع زیربنای کارگاهی الزامی است. برای کمتر از ۷۵ متر مربع زیربنا نیز احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.
- کلیه کاربریهای خدمات کارگاهی می بایست حداقل ۱۰ متر بعنوان پیش فضا جهت پارکینگ انتظار لحاظ نمایند.
- در تفکیک اراضی فوق باید ضوابط مربوط به عرض معابر رعایت شود.
- حداقل مساحت لازم جهت این کاربری ۵۰۰ مترمربع و تفکیک جدید در این قطعات بصورت مشاعی و تفکیک اعیانی حداقل ۵۰ مترمربع می باشد.
- احداث عملکرد انتفاعی نظیر تجاری در بر سایت های کارگاهی متناسب با عملکرد معبر با تصویب کمیسیون ماده ۵ الزامی است.

۳-۱۶- ضوابط ومقررات احداث بنا در اراضی حوزه کاربری حمل و نقل و انبارداری

۳-۱۶-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده‌های مجاز

- احداث پایانه‌های مسافر و بار در مقیاس شهری و فراشهری
- احداث انبارهای سرپوشیده و روباز به منظور نگهداری مواد بی‌خطر، سردخانه و سیلو
- احداث پارک موتوری مربوط به ماشین‌آلات شهرداری
- احداث پارکینگ‌های عمومی
- توسعه ی تأسیسات بندری

استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین‌آلات، پمپ سوخت، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه‌های مسافری و باری، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست برق و گاز، مراکز توزیع عمده کالا، مشروط به عدم تفکیک فضاهای فوق.

استفاده‌های ممنوع

- احداث هر نوع کاربری غیر از موارد فوق ممنوع است.
- احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و مواد شیمیایی مضر یا آتش زا در داخل محدوده قانونی شهر.

۳-۱۶-۲- ضوابط و مقررات عمومی کاربری حمل و نقل و انبار

- در احداث بناهای مربوط به تأسیسات در خصوص کاربری حمل و نقل بایستی معیارهای مربوط به پیش بینی سطح مورد نیاز برای حرکت و پارکینگ وسایل نقلیه سنگین رعایت شود.
- تفکیک اراضی در حوزه کاربری حمل و نقل و انبار به کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع مجاز نمی‌باشد.
- حداکثر سطح بنا در طبقات برای تأسیساتی از قبیل گاراژهای مسافربری و باربری و پارکینگ و موارد مشابه بر اساس ضوابط احداث بنا بوده ولی حداقل فضای باز ۷۰ درصد سطح کل قطعه تعیین می‌گردد.
- حداکثر کاربریهای حمل و نقل و انبار می بایست حداقل ۱۰ متر را بعنوان پیش فضا جهت پارکینگ انتظار لحاظ نمایند.

۳-۱۷- مقررات و ضوابط احداث بنا و تفکیک اراضی در حوزه کاربری ورزشی

۳-۱۷-۱- موارد استفاده از زمین

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

استفاده های مجاز

ایجاد تأسیسات ورزشی در مقیاس ناحیه (زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی، باشگاه های ورزشی، زورخانه و استخرهای سرپوشیده و روباز)، شهر و فراشهر (استادیوم ورزشی، سالن های ورزشی چند منظوره و...)

استفاده های مشروط

- احداث واحدهای تجاری مشروط به عدم صدور مجوز تجاری و عدم تفکیک آن حداکثر به اندازه ۵٪ سطح زیربنا به تشخیص سازمان های ذیربط و تایید کمیته فنی در ارتباط با کاربری اصلی؛
- ایجاد امکانات رفاهی، پذیرایی، خوابگاهی غیرقابل تفکیک در حد نیاز با تشخیص سازمان های ذیربط حداکثر تا ۲۰٪ سطح زیربنا با تصویب و کمیسیون ماده پنج

استفاده های ممنوع

- هرگونه کاربری غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۳-۱۷-۲- ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری ورزشی

- حداقل اندازه برای سالن ورزشی و زمین ورزشی برابر ۹۰۰ مترمربع؛
- حداقل اندازه ورزشگاه ۱۲۵۰۰ مترمربع؛
- حداقل اندازه در استخر ۷۵۰ متر مربع؛
- حداقل اندازه استادیوم ورزشی ۲۵۰۰۰ مترمربع.

۳-۱۷-۳- ضوابط و مقررات عمومی

- سطح زیربنا در طبقه همکف اعم از فضاهای سرپوشیده فرعی و ساختمانهای اصلی در ورزشهای میدانی حداکثر ۲۵ درصد سطح زمین است.
- حداقل فضای باز شامل ورزشهای میدانی و استخرهای شنا (غیر سرپوشیده) ۷۵٪ سطح کل زمین است.
- ضوابط و مقررات ساخت این فضاها مطابق با ضوابط اداره تربیت بدنی می باشد.
- سطح زیربنای ساختمانهای سالنهای سرپوشیده و زورخانه ها می تواند تا ۶۰٪ سطح کل زمین باشد.
- حداقل ارتفاع بناهای ورزشی ۵ متر است.
- احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ۳ متر از هر قطعه صورت گیرد.

۳-۱۸- پارک و فضای سبز

۳-۱۸-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- ایجاد فضای سبز عمومی
- ایجاد پارک در مقیاس محله، ناحیه و شهر و فرا شهر پارک کودک و زمین های بازی کودکان
- ایجاد جنگل و فضاهای سبز حاشیه ای و حفاظتی

استفاده های مشروط

- احداث غرفه های تجاری در داخل پارک ها مشروط به عدم تفکیک و صدور مجوز تجاری به میزان حداکثر ۵٪ سطح کاربری
- احداث مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه، کانون های پرورش کودکان و نوجوانان، محل نمایش روباز یا سرپوشیده، نمایشگاه های روباز و سرپوشیده در ترکیب با فضای سبز ارجحیت دارد.
- احداث واحدهای پذیرایی در حد ایجاد غرفه های فروش مواد خوراکی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری در پارک ها به میزان حداکثر به میزان ۵٪ سطح کاربری.

استفاده های ممنوع

- احداث هر نوع کاربری به غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.
- #### ۳-۱۸-۲- ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری پارک و فضای سبز

- حداقل اندازه بوستان کودک ۵۰۰ مترمربع
- حداقل اندازه پارک های محله ای ۱۰۰۰ مترمربع
- حداقل اندازه پارک و فضای سبز تجهیز شده در مقیاس ناحیه ۱۲۵۰ مترمربع
- حداقل اندازه پارک و فضای سبز تجهیز شده در مقیاس منطقه ۲۵۰۰ مترمربع
- اندازه پارک و فضای سبز تجهیز شده در مقیاس شهر ۱۰۰۰۰ مترمربع

۳-۱۸-۳- ضوابط و مقررات عمومی

- احداث هر نوع ساختمان در فضای باز و سبز عمومی با مجموع بیش از ۵ درصد از سطح کل زمین در پارک های شهری و ۱۰ درصد از سطح کل پارک های ناحیه ای و محله ای ممنوع است.
- ساختمان های گل خانه، پست نگهداری، پست برق و توالی عمومی و تاسیسات آبیاری از این امر مستثنی می باشند.
- تعداد پارکینگ مورد نیاز در پارک های محله، ۰/۲۵ پارکینگ بازاء هر ۱۵۰ مترمربع زمین و در پارک های شهری ۱ واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۵۰ مترمربع است.
- برای فضاهای سبز و تفریحی با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر اختصاص ۱۰ درصد زمین به فضای پارکینگ الزامی خواهد بود این بخش نیز بایستی به صورت مناسبی درختکاری گردد.

۳-۱۹- ضوابط و مقررات احداث بنا و تفکیک اراضی در حوزه کاربری فرهنگی - هنری

۳-۱۹-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- این اراضی به منظور احداث تأسیساتی از قبیل کتابخانه، موزه، خانه جوانان، سینما، تئاتر، سالن اجتماعات، تالارهای مختلف فرهنگی و هنری و موارد مشابه در نظر گرفته شده است.
- احداث مراکز آموزش های هنری، نمایشگاه آثار هنری، کارگاه ها و نمایشگاه های صنایع دستی، هنرکده و موارد مشابه در کاربری فرهنگی مجاز است.

استفاده های مشروط

- احداث فروشگاه ها، نمایشگاه کالا و محصولات که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند قبلی است نظیر فروشگاه کتاب، صنایع دستی بدون صدور مجوز تفکیک مجاز است.
- در اراضی با کاربری فرهنگی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع اختصاص حداکثر ۱۰٪ از سطح زمین به کاربری تجاری مرتبط مجاز است. مشروط بر آن که پارکینگ برای واحدهای تجاری و مراجعان پیش بینی شود.

استفاده های ممنوع

- احداث هر نوع کاربری به غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۳-۱۹-۲- ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری فرهنگی - هنری

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| حداقل اندازه ی خانه فرهنگ | ۹۰۰ مترمربع |
| حداقل اندازه کتابخانه عمومی | ۸۰۰ مترمربع |
| حداقل اندازه سالن های تأثر و سینما | ۷۵۰ مترمربع |
| حداقل اندازه فرهنگسرا | ۵۰۰۰ مترمربع |
| حداقل اندازه نمایشگاه آثار هنری | ۳۰۰ مترمربع |
| حداقل اندازه کانون پرورش فکری | ۸۰۰ مترمربع |

۳-۱۹-۳- ضوابط و مقررات عمومی

- ضوابط و مقررات ساخت و ساز تراکم ساختمانی با توجه به ضوابط مراجع مسئول و رعایت ضوابط فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.
- عقب نشینی ورودی اصلی به میزان ۳ متر بر گذرگاه اصلی الزامی است.
- احداث حداقل یک پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع در اینگونه مراکز ضروری است.

۳-۲۰- ضوابط و مقررات احداث بنا و تفکیک اراضی در کاربری مذهبی

۳-۲۰-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- احداث مسجد، تکیه، حسینیه، فاطمیه، حوزه علمیه، مصلی و سایر اماکن مذهبی در کاربری مذهبی مجاز است.
- ##### استفاده های مشروط

- استفاده جهت فعالیت های آموزشی- دینی، کتابخانه، برگزاری جلسات دینی و هر گونه فعالیتهای ذکر شده بالا مانع است.

استفاده ممنوع

- احداث هر نوع کاربری به غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.
- #### ۳-۲۰-۲- ضوابط و مقررات تفکیک در حوزه کاربری مذهبی

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| - حداقل اندازه قطعات در حسینیه | ۳۰۰ مترمربع |
| - حداقل اندازه قطعات درمسجد | ۴۰۰ مترمربع |
| - حداقل اندازه قطعات درحسینیه | ۳۰۰۰ مترمربع |

۳-۲۰-۳- ضوابط و مقررات عمومی

- حداکثر سطح زیربنا در کل طبقات ۸۰ درصد سطح کل زمین باشد.
- حداکثر سطح زیربنا در همکف ۴۰ درصد سطح کل زمین می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات مجاز در کاربری مذهبی - فرهنگی ۲ طبقه می باشد.
- رعایت عقب نشینی حداقل ۴ متر از بر گذرگاه اصلی ضروری است.
- احداث بنا به میزان بیش از ۴۰ درصد از سطح کل زمین در طبقه همکف منوط به تصویب کمیسیونهای مربوطه خواهد بود.
- احداث حداقل یک پارکینگ به ازاء هر ۴۰ متر مربع زیربنا در مساجد و حسینیه ها ضروری می باشد.
- حداقل مساحت تفکیکی جهت احداث بنای مذهبی - فرهنگی ۴۰۰ مترمربع.
- رعایت دستور العمل، قوانین و مقررات سازمانهای ذیربط ملاک عمل می باشد.

۳-۲۱- ضوابط و مقررات کاربری باغات و کشاورزی

مطابق با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری رعایت گردد.

۳-۲۱-۱- 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، به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. 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 تصمیم‌گیری 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

۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می‌تواند تملک نموده و یا 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 شود.

۲- باغ مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز و قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۱-۲- حداقل تفکیک «افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰٪» در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود.

قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود:

۲-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال

۱۵٪ سطح زمین.

تبصره ۱- باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول

ضابطه 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 باشند، 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 ۲-۲ و ۲-۳ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتمجلس تفکیکی قید شود.

۳- مسکونی: مالکین منطقه باغ مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۷۰ درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری به صورت رایگان به شهرداری باشند می‌توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ مسکونی از انواع منطقه بندیهای مسکونی استفاده کنند، مشروط به اینکه: - سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می‌کنند از ۲۰ هزار متر مربع کمتر نباشد.

- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی‌الامکان به صورت یکپارچه باشد.

- ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه‌بندی مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند:

۳-۱- منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابط مربوطه.

۳-۲- منطقه چند خانواری حداقل تفکیک افراز و تقسیم ۵۰۰ مترمربع و حداکثر تراکم ۸۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۰۰٪.

۳-۳- منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۱۰۰۰ مترمربع با تراکم ۱۰۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۲۰٪.

تبصره ۱- در حالتی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از ۲۰ هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه‌بندی مسکونی همجوار مجاز است.

تبصره ۲- اراضی واگذار شده بر اساس این بند غیرقابل تبدیل به کاربریهای مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی مورد نیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

ب - اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده

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 مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تأیید است. کسب

اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکین 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
- ۳-۲۲- ضوابط و مقررات حرایم**

به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود.

۳-۲۲-۱- ضوابط حریم تاسیسات زیربنایی

- تاسیسات زیربنایی از قبیل لوله کشی آب ، فاضلاب ، گاز یا نفت ، خطوط انتقال برق فشار قوی و ضعیف، سیستمهای تلفن و غیره را شامل گرددو رعایت قوانین ، ضوابط و مقررات دستگاههای اجرایی و متولی ذیربط بر حسب مورد و با کسب استعلام توسط شهرداری الزامی می باشد.
 - رعایت حریم راهها و شریان‌های اصلی نظیر جاده‌های کمربندی الزامی است.
- ۳-۲۲-۲- حریم کانالها ، انهار مستحدثه و شبکه های آبیاری و زهکشی**

- رعایت کلیه حرایم کانالها و انهار و شبکه های آبیاری و زهکشی داخل محدوده قانونی شهر براساس استعلام از آب منطقه‌ای توسط شهرداری الزامی است.
 - حرایم مشخص شده بر روی نقشه ها تقریبی است و استعلام از آب منطقه‌ای ملاک می باشد.
- ۳-۲۲-۳- حریم رودخانه ها و دریا**

- رعایت کلیه حرایم رودخانه های داخل محدوده قانونی شهر و دریا بر اساس استعلام از آب منطقه‌ای و شهرداری الزامی است.
 - حرایم مشخص شده بر روی نقشه ها تقریبی است و تنها ملاک استعلام از آب منطقه‌ای است.
 - در خصوص حریم دریا رعایت مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری و ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم توسعه ضروری می باشد، که جهت رعایت دراین پهنه حریم عیناً آورده می‌شود.
- ۳-۲۲-۴- ضوابط نحوه استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر مصوب**

۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده بر اساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳)

- ۱- احداث هر نوع ساختمان غیر از سازه های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا و نظایر آن در تمامی اراضی ساحلی دریای خزر بدون رعایت تراز حداقل ۲۴/۷- برای معابر و محوطه ها و احداث کلیه ساختمانهای امدادی ،

ادارات اصلی شهر، تاسیسات آب و برق و مخابرات و همچنین هر گونه تاسیسات و تجهیزات و ساختمانهای خدماتی که توقف و تعطیل کار و خدمات آنها برای شهر قابل تحمل نبوده و امکان جایگزین سریع آنها در صورت محاصره شدن در آب نباشد در زیر تراز (۲۲-) ممنوع است.

تبصره- احداث پروژه های خاص مثل هتل و تاسیسات توریستی و مجموعه سازه ها با استفاده از سازه های مقاوم در برابر آب با رعایت تراز ۲۴/۷- برای دسترسی ها در اراضی زیر تراز ۲۴/۷- مجاز است مشروط بر اینکه شهرسازی آنها حسب مورد به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی و یا مرجع مسئول صدور پروانه و نظارت در خارج از محدوده حریم شهرها برسد.

۲- لازم است شهرداریها و مراجع مسئول خارج از محدوده و حریم شهرها با همکاری سازمان نقشه برداری کشور ترازهای (۲۴/۷-) و (۲۲-) را در روی زمین به تعداد کافی علامت گذاری کرده و برای تعیین رقوم دسترسی به ساختمانها در صدور پروانه های ساختمانی، مفاد این مصوبه را رعایت کنند.

۳- رعایت مفاد این مصوبه در تهیه طرحهای جامع، تفصیلی و هادی شهری و روستایی الزامی است و در مورد طرحهای جامع و تفصیلی و هادی شهری و روستایی قبلی با توجه به قرار گرفتن بخشی از شبکه ارتباطی و محوطه ها در خارج از تراز (۲۴/۷-) و ضرورت جایگزینی آنها در بالای تراز (۲۴/۷-) و همچنین انتقال کاربریهایی که نباید زیر تراز (۲۲-) واقع شود به بالای تراز (۲۲-) اصلاحات لازم بایستی به عمل آمده و به تصویب مراجع ذیربط برسد.

د) از آنجا که در کنار اجرای این مصوبه اجرای هر چه سریعتر طرح ساحل سازی توسط وزارت نیرو نیز ضرورت دارد از هیئت محترم دولت درخواست می شود و در تأمین اعتبارات مطابق برنامه زمان بندی پیشنهاد شده وزارت نیرو اقدام گردد.

* فهرست ساختمانهای ممنوع در زیر تراز ۲۲- اراضی ساحلی دریای خزر :

بر اساس بند ۱ قسمت «ج» ضوابط نحوه استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر که در تاریخ ۷۰/۵/۷ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. ساختمانهای مشمول احداث در زیر خط تراز ۲۲- به شرح زیر تعیین می شود :

۱- ساختمانهای درمانی :

- بیمارستانها
- درمانگاههای که خدمات آنها در مقیاس شهر است.

۲- ساختمانهای آموزشی :

- دانشگاهها
- مراکز آموزش حرفه ای
- هنرستانها
- دبیرستانها

۳- ساختمانهای اداری - انتظامی :

الف - ادارات اصلی شهر از قبیل :

- مخابرات
- شهرداری
- فرمانداری
- حوزه های انتظامی
- ثبت اسناد و املاک
- ثبت احوال
- دادگاه ها و دادرها

ب (ادارات و سازمانهایی که مرجع صدور اسناد و مدارک قانونی و نگهداری سوابق مربوط به آن هستند.

ج (شعب مرکزی بانکها.

۴- ساختمانهای فرهنگی - هنری :

- سالن اجتماعات (سینما ، تئاتر ، سخنرانی و نظایر آن)
- موزه ها

۵- تجهیزات شهری :

- مراکز آتش نشانی
- مراکز دفن زباله
- کشتارگاه
- غسالخانه
- گورستان

۶- تاسیسات شهری :

- تاسیسات تولید ، انتقال و توزیع برق
- تاسیسات مخابراتی

۷- حمل و نقل و انبارداری :

- پایانه های مسافری
- فرودگاه
- ایستگاه راه آهن
- سردخانه
- سیلو
- انبارهای اصلی شهر

۳-۲۳- ضوابط مربوط به خیابانها، دسترسی ها و ارائه ضوابط برای انواع معابر طبقه بندی شده

نوع تقاطع : تقاطع های معابر شریانی درون شهری با توجه به حجم آمد و شد به همسطح و غیرهمسطح خواهد بود.

۳-۲۳-۱- ضوابط مربوط به گذر بندی و دسترسی ها و محورهای پیاده:

- کلیه معابر با عرض ۱۰ متر و کمتر در بافت شهری تعریض از محور موجود انجام می گیرد. طراحی این معابر در طرح بازنگری صرفاً جهت راهنمای کارشناسان در تثبیت عرض گذر آورده شده است.
- تبصره: در موارد خاص و ضرورت اصلاح هندسی گذرهای موجود (با عرض ۱۰ متر و کمتر)، نقشه ۱:۵۰۰ تهیه و پس از تصویب در کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ می تواند ملاک عمل قرار گیرد.
- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح بازنگری باشد. عرض موجود ملاک عمل خواهد بود و بعنوان فضای عمومی به پیاده رو اضافه می گردد.
- تبصره ۱: طول هر گذر عبارت از فاصله شروع گذر تا محل تقاطع با گذر هم عرض یا با عرض بیشتر.
- تبصره ۲: بافت پر محدوده ای است که در نقشه پایه بافت شهری موجود می باشد.
- تبصره ۳: بافت جدید شامل تمامی تفکیکی بعد از تصویب طرح جامع خواهد بود.
- تبصره ۴: اجرای دوربرگردان بر اساس الگوی پیشنهادی طرح در گذرهای با طول بالاتر از ۵۰ متر در تفکیکی های جدید الزامی است.
- در معابر محلی حاشیه انهار عمومی و حریم آنها بعنوان محور پیاده و عبور دوچرخه بایستی تجهیز گردد. عبور وسائل نقلیه موتوری در اینگونه معابر بصورت کنترل شده و فقط در مواقع اضطراری بلامانع خواهد بود.
- پیشنهاد می گردد در خیابانهای شریانی فرعی در سمتین رودخانه هراز در محدوده شهری خط ویژه عبور دوچرخه پیش بینی و اجرا گردد.
- مناسب سازی راهها برای دوچرخه سواری با اصلاح رویه و روسازی آنها ضروری است.
- محورهاهاییکه در نقشه طرح تفصیلی تصویر گردیده اند در صورتیکه با موقعیت ها و واقعیت های زمین ، همخوان نباشد، شهرداری می تواند در هنگام اجرا موضع خیابان های پیشنهادی طرح را با واقعیت ، مطابقت دهد. این جابه جایی ها حداکثر از ۱۵ متر ، تجاوز ننماید.

۳-۲۳-۲- ضوابط و مشخصات فنی معابر

جدول ۶. ضوابط و مشخصات فنی خیابان فرعی

اسم	خیابان فرعی Local street / Anlieger Strasse
اسمهای مترادف	خیابان محلی - دسترسی محلی - فرعی مسکونی - کوچه بن باز
عملکرد خیابان	۱- دسترسی مستقیم به کاربریهای مسکونی و خدمات وابسته ۲- ارتباط بین واحدهای همجوار
سرعت طرح (سرعت پیش بینی شده)	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۳۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۱ تا ۲ نوار عبوری
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۲/۷۵ متر در یک نوار عبور
حداکثر شیب طولی	۱۰ درصد (در شرایط خاص تا ۱۲ درصد)
عرض خیابان	۱۰ متر (۵/۵ متر سواره رو به اضافه ۲ x ۲/۲۵ متر)
نوع کاربری زمینهای مجاور	مسکونی (تا حداکثر ۱۸۰ درصد تراکم) و خدمات وابسته
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	از طریق طرح هندسی تقاطع
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	به طور مستقیم
نوع تقاطع ها	همسطح
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	۱۰۰ متر (به دلایل فنی شهرسازی می تواند در حد ۵۰-متر تغییر کند)
امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	وجود دارد
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	وسائط نقلیه سبک و بارکشیهای شهری (تا دو محور)
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	مجاز نیست
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	مجاز است (در صورت عدم امکان تأمین قانونی پارکینگ در واحد مسکونی)
چراغ راهنمایی	-
عبور ترافیک پیاده از عرض خیابان	مجاز است
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم خیابان	در پیاده رو وجود دارد
ورود موتورسیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	مجاز است
پارکینگ اضطراری	-
عامل جداکننده (نوار میانی)	-
عرض خیابان	۱۰ متر (۵/۵ متر سواره رو به اضافه ۲ x ۲/۲۵ متر)
نوع کاربری زمینهای مجاور	مسکونی (تا حداکثر ۱۸۰ درصد تراکم) و خدمات وابسته
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	از طریق طرح هندسی تقاطع

جدول ۷. ضوابط و مشخصات خیابان جمع و پخش کننده

اسم	خیابان جمع و پخش کننده
علمکرد خیابان	۱- برقراری ارتباط بین خیابانهای اصلی و فرعی ۲- ارتباط بین محله های مجاور
سرعت طرح (سرعت پیش بینی شده)	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۵۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۲-۳ (قسمتهایی از یک نوار عبوری می تواند به پارکینگ جانبی اختصاص یابد)
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۶ متر (دو نوار عبوری ۳ متری)
حداکثر شیب طولی	۸ درصد
عرض خیابان	۱۸ متر (۱۲ متر سواره رو به اضافه ۳ متر)
نوع کاربری زمینهای مجاور	همه نوع کاربریهای شهری در مقیاس محله ای
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	از طریق طرح هندسی تقاطع ها
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	به طور مستقیم
نوع تقاطع ها	همسطح
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	۴۰۰ متر
امکان دور زدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	وجود دارد
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	همه نوع (به استثنای کامیون بیشتر از ۳ محور)
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	مجاز است
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	محدود است
چراغ راهنمایی	در تقاطع با خیابانهای اصلی دارد
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	از طریق گذرگاه عابر پیاده
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	در پیاده رو وجود دارد
ورود موتورسیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	مجاز است (در نوار کناری سواره رو با مسیر ویژه)
پارکینگ اضطراری	-
عامل جداکننده (نوار میانی)	خط کشی محوری

ماخذ: مشخصات فنی سازمان ترافیک تهران

جدول ۸. ضوابط و مشخصات خیابان اصلی (درجه دو)

اسم	خیابان اصلی
عملکرد خیابان	۱- برقراری ارتباط بین بزرگراهها و خیابانهای جمع و پخش کننده ۲- برقراری ارتباط بین مراکز ثقل یا محلات
سرعت طرح (سرعت پیش بینی شده)	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۵۰ کیلومتر در ساعت (در صورت فقدان سیستم چراغ سگرونیزه)
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳ نوار عبوری (یک نوار عبوری می تواند به نوار توقف اختصاص یابد)
حداکثر عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۳ نوار ۳ متری
حداکثر شیب طولی	۶ درصد
عرض خیابان	حداقل ۳۰ متر
نوع کاربری زمینهای مجاور	انواع کاربری شهری
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	با استفاده از طرح هندسی تقاطع
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	به طور مستقیم
نوع تقاطع ها	همسطح (با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه)
امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	به طور همسطح و به کمک چراغ راهنمایی
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	کلیه وسائل نقلیه شهری
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود دارد
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	وجود دارد
چراغ راهنمایی	دارد
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	به کمک چراغ راهنمایی و بر اساس گذرگاه ویژه عابر پیاده
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	بر اساس طراحی و ضوابط مربوطه
ورود موتورسیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	مجاز است
پارکینگ اضطراری	-
عامل جداکننده (نوار میانی)	خط کشی محوری و در صورت لزوم رفوژ محوری

* در شهرهای متوسط و کوچک ایران معمولاً خیابان اصلی درجه یک عبوری وجود نداشته و خیابان اصلی درجه دو عملاً به عنوان خیابان اصلی درجه یک مطرح می باشد.

جدول ۹. ضوابط و مشخصات خیابان اصلی عبوری (شاهراه)

اسم	خیابان اصلی درجه یک عبوری یا شاهراه
عملکرد خیابان	۱- برقراری ارتباط بین بزرگراهها و خیابانهای جمع و پخش کننده شهر ۲- برقراری ارتباط بین مراکز اصلی ثقل یا نواحی شهری *
سرعت طرح (سرعت پیش بینی شده)	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۵۰ کیلومتر در ساعت (در صورت فقدان سیستم چراغ سنکرونیزه)
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳ نوار عبوری به اضافه دو خط کندرو (یک نوار کندرو می تواند به یک نوار توقف اختصاص یابد.)
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۳ نوار ۳ متری در تندرو و ۲ نوار ۳ متری در کندرو
حداکثر شیب طولی	۵ درصد
عرض خیابان	حداقل ۴۵ متر
نوع کاربری زمینهای مجاور	انواع کاربری شهری
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	با استفاده از ضوابط رامپ
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	در کندرو وجود دارد.
نوع تقاطع ها	به طور همسطح و به کمک جزیره های تفکیک حرکات از طریق نوار عبور راست گرد یا چپ گرد و به کمک چراغ راهنمایی
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	کلیه وسایل نقلیه شهری به غیر از دوچرخه که مجاز به استفاده از کندرو یا نوار ویژه است. ۱۰۰۰ تا ۵۰۰ متر
امکان دور زدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	وجود دارد.
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	کلیه وسایل نقلیه شهری به غیر از دوچرخه که مجاز به استفاده از کندرو یا نوار ویژه است.
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	دارد
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	به کمک چراغ راهنمایی و بر اساس ضوابط گذرگاه ویژه عابر پیاده
چراغ راهنمایی	بر اساس طراحی و ضوابط مربوطه
عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	مجاز است
ورود موتورسیکلت	در کندرو مجاز است
ورود دوچرخه	-
پارکینگ اضطراری	-
عامل جداکننده (نوار میانی)	رفوژ محوری

* چنانچه خیابان اصلی درجه یک عبوری محدوده مرکزی شهر را به صورت حلقوی در بر گیرد آن را خیابان حلقوی می نامند.

جدول ۱۰. ضوابط و مشخصات بزرگراه شهری

اسم	بزرگراه درون شهری
عملکرد خیابان	برقراری ارتباط سریع بین نواحی عمده شهر *
حداکثر سرعت مجاز	۸۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳-۴ نوار عبوری
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۳-۴ نوار ۳/۵ متری به اضافه ۰/۷۵ متر حریم ایمن از هر طرف طرفین هر جهت حرکت
حداکثر شیب طولی	۵ درصد
عرض خیابان	حداقل ۴۵ متر
نوع کاربری زمینهای مجاور	فضای سبز و صرفاً کاربریهای مربوط به تسهیلات شبکه (پمپ بنزین و استراحتگاه)
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	از طریق رامپ کاهش و افزایش سرعت
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	وجد ندارد
نوع تقاطع ها	غیر همسطح
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	۲۰۰۰ - ۱۰۰۰ متر
امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	به طور غیر همسطح
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	وسایل نقلیه شخصی - بارکش شهری - اتوبوس و مینی بوس و کامیون
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	فقط در خارج از مسیر سواره وجود دارد
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	مطلقاً ممنوع است
چراغ راهنمایی	ندارد
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	مطلقاً ممنوع است
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	صرفاً برای سوار شدن به اتوبوس و پیاده شدن از آن مجاز است
ورود موتورسیکلت	برای موتورسیکلت های با ظرفیت کمتر از ۱۲۵ ممنوع است
ورود دوچرخه	مطلقاً ممنوع
پارکینگ اضطراری	بدون فضا سازی و یا پیش بینی نوار مخصوص
عامل جداکننده (نوار میانی)	رفوژ محوری با حداقل ۴ متر عرض

۳-۲۳-۳- حداقل فاصله بین تقاطع ها

- ۱- شریانی درجه یک (ناحیه ای) ۲۵۰ متر
 - ۲- شریانی درجه دو (دور ناحیه ای) ۱۵۰ متر
 - ۳- جمع کننده و توزیع کننده (محله ای) ۱۰۰ متر
 - ۴- راههای زیرمحله ای ۵۰ متر
- ۳-۲۳-۴- مشخصات مقاطع عرضی معابر شهری

مقاطع عرضی معابر شهری باجزئیات طراحی، در صورت عدم پیش بینی طبق جزئیات زیر، مورد عمل قرار می گیرند:
جدول ۱۱. مشخصات مقاطع معابر پیشنهادی

ردیف	عرض شبکه (متر)	عرض پیاده رو در سمتین (متر)	جدول-کانیو (متر)	عرض سواره رو (متر)	رفوژ میانه (متر)	عرض فضای سبز در سمتین (متر)
۱	۱۰	۱/۵۰	۱ یک طرف	۶	-	-
۲	۱۴	۱/۷۵	۱/۷	۷/۵	-	۰/۶۵
۳	۱۶	۲	۲	۸/۵	-	۰/۷۵
۴	۱۸	۲	۲	۱۰	-	۱
۵	۲۴	۲/۵	۲	۱۳	۱	۱/۵
۶	۳۰	۳/۵	۲	۱۵	۲	۲
۷	۴۵	۴/۵	۲	۲۴	۵	۲/۵

۳-۲۳-۵- طبقه بندی راه ها

در طراحی شبکه راههای شهری الگوی پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی مورد نظر قرار گرفته است.^۱ در این الگو راههای شهری به سه گروه کلی و متمایز تقسیم شده است:

- راههای شریانی درجه ۱
- راههای شریانی درجه ۲
- خیابانهای محلی

^۱- آئین نامه طراحی راههای شهری - وزارت مسکن و شهرسازی ۱۳۷۴، جلد ۱ مبانی

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

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

جدول ۱۲. سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع شهر

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

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

۳-۲۳-۶- حداقل عرض پیاده رو

شریانی درجه یک: حداقل عرض پیاده رو در راه های شریانی درجه یک در هر جهت حرکت سه متر می باشد.
شریانی درجه دو: حداقل عرض پیاده رو در راه های شریانی درجه دو در هر سمت حرکت ۲ متر است.
خیابان های محلی: حداقل عرض پیاده رو در خیابان های محلی در هر سمت ۲ متر است.

۳-۲۳-۷- حداقل فاصله بین تقاطع

حداقل فاصله بین تقاطع ها در شریانی درجه یک بستگی به شرایط دارد و بین ۱/۵ تا ۲ کیلومتر می باشد.
حداقل فاصله بین تقاطع در راه های شریانی درجه دو در مراکز شهری ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر در اطراف شهر ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر است.

خیابان های محلی: برای محورهای محلی اصلی حداقل فاصله ۲۰۰ متر و برای محورهای محلی فرعی ۱۰۰ متر است و برای خیابان های دسترسی (سواره یا پیاده رو) در تعداد و فواصل تقاطع ها مشروط به اتصال خیابانها با یک درجه بالاتر محدودیتی ندارد. (مطابق ضوابط و مشخصات فنی راه های درون شهری مصوب سی و دومین جلسه شورای عالی ترافیک شهرهای مورخ ۷۹/۹/۲۰)

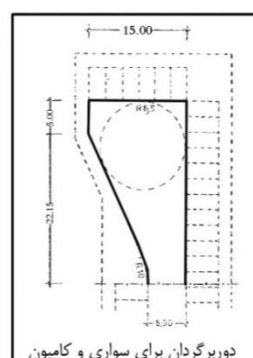
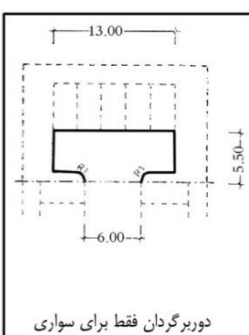
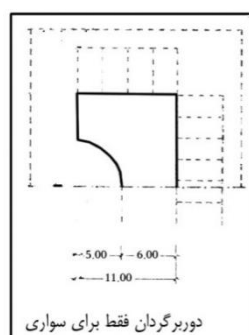
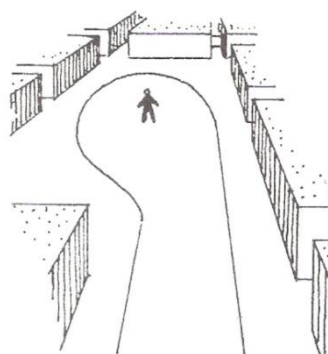
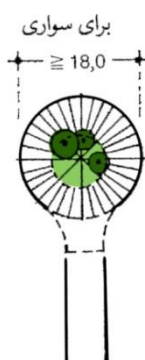
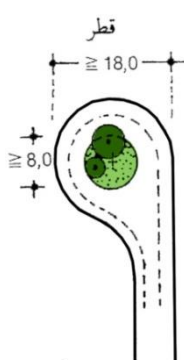
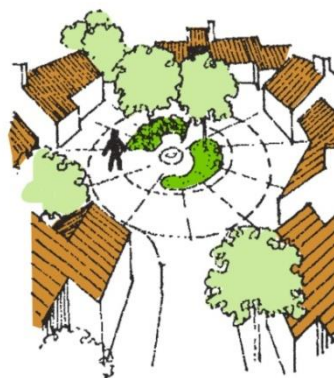
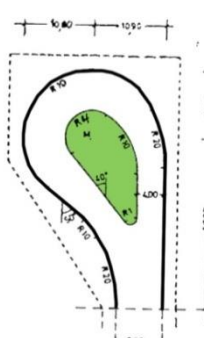
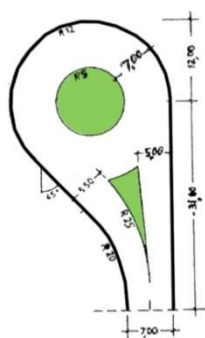
۳-۲۳-۸- حداقل عرض نسبت به طول معبر

جدول ۱۳. حداقل عرض گذرهای بن بست و بن باز موجود و جدید

طول معبر	حداقل عرض گذر	بن بست	بن باز
تا ۵۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۶ متر طول	۸ متر طول
از ۵۱ تا ۱۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۸ متر طول	۱۰ متر طول
از ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۱۰ متر طول	۱۲ متر طول
از ۱۵۱ تا ۲۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۱۲ متر طول	۱۲ متر طول
از ۲۰۱ تا ۳۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	-	۱۴ متر طول
از ۳۰۱ تا ۴۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	-	۱۶ متر طول
از ۴۰۱ تا ۵۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	-	۱۸ متر طول

- عرض نسبت به طول معبر در راههای شریانی درجه یک دارای محدودیتی نیست.
 - حداقل عرض معابر بن بستنی که دسترسی به خدمات عمومی را فراهم میکنند باید ۱۲ متر باشد.
 - در معابر به طول بیش از ۲۰۰ متر بن بست کردن معابر ممنوع است.
 - در انتهای گذرهای بن بست باید محوطه ای (دوربرگردان) برای دور زدن وسائط نقلیه با عرض مناسب (حداقل ۱/۵ برار عرض گذر) و ۱۲ متر طول پیش بینی گردد.
 - طول گذرهای بن بست از اولین تقاطع یا معبر بن باز محاسبه می گردد.
 - هر خیابان میتواند تنها با خیابانی که یک درجه با آن اختلاف دارد تقاطع ایجاد نماید.
- ۳-۲۳-۹- دوربرگردان (در صورت نیاز) و مقررات مربوط به آن

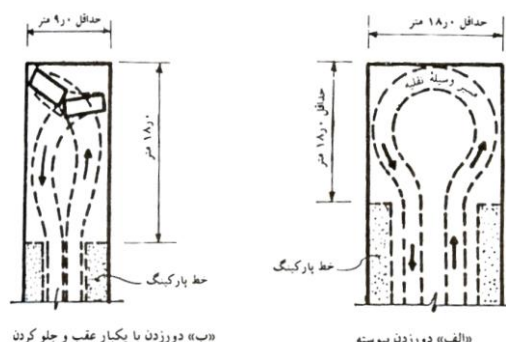
- دور برگردان به فضای باز اتلاق می گردد که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش بینی می گردد و حداقل ابعاد آن ۱/۵ برابر عرض گذر منتهی به آن و ۱۲ متر طول می باشد.
- در رابطه با اجرای دوربرگردان ها ، شهرداری می تواند در چارچوب داده های طرح ، جهت آن را برپایه توافق پلاک های ذینفع ، جهت و موقعیت آن ها را تعدیل نماید.



- برای کلیه بن بستهایی که در انتهای خیابانها قرار دارند داشتن فضایی جهت دور زدن اتومبیلها الزامی است.
- مجموع عرض پیاده روهای گذر نباید کمتر از یک سوم عرض گذر باشد.

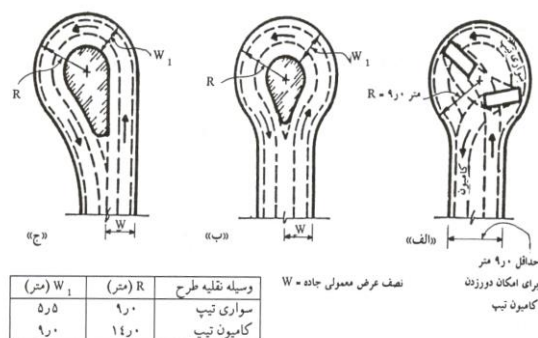
دور برگردان در معابر بن بست با طول بین ۳۰ تا ۴۹ متر و عرض ۶ متر ، حداقل شعاع ۶ متر و با طول بیش از ۵۰ متر و با حداقل شعاع ۹ متر خواهد بود عرض این دوربرگردانها نمی بایست از دو برابر عرض گذرگاه کمتر بوده و عبارت بهتر ۱/۵ برابر عرض راه و ایجاد امکان ارتباط پیاده با عرض ۴ متر از انتهای آن به گذرگاههای سواره بلامانع می باشد. حداقل ابعاد دوربرگردانها ۹ x ۹ متر تعیین می گردد.

برای دور زدن پیوسته (بدون عقب و جلو کردن) سواری تیپ، عرض مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری (جاده) نباید کمتر از ۱۸ متر باشد (تصویر شماره ۵). برای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن، این عرض نباید از ۹/۰ متر کمتر باشد



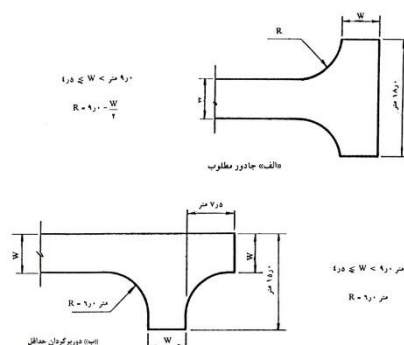
جای دور زدن پیوسته

در خیابانهای بن بست با طول بیشتر از ۱۰۰ متر، بهتر است که امکان دور زدن پیوسته را، حداقل برای سواری تیپ، فراهم کنند. برای این منظور، اگر عرض قسمت مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری از ۱۸/۰ متر کمتر است، باید در انتهای آن برگردان فلکه‌ای در نظر بگیرند.



جای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن

در مواردی که طول خیابان بن بست از ۱۰۰ متر کمتر است، و یا در مواردی که به علت کمبود جا فراهم ساختن امکان دور زدن پیوسته مشکل، یا پرهزینه است، باید حداقل جا برای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن را فراهم ساخت. اگر عرض جاده از ۹ متر کمتر است، سواری تیپ نمی‌تواند با یک بار عقب و جلو کردن دور بزند و برای این کار به دوربرگردان نیاز دارد.



۳-۲۳-۱۲- پخی و پوسته مورد نیاز در تقاطع‌های همسطح

منظور از پخی در تقاطع‌ها میزان بریدگی گوشه‌های تقاطع‌های همسطح است. میزان پخی بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد. 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. در تقاطع‌ها رانندگان وسایل نقلیه‌ای که می‌خواهند از مسیر فرعی به خیابان اصلی وارد شوند یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله مناسب وسایل نقلیه‌ای راکه در خیابان اصلی در حال حرکت هستند ببینند و با ارزیابی موقعیت این وسایل فرصت عبور ایمن را تشخیص داده و از بروز تصادف در تقاطع جلوگیری نمایند.

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.

با در نظر گرفتن مطالب فوق برای تعیین طول پخ در تقاطع‌های درون شهری تقاطع‌های شبکه طرح تفصیلی به دو دسته (تقاطع‌های ویژه و تقاطع‌های معمولی) تقسیم و چگونگی نحوه اجرای پخ به شرح ذیل است.

✓ تقاطع‌های ویژه

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها در نقشه شبکه معابر پیشنهادی مشخص شده است. لذا مقادیر پیشنهادی در جدول بر این تقاطع‌ها مترتب نمی‌باشد.

✓ تقاطع‌های معمولی

- تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابط زیر تعیین می‌گردد:
- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای ۵۰ تا ۷۰ و ۷۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول شماره ۲-۵ الی ۴-۵ بر اساس عرض گذرگاه‌های متقاطع نشان داده شده است.
- در تقاطع‌هایی که میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.
- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.
- در تقاطع‌ها اضلاع پخی بصورت مساوی بر اساس رابطه

ریاضی ذیل:

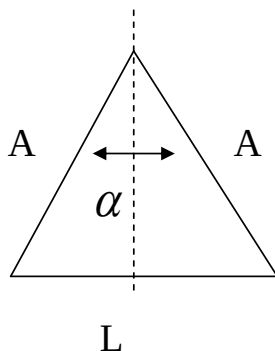
$$a = \frac{1}{2 \sin \frac{\alpha}{2}}$$

محاسبه می‌شود که در آن:

A = ضلع پخی

α = زاویه داخلی تقاطع

L = طول پخی بر اساس جدول



- در اضافه اشکوب 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 نظام مهندسی ساختمان خواهد بود.
 - برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک و تأیید شهرداری انجام خواهد شد.
 - طول پخی برای کوچه‌های که بن بست ترافیکی شده اند برابر ۳ متر می باشد در صورت عدم اجرای بن بست ترافیکی و باز شدن کوچه، طول پخی بر اساس جداول ۲-۵۲ و ۳-۵۲ و ۴-۵۲ تعیین می شود.
 - پخ دور برگردانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.
 - در صورت تقاطع معابر زیر ۱۲ متر که دارای عملکرد محلی می باشند با معابر عرض ۳۰ متر و بیشتر و در صورت وجود پیاده رو در معبر با عرض بیشتر می توان تقلیل طول پخی مندرج در جدول را بصورت زیر انجام داد.
- الف: کاهش پخی به میزان ۱ متر برای پیاده روهای با عرض حداقل ۲ متر
- ب: کاهش پخی به میزان ۲ متر برای پیاده روهای با عرض ۳ تا ۵ متر
- ج: کاهش پخی به میزان ۳ متر برای پیاده روهای با عرض بیش از ۵ متر
- تذکر: طول پخی در هیچ مورد نباید کمتر از ۳,۵ متر گردد.
- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرحها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.
 - در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت ها و نا زیبایی مسیر گردد موضوع تقلیل پخی می تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی و با نظر شهرداری جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
 - چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد طول پخ می تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
 - معابری که دارای عرض زیاد بوده ولی بصورت بن بست یا در حد معبر محلی عمل می کند موضوع تقلیل طول پخی می تواند با بررسی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیکی در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.
- جدول ۱۴. تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۷۰ درجه در

بافتهای پر و خالی

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۴	۴/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵
۱۲- ۱۷/۹	۴/۵	۶	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
۱۸- ۲۴/۹	۵/۵	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۵- ۲۹/۹	۵/۵	۸/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۰- ۳۴/۹	۵/۵	۹	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
۳۵- ۳۹/۹	۵/۵	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰- ۴۵	۵/۵	۱۰	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

جدول ۱۵. تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵ - ۱۱/۹	۱۲ - ۱۷/۹	۱۸ - ۲۴/۹	۲۵ - ۲۹/۹	۳۰ - ۳۴/۹	۳۵ - ۳۹/۹	۴۰ - ۴۵
۵ - ۱۱/۹	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۵	۵
۱۲ - ۱۷/۹	۴	۵	۷	۷,۵	۸	۸	۹
۱۸ - ۲۴/۹	۵	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵ - ۲۹/۹	۵	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰ - ۳۴/۹	۵	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵ - ۳۹/۹	۵	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰ - ۴۵	۵	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

جدول ۱۶. تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه

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

دسترسی قطعات

- ✓ رعایت سلسله مراتب کاربری ها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول دسترسی در طرح تفصیلی شهر است.
- ✓ دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جزء کاربریهای شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی - بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین ها مجاز نمی باشد.
- ✓ هر پلاک مسکونی می تواند یک دسترسی اتومبیل رو (با توجه به ضرورت تأمین پارکینگ) با عرض حداکثر ۳/۵ متر می باشد.
- ✓ احداث رامپ و پله در محدوده پیاده رو و گذر ممنوع می باشد و درب ساختمانها نبایستی به بیرون باز شود.
- ✓ نصب در ماشین رو در پخها ممنوع است و در موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی جابجا شود.
- ✓ دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح پیاده روها ممنوع می باشد.
- ✓ دسترسی های اختصاصی به چند پلاک که طولی کمتر از ۵۰ متر دارند، می توانند به شکل وضع موجود تثبیت گردند و در صورت نوسازی واحدهای متصل به آن ، می باید به عرض حداقل ۶ متر برسند.
- ✓ افزایش تراکم ساختمانی نسبت به ضوابط پیشنهادی در صورت ثابت ماندن عرض معابر، تنها در حالتی مجاز است که با تونشستگی پلاک به ازای هر طبقه ۱,۵ متر همراه باشد.
- ✓ محور ساحلی ۲۰ متری پیشنهادی با غلبه نقش گردشگری پیشنهاد شده لذا دسترسی کلیه واحدهای مسکونی متصل به محور مذکور ممنوع می باشد.
- ✓ دسترسی پیاده به محور ۲۰ متری ساحلی بلامانع می باشد.
- ✓ ایجاد هر نوع عناصر ارتباطی سواره به محور ۲۰ متری ساحلی مانند پل بر روی مسیر هدایت آبهای سطحی ممنوع می باشد.
- ✓ هر نوع اقدام نوسازی در پلاک های متصل به محور ۲۰ متری ساحلی علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات مربوطه، مشروط به آزادسازی و اجرای محور مذکور می باشد.
- ✓ کلیه دسترسی ها به محور ساحلی - به جز ساختارهای اصلی تعیین شده در طرح تفصیلی (محورهای گلزار ۳ ، ۹ و ۹/۱) - می باید در انتها (مجاورت محور ساحلی) به صورت دوربرگردان طراحی شده و دسترسی به محور ساحلی به صورت پیاده صورت پذیرد.
- ✓ بر پایه شرایط ویژه حاکم بر ایزدشهر در حوزه معابر (تعدد بسیار زیاد معابر و عدم رعایت سلسله مراتب)، عرض کلیه معابر در طرح تفصیلی تعیین و در نقشه گذر بندی تصویر گردیده است. لذا رعایت عرض های پیشنهاد شده طرح در جهت بهبود شرایط موجود و رعایت الزامات سلسله مراتب دسترسی ، الزامی می باشد.

۳-۲۴- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

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

پارکینگ ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم بندی می شوند :

الف : پارکینگ های خصوصی و جمعی

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

ب : پارکینگ عمومی

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

۳-۲۴-۱- ویژگی های محل پارکینگ

محل پارکینگ مورد نیاز به صورت ذیل تأمین می‌شود :

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

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

ب : استفاده از فضای پیلوت در محدوده سطح اشغال (همکف یا طبقات) و یا زیرزمین در کل عرصه (با رعایت فاصله یک متر از اضلاع عرصه برای زیر زمین ها به استثنای پهنه زیر سطح اشغال) بصورت پارکینگ مسقف.

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

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

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

۳-۲۴-۲- تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ های مورد نیاز در کاربریهای مختلف به شرح جدول ذیل می‌باشد :

جدول ۱۷. محاسبه تعداد پارکینگ

کاربری	توضیح	پارکینگ مورد نیاز (واحد)
مسکونی	هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی ۲۰۰ مترمربع	۱
	هر واحد مسکونی بیش از ۲۰۰ مترمربع زیربنا	۲
تجاری - خدماتی	تا ۱۷/۵ مترمربع زیربنای تجاری بدون احتساب نیم طبقه	۱
	بیش از ۱۷/۵ مترمربع زیربنا به ازای هر یک تا ۲۵ مترمربع زیربنای مازاد	۱
	مراکز تجاری و فروشگاههای بزرگ (هایپرمارکت) ، به ازای هر ۲۵ مترمربع	۱
اداری - انتظامی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
درمانی	مراکز بهداشت به ازای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل	۱
	کلینیک ها به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	مطب اطباء به ازای هر مطب	۲
	گرما به	به ازای هر ۴ نمره خصوصی
		به ازای هر ۳۰ مترمربع زیربنای گرمابه عمومی
	بیمارستانها	به ازای هر اتاق یک تختی
		به ازای هر اتاق دو تختی
		اتاق عمومی
		۱/۵
آموزشی	مهد کودک و کودکان برای هر ۱۰ کودک	۱
	دبستان و راهنمایی به ازای هر کلاس	۱
	هنرستانها و مراکز پیش دانشگاهی به ازای هر کلاس	۲
آموزش تحقیقات و فناوری	مراکز آموزش عالی ، انیستیتوها و دانشکده ها به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
ورزشی	باشگاه برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	سالن ورزشی بدون تماشاچی برای هر ۸۰ مترمربع سطح سالن	۱
	سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بر سطر قبلی برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی	۱
	استخر ، برای هر ۳ رختکن	۱
	استادیوم ورزشی با تماشاچی برای هر ۲۵۰ مترمربع سطح ورزشگاه	۱
تفریحی - گردشگری	رستوران ها برای هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	هتل دو و سه ستاره برای هر سه اتاق	۱
	هتل چهار و پنج ستاره برای هر دو اتاق	۱
	خوابگاههای دانشجویی هر سه اتاق	۱
پارک تجهیز شده	پارک محله ای برای هر ۶۰۰ مترمربع زمین	۱
	پارک ناحیه ای برای هر ۳۰۰ مترمربع زمین	۱
	پارک شهری برای هر ۲۵۰ مترمربع زمین	۱
	شهربازی برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین	۱
فرهنگی - هنری	کتابخانه ، موزه برای هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	سینما برای هر ۸ صندلی	۱
	تالار اجتماعات برای هر ۸۰ مترمربع کل زیربنای کل	۱
	باشگاههای اجتماعی برای هر ۵۰ مترمربع کل زیربنای کل	۱
مذهبی	مسجد ، حسینیه ، امامزاده برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	مصلی برای هر ۳۰۰ متر مربع زیربنای کل	۱
صنعتی	کارگاهها و کارخانجات برای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل	۱
	انبارها ، نمایشگاهها برای هر ۱۵۰ مترمربع زیر بنای کل	۱

۳-۲۴-۳- مساحت پارکینگ

- الف- برای ساختمانهای تک واحدی در نظر گرفتن یک واحد به ابعاد 5×3 متر برای پارکینگ کفایت می کند.
- ب- حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ برای ساختمانهای بیشتر از یک واحد به روش زیر قابل محاسبه است :
- حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل مستقلاً به ابعاد $5 \times 2/5$ متر بانضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت لازم است. در این حالت به هنگام دریافت پروانه ارایه پلان جانمایی اتومبیلها و نحوه دسترسی (محلهای ورود ، خروج و توقف) آنها به همراه نقشه های ساختمانی الزامی است.

جدول ۱۸. عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

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

- تبصره ۱ : در مجتمع هایی که دارای کمتر از ۲۰ واحد پارکینگ در هر طبقه هستند عرض راهرو برای زاویه قرارگیری ۷۵ و ۹۰ درجه می تواند یک متر کمتر از مقادیر پیشنهادی در جدول فوق الذکر باشد.
- تبصره ۲ : در صورتیکه در نقشه جانمایی پارکینگ ارائه شده بین ستونها دیوار یا مانعی وجود نداشته و ستونها در طرفین درب ماشین قرار نگیرند فاصله آکس تا آکس ستونها می تواند مورد محاسبه قرار گیرد در صورتیکه بعد ستون در جهت عمود بر ماشین بیش از ۴۰ سانتی متر نباشد برای ستونهای با بعد بیش از ۴۰ سانتی متر ، بعد ۴۰ سانتی متر ملاک عمل است.

جدول ۱۹. حداقل تعداد جاپارکها برای معلولین جسمی در پارکینگهای عمومی

تعداد کل جاپارک	حداقل تعداد جاپارک برای معلولین جسمی	
	مطلوب	مطلق
۱ تا ۲۵	۱	-
۲۶ تا ۵۰	۲	۱
۵۱ تا ۱۰۰	۳	۲
بیش از ۱۰۰	۲ درصد کل جاپارکها	۲ درصد کل جاپارکها

نکات زیر در طراحی پارکینگ ساختمان ها می بایست رعایت گردد :

- باید محل جاپارکهای مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود.
- فاصله واقع بین جاپارکهای معلولین جسمی باید با خط کشی مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای موردنظر راهروها را قطع کنند.
- در صورتیکه پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد ، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل قرار می گیرد.
- ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از ۱۹۰ سانتی متر کمتر باشد.

- نقشه استقرار خودروها در پارکینگ ، به نحوی که امکان مانور هر خودرو به صورت مستقل میسر باشد ، بایستی در هنگام درخواست صدور پروانه همراه سایر نقشه‌ها در کاربری مسکونی و غیرمسکونی و متناسب با تعداد واحدهای طراحی شده ارائه شود.
- عرض راهروها و اندازه جاپارک با توجه به زوایای قرارگیری مطابق جداول مربوطه می‌باشد.
- 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 خروجی های مجزا تعیین می‌گردد.
- حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می‌گردد که شروع آن می‌بایست در حریم ملک باشد.
- ارتفاع سقف رمپ حداقل ۱/۹ متر می‌باشد.
- در ساختمانهایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می‌آید مانند ساختمانهایی که طبقات بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است می‌بایست تعداد محل‌های پارکینگ لازم بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربری محاسبه و به صورت مجموعه احداث شود.
- 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 می‌بایست 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.
- دسترسی به پارکینگ منازل از خیابان‌ها شریانی درجه یک حتی المقدور صورت نپذیرد و این دسترسی باید از طریق معابر پشتی و جانبی تامین گردد.
- استقرار فعالیت‌های تعمیرات اتومبیل و جایگاه‌های سوخت باید بگونه‌ای باشد که مانعی جهت حرکت خودروهای سواری داخل خیابان نشود.

۳-۲۴-۴- حداقل تعداد پارکینگ

بایستی به استناد بخشنامه ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷/۲/۷۱ وزارت کشور ، عوارض حق پارکینگ به شهرداری پرداخت شود. شهرداری باید با توجه به نیازمندیهای محلی ، از محل دریافت عوارض کسر پارکینگ ، نسبت به تأمین پارکینگ عمومی اقدام نماید.

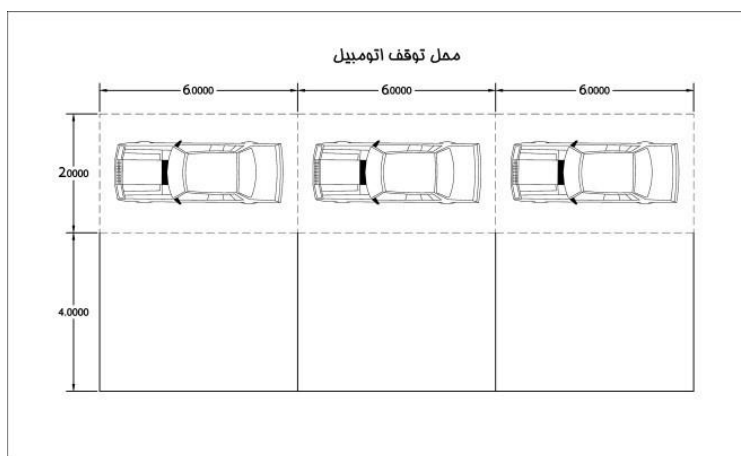
- سطوح پارکینگ در زیرزمین جزء مساحت زیربنا محسوب نخواهد شد.
- یک ورودی با عرض حداقل ۳/۵ متر برای پارکینگ باید در نظر گرفته شود ، ولی چنانچه عرض قطعه از ۲۰ متر بیشتر باشد ، ایجاد ورودی‌های بیشتر با فاصله حداقل ۲۰ متر از یکدیگر برای پارکینگ مجاز است.
- جهت محاسبه عوارض پارکینگ ، سطح یک واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع در نظر گرفته می‌شود.
- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتیمتر باشد.
- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر ، چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باشد.
- درها باید حتی‌المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد.
- به منظور تسهیل در حرکت ، پیش بینی حداقل ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین الزامی است.

۳-۲۴-۵- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

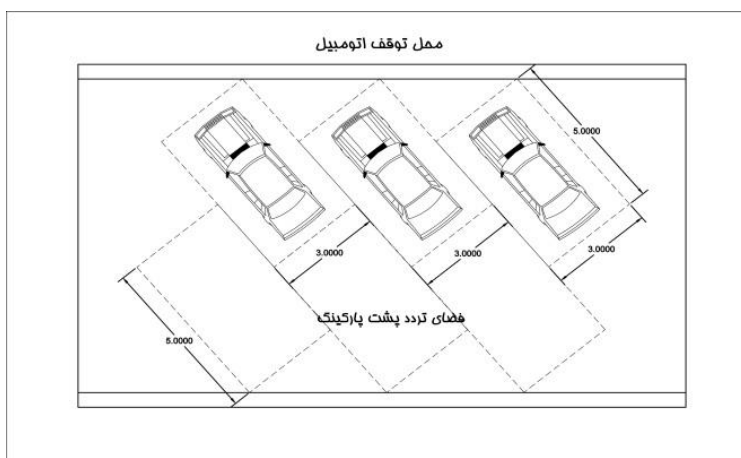
- در توسعه های جدید شهری و بازسازی بافتهای قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح ریزی شهری باید در نظر گرفته شود لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می پردازیم.
- بهتر است پارکینگهای عمومی حداکثر در فاصله ۲۵۰ متری و حداقل در فاصله ۱۵۰ متری مراکز فعالیت و سرگرمی قرار بگیرد.
 - برای 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 در تقاطعها در زمان چراغ قرمز
 - ۳- عدم تداخل با ممنوعیت گردش ها
 - ۴- بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطعهای اطراف
 - عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می نماید نمی بایست از ۹ متر تجاوز نماید.
 - فاصله محلهای ورودی و خروجی از تقاطعهای سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود.
 - نکته مهم در انتخاب محل و نوع جای پارک در پارکینگهای عمومی توجه به اصول زیر ضروری است :
 - راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.
 - نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.
 - برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها ، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی ها کمتر از ۳۰ متر باشد.
 - سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد. (جلوگیری از پارک غیر مجاز)
 - در راهروهای یک طرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.
 - جریان ترافیک در راهرو و جاپارکهای مایل یک طرفه باشد.
 - زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.
 - از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد.
 - محوطه سازی پارکینگ عمومی: حدود پارکینگ عمومی می بایست بوسیله نرده ، دیوار ، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجب خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از محدوده مالکیت زمین پارکینگ نشود و علاوه بر این در کف پارکینگ می بایست جدولهای کوتاه و برجسته ای پیش بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخها با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ می بایست کف سازی شده و موقعیت نگهبانی جهت کاهش تراکم و توقف در محلهای ورودی می بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.
 - به دلیل بالا بودن آب های زیر سطحی در شهر ایزدشهر ، تامین پارکینگ می تواند در طبقات کاربری های تجاری و مسکونی ، صورت پذیرد. در چنین حالتی ، طبقات تخصیص یافته به پارکینگ خود تراکم محسوب نمی شود.

۳-۲۴-۶- الگوهای مختلف طراحی پارکینگ

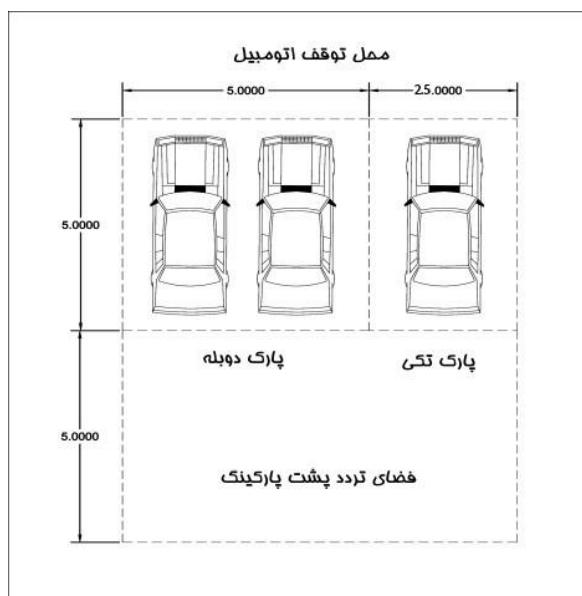
۱- پارکینگ ردیفی:



۲- پارکینگ مورب:



۳- پارکینگ عمودی:



۴- ضوابط استقرار فعالیت در حریم

اراضی حریم شهر ایزد شهر در قالب نظام توسعه ای زیرین مورد پهنه بندی قرار گرفته است که عبارتند از :

- ✓ پهنه زراعی
- ✓ پهنه فراغتی - تفریحی جنگلی (پارک جنگلی)
- ✓ مجموعه دامپروری و پرورش ستوران
- ✓ مجموعه تفریحی آبی
- ✓ محور حرایم زیرساختی

الف- پهنه زراعی

این پهنه به عرصه تولیدات زراعی اختصاص دارد. مساحت این پهنه حدود ۵۲۰ هکتار بوده و فعالیت های مشروط در آن پرورش دام و طیور می باشد. تبدیل این اراضی به باغات مجاز بوده و هر نوع بهره گیری از آن در عرصه زیستی با رویکرد شهرک سازی ممنوع می باشد.

ب- مجموعه تفریحی آبی

این پهنه در بر گیرنده ۵ آب بندان بوده که در جوار پهنه جنگلی قرار دارند. بهره گیری از این پهنه - با رعایت حفاظت از آب بندان ها و الزامات زیست محیطی - در حوزه گردشگری - پذیرایی، مجاز می باشد. مساحت محدوده تعریف شده برای این پهنه، بالغ بر ۵۵۰ هکتار می باشد. استقرار عناصر ساختمانی با سازه های سبک (چوب) در این فضا با تراکم ساختمانی حد اکثر ۵ درصد، مجاز می باشد. بهره گیری از این پهنه در زمینه های غیر ، مجاز نمی باشد.

پ- محور حرایم زیرساختی

این محور که سراسر بخش جنوبی ایزد شهر را در بر می گیرد، شامل حریم گاز و راه می باشد. حریم لوله گاز به عرض ۲۵ متر از سمتین لوله که در جبهه جنوبی شهر امتداد یافته است. بهره گیری از این حریم - بر پایه ضوابط تعریف شده - صرفا در حوزه راه (با رعایت ملاحظات ایمنی) بوده و هر گونه مستحذات ساختمانی در حریم این محور، ممنوع می باشد.

حریم ایمنی راه کمربندی ۱۲۲,۵ متر از آکس محور، تعیین شده که احداث مجتمع های بین راهی با مجوز اداره کل راه و شهرسازی مجاز و در غیر این صورت، ممنوع می باشد.

ج-پهنه فراغتی - تفریحی جنگلی (پارک جنگلی)

این پهنه بخشی از پهنه کلان جنگلی بوده که در حوزه گردشگری، ایفای نقش می نماید. بهره گیری از این پهنه، تابع طرح جامع ویژه بوده و تجهیز آن به امکانات توسعه ای - در هماهنگی با ارگان متولی - مجاز می باشد.

ح- مجموعه دامپروری و پرورش ستوران

در جهت بهره گیری هر چه بیشتر از فضا و ترکیب کاربری های مرتبط با مجموعه تفریحی آبی، پیش بینی مجموعه هایی از جنس دامپروری و پرورش ستوران در موضع پیشنهادی می تواند به ارتقا سطح کیفیتی محیط بیافزاید. در این راستا در حریم شهر کاربری های مذکور پیش بینی شد.

پیوست ۱: ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری برای معلولین

در این بخش به ذکر و بیان ضوابط طراحی فضاهای شهری در ۶ لایه کالبدی، سیما و منظر، فضاهای همگانی، زیست بوم، حرکت و دسترسی و تأسیسات و تجهیزات شهری می‌پردازیم.

فضاهای همگانی

پیاده‌رو

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتیمتر می‌باشد و حداکثر شیب عرضی آن ۲ درصد می‌باشد.



- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند. در سر پیچ ۳ درصد می‌باشد.

- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.

- افزایش کیفیت پیاده‌راه‌ها جهت افزایش مطلوبیت حضور پیاده در فضاهای شهری در مقیاس‌های مختلف بواسطه:



- استفاده از بوته‌های کوتاه در پیاده‌رو.

- استفاده از درختان با گونه‌های متنوع و منطبق با اقلیم.

- تجاوز به محدوده پیاده‌رو به شکل پله، رمپ ورود و خروج سواره ساختمان ممنوع می‌باشد.



- جنس مصالح بکار رفته برای کف فرش پیاده رو نباید از جنس آسفالت باشد.

- جنس مصالح بکار رفته برای پیاده رو لااقل در حد فاصل طول یک بلوک باید مشابه باشد.

- تجاوز به پیاده‌رو توسط مغازه‌ها برای انبار یا نمایش اجناس بجز در معابر محله‌ای ممنوع می‌باشد.

- آبریز ناودان ساختمان‌های جدید همجوار با پیاده‌رو نباید وارد محدوده پیاده‌رو گردد. برای ساختمان‌های قدیمی حداکثر ارتفاع شره آب ناودان ۴۰ سانتیمتر می‌باشد.

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض مفید پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.

- معابر مختص پیاده در مجاورت جداره‌های درون محله‌ای باید به نحوی در نظر گرفته شود که ضمن تأکید بر اولویت حرکت پیاده، در عین حال امکان ورود اتومبیل در شرایط اضطراری فراهم گردد.

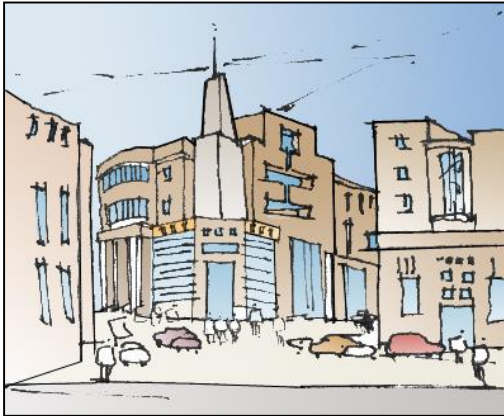
- موانعی که به هرعلتی در پیاده‌رو قرارداشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند علائم راهنمایی و رانندگی، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق...) باید جابه‌جا گردند.

- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیبدار مناسب برای معلولان تبدیل شود.

- کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.

- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.

- ایجاد یک پیاده رو با کف سازی و عرض مناسب و پیشنهاد طرح کفسازی مشخص برای آن در نقاط خاص ضروری است.



- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است.

- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.

- شبکه‌ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

- میله‌های مشبک در پوش کانالهای فاضلاب نباید هم جهت با مسیر حرکتی دوچرخه سواران باشد.



- در مسیرهای حرکت از پوشش گیاهی نواری و در فضاهای مکث و گشایش (پلازاها و...) از پوشش گیاهی متمرکز استفاده شود.

- نورپردازی این پهنه‌ها بایستی به گونه‌ای صورت گیرد که با تأمین روشنایی کافی از ایجاد فضاهای ناامن و غیرقابل دفاع به ویژه در ساعات پایانی شب در این حوزه‌ها ممانعت به عمل آید.

- مبلمان شهری در این فضاها حتی‌الامکان به صورت نرم بوده و از مبلمان شهری نامتناسب و ناهماهنگ با پوشش گیاهی در این پهنه‌ها جلوگیری گردد.

- نحوه دسترسی به فضای سبز و از فضای سبز به لبه‌های فعال پیرامونی باید به نحوی باشد که از ایجاد راه‌های ناخواسته از درون آنها جلوگیری به عمل آورد.

- تعبیه باز شو واحدهای تجاری و مسکونی پیرامونی به فضاهای سبز جهت ایجاد نظارت همگانی و سرزندگی توصیه می‌گردد.

- کفسازی در هر یک از این عرصه‌ها در هماهنگی مناسب با پوشش گیاهی پیشنهاد می‌گردد.

- کفسازی و جانمایی مبلمان شهری در لبه‌ها و درون هر یک از این فضاها به گونه‌ای توصیه می‌شود که امکان فعالیت‌های متنوع جهت حضور در فضا را فراهم آورد.

پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- حداقل عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو باشد. حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد.

- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.

- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است.

پل‌های هوایی و زیرگذرها

- فضای روی پل از لحاظ ایمنی باید بگونه‌ای طراحی شود که مصون از شرایط بد جوی باشد. و امکان ریختن زباله و آشغال از آن به فضای خیابان نباشد.
- توصیه می‌شود حتی‌المقدور از رمپ‌های شیب دار برای پل‌های ارتباط دهنده دو سوی خیابان استفاده شود.
- طراحی و نگهداری پل‌ها و زیرگذرهای پیاده باید بگونه‌ای باشد که گوشه‌های پنهان و غیر ایمن ایجاد نکند.
- طراحی زیرگذر و پل‌های پیاده باید بگونه‌ای باشد که مانع سهولت حرکت موتورسیکلت‌ها شده و امکان عبور دوچرخه و کالسکه را فراهم نماید.

محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطعها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.
- ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکانهای خاص آنها الزامی است.
- ساختن پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.
- حتی‌المقدور باید گذرهای خط کشی شده پیاده در خیابان‌ها همسطح با سطح پیاده‌رو بوده و با رمپ به دو سوی امتداد مسیر خیابان متصل شود.
- کفسازی محل خط کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

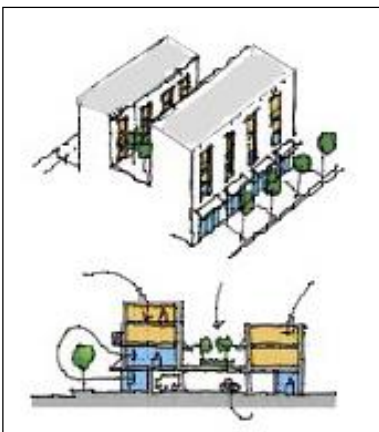
پله

- وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است.
- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ارتفاع دست‌انداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر باشد.
- لبه پله کاملاً غیر لغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.
- نصب هر گونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
- در کناره‌های عرضی پله، تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است.
- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد.
- حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.

- حداکثر عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله‌های دو جهته هم عرض پله باشد.

سطح شیبدار:

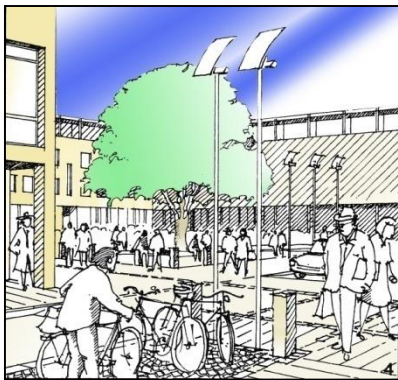
- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- برای سطح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد. و در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.



- پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. در سطوح شیبدار دو جهته ، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.
- کف سطح شیبدار باید غیر لغزنده باشد.
- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.
- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است.
- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر ، برای شخص ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر قطر میله دستگرد ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمتر باشد.
- ضوابط کنترل عرصه‌های عمومی این ضوابط شامل سرفصل‌های زیر می‌باشد:

✓ ضوابط کنترل طراحی لبه و جداره فضاهای جمعی

- نوع و چگونگی استقرار پوشش گیاهی و عناصر اکولوژیک در هر یک از فضاهای جمعی و نهایتاً معرفی فعالیت‌های اصلی قابل استقرار در هر یک از فضاهای مذکور



- لبه کالبدی مجاور عرصه‌های عمومی پیشنهادی می‌بایست دارای باز شو به این عرصه‌ها و پوشش گیاهی متناسب باشد تا علاوه بر بهره‌گیری از سیمای طبیعی آن، موجب افزایش نظارت همگانی در آن گردد.

- با استقرار عناصر کالبدی در کنار فضاهای باز نظارت عمومی جهت امنیت آموشد ایجاد گردد.

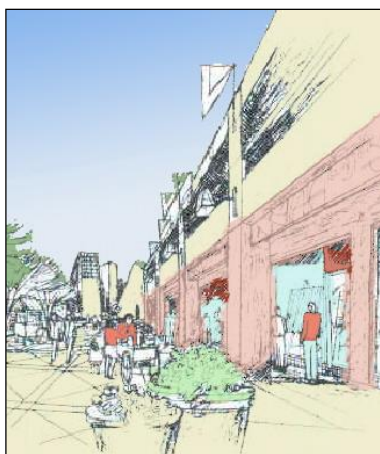
- نورپردازی معابر خصوصاً پیاده‌روها جهت ایجاد امنیت و طولانی کردن طول مدت استفاده

- عناصر کالبدی در لبه محورهای اصلی حتی الامکان باید دارای جداره فعال (Activefrontage) در طبقه همکف در طول جداره خیابان و گذرهای اصلی بین بلوکها باشند.

- استفاده از (Public ART) آثار هنری عمومی در فضاهای عمومی مانند نصب المانهای شهری در فضای عمومی خصوصاً در نزدیک محلهای نشستن توصیه می‌شود.

- استفاده از نقش برجسته بر نمای خیابان‌ها.

- تقویت نورپردازی جهت افزایش بهره‌برداری شبانه از فضاهای عمومی.



دسترسی و نفوذپذیری:

محل خط کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح ، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود.
- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود.

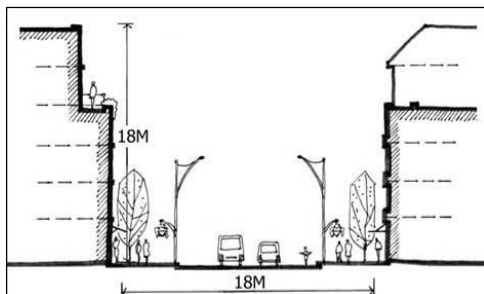
توقفگاه خودروها (پارکینگ)

- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- در توقفگاههای عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است.
- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.
- توقفگاههای اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

تأسیسات و تجهیزات شهری

- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد ، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو و سواره‌رو باشد.
- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان ، پیش‌بینی سرپناه ، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه‌های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.
- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد و مخصوص معلولان ، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست و باجه خودپرداز بانک ها به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.
- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰ X ۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست و باجه خودپرداز بانک ها الزامی است.
- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است.
- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود ، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاههای بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

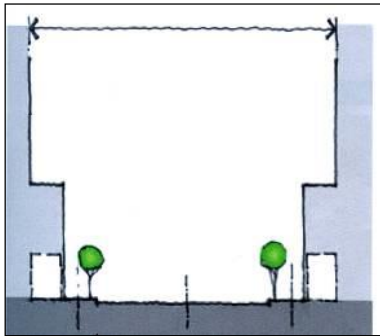
کالبدی:



منظور از اماکن عمومی در این آیین‌نامه‌ها ، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

- ورودی اصلی ساختمانهای عمومی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود ، و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.
- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود.
- حداقل عمق فضای جلو ورودی ساختمانهای عمومی ۱۴۰ سانتیمتر است.

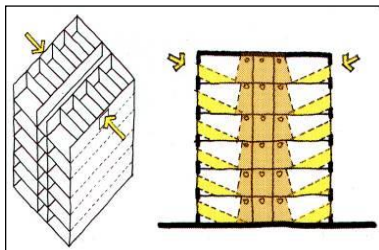
- وجود سایه بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی ساختمان‌های عمومی الزامی است.
- نسبتی از محصوریت ۱:۱ برای جداره خیابان فعال یا گشایش های فضای شهری مناسب است.



- به منظور ایجاد حداقل محصوریت ۱:۱ یا نزدیک آن در طول محورهای اصلی محله ارتفاع ساختمانها حداقل باید ۱۰ متر (سه طبقه) باشد و در صورت نیاز بمنظور ایجاد آسایش اقلیمی با عقب نشینی در طبقه آخر همراه گردد.

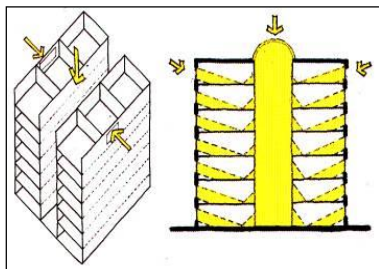
- محصوریت در کوچه‌ها و گذرهای منتهی به خیابان اصلی نباید از ۱:۲ بیشتر باشد.

- عمق ساختمان تا حداکثر ۱۳ متر می‌تواند فضایی با نور و تهویه طبیعی فراهم کند. البته تا عمق ۱۵ متر نیز می‌توان از دو طرف نور گرفت اما به مقداری تهویه مصنوعی و نور مصنوعی نیز نیاز می‌باشد.



- در توده‌های با عمق بیشتر از ۱۵ متر به منظور بهره‌گیری از نور و تهویه طبیعی در همه فضاهای داخلی و عمق ساختمان ضمن بهره‌گیری از هر دو نما، استفاده از نورگیر مرکزی هم مورد نیاز می‌باشد.

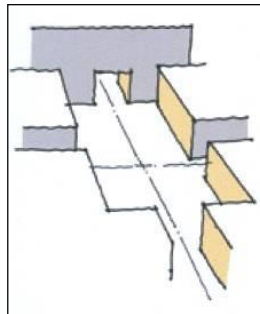
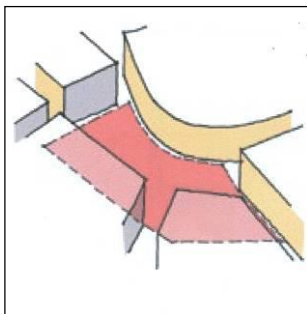
- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان‌های عمومی ۱۶۰ سانتیمتر باشد.



- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.

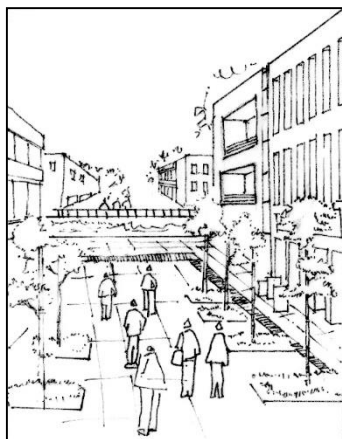
- در مورد درهایی که به خارج باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است.
- در صورت استفاده از درهای چرخان ، گردشی ، کشویی ، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است.

- فرم‌های ساختمانی و توده‌گذاری در فضاهای شهری محله و بافت بلافاصل آن می‌تواند عرصه‌های نیمه عمومی و خصوصی را درون بلوکها - بصورت حیاطهای مرکزی (CourtYard) و در عرصه‌های عمومی بصورت پلازای شهری ایجاد کند.



- توده‌گذاری فرم‌های ساختمانی می‌تواند ضمن ایجاد الگوهای دروازه‌ای، در محل ورودی محله و گذرهای منتهی به آن مورد تأکید قرار گیرند.

- کالبد ساختمانها در محل ورودی های اصلی، می بایست متناسب با هویت و ارزش کانونی هر یک شکل گرفته تا ضمن تأکید بیشتر بر ورودی موجب ایجاد فضای عمومی (پلازا) با ایجاد محصوریت مناسب نیز گردد.
- استفاده از عناصر حجمی - نشانه ای جهت خوانا کردن بخش های مختلف مسیر.
- جهت ایجاد محصوریت مناسب و خوانایی محدوده فضاهای شهری توسط تدوam کالبدی، فضاهای پر در لبه قرار می گیرند.



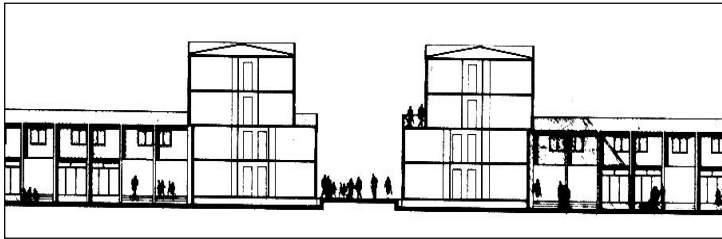
آسانسور :

- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.
- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع است صندلی چرخدار قرار گیرد.
- حداقل فضای باز انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه 150×150 سانتیمتر مربع باشد.
- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد :
- ابعاد مفید اتاقک آسانسور، جهت استفاده معلولین 110×140 سانتیمتر
- نصب دستگیره های کمکی در دیوارهای آسانسور در ارتفاع 75 سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است.
- در محلهای پر تردد معلولان ارتفاع دکمه های کنترل کننده آسانسور حداکثر 130 سانتیمتر، حداقل برجستگی آن $1/5$ سانتیمتر و حداقل قطر آن 2 سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.

ضوابط سیما و منظر شامل عناصر، اجزا و ملحقات معماری

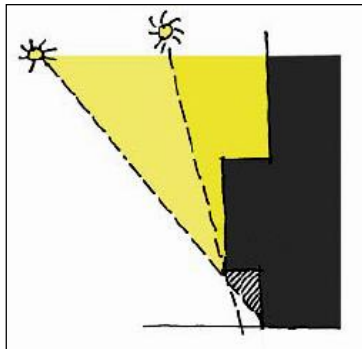


نبش به عنوان یکی از عناصر شاخص جداره و خط آسمان در سیمای شهری مطرح و طراحی آن در ارتباط با عملکردهای مختلف مشمول ضوابط خاص خود می باشد:



- جداره نبش به شکل و اندازه آن بستگی داشته و در قسمت همکف به صورت پخی با زاویه ۴۵ درجه و در قسمت های فوقانی به صورت تداوم پخی و یا بصورت منحنی متشکل از ربع دایره می تواند اجرا گردد.
- ایجاد تداخل در جداره نبش توسط عقب نشینی نما و پیش آمدگی بصورت بالکنی.

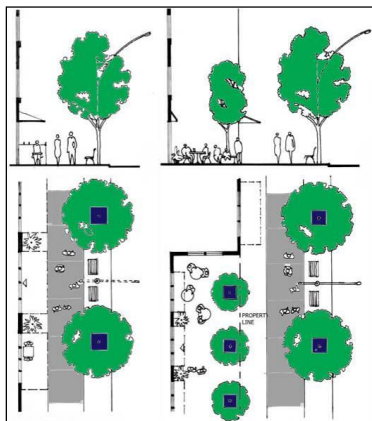
- ایجاد اختلاف ارتفاع در خط پایه آسمان نبش توسط افزایش حجم کالبدی و یا ارتفاع دست انداز بام به میزان حداقل ۱ متر و حداکثر نیم طبقه.



✓ ایجاد خوانایی در تقاطع ها توسط شاخص نمودن نبش ها با استفاده از عناصر باریک و بلند توصیه می گردد.

- هر نوع پیش آمدگی (مانند تابلو ، علایم ، بالکن ، سایه بان مغازه ها و ...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.

- رعایت عرض پخی و شعاع انحنای در تقاطع خیابانهای ۱۰ متری و یا کمتر به میزان حداقل ۳ متر و در تقاطع خیابانهایی با عرض بیشتر به میزان حداقل ۴ متر الزامی می باشد.



- استقرار ورودی پیاده در قسمت نبش بنا دارای اولویت می باشد.
- مکانهایی که در زندگی روزانه یک فضای شهری به عنوان مکان مؤثر و فعالیتزا (Active frontage) شناخته می شوند به وسیله کیفیت نور و سایه تعریف می گردند. تضاد بین سایه و روشن بواسطه ایجاد جداره متخلخل، ریتم طبیعی از حرکت نور و سایه را در سیمای محله ایجاد و حس مکان متفاوتی را نیز به آن القاء می نماید.

- ایجاد پیاده روهای عریض تر برای تردد حجم بیشتری از پیاده هائماً در ورودی خیابان ۱۸ متری مرکزیمحلات و سایر قرارگاههای رفتاری پیشنهادی ضروری است.

- تاکید بر عناصر عمومی و شاخص در طول راسته از نظر استقرار و دانه بندی ضرورت دارد.

- شاخص تر کردن نظام حجمی عناصر شاخص نسبت به عناصر فرعی مجاور آن ضروری است.

- فضاهای خالی قطعات باید در امتداد هم قرار گرفته تا ضمن ایجاد پیوستگی در فضاهای پر و سیمای جداره و رعایت ضوابط همجواری، موجب ایجاد بدنه های نامناسب و اشراف واحدهای مسکونی به هم نیز نگردند.



- تقدم توده بر فضا در کنج ها به منظور تقویت لبه ها و تقدم فضا بر توده متناسب با عناصر شاخص در لبه ها به منظور تقویت عرصه های عمومی عناصر باید مورد توجه قرار گیرد.
- تقویت ترکیب نظام حجمی هر مقیاس از فضا با تکیه بر عناصر وحدت دهنده به آن (مانند رواق).



- با ایجاد گشودگی در تداوم های کالبدی و حضور عناصر اکولوژیک می توان از ایجاد بلوک های طویل پرهیز شود.
- استقرار نشانه در فضاهای باز شهری جهت خوانایی.



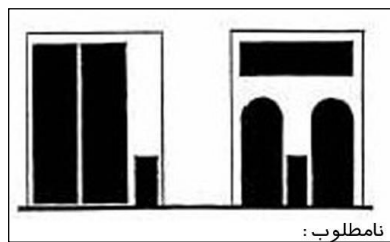
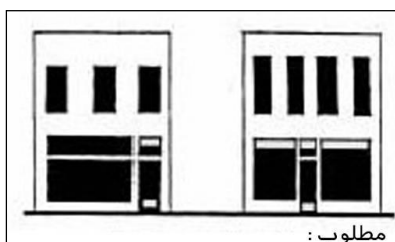
- نبش های با تأکید بر هویت محله ای و بصورت برجسته می تواند نقاط شاخصی از نظر ادراک و ایجاد حس تعلق باشند که بویژه در نبش راسته اصلی محله با محورهای ارتباطی پیرامونی توصیه می گردد.
- پنجره ها در طبقات مسکونی واقع در جداره می بایست با تناسب و جزئیات مشابه موجب افزایش خوانایی ایجاد تنوع فضایی باشند و استفاده از پنجره و نماهای شیشه ای سراسری توصیه نمی شود.



- ایجاد تقسیمات افقی و عمودی در نماهای تیپ موجب افزایش مقیاس انسانی در پیاده رو و سیمای جداره می گردد.



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



- ایجاد عقب نشینی در نمای فروشگاههای تجاری می تواند متناسب با هویت شناسایی شده صورت گرفته و با تنوع های پیشنهادی سایه روشن مطلوبی را در سیمای جداره ایجاد کند.

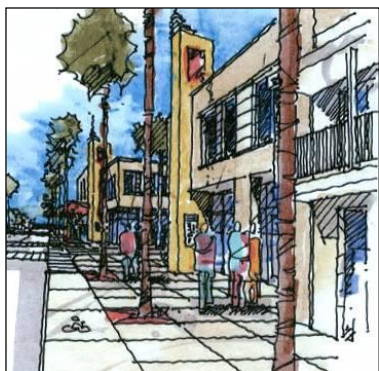


- سیمای جداره در گذرهای منتهی به خیابانهای اصلی می بایست متناسب با هویت و زمینه های قابل الگوبرداری شناسایی شده در عناصر آن مانند خط آسمان، ریتم، ملحقیات نما، کفسازی و... دارای هویت بومی و شهری گردد.

- در ساختمانهای سه طبقه و بیشتر به منظور ایجاد ارتباط بصری ناظر با آسمان در خیابان و محصوریت مطلوب باید از عقب نشینی (Setback) در طبقه آخر بناها استفاده شود. این امر به ایجاد بالکن های سراسری در جداره اصلی خیابان نیز می انجامد که می بایست ضمن ترکیب با پوشش گیاهی و تجهیزات

نورپردازی مناسب موجب ایجاد سرزندگی و مطلوبیت در سیمای جداره، بویژه محور های اصلی گردد.

- نشانه در محل تأکید بصری (Focal point) در محور و راسته های اصلی می تواند بصورت کاربری تجاری- خدماتی و با عناصر نمادین مانند برج ساعت و با تناسبات باریک و کشیده همراه باشد (حداقل ۱۵ متر ارتفاع).



- ایجاد تخلخل و سایه روشن مناسب در سیمای جداره، همراه با نشانه های کالبدی در محل نبش ها.

- تشویق به عدم استفاده از شیشه های رفلیکتیو در نمای فروشگاههای جداره های اصلی به منظور افزایش ارتباط با عرصه های عمومی، مردم و خوانایی عملکرد آنها.

- ایجاد سرپناه برای پیاده ها بخصوص جایی که ساختمانها با پیاده رو تماس می یابد.

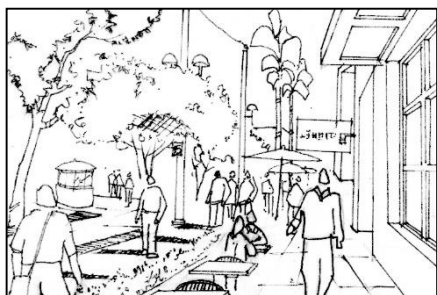


- استفاده از تغییر مکان و عقب و جلوسدن در خط زمین.

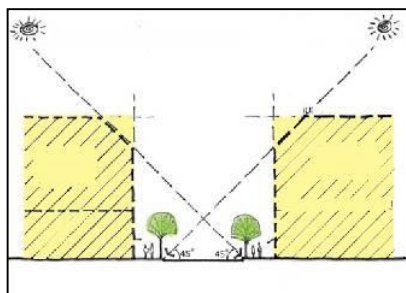
- استفاده از کیوسک های روزنامه یا گل و...



- استفاده از نمایشگاه‌های روباز در مسیر پیاده.
- جهت حفظ فعالیت در فصول مختلف در برهه‌های فعال از عناصری مانند رواق می‌توان استفاده نمود.
- ترکیب عناصر کالبدی با عناصر اکولوژیک امکان حضور بیشتر مردم را در اینگونه فضاها فراهم می‌سازد.
- استفاده از ارتفاع محدود (۲-۳ طبقه) در مکان‌های مرتبط با فعالیت‌های انسانی مانند لبه‌های فعال.



- جهت حضور فعال مردم در فضاهای شهری، طبقات همکف عناصر کالبدی دانه درشت واقع در مراکز عملکردی به فضاهای خرید اختصاص یابد.
- استفاده از جزئیات معماری در معماری طبقه همکف توصیه می‌شود زیرا رعایت جزئیات مصالح در معماری طبقه همکف موجب گرمی فضاهای شهری می‌گردد.



- تورفتگی خط ساختمان در محل نبش‌ها می‌تواند تأکید خاصی در فضای ورودی ایجاد کنند و بهتر است از این اقدام به منظور ایجاد فضای مکث در ورودی‌های محله استفاده شود.
- باقی ماندن دو مسیر در دو انتهای عرضی محور اصلی به منظور پیاده‌رو علاوه یک مسیر رواق‌دار نشان داده شده در مقطع بعنوان بخشی از مسیر که از عقب‌نشینی خط پایه ساختمان به عمق دو تا سه متر حاصل شده و به آن اضافه می‌گردد در طول محورهای ارتباطی محله، مسیرهای پیاده سایه‌داری را ایجاد می‌کند.



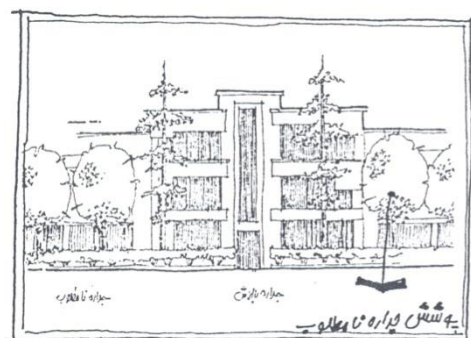
- برای آنکه عرصه‌های پیاده در طرفین خیابان‌های اصلی از نور کافی و طبیعی خورشید در فصل‌های سرد سال بهره‌مند گردند بهتر است لبه بالایی ساختمانها نسبت به جداره قائم ۴۵ درجه زاویه پیدا کند.
- عقب نشینی طبقات بالای بناهای بیشتر از ۳ طبقه در جداره در دستیابی به یک مقیاس انسانی کمک می‌کند ضمن اینکه امکان رویت مقدار بیشتری از آسمان را برای پیاده‌ها در طول محور ایجاد می‌نماید.
- استفاده از بازشو (در و پنجره)های شفاف و خوانا در کاربری‌های

تجاری بمنظور ایجاد نمایی متناسب با نوع حرکت و رفتار پیاده بخصوص در مکانهایی که کاربری‌های جاذب جمعیت پیاده مستقر شده‌اند.

- ورودی‌های پیاده تا حد امکان در جداره‌های واجد فعالیت و پیاده رو تأمین گردد و دستگاه ورودی نیز در بناهای مجاور حتی‌الامکان به هم چسبیده باشد تا در سیمای کلی جداره ریتم معنی‌داری را در سیمای بام ایجاد کند.
- توجه به سیمای کف از طریق بکارگیری مصالحی با رنگ و بافت متنوع در راستای جهت دهی مناسب به الگوهای رفتاری در حوزه مکث یا حرکت توصیه می‌شود.
- رعایت ضوابط همجواری در جانمایی بالکن‌ها ضروری می‌باشد.



- پوشاندن بالکن‌ها با شیشه و... مجاز نمی‌باشد.
- وجود بازشو به صورت پنجره و بالکن در جداره‌های رو به عرصه‌های سبز توصیه می‌شود.
- بناهای غیراصلی و جانبی که یا در لایه‌های دوم دید از محورها دیده می‌شوند و یا در حیاط‌های مسکونی مجاور قابل مشاهده باشند، لازم است به صورت مناسبی نماسازی شوند.
- گونه‌های گیاهی تزئینی می‌تواند به عنوان نشانه در فضاهای شهری تعبیه گردد.
- در قسمت‌هایی با جداره نامطلوب باید از شاخ برگ درختان برای پوشاندن این جداره‌ها استفاده شود. (بعنوان عایق بصری)



- در بخش‌های با جداره مطلوب، شاخ و برگ درختان نباید مانع دید شود و باید تا ارتفاع حداقل خط پایه سیمای جداره هرس شود.
- مکان کاشت و نحوه اصلاح عناصر پوشش گیاهی بایستی به گونه‌ای باشد که مانع بصری جداره‌ها نگردیده و فضاهای پوشیده واجد پتانسیل بهره‌کاری ایجاد نکند.



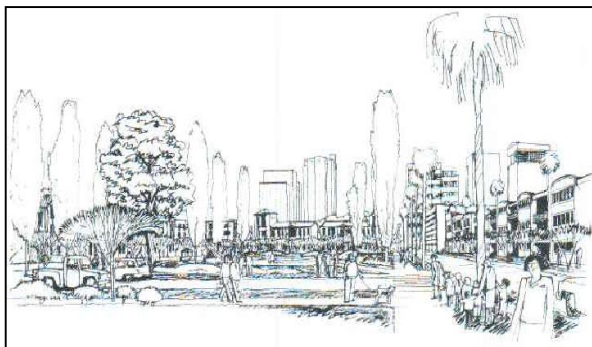
محیط زیست و زیست بوم

- مسدود نمودن جبهه غربی فضاهای شهری توسط استقرار عناصر کالبدی در این جبهه و حفظ گشودگی در جبهه شرقی جهت هدایت جریان هوا.
- استفاده از تراس‌هایی که به سمت خیابان که دید گسترده‌ای دارند، توصیه می‌شود.
- گشایش جداره فضای شهری به سمت فضاهای سبز و اکولوژیک.
- استفاده از گیاهان بومی برای کاشت.
- ایجاد شکست در فرم توده بنا جهت بهره‌گیری حداکثر از سطح نورگیر و ایجاد تنوع ضمن رعایت ضوابط همجواری توصیه می‌گردد.



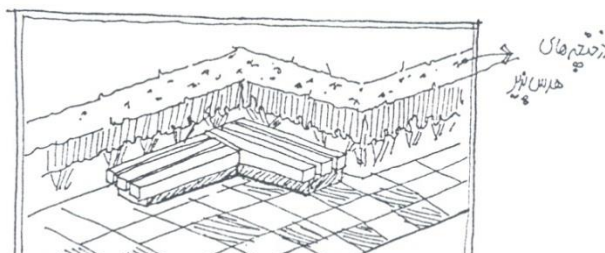
پهنه ها و محورهای سبز

فضای سبز شهری، پوشش گیاهی موجود در فضاهای باز عمومی مثل بوستان ها و پوشش گیاهی درون و



اطراف ساختمانها، می تواند تاثیر واضحی بر جنبه های کیفیت طراحی محیط و غنای زندگی در محله داشته باشد که باید در طراحی عملکردی و کالبدی نیز مورد توجه قرار گیرد. شرایط محیطی در یک محیط باز عمومی، تاثیر مهمی بر شرایط آسایش افراد استفاده کننده از آن دارد. نوع جزییات گیاهان و درختان می توانند بر میزان نورگیری و همچنین جریان باد و شرایط آسایش در فضاهای شهری موثر باشند.

✓ علاوه بر تاثیر کلی آن بر اقلیم کل شهری و همچنین خرد اقلیم اطراف ساختمان، پوشش گیاهی شهری بر روی آلودگی هوا، میزان آلودگی صوتی، فعالیتهای اجتماعی و... موثر است. بخش هایی از محلات که با فضای سبز و پوشش گیاهی تعریف گشته اند در این حوزه ها جای می گیرند. این عرصه ها به دو صورت پهنه سبز یا فضای سبز خطی در سطح محلات قابل تقسیم بندی هستند.

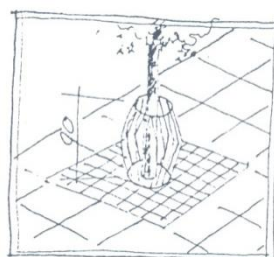
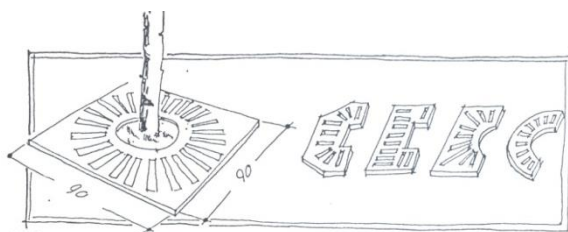
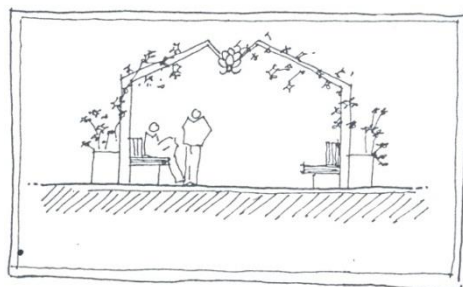


- از گونه های بوته ای مانند شمشاد به عنوان مانع و حریم استفاده گردد (حداکثر ارتفاع ۹۰ سانتیمتر)

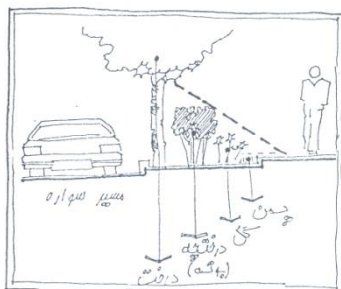
- توصیه می گردد از گونه های رونده جهت پوشش سقف سایبان ها و جداره های رها شده (جداره های سخت) استفاده شود.

- درختانی برای کاشت انتخاب شوند که تنه مقاوم داشته و قابلیت آرایش و هرس داشته باشند.

- جهت محافظت تنه های درختان از حفاظ هایی از جنس فلز استفاده شود. (تا ارتفاع حداقل ۹۰ متر)



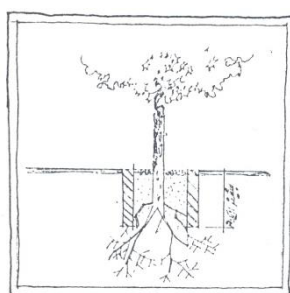
- از جعبه گل (Flower Box) در فضای خیابان بویژه فضاهای گشایش ترکیب با دیگر عناصر شهری استفاده شود به گونه ای که قابلیت جابجایی و ترکیب های متنوع جدیدی را دارا باشند.
- درختانی که در مسیر اصلی جهت ایجاد پوشش گیاهی بصورت نواری استفاده می شود بفاصله حداقل ۶ متر از هم باشند.



✓ در فضاهای کوچک، درختان باید با شمار کم و از گونه های فشرده، یا کوچک و یا با ترکیب مناسب باشند.

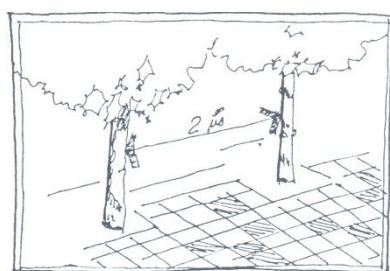
- اصول طراحی و کاشت فضای سبز (از کم ارتفاع تا ارتفاع زیاد) در حاشیه مسیرهای پیاده رعایت گردد.

- در هنگام کاشت درختان، ابعاد محدوده کاشت به گونه ای انتخاب گردد که به ریشه ها و کف سازی و شبکه تأسیسات آسیب نرسانند.

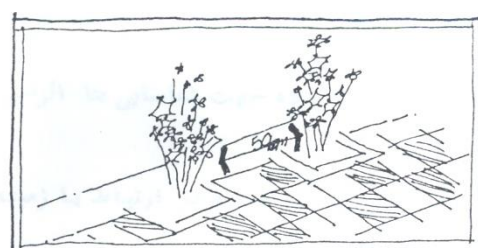


- در معابر پیاده درختان در چاله های از پیش آماده شده کاشته شوند. سطح این چاله ها باید بوسیله شبکه هایی از جنس فلز - آجر - سنگفرش همتراز پیاده رو پوشیده شود. (ابعاد ۹۰×۹۰)

- فاصله گونه های گیاهی که ارتفاعی بیش از ۲ متر داشته باشند تا ۲ متر و گیاهی که در ارتفاع کمتر از ۲ متر باشد تا ۰/۵ متر از ساختمانهای اطراف پیش بینی شود.



ارتفاع بیش از ۲ متر



ارتفاع کمتر از ۲ متر

- ایجاد مبلمان مناسب در کنار کیفیت های طبیعی و یا مصنوع توصیه می شود.



پیوست ۲: عملکردهای مجاز کاربری صنعتی در شهر

کاربری صنعتی به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۱۸۵۹۱/ت/۶۴۶۷۷ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می شود که عملکردهای مجاز این کاربری برای استقرار در شهر عبارتند از:

غذایی:

- ۱- تهیه بسته بندی خشکبار بدون شستشو
- ۲- بسته بندی خرما بدون شستشو
- ۳- واحد تولید آب نبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن درسال
- ۴- واحد تولید نبات(نبات ریزی)
- ۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن درسال
- ۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات
- ۷- واحد بسته بندی چای
- ۸- واحد بسته بندی قهوه
- ۹- واحد واحد تولید قند حبه و کحله تا ۳۰۰ تن درسال به روش نم زدن و بدون روش پخت
- ۱۰- واحد بسته بندی عسل
- ۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن درسال
- ۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن درسال
- ۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن درسال
- ۱۴- واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن درسال
- ۱۵- تولید بیسکوئیت و شکلات تا ۳۰۰ تن درسال
- ۱۶- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن درسال
- ۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن درسال
- ۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)
- ۱۹- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات
- ۲۰- واحد تولید یخ(صرفا درمناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)
- ۲۱- واحد تولید نان بستنی
- ۲۲- واحد بسته بندی گلاب
- ۲۳- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی
- ۲۴- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو
- ۲۵- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری

۲۶- واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد

۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب

نساجی:

- ۱- واحدهای قالیبافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست بافتها
- ۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی
- ۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن درسال)
- ۴- کشبافی و تریکو بافی، گردبافی، کتن وراشل حداکثر تا سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن درسال)
- ۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک درسال
- ۶- تولید طناب نخي یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان
- ۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه
- ۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان، چاپ سیلک و غیره
- ۹- پارچه بافی دستی (غیرموتوری)
- ۱۰- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی
- ۱۱- واحد تولید الیاف پروپلین

چرم:

- ۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن
- ۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده
- ۳- واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت درسال
- ۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت درسال
- ۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم
- ۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم

سلولزی:

- ۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده
- ۲- واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن
- ۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده
- ۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده
- ۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده
- ۶- واحد صحافی و چاپخانه های ساده

- ۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای
- ۸- واحد تجاری و خراطی بدون الوارسازی
- ۹- واحد مبیل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب درسال بدون رنگ آمیزی واحد
- ۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی ازجمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده
- ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده
- ۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سببافی از الیاف گیاهی
- ۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده
- ۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده
- ۱۵- واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه درسال
- ۱۶- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده
- ۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده
- ۱۸- واحد تولید سازه های سستی

فلزی:

- ۱- واحد قلمزنی انواع فلزات
- ۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش
- ۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً درمناطق صنعتی درون شهری)
- ۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً درمناطق صنعتی درون شهری)
- ۵- واحد های طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش
- ۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن درسال (صرفاً مناطق صنعتی درون شهری)
- ۷- واحد مونتاژ تجهیزات گردو غبار گیر از قطعات آماده
- ۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشارقوی)
- ۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل
- ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز
- ۱۱- واحد تولید ترموستات

کانی غیرفلزی:

- ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره روب
- ۲- واحد تولید آیینه ، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره
- ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)
- ۴- واحد تولید پودر جوشکاری

شیمیایی:

- ۱- واحد تولید آب مقطر
- ۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (بااستفاده از رول آماده)
- ۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی
- ۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز

دارویی، آرایشی و بهداشتی

- ۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)
- ۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو
- ۳- واحد تولدی قرص و پودر اکسیژنه
- ۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندراکسیژن
- ۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی
- ۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک

برق و الکترونیک:

- ۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر رنگ اخبار و دربازکن)
- ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده
- ۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد.
- ۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی ، قطعات الکترونیک
- ۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره
- ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری
- ۷- واحد تولید انواع ساعت
- ۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپی فایر به صورت مونتاژ
- ۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری

- ۱۰- واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری
- ۱۱- واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن
- ۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)
- ۱۳- واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس
- ۱۴- واحد تولید آفتامات
- ۱۵- واحد تولید مودم و میکروکنترل
- ۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر
- ۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری

کشاورزی:

- ۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)
- ۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه
- ۳- واحد پرورش کرم ابریشم
- ۴- واحد پرورش ماهی زینتی
- ۵- آزمایشگاه دامپزشکی

ماشین سازی:

- ۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری ، فیکچر، قالب قطعات استاندارد ، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل
- ۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی، کف کش ، لجن کش و تجهیزات تصفیه)
- ۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی بالاتراک، جرثقیل سقفی ، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه ، نوارنقاله و ... جرثقیل)
- ۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپهای خلاء وکیوم آتش نشانی ، آب ، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گازازای و مواد فله و تلمبه های بادی)