

۱- ضوابط و مقررات شهرسازی ، معماری و ساختمان سازی طرح هادی شهر کلارآباد

۱-۱- ملاحظات

الف) کلیه ضوابط و مقررات طرح هادی شهر کلارآباد در چارچوب قوانین کشوری ، شهرسازی و ساختمانی تدوین گردیده است و چنانچه مغایرتی در ضوابط طرح و قوانین جاری ایجاد گردد ، ضوابط مغایر صرفاً می بایست از طریق کارگروه شهرسازی و معماری و سایر مراجع قانونی مورد بررسی و اصلاح مجدد قرار گیرد .

ب) حدود و شمول این ضوابط و مقررات در محدوده طرح لازم الاجرا است .

ج) چنانچه مجری در اجرای ضوابط و مقررات مصوب دچار ابهام و یا تفسیر متفاوت از ضابطه گردد می باید از طریق استعلام از کارگروه تخصصی شهرسازی و معماری استان کسب تکلیف نماید .

د) از تاریخ ابلاغ طرح هادی تجدیدنظر مصوب این ضوابط جایگزین کلیه ضوابط و مقررات قبلی گردیده و ضوابط و مقررات طرح هادی قبلی ملغی اعلام میگردد.

۲-۱- تعریف واژه ها و مفاهیم

سازمان مجری طرح : شهرداری یا دستگاهی که بطور قانونی مسئول اجرای طرح باشد .

حوزه نفوذ شهر : عبارتست از حوزه فیزیکی پیرامون شهر که ضمن تاثیر پذیری از شهر ، بطور متقابل در تغییر توانایی ها و عملکرد شهر موثر می باشد .

محدوده قانونی شهر : محدوده قانونی عبارتست از محدوده ای که کل کاربریهای مورد نیاز شهر را تا سال افق طرح در بر می گیرد . بر طبق ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، و نحوه تعیین آنها، مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی، محدوده قانونی شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح جامع مذکور، در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیر بنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز بر عهده دارند.

بر طبق ماده ۵ قانون مذکور، محدوده قانونی شهر در طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور، در طرح هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور می رسد.

محدوده حریم : بر طبق ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، و نحوه تعیین آنها، مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی حریم شهر عبارت است از قسمت از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل فعالیتهای شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش تجاوز ننماید.

شهر : از مجموعه چند ناحیه شهری تشکیل می گردد .

ناحیه شهری : از مجموعه چند محله یک ناحیه شهری تشکیل می گردد .

محله : مجموعه ای از تعداد زیادی واحد مسکونی ، تجاری که دارای تاسیسات مشترک بوده و خصوصیات خاصی از نظر بافت یا ساخت و ... را داشته باشد که بتوان آن را بعنوان واحدی مشخص و معلوم مورد شناسایی قرار داد .

تراکم خالص شهری : متوسط پراکندگی جمعیت در سطح خالص کل کاربری های شهری را گویند .

تراکم ناخالص شهری : نسبت جمعیت به مساحت در محدوده طرح را گویند .

تراکم خالص مسکونی : نسبت تعداد جمعیت ساکن به سطوحی که اختصاص به کاربری مسکونی دارد .

مساحت اراضی مسکونی شهر

= تراکم خالص مسکونی

جمعیت ساکن

تراکم ساختمانی : نسبت مجموع سطح زیربنای ساختمان به مساحت قطعه که شامل سطوح همکف و طبقات بالای همکف است که معمولاً در پروانه ساختمانی قید میگردد. (بدون احتساب مساحت زیرزمین و پیلوت)

مساحت زیربنای ساختمان در تمام طبقات

تراکم ساختمانی = _____

مساحت قطعه زمین

تراکم پایه: تراکم حداقلی است که هر قطعه زمین با توجه به برنامه ریزی طرح هادی جهت حصول به جمعیت پذیری مورد نظر طرح می تواند بدون پرداخت حق تعدیل ، تراکم داشته باشد .

تبصره: چنانچه پیلوت و زیرزمین به غیر از پارکینگ ، انباری و تاسیسات واحدهای مسکونی و برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی صادره توسط شهرداری ، مورد استفاده قرار گیرد و یا ارتفاع آن افزایش یابد ، جزء زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب می گردد.

تراکم مجاز: حداکثر تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به برنامه ریزی طرح هادی و جهت جذب جمعیت اضافه ، با توجه به ویژگیهای خود ، معبر همجوار و سهم تاثیرات ضوابط بر جمعیت پذیری که درصد متغیر پیش بینی می شود ، می تواند با پرداخت حق تعدیل ، تراکم بیشتر بپذیرد .

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

حق تغییر و تعیین کاربری: عبارت از ما به ازایی است که به هنگام انتخاب کاربریهای تجاری و انتفاعی در مناطقی که مجاز است باید پرداخت شود .

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

$$\text{سرانه مسکونی} = \frac{\text{مساحت اراضی مسکونی (مترمربع)}}{\text{جمعیت ساکن در شهر}}$$

$$\text{سرانه شهری} = \frac{\text{کل مساحت اراضی ساخته شده شهر (مترمربع)}}{\text{جمعیت ساکن در شهر}}$$

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

کاربری : نحوه استفاده از اراضی شهر را کاربری گویند . این کاربری وضع موجود اراضی و یا کاربری پیشنهادی گفته می شود . اولین شرط صدور پروانه ساختمانی کاربری مجاز زمین است که بایستی منطبق با طرح هادی مصوب در متن پروانه ساختمانی قید گردد.

ساختمان : هر بنای سرپوشیده که برای مسکن و زندگی یا فعالیت دیگری در نظر گرفته شده است .

تفکیک : تقسیم یک قطعه زمین یا ساختمان به دو یا چند قطعه کوچکتر به منظور مالکیت و یا استفاده مجزا از هر قطعه ، در راستای ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و ماده ۶ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و بند الف ماده (۵) قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن مصوب ۸۱/۵/۶۶ مصوب مجلس شورای اسلامی بایستی اقدام گردد.

تجميع : عكس عمل تفكيك به منظور مالکیت و یا استفاده از مجموعه چند قطعه زمین یا ساختمان و به عبارتی ادغام چند قطعه مالکیت به یک قطعه مالکیت می باشد.

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

خانوار : یک یا چند نفر که اقامتگاه معمولی آنها در یک واحد مسکونی بوده و از نظر مالی هم خرج باشند .

ساختمان مسکونی : ساختمانی که برای سکونت منظور شده است، و دارای یک یا چند اطاق که در ارتباط با یکدیگر بوده و دارای تجهیزات لازم برای زندگی دائمی خانوار باشد . (عنوان ساختمان مسکونی شامل هتل ، مهمانسرا ، آسایشگاه و نظیر اینها نخواهد بود .)

ساختمان دولتی : ساختمانی که بوسیله سازمانهای دولتی و وابسته به دولت تملک و اداره شود و یا به تملک درآید و مقرر گردد که بعداً اداره شود .
مشاعات ساختمانی : آن قسمت از سطوح بنا در هر قسمت از طبقات مانند : راهرو ، پلکان ، آسانسور ، پارکینگ ، پیلوت ، محل بازی ، سالن اجتماعات و ورزش ، انبارهای عمومی ، موتورخانه عمومی ، استخر ، سطوح پشت بام ، فضاهای ساخته شده عمومی ، حیاط .
پروانه ساختمانی : بر طبق بند ۲۴ ماده (۵۵) و ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها ، کلیه مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر و یا حریم آن بایستی قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند .

تبصره ۱ : مطابق تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و نحوه تعیین آنها مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی روستاهایی که در حریم شهرها واقع می شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز

و سایر امور روستا را ندارد. کنترل و نظارت بر هر گونه ساخت و ساز در این روستاها بر عهده دهیاری و بخشرداری بوده و کلیه درآمد های ناشی از ساخت و ساز و عوارض روستا به حساب دهیاریها برای توسعه و عمران روستا واریز می شود .

تبصره ۲: صدور پروانه ساختمانی در روستاهای دارای طرح هادی مصوب بر اساس ضوابط و مقررات طرح هادی و در روستاهای فاقد طرح هادی بر اساس دستورالعملهای استانداری و مصوبات کارگروه معماری و شهرسازی میباشد.

بر ساختمان : خطی است که به عنوان مرز مشترک بین هر پلاک زمین با خیابان یا مرز مشترک بین ساختمان و فضای باز تعیین می شود .

ارتفاع ساختمان : فاصله عمودی مرتفع ترین حد یک ساختمان که می تواند لبه دست انداز بام ، تیزه شیروانی و ... تا شیب متوسط گذرگاه یا معبر مجاور قطعه زمین یا ساختمان مربوطه ، ارتفاع ساختمان خوانده می شود .

تبصره : ارتفاع خرپشته پله ، اتاقک آسانسور ، برج خنک کننده ، دودکش ، منبع آب ذخیره ، آنتن و امثالهم در این محاسبه منظور نمی گردد .

سطح زیربنا در همکف : سطح اشغال از یک قطعه زمین که بر اساس ضوابط طرح ، احداث ساختمان در آن قسمت مجاز می باشد .

سطح کل زیربنا در طبقات : مجموع سطوح ساخته شده در طبقات که در سطح مجاز یک قطعه زمین احداث می شود .

سطح اشغال : تصویر عمودی کل ساختمان بر زمین منهای پیش آمدگی سقف را سطح اشغال گویند.

مساحت تصویر عمودی کل ساختمان بر زمین منهای پیش آمدگی سقف

= درصد سطح اشغال

مساحت کل قطعه

حیاط (فضای باز) : قسمتی از یک قطعه زمین که در سطح زمین همیشه بصورت فضای باز باقی خواهد ماند . فضای سبز یا باز که زیر آن زیرزمین احداث شده باشد حیاط محسوب نمی گردد .

حیاط اصلی : فضای بازی که برابر نما یا نماهای اصلی ساختمان و یا مشرف به گذرگاههای اصلی مجاور زمین است .

حیاط خلوت : فضای بازی که جهت نورگیری و تهویه ، فضاهای خدماتی ساختمان منظور می شود و ممکن است از تمام یا چند جانب بوسیله ساختمان احاطه شده باشد .

طبقه زیرزمین : طبقه ای که ارتفاع آن از کف گذرگاه عمومی بیش از ۱/۲۰ نباشد .

طبقه همکف : طبقه ای که کف آن از کف متوسط معبر پائین تر نبوده و حداکثر نیز از ۱/۲ متر بلند تر نباشد .

پیلوت : عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد . حداکثر سطح پیلوت معادل سطح آن قسمت از طبقه اول است که سقف پیلوت محسوب می گردد . ارتفاع پیلوت حداکثر ۲/۴۰ متر بوده و سطوح مشرف آن به معبر و فضای باز قطعه می بایستی کاملاً باز و بار نرده حفظ گردد .

پارکینگ عمومی : محلی که افراد در هنگام مراجعه به مراکز خدماتی ، مجازند اتومبیل خود را در آن متوقف نمایند .

پارکینگ اختصاصی : محلی که برای توقف وسائل نقلیه ساکنان بکار می رود و هیچگونه استفاده دیگر از آن مثل سکونت یا کسب مجاز نیست .

نمای ساختمان : کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز ، حیاط اصلی و خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابانهای عمومی باشد .

نمای اصلی ساختمان : نمائی که مشرف به فضای باز عمومی یا گذرگاههای عمومی یا حیاط باشد نمای اصلی یا نماهای جانبی ، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب و به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود . صدور گواهی پایانکار ساختمان مشروط به انجام نما سازی نماهای جانبی و اصلی میباشد.

کف : کف ساختمانها بشرح زیر تعیین می شود :

الف) ساختمانهایی که از یک جانب مجاور خیابان قرار می گیرند ، کف عبارتست از متوسط ارتفاع کف پیاده رو جانبی بر روی دیوار خارجی ساختمان
ب) در مورد ساختمانهایی که از چند جهت مجاور خیابان قرار می گیرند ، کف عبارتست از متوسط ارتفاعات پیاده روهای جانبی روی ، دیوارهای خارجی ساختمان (خطوط)

سقف شیب دار : عبارت است از پوشش نهایی تمام یا قسمتی از بنا که نسبت به خط تراز حداقل ۲۵ درصد شیب داشته باشد .

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

تعمیرات ساختمانی : تعمیر یا تنظیم مجدد عناصری در یک ساختمان از قبیل محل در ، پنجره ، ابعاد یک فضا و یا جابجائی اجزائی که تغییرات استخوانبندی و تخریب و بازسازی کامل بنا و برداشتن سقف را شامل نشود .

تغییرات اساسی : تغییر در عناصر باربر و تکیه گاههای ساختمان از قبیل : دیوار باربر ، ستون ، تیر ، تیرک ها و غیره که به منظور تشدید استفاده یا تغییر نوع استفاده انجام گیرد .

حریم : فضائی است که متناسب با موضوع مورد حریم (مسیل ، رودخانه ، جاده و ...) از محور موضوع تا فاصله معینی تعریف شده باشد ، احداث بنا یا هر نوع تاسیسات در این محدوده تابع ضوابط و مقررات مربوط به حرائم میباشد .



راه و خیابان : مجموعه ای است که برای عبور وسایل نقلیه موتوری ، دوچرخه و پیاده ساخته می شود . به راه ، در داخل شهر ، خیابان نیز اطلاق می شود ، مگر در مورد راههایی که عملکرد برون شهری دارند ولی از داخل این مناطق می گذرند (راههای شریانی درجه ۱) که اطلاق خیابان به آنها معمول نیست .

راه شریانی : راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن ، به نیازهای وسایل نقلیه موتوری برتری می دهند برای رعایت این برتری ، عبور پیاده ها از عرض راه کنترل و تنظیم میشود .

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

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

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

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

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

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

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

۳-۱- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی :

زمینهای داخل محدوده شهر می توانند با رعایت کامل نحوه استفاده از زمین که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح هادی شهر مشخص گردیده و همچنین با در نظر گرفتن کلیه ضوابط تفکیک و احداث بنا گردند . هنگام تفکیک زمینهای فوق در کلیه گذرگاههایی که در طرح هادی شهر وضعیت آنها مشخص نگردیده لازم است مقررات گذربندی شامل : عرض ، طول و نوع آنها در رابطه با بن بست یا بن باز بودن آنها رعایت گردد . مالک اینگونه اراضی بهنگام تفکیک ، موظف به واگذاری بلاعوض اراضی جهت تامین معابر دسترسی ، به شهرداری و آماده سازی اراضی خواهد بود . ضمناً نقشه تفکیکی اراضی بیش از ۲۰۰۰ متر مربع باید توسط مهندس شهرساز تأیید گردد .

تبصره ۱ : کلیه نقشه های تفکیکی با هر مساحت توسط مهندس شهرساز دارای پروانه تأیید گردد .

تبصره ۲ : صرفاً آندسته از اراضی که قبل از تصویب طرح هادی تفکیک و نقشه تفکیکی آنها مطابق ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها به تایید کارگروه شهرسازی و معماری رسیده باشد ، کماکان حسب کاربری مصوب معتبر بوده و هر نوع کاربری احتمالی دیگر در طرح هادی بر روی این اراضی بلااثر بوده و می بایستی در اولین فرصت . موضوع در کمیته فنی کارگروه شهرسازی و معماری مطرح و نسبت به تغییر آنها اقدام گردد .

۱-۳-۱- مقررات عمومی تفکیک اراضی

الف) حد نصاب تفکیک مسکونی در مناطق مختلف شهر حداقل ۲۵۰ مترمربع می باشد .

ب) حداقل عرض اندازه قطعات تفکیکی نباید از یک سوم طول کمتر و از یک دوم طول بیشتر باشد .

ج) حداقل عرض یا حداقل فاصله بین اضلاع جانبی یک زمین مسکونی نباید (در تمامی زمین) از ۸ متر کمتر باشد .

د) در تفکیک اراضی باید ضوابط گذربندی ، اصلاح گذر ، دوربرگردان ، عقب نشینی قطعات و پخی نبش رعایت گردد .

ه) حداقل تفکیک بدون احتساب میزان اصلاحی زمین از حیث رعایت حرایم قانونی و عرضی شبکه معابر (عقب نشینی) محاسبه می شود .

۴-۱- **مقررات عمومی احداث ساختمان :** مقررات عمومی ساختمان پس از رعایت مقررات ویژه سازمان حفاظت محیط زیست . وزارت علوم ، تحقیقات و فن آوری ، وزارت نیرو ، وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی و دیگر سازمانهای مشابه و رعایت حد حریم نسبت به راهها ، رودخانه

ها ، نه‌رهای عمومی ، قنوت ، چاه‌ها ، مسیله‌ها ، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق ، خطوط و پایه‌های مخابراتی ، لوله‌های انتقال نفت و گاز ، سدها و کانال‌ها ، شبکه‌های آبیاری ، خطوط آبرسانی ، تاسیسات انتظامی ، نظامی و امنیتی ، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و نظائر اینها (چنانچه در محدوده وجود داشته باشند) با رعایت موارد زیر مجاز می‌باشد. تراکم ساختمانی پایه شهر در کلیه حوزه‌های تراکمی ۱۰۰٪ تعیین می‌گردد .

• جدول شماره ۱ حوزه بندی تراکمی شهر کلارآباد

حوزه تراکمی	حد نصاب تفکیک	سطح اشغال	تراکم پایه	تراکم مجاز	حداکثر تعداد طبقات در		توضیحات
					تراکم پایه	تراکم مجاز	
عمومی	۲۵۰ متر مربع	۵۰٪	۱۰۰	۱۵۰٪	۲	۳	استفاده از تراکم مجاز فقط دربر معابر ۱۲ متر به بالا مجاز می باشد ، در زمینهای کمتر از ۱۲۰ متر که قبلاً تفکیک شده با هر عرض معبر تا ۲ طبقه مجاز می باشد.
مختلط تجاری - مسکونی	۳۰۰ متر مربع	۶۰٪	۱۰۰	۲۴۰٪	۲	۴	استفاده از تراکم مجاز فقط در بر محور کناره (۴۵ متری) در قسمت تعیین شده روی نقشه تراکم ها مجاز می باشد.
بلند مرتبه سازی	۲۰۰۰ متر مربع	۳۰٪	۱۰۰	۲۴۰٪	۲	۸	بلند مرتبه سازی فقط در بر معابر ۲۰ متر به بالا مجاز می باشد.
اقامتی - توریستی	۱۰۰۰ متر مربع	۴۰٪	-	۸۰٪	۲	۲	کاربری مجاز شامل مجتمعهای اقامتی - توریستی می باشد .
جهانگردی - پذیرایی	مطابق جدول ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری جهانگردی - پذیرایی (عمومی و عام المنفعه) و با کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مجاز می باشد .						

تبصره ۱: در صورتی که بنا به هر دلیلی در هر یک از تراکم های فوق الذکر تصمیم به احداث ساختمانی با تراکم بیشتر از تراکم مجاز گرفته شود موضوع بایستی در کارگروه شهرسازی و معماری مطرح گردد.

تبصره ۲: در صورتی که در تراکم مسکونی، تعداد واحدها بیش از ۲۰ واحد باشد نقشه های معماری آن باید به تایید کمیته فنی کارگروه شهرسازی و معماری برسد.

تبصره ۳: تراکم مجاز و نحوه تفکیک در اراضی با کاربری جهانگردی- پذیرایی مطابق جدول ضمیمه در بخش مربوطه می باشد.

تبصره ۴: چنانچه مساحت ملک در حوزه تراکمی تجاری - مسکونی بین ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر مربع باشد، سطح اشغال مجاز همان ۶۰ درصد و تراکم مجاز به ۱۸۰ درصد و ۳ طبقه تقلیل می یابد.

۱- برای احداث هر گونه ساختمان، بنای الحاقی، تغییرات و تعمیرات اساسی، توسعه و بازسازی ساختمان می بایست از شهرداری مجوز گرفته شود
۲- احداث هر گونه واحد و یا مجتمع ساختمانی (اعم از عمومی یا خصوصی) در محدوده شهر صرفاً در صورت مطابقت با نقشه کاربری، ضوابط و مقررات طرح هادی در محل و مکان تعیین شده مجاز می باشد.

۳- احداث ساختمان فقط در یک جبهه ملک (شمالی) و رعایت حداقل ۲/۵ متر فاصله از حد نهایی با توجه به موقعیت محلی و سایر ضوابط مجاز می باشد.

۴- احداث فضاهای بهداشتی اختصاصی و یا عمومی بمیزان استاندارد و مقرر شده از سوی اداره بهداشت عمومی در کلیه واحدها از هر نوع الزامی است

۵- احداث هر گونه واحد مولد گرد و غبار و دود، بوهای مزاحم، سروصداهای زیاد، آلوده کننده آبهای جاری در محدوده طرح ممنوع است.

۶- رعایت ضوابط ایمنی در ساخت و بهره برداری (بر اساس استانداردهای رسمی مربوطه) در کلیه ابنیه الزامی است.

۷- جنس رویه داخلی دیوارها در واحدهای زیر الزاماً می بایست از مصالحی نظیر کاشی، سرامیک و سنگ استفاده شود: حمامها، نانواییها، شیرینی فروشی ها، درمانگاهها، آزمایشگاهها، فروشگاههای مواد لبنی و خوراکی، رستورانها و غذاخوری های دیگر نظیر ساندویچی ها.

۸- تعداد طبقات مجاز دو طبقه و بیش از آن بر اساس جدول حوزه های تراکمی مجاز می باشد.

۹- تامین پارکینگ با رعایت ضوابط و مقررات مندرج در بخش پارکینگ میبایست صورت پذیرد.

- ۱۰- نصب هر گونه قطعات و الحاقات تاسیساتی بجز لوله گاز در نمای کلیه واحدهای ساختمانی ممنوع است .
- ۱۱- استفاده از زیرزمین در حد سطح اشغال مجاز در کلیه واحدها مشروط به رعایت این نکات است ، ارتفاع نورگیر مشرف به معبر ۰/۹۰ متر با حداکثر ارتفاع ۲/۴۰ متر از کف تمام شده تا زیر سقف تمام شده باشد . استفاده از معبر و فضای عمومی حتی به منظور تسهیل دسترسی ممنوع است .
- ۱۲- احداث هر گونه پله و متعلقات آن جزء زیربنا محسوب شده و می بایست داخل زمین قرارگیرد ، (جزء تراکم مجاز محسوب می گردد .) حداقل عرض راه پله ها در بناها با کاربری خدماتی و مسکونی نباید از ۱/۲۰ کمتر باشد و به ازای هر ۱۰ عدد پله ، یک پاگرد به ابعاد حداقل ۱/۲ * ۱/۲ متر الزامی است و ارتفاع نباید از ۱۷ سانتی متر بیشتر باشد .
- ۱۳- حداقل ارتفاع از کف تمام شده تا زیر سقف واحدهای صنفی زیر از ۳/۵۰ متر و حداکثر از ۶ متر نباید تجاوز نماید . نانوائیها ، حمامها ، درمانگاهها ، آزمایشگاهها ، فروشگاههای بزرگ و سوپرمارکتها ، (واحدهای مذهبی و فرهنگی نظیر مساجد ، سینماها ، آمفی تاتر تابع ضوابط و مقررات مربوط به خود هستند .)
- ۱۴- حداقل ارتفاع برای بقیه کاربری ها از ۲/۸۰ متر نباید کمتر باشد .
- ۱۵- عمق واحدهای تجاری و فعالیتهای عمومی به غیر از واحدهای بهداشتی ، درمانی ، دفاتر خدماتی بازرگانی از حداکثر ۱۲ متر بیشتر نخواهد بود .
تبصره : بازسازی واحدهای موجود با عمق بیش از ۱۲ متر به همان میزان موجود مجاز خواهد بود .
- ۱۶- احداث ساختمان در هر قسمت از زمین فقط با رعایت مقررات ساختمان مربوط به حوزه خود و دیگر مقررات و مستثنیات ذیربط میسر می باشد . .
- ۱۷- میزان تراکم بر اساس مساحت اراضی قبل از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می گردد .
- ۱۸- میزان سطح اشغال بر اساس مساحت زمین بعد از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می گردد.

۱-۴-۱- رعایت حریم گذرگاه و اراضی عمومی و مرزمالکیتها

هیچ قسمت یا جزئی از یک ساختمان نمی بایست از حد بر و حریم گذرگاه و اراضی عمومی و همچنین از مرز مالکیت زمینی که در آن ساخته می شود تجاوز نماید و احداث بالکن در صورتیکه از حد زمین مجاور گذرگاه اصلی تجاوز ننماید مجاز است .

تبصره ۱- احداث جای گلدان و سایبان پنجره و امثال آن حداکثر تا ۳۰ سانتیمتر برجستگی در صورتیکه ارتفاع آن از کف گذرگاه حداقل ۳/۵ متر باشد مجاز است .

تبصره ۲ - احداث هر نوع پنجره و نورگیر در زیرزمین ، هم سطح کف گذرگاه اکیداً ممنوع است . نورگیر زیرزمین تنها در بدنه دیوار و عمود بر کف گذرگاه تا ارتفاع ۹۰ سانتیمتر مجاز است .

تبصره ۳- پیش آمدگی سقف آخر به منظور باران گیر حداکثر به میزان ۸۰ سانتیمتر در صورتیکه ارتفاع آن از کف گذرگاه کمتر از ۳/۵۰ متر نباشد بلامانع است .

۲-۴-۱- مقررات ویژه ساختمانی

- ۱- ارتفاع ساختمانها براساس حداکثر زیربنای مجاز در طبقات برای هر تراکم محاسبه میگردد .
- ۲- ساختمانهایی که بیش از ۲۰۰۰ مترمربع زیربنا داشته باشند می بایست در صورت لزوم با هماهنگی اداره برق محل مناسبی را جهت استقرار تاسیسات برق در داخل یا خارج ساختمان احداث نمایند .
- ۳- از این پس کلیه ساختمانهای احداثی با هر گونه کاربری نسبت به رعایت کلیه مسائل زیست محیطی دفع فاضلاب اقدام نمایند و آن را به تأیید مهندس تاسیسات دارای پروانه اشتغال برسانند .
- ۴- نصب آسانسور در بناهای بیش از ۴ طبقه الزامی است . (بدون احتساب پیلوت و زیرزمین)
- ۵- نصب هر گونه تاسیسات و تجهیزات از قبیل لوله های آب ، برق ، گاز ، دودکش ، تلفن و هواکش که در ارتباط با آسانسور نباشد در فضای آسانسور ممنوع است .
- ۶- علاوه بر لزوم رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ در محاسبات ایستائی سایر مقررات مربوط به زلزله بایستی در طراحی ها و اجراها مورد نظر قرار گیرد .
- ۷- رعایت مقررات ملی ساختمان و شهرسازی بالاخص ماده ۳۵، ۳۴، ۳۱، ۳۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در طراحی ، اجرا و نظارت کلیه ساختمانها و با هر نوع کاربری الزامی می باشد.

۱-۵- ضوابط و مقررات ساختمانهای مسکونی

الف) کاربریهای مجاز در منطقه مسکونی و شرایط استقرار آن

در منطقه مسکونی در هر قطعه زمین استقرار یک و یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه بلامانع است. تراکم پایه پیشنهادی در ضوابط احداث ساختمانهای مسکونی ۱۰۰ درصد و با سطح اشغال ۵۰ درصد و در (۲ طبقه) تعیین می گردد. چنانچه زمینی با توجه به ویژگیهای معبر مجاور (۱۲ متر به بالا) بتواند تراکم ساختمانی بیشتری را اختیار نماید (مطابق جدول حوزه های تراکمی) باید بخشی از اضافه ارزش بدست آمده را برای عمران شهر در اختیار صندوق عمران شهر قرار دهند. اخذ اضافه ارزش با تصویب شورای اسلامی شهر که به تأیید مراجع قانونی رسیده باشد، صورت می پذیرد و عواید حاصله باید صرفاً جهت تملک کاربریهای عمومی هزینه گردد.

- دیگر عملکردهای مجاز به استقرار در منطقه عملکردهای مسکونی

- در این اراضی علاوه بر احداث واحدهای مسکونی سایر استفاده ها مشروط به رعایت کاربری طرح مصوب به این شرح مجاز میباشد.
- احداث تاسیسات آموزشی در سطح مهد کودک، کودکستان و دبستان طبق ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس
 - احداث درمانگاه و مرکز بهداشت طبق ضوابط وزارت بهداشت و درمان
 - احداث تاسیسات رفاهی در سطح شیرخوارگاه و مرکز مشاوره و رفاه خانواده طبق ضوابط سازمان بهزیستی
 - احداث واحدهای مربوط به مشاغل خانگی مانند مطب پزشک، آرایشگاه، دوزندگی، تدریس خصوصی، کارگاه صنایع دستی در ساختمان یک و دو واحدی با مالکیت واحد.
 - احداث زمینهای بازی و پارک کودک، مشروط بر اینکه دسترسی های آن از معابر اصلی و عبوری نباشد.
 - احداث سالنهای ورزشی و تفریحات سالم و کلوپ های ورزشی مشروط بر اینکه دسترسی های آن از خیابانهای اصلی و عبوری نباشد.

۱- احداث یک واحد تجاری محله ای در هر قطعه ، موقعی که معبر مجاور کاربری مسکونی عرض ۱۲ متر و بیشتر داشته باشد و حق تعیین کاربری پرداخت شود ، بلامانع است .

تبصره ۱ : در کلیه موارد فوق ، که استفاده های مجاز ، غیر از مسکن ، انجام می گیرد ، سطح فضای باز در هر یک از پلاکها می بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی ، هر کدام بیشتر است ، رعایت گردد .

تبصره ۲ : در کلیه مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده های مجاز به جز مسکن انجام می پذیرد ، سطح کل طبقات در هر یک از پلاکها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی ، هر کدام که کمتر است ، رعایت گردد .

تبصره ۳ : سطح زیر بنای واحدهای مربوط به مشاغل خانگی حداکثر ۱۰ درصد زیربنا و یا حداکثر معادل ۳۰ مترمربع ، بدیهی است همه این واحدها مشمول پرداخت عوارض ویژه تجاری با توافق شهرداری خواهد شد .

تبصره ۴ : در مواردی که واحدهای مربوط به مشاغل خانگی در حوزه اراضی مسکونی و به صورت مشترک احداث می شود ، بایستی فضاهای مسکونی دارای دسترسی مستقیم به معابر باشند .

تبصره ۵ : احداث انواع کارگاههای مجاز و صنایع خانگی بر اساس ضوابط سازمان محیط زیست مجاز می باشد .

تبصره ۶ : چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته و مساحت آن بر اثر اصلاح مسیر یا تعریض معبر ، کمتر از ۵۰ متر مربع و عمق آن بیشتر از ۳ متر باشد ، مشروط بر اینکه دارای سند مالکیت معتبر بوده و تاریخ صدور آن قبل از تصویب طرح باشد ، در ازای خسارات وارده می تواند به احداث یک واحد تجاری مبادرت نماید و این واحد نیز می تواند فقط به خدمات محله ای از قبیل خواربارفروشی ، سبزی فروشی ، فروش لوازم التحریر ، نانوائی و ... اختصاص یابد .

باقیمانده املاکی که در تعریض و یا اصلاح مسیر قرار می گیرند و در مجاورت معابر سریع یا نسبتاً سریع شهری واقع می شوند ، از این ضابطه مستثنی هستند .

تبصره ۷: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمانهای دولتی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه و ارایه مدارک مثبت و تایید کمیته فنی کارگروه شهرسازی و معماری، ملک مذکور دارای کاربریهای مجاز منطقه مسکونی می گردد.

تبصره ۸: طرح احداث مجموعه های مسکونی و خدماتی در اراضی بالای ۲۰۰۰ مترمربع و یا با زیربنای ۲۰۰۰ مترمربع در هماهنگی با ضوابط اعلام شده تهیه و به تصویب کارگروه شهرسازی و معماری برسد. امضای مهندس شهرساز برای موارد مذکور الزامی است.

ب- کاربری غیر مجاز در منطقه عملکرد مسکونی:

در این منطقه ایجاد عملکردهای تجاری، صنایع غیر خانگی، دامداری، مرغداری و موارد مشابه و نیز کاربریهای خدماتی شهری و سایر کاربریها به جز کاربریهای مجاز ممنوع می باشند.

تبصره: چنانچه در جانمایی کاربریهای موجود یا مصوب طرح هادی قبلی که بعنوان کاربری وضع موجود تثبیت شده اند، مغایرتی با کاربریهای پیشنهادی طرح هادی مشاهده شود، کاربری وضع موجود یا طرح هادی تجدید نظر ملاک عمل خواهد بود. مگر آنکه آگاهانه کاربری مذکور بعنوان کاربری پیشنهادی اصلاح وضعیت شده باشد.

- اراضی با کاربریهای خدماتی طرح هادی قبلی که به صورت غیر مجاز ساخت و ساز غیر طرح مصوب داشته اند و در طرح جدید کاربری موجود آنها نمایش داده شده جهت ادامه فعالیت می بایست پس از توافق با شهرداری و تعهد قبول پرداخت توافق قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰، مورد را در کارگروه شهرسازی و معماری مطرح سازد.

- هرگاه کارگروه شهرسازی و معماری با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه بندی کاربریها تشخیص دهد که ساختمانها و تاسیسات احداث شده و بهره برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی سازد و در اساس طرح هادی شهر موثر نیست و با اصلاح و تعدیل موافقت نماید، بر مبنای توافق اقدام خواهد شد و در صورت مخالفت کارگروه با موضوع برابر مفاد تبصره یک ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداریها رفتار خواهد شد.

جدول شماره ۲ - کاربری های مجاز در محله ، ناحیه و شهر

مقیاس نوع کاربری	محله ای	ناحیه ای	شهر و فراتر
تجاری	خوارو بارفروشی ، میوه فروشی ، نانوايي ، قصابی ، خشک شویی ، نفت فروشی ، نوشت افراز فروشی	تعاونیهای مصرف . شعب بانکها ، تعمیرات کفش ، شیرینی فروشی ، آرایشگاه ، دوزندگی	بازار و بازارهای روز ، بنگاه معاملات املاک و تلفن ، فروش لوازم خانگی ، لباس فروشی ، کیف و کفش فروشی ، کتاب فروشی ، بنگاه فروش اتومبیل ، شعب مرکزی بانکها و بازار روز
آموزشی	مهد کودک ، کودکانستان ، آمادگی ، مدرسه ابتدایی - راهنمایی ، کلاس تدریس خصوصی	مدرسه راهنمایی ، دبیرستان ، هنرستان ، کلاس نهیضت سواد آموزی ، حرفه ای ، هنرکده ها	مدارس اسلامی ، موسسات آموزش زبان ، هنرستانهای صنعتی ، دبیرستان ، مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنایی
آموزش عالی	-	-	مجتمع های آموزش حرفه ای ، مدارس ، دانشگاهها و دانش سراها ، مراکز تحقیقات و حوزه های علمیه
فرهنگی و مذهبی	کتابخانه کودکان ، کتابخانه های درجه ۵ ، ویدئو کلوپ ، کافی شاپ مساجد کوچک ، تکایا ، حسینیه ها	کتابخانه های درجه ۳ و ۴ و سالن اجتماعات ، کانونهای فرهنگی ، باشگاه های تفریحات سالم ، مساجد و فاطمیه ها	اماکن و محوطه های تاریخی ، حوزه ها ، موسسات انتشاراتی ، کتابخانه های بزرگ ، سینما ، تئاتر ، سالن اجتماعات ، مراکز تفریحی ، باغ وحش ، بناهای تاریخی ، نمایشگاهها ، مساجد اصلی شهر ، خانقاه ، کلیسا ، کنیسه ، معبد ، امازاده ، بقاع متبرک . آتشکده
جهانگردی و پذیرائی	قهوه خانه ، ساندویچ فروشی ، بستنی و آبمیوه فروشی	طباخی ، کبابی ، جگرکی ، کله پاچه فروشی ، آب میوه و بستنی فروشی	رستوران ، سالن غذاخوری ، تالار ، چلوکبابی ، هتل ، مهمان سرا ، مهمان خانه ، مسافرخانه ، پانسیون ، خوابگاه
حمل و نقل و انبار	کوچه ها و خیابانهای دسترسی به منازل ، خیابانهای دسترسی درون محله ای و پارکینگ های کوچک مرکز محله	خیابانهای دسترسی درون نواحی و جداکننده های محلات و پارکینگ های مرکز ناحیه ، ایستگاههای مینی بوس و تاکسی	خیابانهای درجه یک و دو و نسبتاً سریع ، کمربندی و پایانه های مسافربری و باربری ، فرودگاهها ، ایستگاههای قطار ، سردخانه ها ، میدان ، تخلیه بار و بارگیری ، محوطه های گمرکی
اقامتی - توریستی	خوابگاه دانشجویی - رستوران	هتل آپارتمان - متل - مهمانسرا - تالار پذیرایی	هتل - مجتمع تفریحی - توریستی

ادامه جدول شماره ۲- کاربری های مجاز در محله ، ناحیه و شهر (دنباله)

مقیاس نوع کاربری	محله ای	ناحیه ای	شهر و فراتر
بهداشتی و درمانی	تزریقات و مطب ، بهداشت خانواده گرمابه ، رختشوی خانه ، توالت عمومی	مراکز بهداشت خانواده ، داروخانه ، کلینیک ، مطب	درمانگاه ، آزمایشگاه ، رادیولوژی ، بیمارستان ، اورژانس ، دراگ استور ، زایشگاه ، تیمارستان ، مراکز توان بخشی ، سرای سالمندان ، مجتمع های خدمات حمایتی
ورزشی	زمین های بازی کوچک ، پارک کودک . سالن بدنسازی	زمین های ورزشی و سالن های کوچک	کلوپ های ورزشی ، زمینهای ورزشی ، استخر ، زورخانه ، باشگاه ها و استادیومهای ورزشی ، پیست اسکی
اداری و انتظامی	شورای محله -	شهرداری نواحی ، دفتر اسناد رسمی ، دفاتر ازدواج و طلاق ، دفاتر پست و کیوسکهای راهنمایی و رانندگی	دادسراها ، ادارات ، شهرداری ، شورای شهر ، حوزه های مالیاتی ، مراکز انتظامی ، اوقاف ، فرمانداری ، قرارگاه ها ، کلانتری
فضای سبز	پارک محله ای ، باغات موجود	پارک ناحیه ای و باغات موجود ، حریم های سبز ، رودخانه ها و مسیل ها	پارک شهر ، پارک جنگلی ، باغات و مزارع ، جنگلها ، فضای سبز حفاظت شده
صنعتی	کارگاه های کوچک خدماتی فنی و تجاری	خیاطی ، تعمیرات لوازم برقی ، تعمیرگاه مجاز برخی از خودروها ، کفاشی ، تعمیرگاه لوازم الکترونیکی	تعمیرگاه های مجاز برخی از خودروها ، کارخانجات صنعتی غیر آلاینده و غیر مزاحم ، نیروگاه های برق
تاسیسات و تجهیزات شهری	پست های کوچک برق (ترانس) ، محل جمع آوری زباله ، کیوسک تلفن ، باجه پست	مراکز فنی و خدماتی شبکه تلفن ، پست های فرعی برق ، پمپ بنزین	مراکز اصلی پست و تلگراف و تلفن ، تاسیسات آب و برق و گاز ، ایستگاه آتش نشانی ، تاسیسات اصلی جمع آوری زباله

ب) ضوابط و مقررات تفکیک اراضی در بافت مسکونی

- ۱- حداقل مساحت زمین (قطعه تفکیکی) برای بنای مسکونی بصورت مجموعه یا بلند مرتبه سازی ۲۰۰۰ متر مربع می باشد.
- ۲- حداقل مساحت تفکیک هر قطعه زمین مستحدثی در بافت مسکونی ۲۵۰ مترمربع می باشد.
- ۳- اراضی مسکونی ستاره دار (*) این اراضی از ضوابط تفکیک، تراکم و احداث بنای حوزه مسکونی تبعیت می کنند اما تفکیک و احداث بنا در این اراضی منوط به تصویب شورای اسلامی شهر و پرداخت کلیه عوارض و همچنین سهم خدمات محله ای معادل ۷ متر مربع و بررسی نقشه های معماری در کمیته فنی کارگروه شهرسازی و معماری و تأیید کارگروه شهرسازی و معماری می باشد.
- ۴- تجمع پلاکهای ثبتي در کاربری مسکونی و تفکیک مجدد آنها بر پایه حدنصاب این ضوابط و مقررات بلامانع می باشد.

ج) اراضی اقامتی - توریستی

کاربری مجاز این اراضی شامل مجتمع های اقامتی - توریستی می باشد، در صورتی که این اراضی قبل از تهیه طرح هادی به طور قانونی تفکیک شده اند از ضوابط قبلی پیروی خواهند نمود (مثل شهرک امیر دشت)، اما اراضی پیشنهادی جدید این حوزه کاربری موظف به رعایت حد نصاب تفکیک حداقل ۱۰۰۰ متر مربع و سطح اشغال حداکثر تا ۴۰ درصد و تراکم حداکثر تا ۸۰ درصد تا دو طبقه می باشد، سایر ضوابط احداث بنا در این حوزه مطابق حوزه کاربری مسکونی می باشد.

توجه: این املاک در ازای تفکیک موظف به پرداخت کلیه عوارض قانونی و سهم خدمات (۷ متر مربع) ذکر شده در شماره ۳ بند قبل (ب) می باشد.

تبصره ۱: طرح احداث مجموعه اقامتی - توریستی در اراضی بالای ۲۰۰۰ مترمربع در هماهنگی با ضوابط اعلام شده توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط تهیه و به تصویب کمیته فنی کارگروه شهرسازی و معماری برسد.

تبصره ۲: کلیه نقشه های تفکیکی بایستی توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار از سازمان نظام مهندسی تهیه و تأیید گردد.

مقررات و ضوابط ویژه در خصوص تامین خدمات در کاربریهای مسکونی ستاره دار و اقامتی - توریستی :

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

جدول شماره ۳- تامین خدمات در کاربریهای مسکونی ستاره دار و اقامتی - توریستی :

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

توضیح ۱ - در صورت تشخیص کارشناسی شهرداری ، مالکین کلیه عرصه هایی که واگذاری اراضی آنها (سهم رایگان شهرداری) از ۲۵۰ مترمربع کمتر باشد ، می توانند بجای درصد مورد نظر اراضی ، معادل ارزش افزوده روز آن را پس از تصویب شورای اسلامی شهر به حساب شهرداری واریز نمایند .

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

۱-۶- مقررات احداث بنا

الف - عمومی

۱- پیش آمدگی بنا در داخل محدوده قطعه زمین تفکیکی نسبت به هر ضلع زمین در طرفین با رعایت مقررات ملی ساختمان و اصول فنی مجاز می باشد.

۲- احداث بنا در قطعات شمالی - جنوبی فقط در جبهه شمالی قطعه تفکیکی و در قطعات شرقی - غربی فقط در جبهه غربی قطعه تفکیکی به میزان ۵۰ درصد طول زمین مجاز است .

۳- احداث پیلوت در طبقه همکف در زیر ساختمان مسکونی جهت استفاده (پارکینگ و انباری واحد های مسکونی ، رختشویخانه ، موتورخانه ، محل بازی کودکان و پلکان) تا مساحت حداکثر ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز بوده و جزء سطح تراکم بنا محسوب نمی گردد

۴- احداث زیرزمین در زیر پیلوت و یا در زیر ساختمان مسکونی در حد سطح اشغال مجاز جهت استفاده (پارکینگ ، انباری . رختشویخانه ، موتورخانه و پلکان) تا مساحت حداکثر ۵۰ درصد سطح کل زمین با استفاده از پنجره و نورگیر از یک یا چند جهت بنای احداثی مجاز بوده و جزء سطح تراکم بنا محسوب نمی گردد .

- ۵- سطح پیلوت در محاسبه سطح کل زیر بنا منظور می گردد ، ارتفاع پیلوت از کف تمام شده تا زیر سقف حداکثر $2/40$ سانتیمتر و ارتفاع زیرزمین حداکثر $2/40$ سانتیمتر می باشد . در صورت تغییر کاربری و یا افزایش ارتفاع به عنوان تراکم محسوب می گردد .
- ۶- به ازای هر بر اضافه ۵ درصد به حداکثر سطح اشغال مجاز (طبقه همکف و بالاتر) اضافه خواهد شد .

ب - همکف

- ۱- پیش آمدگی ساختمان مانند بالکن ، پلکان و ایوان ، به خارج از حد قطعه تفکیکی طبق شرایط زیر و با تاکید بر رعایت ضوابط سازه ای مطابق با آئین نامه ۲۸۰۰ بلامانع می باشد .
- الف - در معابر زیر ۱۲ متری پیش آمدگی کلاً ممنوع است .
- ب - در معابر ۱۲ متری تا ۲۰ متری ۸۰ سانتیمتر پیش آمدگی مجاز است . مشروط به اینکه تا کف معبر حداقل $4/80$ متر ارتفاع داشته باشد و جزء تراکم محسوب می گردد .
- ج - در معابر بالای ۲۰ متر $1/20$ سانتیمتر پیش آمدگی مجاز میباشد . مشروط به اینکه تا کف معبر حداقل $4/80$ متر ارتفاع داشته باشد و جزء تراکم محسوب می گردد .
- د - سقف باران گیر در طبقه آخر نیز همانند موارد بالا میباشد . مشروط به اینکه تا کف معبر حداقل $3/5$ متر فاصله داشته باشد و جزء تراکم محسوب نمی شود .
- ۲- هر نوع بالکن یا ایوان سرپوشیده و مسقف که تحت ضوابط و مقررات ساختمانی احداث نگردد اعم از اینکه یک طرف یا چند طرف آن باز شود کلاً جزء سطح زیر بنا محسوب می گردد.
- ۳- کلیه اتاق های اصلی ، آشپزخانه و سرویس بهداشتی بایستی دارای نورگیری طبیعی بوده و احداث نورگیر (پاسیو) در واحد مسکونی برای آشپزخانه و سرویس با ابعاد حداقل 2×3 متر و برای اتاقهای اصلی حداقل 3×4 متر در هر نقطه مجاز است .

۴- حداقل عرض هر اتاق از داخل ۲/۵ متر و حداقل مساحت آن ۷/۵ مترمربع می باشد ، حداقل عرض آشپزخانه ۲ متر و حداقل مساحت آن ۶ مترمربع می باشد .

۵- ایوان های مسقف ۳ طرف باز به شرط آنکه عمق آنها از ۲ متر تجاوز نکند یک سوم مساحت آن ها جزء زیربنا محسوب می گردد .

۶- ایوانهای (بالکن) مسقف دو طرف باز تا عمق حداکثر ۲ متر یک دوم مساحت آن ها جزء زیربنا محسوب خواهد شد .

۷- ایوانهای (بالکن) مسقف یک طرف باز تا عمق حداکثر ۲ متر دو سوم مساحت آنها جزء زیربنا محسوب خواهد شد .

۸- ایوانها ، بالکن ها و تراس های مسقف با عمق بیش از ۲ متر اعم از اینکه ۱ ، ۲ و یا ۳ طرف باز یا بسته باشد کاملاً جزء زیربنا محسوب می گردد .

ج- ورودی

۱- عقب نشینی درب خانه هائی که مستقیماً به معبر عمومی بن باز متصل می شود ضروری است این عقب نشینی نباید از ۱/۲۰ متر کمتر باشد .

۲- عقب نشینی درب خانه ها جزء زیربنا محسوب نخواهد شد .

د- زیرزمین : سطح زیرزمین به شرط رعایت کلیه ضوابط جزء تراکم محسوب نخواهد شد ، در غیر اینصورت تماماً جزء تراکم محسوب می گردد .
احداث زیرزمین یا استفاده از آن بعنوان مسکن ممنوع است.

ه - حیاط و فضاهای داخلی

۱- حیاط خلوت و نورگیرهای با مساحت ۱۲ متر و بیشتر جزء تراکم محسوب نمی شود.

و - سقف و دیوار و نما

- ۱- ارتفاع هر یک از طبقات مسکونی از کف تمام شده همان طبقه تا زیر سقف معادل $2/80$ متر و حداکثر معادل ۳ متر می باشد و چنانچه آخرین طبقه با سقف شیبدار اجرا گردد ارتفاع بلندترین قسمت آن از کف طبقه فوق حداکثر $4/5$ متر تعیین می گردد . (ضمناً تا شیب ۳۰ درصد مجاز می باشد) .
- ۲- حداقل شیب ۲۰٪ برای سقفهای شیروانی و استفاده از جان پناه ایمن به ارتفاع $0/8$ متر از کف بام برای بامهای مسطح ضروری است.
- ۳- نصب کولر و هر گونه تاسیسات بر روی سقف باید با عقب نشینی حداقل دو متر از دیوار نمای رو به معبر باشد .
- ۴- حداقل ضخامت دیوار باربر $0/35$ متر ، دیوارهای جدا کننده خارجی $0/22$ متر و حداقل ضخامت دیوارهای جداکننده داخلی $0/12$ متر می باشد .
- ۵- حداقل ارتفاع دیوار حیاط مجاور با معبر عمومی و همسایگان $2/2$ متر از سطح متوسط معبر است .
- ۶- ارتفاع دیوار در صورتی که فاصله آن از معبر یا همسایه کمتر از ۳ متر باشد $2/5$ متر خواهد بود .
- ۷- کلیه سطوح نمایان ساختمانها که از داخل معابر قابل مشاهده است ، اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی یا سقف ، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هم آهنگ نماسازی شود .
- ۸- صدور پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی اصلی و جانبی است .

ز- گشودگی

- ۱- نسبت گشودگی (نورگیر ، هواکش ، در ، پنجره و ...) روی دیوار به سطح همان دیوار نباید از یک ششم کمتر و از یک چهارم بیشتر باشد .
- ۲- ابعاد هر پنجره روی دیوار مشرف به معبر نباید از $1/6$ متر (ارتفاع) و $0/7$ متر (عرض) تجاوز کند .
- ۳- حداقل ارتفاع کف پنجره در دیوار مشرف به معبر از نظر اشراف چنانچه ساختمان بیش از ۲ متر با معبر فاصله داشته باشد $1/2$ متر بوده و کمتر از آن $1/7$ متر می باشد .
- ۴- حداقل فاصله نورگیر از دیوار ساختمان ملک مجاور در ساختمانهای ۲ طبقه به بالا ۳ متر می باشد.

۱-۶-۱- ضوابط بلند مرتبه سازی (انبوه سازی مسکن)

- صدور مجوز برای بلند مرتبه سازی در تراکمهای مسکونی تصویب شده در طرح هادی و بیش از آن در صورت تصویب در کارگروه معماری و شهرسازی امکان پذیر است .
- حداقل مساحت جهت بلند مرتبه سازی ۲۰۰۰ مترمربع می باشد .
- بلند مرتبه سازی در بر معابر با عرض حداقل ۲۰ متر به بالا مجاز می باشد .
- تراکم پایه ۱۰۰٪ و حداکثر تراکم مجاز ۲۴۰٪ (با اخذ عوارض) می باشد .
- تامین سرانه خدمات به میزان ۷ متر مربع برای هر نفر و واگذاری رایگان آن به شهرداری ضروری می باشد .
- حداقل عرض قطعات تفکیکی مشرف به معبر اصلی ۱۵ متر تعیین می گردد.
- حداکثر سطح اشغال در همکف ۳۰ درصد و ۷۰ درصد مازاد به عنوان فضای باز خواهد بود که عبور وسایط نقلیه متعلق به ساکنان مجتمع به صورت مسطح و با رامپ از فضای آزاد مجاز می باشد .
- هرگونه درخواست احداث بنا به صورت بلند مرتبه سازی لازم است به صورت موردی همراه با نقشه های معماری در کارگروه شهرسازی و معماری مطرح گردد.
- کل سطح طبقه همکف می تواند بصورت پیلوت برای تامین پارکینگ و راههای ارتباطی (راه پله و آسانسور) و سرسرای عمومی (لابی) و انباری مورد استفاده قرار گیرد .
- احداث زیرزمین به وسعت ۶۰ درصد مساحت کل زمین صرفاً برای تامین پارکینگ ، موتورخانه و انباری واحدهای مسکونی مجاز است .
- ارتفاع پیلوت و زیرزمین حداکثر ۲/۴۰ متر تعیین می گردد .
- حداکثر نورگیر زیرزمین ۱/۲۰ متر از کف تمام شده معابر یا محوطه قطعه خواهد بود .
- حداکثر تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی ۸ طبقه بدون احتساب زیرزمین و پیلوت می باشد .
- حداقل سطح مفید واحدهای مسکونی ۷۵ مترمربع می باشد . (بدون مشاعات)

- محل استقرار فضاهای مشاعی می بایستی به نحوی در پلان معماری طراحی گردند که کلیه ساکنان مستقیماً به آن دسترسی داشته باشند .
- نصب آسانسور در ساختمانهای ۴ طبقه و بیشتر الزامی است (پیلوت جزء طبقات محسوب نمی شود .)
- زیربنای پیلوت و زیرزمین و پله فرار جزء تراکم محسوب نمی گردد .
- در نظر گرفتن درز انقطاع به اندازه ۲ درصد ارتفاع ساختمان (تراز روی فونداسیون تا تراز پوشش نهایی) در مجاور پلاکهای اطراف الزامی است .
- به ازای هر واحد مسکونی می بایست یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود .
- ارائه پلان پارکینگ به هنگام بررسی طرح معماری در کمیته فنی و تأیید کارگروه شهرسازی و معماری و یا صدور پروانه احداث بنا توسط شهرداری الزامی می باشد .
- محل استقرار ساختمان در ۴۰ درصد شمال زمین خواهد بود .
- چنانچه تعداد واحدهای مسکونی در یک قطعه ۱۰ واحد و بیشتر باشد ، احداث محل بازی بچه ها حداقل ۵۰ مترمربع ، لابی حداقل ۴۰ مترمربع ، نگهبانی و اطلاعات و یک اطاق هیئت مدیره حداقل ۲۵ مترمربع و حداکثر ۵۰ مترمربع الزامی است . کلیه فضاهای فوق الذکر مشاعی بوده و میبایستی در همکف در نظر گرفته می شود .
- کلیه سطوح فضاهای مشاعی به جز پیلوت جزء تراکم مجاز مسکونی محسوب می گردند و شامل پرداخت عوارض صدور پروانه می باشد .
- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۲۴۰ درصد می باشد .
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان و شهرسازی در احداث ساختمانهای بلندمرتبه و انبوه سازی الزامی می باشد.

۲-۶-۱- ضوابط و مقررات کلی احداث مجتمع های مسکونی

- ۱- به منظور ایجاد امنیت و تامین آسایش ساکنین مجموعه ها در هنگام تهیه طرح محوطه سازی نسبت به رعایت حریم مجموعه مسکونی از عرصه های مجاور و طراحی ورودی مجموعه هماهنگ با محیط شهری و کاربریهای پیرامون سایت اقدام گردد .

- ۲- ورودی مجموعه باید قابل کنترل بوده و در صورتیکه فاصله دورترین دسترسی پیاده بر ورودی کمتر از ۲۵۰ متر باشد تنها از یک ورودی استفاده گردد . همچنین در صورت امکان پیش بینی یک ورودی اضطراری به منظور استفاده از آن جهت رفت و آمد ساکنین ، ماشین های امدادرسانی در مواقع اضطراری نیز هنگام بسته بودن ورودی اصلی ضروری است .
- ۳- در طراحی مجموعه و معابر آن حتی المقدور مسیرهای پیاده و سواره از یکدیگر تفکیک شوند .
- ۴- راهکار مناسب جهت دفع آب باران و جمع آوری آبهای سطحی محوطه و دفع بهداشتی فاضلاب پیش بینی گردد .
- ۵- به منظور امکان اداره مناسب مجتمع های مسکونی لازم است مکانی برای مدیریت و خدمات مجموعه در نظر گرفته شود . حداقل فضای اختصاص یافته برای این منظور در مجتمع های دارای کمتر از ۲۰۰ واحد مسکونی ۶۰ مترمربع و بیش از آن ۱۰۰ مترمربع می باشد ، موقعیت این مکان حتی امکان در مرکز مجتمع و یا نزدیک ورودی اصلی باشد .
- ۶- لازم است در طرح سایت مجموعه های مسکونی سالن چند منظوره ای جهت مطالعه و انجام تکالیف مدرسه بچه ها ، کلاسهای جنبی آموزشی ، مراسم و اجتماعات لازم (جشن ، میهمانی ، عزاداری و ...) و سایر فعالیتهای عمومی پیش بینی گردد . حداقل این فضا برای مجتمع های دارای ۵۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی ۱۰۰ مترمربع می باشد و در صورت افزایش واحدهای مسکونی به ازای هر واحد اضافه ۰/۵ مترمربع به فضای فوق افزوده می گردد . موقعیت استقرار این فضا در مجموعه به گونه ای باشد که ضمن دسترسی مناسب برای ساکنین ، مستقل بوده و در مواقع برگزاری مراسم مزاحمتی را برای بلوکهای همجوار ایجاد ننماید . این بنا می تواند همجوار با مکان مدیریت مجموعه باشد .
- ۷- به منظور جلوگیری از تخریب مکرر محوطه جهت دسترسی به تاسیسات زیر بنایی ، پیش بینی و طراحی کانال مشترک تاسیساتی جهت عبور لوله های آب ، کانال برق ، فاضلاب ، گاز و سایر تاسیسات با هماهنگی ارگانهای ذیربط محل پروژه الزامی است .
- ۸- ایجاد حداقل یک فضا برای بازی بچه ها با وسعت مناسب (حداقل ۲ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی) ضروری است . موقعیت استقرار این فضا باید به گونه ای باشد که از ایمنی کافی برخوردار بوده و نیز امکان نظارت والدین بر روی آنها وجود داشته باشد .

- ۹- تامین فضای توقف اتومبیل (پارکینگ) برای ۱۰۰ درصد واحدهای مسکونی الزامی است . این پارکینگ می تواند به صورت متمرکز و با در نظر گرفتن پوشش مناسب جهت محافظت در مقابل نزولات جوی و رعایت سیمای بصری مجموعه در فضای باز لحاظ گردد ، در صورت عدم تامین پارکینگ مورد نیاز باید از تعداد واحدهای پیشنهادی کسر گردد .
- ۱۰- توصیه می شود دسترسی بیش از ۲ واحد مسکونی از طریق یک پاگرد تامین نگردد .
- ۱۱- در صورت دسترسی بیش از ۲ واحد مسکونی از یک پاگرد ، فضای مقابل ورودی واحدها باید از پاگرد مجزا باشد ، بدین منظور دسترسی به واحدها می تواند با استفاده از راهروهای منشعب از پاگرد با رعایت عرض مناسب (حداقل ۱۲۰ سانتی متر) برخورداری از نور طبیعی در روز و امنیت آن تامین گردد .
- ۱۲- پیش بینی کفش کن در فضای داخل ورودی کلیه واحدها الزامی است .
- ۱۳- هر گونه کتیبه (شیشه خور) در درهای ورودی واحدها ممنوع است و ضروری است در نقشه های اجرایی مصالح مستحکم و بادوام برای ورودی واحدها در نظر گرفته شود .
- ۱۴- مشخص نمودن موقعیت داکت ها و رایزرهای عبور انواع لوله های و کابل های مرتبط با تاسیسات مکانیکی و برقی در نقشه های مرحله اول معماری الزامی است .
- ۱۵- در نظر گرفتن پله فرار برای ساختمانهای بیشتر از ۴ طبقه با رعایت مبحث سه (۳) مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمانها در مقابل حریق) الزامی است .
- ۱۶- طراحی و نصب آسانسور به تعداد مورد نیاز در ساختمانهای بیش از چهار طبقه (از همکف) الزامی است .
- ۱۷- تامین یک واحد انباری برای هر واحد مسکونی در داخل واحد یا مشاعات با مساحت حداقل ۲ مترمربع الزامی است .
- ۱۸- به منظور پیشگیری از تبادل صدا میان واحدهای همجوار از تمهیداتی نظیر استفاده از عایق صوتی در دیوار میان واحدها و یا جانمایی فضاهایی نظیر سرویس ها ، کمد ، انباری و ... در حد فاصل میان واحدها استفاده شود . بدین منظور رعایت مبحث هجدهم مقررات ملی ساختمان (عایق بندی و تنظیم صدا) الزامی است .

- ۱۹- تهیه نقشه محوطه سازی و سایت پلان و نقشه پارکینگ با جانمایی فضاهای مورد نیاز با نمایش درب ورودی و خروجی مجموعه الزامی است .
- ۲۰- به منظور کنترل و نظارت عالیه ، طراحی سایت و معماری مجموعه های مسکونی در انطباق با ضوابط و مقررات طرح هادی مصوب بایستی به تائید کمیته فنی کارگروه شهرسازی و معماری برسد.
- ۲۱- رعایت تبصره یک ماده ۱۸ قانون تشکیل شورای آموزش و پرورش مصوب ۱۳۷۲/۱۰/۲۶ مجلس شورای اسلامی مبنی بر تامین فضاهای آموزشی در مجتمعهای مسکونی بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی الزامی می باشد . صدور پروانه احداث و پایانکار توسط شهرداری منوط به رعایت موضوع و تائید آموزش و پرورش استان می باشد.

۱-۷- ضوابط و مقررات ساختمانهای تجاری

۱-۷-۱- ضوابط عمومی (تجاری)

- ۱- واحدهای تجاری موجود در هر نقطه از شهر که دارای مجوز است با همان کاربری تجاری در شکل موجود حفظ می گردد و به هنگام نوسازی نیز مجاز به استفاده از کاربری مذکور با سطح دارای مجوز خواهند بود .
- ۲- ارتفاع واحدهای تجاری (مغازه ها) از کف تمام شده حداکثر ۵/۸۰ متر و حداقل ۳/۵ متر و حداقل دهانه مغازه (عرض) ۳/۵ متر میباشد.
- ۳- هر پنج واحد تجاری (مغازه) بایستی دارای یک سرویس بهداشتی خصوصی (دستشویی و توالت) باشد . سایر واحدهای تجاری مانند رستورانها و فروشگاههای بزرگ و ... طبق ضوابط و مقررات اداره بهداشت عمل می نمایند .
- ۴- تفکیک واحد تجاری به دو یا چند واحد کوچکتر ممنوع است ، مگر با نظر کمیته فنی ولی تجمیع دو یا چند واحد تجاری به یک واحد بزرگتر مجاز است .
- ۵- احداث زیرزمین حداکثر تا میزان ۷۰٪ سطح قطعه تجاری در زیر همان واحد همکف جهت استفاده (انبار ، موتورخانه و پارکینگ) با ارتفاع ۲/۵ متر مجاز است و حداقل ارتفاع ۱/۶۰ متر از آن در زیرزمین و حداکثر ۹۰ سانتی متر از ارتفاع زیرزمین بالای سطح زمین می تواند باشد .
- ۶- هر گونه پیش آمدگی به خارج از حدود قطعه زمین تفکیکی مجاز نبوده و صرفاً تزئینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد ایمنی با ارتفاع بیش از ۳/۵ متر از کف معبر و حداکثر تا ۳۰ سانتیمتر پیش آمدگی مجاز می باشد .

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

۸- حداکثر تراکم در کاربریهای مختلط تجاری و خدماتی ۲۴۰٪ در سه طبقه روی زیرزمین میباشد که در صورت موافقت شورای اسلامی شهر و کار گروه شهرسازی و معماری تا یک طبقه قابل افزایش بصورت تجاری در همکف و خدماتی اداری در طبقات می باشد .

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

۱۰- در ازای هر واحد تجاری تا مساحت ۱۷/۵ متر مربع ، تامین یک واحد پارکینگ به میزان ۱۵ مترمربع بدون احتساب شعاع گردش ضروری می باشد ، (در ازای هر ۱۷/۵ متر مربع بیشتر تا حداکثر ۲۵ مترمربع یک واحد پارکینگ دیگر الزامی است .)

۲-۷-۱- تجاری محله ای

- حداقل مساحت یک واحد تجاری ۱۷/۵ متر مربع است و عرض آن نباید کمتر از ۳/۵ متر و عمق آن کمتر از ۵ متر باشد .

- در حوزه های مسکونی احداث یک واحد تجاری در پلاک هایی که در بر کوچه و خیابانهای ۱۲ متر و بیشتر قرار دارند ، در صورتیکه شهرداری نیاز واحدهای تجاری محله ای را تایید نماید ، مجاز می باشد .

تبصره : مساحت این واحد تجاری معادل ۱۰ درصد مساحت ملک و یا حداکثر تا ۲۵ متر مربع می باشد.

- حداکثر ارتفاع تجاری محله ای ۴/۵ متر و حداقل ۳/۵ متر

۳-۷-۱- تجاری نواری

- احداث حداکثر دو واحد تجاری در اراضی دارای حد نصاب تفکیک (بالای ۲۵۰ متر مربع) تا مساحت کل تجاری ۵۰ متر مربع با توافق شهرداری و تامین پارکینگ در بر خیابانهای ۱۶ متر و بالاتر.

- سطح اشغال و تراکم ساختمانی مطابق حوزه کاربری مسکونی می باشد .
- احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری نواری و محله ای حداکثر به میزان ۱/۲ طول مغازه مجاز است .

۴-۷-۱- تجاری - خدماتی مختلط

- ۱- حداقل مساحت زمین جهت احداث مجتمع های تجاری ۴۰۰ مترمربع میباشد .
- ۲- تجاری مختلط پلاکهای مستقر در بر خیابان اصلی شهر (خیابان ۴۵ متری به بالا) را در بر می گیرد که طبقه همکف آن به واحدهای تجاری و طبقات بالاتر آن به واحدهای خدماتی ، اداری ، دفاتر و مسکونی اختصاص دارد .
- ۳- سطح اشغال در این نوع کاربری به شرط تامین پارکینگ مورد نیاز ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین می باشد .
- ۴- تراکم پایه این حوزه ۱۰۰٪ در ۲ طبقه و حداکثر تا ۲۴۰٪ مجاز خواهد بود .
- ۵- حداکثر عمق تجاری در این حالت ۱۰ متر می باشد .
- ۶- تمام بر پلاک های مستقر در خیابان اصلی شهر (محور ۴۵ متری) می تواند به صورت تجاری احداث گردد . حداقل عرض هر واحد تجاری ۳/۵ متر و حداکثر عمق آن ده متر می باشد .
- ۷- صدور پروانه به صورت مختلط تجاری - مسکونی و اداری مشروط به توافق با شهرداری می باشد .
- ۸- رعایت سایر خصوصیات واحدهای تجاری که در قسمت قبل ذکر گردید ، ضروری می باشد .

۵-۷-۱- ضوابط مربوط به مجتمعهای تجاری ، سوپر مارکتها و فروشگاههای بزرگ

- ۱- مساحت هر فروشگاه بزرگ و یا سوپر مارکت حداقل ۳۰ متر مربع و هر مجتمع تجاری حداقل ۹۰ مترمربع می باشد . بازای هر ۵ واحد از مجتمع تجاری به تفکیک یک سوم زیربنا برای معابر و فضاهای عمومی و دو سوم زیربنا برای مغازه ها می باشد .

- ۲- در کلیه واحدهای این بخش احداث نیم طبقه مشروط به رعایت موارد ذیل است :
- صرفاً به منظور استفاده اختصاصی (دفتر ، انبار ، محل استراحت ، رختکن و ...) جزء سطح تجاری محسوب می گردد و حداکثر به میزان یک دوم سطح همکف
 - حداقل ارتفاع نیم طبقه تا زیر سقف ۲/۲ متر خواهد بود .
- ۳- منظور نمودن تاسیسات بهداشتی اختصاصی و عمومی تفکیک شده به میزان مقرر از سوی اداره بهداشت عمومی الزامی است .
- ۴- در مجتمع های تجاری رعایت موارد زیر الزامی است :
- حداکثر زیربنا در هر طبقه (اعم از زیرزمین ، هم کف یا بالای همکف) ۷۰ درصد سطح کل زمین .
 - حداقل سطح فضای باز (بر حسب نظر طراح) در هر طبقه ۳۰ درصد سطح زمین .
 - حداقل مساحت واحد تجاری در این مجتمع ها ۱۵ مترمربع میباشد .
 - حداقل دهانه ورودی تجاری متمرکز ۶ متر میباشد .
 - حداقل عرض راهرو ۳ متر میباشد .
 - حداقل عرض پلکان یا راهروهای متفرقه و سرویس ۱/۲ متر و حداقل چشم پله ۲۰ سانتیمتر و ارتفاع پله حداکثر ۱۷ سانتیمتر تعیین گردد .
- ۵- در مجتمع های تجاری (پاساژ) حتی الامکان می بایست از دو طریق به شبکه گذرگاه های سواره ، پیاده و از طریق دو درب خروجی دسترسی ایجاد کند
- ۶- در مجتمع های تجاری (با حیاط مرکزی) دسترسی مغازه های طبقه بالاتر از همکف می بایست از طریق بالکن با عرض حداقل ۲/۵ متر تامین و سقف حیاط مرکزی می بایست سقف آخرین طبقه در نظر گرفته شود .
- ۷- در مجتمع های تجاری بازا هر ۱۵ مترمربع سطح کل زیربنا احداث ۱ محل پارکینگ ، هر یک به مساحت ۱۵ مترمربع در نظر گرفته شود.
- ۸- راهرو در مجتمع های تجاری جزو فضای بار و مشاعات محسوب می شود .
- ۹- در مجتمع های تجاری بازا هر ۱۰ واحد مغازه ای احداث یک سرویس بهداشتی ضروری است

۱۰- استقرار فعالیتهائی که بنحوی ایجاد دود ، بو ، لرزش ، سر و صدا و یا هر گونه آلودگی محیطی می نماید در مجتمعهای تجاری ممنوع است .

۱۱- در مجموعه های تجاری فاصله بین دو واحد مغازه ای روبروی هم نباید کمتر از ۵ متر باشد.

۱۲- ارائه طرح مجتمعهای تجاری به همراه پلان پارکینگ به هنگام درخواست صدور پروانه و یا بررسی موضوع در کمیته فنی و تایید کارگروه شهرسازی و معماری الزامی می باشد.

۶-۷-۱- ضوابط مربوط به خرده فروشها، تعمیراتیها، بنگاههای مشاوره، دوزندگیهای کفش و لباس ، خراطیها ، آهنگریهای سنتی ، مسگریهای سنتی

۱- احداث کلیه واحدهای این بخش تنها در مکانهای تعیین شده مجاز است .

۲- کلیه مقررات مربوطه به واحدهای بیش از ۲۰ متر مربع در این بخش نیز لازم الاجرا است .

۳- تعمیراتی ها و تعمیرگاههای اتومبیل مجاز به استفاده از پیاده رو نمی باشند و اینگونه واحدهای تجاری باید در محوطه محصور احداث شود .

۷-۷-۱- ضوابط مربوط به دفاتر خدماتی ، بازرگانی ، ادارات خصوصی ، شرکتهای و مراکز خدماتی - تفریحی و آموزشی

۱- احداث این بخش از واحدهای تجاری در بر معابر محلی ممنوع است .

۲- رعایت مقررات اداره بهداشت الزامی است .

۳- در کلیه واحدهای این بخش دسترسی تفکیک یافته پیاده و سواره ، از دو در جداگانه ، الزامی است .

۸-۱- ضوابط و مقررات کاربری آموزشی

۱- حداقل استانداردهای ساختمانی مربوط به ضوابط وزارت آموزش و پرورش بایستی رعایت و اجرا گردد.

۲- احداث حداکثر ۷۰ متر مربع ساختمان شامل (اتاق نگهداری ، سرویسهای بهداشتی مربوطه برای زندگی شبانه روزی سرایدار) در محل ورودی مجاز می باشد .

۳- احداث پیلوت در زیر ساختمان اصلی جهت استفاده (انبار ، پناهگاه ، سالن ورزش و هر نوع استفاده آموزشی) حداکثر تا ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز است .

۴- احداث زیرزمین در صورت امکان در زیر ساختمان اصلی یا زیر پیلوت حداکثر تا ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز است .

۵- از نظر حفاظت و ایمنی و آرامش ، بنای آموزشی بایستی در قسمتی از زمین احداث گردد که حداقل ۱۰ متر از لبه حریم شبکه ارتباطی فاصله داشته باشد .

۶- در بر گذرهای اصلی اراضی ، باید زمینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر جهت توقفهای کوتاه مدت اتومبیل مراجعین ایجاد شود . مساحت این قطعه جز فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد .

۷- رعایت ضوابط سازمان تجهیز ، توسعه و نوسازی مدارس در ساختمانهای آموزشی الزامیست .

۸- در واحدهای آموزشی به ازای هر ۳۰ دانش آموز می بایست یک واحد پارکینگ پیش بینی گردد .

۹-۱- ضوابط تفکیک در کاربری آموزشی

- سطح مورد نیاز قطعات آموزشی واقع در محدوده شهر ، با توجه به تعداد دانش آموز و سطح سرانه هر گروه آموزشی ، بر اساس ضوابط و مقررات سازمان توسعه و تجهیز مدارس محاسبه می گردد .

در بافت پر شهر حداقل حد نصاب های زیر توصیه می شود .

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث کودکان ۷۵۰ مترمربع

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث دبستان ۲۰۰۰ مترمربع

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث مدرسه راهنمایی ۲۵۰۰ مترمربع

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث دبیرستان ۳۰۰۰ مترمربع

- حداکثر سطح اشغال همکف در کودکان و دبستان ۵۰٪ مساحت زمین ، تراکم ۱۰۰ درصد تا ۲ طبقه

- حداکثر سطح اشغال همکف در مدرسه راهنمایی ۴۵٪ مساحت زمین ، تراکم ۱۳۵ درصد تا ۳ طبقه
- حداکثر سطح اشغال همکف در دبیرستان ۴۰٪ مساحت زمین ، تراکم ۱۶۰ درصد تا ۴ طبقه
- واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی قرار گرفته است ، حداکثر ارتفاع نباید از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه تجاوز نماید .

۱۰-۱- ضوابط و مقررات ساختمانهای اداری

- ۱- کاربری اداری شامل مراکز اداری و دولتی ، مراکز اداری خصوصی و نهادهای عمومی می گردد که در سطح شهر و حوزه نفوذ عملکرد دارد .
- ۲- حداقل مساحت قطعات تفکیکی اداری ، ۱۰۰۰ مترمربع می باشد .
- ۳- احداث واحدهای اداری در اراضی مجاور معبر با عرض بیش از ۱۴ متر مجاز می باشد .
- ۴- ساختمانهای اداری - دولتی بایستی حداقل ۵ متر از حریم شبکه ارتباطی فاصله داشته باشد .
- ۵- جبهه جانبی ساختمان به منظور حفاظت و ایمنی بایستی حداقل ۲ متر فاصله با بناهای مجاور داشته باشد .
- ۶- در قسمت ورودی از گذرگاه یک قسمت نگهداری یا سرایداری به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع می بایست احداث گردد و دارای سرویسهای لازم باشد .
- ۷- سطح زیر بنا در طبقه همکف حداکثر ۵۰ درصد سطح کل زمین و همچنین سطح هر یک از طبقات اعم از طبقه بالای همکف یا زیرزمین به همین مقدار است .
- ۸- حداقل سطح فضای باز ۵۰ درصد سطح کل زمین است و صرفاً اختصاص به اطاق نگهداری و فضای سبز و درختکاری دارد .
- ۹- حداکثر سطح کل زیر بنای ساختمانهای اداری (تراکم ساختمانی) ۲۰۰ درصد و در ۴ طبقه مجاز می باشد .
- ۱۰- احداث پیلوت در طبقه همکف جهت (فضای ورودی ، اطلاعات ، بخشهای عمومی مراجعین ، پارکینگ یا هر منظور خاص اداری) در زیر ساختمان اصلی حداکثر ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز می باشد .

- ۱۱- ارتفاع هر یک از طبقات اعم از زیرزمین یا بالاتر از سطح زمین بر حسب نوع استفاده بستگی به نظر طراح ساختمان با رعایت حداقل و حداکثرهای ارتفاع مندرج در ضوابط عمومی ساختمان دارد .
- ۱۲- حداقل مساحت قطعات تفکیکی برای ارگانها و ادارات دولتی یکهزار (۱۰۰۰) مترمربع و برای بخش خصوصی پانصد (۵۰۰) مترمربع میباشد .
- ۱۳- در کاربری اداری ، به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ، باید یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود .
- ۱۴- احداث دیوار در محدوده ساختمانهای عمومی باستانی مدارس ممنوع بوده و در این مورد محاسبات جهت افزایش عمق و فضای شهری ، از نرده یا قفس با دیوارهای مجوف استفاده گردد .

۱-۱۱- ضوابط تفکیک اراضی در کاربری بهداشتی - درمانی :

- ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط در تعیین حداقل تفکیک ملاک عمل می باشد . علاوه بر آن ضوابط ذیل توصیه می گردد .
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث بیمارستان به ازاء هر تخت ۸۰ مترمربع
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث در مرکز بهداشتی - درمانی شهری ۵۰۰۰ مترمربع
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث در درمانگاه ناحیه ای ۳۰۰۰ مترمربع
 - حداقل تفکیک جهت احداث تاسیسات زیر پوشش سازمان بهزیستی (مهد کودک ، مجتمع های بهزیستی ، خانه سالمندان ، مراکز مددکاری و ... بر مبنای ضوابط و مقررات آن سازمان تعیین می گردد .

۱-۱۲- ضوابط و مقررات ساختمانهای بهداشتی - درمانی

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

- ۲- حداکثر سطح کل زیربنا در طبقه همکف در کلیه ساختمانهای درمانی ۵۰ درصد سطح کل زمین بود و همچنین سطح هر یک از طبقات نیز به همین میزان است .
- ۳- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) جهت خیابانها ، راههای ارتباطی ساختمان ، نگهبانی ، فضای سبز و گردشگاه مراجعین ۵۰ درصد سطح کل زمین می باشد .
- ۴- احداث پیلوت جهت پارکینگ خودروهای درمانی مانند آمبولانس ، قسمت اطلاعات و سایر استفاده های مربوط به بهداشت و درمان مجاز است .
- ۵- تعداد طبقات و ارتفاع آنها اعم از زیرزمینها یا بالاتر از سطح زمین بر حسب مورد استفاده و عملکرد ساختمان منطبق بر مقررات و ضوابط وزارت ذیربط است .
- ۶- از نظر حفاظت و ایمنی ساختمان باید حداقل ۵ متر از حریم شبکه های ارتباطی مجاور زمین و گذرگاهها فاصله داشته باشد .
- ۷- به ازای هر ۵۰ متر زیر بنا ، یک واحد پارکینگ می بایست پیش بینی گردد .

۱۳-۱- ضوابط و مقررات سایر حوزه ها

- الف) در طراحی و احداث سایر کاربری های عمومی ، فرهنگی ، مذهبی ، ورزشی و خدمات مهمانداری ، جهنگردی و پذیرائی (رستوران ، هتل ، مهمانپذیر و ...) رعایت دستور العمل ها ، ضوابط و مقررات اعلام شده توسط مراجع ذیربط (وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ، سازمان تربیت بدنی ، سازمان حفاظت محیط زیست و ...) لازم اجرا میباشد . لذا قبل از صدور پروانه ساخت ، طرح هر یک از کاربری های مزبور میبایست مورد تأیید مرجع ذیربط واقع گردد .
- ب) در مواردیکه مقررات و ضوابط نسبت به آن ساکت است ، مقررات ویژه سازمان مجری طرحهای مختلف با رعایت مقررات عمومی ساختمان ملاک عمل است .
- ج) احداث ساختمان در فضاهای سبز عمومی مانند : پست نگهبانی ، پست برق ، انبار ، سرویس بهداشتی عمومی ، گلخانه و تاسیسات مشابه تا ۵ درصد سطح کل زمین فضای سبز مجاز می باشد .

د) در اراضی فضای باز و تفریحی عمومی سطح زیر بنای مجاز ۵۰ درصد سطح کل زمین می باشد و تا دو طبقه می تواند احداث گردد.

۱-۱۳-۱- حوزه کاربری خدمات رفاهی

- شامل: مهد کودک، مراکز مددکاری، بنیاد های عام المنفعه، کانونهای کارآموزی، خانه سالمندان، شیرخوارگاه
- الف) حداکثر زیربنا در کل طبقات: ۸۰ درصد
- ب) حداکثر سطح زیربنا در همکف: ۴۰ درصد
- ج) بازا هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.
- د) احداث پیلوت و زیرزمین جهت پارکینگ، پناهگاه، انبار و بایگانی اداری مجاز بوده و جزو تراکم محسوب نمی شود.

۱-۱۳-۲- حوزه کاربری ورزشی

- شامل: زمین بازی، ورزشی، استادیوم ها، استخرها، پارک ورزشی
- الف) سطح زیربنا در طبقه همکف اعم از فضاهای سرپوشیده فرعی و ساختمانهای اصلی در ورزشهای میدانی حداکثر ۲۵ درصد سطح زمین است.
- ب) حداقل فضای باز شامل ورزشهای میدانی و استخرهای شنا (غیر سرپوشیده) ۷۵ درصد سطح کل زمین است.
- ج) سطح لازم جهت پارکینگ بر مبنای ظرفیت ورزشگاه بایستی در زمین مربوطه تامین گردد
- د) سطح زیربنای ساختمانهای سالنهای سرپوشیده و زورخانه ها می تواند تا ۶۰ درصد سطح کل زمین باشد.

۱-۱۳-۳- حوزه کاربری اراضی پارکها و فضای سبز

- الف) احداث هر نوع ساختمان در فضای باز و سبز عمومی با مجموع بیش از ۵ درصد از سطح کل زمین در پارکهای شهری و ۱۰ درصد از سطح کل پارکهای ناحیه ای و محله ای ممنوع است.

- ب) ساختمانهای گل خانه ، پست نگهداری ، توالی عمومی و تاسیسات آبیاری از این امر مستثنی می باشند .
- ج) تعداد پارکینگ مورد نیاز در پارکهای محله ، ۰/۲۵ پارکینگ بازاء هر ۱۵۰ مترمربع زمین و در پارکهای شهری ۱ واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۵۰ مترمربع است .

۴-۱۳-۱- حوزه کاربری فرهنگی

- شامل : کتاب خانه ، فرهنگسرا ، موزه و مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان ، سالنهای اجتماعات
- الف) ضوابط و مقررات ساخت و ساز تراکم ساختمانی با توجه به ضوابط مراجع مسئول و رعایت ضوابط فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود .
- ب) عقب نشینی ورودی اصلی به میزان ۳ متر بر گذرگاه اصلی الزامی است .
- ج) احداث حداقل یک پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع در اینگونه مراکز ضروری است .

۵-۱۳-۱- حوزه کاربری مذهبی

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

- رعایت دستور العمل ، قوانین و مقررات سازمانهای ذیربط ملاک عمل می باشد .

۶-۱۳-۱- حوزه کاربری اراضی جهانگردی - پذیرایی

شامل :

الف) هتل ها ، متل ها ، مهمانسراها ، مهمانخانه ها ، زائر سراها ، هتل آپاتمانها ، مجتمع های تفریحی - توریستی عمومی و عام المنفعه ، تالارهای پذیرایی ، سالنهای غذاخوری

ب) تراکم ساختمانی مجاز و حد نصاب تفکیک و حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات این کاربری مطابق جدول (شماره ۴) ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری جهانگردی - پذیرایی می باشد ، رعایت کلیه مقررات وزارت ارشاد اسلامی ، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مربوط به این کاربری و تأیید شهرداری الزامی است .

ج) حداقل پارکینگ برای مجتمع های جهانگردی یک پارکینگ به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا و حداقل ۲ پارکینگ به ازاء هر ۴ تخت در هتل های درجه یک و ۲ واحد پارکینگ به ازاء هر ۵ تخت در سایر واحدهای اقامتی است .

جدول شماره ۴- ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری جهانگردی - پذیرایی

شرح	حداقل نصاب تفکیک	گروه بندی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداقل تعداد طبقات	حداقل عرض گذر	
مجموع های تفریحی - توریستی (درجه ۱ و ۲)	۲۰۰۰	کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع	۴۰	۱۲۰	۳	۱۲+	
		۵۰۰۰ هزار مترمربع تا یک هکتار	۳۵	۱۷۵	۵	۱۴+	
		۱ تا ۴ هکتار	۳۰	۲۱۰	۷	۱۶+	
		۴ تا ۵ هکتار	۲۵	۲۵۰	۱۰	۲۰+	
		بیشتر از ۵ هکتار	۲۵	۳۰۰	۱۲	۲۰+	
واحدهای (درجه ۲)	رستوران و تالار پذیرایی	۴۰۰	۶۰	۱۸۰	۳	۱۶+	
	واحدهای پذیرایی مغازه ای	۵۰	۱۰۰	۱۰۰	۱	۱۲+	
واحدهای اقامتی	هتل (مهنخانه) (درجه ۱ و ۲)	۲۵۰۰	۵ ستاره	۳۰	۲۴۰	۸	۲۰+
		۲۰۰۰	۴ ستاره	۳۰	۲۱۰	۷	۱۶+
		۱۵۰۰	۳ ستاره	۳۵	۲۱۰	۶	۱۴+
		۱۰۰۰	۲ ستاره	۴۰	۲۰۰	۵	۱۲+
		۵۰۰	۱ ستاره	۴۵	۱۸۰	۴	۱۲+
	مسافر خانه (مهنپذیر) (درجه ۲)	۱۰۰۰	ممتاز	۵۰	۲۵۰	۵	۱۲+
		۸۰۰	درجه یک	۵۰	۲۰۰	۴	۱۲+
		۶۰۰	درجه دو	۵۰	۱۵۰	۳	۱۰+
		۵۰۰	درجه سه	۵۰	۱۵۰	۳	۱۰+
	هتل آپارتمان (درجه ۱ و ۲)	۱۵۰۰	۳ ستاره	۴۰	۲۴۰	۶	۱۸+
		۱۰۰۰	۲ ستاره	۵۰	۲۰۰	۴	۱۶+
		۵۰۰	۱ ستاره	۵۰	۱۵۰	۳	۱۲+
	خوابگاه (درجه ۲)	۵۰۰	۵۰	۵۰	۱۵۰	۳	۱۲+

۷-۱۳-۱- حوزه کاربری اراضی مربوط به تجهیزات شهری

شامل : نمایشگاهها . دفاتر خدمات پستی ، کشتارگاه ، گورستان ، پمپ بنزین و گاز ، آتش نشانی ، پناهگاه ، آشیانه زباله ، رختشویخانه ، گرمابه ، آبریزگاههای و حمام عمومی

الف) اراضی اختصاص داده شده به تجهیزات شهری در نقشه طرح هادی بر اساس سرانه های مصوب منعکس گردیده و اراضی فوق قابل تجزیه و تفکیک نمی باشند .

ب) رعایت سرانه های مصوب طرح هادی در مورد احداث کشتارگاه ، گورستان ، آتش نشانی و سایر کاربریهای وابسته به این حوزه ضروری است .

۸-۱۳-۱- حوزه کاربری اراضی مربوط به تاسیسات شهری

شامل : تاسیسات و خطوط آب رسانی ، برق رسانی ، مخابرات ، فاضلاب ، دفع آبهای سطحی ، خطوط تاسیسات نفت و گاز ، لوله های آب خام ، قناتها ، آب انبار

الف) هر گونه ساخت و ساز مسکونی ، تجاری و یا تاسیساتی و خدماتی در اراضی این حوزه که در رابطه مستقیم با کاربری مربوط به حوزه تاسیسات شهری نباشد ممنوع و در صورت ضرورت می بایست با تصویب کارگروه شهرسازی و معماری صورت پذیرد .

ب) اراضی که جهت احداث تاسیسات شهری تملک و یا از طرف دولت بطور بلاعوض و یا با قیمت منطقه ای به این امر اختصاص می یابد در صورت تغییر کاربری می بایست مجدداً به ارگان واگذار کننده زمین مسترد و در صورت نیاز با تصویب کارگروه شهرسازی و معماری با کاربری جدید مجدداً واگذار گردد .

ج) رعایت حریم مصوب تاسیسات شهر در طرحهای توسعه شهری ضروری است .

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

ح) هنگام اخذ پروانه ساختمانی ، کسب استعلام حریم تاسیسات شهری مجاور پلاک به صورت کتبی توسط متقاضی از سازمانهای ذیربط الزامی است .

۹-۱۳-۱- حوزه کاربری کارگاهها

شامل : کارگاههای درون شهری ، کارگاههای کوچک تولیدی و یا تعمیراتی در شمار کاربریهای قابل استقرار در این حوزه بوده و استقرار صنایع بزرگ برون شهری و صنایع با آلودگی در این حوزه مجاز نمی باشد . در اینجا منظور کارگاههایی نظیر نجاری ، آهنگری ، تعمیرات اتومبیل و غیره است که باید بنا بر اهمیت آنها در یک طرح مجموعه مکان هر گروه متجانس مشخص گردد .

۱۴-۱- مقررات طراحی معابر ، گذر بندی ، ضوابط تعیین پخ و پارکینگ

۱-۱۴-۱- مقررات طراحی معابر

- ۱- حداکثر طول معابر بن بست اتومبیل رو نبایستی از ۲۰۰ متر تجاوز کند .
- ۲- برای کلیه معابر بن بست با عرض کمتر از ۱۲ متر و طول بیش از ۵۰ متر پیش بینی دوربرگردان در انتهای معبر به ابعاد ۱/۵ برابر عرض معبر و حداقل ۱۲ متر برای دورزدن الزامی است.
- ۳- شیب عرضی خیابانها به صورت گرده ماهی از محور خیابان به طرف فاضلاب آبهای سطحی تا ۲ درصد بایستی پیش بینی و اجرا شود .
- ۴- پخی ساختمان در تقاطع خیابانها الزامی است .
- ۵- حداقل عرض هر معبر نسبت به طول آن از جدول آن در بند ۳-۳۰-۱ قابل بررسی می باشد .
- ۶- شبکه جمع آوری آبهای سطحی در کوچه ها بایستی بصورت جوی سرپوشیده یا کانو در محور معابر باشد .
- ۷- حداقل عرض کوچه نباید از ۶ متر کمتر باشد .

۲-۱۴-۱- مقررات گذربندی

در مورد معابر گذرگاههایی که عرض آنها در نقشه های طرح مشخص نشده اند ضوابط ذیل لازم الاجرا است .

- ۱- طول گذرگاهها در فاصله مابین تقاطع آن با گذرگاههای عریض تر و یا دوربرگردان محاسبه می گردد .
- ۲- گذرگاههای با طول بیش از ۲۰۰ متر نمی تواند بن بست باشد .
- ۳- در انتهای گذرگاههای بن بست دوربرگردان برای دورزدن وسائط نقلیه در نظر گرفته شود . عرض این دوربرگردان ها نمی بایست از ۱/۵ برابر عرض گذرگاه کمتر باشد .
- ۴- در مورد قطعاتی که بر خیابانهای ۲۴ متر و بالاتر قرار دارند ، چنانچه به علل موجه پیش بینی دسترسی جداگانه مقدور نباشد و خیابانهای مزبور فاقد خیابان دسترسی باشند ، با نظر سازمان مجری طرح اقدام می شود .
- ۵- فواصل تقاطع معابر اتومبیل رو در طرحهای تفکیکی تا ۱۲ متر نباید از ۱۵۰ متر کمتر باشد و حتی الامکان به صورت سه راه در نظر گرفته شود .
- ۶- پهنای پیاده روها بر اساس عرض خیابانهای پیشنهادی است و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲/۵ تا ۳/۵ متر و دیگر مناطق ۳ الی ۵ متر می باشد .

۳-۱۴-۱- مقررات دسترسی

دسترسی یعنی ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان عریض تر یا هم عرض خود و اتصال صرفاً بصورت زیر مجاز است .

۱- دسترسی گذرگاهها

- دسترسی به کوچه ها فقط از کوچه و دسترسی به خیابان جمع و پخش کننده فقط از کوچه و خیابان پخش کننده در مسافتی مابین ۵۰ تا ۷۵ متر
- دسترسی به خیابان اصلی فقط از طریق خیابانهای جمع و پخش کننده و دسترسی به جاده از خیابان اصلی زیر گذر ، روگذر

۲- دسترسی قطعات

دسترسی قطعات زمین به خیابانها و معابر فقط تحت شرایط زیرمجاز خواهد بود :

- دسترسی سواره به خیابان اصلی با عرض ۳۰ متر به بالا برای قطعات زمین در فواصل تا ۲۵۰ متری مجاز است .
- دسترسی به خیابان اصلی با عرض ۲۴ متر برای قطعات زمین در فواصل تا ۱۰۰ متری و نیز محوطه پارکینگهای گروهی ، دبیرستانها و مراکز محله مجاز است .

۴-۱۴-۱- ضوابط تعیین پخ :

۱- پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطعهای همسطح

منظور از پخ در تقاطعها میزان بریدگی گوشه های تقاطعهای همسطح است . میزان پخ بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد. رانندگان وسیله نقلیه ای که می خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند . فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع ، عرض راههای متقاطع و زاویه تقاطع دارد . وجود میدان دید کافی در تقاطع های همسطح از اهمیت خاصی برخوردار می باشد . در تقاطع ها رانندگان وسایل نقلیه ای که می خواهند از مسیر فرعی به خیابان اصلی وارد شوند یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله مناسب وسایل نقلیه ای را که در خیابان اصلی در حال حرکت هستند ببینند و با ارزیابی موقعیت این وسایل فرصت عبور ایمن را تشخیص داده و از بروز تصادف در تقاطع جلوگیری نمایند .

تامین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می شود . به محدوده ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می شود.

بدین ترتیب از نظر هندسی مثلث دید مثلثی است که یک ضلع آن چشم راننده را به وسیله نقلیه ای که احتمال برخورد با آن دارد وصل می کند و دو ضلع دیگر آن در امتداد ورودی های اصلی و فرعی تقاطع قرار دارند .

یکی از فاکتورهای مهم دیگر در تامین میدان دید ورود نوع کنترل تقاطع می باشد که معمولاً به چهار دسته زیر تقسیم می شوند :

الف : تقاطع هایی که با هیچ یک از علائم راهنمایی و رانندگی کنترل نمی شوند .

ب : تقاطع هایی که با تابلوی رعایت حق تقدم کنترل می شوند .

ج : تقاطع هایی که با تابلوی ایست کنترل می شوند .

د : تقاطع هایی که با چراغ راهنمایی کنترل می شوند .

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

۲- تقاطع های ویژه

تقاطع هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها در نقشه شبکه معابر پیشنهادی مشخص شده است . لذا مقادیر پیشنهادی در جدول بر این تقاطع ها مترتب نمی باشد .

۳- تقاطع های معمولی

تقاطع هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابط زیر تعیین می گردد :

- میزان پخی برای تقاطع ها با زوایای ۵۰ تا ۸۰ و ۸۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول زیر بر اساس عرض گذرگاههای متقاطع نشان داده شده است .

جدول شماره ۵ - تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۸۰ درجه در بافتهای پر و خالی

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

جدول شماره ۶- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ برای زوایای تقاطع بین ۸۰ تا ۱۱۰ در بافتهای پر و خالی

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

جدول شماره ۷- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه در بافتهای پر و خالی

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

- در تقاطع هایی که میدان طراحی می شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میداین مورد عمل قرار خواهد گرفت .

- در تقاطع های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد .

در تقاطعها اضلاع پخی بصورت مساوی بر اساس رابطه ریاضی ذیل :

محاسبه می شود که در آن :

ضلع پخی = a

زاویه داخلی تقاطع = α

طول پخی بر اساس جدول = L

- در اضافه اشکوب در صورتیکه از نظر سازه ای مشکلی برای تامین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد ، رعایت پخی جدید الزامی است .
- تشخیص مشکل سازه ای به عهده دفتر نمایندگی نظام مهندسی است .
- برای تقاطع های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی باید توسط یک کارشناس ترافیکی ذیصلاح طراحی و به تایید کارگروه شهرسازی و معماری برسد .

- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نیستند به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می گردد .
- پخ دور برگردانها در انتهای کوچه های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می شود .
- پخ های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرحها مورد تایید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود .
- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد مقدار پخ باید توسط یک کارشناس ترافیکی ذیصلاح طراحی و به تایید کارگروه شهرسازی و معماری رسد .

۵-۱۴-۱- ضوابط و مقررات پارکینگ

۱- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می باشد. عدم پیش بینی فضای لازم و کافی وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می گیرد به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابانها کاسته خواهد شد. پارکینگ ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم بندی می شوند:

الف: پارکینگ های خصوصی و جمعی

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

ب: پارکینگ عمومی

پارکینگ های عمومی معمولاً به پارکینگ های اطلاق می شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ ها در قسمت های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.

۲- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

از تاریخ تصویب طرح هادی صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد زیر بنای ساختمانهای موجود موقوف به پیش بینی حداقل تعداد محلهای لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح خواهد بود.

۳- محل پارکینگ :

محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از صور زیر می تواند تامین شود :

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

تبصره ۱- در ساختمان های تک واحدی در صورتیکه از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می شود .

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

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

تبصره ۱ - حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع های آپارتمانی ۷۵ متر ، کاربریهای تجاری محله ای و نواری ، مختلط تجاری - مسکونی ۱۰۰ متر ، تجاری شهری و اداری ۱۵۰ متر و کاربریهای عمومی ۲۰۰ متر می اشد .

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

۴- تعداد پارکینگ :

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

جدول شماره ۷- پارکینگهای مورد نیاز برای کاربریهای مختلف

کاربری	توضیح	پارکینگ مورد نیاز (واحد)
مسکونی	کمتر یا مساوی ۱۲۵ مترمربع زیربنا	۱
	بیش از ۱۲۵ مترمربع زیربنا	۲
تجاری	تا ۱۷.۵ مترمربع زیربنای تجاری بدون احتساب نیم طبقه	۱
	بیش از ۱۷.۵ مترمربع زیربنا به ازای هر یک تا ۲۵ مترمربع زیربنای مازاد	۱
	واحدهای آپارتمانی به ازای هر واحد مسکونی	۱
	واحدهای آپارتمانی- تجاری برای هر یک واحد مسکونی و هر واحد تجاری	۱
	پاساژها ، به ازای هر واحد مغازه ای	۱
	پاساژها ، مغازه های بیش از ۲۰ مترمربع به ازای هر یک تا ۲۰ مترمربع	۱
	پاساژها ، به ازای هر ۵ مغازه یک واحد پارکینگ اضافی برای مراجعین	۱
	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
بهداشتی و درمانی	مراکز بهداشت به ازای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل	۱
	کلینیک ها به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	مطب اطباء به ازای هر مطب	۲
	گرمابه	به ازای هر ۴ نمره خصوصی

	بیمارستانها	به ازای هر ۳۰ مترمربع زیربنای گرمابه عمومی	۱
		به ازای هر اتاق یک تختی	۱
		به ازای هر اتاق دو تختی	۱/۵
		اتاق عمومی	۰/۵
آموزشی	مهد کودک و کودکان برای هر ۱۰ کودک		۱
	دبستان و راهنمایی به ازای هر کلاس		۱/۵
	هنرستانها و مراکز پیش دانشگاهی به ازای هر کلاس		۲
	مراکز آموزش عالی ، استیوتوها و دانشکده ها به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل		۱
ورزشی	باشگاه برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل		۱
	سالن ورزشی بدون تماشاچی برای هر ۸۰ مترمربع سطح سالن		۱
	سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بر سطر قبلی برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی		۱
	استخر ، برای هر ۳ رختکن		۱
	استادیوم ورزشی با تماشاچی برای هر ۲۵۰ مترمربع سطح ورزشگاه		۱
رفاهی - پذیرایی و جهانگردی	رستوران ها برای هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل		۱
	هتل دو و سه ستاره برای هر سه اتاق		۱
	هتل چهار و پنج ستاره برای هر دو اتاق		۱
	خوابگاههای دانشجویی هر سه اتاق		۱

۱	پارک محله ای برای هر ۶۰۰ مترمربع زمین	پارک تجهیز شده
۱	پارک ناحیه ای برای هر ۳۰۰ مترمربع زمین	
۱	پارک شهری برای هر ۲۵۰ مترمربع زمین	
۱	شهربازی برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین	
۱	کتابخانه ، موزه برای هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل	فرهنگی
۱	سینما برای هر ۸ صندلی	
۱	تالار اجتماعات برای هر ۸۰ مترمربع کل زیربنای کل	
۱	باشگاههای اجتماعی برای هر ۵۰ مترمربع کل زیربنای کل	
۱	مسجد ، حسینیه ، امامزاده برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	مذهبی
۱	مصلی برای هر ۳۰۰ متر مربع زیربنای کل	
۱	کارگاهها و کارخانجات برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	تاسیسات
۱	انبارها ، نمایشگاهها برای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای کل	صنعتی

۵- مساحت پارکینگ :

- یک - برای ساختمانهای تک واحدی در نظر گرفتن یک واحد به ابعاد ۳*۵ متر برای پارکینگ کفایت می کند .
- دو - حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ برای ساختمانهای بیشتر از یک واحد به روش زیر قابل محاسبه است :

حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل مستقلاً به ابعاد $۲/۵ * ۵$ متر به انضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت لازم است . در این حالت به هنگام دریافت پروانه ارایه پلان جانمایی اتومبیلها و نحوه دسترسی (محلهای ورود ، خروج و توقف) آنها به همراه نقشه های ساختمانی الزامی است .

جدول شماره ۸- عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

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

تبصره ۱ : در مجتمع هایی که دارای کمتر از ۲۰ واحد پارکینگ در هر طبقه هستند عرض راهرو برای زاویه قرارگیری ۷۵ و ۹۰ درجه می تواند یک متر کمتر از مقادیر پیشنهادی در جدول فوق الذکر باشد .

تبصره ۲ : در صورتیکه در نقشه جانمایی پارکینگ ارائه شده بین ستونها دیوار یا مانعی وجود نداشته و ستونها در طرفین درب ماشین قرار نگیرند فاصله آکس تا آکس ستونها می تواند مورد محاسبه قرار گیرد در صورتیکه بعد ستون در جهت عمود بر ماشین بیش از ۴۰ سانتی متر نباشد برای ستونهای با بعد بیش از ۴۰ سانتی متر ، بعد ۴۰ سانتی متر ملاک عمل است .

جدول شماره ۹- اندازه جاپارک در پارکینگ های مختلف

زاویه قرارگیری درجه					علامت اختصاری	توضیحات
۴۵	۶۰	۷۵	۹۰			
۳/۳۹	۲/۷۷	۲/۴۸	۲/۴	حداقل	A	عرض به موازات راهرو
۳/۵۴	۲/۸۹	۲/۵۹	۲/۵	مطلوب		
۷/۲۰	۶/۱۸	۵/۴۶	۴/۸	حداقل	B	طول
۷/۵۰	۶/۴۴	۵/۶۶	۵	مطلوب		
۵/۰۹	۵/۳۶	۵/۲۶	۴/۸	حداقل	C	عمق
۵/۳۰	۵/۵۸	۵/۴۸	۵	مطلوب		
۳	۴	۵/۷۵	۶	حداقل	D	عرض راهرو
۳	۴	۵/۷۵	۶	مطلوب		
۴/۲۴	۴/۷۶	۴/۹۵	۴/۸	حداقل	E	عمق جای پارک وسط
۴/۴۲	۴/۹۶	۵/۱۵	۵	مطلوب		
۱۲/۳۳	۱۴/۱۲	۱۵/۹۶	۱۵/۶	حداقل	F	عرض تیپ کنار دیوار پارکینگ
۱۲/۷۲	۱۴/۵۶	۱۶/۳۸	۱۶	مطلوب		
۱۱/۴۸	۱۳/۵۲	۱۵/۶۴	۱۵/۶	حداقل	G	عرض تیپ وسط پارکینگ وسط
۱۱/۴۸	۱۳/۹۲	۱۶/۰۵	۱۶	مطلوب		
۱۱/۷۳	۱۳/۴۲	۱۵/۲۱	۱۴/۸۵	حداقل	H	عرض تیپ پارکینگ

۱۲/۱۲	۱۳/۸۴	۱۵/۶۳	۱۵/۲۵	مطلوب		کنار جدول
۰/۶۰	۰/۷	۰/۷۵	۰/۷۵	حداقل	I	پیش آمدی جلو
۰/۶۰	۰/۷	۰/۷۵	۰/۷۵	مطلوب		
۱/۷۰	۰/۶۹	۰/۱۷	۰	حداقل	J	-
۱/۷۷	۰/۷۲	۰/۱۷	۰	مطلوب		
۳/۳۹	۲/۴	۱/۲۴	۰	حداقل	K	عقب نشینی
۳/۵۴	۲/۵	۱/۲۹	۰	مطلوب		
۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	حداقل	L	عرض راهروی متقاطع (یک طرف)
۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	مطلوب		
۶	۶	۶	۶	حداقل	L	عرض راهروی متقاطع (دو طرفه)
۶	۶	۶	۶	مطلوب		

۶- شرایط خاص

- در ساختمانهایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می آید مانند ساختمانهایی که طبقات بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است می بایست تعداد محلهای پارکینگ لازم بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربری محاسبه و به صورت مجموعه احداث شود .
- مجتمعهای مسکونی یا تجاری و یا موسسات مختلف می توانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق احداث یک پارکینگ دسته جمعی توسط مالکین و یا متقاضی برطرف نمایند .
- در صورتیکه پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد ، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل قرار می گیرد .
- در مورد فعالیتهایی که میزان پارکینگ آن ذکر نشده ، سازمان مجری طرح می بایست بر اساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم را جهت تصمیم گیری به کارگروه شهرسازی و معماری اعلام نماید .

۷- ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض

- حداقل تعداد پارکینگ

برای هر واحد مسکونی معمولی ، یک پارکینگ به مساحت ۲۵ مترمربع (شامل محل پارک و حرکت) و در سطح پایین درآمدی (واحدهای کمتر از ۷۵ مترمربع) برای هر ۳ واحد مسکونی دو واحد پارکینگ کفایت دارد و به ترتیب در زیرزمین و پیلوت و برای واحدهای تک واحدی در فضای باز) ، طراحی شود . در صورتی که به علت مشخصات مساحت قطعه و یا سایر مواردی که به پلاک مسکونی و ساختمان آن مرتبط است ، رعایت موارد فوق امکانپذیر نباشد ، بایستی به استناد بخشنامه ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور ، عوارض حق پارکینگ به شهرداری پرداخت شود . شهرداری باید با توجه به نیازمندیهای محلی ، از محل دریافت عوارض کسر پارکینگ ، نسبت به تأمین پارکینگ عمومی اقدام نماید .

- حداقل سطح پارکینگ برای هر واحد ۱۵ مترمربع محاسبه می‌شود. برای فضای پارکینگ بیش از یک واحد بایستی هر واحد دسترسی کامل داشته باشد و عرض دسترسی به مکان پارکینگ حداقل بایستی ۵ متر باشد (به شرط دسترسی مناسب راه عبوری ، حداقل سطح پارکینگ ۲۵ مترمربع می‌باشد) .
- مساحت برای هر واحد پارکینگ ۱۵ مترمربع است (در فضای باز این میزان ۱۵ مترمربع محاسبه می‌گردد که از سطح اشغال در طبقه همکف کسر می‌گردد .)
- حداکثر ارتفاع مفید پیلوتی ۲/۴۰ متر تعیین می‌شود .
- سطوح پارکینگ در زیرزمین جزء مساحت زیربنا محسوب نخواهد شد .
- پیش بینی راه ورودی به پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این راه جزء فضای پارکینگ محسوب نمی‌گردد
- یک ورودی با عرض حداقل ۳/۵ متر برای پارکینگ باید در نظر گرفته شود ، ولی چنانچه عرض قطعه از ۳۰ متر بیشتر باشد ، ایجاد ورودی‌های بیشتر با فاصله حداقل ۳۰ متر از یکدیگر برای پارکینگ مجاز است .
- ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از ۱۹۰ سانتی‌متر کمتر باشد .
- نقشه استقرار خودروها در پارکینگ ، به نحوی که امکان مانور هر خودرو به صورت مستقل میسر باشد ، بایستی در هنگام درخواست صدور پروانه همراه سایر نقشه‌ها در کاربری مسکونی و غیرمسکونی و متناسب با تعداد واحدهای طراحی شده ارائه شود.
- در صورت عدم تامین پارکینگ مورد نیاز ، باید از تعداد واحدهای پیشنهادی کسر گردد.
- جهت محاسبه عوارض پارکینگ ، سطح یک واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع در نظر گرفته می‌شود.

تعرفه عوارض حذف پارکینگ

ذیلاً مصوبات مربوطه آورده می شود :

با اجرای این مصوبه هر نوع مصوبه وصول عوارض مشابه لغو و بالا اثر می باشد .

مصوبه شماره ۷/۲/۱۲/۱۶۰۳ رئیس محترم جمهور پیرامون تعرفه عوارض حذف پارکینگ خطاب به وزیر محترم کشور

نامه شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ - ۷۱/۲/۷ و ضمائم آن موضوع تعرفه عوارض حذف پارکینگ به استحضار مقام محترم ریاست جمهوری رسید . به پیوست

یک نسخه متضمن موافقت معظم له ارسال می گردد .

نامه شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ - ۷۱/۲/۷ وزیر محترم کشور به رئیس محترم جمهور موضوع پیشنهاد تعرفه عوارض حذف پارکینگ

در اجرای بند « الف » ماده ۴۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین ، تعرفه حذف پارکینگ که عوارض مربوط به آن در

جلسه مورخ ۷۱/۱/۱۸ کمیسیون تأمین درآمد و کسری بودجه شهرداریها به تأیید اعضای شرکت کننده در جلسه رسیده به شرح زیر پیشنهاد می شود :

تعرفه عوارض حذف پارکینگ

عوارض موضوع این تعرفه به هنگام صدور پروانه احداث ساختمان در مناطقی که به شرح ذیل :

- ۱- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد .
- ۲- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد .
- ۳- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختهای کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است .

۴- ساختمان دربر معبری قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه ، امکان عبور اتومبیل نباشد .

۵- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود و امکان تأمین پارکینگ در ساختمانها (اعم از مسکونی ، تجاری ، اداری ، صنعتی) وجود نداشته باشد به ازای هر مترمربع فضای حذف شده پارکینگ (مطابق طرح تفصیلی و هادی و در شهرهایی که فاقد طرح باشند هر واحد پارکینگ برای واحدهای مسکونی و تجاری ۲۵ مترمربع محاسبه خواهد شد) عوارض معادل ۳ برابر ارزش معاملاتی ساختمان موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مشروط بر آنکه از ۱/۳ ارزش روز ساختمان برای هر مترمربع تجاوز نکند ، تعلق خواهد گرفت .

تبصره ۱ : تعیین ضوابط تشخیص شیب زیاد زمین برای حذف پارکینگ در صلاحیت کارگروه شهرسازی و معماری می باشد .

تبصره ۲ : در ساختمانهای اداری که کلیه سطوح آن اعم از سطح و طبقات مربوط به یک واحد اداری باشد و همچنین در ساختمانهای صنعتی (در شهرهایی که فاقد طرح تفصیلی و هادی است) میزان پارکینگ مورد نیاز طبق نظر کارگروه شهرسازی و معماری و بر حسب مورد تعیین خواهد شد .

تبصره ۳ : شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگهای عمومی در قالب بودجه مصوب سالیانه و با تصویب شمورای اسلامی شهر به مصرف برساند .

تبصره ۴ : در مجموعه های مسکونی ، تجاری و . . . که طبق ضوابط شهرسازی مربوطه واحدهای پارکینگ گروهی با هزینه مالکین ساختمان پیش بینی و احداث می گردد . عوارض حذف پارکینگ اخذ نمی شود .

۵- مساحت لازم برای هر واحد پارکینگ گروهی یا عمومی ۱۵ مترمربع است (در فضای باز این میزان ۱۵ مترمربع محاسبه می گردد که از سطح اشغال در طبقه همکف کسر می گردد .)

- ۶- برای گردش ۹۰ درجه حداقل عرض اتومبیل رو ۵ متر و برای گردشگاههای ۶۰، ۴۵، ۳۰ درجه ۳/۸ متر تعیین می گردد .
- ۷- محدوده پارکینگهای عمومی بوسیله نرده کوتاه یا گیاهان زینتی از گذرگاههای عمومی مجزا می گردد .
- ۸- در صورتی که مالک بخواهد پارکینگ را در فضای باز تامین نماید به ازای هر ۱۵ متر مربع بنای ساخته شده کمتر ، یک پارکینگ پذیرفته می شود.
- ۹- رعایت شعاع گردش در صورت وجود مزاحمت پارکینگهای برای هر جهت خروج مستقل الزامی است.
- دو - در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تامین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ توسط شهرداری تأیید شود . باید به تأیید کارگروه شهرسازی و معماری برسد .)
- سه - اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از ۵ واحد باشد تامین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط فاصله ضروری است .

۸- ابعاد چاپارک و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ

- در نقشه های معماری ارائه شده ، طرح پارکینگ شامل محلهای ورود ، خروج و توقف آنها بوده و می بایست به همراه نقشه های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد .
- عرض راهروها و اندازه چاپارک با توجه به زوایای قرارگیری مطابق جداول مربوطه می باشد .
 - حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی های مجزا تعیین می گردد .
 - حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می گردد که شروع آن می بایست در حریم ملک باشد .
 - ارتفاع سقف رمپ حداقل ۱/۹ متر می باشد .
 - 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 می بایست حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود . بطوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد .

۹- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

در توسعه های جدید شهری و بازسازی بافتهای قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح ریزی شهری باید در نظر گرفته شود لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می پردازیم .

- انتخاب محل مناسب برای پارکینگهای عمومی

توجه شود که محل احداث پارکینگهای عمومی به کاربریهایی که مراجعین آنها توقف کوتاهتری دارند (نظیر بانک و داروخانه و ...) نزدیکتر باشد و برای توقفهای متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریها نظیر ورزشگاهها ، بیمارستانها و ... می توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت . برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است :

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

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

۳- عدم تداخل با ممنوعیت گردش ها

۴- بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطعهای اطراف

- راه ورودی و خروجی پارکینگ

الف : عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می نماید نمی بایست از ۹ متر تجاوز نماید .

ب : در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می باشد ، راههای ورودی و خروجی می بایست بوسیله یک جدول جداکننده ، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند .

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

- نحوه قراردادادن محل پارکها در پارکینگهای عمومی

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

- ۱- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد .
- ۲- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد .
- ۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها ، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی ها کمتر از ۳۰ متر باشد .
- ۴- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد . (جلوگیری از پارک غیر مجاز)
- ۵- در راهروهای یک طرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند .
- ۶- جریان ترافیک در راهرو و جاپارکهای مایل یک طرفه باشد .
- ۷- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد .
- ۸- از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد .

- محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی می بایست بوسیله نرده ، دیوار ، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجب خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود و علاوه بر این در کف پارکینگ می بایست جدولهای کوتاه و برجسته ای پیش بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخها با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود . کف پارکینگ می بایست کف سازی شده و موقعیت نگهبانی جهت کاهش تراکم و توقف در محلهای ورودی می بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود .

- پارکینگ معلولین جسمی

در کلیه پارکینگهای عمومی باید تعدادی جای پارک که در جدول زیر تعیین گردیده برای استفاده معلولین جسمی در نظر گرفت .

جدول شماره ۱۰- حداقل تعداد جاپارکها برای معلولین جسمی در پارکینگهای عمومی

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

نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی می بایست رعایت گردد :

- باید محل جاپارکهای مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود .
- فاصله واقع بین جاپارکهای معلولین جسمی باید با خط کش مشخص شود .
- معلولین جسمی نباید ناچار شود در مسیر خود به طرف بنای موردنظر راهروها را قطع کنند .

۱۵-۱- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

در کلیه پیاده‌روها و ورودیهای ساختمانهای عمومی رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به شرح مصوبه شورای عالی شهرسازی الزامی است .

ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

۱- پیاده‌رو

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتیمتر باشد .
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد اجباری است .
- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو ۲ درصد باشد .
- حداکثر شیب طولی پیاده‌رو ۸ درصد باشد
- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند . در سر پیچ ۳ درصد باشد .
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است .
- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتیمتر بین پیاده‌رو ، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است .
- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد .
- هر گونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود .
- همسطح بودن هر گونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است .
- استفاده از هر گونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است .

۲- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- پیش‌بینی پله‌ای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است .
- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد ، در صورت وجود اختلاف سطح ، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب‌دار الزامی است .

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

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

- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است .

۳- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطعها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است .

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکانهای خاص آنها الزامی است .

- ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است .

- در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است .

- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبر کننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطعهای پر تردد الزامی است .

- کفسازی محل خط کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد .

۴- توقفگاه

- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابانهای اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به

عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است .

- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است .

- در توقفگاههای عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است .

- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است .
- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد .
- توقفگاههای اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود .

۵- تجهیزات شهری

- ایستگاهها
- در پایانه های اتوبوسرانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد ، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است .
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده رو و سواره رو باشد .
- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان ، پیش بینی سرپناه ، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است .
- در محوطه پایانه های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است .
- در پایانه های اتوبوسرانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد و مخصوص معلولان ، پیش بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است .
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد .
- پیش بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰*۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است .
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد .

- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه ، صفحه شماره گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد .
- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است .
- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود ، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است . در آبریزگاههای بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود .

۶- مناسب سازی معابر

- پیاده‌روهای موجود
- با استفاده از امکانات ، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود .
- موانعی که به هرعلتی در پیاده‌رو قرارداشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند عبور وسایط نقلیه ، باجه تلفن ، صندوق پست ، دکه ، تیر برق . . .) باید جابه‌جا گردند .
- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیبدار مناسب برای معلولان تبدیل شود
- کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود .
- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند .
- هر نوع پیش‌آمدگی (مانند تابلو ، علایم ، بالکن ، سایه‌بان مغازه‌ها و . . .) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود .
- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است .

- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو ، تعبیه علائم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است .
- شبکه‌ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان ، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود .

- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده‌رو و سواره‌رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است .
- لازم است که عرض پلهای موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد .
- سطح پلها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پلهای فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند .

- محل خط کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح ، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود .
- وجود پلهای ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی‌های عابر پیاده الزامی است .
- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود .

- توقفگاهها

- در توقفگاههای عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی اختصاص یابد . این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکانپذیر است .

ضوابط کلی طراحی ساختمانهای عمومی

منظور از اماکن عمومی در این آیین نامه ها ، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می دهند .

- ورودیها

- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود ، و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد .

- ورودی ساختمان حتی الامکان همسطح پیاده‌رو باشد .

- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علایم حسی مشخص شود .

- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است .

- وجود سایه‌بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است .

- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد .

- راهرو

- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد .

- کف راهروها باید غیر لغزنده باشد و از نصب کفپوشها با پرز بلند نیز خودداری شود .

- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیبدار به صورت مناسبی تأمین گردد .

- بازشوها (در و پنجره)

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

- در مورد دره‌هایی که به خارج باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است .
- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد .
- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند .
- در صورت استفاده از درهای چرخان ، گردشی ، کشویی ، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است .
- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند .
- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتیمتر باشد .
- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر ، چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باشد .
- درها باید حتی‌المقدور بدون آستانه باشند . در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد .
- به منظور تسهیل در حرکت ، پیش‌بینی حداقل ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین الزامی است .
- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد .
- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه در طرفین آن الزامی است .
- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد .
- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند .

- پله

- وجود علائم حسی درکف ، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است .
- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد .
- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد .
- نصب دست‌انداز در طرفین پله الزامی است .
- ارتفاع دست‌انداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر باشد .
- حداکثر قطر میله دست‌انداز اعم از گرد یا صاف ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوار ۴ سانتیمتر باشد .
- لبه پله کاملاً غیر لغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد .
- نصب هر گونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است .
- در کناره‌های عرضی پله ، تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است .
- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد .
- حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد .
- حداکثر عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله‌های دو جهته هم عرض پله باشد .

- سطح شیب‌دار

- حداقل عرض سطح شیب‌دار ۱۲۰ سانتیمتر باشد .
- برای سطح شیب‌دار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد .

- در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.

- پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. در سطوح شیبدار دو جهته، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.

- کف سطح شیبدار باید غیر لغزنده باشد.

- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.

- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است.

- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر، برای شخص ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد.

- حداکثر قطر میله دستگرد ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمتر باشد.

- آسانسور

- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می‌شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.

- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلامانع است صندلی چرخدار قرار گیرد.

- حداقل فضای باز انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه ۱۵۰*۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد.

- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:

- عرض مفید ۸۰ سانتیمتر،

- مجهز به دو در کشویی با چشم الکترونیکی ،
- ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰*۱۴۰ سانتیمتر ،
- نصب دستگیره‌های کمکی در دیوارهای آسانسور در ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است .
- در محل‌های پر تردد معلولان ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتیمتر ، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد .
- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود .
- **فضاهای بهداشتی**
- در قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که معلولان تردد می‌نمایند تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است .
- حداقل اندازه سرویس بهداشتی ۱۷۰*۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد و قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است .
- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکانپذیر باشد .
- نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است .
- نصب دستگیره‌های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است .
- نصب دستگیره‌های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری است . دامنه نوسان میله‌های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر باشد .
- نصب دستگیره اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و ۲۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است .
- دستشویی سرویسهای بهداشتی باید به نوعی نصب شوند که بدون جابجایی فرد معلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد .

- ارتفاع مناسب دستشویی از کف برای معلولان ۶۵ تا ۸۵ سانتیمتر باشد .

- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتیمتر باشد .

- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند .

- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد .

- حداکثر ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتیمتر .

- **علایم**

- کلیه اماکن ، فضاهای شهری و قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده معلولان طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید بوسیله علامت ویژه معلولان

مشخص گردند . ساختمانهایی که بخشهایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می‌گیرد و می‌باید برای معمولان نیز قابل استفاده باشند .

این ساختمانها به قرار زیر است :

دانشگاهها و مراکز فرهنگی

بیمارستانها و درمانگاهها

مسجد و مصلی

آسایشگاهها

مراکز ورزشی

راه‌آهن - فرودگاه - ترمینال - مترو

بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی

مراکز خدماتی - اداری مانند بانک ، مؤسسات مالی ، پست و تلگراف و تلفن و مؤسسات دولتی

- در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد زیر الزامی است :

- در مراکز آموزشی غیر دانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیربنا ، برای معلولان مناسب باشد .

- کلیه هتلها تا ظرفیت ۲۵ اتاق ، باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویسهای بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد . در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش‌بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است . این اتاقها باید به طور یکنواخت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند .

- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند ، در ازای هر ۳۰ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود .

- کلیه ساختمانهای اداری دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشد .

- کلیه قسمتهای عمومی مراکز تجاری ، به اضافه ۱۰ درصد واحدهای تجاری در هر پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ مترمربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد .

- مجتمع‌های مسکونی

- در ساختمانهای مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است ، باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد .

- کلیه مجتمع‌های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ارتباط‌های عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی-حرکتی داشته باشند .

ضوابط توصیه‌ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

- ۱- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید ، ممنوع است .
- ۲- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد .
- ۳- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط کشی عابر پیاده الزامی است .
- ۴- وسایل نقلیه عمومی باید به بالا برهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد .
- ۵- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد .
- ۶- مشخص کردن قسمت بخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است . این محلها باید بدون صندلی و مجهز به کمر بند ، دستگیره ، بستهای دیگر برای ثابت نگاهداشتن صندلی چرخدار در برابر حرکتهای ناگهانی باشد .
- ۷- صندلیهای چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود .
- ۸- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها و ورود و خروج اتوبوس یا قطارهای بین شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد .
- ۹- پیش‌بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه‌آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمر بند و یا دستگیره و بست برای ثابت نگاهداشتن صندلیهای چرخدار ضروری است .
- ۱۰- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد .

- ۱۱- وجود علائم بصری برای ناشنویان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است .
- ۱۲- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سو می باید در رابطه با زوایای افقی ، عمودی و جانبی صورت پذیرد . در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد .
- ۱۳- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند .
- ۱۴- برای نابینایان می باید توضیحات با خط « بریل » در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود . در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باید باشد (این مسأله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است) .
- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست .
- میله ها و نرده های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید .

۱-۱۶ ضوابط و مقررات مربوط به باغات و مزارع

- رعایت مفاد قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی و ماه ۱۴ قانون زمین شهری جهت تداوم و استمرار کاربری اراضی کشاورزی و باغات داخل محدوده شهر ضروری می باشد .
- (دستور العمل شماره ۱۰۰/۱۳۶۳۰ مورخ ۱۳۷۹/۹/۱ وزارت مسکن و شهرسازی)
- ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری ، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری ، بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا حریم شهر قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد در اجرای این دستور العمل ، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری ، موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی (کارگروه شهرسازی

و معماری) مطرح و همراه با نحوه تامین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

۱-۱۶-۱- باغات داخل محدوده قانونی

الف - فضای سبز عمومی : باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشد) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود .

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

۱-ب - حداقل تفکیکی ، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ متر مربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ تا ۲۰۰ مترمربع ، چنانچه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر بشرح زیر داده می شود . (توجه : باغات موجود با سند معتبر کمتر از ۲۰۰۰ متر مطابق ضابطه ۱-ب عمل می شود .)

۲-ب - در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین

۳-ب - در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ متر مربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین

تبصره ۱ : 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 می باشد . احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد .

تبصره ۲: در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۳: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-ب و ۳-ب هر گونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتمجلس تفکیکی قید شود.

توجه: در باغات و اراضی مشجر که مساحت آنها ۵۰۰ مترمربع و کمتر است صدور پروانه ساختمانی مطابق ضوابط و مقررات حوزه مسکونی مربوطه پس از توافق مالک با شهرداری و موافقت شورای اسلامی شهر و تائید کارگروه شهرسازی و معماری بلامانع است.

۲-۱۶-۱- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستور العمل 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 قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تایید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند می توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند.

- حداقل تفکیک اراضی آبی ۵ هکتار، حداقل اراضی زراعی دیم ۲۰ هکتار

۱۷-۱- ضوابط حریم تاسیسات زیربنائی

تاسیسات زیربنایی از قبیل لوله کشی آب ، فاضلاب ، گاز یا نفت ، کابل‌های فشار قوی و ضعیف، سیستم‌های تلفن و غیره را شامل گردد و رعایت قوانین ، ضوابط و مقررات دستگاه‌های اجرایی و متولی ذیربط بر حسب مورد و با کسب استعلام توسط شهرداری الزامی می باشد.

۱۸-۱- حریم کانالها ، انهار مستحدثه و شبکه های آبیاری و زهکشی

رعایت کلیه حریم کانالها و انهار و شبکه های آبیاری و زهکشی داخل محدوده قانونی شهر براساس استعلام از آب منطقه ای توسط شهرداری الزامی است .

- حریم مشخص شده بر روی نقشه ها تقریبی است و استعلام از آب منطقه ای ملاک می باشد

۱۹-۱- حریم رودخانه ها و دریا

رعایت کلیه حریم رودخانه های داخل محدوده قانونی شهر و دریا بر اساس استعلام از آب منطقه ای و شهرداری الزامی است .

(حریم مشخص شده بر روی نقشه ها تقریبی است و تنها ملاک استعلام از آب منطقه ای است)

در خصوص حریم دریا رعایت مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری و ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم توسعه ضروری می باشد، که جهت رعایت دراین پهنه حریم عیناً آورده می شود .

• ضوابط نحوه استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده بر اساس مصوبات مورخ

۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳)

۱- احداث هر نوع ساختمان غیر از سازه های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا و نظایر آن در تمامی اراضی ساحلی دریای خزر بدون رعایت تراز حداقل ۲۴- برای معابر و محوطه ها و احداث کلیه ساختمانهای امدادی ، ادارات اصلی شهر و منطقه ، تاسیسات آب و برق و مخابرات و همچنین هر گونه تاسیسات و تجهیزات و ساختمانهای خدماتی که توقف و تعطیل کار و خدمات آنها برای شهر قابل تحمل نبوده و امکان جایگزین سریع آنها در صورت محاصره شدن در آب نباشد در زیر تراز (۲۲-) ممنوع است .

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

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

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

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

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

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

۱- ساختمانهای درمانی :

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

۲- ساختمانهای آموزشی :

- دانشگاهها
- مراکز آموزش حرفه ای
- هنرستانها
- دبیرستانها

۳- ساختمانهای اداری

الف - ادارات اصلی شهر از قبیل :

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

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

ج (شعب مرکزی بانکها .

۴- ساختمانهای فرهنگی

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

۵- تجهیزات شهری :

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

۶- تاسیسات شهری :

- تاسیسات تولید ، انتقال و توزیع برق
- تاسیسات مخابراتی^۱

۷- حمل و نقل و انبارها :

- پایانه های مسافری
- فرودگاه
- ایستگاه راه آهن
- سردخانه
- سیلو

- انبارهای اصلی شهر

۲۰-۱- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی ، ساخت و ساز و استفاده های مجاز در حریم شهر

در این خصوص ابتدا لازم است مفاد قانون تعاریف محدوده های شهر و روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی بالاخص ماده ۲ و ۳ قانون مذکور رعایت گردد. متن قانون در انتهای گزارش به عنوان پیوست ارائه میگردد.

ماده ۲- حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی ، باغات و جنگلها ، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود .

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند .) به عهده شهرداری مربوط می باشد ، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد .

ماده ۳- محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستائی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد . دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۱ - روستاهایی که در حریم شهرها واقع می شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد .

تبصره ۲ - روستاهائی که به موجب طرحهای مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن ، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیتهای روستائی تهیه و ملاک عمل قرار خواهند گرفت .

تبصره ۳- محدوده روستاهای فاقد طرح هادی ، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می رسد .

تبصره ۴- درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی ، به حساب دهیاریهای روستا جهت توسعه و عمران واریز می گردد .

تبصره ۵- در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می باشد.

۱- هر گونه اقدامی جهت تغییر وضعیت موجود اراضی واقع در حریم شهر مستلزم احراز مالکیت ها با ارایه مجوز قانونی برای زمین های منابع ملی است ، که این اقدامات باید به پیشنهاد شهرداری ، به تصویب کارگروه شهرسازی و معماری برسد.

۲- تفکیک اراضی کشاورزی و باغات در محدوده حریم شهر فقط بر اساس قانون اصلاح حفظ اراضی زراعی و باغها ، مصوب ۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی امکان پذیر است .

۳- تفکیک اراضی غیر کشاورزی واقع در محدوده حریم برای فعالیتهای مرغداری و دامداری به میزان حداقل ۵۰۰۰ متر مربع و با کسب موافقت اصولی و مجوز از مراجع قانونی مربوطه و تعیین کاربری در کارگروه شهرسازی و معماری بلامانع است. تشخیص غیر کشاورزی بودن زمین با سازمان کشاورزی استان است .

۴- حداقل فاصله تاسیسات مرغداری و دامپروری از محدوده ی طرح هادی شهر ۳ کیلومتر است .

۵- در اراضی کشاورزی واقع در محدوده حریم ، احداث انبار برای حفظ وسایل کار و نگهداری موقت برخی از تولیدات رعایت مفاد قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی و هماهنگی با شهرداری ، بلامانع است .

۶- ایجاد هر گونه تاسیسات صنعتی و تولیدی در اراضی واقع در محدوده ی حریم شهر با رعایت ضوابط و مقررات محیط زیست و سایر دستگاههای اجرایی و اداری و پیشنهاد شهرداری و تصویب کارگروه شهرسازی و معماری بلامانع می باشد..

۷- برای تفکیک اراضی و احداث بنا در حریم شهر ، رعایت حریم جاده ها ، آثار تاریخی ، رودخانه ها ، نهرها ، مسیلهها ، قنوات ، خطوط انتقال نیرو ، خطوط و شبکه های مخابراتی ، لوله های انتقال نفت و گاز و کلیه ی تاسیساتی که لازم است حریم آنها حفظ گردد ، الزامی است .

۲۱-۱- ضوابط مربوط به مزایای ورود به محدوده قانونی شهر

اراضی و املاکی که قبل از تصویب طرح هادی شهر در محدوده قانونی شهرداری نبوده اند لیکن در این محدوده واقع گردیده اند ، ملزم به پرداخت عوارض قانونی مزایای ورود به محدوده قانونی شهر موضوع تبصره چهار ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها مصوب ۶۷/۸/۲۹ مجلس شورای اسلامی می باشند.

- کلیه اراضی و املاک شهرداری واقع در محدوده قانونی و حریم شهر که از طریق توافق با مالکین ، هبه ، وقف و سایر عناوین مشابه به شهرداری واگذار شده است ، بایستی با مشخص شدن نوع کاربری در اجرای ماده ۴۷ آیین نامه مالی شهرداریها و مطابق با قانون ثبت اسناد و املاک به ثبت برسد.

۲۲-۱- درخواست تفکیک

مدارک لازم جهت تشکیل پرونده تفکیک :

- الف) ارائه تقاضای تفکیک توسط مالک و یا مالکین و یا وکیل قانونی آنها.
- ب) در صورتی که تقاضا از طرف شرکت و یا سازمانی باشد ، نماینده رسمی آن شرکت و سازمان می بایست معرفی نامه معتبر ارائه نماید .
- ج) سه برگ فتوکپی از تمام اوراق سند مالکیت (شش دانگ)
- د) ارائه یک برگ نقشه ۲۰۰۰ : ۱ هوایی که محل توسط مالک با مقیاس بر روی آن مشخص و امضاء گردیده باشد .
- ه) در صورتیکه زمین شش دانگ به صورت مشاعی باشد ، سه برگ از هر یک از اسناد مشاعی ارائه شود .

- و) در مورد زمینهای تفکیک شده ارائه صورتمجلس و نقشه تفکیکی ثبتی و سند مادر الزامی است .
- ز) اصل سند مالکیت جهت تطبیق با فتوکپی مصدق اسناد مالکیت بایستی به همراه مالک باشد .
- ح) برگ مفصلا حساب نوسازی و معافیتی آن در ۶ ماهه گذشته سال
- ط) در صورتی که مالک فوت شده باشد گواهی انحصار وراثت به انضمام وکالت نامه از طرف و در مورد ورثه صغیر اجازه نامه رسمی قیم لازم است .
- ی) مفصلا حساب مالیاتی اراضی بایر از دارایی قبل از صدور اجازه تفکیک ارائه گردد .
- ک) اسنادی که فاقد ابعاد می باشد ارائه کروکی ثبتی و یا کروکی ابعاد ملک که توسط مالک تهیه و امضاء و در دفتر خانه اسناد رسمی گواهی امضاء شده باشد الزامی است .
- ل) جهت اراضی بیش از ۳۰۰۰ مترمربع ارائه کروکی نقشه برداری شده که بامضاء مهندسین نقشه بردار رسیده باشد الزامی است .

۱-۲۲-۱- مراحل انجام تفکیک

- الف) تشکیل پرونده
- ب) بازدید محل
- ج) اظهار نظر طرحهای هادی
- د) تعیین بر و کف
- ه) ارائه کروکی پیشنهادی تفکیک توسط مالک
- و) بررسی کروکی مذکور از نظر مقررات شهرسازی ملاک عمل با توجه به بند الف ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن مصوب ۸۱/۵/۶ مجلس شورای اسلامی
- ز) ترسیم نقشه تفکیکی در صورت منطبق بودن کروکی مذکور با ضوابط تفکیک اراضی
- ح) تأیید نقشه توسط مهندس شهرساز و مسئولین ذیربط در انطباق با ضوابط و مقررات طرح هادی مصوب

ط (اخذ عوارض تفکیک و سهم خدمات (برای اراضی ستاره دار)
ی (تهیه پیش نویس و تایپ نامه عنوان اداره ثبت
ک (ارسال نامه همراه با نقشه تفکیکی به اداره ثبت مربوطه
تبصره : تفکیک اراضی بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع مستلزم رعایت سرانه های شهرسازی در نقشه پیشنهادی ، تأیید مهندسین شهرساز و تصویب و برای
اراضی بالای ۵۰۰۰ متر مربع به تایید کمیته فنی است .

۲۳-۱- درخواست احداث ساختمان

مدارک لازم جهت تشکیل پرونده ساختمان :

الف (ارائه تقاضانامه بوسیله مالک یا وکیل قانونی وی و چنانچه تقاضا از طرف شرکت یا سازمانی باشد نماینده رسمی آن باید برگ معرفی معتبر از طرف شرکت ارائه دهد .

ب (یک برگ فتوکپی از تمام اوراق سند مالکیت ، در صورتی که زمین ۶ دانگ به صورت مشاعی باشد باید یک برگ از هر یک از اسناد مشاعی ارائه شود . صدور پروانه ساختمانی در صورتی مجاز خواهد بود که زمین دارای مدارک مالکیت معتبر باشد .

ج (در مورد زمینهای تفکیک شده که سند جدید صادر نشده باشد ارائه صورت جلسه تفکیک و رونوشت و یا فتوکپی مادر سند الزامی است.

د (اصل سند مالکیت جهت تطبیق باید همراه متقاضی باشد .

ه (برگ مفاسد حساب نوسازی و یا معافیت آن در شش ماهه گذشته سال

و (در صورتی که مالک فوت شده باشد گواهی انحصار وراثت به انضمام وکالت نامه متقاضی از طرف ورثه و در مورد ورثه صغیر اجازه نامه رسمی قیم لازم است .

ز (اگر زمین موقوفه باشد برگ اجازه نامه سازمان اوقاف و بلا معارض بودن زمین از اداره ثبت لازم است ، ارائه نقشه تفکیکی مصوب شهرداری نیز الزامی است .

- ح (ارائه مفصلا حساب ماليات بر اراضي باير از وزارت دارائي قبل از صدور پروانه
- ط (يك برگ نقشه ۲۰۰۰ : ۱ كه جاى دقيق ملك با مقياس توسط مالك مشخص و امضاء شده باشد .
- ى (اسنادى كه فاقد ابعاد و مساحت مى باشد مالकिन آنها مى بايست به ارائه كروكى ثبتى ملك و يا ابعاد و مساحت ملك كه توسط مالك تهيه و امضاء گرديده و در دفتر خانه اسناد رسمى گواهى امضاء شده باشد اقدام نمايند.
- ك (جهت اراضى بيش از ۳۰۰۰ مترمربع ارائه كروكى نقشه بردارى شده كه به تائيد مهندسین مجاز رسيده باشد الزامى است .
- ل (در زمان صدور پروانه ساختمانى رعايت كليہ حرايم قانونى مانند رودخانه ها و نهر و مسيل ، شبكه برق فشار قوى ، الزامى مى باشد .

۱-۲۳-۱- مراحل صدور پروانه ساختمان

- الف (ارائه مدارك و تشكيل پرونده
- ب (بازديد از محل مورد تقاضا و تهيه گزارش توسط كارشناس شهردارى
- ج (اظهار نظر طرح هادى از حيث نوع کاربرى
- د (تعيين بر و كف
- ه (صدور دستور تهيه نقشه
- و (ارائه نقشه توسط متقاضى ضمن معرفى مهندس ناظر
- ز (كنترل نقشه
- ح (ارائه نقشه محاسبات و كنترل آن در صورت لزوم
- ط (صدور قبض عوارض مربوطه و اعلام وصول از طرف اداره درآمد پس از پرداخت آن توسط متقاضى
- ى (تهيه پيش نويس پروانه
- ك (مراجعه مالك و مهندس ناظر به شهردارى و امضاء ظهر پروانه و اخذ آن توسط مالك

۲۴-۱- گواهی عدم خلاف و پایان کار

۱- مدارک لازم جهت مواردی که ساختمان با مجوز شهرداری در دست احداث باشد .

۱-۱- تقاضای مالک یا ذینفع

۱-۲- گزارش مهندس ناظر

۲- در مواردی که ساختمان بدون مجوز باشد کلیه مدارکی که جهت صدور پروانه مورد نیاز است بایستی ارائه گردد .

تبصره ۱- درمورد گواهی پایان ساختمان ارائه گواهی هر یک از مهندسين ناظر الزامی است .

تبصره ۲- مالکین بعد از اتمام عملیات ساختمانی و آماده بودن ساختمان برای بهره برداری می توانند درخواست گواهی پایان ساختمان نمایند .

۲۴-۱- نحوه صدور گواهی عدم خلاف و پایان ساختمان

الف) بازدید محل توسط مامور بازدید بازرسی فنی

ب) اظهار نظر قسمت طرحهای تفصیلی و بر و کف

ج) در صورتیکه ساختمان بر اساس پروانه ساختمانی و مطابق آن بدون خلاف احداث شده باشد گواهی عدم خلاف صادر می گردد .

د) در صورتیکه ساختمان دارای خلاف بوده و رسیدگی به موارد خلاف از اختیارات شهرداری باشد ابتدا فرم تنظیم و پس از امضاء مسئولین جهت

رسیدگی به موارد خلاف به اداره کل امور اجرایی کمیسیونهای ماده صد ارسال می گردد تا پس از صدور رای مقتضی و اجرای آن عدم خلاف یا پایان

ساختمان صادر گردد .

۲۵-۱- مواردی که احتیاج به کسب مجوز از شهرداری ندارد

الف) مرمت پشت بام از قبیل ، تعویض قیرگونی ، نصب موزائیک تعویض یا مرمت شیروانی

ب) تعویض موزائیک ساختمان و راه پله

ج) سفیدکاری و نقاشی و نصب کاشی

د) نماسازی دیوار حیاط و ساختمان

ه) لوله کشی آب و فاضلاب، گاز، نصب شوفاژ مشروط بر اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد احداث محل منبع مواد سوخت زیر حیاط بلامانع است.

و) حفر چاه و تخلیه آن

ز) احداث سرویس توالت بطور مجزا از ساختمان داخل حیاط حداکثر به مساحت ۲ مترمربع

ح) احداث حوض، استخر و کف بندی و باغچه بندی در منازل مسکونی

۲۶-۱- ضوابط و مقررات مربوط به معابر با اصلاحی بلندمدت

مجاورت با معابر با اصلاحی بلند مدت، مانع صدور برگ اتمام بنا، دریافت وام و خرید و فروش نخواهد بود و شهرداریها می باید در استعلامها، مجاز بودن وام و خرید و فروش این املاک را درج نمایند.

۲۷-۱- حریم های قانونی و ضوابط آنها

رعایت حرایم تعیین شده توسط اداره آب، برق، وزارت راه و ... الزامی است و استعلام در خصوص این حریم از کلیه ادارات و سازمانهای ذیربط توسط شهرداری به هنگام پاسخ به استعلام و یا صدور پروانه ساختمان و اعلام مغایرت به کارگروه شهرسازی و معماری و کمیته های فنی الزامی است.

۲۸-۱- ضوابط اجرایی در مورد کاربریهایی که تولید صدا ، ارتعاش ، لرزش ، دود و سایر آلودگیهای هوا ، بو ، رادیواکتیویته و ضایعات مایع و جامد و یا روشنایی زننده می نمایند .

کلیه ضوابط مربوطه که توسط وزارت صنایع و سازمان محیط زیست اعلام می گردند برای کلیه متقاضیان لازم الاجراست .

۲۹-۱- ضوابط و مقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلایل مسائل خاص زمین شناسی ساختمانی و سطح آبهای زیرسطحی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمان سازی رعایت گردد .

در موارد یاد شده دستگاه های ذیربط (سازمان مسکن و شهرسازی و شهرداری) باید متقاضیان را ملزم به رعایت آنها بنمایند .
با توجه به نقشه پهنه بندی زلزله ، شهر در پهنه زلزله با خطر نسبی بالا قرار دارد و رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ زلزله ایران الزامی است . در مورد ایستایی و سایر مشخصات خاک اراضی برای ساخت و ساز عمومی و با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع و یا مجتمع های مسکونی و طرحهای آماده سازی و یا احداث بیش از یکصد واحد مسکونی تک واحدی ، و یا ساختمانهای بیش از ۳ طبقه حفر گمانه های آزمایش مکانیک خاک الزامی است .
در حوزه بندی عمومی وضعیت خاک از نقطه نظر ایستایی می توان شهر را به حوزه های هم ارز از نقطه نظر پایداری و مقاومت خاک تقسیم نمود ، این حوزه بندی می تواند از نتایج حفر یک گمانه در هر ۱۰ هکتار از سطح شهر بدست آید .
نتایج عمومی بدست آمده قابل استناد برای ساختمانهای منفرد تک واحدی و ساختمانهای متوسط (حداکثر سه طبقه روی زیرزمین) می باشد .

۳۰-۱- ضوابط و مقررات خاص برای بخش هایی از شهر که در آنها گسل یا عوارض زمین شناسی وجود دارد

در موارد زیر احداث بناهای با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع یا ارتفاع بیش از سه طبقه بایستی با رعایت اصول فنی و با توجه به نقشه محدودیت های توسعه طرح جامع شهرستان انجام گیرد :
یک - مئاندرهای رودخانه ای (پیچ و خم شدید رودخانه ها)
دو - بخش هایی از ساحل رودخانه که در معرض ریزش های احتمالی قرار دارند .

سه - مناطقی که آب زیرزمینی در آنها بسیار بالاست .

چهار - مناطقی که به علت مقاومت بسیار پایین خاک احتمال نشست تاسیسات شهری در آنها وجود دارد .

پنج - شیب های بسیار کم که دفع آبهای زاید در آنها با مشکلات عدیده ای مواجه است .

شش - اراضی مورد تهدید سیل

در موارد سه و چهار ساخت و سازها با خطرات زیادی مواجه می شوند و معمولاً تقلیل اثرات منفی این فاکتورها غیر ممکن است و یا با هزینه بسیار بالایی صورت می گیرد .

در بقیه موارد می توان با صرف هزینه هایی و یا با تعدیلاتی در زمینه حجم و نوع ساخت و سازها ، اثرات منفی آنها را به حداقل تقلیل داد .

۳۱-۱- مقررات احداث پمپ های بنزین و گاز

- در زمین های بیش از ۲۵۰ متر (پس از رعایت حریم حفاظتی) می توان پمپ بنزین و گاز احداث کرد .
- احداث اولین سکوی جایگاه بعد از تعریض و حریم پیشنهادی معبر که برای افق طرح تعیین شده به عمق حداقل ۳ و حداکثر ۱۰ متر از لبه معبر می باشد و بر زمین نباید از ۲۵ متر کمتر باشد .
- پمپ بنزین و گاز باید از هر دو طرف حداقل ۱۵ متر و حداکثر ۳۰ متر از مشاغل آتش زا فاصله داشته باشد .
- احداث پمپ بنزین و گاز در بافت مسکونی و در جوار معابر با عملکرد محله ای ممنوع است .
- تعیین ورودی و خروجی و نیز احداث اولین جایگاه پمپ بنزین و گاز با رعایت ضوابط و مقررات شرکت ملی پخش و پالایش فرآورده های نفتی بر عهده شهرداری می باشد .
- برای احداث پمپ بنزین و گاز باید از سازمانهای حفاظت محیط زیست و شرکت ملی پخش و پالایش فرآورده های نفتی استعلام شود
- در خصوص مسائل ترافیکی پمپ بنزین و گاز باید از سازمان ترافیک و حمل و نقل استعلام شود .
- احداث ۵ متر چمن به عنوان حریم حفاظتی آتش در اطراف زمین ضروری است .

- احداث پمپ بنزین و گاز در کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری مجاز است .
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت نفت و سازمان حفاظت محیط زیست در این خصوص الزامی است.

۱-۳۲- ضوابط و مقررات معابر

۱-۳۲-۱- حداقل عرض پیاده رو

- شیرانی درجه یک : حداقل عرض پیاده رو در راههای شیرانی درجه یک در هر جهت حرکت سه متر میباشد .
- شیرانی درجه دو : حداقل عرض پیاده رو در راههای شیرانی درجه دو در هر سمت حرکت ۲ متر است .
- خیابانهای محلی : حداقل عرض پیاده رو در خیابانهای محلی در هر سمت ۲ متر است .

۱-۳۲-۲- حداقل فاصله بین تقاطع

- حداقل فاصله بین تقاطع ها در شیرانی درجه یک بستگی به شرایط دارد و بین ۱/۵ تا ۲ کیلومتر میباشد .
- حداقل فاصله بین تقاطع در راه های شیرانی درجه دو در مراکز شهری ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر در اطراف شهر ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر است .
- خیابانهای محلی : برای محورهای محلی اصلی حداقل فاصله ۲۰۰ متر محلی فرعی ۱۰۰ متر است و برای خیابانهای دسترسی (سواره یا پیاده رو) در تعداد و فواصل تقاطع ها مشروط به اتصال خیابانها با یک درجه بالاتر محدودیتی ندارد . (مطابق ضوابط و مشخصات فنی راههای درون شهری مصوب سی و دومین جلسه شورایعالی ترافیک شهرهای . (۷۹/۹/۲۰)

۱-۳۲-۳- حداقل عرض نسبت به طول معبر

- حداقل عرض گذرهای بن بست و بن باز موجود و جدید بمنظور دسترسی به نقاط مسکونی :

جدول شماره ۱۱- حداقل عرض گذرهای بن بست و بن باز موجود و جدید

طول معبر	حداقل عرض گذر	بن بست	بن باز
تا ۵۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۶ متر طول	۸ متر طول
از ۵۰ تا ۱۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۸ متر طول	۱۰ متر طول
از ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۱۰ متر طول	۱۲ متر طول
از ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	-	۱۴ متر طول
از ۳۰۰ تا ۴۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	-	۱۶ متر طول
از ۴۰۰ تا ۵۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	-	۱۸ متر طول

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

۴-۳۲-۱- دوربرگردان و مقررات مربوط به آن

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

- برای کلیه بن بستهایی که در انتهای خیابانها قرار دارند داشتن فضایی جهت دور زدن اتومبیلها الزامی است .
- مجموع عرض پیاده روهای گذر نباید کمتر از یک سوم عرض گذر باشد .
- تا پیش از اجرای طرحهای تعریضی معابر اعمال عقب نشینی ها در زمان تعمیرات اساسی ، افزایش سطح زیر بنا و تجدید زیر بنا ضروری می باشد .
- در این حالت مالک نمی تواند از مقدار عقب نشینی به صورت فضای نیمه خصوصی استفاده نماید .
- در تقاطع کلیه گذرها می بایست پخی ایجاد شود .

۵-۳۲-۱- پخ در تقاطعها

پخ به منظور تامین دید در تقاطع و تامین فضای ترافیک پیاده در گوشه ها اجرا می گردد . در زیر نحوه تعیین پخ در تقاطع توضیح و ترسیم شده است .

۱- ابتدا لبه های ترافیک جاری (سطح سواره رو) با منحنی دایره و مشخصات قوسهای زیر گرد می گردد .

اندازه شعاع دایره $R1 \geq 12.0$	←	شریانی درجه ۲ اصلی با شریانی درجه ۲ اصلی
اندازه شعاع دایره $R1 \geq 10.0$	←	شریانی درجه ۲ اصلی با شریانی درجه ۲ فرعی
اندازه شعاع دایره $R1 \geq 7.0$	←	شریانی درجه ۲ فرعی با شریانی درجه ۲ فرعی
اندازه شعاع دایره $R1 \geq 5.0$	←	شریانی درجه ۲ فرعی با محلی های اصلی
اندازه شعاع دایره $R1 \geq 3.0$	←	محلی اصلی با محلی اصلی
اندازه شعاع دایره $R1 \geq 2.0$	←	محلی اصلی با محلی فرعی
اندازه شعاع دایره $R1 \geq 2.0$	←	محلی فرعی با محلی فرعی

$$R2 = R1 - a$$

۲- پس از اجرای گام اول (تعبیه قوسها در اتصال بین سواره روها با یکدیگر) قوس دوم با شعاع

$$B = \text{عرض سطح پیاده رو} + \text{فضای سبز} + \text{جوی}$$

بین لبه دیوارها یا به عبارت دیگر پیاده روها زده می شود .

۳- از محل تلاقی دایره (R2) با پوسته پیاده رو عریض تر خطی از ابتدا قوس خطی به انتهای قوس ترسیم می گردد . این خط پخ تقاطع می باشد .
تبصره ۱ : چنانچه زاویه تقاطع کمتر از ۵۰ درجه باشد ، برای ایجاد پیاده رو کافی ۰/۵ متر به طول خط پیاده رو کوچکتر اضافه می گردد .
تبصره ۲ : در صورت عدم رعایت سلسله مراتب شبکه منبأ مثال خیابان محلی با شریانی درجه ۲ اصلی در صورت عدم مسدود نمودن خیابان محلی پیشنهاد می شود حداقل شعاع قوس $R \geq 0.2$ رعایت گردد .

۶-۳۲-۱- تعداد خطوط عبوری

تعداد خطوط عبوری معابر بر حسب سلسله مراتب شبکه و حجم عبور و مرور تعیین می گردند . در جدول زیر تعداد خطوط عبوری بر حسب نوع معابر مشخص شده است .

جدول شماره ۱۲- تعداد خطوط و باندهای عبور در سلسله مراتب شبکه شهری

نوع معبر		تعداد خطوط عبور	
		یک بانده	دو بانده
شریانی درجه ۱	آزاد راه	-	≥ 2
	بزرگراه	-	≥ 2
	عبوری	۱	≥ 2
شریانی درجه ۲	اصلی	۱	≥ 2
	فرعی	۱	-
محلی	اصلی	۱	-
	فرعی	۱	-

۷-۳۲-۱- ضوابط و مشخصات فنی معابر

خیابان فرعی

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

خیابان جمع و پخش کننده

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

● مشخصات فنی مآخذ سازمان ترافیک تهران

خیابان اصلی (درجه دو)

اسم	خیابان اصلی
عملکرد خیابان	۱- برقراری ارتباط بین بزرگراهها و خیابانهای جمع و پخش کننده ۲- برقراری ارتباط بین مراکز ثقل یا محلات
سرعت طرح (سرعت پیش بینی شده)	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۵۰ کیلومتر در ساعت (در صورت فقدان سیستم چراغ سگرونیزه)
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳ نوار عبوری (یک نوار عبوری می تواند به نوار توقف اختصاص یابد)
حداکثر عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۳ نوار ۳ متری
حداکثر شیب طولی	۶ درصد
عرض خیابان	حداقل ۳۰ متر
نوع کاربری زمینهای مجاور	انواع کاربری شهری
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	با استفاده از طرح هندسی تقاطع
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	به طور مستقیم
نوع تقاطع ها	همسطح (با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه)
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	۵۰۰ تا ۳۰۰ متر
امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	به طور همسطح و به کمک چراغ راهنمایی
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	کلیه وسائل نقلیه شهری
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود دارد
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	وجود دارد
چراغ راهنمایی	دارد
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	به کمک چراغ راهنمایی و بر اساس گذرگاه ویژه عابر پیاده
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	بر اساس طراحی و ضوابط مربوطه
ورود موتورسیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	مجاز است
پارکینگ اضطراری	-
عامل جداکننده (نوار میانی)	خط کشی محوری و در صورت لزوم رفوژ محوری

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

- مشخصات فنی مآخذ سازمان ترافیک تهران

خیابان اصلی عبوری (شاهراه)

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

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

- مشخصات فنی مآخذ سازمان ترافیک تهران

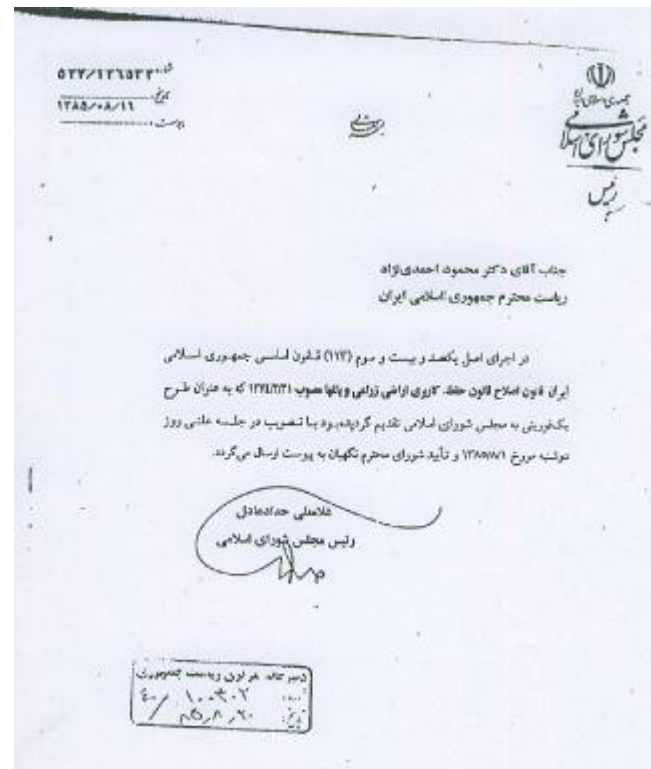
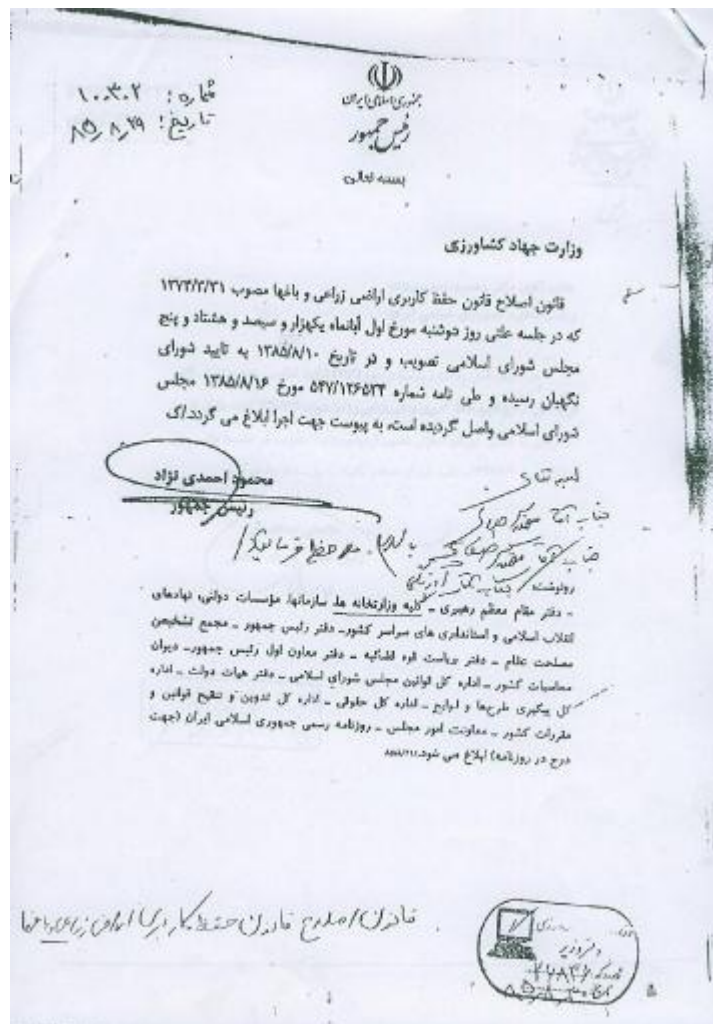
بزرگراه شهری

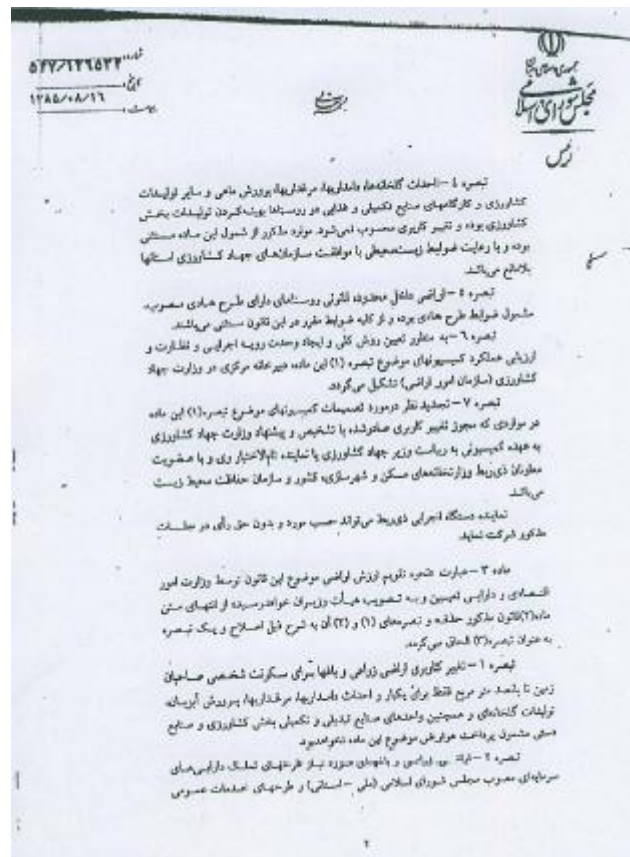
اسم	بزرگراه درون شهری
عملکرد خیابان	برقراری ارتباط سریع بین نواحی عمده شهر *
حداکثر سرعت مجاز	۸۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۴-۳ نوار عبوری
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۴-۳ نوار ۳/۵ متری به اضافه ۰/۷۵ متر حریم ایمن از هر طرف طرفین هر جهت حرکت
حداکثر شیب طولی	۵ درصد
عرض خیابان	حداقل ۴۵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

• چنانچه بزرگراه از مسیر جنگلی یا تفریحی عبور کند آنرا بیشه راه می نامند . واژه معادل آن Park-Way است .

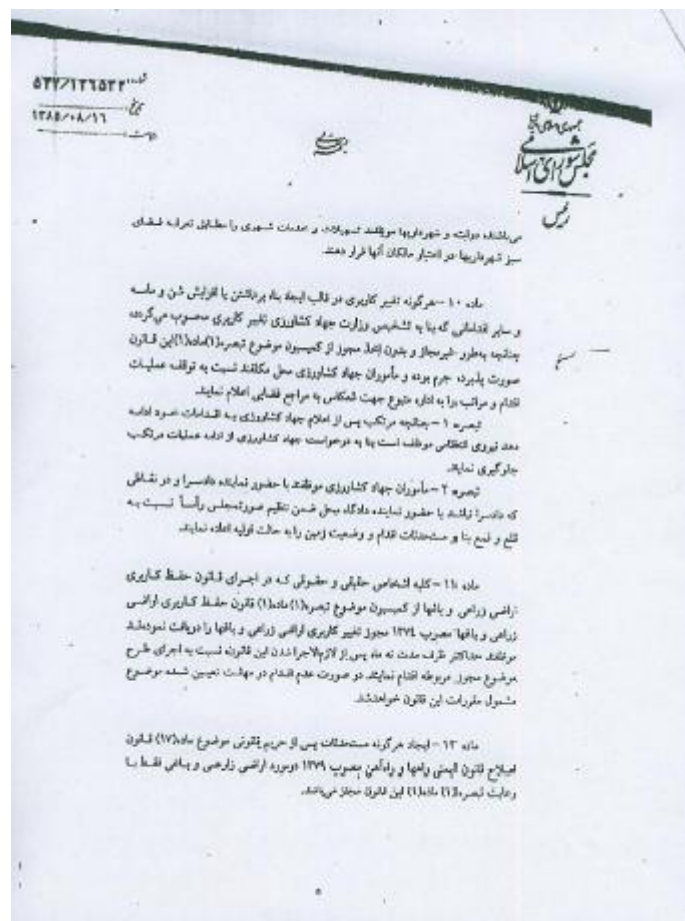
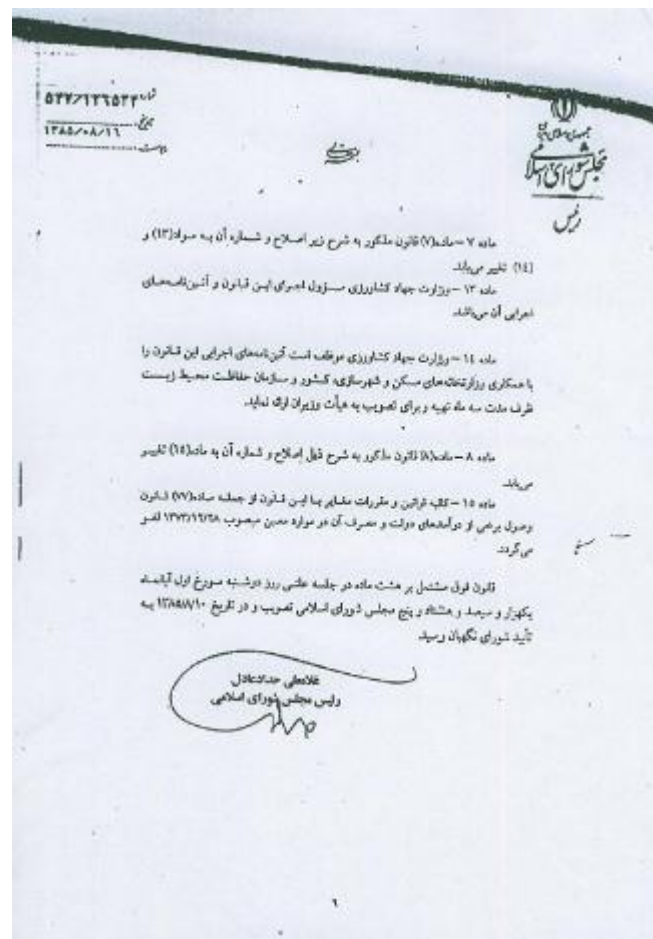
• مشخصات فنی مآخذ سازمان ترافیک تهران

پیوست









جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور
دفتر فنی استانداری استان مازندران

طرح هادی (تجدید نظر) شهر کلارآباد

ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی

مهندسین مشاور

پژوهش معماری و عمران

شماره صفحه

فهرست

۱	۱- ضوابط و مقررات معماری و ساختمان سازی طرح هادی شهر کلارآباد
۱	۱-۱- ملاحظات
۲	۱-۲- تعریف واژه ها و مفاهیم
۱۴	۱-۳- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی
۱۴	۱-۳-۱- مقررات عمومی تفکیک اراضی
۱۴	۱-۴- مقررات عمومی احداث ساختمانی
۱۷	۱-۴-۱- رعایت حریم گذرگاه و اراضی عمومی و مرز مالکیتها
۱۸	۱-۴-۲- مقررات ویژه ساختمانی
۱۹	۱-۵- ضوابط و مقررات ساختمانهای مسکونی
۲۶	۱-۶- مقررات احداث بنا
۳۰	۱-۶-۱- ضوابط بلند مرتبه سازی
۳۱	۱-۶-۲- ضوابط و مقررات کلی احداث مجتمع های مسکونی
۳۴	۱-۷- ضوابط و مقررات ساختمانهای تجاری
۳۴	۱-۷-۱- ضوابط عمومی
۳۵	۱-۷-۲- تجاری محله ای
۳۵	۱-۷-۳- تجاری نواری

۳۶	۱-۷-۵- ضوابط مربوط به مجتمعهای تجاری ، سوپر مارکتها ، فروشگاههای بزرگ
۳۸	۱-۷-۶- ضوابط مربوط به خرده فروشیهها ، تعمیراتیها ، بنگاه های مشاوره ، ...
۳۸	۱-۷-۷- ضوابط مربوط به دفاتر خدماتی ، بازرگانی ، ادارات خصوصی ، شرکتها ، ...
۳۸	۱-۸- ضوابط و مقررات کاربریهای آموزشی
۳۹	۱-۹- ضوابط تفکیک در کاربری آموزشی
۴۰	۱-۱۰- ضوابط و مقررات ساختمانهای اداری
۴۱	۱-۱۱- ضوابط تفکیک اراضی در کاربری بهداشتی - درمانی
۴۱	۱-۱۲- ضوابط و مقررات ساختمانهای بهداشتی - درمانی
۴۲	۱-۱۳- ضوابط و مقررات سایر حوزه ها
۴۳	۱-۱۳-۱- حوزه کاربری خدمات رفاهی
۴۳	۱-۱۳-۲- حوزه کاربری ورزشی
۴۳	۱-۱۳-۳- حوزه کاربری اراضی پارکها و فضای سبز
۴۴	۱-۱۳-۴- حوزه کاربری فرهنگی
۴۴	۱-۱۳-۵- حوزه کاربری مذهبی
۴۵	۱-۱۳-۶- حوزه کاربری اراضی پذیرایی - جهانگردی
۴۷	۱-۱۳-۷- حوزه کاربری اراضی مربوط به تجهیزات شهری

۴۷	۸-۱۳-۱- حوزه کاربری اراضی مربوط به تاسیسات شهری
شماره صفحه	فهرست
۴۸	۹-۱۳-۱- حوزه کاربری کارگاهها
۴۸	۱۴-۱- مقررات طراحی معابر ، گذربندی ، ضوابط تعیین پخ و پارکینگ
۴۸	۱-۱۴-۱- مقررات طراحی معابر
۴۹	۲-۱۴-۱- مقررات گذربندی
۴۹	۳-۱۴-۱-مقررات دسترسی
۵۰	۴-۱۴-۱- ضوابط تعیین پخ
۵۶	۵-۱۴-۱- ضوابط و مقررات پارکینگ
۷۱	۱۵-۱- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی
۸۵	۱۶-۱- ضوابط و مقررات مربوط به باغات ومزارع
۸۶	۱-۱۶-۱- باغات داخل محدوده قانونی
۸۷	۲-۱۶-۱- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی
۸۸	۱۷-۱- ضوابط حریم تاسیسات زیربنایی
۸۸	۱۸-۱- حریم کانالها ، انهار مستحدثه و شبکه های آبیاری و زهکشی
۸۸	۱۹-۱- حریم رودخانه ها و دریا
۹۲	۲۰-۱- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی ، ساخت و ساز و استفاده های مجاز در حریم شهر
۹۴	۲۱-۱- ضوابط مربوط به مزایای ورود به محدوده قانونی شهر

۹۴	۱-۲۲- درخواست تفکیک
شماره صفحه	فهرست
۹۵	۱-۲۲-۱- مراحل انجام تفکیک
۹۶	۱-۲۳- درخواست احداث ساختمان
۹۷	۱-۲۳-۱- مراحل صدور پروانه ساختمان
۹۸	۱-۲۴- گواهی عدم خلاف و پایان کار
۹۸	۱-۲۴-۱- نحوه صدور گواهی عدم خلاف و پایان ساختمان
۹۸	۱-۲۵- مواردی که احتیاج به کسب مجوز از شهرداری ندارد
۹۹	۱-۲۶- ضوابط و مقررات مربوط به معابر با اصلاحی بلند مدت
۹۹	۱-۲۷- حریم های قانونی و ضوابط آنها
۱۰۰	۱-۲۸- ضوابط اجرایی در مورد کاربریهایی که تولید صدا ، ارتعاش ، لرزش ، دود و سایر آلودگیهای هوا ، ...
۱۰۰	۱-۲۹- ضوابط و مقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلیل مسائل خاص زمین شناسی ساختمانی و ...
۱۰۰	۱-۳۰- ضوابط و مقررات خاص برای بخش هایی از شهر که در آنها گسل یا عوارض زمین شناسی وجود دارد
۱۰۱	۱-۳۱- مقررات احداث پمپهای بنزین و گاز
۱۰۲	۱-۳۲- ضوابط و مقررات معابر
۱۰۲	۱-۳۲-۱- حداقل عرض پیاده رو
۱۰۲	۱-۳۲-۲- حداقل فاصله بین تقاطع
۱۰۲	۱-۳۲-۳- حداقل عرض نسبت به طول معبر

۴-۳۲-۱- دور برگردان و مقررات مربوط به آن

فهرست

۱۰۳

شماره صفحه

۵-۳۲-۱- پنج در تقاطع ها

۶-۳۲-۱- تعداد خطوط عبوری

۷-۳۲-۱- ضوابط و مشخصات فنی معابر

۱۰۴

۱۰۵

۱۰۶