

بنام خدا
وزارت راه وشهرسازی
اداره کل راه وشهرسازی استان البرز

گزارش
« ضوابط ومقررات طرح تفصیلی شهر کوهسار »

« پاییز ۱۳۹۴ »



مقدمه:

طرح تفصیلی از جمله طرح‌هایی است که در نظام طرح‌های توسعه و عمران کشور به عنوان طرح زیردست طرح جامع شهر برای هدایت و کنترل توسعه نقاط شهری تهیه می‌شود. این طرح اسناد مختلفی را برای تعیین چگونگی توسعه شهر و هدایت آن ارائه می‌دهد که یکی از آنها، ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی است. ضوابط و مقررات مزبور با توجه به عدم امکان ارائه کلیه پیشنهادات موردنظر در قالب سایر اسناد طرح از جمله نقشه‌های کاربری اراضی، شبکه معابر، تراکم ساختمانی و نظایر اینها تدوین می‌شوند و از طریق تعریف کاربری‌های پیشنهادی، تعیین نوع استفاده‌های مجاز، ممنوع و مشروط، تعیین ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری‌ها، ضوابط معابر، پخ و پارکینگ، حرایم قانونی لازم‌الرعایه، ضوابط و مقررات مشترک در تمامی کاربری‌ها و نظایر اینها، چارچوب مناسبی را برای اجرایی کردن هر چه بیشتر پیشنهادات طرح فراهم می‌سازد.

گزارش حاضر که در چارچوب پیشنهادات طرح جامع کوهسار تهیه شده است، شامل ۸ بخش می‌باشد. در بخش اول، تعاریف واژه‌ها و اصطلاحات عام مورد استفاده در متن گزارش آورده شده است. بخش دوم، به تعریف کاربریها، نوع استفاده آنها در قالب استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع و همچنین ضوابط مربوط به تفکیک و احداث بنا در هر یک از آنها اختصاص یافته است. در بخش سوم، ضوابط معابر، پخ و پارکینگ آورده شده که شامل مباحث طراحی معابر شهری، ضوابط مربوط به احداث مسیر عبور دوچرخه، مقررات گذربندهی، حداقل فاصله بین تقاطع‌ها، ضوابط تعیین پخ در معابر و مقررات ایجاد پارکینگ‌های خصوصی، جمعی و عمومی می‌باشد. بخش چهارم به ضوابط مربوط به حرایم قانونی لازم‌الاجرا برای عوامل مصنوع و طبیعی مانند حریم انهار، قنوات و چاه‌های تأمین آب شرب، حریم رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه‌های طبیعی، حریم لوله‌های آبرسانی شهری، حریم خطوط انتقال برق فشار قوی، خطوط انتقال گاز، حریم تأسیسات فاضلاب و حریم امنیتی اختصاص داده شده است. در بخش پنجم گزارش، ضوابط و مقررات مشترک در تمامی کاربری‌ها ارائه گردیده که مشتمل بر ضوابط و مقررات عام ساختمانی، مقررات مربوط به قطعات و کاربریهای ناهماهنگ، ضوابط ساختمان‌هایی که از قبل آغاز به ساخت کرده‌اند، شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی، ضوابط نما و جداره‌ها و ساماندهی منظر شهری، مقررات ارتفاع حصارها و دیوارها، ضوابط مربوط به نصب تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای اعلانات و تابلوهای راهنمایی و رانندگی، ضوابط بازشوها به طرف پارکها و فضاهای سبز و ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ) می‌باشد. بخش ششم به ضوابط مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز کاربریها اختصاص یافته است. در بخش هفتم، سایر ضوابط و مقررات لازم‌الرعایه شامل مقررات ملی ساختمان، آئین‌نامه طراحی ساختمانها در برابر زلزله، ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی و ضوابط و مقررات ابلاغی آتی توسط مراجع قانونی ارائه گردیده است. بخش پایانی گزارش نیز به ضوابط و مقررات حریم شهر اختصاص یافته است.

۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی، تراکم‌ها، تفکیک زمین، احداث بنا، احداث و توسعه معابر، میادین، فضاهای شهری و غیره با توجه به پیشنهادات طرح تفصیلی

۲-۲-۲-۱- تعاریف واژه‌ها و اصطلاحات عام^۱

تعریف واژه‌ها و اصطلاحات عامی که در متن ضوابط و مقررات به کار رفته، به شرح زیر می‌باشد:

- سازمان مجری طرح

شهرداری و یا دستگاهی است که به صورت قانونی مسئول اجرای طرح است.

- محدوده شهر (مطابق ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی مشخص شده برای شهردر نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی مصوب که ضوابط و مقررات حاضر در آن لازم‌الاجرا می‌باشد.

- حریم شهر (طبق ماده دو قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز نماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهر با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی امکان‌پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی-که در هر حال از محدوده و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشد- به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد.

- محله

مجموعه ساختمانهای مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی، ساکنانش خود را اهل آن محل می‌دانند و دارای محدوده معین است.

- مرکز محله

محدوده‌ای است که خدمات مقیاس محله‌ای مانند واحدهای تجاری- خدماتی، مسجد، دبستان، پارک محله و نظایر اینها در آن قرار گرفته است.

- بلوک شهری

بخشی از بافت شهری و متشکل از یک و یا چند قطعه زمین (ساخته شده و یا نشده) است که همه لبه‌های آن با گذرهای عمومی از اراضی پیرامون جدا می‌شود.

- مجتمع (مسکونی یا خدماتی)

مجموعه‌ای از دو یا چند ساختمان است که در یک قطعه تفکیکی استقرار یافته‌اند.

- ساختمان مسکونی

بنایی است که به منظور سکونت یک یا چند خانوار ساخته شده است. عنوان ساختمان مسکونی شامل هتل، مهمانسرا و نظایر اینها نمی‌شود.

۱- این مجلد براساس الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای جامع و هادی مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۶ و پیوست مصوبه ۱۳۷۰/۲/۹ (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۲/۴) شورایی و معماری ایران تهیه شده است.

- واحد مسکونی

فضایی است مشتمل بر حداقل یک اتاق و معمولاً یک آشپزخانه و یک توالیت که تمام یا قسمتی از ساختمان را تشکیل می دهد و دارای ورودی اختصاصی به خیابان، کوچه، راه پله یا راهروی مشترک است. شکل متعارف آن، خانه معمولی و واحد آپارتمانی است که برای سکونت یک خانوار ساخته می شود.

قطعه زمین

به زمینی که دارای حدود مشخص و تعریف شده و سند ثبتی یا عرفی باشد، اطلاق می گردد.

- تفکیک زمین

عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین یا ساختمان به دو یا چندین قطعه کوچکتر به منظور احراز مالکیت آنها و یا استفاده مجزا از هر قطعه که باید براساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و قانون اصلاحیه آن و ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران انجام گیرد.

- حداقل تفکیک زمین (حدنصاب تفکیک)

حداقل مساحتی است که زمین را برای عملکردی خاص می توان به آن تفکیک نمود.

- تجمیع

تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسائل مالکیت و سایر مسائل حقوقی) به منظور استفاده واحد از آنها را تجمیع گویند. تجمیع، عکس عمل تفکیک است.

تبصره: 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).

- مساحت باقیمانده (خالص) زمین

به مساحت باقیمانده یک قطعه زمین پس از کسر سطح واقع در معابر و یا سطح تخصیص یافته به سایر کاربریها گفته می شود.

- بر زمین

به قسمت یا قسمتهایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور گذر قرار دارد، گفته می شود.

بر اصلاحی

آن حدی از قطعه زمین (ملک) است که مشرف به گذر بوده و دارای عرض اصلاحی (عقب نشینی) باشد.

بر ساختمان

عبارتست از سطح شاقولی که اجزاء ساختمان، حداکثر می تواند تا آن حد ساخته شود

- کاربری

نحوه استفاده از اراضی شهری را کاربری گویند مانند مسکونی، آموزشی، صنعتی و نظایر اینها.

- کاربری مختلط

استقرار دو یا چند کاربری در یک قطعه زمین را کاربری مختلط گویند.

- کاربری پیشنهادی

نحوه استفاده از اراضی را براساس پیشنهادات طرح مشخص می کند مانند مسکونی، آموزشی، اداری و نظایر اینها.



- عوارض تغییر کاربری

مابه‌ازایی است که پس از تصویب تبدیل نوع کاربری مصوب یک قطعه زمین به سایر کاربری‌های شهری توسط مراجع ذی‌ربط قانونی باید توسط مالک به شهرداری پرداخت شود.

- اراضی خالی (ساخته نشده)

زمین‌هایی است که هیچگونه عملیات عمرانی (ساخت و ساز) بر روی آنها مشاهده نمی‌گردد.

- اراضی بایر

زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آن که صاحب مشخص داشته یا نداشته باشد.

- تراکم ناخالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت محدوده‌ای معین را تراکم ناخالص جمعیتی می‌گویند.

- تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی داخل محدوده‌ای معین را تراکم خالص جمعیتی می‌نامند.

- تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیربنای ساختمان در تمامی طبقات به کل مساحت زمین را تراکم ساختمانی می‌گویند و منظور از مجموع مساحت زیربنای ساختمان، بنای مجاز طبقات بالای سطح زمین به جزء سطوح پارکینگ و مشاعات است. سطوح پارکینگ، پیلوت، انباری و زیرزمین در صورت رعایت ضوابط طرح حاضر، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

- تراکم ساختمانی پایه

تراکم ساختمانی حداقلی است که مالکان هر قطعه زمین با توجه به برنامه‌ریزی طرح تفصیلی می‌توانند بدون پرداخت عوارض تعدیل تراکم در آن اقدام به ساخت و ساز نمایند.

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

عوارض مذکور مابه‌ازایی است که مالک یک قطعه زمین باید برای استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (بیشتر از تراکم پایه تا حد حداکثر تراکم ساختمانی مجاز) به شهرداری پرداخت کند. حق تعدیل تراکم به صورت سالیانه به پیشنهاد شهرداری توسط شورای شهر تعیین و تصویب می‌گردد.

- عوارض تغییر کاربری

مابه‌ازایی است که پس از تصویب تبدیل نوع کاربری مصوب یک قطعه زمین به سایر کاربری‌های شهری توسط مراجع ذی‌ربط قانونی باید توسط مالک به شهرداری پرداخت شود.

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز

حداکثر تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به برنامه‌ریزی طرح تفصیلی و مبتنی بر خصوصیات زمین از جمله مساحت، ابعاد و موقعیت آن، نوع کاربری، عرض معبر همجواری و نظایر اینها می‌تواند با پرداخت حق تعدیل تراکم از آن بهره‌مند شود.

تبصره (۱) تعیین سقف تراکم ساختمانی مجاز برای کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی، با توجه به میانگین تراکم ساختمانی طرح جامع مصوب صورت گرفته است.



تبصره (۲) در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، تعداد طبقات مسکونی مجاز بر روی زیرزمین و یا پیلوت (با ارتفاع حداکثر ۳ متر)، محاسبه می‌شود.

- فضای باز (عرصه)

قسمتی از قطعه زمین است که در آن ساختمانی بنا نشده باشد.

- سطح زیربنا (اعیانی)

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در یک قطعه زمین شامل سطوح مفید و غیرمفید اختصاصی و غیراختصاصی (مشاعات). به عبارتی، کل مساحت ساخته شده در یک قطعه زمین را اعیانی گویند.

- سطح زیربنای مفید (در قطعات مسکونی)

سطح کل بنای ساخته شده در یک قطعه زمین مسکونی بدون منظور نمودن سطوح مربوط به پارکینگ، پیلوت و زیرزمین- در صورتی که پیلوت و زیرزمین صرفاً برای ایجاد انباری، تأسیسات، پارکینگ، اتاق سرایداری و موارد مشابه ایجاد شده باشد- را سطح کل زیربنای مفید گویند. در صورت استفاده مسکونی از پیلوت و زیرزمین، سطح قسمت مسکونی جزء سطح زیربنای مفید محسوب خواهد شد. در قطعات غیرمسکونی، فقط سطوح مربوط به پارکینگ و تأسیسات، جزء سطح کل زیربنای مفید محاسبه نمی‌شوند.

- سطح اشغال

مقدار سطح مجاز احداث بنا به کل مساحت قطعه زمین در طبقه همکف است که معمولاً به درصد بیان می‌شود.

- نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، گذرگاه‌های عمومی و حیاط‌های اصلی و حیاط‌خلوت باشد.

- پیش‌آمدگی یا کنسول

حجمی است بیرون زده از سطوح بدنه که تمامی سطوح آن بسته می‌باشند. کنسول‌ها از عناصر حجمی یک بدنه هستند که بسته به نوع و ارتباط مابین آنها ایجاد ریتم یا تأکید در بدنه می‌نمایند.

- بالکن

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

- خط آسمان

خط آسمان در بررسی یک فضا، خطی است که مرز میان عناصر تعریف کننده فضا و آسمان را تشکیل می‌دهد.

- ارتفاع بنا

عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین. لازم به ذکر است که ارتفاع خرپشته، اطاقک آسانسور، برج خنک‌کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و نظایر اینها در این محاسبه منظور نمی‌گردد.

تبصره: در صورتیکه ساختمان دارای سقف شیب‌دار باشد، ملاک میانگین شیب سقف است.

- ارتفاع مفید طبقه

عبارت است از فاصله کف تمام شده طبقه تا پایین‌ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه .

- پروانه ساختمانی

مجوز احداث بناست که طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، کلیه مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر و یا حریم آن باید قبل از شروع ساختمان از شهرداری اخذ نمایند .

- بازشو

هرگونه روزن در ساختمان که امکان ارتباط به سمت روبرو را برقرار سازد، بازشو گویند.

- زیرزمین

طبقه‌ای از ساختمان است که بیشتر حجم آن پایین‌تر از سطح زمین قرار دارد و ارتفاع سقف آن از کف گذر مجاور حداکثر ۱۳۰ سانتی‌متر باشد.

- پیلوت

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که فاصله زیر سقف آن از گذر حداقل ۲/۲۰ و حداکثر ۲/۴۰ متر- به اضافه حداکثر ۲۰ سانتی متر ارتفاع سقف کاذب برای عبور لوله‌های تأسیساتی- می‌باشد و برای پارکینگ، تأسیسات و فضای عمومی ساختمان از آن استفاده می‌شود.

- طبقه همکف

طبقه ایجاد شده در سطح گذر عمومی که کف آن از سطح معبر حداکثر ۱۳۰ سانتی‌متر ارتفاع داشته باشد.

- 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.

- سطح ناخالص طبقات

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

- حیاط خلوت

فضای محصور و غیرمسقفی است که بیرون از حجم بنا (اعیانی) و در مجاورت قطعه زمین همجوار قرار دارد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده می‌شود.

- پاسیو (نورگیر)

به فضای باز بی‌سقف یا پوشیده شده با لایه نازک شفاف گفته می‌شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور اطاق‌ها، سالن، آشپزخانه و نظایر اینها ایجاد می‌شود.

- مشاعات

به فضاهایی گفته می‌شود که طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی و اصلاحات بعدی آن، تمامی ساکنان حق استفاده از آن را دارند مانند راهرو، پلکان، نورگیر، آسانسور، پارکینگ، پیلوت، حیاط، محل بازی کودکان، سالن اجتماعات و ورزش، انبارهای عمومی، موتورخانه عمومی، استخر، سطوح پشت بام و نظایر اینها.

- پخی (پخ)

عبارت است از قاعده مثلث متساوی الساقین که دو ساق آن از امتداد بدنه دوگذر متقاطع تشکیل شده و طول قاعده آن مثلث، مبنای اجرای پخ می باشد. به عبارت دیگر، برش موربی است که سطح گوشه‌ای از زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد، به منظور ایجاد دید مناسب راننده وسایل نقلیه حذف نموده و آنرا جزء فضاهای عمومی شهر قرار می‌دهد.

- دوربرگردان

عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایل نقلیه پیش‌بینی می‌شود.

- سطح معبر (کف)

متوسط ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه زمین را سطح معبر گویند.

- تعریض معبر

عملیات افزایش عرض گذر موجود می‌باشد که به صورتهای مختلف از جمله تعریض از آکس معبر (افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده به طور مساوی از آکس معبر موجود)، تعریض از یک طرف، تعریض طبق خط پروژه مصوب و نظایر اینها انجام می‌شود.

- عرض گذر

اندازه مستقیم دو سوی پوسته گذر را عرض گذر گویند. منظور از عرض گذرهای دارای تعریض، عرض آنها پس از تعریض است.

- گذر پیاده

معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طراحی شده باشد.

- گذر سواره

معبری است که برای عبور و مرور وسایل نقلیه طراحی شده باشد.

- پارکینگ

محلی که فقط برای توقف (موقت یا دائم) وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر اختصاص یافته باشد.

- پارکینگ عمومی

محلی است که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهر از قبیل مراکز محلات، نواحی، مناطق و شهر بتوانند وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر خود مانند اتومبیل و موتورسیکلت را در آن پارک نمایند.

- پارکینگ اختصاصی

مکانی است که صاحبان وسیله نقلیه موتوری دارای دوچرخ و بیشتر به دلیل ارتباطی که با آن مکان دارند، می‌توانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند. این محل می‌تواند پارکینگ منزل و یا محل کار باشد.

- اضافات

عبارت است از ساخت و سازهایی که علاوه بر ساختمان اصلی، به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا احداث می‌شوند.

- تغییرات اساسی

به تغییراتی که در عناصر باربر و تکیه‌گاه‌های ساختمان از قبیل دیوار باربر، ستون، تیر، تیرک‌ها و نظایر اینها به منظور تشدید استفاده و یا تغییر نوع استفاده انجام می‌گیرد، تغییرات اساسی گفته می‌شود.



- تغییرات غیراساسی

اقدامات ساختمانی که شامل تغییرات اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیر باربر، پنجره ها، درها و غیره (با حفظ نور و تهویه موردنیاز کلیه فضاها) را تغییرات غیر اساسی گویند.

- مداخله کالبدی

هرگونه اقدامی برای بهسازی، نوسازی و بازسازی کالبدی بافت یا بنا را گویند.

- بهسازی^۱

بهسازی، بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می گردد که در زمینه کالبدی همناخت با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن می پردازد.

- نوسازی

نوسازی، باز آفرینی هستی ها و معاصرسازی درونی آن را با حفظ ماهیت های شکلی (در ابعاد کالبدی) و همناخت با موازین زندگی نوین (در ابعاد غیر کالبدی) در دستور کار دارد. بستر مداخله می تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه ها و بناها به تنهایی و یا در مجموع باشد.

- بازسازی

بازسازی، دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد شرایطی جدید در بافت و یا عناصر آن را با برچیدن آثار گذشته و بنا نهادن ساخت و سازهای جدید دنبال می کند.

۲-۲-۲-۲- تعریف کاربریها، نوع استفاده و ضوابط مربوط به تفکیک و احداث بنا در آنها**۲-۲-۲-۲-۱- کاربری مسکونی**

اراضی اختصاص یافته به سکونت افراد را کاربری مسکونی گویند و دارای انواع گوناگون مانند مسکونی تک واحدی، مجتمع مسکونی و نظایر اینهاست.

- استفاده های مجاز

- احداث کاربری مسکونی براساس تراکم های ساختمانی پیشنهادی طرح تفصیلی؛
- استفاده از ۱۰ درصد مساحت قطعه مسکونی تک خانواری تا مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع جهت دایر نمودن مشاغل خانگی مانند آرایشگاه زنانه و دوزندگی؛

- خدمات اداری- بازرگانی طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مانند دفتر مهندسی، دفتر وکالت و مطب پزشکی؛
- احداث تأسیسات شهری و تجهیزات شهری مانند منبع آب و پست تقلیل یا افزایش فشار برق و گاز طبق ضوابط دستگاه متولی؛

- احداث خوابگاه و پانسیون با رعایت تراکم های ساختمانی پیشنهادی طرح.
تبصره ۱: سطح زیربنای واحدهای مربوط به مشاغل خانگی مشمول عوارض ویژه تجاری با توافق شهرداری خواهد بود و مساحت آن جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز قطعه محسوب می گردد.

تبصره ۲: چنانکه کاربری ملکی مسکونی باشد ولی به عنوان کاربری خدماتی در اجاره افراد یا نهادهای عمومی،

۱- تعاریف مربوط به بهسازی، نوسازی و بازسازی از مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۶ در زمینه راهنمای شناسایی و مداخله در بافتهای فرسوده اخذ شده است.

خصوصی و دولتی قرار داشته باشد، پس از فسخ قرارداد اجاره و تخلیه آن توسط نهاد یا بهره‌بردار، کاربری ملک موردنظر همان کاربری قبل از اجاره خواهد بود. هرگونه تغییر عملکرد (فعالیت) این کاربریها، تغییر کاربری محسوب نمی‌گردد و استفاده ملک از ابتدا برای کاربری موردنظر منوط به کسب مجوز از شهرداری و پرداخت حقوق قانونی مربوط به آن و همچنین موافقت عالیترین مقام دستگاه اجرایی بهره‌بردار استان یا شهرستان از نظر تناسب بنا برای فعالیت موردنظر و نیز برخورداری از استحکام سازه‌ای لازم می‌باشد.

تبصره ۳: مجاز نمودن فعالیت‌های مشمول بند سوم در اراضی مسکونی (بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری) به مفهوم تغییر دائمی کاربری آن قطعه نمی‌باشد.

تبصره ۴: موافقت شهرداری با صدور مجوز برای فعالیت‌های مشمول بند سوم در کاربری مسکونی به مفهوم نفی حقوق شهرداری در زمینه و دریافت عوارض‌پذیره یا عوارض ویژه استفاده انتفاعی غیرمسکونی از کاربریهای مسکونی نمی‌باشد.

تبصره ۵: رعایت تمامی ضوابط و مقررات طرح از قبیل عرض گذر، ارتفاع و ... درخصوص کاربریهای ذکر شده الزامی است.

تبصره ۶: برای هر یک از استفاده‌های مجاز در کاربری مسکونی، پیش‌بینی یک واحد پارکینگ در پیلوت یا زیرزمین پلاک مسکونی الزامی است.

تبصره ۷: موافقت شهرداری با فعالیت غیرمسکونی مجاز در روی اراضی با کاربری مسکونی برای مدت معین و محدود می‌باشد و در پایان هر دوره می‌تواند در صورت انطباق با ضوابط طرح بویژه تأمین پارکینگ تمدید شود. مدت مجوز هر دوره نباید بیش از ۵ سال تعیین شود. تمدید مدت برای دوره‌های بعد بلامانع است.

تبصره ۸: تقاضاهای استفاده غیرمسکونی مجاز از اراضی با کاربری مسکونی، برای آن دسته از فعالیت‌هایی که از گذشته شروع شده‌اند، نسبت به تقاضاهای جدید از اولویت بیشتری برخوردارند.

– استفاده‌های مشروط

در طرح تفصیلی، کلیه کاربریهای خدماتی در سطوح محله‌ای؛ ناحیه ای و شهری پیش‌بینی و مکان آنها به صورت مشخص در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی تعیین شده است. علاوه بر موارد مزبور و در صورت ضرورت، کاربریهای خدماتی جدید می‌توانند به شرح زیر در اراضی مسکونی احداث گردند:

– کاربریهای آموزشی، فرهنگی – هنری و مذهبی در مقیاس محله‌ای منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بالاتر؛

– واحدهای تجاری – خدماتی با عملکرد محله‌ای مانند خرده فروشی و تأمین مایحتاج روزانه (خواربار فروشی، لبنیاتی، نانویی، قصابی، میوه فروشی، نوشت افزار و نظایر اینها) صرفاً در محدوده محورهای مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح به عنوان محور با قابلیت تجاری – خدماتی مقیاس محله‌ای با رعایت کامل ضوابط مشخص شده برای این محورها و کاربری‌های مقیاس محله‌ای قابل احداث در محورها مزبور؛

– زمین‌های ورزشی و باشگاه در مقیاس محله‌ای منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بیشتر؛

– واحدهای درمانی صرفاً شامل پایگاه درمانی شهری و درمانگاه منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بیشتر؛

– پارک از نوع پارکهای محله‌ای و بوستان کودک منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بیشتر.

– استفاده‌های غیرمجاز (ممنوع)

احداث هرگونه کاربری دیگری بجز کاربری‌های مجاز و مشروط تعیین شده، ممنوع می‌باشد.

۱-۱-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا در کاربری مسکونی

در طرح تفصیلی، کاربری مسکونی شامل دو نوع تراکم کم و تراکم متوسط می‌باشد که ضوابط مربوط به هر یک در ادامه آورده شده است :

الف- کاربری مسکونی با تراکم کم**۱- الف - ضوابط تفکیک**

- حداقل مساحت تفکیک در اراضی مسکونی با تراکم کم ۲۰۰ مترمربع است.

تبصره یک- قطعه زمینهای با مساحت بین ۱۲۵ تا ۲۰۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح تفصیلی با تأیید مراجع قانونی تفکیک شده و دارای سند شش دانگ می‌باشند، در چارچوب این طرح مجاز شمرده می‌شوند (لیکن هیچگونه تفکیک مجددی نباید در آنها صورت گیرد). تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات، نحوه تأمین دسترسی، حداکثر ارتفاع ساختمان و نحوه استقرار بنا در این اراضی همانند ضوابط اراضی با مساحت ۲۰۰ مترمربع است .

تبصره دو- احداث بنا در قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۵ مترمربع و همچنین کلیه قطعات با عرض کمتر از ۸ متر، ممنوع است و این اراضی باید با ملک مجاور تجمیع شوند؛ در صورت عدم امکان تجمیع، تصمیم گیری با کمیسیون ماده پنج می‌باشد.

۲- الف- ضوابط احداث بنا**- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات**

- حداکثر تراکم ساختمانی در این پهنه تراکمی ۱۲۰ درصد و در ۲ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می‌باشد. رعایت سایر ضوابط مندرج در جدول شماره ۱-۱ الزامی است.

- برای پلاک‌های مسکونی با مساحت ۱۲۵ تا ۲۰۰ مترمربع واقع در بر معابر با عرض ۸ متر و بیشتر، ۱۲۰ درصد و در ۲ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین .

تبصره ۱ : سطح راه‌پله به مساحت ۱۲ مترمربع در قطعات مسکونی مشمول تراکم کم جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

- تبصره ۲ : احداث زیرزمین یا پیلوت در تراکم کم مجاز است. تصمیم‌گیری در خصوص اجرای پیلوت یا زیرزمین با توجه به شکل توپوگرافی زمین و به منظور حفظ حقوق همسایگان در هر معبر بر عهده کمیسیون فنی شهرداری می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف در ساختمان‌های مسکونی با تراکم موردنظر ۶۰ درصد مساحت زمین مطابق جدول شماره ۱-۱ می‌باشد.

تبصره: اختصاص ۱۰ درصد از سطح فضای باز (عرصه) ساختمانهای مسکونی به فضای سبز الزامی است.

- حداکثر ارتفاع

- حداکثر ارتفاع ساختمان با تراکم کم برای دو طبقه روی زیرزمین ۸/۱۰ متر و روی پیلوت ۹/۸۰ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) می‌باشد.

- نحوه استقرار بنا

- با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاک‌هایی که صرفاً در امتداد محورهای شریانی قرار دارند به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می‌باشد. در بقیه پلاکها، بنا (اعیان) در قسمت شمال یا غرب پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب یا شرق قرار می‌گیرد (تصاویر شماره ۱-۲ الی ۴-۲).

– نحوه تأمین دسترسی

– دسترسی در منطقه تراکم کم براساس شبکه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی انجام می‌گیرد. در سایر موارد، رعایت ضوابط گذر بندی طرح الزامی است.

– پارکینگ

– در قطعات مسکونی صرفاً یک طبقه تک واحدی که دسترسی سواره به حیاط از معبر وجود دارد، محوطه حیاط حداکثر به عنوان یک واحد پارکینگ قابل قبول است. حداقل مساحت ناخالص پارکینگ مزبور ۲۰ مترمربع است.

– در قطعات دارای بیش از یک واحد مسکونی، به ازاء هر واحد تا مساحت ۱۵۰ مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ در زیرزمین یا پیلوت الزامی است. به ازاء هر واحد مسکونی با مساحت ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع ۱/۵ پارکینگ و بیش از ۲۰۰ مترمربع، دو واحد پارکینگ ضروری است. حداقل عرض هر واحد پارکینگ ۳ متر و طول آن ۵ متر تعیین می‌شود. حداقل مساحت لازم برای تأمین یک واحد پارکینگ با فضای گردش ۲۵ مترمربع تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: هرگاه جمع تعداد پارکینگ به عدد اعشاری برسد، عدد صحیح بزرگ ملاک خواهد بود.

تبصره ۲: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ موردنیاز واحدهای مسکونی احداثی در زمین، موارد مربوط به حذف پارکینگ باید جهت تصمیم گیری به همراه گزارش توجیهی تهیه شده براساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۹۱/۲/۷ وزارت کشور، توسط شهرداری به کمیسیون ماده ۵ ارائه شود.

ب- کاربری مسکونی با تراکم متوسط

۱-ب- ضوابط تفکیک

– حداقل مساحت تفکیک درازاضی مسکونی با تراکم متوسط ۲۵۰ مترمربع است.

۲-ب- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

– حداکثر تراکم ساختمانی در این پهنه تراکمی ۱۸۰ درصد و در ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می باشد. رعایت سایر ضوابط مندرج در جدول شماره ۱-۲ الزامی است.

۳-ب- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف ۶۰ درصد می باشد.

۴-ب- حداکثر ارتفاع و حداقل فاصله ساختمان

حداکثر ارتفاع ساختمان برای ۳ طبقه روی پیلوت ۲۰/۰ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد
حداکثر ارتفاع ساختمان برای ۴ و ۵ طبقه روی زیرزمین و پیلوت به ترتیب ۱۱/۵۰ و ۱۳/۲ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.

۵-ب- پارکینگ

به ازاء هر واحد مسکونی تا مساحت ۱۵۰ مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ در پیلوت الزامی است. به ازاء هر واحد مسکونی با مساحت ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع ۱/۵ پارکینگ و بیش از ۲۰۰ مترمربع دو واحد پارکینگ ضروری است.

تبصره ۱: هرگاه جمع تعداد پارکینگ به عدد اعشاری برسد، عدد صحیح بزرگ ملاک خواهد بود.

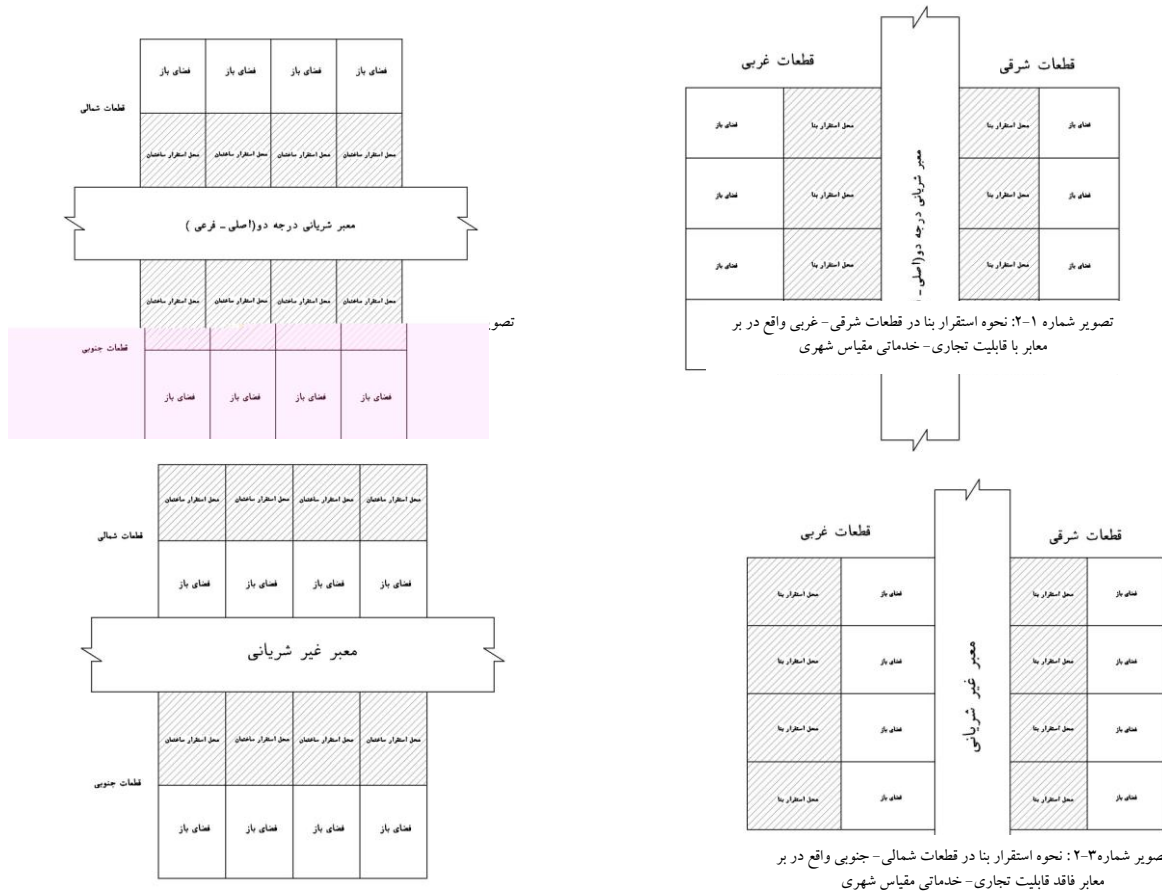
تبصره ۲: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ موردنیاز واحدهای مسکونی احداثی در زمین، موارد مربوط به حذف پارکینگ باید جهت تصمیم گیری به همراه گزارش توجیهی تهیه شده براساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۹۱/۲/۷ وزارت کشور، توسط شهرداری به کمیسیون ماده ۵ ارائه شود.

۶-ب- معابر همجوار

حداقل عرض معابر مجاور قطعه ۱۲ متر تعیین شده است.

- نحوه استقرار بنا

- با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاک‌هایی که صرفاً در امتداد شریانی قرار دارند به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می‌باشد. در بقیه پلاک‌ها، بنا (اعیان) در قسمت شمال یا غرب پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب یا شرق قرار می‌گیرد (تصاویر شماره ۱-۲ الی ۴-۲).



تبصره مهم: هرگونه تفکیک در محدوده شهر در هر یک از پهنه‌های تراکمی مشخص شده و همچنین در محدوده حریم شهر باید براساس بخشنامه معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور به شماره ۵۸۸۶۵/۳/۳۳ مورخ ۷۹/۹/۷ توسط مهندس شهرساز واجد صلاحیت دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی انجام و به امضاء برسد.

۲-۱-۲-۲-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات عام و مشترک کاربری مسکونی

- نورگیری و تهویه طبیعی

- در کلیه ساختمان‌های مسکونی، تمامی اطاق‌های اصلی و راهروها باید دارای تهویه و نور طبیعی باشند. راه پله‌ها نیز باید حتی‌المقدور از نور طبیعی برخوردار باشند.

- نورگیری و هواگیری از مالکیت‌های مجاور ممنوع است، مگر از طریق حیاط خلوت و فضای باز حاصله از رعایت حداقل فاصله ساختمان در دو ملک مجاور مشمول تراکم متوسط (موضوع تبصره ۱ بند ۴- ب کاربری مسکونی با تراکم متوسط) و با رعایت کامل ضوابط محدودیت دید (اشراف) و حیاط خلوت و نورگیر مبحث حاضر.

- نورگیری و تهویه حمام و سرویس بهداشتی می‌تواند به صورت غیرمستقیم و از طریق استفاده از کانال‌های تأسیساتی یا کانال‌های تعبیه شده بدین منظور انجام گیرد.

- حداکثر ارتفاع نورگیر زیرزمین (پنجره) از کف تمام شده حیاط تا زیر سقف، ۹۰ سانتی‌متر است. در زمین‌های شیب‌دار، حداکثر ارتفاع بزرگترین پنجره ۹۰ سانتی‌متر تعیین می‌گردد.

- نورگیری در ساختمانهای مسکونی باید با رعایت کامل ضوابط و مقررات محدودیت دید (اشراف) انجام گیرد.

- محدودیت دید (اشراف)

محدودیت دید (اشراف) شامل موارد زیر است :

الف- قطعات شمالی - جنوبی

- اگر در ضلع شمال یک قطعه مسکونی با جهت استقرار شمالی - جنوبی - که ساختمان باید در شمال زمین قرار گیرد - قطعه مسکونی یا گذر با عرض کمتر از ۱۲ متر وجود داشته باشد، رعایت محدودیت دید الزامی است ولی اگر عرض معبر مزبور ۱۲ متر و بیشتر باشد، مشمول ضابطه محدودیت دید نمی‌شود.

- در قطعات شمالی - جنوبی، رعایت محدودیت دید در اضلاع شرقی و غربی نسبت به قطعات همجوار الزامی است.

- ضلع جنوبی قطعات شمالی - جنوبی (مجاور حیاط) مشمول ضابطه محدودیت دید نیست.

ب- قطعات شرقی - غربی

- اگر در ضلع غربی یک قطعه مسکونی با جهت استقرار شرقی - غربی - که ساختمان باید در غرب زمین قرار گیرد - قطعه مسکونی یا گذر با عرض کمتر از ۱۲ متر وجود داشته باشد، رعایت محدودیت دید الزامی است ولی اگر عرض معبر مزبور ۱۲ متر و بیشتر باشد، مشمول ضابطه محدودیت دید نمی‌شود.

- در قطعات شرقی - غربی، رعایت محدودیت دید در اضلاع شمالی و جنوبی نسبت به قطعات همجوار الزامی است.

- ضلع شرقی قطعات شرقی - غربی (مجاور حیاط) مشمول ضابطه محدودیت دید نیست.

تبصره: اگر ضلع شرقی قطعات شرقی - غربی مشرف به حیاط قطعات شمالی - جنوبی باشد، رعایت محدودیت دید در ضلع شرقی پلاک‌های شرقی - غربی الزامی می‌باشد.

ج- سایر قطعات

- در معابری که همه قطعات به صورت شمالی - جنوبی یا شرقی - غربی نباشند، راستای غالب قطعات احداث شده که در حاشیه معبر قرار دارند، ملاک عمل برای اعمال ضابطه محدودیت دید است.

- در قطعات غیر هم راستا، اولویت برای اعمال ضوابط محدودیت دید با قطعات شمالی - جنوبی خواهد بود.

- برای رفع اشراف در جداره‌های مشمول ضابطه محدودیت دید، در قطعات مجاور گذرهای با عرض بیش از ۴ متر تا ۱۲ متر، ایجاد دیواری با مصالح بنایی حداقل تا ارتفاع ۱/۲۰ متر از کف تمام شده و پس از آن، تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف تمام شده، پنجره به صورت قاب ثابت با شیشه مات یا مشجر الزامی است. اگر عرض گذر مجاور قطعات مزبور ۱۲ متر و بیشتر بود، ارتفاع دیوار یاد شده ۱ متر می‌باشد. در صورتی که عرض گذر مجاور قطعات بیش از ۲ متر تا ۴ متر باشد، ارتفاع دیوار موردنظر ۱/۵۰ متر تعیین می‌گردد.

- در معابری که عرض آنها کمتر از ۲ متر می‌باشد، برای جلوگیری از اشراف و تشویق مالکان ابنیه مجاور معبر به تعریض معبر، ایجاد هرگونه روزنه و بازشو کاملاً ممنوع است.

- در پلاک‌هایی که ایجاد حیاط خلوت اجباری است، برای جلوگیری از اشراف، دیوار حیاط خلوت در اضلاع مجاور با قطعه همسایه باید هم‌ارتفاع ساختمان و به صورت سازه‌ای (درگیر با سازه اصلی ساختمان) احداث گردد. تعبیه هرگونه روزنه و بازشو در این دیوار که به ساختمانهای همجوار ایجاد دید و اشراف نماید، ممنوع است.

- حیاط خلوت و نورگیر (پاسیو)

- در قطعات مسکونی که طبق ضوابط نحوه استقرار بنا، ایجاد حیاط خلوت و نورگیر در آنها برای نورگیری و تهویه طبیعی ضروری است، مساحت حیاط خلوت و نورگیر نباید کمتر از ۱۲ مترمربع یا ۶ درصد سطح قطعه زمین باشد.

- نورگیرهایی که برای تأمین نور آشپزخانه پیش‌بینی می‌شود، عرض آنها باید حداقل ۲ متر و مساحت آنها حداقل ۶ مترمربع باشد. در قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع، لحاظ ۳ درصد مساحت برای این منظور کافی است مشروط بر اینکه عرض آن در هر صورت کمتر از ۲ متر نباشد.

- حداقل مساحت حیاط خلوت برای نورگیری فضاهای اصلی ساختمان (پذیرایی، نهارخوری، نشیمن و اتاق خواب‌ها) ۱۲ مترمربع و حداقل عرض آن در قطعات زیر ۳۰۰ مترمربع، ۲ متر و در قطعات با مساحت ۳۰۰ مترمربع و بیشتر، ۳ متر می‌باشد. برای جلوگیری از اشراف، دیوار حیاط خلوت در اضلاع مجاور با پلاک همسایه باید هم‌ارتفاع ساختمان و به صورت سازه‌ای (درگیر با سازه اصلی ساختمان) احداث گردد. تعبیه هرگونه روزنه و بازشو در این دیوار که به ساختمانهای همجوار ایجاد دید و اشراف نماید ممنوع می‌باشد.

- پیلوت و زیرزمین

- در پلاک‌های مسکونی که طبقه همکف آنها برای تأمین پارکینگ روی پیلوت اجرا می‌شود، اعم از آنکه زیرزمین اجرا شود یا نشود، رقوم کف پیلوت حداکثر ۲۰ سانتی‌متر بالاتر از رقوم متوسط کف معبر دسترسی ملک یا محوطه داخلی (حیاط) قرار می‌گیرد.

- در صورتی که در پلاک‌های مسکونی پارکینگ فقط در زیرزمین احداث شود و در همکف پیلوت اجرا نگردد، اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به متوسط رقوم کف معبر دسترسی، حداکثر ۱/۳۰ متر تعیین می‌گردد. اختلاف رقوم مزبور در پلاک‌های شمالی روی سقف زیرزمین نسبت به کف محوطه داخلی حیاط نیز حداکثر ۱/۳۰ متر باید باشد.

تبصره یک: در پلاک‌های جنوبی چنانچه کف پیلوت بالاتر از ۲۰ سانتی‌متر متوسط کف معبر دسترسی به اجرا در آید و یا در پلاک‌هایی که فقط زیرزمین احداث می‌شود، اختلاف سطح روی سقف زیرزمین از متوسط رقوم کف معبر دسترسی بیشتر از ۱/۳۰ متر اجرا شود، پیلوت یا زیرزمین احداث شده یک طبقه محسوب گردیده و زیربنای آنها از میزان زیربنای حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ملک موردنظر کسر می‌شود.

تبصره دو: در پلاک‌هایی که به دو معبر دسترسی دارند و معابر با یکدیگر اختلاف ارتفاع دارند، در صورتیکه دسترسی سواره پلاک از معبر واقع در رقوم پایین‌تر تأمین می‌شود، ارتفاع پیلوت به صورت شناور و با اجرای سقف کاذب می‌تواند حداکثر با ارتفاع ۲/۶۰ متر اجرا شود؛ روی سقف زیرزمین نیز باید از متوسط کف معبر واقع در رقوم بالاتر حداکثر ۱/۳۰ متر اختلاف سطح داشته باشد. در صورت عدم رعایت حداکثر ارتفاع مفید پیلوت (۲/۴۰ متر) و اختلاف سطح ذکر شده برای زیرزمین (۱/۳۰ متر)، سطوح اختصاص یافته به پیلوت و زیرزمین جزء حداکثر تراکم ساختمانی منظور می‌گردد و از زیربنای مجاز کسر می‌شوند.

- در صورت احداث تجاری غیرمستقل در قطعه مسکونی، مشروط به رعایت تمامی ضوابط مربوط بدین کاربری (موضوع بند ۱- الف بند ۲-۲-۲-۲-۲-۲ کاربری تجاری- خدماتی) از جمله تأمین ۱۰۰ درصد پارکینگ واحدهای مسکونی، سقف محدوده پیلوت و سقف واحد تجاری- خدماتی باید براساس ارتفاع مجاز واحد تجاری- خدماتی احداث گردد تا اختلاف ارتفاع در سقف طبقه همکف ایجاد نشود. ارتفاع مفید پیلوت برای حصول به حداکثر ارتفاع مفید آن باید با استفاده از سقف کاذب به ۲/۴۰ متر کاهش یابد.

- در مورد احداث پیلوت و زیرزمین در پلاک‌های مسکونی به صورت تنها و توأم با هم، کمیسیون فنی شهرداری براساس شرایط محل از نظر توپوگرافی و وضعیت پلاک‌های همجوار به لحاظ حقوق همسایگی، اعلام نظر می‌نماید. در صورت استفاده از سقف شیب‌دار، ارتفاع بنا در قسمت تیزه سقف تا حداکثر ۱/۲ متر قابل افزایش است.
- حداقل ارتفاع مفید زیرزمین ۲/۰ و حداکثر آن ۲/۲۰ متر تعیین می‌گردد.

- سایر ضوابط و مقررات

- حداقل مساحت مفید واحد مسکونی ۷۵ مترمربع تعیین می‌گردد. احداث واحد مسکونی با مساحت کمتر از آن ممنوع است.
- هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع (راه‌پله، پشت‌بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات و نظایر اینها) داشته باشد.
- ایجاد انباری با مساحت حداقل ۲ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. انباری باید الزاماً در زیرزمین یا پیلوت تأمین شود.

۳-۱-۲-۲-۲-۲- تأمین فضاهای عمومی و خدماتی

تأمین فضاهای عمومی و خدماتی در اراضی داخل محدوده باید براساس قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوبه ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی) در قالب قدرالسهم شهرداری برای تأمین معابر و خدمات عمومی صورت گیرد (پیوست شماره یک).

۲-۲-۲-۲-۲- پهنه های تراکمی مسکونی ویژه

الف - مسکونی ارزشمند سبز

کاربری مسکونی ارزشمند روستایی، 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 کاربری اراضی، به عنوان پهنه‌های ارزشمند، لحاظ شده‌اند.

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

تبصره: تفکیک کلیه قطعات درباقت مسکونی ارزشمند سبز می‌بایست قبل از ابلاغ طرح جامع شهر کوهسار باشد و ارائه اسناد ثبتی مربوطه نیز در این زمینه توسط مالک الزامی است.

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

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول بند ۱-۲ هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ-مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره ۳: در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می‌شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۱-۲ و ۲-۲، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالک و صورتجلس تفکیکی قید شود.

- تفکیک و احداث بنا در کاربری باغ و زراعی تابع ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن و قوانین و آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مصوب بعدی در مورد باغات و اراضی زراعی از جمله قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها (مصوبه ۱۳۵۹ شورای انقلاب) و قانون اصلاح قانون حفظ اراضی زراعی و باغی مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ می‌باشد. ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن مصوب ۱۳۷۴/۹/۱، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی در قالب پیوست شماره دو گزارش حاضر ارائه شده است. لازم به ذکر است که با توجه به رأی دیوان عدالت اداری، قسمت سوم بند الف دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری در پیوست مورد نظر آورده نشده است.

ب - ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک در اراضی مسکونی با این تراکم ۲۰۰۰ مترمربع است.

۱-ب- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

- حداکثر تراکم ساختمانی در این پهنه تراکمی ۲۰ درصد و در ۲ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می باشد. رعایت سایر ضوابط مندرج در جدول شماره ۱-۲ الزامی است.

۲-ب- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف ۱۰ درصد می‌باشد.

۳-ب- حداکثر ارتفاع و حداقل فاصله ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان با دو طبقه روی زیرزمین ۸/۱۰ متر و روی پیلوت ۹/۸۰ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) می‌باشد.

۴-ب- پارکینگ

به ازاء هر واحد مسکونی تا مساحت ۱۵۰ مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ در پیلوت الزامی است. به ازاء هر واحد مسکونی با مساحت ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع ۱/۵ پارکینگ و بیش از ۲۰۰ مترمربع دو واحد پارکینگ ضروری است.

- ۶- 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.
- ۷- 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.
- ۸- در محورهای مختلط، طبقه همکف صرفاً به کاربری غیرمسکونی اختصاص خواهد یافت.
- ۹- در پهنه مختلط، در صورتی که مساحت ملک به حدنصاب اندازه قطعه پیش‌بینی شده در جدول شماره ۱-۲ 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- در صورتی که وسعت پلاکی در پهنه تراکم متوسط 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.
- ۱۰- درپهنه فعالیت با مسکونی 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

۲-۲-۲-۲-۳-۲ ضوابط و مقررات پهنه مختلط مسکونی خدماتی با تراکم کم (پهنه مختلط تجاری- اداری با غلبه مسکونی در گستره مختلط)

این پهنه شامل مختلط با غلبه خدمات به ویژه تجاری - اداری می باشد.
عملکردهای مجاز این پهنه، در تعادل با سکونت، عمدتاً تجاری - اداری است.

۱- الف - ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک در این پهنه تراکمی، ۳۰۰ مترمربع است.

۲- الف - ضوابط احداث بنا

- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

- حداکثر تراکم ساختمانی در این پهنه تراکمی ۱۵۰ درصد و در ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می باشد. رعایت سایر ضوابط مندرج در جدول شماره ۲-۱ الزامی است.

- تبصره ۲: تصمیم‌گیری در خصوص اجرای پیلوت یا زیرزمین با توجه به شکل توپوگرافی زمین و به منظور حفظ حقوق همسایگان در هر معبر بر عهده کمیسیون فنی شهرداری می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف در این پهنه با تراکم موردنظر ۵۰ درصد مساحت زمین مطابق جدول شماره ۱-۲ می باشد.

- حداکثر ارتفاع

- حداکثر ارتفاع ساختمان در این پهنه تراکمی برای دو طبقه روی پیلوت ۱۱/۴ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) می‌باشد.

– نحوه استقرار بنا

– با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاکهایی که صرفاً در امتداد محورهای شریانی قرار دارند به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می‌باشد. در بقیه پلاکها، بنا (اعیان) در قسمت شمال یا غرب پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب یا شرق قرار می‌گیرد (تصاویر شماره ۱-۲ الی ۴-۲).

– نحوه تأمین دسترسی

– دسترسی در پهنه مختلط با تراکم کم براساس شبکه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی انجام می‌گیرد. در سایر موارد، رعایت ضوابط گذربندی طرح الزامی است.

– پارکینگ

– در قطعات دارای بیش از یک واحد مسکونی، به ازاء هر واحد تا مساحت ۱۵۰ مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ در زیرزمین یا پیلوت الزامی است. به ازاء هر واحد مسکونی با مساحت ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع ۱/۵ پارکینگ و بیش از ۲۰۰ مترمربع، دو واحد پارکینگ ضروری است. حداقل عرض هر واحد پارکینگ ۳ متر و طول آن ۵ متر تعیین می‌شود. حداقل مساحت لازم برای تأمین یک واحد پارکینگ با فضای گردش ۲۵ مترمربع تعیین می‌گردد.

تبصره ۱: هرگاه جمع تعداد پارکینگ به عدد اعشاری برسد، عدد صحیح بزرگ ملاک خواهد بود.

تبصره ۲: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ موردنیاز واحدهای مسکونی احداثی در زمین، موارد مربوط به حذف پارکینگ باید جهت تصمیم‌گیری به همراه گزارش توجیهی تهیه شده براساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۹۱/۲/۷ وزارت کشور، توسط شهرداری به کمیسیون ماده ۵ ارائه شود.

۳-۳-۲-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات پهنه مختلط مسکونی خدماتی با تراکم متوسط (پهنه مختلط تجاری – اداری – خدماتی با غلبه مسکونی در گستره مختلط (۱))

– این پهنه که شامل مختلط فعالیت و مسکونی می‌گردد، از استقرار پراکنده عناصر خدماتی، تجاری و اداری (انتفاعی) در میان بافت‌های مسکونی شکل گرفته است.

– در این پهنه ساماندهی نظام حرکت و ایجاد پارکینگ‌های عمومی، الزامی است.

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

– ایجاد مراکز 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.

– 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.

۱- الف – ضوابط تفکیک

– حداقل مساحت تفکیک در اراضی مختلط با تراکم ۴۰۰ مترمربع است.

۲- الف – ضوابط احداث بنا**– تراکم ساختمانی و تعداد طبقات**

– حداکثر تراکم ساختمانی در این پهنه تراکمی ۲۳۰ درصد و در ۴ طبقه روی زیرزمین می‌باشد. رعایت سایر ضوابط مندرج در جدول شماره ۱-۲۲۲۲ الزامی است.

- تبصره ۲ : تصمیم‌گیری در خصوص اجرای پیلوت یا زیرزمین با توجه به شکل توپوگرافی زمین و به منظور حفظ حقوق همسایگان در هر معبر بر عهده کمیسیون فنی شهرداری می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف در این پهنه با تراکم موردنظر ۸۰ درصد مساحت زمین و در طبقات بالاتر ۵۰ درصد است. مطابق جدول شماره ۱-۲ می‌باشد.

- حداکثر ارتفاع

- حداکثر ارتفاع ساختمان با تراکم در این پهنه تراکمی برای دو طبقه روی پیلوت ۱۴/۸ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) می‌باشد.

- نحوه استقرار بنا

- با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاک‌هایی که صرفاً در امتداد محورهای شریانی قرار دارند به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می‌باشد. در بقیه پلاکها، بنا (اعیان) در قسمت شمال یا غرب پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب یا شرق قرار می‌گیرد (تصاویر شماره ۱-۲ الی ۴-۲).

- نحوه تأمین دسترسی

- دسترسی در پهنه مختلط با تراکم متوسط براساس شبکه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی انجام می‌گیرد. در سایر موارد، رعایت ضوابط گذر بندی طرح الزامی است.

- پارکینگ

- در قطعات دارای بیش از یک واحد مسکونی، به ازاء هر واحد تا مساحت ۱۵۰ مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ در زیرزمین یا پیلوت الزامی است. به ازاء هر واحد مسکونی با مساحت ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع ۱/۵ پارکینگ و بیش از ۲۰۰ مترمربع، دو واحد پارکینگ ضروری است. حداقل عرض هر واحد پارکینگ ۳ متر و طول آن ۵ متر تعیین می‌شود. حداقل مساحت لازم برای تأمین یک واحد پارکینگ با فضای گردش ۲۵ مترمربع تعیین می‌گردد.

تبصره ۱ : هرگاه جمع تعداد پارکینگ به عدد اعشاری برسد، عدد صحیح بزرگ ملاک خواهد بود.

تبصره ۲ : در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ موردنیاز واحدهای مسکونی احداثی در زمین، موارد مربوط به حذف پارکینگ باید جهت تصمیم‌گیری به همراه گزارش توجیهی تهیه شده براساس مفاد دستورالعمل شماره ۳۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۹۱/۲/۷ وزارت کشور، توسط شهرداری به کمیسیون ماده ۵ ارائه شود

(۱) این پهنه در طرح جامع شهر بعنوان پهنه M۱۱۱ قلمداد می‌گردد.

تبصره : واحدهای تجاری- خدماتی غیرمستقل ساخته شده تا زمان تصویب طرح تفصیلی در بافت‌های پر (بافت‌های ساخته شده) و خالی که دارای مساحتی کمتر از حدنصاب‌های تعیین شده (۱۲ و ۱۸ مترمربع) هستند، می‌توانند کماکان به فعالیت خود ادامه دهند. با این حال، در زمان بازسازی و یا پس از تخریب در اثر ایجاد تعریض معبر باید حدنصاب‌های مذکور را رعایت کنند.

۲-۱-الف- ضوابط احداث بنا

- ارتفاع مفید واحدهای تجاری- خدماتی غیرمستقل حداقل ۲/۷۰ متر و حداکثر ۳ متر می‌باشد.
- ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی غیرمستقل در طبقات زیرزمین مجاز نیست.
- سطح واحدهای تجاری- خدماتی غیرمستقل جزء حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی قطعه مسکونی محاسبه می‌شود و احداث آن در بخشی از فضای باز قطعه (عرصه) ممنوع است.
- فعالیت واحد تجاری- خدماتی نباید موجب اشغال فضای پیاده‌رو سد معبر گردد.

۲-الف- تجاری- خدماتی مستقل

واحدهای تجاری- خدماتی مستقل باید صرفاً در بر معابر با عرض ۱۲ متر و بالاتر ایجاد گردند.

۲-۱-الف- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت زمین برای ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی موردنظر در بافت پر ۱۸ مترمربع با حداقل عرض (دهنه) ۳ متر و حداقل عمق ۶ متر تعیین می‌گردد. حداکثر مقدار آن در بافت‌های خالی ۲۴ مترمربع با حداقل عرض (دهنه) ۳ متر و حداقل عمق ۸ متر تعیین می‌شود.
- تبصره : واحدهای تجاری مستقل ساخته شده تا زمان تصویب طرح تفصیلی در بافت‌های پر (بافت‌های ساخته شده) و خالی که دارای مساحتی کمتر از حدنصاب‌های تعیین شده (۱۸ و ۲۴ مترمربع) هستند می‌توانند کماکان به فعالیت خود ادامه دهند. با این حال، در زمان بازسازی و یا پس از تخریب در اثر ایجاد تعریض معبر باید حدنصاب‌های مذکور را رعایت کنند.

۲-۲-الف- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال جهت احداث واحدهای تجاری- خدماتی مستقل ۱۰۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال در زیرزمین، ۱۰۰ درصد تعیین می‌گردد و باید منطبق بر میزان سطح اشغال در همکف باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین شامل همکف و طبقه اول می‌باشد.
- در صورت استفاده از زیرزمین جهت پارکینگ، انبار و تأسیسات، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.
- احداث نیم‌طبقه در داخل واحد تجاری- خدماتی همکف و در قسمت انتهایی حداکثر معادل $\frac{1}{3}$ مساحت همکف واحد و رعایت حداقل ارتفاع ۲/۴۰ متر مجاز است و مالک باید عوارض مربوط را به شهرداری پرداخت نماید.
- ارتفاع مفید واحدهای تجاری- خدماتی موردنظر در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ و حداکثر ۴/۵۰ متر و در طبقه اول حداقل ۳ و حداکثر ۳/۶۰ متر می‌باشد.

تبصره : در صورت احداث نیم طبقه داخلی، حداکثر ارتفاع نباید از ۶ متر تجاوز نماید.

- ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی و همچنین کاربریهای خدماتی عمومی مانند اداری و انتظامی، درمانی و نظایر اینها در زیرزمین ممنوع است.

- کف طبقه همکف می تواند حداکثر به اندازه ۳۰ سانتی متر (یک پله ۳۰ سانتی متری) از کف پیاده‌رو بالاتر باشد.

- برای هر یک از واحدهای تجاری- خدماتی احداث شده در همکف و یا دیگر خدمات ایجاد شده در طبقات اول و دوم، تا مساحت ۵۰ مترمربع باید یک واحد پارکینگ تأمین نمود. در صورت افزایش مساحت واحدهای مزبور به بیش از ۵۰ مترمربع، ایجاد یک واحد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۵۰ مترمربع فضای تجاری اضافی الزامی است.

تبصره ۱ : پارکینگ‌های مذکور باید در زیرزمین تأمین گردند.

تبصره ۲ : در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ‌های موردنیاز در زیرزمین و تصویب موضوع در کمیسیون ماده ۵ (موضوع بند ۱ مبحث پارکینگ ضوابط عام ساختمانی) مالک باید عوارض مصوب را به شهرداری پرداخت نماید. شهرداری موظف است از محل درآمدهای مزبور نسبت به ایجاد پارکینگ عمومی در شعاع مناسب اقدام نماید.

تبصره ۳ : واحدهای تجاری- خدماتی دارای مجوز احداث شده تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی، از ضوابط تأمین پارکینگ مستثنی هستند ولی در زمان بازسازی، رعایت حدنصاب تفکیک، پارکینگ و سایر ضوابط طرح در مورد آنها الزامی است.

- فعالیت واحد تجاری- خدماتی نباید موجب اشغال فضای پیاده‌رو و سد معبر گردد.

۵-۲-۲-۲-۲- محور و پهنه های تجاری - اداری و خدماتی

راضی اختصاص یافته به محور و پهنه های تجاری-اداری و خدماتی شامل دو زیر پهنه تراکم کم و تراکم متوسط می‌گردد.

۵-۲-۲-۲-۲- ضوابط کلی و عام محور و پهنه های تجاری - اداری و خدماتی

عقب‌نشینی توده ساختمان در طبقه همکف و آزادسازی فضا جهت تردد مراجعه‌کنندگان، مکث و تجمع عابرین پیاده در محورهای کار و فعالیت 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.

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.

عملکرد، کارکرد یا کاربری تجاری در این پهنه شامل، کلیه واحدهای تجاری (مغازه‌ها و صنوف)، فروشگاه‌های بزرگ، باغ تالار، پاساژها، دفاتر تجاری، بنگاه‌ها و شرکت‌هایی است که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می‌گردند و قبلاً به کاربری اداری مصطلح بوده‌اند.

در صورتی که مساحت قطعه به حد نصاب تعیین شده در جدول شماره ۲-۲ نرسد، و در عین حال از دو سوم حد نصاب تعیین شده کمتر نباشد، به منظور رعایت حقوق همسایگان، مجاورین و یکدستی پیش‌آمدگی بناها در آن

زیرپهنه، احداث بنا در چارچوب ضوابط و مقررات و ضمن رعایت حداکثر سطح اشغال زیرپهنه مندرج در طرح تفصیلی مجاز می‌باشد.

۲-۵-۲-۲-۲-۲- مراکز تجاری - اداری و خدماتی درمقیاس ناحیه ای و محله ای (تراکم کم)

۱- الف - ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت زمین و حدنصاب تفکیک ۱۵۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- نسبت طول به عرض قطعه باید حداکثر سه به یک و حداقل، دو به یک باشد.

۲- الف - ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال برای احداث بنا در طبقه همکف ۵۰ درصد است.

- حداکثر سطح اشغال در زیرزمین، برابر ۱۰۰ درصد اندازه قطعه زمین تعیین می‌گردد و باید منطبق بر میزان سطح اشغال در همکف باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی موردنظر، ۱۵۰ درصد می‌باشد.

- تعداد طبقات مجاز حداکثر ۳ طبقه روی زیر زمین (شامل همکف، اول و دوم) تعیین می‌گردد.

- در صورت استفاده از زیرزمین جهت پارکینگ، انبار و تأسیسات، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

- احداث نیم طبقه در داخل واحد تجاری - خدماتی همکف و در قسمت انتهایی حداکثر معادل $\frac{1}{3}$ مساحت همکف

واحد و رعایت حداقل ارتفاع ۲/۴۰ متر مجاز است و مالک باید عوارض مربوط را به شهرداری پرداخت نماید .

- ایجاد واحدهای تجاری - خدماتی و همچنین کاربریهای خدماتی عمومی مانند اداری و انتظامی، درمانی و نظایر

اینها در زیرزمین ممنوع است.

- کف طبقه همکف می‌تواند حداکثر به اندازه ۳۰ سانتی‌متر (یک پله ۳۰ سانتی‌متری) از کف پیاده رو بالاتر باشد.

- برای هر یک از واحدهای تجاری - خدماتی و دیگر خدمات مجاز احداث شده در همکف، اول و دوم تا مساحت ۵۰

مترمربع باید یک واحد پارکینگ تأمین نمود. در صورت افزایش مساحت واحدهای مزبور به بیش از ۵۰ مترمربع، ایجاد یک

واحد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۵۰ مترمربع فضای تجاری اضافی، الزامی است.

تبصره ۱: پارکینگ‌های مزبور باید در زیرزمین تأمین گردند.

تبصره ۲: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ‌های موردنیاز در زیرزمین و تصویب موضوع در کمیسیون ماده ۵

(موضوع بند ۱ مبحث پارکینگ ضوابط عام ساختمانی) مالک باید عوارض مصوب را به شهرداری پرداخت نماید. شهرداری

موظف است از محل درآمدهای مزبور نسبت به ایجاد پارکینگ عمومی در شعاع مناسب اقدام نماید .

تبصره ۳: واحدهای تجاری - خدماتی دارای مجوز احداث شده تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی از ضوابط تأمین پارکینگ

مستثنی هستند ولی در زمان بازسازی، رعایت حدنصاب تفکیک، پارکینگ و سایر ضوابط طرح در مورد آنها الزامی است.

- فعالیت واحد تجاری - خدماتی نباید موجب اشغال فضای پیاده‌رو و سد معبر گردد.

۳-۴-۲-۲-۲-۲- پهنه تجاری، اداری و خدماتی درمقیاس شهری (تراکم متوسط)

- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین در محور تجاری، اداری و خدمات ۱۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- نسبت طول به عرض قطعه باید حداکثر سه به یک و حداقل دو به یک باشد.
- ضوابط احداث بنا
- حداکثر سطح اشغال برای احداث بنا در طبقه همکف ۵۰ درصد است.
- حداکثر سطح اشغال در زیرزمین، برابر ۱۰۰ درصد اندازه قطعه زمین تعیین می‌گردد و باید منطبق بر میزان سطح اشغال در همکف باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی موردنظر، ۲۵۰ درصد می‌باشد.
- تعداد طبقات مجاز حداکثر ۵ طبقه روی زیر زمین (شامل همکف، اول و دوم و سوم و چهارم) تعیین می‌گردد.
- در صورت استفاده از زیرزمین جهت پارکینگ، انبار و تأسیسات، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.
- احداث نیم طبقه در داخل واحد تجاری- خدماتی همکف و در قسمت انتهایی حداکثر معادل $\frac{1}{3}$ مساحت همکف واحد و رعایت حداقل ارتفاع ۲/۴۰ متر مجاز است و مالک باید عوارض مربوط را به شهرداری پرداخت نماید.
- ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی و همچنین کاربریهای خدماتی عمومی مانند اداری و انتظامی، درمانی و نظایر اینها در زیرزمین ممنوع است.
- کف طبقه همکف می‌تواند حداکثر به اندازه ۳۰ سانتی‌متر (یک پله ۳۰ سانتی‌متری) از کف پیاده رو بالاتر باشد.
- برای هر یک از واحدهای تجاری- خدماتی و دیگر خدمات مجاز احداث شده در همکف، اول و دوم و سوم، تا مساحت ۵۰ مترمربع باید یک واحد پارکینگ تأمین نمود. در صورت افزایش مساحت واحدهای مزبور به بیش از ۵۰ مترمربع، ایجاد یک واحد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۵۰ مترمربع فضای تجاری اضافی، الزامی است.
- تبصره ۱: پارکینگ‌های مزبور باید در زیرزمین تأمین گردند.
- تبصره ۲: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ‌های موردنیاز در زیرزمین و تصویب موضوع در کمیسیون ماده ۵ (موضوع بند ۱ مبحث پارکینگ ضوابط عام ساختمانی) مالک باید عوارض مصوب را به شهرداری پرداخت نماید. شهرداری موظف است از محل درآمدهای مزبور نسبت به ایجاد پارکینگ عمومی در شعاع مناسب اقدام نماید.
- تبصره ۳: واحدهای تجاری- خدماتی دارای مجوز احداث شده تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی از ضوابط تأمین پارکینگ مستثنی هستند ولی در زمان بازسازی، رعایت حدنصاب تفکیک، پارکینگ و سایر ضوابط طرح در مورد آنها الزامی است.
- فعالیت واحد تجاری- خدماتی نباید موجب اشغال فضای پیاده‌رو و سد معبر گردد.

جدول شماره ۲-۲: تراکم های ساختمانی تجاری-اداری - خدماتی پیشنهادی طرح تفصیلی

شرح	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر اشغال در همکف (درصد)	حداکثر تراکم مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع ساختمان	حداقل عرض معبر
تجاری- اداری و خدماتی	تراکم کم	۵۰	۱۵۰	۳	۱۵/۸	۱۶
	تراکم متوسط	۱۵۰۰	۲۵۰	۵	۲۳	۲۰

* تجاری- اداری - خدماتی با عملکرد در مقیاس محلی و ناحیه ای
 ** تجاری- اداری - خدماتی با عملکرد در مقیاس شهر

ب- ضوابط احداث بنا

- احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) می‌باشد. با این حال، قبل از هرگونه اقدامی در زمینه احداث بنای آموزشی، نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات مزبور باید به تأیید شهرداری برسد تا شهرداری بتواند براساس آن نسبت به کنترل نقشه‌های اجرایی و ضوابط سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و نظایر اینها اقدام نمایند.

- با توجه به احداث مراکز آموزشی غیروابسته به وزارتخانه آموزش و پرورش همچون مدارس اسلامی، مجتمع‌ها و مراکز آموزشی فنی و حرفه‌ای و نظایر اینها توسط دستگاه‌های اجرایی مختلف، تفکیک و احداث آنها تابع ضوابط و مقررات دستگاه مربوطه می‌باشد. ضوابط و نقشه‌های اجرایی ابلاغی دستگاه قبل از هرگونه اقدامی باید به تأیید شهرداری برسد تا شهرداری بتواند براساس آنها نسبت به کنترل نقشه‌های اجرایی، سطح اشغال و تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، پارکینگ و نظایر اینها اقدام نمایند.

- پارکینگ

احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی از جمله نحوه تأمین پارکینگ آنها تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس) می‌باشد. در صورت عدم اعلام سازمان مزبور، رعایت موارد زیر الزامی است:

- حداقل پارکینگ اتومبیل موردنیاز به ازای هر سه کلاس دو واحد پارکینگ است.
- تعداد پارکینگ لازم باید متصل و هم‌سطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته که به شرح جدول شماره ۲-۳ می‌باشد.

جدول شماره ۲-۳: تعداد پارکینگ برحسب مقاطع تحصیلی

مقطع	محل سوار و پیاده شدن	پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ بلندمدت
دبستان	۳ پارکینگ برای ۵ کلاس اول، ۲ پارکینگ برای هر ۵ کلاس بعدی	۳ سواری و ۲ مینی‌بوس برای هر ۵ کلاس	۱ سواری برای هر ۵ کلاس
راهنمایی	۳ پارکینگ برای ۶ کلاس اول، ۱ پارکینگ برای هر ۳ کلاس بعدی	۱ سواری و ۱ مینی‌بوس برای هر ۳ کلاس	۱ سواری برای هر ۳ کلاس
دبیرستان	۳ پارکینگ برای ۴ کلاس اول، ۱ پارکینگ برای ۴ کلاس بعدی	۱ سواری برای هر ۴ کلاس	۱ سواری برای هر ۴ کلاس

مأخذ: مطالعات و یافته‌های مشاور

- تأمین پارکینگ اتومبیل در محوطه مدارس اکیداً ممنوع است.

- برای وسایل نقلیه دانش آموزان (دوچرخه- موتور)، ایجاد فضای مناسبی به ازای هر ۱۰ دانش آموز دوره متوسطه پسر و هر ۱۵ دانش آموز مقطع راهنمایی پسرانه، یک پارکینگ در محوطه مدرسه بصورت سرپوشیده در کنار درب ورودی الزامی است.

- حداقل سطح مورد نیاز فضای پارکینگ وسایل نقلیه دانش آموزان به ازای هر واحد، ۱/۶ مترمربع تعیین می گردد.
- احداث پارکینگ مورد نیاز مرکز آموزشی غیروابسته به وزارتخانه آموزش و پرورش تابع ضوابط و مقررات دستگاه اجرایی مربوط می باشد. با این حال، تأمین حداقل یک واحد پارکینگ مسقف به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنا الزامی است.

۷-۲-۲-۲-۲- کاربرد درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری اجتماعی گفته می شود. این کاربری در برگرفته سطوح مختلف فعالیت های درمانی مانند کلینیک پزشکان، درمانگاه، بیمارستان، زایشگاه، آزمایشگاه طبی و نظایر اینها است.

- استفاده های مجاز

- احداث بیمارستان، زایشگاه، درمانگاه، کلینیک و پلی کلینیک های تخصصی، مراکز تحقیقاتی پزشکی، مراکز انتقال خون، مراکز روانپزشکی، ساختمان پزشکان، آزمایشگاه طبی، کلینیک دامپزشکی، مراکز مبارزه با بیماری ها، مراکز بهداشتی- درمانی، پایگاه درمانی شهری، مراکز اورژانس شهری و نظایر اینها؛
- احداث مراکز نگهداری کودکان استثنایی و بیماران روانی، آسایشگاه معلولین، خانه سالمندان، شیرخوارگاه، مراکز حمایتی و توانبخشی و سایر اماکن ارائه دهنده خدمات اجتماعی .

- استفاده های مشروط و ممنوع

- بجز استفاده های مجاز هرگونه استفاده دیگری از اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک و احداث بنا

تفکیک و احداث واحدهای درمانی باید براساس ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و یا دستگاه متولی مانند سازمان بهزیستی کشور صورت گیرد. ضوابط و نقشه های اجرایی ابلاغی دستگاه قبل از هرگونه اقدامی باید به تأیید شهرداری برسد تا شهرداری بتواند براساس آنها نسبت به کنترل نقشه های اجرایی، سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، پارکینگ و نظایر اینها اقدام نمایند.

- سطح کل زیربنای ساختمانهای درمانی در طبقه همکف نباید از ۵۰ درصد تجاوز نماید و مابقی باید جهت فضای سبز و باز، درختکاری، گلکاری و نظایر اینها اختصاص یابد.

- رعایت ۵ متر عقب نشینی جهت تأمین محل توقف و پارکینگ موقت مراجعان ضروری است.

- پارکینگ

پارکینگ مورد نیاز مراکز درمانی باید طبق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و یا سازمان متولی تأمین و احداث گردد. اگر این ضوابط ارائه نشود، رعایت موارد زیر ضروری است:

- در بیمارستانها به ازای هر تخت در یک اتاق خصوصی و به ازای هر ۳ تخت در یک اتاق عمومی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در درمانگاهها و مراکز درمانی به ازای هر ۳ کارمند و یک پزشک یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در سایر مراکز مشمول استفاده‌های مجاز درمانی، به ازای هر ۵ کارمند و یا ۵ نفر فرد توان‌خواه، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در احداث ساختمان‌های مشمول این کاربری، عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایل نقلیه الزامی است.

- مقررات ویژه

۱- ایجاد مجموعه‌های پزشکی در محدوده کاربری‌های درمانی و محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری مجاز است. استقرار برخی از واحدهای درمانی در طبقه فوقانی فضاهای تجاری - خدماتی مقیاس شهری احداث شده در محورهای مزبور مشروط به تأمین فضای پارکینگ و رعایت سایر ضوابط طرح حاضر، بلامانع است.

۲- فضاهای درمانی استیجاری موجود در صورت عدم نیاز و تخلیه، به کاربری اولیه باز می‌گردد.

۸-۲-۲-۲-۲- کاربری مذهبی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود. این نوع کاربری شامل مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، مصلاها، فاطمیه‌ها، هیئت‌ها، مهدیه‌ها، خانقاه‌ها، امامزاده‌ها، بقاع متبرکه و فضاهای مربوط به اقلیت‌های مذهبی (کلیسا، کنیسه و نظایر اینها) می‌باشد. در طرح تفصیلی، کاربری‌های مذهبی از نظر سطح عملکردی به دو مقیاس محله‌ای و شهری تقسیم شده‌اند و کاربری‌های مذهبی موجود تماماً تثبیت شده‌اند.

- استفاده‌های مجاز

- ایجاد مصلی صرفاً در کاربری مذهبی با سطح عملکردی مقیاس شهری مجاز است؛

- احداث مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، فاطمیه‌ها، سقاخانه‌ها و مراکز مذهبی اقلیت‌های مذهبی و دینی در کاربری مذهبی با مقیاس عملکرد محله‌ای مجاز است.

- استفاده‌های مشروط

- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از سطح اشغال همکف ساختمان‌های مذهبی به عملکردهای تجاری - خدماتی موقوفه مشروط به تأمین پارکینگ و رعایت ضوابط کاربری تجاری - خدماتی بلامانع است؛

- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مذهبی در قالب سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز، بلامانع است.

- استفاده‌های ممنوع

- هرگونه استفاده دیگر از کاربری مذهبی بجز موارد مذکور ممنوع است.

- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- حداقل اندازه قطعات مذهبی مقیاس محله‌ای طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در زمینه ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه و عمران شهری (مصوب ۱۳۸۷/۵/۷) ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۵۰ درصد است.

- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر تعداد طبقات در کاربری مذهبی ۲ طبقه است.

- رعایت ۵ متر عقب‌نشینی جهت تجمع افراد در مقابل درب ورودی مراکز مشمول کاربری مذهبی الزامی است.

- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی نباید از ۴۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.

- استفاده‌های ممنوع

- این کاربری صرفاً می‌تواند جهت استفاده‌های مجاز یاد شده مورد استفاده قرار گیرد و هیچ نوع استفاده دیگر از آن مجاز نمی‌باشد.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک زمینهایی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی به کاربری فرهنگی - هنری مقیاس شهری و محله‌ای اختصاص یافته است، مجاز نیست.

- حداقل تفکیک واحدهای فرهنگی - هنری جدید در مقیاس محله (موضوع کاربریهای مشروط کاربری مسکونی بند ۱-۲۲۲۲) ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز برای کاربری‌های فرهنگی - هنری بجز سینما و تئاتر ۵۰ درصد و برای سینما و تئاتر ۸۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربریهای فرهنگی - هنری بجز سینما و تئاتر ۱۵۰ درصد و برای سینما و تئاتر ۱۶۰ درصد تعیین می‌گردد.

- حداکثر طبقات برای سینما و تئاتر دو طبقه و برای سایر استفاده‌های مجاز کاربری موردنظر، سه طبقه روی زیرزمین تعیین می‌گردد.

- در استقرار بناهای فرهنگی - هنری، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و ...) ضروری می‌باشد.

- رعایت ضوابط و الگوهای وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و سایر دستگاه‌های ذیربط برای احداث مراکز فرهنگی - هنری الزامی است.

- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، اطفاء حریق و ... الزامی است.

- پارکینگ

رعایت کلیه ضوابطی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای تأمین پارکینگ در کاربریهای فرهنگی - هنری تدوین گردیده، الزامی است. در صورت نبود ضوابط مزبور، رعایت موارد زیر ضروری است:

- به ازای هر ۵ صندلی در سینماها و سالنهای نمایش، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است؛

- به ازای هر ۱۰ مترمربع کتابخانه عمومی، سالنهای اجتماعات، تالارهای پذیرایی، موزه‌ها و ... ایجاد یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- تعدادی از انواع فعالیت‌های فرهنگی - هنری مانند سینماها و تئاترها که انتفاعی هستند، می‌توانند علاوه بر زمینهای با کاربری فرهنگی - هنری، در حاشیه محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری نیز ایجاد شوند.

- تبدیل هیچ یک از فضاهای فرهنگی - هنری موجود قبل از جایگزینی و بهره‌برداری از فضاهای جدید، از سوی مالکین آنها - که حداقل معادل و مشابه فضای قبلی باشد - مجاز نیست.

۱۰-۲-۲-۲-۲- کاربری ورزشی

به اراضی اختصاص یافته برای انجام ورزش های مختلف از سطوح مبتدی تا حرفه ای گفته می شود. این کاربری شامل انواع فضاهای سرپوشیده و زمین های ورزشی بزرگ و کوچک مانند استادیوم ها، استخرها، باشگاه ها و زورخانه ها است.

- استفاده های مجاز

- ایجاد زمینهای کوچک و بزرگ ورزشی، کلوپ ورزشی، باشگاه ها و ورزشگاه های مختلف، استادیوم ها، استخرهای شنا، سالن ورزشهای آبی، زورخانه، سالن شطرنج و نظایر اینها .

- استفاده های مشروط

- احداث واحدهای تجاری- خدماتی در داخل مجموعه ورزشی حداکثر تا ۱۰ درصد مساحت زیربنا در همکف بدون نیاز به مجوز تجاری برای سرویس دهی به فضاهای ورزشی مشروط به اینکه درب واحد تجاری- خدماتی از داخل مجموعه ورزشی باشد و با برچیده شدن کاربری ورزشی، این واحد برچیده شود، بلامانع است. به عبارت دیگر، سطح مذکور باید از سطح اشغال مجاز کاربری ورزشی تأمین گردد؛

- احداث مهمانسرا و خوابگاه در مجموعه های ورزشی بزرگ جهت اقامت موقت ورزشکاران مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی وزارت ورزش و جوانان .

- استفاده های ممنوع

این اراضی مختص استفاده های مجاز و مشروط ذکر شده برای کاربری ورزشی است و هر نوع استفاده دیگری از آنها ممنوع است؛

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی پیش بینی شده در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی برای کاربری ورزشی مقیاس محله ای و شهری ممنوع است.

- حدنصاب تفکیک اراضی ورزشی مقیاس محله ای جدید (موضوع کاربریهای مشروط کاربری مسکونی بند ۱-۲-۲-۲-۲-۲-۲۰۰۰ مترمربع می باشد.

- ضوابط احداث بنا

احداث ساختمان و تأسیسات ورزشی و از جمله ضابطه استقرار بنا در قطعه بایستی براساس ضوابط و مقررات وزارت ورزش و جوانان صورت گیرد. در هر حال، ساختمان و مستحدثات ورزشی باید حداقل ۱/۵ متر از لبه قطعه زمین فاصله داشته باشد. تأمین پارکینگ باید براساس ضوابط و مقررات وزارتخانه مزبور صورت گیرد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه از سازمان آتش نشانی برای احداث بنا الزامی است.

- عقب نشینی جانبی در بر خیابان اصلی به میزان ۵ متر برای پارکینگ مراجعین الزامی است.

- پارکینگ

- رعایت کلیه ضوابط وزارت ورزش و جوانان برای تأمین پارکینگ در کاربری ورزشی ضروری است. در صورت نبود ضوابط، به ازای هر ۱۰ نفر تماشاچی در سالنهای سرپوشیده و میداین ورزشی، ایجاد یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- برای فعالیت های ورزشی که از سوی بخش خصوصی در یک فضای کوچک قابل راه اندازی است، می توان از اراضی

حاشیه محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری با رعایت کامل ضوابط وزارت ورزش و جوانان استفاده نمود.

۱۱-۲-۲-۲-۲- کاربری اداری و انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و مؤسسات و شرکتهای دولتی و نهادهای عمومی و خصوصی و همچنین نیروهای انتظامی، امنیتی و بسیج گفته می شود.

- استفاده های مجاز

- احداث ساختمان وزارتخانه ها، ادارات دولتی، نهادهای انقلابی و نظایر اینها؛
- ساختمانهای اداری نیروهای انتظامی و امنیتی، کانونهای اصلاح و تربیت و نظایر اینها .

- استفاده های مشروط

- در مجموعه اداری و انتظامی تا حداکثر ۱۵ درصد سطح قطعه می توان نسبت به ایجاد مهدکودک، زمین ورزشی، مراکز مذهبی و فرهنگی - هنری ، مراکز آموزشی، مهمانسرا و خدمات مشابه اقدام نمود. سطح مزبور جزء سطح اشغال مجاز قطعه محاسبه می گردد؛
- برای تأمین نیازهای مجموعه اداری و انتظامی، احداث تأسیسات شهری و تجهیزات شهری مثل پست افزایش یا تقلیل برق و گاز و نظایر اینها بلامانع است که در این صورت، سطح آن جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز محاسبه می گردد.

- استفاده های ممنوع

- احداث پادگان و مراکز آموزش نظامی و انتظامی؛
- احداث هر گونه مستحده تجاری - خدماتی، صنعتی، نمایشگاه کالا، بانکها و خدمات مشابه.
- تبصره: براساس بند ۵ مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگانها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هرگونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده و حریم شهرها ممنوع است و در صورت وجود، این گونه فضاها بایستی به خارج از محدوده و حریم شهر منتقل شوند و اراضی و ساختمانهای باقیمانده با رعایت اولویتهای شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.

- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین ۵۰۰ متر مربع تعیین می گردد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۵۰ درصد مساحت کل زمین و حداکثر طبقات، تا سه طبقه روی زیرزمین یا پیلوت تعیین می گردد.
- در ساختمانهای اداری و انتظامی حداقل ۲۵ درصد فضای باز را باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داد.
- استفاده از زیرزمین برای تأسیسات و انبار و همچنین پارکینگ وسایل نقلیه اداری و انتظامی بلامانع است.
- در ساختمانهای اداری و انتظامی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب تأمین شود.

- در کلیه ساختمانهای اداری و انتظامی، عقب‌نشینی و آزادسازی به میزان حداقل ۵ متر از هر جانبی خیابان یا گذرگاه اصلی جهت ایجاد ورودی و خروجی مستقل و تأمین پارکینگ وسایل نقلیه ارباب رجوع، الزامی است.
تبصره: طرح اراضی اداری و انتظامی که در مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع و یا به صورت مجتمع طراحی می‌گردد، باید به تأیید مرجع تصویب‌کننده طرح تفصیلی شهر برسد.

- پارکینگ

- به ازاء هر ۲۰ مترمربع بنای اداری و انتظامی و یا هر سه نفر کارمند شاغل، تأمین یک واحد پارکینگ ضروری است.

- مقررات ویژه

- برای احداث کاربری اداری و انتظامی می‌توان از محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس شهری استفاده نمود.
- تبدیل هیچ‌یک از فضاهای استیجاری با کاربری اداری و انتظامی موجود قبل از جایگزینی و بهره‌برداری از فضاهای جدید از سوی مالکین آنها- که حداقل معادل و مشابه فضای قبلی باشد- مجاز نیست.
- در مواردی که حریم خاصی برای فعالیت مراکز انتظامی نیاز باشد، کمیسیون ماده پنج حسب مورد تصمیم خواهد گرفت.

۱۲-۲-۲-۲-۲-۲ کاربری پارک و فضای سبز

این کاربری به اراضی اختصاص یافته جهت پارک و فضای سبز اعم از تجهیز شده و نشده که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عمومی قرار می‌گیرد، گفته می‌شود.

- استفاده‌های مجاز

- احداث پارک در رده‌های محله‌ای و شهری؛

تبصره : در پارکهای شهری، ایجاد زمینهای بازی کودکان، دریاچه، استخر قایقرانی، شهربازی، غرفه های نگهداری حیوانات و پرندگان و پرندگان کوچک و مراکز تولید و تکثیر گل و گیاه و گلخانه مجاز می‌باشد.
- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه سواری، زمین اسکیت و نظایر اینها .

- استفاده‌های مشروط

- احداث غرفه‌های تجاری - خدماتی، واحدهای پذیرایی، احداث مستحدثاتی از قبیل کتابخانه عمومی، دکه روزنامه‌فروشی، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرویس بهداشتی و ساختمان اداری مشروط بر اینکه مساحت آنها بیش از ۵ درصد از زمین پارک‌های محله‌ای و ۱۰ درصد مساحت پارک‌های شهری (با تراکم حداکثر ۱۰ درصد) را اشغال ننماید، مجاز است.

- استفاده‌های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای استفاده‌های مجاز و مشروط ذکر شده در فوق، در نظر گرفته شده است. تبدیل اراضی این کاربری به هر نوع کاربری دیگر غیرمجاز است؛
- در صورت انجام هرگونه تغییر کاربری این اراضی، شهرداری باید نسبت به تملک و تبدیل آنها به پارک عمومی طبق سطح عملکردی مشخص شده در طرح اقدام نماید.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک قطعات زمین مشخص شده بر روی نقشه کاربری پیشنهادی برای احداث پارک مقیاس شهری و محله‌ای ممنوع است .

– ضوابط احداث بنا

– حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل زمین پارک‌های شهری و ۵ درصد پارک‌های محله‌ای را می‌توان به احداث فضاهای مشخص شده در استفاده‌های مشروط اختصاص داد. این بناها می‌توانند حداکثر با تراکم ساختمانی ۱۰ درصد در دو طبقه احداث گردند.

– احداث سرویس بهداشتی در پارک‌های مقیاس شهری الزامی است.

– احداث دیوار دور پارکها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است.

– احداث گلخانه، انبار لوازم و اتاق نگهبانی در پارک‌های مقیاس شهری مجاز است.

– احداث هرگونه ساختمان در فضاهای سبز خطی حاشیه معابر و رفیوژها ممنوع است.

– طراحی پارک‌ها باید با لحاظ نمودن شاخص‌های پدافند غیرعامل انجام گیرد تا در مواقع بروز بحران، امکان استفاده

از آنها توسط سازمان مدیریت بحران برای اسکان اضطراری و موقت حادثه‌دیدگان و امدادرسانی به آنها فراهم گردد.

– پارکینگ

– به ازای هر ۱۵۰ مترمربع مساحت پارک شهری، تأمین یک واحد پارکینگ مسقف و غیرمسقف الزامی است.

برای احداث پارک و فضای سبز در مقیاس شهری، آزادسازی ۵ متر از بر جانبی خیابان یا گذرگاه اصلی بعنوان محل

توقف وسایل نقلیه مراجعان الزامی است.

– مقررات ویژه

با توجه به ویژگی مشترک و امکان همجوار بودن پارک‌های محله‌ای و شهری با تعدادی از کاربریها مانند

فرهنگی- هنری، ورزشی و نظایر اینها، طراحی و احداث یکپارچه آنها منوط به رعایت ضوابط طرح حاضر در مورد هر

کاربری، بلامانع است.

۱۳-۲-۲-۲-۲-۲-۲-۲ کاربری تفریحی- گردشگری

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود. این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته به

فعالیت‌هایی مانند مسافرخانه، هتل، مهمانسراها و نظایر اینها می‌باشد.

– استفاده‌های مجاز

– احداث هتل، مهمانپذیر، زائرسرا و سایر خدمات اقامتی غیردائم ارائه‌دهنده خدمات به گردشگران داخلی و خارجی؛

– اردوگاه‌های تفریحی ادارات، خانه معلم و نظایر اینها .

– استفاده‌های مشروط

– احداث واحدهای تجاری- خدماتی شامل نمایشگاه و فروشگاه آثار هنری، تاریخی، صنایع دستی و ورزشی به میزان

حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان در هتل‌ها، مهمانپذیرها و زائرسراها .

– استفاده‌های ممنوع

– این اراضی صرفاً برای استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگری از آن

اراضی غیرمجاز است.

– ضوابط تفکیک و احداث بنا

– رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در

زمینه تفکیک و احداث تمامی ساختمان‌های با کاربری تفریحی- گردشگری الزامی است.

- رعایت ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در احداث این کاربری ضروری است.
- ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی در طبقه همکف هتل، مهمانسرا و نظایر اینها بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان بلامانع است.

- پارکینگ

پارکینگ کاربری تفریحی- گردشگری برحسب مورد باید براساس ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تأمین گردد. در صورت عدم ارائه ضوابط پارکینگ توسط دستگاههای اجرایی مزبور، رعایت ضوابط زیر الزامی است:

- به ازای هر ۲ تخت در هتل درجه یک، ۴ تخت؛ در هتل درجه دو، ۶ تخت و در هتل درجه ۳ و هر اطاق در مسافرخانه، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- به ازای هر میز ۴ نفری در رستورانهای درجه یک و دو میز ۴ نفری در رستورانهای درجه ۲، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

واحدهای تفریحی-گردشگری می تواند در محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس شهری استقرار یابند.

۱۴-۲-۲-۲-۲- کاربرد تأسیسات شهری

به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد، گفته می شود.

- استفاده های مجاز

- احداث تأسیسات تأمین و توزیع آب، برق و گاز مانند چاه آب، مخزن ذخیره آب، نیروگاه، پست برق، پست تنظیم فشار گاز، منابع ذخیره گاز و نظایر اینها ؛
- تأسیسات تقویت امواج رادیو و تلویزیون؛
- تأسیسات مخابراتی مانند سایتها و دکل های مخابراتی ؛
- احداث تأسیسات بهداشتی از قبیل حمام عمومی و آبریزگاه عمومی .

- استفاده های مشروط و ممنوع

- احداث تصفیه خانه فاضلاب و پسماند و سایر تأسیسات شهری مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در داخل محدوده شهر، ممنوع است.
- جانمایی و استقرار هرگونه کاربری غیر از تأسیسات شهری در این اراضی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- حد نصاب تفکیک کاربری تأسیسات شهری توسط دستگاه اجرایی متولی تعیین می شود.

- ضوابط احداث بنا

- احداث ساختمانهای مربوط به تأسیسات شهری از نظر سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید از ضوابط و دستورالعملهای فنی دستگاه متولی تبعیت می نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید شهرداری برسد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه از اداره/ سازمان آتش نشانی و امور زیربنایی برای احداث بهره برداری کاربری مزبور ضروری است.

مقررات ویژه

- برای احداث تأسیسات شهری می‌توان از محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس شهری استفاده نمود.

۱۵-۲-۲-۲-۲-کاربری تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان همچون ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی و نظایر اینها- که عمدتاً در وظایف شهرداری است- گفته می‌شود.

استفاده‌های مجاز

- احداث سکو و ایستگاه جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدانی میوه و تره‌بار صرفاً با عملکرد محله‌ای، باسکول، مراکز اورژانس جاده‌ای و مراکز امداد و نجات هلال احمر در داخل محدوده شهر؛

- ایجاد پمپ بنزین و پمپ گاز منوط به رعایت ضوابط و دستورالعمل‌های وزارتخانه‌های نفت و راه و شهرسازی .

استفاده‌های مشروط و ممنوع

- احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفع زباله، میدان فروش دام، میدان میوه و تره‌بار با عملکرد شهری و فراشهری و سایر تجهیزات مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در داخل محدوده شهر ممنوع است؛

- جانمایی و استقرار هرگونه کاربری غیر از تجهیزات شهری در این اراضی ممنوع است.

ضوابط تفکیک

- حد نصاب تفکیک کاربری تجهیزات شهری توسط دستگاه اجرایی متولی تعیین می‌شود.

ضوابط احداث بنا

- احداث ساختمانهای مربوط به تجهیزات شهری از نظر سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید از ضوابط و دستورالعملهای فنی دستگاه متولی تبعیت نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید شهرداری برسد؛

- احداث میدانی میوه و تره‌بار مقیاس محله‌ای تابع ضوابط و مقررات شهرداری است. قبل از شروع عملیات اجرایی، طرح میدانی میوه و تره‌بار مزبور باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد ؛

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه از اداره/ سازمان آتش‌نشانی برای احداث و بهره‌برداری کاربری مزبور ضروری است.

پارکینگ

- به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زمین تجهیزات شهری دارای شاغل دائم مثل میدانی میوه و تره‌بار مقیاس محله‌ای، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

مقررات ویژه

- برای احداث کاربری تجهیزات شهری می‌توان از محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس شهری استفاده نمود.

۱۶-۲-۲-۲-۲-کاربری صنعتی

این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته برای استقرار و تجمیع صنایع رده ۱ تقسیم‌بندی مندرج در ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی (تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۵۳۹۱۲۷ مورخ ۹۰/۴/۱۵ هیأت وزیران) می‌باشد.

- استفاده‌های مجاز

- ایجاد کارگاه‌ها و مراکز صنعتی مزاحم شهری که متقاضیان برای ایجاد این واحدها پروانه کسب و بهره‌برداری خود را از شهرداری محل دریافت نموده و فعالیت آنها برای شهروندان هیچگونه مزاحمتی نداشته و موجبات آلودگی محیط زیست را فراهم نمی‌کند؛

- احداث انبارهای کالا و مواد اولیه و دفاتر فروش و نمایشگاه محصولات تولیدی در داخل مجموعه‌های صنعتی؛

- ایجاد فضای ورزشی، درمانی، آموزشی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، پارک و فضای سبز، تجاری - خدماتی و ساختمان سرایداری اختصاصی با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در داخل مجموعه؛

- ایجاد بانک یا مؤسسات اعتباری و مالی و فضای اداری مرتبط در داخل مجموعه؛

- احداث تعمیرگاههای خدماتی و فنی و سرویس‌دهی به وسایل نقلیه و نیز جایگاه سوخت و تأسیسات رفاهی مختص کارکنان مجموعه؛

تبصره مهم: به منظور مشخص کردن نوع صنایع قابل احداث در این کاربری باید به تمامی ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در مورد تشخیص نوع صنایع از نظر مزاحمت و آلودگی ضرورت رعایت تمهیدات زیست محیطی لازم استناد گردد.

- استفاده‌های مشروط

- سایر واحدهای صنعتی بنابر استعلام و تشخیص اداره کل حفاظت محیط زیست استان می‌توانند در کاربری مورد نظر استقرار یابند.

- استفاده‌های ممنوع

- احداث واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی و سایر کاربریهایی که سنخیتی با کاربری صنعتی ندارد؛

- استفاده از این اراضی جهت احداث صنایع رده ۲ و بالاتر (مطابق گروه بندی و رده بندی صنایع توسط سازمان حفاظت محیط زیست) و همچنین موارد ممنوعه اعلام شده از سوی سازمان مزبور ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- زمین مورد نظر باید به صورت یکپارچه طراحی شود. حداقل سطح تفکیک قطعات داخل مجموعه ۱۰۰ مترمربع می‌باشد.

- مجموعه مزبور باید بوسیله معابر با عرض حداقل ۱۵ متر از کاربریهای همجوار جدا شود.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد سطح زمین می‌باشد.

- ۶۰ درصد فضای باز باید در مرکز مجموعه استقرار یابد.

- اختصاص ۲۰ درصد از فضای باز به درختکاری و گلکاری و آبنا و محل نشستن متقاضیان در مرکز یا یکی از اضلاع زمین با اختلاف سطح حداقل ۳۰ سانتی متر بلندتر از کف فضای باز مجموعه الزامی است.

- حداکثر تعداد طبقات در قالب تراکم ساختمانی مجاز، دو طبقه می‌باشد که طبقه همکف باید بعنوان کارگاه یا انبار و طبقه اول یا نیم طبقه داخل کارگاه جهت قسمت اداری و دفتری استفاده گردد.

- حداقل ارتفاع مفید ساختمان نباید از ۳/۸ متر کمتر باشد.
- حداقل ارتفاع مفید در طبقه همکف تعمیرگاه‌های خودرو نباید از ۴/۸ متر کمتر باشد.
- در آن دسته از اراضی که بصورت مجموعه کارگاهی احداث می‌گردد، محل استقرار ساختمان باید در منتهی‌الیه دیوارهای جانبی مجموعه با حداکثر ارتفاع ۵ متر باشد و ۶۰ درصد فضای باز عمومی در مرکز مجموعه قرار گیرد.

- پارکینگ

- به ازای هر ۵۰ مترمربع و یا به ازای هر واحد صنعتی، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- در طراحی سایت پلان مربوط به این گونه کاربری‌ها، اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ الزامی است. ضمناً رعایت آئین‌نامه نحوه ایجاد مجتمع‌های صنعتی به شماره ۱۲۰۳۰۸/ت/۳۹۷۷۲۵ ک مورخ ۸۷/۸/۱۷ در خصوص احداث صنایع الزامی می‌باشد.

۱۷-۲-۲-۲-۲- کاربری حمل و نقل و انبارداری

- به اراضی اختصاص یافته جهت ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری و برون‌شهری و بین‌شهری و انبارها و نیز پارکینگ عمومی نیاز است، گفته می‌شود. این کاربری شامل پایانه های اتوبوس بین شهری، اتوبوس شهری، مینی بوس شهری و بین شهری و همچنین ایستگاه‌های سواری درون و برون شهری، ایستگاه و تأسیسات مترو، ایستگاه راه‌آهن، گمرک، تأسیسات بندری، فرودگاه، سردخانه‌ها، انبارها، سیلواها، پارکینگهای عمومی، میادین تخلیه بار و بارگیری و نظایر اینها می‌باشد.

- استفاده های مجاز

- احداث پارکینگ عمومی، پایانه های درون شهری مسافربری، انبارهای مواد بی خطر، سردخانه و نظایر اینها .

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری حمل و نقل و انبارداری و استفاده‌های مجاز یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از آنها که مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و یا ضوابط و مقررات شهرسازی باشد، ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی پیش‌بینی شده در نقشه کاربری پیشنهادی طرح برای پارکینگ عمومی مجاز نیست.
- حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی مقیاس شهری و مراکز حمل و نقل درون‌شهری ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- حدنصاب تفکیک برای ایستگاه‌های سواری درون شهری و میادین تخلیه بار و بارگیری ۲۰۰۰ مترمربع است.

- حدنصاب تفکیک برای پارکینگ عمومی طبقاتی ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال ساختمانی پارکینگ عمومی طبقاتی ۸۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم آن ۲۴۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی پارکینگ عمومی طبقاتی، سه طبقه و انبارها، دو طبقه می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی انبارهای مقیاس شهری ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می‌باشد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه اداره/ سازمان آتش نشانی در مورد انبارها و پارکینگ عمومی الزامی است.
- تأمین تهویه و نور مستقیم در مورد انبارها ضروری است.
- احداث پایانه‌ها و ایستگاه‌های حمل و نقل درون و برون شهری باید براساس ضوابط دستگانه‌های متولی صورت گیرد.
- حداقل ۲۵ درصد از کل سطح قطعات با کاربری انبار شهری و ۱۰ درصد از قطعات با کاربری پارکینگ عمومی باید به فضای سبز اختصاص یابد.

- پارکینگ

- به ازای هر ۲۰ مترمربع فضای حمل و نقل و انبارداری تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- مقررات ویژه
- برای احداث پارکینگ عمومی می توان از محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری استفاده نمود.

۱۸-۲-۲-۲-۲-۲-۲ کاربری حریم

- به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می شوند، کاربری حریم گفته می شود مانند حریم راه، اثر تاریخی، خطوط لوله نفت و گاز، خطوط انتقال برق، رودخانه، چشمه، چاه، ساختمانهای امنیتی و نظایر اینها .
- استفاده‌های مجاز

- استفاده‌های مجاز از حریم از جمله خطوط انتقال برق فشار قوی و متوسط و مسیل ها صرفاً باید براساس ضوابط و مقررات دستگاه اجرایی متولی (شرکت برق منطقه ای، شرکت آب منطقه ای و نظایر اینها) انجام گیرد.

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- هرگونه استفاده دیگری بجز استفاده های مجاز ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک زمینهای اختصاص یافته به کاربری حریم ممنوع است.

- ضوابط ساخت و ساز

- هرگونه ساخت و ساز در داخل کاربری مزبور تابع ضوابط و مقررات دستگاه متولی و منوط به استعلام کیفی و کسب مجوز می باشد.

۱۹-۲-۲-۲-۲-۲-۲ کاربری باغات

- در طرح تفصیلی شهر کوهسار، کاربری باغات به صورت بلوکی در نظر گرفته شده است که شامل اراضی با نوعیت باغ می باشد. از این رو، تمامی آن بلوک (مشمول بر قطعات)، به عنوان کاربری باغات برشمرده شده اند و مطابق ضوابط کاربری باغ مندرج با این سند با آن برخورد خواهد شد.

- استفاده‌های مجاز

- احداث فضاهای درختکاری شده و باغات میوه، نهالستان و محوطه پرورش گل؛
- استفاده مزروعی اعم از صیفی کاری، سبزی کاری، جالیز، کشاورزی دیم و آبی؛
- شهرداری می تواند علاوه بر فضاهای سبز عمومی مشخص شده در طرح، نسبت به تملک باغات داخل محدوده شهر اقدام نموده و آنها را به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند. این تغییر کاربری طبق نظر کمیسیون ماده ۵ تنها برای پارک و فضای سبز امکان پذیر است و هرگونه تغییر کاربری دیگر برای باغات غیرمجاز است.



-استفاده‌های مشروط و ممنوع

هر نوع استفاده دیگر از اراضی باغ غیر از استفاده‌های مجاز و مشروط مطرح شده، ممنوع است.

ضوابط تفکیک در اراضی کاربری باغات

- (۱) حدنصاب تفکیک در کاربری باغات ۲۰۰۰ مترمربع (مطابق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و مفاد قانون حفظ و گسترش و توسعه فضای سبز شهرها و آیین نامه اجرایی آن) می باشد.
- (۲) تفکیک اراضی با کاربری باغاتی که قبل از ابلاغ طرح جامع مصوب صورت گرفته در صورت ارائه اسناد و مدارک مستند وثبتی و قانونی ملاک عمل خواهد بود .

ضوابط ساختمانی و نحوه ساخت‌وساز در اراضی و املاک واقع در محدوده با کاربری باغ، شامل میزان تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز، مطابق جدول زیر ارایه شده و لازم الاجرا است.

جدول شماره ۲-۴: ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی با کاربری باغات

کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر اشغال	سطح	بازه حداکثر سطح اشغال (مترمربع)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی
باغات	۲۰۰۰	%۷/۵		۱۵۰	۱	%۷/۵
	۲۰۰۰-۳۰۰۰	%۱۰		۲۰۰-۳۰۰	۱	%۱۰
	۳۰۰۰-۵۰۰۰	%۱۰		۳۰۰ < S < ۵۰۰	۲	%۲۰

ماخذ: مشاور،

تبصره: کلیه قطعاتی که طبق قانون باغات (دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری)، باغ شناخته می‌شوند، از قانون مذکور تبعیت خواهند کرد.

احداث ساختمان در قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مجاز نبوده و صدور هرگونه مجوز احداث بنا در آنها ممنوع است.

تبصره: صدور پروانه برای آن دسته از پلاک‌های با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع که از قبل دارای بنای مسکونی با پروانه یا پایان کار ساختمانی معتبر بوده‌اند، در حد حقوق مکتسبه موجود (سطح اشغال، طبقات و تراکم موجود) مجاز است.

(۱) حداکثر تعداد دفعات تفکیک براساس نصاب تفکیکی (ذکر شده در بند یک) و دریافت مجوز ساخت برای مالکین در کاربری باغ با زیربنای ۱۵۰ مترمربع، صرفاً یکبار مجاز می باشد.

(۲) حداکثر تعداد طبقات مجاز در اراضی و املاک با کاربری باغ ۲ طبقه روی پیلوت (به عنوان پارکینگ و مشاعات)

جدول شماره ۵-۲۲۲۳: حداقل بچ مورد نیاز در تقاطع های با زاویه بین ۸۵ درجه تا ۱۱۰ درجه

تنها در شرایط خاص و صدور جواز قانونی

از سوی کمیسیون ماده ۵ بلامانع است.

(۳) مبنای محاسبه تراکم ساختمانی در قطعات واقع در مجاورت گذرهای دارای تعریض یا اصلاحی، مساحت قطعه قبل

از اعمال اصلاح معبر و مبنای محاسبه سطح اشغال، وسعت قطعه پس از اعمال اصلاحی ناشی از تعریض گذر، است.

(۴) در تعیین محل استقرار توده ساختمانی در اراضی با کاربری باغ، رعایت فاصله ۴ متر، از هر ضلع پلاک الزامی است.

تبصره: در قطعات با اشکال خاص که امکان تأمین فاصله مذکور مقدور نیست، تعیین محل استقرار توده ساختمانی و

میزان فاصله آن از اضلاع پلاک، بر عهده کمیسیون ماده پنج است.

(۵) هرگونه ساخت و ساز به صورت تراسه بندی، در اراضی واقع بر روی شیب و در موارد خاص، مشروط به تایید کمیسیون

ماده ۵ استان البرز، مجاز خواهد بود

(۶) استقرار توده ساختمانی در کلیه پلاک های واقع در محدوده با کاربری باغات، تنها در محل توده های ساختمانی

موجود و یا مکان هایی که موجب قطع درختان نشود، مجاز است

مقررات مربوط به احداث پارکینگ در واحدهای مسکونی باغات

(۷) برای کلیه تراکم ها به ازای هر یک واحد مسکونی تأمین پارکینگ که دارای دسترسی سواره بوده اجباری و به ازای

هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ باید تأمین گردد.

تبصره: در واحدهای مسکونی بیش از ۱۵۰ مترمربع زیربنا احداث یک واحد پارکینگ مازاد بر یک واحد پارکینگ

اجباری الزامی است. به عبارتی دیگر تأمین پارکینگ برای هر واحد مسکونی با زیربنای بیش از ۱۵۰ مترمربع

به تعداد ۲ واحد پارکینگ الزامی خواهد بود.

۲-۲-۲-۳- ضوابط معابر، بچ و پارکینگ

۲-۲-۲-۳-۱- طراحی معابر شهری

بطور کلی، طراحی و احداث شبکه گذرها باید به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن

انجام گیرد. بر این اساس، عملکرد گذرها را می توان به شرح زیر طبقه بندی نمود:

۱- گذرهای شریانی درجه یک؛

۲- گذرهای شریانی درجه دو اصلی؛

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

۴- گذرهای محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی)؛

۵- گذرهای محلی فرعی^۱.

۱- آیین نامه طراحی راه های شهری، مبنای، وزارت مسکن و شهر سازی، سال، ۱۳۷۵

مشخصات و جزئیات طراحی گذرهای پنجگانه به شرح زیر می‌باشد:

۱- راه شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می‌شود. راههای شریانی درجه یک، ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تأمین می‌کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راههای شریانی درجه یک به شرح زیر دسته بندی می‌شوند:

الف- آزاد راه

راهی است که در تمامی طول آن ترافیک دو طرف به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و جریان ترافیک در آن بدون وقفه آزاد است؛ یعنی وسایل نقلیه موتوری جز در تصادفها و راه بندانها، ناچار به توقف نمی‌شوند. برای تأمین چنین وضعیتی، تقاطع همسطح اجازه داده نمی‌شود و نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود.

ب- بزرگراه

راهی است که ترافیک دو طرف آن به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و در طولهای قابل ملاحظه‌ای از آن می‌توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تأمین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود. بزرگراه می‌تواند معدودی تقاطع همسطح داشته باشد؛ به شرطی که فاصله تقاطعها از یکدیگر زیاد (بیش از ۲/۵ کیلومتر) باشد.

ج- راه عبوری

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

۲- راه شریانی درجه ۲

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

۳- خیابان محلی

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

ضوابط فنی معابر شهری پنجگانه در جدول شماره ۲-۴ نشان داده شده است.



جدول شماره ۲-۴: ضوابط فنی معابر شهری

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

مأخذ: آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، سال ۱۳۷۵

۲-۲-۲-۳-۲- ضوابط مربوط به احداث مسیر عبور دوچرخه

- کلیه معابر شهری باید با رعایت حال دوچرخه‌سواران طراحی شوند، مگر در مواردی که وضعیت طبیعی شهر مناسب دوچرخه‌سواری نباشد یا برای مسیر دوچرخه امتداد مستقل و جداگانه‌ای در نظر گرفته شده باشد.
- مسیره‌های دوچرخه باید مجزا از پارکینگ‌های حاشیه‌ای قرار گیرند.
- مناسب‌سازی راهها برای دوچرخه‌سواری از طریق اصلاح رویه یا روسازی آنها ضروری است.
- عرض سواره‌رو خیابانهای محلی را باید به دلیل مسیر دوچرخه بودن بیشتر بگیرند، چون باید بین وسیله نقلیه پارک شده و دوچرخه‌سوار حداقل $0/75$ متر فاصله باشد، عرض خط پارکینگ، در خیابانهای محلی واقع در مسیر دوچرخه نباید از $2/75$ متر کمتر باشد ($0/25$ متر فاصله وسیله نقلیه پارک شده تا جدول، $1/75$ متر عرض سواری، $0/75$ متر فاصله سواری تا دوچرخه‌سوار).
- دوچرخه‌ها نباید از سواره‌رو راههای شریانی درجه یک استفاده کنند.
- اگر در امتداد راهها مسیره‌های درجه یک و درجه دو، مسیر دوچرخه وجود داشته باشد، دوچرخه‌ها مجاز به استفاده مشترک از سواره‌رو نیستند^۱.

۳-۳-۲- مقررات گذر بندی

در مورد معابر شهری که مشخصات فنی آنها در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نگردیده، ضوابط ذیل لازم‌الاجرا می‌باشد:

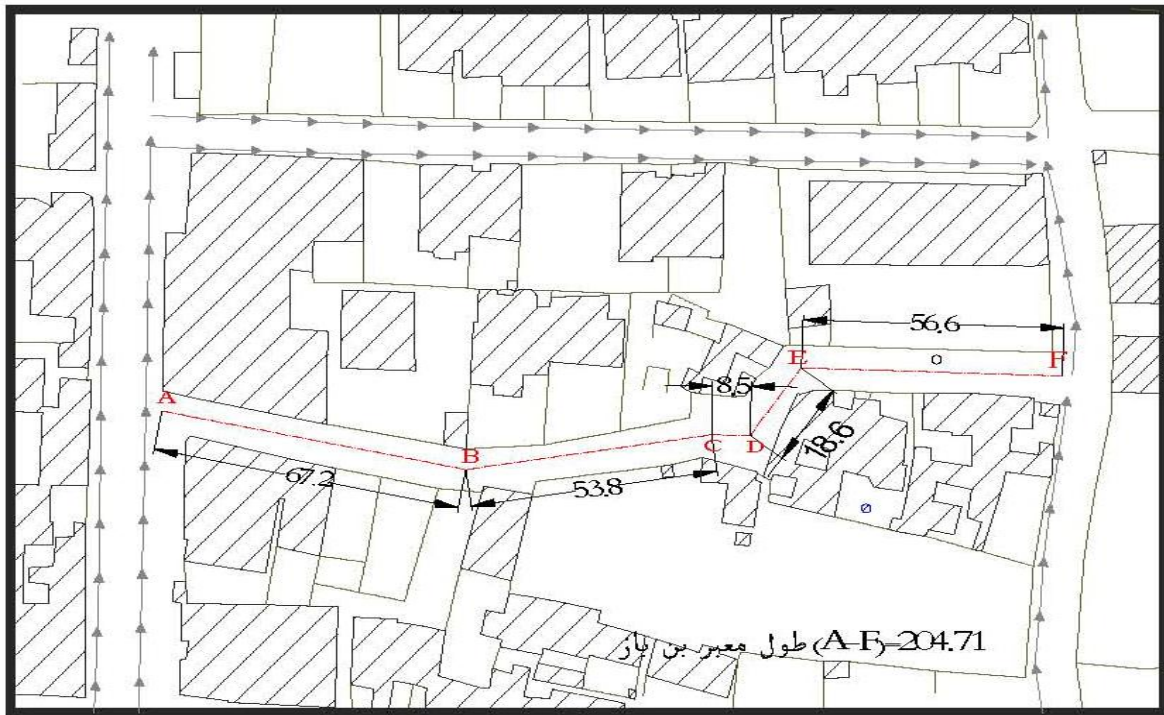
- ۱ - عرض معابر و گذر گاههایی که در نقشه طرح تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می‌گردند، تا عرض 14 متر بصورت بن بست و 16 متر به صورت بن باز از جدول زیر محاسبه می‌گردد:

جدول شماره ۲-۵: حداقل عرض معابر بر اساس طول آنها

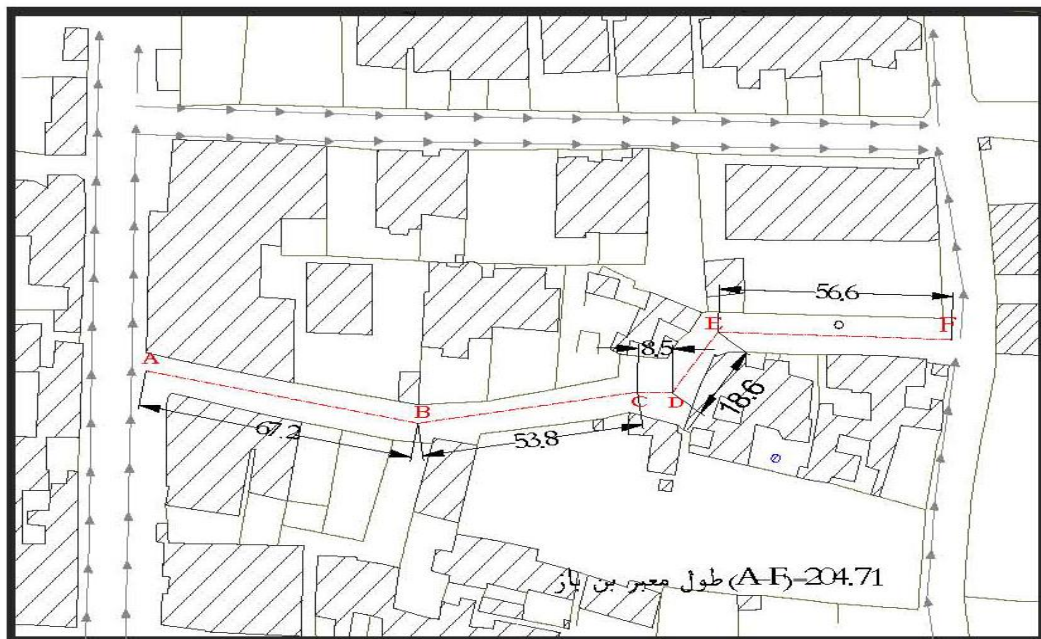
طول گذر (متر) ^۱	حداقل عرض (متر) در بافت ساخته شده ^۲	حداقل عرض (متر) در بافت خالی ^۳	
تا ۵۰ متر	۶	۸	گذرهای بن باز
۵۱ تا ۱۰۰ متر	۸	۱۰	
۱۰۱ تا ۱۵۰ متر	۱۰	۱۲	
۱۵۱ تا ۲۵۰ متر	۱۲	۱۴	
۲۵۱ تا ۳۵۰ متر	۱۴	۱۶	
۵۰-۰ متر	۶	۸	گذرهای بن بست
۵۱ - ۱۰۰ متر	۸	۱۰	
۱۰۱ - ۱۵۰ متر	۱۰	۱۲	
۱۵۱ - ۲۵۰	۱۲	۱۴	

- ۱- طول معبر در بافت بر اساس تصاویر شماره ۲ و ۱-۳ محاسبه می‌گردد.
 - ۲ و ۳ - منظور از بافت ساخته شده کوچه‌ای است که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا (با پروانه) صورت گرفته باشد. منظور از بافت خالی نیز، اراضی تفکیکی جدید و یا کوچه‌های جدیدالاحداثی است که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد.
- مأخذ: یافته‌ها و محاسبات مشاور

۱- ضوابط تکمیلی احداث خطوط عبور دوچرخه در "آیین‌نامه طراحی راههای شهری بخش ۱۱ مسیره‌های دوچرخه" موجود می‌باشد.



تصاویر شماره ۲ و ۱-۳: نحوه محاسبه طول معابر بن بست

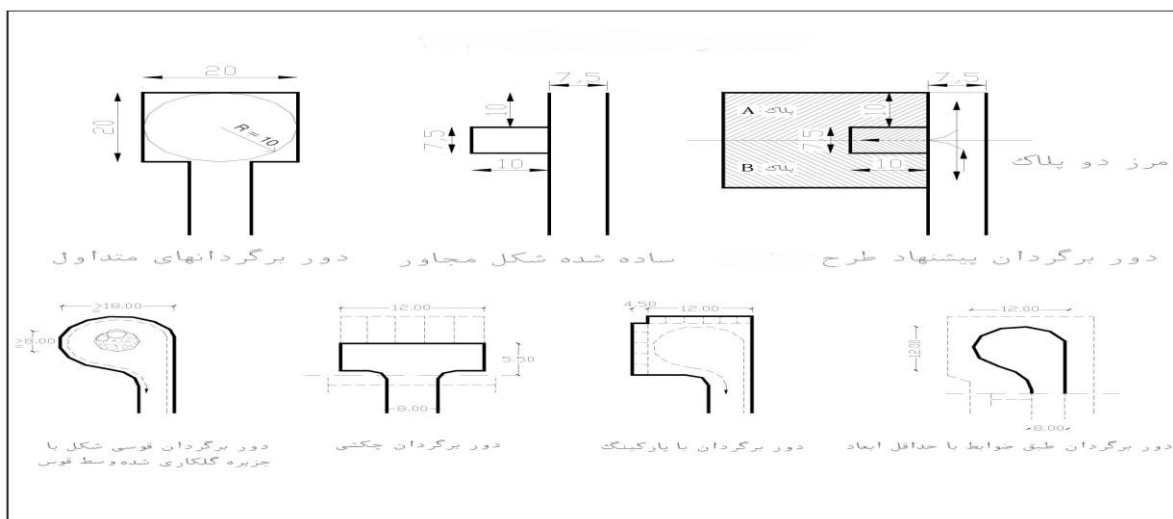


- تبصره ۱: معبر بن بست با طول بیش از ۲۵۰ متر مجاز نمی باشد و باید بن باز شود.
- تبصره ۲: مطابق جدول شماره ۲-۲۲۲۳ اگر عرض معبر بن باز در بافت ساخته شده بیش از ۱۴ متر و در بافت خالی بیش از ۱۶ متر باشد، نقشه تفکیکی یا پلان مسیر باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۲- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح تفصیلی باشد، عرض موجود ملاک عمل خواهد بود.
- ۳- اجرای دور برگردان در معابر بن بست بافت های ساخته شده و خالی با طول بیشتر از ۵۰ متر و عرض کمتر از ۱۰ متر طبق ضوابط و نمونه های مندرج در تصویر شماره ۳-۳ ضروری می باشد.
- ۴- پهنای پیاده روها باید طبق ضوابط و مقاطع عرضی پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر، مناطق تجاری و مناطق اداری، ساختمان های عمومی و محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس شهری ۳ الی ۵ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر اجرا گردد.
- ۵- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی، در طرح معبری پیش بینی نشده باشد، عرض معبر سواره یا پیاده مشخص شده از طرف شهرداری برای امتداد نهر با مسیل باید منطبق بر حداقل میزان حریم اعلام شده از سوی شرکت آب منطقه ای باشد.
- ۶- کف تمام شده پیاده رو باید بر اساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذر و از کف تمام شده محور ایجاد شود.
- ۷- نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهای اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهیه خط پروژه به مقیاس ۱/۵۰۰ می باشد و در صورت مغایرت با طرح باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۸- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد، مسیر مشخص شده در شبکه طرح جدید ملاک عمل بوده و باید براساس آن خط پروژه اصلاحی تهیه گردد.

۴-۳-۲-۲-۲-۲- حدافل فاصله بین تقاطعها

- حدافل فاصله تقاطعها در بزرگراه شریانی برابر ۲/۵ کیلومتر است.
- حدافل فاصله تقاطعها در شریانی درجه ۱ و ۲ برابر ۱/۵ کیلومتر است.
- حدافل فاصله تقاطعها در خیابانهای اصلی درجه ۱، برابر ۱ کیلومتر است.
- حدافل فاصله تقاطعها در خیابان اصلی درجه ۲، برابر ۵۰۰ متر است.
- حدافل فاصله تقاطعها در خیابان اصلی درجه ۳، برابر ۲۵۰ متر است.

تصویر شماره ۳-۳: انواع دوربرگردان



۵-۳-۲-۲- ضوابط تعیین پخ در معابر

رانندگان وسیله نقلیه‌ای که می‌خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه، فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راههای متقاطع و زاویه تقاطع دارد. وجود میدان دید کافی در تقاطع‌های همسطح از اهمیت خاصی برخوردار می‌باشد. تأمین میدان دید در تقاطع، با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می‌شود. به محدوده‌ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد، مثلث دید گفته می‌شود. بدین ترتیب، از نظر هندسی مثلث دید مثلثی است که یک ضلع آن چشم راننده را به وسیله نقلیه‌ای که احتمال برخورد با آن دارد، وصل می‌کند و دو ضلع دیگر آن در امتداد ورودی‌های اصلی و فرعی تقاطع قرار دارند.

با در نظر گرفتن مطالب مذکور، طول پخ در تقاطع‌های درون شهری باید با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابطی که در ادامه خواهد آمد، تعیین گردد:

۱- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای کمتر از ۵۰ درجه، ۵۰ تا ۸۵ و ۸۵ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ درجه در جداول شماره ۳-۲۲۲۳ الی ۶-۲۲۲۳ بر اساس عرض گذرگاههای متقاطع نشان داده شده است.

۲- در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند، طول پخی از جداول مندرج در بند ۱ مستثنی می‌باشد و باید بر اساس حجم گردش و طرح اجرایی میداین محاسبه و اجرا گردد.

۳- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش، چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح توسعه شهری مصوب قبلی یا پروانه ساخت ایجاد شده باشد، پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.

۴- در اضافه اشکوب تا میزان حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، در صورتیکه از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد، رعایت پخی جدید الزامی است. تشخیص مشکل سازه‌ای به عهده مهندس محاسب می‌باشد.

۵- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه، مقدار پخی پس از طراحی باید به تأیید کمیته فنی مرکب از شهرداری، شورای شهر و اداره راه و شهرسازی برسد.

۶- پخ دور برگردانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.

۷- پخ یک‌گذر با طرح حریم خطوط انتقال نیرو مشروط بر آنکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد، باید براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر اجرا شود.

۸- پخ یک‌گذر با طرح حریم مسیل مشروط به اینکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد، براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که داخل حریم مسیل در نظر گرفته می‌شود، باگذر مزبور و با توجه به زاویه تقاطع از جداول شماره ۳-۲۲۲۳ الی ۶-۲۲۲۳ تعیین گردد.

- ۹- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه، چنانچه عرض تمام شاخه‌های تقاطع کمتر از ۴۵ متر باشد، گذرهای تقاطع مجاور هم دو به دو در نظر گرفته شود و با توجه به زاویه گذر، پخ مربوطه از جداول شماره ۳-۲۲۲۳ الی ۶-۲۲۲۳ تعیین گردد.
- ۱۰- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح مورد تأیید قرار گرفته، ملاک عمل خواهد بود.
- ۱۱- در صورتی که اتصال معبر با گذرهای با عرض بیش از ۱۸ متر قطع شده باشد، عرض پیاده‌رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می‌گیرد.
- ۱۲- در مواردی که کوچه‌هایی توسط پله با معبر دیگری تقاطع دارند، طول پخ $\frac{1}{2}$ عرض معبر کوچکتر محاسبه و ملاک عمل خواهد بود.
- ۱۳- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی به دلایلی همچون پلکانی بودن کوچه، ماشین‌رو نیستند (عرض کمتر از ۶ متر)، به طور ثابت ۱ متر تعیین می‌گردد.
- ۱۴- در معابری که بن بست ترافیکی شده و دسترسی سواره به خیابان اصلی برای حفظ سلسله مراتب شبکه حذف گردیده، طول پخی باید $\frac{1}{5}$ متر در نظر گرفته شود.
- ۱۵- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد، باید گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود تعیین پخ تهیه و به کمیته کار کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- ۱۶- چنانچه حداقل عرض یک شاخه تقاطع ۴۵ متر یا بیشتر باشد و با ضوابط پیش‌گفته میزان پخ قابل تعیین نباشد، طرح تقاطع با توجه به کلیه حقوق مکتسبه و دیگر ضوابط باید تهیه و جهت تصویب و ابلاغ به کمیسیون ماده ۵ ارسال گردد.
- تبصره: ایجاد درب ورود و خروج سواره و پیاده در پخ معابر ممنوع است. ایجاد پنجره بر روی دیواری به ارتفاع حداقل $\frac{1}{50}$ متر از کف تمام شده در همکف و طبقات مجاز

جدول شماره ۱: جدول تعیین میزان پخ (P) در محل تقاطع $\alpha \leq 50$

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۳	۴	۴/۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
9.1-11	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲
11.1-13	۴/۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۳
13.1-15	۵	۶/۵	۷	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴
15.1-17	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
17.1-19	۶	۷/۵	۸	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶
19.1-21	۶/۵	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۶	۱۷
21.1-23	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۶	۱۹	۲۰
23.1-25	۷/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۸	۲۱	۲۲
25.1-30	۸	۱۰	۱۰/۵	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۶	۲۰	۲۳	۲۴
30.1-35	۸/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۶
35.1-40	۹	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۲۸	۳۰
40.1-45	۱۰	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۲۰	۲۲	۲۴	۲۶	۳۰	۳۲

توضیحات:

در محاسب پخ تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر با ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} - (A-B) \cos \frac{\alpha}{2} \quad Rm = \frac{V^2}{(3.6)^2 G(F \pm \psi)}$$

A . B : عرض پیاده‌روی هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

LA و LB : عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

α : زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه

V : سرعت گردش اتومبیل بر حسب کیلومتر بر ساعت

Q . F : ضریب اصطکاک و ضریب عرض خیابان

P . R : شعاع نوس گردش اتومبیل و میزان پخ بر حسب متر

جدول شماره ۳ - ۴۳۲: محاسبه میزان مثلث دید در تقاطعها (بخی)

$$85^\circ < \alpha < 110^\circ$$

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۲	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۷
9.1-11	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶	۷	۷	۸
11.1-13	۳	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۸	۹
13.1-15	۳/۵	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۹	۱۰
15.1-17	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۱۰	۱۱
17.1-19	۴	۵	۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۱	۱۲
19.1-21	۴	۵	۵/۵	۶/۵	۷	۷	۷	۸	۸	۹	۹	۱۲	۱۳
21.1-23	۴/۵	۵/۵	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹	۱۲	۱۵	۱۷
23.1-25	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹	۱۰	۱۳	۱۶	۱۸
25.1-30	۵	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۴	۱۸	۲۰
30.1-35	۵/۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۲	۱۳	۱۴	۱۶	۲۰	۲۲
35.1-40	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۵	۱۶	۱۸	۲۰	۲۳	۲۵
40.1-45	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷

توضیحات:

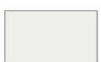
در محاسبه بیخ تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر با ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} - (\Lambda + B) \cos \frac{\alpha}{2} \quad Rm = \frac{r^2}{(3.6)^2 (F \pm Q)}$$

مأخذ: مهندسین مشاور آمودراه، مطالعات حمل و نقل و ترافیک در طرح‌های تفصیلی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری تهران، سال ۱۳۷۶

مأخذ: مهندسین مشاور آمودراه، مطالعات حمل و نقل و ترافیک در طرح‌های تفصیلی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری تهران، سال ۱۳۷۶

مأخذ: مهندسین مشاور آمودراه، مطالعات حمل و نقل و ترافیک در طرح‌های تفصیلی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی



جدول شماره ۴ - ۴۳: محاسبه میزان مثلث دید در تقاطعها (پخی)
 $\alpha > 110^\circ$

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۱/۵	۲	۲	۲/۵	۳	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۵	۵
9.1-11	۲	۲/۵	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	-	۶	۶
11.1-13	۲	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۷
13.1-15	۲/۵	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷
15.1-17	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۸
17.1-19	۳	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۸	۸
19.1-21	۳	۴	۴	۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶	۷	۷	۸	۹
21.1-23	۳/۵	۴	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۶	۷	۷	۸	۹	۱۰
23.1-25	۴	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۹	۱۰	۱۱
25.1-30	۴	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۱۰	۱۲	۱۳
30.1-35	۴	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۸	۹	۱۰	۱۴	۱۵	۱۶
35.1-40	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۵	۱۸	۱۹
40.1-45	۵	۶	۷	۷	۸	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۳	۱۶	۱۹	۲۲

توضیحات:

در محاسبه پنج تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر با ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} - (A+B) / \cos \frac{\alpha}{2} \quad Rm = \frac{v^2}{(3.6)^2 G(F \pm Q)}$$

B, A : عرض پیاده‌روی هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

LA و LB : عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

α : زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه

V : سرعت گردش اتومبیل بر حسب کیلومتر بر ساعت

Q, F : ضریب اصطکاک و شیب عرض خیابان

P, R : شعاع قوس گردش اتومبیل و میزان پنج بر حسب متر

مأخذ: مهندسین مشاور آمودراه، مطالعات حمل و نقل و ترافیک در طرح‌های تفصیلی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری تهران، سال ۱۳۷۶



۶-۳-۲-۲-۲- مقررات ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می‌باشد. عدم پیش بینی فضای کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود، یکی از معضلات مهم شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است.

اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست؛ چه اینکه سطح خیابان که برای عبور وسایل نقلیه در نظر گرفته شده از طریق وسایل نقلیه پارک شده اشغال می‌شود و از ظرفیت خیابان کاسته می‌شود.

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم می‌شوند:

الف: پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

ب: پارکینگ‌های عمومی

پارکینگ‌های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته شده است و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعان و میهمانان می‌باشند و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت می‌گیرد و عموم مردم حق استفاده از آن را ندارند. پارکینگ مجتمع‌های مسکونی از نوع خصوصی و پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاهها و بانکها و نظایر اینها از نوع جمعی است.

پارکینگ‌های عمومی معمولاً به پارکینگ‌هایی اطلاق می‌گردد که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم مردم ساخته شده‌اند. این نوع پارکینگ‌ها در قسمت‌های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.

۱-۶-۳-۲-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

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

- محل پارکینگ

محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از حالت‌های زیر می‌تواند تأمین شود:

الف- استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای یک طبقه صرفاً یک واحدی به میزان تنها یک واحد پارکینگ روباز که در این صورت، سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می‌شود. حداقل مساحت ناخالص پارکینگ مزبور ۲۰ مترمربع است.

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

ج- در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

مثال: قطعه زمینی به مساحت ۴۰۰ متر مربع با سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مفروض است. مالک قصد دارد از ۳۷ درصد سطح اشغال استفاده نماید و اقدام به احداث ۲ واحد مسکونی کند. مساحت پارکینگ‌هایی که می‌تواند در فضای آزاد منظور گردد برابر است با:

$$\frac{50-37}{100}$$

$$400 * = \text{مترمربع } 52$$

بنابراین، با لحاظ ۲۵ مترمربع مساحت برای هر پارکینگ و فضای گردش آن، تعداد دو پارکینگ را می توان در فضای آزاد بصورت روباز منظور نمود.

د- محلهای لازم جهت احداث پارکینگ برای مجتمعهای آپارتمانی و کاربریهای مختلط تجاری - مسکونی، تجاری- خدماتی، اداری و کاربریهای عمومی می تواند با تصویب کمیسیون ماده پنج در زمین دیگری پیش بینی گردد .
تبصره ۱- حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمعهای آپارتمانی ۷۵ متر، کاربریهای تجاری - خدماتی محلهای ۱۰۰ متر، تجاری- خدماتی منفرد و متمرکز مقیاس شهری (پاساژها) و اداری ۱۵۰ متر و سایر کاربریهای عمومی مقیاس شهری ۲۰۰ متر می باشد.

جدول شماره ۲-۷: اندازه جاپارک در پارکینگهای مختلف

توضیحات	علامت اختصاری در شکل	ابعاد جای پارک		زاویه قرار گیری درجه			
		عرض	طول	۹۰	۷۵	۶۰	۴۵
عرض به موازات راهرو	A	۲/۴	۴/۸	۲/۴	۲/۴۸	۲/۷۷	۳/۳۹
		۲/۵	۵	۲/۵	۲/۵۹	۲/۸۹	۳/۵۴
طول	B	۲/۴	۴/۸	۴/۸	۵/۴۶	۶/۱۸	۷/۲۰
		۲/۵	۵	۵	۵/۶۶	۶/۴۴	۷/۵۰
عمق	C	۲/۴	۴/۸	۴/۸	۵/۲۶	۵/۳۶	۵/۰۹
		۲/۵	۵	۵	۵/۴۸	۵/۵۸	۵/۳۰
عرض راهرو	D	۲/۴	۴/۸	۶	۵/۷۵	۴	۳
		۲/۵	۵	۶	۵/۷۵	۴	۳
عمق جای پارک وسط	E	۲/۴	۴/۸	۴/۸	۴/۹۵	۴/۷۶	۴/۲۴
		۲/۵	۵	۵	۵/۱۵	۴/۹۶	۴/۴۲
عرض تیپ کنار دیوار پارکینگ	F	۲/۴	۴/۸	۱۵/۶	۱۵/۹۶	۱۴/۱۲	۱۲/۳۳
		۲/۵	۵	۱۶	۱۶/۳۸	۱۴/۵۶	۱۲/۷۲
عرض تیپ وسط پارکینگ وسط	G	۲/۴	۴/۸	۱۵/۶	۱۵/۶۴	۱۳/۵۲	۱۱/۴۸
		۲/۵	۵	۱۶	۱۶/۰۵	۱۳/۹۲	۱۱/۴۸
عرض تیپ پارکینگ کنار جدول	H	۲/۴	۴/۸	۱۴/۸۵	۱۵/۲۱	۱۳/۴۲	۱۱/۷۳
		۲/۵	۵	۱۵/۲۵	۱۵/۶۳	۱۳/۸۴	۱۲/۱۲
پیش آمدی جلو	I	۲/۴	۴/۸	۰/۷۵	۰/۷۵	۰/۷	۰/۶۰
		۲/۵	۵	۰/۷۵	۰/۷۵	۰/۷	۰/۶۰
-	j	۲/۴	۴/۸	۰	۰/۱۷	۰/۶۹	۱/۷۰
		۲/۵	۵	۰	۰/۱۷	۰/۷۲	۱/۷۷
عقب نشینی	K	۲/۴	۴/۸	۰	۱/۲۴	۲/۴	۳/۳۹
		۲/۵	۵	۰	۱/۲۹	۲/۵	۳/۵۴
عرض راهروی متقاطع (یکطرفه)	L	۲/۴	۴/۸	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵
		۲/۵	۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵
عرض راهروی متقاطع (دو طرفه)	L	۲/۴	۴/۸	۶	۶	۶	۶
		۲/۵	۵	۶	۶	۶	۶

تبصره ۲- در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش‌بینی گردد، این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب باید در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ و زمین و ساختمان مربوط به آن درج شود.

- مساحت پارکینگ

- برای ساختمانهای تک واحدی، در نظر گرفتن یک واحد به ابعاد 4×5 متر برای پارکینگ کفایت می‌کند.

- حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ

برای ساختمانهای بیشتر از یک واحد به یکی از دو روش زیر قابل محاسبه است:

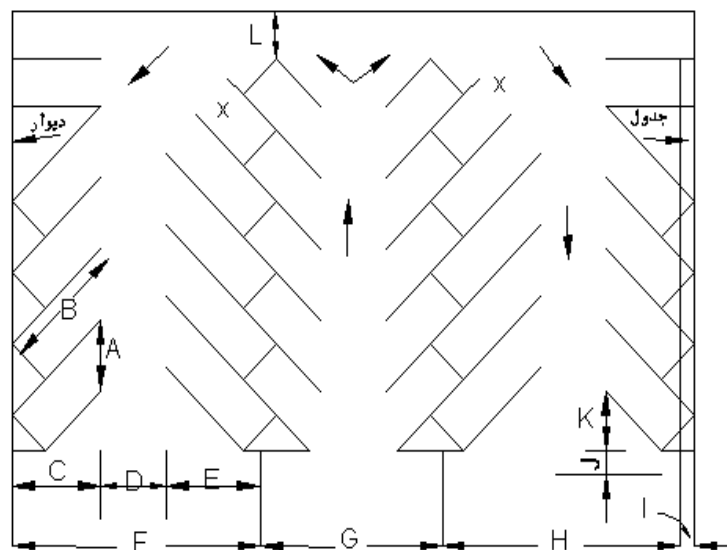
الف: برای هر واحد ۲۵ متر مربع پارکینگ

تبصره: رمپ‌ها و مسیرهای دسترسی به پله‌ها و فضاها با عرض کمتر از $2/5$ متر جزء فضای پارکینگ محسوب نخواهند شد. در این حالت، ارائه نقشه‌ای که رامپ‌ها و مسیرهای دسترسی را از محل پارکینگ تفکیک می‌کند ضروری است. ب: حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل، مستقلاً فضایی به ابعاد $5 \times 2/5$ متر به انضمام فاصله مناسب برای مسیر حرکت است. در این حالت، به هنگام دریافت پروانه ارائه پلان جانمایی اتومبیل‌ها و نحوه دسترسی آنها (محل‌های ورود و خروج) آنها به همراه نقشه‌های ساختمانی مطابق جداول شماره ۷-۲۲۲۳ و ۸-۲۲۲۳ و تصویر شماره ۴-۲۲۲۳ الزامی است.

جدول شماره ۲-۸: عرض‌های پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

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

تصویر شماره ۳-۴: مشخصات هندسی برای قرارگیری پارکینگها



- جاپارک‌هایی که با علامت ضربدر مشخص شده، در بعضی از قرارگیری‌ها قابل دسترسی نیست. مقادیر A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K در جدول شماره ۸-۲۲۲۳ نشان داده شده است.

- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.

- تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ‌های مورد نیاز کاربری‌های مختلف در مباحث مربوط به هر یک از آنها مشخص گردیده است. در مورد تعدادی از آنها که میزان پارکینگ مشخص نشده، مالک باید براساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم از سازمان متولی استعلام کرده و نتیجه را جهت تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده ۵ ارائه و به تصویب رساند.

- موارد حذف پارکینگ

در موارد زیر و به هنگام صدور پروانه ساختمانی پارکینگ حذف شده و عوارض آن طبق قوانین مربوط به شهرداری پرداخت می‌شود :

الف- ساختمان در بر خیابانهای سریع‌السير با عرض ۴۵ متر و بیشتر و یا کمربندی قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

ب- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

پ- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختهای کهن باشد و شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

ت- ساختمان در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت امکان احداث معبر بیش از ۴ متر به دلایلی همانند وجود آثار تاریخی یا درختان کهنسال، امکان عبور اتومبیل وجود نداشته باشد.

ث- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

ج- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در زیرزمین و همکف پارکینگ احداث نمود.

تبصره ۱ : کلیه موارد مربوط به حذف پارکینگ باید به همراه گزارش توجیهی تهیه شده براساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور توسط شهرداری به کمیسیون ماده ۵ جهت تصمیم‌گیری ارائه گردد.

تبصره ۲ : شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگهای عمومی در قالب بودجه مصوب سالیانه به مصرف برساند.

- ابعاد جاپارک و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ

در نقشه‌های معماری ارائه شده، طرح پارکینگ شامل محل‌های ورود، خروج و توقف آنها بوده و باید به همراه نقشه‌های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد :

- حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا

۵ متر یا با ورودی و خروجی‌های مجزا با حداقل عرض ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.

- حداکثر شیب رمپ در پلاکهای با طول ۳۰ متر و کمتر از ۲۰ درصد و در پلاکهای با طول بیش از ۳۰ متر، ۱۵ درصد تعیین می‌شود. یک متر ابتدا و انتهای رمپ باید با شیب ۱۰ درصد اجرا گردد.
- ارتفاع سقف رمپ حداقل ۲ متر می‌باشد.
- حداقل فاصله یا دهانه لازم برای پارک خودروها در کنار هم (فاصله بین دیوار یا ستون‌ها در طرفین) به شرح زیر تعیین می‌گردد.
- الف- برای پارک یک واحد خودرو حداقل ۲/۶۰ متر (در صورتیکه پارک خودرو بین دو دیوار باشد حداقل فاصله ۳ متر)
- ب- برای پارک یک واحد خودرو حداقل ۴/۸۰ متر (فاصله بین محور ستون‌ها حداقل ۵ متر)
- ج- برای پارک سه واحد خودرو حداقل ۷/۲۰ متر (فاصله بین محور ستون‌ها حداقل ۷/۵ متر)
- در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد، باید حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود؛ بطوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

- پارکینگهای انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پرتدد

- احداث پارکینگهای انتظار برای کاربریهای عمومی به میزان یک دهم پارکینگهای لازم ضروری است.
- ساختمانهای عمومی پرتدد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری و ... که در زمان معین تخلیه می‌شوند یا به وسیله سرویس‌های ویژه کارمندان خود را جابجا می‌نمایند باید از زمین خود در مجاورت معبر اصلی مجاور زمین وسعتی را به عرض حداقل ۵ متر در طول بر معبر به این امر اختصاص دهند. این فضا جزء فضای باز شهری با مالکیت صاحب کاربری برای استفاده اختصاصی وی قلمداد می‌گردد.

۲-۲-۲-۳-۶-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

- انتخاب محل مناسب برای پارکینگ‌های عمومی

- محل احداث پارکینگ‌های عمومی باید به کاربری‌هایی که مراجعان آنها توقف کوتاهتری دارند (نظیر بانک و داروخانه و ...) نزدیکتر باشد و برای توقف‌های متوسط و بلند مدت، با توجه به نوع کاربری‌ها نظیر ورزشگاهها، بیمارستانها و ... می‌توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت.

برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

- ۱- گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابان‌های اطراف باشد؛
- ۲- عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز؛
- ۳- عدم تداخل با ممنوعیت گردشها؛
- ۴- بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطع‌های اطراف.

- راه ورودی و خروجی پارکینگ

- الف: عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابران پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید، نباید از ۹ متر تجاوز نماید.
- ب: در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می‌باشد، راههای ورودی و خروجی باید بوسیله یک جدول جدا کننده، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.

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

– نحوه قرار دادن محل پارک‌ها در پارکینگ‌های عمومی

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

۱- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد؛

۲- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد؛

۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیل‌ها، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی‌ها کمتر از ۳۰ متر باشد؛

۴- سطوحی که برای پارکینگ مورد استفاده قرار می‌گیرد نباید با خط‌کش و سکو مشخص گردد (جلوگیری از پارک غیرمجاز)؛

۵- در راهروهای یک طرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه‌های ساعت باشد، رانندگان دید بهتری دارند؛

۶- جریان ترافیک در راهرو و جا پارک‌های مایل یکطرفه باشد؛

۷- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد؛

۸- از نظر تخلیه آب‌های سطحی، سطح پارکینگ شیبی یک تا دو درصدی داشته باشد.

– محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی باید بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاه‌های عمومی به گونه‌ای جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود. علاوه بر این، در کف پارکینگ باید جدول‌های کوتاه و برجسته‌ای پیش‌بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخ‌های آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ باید کف‌سازی شود و موقعیت ساختمان نگهبانی به منظور کاهش تراکم و توقف در محل‌های ورودی می‌بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

– پارکینگ معلولین جسمی

– در کلیه پارکینگ‌های عمومی باید تعدادی جای پارک برای استفاده معلولین جسمی طبق «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی» در نظر گرفته شود.

۲-۲-۴-۲-۴- حرایم قانونی

حرایم قانونی مجموعه‌ای از حرایم طبیعی و مصنوعی (انسان ساخت) مصوب توسط مراجع قانونی ذیربط می‌باشند که به دلیل رعایت امنیت و ایمنی انسان‌ها و یا حفظ و نگهداری آثار، رعایت فاصله مشخص از محل استقرار آنها الزامی است. احداث هرگونه ساختمان در حرایم موضوع این فصل، غیرمجاز و یا تابع شرایط خاص است. کلیه حرایم مشخص شده در این بخش از طریق اتکاء بر آخرین اطلاعات بدست آمده از دستگاه‌های اجرایی ذیربط تهیه شده است. در صورتیکه در آینده این حرایم دچار افزایش یا کاهش موردی گردد، آخرین تغییرات باید ملاک عمل قرار گیرد.



۱-۴-۲-۲-۲- حریم انهار، قنوات و چاه‌های تأمین آب شرب

حرایم کانال‌ها، انهار احداثی و سنتی و شبکه‌های آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق مصوبه ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ مورخ ۱۸ اسفند ۱۳۸۲ از جدول شماره ۱-۲۲۲۴ از طرف وزارت نیرو یا شرکت‌های تابع آن از هر طرف تعیین می‌گردد و این حریم از منتهی‌البه دیواره آنها می‌باشد.

جدول شماره ۲-۹: حرایم کانال‌ها، انهار و شبکه آبیاری و زهکشی

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	در طرفین (از هر طرف)
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۲ متر تا ۱۵ متر
مابین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۸ متر تا ۱۲ متر
مابین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	۶ متر تا ۸ متر
مابین ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه	۴ متر تا ۶ متر
مابین ۱ تا ۲ مترمکعب در ثانیه	۴ متر تا ۶ متر
مابین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۱ تا ۲ متر
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۱ متر

- طبق مصوبه مذکور، حریم قنوات و چاه‌های آب شرب باید از شرکت آب منطقه ای استعلام گردد.

۲-۴-۲-۲-۲- حریم رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه‌های طبیعی

- حریم، آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه‌های طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت کمی و کیفی آنها لازم است و طبق مقررات این آئین‌نامه (مصوبه ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ مورخ ۱۸ اسفند ۱۳۸۲) توسط وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

- حریم انهار طبیعی، رودخانه‌ها و مسیل‌ها (اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند) و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی برای عملیات لایروبی و بهره‌برداری، از یک تا بیست متر و برای حفاظت کیفی آب رودخانه‌ها، انهار طبیعی و برکه‌ها تا یکصد و پنجاه متر (تراز افقی) از منتهی‌البه بستر خواهد بود که بنا به مورد و نوع مصرف و وضع رودخانه، نهر طبیعی و برکه به وسیله وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

- حریم کیفی برای رودخانه‌ها، انهار طبیعی و برکه‌های تأمین‌کننده آب شرب مقطوعاً یکصد و پنجاه متر خواهد بود. سیاهه رودخانه‌های یاد شده توسط سازمان‌های آب منطقه‌ای تعیین و برای اطلاع عموم اعلام خواهد شد.

- تشخیص موارد کمال انتفاع و عدم تضرر در حریم موضوع این سند به موجب دستورالعملی خواهد بود که وزارت نیرو تدوین و جهت اجرا به شرکت‌های آب منطقه‌ای ابلاغ می‌نماید. دستورالعمل یاد شده در بخش حریم کیفی با همکاری سازمان حفاظت محیط زیست تدوین خواهد شد.

- وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی، شهرداریها و همچنین سازمانها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح‌های مربوط به خود و صدور پروانه لازم بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی را استعلام نمایند. هر نوع تصرف در بستر و حریم منوط به موافقت کتبی و قبلی وزارت نیرو است. متخلفان از این ماده طبق مقررات موضوعه تعقیب و مجازات خواهند شد.

۲-۲-۲-۴-۳- حرایم لوله‌های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ مورخ ۱۸ اسفند ۱۳۸۲ هیأت وزیران، حریم لوله‌های آبرسانی شهری به شرح زیر تعیین می‌گردد:

- الف- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور)؛
 - ب- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور)؛
 - ج- حریم لوله آبرسانی با قطر ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور)؛
 - د- حریم لوله آبرسانی با قطر ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور).
- تبصره یک: 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.
- تبصره دو: در مواردی که در طراحی کانال، تأسیسات تبعی (راه سرویس، گل‌انداز، زهکش و...) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد، حریم مرتبط به فاصله ۲ متر از منتهی‌الیه تأسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته می‌شود. ولی در هر حال فاصله‌ای که تأسیسات تبعی مذکور به انضمام ۲ متر حریم مقرر در فوق در آن قرار دارد، نباید از میزان حریم مقرر در این ماده کمتر باشد.

۲-۲-۲-۴-۴- حریم خطوط انتقال برق فشار قوی

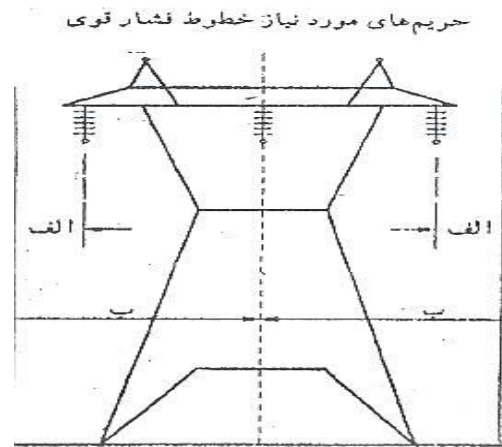
- مطابق تصویب نامه شماره ۲۹۰۵۲ مورخ ۱۳۴۷/۱۰/۸ هیأت وزیران، تمامی خطوط انتقال نیروی برق (هوایی و کابلهای زمینی) دارای حریم مشخص می‌باشند و قبل از هرگونه ساخت و ساز در پیرامون آنها، بایستی از شرکت سهامی برق منطقه‌ای استعلام صورت گیرد. اهم موارد تصویب نامه مزبور بدین شرح است:
- حریم درجه یک، دونوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن .
 - حریم درجه دو، دو نوار است در طرفین حریم درجه یک خط و متصل به آن .
 - در مسیر حریم درجه یک خطوط فشار قوی، اقدام هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی، دامداری یا باغ، درخت کاری و انبارداری تا هر ارتفاع غیر مجاز است.
 - زراعت فصلی، حفرچاه و قنوت، شبکه آبیاری و راه سازی، با رعایت اصول حفاظتی و در صورتیکه سبب ایجاد خسارت و اختلال برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، بلامانع است.
 - ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوت به فاصله کمتر از ۳ متر از پی دکل‌های خطوط انتقال برق غیرمجاز است.
 - در حریم درجه دو خطوط فشارقوی، ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از واحدهای مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع غیرمجاز است.
- در جدول شماره ۲-۲۲۴ و تصاویر شماره ۲ و ۱-۲۲۴ حریم درجه یک و خطوط انتقال نیرو نشان داده شده است.

جدول شماره ۲-۱۰: حریم خطوط انتقال برق فشار قوی

ولتاژ خط به کیلوولت	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۲۰	۳ متر از سیم کناری	۵ متر از محور خط
۳۳	۷ متر از سیم کناری	۱۰ متر از محور خط
۶۳	۱۳ متر از سیم کناری	۲۰ متر از محور خط

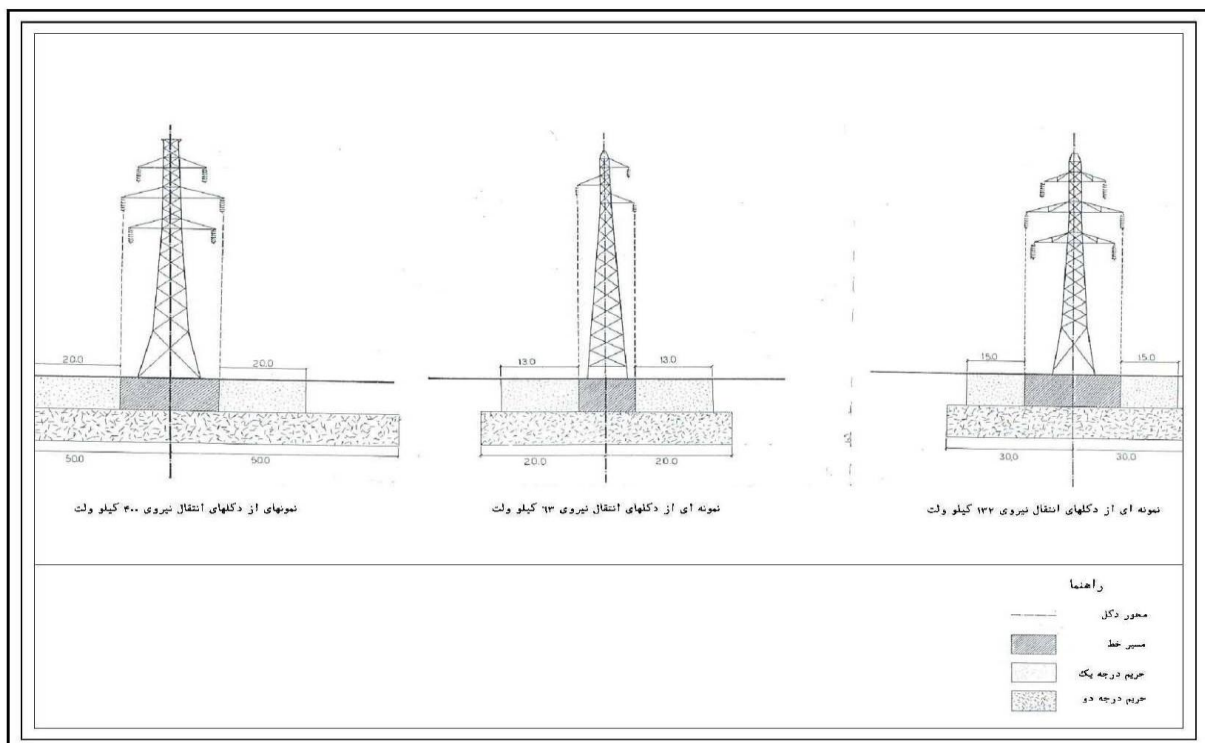
۱۳۲	۱۵ متر از سیم کناری	۳۰ متر از محور خط
۲۳۰	۱۷ متر از سیم کناری	۴۰ متر از محور خط
۴۰۰	۲۰ متر از سیم کناری	۵۰ متر از محور خط
۷۵۰	۲۵ متر از سیم کناری	۶۰ متر از محور خط

مأخذ : تصویب نامه شماره ۲۹۰۵۲ مورخ ۱۳۴۷/۱۰/۸ هیأت وزیران



ب- حریم درجه دو

الف- حریم درجه یک



۵-۴-۲-۲- حریم خطوط انتقال گاز

۱-۵-۴-۲-۲- حریم خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها

در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیفهای تراکم، حداقل حریم لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی از جداول شماره ۳-۲۲۲۴ الی ۶-۲۲۲۴ تعیین می شود:

جدول شماره ۲-۱۱: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر لوله (اینچ)	خارجی
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰		
۱۲۰	۹۰	۶۰	۴۸-۵۶	
۹۰	۷۰	۵۰	۴۰-۴۶	
۷۰	۵۵	۴۰	۳۲-۳۸	
۵۰	۴۰	۳۰	۲۴-۳۰	
۴۰	۳۰	۲۰	۱۸-۲۲	
۳۰	۲۵	۱۵	۱۲-۱۶	
۲۵	۱۵	۱۰	۶-۱۰	

جدول شماره ۲-۱۲: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر لوله (اینچ)	خارجی
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰		
۹۵	۷۰	۵۰	۴۸-۵۶	
۷۰	۵۵	۴۰	۴۰-۴۶	
۵۵	۴۵	۳۰	۳۲-۳۸	
۴۰	۳۰	۲۵	۲۴-۳۰	
۳۰	۲۵	۱۵	۱۸-۲۲	
۲۵	۲۰	۱۵	۱۲-۱۶	
۲۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰	

جدول شماره ۲-۱۳: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)

قطر لوله (اینچ)	خارجی	فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)		
		بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۹۰۰
۴۸-۵۶		۳۰	۴۰	۵۵
۴۰-۴۶		۲۵	۳۵	۵۰
۳۲-۳۸		۲۵	۳۵	۴۰
۲۴-۳۰		۲۰	۲۵	۳۰
۱۸-۲۲		۱۵	۲۰	۲۵
۱۲-۱۶		۱۵	۱۵	۲۰
۶-۱۰		۱۰	۱۰	۱۵

جدول شماره ۲-۱۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

قطر لوله (اینچ)	خارجی	فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)		
		بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۹۰۰
۴۸-۵۶		۲۰	۲۰	۲۵
۴۰-۴۶		۲۰	۲۰	۲۰
۳۲-۳۸		۲۰	۲۰	۲۰
۲۴-۳۰		۲۰	۲۰	۲۰
۱۸-۲۲		۱۵	۱۵	۱۵
۱۲-۱۶		۱۵	۱۵	۱۵
۶-۱۰		۱۰	۱۰	۱۰

- احداث هرگونه بنا در تأسیسات و ساختمان که در گروههای زیر مشخص شده‌اند در فواصل مندرج در جدول شماره ۷-۴ در خارج از محدوده شهرها ممنوع است :

الف- ساختمانها و تأسیساتی نظیر مدارس، مساجد، میدانهای ورزشی، سینماها، سالنهای سخنرانی، مجتمع‌های مسکونی، بیمارستانها، ایستگاههای راه آهن، فرودگاه، گاراژهای حمل و نقل، ساختمان سدها، اردوگاه نظامی، تأسیسات شیلات، کارخانجات و تأسیسات صنعتی و معدنی و مشابه آنها.

ب- ساختمانها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع الاشتعال، کوره‌های تهیه ذغال، تونلهای معادن ذغال سنگ و سایر معادن.

جدول شماره ۲-۱۵: حریم منع احداث ابنیه محل تجمع و یا خطرناک در مجاورت خطوط انتقال گاز

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر لوله (اینچ)	خارجی
نوع ساختمانی د	نوع ساختمانی ج	نوع ساختمانی الف وب		
۲۵	۱۲۵	۲۵۰	۴۸-۵۶	
۲۰	۱۲۵	۲۵۰	۴۰-۴۶	
۲۰	۱۰۰	۲۰۰	۲۴-۳۰	
۱۵	۷۵	۱۵۰	۱۸-۲۲	
۱۵	۵۰	۱۰۰	۱۲-۱۶	
۱۰	۲۵	۵۰	۶-۱۰	

- در تعیین حریم، حداکثر فشار بهره برداری پیش بینی شده در نظر گرفته خواهد شد.
- بازدید مرتب از مسیر خطوط انتقال گاز (حداقل هر ماه یکبار) الزامی است.
- آزمایش ادواری شیرهای خودکار قطع جریان خطوط انتقال و بازدید و سرویس آنها باید بطور مرتب و براساس برنامه ریزی‌های مناطق انجام پذیرد.
- در اطراف شهرها و تا شعاعی که تراکم جمعیت در اطراف خطوط لوله وجود دارد و همچنین در سایر نقاط پر تراکم در مسیر خطوط لوله، هر سه ماه یکبار باید نشت یابی در طول مسیر صورت پذیرد.
- کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط لوله گاز ممنوع است. حفر چاههای کشاورزی و احداث اتاقک پمپ آب نیز مشمول همین بند می‌باشد. عرض حریم اختصاصی شرح زیر تعیین می‌گردد.

الف- برای خطوط لوله کمتر از ۱۲ اینچ، ۱۴ متر (۴ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر)؛

ب- برای خطوط لوله بالاتر از ۱۲ اینچ و کمتر از ۲۴ اینچ، ۲۰ متر (۵ متر از یک طرف و ۱۵ متر از طرف دیگر)؛

ج- برای خطوط لوله بالاتر از ۲۴ اینچ و کمتر از ۴۲ اینچ، ۲۵ متر (۷ متر از یک طرف و ۱۸ متر از طرف دیگر)؛

د- برای خطوط لوله بیشتر از ۴۲ اینچ، ۲۸ متر (۸ متر از یک طرف و ۲۰ متر از طرف دیگر).

تبصره ۱- عرض حریم اختصاصی لوله ۱۲-۳۰ اینچ فقط هنگام عبور از باغات ۱۵ متر می‌باشد.

این عرض به ۵ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

تبصره ۲- عرض حریم اختصاصی خطوط ۳۰-۵۶ اینچ فقط در عبور از باغات ۲۱ متر می‌باشد. این عرض به ۱۵ متر از

یک طرف و ۶ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

تبصره ۳- مرغاریها و دامداریهایی که حداکثر ۲۰ نفر پرسنل دارند در ردیف محل‌های تجمع محسوب نشده و مشمول

مقررات حریم مربوط به ابنیه عادی می‌شوند.

تبصره ۴- لازم است مسئولین ذیربط در هر یک از مناطق شرکت ملی گاز تعهد کتبی از صاحبان اماکن مذکور مبنی

بر عدم افزایش آتی نفرات شاغل بیش از ۲۰ نفر گرفته و تعداد نفرات شاغل در اماکن فوق را بصورت متناوب کنترل نمایند.

۲-۵-۴-۲-۲-۲- حريم خطوط انتقال گاز در مجاورت خطوط توزيع و انتقال نیرو

الف- داخل شهرها

- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطعها به شرح جداول شماره ۸-۲۲۲۴ الی ۱۰-۲۲۲۴ می‌باشد:

جدول شماره ۲-۱۶: حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از لوله های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله
۳۸۰- ۲۲۰ ولت	پنجاه سانتی متر از دیوار بیرونی فوندانسیون پایه تا جداره لوله
۲۰ کیلو ولت	۲ متر
۶۳ کیلو ولت	۷ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰ متر
۲۳۰ کیلو ولت و بالاتر	۲۰ متر

- حداقل فاصله جداره کابلهای زیرزمینی برق از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

جدول شماره ۲-۱۷: حداقل فاصله کابلهای زیرزمینی برق از لوله های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله
۳۸۰- ۲۲۰ ولت	۱ متر
۲۰ کیلو ولت	۱ متر
۶۳ کیلو ولت	۱ متر

تبصره: درمورد تقاطع با کابلهای ۲۰ کیلو ولت فقط در پیاده روها با استفاده از پوشش بتنی برای کابل در محل تقاطع به طول یک متر، حداقل ۵۰ سانتی متر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله باید حفظ گردد.
- در تقاطع ها حداقل فاصله عمودی بین کابلها و لوله های گاز به شرح زیر می باشد:

جدول شماره ۲-۱۷: فاصله بین کابلها و لوله گاز در محل تقاطع ها

ولتاژ	حداقل فاصله
۳۸۰- ۲۲۰ ولت	۵۰ سانتی متر
۲۰ کیلو ولت	۱ متر
۶۳ کیلو ولت	۱/۵ متر

ب- خارج از شهرها

- حداقل فاصله نزدیک فوندانسیون پایه و دکل خطوط هوایی توزیع و انتقال نیرو از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

جدول شماره ۲-۱۸: حداقل فاصله دکل خطوط هوایی توزیع و انتقال نیرو

ولتاژ	طول مسیر مشترک ۵ کیلومتر و کمتر	طول مسیر مشترک بیش از ۵ کیلومتر
۲۰ کیلو ولت	۲۰ متر	۳۰ متر
۶۳ کیلو ولت	۳۰ متر	۴۰ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۴۰ متر	۵۰ متر
۲۳۰ کیلو ولت	۵۰ متر	۶۰ متر
۴۰۰ کیلو ولت	۶۰ متر	۶۰ متر

- حداقل ارتفاع پایین ترین سیم خطوط هوایی در بدترین شرایط از سطح زمین در محل تقاطع با لوله‌های گاز به شرح زیر است:

جدول شماره ۲-۱۹: حداقل ارتفاع سیم خطوط هوایی با لوله های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۰ کیلو ولت	۸ متر
۶۳ کیلو ولت	۹ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰ متر
۲۳۰ کیلو ولت	۱۱ متر
۴۰۰ کیلو ولت	۱۲ متر

- حداقل فاصله نزدیکترین پایه و دکل از محور لوله گاز در محل تقاطع برای ۲۰ کیلو ولت، ۲۰ متر و برای ۶۳ کیلو ولت و بالاتر، ۳۰ متر می‌باشد؛ مشروط براینکه این فاصله از طول دکل به اضافه ۱۰ متر عرض جاده سرویس خط لوله کمتر نباشد.

- کلیه پایه‌های فلزی خطوط انتقال نیرو که تا فاصله ۲۰۰ متری خطوط لوله قرار دارند باید مجهز به سیستم انتقال زمین باشد.

۳-۵-۴-۲-۲-۲- حریم خطوط لوله گاز در مجاورت جاده‌ها

- چنانچه شرایط فنی و محلی ایجاب نماید که خطوط لوله در حریم راه موجود نصب گردد، اجرای طرح منوط به موافقت وزارت راه و شهرسازی خواهد بود.

- حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جاده ها برای انواع الف و ب ساختمانی خطوط لوله به شرح جداول شماره ۱۳-۲۲۴-۱۶ الی ۲۲۴-۱۶ تعیین می گردد.

جدول شماره ۲-۲۰: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت آزادراه بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	تا ۱۸
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۲۰ - ۲۴
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۲۶ - ۳۰
۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۲ - ۳۶
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۸ - ۴۲
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۴۴ - ۵۰
۷۰	۶۵	۶۰	۵۰	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۵۲ - ۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۲-۲۱: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه یک بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	تا ۱۸
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۰ - ۲۴
۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۶ - ۳۰
۴۰	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۵	۳۲ - ۳۶
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۳۸ - ۴۲
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۴۴ - ۵۰
۷۰	۶۵	۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۵۲ - ۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۲-۲۲: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۲ برحسب متر(محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۱۸ تا
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰-۲۴
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۵۰	۲۶-۳۰
۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۶
۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۳۸-۴۲
۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۴۴-۵۰
۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۲۵	۵۲-۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۲-۲۳: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۳ و ۴ برحسب متر(محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸ تا
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۲۰-۲۴
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۲۶-۳۰
۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۳۲-۳۶
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۳۸-۴۲
۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۴۴-۵۰
۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۵۲-۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

۶-۴-۲-۲-۲- حریم تأسیسات فاضلاب

- تأسیسات فاضلاب شامل لوله‌های انتقال و تصفیه‌خانه می‌باشد. طبق مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، «با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیستی محیطی، اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست‌محیطی رعایت گردد و ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود».

۷-۴-۲-۲-۲- حریم امنیتی

تأسیسات آبرسانی، برقرسانی، گازرسانی، تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی و نظامی، سایت‌های اداری، مراکز فنی مخابرات و مراکز فنی صدا و سیما باید دارای حریم امنیتی باشند. این حریم بر مبنای ضوابط و مقررات موردی دستگاه اجرایی مربوط مشخص می‌گردد.

تبصره: در تعیین حریم امنیتی اماکن و اراضی مربوط به حوزه‌های قوای مسلح، تعیین و رعایت حقوق صاحبان حق برای جبران مافات (با توجه به نبود قوانین لازم در حال حاضر) ضروری است.

۵-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مشترک در تمامی کاربریها

۱-۵-۲-۲- ضوابط و مقررات عام ساختمانی

- نحوه اجرای طرح تفصیلی

- از تاریخ تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، هرگونه اقدام در محدوده شهر اعم از تعیین نحوه استفاده از زمین یا ساختمان، تفکیک اراضی، صدور پروانه ساختمانی، تعیین بر و کف و عقب نشینی زمین یا ساختمان، احداث و تعریض معبر و اقدامات مربوط به ترمیم و بهسازی ساختمان یا بخشی از شهر، باید با رعایت کامل ضوابط و مقررات طرح تفصیلی انجام گردد.

- کلیه مصوبات قبلی کمیسیون‌های ماده پنج (قبل از زمان تصویب این ضوابط) که در طرح تفصیلی جدید منعکس شده باشند در صورتیکه براساس مفاد مصوبه به اجرا درآمده باشد، مورد قبول بوده و مغایرت محسوب نمی‌شود.

- کلیه مصوبات قبلی کمیسیون‌های ماده پنج (قبل از تصویب این ضوابط) که در طرح تفصیلی جدید منعکس نشده‌اند و بیش از یکسال از تصویب آنها گذشته باشد و مالک اقدامی در مورد دریافت پروانه ننموده باشد، با تصویب این ضوابط منتفی اعلام می‌شوند و کاربری پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی جدید برای آنها ملاک عمل خواهد بود.

- کلیه پروانه‌های صادره که منجر به احداث بنا نگردیده‌اند، فقط یکسال از تاریخ ابلاغ این ضوابط مهلت خواهند داشت که نسبت به اتمام بنای خود با جواز و پروانه صادره قبلی اقدام نمایند. در صورت انقضای مهلت مزبور، جواز و پروانه صادره باطل و باید مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر اقدام به تجدید جواز کنند.

- اختصاص دادن هرگونه قطعه زمین با هر ابعاد و مشخصاتی به کاربریهای غیرمجاز مطلقاً ممنوع است.

- تفکیک اراضی مشاع تنها طبق ضوابط تدوین شده برای تفکیک زمین در هر کاربری، مجاز می‌باشد.

- زمینهایی که قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح به موجب سند رسمی قطعه‌بندی و تفکیک گردیده‌اند لیکن پروانه ساختمانی برای آنها اخذ نشده باشد، چنانچه در مسیر شبکه خیابانهای طرح نباشند و مالکین نیز تقاضای تفکیک جدید نمایند با توجه به اصل عطف به ماسبق نشدن قانون، از نظر ضوابط حاضر قطعات تفکیکی قابل قبول تلقی می‌شوند.

تبصره ۱: مالکان زمینهایی که براساس ضوابط و مقررات قبلی اقدام به تفکیک زمینهای خود نموده‌اند و قطعات تفکیکی آن مورد تأیید شهرداری قرار گرفته، لیکن سند رسمی برای آنها صادر نگردیده، در صورتیکه تقاضای تفکیک براساس طرح را داشته باشند، تفکیک جدید آنها باید براساس ضوابط و مقررات طرح حاضر انجام گیرد.

تبصره ۲: کلیه قطعات تفکیکی مشمول بند فوق که از نظر طرح تفصیلی قابل قبول باشند، در زمان اخذ پروانه ساختمانی ملزم به رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی از جمله نحوه استفاده از زمینهایی می‌باشند که در آن واقع شده‌اند.

- کلیه پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری قبل از تصویب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، در صورتیکه در مسیر شبکه خیابانهای طرح نباشند، تا مدت اعتبار پروانه ساختمانی قابل قبول می‌باشند لیکن در صورتیکه طی این مدت مالکان اقدام به ساختمان ننمایند، پروانه ساختمانی آنان لغو و پروانه جدید براساس ضوابط و مقررات طرح صادر می‌گردد.

تبصره ۱: کلیه پروانه‌های ساختمانی صادر شده در صورتیکه در مسیر شبکه خیابانهای پیشنهادی طرح تفصیلی قرار گیرند، لغو و پروانه جدید براساس ضوابط طرح حاضر صادر می‌گردد.

- ارائه طرح ساختمانی و تمامی نقشه‌های معماری و سازه و تأسیسات کاربری مسکونی و غیرمسکونی به منظور بررسی و تصویب به شهرداری الزامی است.

- شهرداری می‌تواند برای ساماندهی پوسته و پیاده رو معابر، اراضی خالی حفاصل کاربریهای موجود و شبکه معابر پیشنهادی را برای الحاق به کاربریهای همجوار به مالکان آنها واگذار کند. اراضی واگذار شده باید براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه که به آن الحاق می‌گردد، احداث شوند.

- ابعاد و تناسب قطعه

- نسبت طول به عرض قطعه باید حداکثر سه به یک و حداقل دو به یک باشد.

- محاسبه سطح اشغال و زیربنا

- برای املاکی که در تعریض قرار دارند، ملاک عمل محاسبه سطح اشغال قطعه، مساحت و ابعاد آن قبل از تعریض می‌باشد مشروط بر اینکه سطح اشغال اعطایی به قطعه پس از اصلاح از ۸۰ درصد تجاوز نکند. تصمیم‌گیری در خصوص مواردی که سطح اشغال از ۸۰ درصد بیشتر می‌شود، بر عهده کمیسیون ماده ۵ است. در صورتی که میزان تعریض بیش از ۲۵ درصد مساحت قطعه باشد، موضوع سطح اشغال با ارائه گزارش توجیهی در کمیسیون ماده ۵ تصمیم‌گیری خواهد شد.

- مساحت پیلوت و دیگر مستحذات احداثی در طبقه همکف (مسکونی، انباری، موتورخانه، آسانسور و نظایر اینها) جزء سطح اشغال همکف محسوب می‌شود.

- مساحت نورگیر، آسانسور، راه پله، راهرو و بالکن جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز محسوب می‌گردد.

- پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان صرفاً در داخل حیاط به عنوان باران‌گیر و آب پره با عرض حداکثر ۸۰ سانتی متر جزء زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

- نورگیری و تهویه طبیعی

- تأمین تهویه طبیعی و نور مستقیم در کلیه فضاهای اصلی ساختمانها الزامی است.

- رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در مورد نورگیری و تهویه طبیعی برای نماهای ساختمانها ضروری است.

- زیرزمین و پیلوت

- استفاده از پیلوت و زیرزمین به عنوان پارکینگ، انباری و تأسیسات برقی و مکانیکی مجاز است که در این صورت، سطح آنها جزء حداکثر تراکم ساختمانی مجاز محسوب نخواهد شد.

- فضای اختصاص یافته به پیلوت جهت تأمین پارکینگ، انباری و تأسیسات برقی و مکانیکی جزء حداکثر سطح اشغال همکف محسوب می‌گردد.

- حداکثر سطح زیرزمین باید معادل حداکثر سطح اشغال تعیین شده برای کاربری و صرفاً منطبق بر سطح اشغال طبقه همکف باشد.

- حداقل ارتفاع مفید زیرزمین ۲/۰ و حداکثر آن ۲/۲۰ متر تعیین می‌گردد.

– پارکینگ

- ایجاد پارکینگ برای کلیه کاربریها طبق ضوابط مشخص شده برای هر یک از کاربریها در گزارش حاضر، الزامی است. موارد حذف پارکینگ در هر کاربری باید به همراه گزارش توجیهی تهیه شده براساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۹۱/۲/۷ وزارت کشور جهت تصمیم گیری به کمیسیون ماده پنج ارائه و به تصویب برسد.
- در مواردی که پارکینگ در زیرزمین و یا پیلوت تأمین می شود، پارکینگ باید دسترسی مستقیم به طبقات ساختمان هم از طریق پله و هم آسانسور داشته باشد.
- در ساختمانهایی که پیلوت احداث نمی شوند، حداقل ارتفاع مفید پارکینگ در زیرزمین ۲/۲۰ و حداکثر ۲/۴۰ و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲ متر باشد.

– تأسیسات ساختمانی، خرپشته، راه پله و پشت بام

- کانال کشی و احداث کولر در سطوح قابل رؤیت از معابر مجاز نیست.
- نصب هرگونه هواکش و کولر گازی در گذرها و معابر مجاور املاک ممنوع می باشد. نصب کولرگازی یا آبی در طبقات (بدون پیش آمدگی) به شرطی که با طراحی مناسب و به کار بردن مصالح ساختمانی در بدنه از دید عموم پنهان گردد، بلامانع است.
- احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل بر روی پشت بام و بالکنها غیرمجاز است.
- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی غیرمجاز است.
- دفع آب باران صرفاً باید از طریق ناودان نصب شده درون دیوار بنا و حتی المقدور به صورت مستقیم به مجاری مناسب انجام پذیرد.
- احداث ساختمان پست ترانسفورماتور برق در تمامی کاربریها منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج و عدم ایجاد خطر برای سلامتی ساکنان واحدهای همجوار، مجاز است.
- احداث پستهای جدید برق و ایستگاههای تقلیل یا افزایش فشار گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع الاشتغال و مواد نفتی غیرمجاز است. در زمینه ایجاد مستحذات مزبور، رعایت ضوابط ایمنی از لحاظ آتش نشانی و خدمات ایمنی الزامی است.
- نصب آسانسور در ساختمانهای مسکونی با سه طبقه بر روی پیلوت یا زیرزمین و بالاتر اجباری است و باید در نقشه های معماری نشان داده شده باشد. از نظر رعایت موازین ایمنی باید از قرار دادن آسانسور در فضای پلکان خودداری بعمل آید. در بناهای تجاری- خدماتی بیش از سه طبقه (همکف، اول و دوم) نصب آسانسور ضروری می باشد.
- ایجاد آسانسور و رعایت ابعاد آن طبق مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- نصب تأسیسات بر روی بامهای هم سطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.
- حداقل ارتفاع جان پناه از کف بام ۷۰ سانتی متر است.
- حداکثر ارتفاع خرپشته برای ساختمانهای تا ۲ طبقه، ۲/۵۰ متر و برای ساختمانهای ۳ طبقه به بالای دارای آسانسور ۳ متر می باشد.
- حداقل عرض راه پله دو طرفه ۲/۶۰ متر است.

– سایر ضوابط و مقررات

- در طراحی و اجرای بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی با چهار سقف و بیشتر (سه طبقه روی پیلوت یا

زیرزمین و بالاتر) باید ضوابط و مقررات اداره/ سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات ایمنی که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می‌شود، اعمال گردد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه اداره/ سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی برای احداث مجتمع‌های ساختمانی ضروری است.

۲-۲-۲-۵-۲- قطعات و کاربریهای ناهماهنگ

این گروه شامل قطعات زمین خالی و کاربریهایی است که با نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و ضوابط و مقررات طرح هماهنگ نیستند. ضوابط مربوط به قطعات و کاربریهای مزبور بدین شرح است :

- قطعات زمین خالی ناهماهنگ از نظر بر قطعه یا حدنصاب تفکیک مشخص شده برای انواع کاربریهای پیشنهادی طرح (برخورداری از اندازه‌های کمتر از حدنصاب مشخص شده) چنانچه قبل از زمان تصویب طرح تفصیلی توسط مراجع قانونی تفکیک و دارای سند باشند، می‌توانند به کاربری مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح حاضر تبدیل شوند و از ضوابط ساخت و ساز آن بهرمنند گردند.

- کاربریهای ناهماهنگ نیز اساساً شامل کاربریهایی است که حضور آنها طبق ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست در محدوده شهر ممنوع است. کاربری‌های مجاز به استقرار در شهر شامل کارگاه‌های رده ۱ می‌باشند. کارگاه‌های رده‌های ۲، ۳، ۴، ۵ و ۶ نیز باید طبق ضوابط سازمان مزبور از محدوده شهر خارج و در حریم شهر یا بیرون آن استقرار یابند.

۲-۲-۲-۵-۳- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز به ساخت کرده‌اند

الف- این نوع ساختمان‌ها چنانچه از حد مجاز تراکم ساختمانی کمتر باشند و مسائل فنی ساختمان اجازه دهد می‌توانند درخواست افزایش بنا تا حد مجاز را بنمایند.

ب- چنانچه بنای مسکونی یا غیرمسکونی با تراکمی بیشتر از میزان تراکم ساختمانی مجاز مندرج در این ضوابط در دست احداث باشد، اتمام ساختمان براساس پروانه ساختمان اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود اما به هنگام تجدید بنا، تابع ضوابط طرح حاضر می‌باشد.

۲-۲-۲-۵-۴- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

از آنجا که تقاطع شبکه های ارتباطی به ویژه میدین جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می شوند، ساختمان سازی در پیرامون آنها باید تابع شرایط معینی باشند. این شرایط باید در چارچوب تهیه طرحهای جزئیات شهرسازی و طرحهای طراحی شهری میدان یا گره تعیین و تدقیق شوند. تا زمان تهیه طرحهای مذکور و ارائه الگوهای مورد نظر، شرایط زیر باید بعنوان حداقل مورد قبول اجرا شود:

- ساختمانهای پیرامون تقاطع شبکه های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر باید بصورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند؛

- ارتفاع ساختمانها در چهار گوشه تقاطع، مساوی باشد؛

- پخ بصورت متقارن یا متجانس به صورتی پیش بینی و اجرا شود که در مجموع، منجر به انسجام فضایی تقاطع

شود؛

- مصالح نمای ساختمانها و فرم معماری آنها باید از ویژگیهای هماهنگ برخوردار باشد؛

- تراکم ساختمانی قطعات پلاکهای مشرف به تقاطعها و میدین بر اساس حداکثر تراکم پلاکهای مذکور تامین گردد

تا جداره مناسبی در پیرامون محور بدست دهد؛

- طرح قطعات مجاور میدانها و تقاطع ها باید به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.

۵-۲-۲-۵-۵- ضوابط نما و جداره‌ها و ساماندهی منظر شهری

- در این مورد، رعایت مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پیوست شماره سه گزارش حاضر) ضروری است.

۶-۵-۲-۲-۲- مقررات ارتفاع حصارها و دیوارها

ارتفاع حصارها و دیوارها و نوع مصالح مصرفی در آنها باید مبتنی بر فرهنگ و اوضاع اقلیمی شهرتعیین گردد که این امر نیازمند مطالعه و بررسی عمیق‌تری است. لذا پیشنهاد می‌گردد که شهرداری در این زمینه طرح ویژه‌ای تهیه کرده و اجرا نماید. تا آن زمان، مقررات کلی مربوط به حصارها، دیوارها و نظایر اینها با توجه به اوضاع اقلیمی و فرهنگ شهر به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

الف- حداکثر ارتفاع حصار ابنیه نباید از ۲/۱۰ متر تجاوز نماید، مگر در ساختمانهایی که مسئله امنیتی مطرح است.

ب- فضاهای عمومی با عملکرد شهری نظیر بیمارستانها، ادارات و نظایر اینها بهتر است که با دیواری به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر و مابقی ارتفاع حصار به صورت نرده (آهنی یا چوبی) به همراه پوشش گیاهی احداث گردد.

ج- پیشنهاد می‌گردد که حصار مجتمع‌های مسکونی نیز به صورت بند ب احداث گردد.

د- حصار باغات (داخل محدوده شهر و حریم) به صورت ۷۰ سانتی متر دیوار و مابقی تا ارتفاع ۲/۵۰ متر در کل بصورت نرده یا فنس ساخته شود.

۷-۵-۲-۲-۲- ضوابط مربوط به نصب تابلوهای تبلیغاتی، تابلو اعلانات و تابلوهای راهنمایی و رانندگی

- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری- خدماتی باید در طرح معماری بنا (نقشه‌های نما) پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا، نصب تابلوها فقط در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح معماری- که به تأیید شهرداری رسیده است- انجام گیرد.

- نصب تابلوهای راهنمایی و رانندگی گذرها- که براساس معیارها و ضوابط مربوطه نصب می‌گردند- فقط در حریم خیابانها مجاز می‌باشد.

- نصب تابلوهای اعلانات و نوشته‌های تبلیغاتی در بدنه‌های جانبی بناها مجاز نمی‌باشد؛ مگر مواردی که رأساً توسط شهرداری انجام می‌شود.

- تبصره: برای نصب تابلوهای تبلیغاتی، تابلو اعلانات و تابلوهای راهنمایی و رانندگی رعایت مبحث ۴ و ۲۰ مقررات ملی ساختمان در این موارد الزامی می‌باشد.

- برای زیباسازی فضای شهری لازم است تابلوهای راهنمایی و رانندگی و سایر تابلوهای موجود در معابر و فضاهای عمومی در قالب مطالعات و بررسی‌های لازم نصب، بهسازی و ساماندهی شوند. شهرداری می‌تواند این کار را در قالب طرح مشخصی مطالعه و به اجراء درآورد.

- انجام تعمیرات کف پیاده‌روها و ایجاد باغچه و نصب چراغ در پیاده‌روها باید با هماهنگی شهرداری انجام شود.

۸-۵-۲-۲- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف پارک‌ها و فضاهای سبز

- اشراف و نورگیری بناهای مسکونی و غیرمسکونی از پارکها و فضاهای سبز عمومی بلامانع است.

۹-۵-۲-۲- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

با توجه به اهمیت موضوع گردشگری در استان البرز و بویژه شهر موردنظر و استفاده از اقامتگاه‌های موقت (کمپینگ) برای این منظور، شهرداری کوهسار باید نسبت به تجهیز اراضی اقامت موقت و کمپینگ در پارک چشمه کوهسار اقدام نماید. در این نقطه باید امکان دسترسی سواره مناسب با آب آشامیدنی، امکانات پخت و پز در فضای باز و سرویس‌های بهداشتی در فواصل معقول پیش‌بینی نماید. برای حفظ امنیت مستحدثات و استفاده کنندگان از فضا نیز امکانات و تأسیسات موردنیاز فراهم گردد. شهرداری می‌تواند به منظور کسب درآمد براساس تعرفه‌های موجود از افراد استفاده کننده از کمپینگ اجاره‌بهاء دریافت کند.

۶-۲-۲- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز کاربریها**۱-۶-۲-۲- مقررات مربوط به همجواری کاربریها**

از آنجائیکه در طرح تفصیلی شهر، کاربریهای خدماتی در مقیاس محله و شهر به صورت ثابت در مکانهای مشخص جانمایی شده‌اند، لذا مقررات و ضوابط همجواریها صرفاً برای کاربریهای خدماتی مقیاس محله‌ای- که بنا بر ضرورت، مازاد بر خدمات محله ای پیشنهادی طرح تفصیلی احداث می‌شود- ارائه می‌گردد. مبحث همجواریها از مباحث مهم و اساسی است که هدف آن توجه به همسختی و سازگاری کاربریهای مختلف از نظر امکان استقرار و فعالیت آنها در کنار هم و یا در یک مجموعه می‌باشد. لازم به ذکر است که طرح مکانیابی، تغییر کاربری و ضوابط ساخت و ساز کاربری های مقیاس شهری مازاد بر کاربریهای پیش بینی شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ و در صورت ضرورت، کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی، شورای برنامه ریزی و توسعه استان و شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برسد. مقررات همجواری کاربری های مقیاس محله‌ای طرح حاضر بدین شرح تعیین شده اند:

الف- کاربری آموزشی

کاربری آموزشی مقیاس محله شامل مهدکودک، کودکستان، دبستان می‌باشد که در این میان، دبستان عنصر شاخص محله به حساب می‌آید. بهترین همجواری‌های مراکز آموزشی مزبور عبارت است از: واحدهای مسکونی، کاربریهای پارک و فضای سبز و فرهنگی- هنری مقیاس محله‌ای. توصیه می‌شود که کاربری آموزشی پیشنهادی بوسیله یک معبر با حداقل عرض ۱۰ متر از بلوک مسکونی جدا شود. محدودیتهای همجواری مراکز آموزشی موردنظر، رعایت حداقل ۵۰۰ متر فاصله از کاربری صنعتی، محل‌های جمع‌آوری موقت زباله و مراکز درمانی می‌باشد. همجواری واحدهای آموزشی با بیمارستان‌ها و مراکز درمانی که دارای بخشهای بستری می‌باشند، ممنوع است.

ب- کاربری پارک

بهترین و مناسبترین همجواری برای پارک محله‌ای، مراکز تجاری- خدماتی، کانون‌های آموزشی و مراکز فرهنگی- هنری مقیاس محله‌ای است. این کاربری باید از مراکز جمع‌آوری زباله و کاربری صنعتی حداقل ۵۰۰ متر فاصله داشته باشد.

ج- کاربری ورزشی

مراکز ورزشی محله‌ای (زمین فوتبال و یا والیبال) می‌توانند با کاربری مسکونی و کاربریهای خدماتی مقیاس محله‌ای همجواری داشته باشند. توصیه می‌شود که مراکز ورزشی مزبور از طریق پارک و یا فضای سبز از مناطق مسکونی جداگردند. همجواری واحدهای ورزشی با بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخشهای بستری می‌باشند، ممنوع است. واحدهای مزبور باید حداقل ۵۰۰ متر از بیمارستان و مراکز درمانی یاد شده فاصله داشته باشند.

د- کاربری فرهنگی- هنری

کاربری فرهنگی- هنری محله‌ای شامل عناصری همچون کتابخانه، خانه فرهنگ محله، خانه مشق و نظایر اینها می‌گردد. بهترین همجواریها برای این کاربری، عناصر خدماتی مقیاس محله‌ای همانند پارک، دبستان، مسجد، مراکز فرهنگی- هنری و نظایر اینها و همچنین کاربری مسکونی است. توصیه می‌گردد که کاربری فرهنگی- هنری مقیاس محله‌ای در جوار و یا داخل پارک محله احداث گردد.

ه- کاربری مذهبی

کاربری مذهبی می‌تواند در مجاورت بافتهای مسکونی و سایر عناصر خدماتی مقیاس محله بجز مراکز آموزشی احداث گردد.

و- کاربری مسکونی

در همجواری واحدهای مسکونی با کاربری تجاری- خدماتی یا دیگر خدمات عمومی- به صورت کاربری مختلط- تأمین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی و تفکیک پارکینگهای مربوط به واحدهای مسکونی از پارکینگهای ویژه کاربریهای مزبور الزامی است.

۲-۶-۲-۲- مقررات مربوط به دسترسی کاربریها

از آنجائیکه در طرح تفصیلی، کاربریهای مقیاس شهری به همراه شبکه معابر اصلی شهر (استخوانبندی شهر) طراحی و پیشنهاد شده، لذا به مانند مبحث همجواری کاربریها، این مبحث نیز صرفاً به کاربریهای مقیاس محله‌ای و کاربری مسکونی اختصاص دارد. مقررات مربوط بر حسب هر کاربری بدین شرح است:

الف- کاربری مسکونی

- دسترسی واحدهای مسکونی باید فقط از طریق خیابانهای شریانی درجه ۲ فرعی و محلی (دسترسیها و جمع و پخش کننده‌ها) تأمین گردد. مجتمع‌های مسکونی که راه ورودی و خروجی آنها باید طبق آئین‌نامه طراحی راههای شهری طراحی شود، از این ضابطه مستثنی هستند.

- هر پلاک فقط مجاز به داشتن یک دسترسی اتومبیل رو به عرض حداکثر ۳/۵ متر است. در قطعاتی که عرض قطعه در هر معبر بیش از ۲۰ متر باشد، احداث دسترسی دوم مجاز است.

- هر نوع دسترسی از یخها ممنوع است.

- احداث هرگونه پله و رمپ در محدوده پیاده‌رو ممنوع است.

ب- کاربریهای آموزشی

دسترسی سواره به کودکستان، دبستان و مدرسه راهنمایی باید تنها از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی صورت گیرد.

ج- کاربری پارک

پارک مقیاس محله‌ای باید صرفاً از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی دسترسی داشته باشد.

د- کاربری ورزشی

دسترسی این کاربری باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی و نهایتاً، محورهای شریانی درجه ۲ فرعی تأمین گردد.

ه- کاربری فرهنگی - هنری

تأمین دسترسی این کاربری باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی و نهایتاً، محورهای شریانی درجه ۲ صورت پذیرد.

و- کاربری مذهبی

دسترسی این نوع کاربری باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی صورت گیرد. در شرایط خاص و بنا به ضرورت، دسترسی این کاربری می‌تواند از طریق محور شریانی درجه ۲ فرعی نیز تأمین گردد.

۲-۲-۲-۷- سایر ضوابط و مقررات لازم‌الرعایه

الف) کلیه مفاد مجموعه مقررات ملی ساختمان باید رعایت گردد.

ب) رعایت مفاد آخرین ویرایش آیین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله (با استاندارد ۲۸۰۰۰) الزامی است.

ج) ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی باید در طراحی ساماندهی فضاهای شهری، شبکه معابر و احداث مجموعه‌های ساختمانی بکار گرفته شود.

د) رعایت ضوابط و مقرراتی که پس از ابلاغ طرح توسط مراجع قانونی از جمله شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ می‌گردد، ضروری است.

۲-۲-۲-۸- ضوابط و مقررات حریم شهر

محدوده حریم شهر کوهسار ۶۳۹۲ هکتار است که در قالب طرح جامع در سال ۱۳۹۱ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده است. رعایت ضوابط و مقررات طرح مزبور در زمینه هرگونه ساخت و ساز و عملیات عمرانی در حریم شهر الزامی است.

پیوست‌ها :

پیوست شماره یک : اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی

پیوست شماره دو : ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

پیوست شماره سه : پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده و پیاده‌روها، ساماندهی منظر شهری

پیوست شماره یک :

اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی

ماده واحده ماده ۱۰۱ قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می گردد :

ماده ۱۰۱ : ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها از سوی مالکان، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید تسلیم شهرداری می نماید باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود. بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری، مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده ۵ به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید. کمیسیون ماده ۵ حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی و در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی را صادر می نماید.

تبصره ۱: رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصابها، ضوابط، آیین نامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است :

- مواد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶؛

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱؛

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن؛

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵

تبصره ۲: در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.
تبصره ۳: در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است، شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تاسقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴: کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین موردتفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵: هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و هشتم فروردین ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی ۱۳۹۰ به تأیید شورای نگهبان رسید.

پیوست شماره دو:

ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

پیوست شماره دو: ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده ۱۴ قانون زمین شهری: تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

تبصره: نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند، به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت. در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

الف- باغات داخل محدوده شهر

۱- فضای سبز عمومی

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

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
بسمه تعالی

۱۰۰۳۰۴
۱۳۸۵/۸/۲۹

معاونت عمریه و معماری و شهرسازی
معاونت مسکن (مهر عمر) خا

وزارت جهاد کشاورزی

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱
که در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبانماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج
مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱۰ به تایید شورای
نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۵۴۷/۱۴۶۵۳۴ مورخ ۱۳۸۵/۸/۱۶ مجلس
شورای اسلامی واصل گردیده است. به پیوست جهت اجرا ابلاغ می گردد. اک

محمود احمدی نژاد
رئیس جمهور

رونوشت:

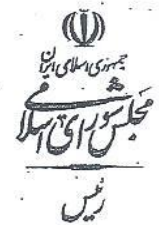
- دفتر مقام معظم رهبری - کلیه وزارتخانه ها، سازمانها، مؤسسات دولتی، نهادهای
انقلاب اسلامی و استانداری های سراسر کشور - دفتر رئیس جمهور - مجمع تشخیص
مصلحت نظام - دفتر ریاست قوه قضائیه - دفتر معاون اول رئیس جمهور - دیوان
محاسبات کشور - اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی - دفتر هیات دولت - اداره
کل پیگیری طرحها و لوایح - اداره کل حقوقی - اداره کل تدوین و تنقیح قوانین و
مقررات کشور - معاونت امور مجلس - روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران (جهت
درج در روزنامه) ابلاغ می شود. ۸۵/۸۲۱۷

۱۱۹۲۴۱
۱۳۸۵/۸/۲۹
وزارت جهاد کشاورزی
معاونت مسکن (مهر عمر) خا



شماره: ۵۲۷/۱۲۶۵۳۳
تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶
بیت:

بیت



قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱

ماده ۱- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر اصلاح می گردد:

ماده ۲- تبصره های (۱)، (۲) و (۳) ماده (۱) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار تبصره به عنوان تبصره های (۱)، (۲)، (۳)، (۴) و (۵) به آن الحاق می گردد.

تبصره ۱- تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیاتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، انقاز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهزها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.



شماره: ۵۲۷/۱۳۶۵۳۳

تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶

پست:



نرس

تبصره ۴ - احداث گلخانه‌ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست‌محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استانها پلمانع می‌باشد.

تبصره ۵ - اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشند.
تبصره ۶ - به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره ۷ - تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسویی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی‌ربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۳ - عبارت «نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید» از انتهای متن ماده (۲) قانون مذکور حذف و تبصره‌های (۱) و (۲) آن به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) الحاق می‌گردد.

تبصره ۱ - تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ - اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی





رئیس

بسته

شماره: ۴۷/۱۲۶۵۲۲
تاریخ: ۸۵/۰۸/۱۶
پست:

مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره ۲- تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه‌منفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هریک از شهرستانها انجام می‌پذیرد.

ماده ۴- ماده(۳) قانون مذکور و تبصره (۲) آن به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۳- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره(۱) ماده(۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین بجا کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده‌است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۲- هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلف نموده‌باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده‌است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردقتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

ماده ۵- ماده(۴) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۴- دولت مکلف است همه‌ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سلخا و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و بازی و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده



شماره: ۵۴۷/۱۲۶۵۳۳
تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶
بسته:

بسته



رئیس

از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

- ماده ۶- موارد زیر به عنوان مواد (۷) الی (۱۲) به قانون مذکور الحاق می‌گردد:
- ماده ۷- کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورتها موارد زیر را رعایت نماید:
- ۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجزایی ذی ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.
 - ۲- ضوابط طرحهای کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
 - ۳- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.
 - ۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری باتوجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.
 - ۵- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی ربط.

ماده ۸- صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذی ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹- به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی

شماره: ۲۲/۱۳۱۵۳۳

تاریخ: ۲۸۵/۰۸/۱۶

پست:

بسته



رئیس

می‌باشند دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰- هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به‌طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲- مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتجلسه رأیاً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحقات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده‌اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲- ایجاد هرگونه مستحقات پس از جرم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه‌آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می‌باشد.

شماره: ۵۲۲/۱۳۶۵۳۳

تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶

بیت:

بیت



رئیس

ماده ۷- ماده (۷) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد (۱۳) و

(۱۴) تغییر می یابد.

ماده ۱۳- وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آئین نامه های

اجرائی آن می باشد.

ماده ۱۴- وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را

با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست

ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۸- ماده (۸) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده (۱۵) تغییر

می یابد.

ماده ۱۵- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون

وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۲۸ لغو

می گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبانماه

یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱۰ به

نایب شورای نگهبان رسید.

غلامعلی حدادعادل
رئیس مجلس شورای اسلامی

پیوست شماره سه :

پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده و پیاده‌روها، ساماندهی منظر شهری

پیوست شماره سه : پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده و پیاده‌روها، ساماندهی منظر شهری

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳ قانون برنامه چهارم توسعه و تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود :

۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرحهای توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمانهای نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

۲-۱- حوزه شمول

توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت، طرح‌های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۳-۱- هدف

هدف از اجرای این مصوبه :

- الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنان؛
- ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها؛
- ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور؛
- د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری؛
- ه- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲- تعاریف

۲-۱- منظر شهری : در این مصوبه، منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میداين، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

۲-۲- نما : منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می باشد.

۳-۲- جداره : منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن .

۴-۲- پیاده‌راه : منظور از پیاده‌راه، خیابان‌ها و گذرهایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می گیرد.

۵-۲- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری : این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می شود.

۳- ضوابط کلی

۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

۱-۱-۳- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت‌شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۲-۱-۳- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط ومقررات 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 می شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳-۱-۳- در پاکسازی و بازسازی مصالح نمای ساختمان‌هایی تاریخی، رنگ، بافت و مصالح نما باید با دیگر بخشهای تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

۴-۱-۳- 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 مالکان و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.

۵-۱-۳- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد؛ 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.

۶-۱-۳- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداریها اختیار داده می شود 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 و تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میدین و ...) اقدام نمایند و به تصویب «کمیته» برسانند.

رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاه‌ها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار

دارد.

۳-۱-۷- پیش‌آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای 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.

۳-۱-۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.

۳-۱-۹- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

۳-۱-۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه‌باز و پیش‌فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها با فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می‌باشد.

۳-۱-۱۱- 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.

۳-۱-۱۲- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تأیید «کمیته» برسد.

۳-۱-۱۳- 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.

۳-۱-۱۴- استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

۳-۱-۱۵- 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.

۳-۱-۱۶- 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 مالکان ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی نسبت به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، اقدام نمایند.

۳-۱-۱۷- در طراحی و اجرای ابنیه، احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) به صورت 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 نسبت به اصلاح نما اقدام نمایند.

۳-۱-۱۸- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت‌دانی و ... حقوق همسایگان را در این استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید، ممنوع می‌باشد. «کمیته» سنج‌های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها را تعیین خواهد نمود).

۳-۱-۱۹- استفاده از بامهای سبز در محلهایی که «کمیته» تصویب نماید، مجاز خواهد بود.

۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۳-۲-۱- به مالکان ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال‌های تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپلیت‌ها)، کانال‌های کولر، ناودانها، سیمها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر اینها را به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی کنند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز باید متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ‌آمیزی شود.

۳-۲-۲- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳- مکانیابی کابین‌ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و ...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۳-۲-۴- به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۳-۲-۵- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راه و رمپ انجام شود.

۳-۲-۶- کفسازی معابر پیاده باید به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۳-۲-۷- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکان بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۳-۲-۸- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح باید مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۳-۲-۹- ایجاد و توسعه فضای سبز شهری باید حتی‌الامکان با استفاده از گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیته» گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۳-۳-۱- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های موردنیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۳-۳-۲- کلیه مسیرها و کانال‌های تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راهها) باید به وسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳- 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.

۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی کمیته در شهرها و مناطق مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانه‌گاهی به کاربریهائی چون اغذیه فروشی و عرضه‌کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند. لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۵-۱- 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 موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۳-۵-۲- 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.

۴- سازمان اجرای مقررات

۴-۱- به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق‌پذیری این مصوبه، کمیته‌های بین‌بخشی تحت عنوان «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۴-۲- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱- این کمیته نهادی تخصصی، غیربخشی و غیرانتفاعی است (براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه‌کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام‌مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیئت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

۴-۲-۲- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته‌های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۴-۲-۳- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاهها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می‌آورد.

۴-۲-۴- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۴-۲-۵- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آنان توسط رئیس اداره راه و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۴-۲-۶- اعضاء کمیته باید دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.
 ۴-۲-۷- ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاههای ذیربط الزامی نخواهد بود.
 ۴-۲-۸- ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۴-۲-۹- وظایف کمیته عبارت است از :

الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری؛
 ب- منطقه‌بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری؛
 پ- بررسی و تأیید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری؛
 ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی‌های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کفسازی معابر پیاده‌راهی یا پیاده‌راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی؛
 ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال، مانع از مشاهده ستارگان نشود)؛

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری؛

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی؛

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر؛

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی؛

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های موردنیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی؛

ذ- اولویت‌بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری.

۴-۲-۱۰- هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه شهری دچار تغییراتی شود، این تغییرات باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۴-۲-۱۱- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها براساس آئین‌نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

۵- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.