

ضوابط ارائه شده در طرح تفصیلی شهر یزد نتیجه مطالعات مختلف در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی، جغرافیایی، کالبدی، ویژگیها و مسائل و مشکلات حاکم بر شهر و... می‌باشد. در تدوین ضوابط سعی شده است با اعمال آن در صدور پروانه‌های ساختمانی (که به همراه نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و معابر سند اصلی توسعه شهر می‌باشد)، آستانه جمعیت پذیری محلات، نواحی، مناطق و کل شهر کنترل شود. به این ترتیب در پایان دوره طرح تفصیلی، به شهر برنامه‌ریزی شده مورد نظر نزدیک خواهیم شد.

این ضوابط جایگزین تمام ضوابط و مقررات قبلی در محدوده عمل شهرداری (محدوده شهر) می‌گردد. به منظور بالا بردن میزان تحقق پذیری طرح تفصیلی، پیشنهاد شده است که در داخل محلات، نواحی، مناطق و با تکیه بر مقیاس عملکرد کاربری‌ها و فعالیت‌ها (مشروط به رعایت اصول همجواری‌ها، دسترسی‌ها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی) امکان جابجایی کاربری‌های پیشنهادی عمومی به اراضی که از نظر تملک سهل‌تر است، با طی مراحل قانونی و تصویب در کمیسیون ماده پنج بلامانع باشد.

دراجرای طرح تفصیلی توجه به پنج نکته اساسی زیر الزامی است:

۱- رعایت حقوق مکتسبه ناشی از طرح‌های جامع، تفصیلی، هادی و آماده‌سازی‌های قبلی و مصوبات قبلی کمیسیون ماده پنج و کمیسیون مغایرت‌های طرح‌های هادی روستاها (برای روستاهایی که با طی مراحل قانونی در داخل محدوده شهر قرار گرفته‌اند) و پروانه‌های صادره قبلی معتبر که در طرح لحاظ نشده است کماکان به قوت خود باقی می‌باشد. در خصوص املاکی که پروانه آن صادر شده و هنوز شروع به ساخت نگردیده است؛ در زمان تمدید یا اصلاح پروانه رعایت گذربندی و پارکینگ بر معبر و پارکینگ مهمان با حفظ تراکم و سطح اشغال پروانه صادره و حسن همجواری، طبق نقشه و ضوابط این طرح الزامی است.

۲- در خصوص ساخت و سازهای بدون مجوز ( ملاک عمل عکس هوایی سال ۱۳۹۵ ) جهت سایر اقدامات (از جمله پایان کار، عدم خلافی، گواهی انتقال، ماده صد و ... ) ، کلیه ضوابط حاکم در زمان ساخت و ساز، ملاک عمل خواهد بود بدیهی است هرگونه تغییر اساسی، یا تغییر عملکرد و توسعه در خصوص ساختمان و کاربری ملک مربوطه ضمن ملحوظ نمودن بند فوق و ردیف ۱۵ بند ۲-۱-۸ (صفحه ۳۵) بر اساس این طرح و ضوابط اعمال خواهد شد. ( بند ۶ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۴/۲۲ )

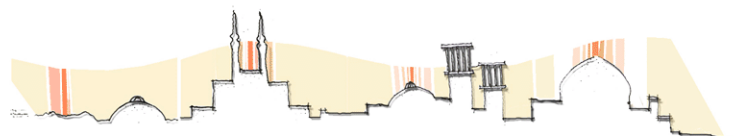
۳- با عنایت به مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران چنانچه به هر دلیلی برای برخی از قطعات توسط این طرح (از قبیل تغییر کاربری، تراکم ساختمانی، سطح اشغال و ...) در آنها ارزش افزوده ایجاد شود، تا ۵۰٪ ارزش افزوده به شهرداری تعلق می گیرد، در این خصوص می باید توسط شهرداری مطالعات پیوست اقتصادی - اجرایی و مالی طرح تفصیلی ظرف ۶ ماه پس از ابلاغ طرح تفصیلی، تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

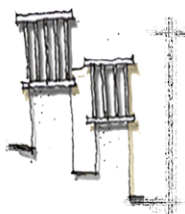
توضیح: ضابطه فوق، املاکی را که پس از تصویب طرح تفصیلی در کمیسیون ماده پنج مصوب می شوند را نیز شامل می شود.

۴- به منظور بالا بردن میزان تحقق پذیری طرح تفصیلی، شهرداری مکلف است طرح تفصیلی را پس از تصویب جهت رعایت ماده واحده (قانون تعیین تکلیف املاک در طرح های واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها) به کلیه ارگان های مربوطه ارسال نماید.

برای استفاده از این ضوابط آشنایی کامل با کاربری اراضی، منطقه بندی ضوابطی و تقسیمات کالبدی شهر یزد الزامی است.

۵- رعایت کلیه مفاد آیین نامه ۲۸۰۰ و مقررات ملی ساختمان در کلیه ساختمان های شهر یزد الزامی است.

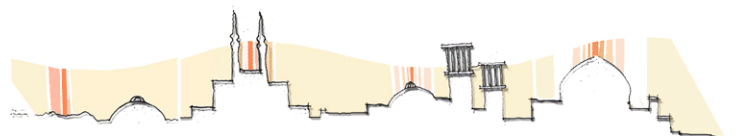




- کاربری اراضی:

نقشه کاربری اراضی نحوه استفاده از اراضی (landuse) شهر یزد را به نمایش می‌گذارد. معیار و پایه طرح‌ریزی ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری بر مبنای این نقشه تدوین شده است. کاربری اراضی شهر یزد در گروه‌های زیر برنامه‌ریزی و پیشنهاد شده است. که در نقشه‌های مصوب در مقیاس (۱/۲۰۰۰) مشاهده می‌شود.

کاربری های موجود در سطح شهر یزد	
مسکونی	- صنعتی و کارگاهی
- تجاری - خدماتی	- تأسیسات شهری
- آموزشی و آموزش فنی حرفه‌ای	- تجهیزات شهری
- آموزش عالی	- حمل و نقل و انبارها (و پارکینگ‌های عمومی)
- مذهبی	- فضاهای سبز و پارک‌ها
- فرهنگی	- باغات
- تفریحی و گردشگری	- حرایم
- درمانی	- شبکه معابر
- ورزشی	
- اداری	
- انتظامی	
- تاریخی	





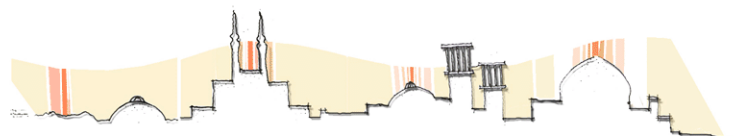
- ساختار پهنه بندی ضوابطی :

شهر یزد از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به ۳ پهنه اصلی تقسیم شده است. این تقسیم بندی بر مبنای ویژگی های کالبدی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی محدوده های مورد نظر و صرفاً جهت تدوین ضوابط درحوزه مسکونی انجام شده است. در زیر به معرفی پهنه های ضوابطی شهر یزد می پردازیم.

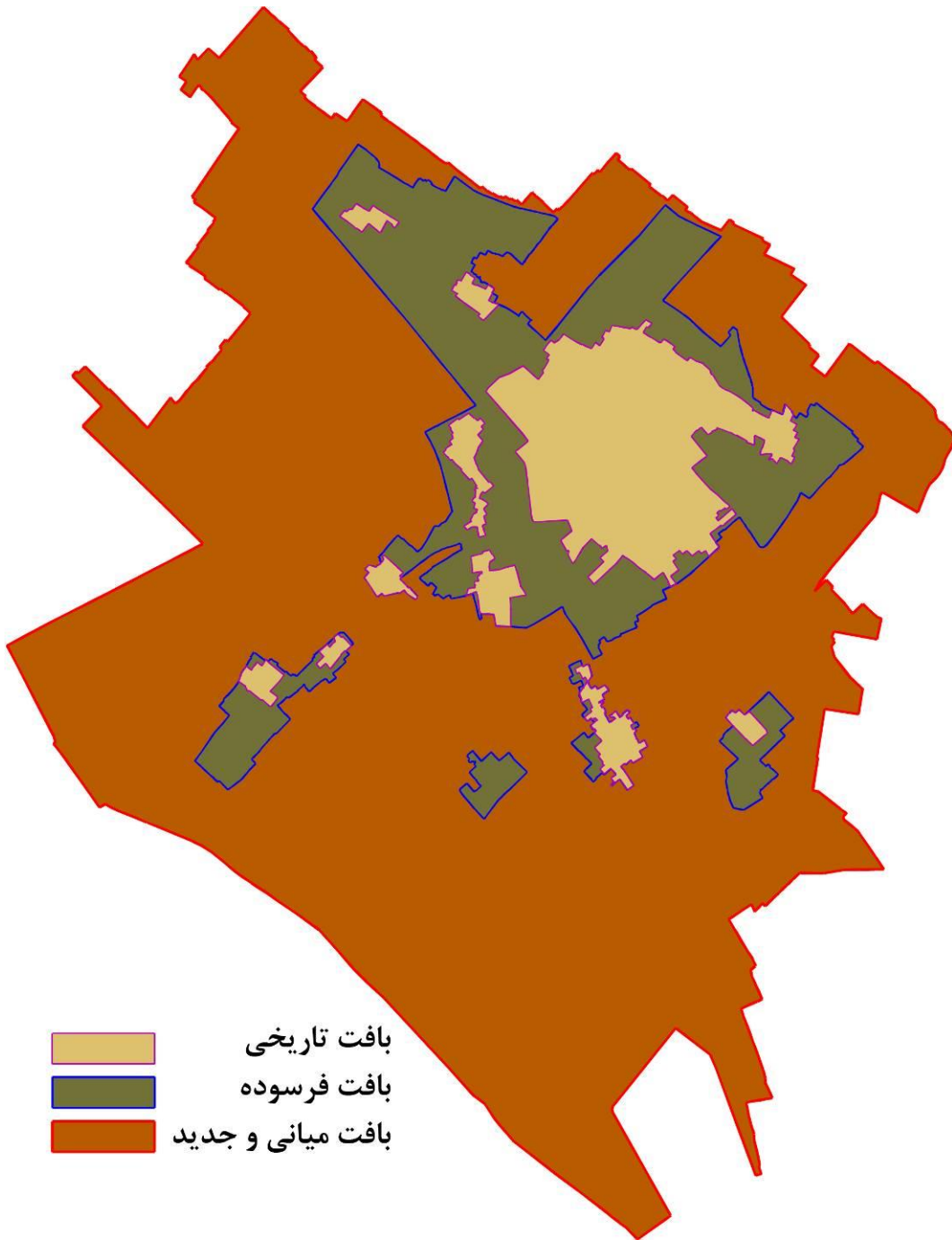
**پهنه ۱ : (اراضی بافت تاریخی):** این پهنه در بر گیرنده محدوده تاریخی شهر یزد است که در نقشه شماره ۲ ارائه شده است.

**پهنه ۲ : (اراضی بافت فرسوده):** این پهنه که در اطراف پهنه ۱ قرار دارد شامل بافت فرسوده می باشد، این پهنه شامل یک محدوده وسیع پیوسته و چهار محدوده منفصل می باشد.

**پهنه ۳ : (بافت میانی و جدید) :** این پهنه اطراف پهنه دو بوده و به خط محدوده شهر محدود می گردد.



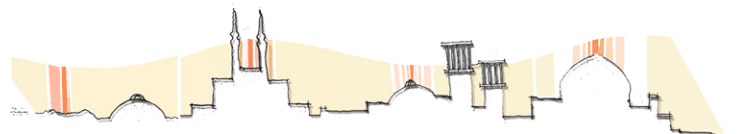
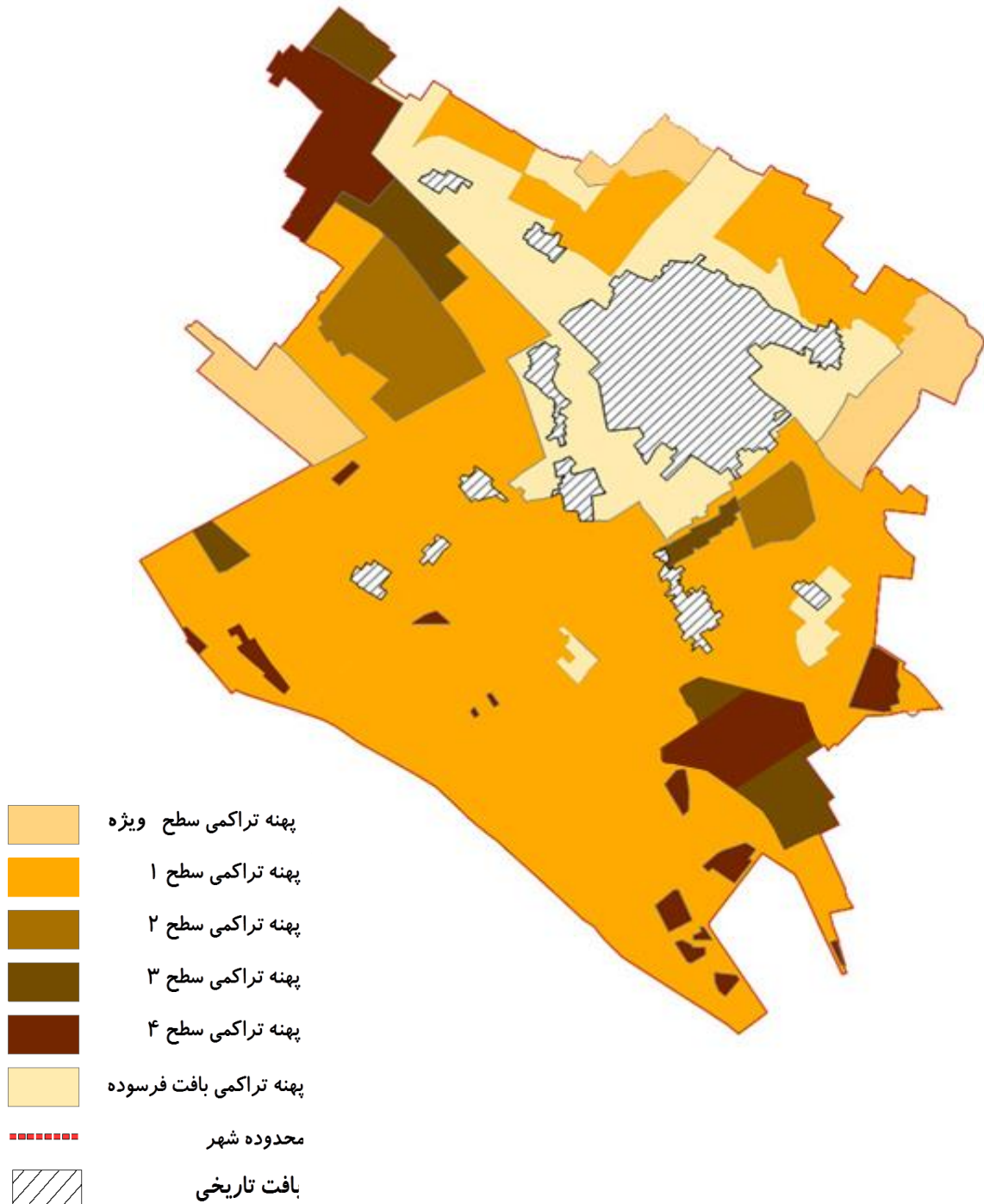
نقشه ۱ - نقشه منطقه‌بندی ضوابطی (مناطق اصلی)



- بافت تاریخی
- بافت فرسوده
- بافت میانی و جدید

همچنین کاربری مسکونی در خارج از محدوده بافت تاریخی و فرسوده به ۵ پهنه تراکمی تقسیم می شود. که در نقشه ۲ مشاهده می گردد.

نقشه ۲- نقشه پهنه بندی تراکم مسکونی طرح تفصیلی شهر یزد

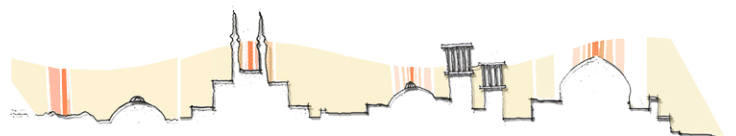


### - تقسیمات کالبدی شهر یزد :

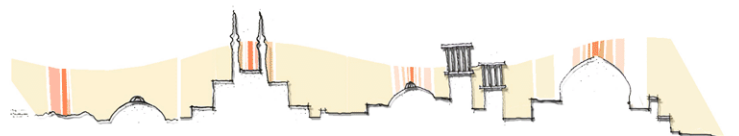
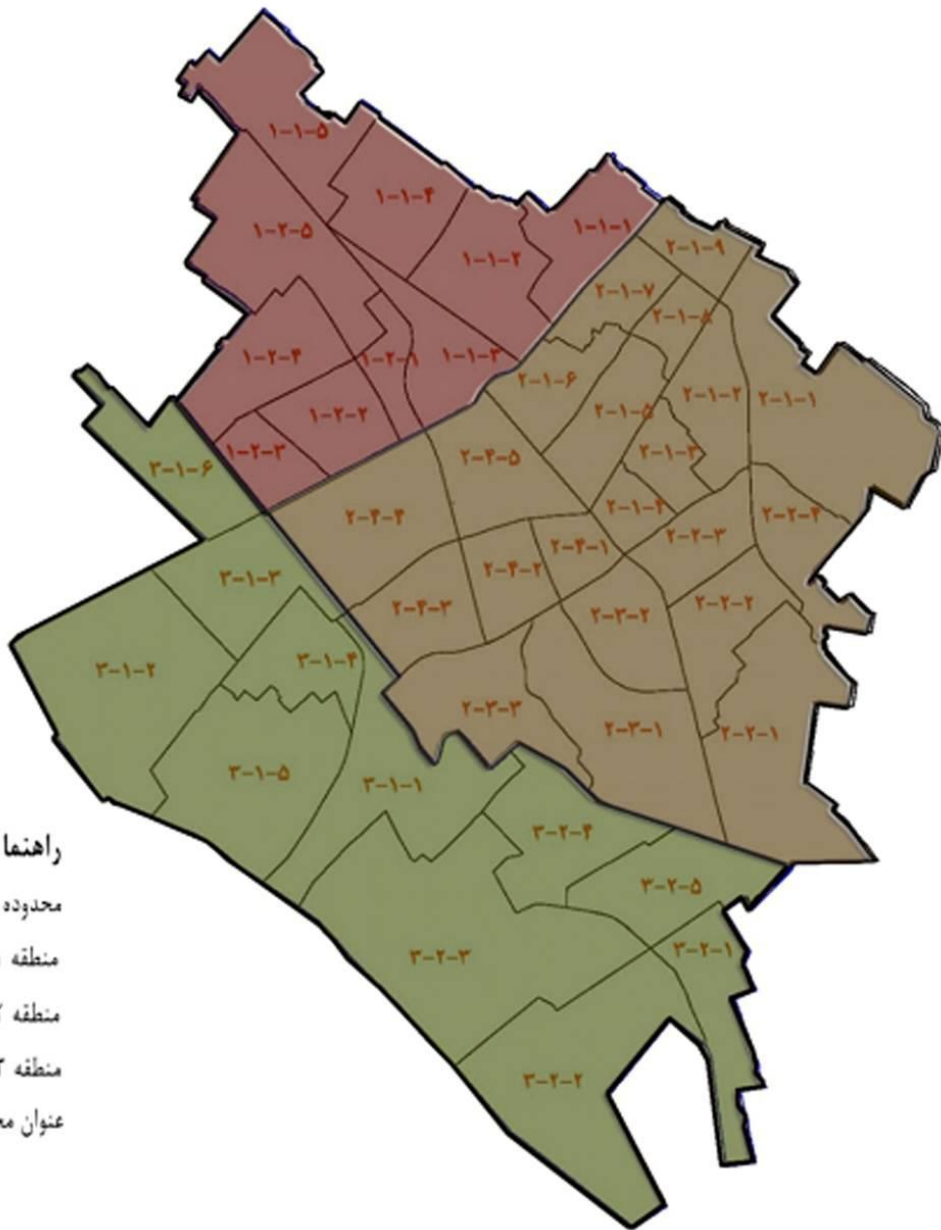
تقسیمات کالبدی به منظور توسعه موزون، یکپارچه، پایدار و هماهنگ از نظر خدمات رسانی انجام می‌گیرد. در تقسیمات کالبدی، هر شهر به چند منطقه، هر منطقه به چند ناحیه و هر ناحیه به چند محله تقسیم شده و با عنایت به آستانه‌های جمعیت‌پذیری آنها خدمات مورد نیاز برای هر کدام پیش‌بینی می‌شود.

از اساس طرح جامع شهر یزد تقسیمات کالبدی آن می‌باشد و طرح تفصیلی می‌باید از این اساس پیروی نماید.

در طرح جامع شهر یزد (مصوب ۱۳۸۵) شهر یزد به ۳ منطقه و ۸ ناحیه و ۴۱ محله تقسیم شده است. بر این اساس و با لحاظ نمودن اراضی که بعداً به محدوده شهر الحاق شده است؛ تقسیمات کالبدی شهر یزد شامل ۳ منطقه ۸ ناحیه و ۴۲ محله از قرار نقشه زیر می‌باشد.



نقشه ۳ - نقشه تقسیمات کالبدی شهر یزد





- نحوه استقرار و استفاده خدمات

طبقه بندی فعالیت ها و کاربری ها (نحوه استقرار خدمات) بر اساس تقسیمات کالبدی مطابق با مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۰ به شرح جدول زیر می باشد.

جدول ۱- طبقه بندی فعالیت ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	کاربری مسکونی در ۶ سطح تراکمی: خیلی کم (باغ مسکونی)، ویژه، سطح یک تا چهار، خوابگاه های دانشجویی خارج از محیط دانشگاه
۲	باغات	محله	زمین های کشاورزی و باغات
۳	تجاری	محله	واحدهای خرید روزانه (خواربار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه های مصرف شهر روستا، نوشت افزار، آجیل فروشی و ... ) شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاه های معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاه های منسوجات پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکت های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		منطقه شهر	عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکت ها و دفاتر بازرگانی و تجاری واحد های خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات، نمایندگی فروش عرضه وسائل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسائل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی ونمایندگی موسسات تجاری خارجی.
		محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه های طبی و تخصصی و مراکز رادیولوژی خصوصی، سالن های ورزشی کوچک و مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه و شهر	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حساسیسی، مراکز ام آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربابی، مراکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
منطقه و شهر	دفاتر احزاب، تشکل مردم نهاد، موسسات خیریه، اتحادیه های مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاه های مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)		
۴	آموزشی	محله	آموزش های پیش دبستانی (مهدکودک، آمادگی، دبستان)
		ناحیه	کلاس های سوادآموزی و مدارس راهنمایی، دبیرستان و پیش دانشگاهی
		منطقه و شهر	هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی، مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادها درخشان، مدارس شاهد، مدارس اتباع خارجی
۵	آموزشی عالی	شهر	مدارس عالی - دانشگاهها - دانشکده ها - دانشسراها - حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی کاربردی و پارک فناوری
۶	مذهبی	محله	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و آتشکده.

ادامه جدول ۱- طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۷	فرهنگی - هنری	ناحیه	کتابخانه‌ها و سالن اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما، مهد قرآن و دارالقرآن
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن سینما، سالن تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله و مراکز صدا و سیما، سالن اجتماعات
۸	تفریحی - گردشگری	شهر	متل - هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر، هتل آپارتمان، شهربازی‌های تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی
		خارج از محدوده	باغ وحش
۹	درمانی	محل	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها
		ناحیه	پلی کلینیک‌ها و مطب دامپزشکان
		منطقه و شهر	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس، بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و آسایشگاه‌های کودکان بی سرپرست، سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی.
۱۰	ورزشی	محل	زمین‌های بازی کوچک
		ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها و زورخانه‌ها
		شهر	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی و مجموعه‌های آبی ورزشی
۱۱	اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی و شوراهای حل اختلاف
		منطقه و شهر	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب، برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، کلانتری و پایگاه‌های بسیج - شهرداری مناطق - تامین اجتماعی - پست - ثبت احوال - ثبت اسناد - امور اقتصادی و مالیاتی، وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گریها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداریها و شورای اسلامی شهر، دادگستری و مراکز بازپروری و سرپرستی بانکه‌ها، زندان‌های موجود و کانون اصلاح و تربیت
۱۲	صنعتی - کارگاهی	خارج از محدوده	زندان
		شهر	کارگاه‌های کوچک تولیدی گروه الف مصوبه ۶۴۶۷۷ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۷۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران
۱۳	تاسیسات شهری	محل	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، پست برق، سرویس‌های عمومی بهداشتی و حمام
		منطقه و شهر	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پست ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز

ادامه جدول ۱- طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۴	تجهیزات شهری	محله	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
		ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میداین میوه و تره بار ناحیه ای، اورژانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت.
		شهر	گورستان‌های موجود، نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد نجات هلال احمر
		خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و میدان حمل و نقل بارپایانه ای
۱۵	حمل و نقل و انبارداری	محله	معابر و پارکینگ‌های محله ای و ایستگاه‌های مترو
		ناحیه	معابر و پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه‌های مسافربری و BRT
		منطقه و شهر	معابر، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه‌های راه آهن، فرودگاه‌های موجود، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های عمومی و انبارهای کوچک و سردخانه‌ها
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده‌ها و بقاع متبرکه و حریم‌های تملک شده آنها
۱۷	پارک	محله	بوستان (پارک) محله ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۸	حریم‌های عوارض طبیعی و غیرطبیعی		بر اساس ضوابط ارگان‌های مربوطه (شامل مسیل، راه، راه آهن، تاسیسات آب و برق و گاز و مخابرات و ...، قنوت و حریم‌های ویژه و ...)

تبصره: در صورتی که کاربری خاصی در جدول فوق ارائه نشده باشد، تعیین نوع، سطح و محل

استقرار و ضوابط آن بر عهده کمیسیون ماده ۵ شهر یزد و صرفاً منطبق بر یکی از کاربری‌های ۱۸

گانه موجود در جدول می باشد. ( بند ۷ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۴/۲۲ )

بخش اول: تعاریف

۱-۱- تعاریف کاربری‌های مختلف شهری نشان داده شده در روی نقشه کاربری اراضی<sup>۱</sup>

کاربری مسکونی: به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت خانوارها اطلاق می‌شود. کاربری مسکونی در این طرح در شش سطح مسکونی شامل سطح ویژه، سطح یک تا چهار و خانه باغ (تراکم خیلی کم) می‌باشد.

باغات: به اراضی اختصاص یافته به باغات (اراضی مشجر اعم از محصور و غیر محصور) گفته می‌شود.

تجاری - خدماتی: به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می‌شود.

کاربری آموزشی: به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه‌های آموزش و پرورش و تعاون، کار و رفاه اجتماعی گفته می‌شود.

آموزش عالی: به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.

کاربری مذهبی: به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی گفته می‌شود.

کاربری فرهنگی: به اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود.

کاربری تفریحی و گردشگری: به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت مرتبط با این کاربری گفته می‌شود.

کاربری درمانی: به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.

۱- این تعاریف برگرفته از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۸۹/۳/۱۰ می‌باشد.

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

کاربری اداری و انتظامی: به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها، موسسات دولتی، شرکت های دولتی و موسسات و نهاد های عمومی غیر دولتی و مراکز فعالیت انتظامی نیروهای انتظامی گفته می شود.

صنعتی و کارگاهی: این کارگاه ها و صنایع شامل آن دسته از صنایع می باشد که هیأت وزیران در مصوبه مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ و ۱۳۸۴/۵/۸ احداث آنها را در محدوده شهرها جایز کرده است. احداث این مراکز تابع ضوابط مربوط به خود است.

تأسیسات شهری: به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیر بنایی شهر و یا بهداشت شهرو شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.

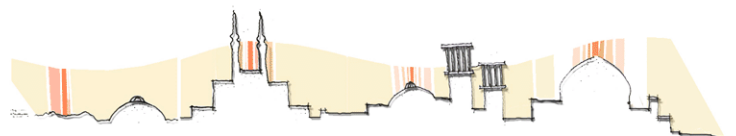
تجهیزات شهری: به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیاز های عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می شود.

حمل و نقل و انبارها: به اراضی اختصاص یافته جهت پارکینگ ها، ترمینال ها و ساختمان هایی که برای انجام سفر های شهری، برون شهری و بین شهری و انبار ها استفاده می شود. گفته می شود.

تاریخی: به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی و بقاع متبرکه گفته می شود

فضای سبز: به اراضی اختصاص یافته جهت فضای سبز که مورد استفاده عموم قرار می گیرد و در حیطه وظایف شهرداری است و به عنوان بوستان (پارک) احداث می گردد گفته می شود. احداث و تجهیز در طرح های آماده سازی و گذاری دولت بر عهده راه و شهرسازی و در سایر طرح های آماده سازی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی بر عهده متولی مربوطه می باشد.

حرایم: به اراضی اختصاص یافته جهت بستر و حرایم قانونی (عوارض طبیعی و غیر طبیعی) گفته می شود.



**شبکه معابر:** استخوان بندی اصلی شهر را تشکیل داده و نقش دسترسی و جابجایی را بر عهده دارد. (شبکه معابر در نقشه کاربری اراضی به صورت سفید و در نقشه های طرح، عرض و عملکرد آن ارائه شده است).

#### ۲-۱- تعاریف اصطلاحات به کار رفته در متن گزارش ضوابط و مقررات

**— محدوده شهر:** طبق ماده (۱) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، شهرک و روستا؛ در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد، محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهر سازی در آن لازم الاجراء میباشد.

شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

**— حریم شهر:** طبق ماده (۲) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، شهرک و روستا، حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافاصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها 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 مصوب طرحهای جامع و هادی 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 قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری می باشد. هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

در این ارتباط طرح نقشه جامع شهرسازی حریم شهر یزد توسط شهرداری در دست تهیه است که پس از تصویب و طی مراحل قانونی، محدوده و ضوابط آن جایگزین حریم و ضوابط تعیین شده در طرح جامع می شود.

— **محدوده طرح تفصیلی:** حد نهایی اراضی است که بر اساس مطالعات و چهارچوب طرح جامع تجدیدنظر به منظور فعالیت های عمرانی و توسعه گسترش شهر برای زمان مشخصی پیش بینی می گردد. در این طرح تفصیلی علاوه بر محدوده طرح جامع، اراضی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و الحاق شده به محدوده شهر یزد (شامل اراضی کوی اسکان به وسعت ۱۶۰ هکتار، اراضی حسن آباد به وسعت ۱۴۳ هکتار، اراضی انبار های راه و شهرسازی و آب منطقه ای به وسعت ۶۳ هکتار) در خط تدقیق شده محدوده شهر در محدوده طرح تفصیلی لحاظ شده است. آخرین خط محدوده تدقیق شده شهر یزد با مساحت ۱۰۷۵۵،۹۹ هکتار طی نامه ۹۷۴۹/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۲/۳۰ دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به اداره کل راه و شهرسازی استان یزد ابلاغ شده است و طرح تفصیلی بر اساس آن تهیه شده است.

— **ساختمان:** مجموعه سرپوشیده ای است که به یکی از فعالیت های شهری نظیر سکونت، آموزش، نگهداری کالا و... اختصاص می یابد.

— **کد کف:** کد کف عبارت است از کف متوسط سطح آخرین پوشش پیش بینی شده برای سطح زمین با مصالح مناسب در گذرهای عمومی طبق خط پروژه طرح

— **ارتفاع ساختمان:** فاصله عمودی مرتفع ترین حد ساختمانی (روی سقف تمام شده ساختمان) از کدکف معبر مجاور ورودی اصلی. (در اینجا اتاقک پله (خرپشته)، راه پله، اتاقک آسانسور و پله فرار جزء ارتفاع محسوب نمی شود).

— **کرسی:** فاصله بین کف تمام شده همکف (روی سقف تمام شده زیر زمین) از روی زمین (سطح معبر) که به منظور نورگیری طبقه زیرزمین نیز استفاده می شود.

— بر ساختمان: خطی است که به عنوان مرز مشترک بین هر قطعه زمین و معبر یا فضای باز تعیین می‌شود.

— واحد مسکونی: مجموعه‌ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و همچنین دارای اتاق، سرویس بهداشتی و آشپزخانه می‌باشد.

— سطح اشغال: سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان را سطح اشغال ساختمان می‌گویند. به بیان دیگر سطح اشغال عبارت است از تصویر قائم بیشترین سطح از طبقات ساختمان که زیر آن ستون یا دیوار باشد.

— تراکم پایه: حداقل تراکمی است که می‌توان در هر زمین اجرا کرد. هدف از ارائه تراکم پایه، تعدیل بهینه قیمت تمام شده ساختمان به ازای هر مترمربع و همچنین پرداخت عوارض بخشی از ارزش افزوده به شهرداری ناشی از مابه‌التفاوت تراکم پایه با تراکم مجاز می‌باشد. تراکم پایه جهت کاربری مسکونی در سطح شهر یزد ۶۰ درصد در نظر گرفته شده است. این مقدار در محدوده (۲۶۲۰ هکتاری) بافت فرسوده، ۱۲۰ درصد می‌باشد.

— تراکم مجاز: حداکثر تراکمی که هر قطعه زمین با توجه به موارد مندرج در ضوابط و جداول مربوطه و یا مصوبات آتی کمیسیون ماده پنج با پرداخت کلیه عوارضات مربوطه می‌تواند بپذیرد. — لازم به ذکر است در ارتباط با تملک اراضی با کاربری مورد نیاز مدیریت شهری، لازم است حداقل قیمت پایه بر اساس تراکم پایه (۶۰٪ مسکونی بدون پتانسیل تجاری) صرفاً در زمان ارزیابی ملک مربوطه ملاک عمل قرار گیرد.

— تراکم ساختمانی: نسبت سطح زیربنای کل طبقات (غیر از زیربناهایی که برای خدمات عمومی و غیر انتفاعی از جمله انبار، پارکینگ، اتاقک پله (خرپشته) و تأسیسات اختصاص می‌یابد) به مساحت قطعه زمین (تراکم ساختمانی به صورت درصد بیان می‌شود). (بند ۸ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۴/۲۲)



— زیر بنای کل : مجموع مساحت زیربنای یک ساختمان شامل کلیه سطوح ساخته شده در حیاط، زیرزمین، همکف، طبقات بالای همکف و بام که لازم است در پروانه ساختمانی قید شود.

— زیربنای مفید (یا خالص): سطح زیربنای کل طبقات ساختمان به غیر از مشاعات شامل انبار، پارکینگ، راه پله، اتاق آسانسور، اتاق پله (خرپشته) و تأسیسات و اتاقک نگهداری و سایر فضاهایی که برای استفاده عموم ساکنین مجتمع است.

— زیربنای مفید واحد مسکونی: سطح زیربنای یک واحد مسکونی به غیر از مشاعات شامل انبار، پارکینگ، راه پله بین طبقات اصلی ساختمان، پاگرد، آسانسور و ... می باشد.

— قطعه زمین: زمینی که دارای مشخصات و حدود ثبتی و جغرافیایی می باشد.

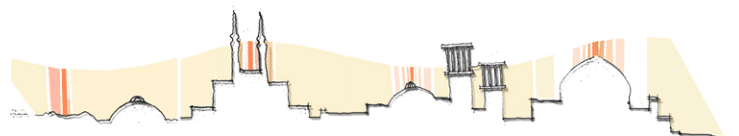
— طبقات فوقانی: کلیه طبقات ساختمان که روی همکف و یا پیلوت ساخته می شود.

— فضای باز: قسمتی از قطعه زمین هر کاربری که بعد از احداث سطح اشغال باقی می ماند.

— نمای ساختمان: عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، حیاط اصلی و یا فرعی یا حیاط خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز پلاکهای مجاور و یا مربوط به گذرهای عمومی شهر باشد.

— نمای اصلی: عبارت است از نماهایی که مشرف به معبر و یا حیاط اصلی باشد.

— نمای شهری: کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر و ساختمان های همجوار قابل مشاهده است؛ اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود. همچنین ضرورت دارد صدور هرگونه گواهی جهت ساختمان هایی که قابل بهره برداری بوده و یا عملیات ساختمانی آن به اتمام رسیده است؛ پس از انجام نماسازی کل نماهای اصلی و جانبی ساختمان صورت گیرد.



— **حیات خلوت:** فضایی است باز و بدون سقف، کوچکتر از حیاط اصلی و در سمت دیگر ساختمان که ممکن است در تمامی یا قسمتی از عرض و طول زمین قرار گیرد و حداقل یک سمت آن ساختمان نباشد. این فضا جهت تأمین نور اتاق‌های اصلی یا آشپزخانه پیش‌بینی می‌شود. ( بند ۱۰ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۴/۲۲ )

— **پاسیو (نورگیر):** به فضای باز بی سقف یا با سقف پوشیده شده با لایه شفاف گفته می‌شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور به اتاق‌ها، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می‌شود.

— **زیرزمین:** بخشی از ساختمان که غالباً برای مصارف عمومی و مشترک مانند تاسیسات، انباری و پارکینگ احداث می‌شود و روی سقف آن حداکثر برای کاربری مسکونی ۱/۷۰ متر، تجاری - خدماتی ۱/۶ متر و سایر کاربریها ۱ متر با رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ از کف معبر اختلاف ارتفاع دارد.

(در سطوح مسکونی در صورتی که ارتفاع کرسی از حد مجاز تجاوز نماید به عنوان همکف شناخته می‌شود)

در کلیه سطوح کاربری مسکونی احداث طبقات زیرزمین و پیلوت جهت استفاده های پارکینگ، انباری و تاسیسات (خدمات غیرانتفاعی و عمومی در اختیار مجموعه) طبق ضوابط مجاز می باشد. توسعه فضاهای اشاره شده به شکل دفنی مشروط به پیوستگی با زیرزمین و با کد تمام شده هم سطح معبر و حداکثر به میزان ۷۵ درصد مساحت خالص عرصه زمین در همه کاربری ها به استثنای کاربری باغ و خانه باغ مجاز می‌باشد و بام آن به عنوان فضای باز محسوب می‌شود. در این خصوص ۵۰٪ مساحت زیربنای مجاز احداثی در قسمت تحتانی فضای باز یا خارج از سطح اشغال مجاز، مشمول عوارض تراکم می باشد. در ضمن حداقل فضای باز اختصاص یافته و لازم جهت پوشش گیاهی ریشه دار برابر ۱۵٪ مساحت عرصه باقیمانده زمین می باشد. احداث سایر طبقات زیرزمین (که جزء تراکم نمی‌باشد) در حد سطح اشغال زیرزمین اول بلامانع است.

احداث زیرزمین با رعایت کرسی مجاز به میزان حداکثر ۱۰ درصد مازاد بر سطح اشغال مجاز تا ۷۵ درصد مساحت خالص عرصه زمین و حد اکثر ۲,۵ متر بیش از پیشروی مجاز، ضمن رعایت فضای باز و عدم اشرافیت بلامانع است.

در کاربری باغ و خانه باغ احداث زیرزمین حداکثر ۱۰٪ بیش تر از سطح اشغال همکف، مجاز است.  
( بند ۱۰ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۴/۲۲ )

**پیلوت:** بخشی از ساختمان که می تواند به صورت آزاد با فضای باز ارتباط داشته باشد و جهت استفاده از پارکینگ، انبار و تاسیسات، سالن مدیریت مجموعه و نمازخانه و سایر فضاهای عمومی مورد استفاده برای ساکنین می باشد. در صورت تأمین پارکینگ کلیه واحدهای مسکونی صرفاً در پیلوت، امکان احداث حداکثر یک واحد مسکونی در قسمتی از پیلوت با ارتفاع تمام شده پیلوت که مساحت آن به تراکم افزوده می شود، مجاز است.

**تبصره:** احداث واحد سرایداری با حداکثر زیربنای ۴۰ متر مربع در پیلوت از سطح ۲ به بالا با رعایت مسائل بهداشتی مجاز و به عنوان یک واحد مستقل محسوب نمی گردد. ( بند ۱۱ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۴/۲۲ )

— **بالکن:** سطحی از ساختمان است که از یک، دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر آن بوسیله فضای بسته‌ای اشغال نگردیده باشد.

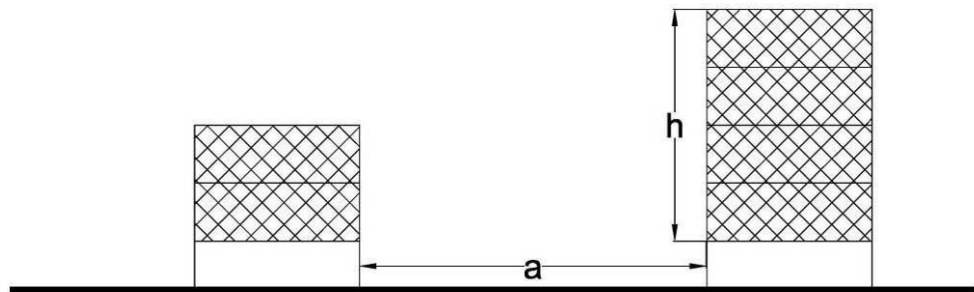
— **مهتابی (تراس یا بهار خواب):** سطح روبازی از ساختمان و بر بام طبقه زیرین که سقف بخش‌هایی از طبقات آن است.

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

— **سرپله و اتاق آسانسور:** فضایی است سرپوشیده که جهت استقرار دستگاه پله و آسانسور برای دسترسی به طبقات و سطح بام استفاده می شود.

— حریم سایه اندازی ساختمانی: حریم سایه اندازی ساختمانی فضایی است برابر ارتفاع ساختمان سمت جنوب جغرافیایی (شمالی عرفی) از پای ساختمان سمت شمال جغرافیایی (جنوبی عرفی). مبنای محاسبه ارتفاع از روی کف مفید اولین طبقه مفید (روی زیرزمین یا پیلوت) ساختمان می باشد.  $(a \geq h)$  (تصویر شماره ۱)

تصویر ۱ - حریم سایه اندازی



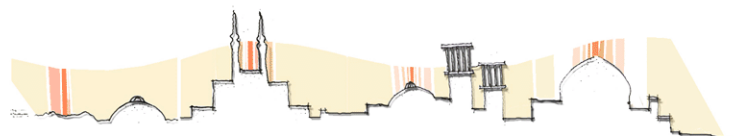
حریم سایه اندازی

— کنسول یا پیش آمدگی: هرگونه بیرون آمدگی ساختمان از حد قطعه (مساحت خالص عرصه) نسبت به معبر در طبقات فوقانی را کنسول یا پیش آمدگی می گویند. (بند ۱ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۲)

— پیش روی مجاز: عبارت است از بیرون آمدگی مجاز ساختمان در محدوده مالکیت در طبقات بالای همکف.

— تفکیک: عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین به قطعات متعدد طبق ضوابط طرح تفصیلی.

— حداقل سطح تفکیک: حداقل سطحی که اراضی موجود در حوزه مذکور نباید به قطعات کوچکتر از آن تفکیک و تقسیم گردد.



— **تجمع:** عکس عمل تفکیک می باشد، از تبدیل دو یا چند قطعه زمین به یک قطعه زمین با رعایت سایر مسائل مالکیت، حقوقی - ثبتي.

— **مجتمع ساختمانی (آپارتمان):** ساختمانی است که در دو واحد یا بیشتر احداث شده تفکیک واحدهای مجتمع ساختمانی به صورت اعیانی براساس ضوابط طرح بوده و عرصه به صورت مشاع یکپارچه باقی می ماند. ( بند ۲ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۲ )

— **مجتمع آپارتمانی:** مجتمع های ساختمانی واقع در یک قطعه زمین شامل حداقل دو ساختمان آپارتمانی مجزا است که دارای درب ورودی مستقل بوده و دارای فضای باز عمومی می باشد. تعداد طبقات و واحدهای این ساختمان ها بر اساس جداول کاربری مربوطه مشخص می گردد.

— **تعمیر و تغییر اساسی:** هرگونه تعمیر و تغییر در ساختمان شامل تغییر، جابجایی و احداث سقف، ستون، دیوار باربر، نما سازی، دیوار حیاط مشرف به معبر و همچنین هرگونه اقدام و عملیات اجرایی که در استحکام و مقاوم سازی ساختمان موثر باشد یا به افزایش سطح زیربنای ساختمان و الحاق فضای ساخته شده جدید منجر گردد؛ تعمیر و تغییر اساسی محسوب می شود که مستلزم اخذ مجوز و پروانه ساختمان از شهرداری طبق ضوابط می باشد.

— **تعمیر و تغییر غیر اساسی:** تعمیرات و تغییرات جزئی در ساختمان که شامل تعمیر و تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیرباربر، پنجره ها، درب های داخلی، اجرای تاسیسات، کاشی کاری و اصلاح سطوح نازک کاری داخل بنا و حیاط سازی نیاز به مجوز شهرداری ندارند. رعایت ضوابط و مقررات برای کلیه موارد فوق الزامی می باشد.

— **بافت پر و نیمه پر:** بافت پیرامون گذرهای فاقد عرض پیشنهادی در طرح تفصیلی که طبق عکس هوایی سال ۱۳۹۵ مجموع ساخت و ساز انجام شده و مجوزات صادره در طول آن معبر بیش از ۲۰ % باشد؛ بافت پر یا نیمه پر نامیده می شود. ( بند ۳ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۲ )

— بافت خالی: بافت پیرامون گذرهایی که طبق عکس هوایی سال ۱۳۹۵ شامل شرایط بافت پر و نیمه پر نباشد.

- پارکینگ بر معبر: قسمتی از ملک پس از رعایت عرض معبر که طبق ضوابط مربوط به هر کاربری (غیرمسکونی) می باید عقب نشینی و از سند مالکیت کسر شده و بدون حصار و در ارتباط با فضای پیاده رو و معبر بوده و احداث هرگونه بنا در سطح زیرین و همچنین روی آن ممنوع می باشد.

- پارکینگ مهمان: پارکینگی است که برای پارک خودرو افراد غیر ساکن پیش بینی می شود و در امتداد عرض پلاک و در بر معبر ورودی مجتمع ها و قطعات مسکونی سه طبقه و بیشتر از روی پیلوت (در صورت عدم احداث پیلوت، سه طبقه روی زیرزمین ملاک عمل است) با عمق حداقل ۲/۵ متر ایجاد می گردد. ایجاد هرگونه سازه ثابت و تاسیسات (بجز پیش آمدگی طبق ضابطه) در فضای پارکینگ مهمان ممنوع می باشد. احداث زیرزمین غیر مسکونی در سطح پارکینگ مهمان به نحوی که ارتفاع آن از کف معبر بیشتر نباشد به شرط پیوستگی با زیر زمین با رعایت اصول سازه ای؛ مجاز است. در خصوص مجتمع های آپارتمانی، پارکینگ مهمان باید به نحوی باشد که علاوه بر موارد فوق، حداقل معادل ۱۰٪ تعداد پارکینگ های مورد نیاز داخل نیز باشد.

بدیهی است مساحت پارکینگ مهمان جزئی از فضای باز محاسبه شده و در محاسبات تراکم و پیشروی نیز منظور می گردد.

تبصره: در صورتیکه مساحت طبقه سوم غیر مستقل، کمتر از ۶۰ مترمربع (به استثنای راه پله، خرپشته و آسانسور) باشد مشمول این بند نمی گردد. (بند ۴ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۲)

#### بخش دوم: ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در کاربری ها:

ضوابط و مقررات کاربری مسکونی پهنه های ۱ و ۲ منطبق با ضوابط طرح های تفصیلی مصوب بافت تاریخی و فرسوده شهر یزد می باشد. قابل ذکر است که ضوابط مربوط به سایر کاربری های غیرمسکونی و ضوابط عام از جمله پارکینگ در کلیه ی کاربری ها در تمامی پهنه ها (از جمله بافت

تاریخی و بافت فرسوده)، مشروط به رعایت اصول ضوابط پهنه های مربوطه مانند محدودیت ارتفاعی در پهنه بافت تاریخی، ضوابط این مجلد می باشد و برای کل شهر لازم الاجرا است.

ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی به تفکیک هر یک از کاربری ها دربندهای مشخص شامل ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی، نحوه تفکیک، نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ، مکان یابی یا مکان گزینی کاربری ها، تغییر کاربری، همجواری ها، دسترسی ها و سرانه کاربری ها می باشد که در زیر ارائه می گردد.

