وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

طرح تفصیلی محمدشهر

جلد سوم

قسمت سوم: ضوابط و مقررات اجرائی

مهندسین مشاور مآب

۱۳۹۵

فهرست مطالب

عنوان **صفحه**

مقدمه ۱
۱. تعاریف ۲
۲.احکام کلی وملاک عمل طرح تفصیلی ۱۶
۳. نظام تقسیمات کالبدی وویژگی های کلان طرح تفصیلی ۲۲
۴. ضوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین،تفکیک، احداث ساختمان،تامین دسترسی در محدوده شهر ۲۴
۴. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین ،تفکیک و احداث ساختمان ۲۴
۴-۱-کاربری مسکونی ۲۴
۴-۱-۱- تعاریف و ویژگی های کلان مرتبط با کاربری مسکونی ۲۵
۴-۱-۲- ویژگی های کلان وضوابط خاص مرتبط با کاربری مسکونی ۲۵
۴-۱-۲-۱- ضوابط کلان سکونت درکد یک رقمی R۱ ..... ۲۵
۴-۱-۲-۲- ضوابط کلان سکونت درکد یک رقمی R۲ ..... ۲۶
۴-۱-۳- ضوابط ومقررات خاص در کاربری های مسکونی طرح تفصیلی ۲۷
۴-۱-۴- شرایط استفاده از زمین با کاربری مسکونی ۳۰
۴-۱-۵- ابعاد و تناسب قطعات مسکونی ۳۳
۴ـ۱ـ۶ـ ارتفاع ساختمان کاربری مسکونی ،پیلوت و زیر زمین ۳۳
۴ـ۱ـ۷ـ نحوه استقرار ساختمان در اراضی کاربری مسکونی و مصالح ساختمانی ۳۴
۴ـ۱ـ۸ـ مقررات مربوط به پارکینگ کاربری مسکونی ۳۵
۴ـ۱ـ۹ـ مقررات مربوط به بام کاربری مسکونی ۳۵
۴ـ۱ـ۱۰ـ مقررات مربوط به پیلوتی و زیرزمین ۳۶
۴ـ۱ـ۱۱ـ نحوه محاسبه تراکم ساختمانی ، زیربنا و تفکیک، تجمیع ۳۶
۴-۱-۱۲-مقررات مربوط به راه پله ۳۷
۴-۱-۱۳-مقررات مربوط به نورگیر ۳۸
۴-۱-۱۴- ضوابط مربوط به سیما و منظر شهری ۳۹
۴-۱-۱۵-ضوابط پیش آمدگی ۴۰
۴-۱-۱۶-ضوابط طراحی پلان های معماری ۴۰
۴-۱-۱۷- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشرافیت ۴۰

۴-۱-۱۸: بلند مرتبه سازی ۴۱
۴-۱-۱۹- انوع اشکال عقب نشینی بنا..... ۴۲
۴ ـ۲ ـ ضوابط ومقررات اجرایی کد فعالیت(S) ۴۳
۴-۲-۱- ویژگی کلی مرتبط با کد فعالیت(S)..... ۴۴
۴-۲-۲- ویژگی های کلان وضوابط خاص محورهای فعالیتیS ۴۴
۴-۲-۲-۱- ویژگی های محورهای زیر مجموعه فعالیت S۱..... ۴۴
۴-۲-۲-۲- ضوابط کلان فعالیت در کد S۲..... ۴۷
۴-۲-۳- ضوابط ومقررات کلی پهنه فعالیت(S)..... ۴۸
۴-۲-۴- سایر ضوابط مرتبط..... ۵۰
۴-۲-۴-۱- ضوابط طراحی و احداث پاساژ(مجتمع تجاری) ۵۰
۴ ـ۳ ـ ضوابط ومقررات اجرایی کدهای خدماتی - سکونتی (M)..... ۵۲
۴-۳-۱- ویژگی کلی مرتبط با کدهای خدماتی - سکونتی(M)..... ۵۲
۴-۳-۲- ویژگی های کلان وضوابط خاص زیرپهنه های مختلط(M۱)..... ۵۳
۴-۳-۲-۱- ضوابط پهنه وزیر پهنه های کلان مختلط(M۱)..... ۵۳
۴ ـ۴ ـ ضوابط ومقررات اجرایی کد حفاظت(کاربری فضای سبز)..... ۵۶
۴-۴-۱- ویژگی کلی مرتبط با کد حفاظت کاربری فضای سبز..... ۵۶
۴-۴-۲- ویژگی های کلان وضوابط مرتبط با کاربری فضای سبز ۵۶
۴-۴-۲-۱ - ویژگی های کلان وضوابط خاص کاربری فضای سبز..... ۵۶
۴-۴-۲-۱-۱- شرایط استفاده از زمین درکاربری فضای سبز ۵۶
۴-۴-۲-۲ - ویژگی های کلان وضوابط خاص زیرپهنه های مرتبط با باغات..... ۵۹
۴ـ۵: کاربری آموزشی..... ۶۱
۴ـ۶: کاربری فرهنگی- هنری ۶۳
۴ـ۷: کاربری مذهبی..... ۶۵
۴ـ۸: کاربری درمانی..... ۶۶
۴ـ۹: کاربری اداری ـ انتظامی..... ۶۸
۴ـ۱۰: کاربری ورزشی..... ۶۹
۴ـ۱۱: کاربری حمل و نقل و انبارداری..... ۷۱
۴ـ۱۲: کاربری تفریحی - توریستی ۷۳

۴-۱۳- حریم (سبز حفاظتی و..) ۷۴
۴ـ۱۴: کاربری صنعتی(کدالف) ۷۶
۴ـ۱۵ـ کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری ۷۸
۴ـ۱۶ـ سایر ضوابط مرتبط با کاربری های شهری ۷۸
۴-۱۶-۱ - همجواری ها ۷۸
۴-۱۶-۲- نوع کاربریهای قابل استقرار ومجاز با توجه به مقیاس عملکردی براساس مصوبه ۱۰,۳,۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی ومعماری کشور وعملکردهای مجاز براساس طرح جامع راهبردی – ساختاری ۷۸
۴-۱۶-۱- همجواری ها ۷۹
۵- ضوابط و مقررات شبکه معابر ومقررات مرتبط با آن ۸۹
۵-۱- ضوابط و مقررات مربوط به شبکه معابر پیشنهادی ۸۹
۵-۱-۱- طبقه‌بندی گذرگاهها ۸۹
۵-۱-۲- ضوابط شرایط ساختمان ها یا زمین های در مجاورت با شبکه های ارتباطی ۹۶
۵-۲- ضوابط پارکینگ‌ها ۹۷
۵-۳- طراحی دوربرگردان ۱۱۸
۵-۴- محاسبه میزان دید در تقاطعها (میزان پخی) ۱۱۸
۵-۵- ضوابط ملاک عمل در پیاده روها ۱۲۲
۶: پیوست (مصوبات قانونی؛طرحهای موضعی وموضوعی و..) ۱۲۶
پیوست ۱: ضوابط مرتبط با زیر ساخت ها ۱۲۶
پیوست ۲: ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی و حرکتی ۱۳۲
پیوست ۳ :مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر ۱۴۹
پیوست ۵: رفع ابهامات ابلاغیه "قانون اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها" ۱۵۷
پیوست ۶ حریم امنیتی اماکن نظامی و انتظامی ۱۵۹
پیوست ۷ حریم صنایع و کارگاههای صنعتی ۱۶۲
پیوست ۱۰: سایر ضوابط ۱۶۳
پیوست ۱۱ : لیست طرح های موضعی و موضوعی و اولویت دار طرح تفصیلی ۱۶۴

فهرست جداول

عنوان **صفحه**

جدول۱: نحوه کدبندی پهنه های پیشنهادی طرح راهبردی – ساختاری محمد شهر ۲۵
جدول ۲ : حداقل تفکیک ،حداکثر سطح اشغال،حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات کاربری ۲۷
جدول ۳: نحوه قرارگیری و حداقل ابعاد راه پله ساختمانهای مسکونی تا چهار طبقه ۳۸
جدول ۴ : مساحت فضای راه پله های ساختمانی مسکونی تا چهار طبقه ۳۸
جدول۵ : نحوه کدبندی پهنه های پیشنهادی طرح راهبردی – ساختاری محمد شهر ۴۴
جدول۶: ضوابط اجرایی پهنه های فعالیت درزیر پهنه S۱۱۱ ..... ۴۴
جدول ۷: ضوابط اجرایی پهنه های فعالیت درزیر پهنه S۱۱۲ ..... ۴۶
جدول ۸ : ضوابط ساخت و ساز در پهنه فعالیت (S۲) وزیر پهنه های مرتبط با آن ۴۷
جدول ۹: نحوی کدبندی پهنه های پیشنهادی طرح راهبردی – ساختاری محمد شهر ۵۲
جدول ۱۰ :ضوابط ساخت و ساز در پهنه مختلط (M۱) وزیر پهنه های مرتبط با آن ۵۳
جدول ۱۱: ضوابط ومقررات اراضی سبز وباز(G) ۵۶
جدول ۱۲ : تفکیک، سطح اشغال ، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات کاربری آموزشی ۶۱
جدول ۱۳ ماتریس سازگاری مجاز، مشروط، ناسازگار ۷۹
جدول۱۴:عملکردهای مجاز کاربری های شهری ۸۰
جدول ۱۵:کاربریها و عملکردهای مجاز در طرح راهبردی- ساختاری ۸۲
جدول ۱۶: طبقه بندی عملکردی راههای شهری ۹۰
جدول:۱۷ : ویژگی های فنی سلسله مراتب معابر شهری ۹۴
جدول:۱۸: حداقل فاصله بین تقاطع ها در خیابانهای محلی (متر) ۹۵
جدول:۱۹ :عرض معابر اتومبیل رو بن بست در بافت پر ۹۵
جدول ۲۰: پارکینگ های مورد نیاز برای کاربری های مختلف ۱۱۶
جدول ۲۱ :تعیین میزان حداقل وتر مثلث برای زاویه تقاطع بین ۴۵ تا ۴۹/۹ درجه در بافتهای پر و خالی ۱۱۹
جدول ۲۲: تعیین میزان حداقل وتر مثلث برای زاویه تقاطع بین ۵۰ تا ۸۰ درجه در بافتهای پر و خالی ۱۲۱
جدول ۲۳ : تعیین میزان حداقل وتر مثلث برای زاویه تقاطع بین ۸۵ تا ۱۱۰ درجه در بافتهای پر و خالی ۱۲۱
جدول ۲۴: حریم مناسب از خطوط انتقال برق ۱۲۷
جدول ۲۵: تعداد صندلی چرخدار متناسب با محوطه تجمع ۱۴۱
جدول ۲۶: حرایم امنیتی نظامی و انتظامی ۱۶۱

جدول ۲۷: حرایم امنیتی نظامی و انتظامی در شهرهای با وضعیت بحرانی..... ۱۶۱

جدول ۲۸: میزان واحد پذیری بلوک های یک هکتاری در حوزه های تراکمی طرح تفصیلی.... ....۱۶۹

فهرست نقشه ها

عنوان **صفحه**

نقشه۱: تقسیمات کالبدی طرح تفصیلی محمدشهر..... ۲۳

نقشه۲: تراکم ساختمانی پیشنهادی ۴۳

نقشه۳: کاربری پیشنهادی..... ۸۸

مقدمه

کنترل ساخت و سازهای شهر با اجرای ضوابط و مقررات ساختمانی قابل اعمال است و از این طریق می‌توان برنامه‌ریزی ها و پیشنهادات طرح را تحقق بخشید و استفاده بهینه از اراضی شهر برای کاربریهای مختلف را فراهم آورد. در راستای تدوین ضوابط محمد شهر اهداف ودسته بندی ذیل مد نظر بوده است:

- **اهداف اصلی طرح**

هدایت وکنترل ساخت وساز ها منطبق با اسناد اصلی طرح، تجمیع قطعات کوچک به منظور ارتقای کیفیت محیط شهری، رعایت ضوابط در تهیه طرحهای آماده سازی ومجموعه سازی و مهمتر از اهداف فوق حفظ وصیانت از فضاهای باغی می باشد که زمینه واساس این شهر را تشکیل می دهند.

- **دسته بندی ضوابط ملاک عمل**

ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی شهرمحمد شهر در ۲ قسمت عام و خاص تقسیم گردیده است.ضوابط و مقررات عام شامل مصوبات سازمانها و وزارتخانه‌ها و نیز شورای عالی شهرسازی و دیگر نهادها می‌باشد که مندرجات آن برای تمام سطوح کشور لازم الاجرا است.ضوابط و مقررات خاص ویژه محدوده مورد برنامه‌ریزی می باشد که این محدوده منطبق برطرح جامع راهبردی ساختاری بوده و توسط مشاور با توجه به ضوابط و استانداردهای شهرسازی، شرایط گوناگون محلی و به استناد مقررات مصوب طرح جامع راهبردی – ساختاری(مصوبه ۱۳۹۰/۸/۹ شورای عالی شهرسازی ومعماری ایران) تدوین گردیده است.بطور کلی به منظور دستیابی به ضوابط و مقررات شهرسازی و هماهنگی با معیارهای تعیین شده، عناوین اصلی ارائه گردیده درطرح تفصیلی محمد شهر مبتنی بر الگوی ضوابط و مقررات اجرایی طرح (مصوبه ۱۳۷۰/۲/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) و احکام کلی طرح راهبردی – ساختاری بوده است .

<u>این الگودر طرح تفصیلی محمد شهر بصورت زیر در گزارش تنظیم شده است :</u>

۱. تعاریف
۲. احکام کلی وملاک عمل طرح تفصیلی
۳. نظام تقسیمات کالبدی وویژگی های کلان طرح تفصیلی
۴. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین ،تفکیک و احداث ساختمان
۵. ضوابط مرتبط با شبکه ارتباطی
۶. پیوست

۱. تعاریف

در ابتدا به منظور جلوگیری از هر گونه ابهام در تعبیر و تفسیر واژه ها و اصطلاحات بکار گرفته شده در گزارش های طرح و عنوان های بکار رفته در اسناد اصلی تعاریف زیر بر اساس مصوبه ۱۳۷۰/۲/۹ ومصوبه ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی و مباحث مربوط به مقررات ملی ساختمان (۲۲ مجلد)، مفاهیم آیین نامه طراحی شبکه راههای دسترسی (۱۲ جلد- مبانی) وبرخی اسناد مرتبط(طرح جامع راهبردی – ساختاری مصوب ۱۳۹۰) ارائه می شود.

❑ **تعاریف حقوقی**

۱ـ۱ـ طرح جامع راهبردی - ساختاری

منظور از طرح جامع راهبردی - ساختاری طرح تصویب شده شهر بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۸/۹ شورای عالی شهرسازی ومعماری ایران می باشد که ملاک طرح تفصیلی قرار گرفته است.

۱ـ۲ـ طرح تفصیلی شهر

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح تفصیلی طرحی است، که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح به تعیین مشخصات دقیق عناصر و عوامل مختلف شهری شامل :نحوه استفاده از اراضی در سطح محلات و پهنه‌های مختلف،وضعیت مشروح و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی،ضوابط کامل احداث بنا ،اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی ،نوسازی،توسعه و حل مشکلات شهری(طرحهای موضعی وموضوعی و غیره).

۱ـ۳ـ محدوده شهر(مطابق با ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند. محدوده ملاک عمل در طرح تفصیلی محمد شهر به استناد مصوبه ۱۳۹۰/۸/۹ شورای عالی شهرسازی ومعماری ایران طرح جامع راهبردی – ساختاری(۱۰۱۸ هکتار) بوده است. این محدوده به استناد احکام کلی مصوبه مذکورکه تدقیق محدوده وسایر کاربریها را ازالزامات طرح تفصیلی قلمداد نموده ، برابر ۱۰۳۶ هکتار شامل گردیده است . افزایش سطح نسبت به طرح راهبردی – ساختاری در تدقیق مربوط به معابر پیشنهادی ، مرز پلاکهای ثبتی و محدوده های الحاقی کمیسیون ماده پنج بوده است.

۱-۴- کمیسیون ماده۵(بر اساس قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری کشور مصوبه سال ۱۳۵۳)

بررسی وتصویب طرحهای تفصیلی شهری وتغییرات آنها در کمیسیون ماده۵ وبا ریاست استاندار، عضویت رئیس شورای شهرستان ، شهردارشهر مربوطه ،سازمان میراث فرهنگی وگردشگری ، اداره کل راه وشهرسازی ، نماینده مهندس مشاورتهیه کننده طرح و سازمان جهاد کشاورزی و اعضاء بدون حق رای سازمان حفاظت محیط زیست ، نظام مهندسی استان، شرکت آب وفاضلاب و دفتر فنی استانداری انجام می گیرد.

۱-۵- بانک زمین

به منظور هدایت استفاده از منابع شهر در جهت توسعه و تامین خدمات, پیش‌بینی شده است که سازوکاری تحت عنوان بانک زمین در شهرداری ایجاد گردد و اراضی سهم خدمات و یا عواید مالی حاصل از آنها نزد آن حفظ و در زمینه آزادسازی اراضی خدمات مورد استفاده قرارگیرد (اصلاحیه مصوب۱۳۶۴/۱۱/۱۹ در جلسه مورخ۱۳۶۶/۲/۷ شورای عالی شهرسازی ومعماری، پیوست۱- ضوابط منطقه بندی وتعیین تراکم های ساختمانی وکاربری اراضی در طرحهای توسعه شهری).

- **<u>تعاریف فنی وبرنامه ریزی</u>**

۱-۶- نظام تقسیمات کالبدی شهر

۱- ۶-۱-محله

اولین رده تقسیم از الگوی تقسیمات کالبدی محسوب می‌شود که محل زیست و سکونت ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ نفر می‌باشد. در محمد شهر محلات برنامه ریزی شامل ۱۳ محله وعموما جمعیتی بیش از ۵ هزار نفر و تا آستانه ۱۳۰۰۰ نفر(حداکثر جمعیت در محله محمد آباد) بر اساس اطلاعات مرکز آمار در طرح پیشنهادی دسته بندی شده است.

۱- ۶-۲-ناحیه

دومین رده تقسیم از الگوی تقسیمات کالبدی است که شامل ۶ ناحیه و عموماداری جمعیتی بین ۱۵تا ۳۰ هزار نفر را در طرح پیشنهادی شامل می شود. بالاترین جمعیت ناحیه(ناحیه ۲ با جمعیت حدود ۴۰ هزار نفر) ملاک عمل بوده است.

۱- ۶-۳- منطقه وشهر

منطقه وشهر سومین رده از تقسیمات کالبدی محسوب می شود که با جمعیت ۱۱۲ هزارنفری طرح جامع راهبردی – ساختاری مبنای برنامه ریزی طرح تفصیلی قرار گرفته است.

۱- ۷- پروانه ساختمانی

مجوز قانونی که از طرف شهرداری برای هرگونه ساخت و ساز در محدوده شهر برای صاحبان املاک صادر می گردد .

۱ـ۸ ـ قطعه زمین

زمینی است یکپارچه که ابعاد، مساحت و همجواری آن بوسیله سند قانونی مالکیت مشخص شده باشد. دارای یک سند ثبتی بوده یا صدور یک سند ثبتی برای آن بلامانع باشد و بوسیله خیابان یا معبری به یک شارع عام اعم از سواره یا پیاده دسترسی داشته باشد.

۱ـ۹ـ تفکیک زمین

عبارتست از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه کوچکتر به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را بطور مجزا مورد تملک قرار داد.

۱ـ۱۰ـ حداقل تفکیک زمین

حداقل مساحت زمینی که برای کاربری خاص می توان تفکیک نمود و تقسیم زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست. این تفکیک به تناسب دانه بندی وضع موجود وقطعات تفکیک شده مصوب درهر محله یا ناحیه متفاوت خواهد بود.

۱ـ۱۱ـ تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود. تجمیع در شهر محمد شهر در بافتهای فرسوده که عموما بافتهای روستایی می باشد، مصداق دارد.

۱-۱۲- مساحت زمین

مساحت محاسبه شده با توجه به ابعاد درج شده در سند مالکیت و یا کل مساحت زمین مندرج در سند و به مترمربع می‌باشد.

۱ـ۱۳ـ ساختمان

بنای واحد که وجه های بیرونی آن در سطح وارتفاع ، از زیر پی تا بالاترین نقطه، یک پوسته معماری بسته را تشکیل دهد. (مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲)هر بنای سرپوشیده ای که برای زندگی یا فعالیت انسان و یا برای جای دادن حیوانات ، کالا ، ماشین آلات و غیره در نظر گرفته شود .

۱ـ۱۴ـ ساختمان متصل

ساختمان هایی هستند که به ساختمان ملک مجاور متصل ویا حدفاصل آنها درز انقطاع بین دو بنا است. (مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲)

۱ـ۱۵ـ ساختمان منفصل

ساختمان هایی هستند که به صورت کوشک مانند ، در داخل محوطه وملک بدون اتصال به ساختمانهای پلاک های دیگر قرار دارند. (مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲)

۱-۱۶- آپارتمان

عبارت است از تعداد دو واحد مسکونی و بیشتر که دسترسی به شارع خاص (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و بتواند امکانات سکونت مستقل چندین خانوار را فراهم کند.

۱-۱۷- افراز

تعیین سهم هر یک از مالکین از یک قطعه مالکیت که به صورت مشاعی به تعدادی مالک تعلق دارد، از طریق مراجع ذیربط را افراز گویند.

۱-۱۸- طبقه همکف

بخشی از ساختمان که بین دو کف متوالی واقع شود. در مواردی که فاصله کف تمام شده از سطح زمین طبیعی از ۱۲۰ سانتی متر بیشتر نباشد، فضای زیر آن طبقه به عنوان زیر زمین منظور می گردد. (مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲).طبقه همسطح زمین هربنا که با سطح گذر یا حیاط هم تراز بوده و یا حداکثر حدود یک متر و بیست سانتیمتر مرتفع تر از آن باشد.

۱-۱۹- طبقات فوقانی

کلیه طبقات واقع درروی طبقه همکف را گویند و به ترتیب طبقات اول و دوم و سوم نامیده می شوند.

۱ـ۲۰ـ مساحت زیربنا

مجموع سطوح ساخته شده در هرطبقه از ساختمان های یک ملک را مساحت زیربنای آن طبقه گویند.

۱ـ۲۱ـ مساحت کل بنا

مجموع سطح طبقات یک ساختمان اعم از روی زمین یا زیرزمین.

۱ـ۲۲ـ سطح ناخالص ساختمان

عبارت است از مساحت کل بنا، با احتساب دیوارهای خارجی(مساحت مفید وغیر مفید)

۱-۲۳- سطح خالص ساختمان

سطح خالص، با کسر مساحت تمام فضاهای آمدوشد، پارکینگ، آسانسور، پلکان، دیوارها و غیره از سطح ناخالص ساختمان به دست می آید.

۱-۲۴- مساحت مفید

بنـای ایجـاد شـــده و قـابـل اســـتفـاده بدون در نظر گرفتن راهروهای ارتباطی ، راه پله ، چاهک آســـانســـور ، شـــوت زباله ،نورگیرها،پارکینگ و انبارهای مجزا بخصوص در زیرزمین وتاسیسات و فضاهای مشاعی دیگر.

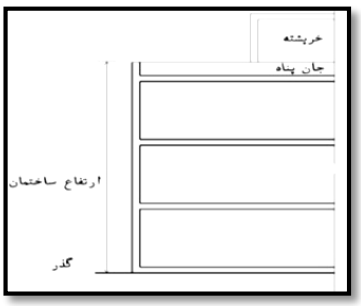
۱-۲۵- تغییرات اساسی

عبارت اسـت از هرگونه تغییر در وضـع داخلی و یا خارجی بنا که منجر به تغییر طرح سـاختمان یا تغییر عملکردآن شـود.(مانند تغییر کاربری مسکونی به اداری)

۱-۲۶- تعمیرات اساسی

عبارت است از هرگونه تعمیر مربوط به ایستایی بنا از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد.

۱-۲۷- ارتفاع ساختمان



عبارتسـت از فاصـله قائم بالاترین حد یک سـاختمان تا رقوم کف تعیین شده براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین ارتفاع خرپشته پلکان، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و دسـت انداز در این محاسـبه منظور نمی گردد.در صورتی که ساختمان دارای سقف شیب دار باشد. ملاک میانگین شیب سقف است.

۱-۲۸- ارتفاع مفید

فاصله کف تمام شده تمام یا قسمتی از هر طبقه تا پایین‌ترین حد ساخت‌وساز سقف همان طبقه (حداکثر ۲,۷۰ متر بعنوان تعدادطبقات مسکونی مجاز تعریف می شود).

۱-۲۹- بازشو

همه سطوح قابل باز شدن در پوسته ساختمان که برای دسترسی، تامین روشنایی ، دید به خارج، خروج گاز حاصل از سوخت، تهویه وتعویض هوا ایجاد می گردند. مانند درها ، پنجره ها ونورگیرها .(مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲)

۱-۳۰- ملک مجاور

کلیه ملک هایی که متصل به قطعه موردنظر باشند، ضمناً معابر عمومی جزء مالکیت مجاور نبوده و در اینگونه موارد همجواری مطرح نمی‌باشد.

۱-۳۱- زیرزمین

قسمتی از ساختمان که تمام یا بخشی از آن پایین تر از کف زمین طبیعی قرار گرفته وبه عنوان طبقه به حساب نیاید. (مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲).هر طبقه که حداکثر ارتفاع زیرسقف آن از کف گذر، ۹۰ سانتیمتر باشد (ارتفاع کل آن از۶۰/ ۲متر بیشتر نباشد) .

۱-۳۲- پیلوتی

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد و کف آن هم سطح معبر یا بالاتر از آن است و صرفاً به عنوان پارکینگ، فضای باز عمومی و انبار مورد استفاده قرار می‌گیرد و ارتفاع آن تا زیر سقف حداقل ۲/۲۰ تا حداکثر ۲/۴۰ متر است.

۱-۳۳- تراکم ساختمانی

درصد بنایی که نسبت به مساحت زمین در طبقات قابل احداث می باشد که در طرح برای کاربری های مختلف تعریف گردیده است. (به جز سطوح پارکینگ و مشاعات در همکف و زیرزمین ها و انباری در زیرزمین)

۱-۳۴- تراکم ساختمانی پایه

تراکم ساختمانی پایه ، تراکم حداقلی است که هر زمین می تواند بدون پرداخت حق مازاد تراکم، داشته باشد. تراکم پایه درشهر محمد شهر به جز بافت های فرسوده ونیازمند بهسازی ۸۰ درصد می باشد. این تراکم در بافتهای فرسوده در جهت تجمیع و داشتن یک واحد مستقل مطلوب ۱۲۰ درصد پیشنهاد می گردد.

۱-۳۵- حداکثر تراکم مجاز

حداکثر تراکمی است که هر زمین با توجه به ویژگیهای خود و بر اساس پهنه های تراکمی تعیین شده طرح تفصیلی و معبر همجوار می‌تواند داشته باشد.

۱-۳۶- حق مازاد تراکم

مابه التفاوتی است که برای استفاده از تراکم حداکثر مجاز (بیشتر از تراکم پایه که در بافت نوساز برابر ۸۰ درصد ودر بافت فرسوده، برابر ۱۲۰ درصد) باید محاسبه و پرداخت شود.

۱-۳۷- سطح اشغال

عبارت است از میزان سطح زیربنای تخصیص یافته ویا مجموع زیربناهای پراکنده درهمکف(احداث بنا در قالب چند بلوک مجزا) در یک قطعه زمین.(طرح جامع راهبردی – ساختاری ۱۳۹۰)

۱-۳۸- بر زمین

قسمت یا قسمتهایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور گذر قرار داشته باشد.

۱-۳۹- براصلاحی

آن حدی از قطعه زمین(ملک) است که مشرف به گذربوده ودارای عرض اصلاحی (عقب نشینی) باشد.(تعاریف طرح جامع راهبردی –ساختاری ۱۳۹۰)

۱-۴۰- کف زمین

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین از معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.

۱-۴۱- نما

کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهر ها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی

۱-۴۲- محل پارکینگ

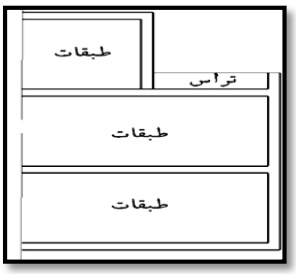
محلی که برای توقف دائم یا موقت وسیله نقلیه‌ای که دارای بیش از دو چرخ است در نظر گرفته می شود.

۱-۴۳- منظرشهری

کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمان ها و الحاقات آنها ، مبلمان شهری ،پوشش گیاهی و .....) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها ،میادین،گره ها و پهنه های عمومی است.

۱-۴۴- تراس

سطح بدون سقف در طبقات ساختمان به غیر از پشت‌بام را گویند.



۱-۴۵- فضای آزاد (حیاط)

فضای باز بدون سقف وبدون تصرف که از دو یا چند طرف با دیوارهای خارجی بنا محصور باشد واگر از همه طرف به دیوارهای خارجی بنا محصور شود، در آن صورت به آن حیاط داخلی گفته می شود. (مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲).سطحی می‌باشد که در زیر و روی آن هیچگونه بنایی احداث نگردیده و فقط برای استفاده از فضای سبز، استخر، حوض، آب‌نما، آلاچیق و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی مورد استفاده قرار گیرد.

۱-۴۶- حیاط محصور (پاسیو)

فضایی است باز، که در میان ساختمان قرار دارد وبه طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته و وظیفه آن تامین نور وتهویه بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد. (مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲)

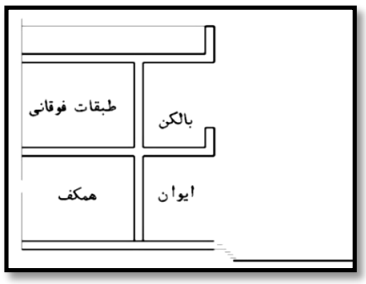
۱-۴۷- سطح مجاز احداث بنا

عبارت است از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی ترین حد کلیه طبقات و یا هر گونه پیش آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد.

۱-۴۸- فضای مشاع

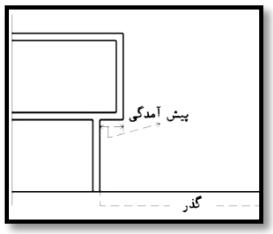
بخش هایی از ساختمان که در انطباق با قانون تملک آپارتمانها ف مالکیت آن به عموم مالکان تعلق دارد. .(مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲).عبارت است از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمتهایی از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط مالکان و یا ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابل استفاده می باشد. آسانسور، راهرو، پیلوت، پارکینگ، سالنهای بازی و اجتماعات، انبارها، استخر، فضاهای باز و ساخته شده مانند حیاط و باغ، تأسیسات عمومی، زیربنایی (سپتیک فاضلاب، لوله کشی های اصلی و عمومی، کانال ها، برق عمومی، آب و گاز عمومی و غیره) همچنین اطاق سرایدار و محوطه بام و امثال آن.

۱-۴۹- بالکن



سطحی است که از ۲ یا ۳ طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر آن بوسیله فضای بسته‌ای اشغال نگردیده باشد. .(مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲)

۱-۵۰- پیش آمدگی



قسمتی از ساختمان که در مجاورت گذر یا معبر قرار دارد و نسبت به بر نهایی قطعه زمین (پلاک) بعد از رعایت بر اصلاحی دارای بیرون زدگی است.(رعایت مصوبه۳۰۰/۳۱۰/۵۵۰۱۹ مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).

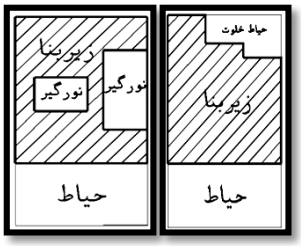
۱-۵۱- راه پله

بخشی از مجموعه راه خروج شامل تعدادی پله یا سکو که در مجموع رفت و آمد از یک طبقه به طبقه دیگر را بدون تداخل وبرخورد با مانع امکان پذیر می کند. (مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲)

۱-۵۲- فضا

مکانی است که فعالیت مشخصی در آن انجام می گیرد وممکن است در ترکیب با دیگر فضاها یا مستقل از هم در تصرف های مختلف استقرار یابند. (مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲)

۱-۵۳- فضاهای نیمه باز



فضاهایی مانند بالکن وایوان، که از داخل ساختمان می توان به آن ها وارد شد ودر ارتباط با هوای آزاد قرار دارند. به گونه ای که حداقل یک وجه آنها باز باشد، فضای نیمه باز محسوب می شوند.

فضـای بازی که جهت تأمین نور اتاق‌های اصـلی و یا آشپزخانه و فضاهای فرعی ساختمان پیش‌بینی می‌گردد.

۱-۵۴- بام شیب دار

پوشش نهایی ساختمان که شیبی بیشتر از ۱۰ درجه وکمتر از ۶۰ درجه نسبت به سطح افقی دارد.بر روی سقف شیب دار، فضای خارج ودر زیر آن، فضای کنترل شده یا کنترل نشده قرار دارد. اگر شیب جدار بیش از ۶۰ درجه باشد، از دید این مبحث دیوار تلقی می شود. (مبحث اول مقررات ملی ساختمان ۱۳۹۲)

۱-۵۵- تخلف

هر گونه مغایرت یا عدم تطابق بین ضوابط احداث بنا و مندرجات پروانه ساختمان یا نقشه‌های مصوب از یک طرف و عملیات ساختمانی اجرا شده از طرف دیگر.

۱-۵۶- خط آسمان

خط فرضی به ارتفاع مشخص از بر زمین و به موازات خیابان دسترسی که تعیین کننده محدودیت ساخت و ساز برای تمام یا بخشی از طبقات یک بنا یا ساختمان است. خط آسمان، خط فرضی است که در حد انتهای ارتفاع کلیه ساختمانها رسم شده (آخرین خط تراز بنایا خط اتصال بنا با آسمان) .

۱-۵۷- سرانه زمین مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح اراضی و پلاک های مسکونی در یک پهنه یا محدوده شهری به تعداد جمعیت ساکن در همان پهنه یا محدوده، که به صورت مترمربع بیان می شود.

۱-۵۸- سرانه زیربنای مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح کل زیربنای طبقات ساختمانی یک قطعه یا پلاک مسکونی به تعداد جمعیت ساکن در همان پلاک یا قطعه است که به صورت مترمربع بیان می شود

۱-۵۹- مجتمع مسکونی

عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشد.

۱-۶۰- اشراف

هرگونه دید مزاحم به حریم خصوصی ساختمان اشراف محسوب می‌گردد.

۱-۶۱- سطح مشرف

سطوحی از ساختمان شمالی که واقع در حریم اشراف ساختمان جنوبی قرار بگیرند.

۱-۶۲- کاربری زمین

نحوه استفاده زمین را براساس سلسله مراتب انواع فعالیت های شهری درطرح تفصیلی شهر محمد شهر، کاربری زمین گویند.

۱-۶۳- اراضی هر کاربری

اراضـی که فقط به احداث و یا ایجاد واحدهای مختلف یک کاربری و تاسیسات جنبی آن اختصاص یافته است، اراضی آن کاربری نامیده میشود.

- **تعاریف کاربریهای منطبق با مصوبه ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی ومعماری ایران**

۱-۶۴- کاربری مسکونی

اراضی که صرفاً برای سکونت افراد با تراکم های مختلف پیش بینی شده است.

۱-۶۵- کاربری آموزشی

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش وکار و امور اجتماعی گفته می شود که در چهار سطح محلی، ناحیه ، منطقه وشهر دسته بندی وتعریف مقیاس شده است.

۱-۶۶- کاربری اداری و انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها، موسسات دولتی ، شرکتهای دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود ودر سه سطح ناحیه، منطقه وشهر تعریف مقیاس شده است.

۱-۶۷- کاربری تجاری – خدماتی(انتفاعی – غیر انتفاعی)

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود. نوع خدمات مرتبط با این کاربریها به سطوح محله، ناحیه، منطقه و شهر تقسیم شده است. این نوع کاربریها به استناد آخرین مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری قابلیت استقرار خواهند داشت. پهنه های مصوب طرح جامع راهبردی – ساختاری در قالب کانون (M ، S)با نوع این کاربری انطباق داشته ودر طرح تفصیلی ملاک عمل وتدقیق شده است .

۱-۶۸- محورهای فعالیتی ومختلط(M، S)

عبارت است از ترکیب چندعملکرد از کاربری های مختلف در یک قطعه زمین با کاربری مختلط (تجاری- اداری، تجاری - مسکونی، مسکونی - اداری و اختلاطی از کاربری های فرهنگی، ورزشی، آموزشی وغیره) با توجه به طرح می باشند. در طرح جامع راهبردی – ساختاری محورهای فعالیتی در غالب کد(S۱ وزیر مجموعه های آن)تعریف گردیده است که وجه غالب آن کار وفعالیت بوده وسهم سکونت درآن حد پذیرش کاربری وضع موجود سکونت می باشد. علاوه بر محور فعالیتی ،کد مختلط (M۱ وزیر مجموعه های آن) با کارکرد عموما فعالیتی به همراه سکونت تعریف شده است.(طرح جامع راهبردی – ساختاری مصوب ۱۳۹۰)در طرح تفصیلی کدهای مذکور و نوع کاربری های مجاز آن تعیین و تدقیق شده است.

۱-۶۹- مجموعه تجاری (پاساژ)

به محل هایی گفته می شود که محل کسب بوده، شامل مغازه ها و موارد مشابه است و به صورت مجموعه ساخته شده در مواردی دارای واحدهای خدماتی و محوطه های باز می باشد.

۱-۷۰- کاربری ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود.

۱-۷۱- کاربری درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاریهای اجتماعی گفته می شود.

۱-۷۲- کاربری فرهنگی- هنری

اراضی که به احداث واحدهای مختلف فرهنگی (کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کتابخانه عمومی، نمایشگاه، موزه، سینما، تئاتر) و تاسیسات جنبی آن اختصاص یافته است.

۱-۷۳- کاربری پارک و فضای سبز

به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می گیرد گفته می شود.

۱-۷۴- کاربری مذهبی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود و شامل مسجد، حسینیه، امامزاده، کلیسا، کنیسه و دیگر اماکن مذهبی می شود.

۱-۷۵- کاربری تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می شود. این اراضی به احداث واحدهای مختلف تجهیزات (پمپ بنزین، کشتارگاه، مراکز خدمات ایمنی شهرداری بازارهای میوه وتره بار و ودیگر خدمات وابسته به شهرداری وسازمان های مرتبط با شهر) و تاسیسات جنبی آن اختصاص دارد.

۱-۷۶-کاربری تاسیسات شهری

به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود. این اراضی که به احداث واحدهای مختلف تاسیساتی (مراکز مخابرات، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، منبع آب و مخازن نگهداری سوخت، تاسیسات برق، ایستگاههای تقلیل فشار گاز و خدمات مشابه) و تاسیسات جنبی آن اختصاص یافته است.

۱-۷۷- کاربری حمل و نقل و انبارداری

به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است، گفته می شود.

۱-۷۸- باغات و کشاورزی

به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمینهای کشاورزی گفته می شود. باغات شامل زمین محصور و یا غیر محصوری است که در آن درخت به تعدادی که قانون مشخص نموده است کاشته باشند و یا در طرح به صورت باغ تعیین شده باشد و زمینهای کشاورزی به فعالیت زراعت اختصاص یافته اند.

۱-۷۹- کاربری تفریحی و توریستی

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود و شامل مهمانسرا، متل، هتل، کمپینگ و دیگر خدمات مشابه می شود.

۱-۸۰- کاربری طبیعی

سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) وامثالهم(بستر مسیل و..) اختصاص می یابد.

۱-۸۱- حریم (سبز حفاظتی و..)

به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می شوند گفته می شود. این اراضی که به منظور حفظ حرایم مصنوع وطبیعی به فضای سبز اختصاص می‌یابد.

۱-۸۲- اراضی خالی

اراضی بایر شهری زمین هایی است که سابقه عمران واحیاء داشته وبتدریج به حالت موات برگشته اعم از این که صاحب مشخصی داشته ویا نداشته باشد.(ماده۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۶۶/۶/۲۲)

۱-۸۳- کاربری صنعتی (مجتمع واحدهای کارگاهی گروه الف)

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف ، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت ۱۸۵۹۱ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران واصلاحات بعدی آن گفته می شود. آلودگی محیطی در این کاربری می بایست با رعایت استانداردهای زیست محیطی کنترل گردد.

۱-۸۴- بافت فرسوده وریزدانه

قسمت های از بافت پر شهر است که شاخص های شورای عالی شهرسازی ومعماری(دانه بندی، عرض معابر کمتر از ۶ متر، ساز وکیفیت ابنیه) بر آن مصداق دارد.

۱-۸۵- میراث تاریخی، طبیعی و..

عوارض طبیعی ومصنوعی ثبت شده توسط سازمان میراث فرهنگی وگردشگری می باشد که حفاظت از آن در قالب حرایم وضوابط مرتبط ضروری است .

- **آیین نامه طراحی راههای شهری وزارت راه وشهرسازی – جلدیک : مبانی**

۱-۸۶- راه شریانی

راهی اســـت که در طراحی و بهره برداری از آن به نیازهای وســـایل نقلیه موتوری برتری می دهند .برای رعایت این برتری، عبور پیاده ها از عرض راه کنترل و تنظیم می شود و به شریانی درجه ۱ و شریانی درجه ۲ دسته بندی می گردد.

۱-۸۶-۱- راه شریانی درجه یک

کنترل دســترســی ها اساسی ترین مشخصه هندسی این راه ها می باشد.نقش اجتماعی برای این راه ها در نظر گرفته نمی شود . برای کنترل کردن نقش اجتماعی راه های شــریانی درجه یک پیاده ها و دوچرخه سواران نباید جزئ به صورت غیرهم سطح از عرض راه بگذرد. راه های شریانی درجه یک ارتباط راه های برون شهری را تامین می کنند و به دو آزاد راه و بزرگراه تقسیم می شوند.

۱-۸۶-۲- راه شریانی درجه دو

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

۱-۸۶-۳- خیابان محلی

خیابانی اسـت که در طراحی و بهره برداری از آن نیازهای وسـایل نقلیه موتوری، دوچرخه سواری و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می شـود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سـرعت پیاده نقلیه موتوری در این خیابانها پائین نگه داشـته می شود.این خیابان ممکن اسـت به دلیل تنظیم دسـترسـی ها و رعایت شرایط زیست محیطی از یک ساختار سلسله مراتبی پیروی کرده و به دو دسته خیابان محلی اصـلی و فرعی تقسیم می گردد. نقش حرکتی در خیابان های محلی اصلی کم و دسترسی نقش بسیار مهم تری را داشته و در خیابان های محلی فرعی نقش حرکتی به سمت صفر میل پیدا می کند.

۱-۸۶-۳-۱- خیابان محلی اصلی

خیابان محلی اصلی راهی است که با خیابان های محلی فرعی وجمع و پخش کننده ارتباط دارد.

۱-۸۶-۳-۲- خیابان محلی فرعی

خیابان محلی فرعی راهی اسـت که در مناطق صـرفاًمسکونی قرار گرفته و ارتباط بین کوچه ها و معابر محلی اصلی را بر قرار می کند.

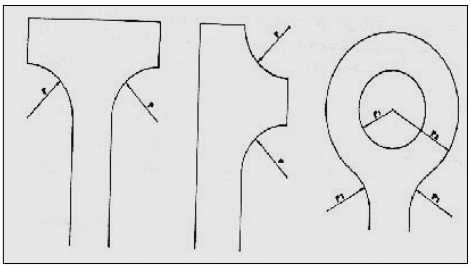
۱-۸۷-کوچه بن بست

معبری که از یک طرف مسدود است.

۱-۸۸- پخی

خط موربی اسـت که برای ایجاد دید مناسب رانندگان، سطح گوشه ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار می گیرد حذف می کند و آن را در زمره فضاهای شهر قرار می دهد.

۱-۸۹- دوربرگردان



جایگاه کاربردی دوربرگردان عموما بر ای انجام حرکت واگرد یا گردش ۱۸۰ درجه یی و یا برای جایگزینی حرکت گردش به چپ در تقاطع ها بوده است .

۲. احکام کلی وملاک عمل طرح تفصیلی

۱- از تاریخ تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح هر گونه اقدام در محدوده شهر اعم از تعیین نحوه استفاده از زمین یا ساختمان, تفکیک اراضی, صدور پروانه ساختمانی, تعیین بر و کف و عقب نشینی زمین یا ساختمان در زمان احداث یا تعریض معبر وسایر اقدامات مرتبط با شهر, می‌بایست با رعایت کامل ضوابط و مقررات طرح انجام گردد.

۲- زمین هائی که قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی وضوابط ومقررات آن به موجب سند رسمی قطعه بندی و تفکیک(طرح تفکیکی مصوب) گردیده اند وبه تصویب مراجع قانونی ذی صلاح رسیده اند, لیکن پروانه ساختمانی برای آن ها اخذ نشده باشد, چنانچه در مسیر شبکه خیابانهای اصلی (شریانی درجه۱ فرعی ، وشریانی درجه ۲ فرعی) طرح نباشند و مالکین نیز تقاضای تفکیک جدید ننمایند با توجه به اصل عطف به ماسبق نشدن قانون, از نظر طرح، قطعات تفکیکی قابل قبول می باشند.

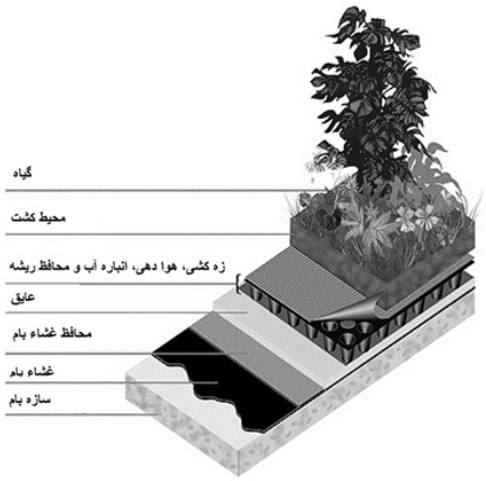
تبصره ۱ :رعایت میزان عرض به طول در اراضی تفکیکی در خصوص معابر ،تامین خدمات با توجه به مساحت تفکیکی در خصوص پذیرش طرح تفکیکی ضروری و از الزامات طرح می باشد.

تبصره۲: مالکین زمینهائی که بر اساس ضوابط و مقررات قبلی اقدام به تفکیک زمینهای خود نموده اند و قطعات تفکیکی آن مورد تائید شهرداری قرار گرفته؛ لکن سند رسمی برای آنها صادر نگردیده؛ در صورتیکه تقاضای تفکیک بر اساس طرح را داشته باشند, مجوز تفکیک آنان لغو و تفکیک جدید بر اساس ضوابط و مقررات طرح انجام میگردد.

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

۴- رعایت تمامی مفاد مقررات ملی ساختمان ایران الزامی (۲۲ جلد)است، در این خصوص رعایت دقیق آئین‌نامه ۲۸۰۰ و موارد تکمیلی نیز ضروری است.

۵- به منظور افزایش کمیت و کیفیت فضای سبز خصوصی، حداقل ۱۵ درصد فضای باز هر قطعه مسکونی (حیاط) برای فضای سبز و درختکاری در نظر گرفته شود. ۵ درصد از فضای مذکور در قالب بام باغ(روف گاردن) قابل طراحی است.



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

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

۸- چنانچه مغایرتی در ضوابط طرح شهر محمد شهر حادث گردد، ضوابط مغایر مندرج در طرح صرفاً می بایست از طریق کمیسیون ماده۵ مورد بررسی و اصلاح مجدد قرار گیرد.

۹- در صورتی که آئین نامه ها و دستورالعمل های رسمی مورد استفاده در این ضوابط مورد تجدید نظر یا تغییر قرار گیرد می بایست موارد جدید در ضوابط ملاک عمل مورد استفاده قرار گیرد.

۱۰- با عنایت به اینکه سازمانهای مسئول در امر تأسیسات شهری از قبیل (سازمانهای برق منطقه ای، آب منطقه ای، شرکت ملی گاز، شرکت ملی نفت، شرکت آب و فاضلاب، شرکت مخابرات و غیره) به دلیل تأمین نیازمندیهای جدید شهری ممکن است در هر زمان اقدام به احداث خطوط جدید، اصلاح و تقویت یا تغییر خطوط قبلی، افزایش و یا تغییر حریم خطوط و تأسیسات مذکور بنمایند، لازم است تا کلیه متقاضیان منفرد، تعاونیهای مسکن، پیمانکاران، مشاوران و کلیه سازمانهای ذینفع در مقاطع مختلف زمانی پیشرفت کار از قبیل دریافت پروانه تفکیک، دریافت پروانه ساختمان، آغاز عملیات اجرایی و یا انجام مطالعات مراحل اول و دوم و طرحهای آماده سازی و طرح مجموعه های مسکونی و غیرمسکونی نسبت به استعلام به روز و مشخصات تأسیسات از مراجع ذیربط اقدام و تصمیمات اجرایی را براساس آن مورد توجه قرار داده و آخرین استعلام در پرونده ساختمان در شهرداری نگهداری گردد.

۱۱- صدور پروانه ساختمانی در اراضی ومستحدثات زمین بر ونامتجانس شهری (شامل دامداری ها، اراضی نظامی ، صنایع کارگاهی بزرگ مقیاس ودارای آلودگی) در قالب طرح موضوعی ، موضعی و با هدف تامین خدمات محرک توسعه می بایست صورت پذیرد. قابلیت اجرایی و ارتقاء کیفی این گونه طرح ها می بایست توسط مشاور ذی صلاح تهیه و به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.

۱۲- با توجه به وجود اراضی نظامی نسبتا وسیع در محدوده شهر ضروری است طی برنامه تدریجی اراضی مذکور از محدوده خارج شده واراضی و ساختمان های باقیمانده نیز با رعایت اولویت های شهری (طرح موضوعی وموضعی) به مصارف عمومی تبدیل گردد.((منع احداث وتوسعه وضرورت خروج تدریجی تاسیسات نظامی از محدوده وحریم استحفاظی شهرها- مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ (بند۵) واصلاحیه بعدی آن در مورخ ۱۳۶۶/۳/۱۱))

۱۳-هرگونه تبدیل وتغییر کاربری، افراز وتقسیم وتفکیک باغات واقع در محدوده شهر می بایست با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (۱۳۷۴/۹/۱) ورعایت قانون حفظ وگسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ منطبق باشد.

۱۴- تراکم پایه در کلیه اراضی شهری به غیر از اراضی مرتبط با بافت فرسوده معادل ۸۰ درصد ودر بافتهای فرسوده یا ریزدانه به میزان ۱۲۰ درصد تعیین می گردد. افزایش تراکم پایه در بافتهای فرسوده یا ریزدانه در جهت تشویق به تجمیع وتعریض های ناشی از افزایش معابر پیشنهادی است.

۱۵- حفاظت از میراث تاریخی – فرهنگی ، طبیعی شامل کلیه آثار ثبت شده وپیشنهادی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی وگردشگری ورعایت حریم های مجموعه های ثبت شده وپیشنهادی الزامی است. هرگونه بهسازی ، نوسازی ، تعمیر، مرمت ویا تغییر عملکرد به عهده سازمان متولی می باشد.درمحمد شهر تپه تاریخی حایز اهمیت در این خصوص می باشد. با توجه به مشخص نشدن حریم میراث تپه تاریخی محمد شهر در صورت نهایی شدن حرایم تپه و تایید آن در کمیسیون ماده ۵ حرایم جدید و ضوابط مرتبط باآن ملاک عمل طرح تفصیلی خواهد بود.

۱۶- کاربری های پیشنهادی طرح اصولاً دارای متولی خاصی نمی باشند به عنوان مثال: کاربری های پیشنهادی ورزشی علاوه بر اداره کل تربیت بدنی، میتواند توسط اداره کل آموزش و پرورش، شهرداری، بنیادهای عام المنفعه و بخش خصوصی نیز احداث گردد. بنابراین اعلام عدم نیاز یک ارگان در این مورد نمیتواند دلیل موجهی جهت عدم نیاز شهر به کاربری مذکور باشد.

۱۷- چنانچه پلاکی دارای طرح تفکیکی مصوب بوده و در آن طرح قطعاتی با کاربری غیرمسکونی و خدماتی منعکس گردیده باشند در صورتی که به دلیل عدم ارائه طرح تفکیکی به مشاور هنگام تهیه طرح تفصیلی شهری کاربری قطعات فوق به صورت مسکونی و یا با کاربری مغایر با طرح تفکیکی منعکس شده باشد، در هنگام صدور پروانه ساختمان (به استثنای گذرگاههای شریانی فرعی درجه ۱ و۲ پیشنهادی) کاربری پلاک می بایست براساس طرح تفکیکی مصوب مورد اقدام قرارگیرد.

۱۸- به هنگام اجرای معابر در بافت متداول شهری پلاک هایی که در مسیر تعریض قرار گرفته اند یا به هر علتی اصلاحی داشته باشند محاسبه سطح اشغال بعد از اصلاح عرصه ومحاسبه تراکم ساختمانی قبل از اصلاح عرصه ملاک عمل می باشد.

۱۹- چنانچه گذرها و معابری از شهر در طرح مصوب مشخص نگردیده باشد ولی در حال حاضر بعنوان معبر عمومی وموجود شناخته می شود، می بایست در زمان نوسازی یا هرگونه تجدید بنا با ضوابط گذر بندی تعیین عرض و ابقاء گردد.

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

۲۱- رعایت بند ۲ مصوبه ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح های توسعه شهری (مصوب سال ۱۳۶۴ و اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۲/۷/ ۱۳۶۶شورای عالی شهرسازی ومعماری ایران) در مورد ساختمان ها و تاسیسات ناهماهنگ

با کاربری های مصوب که بعد از تصویب طرح و ضوابط منطقه بندی مقرر در طرح بدون پروانه احداث گردیده اند، الزامی است.

۲۲- اراضی متروکه دارای کاربری در طرح پیشنهادی ویا کاربری های فعال که در مدت اجرای طرح متروکه می شوند شهرداری موظف است نسبت به تعیین وضعیت اراضی مذکور در طول یکسال پس از تصویب طرح اقدام نماید. در صورت انقضای مدت مذکور شهرداری با تائید کمیسیون معماری و شهرسازی شهرداری نسبت به تعیین قیمت کارشناسی جهت تملک زمین می تواند اقدام نماید.

۲۳- پلاک هایی که در محدوده طرح تفصیلی ناشی از تدقیق محدوده طرح جامع راهبردی – ساختاری وارد طرح شده اند (به استثنای باغات) یا مرغوبیت یافته اند الزامی است ارزش افزوده حاصل شده در اختیار شهرداری قرار گیرد. افزایش یا کاهش ارزش افزوده تابع آخرین ضوابط مربوطه خواهد بود.

۲۴- رعایت ضوابط و مشخصات نقشه های معماری و سازه مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۲۵- کلیه کاربری های خدماتی که در طرح تفصیلی پیشنهادی تثبیت ومشخص شده اند در صورت درخواست مالک به جابجایی کاربری تعیین شده ، جابجایی مشروط به رعایت موارد ذیل می باشد:

- رعایت آستانه شعاع عملکرد کاربری در صورت جابجایی در مکان دیگر بر اساس شعاع عملکردی متناسب در مقیاس محله ای حداکثر۵۰۰ متر ، مقیاس ناحیه ای حداکثر ۱۰۰۰ متر ومقیاس شهری حداکثر ۲۵۰۰ متر.
- ضرورت مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص تغییر یا جابجایی کاربری تعیین شده طرح تفصیلی
- اعمال تغییرات تصویب شده در طرح تفصیلی
- رعایت ضوابط فنی کاربری به لحاظ دسترسی ، مساحت، ابعاد وضوابط مرتبط
- جابجایی یا هرگونه تغییر در کاربری پیشـنهاد شده طرح تفصیلی در صورت تعدد مالکیت، ملاک عمل ،توافق کلیه مالکین با مراجع مربوطه می باشد.

۲۶- هرگونه تغییر کاربری مسکونی به کاربری های مقیاس محله و با نوع کاربری ورزشی و فضای سبزمشروط به رعایت حداقل عرض ۸ متر نیازی به تایید کمیسیون ماده ۵ نخواهد داشت.

۲۷- در خصوص معابر موجود در بافت ارگانیک بویژه در بافت های فرسوده وریزدانه که عرض آنها در طرح تفصیلی مشخص نشده است، می بایست طبق ضوابط گذر بندی اقدام به تهیه طرح اجرایی در مقیاس ۱,۵۰۰ وبالتبع تعیین خط پروژه نموده وبه عنوان شناسنامه گذر جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارجاع گردد.

۲۸- کلیه طرح های تفکیکی تهیه شده می بایست توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار تهیه گردد.

۲۹- رعایت ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و اصلاحیه (۱۳۹۰) بعدی آن در خصوص سهم شهرداری از اراضی تفکیکی

۳۰- کلیه اراضی باغی در طرح جامع راهبردی – ساختاری که با پهنه هایی فعالیتی یا سکونتی پیشنهاد شده است ، با توجه به تحقق منویات مقام معظم رهبری و تأکیدات مکرر ایشان بر حفظ باغات ،دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری بر باغات تثبیت شده و

کلیه پلاک‌هایی که براساس قانون حفظ و گسترش فضای سبز و آرای کمیسیون ماده ۱۲ باغ می‌باشند لازم‌الرعایه بوده و جایگزین ضوابط و پیشنهادهای طرح جامع راهبردی ساختاری خواهد شد. در صورتی که رای کمیسیون ماده ۱۲ مبنی بر باغ نبودن برخی از اراضی باشد، تراکم پایه برای این اراضی ملاک عمل می باشد.

۳۱- اراضی باغی که رای کمیسیون ماده ۱۲ بر فعالیتی وکاربری غیر از کاربری مذکور دلالت نماید، کاربری مذکور منطبق با پیشنهادها وضوابط طرح تفصیلی خواهد بود. تراکم پایه برای این گونه اراضی که در طرح تفصیلی تعیین نشده باشد تراکم کم (ضوابط R۱۱۲) می بایست ملاک عمل قرار می گیرد.

۳۲- کلیه کارگاه های موجود با مساحت کمتر از هزار مترمربع که کاربری های آنها در طرح پیشنهادی تثبیت گردیده است در صورت تهیه زمین در حوزه کاربری کارگاه ها و صنایع سبک در حریم شهر و در صورت درخواست انتقال می تواند نسبت به درخواست کاربری های مجاز واقع در طرح پیشنهادی با تایید کمیسیون ماده ۵ اقدام نمایند.

۳۳- کلیه مصوبات اجرایی مراجع ذی صلاح در خصوص کاربری های شهری که ایجاد حقوق مکتسبه نموده ،در طرح مصوب در حال اجرا همچنان به قوت خود باقی ولازم الرعایه می باشند.

۳۴- محاسبه تراکم ساختمانی درکلیه کاربری ها براساس مساحت زمین قبل از اصلاحی انجام می گیرد. بدیهی است مبنای محاسبه سطح اشغال زمین پس از اصلاحی می باشد.

۳۵- تراکم ساختمانی عرصه های واقع در طرح در کلیه کاربری ها چنانچه مساحت آن به حدنصاب ضوابط ومقررات ساختمانی مرتبط با این کاربری ها نرسد، بصورت تجمیع با واحد پایینی (دوبلکس) خواهد بود و در صورت رسیدن به حدنصاب ضوابط ومقررات ساختمانی مرتبط ، می تواند به صورت یک واحد مستقل در طبقه آخر درنظر گرفته شود.

۳۶- چنانچه ملکی در اجاره یکی از ادارات ، سازمانهای دولتی یا مراکز غیر انتفاعی خصوصی قرار داشته باشد. پس از فسخ قرارداد وتخلیه ملک مذکور ، دارای کاربری قبل از اجاره ومطابق با سند وپایان کارماخوذه خواهد بود.

۳۷- استفاده از مقررات عمومی ساختمان پس از رعایت مقررات ویژه سازمانهای متولی به مانند وزارت آموزش تحقیقات وفن آوری، وزارت نیرو، وزارت آموزش و پرورش، سازمان محیط زیست، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و شهرسازی وسازمانهای مشابه در خصوص رعایت حریم راهها، رودخانه، دریا، نهرهای آب کشاورزی، قنوات، چاهها، مسیلها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه های تأسیسات مخابراتی، پلها، تونلهای واقع در مسیر گذرگاهها، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها، کانالها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها، سیل گیرها و آثار تاریخی و حریم های زیست مجاز میباشد. رعایت مقررات عمومی ساختمان نیز نسبت به مقررات ساختمانی مربوط به هر یک ازمنطقه های استفاده از زمین در اولویت قرار دارد، به این معنی که هرگاه بین این دو مقررات مغایرتی

حاصل گردد همواره مقررات عمومی ساختمان که جنبه محدودکننده تری دارد می بایست رعایت گردد و در صورتی که بین دو یا چند مورد از مقررات نیز مغایرتی پیش آید هرکدام که محدودکننده تر باشد میبایست مورد استفاده قرار گیرد.پاسخ به هرگونه استعلام در موارد لزوم از قبیل ادارات برق ،آب، گاز وگواهی جهت بانکها با اخذ تعهد محضری از مالک مبنی بر اجرای تعریض در هنگام تخریب و نوسازی بلامانع است.

۳۸- کلیه مالکین دارای حقوق مکتسبه قبلی در کاربری های تجاری و مسکونی در صورت نیاز به نوسازی و تعمیرات اساسی، چنانچه منطبق با ضوابط طرح تفصیلی نباشند، مالک می تواند از میزان مساحت تجاری ومسکونی وضع موجود در پروانه ساختمانی جدید برخوردار گردد.

۳۹- اراضی بزرگ مقیاس که عمدتاً در مالکیت و یا در اختیار نیروهای نظامی، انتظامی و یا نهادهای دولتی و یا سایر مؤسسات عمومی مثل منابع طبیعی، اوقاف و غیره هستند بایستی در قالب طرح‌های موضوعی- موضعی طراحی و ساخته شوند. مراعات ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مربوط به کاربری‌های مختلف در این خصوص الزامی است.

۳۸- تجمیع اراضی به خصوص در بافت‌های آسیب‌پذیر و ریزدانه شهر به خصوص در قالب بلوک شهری مورد حمایت و تشویق قرار خواهد گرفت.

۴۰- تجمیع قطعات در قالب یک بلوک در بافتهای فرسوده توسط سرمایه گذاران بخش ساخت و ساز از سیاست های تشویقی ویژه در قالب تراکم مازاد بر تراکم پایه رایگان برخوردار خواهد شد.

۴۱- هرگونه اقدام جهت احداث ،ایمن سازی ساختمان های مجاور محدوده های طبیعی وتاریخی(تپه دارای حریم درمحمد شهر- دشت بهشت) ثبت شده یا در حال ثبت با رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در عرصه وحریم مجاز خواهد بود.

۴۲- رعایت دستورالعمل نحوه تعیین آستانه های مغایرت اساسی طرح های توسعه وعمران شهری بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی ومعماری و تکلیف مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۶/۲۴

۴۳- آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ بدون اخذ تاییدیه از کمیسیون ماده پنج تغییر کاربری محسوب نمی گردد.

۴۴- حقوق مالکانه افراد در کاربری های خدماتی برابر ۶۰ درصد سطح اشغال و۸۰ درصد تراکم پایه ساخمانی طرح تفصیلی تعیین می شود.

۴۵- املاک واراضی که تاریخ نقشه تفکیکی و سند ثبتی آن قبل از ابلاغ طرح جامع راهبردی – ساختاری است ودر طرح تفصیلی به صورت کاربری باغ تثبیت شده است ، در صورت در خواست تغییر کاربری ملک و بهره مندی از ضوابط ومقررات ساختمانی مرتبط با کاربری درخواست شده ، ملزم به اخذ رای کمیسیون ماده۱۲ مبنی بر باغ نبودن ملک و تایید ضوابط ساختمانی کمیسیون ماده ۵ می باشد.

۳. نظام تقسیمات کالبدی وویژگی های کلان طرح تفصیلی

براساس متغییرهای اقتصادی، اجتماعی، محله بندی عرفی، کالبدی، خدمات ، توزیع جمعیت، وسعت، و دسترسی های شهری (بیشترین مولفه های تعیین نظام تقسیمات کالبدی شهر محمد شهر) نظام تقسیمات کالبدی در چهار مقیاس از ذره (مسکن) تا کلان (کل شهر) مورد برنامه‌ریزی قرار می گیرند تا نظام مناسبی را برای سکونت رقم زنند مهمترین عامل در تعیین نظام تقسیمات کالبدی شهر محمد شهر بلوار امام خمینی می باشد. ویژگی کلی هر فضا عبارت است از :

۱: مسکن: کوچکترین فضای تقسیمات کالبدی و اولین رده آن محسوب می‌شود که محل زیست حداقل یک خانوار ۳-۴ نفری محسوب می‌شود. نوع عملکردهای مورد نیاز این فضا در چارچوب عنصر شاخص، عناصر بهداشتی بوده و فضاهای خواب، آشپزخانه، پذیرایی و نشیمن، عناصر تبعی آن محسوب می‌شود.

۱: محله: دومین رده تقسیم از الگوی تقسیمات کالبدی محسوب می‌شود که محل زیست و سکونت ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ نفر می‌باشد. مرکزیت این واحد از طریق عناصر شاخصی مانند دبستان و یا مذهبی تعریف می شود.(شهر محمد شهر دارای ۱۳ محله برنامه ریزی است.)

۲ ـ ناحیه: دومین رده تقسیمات کالبدی است و شامل چند محله می‌باشد. این واحد از طریق عناصر شاخصی مانند راهنمایی، دبیرستان ، درمانی و.. تعریف می شود. شهر محمد شهر از این حیث دارای ۶ ناحیه برنامه ریزی می باشد.

۳ـ منطقه وشهر: منطقه وشهر سومین رده از تقسیمات کالبدی محسوب می‌شود. عناصر شاخص و تبعی تقسیمات کالبدی مذکور مطابق با آخرین مصوبه شورای عالی شهرسازی ومعماری مورخ ۸۹/۱۰/۳ درنظر گرفته شده است. نظام تقسیمات کالبدی محمد شهر در۳ سطح برنامه ریزی (محله، ناحیه و شهر) پیشنهاد شده و خدمات نیز در سه سطح مذکور مدنظر قرارگرفته است.ویژگی های محلات ، نواحی و شهر در گزارشهای طرح به تفصیل بیان گردیده است.

نقشه۱: تقسیمات کالبدی طرح تفصیلی محمد شهر

۴. ضوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین،تفکیک، احداث ساختمان،تامین دسترسی در محدوده شهر

مقدمه:

از تاریخ تصویب و ابلاغ طرح برای صدور هر نوع مجوز از قبیل تفکیک، ساختمان، نوسازی و بهسازی ساختمان یا منطقه‌ای از شهر، می‌بایست موقعیت زمین در نقشه مصوب طرح مشخص و ضوابط مربوط به آن ناحیه که زمین یا ساختمان در آن قرار می‌گیرد، رعایت گردد. این ضوابط بر کلیه ضوابط قبلی اولویت داشته و صدور مجوزهای لازم پس از تایید شهرداری مبنی بر انطباق ضوابط اجرایی طرح و با توجه به قوانین موجود انجام می‌گیرد.

۴. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین ،تفکیک و احداث ساختمان

۴-۱-کاربری مسکونی

به سطوحی اطلاق می شود که طبق نقشه کاربری اراضی پیشنهادی به کاربری مسکونی با ضوابط و تراکم‌های تعیین شده اختصاص دارد. در سطوح مسکونی پیشنهادی ،استقرار یک یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه بلامانع است. تراکم پایه(حق ملکیت زمین برای ساخت وساز) در کلیه اراضی شهری به غیر از اراضی مرتبط با بافت فرسوده وریزدانه معادل ۸۰ درصد[1] ودر بافتهای فرسوده وریزدانه به میزان ۱۲۰ درصد تعیین می گردد. افزایش تراکم پایه در بافتهای فرسوده وریزدانه در جهت تشویق به تجمیع وتعریض های ناشی از افزایش معابر پیشنهادی است. چنانچه بر اساس پهنه های تراکمی شهر محمد شهر ،زمینی یا ساختمانی در هنگام تخریب و نوسازی با توجه به ویژگی های خود (طبق پهنه های تراکمی تعیین شده در سطح شهر)از تراکم بیشتری نسبت به تراکم پایه برخوردار باشد ،مابه التفاوت تراکم پایه (مازادتراکم)بعنوان ارزش افزوده از مالک بر طبق قوانین جاری اخذ می شود .

[1] بر اساس بند ۷(ص۷) احکام کلی طرح راهبردی – ساختاری شهر محمد شهر تراکم پایه در کلیه پهنه های استفاده از اراضی(M،S،R) معادل ۸۰ درصد قطعه با کاربری مسکونی تعیین شده است. تعلق مازاد آن صرفا با پرداخت پذیره تعیین شده توسط شورای اسلامی شهر و تصویب فرمانداری ،مجاز شمرده شده است.

۴-۱-۱- تعاریف و ویژگی های کلان مرتبط با کاربری مسکونی

کاربری سکونت در طرح جامع راهبردی – ساختاری به محدوده هایی که کاربری غالب انها مسکونی بوده و علاوه بر این، شامل خدمات جزء محله (خدمات پشتیبان اعم از انتفاعی وغیر انتفاعی) ،معابر ودستر سی ها باشد اطلاق گردیده است. در جدول بعد کدینگ طرح جامع راهبردی – ساختاری که ملاک عمل طرح تفصیلی بوده، آورده شده است.

جدول۱: نحوه کدبندی پهنه های پیشنهادی طرح راهبردی – ساختاری محمد شهر(ملاک عمل طرح تفصیلی)

کد یک رقمی	پهنه های اصلی	کد دو رقمی	کد سه رقمی(ملاک عمل طرح تفصیلی)
R۱	مسکونی عام	R۱۱	R۱۱۱
			R۱۱۲
		R۱۲	R۱۲۱
			R۱۲۲
		R۱۳	R۱۳۱
R۲	مسکونی ویژه	R۲۳(باغات)	R۲۳۱
			R۲۳۲

ماخذ: کدینگ طرح جامع راهبردی – ساختاری مصوب ۱۳۹۰

ضوابط ارایه شده در کدهای یک رقمی ، دو رقمی وسه رقمی دسته بندی گردیده است. در طرح تفصیلی محمد شهر ملاک عمل دسته بندی، کدهای سه رقمی به جزء باغات می باشد. [۱]

۴-۱-۲- ویژگی های کلان وضوابط خاص مرتبط با کاربری مسکونی

بر اساس ضوابط طرح راهبردی ساختاری حدود هریک از زیر کدهای تراکمی می بایست در طرح تفصیلی تدقیق گردد.(ص ۱۱ طرح راهبردی- ساختاری)

۴-۱-۲-۱- ضوابط کلان سکونت درکد یک رقمی R۱

این کد از ۳ زیرکد دو رقمی و ۵ زیر کد سه رقمی مطابق جدول ۱ تشکیل شده است. عملکرد این کدها صرفا مسکونی خالص نبوده بلکه خدمات پشتیبان سکونت نیزدرآن تعریف شده است.در طرح تفصیلی کدهای سه رقمی در قالب بلوک تدقیق شده است.

کدR۱ از سه زیرکد مسکونی با تراکم کم(R۱۱) ،مسکونی باتراکم متوسط(R۱۲) ومسکونی با تراکم زیاد (R۱۳) تشکیل شده است.

[۱] بر اساس ضوابط طرح جامع راهبردی ساختاری حدود هریک از زیر پهنه های تراکمی می بایست در طرح تفصیلی تدقیق گردد.(ص ۱۱ طرح راهبردی- ساختاری)

- **تراکم کم(R۱۱)**

با توجه به عدم تعیین تکلیف قطعات موجود ، تفکیک شده مصوب یا دارای پروانه ساختمانی کمتر از ۱۴۰ مترمربع ضوابط ذیل ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۲-۱- در کلیه پلاک های با مساحت بین ۸۰ تا ۱۴۰ مترمربع حداقل مساحت واحد مسکونی ۵۰ و حدنصاب ۶۰ مترمربع می باشد.

۲-۲- در قطعات ساخته شده کمتر از ۸۰ مترمربع در صدور پروانه ساختمانی تجمیع با قطعات همجوار ملاک عمل قرار گیرد.در صورت نداشتن شرایط تجمیع در قطعات کمتر از ۸۰ مترمربع مقررات ساختمانی وضع موجود پلاک، ملاک عمل می باشد. به هر صورت حداقل مساحت نمی بایستی از ۵۰ مترمربع کمتر باشد.آستانه حداقلی برای چنین قطعاتی ۵ متر مربع می باشد.

۲-۳- اراضی ۸۰ تا ۱۰۰مترمربع حداکثر سطح اشغال۶۰ درصد ودر یک طبقه ویک واحد ملاک عمل قرار گیرد.

۲-۴- اراضی ۱۰۰- ۱۴۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال۶۰ درصد ودر دو طبقه و دو واحد ملاک عمل است.

- سایر ضوابط مرتبط با این تراکم در کدهای تراکمی R۱۱۱ و R۱۱۲ طبق جدول شماره ۲ ملاک عمل می باشد.

- تراکم متوسط(R۱۲)

۱) درزیرکد مسکونی با تراکم متوسط (R۱۲۱) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بین ۱۸۰ -۱۵۰ و در قطعات ۲۵۰-۱۹۶مترمربع وبا حداکثر ۳ طبقه با توجه به اندازه قطعه وعرض محور(۱۶تا۱۲ متر) تعیین شده است.

۲) درزیر کد مسکونی با تراکم متوسط (R۱۲۲) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۲۰۰-۲۵۰درصد و در قطعات بالای ۲۵۱-۳۰۰مترمربع وبا تعداد طبقات ۴- ۵ با توجه به اندازه قطعه وعرض محور(۲۰-۱۶) متر تعیین شده است.

- تراکم زیاد(R ۱۳)

۳) درزیر کد مسکونی با تراکم زیاد (R۱۳۱) حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بین ۳۰۰ و در قطعات بالای ۳۰۰ مترمربع وبا تعداد طبقات ۶ با توجه به اندازه قطعه وعرض محور بالای ۲۰ متر تعیین شده است.

۴-۱-۲-۲- ضوابط کلان سکونت درکد یک رقمی R۲

عملکرد این زیر پهنه با فضاهای ارزشمند سبز(باغات) عجین شده است . ضوابط مرتبط با این زیر پهنه منطبق با قوانین حفظ وگسترش فضاهای سبز سال۱۳۵۹ ، ماده ۱۴ قانون زمین شهری واصلاحیه های بعدی قوانین مرتبط با آن می باشد.

جدول ۲ : حداقل تفکیک ،حداکثر سطح اشغال،حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات کاربری مسکونی درطرح تفصیلی

کد یک رقمی	کد دو رقمی	نوع تراکم کلان	کد سه رقمی	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (٪)	تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (٪)	اندازه قطعات (متر مربع)	حداقل عرض معبر (متر)	حدنصاب تفکیک واحد مسکونی
R۱	R۱۱-R۱۲	مسکونی با تراکم کم	R۱۱۱	۱۲۰	۱-۲	۶۰	۸۰-۱۴۰	۸	۶۰
					۲		۱۴۱-۱۶۰		
			R۱۱۲		۲		۱۶۱-۱۹۵	۱۰	
		مسکونی با تراکم متوسط	R۱۲۱	۱۵۰	۳	۵۰	۱۹۶-۲۲۵	۱۲-۱۴	۷۵
				۱۸۰	۳	۶۰	۲۲۶-۲۵۰	۱۴-۱۶	
			R۱۲۲	۲۰۰	۴	۵۰	۲۵۱-۲۷۵	۱۶-۱۸	
				۲۵۰	۵	۵۰	۲۷۶-۳۰۰	۱۸-۲۰	
	R۱۳	مسکونی با تراکم زیاد	R۱۳۱	۳۰۰	۶	۵۰	بالای ۳۰۱ مترمربع	بالای ۲۰	۹۰
R۲	R۲۳	فضاهای ارزشمند سبز (باغات)		منطبق با ماده ۱۴ قانون زمین شهری					

ماخذ: محاسبات مشاور

۴-۱-۳- ضوابط ومقررات خاص در کاربری های مسکونی طرح تفصیلی

۱. در کلیه اراضی که دارای کاربری مسکونی با دوعرض گذر متفاوت می باشند، رعایت کلیه ضوابط ساختمانی قطعات مجاور مطابق جدول شماره ۲ الزامی است. این اراضی در صورت داشتن حداقل عرض ۱۶ متر به بالا در یکی از گذرهای واقع در برملک، قابلیت اخذ پروانه کاربری تجاری به میزان ۱۰ درصد را دارا می باشند.

۲. در اراضی با کدهای۲۳ **R** تفکیک اراضی باغات موجود شهر، تنها براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری مجاز است. در صورت اخذ رای کمیسیون ماده ۱۲ مبنی بر غیر باغ بودن زمین کد ملاک عمل پس از اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها مجاز به استفاده از ضوابط کدهای ۱۲۱و ۱۲۲ **R** خواهد بود.

۳. به استثنای موارد حقوق مکتسبه ایجاد شده ناشی از طرح های تفصیلی، جامع، هادی، مصوبات موردی کمیسیون ماده ۵ ،کارگروه وهرگونه مصوبه اجرایی که مالکین در هنگام اخذ پروانه تخریب ونوسازی ، محق به احداث بنا تا سقف مجوزهای

صادره ویا رعایت ضوابط ومقررات ساخت وساز در زیر کد مربوطه هستند، سایر متقاضیان اخذ پروانه بایستی به منظور استفاده از ضوابط ساخت وساز در زیر کد مربوطه، می بایست دارای کلیه شرایط منعکس در جدول شماره ۲ باشند.

۴. اراضی در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی با مساحت بیش از دو هکتار که در طرح تفصیلی تعیین کاربری شده اند ، جهت تفکیک می بایست صرفا با تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج و براساس ضوابط کدهای استفاده از این اراضی در طرح تفصیلی، تعیین وضعیت کاربری قطعی شوند.

۵- اراضی بزرگ مقیاس تحت تملک دولتی در قالب طرح های موضوعی، موضعی و با رعایت ضوابط ملاک عمل طرح تفصیلی می بایست مد نظر قرار گیرند. در صورت عدم نیاز خدماتی در محدوده چنین اراضی تعیین وضعیت ملک، در قالب طرح توجیهی توسط مشاور ذی صلاح وبا تایید کمیسیون ماده۵ مشخص می گردد.

۶- حق مکتسبه ایجاد شده نمی تواند مغایر با منافع عمومی وحقوق جامعه باشد.

۷- عوارض مازاد تراکم بر اساس تراکم مسکونی تعریف شده در هر کد به تراکم های بیش از ۸۰ درصد (تراکم پایه) وتصویب شورای شهر(بر اساس قانون شوراهای اسلامی شهرها) تعلق می گیرد.

۸- صدورپایان کاردرخصوص اراضی واملاک واقع درطرح تعریض معابرداخل شهری که پروانه اخذ نموده اند پس ازاصلاح سند مالکیت وکسر اصلاحی ، مجاز می باشد.

۹- درکلیه کدهای سه رقمی مساحت قطعه قبل از اصلاحی وعرض گذر پس ازرعایت براصلاحی ملاک عمل خواهد بود.

۱۰- رعایت و اعمال قانون ماده ۱۰۱ شهرداری ها

۱۰-۱- سهم اراضی خدماتی وسایر کاربری های غیر مسکونی مطابق ماده ۱۰۱ برای تمامی اراضی بیش از ۵۰۰ مترمربع ضروری و الزامی است.

۱۰-۲- شهرداری وفق تبصره۳ قانون ماده ۱۰۱ جهت تامین سرانه فضای عمومی و خدماتی بایدتا ۲۵ درصد از مساحت کل پلاک در حال تفکیک یا افراز را کسر و از ۷۵٪ باقیمانده نیز تا ۲۵٪ را بابت تامین شوارع و معابر عمومی شهر دریافت نماید که در مجموع قدرالسهم شهرداری از کل پلاک مفروض، ۴۳,۷۵٪ از کل مساحت پلاک خواهد شد.

با توجه به ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ،آیا علاوه بر سرانه های موضوع تبصره (۳) ماده واحده، عوارض تفکیک نیز در قالب عوارض محلی به این اراضی تعلق می گیرد؟

۱۰-۳- پس از واگذاری سرانه های موضوع تبصره(۳) ماده واحده از سوی مالک یا مالکین، اخذ هرگونه عوارض از اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع به منظور تفکیک ،ممنوع بوده و وجاهت قانونی ندارد.

۱۱- ساختمان هایی که بیش از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، می بایست با هماهنگی اداره برق، محل مناسبی برای پست برق وتعبیه مخازن محل ذخیره آب ثقلی در داخل یا خارج از ساختمان تعبیه نماید.

۱۲- کاربری های زیر مجموعه کشاورزی(دامداری) با توجه به رعایت مقررات زیست محیطی ، در طرح تفصیلی به کاربری های مورد نیاز پیشنهاد داده شده است. برخی کاربریهای مشمول این تغییر با توجه وسعت کاربری بعنوان طرح های موضعی یا موضوعی با یک کاربری مشخص لحاظ شده اند.

۱۳- در صورتی که ضوابط مندرج در جدول شماره ۲ با نقشه تراکم ساختمانی طرح تفصیلی منطبق نباشد ملاک عمل ضوابط جدول شماره ۲ می‌باشد.

۱۴- ضوابط مرتبط با بافت فرسوده (مصوب)و بافت ریزدانه

- به طور کلی به منظور جلوگیری از آسیب‌پذیری و ریزدانگی بیشتر قطعات هرگونه تفکیک و افراز اراضی مسکونی در بافت فرسوده وریزدانه شهر ممنوع است. [۱]

- تجمیع اراضی مسکونی ریزدانه در شهر از سیاست‌های تشویقی در رابطه با مازاد تراکم برخوردار خواهند شد.

حداقل سطح تجمیع‌شده برای بهره‌برداری از سیاست‌های تشویقی بویژه دراراضی فرسوده معادل ۲۰۰ مترمربع در بافت‌های متراکم و ۳۵۰ مترمربع در بافت‌های غیرمتراکم پس از تجمیع است.

- به ازاء تجمیع دو قطعه زمین یا ملک، ۱۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه و۲۰ درصد به تراکم ساختمانی مجاز افزوده می شود.

- به ازاء تجمیع چهار قطعه ۲۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه و۶۰ درصد به تراکم ساختمانی مجاز افزوده می شود. (حداکثر یک طبقه)

- به ازای تجمیع پنج قطعه وبیشتر۳۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه و حداکثر یک طبقه به تراکم ساختمانی مجاز افزوده می شود.

- به تجمیع قطعات یک بلوک شهری با حداقل ۵۰۰۰ مترمربع سطح یکپارچه شده، ۴۰ درصد تراکم مازاد رایگان تشویقی تعلق می گیرد (نیازمند طرح توجیهی).

- حداقل عرض محور در اراضی ریزدانه مطابق با جدول شماره ۱۹ و در هر صورتی نباید کمتر از ۶ متر باشد.

به تجمیع همراه با تأمین امکان دسترسی از دو معبر مختلف، ۵ تا ۱۰ درصد تراکم مازاد رایگان تشویقی تعلق خواهد گرفت.

به تقلیل سطح اشغال در قطعات مسکونی، ۵ تا ۱۰ درصد تراکم مازاد رایگان تشویقی به مالک تعلق خواهد گرفت.

- تأمین خدمات مقیاس محله در مجموعه‌سازی‌ها اجباری و به آن ۱۰ درصد تراکم مازاد رایگان تشویقی تعلق خواهد گرفت.

- میزان مساحت پس از کسر اصلاحی های مربوطه (تعریض معبر و...) خواهد بود.

---

۱ تا زمان تعین قطعی انجام مطالعات محدوده های بافت فرسوده ، ضوابط ارایه شده می بایست مد نظر قرار گیرد ضوابط ارایه شده در اراضی غیر بافت فرسوده و واجد ریزدانگی پس از تعیین محدوده های بافت فرسوده کماکان ملاک عمل می باشد.

-ارایه پایان کار به ساخت وسازهای انجام شده درزمین های تجمیع شده تنهاپس ازارایه اسناد مربوط به تجمیع امکان پذیرخواهد بود.

- حداقل عرض محوردر اراضی بافت فرسوده ۸ متر تعیین می شود. در صورت پیشنهاد عرض محور در طرح تفصیلی در اراضی مذکور ملاک عرض طرح تفصیلی می باشد.

- با توجه به اینکه بسیاری از قطعات واقع در اراضی بافت فرسوده محمد شهر اراضی قولنامه ای می باشد، در جهت تسهیل در اراضی مذکورضوابط اراضی سند دار بر ضوابط این اراضی می تواند جاری گردد.

- اراضی کمتر از ۸۰ متر مربع در بافت فرسوده که قابلیت تجمیع را نداشته باشند به شرط داشتن حداقل ۵۰ مترمربع و رعایت عرض حداقل ۸ متر قابلیت ساخت تا ۱۰۰ درصد و با رعایت اشرافیت مجاورین قابلیت اجرا را داراست.

۴-۱-۴- شرایط استفاده از زمین با کاربری مسکونی

موارد مجاز استفاده از زمین

حوزه‌های اراضی با کاربری مسکونی با هر نوع تراکم در حقیقت برای سکونت در نظر گرفته شده است. با این وجود، به لحاظ همبستگی‌هایی که این کاربری با گروهی از فعالیت‌های مختلف تقریبا متجانس دارد،در موارد خاص و با رعایت سایر ضوابط مرتبط از این اراضی برای برخی از فعالیت‌های دیگر مجاز و امکان‌پذیر خواهد بود.

علاوه بر انعطاف‌پذیری طرح و موضوع متجانس بودن نسبی و همبستگی این کاربری با برخی کابری‌ها، به دلیل وجود برخی از قوانین و ضوابط و دستورالعمل‌های جاری که از مسائل عرفی ناشی می‌شود،این امکانات در نظر گرفته شده است (برای نمونه به قانون و دستورالعمل احداث مطب در مناطق مسکونی مصوب مجلس شورای اسلامی و یا بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها که برخی از فعالیت‌ها را مانند دفتر مهندسی – دفتر روزنامه – دفتر وکالت از سوی مالکین در داخل ساختمان‌ها مسکونی واقع در حوزه این کاربری مجاز دانسته است باید توجه داشت). فهرست موارد استثنایی مجاز اعلام شده به این شرح است:

- استفاده مجاز

احداث خدمات تجاری در حد خرده فروشی:

- (واحدهای تجاری و خدماتی با مراجعه روزانه، مانند خواربار فروشی، نانوائی، خشکشویی، آرایشگاه وغیره) با دارا بودن شرایط ذیل:

تبصره : نوع کاربری های قابل استقرار در اراضی مسکونی مطابق با آخرین مصوبه شورای عالی شهر سازی ومعماری ۱۳۸۹/۳/۱۰ می بایست ملاک عمل قرار گیرد.

- فعالیت تجاری مانند فروشگاه مواد غذایی، میوه فروشی، نانوایی، قصابی وامثال آن صرفاً در طبقه همکف مجاز است.

- عمق هر واحد مجاز تجاری در کاربری مسکونی نمی بایست از ۶ متر کمتر باشد مگر در مواردی که عمق پلاک کمتر است (در کاربری مسکونی ارتفاع هر واحد تجاری به صورت منفرد ۳ متر از کف تمام شده پیاده رو میباشد و عرض دهانه هر مغازه باید حداقل ۳ متر منظور شود.)

- واحدهای تجاری قابل استقرار در رده محله(اراضی صرفا مسکونی) به شرط رعایت حداقل مساحت ۲۰۰ مترمربع و عرض محور حداقل ۱۶ متر به بالا قابلیت استفاده از کاربری تجاری به میزان حداقل ۲۰ مترمربع(۱۰ درصد از عرصه کاربری مسکونی) را دارا خواهد بود. میزان کاربری تجاری قابل استقرار می بایست از تراکم کل قطعه کاربری مسکونی در زمان احداث بنا کسر گردد.

- رعایت یک واحد پارکینگ به ازای هرباب تجاری در اراضی صرفا مسکونی به شرط عدم تفکیک الزامی می باشد.

احداث واحد تاکسی تلفنی در اراضی مسکونی با رعایت ضوابط ذیل و سایر مقررات صنفی حاکم بر اراضی این منطقه:

۱- موقعیت پیشنهادی حداقل به دو گذرگاه که عرض یکی از آنها حداقل ۱۶ متر باشد دسترسی داشته باشد.

۲- حداقل مساحت زمین جهت احداث واحد تاکسی تلفنی ۲۰۰ متر مربع میباشد.

۳- حداقل هفتاد درصد (۷۰٪) سطح زمین میبایست به پارکینگ اختصاص داده شود.

۴- به ازا هر تاکسی استفاده کننده از محوطه (مازاد بر ده واحد) ۲۰ مترمربع به مساحت پارکینگ اضافه میشود.

۵- در صورت استفاده از پلاک های دو نبش به ازا هر وسیله نقلیه اضافی ۱۵ متر مربع میبایست به مساحت پارکینگ اضافه شود.

۶- تأمین سرویس بهداشتی، تلفن، محل استراحت رانندگان الزامی است.

۷- در صورت استیجاری بودن ملک مورد تقاضا ارائه رضایت نامه مالک و واحدهای مسکونی مجاور و مقابل و جهت احداث تاکسی سرویس الزامی است.

تبصره: در کلیه مواردی که درمنطقه استفاده از اراضی مسکونی استفاده مغایر انجام پذیرد می بایست کلیه مقررات مربوط به استفاده مورد نظر مانند مقررات پارکینگ و غیره براساس کاربری جدید کاملاً رعایت گردد.

دایر نمودن داروخانه و حرف مرتبط با درمان

با توجه به اینکه در خصوص نحوه دایر نمودن داروخانه و حرف پزشکی در اماکن مسکونی در ارتباط با ماده واحده قانونی محل مطب پزشکان مورخ ۶۶/۱۰/۲۰ مجلس شورای اسلامی به منظور ایجاد وحدت رویه و جلوگیری از بروز مشکلات و مزاحمت جهت ساکنان مستقر در ساختمانهای مسکونی و تا تهیه آئین نامه در این خصوص مراتب ذیل ابلاغ گردیده است:

- فعالیت داروخانه در محل مورد نظر نمی بایست مزاحمت ترافیکی ایجاد نماید.
- محل مورد درخواست باید دارای دسترسی مناسب و بدون مزاحمتی برای همسایگان باشد.

هیچگونه تغییراتی در تقسیمات داخلی واحد مسکونی نمی بایست داده شود به نحوی که پس از تعطیل یا جابجایی داروخانه محل مجدداً آماده استفاده مسکونی باشد.

چنانچه محل مورد نظر در واحدهای مسکونی - آپارتمانی واقع است سایر مالکین آپارتمانهای آن مجموعه رضایت کتبی خود را اعلام نمایند.[1]

متقاضی مجوز تأسیس داروخانه را از وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی داشته و متعهد گردد که از محل مزبور صرفاً برای فروش دارو استفاده نماید و از فروش محصولات دیگر خوددار نماید در غیر این صورت از نظر شهرداری واحد تجاری محسوب و براساس ضوابط و مقررات حاکم بر اماکن تجاری اقدام خواهد گردید.

- استفاده مشروط

- احداث واحدهای آموزشی عمومی در سطح دبستان، راهنمایی و دبیرستان بصورت مستقل از واحدهای مسکونی مشروط به اینکه در برمحورهای حداقل ۱۲ (دبستان وراهنمایی) – ۱۶ (دبیرستان) متر و با رعایت حداقل تفکیک آموزشی باشد مجاز است.
- احداث تاسیسات رفاهی مانند شیرخوارگاه، مرکز مشاوره، مراکز ورزشی محله ای، بناهای مذهبی، بناهای فرهنگی مانند کتابخانه، فضای سبز محله ای و بازی کودکان، مراکز بهداشتی مانند حمام و سرویس بهداشتی بصورت مستقل از واحدهای مسکونی مجاز است مشروط به اینکه در بر خیابانهای ۱۶ تا ۲۰ متر باشد.

تبصره: محدودیت گذر(کمتر از ۸ متر) در خصوص پارک وفضای ورزشی (بازی کودکان) و گذرکمتر از ۱۲ متر برای فضای مذهبی محله ای وجود ندارد.

ـ استفاده های ممنوع

در منطقه مسکونی احداث دیگر کاربری ها بجزء کاربری مجاز و مشروط، ممنوع است.

هر یک از مواردی که قانون مستقیماً یا غیر مستقیم پیشنهاد کرده باشد به این فهرست افزوده خواهد شد و بالعکس در صورت تغییر دستورالعمل‌ها حذف می‌شود.

---

۱ به استناد ضوابط مورخ ۶۶/۱۰/۲۰ مجلس شورای اسلامی

- یادآوری می‌شود مجاز نمودن برخی از فعالیت‌ها در حوزه اراضی مسکونی از سوی قانون را اولاً نباید به معنی دائمی بودن این فعالیت‌ها تلقی نمود. ثانیاً باید به مقیاس این فعالیت‌ها توجه داشت. برای مثال مجاز بودن مطب پزشک به معنی راه‌اندازی مجتمع پزشکان نمی‌باشد، و یا مجاز بودن دفتر مهندسی به معنی مجاز بودن دائر کردن شرکت مهندسی وسیع نمی‌باشد. ثالثاً مجاز بودن برخی فعالیت‌ها به معنی مجاز بودن در تمام پلاک‌ها نمی‌باشد. رابعاً مجاز بودن برخی فعالیت‌های «متجانس» و «هماهنگ» به معنی احداث ساختمان جدید برای اینگونه فعالیت‌ها نیست، بلکه استفاده از واحدهای موجود مسکونی برای این فعالیت، حداکثر با تغییرات غیراساسی مورد لزوم مورد نظر است.
- فعالیت‌های خدماتی واقع در داخل محدوده اراضی و بناها با کاربری مسکونی استیجاری تا زمانی که دستگاه بهره‌بردار یا سایر دستگاه‌های خدمات عمومی نیازمند آن هستند کاربری خدماتی می‌باشد. با رفع نیاز و تخلیه آن کاربری اینگونه فضاها به طور طبیعی به مسکونی بر می‌گردد و تابع ضوابط آن کاربری خواهد بود.

۴-۱-۵- ابعاد و تناسب قطعات مسکونی

- حداقل عرض قطعات تفکیکی ۱۰ متر است.
- در تفکیک اراضی قطع درختان مجاز نمی باشد.
- تجمیع قطعات مالکیت با رعایت مسایل مشرفیت مجاز است.
- نسبت طول به عرض قطعات پس از تفکیک نباید از حداکثر ۳ به ۱ بیشتر باشد.

۴ـ۱ـ۶ـ ارتفاع ساختمان کاربری مسکونی ،پیلوت و زیر زمین

- حداقل ارتفاع طبقات در قطعات مسکونی ۲/۷۰ متر و حداکثر ۳/۲۰ متر است
- حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین ۲/۶۰ متراست.
- حداکثر ارتفاع مفید پیلوت۲/۲۰ متر است. در صورتی که پارکینگ ها از ۲۰ واحد بیشتر باشد ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر می باشد.
- حداقل ارتفاع مفید ورودی پارکینگ ۱,۸۰ متر
- ارتفاع مفید خرپشته ۲,۲۰ متر
- ارتفاع نورگیری در زیرزمین حداکثر ۹۰ سانتی متر
- حداکثر ارتفاع مفید طبقه پیلوت برای پارکینگ ۲/۴۰ متر تعیین می گردد. (از کف تا زیر سقف)
- حداکثر ارتفاع سقف ۳۰ سانتی متر است.

- حداکثر ارتفاع ساختمان از حاصل جمع ارتفاع "طبقات و سقف آنها"، "پیلوت یا زیرزمین از کف معبر و سقف آن" و "جان پناه" می باشد بدست می آید و به صورت زیر می باشد :

[۱+ (۲/۴+۰/۳)+(۲/۸+۰/۳) * تعداد طبقات ساختمان]= حداکثر ارتفاع ساختمان

- نصب آسانسور در بناهای بیش از ۴ طبقه یا ارتفاع بیش از ۱۵ متر الزامی است.

- در ساختمان های واقع در معابر با کدهای ارتفاعی غیر همسطح ، ارتفاع از معبر اصلی جهت محاسبه ارتفاع مجاز ساختمان مورد محاسبه قرار می گیرد.

- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان بر ضوابط فوق ارجحیت دارد.(مبحث سوم وچهارم)

۴ـ۱ـ۷ـ نحوه استقرار ساختمان در اراضی کاربری مسکونی و مصالح ساختمانی

تفکیک قطعات با کاربری مسکونی به چند قطعه می بایست با توجه به جهت گیری متناسب با شرایط اقلیمی شهر محمد شهر صورت گیرد به طوری که در اولویت اول طول قطعات مالکیت دارای جهت ۳۳ درجه شرقی تا ۳۳ درجه غربی باشد.در هر صورت در قطعات تفکیکی رعایت زاویه بهینه استقرار ساختمان الزامی است. بطورکلی استقرار ساختمان در قطعات شمالی- جنوبی در شمال قطعه ودر قطعات شرقی- غربی در سمت غربی قطعه صورت می گیرد.

تبصره۱: چنانچه علاوه بر بافت غالب محدوده در وضع موجود جهات دیگری داشته باشد ،در نظر گرفتن همجواری ها و محدوده پیرامونی جهت استقرار می تواند هم جهت بافت غالب باشد.

- مناسب ترین جهت استقرار ساختمانها جهت ۳۳ درجه شرقی الی ۳۳ درجه غربی می باشد.
- ساختمان و زیرزمین باید در۶۰ درصد شمالی قطعه زمین احداث شود.
- محل استقرار در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین واقع شود.در صورت موارد استثنایی مانند وجود درختان قطور و یا شرقی ،غربی بودن زمین و نظایر آن موضوع با توجه به استقرار ساختمان های مجاور در شورای که به تایید کارشناسان شهرسازی آن شهرداری می رسد تصمیم اتخاذ می گردد.
- باران گیر و سایه بان در سقف طبقه آخر تا ۸۰ سانتی متر بلامانع است.
- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسائل مشرفیت ،در مورد بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت دیگر در دو طبقه و بیشتر احداث می شود ،الزامی است.
- در صورت پیش بینی حیاط خلوت در شمال پلاک های شمالی ،حداقل عرض لازم ۳ متر خواهد بود،برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ،حداقل عرض ۲ متر می باشد.

- در هیچ یک از ســطوح خارجی بنا نمی توان پنجره یا هواگیر مشــرف به قطعه مالکیت مجاور احداث نمود ،مگر اینکه ازحد مالکیت مجاور حداقل ۳ متر عقب نشـینی صورت گرفته باشد.در این حالت پنجره ها در طبقات فوقانی باید تا ارتفاع ۱/۷۰ متراز کف مربوط به صورت غیر بازشو بوده و با مصالح بنایی بیرون آنها غیر قابل رویت گردند .

- رعایت کلیه بندهای مرتبط با آئین نامه۲۸۰۰ و اصـلاحات مسـتمر آن در رابطه با احداث ساختمان ها ضروری است. نظارت بر حسن اجرای موارد مربوطه بر عهده شهرداری و یا مراجع واجد صلاحیت است.

۴ـ۱ـ۸ـ مقررات مربوط به پارکینگ کاربری مسکونی

- این بخش در قسمت ضوابط شبکه معابر ومفاهیم مرتبط با آن تعریف شده است.

۴ـ۱ـ۹ـ مقررات مربوط به بام کاربری مسکونی

- نصب تاسیسات روی بام های همسطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام انجام پذیرد.
- حداکثر ارتفاع خرپشته ۲/۴۰ متر است.
- احداث انبار موقت و دائم روی بام ممنوع است.
- احداث دست انداز در بامهای صاف و ایوانها به ارتفاع حداقل ۸۰ سانتیمتر الزامی است. (جزء ارتفاع ساختمان محسوب نمی شود)
- احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۱۴ مترمربع و ارتفاع مفید حداکثر ۲/۴ متر با سقف شیبدار به سمت ملک مورد نظر، بلامانع است و جزء تراکم و طبقه محسوب نخواهد شد .
- احداث سقف های شیب دار مشرف به معابر عمومی و مجاورین ممنوع می باشد.
- کلیه تاسیسات برقی و مکانیکی از قبیل سیستم های برق ،کانال های کولر، دودکش ها ،آنتن ها و در داخل یا بام ساختمان تعبیه شده تا از تخریب نمای ظاهری جلوگیری شود.
- کلیه بام های مسطح و شیبدار باید راه دسترسی جداگانه داشته باشد.
- تأسیسات روی بام نبایستی از خیابان قابل رؤیت باشند.
- احداث پله فرار برای ساختمان های بیش از ۶ طبقه یا ارتفاع بیش از۲۰ متر ضروری بوده وجزء تراکم ساختمانی وسطح اشغال محاسبه نمی شود.

۴ـ۱ـ۱۰ـ مقررات مربوط به پیلوتی و زیرزمین

- استفاده مسکونی از فضاهای پیلوتی یا زیرزمین به هر شکل ممنوع است.
- استفاده از پیلوتی تنها به عنوان فضای پارکینگ، انباری، موتورخانه، تأسیسات برقی ، مکانیکی ، سرایداری ، سالن اجتماعات و گلخانه و فضای بازی کودکان مجاز است.

ـ مساحت پیلوتی و یا زیرزمین به شرط رعایت موارد فوق جزء زیربنا محسوب نمی شود .

- چنانچه زیرزمین و پیلوت با مشخصات تعیین شده از نظر نوع استفاده و ارتفاع و دسترسی با ضوابط معین شده مطابقت ننماید جزئ تراکم محسوب شده و در محاسبه حداکثر تراکم منظور می گردد.

- محصور کردن پیلوت ممنوع است.

- زیرزمین بایستی مستقیما" از داخل قطعه مالکیت به طبقات بالا دسترسی داشته باشد .

-احداث رمپ و ایست رمپ و پله در محدوه پیاده‌رو و گذر ممنوع می‌باشد و درب ساختمانها نبایستی به بیرون باز شود.

- ارتفاع کف پیلوت از سطح حیاط حداکثر می تواند ۳۰ سانتیمتر باشد.

- در صورت تأمین پارکینگ براساس ضوابط مربوطه احداث انباری تا حداکثر ۱۰ مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی بلامانع است و جزء تراکم محسوب نمی شود.

- دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح پیاده‌روها ممنوع می‌باشد.

۴ـ۱ـ۱۱ـ نحوه محاسبه تراکم ساختمانی ، زیربنا و تفکیک، تجمیع

- حداکثر تراکم پایه ۸۰درصد در اراضی غیر بافت فرسوده ودر اراضی بافت فرسوده برابر ۱۲۰ درصد می باشد

ـ پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان بارانگیر و آب پره، جزء زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود .

ـ ۱/۳ مساحت بالکن یا ایوان سه طرف باز ، ۱/۲ مساحت بالکن یا ایوان دو طرف باز و ۲/۳ مساحت بالکن یا ایوان ۳ طرف بسته جزء زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب می شود .

ـ محصور کردن بالکن ممنوع می باشد.در صورت محصور کردن بالکن کل مساحت بالکن جزئ زیربنا محسوب می شود.

ـ در تفکیک اراضی باید ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح معابر در نظر گرفته شود.

ـ حدنصاب تفکیک قطعات پس از رعایت برهای اصلاحی محاسبه گردد.

ـ تفکیک اراضی بایستی با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی طی مراحل قانونی صورت پذیرد.

- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن فضای سبز شهر گردد. در صورت قطع درخت باید براساس قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری اقدام شود.

- سرایداری در مجتمع های مسکونی ۱۰ واحدی و بیش تر با مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع جزء زیربنا و تراکم محسوب نمی شود.

- فضاهای عمومی طبقه همکف شامل پارکینگ و محل بازی بچه ها، سرویس بهداشتی، اتاق تأسیسات با مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع (در صورت عدم احداث در زیرزمین) ، اتاق نگهبانی با مساحت حداکثر به مساحت ۱۲ مترمربع و سرسرای ورودی جزء تراکم محسوب نمی شود.

- مساحت کنسول جزء زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب می شود (پیش آمدگی کنسول در معابر حداقل ۱۲ متری و در ارتفاع ۳/۵ متری حداکثر ۸۰ سانتی متر و در معابر بیش از ۱۲ متر حداکثر ۱۲۰ سانتی متر باشد).

- استخر، سونا و مکان ورزشی که منحصراً مورد استفاده ساکنین باشد جزء تراکم محاسبه نمی شود.

- در مواردی که مالکین تمایل به تجمیع پلاک های دو سمت معبر داشته باشند ودر صورتی که واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاکها ایجاد ننماید، واگذاری این معابر توسط شهرداری با اعمال ماده ۱۹ قانون شهرداری ها[1] وبا تصویب در کمیسیون ماده ۵ قابل اعمال می باشد.

- در صورت تجمیع قطعات واقع در بر محورهای مختلط، مشروط به برخورداری از ویژگی های ذیل قطعه حاصل از تجمیع مشمول ضوابط محور مختلط می باشد:

- رعایت حداقل عرض قطعه ۱۲ متر وحداکثر عمق ۳ برابرعرض قطعه
- حداکثر عرض قطعه پشت می بایست با حداقل عرض قطعه یا قطعات جلو همسان باشد.

- با توجه به حداکثر سطح اشغال زمین درکاربری مسکونی در تراکم های مختلف ، فضای باز در همکف بر مبنای سطح اشغال محاسبه می شود.

- در صورتی که تراکم ساختمانی در دو طرف محور متفاوت باشد ، جهت یکسان شدن ارتفاع ابنیه در دو طرف ، ملاک تراکم تعیین شده در صورت داشتن حداقل تفکیک ، تراکم بیشترمی باشد.

ارائه پایان کار به ساخت و سازهای انجام شده در زمین‌های تجمیع شده تنها پس از ارائه اسناد مربوطه به تجمیع امکان‌پذیر خواهد بود.

۴-۱-۱۲-مقررات مربوط به راه پله

- ایجادراه پله در فضای آزاد جهت تأمین دسترسی طبقات فوقانی به جزء پله فرار در ساختمان های بیش از ۶ طبقه ممنوع می باشد.

---

۱ قانون اصلاح ماده (۱۹) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷

جدول ۳: نحوه قرارگیری و حداقل ابعاد راه پله ساختمانهای مسکونی تا چهار طبقه

تعداد طبقات ساختمان	نحوه قرار گیری و حداقل ابعاد
برای ساختمانهای تا چهار طبقه	ـ ارتفاع پله حداقل ۱۰ سانتی متر و حداکثر ۱۷ سانتی متر ـ حداقل عرض کف پله ۳۰ سانتی متر ـ ارتفاع هر کف پله و یا پاگرد تا زیر سقف ۲۰۵ سانتی متر ـ ارتفاع از روی هر پاگرد تا زیر سقف پاگرد بالایی حداکثر ۳۷۰ سانتی متر ـ بر اساس ضوابط معلول حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد حداکثر ۱۲ پله ـ حداقل عرض پله ۱/۲۰ متر ـ حداقل پاگرد پله ۱/۲۰ * ۱/۲۰ متر ـ راه پله باید ۲ الی ۴ ترک داشته باشد.

جدول ۴ : مساحت فضای راه پله های ساختمانی مسکونی تا چهار طبقه

تعدادطبقات ساختمان	فضا	حداقل ابعاد
ساختمان های ٤ طبقه وبیشتر	**ابعاد راه پله (مفید داخل به داخل)**	**۲/٤۰ * ٤/۸۰متر**
	مساحت راه پله (مفید)	**۱۱/۵۰ مترمربع**
	مساحت راه پله با دیوار	**۱٤/۲۰ مترمربع**

ماخذ: مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان

۴-۱-۱۳-مقررات مربوط به نورگیر

- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان (مبحث چهارم) بر ضوابط ذیل ارجحیت دارد.

ـ رعایت میزان فضای باز برحسب تعداد واحدها در قطعات مسکونی الزامی است.

ـ مساحت حیاط خلوت و نورگیرهایی که منطبق بر ضوابط احداث گردند، جزء زیربنای مجاز محسوب نخواهد شد.

ـ حیاط خلوت هایی که برای تامین نور اتاق های اصلی ساختمان، مانند نشیمن، نهارخوری، خواب و غیره پیش بینی می گردد، می بایستی دارای حداقل مساحت ۱۲ مترمربع با حداقل ۳ متر عرض بوده و برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۶٪ مساحت زمین کافی است.

ـ مساحت حیاط خلوت هایی که برای تامین نورآشپزخانه و یا انبار، حداقل ۶ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر بوده و برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۳٪ مساحت زمین تعیین می گردد.

ـ آشپز خانه ها ، اتاق ها و سالن ها و کلیه فضاهای اصلی ضرورتا باید مستقیما از نور اصلی یا نورگیر استفاده کنند.

- تمام سرویس ها باید دارای تهویه طبیعی یا از طریق داکت های حـــداقل به ابعـــاد ۶۰ در ۸۰ سانتی متر (فقط جهت تهویه) باشند - نورگیرها و فضاهای خالی متمرکز در مجتمع های تجاری و اداری که صرفاً جهت نورگیری و تهویه هوا و بر مبنای ضوابط احداث گردند، جزء زیربنای مجاز محسوب نمی شوند.

- عبور کانال کولر و سایر موارد مشابه از داخل نورگیرها ممنوع است.

۴-۱-۱۴- ضوابط مربوط به سیما و منظر شهری

رعایت خط آسـمان در طراحی ارتفاعی بلوکها ،محورهای خدماتی و طراحی نمای بدنه شـهری از تمام جهات مشرف به گذر الزامی است.

- کلیه تاسـیسـات برقی و مکانیکی از قبیل سـیستم های برق ،کانال های کولر ،دودکش ها ،آنتن ها و ... در داخل یا بام ساختمان تعبیه شده تا از تخریب نمای ظاهری جلوگیری شود.
- در بافت های ساخته شده مصالح نما می باید هماهنگ با مصالح بکار رفته در ساختمانهای مجاور باشد.
- استفاده از عناصر غیر متعارف نظیر مجسمه ،کاشیکاری ،نوشته و رنگهای نامتجانس در نما (چند رنگ در نما)ممنوع است.
- در خصـوص مجتمع های مسـکونی مجزا و تفکیک شده از ترکیب مصالح مورد تائید در شرایط اقلیمی آن شهر بصورت هماهنگ استفاده شود.
- به منظور حفظ و زیبائی نما در طبقه همکف از مصالح قابل شتشو استفاده شود .
- در صـورت نصـب کولرهای گازی و آبی در بالکن وجود دیوار کاذب بصـورت مجوف و یا استفاده از وسایل مشابه (غیر قابل رویت کردن کولرها)ضروری است.
- نصـب صـندوق پسـتی در محل ورود به ساختمان بطوری که برجستگی بر روی نما ایجاد ننماید طبق ضوابط اداره پست ،الزامی است.
- استفاده از نمای تمام شیشه ای جهت ساختمان های مسکونی ممنوع است.
- پیشروی پله های ورودی و رامپ پارکینگ در پوسته معبر ممنوع است.
- رعایت اقدامات ایمنی در ایستائی مصالح نما و کنسول بر روی معابر عمومی الزامی است.
- نماسازی در جهت های جانبی ساختمان ها الزامی است و پایان کار ساختمان پس از تایید انجام این امر مجاز می باشد.
- تبصـره : رعایت ضـوابط و مقررات مصـوبه شـماره ۳۰۰/۳۱۰/۵۵۰۱۹ مورخ ۸۷/۹/۲۵ شـورای عالی شهرسازی ومعماری ایران در خصوص ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری واصلاحات بعدی آن الزامی است.

۴-۱-۱۵-ضوابط پیش آمدگی

- پیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن ،تراس و....)طبق مصوبه۳۰۰/۳۱۰/۵۵۰۱۹ مورخ ۹/۲۵ /۸۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در فضـــاهای شـــهری ممنوع بوده و احداث فضـــاهای نیمه باز با عقب نشـــینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین خواهد شد .این فضاها ی نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری ،کاهش اثر تابش شدید خورشید ،نگهداری گل وگیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی ،سوخت و ...)و خشک نمودن البسه ممنوع است.

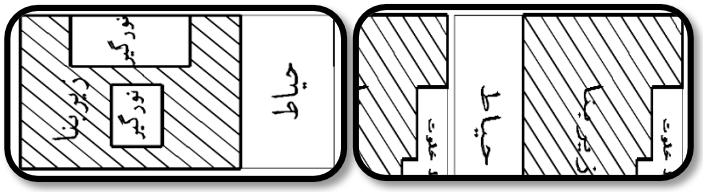
- تمامی پیش آمدگی های موجود بدنه ساختمان ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.

۴-۱-۱۶-ضوابط طراحی پلان های معماری

- رعایت آیین نامه ملی ساختمان مبحث ۱۹(صرفه‌جویی در مصرف انرژی در ساختمان)

۴-۱-۱۷- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشرافیت

رعایت ضـوابط مربوط به حریم اشـراف بناها و مسـائل مشـرفیت ،در مورد بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت دیگر در دو طبقه و بیشتر احداث می شود، الزامی است.



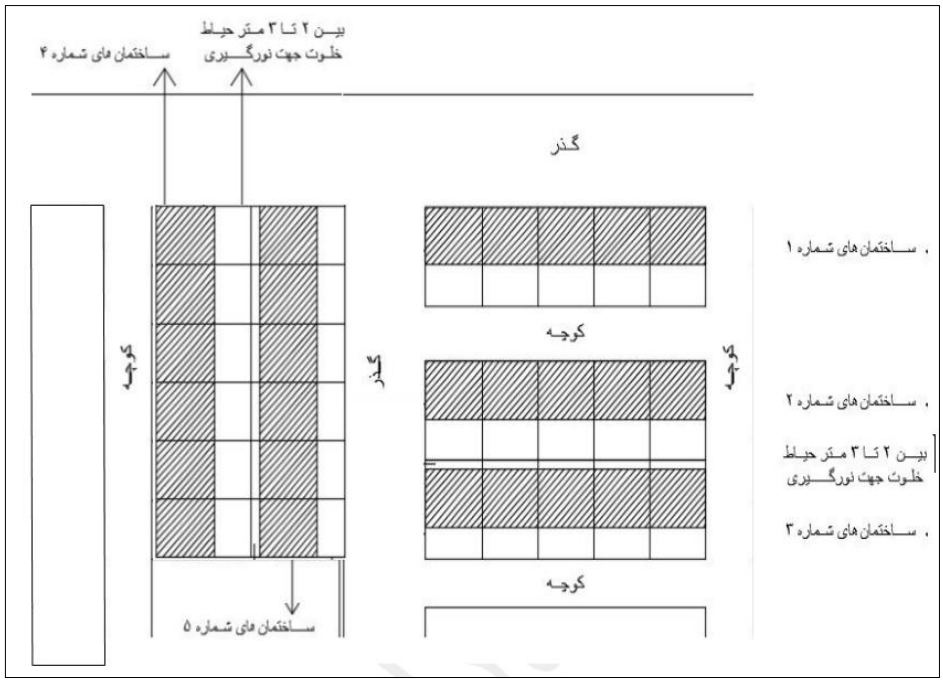
- احداث پنجره یا هواگیر مشـرف به قطعه مالکیت مجاور ممنوع بوده،مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل ۳ متر عقب نشینی انجام گیرد. در این صـورت استفاده از پنجره بازشو تا ارتفاع ۱۷۰ سانتی متر مجاز نبوده و مالکین ملزم به استفاده از پنجره های غیر بازشـو و و مصـالح بنایی تا ارتفاع ۱۷۰ سانتی متری می باشند و استفاده از شیشه های معمولی و یا پنجره بازشو فقط در ارتفاع ۱۷۰ سانتی متر به بالا مجاز است.

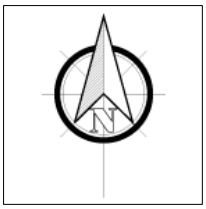
- مناسب ترین جهت استقرار ساختمانها جهت ۳۳درجه شرقی الی ۳۳ درجه غربی می باشد.

- در صورتی که زمین بصورت شمالی - جنوبی باشند، محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین باشد .

- در صورتیکه زمین به صورت شرقی -غربی باشند ، محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در قسمت غربی زمین باشد،

- شرایط موجود (گذر و ساختمان های مجاور) تعیین کننده اصلی محل استقرار ساختمان در زمین است.





ساختمان های شماره ۱-۲-۳ شمالی و جنوبی هستند ولی ساختمان های ۴-۵ شرقی غربی. بصورت متعارف باید ساختمان های ۱-۲-۳ در سمت شمال ساخته شوند ولی ساختمانهای ۴-۵ در سمت غرب قطعه باید احداث شوند.

- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسائل مشرفیت، در مورد بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت دیگر در دو طبقه و بیشتر احداث می شود، الزامی است.

- در مجتمع‌های مسکونی در مواردی که اتاق های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره های مقابل یکدیگر نبایستی کمتر از ۴ متر باشد و تا ارتفاع ۱/۷۰ متری از کف بایستی به صورت غیر بازشو ومصالح بنایی باشد.

۴-۱-۱۸: بلند مرتبه سازی

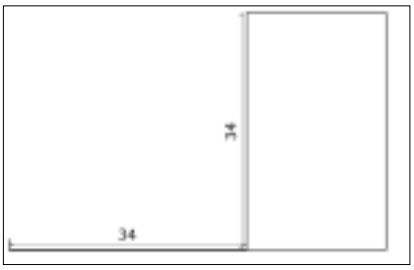
با توجه به وجود اراضی بافت فرسوده وریز دانه با بافت متمرکز درکدR در محمد شهر ، شکل گیری کاربری مسکونی بر اساس مجتمع های مسکونی یا بلند مرتبه سازی به دلیل ایجاد خدمات وفضای باز بیشتر وعدم از بین رفتن عرصه های باز می تواند راهگشا باشد. بر این اساس پیشنهاد طرح تفصیلی استفاده از ضوابط بلند مرتبه سازی بر اساس آخرین اصلاحات و مصوبات جاری در این اراضی می باشد.

۴-۱-۱۹- انوع اشکال عقب نشینی بنا

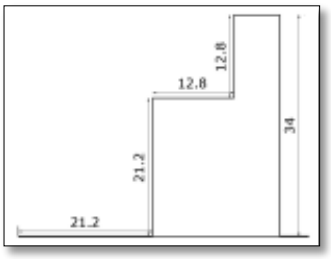
- عقب نشینی برای رعایت نسبت ارتفاع به عرض معبر، می تواند یکپارچه برای تمام ارتفاع و یا فقط برای اضافه ارتفاع باشد.

عقب نشینی پله ای ، عقب نشینی یکپارچه ای -رعایت عقب نشینی از سمت حیاط نیز می تواند یکپارچه، با یک عقب نشینی و یا پله ای باشد. مثال : یک ساختمان ۱۰ طبقه بدون پیلوت با ارتفاع ۲۴ متر، بنا می تواند با ایجاد یک حیاط به عمق ۱۷متر ساخته شود و یا مثلاً تا ۶ طبقه با احداث حیاطی به عمق ۱۰,۶ متر احداث شود. و سپس برای ۴ طبقه بعد ۶,۴ متر عقب نشینی به شکل تراس در سقف ششم داشته باشد ویا حتی از طبقه هفیم تا دهم هر طبقه با ۱,۶ متر عقب نشینی ساخته شود.

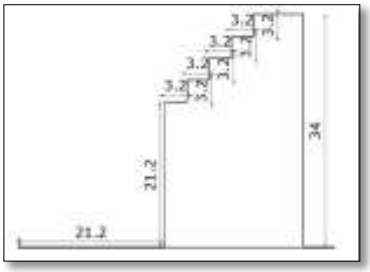
عقب نشینی یکپارچه ای



عقب نشینی با یک شکستگی



عقب نشینی پله ای



نقشه۲: تراکم ساختمانی پیشنهادی

۴ ـ۲ ـ ضوابط ومقررات اجرایی کد فعالیت(S)

- محورهای فعالیتی یا کاربری های صرفا خدماتی پیشنهاد شده در طرح تفصیلی، در راستای حفظ استخوانبندی طرح راهبردی – ساختاری منطبق بوده ودر برخی موارد با توجه به مطالعات طرح تفصیلی تغییراتی داده شده است.

۴-۲-۱- ویژگی کلی مرتبط با کد فعالیت(S)

عرصه‌های این کد در وضع موجود دسترسی‌های نسبتا ضعیف در بر معابر شریانی درجه دو اصلی وفرعی عموما پراکنده شده است. در طرح تفصیلی این کد در دو قالب کانونی(تجاری – خدماتی) و خطی(محوری) و با دسترسی‌های مناسب به معابر اصلی و خطوط ارتباطی، گسترش یافته است.

این کد به‌تفکیک زمینه‌های فعالیت، از زیرپهنه‌های متمایز تجاری، خدماتی، اداری و یا اختلاطی از این فعالیت‌ها در مقیاس عملکردی محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری تشکیل شده است.

جدول۵ : نحوه کدبندی پیشنهادی طرح راهبردی – ساختاری محمد شهر(ملاک عمل طرح تفصیلی)

کد یک رقمی	پهنه های اصلی	کد دو رقمی	کد سه رقمی(ملاک عمل طرح تفصیلی)
S۱	محورهای تجاری ، اداری وخدمات	S۱۱	S۱۱۱
			S۱۱۲
	مراکز وگسترده های تجاری، اداری وخدمات	S۱۲	منطبق با مقیاس و سطح عملکردی

ماخذ: کدینگ طرح جامع راهبردی – ساختاری مصوب ۱۳۹۰

۴-۲-۲- ویژگی های کلان وضوابط خاص محورهای فعالیتیS

۴-۲-۲-۱- ویژگی های محورهای زیر مجموعه فعالیت S۱

فعالیت های با کد محوری S۱ با عملکرد محورهای تجاری، اداری و خدمات شامل دو محور S۱۱۱ وS۱۱۲ می باشد.

۴-۲-۲-۱-۱- محور فعالیتی S۱۱۱

- استفاده های مجاز

۱- استقرار کلیه فعالیتهای تجاری- خدماتی (نوع فعالیت منطبق با جداول ۱۴ و۱۵) در اراضی با محور فعالیتی S۱۱۱ به غیر از کاربری تجاری – خدماتی پیشنهاد شده طرح تفصیلی حداکثر عمق به میزان ۳۰ متر از بر قطعه مجاور محور مجاز است .

۲- استقرار کلیه عملکردهای خدمات عمومی (مذهبی، فرهنگی، تفریحی - توریستی، اداری، انتظامی،ورزشی و درمانی و غیره) افزون برآنچه در نقشه کاربری زمین پیش بینی شده و در چارچوب ضوابط و مقررات ویژه هر یک از این کاربری ها مشروط بر تایید کمیسیون ماده ۵ در این محور مجاز است.

۳ - استقرار کلیه کاربری های تجاری - خدماتی مطابق با ضوابط اجرایی جدول۶ می باشد.

۴- قابلیت استقرار کلیه خدمات عمومی و کاربری های تجاری و خدماتی در محور S۱۱۱ مرتبط با طرفین محور می باشد.

۵- در محور با کدS۱۱۱ کاربری های مسکونی(موجود و پیشنهادی) وکارگاهی قابلیت استفاده از ضوابط جدول ۶ را دارا هستند. این قابلیت مشمول کاربری های خدمات عمومی از جمله مذهبی، تفریحی - توریستی، اداری وانتظامی، ورزشی ، درمانی ، آموزشی، تاسیسات و تجهیزات شهری، فضای سبز، حریم، باغات تثبیت شده ، میراث تاریخی - طبیعی و غیره نمی باشد.

- استفاده‌های ممنوع

- احداث انبارهای دائمی ، سردخانه‌ها ، صافکاری، رنگ‌آمیزی، آهنگری ،احداث نجاری، چوب‌بری، تراشکاری، درب و پنجره‌سازی و سایر صنوفی که برای کاربریهای همجوار ایجاد مزاحمت نماید در این محور ممنوع است. در صورت وجود چنین فعالیت های در این محور ضرورت جابجایی توسط مراجع ذی صلاح وجود دارد. در جدول ذیل ضوابط اجرایی محور فعالیتی S۱۱۱ تعیین گردیده است.

جدول۶: ضوابط اجرایی محور فعالیتی S۱۱۱

کد ۱ رقمی	کد ۳ رقمی	عملکرد اصلی	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز(٪)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشتغال		اندازه قطعه (متر مربع)	حداقل عرض گذر مجاور (متر)
					طبقات پایین (٪)	طبقات بالا (٪)		
S۱	S۱۱۱	عملکرد در مقیاس فرامنطقه ای(شهری)	۳۲۰	۶	همکف و طبقه اول ۷۰	۴۵	۱۵۰۰-۱۰۰۱	۲۴
			۲۷۵	۵			۱۰۰۰-۷۵۱	
			۲۳۰	۴			۷۵۰-۵۰۱	
			۲۰۵	۴	همکف۷۰	۴۵	۵۰۰-۲۰۱	
			۱۶۰	۳			۲۰۰-۱۰۱	

ماخذ: تدقیق ضوابط طرح جامع راهبردی – ساختاری مصوب ۱۳۹۰ در طرح تفصیلی

- استفاده ازافزایش تراکم بیش ازتراکم مجازدر محورفعالیتیS۱۱۱ نیازمندبررسی درمراجع مربوطه وتصویب کمیسیون ماده ۵می باشد.

- حداقل تفکیک کاربری های تجاری – خدماتی مطابق با محور فعالیتی S۱۱۱ حداقل ۲۰ مترمربع خواهدبود.

- حداقل تفکیک کاربری های اداری- دفتری مطابق با محور فعالیتی S۱۱۱ به میزان حداقل ۷۵ متر مربع در نظر گرفته شود.

- تفکیک های زیر ۱۰۰متر مربع در صورت تجمیع و رسیدن به حد نصاب کرانه پایین، تابع ضوابطه مربوطه خواهد بود.

۴-۲-۲-۱-۲ - محورفعالیتی (S۱۱۲)

– استقرار کلیه فعالیتهای تجاری– خدماتی (نوع فعالیت منطبق با جداول ۱۴ و۱۵) در اراضی با محور فعالیتی S۱۱۲ به غیر از کاربری تجاری – خدماتی پیشنهاد شده طرح تفصیلی حداکثر عمق به میزان ۳۰ متر مجاز است .

– ضوابط اجرایی کد این محور مطابق با شرایط مجاز و ممنوع محورS۱۱۱ و جدول شماره ۷ می باشد.

جدول ۷: ضوابط اجرایی محور فعالیتی S۱۱۲

کد ۱ رقمی	کد ۲ رقمی	کد ۳ رقمی	عملکرد اصلی	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز(٪)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشتغال		اندازه قطعه (متر مربع)	حداقل عرض گذر مجاور (متر)
						طبقات پایین (٪)	طبقات بالا (٪)		
S۱	S۱۲	S۱۱۲	عملکرد در مقیاس منطقه	۲۶۰	۵	همکف ۸۰	۴۵	۵۰۱-۷۵۰	۲۰
				۲۱۵	۴			۳۰۱-۵۰۰	
				۱۷۰	۳			۲۰۱-۳۰۰	
				۱۰۵	۲	همکف ۶۰		۱۰۱-۲۰۰	

ماخذ: تدقیق ضوابط طرح جامع راهبردی – ساختاری مصوب ۱۳۹۰

– ضوابط ومقررات خاص محورهای فعالیتی S۱۱۱ و S۱۱۲

- استقرار فعالیت در کد S۱۱۱ با مقیاس عملکردی فرا منطقه‌ای و در مجاورت معابر شریانی درجه دو اصلی، ودر محور باکد S۱۱۲ با مقیاس عملکردی منطقه ای ودر مجاورت معابر شریانی درجه دو فرعی مجاز است(معابر منطبق با عرض طرح تفصیلی).
- در صورت اختلاط کاربری های تجاری با خدماتی و اداری در یک قطعه، تخصیص طبقات پائین به کاربری‌های تجاری و خدماتی با مراجعات زیاد، الزامی است.
- استقرار هرگونه فعالیت‌های مزاحم و مولد آلودگی (صنایع و کارگاه‌های صنعتی و...) در این محورها ممنوع است.
- تفکیک های زیر ۱۰۰متر مربع در صورت تجمیع و رسیدن به حد نصاب کرانه پایین، تابع ضوابطه مربوطه خواهد بود.

۴-۲-۲-۲- ضوابط کانون های فعالیت تجاری - خدماتی

این کانون های فعالیتی از سه عملکرد درمقیاس های شهری ، منطقه ای ، ناحیه ای و محله ای تشکیل گردیده است. ضوابط ملاک عمل در این کاربری های تجاری – خدماتی منطبق با ضوابط مندرج در جدول شماره۸ می باشد.

- نوع فعالیت های قابل استقراردر کاربری تجاری- خدماتی پیشنهاد شده در طرح تفصیلی مطابق با جداول۱۴ و۱۵ گزارش حاضر می باشد.
- حداقل تفکیک کاربری های تجاری – خدماتی در مقیاس عملکردی محله حداقل ۲۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه ۴۰ مترمربع ودر مقیاس عملکردی منطقه و شهر برابر با ۶۰ مترمربع خواهدبود.
- ملاک تشخیص عملکرد مقیاس کاربری تجاری - خدماتی، حداقل عرض گذر طبق جدول شماره ۸ می باشد.
- مجتمع های تجاری – خدماتی(پاساژ) در محورهای ۲۴ متر وبیشتر قابلیت استقرار را خواهند داشت .
- حداقل تفکیک کاربری های اداری- دفتری به میزان ۷۵ متر مربع در نظر گرفته شود.
- تفکیک های زیر ۱۰۰متر مربع در صورت تجمیع و رسیدن به حد نصاب کرانه پایین عملکرد مقیاس ناحیه ومحله تابع ضوابط ضوابطه مربوطه خواهد بود.

جدول ۸ : ضوابط اجرایی کاربری های تجاری – خدماتی در مقیا س های عملکردی مرتبط

کد عملکردی	عملکرد اصلی	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز(٪)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشتغال		حداقل اندازه قطعه (متر مربع)	حداقل عرض گذر مجاور (متر)
				طبقات پایین (٪)	طبقات بالا (٪)		
S۱۱۱	عملکرد مقیاس شهری	۳۲۰	۶	همکف و طبقه اول ۷۰	۴۵	۱۵۰۰-۱۰۰۱	۲۴
		۲۷۵	۵			۱۰۰۰-۷۵۱	
		۲۳۰	۴			۷۵۰-۵۰۱	
S۱۱۲	**عملکرد مقیاس منطقه ای**	**۲۱۵**	**۴**	**همکف ۸۰**		**۵۰۰-۳۰۱**	۲۰
		۱۷۰	**۳**			**۳۰۰-۲۰۱**	
	عملکرد مقیاس ناحیه و محله	**۱۰۵**	**۲**	**همکف ۶۰**		**۲۰۰-۱۰۱**	۱۶

ماخذ: محاسبات بر اساس طرح تفصیلی

۴-۲-۳- ضوابط ومقررات کلی پهنه فعالیت(S)

۱. صدور پروانه با کاربری مسکونی در این کد فعالیتی(S)، برای معدود پلاک هایی که از قبل دارای عملکرد مسکونی و بهره‌برداری سکونتی با پروانه یا پایان‌کار مربوطه بوده‌اند، بنا به درخواست مالک و با رعایت سطح اشغال و تراکم کد مربوطه، مجاز خواهد بود.

۲. عقب‌نشینی توده ساختمان در طبقه همکف و آزادسازی فضا جهت تردد، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای کار و فعالیت با مالکیت عمومی و دولتی در محور(S)به میزان حداقل ۳ متر الزامی است. بدیهی است فضاهای حاصل از عقب‌نشینی توده ساختمانی به‌عنوان فضاهای عمومی قابل استفاده است.

۳. در زیرکدهای فعالیت ایجاد پیلوت در جوار معبر اصلی ممنوع و حداکثر ارتفاع مفید ساختمان در طبقات همکف برای واحدهای تجاری – خدماتی با نیم‌طبقه حداکثر ۶/۵ متر و در طبقه اول و زیرزمین برای واحدهای تجاری- خدماتی حداکثر ۴/۵ متر تعیین می‌گردد. احداث نیم‌طبقه در واحدهای تجاری- خدماتی از طبقه دوم به بالا ممنوع است.

۴. در کلیه کدهای کار وفعالیت(S)طبقه همکف و اول استقرار کاربری تجاری – خدماتی مجاز می باشد.

۵. در کلیه

۶. عملکرد، کارکرد یا کاربری تجاری – خدماتی در کد فعالیتی S شامل، کلیه واحدهای تجاری (مغازه‌ها و صنوف)، فروشگاه‌های بزرگ، پاساژها، دفاتر تجاری،بنگاه‌ها و شرکت‌هایی است که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می‌گردند و قبلا به کاربری اداری مصطلح بوده‌اند.

۷. افزایش عرصه های عمومی شهر و ساماندهی و تجهیز آنها ازطریق سبز و باز و عمومی کردن همکف‌های فضاهای کار و فعالیت به خصوص درمراکز عمده فعالیت الزامی است.

۸. خدمات اتومبیل، مصالح ساختمان‌فروشی، فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی سنگین و حجیم بایستی در قالب مجموعه‌های تخصصی متمرکز مکانیابی شوند .

۹. سیاست‌های تشویقی جهت احداث مجتمع‌های تجاری و پاساژ با تأمین کل پارکینگ‌های مورد نیاز طبق ضوابط و مقررات طرح قابل اجرا است.

۱۰. احداث پارکینگ‌های عمومی در مجاورت راسته‌ها، محورها و گستره‌های خدماتی، اداری و تجاری موجود برای جبران کمبود پارکینگ و نیز پارکینگ‌های احداث نشده فروخته شده توسط شهرداری در محدوده‌های مورد نیاز برای رفع کمبود پارکینگ، الزامی است.

۱۱. تهیه طرح یکپارچه برای املاک بزرگ واقع در راسته‌ها، محورها و گستره‌های خدماتی، اداری و تجاری مطابق با ضوابط مربوطه الزامی است.

۱۲. تأمین پارکینگ در محورهای مختلط خدماتی، اداری و تجاری با توجه به تعداد واحدها و سطح اشغال مفید هر کاربری بر اساس ضوابط و مقررات پارکینگ الزامی است. تخصیص حداقل ۲۰ درصد(خدمات عمومی با مقیاس شهری منطبق با جدول ۱۴) سطح باز عرصه در پهنه‌های مختلط خدماتی، اداری و تجاری در مجاورت معبر و عمومی کردن آن از طریق سبز کردن یا تخصیص آن به محل پیاده و سواره شدن و یا پارکینگ انتظار و یا پیاده‌رو نیمه‌خصوصی، نیمه‌عمومی الزامی است.

۱۳. محورها ،راسته‌ها و گستره‌های مختلط خدماتی، اداری، تجاری با مقیاس عملکردی محله- ناحیه، منطقه وشهر بایستی با ضوابط محورهای متناسب با آیین نامه طراحی راهها (۱۲ مجلد) تعریف و استقرار یابند.

۱۴. نوع خدمات قابل استقرار در این پهنه ها می بایست با تعاریف شورای عالی شهرسازی معماری(مصوبه مورخ ۸۹/۳/۱۰) وکاربری و عملکرد های طرح راهبردی – ساختاری منطبق گردد.(جداول ۱۴ و۱۵)

۱۵. درکدهای فعالیتی، کاربری های عمومی (غیر انتفاعی شامل فرهنگی، اداری، انتظامی، ورزشی، درمانی و..) در چارجوب ضوابط و مقررات مرتبط با هرکاربری (حداقل تفکیک، سطح اشغال و..) مجاز است.

۱۶. احداث خدمات با مقیاس شهری در محورها وکانون های فعالیتی(ادارات، واحدهای آموزشی فراتر از محله و سایر موارد مشابه با عنوان مالکیت دولتی) با ارایه گزارش توجیهی و تاییدکمیسیون ماده ۵ بلامانع است.

۱۷. احداث انبارهای دائمی و سردخانه‌های عمده،صافکاری، رنگ‌آمیزی، آهنگری و سایر خدمات مربوط به اتومبیل که ایجاد آلودگی می‌نمایند.

۱۸. با توجه به اهمیت محورهای فعالیتی ، بدنه سازی وطراحی در قالب طرح موضعی ضرورت دارد.تایید طراحی مذکور با توجه به نیاز منظر شهری ؛ وسایر موارد می بایست به تایید کمیسیون ماده۵ برسد.

۱۹. درصورتی که قطعه مورد نظر در محور خدماتی(S111) ازبر قطعه بیش از ۳۰ متر باشد (حداکثرعمق ۳۰ متر) ؛ مابقی پلاک ؛تثبیت کاربری موجود یا پیشنهادی طرح تفصیلی است.

۲۰. تجمیع اراضی مجاور برای استفاده بیشتر از امکانات درمحورهای فعالیتی مجاز است.

۲۱. احداث واحدهای تعمیرات اولیه اتومبیل درحد تعویض روغن، آپاراتی، تنظیم موتور، بالانس چرخ، کارواش با تامین محل تعمیر و پارک به تعداد موردنیاز و محصور کردن محوطه و رعایت حسن همجواری (با درمانی ،آموزشی، مسکونی و...) و رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست مجاز است.

۲۲. استفاده از افزایش تراکم بیش از تراکم مجاز در محور های فعالیتی نیازمند بررسی و تایید کمیسیون ماده۵ می باشد.

۲۳. احداث مجتمع های تجاری (پاساژ) به جزء محور وکانون های فعالیتی و با عرض گذر کمتر از ۲۴ متر در سایر مناطق ممنوع می باشد.

۲۴. عمق واحدهای تجاری منفرد حداقل ۶ متر می باشد.

۲۵. حداکثر سطح اشغال تجاری منفرد صددرصد زمین است.

۲۶. تراز کف ورودی فضاهای تجاری اعم از منفرد یا مجتمع فقط تا ۲۰ سانتی‌متر بالاتر از رقوم کف گذر به شرط اینکه رمپ دسترسی معلولین رعایت شود، مجاز است.

۲۷. احداث بالکن به میزان ۱,۳ میزان مساحت واحد تجاری در طبقه همکف بلامانع است وجز تراکم محسوب نمی شود.

۲۸. تراکم پایه در کاربریهای مستقر در محورفعالیتی ۸۰ ودرکانون های فعالیتی برابر۵۰درصد می باشد.

۲۹. چنانچه مساحت ملک کمتر از حداقل اندازه تعیین شده در زیر کدهایS (دامنه پایین حداقل اندازه قطعه) باشد واز ۲/۳ اندازه آستانه پایین آن و حداقل عرض محور کمتراز حداقل عرض هر حوزه تراکمی طبق جداول شماره۷،۶و۸ نباشد ، یک طبقه از تعداد طبقات تعیین شده در زیر کد در هنگام صدور پروانه ، کاسته می شود . در صورتی که حداقل اندازه ملک کمتر از ۱,۳ حداقل اندازه تعیین شده در کد مورد نظر نباشد ، میزان کسر تعداد طبقات از اندازه تعیین شده دو طبقه خواهد بود. در اراضی کمتر از ۱,۳ از حداقل اندازه قطعه تعیین شده در هر کد ، میزان تعداد طبقات حداکثر دو طبقه و با آستانه حداقلی(کمتر از ۸۰ مترمربع نباشد) تعیین می گردد، قطعات کمتر از ۸۰ مترمربع می بایست با قطعه مجاور جهت بهره برداری از این ضوابط تجمیع گردد. در صورت عدم شرایط تجمیع شهرداری مکلف به تملک قطعه مورد نظر جهت فضاهای عمومی خواهد بود.

۴-۲-۴- سایر ضوابط مرتبط

۴-۲-۴-۱- ضوابط طراحی و احداث پاساژ(مجتمع تجاری)

- مکان پاساژها یا مجتمع های تجاری در محمد شهر درمحورها و کانون های فعالیتی مشروط بر انکه عرض گذرگاه اصلی مجاور آن کمتر از ۲۰ متر و گذرگاه فرعی آن کمتر از ۱۲ متر نباشد، مجاز است.
- در پاساژها یا مجتمع‌ها تجاری علاوه بر تأمین پارکینگ مورد نیاز، به ازاء هر ۵ واحد پارکینگ تجاری تأمین یک واحد پارکینگ اضافه برای مراجعین نیز الزام است.
- حداقل تفکیک جهت احداث پاساژ در سطح تجاری مرکز شهر ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.
- تفکیک مغازه ها به دو یا چند واحد کوچکتر امکان پذیر نمی باشد اما تجمع دو یاچند مغازه به واحد بزرگتر بلامانع خواهد بود.
- حداقل فضای باز در همکف ۲۰ درصد می باشد که جهت احداث حیاط مرکزی قابل استفاده خواهد بود.
- به شرط تامین پارکینگ مورد نیاز، حداقل دهانه مغازه ها جهت هماهنگی با ضوابط تجاری سایر محورها و مراکز خدماتی ۳ متر با عمق ۶ میبایست رعایت گردد.
- تعداد طبقات مجاز با توجه به عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک و تراکم مربوطه منطبق با محور یا کانون فعالیتی می باشد.
- ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف جهت هماهنگ با ضوابط تجاری شهری حداکثر ۶,۵متر می باشد. در طبقات بالا همکف در پاساژ ارتفاع مغازه ها می تواند تا حداقل ۳ متر کاهش یابد.

- احداث پارکینگ در زیر زمین پاساژ یا در محدوده مناسب از آن به نحوی که حداکثر فاصله تا ورود پاساژ ۱۰۰ متر باشد (در فضای باز یا سرپوشده) می بایست طراحی و تأمین گردد.
- هر پاساژ دارای یک ورودی و یک خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری بوده و دسترسی پاساژ می بایست از دو طریق به شبکه گذرگاهها سواره و پیاده از طریق دو درب خروج برقرار گردد.
- ارتفاع پله ها حداکثر ۱۷ سانتیمتر و کف پله از ۳۰ سانتمتر کمتر نبوده و حداقل عرض پله ها کمتر از ۱,۳۰ متر نباشد. در ساختمانهای تجاری بیشتر از ۲ طبقه وجود آسانسور الزامی است. (رعایت الزامات معلولین و دسترسی آنها الزامی است)
- پیش امدگی برای پاساژ ممنوع است مگر در ارتفاع بیش از ۵ متر و در حد ۳۰ سانتمتر صرفاً جهت احداث تابلو (مطابق ضوابط مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان) و جعبه گل و تزینات ساختمان (رعایت آخرین ضوابط مرتبط با سیما ومنظر شهری)
- به ازای هر ده مغازه احداث یک سرویس بهداشتی ضروری می باشد.
- در پاساژها که بیش از ۱۰۰۰ متر مربع زیربنا داشته باشند احداث محل جمع آور زباله به مساحت حداقل ۶ مترمربع مشروط به داشتن دسترسی به یکی از گذرگاههای ورودی جهت تخلیه زباله الزامی و احداث محل جمع آور ی زباله در طبقات ممنوع مباشد.
- تعبیه شیر آتش نشانی و وسائل اطفاء حریق در پاساژ الزامی است.
- حداقل ۴۰ درصد زیر بنا باید به فضا آمد و شد عموم (راهروها و فضاها باز از جمله فضا باز مرکز ساختمان) اختصاص یابد.
- داخل هر مغازه نیز حداقل ۴۰ درصد برای مراجعین باید در نظر گرفته شود .
- عرض راهرو ها باید حداقل ۲۵۰ سانتیمتر باشد. در صورتی که طول راهرو مذکور بیش از ۵ متر باشد به ازا هر متر طول معادل ۲۰ سانتیمتر به عرض یاد شده اضافه گردد.
- احداث مجموعه تجاری به صورت پاساژ صرفاً در صورت تامین پارکینگ مورد نیاز مجاز است.

- در مجموعه های تجاری حداقل فاصله بین دو واحد مغازه ای رو به رو نمی تواند کمتر از ۴ متر باشد.

- احداث زیرزمین در کاربری تجاری به منظور استفاده (پارکینگ انباری، مرکز، تاسیسات و سیستم های گرمایش و سرمایش، آسانسور، برق و...) بلامانع است و مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. مساحت زیرزمین حداکثر برابر سطح اشغال در همکف تعیین می گردد.
- هرگونه ساخت وساز علاوه بر ضوابط مندرج در طرح ملزم به رعایت ضوابط مرتبط با حفاظت ساختمانها در برابر حریق(مبحث سوم مقررات ملی ساختمان)،الزامات عمومی ساختمان(مبحث چهارم)،آسانسور(مبحث پانزدهم) و سایر مقررات ملی می باشد.
- نوع و عملکردهای مجاز در محورها و کانونهای خدماتی بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۸۹ /۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می بایست ملاک عمل قرار گیرد.
- مالکین قطعات خرد ترمی توانند در صورت تجمیع به حداقل اندازه مورد نیاز احداث پاساژ و با شرط موافقت کمیسیون ماده ۵ ، اقدام به احداث پاساژ نمایند.

۴-۲-۴-۲-احداث بازارهای روز

متولی شهرداری و بارعایت ضوابط زیست محیطی خواهد بود.

- حداقل اندازه قطعه: ۱۰۰۰ مترمربع
- حداکثر سطح اشغال : ۵۰ درصد کل زمین
- تعداد طبقات: ۱ طبقه بر روی زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی: ۵۰ درصد

۴ ـ۳ ـ ضوابط ومقررات اجرایی کدهای خدماتی - سکونتی (M۱)

- محورهای فعالیتی یا محورهای خدماتی پیشنهادی طرح تفصیلی، در راستای حفظ استخوانبندی طرح راهبردی – ساختاری منطبق بوده ودر برخی موارد با توجه به مطالعات طرح تفصیلی تغییراتی داده شده است.

۴-۳-۱- ویژگی کلی مرتبط با کدهای خدماتی - سکونتی(M)

کد M در طرح تفصیلی محدوده‌هایی را شامل می شودکه فعالیت غالب آن‌ها کار و فعالیت همراه با سکونت است. این کد فعالیت در طرح تفصیلی شامل عملکرد مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی (M۱۱) و با زیرکدهای M۱۱۳ و M۱۱۴ ودرقالب محورهای مختلط فعالیت با سکونت منطبق گردیده است.

جدول ۹: کدهای خدماتی - سکونتی ملاک عمل طرح تفصیلی (M۱)

کد یک رقمی	عملکرد اصلی	کد دو رقمی	عملکرد فرعی	کد سه رقمی(ملاک عمل طرح تفصیلی)
M۱	فعالیت با مسکونی	M۱۱	مختلط شهری، اداری،خدمات یا مسکونی	M۱۱۳
				M۱۱۴

ماخذ: کدینگ طرح جامع راهبردی – ساختاری مصوب ۱۳۹۰ و تدقیق آن در طرح تفصیلی

۴-۳-۲- ویژگی های کلان وضوابط خاص زیرپهنه های مختلط(M۱)

۴-۳-۲-۱- ضوابط پهنه وزیر پهنه های کلان مختلط(M۱)

این زیر کدها شامل کد های سه رقمی M۱۱۳ وM۱۱۴ از کد یک رقمی M۱ و با عملکرد مختلط شهری ، اداری، خدمات یا مسکونی تشکیل شده است. درذیل ضوابط اجرایی هر کدام از زیر کدهای ملاک عمل طرح تفصیلی در جدول شماره ۱۰ بیان می گردد.

جدول ۱۰ : ضوابط اجرایی ساخت و ساز در زیر کدهای (M۱)

کد یک رقمی	عملکرد اصلی	کد دو رقمی	کدهای سه رقمی	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشتغال همکف (درصد)	حداقل مساحت قطعه (متر مربع)	حداقل عرض معبر
M۱	فعالیت با مسکونی	M۱۱	M۱۱۳	۲۰۰	۵۰	۳۰۱ وبیشتر	۱۸
				۱۸۰	۶۰	تا۳۰۰	
			M۱۱۴	۱۸۰	۶۰	۲۰۱ به بالا	۱۶
				۱۵۰	۵۰	تا۲۰۰	

ماخذ: محاسبات بر اساس ضوابط طرح جامع راهبردی – ساختاری مصوب ۱۳۹۰ وتدقیق آن در طرح تفصیلی

- استقرار کلیه فعالیتهاو ضوابط کاربری تجاری- اداری- مسکونی (نوع فعالیت منطبق با جداول ۱۴ و۱۵) در اراضی با این محورها ،حداکثر عمق به میزان ۳۰ متر مجاز است .

- در کلیه کدهای کار وفعالیت(M)طبقه همکف و اول استقرار کاربری تجاری – خدماتی مجاز می باشد.

- در کلیه قطعات (پلاک‌های) واقع در این کد ، ضمن امکان اختصاص طبقه همکف (در زیرپهنه M۱۱ استثنائا همکف و اول)، به کاربری غیرمسکونی به‌ویژه کارکردهای تجاری و خدماتی صدور پروانه به یکی از حالات ذیل مجاز است.

- در بر خیابان ۱۸ متری حافظ فقط مالکینی می توانند از تمامی قابلیت های محورM۱۱۳ استفاده نمایند که هنگام اخذ پروانه بابت میزان عقب نشینی ملک خود از شهرداری تقاضای خسارت ننمایند وپروانه خودرا به صورت تراکم قبل از اصلاح دریافت نمایند. در غیر این صورت کاربری ملک آنان مسکونی بوده و طبق قوانین مربوطه پروانه به نام مالکین صادر می گردد.

- استقرار کلیه فعالیتهای تجاری- خدماتی (نوع فعالیت منطبق با جداول ۱۴ و۱۵) در اراضی با محور M به غیر از کاربری تجاری – خدماتی پیشنهاد شده طرح تفصیلی حداکثر عمق به میزان ۳۰ متر از بر قطعه مجاور محور مجاز است .

- احداث بالکن به میزان ۱,۳ میزان مساحت واحد تجاری در طبقه همکف بلامانع است وجز تراکم محسوب نمی شود.

- عقب نشینی توده ساختمان در طبقه همکف و آزادسازی فضا جهت تردد، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای کار و فعالیت با مالکیت عمومی و دولتی در محور(M))به میزان حداقل ۳ متر الزامی است. بدیهی است فضاهای حاصل از عقب‌نشینی توده ساختمانی به‌عنوان فضاهای عمومی قابل استفاده است.

۱- در طبقات بالای همکف، مختلط مسکونی- اداری یا دفاتر تجاری.

۲- در طبقات بالای همکف، تماما اداری یا دفاتر تجاری

۳- در طبقات بالای همکف، تماما مسکونی

- ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری توامان در طبقات بالای همکف یک ساختمان در این پهنه، مشروط و منوط به ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمت‌های مسکونی و نیز عدم ارتباط طبقات و واحدهای مسکونی با غیرمسکونی است.

- عقب‌نشینی توده ساختمان در طبقه همکف و آزادسازی فضا جهت تردد، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای مختلط، M۱۱۴، M۱۱۳، حداقل به میزان ۳ متر با کاربری های خدمات عمومی و با مقیاس شهری به جزء کاربری تجاری – خدماتی (منطبق با جدول ۱۴) الزامی است. بدیهی است فضای حاصل از عقب‌نشینی توده ساختمانی تحت مالکیت مالک بوده و به‌عنوان فضای عمومی قابل استفاده است.

- برای کلیه پلاک‌هایی که در زیرکدهای مختلط قرار گرفته‌اند، در صورتی که وسعت قطعه بیش از ۲۰۰۰ مترمربع باشد، تهیه دستورالعمل طراحی شهری جهت بستر پیرامونی در مقیاس یک یا چند بلوک شهری (با توجه به دامنه تأثیر پروژه) ضمن رعایت ضوابط زیرپهنه مربوطه، الزامی است. در این خصوص استفاده از خدمات "طرح جامع سه‌بعدی" جهت بلوک یا بلوک‌های شهری واقع در محیط زمینه و بستر پیرامونی بناهای مذکور از طریق شخص حقوقی ذیصلاح برای قطعات، با وسعت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع و تصویب آن در شورای معماری و شهرسازی الزامی خواهد بود.

- محل استقرار ساختمان در کلیه پلاک‌های واقع در زیرکدهای مختلط محوری، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات، صرفا در طول قطعه در مجاورت معبر مجاز است.

- در قطعات شمالی محورهای شرقی- غربی که توده ساختمانی آن‌ها در شمال قطعه شکل گرفته، حیاط و فضای باز مجاور معبر می‌باید از بدنه یا جداره نرم و شفاف و رویت‌پذیر (نرده، مشجر و ...) برخوردار بوده و فاقد دیوار باشد.

- در تمامی زیرکدهای مختلط، در صورتی که مساحت ملک به حدنصاب اندازه قطعه پیش‌بینی شده در جدول شماره ۱۰ نرسد، حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان، یک طبقه کاهش می‌یابد.

- در این کدها استقرار سکونت و واحدهای مسکونی در کنار دفاتر تجاری و اداری در طبقات یک ساختمان (به صورت همجواری دو کاربری متفاوت در یک طبقه) مجاز نیست.

- ایجاد مراکز تجهیزات شهری و فراشهری مثل پمپبنزین، آتش‌نشانی، ایستگاه خدمات شهری و... در صورت تأمین دسترسی مناسب و با تأیید در مراجع ذیصلاح در این کدها مجاز است.

- چنانچه مساحت ملک کمتر از حداقل اندازه تعیین شده در زیرکد هایM (دامنه پایین حداقل اندازه قطعه) باشد واز ۲/۳ اندازه آستانه پایین آن و حداقل عرض محور کمتراز حداقل عرض هر محدوده تراکمی طبق جداول شماره۱۰نباشد ، یک طبقه از تعداد طبقات تعیین شده در زیر پهنه در هنگام صدور پروانه ، کاسته می شود .

استقرار کلیه عملکردهای خدمات عمومی (مذهبی، فرهنگی، تفریحی - توریستی، اداری، انتظامی،ورزشی و درمانی و غیره) افزون برآنچه در نقشه کاربری زمین پیش بینی شده و در چارچوب ضوابط و مقررات ویژه هر یک از این کاربری ها مشروط بر تایید کمیسیون ماده ۵ در این محور مجاز است.

- قابلیت استقرار کلیه خدمات عمومی و کاربری های تجاری و خدماتی در محور M۱۳ و M۱۴ مرتبط با طرفین محور می باشد.

- در محور با کدهای M۱۳ و M۱۴ کاربری های مسکونی(موجود و پیشنهادی) وکارگاهی در صورت داشتن ضوابط جدول شماره ۱۰ از این قابلیت می توانند بهره مند گردند. این قابلیت مشمول کاربری های خدمات عمومی از جمله مذهبی، تفریحی – توریستی، اداری وانتظامی، ورزشی ، درمانی ، آموزشی، تاسیسات و تجهیزات شهری، فضای سبز، حریم، باغات تثبیت شده ، میراث تاریخی - طبیعی و غیره نمی باشد.

- حداقل تفکیک کاربری های اداری- دفتری مطابق با این محورها به میزان حداقل ۷۵ متر مربع در نظر گرفته شود.

- حداقل تفکیک کاربری های تجاری در محور فعالیتی M۱۳ حداقل ۴۰ مترمربع ودر محور فعالیتی M۱۴ حداقل۲۰ متر مربع است.

۴ ـ۴ ـ ضوابط ومقررات اجرایی کدهای حفاظت- کاربری فضای سبز

۴-۴-۱- ویژگی کلی مرتبط با کد حفاظت

این کد شامل گستره هایی از سطح محدوده شهری است که پارک‌های شهری و جنگلی، حریم‌ها و پهنه‌های ویژه سبز شهری را در برگرفته و برای ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری، ایجاد سرزندگی در محیط شهری و تأمین فضاهای لازم برای عرصه‌های عمومی درنظر گرفته شده است . این کددر طرح جامع راهبردی – ساختاری در دو کد G۱ وG۲ ودر سه زیر کد طبق جدول شماره ۱۱ طبقه‌بندی شده است.در مطالعات طرح تفصیلی کد G۲ که شامل باغات و اراضی کشاورزی می باشد در کدهای R۲۳ تراکم باغ مسکونی ارزشمند سبز طبقه بندی گردیده است . کد G۱ نیز به عنوان پارک وفضای سبز و منطبق با تعریف کاربری های مصوبه ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری تعیین شده است. در ذیل ضوابط ومقررات هرکدام از کدهای منطبق شده با طرح تفصیلی بیان می گردد.

جدول ۱۱: ضوابط ومقررات اراضی سبز وباز(G)

پهنه های کلان	کد یک رقمی	کاربری کلان	کد دو رقمی	کد سه رقمی	کاربری طرح تفصیلی
G)حفاظت (سبز و باز	G۱	فضای سبز عمومی	G۱۱	G۱۱۱	پارک وفضای سبز
				G۱۱۲	
	G۲	کشاورزی	G۲۱	G۲۱۱	باغات

ماخذ: ضوابط طرح جامع راهبردی – ساختاری مصوب ۱۳۹۰

۴-۴-۲- ویژگی های کلان وضوابط مرتبط با کاربری فضای سبز

- با تأکید بر ممنوعیت ساخت و ساز مسکونی، هرگونه ساخت و ساز غیرمسکونی در پارک وفضای سبز با حداقل بنا و سطح اشغال صرفا با تصویب کمیسیون ماده (۵)، مجاز است.

۴-۴-۲-۱ - ویژگی های کلان وضوابط خاص کاربری فضای سبز

۴-۴-۲-۱-۱- شرایط استفاده از زمین درکاربری فضای سبز

احداث پارک وفضـای سـبز و خدمات وابسـته در زمین هایی که در نقشـه کاربری زمین به صـورت فضای سبز مشخص شده ، با رعایت ضوابط و مقررات زیر مجاز است :

ـ استفاده های مجاز

ـ احداث پارک و فضای سبز عمومی و خدمات وابسته در رده‌های محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری مجاز است.

ـــ استفاده از فضای سبز بصورت زمینهای بازی، کودکان و زمینهای ورزشی سبک، تکثیر گل و گیاه و گلخانه، شهر بازی و غرفه‌های نگهداری حیوانات و پرنده‌های کوچک وامثالهم در ۵ درصد این کاربری مجاز است.

تبصره : حداقل ۸۰ درصد سطح فضای این کاربری باید صرفاً به فضای سبز و در مابقی کف سازی ، تاسیسات و تجهیزات مورد نیاز و دیگر کاربری های مجاز قرارگیری استقراریابد.

ـ استفاده مشروط

ـــ احداث تاسیسات جانبی مورد نیاز فضای سبز از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرایداری، غرفه‌های تجاری، واحدهای پذیرایی(۲ درصد)، مشروط به اینکه حداکثر در۵ درصد فضای سبز را اشغال نکند مجاز است.

ـــ احداث سرویس بهداشتی، تاسیسات آبرسانی، برق‌رسانی،سرایداری و موارد مشابه مشروط به اینکه حداکثر ۵ درصد فضای سبز را اشغال نکند مجاز است.

- استقرار خدمات فوق در کاربر پارک وفضای سبز در مقیاس محله به جزء سرویس بهداشتی والزامات تاسیساتی مجاز نیست.

ـ استفاده‌های ممنوع

ـــ این اراضی صرفاً برای کاربری پارک و فضای سبز و استفاده‌های مجاز و مشروط فوق‌الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی ممنوع است.

ـ تبدیل اراضی این کاربری به هر نوع کاربری دیگر ممنوع است.

۴-۴-۲-۱-۲- ضوابط تفکیک

با توجه به تامین فضای سبز در محمد شهر ،تفکیک در کلیه اراضی با کاربری فضای سبز پارک ممنوع و در صورت نیاز به تفکیک مشروط به تایید کمیسیون ماده۵ می باشد.

۴-۴-۲-۱-۳- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

- حداکثر سطح اشغال (شرایط مجاز ومشروط)ساخت به غیر از فضای سبز در مقیاس ناحیه(۱۰درصد) ،محله(۵ درصد) و شهری(۲۰) درصد می باشد.

ـ حداکثر تراکم ساختمانی در پارک های محله ای ، ناحیه ای و پارک های شهری ۲۰ درصد است.

تبصره: طرح معماری پارکها وفضای سبز در مقیاس شهری باید به تایید کمیسیون ماده۵ برسد.

۴-۴-۲-۱ -۴- سایر مقررات عمومی

ـ محصور کردن پارکها و فضای سبز عمومی مجاز نیست.

تبصره : درصورت شرایط خاص که احتیاج به محصور کردن می باشد باید ارتفاع دیوار فضای باز این کاربری حداکثر ۵۰ سانتی متر و مازادآن به شکل نرده یا مشبک ویا حصار سبز باشد

ـــ حداقل عرض معبر دسترسی به پارک کودک؛۸ متر محله ای و ناحیه ۱۲متر وشهری ۱۶متر است. تشخیص در این خصوص مرتبط با تایید کارشناسان شهرداری مربوط خواهد بود.

- دسترسی ساختمانهایی که داخل پارکها و فضای سبز ساخته می شوند بصورت مستقیم و بلافاصله به معابر پیرامون پارک مجاز نیست.

- در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده بایستی اولویت به تأمین فضاهای سبز و باز عمومی با مراعات حداقل سرانه ۸ متر برای کل فضاهای سبز و ۴ متر برای پارک‌های محله- ناحیه‌ای و حداکثر دسترسی ۷۵۰ متر داده شود.

۴-۴-۲-۱-۵- پارکینگ کاربری پارک وفضای سبز

تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۳۰۰مترمربع فضای سبزالزامی است.

۴-۴-۲-۲ - ویژگی های کلان وضوابط خاص مرتبط با باغات

به منظور اقتصادی کردن و بهره‌برداری از کاربری باغی محمد شهر علاوه بر استفاده مسکونی (R۲۳ منطبق با ماده ۱۴)احداث بناهای مرتبط با کاربری‌ها و عملکردهای گردشگری، پذیرائی، تفریحی، ورزشی و فرهنگی متناسب با ضوابط مربوطه و تایید کمیسیون ماده پنج مجاز خواهد بود.

- هرگونه ساخت وساز بر اساس ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۴،/۹/۱ و آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۶واصلاحیه های بعدی آن اعمال خواهد شد.

❑ کاربری‌ها و عملکردهای مجاز در کاربری باغ عبارتند از:

- کاربری فراغتی و گردشگری: سالن‌های جشن و پذیرائی ، رستوران، انواع غذاخوری‌ها اعم از کبابی، ساندویچ و پیتزافروشی، هتل و پانسیون.
- کاربری ورزشی و تفریحی: سالن‌های ورزشی و تفریحی، بدن‌سازی استخر، سالن بولینگ.
- کاربری خدمات اجتماعی: خانه‌های سالمندان، استراحتگاه‌های دوران نقاهت
- کاربری فرهنگی: عملکردهای فرهنگی و هنری

❑ کاربری و عملکردهای غیرمجاز در کاربری باغات عبارتند از صنعتی، کارگاهی، اداری و کلیه عملکردهای غیرمرتبط و مزاحم و یا مغایر با حفاظت از باغات.

- احداث حصارها و دیوارهای بلند و پر (آجری یا بلوک سیمانی) در کاربری باغات منفرد ممنوع است و استفاده از حصارهای سنتی سبز (شمشاد و...) و دیوارهای کوتاه برای جدا کردن محدوده باغات از یکدیگر، الزامی است.

- نحوه قرارگیری ساختمان در زمین بایستی به گونه‌ای باشد که حداقل درختان باغ قطع گردند و ساختمان‌ها حداقل ۳ متر از حدود قطعه از هر چهار طرف فاصله داشته باشند و در صورت قرارگیری ساختمان در مجاورت معبر, حداقل فاصله از یک طرف ۵ متر خواهد بود.

- جنس مصالح به کار رفته در نماسازی باغات بایستی با محیط و ماهیت باغی همخوانی داشته باشد و عمدتاً از نمای سیمانی یا آجر ۵ سانتی، درب و پنجره چوبی و سنگ‌های بادشکن استفاده گردد.

- تحدید شبکه معابر در پهنه‌های باغی، الزامی است و ایجاد معابری که نقش عبوری در بافت باغی را فراهم نمایند، ممنوع است.

- در پهنه‌های باغی فاقد شبکه معابر پیاده, احداث شبکه معابر پیاده با عرض حداکثر ۲/۵ متر و بدون حذف هیچ‌یک از درختان، مجاز است.

- معابر پیاده احداث شده به عنوان عرصه عمومی در اختیار شهرداری قرار خواهد گرفت.
- مبادی حرکت این معابر پارکینگ‌هائی خواهد بود که در مجاورت بیرونی باغ‌ها احداث شده‌اند.

- شهرداری موظف است احداث شبکه معابر را به گونه‌ای انجام دهد که کمترین قطع اشجار را داشته باشد و حتی‌الامکان از درختان به عنوان فضاهای سبز حاشیه خیابان‌ها استفاده نماید. معابری که در عرصه های درختی پر تراکم در طرح تفصیلی پیشنهاد شده است، نیازمند طراحی ویژه در قالب طرح موضعی(همانند معبر ۱۸ متری محله شهید چمران) می باشند.

- تأمین پارکینگ‌های عمومی در مجاورت بیرونی کاربری باغی و ایجاد راه‌های دسترسی پیاده به باغات جهت حفاظت هرچه بیشتر از سطوح باغی، ضمن دسترسی به فضاهای فراغت و گردشگری درون آنها الزامی است.

- در صورت وجود دسترسی سواره به باغ تأمین پارکینگ در هر قطعه بر اساس کاربری تعریف شده و مورد تقاضای مالک در تراکم مجاز در قطعه با توجه به ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ‌ها در کاربری‌های مختلف بایستی تماماً تأمین گردد.

۴ـ۵: کاربری آموزشی

۴ـ۵ـ۱ـ موارد استفاده از زمین

زمین های با کاربری آموزشی مشخص شده روی نقشه کاربری، منحصراً در چارچوب ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش قابل ساخت و ساز است. هرگونه تغییر و تفکیک احتمالی در آنها باید به تأیید کمیسیون ماده ۵برسد.

- استفاده‌های مجاز

- کاربریهای مجاز ، شامل فضاهای آموزشی در رده‌های مختلف شهر می‌باشد که شامل واحدهای پیش‌دبستانی، دبستانی، راهنمایی، دبیرستان، پیش‌دانشگاهی و هنرستان است.

- کاربریهایی که در همجواری این کاربری مجاز به استقرار می‌باشند عبارتند از: مراکز فرهنگی، فضاهای ورزشی و فضای سبز و همچنین احداث خوابگاه و سایر فضاهای جانبی مورد نیاز برای مراکز آموزشی شبانه‌روزی (مقطع راهنمایی تحصیلی و دبیرستان) که احداث آنها برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

- استفاده‌های مشروط

ـــ احداث تاسیسات رفاهی و خدماتی برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی، نمایش، غذاخوری، واحدهای اداری، انتظامی، سرایداری، سالن ورزشی، مسجد و مراکز تفریحی و فرهنگی مشروط به اینکه درب آنها از داخل باشددر ۱۰ درصد عملکرد آموزشی مجاز است.

هرگونه استفاده بجزء موارد مجازذکر شده، مشروط به تایید کمیسیون ماده ۵ می باشد.

- استفاده‌های ممنوع

هر گونه استفاده از اراضی در کاربری آموزشی بجز موارد مذکور ممنوع می‌باشد.

۴ـ۵ـ۲ ـ مقررات تفکیک، سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری آموزشی

جدول ۱۲ : تفکیک، سطح اشغال ، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات کاربری آموزشی

مقطع تحصیلی	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثرسطح اشغال(درصد)	حداکثرتراکم ساختمانی(درصد)	حداکثر تعداد طبقات
مهد کودک	۵۰۰	۴۰	۴۰	۱
دبستان و کودکستان	۲۰۰۰	۵۰	۵۰	۱
راهنمایی	۳۵۰۰	۵۰	۱۰۰	۲
دبیرستان	۵۰۰۰	۵۰	۱۵۰	۳

ماخذ:سازمان نوسازی وتجهیز مدارس کشور

ـــــ احداث زیرزمین در کلیه واحدهای آموزشـی و برای اسـتقرار فضاهای مربوط به عملکردهای جنبی مانند کلاسهای کارگاهی، فضاهای ورزشی کوچک، انبار، اتاق تأسیسات، کارگاه و تعمیرات و نگهداری و پارکینگ بلامانع است .

- حداقل مساحت تفکیکی در بافت پر ودر صورت نبودن زمین مورد نیاز در مقاطع راهنمایی(۲۰۰۰ متر مربع) ودبیرستان وپیش دانشگاهی (۳۰۰۰ متر مربع) پیشنهاد می شود.

- حداقل مساحت مدارس فنی وحرفه ای وکارودانش ۵۰۰۰ مترمربع می باشد.

- درخصوص مدارس غیر انتفاعی ، ضوابط وزارت آموزش و پرورش مبنای مجوز می باشد.

۴ـ۵ـ۳ ـ سایر ضوابط و مقررات عمومی کاربری آموزشی

حداقل وحداکثر عرض گذر مجاز برای استقرار کاربری آموزشی به ترتیب زیر است.

- مهد کودک	حداقل ۸	حداکثر ۱۲ متر
ـ دبستان وکودکستان	حداقل ۱۲	حداکثر ۱۶ متر
ـ راهنمایی	حداقل ۱۲	حداکثر ۲۰ متر
ـ دبیرستان ومدارس آموزش عالی	حداقل ۱۲	حداکثر ۲۴ متر

ـ رعایت حداقل فاصله ساختمان اصلی مدرسه از دیوار همسایه شمالی ۴ متر و از همسایه جنوبی ۶ متر الزامی است.

ـ رعایت حداقل فاصله ساختمان اصلی از دیوار همسایه غربی و شرقی در فضاهای آموزشی۳ متر الزامی است.

ـ احداث کودکستان و دبستان درکنار گذرهای با شیب بیش از ۶ درصد مجاز نیست.

ـ احداث راهنمایی و متوسطه درکنار گذرهای با شیب بیش از ۸ درصد مجاز نیست.

ـ حداکثر طول قطعات ۲/۵ برابر عرض باشد.

ـ حداقل عرض مناسب زمین برای مدارس ابتدایی ۳۶ مترمربع ، راهنمایی ۴۲مترمربع، متوسطه ۴۵ مترمربع الزامی است.

ـ حداقل ارتفاع مفید طبقات ۳/۴ متر و حداکثر۴متر است.

ـ وسعت حیاط اصلی، بصورت یکپارچه نباید کمتر از ۴۰ درصد قطعه زمین باشد.

- پارکینگ در قسمت ضوابط معابر ذکر گردیده است.

۴ـ۶: کاربری فرهنگی- هنری

احداث عملکردهای فرهنگی، در زمینهایی که بر روی نقشه کاربری زمین با کاربریهای فرهنگی- هنری، مشخص شده‌اند طبق ضوابط و مقررات سازمان مربوطه مجاز است.

- استفاده های مجاز

احداث واحدهای عملکردی زیر و سایر اماکن فرهنگی- هنری زیرپوشش ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواه در ترکیب با هم و یا جداگانه، در زمین های با کاربری فرهنگی مجاز است:

ـ انواع کتابخانه

ـ مراکز فرهنگی و کلاسهای آموزش هنری

ـ واحدهای وابسته به کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان

ـ سینما و تئاتر

ـ سایر کاربریهای مشابه

- استفاده‌های ممنوع

ـ این کاربری صرفاً در جهت استفاده‌های مجاز کاربری فرهنگی بوده و هر نوع استفاده دیگر از آن مجاز نمی‌باشد.

۴ـ۶ـ۱ ـ ضوابط مربوط به تفکیک کاربری فرهنگی- هنری

ـ حداقل تفکیک در مقیاس محله ۵۰۰مترمربع، مقیاس ناحیه ۱۰۰۰و مقیاس شهری ۲۰۰۰ مترمربع است.

۴ـ۶ـ۲ ـ سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری فرهنگی- هنری

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

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

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

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

- حداکثر تعداد طبقات به غیر از فرهنگسرا(۱/۵ طبقه) ۲ طبقه است.

۴-۶ـ۳ـ سایر ضوابط و مقررات عمومی کاربری فرهنگی- هنری

ـــ در استقرار بناهای فرهنگی، تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و...) باید رعایت شود.

ـــ رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تاسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، اطفا حریق(مقررات ملی ساختمان مبحث سوم) و... الزامی است.

ـ سطح زیرزمین و پیلوتی به ارتفاع ۲/۲۰ متر جزء زیربنا محسوب نمی شود.

ـ وسعت حیاط اصلی، بصورت یکپارچه نباید کمتر از ۳۰ درصد قطعه زمین باشد.

تبصره:کلیه ضوابط کاربریهای فرهنگی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در مورد کاربریهای فرهنگی تدوین گردیده الزامی است.

۴ـ۷: کاربری مذهبی

احداث مراکز مذهبی در رده محله،ناحیه و شهری با رعایت مقررات سازمانهای مربوطه مجاز می باشد.

- استفاده های مجاز

ـــ کاربری مذهبی به احداث مصلی، مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، سقاخانه‌ها و احیاناً مراکز مذهبی اقلیت‌های رسمی اختصاص دارد.

ـ ساماندهی و بهسازی بقاع متبرکه در کاربری مذهبی مجاز است.

ـ احداث تاسیسات بهداشتی در حد نیاز کاربری مجاز است.

ـ احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.

- استفاده‌های مشروط

ـــ اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از زیربنایی ساختمان‌های مذهبی با عملکرد شهری به کاربری تجاری – خدماتی موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری- خدماتی وبا عرض حداقل ۱۲ وتایید کمیسیون ماده۵ بلامانع است.

- استفاده‌های ممنوع

ـ هر گونه استفاده دیگر از کاربری مذهبی بجز موارد مذکور ممنوع می‌باشد.

۴ـ۷ـ۱ ـ ضوابط مربوط به تفکیک کاربری مذهبی

ـــ استقرار مساجد، تکایا و حسینیه های در مقیاس محله در اراضی با کاربری مسکونی بلامانع است. مشروط به اینکه حداقل مساحت زمین ۳۰۰ مترمربع وحداقل عرض ۱۲ متر باشد بلامانع است..

ـــ استقرار مساجد در مقیاس ناحیه، به شرط داشتن حداقل مساحت ۵۰۰ متر مربع و حداقل عرض دسترسی ۱۲ متر بلامانع است .

ـــ استقرار مساجد در مقیاس شهری(مساجد جامع ، مصلی و..) به شرط داشتن حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و حداقل عرض دسترسی ۱۶ متر بلامانع است.

۴ـ۷ـ۲ ـ سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری مذهبی

ـحداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مساحت زمین است.

ـ حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد است.

- به ازای هر نفر نمازگزار در طراحی مساجد محله ای مساحت ۱/۲۵ متر مربع اعیان (زیربنا)که از آن به میزان ۰/۸۵ مترمربع به شبستان و ۰/۴ مترمربع به سایر فضاهای جانبی اختصاص داده شود همچنین ۲/۵۰ مترمربع به ازای هر نفر نمازگزار عرصه (زمین)در نظر گرفته شود.

۴ـ۸: کاربری درمانی

در اراضـی دارای کاربری درمانی مشـخص شده برروی نقشه کاربری زمین، ساخت و ساز منحصراً باید در چارچوب ضوابط و استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزشی پزشکی صورت پذیرد .

ـ استفاده های مجاز

ـــ کاربری درمانی شـامل بیمارسـتان ،درمانگاه ،خانه بهداشـت و مراکز بهداشتی و درمانی ،توانبخشی ،فیزیوتراپی ،مرکزتنظیم خانواده،خانه سالمندان،مراکز انتقال خون،مطب پزشکان،تزریقات و موارد مشابه

ـــ احداث بیمارسـتان، زایشـگاه، کلینیک‌های تخصـصـی، مراکز تحقیقاتی، آزمایشـگاه، کلینیک دامپزشکی، مراکز حمایتی، توانبخشی، شیرخوارگاه، مراکز بهداشت برای بخش دولتی ، خصوصی و موارد مشابه مجاز است.

ـ احداث مراکز تنظیم خانواده، آسایشگاه معلولین، خانه سالمندان برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

ـ احداث مراکز بهداشتی، از قبیل، حمام، آبریزگاه عمومی برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

ـــ احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی و سـایر موارد مشـابه در داخل بیمارستان و یا مراکز بهداشتی بلامانع می‌باشد.

ـ احداث درمانگاه، کلینیک، تزریقات در حد نیاز محله بلامانع است.

ـ استفاده‌های مشروط

ـ احداث فضاهای درمانی در کاربری مسکونی مشروط به رعایت ضوابط مربوطه بلامانع است.

احداث موارد مجاز ذکر شده، مشروط به رعایت سطح اشغال کاربری درمانی می باشد.

ـ استفاده‌های ممنوع

ـــ احداث مراکز درمانی بیماریهای واگیر و مسـری مانند جذام، آبله و... در اراضـی بهداشتی و درمانی شهر ممنوع است.

- استفاده از اراضی بهداشتی و درمانی صرفاً مختص استفاده‌های مجاز فوق است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی ممنوع است.

۴ـ۸ـ۱ـ ضوابط تفکیک کاربری درمانی

ـ حداقل تفکیک مطب پزشکی یا دندانپزشکی همراه با بخش تزریقات ۱۵۰مترمربع است.

ـ حداقل تفکیک داروخانه یا تزریقات ۱۰۰ مترمربع است.

ـ حداقل تفکیک آزمایشگاه، رادیولوژی ۱۵۰ مترمربع است.

ـ حداقل تفکیک برای احداث کلینیک یادرمانگاه پزشکی، ساختمان‌پزشکان۱۰۰۰مترمربع است.

ـ حداقل تفکیک کاربری بهداشتی ۱۰۰ مترمربع است.

- حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز بهداشتی و درمانی ۳۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل مساحت زمین برای احداث مرکزاصلی بهداشت شهرستان ۵۰۰۰ مترمربع است .

- حداقل تفکیک بیمارستان ۱۰۰۰۰ مترمربع است.

تبصره۱: حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث مراکز بهداشتی(گرمابه ، سرویس بهداشتی و..) مطابق نظر شهرداری و با تایید کمیته فنی مشخص می گردد.

تبصره۲: حداقل تفکیک برای احداث مراکز درمانی و بیمارستان براساس استانداردهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی تعیین خواهد شد. چنانچه به زمین بیشتری در خصوص کاربری درمانی مورد نیاز باشد تهیه آن از طرف سازمان از ازاضی مجاور بلامانع است.

۴ـ۸ـ۲ـ سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری درمانی

- حداکثر سطح اشغال مراکز بهداشتی و درمانی ۴۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز زمین بیمارستان ۳۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز زمین مراکزآموزشی ۴۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز زمین درکاربریهای بهداشتی۶۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای بیمارستان۱۲۰ درصد و برای سایر مراکز درمانی۸۰ درصد است.

تبصره۱: چنانچه در نواحی مسکونی ارتفاع ساختمان بیش از ارتفاع مجاز منطقه مسکونی باشد، ضرورت عقب نشینی جهت جلوگیری از اشرافیت الزامی است.

تبصره۲: احداث مراکز درمانی و بیمارستان تابع ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی می باشد.

۴ـ۸ـ۳ـ سایر ضوابط و مقررات عمومی کاربری درمانی

تبصره ۳: تغییر کاربری اراضی مسکونی به کاربری درمانی در رده محله در صورت اخذ مجوز از وزارت درمان و بهداشت و آموزش پزشکی وشرایط استفاده مجاز در حوزه سکونت وتایید کمیسیون ماده ۵مجاز است .

ـ حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۴/۸ متر است.

ـ وسعت حیاط اصلی،در کاربری درمانی بصورت یکپارچه نباید کمتر از ۴۰ درصد قطعه زمین باشد.

- حداقل عرض معبر دسترسی به واحدهای درمانی ۱۲ متر است.
- حداقل عرض معبر دسترسی به بیمارستان ۲۰ متر است

. - پارکینگ در قسمت ضوابط معابر ذکر گردیده است.

۴ـ۹: کاربری اداری ـ انتظامی

ـ استفاده های مجاز

ـــ احداث کلیه تاسیسات اداری دولتی و بخش ستادی نیروی نظامی و انتظامی، سازمانها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمانهای عام‌المنفعه عمومی، بنیادها و... در این کاربری مجاز است.

ـــ تاسیسات اداری از قبیل اتحادیه‌ها، کانونها، انجمنها و نهادهای خیریه و سایر تاسیسات اجتماعی و سیاسی مجاز است.

ـ ایجاد فضای سبز اختصاصی و تاسیسات مشابه در ۳۵ درصد سطح پلاک مجاز است.

ـ ایجاد مراکز مذهبی فرهنگی از قبیل کتابخانه و مسجد حداکثر تا ۱۵ درصد سطح پلاک مجاز است.

تبصره :احداث رستوران ،مهدکودک و پلیس + ۱۰، طبق ضوابط خاص همان کاربری مجاز است.

ـ استفاده مشروط

ـــ احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف ،زمین ورزشی، مهمانسرا و باشگاه اختصاصی ،حداکثر تا ۱۰ درصد از سطح پلاک، مشروط به استفاده پرسنل آن اداره مجاز است.

ـ استفاده‌های ممنوع

- احداث پادگان‌های نظامی و مراکز آموزش نظامی و انتظامی ممنوع است.
- احداث هر گونه تاسیسات تجاری اعم از خرده‌فروشی، کارگاهها و نمایشگاه کالا، بانکها و خدمات مشابه ممنوع است.

۴ـ۹ـ۱ـ ضوابط تفکیک مربوط به کاربری اداری ـ انتظامی

ـ حداقل مساحت تفکیک اداری - انتظامی ۱۰۰۰مترمربع است.

۴ـ۹ـ۲ـ سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری اداری ـ انتظامی

ـ حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد مساحت زمین است.

ـ حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری اداری ۱۸۰ درصد و در کاربری انتظامی ۱۲۰ درصد است.

حداکثر تعداد طبقات در کاربری اداری ۳ طبقه و در کاربری انتظامی ۲ طبقه است.

۴ـ۹ـ۳ـ سایر ضوابط و مقررات عمومی کاربری اداری ـ انتظامی

ـ ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقه همکف حداقل ۳/۶ متر و حداکثر ۴/۸ متر است.

ـ در عملکردهای اداری به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیر بنا ایجاد حداقل یک سرویس بهداشتی عمومی الزامی است.

ـ حداقل عرض معبر دسترسی جهت قرار گیری کاربری اداری انتظامی ۱۶ متر است.

۴ـ۱۰: کاربری ورزشی

زمین هایی که بر روی نقشه کاربری زمین با کاربری ورزشی مشخص شده اند ، به تناسب اندازه و مساحت و موقعیت ، برای استقرار ورزشگاه اصلی شهر، مجموعه های ورزشی در مقیاس ناحیه وسالن های ورزشی و زمین های بازی و ورزشی روباز در مقیاسی محله ای پیش‌بینی شده اند.

- استفاده های مجاز

ـ تعیین نوع تأسیسات ورزشی قابل استقرار در زمین های این کاربری ، باید براساس ضوابط و استانداردهای سازمان تربیت بدنی صورت گیرد .

ـــ ایجاد مکان‌های ورزشی بر حسب تقسیمات مختلف شهری، (محلات، نواحی و مراکز شهری) مجاز است. این تاسیسات شامل زمینهای تفریح و بازی کودکان، ورزشهای سبک، زمینهای بزرگ ورزشی، کلوپ ورزشی، باشگاههای مختلف، استادیوم‌ها، استخرهای شنا و مجتمع‌های ورزشی است.

ـــ احداث ساختمانهای اداری، خدماتی، انتظامی مربوط به تاسیسات ورزشی و مراکز کمک‌های اولیه درناحیه و مراکز شهری در ۵ درصد سطح پلاک مجاز است.

ـــ احداث واحدهای تجاری و خدماتی برای سرویس‌دهی به فضاهای ورزشی مشروط به اینکه حداکثراز ۲ درصد قطعه مجاز است.

- احداث واحدهای تجاری مشروط به عدم صدور مجوز تجاری مجاز است.

تبصره ۱:احداث واحدهای اداری ،فرهنگی و موارد مشابه در هر صورت نباید از ۵ درصد این کاربری تجاوز کند.

تبصره۲: در صورت نیاز به سطح اشغال بیش از ۵درصد با ارایه گزارش توجیهی وتصویب کمیسیون ماده ۵ مورد بررسی خواهد شد.

- استفاده‌های مشروط

ـ احداث خوابگاه، اقامتگاه و فضاهای جانبی برای استفاده کنندگان به صورت محدود با رعایت ضابطه ساختمانی در مشروط به اینکه حداکثراز ۵ درصد قطعه مجاز است.

ـ احداث موارد مجاز ذکرشده ،مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز کاربری ورزشی می باشد.

- تمامی کاربریهای قابل استقرار در این کاربری مشروط به تایید کمیسیون ماده۵ می باشد.

- استفاده‌های ممنوع

این اراضی مختص استفاده‌های مجاز و مشروط ذکر شده در کاربری ورزشی است و هر نوع کاربری دیگری در این اراضی که خارج از استفاده‌های مجاز و مشروط باشد ممنوع است.

۴ـ۱۰ـ۱ـ ضوابط تفکیک مربوط به کاربری ورزشی

ـــ حداقل تفکیک اراضـی ورزشی روباز در مقیاس محله‌ای ۱۰۰۰ مترمربع ،مقیاس ناحیه ای ۲۰۰۰ مترمربع و در مقیاس شهری ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

ـ رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون‌های ورزشی در احداث سالنهای ورزشی الزامی است.

۴ـ۱۰ـ۲ـ سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری ورزشی

ـ حداکثر سطح اشغال برای اماکن ورزشی روباز (زمینهای ورزشی) ۱۰ درصد و برای مکانهای سرپوشیده ۴۰ درصد سطح قطعه زمین است.

ـ حداکثر تراکم ساختمانی مکانهای سرپوشیده ۸۰ درصد است.

ـ حداکثر تعداد طبقات در مراکز ورزشی سرپوشیده دو طبقه است.

ـــ رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاها و سازمانهای ورزشی در رده‌های مختلف ورزشی الزامی است.

ـــ رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش‌نشانی(مقررات ملی ساختمان مبحث سوم) برای احداث بنا الزامی است.

۴ـ۱۰ـ۳ـ سایر مقررات عمومی کاربری ورزشی

ـ ارتفاع دیوار فضای باز این کاربری حداکثر ۵۰ سانتی متر و مازادآن به شکل نرده یا مشبک ویا حصار سبز باشد.

ـــ به جز زمین های بازی ، سـطح زیر پوشش پارکینگ و دیگر مستحدثات وابسته به مجموعه، باقیمانده مساحت زمین باید به درختکاری و فضای سبز اختصاص یابد.

۴ـ۱۰ـ۴- پارکینگ کاربری ورزشی

ـ تأمین یک واحد پارکینگ ، به ازای هر ۸۰ مترمربع زیر بناالزامی است.

- سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بربند بالا برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- استادیوم با تماشاچی برای هر ۲۵۰ مترمربع سطح ورزشگاه تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۴ـ۱۱: کاربری حمل و نقل و انبارداری

استقرار فعالیت های مربوط به حمل و نقل و انبارداری، در اراضی اختصاص یافته به این کاربری در نقشه کاربری زمین ، با رعایت ضوابط و مقررات زیر بلامانع است.

ـ استفاده های مجاز

ـــ استفاده از این اراضی تنها جهت احداث تاسیسات و بناهای مورد نیاز کاربری پارکینگ، حمل و نقل و انبارها مانند پایانه مسافر تاکسی سرویس، گاراژ، انبارمواد بی‌خطر، مجاز است.

ـــ ایجاد پایانه مسافربری، انبار، مراکز توزیع کالا، سیلو و پارکینگهای عمومی، کارواش، تعمیرگاههای وسایط نقلیه سبک و نیز ماشین‌آلات کشاورزی و صنایع سبک و غیر آلاینده مجاز است.

ـ ایجاد بازار مصالح ساختمانی و انبار مصالح (بصورت محصور)ساختمانی مجاز است.

ـــ احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۲ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه در مجموعه پایانه مسافری بلامانع است.

ـ تغییر کاربری زمین با کاربری صنعتی کد الف به کاربری حمل و نقل و انبار بلامانع است.

ـ استفاده های مشروط

احداث آسایشگاه، خوابگاه، مهمانسرا، درمانگاه، مراکز آموزشی و حرفه‌ای و صنعتی، مراکز ورزشی و سالنهای اجتماعات و سخنرانی و مسجد مشروط بر اینکه مجموع کاربریها بیشتر از ۱۵ درصد سطح پلاک را اشغال نکند.

استفاده از موارد ذکر شده ،مشروط به رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز این کاربری می باشد.

ـ استفاده های ممنوع

ـــ این اراضی صرفاً برای کاربری حمل و نقل و انبارداری و استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

ـــ همجواری واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی و سایر کاربریهایی که سنخیتی با کاربری حمل و نقل و انبار ندارند ممنوع است.

۴ـ۱۱ـ۱ـ ضوابط تفکیک مربوط به کاربری حمل و نقل و انبارداری

ـحداقل مساحت لازم برای پارکینگ ۳۰۰ مترمربع است.

ـ حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی ۲۰۰۰ مترمربع است.

ـ حداقل مساحت لازم برای ترمینال مسافربری ۱۰۰۰۰مترمربع است.

۴ـ۱۱ـ۲ـ سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری حمل و نقل و انبارداری

ـ حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی پارکینگ عمومی ۵ درصد مساحت زمین است.

ـ حداکثر سطح اشغال مجاز مجموعه ساختمانی جهت احداث پایانه حمل و نقل ۲۵ درصد مساحت زمین است.

ـ حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی در انبارها ۴۰ درصد مساحت زمین است.

ـ حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه حمل و نقل ۴۰درصد است

ـ حداکثر تراکم ساختمانی در انبارها ۸۰ درصد است.

ـ حداکثر تعداد طبقات در پایانه حمل و نقل ۲ طبقه است.

ـ حداکثر تعداد طبقات ساختمانی پارکینگ (اتاق نگهبانی) یک طبقه است.

ـ حداکثر تعداد طبقات در انبارها ۲ طبقه است.

ـ رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش‌نشانی(مقررات ملی ساختمان مبحث سوم) الزامی است.

۴ـ۱۱ـ۳ ـ سایر مقررات عمومی کاربری حمل و نقل و انبارداری

ـ حداقل عرض معبر دسترسی به پایانه مسافربری ۲۴ متر است.

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

۴ـ۱۱ـ۴ـ ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

در توسعه های جدید شهری ، بافتهای قدیمی ، پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی برنامه ریزی شهری باید در نظر گرفته شود.

۴ـ۱۱ـ۵ـ انتخاب محل مناسب برای پارکینگ های عمومی

توجه شود که محل احداث پارکینگ های عمومی به کاربریهایی که مراجعین آنها توقف کوتاهتری دارند نزدیکتر باشد و برای توقف های متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریهای نظیر ورزشگاه ها ،بیمارستان ها و... می توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت.

۴ـ۱۲: کاربری تفریحی - توریستی

ـ استفاده های مجاز

- احداث تاسیسات رفاهی موقت توریستی، احداث هتل، مسافرخانه، کمپینگ و کلیه ی تاسیسات رفاهی و پذیرایی، توریستی، احداث انواع تاسیسات ورزشی و سالنهای بازی، احداث انواع واحدهای فرهنگی با توجه به ضوابط احداث وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در این کاربری مجاز است.

ـ استقرار عملکردهای اصلی این کاربری (تالارهای برپایی جشن ها و برگزاری میهمانی ها، مهمانپذیرها، مهمانخانه و غیره) در زمین هایی با کاربری محور خدماتی M و S بلامانع است.

ـ استفاده های مشروط

ـ استقرار واحدهای پذیرایی کوچک (اغذیه فروشی، آب میوه و بستنی فروشی و غیره) مشروط به احداث واحدهای تجاری منفرد مجاز است.

ـ استفاده های ممنوع

- ایجاد فضاهای پذیرایی در جوار اماکن نظامی و انتظامی، بیمارستانها، مراکز بزرگ پزشکی و کاربریهای صنعتی مجاز نمی‌باشد.

ـ این اراضی صرفاً برای کاربری تفریحی - توریستی و استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی ممنوع است.

۴ـ۱۲ـ۱ ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین کاربری تفریحی - توریستی

- حداقل مساحت لازم برای احداث هتل ۱۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل مساحت لازم برای مهمانپذیرها، رستوران وسالن پذیرایی ۵۰۰ مترمربع است.

تبصره: ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی وگردشگری و وزارت فرهنگ وارشاداسلامی در اولویت میباشد.

۴ـ۱۲ـ۲ ـ سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری تفریحی - توریستی

- حداکثر سطح اشغال هتل ۴۰ درصد سطح زمین است.

- حداکثر سطح اشغال مهمانپذیرها، رستوران وسالن پذیرایی ۷۵ درصد سطح زمین است.

تبصره: حداقل تراکم ساختمانی و تعدادطبقات برابر حداکثر تراکم مسکونی منطقه همجوار وحداکثر برابر طرح مورد تایید میراث فرهنگی وگردشگری و تایید کمیسیون ماده۵ می باشد.

۴ـ۱۲ـ۳ ـ سایر مقررات عمومی کاربری تفریحی - توریستی

ـ در طراحی هتل وکاربریهای اقامتی حداقل ۳۰ درصد به فضای سبز اختصاص یابد.

ـ حداقل عرض نورگیر فضاهای اتاق و سالنها ۱۲ متر با عرض ۳ متر است.

ـ حداکثر طول قطعات ۲/۵ برابر عرض باشد.

ـ رعایت ضوابط اداره بهداشت در احداث واحدهای پذیرایی الزامی است.

ـ رعایت حریم های طبیعی و مصنوعی ضروری است.

ـــ رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث و صنایع دستی و گردشگری در احداث واحدهای این کاربری الزامی است.

- واحدهای تفریحی – توریستی نوع کاربری تجاری محسوب نمی شوند. از اینرو در صورت اینکه کاربری مدنظر در وضع موجود تجاری لحاظ شده باشد. ، عطف به مجوز کاربری گذشته می باشد .

۴ـ۱۲ـ۴ ـ پارکینگ کاربری تفریحی - توریستی

- به ازای هر ۴ تخت یا ۱۰۰ مترمربع زیربنای مهمانسرا و مهمانخانه تأمین یک واحد پارکینگ سرپوشیده الزامی است.

ـ هتل دو وسه ستاره برای هر۳ تخت تامین یک واحد پارکینگ سرپوشیده الزامی است.

ـ هتل چهار و پنج ستاره برای هر۲ تخت تامین یک واحد پارکینگ سرپوشیده الزامی است.

۴-۱۳- حریم (سبز حفاظتی و..)

این کاربری به اراضی اطلاق می شود که بعنوان حریم محسوب شده و تصرف در آنها مشروط به کسب اجازه از سازمانهای وتصمیم مراجع قانونی متولی می باشد. حریم خط انتقال نیرو، حریم خط لوله گاز، حریم خط لوله آب و چاههای آب شرب، حریم مسیل ،حریم قنات، حریم آثار تاریخی و حریم جاده از جمله فضاهای حفاظت شده ای هستند که دارای ضوابط خاص سازمان متولی آن می باشد. در هر حال میزان حریم و نوع کاربریهای مجاز در آنها متفاوت است. در کلیه این حرایم ایجاد فضای سبز بلامانع است.

استفاده مجاز

بطور کلی حریم ها باید بصورت زمین های آزاد و بدون هیچگونه ساخت و سازی حفظ شوند که میزان آن توسط سازمان متولی تعیین خواهد شد.

استفاده مشروط

- از حریم های می توان بعنوان فضای سبز استفاده نمود مشروط به اینکه بنا در آن احداث نگردد

- از حریم ها می توان بعنوان معبر پیاده رو یا سواره در حد مجاز برابر مقررات متولی حریم استفاده کرد مشروط بر اینکه اولاً تاسیسات مهم زیربنایی در آنها احداث نگردد و ثانیاً از این معابر هیچگونه دسترسی به پلاکها صورت نگیرد.
- از حریم های خط انتقال نیرو، خط لوله گاز و جاده می توان بعنوان اراضی کشاورزی استفاده نمود مشروط به موافقت سازمان متولی آن.

ـ استفاده ممنوع

- هرگونه تفکیک و ساخت و سازدر این اراضی ممنوع است.

تبصره: استعلام از اداره امور آب استان در خصوص رعایت حریم مسیل بر میزان حریم رعایت شده طرح ارجحیت دارد.

۴ـ۱۳ـ۱ ـ ضوابط و مقررات عمومی

- هیچ ساختمان یا اجزا ساختمانی نمیبایست از حد «بر» و حریم گذرگاه و اراضی عمومی و همچنین از مرز مالکیت زمین که در آن ساخته میشود تجاوز نماید .

- احداث هرگونه مستحدثات در حریم رودخانه ها، نهرها، مسیلهای شهر در حریم تعیین شده توسط مراجع ذیربط ممنوع و احداث فضای سبز و گذرگاه در حریمها با اجازه سازمان مسئول از مورد فوق مستثنی میباشد.

۴ـ۱۴: کاربری صنعتی(کدالف)

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می شود . اراضی فوق به منظور احداث کارگاه های کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی صنایع دستی، صنایع ساختمانی غیر فلزی ،تعمیرگاه های اتومبیل، تعویض روغنی، کارگاه های درب و پنجره سازی فلزی و آلومینیومی، نجاری و موارد مشابه در نظر گرفته شده است. در مورد نوع کارگاه ها ضروری است که مفاد مصوبه جلسه مورخ ۱۳۸۴/۵/۲ هیات وزیران در ارتباط با ضوابط و معیارهای استقرار صنایع در محدوده شهرها و حرایم آنها رعایت گردد.در ضمن رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در مورد تشخیص نوع کارگاه از نظر مزاحم و غیر مزاحم بودن، الزامی است.

ـ استفاده های مجاز

ـــ ایجاد کاربری فعالیتهای صنعتی کد الف که متقاضیان برای ایجاد این واحدها پروانه کسب و بهره‌برداری خود را از شـهرداری محل دریافت نموده و فعالیت آنها برای شـهروندان هیچگونه مزاحمتی نداشـته و موجبات آلودگی محیط زیست را فراهم نمی‌کند.

تبصـره۱: به منظور مشخص کردن نوع کارگاههای قابل احداث در این کاربری لازم است، به تمامی ضوابط سازمان حفاظت محیط زیسـت در مورد تشخیص نوع کارگاه از نظر مزاحم و غیرمزاحم بودن و تمهیدات زیست محیطی استناد گردد.

تبصـره۲: نوع صـنایع قابل اسـتقرار در محدوده شهر می بایست با مصوبه شورای عالی شهرسازی ومعماری کشور مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ منطبق باشد.

ـــ ایجاد فضـاهای ورزشـی، درمانی، آموزشـی، مذهبی، پذیرایی، سـبز و تجاری و سـاختمان سرایداری اختصاصی حداکثر در ۱۰ درصد با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در داخل مجموعه.

ـ استفاده های مشروط

ـــ احداث تعمیرگاههای خدماتی و فنی و سرویس‌دهی به وسایل نقلیه و نیز پمپ بنزین و تاسیسات رفاهی مختص کارکنان حوزه صنعتی مشروط به اینکه حداکثر از ۵درصد سطح پلاک تجاوز ننمایدمجاز است.

ـــ ایجاد بانک یا موسـسـات اعتباری و مالی و فضـای اداری مرتبط با کاربری در داخل مجموعه مشـروط به اینکه حداکثردر ۱۰ درصد کارگاه های متوسط و ۵ درصد کارگاههای بزرگ تجاوز ننماید مجاز است.

ـــ ایجاد فضـاهای ورزشـی، درمانی، آموزشـی، مذهبی، پذیرایی، سـبز و تجاری و سـاختمان سرایداری اختصاصی مشروط به اینکه حداکثر از ۱۰ درصد سطح پلاک با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در داخل مجموعه مجاز است.

ـ استفاده‌های ممنوع

ـ احداث واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی و سایر کاربریهایی که سنخیتی با کاربری صنایع کارگاهی ندارند.

- صنایع غیرمجاز مستقر در شهر بر اساس اعلام سازمان حفاظت محیط‌زیست باید به نقاطی که بنا بر ضوابط و مقررات عمومی آن سازمان مشخص شده است انتقال یابد.

ــ کارخانه‌ها و کارگاههای بزرگ، متوسط وکوچک مزاحم تنها با در نظر گرفتن کلیه ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و فقط در شهرک یا نواحی صنعتی می‌توانند احداث گردند.

۴ـ۱۴ـ۱ـ ضوابط مربوط به تفکیک زمین کاربری صنعتی(کدالف)

- تفکیک کارگاههای کوچک (با کمتر از ۳ نفر کارکن) همانند واحدهای تجاری منفرد است
- مساحت کارگاههای متوسط (۳تا۱۰ کارکن) در سطح مجموعه مشاغل غیر مزاحم شهری نباید کمتر از۵۰۰ مترمربع باشد.
- مساحت کارگاههای بزرگ (۱۰ تا ۵۰ کارکن) در ناحیه کارگاهی، نباید از ۲۵۰۰ مترمربع کمتر باشد.

۴ـ۱۴ـ۲ ـ سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری صنعتی(کدالف)

ـ حداکثر سطح اشغال در کارگاههای کوچک همانند واحدهای تجاری است.

ـ سطح اشغال کارگاههای متوسط حداکثر ۵۰ درصد و کارگاههای بزرگ حداکثر ۳۰ درصد زمین است.

ـ تراکم ساختمانی کارگاههای متوسط حداکثر۸۰ درصد و کارگاههای بزرگ حداکثر ۵۰ درصد است.

۴ـ۱۴ـ۳ ـ ضوابط و مقررات عمومی

ـ در احداث واحدهای تولیدی و تعمیراتی، ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست باید رعایت شود.

ـ کنترل بهداشت محیط کار از طرف کارشناسان مرتبط برای صدور پایان کار الزامی است.

ـ پیش بینی پارکینگ و بارانداز داخل کارگاههای متوسط و بزرگ الزامی است.

- درهر کارگاه متوسط و بزرگ، احداث فضای اداری حداکثر به میزان ۱۰ درصد کل زیربنا بصورت ادغام شده با بنای اصلی و یا مستقل، مشروط به رعایت حداکثر سطح اشغال، بلامانع است .

ـ ساختمانهای جنبی و انبارهای واحدهای کارگاهی حتی المقدور باید در پشت ساختمان اصلی قرار گیرند و از دید بیرونی پنهان باشند.

ـ رعایت حداقل فاصله بنا تالبه قطعه تفکیکی، به منظور پیشگیری از سرایت حریق و ایجاد امکان حرکت تجهیزات آتش نشانی در پیرامون بنا، برای کارگاههای متوسط و بزرگ به ترتیب ۵ و ۱۰ متر ضروری است

ـ حداقل ۵۰ درصد از فضای باز کارگاههای متوسط و بزرگ باید به فضای سبز تبدیل شود.

تبصره۱ : با توجه به تعدد کاربری های کارگاهی واقع در بافت مسکونی محمد شهر ودر جهت آرام سازی شهر، در صورت درخواست مالک، تغییر کاربری مذکور به سایر کاربری ها قابل اعمال است. سهم کاربری های بر اساس ماده ۱۰۱ ، نوع کاربری های خدماتی بر اساس نیاز محدوده و سطح اشغال وتراکم ساختمانی متعلقه بر اساس کاربری های پیرامون می باشد.

تبصره۲: در حداکثر پنجاه درصد از سطح اشغال زمین تامین پارکینگ بصورت غیر مسقف الزامی است.

۴ـ۱۵ـ کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

-زمین های با کاربری تأسیسات و تجهیزات مشخص گردیده بر روی نقشه کاربری زمین، صرفاً برای استقرار واحدهای عملکردی موردنیاز شبکه های تأسیسات زیربنایی شهری مانند مراکز مخابرات، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، منبع آب و مخازن نگهداری سوخت، تاسیسات برق، ایستگاههای تقلیل فشار گاز و خدمات مشابه و فضاهای تجهیزات شهری به مانند پمپ بنزین، کشتارگاه، مراکز خدمات ایمنی شهرداری بازارهای میوه وتره بار و ودیگر خدمات وابسته به شهرداری وسازمان های مرتبط با شهر پیش بینی شده است و احداث هیچ نوع کاربری دیگر در آن مجاز نیست.

ـ نحوه استفاده از این کاربری ها در چارچوب ضوابط فنی سازمانهای مربوطه تعیین خواهد شد.

- احداث بازارهای روز

متولی شهرداری و بارعایت ضوابط زیست محیطی خواهد بود.

- حداقل اندازه قطعه: ۱۰۰۰ مترمربع
- حداکثر سطح اشغال : ۵۰ درصد کل زمین
- تعداد طبقات: ۱ طبقه بر روی زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی: ۵۰ درصد

۴ـ۱۶ـ سایر ضوابط مرتبط با کاربری های شهری

۴-۱۶-۱ - همجواری ها

۴-۱۶-۲- نوع کاربریهای قابل استقرار ومجاز با توجه به مقیاس عملکردی براساس مصوبه ۱۳۸۹,۳,۱۰ شورای عالی شهرسازی ومعماری کشور وعملکردهای مجاز براساس طرح جامع راهبردی - ساختاری

۴-۱۶-۱- همجواری ها

جدول ۱۳ ماتریس سازگاری مجاز، مشروط، ناسازگار

کاربری و فعالیت	مسکونی	تجاری - خدماتی	کودکستان(مهدکودک)	دبستان	راهنمایی	دبیرستان	آموزش حرفه ای و هنرستان	سایر مراکز آموزشی	آموزش عالی، تحقیقات و فناوری	مذهبی	فرهنگی - هنری	تفریحی و توریستی	درمانی	ورزشی	اداری و انتظامی	پارک و فضای سبز	حریم (فضای سبز حفاظتی)	باغات و کشاورزی	دامداری	نظامی	صنعتی (کد الف)	تاسیسات و تجهیزات	حمل و نقل انبارداری	گورستان
مسکونی																								
تجاری	A																							
کودکستان(مهدکودک)	A	M																						
دبستان	A	M	A																					
راهنمایی	M	M	M	A																				
دبیرستان	N	M	N	M	A																			
آموزش حرفه ای و هنرستان	N	M	N	N	M	A																		
سایر مراکز آموزشی	N	M	N	N	M	A	A																	
آموزش عالی، تحقیقات و فناوری	N	A	N	N	N	A	A	A																
مذهبی	A	A	A	A	A	A	A	A	A															
فرهنگی - هنری	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A														
تفریحی - توریستی	N	A	N	N	M	M	M	M	A	A	A													
درمانی	N	M	N	N	N	N	M	M	M	M	M	M												
ورزشی	M	A	N	M	A	A	A	M	A	M	A	A	A											
اداری و انتظامی	N	A	N	N	N	M	M	M	M	M	M	A	A	A										
پارک و فضای سبز	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A									
حریم (فضای سبز حفاظتی)	M	M	N	M	M	M	M	M	A	A	M	A	A	A	A	A								
باغات کشاورزی	A	M	M	M	M	M	M	M	A	A	M	A	A	A	A	A	A							
دامداری	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	A	A	A						
نظامی	N	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	A	M	A	A	A	A	N					
واحدهای کارگاهی	N	M	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	A	M	M	A	A	A	N	M				
تاسیسات و تجهیزات	N	A	N	N	N	N	N	M	M	M	M	M	A	A	A	A	A	A	N	M	A			
حمل و نقل و انبار	N	A	N	N	N	N	N	N	N	M	N	N	A	A	A	A	A	A	N	M	A	A		
گورستان	N	M	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	M	N	A	A	A	N	N	M	N	M	

A- سازگار
M - نیمه سازگار
N- ناسازگار

۴-۱۶-۲- نوع کاربریهای قابل استقرار با توجه به مقیاس عملکردی براساس مصوبه ۱۰,۳,۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی ومعماری کشور

جدول۱۴:عملکردهای مجاز کاربری های شهری

ردیف	نوع کاربری		مقیاس	تعریف
۱	مسکونی		محله ای	سکونتگاههای تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزشی			آموزش های پیش دبستانی (مهدکودک ـ آمادگی ـ دبستان)
۳	تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیر انتفاعی)	تجاری		واحدهای خرید روزنه (خوار و بار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و امثالهم)
		خدمات انتفاعی		دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
۴	ورزشی			زمین های بازی کوچک
۵	درمانی			مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
۶	پارک			بوستان (پارک) محله ای
۷	مذهبی			مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
۸	تجهیزات شهری			ایستگاههای جمع آوری زباله
۹	تاسیسات شهری			ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی
۱۰	حمل و نقل و انبارداری			معابر و پارکینگ های محله ای و ایستگاههای مترو
۱۱	باغات و کشاورزی			زمین های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی

ردیف	نوع کاربری		مقیاس	تعریف
۱	آموزشی		ناحیه ای	کلاسهای سوادآموزی ـ مدارس راهنمایی ـ دبیرستان و پیش دانشگاهی
۲	اداری و انتظامی			شهرداری نواحی شوراهای حل اختلاف
۳	تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیر انتفاعی)	تجاری		واحدهای 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
		خدمات انتفاعی		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
	ورزشی			زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها
	درمانی			پلی کلینیک ها
۴	فرهنگی ـ هنری			کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
۵	پارک			بوستان (پارک) ناحیه ای
۶	تجهیزات شهری			ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میادین میوه و تره ، اورژانس ۱۱۵ ، جایگاههای سوخت
۷	حمل ونقل وانبارداری			معابر پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری

ادامه جدول ۱۴: عملکردهای مجاز کاربری های شهری

ردیف	نوع کاربری		مقیاس	تعریف
۱	آموزش تحقیقات و فناوری		شهر	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
۲	آموزشی			مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
۳	اداری - انتظامی			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- زندان(خارج از محدوده شهر)
	تجاری	تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیر انتفاعی)		عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل 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
	خدمات انتفاعی		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
	خدمات غیرانتفاعی		شهر	دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد ـــ موسسات خیریه ـــ اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی(به غیر از حوزه های علمیه)
۴	ورزشی		شهر	ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی
۵	درمانی		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
۶	فرهنگی ـ هنری			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
۷	پارک			بوستان (پارک) اصلی شهر
۸	مذهبی			مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها
۹	تجهیزات شهری			گورستانهای موجود ـــ نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر * انتقال گورستان ها، مرکز حفر بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره، حمل و نقل بار(خارج از محدوده شهر)
۱۰	تاسیسات شهری		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز
۱۱	حمل و نقل و انبارداری		شهر	معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاههای موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بین شهری کوچک و سردخانه ها------ انبارهای اصلی کالا فرودگاه، سیلو و سردخانه ها(خارج از محدوده شهر)
۱۲	نظامی			پادگان ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۳	تاریخی			اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان
۱۴	طبیعی			سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) می یابد.
۱۵	حریم			حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیلها و راه حریم قانونی تملک راه آهن های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
۱۶	تفریحی ـ گردشگری			هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی تفریحی ویژه پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و.----.. باغ وحش(خارج از محدوده شهر)

جدول ۱۵:کاربریها و عملکردهای مجاز در طرح راهبردی- ساختاری

گروه‌بندی عملکردی		مشخصات کاربری و عملکرد		پهنه‌ها			
گروه های عمل	گروه های کاربری	کاربری کلی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	R	S	M	G
مسکونی	سکونت واحد خانوار		انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات	*	*	*	
	سکونت دسته- جمعی	خدمات خوابگاهی	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات	*		*	
			پانسیون	*		*	
تجاری- خدماتی	عملکردهای مرتبط با اتومبیل	فروش اتومبیل	بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل		*	*	
			بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه‌سنگین و نیمه‌سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون و ...)		*		
			فروش، خدمات و تعمیرات دوچرخه و موتورسیکلت		*	*	
		خدمات اتومبیل	فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل		*	*	
			خدمات و تعمیرات اتومبیل		*	*	
			خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه‌سنگین		*		
			کارواش		*	*	
	عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات	فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی	فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، فرش، قالی، موکت و ...)		*	*	
			فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی (تأسیسات ساختمانی، تأسیسات گرمایش و سرمایش، لوازم بهداشتی ساختمان، خدمات نقاشی، کاغذ دیواری، گچبری و ...)		*	*	
			فروش لوازم و تجهیزات باغبانی (خدمات و فروش لوازم تخصصی باغبانی، فروش گل و بوته و گیاه و ...)		*	*	
			فروش و خدمات مرتبط با لوازم وتجهیزات الکترونیکی (لوازم صوتی - تصویری، تجهیزات پزشکی و...)		*	*	
			فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزائیک و سنگ)		*	*	
			ابزار، رنگ‌فروشی، قفل و کلیدسازی	*	*	*	
			فروش وتعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین-آلات کشاورزی و ...)		*		
			خدمات و تعمیرات لوازم خانگی	*	*	*	
		فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)	*	*	*	
			فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی‌های موبایل		*	*	
			فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی		*	*	
			فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی	*	*	*	*
			فروش لوستر و آینه شمعدان		*	*	
			فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی	*	*	*	*
			فروش صنایع دستی		*	*	*
تجاری- خدماتی	عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات	فروش دیگر کالاهای مصرفی	گل فروشی	*	*	*	*
			فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری		*	*	*
			سمساری و امانت فروشی		*	*	
			فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی	*	*	*	
			عرضه توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم-افزارهای پخش موسیقی	*	*	*	*

			خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوایی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه	*	*	*	
		فروش مواد خوراکی	میوه و سبزی فروشی	*	*	*	
			کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و غیره)	*	*	*	*
		فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبتهای فردی	داروخانه و دراگ استور	*	*	*	*
			لوازم آرایشی و زیبایی	*	*	*	
			لوازم مربوط به چشم و عینک	*	*	*	
		بانک‌ها	شعب بانکهای دولتی و خصوصی	*	*	*	
			صرافی		*	*	
	امور مالی و بیمه	واحدهای اعتباری و مالی	صندوق‌های قرض الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری		*	*	
		واحدهای سرمایه گذاری و اوراق بهادار	عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار		*	*	
		تشکیلات مرتبط با بیمه	مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره	*	*	*	*
		سایرمؤسسات مالی و اعتباری	عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته های فوق قرار نگرفت		*	*	
	معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا	معاملات ملکی	بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان و مزرعه	*	*	*	
		اجاره و کرایه کالا	اجاره ماشین سواری و دوچرخه	*	*	*	*
			اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشینهای سنگین		*		
			اجاره کالاهای تفریحی	*	*	*	*
			کرایه ماشینها و تجهیزات اداری و صنعتی		*	*	
			اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی و ...)	*	*	*	
		ارائه خدمات مسافرتی و جابجایی	آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه	*	*	*	*
		خدمات درمانی بخش خصوصی	آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن وMRI		*	*	
			فیزیوتراپی و رادیولوژی		*	*	
			کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات		*	*	
			مطب، واحد تزریقات و پانسمان	*	*	*	
			خدمات دامپزشکی		*	*	
تجاری - خدماتی	خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای	خدمات قانونی و حقوقی	دفاتر ازدواج و طلاق		*	*	
			دفاتر اسناد رسمی		*	*	
			دفاتر وکلا	*	*	*	
		خدمات مسافرتی	دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس		*	*	*
			دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی		*	*	*
		خدمات فنی - حرفه ای	دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...)	*	*	*	
			دفاتر مهندسین مشاور و مشابه آن	*	*	*	
			فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌ای در کسب و کار و حرف، دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کاریابی، دفاتر شرکت‌های خصوصی		*		
			عکاسی‌ها	*	*	*	
		خدمات شخصی و مربوط به خانوار	خدمات سرایداری و نظافت	*	*	*	
			شستشوی فرش و لوازم منزل		*	*	
			آرایشگاه، مؤسسات ترمیم مو و زیبائی	*	*	*	
			خشک‌شوئی و لباس‌شوئی	*	*	*	
		دفاتر خدمات ساختمانی	پیمانکاری ساختمانی، پیمانکار چوبکاری، کفپوش زمین و ...		*	*	

			داربستها، پیمانکار بتن و آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و گرمایشی و امثال آن		*	*	
		آموزشگاه های خصوصی علمی، فنی و تخصصی	هنرهای تجسمی و موسیقی		*	*	
			مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه کشی و مشابه آن		*	*	
			کامپیوتر	*	*	*	
			رانندگی، خیاطی و...	*	*	*	
			زبان	*	*	*	
			هنرهای نمایشی و زیبایی	*	*	*	
			ورزشی	*	*	*	
			سایر آموزشگاه ها و مؤسسات آموزشی		*	*	
		خدمات غذایی	رستوران با خدمات کامل		*	*	*
			پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی	*	*	*	*
			کافی شاپ، کافه تریا	*	*	*	*
			کبابی، حلیم، جگرکی	*	*	*	*
			طباخی، دیزی سرا		*	*	*
			آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره	*	*	*	*
			خدمات سیار غذایی (لبو، باقالی، ذرت و ...)	*	*	*	*
			مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی		*	*	
			سفره‌خانه‌های سنتی	*	*	*	*
			قهوه‌خانه، چایخانه	*	*	*	*
	عمده فروشی	عمده‌فروشی کالاهای بادوام	لوازم خانگی (مبلمان، تلویزیون، پوشاک و...) و سایر کالاهای بادوام		*		
		عمده‌فروشی کالاهای کم‌دوام	محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل و سایر کالاهای کم دوام		*		
	مجتمع‌های تجاری	فروشگاههای بزرگ و زنجیره‌ای	شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ		*	*	
			تعاونی مصرف سازمان‌ها و مشابه		*	*	
		بازارهای روز	بازارهای میوه و تره‌بار	*	*	*	
			بازارهای موقت	*	*	*	*
کارگاهی - صنعتی	تولید غذا و نوشیدنی ومنسوجات محصولات مرتبط	غذا و نوشیدنی‌ها (انواع محصولات کنسرو شده)	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		منسوجات (چرم و پوشاک)	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		دخانیات	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
	محصولات چوبی، کاغذی و چاپی	محصولات چوبی (تجاری)	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		کاغذ، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		مبلمان (بصورت تخصصی)	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
	تولید مواد شیمیایی، فلزی، ماشین آلات و لوازم	محصولات زغال‌سنگ و نفتی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		تولید مواد فلزی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		

	الکتریکی و الکترونیکی	تولید ماشین آلات	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		محصولات ساختمانی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی، ابزارآلات و اجزای آنها	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
		کارگاههای آهنگری	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
	تولیدات متفرقه	جواهرسازی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		تولید عروسک، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		تولید لوازم دفتری	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		ساخت و تولید تابلو	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*	*	
		ضایعات و بازیافت مواد	استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست		*		
تأسیسات و تجهیزات شهری	خدمات حمل و نقل (تمام تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر)	حمل و نقل برون شهری	فرودگاه و حمل و نقل هوایی		*		
			ایستگاه‌های قطار و سایر خدمات ریلی		*		
		حمل و نقل درون شهری	پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)	*	*	*	*
			پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، منوریل، تراموا و ...)		*	*	
			پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس و ...)		*		
			پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای دربستی		*	*	
			پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (مینی بوس، اتوبوس، کامیون و مانند آنها)		*		
			پارکینگ عمومی (طبقاتی)	*	*	*	
			پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)	*	*	*	*
	خدمات ایمنی	پدافند شهری	پایگاه‌های امداد دفاع غیرعامل	*	*	*	*
		ایستگاههای آتش نشانی	استقرار براساس معیارهای سازمان مربوطه	*	*	*	*
		محلهای اسکان اضطراری	تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)	*	*	*	*
	امور متوفیان	گورستان، غسالخانه و سایر خدمات متوفیان	گورستان، غسالخانه و سایر خدمات متوفیان	مکانیابی خاص			
	سایر تأسیسات و تجهیزات شهری		انبار		*		
			سردخانه		*		
			مراکز جمع‌آوری زباله		*		
			تأسیسات و تجهیزات آب و تصفیه‌خانه		*		
			پمپ بنزین و CNG		*	*	
اوقات فراغت	فضای سبز	پارک‌ها	پارکهای محلی (پارکهای کودک، بوستانهای عمومی)	*	*	*	*
			پارک‌های بزرگ	*	*	*	*
			پارکهای جنگلی و کمربند سبز حفاظتی		*	*	*
			فضاهای سبز و باز بزرگ شهری		*	*	*
	فرهنگی	اجرای تئاتر، فیلم،	سالن‌های کنسرت و نمایش		*	*	*

		نمایش یا موسیقی	سینما		*	*	*
			آمفی تئاتر		*	*	*
		موزه‌ها	موزه‌های تاریخی		*	*	
			موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها		*	*	*
			گالری‌ها، نگارخانه‌ها	*	*	*	*
			فرهنگسرا، کتابخانه، کانونهای پرورش فکری، خانه فرهنگ		*	*	*
	ورزشی	مجموعه‌های ورزشی	استادیوم‌ها		*		
			باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی		*	*	*
		سالن‌های ورزشی	سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ...	*	*	*	*
			سالن‌های بیلیارد، بولینگ و ...	*	*	*	
			سالن‌های ورزش‌های توپی		*	*	
			استخر، سونا و...	*	*	*	
		پیست‌های ورزشی	دوچرخه، موتورسیکلت، اتومبیل، اسبدوانی، اسکیت		*		*
		ورزش‌های باستانی	زورخانه‌ها		*	*	
	تفریحی		شهربازی		*		*
			باغ وحش‌ها، باغ‌های گیاه شناسی		*		*
			سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن		*	*	*
			محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی	*	*	*	*
خدماتی	آموزشی	آموزش رسمی	مهدکودک، آمادگی	*	*	*	
			دبستان	*	*	*	
			راهنمایی	*	*	*	
			دبیرستان	*	*	*	
			پیش دانشگاهی		*	*	
			هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه‌ای و کار و دان		*	*	
		آموزش غیررسمی	خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و ...)	*	*	*	
			کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن	*	*	*	
		آموزش عالی	دانشگاه‌ها و سایر مؤسسات آموزش عالی		*	*	
			مراکز و مؤسسات تحقیقاتی		*	*	
	اداری	ادارات دولتی	وزارتخانه‌ها		*		
			سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه ها		*		
			ادارات مرکزی بانکها		*		
			ادارات و دفاتر پست		*		
		ادارات عمومی	شهرداری، شهر، مناطق و نواحی		*	*	
			بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته استقرار)		*	*	
			انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌های غیردولتی (NGOها)		*	*	*
		امور بین‌الملل	سفارتخانه و کنسولگری		*	*	
		خدمات قضایی و انتظامی	دادگاه و مجتمع قضایی و پزشکی قانونی		*		
			مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)	مکانیابی خاص			
			ساختمانهای ادارات نیروی انتظامی		*	*	
			آگاهی، کلانتری، پاسگاه	مکانیابی خاص			
			راهنمایی و رانندگی	مکانیابی خاص			
	بهداشتی و درمانی	خدمات سیار یا بیماران سرپایی	پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی	*	*	*	*
			درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	*	*	*	

			مراکز تنظیم خانواده و مشاوره	*	*	*	
			مراکز انتقال خون و بانک خون		*	*	
			مراقبت از معتادان، بیماران روانی و... معلولین ذهنی و جسمی		*		
			بیمارستان		*		
			خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتأدیب، پرورشگاه)، شیرخوارگاه و...		*	*	
		امداد اجتماعی	ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولین و خانه سالمندان		*	*	
		عملکردهای بهداشتی	حمام و توالت عمومی	*	*	*	*
	مذهبی	مساجد و اماکن مذهبی اقلیت‌ها	مسجد، تکیه، حسینیه و خانقاه، فاطمیه	*	*	*	*
			کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه‌های اقلیتهای دینی	*	*	*	
			حوزه علمیه و نظایر آن		*	*	
	گردشگردی و اقامتی		متل، زائرسرا، ارودگاه و مسافرخانه		*	*	*
			هتلها و هتل آپارتمانها	مکانیابی خاص			

نقشه ۳: کاربری پیشنهادی

۵- ضوابط و مقررات شبکه معابر ومقررات مرتبط با آن

طبق مصوبه ۱۳۷۳/۹/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران،(آئین نامه طراحی راهها و خیابانهای شهری) کلیه تهیه کنندگان طرح های جامع، طرح های هادی شهری، طرح های تفصیلی، طرح های بهسازی، و نوسازی، طرح های آماده‌سازی، طرح های جزئیات شهرسازی، طرح های احداث راه جدید شهری، طرح های بازسازی و نوسازی راه موجود شهری، طرح های اصلاح ترافیکی، طرح های سنجش تاثیرات ترافیکی توسعه، طرح های ساختمانی (از لحاظ نحوه اتصال به راههای شهری) که محدوده عمل آنها داخل محدوده و حریم شهرهاست و طرحهای انواع شهرکها مانند مسکونی، تفریحی، صنعتی مکلفند در تهیه طرحهای مزبور و تغییرات آنها، موارد مندرج در آئین نامه طراحی راههای شهری (۱۲ جلد) را رعایت کنند. ازاین رو ضوابط آیین نامه های مذکور نسبت به ضوابط ارایه شده ،در صورت منطبق نبودن، ملاک عمل می باشد.

۵-۱- ضوابط و مقررات مربوط به شبکه معابر پیشنهادی

مقررات و ضوابط شبکه معابر در واقع بدین منظور تهیه و تدوین گردیده اند که۱: براساس آن در تفکیک کلیه اراضی، نظام سلسله مراتبی دسترسی ها تامین شود.۲: ضمن تامین عرض مناسب برای شبکه معابر، امکان استفاده بهینه فراهم گردد.

- در کلیه آیین نامه ها و دستورالعمل های مرتبط شبکه معابر شهری، اقدام به تقسیم بندی خیابان ها از نظر عملکردی یک ضرورت محسوب می گردد. این موجب شد تا کلیه شبکه معابر شهری شهر محمد شهر تا حد کوچه های ۸ متری در طرح تعیین تکلیف گردیده تا سلسله مراتب عملکردی شبکه معابر مشخص شود.

تبصره۱ : در خصوص آن دسته از شبکه معابر در بافت پر موجود شهر که در طرح عرض آنها مشخص نگردیده اند، می باید با توجه به ضوابط گذربندی تعیین عرض گردند. بدیهی است در همه شرایط در صورت نیاز به تعریض و عقب نشینی میزان تعریض از طرفین و به نسبت مساوی است. مگر در شرایط خاص و به تشخیص و تایید کمیسیون ماده پنج تعیین می گردد.

۵-۱-۱- طبقه‌بندی گذرگاهها

بطور کلی طرح و احداث شبکه گذرگاهها می‌بایست به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. بر اساس عملکرد شبکه ارتباطی، گذرگاهها را می‌توان به شرح زیر طبقه‌بندی نمود:

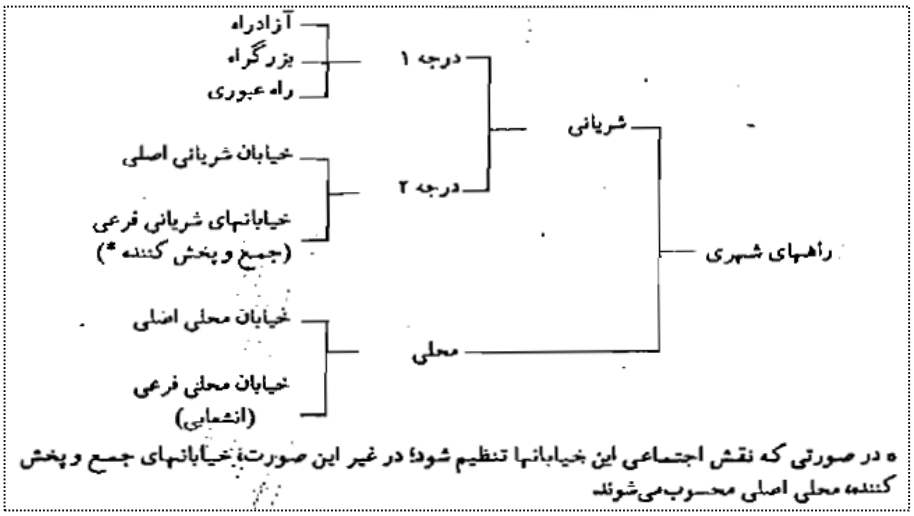
۱- گذر گاههای شریانی درجه یک

۲- گذرگاههای شریانی درجه دو اصلی

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

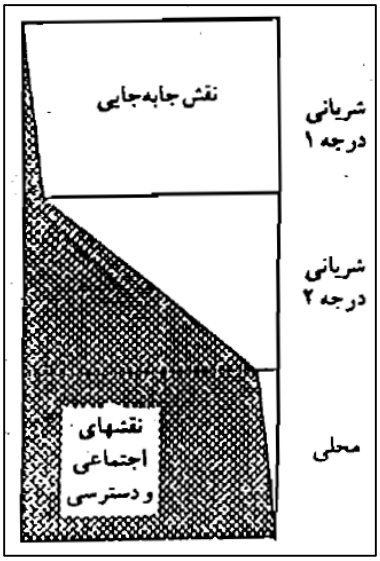
۴- گذرگاههای محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی)

۵- گذرگاههای محلی فرعی



جدول ۱۶: طبقه بندی عملکردی راههای شهری

	شریانی درجه ۱	مخصوص وسایل نقلیه موتوری؛ عملکرد برون‌شهری با جریان ترافیک نسبتاً پیوسته نقش اصلی: جابه‌جایی
	شریانی درجه ۲	مورد استفادهٔ وسایل نقلیه موتوری و پیاده و دوچرخه، ولی در مسیرهای جدا از هم؛ عملکرد درون شهری نقشهای اصلی: جابه‌جایی ودسترسی
	محلی	مورد استفادهٔ وسایل نقلیه موتوری، پیاده و دوچرخه؛ عملکرد محلی نقشهای اصلی: جابه‌جایی، دسترسی، و اجتماعی



ماخذ: آیین نامه طراحی راههای شهری جلد اول، وزارت راه وشهرسازی۱۳۷۴

۱- راههای شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. کنترل دسترسیها اساسی‌ترین مشخصه هندسی این راههاست. نقش اجتماعی برای این راهها در نظر گرفته نمی‌شود. برای کنترل کردن نقش اجتماعی راههای شریانی درجه یک پیاده‌ها و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیر هم سطح از عرض راه بگذرند. راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تأمین می‌کنند و به دو گروه آزاد راه، بزرگراه (تند راه ها) وراه عبوری تقسیم می شوند.

- در آزادراهها ترافیک متقابل جدا شده، تقاطعها غیر همسطح، ورود و خروج کنترل شده، محدودیت حداقل و حداکثر سرعت، محدودیت انتخاب باند وجود دارد. حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف و فاصله تقاطعها حداقل ۲ کیلو متر و حداقل عرض پوسته ۷۶ متر و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۶ کیلومتر است.
- بزرگراه راهی است که حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف بوده و ترافیک دو طرف آن بوسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده باشد و عموماً دارای تقاطع‌های غیر همسطح است، ولی می‌تواند معدودی تقاطع همسطح و کنترل شده داشته باشد و حداقل عرض پوسته ۴۵ متر و سرعت طرح ۸۰ تا ۱۰۰ و سرعت مجاز ۷۰ تا ۹۰ کیلو متر در ساعت و حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر ۱۵۰۰ متر می‌باشد. امکان دسترسی مستقیم به کاربری‌های اطراف وجود ندارد و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۲۵۰۰ متر و حداقل عرض جزیره میانی ۳ متر است.

- راه عبوری ادامه راههای برون شهری دوخطه دوطرفه در داخل شهرهای معمولاً کوچک و متوسط یا روستاهاست به شرطی که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. تقاطع‌های این نوع معابر معمولاً همسطح است و فاصله بین آنها در حدود ۲/۵ کیلومتر و ورود و خروج به این نوع راهها نیز تنظیم شده می‌باشد.

ضوابط مرتبط :

- در نقاطی که بافت های سکونتی در جوار آزاد راه ویا بزرگراه واقع گردیده وامکان ترددد ساکنین از عرض معابر موصوف ضرورت یابد، لازم است تمهیدات لازم جهت عبور پیاده به صورت غیر همسطح (روگذر و یا زیرگذر) در نظر گرفته شود.
- تامین حریم فضای سبز در صورتی که مسیر بزرگراه با طرح مجتمع های مسکونی ساخته شدهف تداخل داشته واز میان انها عبور نماید، الزامی است وباید رعایت شود.
- کاربریهای مجاز در حریم راههای شریانی درجه یک شامل فضای سبز وتوقفگاه اضطراری است.
- دسترسی سواره به کاربری های مربوط به تسهیلات شبکه مانند پمپ بنزین وگاز تنها از طریق دسترسی ثانویه کنار گذر به طول حداقل ۱۰۰ متر برای ورود وخروج و با مراعات حداقل فاصله هزار متر از تقاطع های موجود در طرفین راههای شریانی درجه یک مجاز است.

- در صورتی که کاربری خاصی اعم از اداری وخدماتی در جوار آزاد راه ها قرار داشته باشد، دسترسی پلاک ها می تواند از طریق کنار گذر (مسیرهای ۱۲ متری که در متن آزاد راه ودر طرفین آن احداث می شود)، مشروط به تامین فاصله هزار متر از تقاطع های موجود در طرفین راه های شریانی درجه یک مجاز باشد.
- پلاکهای ساخته شده واقع در حریم راه های شریانی درجه یک که دارای حقوق مکتسبه (اعم از مجوز های ساختمانی ومصوبات موردی) هستند تا زمان فراهم شدن تملک توسط شهرداری مجاز به بهره برداری وادامه فعالیت بوده ، لیکن مجاز به تخریب ونوسازی نمی باشند.
- احداث ساختمان در کلیه پلاک های واقع درحریم که پروانه ساختمانی اخذ نموده ولی در آنها ساختمان احداث نگردیده است ، ممنوع می باشد. شهرداری موظف است پروانه ساختمانی این دسته از پلاک ها را لغو ونسبت به پرداخت حقوق مالکان ویا معوض ملکی این زمین ها را در اولویت قرار دهد.

۲- راههای شریانی درجه دو اصلی و فرعی

- معابر شریانی در جه دو به معابری گفته می‌شود که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها در عرض خیابان کنترل می‌شود راههای شریانی درجه دو شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

بر اساس آیین‌نامه طراحی راههای درون شهری راههای شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان شریانی اصلی و خیابانهای شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده اصلی) تقسیم‌بندی می‌شود. در صورتیکه نقش اجتماعی و دسترسی خیابانهای شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر اینصورت خیابانهای جمع و پخش کننده اصلی محسوب می‌شوند.

- شریانهای درجه دو اصلی راهی است که ارتباط بین خیابانهای جمع و پخش کننده و بزرگراها را برقرارمی‌کنند. در این خیابانها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف ۲ و سرعت طرح ۷۰ و سرعت مجاز ۵۵ کیلو متر در ساعت می‌باشد. تقاطع‌ها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطعها ۵۰۰ متر می‌باشد در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی ۱/۸ متر می‌باشد.
- شریانی درجه ۲ فرعی (جمع و پخش کننده) راهی است که ارتباط میان خیابانهای محلی و خیابانهای شریانی درجه ۲ اصلی را برقرار می‌کنند. در خیابانهای جمع و پخش کننده محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف دو خط و سرعت طرح ۵۰ و سرعت مجاز ۴۰ کیلومتر در ساعت است. حداقل فاصله تقاطع‌ها ۳۰۰ متر و تقاطعها همسطح می‌باشند. حداقل عرض پوسته ۱۶ متر و نیازی به جزیره میانی نیست.

۱- معابر محلی اصلی و فرعی

دسته سوم راههای شهری، خیابانهای محلی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت بیشتری داده می‌شود. برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگهداشته می‌شود. معابر محلی خود به دو دسته خیابانهای محلی اصلی و خیابانهای محلی فرعی تقسیم بندی می‌شوند.

خیابان محلی اصلی راهی است که با خیابانهای محلی فرعی و خیابانهای جمع و پخش کننده ارتباط دارد و سرعت طرح در آن۴۰ و سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است. تعداد خطوط عبور یک یا دو خط و حداقل عرض پوسته ۱۲ متر و نوع تقاطع‌ها هم سطح است.

معبر محلی فرعی راهی است که در مناطق صرفاً مسکونی قرار گرفته و ارتباط بین کوچه‌ها و معابر محلی اصلی را برقرار می‌کند و سرعت طرح ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰-۱۵ کیلومتر بر ساعت است، حداقل عرض خط عبور ۲/۷۵ متر و حداقل عرض پوسته ۶ متر می‌باشد.

نقش حرکتی در خیابانهای محلی اصلی کم و دسترسی نقش بسیار مهمتری را داشته و در خیابانهای محلی فرعی فراهم آوردن دسترسی برای وسیله نقلیه موتوری بسیار مهم و نقش حرکتی آن به سمت صفر میل می‌کند، این نقش باید با توجه به نقش اجتماعی خیابان و نیازهای محیطی هسته شهری تنظیم شود. برای این منظور، شبکه خیابانهای محلی باید طوری طراحی شود که وسایل نقلیه موتوری که کاری در محل ندارند از پارکینگ حاشیه‌ای این خیابانها استفاده نکنند. در خیابانهای محلی پیاده‌ها مجازند در هر نقطه‌ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند، به منظور آسان و ایمن‌تر بودن عبور پیاده‌ها از عرض خیابان‌های محلی عرض سواره رو این خیابانها کم گرفته می‌شود، حداکثر ظرفیت در خیابانهای محلی نه بر اساس راحتی عبور وسایل نقلیه موتوری بلکه با رعایت حال پیاده‌ها در عبور از عرض خیابان تعیین می‌شود. در خیابانهایی که ترافیک موتوری، دوچرخه‌ها و پیاده‌ها از سطح مشترکی استفاده می‌کنند حداکثر سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری ۱۵ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود.

❑ ضوابط دسترسی

برای عملکرد بهتر شبکه و حفظ سلسله مراتب شبکه ارتباطی برای دسترسی به یک قطعه یا معبر در طرحهای تفکیکی جدید رعایت ضوابط زیر ضروری می‌باشد.

- دسترسی گذرگاهها به معابر معادل و یا کوچکتر از آنها
- دسترسی به کوچه‌ها فقط از کوی و کوچه
- دسترسی به خیابان جمع و پخش کننده (محلی اصلی) فقط از کوچه (محلی فرعی) و خیابان پخش کننده حداقل در مسافتی معادل ۷۵-۵۰ متر

جدول:۱۷ : ویژگی های فنی سلسله مراتب معابر شهری

ردیف	نوع راه	شریانی درجه یک		شریانی درجه دو		محلی		ملاحظات
	مشخصه فنی	آزاد راه	بزرگراه	اصلی	فرعی	اصلی	فرعی	
۱	سرعت طرح (کیلو متر بر ساعت)	۱۰۰ تا ۱۳۰	۸۰ تا ۱۰۰	۷۰	۵۰	۴۰	۴۰	
۲	سرعت مجاز (کیلو متر برساعت)	۷۰ تا ۱۱۰	۷۰ تا ۹۰	۵۵	۴۰	۳۰	۳۰	
۳	تعداد خط عبور در هر طرف	۲ تا ۴	۲ تا ۴	۲ تا ۳	۲	۱ تا ۲	۱ تا ۲	
۴	عرض خط عبور (متر)	۳/۶۵	۳/۲۵ تا۳/۵	۳ تا ۳/۲۵	۲/۷۵ تا ۳	۲/۷۵ تا ۳	۲/۷۵	
۵	حداقل عرض پوسته (متر)	۷۶	۴۵	۲۰	۱۶	۱۲	۶	
۶	حداکثر شیب طولی (درصد)	۴	۵	۶	۶	۷	۷	این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیتها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می تواند تغییر کند
۷	نوع تقاطعها	غیر همسطح	عمدتاً غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	بزرگراهها می توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند.
۸	حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر	۲۰۰۰ متر	۱۵۰۰ متر	۵۰۰ متر	۳۰۰متر	۱۰۰ متر	۵۰ متر	
۹	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	در شریانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو
۱۰	پارکینگ حاشیه ای و توقف	مطلقاممنوع	ممنوع	وجود دارد	وجود دارد	مجاز	توصیه نمی شود	در شریانی در جه دو بطور نظارت شده می باشد
۱۱	کنترل با چراغ راهنمایی	ندارد	دارد	دارد	دارد	-	-	
۱۲	حرکت عابر پیاده از عرض معبر	غیر همسطح	غیر همسطح یا باچراغ	همسطح و غیر	همسطح	همسطح	همسطح	
۱۳	عبور موتور سیکلت	مطلقاممنوع	نظارت شده	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	
۱۴	عبور دوچرخه	مطلقاممنوع	مطلقاممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در یزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزاو تفکیک شده خارج از سطح سواره رو ، مجاز است .
۱۵	توقف اضطراری	در شانه راه	در شانه راه	-	-	-	-	
۱۶	امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	-	
۱۷	حداقل فاصله معابر موازی همرده	۶۰۰۰متر	۲۵۰۰ متر	۸۰۰ متر	۵۰۰ متر	-	-	
۱۸	حداقل عرض جزیره میانی رفوژ محوری (متر)	۴	۳	۱/۸	-	-	-	

ماخذ: آیین نامه طراحی راههای شهری جلدهای ۱۲ گانه، وزارت راه وشهرسازی۱۳۷۴

- حداقل فاصله در تقاطع ها در خیابان های محلی که به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول:۱۸: حداقل فاصله بین تقاطع ها در خیابانهای محلی (متر)

وضعیت تقاطع	خیابان اصلی	خیابان فرعی
مقابل هم	۴۰	۲۰
مجاور هم	۸۰	۴۰

ماخذ: آیین نامه طراحی راههای شهری جلدهای ۱۲ گانه، وزارت راه وشهرسازی۱۳۷۴

- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو فرعی حداقل در مسافتی معادل ۱۵۰متر صرفاً از طریق خیابانهای جمع‌کننده و پخش‌کننده (محلی اصلی)
- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو اصلی فقط از خیابانهای جمع کننده و پخش کننده اصلی (شریانی درجه دو فرعی) حداقل در مسافتی معادل ۲۵۰ متر
- عرض معابر فرعی اتومبیل رو بن بست یا بن باز در بافت پر که در طرح تفصیلی، عرض بر آنها مشخص نگردیده، طبق عرض های جدول ذیل خواهد بود.

جدول:۱۹ :عرض معابر اتومبیل رو بن بست در بافت پر وخالی

طول معبر(متر)	حداقل عرض بن بست یا بن باز(متر) در بافت پر	حداقل عرض بن بست یا بن باز(متر) در بافت خالی	توضیحات
کمتر از ۵۰	۶	۸	عرض کمتر از ۶ متر در بافت پر مجاز نیست
۵۰ تا۱۰۰	۸	۱۰	
۱۰۰تا۲۰۰	۱۰	۱۲	
بیش از ۲۰۰	۱۲متر وبیشتر	بیش از ۱۲ متر	

ماخذ: آیین نامه طراحی راههای شهری جلدهای ۱۲ گانه، وزارت راه وشهرسازی۱۳۷۴

- منظور از بافت پر یعنی کوچه ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا با مجوز صورت گرفته باشد.
- در بافت پر در صورتی که طول معابر کمتر از ۵۰ متر شامل ۲ پلاک ثبتی باشد رعایت عرض تا ۴ متر قابل تقلیل است.
- در طراحی بافت خالی، معابر بن بست دارای حداکثر ۱۰۰ متر طول ، دور برگردان در انتهای معبر الزامی است و احداث معبر بن بست با طول بیش از آن مجاز نمی باشد.
- منظور از بافت خالی تفکیکی های جدید و یا کوچه های جدیدالاحداث که برای اولین بار درآنها پروانه صادر می گردد.

۵-۱-۲- ضوابط شرایط ساختمان ها یا زمین های در مجاورت با شبکه های ارتباطی

۱- ارتفاع ساختمانها براساس حداکثر تراکم ساختمانی پیشنهادی مصوب در هر یک از گذرگاههای منشعب از آن مورد عمل قرار گیرد.

۲- جنس و رنگ مصالح نمای ساختمانها و فرم نما (ترجیحا رنگهای روشن) از ویژگیهای همانند و هماهنگی کامل بر خوردار باشند.

۳- پخ و قوس تقاطع در تمام بخشها برای ایجاد هماهنگی فضایی متجانس در تمام بخشها برای ایجاد هماهنگی فضایی به صورت متجانس و متقارن طراحی و مورد عمل قرار گیرد.

۴- در مورد گذرگاه های پیشنهادی طرح چنانچه خط پروژه تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد، ملاک عمل خط پروژه مصوب میباشد.

۵- در صورتی که در طرح تفصیلی بنا به دلایلی عرض گذرگاه پیشنهادی کمتر از عرض موجود گذرگاه باشد، عرض موجود در گذرگاه تثبیت و شهرداری با هماهنگی مراجع مربوطه می تواند عرض مازاد را در صورتی که در طرح منعکس نشده باشد به صورت فضای سبز نواری یا پارکینگ مجاور گذرگاه مورد استفاده قرار گیرد و قابل تبدیل به کاربری های دیگر نمی باشد.

۶- احداث گذرگاه و معابر جدید به منظور تقسیم بندی وتفکیک اراضی باید براساس طرح مصوب و با اخذ مجوز ازشهرداری صورت گیرد.

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

۸- در صورتیکه در هنگام اصلاحی معبر مساحت ملک کمتر از ۵۰ درصد حد نصاب تفکیک آن محدوده باشد یا زیر ۸۰ مترمربع باشد در صورت تقاضای مالک، شهرداری بایستی باقیمانده ملک را از مالک خریداری یا تعویض نماید.

۹- لازم است در بودجه سالیانه شهرداری مبالغی جهت خرید املاک واقع در معابر پیشنهادی در نظر گرفته شود.

۱۰- در مواردی که بر اساس ضوابط قبلی برای پلاک ثبتی پروانه ساختمانی صادر گردیده باشد، لازم است در زمان صدور پایان کار ، واقع بودن پلاک در طرح در پایان کار ثبت گردد.

۱۱- در کلیه مواردی که عرض گذر ثبتی بیشتر از عرض تعیین شده در نقشه طرح تفصیلی باشد، ملاک عرض گذر ثبتی می باشد. عرض اضافی گذر ثبتی نسبت به عرض پیشنهادی طرح تفصیلی می بایست به فضاهای عمومی شهری در قالب پیاده رو ویا فضای سبز اختصاص یابد.

۵-۲- ضوابط پارکینگ‌ها

تبصره: در خصوص تعداد پارکینگ های مورد نیاز هرکاربری ضوابط و مقررات ملی ساختمان و ضوابط سازمانهای مرتبط باهر کاربری بر تمامی ضوابط ارائه شده ارجحیت دارد.

طبقه بندی پارکینگ

پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

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

پارکینگ عمومی

پارکینگ‌های عمومی معمولاً به پارکینگ‌های اطلاق می‌شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ‌ها در قسمت‌های مرکزی و یا مراکز تجاری ـ اداری شهر بیشتر مورد نیاز است.

۵-۲-۱- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی وجمعی

۱ـ از تاریخ تصویب طرح تفصیلی، صدور هرگونه پروانه از طرف شهرداری برای هر نوع کاربری موکول به پیش بینی پارکینگ براساس ضوابط و مقررات مربوطه هر کاربری می باشد.

۲ـ ضوابط و مقررات احداث، تامین و محاسبه میزان پارکینگ برای هر نوع کاربری در بخش پارکینگ آن کاربری ارائه شده است.

۳ـ احداث پارکینگ های عمومی توسط شهرداری باعث تقلیل تعداد پارکینگ های مورد نیاز کاربری ها نمی شود.

۴ـ در تمامی کاربری های عمومی و بانک ها باید فضای مناسب و کافی برای پارکینگ وسایل نقلیه مراجعین در نظر گرفته شده و اجراء گردد.(پارکینگ میهمان یا ارباب رجوع)

۵ـ حداقل مساحت هر واحد پارکینگ برابر با ۲۵ مترمربع تعیین می گردد.

۶ـ حداکثر شیب رامپ ۱۵ درصد است.

۷ـ شعاع گردشی رامپ حداقل ۶/۵ متر باشد.

۸ـ شروع شیب رامپ به هیچوجه نباید از حد مالکیت بیشتر باشد.

۹ـ پارکینگ ساختمان می تواند در پیلوت و زیرزمین و یا طبقات احداث شوند.

۱۰ـ در قطعات مالکیت که بر ضلع مجاور به خیابان بیش از ۲۰ متر باشد و یا مساحت سطح پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد و پارکینگ برای ۳۰ واحد باشد تامین دو راه ورودی و خروجی به عرض مفید ۳/۵

متر و یا یک رامپ به عرض مفید ۵ متر الزامی است. (در هر صورت ورودی هر پارکینگ در صورتی که تعداد واحدهای پارکینگ آن طبقه بیش از ۳۰ واحد باشد تامین دو راه با ۳/۵ متر و یا یک راه ۵ متر الزامی است).

۱۱- 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.

۱۲- حداقل عرض معبر ورودی پارکینگ ها می بایست ۶ متر باشد.

۱۳- در خصوص بافت های موجود وغیر قابل نفوذ با عرض کمتر از ۶ متر تامین پارکینگ بایستی حداکثر در فاصله ۱۵۰ متری آن تامین گردد.

۱۴- صدور هرگونه پروانه ساختمانی بدون پیش بینی پارکینگ کافی ممنوع است.

۱۵- تعداد پارکینگ های مورد نیاز برای ساختمانهایی که از کاربری های مختلفی برخوردار هستند ، می بایستی برابر با مجموع تعداد حداقل پارکینگ های لازم برای هریک از کاربری ها در نظر گرفته شود.

۱۶- در ساختمانهای دارای کاربری مختلط با مسکونی ، تفکیک پارکینگ های مسکونی از سایر کاربری ها الزامی است.

۱۷- در نظر گرفتن یک محل پارکینگ به ازای هر ۱۰ محل پارک در کاربری های تجاری – اداری الزامی است.

۱۸-تامین پارکینگ های حداقل مورد نیاز هر ساختمان بر اساس کاربری های مختلف از طریق محل های پارک مزاحم ممنوع است.

۱۹- پارکینگ های مورد نیاز ساختمان ها تنها در پیلوت ها،زیرزمین ها ویا مازاد فضای باز که حداقل ۴۰ درصد سطح قطعه است، قابل تامین است واستفاده از فضای غیر مازاد جهت این منظور ممنوع است.

۲۰- در صورت تامین پارکینگ غیر مسقف در مازاد فضای باز ، نبایستی این فضا جزء زیربنا محسوب گردد.

۲۱- احداث رمپ پارکینگ در فضای باز ساختمان مجاز وسطح ان نمی یابد جزء زیربنا محسوب گردد.

۲۲-ارتفاع پارکینگ ها بیش از ۲۵ واحد وبا سطح بیش از هزار مترمربع تا سه متر مجاز است.

۲۳- دسترسی مستقیم به پارکینگ های خصوصی وعمومی از راههای شریانی درج یک مگر از طریق کندرو مجاز نمی باشد.

۲۴- تامین دسترسی ورودی اتومبیل رو به پارکینگ ساختمان های عمومی واقع در معابر شریانی در جه یک ودو بایستی از با رعایت حداقل فاصله ۱۰۰ متر از تقاطع شریانی های مذکور صورت گیرد.

۲۵- قطعات با بر کمتر از ۲۰ متر یک ورودی وخروجی وقطعات بیش از ۲۰ متر ملزم به رعایت دو ورودی وخروجی هستند.

۲۶- در صورت استفاده از زیرزمین به عنوان پارکینگ ، تامین دسترسی پیاده مستقیم به طبقات از طریق راه پله یا آسانسور الزامی است.

۲۷- در صورتی که مساحت پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ متر مربع باشد ، رعایت دو رمپ ورودی وخروجی جداگانه و احداث یک رمپ مشترک ورودی وخروجی با حداقل عرض رمپ ۵ متر الزامی است.

۲۸- احداث رمپ پارکینگ در پیاده رو ها ممنوع است.

۲۹- طراحی واجرای پارکینگ های مکانیزه(دارای آسانسور ماشین رو) برای تامین دسترسی به طبقات مختلف زیرزمین برای تضمین وعملیاتی کردن پارکینگ ها با رعایت قوانین وضوابط مرتبط مجاز است.

۵-۲-۱- ۱- ضوابط تامین پارکینگ کاربری مسکونی

۱- در واحد های آپارتمانی تامین حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی با هر زیربنا، الزامی است.

۲- سطح یک واحد پارکینگ حداقل ۱۵ مترمربع بعلاوه محل مانور خواهد بود. در هر صورت عمق یک واحد پارکینگ کمتر از ۵ متر و عرض آن کمتر از ۳ متر نخواهد بود.

۳ـ از هر گذر ماشین رو فقط یک در ورودی پارکینگ مجاز است بجز در زمین های با بر بیش از ۲۰ متر که دو درب بلامانع است.

۴ـ برای املاک دارای چند بر از هر گذر ماشین رو، یک راه مجاز است ولی در صورتیکه از یک گذر قصد تامین پارکینگ داشته باشد گذر کم تردد تر پیشنهاد می گردد.

۵ـ حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ معمولی جهت عدم سرگیری ۲/۲۰ متر است.

۶ـ حداکثر ارتفاع پارکینگ در پیلوت ۲/۴۰ متر و در زیرزمین ۲/۶۰ متر است.

۷ـ عرض لازم جهت ایست یک واحد پارکینگ ویژه معلولین ۳/۵ متر است.

۸ـ حداقل ارتفاع لازم جهت ایست پارکینگ معلول ۲/۴۰ متر است.

۹ـ شیب هایی که جهت دسترسی معلولین به طبقات و یا پارکینگ، طراحی می شود دارای شرایط و ویژگی های متفاوتی است از جمله اینکه حداکثر درصد شیب ۸ درصد و حداکثر طول آن ۸ متر ، از ۸ متر به بعد شیب باید به ۵ درصد کاهش یابد.

۱۰ـ حداقل عرض شیب ۱/۲۰ متر و در شیبهای قوسی ۱/۴۰ متر است. در طول بعد از ۵ متر باید ایستگاه استراحت داشته باشد.

۱۱ـ در مجتمع های مسکونی بیش از ۲۵ واحد، باید ۵٪ پارکینگها به پارکینگ معلولین اختصاص یابد.

۱۲ـ شیب پیش بینی شده در فضای باز جهت دسترسی به پارکینگ جزء زیربنا و تراکم منظور نمی گردد.

شرایط ضوابط عدم تامین پارکینگ

- در زمینهای کمتر از ۱۵۰ مترمربع که به علت کم بودن مساحت قطعه و یا نامناسب بودن ابعاد قطعه و یا به دلایلی از قبیل وجود اشجار و تأسیساتی از قبیل کیوسک تلفن و برق یا قرار گرفتن ملک در محل تقاطع خیابانهای اصلی اتصال احداث پارکینگ در داخل ساختمان میسر نباشد و در مراکز تجاری محله و بافت فرسوده وریز دانه شهر که پیش بینی پارکینگ در موارد فوق ساختمان ممکن نیست می بایست در شعاع مناسب رأساً اقدام به ساخت پارکینگ عمومی نماید.(شعاع به میزان ۱۵۰ متر در محلات صرفا مسکونی پیشنهاد می گردد)

- در صورت استقرار بنا در بر معبر کم عرض (کمتر از ۴ متر)

- در صورت وجود درختهای کهنسال ثبت شده در مقابل ورودی پارکینگ

- در صورت بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی امکان احداث زیرزمین نبوده و مالک تنها مجاز به احداث پارکینگ در طبقه همکف به صورت پیلوت خواهد بود.

- محل پارکینگ

۱- استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای تک واحدی بصورت پارکینگ روباز.

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

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

۳- محل های لازم پارکینگ برای کاربریهای مختلط تجاری - مسکونی، تجاری- اداری و کاربریهای عمومی با اعلام دلایل وگزارش توجیهی وبا تایید کمیسیون ماده پنج می‌تواند در زمین دیگری پیش‌بینی گردد.

- حداکثر فاصله پارکینگ تا کاربریهای تجاری محله‌ای و نواری، مختلط تجاری - مسکونی ۱۰۰ متر، تجاری شهری و اداری ۱۵۰ متر و کاربریهای عمومی ۲۰۰ متر می‌باشد. به علت بافت متراکم مرکز شهر و رفع مشکلات ترافیکی آن مرکز احداث پارکینگ های با فاصله کمتر از ۲۰۰ متر بلامانع است.

- در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش‌بینی گردد این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب می‌بایست در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج شود.

- تعداد پارکینگ واحدهای مسکونی

۱- تا ۱۵۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ

۲- از ۱۵۰- ۲۵۰ مترمربع زیربنا ۲ واحد پارکینگ

۳- بیش از ۲۵۰ مترمربع زیربنا ۳ واحد پارکینگ

تبصره: در هرحالت تامین حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی با هر زیربنایی الزامی است.

- سایر ضوابط پارکینگ

- به ازای هر واحد مسکونی یک محل پارکینگ مسقف در داخل بنا باید پیش بینی شود.

- در دهانه ی مفید بین دو ســتون حداقل عرض مفید پارکینگ۲/۵ متر برای یک واحد و حداقل۴/۵ متر برای دو واحد با طول ۵ متر الزامی است.

- برای پارکینگ معلول حداقل عرض مفید ۳/۵ متر الزامی است.

- از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود،مگر اینکه طول بر زمین ۲۰ متر و بیشــتر باشــد که در این صـــورت می توان ار دو درب ورودی پـارکینـگ اســـتفاده نمود. (طول بر زمین جهت ایجاد دو درب ورودی پارکینگ با توجه به ضـوابط مقررات ملی ساختمان تعیین خواهد شد و در صورت تغییر در مقررات ملی، تغییر خواهد کرد.)

- تامین حداقل عمق فضای پشت پارکینگ ، به طول ۵ متر الزامی است.

- حداقل عرض ورودی پارکینگ ۳ متر است.

- حداقل ارتفاع پارکینگ ۲/۲۰ متر (از کف تمام شده تا زیر سقف) و حداکثر ۲/۴۰ متر (در پارکینگهای بالای ۲۵ واحد، حداکثر ۳متر) و حداقل ارتفاع مفید ورودی پارکینگ ۱/۸۰ متر است.

- پارکینگ باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد.

- حداکثر شیب رمپ پارکینگ باید ۱۵ درصد باشد.

- فقط بناهای با یک طبقه مســکونی تک واحدی زیر ۱۵۰ متر مربع که ورودی آنها از حیاط باشــد و عمق حیاط مذکور از ۷ متر کمتر نباشــد احتیاج به احداث پارکینگ نخواهد داشــت و می تواند از فضای باز حیاط برای پارک یک اتومبیل استفاده نماید. در صورت احداث نیم طبقه و یا طبقه و یا واحدی دیگر، علاوه بر اینکه احداث پارکینگ مسقف الزامی است، در صورت وجود پارکینگ در حیاط، آن پارکینگ جزء سطح اشغال مجاز محاسبه خواهد شد.

- در مجتمع های تجاری – مسکونی دسترسی و تامین پارکینگ تجاری از پشت ساختمان مجاز نمی باشد.

- تشخیص عدم امکان تامین پارکینگ در مکانهایی که قابلیت تامین پارکینگ ندارند، بعهده کارشناس شهرداری واعلام آن به کمیسیون ماده پنج می باشد.

- امکان دسترسی به آب لوله کشی درکلیه پارکینگ ها ضروری است.
- طراحی سرویس بهداشتی درپارکینگ ساختمانهای با ظرفیت بیش ازهشت واحد الزامی است
- کلیه توقفگاههای سرپوشیده باید تا حد امکان به صورت طبیعی تهویه و درصورت کافی نبودن سطوح جهت تهویه طبیعی ، با سیستم مکانیکی تهویه شوند.

- انواع پارکینگ وسائل نقلیه در ساختمان

- توقف گاه های مختص وسائل نقلیه ساکنان و کاربران در ساختمان ، پارکینگ خصوصی محسوب می گردند توقف گاه های مختص تصرف های عمومی و نیز پارکینگ هائی که امکان استفاده عموم از آنها میسر است ، پارکینگ عمومی محسوب می گردند.
- **توقفگاههای خودرو به سه گروه زیر تقسیم میشوند:**

- پارکینگ کوچک : دارای حداکثر سه محل توقف خودرو
- پارکینگ متوسط : دارای چهار تا حداکثر بیست و پنج محل توقف خودرو
- پارکینگ بزرگ : دارای بیش از بیست و پنج محل توقف خودرو

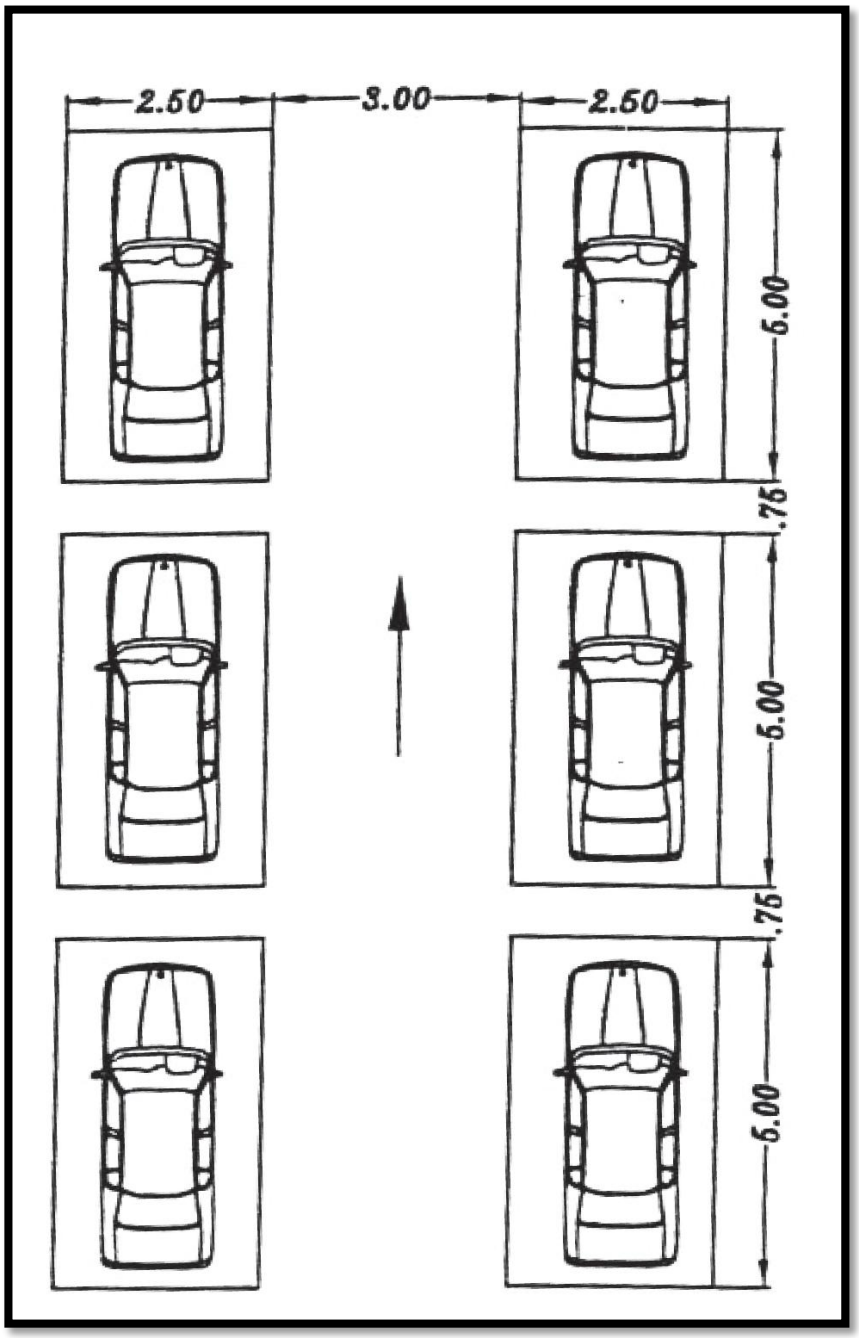
تبصره ۱ : در توقفگاه های متوسط وبزرگ سرپوشیده، ستونهای فلزی وبتونی باید مطابق با مباحث نهم و دهم مقررات ملی ساختمان در برابر حریق مقاوم شوند.

تبصره ۲ : در پارکینگها با استفاده ازعلائم هشدار دهنده در اطراف ستونها از امکان برخورد خودروها با ستونها جلوگیری بعمل آید.

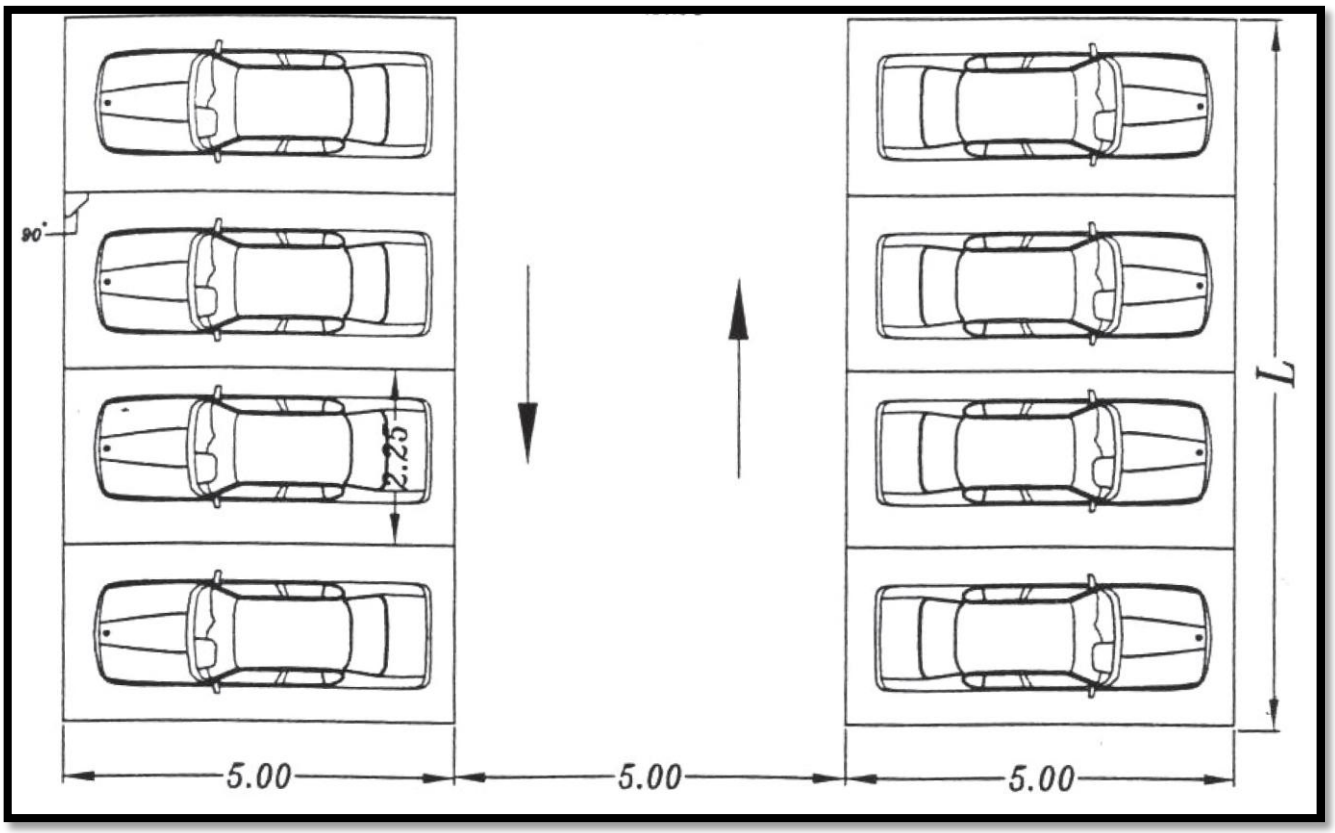
<u>پارکینگ سوئیچی</u>

- در پارکینگهای خصوصی به شرط عدم مزاحمت برای خودرو دیگر پیش بینی دو واحد محل توقف خودرو درپشت سر هم بلامانع است، مشروط به آنکه فضای مانور کافی داخل پارکینگ وجود داشته باشد .
- طول ودهانه پارکینگ سوئیچی عیناً مشابه پارک اصلی است . (شکل صفحه بعد)
- درمحاسبه تعداد محل توقف خودروها جهت تعیین گروه پارکینگ ،پارکهای سوئیچی نیز منظور میگردند.

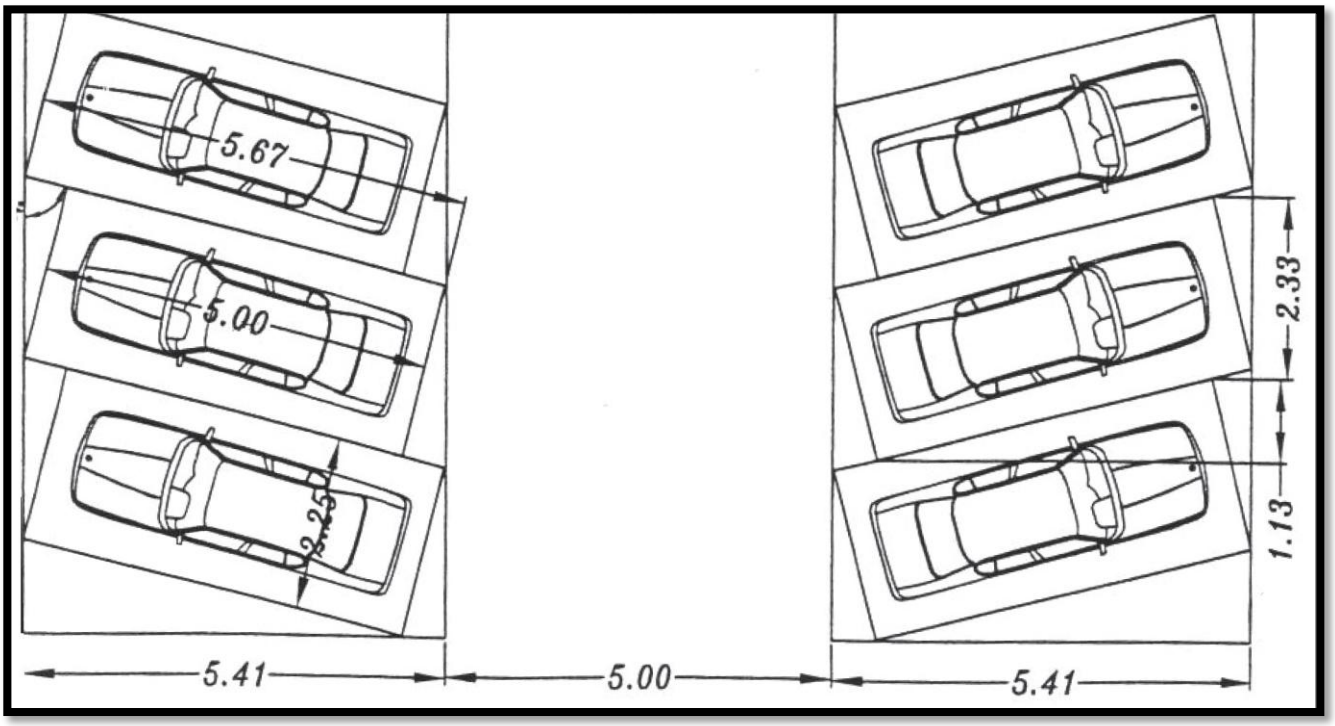
حداقل ابعاد مورد نیاز جهت پارک زاویه صفر



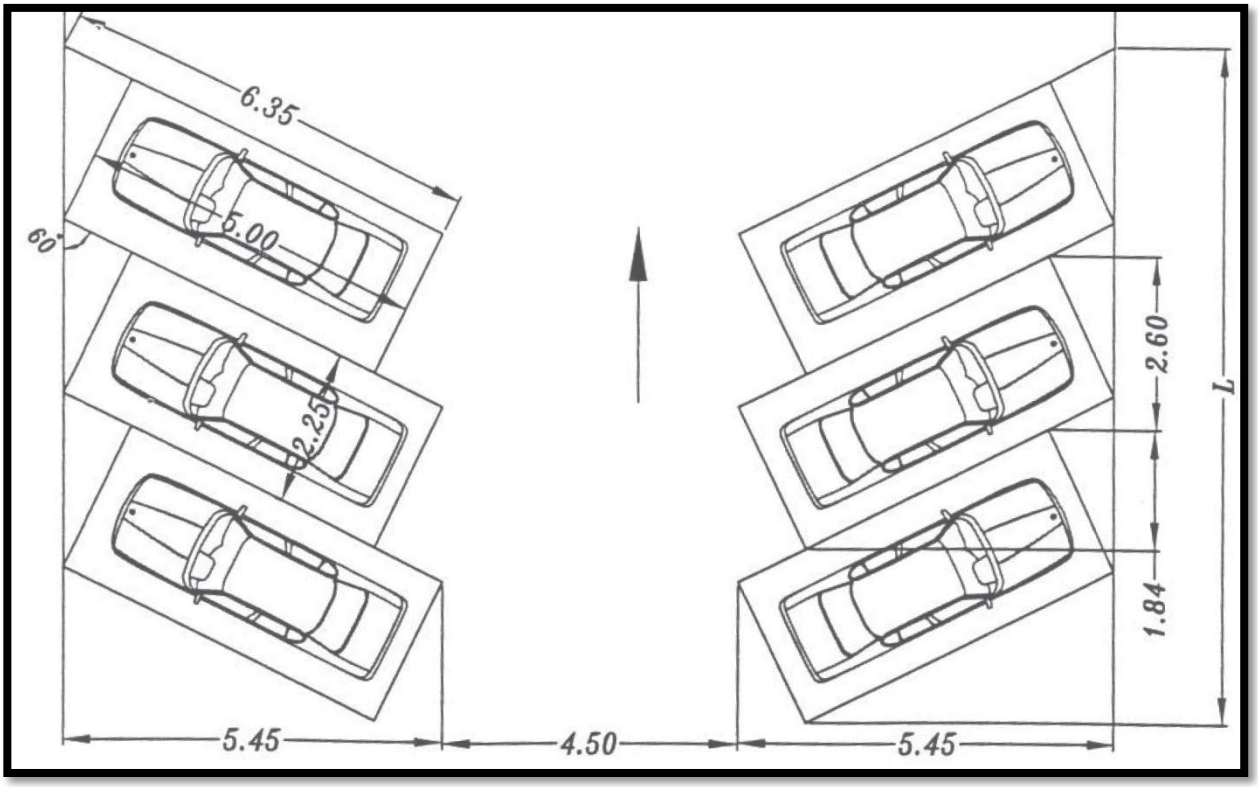
حداقل ابعاد مورد نیاز جهت پارک با زاویه ۹۰ درجه



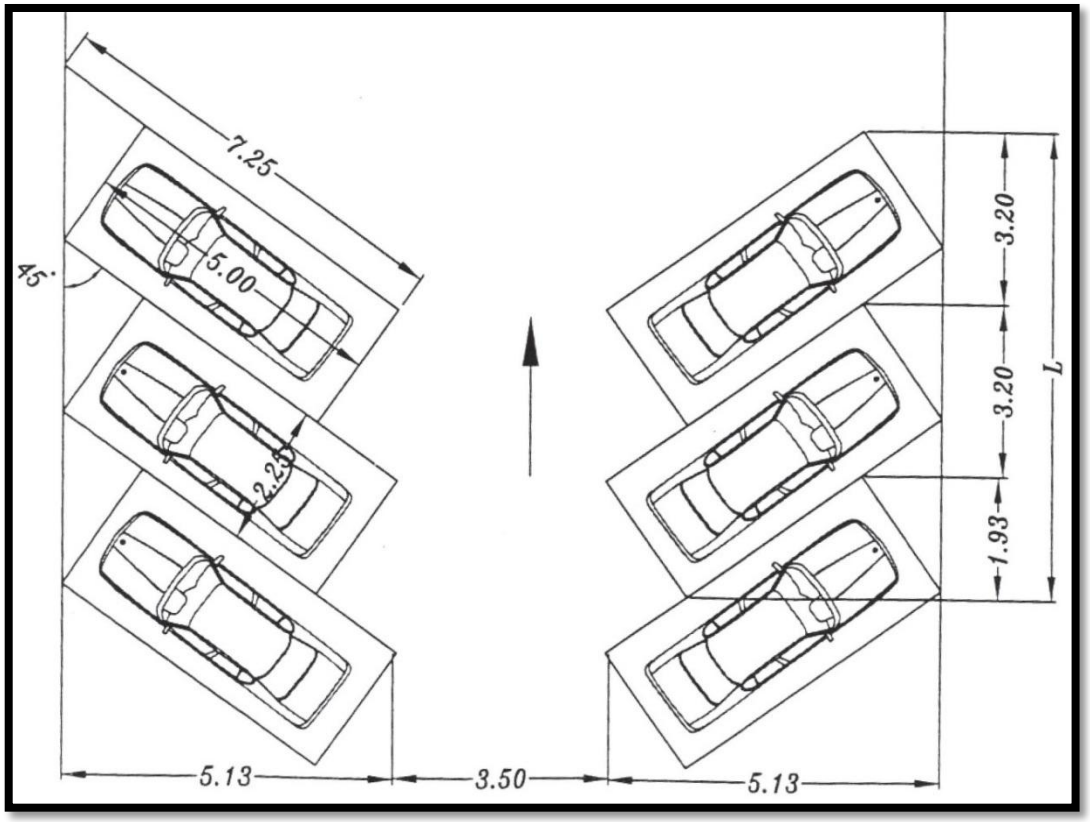
حداقل ابعاد مورد نیاز جهت پارک با زاویه ۷۵ درجه



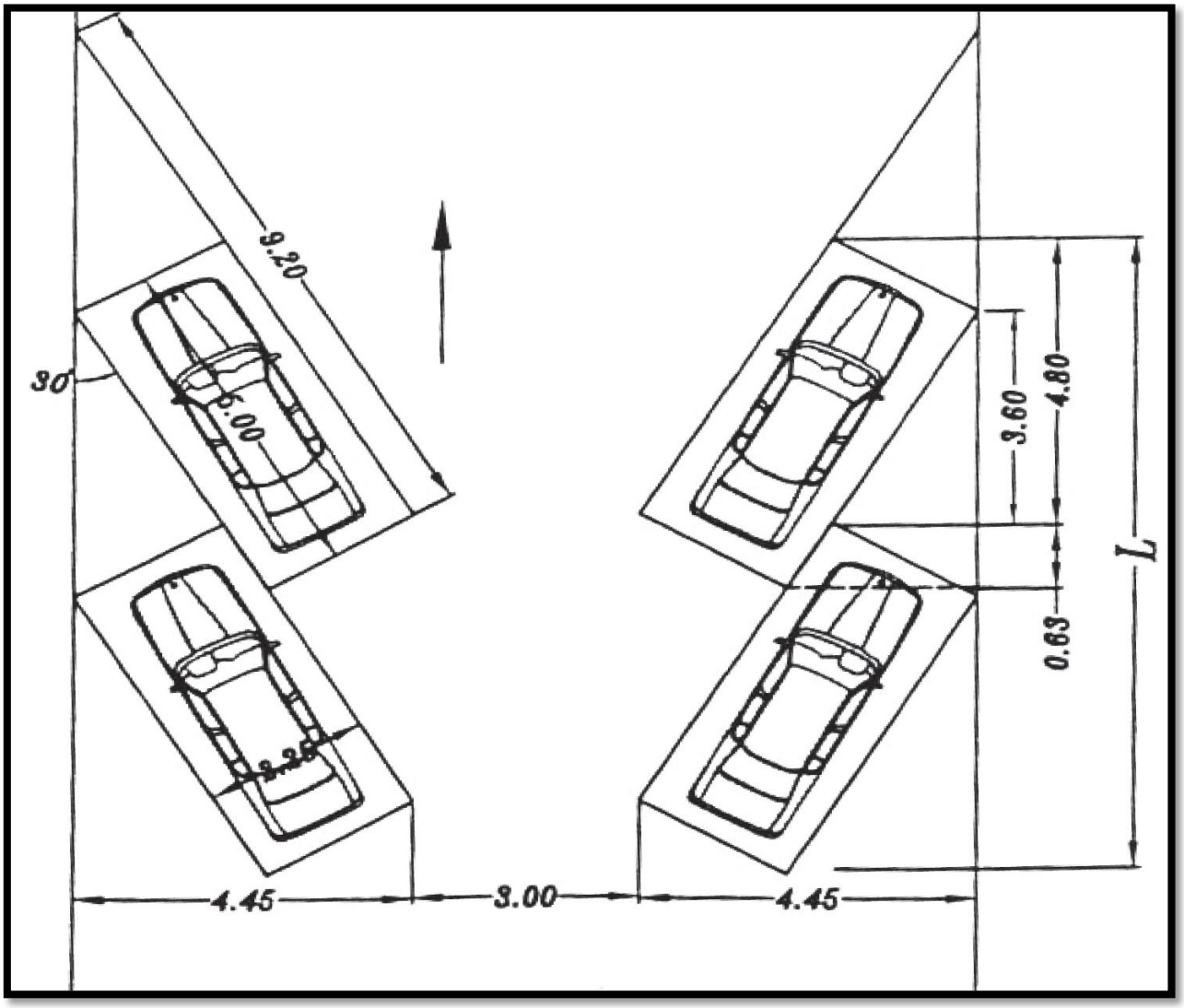
حداقل ابعاد لازم جهت پارک با زاویه ۶۰ درجه



حداقل ابعاد لازم جهت پارک با زاویه ۴۵ درجه



حداقل ابعاد لازم جهت پارک با زاویه ۳۰ درجه

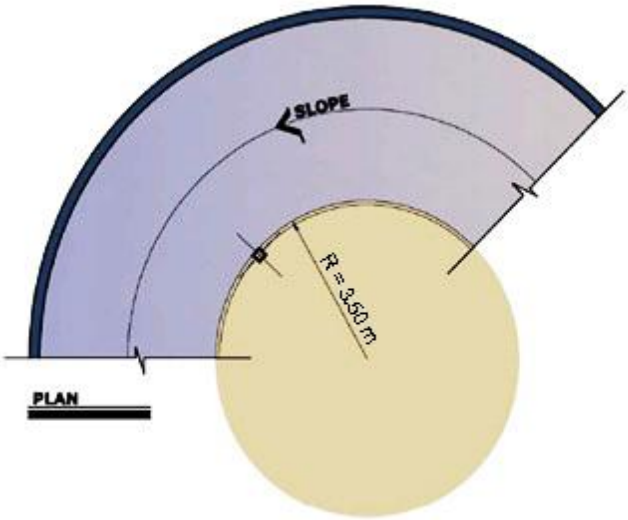


- **ورودی و شیبراهه در پارکینگها**

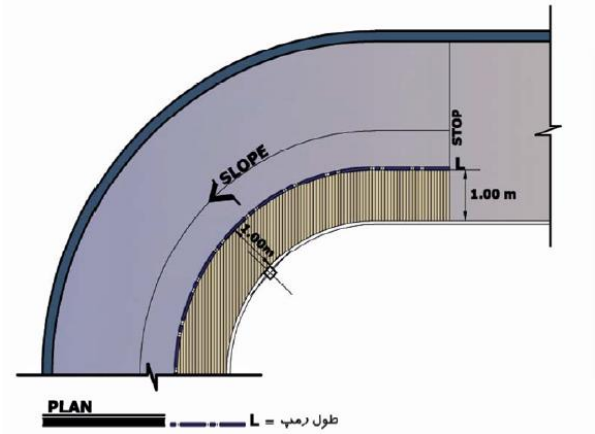
- عرض مفید درب ورودی ، معبر ورودی و شیبراهه در پارکینگهای بزرگ حداقل ۵ متر و در پارکینگهای متوسط ۳،۵ متر و کوچک حداقل سه متر می باشد .

- در توقفگاه های بزرگ تعبیه راه ورود و خروج مجزا الزامی است .

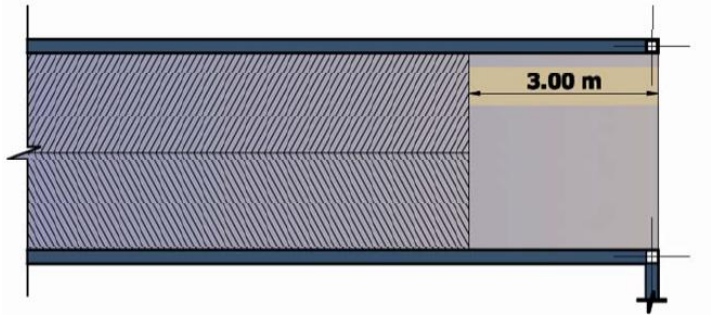
- در چرخش شیبراهه پارکینگها شعاع منحنی بر داخلی رمپ حداقل ۳٫۵ متر میباشد.

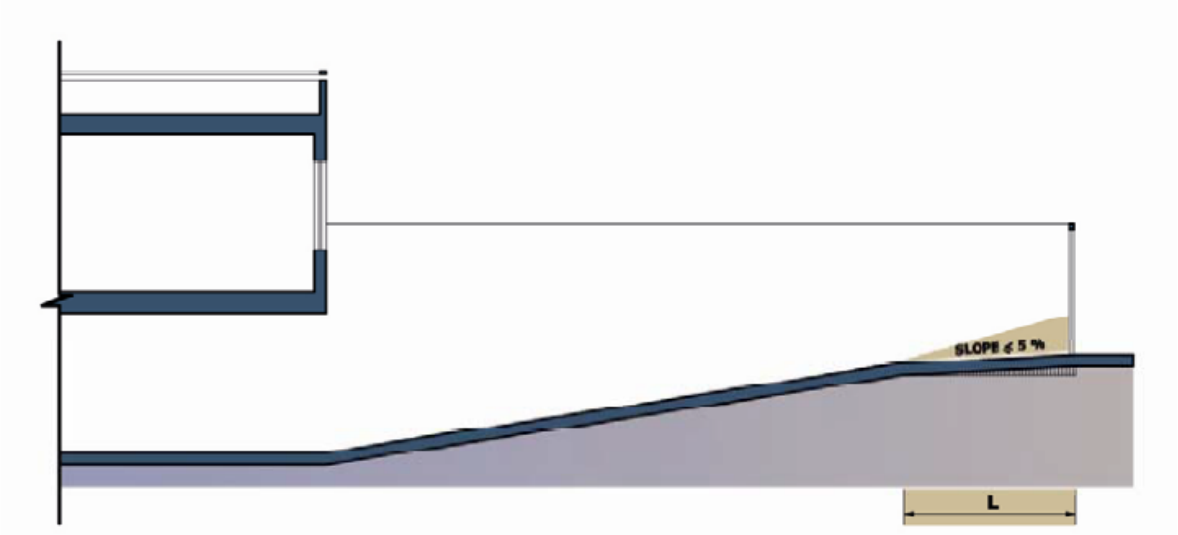


- ملاک محاسبه طول رمپ منحنی ،یک متر از بر داخلی رمپ به سمت محور آن می باشد.

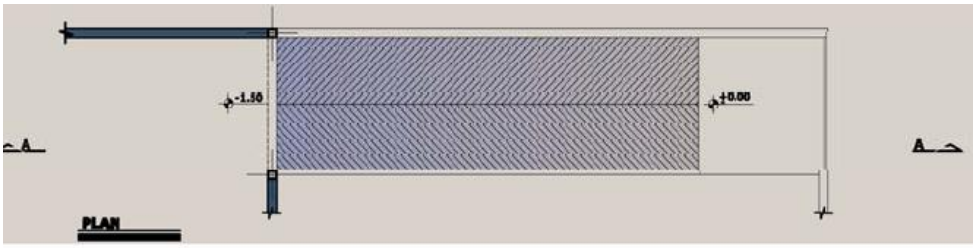


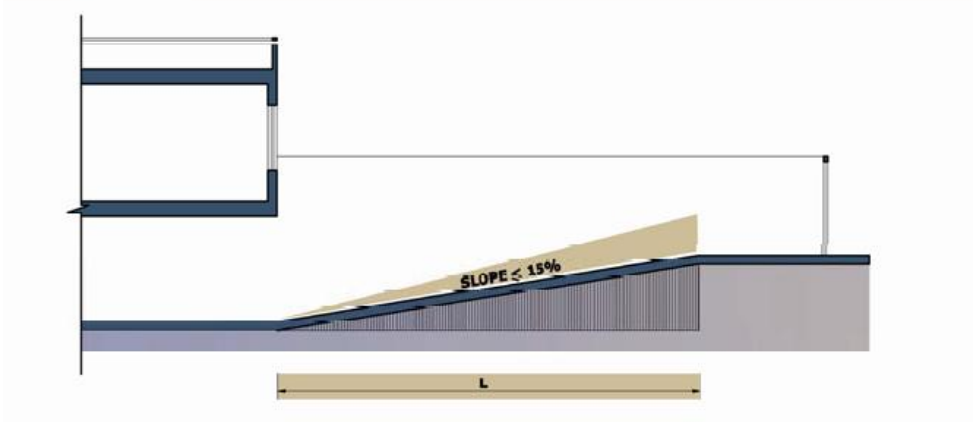
- حداقل طول ایستگاه خودرو قبل از شیبراهه پارکینگ سه متر می باشد.





- حداکثر میزان شیب رمپ دسترسی به پارکینگ پانزده درصد (% ۱۵) میباشد.
- حداکثرمیزان شیب ایستگاه قبل از رمپ پارکینگ پنج درصد (٪۵) میباشد.
- کف شیبراهه در پارکینگها باید از مصالح غیر لغزنده برای خودرو باشد.

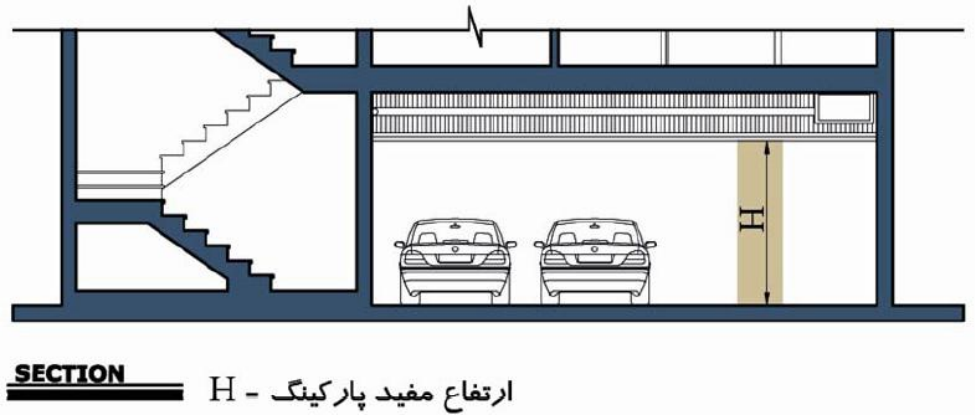




- ارتفاع مفید پارکینگ ، فاصله ازکف تمام شده پارکینگ در آن نقطه تا زیر پایینترین محل عناصر سازه ای و یا تأسیساتی می باشد.

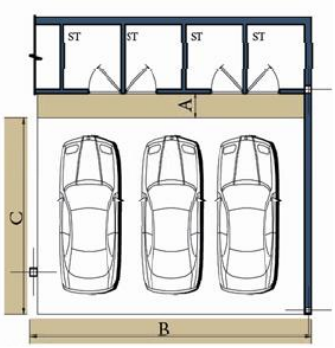
- ارتفاع مفید مجاز پارکینگ های کوچک ،حداقل ۲,۲۰ متر می باشد.

- ارتفاع مفید مجاز پارکینگ های متوسط و بزرگ حداقل ۲,۴۰ متر می باشد.



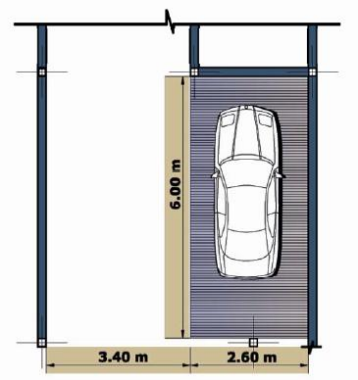
الزامات ویژه معلولین جسمی – حرکتی در پارکینگ ها

- درپارکینگهای عمومی باید دو درصد(٪۲) از فضاهای توقف (حداقل یکف ضای توقف در هر شرایط) برای افراد معلول در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی پیاده، اختصاص یابد.
- در ساختمانهای مسکونی با ظرفیت ده واحد به بالا دسترسی معلولین جسمی– حرکتی در تراز پارکینگ به پیش فضای آسانسور ضروری است.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل افراد معلول۳,۵ متر می باشد.
- محل توقف اتومبیل افراد معلول میباید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی خروجی و آسانسور پارکینگ باشد و بوسیله علامت مخصوص مشخص شود.
- محل توقف اتومبیل افراد معلول در هر سمت نباید بیش از ٪۲ شیب داشته باشد .
- توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای دسترسی و استفاده از انباری غیر و فضاهای عمومی و تأسیساتی ایجاد نماید.
- در پارکینگ های متوسط و بزرگ جهت تأمین مورد فوق اضافه کردن حداقل" شصت سانتیمتر به طول یا عرض محل توقف خودرو الزامی است.

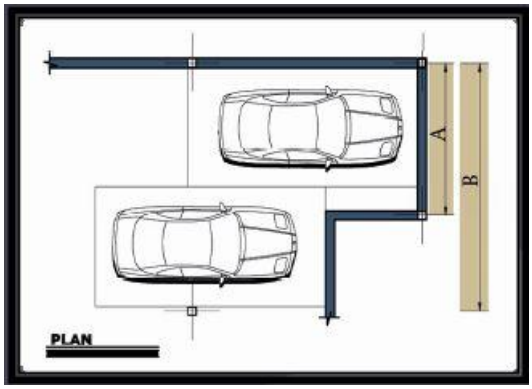


A ..... مسیر دسترسی
A=۰.۶۰ m
B .....عرض محل توقف خودرو
C ..... عمق محل توقف خودرو

- در توقف های خطی اتومبیل ابعاد توقف یک اتومبیل ۲٫۶*۶ متر و عرض محل مانور مجاور آن حداقل ۳٫۴۰ متر می باشد.

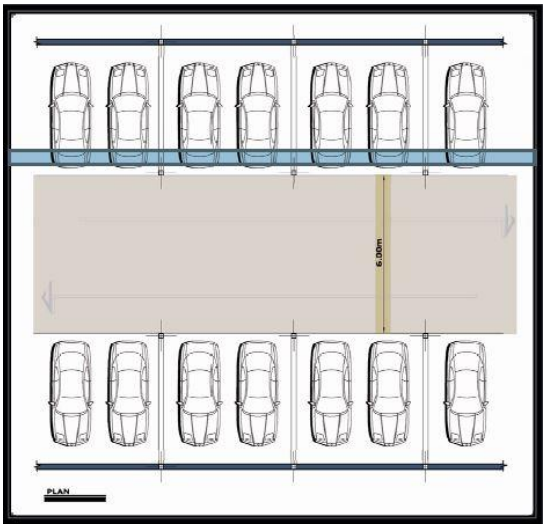


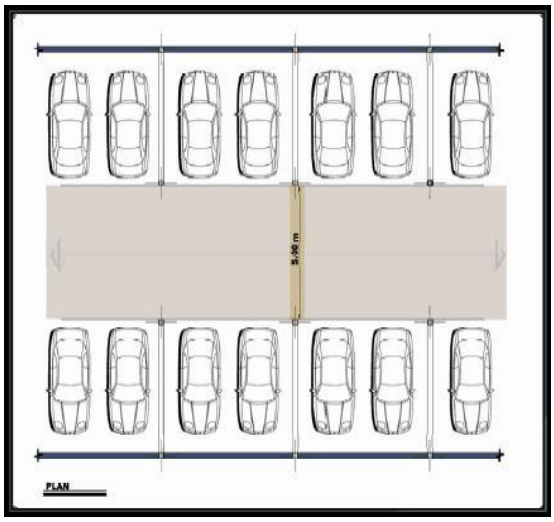
- در شرایطی که یک اتومبیل در مجاور اتومبیل دیگر بنا به ضرورت طراحی جلوتر توقف نموده است ، ضمن رعایت دهانه استاندارد توقف دو اتومبیل ، قسمت مجاور عارضه فیزیکی برای اتومبیل جلوتر معادل دهانه مفید توقف یک اتومبیل می باشد.

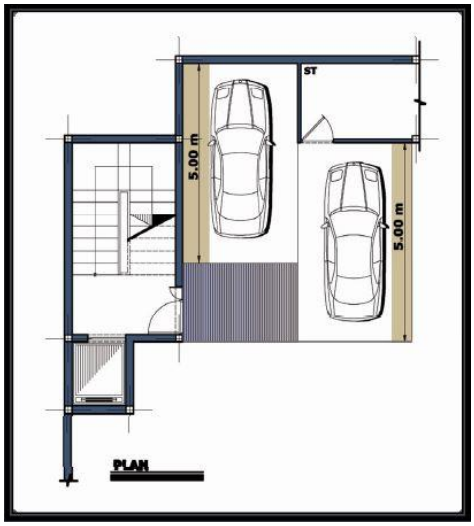


A: دهانه استاندارد جهت پارک یک خودرو
B: دهانه استاندارد جهت پارک دو خودرو
حداقل عرض مفید مسیر عبور خودرو (که فضای مانور نیز می باشد) باید ۵ متر باشد.

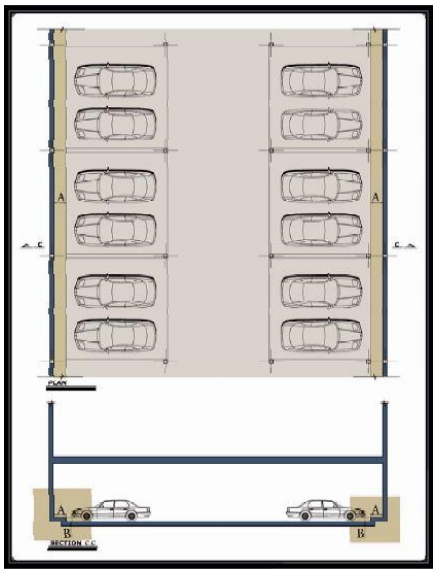
- در پارکینگهای عمومی بزرگ حداقل عرض مفید مسیر دو طرفه (رفت و آمد) خودرو ۶ متر می باشد .







- هنگامی که طبقات دیگر ساختمان به وسیله پله به پارکینگ قابلیت دسترسی داسته باشد ، باید بین فضای پلکان و توقفگاه خودروها یک درب جدا کننده یا فضای واسط محصور در نظر گرفته شود . در ضمن توقف خودروها نباید مزاحمتی جهت رفت و آمد افراد پیاده به راه پله و آسانسور ایجاد نماید.



پارکینگ های بزرگ باید حداقل دو راه خروج افراد پیاده داشته باشند که الزاماً یکی از آنها باید به فضای باز ساختمان یا معبر عمومی متصل گردد.

- در توقفگاه های عمومی به منظور تفکیک عبور سواره و پیاده در کنار معبر سواره بایدگذرگاه عابران پیاده به عرض حداقل ۰٫۶۰ متر (A) در نظر گرفته شودکه به میزان حداکثر ۰٫۲۰ متر (B) بالاتر از سطح معبر سواره باشد.

۵-۲-۱- ۲- ضوابط تامین پارکینگ کاربری تجاری

- به ازای هر واحد تجاری تا ۳۰ متر مربع زیربنا ی خالص یک واحد پارکینگ تأمین گردد. در صورتی که مساحت واحد تجاری بیش از ۳۰ مترمربع باشد اعداد اعشاری بدست آمده گرد می‌شوند یعنی برابر کسر کمتر از نیم عدد صحیح پایین تر و برای کسر بیشتر از نیم عدد صحیح بالاتر انتخاب می‌شود.

مثال: اگر تجاری دارای ۵۸ متر زیر بنا باشد تعداد پارکینگ برابر ۱,۹ = ۵۸/۳۰ که پس از گرد شدن برابر دو عدد پارکینگ و اگر مساحت واحد تجاری ۶۵ متر مربع باشد تعداد پارکینگ مورد نیاز برابر ۲/۱= ۶۵/۳۰ برابر۲ واحد می‌باشد.

– در پاساژها یا مجتمع‌های تجاری در صورتیکه تعداد واحدهای تجاری بیشتر از ۸ واحد باشد علاوه بر تأمین پارکینگ مورد نیاز بر اساس بند۱ یا ۲به ازای هر ۸ واحد تجاری تأمین یک واحد پارکینگ اضافی برای مراجعین نیز الزامی است.

۵-۲-۱- ۳- ضوابط تامین پارکینگ کاربری آموزشی وآموزش تحقیقات و فناوری

- سطح لازم برای پارک هر اتومبیل در حدود ۲۵ مترمربع به ازای یک کلاس می باشد و به ازای هر کلاس اضافی ۵ مترمربع به سطح فوق افزوده می شود.
- تامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ نفر ظرفیت دانشجویی برای اساتید ، الزامی است.
- تامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ متر اداری برای کارکنان دانشگاهی الزامی است.
- تامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۲۰ نفر ظرفیت دانشجویی برای دانشگاه ، الزامی است.
- تامین یک واحد پارکینگ برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای خوابگا ه های دانشجویی ، الزامی است.

۵-۲-۱-۴- ضوابط تامین پارکینگ کاربری اداری و انتظامی

ساختمانهای اداری و انتظامی شهری یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنا

۵-۲-۱-۵- ضوابط تامین پارکینگ کاربری ورزشی

– باشگاه یک واحد پارکینگ برای هر ۵۰ متر مربع زیربنا
– سالن ورزشی بدون تماشاچی: یک واحد پارکینگ برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن
– سالن ورزشی با تماشاچی: یک واحد پارکینگ برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن به اضافه یک واحد برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی
– استخر: یک واحد پارکینگ برای هر ۳ رختکن

۵-۲-۱- ۶- ضوابط تامین پارکینگ کاربری درمانی

- مراکز بهداشت: یک واحد پارکینگ به ازای هر ۷۰ متر مربع زیربنا
- درمانگاه: تامین ۴ واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای درمانگاه ها ، الزامی است .
– مطب :حداقل دو واحد به ازاء هر مطب
- گرمابه: یک واحد به ازای هر ۴ نمره خصوصی و یک واحد به ازاء ۳۰ متر مربع زیر بنای گرمابه عمومی
– بیمارستانها: به ازای هر تخت یک واحد پارکینگ

۵-۲-۱-۷- ضوابط تامین پارکینگ کاربری فرهنگی - هنری

- سینما: یک واحد پارکینگ برای هر ۵ صندلی
- مرکز اجتماعات: در مراکز اجتماعات تامین ۳ واحد پارکینگ برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ویا برای هر ۵ صندلی سالن اجتماعات (هرکدام بیشتر است) الزامی است.

۵-۲-۱-۸- ضوابط تامین پارکینگ کاربری پارک و فضای سبز

- فضای سبز محله‌ای: یک واحد پارکینگ برای هر ۶۰۰ متر مربع زمین
- فضای سبز ناحیه‌ای: یک واحد پارکینگ برای هر ۳۰۰ متر مربع زمین
-فضای سبز شهری: یک واحد پارکینگ برای هر ۲۵۰ متر مربع زمین
-شهر بازی: یک واحد پارکینگ برای هر ۱۵۰ متر مربع زمین

۵-۲-۱-۹- ضوابط تامین پارکینگ کاربری مذهبی

- در مساجد، حسینیه و امثالهم تامین ۳ واحد پارکینگ برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ویا برای هر ۵ صندلی سالن (هرکدام بیشتر است) الزامی است.
- مصلی: یک واحد برای هر ۳۰۰ متر مربع زیربنا

۵-۲-۱- ۱۰- ضوابط تامین پارکینگ کاربری تفریحی- توریستی

- تامین ۵ واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنا (رستوران)
- هتل دو و سه ستاره: یک واحد برای هر سه تخت
- هتل چهار و پنج ستاره: یک واحد برای هر دو تخت
- درهتل آپارتمان ۱ واحد پارکینگ برای هر واحد

۵-۲-۱-۱۱- ضوابط تامین پارکینگ کاربری صنعتی(کارگاهی کد الف)

- کارگاه ها و کارخانجات صنعتی وانبارها: یک واحد پارکینگ برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا
- انبارها، نمایشگاهها: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنا
- در ساختمان هایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می‌آید مانند ساختمان هایی که طبقات بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است می‌بایست تعداد محله های پارکینگ لازم بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربری محاسبه و بصورت مجموعه احداث شود.
- مجتمع های مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف می‌توانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق احداث یک پارکینگ دسته جمعی توسط متقاضی برطرف نمایند.

– در مورد فعالیتهایی که میزان پارکینگ آن ذکر نشده ، مجری طرح می‌بایست بر اساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم را جهت تصمیم گیری به کمیسیون ماده پنج اعلام نماید.

تبصره: تمامی ضوابط ارایه شده در خصوص پارکینگ به غیر از کاربری مسکونی وتجاری ، ملاک عمل ضوابط اجرایی سازمان متولی می تواند ملاک عمل قرارگیرد.

-۲-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

- انتخاب محل مناسب برای پارکینگهای عمومی

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

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

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

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

۳- عدم تداخل با ممنوعیت گردش‌ها

۴- بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطع های اطراف

- راه ورودی و خروجی پارکینگ

۱- عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید نمی‌بایست از ۹ متر تجاوز نماید.

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

۳- فاصله محلهای ورودی و خروجی از تقاطعهای سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل۵۰ متر خواهد بود.

۴-حداقل عرض مفید ورودی و خروجی یک پارکینگ برابر ۵/۵۰ متر می باشد.

۵- حداقل عرض خیابان (ورودی پارکینگ) یک طرفه ۱۰ متر می باشد

۶- حداقل عرض خیابان (ورودی پارکینگ)دو طرفه ۱۲ متر می باشد

۷- ورودی و خروجی پارکینگ در پخ گذر ممنوع است.

- محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی می‌بایست 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 موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود .

- پارکینگ معلولین جسمی

نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی می‌بایست رعایت گردد:

۱- باید محل جاپارکهای مخصوص معلولین جسمی باعلامت استاندارد مشخص شود.

۲- فاصله واقع بین جاپارکهای معلولین جسمی باید با خط کشی مشخص شود.

شیب عرضی جایگاه معلولین نباید از ۲ درصد بیشتر باشد.

- سایر ضوابط

۱- به منظور رفع کمبودهای احتمالی پارکینگ ، استفاده از پارکینگ های طبقاتی در کاربری های انتفاعی وپر مراجعه (تجاری ، اداری و..)الزامی است.

۲- هرگونه حذف پارکینگ در سطح شهر اعم از مسکونی یا غیر مسکونی توسط هیچ ارگانی مجاز نمی باشد. تایید حذف پارکینگ با ارایه گزارش توجیهی در مراجع مرتبط قابل بررسی می باشد.

جدول۲۰: پارکینگ های مورد نیاز برای کاربری های مختلف(زیربنای خالص)

کاربری	توضیح		تعداد پارکینگ
مسکونی	کمتر از ۱۵۰ مترمربع زیربنا		۱
	بین ۱۵۰تا۲۵۰ مترمربع زیربنا		۲
	بیش از ۲۵۰ مترمربع زیربنا		۳
تجاری- خدماتی	برای هر ۳۰ مترمربع زیربنا(کدهای M و S)		۱
اداری و انتظامی شهری	برای هر۵۰ مترمربع زیربنا		۱
اداری و دفتری	تا ۱۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ ، بیش از ۱۰۰ مترمربع به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا یک واحد دیگر اضافه می گردد.		
درمانی و بهداشتی	به ازای هر مطب		۲
	گرمابه	به ازای هر۴ نمره خصوصی	۱
		به ازای هر ۳۰ مترمربع زیربنای گرمابه عمومی	۱
	بیمارستان	به ازای هر تخت	۱
	درمانگاه	برای هر صد مترمربع زیربنا	۴
آموزشی	به ازای هر کلاس		۱
ورزشی	باشگاه برای هر ۵۰ مترمربع زیربنا		۱
	سالن ورزشی بدون تماشاچی برای هر ۸۰ مترمربه سطح سالن		۱
	سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بربند بالا برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی		۱
	استخر برای هر۳ رختکن		۱
	استادیوم با تماشاچی برای هر ۲۵۰ مترمربع سطح ورزشگاه		۱
تفریحی - توریستی	رستوران ها و تالار برای هر ۱۰۰مترمربع زیر بنا		۵
	هتل دو وسه ستاره برای هر۳ تخت		۱
	هتل چهار و پنج ستاره برای هر۲ تخت		۱
	درهتل آپارتمان هر واحد		۱
پارک و فضای سبز	فضای سبز محله ای برای هر ۶۰۰ مترمربع		۱
	فضای سبز ناحیه ای برای هر ۳۰۰ مترمربع		۱
	شهر بازی برای هر ۱۵۰ متر مربع زمین		۱
	فضای سبز شهری برای هر ۲۵۰ مترمربع		۱
فرهنگی - هنری	برای هر ۵ صندلی		۱
	برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ویا برای هر ۵ صندلی سالن اجتماعات (هرکدام بیشتر است)		۳
مذهبی	مسجد ،حسینیه ،امام زاده برای هر ۵۰ مترمربع		۱
	مصلی برای هر ۳۰۰ مترمربع زیربنا		۱
صنعتی(گروه الف	کارگاهها و کارخانجات برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا		۱
	انبارها، نمایشگاهها برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنا		۱
	در حداکثر پنجاه درصد از سطح اشغال زمین تامین پارکینگ بصورت غیر مسقف الزامی است.		
تاسیسات و تجهیزات	بازارهای روز(هر۱۰۰ مترمربع زیربنا+هر غرفه)		۱+۳
	میدان میوه وتره بار(هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا)		۵

ماخذ: مطالعات مشاور اطلاعات اخذ شده از سازمانها ومراجع مربوطه

۵-۲-۳- موارد عدم امکان تامین پارکینگ از نظر فنی

چنانچه یکی از شرایط ذیل مانع تامین پارکینگ به لحاظ فنی باشد، شهرداری می تواند به منظور احداث پارکینگ های عمومی، عوارض پارکینگ مورد نیاز را اخذ نماید :

- اگر ملک در بر گذرهای سریع السیر به عرض ۴۵ متری و یا بیشتر قرار گرفته و به هیچ گذر ماشین روی دیگری دسترسی نداشته باشد.

- چنانچه درختان کهنسال، قطور و یا ارزشمندی که شهرداری اجازه قطع آنها را نمی دهد، در مسیر تامین پارکینگ قرار گرفته باشند (چه در گذر و چه داخل ملک)

- ملک در بر گذری قرار گرفته باشد که به علت شیب بسیار زیاد گذر، امکان تامین پارکینگ نباشد.

- وضع و شکل زمین و سطح آب زیر زمینی طوری باشد که قابلیت تامین پارکینگ را نداشته باشد.

۵-۲-۴- ضوابط و مقررات احداث بالکن و بازشوها به طرف معابر ،پارکها ،میادین عمومی و املاک مجاور

ـ تعبیه پنجره و بازشو(به غیر از درب ورودی ساختمان و پارکینگ) با کف پایین تر از ارتفاع ۱/۸ متر در طبقه همکف (نسبت به رقوم کف معبر همجوار)کلیه کاربری ها ، به جزء کاربری های تجاری، تفریحی وتوریستی، صنعتی، تفریحی و حمل ونقل به سمت کلیه معابر ممنوع است.

ـ احداث بازشو به سمت املاک مجاور ممنوع است.

ـ اشراف و نورگیری در طبقات بالاتر از همکف از معابر و میادین عمومی مجاز است.

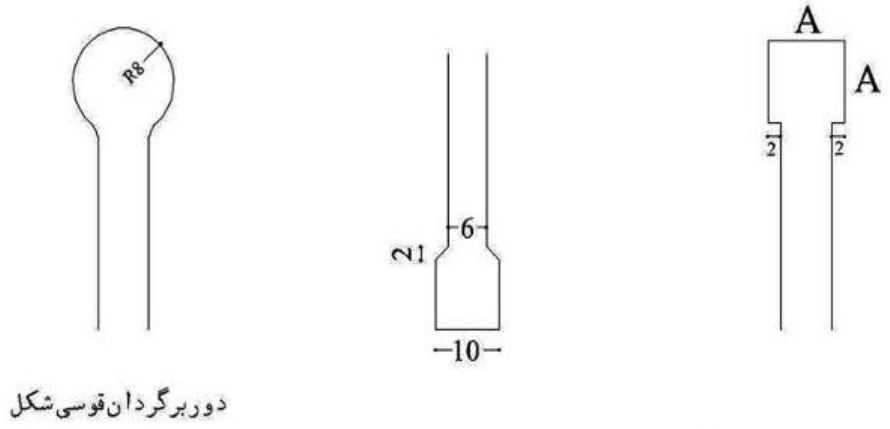
ـ احداث بالکن در سمت معابر مشروط به عدم اشراف به فضاهای خصوصی و با عقب نشینی در ملک خود مجاز است.

ـ احداث بالکن به سمت هرگونه ملک غیر ، ممنوع است.

۵-۳- طراحی دوربرگردان

برای توزیع روان و راحت ترافیک در خیابانهایی که به صورت بن بست هستند باید دوربرگردان منظور گردد. در مطالعات طرح تفصیلی محمد شهر نسبت به طراحی و پیشنهاد سه نمونه دوربرگردان در گذرگاههای بن بست اقدام گردیده است که براساس نوع طراحی در اراضی ساخته نشده و موقعیت پلاکهای ساخته نشده و اراضی باز در انتهای گذرگاههای بن بست طول پنجاه متر و بیشتر گذرگاهها میتوان انواع آن مورد استفاده قرار گیرد.

تبصره : رعایت ضابطه عقب‌نشینی برای دور برگردان فقط برای معابر تا عرض ۱۲ متر، در انتهای دسترسی حداقل ۱۶ متر الزامی است.



طول A نباید کمتر از ۱۰ متر و بیشتر از ۱۶ متر باشد.

۵-۴- محاسبه میزان دید در تقاطعها (میزان پخی)

- در صورتی که مسافت دید توقف برای وسیله نقلیه در حال حرکت را در گذرگاه A به صورت X و مسافت دید توقف برای وسائل نقلیه در حال حرکت در گذرگاه B را به صورت Y به صورت اضلاع یک مثلث نمایش دهیم محاسبه میزان پخی (وتر مثلث) در جداول چهارگانه برای زوایای ۴۵ الی ۴۹/۹ درجه و کمتر تا زوایای ۹۵ الی ۱۰۰ درجه و بیشتر براساس میزان عرض گذرگاههای متقاطع به تفکیک شعاع قوس و میزان پخی محاسبه و جهت اصلاح و یا طراحی تقاطعهای شهر مورد مطالعه ارائه گردیده است.

توضیح ۱- در تقاطع گذرگاههای با عرض بیش از ۴۵ متر با یکدیگر مثلث دید و حریم تقاطعها براساس نوع تقاطع و طرح مصوب تقاطع قابل اقدام می باشد.

توضیح ۲- رعایت مثلث دید میبایست براساس عرض خیابان سرویس مورد محاسبه قرار گیرد.

توضیح ۳- گذرگاههای با عرض کمتر از ۶ متر گذرگاه پیاده تلقی و نیازمند رعایت مثلث دید در محل اتصال آنها به گذرگاههای سواره نمیباشند.

تبصره ۱- پخی میادین از جداول فوق مستثنی و براساس ظرفیت، حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- میزان عقب نشینی از رأس مثلث واقع در بدنه گذرگاهای متقاطع جهت ایجاد پخی از رابطه ریاضی زیر قابل محاسبه خواهد بود:

میزان عقب نشینی در بدنه گذرگاه = a

$$a = \frac{p}{۲ \sin {}^{\propto}/_{۲}}$$

میزان پخی = P

زاویه دو گذرگاه متقاطع = α

توضیح: شعاع گردش هر کدام از تقاطعها از رابطه زیر قابل استخراج میباشد.

$$R_m = \frac{P \cos {}^{\propto}/_{۲} + A \cos \propto + B}{\cos \propto + ۱}$$

شعاع گردش: (متر) = R_m و میزان پخی تقاطع (متر) = P و عرض جوی و باغچه و پیاده رو هرکدام از گذرگاههای متقاطع (متر) = A>B

جدول ۲۱ :تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زاویه تقاطع بین ۴۵ تا ۴۹/۹ درجه در بافتهای پر و خالی

عرض گذر	۶- ۹/۹	۱۰ - ۱۴/۹	۱۵ - ۱۹/۹	۲۰ - ۲۴/۹	۲۵ - ۲۹/۹	۳۰ – ۳۴/۹	۳۵ - ۳۹/۹	۴۰ - ۴۵
۶- ۹/۹	۳	۵	۶	۷	۸	۸/۵	۹	۱۰
۱۰ - ۱۴/۹	۵	۶/۵	۸	۹	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۳
۱۵ - ۱۹/۹	۶	۸	۱۰/۵	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶
۲۰ - ۲۴/۹	۷	۹	۱۲	۱۴	۱۵	۱۷	۲۰	۲۱
۲۵ - ۲۹/۹	۸	۱۰/۵	۱۳	۱۵	۱۶	۲۰	۲۳	۲۴
۳۰ – ۳۴/۹	۸/۵	۱۱	۱۴	۱۷	۲۰	۲۲	۲۵	۲۶
۳۵ - ۳۹/۹	۹	۱۲	۱۵	۲۰	۲۳	۲۵	۲۸	۳۰
۴۰ -۴۵	۱۰	۱۳	۱۶	۲۱	۲۴	۲۶	۳۰	۳۶

جدول ۲۲: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زاویه تقاطع بین ۵۰ تا ۸۰ درجه در بافتهای پر و خالی

عرض گذر	۶- ۹/۹	۱۰ - ۱۴/۹	۱۵ - ۱۹/۹	۲۰ - ۲۴/۹	۲۵ - ۲۹/۹	۳۰ – ۳۴/۹	۳۵ - ۳۹/۹	۴۰ - ۴۵
۶- ۹/۹	۲	۳/۵	۵	۶	۷	۷	۸	۹
۱۰ - ۱۴/۹	۳/۵	۵	۷	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۱
۱۵ - ۱۹/۹	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۳	۱۴
۲۰ - ۲۴/۹	۶	۸	۹	۱۱	۱۲	۱۵	۱۷	۱۹
۲۵ - ۲۹/۹	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۲	۱۷	۲۰	۲۲
۳۰ – ۳۴/۹	۷	۹	۱۱	۱۵	۱۷	۱۹	۲۲	۲۴
۳۵ - ۳۹/۹	۸	۱۰	۱۳	۱۷	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷
۴۰ -۴۵	۹	۱۱	۱۴	۱۹	۲۲	۲۴	۲۷	۳۰

توضیح: شعاع گردش هر کدام از تقاطعها از رابطه زیر قابل استخراج میباشد.

$$R_m = \frac{P\ \cos\alpha/۲ + A\ \cos\alpha + B}{\cos\alpha + ۱}$$

شعاع گردش: (متر) = Rmو میزان پخی تقاطع (متر) = P و عرض جوی و باغچه و پیاده رو هرکدام از گذرگاههای متقاطع (متر) = A>B

جدول ۲۳ : تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زاویه تقاطع بین ۸۱ تا ۱۱۰ درجه در بافتهای پر و خالی

عرض گذر	۶۵- ۹/۹	۱۰ - ۱۴/۹	۱۵ - ۱۹/۹	۲۰ - ۲۴/۹	۲۵ - ۲۹/۹	۳۰ – ۳۴/۹	۳۵ - ۳۹/۹	۴۰ - ۴۵
۶- ۹/۹	۲	۳	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶	۷
۱۰ - ۱۴/۹	۳	۴	۵	۶	۷	۷	۸	۹
۱۵ - ۱۹/۹	۴	۵	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۱۱	۱۲
۲۰ - ۲۴/۹	۴/۵	۶/۵	۷/۵	۹	۹/۵	۱۲/۵	۱۵/۵	۱۷/۵
۲۵ - ۲۹/۹	۵	۷	۸/۵	۹/۵	۱۰/۵	۱۴	۱۸	۲۰
۳۰ – ۳۴/۹	۵/۵	۷	۹	۱۲/۵	۱۴	۱۶	۲۰	۲۲
۳۵ - ۳۹/۹	۶	۸	۱۱	۱۵/۵	۱۸	۲۰	۲۳	۲۵
۴۰ -۴۵	۷	۹	۱۲	۱۷/۵	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷

توضیحات: در محاسبه شعاع گردش و میزان پخ تقاطعهای بین گذرگاههای ۴۵ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است: [۱]

– در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن براساس ضوابط طرح های مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.

– برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک بایستی به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

– پخ دو کوچه که هیچ‌یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی و ترافیکی ماشین‌رو نیستند به طول ثابت ۲/۵ متر تعیین می‌گردد. – پخ دوربرگردان‌ها در انتهای کوچه‌های بن‌بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.

– در صورت تقاطع معابر زیر ۱۲ متر که دارای عملکرد محلی می‌باشند با معابر با عرض ۳۰ و بیشتر و در صورت وجود پیاده‌رو در معبر با عرض بیشتر می‌توان تقلیل طول پخی مندرج در جدول را بصورت زیر انجام داد.

۱- کاهش پخی به میزان ۱ متر برای پیاده‌روهای با عرض حداقل ۲ متر

۲- کاهش پخی به میزان ۲ متر برای پیاده‌روها با عرض ۳ تا ۵ متر

۳- کاهش پخی به میزان ۳ متر برای پیاده‌روهای با عرض بیش از ۵ متر

[۱] . مأخذ: آئین نامه طراحی شهری – وزارت مسکن و شهرسازی

تذکر: طول پخی در هیچ مورد نباید کمتر از ۲/۵ متر گردد.

– پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.

– در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت‌ها و نازیبایی مسیر گردد موضوع تقلیل پخی می‌تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

– چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد طول پخ می‌تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

– معابری که دارای عرض زیاد بوده ولی بصورت بن‌بست یا در حد معبر محلی عمل می‌کند موضوع تقلیل طول پخی می‌تواند با بررسی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیکی در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

تبصره: در کاربریهای دارای پروانه ساختمانی صادره شده توسط شهرداری در معابر پیشنهادی میزان پخی معابر در صورت ایجاد مشکلات مرتبط با این موضوع ؛ملاک ۱,۱۰ عرض دو محور قابل اجرا است. تایید این موضوع در صورت زیاد بودن چنین مشکلاتی نیازمند تایید کمیسیون ماده ۵ می باشد.

۵-۵- ضوابط ملاک عمل در پیاده روها

۱- پیاده‌رو باید بطور فیزیکی از سواره‌رو و دوچرخه‌رو جدا باشد.

۲-حداقل ارتفاع جداکننده ۱۵ سانتی‌متر است.

۳- در پیاده‌روها عریض با شیب بیش از ۵ درصد توصیه می‌شود از پله استفاده شود و در اینصورت برای افراد معلول می‌بایست شیب‌راهه با عرض حداقل ۱/۲۵ متر در نظر گرفته شود.

۴-کف دوچرخه رو باید حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ سانتیمتر کوتاهتر از کف پیاده رو باشد.

۵-بین کانال آبها و پیاده رو حداقل عرضی برابر با ۰/۵ متر فاصله وجود داشته باشد.

۶-جهت شیب کف پیاده روها برای تنوع میتوان ترکیب شیب تند و ملایم در نظر گرفت. در پیاده روهای عریض تر از ۴ متر که شیبی بیشتر از ۵ درصد دارند میتوان از پله استفاده نمود در این صورت برای افراد معلول میبایست شیبراهه با عرض حداقل ۱/۲۵ متر در نظر گرفت. اگر طول کمتر از ۲۰۰ متر است میتوان شیب را تا ۷ درصد در

خیابانهای شریانی درجه یک و دو منظور نمود. حداقل شیب در پیاده روها ۲ درصد میباشد به منظور تخلیه آبهایی که وارد زیرگذر میشود کف آن باید با شیب عرضی ۳ تا ۴ درصد از وسط به دو طرف لبه ها وارد شیب شود و نهایتاً به طرف دریچه چاهک تخلیه هدایت گردند.

۷-عرض پیاده روها در مناطق مسکونی از ۱/۵ و در مناطق با تراکم کم و متوسط نمیبایست از ۱/۲۵ کمتر باشد این عرض را در مناطق تجاری حداقل می بایست ۲ متر در نظر گرفت.

۸-نوع کف سازی باید با توجه به فراهم بودن مصالح در محل و شرایط جوی انتخاب شود و از مصالح سخت - پایدار و غیرلغزنده باشد. در محلهایی که پیاده رو به سواره رو یا یک محوطه با پوشش مشابه می پیوندند باید در مرز این دو ناحیه از یک مانع یا پوشش جداکننده با بافت متفاوت استفاده شود.

۹- پوشش سطح عابر پیاده باید از نظر جذب اشعه خورشید متناسب با شرایط اقلیمی منطقه باشد. در مناطق گرمسیر این پوشش به رنگ روشن و در مناطق سردسیر به رنگ تیره انتخاب شود.

۱۰- روسازی پیاده روهای با عرض بیش از ۲/۵ متر میبایست شامل یک لایه اساس و پوشش کف باشد لیکن در پیاده روهای با عرض کمتر از ۲/۵ متر یا مساوی آن نیازی به اجرای لایه اساس وجود ندارد.

۱۱- لایه اساس پیاده رو میتواند از جنس شفته آهکی – بتن – موزائیک، آجر و... باشد حداقل ضخامت رویه آسفالت ۲ سانتیمتر است.

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

۱۲-حداقل عرض گذرگاههای پیاده جهت احداث سرپناه ۳ متر میباشد و در صورتی که عرض پیاده رو جهت ایجاد سرپناه کافی نباشد، مالکین اراضی مجاور گذرگاه میبایست در طبقه همکف تا حد تأمین عرض ۳ متر نسبت به نقطه شروع گذرگاه از مرز مالکین خصوصی عقب نشینی نماید. در گذرگاههای اصلی (با کاربری تجاری یا مختلط تجاری، اداری، مسکونی) که طرح تفصیلی مشخص خواهد نمود، عقب نشینی ساختمانها در طبقه همکف به میزان ۳ متر علاوه بر پیاده رو الزامی است.

۱۳- مالک از طبقه دوم به بالا در حد اولیه ملک خود مجاز به احداث پیشامدگی در بنا خواهد بود.

۱۴- جهت تقویت هویت و سیمای مناطق مختلف شهری توصیه میگردد برای هریک از گذرگاههای شهری طراحی جداگانه ای در مورد سرپناه گذرگاههای پیاده به ویژه از طریق ایجاد تنوع در شکل هواکشهای جانبی با استفاده از شکلهای دایره، بیضی، مربع، مستطیل، لوزی همراه نماسازی برجسته آجری صورت پذیرد.

۱۵-احداث باغچه جهت غرس بوته های تزئینی متناسب با اقلیم معتدل و مرطوب و همچنین نصب نیمکت در فاصله بین ستونها در فواصل متناوب و یا متصل با باغچه های اصلی گذرگاه جهت جلوگیری از ورود عابرین پیاده به سواره رو (به استثنای ایستگاههای تاکسی و اتوبوس) الزامی است.

رعایت ضوابط زیر در طراحی مسیرهای ویژه دوچرخه در شهر لازم‌الاجراست.

۱- مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه‌ای در نظر گرفت، زیرا مانور اتومبیل‌ها برای دوچرخه‌سوار ایجاد خطر می‌کند.

۲- در سرعت‌گیرهای خیابانهای محلی برای عبور دوچرخه محلی با عرض ۱/۵ متر در نظر گرفته شود.

۳- مناسب‌ترین شیب طولی برای مسیر دوچرخه دو درصد است و شیب عرضی در مسیر دوچرخه یک‌طرفه و معادل دو درصد می‌باشد.

۴- حداقل عرض مفید دوچرخه‌رو ۱/۵ متر است. در مسیرهایی که مستقل هستند و یکطرفه عرض حداقل ۲/۵ متر می‌باشد.

(مقاطع عرضی طرح تفصیلی در قسمت سوم گزارش آورده شده است)

پیوست ها

۶: پیوست (مصوبات قانونی؛ طرح های موضعی وموضوعی و..)

پیوست ۱: ضوابط مرتبط با زیر ساخت ها

❑ گاز:

عملکردهای ممنوع

-حریم اختصاصی

به منطقه ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تامین نیازمندیهای فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط لوله انتقال گاز تحصیل و هر گونه دخل وتصرف وفعالیت شخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه و تاسیسات و راهسازی وعملیات کشاوزی در آن ممنوع است.

-حریم منع احداث بنا

به منطقه ای از طرفین خطوط لوله گاز اطلاق می شودکه به موجب ماده واحده قانون منع احداث بنا و ساختمان و مقررات این آیین نامه احداث هر گونه بنا و تاسیسات در آن ممنوع است.

-احداث هرگونه بنا و ساختمان از قبیل مدارس، مساجد، میدان های ورزشی، سینماها، سالن های سخنرانی، مجتمع های مسکونی، بیمارستان ها، ایستگاه های راه آهن، فرودگاه ها، گاراژهای حمل و نقل، سدها، اردوگاه نظامی، تاسیسات شیلات، کارخانجات و تاسیسات صنعتی و معدنی در فاصله ۲۵۰ متری هر طرف محور انتقال گاز ممنوع است. احداث بناهای غیر از این، اگر به تشخیص شرکت ملی گاز ایران متضمن ایجاد خطر نباشد، در فواصل زیر مجاز است :

قطر لوله کمتر از ۶ اینچ، خارج از فاصله ۲۵ متری از هر طرف

قطر لوله از ۶ تا۱۸اینچ، خارج از فاصله ۵۰ متری از هر طرف

قطر لوله بیشتراز ۱۸ اینچ، خارج از فاصله۱۰۰ متری ازهر طرف

- ماده واحده

احداث هر گونه بنا وساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از طرف محور خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است.

تبصره: هرگونه عملیات عمرانی بر روی شبکه زیرساختی خط لوله گاز در شهر محمدشهر می بایست با رعایت ضوابط ومققرات مرجع ذی صلاح در این خصوص صورت پذیرد.

- در محدوده شهری محمد شهر حریم گاز با عرض ۱۸ متر در سطح به عنوان کاربری سبز حفاظتی و بخش های نیز بعنوان معبر در نظر گرفته شده است.

خطوط انتقال نیرو(رعایت حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۷)

حریم خطوط انتقال برق شامل دو حریم درجه یک و درجه دو می باشد، که حریم درجه یک دو نواری موازی خط انتقال در طرفین آن و متصل به تصویر فاز کناری روی زمین است که عرض هر یک از نوارها متناسب با قدرت شبکه متغییر بوده و در جدول بعدی مشخص گردیده است واما حریم درجه دو، دو نوار در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن است.

جدول ۲۴: حریم مناسب از خطوط انتقال برق

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه یک از محور خطوط	حریم درجه دو از محور خطوط
تا ۲۰ هزار ولت	۳ متر از هر طرف	۵ متر از هر طرف
تا ۳۳ هزار ولت	۵ متر از هر طرف	۱۵ متر از هر طرف
تا ۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از هر طرف	۲۰ متر از هر طرف
تا ۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از هر طرف	۳۰ متر از هر طرف
تا ۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از هر طرف	۴۰ متر از هر طرف
تا ۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از هر طرف	۵۰ متر از هر طرف
تا ۷۵۰ هزار ولت	۲۵ متر از هر طرف	۶۰ متر از هر طرف

ماخذ : وزارت نیرو

عملکرد های مجاز

حریم درجه ۱

-ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه، قنات، راهسازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی مشروط بر این که سبب ایجاد خسارت برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد مجاز است البته برای حفر چاه، قنات و راهسازی اجازه وزارت نیرو لازم است.

عملکرد های ممنوع

حریم درجه ۱:

-در زیر خط و حریم درجه ۱ اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تاسیسات مسکونی و تاسیسات دامداری یا باغداری و درختکاری انبارداری تا هر ارتفاعی ممنوع است

حریم درجه۲:

-در حریم درجه ۲ فقط ایجاد تاسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخزن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.

❑ :مسـیل وآبراه (رعایت آئین‌نامه مربوط به بسـتر و حریم رودخانه‌ها، انهار مسـیلها، مردابها، برکه های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی)

ـ حریم کانالها ، انهار احداثی و سنتی و شبکه های آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها از طرف وزارت نیرو و یا شرکتهای تابع آن برای هر طرف تعیین می گردد و این حریم از منتهی الیه دیواره آنها می باشد :

الف ـ آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه ـ میزان حریم از هر طرف ۱۲ تا ۱۵ متر .

ب ـ آبدهی (دبی)از ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه ـ میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر .

پ ـ آبدهی (دبی)از ۵ تا۱۰ متر مکعب در ثانیه ـ میزان حریم از هر طرف ۶ تا ۸ متر .

ت ـ آبدهی (دبی)از ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه ـ میزان از هر طرف ۴ تا ۶ متر .

ث ـ آبدهی (دبی) از یکصد و پنجاه لیتر تا ۲ متر مکعب در ثانیه ـ میزان حریم از ۱ متر .

الف ـ حریم لوله آبرسانی تا قطر ۵۰۰ میلیمتر کلا ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

ب ـ حریم لوله از پانصد تا هشتصد میلیمتر کلا ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

پ ـ حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر کلا ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله .)

ت ـ حریم لوله از ۱۲۰۰ به بالا کلا ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

- رعایت حریم قنات به میزان ۱۰ متر

در صـورتی که لوله های آبرسـانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب گردند حد خارجی حریم اعتبار قطر آخرین لوله منظور می شود .

ـ کانال ، انهار ، شبکه های آبیاری و زهکشی و انهار طبیعی و احداثی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است دارای حریم نیستند.

-در مواردی که در طراحی کانال ، تاسـیسـات تبعی (راه ، سـرویس ، گل انداز ، زهکش و غیره) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد حریم مرتبط به فاصله ۲ متر از منتهی الیه تاسیسات مذکور به انضمام دو متر حریم مقرر در فوق در آن قرارداد نباید از میزان حریم مقرر در این ماده کمتر باشد .

❑ ضوابط و مقررات حریم مخابرات

(۱): احداث ساختمان‌هایی با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در حریم ۵۰۰ متری مراکز LCT (Local Central Transit) مطلقاً ممنوع است.

در موارد دیگری که ساختمان‌ها در مسیر ارتباطی، مراکز . . ... قرار می‌گیرند، براساس نقشه‌های تفصیلی موجود که حرایم مخابرات و مسیرهای مورد نظر شرکت مخابرات بر روی آنها منعکس گردیده است، دریافت مجوز از شرکت مخابرات الزامی است.

(۲): رعایت حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات، لازم و ضروری است.

(۳): ضوابط و مقررات مربوط به حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات با توجه به اهمیت این حریم‌ها در مقیاس خرد شهری، می‌بایستی طی طرح و مطالعات تفصیلی تعیین و ارائه گردد و سپس به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

در صورتی که حریم مراکز فنی مخابراتی به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران نرسد، از نظر مطالعات طرح جامع، فاقد اعتبار و نفوذ است و فقط از نظر قید احتیاط می‌تواند مورد رعایت قرار گیرد.

احداث هرگونه ساختمان در حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات ممنوع است.

(۴): استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات و تجهیزات شهری (نظیر تلفن)، با رعایت جوانب فنی و تأیید کمیسیون فنی شهرداری در کاربری‌های مسکونی و فضای سبز بلامانع است.

(۵): سطح کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری مرتبط با مخابرات به عنوان کاربری‌های عمومی در نقشه‌های طرح‌های جامع و تفصیلی مناطق، مشخص و تثبیت خواهند شد.

(۶): شرکت و شرکت‌های تابعه موضوع ماده (۷) قانون تأسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹)، می‌توانند در صورت لزوم و احتیاج در طول شاهراه‌ها و معابر عمومی به نصب وسایل مخابراتی اقدام نمایند و همچنین می‌توانند از دیوار مستغلات و اماکن دولتی و خصوصی مشرف به معابر و اراضی تا آنجائی که موجب زیان و خرابی و سلب استفاده متعارف از املاک مذکور نشود، به منظور نصب وسایل مخابراتی از قبیل پایه و مقره و جعبه انشعاب و مسیر عبور کابل‌های ارتباطی استفاده نمایند.

در مورد حفاری مسیر کابل‌ها قبلاً باید موافقت وزارت راه یا شهرداری جلب شود.

حداکثر فشار / قطر خارجی لوله (اینچ)	۱۰۰	۲۰۰	۳۰۰	۴۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۷۰۰	۸۰۰	۹۰۰	۱۰۰۰	۱۱۰۰	۱۲۰۰
۴۰-۵۶	۵۰	۶۳	۷۷	۱۳۰	۱۷۰	۲۱۰	۲۲۰	۲۳۰	۲۴۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰
۳۰-۳۸	۴۵	۵۶	۶۷	۱۱۰	۱۴۰	۱۷۰	۱۷۸	۱۸۵	۱۹۳	۲۰۰	۲۰۸	۲۱۵
۲۰-۲۸	۳۰	۴۰	۴۸	۸۰	۱۰۴	۱۳۷	۱۳۳	۱۳۹	۱۴۴	۱۵۰	۱۵۶	۱۶۲
۱۴-۱۸	۱۸	۲۲	۲۹	۵۰	۶۷	۸۷	۸۷	۹۲	۹۶	۱۰۰	۱۰۴	۱۰۹
۶-۱۲	۵	۱۰	۱۵	۲۰	۳۰	۴۳	۴۳	۴۵	۴۸	۵۰	۵۳	۵۵
۲-۴	۵	۵	۸	۱۰	۱۵	۲۱	۲۱	۲۳	۲۴	۲۵	۲۶	۲۸

در صورتی که مالک بخواهد در تغییر و تخریب و یا تعمیر و یا تجدید ساختمان اقدام نماید که مستلزم تغییر محل وسایل مخابراتی فوق‌الذکر باشد، شرکت و شرکت‌های تابعه مکلفند حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اطلاع به شرکت نسبت به تغییر محل وسایل مخابراتی اقدام نمایند و در پایان مهلت مذکور مالک مجاز خواهد بود که نسبت به عملیات مورد نظر خود اقدام نماید و شرکت‌های تابعه آن حق مطالبه غرامت نخواهند داشت.

در اراضی خارج از محدوده شهرها که در مسیر عبور خطوط مخابراتی زمینی و یا هوائی قرار می‌گیرند، در صورتی که بر اثر عبور و یا نصب وسایل مخابراتی، خسارتی به اعیان و مستحدثات وارد شود، شرکت و یا شرکت‌های تابعه باید خسارات مالک را به ترتیب مقرر در ماده (۱۲) قانون تأسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹) جبران نمایند.

(۷): شرکت مخابرات مکلف است در مواقع مقتضی ارتفاع و امتداد دید موجی دستگاه‌های خود را در مرکز و شهرستان‌ها با تأیید وزارت مربوطه پس از تصویب هیأت وزیران به شهرداری‌های مربوطه اعلام نماید. شهرداری‌ها مکلفند طبق تصویب نامه هیأت وزیران، پروانه‌های ساختمانی را با رعایت ارتفاع و امتداد دید موجی صادر نمایند.

در صورت تخلف صاحب پروانه از مندرجات پروانه به تقاضای شرکت مخابرات، مراجع اجرائی شهرداری‌ها طبق قانون نسبت به تخلف صاحب پروانه اقدام و عمل خواهند کرد.

(۸): در صورتی که در مسیر خطوط ارتباطی هوائی و یا زمینی موانعی از قبیل درخت یا جوی آب و امثال آن وجود داشته باشد، شرکت مخابرات می‌تواند در صورت عدم توافق با مالک به ترتیب مقرر در ماده (۱۲) قانون تأسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹) اقدام نماید.

❑ ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال گاز طبیعی و تأسیسات مربوطه

حریم خطوط گاز، به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندی‌های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز تحصیل می‌شود و هرگونه دخل و تصرف

و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد بنا، تأسیسات راه‌سازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است. ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال گاز طبیعی به قرار زیر است:

(۱): حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها از نظر ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله است.

(۲): ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ‌مربع به داخل مراکز جمعیتی ممنوع است.

(۳): محل ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی الزاماً در خارج از محدوده شهر در نظر گرفته شود. حریم ایستگاه‌های تقلیل فشار، ۳۰ متر از حصار اطراف آنها می‌باشد.

(۴): حریم خطوط لوله انتقال گاز از هر طرف در خارج از محدوده شهرها به قرار زیر است:

(۵): حریم خطوط لوله گازرسانی در داخل محدوده شهر به قرار زیر است:

قطر خارجی لوله (اینچ)	حریم از هر طرف (متر)
کمتر از ۶ اینچ	۲۵
۶ تا ۱۸ اینچ	۵۰
۱۸ و بیشتر	۱۰۰

(۶): حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوائی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به قرار زیر است:

ولتاژ	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلوولت	۲
۶۳ کیلوولت	۷
۱۳۲ کیلوولت	۱۰
۳۲۰ کیلوولت	۲۰

(۷): حداقل فاصله جدار کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به قرار زیر است:

ولتاژ	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱
۲۰ کیلوولت	۲
۶۳ کیلوولت	۳۴

پیوست ۲: ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی و حرکتی[1]

۱- ساختمان های عمومی

ساختمان های عمومی در این ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمان هایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند. در طراحی این گونه ساختمان‌ها باید ضوابط زیر رعایت گردد.

۱-۱- عناصر مشترک در کلیه ساختمان‌های عمومی

الف - ورودی ها

ـ ورودی اصلی باید برای استفاده همگان قابل دسترس باشد.

ـ پیاده‌رو منتهی به ورودی قابل دسترس باید با علایم حسی برای افراد نابینا و نیمه بینا مشخص شود.

ـ ورودی ساختمان حتی‌الامکان هم سطح پیاده‌رو باشد.

ـ حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتی‌متر باشد.

ـ حداقل عرض بازشوی ساختمان ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

ـ ورودی‌های قابل دسترس باید توسط راه قابل دسترس به ایستگاه وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ قابل دسترس و محل‌های سوار شدن مسافران و نیز به خیابان‌های عمومی و پیاده‌روها مرتبط باشند.

ـ ورودی‌ها باید با ایجاد راه قابل دسترس به تمام فضاها و عناصر قابل دسترس در داخل بنا با تسهیلات، مرتبط باشند.

ب- راهرو

ـ حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتی‌متر باشد.

ـ اشیای نصب شده روی دیوار راهرو، که لبه خارجی آن‌ها بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتی‌متر بالای کف تمام شده باشد، نباید بیش از ۱۰ سانتی‌متر در مسیر راهرو پیشامدگی داشته باشد. پیشامدگی اشیای نصب شده روی دیوار راهرو که ارتفاع لبه خارجی آن‌ها کمتر از ۷۰ سانتی‌متر از کف تمام شده است، مشروط بر آن که عرض مفید عبوری بند ۴-۱-۱-۲ رعایت گردد، به هر اندازه از دیوار مجاز است.

ـ کف راهرو باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوش‌ها با پرز بلند خودداری شود.

ـ چنانچه کف راهرو از فرش یا موکت پوشیده شده باشد، باید نصب آن برای تردد افراد معلول قابل اطمینان باشد. هرگونه برجستگی و اتصال نباید بیش از ۲ سانتی‌متر ارتفاع داشته باشد.

ـ در راهرو باید میله دستگرد وجود داشته باشد.

---

[1] مصوبه مورخ ۷۸/۰۹/۲۲ شورایعالی معماری و شهرسازی با عنوان ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی و حرکتی.

ج- بازشوها (در و پنجره)

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

ـ در مورد درهایی که به مسیر عبور عمومی باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است. در هر صورت پیشامدگی لنگهٔ در باز شده در مسیر عبور عمومی نباید بیش از ۱۰ سانتی‌متر باشد.

ـ حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

ـ رنگ درها و چارچوب آن‌ها باید در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود باشد.

ـ درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۵ سانتی‌متر باشند.

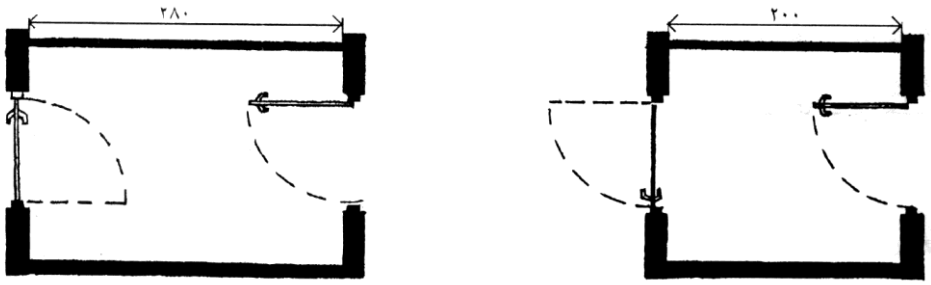
ـ در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی و ... که برای افراد معلول غیرقابل استفاده است، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتی‌متر در جوار آن‌ها برای استفاده افراد معلول الزامی است.

ـ کلیهٔ درها باید به سهولت باز و بسته شوند.

ـ دستگیرهٔ درها باید از نوع اهرمی بوده و رنگ آن در تضاد با رنگ در و فاصلهٔ داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتی‌متر باشد.

ـ حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در، در یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتی‌متر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند، ۲۸۰ سانتی‌متر باشد (شکل‌های ۱)

شکل ۴ :فاصله بین دو در متوالی که هر دو به داخل باز شوند



ـ درها باید حتی‌المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتی‌متر باشد.

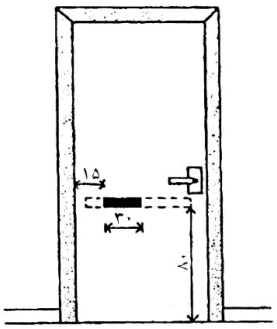
ـ به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی سطحی هموار در هر دو سوی در الزامی است.

ـ خروجی اضطراری باید قابل دسترس و هم سطح بوده و به یک راه قابل دسترس ختم شود.

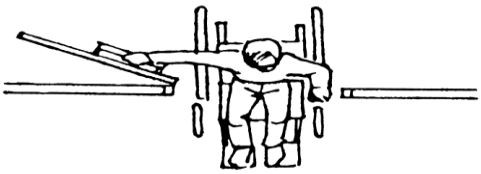
ـ ارتفاع دستگیره (برای در و پنجره) از کف حداکثر ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

ـ نصب میله دستگرد کمکی بر روی پنجره‌ها و درها مطابق شکل ضروری است (شکل‌های ۲۸ و ۲۹)

شکل ۵ : ارتفاع و مشخصات میله دستگرد کمکی بر روی درها



شکل ۶: نحوه کاربرد میله دستگرد کمکی بر روی درها



ـ کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه محافظت شوند.

ـ زاویه بازشوی در باید حداقل ۹۰ درجه باشد.

ـ دستگیرهٔ «در» فضاهای مخاطره‌زا (اتاق تاسیسات، برق، ...) باید به زاویهٔ قابل تشخیص با لامسه مجهز شود.

د- راه‌پله

ـ وجود علایم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها برای هشدار به نابینایان و کم‌بینایان الزامی است.

ـ عرض کف پله ۳۰ سانتی‌متر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتی‌متر باشد.

ـ حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

ـ نصب دستگرد در طرفین پله الزامی است.

ـ پله باید از جنس سخت و غیرلغزنده باشد.

ـ شعاع گردی لبهٔ کف پله نباید بیش از ۱۳ میلی‌متر باشد.

ـ نصب هرگونه اجزای الحاقی غیر هم سطح بر روی کف پله ممنوع است.

ـ در کناره‌های عرضی پله، پیش‌بینی جزئیات اجرایی به نحوی که مانع لغزش عصا شود الزامی است.

ـ پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتی‌متر باشد.

ـ حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.

ـ حداقل ابعاد پاگرد پله باید ۱۲۰×۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

و- سطح شیبدار

ـ حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

ـ برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

ـ در سطوح شیبدار بیش از ۳ متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتی‌متر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.

ـ سطح شیبدار نباید دارای شیب عرضی باشد.

ـ در صورتی که سطح شیبدار در هوای آزاد واقع شود باید به طریقی طراحی گردد که از جمع شدن آب در سطوح حرکت جلوگیری شود.

ـ پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر با در نظر گرفتن حداکثر طول افقی ۹ متر الزامی است.

ـ حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتی‌متر باشد.

ـ کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده، ثابت، سخت و صاف باشد.

ـ در صورتی که سطح شیبدار ارتفاعی بیش از ۲۵ سانتی‌متر را طی کند و طول افقی آن بیش از ۱۸۵ سانتی‌متر باشد، نصب میله دستگرد در طرفین آن الزامی است.

ـ در کنارهای عرضی و پاگرد سطح شیبدار پیش‌بینی لبه محافظ، حداقل به ارتفاع ۵ سانتی‌متر با رنگ متضاد با محیط به نحوی که مانع لغزش استفاده کننده گردد، الزامی است.

ه- میله‌های دستگرد

ـ قطر یا عرض میلهٔ دستگرد باید بین ۳/۵ تا ۴ سانتی‌متر باشد. (شکل ۴)

ـ باید فاصله بین میله دستگرد و دیوار حداقل ۴ سانتی‌متر باشد (شکل ۴)

ـ اگر میله دستگرد در فرورفتگی دیوار نصب شده باشد باید عمق فضای تورفته حداقل ۷/۵ سانتی‌متر و حداقل ۴۵ سانتی‌متر بالای میله ادامه داشته باشد (شکل ۵).

ـ میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت ممتد باشد.

ـ لازم است میلهٔ دستگرد در کنار پله یا سطوح شیبدار حداقل ۳۰ سانتی‌متر از ابتدا و انتهای آن پیشامده‌تر و موازی کف باشد (شکل‌های ۶ و ۷).

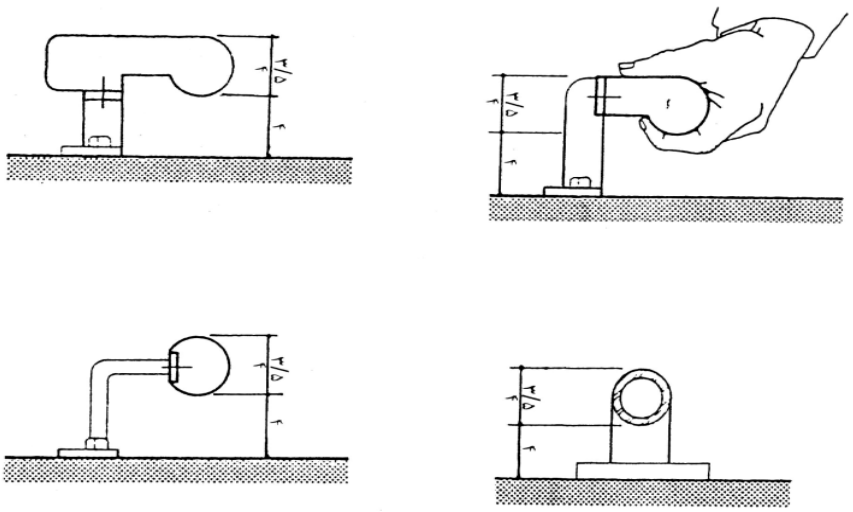
ـ ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار با پله، برای بزرگسالان ۸۵ سانتی‌متر و برای کودکان ۶۰ سانتی‌متر باشد.

ـ آغاز و پایان میله دستگرد در دو طرف رامپ و یا راه‌پله باید به صورت مدور و بدون تیزی باشد و یا باید به طرف کف، دیوار و یا پایه برگشته باشد.

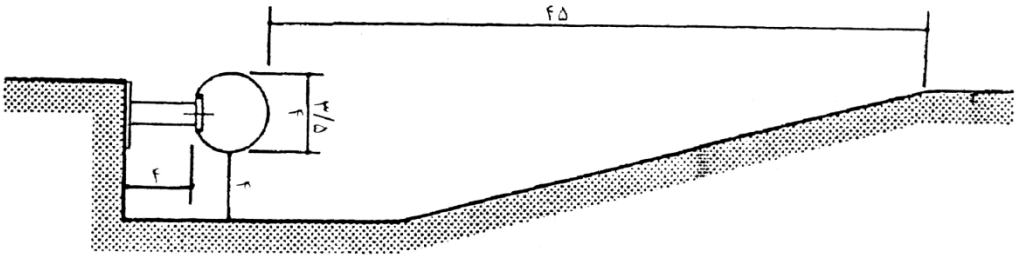
ـ میله دستگرد باید در محل اتصال خود ثابت باشد.

ـ میله دستگرد و سطوح در جدار آن باید عاری از هر عنصر نوک تیز و ساینده باشد. ابتدا و انتهای میله باید شعاعی معادل حداقل ۳ سانتی‌متر داشته باشد. رنگ میله‌های دستگرد باید متضاد با محیط اطراف باشد.

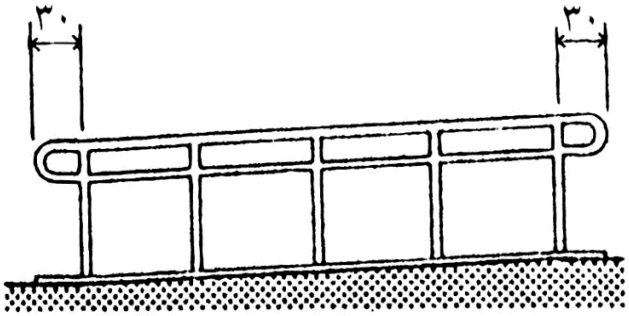
شکل ۴ : قطر میله‌های دستگرد و فاصلهٔ آن‌ها از دیوار



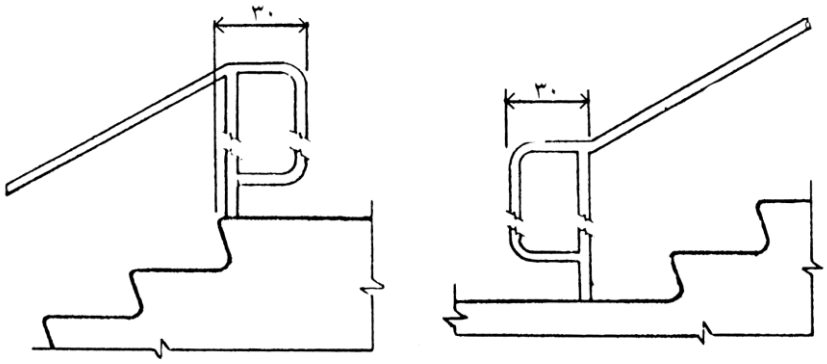
شکل ۷: نصب میله دستگرد در فرورفتگی دیوار



شکل ۸:ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار پله



شکل ۹: ابتدا و انتهای میله دستگرد در کنار سطح شیبدار



ی- آسانسور

ـ در ساختمان‌های عمومی که برای قابل دسترس بودن طبقات از آسانسور استفاده می‌شود، وجود حداقل یک آسانسور با مشخصات زیر الزامی است.

عرض مفید در: ۸۰ سانتی‌متر،

مجهز به دو در کشویی با ساز و کار برگرداننده بر اثر ضربه و با چشم الکترونیکی به ارتفاع ۷۵ سانتی‌متر از کف،

بازشوی خوددکار مجدد در با حداقل ۷ ثانیه زمان توقف،

حداقل ابعاد مفید اتافک آسانسور ۱۴۰×۱۱۰ سانتی‌متر،

پوشش کف آسانسور محکم، ثابت، غیرلغزنده،

مجهز به دستگیره‌های کمکی در دیواره‌های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتی‌متر،

- ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده در داخل و خارج از اتاقک آسانسور ۱۰۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر،

فاصله آن‌ها از گوشه اتاقک آسانسور ۴۰ سانتی‌متر بوده، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتی‌متر،

حداقل قطر آن ۳ سانتی‌متر و نیز قابل استفاده برای نابینایان باشد.

- لازم است دکمه‌ای که طبقه همکف (ورودی) را نشان می‌دهد، با اختلاف رنگ مشخص شده و کلیه دکمه‌های کنترل کننده آسانسور دارای رنگی متضاد با رنگ زمینه خود بوده تا برای افراد نیمه بینا قابل تشخیص باشد.

- در کنار دکمه‌های طبقات خارج و داخل اتاقک آسانسور نصب خط بریل برای نابینایان الزامی است.

ـ آسانسور باید هم سطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار قرار گیرد.

ـ حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه باید ۱۵۰×۱۵۰ سانتی‌متر باشد.

ـ لازم است توقف آسانسور با علامت صوتی مشخص شود، علامت صوتی باید طوری تنظیم گردد که برای بالا رفتن، یک بار و برای پایین آمدن دوبار به صدا درآید.

ـ لازم است رنگ در اتاقک آسانسور در تضاد با رنگ دیوار همجوار خود بوده و به علامت بصری و صوتی مشخص کننده موقعیت اتافک که در بالای در، یا بالای تابلوی فرمان نصب می‌شود، مجهز باشد.

ـ در صورت نصب تلفن در اتاقک آسانسور، ارتفاع آن از کف حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر و مجهز به تقویت کننده صدا باشد.

ـ چنانچه آسانسورهای باری، برای مراجعان و کارمندان هم قابل استفاده باشد، باید استانداردهای ایمنی و قابل دسترس بودن، در آن‌ها اعمال شود.

ن- فضاهای بهداشتی

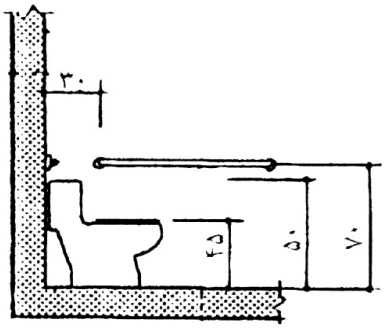
ـ در ساختمان‌های عمومی تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.

ـ کف فضاهای بهداشتی باید غیرلغزنده باشد.

ـ حداقل اندازه فضای سرویس بهداشتی باید ۱۷۰×۱۵۰ سانتی‌متر باشد تا گردش صندلی چرخدار در آن امکان‌پذیر باشد.

ـ در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود تا گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان‌پذیر باشد.

ـ نصب کاسهٔ مستراح فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف و با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از دیوار مجاور الزامی است (شکل۸).



شکل۱۰: ابعاد و اندازه های کاسه مستراح فرنگی

ـ نصب میله‌های دستگرد با مشخصات بند ۴-۱-۶ در طرفین کاسهٔ مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف و ۲۰ سانتی‌متر جلوتر از لبهٔ جلویی کاسه الزامی است.

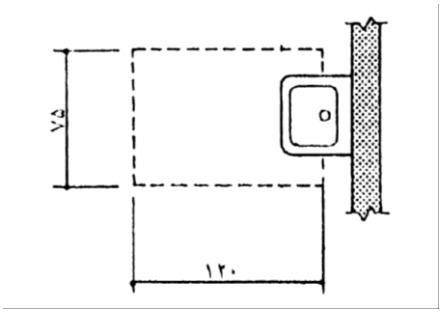
ـ نصب میله‌های دستگرد کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از جلو کاسه و ۴۰ سانتی‌متر بالاتر از نشیمن مستراح بر روی دیوار مجاور اجباری است. دامنهٔ نوسان میله‌های عمودی باید ۸۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر از کف باشد.

ـ نصب میله‌های دستگرد اضافی افقی بر روی قسمت داخلی در، به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر از کف و حداکثر ۱۵ سانتی‌متر فاصله از محور لولا و با طول حداقل ۳۰ سانتی‌متر الزامی است.

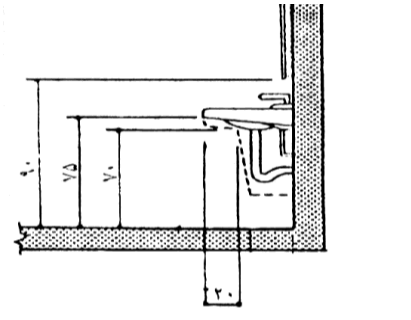
ـ کاسه دستشویی باید در فضایی به ابعاد ۷۵×۱۲۰ سانتی‌متر قرار گیرد تا امکان دستیابی از روبرو را فراهم سازد (شکل ۹).

ـ پیش‌بینی فضای آزاد، به ارتفاع حداقل ۷۵ سانتی‌متر از کف تا پایین لبهٔ دستشویی الزامی است. عمق فضای آزاد برای زانو باید ۲۰ سانتی‌متر و برای نوک پا ۴۵ سانتی‌متر باشد (شکل ۱۰).

شکل ۱۱: فضای آزاد جلوی کاسه دستشویی



شکل۱۲: فضای آزاد زیر کاسه دستشویی جهت قرارگیری صندلی چرخدار



ـ لوله‌های آب گرم و فاضلاب زیر دستشویی باید حفاظت و عایق‌بندی شوند. در زیر دستشویی نباید گوشه‌های تیز وجود داشته باشد.

ـ شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و به راحتی باز و بسته شوند و حداکثر فاصله آن‌ها از لبهٔ جلو دستشویی ۶۰ سانتی‌متر باشد.

ـ ارتفاع لبهٔ پایینی آینه دستشویی افراد معلول از کف حداکثر ۹۰ سانتی‌متر باشد (شکل ۱۰).

ـ ارتفاع آویز حوله و جای صابون و یا دستگاه خشک‌کن برقی از کف نباید بیش از ۱۰۰ سانتی‌متر باشد.

ـ فضای آزاد کف، در جلو وان باید به ابعاد ۱۵۰×۸۰ سانتی‌متر باشد.

ـ فضای آزاد زیر دوش باید ۱۲۰×۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

ـ تعبیهٔ صندلی تاشو جهت سهولت جابجایی در حمام (زیردوشی، وان) الزامی است.

ـ در حمام‌ها یک سر دوشی با شلنگ به طول حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر که به هر دو صورت دوش ثابت یا دوش دستی قابل استفاده باشد، باید تأمین شود.

ر- آبخوری و آب سردکن

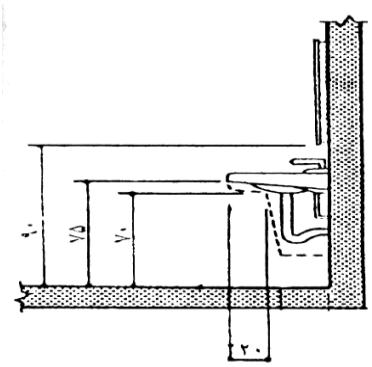
ـ لازم است کلیه آبخوری‌های نصب شده در ساختمان‌ها برای افراد معلول نیز قابل استفاده باشد.

ـ آبخوری باید دارای فضای آزاد زانو به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف باشد و بین ۴۵ تا ۵۰ سانتی‌متر عمق داشته باشد (شکل ۱۱).

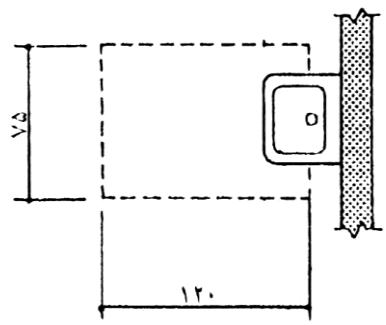
ـ لازم است فضای آزاد به ابعاد ۷۵×۱۲۰ سانتی‌متر جلو آبخوری برای حرکت صندلی چرخدار وجود داشته باشد تا در موقعی که فضای آزاد برای زانو وجود ندارد، فرد روی صندلی چرخدار بتواند به صورت موازی از آن استفاده نماید (شکل ۱۲).

ـ ارتفاع فواره نباید از ۹۰ سانتی‌متر از کف تمام شده بیشتر باشد (شکل ۱۱).

شکل ۱۳: ارتفاع فواره آبخوری از کف تمام شده



شکل ۱۴:فضای آزاد جلوی آبخوری برای حرکت صندلی چرخدار



ز-علایم

ـ کلیهٔ اماکن، فضاهای شهری و قسمت‌هایی از ساختمان‌های عمومی که برای استفادهٔ ویژه افراد معلول طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید به وسیلهٔ علایم بین‌المللی ویژه افراد معلول مشخص گردند.

ـ علایم و نوشته‌ها باید واضح بوده و فاقد انعکاس نور و در تضاد با زمینه خود باشند. مانند نوشته‌های روشن روی زمینه تاریک یا بالعکس.ـ علایم داخلی ساختمان باید در کنار و طرف قفل درها و در ارتفاع بین ۱۴۰ تا ۱۷۰ سانتی‌متر از کف تمام شده نصب شوند.ـ به منظور هدایت افراد نیمه بینا به مکان‌های عمومی، لازم است با استفاده از چراغ-هاورنگ‌هابه علامت‌گذاری در طول مسیر پرداخت.

ط-کنترل الکتریکی

ـ کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی باید در فاصله ۴۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر از کف قرار گیرند.

ـ فضای آزاد کف به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتی‌متر باید در مجاور کنترل‌های الکتریکی پیش‌بینی شود تا از روبرو به طور موازی برای شخص روی صندلی چرخدار قابل دسترس باشد.

ـ در کلیه فضاهای بهداشتی نصب زنگ خطر در ارتفاع ۱۲۰ سانتی‌متر الزامی است.

ظ-علایم خطر

ـ نصب سیستم‌های هشدار دهنده شنیداری و دیداری در کلیه ساختمان‌های عمومی الزامی است.

ک- تلفن

ضروری است تلفن‌های مجهز به سیستم تقویت صدا، در بیمارستان‌ها، فضای سالن انتظار هتل‌ها، پایانه‌های مسافربری، زندان‌ها و سایر مکان‌های مشابه تعبیه گردند.

گ- فضاهای تجمع

ـ چنانچه در ساختمان‌های عمومی، مکان‌های تجمع پیش‌بینی شده باشد، باید تعداد محل پیش‌بینی شده برای صندلی چرخدار با جدول زیر مطابقت داشته باشد:

جدول ۲۵: تعداد صندلی چرخدار متناسب با محوطه تجمع

ظرفیت صندلی و محوطه تجمع	تعداد لازم محل برای صندلی چرخدار
۵۰ تا ۷۵	۳
۷۶ تا ۱۰۰	۴
۱۰۱ تا ۱۵۰	۵
۱۵۱ تا ۲۰۰	۶
۲۰۱ تا ۳۰۰	۷
۳۰۱ تا ۴۰۰	۸
۴۰۱ تا ۵۰۰	۹
۵۰۱ تا ۱۰۰۰	۲ درصد از کل
بیشتر از ۱۰۰۰	۲ درصد، به اضافه ۱ برای هر ۱۰۰ نفر ظرفیت بیشتر از ۱۰۰۰ نفر

ـ ابعاد محل استقرار صندلی چرخدار باید ۱۷۰×۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

ـ محل‌های صندلی چرخدار باید همردیف و پیوسته به صندلی‌های ثابت و در تمام سطح صندلی‌های ثابت پخش شده باشد. این محل‌ها باید به یک راه قابل دسترس که به عنوان راه خروج اضطراری نیز هست، متصل باشند و باید در موقعیت زاویه دید برابر با دید قسمت‌های دیگر قرار بگیرد.

استثناء: استقرار محل‌های دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکان‌های با شیب بیش از ۵۰ درصد به شرط حفظ خطوط دید مجاز است. استقرار محل‌های دید قابل دسترس به صورت مجزا در مکان‌های همتراز نظیر «بالکن‌ها» و یا طبقاتی که از راه خروج اضطراری قابلیت دسترس دارند، مجاز است.

ـ زمین یا کف در محل‌های صندلی چرخدار باید مسطح، محکم، ثابت و غیرلغزنده باشد.

ـ یک راه قابل دسترس باید محل‌های استقرار صندلی‌های چرخدار را به محدوده صحنه متصل کند. اتصال شامل: صحنه، پشت صحنه، اتاقک‌های رختکن، گنجه‌های لباس و دیگر فضاهای مورد استفاده هنرپیشگان می‌شود.

ـ در صورتی که گوشی برای صندلی‌های ثابت پیش‌بینی شده باشد، این صندلی‌ها باید در فاصله دید ۱۵ متر از صحنه یا محدوده نمایش قرار داده شوند.

م- نیمکت و میزکار

در صورتی که در ساختمانی، نیمکت، میز، یا میزهای کار به صورت ثابت یا جاسازی شده پیش‌بینی شده باشد، حداقل ۵ درصد از فضای نیمکت‌ها، میزها یا میزهای کار یا حداقل یکی از آن‌ها (هر کدام بیشتر باشد) باید مطابق شرایط زیر قابل دسترس افراد معلول باشد:

الف- در صورتی که فضاهای نیمکت برای اشخاص با صندلی چرخدار جلو میزها یا سطوح کار پیش‌بینی شده باشد، حداقل باید ۷۱ سانتی‌متر عرض و ۵۰ سانتی‌متر عمق داشته باشد.

ب- ارتفاع سطح میزها و سطوح کار باید بین ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر از کف یا زمین باشد.

۲- ضوابط خاص کاربری‌ها

الف- استثناآت

بناها و تسهیلات با هر نوع کاربری، باید با این ضوابط انطباق داشته باشند، به استثنای موارد زیر:

۱) استثناآت کلی: قابل دسترس بودن اتاق‌های تعمیر و ماشین‌آلات آسانسورها در بالا و پایین، اتاقه‌های تاسیسات مکانیکی، لوله‌کشی‌ها و کانال‌های سرویس راه‌های تاسیسات زیرزمینی، قفسه‌های برق و تلفن، اتاق‌های عمومی تاسیسات و خدمات الزامی نیست.

۲) استثناآت ارتش: تسهیلات ذکر شده در ذیل نیازی به قابل دسترس بودن ندارند، ولی قابل دسترس بودن آن‌ها توصیه می‌شود، چون در آینده ممکن است استفاده دیگری از این بناها بشود.

الف) مسکونی افراد مجرد ارتشی، تسهیلات نگهداری و تعمیر هواپیما، وسایل نقلیه ارتشی، جایی که تمام کارها باید توسط افراد ارتشی با توانایی جسمی انجام شود و به طورکلی، تمام تسهیلاتی که فقط برای استفاده و اشتغال افراد نظامی با توانایی جسمی پیش‌بینی شده باشند.

ب) آن قست از تسهیلات مربوط به سربازان و دیگر کارهای نظامی و مشابه آن‌ها که تنها برای استفاده افراد نظامی با توانایی جسمی طراحی و ساخته شده است، بجز قسمت‌هایی که استخدام افراد نظامی با ناتوانی جسمی – حرکتی را مجاز می‌داند و به جز قسمت‌هایی از ساختمان که مورد مراجعه و استفاده عموم باشند.

ج) مسکونی نظامیان: در مورد محل سکونت نظامیان، که در درجه اول برای نظامیان با توانایی جسمی و افراد فامیل آن‌هاست، حداقل ۵ درصد از کل خانه‌های ساخته شده باید برای افراد معلول جسمی – حرکتی قابل دسترس باشند.

محوطه‌های عمومی مانند پیاده‌روها و ورودی‌های مشترک باید منطبق با ضوابط طراحی برای افراد معلول باشند.

ب- رستوران و چایخانه

- حداقل ۵ درصد از تمام صندلی‌ها و میزهای ثابت یا حداقل یکی از آن‌ها (هر کدام بیشتر باشد) در رستوران‌ها یا چایخانه‌ها باید قابل دسترس افراد معلول باشند.

- عرض آزاد برای گذر صندلی چرخدار در صف دریافت غذا باید حداقل ۹۰ سانتی‌متر باشد.

- در سلف سرویس‌ها، پیشخوان مسیر حرکت سینی‌ها نباید بیش از ۸۵ سانتی‌متر از کف تمام شده ارتفاع داشته باشد.

ج- هتل‌ها

- کلیه هتل‌ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترس با سرویس‌های بهداشتی و لوازم مناسب برای افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۲۵ اتاق اضافه، پیش‌بینی یک اتاق مناسب دیگر برای افراد معلول ضروری است. این اتاق‌ها باید به طور یکنواخت در بین اتاق‌های معمولی هتل توزیع گردند.

- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده افراد معلول داشته باشند. به ازای هر ۳۰ تخت دیگر، یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای افراد معلول اضافه شود.

د ـ مراکز بهداشتی، درمان و آسایشگاهی

- حداقل یک ورودی قابل دسترس در جلو ساختمان طراحی شود. این ورودی باید در جوار یا در امتداد فضای سوار شدن مسافر به اتومبیل، با حداقل عرض ۱۵۰ سانتی‌متر و حداقل طول ۶ متر در نظر گرفته شود.

- اتاق‌های خواب قابل دسترس بیماران باید در انطباق با شرایط زیر باشند:

الف- هر اتاق خواب باید فضای آزاد مورد لزوم برای چرخیدن ۱۸۰ درجه صندلی چرخدار را که دایره ای است به قطر ۱۵۰ سانتی‌متر، داشته باشد.

ب- هر اتاق یک نفره باید حداقل یک فضای آزاد برابر ۹۰ سانتی‌متر در دو طرف تختخواب و ۱۰۰ سانتی‌متر بین پای تختخواب تا دیوارها داشته باشد.

ج- در هر اتاق دو یا چند تختخوابه باید فضاهای آزاد به اندازه زیر تأمین گردد:

- حداقل ۱۰۰ سانتی‌متر (ترجیحاً ۱۳۰ سانتی‌متر) حدفاصل پایین تختخواب با دیوار مقابل.
- حداقل ۹۰ سانتی‌متر حدفاصل لبهٔ کناری تختخواب با دیوار مجاور.
- حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر بین دو تختخواب.

د- لازم است برای هر اتاق بستری و یا خواب یک سرویس بهداشتی قابل دسترس پیش‌بینی شود.

ذ-مراکز تجاری

- در محلی که پیشخوان‌های مراجعان بیشتر از ۹۰ سانتی‌متر ارتفاع داشته و برای خرید و فروش اشیاء و همچنین بخش اجناس به مردم پیش‌بینی شده‌اند، یک پیشخوان اضافی یا یک بخش از پیشخوان اصلی باید با حداکثر ارتفاع بین ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر بالاتر از کف تمام شده در نظر گرفته شود.

- در فروشگاه‌ها حداقل یک مسیر پرداخت قابل دسترس پیش‌بینی شود. حداقل عرض این مسیر در تمام طول آن باید ۹۰ سانتی‌متر بوده و ارتفاع پیشخوان مجاور از کف تمام شده نباید در طول مسیر از ۸۵ سانتی‌متر بیشتر باشد.

ر- کتابخانه

- کلبه فضاهای عمومی کتابخانه از جمله عناصر وابسته مانند توالت‌ها، تلفن‌ها و پارکینگ‌ها باید قابل دسترس باشند.

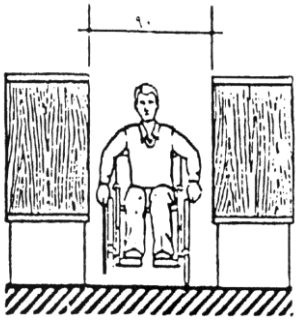
- حداقل ۵ درصد با حداقل یکی از هر عنصر نیمکت ثابت، میزها یا محل‌های مطالعه و همچنین فضای آزاد بین میزها باید قابل دسترس باشند.

- حداقل فضای آزاد مسیر در محل برگه‌دان، قفسه مجلات، یا قفسهٔ کتاب‌های مرجع باید ۹۰ سانتی‌متر باشد. ارتفاع قابل دسترس از روبرو باید بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر، و از پهلو باید بین ۱۵ تا ۱۳۵ سانتی‌متر از کف تمام شده باشد (شکل‌های ۱۳ و ۱۴ و ۱۵).

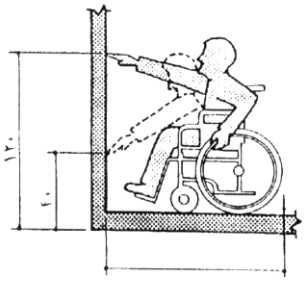
- حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیف باید ۹۰ سانتی‌متر باشد.

- در کتابخانه‌هایی که حجم زیاد کتاب‌ها اجازه تقسیم آن‌ها را در قفسه‌هایی با مشخصات فوق نمی‌دهد، استفاده از قفسه‌هایی با ارتفاع بیشتر برای نگهداری کتاب مجاز است.

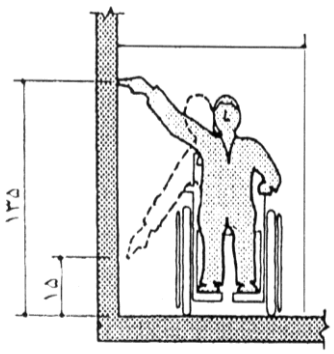
شکل ۱۵: حداقل عرض آزاد مسیر بین ردیف‌های کتابخانه



شکل ۱۶:اندازه‌های مناسب برای دستیابی از مقابل



شکل ۱۷: اندازه‌های مناسب برای دستیابی از پهلو



ز- ساختمان‌های مسکونی

عمده ترین هدف از ارائه ضوابط طراحی مسکن، به وجود آوردن شرایط استقلال فردی معلول در محیط مسکونی وایجاد زمینه برای قرار دادن معلول در کنار خانواده به عنوان یک عضو فعال، از طریق به کار گرفتن تمهیدات معماری است.

ـ در مجتمع های مسکونی حداقل ۵٪ واحدهای مسکونی باید قابل استفاده برای افراد معلول طراحی شده باشد. همچنین در مجتمع‌های مسکونی ساخته شده با اعتبارات کامل دولتی که کمتر از ۲۰ واحد مسکونی دارند، حداقل یک واحد قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

ـ در ساختمان‌های مسکونی که بر طبق ضوابط شهرداری محل می‌باید دارای آسانسور باشد، آسانسور و فضاهای عمومی بنا باید قابل دسترس برای افراد معلول باشد.

ـ در ساختمان‌های مسکونی که در ارتفاع کمتر از ارتفاع مندرج در بند ۵-۲ و با تعداد ۱۰ و بیش از ۱۰ واحد مسکونی ساخته می‌شوند، باید حداقل سطح همکف در مشاع، قابل دسترسی افراد معلول باشد.

ـ ابعاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول باید ۳/۵×۵ متر باشد.

ـ حداقل ارتفاع آزاد پارکینگ قابل استفاده برای افراد معلول ۲/۴۰ متر باید باشد.

ـ آشپزخانه در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید دارای شرایط زیر باشد:

ـ فضای آزاد کف به ابعاد ۷۵×۱۲۰ سانتی‌متر باید به گونه‌ای طراحی شود که تمام وسایل آشپزخانه برای شخص با صندلی چرخدار از روبرو و یا از پهلو قابل دسترس باشد.

ـ حداقل سطح کاری با عرض ۷۵ سانتی‌متر و ارتفاع بین ۷۵ تا ۸۵ سانتی‌متر، با فضای آزاد برای قرارگیری پا به عمق ۴۰ سانتی‌متر و ارتفاع ۶۵ تا ۷۰ سانتی‌متر، باید در آشپزخانه در نظر گرفته شود

ـ ارتفاع قفسه‌های زیر ظرفشوها باید ۷۰ تا ۸۵ سانتی‌متر از کف و قابل برداشتن باشد.

ـ زیر ظرفشوها نباید سطوح نوک تیز و ساینده وجود داشته باشد. لوله آب گرم و لوله تخلیه آن، در زیر ظرفشو باید با پوشش عایق پیش‌بینی شود.

ـ لوله‌های آب و فاضلاب باید به نحوی نصب شوند که ارتفاع ظرفشو از کف ۷۵ سانتی‌متر باشد.

ـ زیر ظرفشو باید فضایی آزاد برای قرارگیری پا به ارتفاع حداقل ۶۵ سانتی‌متر و عمق حداقل ۴۵ سانتی‌متر بدون مانع وجود داشته باشد و عمق سینک ظرفشویی نباید بیش از ۱۶ سانتی‌متر باشد.

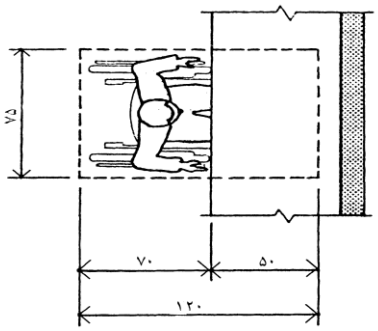
ـ ارتفاع قفسه‌های قسمت پایین باید حداکثر ۸۰ سانتی‌متر از کف باشد. حداکثر ارتفاع پایین‌ترین طبقه قفسه‌های فوقانی ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

ـ فضاهای زندگی، غذاخوری، خواب و ایوان در واحد مسکونی قابل استفاده برای افراد معلول باید قابل دسترس برای این افراد (دارای فضای آزاد به ابعاد ۱۴۰×۱۴۰ سانتی‌متر جهت قرارگیری، عبور و استفاده از وسایل) باشد.

ـ انباری شامل قفسه‌بندی‌ها، طبقه‌ها، گنجه‌ها و کشوهاست که باید طبق ضوابط زیر برای افراد معلول قابل دسترس باشند:

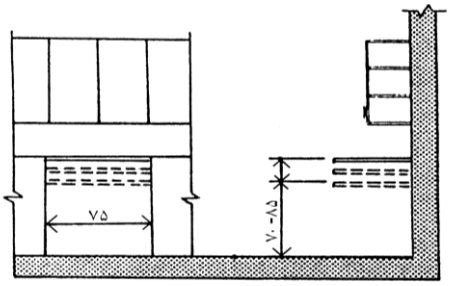
ـ فضای آزاد کف به ابعاد ۷۵×۱۲۰ سانتی‌متر باید به گونه‌ای طراحی شود که کلیهٔ قسمت‌های انباری برای فرد با صندلی چرخدار از روبرو یا از پهلو قابل دسترس باشد.

ـ ارتفاع دستیابی از روبرو به وسایل داخل انباری بین ۴۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر و از پهلو بین ۲۵ تا ۱۳۵ سانتی‌متر باشد (شکل ۱۹). ارتفاع محل رخت آویز از کف ۱۴۰ سانتی‌متر باشد.

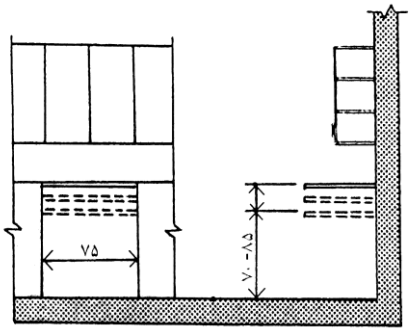


شکل ۱۸: فضای آزاد جلوی سطح کاری یا میز جهت قرارگیری صندلی چرخدار

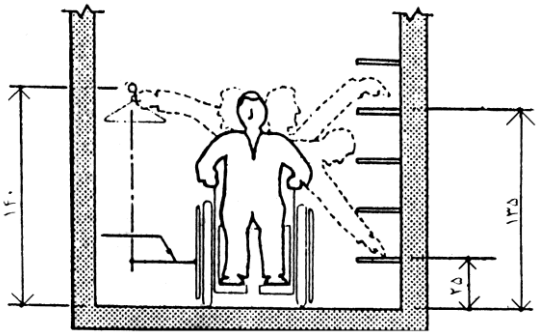
شکل ۱۹: ابعاد و اندازه زیر سطح کاری یا میز جهت قرارگیری صندلی چرخدار



شکل ۲۰: فضای آزاد زیر ظرفشویی جهت قرارگیری صندلی چرخدار



شکل ۲۱: ارتفاع دستیابی از مقابل و از پهلو برای صندلی چرخدار



پیوست ۳ :مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)

۱ـ کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵/ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود:

۱ـ۱ـ دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان‌های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهدبود.

۱-۲- حوزه شمول توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرکهای مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهندبود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح‌های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرحها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهندشد.

۱ـ۳ـ هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

الف ـ تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین.

ب ـ ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها،

ج ـ احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،

د ـ جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری.

هـ ـ افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲ـ تعاریف

۲ـ۱ـ منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و....) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

۲ـ۲ـ نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.

۲ـ۳ـ جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۲-۴- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابان‌ها و گذرهایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۲- ۵ - کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می‌شود.

۳ـ ضوابط کلی

۳ـ۱ـ ضوابط مربوط به سیما و منظر

۳-۱-۱- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت‌شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۳-۱-۲- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳-۱-۳-در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

۳ـ۱ـ۴ـ کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و.... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به‌صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط « کمیته» تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

۳ــ۱ــ ۵ ـ تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۳ــ۱ــ۶ ـ به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و....) اقدام نماید و به تصویب « کمیته» برساند. رعایت تصمیمات « کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۳ــ۱ــ۷ـ پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهدشد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۳ـ۱ـ ۸ ـ طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.

۳ــ۱ـ ۹ـ تمامی پیش آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

۳ــ۱ــ۱۰ـ از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهدداشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می‌باشد.

۳ــ۱ــ۱۱ــ طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.

۳ــ۱ــ۱۲ــ با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تأیید « کمیته» برسد.

۳ــ۱ـ۱۳ـ در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیبدار می‌باشد « کمیته» رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۳ــ۱ــ۱۴ــ استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهدبود.

۳ــ۱ــ ۱۵ـ استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

۳ــ۱ـ۱۶ـ استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیمی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.

۳ ــ۱ــ۱۷ــ در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی « کمیته» مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۳ــ۱ـ ۱۸ـ از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. « کمیته» سنجه‌های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

۳ـ۱ـ ۱۹ـ استفاده از بامهای سبز در محل‌هایی که « کمیته» تصویب نماید مجاز خواهدبود.

۳ـ۲ـ ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۳ــ۲ـ۱ـ به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپیلت‌ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابلهای برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تاسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.

۳-۲-۲- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳- مکانیابی کابین‌ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع‌آوری صدقات و ...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۳ـ۲ـ۴ـ به شهرداری‌ها امکان‌داده می‌شود تا مطابق برنامه‌های ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۳ـ۲ـ ۵ ـ ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.

۳ـ۲ـ۶ ـ کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سُرخوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده‌باشد.

۳ـ۲ـ۷ـ کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۳ـ۲ـ ۸ ـ اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۳-۲- ۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی‌الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. « کمیته» گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۳ـ۳ـ ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۳ـ۳ـ۱ـ تعبیه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۳ـ۳ـ۲ـ کلیه مسیرها و کانال‌های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳ـ۳ـ۳ـ کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها ودستگاههای ذیربط پیگیری نماید.

۳ـ۴ـ ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳ـ۴ـ۱ـ به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی کمیته‌ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری‌هائی چون اغذیه فروشی و عرضه‌کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳ـ ۵ ـ ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳ـ ۵ ـ۱ـ تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعملها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهدشد.

۳ــ ۵ ـ۲ـ صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۴ـ سازمان اجرای مقررات

۴ــ۱ــ به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق‌پذیری این مصوبه، کمیته‌های بین بخشی تحت عنوان « کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهدشد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهدبود.

۴ـ۲ـ کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴ــ۲ــ۱ــ این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران تشکیل می‌شود) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیئت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان، و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

۴ــ۲ــ۲ــ در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته‌های تخصصی شورای مذکور خواهدبود.

۴ــ۲ــ۳ـ کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاهها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می‌آورد.

۴ـ۲ـ۴ـ مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۴ــ۲ــ ۵ ـ اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آنان توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهدشد.

۴-۲-۶ - اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

۴ـ۲ـ۷ـ ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاههای ذیربط الزامی نخواهد بود.

۴-۲- ۸ - ضوابط و مقررات تکمیلی درخصوص این مصوبه توسط « کمیته» تهیه و به‌تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۴ـ۲ـ ۹ـ وظایف کمیته عبارت است از:

الف ـ ایجاد هماهنگی درخصوص مطالعات، اقدامات‌اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری.

ب ـ منطقه‌بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری.

پ ـ بررسی و تأیید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری.

ت - تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کفسازی معابر پیاده‌راهی یا پیاده‌راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی.

ث - تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم برحسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

ج ـ تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری.

چ ـ تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی.

ح ـ تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، داره‌ها و کفسازی معابر.

خ ـ تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی

د ـ تدوین ضوابط، مقررات و دستوارالعملهای مورد نیاز درخصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی.

ذ ـ اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری.

۴ـ۲ـ۱۰ـ هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده۵ استان برسد.

۴ـ۲ـ۱۱ـ نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها براساس آئین‌نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهدشد.

۵ ـ بازنگری در ضوابط در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهدگرفت.

پیوست ۴: فرم دستورالعمل

به منظور تسهیل فرآیند صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری فرم دستور نقشه پروانه ساختمانی به شرح ذیل تنظیم شده است:

تکمیل مدارک اولیه صدور پروانه ساختمانی

شماره :	پرونده :	تاریخ صدور دستور نقشه :	تاریخ :
شناسایی ملک : محله۱			
: نشانی ملک		بخش ثبتی :	
مالک		پلاک ثبتی ملک	
عنوان	نام	نام خانوادگی	قطعه / فرعی / اصلی
اطلاعات درخواست		ـ وضعیت ملک	وضعیت پروانه ساختمانی
شماره درخواست :	تاریخ درخواست:	☐ زمین خالی	☐دارای پروانه ساختمانی
نوع درخواست:		☐ زمین زراعی	
☐ تعیین یا تغییر کاربری	☐ تخریب و نوسازی	☐ باغ	
☐ احداث بنا	☐ تعمیرات اساسی	☐ساختمان	☐فاقد پروانه ساختمانی
☐ افزایش بنا	☐ دیوار کشی محوطه	☐ سایر با ذکر نام	
☐ تکمیل بنا	ـ سایر با ذکر موارد :		
نام و نشانی متقاضی :			

ابعاد و مساحت طبق سند		ابعاد و مساحت موجود		گذر اصلاحی(مترمربع)		ابعاد باقی مانده(متر مربع)	
شمال		شمال		شمال		شمال	
شرق		شرق		شرق		شرق	
جنوب		جنوب		جنوب		جنوب	
غرب		غرب		غرب		غرب	

مساحت پس از رعایت بر اصلاحی	تراکم ومساحت
نوع کاربری :	مساحت قطعه:
تجاوز به حریم گذرها متراژ :	مساحت زیربنا:
تجاوز به حریم املاک : متراژ:	تراکم ساختمانی :
توضیحات بر و کف در طرح مصوب	

سطح اشغال :	تعداد پارکینگ:	محل و جهت احداث بنا :
تعداد طبقات :		
توضیحات دستور نقشه		

۴. ۵ محله عرفی یا شماره کوی

پیوست ۵: رفع ابهامات ابلاغیه "قانون اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها"

۱-عبارت"اراضی" در صدر ماده واحده اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری صرفا شامل اراضی با کاربری مسکونی است یا سایر کاربریها که شرایط قانونی تفکیک برای آنها مهیا است را نیز شامل می شود؟

منظور از اراضی در متن ماده واحده ، کلیه اراضی واقع در محدوده و حریم شهر با هر نوع کاربری را شامل می گردد که با رعایت مفاد این قانون و قوانین و مقررات موضوع تبصره (۱) ذیل آن، ضوابط طرحهای توسعه شهری و رعایت حد نصاب های کاربری های مختلف ، قابل تفکیک و افراز است.

۲-آیا منظور از اراضی صرفا زمینهای فاقد ابنیه و مستحدثات است؟

منظور از عبارت"اراضی" در این قانون،کلیه زمینها اعم از دارای مستحدثات یا فاقد مستحدثات می باشد.

۳-تفکیک و اخذ سرانه های مربوط به اراضی دولتی موضوع تبصره (۲) ماده واحده اصلاحی (۱۰۱) قانون شهرداری چگونه انجام می گیرد؟

وفق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری، صرفا تطبیق نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرحهای جامع ،هادی و تفضیلی و تصویب آن بر عهده وزارت راه و شهرسازی است و سطوح معابر و قدر السهم شهرداری مربوط به سرانه فضای عمومی و خدماتی باید در هنگام تفکیک یا افراز وصول شود و از این حیث اراضی دولتی مستثنی نمی باشد.

۴-آیا املاک و اراضی که توسط دستگاههای دولتی (از جمله بنیاد مسکن، راه و شهرسازی و ...) تفکیک می شوند ،مشمول سرانه های موضوع تبصره (۳) ماده واحده قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری می باشند؟

هرگونه تفکیک یا افراز اراضی در محدوده و حریم شهرها ، صرف نظر از نوع مالکیت (دولتی و غیردولتی) مشمول مفاد قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری می باشد.

۵-با توجه به تبصره (۳) این قدرالسهم شهرداری از اراضی مورد تفکیک و افراز چقدر می باشد. آیا شهرداریها می توانند با درنظرگرفتن طرحهای توسعه شهری و موقعیت ملک ، چنانچه هیچ بخشی اززمین در مسیر احداث معبر قرار نگیرد ، از مالک سرانه معابر را اخذ نمایند؟

شهرداری وفق تبصره مذکور جهت تامین سرانه فضای عمومی و خدماتی باید تا ۲۵ درصد از مساحت کل پلاک در حال تفکیک یا افراز را کسر و از ۷۵٪ باقیمانده نیز تا ۲۵٪ را بابت تامین شوارع و معابر عمومی شهر دریافت نماید که در مجموع قدرالسهم شهرداری از کل پلاک مفروض، ۴۳,۷۵٪ از کل مساحت پلاک خواهد شد.

۶-آیا مالکین آن دسته از اراضی که دارای مالکیت مشاعی و اسناد متعدد می باشند، موظف به اجرای تبصره ۳ ماده واحده قانون و واگذاری قدرالسهم شهرداری می باشند؟

با توجه به تصریح قانونگذار در صدر تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری اراضی دارای سند شش دانگ حتی با وجود مالکین متعدد یا مالکیت مشاع مشمول مفاد این قانون می باشند.

۷-تکلیف اراضی با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع چیست؟

ملاک دریافت سرانه فضای عمومی و خدماتی مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع می باشد. لذا اراضی با مساحت کمتر از آن مشمول مفاد تبصره ۳ این قانون نیستند.

۸-عمل تفکیک و افراز در اراضی که بر اساس طرحهای توسعه شهری به کاربری های آموزشی بهداشتی و... اختصاص یافته است ، به چه صورت انجام می گیرد؟

چنانچه مالک متقاضی تفکیک املاک مذکور وفق کاربری مصوب طرحهای توسعه شهری باشد، با رعایت حد نصاب تفکیک برای کاربری مصوب، مطابق ضوابط و مقررات مربوطه ، تفکیک اراضی مربوطه بلامانع است.

۹-آن قسمت از اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع که قبلا طرح تفکیک نسبت به آن اجرا و سطوح معابر از آنها کسر گردیده است آیا مشمول ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری می باشند؟

چنانچه تقاضای تفکیک یا افراز برای زمینی مطرح گردد که قبلا طرح تفکیکی نسبت به آن اجرا شده است در صورتیکه قطعات تفکیک شده قبلی بیش از ۵۰۰ مترمربع مساحت و دارای سند شش دانگ باشند ،مشمول این قانون خواهند بود.

۱۰-با توجه به ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ،آیا علاوه بر سرانه های موضوع تبصره (۳) ماده واحده، عوارض تفکیک نیز در قالب عوارض محلی به این اراضی تعلق می گیرد؟ پس از واگذاری سرانه های موضوع تبصره(۳) ماده واحده از سوی مالک یا مالکین، اخذ هرگونه عوارض از اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع به منظور تفکیک ،ممنوع بوده و وجاهت قانونی ندارد.

۱۱- آیا اراضی وقفی مشمول تبصره (۴) ماده واحده واحده این قانون می شوند یا خیر؟

با توجه به نظریه شماره ۹۰/۳۰/۴۴۵۹۹ شورای محترم نگهبان (تصویر پیوست) تسری تبصره (۴) این قانون به موقوفات خاص خلاف موازین شرع تشخیص داده شده است. در هر صورت اجرای ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری برای این گونه ارضی الزامی است.

پیوست ۶ حریم امنیتی اماکن نظامی و انتظامی

حریم امنیتی برای اماکن نظامی با رعایت اصول حفاظتی استاندارد در شهر تهران (محدوده و حریم) الزامی است، تا با اعمال آن از ایجاد تأسیسات و یا مستحدثات ساختمانی غیرنظامی در این محدوده‌ها جلوگیری و ممانعت شود و اماکن نظامی از هرگونه خطرات احتمالی مصون بماند.

۱-۶-۶: تعاریف و اصطلاحات

حریم ایمنی؛ منطقه‌ای که جزء مالکیت (سازمان- نیرو) بوده و با توجه به مأموریت یکان با نظر (فرمانده-مدیر) کارشناسان عملیاتی مربوطه تعیین می‌شود.

حریم حفاظتی؛ منطقه‌ای بعد از حریم ایمنی که جزو ملکیت (سازمان - نیرو) بوده و متناسب با تهدیدات احتمالی که برای یکان وجود دارد، با نظر سازمان حفاظت اطلاعات مربوطه تعیین می‌گردد.

حریم امنیتی؛ منطقه‌ای است بعد از حریم حفاظتی، که جزو ملکیت (سازمان - نیرو) نمی‌باشد و براساس موارد ذیل‌الذکر هماهنگی لازم می‌بایست با ارگان‌ها و سازمان‌های دولتی مبذول گردد.

اماکن حیاتی؛ اماکن و تأسیساتی است که چنانچه کلاً یا قسمتی از آنها مورد آسیب قرار گیرند، سیستم دفاعی به خطر افتاده و یا صدمات جدی در جهت نیل به اهداف سیاسی کشور وارد می‌شود.

اماکن حساس؛ اماکن و تأسیساتی است که هرگاه کلاً یا قسمتی از آنها مورد آسیب قرار گیرند، زیان عمده‌ای به بخشی از سیستم دفاعی وارد آید و یا لطماتی در جهت نیل به اهداف سیاسی به کشور وارد سازد.

اماکن قابل حفاظت؛ تأسیساتی است که در گروه‌های مذکور قرار نگرفته، ولی نگهداری و حفاظت از آنها، جهت جلوگیری از نفوذ عوامل دشمن ضروری است.

(۱): محدوده اماکن نیروهای مسلح باید به یکی از روش‌های تعیین محدوده (دیوارکشی، سیم خاردار و فنس) مشخص و تعیین گردد.

(۲): در مورد اماکن حیاتی، حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر یک طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۲ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.

(۳): در مورد اماکن حساس حریم امنیتی آنها با ابعاد حداقل یک خیابان ۲۴ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر ۲ طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.

(۴): در مورد اماکن مهم حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر ۲ طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۵ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.

(۵): در مورد حریم امنیتی اماکن و تأسیسات قابل حفاظت با ایجاد یک خیابان ۸ متری در اطراف و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر ۲ طبقه در عمق ۲۰ متر به گونه‌ای که ساختمان‌های اطراف اشرافیتی بر امکنه مربوطه نداشته باشند.

(۶): به منظور احداث هرگونه بنا در حریم اماکن نظامی بایستی قبل از کسب مجوز از شهرداری‌ها، مجوز مبنی بر تائید عدم اشغال حریم اماکن مربوطه از حفاظت اطلاعات پادگان، پایگاه و دیگر امکنه نظامی ذیربط کسب و سپس به صدور مجوز از سوی شهرداری‌ها جهت احداث بنا و تأسیسات اقدام گردد.

در مورد اماکن نظامی که در حال حاضر احداث شده است در صورتی که امکان تخریب آنها وجود دارد حد حریم اماکن با تخریب آنها حفظ و تأمین گردد و در غیر اینصورت به احداثات موجود بنایی افزوده نشود.

(۷): به منظور حفظ حریم امنیتی اماکن ویژه از قبیل زاغه‌های مهمات، سایت‌ها و پایگاه‌های موشکی و... معادل ۵۰۰ متر از محل امکنه، انجام هرگونه عملیات ساختمانی و کشاورزی ممنوع و تا ۱۰۰۰ متر از امکنه انجام احداثات ساختمانی ممنوع است.

(۸): در مورد اماکن واقع در شهرهایی با وضعیت بحرانی، تبصره‌های ذیل قابل اجرا خواهد بود.

در مورد اماکن حیاتی حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر یک طبقه تا فاصله ۱۰۰ متری و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر دو طبقه و از فاصله ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری حداکثر سه طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.

در مورد اماکن حساس حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۲۴ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر دو طبقه تا فاصله ۱۰۰ متری و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر سه طبقه و از فاصله ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.

در مورد اماکن مهم حریم امنیتی آنها با ابعاد حداقل یک خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر سه طبقه تا فاصله ۱۰۰ متری و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر چهار طبقه و از فاصله ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری حداکثر پنج طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.

تعیین شهرهای با وضعیت بحرانی در محدوده مسئولیت شورایعالی امنیت ملی می‌باشد.

(۹): در مورد تأسیسات هوایی و فرودگاه ضمن رعایت اصول بین‌المللی حد حریم فعلی فرودگاه و تأسیسات با رعایت مندرجات ماده (۲) حفظ گردد.

(۱۰): در مورد حریم امنیتی کارخانجات و صنایع نظامی موارد به صورت ذیل اجرا گردد:

کارخانجات مهمات‌سازی؛ اسلحه‌سازی برابر ماده (۲) اقدام شود.

کارخانجات صنایع نظامی (به غیر از موارد ذکر شده برای کارخانجات مهمات‌سازی) حسب مورد با توجه به نوع صنایع نظامی برابر سایر موارد اقدام شود.

جدول ۲۶: حرایم امنیتی نظامی و انتظامی

حریم امنیتی	عرض معبر جداکننده اماکن نظامی از بافت شهری	تا فاصله ۵۰ متری بعد از خیابان	از ۵۰ تا ۱۰۰ متری بعد از خیابان	از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری بعد از خیابان
اماکن حیاتی	خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان	حداکثر یک طبقه	حداکثر دو طبقه	حداکثر سه طبقه
اماکن حساس	خیابان ۲۴ متری	حداکثر دو طبقه	حداکثر سه طبقه	حداکثر چهار طبقه
اماکن مهم	خیابان ۱۶ متری	حداکثر دو طبقه	حداکثر چهار طبقه	حداکثر پنج طبقه
اماکن و تأسیسات قابل حفاظت	خیابان ۸ متری	حداکثر دو طبقه تا عمق ۲۰ متر و بدون اشرافیت		
اماکن ویژه (شامل سایت‌ها، پایگاه‌های موشکی و زاغه‌های مهمات)	- ممنوعیت هرگونه عملیات ساختمانی و کشاورزی تا ۵۰۰ متر - ممنوعیت احداث ساختمان تا ۱۰۰۰ متر			

جدول ۲۷: حرایم امنیتی نظامی و انتظامی در شهرهای با وضعیت بحرانی

حریم امنیتی	عرض معبر جداکننده اماکن نظامی از بافت شهری	تا فاصله ۱۰۰ متری	از ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری	از ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری
اماکن حیاتی	خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان	حداکثر یک طبقه	حداکثر دو طبقه	حداکثر سه طبقه
اماکن حساس	خیابان ۲۴ متری در اطراف مکان	حداکثر دو طبقه	حداکثر سه طبقه	حداکثر چهار طبقه
اماکن مهم	خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان	حداکثر سه طبقه	حداکثر چهار طبقه	حداکثر پنج طبقه

پیوست ۷ حریم صنایع و کارگاه‌های صنعتی

صنایع و کارگاه‌های صنعتی و نیز شهرک‌ها و مجتمع‌های صنعتی و نواحی صنایع روستایی می‌بایست محدوده‌ای را به عنوان حریم یا فضای سبز در مجاورت خود اختصاص دهند که عمق آن در هر صورت و در هیچ نقطه‌ای نمی‌بایست کمتر از ۱۰۰ متر باشد.بر اساس مصوبه مورخ ۸۷/۰۵/۰۷ شورایعالی شهرسازی و معماری در خصوص تعریف "طراحی شهری" و افزوده شدن آن به انواع طرح‌ها، موضوع ماده ۱ از فصل یکم آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور که طی نامه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۳۰۶۶۴ مورخ ۸۷/۰۷/۰۶ معاونت محترم وزیر و دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ گردیده است:

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ماده ۵۳ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور و در راستای وظایف محوله به وزارت مسکن و شهرسازی بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در جلسه مورخ ۸۷/۰۵/۰۷ در ذیل ماده یک از فصل یکم (تعریف انواع طرح‌ها) تعریف زیر را تحت عنوان "طراحی فضای شهری" تصویب و به انواع طرح‌ها اضافه نمود:

(۱): طراحی فضای شهری عبارت است از طرحی که برای ساماندهی به عرصه‌های عمومی شهر، شامل محورها «خیابان‌ها»، خیابان‌ها با مقیاس‌های محله‌ای کلان محله‌ای (ناحیه شهری) و شهری و با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفرجی، تفریحی، تجاری- عبوری و...)، «میادین» میادین با مقیاس‌های محله‌ای، کلان محله‌ای (ناحیه شهری)، شهری، ملی و بین‌المللی، با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفرجی- تفریحی- تجاری- تشریفاتی- حکومتی و...) پهنه‌ها و بافت‌های اصیل، ارزشمند و خاطره‌انگیز شهری و به منظور احیاء و ارتقاء کیفی محیط و تداوم معماری ارزشمند فرهنگی- تاریخی و بروز تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی مبتنی بر اصالت‌ها و ارزش‌های فرهنگی- طبیعی و تاریخی تهیه می‌شود.

(۲): نحوه بررسی و تصویب این طرح‌ها مطابق ماده ۹ از فصل دوم (نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها و مقررات شهرسازی (معماری) خواهد بود.بر اساس مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۵۵۰۴۹ مورخ ۸۷/۱۰/۲۹ جلسه مورخ ۸۷/۰۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)، موضوع نامه شماره ۹۵۰/۱۰۸۵۶۹ مورخه ۱۳۸۷/۱۱/۳۰ مدیریت شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران رعایت

بندهای مشـروحه زیر از مصوبه مذکور جهت آگاهی، بهره‌برداری و اقدامات لازم در طرح‌های معماری و توسعه شهری به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، لازم الاجراست.

پیوست ۸ بافت فرسوده

بر اساس بند (۱۳) مصوبه شماره ۹۲۳۰۸/ت۴۰۵۸۷ک مورخ ۸۷/۰۶/۰۷ هیأت محترم دولت:

(۸): "وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در تهیه و تصویب طرح‌های مرتبط با بافت فرسوده، تدابیر و سیاست ها و راهکارهای مصوب طرح‌های جامع حمل و نقل ترافیک شهری را لحاظ نماید.

(۹): توجه به محوریت حمل و نقل انبوه و جمعی، تأمین توقفگاه و تناسب کاربری حریم ایستگاه‌ها و کریدور حمل‌ونقل ریلی شهری در طرح‌های یاد شده الزامی است. "مقتضی است در اجرای بند مذکور در خصوص لحاظ نمودن طرح‌های جامع حمل‌ونقل و ترافیک شهری در طرح‌های بافت فرسوده اقدام لازم به عمل آید.

(۱۰): در اسناد مربوط به شهرهای واقع در حوزه‌ها، نقشه محدوده‌های بافت فرسوده شهری (مطابق شاخص‌های مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) از جمله نقشه‌هایی است که می‌بایست به همراه اسناد طرح به تصویب مراجع قانونی ذیربط برسد.

پیوست ۹: سایر ضوابط

- رعایت بند۳ مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۵ شورای عالی شهرسازی در خصوص الزام پیش بینی مسیر دوچرخه در شهرهای بیش از ۵۰ هزار نفر
- تشویق بلند مرتبه سازی بر اساس مصوبه ۱۳۶۹/۱۰/۲۴ شورای عالی شهرسازی
- رعایت مصوبه شورای عالی شهرسازی مورخ ۱۳۷۱/۶/۱۶ در خصوص ضوابط ساخت وساز در اراضی واقع در طرح های دولتی وشهرداری

پیوست ۱۰ : لیست طرح های موضعی و موضوعی و اولویت دار طرح تفصیلی

شرح	مرجع تهیه کننده	متولی تایید	اولویت اجرا	توضیحات
محدوده شهری	شهرداری	اداره کل راه وشهرسازی	۱	تمامی موارد مذکور می بایست در کمیسیون ماده ۵ بررسی و مورد تایید قرار گیرد.
طراحی بدنه، سیما ومنظر، مبلمان محورهای با عملکرد فعالیتی (S)	شهرداری	اداره کل راه وشهرسازی	۳	
فضاهای سبز با مقیاس شهری	شهرداری	شهرداری	۵	
طراحی بدنه، سیما ومنظر، مبلمان محورهای با عملکرد فعالیتی(M)	شهرداری	اداره کل راه وشهرسازی	۴	
ساماندهی پیرامون خط لوله گاز	شهرداری	اداره گاز،اداره کل راه وشهرسازی	۲	
شناسنامه دار نمودن اراضی تملک شده شهرداری	شهرداری		۷	
ساماندهی وطراحی ویژه معابر دارای تراکم درختی	شهرداری		۶	

ماخذ: مشاور

پیوست ۱۱ : حداکثر واحد پذیری بلوک های ۱ هکتاری در حوزه های تراکمی طرح تفصیلی

جدول ۲۸: میزان حداکثر واحد پذیری بلوک های یک هکتاری در حوزه های تراکمی طرح تفصیلی

تراکم ساختمانی پیشنهادی(درصد)	۱۲۰	۱۵۰	۱۸۰	۲۰۰	۲۵۰	۳۰۰
ضریب اشغال	۶۰	۵۰	۶۰	۵۰	۵۰	۵۰
تعداد طبقات	۲	۳	۳	۴	۵	۶
مساحت حداقل تفکیک(متر مربع)	۱۶۰	۲۰۰	۲۳۰	۲۶۰	۲۸۰	۳۰۰
حداقل مساحت واحد مسکونی(متر مربع)- خالص	۶۰	۷۵	۷۵	۷۵	۷۵	۱۰۰
تعداد واحدهای مسکونی(حداکثر واحد پذیری)	۲۰۰	۲۰۰	۲۴۰	۲۶۷	۳۳۳	۳۰۰
جمعیت پذیری(نفر)	۷۰۰	۷۰۰	۸۴۰	۹۳۳	۱۱۶۷	۱۰۵۰

ماخذ: محاسبات مشاور