



دوره آموزشی ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

سازمان جهاد دانشگاهی استان یزد
معاونت آموزش و کارآفرینی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بخش اول: تعاریف

۱-۱. تعاریف کاربری های مختلف شهری نشان داده شده در روی نقشه کاربری اراضی^۱

کاربری مسکونی: به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت خانوار ها اطلاق می شود. کاربری مسکونی در این طرح در شش سطح مسکونی شامل سطح ویژه، سطح یک تا چهار و خانه باغ (تراکم خیلی کم) می باشد.

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

تجاری - خدماتی: به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود.

کاربری آموزشی: به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و تعاون، کار و رفاه اجتماعی گفته می شود.

آموزش عالی: به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود.

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

کاربری فرهنگی: به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی گفته می شود.

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

کاربری درمانی: به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود.

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 واگذاری 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 می باشد.

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 بلافصل 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 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 مرتفع‌ترین 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 نمی‌شود).

- 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 می‌شود.

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

- واحد مسکونی: مجموعه‌ای از فضاها و 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 مابه التفاوت 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 انبار، پارکینگ، اتاقک پله (خرپشته) و تأسیسات اختصاص می یابد) به مساحت قطعه زمین (تراکم ساختمانی به صورت درصد بیان می شود).
- 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، اتاقک آسانسور، اتاقک پله (خرپشته) و تأسیسات و اتاقک نگهبانی 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، کوچکتر از حیاط اصلی و در سمت دیگر ساختمان که ممکن است در تمامی یا قسمتی از عرض و طول زمین قرار گیرد. این فضا جهت تأمین نور اتاق های اصلی یا آشپزخانه پیش بینی می شود.

- پاسیو (نورگیر): به فضای باز بی سقف یا با سقف پوشیده شده با لایه شفاف گفته می شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور به اتاق ها، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می شود.

- زیرزمین: بخشی از ساختمان که غالباً برای مصارف عمومی و مشترک مانند تاسیسات، انباری و پارکینگ احداث می شود و روی سقف آن حداکثر برای کاربری مسکونی ۱/۷۰ متر، تجاری - خدماتی ۶/۱ 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 می شود)

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 مجاز می باشد و بام آن به عنوان فضای باز محسوب می شود. در این خصوص ۵۰٪ مساحت زیربنای مجاز احداثی در قسمت تحتانی

فضای باز و خارج از سطح اشغال مجاز، مشمول عوارض تراکم می باشد. درضمن 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 نمی باشد) در حد سطح اشغال زیرزمین اول بلامانع است.

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.

- 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 بسته ای اشغال نگردیده باشد.

- مهتابی (تراس یا بهار خواب): سطح روبازی از ساختمان و بر بام طبقه زیرین که سقف بخش هایی از طبقات آن است.

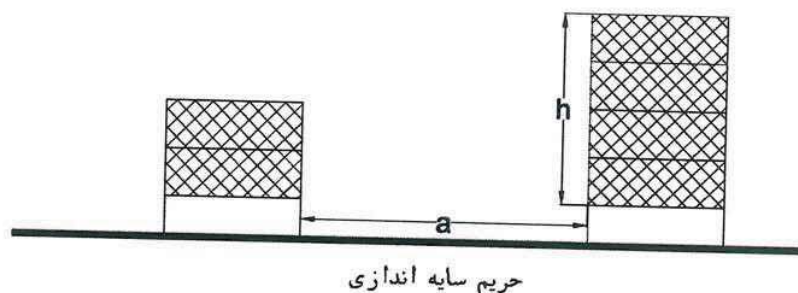
- ایوان: فضایی است که از یک طرف با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد. ایوان همیشه مسقف است.

- سرپله و اتاقک 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



- کنسول یا پیش آمدگی: هرگونه بیرون آمدگی ساختمان از حد قطعه مالکیت (مساحت خالص عرصه) نسبت به معبر و یا بدنه نما در طبقات فوقانی را کنسول یا پیش آمدگی می گویند.

- 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.

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

- مجتمع ساختمانی: واحد ساختمانی است که در دو طبقه یا بیشتر (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) طبق ضوابط احداث شده و مشتمل بر چند واحد با ورودی مستقل در طبقات برای هر واحد

پیش بینی شده باشد. تفکیک واحدهای مجتمع ساختمانی به صورت اعیانی بوده و عرصه به صورت مشاع یکپارچه باقی می ماند.

- 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 گذرهایی که طبق عکس هوایی سال ۱۳۹۵ مجموع ساخت و ساز انجام شده و مجوزات صادره در آن معبر بیش از ۳۰٪ باشد؛ بافت پر یا نیمه پر نامیده می شود.

- 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: پارکینگ است که برای پارک خودرو افراد غیر ساکن پیش بینی می شود و در امتداد عرض پلاک و در بر معبر ورودی قطعات آپارتمانی ۳ طبقه و بیشتر با عمق حداقل ۲/۵ متر ایجاد می گردد.

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

ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی به تفکیک هر یک از کاربری ها در بندهای 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.

۲-۱- ضوابط و مقررات کاربری مسکونی

۲-۱-۱- نحوه استفاده از اراضی

☑ استفاده های مجاز

استفاده از اراضی این حوزه فقط برای احداث واحدهای مسکونی مجاز است.

☑ استفاده های مشروط:

الف: دایر کردن مشاغل مندرج در تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری صرفاً در قطعات ویلایی تک واحدی و حداکثر جهت یک واحد دارای مجوز بلامانع است. پیش بینی و رعایت پارکینگ طبق این ضوابط برای واحدهای مربوطه الزامی است.

ب: استفاده از بخشی از اراضی مسکونی در جهت احداث و استفاده از یک واحد مربوط به تولید صنایع دستی دارای مجوز از مرجع ذی صلاح با مساحت ۲۰٪ زیربنا و حداکثر ۵۰ متر مربع مجاز است. این فضاها قابل تفکیک و واگذاری نمی باشد. زیربنای مذکور می باید در ترکیب با توده ساختمانی پیش بینی شده و می تواند ورودی و دسترسی این محدوده، مستقل از ورودی مسکونی پیش بینی گردد. زیر بنای فوق جزء تراکم و سطح اشغال محسوب می شود.

ج: بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶ کمیسیون امور اجتماعی و دولت الکترونیک و ۱۳۷۴/۱۱/۰۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، آیین نامه استقرار مدارس غیردولتی در مناطق و محلات مختلف مصوب هیئت دولت و همچنین رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، استقرار مهد کودک، پیش دبستانی و مدارس غیر انتفاعی در اراضی کاربری مسکونی مشروط به رعایت ضوابط زیر است:

۱- استقرار مدارس غیر انتفاعی در بر راههای شریانی درجه ۱ و بزرگراهها و همچنین معابری

که عرض حریم آنها (فاصله دوحد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین

معابر و کوچه های بن بست ممنوع است.

۲- رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است:

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

۳- تعداد پارک لازم بر اساس ضوابط پارکینگ کاربری آموزشی می باید رعایت گردد.

۴- ابعاد جاپارک و راههای اتصالی و سایر ضوابط باید مطابق استانداردهای تعیین شده در بخش

۹ آیین نامه طراحی راههای شهری باشد.

۵- در اختصاص بناهای موجود به مدارس غیرانتفاعی با یک مقطع تحصیلی که ظرفیت آنها از دبستان ۵ کلاسه یا راهنمایی ۶ کلاسه یا دبیرستان ۸ کلاسه بیشتر نباشد رعایت ضوابط فوق الزامی نبوده و فقط لازم است محل مدرسه مجاور خیابان شریانی (طبق آیین نامه طراحی راههای شهری) نباشد. فضای مورد نیاز سوار و پیاده شدن و پارکینگ با توجه به فواصل موضوع بند ۲ برای اینگونه مدارس رعایت شود. بدیهی است عرض گذر محل استقرار این مدارس نباید کمتر از ۱۴ متر باشد.

۶- در صورتی که ظرفیت مدرسه غیر انتفاعی از یک دبستان ۱۲ کلاسه، یا راهنمایی ۱۸ کلاسه، یا دبیرستان ۲۴ کلاسه بیشتر باشد، بررسی های سنجش تاثیرات ترافیکی توسعه و اعمال تغییرات لازم طبق فصل ۹ آیین نامه طراحی راههای شهری ضروری است.

۷- استقرار این مدارس در کنار کاربری های حساس نسبت به سروصدا مانند بیمارستان ها، آسایشگاهها، خانه های سالمندان، کتابخانه های عمومی و نظایر آنها ممنوع است.

۸- آن دسته از مدارس غیرانتفاعی که تا تاریخ (۱۳۷۴/۱۱/۲) از طریق عقد قرارداد با بانک ها برای دریافت وام، خریداری شده اند از این ضوابط مستثنی هستند.

د: بوم گردی: اقامتگاههای بوم گردی اقامتگاههای هستند که در محیط های طبیعی و بومی با رعایت بالاترین سطح ممکن ضوابط زیست محیطی و به شکلی سازگار با معماری بومی، بافت تاریخی و سیمای طبیعی منطقه تاسیس شده و ضمن حداکثر تعامل با جامعه محلی و توجه به تنوع اقلیم، زمینه حضور گردشگران را با کیفیتی قابل قبول و تعریف شده فراهم می نمایند. به استناد مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۶/۴ هیئت وزیران در خصوص اقامتگاههای بوم گردی، امکان استفاده از کاربری های مسکونی با شرایط زیر جهت اقامتگاههای بوم گردی بلامانع است.

۱- مکان مزبور دارای ارزش تاریخی و معماری بوده و در فهرست آثار ملی کشور به ثبت رسیده باشد.

۲- الزاما دارای مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری باشد. بدیهی است در صورت عدم مجوز و یا انقضای آن، مشمول این ضوابط نمی گردد و طبق کاربری مربوطه اقدام خواهد شد.

۳- هرگونه فعالیت به غیر از بوم گردی در آن مجاز نمی باشد.

۴- با توجه به ضوابط فوق مشمول عوارض تغییر کاربری نبوده و از پارکینگ (به جزء پارکینگ مورد نیاز کاربری مسکونی مطابق ضابطه) معاف می باشد.

۵- در صورت تغییر کاربری رسمی به کاربری گردشگری و تفریحی و یا هتل و...، مشمول ضوابط مربوطه خواهد بود.

۶- مسافرخانه ها و موارد مشابه بدون ارزش تاریخی و معماری مشمول این ضابطه نمی باشند.

ه: احداث خوابگاه دانشجویی یا دانش آموزی فقط در بر معابر محلی و شبکه های دسترسی مجاز است.

☑ کاربری‌ها و فعالیت‌های ممنوع:

هر نوع استفاده دیگر غیر از استفاده های مجاز و مشروط از اراضی مسکونی ممنوع است.

۲-۱-۲. ضوابط و مقررات تفکیک در اراضی مسکونی

اراضی مسکونی در ۶ سطح طبقه بنده شده است که در نقشه شماره ۲ (صفحه ۶)، سطح بندی

تراکمی اراضی هر پهنه نشان داده شده است.

۱- در هیچ یک از سطوح تراکمی تفکیک اراضی به قطعات با مساحت کمتر از حد نصاب سطح مربوطه

که در جدول ضوابط کاربری مسکونی (جدول شماره ۵) ذکر شده است مجاز نمی باشد.

۲- در تراکم خیلی کم (اراضی این سطح به صورت مجزا نبوده و روی نقشه کاربری اراضی با

عنوان خانه باغ نشان داده شده است.) حداقل عرض قطعه نباید از ۱۰ متر کمتر باشد.

۳- در مسکونی سطح ویژه حداقل عرض قطعه نباید کمتر از ۷ متر باشد.

۴- در مسکونی سطح یک حداقل عرض قطعه نباید از ۸ متر کمتر باشد.

۵- در مسکونی سطح دو، سه و چهار حداقل عرض قطعه نباید از ۱۰ متر کمتر باشد.

۶- مناسب است در سطوح ویژه، یک و دو نسبت عرض به طول قطعه از ۱ به ۳ کمتر نباشد.

توضیحات تکمیلی در ارتباط با تفکیک:

۱- تفکیک طبقات و واحدهای مسکونی، مشروط به رعایت ضوابط و مقررات به خصوص پارکینگ،

فضای باز و معابر، در گذرهای ۸ متر و بیشتر مجاز و کمتر از آن ممنوع می باشد.

۲- تفکیک اراضی مسکونی موجود به مساحت کمتر از حد نصابهای تفکیک مربوطه مجاز نمی باشد.

۳- در خصوص ساختمانهای احداث شده با پروانه تا قبل از تصویب طرح تفصیلی که مالک

درخواست تفکیک ساختمان اعیانی و طبقات را به واحدهای مستقل داشته باشد؛ می توان بر اساس

ضوابط طرحی که مجوز بر اساس آن صادر شده و یا ضوابط این طرح، مشروط به رعایت کلیه

ضوابط و مقررات طرح مربوطه به خصوص پارکینگ و فضای باز اقدام نمود.

۴- در تفکیک اراضی رعایت مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی و قانون اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها الزامی است.

۵- تفکیک اراضی باید با رعایت گذر بندی مصوب انجام گیرد.

۶- در تفکیک اراضی رعایت ضوابط و مقررات مربوط از جمله قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و اصلاحات بعدی و آیین نامه های آن و سایر قوانین مرتبط (عدم قطع درختان) الزامی است.

۷- جهت و فرم مناسب قطعات تفکیکی مسکونی، شمالی- جنوبی متمایل به جنوب شرقی میباشد. بهترین جهت حداکثر ۲۳ درجه انحراف از محور شمالی - جنوبی به سمت شرق است.

۸- حد نصاب های تفکیک پس از رعایت برهای اصلاحی و حرایم محاسبه می شود.

تبصره: - در مواقعی که میزان تعریض بیش از ۲۰ درصد مساحت کل قطعه زمین باشد، برای ۲۰٪ قطعات تفکیکی، حد نصاب تفکیک می تواند به میزان ۱۰ درصد کاهش یابد. ضمن اینکه تعداد قطعات به سمت عدد صحیح نزدیک تر گرد می شود؛ مشمول حداقل یک قطعه زیر حدنصاب خواهد بود.

۹- در تفکیک قطعاتی که در بخشی از آنها ساختمان احداث شده است، تفکیک باید به نحوی انجام گیرد که ضوابط و مقررات احداث بنا (از نظر سطح اشغال و تراکم ساختمانی و فضای باز) در قطعه ای که ساختمان در آن قرار می گیرد رعایت شود. در ضمن رعایت حدنصاب تفکیک، جهت مناسب و فرم و ضوابط نسبت طول به عرض آن و رعایت گذر بندی الزامی است.

۱۰- در تفکیک قطعاتی که در بخشی از آنها ساختمان احداث شده باشد، چنانچه مالک بخواهد ساختمان موجود را تخریب نماید، رعایت حد نصاب های تفکیک، احداث بنا، رعایت گذر بندی بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

۱۱- چنانچه در چند قطعه (منظم یا نامنظم) با مشخصات ثبتی مجزا قصد احداث یک ساختمان (یک مجوز) باشد، باید مقدمات تجميع قطعات قبل از صدور پروانه ساختمان انجام شود. صدور پروانه ساخت و هرگونه مجوز بعدی ملزم به ارائه سند تجميع شده می باشد.

۱۲- در تهیه طرح تفکیک و آماده سازی، مدنظر قرار دادن وضعیت املاک مجاور و رعایت حسن همجواری الزامی است.

۱۳- برای اراضی کمتر از ۱۰,۰۰۰ متر مربع (پس از رعایت بره‌های اصلاحی معابر پیرامون)، تفکیک بدون تهیه طرح آماده سازی توسط شهرداری امکان پذیر است. لذا نقشه‌های تفکیکی تا مساحت خالص ۱۰,۰۰۰ متر مربع ضمن رعایت جمیع ضوابط تفکیک از جمله رعایت خدمات مورد نیاز محدوده توسط شهرداری و با نظارت معاونت شهرسازی و معماری شهرداری و در صورت انطباق با ضوابط طرح تفصیلی و نقشه کاربری اراضی، سایر مراحل قانونی انجام خواهد شد. در صورتی که مساحت خالص زمین پس از رعایت بره‌های اصلاحی بیش از ۱۰,۰۰۰ متر مربع باشد می باید طرح آماده سازی با رعایت سطوح و سرانه های خدماتی توسط مشاور ذی صلاح (حقیقی یا حقوقی) تهیه شده و پس از طی مراحل قانونی در کمیسیون ماده پنج به تصویب نهایی رسیده و ابلاغ شود.

تبصره: چنانچه برای چند پلاک مجزا و مجاور که مساحت هرکدام کمتر از ۱۰,۰۰۰ متر مربع باشد قصد تهیه طرح تفکیکی به صورت یکپارچه و مرتبط باهم باشد و مساحت مجموع آنها پس از رعایت بره‌های اصلاحی بیش از ۱۰,۰۰۰ متر مربع باشد؛ مشمول تهیه طرح آماده سازی می شود.

۱۴- در تهیه طرح های تفکیکی و آماده سازی لازم است بر حسب مساحت زمین و خصوصا جمعیت پذیری آن و بر حسب تقسیمات کالبدی و کمبود های مقیاس آن طبق گزارش طرح تفصیلی، سرانه های خدماتی طبق جدول شماره ۲ (صفحه ۲۹) رعایت گردد. ضمناً چنانچه جمعیت پذیری محدوده مورد تفکیک در مقیاس ناحیه باشد لازم است سرانه های سطح پایین تر آن که محله باشد نیز رعایت گردد.

تبصره: سطوح خدمات به دست آمده حاصل از اجرای بند فوق می باید صرفاً جهت اختصاص یافتن به کاربری های خدمات عمومی استفاده شود یا شهرداری آن را جهت معوض آزاد سازی معابر و خرید اراضی خدمات عمومی در نقشه پیشنهادی طرح تفصیلی، مصرف نماید.

جدول ۲ - جدول سرانه های ملاک عمل در سطوح کالبدی طرح تفصیلی

ردیف	کاربری	سرانه ملاک عمل طرح تفصیلی (متر مربع)		
		محله	ناحیه	منطقه و شهر
۱	آموزشی و فرهنگی	۰,۳۵	-	-
		۰,۹	-	-
		-	۱	-
		-	۱,۰۵	-
		-	-	۰,۷
		۱,۲۵	۲,۰۵	۰,۷
۲	آموزش عالی	-	-	۰,۵
۳	تجاری و خدماتی	۰,۷۵	۱	۱,۲۵
۴	درمانی	۱	۱,۵	۰,۵
۶	فرهنگی	۰,۵	۰	۰,۲۵
۷	مذهبی	۰,۶	۰,۲	۰,۴۵
۸	ورزشی	۱,۸	۰,۲	۱
۹	پذیرائی - جهانگردی	-	۰,۳	۰,۵
۱۰	اداری - انتظامی	-	۰,۵	۳,۲
۱۳	حمل و نقل و انبارها و پارکینگ	-		۱
۱۴	تاسیسات شهری		۰,۳	۱,۸
۱۵	تجهیزات شهری		۰,۲	۰,۷
۱۶	صنعتی و کارگاه	-	-	۳
۱۷	پارک و فضای سبز	۲	۳	۳
جمع کاربریهای خدماتی		۷,۹	۸,۷۵	۱۸,۳۵
حداکثر جمعیت پذیری محدوده (نفر)		۵,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	بیش از ۳۰,۰۰۰ نفر

۲- ۱- ۳- ضوابط تجمیع

۱- تجمیع قطعات مالکیت در اراضی با کاربری مسکونی و تفکیک مجدد آن ها بر اساس ضوابط مربوطه بلامانع است. بدیهی است رعایت سطوح خدمات بر اساس تعداد و مساحت قطعات قبل از تجمیع ملاک عمل خواهد بود.

۲- حذف و تغییر شبکه ارتباطی و خدمات عمومی محدوده مورد درخواست جهت تجمیع به هیچ وجه نباید در شبکه ارتباطی و نظام توزیع مراکز خدماتی محوطه های پیرامون خللی وارد نماید.

۳- طرح مربوط به تجمیع یا تفکیک پلاک ها و شبکه معابر از لحاظ ساختار کالبدی - فضایی باید در هماهنگی کامل با محوطه های پیرامونی تهیه گردد.

۴- در تجمیع قطعات زیر حد نصاب که پس از تجمیع نیز به حدنصاب تفکیک سطح مربوطه نمی رسند، برای مجموع مساحت قطعات پس از رعایت برهای اصلاحی به ازای هر قطعه زیر حد نصاب تفکیک تجمیع شده، حداکثر ۱۰٪ به تراکم ساختمانی مجاز با رعایت ضوابط از جمله سطح اشغال و تعداد طبقات سطح وقوع ملک، حسن همجواری و عدم اشرافیت اضافه می شود.

۲- ۱- ۴- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ

۱- ضوابط و مقررات احداث بنا بر حسب نوع سطح (ویژه، یک، دو و سه، چهار و خانه باغ) تدوین می گردد. رعایت ضوابط احداث بنا شامل موارد زیر در هر یک از سطوح مسکونی مطابق جدول ضوابط احداث بنا در کاربری مسکونی (جدول شماره ۵) مجاز می باشد.

- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر تراکم ساختمانی

- تعداد طبقات

- ارتفاع

- حداقل میزان فضای باز

- پیلوت و زیرزمین

- تعداد پارکینگ مورد نیاز

۲- حداقل زیربنای خالص برای واحدهای مسکونی آپارتمانی جهت صدور پروانه ساختمانی ۶۵ مترمربع می باشد. تعداد واحدها بر مبنای رعایت درصد کل و مساحت فضای باز به ازای هر واحد و پارکینگ رعایت شده به ازای هر واحد مسکونی قابل محاسبه است.

۳- پیش بینی حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی آپارتمانی الزامی است. در صورتیکه مساحت زیربنای مفید واحدهای مسکونی (تعریف صفحه ۱۸) بیش از ۱۵۰ مترمربع باشد؛ به ازای افزایش مساحت طبق جدول زیر، پیش بینی یک واحد پارکینگ اضافی الزامی است. در صورتیکه در قطعه مسکونی، هر واحد نیاز به بیش از یک پارکینگ داشته باشد استفاده از یک واحد پارکینگ مزاحم برای همان واحد بلامانع است. این بند برای کلیه سطح شهر (به جزء بافت تاریخی) نیز الزامی می باشد.

ضوابط پارکینگ واحدهای آپارتمانی به شرح جدول زیر می باشد:

جدول ۳- ضابطه رعایت پارکینگ در کاربری مسکونی (آپارتمانی)

مساحت مفید واحد مسکونی	حداقل تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز به ازای هر واحد
تا ۱۵۰ متر مربع	۱
بیش از ۱۵۰ تا ۳۰۰ متر مربع	۲
بیش از ۳۰۰ متر مربع	۳

۴- جهت قطعات مسکونی تک واحدی (ویلایی) برای هر ۲۰۰ متر مربع زیربنای مفید و یا هر طبقه مسکونی با استفاده مستقل، رعایت یک واحد پارکینگ الزامی است. چنانچه مساحت هر واحد با استفاده مستقل بیش از ۲۰۰ متر مربع باشد؛ به ازای مساحت تا ۲۰۰ متر مربع زیربنای مفید اضافی، رعایت یک پارکینگ و حداکثر سه واحد الزامی است که در این خصوص یک پارکینگ می تواند به صورت مزاحم باشد. این بند برای کلیه سطح شهر (به جزء بافت تاریخی) نیز الزامی می باشد.

توضیح: در کلیه پهنه‌های ضوابطی (بافت فرسوده و کل شهر) به منظور تشویق مالکان جهت نوسازی و در جهت اجرای طرح تفصیلی و تعریض معابر برای قطعات و پلاک‌های با کاربری مسکونی که قسمتی از آنها در تعریض و اصلاح معبر قرار می‌گیرد و مشروط به اصلاح سند مالکیت و واگذاری آن بصورت رایگان به شهرداری، با شرط زیر نسبت به صدور مجوز ساختمانی اقدام خواهد شد:

- جهت محاسبه تراکم ساختمانی و سطح اشغال، مساحت قطعه قبل از رعایت بره‌های اصلاحی و عرض گذر نهایی طبق این طرح ملاک عمل خواهد بود. مشروط به رعایت حسن همجواری و اینکه تعداد طبقات ساختمانی از تعداد طبقات مجاز پهنه تراکمی تجاوز نکند، ضمن رعایت سطح اشغال تبصره بند ۲ ردیف ۳-۴-۱ (صفحه ۱۵۷) در باقیمانده زمین .

۲-۱-۵ - ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری های واحدهای مسکونی باید دارای سازگاری عملکردی با کاربری‌های مجاور باشد.

۲-۱-۶ - ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره و پیاده به تمام کاربری‌های مسکونی الزامی است. دسترسی مستقیم سواره به واحدهای مسکونی می‌تواند از طریق خیابان‌های محلی اصلی انجام گیرد. در تفکیکی ها و طرح های آماده سازی جدید گرفتن دسترسی سواره به قطعات مسکونی از شبکه های شریانی درجه یک و میادین منتهی به معابر ۲۴ متر به بالا مجاز نمی باشد.

۲-۱-۷ - ضوابط و مقررات تکمیلی فضاهای باز

در صورت استقرار هر یک از عملکردهایی مانند پارکینگ، معابر ماشین رو، راه پله (به جز پله فرار) و رمپ پارکینگ، از سطح فضای باز کسر می شود. سطح فضای باز نباید از میزان سطح فضای باز

مصوب قطعه بسته به نوع کاربری آن و مصوبات مربوطه و پهنه وقوع ملک کمتر شود. در قطعات مسکونی تک بلوکی مسیر دسترسی به پارکینگ واقع شده در زیر زمین یا پیلوت حداکثر به عرض ۳,۵ متر با انجام کف سازی مناسب و فضا سازی امن در اطراف آن، جزء فضای باز محسوب می شود. این بند در کل سطح شهر ملاک عمل می باشد.

رعایت حداقل درصد و همچنین مساحت فضای باز بر حسب تعداد واحدهای مسکونی الزامی است. تبصره ۱: رعایت ۳۰ متر مربع فضای باز به ازای هرواحد مسکونی الزامی است.

تبصره ۲: در مواردی که براساس نقشه و ضوابط طرح تفصیلی، قسمتی از مساحت اراضی و املاک مشمول تعریض گردد؛ در صورت انجام عقب نشینی لازم توسط مالک و واگذاری آن بصورت رایگان به شهرداری، معادل مساحت عقب نشینی به عنوان فضای باز منظور می گردد. در این خصوص حداقل مساحت فضای باز به ازای هر واحد نباید از ۲۵ متر مربع کمتر باشد. این ضابطه قابل اعمال برای کلیه اراضی داخل محدوده شهر می باشد.

بدیهی است مساحت در تعریض می باید تحت عنوان کاربری مسیر از سند مالکیت کسر گردد. تبصره ۳: در سطح مسکونی تراکم خیلی کم (خانه باغ) ضمن حفظ درختان موجود می باید حداقل ۴۰٪ عرصه زمین به فضای سبز و درختکاری اختصاص داده شود.

۲-۱-۸- ضوابط احداث بناء در اراضی مسکونی

۱- در تجمیع و تفکیک پلاکها رعایت نوع کاربری قطعات طبق نقشه کاربری اراضی و ضوابط مندرج در طرح تفصیلی الزامی است.

۲- عقب نشینی سطح در ورودی پیاده آپارتمان های مسکونی نسبت به بر اصلاحی ملک، به عمق حداقل یک متر و عرض معادل راه پله که کمتر از ۲ متر نباشد توصیه می گردد.

۳- تمامی فضاهای اصلی ساختمان (آشپزخانه، هال و پذیرایی، نشیمن، اتاق های خواب) باید دارای نور مناسب و تهویه طبیعی باشند.

۴- راهروهای ورودی و پله‌های ارتباطی در ساختمان‌ها حتی الامکان باید از نور طبیعی برخوردار باشند.

۵- احداث هرگونه انبار (موقت و دائم) در بالکن غیرمجاز است.

۶- رعایت کلیه مفاد مقررات ملی ساختمان در خصوص راه پله، راه پله خروج و آسانسور الزامی می‌باشد. ساختمان‌های آپارتمانی که ارتفاع کف آخرین طبقه (روی پشت بام) آنها بیش از ۱۰/۳ متر از کد کف باشد، می‌باید به آسانسور مجهز باشد.

۷- احداث جان پناه برای ایوانها، بالکن ها و بام بناها حداقل به ارتفاع یک متر الزامی است. در این رابطه با رعایت مفاد آئین نامه ۲۸۰۰ و مواردی نظیر رعایت حسن همجواری و عدم سایه اندازی نسبت به مجاورین، افزایش آن در مجموع تا ۱/۷۰ متر مجاز است. در هر صورت ارتفاع تا روی جان پناه نباید بیشتر از مجموع " ارتفاع مجاز ساختمان + ۱ متر " باشد.

۸- احداث پیلوت می تواند به گونه ای باشد که به صورت آزاد با فضای بیرون در ارتباط بوده و جهت استفاده از پارکینگ، انبار و تاسیسات، سالن مدیریت مجموعه، نمازخانه و فضاهای عمومی مورد استفاده عموم ساکنین می باشد. حداقل ارتفاع مفید پیلوت در کلیه نقاط ۲/۲ متر از کف تا زیرسقف و حداکثر ارتفاع از "کد کف" تا روی سقف تمام شده برابر ۳.۳۰ متر می باشد. (برای کل شهر به جز بافت تاریخی و محدوده های واجد ارزش بافت فرسوده قابل استفاده می باشد).

۹- حداقل ارتفاع مفید جهت سکونت از کف تا زیر سقف ۲.۷ متر و حداکثر آن ۳.۲ متر می باشد و در قطعات ویلایی حداکثر ارتفاع مفید ۳.۶ متر می باشد. حداقل ارتفاع مفید در سرویس های بهداشتی، انباریها و پارکینگ ها ۲/۲ متر و در زیر چهارچوب درها، پاگردها و پله ها به صورت قائم ۲/۲ متر خواهد بود.

۱۰ - پیش بینی فضایی تحت عنوان محل جمع آوری زباله که جزء تراکم و سطح اشغال محاسبه نمی شود، در مجتمع های آپارتمانی الزامی است.

۱۱ - احداث ساختمان در یک، دو، سه و چهار جبهه از زمین و یا در وسط آن صرفاً بصورت طبقه همکف مشروط به رعایت درصد مجاز سطح اشغال پهنه وقوع ملک و حسن همجواری و عدم اشرافیت و حداکثر ارتفاع از کد کف تا روی سقف ۵ متر مجاز می باشد.

۱۲ - رعایت اصول ایمنی در ساختمان و تأسیسات فنی آن الزامی است.

۱۳ - در صورت احداث پارکینگ در زیرزمین، به هیچ عنوان نباید شروع شیب ورودی آن از پیاده رو، معبر، پارکینگ میهمان و پارکینگ بر معبر مجاور تأمین گردد.

۱۴ - زیرزمین در صورتی می تواند به عنوان یک واحد مسکونی مستقل استفاده شود که اولاً پارکینگ و فضای باز آن رعایت شده باشد، ثانیاً حداقل از دو جبهه دارای نورگیری به ارتفاع حداقل ۰/۸ متر یا نورگیری مفید از یک سو به ارتفاع حداقل ۱/۲ متر داشته باشد. ثالثاً مساحت مفید آن حداقل ۶۵ مترمربع باشد. با این شرایط مساحت واحد مسکونی زیرزمین جزء تراکم ساختمانی محسوب می شود و به عنوان طبقه مستقل لحاظ خواهد شد. در این شرایط سقف تراکم مجاز هر پهنه می بایست رعایت گردد.

۱۵ - ساختمان های مسکونی که تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی در محدوده شهر احداث گردیده اند، ضمن اعمال بند دو صفحه ی ۱، در صورت تمایل به توسعه و یا احداث ساختمان جدید بر روی آن مشروط به رعایت موارد زیر و اخذ مجوز لازم از شهرداری مجاز به اقدام می باشند.

بدیهی است در اینگونه موارد، تأیید مهندس ذیصلاح در مورد امکان افزایش ساختمان بر روی وضع موجود الزامی است.

• انطباق با ضوابط اعلام شده در حوزه های مسکونی با تراکم های مشخص شده بر روی

نقشه های طرح تفصیلی

- رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت به همسایه های مجاور پلاک
 - پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی موجود و رعایت پارکینگ برای واحدهای اضافه شده با رعایت ضوابط پارکینگ کاربری مسکونی.
 - رعایت فضای باز مورد نیاز به ازای هر واحد.
- ۱۶- احداث واحد ویلایی دوبلکس بلامانع بوده و در این خصوص ارتفاع ساختمان نباید بیش از ارتفاع ساختمان دو طبقه باشد. ضمناً مساحت قسمت چشم انداز (VOID) صرفاً یکبار جزء زیربنای طبقه همکف محاسبه می گردد.
- ۹-۱-۲- نحوه محاسبه سطح زیربنا و تراکم برای صدور مجوز:
- کلیه سطوح ساخته شده در ساختمان در طبقات، بام و حیاط جزو زیربنا محاسبه می گردد و در خصوص نحوه ی محاسبه آن به عنوان تراکم بر اساس موارد زیر می باشد:
- الف- احداث سرویس بهداشتی، اتاقک آسانسور، زیرزمین، انبار، نگهبانی و ... تنها با رعایت شرایط جدول شماره ۴ (صفحه ۳۷) مجاز می باشد.

جدول ۴- موقعیت و شرایط احداث فضاهای خدماتی در ساختمان

مجاز	جزء زیرینا	جزء	جزء فضا	جزء درآزم	حد اکثر ارتفاع مجاز (متر)	حد اکثر زیربنای مجاز (متر مربع)	به اندازه سطح اشغال مجاز	نوع فضا	ردیف
مجاز	✓	-	✓	-	۳ از کف معبر	۲۰	پلوت	بارکدینگ	۱
مجاز	✓	-	✓	-	۳	-	بام و لابی	اتبار و سرویس	۲
الزامی	✓	✓	-	-	۳	۲۰	حیات مجتمع آپارتمانی	اتفاک زباله	۳
مجاز	✓	✓	-	-	۳	۲۰	حیات مجتمع آپارتمانی	تکیه پایی	۴
مجاز	✓	✓	-	-	۳	۲۰	حیات مجتمع آپارتمانی	ناسیمات	۵
مجاز	✓	✓	-	-	۳	۳	حیات و لابی	تاسیمات و سرویس بهداشتی	۶
الزامی	✓	-	✓	-	۳	روزی فضای پله در طبقات زیرین	بام	خریشته (اتفاک پله)	۷
ساختمان های پیش از طبقه الزامی	✓	-	✓	-	-	روزی فضای آزاد بر در طبقات زیرین	بام	اتفاک آشپز	۸
مجاز	✓	-	✓	-	گرمسی ۱،۲	سطح اشغال همکف	زیر زمین	زیر زمین یا گرمسی (۱،۲)	۹
مشروط به اینکه احداث زیر زمین به ماهیت فضای باز از جمله اجزای فضای سبز و درختکاری و یا درختان موجود اطراف نژاد	✓	✓	-	-	هم کد کد کف معبر	۷۵٪ مساحت عرصه زمین (با احتساب کل زیر زمین)	زیر حیات	زیر زمین زیر حیات	۱۰
مجاز	-	✓	-	-	۳	مجموع حیات و بام حد اکثر ۲۰ متر مربع	حیات و بام	آلاچیق	۱۱
مجاز	✓	✓	-	-	۳	۸	ورودی حیات	پیش ورودی	۱۲
مجاز	✓	✓	-	-	۳	۲۰	حیات خانه باغ	اتبار وسایل باغبانی و محصولات	۱۳
مجاز	✓	✓	-	-	۳	۳۰	حیات باغ		

ب - مساحت حیاط خلوت مشروط بر آنکه سطح آن ۶ متر مربع و بیشتر با حداقل ۱/۵ متر عرض باشد و افزایش مساحت و عرض آن با افزایش طبقات طبق ضوابط باشد؛ جزء زیربنا محسوب نمی شود و در صورت عدم رعایت، جزء تراکم و زیربنا محسوب می گردد.

ج - بالکن هایی که سه طرف آن بسته باشد دو سوم مساحت آن، بالکن هایی که دو طرف آن بسته باشد یک دوم مساحت آن و بالکن هایی که فقط یک طرف آنها بسته باشد یک سوم مساحت آن جزء زیربنا محسوب می گردد.

د - کلیه سطوح احداثی خارج از سطح اشغال مجاز شامل کنسول و پیش آمدگی بر روی پارکینگ میهمان، پارکینگ بر معبر و پیاده روی معابر در محاسبه زیربنای مفید لحاظ می گردد.

ه - چنانچه ارتفاع روی سقف زیر زمین از حد مجاز (۱/۷۰ متر) تجاوز نماید به عنوان همکف شناخته می شود یا در صورتی که استفاده از کل یا بخشی از زیرزمین به غیر از فعالیت های تعریف شده در ضوابط اختصاص یابد، مساحت آن جزء تراکم محسوب می گردد.

۲-۲. ضوابط و مقررات مربوط به کاربری باغات

۲-۲-۱. ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ

سطح اشغال و تراکم ساختمانی:

اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ متر مربع با نوع زمین باغ، مشمول ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر می باشند:

۱- حداقل تفکیک و افراز و تقسیم ۲۰۰۰ متر مربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ و تراکم ساختمانی ۲۰ درصد.

در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می شود:

۲- در قطعات ۳۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند نیز مشمول حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ و تراکم ساختمانی ۲۰ درصد هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد احداث ساختمان حداکثر تا ۱۵۰ متر مربع سطح اشغال، در دو طبقه و یک طبقه زیر زمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. احداث ساختمان با بیش از ۳ 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 کاربری های خدماتی مانند هتل، واحد های تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد و در اراضی باغات احداث می گردد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حد اکثر ۱۵٪ سطح اشغال و ۲۵٪ تراکم در تمام حالات بلا مانع است.

تبصره ۴: در مواردی که طبق بند ۲ ضوابط باغات تفکیک اولیه قطعات ۳۰۰۰ مترمربع به بالا صورت پذیرفته است و بر مبنای آن استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین مجاز بوده، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب باید در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

تبصره ۵: قطعاتی که مساحت آنها بالای ۵۰۰ متر مربع و دارای برگ عمران (کمسیون ماده ۱۲) باغ باشند؛ تفکیک و احداث بنا در آنها در هر پهنه تراکمی تابع دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری خواهد بود و در صورتیکه مساحت آن در سند زیر ۵۰۰ متر مربع باشد طبق ضوابط و مقررات پهنه تراکمی وقوع ملک (همجموار) می باشد.

تبصره ۶: در باغات احداث انبار تا سقف ۳۰ متر مربع به منظور انبار وسایل باغبانی و محصولات،

خارج از سطح اشغال مجاز که باعث کسر فضای باز نیز نمی شود مجاز می باشد.

تبصره ۷: قطعات واقع شده در کاربری باغات که دارای برگ عمران (کمسیون ماده ۱۲) به صورت

غیر باغ می باشند؛ تفکیک و احداث بنا در آنها تابع ضوابط خانه باغ (تراکم خیلی کم) خواهد بود.

توضیحات تکمیلی:

- توضیح ۱: چنانچه قطعات مسکونی سطح ویژه در معابر کمتر از ۸ متر واقع شده باشند حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۵٪ می باشد.
- توضیح ۲: چنانچه قطعات مسکونی سطح یک در معابر کمتر از ۸ متر واقع شده باشند حداکثر سطح اشغال ۶۰٪ و حداکثر تراکم ساختمانی ۹۰٪ می باشد.
- توضیح ۳: در تمامی اراضی مسکونی احداث زیرزمین و پیلوت جهت استفاده‌های پارکینگ، انباری و تأسیسات طبق ضوابط بلامانع می‌باشد.
- توضیح ۴: اراضی واقع در سطح ویژه و یک تراکمی که پس از تعریض معابر، مساحت خالص آن بالای ۱۵۰۰ متر مربع باشد و صرفاً در معابر بن باز ۱۰ متر و بن بست ۱۲ متر و بالاتر باشد با رعایت ضوابط و برخورداری از درصد پیش روی با رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت، براساس سطح اشغال و تراکم مسکونی سطح دو اقدام گردد.
- توضیح ۵: در محدوده صفائیه قدیم تعداد طبقات به شرط رعایت حداقل مساحت قطعه برابر ۵۰۰ متر و عرض معبر ۱۴ متر و بیشتر امکان ساخت حداکثر تا ۶ طبقه و حداکثر تراکم ۳۰۰٪ مجاز می باشد.
- توضیح ۶: رعایت پارکینگ میهمان حداقل به عمق ۲٫۵ متر بعد از رعایت شبکه در بر معابر ساختمان‌های آپارتمانی ۳ طبقه و بیشتر الزامی می باشد.
- توضیح ۷: در صورت احداث خوابگاه‌های دانشجویی در حوزه مسکونی، سطح اشغال، زیربنا و طبقات آن حداکثر به اندازه ساختمان‌های مسکونی مجاز مجاور می‌باشد. توصیه اکید می گردد مکان گزینی خوابگاه‌های دانشجویی در اراضی دانشگاه‌ها یا مجاورت آنها استقرار یابد.

توضیح ۸: در صورتی که مالک درخواست استفاده از ضوابط هر یک از سطوح پایین تر را داشته باشد شهرداری می تواند نسبت به صدور مجوز براساس تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات سطح مورد درخواست اقدام نماید.

توضیح ۹: در سطح تراکم خیلی کم (خانه باغ) احداث انبار تا سقف ۲۰ متر مربع به منظور انبار وسایل باغبانی و محصولات، خارج از سطح اشغال مجاز که باعث کسر فضای باز نیز نمی شود مجاز می باشد.

توضیح ۱۰: در خصوص قطعات با مساحت سند ۱۰۰ متر مربع و بیشتر در سطح ویژه و ۱۲۰ مترمربع و بیشتر در سایر سطوح در صورت دارا بودن سند مالکیت رسمی که قبل از تاریخ تصویب طرح تفصیلی صادر شده باشد صدور مجوز بلامانع است.

توضیح ۱۱: در قطعات مسکونی که پارکینگ مورد نیاز در قسمتی از طبقه همکف رعایت می گردد و حداکثر ارتفاع مفید پارکینگ تا روی سقف ۳/۳۰ می باشد و فضای روی آن با طبقه هم کف پیوستگی دارد، مساحت پارکینگ جزء تراکم نمی باشد و فضای مسکونی روی آن با رعایت سایر ضوابط به عنوان بخشی از زیربنای همکف و در حد تراکم مجاز تلقی می گردد.

توضیح ۱۲: در کلیه سطوح (بجز بافت تاریخی و محدوده واجد ارزش بافت فرسوده) رعایت پارکینگ در پیلوت مجاز می باشد.

توضیح ۱۳: در صورتی که عرض گذر یا مساحت قطعه ای کمتر از حداقل های مورد نیاز در پهنه موردنظر باشد، سطح اشغال بر اساس پهنه وقوع ملک بوده و تراکم بر اساس پهنه متناسب با عرض گذر و مساحت ملک خواهد بود؛ همچنین می تواند طبقات آن حداکثر یک طبقه بیش از پهنه متناسب با عرض گذر و مساحت ملک باشد. بدیهی است با تجمع و دستیابی به حدنصاب لازم در صورت عدم تعارض با عرض گذر، امکان بهره مندی از ضوابط و مقررات پهنه مربوطه (محل وقوع ملک) میسر خواهد شد.

توضیح ۱۴: در صدور مجوزات آپارتمانی ضمن رعایت درصد فضای باز و سطح اشغال مجاز پهنه وقوع ملک، تعداد واحد بر اساس مساحت فضای باز و پارکینگ مورد نیاز رعایت شده به ازای هر واحد خواهد بود.

توضیح ۱۵: ملاک عمل در جدول فوق عرض نهایی گذر در طرح تفصیلی می باشد.

۲-۳. ضوابط و مقررات مربوط به کاربری های تجاری - خدماتی

۲-۳-۱. نحوه استفاده از اراضی

کاربری تجاری (خدماتی - تجاری) شامل تجاری های شهری، ناحیه ای و محله ای (بر اساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی مورخ ۸۹/۰۳/۱۰ طبق جدول زیر) است. این کاربری بر نقشه طرح تفصیلی و در مجاورت با معابر منطقه ای و شهری، ناحیه ای و محلی به منظور احداث فروشگاه ها و موارد زیر پیش بینی شده است که شهرداری می تواند با رعایت کامل و جامع ضوابط ارائه شده و نقشه معابر مشمول پتانسیل این کاربری، نسبت به صدور مجوز اقدام نماید.

جدول ۶- طبقه بندی کاربری تجاری - خدماتی بر اساس مقیاس عملکردی آنها

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
تجاری	محله	واحدهای خرید روزانه (خوراکیار، میوه وسبزی، نانواپی، قصابی و لبنیاتی)
	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 و 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 اندن 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.
تجاری	محله	دفاتر (پست، امورمشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه زنانه ومردانه و مطب پزشکان
	ناحیه	پلیس ۱۰۱، 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 و مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
	منطقه و شهر	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی درمان اعتبار، فیزیوتراپی، مراکز کارپایی، مراکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
تجاری	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)

تبصره: در خصوص کاربری های تجاری خدماتی نواری و همچنین مجتمع های تجاری، سطوح مفید زیربنا طبق جدول ۸ (صفحه ۴۶) الزاما به عنوان زیربنای تجاری و مواردی که به لحاظ پارکینگ و تعرفه ای برابر و یا بیشتر از تجاری باشد؛ ضمن اعمال ضوابط طرح تفصیلی خواهد بود و در طبقات بعدی امکان استفاده از سایر فعالیت های مورد نظر طبق تعاریف ارائه شده کاربری تجاری - خدماتی (جدول شماره ۶ - صفحه ۴۴) و ضوابط طرح تفصیلی مجاز بوده و محاسبه خواهد شد.

استفاده مشروط: استفاده از کاربری های تجاری - خدماتی (جدول شماره ۶ صفحه ۴۴) در طبقات یک پلاک ثبتی با رعایت تبصره فوق مجاز می باشد.

استفاده ممنوع: هر نوع استفاده بجز موارد اشاره شده در بالا ممنوع می باشد.

۲ - ۳ - ۲. ضوابط تفکیک کاربری تجاری

حداقل نصاب تفکیک زمین برای اراضی با کاربری تجاری خدماتی در مقیاس محله ۳۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه ۶۰ مترمربع و در مقیاس منطقه ۱۲۰ و مقیاس شهر ۳۰۰ مترمربع پس از رعایت گذر بندی و پارکینگ نواری می باشد.

جدول ۷- نحوه تفکیک زمین تجاری- خدماتی

رده	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	حداقل عرض تفکیک (متر)	در تجاری های خطی به عمق یک پلاک و حداکثر عمق	نسبت بهینه طول به عرض	حداقل عرض پارکینگ نواری (متر مربع)
محله	۳۰	۴	۱۰	۲ به ۱	۲,۵
ناحیه	۶۰	۵	۱۵	۲ به ۱	۲,۵
منطقه	۱۲۰	۷/۵	۲۰	۲ به ۱	۵
شهر	۳۰۰	۱۰	۳۰	۲ به ۱	۱۰

۲-۳-۳. ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث ساختمان و رعایت پارکینگ در اراضی تجاری خطی

اراضی تجاری- خدماتی خطی در شهر یزد به ۴ سطح مطابق جدول شماره ۸ تقسیم می شود:

تبصره ۱: حداقل مساحت باقیمانده جهت صدور مجوز تجاری قطعات موجود ۳۰ متر مربع خالص پس از گذر بندی می باشد که لازم هست حداقل عمق آن پس از رعایت گذر بندی و پارکینگ، ۳ متر باشد.

تبصره ۲: میزان عمق تعیین شده (در جدول شماره ۷) جهت صدور مجوز تفکیک و یا احداث ساختمان تجاری - خدماتی در خیابانهای مشمول، پس از رعایت گذر بندی و عقب نشینی مورد نیاز و تعیین شده جهت رعایت پارکینگ بر معبر می باشد. به عبارتی میزان عمق در تبعیت سطح خالص و باقیمانده ملک است.

تبصره ۳: لازم به توضیح است که چنانچه قطعات موجود دارای پتانسیل تجاری محله ای با عمق بیش از ۱۰ متر، تجاری ناحیه ای با عمق بیش از ۱۵ متر و در تجاری های منطقه با عمق بیش از ۲۰ متر و شهری بیش از ۳۰ متر باشند به گونه ای که بعد از ساخت تجاری، باقیمانده زمین قابل استفاده مسکونی نباشد (از قبیل: دسترسی، زیر حد نصاب و ... با نظر معاونت شهر سازی و معماری شهرداری) صدور مجوز واحد تجاری - خدماتی با رعایت سطح اشغال و تراکم ساختمانی در کل عمق قطعه پتانسیل دار تجاری - خدماتی مجاز است.

در خصوص کاربری های تجاری- خدماتی و سایر کاربری های عمومی و خدماتی در صورت رعایت پارکینگ نواری طبق ضوابط این طرح و کسر نمودن مساحت پارکینگ بر معبر از سند مالکیت، جهت محاسبه سطح اشغال و تراکم، مساحت خالص پس از گذر بندی با احتساب مساحت پارکینگ بر معبر مبنای محاسبه می باشد.

جدول ۸- نحوه ساخت و ساز کاربری تجاری - خدماتی خطی پتانسیل دار

رده	درصد سطح اشغال	حداکثر درصد تراکم ساختمانی	تعداد طبقه با احتساب همکف	حداقل مساحت خالص زمین (متر مربع)*	مساحت حداقل خالص واحد (مترمربع)*	حداقل عرض پارکینگ نواری	طبقات الزامی تجاری و یا بیش از آن
محله	۱۰۰	۲۰۰	۲	۳۰	۳۰	۲.۵	همکف
ناحیه	۱۰۰	۲۰۰	۲	۶۰	۶۰	۲.۵	همکف
منطقه	۱۰۰	۲۵۰	۳	۱۲۰	۱۲۰	۵	همکف و اول
شهر	۱۰۰	۳۰۰	۳	۳۰۰	۱۵۰	۱۰***	همکف و اول

*مساحت خالص: باقیمانده پس از رعایت گذر و عقب نشینی پارکینگ بر معبر می باشد.

*** در هر صورت در هر طبقه حداقل یک واحد مجاز می باشد.

*** مطابق بند نحوه ی رعایت پارکینگ صفحه ۵۱-۵۴

تبصره ۴: در صورتی که عمق قطعه کمتر از عمق مندرج در این بند باشد تجمیع پلاک با پلاک مجاور یا پلاک پشتی به نحوی که عمق مجموع آن از ۱,۵ برابر عمق این ضابطه بیشتر نباشد صدور مجوز بلامانع می باشد.

تبصره ۵: در صورتی که پلاک های پشتی دارای ثبت میراثی - تاریخی باشند و یا در محدوده بافت تاریخی باشند قبل از تجمیع، اخذ نظر موافق اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.

استقرار کاربری در تجاری - خدماتی تنها بر اساس عملکرد های قابل استقرار در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران امکان پذیر می باشد.

تبصره ۶: اراضی تجاری - خدماتی طراحی شده داخل محله در طرح های آماده سازی مصوب از ضوابط و مقررات این طرح مشروط به رعایت حسن همجواری و سایر ضوابط پیروی می نمایند.

تبصره ۷: کلیه تجاری هایی که پشت یا مجاور آن حیاط مسکونی طبق ضوابط می باشد می باید در یک طبقه (همکف) احداث شود. در غیر این صورت برای هر طبقه افزایش تراکم به میزان ارتفاع همان طبقه در مجاورت حیاط از مرز پلاک و نسبت به طبقه تحتانی آن (به صورت پلکانی)، رعایت عقب نشینی ضمن رعایت ضوابط عدم اشرافیت لازم می باشد.

۲-۳-۴ - ضوابط و مقررات احداث بنا در مجتمع های تجاری

مجتمع های تجاری مجتمع هایی هستند که ورود و خروج سواره و پیاده در آن کنترل شده و به صورت محدود می باشد و بر خلاف تجاری های خطی امکان دسترسی از تمام طول آن میسر نمی باشد و میزان فضای باز آن (۳۰٪ از کل زمین) در بر معبر اصلی به عنوان فضای پیش ورودی (حداقل ۱۰٪) و یا حیاط مرکزی (void) در نظر گرفته می شود. فضای باز مابین ساختمان و پارکینگ بر معبر جزء مالکیت پلاک مربوطه و به صورت فضای باز و قابل دسترسی برای عموم

خواهد بود. این فضا به صورت گشایش فضایی جهت تردد عبور پیاده و دسترسی معلول در نظر گرفته می شود. ضمن اینکه پیش آمدگی بنا در طبقات تا میزان سطح عقب نشینی شده همکف (فضای باز) (ایجاد رواق با کد ۰:۰۰) مجاز خواهد بود.

دسترسی مستقل و مستقیم واحدهای تجاری مستقر در مجتمع تجاری به معبر مجاور ممنوع می باشد.

- حداقل مساحت خالص مجتمع های تجاری (پس از رعایت گذر بندی و پارکینگ بر معبر) ۵۰۰ متر مربع می باشد.

- در صورت درخواست استقرار کاربری تجاری - خدماتی به صورت مجتمع بر اساس جدول زیر عمل شده و اراضی خالص ۱۰۰۰ متر مربع به بالا ضمن تهیه گزارش شهرسازی و ترافیکی جهت تصویب نهایی به کمیسیون ماده پنج ارجاع گردد. اراضی کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع بر اساس این ضوابط و توسط شهرداری اقدام گردد.

جدول ۹- حداکثر سطح زیربنا در مجتمع سازی های تجاری در مقیاس منطقه و شهر

تقسیمات کالبدی	حداکثر سطح اشغال	حداقل عرض گذر	مساحت زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی	تعداد طبقات با احتساب همکف	مساحت حداقل خالص (واحد مترمربع)
منطقه - شهر	٪ ۷۰	۳۰ متر	۱۰۰۰-۵۰۰	٪ ۲۴۵	۴	۲۰
			۳۰۰۰-۱۰۰۰	٪ ۲۸۰	۵	
			بیش از ۳۰۰۰	٪ ۳۵۰	۶	

توضیحات تکمیلی:

- ۱- احداث زیرزمین در کاربری تجاری - خدماتی به منظور استفاده پارکینگ، انباری تجاری، تأسیسات (سیستم های گرمایش و سرمایش، برق و...)، حداکثر به میزان سطح اشغال و فضای باز،

ضمن رعایت مقررات ملی ساختمان (مبحث چهارم) بلامانع است. لازم به ذکر است که زیرزمین به

عنوان واحد تجاری مستقل نخواهد بود و در ارتباط با طبقه همکف می باشد.

تبصره: صدور مجوز تجاری مستقل در زیرزمین با شرایط زیر مجاز می باشد:

الف: زیرزمین های تجاری، می باید به صورت نواری به هم مرتبط باشند. در این خصوص لازم

است تا واحدهای تجاری زیرزمین به صورت پیوسته بوده و در مجاورت آنها راهروی با عرض

حداقل ۱,۵ متر و طول ۲۰ متر جهت دسترسی و نور مناسب وجود داشته باشد.

ب: پارکینگ بر معبر نواری طبق ضوابط رعایت شده باشد.

ج: کسری احتمالی پارکینگ بر معبر و همچنین پارکینگ داخل در شعاع مناسب رعایت شده باشد.

د: الزاما دسترسی مناسب و ایمن به واحدهای تجاری زیرزمین پس از رعایت گذر بندی و پارکینگ بر

معبر نواری و مصوب، از پلاک مزبور تامین گردد.

ه: در مراکز تجاری به صورت حیاط مرکزی و به شیوه سنتی، در صورت گودال و باغچه بودن

حیاط، صدور مجوز تجاری زیرزمین مجاز می باشد.

۲- ورودی مستقل زیرزمین انباری تجاری به معابر ممنوع بوده و صرفا باید از داخل واحد همکف

تامین گردد.

۳- محاسبه پارکینگ مورد نیاز کاربری تجاری- خدماتی بر اساس جدول پارکینگ الزامی است

(پیوست شماره ۱).

۴- به استثنای زیر زمین غیر مستقل، سطوح پارکینگ، انباری، موتورخانه و سرویس های بهداشتی

عمومی، نمازخانه و نیم طبقه غیر مستقل در طبقه همکف در صورت رعایت ضوابط و همچنین اتاقک

پله (خرپشته) و اتاقک آسانسور، سایر سطوح ساخته شده جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد.

- ۵- در کاربری‌های تجاری - خدماتی عرض پله‌های دسترسی به طبقات به صورت یکطرفه حداقل ۲ متر و بصورت دو طرفه، در هر طرف ۱/۵ متر است. محل پله‌ها از دورترین نقطه واحد تجاری حداکثر ۳۰ متر می‌باشد.
- ۶- در محدوده‌های دارای پتانسیل تجاری - خدماتی نواری که مساحت زمین از حداقل‌های لازم بعد از رعایت گذر بندی و پارکینگ بر معبر کمتر باشد در صورت رعایت کلیه ضوابط خصوصاً پارکینگ نواری می‌تواند بر اساس حداکثر درصد تراکم تجاری خدماتی نواری محل وقوع ملک عمل نماید.
- ۷- احداث مجتمع‌های تجاری در اراضی با پتانسیل تجاری - خدماتی در عملکردهای شهری و منطقه‌ای مجاز است. در این مجتمع‌ها رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به عبور و مرور و معلولین الزامی است.
- ۸- در مجتمع‌های تجاری حداقل عرض راهرو بین دو واحد تجاری مقابل در طبقه همکف ۵ متر می‌باشد. این رقم در طبقات می‌تواند به ۳ متر و با رعایت اصول فنی کاهش یابد.
- ۹- در مجتمع‌های تجاری به ازای هر ۱۰ واحد تجاری یا کمتر، احداث یک واحد سرویس بهداشتی عمومی برای خانم‌ها و یک واحد مجزا برای آقایان و یک واحد مخصوص معلولین الزامی می‌باشد.
- ۱۰- پیش‌بینی کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان در ارتباط با مباحث ایمنی و آتش نشانی در مجتمع‌های تجاری الزامی است.
- ۱۱- در مجتمع‌های تجاری زیرزمین باید به پارکینگ برای استفاده مراجعین اختصاص یابد. مجتمع‌های تجاری مجاز به تعطیل پارکینگ در زمان فعالیت خود نمی‌باشد. مساحت ناخالص هر پارکینگ معادل ۲۵ مترمربع (با فضای مانور) می‌باشد، این رقم برای محاسبه تعداد پارکینگ بر معبر مد نظر می‌باشد. برای محاسبه پارکینگ داخل چیدمان ملاک عمل می‌باشد.

- ۱۲- احداث واحد تجاری در زیرزمین اول مجتمع های تجاری نهایتا تا ۴۰٪ سطح زیر زمین، مشروط به رعایت پارکینگ کل مجتمع و دسترسی مناسب مجاز می باشد.
- ۱۳- در کلیه مجتمع های تجاری - خدماتی می تواند محل مراقبت و بازی کودکان در زیر زمین و در سطح اشغال مجاز ۴۰٪ بند ۱۲ و در محل امن پیش بینی و احداث شود.
- ۱۴- فضاهای باز پیش بینی شده در جلو کاربری های تجاری مقیاس شهر می باید به طرز مناسبی توسط مالک طراحی، کف سازی و درختکاری شود.
- ۱۵- در کلیه مجتمع های تجاری - خدماتی رعایت مصوبه مورخ ۹۱/۳/۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در ارتباط با پیش بینی نمازخانه در مجتمع های تجاری، اداری و ... الزامی است.
- ۱۶- تأمین دسترسی جداگانه سواره به انبار و کارگاه های واحدهای تجاری در سطوح منطقه و شهر با رعایت سایر ضوابط مجاز است.
- ۱۷- حداکثر ارتفاع طبقه همکف واحدها تجاری از کف معبر تا روی سقف ۶,۳ متر و برای سایر طبقات از کف هر طبقه تا روی سقف آن برای مجتمع های تجاری حداکثر ۴,۵ متر و ما بقی واحد های تجاری ۴ متر مجاز می باشد.
- ۱۸- احداث نیم طبقه صرفا در همکف کاربری های تجاری تا ۴۰٪ از سطح اشغال مجاز می باشد و جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی شود. اما جزء زیربنا لحاظ می گردد. امکان دسترسی مجزا و مستقل به نیم طبقه در کاربری های تجاری ممنوع می باشد و می باید دسترسی آن از داخل واحد همکف تجاری تامین شود. در صورتی که هر یک از موارد فوق رعایت نشود تمام مساحت نیم طبقه مشمول کلیه ضوابط کاربری تجاری در همکف خواهد شد.
- ۱۹- در واحدی های تجاری تک واحدی توصیه می گردد در زیر زمین یک واحد سرویس بهداشتی احداث گردد.

- نحوه رعایت پارکینگ

- ۱- رعایت پارکینگ نواری فارغ از مساحت و عمق پلاک الزامی است.
- ۲- در معابری که کاربری تجاری - خدماتی مقیاس محله و ناحیه در مجاورت آن احداث می شوند میزان عقب نشینی جهت رعایت پارکینگ بر معبر برابر ۲/۵ متر از هر پلاک و پس از رعایت عرض گذر مجاور می باشد.
- ۳- در معابری که کاربری تجاری - خدماتی مقیاس منطقه در مجاورت آن احداث می شوند (بجز بلوار امام جعفر صادق با ۱۰ متر نوار سبز پارکینگ) عقب نشینی جهت رعایت پارکینگ بر معبر برابر ۵ متر از هر پلاک و پس از رعایت عرض گذر مجاور می باشد.
- ۴- رعایت پارکینگ بر معبر کاربری تجاری - خدماتی مقیاس شهر و در کمربندی درونی شهر (بلوارهای جمهوری اسلامی و صابر یزدی) و بلوار آزادگان و بلوار کوثر منطبق با عقب نشینی نوار سبز- پارکینگ بر معبر برابر ۱۰ متر بعد از عرض گذر مجاور می باشد و معابر شهید سیدرضا پاکنژاد، شهید باهنر، دانشجو، شهید مدرس، استقلال و دهه فجر با حفظ تراکم پتانسیل تجاری خدماتی مقیاس شهر، عقب نشینی نوار سبز- پارکینگ بر معبر برابر ۵ متر بعد از عرض گذر مجاور می باشد. بدیهی است کل مساحت نوار سبز(فضای سبز) پارکینگ بر معبر ایجاد شده در محاسبه پارکینگ بر معبر مورد نیاز لحاظ خواهد شد.
- در اطراف معابری مانند بلوار امام جعفر صادق که از میان پهنه باغات عبور کرده است حفظ درختان موجود در قسمت نوار سبز پارکینگ الزامی است.
- ۵- چنانچه طبق مصوبات کمیسیون ماده پنج و یا پروانه های صادره قبلی عمق پارکینگ بر معبر و نوار سبز برخی پلاک ها بیشتر از ضوابط این طرح باشد رعایت سوابق مربوطه قبلی الزامی است.

۶- واحدهای تجاری موجود در زمان تجدید بنا ملزم به رعایت پارکینگ نواری مشخص شده می باشند.

۷- در مجتمع‌های تجاری مالک موظف است در زمان اخذ پروانه نسبت به طراحی و جانمایی پارکینگ‌های موردنیاز اقدام نماید. به عبارت دیگر اساس صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع‌های تجاری و پاساژها علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه مشروط به تعیین تکلیف رعایت پارکینگ با نظر شهرداری خواهد بود.

۸- محاسبه پارکینگ مورد نیاز کلیه کاربری های تجاری- خدماتی بر اساس جدول پارکینگ و طبق مساحت اعلام شده الزامی است (پیوست شماره ۱). در محاسبه پارکینگ تجاری، مساحت خالص واحدهای تجاری مدنظر می‌باشد. بدیهی است فضاهای وید یا حیاط مرکزی که در بخشی از مجتمع های تجاری قرار می گیرند، مساحت آن برای یک بار جزء زیربنا و تراکم تجاری طبقه مزبور محسوب و مشمول ضوابط آن می گردد.

۹- ضمن تاکید برالزام رعایت پارکینگ بر معبر در کاربری های تجاری خدماتی خطی و مجتمع های تجاری با عنایت به حداقل عمق تعیین شده و بر اساس مقیاس عملکردی معابر مشمول (محله - ناحیه - منطقه - شهر)، شهرداری می‌تواند در صورت کسری پارکینگ (پس از رعایت پارکینگ نواری) طبق جدول محاسبه پارکینگ (پیوست شماره ۱)، با اخذ بهای آن به نرخ روز به قیمت کارشناسی نسبت به رعایت پارکینگ عمومی در نزدیک ترین فاصله (حداکثر شعاع ۲۵۰ متر) و مجاور گذر با دسترسی مناسب و منتهی به خیابان محل وقوع ملک اقدام نماید. درچنین مواردی کلیه وجوه دریافتی توسط شهرداری، می‌باید منحصراً جهت پارکینگ هزینه گردد.

در این راستا شهرداری مکلف است تا گزارش اقدامات انجام شده در صدور مجوز تجاری و وجوه اخذ شده برای پارکینگ (تعداد- مساحت- پارکینگ رعایت و تامین شده) و پارکینگ های عمومی خریداری و احداث شده از این محل را به صورت سالیانه به تفکیک نوع معابر از نظر عملکردی و منطقه بندی شهرداری به کمیسیون ماده ۵ ارائه نماید.

۱۰- در قطعات و مجتمع های تجاری پس از رعایت پارکینگ بر معبر نواری چنانچه مجتمع دارای کسری پارکینگ بر معبر باشد، می تواند علاوه بر رعایت پارکینگ داخل مورد نیاز، به ازای رعایت هر ۴ واحد پارکینگ داخل اضافه، معادل یک واحد کسری پارکینگ بر معبر لحاظ گردد.

۱۱- مسئولیت نظارت بر رعایت پارکینگ عمومی از محل کسری پارکینگ و عوارض اخذ شده به عهده شهرداری می باشد.

۱۲- در شبکه هایی از شهر که طبق طرح آماده سازی دارای نوار سبز می باشد و قبل از تعیین کاربری و صدور مجوز تجاری با ارائه طرح ساماندهی نوار سبز (پارکینگ مورد نیاز و طرح بدنه) در کمیسیون ماده پنج تصمیم گیری شود.

۱۳- صرفاً در قسمت هایی از معابر که دارای پارکینگ خلیجی در وضع موجود هست و یا طبق طرح اجرایی نسبت به اجرای آن اقدام می شود و خصوصاً قسمت هایی از معابر که دارای طرح پاشنه (بیش از عرض مسیر اصلی) باشد، در جهت یکسان بودن سیمای شهر و ساخت و ساز واحدهای تجاری- خدماتی به صورت یکنواخت، می بایست عقب نشینی پارکینگ بر معبر نواری طبق ضوابط این طرح در راستای مجاورین باشد. در خصوص کسری پارکینگ طبق بند ۹ فوق اقدام شود.

۱۴- در خصوص قسمت هایی از معابر دارای پتانسیل تجاری- خدماتی که پارکینگ بر معبر شکل گرفته، بیشتر از میزان پارکینگ نواری این ضوابط می باشد (مانند اراضی روبه روی پارک هفت تیر در خیابان کاشانی) در زمان ساخت و ساز بر روی قطعات اراضی مشابه فیما بین قطعات ساخته شده موجود، رعایت پارکینگ بر معبر طبق وضع موجود مجاورین الزامی است.

۲- ۳- ۵- ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

مکان گزینی کاربری های تجاری - خدماتی بر اساس نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی و شبکه معابر مشخص شده انجام می گیرد.

۲- ۳- ۶- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها در کاربری های تجاری - خدماتی

- دسترسی به کاربری های تجاری مقیاس محله ، ناحیه و منطقه و شهر مطابق نقشه کاربری اراضی مجاز می باشد.

- دسترسی به کاربری های تجاری - خدماتی به طور مستقیم از خیابان های شریانی درجه یک امکان پذیر نیست. پیش بینی کندرو و ورودی و خروجی مناسب در این مواقع الزامی است.

۲-۴- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری آموزشی

۲-۴-۱- نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۹) طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی مجاز می باشد.

- احداث کانون‌ها و مراکز فرهنگی، فضاهای ورزشی، خوابگاه دانش آموزی و فعالیتهای غیرانتفاعی مربوط به آموزش و پرورش در کاربری های آموزشی منوط به رعایت ضوابط و مقررات آن کاربری مجاز است.

توضیحات:

- ۱- فضاهای آموزشی به تفکیک مقاطع در نقشه کاربری اراضی مشخص شده است، تغییر مقاطع در مکان‌های مشخص شده مجاز نمی باشد.
- ۲- احداث فضاهای آموزشی غیرانتفاعی بر اساس مصوبه ۷۴/۱۱/۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اراضی دارای کاربری آموزشی ضمن رعایت کلیه ضوابط و مقررات به خصوص رعایت پارکینگ، مجاز می باشد.
- ۳- اداره کل آموزش و پرورش استان موظف است پس از تصویب طرح تفصیلی، پراکندگی فضاهای آموزشی را به تفکیک تقسیمات کالبدی بر اساس اصول نحوه استفاده از اراضی آموزشی در قالب تقسیمات کالبدی سازماندهی نماید.

۲-۴-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی

تفکیک اراضی این حوزه تابع ضوابط شوابعالی شهرسازی و وزارت مربوطه است که اندازه دقیق قطعات تفکیکی این اراضی را، برحسب استقرار در مراکز شهری، حوزه مسکونی و مجتمع‌های آموزشی با توجه به تعداد دانش آموز و سرانه هر گروه ارائه داده است. اگر حداقل سطوح و

سرانه های ابلاغی برای تمامی قطعات تفکیکی رعایت گردد، با اخذ نظر از شهرداری، تفکیک بلامانع است، لیکن حداقل قطعات تفکیکی مذکور به شرح زیر می باشد:

جدول ۱۰ - حداقل قطعات تفکیکی اراضی آموزشی

مقطع	حداقل تفکیک (m ^۲)	توضیحات
پیش دبستانی	۵۰۰	حداقل یک بر زمین ۱۵ متر
دبستان	۳۰۰۰	حداقل یک بر زمین ۲۵ متر
دبیرستان دوره اول	۳۰۰۰	حداقل یک بر زمین ۵۰ متر
دبیرستان دوره دوم	۴۵۰۰	حداقل یک بر زمین ۵۰ متر
هنرستان و مراکز فنی و حرفه ای	۱۰۰۰۰	حداقل یک بر زمین ۱۰۰ متر

توضیح جدول: مقاطع تحصیلی آموزشی مرتبط با آموزش و پرورش براساس اعلام نظر وزارت مربوطه خواهد بود.

- رعایت $\frac{2}{3}$ حداقل های فوق برای بخش خصوصی که در قالب مدارس غیر انتفاعی فعالیت می نمایند، الزامی است.

- بازسازی و نوسازی فضاهای آموزشی موجود مستثنی از حد نصاب های تفکیک می باشد. اما توصیه می شود که در صورت امکان با الحاق اراضی پیرامون، مساحت فضاهای موجود به میزان حدنصاب تفکیک برسد.

۲ - ۴ - ۳ - ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا

جدول ۱۱ - نحوه احداث بنا در کاربری آموزشی

مقطع	حداکثر سطح اشغال (%)	حداکثر تراکم (%)	حداکثر تعداد طبقات
پیش دبستانی	۵۰	۵۰	۱
دبستان*	۵۰	۱۰۰	۲
دبیرستان دور اول	۵۰	۱۵۰	۳
دبیرستان دور دوم	۵۰	۱۵۰	۳
هنرستان و مراکز فنی و حرفه ای	۵۰	۱۵۰	۳

* در محدوده بافت فرسوده و سکونتگاه های غیر رسمی سطح اشغال ۶۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد با رعایت حسن همجواری پیشنهاد می شود

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

توضیحات:

- ۱- سطح حیاط یکپارچه اصلی نباید از ۳۰ درصد سطح قطعه زمین کمتر باشد.
- ۲- شکل ساختمان در قطعه زمین وابسته به نحوه هماهنگی با ساختمان های اراضی همجوار می باشد.
- ۳- ارتفاع مفید هر طبقه حداقل ۳ متر و حداکثر ۲/۶ متر است. این ارتفاع در سالن اجتماعات، فضاهای سرپوشیده ورزشی، کارگاه ها و آزمایشگاه ها ضمن رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت برابر با حداکثر ارتفاع مجاز در پهنه مسکونی پیرامون می باشد.
- ۴- شرایط بهره گیری از نور و تهویه طبیعی مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس ها باید تأمین شود.
- ۵- استفاده از حیاط های مرکزی برای تأمین نور و تهویه کلاسها توصیه می شود.
- ۶- دسترسی به بام نباید برای دانش آموزان امکانپذیر باشد.
- ۷- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا در فضاهای آموزشی لازم است.

۲-۴-۴- ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

استقرار کاربریهای آموزشی در قالب تقسیمات کالبدی و ضوابط و مقررات دسترسی ها با رعایت سایر ضوابط این کاربری و تأیید اداره کل آموزش و پرورش استان انجام خواهد شد.

ملاحظات	نوع آموزشی	مکان گزینی مطلوب	ملاحظات آموزشی
مطلوب	مدرسه ابتدایی و متوسطه	   	مدرسه نباید در مجاورت تانک ۱۱۹ و ۱۲۱ و همچنین در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد.
	مدرسه تخصصی و فنی و حرفه‌ای	   	مدرسه نباید در مجاورت تانک ۱۱۹ و ۱۲۱ و همچنین در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد.
نامطلوب	مدرسه ابتدایی و متوسطه	   	مدرسه نباید در مجاورت تانک ۱۱۹ و ۱۲۱ و همچنین در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد.
	مدرسه تخصصی و فنی و حرفه‌ای	   	مدرسه نباید در مجاورت تانک ۱۱۹ و ۱۲۱ و همچنین در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد. مدرسه نباید در مجاورت مراکز نظامی و امنیتی قرار گیرد.

۲- ۴- ۵- ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

توضیح: در بافت‌های پر شهر و در مناطقی که امکان تملک سهل‌تر زمین جهت احداث فضاهای آموزشی وجود داشته باشد، با رعایت تقسیمات کالبدی و ضوابط دسترسی ها امکان جابجایی وجود دارد. تغییر کاربری فضاهای آموزشی صرفاً با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه مجاز است.

۲- ۴- ۶- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

۱- همجواری کاربری آموزشی با کاربری‌های کارگاهی- صنعتی، باند فرودگاه و ترمینال، صنایع سبک و سنگین، تأسیسات شهری و اداری و انتظامی ممنوع است.

۲- همجواری کاربری‌های آموزشی محله‌ای (مهد کودک، کودکستان و دبستان) با مناطق تجاری ناحیه‌ای و منطقه‌ای، مسجد جامع، درمانگاه و بیمارستان، استادیوم ورزشی، کتابخانه عمومی شهر، سینما، تئاتر و فرهنگسرا، پمپ بنزین، خطوط انتقال نفت و گاز و برق و معابر با سرعت تردد زیاد نامناسب بوده و در حد امکان باید از ایجاد این همجواری ها اجتناب شود.

۳- همجواری کاربری‌های آموزشی محله‌ای (مهد کودک، کودکستان



و دبستان) با مناطق مسکونی، تجاری محله‌ای، زمین‌های باز ورزشی، پارک کودک و پارک محله‌ای و محورهای پیاده، مناسب و مطلوب است.

۴- همجواری کاربری‌های آموزشی ناحیه‌ای (دبیرستان و هنرستان)

و منطقه‌ای (هنرستان صنعتی، آموزشگاه‌های بالاتر از دبیرستان، مؤسسات آموزش زبان و کامپیوتر، مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنائی و هنرکده‌ها) با تجاری ناحیه‌ای و منطقه‌ای، حسینیه و تکیه، زمین‌های ورزشی، کتابخانه عمومی، پارک ناحیه‌ای و منطقه‌ای مناسب و مطلوب است.

۵- همجواری کاربری های آموزشی ناحیه ای (دبیرستان و هنرستان) و منطقه ای (هنرستان صنعتی، آموزشگاه های بالاتر از دبیرستان، مؤسسات آموزش زبان و کامپیوتر، مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنائی و هنرکده ها) با مسجد جامع، درمانگاه و بیمارستان، استادیوم ورزشی، پمپ بنزین، خطوط انتقال نفت و گاز و برق نامناسب بوده و در حد امکان باید از ایجاد این همجواری ها اجتناب شود.

۲ - ۴ - ۷ - ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

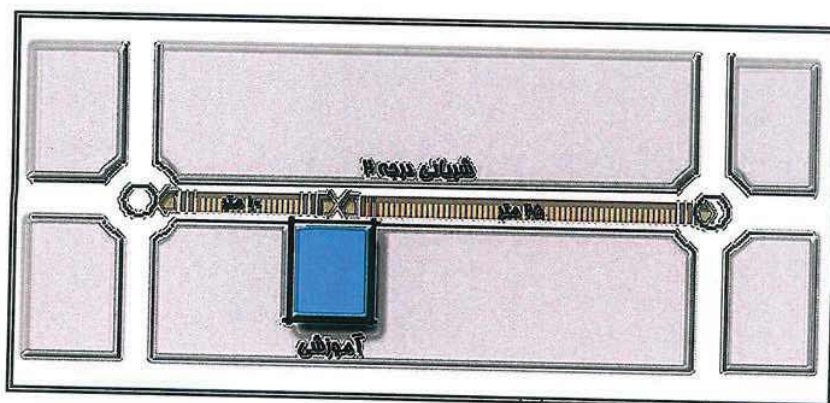
جدول ۱۲ - ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها در کاربری آموزشی

مقطع	ضوابط دسترسی
مهد کودک و پیش دبستانی	احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۰ متر و بیشتر از ۱۶ متر مجاز نیست
دبستان	احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۲۰ متر مجاز نیست.
دبیرستان دوره اول	احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۶ متر و بیشتر از ۲۴ متر مجاز نیست.
دبیرستان دوره دوم	احداث در حاشیه خیابان های کمتر از ۲۰ متر و بیشتر از ۳۰ متر مجاز نمی باشد.
هنرستان ها و مراکز فنی و حرفه ای	احداث در حاشیه خیابان های کمتر از ۲۴ متر و بیشتر از ۳۵ متر مجاز نمی باشد.

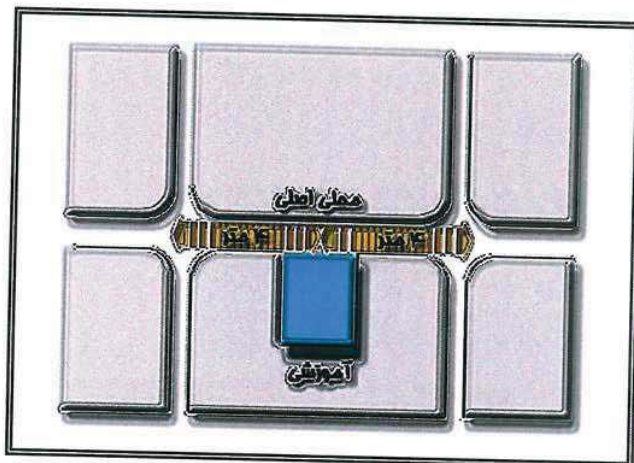
فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیک ترین تقاطع الزامی است.

جدول ۱۳ - فواصل بین ورودی مدرسه و نزدیک ترین تقاطع

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



فواصل بین ورودی آموزشی و تقاطع ها در خیابان شریانی درجه ۲



فواصل بین ورودی آموزشی و تقاطع ها در خیابان محلی اصلی

۲- ۴- ۸- ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

جدول ۱۴- سرانه پیشنهادی کاربری آموزشی و فنی حرفه ای

جمع (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	محله و ناحیه (مترمربع)		
		متوسطه	راهنمایی	(مهدکودک، پیش دبستان و دبستان)
۴	۰/۷	۱,۰۰۵	۱	۱/۲۵

سرانه فضاهای آموزشی برای هر شهروند در مقیاس محله (مهد کودک + پیش دبستان + دبستان) معادل ۱/۲۵ مترمربع، راهنمایی معادل ۱ مترمربع، متوسطه معادل ۱,۰۰۵ مترمربع و در مقیاس منطقه و شهر نیز ۰/۷ مترمربع پیش بینی شده است.

جدول ۱۵- سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع دبستان (به تفکیک کلاس)

تعداد کلاس	سرانه زیر بنا (مترمربع)		سرانه زمین (مترمربع)	
	در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه
۵ کلاس	۵/۰۲	۲/۸۷	۸/۱۶	
۱۰ کلاس	۴/۷۳	۳/۴۱	۹/۹۲	۸/۰۷
۱۵ کلاس	۴/۰۵	۲/۷۵	۴/۵۷	۵/۱۱
۲۰ کلاس	۳/۶۳	۲/۳۸	۵/۹۷	۴/۷۲
۲۵ کلاس	۳/۴۶	۲/۲۴	۵/۷۷	۴/۵۵

جدول ۱۶- سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع راهنمایی (به تفکیک کلاس)

تعداد دوره کامل	سرانه زیربنا (مترمربع)			سرانه محوطه (مترمربع)	سرانه زمین (مترمربع)		
	یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه		یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه
۲	۵/۰۷	۳/۲۸	—	۳/۰۳	۸/۴۶	۶/۶۶	—
۳	۶/۰۷	۴/۳۸	۳/۸۲	۲/۰۱	۸/۸۰	۶/۸۶	۶/۵۵
۴	۵/۵۴	۳/۸۰	۳/۲۲	۲/۶۰	۶/۱۴	۶/۵	۵/۹۱
۵	۴/۹۲	۳/۳۰	۲/۷۶	۲/۵۹	۷/۵۸	۵/۹۶	۵/۶
۶	۳/۱۸	۳	۲/۴۸	۲/۵۹	۷/۲۲	۵/۶۵	۵/۱۲
۷	۳/۱۴	۲/۶۷	۲/۲۸	۲/۵۸	۶/۹۶	۵/۴۳	۴/۹۱
۸	۳/۰۸	۲/۶۲	۲/۱۲	۲/۵۸	۶/۷۵	۵/۲۵	۴/۷۵

جدول ۱۷- سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع متوسطه (به تفکیک کلاس)

تعداد کلاس	سرانه زیربنا (مترمربع)	سرانه محوطه (مترمربع)	سرانه زمین (مترمربع)	
			در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه
۴ کلاسه	۴/۷۴	۴/۸۲	۹/۶۵	—
۸ کلاسه	۳/۸۰	۳/۷۷	۷/۵۷	۵/۶۷
۱۲ کلاسه	۳/۶۰	۳/۸۲	۷/۴۲	۵/۶۲
۱۶ کلاسه	۳/۳۱	۳/۵۷	—	۵/۲۲
۲۰ کلاسه	۳/۱۹	۳/۶۱	—	۵/۲۰
۲۴ کلاسه	۳/۱۴	۳/۶۲	—	۵/۱۹

توضیح: اصلاح مربوط به سطوح و سرانه و تعداد کلاس و ... در کاربری آموزشی با توجه به تغییرات حاصله در سیستم آموزش و پرورش کشور، پس از ابلاغ مصوبه و دستورالعمل های و دستگاههای ذیربط خواهد بود.

در کاربری آموزشی طبق قانون ماده واحده صدور مجوز مراکز آموزشی، توسط شهرداری ها صرفا پروانه بر و کف صادر می شود و ضوابط فنی و شهرسازی طبق ضوابط اعلامی از طرف وزارت آموزش و پرورش خواهد بود.

تبصره: چنانچه مغایرتی بین این ضوابط و ضوابط وزارت آموزش و پرورش باشد، ملاک عمل ضوابط ارگان مربوطه می باشد. لازم به ذکر است رعایت پارکینگ بخصوص بر معبر طبق ضوابط طرح تفصیلی الزامی است.

۵-۲- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری آموزش عالی

۵-۲-۱- نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

توضیح: از نظر عملکرد مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنایی جزء فضاهای آموزش عالی نمی باشد ولی طرح تفصیلی توصیه می نماید که این فضاها در مراکز مناطق و شهر مستقر شوند. از سوی دیگر از فضاهای آموزش عالی پیشنهادی می توان برای این منظور نیز استفاده نمود.

۵-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک

- حداقل وسعت زمین برای مراکز آموزش عالی و تحقیقاتی با استناد به مصوبه مورخ ۷۱/۶/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در زمین‌های با کاربری آموزش عالی معین می شود.

همچنین در رابطه با مراکز پیام نور رعایت مفاد مصوبه مورخ ۷۵/۱۰/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ضروری است.

- حداقل تفکیک زمین برای احداث خوابگاه دانشجویی خارج از سایت دانشگاه ۱۰۰۰ مترمربع بوده و سرانه لازم بر مبنای ۵۰ مترمربع به ازای هر دانشجو می باشد.

۵-۲-۳- ضوابط و مقررات احداث بنا و رعایت پارکینگ

- مقررات ساختمانی مراکز آموزش عالی می باید منتج از مطالعات و نوع طراحی خاص این ساختمان‌ها باشد.

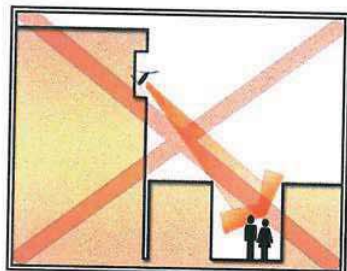
- حداکثر سطح اشغال و تراکم در خوابگاه‌های دانشجویی به ترتیب معادل ۵۰٪ و ۱۵۰٪ می باشد.

جدول ۱۸ - نحوه احداث بنا کاربری آموزش عالی

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال (%)	حداکثر تراکم (%)	توضیحات
مراکز آموزش عالی و تحقیقاتی	۳۰	۱۵۰	-
خوابگاه دانشجویی	۵۰	۱۵۰	حداکثر ۳ طبقه

- شکل ساختمان در قطعه زمین وابسته به نحوه هماهنگی آن با ساختمان‌های همجوار می‌باشد.
- شرایط بهره‌گیری از نور و تهویه طبیعی مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس‌ها باید تأمین شود.
- استفاده از حیاط‌های مرکزی برای تأمین نور و تهویه کلاس‌ها توصیه می‌گردد.
- واحدهای آموزشی نباید به واحدهای مسکونی مجاور اشراقیت داشته باشند.
- دسترسی به بام نباید برای دانشجویان امکانپذیر باشد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.



پارکینگ

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ‌ها محاسبه می‌گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

توضیح: سطح هر واحد پارکینگ با احتساب مسیرهای عبوری نباید از ۲۵ مترمربع کمتر باشد.

۲ - ۵ - ۴ - ضوابط و مقررات مربوط به مکان‌یابی یا مکان‌گزینی

مکان‌گزینی کاربری‌های آموزش عالی در مراکز منطقه، شهر یا حریم شهر یا در کنار خیابان

شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی امکان‌پذیر است.

۲-۵-۵- ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری در اراضی آموزش عالی با درخواست دانشگاه مربوطه و تأیید شهرداری و تصویب کمیسیون ماده پنج امکان پذیر است

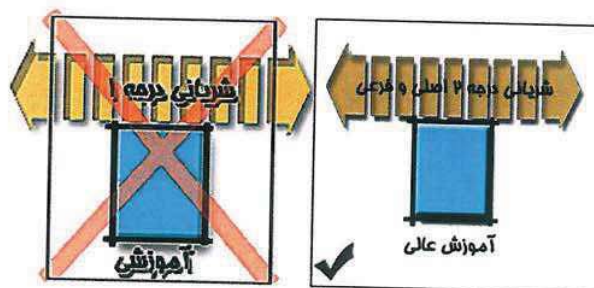
۲-۵-۶- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

- همجواری کاربری های آموزش عالی با کاربری های فرهنگی، ورزشی، خدمات حمل و نقل سواره سریع، پارک ها، دبیرستان ها، هنرستان ها مناسب و مطلوب است.

- همجواری کاربری آموزش عالی با کاربری های تأسیساتی، بهداشتی، آموزشی مقیاس محله، واحدهای پزشکی نامناسب و نامطلوب است.

۲-۵-۷- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره و پیاده به مراکز آموزش عالی الزامی است. دسترسی سواره می باید از معبر درجه ۲ اصلی و فرعی باشد. دسترسی مستقیم از معابر شریانی درجه ۱ ممنوع است.



۲-۵-۸- ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

سرانه این کاربری بر اساس مصوبات موجود (مصوبات مورخ ۷۱/۶/۲۳ و ۷۵/۱۰/۱۰ شورای عالی شهر سازی و معماری ایران) و بر مبنای ضوابط و مقررات وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری تعیین می شود.

۶-۲ - ضوابط و مقررات مربوط به کاربری مذهبی

۶-۲-۱ - نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۹) (طبقه بندی فعالیتها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

توضیح ۱: احداث تأسیسات و تجهیزات مرتبط با فضاهای مذهبی مانند کیوسکهای تلفن، ترانسهای برق، محل جمع آوری زباله و موارد مشابه حداکثر به مساحت ۱۶ مترمربع در این اراضی (خارج از تراکم و زیربنای مجاز) بلامانع است.

توضیح ۲: به منظور خود کفایی مساجد از نظر تأمین مخارج، در صورت تأیید اداره کل اوقاف و امور خیریه، احداث واحدهای تجاری خدماتی و فرهنگی یک طبقه معادل ۱۰٪ زیربنا حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع در مساجدی که مساحت زمین آنها بیشتر از ۷۵۰ مترمربع باشد بلامانع است. در ضمن مساحت هر یک از واحدها نباید کمتر از ۳۰ متر مربع باشد و همچنین رعایت پارکینگ بر مبنای آن الزامی است.

توضیح ۳: بخشهای قابل رویت عملکرد تجاری نباید بر فرم بنای مذهبی و فضای حاصل از آن خدشه وارد کند و فعالیت‌های مستقر در آن متناسب با کاربری مذهبی باشد.

۶-۲-۲ - ضوابط و مقررات مربوط به حد نصاب اراضی مذهبی

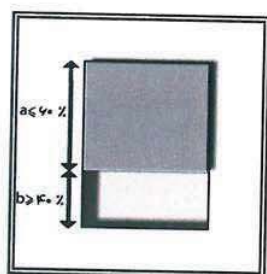
جدول ۱۹ - نحوه تفکیک اراضی مذهبی

رده	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
محله	۵۰۰
ناحیه	۷۵۰
منطقه و شهر	۱۵۰۰

- طرح معماری و سایت پلان مراکز مذهبی قبل از صدور مجوزهای قانونی باید به تأیید اداره کل اوقاف و امور خیریه یا کمیسیون بررسی اماکن متبرکه موضوع مصوبه مورخ ۶۲/۱۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.

۲ - ۶ - ۳ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

- تکایا و مساجد موجود در سطح شهر که قبلاً احداث بنا گردیده و مورد بهره برداری قرار میگیرند



مطابق با وضعیت موجود تثبیت و در صورت درخواست جهت نوسازی برابر سطح اشغال قبل از نوسازی نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام خواهد شد.

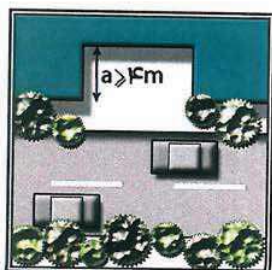
- توصیه می شود سطح اشغال اماکن مذهبی در شهر یزد حداکثر

۶۰٪ و تراکم ساختمانی تا ۱۲۰٪ رعایت گردد.

- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی نباید از ۳۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.

- رعایت ضوابط و مقررات مراجع ذیصلاح (اداره کل اوقاف و امور خیریه و سایر نهادهای مرتبط) الزامی است.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.



- جهت ورودی مساجد در مجاورت معابر اصلی (معابر بالای ۲۰

متر)، عقب نشینی حداقل به عرض ۵ متر و به عمق حداقل ۴ متر

الزامی است.

- احداث ساختمان جهت خانه خادم مسجد (حداکثر ۱۰۰ مترمربع)،

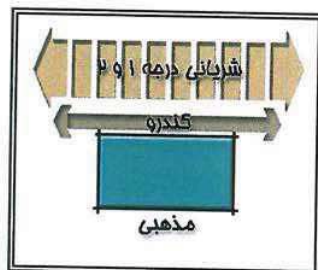
در مساجد بالای ۷۵۰ مترمربع مجاز است و جزء تراکم محسوب نمی شود.

- احداث وضوخانه و سرویس های بهداشتی در تمام مساجد الزامی بوده و جزء تراکم محسوب

نمی شود.

- استفاده زیرزمین بصورت انباری، تاسیسات و آشپزخانه و فضای فرهنگی مرتبط با مسجد با تامین نور مناسب مجاز می باشد.
- احداث نیمه طبقه به میزان ۳۰٪ همکف مجاز می باشد و جزء تراکم محسوب نمی شود.
- احداث کتابخانه در مساجد بلامانع است.
- استفاده فرهنگی از مساجد با تایید اداره کل اوقاف و امور خیریه بلامانع است.
- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).
- احداث زیرزمین در زیر فضای باز مساجد برابر تراز کد کف (بعد از رعایت گذر بندی و پارکینگ بر معبر) با رعایت حسن همجواری به منظور تامین پارکینگ، انباری و تاسیسات مورد نیاز مجاز می باشد.
- توضیح: طرح مصلی و احداث آن توسط کمیسیون اماکن متبرکه و نهادهای مرتبط با رعایت کلیه

ضوابط بررسی و تایید می شود.



۲ - ۶ - ۴ - ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

فضاهای مذهبی بر حسب مقیاس عملکرد در مراکز محلات،

نواحی، مناطق و شهر مکان گزینی می شوند.

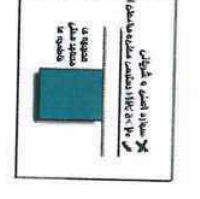
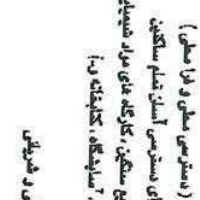
- احداث مراکز مذهبی در کنار خیابان های شریانی درجه ۱ و ۲ مشروط به ایجاد دسترسی مناسب و ترجیحا از سایر گذرهای داخلی است.

۲ - ۶ - ۵ - ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری فضاهای مذهبی مشخص شده بر روی نقشه فقط با استعلام از اداره کل اوقاف و

امور خیریه و اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج امکان پذیر است.

ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری

مقیاس معماری	نوع کاربری مذهبی	مکان گزینی معلولین	نمایش تصویری
محل	محل مذهبی ها ، مساجد مذهبی ، مذهبی ها	- دسترسی آسانی به خیابان های ۲۵ تا ۲۰ شهری (دسترسی معلولین و افراد معلول) - حتی امکان مکان هایی شده در مرکز محدوده برای دسترسی آسانی ششم سالگین - عدم همپوشانی با کاربری های ایوانه و (صنایع سنگین ، کارگاه های مواد شیمیایی ، آب و گازبرای ملی معلولین به سرویسها (پیمانستان ، آسپانگاه ، کتابخانه و ...) - درجه بندی پله های ایوان - عدم مکان هایی در کنار مسیرهای سواره ای و شهری	 مکان مسجد و مسجد و مسجد مکان مسجد و مسجد و مسجد مکان مسجد و مسجد و مسجد
تألیف	تألیف مسجد تألیف	- دسترسی آسانی به خیابان های ۲۵ تا ۲۰ شهری (دسترسی درجه ۲ معلولین) - حتی امکان مکان هایی شده در مرکز محدوده برای دسترسی آسانی معلولین - عدم همپوشانی با کاربری های ایوانه و (صنایع سنگین ، کارگاه های مواد شیمیایی ، آب و گازبرای ملی معلولین به سرویسها (پیمانستان ، آسپانگاه ، کتابخانه و ...) - درجه بندی پله های ایوان - عدم مکان هایی در کنار مسیرهای سواره ای و شهری	 مکان مسجد و مسجد و مسجد مکان مسجد و مسجد و مسجد مکان مسجد و مسجد و مسجد
محل	محل مذهبی ها ، مساجد مذهبی ، مذهبی ها	- دسترسی آسانی به خیابان های ۲۵ تا ۲۰ شهری (دسترسی درجه ۲ معلولین) - حتی امکان مکان هایی شده در مرکز محدوده برای دسترسی آسانی معلولین - عدم همپوشانی با کاربری های ایوانه و (صنایع سنگین ، کارگاه های مواد شیمیایی ، آب و گازبرای ملی معلولین به سرویسها (پیمانستان ، آسپانگاه ، کتابخانه و ...) - درجه بندی پله های ایوان - عدم مکان هایی در کنار مسیرهای سواره ای و شهری	 مکان مسجد و مسجد و مسجد مکان مسجد و مسجد و مسجد مکان مسجد و مسجد و مسجد

۲ - ۶ - ۷ - ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

- دسترسی سواره و پیاده به مرکز مذهبی الزامی است.

- دسترسی مستقیم از خیابان های شریانی درجه ۱ و ۲ به مساجد ممنوع است مگر با ایجاد تمهیدات لازم و کندرو.

۲ - ۶ - ۸ - ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش بینی سطوح و سرانه های کاربردی مذهبی بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام

محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۲۰ - سرانه پیشنهادی کاربری مذهبی

محل (متر مربع) به ازای هر نفر	ناحیه (متر مربع) به ازای هر نفر	منطقه و شهر (متر مربع) به ازای هر نفر	جمع (متر مربع) به ازای هر نفر
۰/۶	۰/۲	۰/۴۵	۱/۲۵

۷-۲ - ضوابط و مقررات مربوط به کاربری فرهنگی - هنری

۲ - ۷ - ۱ - نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

۲ - ۷ - ۲ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی

جدول ۲۱ - نحوه تفکیک و تجمیع اراضی فرهنگی

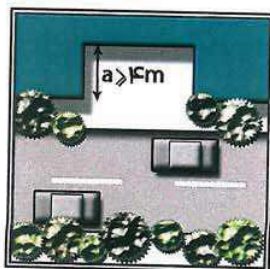
کاربری	رده	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
فرهنگی - هنری	محله	۷۵۰
	ناحیه	۱۵۰۰
	منطقه و شهر	۳۰۰۰

۲ - ۷ - ۳ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

جدول ۲۲ - نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ در کاربری فرهنگی*

نوع	حداکثر سطح اشغال (%)	حداکثر تراکم (%)	حداکثر تعداد طبقات
کاربری فرهنگی - هنری	۴۰	۸۰	۲

* سالن‌های سینما و تأثر ضوابط مختص به خود را دارند.



- پیش از صدور مجوزهای قانونی احداث بنا در اراضی فرهنگی اخذ

مجوز از وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و نهادهای تابع الزامی است.

در این کاربری‌ها عقب‌نشینی در محل ورودی به عمق ۴ متر و عرض ۵

متر جهت پیش فضای ورودی ضروری است.

- در این حوزه عقب نشینی توده از بر خیابان های اصلی حداقل به عمق ۴ متر ضروری است.

- در استقرار بناهای فرهنگی، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (به غیر از سالن نمایش، سالن اجتماعات، و اتاق سمینار و...) باید رعایت شود.

- احداث نیم طبقه ۴۰ درصد همکف مجاز می باشد و جزء تراکم محسوب نمی شود...

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

توضیح ۱: ضوابط و معیارهای مربوط به احداث تأسیسات مجاز در این کاربری طبق معیار و ضوابطی خواهد بود که از طرف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سایر وزارتخانه ها و سازمان های زیربط تهیه خواهد شد (که در صورت انطباق با کلیات طرح تفصیلی) قابل اجرا خواهد بود. در صورتی که سازمان های مربوطه فاقد ضوابط و مقررات ساختمانی باشند، مقررات ساختمانی طرح تفصیلی ملاک خواهد بود.

- پارکینگ

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

- پارکینگ واحدهای فرهنگی به استثناء سینما و تئاتر می تواند در محوطه یا در زیربنا پیش بینی شود و در هر حال پارکینگ جزء تراکم محسوب نمی شود...

۲ - ۷ - ۴ - ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

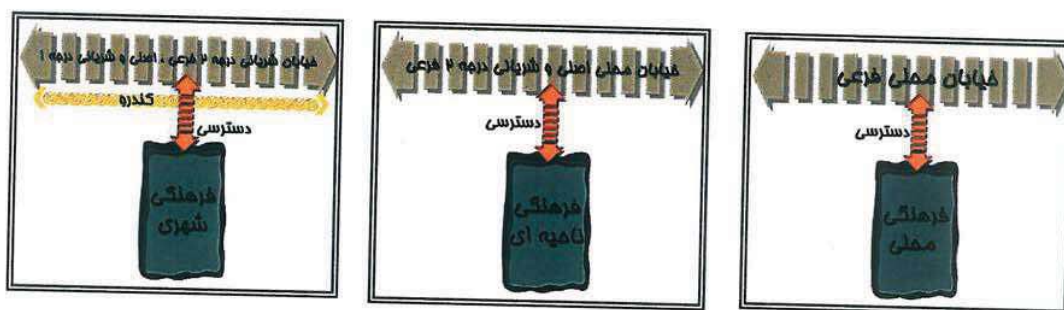
مکان یابی یا مکان گزینی کاربری های فرهنگی در قالب تقسیمات کالبدی و بر مبنای مقیاس عملکرد آنها امکان پذیر است.

۲ - ۷ - ۵ - ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری اراضی فرهنگی به جز آنچه در ضوابط نحوه استفاده از اراضی بحث شد منوط به از استعلام از دستگاه متولی ارشاد اسلامی و اخذ مجوز کمیسیون ماده پنج می باشد.

۲ - ۷ - ۶ - ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره به تمام کاربریهای فرهنگی الزامی است.
توصیه می شود دسترسی به کاربری های فرهنگی مقیاس محله از طریق خیابان های محلی
فرعی، دسترسی به کاربری های فرهنگی مقیاس ناحیه از طریق خیابان های محلی اصلی و شریانی
درجه ۲ فرعی و دسترسی به کاربری های فرهنگی منطقه و شهر از طریق معابر شریانی درجه ۲
فرعی، اصلی و شریانی درجه ۱ منوط به ایجاد کندرو انجام گیرد.



۲ - ۷ - ۷ - ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

جدول ۲۳ - سرانه پیشنهادی کاربری فرهنگی

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۰/۵	۰	۰/۲۵	۰/۷۵

۸-۲. ضوابط و مقررات مربوط به کاربری تفریحی و گردشگری

۸-۲-۱. نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیتها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.
- احداث عملکردهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان و بدون حق تفکیک در مجموعه های تفریحی و گردشگری ضمن رعایت کلیه ضوابط و مقررات مجاز است.

۸-۲-۲. ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک اراضی

جدول ۲۴- نحوه تفکیک اراضی خدمات تفریحی و گردشگری

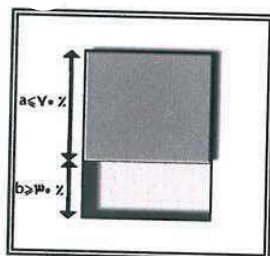
رده	حداقل قطعه زمین تفکیکی (مترمربع)
محله	-
ناحیه	-
شهر و منطقه	۵۰۰

۸-۲-۳. ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در احداث تمامی ساختمانهای تفریحی و گردشگری الزامی است.
- رعایت ضوابط اداره بهداشت در احداث عملکرد تفریحی و گردشگری ضروری است.

جدول ۲۵- نحوه احداث بنا در کاربری خدمات تفریحی و گردشگری (به جز خدمات تفریحی و گردشگری محله)

حداکثر سطح اشغال (%)	حداکثر تراکم مجاز (%)	حداکثر تعداد طبقات مجاز
۵۰	۱۰۰	۲ طبقه



- حداقل وسعت حیاط بصورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد سطح قطعه زمین کمتر باشد.

- سطح اشغال، طبقات و تراکم ساختمانی هتل ها توسط کمیسیون ماده پنج تعیین می شود.

تبصره: ضوابط و تراکم هتل های سنتی با نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و تایید شهرداری ضمن رعایت سایر ضوابط معین می شود.

- ارتفاع مفید طبقات بنا بین ۳ تا ۳/۶ متر است.

- پیش بینی راهکار مناسب جهت بهره گیری از نور و تهویه مستقیم برای اتاقهای اقامت و فضاهای اداری و پرتدد ضروری است.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

- پارکینگ

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

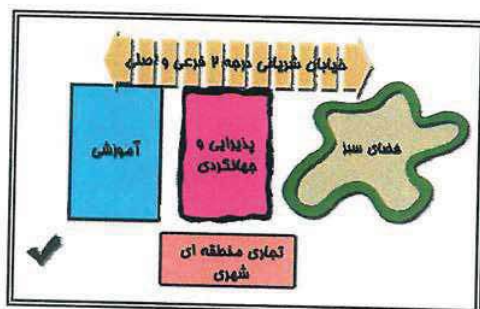
- رستوران های سنتی دارای مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری که در مکان های دارای ارزش تاریخی (با تایید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری) در محدوده بافت تاریخی ملزم به رعایت پارکینگ طبق ضوابط در شعاع مناسب با نظر شهرداری می باشند.

۲ - ۸ - ۴ - ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

مکان گزینی مراکز تفریحی و گردشگری در قالب تقسیمات کالبدی و بر مبنای مقیاس عملکرد آنها امکان پذیر است.

۲ - ۸ - ۵ - ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری مراکز تفریحی و گردشگری پس از استعلام از دستگاه مربوط، منوط به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج می باشد.

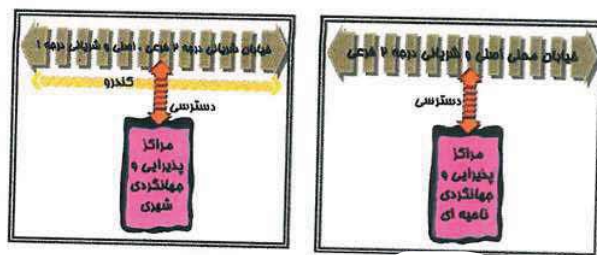


۲ - ۸ - ۶ - ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری کاربری های پذیرایی و جهانگردی با مراکز تجاری منطقه ای - شهری، پارک ها و فضاهای سبز، خیابان های شریانی درجه ۲ فرعی و اصلی، مناطق گردشگری مناسب و با کاربری ها و خدمات صنعتی، مسکونی نامناسب است.

۲ - ۸ - ۷ - ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی به مراکز تفریحی و گردشگری محله ای از طریق خیابان های محلی فرعی، دسترسی به مراکز پذیرایی و جهانگردی ناحیه ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به مراکز تفریحی و گردشگری شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه ۱) منوط به ایجاد کندرو) می باشد.



۲ - ۸ - ۸ - ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش‌بینی سطوح و سرانه های کاربردی تفریحی و گردشگری بر اساس سرانه های پیشنهادی

زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۲۶ - سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی در ارتباط با کاربری خدمات تفریحی و گردشگری

محل (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
-	۰/۳	۰/۵	۰/۸

توضیح: سرانه کاربری محله ای با کاربری های تجاری - خدماتی منظور شده است.

۹-۲ - ضوابط و مقررات مربوط به کاربری درمانی

۲ - ۹ - ۱ - نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

- خانه سالمندان و تیمارستان‌ها بهتر است در خارج از محدوده شهر مکان‌گزینی شود. در صورتی که در داخل شهر باشد می باید ضوابط و مقررات خاص سازمانها و ارگانهای ذیربط به طور کامل رعایت شود.

- احداث فعالیت‌های درمانی در قالب تقسیمات کالبدی و بر مبنای نقشه‌های مصوب انجام خواهد شد.

توضیح: احداث فعالیت‌های درمانی می باید پس از هماهنگی با نهاد مربوطه صورت گیرد.

۲ - ۹ - ۲ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی

جدول ۲۷ - نحوه تفکیک و تجمیع اراضی درمانی

نوع	رده	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
مراکز درمانی	محله	۴۰۰
	ناحیه	۱۰۰۰
کلینیک	در کلیه تقسیمات کالبدی	۱۰۰۰
مراکز توانبخشی	ناحیه	۵۰۰
	منطقه و شهر	۵۰۰۰
بیمارستان	منطقه و شهر	به ازای هر تخت ۲۰۰ متر مربع

- حداقل مساحت زمین برای احداث بیمارستان عمومی به همراه درمانگاه، واحد اورژانس، تأسیسات آزمایشگاهی، رادیولوژی و بخش‌زایمان در رده شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع و حداقل عرض آن ۵۰ متر است.

- احداث فعالیت‌های درمانی در اراضی کوچک‌تر از حدنصاب تفکیک منوط به تأیید نهاد مربوطه و تصویب کمیسیون ماده پنج می باشد.

۲ - ۹ - ۳ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه‌های معماری و تأسیساتی بناهای درمانی الزامی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.
- در بناهای درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاقهای بستری، معاینه و فضاهای اداری و پر تردد اصلی الزامی است.

جدول ۲۸ - نحوه احداث بنا در کاربری درمانی

نوع	حداکثر سطح اشغال (%)	حداکثر تراکم (%)	توضیحات
کلینیک	۵۰	۱۵۰	حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. سالنهای اجتماعات و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی‌شود.
بیمارستان عمومی و زایشگاه	۴۰		توسط وزارت بهداشت و درمان و تأیید کمیسیون ماده پنج تعیین می‌شود

جدول ۲۹ - حداقل مساحت زیربنا در کاربری درمانی

نوع	حداقل مساحت زیربنا (مترمربع)
بخش تزریقات	۷۵
آزمایشگاه (در شهر)	۲۰۰
رادیولوژی (در شهر)	۲۰۰

- استفاده فعالیت درمانی از زیرزمین در این کاربری، مشروط به رعایت اصول و مقررات و پارکینگ مورد نیاز به جهت عملکردهای مرتبط بلامانع است.
- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲ - ۹ - ۴ - ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

- مکان گزینی فعالیت‌های درمانی در قالب تقسیمات کالبدی امکان پذیر است.

۲- ۹- ۵- ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری اراضی درمانی به هیچ وجه امکان پذیر نیست مگر با تأیید دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی استان و با ارائه طرح توجیهی مناسب و تصویب کمیسیون ماده پنج.

۲- ۹- ۶- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

- همجواری کاربری درمانی مقیاس محله و ناحیه با مراکز ورزشی، صنعتی و کارگاهی مناسب و مطلوب نمی باشد.

- همجواری کاربری درمانی مقیاس منطقه و شهر با کاربری های مسکونی، صنعتی و کارگاهی و ورزشی مناسب نیست.

۲- ۹- ۷- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره و پیاده به تمام کاربری های درمانی در مقیاس محله از طریق خیابان های دسترسی و محلی فرعی، در مقیاس ناحیه از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابان شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی انجام می گیرد.



۲- ۹- ۸- ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش بینی سطوح و سرانه های کاربردی درمانی بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۳۰- سرانه های پیشنهادی کاربری درمانی

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۱	۱/۵	۰/۵	۳

۲-۱۰- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری ورزشی

۲-۱۰-۱- نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.
- استقرار عملکردهای تفریحی (همچون نشیمن گاه ها، آلاچیق ها، استراحت گاه ها) و همچنین فعالیت های خدماتی تجاری (مانند فروشگاه های کوچک) در اراضی ورزشی مقیاس شهر مشروط به رعایت ضوابط آن بلامانع است.
- حداکثر زیربنای فعالیت‌های تفریحی و تجاری معادل ۵ درصد کل مساحت زمین و بدون حق تفکیک می باشد.

۲-۱۰-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک

جدول ۳۱- نحوه تفکیک اراضی ورزشی			
کاربری	نوع	رده	حداقل مساحت زمین برای مجموعه ورزشی (مترمربع)
ورزشی	ورزشی	محل	۱۰۰۰
		ناحیه	۳۰۰۰
		شهر و منطقه	بیش از ۵۰۰۰

۲-۱۰-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت ورزش و جوانان برای احداث فضاها و ساختمانهای ورزشی در رده های مختلف ورزشی (محل های، ناحیه ای، منطقه ای و شهری) الزامی است.
- رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون های ورزشی در احداث سالن های ورزشی الزامی است.
- در اراضی ورزشی روباز حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی ۱۰٪ می باشد که برای استفاده های جانبی احداث می شود.

- نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن ورزشی در قطعه زمین آزاد بوده و می باید در هماهنگی با احجام کاربری های پیرامون و رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت مطرح گردد.
- به جز زمین های ورزشی، محوطه^۲ پارکینگ و دیگر مستحدثات وابسته، بقیه اراضی خالی این کاربری باید به فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابند.
- طرح محوطه و ساختمان های ورزشی باید از جهت تأثیر بر کاربری های اطراف به تأیید شهرداری برسد.

توضیح ۱: در صورتی که در کاربری های ورزشی عملکردهای فرهنگی، تفریحی انجام شود از نظر سطح اشغال، تراکم ساختمانی و ... تابع ضوابط کاربری ورزشی می باشند.

توضیح ۲: در کاربری های ورزشی موجود که کوچک تر از حد نصاب تفکیک می باشند، احداث بنا بر اساس ضوابط آن کاربری بلامانع است.

جدول ۳۲ - نحوه احداث بنا در ورزشی

نوع	حداکثر سطح اشغال (%)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات
مراکز ورزشی سرپوشیده	۵۰	۱۰۰	۲
مراکز ورزشی روباز	۱۰	۱۰	۱

- توضیح ۳: کلیه عملکردهایی که وابسته به فضاهای ورزشی شهر می باشند (استراحت گاه و فعالیت های خدماتی) جزء سطح اشغال و تراکم کاربری های ورزشی محسوب می گردد.
- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲ - ۱۰ - ۴ - ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

^۲ - حداکثر ۲۰ درصد فضای باز می تواند به پارکینگ اختصاص یابد.

مکان گزینی کاربری های ورزشی در قالب تقسیمات کالبدی و با تکیه بر شعاع عملکرد آنها

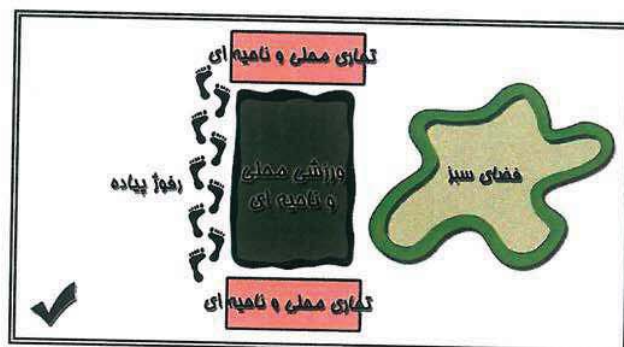
انجام می گیرد.

۲- ۱۰- ۵- ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری اراضی ورزشی مشروط به معرفی و جایگزینی زمینی به همان اندازه با موقعیت مناسب که به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد و دلایل فنی و کافی برای این موضوع ارائه شود.

۲- ۱۰- ۶- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

- همجواری کاربری ورزشی محله ای و ناحیه ای با فضاهای سبز، تجاری های محله ای و ناحیه ای، رفوژهای پیاده مناسب و با مراکز درمانی (درمانگاه و بیمارستان) و فضاهای صنعتی و تأسیسات نامناسب و نامطلوب است.



۲ - ۱۰ - ۷. ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره و پیاده به تمام کاربری های ورزشی در مقیاس محله از طریق خیابان محله ای، در مقیاس ناحیه از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابان شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی انجام می گیرد.

۲ - ۱۰ - ۸. ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

جدول ۳۳- سرانه های کاربری ورزشی

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۱	۱	۱	۳

۱۱-۲. ضوابط و مقررات مربوط به کاربری اداری

۱۱-۱-۲. نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

۱۱-۲-۲. ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع

جدول ۳۴ - نحوه تفکیک و تجمیع اراضی اداری

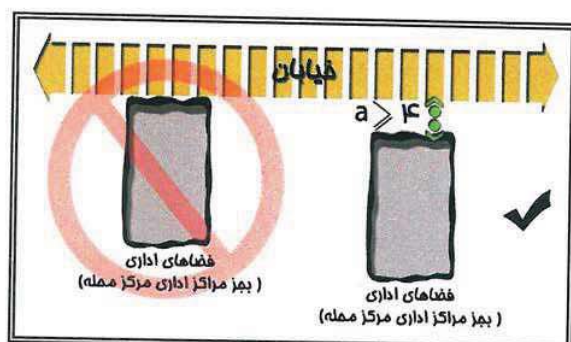
رده	حداقل تفکیک (مترمربع)
ناحیه	۷۵۰
منطقه و شهر	۲۰۰۰

حداقل مساحت مناطق شهرداری ۵۰۰ مترمربع و حداقل مساحت دفاتر راهنمایی و رانندگی ۵۰

مترمربع می تواند باشد

۱۱-۲-۳. ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

- احداث ساختمان‌های ادارات اصلی در مراکز نواحی مجاز نمی‌باشد. اما استفاده از این اراضی جهت احداث ساختمان‌های اداری تابع ادارات اصلی بر اساس نحوه استفاده از اراضی بلامانع است.



- احداث فضاهای اداری (بجز مراکز اداری

مرکز محله) در بر خیابان‌ها مجاز نمی‌باشد و

نیاز به عقب نشینی دارد. حداقل عقب نشینی

معادل عقب نشینی نواری واحد های تجاری

خدماتی مجاور و حداقل به میزان ۲/۵ متر

الزامی است. مناسب است فاصله دیوار کاربری

اداری تا خیابان به شکل جاپارک‌های حاشیه‌ای و محوطه سازی استفاده شود.

- دیوار حیاط فضاهای اداری حداکثر تا یک متر به صورت صلب و مابقی با نرده اجرا می‌گردد.

- در کاربری اداری امکان استفاده از طبقه همکف به عنوان پیلوت مجاز می باشد.

جدول ۳۵- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

رده	حداکثر سطح اشغال (%)	حداکثر زیربنای مجاز (%)	تعداد طبقه	توضیحات
ناحیه	۵۰	۱۰۰	۲	استفاده از زیرزمین جهت انباری، تأسیسات و... بلامانع است.
شهر	۴۰	۱۲۰	۳	احداث زیرزمین جهت فعالیت های جانبی بلامانع است.

- رعایت مقررات بیان شده در نشریه های شماره ۶۷، ۴۹ و ۱۷۸ مربوط به طراحی فضاهای اداری الزامی است.

- ارتفاع مفید هر طبقه حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است.

- در ساختمان های منفرد، هرگاه ارتفاع فضای ورودی یا فضای مشترک اصلی از یک طبقه بیشتر باشد، سطح این فضا فقط یکبار در سطح زیربنا محاسبه می گردد.

- حداقل وسعت فضای باز به صورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.

- ضروری است امکان بهره گیری از نور و تهویه مستقیم در اتاق ها و فضاهای پرتردد پیش بینی شود.

- به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای اداری باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) و سرویس بهداشتی معلولین با تهویه مناسب تأمین شود.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

- ساخت و ساز در حریم ساختمان های حساس و مهم با توجه به آیین نامه ی مربوط، استعلام از مراجع ذی ربط توسط شهرداری قبل از هر اقدامی ضروری است.

- پارکینگ

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن

الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲- ۱۱- ۴- ضوابط و مقررات مربوط به مکان گزینی

مکان گزینی مراکز اداری در قالب تقسیمات کالبدی و بر مبنای مقیاس عملکرد آنها امکان پذیر

است.

۲- ۱۱- ۵- ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری فضاهای اداری موجود و پیشنهادی پس از درخواست متقاضی و رعایت تمام ضوابط و مقررات منوط به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج می باشد.

۲- ۱۱- ۶- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری کاربری های اداری در مقیاس منطقه و شهر با اراضی کارگاهی و صنعتی، فضاهای مسکونی، تجاری های محله ای و ناحیه ای و مراکز آموزشی نامناسب و با کاربری های ورزشی، فضاهای سبز، و محورهای اصلی (شریانی درجه ۲ فرعی و اصلی) مناسب است.

۲- ۱۱- ۷- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی به مراکز اداری ناحیه ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به مراکز اداری شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه (۱) منوط به ایجاد کندرو می باشد.

۲- ۱۱- ۸- ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش بینی سطوح و سرانه های کاربردی اداری بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام

محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۳۶- سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی کاربری اداری

محل	ناحیه	منطقه و شهر	جمع
(مترمربع)	(مترمربع)	(مترمربع)	(مترمربع)
۰	۰/۵	۲/۵	۳

۱۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری انتظامی

۱۲-۲-۱- نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

سطح اشغال، تراکم ساختمانی، طبقات و سائز ضوابط مربوطه در کاربری انتظامی مشابه با ضوابط کاربری اداری می باشد.

۱۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع

جدول ۳۷- نحوه تفکیک و تجمیع اراضی انتظامی

رده	حداقل تفکیک (مترمربع)
ناحیه	۵۰۰
منطقه و شهر	۲۰۰۰

- پارکینگ

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

۱۲-۲-۳- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری این کاربری با کاربری‌های عمومی مانند سینماها، فرهنگسراها، استادیوم‌ها و سالن‌های ورزشی، مراکز تجاری بزرگ مطلوب و با فضاهای مسکونی، تأسیسات و تجهیزات شهری و تجاری‌های محله‌ای نامناسب می‌باشد.

۱۲-۲-۴- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی به مراکز انتظامی ناحیه‌ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به مراکز اداری شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه (۱) منوط به ایجاد کندرو می‌باشد.

۲- ۱۲- ۵- ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش بینی سطوح و سرانه های کاربری انتظامی بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۳۸- سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی کاربری انتظامی

محل (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۰	۰/۲	۰/۵	۰/۷

۱۳-۲. ضوابط و مقررات مربوط به کاربری صنعتی و کارگاهی

۱۳-۲-۱. نحوه استفاده از اراضی

نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیتها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد. در مورد نوع کارگاهها ضروری است که مفاد مصوبه جلسه مورخ ۱۳۸۴/۵/۲ هیئت وزیران در ارتباط با ضوابط و معیارهای استقرار صنایع در محدوده شهرها و حرایم آنها رعایت گردد.

توضیح: هنگامی که اراضی کارگاهی بصورت مجموعه طراحی می گردند ضروری است به تناسب نیاز، سطوحی جهت خدمات تجاری، آموزشی، بهداشتی- درمانی و ورزشی به تناسب در آن منظور گردد.

توضیح ۱: توصیه می شود از احداث کارگاه در مراکز محله خودداری شود.

۱۳-۲-۲. ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک

جدول ۲۹- نحوه تفکیک و تجمیع اراضی صنعتی و کارگاهی

ضوابط مربوط به تفکیک
حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای کارگاهها ۲۰۰ متر مربع و برای مجتمع ها و گاراژها ۱۰۰۰ متر مربع مطابق ضوابط صنف مربوطه (هر کدام که بیشتر باشد) و برای صنایع و کارگاههای بزرگ طبق ضوابط ویژه مورد تأیید سازمان های ذیربط است.

۱۳-۲-۳. ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

جدول ۴۰- نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ در کاربری صنعتی و کارگاهی

حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم مجاز (%)	حداکثر سطح اشغال (%)
۸	۲	۱۲۰	۶۰

احداث پارکینگ در داخل سالن‌های کارگاهی بلامانع است مشروط به اینکه اولاً دارای ورودی مجزا باشد، ثانیاً با ضوابط احداث پارکینگ تطابق داشته باشد.

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

توضیح:

احداث نیم طبقه (بالکن داخل سالن) در حد اکثر ۳۰٪ از سطح اشغال جهت اداری، استراحت یا سرایداری بلامانع است و تراکم مازاد محسوب می شود.

- وسعت فضای باز به صورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد مساحت قطعه زمین کمتر باشد.

- حداقل ۲۰ درصد از مساحت کل زمین باید به منظور ایجاد فضای سبز و درختکاری در نظر گرفته شود.

- تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کارگاهی و تولیدی باید رعایت شود.

- رعایت اصول همجواری فعالیتها در سایت‌های کارگاهی الزامی است.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأیید سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

۲- ۱۳- ۴- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری کارگاه‌ها و صنایع با کاربری‌های آموزشی، درمانی و مسکونی نامناسب و با کاربری‌های فضای سبز، تأسیسات و تجهیزات شهری و شبکه‌های ارتباطی اصلی مناسب می‌باشد.

توضیحات:

- واحدهای کارگاهی و صنعتی موجود گروه الف که زیر حد نصاب تفکیک هستند که در داخل

محدوده شهری باقی مانده و در زمان نوسازی بر اساس موارد زیر احداث بنا می‌شود:

۱- تا قطعات ۵۰ مترمربع با ۱۰۰ درصد سطح اشغال و ۱۰۰ درصد تراکم

۲- قطعات (۵۰ - ۵۰۰) مترمربع با ۷۰ درصد سطح اشغال و ۷۰ درصد تراکم

۳- قطعات ۵۰۰ متر مربع به بالا با ۵۰ درصد سطح اشغال و ۵۰ درصد تراکم

طرح ساماندهی مشاغل و کارگاه های مزاحم شهری موجود و همچنین پیش بینی و مکان یابی

شهرک های کارگاهی مزاحم شهری توسط شهرداری تهیه و به تصویب مراجع ذی ربط برسد.

۲ - ۱۴ - کاربری تاسیسات شهری

۲ - ۱۴ - نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۱) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

۲ - ۱۴ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک اراضی

جدول ۴۱ - نحوه تفکیک و تجمیع فضاهای بهداشتی

نوع	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
توالی عمومی	۵۰
حمام های عمومی	۱۰۰

تفکیک این اراضی تابع نیازهای تاسیسات مربوطه، ضوابط و مقررات فنی سازمان ذی ربط و تصویب

کمیسیون ماده ۵ می باشد.

۲ - ۱۴ - ۳ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

جدول ۴۲ - نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ فضاهای بهداشتی

حداکثر سطح اشغال مجاز (%)	حداکثر تراکم (%)	توضیحات
۱۰۰	۱۰۰	حداکثر ارتفاع بناهای بهداشتی ۲/۸ متر و حداقل آن ۲/۵ متر پیشنهاد می شود.

- نقشه های معماری و تأسیساتی بناهای بهداشتی باید به تأیید شهرداری رسیده و در حین اجرا نیز

نظارت مستمر شهرداری ضروری است.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

با عنایت به تنوع و گوناگونی کاربری تاسیسات شهری، احداث بنا در این کاربری با استعلام از نهادهای

مرتبط تعیین می شود.

احداث ساختمان های مربوط به تأسیسات شهری از ضوابط خاص و دستورالعمل های فنی مربوط

تبعیت می نماید و از جنبه منظر شهری (نمای بیرونی) باید به تأیید شهرداری برسد.

- ابعاد، سطح اشغال و تراکم این ساختمان‌ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.

- امکان بهره‌گیری از نور و تهویه مستقیم در اتاق و فضاهای پرتردد باید تأمین شود.

- به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) و یک

سرویس بهداشتی ویژه معلولین با تهویه مناسب تأمین شود.

نحوه رعایت پارکینگ:

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن

الزامی است (پیوست شماره ۱).



۲ - ۱۴ - ۴ - ضوابط و مقررات مربوط به مکان‌یابی یا مکان‌گزینی

فضاهای بهداشتی در مرکز نواحی، مناطق و شهر و در کنار

فضاهای پرتردد همچون مجتمع‌های فرهنگی، تجاری، مذهبی،

فضاهای سبز و پارک‌ها و مراکز تعاملات اجتماعی مستقر می‌شوند.

همچنین احداث این کاربری‌ها در کنار شبکه‌های معابری که در امتداد

شریان‌های بین شهری می‌باشند لازم و ضروری است.

۲ - ۱۴ - ۵ - ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

توصیه می‌شود همجواری اراضی بهداشتی با تمام فضاهای عمومی و خصوصی از طریق فیلتر

فضای سبز کنترل شود. ورودی فضاهای بهداشتی باید چنان پیش‌بینی و طراحی شود که ضمن

معلوم بودن برای مراجعه کنندگان مزاحمتی برای کاربری‌های همجوار ایجاد نشود.

- همجواری مراکز ذخیره آب با پارک‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای، مراکز آتش‌نشانی و مسیرهای سواره

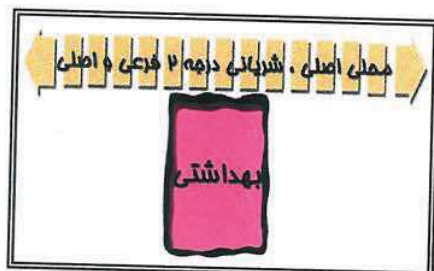
سریع مناسب و مطلوب و با کاربری‌های مسکونی، تجاری، آموزشی، مذهبی، بهداشتی، درمانی،

اداری و انتظامی، فرهنگی و ورزشی، مسیرهای پیاده و سواره محله‌ای نامناسب و نامطلوب است.

- همجواری محدوده های انتقال نفت و گاز با مراکز آتش نشانی و پمپ بنزین مناسب و مطلوب و با سایر کاربری ها نامناسب و نامطلوب است.

- توضیح ۱: استعلام حرایم مربوط به تأسیسات از نهادهای مرتبط به منظور پیش بینی همجواری ها

الزامی است.



۲- ۱-۴- ۶- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی به این فعالیت ها بر حسب مقیاس عملکرد آنها متفاوت است. دسترسی به فعالیت های محله ای از طریق خیابان های محلی فرعی، دسترسی به فعالیت های ناحیه ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به فعالیت های شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه ۱ (منوط به ایجاد کندرو) می باشد.

۲- ۱-۴- ۷- ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش بینی سطوح و سرانه های کاربری تأسیسات شهری بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در

تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۴۳- سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی برای کاربری تأسیسات

رده	محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
تأسیسات شهری	۰	۰,۳	۱,۸	۲,۱

۲- ۱۵- کاربری تجهیزات شهری

۲- ۱۵- ۱- نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی

آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

توضیح: احداث کشتارگاه و گورستان جدید در داخل شهر ممنوع می باشد و گورستان‌های موجود نیز باید طبق قانون به فضای سبز تبدیل شود.

۲- ۱۵- ۲- ضوابط تفکیک در اراضی تجهیزات شهری

به طور کلی حداقل تفکیک اراضی مربوط به مراکز مجاز به استقرار در این حوزه در جدول زیر ارائه شده

است:

جدول ۴۴- نحوه تفکیک اراضی تجهیزات شهری		
حداقل تفکیک (متر مربع)		نوع
۵۰	محله	مراکز جمع آوری زباله
۱۰۰	ناحیه	
۲۰۰	منطقه و شهر	
به ازای هر کدام ۱۰۰۰		پمپ بنزین و CNG
۱۰۰۰		مراکز آتش نشانی

۲- ۱۵- ۳- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا

- با عنایت به تنوع و گوناگونی کاربری تجهیزات شهری، احداث بنا در این کاربری با استعلام از نهادهای

مرتبط تعیین می شود.

- در صورت مجاورت کاربری تجهیزات شهری با واحدهای مسکونی در صورت ساخت پمپ بنزین

و CNG می باید در محدوده زمین تجهیزات شهری حداقل به میزان ۶ متر جهت نصب تاسیسات

مورد نیاز از بر مسکونی عقب نشینی صورت گیرد و نیمی از آن به فضای سبز اختصاص داده

شود.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

- احداث ساختمان های مربوط به تجهیزات شهری از ضوابط خاص و دستورالعمل های فنی مربوط

تبعیت می نماید، و از جنبه منظر شهری (نمای بیرونی) باید به تأیید شهرداری برسد.

- ابعاد، سطح اشغال و تراکم این ساختمان ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.

- امکان بهره گیری از نور و تهویه مستقیم در اتاق و فضاهای پرتردد باید تأمین شود.

- پارکینگ :

تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن

الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲- ۱۵- ۴- ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

مکان گزینی این کاربری ها تابع ضوابط نهاد مربوط می باشد. طرح تفصیلی ملزم می نماید که زندان، کشتارگاه، تصفیه خانه، گورستان و محل دفن زباله در خارج از محدوده و حریم شهر مستقر شود.

۲- ۱۵- ۵- ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

بر حسب نامه شماره ۳۸۶۲۴/۳/۳۳ مورخ ۸۶/۳/۲۹ وزارت کشور تغییر کاربری اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری از جمله پمپ بنزین، CNG و مراکز توزیع نفت و گاز ممنوع است و در صورت اضطرار با هماهنگی و استعلام از شرکت ملی پخش فراورده های نفتی و جایگزین کردن اراضی مورد نظر انجام می گیرد.

۲- ۱۵- ۶- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

- همجواری پمپ بنزین با مراکز آتش نشانی، محوطه انتقال نفت و گاز و مسیرهای سواره سریع مناسب و مطلوب و با پارک ها و مسکونی، تجاری، آموزشی، مذهبی، بهداشتی و درمانی، اداری و انتظامی، فرهنگی و ورزشی، مسیرهای پیاده و سواره محله ای کند نامناسب و نامطلوب است.

- همجواری مراکز آتش نشانی با پارک‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای، پایانه‌ها، فرودگاه‌ها و ترمینال‌ها، درمانگاه‌ها، بیمارستان‌ها، مراکز اداری و انتظامی، مراکز ذخیره آب، پمپ بنزین، محوطه انتقال نفت و گاز و مسیرهای سواره سریع مناسب و مطلوب و با مراکز آموزشی مقیاس محله، زمین‌های ورزشی کودکان و نوجوانان، کتابخانه‌های عمومی، پارک‌های کودک و مسیرهای سواره محله‌ای کند نامناسب و نامطلوب است.

توضیح ۱: استعلام حرایم مربوط به تجهیزات شهری از نهادهای مرتبط به منظور پیش بینی همجواری‌ها الزامی است.

۲- ۱۵- ۷- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی به این فعالیت‌ها بر حسب مقیاس عملکرد آنها متفاوت است. دسترسی به فعالیت‌های محله‌ای از طریق خیابان‌های محلی فرعی، دسترسی به فعالیت‌های ناحیه‌ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به فعالیت‌های شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه ۱ (منوط به ایجاد کندرو) می‌باشد.

۲- ۱۵- ۸- ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش‌بینی سطوح و سرانه های کاربری تجهیزات شهری بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۴۵- سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی برای کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

رده	محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
تجهیزات شهری	۰	۰/۲	۰/۷	۰/۹

۲-۱۶- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری حمل و نقل و انبارها

۲-۱۶-۱- نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.
- در کاربری‌های حمل و نقل احداث عملکرد های تجاری و خدماتی به تناسب نیاز حداکثر به مساحت ۱۰ درصد کل زمین بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه و بدون حق تفکیک و رعایت ضوابط عملکرد مربوطه منوط به ارائه خدمات به داخل مجموعه بلامانع است.
- لازم به تأکید است که احداث انبار مواد خطرناک مانند: مواد اشتعال زا، مواد شیمیایی و انبار سموم در داخل محدوده شهر و حریم آن ممنوع است.

۲-۱۶-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی

جدول ۱۶-۲- نحوه تفکیک اراضی حمل و نقل و انبارها

نوع	رده	حداقل مساحت قطعه (مترمربع)
-	ناحیه	۵۰۰
	منطقه و شهر	۱۰۰۰

توضیح: ایستگاه اتوبوس و مینی بوس جزء شبکه معابر محسوب شده است.

- تجمیع عملکردهای این کاربری در یک قطعه زمین مجاز است.
- حداقل عرض تفکیکی برابر ۲۰ متر تعیین می گردد.
- حداقل عرض گذر دسترسی به کاربری پارکینگ ۱۲ متر تعیین می گردد.
- حداقل عرض گذر دسترسی به مابقی عملکردهای این حوزه ۱۶ متر تعیین می گردد.

۲- ۱۶- ۳- مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

جدول ۴۷- نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ در کاربری حمل و نقل

نوع	حداکثر سطح اشغال (%)	حداکثر تراکم مجاز (%)
توده های ساختمانی پایانه حمل و نقل	۲۵	۵۰
انبار	۵۰	۵۰

- حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان ۸ متر می باشد.

- حداقل ۲۰ درصد از فضای باز باید برای فضای سبز در نظر گرفته شود.

- تأمین تهویه و نور مستقیم در فضاهای فعالیت باید پیش بینی شود.

- در کاربری حمل و نقل و انبار سطح اشغال باید حداقل ۶ متر از حدود ملک فاصله داشته باشد.

- طرح پایانه حمل و نقل باید به تأیید شهرداری برسد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن

الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲- ۱۶- ۴- ضوابط و مقررات مربوط به مکان گزینی

مکان گزینی این فعالیت ها در قالب تقسیمات کالبدی امکان پذیر است. آژانس های مسافربری بین

شهری باید در داخل ترمینال ها مکان گزینی شوند.

۲- ۱۶- ۵- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

- همجواری پایانه ترمینال با زمین های باز شهری، بیمارستان ها و مراکز آتش نشانی مناسب و مطلوب

و با پارک ها، مناطق مسکونی، آموزشی و مذهبی نامناسب و نامطلوب است.

۲- ۱۶- ۶- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره و پیاده به تمام کاربریهای حمل و نقل و انبار ها می باید از طریق خیابان های

جمع و پخش کننده (محلی اصلی) و شریانی درجه ۲ انجام گیرد.

۲ - ۱۶ - ۷. ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش بینی سطوح و سرانه های کاربردی حمل و نقل و انبارها بر اساس سرانه های پیشنهادی

زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۴۸ - سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی در ارتباط با کاربری حمل و نقل

محل (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
-	-	۱	۱

۱۷-۲. ضوابط و مقررات مربوط به کاربری پارکینگ

جداول میزان رعایت پارکینگ برای هر کاربری در پیوست شماره ۱ ضوابط به تفکیک ذکر شده است.

پارکینگ‌ها معمولاً به اشکال زیر در شهرها کاربرد دارند. در زیر به معرفی ضوابط و مقررات آنها می‌پردازیم:

۱۷-۲-۱. پارکینگ های حاشیه ای (برمعبور)

- پارکینگ هایی که جهت توقف موقت در کنار شبکه معابر شهر احداث می شوند را پارکینگ های حاشیه ای می گویند.

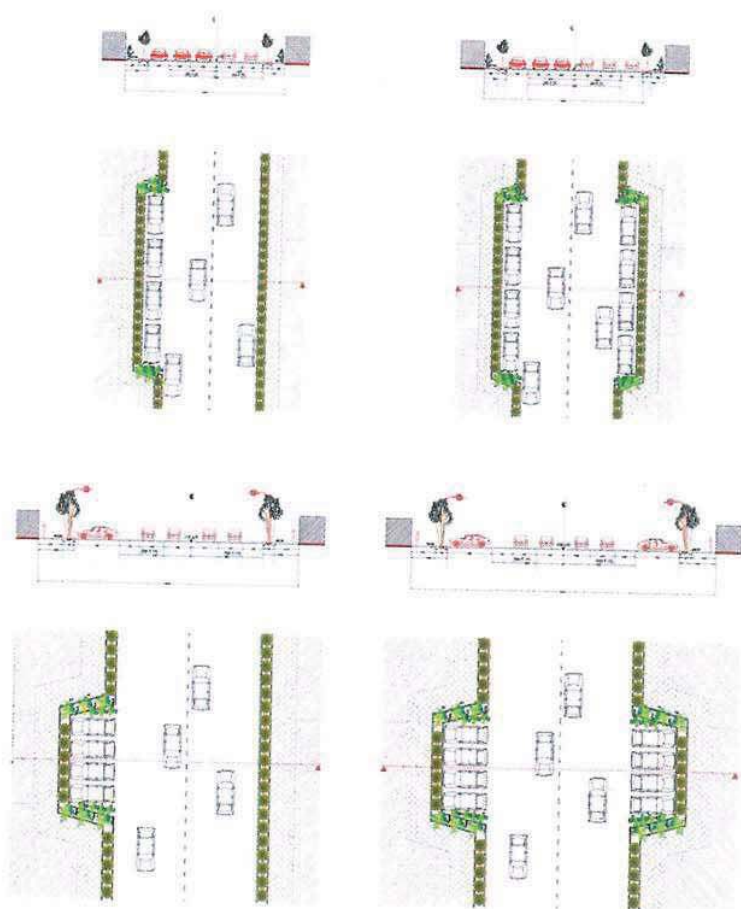
پیش‌بینی این پارکینگ‌ها در کنار معابر راه‌های شریانی درجه ۲ اصلی (طبق نقشه عملکرد شبکه معابر) با ایجاد تمهیدات مناسب مانند مجزا شدن از باند سواره، ایجاد باند کندرو یا پاشنه و ... به نحوی که به جریان ترافیک لطمه‌ای وارد نکند بلامانع است.

- رعایت پارکینگ حاشیه ای (بر معبر) برای کاربری های تجاری و خدماتی نواری طبق دسته بندی معابر بر اساس ضوابط پارکینگ کاربری های تجاری و خدماتی و نقشه شبکه معابر مشمول الزامی است.

- همچنین پیش‌بینی پارکینگ بر معبر در حاشیه ورودی کاربریهای عمومی و خدماتی در معابری که مشمول پارکینگ های حاشیه ای (نواری) نمی شود حداقل به عمق ۲/۵ متر الزامی است.

- ایجاد رمپ استاندارد معلولین به موازات بر پلاک در پارکینگ بر معبر مجاز بوده و این مساحت جزو پارکینگ محسوب می شود.

ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری





۲-۱۷-۲. پارکینگ میهمان

در مجتمع‌ها و قطعات مسکونی سه طبقه مستقل و بیشتر، رعایت پارکینگ میهمان در امتداد کل عرض پلاک و در بر معبر ورودی و با عمق حداقل ۲/۵ ضروری است. ایجاد هرگونه سازه ثابت بر روی پارکینگ میهمان ممنوع می باشد. احداث زیرزمین غیر مسکونی در سطح پارکینگ میهمان 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 میهمان باید به نحوی باشد که علاوه بر موارد فوق، حداقل معادل ۱۰٪ تعداد پارکینگ های مورد نیاز داخل نیز باشد.

بدیهی است مساحت پارکینگ میهمان جزئی از فضای باز محاسبه شده و در محاسبات تراکم و پیش روی نیز منظور می گردد.

۲- ۱۷- ۳. ضوابط و مقررات پارکینگ طبقاتی (یک طبقه و چند طبقه)

۱. شهرداری موظف است در محل‌های مشخص شده در طرح تفصیلی، پارکینگ عمومی احداث نماید.
۲. شهرداری می‌تواند علاوه بر پارکینگ‌های پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی، نسبت به احداث پارکینگ‌های عمومی براساس ضوابط و مقررات مربوطه اقدام نماید.
۳. در پارکینگ‌های عمومی احداث بنا برای نگهبان حداکثر ۴۰ مترمربع مجاز است.
۴. احداث پارکینگ‌های چند طبقه با استفاده از تسهیلات شهرداری و یا به صورت مشارکتی یا مستقل با تأیید طرح توسط شهرداری بلامانع است. توصیه می‌شود شهرداری تسهیلاتی شامل معافیت‌های عوارض نوسازی و غیره در اختیار متقاضیان قرار دهد.
۵. در محورها و مراکز سفرساز شهری که تعداد مراجعین بیشتری دارد، پیش‌بینی و احداث پارکینگ‌های عمومی توسط شهرداری الزامی است. حداکثر شعاع دسترسی پارکینگ عمومی به کاربری‌های سفرساز ۳۰۰ متر است.
۶. در کاربری‌های سفرساز (جاذب ترافیک) خصوصی موجود، با پیشنهاد شهرداری و تأیید شورای هماهنگی ترافیک استان، مالکان باید فضایی را به شعاع ۳۰۰ متر و مساحت تقریبی ۵۰۰ متر جهت پارکینگ مراجعان احداث نمایند.
۷. حداقل مساحت پارکینگ‌های طبقاتی ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.
۸. احداث خدمات عمومی سرویس ماشین (شامل کارواش، تعویض روغن و تعویض لاستیک) در حداکثر ۱۰٪ کل سطح زیربنا در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی مشروط به رعایت ضوابط و رعایت پارکینگ آن عملکرد مجاز می‌باشد.
۹. تغییر کاربری از هر کاربری به کاربری پارکینگ با در نظر گرفتن شبکه‌ها و سایر ضوابط همجواری مجاز می‌باشد. این ضابطه در کل شهر قابل اعمال می‌باشد.

۱۰. در پارکینگ احداث سرویس بهداشتی عمومی الزامی است.

۲- ۱۷- ۴- ضوابط و مقررات پارکینگهای مشترک عمومی کاربری های غیر مسکونی

۱. در صورت کسری پارکینگ و عدم امکان رعایت پارکینگ در داخل پلاک (حذف اجباری

پارکینگ) در کاربری های غیر مسکونی باید پارکینگ های مشترک به شرح زیر در طرح

رعایت و احداث شود:

۲. کلیه واحدهای استفاده کننده از پارکینگ مشترک عمومی باید در فاصله مناسبی از محل

پارکینگ قرار داشته باشند و محل پارکینگ به کلیه اماکن مربوطه دارای دسترسی پیاده و

سواره مناسب باشد.

۳. فاصله مجاز هر کاربری تا پارکینگ مشترک عمومی حداکثر ۳۰۰ متر می باشد. محل این

پارکینگ در فاصله تعیین شده با تایید شهرداری می تواند در عمقی باشد که گذر دسترسی

مناسب به خیابان محل وقوع ملک داشته باشد.

۴. مساحت پارکینگ مشترک عمومی باید به اندازه ای باشد که نیاز پارکینگ واحدهای مربوطه

را رعایت نماید و حداقل مساحت آن ۵۰۰ متر مربع توسط مالک، مالکین (با تایید شهرداری)

و یا شهرداری به نیابت از مالک با اخذ عوارض به نرخ روز و با قیمت کارشناسی اقدام

گردد.

۵. انجام مقدمات جهت اطمینان از تعیین کاربری اراضی مورد نظر جهت احداث پارکینگ

مشترک عمومی قبل از صدور پروانه ساختمانی برای ساختمان اصلی ضروری است.

ضوابط و مقررات عمومی پارکینگها (مساحت و ویژگیهای ساختمانی)

۱. بعداز تاریخ تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی، صدور یا تجدید پروانه برای هر نوع کاربری از طرف شهرداری مشروط به پیشبینی و رعایت پارکینگ براساس ضوابط و مقررات مربوطه است.
۲. ضوابط و مقررات احداث، رعایت و میزان پارکینگ برای هر نوع کاربری در جداول پارکینگ آورده شده است و رعایت آن الزامی است.
۳. مالکان و احداث کنندگان انواع ساختمانها موظف هستند که طبق ضوابط و مقررات مربوط به آن نوع کاربری، تعداد پارکینگهای لازم را مطابق جدول در بر معبر و در ساختمان یا محوطه خود پیشبینی و رعایت کنند.
۴. در کاربریهای عمومی (غیر از مسکونی) حداقل ۲۰ درصد از مساحت فضای باز را می توان به پارکینگ اختصاص داد.
۵. احداث پارکینگهای عمومی (توسط شهرداری) باعث تقلیل تعداد پارکینگهای مورد نیاز کاربریها نمی شود.
۶. در طرح های آماده سازی که محل مناسب پارکینگ طراحی شده است، این تعداد در محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز کاربری های عمومی مجاور لحاظ خواهد شد.
۷. مساحت خالص هر واحد پارکینگ مستقل در پارکینگهای سرپوشیده مجتمعها باید شامل فضایی با ابعاد حداقل ۵ متر در ۲/۵ متر باشد. فضای لازم برای مانور (حرکت) وسیله نقلیه نیز علاوه بر مساحت خالص پارکینگ می باید در نظر گرفته شود.
۸. رعایت حداقل عرض تمام شده ۳ متر برای یک واحد پارکینگ و ۵ متر برای دو واحد پارکینگ به طول ۵ متر الزامی است. این ابعاد خاص محل توقف خودرو است و شامل مسیر عبور و مرور نمی شود.

۹. اگر تعداد پارکینگ مورد نیاز بیش از یک واحد باشد، پشت هر محل پارک اتومبیل باید سطحی بطول حداقل ۵ متر و عرض ۲/۵ متر جهت فضای مانور (حرکت) رعایت گردد.
۱۰. مبنای محاسبه مساحت ناخالص هرواحد پارکینگ برای کلیه کاربری ها ۲۵ مترمربع می باشد.
۱۱. در پارکینگ های طبقاتی امکان تفکیک هر جای پارک و صدور سند اعیانی مجزا وامکان نقل و انتقال آن با رعایت و مقررات جاری شهرداری و شورای شهر مجاز می باشد.
۱۲. در محورها و مناطقی از شهر مانند بلوار آیت الله طالقانی، خیابان امام، خیابان کاشانی و ... که به علت کثرت و ازدحام واحد های تجاری خدماتی، کمبود پارکینگ وجود دارد با محوریت شهرداری نسبت به تعیین تکلیف و رعایت پارکینگ واحدها بخصوص واحد های بدون مجوز به صورت پارکینگ دائم و موقت طی مدت ۴ سال اقدام گردد.
۱۳. کسری پارکینگ در هر صورت می باید با اولویت رعایت، تعیین تکلیف گردد.
۱۴. ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو در صورتیکه کنار یکدیگر قرارگیرند (با زاویه پارک ۹۰ درجه) ۲,۵ * ۵ متر می باشد. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند ابعاد مورد نیاز ۲ * ۶ متر می باشد. در توقفگاههای سرپوشیده در صورتی که فاصله محور ستونها ۵ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴,۵ متر باشد دو خودرو بین دو ستون می تواند قرار بگیرد. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله محور ستون ها برای هر ۲,۵ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.
۱۵. حداقل عرض مسیر رفت و آمد (راهروها) در توقفگاه های بزرگ و متوسط نباید از ۵ متر کمتر و در محل ستونها از ۴,۵ کمتر باشد. شعاع میانی مسیر گردش خودرو در توقفگاه نیز نباید کمتر از ۵ متر در نظر گرفته شود.

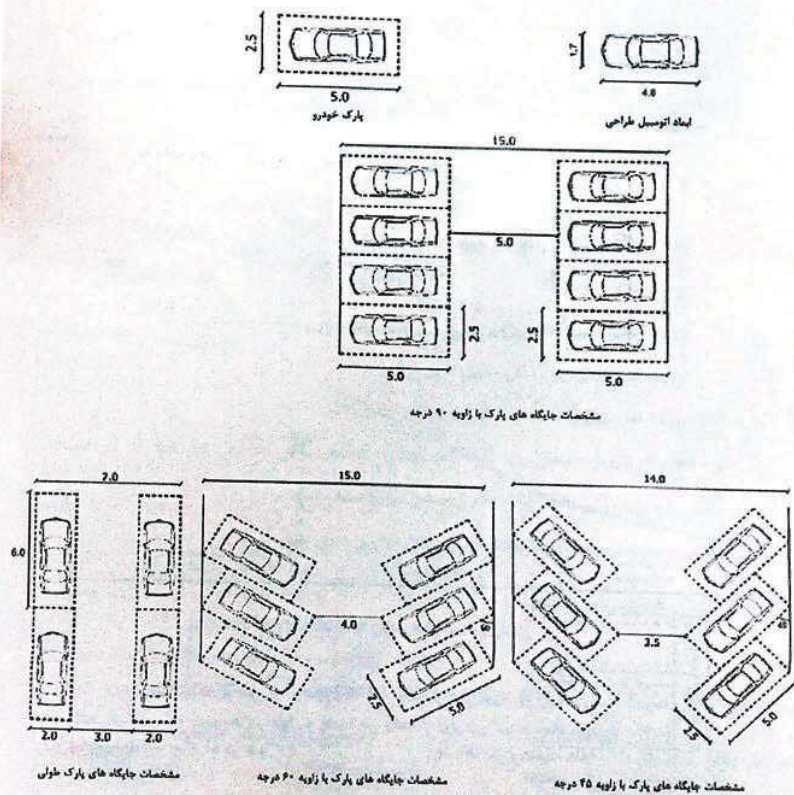
۱۶. حداقل عرض پیشنهادی راهروهای پارکینگ های عمومی بر اساس زاویه قرارگیری اتومبیل

از قرار جدول زیر است:

جدول ۴۹ - حداقل عرض پیشنهادی راهروهای پارکینگ های عمومی بر اساس زاویه قرارگیری اتومبیل

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

تصویر ۲- مشخصات جایگاه های پارک با زوایای مختلف



۱۷. حداقل عرض درب ورودی پارکینگ ۳ متر و حداکثر ۵ متر است. تفکیک درب ورودی پارکینگ از ورودی‌های پیاده رو در قطعات مسکونی با بیش از ۴ واحد و در تمامی کاربریهای عمومی الزامی است.
۱۸. برای هر قطعه مسکونی یک ورودی برای پارکینگ باید در نظر گرفته شود، ولی چنانچه عرض قطعه از ۲۰ متر بیشتر باشد، ایجاد دو ورودی برای پارکینگ مجاز است.
۱۹. ارتفاع مفید پارکینگ اختصاصی کاربری های غیر مسکونی در فضاهای سرپوشیده حداقل ۲/۲۰ متر از کف تا زیر سقف است.
۲۰. فضاهای پارکینگ سرپوشیده باید دسترسی مستقیم به تمامی طبقات بنا داشته باشند.
۲۱. در صورتی که پارکینگ در زیرزمین رعایت گردد و از رمپ استفاده شود، اولاً میزان شیب رمپ حداکثر ۱۵ درصد است. ثانیاً عرض رمپ نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد، حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رمپ ۲/۱۰ متر است. در این حالت پیش‌بینی پله‌های دسترسی سریع به همکف الزامی است. اگر تعداد پارکینگ بیش از ۲۵ واحد باشد حداقل عرض رمپ ۵ متر یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض ۳ متر می‌باشد. همچنین در فضای مانورگردش پارکینگ رعایت استاندارد و شاخص های مربوط به پارکینگ الزامی می باشد.
۲۲. شروع رمپ از داخل ملک بعد از رعایت پارکینگ های حاشیه ای بر معبر، پارکینگ مهمان و پیاده رو مجاز می باشد.
۲۳. اساس صدور پروانه ساختمانی برای هر نوع فعالیت (تجاری، خدماتی و...) علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه، منوط به رعایت و تعیین تکلیف تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق ضوابط و مشخصات نقشه طرح و نقشه چیدمان پارکینگ داخل و مطابق جدول پارکینگ می باشد.

۲۴. محل یا محل‌های مناسب پارکینگ که طبق ضوابط می‌تواند به صورت مسقف یا در فضای آزاد (حیات) قطعه مالکیت با لحاظ سایر ضوابط شهرسازی رعایت شود، باید در نقشه‌هایی که جهت اخذ پروانه ساختمانی به شهرداری یا سایر مراجع ذیربط ارائه می‌شود، مشخص گردد.
۲۵. بدیهی است که (تعداد پارکینگ‌های اعلام شده)، تعیین‌کننده پارکینگ‌های موردنیاز فعالیت‌های ذکر شده است و چنانچه سازمان‌های مرتبط با بنا دارای ضوابط خاص در مورد پارکینگ باشند، مقررات آنها نیز باید در نظر گرفته شود، در هر صورت رعایت حداقل تعداد پارکینگ قید شده در این ضوابط و مقررات الزامی است.
۲۶. چنانچه مطابق با طرح تفصیلی یا مصوبات کمیسیون ماده پنج در طبقات یک ساختمان فعالیت‌های مختلف (بجز مسکونی) طراحی شده باشد، تعداد پارکینگ‌ها بر مبنای هر فعالیت محاسبه شده و مجموع آنها معادل تعداد پارکینگ مورد نیاز خواهد شد.
۲۷. برای تمام مجتمع‌های آپارتمانی کاربری‌های عمومی فقط امکان گرفتن یک ورودی و یک خروجی برای پارکینگ (پارکینگ‌های طبقاتی زیر مجتمع) مجاز می‌باشد.
۲۸. محاسبه پارکینگ تمام کاربری‌ها بر اساس جدول پارکینگ محاسبه خواهد شد.
۲۹. اختصاص ۳ درصد از تعداد محل پارک در پارکینگ‌های عمومی به پارکینگ ویژه معلولین الزامی است.
۳۰. استفاده از آسانسور خودرو بر (جک) به عنوان تنها امکان دسترسی به پارکینگ مجاز نمی‌باشد. بدیهی است استفاده از آن به عنوان مسیر دوم در فضاهایی که دارای رمپ هستند مجاز می‌باشد.

- ضابطه پارکینگ معلولین مختص معلولین:

- ۱- عرض لازم جهت ایست یک واحد پارکینگ ویژه معلولین $3/5$ متر است. برای دو واحد کنار هم عرض $6,5$ متر و برای ۳ پارکینگ کنار هم برابر $9,5$ متر می باشد.
- ۲- حداقل ارتفاع لازم جهت ایست پارکینگ معلول $2/40$ متر است (به علت مانور ویلچر)
- ۳- در مجتمع های مسکونی بیش از ۲۰ واحد، باید ۵٪ پارکینگها به پارکینگ معلولین اختصاص یابد. در مجتمع های تجاری پیش بینی ۵٪ پارکینگ برای معلولین الزامی است.
- ۴- محل توقف اتومبیل افراد معلول می باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورود و خروج و آسانسور پارکینگ باشد.
- ۵- محل توقف اتومبیل افراد معلول می باید بوسیله علائم مخصوص مشخص شود.

۲ - ۱۸ - نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

ارضی این کاربری شامل اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده ها و بقاع متبرکه می گردد و همچنین دیگر اراضی که بر اساس تصویب در مراجع ذی صلاح واجد ارزش میراثی و تاریخی شناخته می شوند را نیز در بر می گیرد.

۲ - ۱۸ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک

هیچ گونه تفکیکی در این اراضی مجاز نمی باشد.

۲ - ۱۸ - ۳ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ

- هرگونه اقدام عمرانی در عرصه و حرایم کلیه محوطه ها و بناهای واجد ارزش تاریخی که در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده است می باید با رعایت دقیق اصول، مبانی و ارزش های معماری و شهرسازی و مسائل همجواری با اخذ نظر اداره کل میراث فرهنگی صورت گیرد.
- بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران در صورت عدم امکان رعایت پارکینگ به دلیل ضرورت حفظ ارزش های کالبدی - تاریخی ملزم به رعایت پارکینگ مشترک یا عمومی و در فاصله حداکثر ۳۰۰ متری با همکاری و هماهنگی شهرداری و اداره کل میراث فرهنگی می باشد.

۲ - ۱۹ - ضوابط و مقررات مربوط به فضای سبز و پارکها

۲ - ۱۹ - ۱ - نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیتها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

- احداث تأسیسات وابسته به پارکها و فضاهای سبز از قبیل تئاتر در هوای آزاد، فضاهای بازی و تفریحی کودکان، گلخانه، کتابخانه کوچک و موارد مشابه مجاز است.

- پیش بینی عملکردهای ورزشی- تفریحی روباز در زمینهای ۵۰۰ متر مربع و بالاتر حداکثر تا ۱۵ درصد سطح زمین، توسط مجریان بلامانع است. این عملکردها روباز بوده و جزء زیربنا محسوب نمی شود.

- احداث فضاهای سبز و پارک توسط بخش خصوصی با رعایت ضوابط و مقررات مجاز است.

احداث فضاهای تجاری - خدماتی غیر قابل فروش و تفکیک در پارکها صرفا جهت سرویس دهی به مراجعین پارک و تا ۵٪ مساحت پارک و حداکثر تا ۵۰۰ متر مربع مجاز می باشد.

۲ - ۱۹ - ۲ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک

جدول ۵۰ - نحوه تفکیک کاربری فضای سبز

رده	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
مرکز محله	۷۵۰
مرکز ناحیه	۱۵۰۰

- احداث سرویسهای بهداشتی و سکوی نماز خوانی در پارکها و فضاهای سبز با وسعت ۱۵۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است.

۲ - ۱۹ - ۳ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ

جدول ۵۱ - نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ فضاهای سبز

حداکثر سطح اشغال (%)	حداکثر تراکم (%)
۱۰	۲۰

- کلیه طراحی های فضاهای سبز می باید به تائید معاونت شهرسازی شهرداری برسد.

- احداث دیوار و حصار به دور پارکها و فضاهای سبز عمومی غیرمجاز است.

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن

الزامی است (پیوست شماره ۱).

- پیش بینی جاپارک در کنار خیابان های اصلی مجاور به پارکها و فضاهای سبز الزامی است.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا در پارکها لازم است.

- تملک باغات موجود توسط شهرداری در جهت احداث پارک و فضای سبز و پارک های موضوعی

مانند پارک بانوان و مینیاتوری و ... توصیه می گردد.

۲- ۱۹- ۴- ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

مکان گزینی پارکها در قالب تقسیمات کالبدی و بر مبنای مقیاس عملکرد آنها امکان پذیر است.

۲- ۱۹- ۵- ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری فضاهای سبز منوط به تعیین سطح جایگزین و اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج

می باشد.

۲- ۱۹- ۶- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری این کاربری با کلیه کاربری ها مناسب است.

۲- ۱۹- ۷- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره به تمام پارکها الزامی است. دسترسی به پارکهای محله ای از طریق خیابان-

های محلی فرعی، دسترسی به پارکهای ناحیه ای از طریق خیابان های محلی اصلی و شریانی درجه

۲ فرعی و دسترسی به پارکهای منطقه ای و شهر از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه ۱

منوط به ایجاد کندرو می باشد.

۲- ۱۹- ۸- ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش بینی سطوح و سرانه های کاربری فضای سبز بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام

محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۵۲- سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی در ارتباط با فضای سبز

محل (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۳	۲	۳	۸

۲- ۲۰- حرایم و ضوابط مربوطه

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیتها بر اساس مقیاس عملکردی

آنها براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

- تأسیسات آبرسانی، برقرسانی، گازرسانی، تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی، سایت های

رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون و خطوط راه آهن و برخی راه های اصلی و

همچنین رودخانه ها و مسیل ها و بویژه قنوات و ... باید دارای حرایم باشند. این حرایم بر مبنای

ضوابط و مقررات موردی هر ارگان و نهاد مشخص می گردد.

- حریم انهار طبیعی یا رودخانه اعم از اینکه آب دائمی یا فصلی داشته باشد، از ۱ تا ۲۰ متر خواهد

بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از اطراف بستر به وسیله

وزارت نیرو تعیین می گردد.

- در طرح تفصیلی شهر یزد جهت رعایت حرایم، استعلامات مربوطه انجام و اطلاعات دریافت شده

در نقشه کاربری اراضی مشخص شده است.

- رعایت حرایم بر اساس ضوابط و مقررات ارگانهای مربوطه الزامی می باشد و در صورت تغییرات

جایگزین حرایم قبلی خواهد شد.

- هر گونه دخل و تصرف در حرایم باید زیر نظر نهادهای مرتبط انجام شود.

- حریم انهار و شبکه آبیاری و قنوات و چاههای تأمین آب مشروب به شرح زیر است :

الف - حرایم چاههای عمیق و نیمه عمیق تأمین آب شرب به ترتیب دایره‌ای به شعاع ۵۰ و ۱۰۰ متر است.

ب - حرایم انهار نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیأت وزیران به شرح جدول زیر است :

جدول ۵۳ - حرایم انهار نسبت به آبدهی آنها

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	حریم مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ در طرفین
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	(۱۲-۱۵) متر
ما بین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	(۸-۱۲) متر
ما بین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	(۶-۸) متر
ما بین ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه	(۴-۶) متر
ما بین ۱ تا ۲ مترمکعب در ثانیه	(۲-۴) متر
ما بین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۱ تا ۲ متر
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۱ متر

حریم لوله های آبرسانی شهری

- مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیأت وزیران حریم لوله‌های آبرسانی به شرح زیر تعیین شده است.

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 ۱ - در صورتی که بخشنامه جدیدی در این خصوص ابلاغ گردد ملاک عمل واقع می گردد.

تبصره ۲ - در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی

حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می شود.

تبصره ۳ - بستر مسیل های پس از کانال سازی و کاهش، کماکان در اختیار دولت بوده و اشخاص

حق تصرف در آن را ندارند.

حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

حریم خطوط انتقال برق طی مصوبه ۹۴/۲/۶ از قرار زیر می باشد:

- حریم زمینی خطوط انتقال ۶۳ کیلو ولت به فاصله ۸ متر از فاز کناری خط

- حریم زمینی خطوط انتقال ۱۳۲ کیلو ولت به فاصله ۹ متر از فاز کناری خط

- حریم زمینی خطوط انتقال ۲۳۰ کیلو ولت به فاصله ۱۱/۹ متر از فاز کناری خط

- حریم زمینی خطوط انتقال ۴۰۰ کیلو ولت به فاصله ۱۴ متر از فاز کناری خط

هرگونه عملیات ساختمانی و اقداماتی نظیر ایجاد تاسیسات صنعتی، مسکونی، مخازن سوخت،

انبارداری و تاسیسات دامداری یا باغ یا درختکاری در مسیر و حریم زمینی و هوایی خطوط انتقال و

توزیع برق ممنوع است.

کلیه عملیات مربوط به راه سازی، کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین آلات

مانند آن در مسیر حریم خطوط نیروی برق و در زیر آن حریم توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی باید

با رعایت اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارات مالی باشد و

در مورد حفر چاه و راه سازی اخذ استعلام و مجوز کتبی از شرکت برق منطقه ای یزد ضروری می باشد.

حریم خطوط انتقال گاز

احداث مجتمع های مسکونی و کاربری های عمومی که موجب گرد آمدن جمعیت در آنها می شود، در حریم خطوط لوله گاز غیر مجاز است.

ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع به داخل شهرها غیر مجاز است.

ضروری است محل احداث ایستگاه های تقلیل فشار در خارج از محدوده شهر پیش بینی گردد.

حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی و در

تقاطع ها بدین شرح می باشد:

جدول ۵۴ - حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع ها

ولتاژ	حداقل فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلو ولت	۲
۶۳ کیلو ولت	۷
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰
۳۲۰ کیلو ولت	۲۰

جدول ۵۵ - حداقل فاصله کابل های زیر زمینی برق از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی

ولتاژ	حد فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱
۲۰ کیلو ولت	۲
۶۳ کیلو ولت	۳

جدول ۵۶ - حداقل فاصله های عمومی بین کابل ها و لوله های گاز در تقاطع ها

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵ سانتی متر
۲۰ کیلو ولت	۱ متر
۶۳ کیلو ولت	۱/۵ متر

- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با غیرمجاز بودن برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از طرفین لوله تعیین شده است.

- با توجه به وجود جاده گازی و خطوط انتقال گاز در محدوده شهر یزد، در راستای مدیریت بحران و پدافند غیرعامل توصیه می شود که در برنامه میان مدت مدیریت استان انتقال آن به خارج از محدوده پیگیری و اجرایی شود.

حرایم خطوط راه‌آهن یزد به شرح زیر است:

- حریم درجه یک راه‌آهن ۱۷/۵ متر

- حریم درجه ۲ (حریم تأسیسات راه‌آهن) ۳۰ متر، در این حریم امکان ایجاد معابر مجاز می باشد.

- مجموع حرایم معادل ۴۷/۵ متر

توضیح: در حریم درجه یک هر نوع فعالیت عمرانی و ساختمان‌سازی ممنوع است .

حریم قنوات:

- چاه قنوات متروکه و دایر شهر با علمک در محدوده چاه توسط شرکت آب منطقه ای یزد نشانه گذاری و حفظ، که به شهرداری اعلام گردیده است درمورد قنوات متروکه نیاز به رعایت هیچ گونه حریمی نداشته و درخصوص قنوات دایر رعایت حریم به شعاع ۶ متری الزامی است.

حرایم امنیتی:

برابر ضوابط و مقررات و بخشنامه های ابلاغی حریم امنیتی مورد نیاز اماکن امنیتی و حساس بشرح زیر می باشد.

- اماکن با طبقه بندی «مهم»: حریم امنیتی اماکن «مهم» با ایجاد حداقل یک خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنای جدید، حداکثر دو طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از

فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۵ طبقه بعد از

خیابان مذکور می باشد.

- اماکن با طبقه بندی «قابل حفاظت»: حریم امنیتی اماکن «قابل حفاظت»، با ایجاد یک خیابان ۸

متری در اطراف و محدودیت ارتفاع در احداث بنای جدید حداکثر ۲ طبقه در عمق ۲۰ متری به

گونه‌ای که ساختمان های اطراف اشرافی بر اماکن مربوطه نداشته باشند.

۲-۲۱. ضوابط و مقررات مربوط به محورهای پیاده و فضاهای سبز خطی

مهمترین هدف از این ضابطه توجه به عبور پیاده می باشد.

۱- این اراضی می‌باید توسط شهرداری کف‌سازی و محوطه‌سازی شده و برای عبور و مرور پیاده

مورد استفاده قرار گیرند

۲- پیش بینی فضای سبز و مبلمان شهری مناسب همانند نیمکت، نما، سطح زباله، جعبه گل، کیوسک-

های تلفن و نظایر آن در طراحی و احداث محورهای پیاده و فضای سبز خطی ضروری است.

۳- این اراضی باید چنان طراحی شوند که در مواقع خاص امکان عبور وسیله نقلیه اضطراری مقدور

باشد.

۴- نورپردازی این اراضی الزامی است.

۵- صرفا احداث ورودی پیاده و نورگیری (ایجاد پنجره) از محورها و فضاهای سبز خطی بلامانع

است.

۶- طراحی این محورها بگونه ای باید باشد که عبور و مرور معلولین جسمی حرکتی و افراد کهنسال

به سهولت انجام شود.