



شهرداری پاکدشت

ناظر: اداره کل راه و شهرسازی استان تهران

مطالعات طرح تفصیلی شهر پاکدشت

[مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

«بنام آنکه جان را فکرت آموخت»

"بسمه تعالی"

طرح تفصیلی شهر پاکدشت به استناد تصمیمات متخذه در جلسات کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۵/۱۲/۱۶ و مورخ ۹۵/۱۲/۱۸ به تصویب اعضاء رسید.

۱- معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری تهران

۲- مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران

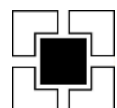
۳- رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان تهران

۴- مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان تهران

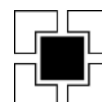
۵- شهردار پاکدشت

۶- سایر اعضاء

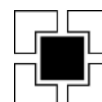
۷- مهندسین مشاور پژوهش و عمران



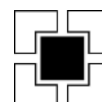
شماره صفحه	فهرست مطالب
۱	مقدمه
۱	۱- سیاستها و راهکارهای طراحی با توجه به ویژگیهای اقلیمی (اقلیم گرم و خشک)
۴	۲- ملاحظات اساسی
۷	۳- تعریف مفاهیم، واژه ها و اصطلاحات
۱۶	۴- استخوانبندی طرح
۱۶	۴-۱- معرفی طرح
۱۷	۴-۲- محدوده شهر
۱۸	۴-۳- تقسیمات شهری
۲۰	۴-۴- چگونگی توزیع تراکم
۲۳	۴-۵- جدول تعاریف کاربریها
۲۴	۵- مقررات عمومی تفکیک و ساختمان



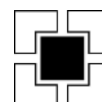
- ۲۴ ۱-۵- مقررات احداث ساختمان
- ۲۵ ۲-۵- مرز مالکیت، حریم اراضی عمومی، گذرگاهها، رودخانه ها و نهرها
- ۲۶ ۳-۵- مقررات مربوط به ارتفاع ساختمانها
- ۲۹ ۴-۵- ضوابط مشرفیت
- ۳۱ ۵-۵- ضوابط و مقررات تفکیک در اراضی واقع در کاربری های پیشنهادی طرح تفصیلی
- ۳۲ ۱-۵-۵- مقررات و ضوابط کلی مربوط به اراضی ناقص با مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک
- ۳۳ ۲-۵-۵- مقررات و ضوابط کلی مربوط به اراضی با مساحت بیشتر از هزار مترمربع
- ۳۶ ۳-۵-۵- نحوه تأمین سرانه های خدماتی اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع
- ۳۸ ۶- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در کاربریهای مختلف
- ۳۹ ۱-۶- ضوابط و مقررات کاربری مسکونی
- ۳۹ ۱-۱-۶- ضوابط و مقررات مشترک (عمومی) تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی
- ۴۷ ۲-۱-۶- کاربری مسکونی با تراکم کم
- ۴۹ ۳-۱-۶- کاربری مسکونی با تراکم متوسط
- ۵۴ ۴-۱-۶- کاربری مسکونی با تراکم زیاد
- ۵۵ ۵-۱-۶- کاربری مسکونی با تراکم مسکن مهر (R251)
- ۵۵ ۶-۱-۶- ضوابط و مقررات بلند مرتبه سازی
- ۵۸ ۷-۱-۶- مقررات ویژه ساختمانهای مرتفع (پنج طبقه و بیشتر)
- ۶۰ ۸-۱-۶- دیگر استفاده های مجاز در اراضی با کاربری مسکونی
- ۶۳ ۹-۱-۶- ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در قطعات مسکونی
- ۶۶ ۲-۶- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری
- ۷۲ ۳-۶- کاربری آموزشی
- ۸۳ ۴-۶- کاربری اداری - انتظامی
- ۸۹ ۵-۶- کاربری تجاری
- ۹۰ ۱-۵-۶- ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری اراضی تجاری



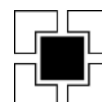
۹۳	۶-۵-۲- کاربری تجاری مرکز محله
۹۴	۶-۵-۳- کاربری تجاری مرکز ناحیه
۹۵	۶-۵-۴- محور با قابلیت تبدیل به تجاری نواری (مقیاس محله- ناحیه- شهر)
۹۷	۶-۵-۵- ضوابط و مقررات اجرایی بلوار امام رضا(ع)
۹۷	۶-۵-۵-۱- ضوابط عمومی تفکیک و احداث ساختمان
۱۰۲	۶-۵-۵-۲- محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- اداری- خدماتی
۱۰۴	۶-۵-۵-۲-۱- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی ناقص با مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک
۱۰۵	۶-۵-۵-۳- محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- اداری- خدماتی با مسکونی
۱۰۷	۶-۵-۵-۳-۱- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی ناقص با مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک
۱۰۸	۶-۵-۵-۴- دیگر استفاده مجاز در محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- اداری خدماتی با مسکونی و تجاری- اداری- خدماتی
۱۰۹	۶-۵-۵-۵- محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری - کارگاهی
۱۱۱	۶-۵-۵-۶- ضوابط طراحی و احداث پاساژ و مرکز خرید
۱۱۶	۶-۵-۵-۷- اراضی قابل تبدیل به مجتمعهای تجاری شهری (مجتمع کلان تجاری)
۱۲۰	۶-۵-۶- دیگر استفاده های مشروط در کاربری تجاری
۱۲۰	۶-۵-۶-۱- مجتمع روشویی و موتورشویی وسائط نقلیه سواری (کارواش)
۱۲۲	۶-۵-۶-۲- آموزشگاههای تعلیم رانندگی
۱۲۲	۶-۵-۶-۳- دفاتر پست
۱۲۳	۶-۵-۷- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای تجاری و مختلط
۱۲۶	۶-۶- کاربری ورزشی
۱۳۰	۶-۷- کاربری درمانی
۱۳۶	۶-۸- کاربری فرهنگی - هنری
۱۴۲	۶-۹- کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی
۱۴۷	۶-۱۰- کاربری مذهبی



۱۵۳	۱۱-۶- کاربری تجهیزات شهری
۱۶۴	۱۲-۶- کاربری تأسیسات شهری
۱۶۸	۱۳-۶- کاربری حمل و نقل و انبارداری
۱۶۸	۱-۱۳-۶- ضوابط و مقررات پارکینگ، انبار و پایانه ها
۱۷۱	۲-۱۳-۶- شبکه گذرگاههای شهری
۱۸۶	۳-۱۳-۶- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای مختلف
۱۹۸	۴-۱۳-۶- مقررات گذربندی و کنترل دسترسیها
۲۰۳	۵-۱۳-۶- طریقه محاسبه کف تمام شده قطعات با استفاده از کد ارتفاع محور وسط آسفالت سواره رو گذرگاهها
۲۰۶	۱۴-۶- کاربری باغات و اراضی کشاورزی
۲۱۰	۱۵-۶- میراث تاریخی (آثار و محوطه های باارزش تاریخی)
۲۱۴	۱۶-۶- کاربری تفریحی - گردشگری
۲۲۸	۱۷-۶- کاربری صنعتی
۲۲۹	۱-۱۷-۶- ملاحظات و ضوابط عمومی
۲۳۲	۲-۱۷-۶- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان
۲۳۵	۳-۱۷-۶- ضوابط و مقررات مجتمع های کارگاهی- صنعتی و تولیدی رده الف
۲۴۲	۷- ضوابط و مقررات مشترک
۲۴۲	۱-۷- حوزه حریمها و اراضی حساس به آسیب پذیری
۲۴۲	۱-۱-۷- حریم قنوات، چاهها و ضوابط و مقررات مربوط به آنها
۲۴۳	۲-۱-۷- ضوابط و حریم انهار طبیعی و رودخانه ها و کانالها
۲۴۹	۳-۱-۷- ضوابط و حریم خطوط انتقال نیرو
۲۵۳	۴-۱-۷- حریم خطوط مخابرات
۲۵۴	۵-۱-۷- حریم خطوط لوله های انتقال گاز
۲۵۸	۶-۱-۷- حریم راهها و راه آهن
۲۶۲	۸- ضوابط مربوط به رعایت همجواریهای مناسب و محدودیتهای همجواری در استقرار کاربریهای



	مقیاس محله و ناحیه
۲۶۹	۹- ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری
۲۶۹	۹-۱- دید و منظر
۲۶۹	۹-۲- فرم کالبدی
۲۷۰	۹-۳- ضوابط اجرای نما
۲۷۲	۹-۴- رنگ نما و نورپردازی
۲۷۲	۹-۵- مصالح نما
۲۷۳	۹-۶- عناصر الحاقی
	۹-۶-۱- ضوابط و مقررات ساماندهی، تنظیم و بهسازی تابلوهای خدماتی- تجاری و تابلوهای ادارات،
۲۷۴	ارگانهای دولتی، سازمانها، دفاتر وابسته، مجتمع پزشکان و بانکها در شهر
۲۷۸	۹-۷- هماهنگی نماها و ارتفاع بناها در پلاکهای اطراف تقاطعها و میداين
۲۷۹	۹-۸- مبلمان شهری
۲۸۱	۹-۹- ضوابط حذف اغتشاشات فعالیتی
۲۸۳	۹-۱۰- مقررات دیوارکشی
۲۸۳	۹-۱۱- مقررات درختکاری و تجهیز مبلمان شهری
۲۸۴	۹-۱۲- مقررات تخریب
۲۸۵	۹-۱۳- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی
۲۸۵	۱۰- ملاحظات مربوط به پدافند غیرعامل
۲۸۷	ضمائم



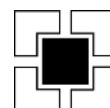
سپاس و قدردانی:

مهندسین مشاور پژوهش و عمران بر خود فرض میداند مراتب سپاس و قدردانی خود را از کلیه سازمانهای دولتی و خصوصی ذیمدخل در تهیه مطالعات حاضر، بویژه معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری تهران آقای مهندس کریمی، مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان تهران آقای مهندس محمدزاده، مدیر کل محترم دفتر فنی استانداری تهران آقای مهندس سلیم آبادی، شهردار محترم شهر پاکدشت آقای مهندس داریوش پازوکی، مدیریت محترم شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی خانم مهندس باقری، معاونت شهرسازی شهرداری پاکدشت آقای مهندس سمیعی، و همچنین سرکار خانم مهندس سیاه منصوری، و آقای فرشاد حسینی، مدیران و کارشناسان محترم طرح آقای مهندس زاهدی فر، سرکار خانم دکتر تفکری، آقای مهندس وفائی نژاد، آقای مهندس استیجایی، سازمان جهاد کشاورزی استان تهران، اداره کل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان تهران و همچنین اعضاء محترم شورای اسلامی شهر پاکدشت، سازمان نظام مهندسی استان تهران، اعضای محترم کمیته فنی کمیسیون ماده پنج استان تهران و سایر همکارانی که در به انجام رسانیدن مطالعات و تهیه گزارشات و نقشه های این مجموعه همکاری و مسئولیت به عهده داشته اند، اعلام دارد.

مهندسین مشاور پژوهش و عمران

اسفندماه سال ۱۳۹۵

همایون معتمد



گروه مطالعات طرح

مدیر مسئول: همایون معتمد

مدیر پروژه: حوریه طاهری

کمیته طرح: همایون معتمد، حوریه طاهری، شهرام پشابادی، شیما اکتفائی

مطالعات تشخیص شرایط موجود: سید ابراهیم طباطبائی فر، ناصر عیسی زاده، باقر عیسی زاده

مطالعات آمد و شد شهری: حوریه طاهری، شهرام پشابادی، الهام سادات طباطبائی پور

مطالعات کالبدی و طراحی شهری: همایون معتمد، حوریه طاهری، مریم شریعت، شیما اکتفائی

ضوابط و مقررات اجرایی: همایون معتمد، شهرام پشابادی، حوریه طاهری

سناریوهای مفهومی و تلفیق مطالعات: شهرام پشابادی، الهام سادات طباطبائی پور، مهسا معتمد

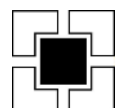
کامپیوتر - GIS - گرافیک: مریم میرزایی، زهرا بحرینی، مریم اوصیا، الهام سادات طباطبائی پور،

محمد رضا میرزایی

گرافیک: مریم میرزایی، مریم اوصیا، زهرا بحرینی، الهام سادات طباطبائی پور

تایپ و صفحه آرایی: مژگان قریشی، ایده قنبرپور

گروه مطالعات میدانی: باقر عیسی زاده، میلاد حاجی عزیزی

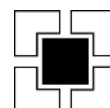


- مقدمه:

ضوابط و مقررات تفکیک و ساختمان طرح تفصیلی شهر پاکدشت به منظور کنترل نظام توسعه آتی شهر و همچنین هدایت و کنترل عملیات عمرانی در محدوده موجود و توسعه آینده شهر به منظور ارتقا سطح بهداشت عمومی، رفاه و ایمنی شهروندان و ارتقا کیفیت محیط، همچنین پایدار سازی ارزشهای فرهنگی و زیست محیطی و بالاخره فراهم آوردن امکان برخورداری ساکنان از فضای شهری مساعد و تضمین تماس آنها با محیط شهری مناسبتر ارائه گردیده است.

۱- سیاستها و راهکارهای طراحی با توجه به ویژگیهای اقلیمی (اقلیم گرم و خشک):

در مطالعات پهنه بندی اقلیمی ایران، شهر پاکدشت از نظر تقسیمات اقلیمی تابستانی در اقلیم گرم و خشک و کوهپایه ای و از نظر تقسیمات اقلیمی زمستانی در منطقه سرد قرار گرفته است که با توجه به خشکی هوا، رعایت ویژگیهای شهرسازی، معماری و ساختمان در این مناطق واجد اهمیت زیاد بوده و جهت گیری مناسب ساختمان در پهنه اقلیمی فوق ۲۵ تا ۳۵ درجه جنوب شرقی میباشد.



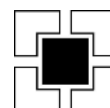
مهمترین سیاستها و همچنین راهکارهای طراحی در این پهنه اقلیمی به شرح ذیل میباشد:

- محافظت ساختمان در برابر هوای گرم خارج:

- احداث ساختمان در جبهه شمالی پلاک
- محصور نمودن فضاهای مورد استفاده در فصول گرم با مصالح سنگین و عایق شده و فضاهای مورد استفاده در فصول مناسب با مصالح سبک
- پیش بینی ساختمانهای فشرده و متراکم
- جدا کردن فضاهای حرارت زا مانند آشپزخانه، از سایر فضاها
- استفاده از عایق حرارتی با هر نوع مصالح
- پیش بینی شبکه های متحرک عایق حرارتی در پشت پنجره ها

- محافظت ساختمان در برابر تابش آفتاب:

- اجتناب از انتخاب شیبه های رو به شرق یا غرب برای احداث ساختمان
- استقرار ساختمان در جهت تابش حداقل انرژی خورشیدی در مواقع گرم
- انتخاب مصالح مناسب به منظور به حداقل رساندن کسب حرارت
- استفاده از درختان خزان دار به منظور ایجاد سایه بر روی ساختمان و خنک سازی در فصول گرم
- استفاده از شکلهای کالبدی مناسب جهت کاهش سطوح خارجی مشرف به شرق و غرب (گسترش پلان ساختمان در جهت محور شرقی - غربی)
- استفاده هرچه بیشتر از دیوارهای مشترک در مجموعه های ساختمانی و ایجاد بافتی فشرده
- استفاده از عایق حرارتی در بام
- استفاده از رنگهای روشن و سطوح نه چندان خشن در سطح بام و دیوارهای خارجی مشرف به آفتاب تابستان



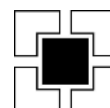
- استفاده از پیش آمدگی بام، ایوان سرپوشیده یا بالکن جهت ایجاد سایه کامل بر سطح خارجی پنجره، بازشوها، و دیوارهای روبه آفتاب
- استفاده از سایه بانهای مناسب (حتی المقدور سایه بان خارجی) جهت بازشوها
- پیش بینی فاصله مناسب در محل اتصال سایبان بالای پنجره و نمای مربوط
- پیش بینی فضاهای خارجی به منظور استفاده در فصول مناسب
- کاشت درختان سایه دار در معابر و منازل

- افزایش رطوبت هوا:

- استفاده از آبنا و باغچه در حیاط
- بهره گیری از رطوبت زایی گیاهان در خارج و داخل ساختمان
- استفاده از کولر آبی با سیستم تهویه مطبوع
- پیش بینی محلی واقع در سایه جهت نصب کولر آبی

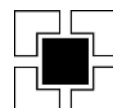
- کاهش تأثیر بادهای غبارآلود بر ساختمان:

- توجه به جهت وزش بادهای غبارآلود در جهت گیری ساختمان
- استفاده از پوشش گیاهی جهت محافظت ساختمان در برابر باد
- ایجاد بافتهای فشرده و متراکم
- رعایت تناسب مناسب سطح بازشوها نسبت به سطح کلی نما



۲- ملاحظات اساسی:

- توضیح ۱- کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر پاکدشت در چهار چوب قوانین کلی و مصوب مملکتی و شهرسازی و ساختمانی تدوین گردیده و برای شهرداری شهر پاکدشت لازم الاجرا می باشد.
- توضیح ۲- چنانچه مغایرتی در ضوابط طرح تفصیلی و قوانین جاری مملکتی حادث گردد، ضوابط مغایر مندرج در طرح تفصیلی صرفاً می بایست از طریق اداره کل راه و شهرسازی استان تهران در مراجع قانونی از قبیل شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی استان و کمیسیون ماده پنج استان تهران مورد بررسی و اصلاح مجدد قرار گیرد.
- توضیح ۳- حدود شمول ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر پاکدشت در محدوده مصوب طرح که در نقشه تثبیت کاربری اراضی پیشنهادی مصوب مشخص گردیده، می باشد که در برگزیده اقدامات و فعالیت ها بر روی اراضی مذکور از قبیل هرگونه تفکیک و تجمیع ساختمان و تاسیساتی که در روی زمین یا زیر آن ساخته و آنچه که در بنا نصب میگردد و همچنین گودبرداری، تسطیح، تراس بندی و یا هر نوع اقدامی که شکل طبیعی زمین را تغییر میدهد و نحوه بهره برداری و استفاده از انواع ساختمانها و اراضی می باشد.
- توضیح ۴- ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مکمل ضوابط و مقررات طرح جامع مصوب می باشد و چنانچه مغایرتی در ضوابط طرح جامع مصوب با ضوابط طرح تفصیلی وجود داشته باشد، ضوابط طرح تفصیلی ملاک عمل قرار خواهد گرفت.
- توضیح ۵- کلیه تغییرات کاربری طرح تفصیلی که براساس توافقات شهرداری در آینده در کمیسیون ماده پنج تصویب میگردد، میبایست جایگزین کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی گردیده و براساس نقشه تفکیکی مصوب مورد عمل قرار گیرد.



توضیح ۶- کلیه مشاعات ساختمان از قبیل پارکینگ، سالن انتظار، پله ها، موتورخانه، انباری واحدهای مسکونی، سرویس بهداشتی عمومی، رختشویخانه، پناهگاه، استخر یا سایر فضاهای ورزشی، نگهبانی و سرایداری جزو زیربنا و سطح اشغال محسوب میگردد.

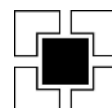
توضیح ۷- با عنایت به اینکه سازمانهای مسئول در امر تاسیسات شهری از قبیل (سازمانهای برق، آب منطقه ای، شرکت ملی گاز، شرکت ملی نفت، شرکت آب و فاضلاب، شرکت مخابرات و غیره) به دلیل تامین نیازمندیهای جدید شهری ممکن است در هر زمان اقدام به احداث خطوط جدید، اصلاح و تقویت یا تغییر خطوط قبلی، افزایش و یا تغییر حریم خطوط تاسیسات 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 ساختمان و دریافت پایان کار آغاز عملیات اجرایی و یا انجام مطالعات مراحل اول و دوم طرحهای آماده سازی و طراحی مجموعه های مسکونی و غیر مسکونی نسبت به استعلام از مراجع ذیربط اقدام و تصمیمات اجرایی را براساس آن مورد توجه قرار داده و آخرین استعلام در پرونده شهرداری ضبط گردد.

توضیح ۸- چنانچه در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی، پلاک دارای کاربری مسکونی بوده ولیکن در سند آنها کلمه باغ یا باغچه قید شده باشد مطابق قانون اصلاح و حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و مصوبه اصلاح آیین نامه اجرایی مورخ ۱۳۸۶/۹/۱۸ و دستورالعمل اجرایی موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۸۷/۲/۱۸ مورد اقدام قرار گیرد.

توضیح ۹- جهت گردش دربها و پنجره های ساختمانها نمیبایست در خارج از حد مالکیت پلاک در نظر گرفته شود.

توضیح ۱۰- احداث هر تعداد پله و رمپ خارج از حد مالکیت در پیاده روها، گذرگاهها و کاربریهای عمومی ممنوع میباشد.

توضیح ۱۱- نصب درب ماشین رو در محل مثلثهای دید (پخها) ممنوع میباشد.

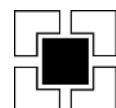


توضیح ۱۲- در صورتی که ملک یا پلاکی با محدوده معین با کاربری غیرمسکونی در تصرف یا اجاره شخص یا ارگانی بوده و به استناد حالت مذکور در زمان برداشت کاربری وضع موجود، کاربری زمین براساس نوع عملکرد متصرف، به همان حالت تثبیت گردیده باشد، پس از رفع تصرف و یا فسخ اجاره و تخلیه ملک توسط مستأجر یا متصرف در صورت درخواست مالک و تأیید کتبی مدارک توسط شهرداری، کاربری پلاک قابل تبدیل به کاربری مسکونی با تراکم اراضی مسکونی مجاور و در صورتی که کاربری پلاک فوق قبلاً غیرمسکونی بوده باشد قابل تبدیل به کاربری اولیه با تأیید مراجع قانونی ذیربط می باشد.

توضیح ۱۳- چنانچه پلاکی دارای طرح تفکیکی قانونی بوده و در آن طرح قطعاتی با کاربری غیرمسکونی و خدماتی منعکس گردیده باشد، در صورتی که به دلیل عدم ارائه طرح تفکیکی به مشاور هنگام تهیه طرح تفصیلی کاربری قطعات فوق به صورت مسکونی و یا با کاربری مغایر با طرح تفکیکی مصوب منعکس شده باشد، در هنگام صدور پروانه ساختمان (به استثنای گذرگاههای پیشنهادی) کاربری پلاک میبایست براساس کاربری طرح تفکیکی مصوب مورد اقدام قرارگیرد.

توضیح ۱۴- در صورتی که در طرحهای تفصیلی بنا به دلایلی عرض گذرگاه پیشنهادی کمتر از عرض موجود گذرگاه باشد، عرض موجود گذرگاه میبایست تثبیت و شهرداری با هماهنگی اداره کل راه و شهرسازی می تواند عرض مازاد آن را در صورتی که در طرح تفصیلی منعکس نشده باشد به صورت فضای سبز نواری یا پارکینگ حاشیه ای مورد استفاده قرار داده و این قبیل اراضی قابل تبدیل به کاربریهای دیگر نمیشوند.

توضیح ۱۵- کاربریهای پیشنهادی طرح تفصیلی دارای متولی خاصی نبوده و علاوه بر دستگاههای دولتی و اجرایی توسط بخش خصوصی نیز قابل ساخت میباشند. به عنوان مثال علاوه بر ادارات آموزش و پرورش واحدهای آموزشی توسط شهرداری یا مالکین اراضی یا متقاضیان احداث واحدهای آموزشی غیرانتفاعی قابل ساخت و بهره برداری یا فروش میباشند (این وضعیت در خصوص کلیه



کاربریه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی صادق می‌باشد، مگر اینکه مانند مقر نیروهای انتظامی در ضوابط متولی خاصی برای آن تعیین گردیده باشد) بنابراین ارائه استعلام مبنی بر عدم نیاز سازمان خاصی در مورد کاربریه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی از طرف شهرداری، دلیل کافی جهت تغییر کاربری پلاک تلقی نشده و ضوابط و مقررات و کاربریه‌های مصوب طرح تفصیلی همچنان لازم الاجرا خواهند بود.

۳- تعریف مفاهیم، واژه‌ها و اصطلاحات:

ارتفاع بنا: عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.

توضیح: ارتفاع خرپشته، پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن، و مانند آنها جزء ارتفاع ساختمان محسوب نمی‌گردد.

ارتفاع مفید: عبارت است از فاصله کف تمام شده تا پایین‌ترین حد ساخت‌وساز سقف همان طبقه.

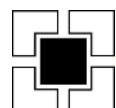
اضافات: عبارت است از ساخت‌وسازهایی که علاوه بر ساختمان اصلی به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا، احداث می‌شوند.

ایوان: فضایی است که تنها از یک طرف با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد. ایوان همیشه مسقف است.

بازشو: سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه هوا خالی نگه داشته شده است و یا با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته و با امکان تغییر مکان پوشیده شده باشد.

بالکن: فضایی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته داشته و زیر سقف آن به وسیله فضای بسته‌ای اشغال نشده است.

بر زمین: عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (به‌ویژه معابر دسترسی) که لبه قطعه زمین را تعیین می‌نماید.



بلوک شهری: بخشی از گستره بافت شهری که در لبه های پیرامونی با خیابانهای شریانی درجه دو و بالاتر، و در مواردی نیز با عوارضی مانند رودخانه، مسیل، راه آهن، خط مترو، آزادراه و... تعریف میشود.

پاسیو: فضای بازی که در میان ساختمان قرار دارد و به طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته است و وظیفه تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات برعهده دارد.

پارکینگ: محل پیش بینی شده برای توقف خودروهای واحدهای واقع در یک ساختمان یا مجموعه ساختمانی پارکینگ نامیده میشود. در صورتی که پارکینگ در محدوده ملکی ساختمان یا مجموعه ساختمانی قرار گیرد پارکینگ اختصاصی نامیده میشود، در صورتی که در مکانی بیرون از محدوده ملکی ساختمان اما با مالکیت مالکان آن ساختمان پیش بینی شود، پارکینگ وابسته بشمار میرود.

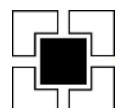
پخی (مثلث دید): عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد را به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهر قرار می‌دهد.

پیش آمدگی یا کنسول: هرگونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی میباشد.

پیلوت: عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح پیلوت معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوت محسوب می‌شود.

تجمیع: عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.

تراکم: تراکم شاخص یا معیار میزان استفاده از سطح زمین برای ساختمان یا تعداد جمعیت در واحد سطح (هکتار) است.



تراکم جمعیتی: عبارتست از نسبت تعداد جمعیت به واحد سطح که مقیاس آن در مطالعات شهری کشور نفر در هکتار است.

$$\text{تراکم جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت بر حسب نفر}}{\text{واحد سطح (هکتار)}}$$

تراکم خالص جمعیت: عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته جهت کاربری مسکونی در آن محدوده به ازای واحد سطح.

$$\text{تراکم خالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت ساکن در محدوده بر حسب نفر}}{\text{سطح کاربری مسکونی بر حسب هکتار}}$$

تراکم خالص مسکونی: تراکم خالص مسکونی عبارت است از نسبت تعداد جمعیت ساکن به مساحت زمین‌های مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر.

تراکم در واحد مسکونی (ضریب اشغال واحد مسکونی): تراکم در واحد مسکونی یعنی متوسط تعداد افراد ساکن در یک واحد مسکونی در محدوده معینی از شهر به این تراکم ضریب اشغال واحد مسکونی نیز می‌گویند.

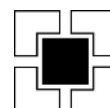
$$\text{ضریب اشغال واحد مسکونی} = \frac{\text{تعداد افراد}}{\text{واحد مسکونی}}$$

تراکم ساختمانی: تراکم ساختمانی عبارتست از نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی که به درصد بیان می‌شود

تراکم مسکونی: تراکم مسکونی برحسب تعداد جمعیت ساکن در اراضی مسکونی یک شهر و براساس نفر در هکتار است.

تراکم ناخالص جمعیت: عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده به ازای واحد سطح

$$\text{تراکم ناخالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت ساکن در محدوده بر حسب نفر}}{\text{مساحت کل محدوده بر حسب هکتار}}$$



تراکم ناخالص مسکونی: تراکم ناخالص مسکونی عبارت است از نسبت تعداد جمعیت ساکن در هر شهر (یا ناحیه یا محله) به سطح کل اراضی مسکونی همان شهر برحسب نفر در هکتار. در این محاسبه، سطوح خالص اراضی مسکونی به اضافه سطوح شبکه خیابان‌ها و کوچه‌های شهری و خدمات عمومی وابسته به همان ناحیه مسکونی (به جز فضاهای بزرگ باز و صنعتی و تجاری و...) در نظر گرفته می‌شود.

تراکم واحد مسکونی: عبارت است از تعداد واحد مسکونی در هر هکتار در محدوده معینی از شهر.

تعداد طبقات مجاز ساختمان: تعداد طبقات مجاز ساختمان عبارت است از سطح کل زیربنای مجاز تقسیم بر سطح اشغال زمین

تفکیک: عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچک‌تر بر اساس حد نصاب تعیین شده در ضوابط به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرار داد.

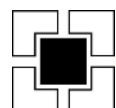
تغییر اساسی: تغییر در عناصر باربر و تکیه گاههای ساختمانی از قبیل دیوار باربر، ستون، تیر و تیرکها که به منظور تشدید استفاده و یا تغییر نوع استفاده انجام گیرد.

تغییر غیراساسی: اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیرباربر، پنجره‌ها، درها و غیره (با حفظ نور و تهویه مورد نیاز کلیه فضاها)

تعمیر اساسی: عبارت است از هرگونه تعمیر استخوانبندی و یا سقف ساختمان که از نقطه نظر ایمنی ضرورت داشته باشد.

تعمیر غیراساسی: اقدامات تعمیری ساختمان که شامل تعمیر اساسی نگردد، مانند لوله کشی، سیم کشی، رنگ آمیز و غیره

جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت



بلافاصل به آن ملحق نیست، نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

حریم حفاظتی: عبارت است از محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت‌های امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مزبور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه است.

حیاط (اصلی): بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین فضای باز ساختمان که برای عملکردهای مختلف از جمله نورگیری، ایجاد فضای سبز خصوصی، فضای بازی کودکان و جز آن استفاده می‌شود. نسبت سطوح حیاط اصلی و سطح زیربنا در طبقه همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.

حیاط خلوت (فرعی): فضای باز کوچکتری در کنار ساختمان که ممکن است در تمامی عرض یا طول زمین و یا در قسمتی از آن‌ها به منظور تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان در طبقات نیز امتداد یافته باشد.

ساختمان: بخش ساخته شده هر قطعه زمین (اعم از بخشهای اصلی یا جنبی) که محصور و سرپوشیده و دارای کارکرد معینی باشد.

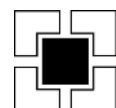
سرانه: عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری‌های شهری در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود. مقیاس اندازه‌گیری سرانه در مطالعات شهری کشور، مترمربع به ازای هر نفر است.

$$\text{سرانه} = \frac{\text{مساحت (مترمربع)}}{\text{جمعیت (نفر)}}$$

سرانه مسکونی: سرانه مسکونی عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود.

دوربرگردان: دوربرگردان به فضایی اطلاق می‌شود که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش‌بینی می‌شود. قطر دوربرگردان دایره شکل نباید از ۱۲ متر کمتر باشد.

زیرزمین: از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه‌ای از ساختمان است که بیشتر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر



از تراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر، یا گذر اصلی باشد.

سطح اشغال ساختمان: بخشی از مساحت قطعه زمین که در طبقه همکف زیر پوشش ساختمان است.

سطح زیربنا: عبارتست از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

سطح زیربنای خالص طبقات: عبارتست از سطح کل زیربنا در طبقات با کسر تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت و آمد (راهروهای عمومی، آسانسور، پله و...) تخصیص داده شده است.

سطح مجاز احداث بنا: عبارت است از حداکثر محدوده‌ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات و یا هر گونه پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد.

سطوح خالص شهری (سطح ساخته شده): بخشی از گستره درون محدوده شهر که بافت مسکونی، فضاهای خدماتی عمومی و شبکه ارتباطی شهری را در بر میگیرد.

سطوح ناخالص شهری (سطح ساخته نشده): بخشهایی از گستره درون محدوده شهر است که کارکرد یا نقش مستقیم در زندگی شهری ندارد و قرارگیری آنها در محدوده شهر متأثر از عواملی جدا از نیازهای زندگی شهری است. حریمهای رودخانه ها و مسیله‌ها، خطوط انتقال برق فشار قوی، شبکه های ارتباطی برون شهری (آزادراهها، جاده ها، خط آهن و...) عناصر سطوح ناخالص شهری هستند.

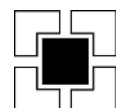
سقف شیبدار: پوشش بام ساختمان که نسبت به خط افق ۱۸ درصد یا بیشتر شیب داشته باشد.

شیب راهه (رمپ) دسترسی پارکینگ: راه دسترسی شیبدار (با حداکثر شیب ۱۵ درصد) ورودی و خروجی پارکینگ، زمانی که کف آن در تراز پایین تر یا بالاتر از کف قطعه زمین قرار دارد.

ضریب اشغال: عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین.

طبقه: فاصله بین کف‌ها، طبقه I زیر کف I+۱ واقع است.

طبقه همکف: طبقه ای از ساختمان با دسترسی مستقیم از گذرگاه همجوار قطعه زمین، که برآمدگی کف آن از تراز کف قطعه زمین حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.



عملکرد: عبارت است از انواع فعالیت‌هایی که در هر کاربری انجام می‌پذیرد.

قطعه زمین: زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.

فضا: مقصود از فضا مکان‌هایی هستند که فعالیت‌های مختلفی که با نام آن خوانده می‌شوند در آن‌ها انجام گیرند و ممکن است در ترکیب با هم یا مستقل از هم در تصرف‌های مختلف استقرار یابند.

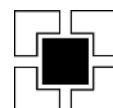
فضای باز: به فضاهای ساخته نشده‌ای اطلاق می‌شود که برای ساخت و ساز منظور نمی‌شود و در بین فضاهای ساخته شده قرار دارند، به استثنای زیرساخت‌های حمل و نقل و میادین شهری.

فضای مشاع: عبارت است از فضایی از ساختمان و یا قسمت‌هایی از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابلیت استفاده داشته باشد و مالکیت آن به کلیه مالکان تعلق دارد: مانند فضای تاسیسات و سرایداری

فضای نیمه باز: فضاهایی چون بالکن و ایوان که از داخل ساختمان می‌توان به آن‌ها وارد شد و در ارتباط با هوای آزاد قرار دارند به گونه‌ای که حداقل یک وجه آن‌ها باز باشد، فضای نیمه باز محسوب می‌شوند.

کاربری زمین: کاربری زمین عبارت از الگوی توزیع فضایی - جغرافیایی عملکردهای مختلف شهر برحسب نواحی مسکونی، صنعتی، تجاری و فضاهای اختصاص یافته برای موارد استفاده اداری، مؤسسات و نهادهای اجتماعی و گذران اوقات، به عبارت دیگر کاربری زمین بدان معنی می‌باشد که از هر واحد زمین در سطح شهر به چه صورتی استفاده میشود و چه فعالیت‌هایی در ترکیب با هم در قطعات مختلف زمین استقرار می‌یابند

توضیح: در مورد تعیین کاربریهای مجاز شهری «طرح تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربریهای شهری و تعیین سرانه آنها» مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ ملاک عمل این طرح می‌باشد. (جدول پیوست).



کاربری خدمات عمومی: نحوه بهره برداری خاصی از زمین که میتواند در برگیرنده انواع کارکردهای خدماتی همگانی مورد نیاز شهروندان باشد.

کاربری مختلط: عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین.

کاربری مسکونی: نحوه بهره برداری از زمین به منظور سکونت کاربری مسکونی نامیده میشود.

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

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

محدوده شهر: محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح تفصیلی و تا تهیه طرح مذکور ضوابط و مقررات شهرسازی طرح قبلی لازم‌الاجرا می‌باشد.

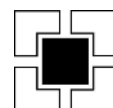
محله: محله مجموعه ساختمان‌های مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش خود را اهل آن محل می‌دانند و دارای محدوده معین است. حدود محله‌های شهر تابع تقسیمات شهرداری خواهد بود.

مرکز محله: عبارت است از محل تجمع خدمات روزمره موردنیاز ساکنان هر محله به‌عنوان هسته محله.

مرکز منطقه: عبارت است از محدوده‌ای به‌عنوان هسته منطقه، که با توجه به بعد فاصله و زمان دسترسی خدمات مورد نیاز، پوشش جمعیتی آن منطقه را در بر می‌گیرد.

مرکز ناحیه: عبارت است از محل تجمع خدمات موردنیاز ساکنان هر ناحیه به‌عنوان هسته ناحیه.

مقیاس عملکرد خدمات ناحیه و محله: این دو مقیاس عملکردی که پاسخگوی مراجعات روزانه و هفتگی می‌باشند، دامنه پوششی منطبق بر بلوک شهری (محله) و سطح ناحیه دارد. فضاهای آموزشی در تراز دبستان و مدرسه راهنمایی، پارک و زمینهای بازی و ورزش و مرکز خرید روزانه مهمترین



عناصر مقیاس محله و ناحیه بشمار میرود. دسترسی به فضاهای این دو گروه عملکردها در گستره بلوک شهری و سطح ناحیه بیشتر به صورت پیاده و یا سفرهای سواره کوتاه صورت میگیرد و عبور از خیابانهای شریانی برای دسترسی به این فضاها، مگر در زمینه تأمین نیازهای خاص و در موارد ناگزیر، ضرورت نمی یابد.

مقیاس عملکرد منطقه ای و شهری (خدمات کلان): مراکز اداری و اشتغال، فعالیتهای تجاری و خدماتی با آهنگ مراجعه، ماهانه و بیشتر، آموزش عالی و حرفه ای، پارکهای اصلی و فضاهای ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی بزرگ در دو مقیاس عملکردی منطقه ای و شهری جای دارند. دسترسی به این فضاها از گوشه و کنار شهر و به صورت سفرهای سواره صورت میگیرد. دامنه پوشش مقیاس منطقه مجموعه ای از بلوکهای شهری است که یک منطقه را تشکیل میدهد و در مقیاس شهری کل شهر را پوشش میدهد.

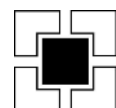
منطقه: در شهرهای بزرگ از به هم پیوستن چند ناحیه، منطقه شهری تشکیل می شود.

منظر شهری: کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میداين، گره ها و پهنه های عمومی است.

ناحیه: از به هم پیوستن چند محله، ناحیه شهری تشکیل می شود.

نما: 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، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

نمای اصلی و فرعی: بدنه ای از ساختمان که مشرف به گذرگاه عمومی (و در قطعه های شمالی، رو به حیاط) است نمای اصلی و دیگر بدنه های ساختمان نمای فرعی نامیده میشود.



نمای ساختمان: بخشی از جداره ساختمان است که در معرض دید عموم قرار دارد.

نمای شیشه‌ای: در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل ۶۰ درصد از شیشه باشد نمای شیشه‌ای نامیده می‌شود. مبنای تشخیص سایر نماها (مانند آجر، سنگ، کامپوزیت و ...) نیز به همین نسبت می‌باشد.

واحد همسایگی: واحد همسایگی یک مفهوم اجتماعی شهری است که به کوچک‌ترین حوزه مسکونی در تقسیمات داخلی شهر اطلاق می‌شود. هر واحد همسایگی بخشی از یک محله مسکونی است.

واحد مسکونی: عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیربنا، که به‌طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای مربوط به سکونت، پیش‌بینی آشپزخانه، توالی و حمام الزامی است.

۴- استخوانبندی طرح:

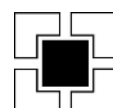
۴-۱- معرفی طرح:

شهر پاکدشت براساس طرح جامع مصوب با مساحتی حدود ۲۴۸۵/۸ هکتار و جمعیت ۲۰۶۴۹۰ نفر^۱ در سال ۱۳۹۰ در بخش جنوب شرقی استان تهران واقع شده و مشخصات عمومی آن براساس طرح تفصیلی به شرح ذیل می‌باشد:

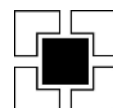
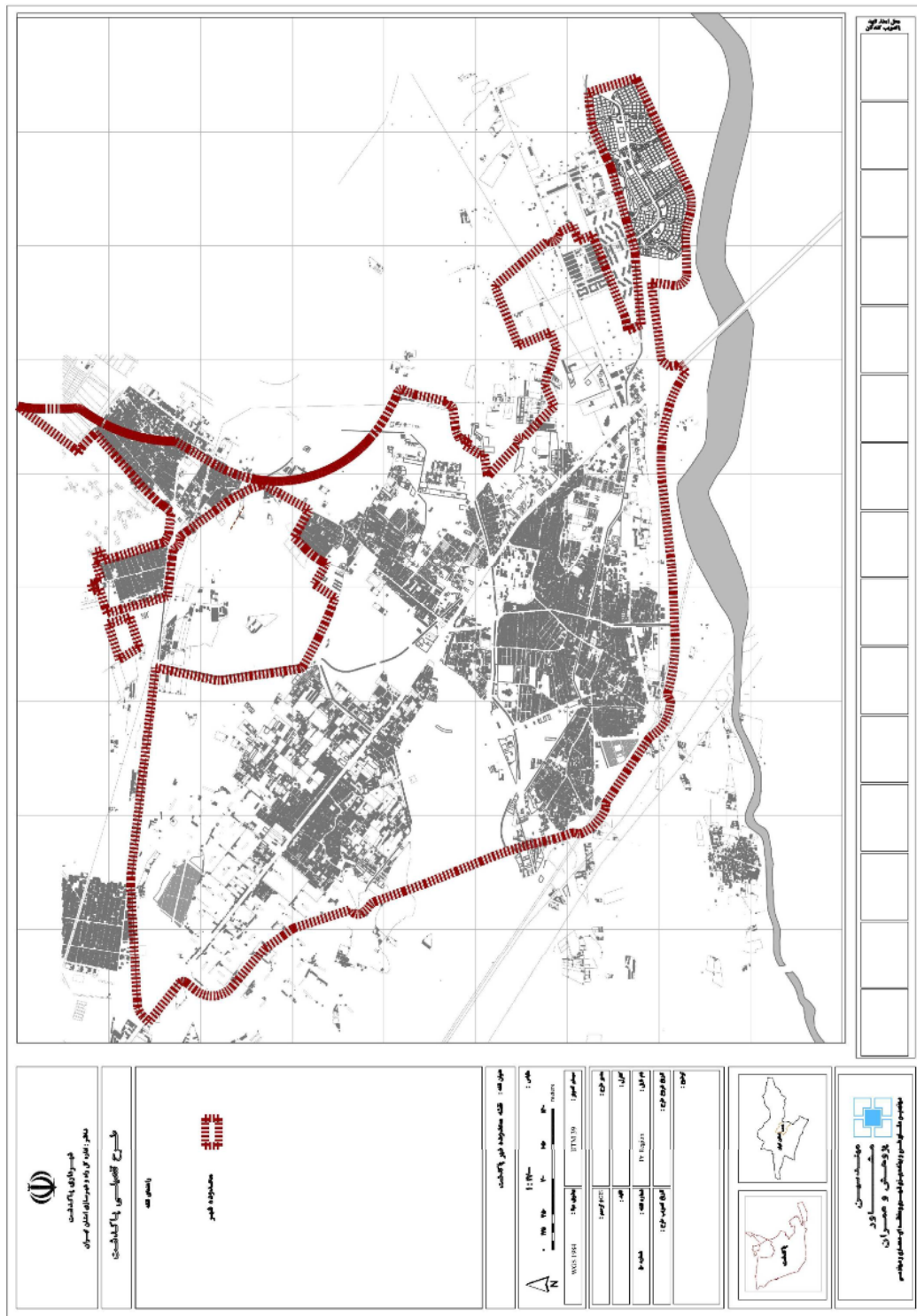
جدول شماره ۱- بررسی مشخصات عمومی شهر پاکدشت

ویژگیهای شهر پاکدشت	موجود (۱۳۹۰)	افق طرح
جمعیت شهر (نفر)	۲۰۶۴۹۰ نفر	۳۵۰۰۰۰ نفر
مساحت شهر (هکتار)	۲۴۸۵/۸ هکتار	۲۵۱۰/۸

^۱ - سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰



محدوده شهر پاکدشت براساس طرح جامع معادل ۲۴۸۵/۸ هکتار میباشد.



۴-۳- تقسیمات شهری:

در مجموع پیشنهاد تقسیمات فضایی متناسب با عوامل ذیل صورت پذیرفته است:

- مرزهای فرهنگی و عرفی

- نوع بافت کالبدی

- حوزه های آماری

- عناصر طبیعی

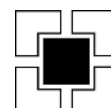
- عناصر مصنوع

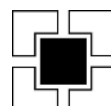
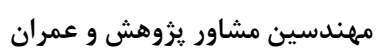
- سلسله مراتب گذرگاههای موجود و پیشنهادی

ترکیب عوامل فوق الذکر این شهر را از نظر تقسیمات فضایی شهری به ۳ منطقه، ۹ ناحیه و ۲۵ محله تقسیم نموده است و هر یک از این مناطق، محلات و نواحی دارای مرکز خدمات مربوط به خود میباشند که به جمعیت تحت پوشش خود (در مقیاس منطقه، ناحیه و محله) خدمات ارائه میدهند.

جدول شماره ۲- مشخصات کلی تقسیمات شهری پاکدشت در طرح تفصیلی

شهر	تعداد مناطق	تعداد نواحی	تعداد محلات
پاکدشت	۳	۹ ناحیه	۲۵ محله





۴-۴- چگونگی توزیع تراکم:

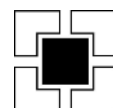
منظور از تدوین تراکم شهری، ضمن سامان دادن به پیکره، سیما و چهره شهر، تعیین برنامه برای سازمان فضایی شهر میباشد که تابعی خواهد بود از عوامل فرهنگی - اجتماعی، اقتصادی - سیاسی، طبیعی و زیست محیطی منطقه ای که شهر در آن قرار دارد. بنابراین تراکم شهری از این عوامل کاملاً تأثیرپذیر بوده و به محض تحقق یافتن بر چگونگی این عوامل مؤثر خواهد بود.

به این ترتیب منطقه بندی شهر به معنای ایجاد ارتباط منسجم فعالیتهای شهری با یکدیگر و با محیط اطراف با در نظر گرفتن اصول توسعه پایدار به منظور توسعه متوازن شهر میباشد، که این توازن بر مبنای تراکم متوسط جمعیتی و ساختمانی شهر شکل گرفته و به معنی سازمان دادن به زیرساختهای حرکتی جمعیت و کاربریهای شهری میباشد.

بنابراینچه بیان شد مهمترین عواملی که به عنوان اصول و معیارهای تعیین تراکم شهر پاکدشت مدنظر بوده در چهار گروه عمده مورد بررسی قرار گرفته است: اصول و معیارهای اقتصادی، اصول و معیارهای اجتماعی، معیارهای زیست محیطی و اصول و معیارهای کالبدی - فضایی

از مهمترین عناصری که در تعیین میزان تراکم شهر از لحاظ اقتصادی تأثیرگذار بوده میتوان به موارد زیر اشاره کرد:

- قیمت زمین
- قیمت مسکن
- هزینه ساخت و ساز
- هزینه زیرساختهای شهری
- نرخ رشد طبیعی و مهاجرت
- ایجاد ارتباط منطقی بین تراکم ساختمانی و جمعیتی
- طرحهای توسعه فرادست



شاخصهای مورد بررسی از نظر اجتماعی:

- ساختار و بعد خانوار
- همسازی اجتماعی
- تجانس فرهنگی
- خاستگاه اجتماعی ساکنان

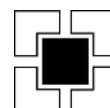
شاخصهای مورد بررسی از دیدگاه زیست محیطی:

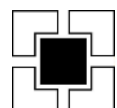
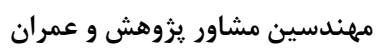
- شرایط اقلیمی
- پوشش گیاهی
- فضای سبز شهری
- فاضلاب و زباله شهری

عناصر مؤثر در تعیین تراکم شهری از نظر کالبدی - فضایی:

- الگوی دانه بندی قطعات در وضعیت موجود
- استخوانبندی فضایی
- سازمان فضایی
- رابطه توده و فضا
- خط آسمان
- سلسله مراتب شبکه ارتباطی و ارتباط آن با قطعات
- تعداد طبقات موجود و پیشنهادی

براساس بررسی معیارهای فوق و مطالعات میدانی و دریافت اطلاعات محلی شهرداری (شامل اندازه متوسط قطعات مسکونی در هر محله، متوسط تعداد طبقات، پیشنهادات طرح هادی و جامع و تفصیلی و کاربریهای عمده هر محله) تراکم ساختمانی شهر پاکدشت به تفکیک هر محله براساس نقشه پیوست ارائه شده است.





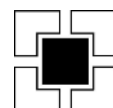
۴-۵- جدول تعاریف کاربریها:

جدول شماره ۳- تعاریف کاربریهای شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق میشود
۲	آموزش تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیتهای آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده میشود گفته میشود
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیتهای آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته میشود
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی، شرکتهای دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته میشود
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیتهای بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته میشود
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزشهای مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته میشود
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاریهای اجتماعی گفته میشود
۸	فرهنگی	به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی گفته میشود
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار میگیرد گفته میشود
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرائض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته میشود
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عموماً دروظایف شهرداری است گفته میشود
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص مییابد گفت میشود
۱۳	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 میشود
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته میشود
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمینهای کشاورزی گفته میشود
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته میشود
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته میشود
۱۸	حرایم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور میشوند گفته میشود
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته میشود
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ / ت ۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته میشود

ماخذ: طرح تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربریهای شهری و تعیین سرانه آنها، مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری مورخ

۱۳۸۹/۳/۱۰



۵- مقررات عمومی تفکیک و ساختمان:

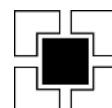
استفاده از مقررات ملی ساختمان پس از رعایت مقررات ویژه وزارت راه و شهرسازی، وزارت علوم و تحقیقات، وزارت نیرو، وزارت آموزش و پرورش، سازمان محیط زیست، سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری، صنایع دستی و گردشگری وزارت جهاد کشاورزی و سازمانهای مشابه و به همراه رعایت حریم، نسبت به گسله‌های درجه یک و درجه دو موجود در منطقه، راهها، رودخانه، جنگلهای، دریاچه ها، نهرهای آب کشاورزی، قنوات، چاهها، مسیلهای، 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، کتیبه و آثار تاریخی و حریمهای زیست محیطی با رعایت ضوابط مراجع ذیربط در مورد بهداشت عمومی مجاز میباشد. رعایت مقررات ملی ساختمانی نیز نسبت به مقررات ساختمانی مربوط به هریک از کاربریها در اولویت قرار دارد، به این معنی که هرگاه بین این دو مقررات مغایرتی حاصل گردد همواره مقررات ملی ساختمان که جنبه محدودکننده تری دارد میبایست رعایت گردد.

۵-۱- مقررات احداث ساختمان:

تبصره ۱- رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی میباشد (در صورت مغایرت، مقررات ملی ساختمان بر این ضوابط دارای ارجحیت میباشد).

تبصره ۲ - برای احداث هرگونه ساختمان، ساختمان فرعی، تغییرات ساختمان، تغییرات استخوانبندی، تعمیرات، توسعه و بازسازی ساختمان میبایست از شهرداری مجوز اخذ گردد.

تبصره ۳ - احداث ساختمان در هر یک از کاربریها صرفاً با رعایت مقررات ساختمانی مربوط به آن کاربری و دیگر مقررات، مستثنیات و ملحقات مربوطه و رعایت حریم کاربریهای مصوب طرح تفصیلی میسر میباشد.



تبصره ۴ - جواز پایان کار ساختمان و مجوز استفاده از ساختمان فقط در صورتی به وسیله مقامات مسئول، صادر خواهد گردید که ساختمان موجود در پلاک مورد درخواست و براساس مقررات ساختمانی کاربری مربوطه احداث گردیده باشد.

تبصره ۵ - کلیه خلافهای ساختمانی نسبت به ضوابط و مقررات مصوب میبایست قبل از صدور پایان کار ساختمان رفع و جرایم آن تسویه شده باشد.

تبصره ۶ - واحدهای تجاری نواری موجود در سطح شهر که با مجوز احداث گردیده اند، در صورتی که در مسیر تعریض معابر و یا تغییر کاربری طرح تفصیلی نباشند، نوسازی و بهسازی آنها با رعایت ضوابط جدید در حد سطح قبلی بلامانع میباشد.

تبصره ۷ - آب باران هر ساختمان و هر قطعه زمین میبایست در داخل محوطه همان ساختمان و قطعه زمین تخلیه شود و ایجاد ناودان و مجاری آبرو در معابر عمومی مجاز نمیشود.

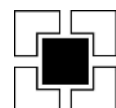
تبصره ۸ - ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای شهری بر طبق سطوح ارائه شده در جداول پارکینگ عمومی لازم الاجرا میباشد.

تبصره ۹ - برای ساختمانهای بزرگ نظیر مؤسسات آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، هتلها و غیره به ازای هر پنج هزار متر مربع و برای مراکزی مانند خرده فروشی، عمده فروشی، کارگاههای صنعتی و تأسیسات حمل و نقل به ازای هر سه هزار متر مربع مساحت پلاک، پیش بینی یک جایگاه بارگیری و باراندازی به صورت مشترک (حداقل به ابعاد ۴ × ۱۰ و ارتفاع ۴ متر) ضروری میباشد

تبصره ۱۰ - ساختمانهایی که بیش از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، میبایست با هماهنگی اداره برق، محل مناسبی برای پست فشار قوی در داخل یا خارج ساختمان تعبیه نمایند.

۵-۲- مرز مالکیت، حریم اراضی عمومی، گذرگاهها، رودخانه ها و نهرها:

هیچ ساختمان یا اجزا ساختمانی نمیبایست از حد «بر» حریم گذرگاه، اراضی عمومی و همچنین از



مرز مالکیت زمینی که در آن ساخته میشود تجاوز نماید. مگر در موارد مندرج در تبصره های ۳ و ۴ (در ذیل)، در مجاورت گذرگاههای عمومی با کسب مجوز از شهرداری.

تبصره ۱- قبل از آغاز احداث ساختمان مالک یا مالکین میبایست نسبت به اخذ کف و بر از شهرداری اقدام نموده و موقعیت زمین براساس سند و شماره پلاک از طرف اداره ثبت اسناد محل مورد تأیید قرار گیرد.

تبصره ۲- احداث هرگونه مستحدثات در رودخانه ها، نهرها، مسیلهای شهر و در حرایم قانونی آنها ممنوع و احداث فضای سبز و گذرگاه در حرایم آنها با اجازه سازمان مسئول از موارد فوق مستثنی میباشد.

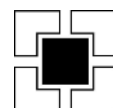
تبصره ۳- جهت احداث نورگیر زیرزمین در محدوده گذرگاه عام یا حریم آن در ساختمانهای تجاری و اداری، حداکثر تا فاصله یک متر از حد خط بر تا گذرگاههای عمومی ده متری و بیشتر مشروط به اینکه در این محدوده قبلاً هیچگونه ساختمان و تأسیسات عمومی مانند، کابلهای برق، لوله های گاز، آب، فاضلاب و دیگر تأسیسات عمومی احداث نشده باشد با رعایت حریم آنها مجاز خواهد بود.

تبصره ۴- جهت احداث جزییات اجرایی نظیر جای گلدان، سایبان پنجره و امثال آن حداکثر تا ۳۰ سانتیمتر برجستگی در صورتی که ارتفاع آن از کف گذرگاه در کاربری مسکونی ۳ متر و در کاربریهای تجاری ۶/۵ متر باشد، مجاز میباشد.

۵-۳- مقررات مربوط به ارتفاع ساختمانها:

تبصره ۱- حداکثر ارتفاع طبقات ساختمان (بدون احتساب پیلوت) در برگزرگاه در هر حالت نمیتواند از عرض اصلی ترین گذرگاه مجاور بنا بیشتر باشد. (ارتفاع پیلوت در محاسبه منظور نمیگردد).

تبصره ۱-۱- کلیه پلاکهای مسکونی در هر تراکم در صورتی میتواند از تراکم طرح تفصیلی استفاده نمایند که عرض معبر اصلی همجوار پلاک آنها از حداقل های ذکر شده در جدول ضوابط تراکم مسکونی کمتر نباشد. در صورت وجود معابر با عرض کمتر از حداقلهای ذکر شده فوق متناسب با آن از تراکم آنها کاسته می شود(در معابر ۶ و ۸ متری امکان احداث ۲ طبقه و در معابر ۱۰ متری امکان احداث ۳ طبقه وجود دارد).



تبصره ۱-۲- کلیه پلاکهای مسکونی در تراکمهای مختلف در صورتی میتوانند از طبقات اضافی استفاده نمایند (علاوه بر رعایت ضوابط استفاده از طبقات مجاز) که عرض معبر اصلی همجوار پلاک امکان استفاده از طبقات اضافی را بدهد.

توضیح ۱- در محاسبه ارتفاع ساختمانهای تجاری ارتفاع طبقه همکف میبایست حداقل معادل شش و نیم متر (۶/۵) در تجاری شهری و ۵/۵ متر در تجاری نواری در نظر گرفته شود.

توضیح ۲- در مورد پلاکهای دو نبش و بیشتر عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک میبایست مبنای محاسبه ارتفاع قرار گیرد.

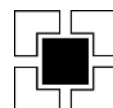
توضیح ۳- در محاسبه تعداد طبقات در صورتی که ارتفاع مورد عمل دارای ارقام اعشاری به میزان بیش از پنجاه درصد ارتفاع یک طبقه (حدود ۱/۶ متر) باشد، رقم فوق بصورت یک طبقه کامل محاسبه و به عنوان آخرین طبقه قابل اقدام میباشد (با توجه به این مطلب که پیلوت جزء طبقه محسوب نمیگردد).

توضیح ۴- در شرایط استثنا در صورتی که یک پلاک به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد و جبهه ساخت در کنار گذرگاه با عرض کمتر قرار گیرد. ملاک عمل برای تعیین ارتفاع ساختمان گذرگاه کناری توده ساختمان میباشد مگر اینکه در ضلع مقابل (شمالی) کوچه کم عرض که جبهه ساخت ساختمان در کنار آن قرار گرفته است ساختمان نباشد و یا این موارد میتواند به صورت موردی در کمیسیون ماده پنج مورد تصمیم گیری قرار گیرد.

تبصره ۲- بطور کلی در هر تراکم رعایت حداکثر ارتفاع و حجم ساختمانی قابل احداث در مورد ساختمانهای جنوبی، عیناً برای ساختمانهای جبهه شمالی گذرگاه (ضمن امکان ادغام نمای نخست و ثانویه) لازم الرعایه میباشد.

توضیح یک - در ساختمانهای مستقر در پلاکهای شمالی گذرگاه جهت احتراز از ایجاد سایه غیرمطلوب بر پلاک همجوار (شمالی آن) میبایست حد فوقانی نما (امتداد نمای مذکور در تبصره ۱) در داخل زاویه ۶۰ درجه (تحت خط فرضی جدا شده) از حد بالای پیلوت ساختمان شمالی (پشتی) قرار گیرد.

تبصره ۳ - در صورتی که کمیسیون ماده پنج استان، جهت ساختمانهای واقع در مجاور گذرگاههای



خاص ضوابط بدنه سازی و نما تصویب نماید، در این صورت مالک ساختمان با رعایت ضوابط فوق میتواند از ده درصد اضافه زیربنای تشویقی نسبت به حداکثر زیربنای مجاز برخوردار گردد.

تبصره ۴ - در حریمهای درجه یک و دو آثار تاریخی - مذهبی جهت حفظ دید و منظر برحسب مورد میبایست ضوابط سازمان میراث فرهنگی در مورد محدودیت ارتفاع و موقعیت بناها و کاربرد نوع مصالح ساختمانی مورد رعایت قرار گیرد.

تبصره ۵- میزان تراکم ساختمانی متعلقه و سطح زیربنا در طبقات براساس مساحت زمین قبل از رعایت برهای اصلاحی (با رعایت ارتفاع متوسط گذرگاه) در پروانه ساختمان محاسبه و با رعایت سقف تعیین شده در تبصره ۶ (حداکثر زیربنای مجاز) قابل اعمال خواهد بود (صرفاً شامل متقاضیانی که به هنگام صدور پروانه ساختمانی پلاک آنها شامل عقب نشینی بوده و سند آنها اصلاح شده باشد).

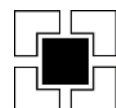
تبصره ۶- با توجه به اینکه ممکن است وسعت اراضی مشمول برهای اصلاحی در حد وسیعی بوده و اعمال کلیه تراکمهای ساختمانی در اراضی باقیمانده مسائلی از نظر عدم تناسب میزان ارتفاع و میزان تراکم در قطعه باقیمانده در مقایسه با اراضی مجاور ایجاد نماید، بنابراین به دلیل لزوم هماهنگی بناها پس از اعمال اصلاحی، میبایست حداکثر تراکم متعلقه در مراجع ذیصلاح (کمیسیون ماده پنج استان) مورد تصمیم گیری قرار گیرد.

تبصره ۷ - نصب آسانسور در بناهای چهار طبقه و بیشتر الزامی است (به استثنای پیلوت).

تبصره ۸ - نصب هرگونه تأسیسات و تجهیزات از قبیل لوله های آب، برق، گاز، دودکش، تلفن، هواکش که در ارتباط با آسانسور نباشد در قفسه آسانسور به کلی ممنوع است.

تبصره ۹ - احداث عناصری چون نرده، دودکش، وسائل تهویه، محل آسانسور، خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۱/۸ متر تجاوز ننماید جزو ارتفاع حداکثر محاسبه نمیگردد.

تبصره ۱۰ - حداقل فاصله بلوکهای آپارتمانی با پیلوت از یکدیگر در حالتی که ردیف واحدها به صورت عمود بر محور شمال - جنوب باشد ۱/۷ برابر ارتفاع ساختمان جنوبی و در صورتی که جهت



بلوکهای ساختمانی با شمال دارای زاویه به میزان a درجه باشد استفاده از رابطه ذیل فاصله بلوکهای ساختمانی از یکدیگر را تعیین مینماید.

$$\text{فاصله بلوکهای آپارتمانی از یکدیگر} = H \times 1/7 \times \cos a$$

در این رابطه a زاویه انحراف نمای ساختمان نسبت به محور (شمال - جنوب)

$$H = \text{ارتفاع ساختمان (متر)}$$

توضیح: اختلاف سطح زمین دو بلوک در این مورد به فاصله آنها اضافه خواهد شد.

تبصره ۱۱ - احداث دیوار در محدوده ساختمانهای عمومی به استثنای مدارس ممنوع و در این مورد

میبایست جهت افزایش عمق فضاهاى شهری از نرده یا فنس استفاده به عمل آید.

تبصره ۱۲ - ارتفاع مجاز دیوارهای مشرف به معابر عمومی حداکثر ۲/۴ متر میباشد.

تبصره ۱۳ - شیب سقفها در ساختمانهای با سقف شیبدار ۳۰ الی ۳۵ درجه میباشد.

۵-۴ - ضوابط مشرفیت:

الف - سطح مشرف:

عبارتست از سطوحی از ساختمان جنوبی که در حریم اشراف ساختمان شمالی قرار داشته باشد.

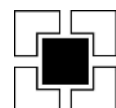
ب - حریم اشراف:

عبارتست از فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به خط شمال - جنوب واقع در جنوبی ترین نقطه منتهی‌الیه جبهه ساختمان قرار میگیرد.

پ - ملاحظات قابل توصیه در طراحی شهری:

۱- اجتناب از طراحی بافت به صورت شطرنجی و لزوم استفاده از گذرگاههای حلقوی و نیمه حلقوی

جهت امکان تغییر جهت قطعات تفکیکی نسبت به یکدیگر، ایجاد تنوع در طرح بناها و کاهش دید



مستقیم در طرحهای آماده سازی و تفکیک اراضی شهری.

۲- تصویب معافیت در پرداخت عوارض جهت تشویق مالکین به احداث واحد ساختمانی با حفظ فاصله از دیواره های جانبی و طراحی باغچه و غرس درخت در فضاهای باز واحدهای مسکونی به ویژه در حاشیه دیوارهای جانبی (جهت نورگیری و تهویه بهتر).

۳- طراحی باغچه های نواری در دو طرف مقطع گذرگاهها و غرس درخت در آنها

۴- رعایت فاصله کافی بناهای روبرو از یکدیگر حداقل به میزان تعیین شده در مفاد مقررات مربوط به ارتفاع ساختمانها

۵- تدوین ضوابط تشویقی در مورد کاهش سطح اشغال بنا در همکف و احاطه بنا به وسیله فضای مشجر

۶- جهت گیری بافت شهر و واحدهای مسکونی میبایست به طریقی صورت پذیرد که حداکثر استفاده از اشعه مستقیم خورشید به ویژه در فصول سرد امکان پذیر باشد که در مورد شهر پاکدشت این دامنه از ۳۵ درجه تا ۲۵ درجه جنوب شرقی قابل توصیه میباشد.

ت - ملاحظات مربوط به ضوابط مشرفیت در معماری بناها:

۱- تدوین ضوابط تشویقی جهت احداث واحدهای آپارتمانی به صورت نیم طبقه و تعبیه یک واحد در هر پاگرد

۲- اجتناب از طراحی درهای ورودی آپارتمانها در پاگرد به صورت روبرو

۳- رعایت فاصله حداقل ۶ متر بین دو پنجره روبرو متعلق به دو واحد جداگانه (در آپارتمانهای

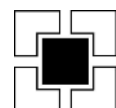
مسکونی به صورت دو یا چند واحد در هر طبقه و دارای حیاطهای مرکزی)

۴- رعایت حداقل یک متر ارتفاع برای سکوی جان پناه های بالکن و پشت بامها

۵- رعایت حداقل ۲ متر عرض برای حیاطهای فرعی (حیاط خلوت در ساختمان)

۶- رعایت محدودیت احداث پنجره در جناحین بنا در پیشروی بنا در حیاط

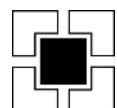
۷- رعایت عقب نشینی پنجره در بدنه بنا و احداث جعبه گل در تورفتگی پنجره ها



- ۸- استفاده از چرخش پنجره در داخل بنا در دو جهت متضاد نسبت به نمای روبرو
- ۹- استفاده از کرکره های ثابت آلومینیوم در نما و پیشانی بازشو ساختمانها جهت کنترل دید مستقیم از روبرو
- ۱۰- در طراحی آپارتمانها سعی گردد پنجره های دو واحد مجاور آپارتمانی در نورگیرها به جای روبرو در کنار هم طراحی گردد.
- ۱۱- در مجتمعهای مسکونی طبقه همکف حتی الامکان به پارکینگ اختصاص یابد و در صورت احداث واحد آپارتمانی در طبقه همکف ارتفاع پنجره ها از کف تمام شده بنا و یا گذرگاه مجاور حداقل ۱/۶ متر در نظر گرفته شود.
- ۱۲- در طراحی ورودی واحدها حتی الامکان دید مستقیم به داخل محدود و دید ورودی به کفش کن در نظر گرفته شود.
- ۱۳- تشویق استفاده از شیشه های مات با دید یک طرفه در ساختمانهای بلندمرتبه و همچنین استفاده از شیشه های مات در طبقه همکف مشرف به گذرگاههای عام
- ۱۴- ممنوعیت احداث بالکنهای مشترک با دسترسی مشترک به واحدهای مسکونی
- ۱۵- بالکنها حتی الامکان به صورت تورفتگی در بنا (از سه طرف) طراحی گردند.
- ۱۶- توصیه در مورد تعبیه تیغه ترانسپارانت با کرکره های ثابت آلومینیومی در حیاطهای مرکزی و یا جبهه های باز حیاط خلوتها

۵-۵- ضوابط و مقررات تفکیک در اراضی واقع در کاربری های پیشنهادی طرح تفصیلی:

- تبصره ۱ - اراضی خدمات عمومی در مقیاس شهری تثبیت شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی در طرح تفصیلی به شرح کاربریهای ذیل مجاز به تفکیک نمیباشند:
- آموزش تحقیقات و فن آوری، آموزشی، درمانی، ورزشی، فرهنگی - هنری، تأسیسات شهری، تجهیزات شهری، اداری و انتظامی، پارک و فضاهای سبز عمومی، اراضی متعلق به میراث تاریخی و تپه های باستانی، مذهبی، حمل



و نقل و انبارداری، تفریحی - گردشگری و حرائم مصوب مربوط به تأسیسات و تجهیزات زیربنایی مختلف.

۵-۵-۱- مقررات و ضوابط کلی مربوط به اراضی ناقص با مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک:

این ضوابط شامل اراضی می باشد که قبل از تصویب طرح تفصیلی با مساحتی کمتر از حد تعیین شده در ضوابط تفکیک زمین در کاربری مسکونی تفکیک گردیده اند و شامل تفکیکهای جدید نمیگردد.

الف - اراضی با مساحت بیشتر از هشتاد درصد حد نصاب مجاز:

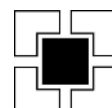
در صورتی که مساحت زمین تا هشتاد درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه باشد تراکم ساختمانی طرح تفصیلی در این گونه قطعات قابل اعمال خواهد بود (مشروط بر اینکه مساحت قطعه کمتر از ۷۵ مترمربع و یا مساحت واحد مستقل مسکونی از ۵۰ مترمربع کمتر نگردد).

ب - اراضی با مساحت بیشتر از پنجاه درصد حد نصاب مجاز:

در صورتی که مساحت زمین تا پنجاه درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه باشد، تنها تراکم ساختمانی پایه (مصوب شورای شهر) در این گونه قطعات قابل اعمال خواهد بود (مشروط به اینکه مساحت قطعه کمتر از ۷۵ مترمربع و یا مساحت واحد مسکونی از ۵۰ مترمربع کمتر نگردد).

پ - اراضی با مساحت کمتر از پنجاه درصد حد نصاب مجاز:

در صورتی که مساحت زمین کمتر از پنجاه درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه (طبق ضوابط طرح) باشد و مالک زمین مایل به استفاده از آن باشد، زمین مذکور صرفاً بصورت ذیل قابل استفاده خواهد بود.
تبصره ۱ - تجمیع با اراضی مجاور با امتیاز ده درصد اضافه زیر بنا (تصویب کمیسیون ماده پنج در مورد اضافه زیر بنا ضروری می باشد).



تبصره ۲ - در اراضی که دارای موقعیت تجاری میباشند، تغییر کاربری زمین به تجاری نواری مشروط به مشارکت مالک با شهرداری و کسب موافقت کمیسیون ماده پنج استان، در این حالت صدور پروانه ساختمان جهت پلاکهای تفکیکی با مساحت حداقل پنجاه متر مربع بلامانع میباشد.

تبصره ۳ - واگذاری زمین به شهرداری در مقابل دریافت اضافه زیربنا در محل دیگر مورد درخواست مالک (با تصویب کمیسیون ماده پنج).

تبصره ۴ - توافق با شهرداری و تبدیل کاربری پلاک به پارکینگ جهت فروش به افرادی که در محله دارای کمبود پارکینگ میباشند. (با تایید کمیسیون ماده پنج)

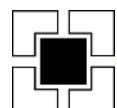
تبصره ۵ - واگذاری زمین به شهرداری در مقابل دریافت زمین معوض، طراحی و تبدیل زمین به فضای باز و سبز جهت استفاده برای نصب مبلمان شهری توسط شهرداری

تبصره ۶ - پلاکهایی که در آنها نسبت به احداث ساختمان اقدام و پلاکهای مجاور آنها نیز ساخته شده باشد در صورتیکه مساحت پلاک تا چهل درصد حد نصاب تفکیک تراکم مربوطه بوده و پلاک در محدوده بهسازی و نوسازی قرار نداشته باشد، صدور پروانه ساختمان از طرف شهرداری براساس تراکم مربوطه (پایه) بلامانع خواهد بود.

تبصره ۷ - واحدهای پایین تر از حد نصاب در موقعیتهای دارای کاربری تجاری نواری و مختلط، در صورتی که مساحت آنها کمتر از حداقل حد نصاب لازم برای احداث یک واحد تجاری (۲۴ مترمربع) نباشد. صدور پروانه برای کاربری تجاری (صرفاً یک واحد) بلامانع است. (با تایید کمیسیون ماده پنج)

۵-۲- مقررات و ضوابط کلی مربوط به اراضی با مساحت بیشتر از هزار مترمربع:

تبصره ۱- در مورد اراضی واقع در تراکمهای مختلف با وسعت بین یک تا پنج هزار مترمربع، بین پنج تا پانزده هزار مترمربع و بزرگتر از پانزده هزار مترمربع، جهت ایجاد امکان تأمین سرانه های خدمات محله ای و ناحیه ای با مساحت مکفی و با توجه به مشکلات شهرداریها در مورد تأمین اراضی خدماتی فوق در مراکز ساخته شده شهری و



همچنین لزوم استحصال عادلانه سرانه های خدماتی از مالکین مختلف، متناسب با مساحت اراضی تحت سکونت، تفکیک، صدور پروانه ساختمانی در اراضی فوق میبایست طبق بندهای الف الی پ بشرح ذیل مورد اقدام قرار گیرند. توضیح: در تفکیک اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و اصلاحیه آن (مورخ ۱۳۹۰/۱/۲۸) الزامی میباشد.

الف - تفکیک اراضی با مساحت ۱۰۰۰ الی ۵۰۰۰ مترمربع:

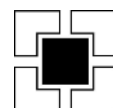
اراضی بزرگتر از یکهزار مترمربع و کوچکتر از پنج هزار مترمربع در داخل محدوده شهر میتوانند با رعایت کامل کاربری پیشنهادی در طرح تفصیلی و همچنین با در نظر گرفتن کلیه ضوابط مربوط به هر کاربری و منظور نمودن سطوح خدماتی تفکیک و احداث گردند.

- ۱- هنگام تفکیک اراضی فوق در کلیه گذرگاههای محلی و فرعی که در طرح تفصیلی مشخص نگردیده لازمست کلیه مقررات و معیارهای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر عرض معابر بن باز و بن بست در رابطه با طول آنها طبق ضوابط گذراندی مورد اقدام و نیز شعاع دوربرگردانها با توجه به نمونه های ارائه شده در مجموعه نقشه ها کاملاً رعایت گردد.
- ۲- مالک اراضی فوق به هنگام تفکیک مشمول واگذاری بخشی از پلاک، جهت تأمین سطوح گذرگاهها و کاربری خدماتی براساس سرانه های «محل ای» براساس میزان جمعیت ساکن و سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی خواهد بود.

تبصره ۱- رعایت ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها (اصلاحیه مورخ ۱۳۹۰/۱/۲۸) الزامی است.

ب - تفکیک اراضی با مساحت بین پنج هزار متر مربع تا پانزده هزار مترمربع:

اراضی با مساحت بین پنج هزار متر مربع تا پانزده هزار مترمربع واقع در داخل محدوده شهر میتوانند با رعایت کامل کاربری پیشنهادی در طرح تفصیلی و همچنین با در نظر گرفتن کلیه ضوابط مربوط به هر کاربری و واگذاری قسمتی از مساحت پلاک جهت تأمین سطوح گذرگاهها و خدمات براساس



سرانه های «ناحیه ای» و «محلّه ای» براساس میزان جمعیت ساکن و سرانه های پیشنهادی طرح اقدام به تفکیک نمایند. تصویب طرح تفکیکی در کمیسیون ماده پنج الزامی می باشد.

پ - مالکین اراضی بزرگتر از پانزده هزار متر مربع:

مالکین اراضی بزرگتر از پانزده هزار مترمربع (مانند اداره کل راه و شهرسازی استان، ارتش و شرکت شهرکهای صنعتی، سازمان اوقاف، بنیاد مسکن، بنیاد مستضعفان و غیره) به هنگام تفکیک علاوه بر رعایت ضوابط اراضی کوچکتر از پنج هزار متر مربع، در مورد عرض گذرگاهها و غیره مشمول واگذاری اراضی براساس جمعیت و سرانه های پیشنهادی در مقیاس «محلّه ای»، «ناحیه ای» و «شهری» با رعایت آیین نامه تهیه طرحهای آماده سازی زمین، جهت تأمین زمین خدمات آموزشی، درمانی، فضای باز و سبز و غیره طبق آماده سازی مصوب خواهند بود.

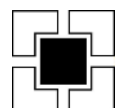
- در طرحهای آماده سازی مالک موظف است پس از تفکیک قطعات پیش بینی شده در طرح و سرمایه گذاری واحدهای تأسیسات عام المنفعه شهری از قبیل احداث شبکه های عبور و مرور، تأسیسات زیربنایی و پارکهای محلی و غیره را براساس مفاد مواد ۲۲ الی ۲۴ آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری و سایر قوانین ذیربط اقدام نماید.

توضیح ۱: در صورتی که مالک یا مالکان اراضی رأساً اقدام به احداث ساختمان در کاربریهای پیشنهادی غیر مسکونی نمایند، رأساً مجاز به فروش و واگذاری واحدهای ساخته شده با قیمت روز به متقاضیان خواهند بود.

توضیح ۲: تصویب طرحهای تفکیکی و آماده سازی کلیه اراضی بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع در کمیسیون ماده پنج الزامی است.

توضیح مهم - تفکیک اراضی خالی و مستحذات ویژه با کاربری نامتجانس شهری:

- براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صدور پروانه ساختمان در اراضی خالی و مستحذات ویژه (نظیر تعمیرگاهها، دامداریها، پادگانها و...) با مساحت بالای ۲۰۰۰ مترمربع (یک و یا چند پلاک) در صورت وقوع در هر کدام از پهنه ها اخذ نظر مشاور در خصوص نحوه تأمین خدمات



در چارچوب طرح جامع جدید مصوب و ارائه طرح تفصیلی پیشنهادی به کمیسیون ماده پنج جهت تصویب الزامی است.

- براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صدور پروانه ساختمان در اراضی خالی و مستحقات ویژه با کاربری نامتجانس شهری (مانند تعمیرگاه، دامداری، پادگان و...) با وسعت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع (در یک پلاک و یا چند پلاک) در هر یک از پهنه های استفاده از اراضی منوط به تامین خدمات در چارچوب این طرح جامع و طرح تفصیلی جدید شهر، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) است.

- ساخت و ساز در آن بخش از اراضی که در راستای طرح جامع پیشنهادی به محدوده استان تهران و شهرهای واقع در آن اضافه گردیده اند منوط به واگذاری حداقل ۷۰ درصد زمین بصورت یکپارچه به شهرداری به صورت رایگان جهت تامین خدمات عمومی مورد نیاز شهر می باشد.

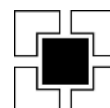
تبصره: در خصوص فعالیت دامداری مجاز، رعایت قانون نظام جامع دامپروری کشور مصوبه مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۸۸/۵/۷ ماده ۷ برای زمینهای با کاربری دامداری الزامی است.

۵-۳- نحوه تأمین سرانه های خدماتی اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع:

در مورد تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده شهر، رعایت مفاد «قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها» مصوب مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ الزامی میباشد.

- ماده ۱۰۱ :

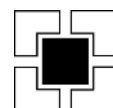
ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه ای انجام



دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوطه رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدر السهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف دو ماه تأیید و کتبا به مالک ابلاغ شود و چنانچه در مدت دو ماه شهرداری تصمیم خود را به مالک ابلاغ نکرد، اداره ثبت یا دادگاه طبق نقشه ای که توسط مالک تهیه شده عمل تفکیک را انجام خواهند داد.

اصلاحیه ماده ۱۰۱ (۱۳۹۰/۱/۲۸):

- الف- تجربه تفکیک، افراز را نیز شامل میشود (دریافت تقاضای تفکیک یا افراز)
- ب- بجز معابر و شوارع عمومی که در نتیجه تفکیک متعلق به شهرداری بود، در اصلاح قانون قدرالسهم شهرداری به خدمات عمومی از کل زمین مربوط میشود.
- پ- ملاک عمل اداره ثبت و یا دادگاه در صورت عدم ابلاغ تصمیم شهرداری، نقشه تهیه شده توسط مالک بود، در اصلاح قانون ملاک عمل اخذ نظر از کمیسیون ماده پنج با رعایت حداکثر و نصاب های مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه های عمومی است و در صورت عدم اظهار نظر کمیسیون ماده پنج ملاک عمل دادگاه طرح های جامع و تفصیلی است.
- ت- میزان قدرالسهم شهرداری از اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع که دارای سند شش دانگ است برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر (در اثر تفکیک و افراز این اراضی) با توجه به طرح جامع و تفصیلی با عنایت به ارزش افزوده ایجاد شده (از عمل تفکیک برای مالک)، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده زمین خواهد بود.
- ث- در صورتی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.



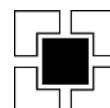
نظریه شورای نگهبان در خصوص ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها (۹۰/۸/۲۵): تسری تبصره ۴ ماده واحده اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها مصوب ۱۳۹۰ مجلس شورای اسلامی، به موقوفات، خلاف موازین شرع تشخیص داده شد.

جدول شماره ۴- سرانه پیشنهادی کاربریهای خدماتی (مقیاس محله، ناحیه و شهر) در طرح تفصیلی شهر پاکدشت

نوع کاربری	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهری	سرانه کل (مترمربع)
آموزش عالی و تحقیقاتی	۰	۰	۲.۲۷	۲.۲۷
آموزشی	۱.۲	۱.۵	۰.۳	۳
اداری - انتظامی	۰	۰.۳	۰.۹	۱.۲
تجاری - خدماتی	۰.۵	۰.۵	۱.۵۱	۲.۵۱
ورزشی	۰.۳	۰.۵	۱.۶	۲.۴
درمانی	۰.۱	۰.۳	۰.۹	۱.۳
فرهنگی - هنری		۰.۲	۰.۸	۱
پارک و فضای سبز	۱	۱.۵	۱۱.۲	۱۳.۷
مذهبی	۰.۴	۰	۰.۰۶	۰.۴۶
تجهیزات شهری	۰.۰۵	۰.۲	۰.۵۸	۰.۸۳
تاسیسات شهری	۰.۰۵	۰	۰.۲۸	۰.۳۳
حمل و نقل و انبارداری	۰.۱	۰.۲	۲۱.۲	۲۱.۵
تفریحی - گردشگری	۰	۰	۱.۲۸	۱.۲۸
صنعتی و کارگاهی	۰	۰	۲.۹	۲.۹
مجموع	۳.۷	۵.۲	۴۵.۷۸	۵۴.۶۸

۶- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در کاربریهای مختلف:

به منظور تعیین موقعیت انواع فعالیتها و نحوه استفاده از زمین در شهر پاکدشت اعمال مقررات مربوط به هر یک از کاربریها در سطح شهر و همچنین هر یک از تراکمهای ساختمانی در مناطق عمده شهری به شرح ذیل مورد توجه قرار گرفته است.



۶-۱- ضوابط و مقررات کاربری مسکونی:

تراکم‌های ساختمانی در کاربری مسکونی به شرح ذیل می‌باشد:

۱- مسکونی با تراکم کم شامل R112

۲- مسکونی با تراکم متوسط شامل R122-1, R122-2, R122-3, R122-4, R122-5, R122-6

۳- مسکونی با تراکم زیاد شامل R241

۴- مسکونی با تراکم مسکن مهر

۶-۱-۱- ضوابط و مقررات مشترک (عمومی) تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی:

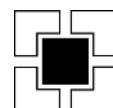
تبصره ۱- اتباع تعداد طبقات طرح تفصیلی و اضافی صرفاً در صورت توافق با شهرداری و امکان تأمین شرایط مربوط به آن مجاز خواهد بود.

تبصره ۲- در صورتی که هنگام اعمال تراکم مجاز طرح تفصیلی، تعداد طبقات تراکم پایه کمتر از تعداد طبقات وضعیت موجود (که قبلاً به صورت قانونی احداث گردیده) باشد، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی وضعیت موجود به عنوان تراکم پایه لحاظ خواهد گردید.

تبصره ۳- مجتمع‌های موجود که دارای برگه پایان کار و یا عدم خلاف باشند، میتوانند با مساحت و تراکم ساختمانی موجود نوسازی گردند و تفکیک قطعات موجود به قطعات کوچکتر و افزایش سطح اشغال و تراکم آنها غیرمجاز می‌باشد.

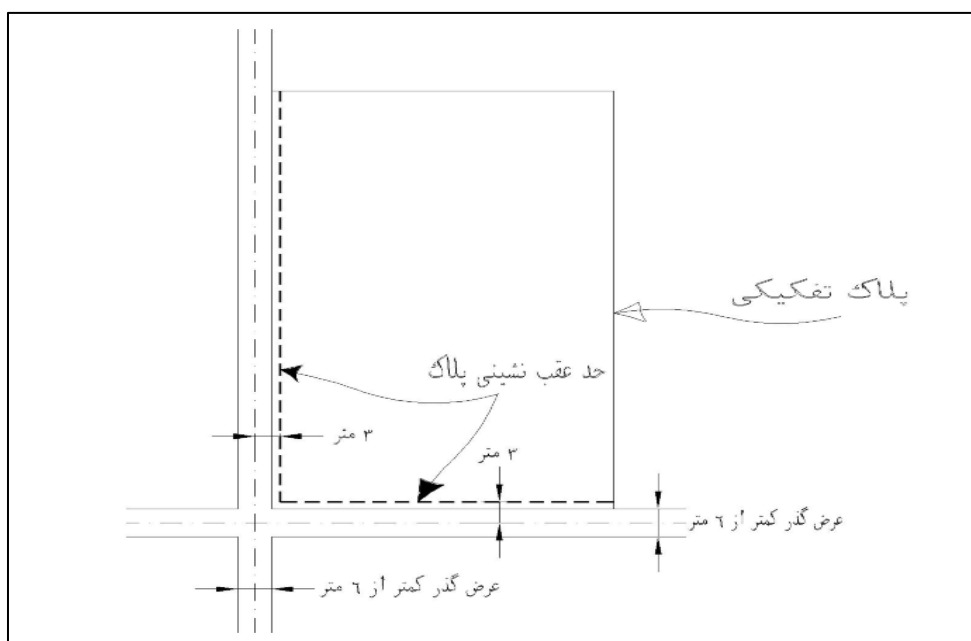
تبصره ۴- از نظر دسترسی در طرح‌های تفکیکی جدید هریک از قطعات زمین تفکیک شده می‌بایست حداقل به یک گذرگاه سواره با عرض ۶ متر و بیشتر دسترسی داشته باشد و حداقل ۴ متر از طول یا عرض زمین می‌بایست مجاور گذرگاه مزبور باشد.

توضیح ۱: ضابطه فوق (تبصره ۴) مربوط به طرح‌های تفکیکی جدید می‌باشد.



توضیح ۲: در زمینهای مسکونی با تراکمهای مختلف که پیش از ابلاغ طرح تفصیلی به گونه ای تفکیک شده اند که به یک یا چند گذرگاه با عرض کمتر از ۶ متر دسترسی دارند، در صورت عدم امکان تعریض، فقط میتوان در قالب مقررات ساختمان با تراکم کم (پایه) اقدام به صدور پروانه ساختمانی نمود.

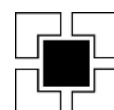
تبصره ۵ - خلاصه ضوابط و مقررات معماری و احداث ساختمان در کاربریهای مسکونی به ترتیب در تراکمهای کم، متوسط و زیاد در جدول ضوابط معماری و ساختمان در تراکمهای مختلف مسکونی در انتهای این بخش آمده است.



نمودار ۱- نحوه تامین حداقل عرض ۶ متر گذرگاه مجاور پلاک تفکیکی

تبصره ۶- حداقل سطح زیربنای یک واحد مسکونی مستقل (صرفاً جهت یک واحد از مجموع واحدهای متعلقه) جهت امکان برخورداری مالک از باقیمانده تراکم متعلقه، میتواند ۵۰ متر مربع در نظر گرفته شود.

تبصره ۷- در کلیه مناطق مسکونی با تراکمهای مختلف، حداکثر زیربنای زیرزمین معادل سطح زیربنای طبقه همکف و منطبق بر آن، جهت استقرار عناصری از قبیل پارکینگ، انباری واحدهای مسکونی، رختشویخانه،



سرویس بهداشتی و تأسیسات تهویه ساختمان میباید که تحت هر شرایطی استفاده از آن جهت سکونت دائمی غیرمجاز بوده و ملزم به رعایت حداکثر ارتفاع کف تا زیر سقف سازه ای معادل ۲/۲ متر و همچنین حداقل ارتفاع سقف زیرزمین از کف حیاط هفتاد سانتیمتر برای نورگیر و حداکثر ارتفاع آن ۱/۲ متر میباید. تبصره ۸ - صرفاً زیرزمینهای احداث شده با رعایت تبصره فوق در محاسبه تراکم ساختمانی محسوب نخواهند گردید.

تبصره ۹ - در پلاکهای مسکونی با مساحت ۲۰۰ مترمربع به بالا حداقل مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری اتاق های اصلی ۱۲ مترمربع (با حداقل عرض ۳ متر) جهت سرسرا و آشپزخانه ۶ مترمربع (با حداقل عرض ۲ متر) در پلاکهای با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع مساحت به ترتیب ۶ درصد مساحت پلاک جهت نورگیری اتاقهای اصلی و ۳ درصد مساحت پلاک جهت نورگیری آشپزخانه و جهت سرویس های بهداشتی و هواکش حداقل به میزان ۰/۶ مترمربع می بایست در نظر گرفته شود.

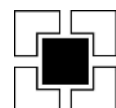
تبصره ۹-۱- در مجموعه های آپارتمانی حداقل مساحت پاسیو جهت نورگیری اتاقهای اصلی ۱۲ مترمربع (با عرض حداقل ۳ متر) و حداکثر ۲۰ مترمربع (۴×۵) جهت آشپزخانه و سرسرا ۷ مترمربع (۲×۳/۵) و جهت سرویسهای بهداشتی ۱ مترمربع الزامی میباید. همچنین رعایت عدم اشرافیت (کرکره ثابت، عدم قرارگیری پنجره ها مقابل هم، استفاده از شیشه های مات، رعایت ارتفاع بازشوها در ارتفاع ۱/۷۰ سانتیمتر به بالا از کف...) ضروری است.

تبصره ۹-۲- فاصله بین پنجره های روبروی هم در واحدهای مسکونی همجوار در ساختمانهای آپارتمانی به شرح ذیل الزامی میباید:

الف - پنجره های اتاقهای اصلی با رعایت حداقل فاصله ۶ متر از یکدیگر ضروری است.

ب - پنجره های سرسرا و آشپزخانه با فاصله ۴ متر از یکدیگر ضروری است.

- صرفاً در صورت رعایت تبصره های ۱۰ و ۱۰-۱ و ۱۰-۲ مساحت پاسیو و حیاط خلوت جزو تراکم محسوب نخواهد شد.



تبصره ۱۰- حداکثر سطح مشاعات مسقف ساختمان در هر طبقه (به استثنای طبقه زیرزمین و همکف که به صورت پیلوت احداث میشوند) عمدتاً شامل قفسه، پله ها، آسانسور میباشد که جهت امکان عدم محاسبه در تراکم ساختمانی در هر صورت نمیبایست از دوازده درصد مجموع سطح زیربنای واحدهای مستقل در هر طبقه بیشتر باشد.

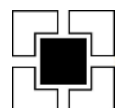
تبصره ۱۱- در صورتی که ساختمان دارای پیلوت باشد هر مقدار از فضای زیر پیلوت (که حداقل یک بر باز داشته باشد و دارای ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر باشد) در محاسبه تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

تبصره ۱۲- در کلیه پلاکهای جبهه نخست گذرگاهها به انضمام پلاکهای واقع در تقاطع گذرگاهها که براساس طرح تفصیلی دارای تراکمهای متفاوت میباشد جهت ایجاد تقارن و ارتفاع یکسان بناها در طرفین گذرگاه، ضوابط مربوط به تراکم بیشتر طرفین گذرگاه ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۱۳- در مورد ساختمانهایی که در نبش بیش از یک معبر قرار گیرند، ضوابط مربوط به حداکثر تراکم ساختمانی به شرح ذیل قابل افزایش میباشد:

- چنانچه پلاک در بر دو معبر قرارگیرند (با رعایت حداقل درصد فضای باز) تراکم ساختمانی به میزان ۱۰٪ با پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل افزایش میباشد.
- چنانچه در بر سه معبر قرار گیرند (با رعایت حداقل درصد فضای باز) تراکم ساختمانی به میزان ۲۰٪ با پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل افزایش میباشد.
- چنانچه در بر چهار معبر قرار گیرند (با رعایت حداقل درصد فضای باز) تراکم ساختمانی به میزان ۳۰٪ با پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل افزایش میباشد.

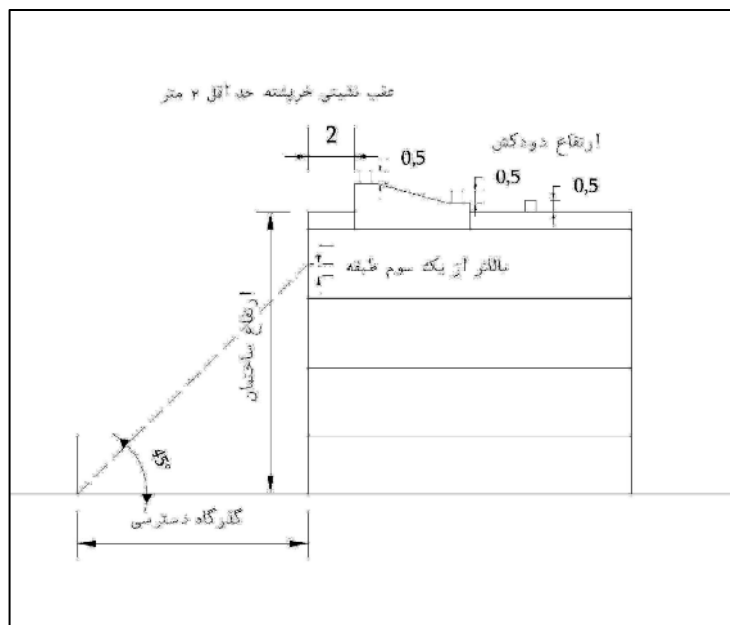
تبصره ۱۴- در محورهایی که دارای کاربریهای مختلط تجاری - اداری - مسکونی و فرهنگی - پذیرایی - مسکونی همچنین محورهای تجاری مقیاس شهری، ناحیه ای و محله میباشد، ورودی پارکینگهای پلاکهای (واجد دسترسی چندگانه) لزوماً میبایست از گذرگاه فرعی تر تأمین گردد.



تبصره ۱۵ - پیشامدگی خارجی ساختمان (مانند بالکن، راه پله، پله یا تراس)، در خارج از حریم مالکیت ساختمان ممنوع می باشد و در داخل حریم پلاک چنانچه طرفین بالکن باز باشد یک چهارم مساحت آن جزء تراکم محسوب و چنانچه طرفین آن بسته باشد یک دوم آن جزء تراکم محاسبه خواهد گردید.

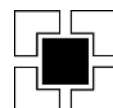
تبصره ۱۶ - در صورتی که بالکن و تراس (با شرایط مندرج در تبصره ۱۵) به وسیله دیوار، شبکه، یا شیشه مسدود شود، کلاً جزء تراکم محاسبه می گردد.

تبصره ۱۷ - از ارتفاع مجاز ساختمانهای مختلف، میبایست حداقل ۱/۸ متر به ارتفاع دودکش و خرپشته پله اختصاص داده شود و در صورت رعایت عقب نشینی خرپشته و دودکش حداقل به میزان دو متر از بر گذرگاه (از جبهه نخست ساختمان) ارتفاع آن محاسبه نخواهد شد؛ حداقل ارتفاع جان پناه ۱/۱۰ سانتیمتر و حداقل ارتفاع دودکش ۵۰ سانتیمتر از بام نهایی تعیین می گردد.

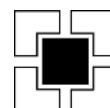


نمودار ۲- نحوه محاسبه ارتفاع مجاز ساختمان

تبصره ۱۸ - میزان تراکم پایه متعلقه به مالکین براساس مصوبه شورای اسلامی شهر پاکدشت ملاک عمل بوده و مابه التفاوت تراکم پایه فوق تا سقف تراکم ساختمانی طرح تفصیلی و طبقات اضافه صرفاً با پرداخت حق و حقوق شهرداری و رعایت کلیه ضوابط و مقررات اجرایی قابل اقدام خواهد بود.



- تبصره ۱۹- شرایط استفاده از تراکم مجاز (طرح تفصیلی و طبقات اضافی) در کاربریهای مسکونی:
- مجموع ارتفاع طبقات ساختمان (بدون احتساب پیلوت) از عرض اصلی ترین گذرگاه مجاور پلاک بیشتر نباشد (ارتفاع پیلوت در محاسبه منظور نمیگردد).
 - حداکثر سطح اشغال ساختمانی از سطح تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه تجاوز ننماید.
 - در صورتی که مساحت پلاک پس از اصلاحی از هشتاد درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه کمتر نباشد، امکان استفاده از تراکم مربوطه را دارد.
 - در تفکیکهای جدید ابعاد قطعات پلاک (طول و عرض پلاک) از حداقلهای تعیین شده در این ضوابط کمتر نباشد.
 - تعداد واحدهای مستقل آپارتمانی از حداکثر تعداد تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه بیشتر نباشد.
 - حداقل مساحت واحدهای مستقل آپارتمانی از حداقل مساحت تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه کمتر نباشد.
 - حداقل تعداد پارکینگ به ازای هر واحد مستقل مسکونی (براساس حداکثر تعداد واحدهای قابل احداث) میبایست تامین گردد. (تأمین کلیه پارکینگهای مورد نیاز در هر صورت الزامیست).
 - استفاده از تراکم مجاز منجر به ایجاد سایه انداز زمستانی بر واحدهای شمالی نگردد.
- توضیح: رعایت توضیح یک تبصره شماره ۲ مقررات مربوط به ارتفاع ساختمانها الزامی است.
- ساختمانهای موجود در صورت دریافت عدم خلاف و استحکام بنا با رعایت سایر شرایط میتواند برای استفاده از طبقات طرح تفصیلی و طبقات اضافی میتوانند اقدام نمایند (تعداد طبقات موجود آنها نمیبایست بیشتر از تعداد طبقات مندرج در طرح تفصیلی باشد).



تبصره ۲۰- کلیه ساختمانهای مسکونی و تجاری که در حال حاضر در اراضی حرائم تأسیساتی (غیرمجاز جهت احداث بنا) احداث گردیده‌اند مشمول هیچکدام از ضوابط تراکمهای فوق نمیشوند و صرفاً با حفظ تراکم ساختمانی وضعیت موجود تثبیت گردیده‌اند.

توضیح: حرایم تأسیساتی غیرمجاز جهت احداث بنا:

۱- حرایم خطوط گاز واقع در محدوده شهر (منعکس شده در طرح طبق استعلام از سازمان مربوطه)

۲- حرایم کانالها و نهرهای موجود در محدوده شهر (براساس استعلام از سازمان مربوطه)

۳- حریم مسیر انتقال برق ۴۰۰ کیلوولت (حریم درجه دو) ۵۰ متر از هر طرف محور مسیر

۴- حریم مسیر انتقال برق ۲۳۰ کیلوولت (حریم درجه دو) ۴۰ متر از هر طرف محور مسیر

۵- حریم مسیر انتقال برق ۶۳ کیلوولت (حریم درجه دو) ۲۰ متر از هر طرف محور مسیر

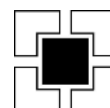
لازم به ذکر است در صورت انجام اقدامات لازم و صدور مجوز ساخت توسط وزارت نیرو ساخت و ساز در داخل محدوده شهر در حرائم درجه دو خطوط برق طبق تراکمهای پیشنهادی طرح تفصیلی با رعایت ضوابط مجاز خواهد بود.

توضیح یک- در صورت انتقال خطوط برق فشار قوی به خارج از محدوده شهر، اراضی واقع در حرائم درجه یک و درجه دو که مورد ساخت و ساز قرار نگرفته است میبایست با کاربری فضای سبز به شهرداری واگذار گردد.

۶- حرایم آثار تاریخی (طبق استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری):

تبصره ۲۱- اراضی مسکن مهر و طرح های آماده سازی مصوب غیرقابل تفکیک و ضوابط حاکم بر آنها براساس طرح مصوب آنها بوده و شامل ضوابط و مقررات طرح جامع مصوب نمی باشد.

تبصره ۲۲- در محدوده بافت فرسوده ضوابط بافت فرسوده ملاک عمل می باشد.



تبصره ۲۳- کلیه مصوبات کمیسیون ماده پنج و کارگروه امور زیربنائی و شهرسازی و کمیسیون مغایرت ها کماکان به قوت خود باقی خواهند بود.

تبصره ۲۴- در صورتی که در یک معبر قبلا پلاکهای مسکونی با سطح اشغال ۵۰ و ۵۵ درصد و یا کمتر ساخته شده باشند و در حال حاضر سطح اشغال ۶۰ درصد ملاک عمل طرح مصوب است یک دوم عرض پلاک مجاور می بایست با سطح اشغال ۵۵ درصد ساخته شود.

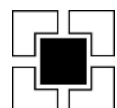
تبصره ۲۵- در پلاکهایی که از طول در معرض تعریض قرار می گیرند و نسبت طول به عرض آنها بیش از ۳ برابر میگردد به دو طریق می توان عمل کرد: ۱- در صورتی که عرض پلاک از ۸ متر کمتر نباشد با رعایت حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه صدور پروانه بلامانع است. ۲- جهت مساعدت به متقاضیان مراتب می تواند با نظر مساعد شهرداری در مراجع ذیربط به صورت مورد خاص مطرح گردد.

تبصره ۲۶- در مورد تفکیک و ساختمان در اراضی باغداری می بایست براساس ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری اقدام گردد.

تبصره ۲۷- احداث زیرزمین در پلاکهای مسکونی صرفا در سطح اشغال مجاز ساختمان امکان پذیر است.

تبصره ۲۸- در کلیه تراکمها در صورتیکه پیلوت صرفا جهت احداث عملکردهای پارکینگ، انباری، موتورخانه، سرویس بهداشتی عمومی، رختشویخانه، ، سالن بازی و ورزشی مورد استفاده قرار گیرد جز سطح اشغال و زیربنا محسوب میگردد. لیکن در صورتی که در پیلوت واحد مسکونی یا تجاری احداث گردد به میزان مساحت واحد احداثی از ترکم مجاز(با لحاظ معادل قیمت) کل بنا کاسته خواهد شد (مشاعات ساختمانهای چند واحدی جزء تراکم محسوب نمیشود)

تبصره ۲۹- توده ساختمانی در قطعات شمالی و جنوبی می بایست در شمال پلاک و در قطعات شرقی و غربی در غرب پلاک استقرار یابد.



تبصره ۳۰- در هنگام صدور پروانه توسط شهرداری لازم است نقشه پارکینگ (نحوه استقرار خودروها) و نقشه نما ارائه گردد.

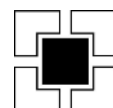
۶-۱-۲- کاربری مسکونی با تراکم کم:

الف- تراکم کم (R112):

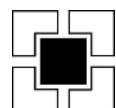
اراضی واقع در این کاربری دارای حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل یکصد (۱۰۰) مترمربع، حداکثر سطح اشغال مجاز معادل شصت درصد (۶۰٪) سطح پلاک (پس از اصلاحی)، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی معادل شصت (۶۰) مترمربع، دارای حداکثر تراکم ساختمانی معادل یکصد و بیست درصد (۱۲۰٪) و تراکم ناخالص جمعیتی ۳۰۶ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی معادل ۶۸۰ نفر در هکتار میباشند. حداقل ابعاد قطعات تفکیک (۸ × ۱۲/۵) متر و تعداد طبقات ساختمان در این تراکم معادل ۲ طبقه میباشد. لازم به ذکر است حداقل حد نصاب تفکیک قطعات جدید (اراضی خالی) در این تراکم یکصد و هشتاد (۱۸۰) مترمربع میباشد و حداقل مساحت فضای باز در این تراکم پس از اصلاحی معادل چهل درصد (۴۰٪) سطح کل پلاک می باشد.

تبصره ۱- احداث پیلوت در طبقه همکف و زیرزمین صرفاً در سطح اشغال مجاز ساختمان آزاد و به ترتیب اولویت صرفاً جهت استفاده پارکینگ، انباری واحدهای مسکونی، رختشویخانه، مخزن سوخت، سالن بازی و ورزش، قفسه های پلکان، آسانسور، پناهگاه و اطاق سرایداری از کف تا زیر سقف با ارتفاع حداکثر دویست و چهل سانتیمتر (۲/۴۰ متر) قابل احداث و جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

تبصره ۲- ارتفاع پنجره نورگیر زیرزمین از روی ازاره ساختمان می بایست حداقل هفتاد سانتیمتر و حداکثر ارتفاع کف حیاط تا سقف زیرزمین یکصد و بیست سانتیمتر باشد.



- تبصره ۳- ارتفاع هریک از طبقات مسکونی از کف تمام شده تا زیر سقف (حداقل معادل ۲۷۰ سانتیمتر و حداکثر معادل ۳ متر) تعیین میگردد.
- تبصره ۴- ارتفاع کلیه ساختمانهای مجاور یک گذرگاه مشترک در هر حالت نمیبایست از امتداد خط فرضی مستخرج از تقاطع امتداد کف و بر دیوار مقابل (تحت زاویه ۴۵ درجه) بیشتر باشد.
- تبصره ۵- حداکثر ارتفاع بالاترین قسمت قفسه پله ها (خرپشته) از روی سطح پشت بام ۱۸۰ سانتیمتر میباشد که میتواند بصورت شیبدار یا مسطح و یا ترکیبی از هر دو اجرا گردد.
- تبصره ۶- جبهه ساخت بنا در بخش شمالی پلاک (با رعایت عرض حیاط خلوت) میباشد.
- توضیح یک: ارتفاع جبهه نخست ساختمانها واقع در گذرگاههای مختلف در هر حالت نمیبایست (بدون محاسبه پیلوت) از عرض اصلی ترین گذرگاه مجاور آن بیشتر باشد.
- توضیح دو: در ساختمانهای مستقر در پلاکهای شمالی گذرگاه جهت احتراز از ایجاد سایه نامطلوب بر پلاک همجوار (واقع در جبهه شمالی آن) نمیبایست حد فوقانی نما (امتداد نمای مذکور در توضیح یک) در داخل زاویه ۶۰ درجه (تحت خط فرضی جدا شده) از بخش فوقانی پیلوت ساختمان شمالی (پشتی) آن قرار گیرد.
- تبصره ۷- به ازاء هر واحد مستقل مسکونی تا مساحت ۲۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ با مساحت ۲۵ مترمربع صرفاً در سطح اشغال مجاز پلاک الزامی میباشد. در واحدهای با مساحت بیشتر از ۲۰۰ مترمربع بایستی دو واحد پارکینگ تأمین نمایند.
- تبصره ۸- کلیه پلاکهای دارای کاربری مسکونی با تراکم کم در صورت دارا بودن شرایط استفاده از طبقات مجاز (تبصره شماره ۱۹ ضوابط و مقررات مشترک تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی) اضافه بر تراکم ساختمانی طرح تفصیلی مندرج در جدول ضوابط تراکم، با رعایت کلیه ضوابط طرح میتوانند در مورد احداث طبقات اضافی مشروط به پرداخت کلیه حق و حقوق شهرداری به شرح ذیل اقدام نمایند:



- در تراکم کم احداث یک طبقه اضافی برای قطعات مسکونی با مساحت ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع و دو طبقه اضافی برای قطعات مسکونی با مساحت ۳۰۰ مترمربع و بیشتر.

۶-۱-۳- کاربری مسکونی با تراکم متوسط:

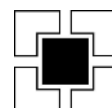
الف- تراکم متوسط (R122-1):

اراضی واقع در این کاربری دارای حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل یکصد (۱۰۰) مترمربع، حداکثر سطح اشغال مجاز معادل شصت درصد (۶۰٪) سطح پلاک (پس از اصلاحی)، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی معادل شصت (۶۰) مترمربع، دارای حداکثر تراکم ساختمانی معادل یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) و تراکم ناخالص جمعیتی ۳۸۴ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی معادل ۹۶۰ نفر در هکتار میباشند. حداقل ابعاد قطعات تفکیک (۸ × ۱۲/۵) متر و تعداد طبقات ساختمان در این تراکم معادل ۳ طبقه می باشد. لازم به ذکر است حداقل حد نصاب تفکیک قطعات جدید (اراضی خالی) در این تراکم دویست و پنجاه (۲۵۰) مترمربع می باشد و حداقل مساحت فضای باز در این تراکم پس از اصلاحی معادل چهل درصد (۴۰٪) سطح پلاک می باشد.

تبصره ۱- احداث پیلوت در طبقه همکف و زیرزمین صرفاً در سطح اشغال مجاز ساختمان آزاد و به ترتیب اولویت صرفاً جهت استفاده پارکینگ، انباری واحدهای مسکونی، رختشویخانه، مخزن سوخت، سالن بازی و ورزش، قفسه های پلکان، آسانسور، پناهگاه و اطاق سرایداری با ارتفاع حداکثر دویست و چهل سانتیمتر (۲/۴۰ متر) قابل احداث و جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

تبصره ۲- ارتفاع پنجره نورگیر زیرزمین از روی ازاره ساختمان می بایست حداقل هفتاد سانتیمتر و حداکثر ارتفاع کف حیاط تا سقف زیرزمین یکصد و بیست سانتیمتر باشد.

تبصره ۳- ارتفاع هریک از طبقات مسکونی از کف تمام شده تا زیر سقف (حداقل معادل ۲۷۰ سانتیمتر و حداکثر معادل ۳ متر) تعیین میگردد.



تبصره ۴- ارتفاع کلیه ساختمانهای مجاور یک گذرگاه مشترک در هر حالت نمیبایست از امتداد خط فرضی مستخرج از تقاطع امتداد کف و بر دیوار مقابل (تحت زاویه ۴۵ درجه) بیشتر باشد.

تبصره ۵- حداکثر ارتفاع بالاترین قسمت قفسه پله ها (خرپشته) از روی سطح پشت بام ۱۸۰ سانتیمتر میباشد که میتواند بصورت شیبدار یا مسطح و یا ترکیبی از هر دو اجرا گردد.

تبصره ۶- جبهه ساخت بنا در بخش شمالی (پلاک با رعایت عرض حیاط خلوت) میباشد.

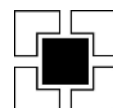
توضیح یک: ارتفاع جبهه نخست ساختمانها واقع در گذرگاههای مختلف در هر حالت نمیبایست (بدون محاسبه پیلوت) از عرض اصلی ترین گذرگاه مجاور آن بیشتر باشد.

توضیح دو: در ساختمانهای مستقر در پلاکهای شمالی گذرگاه جهت احتراز از ایجاد سایه نامطلوب بر پلاک همجوار (واقع در جبهه شمالی آن) میبایست حد فوقانی نما (امتداد نمای مذکور در توضیح یک) در داخل زاویه ۶۰ درجه (تحت خط فرضی جدا شده) از بخش فوقانی پیلوت ساختمان شمالی (پشتی) آن قرار گیرد.

تبصره ۷- هر واحد مسکونی می بایست دارای یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز پلاک باشد. برای واحدهای مسکونی با مساحت بیشتر از ۲۰۰ مترمربع تامین دو واحد پارکینگ الزامی است. (در هنگام صدور پروانه توسط شهرداری لازم است نقشه جانمایی پارکینگ (نحوه استقرار خودروها) ارائه گردد).

تبصره ۸- کلیه پلاکهای دارای کاربری مسکونی با تراکم متوسط در صورت دارا بودن شرایط استفاده از طبقات مجاز (تبصره شماره ۱۹ ضوابط و مقررات مشترک تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی) اضافه بر تراکم ساختمانی طرح تفصیلی مندرج در جدول ضوابط تراکم با رعایت کلیه ضوابط طرح میتوانند در مورد احداث طبقات اضافی مشروط بر پرداخت کلیه حق و حقوق شهرداری به شرح ذیل اقدام نمایند.

- در تراکم متوسط احداث یک طبقه اضافی برای قطعات مسکونی با مساحت ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع و دو طبقه اضافی برای قطعات مسکونی با مساحت ۳۰۰ مترمربع و بیشتر.



ب- تراکم متوسط (R122-2):

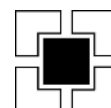
اراضی واقع در این کاربری با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل یکصد و بیست (۱۲۰) مترمربع، حداکثر سطح اشغال مجاز معادل شصت درصد (۶۰٪) سطح پلاک پس از اصلاحی، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی معادل هفتاد و دو (۷۲) مترمربع، دارای حداکثر تراکم ساختمانی معادل یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) و تراکم ناخالص جمعیتی در این تراکم معادل ۳۲۰ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی معادل ۸۰۰ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک (۸ × ۱۵) متر و تعداد طبقات ساختمان معادل سه (۳) طبقه میباشد لازم به ذکر است حداقل حد نصاب قطعات جدید (اراضی خالی) در این تراکم دویست و پنجاه (۲۵۰) مترمربع میباشد.

تبصره ۱- رعایت مفاد تبصره های یک الی هشت مندرج در ضوابط تراکم متوسط (R122-1) در این تراکم نیز لازم الاجرا میباشد.

تبصره ۲- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم (پس از اصلاحی) معادل چهل درصد (۴۰٪) سطح پلاک تعیین و در صورت عدم امکان تأمین سرانه حداقل فضای باز در تراکم فوق (به میزان ۲۰ مترمربع به ازای هر واحد مستقل مسکونی) هفتاد درصد سطح بالکنها میتواند در محاسبه سرانه فضای باز منظور گردد.

پ- تراکم متوسط (R122-3):

اراضی واقع در این کاربری با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل یکصد و پنجاه (۱۵۰) مترمربع، حداکثر سطح اشغال مجاز معادل شصت درصد (۶۰٪) سطح پلاک پس از اصلاحی، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی معادل نود (۹۰) مترمربع، دارای حداکثر تراکم ساختمانی معادل یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) و تراکم ناخالص جمعیتی در این تراکم معادل ۲۵۶



نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی معادل ۶۴۰ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک (۱۵×۱۰) متر و تعداد طبقات ساختمان معادل سه (۳) طبقه میباشد لازم به ذکر است حداقل حد نصاب قطعات جدید (اراضی خالی) در این تراکم دویست و پنجاه (۲۵۰) مترمربع میباشد.

تبصره ۱- رعایت مفاد تبصره های یک الی هشت مندرج در ضوابط تراکم متوسط (R122-1) در این تراکم نیز لازم الاجرا میباشد.

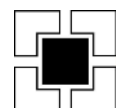
تبصره ۲- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم (پس از اصلاحی) معادل چهل درصد (۴۰٪) سطح پلاک تعیین و در صورت عدم امکان تأمین سرانه حداقل فضای باز در تراکم فوق (به میزان ۲۰ مترمربع به ازای هر واحد مستقل مسکونی) هفتاد درصد سطح بالکنها میتواند در محاسبه سرانه فضای باز منظور گردد.

ت- تراکم متوسط (R122-4):

اراضی واقع در این کاربری با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل یکصد و هشتاد (۱۸۰) مترمربع، حداکثر سطح اشغال مجاز معادل شصت درصد (۶۰٪) سطح پلاک پس از اصلاحی، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی معادل یکصد و هشت (۱۰۸) مترمربع، دارای حداکثر تراکم ساختمانی معادل یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) و تراکم ناخالص جمعیتی در این تراکم معادل ۲۱۳ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی معادل ۵۳۳ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک (۱۸×۱۰) متر و تعداد طبقات ساختمان معادل سه (۳) طبقه میباشد.

لازم به ذکر است حداقل حد نصاب تفکیک قطعات جدید (اراضی خالی) در این تراکم دویست و پنجاه (۲۵۰) مترمربع میباشد.

تبصره ۱- رعایت مفاد تبصره های یک الی هشت مندرج در ضوابط تراکم متوسط (R122-1) در این تراکم نیز لازم الاجرا میباشد.



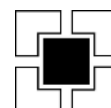
تبصره ۲- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم (پس از اصلاحی) معادل چهل درصد (۴۰٪) سطح پلاک تعیین و در صورت عدم امکان تأمین سرانه حداقل فضای باز در تراکم فوق (به میزان ۲۰ مترمربع به ازای هر واحد مستقل مسکونی) هفتاد درصد سطح بالکنها میتواند در محاسبه سرانه فضای باز منظور گردد.

ث - تراکم متوسط (R122-5):

اراضی واقع در این کاربری با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل دویست (۲۰۰) مترمربع، حداکثر سطح اشغال مجاز معادل شصت درصد (۶۰٪) سطح پلاک پس از اصلاحی، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی معادل یکصد و بیست (۱۲۰) مترمربع، دارای حداکثر تراکم ساختمانی معادل یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) و تراکم ناخالص جمعیتی در این تراکم معادل ۱۹۲ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی معادل ۴۸۰ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک (۱۰ × ۲۰) متر و تعداد طبقات ساختمان معادل سه (۳) طبقه میباشد. لازم به ذکر است حداقل حد نصاب تفکیک قطعات جدید (اراضی خالی) در این تراکم دویست و پنجاه (۲۵۰) مترمربع میباشد.

تبصره ۱- رعایت مفاد تبصره های یک الی هشت مندرج در ضوابط تراکم متوسط (R122-1) در این تراکم نیز لازم الاجرا میباشد.

تبصره ۲- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم (پس از اصلاحی) معادل چهل درصد (۴۰٪) سطح پلاک تعیین و در صورت عدم امکان تأمین سرانه حداقل فضای باز در تراکم فوق (به میزان ۲۰ مترمربع به ازای هر واحد مستقل مسکونی) هفتاد درصد سطح بالکنها میتواند در محاسبه سرانه فضای باز منظور گردد.



ج - تراکم متوسط (R122-6):

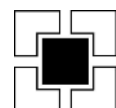
اراضی واقع در این کاربری با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل دویست و پنجاه (۲۵۰) مترمربع، حداکثر سطح اشغال مجاز معادل شصت درصد (۶۰٪) سطح پلاک پس از اصلاحی، رعایت حداقل مساحت خالص یک واحد مستقل مسکونی معادل ۱۵۰ مترمربع، دارای حداکثر تراکم ساختمانی معادل دویست و چهل درصد (۲۴۰٪) و تراکم ناخالص جمعیتی در این تراکم معادل ۲۰۵ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی معادل ۵۱۲ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک (۱۲ × ۲۰) متر و تعداد طبقات ساختمان معادل چهار (۴) طبقه میباید لازم به ذکر است حداقل حد نصاب قطعات جدید (اراضی خالی) در این تراکم ۳۰۰ مترمربع میباید.

تبصره ۱- رعایت مفاد تبصره های یک الی هشت مندرج در ضوابط تراکم متوسط (R122-1) در این تراکم نیز لازم الاجرا میباید.

تبصره ۲- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم (پس از اصلاحی) معادل چهل درصد (۴۰٪) سطح پلاک تعیین و در صورت عدم امکان تأمین سرانه حداقل فضای باز در تراکم فوق (به میزان ۲۰ مترمربع به ازای هر واحد مستقل مسکونی) هفتاد درصد سطح بالکنها میتواند در محاسبه سرانه فضای باز منظور گردد.

۶-۱-۴ - کاربری مسکونی با تراکم زیاد (R241):

اراضی واقع در این کاربری با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل دوهزار (۲۰۰۰) مترمربع، حداکثر سطح اشغال مجاز معادل سی و پنج درصد (۳۵٪) سطح پلاک پس از اصلاحی، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی معادل یکصد و پانزده (۱۱۵) مترمربع، دارای حداکثر تراکم ساختمانی معادل دویست و هشتاد درصد (۲۸۰٪) و تراکم ناخالص جمعیتی در این تراکم معادل ۲۶۹ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی معادل ۷۶۸ نفر در هکتار تعیین گردیده است.



حداقل ابعاد قطعات تفکیک (۸۰ × ۲۵) متر و تعداد طبقات ساختمان معادل هشت (۸) طبقه می باشد. تبصره ۱- رعایت مفاد تبصره های یک الی هفت مندرج در ضوابط تراکم متوسط (R122-1) در این تراکم نیز لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۲- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم (پس از اصلاحی) معادل شصت و پنج درصد (۶۵٪) سطح پلاک تعیین و در صورت عدم امکان تأمین سرانه حداقل فضای باز در تراکم فوق (به میزان ۲۰ مترمربع به ازای هر واحد مستقل مسکونی) هفتاد درصد سطح بالکنها میتواند در محاسبه سرانه فضای باز منظور گردد.

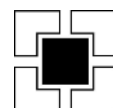
تبصره ۳- پلاکهای واقع در کاربری مسکونی با تراکم زیاد در صورتی میتواند از تراکم ساختمانی طرح تفصیلی استفاده نمایند که شرایط استفاده از تراکم ساختمانی طرح تفصیلی (با رعایت مفاد تبصره شماره نوزده (۱۹) ضوابط و مقررات مشترک (عمومی) تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی) را داشته باشند. این تراکم مشمول دریافت طبقات اضافی نمی باشد و حداکثر تراکم قابل استفاده، حداکثر تراکم ساختمانی طرح تفصیلی (۲۸۰٪) می باشد.

۶-۱-۵- کاربری مسکونی با تراکم مسکن مهر (R251):

ضوابط و مقررات طرحهای مصوب مسکن مهر در این کاربری ملاک عمل می باشد و در صورت بازسازی سطح اشغال ساختمانها غیرقابل تغییر و فضای باز مشاع قابل کاهش نخواهد بود.

۶-۱-۶- ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی:

طرح جامع و تفصیلی در مناطقی از شهر احداث مجتمع های آپارتمانی با فضای باز مشترک مورد پیشنهاد قرار گرفته است که در تراکمهای زیاد R241 قابل تحقق می باشد.



در خصوص ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلندمرتبه سازی اجرای مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران لازم الاجرا می باشد.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۶۹/۱۰/۲۴ به منظور نیل به اهداف استفاده بیشتر و بهتر از سطح زمین در شهرها برای اسکان جمعیت و تأمین فضای باز و محیط زیست بهتر و در هماهنگی با مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۷/۱ شورای اقتصاد در خصوص تقلیل سطح زیربنای واحدهای مسکونی با تأکید بر خط مشی های کلی تشویق بلندمرتبه سازی، تطبیق الگوی تفکیک با مقتضیات بلندمرتبه سازی، تشویق به تجمیع قطعات در مناطق نوسازی، استفاده از ظرفیتهای افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی، انبوه سازی و بکارگیری روشهای صنعتی در ساختمان سازی تصویب نمود که کمیسیونهای ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری موظفند طرحهای تفصیلی و ضوابط و مقررات اجرایی آنها را در کلیه شهرهایی که طبق سرشماری ۱۳۶۵ بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته اند با رعایت موارد زیر اصلاح نمایند:

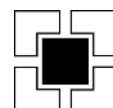
۱- نظام شبکه ارتباطی و اساس طرح جامع حفظ گردد و چنانچه تغییرات اساسی باشد تصویب آن به عهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۲- تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی با تراکم بالا برای بلندمرتبه سازی و حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین در اراضی ساخته نشده

۳- تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی برای بلندمرتبه سازی تشویقی (حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین) در مناطق نوسازی محلات فرسوده و قدیمی و قطعات کوچک ساخته نشده برای استفاده از افزایش تراکم تشویقی لازم است قطعات کوچک در حد مساحت لازم برای بلندمرتبه سازی تجمیع شوند.

۴- تعیین مناطق مسکونی ۱ یا ۲ خانواری با حداکثر ارتفاع ۲ طبقه غیر از زیرزمین

۵- تعیین حداکثر سطح اشغال در مناطق بلندمرتبه سازی



۶- تعیین ضوابط تفکیک و تراکم ساختمان در مناطق بلندمرتبه سازی با رعایت حداقل ۱۰۰۰ مترمربع مساحت و مقررات تشویقی افزایش تراکم در مقابل افزایش سطح قطعات و کاهش سطح

اشغال

۷- تعیین ضوابط تفکیک و تراکم ساختمانی در مناطق ۱ و ۲ خانواری

۸- تعیین ضوابط مربوط به فاصله ساختمانها از معبر مجاور اضلاع زمین به منظور تأمین تهویه، نور و

آفتاب کافی برحسب شرایط اقلیمی و جلوگیری از اشراق

۹- تعیین ضوابط حداقل عرض زمین و تناسب لازم بین عرض و عمق

۱۰- تعیین ضوابط مربوط به پارکینگ

۱۱- اجرای این ضوابط و مقررات در شهرهایی که طبق سرشماری ۱۳۶۵ کمتر از ۲۰۰ هزار نفر

جمعیت داشته اند اجباری نمیباشد.

۱۲- افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهر ناشی از افزایش تراکم ساختمان حداکثر تا میزان ۲۵٪

نسبت به طرح جامع تصویب شده بیشتر نباشد.

۱۳- گزارش توجیهی افزایش تراکم موضوع بند ۱۲ و مشتمل بر اثرات آن بر روی سرانه ها، توزیع

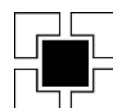
فضاهای خدماتی و شبکه عبور و مرور و تأسیسات آب و برق که قبلاً در کمیسیون ماده ۵ با

دعوت از نماینده وزارت نیرو و سازمانهای برنامه و بودجه و محیط زیست مورد بررسی قرار گرفته

است برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ارسال گردد.

۱۴- هرگونه تغییرات دیگری در ضوابط و مقررات تفکیک و تراکم ساختمانی که منجر به افزایش

تراکم جمعیتی شهر شود بدون تصویب شورای عالی شهرسازی ممنوع است.

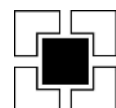


۶-۱-۷- مقررات ویژه ساختمانهای مرتفع (پنج طبقه و بیشتر):

به منظور رعایت مقررات ایمنی، پیش از صدور پروانه ساختمانی و در مرحله درخواست پایان کار ساختمانهایی که تعداد طبقات روی زمین آنها پنج و بیشتر است، ارائه تأییدیه سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.

۱- پلکان امدادی (پلکان فرار):

- ساختمانهای ۳ طبقه روی پیلوت که در هر طبقه ۸ واحد، ساختمانهای ۴ طبقه روی پیلوت که در هر طبقه ۶ واحد، و ساختمانهای ۵ طبقه روی پیلوت که در هر طبقه ۳ واحد و ساختمانهای ۶ طبقه روی پیلوت و بیشتر حتی با یک واحد در هر طبقه ساخته شده باشد، پیش بینی دو پلکان در آنها الزامی میباشد (یک پلکان اصلی ورودی و یک پلکان امدادی).
- چنانچه تعداد واحدهای مسکونی هر طبقه از ساختمانهای بزرگ بیش از پانزده واحد باشد برای هر پانزده واحد بعدی میبایست یک پلکان امدادی دیگر به بنا اضافه گردد.
- (پلکان امدادی پلکانی است که میتواند از چهار طرف باز و یا بطور کلی در خارج از بنا قرار داشته و ارتباط آن با طبقات از طریق راهرو به وسیله دری که بدون قفل و دارای دستگیره ای فنری فشاری (handelbar) باشد تأمین گردد).
- در مرتفع ترین نقطه قفسه پلکانهای مسدود میبایست دریچه ای پیش بینی شود که در مواقع آتش سوزی برای تخلیه دود به سهولت قابل استفاده باشد و نصب یک هواکش بسیار قوی که بطور اتوماتیک در مواقع اضطراری روشن میشود در آن اجباری میباشد.
- حداقل عرض پلکان امدادی میبایست یک متر باشد.
- توصیه میشود مصالح بکار گرفته در بدنه دیوارهای جانبی پلکانهای فرار از نوع مقاوم در مقابل حریق انتخاب شود به نحوی که بتواند حداقل دو ساعت در مقابل حریق مقاومت نماید (FR2).



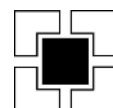
۲- ارتباطات عمودی ساختمان:

الف - قفسه پله ها:

- عرض پله های اصلی ساختمان میبایست حداقل ۱۰۰ سانتیمتر و حداقل عرض پله هایی که دارای گردش یا پاگرد باشد میبایست ۱۲۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.
- زاویه شیب پله ها نمیبایست از ۳۵ درجه تجاوز نماید حداکثر ارتفاع قد پله ۲۰ سانتیمتر میباشد.
- ارتفاع دست اندازها یا جان پناه های شیب دار (مایل) پله ها، باید از لبه پله ۹۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.
- در هر طبقه نزدیکترین در نمیبایست کمتر از یک متر و دورترین در بیش از سی متر از آخرین پله همسطح آن طبقه فاصله داشته باشد.
- قفسه های پله ترجیحاً میبایست با فضای آزاد ارتباط مستقیم داشته باشد.
- استفاده از مصالح قابل اشتعال در قفسه پله ها و پله هایی که بیش از دو طبقه را به هم مربوط می نماید غیرمجاز میباشد.

ب - آسانسور:

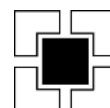
- نصب آسانسور در بناهای چهار طبقه و بیشتر یا مرتفع تر از ۱۲ متر الزامی است (با احتساب پیلوت)
- نصب هرگونه تأسیسات خارجی به استثنای لوله های برق و تلفن در قفسه آسانسور غیرمجاز میباشد.
- دیواره قفسه آسانسور میبایست از مواد نسوز ساخته شود.
- درهای قفسه آسانسور میبایست از پله ها و یا درهای مجاور به اندازه کافی فاصله داشته باشد تا در موقع باز شدن برای اشخاص تولید مزاحمت یا مخاطره ننماید.



- درهای آسانسور میبایست مجهز به قفل‌های خودکاری باشد که در موقع در دسترس نبودن اطاقک از باز شدن آنها مطلقاً جلوگیری نماید.
- پیش بینی دریاچه اضطراری و هواکش با ابعاد مناسب آژیر و تلفن و دستورالعمل آسانسور الزامی است.
- آسانسور میبایست مجهز به ترمز خودکاری باشد که هرگاه سرعت از حد مجاز تجاوز نماید و یا کابل پاره شود از اضافه سرعت و سقوط جلوگیری نماید (rack and pinion system).
- تأسیسات آسانسور باید مجهز به برق اضطراری در زمان قطع برق باشد.

۶-۱-۸- دیگر استفاده های مجاز در اراضی با کاربری مسکونی:

- الف - احداث کاربری آموزشی در مقیاس پیش دبستانی و دبستان، کاربری ورزشی در حد زمینهای بازی کوچک، فضای سبز در حد بوستان محله، درمانی در حد درمانگاه سرپایی، تجهیزات شهری در حد ایستگاه جمع آوری زباله محله ای و تأسیسات شهری در حد پست برق و...، پارکینگهای محله ای در تراکمهای کم، متوسط، زیاد و مختلط در جنب گذرگاههای با عرض ۱۲ متر و بیشتر مجاز میباشد.
- ب - احداث تأسیسات تجاری در حد خرده فروشی با رعایت ملاحظات ذیل مجاز میباشد:
- ۱- زمین قطعاً به دو خیابان و یا یک خیابان و یک گذرگاه پیاده دسترسی داشته و عرض خیابان حداقل ده (۱۰) متر و بیشتر باشد.
 - ۲- فعالیت تجاری مانند فروشگاه مواد غذایی، میوه فروشی، نانوائی، قصابی و فعالیت های تجاری سبک مانند خیاطی، عکاسی و امثال آن صرفاً در طبقه همکف و محدوده سطح اشغال مجاز بنا امکان پذیر میباشد.



۳- سطح اختصاص یافته به فعالیت تجاری در یک پلاک (صرفاً به میزان یک واحد تجاری با حداکثر مساحت ۲۴ مترمربع) با ابعاد (۶×۴ مترمربع) و یا ده درصد سطح پلاک هر کدام کمتر باشد مجاز میباشد.

۴- عمق هر واحد مجاز تجاری در کاربری مسکونی نمیبایست از ۶ متر کمتر باشد مگر در مواردی که عمق پلاک کمتر از مقدار فوق باشد (حداقل ارتفاع هر واحد تجاری ۴ متر از کف تمام شده پیاده رو میباشد و عرض دهانه هر مغازه باید حداقل ۴ متر منظور گردد).

۵- سطح اختصاص یافته برای فعالیت تجاری مشمول پرداخت حق و حقوق شهرداری میباشد.

۶- احداث واحد تجاری در سطح فضای باز پلاک مطلقاً ممنوع میباشد.

پ - مشاغلی مانند مطب پزشک، آرایشگاه زنانه، دوزندگی، تدریس خصوصی، کارگاه صنایع دستی خانگی در صورتی که بیش از ۲۵ درصد سطح واحد مسکونی را اشغال ننماید مشروط به رعایت موارد ذیل مجاز میباشد:

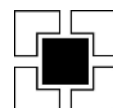
۱- شاغلین اصلی هریک از مشاغل فوق الذکر ساکنین همان واحد مسکونی باشند.

۲- درب ورودی واحد مشاغل خانگی نمیبایست به صورت جدا از ورودی واحدهای مسکونی باشد.

ت - فعالیت باشگاه و انجمنهای خصوصی صرفاً در کاربری مسکونی با تراکم زیاد و طبقات فوقانی کاربری مختلط مجاز میباشد.

ث- احداث بناهای مذهبی و فرهنگی مانند مسجد، تکیه، حسینیه، کتابخانه عمومی یا بناهای مشابه در کاربری مسکونی با تراکمهای مختلف مشروط بر اینکه فعالیت تجاری نداشته و دسترسیهای آنها از خیابانهای اصلی باشد مجاز میباشد.

ج - احداث تأسیسات ورزشی در کاربری مسکونی و مختلط مجاز میباشد.



چ- هتل و مهمانپذیر با رعایت ضوابط سازمان مجری طرح در تراکمهای زیاد و مختلط صرفاً در مجاورت گذرگاههای شریانی درجه دو مجاز میباشد (در این حالت نوع استفاده از زمین تجاری محسوب و مشمول عوارض شهری نوع استفاده از زمین میباشد).

ح - احداث خوابگاه دانشجویان، سرای محله در کاربری مسکونی با تراکم متوسط زیاد و مختلط مجاز میباشد.

خ - احداث واحد تاکسی تلفنی در کاربری مسکونی با رعایت ضوابط ذیل و سایر مقررات حاکم بر اراضی فوق مجاز میباشد:

۱- موقعیت پیشنهادی حداقل به دو گذرگاه که عرض یکی از آنها حداقل ۱۴ متر باشد دسترسی داشته باشد.

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

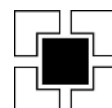
۳- حداقل سطح پارکینگ ۷۰٪ سطح زمین در نظر گرفته شود.

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

۵- در صورت استفاده از پلاکهای دو نبش به ازای هر وسیله نقلیه اضافی میتواند صرفاً ۱۵ متر مربع به مساحت پارکینگ اضافه شود.

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

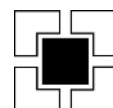
تبصره ۱ - در کلیه مواردی که در اراضی مسکونی استفاده مغایر با مسکونی آن انجام پذیرد میبایست کلیه مقررات مربوط به استفاده مورد نظر مانند مقررات پارکینگ و غیره کاملاً رعایت گردد به استثنای مقررات مربوط به فضای باز و تعداد طبقات که طبق تبصره های ذیل (۲ و ۳) خواهد بود.



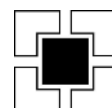
تبصره ۲ - در کلیه مواردی که در اراضی مسکونی استفاده های مغایر با مسکونی انجام میپذیرد حداقل سطح فضای باز هر پلاک میبایست برابر مقررات کاربری مسکونی و یا ضوابط کاربری مربوطه هر کدام بیشتر است رعایت گردد.

۶-۱-۹- ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در قطعات مسکونی:

- ۱- نقشه استقرار اتومبیل در پارکینگ به نحوی که امکان مانور خودرو به صورت مستقل وجود داشته باشد میبایست هنگام صدور پروانه به همراه سایر نقشه ها ارائه گردد.
- ۲- هر واحد مسکونی میبایست دارای یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز پلاک باشد.
- ۳- واحدهای مسکونی با مساحت بیشتر از ۲۰۰ مترمربع میبایست حداقل دو واحد پارکینگ داشته باشند.
- ۴- مساحت هر واحد پارکینگ میبایست ۲۵ مترمربع در نظر گرفته شود.
- ۵- چنانچه در ملکی کمتر از حد مجاز سطح اشغال در طبقه همکف بنا احداث گردد و به ازای هر ۲۵ متر مربع فضای باز یک واحد پارکینگ ضمن ایجاد ورودی برای آن میتواند مورد محاسبه قرار گیرد.
- ۶- در صورت قرارگیری بنا در بر دو گذرگاه تأمین دسترسی پارکینگ صرفاً میبایست از طریق گذرگاه فرعی تر صورت پذیرد.
- ۷- ایجاد پارکینگ در کاربری مسکونی میبایست براساس جداول پیوست در مجموعه ضوابط پارکینگ محاسبه و اعمال گردد. همچنین رعایت سایر ضوابط در بخش پارکینگ برای کاربری مسکونی الزامی است.
- ۷- در صورتی که امکان احداث پارکینگ میسر نباشد حذف پارکینگ صرفاً به استناد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور میبایست صورت گیرد (به شرح ذیل).
- الف- در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۵۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه دو به عرض ۲۴ متر و بیشتر)

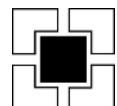


- ب- در صورت استقرار بنا در مجاورت گذرگاه شریانی درجه یک
- پ- در صورتی که شیب طبیعی زمین بر اساس نظر کمیسیون ماده پنج مناسب جهت احداث پارکینگ نباشد.
- ت- در صورت استقرار بنا در بر معبر کم عرض (کمتر از ۴ متر)
- ث - در صورت وجود درختهای کهنسال ثبت شده در مقابل ورودی پارکینگ
- ج- در صورت بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی که امکان احداث زیرزمین را محدود مینماید و مالک تنها مجاز به احداث پارکینگ در طبقه همکف به صورت پیلوت خواهد بود.
- در حالات فوق مالک میبایست نسبت به ابتیاع و احد پارکینگ در شعاع ۲۵۰ متری اقدام نماید.
- تبصره ۳ - در کلیه مواردی که در اراضی مسکونی استفاده مغایر با مسکونی انجام پذیرد تعداد طبقات در هر پلاک میبایست برابر ضوابط کاربری مسکونی یا مقررات کاربری مورد نظر هر کدام که کمتر است رعایت گردد.



جدول شماره ۵- ضوابط و مقررات معماری و ساختمان در تراکمهای مختلف مسکونی طرح تفصیلی شهر پاکدشت

نوع کاربری	طبقه بندی تراکمهای مسکونی		شماره محلات پیشنهادی	حداقل مساحت قطعات تفکیکی در بافت ساخته شده موجود (مترمربع)	حداصل قطعات تفکیکی (بافت خالی)	عرض طول و در بافت ساخته شده موجود		حداقل طول و عرض قطعات در بافت جدید		تفکیک (بافت ساخته شده)	حداکثر تعداد واحد در قطعه با حدنصاب	حداکثر سطح اشغال مستقل (مترمربع)	متوسط مساحت ناخالصی یک واحد در پلاکهای با حد نصاب تفکیک (بدون مشاعات)	پیشنهادهای طرح تفصیلی(درصد)	تراکم ساختمانی	برای هر واحد مسکونی (مترمربع)	حداقل مساحت واحد پارکینگ	حداقل عرض گذرگاه
	طول (متر)	عرض (متر)				طول (متر)	عرض (متر)											
مسکونی	تراکم کم	R112	۱۷، ۱۸	۱۰۰	۱۸۰	۱۲/۵	۸	۱۸	۱۰	۲	۶۰٪	۶۰	۲	۱۲۰٪	۲۵	۶-۸		
	تراکم متوسط	R122-1	۱۰۴،۵،۶،۹،۱۰،۱۴،۱۵،۱۸،۱۹،۲۳	۱۰۰	۲۵۰	۱۲/۵	۸	۲۱	۱۲	۳	۶۰٪	۶۰	۳	۱۸۰٪	۲۵	۱۰		
		R122-2	۲۰،۳۰،۲۰	۱۲۰	۲۵۰	۱۵	۸	۲۱	۱۲	۳	۶۰٪	۷۲	۳	۱۸۰٪	۲۵	۱۰		
		R122-3	۱۲، ۱۳، ۲۱	۱۵۰	۲۵۰	۱۵	۱۰	۲۱	۱۲	۳	۶۰٪	۹۰	۳	۱۸۰٪	۲۵	۱۰		
		R122-4	۵،۷،۱۰،۱۹،۲۰،۲۱،۲۲،۲۳	۱۸۰	۲۵۰	۱۸	۱۰	۲۱	۱۲	۳	۶۰٪	۱۰۸	۳	۱۸۰٪	۲۵	۱۰		
		R122-5	۲۰،۳۰،۲۰	۲۰۰	۲۵۰	۲۰	۱۰	۲۱	۱۲	۳	۶۰٪	۱۲۰	۳	۱۸۰٪	۲۵	۱۰		
	R122-6	۸،۲۴	۲۵۰	۳۰۰	۲۰	۱۲	۲۵	۱۲	۴	۶۰٪	۱۵۰	۴	۲۴۰٪	۲۵	۱۲			
	تراکم زیاد	R241	۸	-	۲۰۰۰	-	-	۶۵	۳۰	۴۸	۳۵٪	۱۱۵	۸	۲۸۰٪	۲۵	۱۶		
مسکن مهر	R۲۵۱	۲۵	ضوابط مربوط به اراضی مسکن مهر براساس طرح مصوب آنها می باشد.															
۱- حداکثر ارتفاع طبقات ساختمان(بدون احتساب پیلوت) در هر گذرگاه در هر حالت نمی تواند از عرض اصلی ترین گذرگاه مجاور بنا بیشتر باشد. توضیح ۱: کلیه پلاکهای مسکونی در هر تراکم در صورتی میتواند از تراکم طرح تفصیلی استفاده نمایند که عرض معبر اصلی همجوار پلاک آنها از حداقل های ذکر شده در جدول ضوابط تراکم مسکونی کمتر نباشد. در صورت وجود معابر با عرض کمتر از حداقلهای ذکر شده فوق متناسب با آن از تراکم آنها کاسته می شود(در معابر ۶ و ۸ متری امکان احداث ۲ طبقه و در معابر ۱۰ متری امکان احداث ۳ طبقه وجود دارد). توضیح ۲: کلیه پلاکهای مسکونی در تراکمهای مختلف در صورتی میتوانند از طبقات اضافی استفاده نمایند (علاوه بر رعایت ضوابط استفاده از طبقات مجاز) که عرض معبر اصلی همجوار پلاک امکان استفاده از طبقات اضافی را بدهد. ۲- در کلیه تراکما در صورتی که پیلوت صرفا جهت احداث عملکردهای پارکینگ، انباری، موتورخانه، سرویس بهداشتی عمومی، رختشویخانه، مخزن سوخت، سالن بازی و ورزشی، مورد استفاده گیرد جزء زیربنا محسوب، لیکن جزء تراکم محسوب نمیگردد لیکن در صورتی که در پیلوت، واحد مسکونی یا تجاری احداث گردد به میزان مساحت واحد احداثی فوق از تراکم مجاز کل بنا کاسته خواهد شد (مشاعات ساختمانیهای چند واحدی جزء تراکم محسوب نمیشوند). ۳- هر واحد مسکونی می بایست دارای یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز پلاک باشد. برای واحدهای مسکونی با مساحت بیشتر از ۲۰۰ مترمربع تامین دو واحد پارکینگ الزامی می باشد. ۴- در هنگام صدور پروانه توسط شهرداری لازم است نقشه جامعی پارکینگ (نحوه استقرار خودروها) و نقشه نما ارائه گردد. ۵- در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ (به دلیل استقرار ساختمان در معابر کم عرض (۴ متر و کمتر) شکل قطعه (ابعاد خارج استاندارد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه) وجود درختان کهنسال در مقابل در ورودی پارکینگ، استقرار بنا در مجاور گذرگاههای شریانی درجه یک (بدون باند کندرو)، استقرار بنا به فاصله کمتر از ۵۰ متری یک تقاطع خطرناک (مشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه دو به عرض ۲۴ متر و بیشتر)، در صورت بالا بودن سطح ابله‌ای زیرزمینی که امکان احداث زیرزمین را محدود می نماید، در صورتی که شیب طبیعی زمین جهت احداث پارکینگ مناسب نباشد، پارکینگ می بایست در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری پلاک تامین گردد. ۶- مجتمع های موجود در صورتی که دارای بر گه عدم خلاف یا پایان کار باشند میتوانند با تراکم موجود نوسازی گردند و تفکیک قطعات موجود به قطعات کوچکتر و افزایش تراکم ساختمانی و سطح اشغال آنها غیر مجاز می باشد ۷- در مورد اراضی ناقص (اراضی که قبل از تصویب طرح با مساحتی کمتر از حد نصاب تعیین شده در تراکم مربوطه تفکیک شده اند) در صورتی که مساحت زمین تا هشتاد درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه باشد، تراکم ساختمانی حداکثر طرح تفصیلی در این گونه قطعات قابل اعمال خواهد بود و در صورتی که مساحت زمین تا حداقل پنجاه درصد حد نصاب باشد تنها تراکم ساختمانی پایه(مصوب شورای شهر) قابل اعمال خواهد بود (مشرط به اینکه مساحت قطعه کمتر از ۷۵ مترمربع و یا مساحت واحد مستقل مسکونی از ۵۰ مترمربع کمتر نگردد) تبصره ۱- در صورتی که مساحت زمین کمتر از پنجاه درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه باشد زمین به صورت تجمیع با اراضی مجاور، تغییر کاربری به تجاری نواری، ضمن مشارکت با شهرداری و یا واگذاری به شهرداری و یا احداث پارکینگ با تأیید کمیسیون ماده پنج قابل استفاده خواهد بود. ۸- میزان تراکم پایه متعلقه به مالکین براساس مصوبه شورای اسلامی شهر پاکدشت ملاک عمل بوده و ما به التفاوت تراکم پایه فوق تا سقف تراکم ساختمانی طرح تفصیلی و طبقات اضافه صرفا با پرداخت حق و حقوق شهرداری و رعایت کلیه ضوابط و مقررات اجرایی قابل اقدام خواهد بود. ۸-۱- کلیه پلاک های دارای کاربری مسکونی با تراکم کم و متوسط در صورت دارا بودن شرایط استفاده از طبقات مجاز(اضافه بر تراکم ساختمانی طرح تفصیلی مندرج در جدول ضوابط تراکم) با رعایت کلیه ضوابط طرح میتوانند در مورد احداث طبقات اضافی مشروط بر پرداخت کلیه حق و حقوق شهرداری به شرح ذیل اقدام نمایند: - در تراکم کم، احداث یک طبقه اضافی برای قطعات مسکونی با مساحت ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع و دو طبقه اضافی برای قطعات مسکونی با مساحت ۳۰۰ مترمربع و بیشتر. - در تراکم متوسط احداث یک طبقه اضافی برای طبقات مسکونی با مساحت ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر مربع و دو طبقه اضافی برای قطعات مسکونی با مساحت ۳۰۰ مترمربع و بیشتر. ۸-۲- شرایط استفاده از طبقات مجاز(تراکم طرح تفصیلی و طبقات اضافی): ۱- مجموع ارتفاع طبقات ساختمان(بدون احتساب پیلوت) از عرض اصلی ترین گذرگاه مجاور پلاک بیشتر نباشد (ارتفاع پیلوت در محاسبه منظور نمیگردد). ۲- حداکثر سطح اشغال ساختمانی از سطح تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه تجاوز ننماید. ۳- در صورتی که مساحت پلاک پس از اصلاحی از هشتاد درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه کمتر نباشد، امکان استفاده از تراکم مربوطه را دارد. ۴- در تفکیکهای جدید ابعاد قطعات پلاک (طول و عرض پلاک) از حداقلهای تعیین شده در این ضوابط کمتر نباشد. ۵- تعداد واحدهای مستقل آپارتمانی از حداکثر تعداد تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه بیشتر نباشد. ۶- حداقل مساحت واحدهای مستقل آپارتمانی از حداقل مساحت تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه کمتر نباشد. ۷- حداقل تعداد پارکینگ به ازای هر واحد مستقل مسکونی (براساس حداکثر تعداد واحدهای قابل احداث) میبایست تامین گردد (تأمین کلیه پارکینگهای مورد نیاز در هر صورت الزامیست). ۸- استفاده از تراکم مجاز منجر به ایجاد سایه انداز زمستانی بر واحدهای شمالی نگردد. ۹- توضیح: رعایت توضیح یک تبصره شماره ۲ مقررات مربوط به ارتفاع ساختمانیها الزامی است. ۱۰- ساختمانیهای موجود در صورت دریافت عدم خلاف و استحکام بنا با رعایت سایر شرایط میتوانند برای استفاده از طبقات طرح تفصیلی و طبقات اضافی میتوانند اقدام نمایند(تعداد طبقات موجود آنها نمیبایست بیشتر از تعداد طبقات مندرج در طرح تفصیلی باشد). ۹- در کلیه تراکمهای مسکونی راه پله و سایر مشاعات جزو سطح اشغال و زیربنا محسوب میگردد. ۱۰- توده ساختمانی در طبقات شمالی- جنوبی می بایست در شمال پلاک و در قطعات شرقی و غربی در غرب پلاک استقرار یابد.																		



۶-۲- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری:

- موارد استفاده از زمین:

اراضی این حوزه به منظور احداث مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه، مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی، پارکهای فناوری، هنرستانهای صنعتی، مراکز تربیت معلم، آموزشکده ها، هنرکده ها، مدارس معلولین و کودکان استثنایی و سایر مراکز آموزشی در سطح عالیه میباشد.

بطورکلی کلیه مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آن نیاز به در دست داشتن مدرک پایان تحصیلات متوسطه باشد و تحت پوشش وزارت علوم و تحقیقات و فناوری، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مؤسسات ارائه کننده آموزش عالی را شامل میشود.

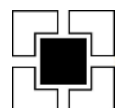
- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان:

- اراضی با کاربری آموزش عالی قابل تفکیک نبوده و مقررات تفکیک و ساختمان در این اراضی تابع ضوابط و طرحهای مصوب ارگانهای مسئول و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران میباشد اما رعایت حداقلهای این ضوابط در مورد نحوه تفکیک و تراکم ساختمانی و... ضروری است.

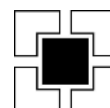
- حداقل تفکیک زمین مراکز آموزش عالی ۲۰۰۰۰ مترمربع میباشد. این میزان برای خوابگاههای دانشجویی به صورت مجزا ۲۰۰۰ مترمربع میباشد.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف در واحدهای آموزش عالی ۴۰ درصد مساحت زمین و در خوابگاههای دانشجویی ۵۰ درصد مساحت زمین میباشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی در واحدهای آموزش عالی ۱۶۰ درصد و حداکثر در ۴ طبقه میباشد، حداکثر تراکم ساختمانی خوابگاههای دانشجویی ۲۰۰ درصد و حداکثر ۴ طبقه میباشد.



- در کلیه ساختمانهای آموزش عالی سطح کل طبقات مربوط به آموزش نمیبایست از نود درصد (۹۰٪) سطح کل زمین تجاوز نماید و باقیمانده زیربنا میبایست به کاربریهای کمک آموزشی، اداری و ورزشی اختصاص یابد.
- به ازای هر ۱۵ دانشجو یا هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا (هر کدام که بیشتر باشد) تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. علاوه بر آن تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر استاد و کارمند (کادر اداری) الزامی است.
- از نظر حفاظت در برابر صدای ناشی از عبور و مرور وسایل نقلیه و سایر مسائل ایمنی، ساختمان اصلی دانشگاه میبایست حداقل ده متر (۱۰) از حریم شبکه های ارتباطی مجاور زمین و گذرگاه فاصله داشته باشد.
- ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. ضخامت سقف به این ارتفاع اضافه میشود. تبصره: سالنهای اجتماعات، سالنهای ورزشی سرپوشیده ورزشی و یا آزمایشگاههای خاص مشمول این محدودیت نمیشود.
- شرایط بهره گیری از نور و تهویه طبیعی مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاسها باید تأمین شود.
- استفاده از حیاط مرکزی برای تأمین نور و تهویه کلاسها مجاز میباشد. حداقل ابعاد حیاط مرکزی ۱۵ × ۱۵ متر میباشد.
- واحدهای آموزشی نباید به واحدهای مسکونی مجاور اشرافیت داشته باشند.
- دسترسی به بام نباید برای دانشجویان امکان پذیر باشد.
- احداث زیرزمین در سطح اشغال مجاز ساختمان و برابر سطح طبقه همکف (برای استقرار عملکردهای انبار، موتورخانه، کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان، واحد چاپ و تکثیر کتب و جزوات، پارکینگ، سرویسهای بهداشتی شامل توالت، دستشویی و رختکن، آشپزخانه و فضاهای



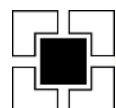
متعلقه، فضاهای ورزشی کوچک و فضاهای متعلقه، سالن مطالعه، آزمایشگاه و کلاسهای کارگاهی

(مشروط به نورگیری و تهویه مناسب، محل اقامت نگهبان و سرایدار) مجاز میباشد.

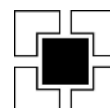
- سطح زیرزمین و پیلوت با ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر جز تراکم محسوب نمیشود
- تأسیسات حرارتی و برودتی ساختمانهای آموزشی باید به صورت سیستم مرکزی باشد.

- سایر ضوابط و مقررات:

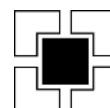
- سرانه مورد نیاز برای مؤسسات آموزش عالی به ازای هر دانشجو ۷۰ مترمربع و چنانچه خوابگاههای دانشجویی و کوی اساتید داخل دانشگاه باشد، این سرانه به ۱۰۵ مترمربع افزایش می یابد.
- سرانه کاربری آموزش عالی برای دانشگاههای پیام نور حداکثر معادل ۳۰ مترمربع میباشد.
- تبصره ۱- ارقام سرانه موضوع این بند شامل زمینهای مورد نیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکده های کشاورزی و منابع طبیعی و دامپزشکی نمیشود.
- تبصره ۲- سطوحی که مطابق سرانه های این مصوبه تخصیص می یابد، تا زمانی که تحت اشغال ساختمان درنیامده باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش فضای سبز درآید.
- مؤسسات آموزش عالی به صورت شهرها و شهرکهای مستقل دانشگاهی در خارج از محدوده شهرها باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.
- در کلیه زمینهای واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه های این مصوبه باید با تصویب کمیسیون ماده پنج به کاربریهای مورد نیاز شهر اختصاص یابد.
- بهترین موقعیت برای ایجاد خوابگاههای دانشجویی، استفاده از زمینهای با کاربری آموزش تحقیقات و فناوری و در داخل سایتهای دانشگاهی است که از نظر همجواری، دسترسی و عملکرد مناسبترین شرایط را دارند.



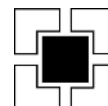
- در داخل مجموعه خوابگاه تأمین فضاهای عمومی مانند پارکینگ، سالن یا فضای غذاخوری، محل مطالعه جمعی، کتابخانه و... ضروری میباشد.
- احداث پیلوتی در طبقه همکف برای تأمین پارکینگ بلامانع میباشد.
- پارکینگ مورد نیاز خوابگاهها میتواند در زیرزمین و یا در پیلوت ایجاد شود (ارقام اعشاری ۰/۵ و بیشتر، یک واحد محاسبه میشود).
- مساحت هر پارکینگ (شامل محل پارک، محل مانور و دسترسیهای جانبی) ۲۵ مترمربع در نظر گرفته میشود.
- پنجاه درصد سطح فضای باز خوابگاه میبایست به فضای سبز و کاشت درخت اختصاص یابد.
- مابقی فضای باز میبایست به عبور پیاده، محل تجمع و نشستن و فضای بازی تخصیص یابد.
- شکل سطح مجاز احداث بنای خوابگاه در طبقه همکف محدودیتی ندارد ولی در طبقات فوقانی بطوری قرار میگیرد که به واحدهای همجوار (به ویژه واحدهای مسکونی) اشراف و دید نداشته باشد.
- کلیه سطوح نمایان ساختمان خوابگاه که از داخل معابر قابل رؤیت است لازم است با مصالح مرغوب و به طرز مناسب و زیبا نماسازی شود.
- اخذ تأیید سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و اخذ پایان کار الزامی است.
- خوابگاهها در مراکز ناحیه، مراکز منطقه و مرکز شهر میتوانند استقرار یابند.
- از نظر همجواری، خوابگاهها در مجاورت فضاهای عمومی مانند فضاهای سبز، فرهنگی، ورزشی، اداری میتوانند قرار گیرند.
- استقرار خوابگاههای دانشجویی در بافتهای مسکونی و در مجاورت واحدهای مسکونی توصیه نمیشود.
- حداقل عرض معبر دسترسی برای خوابگاههای دانشجویی در داخل بافت شهری ۱۶ متر میباشد.



- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی پژوهشی و تحقیقاتی براساس ضوابط و طرحهای مصوب ارگانهای مسئول و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران میباشد.
- حداقل شصت درصد از سطح کاربریهای اختصاص یافته به کاربری پژوهشی و تحقیقاتی میبایست به فضای باز و سبز خصوصی مربوط به محدوده این مراکز اختصاص یابد.
- احداث خوابگاه، آزمایشگاه، انبار تجهیزات، و سایر تأسیسات وابسته براساس طرح مصوب در اراضی با کاربری پژوهشی و تحقیقاتی مجاز میباشد.
- در صورت وجود تشعشعات و امواج مضر، ارتعاشات و هرگونه آلودگی مربوط به هوا، خاک و آب در اراضی پژوهشی و تحقیقاتی، ضمن احداث ساختمان در مرکز جغرافیایی پلاک میبایست حریم احداث ساختمان و هرگونه فعالیت در داخل خود محوطه متناسب با ضوابط سازمانهای مربوطه تأمین گردد.
- استقرار کاربریهای دارای آلودگی و متضاد با عملکرد مراکز تحقیقاتی و پژوهشی در فاصله ۱۵۰ متری آنها ممنوع میباشد.
- در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی اصلی، احداث رستوران، سلف سرویس، فروشگاه غذایی و آب میوه، فروشگاه کتاب، فروش گل، واحدهای کمکهای اولیه، فروش لوازم آزمایشگاهی مشروط بر تصویب مجری طرح حداکثر در پنج درصد مساحت (طبقه همکف) مجاز میباشد.



خلاصه ضوابط و مقررات کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری (آموزش عالی)

[illegible]

۶-۳- کاربری آموزشی:**- موارد استفاده از زمین:**

این اراضی به منظور احداث کودکستان، پیش دبستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، پیش دانشگاهی، دانشسراهای مقدماتی، هنرستان و مدارس حرفه‌ای، کلاسهای نهضت سوادآموزی، هنرکده‌های رسمی، مدارس دینی، مدارس کودکان استثنایی، مدارس ویژه نابینایان و ناشنوایان، مدارس تیزهوشان، مدارس اقلیتهای مذهبی و خارجی، آموزشگاههای بهیاری و بهورزی، سایر مؤسسات آموزشی (در حد تربیت کمک کارشناس) میباشد.

فعالیت‌های مجاز در این اراضی در گروههای مختلف آموزشی به شرح ذیل میباشد:

اراضی آموزشی در مقیاس محله: شامل پیش دبستانی، دبستان و مهد کودک

اراضی آموزشی در مقیاس ناحیه: شامل راهنمایی، دبیرستان، هنرستان و پیش دانشگاهی

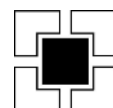
اراضی آموزشی در مقیاس منطقه: شامل کلاسهای نهضت سوادآموزی، هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمعهای آموزش فنی و حرفه ای

اراضی آموزشی در مقیاس شهری: مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

سطوح مورد نیاز کاربری آموزشی در مقیاس محله، ناحیه، شهر و... با توجه به تعداد دانش آموزان و سرانه هر یک از مقاطع آموزشی طبق ضوابط سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس محاسبه میگردد.

- حداقل تفکیک زمین برای مهدکودک و آمادگی (یا پیش دبستانی) ۵۰۰ مترمربع میباشد.



- حداقل تفکیک زمین مورد نیاز برای دبستان شهری به تفکیک تعداد کلاس درس براساس استانداردهای گروه نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس براساس جدول ذیل می باشد.

جدول شماره ۷- حداقل زمین مورد نیاز برای دبستان شهری

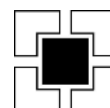
ردیف	تعداد کلاس	حداقل زمین مورد نیاز
۱	۵ کلاسه	۱۵۰۰ مترمربع
۲	۱۰ کلاسه	۲۱۰۰ مترمربع
۳	۱۵ کلاسه	۳۰۰۰ مترمربع
۴	۲۰ کلاسه	۳۶۰۰ مترمربع
۵	۲۵ کلاسه	۴۰۰۰ مترمربع

- حداقل تفکیک زمین مورد نیاز مقطع راهنمایی شهری به تفکیک تعداد کلاس درس براساس استانداردهای گروه نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس براساس جدول ذیل می باشد:

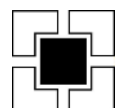
جدول شماره ۸- حداقل زمین مورد نیاز برای مدارس راهنمایی شهری

ردیف	تعداد کلاس	حداقل زمین مورد نیاز
۱	۳ کلاسه	۱۵۰۰ مترمربع
۲	۶ کلاسه	۱۸۰۰ مترمربع
۳	۹ کلاسه	۲۰۰۰ مترمربع
۴	۱۲ کلاسه	۲۵۰۰ مترمربع
۵	۱۵ کلاسه	۳۲۰۰ مترمربع
۶	۱۸ کلاسه	۳۶۰۰ مترمربع
۷	۲۴ کلاسه	۴۰۰۰ مترمربع

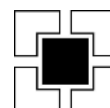
- حداقل تفکیک زمین برای دبیرستان ۴۰۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل زمین مورد نیاز برای هنرستانها و آموزشکده ها و مراکز فنی و حرفه ای ۱۰۰۰۰ مترمربع می باشد.



- بازسازی و نوسازی فضاهای آموزشی موجود مستثنی از حد نصابهای تفکیک فوق می باشد، اما توصیه میشود که در صورت امکان با الحاق اراضی پیرامون مساحت فضاهای موجود به میزان حد نصاب تفکیک برسد.
- تبصره: ضوابط و مقررات جاری وزارت آموزش و پرورش و گروه نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس به لحاظ حداقل مساحت زمین مورد نیاز برای فضاهای آموزشی مقاطع مختلف تحصیلی بر این ضوابط ارجحیت دارد.
- حداکثر سطح اشغال پیش دبستانی ۴۰ درصد و در یک طبقه، حداکثر سطح اشغال دبستان در همکف ۴۰ درصد مساحت زمین با تراکم ۸۰ درصد (۲ طبقه) و در مدارس راهنمایی و دبیرستان ۴۰ درصد با تراکم ۱۲۰ درصد (۳ طبقه) میباشد.
- حداکثر سطح اشغال هنرستانها و مراکز فنی حرفه ای ۳۵ درصد مساحت زمین با تراکم ۱۰۵ درصد (۳ طبقه) میباشد.
- وسعت حیاط اصلی مدارس به صورت یکپارچه نباید کمتر از ۳۰ درصد سطح قطعه زمین آموزشی باشد.
- احداث مهد کودک در اراضی دارای کاربری آموزشی دبستان مشروط به اینکه بنا در یک طبقه احداث شود، بلامانع است.
- تأمین پارکینگ مورد نیاز فضاهای آموزشی در مقاطع مختلف براساس ضوابط پارکینگ طرح تفصیلی ضروری است.
- در کلیه ساختمانهای آموزشی سطح کل طبقات مربوط به آموزش نمیبایست از صد درصد (۱۰۰٪) سطح کل زمین تجاوز نماید. باقیمانده زیربنا میبایست به کاربریهای کمک آموزشی، اداری و ورزشی اختصاص می یابد.



- احداث حداکثر یکصد متر مربع ساختمان شامل (اتاق نگهبان و سرویسهای بهداشتی و اتاق مربوطه برای زندگی شبانه روزی سرایدار) در فضای باز مجاز میباشد.
- احداث پیلوت در زیر ساختمان اصلی جهت استفاده (انبار، سالن ورزشی، و هر نوع استفاده آموزشی) حداکثر تا ۴۰٪ سطح کل زمین مجاز است.
- احداث زیرزمین در زیر ساختمان اصلی با پیلوت حداکثر تا ۴۰٪ سطح کل زمین جهت استفاده انبار، پناهگاه، سالن ورزشی و سایر استفاده های آموزشی مجاز است.
- ابعاد پنجره کلاسها و سالنهای آموزشی و سایر قسمتهای بنای مورد نظر برحسب ضوابط سازمان مربوطه تعیین، و توصیه میگردد با تأمین نور طبیعی کافی به صورت مشبک ساخته شود تا در اثر امواج انفجاری آتش سوزی و ضربات از آسیب پذیری کمتری برخوردار باشد.
- در طرحهای تفکیکی جدید، اراضی آموزشی میبایست دارای دو دسترسی از طریق شبکه عبور و مرور وسائط نقلیه و شبکه گذرگاه پیاده باشد.
- ابعاد کلاسهای آموزشی بر مبنای سرانه زیربنای هر دانش آموز و ظرفیت کلاس و ضوابط سازمان مربوطه تعیین میگردد.
- سطح پارکینگ عمومی جهت مراکز آموزش میبایست در محوطه ای جدا از فضای باز در نظر گرفته شود.
- از نظر حفاظت و ایمنی، کاهش سروصدای عبور و مرور، حفظ آرامش در امور آموزشی، حفاظت از گرد و غبار ناشی از رفت و آمد، ساختمانهای یاد شده میبایست با حداقل سه متر (۳ متر) فاصله از حریم گذرگاههای مجاور احداث گردد.
- در صورتی که تراکمهای پیشنهادی طرح و یا کاربریهای غیرمسکونی به هر دلیل توسط کمیسیون ماده پنج تغییر یابد. مالک و یا مالکین موظف به تأمین فضا و سرانه های آموزشی متناسب با بارگذاری جمعیتی ناشی از تراکم جدید زیر نظر آموزش و پرورش میباشد. بدیهی



است صدور پروانه ساختمانی پس از تأمین نظر و تأمین فضای مورد نیاز آموزش و پرورش در این خصوص خواهد بود.

- کلیه بدنه های قابل رؤیت بناهای آموزشی باید طراحی و نماسازی شوند.
- رعایت فواصل ذیل بین ورودی مدارس و نزدیکترین تقاطع الزامی است.

جدول شماره ۹- فواصل مورد نیاز بین ورودی مدارس و نزدیکترین تقاطع

رعایت فواصل زیر بین ورودی مدارس و نزدیکترین تقاطع الزامی است		
نوع خیابان	شریانی درجه ۲	محلی
قبل تقاطع (حداقل)	۲۵ متر	۵ متر
بعد از تقاطع (حداقل)	۱۰ متر	۵ متر

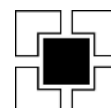
- تغییر کاربریهای آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش توسط کمیسیونهای ماده پنج مجاز نیست مگر با رعایت جمیع شرایط زیر و فقط برای یکبار

- تغییر کاربری توسط وزیر آموزش و پرورش یا نمایندگان معرفی شده از سوی ایشان در هر استان درخواست شده باشد.

- دلایل فنی و اجرایی غیرقابل استفاده بودن محل تعیین شده در طرح یا عدم امکان تملک آن به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

- محل جدیدی با مساحت معادل و موقعیت قابل قبول و عدم مغایرت اساسی با طرح تفصیلی که هم مشکل فنی و اجرایی نداشته و هم دارای امکان تملک باشد معرفی شده و به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

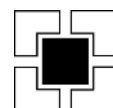
- در جبهه جانبی ساختمان به منظور استفاده از نور مستقیم و تهویه کافی رعایت حداقل ۲ متر فاصله الزامیست.



- رعایت ضوابط سازمان تجهیز و توسعه و نوسازی مدارس در ساختمانهای آموزشی براساس نوع اقلیم الزامیست.
 - حداقل زمین مورد نیاز واحدهای آموزشی غیرانتفاعی به شرح ذیل میباشد:
 - الف - حداکثر زیر بنا در کل ۲۰۰٪ سطح زمین
 - ب - حداکثر زیربنا در طبقه همکف ۵۰٪ سطح زمین
 - پ - حداکثر پیشامدگی بنا در طول پلاک ۶۰٪.
 - ت - ارتفاع طبقات از کف تمام شده تا زیر سقف ۳ متر
 - ث - ارتفاع پیلوت ۲/۴۰ و زیرزمین ۲/۶۰ متر
- تبصره: رعایت حد نصاب تفکیک واحدهای آموزشی براساس استانداردهای گروه نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس (جداول قبلی مربوط به حداقل زمین مورد نیاز برای مدارس در مقاطع مختلف تحصیلی) این ضوابط ضروری است.

- ضوابط مکانیابی مدارس غیر انتفاعی:

- ضوابط نحوه استقرار مدارس غیر انتفاعی مصوب ۱۳۷۴/۱۱/۲:
- بنا به پیشنهاد شماره ۱/۶۳۱/۴ مورخ ۱۳۷۴/۷/۴ وزارت محترم کشور مبنی بر لزوم تنظیم نحوه استقرار مدارس غیرانتفاعی ضوابط زیر به پیشنهاد وزارت مسکن و شهر سازی تصویب شد:
- از تاریخ این مصوبه ایجاد مدارس غیر انتفاعی در شهرهای با بیش از یکصد هزار نفر جمعیت در محلهای جدیدی که قبلاً در طرح تفصیلی برای کاربری آموزشی پیش بینی نشده مشروط به رعایت ضوابط زیر است:
- ۱- استقرار مدارس غیر انتفاعی در بر راههای شریانی درجه ۱ و بزرگراهها و همچنین خیابانهای که عرض حریم آنها (فاصله دو حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین خیابانها و کوچه های بن بست ممنوع است.
 - ۲- رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است.



جدول شماره ۱۰- فواصل استاندارد کاربری آموزشی در تقاطع گذرگاهها

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
شریانی درجه ۲	۲۵ متر	۱۰ متر
محلی	۴ متر	۴ متر

۳- تعداد جاپارک لازم که باید متصل و همسطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته باشد بشرح زیر تعیین می شود:

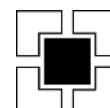
جدول شمار ۱۱- ضوابط عمومی تأمین پارکینگ در کاربری آموزشی

مقطع	محل سوار و پیاده شدن	پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ دراز مدت
دبستان	۳ جا پارک برای ۵ کلاس اول ۲ جا پارک برای ۵ کلاس بعدی	۳ سواری و ۲ مینی بوس برای هر ۵ کلاس	۱ سواری برای هر ۵ کلاس
راهنمایی	۳ جا پارک برای ۶ کلاس ۱ جا پارک برای هر ۳ کلاس بعدی	۱ سواری و ۱ مینی بوس برای هر سه کلاس	۱ سواری برای هر ۶ کلاس
دبیرستان	۳ جاپارک برای ۴ کلاس ۱ جای پارک برای هر ۴ کلاس بعدی	۱ سواری برای هر ۴ کلاس	۱ سواری برای هر ۴ کلاس

مأخذ: سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس

۴- ابعاد جاپارک و راههای اتصالی و سایر ضوابط باید مطابق استانداردهای تعیین شده در بخش ۹ آئین نامه طراحی راههای شهری باشد.

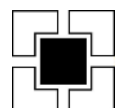
۵- در اختصاص بناهای موجود به مدارس غیر انتفاعی با یک مقطع تحصیلی که ظرفیت آنها از دبستان ۵ کلاسه یا راهنمایی ۶ کلاسه یا دبیرستان ۸ کلاسه بیشتر نباشد رعایت ضوابط فوق الزامی نبوده و فقط لازم است محل مدرسه مجاور خیابان شریانی (طبق آیین نامه طراحی راههای شهری) نباشد. فضای مورد نیاز سوار و پیاده شدن دانش آموزان و پارکینگ با توجه به فواصل موضوع بند ۲ برای اینگونه مدارس حتی الامکان با همکاری شهرداریها تأمین خواهد شد.



- ۶- در صورتی که ظرفیت مدرسه غیر انتفاعی از یک دبستان ۱۲ کلاسه، یا راهنمایی ۱۸ کلاسه، یا دبیرستان ۲۴ کلاسه بیشتر باشد، بررسیهای سنجش تأثیرات ترافیکی توسعه و اعمال تغییرات لازم طبق فصل ۹ آئین نامه طراحی راههای شهری ضروری است.
- ۷- استقرار این مدارس در کنار کاربریهای حساس نسبت به سرو صدا مانند بیمارستانها، آسایشگاهها، خانه های سالمندان، کتابخانه ها و نظایر آن ممنوع است.
- ۸- آن دسته از مدارس غیرانتفاعی که تا این تاریخ از طریق عقد قرارداد با بانکها برای دریافت وام، خریداری شده اند از این ضوابط مستثنی هستند.

- دیگر استفاده های مجاز در کاربری آموزشی:

- در اراضی که در طرح تفصیلی جهت پیش دبستانی و دبستان تعیین گردیده فقط احداث تأسیسات پیش بینی شده مجاز میباشد.
- در اراضی که در طرح تفصیلی جهت احداث مدارس راهنمایی و دبیرستان پیش بینی گردیده احداث دبستان، راهنمایی، دبیرستان و مدارس حرفه ای یا هر نوع واحد آموزشی که وزارت آموزش و پرورش در حد این واحدهای آموزشی ارزشیابی نموده مجاز میباشد.
- در اراضی آموزشی پیش بینی شده به استثنای (پیش دبستان و دبستان) احداث واحدهای ورزشی ویژه استفاده مدارس مشروط به رعایت ضوابط و مقررات کاربری ورزشی، واحدهای فعالیتهای هنری و سالنهای سخنرانی و نمایش فیلم، نمایشگاه کارهای دستی دانش آموزان، واحدهای فعالیتهای اجتماعی دانش آموزان (به صورت پیوسته) واحدهای مربوط به خانه معلم و باشگاه فرهنگیان مشروط بر رعایت ضوابط و مقررات مربوط به آن کاربری (فرهنگی - هنری) مجاز میباشد.



- در اراضی دارای کاربری آموزشی مقیاس شهری، احداث کلیه تأسیسات در رشته های مختلف آموزشگاههای فنی و حرفه ای، هنرستانهای صنعتی، مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی مجاز میباشد.

- احداث بنای آموزشی در کاربریهای مختلط مسکونی - تجاری و اداری:

احداث بنای آموزشی در کاربریهای مختلط مسکونی - تجاری و اداری بلامانع بوده و شهرداری در این گونه موارد با شرایط زیر رأساً نسبت به صدور مجوز با کاربری آموزشی ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات اقدام خواهند نمود.

الف - در صورتی که متقاضی وزارت آموزش و پرورش و یا وزارت آموزش عالی باشد ارائه مدارک مالکیت جهت صدور مجوز کافی است.

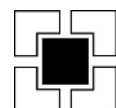
ب - چنانچه متقاضی شخصی یا بخش خصوصی باشد علاوه بر ارائه مدارک مالکیت به نام متقاضی، تأیید وزارتخانه های مربوطه و همچنین ارائه نقشه های مورد تأیید وزارتخانه مزبور الزامی است.

پ- رعایت ضوابط و مقررات تفکیک و ساختمان براساس نوع مقطع آموزشی ضروری است.

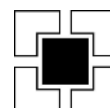
- توسعه بنا در فضای آموزشی:

تسهیلات جهت احداث مدارس در مواردی که توسعه بنا در حد یک یا دو کلاس باشد و همچنین احداث بناهای خدماتی در فضای آموزشی از قبیل سرویسهای بهداشتی، اتاق تأسیسات، اتاق سرایدار، نیاز به تشریفات اخذ مجوز نبوده و ممانعتی نیز از انجام این امور به عمل نخواهد آمد. مسئولیت حسن اجرای اینگونه موارد از نظر فنی و رعایت اصول ایمنی به عهده وزارت آموزش و پرورش میباشد.

- پاسخگویی و پرداخت حقوق مالکان املاک واقع در کاربریهای مجاز که از طرف وزارت آموزش و پرورش اقدام به احداث بنای آموزشی میگردد به عهده وزارت آموزش و پرورش میباشد.



- مسئولیتهای ایمنی و صحت محاسبات فنی ساختمانهای مورد نظر به عهده وزارت آموزش و پرورش میباشد.
- قبل از شروع عملیات ساختمانی از طرف وزارت آموزش و پرورش مهندس ناظر به شهرداری منطقه مربوطه معرفی و نیازی به اخذ برگ نظارت از امور مهندسين ناظر و ساير تشریفات مربوطه نمیباشد.
- وزارت آموزش و پرورش تعهد مینماید، از تاریخ تصرف ملک کلیه حقوق و عوارض قانونی شهرداری را در زمان انتقال سند مالکیت از مالک به آموزش و پرورش یکجا پرداخت نماید. چنانچه پلاک ثبتی ملک شخصی است تا انتقال قطعی مالکیت عوارض مربوطه را میتوانند به صورت محلی علی الحساب پرداخت نمایند. مدارس غیرانتفاعی نیز در صورت معرفی دفتر مدارس غیرانتفاعی وزارت آموزش و پرورش از تسهیلات فوق برخوردار خواهند بود.



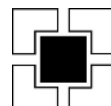
خلاصه ضوابط و مقررات کاربری آموزشی

[illegible]

(۱) تیم داخل با خروج مدینه (نورک به آن) میبایست زمین ورزشی یعنی شوره را برای هر ۱۰۰ مترمربع زمین ورزشی حداقله لازم است.

سرانه مصوب شهرداری و شهرسازی (مصوب ۸۹/۳/۱۰) برای کاربرهای آموزشی بین ۳۵ مترمربع می باشد. (۷)

حد نصاب تفکیک برای مقطع راهنمایی: مدرسه ۱۲ کلاسه متناسب با تعداد کلاسها براساس جدول (حداقل زمین مورد نیاز برای مدارس راهنمایی) این ضوابط تغییر کند.



۶-۴- کاربری اداری - انتظامی:**- موارد استفاده از زمین:**

استفاده از این اراضی به منظور احداث شهرداری ها، شوراهای اسلامی شهر، شوراهای حل اختلاف، مجتمع های قضایی، ادارات آب ، برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، اداره اوقاف، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی و دارایی، کلانتریها، آگاهی، پایگاههای بسیج، وزارتخانه ها و ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک ها، و سایر سازمانهای اداری و خصوصی میباشد.

انواع عملکردهای کاربری اداری و انتظامی برحسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل میباشد:

- اداری در مقیاس محله: سرای محله، خانه محله و برزن

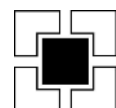
اراضی اداری و انتظامی در مقیاس ناحیه: شهرداری نواحی و شورای حل اختلاف

اراضی اداری و انتظامی در مقیاس منطقه: مجتمعهای قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج.

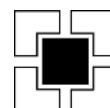
اراضی اداری و انتظامی در مقیاس شهری: وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسولگریها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها.

- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

- حداقل قطعات تفکیکی جهت این نوع بناها یک هزار متر مربع (۱۰۰۰ متر مربع) برای مراکز و



- عملکردها اداری - انتظامی مقیاس شهری و پانصد متر مربع برای مراکز اداری - انتظامی در مقیاس ناحیه و ۳۰۰ مترمربع برای مقیاس محله میباشند.
- سطح زیربنا در طبقه همکف برای کاربریهای اداری - انتظامی مقیاس محله و ناحیه حداکثر معادل پنجاه درصد (۵۰٪) و برای کاربریهای مقیاس شهری و فراتر معادل چهل درصد (۴۰٪) سطح کل پلاک میباشد.
 - حداقل سطح فضای باز پنجاه درصد (۵۰٪) سطح کل زمین است که میبایست صرفاً به اتاق نگهبانی و فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
 - تبصره: حداقل ۵۰ درصد از سطح فضای باز باید به فضای سبز و مسیرهای عبور پیاده و محل نشستن و توقف در فضای باز اختصاص یابد.
 - حداکثر درصد زیر بنا در طبقات در کاربریهای اداری - انتظامی در مقیاس محله ۱۰۰ درصد، در مقیاس ناحیه ۱۵۰ درصد و در مقیاس شهری و فراشهری ۲۰۰ درصد میباشد.
 - از نظر حفاظت و ایمنی، دوری از سروصدای ترافیک و لزوم تأمین آرامش در انجام کار اداری، و تأمین فضای باز مکفی ساختمانهای اداری با مساحت ۱۰۰۰ متر و بیشتر میبایست حداقل با چهار متر (۴ متر) فاصله از حد پلاک مجاور گذرگاه اصلی احداث گردند.
 - جبهه جانبی ساختمان به منظور حفاظت و ایمنی از آتش سوزی و عدم دسترسی نباید به بناهای مجاور چسبیده باشد بلکه میبایست با دو متر فاصله از حد پلاک در طبقات دوم به بالا احداث گردند.
 - در قسمت ورودی از گذرگاه اصلی احداث قسمت نگهبانی با سرایداری به مساحت حداکثر چهل مترمربع با سرویسهای لازمه مجاز میباشد.
 - تعداد طبقات زیرزمین از نظر نوع استفاده از ساختمان (مانند بایگانی یا آرشیو، پناهگاه، خزان و صندوقهای بانکی و غیره) بستگی به طرح مصوب ساختمان با حداکثر ارتفاع ۳/۵ متر بر طبق تراکم و ضوابط عمومی ساختمان مجاز میباشد.
 - استقرار عملکردهایی مانند انبار، کارگاه تعمیرات بنا و تأسیسات و تجهیزات مربوط با امکان

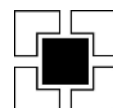


تهویه، موتورخانه با امکان تهویه مستقیم، پارکینگ، آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان تأمین نور و تهویه مستقیم، محل تجهیزات برق و مخابرات، سرویسهای بهداشتی، دوش و رختکن، نهارخوری و محل استراحت کارکنان با امکان تهویه مستقیم، سالنهای اجتماعات، سخنرانی و فعالیتهای مشابه با امکان تهویه مستقیم، محل اقامت سرایدار و یا مأمورین شبانه روزی (مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم و طبیعی) در زیرزمین مجاز میباشد.

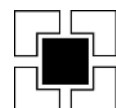
تبصره ۱- احداث زیرزمین تا دو طبقه مشروط بر رعایت جوانب فنی در زیر طبقه همکف مجاز است.

تبصره ۲- سطح زیرزمین (با ارتفاع حداکثر ۱/۴۰ متر) جزو زیربنا محسوب نمیگردد.

- حداقل وسعت حیاط بناهای اداری به صورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.
- در صورت وجود حیاط داخلی، پاسیو یا فضای باز محصور، ابعاد آن فضا نباید از 8×8 متر کمتر باشد، در غیر این صورت سطح آن جز زیربنا محسوب میشود.
- هرگاه ارتفاع فضای هال و ورودی یا فضای مشترک اصلی از یک طبقه بیشتر باشد، سطح فضای مربوط در هر طبقه جز سطح مجاز احداث بنا قلمداد میگردد. لیکن فقط یکبار در تعیین سطح زیربنا محاسبه میشود. حداقل ارتفاع مفید هر یک از طبقات $3/30$ متر میباشد.
- تبصره: سالنهای اجتماعات (آمفی تئاتر) مشمول این محدودیت ارتفاع نمیباشد.
- در فضاهای اداری بایستی امکان بهره گیری از نور و تهویه مستقیم برای اتاقهای اداری و فضاهای پرتردد اصلی امکان پذیر باشد.
- در فضاهای اداری به ازای هر دویست متر مربع (200 مترمربع) زیربنای خالص اداری طبقات همکف و بالاتر حداقل میبایست یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب پیش بینی شود.
- در ساختمانهای اداری علاوه بر پیش بینی پله، در بناهای سه طبقه و بیشتر میبایست آسانسور با ظرفیت کافی در نظر گرفته شود.



- مراکز فرهنگی و اداری، پایگاههای بسیج مشروط به اینکه فعالیت نظامی نداشته باشند در داخل محدوده شهر قابل استقرار میباشند.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بناهای اداری ضروری است.
- احداث پیلوت در طبقه همکف جهت (فضای ورودی، اطلاعات، بخشهای عمومی مراجعین یا پارکینگ یا هر منظور خاص اداری) و احداث پناهگاه در زیر ساختمان اصلی حداکثر در پناهگاه درصد (۵۰٪) سطح کل پلاک مجاز میباشد.
- ارتفاع هریک از طبقات برحسب نوع استفاده بستگی به نظر طراح ساختمان دارد. ولی در هر شرایط ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ و حداکثر ۴/۸۰ متر میباشد.
- ارتفاع ساختمانهای اداری که در مناطق تجاری احداث میگردند در طبقه همکف از زیر سقف تا کف ساختمان حداقل میبایست ۶/۵ متر باشد.
- اراضی اداری - انتظامی در مقیاس محله میبایست به یک گذرگاه با عرض ۱۲ متر و بیشتر و در مقیاس ناحیه و شهر به یک گذرگاه با عرض ۱۶ متر و بیشتر دسترسی داشته باشند و در غیر این صورت سطح مجاز کل زیربنا به نصف (یک دوم) تقلیل پیدا خواهد نمود. دسترسی مراکز اداری شهری به خیابانهای شریانی درجه یک منوط به ایجاد باند کندرو میباشد.
- در اراضی اداری - انتظامی میبایست سطح لازم جهت پارکینگ عمومی در طراحی ساختمان تأمین گردد و این سطح نمیتواند از فضای باز مجاز قطعه زمین تأمین گردد در واحدهای اداری - انتظامی در مقیاس شهری به ازاء هر ۸۰ مترمربع زیربنا احداث دو واحد پارکینگ و در واحدهای اداری مقیاس ناحیه و محله به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنا احداث یک واحد پارکینگ الزامی میباشد.
- سطح مورد لزوم پنجره جهت نورگیری فضاهای اداری حداقل $\frac{1}{4}$ مساحت کل فضای مورد نظر خواهد بود.
- احداث هرگونه تأسیسات تجاری اعم از خرده یا عمده فروشی، کارگاه، نمایشگاه کالا، بانک و

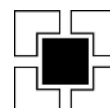


خوابگاه، غیرمجاز لیکن احداث واحد تعاونی وابسته به کارکنان واحد، بوفه، کتابخانه، چاپخانه اختصاصی، آمفی تئاتر و سایر بخشهای اداری براساس طرح مصوب در داخل بنا مجاز میباشد.

- احداث دیوار در محدوده اراضی اداری ممنوع و در این مورد صرفاً میبایست از نرده و یا فنس یا دیوارهای مجوف استفاده گردد.

- دیگر استفاده های مجاز در کاربری اداری - انتظامی:

- ۱- مراکز آموزشی، در حد آموزشهای تخصصی و آموزشگاههای بزرگسالان (غیر از مدارس حرفه ای) مشروط بر اینکه کلیه ضوابط ساختمان مربوط به کاربری آموزشی رعایت گردد.
- ۲- مراکز بهداشتی وابسته به ادارات در حد درمانگاه و کمکهای اولیه
- ۳- اتحادیه ها و سندیکاها
- ۴- کانونها و انجمنها و جمعیتهای فرهنگی، ادبی، سیاسی، اجتماعی، رفاهی و خیریه
- ۵- مراکز فرهنگی نظیر کتابخانه، موزه، نمایشگاه آثار هنری غیرانتفاعی، مساجد و سایر کانونهای مذهبی مجاز
- ۶- آزمایشگاههای تحقیقاتی که هیچگونه مزاحمتی مانند دود، بو، سروصدا، آتش سوزی، انفجار و آلودگی تولید نمیکند.
- ۷- فضاهای باز و سبز عمومی
- ۸- بوفه و رستوران جهت مراجعین
- ۹- آزمایشگاههای تحقیقاتی که هیچگونه مزاحمتی مانند دود، بو، سروصدا، آتش سوزی، انفجار و آلودگی تولید نمیکند.
- ۱۰- فضاهای باز و سبز عمومی
- ۱۱- بوفه و رستوران جهت مراجعین



خلاصه ضوابط و مقررات کاربری اداری - انتظامی

[illegible]

۵-۶- کاربری تجاری:

کاربریهای قابل استقرار در این بخش عبارتند از:

- ۱- تجاری (مرکز محله، مرکز ناحیه)
- ۲- محورهای با قابلیت تبدیل به تجاری نواری مقیاس محله، ناحیه و شهر
- ۳- بلوار امام رضا:

- محورهای با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری - اداری و خدماتی
- محورهای با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری - اداری - خدمات با مسکونی
- محورهای با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری - کارگاهی

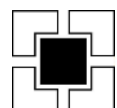
موارد استفاده از زمین:

انواع کاربریهای خدماتی قابل استقرار در کاربری تجاری و مختلط در سلسله مراتب شهری عبارت است از:

خدمات انتفاعی مقیاس محله شامل: دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاههای زنانه و مطب پزشکان

خدمات انتفاعی مقیاس ناحیه شامل: 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، سالنهای ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی

خدمات انتفاعی مقیاس منطقه شامل: ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام. آر. آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان



خدمات غیرانتفاعی مقیاس شهر شامل: دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه ها، مجامع، انجمنها و تعاونیها، رسانه های دیجیتال خبری، هیأتهای ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)

۶-۵-۱- ضوابط عمومی تفکیک و احداث ساختمان در کاربری تجاری:

تبصره ۱- هر نوع تغییر اساسی یا تکمیل ساختمان تجاری میبایست با توجه به کلیه ضوابط طرح تفصیلی انجام پذیرد.

تبصره ۲- در مورد ساختمانهای تجاری واقع در حریمها و محدوده های حفاظت شده رعایت ضوابط ساختمانی ویژه این محدوده ها نسبت به ضوابط عمومی طرح تفصیلی دارای اولویت میباشد.

تبصره ۳- ارتفاع مغازه ها در طبقه همکف از کف تمام شده تا زیر سقف ۶/۵ متر میباشد و دهانه مغازه ها نیز نمیبایست کمتر از ۴ متر باشد.

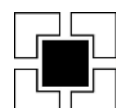
تبصره ۴- احداث پیلوت در محورهای مختلط مجاز نمی باشد.

تبصره ۵- کلیه واحدهای تجاری موجود تا قبل از تصویب طرح تفصیلی (که دارای مجوز احداث واحد تجاری از شهرداری می باشند) در هنگام نوسازی در صورت درخواست مالک به عنوان تجاری وضعیت موجود تلقی و با همان مساحت و زیربنای کاربری تجاری با ارتفاع ۶/۵ متر قابل نوسازی میباشند. (در صورت احداث بنا با پروانه ساخت)

تبصره ۶- تجمیع دو یا چند مغازه یا واحد تجاری به یک مغازه بزرگتر در صورت تطابق کامل با ضوابط طرح بلامانع میباشد.

تبصره ۷- در واحدهای مستقل تجاری (مغازه) با سند شش دانگ احداث یک واحد زیرزمین با ارتفاع ۳ متر با دسترسی از داخل مغازه (با قید آن در سند) مجاز می باشد.

تبصره ۸- تفکیک پلاک و واحد تجاری به دو یا چند مغازه کوچکتر به کلی ممنوع میباشد.



تبصره ۹- هرگونه پیش آمدگی و همچنین احداث پله های ورودی مغازه ها در خارج از حدود قطعه زمین تفکیکی ممنوع میباشد و صرفاً تزیینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد ایمنی با ارتفاع بیش از ۶/۵ متر از کف معبر و حداکثر تا سی سانتیمتر (۳۰ سانتیمتر) پیشامدگی مجاز میباشد.

تبصره ۱۰- در مجتمعهای تجاری، احداث محل پست فشار قوی در صورت لزوم برابر مقررات و ضوابط وزارت نیرو و همچنین احداث و استقرار تأسیسات و تجهیزات آتش نشانی و ایمنی برابر مقررات الزامی می باشد.

تبصره ۱۱- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای تجاری براساس ضوابط پارکینگ پیوست این بخش الزامی می باشد.

تبصره ۱۲- در ساختمانهای تجاری حداقل عرض پله و پاگرد نمی بایست از ۱/۳ متر کمتر بوده و حداقل چشمه پله ۳۰ سانتیمتر و ارتفاع پله حداکثر ۱۷ سانتیمتر تعیین میگردد.

تبصره ۱۳- ساختمانهای تجاری واقع در محدوده حریم های مصوب و یا بافتهای تاریخی ملزم به رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی در جهت هماهنگی با ارتفاع بناها و محوطه های تاریخی و استفاده از نوع مصالح تعیین شده می باشند.

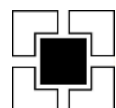
تبصره ۱۴- ضوابط احداث نیم طبقه در داخل واحدهای تجاری:

احداث نیم طبقه در داخل فضای واحدهای تجاری (مغازه ها) با شرایط ذیل مجاز می باشد:

الف- ارتفاع مغازه ها از زیر سقف معادل ۶/۵ متر و ارتفاع زیر نیم طبقه حداقل ۳/۵ متر میباشد.

ب- مغازه ها میبایست دارای در ورودی مشترک برای هر دو طبقه بوده و مالک و یا مالکین می بایست دارای یک پروانه کسب برای هر دو طبقه باشند.

پ- حداقل مساحت و ابعاد لازم براساس ضوابط تجاری طرح تفصیلی در مورد مغازه تامین گردیده باشد.



ت- مجموع سطح نیم طبقه از ۵۰ درصد سطح مجاز واحد تجاری در طبقه همکف نمیبایست تجاوز نماید.

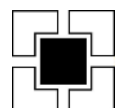
ث- اگر نیم طبقه بیش از $\frac{1}{3}$ مساحت مغازه باشد میزان اضافه بر یک سوم تا سقف ۵۰ درصد سطح مجاز واحد تجاری مشمول محاسبات عوارض تجاری قرار میگیرد (در حد یک سوم به عنوان اضافه تراکم محاسبه نمیگردد)

ج- نیم طبقه می بایست دارای نور طبیعی و حداقل ارتفاع آن ۲/۵ متر باشد.
تبصره ۱۵- در کلیه مراکز خرید، پاساژها و کاربریهای مختلط به ازای هر ۲۵۰ مترمربع زیربنای خالص تجاری و خدماتی احداث یک زوج سرویس بهداشتی الزامی میباشد.
تبصره ۱۶- پیش بینی نمازخانه در مراکز خرید و کاربریهای مختلط براساس ضوابط ذیل الزامی است:
الف: در مجتمع های با بیش از ۲۰ واحد تجاری و حداقل ۶۰۰ مترمربع سطح زیربنای مفید احداث نمازخانه الزامی است.

ب: حداقل مساحت نمازخانه ۴ درصد مساحت زیربنای مفید و حداقل مساحت ۲۴ مترمربع و حداکثر ۱۰۰ مترمربع به صورت دو نمازخانه مجزا مردانه و زنانه می باشد.
پ: محل احداث نمازخانه در ساختمان میبایست در مسیرهای اصلی و در موقعیت مناسب بوده و نمی بایست در زیرزمین و پارکینگ احداث گردد.

تبصره ۱۷- ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری توأمان در طبقات بالای تجاری در یک ساختمان مشروط به ایجاد دسترسی مستقل از گذرگاه برای قسمتهای مسکونی و نیز عدم ارتباط طبقات واحدهای مسکونی با غیر مسکونی مجاز خواهد بود.

تبصره ۱۸- در کلیه ساختمانهای تجاری و کاربریهای مختلط بیش از ۳ طبقه احداث پله فرار و آسانسور الزامی می باشد.



تبصره ۱۹- در کلیه ساختمانهای تجاری و کاربریهای مختلط با مساحت بیش از ۶۰۰ مترمربع احداث رمپ ورود و خروج و سرویس های لازم جهت معلولین می بایست مورد پیش بینی قرار گیرد.

تبصره ۲۰- عرض درب ورودی مغازه ها می بایست حداقل ۱/۵ متر و ارتفاع آن حداقل ۲/۲۵ متر باشد و در هر شرایطی نمی بایست به طرف گذرگاه باز شود.

تبصره ۲۱- مالکین واحدهای تجاری در بر گذرگاههای عمومی در هنگام نصب تابلوهای تبلیغاتی و یا احداث ویتترین و یا محوطه سازی جلو درب واحدهای تجاری میبایست از ضوابط و مقررات مربوطه به هریک از موارد فوق که از طریق طرحهای موضعی تهیه و ابلاغ میگردد، تبعیت نمایند.

تبصره ۲۲- کلیه سطوح خارجی بنا در کاربری تجاری که در معرض دید قرار دارند میبایست نماسازی شوند.

تبصره ۲۳- کلیه عوارض دریافتی ناشی از عدم امکان تامین پارکینگ (حذف پارکینگ) می بایست در حساب ویژه ای تحت عنوان پارکینگ عمومی ذخیره گردد و صرفا برای ساخت و تامین پارکینگ مورد استفاده قرار گیرد.

تبصره ۲۴- احداث واحد تجاری در حیاط ممنوع است

تبصره ۲۵- در پلاکهای تجاری و مختلط که دو بر می باشند ورودی پارکینگ می بایست لزوما از گذرگاه فرعی تر تامین گردد.

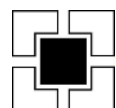
۶-۵-۲- کاربری تجاری مرکز محله:

۱- حد نصاب تفکیک در بافت ساخته شده دویست و پنجاه (۲۵۰) مترمربع (۱۲×۲۰) و در بافت

جدید ۵۰۰ متر مربع (۳۳×۱۲) میباشد.

۲- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی دویست و ده درصد (۲۱۰٪) و حداکثر در ۳ طبقه میباشد.

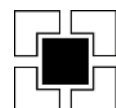
۳- سطح اشغال مجاز هفتاد درصد (۷۰٪) کل مساحت زمین میباشد .



- ۴- مساحت هر واحد تجاری جهت محاسبه تعداد مجاز واحد در قطعه ۲۴ مترمربع میباشد.
- ۵- عمق واحدهای تجاری در مرکز محله حداقل ۶ متر است، مگر آنکه عمق پلاک از این مقدار کمتر باشد.
- ۶- ارتفاع مغازه ها در تجاری مرکز محله ۶/۵ متر در همکف و سایر طبقات ۴ متر میباشد.
- ۷- حداقل سطح مشاعات نسبت به سطح کل زیربنا در هر طبقه معادل سی درصد (۳۰٪) میباشد.
- ۸- به ازاء هر واحد تجاری احداث یک واحد پارکینگ الزامی میباشد و در واحدهای تجاری بزرگتر از ۲۴ مترمربع به ازای هر ۲۴ مترمربع و مازاد آن پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی میباشد.
- تبصره- چنانچه زیربنای مفید یک واحد مستقل تجاری ۱۰۰ مترمربع باشد، تأمین ۳ واحد پارکینگ بلامانع است.

۶-۵-۳- کاربری تجاری مرکز ناحیه:

- ۱- حد نصاب تفکیک قطعات در بافت ساخته شده سیمد (۳۰۰) مترمربع (۱۵×۲۰) در بافت جدید ۷۰۰ مترمربع (۳۵×۲۰) میباشد.
- ۲- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی سیمد و بیست درصد (۳۲۰٪) و حداکثر در ۴ طبقه میباشد.
- ۳- سطح اشغال مجاز هشتاد درصد (۸۰٪) مساحت زمین میباشد.
- ۴- عمق واحدهای تجاری ناحیه حداقل ۷ متر میباشد مگر آنکه عمق پلاک از این مقدار کمتر باشد.
- ۵- ارتفاع مغازه ها در تجاری مرکز ناحیه ۶/۵ متر در همکف و ۴ متر در سایر طبقات میباشد.
- ۶- حداقل سطح مشاعات نسبت به سطوح زیربنا در هر طبقه معادل سی درصد (۳۰٪) میباشد.
- ۷- به ازاء هر واحد تجاری احداث یک واحد پارکینگ الزامی میباشد و در واحدهای تجاری بزرگتر از ۲۸ مترمربع به ازای هر ۲۸ مترمربع و مازاد آن پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی میباشد.



تبصره: چنانچه زیربنای مفید یک واحد مستقل تجاری ۱۰۰ مترمربع باشد تأمین ۳ واحد پارکینگ بلامانع می باشد.

۶-۵-۴- محور با قابلیت تبدیل به تجاری نواری (مقیاس محله - ناحیه - شهر):

اراضی واقع در این محورها به صورت واحدهای تجاری نواری در مقیاس محله و ناحیه و شهر با مساحت حداقل ۲۴ متر مربع برای هر واحد در طبقه همکف و در بر گذرگاههای اصلی به عنوان تجاری نواری (در صورت پرداخت حق و حقوق شهرداری) قابل احداث می باشند.

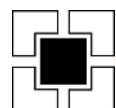
تبصره ۱- در محورهایی با قابلیت تبدیل به تجاری نواری، حداکثر تراکم ساختمانی (شامل تجاری و مسکونی) تا سقف تراکم پیشنهادی کاربری مسکونی مندرج در طرح تفصیلی در آن تراکم میباشد. توضیح: در مجتمع های تجاری واحد تجاری مشاع تلقی و صدور سند جداگانه برای آنها غیرمجاز میباشد.

تبصره ۲- عمق واحدهای تجاری نواری در مقیاس محله ۶ متر، ناحیه ۷ و شهر ۸ متر میباشد، مگر آنکه عمق پلاک زمین از این مقدار کمتر باشد و عرض واحدهای تجاری در کلیه مقیاس ها نمی بایست از ۴ متر کمتر باشد.

تبصره ۳- حداکثر ارتفاع واحدهای تجاری نواری مقیاس محله و ناحیه ۵/۵ متر و در مقیاس شهر ۶/۵ متر میباشد و احداث آن صرفاً در محدوده مجاز سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف مجاز میباشد (احداث آن در حیاط ممنوع میباشد).

تبصره ۴- در محورهایی قابل تبدیل به تجاری نواری، طبقه همکف به غیر از ورودی ساختمان و پارکینگ مشروط به رعایت حداقل مساحت هر واحد تجاری (۲۴ مترمربع) میتواند به تجاری اختصاص یابد.

تبصره ۵- حداقل مساحت یک واحد تجاری در مقیاس محله ۲۴ مترمربع، در مقیاس ناحیه ۲۸ مترمربع و در مقیاس شهر ۳۲ مترمربع می باشد.



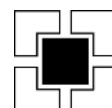
تبصره ۶- در صورتی که هر بلوک واقع در مناطق با کاربری غیرتجاری و غیرکارگاهی در وضعیت موجود شامل یک یا چند واحد تجاری یا کارگاه کوچک باشد در صورتی که واحدهای مذکور دارای مجوز احداث از شهرداری بوده (به استثنای واحدهای احداث شده براساس ماده ۱۰۰) و عملکرد آن دارای کاربری متضاد با مناطق مسکونی اطراف از نظر زیست محیطی، عدم ایجاد هرگونه آلودگی و گره ترافیکی نباشد مالکین واحدهای مذکور مجاز به احداث واحدهای جدید با همان سطح زیربنا و ارتفاع تعیین شده جدید در نوسازی مجدد بنا خواهند بود، لیکن در صورت عدم دارا بودن شرایط فوق، صرفا واحدهای صنعتی و تولیدی رده الف با رعایت ضوابط و معیارهای استقرار فعالیتهای صنعتی و تولیدی به مجموعه کارگاههای شهر (رده الف) در طرح تفصیلی منتقل و مغازه ها بعنوان واحدهای تجاری مجاز به فعالیت خواهند بود.

تبصره ۷- جبهه ساخت پلاکهای شمالی در کلیه محورهایی که قابل تبدیل به تجاری نواری در مقیاس محله، ناحیه و شهر می باشند، می بایست حداقل ۲ متر از حد پلاک عقب نشینی نماید.

توضیح ۱: پیش آمدگی ساختمان در پلاکهای شمالی (در صورت عقب نشینی ۲ متر از حد پلاک) در محدوده مالکیت پلاک (به میزان ۸۰ سانتیمتر در ۷۰ درصد سطح نما) صرفا در طبقات بالای همکف بلامانع است.

توضیح ۲: در صورت احداث پیلوت پیشامدگی در بالای طبقه اول مجاز خواهد بود.

تبصره ۸- تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری نواری (در مقیاس محله با مساحت ۲۴ مترمربع، در مقیاس ناحیه با مساحت ۲۸ مترمربع و در مقیاس شهر با مساحت ۳۲ مترمربع) الزامی است.



۵-۵-۶- ضوابط و مقررات اجرایی بلوار امام رضا(ع):

کلیه پلاک های واقع در بر بلوار امام رضا(ع) شامل محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- اداری - خدماتی و محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- اداری- خدماتی با مسکونی و محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- کارگاهی) مشمول ضوابط ذیل می باشد.

۵-۵-۶-۱- ضوابط عمومی تفکیک و احداث ساختمان

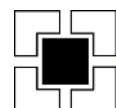
تبصره ۱- کلیه ضوابط عمومی تفکیک و احداث ساختمان در کاربری تجاری در این اراضی لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۲- در مناطقی که طبق نقشه های کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی محور با علامت قابل تبدیل به کاربری مختلط تجاری - اداری - خدماتی، محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- اداری- خدماتی با مسکونی و محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- کارگاهی مشخص گردیده است، مالکین میتوانند در صورت توافق با شهرداری از تراکم های تعیین شده استفاده نمایند.

تبصره ۳- کلیه پلاک های واقع در بر بلوار امام رضا(ع) با قابلیت تبدیل به کاربری مختلط) با عرض بیشتر از ۱۵ متر، به منظور تامین فضاهای جلوخان، میبایست ۳ متر از بر بلوار در طبقه همکف عقب نشینی نمایند، مگر آنکه عمق پلاک کمتر از ۱۵ متر باشد.

توضیح: در پلاک های با عرض کمتر از ۱۵ متر عقب نشینی طبقه همکف مجاز نمی باشد.

تبصره ۴- کلیه پلاکهای(باعرض کمتر از ۳۰ متر) واقع در بر بلوار امام رضا در صورت عقب نشینی از بر ملک و ایجاد سبزه میدان و جلوخان(در صورت رعایت حداقل ۵ متر عقب نشینی) میتوانند از مزایای یک طبقه تراکم تشویقی استفاده کنند. به علاوه به نسبت میزان عقب نشینی از امکان ساخت همان میزان عقب نشینی با کاربری مربوطه (در صورت تجمیع در جبهه دوم ساختمان و یا استفاده از فضای پلاک در عمق) برخوردار خواهند گردید.



تبصره ۵- به منظور تشویق ایجاد گشودگی فضایی در بدنه بلوار امام رضا در پلاکهای با عرض ۳۰ متر و بیشتر میتوان با رعایت ضوابط ذیل نسبت به احداث سبزه میدان (جلوخان) اقدام نمود:

الف: حداقل عمق گشودگی فضائی ۱۰ متر و عرض آن در امتداد گذرگاه نمی بایست از ۱۴ متر کمتر باشد. بطوریکه حداقل عرض فضای سبز میانی ۸ متر و راهروهای طرفین حداقل ۳ متر و کمتر نباشد.
ب: در طرفین عقب نشینی مالک میتواند نسبت به احداث واحدهای تجاری به عمق ۸ متر و با عرض حداقل ۴ متر در یک طبقه اقدام نماید.

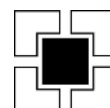
توضیح: عملکرد فضای مرکزی جلوخان صرفاً فضای سبز و باز بوده و احداث هر گونه بنا و یا محل پارکینگ در آن غیر مجاز میباشد.

تبصره ۶- توده ساختمانی کلیه پلاک های واقع در بر بلوار امام رضا میبایست در بر گذرگاه اصلی یا بر جلوخان استقرار یابد. (توده گذاری می بایست در بر معبر صورت گیرد).

تبصره ۷- کلیه پلاک های دارای عمق ۱۵ متر و بیشتر، جهت رعایت حداکثر سطح اشغال، طبقات بالای همکف (در ارتفاع بالای ۶/۵ متر) می بایست ۳ متر عقب نشینی (شکست توده) از سمت خیابان را رعایت نمایند و از شکل گیری توده بزرگ مقیاس و یکنواخت در بدنه بلوار جلوگیری نمایند.
توضیح ۱: در پلاک هایی که دارای عمق ۱۰ تا ۱۵ متر می باشند میزان عقب نشینی طبقات بالای همکف ۲ متر می باشد.

توضیح ۲: در پلاک های با عمق کمتر از ۱۰ متر، عقب نشینی توده ساختمانی طبقات بالای همکف می بایست از جبهه پشتی پلاک صورت پذیرد.

تبصره ۸- چنانچه پس از رعایت اصلاحی عمق باقیمانده پلاک کمتر از ۵ متر باشد، امکان احداث بنا وجود نداشته و می بایست یا توسط شهرداری تملک گردند و یا با پلاک های همجوار یا پشتی به منظور احراز حدنصاب (حداکثر تا عمق ۳۰ متر) تجمیع گردند.



تبصره ۹- در پلاکهای دارای عرض کمتر از ۱۵ متر نمای هر دو ساختمانهای مجاور میتواند به صورت یکپارچه طراحی گردد.

تبصره ۱۰- پلاکهای واقع در جبهه دوم اراضی قابل تبدیل به کاربری مختلط (تجاری- اداری و خدماتی، تجاری- اداری- خدماتی با مسکونی و تجاری - کارگاهی) در صورت تجمیع با قطعات بر خیابان و احراز شرایط لازم برای احداث بنا تا عمق حداکثر ۳۰ متر میتوانند از امتیاز کاربری مختلط استفاده نمایند.

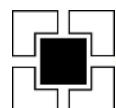
تبصره ۱۱- پلاکهایی که کاملاً در مسیر تعریض قرار گرفته اند (بلوار امام رضا) مالک پلاک جبهه دوم میتواند تا زمان تخریب پلاک مجاور گذرگاه با چهار(۴) متر عقب نشینی در همکف نسبت به احداث ساختمان با کاربری و تراکم تعیین شده در طرح تفصیلی مشروط به امکان اتصال عقب نشینی مورد نظر با عرض حداقل چهار(۴) متر به بلوار اصلی (به منظور ممانعت از تعویق تحقق عقب نشینی واحدهای واقع در مسیر بلوار امام رضا)، اقدام نماید.

تبصره ۱۲- رعایت قوس مماس بر مثلث دید (بخ) براساس جداول مربوطه در مبحث دسترسیها براساس عرض پیشنهادی گذرگاههای متقاطع در هنگام تفکیک و احداث ساختمان الزامی میباشد.

تبصره ۱۳- در کاربریهای مختلط تجاری، اداری، خدماتی، تجاری- اداری- خدمات با مسکونی و تجاری- کارگاهی احداث پیلوت ممنوع میباشد.

تبصره ۱۴- در پلاکهای مختلط و تجاری که دو بر می باشند ورودی پارکینگ میبایست لزوماً از گذرگاه فرعی تر تأمین گردد.

تبصره ۱۵- در کلیه پلاکهای واقع در محورهای مختلط در بر بلوار امام رضا دسترسی به پارکینگ از جبهه نخست ساختمان (بر بلوار امام رضا) ممنوع می باشد. در مورد پلاکهایی که دارای دسترسی از جبهه جانبی و دوم ساختمان نمی باشند میبایست تأمین پارکینگ های آنها براساس تراکم های پیشنهادی از پارکینگ های طبقاتی خارج از پلاک حداکثر تا شعاع ۲۵۰ متر تأمین گردد.



تبصره ۱۶- هر گونه صدور پروانه ساخت در بر بلوار امام رضا برای کاربریهای مختلف که امکان تامین و ساخت پارکینگ در پلاک مورد نظر را ندارند منوط به تعیین تکلیف قطعی وضعیت پارکینگ های مورد نیاز پلاک مورد درخواست از طریق پارکینگ های مستقل طبقاتی می باشد.

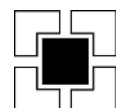
توضیح ۱: چنانچه در شعاع ۲۵۰ متری پلاک مربوطه، پارکینگ با جای پارک های قابل واگذاری وجود داشته باشد، صدور پروانه ساختمانی مربوطه منوط به خرید پارکینگ برای واحدهای تجاری، اداری، مسکونی و خدماتی و ارائه و درج آنها در پروانه ساختمانی می باشد.

توضیح ۲: مالک زمین میتواند در جبهه دوم و یا در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری پلاک مربوطه نسبت به خرید و ساخت پارکینگ های مورد نیاز با دسترسی مناسب جهت مراجعان به مجتمع تجاری اقدام نماید.

توضیح ۳: در هر صورت تامین کلیه پارکینگهای مورد نیاز براساس تراکم های ساختمانی پیشنهادی الزامی است و در صورت عدم تامین پارکینگ در شعاع ۲۵۰ متری آن از تراکم ساختمانی به اندازه تعداد واحد پارکینگ های تامین شده بایستی کاسته شود.

تبصره ۱۷- در کلیه محورهای مختلط احداث پیشامدگی در بالای طبقه همکف (صرفاً با کاربری تجاری با ارتفاع ۶/۵ متر) حداکثر به عمق هشتاد (۸۰) سانتی متر در هفتاد (۷۰) درصد سطح نما در حد مالکیت زمین مجاز می باشد.

تبصره ۱۸- جهت تاکید بر طراحی معماری کنج ها در بدنه بلوار امام رضا، در پلاک هایی که در تقاطع گذرگاه ها با عرض ۲۵ متر و بیشتر با بلوار امام رضا واقع گردیده اند، مشروط به دارا بودن حدنصاب تفکیک در تراکم مربوطه (پس از اصلاحی)، تراکم ساختمانی به میزان ۶۰ درصد (یک طبقه) با پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل افزایش می باشد.



تبصره ۱۹- کلیه پلاک های دارای کاربری خدمات عمومی (اداری- فرهنگی- آموزشی، درمانی و...) واقع در بر بلوار امام رضا می بایست حداقل ۵ متر از بر پلاک به منظور ایجاد جلوخان عقب نشینی نمایند.

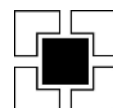
تبصره ۲۰- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ های طبقاتی در بدنه بلوار امام رضا به صورت مشروح در بند ۶-۱۳-۵ این گزارش قید گردیده است.

تبصره ۲۱- ضوابط و مقررات مربوط به مجتمع های کارگاهی- صنعتی- فنی و تعمیراتی (رده الف) قابل استقرار در بدنه بلوار امام رضا در بند ۶-۱۸-۳ این مجلد به تفصیل بیان گردیده است.

تبصره ۲۲- در کلیه پلاکهای با قابلیت تبدیل به کاربری مختلط در بلوار امام رضا (مختلط تجاری- اداری - خدماتی، مختلط تجاری- اداری- خدمات با مسکونی و مختلط تجاری- کارگاهی) بعد از رعایت عقب نشینی، پروانه ساختمانی صادره از طرف شهرداری صرفاً براساس ضوابط کاربریهای پیشنهادی قابل اقدام میباشد.

توضیح: در صورتیکه مالک متقاضی استفاده مسکونی از ساختمان فوق باشد طبقه همکف براساس ضوابط پیشنهادی (از جمله رعایت ارتفاع ۶/۵ متر در طبقه همکف) میتواند بصورت دوبرگس با رعایت نمای ساختمانهای تجاری مجاور صورت پذیرد.

تبصره ۲۳- در پلاکهای واقع در بلوار امام رضا کاربریهای که در وضعیت موجود ابقا گردیده اند در صورتیکه پس از اعمال تعریض طرفین بلوار باقیمانده سطح پلاک از نظر مساحت قابل استفاده جهت ابقاء کاربری قبلی نباشد مشروط بر توافق با شهرداری (بدلیل استقرار در محور با قابلیت تبدیل به کاربری مختلط) میتواند در صورت درخواست مالک با کاربری مختلط مربوطه (منعکس شده بر روی نقشه طرح تفصیلی) و ضوابط آن مورد احداث قرار گیرد.



۶-۵-۲- محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری - اداری - خدماتی:

اراضی این بخش در سطح طبقه همکف، مجاز به استفاده از کاربری تجاری، و در طبقات اول به بالا مجاز به استفاده اداری- خدماتی میباشد و نحوه استقرار آن یک پلاک و حداکثر به عمق ۳۰ متر از لبه گذرگاه میباشد.

توضیح: در این پلاکها طبقات دوم و بالاتر تا زمان تامین تقاضای موثر برای کاربری اداری و خدماتی در صورت تقاضای مالک و تامین ورودی جداگانه میتواند به کاربری مسکونی اختصاص یابد
تبصره ۱: رعایت ضوابط این بخش در کلیه پلاکهای با کاربری مختلط تجاری- اداری- خدماتی (در بر بلوار امام رضا و یا در سایر قسمتهای شهر) الزامی میباشد. (در واقع ضوابط این بخش شامل پلاکهای با کاربری مختلط تجاری- اداری- خدماتی نیز میشود).

۱- حد نصاب قطعات تفکیکی در این کاربری (بافت ساخته شده) چهار صد و پنجاه (۴۵۰) مترمربع با ابعاد (۳۰×۱۵) میباشد.

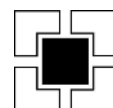
تبصره: حداقل حدنصاب تفکیک در تفکیکهای جدید (اراضی ساخته نشده) نمی بایست کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع با ابعاد (۳۰×۳۳ متر) در نظر گرفته شود.

۲- سطح اشغال مجاز در طبقه همکف هشتاد درصد (۸۰٪) و در طبقه اول و بالاتر شصت درصد (۶۰٪) سطح پلاک میباشد.

۳- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی سیصد و بیست درصد (۳۲۰٪) در ۵ طبقه میباشد.

۴- حداقل مساحت هر واحد تجاری مستقل سی و دو (۳۲) مترمربع و حداقل مساحت واحدهای اداری و خدماتی پنجاه (۵۰) مترمربع میباشد.

۵- به ازاء هر واحد تجاری با حداقل مساحت (۳۲ مترمربع) احداث یک واحد پارکینگ و به ازای هر واحد اداری و خدماتی (با مساحت ۵۰ مترمربع) دو واحد پارکینگ الزامی میباشد. نحوه تأمین



پارکینگ در بخشهای مختلف تجاری و مختلط مطابق با جدول مربوط به پارکینگ در این ضوابط میباید.

توضیح: در کاربریهای مختلط، تجاری، اداری و خدماتی پارکینگ میبایست در طبقات زیرزمین و یا در طبقه اول به بالا تأمین گردد. (بنابراین احداث آن در طبقه همکف غیرمجاز است).

۶- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) در همکف بیست درصد (۲۰٪) کل سطح زمین میباید.

۷- حداقل عمق واحدهای تجاری ۸ متر تعیین میگردد.

۸- طول هیچیک از قطعات جدید حاصل از تفکیک نمیبایست از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

۹- حداقل عرض قطعه ۱۵ متر و طول ۳۰ متر می باشد. مگر آنکه عمق پلاک کمتر از ۳۰ متر باشد

۱۰- ارتفاع مغازه ها در این محورها در طبقه همکف ۶/۵ متر، در طبقه اول به بالا با کاربری اداری و

خدماتی ۳/۵ متر و در طبقات با کاربری مسکونی ۳ متر تعیین گردد.

۱۱- در پلاکهای با عرض بیشتر از ۱۵ متر از طبقات اول به بالا عقب نشینی جانبی به میزان ۲ متر

از هر طرف به منظور تأمین نور و مسائل ایمنی واحدهای میانی الزامی می باشد و در پلاکهای با

عرض کمتر از ۱۵ متر عقب نشینی جانبی به میزان ۱/۵ متر الزامی می باشد.

توضیح: نورگیری واحدهای میانی یک ساختمان میبایست از فضای داخل پلاک (با عقب نشینی

جانبی ساختمان) صورت پذیرد.

۱۲- احداث کلیه کاربریهای خدماتی، تفریحی و گردشگری و سایر کاربریهای مرتبط در صورت

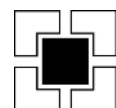
رعایت همجواریهای مناسب و رعایت ضوابط مربوط به این کاربریها و توافق با شهرداری و

پرداخت عوارض مربوطه توسط مالک با تراکم مختلط در اراضی قابل تبدیل به کاربری مختلط

تجاری - اداری - خدماتی مجاز میباید.

۱۳- کلیه پلاکهای با قابلیت تبدیل به کاربری مختلط تجاری- اداری- خدماتی (واقع در بلوار امام

رضا) چنانچه دارای مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر (پس از اصلاحی) باشند در صورت رعایت



کلیه ضوابط طرح تفصیلی و پرداخت حق و حقوق شهرداری میتوانند نسبت به ابتیاع تراکم اضافی (اضافه بر تراکم ساختمانی طرح تفصیلی مندرج در جدول ضوابط) که عبارت از یک طبقه برای قطعات با مساحت حداقل ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع دو طبقه برای قطعات با مساحت حداقل ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر است، اقدام نمایند.

۶-۵-۵-۲-۱- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی ناقص با مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک

۱- در صورتیکه مساحت زمین حداقل ۱۲۰ مترمربع و بیشتر باشد حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (همکف با سطح اشغال ۸۰ درصد و طبقات بالاتر با سطح اشغال ۶۰ درصد) در این پلاک ها قابل اعمال خواهد بود.

تبصره ۱- حداقل عمق پلاک برای استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی در هر حالت نمی بایست کمتر از ۸ متر باشد.

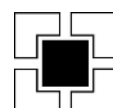
تبصره ۲- حداقل مساحت مفید واحدهای خدماتی و اداری در طبقات بالای همکف نمی بایست کمتر از ۵۰ مترمربع باشد.

۲- در صورتیکه مساحت زمین بین ۹۰ تا ۱۲۰ مترمربع باشد تراکم ساختمانی قابل اعمال ۲۰۰ درصد میباشد (همکف با سطح اشغال ۸۰ درصد و طبقات بالاتر با سطح اشغال ۶۰ درصد) در ۳ طبقه میباشد.

۳- در صورتیکه مساحت زمین بین حداقل ۲۰ تا ۸۹ مترمربع باشد تراکم ساختمانی قابل اعمال ۱۰۰ درصد در یک طبقه با کاربری تجاری (به ارتفاع ۶/۵ متر) می باشد.

۴- در صورتیکه مساحت زمین کمتر از ۲۰ مترمربع باشد در مورد آن به شرح ذیل میتوان عمل کرد:
الف- قطعات با مساحت کمتر از ۲۰ مترمربع میتواند با پلاکهای همجوار تجمیع گردند.

ب- قطعات با مساحت کمتر از ۲۰ مترمربع میتواند توسط شهرداری تملک و خریداری گردند.



۵- در هر صورت کلیه پلاکهای دارای مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک میتواند با پلاکهای همجوار یا جبهه دوم به منظور احراز شرایط حدنصاب (تا عمق حداکثر ۳۰ متر) تجمیع شوند.

توضیح: عمق کلیه پلاکهای با مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک در هر صورت نمی بایست کمتر از ۵ متر باشند) پلاک های با عمق کمتر می بایست توسط شهرداری تملک گردند).

۶-۵-۳- محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی:

در اراضی این بخش مالک صرفاً در سطح طبقه همکف مجاز به استفاده تجاری، طبقه اول مجاز به استفاده کاربریهای خدماتی و اداری و طبقات بالاتر از طبقه اول مجاز به استفاده مسکونی میباشد و نحوه استقرار آن تا یک پلاک و حداکثر به عمق ۳۰ متر از لبه گذرگاه میباشد.

۱- حد نصاب تفکیک قطعات در این کاربری (بافت ساخته شده) سیصد (۳۰۰) مترمربع میباشد.

تبصره: حداقل حدنصاب تفکیک در تفکیکهای جدید (اراضی ساخته نشده) نمیبایست کمتر یک هزار (۱۰۰۰) مترمربع با ابعاد (۳۳×۳۰ متر) در نظر گرفته شود.

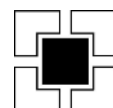
۲- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقه همکف هشتاد درصد (۸۰٪) و در طبقات اول به بالا شصت درصد (۶۰٪) سطح کل پلاک میباشد.

۳- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی دویست و شصت درصد (۲۶۰٪) در ۴ طبقه میباشد.

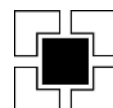
۴- حداقل مساحت هر واحد تجاری مستقل سی و دو (۳۲) مترمربع واحدهای اداری و خدماتی ۵۰ مترمربع و واحدهای مسکونی ۹۰ مترمربع میباشد.

۵- به ازاء هر واحد تجاری با حداقل مساحت مجاز احداث یک واحد پارکینگ و به ازای هر واحد خدماتی و اداری دو واحد پارکینگ الزامی میباشد. نحوه تأمین پارکینگ در بخشهای مختلف تجاری و مختلط مطابق با جدول مربوط به پارکینگ در این ضوابط میباشد.

۶- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) در همکف بیست درصد (۲۰٪) سطح کل زمین میباشد.



- ۷- حداقل عمق واحدهای تجاری ۸ متر میباشد.
- ۸- طول هیچیک از قطعات حاصل از تفکیک های جدید با رعایت ضوابط تفکیک نمیبایست از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.
- ۹- حداقل عرض قطعه ۱۲ متر و طول آن حداکثر تا ۳۰ متر مجاز می باشد.
- ۱۰- ارتفاع مغازه ها در این محورها در طبقه همکف ۶/۵ متر، در طبقه اول (با کاربری اداری) ۳/۵ متر و در طبقات مسکونی ۳ متر تعیین میگردد.
- ۱۱- در پلاکهای با عرض ۱۵ متر و بیشتر طبقات اول به بالا میبایست دارای عقب نشینی جانبی به میزان ۲ متر از هر طرف و در پلاک های با عرض کمتر از ۱۵ متر به میزان ۱/۵ متر از هر طرف باشند. (جهت امکان تأمین نور و تهویه واحدهای میانی و رعایت سایر مسایل ایمنی میباشد).
- تبصره: نورگیری واحدهای اداری و مسکونی یک ساختمان میبایست در محدوده پلاک صورت گیرد که نیاز به عقب نشینی جانبی را ضروری میسازد.
- ۱۲- احداث کلیه کاربریهای خدماتی، تفریحی و گردشگری و سایر کاربریهای مرتبط در صورت رعایت همجواریهایی مناسب و رعایت ضوابط مربوط به این کاربریها و توافق با شهرداری و پرداخت عوارض مربوطه توسط مالک با تراکم مختلط در اراضی قابل تبدیل به کاربری مختلط تجاری - اداری - خدمات با مسکونی مجاز میباشد.
- ۱۳- کلیه پلاکهای با قابلیت تبدیل به کاربری مختلط تجاری- اداری- خدماتی (واقع در بلوار امام رضا) چنانچه دارای مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر (پس از اصلاحی) باشند در صورت رعایت کلیه ضوابط طرح تفصیلی و پرداخت حق و حقوق شهرداری میتوانند نسبت به ابتیاع تراکم اضافی (اضافه بر تراکم ساختمانی طرح تفصیلی مندرج در جدول ضوابط) که عبارت از یک طبقه برای قطعات با مساحت حداقل ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع دو طبقه برای قطعات با مساحت حداقل ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر است، اقدام نمایند.



۶-۵-۵-۳-۱- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی ناقص با مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک

۱- در صورتیکه مساحت پلاک حداقل ۱۲۰ مترمربع و بیشتر باشد حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (همکف با سطح اشغال ۸۰ درصد و طبقات بالاتر با سطح اشغال ۶۰ درصد) در این پلاک ها قابل اعمال خواهد بود.

تبصره ۱- حداقل عمق پلاک برای استفاده از حداکثر تراکم در هر حالت نمی بایست کمتر از ۸ متر باشد.

تبصره ۲- حداقل مساحت مفید واحدهای خدماتی و اداری در طبقات بالای همکف نمی بایست کمتر از ۵۰ مترمربع باشد.

۲- در صورتیکه مساحت پلاک بین ۹۰ تا ۱۲۰ مترمربع باشد تراکم ساختمانی قابل اعمال ۲۰۰ درصد (همکف با سطح اشغال ۸۰ درصد و طبقات بالاتر با سطح اشغال ۶۰ درصد) در ۳ طبقه میباشد.

۳- در صورتیکه مساحت زمین بین ۲۰ تا ۸۹ مترمربع باشد تراکم ساختمانی قابل اعمال ۱۰۰ درصد در یک طبقه با کاربری تجاری (به ارتفاع ۶/۵ متر) می باشد.

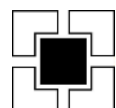
۴- در صورتیکه مساحت زمین کمتر از ۲۰ مترمربع باشد در مورد آن به شرح ذیل میتوان عمل کرد:

الف: قطعات با مساحت کمتر از ۲۰ مترمربع میتواند با پلاکهای مجاور تجمع گردند.

ب: قطعات با مساحت کمتر از ۲۰ مترمربع میتواند توسط شهرداری تملک و خریداری گردند.

۵- در هر صورت کلیه پلاکهای دارای مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک میتواند با پلاکهای همجوار یا جبهه دوم (حداکثر به عمق ۳۰ متر) به منظور احراز شرایط حدنصاب تجمع شوند.

توضیح: عمق کلیه پلاکهای با مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک در هر صورت نمی بایست کمتر از ۵ متر باشد (پلاک های با عمق کمتر می بایست توسط شهرداری تملک گردند).



۶-۵-۴- دیگر استفاده های مجاز در محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری - اداری و

خدماتی با مسکونی و تجاری - اداری - خدماتی:

الف - آموزشی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی: احداث تأسیسات آموزشی در حد آموزشگاههای حرفه ای خصوصی، مراکز رادیولوژی و مشاوره درمانی و خانوادگی، دفاتر ثبت اسناد، مطب پزشکان، آزمایشگاه، مؤسسات خیریه مجاز میباشد، مشروط بر اینکه کلیه ضوابط مربوط به کاربریهای خدماتی و آموزشی به استثنای حداقل تعداد طبقات بر اصلی گذرگاه مورد رعایت قرار گیرد.

ب - درمانی: احداث مراکز بهداشتی و تنظیم خانواده در حد درمانگاه جهت معالجات سرپایی، پلی کلینیک مجاز میباشد مشروط بر اینکه ضوابط مربوط به کاربری درمانی رعایت گردد.

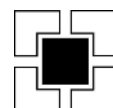
پ - پمپ بنزین: احداث پمپ بنزینهای کوچک (شامل دو دستگاه پمپ) در صورت قرارگیری در ارتفاع همکف گذرگاه و فضای باز و رعایت کلیه ضوابط مربوط به فواصل دسترسیها و تنظیم ورود و خروج طبق اصول فنی و تطبیق با ضوابط ومقررات و کسب موافقت شرکت ملی نفت مجاز خواهد بود.

ت - واحدهای ورزشی: احداث زمینهای بازی و ورزشی با رعایت کلیه ضوابط مربوط به دسترسیها و مجاز میباشد.

ث - واحدهای مسکونی: در طبقات فوقانی اراضی مختلط، احداث واحدهای مسکونی در صورت درخواست مالک یا مالکین مشروط به رعایت موارد ذیل مجاز میباشد:

ث ۱- ضوابط مربوط به کاربری مسکونی (تراکم مسکونی محله مجاور) و سطح زیر بنا و سایر ضوابط رعایت گردد

ث ۲- واحدهای مسکونی دارای دسترسی مجزا باشند.



ج - اداری: احداث تأسیسات اداری، دولتی در مراکز مختلط مجاز میباشد. مشروط بر اینکه کلیه ضوابط ساختمان مربوط به کاربری اداری بااستثنای حداقل تعداد طبقات در جبهه مجاور گذرگاه اصلی مورد رعایت قرار گیرد.

ح - خدمات دفتری - تجاری: از نظر تعریف انواعی از خدمات تجاری که بمنظور ارائه خدمات به بیش از یک واحد تجاری نیاز داشته باشند (به عنوان مثال عکاسی، خیاطی، آرایشگاه زنانه)، خدمات دفتری - تجاری نامیده میشوند.

احداث خدمات دفتری - تجاری مانند مراکز خدمات شخصی، مشاوره مالی، بانکی و بیمه، مشاوره حقوقی، ملکی، تبلیغاتی، فنی و مهندسی، ساختمانی، تعمیرات در طبقات فوقانی کاربریهای مختلط تجاری با حداقل مساحت ۵۰ متر مربع برای هر واحد مستقل بلامانع میباشد.

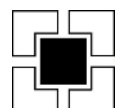
خ - احداث کلیه عملکردهای کاربری تفریحی - گردشگری (هتل، مهمانسرا، مهمانپذیر، هتل آپارتمان) در صورت رعایت ضوابط کاربری مربوطه و تراکم ساختمانی کاربری مختلط مربوطه مجاز میباشد.

تبصره ۱- کلیه استفاده های مجاز تفریحی - گردشگری در کاربری تجاری و کاربری مختلط شهری میبایست ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و همچنین وزارت ارشاد اسلامی را رعایت نمایند.

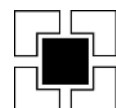
تبصره ۲- احداث تعمیرگاه و سرویس و نیم سرویس اتومبیل در مراکز مختلط غیرمجاز میباشد.

۶-۵-۵- محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری - کارگاهی:

در اراضی این بخش احداث واحدهای تجاری صرفاً در سطح طبقه همکف مجاز و در طبقات بالاتر صرفاً مجاز به استفاده خدماتی- کارگاهی می باشند و نحوه استقرار آن تا یک پلاک و حداکثر به عمق ۳۰ متر از لبه گذرگاه می باشد.



- ۱- حد نصاب تفکیک قطعات در این کاربری (در بافت ساخته شده) حداقل حداقل سیصد (۳۰۰ مترمربع) میباشد.
- تبصره: حداقل حدنصاب تفکیک در تفکیکهای جدید (اراضی ساخته نشده) نمی بایست کمتر از یک هزار (۱۰۰۰ مترمربع) با ابعاد (۳۰×۳۳) در نظر گرفته شود.
- ۲- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقه همکف ۸۰ درصد سطح پلاک، در طبقات بالاتر شصت (۶۰) درصد سطح پلاک می باشد.
- ۳- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی دویست و شصت (۲۶۰) درصد در ۴ طبقه میباشد.
- ۴- حداقل مساحت هر واحد تجاری مستقل سی و دو (۳۲) مترمربع و حداقل مساحت هر واحد مستقل خدماتی- کارگاهی پنجاه (۵۰) مترمربع میباشد.
- ۵- به ازاء هر سی و دو (۳۲) مترمربع زیربنای مفید تجاری احداث یک واحد پارکینگ و به ازای هر ۵۰ مترمربع فضای خدماتی-کارگاهی تامین دو واحد پارکینگ الزامی میباشد. نحوه تأمین پارکینگ در بخشهای مختلف تجاری و مختلط مطابق با جدول مربوط به پارکینگ مربوط به این تراکم میباشد.
- ۶- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) در همکف بیست درصد (۲۰٪) کل سطح پلاک در جبهه نخست میباشد.
- ۷- حداقل عمق واحدهای تجاری ۸ متر میباشد.
- ۸- طول هیچیک از قطعات حاصل از تفکیک جدید نمیبایست از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.
- ۹- حداقل عرض قطعه ۱۲ و حداکثر عمق آن ۳۰ متر می باشد. (مگر آنکه طول پلاک کمتر از آن باشد).
- ۱۰- کلیه پلاکهای با قابلیت تبدیل به کاربری مختلط تجاری- اداری- خدماتی(واقع در بلوار امام رضا) چنانچه دارای مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر (پس از اصلاحی) باشند در صورت رعایت کلیه



ضوابط طرح تفصیلی و پرداخت حق و حقوق شهرداری میتوانند نسبت به ابتیاع تراکم اضافی (اضافه بر تراکم ساختمانی طرح تفصیلی مندرج در جدول ضوابط) که عبارت از یک طبقه برای قطعات با مساحت حداقل ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع دو طبقه برای قطعات با مساحت حداقل ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر است، اقدام نمایند.

۶-۵-۵-۶- ضوابط طراحی و احداث پاساژ و مرکز خرید:

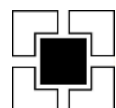
۱- به مجموعه های تجاری که علاوه بر احداث واحدهای تجاری در بر گذرگاهها، در عمق پلاک نیز با توجه به ضوابط طرح مجاز به احداث واحدهای تجاری با گذرگاه سرپوشیده میباشد پاساژ یا مرکز خرید اطلاق میگردد.

۲- احداث پاساژ صرفاً در کاربریهای تجاری و مختلط (مختلط تجاری - اداری - خدماتی با مسکونی، مختلط تجاری - اداری و خدماتی و تجاری ناحیه و تجاری محله) مشروط بر اینکه عرض گذرگاه اصلی مجاور آن کمتر از ۲۴ متر نباشد مجاز است.

توضیح ۱: احداث مجتمع های تجاری در بر گذرگاههای شریانی درجه یک (۴۵ متر به بالا) صرفاً در صورت وجود باندکندرو مجاز می باشد.

تبصره- احداث پاساژ و مراکز خرید در سایر کاربریها منوط به تهیه گزارش توجیهی و تصویب آن در مراجع ذیربط می باشد.

۳- حداقل مساحت پلاک در بافت جدید جهت احداث پاساژ در سطح تجاری مقیاس شهری و مختلطها (تجاری - اداری و خدماتی با مسکونی، تجاری - اداری - خدماتی) ۱۰۰۰ مترمربع و در سطوح مراکز تجاری ناحیه حداقل ۷۰۰ مترمربع و در سطح تجاری مرکز محله حداقل ۵۰۰ مترمربع میباشد.



تبصره- اراضی با مساحت بیشتر از ۳۰۰۰ مترمربع جهت احداث پاساژ و مراکز خرید می بایست با تهیه گزارش توجیهی در کمیسیون ماده پنج مورد تصمیم گیری قرار گیرند.

توضیح: سطح اشغال جهت احداث پاساژ در محورهای مختلط مطابق سطح اشغال کاربری محور (حداکثر ۸۰ درصد) و در اراضی با مساحت بیشتر از ۳۰۰۰ مترمربع در هر شرایط نمی بایست از ۶۰ درصد مساحت کل زمین بیشتر باشد و تراکم ساختمانی (بدلیل کاهش سطح اشغال) تا سطح یک طبقه قابل افزایش می باشد.

۴- حداقل فضای باز در طبقه همکف در پاساژ و مرکز خرید بیست درصد سطح کل پلاک می باشد، احداث فضای باز در محورها میبایست در جبهه مجاور معبر اصلی جانمایی و استقرار مبلمان شهری در فضای فوق توصیه و تشویق میگردد.

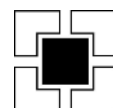
توضیح: حداقل فضای باز در اراضی با مساحت ۳۰۰۰ مترمربع و بیشتر ۴۰ درصد می باشد.

۵- در کلیه مجتمع ها و مجموعه های تجاری و پاساژها در هر شرایط میبایست حداقل ۳۵ درصد از سطح اشغال ساختمان در طبقات به فضاهای دسترسی و مشاعات به صورت حیاط مرکزی (void) اختصاص یابد.

توضیح: حداقل عرض حیاط مرکزی (void) درون طبقات تجاری ۲۵ درصد پهنای زمین (حداقل ۴/۵ متر) می باشد.

۶- حداقل دهانه مغازه ها جهت هماهنگی با ضوابط تجاری ۴ متر به ترتیب با عمقهای ۸ و ۷ و ۶ متر در مراکز تجاری مقیاس شهری - ناحیه ای و محله ای میبایست مورد رعایت قرار گیرد.

۷- ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف جهت هماهنگی با ضوابط تجاری شهر ۶/۵ متر می باشد. در طبقات بالای همکف در پاساژها و مراکز خرید (بدون لحاظ نیم طبقه) ارتفاع مغازه ها میتواند تا حداقل ۴ متر کاهش یابد. در طبقات همکف ۵۰ درصد سطح مغازه ها را میتوان به نیم طبقه اختصاص داد. اگر نیم طبقه بیش از یک سوم مساحت مغازه باشد میزان اضافه بر یک سوم



تا سقف ۵۰ درصد سطح مجاز واحد تجاری مشمول محاسبات عوارض تجاری قرار میگیرد (در حد یک سوم به عنوان اضافه تراکم محاسبه نمی گردد).

۸- تفکیک مغازه ها به دو یا چند واحد کوچکتر امکان پذیر نمیباشد اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگتر بلامانع خواهد بود.

۹- محل استقرار و اندازه تابلوها برای هر پاساژ قبلاً میبایست در طرح معماری مور اقدام قرار گیرد.

۱۰- تعداد طبقات مجاز با توجه به عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک و تراکم مربوطه قابل محاسبه میباشد.

۱۱- هر پاساژ میتواند به اندازه سطح اشغال مجاز ساختمان با ارتفاع حداکثر ۳ متر جهت استقرار واحدهای انباری و مشاعات ساختمان زیرزمین احداث نماید و احداث واحد تجاری و مسکونی در زیرزمین مجاز نمیباشد.

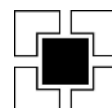
۱۲- احداث پارکینگ (با ارتفاع ۲/۴۰ متر) در زیر زمین پاساژ و یا در طبقات بالای همکف (مشروط به اینکه پلاک دارای دسترسی پشتی و جانبی باشد) مجاز می باشد.

۱۳- ارتفاع طبقه زیر همکف (زیرزمین) ۳ متر، در طبقه همکف ۶/۵ متر و طبقه اول و بالاتر حداقل ۴ متر و ارتفاع پارکینگ ۲/۴۰ متر خواهد بود.

۱۴- عرض راهروها در طبقه همکف نمی بایست از حداقل ۴ متر و در طبقات بالاتر از حداقل ۳ متر ، و عرض ورودی و خروجی و راهروهای اصلی از حداقل ۵ متر کمتر باشد.

۱۵- حداقل عرض ورودی پاساژ ها ۵ متر و ارتفاع آن ۴ متر باشد.

۱۶- هر پاساژ دارای یک ورودی و یک خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری بوده و دسترسی پاساژ میبایست حداقل از دو طریق به شبکه گذرگاههای سواره و پیاده از طریق دو درب خروجی برقرار گردد.



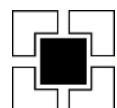
۱۷- به ازای هر یک واحد تجاری (با مساحت ۳۲ مترمربع) تامین یک واحد پارکینگ الزامی است. در واحدهای تجاری بزرگتر از ۳۲ مترمربع به ازای هر ۳۲ مترمربع و مازاد آن پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی است. چنانچه زیربنای مفید یک واحد تجاری مستقل ۱۰۰ مترمربع باشد تامین ۳ واحد پارکینگ بلامانع است.

۱۸- پلاک های مورد درخواست جهت احداث پاساژ که در بلوار امام رضا واقع نمی باشند، در صورتیکه مساحت پلاک بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع و عرض آن بیشتر از ۳۰ متر باشد لازم است بنای ساختمان پاساژ در طبقه همکف معادل نصف عرض پیاده رو از برگذراگاه اصلی مجاور عقب نشینی نماید به نحوی که این عقب نشینی از ۲ متر کمتر نباشد. (ورودی اصلی پاساژ میتواند دارای عقب نشینی بیشتری باشد)

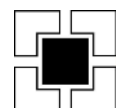
۱۹- در صورتی که ارتفاع پاساژ بیش از دو طبقه روی زمین و مساحت آن بیش از ۷۰۰ مترمربع باشد احداث پله اضطراری الزامی و در صورتی که عرض زمین بر خیابان اصلی بیش از ۲۵ متر باشد تعبیه حداقل دو ورودی با عرض حداقل ۵ متر الزامی میباشد.

۲۰- ارتفاع پله ها حداکثر ۱۷ سانتیمتر و کف پله از ۳۳ سانتیمتر کمتر نبوده، حداقل عرض پله ها نمیبایست کمتر از ۲ متر باشد و فاصله بین دو پله حداقل ۳۰ سانتیمتر برای نورگیری و دست انداز (جان پناه) در نظر گرفته شود. عرض یا شعاع پاگرد معادل عرض پله و حداکثر تعداد پله های ممتد بین دو پاگرد ۱۲ عدد میباشد، حداقل عرض ورودی پله ها ۳ متر و در ساختمانهای سه طبقه و بیشتر وجود آسانسور الزامی است.

۲۱- سطح نورگیر مرکزی میبایست حداقل معادل پنجاه درصد سطح حیاط مرکزی (کمتر از ۱۲ درصد کل زمین نباشد) باشد و به گونه ای طراحی گردد که پاساژ از حداکثر نور طبیعی بهره مند شود.



- ۲۲- پیشامدگی برای پاساژ ممنوع است مگر در ارتفاع ۶/۵ متر و در حد ۳۰ سانتیمتر صرفاً جهت احداث تابلو و جعبه گل و تزیینات ساختمان.
- ۲۳- در احداث پاساژ مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آئین نامه ۲۸۰۰)، آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین میبایست در نظر گرفته شود.
- ۲۴- احداث جان پناه جهت راهرو پیاده در طبقات چنانچه به حیاط مرکزی ارتباط داشته باشد با حداقل ۰/۹ متر ارتفاع و یا استفاده از مصالح مقاوم الزامی است.
- ۲۵- در پاساژهایی که بیش از ۷۰۰ متر مربع زیربنا داشته باشند احداث محل جمع آوری زباله به مساحت حداقل ۶ مترمربع مشروط به دارا بودن دسترسی به یکی از گذرگاههای ورودی جهت تخلیه زباله الزامی و احداث محل جمع آوری زباله در طبقات ممنوع میباشد.
- ۲۶- تعبیه شیر آتش نشانی و وسائل اطفاء حریق در پاساژ الزامی است و طرح کلیه ساختمانها جهت کنترل ایمن سازی در مقابل آتش سوزی می بایست به تائید سازمان آتش نشانی برسد.
- ۲۷- در کلیه مجتمع ها و مراکز خرید و پاساژها هماهنگی بین تابلو و خط زیرزمین در طراحی می بایست مورد رعایت قرار گیرد.
- ۲۸- احداث هتل یا مسافرخانه و کاربری مشابه (خوابگاه و...)، مطبهای پزشکان در طبقه بالای پاساژ ممنوع میباشد و در صورتی که ایجاد مسافرخانه ها یا مهمانپذیر براساس ضوابط صورت پذیرد با ایجاد ورودی جداگانه برای آنها مجاز خواهد بود.
- ۲۹- رعایت ضوابط میراث فرهنگی و حریم آنها (مجاورتهای اشراف و احداث طبقات با ارتفاع مناسب) و در صورت نوسازی و تجدید بنا در پاساژهای قدیمی میبایست رعایت گردد. نقشه معماری و سازه پاساژ میبایست به تأیید شهرداری و مراجع ذیربط برسد.
- ۳۰- واگذاری واحدهای تجاری ناهماهنگ (با عملکرد اصلی و غالب واحدهای تجاری پاساژ) غیر قابل توصیه و نیازمند اخذ مجوز از شهرداری میباشد.



۳۱- دسترسی قطعات تجاری در کاربریهای مختلط و مراکز مناطق و نواحی شهری در طرحهای تفکیکی جدید میبایست حتی الامکان از دو طریق به شبکه گذرگاههای پیاده و سواره تنظیم گردد.

۳۲- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای تجاری بر اساس جدول ارائه شده در این بخش لازم الاجرا می باشد.

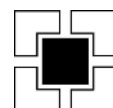
۳۳ - برای هر واحد تجاری پیش بینی یک انباری با مساحت پنجاه درصد (۵۰٪) مساحت واحد تجاری بلامانع است. دسترسی به انبار واحدهای تجاری منحصر باید در محدوده زمین مجموعه پیش بینی شود و استفاده از سطح گذرگاه عمومی برای دسترسی به انباری تجاری مجاز نیست.

۳۴- در طراحی پاساژها وجود فضای باز متقابل برای جریان هوا توصیه و تشویق میگردد.

۶-۵-۷- اراضی قابل تبدیل به مجتمعهای تجاری شهری (مجتمع کلان تجاری):

مجتمع های کلان شهری عبارت از مجتمعهای تجاری شهری (به همراه خدمات وابسته) میباشد که واحدهای تجاری قابل استقرار در آن به صورت واحدهای یکپارچه در هر طبقه با مدیریت واحد و بدون احداث دیوارهای جداکننده بین واحدها مورد بهره برداری قرار می گیرند (مانند فروشگاههای زنجیره ای شهروند، رفاه، قدس و غیره) و در محورهای مختلط قابل احداث می باشد.

۱- در این مجتمعها کلیه کاربریهای مقیاس شهری علاوه بر عملکرد تجاری میتوانند دارای عملکردهای فرهنگی، ورزشی، پذیرایی، تفریحی و فراغتی و خدماتی باشند و به شرح ذیل به عنوان کاربریهای مجاز قابل احداث میباشند. طبقه منفی یک، طبقه همکف، طبقه اول و طبقه دوم با کاربری تجاری، و طبقات بالاتر از طبقه دوم براساس کاربریهای مجاز ذکر شده قابل احداث میباشند. حداقل مساحت تفکیک در این کاربری معادل دو هزار متر مربع - حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات با مساحت دو هزار (۲۰۰۰) مترمربع الی سه هزار (۳۰۰۰) مترمربع ۲۴۰ درصد) با احتساب



زیرزمین منفی یک) می باشد و حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد می باشد. ضمناً احداث پارکینگ در زیرزمین و یا سایر طبقات قابل احداث می باشد.

۲- حداقل ۲۰ درصد از فضای باز پلاکهای تجاری در همکف و در مجاورت معابر میبایست به عنوان فضای باز شهری طراحی گردد. ۲۰ درصد سطح مزبور تحت روشهای طراحی شهری مانند عقب نشینی های جانبی جهت ارتقاء جداره های شهری، گشودگی فضایی و... به محوطه سازی اختصاص می یابد.

۳- نحوه تأمین پارکینگ در مجتمعهای تجاری تابع ضوابط نحوه تأمین پارکینگ این ضوابط است.

۴- ارتفاع ساختمان در طبقه همکف ۶/۵ متر و در طبقات بالاتر ۴ متر می باشد.

۵- در این مجتمع ها میبایست حداقل ۳۵ درصد از سطح اشغال ساختمان در هر طبقه به فضاهای دسترسی و مشاعات (به صورت حیاط مرکزی و کریدورها) اختصاص داده شود.

۶- پیش بینی آسانسور (کالابر - نفربر) و پله برقی جهت ارتباطات عمودی برای ساختمانهای بیش از ۲ طبقه (همکف و اول) الزامی است.

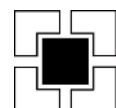
۷- حداقل ۵۰ درصد فضای باز مجتمعهای تجاری می بایست به فضای سبز و محوطه سازی اختصاص پیدا کند.

۸- حداقل عرض گذرگاههای دسترسی اصلی به مجتمعهای تجاری فوق نباید از ۳۵ متر کمتر باشد.

۹- احداث مجتمعهای تجاری در بر گذرگاههای شریانی درجه یک (۴۵ متر به بالا) صرفاً در صورت وجود باند کندرو مجاز می باشد.

۱۰- مجتمعهای تجاری می بایست با فاصله ۵ متر از کلیه اضلاع زمین به منظور رعایت موارد ایمنی (آتش سوزی و...) احداث گردند.

۱۱- احداث زیرزمین در کلیه مجتمعهای کلان تجاری در سطح اشغال مجاز ساختمان جهت تأمین پارکینگ، (با ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر) و جهت عملکردهای انبار، موتور خانه، فضاهای تعمیرات و



نگهداری ساختمان (با ارتفاع ۳ متر) مجاز است و نقشه های مربوطه می بایست به تأیید مراجع ذیربط برسد.

تبصره: استفاده تجاری از زیرزمین منفی (با ارتفاع ۴ متر) یک بلامانع است.

۱۲- در مجتمعهای تجاری ایجاد پنجره بازشو از زیرزمین به گذرگاههای مجاور (خیابان یا کوچه) و یا فضاهای عمومی مجاور مجاز نمی باشد.

۱۳- حداقل عرض ورودی این مجتمعها حداقل ۵ متر می باشد و در پلاکهای با عرض ۲۵ متر و بیشتر تعبیه دو (۲) ورودی مجزا با حداقل عرض ۴ متر الزامی است.

۱۴- هر مجتمع تجاری باید دارای یک ورودی و خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری بوده و دسترسی مجتمعهای تجاری می بایست از دو طریق به شبکه گذرگاههای سواره و پیاده از طریق دو درب خروجی برقرار گردد.

۱۵- حداقل عرض راهروهای اصلی در طبقه همکف ۵ متر می باشد.

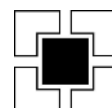
۱۶- حداقل عرض راهروهای عبوری مقابل مغازه در طبقات به صورت یک طرفه ۳ متر و در حالت دو طرفه ۵ متر می باشد.

۱۷- حداقل عرض رمپ پله دسترسی به طبقات ۲ متر میباشد.

۱۸- تعبیه سیستم برق اضطراری با رعایت ضوابط و مقررات و استانداردهای لازم سازمان مربوطه الزامی است.

۱۹- ایجاد یک زوج سرویس بهداشتی (مردانه و زنانه به صورت مجزا) به ازای هر ۲۵۰ مترمربع زیربنای خالص تجاری و خدماتی الزامی است.

۲۰- تعبیه تأسیسات حرارتی و برودتی و سیستم تهویه برای کل مجموعه به ویژه در راهروها و فضاهای عمومی مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.



۲۱- ایجاد بارانداز و امکان دسترسی مجزا جهت وسایل حمل و نقل مواد و کالا و تخلیه زباله الزامی است.

۲۲- ایجاد راههای خروجی و پله فرار و تجهیزات ایمنی در برابر حریق و سایر جوانب ایمنی مطابق مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۲۳- اخذ تأیید سازمان آتش نشانی الزامی است.

۲۴- رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در ارتباط با محدودیت ارتفاعی و نوع مصالح در بافت قدیم شهر الزامی بوده و رعایت آن بر این ضابطه ارجحیت دارد.

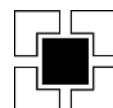
۲۵- در کلیه مجتمعهای تجاری پیش بینی محلی جهت عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.

۲۶- ارتفاع پله ها حداکثر ۱۷ سانتیمتر و کف پله ها نباید از ۳۳ سانتیمتر کمتر باشد و عرض پله ها نباید از ۱/۳ متر کمتر باشد. عرض پاگردها حداقل ۱۳۰ سانتیمتر و حداکثر تعداد پله ممتد ۱۲ عدد می باشد و حداقل عرض ورودی پله ها ۳ متر و در ساختمانهای ۲ طبقه و بیشتر وجود آسانسور الزامی است.

۲۷- احداث جان پناه جهت راهرو پیاده در طبقات چنانچه به فضای باز همکف ارتباط داشته باشد با حداقل ۰/۹ متر ارتفاع و با استفاده از مصالح بادوام و زیبا الزامی است.

۲۸- در کلیه مجتمعهای تجاری احداث محل جمع آوری زباله به مساحت حداقل ۶ متر مربع مشروط به داشتن دسترسی مستقیم به یکی از گذرگاههای ورودی جهت تخلیه زباله الزامی و احداث محل جمع آوری زباله در طبقات ممنوع می باشد.

۲۹- در مجتمعهای تجاری احداث پیلوت ممنوع و اختصاص طبقه همکف به پارکینگ غیرمجاز میباشد.



۳۰- احداث مهمانخانه، مسافرخانه، خوابگاه، هتل، هتل آپارتمان در طبقات بالای مجتمعهای تجاری با ایجاد راه دسترسی جداگانه و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی مجاز میباشد.

۳۱- هرگونه تغییر کاربری به منظور استفاده از تراکمها و ضوابط مربوط به کاربری مجتمعهای تجاری شهری در هر کدام از نواحی شهر منوط به طرح مسئله در کمیسیون ماده پنج و کسب تأیید آن مرجع میباشد.

۶-۵-۶- دیگر استفاده های مشروط در کاربری تجاری

۶-۵-۶-۱- مجتمع روشویی و موتورشویی وسائط نقلیه سواری (کارواش):

مجتمع کارواش به تأسیساتی اطلاق میگردد که عملیات زیرشویی، روشویی، موتورشویی و تنظیف بخشهای داخلی اتومبیلها در آنها صورت میپذیرد.

تبصره ۱- این مجتمعها میتوانند در کاربریهای تجاری مرکز محله، مرکز ناحیه، کاربریهای مختلط در مجاور گذرگاههای سواره با عرض حداقل ۱۸ متر استقرار یابند.

تبصره ۲- حداقل مساحت پلاک مجتمعهای روشویی و موتورشویی وسائط نقلیه سواری به شرح ذیل میباشد:

۱- کارواش اتوماتیک حداقل ۳۰۰ مترمربع

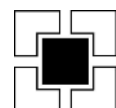
۲- کارواش غیراتوماتیک حداقل ۲۰۰ مترمربع

۳- حداقل عرض قطعه در موارد فوق ترجیحاً ۱۵ متر تعیین میگردد.

تبصره ۳- حداکثر سطح کل زیر بنا در کاربریهای تجاری و مختلط معادل هشتاد درصد سطح پلاک میباشد.

تبصره ۴- حداکثر سطح اشغال معادل شصت درصد سطح پلاک میباشد

تبصره ۵- تجهیزات مورد نیاز این مجتمعها به شرح زیر میباشد:



الف- در مورد کارواشهای اتوماتیک: استقرار دستگاه اتوماتیک کارواش که خودرو زیر دستگاه و روی ریل حرکت نماید و یا محل استقرار خودروها ثابت و دستگاه کارواش بر روی آنها حرکت نماید.

۱- نصب موتورخانه (پمپها و کمپرسور هوا در بخش فضای ساخته نشده)

۲- احداث جکهای بالابر با فیلتر

۳- تعبیه سیستم جمع آوری و هدایت فاضلاب با جدا کردن گازوئیل از آن

ب- کارواشهای غیراتوماتیک:

۱- کلیه موارد ذکر شده در بند (الف) به استثنای دستگاههای اتوماتیک کارواش

۲- احداث محل انتظار مراجعین

۳- احداث سرویس بهداشتی عمومی

۴- احداث بوفه یا رستوران حداکثر با مساحت ۲۰ مترمربع

۵- نصب سیستمهای هواکش و خنک کننده

۶- اطاق استراحت کارگران

۷- اطاق مدیریت و صندوق

۸- انبار ملزومات

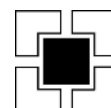
۹- فروشگاه (حداکثر با مساحت ۱۶ مترمربع)

۱۰- احداث پارکینگ (به تعداد جایگاههای شستشوی اتومبیل در داخل سالن) در فضای آزاد با

مساحت حداقل ۱۵ مترمربع به ازاء هر وسیله نقلیه

۱۱- اطاقهای استقرار دوش (یک اطاق به ازاء هر ۵ نفر کارمند)

۱۲- اطاق سرایدار

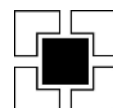


۶-۵-۲- آموزشگاههای تعلیم رانندگی:

- تبصره ۱- این واحد میتواند در کاربریهای تجاری مرکز محله، مرکز ناحیه و مسکونی با تراکمهای متوسط و کم در مجاور گذرگاههای سواره با عرض حداقل ۱۸ متر استقرار یابند.
- تبصره ۲- حداقل مساحت پلاک آموزشگاههای تعلیم رانندگی معادل دویست مترمربع (۲۰۰ مترمربع) میباشد.
- تبصره ۳- حداکثر سطح اشغال معادل چهل درصد سطح پلاک میباشد.
- تبصره ۴- حداکثر درصد تراکم ساختمانی معادل هشتاد درصد سطح پلاک میباشد.
- توضیح ۱- سطح فضای باز میتواند به عنوان پارکینگ مورد استفاده قرار گیرد.
- تبصره ۵- فضاهای داخلی مورد نیاز شامل موارد زیر میباشد:
- اطاق انتظار رانندگان، اطاق خواب رانندگان، کلاسهای آموزش آئین نامه، اطاق مدیریت، بایگانی
- تبصره ۶- استقرار این واحدها در پلاکهای دو نبش دارای ارجحیت میباشد.
- تبصره ۷- استقرار این واحدها در مجاورت مدارس، واحدهای آموزش عالی، سالنهای نمایش و سینما، هتلها، رستورانها، مراکز گذران اوقات فراغت، مجتمعهای فرهنگی، مجتمعهای تجاری، مجتمعهای مسکونی بلندمرتبه، بیمارستانها و مجتمعهای درمانی غیرمجاز میباشد.

۶-۵-۳- دفاتر پست:

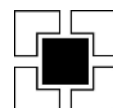
- احداث دفاتر پست در صورت عدم تداخل با کاربریهای مورد نیاز شهری در کاربریهای تجاری و مختلط بلامانع است. رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ و درصدهای مجاز احداث بنا در کاربری مربوطه الزامی میباشد. در صورت احداث دفاتر پستی به صورت خصوصی، مورد به عنوان کاربری تجاری با رعایت ضوابطه مربوط تلقی خواهد گردید.



۶-۵-۷- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای تجاری و مختلط:

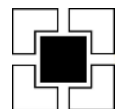
جدول شماره ۱۴- نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای تجاری و مختلط

نوع کاربری	نوع عملکرد و سایر خصوصیات	حداقل پارکینگ مورد نیاز
تجاری و مختلط	تجاری نواری	- در کاربری های تجاری خرد تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری الزامی است. - به ازای هر ۲۴ مترمربع کاربری تجاری نواری در مقیاس محله ۲۸ مترمربع در مقیاس ناحیه و ۳۲ مترمربع در مقیاس شهر تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. - در صورتیکه مساحت هر باب مغازه کمتر از ۲۴ مترمربع باشد تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
	تجاری مرکز محله	- به ازای هر واحد تجاری با مساحت کمتر از ۲۴ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. - به ازای هر ۲۴ مترمربع فضای تجاری تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
	تجاری مرکز ناحیه	- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۲۸ مترمربع تأمین یک واحد تجاری الزامی است.
	مختلط تجاری- اداری - خدماتی	- تأمین یک واحد پارکینگ به هر واحد تجاری با مساحت کمتر از ۳۲ متر الزامی است. - به ازای هر ۳۲ مترمربع فضای تجاری تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
	مختلط تجاری- اداری - خدماتی با مسکونی	- نحوه تأمین پارکینگ در طبقات مسکونی تابع ضوابط تأمین پارکینگ در کاربری مسکونی است.
	مختلط تجاری- کارگاهی	- به ازای هر ۵۰ مترمربع فضای اداری و خدماتی تأمین دو واحد پارکینگ الزامی است.
	مراکز خرید و پاساژها و مجتمع های کلان تجاری	- تبصره در کلیه کاربریهای تجاری فوق چنانچه زیربنای مفید یک واحد مستقل تجاری ۱۰۰ مترمربع باشد تأمین ۳ واحد پارکینگ بلامانع است.
	فروشگاههای تجاری بزرگ، فروشگاههای زنجیره ای، هایپرمارکت، مراکز بزرگ خرید و موارد مشابه، حداقل با مساحت ۳۰۰ مترمربع	- به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنای ناخالص تجاری یک واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز هم برای مراجعین و هم کارکنان - طراحی پیش ورودی برای پیاده سوار الزامی است.
	دفتر کار شامل مجتمع خدمات دفتری، دفاتر مهندسی و دفاتر وکلا	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)
	دفاتر خدمات پستی و پیشخوان عمومی و دولتی	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)
تجاری و مختلط	شعب بانکها، مؤسسات مالی - اعتباری و مؤسسات قرض الحسنه	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید شش واحد پارکینگ (سه واحد برای موظف و ۳ واحد برای مراجعین)
	آموزشگاهها (زبان، هنری، فنی و حرفه ای و...)	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)
	آموزشگاه رانندگی	- حداقل مساحت پارکینگ در فضای باز یا سرپوشیده ۶۰ مترمربع به نحوی که امکان پارک ۳ خودرو بدون مزاحم فراهم باشد.
	آژانس کرایه اتومبیل، تاکسی تلفنی و نمایشگاه اتومبیل	- حداقل مساحت پارکینگ ۱۰۰ مترمربع در فضای باز یا سرپوشیده به نحوی که امکان پارک ۶ خودرو بدون مزاحمت فراهم باشد.
	مجتمع پزشکان و آزمایشگاههای تشخیص طبی	- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ۴ واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز (۲ واحد برای پارکینگ موظف و ۲ واحد برای مراجعین)



جدول شماره ۱۵- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری تجاری

کاربری	طبقه بندی پیشنهادی	حداقل مساحت شده موجود	حدانصاب قطعات تفکیکی جدید (مترمربع)	شده موجود		شده موجود		حداقل طول و عرض شده موجود	حداقل طول و عرض شده موجود		حداکثر سطح اشغال	حداقل مساحت خاص یک واحد مستقل (مترمربع)		تعداد طبقات در پلاکهای با حد نصاب تفکیک	حداکثر درصد تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی	حداقل مساحت یک واحد پارکینگ
				طول (متر)	عرض (متر)	طول (متر)	عرض (متر)		همکف	اول و بالاتر						
تجاری	تجاری مرکز محله	۲۵۰	۵۰۰	۲۰	۱۲	۳۳	۱۵	۷۰	۷۰	۲۴	۳	۲۱۰	۲۵			
	تجاری مرکز ناحیه	۳۰۰	۷۰۰	۲۰	۱۵	۳۵	۲۰	۸۰	۸۰	۲۸	۴	۳۲۰	۲۵			
مختلط تجاری-اداری- خدماتی		۴۵۰	۱۰۰۰	۳۰	۱۵	۳۳	۳۰	۸۰	۶۰	واحد تجاری ۳۲ واحد آپارتمانی ۵۰	۵	۳۲۰	۲۵			
محور با قابلیت تبدیل به تجاری نواری (مقیاس محله- ناحیه-شهر		ضوابط این محورها از نظر حداقل مساحت قطعه تفکیکی، میزان تراکم و... تابع ضوابط تراکم مسکونی متعلقه میباشد و احداث واحد تجاری صرفاً در محدوده مجاز سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف (با مساحت ۲۴ مترمربع به ازای هر واحد تجاری) و با دسترسی مستقیم به گذرگاه اصلی مجاز میباشد														
۱- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۲۴ مترمربع در مقیاس محله، ۲۸ مترمربع در مقیاس ناحیه، ۳۲ مترمربع در مقیاس شهر تامین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد. توضیح ۱: در کلیه واحدهای تجاری با مساحت کمتر از ۲۴ مترمربع تامین یک واحد پارکینگ الزامی است. توضیح ۲: در کلیه کاربریهای تجاری چنانچه زیربنای مفید یک واحد مستقل تجاری ۱۰۰ مترمربع باشد تامین ۳ واحد پارکینگ بلامانع است. توضیح ۳: در هنگام صدور پروانه ساختمان توسط شهرداری لازم است نقشه پارکینگ (نقشه جانمایی نحوه استقرار خودروها) و نقشه نما ارائه گردد. توضیح ۴: در مواردی که احداث پارکینگ به دلایل فنی در پلاک امکانپذیر نباشد میبایست پارکینگ در شعاع حداکثر ۲۵۰ متری پلاک تامین گردد. توضیح ۵: در تراکلهای تجاری و مختلط تجاری- اداری- خدماتی پارکینگ میبایست در طبقات زیرزمین یا در طبقات بالای همکف احداث گردد. بنابراین احداث آن در طبقه همکف غیرمجاز میباشد ولی در محورهایی با قابلیت تجاری نواری احداث پارکینگ در همکف مجاز می باشد. توضیح ۶: مساحت لازم برای هر محل پارکینگ ۲۵ مترمربع میباشد . توضیح ۷: در مجتمع های تجاری حداقل ۲ درصد پارکینگها می بایست به پارکینگ معلولین اختصاص پیدا نماید. ۲- در کلیه تراکمه‌ها، حداکثر ارتفاع طبقات ساختمان واقع در بر گذرگاه اصلی در هر حالت نمی تواند از عرض بزرگترین گذرگاه مجاور بیشتر باشد. ۳- حداقل عرض واحدهای تجاری ۴ متر میباشد. ۴- در پلاکهای تجاری که دو بر میباشد ورودی پارکینگ میبایست لزوماً از گذرگاه فرعی تر تامین شود. ۵- ارتفاع مغازه ها در تجاری مرکز محله و ناحیه در طبقه همکف ۶/۵ متر و در سایر طبقات ۴ متر میباشد ۶- ارتفاع مغازه ها در تجاری نواری ۵/۵ متر میباشد. ۷- کلیه واحدهای تجاری موجود تا قبل از تصویب طرح تفصیلی (که دارای مجوز احداث واحد تجاری از شهرداری می باشند) در هنگام نوسازی در صورت درخواست مالک به عنوان تجاری وضعیت موجود تلقی و با همان مساحت و زیربنای کاربری تجاری با ارتفاع مجاز طرح تفصیلی قابل نوسازی میباشند(در صورت احداث بنا با پروانه ساخت). ۸- تجمیع دو یا چند مغازه یا واحد تجاری به یک مغازه بزرگتر در صورت تطابق کامل با ضوابط طرح بلامانع میباشد. ۹- تفکیک پلاک و واحد تجاری به دو یا چند مغازه کوچکتر به طورکل ممنوع میباشد. ۱۰- هرگونه پیش آمدگی و همچنین احداث پله های ورودی مغازه ها در خارج از حدود پلاک تفکیکی مجاز نبوده و صرفاً تزیینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد ایمنی با ارتفاع بیش از ۶/۵ متر(و برای تجاری نواری ۵/۵ متر) از کف معبر و حداکثر تا سی سانتیمتر (۳۰ سانتیمتر) پیشامدگی مجاز میباشد. ۱۱- در کلیه ساختمانهای تجاری و کاربریهای مختلط با ارتفاع بیش از ۳ طبقه، احداث پله فرار و آسانسور الزامی می باشد. ۱۲- عرض درب ورودی مغازه ها می بایست حداقل ۱/۵ متر و ارتفاع آن حداقل ۲/۲۵ متر باشد و در هر شرایطی نمی بایست به طرف گذرگاه باز شود. ۱۳- کلیه سطوح خارجی بنا در کاربری تجاری که در معرض دید قرار دارند میبایست نامسازی گردند. ۱۴- واحد تجاری صرفاً می بایست در سطح اشغال مجاز ساختمان احداث گردد و احداث آن در حیاط ممنوع می باشد. ۱۵- در محورهایی با قابلیت تجاری نواری، توده ساختمانی می بایست در بر گذرگاه استقرار یابد. ۱۶- کلیه پلاکهای با قابلیت تبدیل به کاربری مختلط (واقع در بلوار امام رضا) چنانچه دارای مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر (پس از اصلاحی) باشند در صورت رعایت کلیه ضوابط طرح تفصیلی و پرداخت حق و حقوق شهرداری میتوانند نسبت به ابتیاع تراکم اضافی(اضافه بر تراکم ساختمانی طرح تفصیلی مندرج در جدول ضوابط) که عبارت از یک طبقه برای قطعات با مساحت حداقل ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع دو طبقه برای قطعات با مساحت حداقل ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر است، اقدام نمایند.																



جدول شماره ۱۶ خلاصه ضوابط و مقررات اجرایی بلوار امام رضا

کاربری	حداقل مساحت قطعات تفکیکی در بافت ساخته شده موجود	حدنصاب (مترمربع) جدید	عرض قطعات بافت ساخته شده موجود		عرض قطعات بافت جدید		حداکثر سطح اشغال		مستقل تجاری (مترمربع)	تعداد طبقات در پلاکهای با حد نصاب تفکیکی	حداکثر درصد تراکم ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی	حداقل مساحت یک واحد پارکینگ (مترمربع)
			طول (متر)	عرض (متر)	طول (متر)	عرض (متر)						
محور با قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- اداری - خدماتی	۴۵۰	۱۰۰۰	۳۰	۱۵	۳۰	۳۳	۸۰	۶۰	۳۲	۵	۳۲۰	۲۵
محورهای قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- اداری - خدماتی با مسکونی	۳۰۰	۱۰۰۰	۲۵	۱۲	۳۰	۳۳	۸۰	۶۰	۳۲	۴	۲۶۰	۲۵
محورهای قابلیت تبدیل به مختلط تجاری- کارگاهی	۳۰۰	۱۰۰۰	۲۵	۱۲	۳۰	۳۳	۸۰	۶۰	۳۲	۴	۲۶۰	۲۵

۱- کلیه ضوابط عمومی تفکیک و احداث ساختمان در کاربری تجاری در این محور لازم اجرا میباشد.

۲- در کاربریهای مختلط احداث پیلوت ممنوع میباشد.

۳- در کاربریهای مختلط درب واحدهای تجاری-اداری لزوماً میبایست از واحدهای مسکونی مجزا در نظر گرفته شود.

۴- عمق کاربریهای مختلط تا یک پلاک و حداکثر به عمق ۳۰ متر از لبه گذرگاه میباشد.

۵- ارتفاع مغازه ها در این محور (قابل تبدیل به مختلط) در طبقه همکف ۶/۵ متر، در طبقات با کاربری اداری ۳/۵ متر و در طبقات با کاربری مسکونی ۳ متر میباشد.

۶- کلیه مستحدثات واقع در پلاکهای (با قابلیت تبدیل به کاربری مختلط) با عرض و عمق بیشتر از ۱۵ متر، به منظور تامین فضای جلوخان، میبایست ۳ متر از هر پلاک در طبقه همکف عقب نشینی نمایند،

۷- کلیه پلاکهای(باعرض کمتر از ۳۰ متر) واقع در بر بلوار امام رضا در صورت عقب نشینی از هر ملک و ایجاد سبزه میدان و جلوخان(در صورت رعایت حداقل ۵ متر عقب نشینی) میتواند از مزایای یک طبقه تراکم تشویقی استفاده کنند. به علاوه به نسبت میزان عقب نشینی از امکان ساخت همان میزان عقب نشینی با کاربری مربوطه (در صورت تجمیع در جبهه دوم پلاک و یا استفاده از فضای پلاک در عمق) برخوردار خواهند گردید.

۸- توده ساختمانی کلیه پلاک های واقع در بر بلوار امام رضا میبایست در هر گذرگاه اصلی یا هر جلوخان استقرار یابد.

۹- کلیه پلاک های دارای عمق ۱۵ متر و بیشتر، جهت رعایت حداکثر سطح اشغال، طبقات بالای همکف(در ارتفاع بالای ۶/۵ متر) می بایست ۳ متر عقب نشینی (شکست توده) از سمت خیابان را رعایت نمایند تا از شکل گیری توده بصورت صلب و یکنواخت در بدنه بلوار جلوگیری گردد.

توضیح ۱: در پلاک هایی که دارای عمق ۱۰ الی ۱۵ متر می باشند میزان عقب نشینی طبقات بالای همکف به میزان ۲ متر تعیین میگردد.

۱۰- رعایت قوس بجای مثلث دید (پخ) براساس جداول مربوطه در محبت دسترسیها براساس عرض پیشنهادی گذرگاههای تقاطع در هنگام تفکیک و احداث ساختمان الزامی میباشد.

۱۱- به ازای هر واحد تجاری(با مساحت ۳۲ مترمربع) احداث یک واحد پارکینگ و به ازای (هر ۵۰ مترمربع) فضای اداری و خدماتی تامین ۲ واحد پارکینگ الزامی میباشد(تامین یک واحد پارکینگ برای واحدهای تجاری با مساحت کمتر از ۳۲ مترمربع نیز الزامی است).

۱۲- در پلاکهای مختلط و تجاری که دو بر می باشند ورودی پارکینگ میبایست لزوماً از گذرگاه فرعی تر تأمین گردد.

۱۳- در کلیه پلاکهای واقع در محورهای مختلط در بر بلوار امام رضا امکان دسترسی به پارکینگ از جبهه نخست ساختمان (بر بلوار امام رضا)ممنوع می باشد. در مورد پلاکهایی که دارای دسترسی از جبهه جانبی و دوم ساختمان نمی باشند میبایست تامین پارکینگ های آنها از پارکینگ های طبقاتی خارج از پلاک حداکثر تا شعاع ۲۵۰ متر تأمین گردد.

توضیح ۱: چنانچه در شعاع ۲۵۰ متری پلاک مربوطه، پارکینگ با جای پارک های قابل واگذاری وجود داشته باشد، صدور پروانه ساختمانی مربوطه منوط به خرید پارکینگ برای واحدهای تجاری، اداری، مسکونی و خدماتی و ارائه و درج آنها در پروانه ساختمانی می باشد.

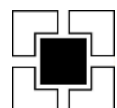
توضیح ۲: در هر صورت تامین کلیه پارکینگهای مورد نیاز براساس تراکم های ساختمانی پیشنهادی الزامی است و در صورت عدم تامین پارکینگ در شعاع ۲۵۰ متری آن از تراکم ساختمانی به اندازه تعداد واحد پارکینگ های تامین شده بایستی کاسته شود.

۱۴- جهت تاکید بر طراحی کنج ها در بدنه بلوار امام رضا، در پلاک هایی که در تقاطع گذرگاه ها با عرض ۲۵ متر و بیشتر با بلوار امام رضا واقع گردیده اند، مشروط به دارا بودن حدنصاب تفکیک در تراکم مربوطه(پس از اصلاحی)، تراکم ساختمانی به میزان ۶۰درصد(یک طبقه) با پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل افزایش می باشد.

۱۵- کلیه پلاک های دارای کاربری خدمات عمومی(اداری- فرهنگی- آموزشی، درمانی و...) واقع در بر بلوار امام رضا می بایست حداقل ۵ متر از هر پلاک به منظور ایجاد جلوخان عقب نشینی نمایند.(مگر آنکه عمق پلاک کمتر از ۲۰ متر باشد).

۱۶- جهت ایجاد زمینه مناسب به منظور ارتقاء کیفیت طراحی نمای بناهای مجاور بلوار امام رضا کلیه ساختمانها به استثنای طبقه همکف میبایست در چهل درصد از سطح نمای اصلی خود نسبت به عقب نشینی به میزان حداقل یک متر از هر گذرگاه اقدام نموده و طراحی نما با لحاظ این عقب نشینی مورد اقدام قرار گیرد.

۱۷- در مورد اراضی ناقص در صورتیکه مساحت پلاک حداقل ۱۲۰ مترمربع و بیشتر باشد حداکثر تراکم ساختمانی مجاز قابل اعمال می باشد و در صورتیکه مساحت پلاک بین ۹۰ تا ۱۲۰ مترمربع باشد تراکم ساختمانی قابل اعمال ۲۰۰ درصد می باشد و در صورتیکه مساحت پلاک بین حداقل ۲۰ تا ۸۹ مترمربع باشد تراکم ساختمانی قابل اعمال معادل ۱۰۰ درصد در یک طبقه با کاربری تجاری(به ارتفاع ۶/۵ متر) می باشد و قطعات با مساحت کمتر از ۲۰ متر مربع میتوانند با پلاکهای مجاور تجمیع و یا توسط شهرداری تملک و خریداری گردد.



۶-۶- کاربری ورزشی:**- موارد استفاده از زمین:**

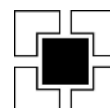
استفاده از این اراضی به منظور احداث زمین بازی کوچک، زمینهای ورزشی مقیاس محله و ناحیه، سالنهای ورزشی، مجتمعهای ورزشی، استادیومها، ورزشگاهها، استخرهای شنا و مجموعه های ورزشی آبی، پیستهای اسکی و دوچرخه سواری، اتومبیلرانی، محل ورزشهای باستانی و زورخانه ها، مراکز سونا و آب درمانی، میادین اسبدوانی و پارک ورزشی و سایر مراکز ورزشی مشابه میباشد.

انواع این کاربریها برحسب سلسله مراتب خدمات شهری عبارتند از:

- اراضی ورزشی در مقیاس محله: شامل زمین بازی کوچک
- اراضی ورزشی در مقیاس ناحیه: شامل زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها
- اراضی ورزشی در مقیاس شهر: شامل ورزشگاهها و مجتمعهای ورزشی، باشگاهها، استادیومها، زورخانه ها و...

- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

- حداقل تفکیک در مقیاس محله ۱۰۰۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه ۱۵۰۰ مترمربع و در مقیاس شهر ۳۰۰۰ مترمربع میباشد.
- تراکم ساختمانی در کلیه اراضی روباز ورزشی در مقیاس محله، ناحیه و شهر ۱۰ درصد و در مجتمعهای ورزشی سرپوشیده ۵۰ درصد میباشد.
- سطح اشغال مجاز در زمینهای ورزشی روباز ۱۰ درصد و در مجتمعهای ورزشی سرپوشیده ۵۰ درصد از سطح زمین میباشد.
- تبصره: در مواردی که مجری طرح فقط سرمایه گذاری جهت تاسیسات ورزشی در مقیاس شهری در اراضی مربوطه را دارد میتواند مقررات ویژه ای که مورد تأیید سازمان تربیت بدنی باشد اعمال نماید.



- بجز زمینهای ورزشی، محوطه های پارکینگ و دیگر مستحدثات بقیه اراضی خالی این کاربری میبایست به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی در احداث بنا و پایان کار الزامی است.

- دیگر استفاده های مجاز در کاربری ورزشی:

در کاربری ورزشی در صورت وجود فضای مازاد بر نیازمندیهای ورزشی احداث واحدهای فروش لوازم ورزشی، فروش آب میوه و اغذیه، پارکینگ عمومی، فروش کتاب و مجلات ورزشی، خانه بهداشت و کمکهای اولیه به صورت پیوسته و غیرمستقل با تصویب مجری طرح مجاز میباشد.

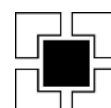
تبصره: استقرار عملکردهای تفریحی و تجاری به شرط آنکه از ۵ درصد کل مساحت زمین تجاوز نکند بلامانع است.

- در مراکز ورزشی مقیاس محله و ناحیه (سرپوشیده) به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ عمومی برای مراجعین الزامی است.

- علاوه بر مورد فوق تأمین یک واحد پارکینگ عمومی به ازای هر ۳ نفر شاغل الزامی است.

- در زمینهای ورزشی و استخرهای شنای روباز و استادیومها به ازای هر ۱۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ عمومی الزامی است. و علاوه بر این به ازای هر ۳۰ نفر گنجایش تأمین یک واحد پارکینگ در محوطه (برای مراجعین) الزامی است.

- در زمینهای ورزشی حداکثر ۲۰ درصد فضای باز میتواند به پارکینگ اختصاص یابد.



جدول شماره ۱۷- ابعاد بهینه سالنهای ورزشی با توجه به ابعاد بین المللی

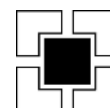
نوع ورزش	سطح سالن (مترمربع)	ابعاد سالن (ارتفاع × عرض × طول)
والیبال، تنیس، بسکتبال، بدمینتون	۱۱۶۸	۹ × (۳۶/۵ × ۳۲) چند منظوره با ابعاد بهینه
خرک، حلقه، حرکات زمینی، بارفیکس	۸۱۰	۷/۶۰ × (۳۶ × ۲۲/۵) پیشنهادی

جدول شماره ۱۸- ابعاد بهینه سالن سرپوشیده شنا

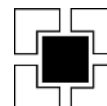
مساحت کف (مترمربع)	ارتفاع × عرض × طول	نوع سالن
۶۶۵	۵ × (۳۵ × ۱۹)	برای تمرینات
۱۶۲۰	۶ × (۶۰ × ۲۷)	برای مسابقات

جدول شماره ۱۹- ابعاد انواع سالنهای سرپوشیده برحسب عملکرد

بازیهای موجود در سالن	نوع سالن	سطح مفید (مترمربع)	ابعاد برحسب متر (ارتفاع × طول × عرض)
بدمینتون، والیبال	کوچک	۱۸۰	۵/۵ × (۱۰ × ۱۸)
بدمینتون، والیبال، بسکتبال	متوسط	۲۸۸	۵/۵ × (۱۲ × ۲۴)
بدمینتون، والیبال، بسکتبال	بزرگ	۵۴۰	۵/۵ × (۱۸ × ۳۰)
بدمینتون، والیبال، بسکتبال، تنیس		۵۷۶	۶ × (۱۸ × ۳۲)
بدمینتون، والیبال، بسکتبال، تنیس، هندبال	سالن چندمنظوره	۸۸۲	۷ × (۲۱ × ۴۲)
تنیس روی میز	سالن پنگ پنگ	۸۱	۴ × (۹ × ۹)
تنیس روی میز	سالن پینگ پنگ	۱۰۸	۴ × (۹ × ۱۲)
تنیس روی میز، بدمینتون، والیبال	اتاق بازی	۲۲۵	۴ × (۱۵ × ۱۵)
تنیس روی میز، بدمینتون، والیبال	اتاق بازی	۲۷۰	۴ × (۱۵ × ۱۸)



جدول شماره ۲۰- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری ورزشی

[illegible]

۶-۷- کاربری درمانی:**- موارد استفاده از زمین:**

استفاده از این اراضی به منظور احداث مرکز تزریقات و پانسمان، کلینیکهای تخصصی، داروخانه ها و دراک استورهای پیوسته - مراکز اورژانس، درمانگاهها، مراکز بهداشت، آزمایشگاههای پیوسته، رادیولوژیهای پیوسته، بیمارستانها، زایشگاهها، مراکز روانپزشکی، مراکز ترک اعتیاد، مراکز دامپزشکی، مراکز دیالیز، مراکز مبارزه با بیماریهای واگیردار و بیماریهای خاص، مراکز تنظیم خانواده، مراکز توانبخشی، مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست، سالمندان، معلولین و جانبازان، آسایشگاهها و مراکز پزشکی هسته ای، مراکز انتقال خون و سایر واحدهای وابسته به مراکز بهداشت، درمان و آموزش پزشکی میباشند.

این کاربری براساس سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر توزیع میگردد:

اراضی خدمات درمانی در مقیاس محله: مراکز بهداشت و تنظیم خانواده و درمانگاهها

اراضی خدمات درمانی مقیاس ناحیه: شامل پلی کلینیکها

اراضی خدمات درمانی مقیاس منطقه: شامل مراکز انتقال خون و بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز

اورژانس

اراضی خدمات درمانی مقیاس شهری: شامل بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستان، مراکز

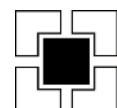
توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای

دامپزشکی و...

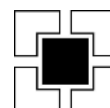
- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

- احداث اماکن و مراکز بهداشتی و درمانی در اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی که به تصویب

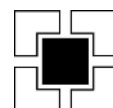
میرسد با توجه به استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی مجاز می باشد.



- علاوه بر ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی از نظر ملاحظات شهرسازی رعایت مقررات ذیل لازم الاجرا میباشد.
- حداقل تفکیک مراکز درمانی در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع و در مقیاس ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع میباشد و حداقل تفکیک برای بیمارستان ۱۰۰۰۰ مترمربع میباشد. این میزان برای مراکز توانبخشی ۵۰۰۰ مترمربع و برای کلینیکها (در رده های مختلف) ۱۰۰۰ مترمربع میباشد.
- میزان سطح اشغال کلیه مراکز درمانی در مقیاس های مختلف شهری ۵۰ درصد است. این میزان برای بیمارستانها و مراکز توانبخشی در مقیاس شهر ۴۰ درصد میباشد.
- حداکثر تعداد طبقات مراکز درمانی در مقیاس محله ۲ طبقه و در مقیاس ناحیه ۳ طبقه، بیمارستانها و کلینیک ها ۴ طبقه، مراکز توانبخشی در مقیاس ناحیه ۳ طبقه و در مقیاس منطقه و شهر ۴ طبقه میباشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان پزشکان ۵۰ درصد سطح کل زمین و تراکم ساختمانی تابع ضوابط مسکونی و یا تجاری همجوار میباشد (حداکثر ۲۰۰ درصد)
- حداقل ارتفاع مفید هر طبقه در کاربری درمانی ۳ متر و حداکثر ۴/۸ متر میباشد. البته سالنهای اجتماعات و نمایش و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمیباشد.
- در بناهای درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاقهای بستری، معاینه و فضاهای اداری و پرتردد اصلی الزمی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا و اخذ پایان کار الزامی است.
- برای حفاظت از سروصدای ناشی از عبور و مرور وسایل نقلیه و سایر مسایل ایمنی، ساختمان اصلی بیمارستانها میبایست حداقل ۱۰ متر از حریم خیابانهای شریانی درجه یک مجاور زمین فاصله داشته باشند.



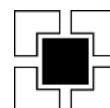
- رعایت ضوابط و مقررات و استانداردهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه های معماری و تأسیساتی بناها و میزان مقیاس مورد نیاز مراکز مختلف درمانی الزامی است.
- احداث زیرزمین مشروط بر رعایت ضوابط فنی در زیر طبقه همکف حداکثر تا ۲ طبقه مجاز بوده و استقرار عملکردهای ذیل در آن مجاز میباشد.
 - ✓ انبارها و بایگانی
 - ✓ کارگاه تعمیرات بنا و تأسیسات و تجهیزات مربوطه با امکان تهویه
 - ✓ موتورخانه و تعمیرات و تأسیسات مربوطه
 - ✓ پارکینگ
 - ✓ آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان نور و تهویه مستقیم
 - ✓ محل تجهیزات برق و مخابرات
 - ✓ سرویسهای بهداشتی، دوش، رختکن به تفکیک زنانه و مردانه
 - ✓ ناهارخوری و محل استراحت کارکنان با امکان تهویه مستقیم
 - ✓ رختشویخانه استریل برای ملحفه و سایر وسایل
 - ✓ محل اقامت نگهبان و یا سرایدار (مشروط به نورگیری و تهویه مناسب)
 - ✓ علاوه بر پیش بینی پله، در کلیه بناهای درمانی باید آسانسور با ظرفیت و تعداد کافی در نظر گرفته شود.
- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید نماسازی شوند.
- در مراکز درمانی و کلینیکها و مراکز توانبخشی برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا تأمین چهار واحد پارکینگ ضروری است. در بیمارستان ها در اتاقهای یک تخته به ازای یک تخت یک واحد پارکینگ، در اتاقهای دو تخته در ازای هر دو تخت ۱/۵ واحد پارکینگ و در اتاقهای عمومی در ازای هر ۵ تا ۸ تخت ۰/۵ واحد پارکینگ ضروری است.



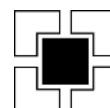
- سطح پارکینگ خودروهای متفرقه میبایست در خارج از محوطه مراکز درمانی تأمین گردد.
- پارکینگ واحدهای درمانی میتواند در محوطه (حداکثر ۲۰ درصد فضای باز) یا در محدوده سطح اشغال پیش بینی شود و زیربنای آن جز تراکم محسوب نمیشود ولی در صورتی که سرپوشیده باشد جز سطح اشغال محسوب میشود.
- احداث یک واحد مطب پزشکی در منطقه مسکونی توسط مالک دارای مدرک پزشکی (حداقل دکتری پزشکی) مجاز میباشد. البته این مجوز فقط برای ایجاد مطب پزشکی در ساختمانهای مسکونی تک واحدی ویلایی قابل صدور است. استفاده از این مجوز در واحدهای آپارتمانی امکان پذیر نبوده و ممنوع میباشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان پزشکان ۵۰ درصد و تراکم ساختمانی تابع ضوابط مسکونی و یا تجاری همجوار میباشد (حداکثر ۲۰۰ درصد).
- در صورت وجود حیاط داخلی، پاسیو و یا فضای باز محصور، حداقل عرض آن نباید از ۶ متر کمتر باشد، در غیر این صورت سطح فضا جز زیربنا محسوب میشود.

- دیگر استفاده های مجاز در کاربری درمانی:

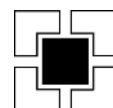
- درمانی مرکز محله: در اراضی مشخص شده جهت این حوزه احداث درمانگاه، کلینیک در حد نیازمندیهای محله مجاز میباشد.
- درمانی مرکز ناحیه و شهر: در اراضی مشخص شده جهت این حوزه علاوه بر استفاده های مجاز در حوزه درمانی مرکز محله، احداث مرکز بهداشت، درمانگاه بیمارستان، زایشگاه مرکزی و ناحیه ای، مرکز اداری امور درمانی و بهداشتی، داروخانه وابسته، آموزشگاههای وابسته پرستاری و بهیاری و خوابگاههای مربوطه مجاز خواهد بود.



- احداث داروخانه پیوسته، رادیولوژی پیوسته، آزمایشگاه تشخیص طبی به صورت پیوسته، پرستاری و بهیاری و خوابگاههای مربوطه، گل فروشی، فروش کمپوت و آبمیوه، تزریقات، آموزشگاههای بهورزی و بهیاری، مراکز رفاه خانواده، اغذیه فروشی به صورت وابسته به مراکز بهداشتی و درمانی و در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی با تصویب مجری طرح مجاز میباشد.
- خانه سالمندان و بیمارستانها بهتر است در خارج از محدوده شهر مکان یابی شود. در صورتی که در داخل شهر باشد، میبایستی ضوابط و مقررات خاص سازمانها و ارگانهای ذیربط بطور کامل رعایت شود.
- واحدهای مربوط به داروخانه ها و آزمایشگاهها و رادیولوژیها و دراگ استورها و واحدهای اورژانس مستقل جزو تأسیسات بهداشتی نبوده و در شمار واحدهای تجاری محسوب و احداث آن در حوزه کاربری اراضی بهداشتی به طور مستقل مجاز نمیشود.



خلاصه ضوابط و مقررات کاربری درمانی

[illegible]

۶-۸- کاربری فرهنگی - هنری:**- موارد استفاده از زمین:**

استفاده از این اراضی به منظور احداث کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانوئهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما، محل برگزاری نمایشگاههای هنری، کانوئهای فرهنگی، کتابخانه های مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمعهای فرهنگی، سالن اجتماعات و سخنرانی ها، سینما و تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما، موزه، نمایشگاهها، اردوگاه فرهنگی و کارگاههای هنری (نقاشی، موسیقی و...)، مراکز حروفچینی و لیتوگرافی، کانوئهای فیلم، انیمیشنهای اداری و فرهنگی، مراکز فنی چاپ و نشر، آتلیه های عکاسی، استودیوهای دوبله صدا، بازارچه کتاب، مراکز سمعی و بصری، مراکز اشاعه هنرهای ملی، سندیکاها و... میباشد.

عملکردهای قابل استقرار در کاربری فرهنگی - هنری براساس سلسله مراتب خدمات شهری عبارتند از:

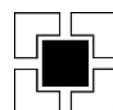
در مقیاس ناحیه: کتابخانه ها، سالنهای اجتماعات کوچک، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینماها

در مقیاس شهر: کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا، مجتمعهای فرهنگی، سالنهای اجتماعات و سخنرانی، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما، اردوگاه فرهنگی، گالریهای هنری

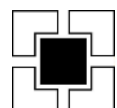
- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

- تفکیک اراضی با کاربری فرهنگی - اجتماعی غیر مجاز میباشد.

تبصره: حداقل تفکیک برای اراضی با کاربری فرهنگی - هنری در مقیاس ناحیه ۱۵۰۰ مترمربع و در مقیاس شهر ۳۰۰۰ مترمربع میباشد.



- حداکثر سطح اشغال مجاز در مقیاس ناحیه پنجاه (۵۰) درصد و در مقیاس شهر چهل (۴۰) درصد سطح کل زمین میباشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی کاربری فرهنگی در مقیاس ناحیه ۱۰۰ درصد و در مقیاس شهر ۱۲۰ درصد میباشد.
- حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی برای سینما و تئاتر ۸۰ درصد است.
- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا در مقیاس ناحیه و شهر احداث یک واحد پارکینگ الزامی میباشد. علاوه بر این در سینماها، تئاتر و سالنهای کنسرت و نگارخانه، فرهنگسرا، سالن اجتماعات و مجموعه کنفرانس ها و... به ازای هر ۵۰ صندلی تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- پارکینگهای واحدهای فرهنگی به استثنا سینما و تئاتر میتواند در محوطه یا در زیربنا پیش بینی شود در هر حال پارکینگ جز تراکم محسوب نمیشود. در صورتی که پارکینگها در محوطه و به شکل روباز طراحی شوند حداکثر سطح اشغال آنها نمیتواند بیش از ۲۰ درصد سطح کل زمین باشد.
- تبصره: در صورتی که پارکینگ در محوطه به صورت مسقف تأمین شود مساحت آن جزء سطح اشغال محسوب شده ولی جزء تراکم محسوب نمیشود.
- ساخت و ساز و استفاده از تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی با توجه به ضوابط مراجع مسئول و طرح مصوب با رعایت ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و رعایت ضوابط طرح تفصیلی در مورد این کاربری مجاز میباشد.
- عقب نشینی در ورودی اصلی، به میزان ۴ متر در کاربریهای مقیاس ناحیه و ۵ متر در مقیاس شهر از بر گذرگاه اصلی برای توقف مراجعین الزامی است.
- احداث تأسیسات و تجهیزات مرتبط با کاربری فرهنگی حداکثر تا مساحت ۱۶ مترمربع در داخل اراضی با کاربری فرهنگی پس از استعلام از دستگاههای ذیربط بلامانع است.



- حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. سالنهای اجتماعات و نمایش و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمیشوند.
- احداث زیرزمین و پیلوت (با ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر) جزء تراکم محسوب نمیشود.
- استقرار عملکردهای انبار، موتورخانه، کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان، واحد چاپ و تکثیر، پارکینگ و سرویس بهداشتی در زیرزمین مجاز است.
- در آمفی تئاتر نیم طبقه جزء تراکم محسوب نمیشود.
- در استقرار بناهای فرهنگی تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (بجز سالن نمایش، سالن اجتماعات، اتاق سمینار و...) باید رعایت گردد.
- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و پایان کار الزامی است.

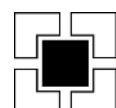
- دیگر استفاده های مجاز در کاربری فرهنگی - هنری:

- در صورت وجود اراضی مازاد بر نیاز حداکثر ۵ درصد مساحت زیربنای همکف میتواند به فعالیت های تجاری مرتبط با بخش فرهنگی (احداث واحدهای فروش آرمیوه و اغذیه، فروشگاه اشیاء یادگاری، فروش عکس و کتاب، فروش نوار ویدئو، صفحه و نوار کاست، کلپ ویدئو، لوازم التحریر، فروش آثار هنری و تابلو و...) به شرط تأمین پارکینگ اختصاص یابد.

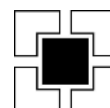
- ضوابط و مقررات عمومی سالنهای نمایش فیلم:

- داشتن دستگاه منبع برق جداگانه که در صورت قطع برق بتوان روشنایی موقت ایجاد کرد.
- مجهز بودن اتاق پروژکتور به دستگاه شیر آب، آتش نشانی، هواکش و یک دریچه به هوای آزاد
- داشتن دستگاه اتوماتیک برای تعویض دستگاههای نمایش به منظور نمایش فیلم بلاانقطاع و

پشت سرهم

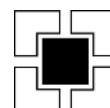


- مجهز بودن راهروی داخلی و خارجی و سردرهای ورودی و خروجی به چراغهای راهنما
- شماره گذاری پشت و جلو صندلیها
- نصب چراغهای مخصوص برای مشخص کردن شماره هر ردیف از صندلیها
- درهای سینما میبایست دارای این امکان باشد که زمان خروج تماشاگران از سالن سینما در مواقع ضروری، حداکثر تا ۷ دقیقه صورت پذیرد.
- عرض پله های عمومی باید حداقل ۲ متر و دارای پاگردهای متناسب با عرض مزبور باشد و در مورد پلکانهایی که بیش از چهار پله دارد باید در طرف باز پلکان نرده محکم نصب شود و در مسیر پلکان هیچگونه مانعی وجود نداشته باشد.
- کلیه پلکانها و پاگردها در ساختمانهای بلند باید با مصالح ساختمانی نسوز ساخته شود.
- اگر در ساختمان سینماها دهانه یا فضای آزاد موجود باشد که احتمال سقوط اشخاص باشد، باید با نصب پوششهای فلزی محکم و نرده هایی که حداقل ارتفاع آن ۱۲۰ سانتیمتر است موجبات جلوگیری از سقوط و رفع خطر به عمل آید.
- سینماها موظف خواهند بود که به تدریج ترتیبی اتخاذ نمایند تا صندلیها در سالن نمایش پشت به پشت قرار نگیرد. بلکه صندلی پشتی باید بین دو صندلی جلو قرار گیرد تا برای دیدن پرده نمایش اشکالی به وجود نیاید.
- فاصله اولین ردیف صندلی تا پرده نمایش نباید کمتر از دو سوم عرض پرده نمایش باشد. به هر صورت این فاصله نباید کمتر از ۷ متر باشد (در سینماهای ممتاز این فاصله نباید کمتر از ۱۲ متر باشد).
- طول پرده نمایش فیلم باید به نسبت عرض سالن نمایش باشد و این نسبت حداقل به اندازه دو سوم عرض سالن خواهد بود و اکران و صندلیها باید طوری تقسیم شود که تمام صندلیها در



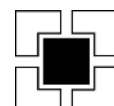
محدوده انعکاس نور به وسیله اکران قرار گرفته باشد و رسیدگی و تعیین این اندازه ها با کمیسیون فنی اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی محل خواهد بود.

- داشتن جعبه کمکهای اولیه ضروری است.
- نصب آبخورهای خودکار (برای هر ۲۰۰ صندلی یک عدد) در محلهای مناسب
- مکان یابی زباله دان در دار (برای هر ۲۰۰ صندلی یک عدد) به طوری که قابل پاک کردن باشد و در شرایط مناسب بهداشتی نگهداری و گندزدایی شود.
- آماده داشتن وسائل آتش نشانی براساس نظر کمیسیون مربوط
- کلیه سیمهای برق سینما باید حتماً دارای روپوش عایق دار بوده و یا در کانال و در بدنه ساختمان کار گذاشته شده باشد و بطور کلی سیم برق در دسترس تماشاگران قرار نگیرد.
- برای هر ۱۰۰ صندلی یک سرویس بهداشتی کامل تعبیه شود که یک دوم مجموع آن به طور مجزا مخصوص بانوان باشد.
- داشتن دستگاه اتوماتیک با باتری و یا موتور برق جداگانه که در صورت قطع برق بتوان روشنایی موقت ایجاد نماید الزامی و قدرت آمپر برق با ولتاژ ۲۲۰ ولت مولد نباید کمتر از ۵۰ آمپر باشد.



جدول شماره ۲۲- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری فرهنگی - هنری

نوع کاربری	مقیاس	مقیاس طرح					نوع استفاده از اراضی	سایر ضوابط و مقررات
		مقیاس	مقیاس	مقیاس	مقیاس	مقیاس		
نوع تامین پارکینگ	نوع دسترسی	توصیه میشود دسترسی به کاربریهای فرهنگی مقیاس ناحیه از خیابانهای محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی تامین شود	۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا - علاوه بر این در سینه‌ها تانتر - سانهای کنسرت و تانگ خانه، فرهنگسرا، سالن اجتماعات و مجموعه کنفرانس ها ... به ازای هر ۵ صدائی تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.	توصیه میشود دسترسی به کاربریهای فرهنگی مقیاس منطقه و شهر از طریق معابر شریانی درجه ۲ فرعی و اصلی شریانی درجه یک منوط به احداث پاند کندرو انجام گیرد.	۰/۱۵	۰/۱۲	خلاصه ضوابط و مقررات کاربری فرهنگی - هنری	سایر ضوابط و مقررات
نوع تامین پارکینگ	نوع دسترسی	توصیه میشود دسترسی به کاربریهای فرهنگی مقیاس ناحیه از خیابانهای محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی تامین شود	۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا - علاوه بر این در سینه‌ها تانتر - سانهای کنسرت و تانگ خانه، فرهنگسرا، سالن اجتماعات و مجموعه کنفرانس ها ... به ازای هر ۵ صدائی تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.	توصیه میشود دسترسی به کاربریهای فرهنگی مقیاس منطقه و شهر از طریق معابر شریانی درجه ۲ فرعی و اصلی شریانی درجه یک منوط به احداث پاند کندرو انجام گیرد.	۰/۱۵	۰/۱۲	خلاصه ضوابط و مقررات کاربری فرهنگی - هنری	سایر ضوابط و مقررات



۹-۶- کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی:

- موارد استفاده از زمین:

استفاده از این اراضی به منظور احداث پارکهای محله ای، ناحیه ای، پارک شهر، باغ کودک، پارک دانش آموز و پارک دانشجوی، پارکهای نواری مجاور گذرگاهها، پارکهای جنگلی، فضاهای باز شهری، نوارهای سبز پیاده و... میباشد.

عملکردهای قابل استقرار در اراضی با کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی براساس سلسله مراتب خدمات شهری عبارتند از:

مقیاس محله شامل: پارک محله، پارک کودک

مقیاس ناحیه شامل: پارکهای ناحیه ای

مقیاس شهری شامل: پارک اصلی شهر

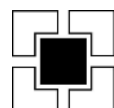
- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

- احداث هر نوع ساختمان در فضای باز و سبز عمومی به طوری که مساحت آن بیش از ده درصد از سطح کل زمین صرفاً در پارکهای شهری و پارکهای ناحیه ای و ۵ درصد پارک های محله ای باشد، ممنوع میباشد.

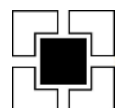
- ساختمانهای گلخانه، پست نگهداری، پست برق، انبار، توالی عمومی و تأسیسات آبیاری و فضاهای مشابه از بند فوق مستثنی میباشد.

- احداث تأسیسات تفریحی در فضای آزاد مانند استخر شنا، آبنما، پارکینگ، حداکثر تا ۵٪ مساحت پارک در محدوده پارکها بلامانع است.

- تفکیک اراضی با کاربری پارک و فضای سبز عمومی غیرمجاز میباشد.



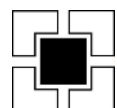
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در پارکهای مقیاس محله ای در بافت ساخته شده معادل ۵۰۰ مترمربع و در بافت ساخته نشده ۱۵۰۰ مترمربع و در پارکهای مقیاس ناحیه ای در بافت ساخته شده ۲۰۰۰ مترمربع و در بافت ساخته نشده ۳۰۰۰ مترمربع و در پارکهای مقیاس شهری و فراتر در بافت ساخته شده ۳۰۰۰ مترمربع و در بافت ساخته نشده ۱۰۰۰۰ مترمربع میباشد.
- رعایت حداکثر ۱۵ درصد سطح جهت کاربری ورزشی در پارکها و فضای باز در زمینهای با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر در مقیاس محله ای و ناحیه ای و ۱۰ درصد در مقیاس شهری و فراشهری الزامی میباشد. این عملکردها روباز بوده و جز زیربنا محسوب نمیشود.
- اراضی سبز شهری میبایست امکانات فراغتی برای اقشار مختلف و گروههای سنی مختلف به- خصوص نونهالان، جوانان، سالخوردگان و نیز معلولین را تأمین نمایند.
- تخصیص حداقل ۷۰ درصد سطح پارکها به پوشش گیاهی، ضروری است.
- ایجاد حصار برای کلیه پارکهای شهر با استفاده از پوشش گیاهی با ارتفاع مناسب از سطح زمین، مجاز بوده و استفاده از جداره صلب و با مصالح بنائی ممنوع است.
- تخصیص حداکثر ۱۵ درصد وسعت پارکهای شهری به فضاهای تحت پوشش معابر با ایجاد شبکه پیاده‌راههای مناسب و تأمین شبکه معابر دسترسی سواره کنترل شده، ضروری است.
- تأمین دسترسی سواره مناسب و ایجاد پارکینگهای عمومی در مجاورت پارکها، متناسب با مقیاس عملکرد پارک، حجم مراجعات و تواتر مراجعه، الزامی است. تأمین حداقل یک واحد پارکینگ در پارکهای محله به ازای هر ۲۰۰ مترمربع سطح پارک و در پارکهای ناحیه ای به ازای حداقل ۱۵۰ مترمربع سطح پارک و در پارکهای شهری، منطقه ای و فراشهری به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح پارک ضروری است.
- تأمین امنیت پارکهای شهری و تخصیص و تجهیز فضاهایی مناسب برای مدیریت بحران، پدافند غیرعامل، و ایجاد پناهگاههای جمعی، ضروری است.



- پوشش گیاهی پارک‌ها، عمدتاً مجموعه گیاهی بومی پایدار، با رعایت تنوع گیاهی است. تخصیص حداقل نیمی از پوشش گیاهی پارک‌های شهری به مجموعه درختکاری مرتفع و سایه اندازی های مناسب و ۳۰ درصد به پوشش گیاهی پهن‌برگ، ضروری است.
- ایجاد شبکه پیاده‌راه و شبکه معابر دسترسی سواره کنترل شده برای مواقع ضروری جهت خدمات اورژانس درمانی و تأمین امنیت در درون پارک‌ها الزامی است.
- فضاهای سبز بالای ۱۰۰۰ مترمربع مساحت باید توسط شهرداری طراحی و مبلمان شود.
- دسترسی ساختمانهایی که داخل پارک و فضای سبز عمومی ساخته میشوند به صورت مستقیم به معابر پیرامون پارک مجاز نمیباشد، مگر به عنوان دسترسی فرعی به خیابانهای محلی فرعی درجه یک و دو (خیابانهای دسترسی)
- احداث سرویسهای بهداشتی در پارکها و فضاهای سبز با وسعت ۱۵۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا در پارکها الزامی است.
- دسترسی سواره به تمام پارکها الزامی است. توصیه میشود دسترسی به پارکهای محله ای از طریق خیابانهای محلی فرعی، دسترسی به پارکهای ناحیه ای از طریق خیابانهای محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی و دسترسی به پارکهای منطقه ای، شهری و فراشهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه یک (منوط به ایجاد کندرو) صورت گیرد.

- دیگر استفاده های مجاز در پارکها و فضاهای سبز عمومی:

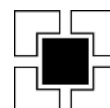
- احداث واحدهای فروش آبمیوه و اغذیه، رستوران و تریا، فروش کتاب و احداث شهر بازی و نصب لوازم بازی کودکان، مسیرهای ویژه دوچرخه، کلپ ویدئو، کتابخانه، اماکن فرهنگی - اجتماعی، نمایشگاه فرهنگی - هنری، تئاتر و سینمای کودکان، سرویس بهداشتی عمومی، نمازخانه، قفس



پرندگان، پارکینگ عمومی، فروشگاه صنایع دستی، پناهگاه، فروش لوازم ورزشی، فروش گل و گیاه، تجهیزات شهری (مربوط به پارک) با تصویب مجری طرح، در پارکها و فضاهای سبز عمومی مجاز خواهد بود. (توضیح: احداث فروشگاهها و رستوران صرفاً در طبقه همکف حداکثر تا پنج درصد از سطح پلاک مجاز میباشد).

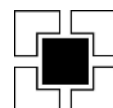
تبصره: مساحت عملکردهای مجاز فوق در پارکها، در هر صورت نباید از ۱۵ درصد مساحت پارکهای محله ای و ناحیه و ۱۰ درصد مساحت پارکهای شهری و فراشهری تجاوز کند.

- کاربریهای مسکونی همجوار میتواند به سمت فضاهای سبز محله ای در و پنجره نصب نمایند.



جدول شماره ۲۳- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی

نوع کاربری	مقیاس		حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی	حداقل سطح فضای باز	همجواری های مناسب و شعاع عملکرد مفید	حداقل سرانه (مترمربع)	نحوه دسترسی	نحوه تامین پارکینگ
	محله	ناحیه									
پارک و فضای سبز	محله	بافت ساخته شده	۵۰۰	۵	۱	۵	۹۵	- شعاع عملکرد مفید ۵۰۰ متر - همجواری این کاربری با کلیه کاربریها مناسب است - حتی الامکان در مرکز محله استقرار یابد. - نزدیکی به کودکانستان و مدارس ابتدایی در اولویت بوده - همجواری با واحد مسکونی سازگار است	۱	- از خیابانهای اصلی دور باشد. - دسترسی پیاده و سواره رو به پارک محله الزامی است - حتی الامکان دسترسی به پارک محلی از خیابانها محلی فرعی تامین شود.	- ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۲۰۰ مترمربع سطح پارک
		بافت ساخته نشده	۱۵۰۰	۵	۱	۵	۹۵				
	ناحیه	بافت ساخته شده	۱۵۰۰	۱۰	۱	۱۰	۹۰	- شعاع عملکرد مفید ۱۲۰۰ متر - حتی الامکان در مرکز ناحیه و همجوار با مراکز آموزشی (راهنمایی و دبیرستان و مراکز فرهنگی نظیر کتابخانه) استقرار یابد	۱/۵	- حتی الامکان در نزدیکی خیابانهای شریانی درجه ۱ و فرعی و محلی اصلی استقرار یابد - دسترسی سواره و پیاده به پارک مرکز ناحیه الزامی است.	- ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۱۵۰ متر سطح پارک
		بافت ساخته نشده	۳۰۰۰	۱۰	۱	۱۰	۹۰				
	منطقه و شهر	بافت ساخته شده	۳۰۰۰	۱۰	۱	۱۰	۹۰	- شعاع عملکرد مفید در سطح شهر و منطقه و حداکثر ۲۵۰۰ متر - تا حد امکان از مناطق پر ازدحام دور باشد یا با طراحی خاص آثار ترافیک و تجمع از آن دور نگه داشته شود. - در فاصله مناسبی از جاده های اصلی قرار داشته و ترافیک جاده را مختل نکند	۶	- حتی الامکان دسترسی به پارکهای مقیاس منطقه و شهر از خیابان های شریانی درجه دو اصلی و فرعی تامین شود. - تامین دسترسی از راههای شریانی درجه یک منوط به احداث باند کندرو بلامانع است.	- ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر سطح پارک
		بافت ساخته نشده	۱۰۰۰۰	۵	۱	۱۰	۹۰				
نحوه استفاده از اراضی			استفاده از این اراضی جهت فضاهای سبز عمومی به منظور احداث پارک های محله ای، ناحیه ای، پارک شهر، باغ کودک، پارک دانش آموز و پارک دانشجو میباشد								
عمکردهای مجاز در پارکها			اماکن فرهنگی- اجتماعی، کتابخانه، کتابفروشی، موزه، نمایشگاه فرهنگی- هنری، رستوران، چایخانه و مشابه، فضاهای تفریحی کودکان، فضاهای ورزشی(بصورت روباز) تئاتر و سینمای کودکان، آتلیه هنری، کلوپ ویدئو، نمازخانه، قفس پرندگان، فروشگاه صنایع دستی، پناهگاه، فروش لوازم ورزشی، فروش گل و گیاه، رستوران، ساختمان اداری و نگهبانی، سرویس های بهداشتی و ساختمان تاسیسات و تجهیزات فنی								
سایر ضوابط و مقررات			- سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران حداقل ۸ مترمربع به ازای هر نفر می باشد. - احداث دیوار و حصار به دور پارکها و فضاهای سبز عمومی غیر مجاز است. - پیش بینی جا پارک در کنار خیابانهای اصلی مجاور به پارک ها و فضاهای سبز الزامی است. - احداث سرویس های بهداشتی در پارک ها و فضاهای سبز با وسعت ۱۵۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است. - پیش بینی عملکردهای ورزشی- تفریحی روباز در زمین های ۵۰۰ مترمربع و بیشتر حداکثر تا ۲۰ درصد سطح زمین توسط مجریان بلامانع است. - فضاهای سبز بالای ۱۰۰۰ مترمربع باید توسط شهرداری طراحی و مبلمان شود - رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا در پارک ها لازم است - دسترسی ساختمان هایی که داخل پارک و فضای سبز عمومی ساخته میشوند بصورت مستقیم به معابر پیرامون پارک مجاز نمی باشد، مگر بعنوان دسترسی فرعی به خیابانهای محلی فرعی درجه ۱ و ۲ (خیابان های دسترسی) - تخصیص حداقل ۷۰ درصد سطح پارک ها به پوشش گیاهی ضروری است. - تفکیک اراضی با کاربری پارک و فضای سبز عمومی غیر مجاز است و تغییر کاربری فضای سبز منوط به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج میباشد.								



۶-۱۰- کاربری مذهبی:**- موارد استفاده از زمین:**

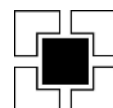
استفاده از این اراضی به منظور احداث مساجد محله، حسینیه ها، فاطمیه ها، مهدیه ها، مساجد بزرگ و مساجد جامع شهر، مصلی، تکایا، سقاخانه ها، بقاع متبرکه و کلیه اماکن مذهبی اقلیتها (کلیسا، کنیسه، معبد، آتشکده و...) و سایر فعالیتهای مشابه میباشد.

انواع کاربریهای مذهبی در سلسله مراتب شهری عبارت است از:

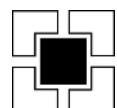
اراضی مذهبی در مقیاس محله شامل: مساجد محله، حسینیه ها و فاطمیه ها
 اراضی مذهبی در مقیاس شهری: شامل مجتمعهای مذهبی، مساجد اصلی شهر، خانقاه، کنیسه ها، امامزاده ها، مهدیه ها، بقاع متبرکه، مصلی، آتشکده و معابد

- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

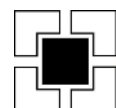
- تفکیک اراضی با کاربری مذهبی غیر مجاز میباشد.
- حداقل تفکیک مراکز مذهبی در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع در مقیاس منطقه و شهر ۲۰۰۰ مترمربع میباشد.
- حداکثر درصد زیربنا در کل طبقات در مراکز مذهبی در مقیاس محله ۱۰۰ درصد و در مقیاس منطقه و شهر ۸۰ درصد سطح کل زمین میباشد.
- حداکثر درصد زیر بنا در طبقه همکف، در مراکز مذهبی در مقیاس محله ۵۰ درصد و در مقیاس شهر ۴۰ درصد سطح کل زمین خواهد بود.
- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) هر قطعه زمین پس از اتمام بنا، در مقیاس محله ۵۰ و در مقیاس شهر ۶۰ درصد سطح زمین میباشد.



- به ازای هر ۴۰ مترمربع زیر بنا در مقیاس محله و ۲۵ مترمربع زیربنا در مقیاس شهر و به ازای هر ۱۵۰ مترمربع سطح زمین مصلی احداث یک واحد پارکینگ الزامی می‌باشد.
- در اراضی با کاربری مذهبی عقب نشینی ساختمان حداقل چهارمتر از بر گذرگاه اصلی الزامی می‌باشد.
- شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد.
- حداکثر معادل ده درصد از سطح اشغال مجاز کاربری مذهبی میتواند به کاربری تجاری خطی (عرض ۴ متر و عمق ۶ متر) با دسترسی مستقیم واحدها به گذرگاههای سواره اختصاص یابد.
- توضیح: نوع کاربری واحدهای تجاری میبایست متناسب با کاربری مذهبی یعنی شامل واحدهای فروش کتاب، نوار کاست و ویدئو، صندوق قرض الحسنه و فروش گل و... اختصاص یابد. فضاهای تجاری فوق قابل فروش و واگذاری نبوده و برای مخارج اصلی و عمرانی مسجد مورد استفاده می‌باشد.
- تبصره: بخشهای قابل رؤیت عملکرد تجاری نباید بر فرم بنای مذهبی و فضای حاصل از آن خدشه وارد کند.
- حداکثر معادل سطح اشغال بنا در همکف را میتوان به عنوان زیرزمین، با حداکثر ارتفاع دویست و چهل سانتیمتر علاوه بر تراکم مجاز جهت احداث سرویسهای بهداشتی، وضوخانه، انبار و پارکینگ اختصاص داد.
- احداث نیم طبقه جهت استفاده بانوان با ورودی مجزا با رعایت حداکثر تراکم، بلامانع می‌باشد.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات مراجع ذیصلاح (اداره اوقاف و سایر نهادهای مرتبط) الزامی است و مشخصات فنی مراکز مذهبی قبل از صدور مجوزهای قانونی باید به تأیید اداره اوقاف و یا کمیسیون بررسی اماکن متبرکه موضوع مصوبه ۶۲/۱۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.
- نقشه های مساجد میبایست توسط اداره اوقاف و سازمان حج و امور زیارت تأیید گردد.
- اخذ تعهد نظارت از مهندس ناظر مجاز الزامی است.
- عوارض پارکینگ فقط در مورد مغازه ها طبق ضوابط و مقررات اخذ گردد.



- در طراحی اماکن مذهبی میتوان از حیاط مرکزی بدون رعایت پیش آمدگی استفاده نمود.
- چنانچه اماکن مذهبی در کاربری مسکونی با تراکمهای متوسط و زیاد ساخته شود در این صورت حداقل عرض گذرگاه مجاور نمیبایست از ۱۲ متر کمتر باشد.
- پیش بینی یک واحد مسکونی جهت خادم مسجد (حداکثر ۱۰۰ مترمربع) در مساجد بالای ۷۵۰ مترمربع مساحت مجاز است و جزء تراکم محسوب نمیشود.
- طرح مصلی با توجه به عملکرد شهری و ابعاد و مساحت قابل توجه آن میبایست به صورت جداگانه در مراجع ذیربط و کمیسیون ماده پنج مورد تصمیم گیری قرار گیرد.
- براساس بند ۲-۷ مصوبه ۸۷/۵/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ارتفاع ابنیه اطراف مسجد تا سه پلاک میبایست کمتر یا هم ارتفاع مسجد باشد.
- در مساجد محله حداقل ارتفاع شبستان از کف تا زیر سقف (در صورتی که شبستان فاقد نیم طبقه باشد) ۵ متر و در صورت وجود نیم طبقه ۸/۵ متر از کف تا زیر سقف به صورتی که حداقل ارتفاع مفید از کف تا زیر سقف نیم طبقه ۴/۵ متر باشد.
- پنجره های مشرف به ساختمان همسایگان بایستی ۱/۷۰ سانتیمتر از کف ارتفاع داشته باشد.
- تراز طبقه همکف حداقل ۵۰ سانتیمتر از کف گذرگاه بالاتر باشد در صورت نیاز فضاهای زیرزمین به نور طبیعی میتواند ۲/۴۰ متر باشد.
- در صورت احداث آشپزخانه در زیرزمین حداقل ارتفاع مفید ۳/۵ متر میباید.
- تکایا و مساجد موجود در سطح شهر که قبلاً احداث بنا گردیده و مورد بهره برداری قرار میگیرند مطابق با وضعیت موجود تثبیت و در صورت درخواست جهت نوسازی بایستی برابر با سطح اشغال قبل از نوسازی نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام گردد.
- توصیه میشود طرح اولیه مساجد واقع در مراکز شهری رده بالاتر از مرکز ناحیه از طریق برگزاری مسابقه معماری تهیه و برگزیده شود.



- احداث تأسیسات و تجهیزات مرتبط با فضای مذهبی مانند کیوسکهای تلفن، ترانسهای برق، محل جمع آوری زباله و موارد مشابه حداکثر به مساحت ۱۶ مترمربع در این اراضی (خارج از تراکم و زیربنای مجاز) بلامانع است.

- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی در مقیاس شهر از ۴۰ درصد و در مقیاس محله و ناحیه از ۳۰ درصد مساحت زمین نمیباشد.

- دیگر استفاده های مجاز در کاربری مذهبی:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث پارکینگ عمومی، کتابخانه، فروش کتاب و انواع لوحهای فشرده کلاسهای آموزشی هنرهای اسلامی در صورت تصویب مجری طرح حداکثر در ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در این کاربری قابل اقدام میباشد.

- احداث مساجد ضمن رعایت کلیه برهه های اصلاحی علاوه بر کاربریهای مذهبی - فرهنگی در کاربریهای مسکونی - تجاری - صنعتی نیز به عنوان کاربری مجاز و کاربری پیوسته (بدون سند مجزا) با رعایت ضوابط این کاربری امکان پذیر می باشد.

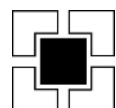
- ضوابط احداث حسینیه ها:

۱- تراکم ساختمانی در احداث حسینیه ها همان تراکم مندرج در طرح تفصیلی با رعایت سطح اشغال حداکثر معادل ۵۰٪ مساحت اولیه ملک میباشد.

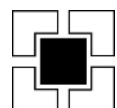
۲- احداث حسینیه فقط در اراضی مذهبی - فرهنگی و مسکونی که امکان احداث ساختمان برای اشخاص حقیقی وجود دارد مجاز میباشد.

۳- وقف عام بودن پلاک مورد تقاضا الزامی است.

۴- احداث زیرزمین حداکثر معادل مساحت همکف و در محل استقرار ساختمان مجاز میباشد.

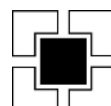


- ۵- اعلام موافقت مرکز رسیدگی به امور مساجد ضروری میباشد.
- ۶- تأیید نقشه ها توسط سازمان اوقاف الزامی میباشد.
- ۷- نظارت توسط مهندس ناظر الزامی میباشد.
- ۸- در انتخاب اسکلت ساختمان محدودیتی وجود ندارد مشروط بر اینکه نقشه های محاسباتی توسط مشاورین دارای صلاحیت مورد تأیید قرار گیرد.



جدول شماره ۲۴- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری مذهبی

نوع کاربری					
مقاص		(مترمربع) (مترمربع) (مترمربع) (مترمربع)		مقاص	
محل		۵۰۰ ۵۰		محل	
منطقه و شهر		۲۰۰۰ ۴۰ ۲ ۸۰ ۶۰ ۵۰		منطقه و شهر	
نوعه استفاده از اراضی					
استفاده از این اراضی جهت احداث مساجد محله، حسیه، ها، قاطبیه، ها، مساجد بزرگ و مساجد جامع شهر، محلی، مهدیه، تکبای، مسافخانه، کلیساها و کلیسه ها و فعالیت های مشابه می باشد.					
- سرانه معیوب شهرهای معماری و شهرسازی برای کاربری مذهبی در شهرهای بین ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ نفر (۱۵-۳۰) مترمربع میباشد. این سرانه شامل پلاک مشرقی موجود نمی باشد.					
- توضیح: براساس بند ۷-۲ مصوبه ۸۷/۵۱۷ شورای اسلامی شهرسازی و معماری ایران، ارتفاع اولیه اسجد حداقل تا سه پلاک بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مسجد باشد.					
- در مساجد محله حداقل ارتفاع ششپان از کف تا زیر سقف در صورتیکه ششپان فاقد نیم طبقه باشد) ۵ متر و در صورت وجود نیم طبقه ۸/۵ متر از کف تا زیرسقف بصورتیکه حداقل ارتفاع مذهب از کف تا زیرسقف نیم طبقه ۴ متر باشد.					
- پنجره های مشرف به ساختمان همسایگان بایستی ۱/۲۰ متر از کف ارتفاع داشته باشد.					
- تراز طبقه همکف حداقل ۵۰ سانتیمتر از کف کف کارگاه بالاتر باشد. در صورت نیاز فضاهای زیرزمین به نور طبیعی میتوانند ۱۵۰ سانتیمتر باشد.					
- در صورت احداث آشپزخانه در زیرزمین حداقل ارتفاع مذهب ۲/۵ متر می باشد.					
- طرح عملی بایستی به صورت جداگانه به تأیید اداره اوقاف یا کمیسیون بررسی اماکن مشرقی که و تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.					
- تکبای و مساجد موجود در سطح شهر که قبلاً احداث بنا گردیده و مورد بهره برداری قرار میگردند، مطابق با وضعیت موجود تثبیت و در صورت درخواست جهت بازسازی بایستی برابر با سطح اشغال قبل از نوسازی نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام گردد.					
- رعایت سایر ضوابط و مقررات مراجع ذیصلاح اداره اوقاف و سایر نهادهای مرتبط الزامی است و مشخصات فنی مراکز مذهبی قبل از صدور مجوزهای قانونی باید به تأیید اداره اوقاف و یا کمیسیون بررسی اماکن مشرقی که موضوع مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۵ شورای اسلامی شهرسازی و معماری برسد.					
- در تهیه ورودی در محظورت معیار اصلی با عقب نشینی حداقل به عرض ۵ متر و عمق ۴ متر الزامی است.					
- هر نوع استفاده فرهنگی (کتابخانه و...) از مساجد با تأیید سازمان اوقاف پلازما است.					
- احداث وضو خانه و سرویس بهداشتی در تمام مساجد الزامی بوده و جز زیربنا محسوب نمی شود.					
- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه در مساجد نباید از ۲۰ درصد سطح زمین کمتر باشد.					
- احداث ساختمان (جهت خانه سراید) حداکثر ۱۰۰ مترمربع و در مساجدی با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر مجاز است و جز تراکم محسوب نمی شود.					
- به منظور خودکفایی مساجد از نظر تأمین معارج در صورت تأیید سازمان اوقاف احداث واحدهای تجاری معادل ۱۰ درصد زیربنا (غرفه ۴ و عمق ۲ متر) پلازما است.					
- فضاهای تجاری فوق قابل فروش و واگذاری نبوده و برای معارج اصلی و عمرانی مسجد مورد استفاده می باشد.					



۶-۱۱- کاربری تجهیزات شهری:**- موارد استفاده از زمین:**

این اراضی به منظور احداث ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میادین میوه و تره بار، بازار روز، اورژانس (۱۱۵)، جایگاههای سوخت، گورستان، نمایشگاههای دائمی، مراکز امداد و نجات هلال احمر، کشتارگاه، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و مراکز حمل و نقل بار و... می باشد.

این اراضی براساس سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل توزیع میگردد:

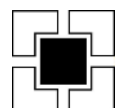
اراضی تجهیزات شهری در مقیاس محله: ایستگاههای جمع آوری زباله

اراضی تجهیزات شهری در مقیاس ناحیه: ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاه آتش نشانی، میادین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت

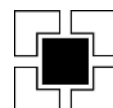
اراضی تجهیزات شهری مقیاس شهری: گورستانها، نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
تجهیزات شهری خارج از محدوده شهر: کشتارگاه، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل و نقل بار.

- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

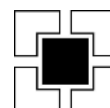
- تفکیک اراضی با کاربری تجهیزات شهری غیرمجاز میباشد.
- حداقل تفکیک ایستگاه خدمات شهری در مقیاس محله ۵۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه ۱۰۰ متر مربع و در مقیاس شهر ۲۰۰ مترمربع میباشد. سایر ضوابط و مقررات ایستگاه خدمات شهری تابع ضوابط سازمانهای مربوطه میباشد.



- حداقل تفکیک ایستگاه آتش نشانی ۱۰۰۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال (زیربنا در همکف) ۳۰ درصد سطح کل زمین و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه می باشد.
- حداقل تفکیک جایگاه سوخت به صورت منفرد ۱۰۰۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال (زیربنا در همکف) ۴۰ درصد سطح کل زمین و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه می باشد.
- تبصره ۱- در صورتی که CNG و پمپ بنزین با هم احداث شوند حداقل مساحت قطعه تفکیکی بایستی به ۱۵۰۰ مترمربع افزایش یابد.
- تبصره ۲- رعایت ضوابط شرکت ملی نفت ایران در مورد احداث ایستگاههای فروش مواد سوختی، پمپ گاز (CNG) و پمپ بنزین الزامی است اما رعایت حداقلهای تعیین شده در این ضوابط الزامی است.
- تبصره ۳- احداث هرگونه ساختمان مسکونی در کلیه جایگاههای فروش مواد سوختی (اعم از پمپ بنزین، گاز و...) ممنوع است. اما احداث ساختمان نگهداری حداکثر با مساحت ۵۰ مترمربع بلامانع است.
- تبصره ۴- در کلیه جایگاههای سوخت به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا تأمین حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب الزامی است.
- تبصره ۵- احداث یک واحد تجاری خرده فروشی حداکثر با مساحت ۵۰ مترمربع و واحدهای پذیرایی حداکثر با مساحت ۱۵۰ مترمربع به شرط آنکه از ۱۰ درصد مساحت کل زمین تجاوز نکند بلامانع است.
- تبصره ۶- قبل از صدور مجوز احداث جایگاههای تحویل سوخت گاز مایع به منظور بررسی موازین ایمنی و بهداشتی و عوامل مزاحمت آفرین استعمال از سازمان ساماندهی و انتقال صنوف آلاینده و مزاحم ضروری است.



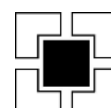
- احداث تجهیزات شهری تابع ضوابط نهادهای مربوطه بوده و در هنگام احداث بنا اخذ مجوز از آنها الزامی است. استعلام حرایم مربوط به تجهیزات شهری از نهادهای مربوطه به منظور پیش بینی همجواریها الزامی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا در کلیه تجهیزات شهری ضروری است.
- استعلام حرایم مربوطه به کلیه تجهیزات شهری از سازمانهای مربوطه ضروری است.
- اورژانس ۱۱۵ در مقیاس ناحیه و مراکز امداد و نجات هلال احمر در مقیاس منطقه و شهر با درخواست سازمان مربوطه و تأیید کمیسیون ماده پنج و براساس ضوابط سازمانهای مربوطه میتوانند در شهر استقرار یابند.
- براساس نامه شماره ۳۸۶۲۴/۳/۳۳ مورخ ۸۶/۳/۲۹ وزارت کشور تغییر کاربری اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری از جمله پمپ بنزین، CNG و مراکز توزیع نفت و گاز ممنوع است و در صورت اضطرار با هماهنگی و استعلام از شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی و جایگزین کردن اراضی مورد نظر انجام پذیرد.
- کلیه بدنه های قابل رؤیت تجهیزات شهری مانند پمپ بنزینها، ایستگاههای CNG، آتش نشانیها و... باید با تأیید شهرداری نماسازی شوند. به عبارتی احداث ساختمانهای مربوط به تجهیزات شهری از ضوابط خاص و دستورالعملهای فنی سازمانهای مربوطه تبعیت می نمایند. اما از جنبه سیما و منظر شهری و هماهنگی با بافت بایستی به تأیید شهرداری برسد و رعایت حداقلهای ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در مورد حداقل تفکیک و... ضروری است.
- در مکان یابی گورستانهای جدید رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست شامل موارد ذیل و اخذ استعلام از آن سازمان الزامی است.
- عدم قرارگیری در مسیر توسعه آتی شهر



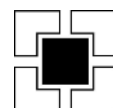
- عدم قرارگیری در مسیر فرسایش آبی و بادی
- پایین بودن سطح ایستایی آبهای زیرزمینی در محل احداث گورستان
- ارزیابی احتمال آلودگی سفره آب شرب منطقه با توجه به موقعیت سفره، درجه نفوذپذیری، خاک، شیب اراضی
- شیب اراضی گورستان نمیبایست به طرف مجموعه های جمعیتی باشد.
- گورستان در حد فاصل شهر و جهت وزش بادهای غالب قرار نداشته باشد.
- امکانات تأمین آب و دفع بهداشتی فاضلاب وجود داشته باشد.
- غسالخانه بایستی در کنار گورستان ساخته شده و بایستی تجهیزات مناسب در مورد نحوه دفع فاضلاب آن مدنظر قرار گیرد.
- در محدوده شهر میبایست کلیه مراکز جمع آوری و دفع زباله به صورت موقت به لحاظ اثرات سوء آن بر محیط اطراف حذف گردد. چنانچه بنابر ضرورت نیاز به ایجاد ایستگاه موقت زباله باشد الزاماً باید از سیستم تریلرهای کوچک با رعایت ضوابط ذیل استفاده گردد.
- عدم قرارگیری در مسیر جهت باد غالب به سمت مناطق مسکونی
- جایگاه های انتخابی در محدوده مناطق مسکونی نباشد.
- شرایط لازم جهت جمع آوری شیرابه ها پیش بینی گردد.
- عدم قرارگیری در مسیر توسعه مناطق مسکونی، تجاری و...
- ضوابط احداث جایگاههای توزیع سوخت وسائط نقلیه به صورت گاز طبیعی فشرده (C.N.G.):

الف - ضوابط استقرار:

این جایگاهها می تواند در کلیه کاربریهای مسکونی با تراکمهای مختلف با شرایط ذیل استقرار یابند:



- حداقل عرض گذرگاه ۲۰ متر
- حداقل فاصله تا تقاطع با گذرگاه هم عرض و یا بیشتر ۱۵۰ متر
- حداقل مساحت پلاک با توجه به تعداد پمپها ۱۰۰۰ الی ۱۵۰۰ مترمربع براساس ضوابط شرکت ملی گاز ایران میباید.
- تبصره: حداقل تفکیک پمپ بنزین و CNG (هر دو با هم) ۱۵۰۰ مترمربع، اما به صورت منفرد ۱۰۰۰ مترمربع میباید.
- ظرفیت متوسط اسمی جایگاههای سوخت گیری گاز طبیعی فشرده (از انواع delta) معادل $1080 \text{ m}^2/\text{h}$ در نظر گرفته میشود. بنابراین هر جایگاه با فرض استفاده از تمامی ظرفیت خود در شبانه روز میتواند حدود ۲۵۰۰ اتومبیل را پاسخگو باشد و هر جایگاه در بهترین شرایط عملکردی نمیتواند بیش از ۱۸ ساعت در روز دارای سرویس باشد.
- بنابراین با توجه به محدودیت (دیسپنسرها) و دارا بودن حدود ۸ خروجی و لحاظ زمان سوخت گیری هر خودرو (حداقل ۵ دقیقه) یک جایگاه سوخت گیری گاز طبیعی فشرده (C.N.G.) عملاً تنها پاسخگوی ۱۰۰۰ دستگاه خودرو در یک شبانه روز خواهد بود.
- محل ورود و خروج اتومبیلها میبایست در داخل پلاک طراحی گردند.
- همجواری تأسیسات فوق با ساختمانها و کاربریهای عمومی مانند سالنهای نمایش، سینما، مجتمعهای تجاری، بیمارستانها و مجتمعهای درمانی، مجتمعهای فرهنگی، مجتمعهای اجتماعات، دانشگاهها، رستورانها، آسایشگاهها، مراکز اداری، مجتمعهای سرپوشیده ورزشی، هتلها، آثار ملی و فرهنگی همچنین مجتمعهای مسکونی بلندمرتبه و کلیه ساختمانهای با امکان تجمع جمعیت زیاد در آنها غیرمجاز میباید.
- نصب مخازن سوخت و سکوهای تحویل گاز میبایست براساس استانداردهای شرکت ملی گاز ایران صورت پذیرد.



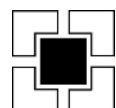
- نصب وسائط اطفاء حریق و همچنین پمپ آب فشار قوی، و تجهیزات هشداردهنده در تأسیسات فوق الزامی می باشد.
- استفاده از مصالح نسوز، دیوارهای ضدحریق در تأسیسات فوق الزامی می باشد.
- احداث یک واحد فروشگاه و اطاق مدیریت و اطاق استراحت کارگران، سرویسهای بهداشتی حداکثر با مساحت ۱۰ درصد سطح پلاک الزامی می باشد.

- ضوابط و مقررات مربوط به میادین میوه و تره بار:

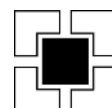
- موارد استفاده از زمین:
- این اراضی به منظور احداث میادین میوه و تره بار در مقیاس شهری و فراشهری می باشد و بهتر است در خارج از محدوده شهر و در حریم شهر استقرار یابد.
- در میادین میوه و تره بار همه واحدهای عمده فروشی در زمینه مواد خوراکی به ویژه بنکداریها، بارفروشی ها و توزیع کنندگان میوه و تره بار میتوانند مستقر گردند (احداث سردخانه صرفاً در پایانه باربری مجموعه انبارداری مجاز می باشد).

- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان:

- حداقل مساحت زمین برای احداث میادین و میوه و تره بار ۱۰۰۰۰ مترمربع می باشد.
- حداکثر سطح اشغال (سطح زیربنا در همکف) ۳۰ درصد مساحت کل زمین می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد در دو طبقه می باشد.
- تملک زمین عمده فروشی توسط شهرداری و یا به طور مشترک با تعاونیها و اصناف مربوطه انجام میگیرد. طرح آماده سازی این اراضی توسط شهرداری تهیه و اجرا میگردد و پس از واگذاری زمین به واحدهای عمده فروشی صورت می پذیرد.



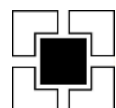
- حداقل مساحت تفکیک برای واحدهای عمده فروشی در داخل میادین میوه و تره بار ۲۵۰ مترمربع می باشد.
- در تفکیک اراضی عمده فروشی نسبت عرض قطعه زمین به طول آن نباید کمتر از یک به سه باشد.
- حداقل عرض قطعه تفکیکی در اراضی عمده فروشی ۱۰ متر می باشد.
- دسترسی واحدهای عمده فروشی صرفاً از شبکه گذرگاههای داخلی مجموعه عمده فروشی تأمین میشود و ایجاد دسترسی مستقیم واحدها از گذرگاههای پیرامونی ممنوع می باشد.
- حداقل عرض گذرگاههای داخلی مجموعه های عمده فروشی ۱۲ متر می باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز در قطعات عمده فروشی (در میادین میوه و تره بار) معادل ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز معادل ۱۲۰ درصد و در دو طبقه از روی زمین می باشد.
- ارتفاع طبق همکف از کف تمام شده تا زیرسقف معادل ۶/۵ متر می باشد.
- ضوابط احداث زیرزمین و نیم طبقه در داخل واحدهای عمده فروشی تابع ضوابط احداث نیم طبقه تجاری (مغازه ها) می باشد.
- ارتفاع کف واحدهای عمده فروشی میبایست ۲۰ سانتیمتر بالاتر از کف متوسط گذرگاه مجاور باشد.
- میادین میوه و تره بار مرکزی نباید در مسیر توسعه فیزیکی شهر مکان یابی شود.
- پیش بینی یک حریم حفاظتی میان این مراکز و سایر کاربریهای شهری (حداقل ۴ متر) ضروری است.
- در میادین میوه و تره بار علاوه بر بارانداز به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.



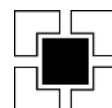
– ضوابط و مقررات مربوط به بازار روز:

براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بازار روز میادین میوه و تره بار در مقیاس ناحیه قابل اجراست و تابع ضوابط ذیل میباشد:

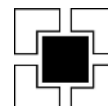
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی ۵۰۰ مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد میباشد. میزان سطح اشغال در بازار روز از حاصل جمع مساحت غرفه های عرضه کننده کالا محاسبه میشود.
- حداکثر تراکم مجاز ۸۰ درصد در طبقه است.
- حداقل عرض گذرگاه دسترسی ۱۶ متر است.
- مساحت هر غرفه بازار روز حداقل ۱۵ مترمربع برای فضای عرضه کالا و ۵ مترمربع به عنوان انبار تعیین میگردد و پیش بینی فضای سرپوشیده هر غرفه با عمق حداقل ۲ متر به عنوان سایبان و باران گیر الزامی است.
- پارکینگ مراجعین بایستی در محدوده زمین با تعبیه ورودی و خروجی مناسب تأمین شود.
- علاوه بر بارانداز به ازای هر غرفه تأمین دو محل پارکینگ ضروری است.
- ارتفاع غرفه ها از ۶/۵ متر (یک طبقه به انضمام نیم طبقه) نمیبایست تجاوز نماید.
- احداث نیم طبقه با پنجاه درصد پیشامدگی در طول غرفه ها بلامانع میباشد.
- طراحی ورودی غرفه ها به صورت توأمان میبایست به نحوی صورت پذیرد که دارای یک ورودی به محل دریافت کالا و یک ورودی به محل فروش کالا باشند.
- ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه میبایست به صورت سکو حداقل یک متر بالاتر از کف گذرگاه داخلی طراحی و محلی جهت احداث رمپ در آن پیش بینی گردد.



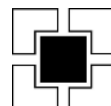
- طراحی گذرگاههای داخلی بازار روز با ورودی و خروجیهای مجزا میبایست به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توأماً به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.
- کف سازی و شیب کف غرفه ها و باراندازها میبایست با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی و احداث گردد.
- گذرگاههای مربوط به ورود خریداران به صورت مسقف و یا با طراحی سایه بان در طرح منظور گردد.
- سیستم فاضلاب و جمع آوری آبهای سطحی، لوله کشی آب گرم و سرد برای هر یک از غرفه ها و محوطه بازار روز طراحی و احداث گردد.
- موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم دید و سهولت جمع آوری با ورودی جداگانه در طرح منظور گردد.
- تأسیسات جنبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، سرویسهای بهداشتی، شیرهای آتش نشانی، انبار و سردخانه در طرحها مورد توجه قرار گیرد.
- حتی الامکان غرفه های مربوط به عرضه گوشت، طیور، ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند.
- در طراحی محوطه سازی، نورپردازی محیط، احداث آبنما، نیمکت، سایه بان، فضای سبز، بوفه، تابلوهای راهنما با مصالح مقاوم مورد توجه قرار گیرد.
- اختصاص ساختمان معادل حداکثر ۱۰۰ مترمربع در یک گوشه بازار روز برای اقامت و استراحت کارکنان بلامانع است.



خلاصه ضوابط و مقررات کاربری تجهیزات شهری

[illegible]

ادامه خلاصه ضوابط و مقررات کاربری تجهیزات شهری

[illegible]

۶-۱۲- کاربری تأسیسات شهری:**- موارد استفاده از زمین:**

این اراضی جهت احداث ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویسهای بهداشتی عمومی، مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پسماند، تأسیسات آبرسانی، برق رسانی، مخابرات، گازرسانی و... میباشد.

این کاربری براساس سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل در سطح شهر توزیع میگردد:

اراضی تأسیسات شهری در مقیاس محله: ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویسهای عمومی - بهداشتی

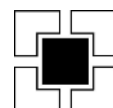
اراضی تأسیسات شهری در مقیاس منطقه و شهر: مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پسماند، ایستگاههای تنظیم فشار گاز و...

- مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

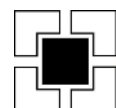
- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی مربوط به این کاربری براساس ضوابط و طرحهای مصوب ارگانهای مسئول میباشند.

- هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری، خدماتی و ... در اراضی این کاربری که در رابطه مستقیم با کاربری مربوط به تأسیسات شهری نباشد ممنوع و در صورت اضطرار میبایست با تصویب کمیسیون ماده پنج صورت پذیرد.

- اراضی که جهت احداث تأسیسات شهری تملک و یا از طرف دولت به صورت بلاعوض و یا به قیمت منطقه به این امر اختصاص می یابد در صورت تغییر کاربری میبایست مجدداً به ارگان واگذارکننده زمین مسترد و در صورت نیاز با تصویب کمیسیون ماده پنج با کاربری جدید مجدداً واگذار گردد.

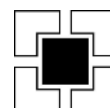


- رعایت حریمهای مصوب تأسیسات شهری در طرحهای توسعه شهری لازم الرايه میباشد.
- در صورت عبور گذرگاه، کانال آب، خطوط تأسیساتی از حریمهای مربوط به تأسیسات شهری میبایست ابنیه فنی لازم با نظارت و تأیید دستگاه مسئول جهت تأمین و حفاظت مطلوب و همچنین رعایت ضوابط و مقررات و مشخصات فنی مربوطه در هنگام صدور پروانه ساختمان لازم الاجرا میباشد.
- اختصاص حداکثر پنجاه درصد از سطح کاربریهای اختصاص یافته به این کاربری به فضای سبز و درختکاری و حریم سبز الزامی میباشد.
- هنگام اخذ پروانه ساختمانی استعمال حریم تأسیسات شهری مجاور پلاک به صورت کتبی توسط متقاضی از سازمانهای ذیربط الزامی میباشد.
- قناتهای متروکه در صورت دارا نبودن ارزش تاریخی میبایست با اطلاع مراجع مسئول و کسب مجوز مربوطه تحکیم و یا پر شوند.
- بر طبق استانداردهای فنی امور حقوقی شرکت ملی گاز ایران جهت ایستگاههای تقلیل فشار گاز هیچگونه حریمی منظور نمیگردد. احداث این ایستگاهها در کلیه کاربریهای طرح تفصیلی حداکثر تا مساحت ۲۵ مترمربع مجاز میباشد.
- کلیه بدنه های قابل رؤیت تأسیسات شهری میبایست با تأیید شهرداری نماسازی شوند. به عبارتی احداث ساختمانهای مربوط به تأسیسات شهری از ضوابط و دستورالعملهای فنی سازمانهای مربوطه تبعیت می نماید، اما از نظر سیما و منظر شهری و هماهنگی با بافت میبایست به تأیید شهرداری برسد.
- محل استقرار آنتنهای تلفنهای سیار:
- آنتنهای مربوط به تلفنهای سیار با استفاده از مراکز ثقل تعیین شده در نقشه توزیع موقعیت آنتها تا



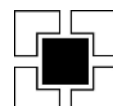
شعاع ۲۰۰ متر در بام ساختمانهای بلندمرتبه غیرمسکونی و همچنین فضاهای باز کاربریهای عمومی واجد تراکم کم استفاده کنندگان (فضاهای با استفاده محدود در کاربریهای عمومی) با جلب توافق مالک از طرف شرکت مخابرات قابل نصب میباشد.

توضیح: شعاع مؤثر تأثیر امواج آنتهای فوق نمیبایست شامل ساختمانهای آموزشی، آموزش عالی، مجتمعهای درمانی و بیمارستانها، آسایشگاهها، مراکز اداری، سالنهای سینما، نمایش و اجتماعات، مجتمعهای بزرگ تجاری، مجتمعهای بلندمرتبه مسکونی، هتلها و کلیه ساختمانهای با امکان تجمع زیاد در آنها گردد.



جدول شماره ۲۶- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری تأسیسات شهری

خلاصه ضوابط و مقررات کاربری تأسیسات شهری					
نوع کاربری	ملاحظات	نوع کاربری	ملاحظات	نوع کاربری	ملاحظات
محل	نحوه تفکیک، سطح اشغال و تعداد طبقات و تراکم ساختمانی تابع ضوابط سازمانهای ذیربط میباشد.	- شعاع عملکرد مفید ۷۰۰ متر - همجوار با خیابانهای محلی، پارک و فضای سبز محله و تجهیزات شهری در مقیاس محله و ناحیه مطلوب است	حداقل سرانه (مترمربع)	نوع دسترسی	نوع تامین پارکینگ
منطقه و شهر	نحوه تفکیک، سطح اشغال و تعداد طبقات و تراکم ساختمانی تابع ضوابط سازمانهای ذیربط میباشد.	- شعاع عملکرد مفید در سطح شهر و منطقه - همجوار مراکز ذخیره آب و سایر تأسیسات مقیاس شهری با پارک های شهری و منطقه ای، مراکز آتش نشانی و مسیرهای سواره سریع مناسب و با کاربری مسکونی، تجاری، آموزشی، مذهبی، اداری، فرهنگی و مسیرهای پیاده و سواره محله ای نامطلوب است.	۰/۳	حتی الامکان دسترسی به کاربری تأسیسات مقیاس منطقه ای و شهری از خیابانهای شریانی درجه دو و شریانی درجه ۱ (منوط به احداث بلند کندرو) تامین گردد	نوع تامین پارکینگ با توجه به نوع و مقیاس تأسیسات تابع ضوابط سازمانهای مربوطه میباشد.
نحوه استفاده از اراضی	اراضی فوق جهت احداث ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سروس های عمومی بهداشتی، مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پسماند، تأسیسات آبرسانی، برق رسانی، مخابرات، گازرسانی و... میباشد.				نوع تامین پارکینگ
سایر ضوابط و مقررات	- سرانه مصوب شورایالتی شهرسازی و معماری برای تأسیسات شهری در شهرهای بین ۲۵۰۰۰۰ - ۵۰۰۰۰۰ نفر بین ۱-۲ مترمربع می باشد. - بخشی از تأسیسات شهری مثل تصفیه خانه آب و فاضلاب و... بایستی در خارج از محدوده شهر استقرار یابند. - احداث تأسیسات شهری تابع ضوابط نهادهای ذیربط بوده و در هنگام احداث بنا اخذ مجوز از آنها الزامی است. - کلیه بدنه های قابل روت روت تأسیسات شهری باید با تأیید شهرداری نمودن به عبارتی احداث ساختمانهای مربوط به تأسیسات شهری از ضوابط و دستورالعملهای فنی سازمانهای مربوطه تبعیت می نماید. اما از جنبه سیمای و منظر شهری و هماهنگی با بافت بایستی به تأیید شهرداری برسد.				



۶-۱۳- کاربری حمل و نقل و انبارداری:**۶-۱۳-۱- ضوابط و مقررات پارکینگ، انبار و پایانه ها:****- موارد استفاده از زمین:**

این اراضی به منظور احداث معابر و شبکه گذرگاهها، پارکینگهای محله ای، ایستگاههای مترو، پارکینگهای عمومی، اتوبوسرانی شهری، پایانه های مسافربری درون شهری و برون شهری، فرودگاههای موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو، انبارهای اصلی کالا و سردخانه ها، سکوهای بارانداز، پارک مصالح ساختمانی، سیلوها و... میباشد.

این اراضی براساس سلسله تقسیمات شهری به شرح ذیل در سطح شهر توزیع میگردد:

حمل و نقل و انبارداری در مقیاس محله: معابر و پارکینگهای محله ای و ایستگاههای مترو

حمل و نقل و انبارداری در مقیاس ناحیه: معابر، پارکینگهای عمومی و اتوبوسرانی شهری، پایانه های مسافربری

حمل و نقل و انبارداری در مقیاس شهر: معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری،

ایستگاه فرودگاههای موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگهای بزرگ و کوچک و سردخانه ها

حمل و نقل و انبارداری خارج از محدوده شهر: انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها

عناصر تشکیل دهنده فضای پایانه عبارتند از:

عناصر اصلی شامل: سالن پایانه، قسمت فروش بلیط، قسمت مربوط به شرکتهای اتوبوسرانی، سکوی

سوار شدن، قسمت اداری

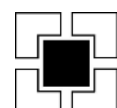
عناصر پشتیبانی: تعمیرگاه، تعویض روغن، تنظیم باد و پنچرگیری، شست و شوی اتومبیل، فروشگاه

لوازم یدکی

عناصر تفریحی: آب نما، فضاهای سبز، فضای بازی کودکان

عناصر خدماتی: فروشگاه (مواد غذایی - مطبوعات و ...) غرفه های خدماتی نظیر بانک، پست، کافه تریا،

چایخانه، رستوران، سرویسهای بهداشتی و محل استراحتگاه رانندگان

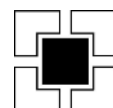


عناصر ارتباطی: راههای ارتباطی، پارکینگ اتوبوس، پارکینگ اداری، پارکینگ تاکسی، پارکینگ اتومبیل مراجعان، محل توقف اتوبوسها

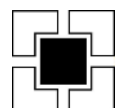
عناصر تاسیساتی: تاسیسات (برق، آب، تهویه مطبوع، گاز، فاضلاب، آتش نشانی).

- مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی برای پارکینگ در مقیاس محله ۳۰۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع و در مقیاس شهر ۱۰۰۰ مترمربع میباشد.
- حداکثر سطح اشغال پارکینگهای روباز در مقیاس محله، ناحیه و شهر ۵ درصد کل مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی در آنها ۱۰ درصد میباشد.
- تبصره: ضوابط فوق مربوط به پارکینگهای روباز میباشد و شامل پارکینگهای طبقاتی نمیشود. ضوابط پارکینگهای طبقاتی در ادامه این بخش از ضوابط آمده است.
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در انبارهای عمومی ۱۰۰۰ مترمربع، برای پایانه های مسافری مقیاس شهری ۵۰۰۰ مترمربع و برای پایانه مسافری ناحیه ای ۵۰۰ مترمربع و برای پایانه های باربری ۲۰۰۰۰ مترمربع میباشد.
- حداکثر درصد زیربنا در طبقه همکف کاربری انبارداری پنجاه درصد و پایانه های مسافری معادل بیست و پنج درصد کل مساحت زمین خواهد بود.
- حداکثر درصد زیربنا در کل طبقات در کاربری انبارداری صد درصد و در پایانه های مسافری و باربری معادل پنجاه درصد میباشد
- انبارهای موجود در محورها و پهنه های شهری میبایست با تعیین فرصت معین آماده سازی اراضی تعیین شده به محلهای جدید منتقل گردند.



- حداقل ۵۰ درصد از فضای باز قطعه در پایانه های مسافربری و باربری مقیاس شهری و در انبارها باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داده شود.
- رعایت موارد ایمنی و ضوابط سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی الزامی می باشد.
- احداث انبار مواد خطرناک، اشتعالزا، مواد شیمیایی و سموم در داخل محدوده و حریم شهرها مجاز نمی باشد.
- در احداث انبارها، رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی می باشد.
- در پایانه های مسافربری به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین تأمین واحد پارکینگ برای اتوبوس، در پایانه های باربری به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت زمین ۲ واحد پارکینگ برای کامیون و در انبارها به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مساحت زمین ۲ واحد پارکینگ الزامی می باشد.
- سایر مقررات تفکیک و ساختمان در پایانه ها و ایستگاههای حمل و نقل عمومی درون شهری و برون شهری تابع ضوابط دستگاههای متولی می باشد.
- تأمین تهویه و نور مستقیم در فضاهای فعالیتی بایستی پیش بینی شود.
- در گاراژها پیش بینی حیاط مرکزی به نحوی که تمام فعالیتها حول آن انجام گیرد الزامی است (به منظور اجتناب از آلودگی بصری)
- حداقل عرض قطعه تفکیکی در پایانه ها و انبارهای عمومی ۲۰ مترمربع می باشد.
- حداقل عرض گذر دسترسی به پارکینگها ۱۲ متر می باشد.
- حداقل عرض گذر دسترسی به پایانه ها و انبارها ۱۶ متر می باشد.
- استقرار انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو، و سردخانه ها، توقفگاه وسایل نقلیه سنگین در داخل محدوده شهر ممنوع است.
- در کاربری انبار و پایانه ها، سطح اشغال ساختمان باید حداقل ۶ متر از حدود ملک فاصله داشته باشد و حداکثر ارتفاع ساختمان ۸ متر می باشد.
- آژانسهای مسافربری بین شهری بایستی در داخل ترمینالها مکان گزینی شوند.



توضیح: ضوابط مربوط به شبکه گذرگاهها و پارکینگهای عمومی در ادامه ذکر خواهد گردید.

– دیگر استفاده های مجاز در کاربری حمل و نقل و انبارداری:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی اصلی در مجتمعهای انبارداری و مسافری احداث واحدهای تجاری بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه (خرده فروشی، رستوران، سفل سرویس، درمانگاه، مسافرخانه، فروش آب میوه و آجیل و شیرینی، پمپ بنزین، کارواش، تعمیرگاه، انبار، حمام، آرایشگاه و...) حداکثر تا ده درصد مساحت طبقه همکف و پانزده درصد کل زیربنا مجاز میباشد.

۶-۱۳-۲- شبکه گذرگاههای شهری:

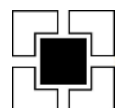
۱- مرز کاربریها:

در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی انواع کاربریهای شهری با رنگ ویژه تعیین حدود شده، با وجود این در صورتیکه هر مورد ابهامی در مورد تعیین مرز کاربریها وجود داشته باشد به روشهای زیر عمل خواهد شد.

الف – مرز هر کاربری عبارتست از حد حریم گذرگاههای سواره یا پیاده عمومی، همچنین حد حرائم تأسیسات شهری مانند خطوط انتقال نیرو، مسیلهها، کانالها یا تأسیسات دیگر مرزهای ثبتي که کاربری مذکور را احاطه کرده است.

ب – چنانچه زمین دارای کاربری مشترک و به عنوان مثال دارای کاربری تجاری و مسکونی به صورت توأم باشد به تناسب هریک از انواع کاربریهای تعیین شده و براساس ضوابط مربوطه، میتواند زمین مورد نظر مورد تفکیک و یا ساختمان قرار گیرد.

پ – در صورتی که مرز یک کاربری به وسیله آثار مذکور مشخص نشود مرز مالکيتها تعیین کننده آن خواهد بود و چنانچه مرز کاربری دقیقاً بر مرز مالکیت منطبق نشود مرز مالکیتی که نزدیکتر به مرز حوزه ترسیمی در هر نقشه قرار دارد، مرز کاربری محسوب خواهد شد.



ت - در صورتی که مرز یک کاربری به وسیله آثار مذکور در بند قبل نیز مشخص نشود با رعایت مقیاس و اندازه گیری نقشه های اجرایی شهری میتوان موقعیت کاربری مورد نظر را بدست آورد.

۲- طبقه بندی گذرگاههای شهری:

در شرایط موجود تقسیمات مقاطع گذرگاههای موجود شهر از الگوی خاصی پیروی ننموده و عموماً گذرگاههای فرعی فاقد نوارهای سبز و یا کانالهای مربوط به دفع آبهای سطحی و عرض کافی برای مسیر پیاده میباشند. در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر پاکدشت جهت ساماندهی مقاطع تیپ گذرگاهها نسبت به طراحی مقاطع تیپ گذرگاههای ۶ الی ۴۵ متری اقدام گردیده است که میبایست به تدریج همزمان با تعریض و ساماندهی گذرگاههای شهری به مورد اجرا گذارده شود.

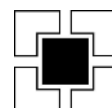
- شیب عرضی قسمت سواره رو در کلیه گذرگاهها میبایست به صورت شیب دو طرفه از محور پیش بینی گردد. به استثنا گذرگاههای فرعی با عرض کمتر از ۱۲ که میتواند به صورت شیب یک طرفه و یا دو طرفه پیش بینی گردد. لیکن شیب عرضی پیاده روا در هر صورت میبایست به طرف گذرگاه سواره رو در نظر گرفته شود.

- ارتفاع مشخص شده جهت کف پیاده رو در مقاطع عرضی گذرگاههای مختلف براساس شیب عرضی سواره رو، پیاده رو و همچنین اختلاف ارتفاع جداول مربوط به هر کدام از آنها محاسبه در مقاطع تیپ منعکس گردیده است.

- ارتفاع کف قطعات مربوط به بناهای مجاور گذرگاهها در هر حال نمیتواند کمتر از $0.15 +$ سانتیمتر نسبت به محور گذرگاه پیش بینی گردد.

الف - گذرگاههای شریانی درجه یک (۴۵ متر به بالا) شامل آزادراه، بزرگراه، و راه عبوری:

این گذرگاهها در داخل شهر به منظور تأمین ارتباط نقاط دوردست با حرکت سریع برای حجم



ترافیک زیاد و هدایت ترافیک عبوری احداث میشوند. میزان دسترسی به آنها بسیار محدود و تقاطعها معمولاً با کنترل کامل و همراه تقاطع غیر همسطح و در فواصل نیم الی ۱/۵ کیلومتر داشته و نقاط اصلی زاینده ترافیک و مراکز بنیانی شهر را به هم پیوند میدهند.

عرض هر خط عبور در گذرگاههای سریع بین ۳/۳ تا ۳/۶۰ متر و عرض جداکننده ۴/۵ تا ۵ متر و برای شانه های راه نیز ۳/۰۰ متر منظور میشود (جهت دسترسی به املاک و اراضی مجاور گذرگاههای سریع در صورت لزوم در طرفین و به موازات آنها خیابانهایی با اتصال محدود به گذرگاه اصلی احداث میگردد که راههای فرعی و انشعابی به آنها ختم میشوند) قوسهای افقی و قائم و شیب عرضی در قوسهای افقی و فاصله دید و سایر جزییات فنی میبایست براساس سرعت حداقل ۸۰ و حداکثر ۱۱۰ کیلومتر در ساعت محاسبه و شیب طولی جز در موارد استثنایی از شش درصد تجاوز ننماید.

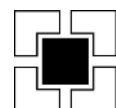
از نظر اقتصادی میزان سطح این کاربری و هزینه احداث این گونه راهها بسیار زیاد و سهم قابل توجهی از کل سیستم شهری را شامل میگردند. حریم خیابانهای سریع به عرض جداکننده، جهات حرکت و تعداد خطوط عبوری در هر طرف بستگی داشته و حداقل عرض حریم آن ۶۰ متر توصیه میگردد.

در گذرگاههای سریع عموماً پیش بینی جداکننده عبور متقابل با استفاده از محافظ فلز جاده (گاردریل) و با در نظر گرفتن یک فاصله جداکننده برای این منظور تأمین میگردد و مهمترین خاصیت این جداکننده جلوگیری از تصادف رو در رو و خطرات ناشی از انحراف به چپ میباشد. برای توقف اتومبیلهایی که احتمالاً در اثر نقص فنی متوقف میشوند نیز شانه راه (به صورت روسازی شده) مورد استفاده قرار میگیرد.

ب - گذرگاههای شریانی درجه دو:

۱- گذرگاههای شریانی درجه دو اصلی (۳۶ تا ۴۴ متری):

نقش اصلی این گذرگاهها علاوه بر ارتباط بین بزرگراهها و گذرگاههای محلی، توزیع و هدایت ترافیک



اصلی بین نواحی عمده مسکونی، صنعتی، تجاری و مراکز نواحی میباشند. ارجحیت حرکت سریع بر میزان دسترسی بیشتر و فاصله تقاطعها با کنترل نیم الی یک کیلومتر و به صورت غیرهمسطح و معمولاً نقاط زاینده درجه دوم و مراکز تجاری را به هم متصل کرده و بنابراین مسیر وسائل نقلیه عمومی شهری اکثراً با استفاده از آنها تأمین میگردد. عرض خطوط عبور بین ۳/۳۰ تا ۳/۶۰ متر و عرض خط پارکینگ حداقل ۲/۴۰ می باشد. در این نوع گذرگاه احداث جداکننده وسط جهت جلوگیری از تصادفات ناشی از انحراف به چپ و دور زدنهای غیرضروری توصیه میگردد. عرض لازم و حداقل عرض جزیره میانی در این مورد ۳ و با ارتفاع ۱۵ الی ۲۰ سانتیمتر می باشد.

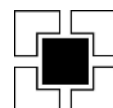
عرض حریم گذرگاههای مذکور حداقل ۳۶ متر و معمولاً حداقل دارای چهار خط عبور با دو خط توقف میباشند که در ساعات تراکم عبور و مرور میتوان پارکینگ را در یک یا دو سمت خیابان ممنوع اعلام کرد

قوسهای افقی و قائم و شیب عرضی در قوسهای افقی و فاصله دید بسته به کلاس گذرگاه تعیین و معمولاً براساس سرعت ۶۰ کیلومتر در ساعت محاسبه با شیب طولی حداکثر تا ۷ درصد محاسبه میگردد.

۲- گذرگاههای شریانی درجه دو فرعی (۲۵ تا ۳۵ متری):

این گذرگاهها جهت اتصال شریانهای اصلی شهری به یکدیگر و یا به خیابانهای انشعابی مورد استفاده قرار گرفته و میزان دسترسی در آنها بر سرعت حرکت ارجحیت داشته و ترافیک را بین مناطق و نواحی توزیع مینمایند. فاصله تقاطعها از یکدیگر کمتر از ۵۰۰ متر و مجموعاً حدود ۳۵-۲۵ درصد از کل شبکه را تشکیل میدهند. عرض خطوط عبور ۳ تا ۳/۳۰ و عرض خط پارکینگ ۲/۴۰ تا ۳/۰۰ متر تعداد خطوط عبور بین ۲ تا ۴ منظور میشود. در این گذرگاهها احتیاج به احداث جداکننده نبوده و مقطع آن حداقل ۲۶ متر در نظر گرفته میشود.

قوسهای افقی و قائم و شیب عرضی در قوسهای افقی و فاصله دید و سایر جزییات بسته به کلاس گذرگاه معمولاً براساس سرعت ۴۵ کیلومتر با حداکثر شیب طولی ۷ درصد در نظر گرفته میشود.



پ- گذرگاههای محلی:

– گذرگاههای محلی اصلی – جمع و پخش کننده (۱۶ تا ۲۴ متری):

خیابانهای انشعابی جهت جمع آوری ترافیک و هدایت آنها به خیابانهای فرعی و یا اصلی و همچنین دسترسی مستقیم به محلات و مراکز محلات احداث میگردند، میزان دسترسی به آنها زیاد و در نتیجه سرعت مورد استفاده در آنها متوسط رو به پایین (۲۵ الی ۳۵ کیلومتر در ساعت) بوده و همراه با گذرگاههای کم عرض تر از خود مجموعاً ۵۵ الی ۶۵ درصد از کل شبکه را با حریم ۱۶ تا ۲۴ متر تشکیل میدهد.

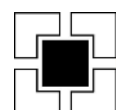
قوسهای قائم و افقی و شیب عرضی در قوسهای افقی و فاصله دید و سایر جزئیات فنی براساس متوسط سرعت ۳۵ کیلومتر در ساعت محاسبه و توصیه میشود. شیب طولی آن از ۱۲ درصد تجاوز ننماید. در این نوع گذرگاهها عرض خط عبور بین ۳/۰۰ تا ۳/۳۰ متر و عرض خط پارکینگ حداقل ۲/۴۰ در نظر گرفته میشود. تعداد خطوط عبور دو و فاقد جداکننده وسط میباشد.

– گذرگاههای محلی فرعی (۱۲ تا ۱۴ متری):

این گذرگاهها شامل گذرگاههایی با عرض ۱۲ و ۱۴ متری میباشد که دسترسیهای درون محله ای را تأمین نموده و ترافیک را از دسترسیهای فرعی به گذرگاههای جمع و پخش کننده هدایت مینمایند.

– گذرگاههای دسترسی (۱۰ متر و کمتر):

این گذرگاهها در حقیقت مسیرهای فرعی کوچکی میباشد که دسترسی به ساختمانها و محیط اطراف را تأمین مینمایند. ترافیک از گذرگاههای انشعابی وارد آن شده و سپس به منازل، مغازه ها و تأسیسات کوچک واقع در محلات ختم میگردند.



حداقل سرعت در گذرگاههای فرعی در مواقع عادی و ساعات متراکم برای اینگونه گذرگاهها ۱۵ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته میشود. در مواردی که خیابانهای دسترسی به صورت بن بست هستند معمولاً در انتهای خود دارای محلی جهت دور زدن اتومبیل میباشد.

۳- مشخصات پیاده روها:

الف- مشخصات عمومی:

طرح پیاده روها باید با عرض کافی و پوشش مناسب خیابان چنان در نظر گرفته شود که عبور راحت و سالم را ضمن تشویق عابرین پیاده به استفاده نکردن از سطح سواره رو را تأمین نمایند. شبکه راههای پیاده جزیی از سطح مشخص آمد و شد عمومی محسوب میشوند و باید مستقل از راههای حاصل از بار ترافیک وسایل نقلیه طراحی شوند (حداکثر شیب طولی پیاده رو ۸ درصد میباشد).

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

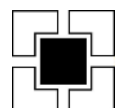
- شبکه راههای پیاده در شهرها بخش مهمی از سطح ترافیک عمومی شهری محسوب و باید مستقل از راههای حاصل از بار ترافیک وسایل نقلیه طراحی شوند (حداکثر شیب طولی پیاده ۸ درصد باشد).

- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر بین پیاده رو و باغچه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.

- پوشش کف پیاده روها باید از مصالح سخت و غیرلغزنده (ترجیحاً بلوکهای پیش ساخته بتونی با ابعاد و اشکال مختلف) باشد.

- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.

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



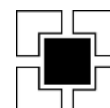
- پیاده رو معمولاً ۱۲-۶ سانتیمتر بالاتر از سطح سواره قرار میگیرد و دارای شیب عرضی برابر با ۴٪ تا ۱/۵٪ برای تخلیه آبهای سطحی به طرف سطح حرکت وسایل نقلیه میباشد.
- عرض پیاده رو باید به اندازه مقطع مصوب گذرگاه در نظر گرفته شود که تردد در آن به راحتی انجام گیرد و عابرین پیاده مجبور به استفاده از سطح عبور و مرور وسایل نقلیه نشوند. در مناطق تجاری میتواند بخشی از مقطع عرضی پیاده روها جهت استقرار میز و صندلی واحدهای گذران اوقات فراغت و یا نصب تابلوهای آگهی مورد استفاده قرار گیرد.

جدول شماره ۲۷- جدول ظرفیت طراحی برای مسیرهای پیاده

نوع پیاده رو و پیاده گذر	ظرفیت طراحی (نفر در دقیقه در یک متر عرض مفید)
پیاده در مراکز پرجمعیت شهرها	۳۰
پیاده رو در سایر نقاط	۲۰
گذر پیاده در مراکز پرجمعیت شهرها	۴۰
گذر پیاده در سایر نقاط	۳۰

جدول شماره ۲۸- سنجش کیفیت مسیرهای پیاده

کیفیت عبور پیاده ها	فضای پیاده روی (مترمربع برای هر نفر)	حجم جریان پیاده (نفر در دقیقه برای هر متر عرض مفید پیاده رو)
الف	بیش از ۱۳	کمتر از ۶
ب	۴ تا ۱۳	از ۶ تا ۲۰
پ	۲/۴ تا ۳/۹	از ۲۱ تا ۳۰
ت	۱/۵ تا ۲/۳	از ۳۱ تا ۴۵
ث	۰/۶ تا ۱/۴	از ۴۶ تا ۷۵
ج	کمتر از ۰/۶	متغیر و ناپایدار



پ- پیاده رو در مناطق تجاری:

پیاده روهایی که مناطق تجاری را به یکدیگر متصل میکنند در صورتی که حریم گذرگاه اجازه دهد باید حداقل عرضی برابر با ۴/۵ متر داشته باشند. راههای پیاده ویژه باید حتی الامکان در داخل مناطق مسکونی برحسب کارایی و مسائل اقتصادی طرح شوند.

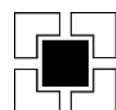
۴- گذرگاههای ویژه دوچرخه:

در شهرهایی مانند پاکدشت که شیب زمین ناچیز است میتوان استفاده از دوچرخه را با توجه به مزایایی که از نظر مصرف انرژی و عدم آلودگی محیط زیست داراست عمومیت داد و یک شبکه پیوسته و منسجم را برای دوچرخه سواران فراهم آورد. برای کوتاه کردن مسیر میتوان با خط کشیهای رنگی از کوچه ها و خیابانهای باریکی که حرکت وسایل نقلیه موتوری در آنها مجاز نیست استفاده نمود.

مسیر عبور دوچرخه در انواع گذرگاهها بشرح ذیل میتواند مورد طراحی قرار گیرد:

- مسیر دوچرخه در گذرگاه شریانی درجه یک: برای عبور دوچرخه از این نوع گذرگاهها میبایست یک مسیر درجه یک دوچرخه در نظر گرفته شود که ایمنی بیشتر و مسیر مستقلی دارد. برای جداسازی مسیر دوچرخه از وسایل نقلیه موتوری از موانع فیزیکی استفاده میشود. مانند حاشیه، اختلاف ارتفاع کف دوچرخه رو و سواره رو، جدول، نرده و دیوار.

- مسیر دوچرخه در گذرگاه شریانی درجه دو: در این گذرگاهها اگر سرعت در اوقات خلوت ۵۰ کیلومتر در ساعت باشد مانند گذرگاه درجه یک از موانع جداکننده استفاده میگردد. در غیر این صورت و در خیابانهای موجود به وسیله خط کشی مسیر دوچرخه رو از مسیر وسایل نقلیه موتوری جدا میگردد.



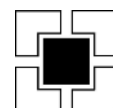
- مسیر دوچرخه در گذرگاههای محلی: در این گذرگاهها مسیر دوچرخه رو با سواره رو پیوسته بوده و حق تقدم با دوچرخه سوار میباشد.

الف - ضوابط مربوط به شبکه گذرگاه دوچرخه رو:

- ۱- مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه ای در نظر گرفت.
- ۲- در سرعت گیرهای خیابانهای محلی برای عبور دوچرخه محلی با عرض ۱/۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۳- در خیابانهای شریانی درجه دو یک جداکننده با عرض ۰/۷۵ متر بین خط پارکینگ و مسیر دوچرخه رو ایجاد و از مسیر دوچرخه برای پارکینگ استفاده نشود.
- ۴- شیب طولی گذرگاههای موجود شهری را نمیتوان تغییر داد. اما مسیر دوچرخه را میتوان در خیابانهای طراحی نمود که شیب طولی آنها مناسب باشد. مناسبترین شیب طولی برای مسیر دوچرخه ۲ درصد میباشد. شیب عرضی در مسیر دوچرخه یک طرفه و معادل ۲ درصد میباشد.
- ۵- کف مسیر دوچرخه رو باید صاف و هموار بوده مناسب ترین نوع رویه برای آن بتن آسفالتی گرم میباشد.
- ۶- حداقل عرض مفید دوچرخه رو ۱/۵ است در مسیرهایی که مستقل هستند و یک طرفه عرض حداقل ۲/۵ متر میباشد.
- ۷- مناسبترین شعاع قوس با توجه به سرعتهای داده شده در جدول زیر منعکس گردیده است.

جدول شماره ۲۹- شعاع قوس گذرگاههای ویژه دوچرخه با توجه به سرعت حرکت

۴۰	۳۵	۳۰	۲۵	۲۰	۱۵	۱۰	سرعت (کیلومتر در ساعت)
۲۴	۲۰	۱۷	۱۴	۱۰	۷	۴	حداقل شعاع قوس (متر)



۵- دوربرگردانها:

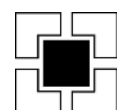
برای توزیع روان و راحت ترافیک در خیابانهایی که بصورت بن بست هستند باید دوربرگردان منظور گردد. در مطالعات طرح تفصیلی شهر پاکدشت نسبت به طراحی و پیشنهاد چند نمونه دوربرگردان در گذرگاههای بن بست اقدام گردیده است که براساس نوع طراحی در اراضی ساخته نشده و موقعیت پلاکهای ساخته نشده و اراضی باز در انتهای گذرگاههای بن بست طول پنجاه متر و بیشتر گذرگاهها میتوان انواع آن مورد استفاده گیرد.

سرعت گیر بصورت گرده ماهی و تنگ کردن عرض راه میباشد که در خیابانهای محلی و اتصالی مورد استفاده قرار می گیرد تا از سرعت زیاد وسایل نقلیه جلوگیری بعمل آید.

۶- ایستگاه اتوبوس و مینی بوس و تاکسی و جایگاههای انتظار مسافران:

در گذرگاههای اصلی توزیع کننده ترافیک که حجم زیادی از وسایل نقلیه میباشد با سرعت طرح قادر به ادامه حرکت باشند، احداث محل مخصوصی برای ایستگاههای اتوبوس، مینی بوس و تاکسی الزامی میباشد. بخشی از حاشیه گذرگاه که جهت توقف وسایل نقلیه همگانی به داخل نوار سبز و پیاده رو نفوذ می نماید و توقفگاههای کوتاه مدت، ضمن ایجاد ایمنی بیشتر و حفظ حرکت یکنواخت باعث میگردد تا راننده در مواقع لزوم و اضطراری قادر باشد در کنار گذرگاه وسیله نقلیه را متوقف و ضمن بازدید اتومبیل و آزادسازی یک خط عبور مزاحمتی برای دیگران ایجاد ننماید.

با توجه به وجود فصول بارندگی در شهر مورد مطالعه ضمن ایجاد جایگاه انتظار مسافران برای ایستگاههای اتوبوس که مزیتی برای جلب استفاده کنندگان بشمار می رود، پیش بینی های لازم جهت ایجاد یک شیب مناسب از جدول به طرف خیابان برای جلوگیری از تمرکز آبهای سطحی در محل توقف به عمل می آید، طول این ایستگاهها حداقل ۵۰ متر و عرض آنها بین ۲/۷ الی ۳/۵ متر توصیه میگردد.



تبصره ۱- در مناطق ساخته نشده و طرحهای تفکیکی یا آماده سازی ایستگاههای اتوبوس و مینی بوس با عقب نشینی از حد خیابان و احداث ایستگاه توصیه میگردد.

تبصره ۲- در بافت ساخته شده ایستگاه اتوبوس و مینی بوس به شرح ذیل احداث خواهد گردید:

الف - در گذرگاههای با عرض ۲۶ متر و بیشتر، ایستگاههای اتوبوس با پوشش روی کانال آب، حذف باغچه و کاهش عرض پیاده رو تا حدود دو متر قابل احداث بوده و نیازی به عقب نشینی بناهای احداث شده نمیشود.

ب - در گذرگاههای با عرض ۲۴ متر و کمتر عقب نشینی با پوشش روی کانال آب، حذف باغچه و کاهش عرض پیاده رو (تا حد ۲ متر) نیاز کمی به عقب نشینی بناها دارد که میتواند در نوسازی بنا مورد رعایت قرار گیرد.

۷- تقاطعها:

کانون همگرایی گذرگاههایی که به نوعی یکدیگر را قطع میکنند تقاطع نامیده میشود.

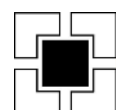
هنگامی که ترافیک در یک سطح همدیگر را قطع میکند تقاطع را همسطح و اگر جریانهای متقاطع ترافیکی توسط روگذر یا زیرگذر در قسمتی از راه توزیع شوند تقاطع را غیرهمسطح می نامند.

یک تقاطع زمانی ایمنی وسائط نقلیه را از لحاظ رفت و آمد تأمین خواهد کرد که شکل هندسی و حرکات دینامیکی و مشخصات فنی آن منطبق با نحوه حرکات وسائط نقلیه طراحی شود و در ضمن کارایی تقاطع و حجم ترافیک کلیه بازوها به نحوی باشد که برای عابرین پیاده و رانندگان موجبات راه بندان و تأخیر کلی در تقاطع را فراهم نیاورد.

برای رسیدن به این اهداف میبایست نکات زیر در طراحی تقاطع رعایت گردد:

۱- موقعیت تقاطع در ارتفاع باید به گونه ای باشد که در روند حرکت هیچگونه محدودیت و یا موانع دید وجود نداشته باشد.

۲- موقعیت در سطح باید طوری باشد که تا حد امکان زاویه راست گوشه عمود نسبت به بازوهای یکدیگر باشند.



۳- شکل و نوع تقاطع تاحد امکان به دور از پیچیدگی باشد و بطور ساده طراحی شود.

۴- دارای سیستم روشنایی مناسب و دید کافی و مطلوب باشد.

۸- محاسبه میزان دید در تقاطعها (میزان پخی):

محاسبه میزان پخی (وتر مثلث) در جداول پیوست براساس میزان عرض گذرگاههای متقاطع به

تفکیک شعاع قوس و میزان پخی محاسبه و در اصلاح و یا طراحی تقاطع لازم الاجرا میباشد.

تبصره ۱- پخی میادین از جداول تعیین حداقل وتر مثلث دید (پخ) مستثنی و براساس ظرفیت، حجم

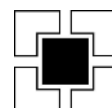
گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- در تقاطعهای ویژه نقشه های طرح تفصیلی شبکه اصلی ارتباطی شهر پس از تهیه نقشه

اجرایی مورد مراعات قرار خواهد گرفت.

جدول شماره ۳۰- مشخصات تفصیلی مقاطع گذرگاههای پیشنهادی (ارقام به متر)

عرض خیابان به متر	پیاده رو	باغچه و جوی	دوچرخه رو	کندرو	جوی و باغچه	سواره رو	رفوژ میانی	سواره رو	جوی و باغچه	کندرو	دوچرخه رو	باغچه و جوی	پیاده رو	عرض خیابان به متر
۶	-	۱						۵				۱	-	۶
۸	۱	۱						۵				۱	۱	۸
۱۰	۱/۵۰	۱						۶				۱	۱/۵۰	۱۰
۱۲	۲	۱						۶/۵				۱	۲	۱۲
۱۴	۲/۵۰	۱/۲۵						۶/۵				۱/۲۵	۲/۵۰	۱۴
۱۶	۲/۲	۱/۸۰						۸				۱/۸۰	۲/۲	۱۶
۱۸	۳	۱/۵						۹				۱/۵	۳	۱۸
۲۰	۳	۱/۵						۱۱				۱/۵	۳	۲۰
۲۲	۳	۲						۱۲				۲	۳	۲۲
۲۴	۳/۵	۲	-					۱۳			۲/۵۰	۲	۳/۵	۲۴
۳۰	۳	۲	۲			۷	۲	۷			۲/۵	۲	۳	۳۰
۳۲	۳	۲	۲			۸	۲	۸			۲/۵	۲	۳	۳۲



جدول شماره ۳۱- مشخصات تفصیلی مقاطع گذرگاههای پیشنهادی (ارقام به متر)

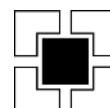
عرض خیابان به متر	پیاده رو	باغچه و جوی	دوچرخه رو	کندرو	جوی و باغچه	سواره رو	رفوز میانی	سواره رو	جوی و باغچه	کندرو	دوچرخه رو	باغچه و جوی	پیاده رو	ظرفیت
۳۴	۳	۲	۲			۸/۵	۳	۸/۵	-	-	۲	۲	۳	۳۲۰۰-۳۶۰۰
۳۵	۳	۲	۲			۹	۳	۹			۲	۲	۳	۳۲۰۰-۳۶۰۰
۳۸	۳	۲/۵۰	۲/۵۰			۹/۵	۳	۹/۵۰			۲/۵۰	۲/۵۰	۳	۵۰۰۰
۴۰	۵	۲/۵۰	۲/۵۰			۸	۴	۸			۲/۵۰	۲/۵۰	۵	۵۰۰۰
۴۴	۲/۵۰	۲	۲/۵۰			۱۲	۴	۱۲			۲/۵۰	۲	۲/۵۰	۵۰۰۰
۴۵	۳/۵۰	۲/۵۰	۲			۱۲/۵۰	۴	۱۲/۵۰			۲	۲/۵۰	۳/۵۰	۵۰۰۰
۴۵	۲/۵۰	۱	۲/۵۰	۵/۶۰	۲	۷/۴۰	۳	۷/۴۰	۲	۵/۶۰	۲/۵۰	۱	۲/۵۰	۵۲۰۰
۵۰	۲/۶۰	۱/۵۰	۲/۵۰	۵/۵۰	۲	۹/۴۰	۳	۹/۴۰	۲	۵/۵۰	۲/۵۰	۱/۵۰	۲/۶۰	۶۰۰۰
۵۵	۴	۱/۵۰	۲/۵۰	۵/۵۰	۲/۵۰	۹/۵	۴	۹/۵	۲/۵۰	۵/۵۰	۲/۵۰	۱/۵۰	۴	۶۵۰۰
۶۰	۵	۱/۵۰	۲/۵۰	۵/۵۰	۲/۵۰	۱۰/۵۰	۵	۱۰/۵۰	۲/۵۰	۵/۵۰	۲/۵۰	۱/۵۰	۵	۶۵۰۰

جدول شماره ۳۲- تعیین حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زاویه تقاطع بین ۵۰ تا ۸۵

عرض گذرگاه A	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰	۴۰/۱-۴۵
عرض گذرگاه B	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ
۶-۹	۲	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷/۵	۸	۸/۵	۹
۹/۱-۱۱	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۱
۱۳/۱-۱۵	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲
۱۵/۱-۱۷	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳
۱۷/۱-۱۹	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۳	۱۴
۱۹/۱-۲۱	۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۵
۲۱/۱-۲۳	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷	۱۹
۲۳/۱-۲۵	۶	۷/۵	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۶	۱۸	۲۰
۲۵/۱-۳۰	۷	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳	۱۷	۲۰	۲۲
۳۰/۱-۳۵	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲	۲۴
۳۵/۱-۴۰	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷
۴۰/۱-۴۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰	۲۲	۲۴	۲۷	۳۰

$$R_m = \frac{PCOS\alpha / 2 + ACOS\alpha + B}{COS \alpha + 1}$$

شعاع گردش: (متر) R_m و میزان پخی تقاطع (متر) P و عرض جوی و باغچه و پیاده رو هر کدام از گذرگاههای متقاطع (متر) $A > B$



جدول شماره ۳۳- تعیین حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زاویه تقاطع بین ۸۵ تا ۱۱۰

عرض گذرگاه A	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰	۴۰/۱-۴۵
عرض گذرگاه B	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ
۶-۹	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۹/۱-۱۱	۳/۳۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۴/۵۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۷/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۵/۰۰	۶/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۵/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۵۰	۱۴/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۵/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۵۰	۲۳/۰۰	۲۵/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۷/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰	۲۵/۰۰	۲۷/۰۰

* در مورد گذرگاههای ۴۵ متری و بالاتر میزان پخی از انتهای باند تندرو در مقطع عرضی محاسبه خواهد گردید.

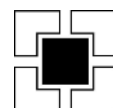
توضیحات: در محاسبه شعاع گردش و میزان پخ تقاطعهای بین گذرگاههای ۴۵ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است (مأخذ: آئین نامه طراحی شهری - وزارت مسکن و شهرسازی)

$$R = \frac{V^2}{127(F+Q)} \quad P = 2(R-A)\cos\alpha/2 + (A-B)/\cos\alpha/2 \quad R = \frac{PC\cos\alpha/2 + AC\cos\alpha + B}{\cos\alpha + 1}$$

P = میزان پخ واقع در بدنه گذرگاههای متقاطع (متر)
A, B = عرض جوی و باغچه و پیاده رو در گذرگاههای متقاطع A>B (متر)
α = زاویه برخورد گذرگاههای متقاطع (درجه)
LA, LB = عرض هر یک از گذرگاههای متقاطع (متر)

R = شعاع قوس گردش اتومبیل واقع در لبه سواره رو (متر)
V = سرعت گردش اتومبیل (کیلومتر در ساعت)
F = حداکثر ضریب اصطحاک مجاز (بین ۰/۲۴ تا ۰/۱۸)
Q = شیب عرضی (درصد)

توضیح مهم: با توجه به اینکه تقاطع گذرگاههای حرکتی با یکدیگر براساس ضوابط طبقه بندی گذرگاهها، در بلندمدت به همراه افزایش حجم آمد و شد تقاطع به بیش از پنج هزار واحد سواری، میبایست به صورت غیرهمسطح طراحی گردد، لذا بعد از ابلاغ طرح تفصیلی، شهرداری میبایست نسبت به تهیه طرحهای اجرایی تقاطعهای فوق اقدام و براساس حریم مورد نیاز نسبت به ابلاغ میزان عقب نشینی پلاکهای واقع در حریم تقاطعها اقدام نماید.



در تهیه طرح اجرایی میداین علاوه بر افزایش عرض دهانه های خروجی و ورودی، حداقل شعاع پوسته خارجی میدان نمیبایست از یک و نیم برابر حداکثر عرض گذرگاههای منشعب از میدان کمتر در نظر گرفته شود.

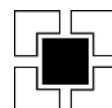
جدول شماره ۳۴- تعیین حداقل وتر مثلث دید (بخ) و شعاع گردش برای زاویه تقاطع بین ۱۱۰ و بیشتر

عرض گذرگاه A	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰	۴۰/۱-۴۵
عرض گذرگاه B	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ
۶-۹	۱/۵۰	۲/۰۰	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰
۹/۱-۱۱	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۴/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۸/۰۰	۱۹/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۹/۰۰	۲۱/۰۰

۹- تقاطع به صورت میدان:

معمولاً در شبکه گذرگاههای شهری در مواردی بهتر است به جای تقاطع معمولی از میدان استفاده شود این موارد عبارتند از:

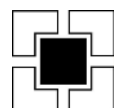
- ۱- وسایل نقلیه ای که به سمت چپ گردش میکنند بیشتر از ۳۰٪ کل ترافیک گذرگاه را تشکیل دهند.
- ۲- بیش از ۴ مسیر یکدیگر را قطع نمایند.
- ۳- امتداد مسیرها به صورت Y باشد.
- ۴- نزدیک بودن تقاطعها به یکدیگر به نحوی که امتداد صف وسائط نقلیه متوقف در پشت چراغ به تقاطع قبلی برسد.



۶-۱۳-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای مختلف:

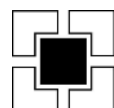
جدول شماره ۳۵- نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای مختلف

نوع کاربری	نوع عملکرد و سایر خصوصیات	حداقل پارکینگ مورد نیاز
تجاری و مختلط	تجاری نواری	- در کاربری های تجاری خرد تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری الزامی است. - به ازای هر ۲۴ مترمربع کاربری تجاری نواری در مقیاس محله ۲۸ مترمربع در مقیاس ناحیه و ۳۲ مترمربع در مقیاس شهر تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. - در صورتیکه مساحت هر باب مغازه کمتر از ۲۴ مترمربع باشد تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
	تجاری مرکز محله	- به ازای هر واحد تجاری با مساحت کمتر از ۲۴ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. - به ازای هر ۲۴ مترمربع فضای تجاری تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
	تجاری مرکز ناحیه	- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۲۸ مترمربع تأمین یک واحد تجاری الزامی است.
	مختلط تجاری- اداری - خدماتی	- تأمین یک واحد پارکینگ به هر واحد تجاری با مساحت کمتر از ۳۲ متر الزامی است. - به ازای هر ۳۲ مترمربع فضای تجاری تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. - نحوه تأمین پارکینگ در طبقات مسکونی تابع ضوابط تأمین پارکینگ در کاربری مسکونی است.
	مختلط تجاری اداری و خدماتی با مسکونی مختلط تجاری- کارگاهی مراکز خرید و پاساژها و مجتمع های کلان تجاری	به ازای هر ۵۰ مترمربع فضای اداری و خدماتی تأمین دو واحد پارکینگ الزامی است.
	تبصره در کلیه کاربریهای تجاری فوق چنانچه زیربنای مفید یک واحد مستقل تجاری ۱۰۰ مترمربع باشد تأمین ۳ واحد پارکینگ بلامانع است.	
	فروشگاههای تجاری بزرگ، فروشگاههای زنجیره ای، هایپرمارکت، مراکز بزرگ خرید و موارد مشابه، حداقل با مساحت ۳۰۰ مترمربع	- به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنای ناخالص تجاری یک واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز هم برای مراجعین و هم کارکنان - طراحی پیش ورودی برای پیاده سوار الزامی است.
	دفترکار شامل مجتمع خدمات دفتری، دفاتر مهندسی و دفاتر وکلا	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)
	دفاتر خدمات پستی و پیشخوان عمومی و دولتی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)
	شعب بانکها، مؤسسات مالی - اعتباری و مؤسسات قرض الحسنه	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید شش واحد پارکینگ (سه واحد برای موظف و ۳ واحد برای مراجعین)
	آموزشگاهها (زبان، هنری، فنی و حرفه ای و...)	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)
	آموزشگاه رانندگی	حداقل مساحت پارکینگ در فضای باز یا سرپوشیده ۶۰ مترمربع به نحوی که امکان پارک ۳ خودرو بدون مزاحم فراهم باشد.
	آژانس کرایه اتومبیل، تاکسی تلفنی و نمایشگاه اتومبیل	حداقل مساحت پارکینگ ۱۰۰ مترمربع در فضای باز یا سرپوشیده به نحوی که امکان پارک ۶ خودرو بدون مزاحمت فراهم باشد.
	مجتمع پزشکان و آزمایشگاههای تشخیص طبی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ۴ واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز (۲ واحد برای پارکینگ موظف و ۲ واحد برای مراجعین)



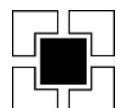
ادامه جدول شماره ۳۵- نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای مختلف

نوع کاربری	نوع عملکرد و سایر خصوصیات	حداقل پارکینگ مورد نیاز
آموزش، تحقیقات و فناوری	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی	- یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یا هر ۱۵ دانشجو - به علاوه یک واحد پارکینگ به ازای هر استاد و کارمند (کادر اداری) - در خوابگاههای دانشجویی نیز تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا الزامی است
آموزشی	آموزشهای پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی)	- به ازای هر نفر کادر آموزشی یک محل پارکینگ - به ازای هر ۱۰ کودک یک محل پارکینگ برای مینی بوس
	دبستان	- به ازای هر نفر کادر آموزشی و اداری یک واحد پارکینگ - به ازای هر ۱۰ کودک یک محل پارکینگ برای مینی بوس
	دبیرستان	یک محل پارکینگ به ازای هر نفر کارمند شاغل
	هنرستان و فنی حرفه ای	یک محل پارکینگ به ازای هر نفر کادر آموزشی و اداری
ورزشی	زمینهای بازی کوچک، سالنهای ورزشی و استخرها، ورزشگاهها، استادیومها و مجتمعهای ورزشی، زورخانه ها و مجموعه آبی ورزشی	- در مراکز ورزشی در مقیاس محله، ناحیه و شهر (سرپوشیده) به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ عمومی (مراجعه) - علاوه بر آن به ازای هر ۳ نفر شاغل یک واحد پارکینگ عمومی - در زمینهای ورزشی و استخرهای شنای روباز و استادیومها: ۱- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین یک واحد پارکینگ عمومی ۲- علاوه بر این به ازای هر ۳۰ نفر گنجایش یک واحد پارکینگ در محوطه (مراجعه)
اداری - انتظامی	کلیه ادارات و سازمانهای دولتی، خصوصی و عمومی و مراکز انتظامی	- یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا در مقیاس محله و ناحیه - یک واحد پارکینگ به ازای هر ۸۰ مترمربع زیربنا در مقیاس شهر
درمانی	بیمارستان، مراکز بهداشتی و تنظیم خانواده، کلینیکها، زایشگاهها، مراکز توانبخشی و سایر	- کلیه در مراکز درمانی و بهداشتی و کلینیکها و مراکز توانبخشی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۴ واحد پارکینگ - در بیمارستانها، در اتاقهای یک تخته به ازای یک تخت یک واحد پارکینگ و اتاقهای دو تخته به ازای ۲ تخت ۱/۵ واحد پارکینگ و در اتاقهای عمومی به ازای هر ۵ تا ۸ تخت ۰/۵ واحد پارکینگ
فرهنگی	کتابخانه، فرهنگسرا و مجتمعهای فرهنگی، سینما، سالن اجتماعات ...	یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا و یک واحد به ازای هر پنج صندلی در سایر موارد
پارک و فضای سبز	پارکهای محله، ناحیه ای، شهری و فراشهری	- یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۰۰ مترمربع سطح پارک در مقیاس محله - یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۵۰ مترمربع سطح پارک در مقیاس ناحیه - یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح پارک در مقیاس شهری و فراشهری
مذهبی	مساجد، حسینیه، مصلی، کلیسا و...	۱- واحد پارکینگ به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنا (مسجد، حسینیه و...) ۱- واحد پارکینگ برای هر ۱۵۰ مترمربع سطح زمین مصلی
تجهیزات شهری	ایستگاه خدمات شهری	تابع ضوابط سازمان مربوطه
	آتش نشانی	- تأمین فضاهای کافی برای توقف ماشینهای آتش نشانی، مناسب با ظرفیت واحد ضروری است - تأمین حداقل دو واحد پارکینگ برای هر ۸۰ مترمربع زیربنا برای کارکنان اداری
	جایگاه سوخت	- تأمین فضای کافی برای توقف خودروها الزامی است - تأمین ۱ واحد پارکینگ به ازای هر نفر شاغل
	بازار روز	- علاوه بر بارانداز به ازای هر غرفه تأمین دو محل پارکینگ ضروری است. - پارکینگ مراجعین بایستی در محدوده زمین با تعبیه ورودی و خروجی مناسب تأمین شود
تأسیسات شهری	نمایشگاه دائمی (محل دائمی نمایشگاهها) ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب و تصفیه خانه ها	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا تأمین ۱ واحد پارکینگ الزامی است تأمین پارکینگ با توجه به نوع وسایل نقلیه تابع ضوابط سازمانهای مربوطه میباشد
حمل و نقل و انبارداری	پایانه مسافری	- برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین ۲ واحد پارکینگ برای اتوبوس (با محاسبه فضای توقف) - برای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین ۲ واحد پارکینگ برای اتوبوس (بدون محاسبه فضای توقف)
	پایانه باربری	به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت زمین ۲ واحد پارکینگ برای کامیون (بدون محاسبه فضای توقف)
	انبار	یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مساحت زمین
تاریخی	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود و اماکن متبرکه و...	- در اماکن و محوطه های تاریخی تابع ضوابط سازمان میراث فرهنگی میباشد - در موزه ها به ازای هر ۷۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ - در سایر موارد به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ
تفریحی - توریستی	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسرا، هتل آپارتمان، متل، اردوگاههای جهانگردی و...	- در هتلهای دو و سه ستاره و مهمانسراها و مهمانپذیرها یک واحد پارکینگ به ازای هر ۳ تخت - در هتلهای چهار و پنج ستاره یک واحد پارکینگ به ازای هر دو تخت - در سایر واحدهای پذیرایی یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
صنعتی - کارگاهی	کارگاهها و صنایع	- به ازای هر واحد یا هر ۵۰ مترمربع زیربنای کارگاه یک واحد پارکینگ، در صنایع بزرگ به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مساحت زمین یک واحد پارکینگ - به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین تأمین یک واحد پارکینگ برای مراجعین در محوطه بصورت مستقل الزامی است

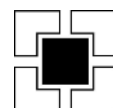


الف - ضوابط و مقررات مشترک:

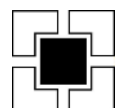
- تعداد پارکینگهای مورد نیاز ساختمانها و مجتمعهایی که از عملکردها، کاربریها و تصرف های متنوعی برخوردار هستند معادل مجموع حداقل پارکینگهای لازم برای هر یک از کاربری و تصرف ها براساس ضوابط پارکینگ در کاربریهای مختلف است.
- پارکینگ مسکونی در مجتمعهای مختلط میبایست از پارکینگ سایر تصرف ها و کاربریها مجزا و با در ورودی جداگانه طراحی شود.
- در محورهای قابل تبدیل به تجاری تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ مسکونی الزامی است و در صورت عدم تأمین پارکینگ تجاری با ورودی مجزا، مشمول ضوابط حذف پارکینگ تجاری میشود.
- در محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز اگر نتیجه عدد اعشاری باشد، برای قسمت اعشاری کمتر از ۵ ملاک عدد صحیح و برای پنج و بیشتر ملاک عدد صحیح بالاتر است.
- تأمین دسترسی مستقیم پیاده به فضای پارکینگ از طریق پله و آسانسور به طبقات براساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- محل پارکینگ در کلیه کاربریها و تصرفات حتی المقدور در همان محل یا پارکینگ مناسب در قطعه زمین دیگر در فاصله حداکثر ۲۵۰ متری معابر پیرامون تأمین گردد.
- در کلیه کاربریها و تصرف ها تعبیه محل پارک خودروی دیگر (پارکینگ مزاحم) در مسیر ورود و خروج خودرو به محل پارک مجاز نیست.
- در کلیه مواردی که پارکینگ هر واحد ساختمانی (مسکونی یا غیرمسکونی) خارج از آن و در پارکینگ های اختصاصی دارای اسناد رسمی تأمین میشود، ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد ثبتی واحد مذکور الزامی است.
- احداث در ورودی و خروجی پارکینگ در پخ (مثلاً دید) دو گذر ممنوع است.
- احداث در سرتاسری در بر قطعه مالکیت جهت تأمین ورودی پارکینگ ممنوع است.



- در کلیه فضاهای عمومی، تأمین ۲ درصد از کل ظرفیت پارکینگ به منظور استفاده معلولان ضمن رعایت مفاد مصوبه (ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولان مورخ ۱۳۶۸/۳/۸) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران الزامی است.
- در ساختمانهای عمومی که دارای کاربری مختلط با واحد مسکونی هستند، تفکیک پارکینگ بخشهای مسکونی از دیگر بخشها الزامی است.
- حداقل عرض راهروها در کلیه پارکینگها براساس زاویه قرارگیری اتومبیل ۴۵ درجه ۳/۵ متر، ۶۰ درجه ۴ متر، ۷۵ درجه ۴/۵ متر و ۹۰ درجه ۵ متر میباشد.
- محل پیش بینی شده برای یک واحد پارکینگ بدون احتساب مسیر حرکت و فضای تردد، مستطیل به ابعاد ۵ × ۲/۵ متر است. در پارکینگهای سرپوشیده با احتساب نصف عرض ستون حداکثر به میزان ۲۲۵ سانتیمتر در صورتی که فاصله داخلی بین دو دهانه دو ستون حداقل ۴/۵ متر باشد دو خودرو میتوانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو با افزایش فاصله داخل بین دهانه ستونها به میزان ۲/۵ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.
- در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ دیوار باشد، عرض دیوار به دیوار آن باید حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود.
- اگر تعداد پارکینگ مورد نیاز بیش از یک واحد باشد، پشت هر محل پارک اتومبیل باید سطحی به طول حداقل ۵ متر و عرض ۳ متر فضای مانور (حرکت) تأمین گردد.
- حداقل مساحت ناخالص هر واحد پارکینگ برابر با ۲۵ مترمربع تعیین میگردد.
- پیش بینی مسیر پیاده رو از در ورودی مجتمع مسکونی برای دسترسی به طبقات، راه پله ها و آسانسورها در مجتمع های با ۱۲ واحد و کمتر از آن ۱/۲ متر، ۱۳ واحد و بیشتر ۱/۵ متر و مستقل از سایر فضاها از محل استقرار پارکینگها انجام پذیرد.
- جانمایی و استقرار پارکینگ در مسیر عبور پیاده مجتمعهای مسکونی برای دسترسی به طبقات،

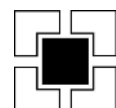


- راه پله ها و آسانسورها ممنوع است.
- توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیساتی ایجاد نماید.
 - ارتفاع مجاز پارکینگ برای همه فعالیتها از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تأسیسات یا عناصر سازه ای، در زیر سقف، تا پایین ترین نقطه آنها حداقل ۲/۲۰ متر و حداکثر ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر تعیین میگردد.
 - در پارکینگهای عمومی عرض ورودی پارکینگ همراه با نصب علایم هشداردهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع میکند از ۷/۵ متر نباید تجاوز کند.
 - رعایت شیب شیبراهه در کلیه پارکینگها (۱۵٪ درصد) ضروری است.
 - در کلیه شیبراهه ها، حداقل عرض مسیر یکطرفه ورود و خروج خودرو ۳/۵ متر، برای مسیر دو طرفه تأمین حداقل ۶ متر عرض و برای قوس داخلی نیز تأمین حداقل شعاع ۳ متر الزامی است.
 - در پارکینگها حداقل ارتفاع آزاد شیبراهه در بخش خروجی و ورودی از پایین ترین نقطه سقف پارکینگ تا کف شیبراهه به میزان ۲/۲۰ متر الزامی است.
 - در قطعاتی که سطح هر طبقه پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع وسعت دارد تأمین دو شیبراهه ورودی و خروجی به عرض مفید حداقل ۳/۵ متر و یا یک شیبراهه به عرض مفید حداقل ۶ متر الزامی است.
 - توسعه شیبراهه دسترسی پارکینگ به خارج از مرز پلاکها بعد از رعایت برهای اصلاحی و در فضاهای عمومی همجوار (پیاده رو و...) ممنوع است و فضای توقف خودرو بایستی (حداقل ۳ متر) از داخل پلاک تأمین شود.
 - هرگونه عوارض حاصله ناشی از کسری پارکینگ در حساب ویژه ای که توسط شهرداری گشایش می یابد تجمیع تا صرف ساخت و تأمین پارکینگهای عمومی در سطح شهر گردد.
 - در کاربری عمومی (غیر از مسکونی) حداکثر ۲۰ درصد از مساحت فضای باز را میتوان برای

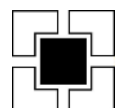


پارکینگ اختصاص داد.

- احداث پارکینگهای عمومی باعث تقلیل تعداد پارکینگهای مورد نیاز کاربریها نمیشود.
- در کلیه کاربریهای عمومی مقیاس شهری باید فضای مناسب و کافی (طبق ضوابط مربوطه به آن کاربری) برای پارکینگ وسایل نقلیه مراجعین در نظر گرفته شود. بنابراین عقب نشینی این فضاها به اندازه ۴ متر از پیاده رو جهت استفاده پارکینگ ضروری است.
- احداث طبقات از همکف به بالا با دست انداز بتونی به ارتفاع ۱/۲۰ متر محصور و مازاد ارتفاع آن تا زیر سقف باز باشد.
- حداقل عرض درب ورودی ۳ متر است. تفکیک درب ورودی پارکینگ از ورودی افراد در قطعات مسکونی با بیش از ۴ واحد و در تمامی کاربریهای عمومی الزامی است.
- فضاها پارکینگ سرپوشیده باید دسترسی مستقیم به تمامی طبقات بنا داشته باشد.
- محل یا محلهای مناسب پارکینگ که میتواند به صورت مسقف یا در فضای آزاد (حیات) قطعه مالکیت تأمین شود باید در نقشه هایی که جهت اخذ پروانه ساختمانی به شهرداری یا سایر مراجع ذیربط ارائه شود، مشخص گردد.
- تعداد پارکینگهای اعلام شده برای هر نوع کاربری تعیین کننده پارکینگهای مورد نیاز فعالیتهای ذکر شده است و چنانچه سازمانهای مرتبط با بنا و یا سازمانهایی که اجازه آنها برای احداث بنا لازم است، خود دارای مقررات ویژه در مورد پارکینگ باشند، مقررات آنها نیز باید در نظر گرفته شود به هر ترتیب تأمین حداقل تعداد پارکینگ قید شده در این ضوابط و مقررات الزامی است.
- در صورتی که ساختمان مسکونی حداکثر دو واحد داشته باشد استفاده از یک پارکینگ مزاحم بلامانع است.
- در کلیه پارکینگ های پیش بینی راه پله برای افراد الزامی است و چنانچه تعداد طبقات ۴ طبقه و بیشتر باشد نصب آسانسور برای افراد الزامی است.



- احداث سرویسهای بهداشتی به ازای هر ۵۰۰ مترمربع زیربنای پارکینگ عمومی یک سرویس بهداشتی (مردانه- زنانه) با زیربنای حداکثر ۵ مترمربع الزامی است.
- مجتمعهای مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف میتوانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق احداث یک پارکینگ دسته جمعی برطرف نمایند.
- پیش بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جز فضای پارکینگ ساختمان و زیربنا محسوب نمیشود.
- در جبهه های مجاور گذرگاه واحدهای ساختمانی صرفاً یک محل ورودی برای پارکینگ میبایست پیش بینی گردد مگر اینکه طول بر زمین بیش از ۲۰ متر باشد که در این صورت میتوان از دو درب ورودی و خروجی پارکینگ استفاده نمود.
- 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 برای این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود به طوری که توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.
- احداث دسترسی به پارکینگ از سوی گذرگاههای شریانی درجه دو صرفاً به شرطی که ورودی و خروجی پارکینگ هیچ ساختمانی در فاصله پنجاه متری تقاطعها و محل برخورد حد جانبی گذرگاه سواره رو متقاطع نباشد مجاز است.
- حدود پارکینگ عمومی میبایست به وسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به صورتی جدا شود که توقف وسایط نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود. علاوه بر این در کف پارکینگ میبایست جدولهای کوتاه و برجسته ای پیش بینی شود که راننده به هنگام متوقف کردن وسیله نقلیه

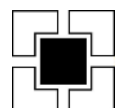


ضمن برخورد چرخهای آن با این موانع، متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف گردد.

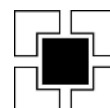
- پارکینگهایی که در زیرزمین احداث میشوند یا دارای فضای بسته میباشند میبایست به دستگاههای تهویه مجهز باشند.
- در پارکینگهای عمومی علاوه بر محل توقف وسایط نقلیه، احداث کیوسک نگهبانی، محلهای سرویس و خدمات سبک (تا حد شستشو، تعویض روغن موتور، پمپ باد، تعویض و تنظیم چرخ، فروش محدود وسایل یدکی) صرفاً در طبقه همکف بلامانع میباشد.
- پارکینگهای زیرزمینی میتوانند در زیر گذرگاههای شهری، زیر میدان، زیر پلها، زیر پارک، زیرزمین هتل و یا ساختمان عمومی و نظایر آن ساخته شود. این گونه پارکینگها در نقاطی که قیمت زمین بالا بوده و یا وجود ساختمانهای تاریخی و نظایر آن اجازه ساختن پارکینگهای همسطح یا چند طبقه را نمیدهد ساخته میشود. در مواقع خطر حمله های هوایی این پارکینگها به صورت توأم به صورت پناهگاه و یا در مواقع ویژه به صورت نمایشگاه آثار هنری میتواند مورد استفاده قرار گیرد.
- شیب رمپ پارکینگهای عمومی زیرزمینی نمیبایست از هفت درصد و در شرایط استثنایی از پانزده درصد تجاوز نماید.
- حداقل عرض راهروی عبوری اتومبیل در صورت توقف اتومبیل ۲/۵۰ متر میباشد.

ب- پارکینگ های انتظار و حاشیه ای:

- پیش بینی پارکینگهای انتظار در ساختمانهای عمومی پرتردد مانند مراکز اداری و تجاری کلان، مراکز درمانی و... در حاشیه ورودی کاربریهای عمومی الزامی است. عقب نشینی کاربریهای عمومی حداقل به عرض ۴ متر جهت احداث پارکینگهای حاشیه ای ضروری است.

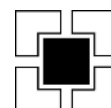


- صدور مجوز برای ساختمانهای تجاری - اداری بدون پیش بینی پارکینگهای انتظار ممنوع است.
- حداقل عرض پارکینگ انتظار ۲/۵ متر و حداقل طول آن ۵ متر میباشد.
- تأمین پارکینگ انتظار میتواند در صورت امکان با عقب نشینی از بر قطعه و یا در عمق انجام گیرد.
- حداکثر شیب محل توقف خودرو نبایستی از ۵ درصد تجاوز کند.
- تعداد پارکینگهای انتظار بایستی متناسب با تعداد استفاده کنندگان باشد.
- پیش بینی پارکینگهای حاشیه ای در کنار خیابانهای شریانی درجه یک (آزادراه، بزرگراه و راه عبوری) ممنوع است.
- پیش بینی پارکینگهای حاشیه ای در کنار خیابانهای شریانی درجه دو اصلی منوط به ایجاد تمهیدات مناسب (که به جریان ترافیک لطمه وارد نکند) بلامانع است.
- پارکینگ های نواری و گذرگاه سواره طراحی شده در مجاور کاربری های تجاری (در نقشه های طرح تفصیلی) میبایست به شهرداری واگذار گردد که بعنوان بخشی از سهم خالص خدماتی محاسبه خواهد شد، علاوه بر پارکینگ نواری فوق پارکینگ مورد نیاز واحدهای تجاری میبایست طبق ضوابط مربوطه در داخل ساختمان تجاری تأمین گردد.

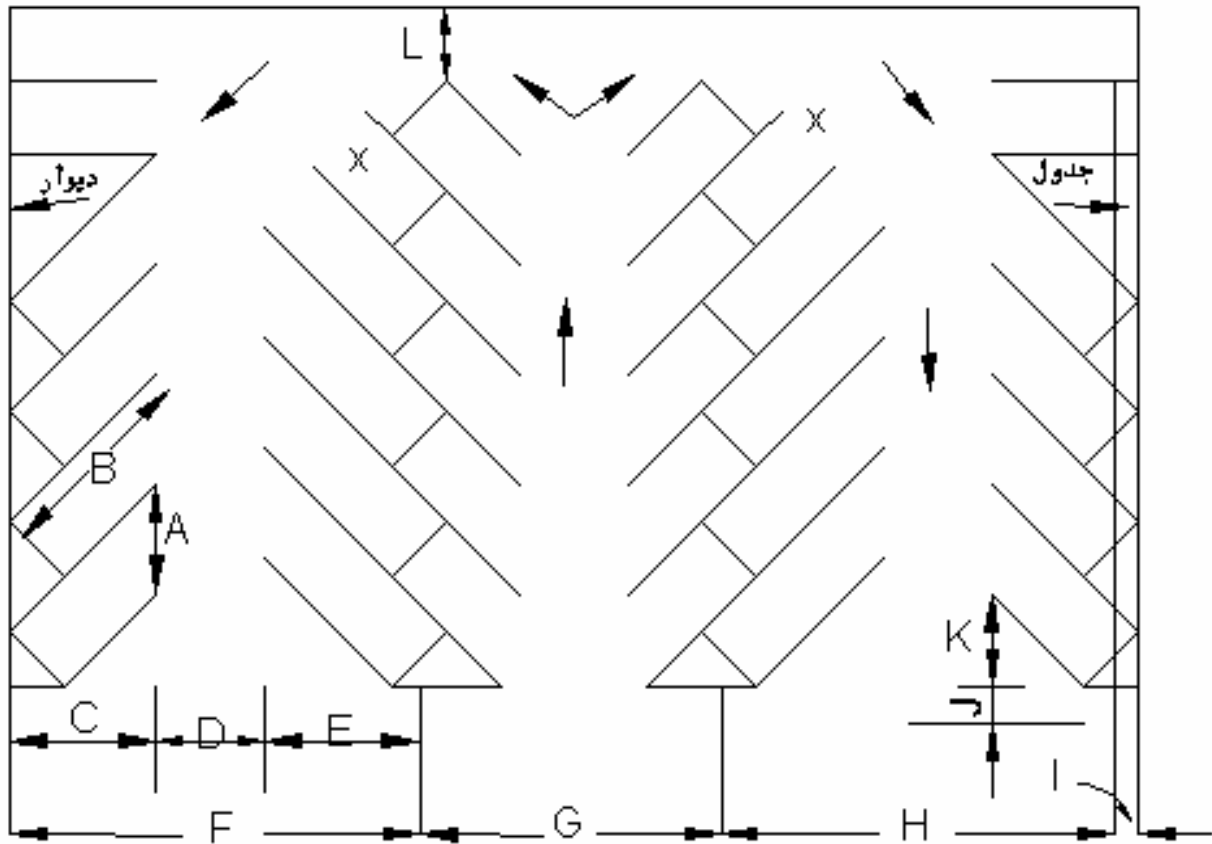


جدول شماره ۳۶- اندازه جاپارک با زوایای مختلف در پارکینگ

توضیحات	علامت اختصاری در شکل	ابعاد جای پارک		زاویه قرارگیری درجه			
		طول	عرض	۹۰	۷۵	۶۰	۴۵
عرض به موازات راهرو	A	۴/۸	۲/۴	۲/۴۰	۲/۴۸	۲/۷۷	۰/۳۹
		۵	۲/۵	۲/۵۰	۲/۵۹	۲/۸۹	۳/۵۴
طول	B	۴/۸	۲/۴	۴/۸	۵/۴۶	۶/۱۸	۷/۲۰
		۵	۲/۵	۵/۰۰	۵/۶۶	۶/۴۴	۷/۵۰
عمق	C	۴/۸	۲/۴	۴/۸	۵/۲۶	۵/۳۶	۵/۰۹
		۵	۲/۵	۵	۵/۴۸	۵/۵۸	۵/۳۰
عرض راهرو	D	۴/۸	۲/۴	۶/۰۰	۵/۷۵	۴/۰۰	۳/۰۰
		۵	۲/۵	۶	۵/۷۵	۴	۳
عمق جای پارک وسط	E	۴/۸	۲/۴	۴/۸۰	۴/۹۵	۴/۷۶	۴/۲۴
		۵	۲/۵	۵	۵/۱۵	۴/۹۶	۴/۴۲
عرض تیپ کنار دیوار پارکینگ	F	۴/۸	۲/۴	۱۵/۶۰	۱۵/۹۶	۱۴/۱۲	۱۲/۳۳
		۵	۲/۵	۱۶/۰۰	۱۶/۳۸	۱۴/۵۶	۱۲/۷۲
عرض تیپ وسط پارکینگ وسط	G	۴/۸	۲/۴	۱۵/۶۰	۱۵/۶۴	۱۳/۵۲	۱۱/۴۸
		۵۰۰	۲/۵	۱۶/۰۰	۱۶/۰۵	۱۳/۹۲	۱۱/۴۸
عرض تیپ پارکینگ کنار جدول	H	۴/۸	۲/۴	۱۴/۸۵	۱۵/۲۱	۱۳/۴۲	۱۱/۷۳
		۵۰۰	۲/۵	۱۵/۲۵	۱۵/۶۳	۱۳/۸۴	۱۲/۱۲
پیش آمدگی جلو	I	۴/۸	۲/۴	۰/۷۵	۰/۷۵	۰/۷۰	۰/۶۰
		۵۰۰	۲/۵	۰/۷۵	۰/۷۵	۰/۷۰	۰/۶۰
عقب نشینی	K	۴/۸	۲/۴	۰/۰۰	۲/۴	۲/۴	۳/۳۹
		۵۰۰	۲/۵	۰/۰۰	۲/۵۰	۲/۵۰	۳/۵۴
عرض راهروی متقاطع (یکطرفه)	L	۴/۸	۲/۴	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵
		۵۰۰	۲/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵
عرض راهروی متقاطع (دو طرفه)	U	۴/۸	۲/۴	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰
		۵۰۰	۲/۵	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰



مشخصات هندسی برای قرارگیری جاپارکها

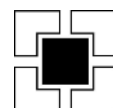


جا پارکهایی که با علامت ضربدر مشخص شده در بعضی از قرارگیریها قابل دسترسی نیست.

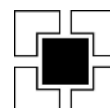
مقادیر A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K و در جدول ۴ داده شده است.

پ- پارکینگهای طبقاتی (عمومی):

- حداقل مساحت پارکینگهای طبقاتی ۱۰۰۰ مترمربع میباشد.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۸۰ درصد و در زیرزمین و در سایر طبقات برای استفاده صرفا پارکینگ ۸۰ درصد میباشد.



- شهرداری و یا سایر سازمانها (خصوصی - عمومی) موظف است در محلهای مشخص شده در طرح تفصیلی پارکینگ عمومی احداث نمایند.
- احداث پارکینگهای طبقاتی با استفاده از تسهیلات شهرداری و یا به صورت مشارکتی بلامانع است ولی طراحی و اجرای آنها باید توسط مراجع ذیصلاح انجام شود. شهرداری میتواند تسهیلاتی شامل معافیههای عوارض نوسازی و غیره در اختیار متقاضیان قرار دهد.
- در پارکینگهای عمومی احداث بنا برای نگهبان حداقل ۴۰ مترمربع و حداکثر در ۱۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تا سقف ۱۰۰ مترمربع صرفا در طبقه همفک مجاز است.
- رعایت کلیه استانداردهای فنی و ایمنی و اخذ مجوز از سازمان آتش نشانی در احداث پارکینگهای عمومی الزامی است.
- در پارکینگهای عمومی باید حداقل ۲ درصد از محلهای پارک به پارکینگ معلولین اختصاص یابد.
- در کاربریهای سفرساز (جاذب ترافیک) خصوصی موجود که فاقد پارکینگ لازم هستند، مالکین باید فضایی را به شعاع تقریبی ۲۵۰ متر جهت پارکینگ مراجعان معرفی نمایند.
- جهت تشویق احداث پارکینگ در پارکینگ های طبقاتی طبقه همکف میتواند به کاربری تجاری (با رعایت ضوابط طرح) اختصاص یابد و سایر طبقات به پارکینگ اختصاص پیدا کند. حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۸۰ درصد است.
- حداکثر ارتفاع و تعداد طبقات پارکینگهای طبقاتی تابع تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانهای همجوار در تراکم مربوطه حداکثر تا سقف ۵ طبقه میباشد.
- اختصاص ۲۰ درصد سطح طبقه همکف در مجاورت معبر به منظور طراحی فضای شهری برای مجموعه های پارکینگ طبقاتی و تجاری الزامی است.
- ضوابط حاکم بر مجموعه های پارکینگ طبقاتی - تجاری در طبقه همکف (در صورت استفاده تجاری) تابع ضوابط مندرج در کاربری تجاری این ضوابط میباشد.



ت- ضوابط حذف پارکینگ:

در صورتی که امکان احداث پارکینگ میسر نباشد حذف پارکینگ صرفاً به استناد دستورالعمل شماره

۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور میبایست صورت گیرد (به شرح ذیل):

الف- در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو

گذرگاه شریانی درجه دو به عرض ۲۴ متر و بیشتر)

ب- در صورت استقرار بنا در مجاورت گذرگاه شریانی درجه یک

پ- در صورتی که شیب طبیعی زمین بر اساس نظر کمیسیون ماده پنج مناسب جهت احداث

پارکینگ نباشد.

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

ث - در صورت وجود درختهای کهنسال در مقابل ورودی پارکینگ

ج - در صورت بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی که امکان احداث زیرزمین را محدود می نماید مالک

تنها مجاز به احداث پارکینگ در طبقه همکف به صورت پیلوت خواهد بود.

چ- در حالات فوق مالک میبایست نسبت به ابتیاع واحد پارکینگ در شعاع ۲۵۰ متری اقدام نماید.

۶-۱۳-۴- مقررات گذربندی و کنترل دسترسیها:**الف - مقررات گذربندی:**

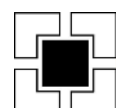
در مورد معابر و گذرگاههای شهری که عرض و امتداد آنها در نقشه های طرح تفصیلی مشخص

نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا میباشد:

- عرض معابر و گذرگاههایی که در نقشه های طرح تفصیلی به دلیل در دسترس نبودن نقشه های

ثبتي مشخص نشده و یا بعداً به دلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث میگردند. تا عرض ۱۴

متر از رابطه ذیل قابل محاسبه خواهند بود:



$$\text{عرض گذرگاه} = \left(\frac{\text{طول گذرگاه}}{۵۰} \right) + ۲ \times ۲$$

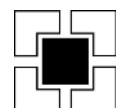
توضیح: طول گذرگاه در فاصله مابین تقاطع آن با گذرگاههای هم عرض، عریض تر یا دوربرگردان محاسبه می‌گردد و عرض گذرگاههای ممتد و بن باز میبایست براساس عرض گذرگاه عریض تر محاسبه گردد.

– در انتهای گذرگاههای اتومبیل رو با طول بیشتر از هفتاد و پنج متر که در طرح تفکیکی به صورت بن بست درآید در صورتی در نقشه شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی مشخص نشده باشد، میبایست بر طبق نقشه های نمونه پیوست، دوربرگردان یا دایره ای برای دورزدن وسائل نقلیه در نظر گرفته شود. عرض این دور برگردانها نمیبایست از یک و نیم برابر عرض گذرگاه کمتر بوده و ایجاد امکان ارتباط پیاده با عرض حداکثر ۴ متر از انتهای آن به گذرگاههای سواره بلامانع میباشد.

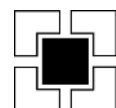
– با توجه به اینکه نقشه های طرح تفصیلی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ تهیه میشوند و بسیاری از شهرداریها بدون تهیه طرحهای اجرایی شبکه گذرگاهها در مقیاسهای دقیقتر، نسبت به پاسخ استعلامات و صدور پروانه براساس آن اقدام می نمایند، در گذرگاههایی که فاقد طرح اجرایی میباشند تا تهیه طرحهای اجرایی تثبیت گذرگاههای طرح تفصیلی میتواند تا حدود ۹۰ سانتیمتر با بازدید محلی توسط شهرداری مورد تدقیق قرار گیرد و مراتب به اداره کل راه و شهرسازی منعکس گردد.

– در کلیه مناطق شهری در صورتی که در نقشه شبکه ارتباطی پیشنهادی طرح تفصیلی، عرض و مسیر خاصی برای آنها در نظر گرفته نشده باشد، اگر ۲۵ درصد پلاکهای دوبر گذرگاه براساس طرحهای قبلی عقب نشینی نموده باشد و گذرگاه طرح جدیدی نداشته باشد، سایر پلاکهای گذرگاه نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی میباشند.

– در مورد قطعاتی که بر خیابانهای ۳۲ متر و بالاتر قرار دارند، چنانچه به علل موجه پیش بینی دسترسی جداگانه از جبهه پشت پلاک مقدور نباشد دسترسی از گذرگاه اصلی با نظر سازمان مجری طرح قابل تأمین میباشد.



- معابری که دارای نقشه های ثبتی میباشند در صورتی که در طرح تفصیلی عرض پیشنهادی آنها کمتر از عرض نقشه ثبتی باشد، میبایست عرض موجود در نقشه ثبتی ملاک عمل قرار گیرد.
- شیب خیابانهای فرعی تا ۱۲٪ و خیابانهای اصلی ۸٪ و جاده های سریع حداکثر ۷٪ تعیین میگردد.
- کف تمام شده پیاده رو میبایست براساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذرگاه از کف تمام شده محور گذرگاه مورد رعایت قرار گیرد.
- عرض پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی براساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر مناطق تجاری ۳ الی ۵ متر، مناطق اداری و ساختمانهای عمومی ۲/۵ الی ۴ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر رعایت میگردد.
- در صورتی که عرض وضع موجود گذرگاه بیش از عرض پیش بینی شده در طرح تفصیلی باشد عرض موجود ملاک عمل خواهدبود.
- چنانچه در طرح تفصیلی عرض معبری با بیشتر از عرض معبر در نقشه ثبتی مربوطه باشد، عرض مربوطه طبق طرح تفصیلی با رعایت محور معبر در نقشه ثبتی عمل میگردد.
- چنانچه در امتداد نهر یا کانالی در طرح تفصیلی معبری پیش بینی نشده باشد، عرض مشخص شده از طرف شهرداری که مطمئناً بر حریم قانونی با توجه به دبی آن خواهد بود، ملاک عمل بوده و به عنوان محل عبور آب و مسیر پیاده محسوب میگردد.
- انتهای معابری که طبق این ضوابط و مقررات طرح میبایست دارای دوربرگردان باشند لیکن به علت ساختمان پیش از طرح تفصیلی امکان ایجاد دوربرگردان مقدور نباشد با تصویب کمیسیون ماده پنج با احداث مانع ترافیک سواره قابل اقدام خواهد بود.
- در صورتی که با اجرای طرح تعریض گذرگاه، دیوار جدید پلاک بر روی ردیف درختان موجود (در فضای باز پلاک) قرار گیرد، میبایست دیوار حیاط یک متر از بدنه درخت به داخل پلاک عقب نشینی نماید.



توضیح: در صورتی که به جای ردیف درختان، تک درخت در مسیر دیوار حیاط قرار گیرد، عقب نشینی میبایست به صورت نیم دایره با فاصله نیم متر از بدنه درخت صورت پذیرد.

- ساختمانهایی که از یک جبهه به گذرگاه سواره رو و از جبهه دیگر به گذرگاه بن بست دسترسی داشته باشند (ساختمانهایی که نحوه استقرار آنها موجب عدم نفوذپذیری بافت مسکونی و بن بست شدن محله گردیده است) در صورتی که با احداث گذرگاه سرپوشیده در محدوده پلاک (زیر طبقه اول) به صورت زیر اقدام نمایند:

۱- گذرگاه پیاده با عرض حداقل ۳ متر

۲- گذرگاه سواره با عرض حداقل ۵ متر

میتواند از امتیازهای ذیل برخوردار گردد:

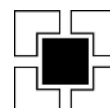
الف - در کاربریهای مسکونی احداث حداکثر ۵۰ مترمربع کاربری تجاری در سطح اشغال مجاز بنا
ب - در محورهای تجاری احداث حداکثر ۱۰۰ مترمربع کاربری تجاری مازاد بر سطح تجاری مجاز در سطح اشغال مجاز بنا

ب- مقررات دسترسی:

دسترسی عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان به خیابان عریض تر یا هم عرض خود و در ارتباط با اتصال گذرگاهها به یکدیگر در طرحهای جدید تفکیکی براساس ضوابط ذیل اقدام خواهد گردید.

۱- دسترسی گذرگاهها به معابر معادل (هم عرض) و یا کوچکتر از آنها:

- دسترسی به کوچه ها فقط از کوچه
- دسترسی به خیابان جمع و پخش کننده فقط از کوچه و خیابان پخش کننده در مسافتی معادل ۷۵-۵۰ متر



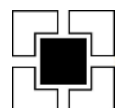
- دسترسی به خیابان اصلی درجه دو صرفاً از طریق خیابانهای جمع و پخش کننده
 - دسترسی به خیابان اصلی درجه یک فقط از خیابانهای جمع کننده و پخش کننده و خیابان اصلی درجه دو و یک حداقل در مسافتی معادل ۵۰۰ متر
 - دسترسی بزرگراه از خیابان اصلی درجه یک حداقل در مسافتی معادل ۱۰۰۰ متر
- توضیح: عرض گذرگاه هایی که از داخل آنها نهر یا شبکه فشار قوی برق، گاز، نفت و غیره عبور مینماید با اضافه شدن حریم مربوط براساس طرح تفصیلی و ضوابط مربوطه محاسبه خواهد شد.

۲- دسترسی قطعات:

- دسترسی قطعات زمین به خیابانها و معابر علاوه بر پیشنهادات طرح در طرحهای جدید تفکیکی و قطعات موجود دو بر فقط تحت شرایط زیر مجاز میباشد.
- دسترسی سواره به بزرگراههای موجود و پیشنهادی برای قطعات زمین مجاور به هیچ وجه مجاز نیست.
 - دسترسی به گذرگاههای شریانی درجه یک با عرض ۴۵ متر و بیشتر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۳۵۰ متری و نیز پارکها، مراکز آموزش عالی و فضاهای مشابه، ایستگاههای حمل و نقل، استادیومهای ورزشی، مدارس حرفه ای و بیمارستانها مجاز است. دسترسی به خیابان شریانی درجه دو اصلی با عرض ۳۲ متر تا ۴۵ متر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۱۰۰ متری و نیز محوطه های پارکینگ گروهی، هتلها، کارخانجات صنعتی و انبارداری، دبیرستانها واحدهای تجاری مراکز محله و کارگاههای تعمیر اتومبیل و زمینهای ورزشی و مصارف بند فوق مجاز است.

۳- مقررات دسترسی پلاکهای مقابل نوار سبز به گذرگاه سواره:

- در طرحهای تفکیکی جدید حتی الامکان دسترسی قطعات مجاور گذرگاههای دارای حریم سبز از جبهه عقب طراحی میگردد.

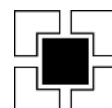


- در طراحی مقطع گذرگاهها، پیاده رو به انضمام گذرگاه کندرو به جبهه مجاور پلاکها و نوار سبز به سکوهای میانی مابین گذرگاههای کندرو و تندرو منتقل گردد.
- احداث گذرگاه فرعی که با عرض متوسط چهار متر در مجاورت پلاکها و اتصال آنها به گذرگاه اصلی در یک یا دو نقطه به صورت نیم حلقه
- تعبیه ورودیهای اتومبیل رو با عرض متوسط سه متر از گذرگاه اصلی برای هر دو پلاک به صورت مشترک
- توصیه میگردد در مجاورت نوارهای سبز جهت جلوگیری از احداث دیواره های ممتد پلاکها به صورت گروههای سه یا چهار واحد با دو متر فاصله به صورت عقب و جلو طراحی و ارتباطات پیاده از میان آنها با گذرگاههای جبهه عقب در طراحی مورد رعایت قرار گیرند.

۶-۱۳-۵- طریقه محاسبه کف تمام شده قطعات با استفاده از کد ارتفاع محور وسط آسفالت

سواره رو گذرگاهها:

- در مقاطع عرضی پیشنهادی برای گذرگاههای ۶ الی ۶۰ متری با استفاده از کد ارتفاع محور وسط آسفالت گذرگاه (با فرض ۰.۰۰) در مورد تعیین و ابلاغ کف تمام شده قطعات تفکیکی مجاور با توجه به شیب بندی مقطع گذرگاه که جهت دفع روانابهای سطحی در نظر گرفته شده میتواند به شرح ذیل اقدام نمود:
- در صورتی که گذرگاه دارای طرح اجرایی و نیمرخ طولی باشد کد ارتفاعی محور گذرگاه در هر نقطه میبایست مبنای محاسبه سایر کدهای مربوط به مقطع عرضی پیشنهادی گذرگاه قرار گیرد.
 - شیب مقطع گذرگاههای با عرض دوازده متر و کمتر (با توجه به شیب کلی زمین) یک طرفه میباشد.
 - شیب مقطع گذرگاههای با عرض بیشتر از دوازده متر دو طرفه و معادل ۲٪ میباشد.
 - شیب پیاده رو به طرف گذرگاهها معادل ۱/۵ درصد است.
 - در مواردی که واحدهای ساختمانی واجد دسترسی سواره مجاز از گذرگاههای سریع نبوده و یا به دلیل شرایط موجود پستی و بلندی زمین قادر به تأمین دسترسی از یک گذرگاه نباشند ارتفاع



کف تمام شده از گذرگاه فرعی مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.

- کلیه کدهای ارتفاعی ارائه شده در جدول نسبت به ارتفاع محور وسط سواره رو با مشخصات ± 0.00 تعیین گردیده است.

- در گذرگاههایی که دارای نوار سبز خارج از حریم گذرگاه میباشند، یک درصد شیب به طرف محور گذرگاه می باید منظور گردد.

- ارتفاع ورودی قطعات تفکیکی حداقل به میزان $+15$ الی $+40$ سانتیمتر میتواند از محور وسط سواره رو مرتفع تر در نظر گرفته شود.

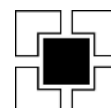
جداول ذیل کدهای ارتفاعی نقاط مختلف عرض گذرگاه را برای مقاطع با عرض ۸ الی ۶۰ متر نشان میدهد.

جدول شماره ۳۷- مشخصات کدهای ارتفاعی نقاط مختلف مقطع گذرگاههای پیشنهادی نسبت به کد ارتفاعی (0.00) محور وسط گذرگاه

۶۰	۵۵	۵۰	۴۵A	۴۵	۴۴	۴۲	۴۰	۳۸	۳۶	۳۵	۳۴	A عرض گذرگاه (متر)
± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	B کد ارتفاعی محور وسط گذرگاه
				- 0.34	- 0.33	- 0.32	- 0.28	- 0.27	- 0.25	- 0.25	- 0.25	C ارتفاع لبه انتهایی سواره رو ناشی از شیب عرضی ۲٪ (تا مرز باغچه کانال آب)
- 0.06	- 0.08	- 0.09	- 0.13	- 0.19	- 0.18	- 0.19	- 0.13	- 0.12	- 0.10	- 0.10	0.10	D ارتفاع لبه شروع پیاده رو
+ 0.12	+ 0.14	+ 0.12	+ 0.16	- 0.15	- 0.12	- 0.15	- 0.07	- 0.08	- 0.06	- 0.06	- 0.06	E ارتفاع لبه کناری پیاده رو ناشی از شیب عرضی ۱/۵٪ (ارتفاع لبه نهایی گذرگاه نسبت به محور)
- 0.26	- 0.23	- 0.22	- 0.18									F ارتفاع لبه کناری سواره تندرو ناشی از شیب عرضی ۲٪
- 0.26	- 0.23	- 0.22	- 0.18									G ارتفاع لبه وسط گذرگاه کندرو
- 0.09	- 0.07	- 0.06	- 0.12									H ارتفاع لبه کناری

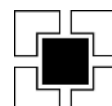
ادامه جدول شماره ۳۷- مشخصات کدهای ارتفاعی نقاط مختلف مقطع گذرگاههای پیشنهادی نسبت به کد ارتفاعی (0.00) محور وسط گذرگاه

۳۲	۲۶	۲۵	۲۴	۲۲	۲۰	۱۸	۱۶	۱۴	۱۲	۱۰	۸	A عرض گذرگاه (متر)
± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	B کد ارتفاعی محور وسط گذرگاه
- 0.23	- 0.13	- 0.13	- 0.14	- 0.11	- 0.11	- 0.10	- 0.09	- 0.09	- 0.05	- 0.06	- 0.06	C ارتفاع لبه انتهایی سواره رو ناشی از شیب عرضی ۲٪ (تا مرز باغچه کانال آب)
+ 0.08	+ 0.02	+ 0.02	+ 0.02	+ 0.04	+ 0.04	+ 0.05	+ 0.06	+ 0.06	+ 0.07	+ 0.06	+ 0.06	D ارتفاع لبه شروع پیاده رو
- 0.05	+ 0.06	+ 0.06	+ 0.04	+ 0.07	+ 0.07	+ 0.08	+ 0.08	+ 0.08	+ 0.11	+ 0.09	+ 0.09	E ارتفاع لبه کناری پیاده رو ناشی از شیب عرضی ۱/۵٪ (ارتفاع لبه نهایی گذرگاه نسبت به محور)
												F ارتفاع لبه کناری سواره تندرو ناشی از شیب عرضی ۲٪
												G ارتفاع لبه وسط گذرگاه کندرو
												H ارتفاع لبه کناری



خلاصه ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل و اتبازداری

نوع کاربری	پارکینگ					نوع کاربری
	مساحت	حداقل (مترمربع)	حداکثر (مترمربع)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	
مساحت	۳۰۰	۵	۲	۱۰	۹۵	مساحت حداقل حداکثر (مترمربع) حداکثر تعداد طبقات حداکثر تراکم ساختمانی (درصد) حداکثر سطح فضای باز
	۵۰۰	۵	۲	۱۰	۹۵	
	۱۰۰۰	۵	۲	۱۰	۹۵	
	۵۰۰	۲۵	۲	۵۰	۵۰	
	۵۰۰	۲۵	۲	۵۰	۵۰	
مساحت	۳۰۰	۵	۲	۱۰	۹۵	مساحت حداقل حداکثر (مترمربع) حداکثر تعداد طبقات حداکثر تراکم ساختمانی (درصد) حداکثر سطح فضای باز
	۵۰۰	۵	۲	۱۰	۹۵	
	۱۰۰۰	۵	۲	۱۰	۹۵	
	۵۰۰	۲۵	۲	۵۰	۵۰	
	۵۰۰	۲۵	۲	۵۰	۵۰	



۶-۱۴- کاربری باغات و اراضی کشاورزی:**- موارد استفاده از زمین:**

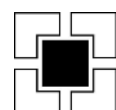
اراضی مشجر مثمر، اراضی مشجر غیرمثمر و نهالستانها از جمله کاربریهای قابل استقرار در کاربری باغات میباشند.

زراعت، پرورش گل و نهال، تأسیسات محدود دامداری، تأسیسات پرورش ماهی، زنبور عسل، کرم ابریشم، پرورش طیور و پرندگان، کشت و صنعت از جمله کاربریهای قابل استقرار در کاربری اراضی کشاورزی میباشند. (احداث واحدهای دامداری، پرورش طیور و پرندگان، پرورش ماهی بدون واحد کشتار صرفاً در فاصله بعد از ۵۰۰ متری محدوده مصوب طرح تفصیلی با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز میباشد)

تبصره: دامداریها و مرغداریهای واقع در محدوده طرح تفصیلی با هماهنگی شهرداری و اعضای کمیسیون مربوطه در جهاد کشاورزی شهرستان مکلفند طی مدت مورد توافق که نمیبایست از ۱۸ ماه تجاوز نماید نسبت به انتقال واحدهای خود به مجتمعهای خارج از شهر با رعایت قانون نظام جامع دامپروری کشور مصوب مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۸۸/۵/۷ (ماده ۷) اقدام و در مورد تعیین کاربریهای فوق براساس نظریات کمیسیون ماده ۵ در طرح تفصیلی اقدام نمایند.

- مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری باغات و اراضی کشاورزی (مصوبات ملاک عمل):

هرگونه ساخت و ساز و تفکیک در اراضی با کاربری باغات و نیز اراضی که طبق مصوبات مربوطه باغ شناخته میشود، مطابق قانون اصلاح و حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و مصوبه اصلاح آیین نامه اجرایی مورخ ۱۳۸۶/۹/۱۸ و دستورالعمل اجرایی موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۸۷/۲/۱۸ به قرار زیر است:



- تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغهای شهری:

- الزام به رعایت ضوابط وزارت راه و شهرسازی در افراز و تفکیک از قانون زمین شهری

(۳۵) - ۶۶/۶/۲۲

ماده ۱۴- تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

تبصره - نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

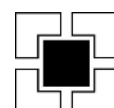
- از آیین نامه قانون زمین شهری (۸۸) - ۷۱/۳/۲۴

ماده ۱۷ - در شهرهای غیرمشمول ضرورت، نقل و انتقال زمینهای بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده ۱۴ قانون در خصوص زمینهای دایر کشاورزی، بلامانع است؛ ولی هرگونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده سازی، طبق ضوابط وزارت راه و شهرسازی میباشد.

- دستورالعمل اجرایی موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری (مورخ ۱۳۸۷/۲/۱۸)

الف - باغات داخل محدوده شهر:

۱- فضای سبز عمومی: باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها میتواند تملک نموده و با حفظ یا ارتقا وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند، (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری فضای سبز باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه میتواند به فضای سبز عمومی تبدیل شود.



۲- باغ - مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (با شرح بند پیشین) باشند قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۲-۱- باغاتی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و پهنه ها یا بافتهای ارزشمند سبز را تشکیل میدهند به شرح زیر:

۲-۱-۱- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر در دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین

۲-۱-۲- در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده میشود:

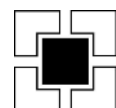
۲-۱-۲-۱- در قطعات ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۲۲/۵٪ با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین

۲-۱-۲-۲- در قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین

تبصره ۱- باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه بند ۲-۱-۱ هستند.

تبصره ۲- در قطعاتی که مساحت آنها کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال و حداقل ۲۰۰ مترمربع بنا مجاز است.

تبصره ۳- در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر میباشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت، به تأیید شهرداری برسد.



تبصره ۴- در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی استفاده از حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال و ۴۰ درصد تراکم بلامانع است.

تبصره ۵- با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-۱-۲-۱ و ۲-۲-۲-۱-۲ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیک قید شود.

۲-۲-۲- پلاکها یا قطعاتی که به صورت پراکنده در داخل پهنه ها یا کاربریهای مختلف شهر قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذیربط باغ تشخیص داده شوند به شرح زیر:

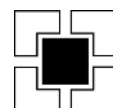
۲-۲-۱- این باغات نیز از نظر ضوابط و نصاب تفکیک مشمول باغات موضوع و ردیف ۲-۱ فوق و تبصره ۵ آن خواهد بود.

۲-۲-۲- نحوه ساخت و ساز در این باغات با رعایت کاربریهای مصوب طرحهای ملاک عمل از نظر حداکثر سطح اشغال (که در هر صورت از ۳۰ درصد تجاوز نخواهد کرد) تراکم ساختمانی مجاز و با رعایت حفظ حداکثر فضای سبز و حداقل قطع درختان، معادل ضوابط مصوب مربوط به زیرپهنه یا منطقه بندی یا کاربری پلاکهای همجوار با اعمال یک طبقه تشویقی اضافه خواهد بود.

۳- سایر کاربریها: مالکین باغاتی که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری درصدی از سطح باغات خود را به عنوان فضای سبزعمومی به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند، با شرایط زیر و تصویب شورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده ۵ میتوانند از انواع کاربریهای متناسب با ضوابط و کاربری پهنه مربوط استفاده کنند:

۳-۱- در پهنه های موضوع بند ۲-۱ در چارچوب طرح موضعی خاص، درصد واگذاری کمتر از ۷۵ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۵۰۰ مترمربع نباشد.

۳-۲- در تک باغها (موضوع بند ۲-۲) درصد واگذاری کمتر از ۷۰ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۰۰۰ مترمربع نباشد.



ب - اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر:

- ۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.
- ۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر، در صورت توافق با شهرداری و رعایت ضوابط پهنه مربوطه مشروط به اینکه سهم شهرداری حداقل ۷۰ درصد بوده و به فضای سبز عمومی تبدیل شود، بلامانع است.
- ۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند، میتوانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

حداقل تفکیک اراضی زراعتی آبی ۱۰ هکتار

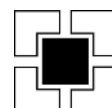
حداقل تفکیک اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

۶-۱۵- میراث تاریخی (آثار و محوطه های با ارزش تاریخی):

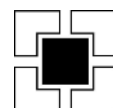
- موارد استفاده از زمین:

اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریمهای تملک شده آنان، آثار ملی، آثار با ارزش معماری و هنری، بافتهای با ارزش شهری از جمله کاربریهای قابل تعریف در این کاربری می باشند.

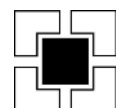
منظور از ساختمانهای تاریخی و بافت قدیمی شهر عبارت از ابنیه یا مجموعه ابنیه و فضاهایی میباشد که از طرف سازمان میراث فرهنگی به ثبت تاریخی رسیده اند و یا از نظر فرهنگی و تاریخی با ارزش تشخیص داده شده و میبایست مورد حفاظت قرار گیرند.



- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان (ضوابط و مقررات عمومی):
- هرگونه دخل و تصرف در اراضی و تعمیر ساختمانها و مجموعه های باارزش تاریخی و فرهنگی و مذهبی میبایست طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی و زیر نظر آن سازمان صورت پذیرد.
- احداث چاه و کانال تا فاصله ۲۰ متری و نصب تأسیساتی که ایجاد ارتعاش مینمایند تا فاصله ۱۰۰ متری از اضلاع خارجی پلاک ممنوع میباشد.
- ایجاد تأسیساتی که به نحوی ایجاد بو، دود یا بخار و یا عواملی که بر روی مصالح ساختمانی بنای تاریخی تأثیر سوء نماید در حریم این بناها ممنوع است.
- احداث واحدهای مسکونی در حریم درجه یک بناهای تاریخی غیرمجاز و در حریم درجه دو آن میبایست با ضوابط میراث فرهنگی صورت پذیرد.
- حریم بناهای تاریخی میبایست به وسیله فنس و نرده محفوظ و احداث دیوار در اطراف آن غیرمجاز میباشد.
- هرگونه تغییر کاربری، دخل و تصرف، نصب و نوشتن آگهی، شعار و غیره جز با اجازه سازمان میراث فرهنگی غیرمجاز میباشد.
- هرگونه طرح بازسازی، بهسازی میبایست در قالب ملاحظات یک طرح جامع معماری - شهرسازی که در آن نوع مصالح ساختمانی، چگونگی تنظیم فضاهای داخلی و خارجی و رابطه آن با گذرگاههای پیاده برای بنا یا مجموعه بناها در نظر گرفته شده است ضمن دارا بودن ملاحظات ایستایی میبایست با توجه به استفاده از سبک و شیوه های معماری متداول تهیه گردد.
- تفکیک اراضی مربوط به بناهای تاریخی حتی در صورت افراز ممنوع است و این بناها بر طبق طرح تفصیلی میتوانند عملکرد پیشنهادی را حفظ نمایند.
- حریم محوطه های تاریخی در صورتی که به فضاهای باز یا اراضی بایر ختم گردد میبایست به وسیله نرده کوتاه محصور و از احداث دیوار در اطراف محوطه جلوگیری گردد.



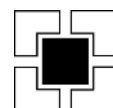
- عبور وسائل نقلیه سنگین که ایجاد لرزش یا ارتعاش در بناهای تاریخی نماید از معابر اطراف آنها ممنوع است.
- هرگونه دخل و تصرف که تا زمان تصویب طرح تفصیلی در اماکن تاریخی به صورت غیرمجاز اجرا شده در صورت ضرورت طبق مقررات جاری میبایست به کلی حذف و یا در تعمیرات بعدی به صورت اولیه اصلاح گردد.
- در حریم درجه یک بناهای تاریخی احداث ساختمانهای مختلف مجاز نیست و اراضی مجاور باید به پارک و فضای سبز و محوطه های باز عمومی تخصیص یابد.
- محدوده دقیق حریم اماکن و ساختمانهای تاریخی از طرف کارشناسان ابنیه تاریخی ادارات کل میراث فرهنگی استان به تدریج تهیه و به سازمان مجری طرح ابلاغ خواهد شد که با علامت مخصوص بر طرحهای تفصیلی انعکاس خواهد یافت.
- احداث بنا در پلاک حد فاصل گذرگاه اصلی مجاور بنای تاریخی که به نحوی دید آن را محدود نماید با پیشنهاد شهرداری از طرف کمیسیون ماده پنج قابل اعمال محدودیت میباشد.
- عملکرد اصلی مراکز تاریخی (مسکونی - تجاری - اداری - فرهنگی و خدماتی) است و استقرار کاربریهایی که با این عملکردها نامتجانس و ناسازگار هستند در این محدوده ممنوع است.
- ایجاد حد و حدود در خصوص ساختمانهای ذی ارزش در حد حفاظت و نگهداری بنا از تخریب، کاملاً مجاز میباشد.
- تغییر کاربری و عملکرد بنا در جهت احیای بنا براساس یک طرح پیشنهادی پس از تأیید کمیسیون فنی دستگاه اجرایی طرح مجاز میباشد.
- تبدیل عملکرد (بدون تغییر کاربری) بناهای ثبت شده به عملکردهای عمومی (براساس تبصره ۲۳ قانون بودجه سال ۱۳۶۹ و ۱۳۷۰) با موافقت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مجاز است.



- تغییرات معماری داخل بنا براساس طرح وضع موجود و طرح پیشنهادی پس از تأیید کمیسیون فنی دستگاه اجرایی طرح مجاز میباشد.
- در هیچ شرایطی تغییرات اساسی در بنای ساختمانی پلاکهای باارزش تاریخی مجاز نبوده و فقط در حد بندکشی، محکم سازی سنگها و عناصر متصل به نما، تعمیر سیمان کاری و پوششهای ملاتی در نما مشروط به عدم صدمه به عناصر ارزشمند و حفظ و نگهداری کیفیت کلی نما بلامانع است.
- اصلاحات ساختاری جهت مقاومت ایستایی بنا مطابق یک طرح پیشنهادی پس از تأیید کمیسیون فنی دستگاه اجرایی طرح مجاز است.
- تجهیز بنا به امکانات جدید زیربنایی از قبیل آب و برق و گاز و فاضلاب مطابق یک طرح پیشنهادی پس از تأیید کمیسیون فنی دستگاه اجرایی طرح مجاز است.
- ایجاد سرویسهای بهداشتی - حمام و آشپزخانه و تغییرات داخلی در جهت تفکیک بنا به واحدهای مستقل به همراه ایجاد پله داخلی و غیره مطابق یک طرح پیشنهادی نسبت به چگونگی این تغییرات پس از تأیید کمیسیون فنی دستگاه اجرایی طراح بلامانع میباشد.
- پارکینگ مکانهای تاریخی در موزه ها به ازای هر ۷۰ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ و در سایر موارد به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ الزامی میباشد.

- ضوابط و مقررات یخچال یبر:

- حریم درجه یک این اثر تاریخی به شعاع ۵۰ متر میباشد.
- هرگونه ساخت و ساز در حریم درجه یک آن ممنوع میباشد.
- احداث هرگونه فضای سبز در حریم درجه یک با هماهنگی و مجوز سازمان میراث فرهنگی امکان پذیر است.



- از خطر حریم درجه یک تا فاصله ۳۰ متری کلیه ساختمانها نباید ارتفاع آنها از ۷/۵ متر تجاوز کند و پس از حریم ۳۰ متری ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در مورد ارتفاع ساختمانها ملاک عمل میباشد.
- تفکیک زمینهای اطراف یخچال یبر بعد از شعاع ۳۵ متری از نظر سازمان میراث فرهنگی بلامانع میباشد.
- در بافت تاریخی شهر چنانچه مالک در حین گودبرداری به آثار تاریخی فرهنگی شامل بقایای معماری، سفال، استخوان و خاکستر برخورد نماید بایستی کار را متوقف نموده و مراتب را به دفتر نمایندگی این اداره کل (میراث فرهنگی) اعلام نماید.

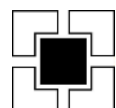
- دیگر استفاده های مجاز در کاربری میراث تاریخی:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث واحدهای فروش آبمیوه و اغذیه، پارکینگ عمومی، فروش اشیاء یادگاری و کتاب، فروش آثار عتیقه و هنری، فروش صنایع دستی، رستوران، قهوه خانه سنتی، تریا، فروش فیلم و عکس با تصویب مجری طرح حداکثر تا پنج درصد مساحت محدوده باز و صرفاً در یک طبقه ضمن رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی مجاز میباشد.

۶-۱۶- کاربری تفریحی - گردشگری:

- موارد استفاده از زمین:

این اراضی به منظور احداث هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل - آپارتمان، شهربازی، پارکهای تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و... در داخل محدوده شهر و باغ وحش و متل (اقامتگاه بین راهی) در خارج از محدوده شهر میباشد.



- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

الف- هتل:

ضوابط نحوه تفکیک زمین و احداث ساختمان هتلها به صورت ذیل میباشد:

جدول شماره ۳۹- ضوابط و مقررات زمین و احداث ساختمان هتل

شرح	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	چهار ستاره	پنج ستاره	سایر ملاحظات
حداقل تفکیک (مترمربع)	۳۰۰	۵۰۰	۷۰۰	۱۲۰۰	۱۵۰۰	
حداکثر سطح اشغال در همکف (درصد)	۶۰	۵۰	۵۰	۴۵	۴۰	
حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	۱۸۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۲۵	۲۴۰	در هر حالت در هتلهای ۱، ۲ و ۳ ستاره نباید تراکم آنها از بافت همجوار آنها بیشتر باشد
حداکثر میزان فضای باز (درصد)	۴۰	۵۰	۵۰	۵۵	۶۰	حداقل باید ۵۰ درصد سطح فضای باز به فضای سبز اختصاص داده شود
حداقل تعداد اتاق برای هتلهای جدید	۸	۱۵	۲۰	۴۰	۷۰	طرح هتلهای ۴ و ۵ ستاره باید توسط مهندسان مشاور درجه بنده شده و سازمان مدیریت و برنامه ریزی تهیه گردد.
حداقل تعداد اتاق برای هتلهای تبدیلی	۱۰	۱۵	۲۰	-	-	
حداقل عرض گذر دسترسی	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	
تعداد یک واحد پارکینگ به ازای اتاق مهمان	۶	۵	۵	۵	۵	در هر صورت تعداد پارکینگ نباید در هتلهای یک ستاره کمتر از ۴ واحد، دو ستاره ۸، سه ستاره ۱۲ واحد، چهار ستاره ۲۰ و پنج ستاره ۳۰ واحد پارکینگ کمتر باشد. چنانچه هتل دارای سالنهای متعدد از قبیل جشنها، کنفرانس، برگزاری مراسم، سمینارها، یا رستوران و تریا در ارتباط با خارج هتل باشد، علاوه بر تعداد پارکینگ ذکر شده باید متناسب با ظرفیت سالنها پارکینگ اضافه شود و یا اینکه پارکینگهای اختصاصی دیگری در محل یا محلهای مناسب مجاور هتل به تعداد لازم پیش بینی گردد.
حداقل سطح رستوران به ازای هر اتاق	۱	۱/۲	۱/۲	۱/۵	۰/۸	وجود رستوران در هتلهای یک و دو ستاره اجباری نیست اما در صورت وجود، مساحت آنها در هتل یک ستاره از ۴۰ متر و در دو ستاره از ۵۰ متر مربع نباید کمتر باشد.
حداقل نسبت مساحت آشپزخانه به مساحت رستوران (درصد)	٪۴۰	٪۴۵	٪۵۰	٪۵۵	٪۶۰	
حداقل مساحت اتاق یک نفره بدون فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۹	۱۰	۱۲	۱۳	۱۴	حداقل ۱۵٪ از تعداد کل اتاقها میبایست یک نفره باشد.
حداقل مساحت اتاق دو نفره یک تخته بدون فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	حداقل ۳۰٪ از تعداد کل اتاقهای دو نفره باید یک تخته باشد.
حداقل مساحت اتاق دو نفره دو تخته بدون فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۱۲	۱۴	۱۵	۱۷	۱۸	-
حداقل عرض راهرو طبقات تا ۱۸ متر طول	۱/۲۰	۱/۴۰	۱/۵۰	۱/۷۰	۲	-

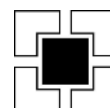
- احداث واحدهای تجاری از قبیل گلفروشی، عطریات، جواهرات، عرضه صنایع دستی، عتیقه فروشی،

نمایشگاههای کوچک و سایر مغازه ها مشروط به اینکه ورودی به خیابان نداشته باشد مجاز است.

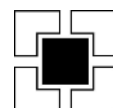
- پیش بینی مراکز و مجموعه های تجاری در مجاورت هتل در صورت داشتن سایر ضوابط و مقررات

شهرسازی مشروط بر اینکه ارتباط مستقیم به هتل نداشته باشد و دارای ورودی مستقل از خیابان

باشد بلامانع است.



- کلیه اتاقها باید دارای نور طبیعی باشند و ارتفاع کف پنجره نباید از ۱ متر بیشتر باشد و سطح پنجره ها نیز باید مناسب با اقلیم منطقه در نظر گرفته شود.
- در هتلهای یک ستاره و دو ستاره به ترتیب به ازای هر ۶ و ۴ اتاق، تأمین یک جفت سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) به صورت مجزا الزامی است. چنانچه تعداد اتاقها کمتر از میزانهای فوق باشد تأمین یک جفت سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) و یک توالت فرنگی الزامی است. در سایر هتلهای ۳ ستاره و بیشتر هر اتاق بایستی دارای سرویس بهداشتی، حمام و... باشد.
- حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف سرویسهای بهداشتی اتاقها و سرویسهای بهداشتی عمومی نباید از ۲/۲۰ متر کمتر باشد.
- ارتفاع اتاق مهمان نباید در سقفهای افقی از ۲/۶۰ و در سقفهای شیبدار به طور متوسط از ۲/۴۰ متر کمتر باشد. ضمناً حداقل ارتفاع پایین ترین قسمت شیبدار در داخل اتاق نباید از ۲/۲۰ متر کمتر باشد.
- در صورت پیش بینی بالکن برای اتاقهای مهمان میبایست علاوه بر مجزا بودن و عدم امکان دسترسی به یکدیگر، مشرف به هم نیز نباشند.
- در هتلهای بیش از دو طبقه بر روی همکف پیش بینی آسانسور به تعداد مورد نیاز و با ظرفیت مناسب الزامی است.
- پیش بینی پله فرار در محل مناسب و مطابق با اصول ایمنی (مورد تأیید دستگاه مربوطه) برای ساختمانهای بیش از ۲ طبقه بر روی همکف الزامی است.
- تبصره: حداکثر فاصله پله فرار از دورترین اتاق نباید بیش از ۳۰ متر بوده و باید در طبقه همکف به محوطه باز و یا معبر عمومی منتهی شود.
- حتی المقدور نباید اتاق مهمان در طبقه همکف پیش بینی شود. در صورت پیش بینی در طبقه همکف جهت جلوگیری از اشراف عابرین به داخل اتاقها، ارتفاع کف پنجره نسبت به کف محوطه



اطراف ساختمان نباید از ۲ متر کمتر باشد. در این صورت ارتفاع کف طبقه همکف نسبت به محوطه نباید از ۱/۲۰ متر کمتر باشد.

- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری ایران برای معلولین جسمی و حرکتی (مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸) الزامی است.

تبصره: اتاق مهمان معلولین و جانبازان میبایست در اولین طبقه که به اتاقهای مهمان اختصاص داده میشود، پیش بینی شود.

- برای تأمین نور طبیعی و تهویه راهروها باید حتی الامکان در انتهای راهروها و یا دیوارهای جانبی پنجره به فضای خارج پیش بینی شود.

- در صورتی که اتاقهای مهمان از نور حیاط خلوت استفاده نماید، حداکثر تا ۴ طبقه عرض حیاط خلوت نباید از ۳ متر و مساحت آن از ۱۲ مترمربع کمتر باشد. به ازای هر طبقه بیشتر (بیشتر از ۴ طبقه) ۲۵ سانتیمتر به عرض حیاط خلوت باید اضافه شود.

- حیاط خلوت نباید مشرف به خانه های مسکونی مقابل باشد.

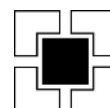
- در صورت در نظر گرفتن اتاقهای مهمان در دو طرف راهرو، درب اتاقها حتی الامکان نباید روبروی یکدیگر قرار گیرند.

- اتاقهای مهمان نباید دارای پنجره های مشرف به یکدیگر باشند.

- پیش بینی نمازخانه در کلیه هتلهای الزامی است.

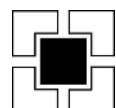
- پیش بینی سالن اجتماعات و جشنهای مجزای زنانه و مردانه با ورودی مستقل (از خیابان یا محوطه هتل) و با سرویسهای بهداشتی جداگانه (زنانه و مردانه) به تعداد لازم و در محل مناسب در هتلهای چهار و پنج ستاره الزامی است.

تبصره ۱- مساحت سالن بایستی متناسب با نیاز در نظر گرفته شود.



تبصره ۲- هتلهای ۱، ۲ و ۳ ستاره در صورت لزوم میتوانند سالنهای متناسب با نیاز خود را داشته باشند.

- پیش بینی اتاق مطالعه و کتابخانه در محل مناسب و آرام با مساحت حداقل ۳۰ مترمربع (بدون سرو نوشابه و غذا) در هتلهای پنج ستاره الزامی است.
- پیش بینی محل مناسب برای فوریتهای پزشکی و کمکهای اولیه با پزشک در دسترس جهت ارائه خدمات درمانی به مهمانان در هتلهای پنج ستاره الزامی است.
- پیش بینی محل مناسب جهت ایجاد مکانات تفریحی و سرگرمی سالم برای کودکان و نوجوانان (به صورت سرپوشیده و یا روباز) از قبیل سالن تماشای فیلم، بازی و مشابه در هتلهای ۴ و ۵ ستاره الزامی است.
- پیش بینی انبار مرکزی نگهداری مواد غذایی مناسب با نیاز در هتلهای ۳، ۴ و ۵ ستاره الزامی است.
- تبصره: در هتلهای یک و دو ستاره دارای رستوران، پیش بینی انبار الزامی است. هتلهای بیش از ۴۰ اتاق پیش بینی انبار الزامی است.
- در کلیه هتلها پیش بینی رختشویخانه، بخش فنی جهت نگهداری ساختمان، محل موتورخانه حرارت مرکزی و تهویه مطبوع (دارای پنجره به فضای باز) و محل استقرار تابلوهای برق در محل مناسب و سایر تأسیسات و تجهیزات ضروری الزامی است.
- در کلیه هتلها پیش بینی اتاق جمع آوری زباله با امکان تخلیه سریع دور از دید مهمانان ضروری است.
- نماسازی هتلها می بایست به تأیید شهرداری برسد.
- نقشه های معماری، محاسباتی و تأسیساتی که توسط متقاضی ارائه میشوند باید به ترتیب توسط مهندسان معمار، محاسب و تأسیساتی (که دارای پروانه اشتغال بکار وزارت راه و شهرسازی هستند) مورد تأیید قرار گیرد.

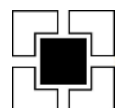


- رعایت سایر ضوابط و مقررات معماری، ساختمانی و درجه بندی مهمانخانه های کشور سازمان ایرانگردی و جهانگردی الزامی است.

ب- مهمانپذیر و مهمانسرا:

مهمانپذیر و مهمانسرا به واحد اقامتی ارزان قیمتی اطلاق میشود که به منظور ارائه خدمات و انتفاع برای پذیرایی و اقامت مهمانان ایرانی و خارجی احداث میشود.

ضوابط تفکیک و احداث ساختمان مهمانپذیرها و مهمانسراها به شرح ذیل میباشد:



جدول شماره ۴۰- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان مهمانپذیرها و مهمانسراها

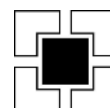
شرح	درجه ۳	درجه ۲	درجه ۱	درجه ممتاز	سایر ملاحظات
حداقل تفکیک زمین (مترمربع)	۲۰۰	۲۰۰	۲۵۰	۳۰۰	
حداکثر سطح اشغال ساختمان در همکف (درصد)	۶۰	۶۰	۶۰	۶۰	در صورتی که در محورهای مختلط تجاری - اداری - مسکونی و فرهنگی - پذیرایی قرار گرفته باشد، سطح اشغال این کاربریها منوط به رعایت سایر ضوابط قابل اعمال است
حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	-	-	-	-	تابع ضوابط تراکمی محله و محور مربوطه در طرح تفصیلی می باشد.
حداقل عرض گذر دسترسی	۶	۶	۸	۸	
حداقل مساحت لابی (بدون احتساب فضای پذیرش) به نسبت هر ۵ تخت در مهمانپذیرهای درجه ۳ و ۲ و به ازای هر ۴ تخت در مهمانپذیرهای درجه یک و ممتاز (مترمربع)	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۵	در هر شرایط مساحت فضای لابی نباید از ۱۰ مترمربع (بدون احتساب فضای پذیرش) کمتر باشد.
حداقل تعداد اتاق برای مهمانپذیرها	۱۰	۱۰	۱۵	۱۵	
حداقل مساحت اتاق یک نفره (با تخت خواب به ابعاد ۲ × ۱) بدون احتساب فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۷	۷	۸	۸	- عرض کلیه اتاقهای مهمانان نباید از ۲/۹۰ متر کمتر باشد. - حداقل ۲۰ درصد از کل اتاقهای مهمانپذیر باید یک تخته و یک نفره باشد. - ۵۰ درصد اتاقهای یک تخته باید دارای حمام باشند. - ۸۰ درصد اتاقها باید ۲ و ۳ تخته باشند. - حداقل ۲۰ درصد اتاقها باید ۲ تخته باشند - ۶۰ درصد کل اتاقها باید ۳ الی ۵ تخته باشند
حداقل مساحت اتاق دو تخته (با تخت خواب به ابعاد ۲ × ۱) بدون احتساب فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۹	۹	۱۰	۱۰	-
حداقل مساحت اتاق سه تخته بدون احتساب فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳	-
حداقل مساحت اتاق چهار تخته بدون احتساب فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۱۵	۱۵	-	-	-
حداقل مساحت اتاق پنج تخته بدون احتساب فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۱۸	۱۸	-	-	-

- این واحدها باید از مکانهایی نظیر تعمیرگاههای پرسروصدا، پمپ بنزین، مراکز نظامی، آموزشی،

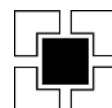
بیمارستانها و سایر کاربریهای دارای آلودگی صوتی دور باشند.

- احداث مهمانپذیر بر روی پاساژ مجاز میباشد مشروط بر اینکه اولاً ورودی مهمانپذیر خارج از

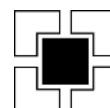
پاساژ باشد، ثانیاً پاساژ مسقف بوده و ارتباطی با اتاقهای مهمان نداشته باشد.



- نقشه های معماری، محاسباتی و تأسیساتی باید توسط مهندسانی که دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی میباشند تهیه و با درج تاریخ، امضاء شده و توسط متقاضی ارائه شود.
- در نظر گرفتن نمازخانه در تمام مهمانپذیرها الزامی است.
- در نظر گرفتن حداقل یک جفت سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) در لابی الزامی است.
- وجود رستوران در مهمانپذیرها الزامی نیست. در صورت داشتن، تأمین ۱ مترمربع به ازای هر تخت الزامی است.
- تبصره: رستورانهایی که علاوه بر مهمانهای داخلی از مهمانان خارج از مهمانپذیر پذیرایی میکنند، بجز درب اصلی بایستی یک درب مستقل نیز به بیرون داشته باشند. ضمناً مساحت آن نیز بایستی بزرگتر در نظر گرفته شود.
- حداقل مساحت آشپزخانه در مهمانپذیرهای دارای رستوران یک چهارم مساحت رستوران میباشد. ضمناً پیش بینی انبار مواد غذایی ضروری است.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰ تخت الزامی است. در هر شرایط تعداد پارکینگها نباید از ۴ واحد کمتر باشد.
- اتاقهای مهمان باید در طبقه اول در نظر گرفته شود و حتی المقدور از احداث آنها در طبقه همکف خودداری شود.
- تبصره: در صورت پیش بینی اتاق مهمان در طبقه همکف به منظور جلوگیری از اشراف داخل اتاقها از خارج، ارتفاع کف پنجره تا کف محوطه اطراف نباید از ۲ متر کمتر باشد.
- کلیه اتاقهای مهمان باید دارای نور طبیعی باشد، حتی الامکان برای سایر اتاقها نیز از نور طبیعی استفاده شود.
- حداقل ارتفاع اتاق مهمان نباید در سقفهای افقی از ۲/۶۰ متر و در سقفهای شیب دار از ۲/۴۰ متر کمتر باشد.



- در صورتی که اتاقها دارای بالکن باشد، بالکن آنها باید از هم مجزا بوده و نسبت به هم اشراف نداشته باشد.
- تبصره ۱- در صورت وجود بالکن یا تراس، ارتفاع دست انداز بایستی حداقل یک متر باشد.
- تبصره ۲- دیوار بین دو بالکن یا تراس ضمن هماهنگی با نمای بیرونی ساختمان حداقل بایستی $1/80$ متر ارتفاع داشته باشد.
- در مهمانخانه درجه یک و متمایز بایستی ۴۰ درصد از اتاقها دارای سرویس بهداشتی (حداقل با مساحت ۳ مترمربع) باشد.
- تبصره ۱- تأمین یک جفت سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه به صورت مجزا) به ازای هر ده تخت برای اتاقهای فاقد سرویس بهداشتی در هر طبقه الزامی است.
- تبصره ۲- تأمین یک دستگاه توالت فرنگی در هر طبقه الزامی است.
- تبصره ۳- ارتفاع کف تا زیر سقف کاذب سرویسهای بهداشتی اتاقها و سرویسهای بهداشتی عمومی نباید از $2/20$ متر کمتر باشد.
- عرض راهروی طبقات که طولشان تا ۱۸ متر باشد نباید از $1/20$ متر کمتر باشد.
- رعایت مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای اتاقهای معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.
- عرض حیاط خلوت نباید از ۳ متر و مساحت آن تا چهار طبقه نباید از ۱۲ متر کمتر باشد.
- تبصره: به ازای هر طبقه اضافی (بیش از چهار طبقه) بایستی ۲۵ سانتیمتر به عرض حیاط خلوت اضافه شود.
- اتاقهایی که از حیاط خلوت نور میگیرند باید طوری طراحی شوند که به خانه های مسکونی اطراف اشراف نداشته باشند.
- پنجره های اتاق مهمان باید به نحوی تعبیه شود که مقابل یکدیگر قرار نگیرند.

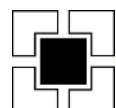


- مهمانپذیرهای بیش از دو طبقه بر روی همکف باید مجهز به آسانسور با ظرفیت متناسب باشند.
- پیش بینی پله فرار برای مهمانپذیرهای بیش از ۲ طبقه بر روی همکف (با تأیید سازمان مربوطه) الزامی است.
- تبصره: نصب چراغها و علائم راهنمایی برای پله فرار در طبقات الزامی است.
- سیستم اعلام اطفای حریق بایستی براساس ضوابط سازمان ایمنی و آتش نشانی کشور پیش بینی شود.
- تأمین محلی برای تابلو برق (دور از دسترس افراد عادی) استقرار ژنراتور، سیستم گرمایش و سرمایش با تهویه مناسب، موتورخانه، استراحت کارگران و جایگاه نگهداری مواد سوختی، منبع ذخیره آب و سایر تأسیسات و تجهیزات لازم ... در موقعیتهای مناسب ضروری است.
- تبصره: سیستم لوله کشی گاز شهری مهمانپذیر بایستی به تأیید شرکت ملی گاز برسد.
- ارتفاع جان پناه بام نباید از یک متر کمتر باشد.
- تبصره: در پشت بام هیچگونه مکان اقامتی برای مهمان نباید در نظر گرفته شود.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات معماری، ساختمانی و درجه بندی مهمانپذیرهای سراسر کشور سازمان ایرانگردی و جهانگردی الزامی است.

پ - هتل آپارتمان:

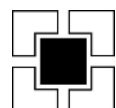
هتل آپارتمان به یک فضای اقامتی اطلاق میشود که موجبات اقامت و زندگی یک خانواده حداقل چهارنفره را فراهم نماید و شامل اتاق نشیمن، پذیرایی، آشپزخانه، حداقل یک اتاق خواب، حمام، توالت، دستشویی و رختکن باشد که از چند آپارتمان مستقل و مجزا تشکیل شده و دارای فضاهای خدماتی مشترک باشد.

ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان در هتل آپارتمان به شرح ذیل میباشد:

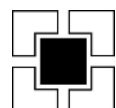


جدول شماره ۴۱- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان در هتل آپارتمانها

شرح	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	سایر ملاحظات
حداقل تفکیک زمین (مترمربع)	۳۰۰	۶۰۰	۱۲۰۰	
حداکثر سطح اشغال ساختمان در همکف (درصد)	۶۰	۵۰	۴۰	
حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	۱۸۰	۲۰۰	۲۴۰	تراکم ساختمان هتل آپارتمان یک و دو ستاره بایستی با تراکم همجوار همخوانی داشته باشد که متناسب با تراکم آن منطقه قابل افزایش و کاهش است.
حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	۱۲	۱۲	۱۲	حداقل عرض گذر دسترسی برای ساختمانهای با ظرفیت ۴۰ واحد به بالا ۱۶ متر میباشد.
حداقل مساحت فضای لابی (بدون احتساب فضای پذیرش)	۴۵	۱۰۰	۲۱۰	
مساحت رستوران به ازای هر واحد آپارتمان (مترمربع)	۲/۵	۲/۵	۲/۵	- رستوران در هتل آپارتمان یک ستاره الزامی نیست - حداکثر مساحت هتل آپارتمان ۱۰۰ مترمربع میباشد. - حداقل نسبت مساحت آشپزخانه به مساحت رستوران یک دوم میباشد. - در صورت داشتن رستوران، پیش بینی سردخانه و انبار مواد غذایی با ظرفیت مناسب الزامی است.
حداقل تعداد سرویسهای بهداشتی عمومی در لابی (سرویس زنانه و مردانه به صورت مجزا)	۱	۲	۳	-
تعداد پارکینگ به ازای هر واحد آپارتمان با مساحت ۱۰۰ مترمربع	۰/۵	۰/۵	۰/۵	برای واحدهای با مساحت بیشتر از ۱۰۰ مترمربع تأمین ۱ واحد پارکینگ به ازای هر واحد آپارتمان الزامی است.
حداقل مساحت واحدهای آپارتمانی در هتل آپارتمانها (مترمربع)	یک خوابه دو خوابه سه خوابه	۳۸ ۵۳ ۸۱	۴۵ ۶۳ ۹۳	۵۴ ۷۷ ۱۰۶
حداقل تعداد آپارتمانها (درصد)	یک خوابه دو خوابه سه خوابه	۸۰٪ ۵۰٪ ۲۰٪		درصد نسبت به تعداد کل آپارتمانهای ساختمان محاسبه میشود.
حداقل تعداد آپارتمانها	نوساز ساختمانهای تبدیلی	۱۰ ۶	۲۰ ۱۲	۳۰ -
حداقل مساحت اتاقها (مترمربع)	یک خوابه دو خوابه سه خوابه	۱۲، ۱۰ ۱۲، ۱۴ ۱۲، ۱۲، ۱۲	۱۲ ۱۲، ۱۴ ۱۲، ۱۲، ۱۲	۱۴ ۱۴، ۱۴ ۱۲، ۱۲، ۱۲
حداقل مساحت نشیمن آپارتمانها (مترمربع)	یک خوابه دو خوابه سه خوابه	۱۴ ۱۶ ۲۵	۱۶ ۱۸ ۲۶	۱۸ ۲۲ ۳۰
حداقل مساحت آشپزخانه آپارتمانها (مترمربع)	یک خوابه دو خوابه سه خوابه	۴ ۶ ۱۰	۶ ۸ ۱۲	۱۰ ۱۲ ۱۴
حداقل مساحت سرویسهای بهداشتی آپارتمانها (مترمربع)	یک خوابه دو خوابه سه خوابه	۳ ۴ ۴	۴ ۴ ۴	۴ ۴ ۶
حداقل مساحت حیاط خلوت (مترمربع)		۱۲	۱۲	۱۲
حداقل عرض راهرو (متر)	۱/۲۰	۱/۵	۱/۷	-
حداقل عرض راه پله (متر)	۱/۱۰	۱/۳۰	۱/۵	-



- نقشه های معماری، محاسباتی و تأسیساتی باید توسط مهندسانی که دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی میباشند تهیه شود.
- این واحدها باید از مکانهایی نظیر تعمیرگاههای پرسروصدا، پمپ بنزین، مراکز نظامی، آموزشی، بیمارستانها و سایر مراکز دارای آلودگی صوتی دور باشند.
- آپارتمانها باید در طبقه اول به بالا در نظر گرفته شود و از احداث آنها در طبقه همکف خودداری شود.
- ارتفاع تمام شده آپارتمانها از کف تا زیر سقف حداقل باید ۲/۷۰ متر در سقف افقی و ۲/۴۰ متر در سقف شیب دار باشد.
- در هتل آپارتمانهای بیش از ۲ طبقه بر روی همکف باید آسانسورهای نفربر به تعداد مورد نیاز با ظرفیت مناسب پیش بینی شود.
- پیش بینی پله فرار در محل مناسب و مطابق با اصول ایمنی مورد تأیید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی برای ساختمانهای بیش از ۲ طبقه بر روی همکف الزامی است.
- تبصره ۱- پله فرار باید به صورت باز (در فضای باز) و یا به صورت بسته با دو در ایمنی پیش بینی شود.
- تبصره ۲- حداکثر فاصله پله فرار از دورترین اتاق نباید بیش از ۳۰ متر بوده و باید در طبقه همکف به محوطه باز و یا معبر عمومی منتهی شود.
- تبصره ۳- تعداد راههای خروجی اضطراری بستگی به مساحت زیربنا دارد.
- پیش بینی سیستم کشف، اعلام و اطفاء حریق دستی و اتوماتیک طبق ضوابط و تأیید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی و یا سازمانهای ذیربط محلی با رعایت استانداردهای بین المللی الزامی است.

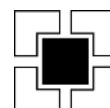


تبصره: کلیه مکانهای پرخطر ساختمان از جمله آشپزخانه، موتورخانه و... بایستی مطابق دستورالعمل سازمان آتش نشانی محافظت شوند.

- در صورت عدم وجود آسانسور در هتل آپارتمان باید معلولین در نزدیکترین و اولین طبقه ای که به آپارتمان مهمان اختصاص داده میشود اسکان داده شوند.

تبصره: رعایت مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای اتاقهای معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.

- تعبیه سقف کاذب در کلیه طبقات جهت پوشش کلیه لوله های افقی الزامی است.
- پیش بینی رختشویخانه، رختکن و سرویسهای بهداشتی، غذاخوری کارگران و... ضروری است.
- به منظور تأمین مواد اولیه پخت و پز، ایجاد فروشگاه مواد غذایی حداقل به مساحت ۱۵ مترمربع در هتل آپارتمانهای دو ستاره و ۲۵ مترمربع در هتل آپارتمانهای ۳ ستاره الزامی است.
- ایجاد مغازه های تجاری (صنایع دستی و فرهنگی و...) در طبقه همکف مجاز است.
- پیش بینی سالن اجتماعات در طبقه همکف، فضاهای ورزشی، استخر و سونا و محل بازی بچه ها در هتل آپارتمانهای ۳ ستاره الزامی است.
- پیش بینی و اختصاص محلی برای موتورخانه، تابلو برق (دور از دسترس افراد عادی)، استقرار ژنراتور، سیستم گرمایش و سرمایش، منبع ذخیره آب و سایر تأسیسات و تجهیزات ضروری در محلهای مناسب و دور از دید الزامی است.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات معماری، ساختمانی و درجه بندی هتل آپارتمانهای سراسر کشور سازمان ایرانگردی و جهانگردی الزامی است.



ت - اردوگاههای توریستی (کمپینگ):

اردوگاه توریستی یا کمپینگ به محوطه ای اطلاق میشود که با محوطه سازی کامل جهت استقرار چادر یا کاروان با دارا بودن تأسیسات زیربنایی و ساختمانهای عمومی مربوطه و سرویسهای بهداشتی، آشپزخانه، سرویس اداری، انبار و غیره احداث میگردد.

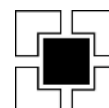
- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان به شرح ذیل میباشد:

جدول شماره ۴۲- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان

نوع تأسیسات (حداقل اطاق)	حداقل قطعات تفکیک (مترمربع)	حداکثر درصد سطح زیربنا در همکف	حداکثر درصد تراکم ساختمانی	نسبت به زمین به حداکثر تعداد تخت (مترمربع)	حداقل درصد فضاهای باز	حداقل عرض گذرگاه دسترسی (متر)
ویلاهی توریستی						
اردوگاه توریستی	۲۰۰-۵۰۰ تخته	۵	۵	۵۰	۹۵	۲۰
	۵۰۰-۱۰۰۰ تخته	۵	۵	۵۰	۹۵	۲۴
	۱۰۰۰-۱۵۰۰ تخته	۵	۵	۵۰	۹۵	۲۴
	۱۵۰۰-۶۰۰۰ تخته	۵	۵	۵۰	۹۵	۲۴

- تأمین ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۳ تخت الزامی است.
- حداقل ۵۰ درصد سطح فضای باز بایستی به فضای سبز و درختکاری اختصاص پیدا کند.
- تأمین نور طبیعی برای کلیه اتاقهای مهمان ضروری است.
- اخذ مجوز از سازمان ایرانگردی و جهانگردی و رعایت ضوابط و مقررات این سازمان در مورد نحوه تأمین خدمات جانبی و ضوابط طراحی الزامی است.



– دیگر استفاده های مجاز در کاربری تفریحی – گردشگری:

در اراضی مشخص شده جهت این کاربری در صورت وجود مازاد بر نیازمندیهای فضایی احداث باغات ملی و پارک شهری، زمینهای بازی کودکان، زمینهای ورزشی، استخر شنا، محل تفریحات در فضای آزاد، تأسیسات فرهنگی مانند کتابخانه عمومی، موزه، نمایشگاههای مختلف علمی و فرهنگی، تئاتر و سینما، مرکز پرورش فکری کودکان، رستوران، تریا، سلف سرویس، پارک وحش، فروش اغذیه و آب میوه، پارکینگ عمومی، فروشگاه صنایع دستی، اشیاء یادگاری و کتاب، فروش اشیاء هنری، فروش فیلم و عکس، طلاجات و جواهر با تصویب مجری طرح مجاز میباشد.

توضیح: مساحت واحدهای تجاری صرفاً تا ده درصد مساحت زیربنای همکف در طبقه همکف مجاز میباشد.

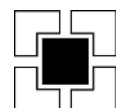
– شهرداری میتواند بدون اقدام به تفکیک زمین معادل پنج درصد و حداکثر سه هزار مترمربع از پلاکهای تا ده هکتاری فضاهای سبز شهری و ۳٪ سطح کل و حداکثر شش هزار مترمربع از پلاکهای ده هکتاری و بیشتر مربوط به فضاهای سبز شهری را به این کاربری جهت احداث تأسیسات تفریحی – گردشگری اختصاص دهد.

۶-۱۷- کاربری صنعتی :

– موارد استفاده از زمین:

در داخل محدوده شهر صرفاً صنایع گروه الف مجاز به استقرار میباشد. (کلیه فعالیتهای صنعتی این گروه شامل فعالیتهای رده الف مصوبه شماره ۷۱۵۹۱ ت مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ آن و اصلاحات بعدی آن تابع ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت وزیران میباشد).

توضیح ۱: در ساماندهی کاربریهای صنعتی در داخل محدوده شهر به دلیل ترکیب ناموزون کاربریهای مسکونی و صنعتی، مشاور ضمن تغییر واحدهای پراکنده و کوچک صنعتی در سطح شهر نسبت به تثبیت و ساماندهی مجتمع های صنعتی موجود به صورت متمرکز در چند مجموعه اقدام کرده و



ضمن غیر مجاز اعلام کردن تفکیک مجدد قطعات (به استثنای قطعات بالای ۲۰۰۰ مترمربع) نسبت به ارائه ضوابط و مقررات احداث واحدهای صنعتی در داخل محدوده آنها به شرح ذیل اقدام نموده است.

توضیح ۲: با توجه به استقرار مجتمع های متنوع صنعتی در اطراف شهر پاکدشت با دارا بودن زیرساختهای لازم انتظار میرود با ارائه ضوابط تشویقی واحدهای صنعتی موجود در یک بازه زمانی میان مدت به شهرک ها و مجتمع های صنعتی اطراف پاکدشت منتقل و اراضی موجود به کاربریهای سازگار با بخش سکونت تغییر یابند (با تهیه طرح توجیهی و آماده سازی و تایید در کمیسیون ماده پنج)

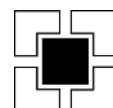
توضیح ۳: برای بخشهای صنعتی میتوان در قالب تهیه طرح های موضعی و موضوعی نسبت به پالایش و ساماندهی و تغییر کاربری سازگار با بخش سکونت اقدام کرد.

۶-۱۷-۱- ملاحظات و ضوابط عمومی:

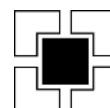
- بعد از تصویب طرح تفصیلی، انتقال واحدهای صنفی، صنعتی و تولیدی نیمه مزاحم، نامتجانس و غیرمجاز از محورهای شهری به مجتمع های صنعتی و کارگاههای نیمه مزاحم شهری و بویژه شهرک صنعتی الزامی میباشد.

تبصره: در سطح شهر کارگاههایی که دارای پروانه کارگاه یا انبار می باشند و مساحت آنها برابر یا کمتر از ۲۵ مترمربع است در صورت توافق با شهرداری و با تأیید کمیسیون ماده پنج و رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی میتوانند با کاربری تجاری فعالیت نمایند.

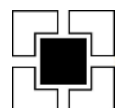
- انبارهای موجود در محورهای شهری میبایست با تعیین فرصت معین و آماده سازی اراضی به موقعیت های با کاربری انبارداری منتقل گردند.



- احداث کارخانه های صنعتی و کارگاهها با آلودگی زیاد، در مجموعه های صنعتی - کارگاهی ممنوع، و اجازه احداث بنا، صرفاً با کسب مجوزهای لازم از سازمان حفاظت محیط زیست و اداره کل صنایع مجاز میباشد.
- احداث مجتمعهای مسکونی و اقامت دائم (به استثنای سرایداري) به هر شکل ممکن در کاربری صنعتی ممنوع میباشد.
- واحدهای صنفی، صنایع و کارگاههای واجد آلودگی هوا، صوتی، خاک و آب و ارتعاشی میبایست با رعایت فاصله از ساختمانهای جنبی در نقاطی قرار گیرند که سروصدا و آلودگی آنها مزاحم صنایع، کارگاهها و واحدهای صنفی دیگر نباشد و واحدهای فوق با رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست، موظف میباشند در طرحهای ساختمانی خود پیش بینی های لازم جهت عایق بندی و جلوگیری از انعکاس صوت، ارتعاش، دود، غبار و سایر آلودگیهای زیست محیطی را صورت پذیرد.
- در طراحی مجتمعهای صنعتی و کارگاههای صنعتی نیمه مزاحم احداث ساختمانهای جنبی و مکمل مانند ساختمان نگهبانی، اداری، بانک، پست، رستوران، فضای سبز عمومی، محوطه های سبز، مهمانسرا، درمانگاه، آتش نشانی، سرایداري، پارکینگ عمومی، نمازخانه، سرویسهای بهداشتی عمومی، شیرهای آتش نشانی، آبنا و غیره که در مواردی میتواند مورد استفاده مراجعین نیز قرار گیرد، با توجه به مساحت کارگاه، تعداد واحدهای صنفی و یا کارگاهها جهت استفاده همان مجتمع میبایست مورد طراحی قرار گیرد.
- مجتمعهای صنعتی که میزان فاضلاب و آلودگی آنها بیش از آلودگی مجاز در فاضلاب شهری میباشد. ملزم به احداث آشغالگیر و حوضچه های رسوب گیر و تصفیه فاضلاب در محدوده کارگاه می باشند.



- مجتمع‌های صنعتی و کارگاهی (نیمه مزاحم شهری - رده الف) که دارای فاضلاب صنعتی میباشند، میبایست رأساً نسبت به احداث تصفیه خانه مشترک اختصاصی اقدام نموده و در این مورد اتصال فاضلاب صنعتی به فاضلاب شهری غیرمجاز میباشد. این واحدها، قبل از بهره برداری از تصفیه خانه فاضلاب میبایست پساب خود را مطابق ضوابط سازمان محیط زیست رأساً دفع نمایند.
- ساختمانها و تأسیسات مربوط به کارگاهها و انبارها، میبایست در زمان احداث حداقل ۵ متر از اطراف محدوده زمین دارای فاصله باشند در مورد اراضی با مساحت ۷۰۰ مترمربع و کمتر از آن، فاصله موصوف میتواند به حداقل ۳/۵ متر کاهش یابد.
- در احداث واحدهای صنعتی، دیوارهای بین قطعات میبایست حداکثر با ارتفاع ۲ متر و اضلاع مجاور معابر میبایست بصورت مشبک با ارتفاع حداکثر دو متر اجرا گردد. (احداث سکو با مصالح بنایی حداکثر به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر و بقیه آن تا ارتفاع مورد نظر به صورت مشبک در محدوده فضای باز اجرا گردد).
- رعایت مثلث دید (پخ) در تقاطع گذرگاهها بر اساس ضوابط طرح تفصیلی الزامی میباشد.
- در زمان تفکیک و یا احداث کارگاهها و انبارها، رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی میباشد.
- اخذ مجوزهای لازم جهت آغاز عملیات ساختمان از طرف شهرداری و دستگاہهای اجرایی ذیربط الزامی و درصورت نیاز به هرگونه تغییر در ساختمانها و نقشه های اجرایی مالک مکلف است نقشه های جدید شبکه ارتباطی و بناها را را به همراه گزارش توجیهی براساس نوع فعالیت خود قبل از اجرا به تأیید مراجع ذیصلاح برساند.

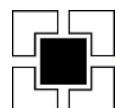


- در احداث واحدهای صنعتی رعایت فاصله مناسب از حریم چاه ها و منابع آب ضروری میباشد (فاصله از رودخانه علاوه بر رعایت حریم کمی، به میزان ۱۵۰ متر، فاصله از چاههای آب و قنوات ۴۰۰ متر و از چاههای آب آشامیدنی ۱۵ متر)
- واحدهای صنعتی و کارگاهی موظف به احداث محل بارگیری و باراندازی در محوطه داخلی و سطح اشغال مجاز خود میباشد.
- کلیه واحدهای صنعتی مستقر در محدوده شهر، تا زمان انتقال، حق هیچگونه افزایش بنا و طرح توسعه را دارا نمیباشند.
- استقرار کشتارگاهها و کارخانجات آسفالت میبایست در خارج از حریم شهر، و منوط به رعایت ضوابط و معیارهای استقرار صنایع مصوب هیئت محترم وزیران در تاریخ ۷۸/۱۲/۲۶ میباشد.

۶-۱۷-۲- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان:

الف- مجتمع کارگاههای صنعتی موجود

- قطعات صنعتی موجود با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و کمتر قابل تفکیک نمی باشد.
- تبصره ۱: تفکیک قطعات با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر می بایست بصورت یکپارچه و صرفا جهت احداث اعیانی های مشاعی و با تامین خدمات مورد نیاز مجموعه (طراحی و تفکیک درون مجتمع) امکان پذیر است.
- تبصره ۲: در قطعات با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر تامین خدمات اولیه (نگهبانی، سرویس بهداشتی، فضای سبز، شیر آتش نشانی، پارکینگ، نمازخانه و...) براساس ضوابط مجموعه های صنعتی الزامی می باشد.
- تبصره ۳: حداقل تفکیک داخلی اراضی با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر بصورت مشاع نمی تواند از ۱۰۰ مترمربع کمتر باشد.



ب- مجتمع کارگاه های جدید (غیر دائم):

این مجتمع ها میتواند با تهیه گزارش توجیهی و با تأیید کمیسیون ماده پنج استقرار پیدا کند. این گروه از کارگاهها به سه دسته قابل طبقه بندی می باشد و ضوابط احداث واحدهای مشاعی در داخل هر یک در جدول ضمیمه (شماره ۴۴) درج گردیده است.

الف- کارگاه های کوچک شامل قطعات با مساحت ۱۵۰ مترمربع و کمتر می باشد.

ب- کارگاه های متوسط شامل قطعات با مساحت ۱۵۱ مترمربع الی ۳۰۰ مترمربع می باشد.

پ- کارگاه های بزرگ شامل قطعات با مساحت ۳۰۱ مترمربع الی ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر می باشد.

- حداقل مساحت واحدهای قابل احداث در کاربری کارگاهی برای کارگاههای کوچک ۵۰ مترمربع میباشد.

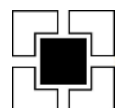
- حداقل مساحت واحدهای قابل احداث در کاربری کارگاهی برای کارگاههای متوسط ۱۵۰ الی ۳۰۰ مترمربع میباشد.

- حداقل مساحت واحدهای قابل احداث در کاربری کارگاهی برای کارگاههای بزرگ ۳۰۰ الی ۲۰۰۰ مترمربع میباشد. توضیح: حداقل مساحت برای واحدهای تجاری واقع در کاربری کارگاهی (مانند فروشگاههای لوازم یدکی) ۲۵ مترمربع و (با حداقل عمق معادل ۸، حداقل عرض معادل ۴ متر و حداکثر ارتفاع واحد تجاری معادل ۵/۵ می باشد).

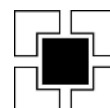
- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات کارگاههای کوچک ۱۲ متر، کارگاههای متوسط ۱۶ متر و کارگاههای بزرگ ۲۰ متر تعیین میگردد.

- سطح اشغال در طبقه همکف برای کارگاههای کوچک ۷۰ درصد میباشد.

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف برای کارگاههای متوسط ۵۰ درصد و برای کارگاههای بزرگ ۴۰ درصد میباشد.



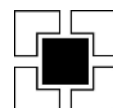
- حداکثر تراکم ساختمانی برای کارگاههای کوچک ۷۰ درصد، برای کارگاههای متوسط ۱۰۰ درصد و برای کارگاههای بزرگ ۴۰ درصد مساحت زمین میباشد.
- تبصره: در کارگاهها، فضای باز قطعه میبایست در کنار معبر قرار گیرد.
- ارتفاع مفید طبقه همکف ۶/۵ متر میباشد و در صورت استفاده از سقف شیبدار ارتفاع بنا حداکثر تا ۱/۲ متر در قسمت تیزه سقف افزایش می یابد.
- تبصره: در صورت استفاده از سوله ارتفاع مفید آن در طرفین سوله حداکثر ۱۰/۸ متر و حداکثر ارتفاع مفید سقف سوله در قسمت تیزه ۶/۵ متر میباشد.
- ایجاد نیم طبقه در طبقه همکف کارگاهها در قسمت انتهایی با حداکثر ۳۰ درصد مساحت همکف مجاز میباشد.
- تبصره: مساحت نیم طبقه جز تراکم محسوب نمیشود.
- حداقل ۱۵ درصد فضای باز کارگاههای متوسط و بزرگ میبایست به فضای سبز اختصاص داده شود.
- برای فضاهای کارگاهی تولیدی، نور و تهویه مستقیم باید پیش بینی شود.
- احداث زیرزمین در حد مساحت همکف در کارگاهها مجاز میباشد و استقرار فعالیت های انبار، موتورخانه، تأسیسات، تجهیزات مربوط به امکان تهویه مستقیم، پارکینگ، سرویسهای بهداشتی، دوش و رختکن، با امکان تهویه مستقیم در زیرزمین مجاز میباشد.
- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از: خرپشته معادل فضای پله و آسانسور بار (در صورت تعبیه آسانسور) با حداکثر ارتفاع ۱/۸۰ متر از روی بام و تجهیزات مربوط به تأسیسات گرمایی و سرمایی، منبع آب آتش نشانی یا منبع ذخیره آب
- واحدهای کارگاهی موجود که زیر حد نصاب تفکیک هستند در صورت دارا بودن تناسب همجواری با واحدهای تجاری و تأیید سازمان حفاظت محیط زیست در داخل محدوده شهری باقیمانده و در زمان نوسازی براساس موارد ذیل احداث بنا میشوند.



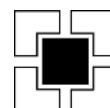
- الف - قطعات کمتر از ۵۰ مترمربع با ۹۰ درصد سطح اشغال و ۹۰ درصد تراکم
- ب - قطعات بین ۷۵-۵۰ مترمربع با ۸۰ درصد سطح اشغال و ۸۰ درصد تراکم
- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و اخذ پایان کار لازم است.
- در واحدهای صنعتی کوچک و متوسط، احداث یک واحد پارکینگ مسقف با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کارگاه در سطح اشغال مجاز، الزامی میباشد (فضای اختصاص یافته به پارکینگ جزء تراکم محسوب نمیکردد) و در صنایع به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مساحت زمین تأمین ۱ واحد پارکینگ ضروری است. علاوه بر این در این صنایع به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین تأمین یک واحد پارکینگ برای مراجعین در محوطه یا مستقل الزامی است.
- تبصره ۱- به منظور پارک موقت وسائط نقلیه میتوان از فضاهای باز مناسب محوطه واحد صنعتی استفاده کرد.
- تبصره ۲- احداث پارکینگ در داخل سالنهای کارگاهی بلامانع است (مشروط بر اینکه اولاً دارای ورودی مجزا باشد ثانیاً با ضوابط احداث پارکینگ تطابق داشته باشد).
- چنانچه زمین واحد صنعتی در تقاطع دو گذرگاه قرار گیرد نصب درب ورودی در مثلث دید (پخ) غیرمجاز میباشد.

۶-۱۷-۳- ضوابط و مقررات مجتمع های کارگاهی - صنعتی و تولیدی رده الف:

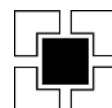
- این مجتمع ها جزء عملکردهای مجاز در کاربری صنعتی- کارگاهی می باشد که صرفاً با تهیه طرحهای فنی و توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج قابل استقرار می باشند حداقل مساحت لازم برای احداث این مجتمع ها ۵۰۰۰ مترمربع می باشد.
- حداکثر ۲۰ درصد از مساحت این مجتمعها می بایست به خدمات و حداقل ۲۵ درصد می بایست به فضاهای ارتباطی و دسترسی اختصاص یابد.



- حداقل تفکیک داخلی در این مجتمع ها بصورت مشاع دویست (۲۰۰) مترمربع و حداکثر سطح اشغال پنجاه (۵۰) درصد سطح کل زمین می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی صد (۱۰۰) درصد در دو طبقه می باشد.
- در این مجتمع ها احداث یک واحد پارکینگ مسقف با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا در سطح اشغال مجاز الزامی می باشد. (فضای اختصاص یافته به پارکینگ جزء تراکم محسوب نمی گردد).
- به منظور پارک موقت وسائط نقلیه میتوان از فضاهای باز مناسب محوطه واحد صنعتی استفاده کرد.
- چنانچه زمین در تقاطع دو گذرگاه قرار گیرد نصب در ورودی در مثلث دید (پخ) غیر مجاز است.
- برای واحدهای صنعتی که نیاز به مصرف گازهایی مانند اکسیژن و استیلن و غیره داشته باشند رعایت موارد ایمنی الزامی میباشد.
- هر واحد صنعتی ملزم میباشد براساس رعایت قانون مدیریت پسماندها و ضوابط شهرداریها و مجتمعهای صنعتی، زباله و نخاله حاصل از کارهای ساختمانی و مواد زائد جامد و مایع صنعتی و خطرناک را (ناشی از فرایند تبدیل و تولید) به محلهای مجاز حمل و تخلیه نماید.
- مواد خام و کالاهای تولیدی هر واحد صنعتی میبایست در محل دپوی همان واحد و در سطح اشغال مجاز آن انبار گردیده و اشغال فضای باز واحد تولیدی، معابر و فضاهای عمومی برای این منظور غیرمجاز میباشد.
- در کلیه اراضی صنعتی - کارگاهی با توجه به سطح اشغال تعیین شده، گسترش فضای سبز و باز الزامی میباشد.
- کف سازی و شیب کف واحدهای کارگاهی میبایست با توجه به لزوم نظافت و شستشو از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی گردد.



- سیستم فاضلاب و دفع آبهای سطحی، لوله کشی آب گرم و سرد برای هر یک از واحدهای کارگاهی، میبایست طراحی و در نظر گرفته شود.
 - موقعیت موقت جمع آوری ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم قرارگیری در دید عمومی و سرعت جمع آوری با ورودی جداگانه میبایست در طرح مجموعه منظور گردد.
 - در طرح محوطه سازی میبایست نورپردازی محیط، نصب سطل زباله، نصب نیمکت همچنین نصب آیفشان، تابلوهای راهنما با مصالح مقاوم مورد توجه قرار گیرد.
 - طراحی و آماده سازی مجتمعهای کارگاههای صنعتی و تولیدی میبایست، قبل از واگذاری اراضی به صورت یکپارچه صورت پذیرد.
 - حداقل بیست و پنج درصد سطح فضای سبز مجتمع صنعتی و کارگاهها میبایست جهت فضای سبز صرفاً به منظور درختکاری، گل کاری و احداث آبنا در نظر گرفته شود.
 - کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا میبایست با تأیید شهرداری نماسازی شود.
- الف- صنایع و کارگاههای صنعتی و تولیدی نیمه مزاحم شهری (با نمایشگاه):**
- این کارگاهها میتواند به صورت مجتمع با طراحی یکپارچه در مجموعه صنایع و کارگاههای شهر با ضوابط ذیل استقرار یابند.
- حداقل مساحت جهت احداث این مجتمع ها یک هکتار (۱۰۰۰۰ مترمربع) می باشد.
 - حداقل مساحت قطعات تفکیکی بصورت مشاع درون این مجتمع ها معادل ۳۰۰ مترمربع، حداکثر تراکم مجاز ساختمانی معادل ۱۰۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات دو طبقه، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل ۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در طبقه اول معادل ۵۰ درصد، حداکثر درصد سطح اشغال نیم طبقه در طبقه همکف معادل ۲۵ درصد می باشد.
 - مساحت نیم طبقه جزء تراکم محسوب نمیگردد.
 - حداقل عرض گذرگاه مجاور میبایست ۲۰ متر در نظر گرفته شود.



- استقرار کارگاه تولیدی با نمایشگاه میبایست در مجاور گذرگاههای اصلی که واحدها دارای دسترسی مضاعف باشند صورت پذیرد.

- حداقل ۲۵ درصد سطح کل این مجتمع ها می بایست به فضاهای ارتباطی اختصاص یابد.

- تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا در این مجتمع ها الزامی است.

- سایر ضوابط مربوط به این زیرحوزه در ضوابط عمومی و جدول ضوابط منعکس گردیده است.

ب - مجتمع کارگاههای صنعتی تولیدی نیمه مزاحم شهری (بدون نمایشگاه):

این کارگاهها میتوانند به صورت مجتمع با طراحی یکپارچه در مجموعه صنایع و کارگاههای شهر با ضوابط ذیل استقرار یابند.

- حداقل مساحت جهت احداث این مجتمع ها پنج هزار (۵۰۰۰) مترمربع می باشد.

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی داخلی بصورت مشاع ۲۰۰ مترمربع، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز

معادل ۹۰ درصد پلاک، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف

۶۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در طبقه اول ۳۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در نیم طبقه همکف

معادل ۳۰ درصد سطح همکف می باشد.

- حداقل ۲۵ درصد سطح کل فضای باز این مجتمع ها می بایست به فضاهای دسترسی اختصاص یابد.

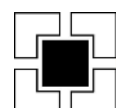
- تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا در این مجتمع ها الزامی است.

- سایر ضوابط این زیرحوزه در ضوابط عمومی و جدول ضوابط درج گردیده است.

پ - مجتمع خدمات صنعتی و فنی (تعمیرات و غیره):

این کارگاههای خدماتی و تعمیراتی صنعتی و فنی میتوانند به صورت مجتمع در مجموعه صنایع و

کارگاههای شهری با ضوابط ذیل و طراحی یکپارچه استقرار یابند:



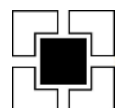
- حداقل مساحت جهت احداث این مجتمع ها پنج هزار (۵۰۰۰) مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی بصورت مشاع ۱۰۰ متر مربع، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۶۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات معادل یک طبقه، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل ۶۰ درصد، حداکثر سطح اشغال نیم طبقه (در طبقه همکف) معادل ۳۰ درصد، حداقل درصد فضای باز معادل ۴۰ درصد، حداقل عرض گذرگاه مجاور معادل ۱۶ متر، حداقل عرض واحدهای کارگاهی ۶ متر
- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل این مجتمع ها می بایست به فضاهای ارتباطی و دسترسی اختصاص یابد.

- تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیر بنا در این مجتمع ها الزامی است.
- سایر ضوابط این زیرحوزه در ضوابط عمومی و جدول ضوابط پیوست درج گردیده است.

ت- مجتمع های کارگاهی - تعمیراتی

- این مجتمع های خدماتی- کارگاهی جهت جابجائی کارگاههای موجود در مجاور بلوار امام رضا و سایر محورهای مختلط میتواند در صنایع و کارگاههای شهر و در جبهه دوم محورهای مختلط (تجاری، اداری - خدماتی و تجاری- اداری - خدماتی با مسکونی) استقرار یابند.
- توضیح: جبهه نخست این مجتمع ها در محورهای مختلط بایستی به عملکرد تجاری و صرفا استقرار در ورودی آن در جبهه نخست مجاز است

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی جهت احداث این مجتمع ها دو هزار (۲۰۰۰) مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در درون این مجتمع ها ۷۵ مترمربع و حداکثر سطح اشغال مجاز در همکف ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد در یک طبقه می باشد و حداکثر سطح سطح اشغال نیم طبقه ۳۰ درصد سطح کل همکف می باشد.
- حداقل ارتفاع واحدها در این مجتمع ها ۶/۵ متر می باشد.

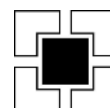


- حداقل عرض واحدها ۶ متر و عمق ۱۰ متر می باشد.
- حداقل عرض گذرگاههای مجاور این مجتمع ها ۲۰ متر می باشد.
- احداث یک زوج سرویس بهداشتی به ازای هر ۱۰ واحد کارگاهی- تعمیرگاهی ضروری است.
- احداث اتاق نگهبانی با مساحت حداکثر ۲۴ مترمربع بلامانع است.
- سایر ضوابط این زیر حوزه در ضوابط عمومی و در جدول پیوست درج گردیده است.

جدول شماره ۴۳- ضوابط و مقررات تفکیک و ساختمان در کاربری صنعتی - کارگاهی (رده الف)

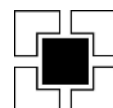
عنوان کاربری	حداقل مساحت زمین (مترمربع)	حداقل مساحت قطعات تفکیکی (مترمربع)	حداقل مساحت واحدهای تجاری (مترمربع)	حداکثر درصد سطح اشغال			حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم مجاز ساختمانی (درصد)	حداقل عرض گذر مجاور (متر)		
				طبقه همکف	سایر طبقات	نیم طبقه همکف					
صنعتی (گروه الف)	صنایع و کارگاههای تولیدی (نیمه مزاحم شهری)	ضوابط این کارگاهها تابع ضوابط کاربری تجاری نواری یا منفرد میباشد. (در قطعات معادل ۵۰ مترمربع و کمتر)									
		کارگاههای صنعتی تولیدی (با نمایشگاه)	۱۰۰۰۰	۳۰۰	-	۵۰	۵۰	۲۵	۲	۱۰۰	۲۰
		مجتمع کارگاههای صنعتی تولیدی (بدون نمایشگاه)	۵۰۰۰	۲۰۰	-	۶۰	-	۳۰	۲	۹۰	۱۸
		مجتمع خدمات صنعتی و فنی	۵۰۰۰	۱۰۰	۳۲	۶۰	-	۳۰	۱	۶۰	۱۶
		مجتمع کارگاهی - تعمیرگاهی	۲۰۰۰	۷۵	۶۰	۶۰	-	۳۰	۱	۶۰	۲۰

توضیحات: کلیه فعالیتهای صنعتی فوق شامل فعالیتهای رده الف مصوبه شماره ۷۱۵۹۱ ت ۶۴۶۷۷ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن تابع ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت وزیران میباشد.



جدول شماره ۴۴- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری صنعتی - کارگاهی

نوع کاربری	مقیاس و عملکرد	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل سطح فضای باز (درصد)	همجواری های مناسب و شعاع عملکرد مفید	حداقل سرانه * (مترمربع)	نحوه دسترسی	نحوه تامین پارکینگ
	کارگاههای کوچک	۷۵	۸۰				- شعاع عملکرد مفید در سطح ناحیه ۸۰۰ متر و در سطح شهر ۲۰۰۰ متر - همجواری کارگاهها و صنایع با کاربریهای آموزشی، درمانی و مسکونی نامناسب و با کاربریهای فضای سبز، تأسیسات و تجهیزات و شبکه های ارتباطی اصلی مناسب است	۰/۱	- حداقل عرض گذر دسترسی ۱۲ متر	۱- در کارگاههای کوچک و متوسط به ازای هر واحد یا ۵۰ متر مترمربع زیربنای کارگاه تأمین یک پارکینگ ضروری است
	کارگاههای متوسط	۱۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	۵۰			- حداقل عرض گذر دسترسی ۱۶ متر	
	کارگاههای بزرگ	۳۰۰	۴۰	۱	۴۰	۶۰			۶	
صنعتی - کارگاهی	- سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری برای شهرهای ۲۵۰۰۰-۵۰۰۰۰ نفر ۸-۶ مترمربع میباشد. سرانه مورد نیاز میتواند در حریم هم تأمین شود. - در مورد نوع کارگاهها ضروری است که مفاد مصوبه جلسه مورخ ۱۳۸۴/۵/۲ هیئت وزیران در ارتباط با ضوابط و معیارهای استقرار صنایع در محدوده شهرها و حرایم آنها رعایت گردد. به علاوه استعلام از سازمان حفاظت محیط زیست در مورد تشخیص نوع کارگاه از نظر مزاحم و غیرمزاحم بودن الزامی است. - احداث پارکینگ در داخل سالنهای کارگاهی بلامانع است مشروط به اینکه اولا دارای ورودی مجزا باشد، ثانيا با ضوابط احداث پارکینگ تطابق داشته باشد. - حداقل ۲۵ درصد از مساحت کل زمین در سایتهای کارگاهی - صنعتی باید به منظور ایجاد فضای سبز و درختکاری در نظر گرفته شود. - وسعت حیاط به صورت یکپارچه نباید از ۴۰ درصد مساحت قطعه کمتر باشد. - تأمین نور و تهویه سیستم برای فضاهای کارگاهی و تولیدی باید رعایت شود. - واحدهای کارگاهی موجود که زیر حد نصاب تفکیک هستند در صورت تأیید سازمان حفاظت محیط زیست در داخل محدوده شهری باقیمانده و در زمان نوسازی براساس موارد زیر احداث بنا میشوند. ۱- قطعات کمتر از ۵۰ مترمربع با ۹۰ درصد سطح اشغال و ۹۰ درصد تراکم ۲- قطعات ۷۵-۵۰ مترمربع با ۸۰ درصد سطح اشغال و ۸۰ درصد تراکم - ارتفاع هر واحد کارگاهی از پنج و نیم متر نمیبایست تجاوز کند. - ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۳/۵ متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه میبایست به صورت سکو حداقل یک متر از کف گذرگاه طراحی و محلی جهت رمپ در آن پیش بینی شود. - کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا بایستی با تأیید شهرداری ناماسازی شوند. - رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و اخذ پایان کار لازم است. - احداث مجتمعهای مسکونی و اقامت دایم به هر شکل در این اراضی ممنوع است. - ساختمانها و تأسیسات مربوط به کارگاه، کارخانه، انبار و یا اداری در زمان احداث بایستی ۵ متر از اطراف محدوده زمین فاصله داشته باشند. در مورد اراضی با مساحت ۱۰۰۰ متر و کمتر این فاصله میتواند حداقل ۳/۵ متر باشد مشروط به اینکه حداکثر ارتفاع ساختمان از ۶ متر تجاوز نکند. - نصب در ورودی واحدهای صنعتی در پخ مجاز نیست. - در احداث واحدهای صنعتی رعایت فاصله مناسب از حریم منابع آب ضروری است (فاصله از دریاچه یک کیلومتر، رودخانه علاوه بر حریم کمی، رعایت ۱۵۰ متر، چاههای قنات آب آشامیدنی ۴۰۰ متر و چاههای شرب، دایره ای به شعاع ۱۵ متر) - فاصله مناطق صنعتی از مراکز درمانی و آموزشی طبق ضوابط استقرار صنایع (مصوبه هیئت وزیران مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۱۵) و سایر موارد باید یک کیلومتر و از مراکز تفریحی حدود ۵۰۰ متر باشد.									



۷- ضوابط و مقررات مشترک:**۷-۱- حوزه حریمها و اراضی حساس به آسیب پذیری:**

حریم دریا، دریاچه، تالابها، باتلاقها، کوهها، جنگلها، قنات، رودخانه ها، مسیلها، نهرها، محللای ریزش بهمن و لغزش خاک، راهها، راه آهن، پلها، تونلها، سدها و بندها، خطوط و تأسیسات آبرسانی، برق رسانی، گازرسانی، مخابرات، نفت، فاضلاب، تأسیسات نظامی، امنیتی، انتظامی، مرزی، بنادر، تأسیسات هسته ای از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه میباشند.

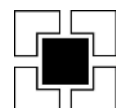
تبصره ۱- در مواقع صدور پروانه ساختمان از طرف شهرداری در مجاورت تأسیسات زیربنایی، زیرساختها و اندامهای اصلی شهری و همچنین اراضی حساس به آسیب پذیری، استعمال حریم مربوطه از مراجع ذیربط الزامی میباشد.

۷-۱-۱- حریم قنات، چاهها و ضوابط و مقررات مربوط به آنها:

۱- براساس ماده ۱۹ آئین نامه اجرایی فصل دوم قانون توزیع عادلانه آب تشخیص حریم چاه، قنات، چشمه و مجاری آب و تأثیر متقابل منابع آب مذکور نسبت به هم در هر مورد با کارشناسان فنی وزارت نیرو و یا سازمانها یا شرکتهای آب منطقه ای است که با توجه به وضعیت منابع آب و شرایط هیدرولوژیک محل و مقدار بهره برداری مجاز تعیین و اعلام میگردد.

۲- براساس ماده ۱۶ قانون توزیع عادلانه آب و آئین نامه اجرایی فصل دوم آن قنات و یا چاهی که به نظر کارشناسان وزارت نیرو، بایر یا متروکه مانده و در صورت عدم احیاء آن توسط مالک و مالکین قنات یا چاه در مهلت مقرر قانونی (یکسال) از طرف وزارت نیرو فاقد حریم شناخته خواهد شد.

۳- حریم ساختمانی قنات جهت احداث هرگونه تأسیسات و ابنیه در مجاورت قنات توسط کارشناسان وزارت نیرو تعیین میگردد.

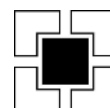


۷-۱-۲- ضوابط و حریم انهار طبیعی و رودخانه ها و کانالها:

تبصره ۱- حریم انهار طبیعی یا رودخانه ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند برحسب مورد با توجه به وضع مقطع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف منتهی الیه بستر به وسیله وزارت نیرو و شرکتهای تابعه آن تعیین میگردد. هرگونه تجاوز به بستر و حریمهای مربوطه ممنوع است. بنابراین در هنگام صدور پروانه برای اراضی پیرامون رودخانه ها، انهار، مسیله ها و... بایستی از سازمان مربوطه استعلام به عمل آمده و مطابق آن اقدام شود.

تبصره ۲- بطورکلی حریم رودخانه ها، نهرهای طبیعی، مسیله ها و کانالهای احداث شهر براساس ظرفیت آبدهی آنها، از منتهی الیه بستر طبیعی و یا دیواره احداث شده کانال از طرف وزارت نیرو و یا شرکتهای تابعه آن (براساس آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها و... مصوب ۱۳۷۹/۸/۱۱) به قرار زیر تعیین شده است:

- آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱۲ تا ۱۵ متر
 - آبدهی (دبی) بیش از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر
 - آبدهی (دبی) بیش از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۶ تا ۸ متر
 - آبدهی (دبی) بیش از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۴ تا ۶ متر
 - آبدهی (دبی) از ۱۵۰ لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر
 - آبدهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ متر
- تبصره ۳- در مواردی که در طراحی کانال، تأسیسات تبعی (راه سرویس، گل انداز، زهکش و غیره) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد، حریم مرتبط با فاصله ۲ متر از منتهی الیه تأسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته میشود.



تبصره ۴- تغییرات طبیعی بستر رودخانه ها، مسیلها و یا انهار طبیعی در بستر سابق تأثیری نداشته و بستر سابق کماکان در اختیار حکومت اسلامی است، لیکن حریم برای آن منظور نخواهد شد و حریم براساس بستر جدید تعریف خواهد شد.

تبصره ۵- وزارت نیرو براساس مصوبه ۱۳۷۰/۵/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران میبایستی حجم سیلاب رودخانه ها، انهار و مسیلهای واقع در شهرها و محدوده استحفاظی آنها را در دوره های تناوب ۲۰، ۲۵، ۵۰ و ۱۰۰ ساله، در نقاط ورود به شهر تعیین و برای استفاده در مطالعات طرحهای جامع و تفصیلی و هادی، حسب درخواست در اختیار وزارتخانه های راه و شهرسازی و کشور قرار دهد. توضیح ۱- در مواردی که به دلیل اهمیت مسئله، بررسی دوره های تناوب دیگری نیز مورد نیاز باشد، وزارت نیرو حجم سیلاب مربوطه را نیز میبایست اعلام نظر نماید.

توضیح ۲- در صورتی که وزارت کشور علاوه بر نقطه ورودی، متقاضی تعیین دبی سیلاب و بستر طبیعی در نقاط مهم دیگری از رودخانه باشد، وزارت نیرو میبایست اعلام نظر نماید.

- پهنای بستر و حریم رودخانه ها و مسیلهای موجود در شهر براساس ضوابط و مقررات اجرایی، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۳۷۱) به قرار زیر است:

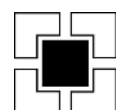
تبصره ۶- هرگونه ساخت و ساز تا ۱۸ ماه از تاریخ تصویب این مصوبه و انجام مطالعات تفصیلی جهت تدقیق حریم رودخانه ها، مسیلها و کانالها ممنوع خواهد بود.

- حریم قنوات و چاههای تأمین آب مشروط دایره ای به شعاع ۱۵ متر است.

- پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.

- پهنای حریم استحفاظی مسیر قنوات دایره ای به شعاع سی متر است.

تبصره ۷- احداث تأسیسات شهری ضروری در حریم نهرها، رودخانه ها، مسیلها و کانالهای شهر تنها در حد محدود و با کسب مجوز از وزارت نیرو امکان پذیر میباشد.



تبصره ۸- زمینهای واقع در مسیر و حریم رودخانه ها، نهرها و مسیلهای شهر بایستی براساس ماده ۴۳ قانون توزیع عادلانه آب به بهای عادلانه روز توسط دستگاه اجرایی مربوطه (وزارت نیرو در رابطه با حریم مرتبط با دبی آب، وزارت راه و شهرسازی، در رابطه با حریم اضافی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری) از مالکان خریداری و ساخت و سازهای دایم ایجاد شده در بستر و حریم آنها آزاد گردد.

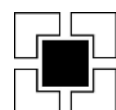
تبصره ۹- استفاده از حریم رودخانه ها، نهرها و کانالهای موجود در شهر جهت احداث پارکهای خطی و گردشگاههای عمومی و تفریحی و احداث سرپناه های سبک و فصلی جهت عملکردهای پذیرایی و ورزشی با در نظر گرفتن سازه مناسب و رعایت مسائل فنی طغیانهای فصلی و حجم دبی سیلاب و مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت مسیلهها، مجاز است.

تبصره ۱۰- ادامه بهره برداری از درختان مثمر موجود واقع در حریم رودخانه ها و مسیلهای شهر به شرط عدم افزایش درختان، بلامانع است.

تبصره ۱۱- هرگونه ساخت و ساز دایم برای هر نوع فعالیتی در حریم انهار و یا بر روی رودخانه ها، نهرها و مسیلهای طبیعی و کانالهای احداث شده مرتبط با آنها توسط افراد حقیقی و حقوقی خصوصی، ممنوع است.

تبصره ۱۲- شرکتهای آب منطقه ای مکلفند با توجه به امکانات، حد بستر و حریم رودخانه، انهار، مسیلهها، مردابها و برکه های طبیعی موجود در حوزه فعالیت خود را با برنامه ریزی مشخص و با اعزام کارشناس یا کارشناسان ذیصلاح طبق مقررات آیین نامه «نحوه تعیین بستر و حریم رودخانه ها و انهار و برکه ها (۱۳۷۰/۴/۱۲)» تعیین نمایند.

تبصره ۱۳- شرکتهای آب منطقه ای در هر مورد که بستر و حریم رودخانه و نهر طبیعی و مسیل و مرداب و برکه طبیعی را بطور موضعی تعیین می نمایند، مراتب را به طریق مقتضی کتباً به متقاضی اعلام و در مورد تعیین بستر و حریم سرتاسری، موضوع از طریق پخش اعلامیه های محلی (برای یک

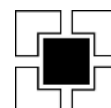


نوبت) به اطلاع اشخاص ذینفع میرسد که بستر و حریم رودخانه و نهر (طبیعی، سنتی) و مسیل و مرداب و برکه طبیعی مورد نظر تعیین گردیده و اشخاص میتوانند برای کسب اطلاع از حدود بستر و حریم تعیین شده، به شرکت آب مربوطه مراجعه و چنانچه اعتراضی داشته باشند، ظرف مدت یک ماه از تاریخ انتشار اطلاعیه، اعتراض خود را به شرکت مربوطه تسلیم و رسید دریافت دارند. چنانچه اعتراض نسبت به بستر و حریم تعیین شده در مهلت مذکور در فوق واصل شود، شرکت آب منطقه ای مربوطه، اعتراض را به کمیسیون مرکب از دو نفر کارشناس فنی ذیصلاح و یک نفر کارشناس حقوقی که از بین مجرب ترین کارشناسان شرکت با ابلاغ مدیرعامل منصوب میشوند، ارجاع می نماید.

توضیح ۱- کمیسیون مذکور فوق پس از وصول پرونده مورد اعتراض، گزارش کارشناس و یا کارشناسان را مورد بررسی قرار داده و در صورتی که با بستر و حریم تعیین شده، موافق باشد آن را مورد تأیید قرار میدهد. در غیر این صورت بعد از اخذ توضیحات از کارشناس یا کارشناسان ذیربط، نظر خود را به شرکت اعلام خواهد نمود. چنانچه توضیحات مذکور برای کمیسیون قانع کننده نباشد، کمیسیون میتواند رأساً یا به وسیله کارشناسان دیگری، محل را بازدید کند و سپس نظر خویش را در مورد بستر و حریم به شرکت اعلام دارد. نظر این کمیسیون قطعی بوده و به منزله نظر وزارت نیرو است.

توضیح ۲- پس از اعلام نظر کمیسیون فوق الذکر، شرکت آب منطقه ای نسبت به علامتگذاری نهایی حد بستر و حریم تعیین شده به نحو مقتضی اقدام خواهد نمود و نسخه ای از نقشه مربوط به بستر و حریم را برای اطلاع به اداره ثبت اسناد و املاک، بخشداری و شهرداری حوزه عمل ارسال و نیز مراتب را به ژاندارمری و شهربانی اعلام خواهد داشت و از تجاوز اشخاص به بستر و حریم با همکاری مأمورین انتظامی جلوگیری خواهد کرد.

تبصره ۱۴- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در موقع تحدید حدود املاک واقع در کنار رودخانه، نهر، مسیل، مرداب و برکه طبیعی و شبکه های آبیاری و آبرسانی و زهکشی، وضعیت ملک مورد ثبت



را نسبت به تأسیسات آبی فوق الذکر در روی نقشه ملک مشخص و یک نسخه از آن را همراه با توضیحات لازم برای تعیین حد بستر و حریم به شرکتهای آب منطقه ای ذیربط ارسال تا شرکتهای مذکور حد بستر و حریم تأسیسات آبی را مشخص و به ادارات ثبت اعلام کنند. ادارات ثبت در چنین مواردی تنها پس از وصول پاسخ شرکتهای آب منطقه ای مبنی بر تعیین حد بستر و حریم تأسیسات فوق الذکر، مجاز به صدور سند مالکیت خواهند بود.

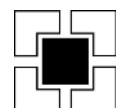
تبصره ۱۵- وزارتخانه و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و همچنین سازمانها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرحهای مربوط به خود و صدور پروانه لازم، بستر و حریم رودخانه و انهار و مسیلهها و مردابها و برکه های طبیعی را استعلام نمایند. هر نوع تصرف در بستر و حریم منوط به موافقت کتبی و قبلی وزارت نیرو است.

تبصره ۱۶- چنانچه بستر رودخانه، نهر طبیعی، مسیل به صورت طبیعی تغییر نماید و باقیمانده بستر که بستر مرده نامیده میشود و کماکان در اختیار دولت است، برای اجرای طرحهای آب و برق قابل استفاده باشد با حدود مشخصی از طریق وزارت نیرو به دستگاههای متقاضی به صورت اجاره واگذار و نحوه آماده سازی و کناره بندی و سایر شرایط مربوط در سند واگذاری قید خواهد گردید.

تبصره ۱۷- عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه ها، انهار طبیعی، مسیلهها با موافقت وزارت نیرو بلامانع است ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاههای ذیربط خواهد بود.

تبصره ۱۸- در داخل محدوده شهر، شرکت آب منطقه ای با همکاری شهرداریها تصمیم لازم را در مورد متروک بودن مسیلهها اتخاذ خواهند نمود. در صورت بروز اختلاف نظر، تشخیص وزارت نیرو معتبر است.

تبصره ۱۹- کشت موقت در آن قسمت از بستر رودخانه، نهر و مسیل که برای بهره برداری از آب مزاحمتی ایجاد ننماید، با موافقت کتبی و قبلی شرکت آب منطقه ای ذیربط به صورت اجاره و رعایت اولویت برای مجاورین بلامانع است، ولی مستأجر به هیچ وجه حق ایجاد اعیانی و غرس نهال، درخت (بجز زراعت سطحی) را ندارد. در صورت تخلف، اراضی مسترد و از فعالیت وی جلوگیری خواهد شد.



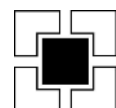
توضیح: شرکت آب منطقه ای ذیربط باید در اجازه نامه قید کند که در صورت بروز هرگونه خسارت ناشی از سیل و نظایر آن هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت.

تبصره ۲۰- چنانچه افراد یا شهرداریها یا ادارات ثبت اسناد و املاک به صورت موردی تقاضای تعیین حد بستر و حریم رودخانه، انهار یا مسیل را که در مجاورت ملکی واقع است بنماید، شرکت آب منطقه ای مکلف است با اخذ هزینه کارشناسی که تعرفه آن از طرف وزارت نیرو تعیین خواهد شد، نسبت به تعیین حد بستر و حریم هر یک از موارد یاد شده به ترتیب مقرر در این آیین نامه اقدام نماید، مشروط به اینکه تصرفات قانونی اشخاص نسبت به املاک مورد نظر احراز و توسط مراجع ذیصلاح تأیید شده باشد.

تبصره ۲۱- چنانچه امکان دیواره سازی و استفاده از اراضی مازاد بستر برای مجاورین وجود داشته باشد، شرکت آب منطقه ای ضمن مشخص نمودن مجاورین رودخانه یا نهر یا مسیل، مشخصات دیواره و مقدار زمینهایی را که در اثر دیواره سازی حاصل میشود، معلوم و به مجاورین اعلام خواهد نمود تا در صورت تمایل به شرکت مراجعه و با قبول شرایط و مشخصات دیواره سازی برای اخذ اجازه مربوط اقدام نمایند. بستر واقع در پشت دیواره احداثی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران است. شرکت میتواند پس از تأمین میزان حریم که بلافاصله بعد از دیوار احداثی شروع میشود، باقیمانده بستر را به سازنده دیوار یا در صورت عدم تمایل سازنده به دیگران اجازه دهد.

حریم لوله های آبرسانی، حریم لوله های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ ها مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران تعیین و به قرار زیر اعلام گردیده است:

- حریم لوله های آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر، در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله از ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)



در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور میشود.

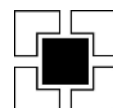
تبصره ۲۲- براساس استعلام از شرکت بهره برداری از شبکه های آبیاری و زهکشی استان تهران حریم و بستر کانالهای شهر پاکدشت به شرح ذیل تعیین گردیده است (طی نامه شماره ۱/۲۴۲۲-۴۴۸/۰۴۱ مورخ ۹۴/۱۰/۱۶) ..

ردیف	نام مقطع	سمت راست به متر	سمت چپ به متر	ردیف	نام مقطع	سمت راست به متر	سمت چپ به متر
۱	AB	۱۳/۵	۱۳/۵	۹	OP	۱۱/۵	۱۶
۲	BC	۱۲	۱۲	۱۰	PQ	۱۱/۵	۱۶
۳	CD	۱۱	۱۱	۱۱	RS	۱۱	۹
۴	CE	۱۱	۹	۱۲	TUU	۱۱	۹
۵	FH	۱۱	۹	۱۳	VW	۱۷	۲۷
۶	IJ	۱۱	۹	۱۴	XY	۱۲	۱۹
۷	KL	۱۱/۵	۱۶	۱۵	GG (باکس)	۱۲	۱۲
۸	MN	۱۱	۹	۱۶	ZZ	۱۲	۱۹

- ضمناً در خصوص سایر مجاری آبهای سطحی از جمله مسیل حیدریگی و ... بایستی موضوع از امور منابع آب شهرستان پاکدشت استعلام شود. همچنین احاریم و بستر کانالها از وسط کانال و در جهت جریان آب محاسبه میشود

۷-۱-۳- ضوابط و حرایم خطوط انتقال نیرو:

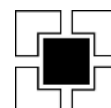
تأسیسات برق رسانی نظیر خطوط انتقال برق، الزاماً بایستی دارای حریم امنیتی باشند. تعیین این حریم در مقیاسهای خرد شهری بسیار حایز اهمیت است و معمولاً ضوابط و مقررات مربوط به این حریم، طی طرح و مطالعات تفصیلی ارائه میگردد و پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، لازم الاجراست. در ارتباط با خطوط فشار قوی انتقال برق، دو نوع حریم به قرار زیر تعریف میگردد:



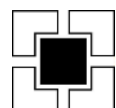
- حریم درجه یک: شامل دو نوار در طرفین مسیر خط و متصل به آن
 - حریم درجه دو: شامل دو نوار در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن
- ضوابط و مقررات مربوط به حریم خطوط انتقال برق به قرار زیر است:
- احداث هرگونه ساختمان جدید در حریم خطوط فشار قوی انتقال برق ممنوع است و اراضی واقع در این حریمها تنها میتوانند به فضای سبز با کاربرد بصری و در شرایطی جهت محورهای ارتباطی اختصاص یابند.
 - در مسیر و حریم درجه یک، اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع میباشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، با رعایت مفاد ماده (۶) بلامانع است.
 - ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنات و راهسازی در اطراف پایه های خطوط نباید در فاصله ای کمتر از سه متر از پی پایه ها انجام گیرد.
 - در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع میباشد.
 - عرض حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی انتقال برق در شهر، براساس ضوابط و مقررات اجرایی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۳۷۱) به قرار زیر تعیین گردیده است:

جدول شماره ۴۵- عرض حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی انتقال برق در شهر

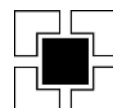
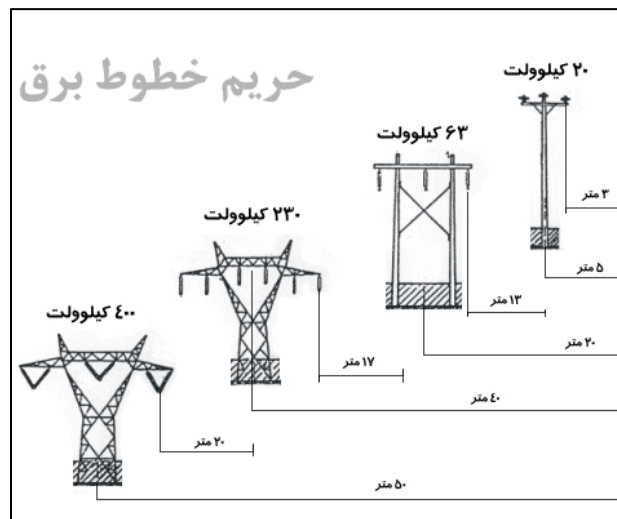
ولتاژ (قدرت)	حریم درجه یک از محور خطوط	حریم درجه دو از محور خطوط
تا ۲۰ هزار ولت	۳ متر از هر طرف	۵ متر از هر طرف
تا ۳۳ هزار ولت	۵ متر از هر طرف	۱۵ متر از هر طرف
تا ۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از هر طرف	۲۰ متر از هر طرف
تا ۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از هر طرف	۳۰ متر از هر طرف
تا ۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از هر طرف	۴۰ متر از 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



- تبصره: در صورتیکه که حرایم خطوط برق در گذر زمان تغییر کند آخرین حریم اعلام شده توسط مراجع ذیصلاح بایستی ملاک عمل قرار گیرد.
- حریم خطوط انتقال برق در شهر در شرایط خاص محدود بودن زمین، میتوانند جهت احداث محورهای ارتباطی مورد استفاده قرار گیرند.
 - در صورتی که اشخاص برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی مربوط به حریم خطوط انتقال برق مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۳۷۱)، عملیات یا تصرفاتی را در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنمایند، مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت نیرو و مؤسسات و شرکتهای تابع، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.
 - کلیه عملیاتی که به وسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی، کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین آلات و یا ایجاد شبکه های مختلف تجهیزات شهری و فضای سبز شهری و نظایر آن در مسیر و حریم خطوط انتقال برق انجام میگردد، بایستی با مراعات اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی یا مالی صورت گیرد و در مورد حفر چاه (و قنوات) و راهسازی بایستی قبلاً از مسئولین عملیاتی خطوط انتقال برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد.
 - وزارت نیرو موظف است ظرف یک ماه از تاریخ وصول درخواست، نظر خود را اعلام نماید.
 - در صورتی که در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط انتقال برق خسارتی به اعیان و مستحذات موجود در ملکی وارد آید، وزارت نیرو، مؤسسات و شرکتهای تابع، موظف به رفع خسارت از مالک اعیانی هستند.
 - حریم کابلهای زیرزمینی که در معابر و راهها قرار داده میشوند، در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دومتر از سطح زمین است.

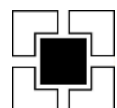


- در مواردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله کشی آب، فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید، استانداردهای متداول شبکه های انتقال و توزیع نیروی برق بایستی رعایت شود.
- رعایت استانداردهای مصوب خطوط انتقال نیروی برق از طرف کلیه سازمانهای دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمانهای دولتی بخواهند، اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی نمایند که با خطوط انتقال نیروی برق تقاطع نماید و یا در حریم آن واقع شود، جلب موافقت از وزارت نیرو یا مؤسسات و شرکتهای تابع آن، لازم و ضروری است.
- در مواردی که خطوط جدید انتقال نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف، تلفن، راه و راه آهن عبور نمایند، حریم و استانداردهای آن مؤسسات از طرف وزارت نیرو و مؤسسات و شرکتهای تابع باید رعایت شود و انجام طرحهای جدید بایستی با کسب موافقت قبلی مؤسسات مربوطه صورت گیرد.
- در صورت احداث خطوط انتقال برق فشار قوی جدید در شهر، وزارت نیرو موظف به تملک و تخریب واحدهای ساختمانی واقع در حریمهای درجه ۱ و ۲ طرحهای اجرایی خطوط فشار قوی میباشد.
- وزارت نیرو یا مؤسسات و شرکتهای تابع آن مکلف است، آغاز اجرای عملیات طرح خط نیروی برق را از طریق نشر آگهی در جراید محلی، الصاق آگهی در تابلو شهرداریها و یا توزیع آن در مسیر خط به طرق ممکن و پخش آگهی از رادیوهای محلی و یا سایر وسایل مقتضی، به اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط نیروی برق برساند.



۷-۱-۴- حرایم خطوط مخابرات:

- احداث ساختمانهایی با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در حریم ۵۰۰ متری مراکز (local central transit) LCT مطلقاً ممنوع است.
- در موارد دیگری که ساختمانها در مسیر ارتباطی، مراکز فوق قرار میگیرند، براساس نقشه های تفصیلی موجود که حرایم مخابرات و مسیرهای مورد نظر شرکت مخابرات بر روی آنها منعکس گردیده است، دریافت مجوز از شرکت مخابرات الزامی است.
- رعایت حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات، لازم و ضروری است.
- ضوابط و مقررات مربوط به حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات با توجه به اهمیت این حریمها در مقیاس خرد شهری، می بایستی طی طرح و مطالعات تفصیلی تعیین و ارائه گردد و سپس به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.
- احداث هرگونه ساختمان در حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات ممنوع است.
- 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.
- 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 آنجایی 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.
- در صورتی که مالک بخواهد در تغییر و تخریب و یا تعمیر و یا تجدید ساختمان اقدام نماید که مستلزم تغییر محل وسایل مخابراتی فوق الذکر 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 هوایی قرار میگیرند، در صورتی که بر اثر عبور و یا نصب وسایل مخابراتی، خسارتی به اعیان و مستحقات 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.

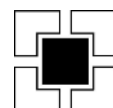
- شرکت مخابرات مکلف است در مواقع مقتضی ارتفاع و امتداد دید موجی دستگاههای خود را در مرکز و شهرستانها با تأیید وزارت مربوطه پس از تصویب هیأت وزیران به شهرداریهای مربوطه اعلام نماید. شهرداریها مکلفند طبق تصویب نامه هیأت وزیران، پروانه های ساختمانی را با رعایت ارتفاع و امتداد دید موجی صادر نمایند.

- در صورت تخلف صاحب پروانه از مندرجات پروانه به تقاضای شرکت مخابرات، مراجع اجرایی شهرداریها طبق قانون نسبت به تخلف صاحب پروانه اقدام و عمل خواهند کرد.

در صورتی که در مسیر خطوط ارتباطی هوایی 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.

۷-۱-۵- حرایم خطوط لوله های انتقال گاز:

حرایم خطوط گاز در داخل شهرها به منطقه ای از طرفین لوله انتقال گاز اطلاق می شود که بوسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تامین نیازمندیهای فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط لوله، تحصیل و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه، تاسیسات، راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع می باشد.



تبصره ۱- در مورد تقاطع با کابل‌های ۲۰ کیلو ولت برق فقط در پیاده روها با استفاده از پوشش بتونی برای کابل در محل تقاطع بطول یک متر، حداقل ۵۰ سانتیمتر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله گاز می بایست حفظ گردد.

تبصره ۲- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به قرار زیر است:

جدول شماره ۴۶- حداقل فاصله پایه خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله های گاز

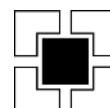
ولتاژ	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلوولت	۲
۶۳ کیلوولت	۷
۱۳۲ کیلوولت	۱۰
۳۲۰ کیلوولت	۲۰

ادامه جدول شماره ۴۶- حداقل فاصله جدار کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله های گاز در مسیرهای موازی

ولتاژ	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱
۲۰ کیلوولت	۲
۶۳ کیلوولت	۳۴

تبصره ۳- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله تعیین می‌گردد.

تبصره ۴- در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیف‌های تراکم، حداقل حریم لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی به شرح جداول پیوست تعیین میشود:



جدول شماره ۴۷- حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

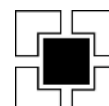
فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	۶۰۰ و کمتر از ۳۰۰	
۱۲۰	۹۰	۶۰	۴۸-۵۶
۹۰	۷۰	۵۰	۴۰-۴۶
۷۰	۵۵	۴۰	۳۲-۳۸
۵۰	۴۰	۳۰	۲۴-۳۰
۴۰	۳۰	۲۰	۱۸-۲۲
۳۰	۲۵	۱۵	۱۲-۱۶
۲۵	۱۵	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۴۸- حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)

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

جدول شماره ۴۹- حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)

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



جدول شماره ۵۰- حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

۲۰ فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۲۰۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۲۵	۲۰	۲۰	۴۸-۵۶
۲۰	۲۰	۲۰	۴۰-۴۶
۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۸
۲۰	۲۰	۲۰	۲۴-۳۰
۱۵	۱۵	۱۵	۱۸-۲۲
۱۵	۱۵	۱۵	۱۲-۱۶
۱۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰

تبصره ۵- حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جاده ها برای انواع الف و ب ساختمانی خطوط لوله به شرح جدول زیر تعیین میگردد:

جدول شماره ۵۱- حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت آزاد راه (بر حسب متر)

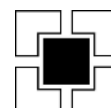
حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)	
از	تا	۴۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۷۰۰	۸۰۰	۹۰۰	۱۰۰۰	۱۱۰۰	۱۲۰۰
—	۱۸	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵
۲۰	۲۲	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵
۲۶	۳۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵
۳۲	۳۶	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۴۰	۴۰
۳۸	۴۲	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۴۰	۴۰	۴۵	۵۰
۵۲	۵۶	۳۵	۳۵	۴۰	۴۵	۵۰	۵۵	۶۰	۶۵	۷۰

توضیحات: در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت. برای فشارهای پائین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فاصل مربوط به ستون ۴۰۰ متر در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۵۲- حریم خطوط انتقال گاز در مجاورت جاده درجه یک (محور لوله تا محور جاده)

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

توضیحات: در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل خواهد بود. برای فشارهای پائین تر از ۲۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ متر در نظر گرفته خواهد شد.



جدول شماره ۵۳- حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۲ برحسب متر (محور لوله تا محور جاده)

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

توضیحات: در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.
برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

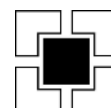
جدول شماره ۵۴- حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۳ و ۴ برحسب متر (محور لوله تا محور جاده)

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

توضیحات: در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.
برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

۷-۱-۶- حریم راهها و راه آهن:

در خصوص حریم راهها و راه آهن «قانون ایمنی راهها و راه آهن» مصوب (۷۹/۲/۲۱)، آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۷ اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن (مصوب ۸۱/۱۱/۲۶)، مصوبه هیأت وزیران در خصوص جایگزینی بند (ج) ماده ۲ آیین نامه فوق (مصوب ۸۴/۵/۵) و مصوبه هیأت وزیران در خصوص بند (و) ماده ۲ آیین نامه (مصوب ۸۶/۵/۲۴) ملاک عمل می باشد.



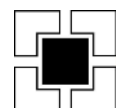
تبصره ۱- وزارت راه و شهرسازی مکلف است نوع کاربری زمینهای اطراف راهها و راه آهنهای کشور به عمق صد (۱۱۰) متر را بعد از حریم قانونی آنها تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند و از متقاضیانی که برحسب ضرورت وفق ماده ۱۵ همین قانون نیاز به احداث مستحدثاتی در حد فاصل فوق را داشته باشند وجوهی را براساس آیین نامه ای که به تأیید هیأت وزیران میرسد اخذ و به حساب خزانه واریز و صد در صد (۱۰۰٪) آن را به منظور ایمن سازی راهها به مصرف برساند.

تبصره ۲ ماده ۱۷- نظارت بر امر ساخت و ساز در حاشیه راهها و راه آهن تا شعاع صد (۱۰۰) متر از منتهی الیه حریم قانونی آنها توسط وزارت مذکور اعمال میشود. به وزارت یاد شده اجازه داده میشود به منظور ایجاد هماهنگی براساس موارد موضوع تبصره ۱ همین ماده نسبت به صدور مجوز ایجاد مستحدثات به متقاضیان اقدام نماید. بدیهی است متقاضیان باید سایر مجوزهای لازم را از مراجع مربوطه اخذ نمایند. بطور کلی حریم خطوط آهن از محور خط آهن ۱۱۷ متر میباشد و هرگونه ساخت و ساز در محدوده ۳۰ متری پس از حریم ۱۷ متری (۴۷ متر) از هر طرف خط آهن ممنوع میباشد و دارای کاربری تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز و غیره (با اخذ مجوز از راه آهن) میباشد و بعد از آن تا فاصله ۷۰ متر (بعد از حریم ۴۷ متر از هر طرف) باقیمانده از ۱۱۷ متر نیز نیاز به اخذ مجوز از راه آهن دارد.

- آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۷ اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن (مصوب ۸۱/۱۱/۲۶):

ماده ۲- صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راهها و راه آهن کشور با رعایت موارد زیر مجاز است.

الف - صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحدثات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه و یا راه آهن نظیر پل (با دهانه ۱۰ متر و بالاتر) تونل، دیوار حایل، دیوار ضامن، گالری بهمن گیر، پاسگاههای



پلیس راه، پارکینگ، تقاطعهای مسطح و غیرهمسطح و نظایر آنها در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر، در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است. ایجاد تأسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و شهرسازی مجاز میباشد.

ب - صدور مجوز برای ایجاد مستحذات در زمینهایی که دارای کاربری کشاورزی هستند ممنوع است. مگر اینکه مالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذیربط اخذ و ارائه نماید. ایجاد مستحذاتی مثل خانه باغ، تلمبه خانه، حفر چاه و نظایر آن فقط در چارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی بلامانع است.

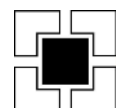
پ - اراضی واقع در نوار به عرض ۳۰ متر برای راهها و راه آهن کشور، از ابتدای محدوده یکصدمتری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن، فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود. مستحذات مجاز در این محدوده عبارتند از:

- ۱- شبکه های تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن
- ۲- افزایش حریم راهها و ایجاد تأسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکتسبه تأسیسات زیربنایی ایجاد شد.

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۸۴/۵/۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱۱/۲۳۳۳۲۶ مورخ ۸۳/۱۲/۲۴ وزارت راه و شهرسازی و به استناد تبصره ۱ ماده ۱۷ اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن - مصوب ۱۳۷۹ تصویب نمود:

- هرگونه ساخت و ساز به استثنای تأسیسات زیربنایی در اراضی واقع در نوار به عرض سی متر برای راهها و راه آهنهای کشور و به عرض پانزده متر برای راههای استانهای گیلان، مازندران و گلستان به استثنای آزادراهها و محورهای موجود رشت، قزوین، تهران، رود هن، آمل، رود هن، قائمشهر، کرج و چالوس از ابتدای محدوده یکصد متری ممنوع خواهد بود.

ت - احداث مستحذات در محدوده یکصدمتر بعد از حریم راهها و راه آهنهای کشور در محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب، با رعایت مفاد این آیین نامه و اصلاح طرحهای هادی، مجاز میباشد.



تبصره ۱- در روستاهای فاقد طرح هادی، صدور مجوز در چارچوب این آیین نامه مجاز است.

تبصره ۲- در تهیه و بازنگری طرحهای هادی مصوب یا طرحهای جدید، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی است.

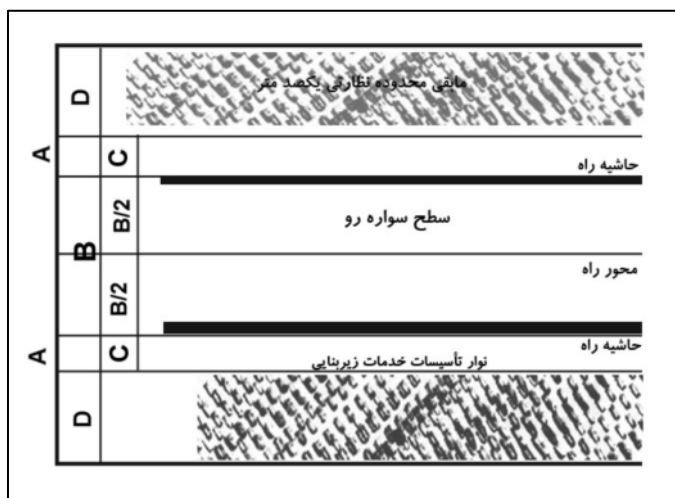
هیأت وزیران در مورخه ۸۶/۵/۲۴ به استناد تبصره یک ماده ۱۷ اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن بند (و) ماده ۲ را به شرح زیر اصلاح نموده است:

و - حدود محدوده راه یا حریم آن که از داخل روستا عبور می نماید به شرح زیر تعیین میگردد:

۱- حریم قانونی راه باید کاملاً حفظ شود.

۲- احداث مستحذات در محدوده یکصدمتری بعد از حریم راه عیناً مطابق طرح هادی روستا با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه انجام شود.

تبصره - در روستاهای فاقد طرح هادی که محدوده آنها تعیین نشده است بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تعیین محدوده، ملاک عمل میباشد.



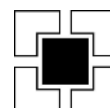
حریم و یکصدمتر محدوده نظارتی راه
های چهارخطه، بزرگراهها و آزاد
راههای متصل به هم، با جداکننده وسط
(نیوجرسی، جدول، گارد ریل)

A = عرض محدوده یکصدمتر به علاوه نصف حریم قانونی راه

B = حریم قانونی راه

C = عرض نوار تأسیسات خدمات زیربنایی

D = عرض محدوده یکصدمتر بعد از حریم قانونی راه



جدول شماره ۵۵- حریم قانونی راههای بین شهری

نوع راه	حریم قانونی راه از خط محور B/2	A	B	D	عرض نوار تأسیسات خدمات زیربنایی C
روستایی	۱۲/۵	۱۱۲/۵	۲۵	۱۰۰	۳۰
فرعی	۱۷/۵	۱۱۷/۵	۳۵	۱۰۰	۳۰
اصلی دو خطه	۲۲/۵	۱۲۲/۵	۴۵	۱۰۰	۳۰
اصلی چهار خطه	۳۸	۱۳۸	۷۶	۱۰۰	۳۰
بزرگراه	۳۸	۱۳۸	۷۶	۱۰۰	۳۰
آزادراه	۳۸	۱۳۸	۷۶	۱۰۰	۳۰
آزادراه	۶۰	۱۶۰	۱۲۰	۱۰۰	۳۰

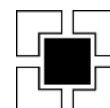
* تعریف هر یک از راهها در آیین نامه طرح هندسی راهها، نشریه شماره ۱۶۱ سازمان مدیریت و برنامه ریزی آورده شده است.
* عرض نوار تأسیسات خدماتی زیربنایی (C) در اصلاحیه این قانون به ۱۵ متر تقلیل یافته است.

۸- ضوابط مربوط به رعایت همجواریهای مناسب و محدودیتهای همجواری در استقرار

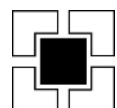
کاربریهای مقیاس محله و ناحیه:

از نظر رعایت همجواریها کاربریهای پیشنهادی نسبت به یکدیگر به ترتیب دارای همجواریهای مناسب و مطلوب یا همجواری نامناسب میباشند که در انتخاب محل جدید کاربریها میبایست مورد توجه قرار گیرد. که در ادامه ضوابط مربوط به همجواریها به تفکیک هر کاربری درج گردیده است. جداول پیوست نوع کاربریهای پیشنهادی به تفکیک عملکرد آنها را در مقیاس مختلف عملکردی نشان داده است.

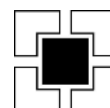
- همجواریهای واحدهای مسکونی فقط با کاربریهای مقیاس محله و ناحیه مجاز میباشد. در همجواری کاربری مسکونی با کاربریهای مقیاس ناحیه رعایت حایل مناسب توصیه میگردد.
- همجواری کاربریهای مسکونی با فضاهای خدماتی مقیاس شهر و منطقه ممنوع است.
- همجواری کاربریهای آموزشی محله ای (مهدکودک، پیش دبستان، دبستان) با مناطق تجاری ناحیه ای و منطقه ای، مسجد جامع، درمانگاه و بیمارستان، استادیوم ورزشی، کتابخانه عمومی شهر،



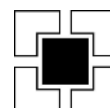
- سینما، تئاتر و فرهنگسرا، پمپ بنزین، خطوط انتقال نفت و گاز و برق، باند فرودگاه و ترمینال، صنایع و سواره سریع نامناسب بوده و درحد امکان باید از ایجاد این همجواریها اجتناب شود.
- همجواری کاربریهای آموزشی محله ای (مهدکودک، پیش دبستان، دبستان) با مناطق مسکونی، تجاری محله ای، زمینهای باز ورزشی، پارک کودک و پارک محله ای و محورهای پیاده، مناسب و مطلوب است.
 - همجواری کاربریهای آموزشی ناحیه ای (راهنمایی، دبیرستان و هنرستان) و منطقه ای (هنرستان صنعتی، مجتمع آموزشی فنی و حرفه ای، مدارس کودکان استثنایی، شاهد و اتباع خارجی) با تجاری ناحیه و منطقه، حسینی و تکیه، زمینهای ورزشی، کتابخانه های عمومی، پارک ناحیه و منطقه مناسب و مطلوب است.
 - همجواری کاربریهای آموزشی ناحیه ای (راهنمایی، دبیرستان و هنرستان) و منطقه ای (هنرستان صنعتی، مجتمع آموزشی فنی و حرفه ای، مدارس کودکان استثنایی، شاهد و اتباع خارجی) با مسجد جامع، درمانگاه و بیمارستان، استادیوم ورزشی، پمپ بنزین، خطوط انتقال نفت و گاز و برق، ترمینال و صنایع نامناسب بوده و درحد امکان باید از ایجاد این همجواریها اجتناب شود.
 - همجواری کاربری اداری - انتظامی با کاربریهای عمومی مانند سینماها، فرهنگسراها، استادیومها و سالنهای ورزشی، مراکز تجاری بزرگ مطلوب با فضاهای مسکونی، تأسیسات و تجهیزات شهری و تجاریهای محله ای نامناسب میباشد.
 - همجواری کاربریهای اداری - انتظامی در مقیاس منطقه و شهر با اراضی کارگاهی و صنعتی، فضاهای مسکونی، تجاری های محله ای و ناحیه ای و مراکز آموزشی نامناسب و با کاربریهای ورزشی، فضاهای سبز، و محورهای اصلی (شریانی درجه ۲ فرعی و اصلی) مناسب میباشد.
 - همجواری کاربری تجاری محله با مناطق مسکونی، فضای سبز عمومی، مراکز خدمات محله مناسب و با ابستگاههای جمع آوری زباله و مراکز درمانی نامناسب میباشد. همجواری کاربری تجاری مقیاس با پایانه های حمل و نقل درون شهری و فضاهای سبز عمومی مناسب میباشد.



- همجواری کاربری ورزشی محله ای و ناحیه ای با فضاهای سبز، تجاریهای محله ای و ناحیه ای مناسب و با مراکز درمانی (درمانگاه و بیمارستان) و فضاهای صنعتی و تأسیسات نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری کاربریهای ورزشی منطقه و شهر با مراکز آموزشی و فضاهای مسکونی نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری کاربری درمانی مقیاس محله و ناحیه با مراکز ورزشی، صنعتی و کارگاهی مناسب و مطلوب نمیباشد.
- همجواری کاربری درمانی مقیاس منطقه و شهر با کاربریهای مسکونی، صنعتی و کارگاهی و ورزشی مناسب نیست.
- همجواری کاربری فرهنگی با فضاهای سبز، تجاریهای روزانه و هفتگی و مراکز آموزشی مناسب و مطلوب با درمانگاهها، بیمارستانها، زمینهای ورزشی و استادیومها و مراکز صنعتی نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری پارک محله با پیش دبستانی، دبستان، زمین بازی، مرکز فرهنگی و مراکز خدماتی و تجاری محله مناسب و همجواری پارک ناحیه با پایانه مسافربری درون شهری مناسب میباشد.
- همجواری پارکهای محله ای و ناحیه ای با مراکز اداری، تأسیسات نظامی، آتش نشانی، پمپ بنزین، CNG و مراکز بزرگ درمانی نامناسب میباشد.
- همجواری کاربری مذهبی مقیاس منطقه و شهر با پارکهای شهری و منطقه ای، مراکز انتظامی و مراکز آموزش عالی، تجاریهای هفتگی، مناسب نمیباشد و با زمینهای کشاورزی و باغات، پارکها مطلوب میباشد.
- همجواری مراکز ذخیره آب با پارکهای ناحیه ای و منطقه ای، مراکز آتش نشانی و مسیرهای سواره سریع مناسب و مطلوب و با کاربریهای مسکونی، تجاری، آموزشی، مذهبی، بهداشتی، درمانی، اداری و انتظامی، فرهنگی و ورزشی، مسیرهای پیاده و سواره محله ای نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری پمپ بنزین با مراکز آتش نشانی، محوطه انتقال نفت و گاز، منطقه مسکونی با تراکم بالا و مسیرهای سواره سریع مناسب و مطلوب و با پارکها و مسکونی تراکم کم و متوسط، تجاری، آموزشی، مذهبی، بهداشتی و درمانی، اداری و انتظامی، فرهنگی و ورزشی، مسیرهای پیاده و سواره محله ای نامناسب و نامطلوب است.

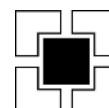


- همجواری محوطه انتقال نفت و گاز با مراکز آتش نشانی و پمپ بنزین مناسب و مطلوب و با سایر کاربریهای نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری مراکز آتش نشانی با پارکهای ناحیه ای و منطقه ای، پایانه ها، فرودگاهها و ترمینالها، درمانگاهها، بیمارستانها، مراکز اداری و انتظامی، مراکز ذخیره آب، پمپ بنزین، محوطه انتقال نفت و گاز و مسیرهای سواره سریع مناسب و مطلوب و با مراکز آموزشی مقیاس محله، زمینهای ورزشی کودکان و نوجوانان، کتابخانه های عمومی، پارکهای کودک و مسیرهای سواره محله ای نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری پایانه مسافربری شهری با زمینهای باز شهری، بیمارستانها و مراکز آتش نشانی مناسب و مطلوب و با پارکها، مناطق مسکونی، آموزشی و مذهبی نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری کاربریهای تفریحی - گردشگری با مراکز تجاری منطقه ای - شهری، پارکها و فضاهای سبز، خیابانهای شریانی درجه ۲ و اصلی، مناطق گردشگری مناسب و با کاربریها و خدمات صنعتی، مسکونی نامناسب میباشد.



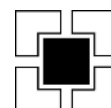
جدول شماره ۵۶- عملکردهای مجاز کاربریهای شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاههای تک واحدی و مجتمعهای چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و عملی و کاربردی و پارک فناوری
۳	آموزش	محله	آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی، دبستان)
		ناحیه	کلاسهای سوادآموزی، مدارس راهنمایی، دبیرستان و پیش دانشگاهی
		منطقه	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمعهای آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
		شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
۴	اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمعهای قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج
		شهر	وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گریها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها
		خارج از محدوده شهر	زندان
۵	تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیرانتفاعی)	محله	واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...) شعب بانکها و صندوقهای قرض الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشیها، رستورانها، شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده فروشیها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل فروشیها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات 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 مؤسسات تجاری خارجی



ادامه جدول شماره ۵۶- عملکردهای مجاز کاربریهای شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

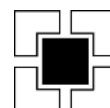
ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۶	خدمات غیرانتقاعی	محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاههای زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالنهای ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
	خدمات غیرانتقاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد - مؤسسات خیریه، اتحادیه ها، مجامع، انجمنها و تعاونیها، رسانه های دیجیتال خبری، هیأتها و ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)
۷	ورزشی	محله	زمینهای بازی کوچک
		ناحیه	زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاهها و مجتمعهای ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی
۸	درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
		ناحیه	پلی کلینیکها
		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
۹	فرهنگی - هنری	ناحیه	کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمعهای فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
۱۰	پارک	محله	بوستان (پارک) محله ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۱	مذهبی	محله	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها



ادامه جدول شماره ۵۶- عملکردهای مجاز کاربریهای شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۲	تجهیزات شهری	محله	ایستگاههای جمع آوری زباله
		ناحیه	ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میدین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت
		شهر	گورستانهای موجود، نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
		خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل و نقل بار
۱۳	تأسیسات شهری	محله	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویسهای عمومی و بهداشتی
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، و پسماند ایستگاههای تنظیم فشار گاز
۱۴	حمل و نقل و انبارداری	محله	مغابر و پارکینگهای محله ای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	مغابر، پارکینگهای عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری
		شهر	مغابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه راه آهن، فرودگاههای موجود، بندار، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگهای بزرگ و کوچک و سردخانه ها
		خارج از محدوده شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها
۱۵	نظامی	شهر	پادگانها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۶	باغات و کشاورزی	محله	زمینهای کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۷	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن، متبرکه، و حریم های تملک شده آنان
۱۸	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارکها) اختصاص می یابد.
۱۹	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیلها و راه حریم قانونی تملک راه آهنهای بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت، فاضلاب
۲۰	تفریحی - گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی، تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش

مأخذ: طرح تدقیق تعاریف مفاهیم کاربریهای شهری و تعیین سرانه آنها، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۳



۹- ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری:

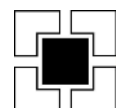
رعایت ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها، ساماندهی منظر شهری) مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ الزامی می باشد. همچنین «سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» مصوب ۱۳۹۱/۹/۱۳ و اصلاحیه آن در تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ میبایست مورد رعایت قرار گیرد.

۹-۱- دید و منظر:

- کاشتن درخت های متنوع در گذرگاههای شریانی و خیابانهای جمع و پخش کننده توصیه و تشویق میگردد.
- تاسیسات شهری در محورهای اصلی درجه ۱ و ۲ و جمع و پخش کننده ها لازم است به زیرزمین منتقل گردد.

۹-۲- فرم کالبدی:

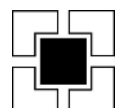
- ورودی ساختمان های مسکونی حداقل با یک متر عقب نشینی از بر معبر با زاویه حداقل ۳۰ درجه نسبت به امتداد پیاده رو مورد طراحی قرار گیرد.
- جهت میداین شهری میبایست طراحی شهری ویژه تهیه شده و از مصالح، ابعاد بازشو و سایر عناصر هماهنگ در نما استفاده گردد.
- در صورتی که برای ایجاد شکل محدب میدان، بخشی از پلاک در محدوده میدان قرار گیرد، این بخش در مالکیت عمومی بوده و در صحن میدان، استقرار فعالیت های مبلمان شهری در آن مجاز خواهد بود.
- اجرای رواق در ساختمان های تجاری در معابر با عملکرد تجاری، شهری و ناحیه ای مجاز است و قسمتی از این رواق میبایست در حوزه زمین مالک واحد تجاری و با عقب نشینی حجم ساختمانی در همکف، به اندازه حداقل ۲ متر از بر معبر، اجرا گردد.



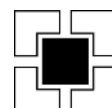
- تبصره- فضایی که به رواق اختصاص می‌یابد، جزء ملک مالک واحد تجاری محسوب می‌شود که به شهر واگذار شده است، لذا دارای کاربرد عمومی می‌باشد.
- در محدوده‌های تاریخی شهر لازم است هماهنگی در جزئیات، مقیاس، تناسبات، بافت و مصالح، رنگ و شکل بنا با بناهای واجد ارزش تاریخی موجود در محور صورت پذیرد.
 - پوشاندن بالکن با مصالحی مانند ایرانیت، شیشه و... و نصب تاسیسات ساختمان مانند کولر در آن ممنوع می‌باشد.
 - اجرای قفسه پله در بیرون ساختمان در صورتی که دیواره پله از یک متر بلندتر نباشد و پله فضایی نیمه‌باز را شکل دهد، مجاز می‌باشد و در این مورد پنجاه درصد از سطح قفسه پله مذکور به‌عنوان سطح زیربنا محسوب می‌گردد.
 - اجرای قفسه پله و آسانسور در ساختمان‌ها می‌بایست به نحوی باشد که خرپشته ساختمان از دید عابر پیاده مخفی گردد. یا در غیر این‌صورت خرپشته ساختمان‌ها می‌بایست حداقل ۲ متر از سطح نمای رو به معبر ساختمان دارای عقب‌نشینی باشد.
 - طراحی کنج بنا از طریق بارگذاری حجمی متفاوت در پلاک‌های واقع در سر تقاطع‌ها و نبش معابر ضروری است (ابنیه که دو ضلع همجوارشان به معبر عمومی متصل یا مشرف باشد).
 - ایجاد هماهنگی میان فرم سقف ساختمان به لحاظ خط آسمان بنا با ابنیه همجوار ضروری می‌باشد.

۹-۳- ضوابط اجرای نما:

- تمامی نماهای قابل رویت از معابر و فضاهای شهری می‌بایست نماسازی شوند.
- رعایت پوشش درز انقطاع ساختمان با استفاده از مصالح به کار رفته در نما ضروری می‌باشد.
- نماسازی در ساختمان‌های جدید می‌بایست با در نظر گرفتن ارزش‌های موجود معماری و شکل و تناسب مصالح و ابعاد بازشوها در ساختمان‌های شاخص مجاور موجود انجام گیرد. به‌طوری که



- پیوستگی کلیه ارکان و اجزای نما و تناسبات و خطوط تراز در طول محور معبر تامین گردد.
- (مرجع تصمیم گیری در این خصوص شورای معماری شهرداری شهر مورد نظر خواهد بود).
- در جهت رعایت خط آسمان، تعداد طبقات ساختمان‌های نوساز طبق ضوابط طرح تفصیلی تعیین میگردد و شهرداری از فروش تراکم اضافی به ویژه در عرصه‌های مسکونی میبایست خودداری به عمل آورد.
 - در جهت رعایت زیبایی در نماهای به هم پیوسته، مصالح به کار رفته در نمای ساختمان‌های جدید و نیز اندازه و موقعیت بازشوها، باید در هماهنگی با نماهای ساختمان‌های مجاور (و یا ساختمان مرجع منتخب) طراحی و اجرا گردد.
 - تبصره- استفاده از فرمهای نامتعارف (فرمهایی همچون دایره، مثلث و چند ضلعی و...) در طراحی بازشوها در صورتی که موجب نامانوس شدن نمای ساختمان گردد، غیر مجاز می‌باشد.
 - احداث داربست گل در جداره‌های واقع در مثلث دید تقاطعها و غرس پیچک و گلهای بالا رونده در آنها تشویق و توصیه میگردد.
 - احداث آبنما همراه نور در جداره‌های واقع در مثلث دید توصیه و تشویق میگردد.
 - بدنه‌های پلاک‌ها و اراضی بایر و متروکه میبایست به صورتی مسدود گردد که ضمن حفظ پیوستگی بصری نمای خیابان، این مکان‌ها نتوانند به فضاهای ناامن شهری یا محل انباشت نخاله‌های ساختمانی یا زباله یا پاتوق خلافکاران تبدیل شوند.
 - در طراحی بدنه‌های مربوط به فضاهای باز عمومی و پارک‌ها استفاده از المان‌های کوتاه ولی محصور کننده برای تعریف فضا ضمن حفظ شفافیت آن قابل توصیه می‌باشد.
 - فضاهای کوچک به وجود آمده ناشی از تفکیک قطعات یا تعریض معابر که قابلیت استفاده برای سایر کارکردها را دارا نمیشوند، لازم است به فضاهای سبز یا با محوطه سازی به محل استقرار مبلمان شهری و پاتوق اختصاص یابند.



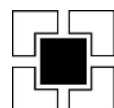
- طراحی و نصب اشکال برجسته با الهام از نقوش آجری بناهای قدیمی بر روی دیوار فضاهای باز واحدهای مسکونی با نظارت شهرداری تشویق و توصیه میگردد.

۹-۴- رنگ نما و نورپردازی:

- از بکارگیری رنگ‌های کاملاً متضاد با ترکیب بندی رنگی در ابنیه همجوار میبایست خودداری به عمل آید.
- استفاده از رنگ‌های سیاه و تیره با هر نوع مصالح بیش از ۳۰ درصد در نمای ساختمان غیر مجاز می‌باشد.
- همه عناصر ثابت و منابع نورپردازی در نمای ساختمان می‌بایست از لحاظ تراز ارتفاعی، رنگ و نور هماهنگی لازم را با نور پردازی ابنیه همجوار خود دارا باشند (مکان نصب عناصر نورپردازی می‌بایست در نقشه‌های نما به طور دقیق و حتی الامکان به صورت نامحسوس جانمایی گردد).
- استفاده از چراغهای کف خواب و دیوارکوب در معابر با عرض محدود توصیه و تشویق میگردد.

۹-۵- مصالح نما:

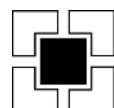
- نماسازی بویژه در طبقه همکف و محل اتصال ساختمان به زمین باید با مصالح مرغوب اجرا شود (مصالح مرغوب عبارتند از مصالحی که زیبا، بادوام، قابل شست و شو، چرک تاب، و مقاوم در برابر یخزدگی، فرسایش و کثیف شدن باشند).
- ساختمان‌های نوساز میبایست به جای دیوار از نرده و دیوارهای شفاف یا مشبک برای جدا کردن فضاهای سبز و باز یا پیلوت از فضای پیاده رو استفاده نمایند.
- نصب ایرانیت یا مصالح مشابه برای کاهش اشراف به فضاهای نیمه خصوصی و خصوصی ساختمان‌ها غیرمجاز است.



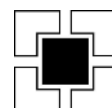
- در کلیه سطوح شیشه‌ای مجاور فضاهای باز و معبر عمومی، باید از شیشه ایمن و غیر ریزنده استفاده گردد.
- سازندگان ساختمان‌های جدید میبایست با نظر شهرداری از مصالح به کار رفته در نمای ساختمان‌های مجاور (شاخص) الگوبرداری کنند و شهرداری منطقه باید در مورد هماهنگی نماها نظارت داشته باشد.
- در محلات قدیمی‌تر شهر لازم است شهرداری ضمن نظارت بر نگهداری و حفظ نماهای موجود توسط مالکین، هماهنگی و مساعدت لازم را در مورد شست و شو و رنگ آمیزی، یا تجدید نماها بر اساس معیارهای حاکم بر هر معبر را بعمل آورد.

۹-۶- عناصر الحاقی:

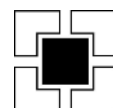
- نصب الحاقات تاسیسات مکانیکی و الکتریکی و غیره (مانند کانال‌ها، لوله‌ها، کولر، اسپیلیت، ناودان و سایر کانال‌های تخلیه آب باران، آنتن تلویزیون، صندوق پستی برجسته و نظایر آن) در نما و بام، می‌بایست در بخش‌های غیر قابل رویت از معبر عمومی تعبیه گردد و در صورت عدم امکان، ارائه طرح پوشش آن‌ها هماهنگ با نمای ساختمان ضروری می‌باشد.
- تبصره- لازم است شهرداری نسبت به حذف کانال‌های تأسیساتی و کولرها و سایر عناصر تأسیساتی نصب شده بر روی نماها تمهیداتی را در نظر گرفته و با دادن فرصتی به مالکین، پیگیر حذف آنها در مدت زمان مقرر بشود. (به ویژه در بر خیابان‌های شریانی و اصلی شهر)
- کلیه الحاقات نما (اعم از عناصر تأسیساتی، نرده‌ها، سایبان‌ها و نظایر آن) میبایست توسط مهندسین معمار در طراحی نما مشخص شده و با ذکر ابعاد، رنگ، و جنس در نقشه‌های جداگانه به شهرداری ارائه گردد.
- بهره برداری از عناصر طبیعی و گل و گیاه در طراحی نما مشروط به اتصال مناسب و بادوام جعبه گل یا گلدان‌های بتنی به سازه ساختمان توصیه و تشویق میگردد.



- ۹-۶-۱- ضوابط و مقررات ساماندهی، تنظیم و بهسازی تابلوهای خدماتی- تجاری و تابلوهای ادارات، سازمانها، ارگانهای دولتی و دفاتر وابسته، مجتمع پزشکان و بانکها در شهر
- استقرار هر نوع تابلو غیر ثابت اعم از پلاکارد و تراکت در بدنه ساختمان و محوطه های عمومی شهری بدون اخذ مجوز از شهرداری ممنوع می باشد.
- تمام دیوار نوشته ها، نقاشی و ترسیم هائی که بر روی دیوار به عنوان تابلو یا تبلیغ استفاده میشود توسط مالک بایستی امحاء گردد.
- تبصره: در مورد نقاشی دیواری و دیوار نویسی های انجام شده در صورتیکه پس از ابلاغ از طرف شهرداری با مهلت کافی، متخلف نسبت به امحاء آن اقدام ننماید، شهرداری راسا اقدام و جهت اخذ هزینه های امحاء از طریق مراجع قانونی پیگیری و اقدام خواهد نمود. مالکین موظف می باشند در نگهداری و زیباسازی دیوار نوشته هایی که مجوز آن را از شهرداری اخذ نموده اند اقدام نمایند.
- جایگزین یا حذف کردن تابلو واحدهائی که تغییر شغل داده اند و یا مدتها از تعطیلی آنها میگذرد. (به استثناء نمونه های قدیمی با ارزش پس از هماهنگی های لازم)
- حذف، جایگزین، تعمیر و نظافت تابلوهای فرسوده، ناهمگون که صدمه دیده و کثیف هستند توسط مالک تابلو ضروری است.
- مراعات کلیه اصول ایمنی و ایستایی هر تابلو به عهده مالک می باشد.
- پیش زدگی تابلو در ساختمان های قدیمی صرفا از ابتدای ۲/۵ متری کف معبر، حداکثر ۱۰ سانتیمتر اضافه بر بالکن مجاز در همان محل می باشد.
- حداکثر طول کتیبه یا قاب تابلو هر واحد تجاری و خدماتی در همکف بایستی برابر با مالکیت آن واحد نسبت به معبر یا معابر باشد.



- کتیبه یا قاب تابلوی واحدهای تجاری همکف ساختمان هایی که دارای نماسازی پیوسته و موزون میباشند و در طرح نماسازی پیش بینی خاصی جهت تابلو نشده است به صورت ذیل باید عمل شود:
- الف) در محدوده ی زیر سقف همکف با مراعات سایر ضوابط انجام گردد.
- ب) در صورتیکه امکان اجرای گزینه (الف) نباشد صرفا استفاده از حروف برجسته با اتصال مناسب و بدون قاب و زمینه در فاصله ی سقف همکف تا زیر جان پناه طبقه ی اول با هماهنگی مالکیت فوقانی صورت پذیرد.
- هر واحد صنفی (تجاری، اداری و خدماتی) با توجه به سایر ضوابط میتواند صرفا یک تابلوی متصل به نمای ساختمان داشته باشد (واحدهای واقع در نبش خیابان ها میتوانند از دو تابلوی همگون استفاده نمایند).
- جهت پیش بینی های لازم، ابلاغ ضوابط نصب تابلو در هنگام صدور پروانه ساختمانی های تجاری و خدماتی توسط شهرداری به مالکان الزامی است.
- مشخصات تابلوی تمام واحدهای تجاری، اداری، خدماتی و محل نصب تابلو باید در طرح معماری بنا پیش بینی شود و جهت اخذ پروانه ساختمان یا تعمیرات، مطابق با ضوابط ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر و با رعایت سایر ضوابط به شهرداری مربوطه ارائه و تایید گردد. همچنین پس از احداث بنا تابلو فقط در همان محل پیش بینی شده نصب شود.
- هر گونه الحاق مصالح جدید بر روی نمای ساختمان های احداث شده ممنوع می باشد و متقاضی قبل از هر اقدام باید طراحی نمای جدید و محل های پیش بینی شده نصب تابلو را با رعایت سایر ضوابط به شهرداری ارائه و مجوز لازم را اخذ نماید.
- موار قابل درج در تابلوی شناسایی واحدهای تجاری عبارتست از: نام، نوع فعالیت و خدمات، نوع محصول مندرج در پروانه کسب با بهره برداری، شماره تلفن و نمابر، نشانه و پست الکترونیکی.



تبصره: هر گونه تبلیغ (نوشتار، تصویر تبلیغاتی) بجز موارد فوق بدون اخذ مجوز کوتاه مدت از شهرداری ممنوع می باشد. همچنین متقاضی باید بهای تبلیغات را برابر تعرفه مصوب و مجوز مربوطه به شهرداری پرداخت نماید.

- تابلو شناسایی مجموعه های تجاری، اداری، پزشکان، بانک ها و.... در قسمت فوقانی ورودی مجموعه و حداکثر تا ارتفاع طبقه سوم اجرا شده و یا بصورت حروف برجسته و یا نشانه بدون زمینه روی نمای اصلی و متناسب با حجم ساختمان (با توجه به طراحی انجام شده) باید باشد.

- مغازه های مستقر در داخل مجموعه های تجاری و پاساژ ها و مراکز خرید مجاز به استفاده از تابلو در نمای بیرون ساختمان نیستند.

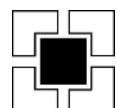
- مشخصات تابلو واحدهای تجاری مستقر در داخل مجموعه ها می بایست برابر طرح داخلی مجموعه انجام پذیرد.

تبصره: تابلو واحدهای تجاری مستقر در داخل مجموعه ها که از منظر شهری قابل رویت است ضمن رعایت سایر ضوابط باید مجوز لازم را از شهرداری اخذ نمایند.

- تابلو واحدهای اداری و خدماتی که در مجموعه ها واقع شده اند بصورت یک ردیف مجموعه ی نردبانی متصل و عمود بر نما همگی از یک نوع، در یک اندازه و حداکثر پنجاه در هفتاد سانتی متر بوده و بدیهی است اشغال طبقات نردبان براساس موقعیت هر واحد مجموعه در طبقات ساختمان انجام گیرد و در غیر اینصورت ترتیب نصب تابلو ها با توافقات کل بهره برداران و مالکان باشد.

- در خیابان، محوطه و مجموعه هایی که در طرح مصوب بدنه سازی و نما، مشخصات کتیبه و قاب تابلو پیش بینی شده است صرفا باید برابر طرح مربوطه اقدام گردد.

- استقرار تابلو شناسایی و هر نوع تبلیغات مازاد بر ارتفاع مجاز ساختان ممنوع است، در این خصوص می بایست برنامه ریزی لازم جهت، شناسایی، اخطار و جمع آوری توسط شهرداری انجام پذیرد.



- تابلوی شناسایی ساختمانها با کاربری اداری با حداکثر ارتفاع ۹۰ سانتی متر و به طول دهانه ی ورودی با رعایت سایر ضوابط بلامانع است و استفاده از تابلوی متناسب بر روی بدنه ساختمان بدون قاب و زمینه مجاز می باشد.

تبصره: در صورت استفاده موقت از کاربری مغایر با طرح تفصیلی، با اخذ مجوز کمتر از یک سال از شهرداری منطقه، صرفا یک عدد تابلو با ارتفاع حداکثر ۹۰ سانتی متر در طول دهانه ورودی پیاده ساختمان با رعایت سایر ضوابط بلامانع است.

- استفاده از تابلو در محوطه های تاریخی صرفا برابر طرح ارائه شده، پس از تایید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و تایید شهرداری باید انجام گردد.

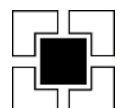
- در خصوص اسامی و محتوای تابلو و تبلیغات، متقاضی باید قبل از هر اقدام، مجوز لازم را از اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی و دیگر ارگانهای مربوطه را اخذ نماید.

- مسئولین محل کسب موظف هستند عوارض مربوط به تابلوهای تبلیغاتی خاص را برابر تعرفه های مصوب و با تعیین فرصت مناسب به صورت سالانه پرداخت نمایند در غیراین صورت، شهرداری موظف است ضمن اخطا موضوع به مسئول محل کسب، ظرف یک هفته پرونده مربوطه را جهت صدور رای و دریافت عوارض و مطالبات مربوط به کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری ارجاع نماید و در صورت استنکاف، اقدامات قانونی از طرف شهرداری صورت گیرد.

تبصره: این بند شامل تابلوهای صنفی نمی شود.

- در تمام موارد ذکر شده فوق بایستی اخطاریه کتبی با قید فرصت مناسب جهت اقدام لازم توسط شهرداری به مالک، مستاجر یا نماینده قانونی آنها ابلاغ گردد.

در محورهای تجاری تخصصی عرضه کالا و خدمات که در سطح منطقه ای یا شهر دارای عملکرد میباشند، ساماندهی تابلوهای واحدهای تجاری و خدمات میبایست براساس طرح ویژه، صورت پذیرد.



تبصره: تصمیم‌گیری در مورد ساماندهی تابلوهای واحدهای تجاری و خدماتی در سایر راسته‌های تجاری و خدماتی بر عهده معاونت زیباسازی در شهرداری‌های مناطق است. سایر تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری در سطح شهر میبایست در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان باشد.

در طراحی نمای ابنیه عمومی جدید شامل اداری، تجاری، خدماتی، درمانی، فرهنگی و آموزشی و... میبایست محل تابلو و سردر ورودی در طرح بنا پیش بینی و در طراحی نما مشخص گردد.

(تصمیم‌گیری در این مورد بر عهده معاونت زیباسازی در شهرداری‌های مناطق است).

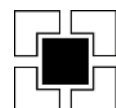
تابلوها و سایبان‌های هر بنا میبایست با تابلوها و سایبان‌های ابنیه همجوار به لحاظ تراز ارتفاعی، ابعاد، رنگ و جنس، هماهنگ باشند (حداقل سه پلاک از هر طرف).

هرگونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا معرف کاربری، نمیبایست هیچ بازشویی را مسدود نموده و یا با آن همپوشانی داشته باشد.

۹-۷- هماهنگی نماها و ارتفاع بناها در پلاکهای اطراف تقاطعها و میادین:

میادین و تقاطعها همواره به عنوان یک سمبل و نشانه قوی و نقاط مکث و گره های شهری از عناصر مسلط سیمای شهری محسوب و هماهنگی نما، ارتفاع و هماهنگی تراکم بناهای اطراف (یا چهار سمت آن) از اهمیت ویژه ای در طراحی شهر برخوردار میباشد که میبایست در هنگام تهیه طرح اجرایی تقاطعها، نماهای تیپ با هماهنگی بسیار نزدیک در مورد بناهای مجاور آن مورد عمل قرار گیرد. لیکن تا زمان تهیه طرحهای مذکور و ارائه الگوهای مورد نظر، ضوابط ذیل در طراحی قطعات پلاکهای مجاور میادین و تقاطعها شهر (در یک پلاک حداکثر با عمق ۳۰ متر) قابل توصیه میباشد.

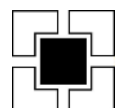
- ارتفاع ساختمانها به صورت یکسان براساس حداکثر تراکم ساختمانی مصوب در هریک از گذرگاههای منشعب از آن مورد عمل قرار گیرد.



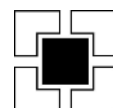
- نوع و شکل سقف نهایی براساس انتخاب طرح نمونه توسط کمیته فنی شهرداری برای اولین ساختمانی که احداث میگردد عیناً در مورد سایر بناهای دیگر که با فاصله زمانی احداث یا بازسازی و نوسازی میگردند به مورد اجرا گذارده شود.
- خطوط افقی و عمودی بنا در الگوی نخست در مورد سایر بناها تکرار گردد.
- ابعاد و فرونشستگی پنجره ها و بازشوها بصورت هماهنگ با الگوی نخست پیاده شده مورد عمل قرار گیرد.
- جنس و رنگ مصالح نمای ساختمانها و فرم نما (ترجیحاً با رنگهای روشن) از ویژگیهای همانند و هماهنگی کامل برخوردار باشند.
- تراکم قطعات پلاکهای مشرف به تقاطعها و میادین براساس حداکثر تراکم گذرگاههای منشعب از آن در نظر گرفته شود.
- پخ و قوس تقاطع در تمام بخشها برای ایجاد هماهنگی فضایی بصورت متجانس طراحی و مورد عمل قرار گیرد.

۹-۸- مبلمان شهری:

- جانمایی مبلمان در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح میبایست مطابق با طرح و منظر شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.
- چراغهای روشنایی در معابر بزرگراهی و شریانی ترجیحاً میبایست در وسط این معابر اجرا شوند.
- در معابر جمع و پخش کننده و دسترسیهای محلی، اجرای چراغهای روشنایی میبایست در دو طرف مسیر و بنا به عرض معبر به صورت مقابل هم یا زیگزاگی جانمایی شوند.



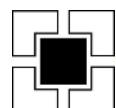
- ارتفاع چراغ‌های روشنایی در معابر پیاده و پیاده‌روها باید حداقل ۴ متر، در معابر دسترسی و جمع و پخش‌کننده حداقل ۶ متر و معابر شریانی و بزرگراه‌ها حداقل ۸ متر باشد.
- روشنایی پارک‌ها میبایست به نحوی طراحی شود که استفاده از پارک در شب ایمن باشد.
- جهت روشنایی پارک‌ها، خیابان‌ها، فضاهای زیر پل‌ها و سایر فضاهای باز و عمومی شهری توصیه می‌گردد حتی المقدور شهرداری از چراغ‌های هالوژن زرد استفاده گردد.
- در امتداد محورهای اصلی سازمان فضایی شهر، ایجاد پیاده‌روهای پهن (حداقل ۳ متر) و تجهیز آنها به انواع مبلمان شهری مناسب مانند نیمکت، سطل زباله، چراغ روشنایی، شبکه محافظ پای درخت، باجه تلفن و آبخوری و... الزامی می‌باشد.
- استقرار کیوسک‌های روزنامه‌فروشی، گل‌فروشی و تابلوهای اطلاع‌رسانی در پیاده‌راه‌ها و پیاده‌روهای با عرض حداقل ۵ متر بلامانع است.
- مکان‌یابی کابین‌ها و کیوسک‌ها (اعم از تلفن عمومی، روزنامه‌فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات، سرویس‌های بهداشتی و...) در معابر پیاده و پیاده‌روها میبایست به گونه‌ای صورت گیرد که برای تردد عابرین پیاده مزاحمتی ایجاد ننماید.
- استقرار مبلمان موقت به شرط عدم سد معبر در سطح دسترسی محلی بلامانع می‌باشد.
- سطح باغچه درختان می‌بایست به وسیله شبکه‌هایی از جنس چدن، آجر یا سنگ‌فرش هم تراز پیاده‌رو شود.
- ایجاد مسیر پیاده و جداسازی آن از مسیر عبوری وسایل نقلیه با اختلاف سطح یا فنس کشی و... در کلیه محورها الزامی می‌باشد.
- کف‌سازی پیاده‌راه‌ها و پیاده‌روها میبایست با استفاده از پوشش مناسب (از حیث رنگ، جنس و بافت مصالح) یکپارچه، غیرلغزنده، بادوام و قابل تعمیر، با ایجاد پیوستگی حرکت در مسیر پیاده رو تأمین گردد.



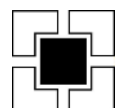
- ایجاد کفسازی مناسب جهت ایجاد مسیر ویژه برای نابینایان (مشخص نمودن مسیر حرکت، محل توقف یا تغییر جهت) در کلیه محورهای شهرالزامی میباشد.
- هرگونه تغییر ارتفاع ناگهانی در پیاده‌روها و پیاده‌راه‌ها با استفاده از تک پله غیرمجاز است.
- تغییر سطح و ارتفاع در پیاده‌روها و پیاده‌راه‌ها علاوه بر پله باید توسط سطوح شیب‌دار تأمین شود.
- استفاده از سطح پیاده‌روها یا پیاده‌راه‌ها برای تأمین شیب موردنیاز سطوح شیب‌دار جهت دسترسی به پارکینگ بناها غیرمجاز است.
- در محورهای محلی کاشتن درخت در امتداد پیاده‌رو الزامی است.
- مالکان موظف می‌باشند در مجاورت ملک خود در کنار پیاده‌روها با فواصلی که از طرف شهرداری تعیین می‌شود، اقدام به غرس نهال نموده و آن‌ها را آبیاری نمایند.
- پوشش گیاهی در باغچه‌های پیاده رو نمی‌بایست مانع از رویت عابرین پیاده در محل گذر عرضی پیاده از دید سواره‌ها و یا بلعکس گردد.
- اجرای بام‌های سبز در کلیه ساختمان‌ها مجاز میباشد.
- در مجاورت فضاهای عمومی پر رفت و آمد و پارک‌ها لازم است شهرداری در تعبیه پارکینگ‌های مخصوص وسایل نقلیه سبک مانند دوچرخه و موتورسیکلت تمهیداتی اتخاذ نماید.
- کلیه کانال‌های هدایت آب‌های سطحی در محورهای شهر (به استثنای کانیوها و کانال‌های کم عمق) لازم است به صورت سرپوشیده اجرا گردند.

۹-۹- ضوابط حذف اغتشاشات فعالیتی:

- استقرار کاربری‌های مولد آلودگی‌های صوتی، بصری و زیست‌محیطی (نظیر تعمیرگاه، صافکاری و...) در جداره خیابان‌های جمع و پخش‌کننده و دسترسی‌های محلی غیرمجاز میباشد.



- کلیه کاربری‌های خاطره‌انگیز و باارزش در گذرهای محلی میبایست حفظ گردند و از استقرار هرآنچه با هویت محل دارای منافات باشد میبایست اجتناب گردد.
- در فضاهای عمومی اصلی محلی (میدان‌ها، پیاده‌راه‌ها، معابر اصلی و...) استقرار کاربری‌های دارای ماهیت فعالیتی شبانه با مجوز شهرداری بلامانع میباشد.
- تشویق به استقرار حداقل یک کاربری فعال در شب در هریک از بدنه میداین شهری از سوی شهرداری می‌تواند از طریق عدم اخذ عوارض از کسبه فعال در ساعات شب (کافه رستوران، و...) تحقق پذیرد. در این مورد استفاده از بخشی از حریم گذرگاههای پیاده با عرض بیش از ۵ متر جهت اجاره به کافه رستورانها بلامانع میباشد.
- میداین محلی میبایست به‌گونه‌ای طراحی و اجرا شوند که امکان تغییر و تبدیل موسمی فضا برای اجرای مراسم خاص مانند چادرزدن در ایام عزاداری، جمع‌آوری اعانات، نمایشگاه‌های فصلی، موقت و... فراهم گردد.
- در ساختمان‌های در دست احداث لازم است لفافه‌های محافظتی مناسب در نمای ساختمان تعبیه گردد تا ضمن ایجاد محرمیت برای ساکنان ساختمان‌های مجاور، مانع از پخش آلودگی ناشی از ساخت و ساز گردد.
- ساختمان‌های در دست احداث نمیبایست از معابر عمومی (پیاده و سواره‌رو) برای نگهداری مصالح ساختمانی استفاده نمایند.
- نصب داربست‌فلزی و ایمن‌سازی آن با تورهای محافظتی (مانع از سقوط و ریزش مصالح) بر روی معبر، الزامی است.
- جهت ایمنی پیاده‌روها، ضروری میباشد، سنگ‌های نما به ساختمان پیچ شده یا با روش‌های مدرن دیگر نصب گردند.
- تامین ایمنی و کیفیت محیطی در فضاهای باز شهری با تأمین دسترسی مناسب، ایجاد هماهنگی با نمای مجاور، تأمین روشنایی و مبلمان شهری مطلوب و دیگر تجهیزات شهری الزامی میباشد.

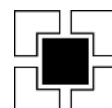


۹-۱۰- مقررات دیوارکشی:

- ارتفاع دیوار فضای باز مستحدثات خصوصی با توجه به کف معابر مجاور حداکثر ۲/۴۰ متر است.
- ارتفاع دیوار فضای باز مستحدثات عمومی حداکثر ۱/۳۰ است و در صورت لزوم باقیمانده ارتفاع (تا حداکثر ۲/۴۰ متر) میبایست به صورت مشبک و به وسیله آجرچینی یا نرده فلزی و چوبی ساخته شود اجرای این ضابطه در مورد ساختمانهای عمومی الزامی میباشد.
- ارتفاع دیوار اراضی بایر و بلااستفاده حداکثر ۲/۲۰ متر است.
- دیوار فضاهای باز و سبز عمومی حداکثر ۰/۵۰ متر و باقیمانده ارتفاع (تا حداکثر ۱/۵ متر بایستی به صورت مشبک یا به صورت نرده و فنس بنا گردد.
- نمای بیرونی دیوارها در بافت قدیمی صرفاً آجری یا کاهگل و یا ترکیب آجر و یا دیگر مصالح ساختمانی مشابه گچ میبایست بنا گردد.
- حریم محوطه های آثار تاریخی باید به وسیله نرده کوتاه (حداکثر یک متر) مشخص شود و از احداث، دیوار در اطراف محوطه جلوگیری شود.
- پوشانیدن قسمتهای مشبک در موارد فوق تنها با استفاده از رویانیدن گیاه مجاز خواهد بود.

۹-۱۱- مقررات درختکاری و تجهیز مبلمان شهری:

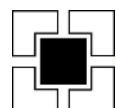
- مالک ساختمان مجاور هر معبر میتواند حداکثر نیم متر از پهنای پیاده رو مربوطه را گل کاری و درختکاری کند و محل گلکاری بایستی در امتداد محلهای مجاور گلکاری باشد. طول محل گل کاری معادل عرض ساختمان مربوطه خواهد بود.
- مالکین گذرگاههای بن بست و همچنین مالک ساختمان مجاور هر معبر پیاده میتواند شخصاً اقدام به کف سازی معبر مربوطه طبق استاندارد شهرداری نموده و هزینه مربوطه را از سهم نوسازی کسر نمایند. برای اینکار گرفتن جواز کف سازی معبراز شهرداری الزامی است.



- جهت خرید و نصب مبلمان گذرگاههایی نظیر نیمکت، ظرف آشغال، پایه چراغ برق و چراغ راهنمایی، خط کشی خیابانها و نظایر آن سازمان اجرا کننده طرح موظف است همه ساله حداقل پنج درصد از درآمد شهرداری را به مصرف برساند.
- در محلهای تعیین شده جهت گلکاری یا درختکاری مالک ساختمان مجاور هر معبر میتواند کنار معبر پیاده مجاور ملک خود اقدام به کاشتن درخت (درختانی که سازمان مجری طرح نوع آن را معین نموده است) نماید و هزینه مربوطه را از سهم نوسازی حداکثر به مدت سه سال کسر نماید.
- از تاریخ تصویب طرح تفصیلی اراضی شهری که مربوط به باغداری و نهالستان از پرداخت عوارض نوسازی مادامی که بنابر گواهی سازمان مجری طرح نقصانی در کمیت و کیفیت اراضی مزبور رخ نداده است معاف خواهند بود. (معافیت شامل عوارض نوسازی ساختمان موجود نخواهد شد)

۹-۱۲- مقررات تخریب:

- کلیه ساختمانها و ابنیه ای که در طرح تفصیلی مورد حفاظت قرار دارند یا نگهداری آنها از طرف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، سازمان میراث فرهنگی، دفتر نظام مهندسی استان و شهرداری قطعی میباشد مجاز به تخریب نیست مگر آنکه به علت فرسایش شدید برپا نگهداشتن آن امکان پذیر نبوده و در نتیجه از نظر ایمنی مخاطره انگیز باشد در این صورت با کسب مجوز از مراجع فوق و چنانچه دارای ارزش تاریخی باشد با کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی تخریب آنها مجاز میباشد.
- تبصره ۱- هرگونه صدمه به تأسیسات شهری، آسفالت و جدول کاری جویها و خیابان، درختان و اثاثیه ای که جنبه مالکیت عمومی دارد طبق مقررات شهرداری هنگام تخریب ساختمان مشمول جریمه خواهد شد.
- تبصره ۲- نظارت بر کلیه امور تخریب به عهده شهرداری و راهنمایی مأمور مربوطه بوده و الزاماً میبایست از طرف مالک جواز تخریب اخذ گردیده باشد.



تبصره ۳- تخریب باقیمانده ساختمانهایی که در بافت قدیمی حفاظت شده نبوده و قابل استفاده نمیباشد با کسب مجوز شهرداری بلامانع است.

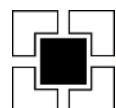
تبصره ۴ - مالکینی که اقدام به تخریب بنا مینمایند میبایست مسائل ایمنی مربوط به تخریب را از جمله ایجاد حریم دور ساختمان قبل از تخریب، حفاظت درختان (در داخل یا خارج ملک)، حریم تأسیسات شهری را رعایت نمایند و در تخریب، طی مدت مقرر که از طرف شهرداری میبایست انجام گرفته و پاکسازی نیز به سرعت انجام پذیرد.

۹-۱۳- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی:

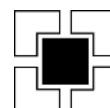
رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی موضوع مصوبه ۱۴۲۷۷ ت ۳۱۹۶۰ مورخ ۱۳۸۴/۳/۹ هیأت وزیران (بازنگری در مصوبه ۶۸/۳/۸) الزامی میباشد.

۱۰- ملاحظات مربوط به پدافند غیرعامل:

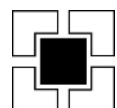
- طراحی فرم مناسب ساختمان به منظور عدم مسدود شدن دسترسی
- طراحی فرم مناسب ساختمان جهت عدم مسدود شدن معبر اصلی
- عدم بکارگیری عناصر الحاقی سست
- عدم بکارگیری عناصر الحاقی سست و شکننده در نما
- محفوظ و ایمن شدن ورودی در برابر ریزش آوار
- عدم بکارگیری بیش از ۳۰٪ از سطح نما جهت بازشوها
- اتصال دیوارهای خارجی به سازه
- جدا بودن ساختمان از سایر فضاهای جنبی
- استقرار فضای امن در محدوده مرکزی



- عدم طراحی فضاها و راهروها بصورت خطی
- عدم طراحی درب های متوالی بصورت متقابل
- طراحی موانع فیزیکی درمحل ورودی ساختمانهای عمومی جهت کاهش موج انفجار
- تقسیم پنجره به اجزاء کوچکتر
- مهار بازشوهای خارجی به سازه ساختمان
- باز شدن دریهای پوسته خارجی به بیرون (حیاط)
- پر شدن چارچوب های پوسته خارجی با مصالح محکم
- عدم استفاده از مصالح برنده در اجزاء غیر باربر و جداکننده
- عدم استفاده از وسائل سنگین در سقف
- عدم استفاده از شیشه در سقف کاذب
- اتصال دیوارهای جدا شونده به سازه ساختمان
- رعایت تمهیدات لازم جهت انتقال موج انفجار، دود، آتش
- مجزا بودن چاله آسانسور از پلکان
- متعدد کردن محور آسانسور در ساختمانهای بلند مرتبه
- مقاوم سازی کلاhek بام اتاق تاسیسات در برابر موج
- تعبیه بالابر در جداره خارجی ساختمان های بلندمرتبه



ضمائم



۱- ضوابط و مقررات ساماندهی بصری و تدوین راهنمای طراحی شهری:

۱-۱- ضوابط و ملاحظات عمومی در مورد نحوه هماهنگی نمای اصلی ساختمان با معماری جدار گذرگاهها و میادین:

در ضوابط و مقررات جاری شهرسازی شهرهای استان، فقدان الگوهای انسجام بخش و پیونددهنده دیواره و جداره گذرگاهها کاملاً مشهود میباشد، به عبارت دیگر در حالی که ساختمانها هریک به تنهایی میتوانند جالب توجه باشند، لیکن در اکثر موارد تأثیر جمعی آنها، مأیوس کننده و نامطلوب و معماری هر بنا لزوماً جزیی از کل واحد نمیشود و در یک برداشت کلی، مجموعه اجزا نسبتاً قابل قبول هرگز به یک کلیت پیوسته بزرگتر تبدیل نمیگردند.

از نظر ضوابط و مقررات طرح، یک ساختمان برای تناسب با زمینه و جداره گذرگاه و تقویت وحدت بصری دیواره خیابان نیازی به تقلید دقیق شکل و فرم ساختمانهای مجاور ندارد، لیکن میبایست ویژگیها و کیفیت مشترک و اساسی و معنی داری با ساختمانهای مجاور از قبیل رعایت خطوط هماهنگ نمای افقی و قائم و خطوط تقسیم جداره، هماهنگی خط آسمان در سقف تمام شده، رعایت تناسبات ریاضی ابعاد در، پنجره ها و محل قرارگیری و ابعاد ورودیهای ساختمان، سبک معماری، هماهنگی در برجستگیها و فرورفتگیهای نما، جنس و رنگ مصالح بکار رفته، خطوط ترکیب با ابنیه بلندتر مستقر در پشت جداره و نهایتاً هارمونی و تکرار عناصر تزئینی بنا مورد توجه کامل و ضابطه‌مند قرار گیرد.

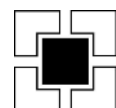
در طرحهای گذشته به دلیل وجود مسائل عدیده و آشنایی محدود شهروندان با قوانین شهرسازی، ضوابط و مقررات عمدتاً به صورت دو بعدی (در سطح) و در موارد معدودی در بعد سوم (ارتفاع) ارائه گردیده، لیکن در مطالعات حاضر توجه به مشخصات حجمی مستحدثات و سیمای شهری (بعد سوم و چهارم شامل ارتفاع، زمان و حرکت) و اعمال ضوابط نماسازی حداقل در جداره گذرگاههای اصلی و بناهای با ارتفاع چهار طبقه و بیشتر از ضروریات این مرحله از توسعه شهری تلقی و میبایست بشرح ذیل توسط شهرداری مورد توجه قرار گیرد.

- هماهنگی خط افق بام ساختمان با خط آسمان:

بنا به تعریف حد جدایی جداره کالبد خیابان از آسمان را خط آسمان مینامند. اصولاً در جداره گذرگاههای شهری، ارتفاع آن بخشی از بناها که در زاویه دید مستقیم قرار دارند میبایست با یکدیگر برابر و بخشهای مربوط به ابنیه بلندتر که با توجه به سطوح متفاوت اراضی و استفاده از تراکمهای تشویقی احداث میگردند میبایست در پشت جداره اصلی ساختمان (ترکیب موزون با ابنیه متساوی الارتفاع جداره اصلی) احداث گردند.

با توجه به ملاحظات فوق در تراکمهای بالا حجم ساختمان به سه پله اصلی قابل تفکیک میباشد.

الف - عقب نشینی ساختمان از طبقه دوم براساس ضوابط مربوط به ساختمانهای تجاری و اداری، خدماتی



ب - عقب نشینی طبقات ساختمان تحت زاویه ۴۵ درجه به میزان ۳ متر در هر طبقه بعد از رعایت ارتفاع نمای مجاور گذرگاه معادل عرض گذرگاه

پ - عقب نشینی مربوط به حد جدایی سقف نهایی از خط آسمان

تبصره ۱- در مواردی عرض گذرگاه شش متر باشد بند الف و ب با یکدیگر قابل ترکیب خواهند بود.

تبصره ۲- جهت هماهنگی خط بام ساختمانها براساس تصویب کمیسیون ماده پنج برای هر گذرگاه با عرض ۲۴ متر و بیشتر، نمای تیپ خاص براساس افزایش عرض جانپناه تا یک متر بصورت شبیه‌های مثبت و منفی مورد عمل قرار خواهد گرفت (طراحی شبیه‌های همگون ساختمانها در بام آخرین طبقه).

با اتخاذ تدابیر فوق ارتفاع ساختمانهای بلند بصورت پلکانی برای ایجاد زمینه ای مناسب و هماهنگی با بناهای کم ارتفاع شکسته میگردد که در اینجا انتخاب عرض گذرگاه به عنوان یک شاخص ثابت برای کنترل ارتفاع ساختمانها برای هر گذرگاه از اهمیت خاص برخوردار میباشد زیرا ناهماهنگی در ارتفاع ساختمانهای یک گذرگاه موجبات اغتشاش در سیمای جداره خیابان و تنزل ارزشهای کالبدی شهر را در آن مسیر فراهم خواهد نمود.

- هماهنگی خطوط نمای افقی و خطوط قائم در ساختمانهای مجاور:

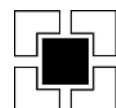
بنا به تعریف خطوط نمای افقی و قائم در جداره ساختمانها شامل خطوط سطحی میباشد که توسط مجموعه ساختمانهای مجاور در فضا (به صورت عناصر و خطوط تقسیم متناسب) با تداوم در طول گذرگاه تکرار می یابد.

- تداوم خطوط و عناصر افقی در جداره ساختمانها:

در این مورد معمولاً از طریق گزینش یک نما به صورت مسابقه طراحی با رعایت معیارهای اقلیمی و همچنین فرهنگ معماری بومی در یک خیابان به عنوان «ساختمان مبنا» معین و تکرار ردیف پنجره های فرونشسته، خطوط قرنیز و همچنین خطوط کتیبه بصورت یک خط حکاکی شده در نمای ساختمانهای مجاور براساس ضوابط الزامی اعلام میگردد.

- تقسیمات عمودی تکرار خطوط قائم در نماهای همردیف:

با توجه به اینکه عرض قطعات تفکیک واقع در جداره گذرگاهها در مواقعی بسیار متنوع و متفاوت میباشد، ایجاد تقسیمات قائم و شکستن نمای ساختمانها بصورت عناصر فرعی مشابه و دارای هارمونی (ریتمیک) جهت هماهنگی مقیاس و هویت نمای تأیید شده خیابان (ساختمان مبنا) از اهمیت خاص برخوردار میباشد، که این هدف بصورت تکرار



خطوط قائم برجسته، تکرار ستون و یا فرورفتگیهای قائم در نمای ساختمانها و سایر عناصر بصورت همردیف و شاخص خط کشی قائم قابل تأمین میباشد (در این مورد اصولاً در طراحی شهری تکرار سطوح شکسته و فرونشسته و سایه دار فضا را جذاب و برعکس ساختمانها با نما و بدنه های بیش از حد مسطح و صاف و صیقلی فضا را به طور مطلوب تعریف نخواهد کرد).

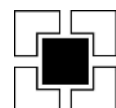
۲-۱- نظام فضاهای همگانی:

الف- محورهای سواره:

- نصب انواع مبلمان شهری ثابت بر روی کف پیاده‌روهای مسیر (با عرض مناسب) صرفاً در یک سوم عرض پیاده رو از سمت سواره رو مجاز میباشد.
- نصب سطل زباله در محدوده کاربری‌های تجاری، خدماتی و فراغتی - تفریحی الزامی میباشد.
- پارکینگ‌های عمومی، فضاهای سبز عمومی و محوطه رؤیت‌پذیر کاربری‌های عمومی از درون مسیر میبایست در شب حداقل با ۵ لوکس روشنایی عمومی روشن باشند.
- بر پارکینگ‌های عمومی در لبه معابر نمیبایست بیش از ۱۰ متر باشد و در غیر این صورت میبایست با فضای سبز ترکیب شود.
- پیاده‌رو سازی و نورپردازی متمایز از سایر بخش‌ها در مقابل عناصر تاریخی و مذهبی و کاربری‌های عمومی مستقر در امتداد محورهای سواره بافت مجاز میباشد.
- کفسازی و محوطه‌آرایی محورهای داخلی محلات میبایست موجب آرام سازی حرکت سواره و حذف ترافیک عبوری در محله شود.
- در محل تلاقی محورهای محلی با محورهای اصلی، تغییر الگوی کفسازی و عناصر روشنایی مجاز میباشد.

ب- محور پیاده:

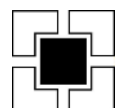
- محور پیاده میبایست در تلفیقی از مصالح بومی، کف فرش مناسب جهت حرکت پیاده تعریف گردد.
- کف‌سازی میبایست به گونه‌ای باشد که سطح یکپارچه‌ای در کل عرض مسیر بوجود آورد.



- پیشنهاد می‌شود کلیه جویهای روباز در پیاده‌راه‌ها و مبادی ورودی آن سرپوشیده شوند.
- پیش‌بینی فعالیت‌ها و کاربریهایی که مشوق حضور، مکث، تعامل و فعالیت افراد پیاده باشند در پیاده‌راه قابل توصیه می‌باشد.
- اتصال محورهای پیاده جبهه دوم به صورت دالان از داخل حریم بناهای واقع در جداره گذرگاههای اصلی (با جلب موافقت مالک توسط شهرداری) مجاز می‌باشد.
- هیچ یک از قطعات مجاور محورهای پیاده نمی‌بایست غیرفعال یا متروکه باشند.
- توصیه می‌شود بسترهای فضایی قانونی لازم برای حضور دوره‌گردها و دستفروش‌ها، در امتداد محورهای پیاده فراهم شود.
- توصیه می‌شود استفاده از پوشش گیاهی در اشکال متنوع با امکان سایه‌اندازی و تعریف محدوده پیاده همراه ایجاد منظر در طراحی‌ها لحاظ شود.
- استقرار و طرح مبلمان شهری نمی‌بایست برای فعالیت پیاده مزاحمت ایجاد نماید.

پ- کانون‌های فعالیتی در محلات:

- در محدوده مراکز جغرافیایی محلات، استقرار واحدهای تجاری محلی توصیه می‌گردد.
- ترکیبی از فضای سبز و مبلمان مناسب در این فضاها قابل توصیه می‌باشد.
- می‌بایست از استقرار هرگونه فعالیت‌های پر سر و صدا (آهنگری، تعمیرگاه خودرو، واحد تعویض روغن موتور و...) در حریم میادین ممانعت به عمل آید.
- تسهیلات لازم جهت حضور و فعالیت مستمر کودکان، زنان و سالمندان می‌بایست در مراکز همگانی پیش‌بینی گردد.
- روشنایی در گشودگی‌ها و فضاهای جمعی می‌بایست به گونه‌ای تامین شود که هیچ گوشه‌ای از فضا در تاریکی باقی نماند.
- منابع نور میادین محلی می‌بایست به گونه‌ای باشد که برای ساکنین بناهای بدنه میدان ایجاد مزاحمت ننماید.
- کفسازی محدوده مراکز محلات می‌بایست از مصالح متناسب با حال و هوای محیط انتخاب و می‌بایست در محدوده ساختمانهای شاخص و فضاهای مذهبی از طرح‌های متمایزی استفاده گردد.



- فضای مناسب ریشه‌کشی در مقابل مساجد و حسینیه‌ها در زمان‌های خاص مورد پیش‌بینی قرار گیرد.
- مبلمان‌های شهری پیشنهادی اطراف اماکن مذهبی (مانند سطل زباله و پایه‌های روشنایی) میبایست هماهنگ با شخصیت آن مکان طراحی گردد.

ث- فضاهای سبز عمومی:

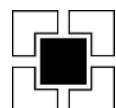
- ورودی فضاهای سبز موجود در درون بافت میبایست از طریق کفسازی متمایز شاخص شوند.
- روشنایی این فضاها میبایست به‌گونه‌ای تامین شود که امکان رویت‌پذیری آن از معبر مجاور وجود داشته باشد.
- نصب وسایل بازی کودکان در فضاهای سبز نواری حاشیه مسیر مجاز می‌باشد.
- نصب مبلمان‌های شهری مناسب در فضاهای سبز مجاور مراکز محلات مجاز می‌باشد.
- قطع درختان زمینی و درختان سایه دار در معابر و قطعات تفکیکی و فضای باز ساختمانها بدون مجوز شهرداری ممنوع می‌باشد.
- در صورتی که درختان در مرز پلاکها با گذرگاه واقع شده باشند احداث دیوار میبایست با طراحی (انحنای به داخل) جهت جلوگیری از قطع درخت صورت پذیرد.

۱-۳- تدوین راهنمای طراحی شهری در ارتباط با نظام منظر شهری:

در این بخش رهنمودهای طراحی در ارتباط با منظر شهری و به طور خاص در مورد نمای جداره‌های اصلی ارائه گردیده است.

الف- جداره محورهای اصلی:

- برای جلوگیری از مخدوش شدن خط آسمان و حس محصوریت فضا، اختلاف ارتفاع بیش از یک طبقه بین ضوابط اجزاء جداره توصیه نمی‌گردد.
- تابلوهای مغازه‌های موجود در جداره این محورها میبایست در عین خوانا بودن به نحوی مکان‌یابی گردند که سیمای فضای شهری همجوار خود را مخدوش ننمایند.



- عقب نشینی پلاکهای با مساحت بیش از ۱۵۰۰ مترمربع تجاری از جدار اصلی گذرگاهها با تخصیص فضای باز به سبزه میدان همراه افزایش تعداد دهنه های واحدهای تجاری توصیه و تشویق میگردد.

ب- جداره محورهای ویژه پیاده:

- دایر نمودن یا ادامه فعالیت خدمات خودرو و موتورسیکلت و کارگاههای فنی و تمامی فعالیتهای مولد آلودگی صوتی، بصری و محیطی در بدنه اینگونه محورها ممنوع میباشد.

پ- هماهنگی نماها، تراکمها و ارتفاع بناها در پلاکهای اطراف تقاطعها و میادین:

میادین و تقاطعها همواره به عنوان یک سمبل و نشانه قوی و نقاط مکث و گره های شهری از عناصر مسلط سیمای شهری محسوب و هماهنگی نما، ارتفاع و هماهنگی تراکم بناهای اطراف (یا چهار سمت آن) از اهمیت ویژه ای در طراحی شهر برخوردار میباشد که میبایست در هنگام تهیه طرح اجرایی تقاطعها، نماهای تیپ با هماهنگی بسیار نزدیک در مورد بناهای مجاور آن مورد عمل قرار گیرد. لیکن تا زمان تهیه طرحهای مذکور و ارائه الگوهای مورد نظر، ضوابط ذیل در طراحی قطعات پلاکهای مجاور میادین و تقاطعها شهر (در یک پلاک حداکثر با عمق ۳۰ متر) قابل توصیه میباشد.

۱- ارتفاع ساختمانها به صورت یکسان براساس حداکثر تراکم ساختمانی مصوب در هریک از گذرگاههای منشعب از آن مورد عمل قرار گیرد.

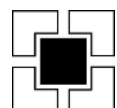
۲- نوع و شکل سقف نهایی براساس انتخاب طرح نمونه توسط کمیته فنی شهرداری برای اولین ساختمانی که احداث میگردد عیناً در مورد سایر بناهای دیگر که با فاصله زمانی احداث یا بازسازی و نوسازی میگردند به مورد اجرا گذارده شود.

۳- خطوط افقی و عمودی بنا در الگوی نخست در مورد سایر بناها تکرار گردد.

۴- ابعاد و فرونشستگی پنجره ها و بازشوها بصورت هماهنگ با الگوی نخست پیاده شده مورد عمل قرار گیرد.

۵- جنس و رنگ مصالح نمای ساختمانها و فرم نما (ترجیحاً با رنگهای روشن) از ویژگیهای همانند و هماهنگی کامل برخوردار باشند.

۶- تراکم قطعات پلاکهای مشرف به تقاطعها و میادین براساس حداکثر تراکم گذرگاههای منشعب از آن در نظر گرفته شود.



- ۷- پخ و قوس تقاطع در تمام بخشها برای ایجاد هماهنگی فضایی به صورت متجانس و یا متقارن طراحی گردد.
- ۸- شهرداری میبایست در جهت تأمین زیبایی شهر، مالکین ساختمانهای موجود را ملزم سازد که در یک دوره زمانی تعیین شده دیوارهای جانبی مرئی خود را به نحو مطلوبی نماسازی نمایند.
- ۹- جلو پنجره ها، پلکانها، بالکنها، تراسها و بطور کلی هر نوع پرتگاهی با ارتفاع بیش از ۱۲۰ سانتیمتر در ساختمانها میبایست جان پناه (شامل نرده، دست انداز یا مشابه آن) حداقل به ارتفاع ۹۰ سانتیمتر پیش بینی گردد.
- ۱۰- در صورتی که برای جان پناه از نرده فلزی استفاده میگردد فاصله بین میله های نرده حداکثر پانزده سانتیمتر و جهت جلوگیری از سقوط اجسام و ریزش آب باران آستانه با ارتفاع حداقل ۱۵ سانتیمتر در کف آن پیش بینی گردد.
- ۱۱- در اطراف بامهایی که مورد استفاده قرار میگیرد علاوه بر جان پناه، تعبیه دست اندازی که حداقل ۵۰ سانتیمتر به داخل پشت بام پیش آمده باشد ضروریست.

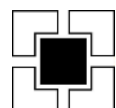
۴-۱- تدوین راهنمای طراحی شهری در ارتباط با ساختمانها:

- شکل و ظاهر ساختمان:

- الف- ساختمانها میبایست به نحوی طراحی شوند که فرم، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن با محیط اطراف هماهنگ باشد و به منظر خیابانها، محله و مظاهر فرهنگی، طبیعی و ویژگیهای ارزشمند محیط لطمه وارد ننماید.
- ب- تشخیص مناسب بودن ساختمانها و عناصر شهری در بندهای فوق با نهاد مسئول امر ساختمان از طریق ایجاد شوراهای تخصصی بازنگری طرحها میباشد.

- الزامات مصالح و فرآوردههای ساختمانی:

- الف- در ساخت بنا، استفاده از مصالح و فرآوردههای ساختمانی طبق مبحث پنجم مقررات ملی ساختمان ایران در صورتی مجاز میباشد که اثر زیانبخش بر سلامتی کارگران، ساکنین آتی آن، ساختمانهای مجاور و عابرین از مقابل ساختمان نداشته باشد.
- ب- مصالح و فرآوردههای ساختمانی میبایست دارای عمری طولانی و هماهنگ با محیط اطراف انتخاب شوند.



- الزامات ساختمان در خصوص تاسیسات و تجهیزات شهری:

الف- در کلیه ساختمانها میبایست تاسیسات تامین آب، دفع فاضلاب و آبهای سطحی و تاسیسات نگهداری موقت زباله و بازیافت پیش بینی گردند. این تاسیسات میبایست به نحوی ساخته شوند که مزاحمت و خطر بویژه از جهت بو، بهداشت و آلودگی صوتی هنگام پر و تخلیه کردن، برای ساکنین و همسایگان ایجاد ننمایند.

ب- رعایت مبحث شانزدهم مقررات ملی ساختمان (تاسیسات بهداشتی) در رابطه با ضوابط آب مصرفی و دفع فاضلاب الزامی میباشد.

پ- ساختمانهای بلند مرتبه یا ساختمانهای شامل واحدهای متعدد، میبایست قبل از هرگونه اقدام و شروع عملیات ساختمانی با شرکت آب و فاضلاب و شرکت برق منطقه‌ای هماهنگی‌های لازم را انجام دهند.

ت- ساختمانهای بیش از ۲ طبقه میبایست مجوز لازم از شرکت آب و فاضلاب اخذ نموده و در پروانه ساختمانی آنها قید گردد که تامین فشار آب در طبقات بالاتر از ۲ طبقه بعهدہ متقاضی است. ضمناً شهرداری موظف است قبل از واگذاری املاک، هماهنگی و استعلامات لازم را از نظر امکانات فنی آبرسانی از سازمان آب و فاضلاب اخذ نماید.

ث- ارتفاع مفید پیلوت جهت رفع مشکل عبور لوله و آسانسور میبایست حداقل ۲/۲۰ متر باشد.

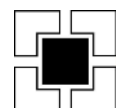
- الزامات ساختمان در خصوص حفاظت در برابر لرزش، حرارت و صدا:

الف- میزان سر و صدا یا لرزش ایجاد شده توسط تاسیسات ساختمانی میبایست محدود و برابر میزان مجاز در ضوابط مبحث هجدهم مقررات ملی ساختمانی (عایق بندی و تنظیم صدا) بوده و میبایست به نحوی عایق بندی گردند که خطر یا مزاحمتی ایجاد ننمایند.

ب- ساختمانها میبایست طوری عایق گردند که اتلاف انرژی به حداقل ممکن کاهش یابد. رعایت ضوابط مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان (صرفه جویی در مصرف انرژی) برای تعبیه عایق حرارتی ساختمان الزامی میباشد.

- الزامات ساختمان در خصوص تجهیزات حفاظت در برابر سوانح:

الف- استفاده از تجهیزات حفاظت در برابر صاعقه در کلیه ساختمانهای گروه ۶ و ۷ و ساختمانهای دیگری که به علت نوع کاربری و یا موقعیت قرارگیری آنها، نهاد مسئول امر ساختمان ضروری بداند، الزامی میباشد.



ب- ساختمان و تاسیسات آن میبایست به نحوی طراحی شود که در آنها امکان بوجود آمدن حریق یا توسعه آتش و دود به حداقل ممکن تقلیل یابد و در صورت بروز حریق، اطفای حریق و نجات انسان‌ها و حیوانات امکان پذیر باشد.

پ- رعایت ضوابط مبحث سوم مقررات ملی ساختمان ایران (حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق) در کلیه موارد الزامی میباید.

ت- در کلیه ساختمان‌ها بویژه ساختمان‌های عمومی، تامین خروجی و تامین مسیر مشخص و ایمن به طرف راه‌های خروجی ساختمان و فضای آزاد برای استفاده در مواقع اضطراری الزامی میباید.

ث- محل‌ها و راه‌های خروج امن و مسیرهای امداد رسانی در ساختمان‌ها میبایست به نحوی تعبیه شوند که علاوه بر هدایت مردم به مکان امن (در هنگام حریق)، در صورت وقوع زلزله نیز امکان یاری رسانی به ساکنین را فراهم نمایند.

ج- رعایت ضوابط مندرج در آئین‌نامه ۲۸۰۰ و بویژه تعبیه درز انقطاع ما بین ساختمان‌ها الزامی میباید.

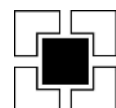
چ- تامین راه‌های امداد رسانی: به لحاظ عمده بودن خطر زلزله در شهر مورد مطالعه، در طراحی ساختمان‌ها علاوه بر در نظر گرفتن مساله حریق و ضوابط مندرج در مبحث سوم مقررات ملی ساختمان (محافظت ساختمان‌ها در مقابل حریق)، راه‌های امداد رسانی از خارج ساختمانی نیز میبایست مورد پیش بینی قرار گیرد.

این راه‌ها میبایست از طریق سطوح الزامی امداد رسانی در فضای باز مجاور ساختمان (در حیاط یا معابر عمومی مجاور) و بازشوی الزامی امداد رسانی (در تصرف‌ها و واحدهای مسکونی) جهت ورودی و استقرار افراد و وسایل امداد رسانی به شرح ذیل تامین گردند.

۱- تعبیه راه‌های امداد رسانی در ساختمان به منزله نفی مسیرهای خروج مندرج در مبحث سوم مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق) نمیباشد.

۲- در مواقع اضطراری، دسترسی اصلی (راه روها و پله‌های اصلی) در داخل کلیه ساختمان‌ها به‌عنوان راه اول امداد رسانی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۳- هر تصرف و هر واحد مسکونی در همه گروه‌های ساختمان میبایست دارای حداقل یک بازشو مجزا و مستقل امداد رسانی در نما و مشرف بر سطح امداد رسانی که بتوان از طریق آن عملیات نجات را انجام داد، باشد. عرض بازشو امداد رسانی حداقل ۹۰ سانتی‌متر و ارتفاع آن ۱۳۰ سانتی‌متر است. بدیهی است که به ازای هر بازشوی امداد رسانی، یک سطح امداد رسانی نیز در زیر آن باید در نظر گرفته شود. در ساختمان‌های گروه ۴ و ۵، سطح امداد رسانی میبایست حداقل به عمق ۳ متر و عرض ۵ متر باشد. در ساختمان‌های گروه ۶ و ۷ به ازای افزایش هر



طبقه یک متر به این عمق افزوده می‌گردد. عرض سطح امداد رسانی می‌تواند با نظر نهاد مسئول امر ساختمان تا تمامی عرض بنا امتداد یابد.

۴- در سطوح امداد رسانی، تعبیه کاربریهایی که موجب اشغال این سطح به مدت طولانی می‌گردد، مجاز نمیباشد.

۵- هرگاه سطح امداد رسانی واحدهای مسکونی با تصرفهای ساختمانهای گروه ۴ و ۶ در پلاکهای شمالی، حیاط خلوت باشد، این سطح می‌بایست بدون مانع و گذر از واحد مسکونی توسط راهی به حیاط اصلی متصل گردد. این معبر در گروه ۴ تنها برای عبور افراد و در گروه ۶ برای عبور خودرو در نظر گرفته می‌شود.

۶- حداقل فاصله ساختمانهای گروه ۷ از مرزهای مجاور به منظور ایجاد دسترسی سواره به جوانب ساختمان باید ۳ متر و در ساختمانهای گروه ۵ به منظور عبور افراد، حداقل ۱/۵ متر باشد.

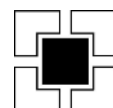
ح- جهت استحکام بیشتر ساختمانهای بلندمرتبه در مقابل زلزله، از این به بعد ساختمانهای ۶ طبقه روی پیلوت و دارای بیش از ۷ سقف (با احتساب سقف پیلوت)، میبایست مسائل سازه‌ای زیرزمین را در محاسبات بناها رعایت نمایند.

۱-۵- استانداردهای پیشنهادی در مورد گذرگاههای ویژه عابر پیاده:

طرح پیاده روها باید با عرض کافی و پوشش مناسب به صورتی در نظر گرفته شود که عبور راحت و سالم را ضمن تشویق به صورتی که عابرین پیاده به استفاده نکردن از سطح سواره رو تأمین نماید. شبکه راههای پیاده در شهرها بخش مهمی از سطح ترافیک عمومی شهری محسوب و میبایست مستقل از مسیرهای شبکه سواره رو مورد برنامه ریزی قرار گیرند.

در جهت نیل به این منظور در طراحی شهری شهر را به محدوده مسیرهای خودکفا به نحوی تقسیم مینمایند که بتوان از مسیرهای پیاده به عنوان یکی از ابزار مهم جابجایی و فعالیت شهروندان در مراکز اصلی شهری نظیر مراکز خرید، پارک و میادین و کاربریهای عمومی بهره مند گردید.

در نقاطی که موانع طبیعی نظیر نهر، کانال، بریدگیهای طبیعی و موانع مصنوعی مانند راههای شریانی عریض و پرترافیک مسیرهای اصلی پیاده روی را قطع نمایند میبایست با احداث زیرگذر و روگذر مسیر پیاده را ادامه داد. کوتاه بودن مسیر مهمترین عامل انتخاب برای پیاده هاست. مسافت و زمان پیاده روی قابل قبول برحسب مقاصد مختلف در جدول ذیل منعکس گردیده است.



جدول شماره ۱- مسافت و زمان پیاده روی قابل قبول برحسب مقاصد مختلف

مقصد	مسافت (متر)	زمان (دقیقه)
تجاری - محل کار	۱۵۰۰	۳۰
مهد کودک - دبستان - خدمات	۷۰۰	۱۵
ایستگاه اتوبوس - خرید	۳۵۰۰	۷
پارکینگ - محل بازی کودکان	۲۰۰	۵

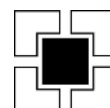
الف - طراحی شبکه پیاده روی:

برای طراحی شبکه پیاده روی میبایست به ترتیب مراحل زیر عمل گردد.

- ۱- قطعه بندی
- ۲- شناسایی جاذبه های مهم پیاده و تعداد سفرهای انجام شده به جاذبه مورد نظر
- ۳- تعیین خطوط تمایل مربوط به هر جاذبه
- ۴- تعیین مسیرهای منتهی شده به جاذبه ها
- ۵- ترکیب مسیرهای پیاده که به جاذبه های مهم منتهی میشود و تعیین شبکه پیاده
- ۶- حداقل عرض پیشنهادی برای پیاده رو مجاور راهها به شرح جدول پیوست میباشد.

ب - ضوابط مربوط به طراحی پیاده رو:

- ۱- پیاده رو باید به طور فیزیکی از سواره رو و دوچرخه رو جدا باشد.
- ۲- حداقل ارتفاع جداکننده ۱۵ سانتیمتر است.
- ۳- کف دوچرخه رو باید حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ سانتیمتر کوتاهتر از کف پیاده رو باشد.
- ۴- بین کانال آبها و پیاده رو حداقل عرضی برابر با ۰/۵ متر فاصله وجود داشته باشد.
- ۵- جهت شیب کف پیاده روا 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 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 روا ۲ درصد میباشد به منظور تخلیه آبهای 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.

۶- 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.

۷- 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.

۸- پوشش سطح عابر پیاده باید از نظر جذب اشعه خورشید متناسب با شرایط اقلیمی منطقه باشد. در مناطق گرم و خشک این پوشش به رنگ روشن و در مناطق سردسیر به رنگ تیره انتخاب شود.

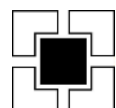
۹- روسازی پیاده روهای با عرض بیش از ۲/۵ متر میبایست شامل یک لایه اساس و پوشش کف باشد. لیکن در پیاده روهای با عرض ۲/۵ متر و کمتر نیازی به اجرای لایه اساس وجود ندارد.

۱۰- لایه اساس پیاده رو میتواند از جنس شفته آهکی - بتن - موزائیک، آجر و... باشد حداقل ضخامت رویه آسفالت ۲ سانتیمتر است.

۱۱- در مورد طول مسیر پیاده رو با عرض ۴ متر انتهای بن بستهها میبایست موارد ذیل مورد توجه قرار گیرد:

الف- اگر قطعه انتهایی از گذرگاه اصلی دارای دسترسی باشد طول مسیر پیاده معادل ۲۰ متر (یا معادل عرض دو قطعه منظور گردد).

ب- اگر قطعه انتهایی از گذرگاه مجاور خود دارای دسترسی نباشد طول مسیر پیاده معادل ۱۰ متر (یا معادل عرض یک قطعه) خواهد بود.



جدول شماره ۲- تعاریف کاربریهای شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق میشود
۲	آموزش تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیتهای آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده میشود گفته میشود
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیتهای آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته میشود
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی، شرکتهای دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته میشود
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیتهای بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته میشود
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزشهای مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته میشود
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاریهای اجتماعی گفته میشود
۸	فرهنگی	به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی گفته میشود
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار میگیرد گفته میشود
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته میشود
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عموماً دروظایف شهرداری است گفته میشود
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص مییابد گفت همیشود
۱۳	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 میشود
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته میشود
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمینهای کشاورزی گفته میشود
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته میشود
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته میشود
۱۸	حرایم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور میشوند گفته میشود
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته میشود
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ / ت / ۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته میشود

