

ضوابط و مقررات

احکام کلی

سند ضوابط و مقررات، مهم‌ترین سند اجرایی به‌منظور تحقق چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای بلندمدت توسعه و عمران شهر و ابزاری برای هدایت و کنترل تحولات کالبدی و ساماندهی شهر بر اساس نظام پهنه‌بندی است. در این سند، ابتدا ضوابط عام برای سطح شهر و سپس، ضوابط خاص هر یک از پهنه‌های استفاده از اراضی، تبیین می‌گردد.

در نظام پهنه‌بندی، محدوده‌ی هریک از پهنه‌ها و زیرپهنه‌های استفاده از اراضی، بر مبنای مؤلفه‌های کالبدی (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات)، جمعیت‌پذیری (مانند تراکم و تعداد واحدهای مسکونی) و کم و کیف عملکردها (مانند کاربری، کارکرد یا تناسب فعالیت‌های مجاز و مشروط) متمایز می‌شوند تا نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز، به مقتضای الزامات هر محدوده، سامان یابد.

طرح جامع شهر به ویژه ضوابط و مقررات آن، با تدوین طرح تفصیلی تدقیق گردیده و ملاک عمل قرار می‌گیرد، تا زمان تهیه و تصویب طرح تفصیلی و همچنین تا مورد استناد قرار گرفتن این سند، رعایت مقررات زیر پس از تصویب در شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.

(۱) تا تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی کلیه سطوح خدماتی موجود و یا مصوب در طرح هادی و یا تفصیلی پیشین شهر، کماکان به قوت خود باقی بوده و می‌بایست ملاک عمل شهرداری قرار گیرد.

(۲) صدور پروانه ساختمان در اراضی خالی و مستحذات ویژه با کاربری‌های نامتجانس شهری (نظیر تعمیرگاه‌ها، دامداری‌ها، پادگان‌ها و...) با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع (یک پلاک و یا چند پلاک) در صورت وقوع در هر یک از پهنه‌های استفاده از اراضی، با رعایت مفاد شرح خدمات طرح‌های راهبردی - ساختاری و منوط به تأمین خدمات در چارچوب طرح جامع جدید و تصویب طرح تفصیلی پیشنهادی توسط کمیسیون ماده ۵ خواهد بود.

(۳) معابر مصوب طرح هادی و تفصیلی قبلی، کماکان ملاک عمل شهرداری است، به استثناء معابری که در طرح جامع جدید مشخص و تعیین عرض شده، حذف معابر ثبتی، صرفاً با ارائه دلایل فنی و توجیهی توسط کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

(۴) ساخت و ساز در کلیه پلاک‌هایی که بر اساس قانون حفظ و گسترش فضای سبز، باغ تلقی می‌گردند، در هر پهنه‌ای که واقع شده باشند، در قالب دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری امکان‌پذیر خواهد بود.

(۵) در پهنه‌های فعالیت و مختلط تجاری، اداری و خدمات (S و M) سهم خدمات می‌بایست دقیقاً مشخص و در زمان صدور پروانه، شهرداری موظف به دریافت حق‌السهم خدمات است. ضمناً تا تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی، شهرداری صرفاً در قطعات به مساحت کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع (یک یا چند قطعه) مجاز به صدور پروانه می‌باشد.

(۶) هرگونه ساخت و ساز در حریم شهر با رعایت کلیه قوانین مرتبط با حریم، صرفاً پس از اخذ مصوبه از کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مجاز خواهد بود.

(۷) تراکم پایه برای پلاک‌های واقع در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی (M و S, R) تا ۸۰ درصد با کاربری مسکونی تعیین و مازاد آن (تا سقف تراکم مجاز و کاربری انتفاعی مطابق پهنه مصوب) صرفاً با پرداخت پذیره

(عوارض مازاد بر تراکم) پیشنهادی توسط شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر و تأیید فرمانداری محترم به ملک تعلق خواهد گرفت. مواردی که سهم خدمات به صورت زمین توسط شهرداری اخذ می‌گردد و یا خدمات رأساً توسط متقاضی احداث می‌گردد مشمول اخذ پذیره نخواهد بود.

(۸) کلیه املاک و اراضی که بر اساس مصوبات قانونی تغییر کاربری پیدا کرده‌اند، در طرح جامع ابقاء گردند.

(۹) هرگونه ساخت و ساز در بافت‌ها و محورهای تاریخی - فرهنگی پس از اخذ نظر سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مجاز است.

(۱۰) صدور مجوز ساخت و ساز در کلیه فعالیت‌های تولیدی، صنعتی و خدماتی، مستلزم رعایت کلیه ضوابط، مقررات و قوانین بهسازی و حفاظت از محیط زیست، از جمله ماده (۱۲) قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا و ماده ۱۱ آئین‌نامه جلوگیری از آلودگی آب و سایر قوانین مربوطه است.

(۱۱) در صدور پروانه برای هر قطعه، رعایت آئین‌نامه حریم امنیتی اماکن نظامی و انتظامی، الزامی است.

(۱۲) رعایت قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی و... برای کلیه اراضی واقع در پهنه سکونت و مختلط الزامی است.

مقدمه

جمعیت تهران در فاصله سال‌های ۱۳۰۰ تا ۱۳۴۵، حدود ۱۳ برابر شد و از ۲۰۰ هزار نفر به ۲ میلیون و ۷۰۰ هزار نفر رسید. اما به رغم این رشد فوق‌العاده، شهر تهران تا سال ۱۳۴۵ در فضایی محدود، با مساحت تقریبی ۱۸۰ کیلومترمربع تعریف می‌شد که در اطراف هسته قدیمی آن به صورت متصل و پیوسته شکل گرفته بود، و بر اطراف خود تأثیر چندانی نداشت. در این سال کرج با ۴۴ هزار نفر جمعیت، بزرگترین شهر اطراف تهران بود.

از نیمه دوم دهه ۴۰ به بعد، طی یک دوره ۳۰ ساله (۱۳۴۵ تا ۱۳۷۵)، به علت تأثیر توسعه راه‌ها و امکانات جابه‌جایی، انتقال و استقرار صنایع در خارج از محدوده تهران، تصویب طرح جامع و گرانی زمین در داخل محدوده، افزایش جمعیت و مهاجرت گروه‌های کم‌درآمد و...، عرصه استقرار جمعیت و فعالیت تا شعاع ۴۰-۳۰ کیلومتری تهران گسترش یافت و مجموعه شهری تهران شکل گرفت. طی این ۳ دهه، جمعیت کرج از ۴۴ هزار نفر به یک میلیون نفر، اسلامشهر از هزار نفر به ۲۷۵ هزار نفر رسید و چندین شهر دیگر با جمعیت بالای ۱۰۰ هزار نفر (قدس، قرچک، ورامین و...) و تعداد زیادی آبادی پرجمعیت در اطراف شهرهای اصلی مجموعه شکل گرفتند و سهم شهر تهران از جمعیت استان از حدود ۸۰ درصد به ۶۵ درصد کاهش یافت.

علاوه بر کانون‌های جمعیتی، صدها واحد صنعتی و خدماتی بزرگ و کوچک نیز در اطراف تهران و شهرهای اصلی مجموعه مستقر شد، و تصویب و اجرای برنامه‌های احداث شهرهای جدید، شهرک‌های صنعتی، بزرگراه‌ها و تأسیسات و تجهیزات مهمی، مانند فرودگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، پایانه آپرین و... حدود مجموعه را گسترش داده، و تثبیت کرد.

در جریان این تحول، ساختار کالبدی فشرده و "تک مرکزی" تهران به ساختاری گسترده، شعاعی و "چند مرکزی" تبدیل شد. ساختاری که اجزاء اصلی آن را شهر تهران، کانون‌های مهم تمرکز جمعیت و فعالیت در اطراف آن و راه‌های اصلی مجموعه، تشکیل می‌دهند.

در روند شکل‌گیری مجموعه شهری تهران، به دلیل محدودیت توسعه در بخش‌های مرتفع شمالی و اراضی کویری جنوب استان، عرصه اصلی استقرار کانون‌های جمعیت و فعالیت، پهنه دشت‌های میانی استان بوده، که دارای شیب مناسب و خاک خوبی است. همچنین مراکز جمعیت و فعالیت به صورت غیر یکنواخت در کانون‌های معینی، عمدتاً در حاشیه راه‌های اصلی، متمرکز شده و "حوزه‌های شهری" مجموعه را شکل داده‌اند.

۱-۱- ضوابط و مقررات کلی

- (۱) نحوه استفاده از اراضی در محدوده شهرهای واقع در حوزه‌های شهری مجموعه شهری استان تهران بر اساس نقشه پهنه‌بندی استفاده از اراضی (در مقیاس ۱:۱۰,۰۰۰) است.
- (۲) پهنه‌های استفاده از اراضی در محدوده شهری، مشتمل بر چهار پهنه متمایز سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت است. این پهنه‌بندی شامل: ۹ پهنه اصلی با کد تک‌رقمی، ۲۱ زیرپهنه با کد دورقمی و ۴۶ جزءپهنه با کد سه‌رقمی وفق موارد منعکس در جدول شماره ۴ است.
- تبصره (۱) تدقیق پهنه‌های استفاده از اراضی در طرح (با کدهای سه رقمی و بیشتر) مبتنی بر همگنی بین قطعات (Parcel) و بلوک‌ها بوده و در پهنه سکونت بر مبنای وسعت قطعات، عرض معابر، ارتفاع و تعداد طبقه، نحوه اشغال زمین و تعداد واحد مسکونی در هکتار، در پهنه فعالیت برحسب مقیاس عملکرد بلوک‌ها یا پهنه‌ها (عملکرد فراشهری، شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای) و در سایر پهنه‌های استفاده از اراضی، به‌صورت ترکیبی از معیارهای موردنظر برای تدقیق پهنه‌های سکونت و فعالیت است.
- (۳) کاربری‌های مجاز به استقرار در هر یک از پهنه‌های استفاده از اراضی، جهت صدور پروانه ساختمانی طبق جدول شماره ۵ این سند بوده و رعایت آن برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری، ضروری است.

۱-۱-۱- تراکم

- (۴) تراکم ساختمانی: عبارت است از مترای کل بنا به مساحت زمین و منظور از کل بنا، بنای مجاز طبقات بالای سطح زمین به جزء سطوح پارکینگ و مشاعات است.
- (۵) تراکم ساختمانی پایه، عبارت است از میزانی از تراکم ساختمانی که توسط شورای اسلامی هر یک از شهرها وضع می‌گردد.
- (۶) تراکم ساختمانی مجاز، عبارت است از نسبت بنای مجاز به مساحت زمین که براساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی تعیین می‌گردد.
- تبصره (۲) تعیین سقف تراکم ساختمانی مجاز برای کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی، با توجه به میانگین تراکم ساختمانی موجود در هر پهنه صورت گرفته است.
- تبصره (۳) در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، تعداد طبقات مسکونی مجاز در جدول شماره ۱، از اولین طبقه مسکونی به بالا، احداث شده بر روی زیرزمین و یا پیلوت (با ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر)، محاسبه می‌شود.
- تبصره (۴) تراکم ساختمانی مجاز در پهنه‌های حفاظت و باغ، تابع ضوابط و مقررات طرح جامع است.
- تبصره (۵) عوارض و تعرفه‌های ناشی از مابه‌التفاوت سقف تراکم پایه تا تراکم مجاز توسط شورای اسلامی شهر مربوطه تعیین و ابلاغ خواهد گردید.
- تعیین و تدقیق تراکم ساختمانی و جمعیتی بافت‌ها، محلات و بلوک‌های شهری تابعی از شاخص‌های متنوع مانند میزان جمعیت مصوب برای کل محدوده شهر، نوع پهنه و می‌باشد.
- هرچند که برای تراکم ساختمانی در جداول تا ۱ تا ۳ ضوابط حاضر تعاریفی مانند عرض معبر، اندازه قطعه و تعریف شده‌اند در عین حال این تعاریف از شهری به شهر دیگر متفاوت بوده و حداقل و حداکثر را نشان می‌دهد که در زمان تهیه طرح تفصیلی با توجه به برخورداری از سطوح و سرانه‌های خدماتی و عوامل دیگر تدقیق خواند شد.

۲-۱-۱- بر، کف، ارتفاع ساختمان و...

(۷) بر زمین: آن حدی از قطعه زمین (ملک) است که مشرف به گذر باشد.
 (۸) بر اصلاحی: آن حدی از قطعه زمین (ملک) است که مشرف به گذر بوده و دارای عرض اصلاحی (عقب‌نشینی) باشد.

(۹) بر ساختمان: عبارتست از سطح شاقولی که اجزاء ساختمان، حداکثر می‌تواند تا آن حد ساخته شود.
 (۱۰) کف: عبارت است از "تراز" یا رقوم سطح مبنای ساختمان، نسبت به کف یا شیب متوسط گذر.
 (۱۱) طبقه همکف: عبارت است از طبقه‌ای که سطح آن، هم‌تراز سطح گذر و یا حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر بلندتر از سطح گذر مجاور آن باشد.
 (۱۲) طبقه زیرزمین: عبارت است از طبقه‌ای که بیش از ۵۰٪ ارتفاع آن، پائین‌تر از سطح خیابان یا معبر مجاور باشد. (مناطق محور اصلی است.)

(۱۳) ارتفاع بنا: عبارت است از فاصله عمودی مرتفع‌ترین قسمت بنا تا شیب متوسط خیابان یا معبر مجاور. تبصره (۶) ارتفاع خریشته پله، اطاقک آسانسور، برج خنک‌کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و... جزء ارتفاع ساختمان محسوب نمی‌گردد.

تبصره (۷) در صورتیکه ساختمان دارای سقف شیب‌دار باشد، ملاک میانگین شیب سقف است.

(۱۴) عرصه: عبارت است از زمین مملوک (زمینی که متعلق به مالکی است).

(۱۵) اعیان: کلیه مستحدثاتی است که بر روی ملک (زمین) بنا گردد.

تبصره (۸) تراکم پایه حقوقی: در کلیه املاک و اراضی واقع در زیرپهنه‌های سکونت، "تراکم پایه حقوقی" معادل ۶۰٪ و احداث بنا در یک طبقه، تعیین می‌گردد. از این‌رو کلیه متقاضیان احداث بنا و یا تخریب و نوسازی در زیرپهنه‌های تخصیصی که دارای تراکم بالاتر از حد تراکم پایه هستند، در هنگام اخذ پروانه، ملزم به پرداخت عوارض و تعرفه‌های ناشی از مابه‌التفاوت سقف تراکم پایه تا مجاز خواهند بود.

۳-۱-۱- سطح اشغال و تعاریف آن

(۱۶) سطح اشغال: عبارت است از میزان سطح زیربنای تخصیص‌یافته و یا مجموع زیربناهای پراکنده در همکف (احداث بنا در قالب چند بلوک مجزا) در یک قطعه زمین.

تبصره (۹) در پاره‌ای از موارد منعکس در جداول این ضوابط و مقررات میزان سطح اشغال در طبقات مختلف یک ساختمان (زیرزمین، همکف و یا طبقات فوقانی) متفاوت است.

تبصره (۱۰) سطح اشغال بنا را معمولاً به صورت نسبتی از کل مساحت قطعه (عرفاً وفق سند مالکیت) محاسبه و به صورت درصد (%) بیان می‌کنند.

(۱۷) سطح خالص طبقات: عبارت است از سطح ناخالص طبقات یک ساختمان منهای تمام فضایی که برای پارکینگ، رفت و آمد و... تخصیص داده شده است.

(۱۸) سطح ناخالص طبقات: عبارت است از جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی (مترائز کل بنا، مفید و غیرمفید).

۴-۱-۱- تفکیک و تجمیع

(۱۹) تفکیک: عبارت است از تقسیم یک پلاک با هر کاربری به دو یا چند قطعه مجزا در طول یا عرض زمین.
(۲۰) تجمیع: عبارت است از عکس عمل تفکیک و به مفهوم ادغام نمودن چند قطعه زمین در یکدیگر به منظور استفاده واحد از آن‌ها می‌باشد.

تبصره (۱۱) در هنگام تجمیع، چنانچه گذر و یا گذرهایی در درون زمین باشند، بایستی این گذرها از شهرداری خریداری گردد. (در صورت عدم وجود معارض و رعایت قوانین)

(۲۱) تفکیک اراضی و املاک در هریک از زیرپهنه‌های سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت (سبز و باز) واقع در محدوده شهر (به استثناء باغات واقع در محدوده شهری) بر اساس اندازه قطعات مندرج در جدول هریک از پهنه‌ها می‌باشد.

تبصره (۱۲) نسبت طول به عرض قطعات پس از تفکیک نباید از حداکثر ۳ به ۱ بیشتر باشد.

(۲۲) در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی حوزه‌های شهری استان تهران، تفکیک اعیان ساختمان‌هایی که وفق این ضوابط و مقررات احداث شده و منطبق بر پایان کار صادره از شهرداری است، مجاز می‌باشد.

(۲۳) تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، قبل از اصلاحی) در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، از جمله آنهایی که تحت مالکیت دستگاه‌های دولتی، عمومی، نظامی و انتظامی است، صرفاً با تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج، مجاز می‌باشد.

تبصره (۱۳) تفکیک اراضی تحت اختیار کلیه نهادهای دولتی، نیروهای نظامی و انتظامی، ممنوع است.

تبصره (۱۴) تفکیک مجموعه‌های ارزشمند تاریخی ممنوع بوده و تفکیک عرصه‌ها در کلیه بافت‌های ارزشمند تاریخی، طبق ضوابط میراث فرهنگی و مشروط بر آنکه خط تفکیک با ساختمان‌ها و مستحذات ارزشمند تاریخی و حریم آن‌ها برخورد نداشته باشد، پس از ارائه طرح توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج، مجاز خواهد بود.

(۲۴) تفکیک اراضی مزروعی در محدوده شهرهای استان تهران، صرفاً با رعایت ماده ۱۲، براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و پس از تهیه و تصویب طرح توجیهی در کمیسیون ماده پنج، مجاز خواهد بود.

تبصره (۱۵) تفکیک اراضی باغات در محدوده شهرهای استان تهران، صرفاً بر اساس مفاد قانون حفظ و گسترش و توسعه فضای سبز شهرها و آئین‌نامه اجرایی، پس از تهیه و تصویب طرح توجیهی در کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

۵-۱-۱- بلندمرتبه‌سازی

(۲۵) احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، در عرصه‌های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه‌سازی مشروط بر اینکه از نظر مطالعات زیست‌محیطی و پهنه‌بندی زلزله بلااشکال باشد، مجاز است.

تبصره (۱۶) در احداث ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی رعایت حداکثر سطح اشغال ۳۰ درصد (بعد از رعایت بره‌های اصلاحی) و تخصیص حداقل ۵۰ درصد از فضای باز و یا ۳۵ درصد سطح کل زمین بعد از رعایت بره‌های اصلاحی به فضای سبز و باز، الزامی است و هرگونه ساخت و ساز، در نیمی از سطح تخصیص یافته برای فضای سبز و باز ممنوع است.

تبصره (۱۷) تبدیل حداقل ۵۰ درصد فضای سبز و باز در ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی به فضای باز عمومی شهری ضمن حفظ حقوق مالکانه، مجاز است.

تبصره (۱۸) تأمین دسترسی سواره به ساختمان‌های احداثی بلندمرتبه در کنار و یا بر بزرگراه‌ها صرفاً از طریق دسترسی‌های جانبی، پستی و یا کنارگذر (کندروها) مجاز است.

(۲۶) احداث ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی و غیرمسکونی در برخی از بافت‌های فرسوده شهری، به شرط جمعیت، رعایت تراکم پهنه‌ها و دسترسی‌ها و آزادسازی زمین برای تأمین کمبودهای خدماتی و فضای سبز (به‌استثنای بافت‌های تاریخی)، مجاز بوده و تابع ضوابط خاص طرح‌های ویژه مداخله در این گونه بافت‌ها، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) است.

(۲۷) احداث هرگونه ساختمان بلندمرتبه در شهر، مشروط به رعایت سطح اشغال، تراکم مجاز، و اندازه قطعه، و رعایت حداقل سایه‌اندازی ضمن حفظ فاصله از معبر با رعایت بر اصلاحی و ساختمان‌های مجاور و تأمین دسترسی‌های لازم و تأمین ۱۰۰ درصد پارکینگ موردنیاز، تأمین فضای سبز و باز کافی و رعایت کلیه مقررات ایمنی، ایستایی و پایداری (زلزله، آتش‌سوزی و...) و احداث پناهگاه، مجاز است.

تبصره (۱۹) رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان در احداث ساختمان‌های بلندمرتبه الزامی است.

تبصره (۲۰) رعایت آئین‌نامه ۲۸۰۰ و سایر قوانین و آئین‌نامه‌های حفاظتی در احداث بناهای بلندمرتبه، الزامی است.

۶-۱-۱- حفاظت از میراث تاریخی شهر

(۲۸) حفاظت از میراث تاریخی - فرهنگی و معاصر شهر، شامل کلیه آثار ثبت شده و پیشنهادی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و رعایت حریم مجموعه‌های ثبت شده و پیشنهادی الزامی است. هرگونه مداخله در عرصه این آثار ممنوع بوده و در حریم آثار ثبت شده نیز، انواع مداخله (بهبودی، تعمیر و مرمت) صرفاً طبق ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز خواهد بود.

تبصره (۲۱) تبدیل عملکرد بناهای ثبت شده به عملکردهای عمومی، با موافقت و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و تصویب در کمیسیون ماده ۵، بلامانع است.

تبصره (۲۲) حفاظت از خانه‌های مسکونی واجد ارزش تاریخی و فرهنگی به منظور حفاظت از آثار معماری معاصر شهر و خاطره‌های جمعی شهروندان، ضروری است.

(۲۹) هرگونه تغییر در نمای ابنیه تاریخی، ممنوع بوده و اقدام برای ایمن‌سازی آنها و تغییرات در عملکرد و داخل بناها، منوط به اخذ مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

(۳۰) حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر، شامل محوطه‌های باستانی، بافت‌ها، بناها و مجموعه‌های تاریخی، محورهای طبیعی - تاریخی، باغات قدیمی، قنوت و چشمه‌ها، الزامی است.

تبصره (۲۳) آزادسازی محوطه‌های باستانی شناسایی شده شهر و محوطه‌هایی که در آینده شناسایی خواهد شد، به منظور کاوش و حفاظت، الزامی است.

تبصره (۲۴) هرگونه ساخت و ساز در مجاورت و یا حریم آثار ثبت شده، با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

تبصره (۲۵) ضوابط حریم آثار تاریخی - فرهنگی شامل تمام بناها، محوطه‌ها و بافت‌های ثبت شده در آثار ملی است.

تبصره (۲۶): حریم هریک از آثار تاریخی - فرهنگی در آینده و متناسب با اهمیت آن‌ها توسط میراث، تعیین و اعلام خواهد گردید.

رعایت ضوابط و مقررات کلی شامل ۳۰ بند و ۲۶ تبصره در کلیه زیرپهنه‌های استفاده از اراضی و برای هریک از شهرهای حوزه شهری استان تهران، در هنگام صدور پروانه تخریب و نوسازی و یا احداث بنا، الزامی است.

۲-۱- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در زیرپهنه‌های "سکونت"

۲-۱-۱- پهنه کلان سکونت (R)

در طرح جامع (راهبردی - ساختاری) حوزه‌های شهری استان تهران به محدوده‌هایی که کاربری غالب آن‌ها مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های مسکونی، شامل معابر، دسترسی‌ها و خدمات جزء محله (خدمات پشتیبان اعم از انتفاعی و غیرانتفاعی) است، پهنه سکونت اطلاق می‌شود.

پهنه موصوف، شامل دو پهنه اصلی "مسکونی عام" با کد یک رقمی (R۱) و دارای سه کد دورقمی مسکونی با تراکم کم (R۱۱)، مسکونی با تراکم متوسط (R۱۲) و مسکونی با تراکم زیاد (R۱۳) و پهنه "مسکونی ویژه" با کد یک رقمی (R۲) و دارای چهار کد دورقمی، بافت ارزشمند روستایی (R۲۱)، بافت مسکونی ارزشمند تاریخی (R۲۲)، بافت مسکونی ارزشمند سبز (باغات) (R۲۳) و مسکونی ویژه محورهای اصلی شهر (R۲۴) است.

پهنه‌های دوکدی مذکور، با توجه به عوامل کالبدی (تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات و عرض معبر) در دوازده کد سه‌رقمی به شرح جدول شماره یک، طبقه‌بندی شده‌اند.

در پهنه کلان سکونت و زیرپهنه‌های آن، به‌منظور تأمین امنیت، آسایش و جلوگیری از تداخل کاربری‌ها، استقرار طیف گسترده‌ای از فعالیت‌ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً ایجاد و استقرار فعالیت‌های تجاری و خدماتی انتفاعی و غیرانتفاعی مرتبط با نیازهای اولیه ساکنین، مجاز است. مصادیق جزء فعالیت‌ها در فراز پایانی این فصل از سند، تبیین گردیده است.

۲-۱-۲- ضوابط و مقررات مشترک در کلیه زیرپهنه‌های سکونت

(۱) ویژگی‌های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در کلیه زیرپهنه‌های سکونت شامل (میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی) در جدول شماره یک این سند ارائه گردیده و لازم‌الرعایه است.

(۲) به‌استثنای موارد حقوق مکتسبه ایجاد شده ناشی از اجرا طرح‌های تفصیلی، جامع، هادی، مصوبات موردی ماده ۵ و کارگروه که مالکین در هنگام اخذ پروانه تخریب و نوسازی، محق به احداث بنا تا سقف مجوزهای صادره و یا رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز در زیرپهنه مربوطه هستند، سایر متقاضیان اخذ پروانه بایستی به‌منظور استفاده از ضوابط ساخت و ساز در زیرپهنه مربوطه، دارای کلیه شرایط منعکس در جدول شماره یک این سند باشند.

(۳) تراکم ساختمانی مسکونی در پهنه‌های سکونت، به‌استثنای زیرپهنه R۱۱۱ و پهنه مسکونی ارزشمند سبز (باغات)، از حداقل ۱۰۰ درصد تا حداکثر ۳۶۰ درصد متغیر است.

تبصره (۱) تعداد طبقات، هماهنگ با تراکم مجاز و سطح اشغال، در زیرپهنه‌های سکونت از ۲ تا ۱۲ طبقه متفاوت بوده و جزئیات آن، در طرح تفصیلی، تعیین می‌شود.

تبصره (۲) با اعمال سیاست‌های تشویقی در خصوص تجمع پلاک‌های مسکونی ریزدانه، کاهش سطح اشغال و افزایش فضای سبز در قطعات موصوف، مالکین از معافیت پرداخت عوارض و تعرفه‌های ناشی از مابه‌التفاوت سقف تراکم پایه به مجاز، با تصویب مراجع ذیربط برخوردار می‌گردند.

(۴) به استثنای خدمات فعلی، احداث انواع خدمات شهری با توجه به ملاحظات زیست‌محیطی در پهنه سکونت برای تأمین نیازهای اولیه ساکنان به صورت متمرکز و با رعایت همجواری‌های مناسب و در مقیاس حداقل یک بلوک شهری، مجاز خواهد بود.

تبصره (۳) استقرار عملکردهای مزاحم و یا با تواتر مراجعه زیاد و غیرضرور در پهنه‌های سکونت مجاز نبوده و جابجایی آنها با اعمال سیاست‌های تشویقی، ضروری است.

تبصره (۴) در تمامی پهنه‌های سکونت رعایت حداکثر تراکم واحد مسکونی در هکتار، با توجه به جمعیت‌پذیری و الگوی مسکن ضروری بوده و در طرح تفصیلی حوزه‌های شهری، این میزان تعیین و اعمال خواهد گردید.

۳-۱-۲- ضوابط و مقررات ویژه پهنه سکونت عام (R۱)

پهنه مسکونی عام از سه زیرپهنه دو کدی مسکونی با تراکم کم (R۱۱)، مسکونی با تراکم متوسط (R۱۲)، مسکونی با تراکم زیاد (R۱۳) تشکیل شده است. عملکرد این زیرپهنه‌ها صرفاً مسکونی خالص نبوده، بلکه خدمات پشتیبان سکونت نیز در آنها لحاظ گردیده است. در طرح تفصیلی شهرها این زیر پهنه‌ها ابتدا در قالب بلوک و سپس در حد قطعه تدقیق خواهند شد.

(۵) پهنه مسکونی عام (R۱) برحسب میزان تراکم، متشکل از سه زیرپهنه مسکونی با تراکم کم، متوسط و زیاد است. در طرح تفصیلی حوزه‌های شهری استان تهران حدود هریک از زیرپهنه‌های تراکمی این پهنه تدقیق خواهد شد.

(۶) در زیرپهنه‌های مسکونی با تراکم کم (R۱۱)، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، بین ۸۰ تا ۱۲۰ درصد است، که با توجه به اندازه قطعه و عرض معبر، احداث بنا تا سقف حداکثر ۲ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین در این زیرپهنه‌ها مجاز است.

(۷) در زیرپهنه‌های سکونت با تراکم متوسط (R۱۲)، تراکم ساختمانی مجاز حداکثر ۲۴۰ درصد با بناهایی عمدتاً بین سه تا چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. این زیرپهنه‌ها وجه غالب بافت‌های مسکونی شهر بوده و ضمن تثبیت وضعیت تراکمی، محدوده آنها در نقشه پهنه بندی استفاده از اراضی طرح جامع شهر مشخص شده است.

(۸) تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه‌هایی با تراکم زیاد (R۱۳)، منوط به وضعیت مناسب بافت‌های مسکونی (وجود معابر و عرض مناسب و بالا بودن نسبی میانگین اندازه زمین‌های مسکونی) حداکثر ۳۰۰ درصد با رعایت تراکم واحد مسکونی در هکتار مربوط به این زیرپهنه و با حداکثر ارتفاع پنج طبقه است. حدود این زیرپهنه در طرح تفصیلی حوزه‌های شهری استان تهران مشخص خواهد گردید.

(۹) در تمامی زیرپهنه‌های سکونت عام (R۱)، چنانچه مساحت ملک کمتر از حد نصاب اندازه تعیین شده در دامنه پائین جدول شماره ۱ بوده و از دو سوم زه آستانه پائین قطعه کمتر نباشد، و حداقل عرض معبر نیز کمتر از ۸ متر نباشد، یک طبقه از تعداد طبقات تعیین شده در جدول موصوف در هنگام صدور پروانه، کاسته می‌شود.

۴-۱-۲- ضوابط و مقررات ویژه پهنه مسکونی (R۲)

پهنه مسکونی ویژه به ۴ زیرپهنه دو کدی بافت مسکونی ارزشمند روستایی (R۲۱)، بافت مسکونی ارزشمند تاریخی (R۲۲)، بافت مسکونی ارزشمند سبز (باغات) (R۲۳) و مسکونی ویژه محورهای اصلی شهری (R۲۴) تقسیم شده است.

✓ پهنه مسکونی ارزشمند روستایی (R۲۱)

پهنه‌های مسکونی ارزشمند روستایی (R۲۱)، متشکل از کلیه بافت‌های مسکونی روستاهای اندام‌وار (ارگانیک) شهر است که با گسترش کالبدی شهر، درون محدوده شهر قرار گرفته‌اند و بعضاً هسته اصلی شهر را تشکیل داده‌اند و طبق نقشه پیوست این سند، به عنوان پهنه‌های ارزشمند، لحاظ شده‌اند.

(۱۰) تراکم ساختمانی مجاز در قطعات مسکونی این پهنه‌ها حداکثر بین ۱۰۰ تا ۱۵۰ درصد بوده و احداث بنا در آن‌ها با حداکثر تعداد طبقات سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین و رعایت سطح اشغال ۵۰٪ مجاز خواهد بود.
(۱۱) استقرار کاربری‌ها و عملکردهای فراغتی، فرهنگی و تفریح، گردشگری و پذیرایی با غلبه فضاهای سبز و باز در مقیاس خرد، متناسب با بافت روستایی و بدون تداخل با کاربری‌های مسکونی از نظر آسایش محیط مسکونی، در این پهنه مجاز است.

(۱۲) در این پهنه حفاظت از اصالت بافت و ویژگی‌های هویتی، با تحدید کاربری‌های ناسازگار، انتقال کاربری‌ها و عملکردهای مزاحم و احیاء هسته، مرکز و محورهای بارز روستایی، الزامی است.

(۱۳) هر نوع مداخله در بافت‌های این پهنه ارزشمند، منوط به حفاظت از تاب (پیچ و خم گذرها) بافت و هویت کوچک باغی و روستایی موجود است.

(۱۴) ساماندهی نظام حرکت و تأمین دسترسی‌های اضطراری و محلی مناسب برای پهنه‌های ارزشمند روستایی، ایجاد پارکینگ‌های عمومی در مجاورت پهنه، ممانعت از تعریض معابر و ترافیک عبوری از درون این پهنه‌ها، ضروری است.

✓ پهنه مسکونی ارزشمند تاریخی (R۲۲)

این پهنه‌ها متشکل از بافت‌های مسکونی محلات قدیمی با هویت تاریخی است که به عنوان پهنه‌های ارزشمند، براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری حفاظت از آن‌ها الزامی است.

(۱۵) تراکم قطعات مسکونی در این پهنه، حداکثر ۱۰۰ درصد تعیین شده است.

(۱۶) حفاظت بافت‌های مسکونی این پهنه‌ها، از استقرار فعالیت‌های تجاری و مرتبط با بازار (مانند انبارداری) الزامی بوده و تغییر کاربری در اراضی این پهنه، ممنوع است.

تبصره (۵) در خصوص احداث کاربری‌های غیرانتفاعی، تغییر کاربری در این پهنه با نظر سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و تصویب در کمیسیون ماده ۵ بلامانع است.

(۱۷) استفاده‌های اقامتی موقت (پانسیون، هتل، متل و هتل آپارتمان) در واحدهای مسکونی این پهنه، مجاز است.

(۱۸) حفاظت از سیمای بافت و پیچ و خم گذرها در این پهنه ضروری بوده و تعریض غیرضروری معابر، مجاز نیست.

✓ پهنه مسکونی ارزشمند سبز (باغات) (R۲۳)

این پهنه، گستره‌هایی با بافت مسکونی همراه با فضای سبز و به‌صورت باغ بوده و بر طبق مساحت قطعات، سه زیرپهنه با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع، ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع و بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع را در بر می‌گیرد. (۱۹) هرگونه ساخت و ساز در این پهنه و زیرپهنه‌های آن، تابع مصوبه ماده ۱۴ قانون زمین شهری است. تبصره (۶) هرگونه تفکیک اراضی در این پهنه نیز تابع ضوابط ماده ۱۴ قانون زمین شهری است. تبصره (۷) حداکثر تراکم و سطح اشغال در این زیرپهنه وفق ضوابط ساخت و ساز براساس ماده ۱۴ قانون زمین شهری و آئین‌نامه اجرایی آن، تعیین گردیده است.

✓ پهنه مسکونی ویژه پهنه محورهای اصلی شهر (R۲۴)

حداقل اندازه قطعه برای احداث ساختمان بلندمرتبه (مسکونی ویژه) پنج هزار مترمربع، با الزام به تهیه طرح توجیهی و سه‌بعدی و تصویب آن در مرجع رسیدگی به طرح‌های توجیهی بلندمرتبه است. تبصره (۸) طرح توجیهی شامل گزارش امکان‌سنجی، اقتصادی، زیست‌محیطی، ترافیکی و نقشه‌های فاز صفر معماری و شهرسازی است. تبصره (۹) در احداث بنای بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) توده‌گذاری بایستی از لبه معبر فاصله داشته و باعث ایجاد سایه‌اندازی بر روی معبر نگردد. (۲۰) تراکم ساختمانی قطعات مسکونی در این پهنه حداکثر ۳۶۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۳۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۱۲ طبقه، است. (۲۱) حفاظت از ابنیه ارزشمند مسکونی و غیرمسکونی این پهنه، الزامی است و هرگونه ساخت و ساز که بناهای قدیمی و شاخص را تحت‌الشعاع قرار دهد، ممنوع است. تبصره (۱۰) ساخت و ساز در آن بخش از اراضی که در راستای طرح جامع پیشنهادی به محدوده استان تهران و شهرهای واقع در آن اضافه گردیده‌اند منوط به واگذاری حداقل ۷۰ درصد زمین بصورت یکپارچه به شهرداری بصورت رایگان جهت تأمین خدمات عمومی مورد نیاز شهر می‌باشد. تبصره (۱۱) هرگونه تغییر کاربری اراضی در این پهنه، مستلزم تهیه طرح توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج است.

جدول ۱- ضوابط ساخت و ساز در پهنه سکونت (R)

کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (%)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (%)	حداقل اندازه قطعات (مترمربع)	حداقل عرض معبر (متر)
R۱	مسکونی عام	R۱۱	مسکونی با تراکم کم	R۱۱۱	مسکونی (۲ طبقه)	۸۰-۱۰۰	۲	۴۰-۵۰	۱۴۰-۱۶۰	۸
		R۱۱۲		مسکونی ۲ طبقه	۱۰۰-۱۲۰	۲	۵۰-۶۰	۱۶۰-۲۰۰	۸-۱۰	
		R۱۲	مسکونی با تراکم متوسط	R۱۲۱	مسکونی ۳ طبقه	۱۵۰-۱۸۰	۳	۵۰-۶۰	۲۰۰-۲۵۰	۱۲-۱۶
		R۱۲۲		مسکونی ۴ و ۵ طبقه	۱۶۰-۲۵۰	۴-۵	۴۰-۵۰	۲۵۰-۳۰۰	۱۶-۲۰	
R۲	مسکونی ویژه	R۱۳	مسکونی با تراکم زیاد	R۱۳۱	مسکونی ۵ و ۶ طبقه	۲۰۰-۳۰۰	۵-۶	۴۰-۵۰	۳۰۰-۳۵۰	بالای ۲۰
		R۲۱	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R۲۱۱	مسکونی ۲ طبقه	۱۰۰	۲	۵۰	-	-
		R۲۱۲		مسکونی ۳ طبقه	۱۵۰	۳	۵۰	-	-	
		R۲۲	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R۲۲۱	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	۱۰۰	۲	۵۰	-	-
		R۲۳		بافت مسکونی ارزشمند سبز (باغات)	R۲۳۱	کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع	۲۰	۲	۱۰	-
		R۲۳۲	بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع		۲۲,۵	۳	۷,۵	۲۰۰۰	-	
		R۲۳۳	بالای ۵۰۰۰ مترمربع		۳۰	۴	۷,۵	۵۰۰۰	-	
		R۲۴	مسکونی ویژه پهنه محورهای اصلی شهر	R۲۴۱	مسکونی ویژه بلندمرتبه با طرح توجیهی*	۳۶۰	۱۲	۳۰	۵۰۰۰	۴۵

* طرح توجیهی شامل گزارش امکان‌سنجی، اقتصادی، زیست‌محیطی، ترافیک و ارائه نقشه‌های فاز صفر معماری و شهرسازی و طرح سه‌بعدی است.

** در پهنه R۲۴ بناهای بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) توده‌گذاری بنا بایستی دارای فاصله مناسب از لبه معبر باشد، به گونه‌ایکه باعث سایه‌اندازی بر روی معبر نگردد.

۲-۲- ضوابط و مقررات "پهنه‌های فعالیت" (S)

این پهنه قسمتهایی از شهر را دربرمی‌گیرد که وجه غالب عملکرد آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی این پهنه و فضاهای کار و فعالیت است. وظیفه و نقش اصلی این پهنه متمایز کردن پهنه‌های کار و فعالیت از سایر پهنه‌ها، به‌ویژه سکونت، ارتقاء کیفیت محیط شهری و رونق فعالیت در فضاهای شهری است. پهنه موصوف در عرصه‌های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف و استقرارهای خطی و پراکنده محدود شده و در مراکز جدید و پهنه‌های مستعد و رو به توسعه شهری، با دسترسی‌های مناسب به معابر اصلی و خطوط ارتباطی، گسترش یافته است. این پهنه به تفکیک زمینه‌های فعالیت، از زیرپهنه‌های متمایز تجاری، خدماتی، اداری و صنعتی و یا اختلاطی از این فعالیت‌ها در مقیاس عملکرد محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری و فراشهری تشکیل شده و عرصه اصلی استقرار و بارگذاری مناسب فعالیت به‌منظور جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، ارتقاء کیفیت محیط شهری و در جهت رونق فعالیت‌های سازگار با محیط زندگی ساکنین حوزه‌های شهری استان تهران است.

تبصره (۱) در چارچوب ضوابط این پهنه و در آینده، عرصه‌های فعالیت در شهر با استفاده از محدوده‌های مستعد توسعه و از طریق تبدیل کاربری‌های فاقد سنخیت، نامناسب و ناسازگار با محیط شهری نظیر کاربری‌های نظامی، انبارهای متروکه و ... گسترش و توسعه یافته و در سایر عرصه‌ها مانند بافت‌های متراکم با دسترسی‌های ضعیف و پراکنده، محدود می‌گردد.

پهنه کلان فعالیت (S)، شامل دو پهنه اصلی با کد یک رقمی (S۱ و S۲)، پنج زیرپهنه با کد دورقمی شامل: محورهای تجاری، اداری و خدمات (S۱۱)، مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات با غلبه فضای سبز (S۱۲)، صنعت (S۲۱)، گستره‌ها و محورهای کارگاهی - تولیدی (S۲۲) و خدمات صنعتی و فنی (S۲۳) است که با توجه به مقیاس و نوع عملکرد و عوامل مختلف کالبدی از جمله تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات در سیزده جزء پهنه با کد سه‌رقمی و به شرح جدول شماره دو، طبقه‌بندی شده‌اند.

۱-۲-۲- ضوابط کلی و عام پهنه فعالیت (S)

(۱) ویژگی‌های کالبدی و نحوه ساخت و ساز در پهنه فعالیت شامل: میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی در جدول شماره ۲ این سند ارائه گردیده و لازم‌الاجراست.

تبصره (۲) صدور پروانه با کاربری مسکونی در این پهنه (S)، برای محدود پلاک‌هایی که از قبل دارای عملکرد مسکونی و بهره‌برداری سکونتی با پروانه یا پایان کار مربوطه بوده‌اند، بنا به درخواست مالک و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه مسکونی متوسط (مندرج در جدول شماره ۱)، مجاز خواهد بود.

(۲) عقب‌نشینی توده ساختمان در طبقه همکف و آزادسازی فضا جهت تردد مراجعه‌کنندگان، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای کار و فعالیت (زیرپهنه‌های S۱۱۱، S۱۲۱ و S۱۲۲) به میزان حداقل ۳ متر الزامی است. بدیهی است فضاهای حاصل از عقب‌نشینی توده ساختمانی تحت مالکیت مالک بوده و به‌عنوان فضاهای عمومی قابل استفاده است.

(۳) در زیرپهنه‌های S۱۱۱، S۱۲۱ و S۱۲۲، ایجاد پیلوت در جوار معبر اصلی ممنوع و حداکثر ارتفاع مفید ساختمان در همکف برای واحدهای تجاری ۴/۵ متر، با نیم‌طبقه حداکثر ۶/۵ متر و در طبقه اول برای واحدهای تجاری حداکثر ۴/۵ متر تعیین می‌گردد. احداث نیم‌طبقه در واحدهای تجاری موصوف صرفاً در طبقه همکف مجاز خواهد بود و در سایر طبقات ممنوع است.

- (۴) عملکرد، کارکرد یا کاربری تجاری در این پهنه شامل، کلیه واحدهای تجاری (مغازه‌ها و صنوف)، فروشگاه‌های بزرگ، پاساژها، دفاتر تجاری، بنگاه‌ها و شرکت‌هایی است که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می‌گردند و قبلاً به کاربری اداری مصطلح بوده‌اند.
- (۵) در تمامی زیرپهنه‌های فعالیت، در صورتی که مساحت قطعه به حد نصاب تعیین شده در جدول شماره ۲ نرسد، و در عین حال از دو سوم حد نصاب تعیین شده کمتر نباشد، و عرض گذر مجاور آن کمتر از حداقل‌های تعیین شده در جدول شماره ۲ بوده و از حداقل ۱۲ متر کمتر نباشد، به منظور رعایت حقوق همسایگان، مجاورین و یکدستی پیش‌آمدگی بناها در آن زیرپهنه، احداث بنا در چارچوب ضوابط و مقررات یکی از زیرپهنه‌های رده‌های پائین‌تر ضمن رعایت حداکثر سطح اشغال زیرپهنه مندرج در طرح تفصیلی مجاز می‌باشد.
- تبصره (۳) در کلیه زیرپهنه‌های فعالیت، در صورتی که اندازه قطعه کمتر از ۲۷۰ مترمربع و عرض معبر ۱۲ متر باشد، احداث یک طبقه تجاری با رعایت میزان سطح اشغال در همکف وفق موارد منعکس شده در جدول شماره ۲ پس از رعایت اصلاحی و با تأیید کمیسیون ماده ۵، مجاز خواهد بود.

۲-۲-۲- ضوابط و مقررات ویژه پهنه تجاری، اداری و خدمات (S۱)

- (۶) این پهنه شامل دو زیرپهنه دو کدی، محورهای تجاری، اداری و خدمات (S۱۱) و مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات با غلبه فضای سبز (S۱۲) است.
- (۷) استقرار جزءپهنه‌های این زیرپهنه‌ها با مقیاس عملکردی شهری و فرمانطقه‌ای در مجاورت معابر شریانی درجه یک، و با مقیاس عملکردی منطقه‌ای در مجاورت معابر شریانی درجه دو، مجاز است.
- تبصره (۴) در صورت اختلاط کاربری‌های تجاری با خدماتی و اداری در یک قطعه، تخصیص طبقات پائین به کاربری‌های تجاری و خدماتی با مراجعات زیاد، الزامی است.
- (۸) ایجاد مجتمع‌های مسکونی به هر شکل ممکن در این دوپهنه و زیرپهنه‌های آن‌ها ممنوع است.
- (۹) استقرار هرگونه فعالیت‌های مزاحم و مولد آلودگی (صنایع و کارگاه‌های صنعتی و...)، وفق ضوابط زیست‌محیطی، در این پهنه‌ها و زیرپهنه‌های مربوطه، ممنوع است.
- (۱۰) استقرار عملکردهای مرتبط با گذران اوقات فراغت (شامل ورزشی، کمپ، رستوران، سفره‌خانه سنتی، دریاچه مصنوعی و...) در این پهنه و زیرپهنه‌های آن، مجاز است.

✓ محورهای تجاری، اداری و خدمات (S۱۱)

- این زیرپهنه از سه جزءپهنه سه کدی شامل: محورهای تجاری، اداری و خدمات در مقیاس فرمانطقه‌ای (S۱۱۱)، محورهای تجاری، اداری و خدمات در مقیاس منطقه (S۱۱۲) و محورهای تجاری، اداری و خدمات در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای (S۱۱۳) تشکیل شده است.
- (۱۱) تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه‌های این پهنه متناسب با مقیاس عملکرد از ۱۸۰ تا ۳۰۰ درصد متغیر است.
- تبصره (۵) میزان تراکم مجاز ساختمانی در هریک از جزءپهنه‌های این زیرپهنه وفق موارد منعکس در جدول شماره دو بوده و در هنگام صدور پروانه رعایت میزان تراکم مجاز، الزامی است.
- تبصره (۶) تثبیت عملکردهای تجاری و خدماتی موجود به‌عنوان حقوق مکتسبه در حاشیه بزرگراه‌ها منوط به تهیه طرح‌های ویژه و ارتقاء عملکرد آنها به مقیاس شهری و حفظ و ترکیب عملکرد حرکتی بزرگراه‌ها، امکان‌پذیری تأمین دسترسی سواره (کندرو و یا

معبر جانبی و پشتی) و تأمین پارکینگ مجاز بوده و احداث هر نوع واحد تجاری، اداری و خدمات جدید در بر بزرگراه‌های بدون کنار گذر، مطلقاً ممنوع است.

✓ مراکز و عرصه‌های خدمات، اداری و تجاری با غلبه سبز و باز (S۱۲)

این زیرپهنه از چهار زیرپهنه عملکردی سه کدی شامل: مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات در مقیاس فراشهری (S۱۲۱)، مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات در مقیاس شهری (S۱۲۲)، مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات در مقیاس منطقه (S۱۲۳) و مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای (S۱۲۴) تشکیل شده است.

- این پهنه مهم‌ترین عرصه‌های عملکردی برای مداخله، ساماندهی و سازمانیابی شهر است، و تخصیص گستره‌های وسیعی از آن به فضاهای سبز و باز، الزامی است.

(۱۲) تراکم ساختمانی مجاز در عرصه‌های موصوف، با توجه به مقیاس عملکرد بین ۱۷۰ تا ۳۴۰ درصد و براساس موارد منعکس در جدول شماره ۲ بوده و در هنگام صدور پروانه رعایت میزان تراکم مجاز، الزامی است.

۳-۲-۲- ضوابط و مقررات ویژه "پهنه صنعتی - کارگاهی" (S۲)

(۱۳) این پهنه بر اساس کدهای آیسیک و ضوابط استقرار صنایع (محیط‌زیست)، از سه زیرپهنه صنعت (S۲۱)، گستره‌ها و محور کارگاهی-تولیدی (S۲۲) و خدمات صنعتی و فنی (S۲۳) تشکیل شده است.

(۱۴) زیرپهنه صنایع کارگاهی، طیف وسیعی از صنایع تولیدی با آلاینده‌ی کم و یا طیفی از صنایع پاک را طبق جداول پیوست این گزارش، در برمی‌گیرد.

تبصره (۷) صنایع پاک به آن دسته از صنایع اطلاق می‌شود، که در شرف تصویب می‌باشند.

تبصره (۸) انتقال واحدهای صنفی تولیدی نامتجانس و غیرمجاز به محل‌های مجاز، الزامی است.

تبصره (۹) انبارهای غیروابسته به صنعت و مستقر در محدوده‌های صنعتی و انبارداری بایستی انتقال یافته و محل آن‌ها به انبارهای صنایع مجاز به استقرار این محدوده‌ها تبدیل شوند.

تبصره (۱۰) سیاست‌های تشویقی به‌منظور انتقال موارد صدرالذکر بایستی توسط شوراهای اسلامی حوزه‌های شهری با هماهنگی ارگان‌های ذیربط و رعایت قوانین محیط‌زیست و صنایع، تدوین گردد.

تبصره (۱۱): با تثبیت محدوده‌های صنایع کارخانه‌ای، کارگاهی و خدماتی به منظور حفظ وضعیت کنونی فعالیت، تجدیدنظر اساسی در کم و کیف فعالیت‌های صنعتی در محدوده شهرها، براساس قوانین و ضوابط دستگاه‌های ذیربط و صنایع، الزامی است.

تبصره (۱۲) در کلیه زیرپهنه‌های صنعتی-کارگاهی با توجه به سطح اشغال، گسترش فضاهای سبز و باز، الزامی است و هرگونه ساخت و ساز در داخل شهرک‌های صنعتی تابع ضوابط و مقررات مربوط به شرکت شهرک‌های صنعتی بوده و با کسب مجوزهای لازم از سازمان حفاظت محیط‌زیست، مجاز می‌باشد.

(۱۵) در اجرای طرح جامع جدید و اعمال این ضوابط و مقررات از احداث کلیه واحدهای صنعتی به‌صورت پراکنده در محدوده‌های قانونی حوزه‌های شهری جلوگیری به‌عمل خواهد آمد.

(۱۶) احداث کارگاه‌ها و کارخانه‌های صنعتی با آلودگی زیاد، بدون رعایت ضوابط استقرار صنایع در مجموعه صنعتی-کارگاهی ممنوع است و هرگونه اجازه ساخت در این پهنه‌ها صرفاً با کسب مجوزهای لازم از سازمان حفاظت محیط‌زیست و صنایع مجاز، می‌باشد.

- (۱۷) احداث مجتمع‌های مسکونی و اقامت دائم به هر شکل ممکن در این زیرپهنه و جزءپهنه‌های آن، ممنوع است.
- (۱۸) تراکم ساختمانی مجاز در این زیرپهنه و جزءپهنه‌های آن وفق موارد منعکس در جدول شماره ۲ بوده و در هنگام هرگونه صدور پروانه، رعایت میزان تراکم، الزامی است.
- تبصره (۱۳) تخصیص نیمی از قطعه در هنگام ساخت و ساز به فضای سبز و باز، الزامی است.
- تبصره (۱۴) در زیرپهنه‌های S۲۳۱ و S۲۳۲ اختصاص ۴۰ درصد سطح قطعه به فضای سبز و باز، الزامی است.
- (۱۹) صنایع دارای آلودگی‌های صوتی باید دور از ساختمان‌های جنبی و در مناطقی قرار گیرند که سر و صدای آنها مزاحم صنایع دیگر نباشد و واحدهایی که به دلیل ماهیت تولید خود دارای صداها و ارتعاشات بیشتر از حد مجاز قابل قبول سازمان حفاظت محیط‌زیست می‌باشند، موظف هستند در طرح‌های ساختمانی خود پیش‌بینی لازم را جهت عایق‌بندی و جلوگیری از انعکاس صوت و ارتعاش به عمل آورند.
- (۲۰) ساختمان‌های جنبی و مکمل مانند ساختمان اداری، بانک، پست، رستوران، مهمانسرا، بهرداری، آتش‌نشانی، انبار، نگهبانی، سرایداری و غیره که علاوه بر استفاده شاغلین در منطقه صنعتی مورد استفاده سایر مراجعین قرار می‌گیرند می‌بایست در مکانی واقع باشند که دسترسی به آنها از خارج و داخل مجتمع صنعتی با سهولت انجام گیرد.
- (۲۱) کلیه فعالیت‌های صنعتی در خصوص دفع فاضلاب می‌بایست از ضوابط سازمان محیط‌زیست تبعیت نماید.
- (۲۲) صنایع با حجم فاضلاب زیاد بایستی به تأسیسات تصفیه‌خانه فاضلاب متصل گردند.
- (۲۳) واحدهایی صنعتی که میزان آلودگی فاضلاب آنها بیش از حد مجاز قابل قبول است، بایستی مجهز به حوضچه رسوب‌گیری و ملزم به نصب آشغالگیر در محل اتصال به شبکه فاضلاب عمومی باشند. همچنین مالکین این واحدها موظف‌اند قبل از احداث و بهره‌برداری تصفیه‌خانه فاضلاب منطقه، پساب خود را مطابق ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست رأساً دفع نمایند.
- (۲۴) اتصال پساب فاضلاب صنعتی به فاضلاب شهری مجاز نمی‌باشد. (مگر در موارد خاص، با کسب مجوز از سازمان ذیربط)
- (۲۵) ساختمان‌ها و تأسیسات مربوط به کارگاه، کارخانه، انبار و یا اداری در زمان احداث بایستی ۵ متر از اطراف محدوده زمین فاصله داشته باشند. در مورد اراضی با مساحت یک هزار مترمربع و کمتر از آن فاصله موصوف می‌تواند حداقل ۳/۵ متر باشد. مشروط به اینکه حداکثر ارتفاع ساختمان‌ها از ۶ متر تجاوز نکند.
- تبصره (۱۵) در صورتی که ارتفاع ساختمان‌های احداثی بیش از ۶ متر باشد، رعایت ۵ متر فاصله، الزامی است.
- (۲۶) در احداث واحدهای صنعتی دیوارهای بین قطعات باید حداکثر به ارتفاع ۲ متر و اضلاع مجاور معابر باید به صورت مشبک به ارتفاع حدود ۲ متر (احداث سکو با مصالح بنایی حداکثر به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر و بقیه آن تا ارتفاع مورد نظر به صورت مشبک) اجرا شود.
- تبصره (۱۶) احداث هرگونه بنا در محوطه‌های صنعتی و کارگاهی صرفاً با کسب مجوز لازم از نهادهای ذیربط، مجاز است.
- (۲۷) در فضاهای صنعتی احداث یک واحد پارکینگ مسقف با سطح اشغال ۲۵ مترمربع به ازاء هر ۱۶۰ مترمربع بنا در سطح اشغال مجاز، الزامی است. (فضای اختصاص یافته به پارکینگ، جزء تراکم محسوب نمی‌شود).
- (۲۸) به‌منظور پارک وسائط‌نقلیه می‌توان از فضاهای باز و مناسب محوطه واحد صنعتی استفاده کرد.
- (۲۹) شیب مناسب زمین در احداث واحدهای صنعتی بایستی بین ۵ تا ۱۰ درصد باشد.

- (۳۰) چنانچه قطعه زمین در پخ (مثلث دید) قرار گرفته باشد گوشه‌هایی از زمین که در تقاطع قرار می‌گیرد بایستی با ضوابط مربوط به پخ ساخته شود و نصب درب ورودی واحد صنعتی در این پخ مجاز نمی‌باشد.
- (۳۱) در زمان احداث کارگاهها و انبارها، رعایت کلیه مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- (۳۲) برای صناعی که نیاز به مصرف گازهایی مانند اکسیژن و استیلن و غیره دارند رعایت موارد ایمنی، الزامی است.
- (۳۳) هر واحد صنعتی ملزم است بر اساس رعایت قانون مدیریت پسماندها و ضوابط شهرداری‌ها و مجتمع‌های صنعتی، زباله و نخاله‌های حاصل از کارهای ساختمانی و مواد زائد جامد صنعتی و خطرناک ناشی از فرآیند تبدیل و تولید را به محل‌های مجاز حمل و تخلیه نماید.
- (۳۴) مواد خام و کالاهای تولید واحد صنعتی می‌بایست در محل دپوی همان واحد و در سطح اشغال مجاز، انبار گردیده و اشغال معابر عمومی برای این منظور مطلقاً ممنوع است.
- تبصره (۱۷) واحدهای صنعتی موظفانند محل بارگیری و باراندازی مواد و فضولات خود را بنا به احتیاج در محوطه داخلی با رعایت سطح اشغال مجاز و ضوابط قانون مدیریت پسماندها پیش‌بینی نمایند و استفاده از خیابان‌ها و سطح پیاده‌روها برای این منظور ممنوع است.
- تبصره (۱۸) اخذ مجوزهای لازم برای شروع عملیات ساختمانی از طرف شهرداری و دستگاه‌های اجرایی ذیربط، الزامی است.
- تبصره (۱۹) در صورت نیاز به هرگونه تغییرات در ساختمان‌ها و نقشه اجرایی، مالک مکلف است نقشه‌های جدید را همراه گزارش توجیهی به تائید مراجع ذیصلاح برساند.
- (۳۵) در احداث واحدهای صنعتی رعایت فاصله مناسب از حریم منابع آب ضروری است (فاصله از دریاچه یک کیلومتر، رودخانه علاوه بر رعایت حریم کمی، رعایت ۱۵۰ متر و از چاههای قنات آب آشامیدنی ۴۰۰ متر و چاههای شرب، دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر)
- (۳۶) فاصله مناطق صنعتی از مراکز درمانی و آموزشی طبق ضوابط استقرار صنایع مصوبه هیئت وزیران به تاریخ ۱۳۷۸/۱۲/۱۵ و سایر موارد باید یک کیلومتر و از مراکز تفریحی حدود ۵۰۰ متر باشد.

✓ پهنه صنعت (S۲۱)

- این زیرپهنه از دو جزء پهنه سه کدی صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی (S۲۱۱) و مجتمع‌های صنایع کارخانه‌ای (S۲۱۲) تشکیل شده است.
- زیرپهنه صنعت با فناوری بالا، عرصه‌هایی از شهر با غلبه و تجمع واحدهای تولیدی انبوه و بزرگ صنعتی (با بیش از ۱۰ نفر شاغل) است که به منظور سامانمایی خوشه‌های صنعتی شهر، پالایش می‌گردد.
- (۳۷) احداث واحدهای صنعتی با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی، مستلزم تهیه و تائید طرح‌های ویژه توسط مراجع ذینفع می‌باشد.
- تبصره (۲۰) زیرپهنه صنعت، نیازمند ساماندهی مجدد با رعایت ضوابط حفاظت محیط‌زیست برای استقرار صنایع مجاز با فناوری بالا، پارک‌ها و شهرک‌های علمی و مراکز دانایی و سازمانیابی شبکه‌ای از خوشه‌های صنعتی، متناسب با موقعیت جهانی و ملی استان تهران است.

✓ گستره‌ها و محورهای کارگاهی و تولیدی (S۲۲)

این زیرپهنه از دو جزءپهنه سه کدی کارگاه‌های تولیدی و تجاری (S۲۲۱) و مجتمع‌های کارگاه‌های تولیدی (S۲۲۲) تشکیل شده است.

(۳۸) تراکم ساختمانی مجاز در زیرپهنه صنایع کارگاهی، مطابق مفاد موارد منعکس در جدول شماره ۲ بوده و رعایت آن در هنگام ساخت و ساز، الزامی است.

تبصره (۲۱) انتقال واحدهای تولیدی غیرمجاز و نامتجانس با محیط شهری، از زیرپهنه گستره‌ها و محورهای کارگاهی و تولیدی، با رعایت ضوابط استقرار صنایع، الزامی است.

✓ پهنه خدمات صنعتی و فنی (S۲۳)

زیرپهنه خدمات صنعتی و فنی، عرصه‌هایی از شهر با غلبه واحدهای کار و فعالیت در زمینه تأمین، ارائه و فروش خدمات صنعتی با مقیاس‌های متفاوت است. این زیرپهنه از دو جزءپهنه سه کدی خدمات صنعتی و فنی در مقیاس فرامنطقه‌ای (S۲۳۱) و خدمات صنعتی و فنی در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای (S۲۳۲) تشکیل شده است.

(۳۹) در زیرپهنه خدمات صنعتی و فنی، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، بین ۱۰۰ تا ۱۴۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد در طبقه همکف است.

تبصره (۲۲) با تثبیت محدوده‌های صنایع کارخانه‌ای، کارگاهی و خدماتی به منظور حفظ وضعیت کنونی فعالیت، تجدیدنظر اساسی در کم و کیف فعالیت‌های صنعتی در محدوده شهر، براساس قوانین و ضوابط دستگاه‌های ذیربط، الزامی است.
تبصره (۲۳) در کلیه پهنه‌های صنعتی-کارگاهی با توجه با سطح اشغال، گسترش فضاهای سبز و باز، الزامی است.

جدول ۲- ضوابط ساخت و ساز در پهنه فعالیت (S)

کد ۱ رقمی	پهنه اصلی	کد ۲ رقمی	پهنه‌ها	کد ۳ رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (%)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال		اندازه قطعه (مترمربع)	حداقل عرض گذر مجاور (متر)	
								طبقات پائین (%)	طبقات بالا (%)			
S۱	تجاری، اداری و خدمات	S۱۱	محورهای تجاری، اداری و خدمات	S۱۱۱	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای	۲۶۰-۳۰۰	۵-۶	همکف و اول ۷۰	۴۰	۱۵۰۰-۱۵۰۰	۲۴	
				S۱۱۲	عملکرد در مقیاس منطقه	۲۱۵-۲۶۰	۴-۵	۸۰ در همکف	۴۵	۵۰۰-۷۵۰	۲۰	
				S۱۱۳	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محلی	۱۸۰	۳	۶۰ در همکف	۶۰	۴۰۰	۱۶	
S۱	تجاری، اداری و خدمات	S۱۲	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات با غلبه فضای سبز	S۱۲۱	عملکرد مقیاس فراشهری	۲۸۰	۸	۵۰ تا ۲ طبقه	۲۰	۱۵۰۰-۲۴۹۹	۳۰ به بالا	
				S۱۲۲	عملکرد مقیاس شهری	۲۰۰-۲۴۰	۵-۶	۴۰	۴۰	۱۵۰۰-۲۰۰۰	۲۴	
				S۱۲۳	عملکرد مقیاس منطقه	۱۹۰	۵	۵۰ در همکف	۳۵	۵۰۰	۲۰	
				S۱۲۴	عملکرد مقیاس ناحیه و محله	۱۷۰	۴	۵۰ در همکف	۴۰	۳۰۰	۱۴	
				S۲۱۱	صنعت با فن‌آوری بالا و خوشه‌های صنعتی	طرح ویژه	-	-	-	-	-	-
				S۲۱۲	مجتمع صنایع کارخانه‌ای	۸۰	۲	۴۰	-	۵۰۰۰	۲۴	
S۲	صنعتی-کارگاهی	S۲۲	گستره‌ها و محور کارگاهی-تولیدی	S۲۲۱	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	۱۳۰	۳	۵۰ در همکف	۴۰	۲۰۰۰	۲۰	
				S۲۲۲	مجتمع‌های کارگاه‌های تولیدی	۸۰	۲	۴۰	۴۰	۱۵۰۰	۱۸	
		S۲۳	خدمات صنعتی و فنی	S۲۳۱	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای	۱۴۰	۳	۶۰ در همکف	۴۰	۱۵۰۰	۱۸	
				S۲۳۲	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	۱۰۰	۲	۶۰ در همکف	۴۰	۱۰۰۰	۱۴	

* رنج‌های پیش‌بینی شده در جدول در طرح تفصیلی، با توجه به بررسی شهر تدقیق می‌گردد.

* هرگونه تفکیک در گستره‌های S۱۲ ممنوع می‌باشد.

* پارکینگ و محل دیو در فضاهای صنعتی جزء سطح اشغال و تراکم محسوب می‌شود. (در پهنه S۲)

* صنایع غیرمجاز و فاقد اسناد مثبتیه از مراجع ذیربط، در پهنه‌های کارگاهی-صنعتی (S۲) غیرمجاز بوده و می‌بایست منتقل شود.

* کلیه راهبردهای ارائه شده در بند ۲-۲ (ضوابط و مقررات پهنه‌های فعالیت)، در هنگام هرگونه صدور پروانه، لازم‌الرعایه است.

۳-۲- ضوابط و مقررات "پهنه مختلط" (M)

۱-۳-۲- ضوابط کلی و عام پهنه مختلط (M)

در طرح جامع (راهبردی - ساختاری) حوزه‌های شهری استان تهران به محدوده‌هایی که فعالیت غالب آن‌ها کار و فعالیت همراه با سکونت است، پهنه مختلط اطلاق می‌شود. پهنه موصوف از دو زیرپهنه فعالیت با مسکونی با کد یک‌رقمی (M۱) و تفریحی-گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی با کد یک رقمی (M۲) تشکیل شده است. پهنه فعالیت با مسکونی شامل دو زیرپهنه مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی (M۱۱) و مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی غیرمزاحم و غیر آلاینده با مسکونی (M۱۲) و پهنه تفریحی-گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی شامل دو زیرپهنه مختلط فرهنگی-تفریحی (M۲۱) و مختلط ویژه (M۲۲) است.

پهنه‌های دوکدی مذکور، با توجه به عوامل کالبدی (تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات و اندازه قطعه) به ده زیرپهنه سه کدی، به شرح جدول شماره ۳، طبقه‌بندی شده‌اند.

(۱) نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های مختلط براساس جدول شماره سه تعیین شده و لازم‌الاجرا است.

(۲) در کلیه قطعات (پلاک‌های) واقع در این پهنه، ضمن امکان اختصاص طبقه همکف (به استثناء زیرپهنه M۱۱۱ دو طبقه همکف و اول)، به کاربری غیرمسکونی به‌ویژه کارکردهای تجاری و خدماتی صدور پروانه به یکی از حالات ذیل مجاز است.

۱- در طبقات بالای همکف، مختلط مسکونی - اداری یا دفاتر تجاری، با رعایت مفاد بند ۳

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

۳- در طبقات بالای همکف، تماما مسکونی

تبصره (۱) حداقل ضریب سکونت، عرض معبر و فعالیت در پهنه‌های مختلط، بر اساس سقف جمعیت‌پذیری هریک از شهرهای حوزه‌های شهری در طرح تفصیلی تدقیق می‌گردد.

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

(۴) عقب‌نشینی توده ساختمان در طبقه همکف و آزادسازی فضا جهت تردد مراجعه‌کنندگان، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای مختلط، M۱۱۱، M۱۱۲، M۲۲۱ و M۲۲۲ حداقل به میزان ۳ متر الزامی است. بدیهی است فضای حاصل از عقب‌نشینی توده ساختمانی تحت مالکیت مالک بوده و به‌عنوان فضای عمومی قابل استفاده است.

(۵) برای کلیه پلاک‌هایی که در زیرپهنه‌های مختلط قرار گرفته‌اند، در صورتی که وسعت قطعه بیش از ۳۰۰۰ مترمربع باشد، تهیه دستورالعمل طراحی شهری جهت بستر پیرامونی در مقیاس یک یا چند بلوک شهری (با توجه به دامنه تأثیر پروژه) ضمن رعایت ضوابط زیرپهنه مربوطه، الزامی است. در این خصوص استفاده از خدمات "طرح جامع سه‌بعدی" جهت بلوک یا بلوک‌های شهری واقع در محیط زمینه و بستر پیرامونی بناهای مذکور از طریق شخص حقوقی ذیصلاح برای قطعات، با وسعت بیش از ۳۰۰۰ مترمربع و تصویب آن در

- کمیسیون‌های مربوطه (کمیسیون ماده ۵)، الزامی خواهد بود.
- (۶) در زیرپهنه‌های مختلط محوری ایجاد پیلوت مجاز نبوده و حداکثر ارتفاع در طبقات تجاری همکف ۴/۵ متر بدون احتساب نیم طبقه و ۶/۵ متر با در نظر گرفتن نیم طبقه، تعیین می‌گردد.
- (۷) محل استقرار ساختمان در کلیه پلاک‌های واقع در زیرپهنه‌های مختلط محوری، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات، صرفاً در طول قطعه در مجاورت معبر مجاز است.
- (۸) در قطعات شمالی محورهای شرقی - غربی که توده ساختمانی آن‌ها در شمال قطعه شکل گرفته و در قطعات غربی محورهای شمالی - جنوبی که توده ساختمانی آن‌ها در غرب قطعه شکل گرفته، حیاط و فضای باز مجاور معبر ترجیحاً می‌باید از بدنه یا جداره نرم و شفاف و رویت‌پذیر (نرده، مشجر و ...) برخوردار بوده و فاقد دیوار باشد.
- (۹) در محورهای مختلط، طبقه همکف (به‌جزء زیرپهنه M۱۱۱ که شامل همکف و اول نیز خواهد بود) صرفاً به کاربری غیرمسکونی اختصاص خواهد یافت.
- (۱۰) در تمامی زیرپهنه‌های مختلط، در صورتی که مساحت ملک به حدنصاب اندازه قطعه پیش‌بینی شده در جدول شماره ۳ نرسد و در عین حال از دو سوم اندازه قطعه منعکس در جدول موصوف کمتر نباشد، در زمان صدور پروانه، ضمن رعایت مسائل همجواری و همسایگی، احداث بنا با سطح اشغال زیرپهنه مربوطه و تراکم زیرپهنه رده پائین‌تر، مجاز است.
- تبصره (۲) در صورتی که وسعت پلاکی در پهنه (M۱) به حد نصاب اندازه قطعه نرسد، و کمتر از دو سوم اندازه قطعه باشد، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، ۱۵۰ درصد، تعداد طبقات ۳ طبقه و حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد، با عملکرد مسکونی خواهد بود. در پهنه (M۲) نیز، حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۱۰۰ درصد با سطح اشغال ۵۰ درصد و تعداد طبقات دو طبقه ترجیحاً با عملکرد مسکونی خواهد بود.
- (۱۱) در زیرپهنه M۱۱۱ احداث بنای بلندمرتبه در نقاطی خاص که در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ پهنه‌بندی مشخص گردیده است، با تهیه طرح توجیهی و طبق ضوابط مصوب، مجاز است. بدیهی است صدور پروانه بناهای بلندمرتبه پس از تهیه طرح توجیهی و تأیید آن در کمیسیون مربوطه (کمیسیون ماده ۵) حوزه‌های شهری استان تهران، مجاز خواهد بود.
- (۱۲) در زیرپهنه‌های M، در قطعات با مساحت بالای ۳۰۰۰ مترمربع، سطح اشغال، بارگذاری و تخصیص فضای سبز و باز و همچنین بلندمرتبه‌سازی (در صورت درخواست مالک) می‌باید با ارائه طرح توجیهی (شامل گزارشات توجیهی شهرسازی، ترافیکی، معماری، طراحی ۳ بعدی و حجمی، اقتصادی، زیست‌محیطی و ...) جهت بررسی و تصویب در مراجع ذیصلاح صورت پذیرد. بدیهی است که در این‌گونه زمین‌ها حداکثر سطح اشغال نباید از ۳۰ تا ۴۰ درصد تجاوز نماید.
- (۱۳) در زیرپهنه‌های M۱۱۱، M۱۱۲، M۱۱۳ و M۱۱۴ چنانچه اندازه قطعه (پارسل) حداقل بیش از سه برابر اندازه حداقل تعیین شده در جدول شماره ۳ باشد، سطح اشغال در طرح تفصیلی حوزه شهری مربوطه مشخص و به تصویب خواهد رسید.

۲-۳-۲- ضوابط و مقررات ویژه "پهنه فعالیت با مسکونی" (M۱)

این پهنه از دو زیرپهنه دوکدی مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی (M۱۱) و مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی (M۱۲) تشکیل شده است. پهنه مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی (M۱۱) به چهار زیرپهنه، محورهای مختلط فرامنطقه‌ای (M۱۱۱)، محورهای مختلط منطقه‌ای (M۱۱۲)، محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (M۱۱۳) و گستره‌های مختلط (M۱۱۴) و پهنه مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی (M۱۲) به دو زیرپهنه محورهای مختلط (M۱۲۱) و گستره‌های مختلط (M۱۲۲) تفکیک شده است.

✓ پهنه مختلط تجاری و خدمات با مسکونی (M۱۱)

این پهنه یا در حاشیه محورهای عمده خدماتی شهر شکل گرفته و یا ناشی از استقرار پراکنده عناصر خدماتی، تجاری و اداری (انتفاعی) در میان بافت‌های مسکونی است. در این پهنه ساماندهی نظام حرکت و ایجاد پارکینگ‌های عمومی، الزامی است.

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

(۱۵) ایجاد مراکز تأسیسات زیربنایی شامل تأسیسات آب و فاضلاب، برق، گاز، مخابرات و ارتباطات و... براساس برنامه سازمان‌های ذیربط و با تأیید مراجع ذیصلاح در این پهنه‌ها مجاز است.

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

✓ پهنه مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی (M۱۲)

این پهنه که از امتزاج صنایع خدماتی و کارگاهها با سکونت پدید آمده است، به دلیل سهم قابل توجه کارگاههای کوچک در اقتصاد شهرهای حوزه‌های شهری تهران با رعایت ضوابط استقرار صنایع و استاندارد زیست‌محیطی تثبیت می‌شود.

(۱۷) تراکم مجاز ساختمانی در این پهنه وفق موارد مندرج در جدول شماره ۳ بوده و در هنگام صدور پروانه، رعایت آن الزامی است.

۲-۳-۳- ضوابط و مقررات ویژه پهنه تفریحی - گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی (M۲)

این پهنه از دو زیرپهنه دوکدی پهنه مختلط فرهنگی-تفریحی (M۲۱) و مختلط ویژه (M۲۲) تشکیل شده است. پهنه مختلط فرهنگی-تفریحی به زیرپهنه‌های مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی-هنری (M۲۱۱) و مختلط با غلبه تفرج و گردشگری (M۲۱۲) و پهنه مختلط ویژه به دو زیرپهنه مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (M۲۲۱) و مختلط بافت تاریخی-فرهنگی (M۲۲۲) تفکیک شده است.

(۱۸) عملکردهای مجاز این پهنه، در تعادل با سکونت، عمدتاً تفرج و گردشگری است.

(۱۹) در این پهنه تفکیک باغات مطلقاً ممنوع است.

(۲۰) در صورت عدم توجیه و متروک و رها شدن باغات، اختصاص آنها به عملکردهای فراغتی-گردشگری (با غلبه فضای سبز و پارک) و با تأیید در مراجع ذیصلاح در مدیریت حوزه بالامانع است.

۴-۲- ضوابط و مقررات "پهنه حفاظت (سبز و باز)" (G)

۴-۲-۱- ضوابط کلی و عام پهنه حفاظت (G)

این پهنه شامل گستره‌هایی از سطح حوزه‌های شهری است که پارک‌های شهری و جنگلی، باغات و اراضی مزروعی، حریم‌ها و پهنه‌های ویژه سبز شهری را در برگرفته و برای ارتقاء کیفیت محیط و سیمای شهری، ایجاد سرزندگی در محیط شهری و تأمین فضاهای لازم برای عرصه‌های عمومی، تفرج و گردشگری، حفاظت و تجهیز می‌شوند.

این پهنه کلان شامل: سه پهنه اصلی با کد یک رقمی (G۱، G۲ و G۳) که در ۵ زیرپهنه با کد دورقمی شامل پارک‌های شهری (G۱۱)، پارک‌های جنگلی (G۱۲)، باغات و اراضی مزروعی (G۲۱)، رود-دره‌ها (G۳۱) و پهنه‌های سبز و باز ویژه (G۳۲)، دسته‌بندی شده و جمعاً در ۱۱ زیرپهنه با کد سه‌رقمی به شرح جدول شماره ۳ طبقه‌بندی گردیده‌اند. مقررات عام استفاده از اراضی در زیرپهنه‌های موصوف به شرح ذیل است:

(۱) در تمامی زیرپهنه‌های یازده‌گانه پهنه کلان حفاظت (سبز و باز)، به غیر از زیرپهنه‌های باغات و اراضی مزروعی (G۲۱) هرگونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً در قالب طرح‌های ویژه مصوب مجاز است. تبصره (۱) ساخت و ساز در این پهنه‌ها بسیار محدود بوده و احداث ساختمان‌های مسکونی در زیرپهنه‌های (G۳۲) مطلقاً ممنوع است. تبصره (۲) کلیه زیرپهنه‌های این پهنه مشمول کاربری‌های تثبیت شده در نقشه پهنه‌بندی این طرح بوده و هرگونه تغییر کاربری در این پهنه‌ها ممنوع است.

(۲) کلیه اراضی زیرپهنه‌های G مشمول قانون حفظ و گسترش فضاهای سبز مصوب سال ۱۳۵۹ و اصلاحیه‌های بعدی آن بوده و هرگونه ساخت و ساز در فضاهای سبز خصوصی (زیرپهنه‌های G۲) براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.

(۳) هرگونه ساخت و ساز مسکونی، اداری، صنعتی، نظامی و ... در محدوده پارک‌های جنگلی طبیعی و مصنوعی ممنوع بوده و کاربری‌های مجاز، محدود به فعالیت‌های مرتبط با گذران اوقات فراغت، تفرج، گردشگری و ورزشی (روباز) است.

تبصره (۳) ساماندهی و تجهیز پارک‌های جنگلی به صورت یکپارچه و به منظور تأمین ایمنی‌های اکولوژیک (حفاظت از اکوسیستم‌های گیاهی و جانوری)، انسانی (آتش‌سوزی، تخریب و قطع اشجار) و اجتماعی، الزامی است.

تبصره (۴) هرگونه واگذاری دائمی عرصه و اعیان پارک‌های جنگلی طبیعی و مصنوعی ممنوع بوده و واگذاری محدوده‌هایی از پارک برای تجهیز و استقرار کاربری‌های مجاز، طبق ضوابط و مقررات قانونی بهره‌برداری از پارک‌های جنگلی و صرفاً به صورت اجاره کوتاه مدت، مجاز است.

(۴) با تأکید بر ممنوعیت ساخت و ساز مسکونی، هرگونه ساخت و ساز غیرمسکونی در پهنه اصلی فضای سبز عمومی (G۱) با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً با تهیه طرح‌های ویژه مصوب کمیسیون ماده (۵)، مجاز است.

- (۵) ساخت و ساز در پهنه G۳۱ (رود- دره‌ها)، براساس طرح‌های منظر و طراحی شهری با رعایت حرایم مربوط به وزارت نیرو و تصویب در کمیسیون ماده (۵)، مجاز است.
- (۶) در زیرپهنه G۳۲۱ (حفاظت فرهنگی و تاریخی)، هرگونه ساخت و ساز و تملیک منوط به اخذ مجوز از سازمان میراث فرهنگی می‌باشد.
- (۷) در زیرپهنه G۳۲۲ (حریم و نوار حفاظتی ماده ۱۷ قانون اصلاح ایمنی راه‌ها و بزرگراه‌های ویژه) هرگونه ساخت و ساز، ممنوع است و کل این زیرپهنه به ایجاد فضاهای سبز و باز اختصاص خواهد یافت.
- تبصره (۵) بدیهی است در نوار حفاظتی شعاع ۱۰۰ متر ماده ۱۷ قانون اصلاح ایمنی راه‌ها هرگونه ساخت و ساز منوط به اخذ مجوز از اداره کل راه و ترابری و تصویب در مراجع ذیربط می‌باشد.
- (۸) هرگونه ساخت و ساز و تفکیک، تجمیع، افزاز در زیرپهنه G۳۲۳ (حریم شبکه‌های انتقال نیرو) ممنوع است.
- (۹) کلیه اراضی موجود در زیرپهنه‌های G۱ و G۳۲ به صورت پارک و فضای سبز عمومی نیست، باید توسط شهرداری تملیک شده و به فضای سبز تبدیل و نگهداری شود.
- (۱۰) حداقل تفکیک و افزاز و تقسیم در زیرپهنه‌های G۲ مطابق قانون اصلاح حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و آئین‌نامه اجرائی آن دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری می‌باشد.
- (۱۱) اخذ پروانه ساختمانی برای کلیه ساخت و سازها در پهنه G، حتی برای ساختمان‌های مرتبط به شهرداری به‌ویژه در پارک‌ها، ضروری است.
- (۱۲) هرگونه ساخت و ساز در پارک‌های عمومی ساخته شده در زیرپهنه‌های G۱۱۱ و G۱۱۲، منوط به اخذ مجوز لازم می‌باشد.
- (۱۳) کلیه پارک‌های شهری و فضاهای سبز (رفوژها، لچکی‌ها، درختان حاشیه خیابان‌ها و ...)، به‌عنوان خدمات پشتیبان (فضای سبز) در پهنه‌های سکونت، فعالیت و مختلط، تثبیت و حفاظت و گسترش می‌یابد.
- تبصره (۶) تأمین دسترسی سواره مناسب و ایجاد پارکینگ‌های عمومی برای پارک‌ها، متناسب با مقیاس عملکرد پارک، حجم مراجعات و تواتر مراجعه، الزامی است.
- تبصره (۷) تخصیص حداقل ۸۰ درصد سطح پارک‌ها، به پوشش گیاهی، آب و آب‌نما ضروری است.
- تبصره (۸) ایجاد حصار برای کلیه پارک‌های شهر با استفاده از پوشش گیاهی با ارتفاع مناسب از سطح زمین، مجاز بوده و استفاده از جداره صلب و با مصالح بنایی ممنوع است.

جدول ۳- ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های مختلف و حفاظت

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	زیرپهنه‌ها با کد سه رقمی	مشخصات زیرپهنه‌ها	ضوابط ساخت و ساز (تراکم)	حداکثر سطح اشغال همکف (درصد)	حداقل مساحت قطعه (مترمربع)	عرض معابر	
مختلط سکونت و فعالیت (M)	M۱	فعالیت با مسکونی	M۱۱	مختلط تجاری، اداری، خدمات با مسکونی	M۱۱۱	محورهای مختلط فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری)	۳۰۰٪	۵۰ تا ۶۰٪	۱۵۰۰ تا ۱۰۰۰	۲۴	
					M۱۱۲	محورهای مختلط منطقه‌ای	۲۴۰٪ - ۲۵۰٪	۵۰ تا ۶۰٪	۱۰۰۰ - ۷۵۰	۲۰	
					M۱۱۳	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (محلای و ناحیه‌ای)	۱۸۰٪ - ۲۰۰٪	۵۰ تا ۶۰٪	۷۵۰ - ۵۰۰	۱۸	
					M۱۱۴	گستره‌های مختلط	۱۲۰٪ - ۱۵۰٪	۵۰ تا ۶۰٪	۵۰۰ - ۳۰۰	۱۶	
	M۱۲	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی	M۱۲۱	محورهای مختلط	۲ طبقه ۶۰٪	۳۰	۳۰۰۰	۲۰			
			M۱۲۲	گستره‌های مختلط	۶۰٪	۳۰	۲۰۰۰	۱۸			
	M۲	تفریحی - گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی	M۲۱	مختلط فرهنگی-تفریحی	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	۲ طبقه ۸۰٪	۴۰	۲۰۰۰	۱۸		
			M۲۱۲	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	۲ طبقه ۸۰٪	۴۰	۲۰۰۰	۱۸			
	حفاظت (سبز و باز) (G)	G۱	فضای سبز عمومی	G۱۱	پارک‌های شهری	M۲۲۱	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقعه‌ها و امامزاده‌ها)	۱۰٪	۵٪	۵۰۰۰	-
						M۲۲۲	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی	۱۰٪	۵٪	۳۰۰۰	-
G۱۱۱						پارک‌های عمومی شهری	۱۰٪	۵٪	۵۰۰۰	-	
G۱۱۲						پارک و فضای سبز (پارک بازی، موضوعی)	۱۰٪	۵٪	۳۰۰۰	-	
G۲		کشاورزی	G۲۱	باغات و اراضی مزروعی شهری	G۱۲۱	پارک‌های جنگلی	براساس طرح ویژه و با رعایت ضوابط دستگاههای زیربند و تصویب کمیسیون ماده ۵	-	-	-	
					G۱۲۲	پارک‌های جنگلی موضوعی	براساس طرح ویژه و با رعایت ضوابط دستگاههای زیربند و تصویب کمیسیون ماده ۵	-	-	-	
G۳		سبز و باز (حفاظت ویژه)	G۳۱	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G۲۱۱	باغات و کشاورزی	هرگونه ساخت و ساز و تفکیک و مطابق قانون اصلاح و حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و آئین‌نامه اجرایی آن می‌باشد.	-	-	-	
					G۲۱۲	مزارع پرورش گل و گیاه	هرگونه ساخت و ساز و تفکیک و مطابق قانون اصلاح و حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و آئین‌نامه اجرایی آن می‌باشد.	-	-	-	
					G۲۱۳	اراضی مزروعی	*	-	-	-	
					G۳۱۱	فضای سبز رود-درها (حفاظت)	تهیه طرح ویژه که می‌بایست به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد	-	-	-	
G۳۲	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G۳۲۱	پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی	با اعلام نظر از سازمان میراث فرهنگی طرح تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد	-	-	-				
		G۳۲۲	حریم بزرگراهها و آزادراهها و کمربندی‌ها	با رعایت حریم وزارت راه	-	-	-				
		G۳۲۳	حریم شبکه‌های انتقال	با رعایت حریم سازمان‌های مرتبط	-	-	-				

* با توجه به اهمیت توسعه فضای سبز شهری در شهرها شهرداری‌ها می‌توانند در هر قطعه زمینی در هر مساحتی و در هر پهنه‌ای اقدام به تاسیس و تجهیز فضای سبز نمایند.

* جدول ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های مختلف و حفاظت در زمان تهیه طرح تفصیلی تدقیق خواهد شد.

تبصره: در هر حال مناطق حفاظت شده زیست محیطی تابع ضوابط و مقررات خاص آن ارگان مربوطه می‌باشد.

تبصره: کلیه اراضی که مطابق آئین‌نامه اجرایی اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها بافت تلقی می‌گردد در هر پهنه‌ای که قرار گیرد مشمول قانون فوق الذکر و آئین‌نامه مذکور می‌باشد.

۵-۲- راهبردها و احکام حضانت از محدوده شهر

- با استناد به ماده ۵ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر مصوب مورخ ۱۴/۱۰/۸۴ شهرداری موظف به تهیه نقشه تدقیق شده محدوده شهر و سپس پیاده کردن خط علائم محدوده شهر می‌باشد.
- ✓ شهرداری ضمن علامت‌گذاری مرز محدوده شهر، به منظور حفاظت مؤثر و هویت‌بخشی به محدوده شهر، می‌تواند نسبت به ایجاد و ساماندهی کمربند سبز شهر به موازات خط محدوده شهر با مجموعه‌ای از کاربری‌های سبز (پارک‌های جنگلی و شهری، باغات مثمر و غیرمثمر و...) است. بدین منظور کلیه نهادهای ذیربط و مراجع و دستگاه‌های دولتی و عمومی موظف به همکاری در واگذاری اراضی به شهرداری در محدوده‌های مذکور برای ایجاد کمربند موصوف می‌باشند. ضمناً مسیر، مشخصات عرض، طول باید حسب مورد به تصویب کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی و کمیسیون ماده ۵ برسد.
 - ✓ تحدید ساخت و سازه‌های مسکونی در مجاورت مرز محدوده شهر و تخصیص اراضی مجاور خط محدوده به عملکردهایی با غلبه سبز و باز به ویژه فعالیت‌های تفریحی، فراغت و گردشگری به عنوان استراتژی اصلی در طرح‌های جامع و تفصیلی و در تعیین کاربری و صدور مجوزهای لازم باید ملاک عمل قرار گیرد.
 - ✓ مراعات حریم بزرگراه‌های کمربندی شهر با ایجاد بدنه‌های سبز ضروری است که حدود و عمق آن را، با نظر اداره کل راه و ترابری استان در کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی و حسب مورد در کمیسیون ماده (۵) و در روند تهیه طرح تفصیلی تدقیق می‌گردد، خواهد گردید.
 - ✓ کنترل و نظارت بر کلیه ساخت و سازها و احداث هرگونه تأسیسات و ابنیه در داخل محدوده شهر بر اساس پهنه‌بندی منعکس در طرح جامع به‌عهده شهرداری خواهد بود.
 - ✓ لزوم تأمین خدمات براساس سرانه‌های مصوب پهنه‌های مجاز در داخل محدوده شهر وفق ضوابط و مقررات طرح جامع است و تأمین خدمات شهری (آب، برق، گاز، تلفن و...) برای کاربری‌های غیرمجاز و ساخت و سازه‌های غیرقانونی توسط دستگاه‌های ذیربط، مطلقاً ممنوع است.
 - ✓ برای حضانت از محدوده شهر و پهنه‌های درونی و شهراری موظف به اطلاع رسانی به عموم مردم در خصوص انواع پهنه‌ها، کاربری‌ها و ضوابط و مقررات می‌باشد.
- تبصره: رعایت حرایم و ضوابط قانونی راه، میراث فرهنگی، ضوابط زیست محیطی و نظامی و ... در روند تهیه طرح تفصیلی از مراجع مربوطه استعلام و در طرح تفصیلی اعمال و تدقیق خواهد شد.
- تبصره (۱) هر گونه تفکیک اراضی در داخل محدوده شهر بدون رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و قانون اصلاح و لایحه و آئین‌نامه حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مطلقاً ممنوع است.

۶-۲- راهبردها و احکام حضانت از حریم شهر

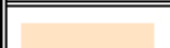









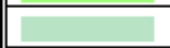





- ✓ کانون‌های جمعیتی موجود در حریم شهر، با رعایت مفاد قانون تعاریف حریم جداگانه‌ای نخواهند داشت. ولی برای این کانونها تهیه و تصویب محدوده وفق قوانین و مقررات الزامی است.
- ✓ تبدیل روستاها و شهرک‌های موجود در حریم شهر به شهرهای مستقل، به استناد قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، شهرک و روستا، مطلقاً ممنوع است.

- تبصره (۲) رعایت قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۸۴/۱۱/۱۳ برای کلیه تعیین حریم محدوده شهر، روستا و تبصره‌های ذیل ماده‌های آن الزامی می‌باشد.
- ✓ ایجاد هرگونه مرکز سکونتی جدید اعم از شهرک، مجتمع مسکونی و نظایر آنها و هرگونه تخصیص و تفکیک اراضی در حریم به منظور واگذاری آن برای سکونت افراد، اعضای تعاونی‌ها، ارگان‌های دولتی و غیردولتی، نظامی و انتظامی، مطلقاً ممنوع است.
- ✓ تهیه طرح‌های هادی برای کلیه نقاط روستایی واجد شرایط واقع در حریم شهرها با رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های بالادست توسط دستگاه اجرایی ذیربط ضروری است.
- ✓ استقرار هرگونه مرکز فعالیت جدید (اعم از کارگاه، کارخانه، ناحیه صنعتی، مجتمع صنعتی و ساماندهی کارگاهی، شهرک صنعتی و مانند آن) در حریم شهر صرفاً در چارچوب ضوابط و مقررات طرح با رعایت قانون جلوگیری از استقرار صنعت در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران و سایر قوانین و مقررات و با رعایت زیست محیطی و تصویب در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مجاز خواهد بود.
- ✓ ساخت و ساز و کاربری اراضی در داخل محدوده مصوب روستاهای واقع در حریم شهر، تابع ضوابط و مقررات طرح هادی روستا است.
- ✓ استقرار زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری و تأسیسات بزرگ و حیاتی شهر در حریم شهر، تابع ضوابط و مقررات طرح جامع و حوزه شهری و طرح‌های بالادست با رعایت ضوابط زیست محیطی و سایر ضوابط ارگانهای مربوطه است.
- ✓ در حریم شهرها حفظ باغات و اراضی مزروعی، برای کاربری‌های زراعی، باغداری، دامداری و دامپروری و صنایع تبدیلی و تکمیل بخش کشاورزی با رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی زراعی و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی با رعایت ضوابط زیست محیطی ضروریست.
- ✓ هرگونه اصلاح، تدقیق و رفع ابهام از ضوابط و مقررات و پهنه‌بندی حریم شهر، به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خواهد رسید.
- ✓ شهرداری موظف است پس از تصویب طرح جامع و حریم آن در مراجع ذیربط و ابلاغ به شهرداری، حداکثر ظرف مدت ۳ ماه خط محدوده شهر (بین شهر و حریم) و خط حریم (بین قلمرو حریم و خارج آن) را به طور دقیق معین و با نشانه و یا علامت‌گذاری معین، از جمله فضای سبز، مشخص سازد.
- ✓ هرگونه تفکیک، افراز و ساخت در حریم شهرها بدون رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی زراعی و قانون حفظ اراضی زراعی و باغها مطلقاً ممنوع است.
- ✓ هرگونه صدور مجوز ساخت و ساز در حریم شهرها منوط به رعایت ضوابط و مقررات دستگاه‌های اجرایی ذیربط و تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان می‌باشد.
- ✓ هرگونه صدور پروانه احداث بنا و تأسیسات و تفکیک و افراز اراضی در حریم شهر بدون رعایت قوانین و مقررات مطلقاً ممنوع است.
- ✓ رعایت آیین‌نامه مربوطه قانون نحوه فروش و احراز اراضی مشاعی و آئین‌نامه‌های مربوطه الزامی است.

جدول ۴- کدگذاری نقشه پهنه‌بندی استفاده از اراضی در سطح شهرهای حوزه شهری

پهنه‌بندی کدام	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	زیرپهنه‌ها با کد سه رقمی	مشخصات زیرپهنه‌ها	شماره رنگ (R,G,B)	رنگ			
مسکونی (R)	R1	مسکونی عام	R11	مسکونی یا تراکم کم	R111	مسکونی ویلایی	۲۵۵،۲۵۰،۲۰۴				
			R12	مسکونی با تراکم متوسط	R112	مسکونی ۲ طبقه (حداکثر ۱۲۰ درصد)	۲۵۵،۲۳۷،۱۷۲				
			R13	مسکونی با تراکم زیاد	R121	مسکونی ۳ طبقه (حداکثر ۱۸۰ درصد)	۲۵۵،۲۳۶،۱۳۲				
					R122	مسکونی ۴ طبقه (حداکثر ۲۴۰ درصد)	۲۵۰،۲۳۴،۹۰				
					R131	مسکونی ۵ طبقه (حداکثر ۳۰۰ درصد)	۲۵۵،۲۳۹،۱۲				
	R2	مسکونی ویژه	R21	باقت مسکونی ارزشمند روستایی	R211	مسکونی ۲ طبقه (حداکثر ۱۰۰ درصد)	۲۱۴،۲۰۱،۱۰۷				
			R22	باقت مسکونی ارزشمند تاریخی	R212	مسکونی ۳ طبقه (حداکثر ۱۵۰ درصد)	۲۱۴،۲۰۷،۹۹				
					R221	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	۲۰۵،۱۹۰،۹۰				
					R231	کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع	۲۲۰،۲۵۵،۸۸				
					R232	بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع	۲۱۸،۲۵۲،۹۰				
					R233	بالای ۵۰۰۰ مترمربع	۲۲۰،۲۵۵،۱۵۰				
					R241	مسکونی ویژه پهنه محوره‌های اصلی شهری	۲۵۵،۲۱۴،۰				
					R251	مسکونی ویژه مسکن مهر	۲۵۵،۱۸۰،۰				
			خدمات (S)	S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	محوره‌های تجاری، اداری و خدمات	S111	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (شهری)	۲۲۰،۸۸،۸۴	
								S112	عملکرد در مقیاس منطقه	۲۴۰،۱۰۶،۱۰۲	
		S113				عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۵۰،۱۲۸،۱۲۹				
		S121				عملکرد در مقیاس فراشهری	۱۶۸،۰،۰				
S12	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و یاز)	S122		عملکرد در مقیاس شهری	S122	عملکرد در مقیاس شهری	۱۸۶،۲۲،۲۴				
					S123	عملکرد در مقیاس منطقه	۲۰۰،۵۰،۴۲				
					S124	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۱۸،۷۱،۶۳				
					S211	صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی	۱۱۰،۶۹،۱۲۷				
S2	صنعتی - کارگاهی	S21		صنعت	S212	مجتمع‌های صنایع کارخانه‌ای	۱۳۱،۷۹،۱۶۱				
					S221	کارگاه‌های تولیدی و تجاری	۱۵۲،۸۸،۱۸۴				
		S22		گستره‌ها و محور کارگاهی - تولیدی	S222	مجتمع‌های کارگاه‌های تولیدی	۱۷۵،۹۷،۲۰۷				
					S231	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری)	۲۰۰،۱۰۷،۲۳۲				
					S232	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	۲۲۲،۱۱۵،۲۵۵				

ادامه جدول ۴- کدگذاری نقشه پهنه‌بندی استفاده از اراضی در سطح شهرهای حوزه شهری

رنگ	شماره رنگ (R,G,B)	مشخصات زیرپهنه‌ها	زیرپهنه‌ها با کد سه رقمی	پهنه‌ها	کد دو رقمی	پهنه‌های اصلی	کد یک رقمی	پهنه‌های کلان
	۲۵۵,۲۲۷,۱۹۴	محورهای مختلط فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری)	M111	مختلط تجاری، اداری، خدماتی با مسکونی	M11	فعالیت با مسکونی	M1	مختلط (مسکونت و تجارت) (M1)
	۲۳۲,۲۰۱,۱۸۶	محورهای مختلط منطقه‌ای	M112					
	۲۰۵,۱۸۳,۱۵۷	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (محله‌ای و ناحیه‌ای)	M113					
	۴۱۵,۱۶۶,۱۵۰	گسترده‌های مختلط	M114					
	۲۳۲,۱۹۱,۱۷۲	محورهای مختلط	M121	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M12			
	۲۴۰,۲۱۴,۱۸۵	گسترده‌های مختلط	M122					
	۱۵۰,۲۰۹,۱۷۱	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	M211	مختلط فرهنگی - تفریحی (تفریحی)	M21	تفریحی - گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی	M2	
	۱۶۰,۲۰۰,۱۷۲	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	M212					
	۲۰۴,۲۵۵,۲۰۴	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (بیرامون بقعه‌ها و اماکن مذهبی)	M221	مختلط ویژه	M22			
	۱۶۶,۲۳۷,۱۷۶	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی	M222					
	۵۰,۱۵۳,۵۱	پارک‌های عمومی شهری	G111	پارک‌های شهری	G11	فضای سبز عمومی	G1	حفاظت (سبز و باز) (G)
	۴۵,۱۳۵,۵۱	پارک‌های ویژه (پارک بازی، موضوعی)	G112					
	۱۰۲۰,۱۷۱	پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی	G121	پارک‌های جنگلی	G12			
	۱۰,۱۶۱,۱۰۲	پارک‌های جنگلی موضوعی	G122					
	۱۶۱,۲۰۴,۱۲۶	باغات کشاورزی	G211	باغات و اراضی مزرعه‌ای شهری	G21	فضای سبز خصوصی	G2	
	۱۷۲,۲۲۷,۱۲۵	مزارع پرورش گل و گیاه	G212					
	۱۶۲,۲۵۳,۱۲۵	اراضی مزرعه‌ای	G213					
	۱۸۴,۲۲۷,۱۹۷	فضای سبز رود - حره‌ها (حفاظت)	G311	رود - حره‌ها	G31			
	۱۵۲,۱۹۱,۱۶۴	پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی (ساخت و ساز بر اساس ضوابط میراث)	G321	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G32	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G3	
	۱۳۸,۱۷۲,۱۴۷	حریم بزرگ‌ره‌ها و آزادراه‌ها و کمربندی‌ها	G322					
	۱۲۰,۱۵۳,۱۲۹	حریم شبکه‌های انتقال	G323					
	۷۶,۱۱۵,۰	اراضی حفاظت‌شده برای توسعه شهری	G324					

جدول ۵- کاربری‌ها و عملکردهای مجاز در پهنه‌های عمومی استفاده از اراضی شهر

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلط	فناپذیر	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
	*	*	*	انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات		سکونت خانوارها	سکونت یا اقامت
	*	*	*	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات	خدمات خوابگاهی	سکونت دسته-جمعی	
	*	*	*	پانسیون		فروش اتومبیل	عملکردهای مرتبط با اتومبیل
	*	*	*	بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل			
		*	*	بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین (مینی بوس، اتوبوس، کامیون و ...)			
	*	*	*	فروش، خدمات و تعمیرات دوچرخه و موتورسیکلت			
	*	*	*	فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل			
	*	*	*	خدمات و تعمیرات اتومبیل			
		*	*	خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین			
	*	*	*	کارواش			
	*	*	*	فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، فرش، قالی، موکت و ...)			
	*	*	*	فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی (تأسیسات ساختمانی، تأسیسات گرمایش و سرمایش، لوازم بهداشتی ساختمان، خدمات نقاشی، کاغذ دیواری، گچبری و ...)			
	*	*	*	فروش لوازم و تجهیزات باغبانی (خدمات و فروش لوازم تخصصی باغبانی، فروش گل و بوته و گیاه و ...)			
	*	*	*	فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم صوتی - تصویری، تجهیزات پزشکی و ...)			
	*	*	*	فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزائیک و سنگ)			
	*	*	*	ابزار، رنگ‌فروشی، قفل و کلیدسازی			

* فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین -

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های عمدی	گروه‌های فرعی
G	M	S	R				
				آلات کشاورزی و ...)			
	*	*	*	خدمات و تعمیرات لوازم خانگی			
	*	*	*	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)	فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام		
	*	*		فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی-های موبایل			
	*	*		فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی			
*	*	*	*	فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی			
	*	*		فروش لوستر و آینه شمعدان			
*	*	*	*	فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی			
*	*	*		فروش صنایع دستی			
*	*	*	*	گل فروشی		فروش دیگر کالاهای مصرفی	خدمات
*	*	*		فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری			
	*	*		سمساری و امانت فروشی			
	*	*	*	فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی			
*	*	*	*	عرضه توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزارهای پخش موسیقی			
	*	*	*	خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوائی، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه	فروش مواد خوراکی	تجاری	
	*	*	*	میوه و سبزی فروشی			
*	*	*	*	کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و غیره)			
*	*	*	*	داروخانه و دراگ استور	فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی	تجاری	
	*	*	*	لوازم آرایشی و زیبایی			
	*	*	*	لوازم مربوط به چشم و عینک			
	*	*	*	شعب بانک‌های دولتی و خصوصی	بانک‌ها	تجاری	
	*	*		صرافی			
	*	*		صندوق‌های قرض الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری	واحد‌های اعتباری و مالی	امور مالی و بیمه	
	*	*		عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار	واحد‌های سرمایه گذاری و اوراق بهادار		
*	*	*	*	مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره	تشکیلات مرتبط با بیمه		
	*	*		عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته های فوق قرار نگرفت	سایر مؤسسات مالی و اعتباری		

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
*	*	*	*	بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان و مزرعه	معاملات ملکی	معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا	
*	*	*	*	اجاره ماشین سواری و دوچرخه	اجاره و کرایه کالا		
		*		اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشینهای سنگین			
*	*	*	*	اجاره کالاهای تفریحی			
	*	*		کرایه ماشینها و تجهیزات اداری و صنعتی			
	*	*	*	اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی و ...)			
*	*	*	*	آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه			
	*	*		آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI	خدمات درمانی بخش خصوصی		
	*	*		فیزیوتراپی و رادیولوژی			
	*	*		کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات			
	*	*	*	مطب، واحد تزریقات و پانسمان			
	*	*		خدمات دامپزشکی			
	*	*		دفاتر ازدواج و طلاق		خدمات قانونی و حقوقی	
	*	*		دفاتر اسناد رسمی			
	*	*	*	دفاتر وکلا			
*	*	*		دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس	خدمات مسافرتی		
*	*	*		دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی			
	*	*	*	دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت ...)	خدمات فنی - حرفه ای		
	*	*	*	دفاتر مهندسين مشاور و مشابه آن			
		*		فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌ای در کسب و کار و حرف، دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کاریابی، دفاتر شرکت‌های خصوصی			
	*	*	*	عکاسی‌ها			
	*	*	*	خدمات سرایداری و نظافت		خدمات شخصی و مربوط به خانوار	
	*	*		شستشوی فرش و لوازم منزل			
	*	*	*	آرایشگاه، مؤسسات ترمیم مو و زیبایی			
	*	*	*	خشک‌شویی و لباس‌شوئی			
	*	*		پیمانکاری ساختمانی، پیمانکار چوبکاری، کفیوش زمین و ...	دفاتر خدمات ساختمانی		
	*	*		دربسته‌ها، پیمانکار بتن و آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و گرمایشی و امثال آن			
	*	*		هنرهای تجسمی و موسیقی		آموزشگاه‌های خصوصی علمی، فنی و تخصصی	
	*	*		مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه کشی و مشابه آن			
	*	*	*	کامپیوتر			
	*	*	*	رانندگی، خیاطی و...			
	*	*	*	زبان			
	*	*	*	هنرهای نمایشی و زیبایی			

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
	*	*	*	ورزشی			
	*	*		سایر آموزشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی			
*	*	*		رستوران با خدمات کامل			
*	*	*	*	پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی			
*	*	*	*	کافی شاپ، کافه تریا			
*	*	*	*	کبابی، حلیم، جگرکی			
*	*	*		طباخی، دیزی سرا			
*	*	*	*	آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره			
*	*	*	*	خدمات سیار غذایی (لبو، باقالی، ذرت و ...)			
	*	*		مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی			
*	*	*	*	سفره‌خانه‌های سنتی			
*	*	*	*	قهوه‌خانه، چایخانه			
		*		لوازم خانگی (مبلان، تلویزیون، پوشاک و...) و سایر کالاهای بادوام	عمده‌فروشی کالاهای بادوام		عمده‌فروشی
		*		محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل و سایر کالاهای کم‌دوام	عمده‌فروشی کالاهای کم‌دوام		
	*	*		شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ	فروشگاه‌های بزرگ و زنجیره‌ای	تعمیراتی	
	*	*		تعاونی مصرف سازمان‌ها و مشابه			
	*	*	*	بازارهای میوه و تره‌بار	بازارهای روز		
*	*	*	*	بازارهای موقت			
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	غذا و نوشیدنی‌ها (انواع محصولات کنسرو شده)	تولید غذا و نوشیدنی و منسوجات محصولات مرتبط	تولیدی - صنعتی
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	منسوجات (چرم و پوشاک)		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	دخانبات		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	محصولات چوبی (تجاری)	محصولات چوبی، کاغذی و چاپی	
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	کاغذ، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	مبلان (بصورت تخصصی)	تولید مواد شیمیایی، فلزی، ماشین آلات و لوازم الکتریکی و الکترونیکی	
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	محصولات زغال‌سنگ و نفتی		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	تولید مواد فلزی		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	تولید ماشین آلات		

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	محصولات ساختمانی		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی، ابزارآلات و اجزای آنها		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	کارگاه‌های آهنگری		
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	جواهرسازی		
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	تولید عروسکه، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی		
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	تولید لوازم دفتری	تولیدات متفرقه	
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	ساخت و تولید تابلو		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	ضایعات و بازیافت مواد		
		*		فرودگاه و حمل و نقل هوایی	حمل و نقل برون شهری		تأسیسات و تجهیزات شهری
		*		ایستگاه‌های قطار و سایر خدمات ریلی			
*	*	*	*	پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)	حمل و نقل درون شهری	خدمات حمل و نقل (تمام) تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر)	
	*	*		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، منوریل، تراموا و ...)			
		*		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس و ...)			
	*	*		پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای درستی			
		*		پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (مینی بوس، اتوبوس، کامیون و مانند آنها)			
	*	*	*	پارکینگ عمومی (طبقاتی)			
*	*	*	*	پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)			
*	*	*	*	پایگاه‌های امداد دفاع غیرعامل	پدافند شهری		
*	*	*	*	استقرار براساس معیارهای سازمان مربوطه	ایستگاه‌های آتش نشانی	خدمات ایمنی	
*	*	*	*	تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)	محل‌های اسکان اضطراری		
مکانیابی خاص				گورستان، غسلخانه و سایر خدمات متوفیان	گورستان، غسلخانه و سایر خدمات متوفیان	امور متوفیان	
		*		انبار		سایر تأسیسات و تجهیزات شهری	
		*		سردخانه			
		*		مراکز جمع‌آوری زباله			
		*		تأسیسات و تجهیزات آب و تصفیه‌خانه			
	*	*		پمپ بنزین و CNG			
*	*	*	*	پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های عمومی)	پارک‌ها	فضای سبز	اوقات فراغت
*	*	*	*	پارک‌های بزرگ			

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
*	*	*		پارک‌های جنگلی و کمربند سبز حفاظتی			
*	*	*		فضاهای سبز و باز بزرگ شهری			
*	*	*		سالن‌های کنسرت و نمایش			
*	*	*		سینما	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش یا موسیقی		
*	*	*		آمفی تئاتر			
	*	*		موزه‌های تاریخی			
*	*	*		موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها			
*	*	*	*	گالری‌ها، نگارخانه‌ها	موزه‌ها		
*	*	*		فرهنگسرا، کتابخانه، کانون‌های پرورش فکری، خانه فرهنگ			
		*		استادیوم‌ها			
*	*	*		باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی	مجموعه‌های ورزشی		
*	*	*	*	سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ...			
	*	*	*	سالن‌های بیلارد، بولینگ و ...			
	*	*		سالن‌های ورزش‌های توپی	سالن‌های ورزشی		
	*	*	*	استخر، سونا و ...			
*		*		دوچرخه، موتورسیکلت، اتومبیل، اسبدوانی، اسکیت	پیست‌های ورزشی		
	*	*		زورخانه‌ها	ورزش‌های باستانی		
*		*		شهربازی			
*		*		باغ وحش‌ها، باغ‌های گیاه‌شناسی			
*	*	*		سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن	تفریحی		
*	*	*	*	محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی			
	*	*	*	مهد کودک، آمادگی			
	*	*	*	دبستان			
	*	*	*	راهنمایی	آموزش رسمی		
	*	*	*	دبیرستان			
	*	*		پیش‌دانشگاهی			
	*	*		هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه‌ای و کار و دان			
	*	*	*	خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و ...)	آموزش غیررسمی		
	*	*	*	کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن			
	*	*		دانشگاه‌ها و سایر مؤسسات آموزش عالی	آموزش عالی		
	*	*		مراکز و مؤسسات تحقیقاتی			
		*		وزارتخانه‌ها			
		*		سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها			
		*		ادارات مرکزی بانکها	ادارات دولتی		
		*		ادارات و دفاتر پست			
	*	*		شهرداری، شهر، مناطق و نواحی	ادارات عمومی		
	*	*		بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد،			

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
				مستضعفان، کمیته استقرار	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
*	*	*		انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌های غیردولتی (NGOها)			
	*	*		سفارتخانه و کنسولگری	امور بین‌الملل		
		*		دادگاه و مجتمع قضایی و پزشکی قانونی	خدمات قضایی و انتظامی		
مکانیابی خاص				مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)			
	*	*		ساختمانهای ادارات نیروی انتظامی			
مکانیابی خاص				آگاهی، کلانتری، پاسگاه			
مکانیابی خاص				راهنمایی و رانندگی			
*	*	*	*	پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی	خدمات سیار یا بیماران سرپایی	بهداشتی و درمانی	
	*	*	*	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان			
	*	*	*	مراکز تنظیم خانواده و مشاوره			
	*	*		مراکز انتقال خون و بانک خون			
		*		مراقبت از معتادان، بیماران روانی و ... معلولین ذهنی و جسمی			
		*		بیمارستان			
	*	*		خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتأدیب، پرورشگاه)، شیرخوارگاه			
	*	*		ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولین و خانه سالمندان	امداد اجتماعی		
*	*	*	*	حمام و توالت عمومی	عملکردهای بهداشتی		
*	*	*	*	مسجد، تکیه، حسینیه و خانقاه، فاطمیه	مساجد و اماکن مذهبی اقلیت‌ها	مذهبی	
	*	*	*	کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی			
	*	*		حوزه علمیه و نظایر آن			
*	*	*		متل، زاترسرا، اردوگاه و مسافرخانه	گردشگری و اقامتی		
مکانیابی خاص				هتلها و هتل آپارتمانها			

نقشه پهنه‌بندی و مجموعه ضوابط و مقررات حاضر، سند اصلی و از مهمترین ابزارهای عملیاتی برای تحقق اهداف و راهبردهای طرح جامع است.

به منظور تدوین مجموعه ضوابط و مقررات طرح جامع، کلیه ضوابط و مقررات طرح‌های هادی و جامع قبلی، طرح مجموعه شهری تهران و نیز تجارب جهانی و ملی مطمح نظر قرار گرفته است. ضوابط و مقررات طرح جامع از مهم‌ترین محصولات نوشتاری طرح جامع است و به قانونمند کردن دستاوردهای کل مطالعات و نقشه نهائی طرح جامع در قالب، ضوابط و مقررات موضوعی و ضوابط و مقررات پهنه-بندی استفاده از اراضی کمک می‌کند. این ضوابط و مقررات با ماهیت هدایت و کنترل تحولات کالبدی شهر و بر اساس سازمان فضائی و پهنه‌بندی پیشنهادی در پهنه‌ها و زیرپهنه‌های مختلف تهیه، تدوین و تنظیم شده است.

۱-۳- شرایط تحقق ضوابط و مقررات طرح جامع

- ✓ تحقق عزم ملی در جهت قانونیت بخشیدن و انتظام‌دهی به نظام ساخت و ساز در شهرها و جایگزینی منافع کوتاه‌مدت و زودگذر به دستاوردهای بلندمدت در چارچوب نظامی قانون‌مدار، مبتنی بر منافع عموم در مقابل منافع سوداگرانه اقلیت خاص در بورس‌بازی روی زمین و املاک
- ✓ ضرورت اصلاح نحوه مدیریت تأمین منابع درآمدی و مالی شهر به خصوص در رابطه با فروش تراکم مسکونی که طی دو دهه اخیر منجر به شهر فروشی بی‌پروایانه، نابودی باغات و ایجاد معضلات ترافیکی فراوان در کوچه‌های نامتناسب با بلندمرتبه‌سازی به بهانه تأمین منابع مالی شهرداری گشته است.
- ✓ به منظور عملیاتی شدن و تحقق طرح جامع تا افق سال ۱۳۹۵ استخراج مباحثی از طرح جامع و ضوابط و مقررات آن در قالب مواردی که بایستی برای کلیه دستگاه‌های اجرائی دولتی و عمومی لازم‌الاجرا گردند، توسط مراجع ذیربط ضروری است.
- ✓ علاوه بر اقدامات فوق‌الذکر استخراج مواردی که تعیین‌کننده وظایف شهرداری و مناطق آن در جهت تحقق طرح جامع است، الزامی بوده و عملیاتی نمودن این موارد از طریق لحاظ آنها در برنامه‌های پنج‌ساله شهر ضروری است.
- ✓ عمل به مفاد فوق ضامن تحقق طرح جامع خواهند بود و براین اساس ضوابط و مقررات تدوین شده تنها به منظور صدور پروانه ساختمانی عمل نخواهند کرد، بلکه هدف از تدوین آن تحقق طرح جامع و سازمان فضائی آن در تمام سطوح خواهد بود.
- از دستاوردهای عمده طرح جامع و ضوابط و مقررات آن، شفاف نمودن دید کلی به مباحثی چون مازاد تراکم، فروش تراکم، چگونگی برخورد با مالکیت زمین و حق و حقوق منتج از آن، نحوه آزادسازی املاک برای طرح‌ها و پروژه‌های بزرگ شهری و نحوه واگذاری معوض املاک واقع در طرح‌ها و... است.
- دستاوردهای مطالعات طرح جامع، ضرورت پرداختن به مباحث زیر را مشخص ساخته و به آنها پرداخته است. ایمنی شهر در مقابل حوادث غیرمترقبه به خصوص خطرات زلزله، چگونگی رفع کمبودهای خدماتی، محدود نمودن تراکم ساختمانی مسکونی با هدف کنترل جمعیت و عدم افزایش سطح زمین‌های تخصیص یافته به سکونت در کل شهر و نیز ضرورت تشویق ساخت و ساز فضاهای کار و فعالیت به خصوص در عرصه‌های خدماتی-اداری و تجاری و ساماندهی استقرار صنایع کارخانه‌ای، کارگاهی و خدماتی و ایجاد تعادل بین فضاهای سکونت و کار و فعالیت از طریق کنترل و هدایت و نیز پیگیری سیاست‌های تشویقی در عرصه‌های تجمیع، گسترش نحوه تأمین دسترسی از معابر ثانویه، تقلیل سطح اشغال، افزایش فضای سبز، بلندمرتبه‌سازی و تأمین خدمات در مجموعه‌سازی‌ها و...
- علاوه بر موارد فوق، اعمال دیدگاه‌های حفاظت از اندوخته‌های زیست‌محیطی شهر اعم از رود-دره‌ها و مسیل‌های عمده و باغات مجاور آنها و دیگر عواملی که در شکل‌گیری سازمان فضائی موجود و تحقق سازمان فضائی پیشنهادی شهر اثرگذارند، مورد توجه قرار گرفته‌اند.

ضوابط و مقررات پهنه‌بندی شهر با توجه به چهار پهنه اصلی تشکیل‌دهنده شهر و زیرپهنه‌های مرتبط با آن به قانونمند کردن ساخت و سازهای کل شهر به تفکیک پهنه‌ها و زیرپهنه‌های عمده شهر می‌پردازد و تلاش آن انسجام‌بخشی، ارتقاء زندگی و کارآمدی شهر در چارچوب ضوابط و مقرراتی شفاف برای هر پهنه به کمک نقشه‌نهایی طرح جامع، کاربری‌های مجاز، مشروط، ممنوع، تراکم‌ها، حداکثر سطح اشغال‌ها و حداکثر تعداد طبقات است.

از وظایف ویژه طرح جامع و به تبع آن ضوابط و مقررات آن، رفع نابرابری‌های موجود، ضرورت هدایت سرمایه‌گذاری‌ها به بازسازی بافت‌های فرسوده و رفع کمبود شدید خدمات در آنها و نیز تحقق و شکل‌گیری مراکز حوزه‌های شهری است که در ضوابط و مقررات پهنه‌بندی انعکاس یافته است.

۲-۳- اهداف و اولویت‌ها از منظر ضوابط و مقررات

اهداف:

- ✓ ارتقاء ایمنی شهروندان در برابر خطر زلزله
- ✓ تأمین فضاهای سکونت برای ظرفیت جمعیت‌پذیری و ارتقاء کیفیت سکونت
- ✓ رفع کمبود خدمات و نابرابری توزیع آن در شهرهای حوزه‌های شهری استان تهران
- ✓ تقلیل سفرهای شهری و استقرار بهینه فضاهای کار و فعالیت در ارتباط با سکونت
- ✓ هویت‌بخشی به شهر متناسب با قدمت آن
- ✓ حفاظت و بهره‌گیری هرچه بیشتر از سرمایه‌های طبیعی و فرهنگی شهر
- ✓ تقویت و تجهیز سازمان فضائی پیشنهادی شهر در جهت کارآمدی
- ✓ پاسخگویی به نیازهای فراغتی - گردشگری و بازسازی روابط فرهنگی و اجتماعی

اولویت‌ها:

- اولویت‌های اجرائی در جهت تحقق طرح جامع تا افق طرح بایستی قانونمند گردد و در دستور کار کلیه دستگاه‌های قانون‌گذاری، اجرائی و نظارتی قرار گیرد. که از آن جمله بایستی به موارد ذیل اشاره کرد:
- ✓ نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده
- ✓ محدودیت ساخت و ساز در حریم گسل‌ها و مسیل‌ها و
- ✓ ایجاد فضاهای مورد نیاز مدیریت بحران در دو عرصه امداد رسانی و تأمین فضاهای تخلیه امن
- ✓ هدایت سرمایه‌گذاری‌های مربوط به پروژه‌های مسکونی به پهنه‌های آسیب‌پذیرتر شهر از طریق تشویق و ایجاد تسهیلات ویژه ساخت و ساز در این پهنه‌ها
- ✓ رفع کمبود خدمات در پهنه‌های مختلف شهر با اولویت به پهنه‌هایی که کمبودهای بیشتری دارند.
- ✓ اولویت قائل شدن به ایجاد مراکز خدمات تجاری و اداری در مقیاس شهر و تشویق سرمایه‌گذاری‌ها در ساخت و سازهای خارج از پهنه مرکزی به منظور تقلیل سفرهای شهری و استقرار بهینه فضاهای کار و فعالیت در کل شهر
- ✓ حفاظت مطلق از میراث طبیعی و فرهنگی شهر شامل رود-دره‌ها، باغات و پارک‌های جنگلی محوطه‌ها، آثار، ابنیه تاریخی و فرهنگی و و تجهیز و تبدیل آنها به عرصه‌های عمومی برای جوابگویی به نیازهای فراغتی - گردشگری شهر طبق ضوابط دستگاه مربوطه می‌باشد.
- ✓ ایجاد و تقویت شبکه‌ای از خطوط ارتباطی سواره و ریلی تجهیز شده به خدمات تجاری - اداری در جهت کارآمد ساختن شهر
- ✓ تعدیل تراکم فعالیت در محدوده‌های پهنه مرکزی و ارتقاء کیفی فعالیت‌ها در پهنه مرکزی با خروج فعالیت‌های غیرضروری از آن

- ✓ ایجاد تعادل میان جمعیت فعال و جمعیت ساکن در پهنه‌های مختلف شهر به طوری که رابطه بین تعداد ساکنین به تعداد شاغلین بین ۱ به ۱ و ۵ به ۱ در نوسان باشد و از این نسبت‌ها فراتر نرود.
- ✓ آرام‌سازی ترافیک و محیط در پهنه‌های سکونت ضمن رفع کمبودهای خدماتی مقیاس محله‌ای موجود
- ✓ افزایش عرصه‌های عمومی شهر و تجهیز، فعال و سرزنده‌سازی آنها
- ✓ تغییر کاربری اراضی پادگانهای قابل تبدیل به کاربری‌های عمومی خدماتی، تجاری و اداری و تبدیل آنها به عرصه‌های عمومی سبز و باز گردشگری، همراه با کار و فعالیت

۳-۳- احکام پهنه‌بندی استفاده از اراضی (در محدوده شهر)

۱-۳-۳- احکام کلی

(۱) تراکم و سطح اشغال

- ✓ تراکم پایه در کلیه پهنه‌های مجاز استفاده از اراضی مسکونی، معادل ۶۰ درصد تراکم پایه مسکونی است، که به عنوان حق مالکیت زمین برای ساخت و ساز برای همه یکسان تلقی می‌شود.
- ✓ حداکثر تراکم مجاز در هر پهنه تا سقف تراکم تعیین شده در پهنه‌ها طبق نقشه پهنه‌بندی طرح جامع و نقشه‌های طرح تفصیلی است استفاده از اراضی است و واگذاری هرگونه تراکم مازاد بر حداکثر تراکم مجاز توسط هر ارگان، سازمان و نهاد اعم از شهرداری، شورای شهر و... ممنوع است.
- ✓ حداکثر سطح اشغال در پهنه‌های سکونت، فعالیت و مختلط وفق موارد منعکس در جداول شماره یک الی سه است.
- ✓ تفکیک و افراز در اعیان طبق ضوابط طرح تفصیلی مجاز و در عرصه ممنوع است.

(۲) بلندمرتبه‌سازی

- ✓ در شهر تعاریف زیر در مورد مرتبه ساختمان‌ها ملاک عمل خواهد بود.

- کوتاه مرتبه	یک تا ۲ طبقه
- میان مرتبه	۳ تا ۴ طبقه
- بلندمرتبه	۵ طبقه و بیشتر
- ✓ بلندمرتبه‌سازی در شهر به شرط رعایت موارد ذیل امکانپذیر خواهد بود:
 - تقلیل ضریب سطح اشغال (از حداکثر ۶۰ درصد در کوتاه و میان مرتبه‌ها به حداکثر ۳۰ درصد در بلندمرتبه‌ها)
 - افزایش اندازه قطعه (حداقل اندازه قطعه وفق جداول مربوط به تراکم ساخت و ساز در پهنه مسکونی)
 - تأمین فضای باز و فضای سبز کافی
 - مراعات رابطه بین اندازه قطعه، تراکم، ضریب‌ها و سطوح اشغال، فضای باز و فضای سبز و رعایت عرض معابر وفق جداول پیشنهادی مربوطه
 - تأمین کلیه پارکینگ‌ها با توجه به نوع کاربری‌های تخصیص یافته در بلندمرتبه طبق ضوابط و

مقررات موضوعی پارکینگ‌ها

- تأمین کلیه دسترسی‌های لازم و مجاز طبق ضوابط و مقررات مربوطه
- مراعات ضوابط و مقررات ارتقاء ایمنی در برابر خطر زلزله و دیگر ضوابط ایمنی اعم از ضوابط و مقررات مرتبط با پیشگیری از آتش‌سوزی و الزامات آتش‌نشانی و...
- ✓ حداکثر تراکم مجاز برای بلندمرتبه‌سازی وفق جداول مربوطه تراکم‌ها می‌باشد که در طرح تفصیلی هر شهر تدقیق خواهد شد.
- ✓ حداکثر ضریب سطح اشغال در بلندمرتبه‌ها ۳۰ درصد است.
- ✓ حداقل ضریب سطح فضای سبز و باز در بلندمرتبه‌سازی ۵۰ درصد است.
- ✓ هرگونه ساخت و ساز اعم از زیرزمین برای تأسیسات، تجهیزات و پارکینگ و انبار در ۵۰ درصد سطح تخصیص یافته برای فضای سبز ممنوع خواهد بود.
- ✓ افزایش تعداد طبقات در بلندمرتبه‌سازی مشروط به افزایش سطح قطعه و کاهش سطح اشغال خواهد بود.
- ✓ تبدیل طبقه همکف در ساختمان‌های بلندمرتبه به مشاعات و فضای قابل استفاده برای عموم مالکین الزامی است.
- ✓ تبدیل فضای سبز و باز به فضای شهری در ساختمان‌های بلندمرتبه با حفظ حقوق مالکانه مجاز است.
- ✓ تأمین پارکینگ‌های انتظار در فضای باز بلندمرتبه‌ها مجاز است.
- ✓ تأمین پارکینگ‌های لازم و پارکینگ‌های مهمان در فضای باز و سبز ممنوع بوده و این‌گونه پارکینگ‌ها بایستی در زیرزمین‌های مربوطه احداث گردند.
- ✓ به منظور تأمین ایمنی بناهای مجاور بلندمرتبه‌ها و حفاظت از مسیرهای امدادسانی پس از وقوع زلزله، حوادث و ... عقب‌نشینی بلندمرتبه‌ها از معبر و بناهای مجاور با توجه به ضوابط و مقررات ارتقاء ایمنی شهر در برابر خطر زلزله حوادث و ... الزامی است.
- ✓ تأمین دسترسی سواره به بلندمرتبه‌های واقع در کنار بزرگراه‌ها از طریق دسترسی‌های جانبی، پشتی و یا کنارگذر الزامی است و تأمین دسترسی مستقیم به بلندمرتبه‌ها از بزرگراه‌ها تنها به شرط مراعات فاصله‌های دسترسی‌های مجاز بین تقاطع‌ها و خروجی‌ها طبق ضوابط و مقررات موضوعی مرتبط با شبکه معابر و با مجوز سازمان‌های مربوطه مجاز خواهد بود.
- ✓ در طرح جامع عرصه‌ها و مکان‌های بلندمرتبه بر اساس سازمان فضائی پیشنهادی در محدوده‌های زیر تعیین شده است:
 - مراکز شهری با کاربری غالب خدماتی، اداری و تجاری در مقیاس شهر
 - محورهای عمده عمودی و افقی شهر بر اساس سازمان فضائی طرح جامع و با مقیاس شهری و کاربری‌های مختلط خدماتی، اداری، تجاری و مسکونی
 - محورهای ثانویه مورب و قطری پیونددهنده خودرو و ارگانیک شهر با عملکردهایی فرامنطقه‌ای و منطقه‌ای
 - مجموعه‌های مسکونی بلندمرتبه ویژه که در جهت آزادسازی زمین برای تأمین کمبودهای

فضاهای سبز و خدمات عمومی در بافت‌های فرسوده ضمن حفظ میانگین تراکم پهنه مسکونی تعریف شده، در طرح جامع موضوعیت می‌یابند.

(۳) مجتمع‌های مسکونی

✓ کلیه مجتمع‌های مسکونی ساخته شده در شهر به دلیل اجرا شدن براساس طرح و برنامه فکر شده، جامع و یکپارچه ملزم به مراعات ایده کلی طرح اولیه در رابطه با موارد زیر هستند:

- نحوه استقرار سکونت، خدمات و تجهیزات و تأسیسات در آنها
- تراکم‌های ساختمانی پیشنهادی در کاربری‌های مختلف اعم از مسکونی، خدماتی، تجاری و...
- ضریب سطح اشغال پیشنهاد شده

براین اساس هرگونه ساخت و ساز جدید ورای ساخت و سازهای پیش‌بینی شده در طرح اولیه ممنوع است.

✓ هرگونه تغییر و یا افزایش سطوح طراحی شده اولیه تنها پس از بررسی طرح اولیه به صورت یکپارچه و ارائه دلایل توجیهی و موافقت کتبی کلیه ساکنین صاحب حق و مالک مشاعات شهرک و به شرط عدم افزایش بارگذاری جمعیتی و مراعات رابطه بین جمعیت ساکن و شاغل، تنها برای رفع کمبودهای خدمات عمومی با موافقت کمیسیون ماده ۵ امکان‌پذیر خواهد بود.

✓ جداکردن هر اندازه زمین مشاعات مجتمع‌های مسکونی که جزء لاینفک زمین صاحبان واحدهای مسکونی ساخته شده در مجتمع‌ها می‌باشند و تخصیص آنها به کاربری‌های مسکونی اضافی و یا غیرمسکونی، ممنوع است.

✓ تأمین کلیه سطوح خدماتی وفق مصوبه ساخت و ساز در مجتمع‌ها، الزامی است.

✓ در مورد مجتمع‌هایی که از کیفیت بنای مناسبی برخوردار نیستند و نیز فاقد خدمات اولیه مورد نیاز و پشتیبان سکونت هستند، به شرط موافقت کمیسیون ماده ۵، تخریب و نوسازی کل شهرک در قالب طرحی جدید و یکپارچه با شروط زیر مجاز خواهد بود:

- عدم بارگذاری اضافی جمعیتی
- تأمین کلیه خدمات مورد نیاز مقیاس محله برای کل جمعیت مجتمع مسکونی
- تقلیل سطح اشغال بدون افزایش تراکم ساختمانی یا با افزایش محدود توجیه شده تراکم
- تأمین کلیه پارکینگ‌ها اعم از پارکینگ ساکنین، پارکینگ‌های غیرمسکونی، پارکینگ‌های مهمان و پارکینگ‌های انتظار

✓ مجتمع‌های مسکونی احداث شده از طریق واگذاری زمین و یا ساخت آپارتمان‌های مسکونی که هنوز خدمات عمومی مقیاس محله مورد نیاز جمعیت شهرک را بنا نکرده‌اند ملزم هستند در مدت زمان حداکثر یک سال از تاریخ ابلاغ طرح جامع به تکمیل و راه‌اندازی خدمات عمومی مقیاس محله خود اقدام نمایند.

- پی‌گیری این امر با شورای شهر، شهرداری و ساکنین از طریق مراجع قانونی امکان‌پذیر خواهد بود.

(۴) تفکیک و تجمیع قطعات

✓ حکم کلیدی در رابطه با تفکیک و تجمیع؛ مجاز بودن تفکیک در اعیان و غیرمجاز بودن تفکیک عرصه است.

✓ وابسته کردن اعیان تفکیک شده به قطعه عرصه غیرقابل تفکیک به عنوان حق مالک شش دانگ اعیان در عرصه‌ای با سطحی مشخص شده به صورت مالکیت مشاعی به منظور جلوگیری از تفکیک عرصه و واقف کردن مالک از این حق (ضرورت تکمیل قانون ثبت) ضروری است با توجه به اثرات فضایی و کالبدی اراضی بزرگ در شهرهای واقع در حوزه‌های شهری مقرر گردید تا در صورت تفکیک اراضی (بالتر از ۲۰۰۰ متر مربع) اقدام به تهیه طرحهای یکپارچه شهرسازی شده و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح قانونی (کمیسیون ماده ۵ و ...) به اجرا گذاشته شود شایان ذکر است این امر با رعایت دقیق مندرجات حاکم بر ویژگیهای ساخت و ساز در پهنه‌های مختلف محدوده شهر (جداول شماره ۱ و ۳و۲) انجام خواهد گرفت.

- مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران جهت فضا سازی عمومی در انبوه سازی‌ها می‌بایست رعایت گردد. و مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی و یا طرح‌های موضعی و ملزم به رعایت موارد فوق می‌باشد و می‌بایست در طرح‌های فوق لحاظ نماید.

✓ اراضی بزرگ مقیاس که عمدتاً در مالکیت و یا در اختیار نیروهای نظامی، انتظامی و یا نهادهای دولتی و یا سایر مؤسسات عمومی مثل منابع طبیعی، اوقاف و غیره هستند بایستی در قالب طرح‌های موضوعی-موضعی طراحی با رعایت ضوابط و مقررات طرح جامع پهنه‌بندی‌ها - کاربری‌های مجاز ذیل پهنه‌ها و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ به اجرا گذاشته شود.

✓ تفکیک اراضی واقع در کلیه پهنه‌ها شهر خارج از ضوابط و مقررات مندرج در جداول ۱ و ۲ و ۳ ممنوع است.

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

✓ تفکیک ساخت و ساز باغات محدوده شهرها صرفاً با رعایت دقیق قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و آیین‌نامه‌های مربوطه مسیر بوده و غیر از آن مطلقاً ممنوع است .

✓ تفکیک ساخت و ساز در اراضی مزروعی واقع در محدوده شهرها صرفاً با رعایت دقیق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و آراء کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین مجاز می‌باشد.

✓ تجمیع قطعات در قالب یک بلوک در بافت‌های فرسوده توسط سرمایه‌گذاران بخش ساخت و ساز از سیاست‌های تشویقی ویژه در قالب تراکم مازاد بر تراکم پایه و تا سقف تراکم تعریف شده در نقشه پهنه‌بندی برخوردار خواهد شد.

(۵) حقوق مکتسبه و منافع عمومی

✓ رعایت حقوق مکتسبه مالکین و شهروندان الزامی است.

✓ حق مکتسبه نمی‌تواند مغایر با منافع عمومی و حقوق جامعه باشد.

(۶) حفاظت از میراث فرهنگی

✓ به منظور حفاظت از میراث تاریخی و معاصر شهر حفاظت از کلیه آثار ثبت شده شهر و مراعات حرایم مجموعه ثبت شده طبق ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در رابطه با هرگونه بهسازی، نوسازی، تعمیر، مرمت و یا تغییر عملکرد الزامی است.

- ✓ تبدیل عملکرد (بدون تغییر کاربری) بناهای ثبت شده به عملکردهای عمومی (براساس تبصره ۲۳ قانون بودجه سال ۱۳۶۹ و ۱۳۷۰) با موافقت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مجاز است.
 - ✓ در ساختمان‌های مورد تملک دولت و سازمان‌های وابسته که در فهرست ساختمان‌های باارزش و یا ثبت شده قرار دارند، هرگونه تغییر در نما ممنوع است و تغییرات در داخل بنا و در محوطه‌سازی یا احداث ساختمان جدید در محوطه آنها تنها با مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و در چارچوب ضوابط و مقررات آن مجاز خواهد بود.
 - ✓ هرگونه اقدام جهت ایمن‌سازی ساختمان‌های ثبت شده با مراعات ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مجاز خواهد بود.
- (۷) برای حفظ حقوق مالکانه

برای حفظ حقوق مالکانه و تشویق زراعت و باغداری در داخل محدوده و پرهیز از رها شدن اراضی فعالیت کشاورزی (باغداری و زراعی) در هر پهنه‌ای (به جز پهنه‌هایی که ممنوعیت ساخت و ساز دارند مانند نوار حفاظتی) مجاز است در صورتی که زمین بایر در هر پهنه‌ای به زراعی تغییر عملکرد داده شود از امتیاز ۴۰ درصد انبار و ۲۰٪ سرایداری و دیوارکشی (۸۰ سانتی‌متر دیوار و مابقی نرده) برخوردار خواهد شد. در صورتیکه زمین بایر یا زراعی به باغ تغییر عملکرد داده شود و این تغییر به تأیید کمیسیون ماده ۷ برسد و از امتیاز احداث بنا وفق دستورالعمل اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری برخوردار خواهد بود و مشمول مقررات و ضوابط و آئیننامه حفظ و گسترش فضای سبز می‌باشد.

۲-۳-۳- احکام اصلی پهنه‌های سکونت

• پهنه مسکونی عام

- ✓ وسعت پهنه‌های مسکونی شهر، طبق نقشه پهنه‌بندی طرح جامع تثبیت شده است.
- ✓ تراکم‌های مجاز ساختمانی مسکونی در شهر وفق موارد منعکس در جدول شماره یک، تعیین شده است.
- ✓ تراکم ساختمانی پایه ملاک عمل در پهنه‌های سکونت شهر برای کلیه اراضی مسکونی برابر با ۶۰ درصد است.
- عوارض مزاد تراکم بر اساس تراکم مسکونی تعریف شده در هر پهنه به تراکم‌های بیش از ۶۰ درصد (تراکم پایه) و تصویب شورای شهر (براساس قانون شوراهای اسلامی شهرها) تعلق می‌گیرد.
- ✓ مراعات حداکثر تراکم مجاز ساختمانی در هر یک از انواع زیرپهنه‌ها با توجه به نقشه پهنه‌بندی استفاده از اراضی و ضوابط و مقررات مناطق عمل در هر یک از زیرپهنه‌ها الزامی است.
- به تبعیت از تراکم‌های مجاز در هر پهنه می‌توان از سطح اشغال‌ها و تعداد طبقات متفاوت برای ساخت و ساز در پهنه‌های با تراکم یکسان بهره گرفت.
- ✓ سطح اشغال مجاز در همکف و در طبقات در کلیه پهنه‌های محدوده شهر نباید از میزان مندرج در جداول ۱ و ۲ و ۳ این سند تجاوز نماید.

- ✓ **تجمع اراضی مسکونی ریزدانه در شهر از سیاست‌های تشویقی در رابطه با مازاد تراکم برخوردار خواهند شد.**
- حداقل سطح جمع شده برای بهره‌برداری از سیاست‌های تشویقی در طرح تفصیلی و طرح در بافت فرسوده در شهر مشخص خواهد شد.
- ارائه پایان کار به ساخت و سازهای انجام شده در زمین‌های تجمع شده تنها پس از ارائه اسناد مربوط به جمع امکان‌پذیر خواهد بود.
- ✓ **تراکم خانوار در واحد مسکونی در افق طرح معادل یک خانوار در واحد مسکونی است و میانگین سرانه زیربنایی مسکونی در شهر در طرح تفصیلی تغییر و تدقیق می‌گردد.**
- ✓ **صدور مجوز و پایان کار در خصوص اراضی و املاک واقع در طرح تعریض معابر داخل شهری پس از اصلاح سند مالکیت و کسر اصلاحی مجاز می‌باشد.**
- ✓ **الگوی مسکن حداقل و متوسط بر اساس میانگین سرانه مسکونی در شهر به قرار زیر است:**
 - خانوار ۱ و ۲ نفره ۴۲ تا ۷۴ مترمربع
 - خانوار ۳ نفره ۷۵ تا ۹۹ مترمربع
 - خانوار چهار نفره ۱۰۰ تا ۱۲۴ مترمربع
 - خانوار پنج نفره ۱۲۵ تا ۱۴۹ مترمربع
 - خانوار شش نفره و بیشتر ۱۵۰ تا ۱۶۵ مترمربع و بیشتر
- ✓ **استقرار کلیه عملکردها مقیاس محله - ناحیه در پهنه‌های سکونت بلامانع است.**
- ✓ **عملکردهای مقیاس محله - ناحیه براساس تواتر استفاده روزانه و هفتگی و یا مقیاس کوچک سطح عرضه خدمات تجاری - اداری تعیین می‌گردند و شامل عملکردهای زیر هستند:**
 - کاربری‌های آموزشی: مهدکودک، آمادگی، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، پیش‌دانشگاهی، هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه‌ای و کار و دانش و فعالیتهای مرتبط.
 - کاربری‌های تجاری: عملکردهای خرده‌فروشی و فروش خدمات در سطوح محدود شامل موارد زیر:
 - فروش مواد خوراکی نظیر خواربار فروشی، سوپرمارکت، نانوايي، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی، شیرینی، خشکبار و ادویه‌فروشی
 - فروش کالاهای مصرفی از قبیل گل‌فروشی، فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی
 - فروش کالاهای مرتبط با درمان و خدمات تجاری - بهداشتی از قبیل داروخانه و دراگ‌استور، لوازم آرایشی و زیبایی، لوازم مربوط به چشم و عینک، آرایشگاه، خشکشویی و لباسشویی
 - فروش خدمات فنی: خدمات و تعمیرات لوازم خانگی، قفل و کلیدسازی
 - فروش خدمات حرفه‌ای مرتبط با دانایی از قبیل فروش و خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار)، فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی، تکثیر، عکاسی
 - خدمات مالی شامل شعب بانک‌های دولتی و خصوصی در مقیاس محله - ناحیه
 - خدمات ملکی شامل بنگاه‌های اجاره و فروش

- خدمات گردشگری و جابجایی شامل آژانس‌های مسافرتی، تاکسی سرویس‌ها، اتومبیل کرایه، پیک‌ها
- خدمات غذایی شامل انواع غذاخوری‌ها، آبمیوه‌فروشی، بستنی‌فروشی، چایخانه، کافه‌تريا مقیاس محله- ناحیه
- کاربری‌های ورزشی- تفریحی: باشگاه‌ها و سالن‌های ورزشی بدن‌سازی و غیره، استخرها، سالن‌های بلیارد و بولینگ و غیره مقیاس محله- ناحیه و فعالیتهای مرتبط.
- کاربری‌های فرهنگی: خانه‌های فرهنگ محله‌ای، کتابخانه‌ها، سالن‌های چندمنظوره نمایش مقیاس محله- ناحیه و فعالیتهای مرتبط.
- کاربری‌های فضای سبز: پارک‌های محله‌ای و ناحیه‌ای، پارک‌های کودک و فضاهای مرتبط.
- کاربری‌های بهداشتی و درمانی: درمانگاه‌ها، مراکز بهداشت و درمان، مراکز خانواده مقیاس محله-ناحیه و فعالیتهای مرتبط.
- کاربری‌های مذهبی: مساجد محلی، تکیه، حسینیه، عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی و فعالیتهای مرتبط.
- تأسیسات و تجهیزات شهری: خدمات ایمنی پلیس و کلانتری و فعالیتهای مرتبط.
- تأسیسات برق، گاز و... مقیاس محله‌ای و فعالیتهای مرتبط.

• پهنه مسکونی ویژه

(۱) پهنه‌های مسکونی ارزشمند روستایی

در پهنه‌های ارزشمند روستایی به منظور حفاظت از ویژگی‌ها و اصالت بافت در حال محو شدن و در جهت احیاء زندگی اقتصادی متناسب با مقیاس آن و جلوگیری از تهاجم و رفع مزاحمت‌های مستقر شده در اینگونه بافت‌ها قانونیت بخشیدن به اقدامات زیر الزامی است:

- ✓ حفاظت از تاب بافت‌ها و هویت کوچه باغ‌های روستائی
- ✓ مجاز دانستن کاربری‌ها و عملکردهای فراغتی، تفریحی، پذیرائی و نیز فرهنگی، ورزشی با غلبه سبز و باز و در مقیاس‌های خرد، متناسب با بافت روستائی
- ✓ ایجاد پارکینگ‌های عمومی در حاشیه بیرونی پهنه‌های ارزشمند روستایی و حتی‌الامکان تحدید تعریض‌ها در حد دسترسی‌های اضطراری و محلی برای حفظ هویت بافت‌های روستائی باقیمانده و ممنوع کردن ورود غیرساکن با خودرو به درون بافت‌های روستائی و تأمین دسترسی از طریق وسائل نقلیه عمومی تا حد بیرونی پهنه ارزشمند روستایی و یا در صورت امکان و نیاز تا مرکز اصلی روستا و جلوگیری از ترافیک عبوری از درون پهنه‌های ارزشمند روستایی
- ✓ انتقال کاربری‌ها و عملکردهای مزاحم بالاخص گروه عملکردهای مربوط به خدمات اتومبیل مثل صافکاری، نقاشی، تعویض روغن و تعمیرات گوناگون و نیز کارگاه‌های مختلف و انبارها از پهنه‌های ارزشمند روستائی و استقرار آنها در مجموعه‌های خدمات اتومبیل در خارج از بافت‌های روستائی
- ✓ تحدید کاربری‌های غیرلازم، هویت‌بخشی و احیاء مرکز و یا محور پهنه روستائی و قانونمند نمودن کاربرد مصالح خاص در پهنه‌های روستائی.

✓ حفظ تناسب بین میزان جمعیت و ویژگی‌های کالبدی (تراکم / ساختمانی، شبکه ارتباطی و ...) به منظور حفاظت ارزشها بافت روستایی

(۲) پهنه‌های مسکونی ارزشمند تاریخی

احکام الزامی در پهنه‌های ارزشمند تاریخی به منظور حفاظت از ویژگی‌ها و اصالت بافت در برابر تهاجم فعالیت‌های اقتصادی، به قرار زیر است:

✓ حفاظت از تاب بافت‌ها و حتی‌الامکان تحدید تعریض غیرضرور معابر

✓ حفاظت از هویت‌های تاریخی بازارهای مربوط به هر یک از بافت‌ها و جلوگیری از تهاجم فعالیت غیرضرور به درون آنها

✓ حفاظت از بافت‌های مسکونی مجاور و جلوگیری از استقرار فعالیت‌های مرتبط با بازار (مثل انبارداری) به درون آنها

✓ حفاظت از سکونت در بافت ارزشمند تاریخی و مجاز دانستن استفاده‌های سازو کار (فرهنگی، گردشگری و ...) اقامتی موقت در قالب معماری اصیل جهت اقتصادی کردن بهره‌برداری‌ها

✓ ساماندهی تردد در بافت‌های ارزشمند تاریخی و تأمین پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز در حاشیه آن‌ها و ممنوعیت تردد وسایل نقلیه غیرضرور

✓ حفظ مصالح بافت‌های ارزشمند تاریخی و احیاء هویت‌های اصیل ملی و مذهبی آنها

(۳) پهنه‌های باغات

✓ هرگونه تفکیک و افراز در این پهنه‌ها مشمول قانون اصلاح و نحوه حفظ و گسترش فضای سبز و آئین نامه‌های اصلاحی و دستورالعمل اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.

✓ حفاظت از کوشک‌ها و بناهای ارزشمند واقع در این پهنه و تغییر کاربری آنها به کاربری‌های پذیرائی، گردشگری، فرهنگی و هنری با تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

(۴) پهنه‌های مسکونی ویژه محورهای شهری

✓ هویت بخشی به شهر از طریق استقرار کاربری‌های فراشهری در مجاورت این محورها و مرتفع سازی در آنها در راستای تحقق سازمان فضائی پیشنهادی طرح جامع مجاز خواهد بود.

✓ محدوده‌های واقع در محورهای سازمان فضائی یا محدوده‌های بلافصل رود- دره‌ها و محورهای اصلی شهری که در نقشه‌های طرح جامع (ساختاری) شهر (عمدتاً نقشه سازمان فضائی و نقشه پهنه‌بندی شهر) حدود آن مشخص شده است بایستی به کاربری‌های عمده به دو دسته زیر تخصیص یابند:

الف) کاربری‌های ساز و کار رود - دره‌ها:

سبز باغی (دارای مالکیت ...)

سبز و گذران اوقات فراغت

مجتمع‌های گردشگری همراه با خدمات پشتیبان با طرح توجیهی و با رعایت حرایم رودها در

فاصله مناسب از رودها - دره‌ها.

مسکونی ارزشمند تاریخی موجود.

مسکونی ارزشمند روستایی موجود.

ب) کاربری‌های سازو گار محورها

اداری، تجاری، خدماتی منطقه، فرا منطقه و شهر

مسکونی ارزشمند تاریخی موجود

مسکونی ارزشمند روستایی موجود

✓ کاربری‌ها و عملکردهای غیرمجاز در محورها شامل کاربری‌ها و عملکردهای تولیدی و صنعتی می‌باشند.

- استقرار کاربری‌های خدماتی- تجاری و اداری مقیاس منطقه، فرامنطقه و شهر در قطعات بزرگ با رعایت حرایم و ضوابط قانونی راه‌ها واقع در محورها مجاز است.

- تخصیص فضاهای باز و سبز به عرصه عمومی شهر در این نوع کاربری‌ها الزامی است.

✓ با توجه به تجهیز محورها عمده شهر به حمل‌ونقل عمومی، مترو (و دیگر وسایل نقلیه عمومی) و به منظور حفظ سیالیت حرکت در محورها اصلی شهر، تأمین دسترسی سواره غیرهمسطح، از پشت و یا از کنارگذرهای احداث شده در حریم بزرگراه‌ها به قطعات واقع در محورها در مجاورت بزرگراه‌ها و پیش‌بینی و اجرای باندهای کندرو و تندرو به منظور جداسازی ترافیک در این مقاطع الزامی است.

✓ ساماندهی انواع حرکت‌های پیاده، سواره ریلی و غیرریلی در محورهایی که امکان‌پذیر است و حرکت با دوچرخه و پیش‌بینی فضاهای تغییر نحوه جابجایی و انسانی‌تر کردن حرکت در محورها عمده شهر، الزامی است.

- حداکثر تراکم مجاز برای احداث ساختمان‌های بلندمرتبه (مسکونی‌های ویژه داخل محور) طبق جدول شماره ۱ می‌باشد که در طرح تفصیلی تدقیق می‌گردد.

✓ نمادهای اصلی کلیه ساختمان‌های واقع در مجاورت معابر واقع در محورها اصلی طرح جامع بایستی به سمت محورها اصلی قرار گیرند و به منظور هویت‌بخشی به شهر از نماسازی ویژه، شاخص و گشوده برخوردار گردند.

- از تداخل عملکردهای سکونتی و غیرسکونتی در هر طبقه بایستی شدیداً جلوگیری به عمل آورد، به طوری که کل هر طبقه یا مسکونی و یا غیرمسکونی باشد و تعداد طبقات تخصیص یافته به سکونت کاملاً مشخص گردند.

- توصیه می‌گردد طبقات غیرمسکونی مرتبط با سکونت عمدتاً در طبقات پائین و طبقات مسکونی عمدتاً در طبقات فوقانی قرار گیرند. منوط به اینکه دسترسی جداگانه برای آنها تعیین و طراحی گردد.

- نحوه و جزئیات سازگاری و ارتباط کاربری‌ها در طبقات، در طرح تفصیلی تدقیق می‌گردد.

۳-۳-۳- احکام اصلی پهنه‌های فعالیت

✓ ایجاد مراکز شهری برای تعادل‌بخشی و کارآمدی عملکردی و نیز تقلیل سفرهای شهری در این پهنه‌ها، الزامی است.

✓ آزادسازی زمین‌های نیروهای نظامی- انتظامی شهر برای تحقق طرح جامع ضمن رعایت قوانین مربوطه (به مانند ماده ۶۹ قانون بخشی از مقررات مالی دولت و ...) الزامی است. آزادسازی این اراضی

همراه با جذب مشارکت ذی‌نفعان مختلف اعم از نظامی - انتظامی، دولتی و غیردولتی و بخش خصوصی جهت تحقق این مراکز مجاز است و تشکیل سازمان‌های سرمایه‌گذاری مورد نیاز و جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی بلامانع است.

- ✓ افزایش عرصه‌های عمومی شهر و ساماندهی و تجهیز آنها از طریق سبز و باز و عمومی کردن همکف‌های فضاها و فعالیت به خصوص در مراکز عمده فعالیت الزامی است.
- ✓ در پهنه‌های دیگر فعالیت و در محورها، تراکم‌های مجاز طبق جدول شماره ۲ خواهد بود که در طرح تفصیلی هر شهر متناسب با شرایط اجتماعی، اقتصادی و ... تدقیق خواهد شد.

• پهنه‌های فعالیت تجاری، اداری و خدمات

- ✓ املاک واقع در راسته‌ها، محورها یا گستره‌های خدماتی، اداری و تجاری می‌توانند یا به صورت مستقل به هر یک از کاربری‌های خدماتی، اداری و تجاری در هر قطعه تخصیص یابند و یا به صورت مختلط و در ترکیب‌های متفاوت ضمن مراعات همجواری‌های مزاحم و ممنوع ساماندهی شوند و در صورت اختلاط کاربری‌ها در یک قطعه تخصیص طبقات پائین به کاربری‌های تجاری و کاربری‌های با مراجعات زیاد مثل خدمات عمومی دولتی (دفاتر پست و...)، با تعیین و طراحی ورودی جداگانه الزامی است.
- ✓ کاربری‌های دارای مقیاس حوزه‌ای و شهری بایستی حتی‌الامکان به استقرار در مراکز تعیین شده در سازمان فضایی پیشنهادی و کاربری‌های مقیاس محله‌ای در مراکز محله‌ای مستقر گردند.
- ✓ خدمات اتومبیل، فروش مصالح ساختمانی، فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی سنگین و حجیم بایستی در قالب مجموعه‌های تخصصی متمرکز مکانیابی شوند و کاربری‌های صنعتی و کارگاهی در پهنه‌های مربوطه و کاربری آموزش عالی در محل‌های تثبیت شده به این منظور در طرح جامع استقرار یابند.
- ✓ سیاست‌های تشویقی جهت احداث مجتمع‌های تجاری و پاساژ با تأمین کل پارکینگ‌های مورد نیاز طبق ضوابط و مقررات طرح جامع قابل اجرا است.
- ✓ احداث پارکینگ‌های عمومی در مجاورت راسته‌ها، محورها و گستره‌های خدماتی، اداری و تجاری موجود برای جبران کمبود پارکینگ و نیز پارکینگ‌های احداث نشده فروخته شده توسط شهرداری در محدوده‌های مورد نیاز برای رفع کمبود پارکینگ، الزامی است.
- ✓ تهیه طرح یکپارچه برای اراضی و املاک بیش از ۲۰۰۰ متر مربع واقع در راسته‌ها، محورها و گستره‌های خدماتی، اداری و تجاری الزامی است و تفکیک عرصه این اراضی ممنوع است.
- ✓ با توجه به ارزش افزوده زمین در راسته‌ها، محورها و گستره‌های خدماتی، اداری، تجاری و دسترسی مناسبتر اراضی واقع در این پهنه‌ها، تراکم ساختمانی مجاز با توجه به بافت مجاور بیشتر از بافت مسکونی مجاور طبق (جدول شماره ۲) خواهد بود که در طرح تفصیلی تدقیق می‌گردد.
- ✓ به منظور جلوگیری از احداث واحدهای کوچک مقیاس مستقل در راسته‌ها، محورها و گستره‌های خدماتی، اداری و تجاری حداقل مساحت سطح مجاز عرصه جهت تخریب و نوسازی طبق سطوح مندرج در جدول شماره ۲ که در طرح تفصیلی تدقیق می‌گردد.

- ✓ حداکثر سطح اشغال حداکثر مجاز در محورها تابعی از اندازه قطعه و مراعات آن طبق جدول شماره ۲ الزامی است.
- ✓ تأمین پارکینگ در پهنه‌های مختلط خدماتی، اداری و تجاری با توجه به تعداد واحدها و سطح اشغال مفید هر کاربری بر اساس ضوابط و مقررات پارکینگ الزامی است. تخصیص حداقل ۲۰ درصد سطح باز عرصه در پهنه‌های مختلط خدماتی، اداری و تجاری در مجاورت معبر و عمومی کردن آن از طریق سبز کردن یا تخصیص آن به محل پیاده و سواره شدن و یا پارکینگ انتظار و یا پیاده‌رو نیمه‌خصوصی، نیمه‌عمومی الزامی است.
- ✓ دسترسی‌ها و نحوه قرارگیری در مجاورت شبکه معابر شهری
 - پهنه‌ها، راسته‌ها و گستره‌های مختلط خدماتی، اداری، تجاری با مقیاس عملکردی بین منطقه‌ای - ای و شهری بایستی عمدتاً در مجاورت بزرگراه‌ها و شریانی‌های درجه ۱ تعریف و استقرار یابند. دسترسی سواره به آنها بایستی با مراعات ضوابط و مقررات معابر و پارکینگ‌ها طرح جامع صورت گیرد.
 - پهنه‌ها و راسته‌ها و گستره‌های مختلط خدماتی، اداری، تجاری با مقیاس عملکردی منطقه‌ای بایستی عمدتاً در مجاورت شریانی‌های درجه ۱ و ۲ تعریف و استقرار یابند و دسترسی پیاده آنها از این محورها و دسترسی‌های سواره آنها از جمع و پخش‌کننده‌های جانبی و یا پشتی صورت گیرد و دسترسی سواره به پارکینگ‌های آنها نیز خارج از شریانی‌های درجه ۱ و ۲ و از جمع و پخش‌کننده‌های جانبی و یا پشتی و یا از کنارگذرها در مورد شریانی‌های درجه ۱ صورت گیرد.
 - پهنه‌ها و راسته‌ها و گستره‌های مختلط خدماتی، اداری، تجاری با مقیاس عملکردی محله - ناحیه بایستی عمدتاً در مجاورت جمع و پخش‌کننده‌های محلی تعریف و استقرار یابند.
 - پهنه‌ها و راسته‌ها و گستره‌های واقع در مجاورت بزرگراه‌ها عمدتاً مقیاس کلان خواهند داشت و در مورد پهنه‌های واقع در مجاورت شریانی‌های درجه ۱ نیز بایستی حتی‌الامکان استقرار کاربری‌ها به صورت تجمیع شده در قطعات بزرگ و در قالب مراکز خدماتی، اداری، تجاری، پاساژها و بازارچه‌ها صورت گیرد. دسترسی سواره به این پهنه‌ها تنها از کنار گذرها و یا از جوانب و یا پشت امکانپذیر خواهد بود.

• پهنه‌های صنعتی - کارگاهی

به طور کلی ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در پهنه‌های فعالیت صنعتی - کارگاهی اعم از پهنه‌های صنایع کارخانه‌ای، صنایع کارگاهی و صنایع خدماتی تابع ضوابط و مقررات فعالیت‌های صنعتی، کارگاهی و صنفی در محدوده شهر است و براساس مجوزهای صادره توسط وزارت‌های صنایع، جهاد کشاورزی، سازمان حفاظت محیط‌زیست و اتحادیه‌های اصناف صورت می‌گیرد که عمدتاً در مصوبات زیر قید شده‌اند و در آئین‌نامه‌های اجرایی تدقیق گردیده‌اند:

✓ مصوبه هیئت وزیران در مورد ضوابط و معیارهای استقرار صنایع مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۶ و اصلاحیه

۱۳۸۰/۳/۲۱

✓ صورتجلسه هیئت وزیران راجع به ممنوعیت احداث صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران مصوب ۱۳۴۶/۳/۲۰ و فهرست فعالیت‌های صنعتی مجاز به استقرار در داخل محدوده ۱۲۰ کیلومتری شهر

تهران

✓ مصوبات موردی کارگروه صنعت و معدن و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان

✓ قانون اصناف

در راستای مصوبات فوق، احکام کلیدی پهنه‌های صنعتی - کارگاهی، مشمول عرصه‌های زیر است:

- ساماندهی صنایع موجود

- احداث واحدهای جدید صنعتی در شهر (براساس ممنوعیت احداث صنایع جدید در شعاع ۱۲۰ کیلومتری)

- استقرار صنایع در محدوده شهر (براساس ضوابط و معیارهای استقرار صنایع در شهرها)

- استقرار فعالیت‌های صنفی (براساس ضوابط و مقررات اصناف)

موارد فوق در چارچوب شهر و پهنه‌های صنعتی - کارگاهی به صورت زیر عملیاتی و قانونمند خواهند شد.

تبصره: علاوه بر رعایت مفاد فوق اخذ نظر مساعد میط زیست قبل از هرگونه صدور پروانه برای استقرار صنایع و کارگاه الزامی است.

(۱) ساماندهی صنایع موجود

✓ انتقال صنایع با عدم ایمنی شدید از کلیه پهنه‌های شهر اعم از پهنه‌های مسکونی، فعالیت، مختلط و یا حفاظت الزامی است.

✓ انتقال صنایع با آلودگی شدید زیست‌محیطی از محدوده شهر الزامی بوده و استقرار متمرکز آن‌ها در مجتمع‌های کارگاهی و یا در پهنه صنایع کارخانه‌ای برای ادامه فعالیت مجاز است.

✓ انتقال صنایع با ناسازگاری زیاد با بافت‌های مسکونی از مجاورت پهنه‌های مسکونی الزامی است این امر عمدتاً به دلیل حمل و نقل حجیم و وزین و سطوح گسترده مورد نیاز آنها الزامی است و تنها ادامه فعالیت این نوع واحدها در پهنه‌های صنایع کارخانه‌ای مجاز است.

✓ انتقال واحدهای تولیدی مربوط به صنایع با ناسازگاری متوسط با بافت مسکونی از پهنه‌های مسکونی عمدتاً به دلیل مزاحمت‌های ترافیکی الزامی است.

✓ ادامه فعالیت صنایع با ناسازگاری کم با بافت مسکونی در پهنه‌های صنعتی - کارگاهی و پهنه‌های مختلط مسکونی با صنایع خدماتی و کارگاهی به شرط تجمیع در مجتمع‌های کارگاهی کنترل شده و برنامه‌ریزی شده مجاز است.

- ساماندهی راسته‌های تخصصی و ایجاد مجتمع‌های کارگاهی جهت تجمیع صنایع پراکنده فوق در شهر الزامی است.

✓ صنایع مورد نیاز روزانه شهروندان با نظر محیط زیست مجاز به ادامه استقرار در پهنه‌های مسکونی، پهنه‌های فعالیت و پهنه‌های مختلط شهر هستند.^۱

۱. برای فهرست صنایع با عدم ایمنی شدید، صنایع با آلودگی شدید زیست محیطی صنایع با ناسازگاری زیاد، متوسط و کم با بافت‌های مسکونی و صنایع مورد نیاز دسترسی مستقیم به پیوست‌ها مراجعه شود.

✓ انتقال صنایع آلوده‌کننده و مزاحم محیط‌زیست شهر و دامداری‌ها و مرغداری‌های داخل محدوده شهر به خارج از محدوده شهر و به شهرک‌های صنعتی پیش‌بینی شده برای استقرار صنایع انتقالی، الزامی است.

✓ کلیه اماکن آزاد شده در اثر انتقال صنایع مزاحم و آلاینده بر اساس پهنه‌بندی و ضوابط و مقررات طرح جامع شهر مورد استفاده قرار خواهند گرفت.

(۲) احداث واحدهای جدید صنعتی در شهر

به طور کلی واحدهای جدید قابل احداث در پهنه‌های صنایع کارخانه‌ای شهر با مجوز وزارت صنایع و موافقت سازمان حفاظت محیط‌زیست براساس فهرست فعالیت‌های صنعتی مجاز خواهند بود (رجوع شود به ضوابط).

(الف) استفاده از اراضی در پهنه صنایع کارخانه‌ای

به طور کلی استقرار کاربری‌ها و عملکردهای مجاز مشروط و ممنوع و تشخیص موارد ضروری به عهده کمیسیون ماده ۵ و با تصویب کارگروه تخصصی ذیربط و براساس فعالیت‌های صنعتی مجاز خواهند بود. که در پهنه‌های صنایع کارخانه‌ای عبارتند از:

- کاربری مسکونی: استقرار این کاربری در پهنه صنایع کارخانه‌ای ممنوع و تشخیص موارد ضروری بر عهده کمیسیون ماده ۵ خواهد بود این کاربری تنها به صورت خانه‌های کارگری، کارمندی و مدیران به صورت استیجاری در مالکیت واحدهای صنایع کارخانه‌ای و آن هم در قالب مجتمع‌ها و مجموعه‌های وابسته به کارخانه‌ها خواهند بود.
- مسکونی‌های موجود در پهنه صنایع کارخانه‌ای به منظور تقلیل سفرهای شهری بایستی صرفاً جهت استفاده شاغلین واحدهای صنعتی مجاور مورد استفاده قرار گیرد و خریداری آنها جهت استفاده و یا نوسازی توسط واحدهای کارخانه‌ای از سیاست‌های تشویقی برخوردار خواهد بود.
- خدمات مقیاس محله و پشتیبان سکونت در حد نیاز مسکونی‌های محدود موجود و احداث شده به منظور رفع مایحتاج و خدمات اولیه مجاز به استقرار در پهنه صنایع کارخانه‌ای‌اند.

✓ کاربری‌ها و عملکردهای انبارداری مرتبط با صنایع کارخانه‌ای مجاز به استقرار در واحدهای صنعتی هستند.

- انبارداری غیرمرتبط با صنایع کارخانه‌ای مجاز به استقرار در پهنه صنایع کارخانه‌ای نمی‌باشند.

✓ کاربری‌ها و عملکردهای تجاری- اداری تنها در ارتباط با فعالیت واحدهای صنعتی و در مجموعه واحد صنعتی مجاز به فعالیت هستند.

✓ کاربری‌ها و عملکردهای مالی و بانکی بیمه و تأمین اجتماعی پشتیبان صنایع کارخانه‌ای مجاز به استقرار به صورت مستقل در پهنه‌های صنایع کارخانه‌ای هستند.

✓ آموزش عالی و تحقیقات، کاربری‌ها و عملکردهای مرتبط با تحقیقات در فناوری در جهت ارتقاء کیفی تولید صنعتی مجاز به استقرار در پهنه صنایع کارخانه‌ای هستند. لیکن احداث هرگونه بنای آموزش عالی غیرتحقیقاتی و غیرمرتبط با صنایع در پهنه صنایع کارخانه‌ای ممنوع است.

✓ مراکز تحقیقاتی صنعتی مستقل مجاز به استقرار در پهنه صنایع کارخانه‌ای هستند. ایجاد مراکز رشد و مراکز نوآوری در فناوری در پهنه صنایع کارخانه‌ای مجاز است و بایستی مورد تشویق قرار گیرد.

- ✓ تامین حداقل ۲۵٪ از کل مساحت قطعه به فضای سبز الزامی است.
- ✓ تامین یک پارکینگهای مورد نیاز با توجه به سطوح کاربریهای مرتبط اداری و ... الزامی است.
- ✓ احداث بناهای بهداشتی - درمانی در مقیاس محله - ناحیه مثل درمانگاه در پهنه‌های صنایع کارخانه در جهت خدمات و امداد رسانی به سوانح کاری و نیز احداث بیمارستان تخصصی و خدمات درمانی - بهداشتی مرتبط با کار و فعالیت مجاز است.
- ✓ ضریب سطح اشغال در پهنه‌های صنایع کارخانه‌ای طبق جداول مربوطه است.
- ✓ تراکم ساختمانی تابع نوع فعالیت صنعت کارخانه‌ای و طبق جدول مربوطه به شرط مراعات ضریب سطح اشغال و کاربری‌های مجاز مرتبط بلامانع است.
- ✓ تامین ۲۵٪ درصد فضای سبز و و تامین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز با توجه به سطوح کاربری‌های مرتبط با صنعت (اداری، تجاری و...) الزامی است.
- ✓ حداقل سطح برای فعالیت‌های صنعتی - کارخانه‌ای، مجتمع‌های کارخانه‌ای و خدماتی طبق جداول مربوطه است.
- ✓ ضمناً مطابق رعایت قانون پسماندها به طور کلی کلیه صنایع اعم از کارخانه‌ای، کارگاهی و یا خدماتی تولیدکننده فاضلاب صنعتی بایستی دارای دستگاه تصفیه مقدماتی فاضلاب باشند و مادام که به شبکه سراسری فاضلاب شهری متصل نشده‌اند ملزم به استفاده از سپتیک تانک هستند و اجازه استفاده از چاه جذبی را ندارند. (با رعایت قانون پسماندها)
- ✓ دسترسی به پهنه‌های صنعتی بایستی طبق جداول مربوطه برای صنایع کارخانه‌ای برای صنایع کارگاهی و خدماتی صورت گیرد که می‌تواند به صورت بن‌بست‌هایی با دوربرگردان برای جلوگیری از سرعت گرفتن وسایل نقلیه سنگین نیز صورت گیرد.
- ✓ به طور کلی خدمات ایمنی مثل آتش‌نشانی و فضاهای مورد نیاز تأسیسات شهری (آب، برق، گاز و...) مجاز به استقرار در پهنه‌های صنعتی اعم از صنایع کارخانه‌ای، کارگاهی و یا خدماتی است.

(ب) استفاده از اراضی در پهنه‌های صنایع کارگاهی

- کاربری‌ها و عملکردهای مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در پهنه‌های صنایع کارگاهی عبارتند از:
- ✓ تامین فضای سرایداری و نگهداری حداکثر تا ۳۰ متر مربع مجاز است.
- ✓ کاربری‌ها و عملکردهای مالی، بانکی، بیمه و تأمین اجتماعی و پست، پشتیبان صنایع تولیدی، مجاز به استقرار به صورت مستقل در پهنه‌های صنایع کارگاهی هستند.
- ✓ کاربری‌ها و عملکردهای آموزش فنی و حرفه‌ای مجاز به استقرار در پهنه‌های صنایع کارگاهی به صورت مستقل در یک قطعه و یا مختلط در یک مجموعه آموزشی - کارگاهی هستند.
- ✓ احداث بناهای بهداشتی - درمانی در مقیاس پهنه صنایع کارگاهی در جهت خدمات و امداد رسانی به سوانح کاری مجاز است.
- ✓ انبارداری مگر در ارتباط مستقیم با فعالیت‌های کارگاهی مجاز به استقرار در پهنه‌های صنایع کارگاهی نمی‌باشند.

- ✓ ضریب سطح اشغال در پهنه‌های صنایع کارگاهی طبق جداول مربوطه است.
- ✓ تأمین ۲۵ درصد فضای سبز و کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز با توجه به سطوح کاربری‌های مرتبط با صنعت (اداری، تجاری، آموزشی و...)، الزامی است.
- ✓ ساماندهی پهنه‌های صنایع کارگاهی و رفع مزاحمت‌های ترافیکی به خصوص در رابطه با رفت و آمد مراجعین و حمل و نقل مواد اولیه و تولیدات در قالب مجموعه‌های کارگاهی در شهر، الزامی است.
- ✓ ساماندهی پراکنش و نحوه استقرار پهنه‌های صنایع کارگاهی جهت رفع نیاز ساکنین شهر با در نظر گرفتن پراکنشی مناسب و برابر در سطح شهر از طریق ایجاد مجموعه‌های جدید کارگاهی طراحی شده بدون مزاحمت صوتی، ترافیکی و بصری برای ایجاد آسایش در مجاورت بافت‌های مسکونی شهر، الزامی است.
- ✓ انتقال واحدهای تولیدی مزاحم، غیرضرور و پراکنده در شهر و ساماندهی آنها در قالب مجموعه‌های تولیدی - کارگاهی، الزامی است.

(ج) استفاده از اراضی در پهنه‌های خدمات صنعتی و فنی

- ✓ خدمات اتومبیل و واحدهای صنفی مرتبط اعم از مکانیسم‌های اتومبیل، نقاشان اتومبیل، فروشندگان و نصب‌کنندگان لوازم یدکی اتومبیل، تشک‌دوزان و نصب‌کنندگان آنها، باتری‌سازان اتومبیل، آهن‌گران و صنعتگران اتومبیل، فروشندگان و تعمیرکنندگان گلگیر و رادیاتور و تعویض‌کنندگان و فروشندگان لاستیک و روغن اتومبیل به دلیل نیاز به توقفگاه‌های متعدد برای اتومبیل‌هایی که نیاز به این خدمات دارند و به منظور جلوگیری از اثرات منفی ترافیک بایستی در قالب مجموعه‌های خدمات اتومبیل ساماندهی شوند.
- ساماندهی خدمات اتومبیل موجود در شهر که به صورت خودجوش و پراکنده و یا در قالب راسته‌های ویژه و یا در محدوده‌های کم و بیش متراکم صورت گرفته است، الزامی است و استقرار آنها در محدوده‌های بدون مزاحمت ترافیکی صوتی و بصری توصیه می‌گردد.
- با توجه به نوع استقرار خدمات اتومبیل و پراکنش آنها و مزاحمت‌هایی که از نظر ترافیکی ایجاد می‌کنند در صورت عدم امکان رفع مزاحمت انتقال واحدهای صنفی خدمات اتومبیل مزاحم به مجموعه‌های خدمات اتومبیل، الزامی است.
- ساماندهی مجموعه‌های خدمات اتومبیل در ارتباط با مراکز معاینه فنی خودرو و مراکز فروش خودرو منطقه‌ای با مشارکت سازمان‌های مربوطه و شهرداری، الزامی است.
- ✓ کلیه عملکردهای مرتبط با ساختمان و واحدهای صنفی مربوطه اعم از فروش سنگ، فروش کاشی، فروش آهن‌آلات ساختمانی، فروش ابزار ساختمانی، رنگ، گچ و آهک و مصالح ساختمانی، لوازم بهداشتی و ساختمانی و... به دلیل حجیم و وزین بودن و نیازهای دسترسی و حمل توسط وسایل نقلیه باری نیمه سنگین و سنگین، ملزم به استقرار در مجموعه‌های خدمات ساختمانی و در مجاورت معابر شریانی با اخذ نظریه اداره کل راه ترابری هستند.
- ساماندهی تمرکزهای خودبخودی مرتبط با عملکردهای ساختمانی شهر در جهت رفع مزاحمت‌های آنها، تأمین دسترسی مناسب با اخذ نظر راه و ترابری، جوابگوئی به نیازهای آتی شهر،

الزامی است.

- استقرار فروشگاه‌های مقیاس محله - ناحیه رنگ فروش، مصالح و ابزار مرتبط با تعمیرات ساختمانی جزئی در مراکز محلات و در پهنه‌های مسکونی، مجاز است.
- ✓ خدمات فنی و واحدهای صنفی مرتبط که به رفع عیب و نقص یا مرمت و نگهداری کالاها، لوازم و تجهیزات و تأسیسات خانگی و اداری می‌پردازند مجاز به استقرار در پهنه‌های صنایع خدماتی هستند.
- واحدهای صنفی مرتبط با تعمیرات و سرویس لوازم خانگی مجاز به استقرار در پهنه‌های تجاری، اداری - خدماتی مقیاس‌های مختلف شهری، حوزه‌ای، منطقه‌ای و نیز در مراکز محله - ناحیه‌ای پهنه‌های سکونت هستند.
- ✓ احداث انبارهای مرتبط با کاربری‌ها و عملکردهای خدمات فنی و تعمیراتی در پهنه‌های صنایع خدماتی، مجاز است.
- انبارداری غیرمرتبط با صنایع خدماتی در پهنه‌های صنایع خدماتی، مجاز نمی‌باشد.
- ✓ کاربری مسکونی در پهنه‌های صنایع خدماتی مگر به صورت سرایداری و نگهداری در واحدهای صنفی و یا در مجموعه‌های خدمات فنی، خدمات اتومبیل، خدمات ساختمانی و...، مجاز نمی‌باشد.
- ✓ کاربری‌ها و عملکردهای تجاری - اداری مرتبط با فعالیت واحدهای صنفی خدمات فنی مجاز به استقرار در مجموعه‌های خدمات فنی واقع در پهنه‌های صنایع خدماتی هستند.
- ✓ خدمات مالی، بانکی، اجتماعی، بیمه و تأمین اجتماعی به منظور خدمات‌رسانی به واحدهای صنفی خدمات فنی مربوط به پهنه‌های صنایع خدماتی مجاز به استقرار در این پهنه‌ها هستند.
- ✓ خدمات بهداشتی - درمانی مرتبط با فعالیت‌های فنی جهت امداد رسانی در سوانح کار و مرتبط با بهداشت کار مجاز به استقرار در پهنه‌های صنایع خدماتی هستند.
- ✓ مدارس فنی - حرفه‌ای مجاز به استقرار در پهنه‌های صنایع خدماتی هستند.
- ✓ ساماندهی تعمیرگاه‌های خودروهای سنگین در قالب مجموعه‌های خدماتی در مجاورت مبادی ورودی به شهرها و با لحاظ مباحث مرتبط با دید و منظر با اخذ نظریه راه و ترابری در طراحی آنها، الزامی است.
- تهیه طرح ساماندهی این تعمیرگاه‌ها برای دستیابی به پراکنش مناسب و بهینه در سطح شهر، الزامی است.
- ✓ ساماندهی تعمیرگاه‌های ماشین‌آلات ثابت و بسیار سنگین و ساختمانی از طریق تهیه طرح ساماندهی آنها به منظور مکانیابی مناسب با اخذ نظریه راه و ترابری، الزامی است.
- ✓ ساماندهی پراکنش انبارها اعم از دولتی، صنعتی، انبار ضایعات و... در جهت بهره‌برداری بهینه از فضاهای اشغال شده توسط آنها و در جهت اقتصادی کردن بهره‌برداری از زمین در شهر الزامی است.
- ✓ انتقال انبارها از نقاط پرتراکم شهر و از نظر ترافیکی بحران‌ساز، الزامی است.
- ✓ ساماندهی انبارهای غیرضروری و انتقال آنها از سطح شهر به محدوده انبارداری واقع در حریم و نیز به مجتمع‌های انبارداری واقع در مبادی ورودی به شهر و تخصیص زمین‌های آزاد شده به فضاهای عمومی مورد نیاز ضمن توجه به اقتصاد زمین در شهر، الزامی است. با اخذ مصوبه به کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی به خارج از محدوده با رعایت محدوده زیست محیطی و اخذ مصوبه از

کارگروه تخصصی مرتبط و شورای برنامه‌ریزی در توسعه استان و تخصیص زمین های آزاد شده به فضای سبز ضمن توجه به اقتصاد زمین در شهر و با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ازامی است.

۴-۳-۳- احکام اصلی پهنه‌های مختلط

• پهنه‌های مختلط مسکونی و فعالیت

پهنه‌های مختلط مسکونی و فعالیت، پهنه‌هایی از شهر، طبق نقشه پهنه‌بندی استفاده از اراضی است که احداث بنا در آنها برای سکونت و فعالیت، به صورت توأمان مجاز است. حفظ تعادل بین سکونت و کار و فعالیت در این پهنه‌ها، مبتنی بر احکام زیر است:

✓ در دو نوع پهنه مختلط شامل مختلط مسکونی با خدماتی، اداری و تجاری و مختلط تفریحی - گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی، تناسب بین ساکنین و شاغلین نمی‌تواند از نسبت ۱ ساکن به ۱ شاغل کمتر و یا از نسبت ۳ ساکن به ۱ شاغل بیشتر باشد.

✓ به منظور کنترل این نسبت‌ها در جهت جلوگیری از تبدیل شدن پهنه‌های مختلط به پهنه‌های سکونتی غالب و یا پهنه‌های فعالیتی غالب، مکانیزم کنترلی مستمر بایستی در شهرداری‌های مناطق پیش‌بینی گردد تا به محض برهم خوردن نسبت مجاز صدور پروانه ساختمانی در یکی از عرصه‌های سکونت و یا کار و فعالیت و یا صدور پروانه کسب، ممنوع گردد. (تا زمان استقرار واحد کنترل در شهرداریها دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ این وظیفه را خواهد داشت.)

✓ اختلاط سکونت و کار و فعالیت در پهنه‌های مختلط از منظر کالبدی می‌تواند در مجاورت هم در دو یا چند قطعه مستقل با کاربری‌های متفاوت و یا در یک قطعه ثبتی واحد با کاربری‌های مختلف در طبقات، به شرط مراعات ضوابط و مقررات نوع همجواری‌های مجاز، ممنوع و مشروط و طراحی ورودی و خروجی مجزا دسترسی‌ها) صورت گیرد.

✓ تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز بر اساس نوع و سطح کاربری در پهنه‌های مختلط، الزامی است.

✓ مراعات دسترسی مجاز مربوط به هر یک از کاربری‌ها در پهنه‌های مختلط، الزامی است.

✓ رفع کمبودهای خدماتی مقیاس محله و یا جلوگیری از ایجاد چنین کمبودهایی به نفع فعالیت‌های منطقه‌ای و شهری در پهنه‌های مختلط، الزامی است.

✓ به منظور جلوگیری از خالی شدن سکنه پهنه‌های مختلط مسکونی، خدماتی، اداری و تجاری واقع در پهنه مرکزی و حفاظت از سرزندگی این پهنه‌ها در شب جلوگیری از کم شدن نسبت ۱ ساکن به ۱ شاغل در این پهنه‌ها، الزامی است. ساماندهی ترافیک در پهنه‌های مختلط همراه با تأمین کل پارکینگ‌های مورد نیاز براساس نوع و سطح کاربری‌های مختلف با توجه به پارکینگ‌های اختصاصی، مهمان و انتظار مورد نیاز و نیز ایجاد پارکینگ‌های عمومی برای رفع معضل کمبود پارکینگ‌های ناشی از کمبود پارکینگ حاصل از تغییر کاربری مسکونی به فعالیتی و یا کمبود پارکینگ ناشی از فروش پارکینگ‌های ساخته نشده توسط شهرداری، الزامی است.

- (۱) پهنه‌های مختلط مسکونی با صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی
- ✓ به منظور جلوگیری از تبدیل پهنه‌های مختلط مسکونی - صنایع خدماتی و کارگاهی به پهنه‌های مسکونی مراعات حد ۳ ساکن به ۱ شاغل و جلوگیری از افزایش این نسبت، الزامی است.
 - ✓ در جهت رفع مزاحمت‌های مختلف ترافیکی، همجواری‌های ناهمخوان و دید و منظرهای نازیبا، ساماندهی صنایع خدماتی و کارگاهی در قالب مراکز خدماتی و کارگاهی در پهنه‌های مختلط، الزامی است.
 - اتخاذ سیاست‌های تشویقی در قبال اتحادیه‌های صنفی برای ایجاد مجتمع‌های صنایع خدماتی و کارگاهی برای ساماندهی بهینه فعالیت‌های کارگاهی و خدمات صنعتی، الزامی است.
 - ✓ رفع کمبودهای خدماتی، تفریحی، فرهنگی، ورزشی مقیاس محله - ناحیه در پهنه‌های مختلط مسکونی - صنایع خدماتی و کارگاهی به منظور تأمین نیازهای پشتیبان سکونت، الزامی است.
 - ✓ تجهیز پهنه‌های مختلط مسکونی - صنایع خدماتی و کارگاهی به خدمات مالی، ارتباطات و اطلاعات، بانکداری و امور مربوط به بیمه و تأمین اجتماعی الزامی است و ساخت و ساز این نوع کاربری‌ها و عملکردها در پهنه‌های مختلط مسکونی - صنایع خدماتی و کارگاهی، مجاز است.
 - ✓ به منظور ارتقاء کیفی و پالایش فعالیت‌های صنایع خدماتی و کارگاهی، تقویت عملکردهای علمی - پژوهشی و دانش محور و آموزش‌های فنی و حرفه‌ای در پهنه‌های مختلط الزامی و ساخت و ساز در رابطه با کاربری‌ها و عملکردهای فوق، مجاز است.
 - ✓ دسترسی‌های حداقل مجاز در پهنه‌های مختلط مسکونی - صنایع خدماتی و مختلط مسکونی - صنایع کارگاهی طبق جدول مربوطه می‌باشد.

• پهنه‌های مختلط تفریحی - گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی

(۱) مختلط فرهنگی - تفریحی (تفریحی)

- ✓ به منظور جلوگیری از تعرض ساخت و سازهای شهری در این پهنه و حفاظت از آن در جهت استفاده عمومی و فراغتی، ملزم به مراعات ضوابط و مقررات ساخت و ساز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در جهت تقویت نقش و عملکرد عمومی فراغتی، الزامی خواهد بود.
- ✓ حفاظت کامل از باغات واقع در این پهنه طبق قانون حفاظت و گسترش فضای سبز و آیین نامه مربوط و دستورالعمل اجرای ماده ۱۴ خواهد بود.
- ✓ تغییر کاربری مسکونی به کاربری‌های مرتبط با گذران اوقات فراغت تفریح و گردشگری اعم از خدمات غذایی (رستوران، کبابی و...) تفریحی (سالن‌های بولینگ و بازی) ورزشی با نظرسازمان میراث فرهنگی و تأمین کلیه پارکینگ‌های لازم، مجاز است. و تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود.
- ✓ کاربری‌ها و عملکردهای مجاز در باغات واقع در این پهنه عبارتند از باغداری، احداث نهالستان و گلخانه و پذیرائی خصوصی، تفریحی، فرهنگی در قالب باغات پذیرائی خصوصی، باغات تفریحی، باغات فرهنگی مثل باغ هنرمندان، باغ - موزه و... باغات طبیعی مثل باغ پرندگان، باغ - موزه گیاهی و جانوری و...

- ✓ کاربری‌ها و فعالیت‌های مزاحم واقع در این پهنه از قبیل خدمات اتومبیل و خدمات تولیدی بایستی از این محدوده خارج شده و یا در قالب مجتمع‌های خدماتی اتومبیل و غیره ساماندهی شوند.
- استقرار هرگونه فعالیت صنعتی جدید اعم از کارخانه‌ای، کارگاهی و خدماتی در پهنه، ممنوع است.
- ✓ اراضی ساخته نشده واقع در پهنه با اولویت‌های زیر به کاربری‌ها و عملکردهای زیر تخصیص خواهند یافت:
- در اولویت اول، به کاربری‌ها و عملکردهای مجاز به استقرار و توسعه یعنی کاربری‌های فراغتی، تفریحی، ورزشی، فرهنگی
- در اولویت دوم، به پارکینگ‌های عمومی جهت فراهم کردن شرایط استفاده از پهنه
- ✓ علاوه بر کاربری‌ها و عملکردهای مرتبط با فراغت، تفریح، ورزش و فرهنگی کلیه کاربری‌های پشتیبان سکونت مقیاس محله - ناحیه در صورت وجود کمبود و کاربری‌ها و عملکردهای مرتبط با تأسیسات و تجهیزات شهری و خدمات حمل و نقل نظیر پارکینگ‌های عمومی، محل‌های استقرار نیروهای انتظامی و مکان‌های کمک‌رسانی اضطراری لازم، مجاز به استقرار در پهنه هستند.
- فضاهای اداری موجود در این پهنه مجاز به ادامه فعالیت هستند لیکن مجاز به توسعه بناها و فضاهای خود نیستند. فضاهای آموزش عالی و تحقیقات موجود مجاز به توسعه محدود در این محدوده طبق نظر کمیسیون ماده ۵ هستند.
- ✓ ایجاد کمپینگ در پهنه مجاز است.
- ✓ رعایت حریم اماکن در پهنه فرهنگی الزامی است.

(۲) مختلط ویژه

- ✓ به منظور جلوگیری از تعرض ساخت و سازهای شهری به پهنه، کنترل ساخت و سازهای مسکونی و هدایت توسعه پهنه در راستای گسترش فضاهای ورزشی، تفریحی، فراغتی و عرصه‌های سبز شهر، الزامی است. بر این اساس:
- هرگونه ساخت و ساز جدید مسکونی در پهنه، ممنوع خواهد بود.
- احداث فضاهای فرهنگی و اقامتی در زمین‌های بایر و یا از طریق تغییر کاربری‌های مسکونی موجود در پهنه بالاخص در اراضی نظامی واقع در محدوده جهت هویت‌بخشی به پهنه و کارآمد کردن این پهنه ویژه، با موافقت میراث فرهنگی الزامی است.
- استقرار عملکردها و کاربری‌های مرتبط با صنایع کارخانه‌ای، کارگاهی و خدماتی در پهنه، ممنوع است.
- احداث مجتمع‌های اداری - تجاری در پهنه توصیه نمی‌گردد. مگر با نظر کمیسیون ماده ۵
- ✓ تغییر کاربری‌های مسکونی به کاربری‌های فراغتی، گذران اوقات فراغت، پذیرایی و اقامتی موقت در پهنه، با موافقت سازمان میراث فرهنگی و تصویب در کمیسیون ماده مجاز است.
- ✓ تأمین دسترسی‌های مورد نیاز به پهنه و احداث پارکینگ‌های عمومی در این محدوده به منظور جلوگیری از نفوذ وسایل نقلیه عمومی و شخصی، الزامی است.

✓ رعایت حریم اماکن تاریخی فرهنگی در پهنه، الزامی است.

۵-۳-۳- احکام اصلی پهنه‌های حفاظت (سبز و باز)

پهنه حفاظت (سبز و باز) به پهنه‌هایی از شهر اطلاق می‌شود که براساس نقشه پهنه‌بندی استفاده از اراضی طرح جامع در مقابل ساخت و سازهای سکونتی و کار و فعالیت (غیرسبز و غیرگردشگری) محافظت شده و به عملکردهای سبز و باز، عمومی، گردشگری، تفریحی، ورزشی، پارک‌های جنگلی مقیاس شهری و فراشهری و پارک‌های مقیاس منطقه‌ای و حوزه‌ای، منطقه‌ای و محله، ناحیه و به پهنه‌های سبز متمر، اعم از باغات و اراضی مزروعی، اختصاص می‌یابند. این پهنه از سه زیرپهنه فضای سبز عمومی (G۱) و کشاورزی (G۲) و سبز و باز حفاظت ویژه (G۳) تشکیل شده است.

فضای سبز عمومی متشکل از ۲ زیرپهنه پارک‌های شهری (G۱۱) و پارک‌های جنگلی (G۱۲) و کشاورزی متشکل از زیرپهنه باغات و اراضی مزروعی شهر (G۲۱) است. پهنه سبز و باز از دو زیرپهنه روددره‌ها (G۳۱) و پهنه‌های سبز و باز ویژه (G۳۲) تشکیل شده است.

تغییر کاربری اراضی در پهنه حفاظت، ممنوع و ساخت و ساز در این اراضی بسیار محدود، و برای برخی عملکردهای مجاز است.

✓ هرگونه ساخت و ساز در زیر پهنه‌های کشاورزی، باغات و اراضی مزروعی مطابق قانون حفظ توسعه فضای سبز شهرها و آئین‌نامه اجرای آن و همچنین با رعایت مفاد ماده ۱۴ قانون زمین شهری امکان‌پذیر می‌باشد.

✓ در سایر زیر پهنه‌های حفاظت (سبز و باز) هر گونه ساخت و ساز ضمن رعایت ضوابط و مقررات اجرایی دستگاه‌های ذیربط صرفاً در قالب طرح‌های ویژه که به تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌رسد خواهد بود.

✓ اخذ پروانه ساختمانی برای کلیه ساخت و سازها در پهنه G، حتی برای ساختمان‌های مرتبط به شهرداری، به ویژه در پارک‌ها، ضروری است.

• پهنه سبز و باز عمومی

✓ هرگونه ساخت و ساز در پهنه اصلی فضای سبز عمومی (G۱) براساس جدول مربوطه خواهد بود
✓ هرگونه تخریب و ایجاد آلودگی در پهنه‌های سبز و باز که عمدتاً در اثر بهره‌برداری‌های نامناسب ایجاد می‌گردند، ممنوع است.

✓ رفع کمبود و نابرابری توزیع پهنه‌های سبز و باز عمومی شهر ضمن ارتقاء کیفیت و کارآمدی آنها به عنوان فضاهای باز فراغتی درون شهری الزامی است.

✓ کاربری‌ها و عملکردهای مجاز به استقرار در پهنه‌های سبز و باز عمومی به صورت متمرکز و یا غیرمتمرکز به قرار زیر است:

- فضای سبز درختان غیرمتمر
- فرهنگی مرتبط و متناسب
- ورزشی، تفریحی مرتبط و متناسب

✓ کاربری‌ها و عملکردهای ممنوع جهت استقرار در پهنه‌های حفاظتی سبز و باز عمومی به قرار زیر است:

- صنعتی و کارگاهی
- آموزشی و آموزش عالی
- اداری
- مسکونی (به استثنای فضای سکونت) برای نخبه‌بانی و سرایداری
- تجاری (طبق قوانین و مقررات مربوطه و تصویب در کمیسیون ماده ۵)
- ✓ هرگونه تفکیک بین فضاهای مختلف سبز عمومی به صورت پارک‌های جنگلی و پارک‌های شهری در ابعاد مناسب و فضای سبز موجود ممنوع است.
- ✓ پهنه‌های سبز شهری می‌بایست امکانات فراغتی برای اقشار مختلف و گروه‌های سنی مختلف به-خصوص نونهالان، جوانان، سالخوردگان و نیز معلولین را تأمین نمایند.
- ✓ پارک‌های جدیدالاحداث مقیاس‌های منطقه‌ای، بین منطقه‌ای، حوزه‌ای و شهری بایستی حتی‌الامکان در زمین‌های درشت‌دانه همراه با عملکردهای مرکزی و خدماتی مقیاس مربوطه طراحی و ایجاد شوند.
- ✓ کلیه فضاهای همگانی شهری که به‌عنوان مراکز فعالیتی طراحی و اجرا می‌شوند، بایستی بدون استثناء دارای فضاهای سبز و باز با عملکردهای مختلط فراغتی در قالب پارک باشند.
- ✓ در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده بایستی اولویت به تأمین فضاهای سبز و باز عمومی باشد.

(۱) پارک‌های شهری

- ✓ حفاظت کلیه پارک‌های شهری و فضاهای سبز (رفیوژها، لچکی‌ها، درختان حاشیه خیابان‌ها و...) با هر وسعتی به عنوان خدمات پشتیبان (فضای سبز) در پهنه‌های سکونت، فعالیت و مختلط، الزامی است.
- تخصیص حداقل ۷۰ درصد سطح پارک‌ها به پوشش گیاهی، ضروری است.
- ایجاد حصار برای کلیه پارک‌های شهر با استفاده از پوشش گیاهی با ارتفاع مناسب از سطح زمین، مجاز بوده و استفاده از جداره صلب و با مصالح بنائی ممنوع است.
- ✓ سطح اشغال ساختمانی در پارک‌های شهری برای عملکردهای فراغت، گردشگری طبق جدول مربوطه است.
- ✓ تخصیص حداکثر ۱۵ درصد وسعت پارک‌های شهری به فضاهای تحت پوشش معابر با ایجاد شبکه پیاده‌راه‌های مناسب و تأمین شبکه معابر دسترسی سواره کنترل شده، ضروری است.
- تأمین دسترسی سواره مناسب و ایجاد پارکینگ‌های عمومی در مجاورت پارک‌ها، متناسب با مقیاس عملکرد پارک، حجم مراجعات و تواتر مراجعه، الزامی است.
- ✓ تخصیص حداکثر ۱۰ درصد از سطح پارک‌های شهری برای عملکردهای ورزشی در فضاهای باز الزامی است.
- تأمین امنیت پارک‌های شهری و تخصیص و تجهیز فضاهایی مناسب برای مدیریت بحران، پدافند

- غیرعامل، و ایجاد پناهگاه‌های جمعی، ضروری است.
- ✓ پوشش گیاهی پارک‌ها، عمدتاً مجموعه گیاهی بومی پایدار، با رعایت تنوع گیاهی است. تخصیص حداقل نیمی از پوشش گیاهی پارک‌های شهری به مجموعه درختکاری مرتفع و سایه‌اندازی‌های مناسب و ۳۰ درصد به پوشش گیاهی پهن‌برگ، ضروری است.
 - ✓ پارک شهری به پارک‌هایی اطلاق می‌گردد که حداقل مساحت آنها معادل ۵۰۰۰ متر باشد و عملکردی در مقیاس محله، ناحیه و منطقه داشته باشند.
 - ✓ تغییر کاربری کلیه پارک‌های شهری ممنوع است.
 - ✓ محافظت از کلیه پارک‌های شهری موجود و پیشنهادی در طرح تفصیلی شهر الزامی است.
 - ✓ فهرست کلیه پارک‌هایی که بایستی محافظت و تثبیت شوند می‌بایستی در طرح تفصیلی ارائه گردند
 - ✓ به منظور رفع توزیع نابرابر پارک‌های شهری با ملحوظ نمودن فاصله دسترسی به پارک محله‌ای، الزامی است.
 - ✓ ایجاد شبکه پیاده‌راه و شبکه معابر دسترسی سواره کنترل شده برای مواقع ضروری جهت خدمات اورژانس درمانی و تأمین امنیت در درون پارک‌ها، الزامی است.
 - ✓ پیش‌بینی امکان دسترسی با وسایل نقلیه عمومی به پارک‌های مقیاس ناحیه و منطقه، ضروری است.
 - ✓ کاربری‌ها و عملکردهای مجاز به استقرار در پارک‌ها عبارتند از:
 - تعیین مکان‌های مرتبط با خوردن و آشامیدن و پذیرائی مثل چایخانه، ساندویچ و پیتزافروشی، بستنی، فالوده و تنقلات فروشی، و... با توجه به وسعت پارک
 - کاربری فرهنگی؛ کتابخانه، کتاب‌فروشی، نمایشگاه، موزه و آتلیه‌های هنر در فضای باز و سبز متناسب با وسعت پارک
 - کاربری‌های ورزشی؛ فضای باز و تفریحی گوناگون با توجه به مقیاس پارک، با تعیین فضاهای تفریحی کودکان
 - تجهیزات و تأسیسات؛ کانکس نیروهای انتظامی و...
 - درمانی - بهداشتی؛ کانگسهای اورژانس، توالت و دستشویی و...
 - ✓ تأمین فضاهای بهداشتی (توالت و دستشویی) برای تمام پارک‌ها الزامی است.
 - ✓ مساحت بهینه برای پارک‌ها و فضاهای فراغتی تأثیرگذار از جنبه اکولوژیکی و در مقیاس محله - ناحیه برابر است با ۲ تا ۳ هکتار در مسافت دسترسی بین ۶۰۰ تا ۷۵۰ متر برای مراجعه همگانی. در صورت عدم امکان تأمین سطوح بهینه فوق، حداقل مساحت قابل قبول برای پارک‌های مقیاس محله - ناحیه، ۵۰۰۰ مترمربع (در کوچکترین مقیاس محله - ناحیه) و با مسافت دسترسی حداکثر ۷۵۰ متر بایستی در نظر گرفته شود تا بتوانند به عنوان میکروکلیمای شهری موجب تعدیل دما و آلودگی در شهر شوند.
 - ✓ ضریب سطح اشغال ساختمانی حداکثر مجاز در پارک‌های شهری برابر ۵ درصد است.
 - ✓ تراکم حداکثر مجاز ۱۰ درصد است.
 - ✓ دسترسی به پارک‌های شهری مقیاس محله - ناحیه از معبر حداقل ۱۲ متری مجاز است و مقیاس منطقه از معبر حداقل ۲۰ متری مجاز است.

(۲) پارک‌های جنگلی

✓ هر گونه ساخت و ساز مسکونی، اداری، صنعتی و نظامی در محدوده پارک‌های جنگلی ممنوع بوده و کاربری‌های مجاز، محدود به فعالیت‌های مرتبط با گذران اوقات فراغت و گردشگری و ورزشی (روباز) است.

ساماندهی و تجهیز پارک‌های جنگلی به صورت یکپارچه و به منظور تأمین ایمنی‌های اکولوژیک (حفاظت از اکوسیستم‌های گیاهی و جانوری)، انسانی (آتش‌سوزی، تخریب و قطع اشجار) و اجتماعی، الزامی است.

هرگونه واگذاری دائمی عرصه و اعیان پارک‌های جنگلی ممنوع بوده و واگذاری محدوده‌هایی از پارک برای تجهیز و استقرار کاربری‌های مجاز، طبق ضوابط و مقررات قانونی دستگاه‌های اجرایی ذیربط در رابطه با بهره‌برداری از پارک‌های جنگلی است.

✓ کاربری غالب مجاز در کلیه پارک‌های جنگلی شامل فضای سبز حفاظت شده می‌باشد.

✓ فعالیت‌های قابل استقرار در اینگونه فضاها شامل فعالیت‌های مرتبط با گذران اوقات فراغت و گردشگری در فضای باز از نوع شهری و فراشهری و در خور نقش شهر است.

✓ هرگونه ساخت و ساز مسکونی، اداری، تجاری، کارگاهی، نظامی و امنیتی در این محدوده ممنوع است.

✓ ساماندهی و تجهیز پارک‌های جنگلی به صورت یکپارچه و در جهت تأمین ایمنی آنها از سه منظر زیر الزامی است:

- ایمنی اکوسیستم به مفهوم حفاظت از فون و فلور و احیاء گونه‌های مختلف در جهت تلطیف هوای شهر و حفظ سلامتی شهروندان در آنها

- ایمنی در مقابل خطرات انسانی اعم از ساخت و ساز، آتش‌سوزی و قطع اشجار

- ایمنی در مقابل آسیب‌های اجتماعی از طریق امن کردن فضای پارک‌ها برای استفاده عموم و جلوگیری از استفاده‌های بزه‌کارانه

✓ به منظور حفاظت از هرگونه دست‌اندازی و ساخت و ساز در درون پارک‌های جنگلی بایستی در بافت بلافاصله و جداره مجاور پارک امکان ساخت و سازهای مرتبط با کاربری‌ها و عملکردهای فراغتی - تفریحی، فرهنگی و تجاری در محل‌های تعیین شده توسط مطالعات تفصیلی و خصوصاً در نزدیکی ورودی‌های اصلی پارک‌های جنگلی مجاز اعلام گردد.

✓ هرگونه واگذاری برای بهره‌برداری در پارک‌های جنگلی که در حال حاضر در مالکیت منابع طبیعی است تنها به صورت اجاره مدت‌دار بر مبنای ساخت، راه‌اندازی، بهره‌برداری زمان‌دار مجاز می‌باشد و هرگونه واگذاری دائمی و قطعی عرصه و اعیان ممنوع است.

✓ استانداردهای کیفی طراحی پارک‌های جنگلی در آماده‌سازی و خیابان‌کشی درون پارک‌های جنگلی بایستی به گونه‌ای مراعات گردد که مانع نفوذ آب و تغذیه سفره‌های آب زیرزمینی نگردد.

✓ مدیریت یکپارچه پارک‌های جنگلی به منظور هدایت و کنترل و هماهنگی طراحی کلان و جامع پارک‌ها، طراحی اجزاء چندگانه، اجرای مناسب و بهره‌برداری بهینه و هماهنگ از پارک‌های جنگلی

درجهت حفظ آنها به عنوان فضاهای عمومی سبز عمده شهر بارعایت قوانین و مقررات مربوطه خواست باید در دستور کار شهرداری و دیگر ذی‌نفعان شهر قرار گیرد.

• پهنه کشاورزی

- ✓ پهنه باغات و اراضی مزروعی شامل محدوده‌هایی از قطعات ملکی است، که عمدتاً فاقد واحد مسکونی بوده، و به عنوان میراث ارزشمند طبیعی شهر حفاظت می‌شوند.
- ✓ هرگونه ساخت و ساز در این پهنه، مطابق قوانین و مقررات حفظ و احیای توسعه فضای سبز گسترش شهرها مشروط به حفاظت کامل باغ و احیای آن است.
- ✓ توسعه فعالیت‌های باغی و کشتهای گلخانه‌ای با استفاده از مصالح سبک در داخل پهنه‌های کشاورزی مجاز می‌باشد.
- ✓ تحدید شبکه معابر در پهنه‌های باغی الزامی است و ضمن ممنوعیت ایجاد معابر با عملکرد عبوری، احداث شبکه معابر پیاده با عرض حداکثر ۲/۵ متر و بدون حذف درختان، با اخذ نظریه کمیسیون ماده ۷ آئین نامه حفظ و گسترش فضای سبز مجاز است.
- ✓ هرگونه ساخت و ساز در باغات شهر و اراضی مزروعی شهری، ممنوع و محدود به احداث یک واحد مسکونی با حداکثر ۱۵۰ مترمربع زیربنا برای باغات است. و در اراضی مزروعی، احداث اتاق سرایداری (حداکثر ۲۰ مترمربع) و انبار (حداکثر ۴۰ مترمربع) مجاز است.
- ✓ هر گونه تفکیک و افراز و تقسیم در زیرپهنه‌های G2 مطابق قانون حفظ گسترش فضای سبز و آئین‌نامه اجرایی آن و با رعایت دستورالعمل ماده ۱۴ قانون اراضی شهری مجاز است.

(۱) باغات

- ✓ احیاء باغات نابود شده در قالب پهنه‌ها و لکه‌های سبز باغی در جهت احیاء هویت از دست رفته نوعی از بهره‌برداری‌ها و سکونتگاه‌های تاریخی و بسط آن به برخی محدوده‌های دیگر شهر به منظور تحقق و تثبیت سازمان فضائی پیشنهادی طرح جامع و حفاظت و احیاء سرمایه‌های طبیعی شهر، الزامی است.
- ✓ حفاظت از کوشک‌ها و بناهای ارزشمند واقع در باغات، الزامی است.
- شناسائی کوشک‌ها و بناهای ارزشمند واقع در باغات و ثبت آنها جهت جلوگیری از تخریب آنها، توسط سازمان میراث فرهنگی، الزامی است.
- ✓ رعایت حریم رودها و دره‌ها و نهرهای موجود در باغات و تخصیص آنها به فضاهای سبز عمومی در پهنه‌های باغی و باغات با اخذ مجوز از سازمان آب الزامی است.
- ✓ کاربری‌ها و عملکردهای مجاز در پهنه‌های باغی و باغات عبارتند از:
 - کاربری خدمات اجتماعی: خانه‌های سالمندان، استراحتگاه‌های دوران نقاهت
 - کاربری فرهنگی: عملکردهای فرهنگی و هنری
- ✓ کاربری و عملکردهای غیرمجاز در پهنه‌های باغی عبارتند از صنعتی، کارگاهی، اداری و کلیه عملکردهای غیرمرتبط و مزاحم و یا مغایر با حفاظت از باغات.

- ✓ احداث حصارها و دیوارهای بلند و پر (آجری یا بلوک سیمانی) در پهنه‌های باغی و باغات منفرد ممنوع است و استفاده از حصارهای سنتی سبز (شمشاد و...) و دیوارهای کوتاه ۸۰ سانت دیوار و مابقی نرده حداکثر ۲ متر برای جدا کردن محدوده باغات از یکدیگر، مجاز است.
 - ✓ ایجاد هر گونه مراکز تفریحی، گردشگری فرهنگی درمانی، بهداشتی در پهنه باغات با رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و اخذ نظریه کمیسیون ۵ مجاز خواهد بود.
 - ✓ هرگونه ساخت و ساز در حد مجاز تنها همراه با حفاظت کامل باغ و احیاء آن، مجاز خواهد بود.
 - ✓ نحوه قرارگیری ساختمان در زمین بایستی به گونه‌ای باشد که ضمن رعایت آئین‌نامه اجرایی قانون هیچ درختی در باغ قطع نگردد و ساختمان‌ها حداقل ۳ متر از حدود قطعه از هر چهار طرف فاصله داشته باشند و در صورت قرارگیری ساختمان در مجاورت معبر، حداقل فاصله از یک طرف ۵ متر خواهد بود.
 - ✓ جنس مصالح به کار رفته در نماسازی باغات بایستی با محیط و ماهیت باغی همخوانی داشته باشد.
 - ✓ تحدید شبکه معابر در پهنه‌های باغی، الزامی است و تعویض هرگونه شبکه معابر داخل کوچه باغات و پهنه G2 ایجاد معابری که نقش عبوری در بافت باغی را که فراهم نمایند، ممنوع است.
 - ✓ در پهنه‌های باغی فاقد شبکه معابر پیاده، احداث شبکه معابر پیاده با عرض حداکثر ۲/۵ متر و بدون حذف هیچ‌یک از درختان با اخذ نظریه کمیسیون ماده ۷ آئین‌نامه اجرای قانون، مجاز است.
 - معابر پیاده احداث شده به عنوان عرصه عمومی در اختیار شهرداری قرار خواهد گرفت.
 - شهرداری موظف است احداث شبکه معابر را به گونه‌ای انجام دهد که کمترین قطع اشجار را داشته باشد و حتی‌الامکان از درختان به عنوان فضاهای سبز حاشیه خیابان‌ها استفاده نماید.
 - ✓ در صورت وجود دسترسی سواره به باغ تأمین پارکینگ در هر قطعه در سطح اشغال مجاز با توجه به ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ در کاربریهای مختلف بایستی رعایت گردد.
 - ✓ در صورت عدم دسترسی سواره به باغات، تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز که باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد پارکینگ‌های عمومی مجاور آنها، الزامی است.
 - کلیه اراضی بایر واقع در این پهنه مشمول ضوابط ساخت و ساز این پهنه نمی‌گردند.
- (۲) اراضی مزروعی
- ✓ ساخت و ساز در اراضی مزروعی در حد نیاز بهره‌برداری زراعتی، اتاق سرایداری حداکثر ۲۰ مترمربع و انبار حداکثر ۴۰ مترمربع مجاز است.
 - ✓ تبدیل اراضی مزروعی به باغی، مجاز است. مرجع تشخیص تغییر زراعی مزروعی به باغی کمیسیون ماده ۷ می‌باشد.
 - ✓ در صورت تبدیل اراضی مزروعی به باغی کلیه ضوابط و مقررات باغات شامل اراضی مشمول آن می‌گردد. کاربری‌ها و عملکردهای مجاز مشروط و ممنوع در اراضی مزروعی مشابه پهنه‌های باغی است. با این تفاوت که ایجاد بنای مسکونی در اراضی و پهنه زراعی ممنوع است.
 - ✓ تبدیل اراضی بایر و زراعی به باغ مجاز می‌باشد. مرجع تشخیص کمیسیون ماده ۷ است و در صورت تبدیل و تأیید کمیسیون از ضوابط ساخت و ساز باغات برخوردار می‌شود.

• پهنه سبز و باز(حفاظت ویژه)

- ✓ هرگونه ساخت و ساز در پهنه G۳۱ (رود-دره‌ها)، براساس طرح تفصیلی و صرفاً با اخذ نظر سازمانهای ذیربط و تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز است.
- ✓ در زیرپهنه G۳۲۱ (حفاظت فرهنگی و تاریخی)، هرگونه ساخت و ساز با مجوز و براساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی، مجاز است.
- ✓ در زیرپهنه G۳۲۲ (حریم بزرگراه‌های ویژه) هرگونه ساخت و ساز، ممنوع و کل این زیرپهنه صرفاً به ایجاد فضای سبز و باز اختصاص خواهد یافت.
- ✓ هرگونه ایجاد تاسیسات و ساخت و ساز در زیرپهنه G۳۲۳ با رعایت ضوابط و مقررات سازمان راه و ترابری و سایر دستگاههای ذیربط مجاز است.
- ✓ کلیه اراضی موجود که در زیرپهنه‌های G۱ و G۳۲ بصورت فضای سبز عمومی، باید توسط شهرداری تملیک شده و به فضای سبز تبدیل و نگهداری شوند.
- ✓ رعایت حرایم و محدوده‌های مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست الزامی است.
- ✓ در تمامی پهنه‌ها با توجه به مفاد آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها در صورتیکه زمین مطابق مفاد آن قانون باغ شناخته می‌شود ولی در وضع موجود فاقد درخت هستند مشمول ضوابط ساخت و ساز این پهنه نمی‌باشند. در صورتیکه صاحبان باغات مذکور درخواست ساخت و ساز داشته باشند هر گونه ساخت و ساز منوط به احیای کامل باغ و تأیید آن توسط کمیسیون ماده ۷ آئین‌نامه اجرائی می‌باشد.

۱-۴- ضوابط و مقررات ارتقاء ایمنی شهر در برابر خطر زلزله

بر اساس ویرایش سوم آئین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله معروف به استاندارد ۲۸۰۰ از مجموعه استانداردها و آئین‌نامه‌های ساختمانی ایران، ساختمان‌ها به چهار گروه با اهمیت خیلی زیاد، زیاد، متوسط و کم به قرار زیر دسته‌بندی می‌شوند:

• ساختمان‌های با اهمیت خیلی زیاد

در این گروه، ساختمان‌هایی قرار دارند که قابل استفاده بودن آنها پس از وقوع زلزله، از اهمیت خاصی برخوردار است و وقفه در بهره‌برداری از آنها به طور غیرمستقیم موجب افزایش تلفات و خسارات می‌شود، نظیر بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها، مراکز آتش‌نشانی، مراکز و تأسیسات آبرسانی، نیروگاه‌ها و تأسیسات برق‌رسانی، برج‌های مراقبت فرودگاه‌ها، مراکز مخابرات، رادیو و تلویزیون، تأسیسات انتظامی، مراکز کمک‌رسانی و به طور کلی تمام ساختمان‌هایی که استفاده از آنها در نجات و امداد مؤثر است و نیز ساختمان‌ها و تأسیساتی که خرابی آنها موجب انتشار گسترده مواد سمی و مضر می‌گردد.

• ساختمان‌های با اهمیت زیاد

در این گروه، ساختمان‌هایی قرار دارند که از نظر ملی، تاریخی، اجتماعی، فرهنگی، تفریحی و... حائز اهمیت بسیار می‌باشند، همچنین تخریب آنها منجر به آلودگی محیط‌زیست و یا آتش‌سوزی‌های وسیع می‌گردد. تقسیم‌بندی این گروه به قرار زیر است:

✓ ساختمان‌هایی که خرابی آنها موجب تلفات زیاد می‌شود مانند مدارس، مساجد، استادیوم‌ها، سینما و تئاترها، سالن اجتماعات، فروشگاه‌های بزرگ، ترمینال‌های مسافری و هر فضای سرپوشیده که محل تجمع بیش از ۳۰۰ نفر در زیر یک سقف باشد.

✓ ساختمان‌هایی که خرابی آنها موجب از دست رفتن ثروت ملی می‌گردد مانند: موزه‌ها، کتابخانه‌ها و به طور کلی تمامی مراکزی که در آنها اسناد و مدارک ملی و یا آثار پرارزش نگهداری می‌شود.

✓ ساختمان‌ها و تأسیسات صنعتی که خرابی آنها موجب آلودگی محیط‌زیست و یا آتش‌سوزی وسیع می‌شود، مانند: پالایشگاه‌ها، انبارهای سوخت و مراکز گازرسانی.

• ساختمان‌های با اهمیت متوسط

این گروه شامل کلیه ساختمان‌های مشمول آئین‌نامه ۲۸۰۰، به جز ساختمان‌های عنوان شده در سه گروه با اهمیت خیلی زیاد، زیاد و با اهمیت کم است، نظیر ساختمان‌های مسکونی و اداری و تجاری، هتل‌ها، پارکینگ‌های چند طبقه، انبارها، کارگاه‌ها، ساختمان‌های صنعتی و...

• ساختمان‌های با اهمیت کم

در این گروه ساختمان‌هایی قرار دارند که خسارت نسبتاً کمی از خرابی آنها حادث می‌شود و احتمال بروز تلفات در آنها بسیار کم است، مانند انبارهای کشاورزی و سالن‌های مرغداری، همچنین این گروه ساختمان‌های موقت با مدت بهره‌برداری کمتر از ۲ سال را نیز دربرمی‌گیرد.

۱-۱-۴- احکام کلی ساخت و ساز در پهنه‌های خطر

- ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های مستعد گسلش سطحی
 - در حالیکه گسل‌های فعال از میان شهرها می‌گذرند، ارائه ضوابط خاص در این خصوص الزامی است. به منظور ارائه ضوابط ساخت و ساز در نواحی مستعد گسلش سطحی ابتدا بایستی گسل‌های فعال شهر شناسائی و تعیین محدوده گردند. اهم ضوابط و مقررات ساخت و ساز در اینگونه پهنه‌ها به قرار زیر است:
 - (۱) هرگونه ساخت و ساز بر روی گسل ممنوع می‌باشد.
 - (۲) اختصاص کاربری فضای سبز و در صورت کمبود زمین، ایجاد ساختمان‌های با اهمیت کم با مراعات ملاحظات استاندارد ۲۸۰۰ (ویرایش سوم) در حریم گسل‌های اصلی و فرعی بلامانع است.
 - (۳) در مورد ساختمان‌های موجود واقع در حریم گسل‌های اصلی و فرعی تعریف شده در ماده (۲)، بایستی تمهیدات بهسازی و یا تغییر کاربری همراه با کاهش تراکم جمعیتی مورد نظر قرار گیرد.
 - (۴) هر گونه بازسازی در حریم گسل‌های اصلی و فرعی تعریف شده در ماده (۲) با مراعات ماده (۳) فوق‌الذکر امکان‌پذیر خواهد بود، یعنی اختصاص کاربری فضای سبز و در صورت کمبود زمین، ایجاد ساختمان‌های با اهمیت کم و با مراعات ملاحظات استاندارد ۲۸۰۰ (ویرایش سوم)
 - (۵) در شرایط خاص و در صورت ضرورت، حداکثر ساخت ساختمان‌های با اهمیت متوسط بر اساس تعریف استاندارد ۲۸۰۰ (ویرایش سوم)، به غیر از ساختمان‌های مسکونی در قالب پروژه‌های شهرک‌سازی و تولید انبوه مسکن و حداکثر تا چهار طبقه در محدوده حریم گسل‌های اصلی و فرعی قابل بررسی خواهد بود. اینگونه ساخت و سازها می‌بایستی با انجام مطالعات و تمهیدات ویژه، توسط کارشناسان خبره مورد ارزیابی قرار گیرند.
 - (۶) چنانچه ساخت و ساز با اهمیت کم و متوسط در حریم گسل‌های اصلی و فرعی تعریف شده در ماده (۲) اجتناب‌ناپذیر باشد، رعایت ضوابط زیر تحت نظر کارشناس خبره الزامی است.
 - ✓ استفاده از روش‌های بهسازی ژئوتکنیکی برای کاهش اثرات تغییر شکل بر روی لایه‌های سطحی زمین و یا جابه‌جایی در زیر پی ساختمان بایستی مورد توجه قرار گیرد.
 - ✓ ساختمان حتماً بایستی دارای اسکلت فولادی یا بتن مسلح بوده و علاوه بر نیروهای جانبی متعارف برای نیروهای ناشی از کج شدن "مجاز" ساختمان (براساس نظر کارشناس خبره) نیز طراحی گردد. پی ساختمان به صورت یکپارچه و سراسری متناسباً طراحی گردد تا بر اثر جابه‌جایی احتمالی در اثر گسلش، یکپارچگی پی ساختمان حفظ گردد. ضمناً با توجه به احتمال کج شدگی ساختمان، بایستی فاصله مناسب و بیش از حد متعارف بین ساختمان‌های موضوع این بند پیش‌بینی و رعایت گردد.
 - ✓ انشعابات تأسیسات شهری وارد شونده به ساختمان به ویژه لوله‌های آب، گاز و فاضلاب در مجاورت ساختمان، دارای فیوزهای سازه‌ای (نقاط ضعف اختیاری) باشند و لوله‌های آب و گاز در فاصله بین فیوزهای سازه‌ای و خود ساختمان مجهز به شیرهای قطع ناگهانی جریان نیز باشند.

✓ اجزاء غیرسازه‌ای ساختمان نه فقط برای نیروهای جانبی حاصل از محاسبات آئین‌نامه طراحی سازه - ای، بلکه برای نیروهای ناشی از کج‌شدگی احتمالی ساختمان نیز طراحی گردد. تجهیزات داخل ساختمان نیز در برابر جابه‌جایی و سقوط مهار گردند.

(۷) در شرایط خاص و در صورت ضرورت ساخت و ساز ساختمان‌های با اهمیت بسیار زیاد و زیاد (براساس ویرایش سوم استاندارد ۲۸۰۰) و همچنین در پروژه‌های شهرک‌سازی و تولید انبوه مسکن در حریم‌های ۳۰۰ و ۲۰۰ متری از هر طرف گسل‌های اصلی و فرعی تعریف شده در ماده (۲) و به منظور حصول اطمینان از عدم وجود گسل تا ۱۵ متر دورتر از محیط محدوده موردنظر جهت ساخت و ساز، انجام مطالعات ویژه ارزیابی پتانسیل گسلش سطحی شامل مطالعات صحرایی (حفر ترانشه مطالعات ژئوفیزیک، حفاری گمانه و...) با عمق و تفصیل در محدوده تعریف شده پروژه و تا ۱۵ متر دورتر از آن الزامی است. در صورت مشاهده آثار گسل در محدوده ساختگاه و حریم ۱۵ متری آن، ساخت ساختمان‌های با اهمیت زیاد و بسیار زیاد مطلقاً ممنوع می‌باشد.

✓ در صورت عدم وجود گسل اصلی و فرعی در محدوده مورد نظر ساخت و ساز مجوز شورای اسلامی شهر برای احداث ساختمان‌های با اهمیت خیلی زیاد، زیاد و شهرک‌سازی و تولید انبوه مسکن الزامی خواهد بود.

(۸) در صورت تهیه نقشه با مقیاس حداکثر ۱:۲,۰۰۰ از محل دقیق قرارگیری گسل‌های اصلی و فرعی شهر حریم آنها ۱۵ متر از هر طرف گسل خواهد بود و ساخت و ساز در این محدوده‌ها ممنوع خواهد بود.

✓ این فاصله بر اساس مطالعات دقیق‌تر از میزان فعالیت گسل اصلی، مکانیسم گسلش، دوره بازگشت و مقدار جابه‌جایی آن، شناخت بهتر از شاخه‌های فرعی گسل، تغییر شکل سطح زمین و اهمیت سازه، ممکن است افزایش و یا حتی در مواردی کاهش یابد.

✓ کاربری و ساخت‌وساز در حریم گسل‌های اصلی و فرعی براساس نقشه ۱:۲,۰۰۰ تابع مواد (۳) الی (۵) خواهد بود.

• ضوابط ساخت و ساز در محدوده ناپایداری‌های ژئوتکنیکی

به طور کلی هرگونه ساخت و ساز در محدوده ناپایداری‌های ژئوتکنیکی (شیب‌های مستعد زمین لغزش، خاک‌های دارای پتانسیل روانگرایی، مناطق دارای خطر فرونشست زمین و...) که می‌تواند در زمین‌لرزه‌های شدید منجر به تغییر مکان‌های زیاد در پی ساختمان گردد منوط به مراعات ضوابط و مقررات زیر هستند:

✓ ضوابط ساخت و ساز در نواحی مستعد زمین‌لرزه

(۹) کلیه مناطق دارای خطر زمین‌لرزه شهر در نقشه پیوست ارائه شده‌اند و تا تهیه نقشه زیرپهنه‌بندی خطر زمین‌لرزه با مقیاس مناسب، ملاک عمل خواهد بود.

(۱۰) صدور هرگونه مجوز ساخت و ساز یا تعیین کاربری در مناطق دارای پتانسیل زمین لغزش، منوط به انجام مطالعات دقیق تحلیل خطر لغزش است.

(۱۱) صدور هرگونه مجوز ساخت و ساز در مناطق دارای پتانسیل زمین لغزش، در صورت لزوم، منوط به انجام اقدامات پایدارسازی و بهسازی زمین است.

(۱۲) ساخت و ساز بر روی دامنه‌های دارای ناپایداری کلی بدون پایدارسازی کلی، مطلقاً ممنوع است.

- (۱۳) در دامنه‌هایی که خطر سنگ ریزش در اثر زلزله وجود دارد، بایستی تمهیدات لازم برای مقابله با این پدیده فاصله گرفتن از زون خطر، ایجاد دیوار حائل، راک بولت و... پیش‌بینی شود.
- (۱۴) ساخت ساختمان‌های با اهمیت بسیار زیاد و زیاد و نیز تأسیسات و شریان‌های حیاتی اصلی در محدوده ناپایداری‌های موضعی دامنه تحت هر شرایطی ممنوع می‌باشد.
- (۱۵) توصیه می‌گردد دامنه‌های مستعد زمین لغزش که مشرف به تأسیسات و ساختمان‌های مهم موجود هستند، به سیستم‌های مانیتورینگ و اعلام خطر زمین لغزش مجهز گردند.
- (۱۶) در محدوده‌های با احتمال ایجاد ناپایداری‌های دامنه‌ای موضعی و در زمان لزوم ساخت و سازه‌های با اهمیت کم و متوسط، می‌بایست موارد زیر مورد توجه قرار گیرد:
- نوع پی، ابعاد و مقدار تسلیح آن به گونه‌ای انتخاب و محاسبه شود که علاوه بر محاسبات نیروهای جانبی براساس آئین‌نامه طراحی لرزه‌ای، توجه ویژه به نیروهای حاصل از تغییر مکان‌های محتمل شیب در اثر وقوع زلزله نیز صورت گیرد و در محاسبات، لحاظ شود.
 - لوله‌های فاضلاب در مجاورت ساختمان می‌بایست مجهز به فیوزهای سازه‌ای (نقاط ضعف اختیاری) باشند و لوله‌های آب و گاز در فاصله بین فیوزهای سازه‌ای و خود ساختمان مجهز به شیرهای قطع ناگهانی جریان باشند.

✓ ضوابط ساخت و ساز در نواحی مستعد روانگرایی

- (۱۷) انجام مطالعات جهت ارزیابی ضرورت بهسازی زمین در محدوده‌هایی که پتانسیل روانگرایی خاک بالا و نشست‌های ناشی از روانگرایی خاک زیاد ارزیابی می‌گردد، الزامی است.
- (۱۸) در صورت عدم امکان بهسازی زمین‌های دارای پتانسیل روانگرایی خاک و نشست‌های ناشی از آن، موارد زیر متناسب با این پتانسیل و براساس نظر کارشناس خبره می‌بایست مورد توجه قرار گیرد:
- پی ساختمان (دارای اسکلت فلزی یا بتن مسلح) بایستی به صورت یکپارچه و سراسری و در صورت نیاز همراه با شمع طراحی و اجرا گردد. مشخصات پی گسترده بر اساس وسعت و عمق توده خاک دارای پتانسیل روانگرایی (که در مطالعات ارزیابی ضرورت بهسازی زمین مشخص شده است)، با توجه به بار ساختمان و نشست محتمل آن و تعداد و فواصل شمع‌ها محاسبه و طراحی خواهد شد.
 - انشعابات تأسیسات شهری وارد شونده به ساختمان به ویژه لوله‌های آب، گاز و فاضلاب، در محدوده‌های دارای پتانسیل روانگرایی خاک زیاد، می‌بایست در مجاورت ساختمان دارای فیوزهای سازه‌ای (نقاط ضعف اختیاری) باشند و لوله‌های آب و گاز در فاصله بین فیوزهای سازه‌ای و خود ساختمان مجهز به شیرهای قطع ناگهانی جریان گردند.

✓ ضوابط ساخت و ساز در نواحی مستعد فرونشست زمین

- (۱۹) احداث ساختمان‌های دارای اهمیت کم تا متوسط بر روی قنواتی که از عمق کافی (بیش از ۱۵ متر از کف پی ساختمان) برخوردار باشند، بلامانع است به شرطی که قنات از میان رسوبات سخت عبور نموده و مقطع آن در محل احداث سازه گسترش نیافته باشد.

(۲۰) احداث هرگونه ساختمان بر روی قنواتی که از عمق کمتر از ۱۵ متر از کف پی ساختمان برخوردار باشند، ممنوع است.

(۲۱) احداث ساختمان‌های با اهمیت بسیار زیاد و زیاد و نیز تأسیسات مهم و شریان‌های حیاتی تنها پس از انجام مطالعات برای حصول اطمینان از عدم فرونشست زمین ناشی از ریزش احتمالی قنوات و یا با اتخاذ تمهیدات بهسازی لازم برای جلوگیری از فرونشست زمین مجاز خواهد بود.

✓ ضوابط ساخت و ساز در مناطق دارای شدت بالای ارتعاش زمین

ممنوعیت‌های اثرات ساختگاهی، اگرچه در قیاس با موارد مرتبط با پهنه‌های گسلش سطحی و ناپایداری-های ژئوتکنیکی، الزامات شدید ساخت و ساز را در پی ندارد، لیکن موارد زیر را می‌توان در شمار پاره‌ای از ممنوعیت-های لازم‌الرعايه این پهنه‌ها در نظر گرفت.

(۲۲) مناطق دارای شدت بالای ارتعاش زمین در شهر، دربرگیرنده مناطق با شتاب بالاتر از $g/5$ است.

(۲۳) کاربری‌ها و فعالیت‌های مجاز در مناطق دارای شدت بالای ارتعاش عبارتند از فضاهای سبز، فضاهای ورزشی باز، انبارهای رو باز و پارکینگ‌ها.

(۲۴) احداث ساختمان‌های با اهمیت خیلی زیاد و زیاد و تأسیسات مهم یا خطرناک در مناطق دارای شدت بالای ارتعاش زمین، ممنوع است.

(۲۵) در طراحی ساختمان‌ها بایستی مشخصات ساختمان شامل ارتفاع و سیستم سازه‌ای به گونه‌ای اختیار گردد که پیوند طبیعی آن از محدوده پیوندهای طبیعی و دینامیکی ساختگاه دور باشد.

(۲۶) در صورتی که احداث ساختمان‌های دارای اهمیت خیلی زیاد و زیاد در مناطق با ارتعاش بالای زمین اجتناب‌ناپذیر باشد و یا در صورتی که نزدیکی پیوند طبیعی سازه با پیوندهای طبیعی و دینامیکی ساختگاه نیز اجتناب‌ناپذیر باشد، بایستی ساختمان‌ها براساس طیف طرح ویژه ساختگاه طراحی شوند. در این شرایط استفاده از طیف ویژه برای طراحی ساختمان‌های بلندمرتبه بیش از ۵۰ متر الزامی و برای ساختمان‌های متوسط مرتبه بین ۲۰ تا ۵۰ متر توصیه می‌گردد.

(۲۷) برای احداث ساختمان‌های با اهمیت خیلی زیاد و زیاد و همچنین سازه‌های با پیوند بلند واقع در فاصله ۵ کیلومتری از گسل‌های اصلی بایستی مطالعات ویژه برآورد حرکت قوی زمین صورت گیرد و با استفاده از آئین‌نامه‌های معتبر دنیا، ضرورت جابجایی و یا چگونگی احداث ساختمان و اتخاذ تمهیدات ویژه در طرح و اجرا لحاظ گردد.

۲-۱-۴- احکام مربوط به فرم و الگوی شهری، چیدمان و معماری ساختمان‌ها

- ضوابط و مقررات چیدمان و تراکم ساختمان‌ها در رابطه با خطر زلزله
- (۲۸): تمرکززدایی به عنوان یک اصل راهبردی که می‌تواند نقش مؤثری در کاهش تلفات انسانی و خسارت اقتصادی ناشی از زلزله داشته باشد بایستی در دستور کار دولت قرار گیرد.
- (۲۹): با توجه به آسیب‌پذیری شدید بافت‌های فرسوده به لحاظ ضعف دسترسی، ریزدانی و کم‌دوامی و با استفاده از سیاست‌های تشویقی در راستای قابل دسترس کردن (تعریض معابر)، درشت دانه کردن (تجمع

- قطعات) و رفع کم‌دوامی از طریق بازسازی، نوسازی و بهسازی و براساس نقشه‌های طرح تفصیلی بایستی اقدامات لازم، صورت گیرند.
- شهرداری موظف است تعریض معابر بافت‌های فرسوده را در اولویت قرار دهد.
- اتخاذ سیاست‌های ویژه جهت تشویق سرمایه‌گذاران و انبوه‌سازان برای نوسازی بلوک‌های شهری با تجمیع قطعات بایستی در اولویت قرار گیرد.
- به طور کلی کاهش تراکم جمعیت در بافت‌های آسیب‌پذیر بایستی مورد توجه قرار گیرد.
- (۳۰) جهت کاهش خسارات ثانویه نظیر آتش‌سوزی بایستی فضای باز کافی به صورت پارک یا فضای تفریحی - ورزشی باز بین بافت‌های مختلف شهری پیش‌بینی گردد.
- (۳۱) حتی‌الامکان رعایت فاصله به میزان یک و نیم تا دو برابر مجموع ارتفاع ساختمان‌های مجاور بین بلوک‌های ساختمانی مستقل لازم است.
- (۳۲) واحدهای ارائه‌کننده خدمات اضطراری، نجات و امداد اعم از آتش‌نشانی، بیمارستان و... بایستی در بخش‌های مختلف شهر با توجه به تراکم جمعیت و حصول اطمینان از عملیاتی بودن آنها و با رعایت همپوشانی به طور مناسب توزیع گردند.
- (۳۳) به طور کلی احداث ساختمان‌های بااهمیت بسیار زیاد و زیاد و همچنین ساختمان‌های مسکونی در قالب شهرک‌سازی و تولید انبوه مسکن در نواحی مستعد گسلس سطحی (حریم گسل‌های اصلی و فرعی) و محدوده‌های ناپایداری‌های ژئوتکنیکی، ممنوع می‌باشد.
- (۳۴) تراکم جمعیتی در نواحی شهری دارای شدت بالای زلزله حداکثر ۲۰۰ نفر در هکتار تعیین می‌گردد.
- (۳۵) ساختمان‌های بااهمیت بسیار زیاد و زیاد نظیر مراکز کنترل شریان‌های حیاتی، اتاق‌های فرماندهی و مدیریت بحران شهری، بیمارستان‌ها، مراکز نجات و امداد، مراکز پلیس و مدارس بایستی حتی‌الامکان در مجاورت خیابان‌های عریض (که می‌توانند به عنوان مسیرهای اضطراری نجات و امداد در زمان وقوع زلزله مورد استفاده قرار گیرد) مستقر گردند.
- (۳۶) ساختمان‌های دارای مسائل امنیتی نظیر زندان‌ها بایستی خارج از بافت‌های شهری استقرار یابند تا تأمین امنیت بازماندگان پس از زلزله دچار مشکل نشود.
- (۳۷) تأسیسات خطرناک و آتش‌زا بایستی حتی‌الامکان به خارج از محیط‌های شهری منتقل گردند. در صورت ضرورت استقرار آنها در نواحی شهری، نظیر پمپ‌بنزین‌ها، بایستی فضای باز کافی اطراف آنها پیش‌بینی شود.
- (۳۸) ساخت و ساز ساختمان‌های بااهمیت بسیار زیاد و زیاد و ساختمان‌های بلند در کوچه‌های بن‌بست، ممنوع خواهد بود.
- (۳۹) در مجاورت خیابان‌های اصلی، ارتفاع ساختمان‌ها باید چنان باشد که حتی در اثر واژگون شدن ساختمان حداقل یک خط عبور قابل استفاده باقی بماند.
- (۴۰) حداقل عرض معبر در مجاورت ساختمان‌های بلند باید بر اساس فضای مورد نیاز برای مانور وسایل نقلیه نجات و امداد تعیین گردد.

- ضوابط و مقررات مربوط به هندسه و معماری ساختمان‌ها
- (۴۱) به منظور جلوگیری از آسیب‌پذیری ساختمان‌ها در هنگام زلزله از گستردگی زیاد در پلان (در یک یا دو بعد) پرهیز گردد.
- (۴۲) در صورت به کارگیری شکل‌های T, I, H, L در پلان سازه و نیز در ساختمان‌های طولیل یا گسترده و نیز در مواردی که پلان ساختمان در ارتفاع تغییر ابعاد می‌دهد، از درزهای انقطاع استفاده گردد.
- (۴۳) از ایجاد طبقه نرم در ساختمان، براساس تعریف استاندارد ۲۸۰۰ (ویرایش سوم)، چه در تراز هم‌کف و چه در ترازهای بالاتر اجتناب گردد (در این خصوص به کاهش سختی ناشی از حذف دیوارهای جداکننده در برخی موارد در طبقه‌ای خاص توجه شود)
- (۴۴) نسبت ارتفاع به عرض ساختمان حتی‌الامکان به عدد ۴ محدود شود (در صورت تفکیک ساختمان به بخش‌های کوچکتر با استفاده از درزهای لرزه‌ای این نسبت باید در تمام بخش‌ها نیز رعایت گردد).
- (۴۵) از بکارگیری نماهای شکننده مانند سنگ و شیشه معمولی اجتناب شود (در صورت اصرار بر استفاده از اینگونه نماها چه در داخل و چه در خارج ساختمان حتماً باید ضوابط ویژه‌ای براساس نظر کارشناسان رعایت گردد).
- (۴۶) در ساختمان‌های با اهمیت بسیار زیاد و زیاد و ساختمان‌های بلند بایستی راه‌های خروج اضطراری دوگانه پیش‌بینی شود.

۳-۱-۴- احکام خاص ساختمان‌های ارائه‌کننده خدمات درمانی و اسکان اضطراری

- ضوابط و مقررات ساختمان‌های ارائه‌کننده خدمات درمانی
- (۴۷) مراکز خدمات درمانی (بیمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، مراکز اورژانس و...) بایستی از پراکندگی، تعداد و قابلیت خدمات‌رسانی مناسب در سطح شهر برخوردار باشند و دارای امکانات و تجهیزات اضطراری لازم (مخابرات، برق، و...) باشند.
- (۴۸) دسترسی به مراکز خدمات درمانی (بیمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، مراکز اورژانس و...) بایستی از مسیرهای مختلف میسر باشد و راه‌های تخلیه امن یا راه‌های اضطراری در اطراف ساختمان آنها وجود داشته باشد.
- (۴۹) فضاهای حیاط بیمارستان‌ها بایستی به گونه‌ای طراحی شوند که قابلیت برپایی بیمارستان صحرائی در آن وجود داشته باشد و فضای مناسب برای پد هلی‌کوپتر جهت انتقال سریع مصدومین نیز در نظر گرفته شود.
- (۵۰) بیمارستان‌ها از لحاظ معماری بایستی به گونه‌ای طراحی شوند که قابلیت گسترش به فضایی چند برابر حالت عادی را داشته باشند و نیز فضای مناسب برای تفکیک مصدومین در بدو ورود وجود داشته باشد، تا از انباشته شدن بیمارستان با بیماران سرپایی بعد از زلزله ممانعت به عمل آید.
- (۵۱) اتاق‌های عمل بیمارستان‌ها ترجیحاً در طبقه اول و حداکثر در طبقه دوم و سالن‌های اصلی بیمارستان‌ها در طبقه همکف یا حداکثر اول واقع باشند. سالن‌ها و راهروهای ورودی حتی‌المقدور نباید شیبدار باشند تا بتوانند در مواقع اضطراری از آنها جهت بستری نمودن مصدومین استفاده کرد.
- (۵۲) علاوه بر سازه ساختمان، تأسیسات و تجهیزات این مراکز نیز بایستی از مقاومت لرزه‌ای لازم در برابر زلزله برخوردار باشند تا سرویس‌دهی آنها بعد از زلزله مختل نگردد.

(۵۳) شریان‌های حیاتی متصل به مراکز درمانی بایستی از مقاومت لرزه‌ای مناسب برخوردار باشند.
 (۵۴) منابع آب اضطراری (با ظرفیت کافی برای استفاده به مدت حداقل ۳ روز)، ژنراتور تولید برق و سیستم ارتباطات اضطراری مستقل بایستی در مراکز درمانی پیش‌بینی شوند.

• ضوابط و مقررات مراکز اسکان اضطراری (فضاهای تخلیه امن محلی)
 (۵۵) مراکز اسکان اضطراری بایستی از مقاومت لرزه‌ای لازم برخوردار باشند و حتی‌المقدور در مجاورت راه‌های اضطراری واقع شده باشند و دسترسی به آنها از مسیرهای مختلف میسر باشد.
 (۵۶) سالن‌های اجتماعات، فضاهای باز و... مراکز اسکان اضطراری بایستی قابلیت اسکان پناهجویان را داشته باشند.

(۵۷) مراکز اسکان اضطراری بایستی از فضای مناسبی جهت تخلیه و بارگیری اضطراری متناسب با گنجایش مرکز در اطراف خود برخوردار باشند.

(۵۸) فضاهای باز مراکز اسکان اضطراری بایستی چنان طراحی شوند که امکان استفاده از آنها برای نصب چادر و امکانات اولیه اسکان اضطراری فراهم باشد.

(۵۹) در مراکز اسکان اضطراری بایستی سرویس‌های بهداشتی کافی و منابع آب مناسب برای مواقع اضطراری وجود داشته باشد.

(۶۰) با توجه به اینکه می‌توان از مراکز آموزشی، هتل‌ها، سالن‌های اجتماعات و سالن‌های ورزشی و برخی ساختمان‌های دولتی پس از وقوع زلزله به عنوان فضای تخلیه امن محله‌ای و شهری استفاده به عمل آورد، لازم است آن دسته از این فضاها که از نظر دسترسی از موقعیت مناسبی برخوردارند، شناسایی و ضوابط و مقررات فوق در آنها در نظر گرفته شوند.

با استناد به مصوبه مورخ ۸۹/۱۲/۱۱ کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی پارکها و فضای سبز را می‌توان به گونه‌ای طراحی و اجرا نمود که برای مواقع بحران نیز قابل استفاده باشد.

۴-۱-۴- احکام شهرسازی برای شریان‌های حیاتی

• ضوابط و مقررات خاص سامانه‌های گاز، آب و برق در رابطه با خطر زلزله
 (۶۱) حتی‌الامکان سعی شود از عبور سامانه‌های تأمین انرژی از پهنه‌های مستعد تغییر مکان‌های زیاد از جمله حرایم گسل‌های اصلی و فرعی خودداری گردد.

(۶۲) در صورت عبور خطوط لوله اصلی از حرایم گسل‌های اصلی و فرعی، از ایجاد نقاط مهارتی خودداری گردد.
 (۶۳) در صورت عبور خطوط انتقال از پهنه‌های مستعد گسلش، لغزش، روانگرایی یا نشست زیاد از جمله حرایم گسل‌های اصلی و فرعی بایستی در طرفین پهنه‌های فوق‌الذکر از شیرها (برای خطوط لوله) و سوئیچ‌های قطع جریان (برای خطوط انتقال نیرو) استفاده گردد.

(۶۴) در نزدیکترین مکان ایمن به محل احتمال وقوع جابجایی‌های بزرگ، لازم است، یک انبار برای کلیه وسائل و لوازم ضروری مورد نیاز جهت انجام تعمیرات سریع، پیش‌بینی گردد.

(۶۵) محل لوله‌ها و کابل‌های زیرزمینی و حرایم آنها بایستی با علائم هشداردهنده و با استفاده از نشانه‌های دائمی (Bench Mark) که در محل مناسبی نصب شده‌اند، مشخص گردد.

(۶۶) دکل‌های انتقال نیرو بایستی در مکان‌ها و مسیرهایی تعبیه گردند که سقوط آنها منجر به مسدود شدن راه-ها یا ایجاد خسارت نشود و کابل‌های خطوط انتقال نبایستی از روی ساختمان‌های مسکونی یا اداری یا تأسیسات خطرناک عبور داده شوند.

(۶۷) به منظور فراهم نمودن امکان استفاده از سیستم آب‌های تمیز (آب بارندگی یا آب قنات‌ها) بایستی سیستم جمع‌آوری فاضلاب شهری از سیستم جمع‌آوری آب‌های سطحی (آب بارندگی یا آب قنات‌ها) به طور مجزا طراحی و اجرا گردد.

• ضوابط و مقررات خاص سامانه‌های ترابری در رابطه با خطر زلزله

(۶۸) مقطع تونل‌های زیرزمینی شهری (نظیر تونل‌های مترو) در محل تلاقی با حرایم گسل‌ها بایستی متناسب با جابجایی محتمل ناشی از حرکت گسل عریض‌تر از سایر بخش‌ها، طراحی و اجرا شوند تا مقطع مفید تونل بعد از جابجایی ناشی از زلزله به صورت قابل استفاده حفظ گردد.

(۶۹) در بزرگراه‌هایی که خطوط عبور طرفین با نرده حفاظ از هم تفکیک شده‌اند، بایستی حفاظ‌ها در فواصل مناسب و علامت‌گذاری شده، قابلیت برداشتن سریع را دارا باشند تا امکان ایجاد دوربرگردان یا استفاده از خطوط طرف مقابل در صورت انسداد خطوط یک طرف وجود داشته باشد. این مسئله بخصوص در مجاورت پل‌ها و یا تونل‌ها حائز اهمیت می‌باشد.

(۷۰) جزیره وسط بزرگراه‌ها باید به گونه‌ای اجرا شود که عبور وسایط نقلیه از روی آن در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

(۷۱) پل‌های هوایی عابر پیاده بایستی از مقاومت کافی در برابر زلزله برخوردار باشند تا سقوط آنها باعث اختلال در عبور و مرور بعد از زلزله نشود.

(۷۲) فرودگاه‌ها بایستی دارای امکانات و فضای رسیدگی کافی به مجروحان و مصدومین باشند و مسیرهای سوار و پیاده شدن مسافران هوایی نیز بایستی به اندازه کافی عریض و مناسب برای حمل مجروحین در حجم زیاد باشد.

۱-۵- احکام شهرسازی مدیریت بحران

به منظور ارائه به موقع و منسجم خدمات جستجو، نجات و امداد بعد از وقوع زلزله، لازم است که راه‌های اضطراری مناسب، پرسنل، امکانات و تجهیزات لازم برای این امور قبل از وقوع رویداد زلزله پیش‌بینی و مهیا شده باشند. همچنین وجود مکان‌ها و مراکز اسکان و تخلیه امن با امکانات و وسایل مورد نیاز در زمان پس از وقوع زلزله، از دیگر مواردی است که بایستی در طراحی شهر و برنامه‌ریزی آن لحاظ شود. ضوابط و مقررات مربوط به شبکه حمل و نقل اضطراری، مراکز جستجو و نجات، مراکز امداد و فوریت‌های پزشکی و پایگاه‌های اسکان و تخلیه امن به تفکیک در ذیل ارائه شده است.

- ضوابط و مقررات شبکه حمل و نقل اضطراری مرتبط با مدیریت بحران پس از وقوع زلزله
 - (۱) به منظور ارائه به موقع و منسجم خدمات جستجو، نجات و امداد بعد از وقوع زلزله، راه‌های اضطراری مناسب و مکان‌ها و مراکز اسکان و تخلیه امن با امکانات و وسائل مورد نیاز مدیریت بحران بایستی پیش از وقوع زلزله و از هم‌اکنون آماده‌سازی و تجهیز شده باشند.
 - (۲) راه‌های اضطراری منتهی به مراکز مدیریت بحران از مبادی ورودی شهر و فرودگاه‌ها اعم از خطوط حمل و نقل جاده‌ای، ریلی و هوایی به عنوان راه‌های اولیه امداد رسانی تلقی می‌شوند و مسیرهای ارتباطی بین مراکز واکنش اضطراری، مراکز امدادی، آتش‌نشانی، امنیتی و درمانی و نیز مسیرهای تخلیه امن بین فضاهای تخلیه امن محله‌ای و منطقه‌ای به عنوان راه‌های ثانویه امداد رسانی تلقی می‌شوند و در مجموع شبکه راه‌های اضطراری هنگام وقوع زلزله را تشکیل می‌دهند.
 - (۳) راه‌های اضطراری اولیه و ثانویه برحسب اهمیت بایستی اولویت‌بندی شوند.
 - (۴) راه‌های اضطراری بایستی دسترسی به مراکز فرماندهی مدیریت بحران، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، بیمارستان‌ها و مراکز نجات و امداد و نیز فضاهای تخلیه امن را به سهولت امکان‌پذیر نمایند.
 - (۵) شبکه حمل و نقل اضطراری بایستی به شبکه‌های راه‌ها و بزرگراه‌های برون‌شهری اتصال مستقیم داشته و امکان دسترسی سریع نیروهای امداد رسانی را فراهم سازند.
 - (۶) حداقل عرض معبر لازم برای تخلیه امن و تردد وسایط نقلیه امدادی در راه‌های اضطراری با در نظر گرفتن درصد انسداد ناشی از ریزش ساختمان‌های اطراف و رها شدن وسایط نقلیه ۱۵ متر می‌باشد.
 - (۷) در محدوده راه‌های اضطراری بایستی خطرات ژئوتکنیکی نظیر گسلش سطحی، زمین لغزش و سنگ‌ریزش، روانگرایی و فرونشست زمین وجود داشته باشد.
 - (۸) ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه در مجاورت بلافاصله راه‌های اضطراری ممنوع است. فاصله بین ساختمان‌ها از معابر اضطراری بایستی حتی‌المقدور به اندازه ارتفاع ساختمان باشد تا در زمان تخریب و ریزش آوار، منجر به مسدود شدن مسیر نشود.
- ✓ در صورت استفاده از فضای خالی در بین دو سمت راه اضطراری، عرض این باند حتی‌المقدور بایستی برابر با یک لاین راه باشد تا بتوان در صورت نیاز از آن به عنوان محل ذخیره اقلام ضروری، پارکینگ اضطراری، یا معبر موقت برای تردد پناهجویان پیاده و یا وسایط نقلیه امدادی استفاده نمود.
- (۹) راه‌های اضطراری حتی‌المقدور نباید بیش از ۸ درصد شیب داشته باشند تا امکان تردد خودروهای سبک و سنگین امداد و پشتیبانی میسر باشد.

(۱۰) تأسیسات خطرناک و آتش‌زا نظیر پمپ‌بنزین‌ها یا انبارهای ذخیره‌سازی مواد سوختنی یا شیمیایی نبایستی در مسیرهای اصلی امداد رسانی ایجاد مشکل نمایند و حتی‌المقدور بایستی با فاصله کافی از این راه‌ها اجرا گردند.

(۱۱) پل‌ها و تونل‌های اصلی و فرعی در مسیرهای اضطراری بایستی بر اساس محاسبات متناسب با زلزله طراحی یا مقاوم‌سازی شوند و تأثیر تخریب آنها روی راه‌های روگذر و زیرگذر، تردد وسایط نقلیه امداد و نجات و فعالیت‌های واکنش اضطراری مورد بررسی قرار گیرد و نوع تخریب احتمالی نیز پیش‌بینی گردد.

(۱۲) راه‌های اضطراری و تأسیسات مرتبط نظیر پل‌ها بایستی تحمل وزن وسایط نقلیه مختلف امداد و پشتیبانی را داشته باشند و خطر نشست آنها به واسطه بار وارده و یا وجود قنوات و چاه‌های زیرزمینی وجود نداشته باشد.

(۱۳) میزان انحنای راه‌های اضطراری در پیچ‌ها بایستی برای دور زدن وسایط نقلیه آتش‌نشانی و امدادی کافی باشد.

(۱۴) درختکاری در کنار راه‌های اضطراری بایستی به نحوی انجام شود که در اثر سقوط درختان، راه بسته نشود. همچنین در باند بین راه‌ها بایستی از کاشت درختان بلند اجتناب شود.

(۱۵) موقعیت قرارگیری اجزاء غیرسازه‌ای موجود در کنار یا روی راه‌های اضطراری نظیر تابلوهای تبلیغاتی (بیلورد)، علائم راهنمایی بزرگ، تابلوهای کنترل ترافیک و... بایستی به گونه‌ای باشد که خطر سقوط آنها و مسدود شدن راه وجود نداشته باشد.

(۱۶) حتی‌المقدور سعی شود کابل‌های فشار قوی به صورت زیرزمینی اجرا شوند تا خطر سقوط دکل‌های آنها بر روی راه‌ها در هنگام زلزله منتفی شود. همچنین چراغ‌ها و تیرهای چراغ برق موجود در سطح راه‌ها بایستی در برابر ارتعاشات زلزله مقاوم باشند.

(۱۷) در شبکه راه‌های اضطراری بایستی فضاهای مناسب جهت پارک یا انتقال خودروهای رها شده و یا وسایط نقلیه امدادی سبک و سنگین وجود داشته باشد.

(۱۸) در کناره راه‌های اضطراری بایستی سیستم زهکشی مناسب وجود داشته باشد تا آب‌های سطحی ناشی از ترکیدگی خطوط لوله یا فاضلاب باعث انسداد راه‌های اضطراری نشوند. به خصوص در زیرگذرها با توجه به امکان جمع شدن آب و عدم امکان پمپاژ در زمان زلزله این مسئله بایستی مورد توجه ویژه قرار گیرد.

(۱۹) در مجاورت راه‌های اضطراری بایستی تجهیزات و تأسیسات لازم برای باز نمودن راه‌های اضطراری، سوخت‌رسانی به خودروهای امدادی در زمان بحران و نیز مکان‌های تخلیه کمک‌های امدادی، مراکز کنترل ترافیک و... پیش‌بینی شود.

(۲۰) در مسیرهای اضطراری بایستی مکان‌هایی برای نشست و برخاست هلی‌کوپترهای امدادی به منظور حمل سریع مصدومین پیش‌بینی شود.

(۲۱) راه‌های اضطراری بایستی دارای شبکه تأمین روشنایی اضطراری باشند.

• ضوابط و مقررات خاص مراکز جستجو و نجات

✓ ایستگاه‌های آتش‌نشانی و خدمات ایمنی

- (۲۲) توزیع ایستگاه‌های آتش‌نشانی بایستی متناسب با پراکندگی مراکز مهم و تأسیسات خطرناک باشد.
- (۲۳) در مناطقی که ساختمان‌های آسیب‌پذیر از توزیع بیشتری برخوردارند، به تعداد بیشتری ایستگاه آتش‌نشانی نیاز است.
- (۲۴) در مناطق پرتراکم از نظر جمعیتی و ساختمانی، به ایستگاه‌های بیشتری با توجه به نحوه دسترسی در زمان بحران نیاز است.
- (۲۵) لازم است تمهیدات لازم برای تأمین آب اضطراری (منابع آب، چاه و...) برای ایستگاه‌های آتش‌نشانی پیش‌بینی شود تا در صورت قطع آب در زمان زلزله مشکلی از نظر تهیه آب ایجاد نشود.
- (۲۶) مسیرهای دسترسی به ایستگاه‌های آتش‌نشانی و حوزه عملیاتی آنها بایستی از حداقل عرض لازم برای تردد خودروهای آتش‌نشانی و چرخش آنها برخوردار باشند.
- (۲۷) در شرایط طبیعی، در نواحی مهم شهری حداکثر فاصله مجاز ایستگاه‌های آتش‌نشانی تا دورترین نقطه سرویس‌دهی حدود ۲ کیلومتر است. این فاصله برای مناطق مسکونی شهری حداکثر ۵ کیلومتر می‌باشد. با افزایش خطر به واسطه احتمال وقوع زلزله و پدیده‌های مرتبط و یا وجود موانع فیزیکی نظیر عرض باریک معابر، وجود خیابان‌های پرشیب و... این مقادیر کاهش می‌یابد.
- (۲۸) با توجه به اینکه تعیین محل ایستگاه‌های آتش‌نشانی در شرایط عادی معمولاً با توجه به معیارهای جمعیتی، ارتفاع ساختمان‌ها، عمر ساختمان‌ها، مساحت و نوع کاربری و نیز پارامترهای زمان دسترسی (حداکثر ۵ دقیقه تا محل آتش‌سوزی) انجام می‌شود، لیکن در مناطق لرزه‌خیز علاوه بر این عوامل بایستی به آسیب‌پذیری لرزه‌ای ساختمان‌ها و شریان‌های حیاتی و شرایط دسترسی بعد از بحران و خسارات ثانویه نظیر ناپایداری‌های ژئوتکنیکی نیز توجه شود.
- (۲۹) حتی‌المقدور محل سکونت مجموعه نیروهای آتش‌نشانی و دیگر نیروهای نجات و امداد بایستی طوری باشد که در حداکثر ۱۵-۱۰ دقیقه بتوانند خود را پیاده به محل ایستگاه برسانند.
- (۳۰) در مراکزی نظیر مراکز صنعتی (نظیر صنایع نفت، صنایع شیمیایی، صنایع چوب، صنایع نظامی)، پمپ بنزین‌ها، مراکز نگهداری سوخت و گاز، انبارهای مواد خطرناک و آتش‌زا و نیز هتل‌ها، مدارس و دیگر مراکز تجمع (مثل سینما و تئاتر، فروشگاه‌های طبقاتی، بازار) بایستی تمهیدات خاصی نظیر ایجاد ایستگاه‌های مستقل آتش‌نشانی در نظر گرفته شود.
- (۳۱) شیرهای آتش‌نشانی در سطح شهر بایستی حتی‌المقدور طوری طراحی شوند که در زمان زلزله دچار آسیب نشوند و قابلیت سرویس‌دهی داشته باشند. این شیرها در فاصله مناسب از تأسیسات در معرض خطر آتش‌سوزی و در نقاطی بایستی نصب شوند که توقف خودروهای آتش‌نشانی منجر به مسدود شدن راه نشود.
- (۳۲) در جانمایی ایستگاه‌های جدید آتش‌نشانی بایستی به مسائلی نظیر ایمنی اهالی محل به خاطر تردد وسایط نقلیه آتش‌نشانی، سر و صدا، ترافیک و موارد مشابه توجه ویژه شود.

✓ پایگاه‌های نجات و امداد (مراکز هلال احمر و...)

- (۳۳) توزیع پایگاه‌های نجات و امداد در شهر بایستی متناسب با پراکندگی مراکز مهم و تأسیسات خطرناک باشد.
- (۳۴) در مناطقی که ساختمان‌های آسیب‌پذیر از توزیع بیشتری برخوردارند، به تعداد بیشتری پایگاه نجات و امداد نیاز است.

(۳۵) در مناطق پرتراکم از نظر جمعیتی و ساختمانی، به تعداد بیشتری پایگاه نجات و امداد، با توجه به نحوه دسترسی در زمان بحران نیاز است.

(۳۶) پایگاه‌های نجات و امداد بایستی حتی‌الامکان در کنار معابر اضطراری اولیه استقرار یابند.

• ضوابط و مقررات خاص مراکز امداد و فوریت‌های پزشکی

✓ بیمارستان‌ها و مراکز درمانی

(۳۷) بیمارستان‌های موجود شهر بایستی امکانات و تجهیزات مورد نیاز برای پذیرش و مداوای تعداد زیادی مصدوم ناشی از بلاهای طبیعی را فراهم کنند تا در کوتاه‌مدت بتوانند به مداوای تعداد بیشتری مصدوم پردازند.

(۳۸) پراکنش مراکز درمانی با قابلیت انجام عملیات تریاژ و مراقبت‌های اولیه بایستی به گونه‌ای باشد که با توجه به تراکم جمعیتی و تراکم ساختمانی، حتی‌المقدور با شعاع دسترسی ۵۰۰ متر، کلیه محدوده‌های مسکونی شهر را پوشش دهند.

(۳۹) پراکنش بیمارستان‌های مجهز به تخصص‌های مختلف و با تعداد تخت کافی متناسب با جمعیت و آسیب‌پذیری مناطق شهر بایستی به گونه‌ای باشد که حداکثر با شعاع دسترسی ۲ کیلومتر، کلیه محدوده‌های مسکونی را پوشش دهند. (البته لازم به ذکر است نزدیکی به تهران این موضوع را تحت تاثیر قرار می‌دهد)

(۴۰) محل سکونت پرسنل اصلی بیمارستان‌ها و مراکز درمانی در شهر بایستی در نزدیکی محل کار آنها باشد، به طوری که دسترسی به مراکز فوق‌الذکر با حداکثر نیم ساعت پیاده‌روی میسر گردد.

(۴۱) بیمارستان‌ها و مراکز درمانی بایستی در مجاورت راه‌های اضطراری اولیه و یا ثانویه استقرار یابند.

(۴۲) در احداث بیمارستان‌ها بایستی فضای کافی جهت ایجاد بیمارستان صحرایی پیش‌بینی شود.

(۴۳) مجوز ساخت بیمارستان تنها در صورت استقرار بیمارستان در کنار معابر اضطراری اولیه و ثانویه و به فاصله ۲ کیلومتری از بیمارستان‌های موجود قابل صدور خواهد بود.

(۴۴) در احداث بیمارستان‌ها امکان تأمین آب (منابع آب) و برق اضطراری بایستی پیش‌بینی گردد.

(۴۵) در احداث بیمارستان‌ها بایستی شرایط تردد و پارک گسترده وسایط نقلیه امداد رسانی در نظر گرفته شود.

✓ پایگاه‌های تریاژ و ایستگاه‌های خدمات پزشکی

(۴۶) حداقل ایستگاه تریاژ و خدمات پزشکی اضطراری، همراه با تیم درمانی و پزشک با توزیع مناسب به منظور مدیریت بحران و ارائه هرچه سریع‌تر و منظم‌تر خدمات درمانی اولیه به مصدومین قبل از انتقال آنها به بیمارستان‌ها و یا مراکز درمانی در شهر مورد نیاز است.

(۴۷) توزیع مناسب ایستگاه‌های تریاژ و خدمات پزشکی با توجه به تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی و آسیب‌پذیری ساختمان‌ها برحسب سناریوهای گوناگون محتمل وقوع زلزله بایستی صورت گیرد.

(۴۸) ایستگاه‌های تریاژ و خدمات پزشکی بایستی در مجاورت شریان‌های حیاتی برق، آب و تلفن قابل استفاده، پیش‌بینی گردند.

(۴۹) ایستگاه‌های تریاژ و خدمات پزشکی بایستی در مجاورت راه‌های اضطراری اولیه و یا ثانویه و در نزدیکی

فضاهای تخلیه امن پیش‌بینی شوند.

(۵۰) در مجاورت ایستگاه‌های تریاژ و خدمات پزشکی بایستی امکان توقف وسایط نقلیه جهت تخلیه و سوار نمودن مصدومین پیش‌بینی گردد.

(۵۱) در مجاورت ایستگاه‌های تریاژ و خدمات پزشکی بایستی امکان استقرار کانکس‌هایی با ابعاد ۴۰ مترمربع را پیش‌بینی نمود و یا فضای بسته‌ای به همین سطح که در مقابل زلزله کاملاً مقاوم باشد، احداث گردد.

(۵۲) در مجاورت ایستگاه‌های تریاژ و خدمات پزشکی بایستی فضای باز کافی برای انجام درمان‌های سرپایی و انتظار مصدومین به تعداد زیاد پیش‌بینی شود.

(۵۳) در مجاورت ایستگاه‌های تریاژ و خدمات پزشکی بایستی فضای مناسب جهت نگهداری موقت اجساد پیش‌بینی شود.

✓ پایگاه‌های تأمین بهداشت در شرایط اضطراری

(۵۴) به منظور جلوگیری از شیوع بیماری‌های عفونی در اثر نبود امکانات و خدمات بهداشتی مناسب پس از وقوع زلزله، ایجاد ایستگاه‌های بهداشتی شامل سرویس‌های بهداشتی، محل نگهداری مواد شوینده و ضدعفونی کننده و تجهیزات گندزدایی و نیز حمام ضروری است.

(۵۵) پایگاه‌های تأمین بهداشت بایستی حتی‌المقدور در نزدیکی فضاهای تخلیه امن محلی و منطقه‌ای به تعداد کافی و با توزیع مناسب در سطح شهر ایجاد گردند.

(۵۶) امکان دسترسی به آب سالم و کافی در پایگاه‌های تأمین بهداشت بایستی پیش‌بینی شود.

(۵۷) بایستی توجه ویژه به نفوذپذیری زمین در محل احداث پایگاه‌های تأمین بهداشت صورت گیرد و یا سیستم جمع‌آوری فاضلاب مناسبی برای آن پیش‌بینی گردد، به طوری که امکان آلودگی منابع آب سالم فراهم نشود.

• ضوابط و مقررات پایگاه‌های اسکان و تخلیه امن

✓ پایگاه‌های اسکان و تخلیه امن

(۵۸) تأمین فضاهای امن برای استقرار یا اسکان موقت پناهجویان پس از وقوع زلزله و نیز شناسایی و یا تعبیه مسیرهای امن دسترسی از طریق راه‌های اضطراری اولیه و ثانویه برای خدمات‌رسانی به آنها الزامی است.

(۵۹) فضاهای تخلیه امن محلی بایستی در مجاورت محدوده‌های مسکونی و حتی‌الامکان در فاصله‌ای حدود ۵۰۰ متر از آنها پیش‌بینی شوند.

(۶۰) فضاهای تخلیه امن محلی بایستی حتی‌المقدور از طریق راه‌های اصلی محله به راه‌های اضطراری اولیه و ثانویه مرتبط گردند.

(۶۱) فاصله مناسب تا فضاهای تخلیه امن منطقه‌ای بایستی حدود ۲ کیلومتر از محل سکونت پناهجویان و در مجاورت امکانات و زیرساخت‌های شهری موجود پیش‌بینی شوند.

(۶۲) در فضاهای تخلیه امن بایستی پایگاه‌های تأمین بهداشت اولیه و نیز پخت و پز در نظر گرفته شود (توالت، دوش، رختشویخانه، آشپزخانه و...)

(۶۳) متوسط فضای سرپوشیده لازم (چادر) به ازای هر نفر در شرایط اضطراری حدود ۳ مترمربع بایستی در نظر گرفته شود.

(۶۴) فضاهای خالی نزدیک مبادی شهر بایستی ترجیحاً به فضاهای تخلیه امن منطقه‌ای اختصاص یابند.

(۶۵) شیب زمین فضاهای امن محله‌ای و منطقه‌ای نبایستی بیش از ۶ درصد و کمتر از ۱ درصد باشد مگر آنکه سیستم مناسبی برای کنترل و زهکش آبهای سطحی در نظر گرفته شده باشد.

(۶۶) امکان اتصال به شریان‌های حیاتی لازم شامل آب، برق، تلفن و... در فضاهای امن محله‌ای و منطقه‌ای بایستی پیش‌بینی گردند.

(۶۷) پائین‌ترین تراز محل‌های اسکان و تخلیه امن بایستی حداقل ۳ متر بالاتر از سطح ایستایی آب‌ها در فصول بارانی باشد و در شهرها و مناطقی که سطح آبهای زیرزمینی در صورت عدم پمپاژ می‌تواند در هنگام بارندگی بالاتر از این سطح قرار گیرد، بایستی تمهیداتی نظیر زهکشی و یا تخلیه آب پیش‌بینی شود.

(۶۸) در محل پایگاه‌های اسکان و تخلیه امن بایستی امکان تردد وسایط نقلیه و کامیون‌های سبک و سنگین تحت هر شرایط آب و هوایی فراهم باشد و فضای کافی برای توقف و مانور خودروهای شخصی و امدادی فراهم باشد.

(۶۹) در محدوده پایگاه‌های اسکان و تخلیه امن بایستی مکان‌های لازم برای جمع‌آوری زباله پناهجویان پیش‌بینی گردد.

(۷۰) تعداد لازم سرویس‌های بهداشتی، حمام و منابع آب کافی در محدوده پایگاه‌های اسکان و تخلیه امن محله‌ای و منطقه‌ای بایستی پیش‌بینی گردد.

(۷۱) پایگاه‌های اسکان و تخلیه امن محله‌ای و منطقه‌ای بایستی فاصله کافی از تأسیسات خطرناک، آتش‌زا و... داشته باشند.

(۷۲) برای گروه‌های با شرایط ویژه مانند، سالمندان، شیرخواران، معلولین، زندانیان، بیماران روانی، بایستی تمهیدات خاصی در رابطه با اسکان و تخلیه امن در نظر گرفته شود.

✓ منابع تأمین آب اضطراری

(۷۳) در سطح محلات و بخش‌های مهم شهر بایستی بیش از یک منبع تأمین آب و منابع متعدد ذخیره آب پیش‌بینی شود.

(۷۴) ساخت منابع اضطراری آب زیرزمینی با قابلیت گردش آب در فضاهای تخلیه امن و در سایر فضاهای باز با حجم تقریبی ۱۵۰۰ مترمکعب و با امکان تأمین آب شرب برای بیش از ۱۵۰ هزار نفر در ۳ روز اول پس از وقوع زلزله به منظور مدیریت بحران الزامی است.

(۷۵) ایجاد مخازن کوچک با قابلیت گردش آب با ظرفیت‌های ۲۵ مترمکعب یا بیشتر در سطح شهر به منظور مدیریت بحران در ۳ روز اول پس از وقوع زلزله توصیه می‌گردد.

✓ مراکز تأمین آذوقه اضطراری

(۷۶) به منظور تأمین بخشی از آذوقه مورد نیاز مردم بر اساس سهمیه نیم کیلو مواد غذایی خشک برای هر نفر، ایجاد انبارهای بزرگ ذخیره مواد غذایی خشک با قابلیت تعویض و جایگزینی منظم در مناطق مختلف شهر

بایستی پیش‌بینی شود.

(۷۷) پیش‌بینی ایجاد انبارهای کوچک نگهداری مواد غذایی در سطح محلات و یا ساماندهی استفاده از مراکز

موجود محلی مقاوم شده و با دسترسی امن در جهت مدیریت بحران پس از وقوع زلزله الزامی است.

(۷۸) پیش‌بینی مراکزی برای ذخیره‌سازی و تفکیک کمک‌های غذایی ارسالی داخلی و خارجی به منظور مدیریت

بحران پس از وقوع زلزله الزامی است.

(۷۹) محل استقرار مراکز تأمین آذوقه اضطراری داخلی و خارجی بایستی در مجاورت راه‌های اضطراری اولیه و

ثانویه باشد.

۱-۶- ضوابط و مقررات حریم رودخانه‌ها، نهرها، برکه‌ها و...

حریم، آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی (کانال)، مرداب و برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است. ضوابط و مقررات مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها و انهار به قرار زیر است:

(۱) حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند از یک تا ۲۰ متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف منتهی الیه بستر به وسیله وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن تعیین می‌گردد.

✓ در محدوده شهرها، حریم انهار طبیعی و رودخانه‌ها به طور کلی طبق مصوبه شورایی عالی معماری و شهرسازی تعیین و پس از موافقت شرکت آب منطقه‌ای، حسب مورد اعلام خواهد شد.

✓ به طور کلی حریم رودخانه‌ها، نهرهای طبیعی، مسیل‌ها و کانال‌های احداث شده براساس ظرفیت آبدهی آنها، از منتهی‌الیه بستر طبیعی و یا دیواره احداث شده کانال از طرف وزارت نیرو و یا شرکت‌های تابعه آن به قرار زیر تعیین شده است^۱:

- آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱۲ تا ۱۵ متر.
- آبدهی (دبی) از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر.
- آبدهی (دبی) از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۶ تا ۸ متر.
- آبدهی (دبی) از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۴ تا ۶ متر.
- آبدهی (دبی) از ۱۵۰ لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر.
- آبدهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ متر.

✓ در مواردی که در طراحی کانال، تأسیسات تبعی (راه سرویس، گل‌انداز، زهکش و غیره) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد، حریم مرتبط با فاصله ۲ متر از منتهی‌الیه تأسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته می‌شود.

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

۱. براساس آئین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها و... (۱۳۷۹/۸/۱۱)

(۲) تغییرات طبیعی بستر رودخانه‌ها، مسیل‌ها و یا انهار طبیعی در بستر سابق تأثیری نداشته و بستر سابق کماکان در اختیار حکومت اسلامی است، لیکن حریم برای آن منظور نخواهد شد و حریم براساس بستر جدید تعریف خواهد شد.

(۳) وزارت نیرو براساس مصوبه ۱۳۷۰/۵/۷ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران می‌بایستی حجم سیلاب رودخانه‌ها، انهار و مسیل‌های واقع در شهرها و محدوده استحفاظی آنها را در دوره‌های تناوب ۲۰، ۲۵، ۵۰ و ۱۰۰ ساله، در نقاط ورود به شهر تعیین و برای استفاده در مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی، حسب درخواست در اختیار وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور قرار دهد.

✓ در مواردی که به دلیل اهمیت مسئله، بررسی دوره‌های تناوب دیگری نیز مورد نیاز باشد، وزارت نیرو حجم سیلاب مربوطه را نیز می‌بایست اعلام نظر نماید.

✓ در صورتی که طرح‌های هادی وزارت کشور علاوه بر نقطه ورودی، متقاضی تعیین دبی سیلاب و بستر طبیعی در نقاط مهم دیگری از رودخانه باشد، وزارت نیرو می‌بایست اعلام نظر نماید.

(۴) پهنای بستر و حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های موجود در شهر براساس ضوابط و مقررات اجرایی، مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری (۱۳۷۱) به قرار زیر است:

✓ هر گونه ساخت و ساز تا ۱۸ ماه از تاریخ تصویب این مصوبه و انجام مطالعات تفصیلی جهت تدقیق حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها و کانال‌های ممنوع خواهد بود.

(۵) حریم قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر است.

✓ پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.

✓ پهنای حریم استحفاظی مسیر قنوات دایره‌ای به شعاع سی متر است.

(۶) احداث تأسیسات شهری ضروری در حریم نهرها، رودخانه‌ها، مسیل‌ها و کانال‌های شهر تنها در حد محدود و با کسب مجوز از وزارت نیرو امکان‌پذیر می‌باشد.

(۷) زمین‌های واقع در مسیر و حریم رودخانه‌ها، نهرها و مسیل‌های شهر بایستی بر اساس ماده (۴۳) قانون توزیع عادلانه آب به بهای عادلانه روز توسط دستگاه اجرایی مربوطه (وزارت نیرو در رابطه با حریم مرتبط با دبی آب، وزارت مسکن و شهرسازی، در رابطه با حریم اضافی مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری) از مالکان خریداری و ساخت و سازهای دائم ایجاد شده در بستر و حریم آنها آزاد گردد.

(۸) استفاده از حریم رودخانه‌ها، نهرها و کانال‌های موجود در شهر جهت احداث پارک‌های خطی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی و احداث سرپناه‌های سبک و فصلی جهت عملکردهای پذیرایی و ورزشی با در نظر گرفتن سازه مناسب و رعایت مسائل فنی طغیان‌های فصلی و حجم دبی سیلاب و مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت مسیل‌ها، مجاز است.

(۹) ادامه بهره‌برداری از درختان مثمر موجود واقع در حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های شهر به شرط عدم افزایش درختان، بلامانع است.

(۱۰) هرگونه ساخت و ساز دائم برای هر نوع فعالیتی در حریم انهار و یا بر روی رودخانه‌ها، نهرها و مسیل‌های طبیعی و کانال‌های احداث شده مرتبط با آنها توسط افراد حقیقی و حقوقی خصوصی، ممنوع است.

۱. تعریف بستر: آن قسمت از رودخانه، نهر یا مسیل است که در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژیک و داغاب و حداکثر طغیان با دوره‌های برگشت مختلف به وسیله وزارت نیرو و یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌شود.

(۱۱) شرکت‌های آب منطقه‌ای مکلفند با توجه به امکانات، حد بستر و حریم رودخانه، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی موجود در حوزه فعالیت خود را با برنامه‌ریزی مشخص و با اعزام کارشناس یا کارشناسان ذی‌صلاح طبق مقررات آئین‌نامه "نحوه تعیین بستر و حریم رودخانه‌ها و انهار و برکه‌ها (۱۳۷۰/۴/۱۲)" تعیین نمایند.

(۱۲) شرکت‌های آب منطقه‌ای در هر مورد که بستر و حریم رودخانه و نهر طبیعی و مسیل و مرداب و برکه طبیعی را به طور موضعی تعیین می‌نمایند، مراتب را به طریق مقتضی کتباً به متقاضی اعلام و در مورد تعیین بستر و حریم سرتاسری، موضوع از طریق پخش اعلامیه‌های محلی (برای یک نوبت) به اطلاع اشخاص ذی‌نفع می‌رسد که بستر و حریم رودخانه و نهر (طبیعی، سنتی) و مسیل و مرداب و برکه طبیعی مورد نظر تعیین گردیده و اشخاص می‌توانند برای کسب اطلاع از حدود بستر و حریم تعیین شده، به شرکت آب مربوطه مراجعه و چنانچه اعتراضی داشته باشند، ظرف مدت یک ماه از تاریخ انتشار اطلاعیه، اعتراض خود را به شرکت مربوطه تسلیم و رسید دریافت دارند، چنانچه اعتراض نسبت به بستر و حریم تعیین شده در مهلت مذکور در فوق واصل شود، شرکت آب منطقه‌ای مربوطه، اعتراض را به کمیسیون مرکب از دو نفر کارشناس فنی ذی‌صلاح و یک نفر کارشناس حقوقی که از بین مجرب‌ترین کارشناسان شرکت با ابلاغ مدیرعامل منصوب می‌شوند، ارجاع می‌نماید.

(۱۳) کمیسیون مذکور در فوق پس از وصول پرونده مورد اعتراض، گزارش کارشناس یا کارشناسان را مورد بررسی قرار داده و در صورتی که با بستر و حریم تعیین شده، موافق باشد آن را مورد تأیید قرار می‌دهد، در غیر این صورت بعد از اخذ توضیحات از کارشناس یا کارشناسان ذی‌ربط، نظر خود را به شرکت اعلام خواهد نمود، چنانچه توضیحات مذکور برای کمیسیون قانع‌کننده نباشد، کمیسیون می‌تواند رأساً یا به وسیله کارشناسان دیگری، محل را بازدید کند و سپس نظر خویش را در مورد بستر و حریم به شرکت اعلام دارد. نظر این کمیسیون قطعی بوده و به منزله نظر وزارت نیرو است.

(۱۴) پس از اعلام نظر کمیسیون فوق‌الذکر، شرکت آب منطقه‌ای نسبت به علامت‌گذاری نهایی حد بستر و حریم تعیین شده به نحو مقتضی اقدام خواهد نمود و نسخه‌ای از نقشه مربوط به بستر و حریم را برای اطلاع به اداره ثبت اسناد و املاک، بخشداری و شهرداری حوزه عمل ارسال و نیز مراتب را به ژاندارمری و شهربانی اعلام خواهد داشت و از تجاوز اشخاص به بستر و حریم با همکاری مأمورین انتظامی جلوگیری خواهد کرد.

(۱۵) ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند، در موقع تحدید حدود املاک واقع در کنار رودخانه، نهر، مسیل، مرداب و برکه طبیعی و شبکه‌های آبیاری و آبرسانی و زهکشی، وضعیت ملک مورد ثبت را نسبت به تأسیسات آبی فوق‌الذکر در روی نقشه ملک مشخص و یک نسخه از آن را همراه با توضیحات لازم برای تعیین حد بستر و حریم به شرکت‌های آب منطقه‌ای ذی‌ربط ارسال تا شرکت‌های مذکور حد بستر و حریم تأسیسات آبی را مشخص و به ادارات ثبت اعلام کنند. ادارات ثبت در چنین مواردی تنها پس از وصول پاسخ شرکت‌های آب منطقه‌ای مبنی بر تعیین حد بستر و حریم تأسیسات فوق‌الذکر، مجاز به صدور سند مالکیت خواهند بود.

(۱۶) وزارتخانه و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و همچنین سازمان‌ها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند، قبل از اجرای طرح‌های مربوط به خود و صدور پروانه لازم، بستر و حریم رودخانه و انهار و مسیل‌ها و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی را استعلام نمایند. هر نوع تصرف در بستر و حریم منوط به موافقت کتبی و

قبلی وزارت نیرو است.

(۱۷) چنانچه بستر رودخانه، نهر طبیعی، مسیل به صورت طبیعی تغییر نماید و باقیمانده بستر که بستر مرده نامیده می‌شود و کماکان در اختیار دولت است، برای اجرای طرح‌های آب و برق قابل استفاده باشد با حدود مشخصی از طریق وزارت نیرو به دستگاه‌های متقاضی به صورت اجاره واگذار و نحوه آماده‌سازی و کناره‌بندی و سایر شرایط مربوط در سند واگذاری قید خواهد گردید.

(۱۸) عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی، مسیل‌ها با موافقت وزارت نیرو بلامانع است. ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذیربط خواهد بود.

(۱۹): در داخل محدوده قانونی شهر، شرکت آب منطقه‌ای با همکاری شهرداری‌ها تصمیم لازم را در مورد متروک بودن مسیل‌ها اتخاذ خواهد نمود. در صورت بروز اختلاف نظر، تشخیص وزارت نیرو معتبر است.

(۲۰) کشت موقت در آن قسمت از بستر رودخانه، نهر و مسیل که برای بهره‌برداری از آب مزاحمتی ایجاد ننماید، با موافقت کتبی و قبلی شرکت آب منطقه‌ای ذیربط به صورت اجاره و رعایت اولویت برای مجاورین بلامانع است، ولی مستأجر به هیچ‌وجه حق ایجاد اعیانی و غرس نهال، درخت (به جزء زراعت سطحی) را ندارد. در صورت تخلف، اراضی مسترد و از فعالیت وی جلوگیری خواهد شد.

✓ شرکت آب منطقه‌ای ذیربط باید در اجاره‌نامه قید کند که در صورت بروز هرگونه خسارت ناشی از سیل و نظایر آن هیچ‌گونه مسئولیتی نخواهد داشت.

(۲۱) چنانچه افراد یا شهرداری‌ها یا ادارات ثبت اسناد و املاک به صورت موردی تقاضای تعیین حد بستر و حریم رودخانه، انهار یا مسیل را که در مجاورت ملکی واقع است، بنماید، شرکت آب منطقه‌ای مکلف است با اخذ هزینه کارشناسی که تعرفه آن از طرف وزارت نیرو تعیین خواهد شد، نسبت به تعیین حد بستر و حریم هر یک از موارد یاد شده به ترتیب مقرر در این آئین‌نامه اقدام نماید، مشروط به اینکه تصرفات قانونی اشخاص نسبت به املاک مورد نظر احراز و توسط مراجع ذیصلاح تأیید شده باشد.

(۲۲) چنانچه امکان دیواره‌سازی و استفاده از اراضی مازاد بستر برای مجاورین وجود داشته باشد، شرکت آب منطقه‌ای ضمن مشخص نمودن مجاورین رودخانه یا نهر یا مسیل، مشخصات دیواره و مقدار زمین‌هایی را که در اثر دیواره‌سازی حاصل می‌شود، معلوم و به مجاورین اعلام خواهد نمود تا در صورت تمایل به شرکت مراجعه و با قبول شرایط و مشخصات دیواره‌سازی برای اخذ اجاره مربوط اقدام نمایند. بستر واقع در پشت دیواره احداثی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران است. شرکت می‌تواند پس از تأمین میزان حریم که بلافاصله بعد از دیوار احداثی شروع می‌شود، باقیمانده بستر را به سازنده دیوار یا در صورت عدم تمایل سازنده به دیگران اجاره دهد.

(۲۳) حریم لوله‌های آبرسانی؛ حریم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ ها مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران تعیین و به قرار زیر اعلام گردیده است:

- حریم لوله‌های آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی‌متر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی‌متر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی‌متر، در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله از ۱۲۰۰ میلی‌متر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

✓ در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

۶-۲- ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال برق

تأسیسات برق‌رسانی نظیر خطوط انتقال برق، الزاماً می‌بایستی دارای حریم امنیتی باشند. تعیین این حریم در مقیاس‌های خرد شهری بسیار حائز اهمیت است و معمولاً ضوابط و مقررات مربوط به این حریم، طی طرح و مطالعات تفصیلی ارائه می‌گردد و پس از تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، لازم‌الاجرا است.^۱ در ارتباط با خطوط فشار قوی انتقال برق، دو نوع حریم به قرار زیر تعریف می‌گردد:

✓ حریم درجه یک؛ شامل دو نوار در طرفین مسیر خط و متصل به آن

✓ حریم درجه دو؛ شامل دو نوار در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن

ضوابط و مقررات مربوط به حریم خطوط انتقال برق به قرار زیر است:

(۱) احداث هرگونه ساختمان جدید در حریم خطوط فشار قوی انتقال برق ممنوع است و اراضی واقع در این حریم‌ها تنها می‌توانند به فضای سبز با کاربرد بصری و در شرایطی جهت محورهای ارتباطی اختصاص یابند.

(۲) در مسیر و حریم درجه یک، اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، با رعایت مفاد ماده (۶) بلامانع است.

✓ ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط نباید در فاصله‌ای کمتر از سه متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.

(۳) در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد.

(۴) عرض حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی انتقال برق در شهر، براساس ضوابط و مقررات اجرایی مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری (۱۳۷۱) به قرار زیر (جدول شماره ۹) تعیین شده است:^۲

۱. حد و حدود کلیه حریم‌ها اعم از حریم‌های حفاظتی، حراستی، امنیتی، فنی و ... می‌بایستی قبلاً به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. لذا حریمی که به تصویب نرسیده باشد، از نظر طرح جامع فاقد اعتبار و نفوذ است و فقط از نظر قید احتیاط می‌تواند مورد رعایت قرار گیرد.

۲. منظور از عرض مسیر خطوط فشار قوی انتقال برق، بزرگترین پهنای دکل انتقال برق در آن مسیر است.

جدول ۶- عرض حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی انتقال برق در شهر

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه یک از محور خطوط	حریم درجه دو از محور خطوط
تا ۲۰ هزار ولت	۳ متر از هر طرف	۵ متر از هر طرف
تا ۳۳ هزار ولت	۵ متر از هر طرف	۱۵ متر از هر طرف
تا ۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از هر طرف	۲۰ متر از هر طرف
تا ۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از هر طرف	۳۰ متر از هر طرف
تا ۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از هر طرف	۴۰ متر از هر طرف
تا ۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از هر طرف	۵۰ متر از هر طرف
تا ۷۵۰ هزار ولت	۲۵ متر از هر طرف	۶۰ متر از هر طرف

✓ در داخل محدوده شهر فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر ملاحظات فنی در طرفین خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می‌شود، می‌تواند متناسب با فاصله پایه‌ها تا ۳۰ درصد کمتر از مقدار مقرر برای حریم درجه یک، بر طبق نظر وزارت نیرو تعیین شود.

✓ حریم خطوط انتقال برق در شهر در شرایط خاص محدود بودن زمین، می‌تواند جهت احداث محورهای ارتباطی مورد استفاده قرار گیرند.

(۵) در صورتی که اشخاص برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی مربوط به حریم خطوط انتقال برق مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری (۱۳۷۱)، عملیات یا تصرفاتی را در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنمایند، مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت نیرو و مؤسسات و شرکت‌های تابع، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

(۶) کلیه عملیاتی که به وسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی، کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین‌آلات و یا ایجاد شبکه‌های مختلف تجهیزات شهری و فضای سبز شهری و نظایر آن در مسیر و حریم خطوط انتقال برق انجام می‌گیرد، بایستی با مراعات اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی یا مالی صورت گیرد و در مورد حفر چاه (و قنات) و راهسازی بایستی قبلاً از مسئولین عملیاتی خطوط انتقال برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد.

✓ وزارت نیرو موظف است ظرف یکماه از تاریخ وصول درخواست، نظر خود را اعلام نماید.

(۷) در صورتی که در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط انتقال برق خسارتی به اعیان و مستحقات موجود در ملکی وارد آید، وزارت نیرو، مؤسسات و شرکت‌های تابع، موظف به رفع خسارت از مالک اعیانی هستند.

(۸) حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راه‌ها قرار داده می‌شوند، در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین است.

✓ در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله‌کشی آب، فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید، استانداردهای متداول شبکه‌های انتقال و توزیع نیروی برق بایستی رعایت شود.

(۹) رعایت استانداردهای مصوب خطوط انتقال نیروی برق از طرف کلیه سازمان‌های دولتی و غیردولتی الزامی

است و در هر مورد که سازمان‌های دولتی بخواهند، اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی نمایند که با خطوط انتقال نیروی برق تقاطع نماید و یا در حریم آن واقع شود، جلب موافقت از وزارت نیرو یا مؤسسات و شرکت‌های تابع آن، لازم و ضروری است.

✓ در مواردی که خطوط جدید انتقال نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف، تلفن، راه و راه‌آهن عبور نمایند، حریم و استانداردهای آن مؤسسات از طرف وزارت نیرو و مؤسسات و شرکت‌های تابع باید رعایت شود و انجام طرح‌های جدید بایستی با کسب موافقت قبلی مؤسسات مربوطه صورت گیرد.

(۱۰) در صورت احداث خطوط انتقال برق فشار قوی جدید در شهر، وزارت نیرو موظف به تملک و تخریب واحدهای ساختمانی واقع در حریم‌های درجه ۱ و ۲ طرح‌های اجرایی خطوط فشار قوی می‌باشد.

(۱۱) وزارت نیرو یا مؤسسات و شرکت‌های تابع آن مکلف است، آغاز اجرای عملیات طرح خط نیروی برق را از طریق نشر آگهی در جراید محلی، الصاق آگهی در تابلو شهرداری‌ها و یا توزیع آن در مسیر خط به طرق ممکن و پخش آگهی از رادیوهای محلی و یا سایر وسایل مقتضی، به اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط نیروی برق برساند.

۳-۶- ضوابط و مقررات حریم مخابرات

(۱) احداث ساختمان‌هایی با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در حریم ۵۰۰ متری مراکز (Local Central LCT Transit) مطلقاً ممنوع است.

✓ در موارد دیگری که ساختمان‌ها در مسیر ارتباطی، مراکز قرار می‌گیرند، براساس نقشه‌های تفصیلی موجود که حریم مخابرات و مسیرهای مورد نظر شرکت مخابرات بر روی آنها منعکس گردیده است، دریافت مجوز از شرکت مخابرات الزامی است.

(۲) رعایت حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات، لازم و ضروری است.

(۳) ضوابط و مقررات مربوط به حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات با توجه به اهمیت این حریم‌ها در مقیاس خرد شهری، می‌بایستی طی طرح و مطالعات تفصیلی تعیین و ارائه گردد و سپس به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

✓ در صورتی که حریم مراکز فنی مخابراتی به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران نرسد، از نظر مطالعات طرح جامع، فاقد اعتبار و نفوذ است و فقط از نظر قید احتیاط می‌تواند مورد رعایت قرار گیرد.

✓ احداث هرگونه ساختمان در حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات ممنوع است.

(۴) استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات و تجهیزات شهری (نظیر تلفن)، با رعایت جوانب فنی و تأیید کمیسیون فنی شهرداری در کاربری‌های مسکونی و فضای سبز بلامانع است.

(۵) سطح کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری مرتبط با مخابرات به عنوان کاربری‌های عمومی در نقشه‌های طرح‌های جامع و تفصیلی مناطق، مشخص و تثبیت خواهند شد.

(۶) شرکت و شرکت‌های تابعه موضوع ماده (۷) قانون تأسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹)، می‌توانند در صورت لزوم و احتیاج در طول شاهراه‌ها و معابر عمومی به نصب وسایل مخابراتی اقدام نمایند و همچنین

می‌توانند از دیوار مستغلات و اماکن دولتی و خصوصی مشرف به معابر و اراضی تا آنجائی که موجب زیان و خرابی و سلب استفاده متعارف از املاک مذکور نشود، به منظور نصب وسایل مخابراتی از قبیل پایه و مقره و جعبه انشعاب و مسیر عبور کابل‌های ارتباطی استفاده نمایند.

✓ در مورد حفاری مسیر کابل‌ها قبلاً باید موافقت وزارت راه یا شهرداری جلب شود.

✓ در صورتی که مالک بخواهد در تغییر و تخریب و یا تعمیر و یا تجدید ساختمان اقدام نماید که مستلزم تغییر محل وسایل مخابراتی فوق‌الذکر باشد، شرکت و شرکت‌های تابعه مکلفند حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اطلاع به شرکت نسبت به تغییر محل وسایل مخابراتی اقدام نمایند و در پایان مهلت مذکور مالک مجاز خواهد بود که نسبت به عملیات مورد نظر خود اقدام نماید و شرکت‌های تابعه آن حق مطالبه غرامت نخواهند داشت.

✓ در اراضی خارج از محدوده شهرها که در مسیر عبور خطوط مخابراتی زمینی و یا هوایی قرار می‌گیرند، در صورتی که بر اثر عبور و یا نصب وسایل مخابراتی، خسارتی به اعیان و مستحقات وارد شود، شرکت و یا شرکت‌های تابعه باید خسارات مالک را به ترتیب مقرر در ماده (۱۲) قانون تأسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹) جبران نمایند.

(۷) شرکت مخابرات مکلف است در مواقع مقتضی ارتفاع و امتداد دید موجی دستگاه‌های خود را در مرکز و شهرستان‌ها با تأیید وزارت مربوطه پس از تصویب هیأت وزیران به شهرداری‌های مربوطه اعلام نماید. شهرداری‌ها مکلفند طبق تصویب نامه هیأت وزیران، پروانه‌های ساختمانی را با رعایت ارتفاع و امتداد دید موجی صادر نمایند.

✓ در صورت تخلف صاحب پروانه از مندرجات پروانه به تقاضای شرکت مخابرات، مراجع اجرائی شهرداری‌ها طبق قانون نسبت به تخلف صاحب پروانه اقدام و عمل خواهند کرد.

(۸) در صورتی که در مسیر خطوط ارتباطی هوایی و یا زمینی موانعی از قبیل درخت یا جوی آب و امثال آن وجود داشته باشد، شرکت مخابرات می‌تواند در صورت عدم توافق با مالک به ترتیب مقرر در ماده (۱۲) قانون تأسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹) اقدام نماید.

۴-۶- ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال گاز طبیعی و تأسیسات مربوطه

حریم خطوط گاز، به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندی‌های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز تحصیل می‌شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد بنا، تأسیسات راه‌سازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است. ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال گاز طبیعی به قرار زیر است:

(۱) حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها از نظر ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله است.

(۲) ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ‌مربع به داخل مراکز جمعیتی ممنوع است.

(۳) محل ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی الزاماً در خارج از محدوده شهر در نظر گرفته شود. حریم ایستگاه‌های تقلیل فشار، ۳۰ متر از حصار اطراف آنها می‌باشد.

(۴) حریم خطوط لوله انتقال گاز از هر طرف در خارج از محدوده شهرها به قرار زیر است:

جدول ۷- مشخصات خطوط لوله انتقال گاز

۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	۳۰۰	۲۰۰	۱۰۰	حداکثر فشار قطر خارجی لوله (اینچ)
۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۴۰	۲۳۰	۲۲۰	۲۱۰	۱۷۰	۱۳۰	۷۷	۶۳	۵۰	۴۰-۵۶
۲۱۵	۲۰۸	۲۰۰	۱۹۳	۱۸۵	۱۷۸	۱۷۰	۱۴۰	۱۱۰	۶۷	۵۶	۴۵	۳۰-۳۸
۱۶۲	۱۵۶	۱۵۰	۱۴۴	۱۳۹	۱۳۳	۱۳۷	۱۰۴	۸۰	۴۸	۴۰	۳۰	۲۰-۲۸
۱۰۹	۱۰۴	۱۰۰	۹۶	۹۲	۸۷	۸۷	۶۷	۵۰	۲۹	۲۲	۱۸	۱۴-۱۸
۵۵	۵۳	۵۰	۴۸	۴۵	۴۳	۴۳	۳۰	۲۰	۱۵	۱۰	۵	۶-۱۲
۲۸	۲۶	۲۵	۲۴	۲۳	۲۱	۲۱	۱۵	۱۰	۸	۵	۵	۲-۴

(۵): حریم خطوط لوله گازرسانی در داخل محدوده شهر به قرار زیر است:

جدول ۸- مشخصات حریم خطوط لوله انتقال گاز

حریم از هر طرف (متر)	قطر خارجی لوله (اینچ)
۲۵	کمتر از ۶ اینچ
۵۰	۶ تا ۱۸ اینچ
۱۰۰	۱۸ و بیشتر

(۶): حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به قرار زیر است:

جدول ۹- مشخصات خطوط هوایی انتقال نیرو

حداقل فاصله (متر)	ولتاژ
۰/۵	۲۲۰ و ۳۸۰ ولت
۲	۲۰ کیلوولت
۷	۶۳ کیلوولت
۱۰	۱۳۲ کیلوولت
۲۰	۳۲۰ کیلوولت

(۷): حداقل فاصله جدار کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به قرار زیر است:

جدول ۱۰- فاصله جدار کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله‌های گاز

حداقل فاصله (متر)	ولتاژ
۱	۲۲۰ و ۳۸۰ ولت
۲	۲۰ کیلوولت
۳۴	۶۳ کیلوولت

۵-۶- ضوابط و مقررات حریم فرودگاه

- (۱) رعایت عرض باند حریم اصلی استحفاظی ارتفاعات ساخت و ساز در کنار باند فرود و پرواز که معادل ۳۰۰ متر می‌باشد، الزامی و ضروری است.
- (۲) از انتهای باند تا فاصله ۷۵۰۰ متری، رعایت نسبت ۱:۵۰ الزامی و ضروری است. بدین ترتیب در فاصله ۷۵۰ متری از انتهای باند هیچ ساختمانی نباید از ۱۵ متر بلندتر باشد.
- (۳) در پهنه حریم جانبی تا فاصله ۳۹۰۰ متری به عرض ۲۱۰۰ متر، حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان‌ها می‌بایستی که معادل ۴۵ متر در نظر گرفته شود.
- (۴) در پهنه حدفاصل ۲۹۰۰ تا ۶ هزار متری رعایت نسبت ارتفاع ۱:۲۰ ضروری است.
- (۵) در حدفاصل شعاع ۶ هزار متری تا ۱۵ هزار متری انتهای فرودگاه، ارتفاع هیچ ساختمان، برج یا دکلی نبایستی بیش از ۱۵۰ متر باشد. رعایت عرض پهنه حفاظتی بعد از فاصله ۱۵ هزار متری از انتهای باند پرواز که معادل ۴۸۰۰ متر در نظر گرفته شده است، لازم و ضروری است.
- (۶) رعایت زوایه اصلی حریم ارتفاعی فرودگاه و حریم مجاور آن که به ترتیب معادل ۱۵ درجه و ۴۵ درجه می‌باشد، الزامی است.
✓ بعد از فاصله ۱۵ هزار متری، زاویه ۱۵ درجه می‌بایستی رعایت شود.
- (۷) حریم ارتفاعی مسیر فرود پروازهای هلیکوپتر در شعاع ۱۲۰۰ متری با شیب ۱:۸ تعیین می‌شود، به گونه‌ای که در انتهای حریم به ارتفاع ۱۵۰ متر می‌رسد و رعایت این حریم الزامی است.
- (۸) در کلیه حریم‌های ذکر شده در فوق، در صورتی که ساختمان‌هایی با ارتفاع بیش از ۴۵ متر احداث شوند، ملزم به نصب برج چراغ راهنما بر روی بام می‌باشند.
- (۹) ساخت و ساز در حریم مسیر پروازی فرودگاه بین‌المللی امام خمینی (ره) می‌بایست با هماهنگی و تأیید سازمان هواپیمائی کشوری انجام گیرد.

۶-۶- حریم امنیتی اماکن نظامی و انتظامی

حریم امنیتی برای اماکن نظامی با رعایت اصول حفاظتی استاندارد (محدوده و حریم) الزامی است، تا با اعمال آن از ایجاد تأسیسات و یا مستحذات ساختمانی غیرنظامی در این محدوده‌ها جلوگیری و ممانعت شود و اماکن نظامی از هرگونه خطرات احتمالی مصون بماند.

۱-۶-۶- تعاریف و اصطلاحات

- ✓ حریم ایمنی؛ منطقه‌ای که جزء مالکیت (سازمان - نیرو) بوده و با توجه به مأموریت یکان با نظر (فرمانده - مدیر) کارشناسان عملیاتی مربوطه تعیین می‌شود.
- ✓ حریم حفاظتی؛ منطقه‌ای بعد از حریم ایمنی که جزء ملکیت (سازمان - نیرو) بوده و متناسب با تهدیدات احتمالی که برای یکان وجود دارد، با نظر سازمان حفاظت اطلاعات مربوطه تعیین می‌گردد.
- ✓ حریم امنیتی؛ منطقه‌ای است بعد از حریم حفاظتی، که جزء ملکیت (سازمان - نیرو) نمی‌باشد و براساس موارد ذیل‌الذکر هماهنگی لازم می‌بایست با ارگان‌ها و سازمان‌های دولتی مبذول گردد.

- ✓ اماکن حیاتی؛ اماکن و تأسیساتی است که چنانچه کلاً یا قسمتی از آنها مورد آسیب قرار گیرند، سیستم دفاعی به خطر افتاده و یا صدمات جدی در جهت نیل به اهداف سیاسی کشور وارد می‌شود.
- ✓ اماکن حساس؛ اماکن و تأسیساتی است که هرگاه کلاً یا قسمتی از آنها مورد آسیب قرار گیرند، زیان عمده‌ای به بخشی از سیستم دفاعی وارد آید و یا لطماتی در جهت نیل به اهداف سیاسی به کشور وارد سازد.
- ✓ اماکن قابل حفاظت؛ تأسیساتی است که در گروه‌های مذکور قرار نگرفته، ولی نگهداری و حفاظت از آنها، جهت جلوگیری از نفوذ عوامل دشمن ضروری است.
- (۱) محدوده اماکن نیروهای مسلح باید به یکی از روش‌های تعیین محدوده (دیوارکشی، سیم خاردار و فنس) مشخص و تعیین گردد.
- (۲) در مورد اماکن حیاتی، حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر یک طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۲ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.
- (۳) در مورد اماکن حساس حریم امنیتی آنها با ابعاد حداقل یک خیابان ۲۴ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر ۲ طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.
- (۴) در مورد اماکن مهم حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر ۲ طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۵ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.
- (۵) در مورد حریم امنیتی اماکن و تأسیسات قابل حفاظت با ایجاد یک خیابان ۸ متری در اطراف و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر ۲ طبقه در عمق ۲۰ متر به گونه‌ای که ساختمان‌های اطراف اشرافیتی بر امکانه مربوطه نداشته باشند.
- (۶) به منظور احداث هرگونه بنا در حریم اماکن نظامی بایستی قبل از کسب مجوز از شهرداری‌ها، مجوز مبنی بر تأیید عدم اشغال حریم اماکن مربوطه از حفاظت اطلاعات پادگان، پایگاه و دیگر امکانه نظامی ذریب کسب و سپس به صدور مجوز از سوی شهرداری‌ها جهت احداث بنا و تأسیسات اقدام گردد.
- ✓ در مورد اماکن نظامی که در حال حاضر احداث شده است در صورتی که امکان تخریب آنها وجود دارد حد حریم اماکن با تخریب آنها حفظ و تأمین گردد و در غیر اینصورت به احداثات موجود بنایی افزوده نشود.
- (۷) به منظور حفظ حریم امنیتی اماکن ویژه از قبیل زاغه‌های مهمات، سایت‌ها و پایگاه‌های موشکی و... معادل ۵۰۰ متر از محل امکانه، انجام هرگونه عملیات ساختمانی و کشاورزی ممنوع و تا ۱۰۰۰ متر از امکانه انجام احداثات ساختمانی ممنوع است.
- (۸) در مورد اماکن واقع در شهرهایی با وضعیت بحرانی، تبصره‌های ذیل قابل اجرا خواهد بود.
- ✓ در مورد اماکن حیاتی حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر یک طبقه تا فاصله ۱۰۰ متری و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر دو طبقه و از فاصله ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری حداکثر سه طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.

- ✓ در مورد اماکن حساس حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۲۴ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر دو طبقه تا فاصله ۱۰۰ متری و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر سه طبقه و از فاصله ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.
- ✓ در مورد اماکن مهم حریم امنیتی آنها با ابعاد حداقل یک خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر سه طبقه تا فاصله ۱۰۰ متری و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر چهار طبقه و از فاصله ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری حداکثر پنج طبقه بعد از خیابان مذکور می‌باشد.
- ✓ تعیین شهرهای با وضعیت بحرانی در محدوده مسئولیت شورایی عالی امنیت ملی می‌باشد.
- (۹) در مورد تأسیسات هوایی و فرودگاه ضمن رعایت اصول بین‌المللی حد حریم فعلی فرودگاه و تأسیسات با رعایت مندرجات ماده (۲) حفظ گردد.
- (۱۰) در مورد حریم امنیتی کارخانجات و صنایع نظامی موارد به صورت ذیل اجرا گردد:
- ✓ کارخانجات مهمات‌سازی؛ اسلحه‌سازی برابر ماده (۲) اقدام شود.
- ✓ کارخانجات صنایع نظامی (به غیر از موارد ذکر شده برای کارخانجات مهمات‌سازی) حسب مورد با توجه به نوع صنایع نظامی برابر سایر موارد اقدام شود.

جدول ۱۱ - حریم امنیتی، نظامی و انتظامی

حریم امنیتی	عرض معبر جداکننده اماکن نظامی از بافت شهری	تا فاصله ۵۰ متری بعد از خیابان	از ۵۰ تا ۱۰۰ متری بعد از خیابان	از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری بعد از خیابان
اماکن حیاتی	خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان	حداکثر یک طبقه	حداکثر دو طبقه	حداکثر سه طبقه
اماکن حساس	خیابان ۲۴ متری	حداکثر دو طبقه	حداکثر سه طبقه	حداکثر چهار طبقه
اماکن مهم	خیابان ۱۶ متری	حداکثر دو طبقه	حداکثر چهار طبقه	حداکثر پنج طبقه
اماکن و تأسیسات قابل حفاظت	خیابان ۸ متری	حداکثر دو طبقه تا عمق ۲۰ متر و بدون اشرافیت		
اماکن ویژه (شامل سایت‌ها، پایگاه‌های موشکی و زاغه‌های مهمات)	- ممنوعیت هرگونه عملیات ساختمانی و کشاورزی تا ۵۰۰ متر - ممنوعیت احداث ساختمان تا ۱۰۰۰ متر			

جدول ۱۲ - حریم امنیتی، نظامی و انتظامی در شهرهای با وضعیت بحرانی

حریم امنیتی	عرض معبر جداکننده اماکن نظامی از بافت شهری	تا فاصله ۱۰۰ متری	از ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری	از ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری
اماکن حیاتی	خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان	حداکثر یک طبقه	حداکثر دو طبقه	حداکثر سه طبقه
اماکن حساس	خیابان ۲۴ متری در اطراف مکان	حداکثر دو طبقه	حداکثر سه طبقه	حداکثر چهار طبقه
اماکن مهم	خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان	حداکثر سه طبقه	حداکثر چهار طبقه	حداکثر پنج طبقه

۶-۷- حریم صنایع و کارگاه‌های صنعتی

صنایع و کارگاه‌های صنعتی و نیز شهرک‌ها و مجتمع‌های صنعتی و نواحی صنایع روستایی می‌بایست محدوده‌ای را به عنوان حریم یا فضای سبز در مجاورت خود اختصاص دهند که عمق آن در هر صورت و در هیچ نقطه‌ای نمی‌بایست کمتر از ۱۰۰ متر باشد.

۱-۷- سلسله مراتب معابر شهر و ضوابط و مقررات مربوط به آنها

۱-۱-۷- کمربندی‌های شهر

جاده کمربندی، جاده‌ای است حلقوی شکل که ترافیک عبوری سریع میان مناطق مختلف شهری را به یکدیگر تأمین می‌نماید. کمربندی‌های شهر مشتمل بر دو دسته برون و درون شهری است. عملکرد کمربندی‌های درون شهری به منظور برقراری ارتباط سریع درون شهری، در محدوده مجاور و درونی کمربندی می‌باشد، در حالی که وظیفه کمربندی‌های برون شهری، برقراری ارتباط بین جاده‌های منتهی به شهر، به منظور پرهیز گذر از داخل شهر است. ضوابط و مقررات مربوط به کمربندی‌های شهر به قرار زیر است:

- (۱) عرض معمول کمربندی‌های شهر معادل ۷۶ متر در نظر گرفته می‌شود.
- (۲) عرض هر خط عبور در کمربندی‌ها بایستی حداقل ۳/۶۵ متر و تعداد خطوط عبور در هر طرف معادل ۴ خط تعیین می‌گردد.
- (۳) حداقل عرض شانه اضطراری کمربندی‌ها جهت توقف‌های اضطراری بایستی ۳ متر باشد.
- (۴) عرض عامل جداکننده جهت حرکت (جزیره وسط) در کمربندی‌ها بایستی حداقل ۴ متر در نظر گرفته شود.
- (۵) عرض حریم کمربندی‌های واقع در محدوده شهر ۱۵ متر از هر سمت تعیین می‌شود.
- (۶) حداکثر شیب طولی مجاز در کمربندی‌ها می‌بایستی معادل ۴ درصد باشد.
- (۷) توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر کمربندی‌ها غیرمجاز است.
- (۸) حداکثر سرعت مجاز در کمربندی‌ها معادل ۱۲۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته می‌شود.
- (۹) ایجاد ایستگاه اتوبوس در کمربندی‌ها غیرمجاز است.
- (۱۰) عبور دوچرخه و موتور سیکلت از این محور ممنوع است.
- ✓ ایجاد خطوط عبوری ویژه برای حرکت موتور سیکلت در حریم جاده کمربندی مجاز است.
- (۱۱) دسترسی معابر دیگر به کمربندی‌ها فقط از طریق تقاطع‌های غیرهمسطح مجاز است.
- ✓ حداقل فاصله مجاز این تقاطع‌ها در کمربندی‌ها از یکدیگر معادل ۲۵۰۰ متر است.
- (۱۲) امکان دسترسی سواره و پیاده به کاربری‌های مجاور حریم کمربندی از کمربندی ممنوع است.
- (۱۳) ارتباط طرفین محور به جزء از طریق زیرگذر و یا روگذر مجاز نیست.

۲-۱-۷- تندرگاه‌های شهر

- آزادراه‌ها و بزرگراه‌های شهر، تندرگاه‌های شهر را تشکیل می‌دهند و وظیفه اصلی آنها برقراری ارتباط بین مناطق مختلف شهر است. برخی از این محورهای حرکتی به دلیل برخورداری از جایگاه ویژه در سازمان فضائی پیشنهادی شهر، از ویژگی‌های خاصی برخوردار خواهند شد. در ادامه ضوابط و مقررات خاص اینگونه معابر ارائه می‌گردد:
- (۱۴) کلیه تندرگاه‌ها اعم از آزادراه و بزرگراه باید به عامل جداکننده جهت حرکت (جزیره وسط) مجهز گردند.
 - ✓ عرض عامل جداکننده جهت حرکت با توجه به نقش و عملکرد تندرگاه‌ها تعریف می‌شود.
 - ✓ جزیره وسط در آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها باید به گونه‌ای اجرا شود که امکان توقف‌های اضطراری و یا عبور وسایط نقلیه از روی آن در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.
 - (۱۵) حرکت عابر پیاده از عرض آزادراه و بزرگراه به صورت غیرهمسطح مجاز می‌باشد.

(۱۶) در نقاطی که بافت‌های سکونتی در جوار آزادراه و یا بزرگراه واقع گردیده و امکان تردد ساکنین از عرض معابر موصوف ضرورت می‌یابد، لازم است تمهیدات لازم جهت عبور پیاده به صورت غیرهمسطح (روگذر و یا زیرگذر) در نظر گرفته شود.

(۱۷) تأمین حریم فضای سبز در صورتی که مسیر بزرگراه با طرح مجتمع‌های مسکونی ساخته شده، تداخل داشته و از میان آنها عبور نماید، الزامی است و باید رعایت شود.
ضوابط و مقررات خاص آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها در ادامه به تفکیک ارائه شده است:

• آزادراه‌های شهری

(۱۸) عرض معمول آزادراه‌ها بایستی معادل ۷۶ متر باشد.
(۱۹) عرض هر خط عبور در آزادراه‌ها بایستی حداقل ۳/۶۵ متر و تعداد خطوط عبور در هر طرف آزادراه معادل ۴ باند باشد.

(۲۰) حداقل عرض شانه اضطراری آزادراه‌ها جهت توقف‌های اضطراری بایستی معادل ۳ متر در نظر گرفته شود.

(۲۱) عرض عامل جداکننده جهت حرکت با نام رفوژ محوری در آزادراه بایستی ۴ متر باشد.

(۲۲) عرض حریم آزادراه‌ها بایستی حداقل ۱۰۰ متر در نظر گرفته شود.

(۲۳) حداکثر شیب طولی مجاز در آزادراه‌ها بایستی معادل ۴ درصد در نظر گرفته شود.

(۲۴) توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر آزادراه‌ها غیرمجاز است.

(۲۵) سرعت حرکت در آزادراه‌ها بایستی بین ۷۰ تا ۱۱۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.

✓ هرگونه عامل مخل این سرعت بایستی حتی‌الامکان از محدوده‌های حرکتی و بصری آزادراه‌ها حذف شوند.

(۲۶) ایجاد ایستگاه اتوبوس در آزادراه‌ها مجاز نمی‌باشد.

(۲۷) عبور موتورسیکلت و دوچرخه در آزادراه‌ها مجاز نمی‌باشد.

(۲۸) ارتباط همسطح آزادراه‌ها به بزرگراه مجاز و ارتباط سایر معابر شامل شریانی درجه یک و درجه دو و جمع و پخش‌کننده و دسترسی‌ها به آزادراه‌ها غیرمجاز است.

✓ دسترسی معابر دیگر به آزادراه فقط از طریق تقاطع‌های غیرهمسطح مجاز است و حداقل فاصله مجاز این تقاطع‌ها از یکدیگر بایستی برابر ۲ هزار متر در نظر گرفته شود.

(۲۹) کاربری‌های مجاز در حریم آزادراه‌ها شامل فضای سبز و توقفگاه اضطراری است.

(۳۰) دسترسی سواره و پیاده به کاربری‌های شهری مجاور حریم آزادراه از آزادراه ممنوع است.

(۳۱) دسترسی سواره به کاربری‌های مربوط به تسهیلات شبکه مانند پمپ‌بنزین و گاز تنها از طریق دسترسی ثانویه کنارگذر به طول حداقل ۱۰۰ متر برای ورود و خروج و با مراعات حداقل فاصله هزار متر از تقاطع‌های موجود در طرفین آزادراه مجاز است.

(۳۲) پیش‌بینی دسترسی سواره به کاربری‌های مجاور آزادراه (اعم از اداری، خدماتی) مجاز نیست.

✓ در صورتی که کاربری خاصی اعم از اداری و خدماتی در جوار آزادراه‌ها قرار داشته باشد، دسترسی پلاک‌ها می‌تواند از طریق کنارگذر (مسیرهای ۱۲ متری که در متن آزادراه و در طرفین آن احداث می‌شود)، مشروط به تأمین فاصله هزار متر از تقاطع‌های موجود در طرفین آزادراه مجاز باشد.

• بزرگراه‌های شهری

- (۳۳) حداقل عرض مجاز برای احداث بزرگراه‌ها بایستی معادل ۴۵ متر در نظر گرفته شود.
- (۳۴) تعداد خطوط عبور لازم در هر طرف بزرگراه بایستی بین ۲ تا ۴ خط باشد.
- (۳۵) عرض حداقل و مناسب هر خط عبور در بزرگراه‌ها بایستی بین ۳/۲۵ تا ۳/۵ متر در نظر گرفته شود.
- (۳۶) عامل جداکننده جهت حرکت یا رفوژ محوری در بزرگراه‌های شهری بایستی، حداقل ۲ متر باشد.
- (۳۷) عرض حریم بزرگراه بایستی حداقل معادل ۱۰ متر در نظر گرفته شود.
- (۳۸) حداکثر شیب طولی مجاز در بزرگراه‌ها بایستی برابر ۵ درصد باشد.
- (۳۹) توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر بزرگراه غیرمجاز است.
- (۴۰) عبور ترافیک پیاده از عرض بزرگراه تنها از طریق زیرگذر و یا روگذر مجاز است.
- (۴۱) ایجاد ایستگاه اتوبوس در بزرگراه‌ها غیرمجاز است و در صورت نیاز و به شرط تأمین ورودی و خروجی مناسب در حریم بزرگراه قابل اجرا است.
- (۴۲) ورود ترافیک پیاده به حریم بزرگراه صرفاً برای پیاده و سوار شدن به اتوبوس مجاز است و در صورت نیاز تنها از حریم بزرگراه به عنوان پیاده‌رو، آن هم به صورت حفاظت شده می‌توان استفاده نمود.
- (۴۳) سرعت مجاز حرکت در بزرگراه‌ها بین ۷۰ تا ۹۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود. هرگونه عامل مخل این سرعت بایستی حتی‌الامکان از محدوده‌های حرکتی و بصری بزرگراه‌ها حذف شوند.
- (۴۴) تنها دسترسی معابر مجاز به بزرگراه، آزادراه و شریانی‌های درجه ۱ و ۲ و عمدتاً از طریق تقاطع‌های غیرهمسطح می‌باشد و فاصله مجاز این تقاطع‌ها از یکدیگر بایستی حداقل معادل ۱۵۰۰ متر در نظر گرفته شود.
- (۴۵) عبور دوچرخه در بزرگراه‌ها غیرمجاز است.
- (۴۶) کاربری‌های مجاز در حریم بزرگراه شامل فضای سبز و توقفگاه اضطراری است.
- ✓ حریم فضای سبز حاشیه بزرگراه به صورت نواری از فضای سبز در طرفین بزرگراه به عمق حداقل ۳۰ متر تا انتهای پلاک ثبتی همجوار اجرا گردد. در صورتی که امکان‌پذیر باشد افزایش عرض حریم فضای سبز تا ۵۰ متر و تا حد پلاک‌هائی که بایستی تملک گردند، توصیه می‌شود.
- ✓ در مواردی که عمق پلاک واقع در طرح حریم فضای سبز حاشیه بزرگراه از ۳۰ متر کمتر باشد، باید جهت تأمین حریم ذکر شده از پلاک بعدی اصلاحی اخذ گردد.
- (۴۷) پلاک‌های ساخته شده واقع در حریم بزرگراه که دارای حقوق مکتسبه (اعم از مجوزهای ساختمانی و مصوبات موردی) هستند، تا زمان فراهم شدن تملک توسط شهرداری مجاز به بهره‌برداری و ادامه فعالیت بوده، لیکن مجاز به تخریب و نوسازی نمی‌باشند.
- ✓ این دسته از پلاک‌ها تنها می‌توانند مجوز استحکام‌بخشی دریافت نمایند.
- ✓ شهرداری موظف است پلاک‌های واقع در حریم فضای سبز بزرگراه را تملک و نسبت به تأمین حقوق مالکین اقدام لازم را به عمل آورد.
- (۴۸) احداث ساختمان در کلیه پلاک‌های واقع در حریم که پروانه ساختمانی اخذ نموده ولی در آنها ساختمان احداث نگردیده است، ممنوع می‌باشد.

✓ شهرداری موظف است پروانه ساختمانی این دسته از پلاک‌ها را لغو و نسبت به پرداخت حقوق مالکان و یا معوض ملکی (به صورت آپارتمانی توصیه می‌شود) این زمین‌ها را در الویت قرار دهد.

(۴۹) دسترسی به کاربری‌های شهری مجاور حریم بزرگراه از بزرگراه ممنوع است.

(۵۰) دسترسی سواره به کاربری‌های مربوط به تسهیلات شبکه مانند پمپ‌بنزین و گاز تنها از طریق دسترسی ثانویه کنارگذر به طول حداقل ۱۰۰ متر برای ورود و خروج و با مراعات حداقل فاصله هزار متر از تقاطع‌های موجود در طرفین بزرگراه مجاز است.

۳-۱-۷- شریانی‌های درجه یک و دو شهر

شریانی‌های درجه یک و دو، وظیفه برقراری ارتباط بین آزادراه‌ها و بزرگراه‌های شهری، با جمع‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی را به عهده دارند و حاشیه آنها عمدتاً به محلی به منظور استقرار مراکز کار و فعالیت مناطق شهر اختصاص خواهد یافت. ضوابط و مقررات کلی ویژه شریانی‌ها (اعم از شریانی درجه یک و دو) به قرار زیر است:

(۵۱) استفاده از عامل جداکننده حرکت جهت جداسازی مسیر حتی‌الامکان به صورت جدول و نوار سبز صورت گیرد و احداث موانع فیزیکی دیگری به صورت نرده که از منظر نامطلوبی برخوردار است، توصیه نمی‌شود.

(۵۲) به منظور جداسازی مسیر سواره از پیاده و کنترل و هدایت تردد پیاده از عرض شریانی‌ها حتی‌الامکان استفاده از نوارهای سبز (درختچه‌ای) توصیه می‌شود.

(۵۳) رعایت کلیه ضوابط و مقررات ویژه معلولین در تقاطع‌ها ضرورت دارد.

(۵۴) به منظور جلوگیری از ترافیک سواره، ایجاد پارکینگ‌های حاشیه‌ای در فاصله ۱۵ متر از تقاطع‌ها مجاز نمی‌باشد.

(۵۵) به منظور تأمین دید لازم در تقاطع‌ها، درختکاری در حاشیه شریانی‌ها در فاصله ۱۵ متری از تقاطع‌ها مجاز نمی‌باشد.

(۵۶) امکان تردد عابر پیاده از عرض محور باید علاوه بر تقاطع‌ها، با استفاده از تمهیدات مناسب در مکان‌های پرتردد و حداقل در هر ۵۰۰ متر فراهم گردد.

✓ لازم است ایستگاه‌های اتوبوس در هماهنگی با خطوط عابر پیاده به گونه‌ای در نظر گرفته شود که ایمنی عابر پیاده را حفظ کند.

✓ ایجاد جزیره و سکوی توقف پیاده در تقاطع‌ها به منظور افزایش ایمنی تردد پیاده ضرورت دارد.

✓ در ادامه ضوابط و مقررات مربوط به هر یک از شریان‌های درجه یک و دو به تفکیک ارائه می‌گردد.

• شریانی‌های درجه یک

(۵۷) حداقل عرض شریانی درجه یک معادل ۲۰ متر در نظر گرفته شود.

(۵۸) تعداد خطوط عبور در شریانی‌های درجه یک در هر طرف بایستی حداقل ۲ خط (و یا مناسب‌تر ۳ خط) باشد.

(۵۹) عرض هر خط عبور در شریانی‌های درجه یک بین حداقل ۳ تا ۳/۲۵ متر بایستی در نظر گرفته شود.

(۶۰) حداکثر شیب طولی مجاز در شریانی درجه یک بایستی معادل ۶ درصد باشد.

(۶۱) استفاده از موانع فیزیکی به عنوان عامل جداکننده حرکت در شریانی درجه یک الزامی می‌باشد.

- (۶۲) عرض حریم شریانی درجه یک در صورت عدم وجود کندرو حداقل ۷/۵ متر است و در صورت وجود کندرو احتیاج به حریم ندارد.
- (۶۳) توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر شریانی درجه یک تنها در کندرو مجاز است.
- (۶۴) حداقل عرض پیاده‌رو در شریانی درجه یک معادل ۴ متر است و در صورت عدم وجود کندرو، پیاده‌رو در حریم معبر به شرط مراعات عرض حداقل ۷/۵ متر حریم، قابل اجرا است.
- (۶۵) حداکثر سرعت مجاز حرکت در شریانی‌های درجه یک معادل ۵۵ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- هرگونه عامل مخل این سرعت اعم از ایستگاه‌های اتوبوس، مینی‌بوس، تاکسی و... در مسیر باندهای حرکتی شریانی‌های درجه یک بایستی حتی‌الامکان حذف و به محدوده‌های ویژه منتقل گردند.
- (۶۶) عبور اتوبوس در شریانی درجه یک مجاز و ایجاد ایستگاه اتوبوس در مجاورت خطوط اصلی تردد آن نیز به شرط عدم ایجاد مزاحمت، مجاز است.
- (۶۷) عبور دوچرخه و موتورسیکلت از کنارگذر در معابر شریانی درجه یک، مجاز است.
- (۶۸) دسترسی سواره به کاربری‌های شهری پیرامونی شریانی درجه یک از طریق کندرو ضروری می‌باشد و استقرار انواع کاربری‌های شهری با مقیاس مناسب در زمین‌های مجاور این معابر، مجاز است.
- (۶۹) دسترسی شریانی‌های درجه دو و در صورت لزوم جمع و پخش‌کننده‌ها به شریانی درجه یک از طریق تقاطع‌های همسطح به شرط مراعات فاصله حداقل ۵۰۰ متر بین تقاطع‌ها، مجاز است.

• شریانی‌های درجه دو

- (۷۰) حداقل عرض راه مجاز در شریانی درجه دو معادل ۱۶ متر در نظر گرفته شود.
- (۷۱) حداقل تعداد خطوط عبوری در شریانی درجه دو در هر طرف بایستی معادل ۲ خط باشد.
- (۷۲) عرض هر خط عبوری در شریانی‌های درجه دو بایستی از حداقل ۲/۷۵ تا ۳ متر در نظر گرفته شود.
- (۷۳) حداکثر شیب طولی مجاز در شریانی درجه دو بایستی معادل ۶ درصد باشد.
- (۷۴) عامل جداکننده حرکت در شریانی درجه دو خط‌کشی محوری در نظر گرفته شود.
- (۷۵) توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر شریانی درجه دو، مجاز نیست.
- (۷۶) حداقل عرض پیاده‌رو در شریانی درجه دو معادل ۳ متر در نظر گرفته شود.
- (۷۷) عبور عابر پیاده از عرض معبر شریانی درجه دو از طریق گذرگاه مخصوص عابر پیاده و به کمک چراغ راهنمایی، مجاز است.
- (۷۸) ایجاد ایستگاه اتوبوس در شریانی درجه دو، مجاز است.
- (۷۹) عبور دوچرخه و موتورسیکلت در شریانی‌های درجه دو، مجاز است.
- (۸۰) سرعت مجاز حرکت در شریانی‌های درجه دو معادل ۴۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- (۸۱) دسترسی سواره جمع و پخش‌کننده‌ها و در صورت لزوم معابر محلی و شریانی‌های درجه دو دیگر به شریانی‌های درجه دو به شرط مراعات حداقل ۳۰۰ متر بین تقاطع‌ها، مجاز است.
- (۸۲) استقرار انواع کاربری‌های شهری با مقیاس مناسب در زمین‌های مجاور شریانی درجه ۲ و دسترسی سواره به کاربری‌های پیرامونی شریانی درجه دو به صورت مستقیم، مجاز است.

۴-۱-۷- جمع و پخش کننده‌ها و دسترسی‌های محلی

وظیفه جمع و پخش کننده‌ها و دسترسی‌های محلی عمدتاً برقراری ارتباط بین مکان‌های سکونت و مکان‌های کار و فعالیت می‌باشد. فعالیت‌های مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای در مجاورت پخش کننده‌ها به صورت متمرکز در یک یا چند بلوک شهری بایستی مستقر گردند.

✓ جمع و پخش کننده‌ها

- (۸۳) حداقل عرض معابر جمع و پخش کننده معادل ۱۲ متر در نظر گرفته شود.
- (۸۴) تعداد خطوط عبوری در معابر جمع و پخش کننده در هر طرف بایستی حداقل ۱ تا ۲ خط عبور باشد.
- (۸۵) عرض هر خط عبوری در معابر جمع و پخش کننده بایستی بین حداقل ۲/۷۵ تا ۳ متر باشد.
- (۸۶) حداقل عرض پیاده‌رو در معابر جمع و پخش کننده بایستی حداقل ۲ متر باشد.
- (۸۷) عامل جداکننده حرکت در معابر جمع و پخش کننده به صورت خط‌کشی محوری در نظر گرفته شود.
- (۸۸) حداکثر شیب طولی مجاز در معابر جمع و پخش کننده بایستی معادل ۷ درصد باشد.
- (۸۹) توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر معابر جمع و پخش کننده، مجاز است.
- (۹۰) عبور پیاده از عرض معبر از طریق گذرگاه مخصوص عابر پیاده، مجاز است.
- (۹۱) ایجاد ایستگاه اتوبوس در معابر جمع و پخش کننده، مجاز است.
- (۹۲) سرعت مجاز حرکت در معابر جمع و پخش کننده معادل ۳۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- (۹۳) انواع کاربری‌های شهری با مقیاس محلی در زمین‌های مجاور جمع و پخش کننده‌ها مجاز و دسترسی سواره به آنها به صورت مستقیم، مجاز است.
- (۹۴) دسترسی معابر دیگر به معابر جمع و پخش کننده از طریق تقاطع‌های همسطح مجاز است و فاصله مطلوب این تقاطع‌ها بین ۲۵۰ تا ۴۰۰ متر است.
- (۹۵) دسترسی معابر محلی به جمع و پخش کننده‌ها مجاز است.

✓ معابر محلی

- (۹۶) حداقل عرض مجاز در معابر محلی بایستی معادل ۱۰ متر در نظر گرفته شود.
- (۹۷) تعداد خطوط عبوری در معابر محلی در هر طرف بایستی حداقل یک خط باشد.
- (۹۸) عرض هر خط عبوری در معابر محلی بایستی حداقل ۲/۷۵ متر باشد.
- (۹۹) حداقل عرض پیاده‌رو در معابر محلی بایستی معادل ۲ متر باشد.
- (۱۰۰) حداکثر شیب طولی مجاز در معابر محلی برابر ۷ درصد در نظر گرفته شود.
- (۱۰۱) توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر معابر محلی، مجاز است.
- (۱۰۲) عبور ترافیک پیاده از عرض معبر محلی، مجاز است.
- (۱۰۳) عبور اتوبوس و احداث ایستگاه اتوبوس در معابر محلی، مجاز نیست.
- (۱۰۴) سرعت مجاز در معابر محلی حداکثر بایستی معادل ۳۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- (۱۰۵) کاربری‌های مجاز مجاور دسترسی‌های محلی، بایستی به صورت مسکونی و برخی خدمات وابسته مقیاس

محلّه در نظر گرفته شود و دسترسی سواره به کاربری‌های فوق‌الذکر به صورت مستقیم، مجاز باشد.
(۱۰۶) دسترسی معابر محلی به یکدیگر از طریق تقاطع‌های همسطح مجاز است و فاصله مطلوب این تقاطع‌ها بایستی معادل ۱۰۰ متر باشد.

✓ تناسب طول و عرض معابر زیر ۱۲ متر

(۱۰۷) رعایت تناسب طول و عرض معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر اعم از بن‌باز یا بن‌بست بودن به صورت زیر الزامی است:

- معابر دارای طول کمتر از ۵۰ متر، حداقل عرض ۸ متر
- معابر دارای طول ۵۰ تا ۱۰۰ متر، حداقل عرض ۱۰ متر
- معابر دارای طول ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر، حداقل عرض ۱۲ متر
- معابر دارای طول بیش از ۲۰۰ متر، حداقل عرض ۱۲ متر و بیشتر

✓ دوربرگردان

(۱۰۸) احداث دوربرگردان در انتهای معابر بن‌بست به میزان دو برابر عرض معبر، الزامی است.
(۱۰۹) در صورتی که دوربرگردان به شکل دایره پیشنهاد شده باشد، لازم است قطر ۲۰ متر در نظر گرفته شود.
- در مورد دوربرگردان‌هایی که در نقشه ثبتی دارای ابعاد و یا قطر کمتر از ۲۰ متر تا حداقل ۱۵ متر باشد، وضع ثبتی آن حفظ خواهد شد.

۵-۱-۷- نحوه تعریض معابر

(۱۱۰) تعریض معابر با توجه به نقش و جایگاه معبر در نظام حرکتی و محورهای پیشنهادی طرح جامع و طرح تفصیلی مشخص خواهد شد.

✓ بناهایی که تخریب و نوسازی می‌شوند، ملزم به مراعات تعریض‌های پیش‌بینی شده هستند.
(۱۱۱) لازم است در بودجه سالیانه مبالغی جهت خرید املاک موضوع ضابطه بالا برآورد و پیش‌بینی شود.
(۱۱۲) در مواردی که براساس ضوابط قبلی برای پلاک ثبتی پروانه ساختمانی صادر گردیده باشد، لازم است در زمان صدور پایان کار، واقع بودن پلاک در طرح در سند مالکیت ثبت گردد.
(۱۱۳) در کلیه مواردی که عرض ثبتی گذر بیشتر از عرض تعیین شده در نقشه طرح تفصیلی است، عرض ثبتی ملاک عمل بوده و عرض اضافی آن به فضای عمومی شهری در قالب پیاده‌رو و یا فضای سبز و استراحت اختصاص داده شود.
(۱۱۴) ورود اتومبیل به داخل ساختمان نباید موجب قطع درختان حاشیه معابر گردد.

۲-۷- ضوابط و مقررات پارکینگ‌ها

۱-۲-۷- ضوابط و مقررات پارکینگ‌های خصوصی

(۱) با استناد به مصوبه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تامین پارکینگ برای هر زمین با هر کاربری در همان

- پلاک ضروری است. در مورد بافتهای موجود و غیر قابل نفوذ با عرض کم‌تر از ۶ متر تامین پارکینگ به قرار زیر خواهد بود.
- ✓ در معابر زیر ۶ متر به دلیل عدم امکان دسترسی به پارکینگ، بایستی در حداکثر فاصله ۱۵۰ متری آن، پارکینگ‌های عمومی جهت پلاک‌های ثبتی که قابلیت تأمین پارکینگ را ندارند، پیش‌بینی گردد.
 - ✓ پیش‌بینی محل‌های پارک در طرح تفصیلی الزامی و ضروری است.
 - ✓ شهرداری موظف به آزادسازی محدوده‌های فوق می‌باشد.
 - ✓ مالکین این نوع پلاک‌های ثبتی موظف به خریداری سهم خود از پارکینگ‌های عمومی موصوف می‌باشند.
 - ✓ صدور هرگونه پروانه و پایان کار بدون پیش‌بینی پارکینگ کافی ممنوع است.
- (۲) تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای ساختمان‌هایی که از کاربری‌های مختلف برخوردارند، می‌بایستی برابر با مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها در نظر گرفته شود.
- (۳) در ساختمان‌های دارای کاربری مختلط با مسکونی، تفکیک پارکینگ‌های مسکونی از سایر کاربری‌ها، الزامی است.
- (۴) در نظر گرفتن یک محل پارک انتظار به‌ازای هر ده محل پارک در کاربری‌های تجاری و اداری، الزامی است.
- (۵) حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ ۲/۵ و برای دو واحد پارکینگ ۴/۵ متر بایستی در نظر گرفته شود.
- ✓ حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ معلولین برابر ۳/۵ متر است.
- (۶) طول ایست اتومبیل در هر فضای پارک بایستی حداقل ۵ متر در نظر گرفته شود.
- (۷) تعیین حداکثر شیب مجاز معادل ۵ درصد در محل پارک، الزامی است.
- (۸) حداکثر شیب مجاز رمپ‌ها در پارکینگ‌ها بایستی ۱۵ درصد در نظر گرفته شود.
- (۹) حداقل ارتفاع ورودی و خروجی رمپ‌ها در پارکینگ‌ها بایستی ۲ متر باشد.
- (۱۰) پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمان بلامانع بوده، لیکن استفاده از راه ورودی جهت تأمین پارکینگ ساختمان، مجاز نمی‌باشد.
- (۱۱) حداقل عرض قابل قبول برای مانور اتومبیل به منظور ورود و خروج از محل پارک ۴/۵ متر در نظر گرفته شود.
- (۱۲) تأمین پارکینگ‌های حداقل مورد نیاز هر ساختمان بر اساس کاربری‌های مختلف از طریق محل‌های پارک مزاحم (پارک‌های پشت هم)، ممنوع است.
- (۱۳) پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها تنها در پیلوت‌ها، زیرزمین‌ها و یا مازاد فضای باز که حداقل ۴۰ درصد سطح قطعه است، قابل تأمین است و استفاده از فضای باز غیر مازاد جهت این منظور ممنوع است.
- (۱۴) در صورت تأمین پارکینگ غیر مسقف در مازاد فضای باز، نبایستی این فضا جزء زیربنا محسوب گردد.
- (۱۵) در صورت تأمین پارکینگ غیر مسقف در فضای باز مازاد، به غیر از فضای لازم جهت مانور اتومبیل به ازای هر پارکینگ سطحی معادل ۱۵ مترمربع (۳ متر * ۵ متر) بایستی در نظر گرفته شود.
- (۱۶) احداث رمپ پارکینگ در فضای باز ساختمان مجاز و سطح آن نمی‌باید جزء زیربنا محسوب گردد.

- (۱۷) ارتفاع پارکینگ‌های بیش از ۲۵ واحد و با سطوح بیش از هزار مترمربع تا سه متر مجاز است.
- (۱۸) دسترسی مستقیم به پارکینگ‌های خصوصی و عمومی از آذراه‌ها، بزرگراه‌ها و شریانی‌های درجه یک مگر از طریق کندرو شریانی درجه یک مجاز نمی‌باشد.
- (۱۹) دسترسی مستقیم به پارکینگ‌های خصوصی از شریانی‌های درجه دو بایستی حتی‌الامکان با ایجاد دسترسی از طریق معابر جمع و پخش کننده و یا محلی جانبی و یا پستی حذف گردد.
- ✓ تأمین دسترسی ورودی اتومبیل‌رو به پارکینگ ساختمان‌های عمومی واقع در معابر شریانی درجه ۱ و ۲ بایستی با رعایت حداقل فاصله ۱۰۰ متر از تقاطع‌های شریانی‌های فوق‌الذکر صورت گیرد.
- (۲۰) قطعات دارای بر کمتر از ۲۰ متر در مجاورت معابر تنها مجاز به ایجاد یک دسترسی ورودی و خروجی سواره به قطعه زمین خود هستند.
- ✓ قطعات دارای بر بیش از ۲۰ متر در مجاورت معبر مجاز هستند دو ورودی - خروجی به عنوان دسترسی سواره به زمین خود ایجاد نمایند.
- (۲۱) در صورت استفاده از زیرزمین‌ها به عنوان پارکینگ، تأمین دسترسی پیاده مستقیم به طبقات از طریق پله یا آسانسور الزامی است.
- (۲۲) چنانچه مساحت پارکینگ بیش از هزار مترمربع باشد، تأمین یکی از دو شرط زیر الزامی است.
- ✓ احداث دو رمپ ورودی و خروجی جداگانه.
- ✓ احداث یک رمپ مشترک ورودی و خروجی با حداقل عرض رمپ ۵ متر.
- (۲۳): حداقل عرض رمپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ بایستی به صورت یک‌طرفه ۳ متر و به صورت دو طرفه برابر ۵ متر در نظر گرفته شود.
- (۲۴) حداقل عرض رمپ قوسی جهت دسترسی به پارکینگ بایستی به صورت یک‌طرفه ۳/۶۵ متر و دو طرفه ۷ متر در نظر گرفته شود.
- (۲۵) شعاع گردش رمپ قوسی از محور رمپ می‌باید حداقل برابر ۶/۵ متر باشد.
- (۲۶) احداث رمپ پارکینگ در پیاده‌روها ممنوع است.
- (۲۷) طراحی و اجرای پارکینگ‌های مکانیزه (دارای آسانسورهای ماشین‌رو) برای تأمین دسترسی به طبقات مختلف زیرزمین برای تضمین و عملیاتی کردن پارکینگ‌ها با رعایت قوانین و ضوابط مرتبط مجاز است.

۲-۷- ضوابط و مقررات پارکینگ‌های عمومی

- (۲۸) به منظور رفع کمبود محل‌های پارک مورد نیاز در محلات مسکونی شهر در سال‌های آتی تا سال ۱۳۹۵، احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی، الزامی است.
- ✓ کمبود پارکینگ‌های محلات مختلف شهر با توجه به سرانه مالکیت سواری شخصی در سال ۱۳۹۵^۱ (علاوه بر پارکینگ‌های فروخته شده) بایستی با مشارکت اقتصادی مصرف‌کنندگان محلی در مجاورت محلات تأمین گردد.
- (۲۹) به منظور رفع کمبود محل‌های پارک در مجاورت مراکز و محورهای عمده تجاری - اداری شهر، احداث

۱. براساس مطالعات ترافیک سرانه مالکیت سواری شخصی از ۰/۲۰۲ در سال ۱۳۸۱ به ۰/۴۶۲ در سال ۱۴۰۰ خواهد رسید.

- پارکینگ‌های عمومی طبقاتی، الزامی است.
- ✓ جلب مشارکت اقتصادی صاحبان واحدهای تجاری مراکز و محورها در احداث پارکینگ‌های عمومی به طرق مختلف اجازه به شرط تملیک، عوارض و غیره، ضروری است.
- (۳۰) به منظور رفع کمبود محل‌های پارک متأثر از تغییر کاربری‌ها در پهنه‌های مختلط شهر، احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی، الزامی است.
- ✓ کمبود پارکینگ‌های ناشی از تغییر کاربری مسکونی به غیرمسکونی بایستی با مشارکت اقتصادی مالکان کاربری‌های غیر مسکونی از طریق عوارض مخصوص تأمین گردد.
- (۳۱) رعایت کلیه استانداردهای فنی ایمنی و آتش‌نشانی در طراحی پارکینگ‌های عمومی طبقاتی، الزامی است.
- (۳۲) پیش‌بینی سرویس‌های بهداشتی عمومی در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.
- (۳۳) در پارکینگ‌های عمومی بایستی حداقل ۲ درصد محل‌های پارک به پارکینگ‌های معلولین، در محل‌های مناسب اختصاص یابد.
- (۳۴) دسترسی به پارکینگ‌های همگانی از طریق معابر جمع و پخش‌کننده، مجاز است.
- ✓ در صورت محدودیت ایجاد دسترسی به پارکینگ‌های طبقاتی از جمع و پخش‌کننده‌ها، استفاده از شریانی‌های درجه دو به این منظور، مجاز است.
- (۳۵) کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادهای دولتی و غیردولتی ملزم به تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز مراجعین، بر اساس ساعات و روزهای پیک مراجعات خود هستند.
- (۳۶) کلیه مجتمع‌های مسکونی یا بیش از ده واحد مسکونی ملزم به تأمین پارکینگ‌های مهمان، معادل یک محل پارک مهمان به ازای هر ده محل پارک برای ساکنین هستند.
- (۳۷) به منظور جلوگیری از کمبود پارکینگ در سطح شهر، هرگونه حذف یا کم کردن تعداد پارکینگ‌های خصوصی و عمومی موردنیاز در کاربری‌های مختلف اعم از مسکونی و غیرمسکونی توسط مسئولان صدور پروانه ساختمانی و یا هر دستگاه ذیربط دیگر، مجاز نمی‌باشد.

۳-۲-۷- ضوابط و مقررات حداقل مورد نیاز پارکینگ در انواع کاربری‌ها

- کاربری مسکونی

(۳۸) در واحدهای آپارتمانی تأمین حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی با هر زیربنای، الزامی است.

(۳۹) با توجه به تفاوت نقاط شهرهای استان میزان دقیق برخورداری از پارکینگ برای مساحت‌های مختلف آپارتمانی براساس نوع شهر، عرض معبر و شاخصهای دیگر در طرح تفصیلی تدقیق خواهد شد.
- کاربری تجاری

(۴۰) در کاربری‌های تجاری خرد تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری و یا یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنای خالص (هرکدام بیشتر باشد)، الزامی است. در صورتیکه مساحت هر باب تجاری کمتر از ۲۵ متر مربع باشد تأمین یک پارکینگ به ازای هر باب الزامی است.

(۴۱) تأمین یک واحد پارکینگ در مجتمع‌های تجاری، پاساژها، بازارچه‌ها به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنای ناخالص تجاری، الزامی است. بخشی از این پارکینگ‌ها به مراجعه کنندگان تخصیص داده می‌شود که میزان دقیق آن در طرح تفصیلی تدقیق خواهد شد.

- کاربری اداری

(۴۲) در کاربری‌های اداری تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۲۵ مترمربع سطح زیربنا ناخالص، الزامی است تا تأمین پارکینگ برای مراجعه کنندگان ضروری است.

- مراکز اجتماعات

(۴۳) در مراکز اجتماعات تأمین ۳ واحد پارکینگ برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا و یا برای هر پنج صندلی سالن اجتماعات (هرکدام بیشتر باشد)، الزامی است.

- هتل‌ها

(۴۴) تأمین ۰/۵ واحد پارکینگ به ازاء هر اتاق هتل‌ها، الزامی است.

- بیمارستان‌ها

(۴۵) تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر تخت بیمارستانی، الزامی است.

- کارخانجات صنعتی و انبارها

(۴۶) در کارخانجات صنعتی و انبارها تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنای دفاتر، الزامی است.

(۴۷) در کارخانجات صنعتی و انبارها تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کارخانجات، الزامی است.

- مدارس ابتدایی، راهنمایی، دبیرستان، پیش‌دانشگاهی و هنرستان‌های فنی و حرفه‌ای

(۴۸) تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ نفر ظرفیت دانش‌آموزی در مدارس ابتدایی، راهنمایی، دبیرستان، پیش‌دانشگاهی و هنرستان‌های فنی و حرفه‌ای، الزامی است.

- دانشگاه‌ها

(۴۹) تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ نفر ظرفیت دانشجویی برای اساتید، الزامی است.

(۵۰) تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ متر اداری برای کارکنان دانشگاهی، الزامی است.

(۵۱) تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۲۰ نفر ظرفیت دانشجویی دانشگاه، الزامی است.

- خوابگاه‌های دانشجویی
(۵۲) تأمین یک واحد پارکینگ برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای خوابگاه‌های دانشجویی، الزامی است.
 - درمانگاه‌ها
(۵۳) تأمین ۴ واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای درمانگاه‌ها، الزامی است.
 - سالن‌های آمفی‌تئاتر
(۵۴) تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵ صندلی سالن‌های سینماها و تئاترها، الزامی است.
 - تأسیسات تفریحی
(۵۵) تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنا، الزامی است.
 - رستوران‌ها
(۵۶) تأمین ۵ واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنا، الزامی است.
(۵۷) در مساجد، معابد اقلیت‌های رسمی کشور، تأمین سه واحد پارکینگ برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا و یا برای هر پنج صندلی سالن مراسم (هر کدام بیشتر باشد)، الزامی است.
- ضوابط تأمین پارکینگ‌های فوق در صورت نبود ضابطه یا دستورالعمل دستگاه‌های ذیربط می‌باشد و در صورت وجود، ضوابط دستگاه‌ها مقدم بر ضوابط فوق می‌باشد.

۱-۸- ضوابط مربوط به سیما و منظر

بر اساس مصوبه مورخ ۸۷/۰۵/۰۷ شورایی عالی شهرسازی و معماری در خصوص تعریف "طراحی شهری" و افزوده شدن آن به انواع طرح‌ها، موضوع ماده ۱ از فصل یکم آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور که طی نامه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۳۰۶۶۴ مورخ ۸۷/۰۷/۰۶ معاونت محترم وزیر و دبیر شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ گردیده است:

✓ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ماده ۵۳ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور و در راستای وظایف محوله به وزارت مسکن و شهرسازی بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در جلسه مورخ ۸۷/۰۵/۰۷ در ذیل ماده یک از فصل یکم (تعریف انواع طرح‌ها) تعریف زیر را تحت عنوان "طراحی فضای شهری" تصویب و به انواع طرح‌ها اضافه نمود:

(۱) طراحی فضای شهری عبارت است از طرحی که برای ساماندهی به عرصه‌های عمومی شهر، شامل محورها «خیابان‌ها»، خیابان‌ها با مقیاس‌های محله‌ای کلان محله‌ای (ناحیه شهری) و شهری و با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفرجی، تفریحی، تجاری- عبوری و...، «میادین» میادین با مقیاس‌های محله‌ای، کلان محله‌ای (ناحیه شهری)، شهری، ملی و بین‌المللی، با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفرجی- تفریحی- تجاری- تشریفاتی- حکومتی و... پهنه‌ها و بافت‌های اصیل، ارزشمند و خاطره‌انگیز شهری و به منظور احیاء و ارتقاء کیفی محیط و تداوم معماری ارزشمند فرهنگی- تاریخی و بروز تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی مبتنی بر اصالت‌ها و ارزش‌های فرهنگی- طبیعی و تاریخی تهیه می‌شود.

(۲) نحوه بررسی و تصویب این طرح‌ها مطابق ماده ۹ از فصل دوم (نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها و مقررات شهرسازی (معماری) خواهد بود.

بر اساس مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۵۵۰۴۹ مورخ ۸۷/۱۰/۲۹ جلسه مورخ ۸۷/۰۹/۲۵ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)، موضوع نامه شماره ۹۵۰/۱۰۸۵۶۹ مورخه ۱۳۸۷/۱۱/۳۰ مدیریت شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران رعایت بندهای مشروحه زیر از مصوبه مذکور جهت آگاهی، بهره‌برداری و اقدامات لازم در طرح‌های معماری و توسعه شهری به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، لازم الاجراست.

(۳) طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت- شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر، الزامی است.

(۴) در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمان‌های موجود در شهرها، اقدام نمایند.

(۵) در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم‌آورد (محلی) انتخاب شوند.

- (۶) کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره‌برداران، "ملزوم" به رعایت این مقررات می‌باشند.
- (۷) تعداد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.
- (۸) به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میادین و...) اقدام نماید و به تصویب "کمیته" برساند. رعایت تصمیمات "کمیته" در این زمینه برای دستگاهها، سازمان‌ها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت، قرار دارد.
- (۹) پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیواره‌های خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و...) و خشک نمودن البسه، ممنوع است.
- (۱۰) طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیرینا جزء مساحت مفید، محاسبه نمی‌شود.
- (۱۱) تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان، حذف می‌شوند.
- (۱۲) از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیرینای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه‌باز و پیش‌فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جزء زیرینا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمان‌ها به هر نحو، ممنوع می‌باشد.
- (۱۳) طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.
- (۱۴) با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تأیید "کمیته" برسد.
- (۱۵) در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوشش‌های شیبدار می‌باشد "کمیته" رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.
- (۱۶) استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.
- (۱۷) استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.

(۱۸) استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.

(۱۹) در طراحی و اجرای ابنیه احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی "کمیته" مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

(۲۰) از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت‌دانگی و... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. "کمیته" سنجه‌های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

(۲۱) استفاده از بام‌های سبز در محل‌هایی که "کمیته" تصویب نماید، مجاز خواهد بود.

۲-۸- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

(۱) به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال‌های تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپیلته‌ها) کانال‌های کولر، ناودان‌ها، سیم‌ها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان‌ها رنگ‌آمیزی شود.

(۲) نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

(۳) مکانیابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه‌فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

(۴) به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

(۵) ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.

(۶) کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده باشد.

(۷) کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

(۸) اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

(۹) حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. "کمیته" گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۳-۸- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

(۱) تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.
 (۲) کلیه مسیرها و کانال‌های تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.
 (۳) کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط، پیگیری نماید.

۴-۸- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

(۱) به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی کمیته‌ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از ۳ متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانه‌گاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه‌فروشی و عرضه‌کنندگان آمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند، لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن، ممنوع است.

۵-۸- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

(۱) تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.
 (۲) صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۶-۸- راهکارهای طراحی شهری

راهکارهای هدایت توسعه کالبدی شهر در مقیاس کلان، به هدایت چگونگی توسعه در زمینه‌های مربوط به تراکم، توده، ارتفاع، منظر طبیعی و دسترسی‌ها و هویت و ویژگی‌های شخصیت محل متمرکزند.
 راهکارهای طراحی شهری برای رسیدن به یک دیدگاه یکپارچه در جهت رسیدن به فرم شهری مطلوب ضروری هستند. به طور کلی برای دستیابی به اهداف کیفی، وجود تصمیم‌گیری‌های کلی در سطوح بالا درباره کلیت و شخصیت مکان مورد نظر ضروری است. این تصمیم‌ها از مقیاس شهر تا سطوح خردتر، مانند واحدهای همسایگی و

پروژه‌های فضاهای شهری را دربرمی‌گیرد. هویت و کاراکتر شهری، ایمنی، خوانایی و انعطاف‌پذیری، سرزندگی و عناصر سیما و منظر شهری، فرم شهر و قلمرو عمومی و توسعه پایدار از موارد اصلی مورد توجه در این تصمیم‌گیری‌ها هستند. ضوابط قابل مطرح در این بخش عبارتند از:

- (۱) شهرداری می‌بایست در جهت تامین زیبایی شهر، مالکین ساختمان‌های موجود را ملزم سازد که در یک دوره زمانی تعیین شده دیوارهای جانبی و موثر خود را به نحو مطلوبی نمانداری نمایند.
- (۲) شهرداری می‌بایست طبقه‌بندی تراکمی پیشنهادی شهر مطابق طرح جامع را حفظ نماید و از ارائه تراکم‌های بیشتر از آن بپرهیزد.
- (۳) ایجاد همجواری‌های مطلوب در نماها، خط آسمان و خط زمین ضروری است.
- (۴) ارتقاء فضاهای عمومی و کیفیت محیط در مراکز و محورهای منطقه‌ای
- (۵) کنترل طراحی معماری، به ویژه در محدوده‌های مراکز مناطق و نقاط گرهی و محدوده‌های ویژه، برای افزایش خوانایی و جهت‌یابی در شهر.
- (۶) تبدیل عناصر نشانه‌ای به مکان‌های عمومی مانند خانه محله یا خدمات محلی
- (۷) ایجاد خوانایی و نشانه‌های شهری مشخص از طریق هدایت و کنترل همجواری‌ها در سیمای خیابان‌ها و حذف تدریجی ساختمان‌هایی که مغایر با کاراکتر خیابان هستند
- (۸) حفظ عناصر تاریخی و طبیعی نشانه‌ای در محلات و دادن عملکرد عمومی به آنها
- (۹) کنترل ارتفاع در مسیرهای دید به نشانه‌های شهری (رشته‌کوه البرز، کوه‌های شرق، بی‌بی شهربانو، قله دماوند و...)
- (۱۰) حذف ترافیک عبوری و ایجاد پیاده‌راه و پیاده‌روهای امن در اطراف مراکز محلات
- (۱۱) سنگ‌فرش کردن پیاده‌روها و محل عبور عابرین پیاده از خیابان
- (۱۲) نمانداری در وجوه جانبی، ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح نمای ساختمان‌ها الزامیست. ضروریست از رنگ‌های متضاد و نامأنوس در نما که باعث ناهماهنگی در سیمای ساختمان می‌گردد، اجتناب شود.
- (۱۳) قطع درختان زینتی و سایه‌دار در معابر و املاکی که مساحت آنها بیش از ۱۵۰۰ مترمربع باشد، بدون مجوز شهرداری ممنوع می‌باشد. شهرداری مکلف است فهرست انواع درختانی را که قطع آنها مجاز نمی‌باشد جهت اطلاع عمومی آگهی نماید.
- (۱۴) جلو پنجره‌ها، پلکان‌ها، بالکن‌ها، تراس‌ها و به طور کلی هر نوع پرتگاهی با ارتفاع بیش از ۱۲۰ سانتیمتر در ساختمان‌ها می‌بایست جان‌پناه (شامل نرده، دست انداز یا مشابه آن) حداقل به ارتفاع ۹۰ سانتیمتر پیش‌بینی گردد.
- (۱۵) مالکان موظفند در مجاورت ملک خود در کنار پیاده‌روها با فواصلی که از طرف شهرداری تعیین می‌شود اقدام به کاشتن نهال نموه و نهال‌های مزبور را آبیاری نمایند (باستثناء گذرگاه‌هایی که با تشخیص شهرداری کاشت درخت در آنها از نظر فنی امکانپذیر نمی‌باشد)
- (۱۶) درخصوص مجتمع‌های مسکونی مجزا و تفکیک شده، از ترکیب مصالح الهام گرفته و سازگار با شرایط اقلیمی شهر و به صورت هماهنگ استفاده شود.
- (۱۷) استفاده از نمای تمام شیشه‌ای جهت ساختمان‌ها با کاربری مسکونی با تعبیه بازشوها (درب و پنجره) با فرم و اشکال متضاد بر روی نما مجاز نمی‌باشد.

- (۱۸) در صورت نصب کولرهای آبی و گازی در بالکن، وجود دیوار کاذب (به صورت مشبک) و یا استفاده از وسایل مشابه (غیرقابل رؤیت کردن کولرها) ضرورت دارد.
- (۱۹) جهت کاشت گیاهان و تقویت پوشش گیاهی، محوطه‌های خصوصی مورد تأکید قرار گیرد.
- (۲۰) از آنجا که تقاطع شبکه‌های ارتباطی بویژه میدان‌ها جزء عناصر اصلی فضاهای شهری محسوب می‌شوند، بنابراین ساختمان‌سازی در پیرامون آنها باید تابع ویژگی‌های معینی باشد. این ویژگی‌های معین در چارچوب تهیه طرح‌های جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری تدقیق خواهند شد تا زمان تهیه طرح‌های مذکور و ارائه الگوهای مورد نظر شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:
- (۲۱) ساختمان‌های پیرامون تقاطع شبکه‌های ارتباطی با حداکثر عرض ۲۰ متر باید به صورت هماهنگی و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.
- (۲۲) یخ بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش‌بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.
- (۲۳) تراکم قطعات پلاک‌های مشرف به تقاطع‌ها و میدان‌ها بر اساس حداکثر تراکم پلاک‌های مذکور تعیین گردد و طرح قطعات مجاور میدان‌ها و تقاطع‌ها باید به تأیید کمیته فنی شهرداری برسد.
- (۲۴) در اجرای کلیه ضوابط و مقررات و در فرایند صدور پروانه و مجوزهای ساخت و ساز، تجمیع، تراکم، سطح اشغال و پیشروی طولی؛ مبنای محاسبه عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، طبق مشخصات سند مالکیت، ملاک عمل بوده و در مورد عرض گذر و تفکیک؛ عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، بعد از اعمال اصلاحی ملاک عمل می‌باشد.
- (۲۵) در صورت ایجاد و احداث رواق در حاشیه معابر عمومی و در اجرای طراحی شهری و طرح‌های بدنه‌سازی مصوب و مشروط به اضافه شدن سطح این رواق‌ها به فضای عمومی شهر، سطح آن‌ها جزء سطح اشغال یا تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نخواهد شد.
- (۲۶) هرگونه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها با ارتفاع کمتر از ۳/۵ متر از کف معبر (تراز صفر) در معابر عمومی و خیابان‌های با عرض کمتر از ۱۲ متر در کلیه پهنه‌ها، به منظور تأمین دید مناسب و انتظام بصری و جلوگیری از کاهش فضاهای باز شهری، ممنوع است. شهرداری موظف است حداکثر ظرف مدت شش ماه ضوابط عمومی و خاص نماسازی و هرگونه پیش‌آمدگی مجاز را در قالب طراحی سیما و منظر شهری تدوین و پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) به مورد اجراء بگذارد.
- (۲۷) در مجتمع‌های مسکونی با ۱۰ واحد و بیشتر، رعایت ضوابط و مقررات معلولین، مطابق مفاد مقررات ملی ساختمان ضروری است.

۷-۸- ارزش افزوده ناشی از الحاق اراضی به محدوده شهرها و تعیین کاربری‌های انتفاعی

- بر اساس نامه شماره ۱۷۴۳۳۳-۴۱ مورخ ۸۷/۱۰/۲۸ معاونت محترم امور عمرانی استانداری و رئیس کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی استان تهران در ارتباط با موضوع ارزش افزوده ناشی از الحاق اراضی به محدوده شهرها و تعیین کاربری‌های انتفاعی و ضرورت حفظ حقوق شهرداری و شهروندان، مقتضی است مراتب زیر در طرح‌های جامع شهرها مورد توجه و دقت لازم قرار گیرد:
- (۱) با عنایت به اینکه در روند تهیه طرح‌های جامع برخی اراضی با مساحت قابل توجه به محدوده شهر الحاق

می‌گردند و یا کاربری آنها تغییر می‌یابد، لذا به منظور حفظ حقوق شهرداری و شهروندان و جلوگیری از ایجاد هرگونه ارزش افزوده غیرمنطقی، مشاورین محترم قبل از تعیین کاربری‌هایی از جمله تجاری، مسکونی، گردشگری و غیره که به ایجاد ارزش افزوده برای مالکین منجر می‌شوند، نوع مالکیت اراضی با مساحت ۲هزار مترمربع و بیشتر را از شهرداری‌ها و مراجع مربوطه استعلام و برای رعایت حقوق شهرداری و شهروندان، سطوح و سرانه‌های خدماتی مورد نیاز را طبق اصول شهرسازی اعمال نمایند.

بر اساس نامه شماره ۶۲۴۹۷/۹۵۰ مورخ ۸۷/۰۷/۰۹ سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران در ارتباط با نقشه کاربری‌های وضع موجود شهرها در طرح‌های جامع حوزه‌های شهری در دست تهیه، مجدداً یادآوری و تأکید می‌گردد:

(۲) نقشه‌های بهنگام شده وضع موجود کلیه شهرهای واقع در حوزه‌ها می‌بایست به تأیید شهرداری‌های مربوطه رسیده و یک نسخه ممه‌ور به مهر شهرداری به سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران ارسال گردد. مقتضی است اقدامات و پی‌گیری‌های لازم معمول گردد.

✓ بر اساس نامه شماره ۱۰۰۵۶۵۰-۴۱ مورخ ۸۷/۰۷/۰۲ مدیر کل محترم دفتر فنی استانداری تهران در خصوص مصوبات مربوط به تغییر کاربری اراضی، نقشه‌های تفکیکی و سرانه‌های عمومی مراتب زیر ابلاغ شده است:

(۳) با توجه به اینکه در طول سال‌های متمادی، بسیاری از اراضی داخل شهرها تغییر کاربری یافته و نقشه‌های تفکیکی حاوی سرانه‌های عمومی تأیید و ابلاغ گردیده است که به مرور زمان برخی از سرانه‌های عمومی تبدیل و تغییر نموده و یا اینکه سرانه‌ها توسط مالکین واگذار نگردیده است که شهرداری‌ها در زمان تهیه طرح جامع این تغییرات را به عنوان وضع موجود به مشاورین طرح جامع منعکس می‌نمایند که این امر باعث از بین رفتن حق و حقوق شهرداری و شهر می‌گردد، لذا لازمست مراتب به کلیه مشاورین طرف قرارداد ابلاغ گردد که صرفاً نقشه‌های تفکیکی مصوب که برابر مصوبات نسبت به واگذاری حقوق شهرداری اقدام نموده‌اند و کلیه تغییر کاربری‌های مصوب لحاظ گردد و در سایر موارد از پذیرفتن و لحاظ نمودن سایر موارد خودداری گردد و در صورت نیاز به ملحوظ نمودن موارد موضوع در جلسات بررسی طرح جامع مطرح و اتخاذ تصمیم گردد.

✓ بر اساس بند (۱۶) مصوبه شماره ۹۲۳۰۸/ت۴۰۵۸۷/ک مورخ ۸۷/۰۶/۰۷ هیأت محترم دولت، مراتب زیر جهت آگاهی و اقدامات لازم در خصوص موارد مرتبط با طرح‌های توسعه شهری مد نظر قرار گرفته است:

(۴) وزارت مسکن و شهرسازی موظف است انتقال کاربری‌ها بین شهرها را پیگیری نموده و در طرح‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای لحاظ نماید. همچنین در تهیه طرح‌های توسعه شهری مراکز عمده جذب جمعیت را به نحوی جانمایی کند که حجم ترافیک در مناطق پرتراکم شهری کاهش یابد.

- آن دسته از مصوبات ماده ۵ و شورای برنامه‌ریزی که مدت اعتبار آن سپری نشده باشد ملاک عمل خواهد بود.

۱-۷-۸- حمل و نقل و ترافیک

بر اساس بند (۱۴) مصوبه شماره ۹۲۳۰۸/ت/۴۰۵۸۷ک مورخ ۸۷/۰۶/۰۷ هیأت محترم دولت، مراتب زیر جهت آگاهی و اقدامات لازم در خصوص موارد مرتبط با طرح‌های توسعه شهری مد نظر قرار گرفته است:

(۵) وزارت مسکن و شهرسازی موظف است شرح خدمات ترافیکی مناسب تهیه شده توسط شورای عالی هماهنگ ترافیک شهرهای کشور را در تهیه و تصویب طرح‌های توسعه شهری اعمال نماید.

(۶) "وزارت مسکن و شهرسازی موظف است انتقال کاربری مابین شهرها را پیگیری نموده و در طرح‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای لحاظ نماید. همچنین در تهیه طرح‌های توسعه شهری مراکز عمده جذب جمعیت را به نحوی جانمایی کند که حجم ترافیک در مناطق پرتراکم شهری کاهش یابد." (بر اساس بند (۱۶) مصوبه فوق‌الاشاره)

۲-۷-۸- پدافند غیرعامل

بر اساس نامه شماره ۱۶/۳۱۰/۱۳۳/س، سازمان پدافند غیرعامل کشور - معاونت زیربنایی به معاون محترم وزیر و رئیس کمیته پدافند غیرعامل وزارت کشور با موضوع مطالعات توجیهی پدافند غیرعامل ماده ۳۲ قانون برنامه چهارم، مراتب زیر جهت آگاهی و اقدامات لازم در طرح‌های توسعه شهری مورد نظر است:

(۷) با استناد بند "و" ماده یکم آئین نامه اجرایی ماده ۳۲ قانون برنامه چهارم و پیرو نامه شماره ۱۰/۷۷۰۰۵ مورخ ۸۷/۰۸/۰۲ معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست محترم جمهوری مبنی بر اهمیت موضوع پدافند غیرعامل و لزوم لحاظ آن به عنوان یکی از شاخص‌های مورد توجه در کمیسیون ماده ۳۲ و پیرو اعلام آمادگی معاون محترم برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری طی نامه شماره ۴۳/۳۹۹۱۳ مورخ ۸۷/۰۸/۱۲ برای رسیدگی به این موضوع کلیه طرح‌های توسعه عمرانی آن دستگاه که منجر به شکل‌گیری مراکز حیاتی، حساس و مهم جدید و یا توسعه مراکز موجود می‌گردد بایستی دارای مطالعات توجیهی پدافند غیرعامل بوده و به تأیید سازمان پدافند غیرعامل کشور برسد.

۳-۷-۸- بافت فرسوده

بر اساس بند (۱۳) مصوبه شماره ۹۲۳۰۸/ت/۴۰۵۸۷ک مورخ ۸۷/۰۶/۰۷ هیأت محترم دولت:

(۸) "وزارت راه و شهرسازی موظف است در تهیه و تصویب طرح‌های مرتبط با بافت فرسوده، تدابیر و سیاست‌ها و راهکارهای مصوب طرح‌های جامع حمل و نقل ترافیک شهری را لحاظ نماید.

(۹) توجه به محوریت حمل و نقل انبوه و جمعی، تأمین توقفگاه و تناسب کاربری حریم ایستگاه‌ها و کریدور حمل‌ونقل ریلی شهری در طرح‌های یاد شده الزامی است." مقتضی است در اجرای بند مذکور در خصوص لحاظ نمودن طرح‌های جامع حمل‌ونقل و ترافیک شهری در طرح‌های بافت فرسوده اقدام لازم به عمل آید.

بر اساس نامه شماره ۹۵۰/۹۸۲۳۸ مورخ ۸۷/۱۰/۳۰ مدیریت شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران، مجدداً یادآوری و تأکید می‌گردد:

(۱۰) در اسناد مربوط به شهرهای واقع در حوزه‌ها، نقشه محدوده‌های بافت فرسوده شهری (مطابق شاخص‌های مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران) از جمله نقشه‌هایی است که می‌بایست به همراه اسناد طرح به تصویب مراجع قانونی ذیربط برسد. ضروری است در این خصوص دقت لازم معمول گردد.

۹-۱- نحوه استقرار و فعالیت واحدهای جدید صنفی در شهر

به منظور ساماندهی فعالیت اصناف در شهر با توجه به پهنه‌بندی طرح جامع استقرار واحدهای جدید صنفی دارای اتحادیه صنفی (۱۳۵ اتحادیه صنفی) در پهنه‌های مختلف به صورت زیر مجاز مشروط و یا ممنوع است.

۹-۱-۱- واحدهای صنفی فروش مواد خوردنی و آشامیدنی (دارای اتحادیه)

شامل: ۱- نانویان، ۲- نان‌های فانتزی، ۳- خواربار فروشان، ۴- میوه و سبزی، ۵- لبنیات، ۶- محصولات گوشتی، ۷- مواد پروتئینی، ۸- دارندگان گوشت گاوی، ۹- دارندگان گوشت گوسفند، ۱۰- کیوسکدار و فروشنده یخ، ۱۱- غلات و حبوبات، ۱۲- خشکبار و آجیل‌فروشی، ۱۳- قنادی و شیرینی‌فروشی، ۱۴- آب‌نبات و آب‌نبات ریز، ۱۵- قندریزان، ۱۶- حلواساز و عصاره ۱۷- عطار و سقط‌فروش

✓ استقرار و فعالیت واحدهای جدید صنفی مربوط به اتحادیه‌های صنفی فروش مواد خوردنی و آشامیدنی در پهنه‌های مختلف طرح جامع به صورت زیر مجاز، مشروط و یا ممنوع خواهد بود.

- در پهنه‌های سکونت با مقیاس عملکرد محله‌ای در مراکز محله - ناحیه‌ای مجاز
- در پهنه‌های فعالیت مختلط تجاری، اداری، خدماتی با توجه به مقیاس عملکرد، مجاز خواهد بود.
- در پهنه‌های حفاظت ممنوع مگر در رابطه با محصولات باغی و زراعی و در پهنه‌های باغات و اراضی مزروعی که مجاز خواهد بود.

۹-۱-۲- واحدهای صنفی عمده‌فروشی مواد خوردنی و آشامیدنی (دارای اتحادیه)

شامل: ۱- بارفروشان، ۲- بنکداران چای، ۳- بنکداران مواد غذایی

✓ استقرار و فعالیت واحدهای جدید صنفی عمده‌فروشی مواد خوردنی و آشامیدنی تنها در پهنه‌های فعالیت مجاز خواهد بود.

✓ ساماندهی عمده‌فروشان مواد خوردنی و آشامیدنی در قالب چند گستره ویژه در سطح شهر به منظور تقلیل سفرهای شهری و با مراعات حد دسترسی ۱۰ کیلومتر توصیه می‌گردد.

۹-۱-۳- واحدهای صنفی عرضه خدمات خوردنی و آشامیدنی (دارای اتحادیه)

شامل: ۱- بستنی و آبمیوه فروشی، ۲- اغذیه‌فروشان و مواد غذایی، ۳- قهوه‌خانه‌داران، ۴- دل و جگر و قلوه، ۵- کبابی، حلیم‌پز و آشپز، ۶- طبّاخان، ۷- چلوکباب و چلوخورش، ۸- رستوران و سلف سرویس، ۹- تالار پذیرایی، ۱۰- بوفه‌داران سینما و مجامع.

✓ استقرار و فعالیت واحدهای صنفی جدید عرضه خدمات خوردنی و آشامیدنی در پهنه‌های مختلف طرح جامع به صورت زیر مجاز، مشروط و یا ممنوع خواهد بود.

- ✓ در بازارهای سنتی به شرط مراعات ساختار و مقیاس کالبدی بازارها مجاز
- ✓ در راسته‌ها و محورها و گستره‌های خدمات، اداری و تجاری از هر نوع مجاز
- ✓ در پهنه‌های صنعتی - کارگاهی اعم از صنایع کارخانه‌ای، صنایع کارگاهی و صنایع خدماتی در حد نیازهای شاغلین در این نوع پهنه‌ها مجاز

✓ در پهنه‌های مسکونی به صورت زیر مشروط:

- در مسکونی با تراکم کم، متوسط و زیاد در مراکز محله - ناحیه و با مقیاس محله - ناحیه مجاز و در بقیه سطوح پهنه‌های مسکونی ممنوع
- در مسکونی ارزشمند روستایی، تاریخی و معاصر استقرار و فعالیت این اصناف به شرط مراعات ویژگی‌ها و هویت بافت‌های مربوطه و در مقیاس کالبدی آنها مجاز خواهد بود.
- در باغ‌مسکونی در جهت جوابگویی به نیازهای گردشگری و گذران اوقات فراغت استقرار و فعالیت آنها مجاز خواهد بود.
- در مسکونی ویژه محورهای شهری در جهت تقویت و هویت‌بخشی به این محورها و به شرط استفاده از طراحی‌های شاخص و ویژه مجاز خواهد بود.

✓ در پهنه‌های مختلط

- در مختلط مسکونی، خدماتی، اداری و تجاری مجاز است.
- در مختلط مسکونی با صنایع خدماتی و کارگاه‌ها در حد نیاز جمعیت ساکن و شاغل مجاز

✓ در پهنه‌های حفاظت (سبز و باز)

- در پارک‌های شهری و جنگلی به شرط مراعات ضریب سطح اشغال حداکثر آنها مجاز می‌باشد.
- در باغات و اراضی مزروعی با مراعات ضریب سطح اشغال مجاز ساختمانی برای فعالیت‌های گردشگری و گذران اوقات فراغت مجاز خواهد بود.

۴-۱-۹- واحدهای صنفی تولید و فروش کالا و ارائه خدمات شخصی (دارای اتحادیه)

شامل: ۱- لباس و پوشاک دوخته، ۲- کالای کشیاف، ۳- پیراهن دوزان، ۴- پارچه فروشان، ۵- لوازم ورزشی، ۶- کفشان دست‌دوز، ۷- کفشان ماشینی، ۸- چرم و لوازم کفش، ۹- خیاط زنانه و مردانه، ۱۰- خشکشویی و لباسشویی، ۱۱- آرایشگران زنانه، ۱۲- آرایشگران مردانه، ۱۳- سازنده و فروش عینک، ۱۴- ساعت‌سازان، ۱۵- طلا و جواهر، ۱۶- عکاسان و فیلمبرداران.

✓ استقرار و فعالیت واحدهای جدید صنفی مربوط به تولید و فروش کالا و ارائه خدمات شخصی در پهنه‌های مختلف طرح جامع به صورت زیر مجاز، مشروط و یا ممنوع خواهد بود.

- در پهنه‌های سکونت با مقیاس عملکرد محله‌ای در مراکز محله - ناحیه‌ای مجاز و به شرط نداشتن اثرات تجمیعی مربوط به یک اتحادیه
- در پهنه‌های فعالیت در مطابقت با نوع زیرپهنه مجاز
- در پهنه‌های مختلط در حد نیاز پهنه و با توجه به نوع زیرپهنه مجاز
- در پهنه‌های حفاظت سبز و باز ممنوع

۵-۱-۹- واحدهای صنفی فروش و خدمات خانگی (دارای اتحادیه)

شامل: ۱- ظروف بلور، چینی و لوستر، ۲- فرش فروشان، ۳- فرش ماشینی و موکت، ۴- قالی‌شویان، ۵- سماورسازان و چراغ‌سازان، ۶- اشیاء قدیمی و صنایع دستی، ۷- سمساری و امانت‌فروشان، ۸- لوازم مسی، ۹- سازنده

و فروش ظروف آلومینیوم، ۱۰- تعمیرکنندگان چرخ خیاطی، ۱۱- گل‌فروشان، ۱۲- پرنده و ماهی، ۱۳- آبکار، ۱۴- صوتی و تصویری.

- ✓ استقرار و فعالیت واحدهای جدید صنفی مربوط به فروش و خدمات خانگی در پهنه‌های مختلف طرح جامع به صورت زیر مجاز، مشروط و یا ممنوع خواهد بود.
- در پهنه‌های سکونت و با مقیاس عملکرد محله‌ای در مراکز محله- ناحیه‌ای مجاز و در بقیه پهنه مسکونی ممنوع
- در پهنه‌های فعالیت مجاز
- در پهنه‌های مختلط مسکونی با فعالیت مجاز
- در پهنه‌های مختلط ویژه ممنوع مگر عرضه و فروش اشیاء قدیمی و صنایع دستی، گل‌فروش و پرنده و ماهی‌فروشان به شرط مراعات ضریب سطح اشغال‌های مجاز

۶-۱-۹- واحدهای صنفی فروش و خدمات ساختمانی (دارای اتحادیه)

شامل: ۱- رنگ‌فروشان، ۲- نقاشان ساختمان، ۳- گچ و آهک و مصالح ساختمانی، ۴- کاشی‌ساز و کاشی-فروش، ۵- سنگ‌بر و سنگ‌تراش، ۶- سیمانکاران و موزائیک‌سازان، ۷- فروشنده آهن‌آلات، ۸- آهن‌کاران ساختمانی، ۹- مصنوعات فلزی، ۱۰- صنایع آلومینیوم، ۱۱- ابزارفروشان، ۱۲- لوازم بهداشتی و ساختمانی، ۱۳- لوازم خانگی فلزی آشپزخانه، ۱۴- تزئینات داخل ساختمان، ۱۵- چوب، تخته و فیبر، ۱۶- درودگران و میل‌سازان، ۱۷- شومیز و تهویه مطبوع، ۱۸- لوازم برقی، ۱۹- لوازم الکتریکی و سیم‌کشی، ۲۰- تابلو و نئون، ۲۱- شیشه و آئینه، ۲۲- قفل و کلید، ۲۳- میخ و قفل و لولا.

- ✓ به منظور ساماندهی کار و فعالیت در شهر، استقرار و فعالیت واحدهای جدید صنفی مربوط به فروش و خدمات ساختمانی در شهر در قالب مجموعه‌های بزرگ خدمات ساختمانی مقیاس منطقه با امکان دسترسی حداکثر ۵ کیلومتر برای شهروندان، الزامی است.
- ✓ به منظور رفع نیازهای محدود شهروندان احداث واحدهای مختلط چند منظوره کوچک مقیاس صرفاً در مراکز محله- ناحیه‌ای پهنه‌های مسکونی به شرط مهار مزاحمت‌های ترافیکی و سر و صدا تنها برای عرضه و فروش خدمات، مجاز خواهد بود.
- ✓ استقرار واحدهای صنفی فروش و خدمات ساختمانی در پهنه‌های حفاظت سبز و باز، در پهنه‌های مختلط ویژه و در پهنه‌های سکونت مگر در مراکز محله- ناحیه و در مقیاس عملکردی محله‌ای ممنوع خواهد بود.

۷-۱-۹- واحدهای صنفی فروش و خدمات اتومبیل (دارای اتحادیه)

شامل: ۱- لوازم یدکی اتومبیل، ۲- لاستیک و روغن، ۳- گل‌گیر و رادیاتور، ۴- باطری‌سازان، ۵- مکانیسم‌های اتومبیل، ۶- آهنگر و صنعتگران اتومبیل، ۷- نقاشان اتومبیل، ۸- تشک‌دوزان اتومبیل.

✓ به منظور ساماندهی فعالیت‌ها و خدمات وابسته به اتومبیل که پراکنش خودبخودی آنها مزاحمت‌های شدید ترافیکی ایجاد می‌نمایند، ساماندهی مراکز خدمات اتومبیل در سطح شهر با مراعات پراکنش مناسب و فاصله دسترسی حداکثر ۵ کیلومتر، الزامی است.

✓ جمع‌آوری تدریجی واحدهای صنفی پراکنده فروش و خدمات اتومبیل از درون بافت‌های مسکونی با اولویت به پاکسازی بافت‌های ارزشمند روستایی و ساماندهی گستره‌های ویژه و راسته‌های تخصصی به صورت معابر غیرعبوری به منظور تقلیل مزاحمت‌های ترافیکی این واحدها، الزامی است.

● نمایشگاه‌داران اتومبیل

✓ نمایشگاه‌داران اتومبیل مجاز به استقرار در کلیه پهنه‌های فعالیت و مختلط مسکونی با فعالیت به غیر از زیرپهنه‌های بازارهای سنتی هستند.

✓ استقرار و فعالیت نمایشگاه‌داران اتومبیل در پهنه‌های سکونت مگر در مسکونی ویژه محورهای شهری، ممنوع است.

✓ استقرار و فعالیت نمایشگاه‌داران اتومبیل در پهنه‌های مختلط ویژه و نیز در کلیه پهنه‌های حفاظت سبز و باز اعم از پارک‌های شهری، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی، ممنوع است.

● اوراق‌کنندگان اتومبیل

✓ اوراق‌کنندگان اتومبیل مجاز به استقرار و فعالیت در شهر نیستند و بایستی در محدوده‌های تعیین شده در حریم شهر مستقر و فعال گردند.

● اتوسرویس‌ها

✓ اتوسرویس‌ها مجاز به استقرار در پهنه‌های فعالیت و مختلط مسکونی و فعالیت به شرط عدم ایجاد مزاحمت ترافیکی هستند.

✓ اتوسرویس‌ها مجاز به استقرار در پهنه‌های سکونت نیستند مگر در زیرزمین‌های مجموعه‌های بزرگ مسکونی و آن هم به شرط ایجاد نکردن مزاحمت‌های ترافیکی

✓ اتوسرویس‌ها مجاز به استقرار در هیچ‌یک از پهنه‌های حفاظت سبز و باز اعم از پارک‌های شهری، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و نیز پهنه‌های مختلط ویژه نیستند.

۸-۱-۹- واحدهای صنفی خدمات جابجایی و انبارداری (دارای اتحادیه)

شامل: ۱- مؤسسات توریستی و اتومبیل، ۲- حمل و نقل کالای شهری، ۳- تاکسی‌بارها

✓ استقرار و فعالیت این اصناف در پهنه‌های فعالیت و مختلط مسکونی با فعالیت و نیز در مراکز محله-ناحیه‌ای پهنه‌های مسکونی به شرط مراعات ویژگی‌های پهنه‌های فوق‌الذکر و عدم ایجاد مزاحمت ترافیکی، مجاز است.

✓ استقرار و فعالیت این اصناف در پهنه‌های حفاظت سبز و باز (پارک‌های شهری، پارک‌های جنگلی، باغات، اراضی مزروعی) و نیز مختلط ویژه، ممنوع است.

- تنها فعالیت مؤسسات توریستی و اتومبیل در مجاورت پهنه‌های حفاظت سبز و باز و در داخل پهنه‌های مختلط ویژه، مجاز است.

- دوچرخه و موتورسیکلت و تعمیرکنندگان دوچرخه
 - ✓ استقرار و فعالیت فروشندگان و تعمیرکنندگان دوچرخه در کلیه پهنه‌ها با مراعات ویژگی‌های کالبدی پهنه‌ها، مجاز است.
 - ✓ استقرار و فعالیت فروشندگان و تعمیرکنندگان موتورسیکلت تنها در پهنه‌های سکونت، مختلط ویژه و حفاظت سبز و باز، ممنوع است.
- مسافربری و حمل‌ونقل برون شهری
 - ✓ استقرار و فعالیت خدمات اطلاع‌رسانی و فروش مرتبط با مسافربری و حمل‌ونقل برون شهری در مراکز محله - ناحیه پهنه‌های مسکونی و در کلیه پهنه‌های فعالیت و مختلط مسکونی با فعالیت، مجاز است.
 - ✓ استقرار و فعالیت خدمات اطلاع‌رسانی و فروش مرتبط با مسافربری و حمل‌ونقل برون شهری در پهنه‌های مسکونی (غیر از مراکز محله - ناحیه) در پهنه‌های مختلط ویژه و حفاظت سبز و باز، ممنوع است.
 - ✓ استقرار و فعالیت مسافربری و حمل‌ونقل برون‌شهری مسافر و کالا تنها در پهنه‌های فعالیت صنایع خدماتی، مجاز است.
 - ✓ بهینه‌سازی ساماندهی پایانه‌های مسافربری و حمل‌ونقل برون‌شهری تا افق طرح در شهر است.
- سرایداران و انبار کالاهای تجاری
 - ✓ استقرار و فعالیت اصناف سرایداران و انبار کالاهای تجاری به طور عام در پهنه فعالیت صنایع خدماتی مجاز است. در پهنه‌های دیگر وابسته به نیازهای فعالیت‌های دیگر و تنها به عنوان پشتیبان آنها مجاز است.
 - ✓ استقرار و فعالیت انبارداری، انبار کالاهای تجاری در رابطه با الزامات مدیریت بحران و پراکنش مورد نیاز آن، مجاز است.

۹-۱-۹- واحدهای صنفی خدمات اداری (دارای اتحادیه)

- شامل: ۱- خرازی و وابسته، ۲- نوشت‌افزار و لوازم مهندسی، ۳- کاغذ و مقوا، ۴- ماشین‌های اداری، ۵- فتوکپی و اوزالید، ۶- کلیشه و لیتوگرافی، ۷- صحافان و آلبوم‌ساز، ۸- ناشران و کتاب‌فروشان، ۹- چاپخانه‌داران، ۱۰- جراید داخلی کشور.
- ✓ استقرار و فعالیت واحدهای جدید صنفی مرتبط با خدمات اداری در پهنه‌های فعالیت و مختلط مسکونی با فعالیت، مجاز است.
 - ✓ در پهنه‌های سکونت استقرار و فعالیت واحدهای جدید صنفی مرتبط با خدمات اداری تنها در مراکز محله و در مقیاس عملکردی محله‌ای، مجاز است.
 - ✓ در پهنه‌های حفاظت سبز و باز استقرار و فعالیت این واحدها ممنوع است.
 - ✓ در پهنه‌های مختلط ویژه تنها در حد رفع کمبودهای محله‌ای استقرار و فعالیت واحدهای مرتبط با خدمات اداری مقیاس محله‌ای، مجاز است.

۹-۱-۱۰ واحدهای صنفی مرتبط با پزشکی و ایمنی کار (دارای اتحادیه)

- شامل: ۱- لوازم پزشکی و طبی، ۲- لوازم دندانپزشکی، ۳- کلاه و لوازم ایمنی.
- ✓ استقرار و فعالیت واحدهای صنفی مرتبط با پزشکی و ایمنی کار تنها در پهنه‌های فعالیت و مختلط مسکونی با فعالیت، مجاز است.
 - ✓ استقرار و فعالیت این واحدها در پهنه‌های سکونت، حفاظت سبز و باز و مختلط ویژه، ممنوع است.

۹-۱-۱۱ واحدهای صنفی فروش خدمات مرتبط با تولیدات و مشتقات نفتی (دارای اتحادیه)

- شامل: ۱- نفت سفید، ۲- مواد شیمیایی، ۳- مصنوعات نفت، گاز و الکتروسیته، ۴- پلاستیک و نایلون.
- ✓ در پهنه‌های سکونت استقرار و فعالیت واحدهای صنفی فوق تنها در مراکز محله‌ای و در مقیاس عملکرد محله‌ای، مجاز است.
 - ✓ در پهنه‌های فعالیت و مختلط مسکونی با فعالیت، مجاز است.
 - ✓ در پهنه‌های حفاظت سبز و باز و مختلط ویژه، ممنوع است.

۹-۱-۱۲ واحدهای صنفی مرتبط با فلزات و ماشین‌آلات (دارای اتحادیه)

- شامل: ۱- ذوب فلزات، ۲- آهن‌سازان، ۳- ماشین‌ساز و فلزتراش، ۴- ماشین‌های کمپرسی و راهسازی، ۵- ماشین‌آلات کشاورزی.
- ✓ فعالیت و استقرار واحدهای جدید صنفی مرتبط با اتحادیه‌های فوق تابع ضوابط و مقررات ساماندهی صنایع مزاحم و استقرار فعالیت‌های صنعتی و در صورت عدم مغایرت با این قوانین تنها مجاز به استقرار در پهنه‌های صنعتی - کارگاهی و مختلط مسکونی با صنایع خدماتی و کارگاه‌ها خواهند بود.

۹-۱-۱۳ واحدهای صنفی مرتبط با هتل و مهمانپذیر (دارای اتحادیه)

- شامل: ۱- هتلداران، ۲- مهمانپذیران.
- ✓ در پهنه‌های فعالیت مختلط تجاری - اداری - خدماتی استقرار و فعالیت واحدهای جدید هتل و مهمانپذیر، مجاز خواهد بود.
 - ✓ استقرار و فعالیت واحدهای جدید مهمانپذیر در پهنه‌های مسکونی مجاز، لیکن احداث هتل تنها در پهنه‌های مسکونی ویژه محورهای شهری، مجاز خواهد بود.
 - ✓ در پهنه‌های صنعتی - کارگاهی و مختلط مسکونی با فعالیت توصیه نمی‌گردد.
 - ✓ در پهنه‌های تفریحی - فرهنگی و گردشگری با حداقل مسکونی، مجاز است.
 - ✓ در پهنه‌های حفاظت سبز و باز مجاز به شرط مراعات ضریب اشغال مربوط به هر یک از این پهنه‌ها، مجاز است.

۱۴-۱-۹- واحدهای صنفی متفرقه دیگر (دارای اتحادیه)

- شامل: ۱- گرمابه و سونای خشک، ۲- مشاورین املاک، ۳- فخار، ۴- نداف، ۵- سراجان، ۶- مواد اولیه کشاورزی، ۷- طاقه‌فروشان (بنکدار پارچه)، ۸- صباغان و گلزنان، ۹- چادردوزان.
- ✓ فعالیت این واحدهای صنفی تابع مقیاس عملکردی و بر اساس آن در مراکز محله‌ای پهنه‌های سکونت و یا در پهنه‌های فعالیت و مختلط مسکونی با فعالیت، مجاز خواهد بود.
 - ✓ فعالیت این واحدهای صنفی در پهنه‌های حفاظت و مختلط ویژه و در پهنه‌های سکونت خارج از مراکز محله‌ای (محدوده‌های تمرکز فعالیت و خدمات)، ممنوع خواهد بود.

۲-۹- نحوه استقرار فعالیت‌های خدماتی

۱-۲-۹- خدمات درمانی و فعالیت‌های پزشکی

- ✓ استقرار مطب پزشکان عمومی و متخصص در پهنه‌های سکونت عمدتاً در مراکز محلات در قالب درمانگاه محله، مجاز می‌باشد.
- ✓ استقرار مطب پزشکان عمومی و یا متخصص در ساختمان‌های مسکونی مشروط به سکونت پزشک در همان ساختمان و به شرط نداشتن اثرات تجمیعی یعنی تبدیل نشدن ساختمان مسکونی به ساختمان پزشکان، مجاز می‌باشد.
- ✓ استقرار مطب پزشکان عمومی و متخصص در قالب ساختمان پزشکان تنها در محورها و گستره‌های مختلط خدماتی-اداری-تجاری، مجاز است.
- ✓ استقرار مطب پزشکان عمومی و متخصص در پهنه‌های صنعتی-کارگاهی، اعم از صنایع کارخانه‌ای، صنایع کارگاهی و صنایع خدماتی و نیز پهنه‌های مختلط مسکونی-فعالیت، اعم از مختلط مسکونی-خدماتی-اداری و تجاری و مختلط مسکونی با صنایع خدماتی و کارگاه‌ها در قالب درمانگاه محله‌ای در مراکز و محورهای محله، ناحیه‌ای و منطقه‌ای، مجاز است.
- ✓ احداث پارکینگ‌های انتظار در جلوی ورودی ساختمان پزشکان و تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز و مطابق با سطح و تعداد واحدهای ملکی براساس ضوابط و مقررات پارکینگ‌های طرح جامع، الزامی است.
- ✓ استقرار رادیولوژی و آزمایشگاه در ساختمان‌های مسکونی ممنوع و در مراکز محلات، محورها و گستره‌های مختلط خدماتی-اداری-تجاری مربوط به پهنه‌های فعالیت، مجاز است.
- ✓ به دلیل جلوگیری از تعدد و تراکم مطب پزشکان، مراکز مختلف درمانی و خدمات وابسته و به منظور آماده‌سازی شهر در برابر خطر زلزله و تضمین پراکنش بهینه مراکز امداد و فوریت‌های پزشکی، احداث مطب، ساختمان پزشکان، درمانگاه، کلینیک، بیمارستان، پایگاه‌های امداد در مناطق امن شهر در اولویت می‌باشد و احداث مطب جدید و هر نوع ساختمان خدمات درمانی جدید در پهنه پراتراکم تا رفع نابرابری توزیع آنها، ممنوع خواهد بود.
- ✓ استقرار داروخانه‌ها در مراکز محلات پهنه‌های سکونت و در محورها و گستره‌های مختلط خدماتی-اداری-تجاری پهنه‌های فعالیت و در پهنه‌های صنعتی-کارگاهی اعم از صنایع کارخانه‌ای، صنایع

- کارگاهی و صنایع خدماتی و نیز در پهنه‌های مختلط مسکونی با فعالیت، اعم از مختلط مسکونی- خدماتی- اداری و تجاری و مختلط مسکونی با صنایع خدماتی و کارگاهی، مجاز است.
- احداث داروخانه در محدوده‌های خارج از مراکز محلات پهنه‌های سکونت و در کلیه پهنه‌های حفاظت سبز و باز (اعم از پارک‌های شهری، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی) و نیز در پهنه‌های مختلط ویژه، ممنوع است.

جدول ۱۳- صنایع با عدم ایمنی شدید

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۱	۳۵۱۱	تولید مواد شیمیائی (اسیدها، نیترات‌ها و ...)
۲	۳۵۱۲	تولید سموم و آفت‌کش‌ها و حشره‌کش‌ها
۳	۳۵	صنایع مهمات‌سازی
۴		صنایع دارای خطر نشت مواد رادیواکتیویته

عدم ایمنی شدید - انتقال این واحدها از مناطق مسکونی

جدول ۱۴- صنایع با آلودگی شدید زیست محیطی

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۱	۳۱۱۱	کشتار دام
۲	۳۱۱۱	کشتار طیور
۳	۳۱۱۱	پاک کردن و بسته‌بندی گوشت و ... (صنعتی)
۴	۳۱۱۴	پودر ماهی و سایر حیوانات دریائی (تبدیل مواد)
۵	۳۱۱۴	بسته‌بندی و کنسرو ماهی (صنعتی)
۶	۳۲۱۱	پنبه پاک‌کنی و حلاجی
۷	۳۲۱۱	پشم شوئی و پشم‌زنی
۸	۳۲۱۱	تولید پنبه هیدروفیل
۹	۳۲۳۱	سالامبورسازی
۱۰	۳۲۳۱	روده پاک‌کنی و زهتابی
۱۱	۳۲۳۱	دباغی و تکمیل چرم
۱۲	۳۲۳۱	چرم‌سازی
۱۳	۳۲۳۳	دباغی، عمل آوردن و رنگرزی پوست خز
۱۴	۳۳۱۱	اندود، اشباع و عمل آوردن چوب، تراورس‌سازی
۱۵	۳۴۱۱	تولید مقوا از ضایعات
۱۶	۳۵۱۳	تولید مواد الیاف مصنوعی
۱۷	۳۵۲۱	تولید انواع رنگ و لعاب
۱۸	۳۵۲۱	تینر، روغن جلا، لاک الکل
۱۹	۳۵۲۳	انواع شوینده‌ها
۲۰	۳۵۴۰	تولید آسفالت
۲۱	۳۵۴۰	کاغذ، گونی و مشمع قیراندود

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۲۲	۳۵۵۱	روکش کردن لاستیک و سائل نقلیه
۲۳	۳۶۱۰	شستشو و دانه‌بندی شن و ماسه
۲۴	۳۶۹۱	آجرپزی، لوله سفالی، سفال سقف
۲۵	۳۶۹۲	آهک و گچ
۲۶	۳۶۹۳	سفالگری و کاشی‌سازی سنتی
۲۷	۳۶۹۹	سنگبری و سنگ‌کوبی
۲۸	۳۶۹۹	ایرانییت و پنبه نسوز
۲۹	۳۷۱۰	ریخته‌گری چدن
۳۰	۳۷۲۰	ذوب و ریخته‌گری فلزات غیر آهنی
۳۱	۳۷۲۰	تغلیظ سرب و روی
۳۲	۳۸۱۱	تولید براق‌آلات
۳۳	۳۸۱۹	آبکاری و پرداخت
۳۴	۳۸۴۳	تولید باتری اتومبیل
۳۵	۳۸۴۳	اتاق‌سازی
۳۶	۳۸۵۱	تخت و لوازم بیمارستانی

جدول ۱۵ - صنایع با ثقل تکنولوژی بالا

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۱	۳۶۱۰	تولید شیشه و جام
۲	۳۶۹۲	تولید سیمان
۳	۳۶۹۳	کارخانجات تولید کاشی
۴	۳۷۱۰	ذوب آهن
۵	۳۷۱۰	لوله و اتصالات فولادی بدون درز
۶	۳۸۳۹	لوله و اتصالات چدنی
۷	۳۸۳۹	سیم و کابل‌سازی
۸	۳۸۴۱	تولید لوکوموتیو و واگن
۹	۳۸۴۳	وسایل نقلیه موتوری
۱۰	۳۸	صنایع نظامی به جز مهمات‌سازی

جدول ۱۶- صنایع با ناسازگاری زیاد با پهنه مسکونی

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۱	۳۱۱۲	بسته‌بندی کره
۲	۳۱۱۳	پاک کردن، خشک کردن، اختلاط و بسته‌بندی میوه‌جات و سبزیجات
۳	۳۱۱۳	شریت، عصاره، آبگیری، رب و سس
۴	۳۱۱۳	پخت و انجماد و کنسرو میوه‌ها و سبزیجات
۵	۳۱۱۶	بوجاری، پاک کردن و بلغور کردن غلات
۶	۳۱۱۷	کارخانه تولید نان
۷	۳۱۲۱	بسته‌بندی چای و قهوه
۸	۳۱۲۲	خوراک دام و طیور
۹	۳۱۲۹	آسیا، اختلاط، تصفیه و بسته‌بندی نمک و ادویه
۱۰	۳۱۲۹	تولید چپیس
۱۱	۳۱۲۹	گلوکز و نشاسته
۱۲	۳۱۲۹	تولید خمیر مایه
۱۳	۳۱۳۰	ماء‌الشعیر، مالتا و سرکه
۱۴	۳۲۴۰	کارخانجات تولید کفش
۱۵	۳۳۱۱	چوب‌بری و رنده‌کاری و تولید پوشال و جعبه
۱۶	۳۳۱۱	تولید فرمیکا
۱۷	۳۳۱۱	بارکت
۱۸	۳۳۱۲	محصولات نی و خیزران
۱۹	۳۳۲۰	تولید مبلمان و اثاثیه چوبی
۲۰	۳۴۱۱	تولید کاغذ و مقوا بدون تولید خمیر اولیه
۲۱	۳۴۱۹	تولید لوازم بهداشتی کاغذی
۲۲	۳۴۱۹	کاغذ برش، کاغذ دیواری و کاغذ کشی
۲۳	۳۵۲۲	تولید دارو و عرقیات گیاهی
۲۴	۳۵۲۳	خمیر ریش، خمیر دندان و لوازم آرایشی
۲۵	۳۵۲۹	شیشه، فیلم خام، کاغذ حساس عکاسی
۲۶	۳۵۵۹	تولید ابر و اسفنج و اسکاچ
۲۷	۳۵۵۹	محصولات لاتکس
۲۸	۳۵۶۱	محصولات فایبرگلاس
۲۹	۳۵۶۱	تولید یونولیت
۳۰	۳۶۱۰	ظروف سرامیکی
۳۱	۳۶۱۰	سفالگری و کاشی‌سازی سنتی
۳۲	۳۶۱۰	لوازم برقی چینی
۳۳	۳۶۲۰	محصولات بلوری و شیشه‌ای
۳۴	۳۶۲۰	تولید پشم شیشه
۳۵	۳۶۹۹	محصولات سیمانی و بتنی
۳۶	۳۶۹۹	محصولات بتن مسلح
۳۷	۳۷۱۰	لوله درزدار
۳۸	۳۷۲۰	پروفل آلومینیوم
۳۹	۳۸۱۱	ابزار دستی صنعتی غیربرقی
۴۰	۳۸۱۱	ابزار برنده
۴۱	۳۸۱۹	ظروف فلزی صنعتی
۴۲	۳۸۱۹	فنر سازی

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۴۳	۳۸۱۹	پرسکاری
۴۴	۳۸۲۱	انواع موتور
۴۵	۳۸۲۲	تولید ماشین‌آلات و ادوات کشاورزی
۴۶	۳۸۲۴	تولید ماشین‌آلات سنگین راهسازی
۴۷	۳۸۲۶	تولید رادیو و تلویزیون
۴۸	۳۸۳۱	تولید انواع ترانس
۴۹	۳۸۳۹	تولید انواع باطری خشک
۵۰	۳۸۴۱	تولید قایق و کرجی و لوازم یدکی مربوطه
۵۱	۳۸۳۴	تولید لوازم یدکی وسایل نقلیه
۵۲	۳۸۲۹	تولید لوازم تأسیسات ساختمانی

سطوح فعالیت بزرگ، حمل و نقل دارای حجم و وزن زیاد، مقیاس ملی استقرار در مجتمع‌های صنفی توصیه می‌شود.

جدول ۱۷ - صنایع با ناسازگاری متوسط با پهنه مسکونی

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۱	۳۱۱۱	تولید سوسیس و کالباس
۲	۳۱۱۹	کارخانجات تولید شیرینی و بیسکوئیت
۳	۳۱۳۰	نوشابه‌های غیرالکلی (گازدار)
۴	۳۲۱۴	موکت‌بافی
۵	۳۲۳۱	رنگرزی چرم
۶	۳۳۱۱	روکش کردن چوب
۷	۳۴۱۲	محصولات کاغذی و مقوایی
۸	۳۵۲۱	تولید بتانه
۹	۳۵۲۳	عطر، اودکلن و اسانس عطر
۱۰	۳۵۲۹	ضدیخ
۱۱	۳۵۲۹	موم و شمع‌سازی
۱۲	۳۵۲۹	تولید واکس
۱۳	۳۵۲۹	جوهر، مرکب و نوار کاربن
۱۴	۳۵۲۹	چسب و نوار چسب
۱۵	۳۵۲۹	آب اسید و آب باطری
۱۶	۳۵۵۲	کفش لاستیکی
۱۷	۳۵۵۲	لاستیک چرخ فرغان و کالسکه بچه
۱۸	۳۵۵۹	محصولات لاستیکی
۱۹	۳۵۲۹	تولید چرم مصنوعی
۲۰	۳۵۶۱	تولید محصولات ملامینی
۲۱	۳۵۶۱	محصولات پلاستیکی
۲۲	۳۶۹۹	سنگ تراشی
۲۳	۳۷۱۰	خم کاری و چکش کاری آهن، فولاد و چدن
۲۴	۳۸۱۱	تولید پیچ و مهره و میخ و واشر
۲۵	۳۸۱۳	سوله و اسکلت فلزی و وسایل فلزی صنعتی
۲۶	۳۸۱۹	الکتروود جوشکاری
۲۷	۳۸۲۱	پیستون و سرسیلندر
۲۸	۳۸۲۱	فیلتر فلزی (روغتی)
۲۹	۳۸۲۱	فیلتر کاغذی

نوع فعالیت	کد بین‌المللی	ردیف
تولید وسایل توزین	۳۸۲۵	۳۰
تولید ائاثیه و لوازم خانگی غیربرقی (بخاری، آبگرمکن و ...)	۳۸۲۷	۳۱
تولید لوازم خانگی برقی (موتناژ)	۳۸۲۷	۳۲
پمپ‌سازی	۳۸۲۹	۳۳
ژنراتور و الکترو موتور	۳۸۳۱	۳۴
دستگاه‌های انتقال و توزیع برق	۳۸۳۱	۳۵
تولید کلید و پریز	۳۸۳۹	۳۶
لامپ‌سازی	۳۸۳۹	۳۷
کمک فنر سازی	۳۸۴۳	۳۸
تولید وسایل یدکی دوچرخه و موتور سیکلت	۳۸۴۴	۳۹
تولید دوچرخه، سه‌چرخه و موتور سیکلت و کالسکه بچه	۳۸۴۴	۴۰

جدول ۱۸ - صنایع با ناسازگاری کم با پهنه مسکونی

نوع فعالیت	کد بین‌المللی	ردیف
تولید همبرگر	۳۱۱۱	۱
تولید آدامس	۳۱۱۹	۲
تولید رشته و ماکارونی و ورمیشل	۳۱۲۳	۳
بافندگی	۳۲۱۱	۴
چاپ و تکمیل (آهارزنی، خارزنی و ...)	۳۲۱۱	۵
رنگرزی منسوجات	۳۲۱۱	۶
دوخت محصولات نساجی غیر از پوشاک	۳۲۱۲	۷
کش‌بافی، گردبافی و جوراب‌بافی	۳۲۱۳	۸
کاموا و تریکوبافی	۳۲۱۳	۹
سری‌دوزی پوشاک	۳۲۲۰	۱۰
تولید اشیاء پوستی غیر از البسه	۳۲۳۲	۱۱
سری‌دوزی کفش	۳۲۴۰	۱۲
تولید قالب چوبی	۳۳۱۳	۱۳
رنگ‌کاری مبلمان	۳۳۲۰	۱۴
برش کاغذ	۳۴۱۱	۱۵
گل‌زنی روی ملامین	۳۵۶۱	۱۶
گل‌زنی روی ظروف چینی و سفالی	۳۶۱۰	۱۷
صنایع دستی روی شیشه و نقاشی روی بلور	۳۶۲۰	۱۸
محصولات سنگی	۳۶۹۹	۱۹
محصولات گچی	۳۶۹۹	۲۰
موزائیک‌سازی	۳۶۹۹	۲۱
ورق‌کاری (ائاثیه فلزی، کابینت و ...)	۳۸۱۲	۲۲
تراشکاری	۳۸۱۹	۲۳
جوشکاری	۳۸۱۹	۲۴
برش و خمکاری	۳۸۱۹	۲۵
قالب‌سازی	۳۸۱۹	۲۶
لعاب‌کاری	۳۸۱۹	۲۷

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۲۸	۳۸۱۹	ابزار و ظروف فلزی خانگی
۲۹	۳۸۱۹	سیم خاردار، تور سیمی و تور فلزی
۳۰	۳۸۱۹	قوطی‌سازی
۳۱	۳۸۲۳	قطعه و ماشین‌سازی
۳۲	۳۸۲۶	تولید انواع فرستنده و گیرنده
۳۳	۳۸۴۹	چرخ دستی و طوفاوی و فرغان
۳۴	۳۸۵۱	تولید انواع کنتور
۳۵	۳۸۵۱	تولید ابزارآلات پزشکی و دندانپزشکی
۳۶	۳۸۵۲	تولید ساعت مچی و دیواری
۳۷	۳۸۵۳	کورنومتر و کیلومتر شمار

جدول ۱۹ - صنایع مورد نیاز دسترسی مستقیم شهروندان

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۱	۳۱۱۱	پاک کردن و بسته‌بندی گوشت (غیرصنعتی)
۲	۳۱۱۲	تولید محصولات لبنی (ماست‌بندی)
۳	۳۱۱۷	نانوائی محلی
۴	۳۱۱۷	نان ماشینی، طبی و فانتزی
۵	۳۱۱۹	حلویات و شیرینی‌پزی‌ها، پخت آجیل، تهیه بستنی
۶	۳۱۳۹	یخ‌سازی
۷	۳۲۱۲	دوخت لحاف و تشک، پرده و ...
۸	۳۲۲۰	دوزندگی و تعمیر پوشاک (دوخت سفارشی)
۹	۳۲۳۳	تعمیر محصولات سراجی
۱۰	۳۲۴۰	کفایشی و تعمیر کفش (تک دوز)
۱۱	۳۳۱۳	درودگری و نجاری - در و پنجره‌سازی
۱۲	۳۳۱۳	قاب عکس، خراطی و ...
۱۳	۳۴۲۰	صحافی و آلبوم‌سازی
۱۴	۳۴۲۰	چاپ و اوزالید، پلی‌کیپی و زیراکس، پرس کارت
۱۵	۳۴۲۰	چاپ گرافیک، لیتوگرافی، کلیشه و گراورسازی
۱۶	۳۵۲۹	ظهور فیلم، چاپ عکس، فتوکپی
۱۷	۳۸۱۱	آهنگری
۱۸	۳۸۱۹	رویگری و سفیدگری
۱۹	۳۸۱۹	لحیم‌کاری
۲۰	۳۸۱۹	حکاکی روی فلزات
۲۱	۳۸۵۱	اعضاء مصنوعی بدن
۲۲	۳۹۱۰	تولید آرم و اتیکت، پلاک و ...
۲۳	-	سایر صنایع دستی

فعالیت‌های ردیف ۶ و ۲۳ با وجود اینکه مورد نیاز دسترسی مستقیم شهروندان نیستند ولی اولی به جهت محصول و دومی به لحاظ نوع فعالیت جزء این گروه محسوب می‌شوند.

گروه الف) صنایع یازده گانه مجاز به استقرار در شهرها براساس ضوابط و معیارهای استقرار صنایع

گروه الف-۱) صنایع غذایی

- (۱) تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو
- (۲) بسته بندی خرما بدون شستشو
- (۳) واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرینیر و غیره تا ۳۰۰ تن در سال
- (۴) واحد تولید نبات (نبات ریزی)
- (۵) واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال
- (۶) واحد بسته بندی نمک و ادویه جات
- (۷) واحد بسته بندی چای
- (۸) واحد بسته بندی قهوه
- (۹) واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نهمزدن و بدون روش پخت
- (۱۰) واحد بسته بندی عسل
- (۱۱) تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال
- (۱۲) تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال
- (۱۳) آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال
- (۱۴) واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال
- (۱۵) تولید بیسکوئیت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال
- (۱۶) واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال
- (۱۷) واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال
- (۱۸) واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)
- (۱۹) واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات
- (۲۰) واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)
- (۲۱) واحد تولید نان بستنی
- (۲۲) واحد بسته بندی گلاب
- (۲۳) واحد بسته بندی عرقیات گیاهی
- (۲۴) واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو
- (۲۵) واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری
- (۲۶) واحد تولید بهبود دهنده کیفیت آرد
- (۲۷) واحد تولید غذای کودک از آرد غلات آماده بدون عملیات بوجاری و آسیاب
- (۲۸) تولید نان

گروه الف-۲) صنایع نساجی

- (۱) واحدهای قالی بافی - زیلوبافی و نمد مالی دستی و دست بافتها

- (۲) شیرازه‌دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی
- (۳) جوراب‌بافی حداکثر سه دستگاه یا حداکثر (۱۰۰ تن در سال)
- (۴) کشبافی و تریکوبافی-گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)
- (۵) واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال
- (۶) تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان
- (۷) واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه
- (۸) واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان، چاپ سیلک و غیره)
- (۹) پارچه‌بافی دستی (غیر موتوری)
- (۱۰) واحد تولید فتیله نفت‌سوز و نوارهای صنعتی
- (۱۱) واحد تولید الیاف پروپیلن
- (۱۲) واحد تولید لباس و پوشاک تا ظرفیت ۱۰۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال
- (۱۳) واحد تولید چله‌پیچی
- (۱۴) واحد تولید پرده کرکره عمودی از رول آماده پارچه‌ای
- (۱۵) واحد تولید عروسک پارچه‌ای تا ظرفیت ۳۰۰۰۰۰ عدد در سال
- (۱۶) واحد تولید وسایل ارتوپدی پارچه‌ای (مچ‌بند، قوزک‌بند، زانوبند، مچ‌بند پاول اسپلیت و آویز)

گروه الف-۳) صنایع چرم

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

گروه الف-۴) صنایع سلولزی

- (۱) واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده
- (۲) واحد تولید پاکت خواربار و مراسلات و مشابه آن
- (۳) واحد تهیه کاغذ دیواری آماده و چاپ شده
- (۴) واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده
- (۵) واحد تولید لوازم‌التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده
- (۶) واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده
- (۷) واحد تولید مصنوعات چوب‌پنبه‌ای
- (۸) واحدهای تجاری و خراطی بدون الوارسازی

- (۹) واحد مبیل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ‌آمیزی
- (۱۰) واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده
- (۱۱) واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه‌پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده
- (۱۲) تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبذبافی از الیاف گیاهی
- (۱۳) واحد بسته‌بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده
- (۱۴) واحد پرس‌کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده
- (۱۵) واحد تولید قایق‌های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال
- (۱۶) واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده
- (۱۷) واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده
- (۱۸) واحد تولید سازه‌های سنتی
- (۱۹) واحد تولید کپسول مومی کیک از کاغذ آماده

گروه الف-۵) صنایع فلزی

- (۱) واحد قلمزنی انواع فلزات
- (۲) واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش
- (۳) واحد تولید درب و پنجره آهن و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)
- (۴) واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)
- (۵) واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش
- (۶) واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم‌کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری
- (۷) واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده
- (۸) واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشارقوی)
- (۹) واحد طراحی، مونتاژ کولر اتومبیل
- (۱۰) واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز
- (۱۱) واحد تولید ترموستات
- (۱۲) واحد تولید گرگور به طریق دستی
- (۱۳) واحد مونتاژ پرده کرکره فلزی از ورق آماده

گروه الف-۶) صنایع کانی غیرفلزی

- (۱) واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره ذوب
- (۲) واحد تولید آینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره
- (۳) واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)
- (۴) واحد تولید پودر جوشکاری
- (۵) واحد تولید کنتاک لنز

گروه الف-۷) صنایع شیمیایی

- (۱) واحد تولید آب مقطر
- (۲) واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)
- (۳) واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی
- (۴) واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز
- (۵) واحد تولید کیت گلوکز و کلسترول از مواد آماده
- (۶) واحد طلاسازی (زرگری)
- (۷) واحد تولید قرص پارافرمالدئید تا ظرفیت ۲۰۰ هزار عدد در سال
- (۸) واحد مونتاژ محصولات پلاستیکی (قطعات و لوازم جانبی پلاستیکی سرویس بهداشتی، مکانیزم تخلیه آب توالت فرنگی، سیفون پلاستیکی و موارد مشابه)

گروه الف-۸) صنایع دارویی

- (۱) واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)
- (۲) واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازاله مو
- (۳) واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه
- (۴) واحد تولید اکسیدان کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن
- (۵) واحد تولید اسانس، تنطور، آکالوئید از مواد طبیعی و شیمیایی
- (۶) واحد تولید هورمون و آنتی‌بیوتیک

گروه الف-۹) صنایع برق و الکترونیک

- (۱) واحد تولید لوازم برقی کوچک بصورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن)
- (۲) واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده
- (۳) واحد طراحی و مونتاژ لوازم برقی و الکترونیکی مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد
- (۴) واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی - قطعات الکترونیک
- (۵) واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره
- (۶) واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری
- (۷) واحد تولید انواع ساعت
- (۸) واحد تولید طراحی و مونتاژ تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر
- (۹) واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری
- (۱۰) واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت دهنده سمعی و بصری
- (۱۱) واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن
- (۱۲) واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)
- (۱۳) واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس
- (۱۴) واحد تولید آفتامات

- (۱۵) واحد تولید مودم و میکرو کنترل
- (۱۶) واحد طراحی و مونتاژ تایمر
- (۱۷) واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری

گروه الف-۱۰) صنایع کشاورزی

- (۱) واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)
- (۲) واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه
- (۳) واحد پرورش کرم ابریشم
- (۴) واحد پرورش ماهی تزئینی
- (۵) آزمایشگاه دامپزشکی
- (۶) واحد تولید گرده خرما
- (۷) واحد تولید جوجه تا ۱۰۰۰ قطعه در هر دوره
- (۸) واحد گلخانه پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات تا حد یک هکتار

گروه الف-۱۱) صنایع ماشین سازی

- (۱) واحد قالب و مدل (درجه ریخته‌گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل)
- (۲) واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپ‌های دیافراگمی، کف‌کش، لجن‌کش و تجهیزات تصفیه)
- (۳) واحد ماشین‌آلات و تجهیزات حمل‌ونقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بال تراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله، وینچ جرثقیل)
- (۴) واحد پمپ و کمپرسور (پمپ‌های خلاء و کیوم، آتش‌نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی گاراژی، مواد فله و تلمبه‌های آب بادی)

جدول ۲۰- کاربری‌ها و عملکردهای مجاز در پهنه‌های عمومی استفاده از اراضی شهر

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلا	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
	*	*	*	انواع الگوهای مسکن براساس ضوابط و مقررات		سکونت خانوارها	سکونت یا اقامت
	*		*	خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات	خدمات خوابگاهی	سکونت دسته-جمعی	
	*		*	پانسیون			
	*	*		بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل	فروش اتومبیل	عملکردهای مرتبط با اتومبیل	
		*		بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه-سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون و ...)			
	*	*		فروش، خدمات و تعمیرات دوچرخه و موتورسیکلت			
	*	*		فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل	خدمات اتومبیل		
	*	*		خدمات و تعمیرات اتومبیل			
		*		خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه-سنگین			
	*	*		کارواش			
	*	*		فروش مبلمان (انواع میز و صندلی، پرده، فرش، قالی، موکت و ...)	فروش و خدمات مرتبط با لوازم، تجهیزات و تأسیسات خانگی، اداری و ساختمانی	عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات	
	*	*		فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی (تأسیسات ساختمانی، تأسیسات گرمایش و سرمایش، لوازم بهداشتی ساختمان، خدمات نقاشی، کاغذ دیواری، گچبری و ...)			
	*	*		فروش لوازم و تجهیزات باغبانی (خدمات و فروش لوازم تخصصی باغبانی، فروش گل و بوته و گیاه و ...)			
	*	*		فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم صوتی - تصویری، تجهیزات پزشکی و ...)			
	*	*		فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ، سرامیک، موزائیک و سنگ)			
	*	*	*	ابزار، رنگ‌فروشی، قفل و کلیدسازی			
		*		فروش و تعمیر لوازم و ماشین‌آلات صنعتی (پمپ، ماشین‌آلات کشاورزی و ...)			
	*	*	*	خدمات و تعمیرات لوازم خانگی			

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلا	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
	*	*	*	فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار)	فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام		
	*	*	*	فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلمبرداری و گوشی‌های موبایل			
	*	*	*	فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی			
*	*	*	*	فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی			
	*	*	*	فروش لوستر و آینه شمعدان			
*	*	*	*	فروش کتاب، مجله، لوازم تحریر و مهندسی			
*	*	*	*	فروش صنایع دستی			
*	*	*	*	گل فروشی	فروش دیگر کالاهای مصرفی		تجاری
*	*	*	*	فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری			
	*	*	*	سمساری و امانت فروشی			
	*	*	*	فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی			
*	*	*	*	عرضه توزیع انواع فیلم‌های سینمایی، ویدئویی، نوارها و نرم‌افزارهای پخش موسیقی			
	*	*	*	خواربارفروشی، سوپر مارکت، نانوايي، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی و سایر مایحتاج اولیه	فروش مواد خوراکی		عملکردهای خرده فروشی یا فروش خدمات
	*	*	*	میوه و سبزی فروشی			
*	*	*	*	کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای، خشکبار، ادویه و غیره)			
	*	*	*	داروخانه و دراک استور	فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبتهای فردی		
	*	*	*	لوازم آرایشی و زیبایی			
	*	*	*	لوازم مربوط به چشم و عینک			
	*	*	*	شعب بانکهای دولتی و خصوصی	بانک‌ها		
	*	*	*	صرافی			
	*	*	*	صندوق‌های قرض الحسنه و سایر مؤسسات مالی - اعتباری	واحد‌های اعتباری و مالی	امور مالی و بیمه	
	*	*	*	عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت، کارگزاری‌ها و خدمات تبادل اوراق بهادار	واحد‌های سرمایه گذاری و اوراق بهادار		
*	*	*	*	مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و غیره	تشکیلات مرتبط با بیمه		

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلا	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
	*	*		عملکرد یا تشکیلات مالی و اعتباری که در هیچ یک از دسته های فوق قرار نگیرد	سایر مؤسسات مالی و اعتباری		
	*	*	*	بنگاه‌های معاملات ملکی زمین، باغ، ساختمان و مزرعه	معاملات ملکی		
*	*	*	*	اجاره ماشین سواری و دوچرخه	اجاره و کرایه کالا	معاملات ملکی و اجاره و کرایه کالا	
		*	اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشینهای سنگین				
*	*	*	اجاره کالاهای تفریحی				
	*	*	کرایه ماشینها و تجهیزات اداری و صنعتی				
	*	*	اجاره و کرایه انواع کالا (ظروف، میز، صندلی و ...)				
*	*	*	*	آژانس تاکسی و اتومبیل کرایه	ارائه خدمات مسافرتی و جابجایی		
	*	*		آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی تی اسکن و MRI	خدمات درمانی بخش خصوصی		
	*	*	فیزیوتراپی و رادیولوژی				
	*	*	کلینیک خصوصی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات				
	*	*	مطب، واحد تزریقات و پانسمان				
	*	*	خدمات دامپزشکی				
	*	*		دفاتر ازدواج و طلاق	خدمات قانونی و حقوقی	خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای	تجاری
	*	*	دفاتر اسناد رسمی				
	*	*	دفاتر وکلا				
*	*	*		دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار، اتوبوس	خدمات مسافرتی		
*	*	*	دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی				
	*	*	*	دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زبراکس، صحافی، پلات و پرینت ...)	خدمات فنی - حرفه ای		
	*	*	*	دفاتر مهندسين مشاور و مشابه آن			
		*		فعالیت‌های صنفی و مشاوره‌ای در کسب و کار و حرف، دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کاربایی، دفاتر شرکت‌های خصوصی			
	*	*	*	عکاسی‌ها			
	*	*	*	خدمات سرایداری و نظافت	خدمات شخصی و مربوط به خانوار		
	*	*		شستشوی فرش و لوازم منزل			
	*	*	*	آرایشگاه، مؤسسات ترمیم مو و زیبایی			
	*	*	*	خشک‌شوئی و لباس‌شوئی			
	*	*		پیمانکاری ساختمانی، پیمانکار چوبکاری، کفپوش زمین و ...	دفاتر خدمات ساختمانی		

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلا	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
	*	*		داربسته‌ها، پیمانکار بتن و آسفالت، لوله‌کشی، تهیه مطبوع و گرمایشی و امثال آن	آموزشگاه‌های خصوصی علمی، فنی و تخصصی		
	*	*		هنرهای تجسمی و موسیقی			
	*	*		مدیریت، تجارت، حسابداری، نقشه‌کشی و مشابه آن			
	*	*	*	کامپیوتر			
	*	*	*	رانندگی، خیاطی و...			
	*	*	*	زبان			
	*	*	*	هنرهای نمایشی و زیبایی			
	*	*	*	ورزشی			
	*	*		سایر آموزشگاه‌ها و مؤسسات آموزشی			
*	*	*		رستوران با خدمات کامل			
*	*	*	*	پیتزا، ساندویچ، رستوران با خدمات محدود، چلوکبابی			
*	*	*	*	کافی شاپ، کافه تریا			
*	*	*	*	کبابی، حلیم، جگرکی			
*	*	*		طباخی، دیزی سرا			
*	*	*	*	آبمیوه فروشی، بستنی یا فالوده فروشی و غیره			
*	*	*	*	خدمات سیار غذایی (لبو، باقالی، ذرت و ...)			
	*	*		مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی			
*	*	*	*	سفره‌خانه‌های سنتی			
*	*	*	*	قهوه‌خانه، چایخانه			
		*		لوازم خانگی (مبلمان، تلویزیون، پوشاک و...) و سایر کالاها	عمده‌فروشی کالاهای بادوام	عمده‌فروشی	
		*		محصولات کاغذی، خواروبار، پوشاک، گل و سایر کالاها			
	*	*		شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ	فروشگاه‌های بزرگ و زنجیره‌ای	مجتمع‌های تجاری	
	*	*		تعاونی مصرف سازمان‌ها و مشابه			
	*	*	*	بازارهای میوه و تره‌بار			
*	*	*	*	بازارهای موقت	بازارهای روز		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	غذا و نوشیدنی‌ها (انواع محصولات کنسرو شده)	تولیدی - صنعتی	تولید غذا و نوشیدنی و منسوجات محصولات مرتبط
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	منسوجات (چرم و پوشاک)		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	دخانیات		

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلط	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	محصولات چوبی (تجاری)	محصولات چوبی، کاغذی و چاپی	
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	کاغذ، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	میلان (بصورت تخصصی)		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	محصولات زغال سنگ و نفتی	تولید مواد شیمیایی، فلزی، ماشین آلات و لوازم الکتریکی و الکترونیکی	
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	تولید مواد فلزی		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	تولید ماشین آلات		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	محصولات ساختمانی		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی، ابزارآلات و اجزای آنها		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	کارگاههای آهنگری		
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	جواهرسازی		
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	تولید عروسک، اسباب بازی و اسباب سرگرمی و آلات موسیقی		
	*	*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	تولید لوازم دفتری		
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	ساخت و تولید تابلو	تولیدات متفرقه	
		*		استقرار کاربری مجاز، براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	ضایعات و بازیافت مواد		
		*		فرودگاه و حمل و نقل هوایی	حمل و نقل برون شهری		
		*		ایستگاه‌های قطار و سایر خدمات ریلی			
*	*	*	*	پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)	حمل و نقل درون شهری	خدمات حمل و نقل (تمام) تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر)	تأسیسات و تجهیزات شهری
	*	*		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، منوریل، تراموا و ...)			
		*		پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین			

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلا	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
				و نیمه سنگین (مینی‌بوس، اتوبوس و ...)			
	*	*		پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای درستی			
		*		پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (مینی بوس، اتوبوس، کامیون و مانند آنها)			
	*	*	*	پارکینگ عمومی (طبقاتی)			
*	*	*	*	پارکینگ عمومی (سرباز یا سرپوشیده)			
*	*	*	*	پایگاه‌های امداد دفاع غیرعامل	پدافند شهری		
*	*	*	*	استقرار براساس معیارهای سازمان مربوطه	ایستگاه‌های آتش نشانی	خدمات ایمنی	
*	*	*	*	تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)	محل‌های اسکان اضطراری		
مکانیابی خاص				گورستان، غسلخانه و سایر خدمات متوفیان	گورستان، غسلخانه و سایر خدمات متوفیان	امور متوفیان	
		*		انبار		سایر تأسیسات و تجهیزات شهری	
		*		سردخانه			
		*		مراکز جمع‌آوری زباله			
		*		تأسیسات و تجهیزات آب و تصفیه‌خانه			
	*	*		پمپ بنزین و CNG			
*	*	*	*	پارک‌های محلی (پارک‌های کودک، بوستان‌های عمومی)	پارک‌ها	فضای سبز	اوقات فراغت
*	*	*	*	پارک‌های بزرگ			
*	*	*	*	پارک‌های جنگلی و کمربند سبز حفاظتی			
*	*	*	*	فضاهای سبز و باز بزرگ شهری			
*	*	*	*	سالن‌های کنسرت و نمایش	اجرای تئاتر، فیلم، نمایش یا موسیقی		
*	*	*	*	سینما			
*	*	*	*	آمفی تئاتر	موزه‌ها	فرهنگی	
		*	*	موزه‌های تاریخی			
*	*	*	*	موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها			
*	*	*	*	گالری‌ها، نگارخانه‌ها			
*	*	*	*	فرهنگسرا، کتابخانه، کانون‌های پرورش فکری، خانه فرهنگ			
		*	*	استادیوم‌ها	مجموعه‌های ورزشی	ورزشی	
*	*	*	*	باشگاه‌ها و مجموعه‌های بزرگ ورزشی			
*	*	*	*	سالن‌های ورزشی مانند بدن‌سازی و ژیمناستیک و ...	سالن‌های ورزشی		
*	*	*	*	سالن‌های بیلیارد، بولینگ و ...			

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلا	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R				
	*	*		سالن‌های ورزش‌های توپی	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
	*	*	*	استخر، سونا و...			
*		*		دوچرخه، موتورسیکلت، اتومبیل، اسبدوانی، اسکیت			
	*	*		زورخانه‌ها	ورزش‌های باستانی		
*		*		شهربازی	تفریحی		
*		*		باغ وحش‌ها، باغ‌های گیاه شناسی			
*	*	*		سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن			
*	*	*	*	محوطه‌های روباز اسکیت و سایر مجموعه‌های کوچک تفریحی			
	*	*	*	مهدکودک، آمادگی	آموزش رسمی		خدماتی
	*	*	*	دبستان			
	*	*	*	راهنمایی			
	*	*	*	دبیرستان			
	*	*		پیش دانشگاهی			
	*	*		هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه‌ای و کار و دان	آموزشی		
	*	*	*	خدمات تحصیلی وابسته و تخصصی (معلولین ذهنی، جسمی و ...)			
	*	*	*	کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن			
	*	*		دانشگاه‌ها و سایر مؤسسات آموزش عالی	آموزش عالی		
	*	*		مراکز و مؤسسات تحقیقاتی			
		*		وزارتخانه‌ها	ادارات دولتی		
		*		سازمانها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها			
		*		ادارات مرکزی بانکها			
		*		ادارات و دفاتر پست			
	*	*		شهرداری، شهر، مناطق و نواحی	ادارات عمومی		
	*	*		بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته استقرار)			
*	*	*		انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکل‌های غیردولتی (NGOها)			
	*	*		سفارتخانه و کنسولگری	امور بین‌الملل		
		*		دادگاه و مجتمع قضایی و پزشکی قانونی	خدمات قضایی و انتظامی		
مکانیابی خاص				مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)			
	*	*		ساختمانهای ادارات نیروی انتظامی			
مکانیابی خاص				آگاهی، کلاتری، پاسگاه			

پهنه‌ها				مشخصات کاربری و عملکرد		گروه‌بندی عملکردی	
فضای باز و سبز	مختلا	فعالیت	مسکونی	نوع عملکرد (جهت صدور پروانه ساختمانی)	کاربری کلی	گروه‌های فرعی	گروه‌های عمده
G	M	S	R	راهنمایی و رانندگی			
				مکانیابی خاص			
*	*	*	*	پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی	خدمات سیار یا بیماران سرپایی	بهداشتی و درمانی	
	*	*	*	درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان			
	*	*	*	مراکز تنظیم خانواده و مشاوره			
	*	*		مراکز انتقال خون و بانک خون			
		*		مراقبت از معتادان، بیماران روانی و ... معلولین ذهنی و جسمی			
		*		بیمارستان			
	*	*		خدمات کودکان و نوجوانان (دارالتأدیب، پرورشگاه، شیرخوارگاه)			
	*	*		ارائه خدمات به سالخوردگان و معلولین و خانه سالمنان	امداد اجتماعی		
*	*	*	*	حمام و توالت عمومی	عملکردهای بهداشتی		
*	*	*	*	مسجد، تکیه، حسینیه و خانقاه، فاطمیه	مساجد و اماکن مذهبی اقلیت‌ها	مذهبی	
	*	*	*	کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی			
	*	*		حوزه علمیه و نظایر آن			
*	*	*		متل، زائر سرا، اردوگاه و مسافرخانه	گردشگری و اقامتی		

ضوابط و مقررات فوق، ضوابط عام مربوط به حوزه‌های واقع در مجموعه شهری تهران است که توسط مهندسین مشاور پارس بوم (عامل چهارم) تهیه و در مورخ ۹۰/۲/۳ مصوب گردیده است. ضوابط فوق برای شهرداریهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

تشخیص اساس طرح راهبردی - ساختاری شهر

الف - کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین که در تهیه طرح‌های جامع شهرها به‌عنوان مبانی به‌کار می‌رود به‌قرار زیر است:

۱ - ضرورت‌ها و برنامه‌های افزایش جمعیت و توسعه

طرح فرادست شهر کوهسار، طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای پیرامون آن است که به‌دلیل روستا بودن کوهسار تا پیش از سال ۱۳۸۴ به‌طور اخص به آن پرداخته نشده است. در این طرح به‌طور کلی برای روستاهای واقع در این مجموعه آمده است: برای جمعیت، رشد طبیعی در نظر گرفته شده و از جمعیت‌پذیری این روستاها جلوگیری به‌عمل آید.

این شهر دارای اراضی کشاورزی مرغوب و باغات مثمر است و به‌دلیل استقبال شدید مردم از استفاده از باغات و طبیعت زیبای آن، در سال‌های اخیر این منطقه نقش تفریحی - توریستی یافته است. لذا در برنامه‌های توسعه شهر و سیاست‌های افزایش و یا کنترل جمعیت آن می‌بایستی حفظ و گسترش اراضی کشاورزی، باغات و فضاهای سبز اساس طرح قرار گیرد.

۲ - اولویت‌های ملی و اقتصادی و زیست‌محیطی بهره‌وری سرزمین و محدودیت‌های توسعه

ناشی از آنها مثل کمبود آب به‌عنوان مهم‌ترین عامل تعیین نوع بهره‌وری

با توجه به کمبود آب در منطقه و طبیعتاً در حوزه شهری هشتگرد - نظرآباد و نیز اقلیم نیمه‌خشک آن، یکی از مهم‌ترین پیشنهادات طرح فرادست، کنترل رشد جمعیتی و کالبدی شهر با توجه به ظرفیت منابع آب موجود و ضرورت حفظ اراضی کشاورزی با در نظر گرفتن نقش ویژه اقتصادی آن‌ها از دیگر اولویت‌های طرح فرادست به‌شمار می‌رود.

۳ - نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده)

شهر کوهسار در حوزه شهری هشتگرد - نظرآباد به‌لحاظ عملکرد و نقش و جایگاه به‌عنوان شهر کوچک و نقش آن خدماتی (در حد روستاهای اطراف) و بیلاقی در نظر گرفته می‌شود. به نظر می‌رسد در آینده نیز این شهر نقش یک شهر بیلاقی و گردشگری (در صورت رعایت و اجرای راهبردها و سیاست‌های توسعه شهر) و خدماتی را در حوزه ایفا نماید.

۴ - برنامه‌های هماهنگ عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی

از مهم‌ترین برنامه‌های عمرانی، جلوگیری از ایجاد ترافیک، راه‌بندان و پرهیز از بهره‌برداری عبوری از معبر اصلی شهر و پیرو آن جلوگیری از توسعه شهر به‌صورت خطی از طریق احداث کمربندی در حاشیه شرقی شهر می‌باشد. پیش‌بینی می‌شود این جاده سفرهای بین‌شهری را پاسخگو بوده و در عین حال مرز شرقی محدوده قانونی شهر را تثبیت و مشخص خواهد نمود و لذا از ساخت و سازهای تدریجی و پیش‌رونده شهر ممانعت به‌عمل خواهد آورد.

۵- ضرورت‌ها و مبانی دیگر

استفاده از ظرفیت‌های بالقوه گردشگری و ایجاد فضاهای گذران اوقات فراغت برای گردشگران به منظور ارتقاء سطح اقتصادی شهر از طریق جلب مشارکت مردم و سرمایه‌داران در توسعه شهری، از ضروری‌ترین راهبردهای پیشنهادی طرح می‌باشد.

ب- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر

۱- ساخت شهر و توسعه

۱-۱- مشخصات ساختی و کالبدی (مثل متمرکز، شعاعی، خطی، پیوسته، ناپیوسته و غیره)

شهر کوهسار به لحاظ مشخصات ساختی و کالبدی با توجه به نحوه شکل‌گیری آن (پیوستن روستاهای چنار و قلعه سلیمانخانی) دارای دو هسته مرکزی با بافت ارگانیک و شعاعی و محدوده‌های توسعه آنها با ساختاری خطی اما تاحدودی نامنظم است.

به طور کلی این شهر دارای بافت ناهمگون روستایی است لذا لازم است توسعه شهر با رعایت ساختار شطرنجی در محدوده بافت‌های فرسوده و نیز اراضی اختصاص یافته به توسعه در طرح، شکل گیرد.

۱-۲- تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربری‌های عمده و مؤثر شهر)

در پهنه‌بندی پیشنهادی به پهنه حفاظت به عنوان کاربری مؤثر در برآورده کردن اهداف طرح، توجه خاصی شده است. علاوه بر این بر تمرکز عرصه‌های فعالیتی در امتداد بلوار شریعتی و امام خمینی و نیز در مراکز محلات و نواحی، انطباق هر چه بیشتر پهنه‌بندی با اهداف راهبردهای توسعه در جهت تقویت مرکز شهر و مراکز محلات به منظور حفظ انسجام و جلوگیری از توسعه خطی شهر تأکید شده است. به طور کلی پهنه‌ها شامل زیرپهنه‌هایی به شرح زیر می‌باشند:

پهنه سکونت (R):

- مسکونی عام با تراکم کم (۲ طبقه) (R_{۱۱۲})
- مسکونی عام با تراکم متوسط (۳ طبقه) (R_{۱۲۱})
- مسکونی ارزشمند سبز (۲۳۱-۲۳۲-۲۳۳) (R_{۲۳۱-۲۳۲-۲۳۳})

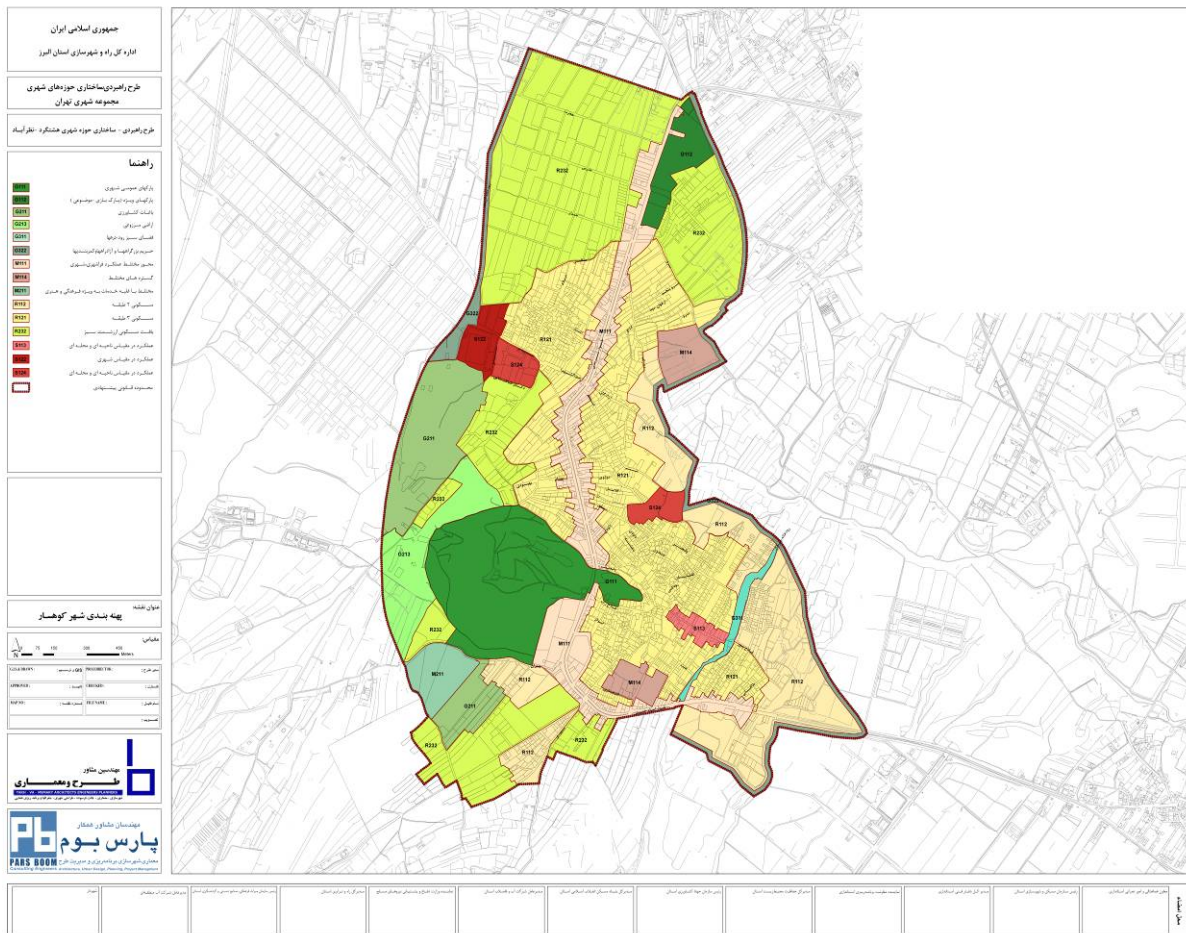
پهنه فعالیت (S):

- محورهای تجاری، اداری و خدمات در مقیاس شهری (S_{۱۱۱})
- محورهای تجاری، اداری و خدمات در مقیاس ناحیه‌ای و محلی (S_{۱۱۳})
- مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات با غلبه سبز در مقیاس شهری (S_{۱۲۲})
- مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات با غلبه سبز در مقیاس ناحیه‌ای و محلی

(S_{۱۲۴})

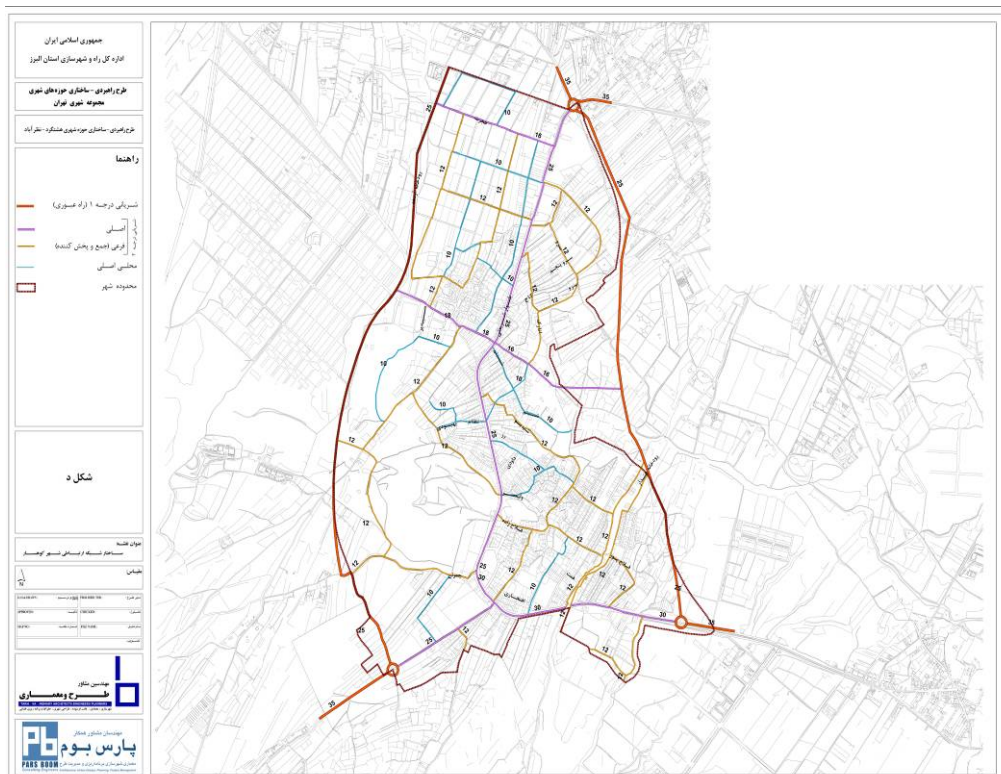
پهنه مختلط (M):

- مختلط تجاری، اداری، خدمات با مسکونی (M_{۱۱۴})
- مختلط فرهنگی - تفریحی با غلبه خدمات به‌ویژه فرهنگی و هنری (M_{۲۱۱})
- پهنه حفاظت (G):
 - پارک‌های عمومی شهری (G_{۱۱۱})
 - پارک‌های ویژه (پارک بازی، موضوعی) (G_{۱۱۲})
 - باغات و اراضی مزروعی شهری (باغات کشاورزی) (G_{۲۱۱})
 - باغات و اراضی مزروعی شهری (G_{۲۱۳})
 - رودها - دره‌ها {فضای سبز رود - دره (حفاظت)} (G_{۳۱۱})
 - سبز و باز (حریم سبز شهر) (G_{۳۲۲})



۳-۱- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات شهری عمده مثل خط آهن شهری، فرودگاه و غیره)

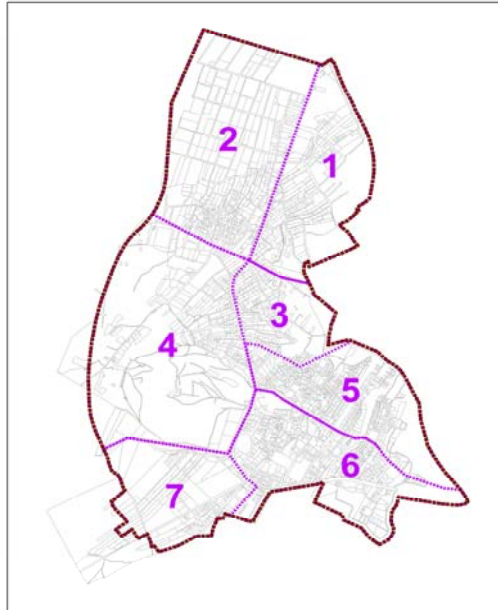
- با احداث خیابان از جنوب به شمال به موازات بلوار شریعتی و در شرق این بلوار، امکان اتصال کردان به ولیان بدون نیاز به عبور از داخل شهر فراهم و بار ترافیکی محور مرکزی شبکه ارتباطی کوهسار با احداث این شریانی درجه ۱ متعادل شده و به ترافیک درون شهری اطراف خود اختصاص می‌یابد.
- سه مسیر در جهت شرقی - غربی به‌عنوان مسیر شریانی درجه ۲، محور مرکزی را قطع کرده و شهر را به ۵ هسته شهری دسته‌بندی می‌کنند: هسته اول ضلع شمال شرقی، هسته دوم ضلع شمال غربی، هسته سوم ضلع جنوب غربی، هسته چهارم ضلع جنوب شرقی و هسته پنجم ضلع جنوبی (جنوب بلوار امام خمینی).
- خطوط اصلی شبکه‌های ارتباطی شهر مطابق نقشه پیشنهادی عبارت است از:
 - شریانی درجه ۱ با حداقل عرض ۲۵ متر
 - شریانی درجه ۲ با حداقل عرض ۱۶ متر در محور شمالی هسته دوم و ۳۰ متر در محور امام خمینی
 - خیابان‌های جمع و پخش‌کننده با حداقل عرض ۱۲ متر
 - خیابان‌های محلی اصلی با حداقل عرض ۱۰ متر
 - خیابان‌های محلی فرعی با حداقل عرض ۶ متر با توجه به بافت روستایی شهر
- کریدور ارتباطی تهران - کرج - قزوین یکی از مهم‌ترین کریدورهای کشور است که شهر کوهسار در مجاورت آن قرار دارد. ارتباط شهر محدود به ارتباط زمینی و مشتمل بر انواع ارتباطات زمینی اعم از آزادراه، راه اصلی و راه‌آهن در محدوده شهر است. در آینده خط مترو تهران - کرج - هشتگرد نیز به این کریدور اضافه می‌شود.



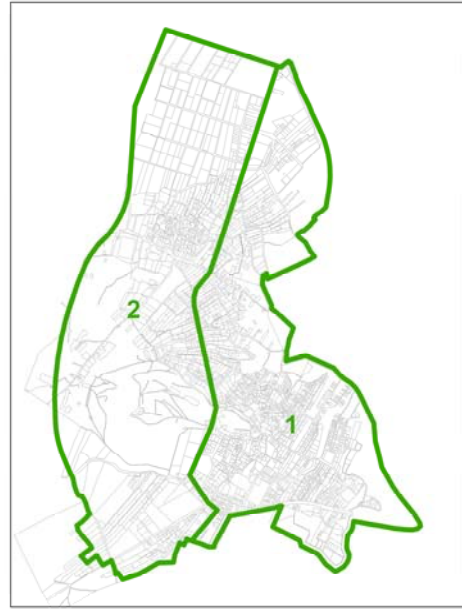
۱-۴- نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق، محلات و غیره)

در طرح برای شهر کوهسار ۷ محله در قالب ۲ ناحیه در نظر گرفته شده است که توسط ۶ مرکز محله با یکدیگر پیوند داشته و در ارتباط خواهند بود. ضلع شرقی بلوار شریعتی شامل ۴ محله و ضلع غربی آن مشتمل بر ۳ محله می‌باشد.

محلات ۷ گانه مذکور اساس طرح راهبردی - ساختاری شهر کوهسار به‌شمار می‌رود.



تقسیمات محله‌ای

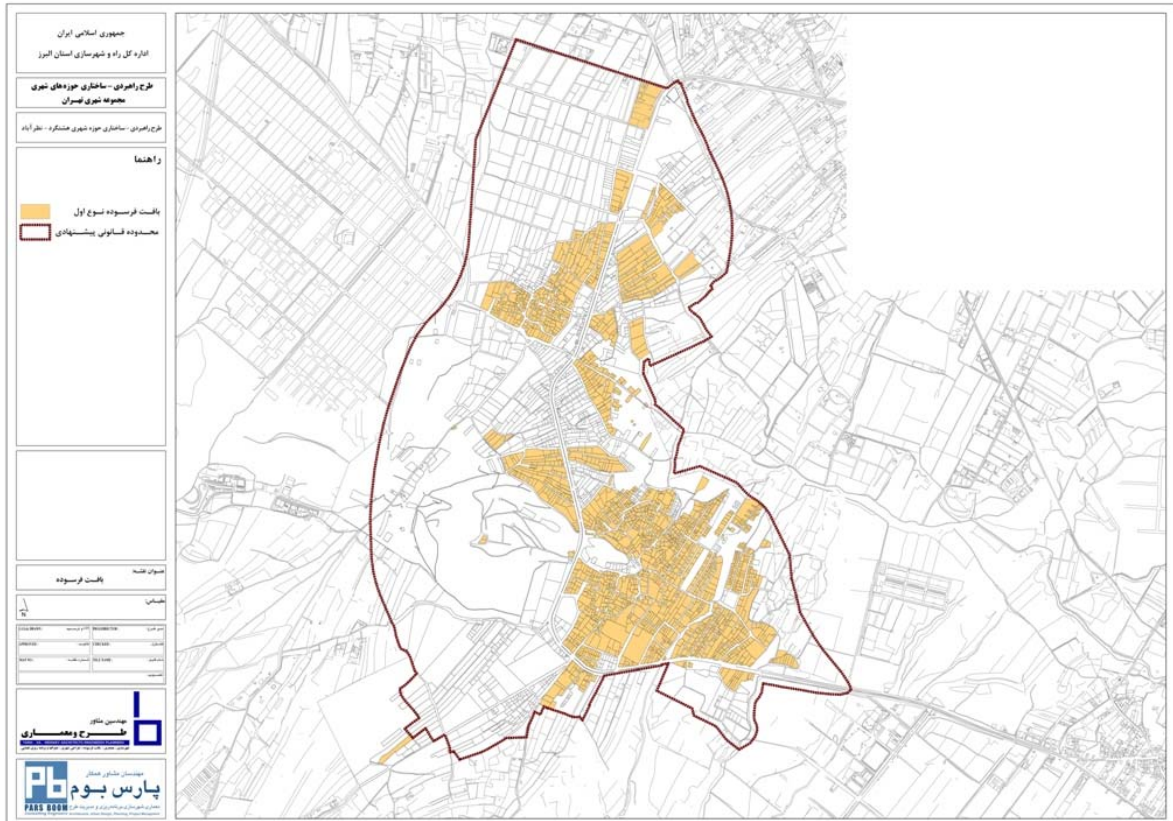


تقسیمات ناحیه‌ای

۱-۵- تعیین عناصر و بافت‌های خاص (تاریخی، صنعتی، اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی

- دو تپه واقع در مرکز شهر به‌عنوان طرح ویژه شهری برای ایجاد فضای سبز و کاربری فرهنگی - فراغتی مشخص شده‌اند.
- بنای امامزاده عبدالله و صالح جزوه آثار ملی ثبت شده است که شامل ضوابط حفاظتی حریم درجه ۱ و ۲ سازمان میراث فرهنگی شهرستان ساوجبلاغ می‌باشد.
- در بخش شمالی شهر و بخش‌های پراکنده اراضی با کاربری باغ مسکونی قرار دارند که به‌لحاظ جاذبه‌های گردشگری این بافت دارای اهمیت بوده و تفکیک قطعات و تغییر کاربری آن‌ها غیرمجاز است.
- شهر کوهسار فاقد مناطق و مناظر طبیعی حفاظت شده است.
- حدود ۱۸ درصد مساحت کل شهر در گروه بافت فرسوده نوع اول تعیین شده توسط شورایی عالی شهرسازی و معماری قرار می‌گیرند که نیازمند بهسازی‌اند. مساحت بلوک‌هایی که ۵۰٪ آن واجد این معیار است حدود ۸۹ هکتار می‌باشد.

- نوع دوم فرسودگی (سازه غیرمقاوم و ریزدانگی) ۱۰ بلوک مجموعاً به مساحت ۰/۱۶ هکتار به عنوان معضل مهم محسوب نشده و قابل چشم‌پوشی اند لذا می‌تواند سیاست‌ها و اقدامات نوسازی آنها به صورت موضعی انجام پذیرد.



۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

۲-۱- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری

رشد و گسترش جمعیت در این شهر وابسته به عرضه زمین ارزان قیمت است که با تأسیس شهرداری و با تبدیل اراضی روستایی به اراضی شهری روند کاهنده‌ای را دنبال خواهد کرد. در برآورد جمعیت شهر تا سال ۱۴۰۵ سهم افزایش جمعیت بیشتر معلول رشد طبیعی جمعیت است که به علت جوانی جمعیت و ازدواج جوانان با روند فزاینده‌ای روبرو خواهد بود و سهم مهاجرپذیری شهر به تدریج رو به کاهش می‌گذارد.

در مطالعات مرحله نخست حوزه شهری هشتگرد که برای توزیع جمعیت در کل محدوده حوزه شهری اقدام گردید با توجه به جمعیت‌پذیری فراوان شهر جدید هشتگرد که در نهایت جذب مهاجر برای سایر شهرهای حوزه را با روندهای کاهش روبرو می‌سازد، برای شهر کوهسار در افق طرح جمعیتی معادل ۱۰۰۰۰ نفر و ۱۲۸۱۹ نفر نیز تا سال ۱۴۰۵ منظور گردیده است که نشانه رشد سالانه به میزان ۲/۵ درصد می‌باشد. در این محاسبات روند رشد سالانه معادل ۲/۵ درصد منظور شده که ۱/۷ درصد آن مربوط به رشد طبیعی جمعیت و ۰/۸ درصد نیز میزان خالص مهاجرت برای شهر کوهسار می‌باشد.

جدول ۱- برآورد تحولات خانوار و جمعیت شهر کوهسار تا سال ۱۴۰۵

سال	کل جمعیت	تعداد		تعداد خانوار	تعداد خانوار بعد
		مرد	زن		
۱۳۸۵	۷۷۶۹	۳۹۶۱	۳۸۰۸	۲۰۶۶	۳/۶۷
۱۳۸۷	۸۱۶۷	۴۲۲۲	۳۹۴۵	۲۱۹۵	۳/۷۲
۱۳۹۲	۹۲۵۴	۴۷۷۲	۴۴۸۲	۲۵۳۵	۳/۶۵
۱۳۹۵*	۱۰۰۰۰	۵۱۵۶	۴۸۴۴	۲۷۶۵	۳/۶۲
۱۴۰۵	۱۲۸۱۹	۶۵۳۵	۶۲۸۴	۳۵۸۱	۳/۵۸

* افق طرح راهبردی - ساختاری سال ۱۳۹۵ می‌باشد.

۲-۲- منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری

• آب و شبکه آبرسانی

در حال حاضر شهر کوهسار از آب بهداشتی و لوله‌کشی برخوردار است و با توجه به منابع آب زیرزمینی، در حوزه امکانات توسعه با تقویت و گسترش شبکه آب موجود فراهم می‌باشد. تأمین آب شهر از طریق چاه عمیق صورت می‌گیرد. با توجه به منابع غنی آب زیرزمینی محدودیتی از نظر تأمین آب شهر وجود ندارد. تأسیسات چاه آب در خیابان طباطبایی در شمال تپه امامزاده واقع است.

• فاضلاب

از نظر شبکه فاضلاب این شهر فاقد سیستم فاضلاب بوده و فاضلاب به صورت جذبی دفع می‌گردد. با توجه به جمعیت رو به رشد شهر و وجود آب‌های غنی زیرزمینی احتمال آلودگی آب‌های زیرزمینی در آینده وجود

دارد. لذا لازم است برای شهر قبل از توسعه کالبدی درخصوص طرح و اجرای شبکه فاضلاب اقدام شود تا از آلودگی منابع آب، خاک و تهدید محیط‌زیست جلوگیری به عمل آید.

• برق

شهر کوهسار از نظر انرژی برق تأمین بوده و برق آن از طریق شبکه سراسری تأمین می‌شود. در خصوص تعداد مشترکین برق اعم از خانگی، کشاورزی، عمومی و ...، میزان مصرف، کمبودها، امکانات و طرح‌ها و برنامه‌های آتی هیچ اطلاعاتی در اختیار مشاور قرار نگرفته است.

• گاز

کوهسار دارای گاز شهری است و گاز آن توسط خط لوله ۱۲ اینچ تأمین می‌گردد.

• مخابرات

براساس اطلاعات، مرکز تلفن شهر هیچگونه برنامه توسعه خاصی در زمینه تأسیسات مخابراتی در دستور کار خود ندارد. این شهر در افق طرح (۱۴۰۵) حدود ۳۵۸۱ خانوار سکنه یعنی همین تعداد شماره تلفن ثابت نیاز خواهد داشت.

۲-۳- حدود کلی تراکم جمعیت شهر

- تراکم ناخالص شهر حدود ۱۸ نفر در هکتار خواهد بود که این تراکم مناسب با نقش و عملکرد ویژه شهر (به‌عنوان شهر بیلاقی - توریستی) می‌باشد.
- تراکم خالص مسکونی ۱۴۲ نفر و تراکم خالص مسکونی + باغ - مسکونی ۵۳ نفر در هکتار خواهد بود.

۲-۴- محدوده استحقاقی یا حریم شهر

حدود حریم کوهسار ابتدا حدود ۷۸۶۴ هکتار از سوی وزارت کشور تعیین شده بود که طی جلسات مختلف کارشناسی به شرح زیر تدقیق گردید:

- از سمت غرب به علت تداخل آن با محدوده قانونی و همچنین محدوده حریم شهر جدید هشتگرد طبق آخرین تصمیم جلسه در مورخ ۸۸/۶/۲۴ با حضور بخشداران، شهرداران، رؤسای شوراهای اسلامی و کارشناسان حوزه معاونت سیاسی و امور عمرانی، روستاهای فشنند، کوشکذر و آردهه از بخش چندار منتزع و به بخش مرکزی الحاق و مساحت آن به ۵۰۲۱ هکتار کاهش یافت.
- از سمت شمال شرق طی نامه شماره ۹۵۰/۵۰۴۴۷ مورخ ۸۹/۶/۱ سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران محدوده روستاهای هرجاب، خورویین و ازنق و بخشی از اراضی شمال شرق حریم به محدوده حریم شهر کوهسار ملحق و مساحت آن به ۶۳۹۲ هکتار افزایش یافت.
- از سمت جنوب شرق طی اصلاحیه مصوبه شورایی - معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی (نامه شماره ۱۰۵۳۱۰/۳۰۰/۹۰ مورخ ۹۰/۱۲/۱۳)، پهنه سکونت (واقع در شرق پهنه صنعتی) حذف و لذا مساحت حریم به ۶۲۴۵ هکتار مجدداً کاهش یافت.
- پس از آن معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی طی نامه دیگری به شماره ۴۹۰۳۶/۳۰۰/۹۱ مورخ ۹۱/۸/۷ اصلاحیه‌ای بر روی مصوبه مذکور داد. این اصلاحیه شامل دو تغییر اساسی به شرح زیر یکی در

۳- معیارها و ضوابط و مقررات در مورد ۳-۱- سرانه مصارف مختلف کاربری زمین

جدول ۲- مقایسه سطح و سطوح کاربری ها در طرح راهبردی - ساختاری پیشنهادی در شهر کوهسار

کمبودها (هکتار)	طرح راهبردی - ساختاری (پیشنهادی) ۱۳۹۵ - جمعیت ۱۰۰۰۰ نفر		کاربری
	سرانه (m ^۲)	مساحت (m ^۲)	
+۷/۷۷	۷۰/۰	۷۰۰۰۰۰	مسکونی
-	۱۲۰/۰	۱۱۹۸۷۵۳	باغ مسکونی
-۱/۳۷	۳/۷	۳۷۰۰۰	تجاری
-۲/۰	۲/۹	۲۹۷۳۲/۴	تجاری - خدماتی
-۳/۸۴	۷/۰	۷۰۰۰۰	آموزشی
-۰/۳	۱/۰	۱۰۰۰۰ ^(۱)	بهداشتی - درمانی
-۰/۶	۱/۳	۱۳۰۰۰	مذهبی
-۶/۵۵	۶/۷	۶۷۱۷۴/۸ ^(۳)	فرهنگی
-۲/۲	۴/۵	۴۵۰۰۰	ورزشی (اوقات فراغت)
-۱/۴۷	۲/۶	۲۶۰۰۰	اداری + انتظامی
-۳/۰	۳/۰	۳۰۰۰۰	تفریحی - گردشگری
-۳۸/۴۶	۴۵/۰	۴۵۵۱۲۱/۴ ^(۳)	فضای سبز و پارک
-۱/۴۶	۳/۰	۳۰۰۰۰ ^(۴)	تأسیسات و تجهیزات شهری
-	۴۰/۶۵	۴۰۶۵۳۷/۵ ^(۵)	باغ
-	-	-	کشاورزی
-۲/۰	۵۰	۵۰۰۰۰۰	معابر
-	۲/۵	۲۵۰۲۹/۴۳	مسایل
-	۱۴/۶۷	۱۴۶۷۵۶/۱	کمربند سبز
-	-	۴۳۶۴۹۷/۶ ^(۶)	جمع کل

(۱) شامل بیمارستان احداثی، مرکز بهداشتی خیابان طباطبایی، خانه بهداشت خیابان چمران و گرمابه عمومی کوچه فلاح پور نیز می باشد.

(۲) شامل فرهنگی موجود، کتابخانه موجود خیابان سپیدر و فرهنگسرای پیشنهادی است.

(۳) مشتمل بر پارک های پیشنهادی بر روی تپه ها و پارک ویژه شمال شهر است.

(۴) فقط شامل تجهیزات و تأسیسات شهری موجود و پیشنهادی داخل محدوده قانونی پیشنهادی است.

(۵) باغات و اراضی کشاورزی مجموعاً آمده است.

(۶) اختلاف در مجموع مساحت کاربریها و جمع کل، در بهنه مسکونی است، زیرا بهنه مسکونی شامل معابر و برخی از کاربری های سازگار

می باشد ولی در سطر مسکونی، فقط مسکونی خالص آورده شده است.

۳-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری مثل مناطق و محلات و غیره

همانطور که پیشتر نیز گفته شد، در طرح پیشنهادی، شهر کوهسار به ۷ محله در قالب دو ناحیه تقسیم می‌شود.

- عملکردها در مقیاس شهری بر شبکه شریانی درجه ۲ اصلی مستقر خواهند بود.
- عملکردها با سطح محلی بر روی شریانی درجه ۲ فرعی و جمع و پخش‌کننده‌های عبور داده‌شده از مراکز محلات و یا مرز بین دو محله (مشترکاً) استقرار یافته‌اند.

سطح‌بندی عملکردها و نحوه استقرار آنها در سطوح مختلف تقسیمات شهری مطابق مصوبه ۸۹/۳/۱۰ شورایعالی شهرسازی و معماری به شرح جدول ذیل می‌باشد. از آنجا که شهر کوهسار به مناطق مختلف تقسیم نشده است، بنابراین در مصوبه ذکر شده خدمات مربوط به منطقه نیز در سطح شهر منظور خواهند شد.

جدول ۳- عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاه‌های تک‌واحدی و مجتمع‌های چندخانواری و آپارتمانی چندواحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارسه‌عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانش‌سراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
		محله	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک- آمادگی- دبستان)
۳	آموزشی	ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی - مدارس راهنمایی- دبیرستان و پیش‌دانشگاهی
		منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و اموراجتماعی
۴	اداری و انتظامی	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنائی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
		ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
۵	تجاری، خدماتی(انتفاعی)	منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
		شهر	وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسولگری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک‌ها
		خارج از محدوده شهر	زندان
۵	تجاری، خدماتی(انتفاعی)	تجاری	واحدهای خرید روزانه (خوربار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا،

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
	غیرانتفاعی)	شهر	نوشت افزار، فنادی، آجیل فروشی و ... شعب بانک‌ها و صندوق‌های قرض الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
			عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره‌ای، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش و عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فروش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی
		محله	دفاتر (پست، امورمشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاههای زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای تشخیص طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام. آر. آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال غیرانتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
خدمات غیرانتفاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکلهای مردم‌نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به‌غیر از حوزه‌های علمیه)	
۶	ورزشی	محله	زمین‌های بازی کوچک
		ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاهها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
۷	درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
		ناحیه	پلیکلینیک‌ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
۸	فرهنگی - هنری	شهر	بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی
		ناحیه	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
۹	پارک	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مرکز صدا و سیما
		محله	بوستان (پارک) محله‌ای

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۰	مذهبی	محله	مساجد، حسینیه‌ها، فاطمیه‌ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده‌ها
۱۱	تجهیزات شهری	محله	ایستگاههای جمع‌آوری زباله
		ناحیه	ایستگاههای جمع‌آوری زباله، ایستگاههای آتش‌نشانی، میدانی میوه و تره‌بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت
		شهر	گورستان‌های موجود، نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال‌احمر
۱۲	تأسیسات شهری	خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره‌بار، حمل و نقل بار
		محله	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
۱۳	حمل‌ونقل و انبارداری	منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماند، ایستگاههای تنظیم فشار گاز
		محله	معابر و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معابر، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوسرانی شهری، پایانه‌های مسافری
		شهر	معابر، پایانه‌های مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاههای موجود، بندار، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و کوچک و سردخانه‌ها
۱۴	نظامی	خارج از محدوده شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه‌ها
		شهر	پادگان‌ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک‌شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست‌کاشت (غیراز پارک) اختصاص می‌یابد.
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه‌ها، تالاب‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه، حریم قانونی تملک‌شده راه‌آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
۱۹	تفریحی - گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش

۳-۳- عناصر و بافت‌های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی

- عنصر شاخص و نشانه بصری مهم شهر، تپه امامزاده می‌باشد که در حال حاضر شامل باشگاه ورزشی، پاسگاه، گورستان، ساختمان منبع آب و بنای امامزاده است. طرح ساختاری بر انتقال گورستان به خارج از شهر و جایگزینی فضای سبز بر روی آن تأکید دارد.
- وجود باغ- مسکونی‌ها در بخش‌های شمالی، غربی و جنوب‌غربی شهر، از عناصر و بافت‌های خاص بوده و حفظ و حتی گسترش آنها اساس طرح بشمار می‌رود.
- محدوده بافت‌های فرسوده نیازمند بهسازی که پیش از هرگونه اقدام تهیه طرح ویژه برای آن و تصویب طرح در مراجع ذیصلاح الزامی است.

۳-۴- حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی

- شهر کوهسار در محدوده داخلی خود فاقد بنا و نماهای تاریخی ارزشمند است.
- منظره شهری طبیعی را در کوهسار، منظره مزارع و کوهستان شمال تشکیل می‌دهند. لازم است ضوابط کنترل‌کننده در جهت حفظ این دیدها در نظر گرفته شود.
- تپه موجود در شهر یک عنصر طبیعی است که حین عبور در شهر، منظره آن دیده می‌شود.
- دید به کوهستان در شرق، غرب و شمال شهر و دید به باغات در بخش‌های شمالی شهر، از دیدها و مناظر مطلوبی هستند که در این شهر وجود دارد.

۳-۵- کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و

ویژگی‌های اقلیمی

- از مناظر شهری طبیعی در شهر مانند منظره مزارع و باغات موجود در شهر و پیرامون آن، کریدورهای دید به کوهستان در معابر شمالی- جنوبی و میدین با کنترل ارتفاع بناهای موجود حفاظت شود.
- رعایت نظام تراکمی پیشنهادی طرح در تعیین ارتفاع ساختمان‌ها جهت شکل‌گیری سیمای شهری زیبا ضروری است.
- تمامی بناها در نمای اصلی بر محور لازم است دارای نماسازی باشند.
- با توجه به خصوصیات اقلیمی شهر، بهتر است نمای اصلی ساختمان‌های مسکونی، آجری و یا مصالح موجود و محلی باشد.
- نمای بناهای واقع در محور اصلی شهر لازم است از نظر ریتم‌های افقی هماهنگ باشند.
- از درختان دو سمت محورهای اصلی و فرعی حفاظت شود.
- در محل قرارگیری راسته‌های تجاری لازم است پیاده‌روهای عریض با کفسازی شاخص و متفاوت از سایر پیاده‌روها ایجاد گردد.

- حریم سبز در اطراف محدوده قانونی شهر به منظور ارتقاء کیفی سیما و منظر و نیز کنترل توسعه افقی شهر ایجاد گردد.

۳-۶- حفاظت محیط زیست

- کلیه باغات، اراضی کشاورزی و فضاهای سبز موجود شهر و اطراف آن حفظ گردد.
- کمربند سبز در سمت اتوبان و حریم سبز در اطراف چند کارخانه‌ای که در داخل حریم قرار دارد ایجاد شود.
- فاضلاب شهری برای جلوگیری از آلودگی خاک، زمین و آب ایجاد و توسعه یابد.
- در کارخانه‌های موجود فاضلاب صنعتی ایجاد شود.
- باغشهرها (باغ مسکونی) صرفاً در نقاطی که در طرح جامع مشخص گردیده است ایجاد شود تا از پراکندگی ساخت و ساز در باغات و اراضی کشاورزی جلوگیری به عمل آید.
- دامداری‌ها به خارج از شهر انتقال یافته و تفکیک سریع کاربری دامداری از مسکونی و پالایش بخش‌هایی که عملکرد مسکونی دارند صورت گیرد.