

اداره کل راه و شهرسازی استان البرز

شهرداری مشکین دشت

# ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر مشکین دشت

جلد سوم

ویرایش نهایی

کمیسیون ماده ۵

مرداد ۱۳۹۴

فصل اول: کلیات و تعاریف

فصل دوم: ضوابط کالبدی

فصل سوم: ضوابط حقوقی

فصل چهارم: دسته بندی ها

فصل پنجم: پیوست ها



مهندسین مشاور پارسوماش  
شهرسازی، معماری و گردشگری پارسوماش  
۱۳۶۹۱۵ شماره ثبت Parsoumash Consulting Eng

## فهرست همکاران

- مدیر راهبردی:  
سهراب مشهودی  
مدیر فنی :  
علی امان الهی  
مدیر اجرایی:  
زهرا کاشانیان منفرد  
کارشناسان بخش کالبدی:  
علی امان الهی  
یاسر امان الهی  
نیما توسلی  
امین سعیدی  
کارشناس اجتماعی:  
مصطفی محمودی  
کارشناس ترافیک:  
علی امان الهی  
کارشناس محیط زیست:  
حامد امانی  
کارشناس طراحی شهری:  
اصغر مولایی  
مسئول gis:  
علیرضا مولودی  
مریم دودانگه  
مسئول گروه برداشت:  
علی قاسمی  
مسئول بخش تایپ :  
مینا تمجید  
پشتیبانی:  
افسانه ملک پور  
حسن زارعی

## مطالب

۱	- کلیات طرح.....
۲	- تعاریف.....
۲	۱-۱- تعاریف عمومی.....
۸	۲- ضوابط کالبدی.....
۸	۳- ضوابط احداث بنا.....
۸	۴- ضوابط احداث بنای عام و خاص.....
۱۶	۵- محورهای عملکردی.....
۱۶	۶- چگونگی استقرار کاربریها در طرح .....
۱۷	۷- نحوه استفاده از اراضی در کاربریهای مختلف.....
۱۷	۸- محورهایی که حول آنها کاربری محل های می توانند مستقر شوند.....
۱۷	۹- محورهایی که حول آنها کاربریهای ناحیه ای می توانند مستقر شوند.....
۱۷	۱۰- محورهایی که حول آنها عملکردهای منطقه ای یا کاربریهای درجه دو شهری می توانند مستقر شوند.....
۱۷	۱۱- محورهایی که حول آنها کاربریهای شهری می توانند مستقر شوند.....
۱۸	۱۲- محورهایی که کاربریهای فراشهری حول آنها می توانند مستقر شوند.....
۱۸	۱۳- محورهایی که کاربریهای گردشگری و پذیرایی حول آنها می توانند مستقر شوند:.....
۱۸	۱۴- معابری که حول آنها کارگاه های مجاز شهری می توانند مستقر شوند.....
۱۸	۱۵- معابری که حول آنها کارگاهی و سکونتگاههای ویژه کارگاههای مجاز شهری می توانند مستقر گردند.....
۱۸	۱۶- معابری که حول آنها کاربری کشاورزی می توانند مستقر شود.....
۱۹	۱۷- تعیین سطوح قابل واکداری برای کاربری های تجاری و انتفاعی.....
۲۰	۱۸- سقف شیبدار.....
۲۰	۱۹- ضوابط نما.....
۲۱	۲۰- مقدرات تراکم.....
۲۱	۲۱- فاصله دو بلوک ساختمانی.....
۲۲	۲۲- نورگیرها.....
۲۲	۲۳- نورگیرهای مرکزی (پاسیو) و ابعاد آن.....
۲۲	۲۴- مقررات مربوط به نورگیری و تهییه طبیعی.....
۲۲	۲۵- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها به حیاط ها و حیاط خلوتها.....
۲۳	۲۶- مقررات مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام، پله فرار و کولر گازی.....
۲۳	۲۷- مشخصات بنا در جوار میادین.....
۲۴	۲۸- مشخصات بنا در جوار مسیل ها و انهار.....
۲۴	۲۹- مشخصات بنا در مجاورت فضاهای باز و حرایم برق و موارد مشابه.....
۲۴	۳۰- نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی.....
۲۴	۳۱- اضافه اشکوب و یا اضافه تراکم نسبت به وضع موجود بنا.....
۲۴	۳۲- مقرات حفاظت درختان.....
۲۵	۳۳- پیشآمدگی، بالکن ها و نورگیرها.....
۲۶	۳۴- فاصله در اشکال مختلف احداث بنا.....
۲۷	۳۵- نحوه احداث بنا در اراضی غیرمنتظم.....
۲۸	۳۶- مقررات نما.....
۲۸	۳۷- مقررات ایمنی.....
۲۸	۳۸- پیش آمدگی.....

۲۹.....	- تعمیرات اینیه.....	-۲۲-۲
۲۹.....	- ضوابط احداث بنا در کاربریهای مختلف.....	-۲۳-۲
۲۹.....	- ضوابط و مقررات احداث بنا در قطعات اصلاحی.....	-۲۴-۲
۳۰.....	- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...	-۲۵-۲
۳۰.....	- تفکیک و تجمعیح قطعات (پلاکها)	-۲۶-۲
۳۰.....	- بلندمرتبه سازی (۵ طبقه و بیشتر)	-۲۷-۲
۳۰.....	- پارکینگ.....	-۲۸-۲
۳۷.....	- ضوابط کاربری مسکونی.....	-۲۹-۲
۳۷.....	- ۱- کاربریهای مجاز پنهنه مسکونی.....	-۲۹-۲
۳۷.....	- ۲- کاربریهای مشروط.....	-۲۹-۲
۳۸.....	- ۳- کاربریهای ممنوع به استقرار در کاربری سکونتی	-۲۹-۲
۳۸.....	- ۴- تفکیک زمین.....	-۲۹-۲
۳۸.....	- ۵- پارکینگ در کاربری مسکونی.....	-۲۹-۲
۳۹.....	- ۶- فضاهای مشاعی در ساختمانهای مسکونی.....	-۲۹-۲
۴۰.....	- ۷- ضوابط و مقررات کلی احداث مجتمعهای مسکونی	-۲۹-۲
۴۱.....	- ۸- پارکینگ مجتمعهای مسکونی.....	-۲۹-۲
۴۱.....	- ۹- ضوابط احداث بنا تجاری.....	-۳۰-۲
۴۲.....	- ۱- تجمعیح با قطعات عقب.....	-۳۰-۲
۴۲.....	- ۲- شروط مساحت.....	-۳۰-۲
۴۲.....	- ۳- پارکینگ تجاری.....	-۳۰-۲
۴۳.....	- ۴- کاربریهای ممنوع.....	-۳۰-۲
۴۴.....	- ۵- کاربریهای آموزشی.....	-۳۱-۲
۴۴.....	- ۱- استفاده‌های مجاز در کاربریهای آموزشی	-۳۱-۲
۴۴.....	- ۲- کاربریهای ممنوع و مشروط.....	-۳۱-۲
۴۴.....	- ۳- مقررات تفکیک و ساختمان اراضی آموزشی	-۳۱-۲
۴۵.....	- ۴- پارکینگ .....	-۳۱-۲
۴۶.....	- ۵- کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی و یا شهربازی در پارکهای شهری	-۳۲-۲
۴۶.....	- ۱- استفاده‌های مجاز در کاربری پارک و فضای سبز	-۳۲-۲
۴۶.....	- ۲- کاربریهای مشروط .....	-۳۲-۲
۴۶.....	- ۳- کاربریهای ممنوع .....	-۳۲-۲
۴۶.....	- ۴- مقررات تفکیک و احداث بنا.....	-۳۲-۲
۴۶.....	- ۵- پارکینگ .....	-۳۲-۲
۴۷.....	- ۶- ضوابط کاربری باغات.....	-۳۳-۲
۴۷.....	- ۱- تفکیک و افزای اراضی کشاورزی و باغهای شهری	-۳۳-۲
۵۰.....	- ۲- کاربریهای درمانی.....	-۳۴-۲
۵۰.....	- ۱- عملکردهای مجاز.....	-۳۴-۲
۵۰.....	- ۲- عملکردهای مشروط .....	-۳۴-۲
۵۰.....	- ۳- عملکردهای ممنوع .....	-۳۴-۲
۵۰.....	- ۴- مقررات تفکیک و احداث ساختمان اراضی درمانی	-۳۴-۲
۵۰.....	- ۵- ضوابط مربوط به احداث بنا نماها ، باز شوها ، و زیبا سازی ساختمان	-۳۴-۲
۵۱.....	- ۶- پارکینگ .....	-۳۴-۲
۵۱.....	- ۷- کاربری بهداشتی .....	-۳۵-۲
۵۱.....	- ۸- عملکردهای مجاز.....	-۳۵-۲

۵۱.....	- موارد مشروط -۳۵-۲
۵۱.....	- موارد ممنوع -۳۵-۲
۵۱.....	-۴- مقررات تفکیک و ساختمان اراضی بهداشتی -۳۵-۲
۵۲.....	-۵- ضوابط احداث بنا بازشواه، نما و زیباسازی -۳۵-۲
۵۲.....	-۶- پارکینگ -۳۵-۲
۵۲.....	-۷- کاربریهای تفریحی - گردشگری -۳۶-۲
۵۲.....	-۸- ۱- کاربریهای مجاز -۳۶-۲
۵۲.....	-۹- ۲- کاربریهای مشروط -۳۶-۲
۵۲.....	-۱۰- ۳- کاربریهای ممنوع -۳۶-۲
۵۲.....	-۱۱- ۴- مقررات مربوط به تفکیک اراضی و احداث بنا -۳۶-۲
۵۳.....	-۱۲- ۵- ضوابط مربوط به نما، بازشو و زیباسازی -۳۶-۲
۵۳.....	-۱۳- ۶- پارکینگ -۳۷-۲
۵۳.....	-۱۴- ۷- کاربری اداری و انتظامی -۳۸-۲
۵۳.....	-۱۵- ۸- عملکردهای مجاز -۳۸-۲
۵۳.....	-۱۶- ۹- عملکردهای مشروط -۳۸-۲
۵۳.....	-۱۷- ۱۰- کاربریهای ممنوع -۳۸-۲
۵۳.....	-۱۸- ۱۱- ضوابط تفکیک و احداث بنا -۳۸-۲
۵۳.....	-۱۹- ۱۲- ضوابط سیماسازی -۳۸-۲
۵۳.....	-۲۰- ۱۳- پارکینگ -۳۸-۲
۵۴.....	-۲۱- ۱۴- کاربریهای فرهنگی و اجتماعی -۳۹-۲
۵۴.....	-۲۲- ۱۵- ۱- کاربریهای مجاز فرهنگی و اجتماعی -۳۹-۲
۵۴.....	-۲۳- ۱۶- کاربریهای مشروط -۳۹-۲
۵۴.....	-۲۴- ۱۷- کاربریهای ممنوع -۳۹-۲
۵۴.....	-۲۵- ۱۸- ۴- مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا -۳۹-۲
۵۴.....	-۲۶- ۱۹- ۵- سیماسازی و نما -۳۹-۲
۵۴.....	-۲۷- ۲۰- ۶- پارکینگ -۳۹-۲
۵۵.....	-۲۸- ۲۱- ۷- مقررات تفکیک و ساختمان کاربریهای ورزشی -۴۰-۲
۵۵.....	-۲۹- ۲۲- ۱- کاربریهای مجاز -۴۰-۲
۵۵.....	-۳۰- ۲۳- کاربریهای مشروط -۴۰-۲
۵۵.....	-۳۱- ۲۴- کاربریهای ممنوع -۴۰-۲
۵۵.....	-۳۲- ۲۵- مقررات تفکیک و احداث بنا -۴۰-۲
۵۶.....	-۳۳- ۲۶- ۵- پارکینگ -۴۰-۲
۵۶.....	-۳۴- ۲۷- ۱- کاربری حمل و نقل، انبارها -۴۱-۲
۵۶.....	-۳۵- ۲۸- ۲- کاربریهای مجاز -۴۱-۲
۵۶.....	-۳۶- ۲۹- ۲- کاربریهای مشروط -۴۱-۲
۵۶.....	-۳۷- ۳۰- کاربریهای ممنوع -۴۱-۲
۵۶.....	-۳۸- ۳۱- ۴- مقررات تفکیک اراضی -۴۱-۲
۵۷.....	-۳۹- ۳۲- ۵- پارکینگ -۴۱-۲
۵۷.....	-۴۰- ۳۳- ۱- کاربری صنایع کارگاهی (غیرمزاحم شهری) -۴۲-۲
۵۷.....	-۴۱- ۳۴- ۲- کاربریهای مجاز -۴۲-۲
۵۷.....	-۴۲- ۳۵- ۲- مشروط -۴۲-۲
۵۷.....	-۴۳- ۳۶- ۳- ممنوع -۴۲-۲
۵۷.....	-۴۴- ۳۷- ۴- مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا -۴۲-۲

۵۸.....	۴-۲-۵- پارکینگ
۵۹.....	۴-۳-۲- کاربری مذهبی
۵۹.....	۴-۳-۱- کاربری‌های مجاز
۵۹.....	۴-۳-۲- کاربری‌های مشروط
۵۹.....	۴-۳-۳- کاربری‌های ممنوع
۵۹.....	۴-۳-۴- ضوابط احداث بنا
۵۹.....	۴-۳-۵- پارکینگ
۵۹.....	۴-۳-۶- ضوابط استقرار حسینیه و مساجد
۶۰.....	۴-۴- ضوابط احداث برای خوابگاه و پانسیون
۶۰.....	۴-۴-۱- کاربری‌های مجاز
۶۰.....	۴-۴-۲- کاربری‌های مشروط
۶۰.....	۴-۴-۳- کاربری‌های ممنوع
۶۰.....	۴-۴-۴- ضوابط تفکیک و احداث بنا
۶۱.....	۴-۴-۵- پارکینگ
۶۱.....	۴-۵- تأسیسات و تجهیزات شهری
۶۱.....	۴-۶- میادین میوه و ترهبار
۶۱.....	۴-۷- شبکه معابر
۶۱.....	۴-۷-۱- ضوابط و مقررات تعیین عرض معبر
۶۴.....	۴-۷-۲- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده و معابری که دسترسی آنها قطع می‌شود
۶۴.....	۴-۷-۳- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص دوچرخه
۶۵.....	۴-۷-۴- ضوابط پُخ (شرايط احداث ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی)
۶۵.....	۴-۸- ضوابط و مقررات اینمی احداث بنا و ساختمان و همچنین علائم و تابلوها در سطح شهر
۶۶.....	۴-۹- حفظ درختان حریم پیاده‌رو، باز بودن مسیر جوی آب، عدم دپ نخاله ساختمان در کارگاه‌های ساختمانی
۶۶.....	۵-۰- هدایت آب حاصل از نزولات جوی از ناوдан ساختمان به چاه‌های جذبی
۶۶.....	۵-۱- ضوابط و مقررات نحوه حفظ و نگهداری درختان در سطح شهر
۶۷.....	۵-۲- سیماسازی بدندهای موجود ابنيه
۶۷.....	۵-۳- ضوابط هم‌جواری در مناطق عملکردی شهر
۶۹.....	۳- ضوابط حقوقی
۶۹.....	۳-۱- حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری و راهکارهای محاسبه امتیازها و خسارتهای ناشی از اجرای طرح
۷۰.....	۳-۲- راهکارهای اعطای امتیازها و جبران خسارتهای ناشی از طرح
۷۲.....	مقررات زیست محیطی
۷۲.....	تأمین خدمات در اراضی بزرگ
۷۳.....	در طراحی و محاسبه سازه ساختمانها، رعایت مفاد آخرين ويرايش آيیننامه ۲۸۰۰ مقاومسازی در برابر زمین لرزه الزامي است
۷۳.....	زمان انجام پروانه‌های صادره قبلی
۷۵.....	۴- دسته‌بندیها
۷۵.....	۴-۱- گروه بندی کاربری‌های عمومی مطابق مصوبه شورای عالی
۷۶.....	۴-۲- عملکردهای مجاز به استقرار در هر کاربری (و محور یا پهنه کاربریها)
۸۴.....	۵- پیوست‌ها
۸۵.....	پيوست شماره ۴ : مجموعه جداول معيارهای طرح‌ریزی تأسیسات و تجهیزات شهری و خدمات
۹۹.....	پيوست شماره ۵ : گروه بندی کاربری‌های کارگاهی بر حسب محل مجاز استقرار در مناطق عملکردی شهری و اثرات هم‌جواری
۱۰۶.....	پيوست شماره ۶ : مقررات مربوط به زیباسازی و حفاظت محیط زیست

۱۱۰.....	پیوست شماره ۷: ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری
۱۲۱.....	۶- دستورالعمل‌های مهیم
۱۲۱.....	۶-۱- دستورالعمل اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری
۱۲۳.....	۶-۲- ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری از مصوبه مورخ ۶۴/۱۱/۱۹

## جداول

۹.....	جدول شماره ۱-۲: ضوابط احداث بنا عام در تراکم‌های مختلف مشکین دشت
۹.....	جدول شماره ۲-۲: ضوابط احداث بنا خاص
۳۵.....	جدول شماره ۲-۳: تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز با توجه به وسعت آپارتمان‌های مسکونی
۳۵.....	جدول شماره ۲-۴: تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز در پهنه‌های فعالیت و مختلط (۱)
۳۹.....	جدول شماره ۲-۵: تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز با توجه به وسعت آپارتمان‌های مسکونی
۴۰.....	جدول شماره ۲-۶: فضاهای غیرمفید و مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمانهای مسکونی
۴۱.....	جدول شماره ۲-۷: فضاهای غیرمفید مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمانهای غیرمسکونی (تجاری، اداری و خدمات) (بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز یعنی جزء تراکم محسوب نمی‌شود)
۴۲.....	جدول شماره ۲-۸: تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز در پهنه‌های فعالیت و مختلط (۱)
۴۴.....	جدول شماره ۲-۹: میانگین سطح سرانه فضای آموزشی در مقاطع آموزش عمومی
۴۵.....	جدول شماره ۲-۱۰: سرانه فضای آموزشی برای هر دانش‌آموز در مقطع ابتدائی
۴۵.....	جدول شماره ۲-۱۱: سرانه فضای آموزشی برای هر دانش‌آموز در مقطع راهنمائی
۴۵.....	جدول شماره ۲-۱۲: سرانه فضای آموزشی برای هر دانش‌آموز در مقطع متوسطه
۴۷.....	جدول شماره ۲-۱۳: ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپهنه‌های حفاظت و سبز
۶۱.....	جدول شماره ۲-۱۴: فضاهای غیرمفید مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمانهای غیرمسکونی (تجاری، اداری و خدمات) (بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز)
۶۲.....	جدول شماره ۱۵-۲: تعیین عرض معابری که در نقشه شبکه معابر وجود دارند، ولی عرض آنها بر روی نقشه نوشته نشده است
۶۳.....	جدول شماره ۱۶-۲: ویژگیهای معتبر جدید الاحاداث
۶۳.....	جدول شماره ۱۷-۲: طیف عرض‌های معابر شهری
۷۰.....	جدول شماره ۱-۳: راهکارهای اعطای امتیاز
۷۵.....	جدول شماره ۱-۴: تعاریف کاربری‌های شهری
۷۶.....	جدول شماره ۲-۴: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

## نقشه

۱۰.....	نقشه شماره ۱-۲: پهنه‌بندی تراکمی شهر مشکین دشت
---------	--

# ضوابط و مقررات

## طرح تفصیلی شهر مشکین دشت

# فصل اول

## کلیات طرح

## ۱- کلیات طرح

کلیات که در دو بخش ارائه می‌شود، بخش اول عمدت‌ترین ویژگی‌های ضوابط را مطرح می‌نماید و بخش دوم به تعاریفی که به روشن شدن مفاهیم کمک می‌کند، اختصاص دارد.

### ۱-۱- ویژگی‌های ضابطه

این ضابطه در دو مبحث تعیین کاربری و احداث بنا دارای ویژگی‌های زیر است:

#### الف - تعیین کاربری

با توجه به آنکه در نقشه پیشنهادی کاربری‌های خدماتی ثبت و کاربری‌های تجاری و انتفاعی به علت ایجاد نشدن رانن سیال دیده شده است ضابطه نیز بر همین اساس با تعریف محورهای عملکردی که کاربری‌های تجاری و انتفاعی می‌توانند حول آن قرار گیرند و تعیین سطوح قابل واگذاری نگاشته شده است.

#### ب- احداث بنا:

ضابطه احداث بنا وابسته به ویژگی‌های هر قطعه زمین و معابر مجاور آن می‌باشد به نحویکه که با توجه به شرایط هر پهنه تراکم تعیین لakan ویژگی خود زمین نیز در احداث بنا موثر خواهد بود.

## ۱-۲-۱- تعاریف

### ۱-۲-۱- تعاریف عمومی

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

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 شهرسازی در آن لازمالاجرا می‌باشد. شهرداری 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 هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارد.

**حریم شهر (مطابق ماده دو قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)**

قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها.

هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات این طرح امکانپذیر می‌باشد 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 مربوط می‌باشد، هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

### تراکم خالص مسکونی

حاصل تقسیم جمعیت ساکن بر کل سطح اختصاص یافته به کاربری مسکونی (شامل سطح واحدهای مسکونی و فضاهای وابسته مانند پارکینگ و فضای بازی کودکان و امثال‌هم) است.

### تراکم ناخالص مسکونی

شامل مسکونی، معابر کم عرض منعکس نشده در طرح و برخی خدمات روزمره مثل مهد کودک است و مختص طراحی است که تمام معابر، کوچه‌ها و خدمات روزمره در آن ترسیم نمی‌شوند.

### تراکم جمعیت

عبارة است از تقسیم جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده (اعم از مسکونی و غیرمسکونی و معبر و ...) به ازای واحد سطح (گاهی به اشتباه به این تراکم، تراکم ناخالص مسکونی اطلاق می‌شود).

### تراکم ساختمانی

نسبت سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت که به صورت درصد عنوان می‌گردد.

که در ایران معمولاً زیربنای ساختمانی شامل زیربنای

$$\frac{\text{مساحت کل زیربنای ساختمانی}}{\text{مساحت زمین آن ساختمان}} = \text{تراکم ساختمان}$$

### تراکم پایه

تراکم پایه تراکم حداقلی است که هر زمین می‌تواند بدون پرداخت حق تعديل تراکم، داشته باشد، تراکم پایه در این طرح ۶۰٪ می‌باشد.

### تراکم مجاز

حداکثر تراکم ساختمانی که به یک قطعه براساس ضوابط و مقررات احداث بنا می‌تواند اختصاص یابد.

### تفکیک

عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه کوچکتر به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.

### تجمیع

عكس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.

### افراز

عبارت است از تعیین حدود و میزان مالکیت هر یک از مالکین از یک قطعه زمین که بطور مشاعی بین چند مالک تقسیم شده، به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد. چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی به طور مشاع مالکیت دارند، هر یک از آنها می‌توانند نسبت به افزار سهمی خود از سایر مالکین اقدام کنند.

### واحد مسکونی

عبارت است از تمام و یا قسمتی از سطح زیربنا، که به طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارد باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی، معمولاً شامل آشپزخانه و توالت است.

### مجتمع مسکونی

مجموعه تعدادی از واحدهای مسکونی در یک قطعه تفکیکی که دارای یک یا چند ورودی و فضاهای عمومی مشترک باشد.

### مشاعات

سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیربنای ساختمان، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

**نمای ساختمان:** عبارت است از کلیه سطوح نمایان خارجی ساختمان که از داخل معابر قابل مشاهده هستند.

**بر ساختمان:** عبارت است از حد یا خطی است که به عنوان مرز مشترک بین هر پلاک زمین و خیابان یا مرز مشترک بین ساختمان و فضای باز تعیین می شود. بر ساختمان در عین حال به معنای سطحی است شاغولی که اجزاء ساختمان حداکثر می تواند تا حد آن ساخته شود مگر در مواردی که طبق ضوابط مجاز است.

### خیابان دسترسی

خیابانی که دسترسی به واحدها و مجموعه های مسکونی را فراهم می کند.

### دسترسی

راهی که قطعه از طریق آن به شبکه معابر شهر دست می یابد.

### کوچه

عبارة است از راه های کوتاه، کم عرض و اغلب بن بست برای دسترسی به واحدهای مسکونی

### گذر پیاده

به آن دسته از راه هایی اطلاق می شود که بنا به دلایلی حرکت سواره و خودرو در آنها ممنوع است. این راه ها به حرکت افراد پیاده و وسایل نقلیه غیر موتوری مانند دوچرخه اختصاص دارد.

### گذر سواره

به راه هایی اطلاق می شود که وسایل نقلیه موتوری در آنها رفت و آمد می کنند.

### پل

در محل تقاطع دو راه، جهت افزایش دید، صفحه ای زاویه محل تقاطع را قطع می نماید که ابعاد و اندازه آن در معابر مختلف، متفاوت است.

### دوربین گردان

عبارة است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش بینی شود که ابعاد آن از ۱۲ متر نباید کمتر باشد.

### سطح معبر (ارتفاع معبر برای محاسبه بر و کف)

متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین ترین نقطه گذر یا گذر های مشرف به قطعه زمین

### پارکینگ عمومی

عبارة است از محلی که افراد در موقع مراجعته به نقاط مختلف شهری از قبیل مراکز محلات، نواحی، مناطق و شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن پارک نمایند.

### پارکینگ اختصاصی

ubarat az makan ke sahaban atomobil be dili arbiati ke ba an makan darand, mi tawand atomobil xod dar an متوقف سازند. Ayn mahl mi tawand parkeing manzil ya mahl kar basd.

### کاربری

Nuhu astfahad az zamin ast dr yek qetue. Shamil mowad nizir mskoni, tegari, frhngi, Amozshi o mand. An.

### عملکرد

Shamil faliyi ast aym az entfayi ya gyerantfayi ke dr yek qetue ba karbri mshxus angam mi giryd. Mand. Umklrd acamt tk hanvari dr hozeh karbri mskoni ya umklrd xrdhfrwshi dr karbri tegari.

### ارتفاع بنا

ubarat ast faclle qaim balatrin hd sakhman ta rقوم kft tuiyin shde brasas muber dstrsi magaur qetue zmin.

### طبقه

Bxhi az sakhman ke, binn do kft mtwal qar dar. Tbcq hmkf bh tbcq hmsst zmin atlak mi shod. Tbcq balai an ya balai pilot tbcq owl namide mi shod.

### ارتفاع مفید

ubarat ast faclle kft tam shde yek tbcq ta piyin trin hd sakh t saz scf hman tbcq.

### سطح اشغال

be an qsmt az qetue ke dr an sakhman sakte mi shod atlak mi grrd. Ayn shaxs bh surt drsdi az masht kl qetue biyan mi grrd.

### فضای باز یا آزاد

An bixh az qetue ke sakhmani dr an sakte nshde o bh mhotessari atfach mi yabd.

### ب زمین (قطعه)

Urps (ya toul) yek qetue zmin ke dr amtdad rah ya muber qar dar.

### کف

Rqom atfayi br zmin dr knar muber o ya dstrsi ke mbanay mhasibh zwabat atfayi yek bna tlc mi shod.

## پیلوت

تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان که از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده است، پیلوت نامیده می‌شود. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌شود. پیلوت می‌تواند روی زمین طبیعی و یا روی سقف زیرزمین ساختمان‌ها قرار گیرد. در اراضی شیبدار پیلوت می‌تواند در سطوح دیگر واقع شود، همینطور در ساختمان‌های بلندمرتبه.

## زیرزمین

قسمتی از ساختمان، که تمام یا بخشی از آن پایین‌تر از کف زمین طبیعی قرار گرفته و به عنوان طبقه به حساب نیاید. معمولاً ارتفاع روی سقف زیرزمین از متوسط کف گذر بیش از ۱۲۰ سانتیمتر می‌باشد.

## سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری براساس طرح جامع-تفصیلی است.

### پایه بنا:

در این ضوابط به طبقات قبل احداث بر معتبر پایه بنا گفته می‌شود.

### بدنه بنا:

در این ضوابط به طبقات قبل احداث بعداز طبقات پایه با فاصله از بر معتبر بدنه بنا گفته می‌شود.

### مهندس شهرساز:

منظور از مهندس شهرساز، در این ضوابط مهندسین دارای پروانه اشتغال در محدوده استان البرز می‌باشد.

## حقوق مالکانه

منظور کاربری پایه و تراکم پایه هر ملک جهت تملک می‌باشد.

## فصل دوم

# ضوابط کالبدی

طرح تفصیلی شهر مشکین دشت

## ۲- ضوابط کالبدی

### ۱-۱- ضوابط احداث بنا

ضابطه احداث بنا بر اساس طرح های فرادست و ویژگی های موجود شهر تدوین شده است. در راستای هماهنگی با وضع موجود ضوابط بر اساس مساحت های قطعه و ویژگی عرض معبر در سه بخش ضابطه تراکم کم، متوسط و زیاد تدوین شده است، که این مسئله تشویق می کند قطعات با مساحت بالاتر تفکیک شده و پراکنش جمعیت نیز براساس ویژگی های قطعات و عرض معابر صورت گیرد که این مهم کمک کرده مسائل ترافیکی کمتر و پراکنش خدمات در سطح شهر به صورت بهتری انجام گیرد.

### ۱-۱-۱- ضوابط احداث بنای عام و خاص

در شهر مشکین دشت بعلت ویژگی های موجود شهر ضوابط احداث شهر به پنج پهنه تقسیم شده است:

الف- R122 پهنه تراکم کم: این پهنه شامل بافت های مسله دار شهر مشکین دشت و پهنه هایی است که در طرح های جامع و هادی مسکونی می باشد ولی دارای شرایط مناسب برای کشاورزی بوده برای حفظ این اراضی تراکم کم برای این پهنه ها تعریف شده است.

ب- R123 پهنه تراکم متوسط: شامل محلات قدیمی شهر می باشد که در طرح جامع دارای پهنه با تراکم کم می باشند جهت تمایل به نوسازی در این محلات همان پهنه با تراکم متوسط ثبت شده است.

ج- R124 پهنه تراکم زیاد: پهنه های ویژه شهر برای کاربری های خاص انتفاعی در طرح های فرادست دیده شده اند که در طرح تفصیلی این پهنه ها تدقیق و ثبت شده اند.

د- R125 پهنه های باغ مسکونی: با توجه به ویژگی های محیط طبیعی شهر مشکین دشت این شهر دارای اراضی با قابلیت باغ مسکونی می باشد که در طرح سعی بر حفظ آنها شده است.

و- R126 پهنه های دارای طرح آماده سازی: این پهنه های دارای طرح های مصوب می باشند که با توجه به وضع موجود همان ضوابط طرح آماده سازی ملاک عمل خواهد بود.

جدول شماره ۱-۲: ضوابط احداث بنا عام در تراکم‌های مختلف مشکین دشت

شروط مکمل	شیب صفحه لفاف بنا از معبر از بر مقابل بنا توسم می‌شود	فاصله متوسط بدنه از بر معبر	فاصله بدنه بنا از طرفین	نسبت ارتفاع کل بنا (h) به طول قطعه (L)(طول متوسط)	نسبت ارتفاع پایه به عرض معبر	فروض تراکم
ارتفاع پایه بنا حداقل ۴ متر خواهد بود. حتی اگر عرض معبر ارتفاع را بیشتری را اجازه دهد.	%100	برای ارتفاع بیشتر از ارتفاع مجاز بر معبر هر طبقه حداقل ۲/۵ متر عقب نشینی می‌باید انجام گیرد.	در تمام قطعات بنا از ششمین طبقه (۵ طبقه روی زمین یا زیرزمین و یا چهار طبقه روی پیلوت) (۱) با فاصله‌ای معین از شرق و غرب غیرمجاور قطعه، باید ساخته شود. این فاصله معادل ۲۵ سانتی‌متر برای هر طبقه و حداقل ۱/۵ متر در همان سمت می‌باشد.	٪۵۰ طول قطعه $h=1.5L$ دو طبقه امکان پذیر است و حداقل سه طبقه.	٪۷۵ عرض معبر و حداقل یک طبقه با فاصله دو متر از بر پایه رو	تراکم (R122) کم
	%150	- در صورتیکه اختلاف بین ارتفاع بر معبر و عرض معبر کمتر از یک متر باشد رعایت عقب نشینی الزامی نمی‌باشد.		٪۷۵ طول قطعه $h=75L$ حداقل ۵ طبقه	٪۱۰۰ عرض معبر حداقل ۴ طبقه روی پیلوت با ارتفاع ۱۵ متر با فاصله دو متر از بر پایه رو	تراکم R123 متوسط ()
	%150			٪۷۵ طول قطعه $h=75L$ حداقل هفت طبقه	٪۱۲۵ عرض معبر حداقل ۴ طبقه روی پیلوت با ارتفاع ۱۵ متر با فاصله دو متر از بر پایه رو	تراکم (R124) زیاد

۱- سطح اشغال پایه معادل ۶۰٪ مساحت زمین است، که در ۶۵٪ عمق از بر معبر می‌تواند مستقر شود (۵٪ اضافی جهت انعطاف در طراحی است) و با اضافه شدن هر معبر با عرض

۱۰ و بیشتر ۵٪ به سطح اشغال اضافی می‌گردد تا حداقل ۸۰٪.

تبصره: در بخش‌های خاصی از شهر که محل اشغال ابتدیه جدید و عده موجود در جای دیگر، (مثلاً ۶۰٪ شمال زمین است)، محل اشغال از همان الکو تبعیت خواهد نمود.

۲- فقط ۸۰٪ از تراکم حاصل از لفاف قابل احداث می‌باشد.

تبصره: به عنل احداث بنا با فاصله ۱/۵ متر از بر معبر لفاف ۱۰٪ قابل احداث خواهد بود این مسله برای جبران عقب نشینی بنا از بر معبر می‌باشد و در صورت عدم رعایت عقب نشینی همان ۸۰٪ تراکم حاصل از لفاف قابل احداث خواهد بود.

تبصره: دو متر عقب نشینی فقط جهت جابجایی محل احداث می‌باشد. و سطح اشغال در مساحت کل ملک محاسبه می‌شود.

۳- حدنصاب احداث به شکل مسکونی حواله ۲۰۰ متر مربع می‌باشد

تبصره: در بخش‌هایی از شهر که بافت شکل گرفته است در بلوك هایکه ۵۰٪ آن قبل از ابلاغ طرح جامع شهر شکل گرفته باشد احداث در قطعات تا حداقل ۷۰ متر مربع حداقل در یک طبقه با سطح اشغال ۶٪ فیزی امکان پذیر می‌باشد.

جدول شماره ۲-۲: ضوابط احداث بنا خاص

شماره پهنه	طبقه‌بندی مساحت (مترمربع)	تراکم مجاز در صورت رعایت عرض معبر	شرایط افزایش و کاهش تراکم	شرط عرض معبر (متر)	تراکم کاهش تراکم	شرط افزایش و کاهش تراکم	سطح اشغال	فضاهای محل احداث بنا	فضای باز		
R126			ضوابط مصوب آماده‌سازی ملاک عمل قرار گیرد.								
R125	۲۰۰۰-۵۰۰	٪۲۰	-	۸	٪۲۰	-	٪۱۰	منفصل	٪۹۰		

تبصره: در صورتی که ضوابط مصوب محدودهای آماده‌سازی به هر علیتی در اختیار شهرداری قرار نگیرد. شهرداری جهت صدور پروانه از ضوابط پهنه با تراکم متوسط ضوابط برای این بخشها می‌تواند استفاده نماید.

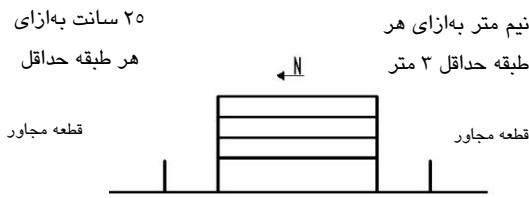
تبصره: اعداد حاصل از محاسبات می‌توانند نسبت به صفر گرد شوند بطور مثال  $29.5 = 29.4 = 29.6 = 30$ .

۱. پیلوت طبقه محسوس نمی‌شود، و زیرزمین با ارتفاع حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر از زمین نیز، طبقه محسوس نمی‌گردد.

- اگر عرض قطعه ثابت نباشد متوسط آن ملاک عمل خواهد بود.

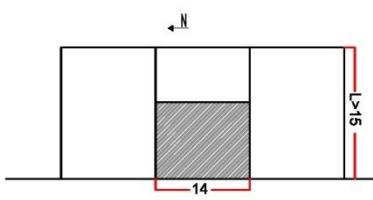
نقشه شماره ۱-۲: پهنگندی تراکمی شهر مشکین دشت





فضای باز (حیاط) در قطعات شرقی و غربی که طول قطعه شمالی - جنوبی است (مقطع)

$L$ = حیاط جنوبی نیم متر بازی هر طبقه و حداقل ۳ متر  
 $E$ = حیاط شمالی ۲۵ سانت بازی هر طبقه و حداقل  $2/5$  متر



شکل ۱-۲: پلان فضای باز در قطعات شرقی و غربی که طول آنها در جهت شرقی - غربی است (پلان)

### - ضوابط استقرار فضای باز در قطعات شرقی و یا غربی

- فاصله بنا از لبه جنوبی قطعه، نیم متر بهازی هر طبقه و حداقل ۳ متر
- فاصله بنا از لبه شمالی قطعه ۲۵ سانتیمتر بهازی هر طبقه و حداقل  $2/5$  متر (شکل ۸).

تبصره ۱: در قطعاتی که طول آنها در جهت شرق و غرب است و عرض آنها در بر معبر قرار داشته و این عرض<sup>(۱)</sup> کمتر از ۱۵ متر است (و طول آنها یعنی عمق آنها از معبر بیشتر از ۱۵ متر) رعایت فاصله از شمال و جنوب الزامی نیست و بجای آن حیاط در شرق (یا غرب) احداث می‌گردد.

عمق حیاط شرقی یا غربی غیرمجاور معبر در این نوع ساخت نصف ارتفاع بنا در همان سمت است. (مشاشه قطعات شمالی و جنوبی)

توضیح: به معنای دیگر در قطعات شرقی و غربی با عرض کمتر از ۱۵ متر بنا در بر معبر و عمق بیشتر از ۱۵ متر بر بنا بدون فاصله به شمال و جنوب می‌تواند احداث گردد مشاهه ضوابط قطعات شمالی - جنوبی

تبصره ۲: در این صورت اگر اینیه مجاور متصل به بدنه احداث نشده باشند، نمازای مشابه دیگر نماهای بنا الزامی بوده و ایجاد نورگیر غیراصلی و پنجره به گونه‌ای که تا ارتفاع  $1/65$  متر شیشه‌های ثابت و مات باشد در این بدنه‌ها مجاز می‌باشد (اشکال ۹-).

### - فضای باز و سبز

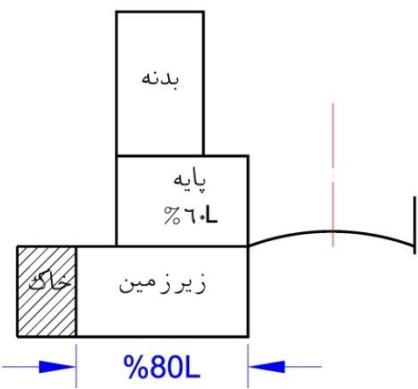
دو-۱- توضیح: به معنای دیگر در قطعات معمول که مساحت حیاط  $40\%$  قطعه است لاقل باید نصف آن به فضای سبز روی خاک اختصاص یابد.

۱-۱- مساحت فضای باز (در قطعات با یک بر مجاور معبر)  $40\%$  مساحت قطعه بعداز اصلاحی است. در صورتیکه در محاسبات لفاف فضای باز از  $40\%$  کمتر شود در صورت رعایت کلیه ضوابط دیگر محاسبه لفاف در اجرا امکان اعمال فضای باز کمتر از  $40$  درصد وجود خواهد داشت. در صورت رعایت

<sup>۱</sup>. اگر عرض قطعه ثابت نباشد متوسط آن ملاک عمل خواهد بود.

نکردن کلیه ضوابط فضای باز به شکل ۴۰٪ می باید رعایت گردد.

- از فضای باز لاقل باید معادل ۲۰٪ مساحت زمین به شکل سبز و روی خاک باشد، یعنی زیر آن زیرزمین قرار نگیرد.
- با افزایش هر معتبر اضافی (با عرض ۱۰ متر و بیشتر) از فضای باز می تواند کاسته شود (تا حداقل به ۲۵٪ برسد). لakin از ۲۰٪ روی خاک به این علت کسر نمی شود.



#### ۶۰ درصد سطح اشغال در ۶۵ درصد عمق زمین (برای انعطاف در طراحی)

سه-۱- توضیح: با استقرار تعدادی زیاد ورودی به پارکینگ در جوار معبادر ایجاد پارکینگ کناری ناممکن می شود و همینطور درختکاری و باغچه سازی کنار پیاده را دچار مشکل می گردد. بعلاوه بعلت ورود و خروج های نزدیک به هم آمد و شد معیر نیز دچار اخلال می شود.

سه-۲- توضیح: بعلل مختلفی مثل علل ترافیکی، عرض معتبر، عرض قطعه ممکن است احداث پارکینگ در قطعه ممکن نباشد. لذا احداث پارکینگ در فاصله مناسب از بنا می باید مجاز باشد.

سه-۳- توضیح: ضرورت احداث تعداد زیاد پارکینگ در طبقات متعدد، پارک کردن را زمان بر می نماید در اینصورت و یا موارد فنی دیگر بالابر می تواند جایگزین رامپ شود.

- زیرزمین و پارکینگ
- ۱- زیرزمین: زیرزمین در ۸۰٪ مساحت زمین امکان پذیر می باشد.
- ۲- پارکینگ: احداث پارکینگ بر حسب ضوابط ضروریست، در زیرزمین ایجاد پارکینگ، انباری، سالن های ورزشی، فرهنگی پذیرایی و تأسیسات مجاز است.

- تهویه هوای مناسب زیرزمین باید تأمین شود.
- مساحت ساختمان برای محاسبه تراکم، برابرست، با مساحت طبقات روی زمین و همین طور بخشی از زیرزمین که به فضاهای غیرپارکینگ، انباری و تأسیسات مثل ورزشی و فرهنگی اختصاص یافته اند.
- بیش از یک دسترسی به پارکینگ از خیابان در قطعات با بر کمتر از ۲۵ متر منوع است و در قطعات با بر بیشتر، پارکینگ می تواند، دو دسترسی داشته باشد.
- احداث پارکینگ تا حداقل یکصدتر فاصله از ساختمان در صورت عدم امکان استقرار آن در بنا مجاز است. در اینصورت نصاب مساحت حذف می شود و تعداد پارکینگ ضروری باید تأمین شود.
- پارکینگ پیلوتی در تعداد طبقه محاسبه می شود، لakin در

مساحت زیربنا محاسبه نمی‌گردد.

- استفاده از بالابر برقی در قطعاتی که احداث رامپ دچار مشکل است، ممکن است.

#### ۴- سیمای بنا

##### ۱- نمازی:

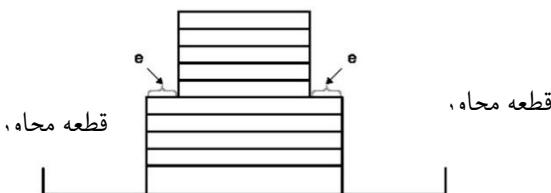
نمای اینیه باید از مصالح مناسب ساخته شده و تمام ناماها همگون با هم باشند.

- نمای حیاط و طرفین باید همگون با نمای اصلی باشند و در نمای طرفین ایجاد بازشو با شیشه ثابت و مات (تا ارتفاع ۱/۷۰ متر) مجاز است.

- در اولین طبقه بدنه ایجاد در و بازشوهای معمول نیز مجاز است، بخصوص اگر اولین طبقه بدنه به فضای پذیرایی و فرهنگی اختصاص یافته باشد.

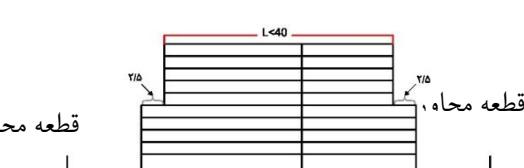
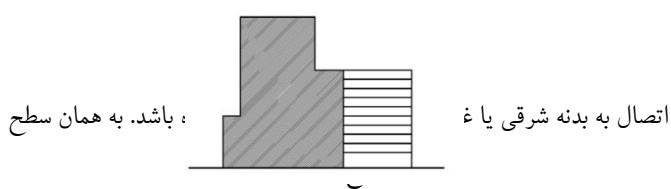
##### ۵- فاصله بنا از طرفین در اشکال ویژه

- در تمام قطعات بنا در بدنه با فاصله‌ای معین از لبه‌های غیرمجاور معتبر، باید ساخته شود. که برابر ۲۵ سانت بازای هر طبقه و حداقل ۱/۵ متر است.



شکل معمول فاصله از طرفین بدن

- اگر ساختمان مجاور در شرق یا غرب متصل به لبه زمین ساخته شده باشد، اتصال به آن ساختمان در همان ارتفاع و سطح بلامانعست. ولی باقی بنا با فاصله یاد شده باید احداث گردد.



- دو بنای مجاور که توأمان احداث شوند نیز می‌توانند متصل بهم بنا شوند، به شرط اینکه جمع عرض آنها از ۴۰ متر بیشتر نشود.

- بعلاوه هر بنا نیز نمی‌تواند بیش از ۴۰ متر عرض یا عمق داشته باشد. در صورت بزرگ بودن بنا ضرورت دارد، در دو یا چند بلوک با هم ساخته شوند، که بلوک‌ها به ازای هر طبقه از هم با فاصله باید ساخته شوند.

## • دیگر ضوابط احداث بنا

-۱ سیمای ابنيه

-۱-۱ بدندهای جانبی

یک- بدندهای جانبی باید مشابه (یا حداقل همگون) با باقی نما، نمازی شوند. (بپهوری آجر غیر نما و سیمان سیاه مجاز نمی‌باشد).

دو- احداث نورگیر و پنجره به شرط اینکه، اولاً: پنجره اصلی نباشد و ثانیاً: تا ۱۶۵ سانتیمتر ثابت و مات باشند، در این بدندها بلامانعست. احداث نورگیر با آجرهای مات شیشه‌ای ترجیح دارد.

تبصره: اگر فاصله پنجره تا لبه زمین ۵ متر بیشتر فاصله داشته باشد، بجز جوار مدارس دخترانه و عملکردهای مربوط به بانوان، احداث پنجره اصلی و بازشو هم بلامانع است.

## ۲- مقررات نما

• معماری و نمازی کلیه سطوح نمایان ساختمان‌ها (در تمامی جبهه‌های ساختمان و خرپشه) اعم از ساخته شده و یا ساخت و سازهای جدید براساس اصول مناسب، مبتنی بر ضوابط و مقررات ساماندهی اغتشاش بصری است، که در مجموعه‌ای به صورت کتابچه راهنمای تهیه و به تصویب مرجع ذیصلاح مربوطه، خواهد رسید. در تهیه و تدوین کتابچه راهنمای مربوطه، «ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسبسازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری) مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران» مبنای اقدام قرار گیرد. که بوسیله یک شهرساز و یا طراح شهری می‌باید مورد طراحی و یا مورد تأیید قرار گیرد.

## ۲- نورگیرها و تهویه طبیعی

## • نورگیرهای مرکزی (پاسیو) و ابعاد آن:

برای نورگیری مرکزی رعایت ابعاد و مساحت‌های زیر در نورگیر ضرورت دارد:

تا ۴ طبقه حداقل ۱۲ مترمربع با عرض حداقل ۳ متر، ۴ تا ۷ طبقه حداقل ۲۰ مترمربع با عرض حداقل ۴ متر، ۷ طبقه به بالا ۳۰ مترمربع با عرض حداقل ۵ مترمربع این پاسیوها جزء زیربنای محسوب نخواهد شد.

تبصره ۱: برای ساختمان‌های تک واحدی تا دو طبقه پاسیو به مساحت ۶ مترمربع با عرض حداقل ۲ متر کافی خواهد بود.

- هواکش‌های توالت و حمام در ساختمان یک طبقه، یک مترمربع بوده و برای هر طبقه اضافیه ده درصد به مساحت اضافه می‌شود (چهار طبقه  $1/4$  مترمربع و ...) حداقل عرض هواکش‌ها ۳۰ سانتی‌متر خواهد بود.

## ۲-۲- محورهای عملکردی

در جوار محورهایی از شهر بر حسب درجه و جایگاه معبر کاربریهای مختلف می‌توانند مستقر شوند. شامل کاربری‌های شهر، کاربری‌های ناحیه‌ای، محله‌ای و یا گردشگری و غیره.

### ۲-۱- چگونگی استقرار کاربری‌ها در طرح

در این ساختار بر حسب دستورالعمل "شورایعالی شهرسازی و معماری" کاربری‌های دسته‌بندی می‌شوند و بعلاوه محل استقرار کاربری‌های خدماتی موجود و پیشنهادی در طرح مشخص می‌گردد.

#### • چگونگی استقرار کاربری تجاری و خدمات انتفاعی

در مورد کاربری‌های تجاری و خدمات انتفاعی ضرورتی به تعیین مکان دقیق نیست (چون موجب ایجاد رانت ناشی از اضافه ارزش برای برخی از اراضی می‌شود)، لذا در چهارچوب محورهایی که این کاربری‌ها می‌توانند حول آنها مستقر شوند، محل استقرار آنها به تقاضای مالک و تحقق شرایط استقرار در طول طرح صورت می‌پذیرد، شروط پذیرش عبارتند از:

یک- حول محور مناسب با کاربری قرار داشته باشند.

دو- مساحت ملک در حد تعیین شده در ضوابط باشد.

سه- جمع سطوح آن کاربری از سقف تعیین شده برای آن کاربری در آن محور (یا محدوده تقسیمات شهری) بیشتر نشود.

چهار- بخشی از اضافه ارزش حاصله از کاربری یاد شده جهت تأمین خدمات و تسهیلات شهری به شهر اختصاص یابد.

پنج- به هم‌جواری کاربری‌ها توجه شود.

شش- فقط کاربری‌های تثبیت شده جزء سرانه‌های شهری (مانند درمانی، ورزشی، فرهنگی و ...) و باغ مسکونی نمی‌توانند از عملکرد معبر پیروی کرده ولی کاربری‌های مسکونی، باغ مسکونی (فقط در بلوار دشت بهشت تا عمقحداکثر ۴۰ متر) کارگاهی و ... با توجه به عملکرد محور نسبت به احداث بنا می‌توانند اقدام نمایند.

#### • دیگر کاربریهای مجاز به استقرار در جوار محورهای مختلف شهر

لازم به یادآوریست که حول این محورها، کاربری‌های خدمات نیز می‌توانند مستقر شوند. همین‌طور ایجاد کاربری مسکونی نیز بلامانع است و اصولاً پس از تأمین فضاهای تجاری و خدمات انتفاعی تا سقف معین شده به خودی خود، باقی اراضی به کاربری مسکونی و خدمات غیرانتفاعی اختصاص می‌یابند.

## ۲-۲-۲- نحوه استفاده از اراضی در کاربری‌های مختلف

نحوه اراضی در شهر به دو گروه سکونت و دیگر کاربری‌ها تقسیم می‌شود. کاربری‌های غیرسکونتی شامل، قسمت‌هایی از شهر است، که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی این پهنه و فضاهای کار و فعالیت است.

این گروه کاربری‌ها به تفکیک زمینه‌های فعالیت، در مقیاس عملکردی محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای (یا شهری درجه -۲)، شهری و فراشهری دسته‌بندی شده و عرصه اصلی استقرار و بارگذاری مناسب فعالیت، برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، ارتقاء کیفیت محیط شهری، و در جهت رونق فعالیت‌های سازگار با محیط زندگی ساکنین شهر است. در پهنه فعالیت، با توجه به نظم عمومی فضاهای کار و فعالیت، سکونت نیز به شیوه‌ای مناسب و توانمند، برای سرزنش‌ماندن شبانه روز فضاهای فعالیت مدرن و اسکان برخی از کارکنان بخش فعالیت، ممکن است.

**تبصره :** در صورت تامین کاربریها در هر یک از سطوح شهری ( محلات و نواحی) محل استفاده نشده آن کاربری می‌تواند به کاربری‌های مجاز محور هم‌جاور خود تبدیل شود.

## ۲-۳-۳- محورهایی که حول آنها کاربری محله‌ای می‌توانند مستقر شوند.

این محورها معمولاً جمع‌کننده‌های محله‌ای می‌باشند و برخی از معاابر دسترسی به واحدهای مسکونی که دارای عرض مناسب هستند. (لیست کاربری‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، شهری و دیگر گروه‌های کاربری در جداول مربوطه آمده است).

## ۲-۴-۴- محورهایی که حول آنها کاربری‌های ناحیه‌ای می‌توانند مستقر شوند.

که معمولاً شامل جمع‌کننده‌های ناحیه‌ای است.

## ۲-۵-۵- محورهایی که حول آنها عملکردهای منطقه‌ای یا کاربری‌های درجه دو شهری می‌توانند مستقر شوند.

که معمولاً حول معاابر شریانی درجه دو فرعی شهری یا منطقه‌ای واقع می‌شوند.

## ۲-۶-۶- محورهایی که حول آنها کاربری‌های شهری می‌توانند مستقر شوند.

امکان استقرار کاربری‌های شهری در اولین قطعه (پلاک ثبتی) مجاور معاابر شهری (که معمولاً شامل معاابر شریانی درجه دو اصلی شهری هستند).

**۷-۲-۲-محورهایی که کاربری‌های فراشهری حول آنها می‌توانند مستقر شوند.**

امکان استقرار کاربری‌های فراشهری در اولین قطعه (پلاک ثبتی) مجاور معابر فراشهری (که معمولاً شریان‌های درجه یک، کمریندی‌ها و کنارگذرها هستند).

**۸-۲-۲-محورهایی که کاربری‌های گردشگری و پذیرایی حول آنها می‌توانند مستقر شوند:**

امکان استقرار کاربری‌های گردشگری و پذیرایی حول معابر با همین ویژگی مثل معابر حاشیه رودخانه‌ها، کوهپایه‌ها و موارد مشابه است، که برای استقرار خانه دوم و پذیرایی و گردشگری مورد استفاده واقع می‌شوند.

**۹-۲-۲-معابری که حول آنها کارگاههای مجاز شهری می‌توانند مستقر شوند.**

امکان استقرار کارگاههای مجاز شهری در اولین قطعه معابری با همین خصلت. در حول این معابر کارگاههای مجاز به استقرار در شهر می‌توانند مستقر شوند، علاوه خدمات مربوطه.

**۱۰-۲-۲-معابری که حول آنها کارگاهی و سکونتگاههای ویژه کارگاههای مجاز شهری می‌توانند مستقر گردند.**

امکان استقرار کارگاههای مجاز شهری و سکونتگاه کارگران در حول معابر با همین خصلت. در حول این معابر علاوه بر کارگاههای مجاز، سکونتگاهی ویژه کارگران نیز می‌تواند استقرار یابد.

**۱۱-۲-۲-معابری که حول آنها کاربری کشاورزی می‌توانند مستقر شود.**

در حول این معابر کاربری کشاورزی، احداث باغ، فضای سبز و دیگر عملکردهای مجاز به استقرار در هر یک از کاربری‌های فوق مجاز می‌باشد

### ۳-۳- تعیین سطوح قابل واگذاری های تجاری و انتفاعی

محله	جمعیت موجود	جمعیت اضافه شونده از تبدیل اراضی با ایر به مسکونی (نفر)	سرانه پیشنهادی	مساحت قابل واگذاری (مترمربع)
سراب	۱۲۲۴۳	۶۸۶	.۰/۳۸	۲۶۹
مشکین آباد	۹۷۰۳	۲۰۳	.۰/۳۸	۷۷
حسن آباد شرقی	۲۸	۲۱۳	.۰/۳۸	۸۱
باغ کاشانی	۲۳۰۰	۷۰۴	.۰/۳۸	۲۶۷
باغ نصرت	۸۴۸۹	۶۳۸	.۰/۳۸	۲۴۲
پارک شهر	۳۱۵۴	۴۰۰۸	.۰/۳۸	۱۵۲۳
ناحیه ۱	۳۵۹۱۷	۶۴۵۲	.۰/۶۲	۴۰۰۰
حسن آباد	۱۱۴۳۰	۳۹۱۳	.۰/۳۸	۱۴۸۷
ابراهیم آباد	۲۶۵۰	۳۰۰۰	.۰/۳۸	۱۱۴۰
ناحیه ۲	۱۴۰۸۰	۶۹۱۳	.۰/۶۲	۴۲۸۶
دشت بهشت	۱۱۲	۴۱۹	.۰/۳۸	۱۵۹
کریم آباد	۳۷۹۹	۷۴۶	.۰/۳۸	۲۸۳
ناحیه ۳	۳۹۱۱	۱۱۶۵	.۰/۶۲	۷۲۲
منطقه ۱	۵۳۹۰۸	۱۴۵۳۰	۱	۱۴۵۳۰
مهندسی زراعی	۳۹۱۶	۴۶۱	.۰/۳۸	۱۷۵
بعثت	۷۰۳۴	۳۴۴۸	.۰/۳۸	۱۳۱۰
ناحیه ۴	۱۰۹۵۰	۳۹۰۹	.۰/۶۲	۲۴۲۴
منطقه ۱	۱۰۹۵۰	۳۹۰۹	۱	۲۴۲۴
کل شهر	۶۴۸۵۴	۱۸۴۳۹	۲	۳۶۸۷۸

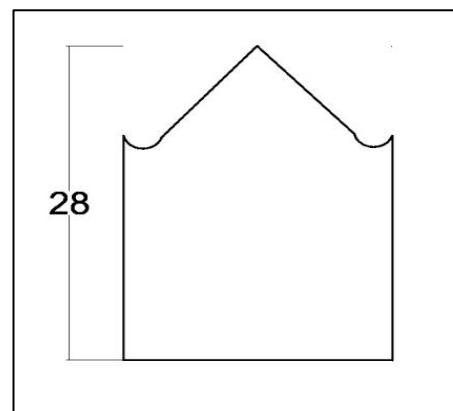
تبصره: سرانه قابل واگذاری در محور های فراشهری با توجه به عملکرد محور می باید در طرح های موضوعی تعیین گردد.

تبصره: تا زمان تعیین نحوه چگونگی واگذاری مساحت های تجاری توسط شورای شهر نحوه واگذاری در عملکردهای مختلف بصورت زیر می باشد.

- در عملکردهای محله‌ای حداقل ۱۰ درصد زیربنا (ناخالص) امکان احداث کاربری تجاری وجود دارد.
- در عملکردهای ناحیه‌ای حداقل ۱۵ درصد زیربنا (ناخالص) امکان احداث کاربری تجاری وجود دارد.
- در عملکردهای منطقه‌ای حداقل ۲۰ درصد زیربنا (ناخالص) امکان احداث کاربری تجاری وجود دارد.
- در عملکردهای شهری حداقل ۲۵ درصد زیربنا (ناخالص) امکان احداث کاربری تجاری وجود دارد.

## ۴-۲- سقف شیبدار

جهت دستیابی به نمای پنجم (بام‌های زیبا) چنانچه بنا با سقف شیبدار احداث شود دو امتیاز برای آن به



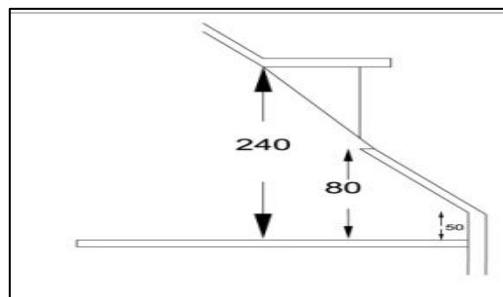
شرح زیر در نظر گرفته می‌شود:

- ارتفاع بنا تا پای شیب محاسبه می‌شود. (لبه پایینی سقف شیبدار)

- بهره‌وری از فضای اضافی زیرسقف شیبدار (که به تأسیسات اختصاص نیافته باشد)، بدون ملاحظه داشتن در تراکم، مجاز است.

- فضای زیر سقف شیبدار میتواند به شکل طبقه یا نیم طبقه آخر مورد استفاده قرار گیرد.

- سقف شیبدار به آبروهایی که عرض آنها حداقل ۳۰ سانتی متر و حداکثر ۵۰ سانتی متر است ختم می‌شود و از لبه بنا نباید بیرون زدگی داشته باشد.



- شیب سقف شیبدار نمی‌تواند کمتر از ۱۰٪ و بیش از ۱۵٪ باشد

- بالای پنجره‌ها پیش‌آمدگی (بیرون زدگی از سقف شیبدار) تا حد لبه پایین پنجره بلامانعست.

- کف پنجره حداقل باید ۸۰ سانتی متر از کف طبقه ارتفاع داشته باشد و بالای پنجره حداقل ۲۴۰ سانتی متر خواهد بود (مگر سقف کوتاه‌تر باشد).

- حداکثر سطح پنجره‌ها در هر یک از سطوح سقف شیبدار نمی‌تواند از ۳۰٪ مساحت سطح شیبدار بیشتر باشد.

## ۵- ضوابط نما:

- هماهنگی مصالح نما با حداقل ۲۰٪ از مصالح هر یک از ساختمان‌های مجاور و بقیه مصالح آجرها رنگ روشن استفاده گردد.



- تعبیه لوله و کانال‌های تاسیساتی در پوسته خارجی ساختمان ممنوع است.

- عدم نصب کولر و دیگر تاسیسات در بالکن.

- محل نصب تابلو در طراحی نما لحاظ گردد و منطبق بر مصالح ساختمان باشد مانند شکل مقابل.

- محل نصب تابلوها در ارتفاع ۴۸۰ سانتی متری لحاظ شود و از آکس ستون‌ها باید حداقل ۲۵ سانتی متر

فاصله داشته باشد

- هماهنگی با شکل و فرم تابلوهای مجاور ضرورت دارد.
- تاسیسات می باید زیر سقف شیبدار قرار گیرد.
- احداث نورگیر و پنجره به شرط اینکه، اولاً: پنجره اصلی نباشند و ثانیاً: تا ۱۶۵ سانتیمتر ثابت و مات باشند، در این بدنها بلامانعست. احداث نورگیر با آجرهای مات شیشه‌ای ترجیح دارد.

**تبصره:** اگر فاصله پنجره تا لبه زمین ۵ متر بیشتر فاصله داشته باشد، بجز جوار مدارس دخترانه و عملکردهای مربوط به بانوان، احداث پنجره اصلی و بازشو هم بلامانع است.

### ضوابط بدنه‌های جانبی

- بدنه‌های جانبی باید مشابه (یا حداقل همگون) با باقی نما، نماسازی شوند. (بهره‌وری آجر غیر نما و سیمان سیاه مجاز نمی‌باشد).

### ضوابط سطح اشغال زیر زمین

- میزان سطح اشغال زیرزمین‌ها به گونه‌ایست که حداقل ۵۰٪ فضای باز باید روی خاک قرار گیرد. (کفسازی روی آن ممنوع است، و زیر آن نیز هیچگونه احداثی مجاز نیست). این فضا نباید از ۲۰٪ مساحت قطعه نیز کمتر شود.

## ۶-۶- مقررات تراکم

در تمامی زیرپهنه‌های سکونت، تعداد طبقات مسکونی و تراکم مجاز ساختمانی، از اولین احداث روی پیلوت و یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۲۰ سانتی‌متر، محاسبه می‌شود.

## ۷-۷- فاصله دو بلوك ساختماني

به اندازه ارتفاع بنایی است که در جنوب، جنوب شرقی و جنوب غربی دیگری قرار دارد، که می‌تواند به شکل پله‌ای یا شیبدار نیز باشد.

البته این فاصله نباید از نصف ارتفاع بنای شمالی کمتر باشد. یعنی عمق حیاط در طبقه اول برابر ارتفاع طبقه اول، و در طبقه دوم برابر ارتفاع طبقه دوم، الی آخر است.

## ۸-۲- نورگیرها

### ۱- نورگیرهای مرکزی (پاسیو) و ابعاد آن:

برای نورگیری مرکزی رعایت ابعاد و مساحت‌های زیر در نورگیر ضرورت دارد:  
تا ۴ طبقه حداقل ۱۲ مترمربع با عرض حداقل ۳ متر، ۴ تا ۷ طبقه حداقل ۲۰ مترمربع با عرض  
حداقل ۴ متر، ۷ طبقه به بالا ۳۰ مترمربع با عرض حداقل ۵ مترمربع این پاسیوها جزء زیربنا محسوب نخواهد  
شد.

تبصره ۱: برای ساختمان‌های تک واحدی تا دو طبقه پاسیو به مساحت ۶ مترمربع با عرض حداقل ۲ متر کافی  
نخواهد بود.

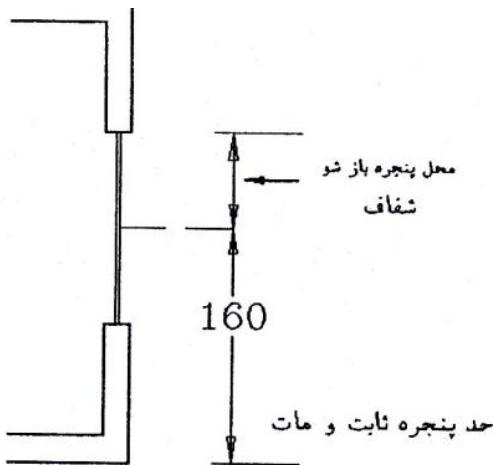
- هواکش‌های توالت و حمام در ساختمان یک طبقه، یک مترمربع بوده و برای هر طبقه اضافیه ۵  
درصد به مساحت اضافه می‌شود (چهار طبقه  $1/4 \times 4 = 1$  مترمربع و ...) حداقل عرض هواکش‌ها ۳۰ سانتی-  
متر خواهد بود.

### ۲- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

تمام سرویس‌ها باید دارای تهویه طبیعی یا داکت‌های حداقل به ابعاد ۶۰ در ۴۰ سانتی‌متر باشند.  
راهرو، ورودی و پله‌های ارتباطی، برای ارتباط ده واحد به بالا، باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشد.

### ۳- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان‌ها به حیاط‌ها و حیاط خلوت‌ها

آ- در ساختمان‌های منفصل ایجاد روزنه و پنجره در هر چهار طرف بنا با رعایت شرایط زیر مجاز است. لاتن  
پنجره اتاق‌های اصلی فقط می‌تواند در شمال یا جنوب باشد، مکرر در قطعات شرقی یا غربی منفصل.



ب- در ساختمان‌های پیوسته (ردیفی) ایجاد روزنه و  
پنجره در نماهای شمالی و جنوبی و اصلی مجاز و  
در بدندهای شرقی- غربی مجاور قطعه با رعایت  
ضوابط زیر بلامانع است:

- روزنه‌ها، نورگیرها و پنجره باید غیراصلی بوده و  
به گونه‌ای باشند که اگر در اثر احداث بنا در  
جوار قطعه کور شوند، هیچ اثر منفی در فضای

مربوطه از نظر نورگیری و دسترسی به هوا به وجود نیاید.

- پنجره‌های بازشو در شرایطی که کمتر از ۵ متر از لبه شرقی یا غربی یا شمالی قطعه (غیرمجاور عبور) فاصله داشته باشد باید در ارتفاع بیش از ۱۶۰ سانتیمتر قرار گیرند.
- پنجره‌های غیربازشو (یا بخش زیرین پنجره‌های بازشو) می‌توانند در هر ارتفاعی واقع شوند، ولی شیشه آنها تا ارتفاع ۱۶۰ سانتیمتر می‌باید مات باشد.
- در مجتمع‌های مسکونی در مواردی که اتاق‌های اصلی دو واحد در مقابل هم قرار می‌گیرند، نباید در فاصله‌ای کمتر از ۶ متر باشند، مگر با رعایت شرایط فوق.
- فاصله‌ای کمتر از ۶ متر باشند، مگر با رعایت شرایط فوق.

## ۹-۲- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام، پله فرار و کولر گازی

- تأسیسات روی بام بایستی با دیوارهای مشبك از دید مخفی شوند و به ارتفاع حداقل ۱۵ سانتیمتر بلندتر از وسایل و تأسیساتی که درون آن قرار می‌گیرند، احداث شوند. ارتفاع جان پناه حداقل ۶۰ سانتیمتر تعیین می‌گردد.
- احداث پله فرار برای ساختمان‌هایی که مقررات ملی ساختمان تعیین کرده است ضروریست. پله فرار در سطح اشغال محاسبه شده، لکن در تراکم محاسبه نمی‌شود.
- در نمای مشرف به گذر نصب هر گونه هواکش و کولر گازی در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر ممنوع می‌باشد.
- بام پشتی، اتاقک آسانسور و جایگاه تأسیسات، به شرط آنکه طول و عرض آنها حداقل ۲۰٪ طول و عرض ساختمان باشد، از مقررات ارتفاع مستثنی می‌باشند و جزء زیربنای مفید محاسبه نمی‌شود.
- مکان کولر و کanal‌های آن باید از منظر پنهان باشند.
- مالکین کلیه ساختمان‌ها ملزم به رعایت مقررات ملی ساختمان در مورد احداث آسانسور می‌باشد.

## ۱۰-۲- مشخصات بنا در جوار میادین

- به طور قطع در جوار میادین، ابنيه می‌باید در بر میدان ساخته شوند. حداقل ارتفاع بنا در بر میدان، برابر عرض عریض‌ترین عبور غیر بزرگراهی متصل شوند به میدان (حداکثر ۴۵ متر) خواهد بود. علاوه بر اینکه رعایت اصول هم‌جواری در میادین ضروری است، مواردی به شرح زیر نیز توصیه می‌شود:
- استفاده از حداکثر سه نوع مصالح مرغوب در کل میدان ممکن است و سعی شود هر بنا حداقل از ۲۰٪ (از هر دو نوع) مصالحی که ابنيه (مجاور بنا) می‌باید در امتداد یکدیگر طراحی شود.
  - توصیه می‌شود احداث ابنيه از یک سبک و یا از سبک‌های همگون با ساختمان‌های مجاور پیروی نماید.
  - تبصره: توصیه می‌شود برای میادین مهم طرح‌های ویژه تهیه و جایگزین مقررات فوق گردد.

## ۱۱-۲- مشخصات بنا در جوار مسیلهای و آنها

- برای تعیین ارتفاع و تعداد طبقات در جوار مسیلهایی که در کنار آنها معبّر اصلی قرار دارد، عرض معبّر و گرنّه عرض مسیلهایی علاوه بر معبر فرعی، ملاک عمل است.
- در جوار مسیلهایی که فاقد معبّر عبوری از جوار خود هستند اینهی (پیوسته و یا منفصل) می‌تواند در مجاورت مسیلهایی آن احداث شوند، لذا ارتفاع از عرض مسیلهایی و حرائم مصوب تبعیت می‌نماید.

## ۱۲-۲- مشخصات بنا در مجاورت فضاهای باز و حرایم برق و موارد مشابه

- در جوار فضاهای باز ثبیت شده (مثل محل استقرار منابع آب زمینی شهری) بنا فاقد محدودیت بوده و ارتفاع ساختمان تنها در محدوده دیگر اضلاع محدود خواهد شد.
- در جوار حرایم برق و موارد مشابه، همانند حریم مسیلهایی عمل می‌شود.
- در جوار اتوبارها احداث بنا پس از رعایت حریم قانونی و بدون کسب دسترسی از آنها مجاز است.
- شیشه بناهای واقع در جوار اتوبارها باید دو جداره باشد و حداقل عرض دیوار نیز بیست سانتیمتر باشد.

## ۱۳-۲- نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی

برای احداث بنا در این املاک، مساحت و شکل زمین پس از اصلاحی ملاک عمل است.

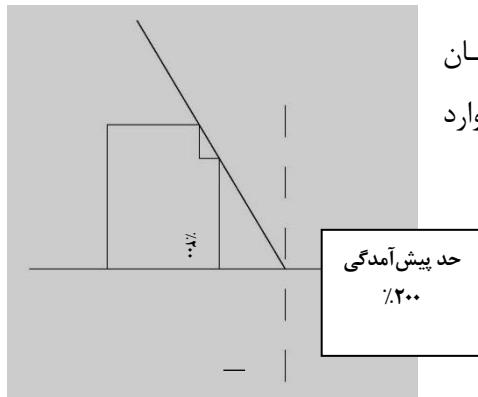
## ۱۴-۲- اضافه اشکوب و یا اضافه تراکم نسبت به وضع موجود بنا

برای اضافه اشکوب و یا افزایش تراکم بنای موجود، علاوه بر رعایت مقررات مربوط به ایستایی و مقاومت بنا، ضرورت دارد که اولاً در احداث ساختمان فعلی، ضوابط طرح مصوب قبلی رعایت شده باشد و یا پایان کار از شهرداری اخذ نموده باشد، ثانیاً بنای موجود و آتی مجموعاً در چهارچوب این ضوابط قرار گیرد و از آن تجاوز ننماید. لذا تا انطباق آن با ضوابط، افزایش طبقات یا تراکم مجاز نخواهد بود.

## ۱۵-۲- مقررات حفاظت درختان

چنانچه در ملکی برای حفاظت از درختان و یا رعایت حقوق همسایگی و شهری محدودیتهایی برای احداث بنا ایجاد شود، ضریب هشتاد درصد برای جبران این محدودیتها (در محاسبه مساحت فضای باز) اعمال می‌شود.

## ۱۶-۲- پیشآمدگی، بالکن‌ها و نورگیرها



- پیشآمدگی در معابر از محدوده صفحه‌ای که از محور خیابان با شیب %.۲۰۰ ترسیم می‌شود، نباید بیرون بزند، به علاوه موارد زیر باید مدنظر باشد:

- پیشآمدگی عمود بر بدنه شارع می‌باشد.
- نباید برای تأسیسات عمومی و اشجار مزاحمت ایجاد نماید.
- عرض آن نیز نباید از عرض پیاده‌رو بیشتر شود.
- احداث پیشآمدگی در گذرهای کمتر از ۱۲ متر مقدور نمی‌باشد.
- ارتفاع زیر سقف پیشآمدگی نسبت به کف پیاده‌رو نباید از  $\frac{3}{5}$  متر کمتر باشد.
- پیشآمدگی روی پخ دوگذر در محدوده سند مالکیت به میزان حداقل ۱ متر عمق بر پخ به شرط رعایت  $\frac{3}{5}$  متر ارتفاع از کف پیاده‌رو بلامانع است.

- در تقاطع معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر پیشآمدگی بر روی پخ می‌تواند تا حد قطعه باشد.

- مساحت بالکن‌ها و تراس‌های مسقف تا عمق ۳ متر به شرح آنی در زیر بنا محاسبه می‌شود:

- از نظر عوارض چنانچه سه طرف باز باشد  $\frac{1}{3}$ ، دو طرف باز باشد  $\frac{1}{2}$  و سه طرف بسته  $\frac{2}{3}$  مساحت آن جزء

زیربنا محسوب می‌گردد، لکن ایجاد بالکن پیشآمدگی معادل ده درصد کل زیربنا در کل ساختمان بدون

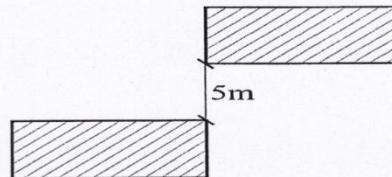
احتساب در تراکم، بلامانعست (در صورت احراز دیگر شرایط)

- در طرح‌های ویژه و یا کاربری‌های غیرمسکونی به علل مختلف از جمله احداث بنا در دو طرف معبر قرار می‌گیرند، اتصال بنا از روی معبر (با حداقل ارتفاع کف، زیر سقف  $5/50$  متر) به شرطی که طول آنها در هر اتصال از ده متر بیشتر نشود، ممکن است.

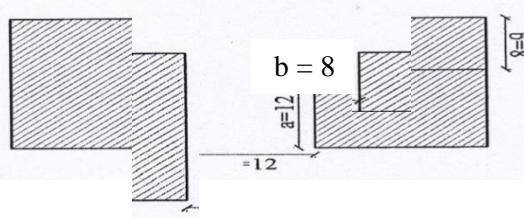


## ۱۷-۲- فاصله در اشکال مختلف احداث بنا

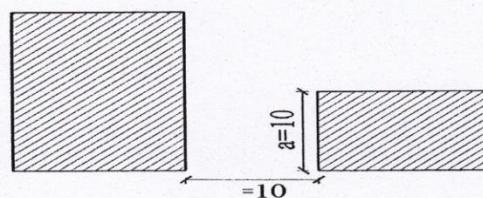
- در دو بنا که جلو و عقب ساخته شده‌اند، در صورتی غیر مقابله هم تلقی می‌شوند که حداقل ۵ متر از یکدیگر فاصله داشته باشند (شکل زیر).



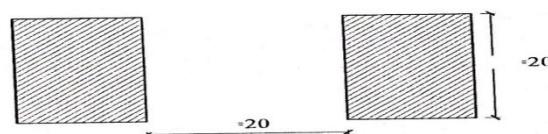
- اگر دو بنا که مقابله هم قرار می‌گیرند، دارای شکستگی در ارتفاع باشند.  
در هر بخش فاصله دو بنا (نسبت به ارتفاع دو بنا) در همان بخش محاسبه می‌شود (شکل زیر).



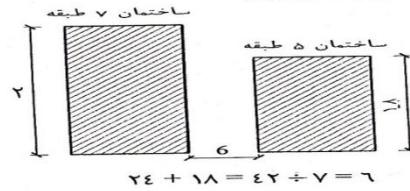
- چنانچه دو نمای اصلی و یا یک نمای اصلی و غیر اصلی روبروی هم قرار گیرند و دو بنای ذکر شده یکی کوتاه و دیگری بلند باشد بنای مرتفع‌تر مانع ارتفاعی از نظر فاصله نخواهد داشت، به عبارتی حداقل فاصله‌ای معادل ارتفاع بنای کوتاه‌تر را در هر ارتفاع رعایت نمایند. (ترجیحاً بنای جنوبی کوتاه‌تر باشد) (شکل زیر) این فاصله نباید از نصف ارتفاع بنای بلندتر کمتر شود.



- چنانچه دو ارتفاع یکسان باشند، ارتفاع یکی از دو بنا ملاک عمل قرار می‌گیرد (شکل زیر).



- همچنین فاصله پنجره‌های شرقی، غربی نیز باید حداقل یک هفتم مجموع دو ارتفاع یا حداقل یک متر به ازاء هر طبقه را رعایت نمایند (شکل و مثال زیر).

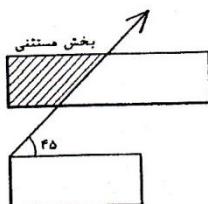


در مواردی که عرض بنا بیش از ۴۰ متر است، بنا باید در چند بلوک (لااقل از طبقه ۶ به بالا) ساخته شود. در این صورت فاصله بلوک‌ها ۱ متر به ازای هر طبقه بیشتر از ۶ طبقه (و حداقل ۵ متر) است. برای مثال دو ساختمان ۱۴ طبقه با ۸ متر فاصله ( $14 - 6 = 8$ )

### هدفه - ساختمان‌های مختلط از نظر شکل احداث و طبقات

- آ- اگر ساختمانی تا طبقه معینی پیوسته و سپس منفصل احداث شود برای هر یک از احجام مقررات ویژه خود (پیوسته یا منفصل) اعمال می‌شود.
- ب- اگر در زمینی بلوک‌های برخی پیوسته و برخی منفصل باشد، در مورد هر یک مقررات مربوط به همان نوع بنا ملاک عمل است.

ج- ساختمان‌های متصل به هم ولی دارای چند بخش در حجم کل



فقط بک طرف استننا با رعایت ۴۵ درجه مجاز است

مشابه یک حجم موردعمل قرار گرفته، ولی فواصل نورگیرهای اصلی

آن از یکدیگر شامل مقررات ابنيه مجازی مجاور هم خواهد بود.

**تبصره:** بخش‌هایی از بنا که تا حد زاویه ۴۵ درجه (با ساختمان مقابل) قرار دارند، از مقررات یاد شده مستثنی هستند، البته فقط از یک طرف.

### ۱۸-۲- نحوه احداث بنا در اراضی غیرمنتظم

نحوه ترسیم خطوط و سطوح در قطعات غیرمنتظم و انتهای معاابر به شرح زیر است:

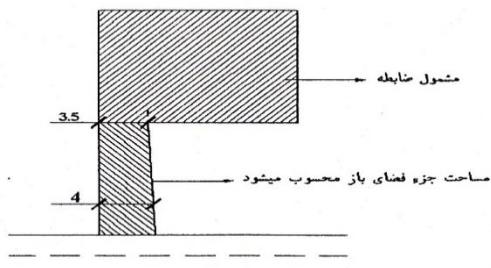
#### - در قطعات انتهایی کوچه

در این قطعات اگر عبور عمود به (یا به معنای دیگر غیرموازی) لبه زمین باشد، چنانچه عرض گذر از عرض ضلعی که بر آن عمود شده کمتر باشد، عقبنشینی به نصف ارتفاع از بر زمین صورت می‌پذیرد و احداث از بر زمین می‌باشد (شکل سمت راست). لakin اگر عرض کوچه برابر یا بزرگ‌تر از عرض قطعه باشد، احداث بنا با ارتفاعی معادل عرض کوچه از بر زمین مجاز است.



- قطعاتی که دارای یک باریکه در محدوده ملک خود هستند:

در قطعاتی که دارای دسترسی باریکی (دالان) به گذر اصلی بوده و این باریکه جزیی از ملک بوده و به عبارتی در محدوده مالکیت قرار دارد، چنانچه عرض باریکه (دالان) ۴ متر و کمتر باشد در احداث بنا، مساحت باریکه یا دالان جزء مساحت فضای باز محاسبه می‌شود، لکن حق احداث را در دالان ندارد.



## ۱۹-۲- مقررات نما

- معماری و نمازای کلیه سطوح نمایان ساختمان‌ها (در تمامی جبهه‌های ساختمان و خریشه) اعم از ساخته شده و یا ساخت وسازهای جدید براساس اصول مناسب، مبتنی بر ضوابط و مقررات ساماندهی اغتشاش بصری است، که در مجموعه‌ای به صورت کتابچه راهنمای تهیه و به تصویب مرجع ذیصلاح مربوطه، خواهد رسید. در تهیه و تدوین کتابچه راهنمای مربوطه، «ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسبسازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری) مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران» مبنای اقدام قرار گیرد.

## ۲۰-۲- مقررات ایمنی

- رعایت مقررات و دستورالعمل آتش‌نشانی به منظور رعایت حریم ایمنی، در کلیه پنهانه‌ها، به ویژه پنهنه فعالیت، الزامی است.

- استقرار ساختمان‌های مهم و حساس (طبق تعاریف مقررات ملی ساختمان) صرفاً با رعایت ضوابط و مقررات موضوعه، به ویژه آیین‌نامه ۲۸۰۰ ساختمان در قالب پروژه‌های مطالعات خاص، امکان‌پذیر است.

- شهرداری، ملزم به تهیه طرح شناسایی و تدقیق محدوده‌های در مناطق حساس به آسیب‌پذیری (مسیل، حریم رودخانه، زلزله و غیره) شهر مشکین دشت است.

## ۲۱-۲- پیش‌آمدگی

- هر گونه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها در ارتفاع کمتر از ۳/۵ متر از کف معبّر (تراز صفر) در معابر عمومی ممنوع است و بعلاوه در جوار خیابان‌های با عرض کمتر از ۱۲ متر در کلیه پنهانه‌ها، به منظور تأمین دید

مناسب و انتظام بصری و جلوگیری از کاهش فضاهای باز شهری، پیشآمدگی مجاز نمی‌باشد. در معابر با عرض ۱۲ تا ۲۰ متر، حداکثر عمق کنسول ۸۰ سانتی‌متر و از ۲۰ متر به بالا، به استثنای بزرگراه‌ها که ممنوع است، عمق کنسول ۱۲۰ سانتی‌متر است. موارد استثناء در مورد عمق کنسول در شهرداری منطقه تصویب می‌گردد. در معابر زیر ۱۲ متر، پیشآمدگی حاصل از پخ‌های به گذر بربنای ضوابط جاری خواهد بود. حداکثر مساحت بالکن‌ها و پیشآمدگی‌های یک بنا معادل ۱۰٪ کل مساحت ساختمان (تراکم مجاز) است.

**تبصره:** پیشآمدگی نمی‌تواند از عرض پیاده‌رو بیشتر بوده و مزاحم درختان و تأسیسات شهری شود.

## ۲۲-۲- تعمیرات ابنيه

تمام ابنيه موجود می‌توانند نسبت به تعمیرات ساختمان موجود (بدون افزایش سطح و ارتفاع و سطح اشغال) تقاضای پروانه نمایند. در مواردی که با ضوابط موجود افزایش بنا ممکن است، در صورت تأیید، استحکام بنای قبلی (با امضای مهندس سازه) افزایش بنا نیز تا حد ضوابط ممکن است.

### رعایت نیاز‌های گروه‌های خاص

- رعایت ضوابط و مقررات معمولین، مطابق مفاد مقررات موضوعه در کلیه ساخت و سازها الزامی است. سازمان‌های اجرایی ذیربسط موظف به همکاری با شهرداری برای تهییه و تکمیل لایه‌های حرایم طبیعی و مصنوع در نقشه‌های طرح تفصیلی جدید شهر مشکین دشت می‌باشند

## ۲۳-۲- ضوابط احداث بنا در کاربری‌های مختلف

از ضوابط احداث بنا برای تمام کاربری‌ها استفاده می‌شود مگر اینکه ضوابط خاصی برای آنها ارائه شده باشد و یا عملکردهای خاص مثل استadiوم‌ها، بیمارستان‌ها، مساجد و موارد مشابه.

## ۲۴-۲- ضوابط و مقررات احداث بنا در قطعات اصلاحی

- تمام ضوابط احداث بنا مشابه قطعات بدون اصلاح، بعد از انجام اصلاحات صورت می‌پذیرد و زیان‌های ناشی از اصلاح از طریق کاهش در عوارض و یا انتقال حق توسعه تأمین می‌گردد.

## ۲۵-۲- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...

تدوین این ضوابط در مقیاس طرح جامع به یکنواختی کسالتبار در شهر منتهی می‌شود، بنابراین نیاز به طراحی شهری موردنظر دارد که باید با مطالعات خاص و براساس ویژگی‌های محلی انجام شود و به تصویب کمیسیون ماده پنج نیز برسد. لکن کلیات موردنظر و لازم الرعایه عبارتند از:

- به هر حال ارتفاع حصار نمی‌تواند از ۲/۵۰ متر بیشتر باشد (مگر در طرح‌های ویژه که به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد). در مورد ادارات و ساختمان‌های عمومی ضرورت دارد حصارها کوتاه و به شکل نرده و یا مشبك باشد.
- مجموعه‌های مسکونی بیش از ۵۰ واحد نیز مشمول همین مقررات می‌شوند.
- از بکارگیری فلز و مصالح ناهماهنگ با ویژگی‌های محلی، حتی الامکان باید خودداری شود.

## ۲۶-۲- تفکیک و تجمعی قطعات (پلاک‌ها)

یک- تفکیک اراضی و املاک، بعد از رعایت برهای اصلاحی و رعایت حدود تعیین شده برای هر پهنه با مقررات ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و انجام می‌شود.

## ۲۷-۲- بلندمرتبه‌سازی (ده طبقه و بیشتر)

یک- هر گونه درخواست جدید مازاد بر تراکم مجاز تفصیلی با درخواست شهرداری و منوط به تصویب در کمیسیون ماده ۵ خواهد بود.

## ۲۸-۲- پارکینگ

باتوجه به شرایط کالبدی شهر که اغلب دارای بافت‌های فشرده شهری (معابر تنگ و قطعات کوچکتر از ۱۵۰ مترمربع) و زمین‌هایی با شرایط ویژه، احداث پارکینگ با شرایط زیر صورت می‌پذیرد: به حال تأمین پارکینگ برای ابنیه در هر کاربری الزامی است، که نمی‌تواند داخل همان پلاک و با ضوابط ذیل صورت پذیرد.

### یک- پارکینگ در بافت‌های فشرده سکونت دائم

احداث پارکینگ در ساختمان‌های بافت فشرده شهری ضرورت دارد، ولی به شکل زیر تأمین می‌شود. بدین ترتیب که هر واحد یا تعدادی از آنها می‌توانند حداقل تا فاصله ۱۰۰ متر به تأمین پارکینگ بپردازنند.

### دو- احداث پارکینگ در بافت‌های معمول شهری (غیرفشرده و دارای دسترسی اتومبیل)

در این ابنیه احداث پارکینگ به ازای هر واحد تا ۱۵۰ متر یک پارکینگ و واحدهای ۱۵۰ تا ۲۰۰ پارکینگ و بیش از ۲۰۰ متر دو پارکینگ ضرورت دارد.

تأمین پارکینگ میهمان در مجتمع واحدهای مسکونی ۸ واحد تا ۲۰ واحد، معادل ۲۵ درصد پارکینگ واحدها ضروریست، که می‌تواند در فضای باز و بین درختان باشد.

**تبصره:** در صورتی که وضعیت زمین به گونه‌ای باشد که احداث پارکینگ ناممکن و یا به سختی ممکن باشد، با ارائه گزارش توجیهی و پذیرش شهرداری احداث پارکینگ به شکل مجزا در شعاع یکصدمتی از در ورودی ساختمان بلامانع است. لکن هر گاه شهرداری متوجه شود که از پارکینگ یاد شده برای موارد دیگری استفاده شده است، به اقدامات قانونی (که تا حد تملک و بازگشایی پارکینگ برای عموم هم پیش برود) دست خواهد زد.

البته استقرار عملکردهای متناسب دیگر بعد از تأمین پارکینگ موردنظر و پارکینگ همان کاربری‌ها در زمین یاد شده بلامانع است.

شهرداری موظف است، ترتیبی اتخاذ نماید تا در کنار عرصه‌هایی که امکان پارکینگ در آنها وجود ندارد از طریق عوارض پارکینگ یا خود مالکین و در فاصله‌هایی تا شعاع ۱۵۰ متر، پارکینگ‌های عمومی و ترجیحاً به صورت مشاعی و با حق انتقال و واگذاری به اشخاص جهت پلاک‌هایی که طبق ضوابط قابلیت تأمین پارکینگ ندارند، با مشارکت بخش خصوصی و مصرف‌کنندگان محلی ایجاد و احداث شود.

**تبصره ۱:** به حال صدور پروانه بدون تأمین پارکینگ مجاز نمی‌باشد (مگر در موارد ذکر شده).

**تبصره ۲:** تبدیل کاربری مسکونی و کاربری‌های انتفاعی به پارکینگ نیاز به تصویب ماده ۵ ندارد.

## سه - پارکینگ‌های عمومی و طبقاتی

شهرداری موظف به پیش‌بینی محل احداث پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز شهر به عنوان یکی از "فضاهای خدمات عمومی شهر" به ویژه در کنار جاده- خیابان شهری و مراکز و گستره‌های کار و فعالیت و همینطور مناطق جاذب گردشگر است، که می‌تواند با مشارکت بخش خصوصی و طبق ضوابط می‌باشد.

## چهار - ضوابط و مقررات احداث پارکینگ‌های طبقاتی (عمومی)

ضوابط و مقررات احداث بنای پارکینگ‌های عمومی به شرح زیر می‌باشد:

- ارتفاع مفید طبقات حداقل ۲/۸۰ متر.
- طبقات همکف و زیرزمین می‌تواند در ۱۰۰ درصد زمین با پیش‌بینی تهویه کامل احداث گرددند.
- در سطح زیربنای طبقات فوقانی، رعایت ضوابط احداث بنای عمومی الزامی است.
- احداث فروشگاه و دیگر عملکردهای عمومی در طبقات همکف و یک طبقه دیگر (در مواردی که ضوابط منطقه‌بندی اجازه دهد) برای تأمین برخی از هزینه‌های ساخت بلامانع است.
- طرح توجیهی ترافیکی برای محل استقرار پارکینگ و دربهای ورود و خروج ضروریست.

- مساحت رامپ‌ها جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

### پنج- پارکینگ معابر

- در جوار تمام معابر ۱۲ متری و بیشتر، فراهم کردن امکان پارک در حاشیه معبر ضروریست.
  - در جوار معابر ۱۲ متری یک طرفه و بیشتر، ایجاد پارکینگ در یک سمت کفايت می‌نماید.
  - در جوار معبری که امکان ایجاد باعچه در آنها ممکن نشده باشد، در حد فاصل پارکینگ‌های حاشیه‌ای، به فاصله ۶ متر از یکدیگر درختکاری (بین محل پارک اتومبیل‌ها) ضرورت دارد.
- تبصره: رعایت قوانین و مقررات راهنمایی و رانندگی الزامی می‌باشد.

### شش- پارکینگ بانک‌ها و اداراتی که احداث پارکینگ مراجعین در داخل آنها ممکن نیست

برای تأمین پارکینگ این اماكن، اتخاذ یکی از روش‌های زیر ضروریست:

- یک- پارکینگ باید در محدوده ملک یا حداکثر تا یکصد متر فاصله از آن تأمین شود و سند مالکیت به عنوان متمم سند ملک موردنظر و با کاربری پارکینگ به شهرداری ارائه گردد.
- دو- عقب‌نشینی بنا حداقل به عمق ۷/۵ متر جهت تأمین یک کندرو و پارکینگ حاشیه‌ای (حداقل در همکف و با ارتفاع حداقل ۵ متر)
- سه- تأمین یک محل در فضای باز ملک موردنظر (بدون امکان مسدود شدن بوسیله در)
- چهار- حداقل تعداد پارکینگ در ساختمان‌های اداری به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل، یک واحد پارکینگ است.

تبصره ۱: کارکنان مجاز به استفاده از این پارکینگ‌ها نیستند و از طریق نصب پارکومتر و یا دیگر روش‌ها باید، برای کارکنان پارکینگ جداگانه در نظر گرفته شود.

تبصره ۲: شعب فرعی ادارات و بانک‌ها بر حسب اندازه شعبه و تعدد توقف وسائل نقلیه در کنار معبر هم‌جوار، فقط در صورت ارائه طرح توجیهی و با تصویب کمیسیون ماده ۵ امکان کاهش تعداد پارکینگ را دارند.

### هفت- پارکینگ میادین معابر شریانی

در اطراف میادین، احداث واحدهای اداری و تجاری ممنوع است، مگر اینکه به یکی از روش‌های زیر، پارکینگ مراجعین تأمین شود.

یک- به شعاع یکصد متر، پارکینگ برای مراجعین طراحی شود، ورودی این پارکینگ‌ها نباید کمتر از ۵۰ متر با میادین فاصله داشته باشد.

دو- یک کندرو از پشت واحدهای کنار میدان، دو معبر متصل به میدان را به هم وصل کرده و در جوار آن محل پارکینگ در نظر گرفته شود.

**تبصره:** این ضوابط شامل میادین معابر محله‌ای نمی‌شود.

### هشت- پارکینگ دیگر اماكن عمومي

تعداد ویژگی‌های پارکینگ در ضوابط و مقررات هر یک آورده شده است که باید رعایت شود.

### نه- حدنصاب پارکینگ

به هر حال حداکثر مساحت پارکینگ ساختمان‌ها می‌تواند در  $50^{\circ}$  درصد مساحت خالص زیربنا محدود شود و نیاز به تأمین پارکینگ بیشتر براساس دیگر ضوابط نیست.

### ده- پارکینگ کاربری‌های خدماتی

براساس ضوابط اختصاصی (اعلام شده توسط سازمان مربوطه) هر یک اجباریست.

### یازده- مشخصات فنی پارکینگ

مشخصات فنی پارکینگ به شرح زیرست:

#### الف- راه ورودی و رامپ

- رامپ پارکینگ در فضای باز ساختمان، در کلیه جهات پلاک به شرط اینکه حداکثر  $20^{\circ}$  درصد فضای باز را اشغال نماید جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.
- پیش‌بینی راه ورودی رامپ پارکینگ از فضای ساختمانی بلامانع بوده، و راه ورودی جزء فضای زیربنای ساختمان محاسبه نمی‌شود.
- از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود، مگر اینکه طول بر زمین  $20^{\circ}$  متر و بیشتر باشد که در این صورت می‌توان از دو درب ورودی پارکینگ استفاده شود.
- چنانچه مساحت سطح پارکینگ بیش از  $1000$  مترمربع یا بیش از  $25$  واحد پارکینگ باشد، تأمین دو رامپ ورودی و خروجی هر یک به عرض مفید حداقل  $3/5$  متر و به جای یک رامپ به عرض مفید حداقل  $5$  متر بلامانع است.
- به منظور ایجاد امکان تأمین پارکینگ موردنیاز در طبقات زیرزمین و همکف (پیلوت) قطعات (پلاک)‌های جنوبی با حداقل عرض  $14$  متر هم‌جوار معبر دسترسی، و به منظور پرهیز از ایجاد رامپ ارتقابی طبقات یاد

شده در حیاط زمین‌های مذکور، ایجاد دو درب ورود خودرو با داشتن خیز معکوس با یکدیگر (یکی جهت ورود به زیرزمین و دیگری برای ورود به پیلوت)، بلامانع است.

- زیرزمین (پارکینگ) باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد (پله، آسانسور)

### ب- ارتفاع پارکینگ

- حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است و در صورتی که زیرزمین احداث نگردد ارتفاع تمام شده تا ۲/۶۰ متر به شرط اینکه سطح فوندانسیون تا ۶۰ سانتیمتر پایین‌تر از گذر باشد بلامانع است.

**تبصره:** در اماكن عمومي، مجتمع‌های مسکونی و يا ساختمان‌هایي که تبدیل پارکینگ به زیربنا در آينده ممکن نیست، محدودیتی برای ارتفاع پارکینگ وجود ندارد.

یک- ارتفاع تمام شده کلیه پارکینگ‌ها حداکثر ۲/۴۰ و برای مجتمع‌هایي که بیش از ۲۵ واحد پارکینگ دارند و یا مساحت پارکینگ آن‌ها بیش از ۱۰۰۰ مترمربع است ارتفاع پارکینگ تا ۳ متر مجاز می‌باشد.

دو- در صورتیکه پروانه ساختمانی جهت احداث پیلوت و زیر زمین توامًا صادر شود، جهت لوله‌کشی‌های مورد نیاز، ارتفاع تا ۳ متر و ارتفاع تمام شده ۲/۶۰ متر بلامانع است. (جهت مجتمع بیش از ۲۵ واحد)

### ج- ابعاد

- فضای ناخالص متوسط هر واحد پارکینگ برابر ۲۵ مترمربع می‌باشد.
- تأمین عرض مفید راه عبوری حداقل ۳ متر الزامی است.
- حداقل عرض مفید لازم برای پارکینگ معلومان، ۳/۵ متر الزامی است.
- طول پارکینگ ۵ متر و موارد اضطراری حداقل طول محل ایست اتومبیل ۴/۸ متر مجاز می‌باشد.

### د- شیب و شعاع گردش

● اجرای شیب مثبت جهت رامپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.

● حداکثر شیب رامپ دسترسی به پارکینگ ۱۵٪ مجاز می‌باشد و در اراضی که با شیب طبیعی احداث می‌شوند در صورت ضرورت تا ۲۰٪ می‌تواند افزایش یابد.

● شعاع گردش رامپ حداقل ۶/۵ متر می‌باشد (شعاع از آکس رمپ قوسی).

### دوازده- تعداد پارکینگ در کاربری‌های مختلف

#### یک- مسکونی

تعداد پارکینگ در پنهانه‌های مختلف در مواردی که در ضوابط خاص آنها تدوین نشده به شرح جدول ۲۱ است.

جدول شماره ۳-۲: تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز با توجه به وسعت آپارتمان‌های مسکونی

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز	سطح خالص آپارتمان‌های مسکونی
۱	تا ۱۵۰ مترمربع
۱/۵	۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع
هر ۱۵۰ متر اضافی یک پارکینگ	بیش از ۲۰۰ مترمربع

## دو - ضوابط پارکینگ در پهنه‌های فعالیت

در پهنه‌های فعالیت بر اساس نوع و مقیاس عملکرد فعالیت، شامل مقیاس‌های محلی و ناحیه‌ای، منطقه‌ای، و فرامنطقه‌ای و شهری ضوابط احداث پارکینگ برای کارکنان و مراجuhan واحدهای فعالیت به قرار جدول ۲۲ است.

جدول شماره ۳-۴: تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز در پهنه‌های فعالیت و مختلط (۱)

پارکینگ کارکنان				فعالیت	مقیاس
تعداد پارکینگ اضافی	زیربنای مفید مازاد(مترمربع)	تعداد پارکینگ	زیربنای مفید هر واحد (مترمربع)		
۱	۳۰	۱	۲۰ تا	تجاری	محله‌ای و ناحیه‌ای <sup>(۲)</sup>
۱	۷۵	۱	۵۰ تا	اداری	
۱	۸۰	۱	۱۰۰ تا	خدماتی	
۱	۲۵	۱	۲۵ تا	تجاری	منطقه‌ای
۱	۵۰	۲	۷۵ تا	اداری	
۱	۶۰	۲	۱۲۵ تا	خدماتی	
۱	۲۰	۲	۳۰ تا	تجاری	فرامنطقه‌ای و شهری و فراشهری
۱	۵۰	۳	۱۰۰ تا	اداری	
۱	۴۰	۳	۱۵۰ تا	خدماتی	

۱) در زیرپهنه مختلط تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و جامعه‌ای که از کاربری‌های متفاوت برخوردارند، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از انواع کاربری‌های است.

۲) احداث پارکینگ برای خدمات محله‌ای و ناحیه‌ای که در شرایط بافت فشرده و معابر با عرض کمتر از ده متر ضرورت ندارد.

## سه - ضوابط پارکینگ در پهنه‌های حفاظت

زیرپهنه‌های فضاهای سبز عمومی که شامل انواع پارک‌ها می‌باشد، ضوابط به قرار زیر است.

(۱): در پارک‌های محلی و ناحیه‌ای به ازای هر ۵۰۰ مترمربع زمین، تامین حداقل یک واحد پارکینگ، (به جز بافت فشرده و عرض کمتر از ده متر)، الزامی است.

(۲): در پارک‌های منطقه‌ای به ازای هر ۳۵۰ مترمربع زمین تامین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.

(۳): در پارک‌های فرامنطقه‌ای، شهری و فراتر به ازای هر ۲۵۰ مترمربع زمین، تامین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است.

### سیزده- مقررات حذف پارکینگ

در موارد زیر امکان حذف پارکینگ و تأمین پارکینگ در فاصله ۱۵۰ متری مربوطه امکان پذیر می باشد:

۱. ساختمان دو بر خیابان های سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
۲. ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابان های به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
۳. ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت های کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.
۴. ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد، که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.
۵. در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.
۶. در صورتی که احداث پارکینگ منجر به تخریب تأسیسات و تجهیزات شهری گردد مانند: کیوسک تلفن و ...

**تبصره ۱:** در ساختمان های اداری که کلیه سطوح آن اعم از سطح و طبقات مربوط به یک واحد اداری باشد و همچنین در ساختمان های صنعتی که میزان پارکینگ مورد نیاز در این ضوابط مشخص نشده باشد، می توان ابتدا از ضوابط سازمان های مربوطه در صورت وجود ضابطه استفاده نمود، در غیر اینصورت طبق نظر شورای شهرسازی استان تعیین شود.

**تبصره ۲:** شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض پارکینگ را منحصرأ جهت احداث پارکینگ های عمومی به مصرف برساند.

**تبصره ۳:** تعداد پارکینگ ساختمان های غیر مسکونی در ضوابط و مقررات مربوط به هر گروه کاربری تعیین شده است، که حذف آن نیز تنها با رعایت ضوابط و مقررات درج شده و جایگزینی تا فاصله ۱۵۰ متر ممکن است.

## ۲۹-۲-ضوابط کاربری مسکونی

### ۱-۲۹-۲-کاربری‌های مجاز پنه مسکونی

یک- احداث مجتمع‌های چند واحدی سکونت عادی

دو- احداث واحد تک واحدی سکونت عادی

سه- واحدهای دو تا چهار واحدی

### ۲-۲۹-۲-کاربری‌های مشروط

#### - موارد استفاده مشروط زمین در منطقه مسکونی

در این اراضی علاوه بر واحدهای مسکونی، استقرار کاربری‌های محله‌ای به شرح زیر و با رعایت ضوابطی

که به دنبال می‌آید مجاز می‌باشد:

- احداث تأسیسات آموزشی در سطح مهدکودک، کودکستان و دبستان،
  - احداث درمانگاه و مرکز بهداشت،
  - احداث تأسیسات رفاهی در سطح شیرخوارگاه و مرکز مشاوره و رفاه خانواده،
  - احداث واحدهای مربوط به مشاغل غیر مزاحم خانگی مانند مطب پزشک، آرایشگاه، دوزندگی (مخصوص بانوان)، تدریس خصوصی، کارگاه صنایع دستی و مواردی که ضوابط و مقررات جاری کشور اجازه می‌دهد.
  - احداث زمین‌های بازی و پارک کودک، مشروط بر اینکه دسترسی‌های آن از معابر اصلی و عبوری نباشد.
  - احداث سالن‌های ورزشی و تفریحات سالم و مکان‌های ورزشی، مشروط بر غیر مزاحم بودن،
  - احداث واحدهای ورزشی، خدماتی و تجاری متناسب با تعداد ساکنین هر مجموعه مسکونی بیش از چهل واحد (مشروط به احتساب کلیه حقوق شهرداری) بلامانع است.
  - احداث خانه‌های دوم به شرط عدم ایجاد مزاحمت برای همسایگان و تأمین پارکینگ میهمان
  - تأسیسات و تجهیزات ضروری برای بخش سکونتی
- محل استقرار عملکردهای فوق در منطقه مسکونی
- در جوار معابر جمع‌کننده،
  - در جوار معابر بن‌باز دسترسی به واحدهای مسکونی، به شرط آنکه عرض آنها ده متر یا بیشتر باشد،

- در جوار معابر بن بست دسترسی به واحدهای مسکونی تا فاصله (فاصله از ابتدای معبر) ۵۰ متر برای معابر ده متری، تا فاصله ۷۵ متر در جوار معابر ۱۲ متری و تا فاصله ۱۰۰ متر در جوار معابر ۱۵ متری به بالا. برای مثال چنانچه در جوار یک معبر بن بست به عرض ۱۲ متر، در فاصله ۶۰ متر از شروع معبر تقاضای احداث یک کودکستان شود پاسخ مثبت، ولی اگر در فاصله ۸۰ متری تقاضا شود، پاسخ منفی است.
- وجود محل پارکینگ اتومبیل حداکثر تا یکصد متری (پارک کناری و یا پارکینگ)
  - تبصره ۱: در کلیه موارد فوق، که استفاده های مجاز، غیر از سکونت، انجام می گیرد، سطح فضای باز در هر یک از پلاک ها بایستی برابر با ضوابط احداث بنا در حوزه مسکونی ( گروه ۹ گانه سکونتی ) یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام بیشتر است، رعایت گردد.
  - تبصره ۲: در کلیه مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده های مجاز غیر از سکونت انجام می پذیرد، سطح کل طبقات در هر یک از پلاک ها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی ( گروه ۹ گانه سکونتی ) یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام کمتر است، رعایت گردد.

### ۲۹-۳-۳- کاربری های ممنوع به استقرار در کاربری سکونتی

دیگر کاربری ها از جمله کاربری های در سطح فراتر از خدمات محله ای نامبرده، نمی توانند در کاربری مسکونی مستقر شوند.

### ۲۹-۴-۴- تفکیک زمین

تفکیک زمین با توجه به محل استقرار زمین متفاوت است به شرح زیر:

- در پهنه های تراکم کم، متوسط و زیاد حداقل ۲۰۰ متر مربع می باشد
- در باغات ۲۰۰۰ متر مربع
- در بر معابر محله ای ۲۰۰ متر مربع در پلاک اول
- در بر معابر ناحیه ای ۲۵۰ متر مربع در پلاک اول
- در بر محور های منطقه ای و شهری ۳۰۰ متر مربع در پلاک اول

### ۲۹-۵-۵- پارکینگ در کاربری مسکونی

یک- احداث پارکینگ در بافت های غیر فشرده

در این اینیه احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی تا ۱۵۰ متر یک پارکینگ ۱۵۰ متر مربع تا ۲۰۰ متر ۱ پارکینگ و ۲۰۰ متر و بیشتر دو پارکینگ ضرورت دارد.

در مجتمع‌های مسکونی (۸ واحد و بیشتر) تأمین پارکینگ میهمان معادل ۲۵ درصد پارکینگ واحدها ضروریست، که می‌تواند در فضای باز و بین درختان باشد. (به شرط اینکه با غچه و فضای سبز از ۵۰٪ فضای باز و ۱۵٪ مساحت قطعه کمتر نشود)

**تبصره:** در صورتی که وضعیت زمین به گونه‌ای باشد که احداث پارکینگ ناممکن و یا به سختی ممکن باشد، با ارائه گزارش توجیهی و پذیرش شهرداری احداث پارکینگ به شکل مجزا در فاصله تا یکصدمتی ساختمان بلامانع است. لاتن هر گاه شهرداری متوجه شود که از پارکینگ یاد شده برای موارد دیگر استفاده شده است، به اقدامات قانونی (که تا حد تملک و بازگشائی پارکینگ برای عموم هم پیش برود) دست خواهد زد.

البته استقرار عملکردهای متناسب دیگر بعد از تأمین پارکینگ موردنظر و پارکینگ همان کاربری‌ها در زمین یاد شده بلامانع است.

شهرداری موظف است، ترتیبی اتخاذ نماید تا در کنار عرصه‌هایی که امکان پارکینگ در آنها وجود ندارد از طریق عوارض پارکینگ یا خود مالکین و در فاصله‌هایی تا شعاع ۱۵۰ متر، پارکینگ‌های عمومی و ترجیح‌آبه صورت مشاعی و با حق انتقال و واگذاری به اشخاص جهت پلاک‌هایی که طبق ضوابط قابلیت تأمین پارکینگ ندارند، با مشارکت بخش خصوصی و مصرف کنندگان محلی ایجاد و احداث شود.

**تبصره:** در واحدهای زیر ۱۵۰ متر تأمین پارکینگ ضرورت ندارد، به شرط اینکه بنا یک طبقه باشد.

#### سه-تعداد پارکینگ در اینیه مسکونی با سطوح متفاوت

تعداد پارکینگ در پهنه‌های مختلف در مواردی که در ضوابط خاص آنها تدوین نشده به شرح جدول مربوطه است. پارکینگ‌های بیش از یک عدد برای هر واحد می‌تواند پشت سر هم (به شکل مزاحم) باشد.

جدول شماره ۴-۵: تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز با توجه به وسعت آپارتمان‌های مسکونی

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز	سطح خالص آپارتمان‌های مسکونی
۱	هر واحد تا ۱۵۰ متر مربع
۱/۵	واحدهای ۱۵۰ تا ۲۰۰ متر مربع
۲	واحدهای بیش از ۲۰۰ متر مربع

#### ۶-۲۹-۶- فضاهای مشاعی در ساختمان‌های مسکونی

فضاهای مشاعی یا غیر مفید و حداقل زیربنا یا سرانه هر یک، در کلیه ساختمان‌های مسکونی طبق جدول مربوطه، تعیین گردیده و جزو لاینفک این سند است و در زیر بنا محاسبه نمی‌شوند.

جدول شماره ۶-۲: فضاهای غیرمفید و مجاز جهت احداث در مشاعرات ساختمان‌های مسکونی  
(شی، از حد تراکم ساختمانی، مجاز)

مشاعات ساختمان‌های مسکونی	پشت‌بام	طبقات	همکف یا پیلوت	زیرزمین	حياط	مساعات ساختمان‌های مسکونی
دراخت، هواکش‌ها و نورگیرها	ورزشی	راهرو، پله و آسانسور	شووت زباله	تاسیسات	فضای بازی بچه‌ها	سالن اجتماعات
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*

\*مساحت سرویس بهداشتی، حداکثر ۳ مترمربع مجاز می‌باشد.

\*مساحت سرایداری برای مجتمعهای بالاتر از ۶ واحد حداکثر ۴۰ مترمربع مجاز می‌باشد (سرویس سرایداری بایستی در داخل آن لحاظ گردد).

۱) پارگینگ در طبقات هم در صورت ضرورت مجاز است.

## ۲۹-۷- ضوابط و مقررات کلی احداث محتمم‌های مسکونی

در مجتمع‌های مسکونی که شامل اینیه با بیش از بیست واحد و قطعات بیش از دو هزار مترمربع می‌باشد، رعایت مفاد داده و پیروت دارد:

یک- و رو دی هر واحد بدون مزاحمت برای واحدهای دیگر طراحی شود.

دو- امکان، به ۹۵٪ از مشاعرات را، تمام ساکنان ممکن باشد.

سه- در جواه معایب یا عرض کمتر از ۱۲ متر یک کندرو پرای دسترسی و پارک حاشیه‌ای طراحی گردید.

جها - پا، میهمان، ها پا، کینگ تعییه شود. (حداقل ۵۰٪ تعداد پا، کینگ ساکنان)

این پارکینگ می‌تواند در فضای باز و در بین درختان طراحی شود، مشروط اینکه فضای سبز از ۱۵٪

مساحت زمین و ۰.۵٪ فضای باز کمتر نشود.

پنج- فضای ورزش همگانی در بنا تعییه شود.

شش - به دفع زباله و نحوه انجام آن توجه شود.

هفت- پایی تأسیسات و کولرها مکان‌های کافی و مناسب در نظر گرفته شود.

هشت- در صورت احداث سقف شیبدار، فضای باقیمانده (پس از تأمین محل تأسیسات) می‌تواند، بدون لحاظ در تاکم مود استفاده واقع گردد (با تشیوه نمای بنجم یعنی سقف شیدار).

نه- هیچ یک از ابعاد بنا بیشتر از چهل متر نباشد و در اراضی عریض یا طویل که احداث بنای عریض تر و یا تطمیانه ضرورت دارد بین هر ۴۰ متر بنا، یک گشودگ را عرض، معادل نیم متر برای هر طبقه طراحی شود.

۵- در واحدهای با بیش از یکصد واحد، احداث کاربری‌های خدماتی انتفاعی و غیرانتفاعی در حد نیاز ساکنان بلامانعست.

یازده- بلوک‌های مختلف نباید مانع انسداد اشعه زمستانی و منظر یکدیگر شوند.

### ۲۹-۸-۲- پارکینگ مجتمع‌های مسکونی

مشابه جدول (۱-۱) بعلاوه ۵۰٪ پارکینگ اضافی برای میهمان.

### ۳۰-۲- ضوابط احداث بنا تجاری

ضوابط احداث بنا تجاری مشابه ضوابط عام احداث مسکونی بر اساس پنهانه مذکور می‌باشد با تغییرات زیر:

- ارتفاع بخش تجاری در طبقه همکف حداقل ۴/۵ متر و حداکثر ۵/۵ متر مگر در طرح‌های ویژه و با تصویب کمیته طراحی شهری.
- عرض هر مغازه حداقل ۴ متر
- هر ده واحد یک باب توالت
- مشاعات مجاز در فضاهای غیرمسکونی در جدول ۱۰- درج شده است.
- احداث نیم طبقه در حد ۶۰٪ طول با ارتفاع از کف ۳ متر و از سقف ۲/۵ متر مجاز است در املالکی که به علت احداث زیرزمین ارتفاع تجاری کمتر از ۵ متر است در صورتی که فاصله از کف ۲/۵ متر کمتر و فاصله از سقف ۱/۵ متر کمتر نشود امکان احداث نیم طبقه وجود دارد.

جدول شماره ۷-۲: فضاهای غیرمفید مجاز جهت احداث در مشاعات ساختمان‌های غیرمسکونی (تجاری، اداری و خدمات) (بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز یعنی جزء تراکم محسوب نمی‌شود)

مشاعات ساختمان‌های تجاری، اداری و خدمات	پشت بام	طبقات	همکف	زیرزمین	حیاط	مشاعات ساختمان‌های آسانسور و پارکینگ	تیکه	تیکه و آسانسور	تیکه
	*								*
	*	*	*			*	*	*	*
	*	*	*	*	*	*	*		*
	*	*				*			

\* مساحت اتاق مدیریت و سایت کامپیوتر حداقل ۴۰ مترمربع، مجاز می‌باشد.

\* سایرداری حداقل ۵۰ مترمربع در زیرزمین، مجاز می‌باشد.

\* فضای اطلاعات تا حداقل ۶ مترمربع جزء مشاعات (غیرمفید) محاسبه می‌شود.

توضیح: رعایت حداقل عرض راهرو و راهله و ابعاد آسانسور در کلیه ساختمان‌ها، مطابق مباحث ۲ و ۱۵ مقررات ملی ساختمان الزامی است.

### ۱-۳۰-۲- تجمعیع با قطعات عقب

قطعات می‌توانند با قطعات پشت سر خود تجمعیع شوند و مجموعاً یک کاربری بگیرند به شرط اینکه عرض آنها لااقل از ده متر کمتر نباشد و عمق آنها حداقل تا معتبر موازی بعدی باشد، به شرط اینکه از سه برابر عرض بیشتر نگردد.

### ۲-۳۰-۲- شروط مساحت

- بر معابر محله‌ای حداقل مساحت ۲۰۰ متر مربع
- بر معابر ناحیه‌ای حداقل مساحت ۲۵۰ متر مربع
- بر معابر منطقه‌ای و شهری حداقل مساحت ۳۰۰ متر مربع

### ۳-۳۰-۲- پارکینگ تجاری

در پهنه‌های فعالیت و مختلط بر اساس نوع و مقیاس عملکرد فعالیت، شامل مقیاس‌های محلی و ناحیه‌ای، منطقه‌ای، و فرامنطقه‌ای و شهری ضوابط احداث پارکینگ برای کارکنان و مراجعت واحدهای فعالیت به قرار جدول مربوطه است.

جدول شماره ۸-۲: تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز در پهنه‌های فعالیت و مختلط (۱)

پارکینگ				فعالیت	مقیاس
تعداد پارکینگ اضافی	زیربنای مفید مازاد (مترمربع)	تعداد پارکینگ	زیربنای مفید هر واحد (مترمربع)		
۱	۳۰	۱	۲۰ تا	تجاری	محله‌ای و ناحیه‌ای <sup>(۲)</sup>
۱	۷۵	۱	۵۰ تا	اداری	
۱	۸۰	۱	۱۰۰ تا	خدماتی	
۱	۲۵	۱	۲۵ تا	تجاری	
۱	۵۰	۲	۷۵ تا	اداری	منطقه‌ای
۱	۶۰	۲	۱۲۵ تا	خدماتی	
۱	۲۰	۲	۳۰ تا	تجاری	
۱	۵۰	۳	۱۰۰ تا	اداری	فرامنطقه‌ای و شهری و فراشهری
۱	۴۰	۳	۱۵۰ تا	خدماتی	

(۱) در زیرپهنه مختلط تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از کاربری‌های متفاوت برخوردارند، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از انواع کاربری‌هاست.

### شروط احداث (پاساز) مجتمع‌های تجاری و خدمات انتفاعی

کم‌مجموعه‌ای از واحدهای تجاری در یک قطعه، پاساز نامیده می‌شود. (یعنی تعدادی از تجاری‌ها و خدمات انتفاعی که مستقیماً در جوار معبور واقع نشده‌اند و از طریق یک فضای تقسیم یا راهروی داخلی دارای دسترسی می‌باشند) بنابراین تعدادی از آنها می‌توانند به وسیله دسترسی‌های داخلی مورد مراجعه قرار گیرند. ضوابط زیر برای پاسازها توصیه می‌شود و در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود.

ک در پاسازها حداقل ۴۰ درصد زیربنا باید به فضای آمد و شد عمومی (راهروها، راه‌پله) اختصاص یابد (شامل نورگیر نمی‌شود).

ک به ازای هر ده مغازه احداث یک سرویس عمومی، برای کسبه و مراجعین ضرورت دارد.

ک ابعاد مغازه‌های حداقل ۳ متر عرض و ۴ متر عمقاست.

ک در داخل پاسازها ایجاد بالکن ممنوع می‌باشد.

ک وجود دو فضای باز متقابل برای امکان‌پذیری جریان هوا ضروری است که رعایت آن در طراحی الزامی است.

ک عرض پله‌ها نمی‌تواند از ۱۵۰ سانتی‌متر کمتر و ارتفاع آن از ۱۸ سانتی‌متر بیشتر باشد.

ک در طراحی، همانگی بین تابلوها و خط زیر ویترین باید مراعات شود.

ک حداقل عرض برای راهروهای طرفین نورگیر، ۲/۵ متر و در صورتی که نورگیر نداشته باشد ۵ متر باشد.

ک حدائق تفکیکی برای احداث پاساز ۵۰۰ مترمربع است. ارتفاع بنا در طبقه هم کف حداقل ۴/۵۰ متر می‌باشد.

ک پارکینگ پاسازها طبق محور عملکردی تعیین می‌گردد لاین برای تشویق به احداث پاساز بجای مغازه و بهره برداری

بهتر از طول خیابان امکان تامین پارکینگ در خارج از ساختمان در شعاع ۲۰۰ متری نیز وجود دارد.

ک نورگیر راهروی پاسازها در صورتی که در تمام طبقات رعایت شود جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.

ک برای پاسازهای ۵ طبقه و یا بیش از ۲ هزار متر مربع زیربنای مفید، تصویب کمیته فنی طراحی شهری ضروری است.

ک برای ساختمان‌های بیش از ۲ هزار مترمربع زیربنا، پیش‌بینی محل مناسب جهت ترانس برق الزامی است.

ک بهر حال شرط پرداخت عوارض تعیین کاربری انتفاعی و اضافه تراکم مجاز به پایه به صندوق عمران شهر

بعلاوه شروط به رعایت سقف تعیین شده برای هر کاربری در هر یک تقسیمات شهری نیز باید رعایت گردد.

### ۳۰-۲-۳- کاربری‌های ممنوع

- عملکردهای صنعتی آلوده‌ساز

- استقرار دامداری و مرغداری

- تأسیسات و تجهیزات خطرناک و آلوده‌ساز

- و دیگر کاربری‌های مشابه

- استقرار کلیه کاربری‌های فوق الذکر تا سقف تعیین شده در جداول برای هر کاربری، برای هر یک از تقسیمات شهری ممکن است و بعذار آن ممنوع می‌شود.

### ۳۱-۲- کاربری‌های آموزشی

فعالیت آموزشی شامل کلیه تأسیساتی است که به امر آموزش عمومی اشتغال دارند و عبارتند از: تأسیسات آموزشی در حد مهدکودک، کودکستان، دبستان، راهنمایی تحصیلی، آموزش متوسطه، آموزش فنی و حرفه‌ای، تربیت‌علم، آموزش عالی، خوابگاه، آزمایشگاه آموزشی و تأسیسات اداری وابسته. تبصره: خدمات آموزش غیرعمومی مثل کلاس‌های تقویتی، آموزش زبان، رایانه، هنر و موارد مشابه که در حیطه خدمات انتفاعی قرار می‌گیرند.

### ۳۱-۱- استفاده‌های مجاز در کاربری‌های آموزشی

- احداث تأسیسات آموزشی به‌طور مستقل و یا به‌صورت مجتمع‌های آموزشی در اراضی موردنظر طرح،
- احداث سایر تأسیسات آموزشی که وزارت آموزش و پرورش مناسب بداند.
- احداث خوابگاه برای مدارس شبانه‌روزی
- تأسیسات اداری وابسته به کاربری‌های آموزشی

### ۳۱-۲- کاربری‌های ممنوع و مشروط

استقرار تمام کاربری‌های دیگر در این کاربری ممنوع است، مگر در فاصله مناسبی (در همان تقسیم شهری مثلاً محله و غیره) ساختمان دیگری مشخصات موردنظر مستقر شده باشد، سقف کاربری در تقسیمات شهری موردنظر پر شده باشد و وزارت آموزش و پرورش موارد فوق را تأیید نماید.

### ۳۱-۳- مقررات تفکیک و ساختمان اراضی آموزشی

اندازه قطعات تفکیکی و مقررات ساختمانی اراضی دارای کاربری آموزشی، در سطوح مختلف و با توجه به تعداد دانش‌آموز و سطح سرانه برای هر گروه طبق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس خواهد بود و سرانه زیرینا و فضای باز طبق همین ضوابط به شرح جداول ۱۵ تا ۱۶ است:

جدول شماره ۹-۲: میانگین سطح سرانه فضای آموزشی در مقاطع آموزش عمومی

سرانه زمین	سرانه محوطه	سرانه زیرینا	نوع مقطع تحصیلی
در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه		
۴/۷۳	۶/۵۳	۳/۳۰	ابتدائی شهری
۵/۲۱	۸/۰۹	۳/۷۹	راهنماei
۵/۳۸	۸/۱۸	۳/۸۶	متوسطه

جدول شماره ۱۰-۲: سرانه فضای آموزشی برای هر دانشآموز در مقطع ابتدائی

سرانه زمین در مدارسدو طبقه	در مدارسیک طبقه	سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زیربنا	تعداد کلاس
۵/۲۶	۶/۹۴	۳/۵۸	۳/۲۶	۵ کلاسه شهری
۴/۶۸	۶/۱۳	۳/۲۳	۲/۹۰	۱۰ کلاسه شهری
۴/۶۱	-	۳/۳۱	۲/۶۰	۱۵ کلاسه شهری
۴/۴۰	-	۳/۱۱	۲/۵۸	۲۰ کلاسه شهری

جدول شماره ۱۱-۲: سرانه فضای آموزشی برای هر دانشآموز در مقطع راهنمائی

سرانه زمین در مدارسدو طبقه	در مدارسیک طبقه	سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زیربنا	تعداد کلاس
-	۱۰/۲۲	۵/۳۶	۴/۸۶	۳ کلاسه
۵/۸۷	۷/۸۳	۳/۹۰	۳/۹۳	۶ کلاسه
۵/۶۶	۷/۳۲	۳/۹۹	۳/۳۳	۹ کلاسه
۵/۳۱	۷/۰۲	۳/۶۰	۳/۴۲	۱۲ کلاسه
۵/۰۱	-	۳/۳۹	۳/۲۴	۱۵ کلاسه
۵/۰۶	-	۳/۵۱	۳/۱۰	۱۸ کلاسه
۴/۹۳	-	۳/۳۶	۳/۱۴	۲۱ کلاسه
۴/۶۵	-	۳/۲۵	۲/۸۰	۲۴ کلاسه

جدول شماره ۱۲-۲: سرانه فضای آموزشی برای هر دانشآموز در مقطع متوسطه

سرانه زمین در مدارسدو طبقه	در مدارسیک طبقه	سرانه محوطه	سرانه زیربنا	تعداد کلاس
-	۹/۵۶	۴/۸۲	۴/۷۴	۴ کلاسه
۵/۶۷	۷/۵۷	۳/۷۷	۳/۸۰	۸ کلاسه
۵/۶۲	۷/۴۲	۳/۸۲	۳/۶۰	۱۲ کلاسه
۵/۲۲	-	۳/۵۷	۳/۳۱	۱۶ کلاسه
۵/۲۰	-	۳/۶۱	۳/۱۹	۲۰ کلاسه
۵/۱۹	-	۳/۶۲	۳/۱۴	۲۴ کلاسه

تبصره: ضوابط ایجاد مدارس غیرانتفاعی نحوه استقرار فضاها و تأمین پارکینگ آنها مطابق مصوبه مورخ ۷۴/۱۱/۲

شورایعالی معماری و شهرسازی خواهد بود.

## ۳۱-۴-۴-پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ واحدهای آموزشی مقطع دبیرستان به تناسب هر مردی و یا سرپرست یک واحد، در مورد راهنمایی یک دوم واحد و دبستان یک سوم واحد است.
- حداقل تعداد پارکینگ واحدهای آموزش عالی به تناسب هر ۲۰ نفر دانشجو یک واحد است.
- سایر ضوابط مربوط به احداث پارکینگ مطابق ضوابط عمومی احداث بنا (بخش ۳-۴-۵) می باشد.
- در مناطق گروههای کم درآمد، احداث پارکینگ ضرورت ندارد.

## ۳۲-۲-۱- کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی و یا شهر بازی در پارک‌های شهری

اراضی مربوط به پارک و فضای سبز به منظور ایجاد تأسیساتی از قبیل پارک کودک، پارک شهری و همچنین تأسیساتی که به نحوی نیازهای تفریحی را تأمین خواهد کرد پیش‌بینی شده است.

### ۳۲-۲-۱- استفاده‌های مجاز در کاربری پارک و فضای سبز

- پارک‌های کودک محله‌ای و ناحیه‌ای و شهری،
- زمین‌های بازی کودکان، زمین‌های ورزشی و استخر و استقرار وسایل تفریحی در فضای آزاد،
- تأسیسات فرهنگی و اجتماعی - عمومی کودک مانند کتابخانه، مهد کودک و مراکز پرورش فکری کودکان، موزه و موارد مشابه. (جدول ۲-۱۳)

### ۳۲-۲-۲- کاربری‌های مشروط

- احداث کتابخانه، سالن‌های اجتماعات، مراکز پذیرایی و موارد مشابه (درسطح کمتر از ۵٪ پارک) مشروط به اینکه تفکیک آنها از پارک ممکن نباشد، مجاز است.
- در فضاهای سبز عمومی نیز مقررات بالا قابل اعمال است.

### ۳۲-۲-۳- کاربری‌های ممنوع

استقرار کلیه کاربری‌های دیگر در این کاربری ممنوع است.

### ۳۲-۲-۴- مقررات تقییک و احداث بنا

- تقییک پارک‌ها ممنوع است و در سطح محله‌ای حداقل یک هکتار و ناحیه‌ای ۵ هکتار ضرورت دارد.
- سطح اشغال ساختمان‌های مجاز در کل نبایستی بیش از ۵ درصد (پنج درصد) از سطح پارک و فضای سبز را اشغال نماید.
- در سطح پارک پرورش گل، احداث ترانس برق، گلخانه، ساختمان اداری، مدیریت پارک و کاربری‌های از این قبیل مجاز است.

در جدول ۱۶، کلیه ضوابط احداث و بهره‌برداری درج شده است.

### ۳۲-۲-۵- پارکینگ

برای فضاهای تفریحی و پارک با مساحت ۲ هزار مترمربع و بیشتر اختصاص ده درصد مساحت زمین به فضای پارکینگ الزامی خواهد بود.

جدول شماره ۱۳-۲: ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیرپنهنهای حفاظت و سبز

پنهنهای اصلی	پنهنهها	مشخصات کلی زیرپنهنهای سبز	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداقل اندازه قطعات (هکتار)	توضیحات
پارک‌های شهری	پارک‌های عمومی شهری	%۱۰	۴	%۲۰	%۳	شهری: ۱۰	احدات بنا محدود به دفتر اداری، نگهداری، سرویس بهداشتی، خدمات پذیرایی و غذایی
		%۲۰					نگهداری و تاسیسات نگهداری و بهداشتی
فضای سبز عمومی	پارک‌های جنگلی	پارک‌های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)	۱	%۲	----	----	هرگونه ساخت و ساز در این پارک‌ها با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز است.
		پارک‌های جنگلی حفاظتی - نفرجی					ممنوعیت هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و کارگاهی و محدود شدن ساخت و ساز به فعالیت‌های مرتبط با تفرج و گذران اوقات فراغت
فضای سبز خصوصی	باغات و اراضی مزرعه	پارک‌های جنگلی موضوعی	۱	%۲	----	----	حداکثر تا ۵ هزار مترمربع و هرگونه ساخت و ساز مনوط به ارائه طرح توجیهی و تصویب
		باغات کشاورزی					طبق دستورالعمل ماده ۱۴ باغات
روند - دره‌ها (حفاظت از حریم)	باغات و اراضی مزرعه	مزارع پرورش گل و گیاه	۲	%۱۰	%۵	----	---
		اراضی مزرعه					---
سبز و باز (حفاظت ویژه)	باغهای سبز و باز	باگسوار نفرجی - رو دره‌ای	----	----	----	----	هرگونه بارگذاری و طراحی براساس توجیه مطالعات زیست محیطی و هیدرولوژیک و طبق طرح‌های مصوب، مجاز است
		فاضلابات سبز رو دره‌ها					ممنوعیت احداث هر گونه بنا و استفاده از اراضی صرفاً با فضای سبز.
زمین شهرباز (حفاظت ویژه)	باغهای سبز و باز	بهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی	----	----	----	----	هرگونه ساخت و ساز براساس ضوابط تبصره ذیل بند ۵-۶ مجاز است
		حریم بزرگراه‌های ویژه					همه ممنوعیت احداث هر گونه بنا و استفاده از اراضی صرفاً با فضای سبز.
		بهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)					(براساس طرح ویژه مصوب)

تبصره: در مورد پارک ریه شهرداری می‌تواند با تهیه طرح ویژه و پس از تصویب آن در مراجع ذیربیط اقدام نماید.

### ۳۳-۲- ضوابط کاربری باغات

هر گونه ساخت و ساز و تفکیک در اراضی مشخص شده با کاربری باغ (برروی نقشه کاربری) و نیز کلیه پلاک‌هایی که طبق قانون حفظ و گسترش توسعه فضای سبز شهرها مصوبه مورخ ۱۳۵۹ و اصلاحیه بعدی آن و آیین‌نامه اجرایی مورخ ۱۳۸۶/۹/۱۸ باغ شناخته می‌شوند، مطابق قانون اصلاح دستورالعمل موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۸۷/۲/۱۸ به قرار زیر است:

### ۳۳-۲-۱- تفکیک و افزایش اراضی کشاورزی و باغهای شهری

الزام به رعایت ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی در افزایش و تفکیک

از قانون زمین شهری (۳۵)- ۶/۶/۲۲

ماده ۱۴ - تبدیل و تغییر کاربری، افزایش و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲) این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشكال است. تبصره - نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قيد مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

از آینه نامه قانون زمین شهری (۸۸) - ۷۱/۳/۲۶

**ماده ۱۷**- در شهرهای غیرمشمول ضرورت، نقل و انتقال زمین‌های بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده (۱۴) قانون درخصوص زمین‌های دایر کشاورزی، بلامانع است، ولی هرگونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده‌سازی، طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد.

### ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی درباره تفکیک و افزای اراضی کشاورزی و باغ‌های شهری

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (۱۰۰) - ۷۴/۹/۱

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افزای و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحفاظی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

#### الف- باغات داخل محدوده قانونی:

##### ۱- فضای سبز عمومی

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

##### ۲- باغ مسکونی

باغاتی که قادر کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند و قابل تبدیل به منطقه باغ-مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۱-۱- حداقل تفکیک افزای و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداقل سطح اشغال ۱۰٪ 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 می‌شود.

۱-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداقل سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین. تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه ۱-۲ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداقل تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر خلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه ۱ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد.

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

**تبصره ۳:** در آن دسته از کاربری های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه خواص این بند الزامی است، لیکن در کاربری های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حداقل ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

**تبصره ۴:** با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-۲ و ۳-۳ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

### ۳- مسکونی

مالکین منطقه باغ- مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۷۰ درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری بصورت رایگان به شهبداری باشند می توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ- مسکونی از انواع منطقه بندیهای مسکونی استفاده کنند، مشروط به اینکه،

- سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می کنند از ۲۰ هزار مترمربع کمتر نباشد.
- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی امکان به صورت یکپارچه باشد.
- ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه بندی - مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند:

- ۳-۱- منطقه تک خانواری- با رعایت ضوابط مربوطه
- ۳-۲- منطقه چند خانواری حداقل تفکیک، افزار و تقسیم ۵۰۰ مترمربع و حداقل تراکم ۱۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداقل ۱۰۰٪.
- ۳-۳- منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک، افزار و تقسیم ۱۰۰ مترمربع با تراکم ۱۰۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداقل ۱۲۰٪.

**تبصره ۱:** در حالی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از ۲۰ هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه بندی مسکونی همچوar مجاز است.

**تبصره ۲:** اراضی واگذار شده براساس این بند غیرقابل تبدیل به کاربری های مسکونی و انتفاعی بوده و شهبداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی موردنیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

**ب- اراضی کشاورزی یا آبش داخل محدوده شهر**

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ- مسکونی موضوع بند (۲) قسمت (الف) این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آبش داخل محدوده شهر، در صورت توافق با شهرداری و رعایت ضوابط پهنه مربوطه مشروط به اینکه سهم شهرداری حداقل ۷۰ درصد بوده و به فضای سبز عمومی تبدیل شود، بلامانع است.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند، می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:  
حداقل اراضی زراعتی آبی ۱۰ هکتار  
حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

## ۳۴-۲- کاربری‌های درمانی

### ۱-۳۴-۲- عملکردهای مجاز

فعالیت‌های درمانی شامل کلیه تأسیساتی است که به نحوی امور درمانی را به عهده دارند که به طور کلی عبارتند از: درمانگاه، مرکز بهداشت و بیمارستان آزمایشگاه پزشکی، لبراتور دندان‌سازی، مجتمع‌های پزشکان، تزریقات و سازمان‌های وابسته به آن.

### ۲-۳۴-۲- عملکردهای مشروط

عملکردهای فوق که انتفاعی باشند به شرط پرداخت عوارض به صندوق عمران قابل استقرارند.

### ۳-۳۴-۲- عملکردهای ممنوع

دیگر عملکردها مجاز به استقرار در این کاربری نیستند.

## ۴-۳۴-۲- مقررات تفکیک و احداث ساختمان اراضی درمانی

ضوابط تفکیک و احداث بنای‌های درمانی به پیشنهاد وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی بوده و در صورتی که سازمان یادشده فاقد چنین ضوابطی باشد، اولویت ضوابط طرح تفصیلی مسکونی است. (مندرج در جداول ۶ تا ۹)

## ۵-۳۴-۲- ضوابط مربوط به احداث بنا نماها، باز شوها، و زیبا سازی ساختمان

با توجه به اثرات سیمای این ابنيه نماها و بازشوها می‌باید کاملاً طراحی شده بوده و منجر به زیباسازی بنا شوند. احداث بنا با ضوابط عام (بند ۲-۲) صورت می‌پذیرد با تغییرات زیر:

- برای بیمارستان‌های بیش از یکصد تختخواب ضوابط ویژه همان طرح مورد پذیرش است.
  - ارتفاع مفید طبقات حداقل  $\frac{3}{5}$  متر.

۲-۳۴-۶-پارکینگ

توصیه‌های زیر پرای پرسی در طرح تفصیلی تدوین شده است.

- حداقل تعداد پارکینگ در مراکز درمانی مانند درمانگاه و مراکز بهزیستی به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل، یک واحد است. این امر در مورد درمانگاههای دولتی مناطق فقیرنشین می‌تواند رعایت نشود.
  - حداقل تعداد پارکینگ برای بیمارستان، زایشگاه و مراکز درمانی بالینی به ازاء هر پنج تختخواب یک واحد ضرورت دارد.
  - درب ورودی پارکینگ باید مستقل از درب ورودی بیماران درنظر گرفته شود.
  - سایر ضوابط مربوط به احداث پارکینگ مطابق ضوابط عمومی احداث است.

۳۵-۲- کاربری بهداشتی

این فعالیت شامل کاربری است که به نحوی با تأمین بهداشت افراد جامعه سر و کار دارد، مانند حمام، سرویس‌های بهداشتی، و ...

٢-٣٥-١- عملک دهاء، مجاز

خانه بهداشت، حمام، آب بزگاه، ختنیه بخانه و موارد مشابه

۲-۳۵-۲-۹۰-اردی مشوٹ

کارهای بهداشتی دیگر به شطب خواسته و از این بهداشت و دیگر مانند

عہدہ دار ۱۰۰ - ۳ - ۳۸ - ۲

دیگ کا، بہا مجا: به استقا، د، این عملک د نیستند.

۲-۳۵-۴- مقدار تفکیک و ساختمان از ارضی بدهاشتی

ضوابط تفکیک و احداث بنای فعالیت‌های بهداشتی به پیشنهاد وزارت بهداشت و درمان و آموزشپزشکی تدوین می‌شود و در صورتی که سازمان یاد شده فاقد چنین ضوابطی باشد مقررات ساختمانی طرح تفصیلی ملاک خواهد بود. (مندرج در حداوی ۶ تا ۹)

**۳۵-۵- ضوابط احداث بنا بازشوها، نما و زیباسازی**

مشابه درمانی باید مدنظر باشد، بعلاوه برخی از عملکردها مثل آبریزگاه می‌توانند به شکل مجسمه‌های شهری نیز طراحی شوند. در دیگر اینه ضوابط عام احداث بنا مورد استفاده واقع شود (بند ۲-۲).

**۳۵-۶- پارکینگ**

- حداقل تعداد پارکینگ برای این کاربری به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل یک واحد توصیه می‌شود.
- برای مراکز بهداشتی بخش گروههای کم درآمد، تأمین پارکینگ ضرورت ندارد.

**۳۶- ۱- کاربری‌های تفریحی - گردشگری**

که شامل، واحدهای پذیرایی، واحدهای خدماتی مربوط به گردشگری و همین‌طور کمپ‌ها و محل‌های اقامت یک روزه‌اند.

**۳۶-۱- کاربری‌های مجاز**

- یک- مجتمع‌های پذیرایی و اقامتی
- دو- مجتمع‌های تفریحی
- سه- احداث فضای سبز (و باز طبیعی)
- چهار- احداث کمپ‌های گردشگری چند روزه و یا یک روزه

**۳۶-۲- کاربری‌های مشروط**

- یک- تأسیسات و تجهیزات ضروری به شرط عدم آسیب به بافت و منظر عمومی
- دو- کاربری‌های شهری و فراشهری با تأیید مراجع زیربط با شرط استقرار در جای مناسب با ارائه گزارش توجیهی و تأیید آن و مساحت و ابعاد مناسب زمین
- سه- کاربری‌های خدماتی و پذیرایی مربوط به گردشگری در نقاط با دسترسی و پارکینگ مناسب

**۳۶-۳- کاربری‌های ممنوع**

کلیه کاربری‌های صنعتی و دیگر کاربری‌های مزاحم گردشگری مجاز به استقرار در این کاربری نیستند.

**۳۶-۴- مقررات مربوط به تفکیک اراضی و احداث بنا**

- تفکیک اراضی بر حسب نوع عملکرد و ضوابط سازمان مربوطه صورت می‌پذیرد.
- احداث بنا بر حسب نوع عملکرد و ضوابط سازمان مربوطه
- هتل و اقامتگاهها براساس ضوابط عام (بند ۲-۲) و جداول ۶ تا ۹.

**۳۶-۵- ضوابط مربوط به نما، بازشو و زیباسازی**

در این مورد کوشش شده است، که حداکثر ضوابط احداث بنا گنجانیده شود، ضوابطی مثل هماهنگی با شبیب زمین، نسبتن دید رودخانه، گشودگی بین ابنيه برای عدم انسداد دید. لکن طرح های ارائه شده نیز باید بوسیله طراحان متخصص طراحی شده و دارای گزارش توجیهی در هماهنگی با طبیعت و ساختمان های مجاور باشد.

**۳۷- پارکینگ**

در ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا احداث یک پارکینگ ضرورت دارد، بعلاوه معادل پارکینگ های ساختمان باید برای مراجعین پارکینگ در ساختمان و یا حداکثر تا یکصد متر فاصله از آن تعییه شود.

**۳۸- ۱- کاربری اداری و انتظامی****۳۸-۲- عملکردهای مجاز**

کاربری های اداری و انتظامی

**۳۸-۳- عملکردهای مشروط**

تأسیسات و تجهیزات در صورت عدم نیاز

**۳۸-۴- کاربری های ممنوع**

کاربری های انتفاعی

**۳۸-۵- ضوابط تفکیک و احداث بنا**

- در اراضی دارای کاربری اداری تفکیک به کمتر از هفتصد مترمربع مجاز نیست.
- مقررات احداث بنا مطابق ضوابط عام (بند ۲-۲) و جداول ۶ تا ۹.

**۳۸-۶- ضوابط سیماسازی**

- ارتفاع دیوار فضای باز این ابنيه باید حداکثر ۸۰ سانتی متر بوده و باقی به شکل نرده و یا مشبک باشد.
- نماسازی باید همگون با اماكن اطراف و طبیعت بوده و به تأیید یک معمار مورد اعتماد شهرداری برسد.

**۳۸-۷- پارکینگ**

- حداقل تعداد پارکینگ در ساختمان های اداری به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل، یک واحد است. در مؤسسات کوچک، پارکینگ می تواند حداکثر تا فاصله ۲۵۰ متری بنا جداگانه احداث شود.

## ۳۹-۲- کاربری‌های فرهنگی و اجتماعی

### ۳۹-۲-۱- کاربری‌های مجاز فرهنگی و اجتماعی

اراضی این کاربری به منظور احداث تأسیساتی از قبیل کتابخانه، موزه، خانه‌جوانان، هلال احمر، سینما، تئاتر، سالن اجتماعات، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، تالارهای مختلف فرهنگی و هنری و موارد مشابه در نظر گرفته شده است.

### ۳۹-۲-۲- کاربری‌های مشروط

ایجاد نهادهای اجتماعی دیگر و سازمان‌های مردم نهاد در این کاربری‌ها به شرط تأمین سطوح تعیین شده برای کاربری‌های مجاز بلامانع است.

### ۳۹-۲-۳- کاربری‌های ممنوع

هر گونه کاربری دیگری در این عملکرد ممنوع است.

### ۳۹-۲-۴- مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

تفکیک اراضی متعلق به این کاربری مجاز نیست مگر اینکه یک طرح توجیهی قابل قبول برای کمیسیون ماده ۵ تهیه و اجبار به تفکیک، توجیه شود.

ضوابط و معیارهای مربوط به احداث تأسیسات مجاز در این کاربری بر طبق معیار و ضوابطی خواهد بود که از طرف وزارت ارشاد اسلامی و سایر وزارتخانه‌ها و سازمان‌های ذیربطری تهیه خواهد شد، که در صورت انطباق با کلیات طرح جامع قابل اجرا خواهد بود. در صورتی که سازمان‌های مربوطه فاقد ضوابط و مقررات ساختمانی باشند، مقررات ساختمانی عام ملاک خواهد بود.

### ۳۹-۲-۵- سیماسازی و نما

هماهنگی با طبیعت اطراف، ابنيه مجاور و همین‌طور رعایت اصول معمارانه.

### ۳۹-۲-۶- پارکینگ

تأمین پارکینگ می‌باید با کمک شهرداری‌ها صورت پذیرد و یا مکان‌گزینی به گونه‌ای باشد که امکان پارک حاشیه‌ای وجود داشته باشد.

## ۴۰-۲- مقررات تفکیک و ساختمان کاربری‌های ورزشی

هدف از پیش‌بینی اینگونه اراضی در واقع احداث تأسیسات ورزشی که شامل زمین بازی، ورزشگاه شهری (استادیوم) و سالن سرپوشیده ورزشی در سطح شهر به صورت فضاهای باز و بسته می‌باشد.

### ۱-۴۰-۲- کاربری‌های مجاز

ورزشی و زمین‌های بازی

### ۲-۴۰-۲- کاربری‌های مشروط

- عملکردهای توامان ورزشی، تفریحی فرهنگی در صورت رعایت سرانه ورزشی باشگاه‌های خصوصی کوچک به شرط ورودی مجزا و بدون مزاحمت برای همسایگان می‌توانند در عملکردهای مختلف و مسکونی مستقر شوند.
  - مراکز تفریحی- ورزشی مثل بیلیارد، پینگ پونگ، بدنسازی، بولینگ و همینطور مراکز ورزشی کوچک مثل سالن‌های ورزش‌های رزمی، کشتی و وزنه‌برداری می‌توانند حسب مورد در مناطق عملکردی محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری مستقر شوند.
- در مواردی که این مراکز تولید صدا می‌نمایند، لازم است تمهیدات لازم برای جلوگیری از انتشار صوت، مثل شیشه‌های دو جداره، آکوستیک، سقف، کف و دیوارها در نظر گرفته شود.

### ۳-۴۰-۲- کاربری‌های ممنوع

هر نوع احداث ابنيه غیر ورزشی و غیر تفریحی در این کاربری ممنوع است.

### ۴-۴۰-۲- مقررات تفکیک و احداث بنا

- سطح مورد نیاز فعالیت‌های ورزشی با توجه به کلیه عوامل، در طرح جامع مشخص و تعیین شده است.
- تفکیک کاربری ورزشی مجاز نیست، مگر با گزارش توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده پنج.
- ضوابط و معیارهای مربوط به احداث تأسیسات مجاز در این اراضی، بر طبق معیارهای هر یک از مصارف تأسیسات ورزشی که توسط سازمان‌های مربوطه تهیه می‌شود، در صورت هماهنگی با کلیات طرح جامع، قابل اجرا خواهد بود. در صورت فقدان چنین معیارهایی، مقررات ساختمانی طرح جامع ملاک خواهد بود.
- حداقل ارتفاع فضاهای ورزشی ۵ متر خواهد بود.
- سطح اشغال و حجم بنا در صورت نداشتن ضوابط خاص از سوی سازمان‌های مسئول احداث بنا باید هماهنگ با ضوابط احداث بنای طرح جامع باشد.
- در نظر گرفتن یک واحد مسکونی با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع برای سرایدار، در اراضی بزرگتر از هزار مترمربع بلامانع است.

**۴۰-۵-پارکینگ**

- حداقل تعداد پارکینگ در فضاهای باز و سرپوشیده ورزشی به ازاء هر ۵۰ مترمربع مساحت زمین یک واحد پارکینگ عمومی است.

- برای استادیوم‌های ورزشی که محل انجام مسابقات هستند به ازاء هر ۳۰ نفر گنجایش تماشاگر، حداقل یک واحد پارکینگ عمومی در داخل محوطه استادیوم باید ایجاد گردد.

**۴۱-۲-کاربری حمل و نقل، انبارها****۴۱-۱-کاربری‌های مجاز**

کاربری مربوط به پایانه‌ها و انبارها صرفاً به منظور ایجاد ترمینال و گاراژهای مسافربری، مراکز سوخت-گیری وسائل نقلیه، انبار و مراکز توزیع کالاهای عمدہ با عملکرد شهری مانند بارانداز، سردهخانه و محل پارکینگ وسائل نقلیه با توجه به وضعیت و ارتباطات اقتصادی در طرح منظور شده است.

- کلیه کاربری‌های مجاز طبق ضوابط استقرار ۳۹۱۲۷/ت ۷۸۹۴۶ مورخ ۹۰/۴/۱۰ هیئت دولت می‌باشد.
- مراکز سوخت‌گیری لاقل باید ۵۰ متر از واحدهای مسکونی فاصله داشته باشند.

**۴۱-۲-کاربری‌های مشروط**

استقرار دیگر عملکردهای مرتبط به حمل و نقل به شرط رعایت اصول همچواری مجاز است.

**۴۱-۳-کاربری‌های ممنوع**

- به هر عنوان احداث کارگاههای مزاحم در این کاربری مجاز نیست.
- گاراژها و انبارهای مختلفی نیز که در حال حاضر در شهر پراکنده هستند، باید طی دوره برنامه‌ریزی به کاربری‌های پیش‌بینی شده انتقال داده شوند و محل موجود این گاراژها و انبارها توسط شهرداری به کاربری‌های مناسب منطقه عملکردی همچوار بدل شود.
- باربری سنگین و میدان ترهبار با عملکرد شهری مجاز نیست.

**۴۱-۴-مقررات تفکیک اراضی**

تفکیک اراضی در این کاربری به قطعات کمتر از یک هزار مترمربع مجاز نیست.

**مقررات ساختمانی**

- حداقل مساحت زیربنا در طبقات، برای تأسیساتی از قبیل گاراژهای مسافربری و باربری و پارکینگ و موارد مشابه، براساس ضوابط احداث بنا بوده، ولی حداقل فضای باز ۶۰ درصد سطح کل قطعه تعیین می‌گردد. (سطح اشغال حداقل ۴۰٪)

- تأسیسات سوختگیری با توجه به مشخصات ارائه شده توسط وزارت نفت پس از تصویب سازمان مجری طرح قابل اجراست.

**توضیح ۱:** سطح زیربنا در همکف و به طور کلی فضاهای داخلی این نوع تأسیسات بایستی به نحوی تنظیم گردد که امکان مانور وسائط نقلیه به راحتی میسر باشد.

**توضیح ۲:** محل باراندازی و بارگیری میبایستی متناسب با نوع فعالیت در نظر گرفته شود.

### ۴۱-۵-پارکینگ

- فضای مورد نیاز پارکینگ از ۶۰ درصد فضای باز تأمین خواهد شد.

## ۴۲-۲-کاربری صنایع کارگاهی (غیرمزاحم شهری)

### ۴۲-۱-کاربری‌های مجاز

کارگاههای تعمیرات وسایل زندگی شهری و احداث کارگاههای صنعتی در حدود "گروه الف" با اساس ضوابط استقرار صنایع موضوع مصوبه ۳۹۱۲۷/۷۸۹۴۶ هیئت دولت و اصلاحات بعدی آن با رعایت ضوابط و قوانین زیست محیطی و ملحوظ داشتن ۱۲۰ کیلومتری تهران با اخذ استعلام از محیط زیست.

### ۴۲-۲-مشروط

در اراضی مشخص شده جهت این کاربری احداث کلیه تأسیسات تولیدی و تأسیسات وابسته در صورتی که از نوع کارگاه و صنایع مزاحم نبوده و تولید صدا، لرزش شدید، بو، گازهای خطرناک و سمی، گرمای شدید و آلودگی آب و هوا نکند، بلامانع است. به علاوه کارگاههای مورد نیاز محلات، نواحی و شهر که غیر مزاحم و غیرآلوده‌ساز باشند در مناطق عملکردی مربوطه قابل استقرار هستند.

این صنایع گروه صنعتی الف را شامل می‌شود که در کاربری‌های مجاز گروه صنایع مصوبه هیئت دولت ذکر شده است. کاربری صنعتی و کارگاهی در مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای

### ۴۲-۳-منوع

استقرار کلیه صنایع کارگاهی و صنایع دارای آلودگی صوتی و زیست‌محیطی ممنوع است.

### ۴۲-۴-مقررات تکییک اراضی و احداث بنا

حدائق مساحت لازم ۵۰۰ مترمربع است و در داخل آن تفکیک اعیانی؛ حدائق ۵۰ مترمربع مجاز است.

- رعایت مفاد ذیل در مورد مجتمع‌های کارگاهی ضروری است.

که در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود:

- سطح اشغال خالص ۳۰ درصد است و ۷۰ درصد باقی مختص فضای باز و پارکینگ می‌باشد که در این ۷۰ درصد احداث تأسیسات مشترک از قبیل تماس برق، موتورخانه، نمازخانه، مدیریت، سرایداری، نگهداری و غیره مجاز است.

**تبصره:** تعریض معابر از فضای باز کسر گردد.

- حداقل ۲۵ درصد مساحت کل قطعه بایستی فقط به منظور درختکاری و فضای سبز در نظر گرفته شود.

- معیار ارتفاع اینگونه تأسیسات، با توجه به نوع صنایع خواهد بود که بایستی به تصویب سازمان مرتبط بررسد؛ در صورتی که سازمان‌های یادشده فاقد چنین ضوابطی باشند، مقررات ساختمانی طرح جامع ملاک می‌باشد.

- در مورد واحدهای کوچک (که به شکل مغازه می‌باشند) مقررات مغازه‌های تجاری حاکم است.

- کلیه صنایع و کارگاههای مجازی که به نحوی دارای پساب صنعتی بوده بایستی مجهز به سیستم تصفیه فاضلاب جداگانه گردیده و قانون مدیریت پسماند را با سایر ضوابط استقرار صنایع رعایت نمایند.

**توضیح:** سطح زیربنا در همکف و فضاهای داخلی این نوع تأسیسات بایستی به نحوی تنظیم گردد که امکان مانور وسائل نقلیه برای میسر باشد.

## ۴۲-۵-۵-پارکینگ

به ازاء هر ۷۵ مترمربع زیر بنا تأمین یک واحد پارکینگ خصوصی در سطح اشغال مجاز و یا فضای باز، الزامی است. در صورتی که این کاربری‌ها بصورت مجتمع کارگاهی مورد بهره‌برداری قرار گیرند ضوابط مجتمع‌های کارگاهی برای آن‌ها حکم‌فرما خواهد بود.

سطح زیربنا در همکف و فضاهای داخلی این نوع تأسیسات باید به نحوی تنظیم گردد که امکان مانور وسائل نقلیه به راحتی میسر باشد.

- هنگام صدور پروانه ساختمانی برای فعالیت‌های صنفی - خدماتی رعایت ضوابط زیست‌محیطی استقرار واحدهای فوق در (گروه الف) با استعلام از سازمان محیط زیست مجاز خواهد بود.

- مجتمع صنفی و خدماتی و صنوف مزاحم و آلاینده تحت هر عنوان با استناد ضوابط استقرار صنایع و مراکز خدماتی با رعایت مصوبه شماره ۹۷۸۹۴۶ ت/۳۹۱۲۷ ۹۰/۴/۱۵ مورخ هیئت دولت و آیین‌نامه نحوه ایجاد

مجتمع‌های صنفی به شماره ۱۲۰۳۰۸ مورخ ۱۷/۷/۸۷ هیئت دولت در خارج از محدوده شهر با انجام مطالعات و اخذ مجوز از سازمان محیط زیست و سایر ارگان‌ها بررسی می‌گردد.

### **۴۳-۲-۱- کاربری مذهبی**

#### **۴۳-۲-۱-۱- کاربری‌های مجاز**

احداث و ایجاد کاربری مذهبی با کسب مجوز از نهادهای مذهبی مسئول و ضمن رعایت کلیه برهای اصلاحی در منطقه عملکردی محله‌ای، ناحیه‌ای، شهری و غیره مطابق ضوابط هر یک از مناطق عملکردی مجاز است.

در کاربری مسکونی یا تجاری احداث کاربری مذهبی با حداقل ۵۰ درصد سطح اشغال مجاز است مشروط به آنکه ۴ متر عقب‌نشینی از بر معتبر صورت گیرد.

#### **۴۳-۲-۱-۲- کاربری‌های مشروط**

احداث کاربری‌های فرهنگی در کاربری مذهبی به شرط تأمین بودن فضا مذهبی مجاز است.

#### **۴۳-۲-۱-۳- کاربری‌های ممنوع**

دیگر کاربری‌ها (بجز فرهنگی) در این کاربری مجاز به استقرار نیستند.

#### **۴۳-۲-۱-۴- ضوابط احداث بنا**

بعلت ویژگی‌های خاص این کاربری، ضوابط خاص احداث بنا وجود ندارد، ولی طرح‌ها باید به تأیید یک معمار معتبر برسد.

#### **۴۳-۲-۱-۵- پارکینگ**

به ازاء هر ۸۰ مترمربع زیربنا، دو واحد پارکینگ مورد نیاز است.

#### **۴۳-۲-۱-۶- ضوابط استقرار حسینیه و مساجد**

جهت استقرار حسینیه و مساجد می‌باید ضوابط زیر رعایت شود:

یک- محل استقرار در جوار معاشر مناسب و کاربری‌های مناسب باشد.

دو- در جوار مدارس و تأسیساتی که نیاز به آرامش صوتی دارد، نباید استقرار یابند.

سه- حداقل فاصله با اماکن مذهبی دیگر ۵۰۰ متر باشد که به توزیع مناسب اماکن مذهبی منجر شود.

چهار- کسب مجوز از نهادهای مذهبی مسئول برای احداث (بخصوص حسینیه‌ها) ضرورت دارد.

پنج- اخذ رضایت همسایگان برای استقرار حسینیه ضرورت دارد.

شش- از احداث کاربری حسینیه در بخشی از واحد مسکونی به شرطی مجاز است که در باقی سال به عملکردهای غیر مجاز اختصاص نیابد.

هفت- حداقل مساحت تفکیکی برای احداث حسینیه ۴۰۰ مترمربع می‌باشد.

## ۴۴-۲- ضوابط احداث برای خوابگاه و پانسیون

احداث خوابگاه دانشجویی در کاربری‌های آموزشی و مناطق عملکردی مسکونی، محله‌ای، ناحیه‌ای، شهری طبق ضوابط با شرایط زیر به طرح تفصیلی توصیه می‌شود.

### ۱-۴۴-۲- کاربری‌های مجاز

کلیه خوابگاه و پانسیون‌ها و مسکونی در صورت عدم نیاز به خوابگاه (طبق ضوابط احداث بنا در کاربری مسکونی)

### ۲-۴۴-۲- کاربری‌های مشروط

- در صورت درخواست احداث در کاربری‌های آموزشی، هماهنگی و اخذ موافقت وزارت آموزش و پرورش (آموزش و پرورش استان) ضروری است.

### ۳-۴۴-۲- کاربری‌های ممنوع

دیگر کاربری‌های غیراقامتی و سکونتی

### ۴-۴۴-۲- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- حداقل تفکیک در کاربری آموزشی ۱۵۰۰ مترمربع توصیه می‌شود، لکن تفکیک در هر یک از مناطق عملکردی مطابق ضوابط هر یک از مناطق خواهد بود.

- برای هر ۵ اتاق خواب یک واحد پارکینگ الزامی است.

- احداث کتابخانه، سالن اجتماعات، سرویس‌های اداری، ورزشی در خوابگاه‌ها ممکن است و به علاوه احداث زیرزمین با تعداد طبقات، طبق درخواست به منظور انبار، پارکینگ، تأسیسات و سرویس‌های غذاخوری مجاز می‌باشد.

- فضاهای مشاعی یا غیر مفید و حداقل زیربنا یا سرانه هر یک، در کلیه ساختمان‌های غیر مسکونی طبق جدول مربوطه، این سند تعیین گردیده و جزء لاینفک این سند است.

جدول شماره ۱۴۵-۲: فضاهای غیرمفید مجاز احداث در مشاعات ساختمان‌های غیرمسکونی (تجاری، اداری و خدمات)

(بیش از حد تراکم ساختمانی مجاز)

مشاعات ساختمان‌های تجاری، اداری و خدمات	هزینه و آسانسور	تاسیسات	پارکینگ	آلاچه	گذرهای و پیله	کامپونهای پنهانی	فنازکانه	ترمیمهای ورقه	پوشش	نحوه
حياط								*		*
زیرزمین	*	*	*		*	*	*	*		*
همکف		*	*	*	*	*		*		*
طبقات		*	*			*				
پشت بام	*	*								

\* مساحت اتاق مدیریت و سایت کامپیوتر حداقل ۴۰ مترمربع، مجاز می‌باشد.

\* سرایاری حداقل ۵۰ مترمربع در زیرزمین، مجاز می‌باشد.

\* فضای اطلاعات تا حداقل ۶ مترمربع جزء مشاعات (غیرمفید) محاسبه می‌شود.

توضیح: رعایت حداقل عرض راهرو و راپله و ابعاد آسانسور در کلیه ساختمان‌ها، مطابق مباحث ۲ و ۱۵ مقررات ملی ساختمان الزامی است.

## ۴۴-۵-پارکینگ

معادل ۵۰٪ پارکینگ‌های مسکونی

## ۴۵-۲-تأسیسات و تجهیزات شهری

تأسیسات و تجهیزات شهری با ضوابط سازمان‌های مربوطه می‌تواند احداث بنا نمایند.

## ۴۶-۲-میادین میوه و ترهبار

در جوار معابر با کاربری درجه دو شهری، احداث میادین میوه و ترهبار روز مجاز است. بعلاوه پیشنهاد می‌شود که به عنوان یک طرح موضوعی شهرداری نسبت به مطالعات استقرار یک میدان دائمی میوه ترجیحاً در جوار کنارگذر شهر اقدام نماید.

## ۴۷-۲-شبکه معابر

ضوابط یاد شده، برای تدوین ضوابط طرح‌های موضوعی و موضوعی باید مورد استفاده قرار گیرد، لکن چنانچه ضوابط حاضر شهرداری در مباحثی نارسایی دارد، در همین مرحله هم قابل استناد است.

## ۴۷-۱-ضوابط و مقررات تعیین عرض معبر

یک-معابر فرعی

در این ضوابط معابر محلی در پنج گروه قابل دسته‌بندی هستند:

یک- معابر بدون عرض معین شده، که تعریض آنها با ضوابط صورت می‌پذیرد.

دو- معابری که در آینده به علت تفکیک یا آماده‌سازی زمین شکل می‌گیرند.

سه- معابری که برای آنها به جای عرض، درجه تعیین شده است و در طرح‌های موضوعی عرض آنها تدقیق می‌شود.

## دو- تعیین عرض معابری که برای آنها عرض تعیین نشده است

این معابر بر دو گروهند، که نسبت به عرض موجود برای آنها تعیین عرض جدید شده است.

جدول شماره ۱۵-۲: تعیین عرض معابری که در نقشه شبکه معابر وجود دارند، ولی عرض آنها بر روی نقشه نوشته نشده است

### نشده است

طول معبر	با عرض کمتر از $\frac{3}{4}$ برابر ۶	با عرض بیش از $\frac{3}{4}$ تا $\frac{4}{5}$ برابر ۶	با عرض بیش از $\frac{4}{5}$ تا $\frac{6}{5}$ برابر ۶	با عرض $\frac{6}{5}$ تا ۸ برابر ۶	برای بن باز	توضیحات
تا ۵۰ متر	با عرض کمتر از $\frac{3}{4}$ برابر ۶	با عرض $\frac{3}{4}$ تا $\frac{4}{5}$ برابر ۶	با عرض بیش از $\frac{4}{5}$ تا $\frac{6}{5}$ برابر ۶	با عرض $\frac{6}{5}$ تا ۸ برابر ۶	۶	۶
	با عرض کمتر از $\frac{3}{4}$ برابر ۶	با عرض $\frac{3}{4}$ تا $\frac{4}{5}$ برابر ۶	با عرض بیش از $\frac{4}{5}$ تا $\frac{6}{5}$ برابر ۶	با عرض $\frac{6}{5}$ تا ۸ برابر ۶	۸	و یا حداقل عرض موجود هر کدام بیشتر بود
	با عرض کمتر از $\frac{3}{4}$ برابر ۶	با عرض $\frac{3}{4}$ تا $\frac{4}{5}$ برابر ۶	با عرض بیش از $\frac{4}{5}$ تا $\frac{6}{5}$ برابر ۶	با عرض $\frac{6}{5}$ تا ۸ برابر ۶	۸	و یا حداقل عرض موجود هر کدام بیشتر بود
بیش از ۵۰ متر	با عرض کمتر از $\frac{3}{4}$ برابر ۶	با عرض $\frac{3}{4}$ تا $\frac{4}{5}$ برابر ۶	با عرض بیش از $\frac{4}{5}$ تا $\frac{6}{5}$ برابر ۶	با عرض $\frac{6}{5}$ تا ۸ برابر ۶	۱۰	و یا حداقل عرض موجود هر کدام بیشتر بود
	با عرض کمتر از $\frac{3}{4}$ برابر ۶	با عرض $\frac{3}{4}$ تا $\frac{4}{5}$ برابر ۶	با عرض بیش از $\frac{4}{5}$ تا $\frac{6}{5}$ برابر ۶	با عرض $\frac{6}{5}$ تا ۸ برابر ۶	۸	

تبصره ۱: کلیه معابر اختصاصی که بیش از ۲ پلاک به آن دسترسی داشته باشند به عنوان کوچه عام تلقی می‌شود و گرنه دسترسی خصوصی است و باید درب داشته باشد.

سه- تعیین عرض معابر جدیدی که معمولاً در اثر تفکیک و یا طرح‌های آماده‌سازی جدید صورت می‌پذیرد.

در این موارد رعایت مفاد زیر ضروری است:

یک- سلسله مراتب دسترسی می‌باید رعایت شود.

تبصره: حداقل یک درجه عدول از سلسله مراتب، در موقعی که امکان رعایت سلسله مراتب وجود ندارد ممکن است.

دو- در معابر بن‌بست احداث دوربرگردان، ضرورت دارد. عرض دوربرگردان  $1/5$  برابر عرض معبر، حداقل  $16$  متر و حداقل  $12$  متر خواهد بود.

سه- عرض اینگونه معابر در جدول ۱۶-۲ مشخص شده است.

جدول شماره ۱۶-۲: ویژگی‌های معبر جدیدالاحداث

ردیف	منطقه استقرار معبر طول	بن باز	بن بست
۱	کوتاه‌تر از ۵۰ متر بدون دسترسی سواره	-	۸
۲	کوتاه‌تر از ۵۰ متر با دسترسی سواره	۸	۸
۳	بیش از ۵۰ تا ۱۰۰ متر با دسترسی سواره	۱۰	۸
۴	بیش از ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر با دسترسی سواره	۱۲	ممنوع
۵	بیش از ۱۵۰ متر با دسترسی سواره	۱۵	ممنوع

## چهار- نحوه عمل در مورد معابر با پیشنهاد عرض

یک- در صورتی که معبری زیر ۵۰ درصد احداث در آن انجام شده باشد تعریض از سمت احداث نشده اعمال شود. در غیر این صورت تعریض از آکس خواهد بود.

## پنج- عرض پیاده‌رو، رفیوژ و باغچه

جدول ۳۰ عرض پیاده‌رو، رفیوژ و باغچه و همین‌طور پارکینگ هم‌جوار را نمایش می‌دهند.

تبصره: در طرح‌های اجرایی در صورت عدم امکان تحقق برخی از مفاد با گزارش توجیهی به کمیسیون ماده ۵ و یا مشاور ناظر طرح و تصویب آنها مجاز است.

جدول شماره ۱۷-۲: طیف عرض‌های معابر شهری

نام معبر	نوع معبر	وضعیت	پیاده‌رو با گچه و جوی و یا شانه	پارکینگ	حریم سبز	رفیوژ	تندرو	نصف عرض رفیوژ میانی	جمع عرض	توضیح
آزاد راه در خارج محیط شهری حداقل ۷۶ متر عرض پوسته	حدائق بدون معبر کناری	۳/۵ تا ۳/۵*	-	-	-	-	-	۲ تا ۱/۵*	۲۰	۲۰
	قابل قبول بدون معبر کناری	۳/۵۵ تا ۳/۰۵	-	-	حریم سبز ۱/۵	-	-	۲ تا ۱/۵	۳۵	۳۵
	مطلوب بدون معبر کناری	۶/۴۰	-	-	حریم سبز ۴	-	-	شانه (۴×۳/۶۵)+۳	۶۰	۶۰
	حدائق با معبر کناری	۲/۷۰	۲/۴۰	۲/۴۰	۲×۳	۲	۲×۳	۲×۳/۳۵	۴۰	۴۰
	قابل قبول با معبر کناری	۳/۲۰	۲/۴۰	۲/۴۰	۲×۳	۲/۵	۲	۳×۳/۶۵	۵۰	۵۰
	مطلوب با معبر کناری	۶/۷۵	۳	۳	۳×۳/۳	۲/۵	۲	۴×۳/۶۵	۷۶	۷۶
حدائق پوسته در نقاط غیرشهری ۴۵ متر	حدائق بدون معبر کناری	۳	-	-	-	-	-	(۲×۳/۲۵)+۱/۵	۱/۵	۲۵
	قابل قبول بدون معبر کناری	۳/۵	-	-	-	-	-	۳×۳/۳۵	۱/۵	۳۰
	مطلوب بدون معبر کناری	۵	-	-	-	-	-	۳×۳/۵	۲/۵	۳۶
	حدائق با معبر کناری	۲	۲/۳	۲/۳	۲×۳	۰/۲	۰/۲	(سه باند دو طرف) ۱/۵×۳	-	۳۰
	قابل قبول با معبر کناری	۳/۵	۲/۵	۲/۵	۲×۳/۰	۲/۳	۲/۳	۲×۳/۳۵	۰/۵	۴۵
	حدائق قابل قبول با معبر	۲/۸	۲/۵	۲/۵	۲×۳	۱/۸۰	۱/۸۰	۲×۳/۳۵	۰/۲	۴۰

کناری								
۶۵	۲/۵	۳×۳/۶	۲/۵	۳×۳/۳۰	۲/۵	۳/۴	مطلوب با معبر کناری	
۲۵	-	$\frac{۳\times ۳}{۲}$	۰/۲	۳/۵	۲/۴۰	۱/۹۰	حداقل یکطرفه با معبر کناری	
۳۲	-	$\frac{۳\times ۳/۳۰}{۲}$	۰/۲۵	۲×۳	۲/۴۰	۲/۴۰	قابل قبول یک طرفه با معبر کناری	
۵۰	-	۲×۳/۳۰	۲/۵	۳×۳	۲/۴	۴/۵	مطلوب یکطرفه با معبر کناری	
حداقل بدون معبر کناری								
۲۵	۱/۲	۲×۳/۲۵	-	-	۲/۴	۲/۴	قابل قبول بدون معبر کناری	شرياني درجه دو
۳۵	۱/۲۵	۲×۳/۳۰	-	-	۲/۵	۳/۸۵	قابل قبول بدون معبر کناری	
۴۰	۱/۲۵	۳×۳/۶۵	-	-	۲/۵	۵/۳	مطلوب بدون معبر کناری	
۴۰	۱/۲۵	۲×۳/۶۵	۰/۵	۲×۳	۲/۵	۲/۴۵	حداقل با معبر کناری	
۵۰	۱/۲۵	۳×۳/۳۰	۲/۵	۲×۳	۲/۵	۲/۸۵	قابل قبول با معبر کناری	
۶۰	۱/۲۵	۳×۳/۶۵	۲/۵	۲×۳/۳۰	۲/۵	۶/۲۰	مطلوب با معبر کناری	
۲۰	-	۲×۳	-	-	۲/۴۰	۱/۶۰	حداقل	
۲۴	-	۲×۳/۳	-	-	۲/۵۰	۲/۹	قابل قبول	
۲۹	۱/۲۵	۲×۳/۳۵	-	-	۲/۵	۴/۲	مطلوب	
حداقل								
۱۵	-	$\frac{۲ \times ۳^*}{۲}$	-	-	$\frac{۲/۲۰}{۲}$	۱/۸۰	قابل قبول	محلي
۱۸	-	۲×۳	-	-	$\frac{۲/۲۰}{۲}$	۱/۸۰	مطلوب	
۲۲	-	۲×۳	-	-	۲/۴۰	۲/۶۰	حداقل	
۱۲	-	۱×۳	-	-	۱/۲۰	۱/۸۰	قابل قبول	
۱۶	-	$\frac{۲ \times ۳^*}{۲}$	-	-	$۱/۲۰^*$	۲/۳۰	مطلوب	
۲۰	-	۲×۳	-	-	۲/۴۰	۲/۶۰	حداقل	
قابل قبول								

\* وقتی عددی به دو تقسیم شده است، یعنی در معبر یک عدد آن قرار دارد که در محاسبه نصف معبر تقسیم بر دو می‌شود.

## ۲-۴۷-۲- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده و معابری که دسترسی آنها قطع می‌شود

آ- در انتهای کوچه‌های با طول بیش از ۱۰۰ متر، اگر به خیابان اصلی بن‌بست شوند، باید دسترسی پیاده ایجاد شود،

حداقل عرض راه پیاده ۱/۸۰ می‌باشد.

ب- در کلیه معابری که اتصال آنها به معابر دیگر قطع می‌شود، باید اولاً مسیر دسترسی پیاده را درنظر بگیرند و ثانیاً

با اختلاف سطح و یا ایجاد ساختمان در وسط (یا یک طرف) معتبر امکان اتصال آنها را قطع کنند، ایجاد کیوسک-

های روزنامه و غیره در این بخش‌ها آزاد است.

## ۳-۴۷-۲- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص دوچرخه

مسیر دوچرخه، راه مجازی است که در اطراف رودخانه پیشنهاد شده و به حرکت دوچرخه‌ها اختصاص دارد.

- کف دوچرخه رو باید حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ سانتی متر از کف پیاده رو کوتاه‌تر باشد.

- حاشیه جداکننده دوچرخه رو از پیاده رو حداقل به عرض ۰/۵ متر باید باشد.

- خط ویژه دوچرخه نباید از ۲ متر کمتر باشد.

## ۴-۴۷-۲-ضوابط پخ (شرایط احداث ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی)

### ضوابط احداث ساده پخ

یک- طول پخ برابر یک دهم عرض دو معبر برای معاابر عمود بر هم (تا ده درجه تفاوت ۸۰ تا ۱۰۰ درجه)

دو- طول پخ در دو معبر با زاویه کمتر از ۸۰ درجه و بیش از ۱۰۰ درجه برابر است با یک دهم عرض دو معبر ضرب در زاویه دو معبر، تقسیم بر ۹۰، برای مثال در دو معبر با زاویه ۳۰ درجه عرض پخ برابر است با:

$$\frac{\text{عرض A} + \text{عرض B}}{10} = \frac{30}{90} \times \frac{\text{عرض A} + \text{عرض B}}{10}$$

تبصره ۱: وقتی معبر دارای باند کندرو است، عرض باند کندرو ملاک تعیین پخ با گذرهای متصل به کندرو می‌باشد.

تبصره ۲: وقتی عرض یکی از معاابر کمتر از ۹ متر است طول پخ به طور ثابت ۲ متر تعیین می‌شود.

تبصره ۳: حداقل طول پخ ۲ متر در نظر گرفته می‌شود.

## ۴۸-۲-ضوابط و مقررات ایمنی احداث بنا و ساختمان و همچنین علائم و تابلوها در سطح

### شهر

#### ضوابط و مقررات احداث بنا و ساختمان

جلوگیری از سد معبر ناشی از مصالح ساختمانی و ایجاد حصار اطراف محل گودبرداری شهرداری موظف است که از هرگونه ایجاد سد معبر ناشی از تخلیه و نگهداری انوع مصالح ساختمانی و خاک مازاد ساختمان‌های در دست احداث در سطح معاابر اصلی و فرعی قویاً جلوگیری و اشغال سطوح پیاده‌روها اعم از خاک مازاد و مصالح بیش از حد متعارف که مشکل تردد برای شهروندان ایجاد نماید، قویاً جلوگیری و در صورت مشاهده هرگونه مورد خلاف با اخطار کتبی (۲۴ ساعته) در صورت عدم اقدام مالکین تا پاکسازی معاابر، از ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری نمایند. ضمناً کلیه مالکین که قصد احداث ساختمان دارند، موظفند اطراف محل گودبرداری را با حصار لازم جهت جلوگیری از سقوط احتمالی مصالح، با نظر شهرداری پوشش داده و همزمان با پیشرفت عملیات ساختمانی در ارتفاع، نسبت به نصب وسایل ایمنی (نظیر طوری سیمی) به منظور جلوگیری از خطرات ناشی از سقوط مصالح از ارتفاع و ایجاد خطر برای عابرین، اقدام لازم معمول دارند، با رعایت قانون پسماند.

#### احادات ساختمان، نصب حصار موقت و جلوگیری از خطرات برای عابرین

به منظور جلوگیری از خطرات برای عابرین هر ساختمان جدید در کلیه قسمت‌ها باید به طریقی بنا شود که در هیچ مورد موجب خطر برای کارگران و همسایگان و یا اشخاصی که از گذرهای مجاور عبور می‌نمایند نباشد. نصب حصار مزبور حداکثر نباید بیشتر از دو متر پهنای گذر را بگیرد مگر با اجازه شهرداری.

استفاده از سطح معبّر جهت صالح ساختمانی مورد نیاز برای احداث بنا با حداکثر اشغال یک سوم معبّر آن هم با نظر شهرداری (در کوتاه‌ترین زمان ممکن) بلامانع می‌باشد.

رعایت ضوابط و مقررات مربوط به اینمی آنچنان که مبحث اینمی و حفاظت کار (مقررات ملی ساختمان) بیان شده است ضروری می‌باشد، همینطور رعایت قانون پسماند.

## ۴۹-۲-حفظ درختان حریم پیاده‌رو، باز بودن مسیر جوی آب، عدم دپو نخاله ساختمان در کارگاه‌های ساختمانی

- هنگام صدور پروانه ساختمانی موارد مشروطه زیر باید مورد توجه قرار گرفته و مالکین ملزم به رعایت گردند:
- به هیچ‌وجه صالح ساختمانی یا نخاله را در پیاده‌رو و خیابان دپو و تخلیه ننمایند و قانون پسماند رعایت گردد.
  - جوی آب کاملاً باید باز بوده و مسیر آب مسدود نباشد.
  - درختان حریم پیاده‌روها در مقابل ساختمان‌های احدهای توسط شهرداری باید آماربرداری شده و به منظور حفظ آنها از آسیب توسط مالکین گونی‌پیچی شوند.

## ۵۰-۲-هدایت آب حاصل از نزولات جوی از ناودان ساختمان به چاه‌های جذبی

نظر به اینکه تخلیه آب حاصل از نزولات جوی، از ناودان ساختمان‌ها به معابر، حجم آب‌های سطحی را بالا برده و با توجه به محدودیت مجاری آب‌های سطحی و آب گرفتگی‌ها مشکلاتی را در موقع بارانی بودن بوجود می‌آورد، لذا ضرورت دارد در مناطقی که زمین آبکش می‌باشد ناودان ساختمان‌ها به داخل چاه‌های جذبی هدایت شوند.

تبصره: در مواردی که به علت بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی احداث چاه جذبی ممکن نباشد، می‌باید در صد فضای باز به حوضچه متصل به آب زیرزمینی (تامپون) اختصاص یابد و به آن هدایت شود.

## ۵۱-۲-ضوابط و مقررات نحوه حفظ و نگهداری درختان در سطح شهر

متقابلیان صدور پروانه ساختمانی، به هنگام اخذ پروانه ملزم به سپردن تعهد حفظ و نگهداری مطلوب درختان اطراف ملک و ساختمان در حین انجام عملیات ساختمانی می‌باشند (با ذکر تعداد و نوع درختان) و در صورت مشاهده هرگونه صدمه و خسارتی، ادامه عملیات ساختمانی آنها متوقف و نسبت به رفع خسارت و یا پرداخت غرامت. اقدام لازم صورت گیرد، پس از اتمام عملیات ساختمانی نیز جهت صدور پایانکار مجددًا درختان حوالی بازدید و در صورت عدم هرگونه خسارتی پایانکار جهت آنان صادر خواهد شد.

به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان قطع هر نوع درخت در معابر، میادین، بزرگراه‌ها، باغات، پارک‌ها و غیره بدون اجازه شهرداری ممنوع می‌باشد.

شهرداری باید شناسنامه‌ای شامل تعداد، نوع و سن تقریبی درختان در سطح شهر را تهیه و جهت اجرای این ضوابط ابلاغ نماید.

## ۵۲-۲- سیماسازی بدنه‌های موجود ابنيه

تمام ابنيه موجود که بدنه‌های جانبی بدون نما دارند می‌باید ظرف شش ماه از تصویب طرح مشابه نمای اصلی نماسازی شوند و در غیر این صورت عوارض سیمای نامناسب شهری شامل آنها شده و می‌باید اخذ گردد.

### ارتفاع حصارها

ارتفاع حصارها نمی‌تواند از دو متر بیشتر باشد و ارتفاع بیشتر تنها با استفاده از نرده چوبی و یا کاشت گیاهان پیچ، چسبی یا درختان ممکن می‌شود

## ۵۳-۲- ضوابط همچواری در مناطق عملکردی شهر

علاوه بر ضوابط همچواری مندرج در جداول کاربری‌ها، به‌طور ویژه ضوابط همچواری زیر می‌باید، رعایت شود:

### آ- پمپ بنزین

۱- آ- پمپ بنزین در جوار کاربری‌های آموزشی، درمانی، استادیوم‌ها، سینماها، مساجد و دیگر کاربری‌های عمومی با تعداد زیاد مراجعه کننده و با فاصله کمتر از ۵۰ متر نمی‌تواند مستقر شود.

۲- آ- پمپ بنزین دارای یک حریم حفاظتی به عمق حداقل ۱۰ متر، در محدوده اطراف خود است، که در آن هر گونه احداث بنا، کاشت درخت و یا استقرار هرگونه عنصر قابل اشتعال ممنوع است (چمن‌کاری بلامانع است). بهترین بهره‌وری از این حریم ایجاد حوض‌های آب و آبنماست، که در این صورت حریم می‌تواند به ۵ متر کاهش یابد.

۳- آ- احداث پمپ بنزین در بافت مسکونی و در جوار معابر با عملکرد محله‌ای ممنوع است.

### ب- ایستگاه جمع‌آوری زباله

۱- ب- استقرار این کاربری در جوار مؤسسات نامبرده در بند (۱-آ) و پارک‌ها تا فاصله حداقل کمتر از ۲۰۰ متر ممنوع است.

۲- ب- ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله می‌باید دارای حریمی با عمق حداقل ۵ متر باشند به گونه‌ای که لااقل دو ردیف درخت داشته باشند. استقرار این کاربری در نقاطی که از طریق کاربری دیگری مثل تأسیسات شهری و یا فضاهای باز با دیگر کاربری‌ها فاصله داشته باشد، ارجح است.

### ج- آموزشی

۱- ج- استقرار کاربری آموزش عمومی در جوار بیمارستان‌ها، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله و تأسیسات شهری با فاصله کمتر از ۱۵۰ متر مجاز نیست.

۲- ج- توصیه می‌شود که کاربری‌های آموزشی در جوار فضاهای سبز، ورزشی، باز، پارک‌ها و کاربری مشابه دیگری قرار گیرد.

### د- درمانی

استقرار کاربری درمانی در جوار عملکردهای آموزشی عمومی، پمپ بنزین و ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله مجاز نیست.

## فصل سوم

## ضوابط حقوقی

### ۳- ضوابط حقوقی

#### ۳-۱- حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری و راهکارهای محاسبه امتیازها و خسارت‌های ناشی از اجرای طرح

همه زمین‌های واقع در محدوده طرح، به عنوان زمین شهری و پیش از آن که مفاد طرح بر روی آنها اعمال شود، براساس مفاد مصوبه ۶۶/۲/۷ شورایعالی از حقوق پایه (استحقاقی) یکسانی برخوردارند. طرح توسعه شهری، حقوق پایه زمین شهری را از نو تعیین و تعریف می‌کند و با اعمال مفاد طرح ببروی زمین شهری، بسته به وضعیت زمین در چارچوب مفاد خود، با محاسبه امتیازهای افزون بر حقوق پایه زمین (تراکم مسکونی، کاربری‌های انتفاعی و ...) و خسارت‌های واردہ کاهنده حقوق پایه (اصلاحی واقع در تعریض یا احداث گذرگاهها، بهره‌برداری غیرانتفاعی از زمین برای کاربری‌ای خدمات عمومی، ...) آن، راهکارهای بهینه برای جبران خسارت‌های واردہ بر زمین‌ها را، با بهره‌گیری از ارزش افزوده ایجاد شده برای دیگر زمین‌ها، تدوین و تنظیم می‌کند.

- حقوق پایه (استحقاقی) املاک

حقوق پایه (استحقاقی) املاک، بسته به گونه‌شناسی بافت شهری در برگیرنده آنها، به شکل حقوق پایه (استحقاقی) املاک واقع در بلوک‌های شهری دارای بافت مسکونی با تراکم ساختمانی ۶۰ درصد است.

- حقوق مکتبه

- امتیازهای مربوط به میزان ساخت و ساز (تراکم ساختمانی) و نحوه استفاده از زمین، که در چارچوب مفاد طرح مصوب پیشین و یا دیگر مصوبات قانونی، تا تاریخ تصویب این طرح و با دریافت مجوز از شهرداری به زمینی تخصیص داده شده است، حقوق مکتبه به شمار می‌روند و تعیین تکلیف این اراضی با مراجع ذیصلاح است.

**تبصره:** امتیازهای ناشی از ساخت و ساز و بهره‌برداری بدون مجوز قانونی، که در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ مطرح شده تنها در صورتی که حکم کمیسیون مبتنی بر ثبت (با پرداخت جریمه و ...) باشد، پس از اجرای حکم و صدور پایان کار، حقوق مکتبه شمرده می‌شود.

- صاحبان حقوق مکتبه دارای اعتبار موظف هستند ساختمان یا نوع کاربری مکتبه خود را با نیازهای، ضوابط و شرایط طرح جدید تطبیق دهند.

- مهمترین موارد ضروری برای تطبیق حقوق مکتبه پیشین با ضوابط طرح جدید به شرح زیر است:

آ- تعداد واحد مجاز مسکونی

ب- تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز

پ- تعداد واحد و اندازه‌های مجاز تجاری

- شهرداری می‌تواند در مواردی که حقوق مکتبه ملک با ضوابط مذکور مغایر است، نسبت به تامین حقوق مکتبه در همان ملک یا املاک دیگر، (با امکان‌پذیری تامین حقوق مکتبه در املاک دیگر، با رعایت کامل ضوابط زیرپنهنه‌ها و سایر ضوابط و مقررات موضوعه، بر مبنای نتایج حاصل از طرح موضوعی ساماندهی نظام حق انتقال توسعه)، اقدام نماید.

#### • حقوق مالکانه

هر زمین با هر کاربری اعم از کاربری‌های خدماتی یا غیر خدماتی در سطح شهر جهت تملک فقط دارای تراکم پایه ۶۰٪ با کاربری مسکونی می‌باشند.

### ۳-۲- راهکارهای اعطای امتیازها و جبران خسارت‌های ناشی از طرح

#### یک- اعطای امتیاز

اعطای هر گونه امتیاز افزون بر حقوق پایه (استحقاقی) ملک به آن؛ اعم از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز یا کارکردهای انتفاعی پیش‌بینی شده در محورهای مختلف براساس طرح تفصیلی مصوب در اختیار شهرداری است و با پرداخت حقوق و عوارض متعلقه از سوی مالک قابل استفاده خواهد بود.  
تبصره: پرداخت حقوق و عوارض متعلق به امتیازهای اعطایی به شکل واگذاری رایگان سطوح واقع در طرح از سوی مالک به شهرداری بلامانع است.

#### دو- جبران خسارت

- خسارت سطوح واقع در طرح تعریض گذرگاهها به قرار زیر است:
  - در مواردی که اصلاحی تا ۲۵ درصد مساحت ملک مسکونی و تا ۱۰ درصد مساحت باغ است، خسارت تعلق نمی‌گیرد.
  - قطعات کوچکتر از ۵۰ متر باید به تملک شهرداری درآید.
  - در باقی قطعات از طریق کاهش عوارض و انتقال حق توسعه عمل می‌شود. براساس جدول ۲۰ است.
  - با ابلاغ این ضوابط، توافقات صورت گرفته تا تاریخ ۹۲/۴/۵ دارای اعتبار بوده و ابلاغ این ضوابط نافی توافقات قبلی در این زمینه نیست.

جدول شماره ۱-۳: راهکارهای اعطای امتیاز

موارد اصلاحی	اعیان (مترمربع)
تا ۲۵ درصد مساحت ملک	-
بیش از ۲۵ تا ۵۰ درصد مساحت ملک	تحفیف عوارض یا انتقال حق توسعه
باقیمانده کمتر از ۵۰ مترمربع مساحت ملک	تملک شهرداری

## مصوبات کمیسیون ماده پنج و مغایرت های طرح هادی

عمل به مصوبات کمیسیون ماده پنج و مغایرت های طرح هادی در صورتی که در طرح پیشنهادی، لحاظ نشده باشد و مغایرت اساسی با طرح نداشته باشد، بلامانع می باشد.

کلیه مصوبات موردنی کمیسیون ماده پنج و یا ابلاغیه های کارگروه تطبیق و مغایرت های طرح هادی مبنی بر تغییر کاربری و یا نحوه ساخت و ساز که پیش از ابلاغ طرح تفصیلی جدید، مصوب شده باشد، در صورت شروع به ساخت معتبر بوده و در صورت عدم شروع به ساخت در مهلت مقرر، صدور پروانه مجدد مشمول ضوابط طرح تفصیلی جدید است.

## پروانه های قبلي

- کلیه پروانه های ساختمانی صادره تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی جدید، که تا زمان اعتبار پروانه، عملیات ساختمانی را آغاز نموده و مدت اعتبار آنها منقضی نشده باشد، همچنان معتبر بوده و صدور گواهی پایان کار ساختمانی در مورد آنها بلامانع است. در صورت عدم شروع عملیات ساختمانی در مهلت مقرر در پروانه، مشمول طرح تفصیلی جدید خواهد بود.

## عوارض اراضي اضافه شده به محدوده شهر

- صدور پروانه ساخت و ساز در قطعاتی از اراضی که با تدقیق خط محدوده مصوب طرح جامع شهر مشکین دشت به محدوده شهر منضم شده اند، منوط به واگذاری ۷۰ درصد وسعت قطعه به شهرداری برای تامین خدمات عمومی شهری است. مالک مجاز است از ۳۰ درصد ملک برای ساخت و ساز طبق پهنه مربوطه استفاده نماید.

تبصره ۱: در صورتی که بعداز واگذاری ۷۰٪ مساحت ملک از حد نصاب کاربری کمتر گردد شهرداری می تواند از سهم خود در برابر ارزش ریالی تا رسیدن به حد نصاب کاربری به مالک واگذار کند.

تبصره ۲: در صورتی که مساحت با واگذاری سهم شهرداری نیز حد نصاب مورد نظر تامین نگردد ارزش ریالی ۷۰٪ اخذ گردد

تبصره: محل هزینه ارزش ریالی اراضی واردہ شده به محدوده شهر فقط تملک اراضی خدماتی پیش بینی شده در طرح تفصیلی می باشد.

## اخذ عوارض

- نحوه اخذ عوارض تغییر کاربری عرصه اراضی و املاک، از کاربری‌های طرح پیشین (از جمله اراضی فاقد کاربری و اراضی و املاک با کاربری‌های خدماتی) به کاربری‌های جدید، منبعث از پنهان‌بندی طرح تفصیلی جدید قابل اقدام است.
- تعیین میزان عوارض به عهده شورای شهر می باشد ولی توصیه می گردد که ۵۰٪ از ارزش افزوده ملک کمتر نگردد.
- با توجه به آنکه تعیین عوارض بر عهده شورای شهر است می باید این شورا نسبت به تعیین تعاریف مباحثی که عوارض از اخذ می شود پردازد(مانند زیربنای خالص و ناخالص، تراکم خالص و ناخالص، تراکم پایه ....)

## اخذ تسهیلات افزاینده

- تسهیلات افزاینده، در طرح تفصیلی جدید، برای تراکم و طبقه، صرفاً مشمول پروانه‌های درخواست‌های جدید اخذ پروانه تخریب و نوسازی املاک می‌شود.

## مقررات زیست محیطی

- رعایت قوانین و ضوابط مصوب و استانداردهای زیست‌محیطی اعلام شده از سوی سازمان حفاظت محیط زیست برای ساخت و ساز در محدوده شهر مشکین دشت، الزامی است.

## تأمین خدمات در اراضی بزرگ

یک- براساس مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران صدور پروانه ساختمان در اراضی خالی و مستحداثات ویژه با کاربری نامتجانس شهری (مانند تعمیرگاه، دامداری، پادگان و ...) با وسعت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع (در یک پلاک و یا چند پلاک) که پیش از تهیه طرح جامع در محدوده شهر قرار داشته‌اند، با هر کاربری استفاده از زمین که باشد، منوط به تعیین حداقل ۵۰ درصد از مساحت ناخالص زمین به عنوان سهم شهرداری به صورت رایگان برای تأمین خدمات است.

تبصره: در تقسیم اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها الزامی است.

دو- براساس مصوبه شورایعالی صدور پروانه ساختمان در اراضی خالی و مستحداثات ویژه با کاربری نامتجانس شهری (مانند تعمیرگاه، دامداری، پادگان و ...) با وسعت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع (در یک پلاک و یا چند پلاک) که پیش از تهیه طرح جامع در حریم شهر قرار داشته‌اند و در طرح جدید به محدوده شهر الحاق

شده‌اند، با هر کاربری استفاده از زمین که باشد، منوط به تعیین ۷۰ درصد از مساحت ناخالص زمین به عنوان سهم شهداری به صورت رایگان برای تأمین خدمات است.

**تبصره:** رعایت قانون نظام جامع دامپوری کشور مصوبه (ماده ۷) برای اراضی با کاربری دامداری الزامی است.

#### سه- مقررات و مصوبات عمومی

- به منظور رعایت مقررات ایمنی، پیش از صدور پروانه ساختمانی و در مرحله درخواست پایان کار ساختمان- هایی که تعداد طبقات روی زمین آنها پنج و بیشتر است<sup>(۱)</sup>، ارائه تأییدیه سازمان آتشنشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.
  - برای تأمین ایمنی ساکنان ساختمان‌ها در شرایط اضطراری، پیش‌بینی پله فرار در ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر، افزون بر پلکان (های) اصلی و در چارچوب مقررت سازمان آتشنشانی و خدمات ایمنی الزامی است. مساحت پله فرار در تراکم ساختمانی منظور نمی‌شود.
  - در تهیه طرح‌های مجتمع‌های مسکونی، تجاری- اداری و ساختمان‌های عمومی، رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلومان جسمی- حرکت (موضوع ۱۴۲۷۷ ت ۳۱۹۶۰ مورخ ۱۳۸۴/۳/۹ هیئت‌وزیران) الزامی است.
  - رعایت مفاد مقررات ملی ساختمان (مباحث مصالح و فرآورده‌های ساختمانی، پی و پی سازی، طرح و اجرای ساختمان‌های بتن آرم و فولادی، بهینه‌سازی مصرف انرژی و ...) بر پایه آخرین ویرایش منتشر شده، حتی در صورت مغایرت با این مجموعه ضوابط، الزامی است.
- در طراحی و محاسبه سازه ساختمان‌ها، رعایت مفاد آخرین ویرایش آیین‌نامه ۲۸۰۰ مقاوم‌سازی در برابر زمین لرزه الزامی است

#### زمان انجام پروانه‌های صادره قبلی

- کلیه مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج و یا ابلاغیه‌های کارگروه تطبیق مبنی بر تغییر کاربری و یا نحوه ساخت و ساز که پیش از ابلاغ طرح تفصیلی جدید، مصوب شده باشد، در صورت شروع به ساخت معتبر بوده و در صورت عدم شروع به ساخت در مهلت مقرر، صدور پروانه مجدد مشمول ضوابط طرح تفصیلی جدید است.

- کلیه پروانه‌های ساختمانی صادره تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی جدید، که تا زمان اعتبار پروانه، عملیات ساختمانی را آغاز نموده و مدت اعتبار آن‌ها منقضی نشده باشد، همچنان معتبر بوده و صدور گواهی پایان کار ساختمانی در مورد آن‌ها بلامانع است. در صورت عدم شروع عملیات ساختمانی در مهلت مقرر در پروانه، مشمول طرح تفصیلی جدید خواهد بود.

۱. در شهر مشکین دشت با تأیید شهرداری پیشنهاد می‌شود که برای کلیه ساختمان‌ها اخذ نظر آتشنشانی صورت پذیرد.

## فصل چهارم

### دسته بندی ها

## ۴- دسته‌بندی‌ها

### ۱-۱- گروه بندی کاربری‌های عمومی مطابق مصوبه شورای عالی

براساس گروه‌بندی ۸۹/۴/۱۰ شورای عالی تحت عناوین زیر در جدول مربوطه، طبقه‌بندی شده‌اند.

جدول شماره ۱-۱: تعاریف کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود.
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسط) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت‌خانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود.
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات دولتی، شهرک‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.
۵	تجاری- خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدماتی انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود.
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا همتدی گفته می‌شود.
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.
۸	فرهنگی- هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود.
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود.
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقای متبرکه گفته می‌شود.
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود.
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاصی می‌یابد گفته می‌شود.
۱۳	حمل و نقل و اتبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شیکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون‌شهری و بین شهری و اتبارهای مسلح گفته می‌شود.
۱۴	نظمی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکان‌های تاریخی گفته می‌شود.
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثال‌هم گفته می‌شود.

به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شود گفته می‌شود.	حریم	۱۸
به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.	تفریحی و توریستی	۱۹
به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۱۸۵۹۱/۶۴۶۷۷/۱۸۵۹۱ مورخ ۲۶/۱۲/۸۸ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن	صنعتی	۲۰

## ۴-۲- عملکردهای مجاز به استقرار در هر کاربری (و محور یا پهنه کاربری‌ها)

در هر کاربری عملکردهای مندرج در ستون آخر جداول شورایعالی مجاز به استقرار در این کاربری‌ها هستند. در این جدول نخست کاربری‌های ۲۰ گانه (در سطح طرح جامع) در ۲۲ عملکرد تبدیل شده‌اند، بدین ترتیب که تجاری - خدماتی به سه گروه تجاری، خدمات انتفاعی و خدمات غیر انتفاعی تبدیل شده است. بعد هر گروه بر حسب موقعیت استقرار محله، ناحیه، شهر، فراشهر و ...) به حدود ۸۰ کاربری تبدیل شده و سپس در هر یک نام کاربری‌های قابل استقرار آورده شده است. عملکردهای مجاز به استقرار در هر کاربری در جدول شماره مربوطه، مشخص شده‌اند.

جدول شماره ۴-۲: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف	%
مسکونی	محله	سکونتگاههای تک واحدی و مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	۱
آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراه‌ها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهش و علمی و کاربردی و پارک فناوری	۲
آموزشی	محله	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهندسی-آمادگی-دبستان)	
	ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی-مدارس راهنمایی-دبستان و پیش‌دانشگاهی	
	منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پژوهش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی	
	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پژوهش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی	
اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف	
	منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارت آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پژوهش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلاس‌نی، آگاهی و پایگاه‌های بسیج	
	شهر	وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کلی و شرکت‌های وابسته به وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک‌ها	
خارج از محدوده شهر	زندان		

ردیف	تجهیزات شهری	نوع کاربری	مقیاس	تعریف	
۱					
۵	(تهران، پایتختی، پرورشی، انتفاعی)	تجاری	ناحیه	محله	واحدهای خرید روزانه (خواربار، میوه و سبز، نانوایی، قصابی و امثالهم)
۶	ورزشی	خدماتی انتفاعی	ناحیه	محله	دواختر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاههای زنانه و مطلب پزشکان
۷	درمانی	خدمات غیر انتفاعی	ناحیه	منطقه	پلیس +۱۰، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت استناد، ازدواج و طلاق، شرکت های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
۸	فرهنگی - هنری	خدمات غیر انتفاعی	ناحیه	شهر	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آرای و مشابه، آمولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطلب دامپر شکان
۹	پارک		ناحیه	محله	دواختر احزاب، تشکل های مردم نهاد- مؤسسات خیریه- اتحادیه ها، مجتمع، انجمان ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیأت های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)
۱۰	مذهبی		ناحیه	محله	زمین های بازی کوچک
۱۱	تجهیزات شهری		ناحیه	محله	زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی و استخرها
			شهر		ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی، رودخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی
			ناحیه		مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
			پلی کلینیک ها		
			منطقه		مراکز انتقال خون، بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
			شهر		بیمارستان های اصلی شهر، زایشگاه ها، تیمارستان ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمدان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپر شکی
			ناحیه		کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
			شهر		کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن، کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
			محله		بوستان (پارک) محله ای
			ناحیه		بوستان (پارک) ناحیه ای
			شهر		بوستان (پارک) اصلی شهر
			محله		مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
			شهر		مسجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها
			محله		ایستگاه های جمع آوری زباله
			ناحیه		ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میدان میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه های

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			سوخت
		شهر	گورستان‌های موجود - نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
		خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و حمل و نقل بار
۱۲	تأسیسات شهری	محله	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پست ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
		محله	معابر و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاه‌های مترو
		ناحیه	معابر و پارکینگ‌های عمومی و اتوبوسانی شهری، پایانه‌های مسافربری
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	شهر	معابر، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاه‌های موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ کوچک و سردهخانه‌ها
		خارج از محدوده شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردهخانه‌ها
۱۴	نظامی	شهر	پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروهای نظامی
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بنایهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، و امامزاده‌های متبرکه حرمی‌های تملک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت می‌یابد.
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه‌ها، تالاب‌ها، آبکرها، مسیل‌ها و راه حریم قانونی تملک راه‌آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
		شهر	هتل، مسافرخانه، مهمان‌نیزیر و مهمانسرها، هتل آپارتمان و متل، شهریاری تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و پلازهای ساحلی
۱۹	تفریحی - گردشگری	خارج از محدوده شهر	باغ و حش
۲۰	صنعتی	گروه‌های الف تصویب شماره ۶۴۶۷۷	غذایی: ۱- تهیه و بسته‌بندی خشکبار بدون شستشو ۱- بسته‌بندی خرما بدون شستشو ۲- واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرپنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال ۳- واحد تولید نبات (نبات‌ریزی) ۴- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰۰ تن در سال ۵- واحد بسته‌بندی نمک و ادویه‌جات ۶- واحد بسته‌بندی چای ۷- واحد بسته‌بندی قهوه ۸- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نمودن و بدون روش پخت ۹- واحد بسته‌بندی عسل ۱۰- تولید بستنی تا ۱۰۰۰ تن در سال ۱۱- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال ۱۲- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال ۱۳- واحد بسته‌بندی کره و سایر لبیات تا ۱۰۰ تن در سال

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۴			- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال
۱۵			- واحد رشتہبری تا ۳۰۰ تن در سال
۱۶			- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال
۱۷			- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)
۱۸			- واحد بسته‌بندی سبزیجات و میوه‌جات
۱۹			- واحد تولید بخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)
۲۰			- واحد تولید نان بسته‌بندی
۲۱			- واحد بسته‌بندی گلاب
۲۲			- واحد بسته‌بندی عرقیات گیاهی
۲۳			- واحد بسته‌بندی جو بدون عملیات بوخاری شستشو
۲۴			- واحد سورتینگ و بسته‌بندی حبوبات بدون بوخاری
۲۵			- واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد
۲۶			- واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بدون عملیات بوخاری و آسیاب
<u>نساجی:</u>			
۱			- واحدهای قالیبافی، زیلوبافی و نمدبافی دستی و دست‌بافت‌ها
۲			- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی
۳			- جوراب‌بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)
۴			- کشبافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)
۵			- واحد تولید لباس و پوشак حداکثر ۳۰۰۰ دست ا نوع لباس و پوشاك در سال
۶			- تولید طناب نخی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و رویان
۷			- واحد دوزندگی لحاظ و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه
۸			- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکاری اصفهان چاپ سیلک وغیره)
۹			- پارچه بافی دستی (غیرموتوری)
۱۰			- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی
۱۱			- واحد تولید الیاف پروپلین
<u>چرم:</u>			
۱	صنعتی	۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶	- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن
۲			- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده
۳			- واحد تولید پستانی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال
۴			- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال
۵			- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم
۶			- واحد مونتاژ لوازم ارتопدی با استفاده از چرم
<u>سلولزی:</u>			
۱			- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده
۲			- واحد تولید پاکت خواروبار و مراسلات مشابه آن
۳			- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده
۴			- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده
۵			- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده
۶			- واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه‌ای ۸- واحد نجاری و خراطی بدون الوارسازی ۹- واحد مبل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ، آمیز و اند ۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقواپی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده ۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصار و سبدبافی از الیاف گیاهی ۱۳- واحد بسته‌بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده ۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده ۱۵- واحد تولید قایقهای چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال ۱۶- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده ۱۷- واحد تولید کلاسسور زنونک از مقواپی آماده ۱۸- واحد تولید سازهای سنتی <u>فلزی:</u> ۱- واحد قلمزنی انواع فلزات ۲- واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداقل تا سه دستگاه تراش ۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداقل تا سه دستگاه تراش ۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداقل ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری ۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده ۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) ۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز ۱۱- واحد تولید ترموموستات <u>کانی غیرفلزی:</u> ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره روب ۲- واحد تولید آینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳- واحد تولید مصنوعات ترئینی سنگی (صنایع دستی) ۴- واحد تولید پودر جوشکاری <u>شیمیابی:</u> ۱- واحد تولید آب مقطمر ۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلفون (با استفاده از رول آماده) ۳- واحد صرف‌آبرش اسکاج ظرفشویی ۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز
			گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ
	صنعتی		
			۲۰

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف	
۱۳۷۸/۱۲/۲۶	هیأت مدیران با اصلاحات بعدی آن	۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن ۵- واحد تولید اسانس، تقطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی ۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک <u>برق و الکترونیک:</u> ۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن) ۲- واحد تولید آنتنی تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده ۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد. ۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک ۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری ۷- واحد تولید انواع ساعت ۸- واحد طراحی و تولید تقویت‌کننده صورت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ ۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری ۱۰- واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت‌دهنده سمعی و بصری ۱۱- واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن ۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی) ۱۳- واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس ۱۴- واحد تولید آفتابات ۱۵- واحد تولید مودم و میکروکنترل ۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر ۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری <u>کشاورزی</u> ۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی) ۲- واحد پرورش پرنده‌گان زیستی تا ۱۰۰ قطعه ۳- واحد پرورش کرم ابریشم ۴- واحد پرورش ماهی زیستی ۵- آزمایشگاه دامپزشکی <u>ماشین‌سازی</u> ۱- واحد قالب و مدل، درجه ریخته‌گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل ۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپ‌های دیاگرامی، کف‌کش، لجن‌کش و تجهیزات تصفیه) ۳- واحد ماشین‌آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل) ۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپ‌های خلاء و کیوم آتش‌نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گارازی، مواد فله و تلمبه‌های بادی)		

**تبصره ۱:** سرانه‌های موضوع این مصوبه برای شهرهایی مورد عمل قرار می‌گیرد که ویژگی خاصی از نظر نقش و عملکرد و اقلیم نداشته باشند. در صورتی که در فرایند تهیه طرح و به استناد مطالعات آن لزوم تغییر

در سرانه‌های مصوب برای هر یک از شهرها از سوی مشاور تهیه‌کننده تشخیص داده شود با توجیهات فنی و مستندات لازم می‌تواند در مرجع تصویب‌کننده طرح مورد توجه و تصویب قرار گیرد.

**تبصره ۲:** در تعریف کاربری‌ها عملکرد غالب هر فعالیت مورد توجه قرار می‌گیرد برای مثال اگر فعالیت فرهنگی نیز در داخل مسجد انجام می‌گیرد کاربری زمین مورد نظر مذهبی قلمداد می‌شود.

**تبصره ۳:** نظر به لزوم توجه به مسئله پدافند غیرعامل در طرح‌ها باید مشاور تهیه‌کننده طرح کاربری‌هایی را که می‌توانند در زمان بحران مورد استفاده قرار گیرند از جمله پارک‌ها زمین‌های ورزشی، پادگان‌ها، فضاهای باز محصور و غیرمحصور را در نقشه جداگانه مشخص و ارائه نمایند.

**تبصره ۴:** سرانه‌های مربوط به دانشکده‌های افسری به پیشنهاد وزارت دفاع و پستیبانی نیروهای مسلح و تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می‌شود.

**تبصره ۵:** اراضی که در وضع موجود دارای کاربری تحت عنوان ذخیره و یا فاقد کاربری می‌باشند سطوح آنها توسط مشاور در طرح برآورد و در ذیل جدول سرانه‌های وضع موجود قید می‌شود.

## فصل پنجم

## پیوست‌ها

## ۵- پیوست‌ها

پیوست شماره ۴: مجموعه جداول معیارهای طرح‌ریزی تأسیسات و تجهیزات شهری

پیوست شماره ۵: گروه‌بندی کاربری‌های کارگاهی بر حسب محل مجاز استقرار در مناطق عملکردی شهر و

اثرات هم‌جواری

پیوست شماره ۶: مقررات مربوط به زیباسازی و حفاظت از محیط زیست

پیوست شماره ۷: ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

## پیوست شماره ۴

### مجموعه جداول معیارهای طرح ریزی تأسیسات و تجهیزات شهری و خدمات

#### دستان غیر انتفاعی

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر مشخصات
حداقل تفکیک دستان ۲۰۰۰ متر توصیه می‌شود	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مناسب است که در جوار فضاهای سبز، ورزشی، باز، پارک‌ها و دیگر کاربری‌های مشابه قرار گیرد.</li> <li>- استقرار در بزرگراه‌های شریانی درجه ۱ و بزرگراه‌ها و همچنین خیابان‌هایی که عرض حریم آنها (فاصله دو حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین خیابان‌ها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است</li> <li>- رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است</li> <li>- خیابان شریانی درجه ۲ قبل از تقاطع (حداقل) ۲۵ متر - بعد از تقاطع (حداقل) ۱۰ متر</li> <li>- خیابان محلی، قبل از تقاطع (حداقل) ۴ متر - بعد از تقاطع (حداقل) ۴ متر</li> <li>- استقرار این مدارس در کنار بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان، کتابخانه‌ها، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آور زیاله، تأسیسات شهری و نظایر آنها ممنوع است</li> <li>- رعایت فواصل طبق بند (۲-۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فضای باز سرپوشیده جزء زیرینا محاسبه نمی‌شود</li> <li>- به ازاء هر ۲۰ کوکد یک محل پارکینگ برای مبنی‌بوس</li> <li>- به ازاء هر کادر آموزشی و اداری ۵۰ متر مربع پارکینگ</li> <li>- به ازاء هر ۱۰۰ نفر شاگرد ۵۰۰ مترمربع زمین ورزشی نیاز است.</li> </ul>

#### راهنمای غیر انتفاعی

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر مشخصات
حداقل تفکیک مترا ۲۳۰۰ توصیه می‌شود	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مناسب است که در جوار فضاهای سبز، ورزشی، باز، پارک‌ها و دیگر کاربری‌های مشابه قرار گیرد.</li> <li>- استقرار در بر راههای شریانی درجه ۱ و بزرگراه‌ها و همچنین خیابان‌هایی که عرض حریم آنها (فاصله دو حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین خیابان‌ها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است</li> <li>- رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است</li> <li>- خیابان شریانی درجه ۲ قبل از تقاطع (حداقل) ۲۵ متر - بعد از تقاطع (حداقل) ۱۰ متر</li> <li>- خیابان محلی، قبل از تقاطع (حداقل) ۴ متر - بعد از تقاطع (حداقل) ۴ متر</li> <li>- استقرار این مدارس در کنار بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان، کتابخانه‌ها، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آور زیاله، تأسیسات شهری و نظایر آنها ممنوع است</li> <li>- رعایت فواصل طبق بند (۲-۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فضای باز سرپوشیده جزء زیرینا محاسبه نمی‌شود</li> <li>- به ازاء هر ۲۰ دانش‌آموز یک محل پارکینگ برای مبنی‌بوس</li> <li>- به ازاء هر کارمند شاغل سه محل پارکینگ</li> <li>- به ازاء هر ۱۰۰ نفر شاگرد ۱۰۰۰ مترمربع زمین ورزشی لازم است</li> </ul>

## دیبرستان غیر اتفاقی

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر مشخصات
حداقل تفکیک ۳۰۰۰ توصیه می‌شود	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مناسب است که در جوار فضاهای سبز، ورزشی، باز، پارک‌ها و دیگر کاربری‌های مشابه قرار گیرد.</li> <li>- استقرار در بر راههای شریانی درجه ۱ و بزرگراهها و همچنین خیابانهایی که عرض حریم آنها (فاصله دو حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین خیابانها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است</li> <li>- رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است</li> <li>- خیابان شریانی درجه ۲ قبل از تقاطع (حداقل) ۲۵ متر - بعد از تقاطع (حداقل) ۱۰ متر</li> <li>- خیابان محلی، قبل از تقاطع (حداقل) ۴ متر - بعد از تقاطع (حداقل) ۴ متر</li> <li>- استقرار این مدارس در کنار بیمارستانها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان، کتابخانه‌ها، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آور زیاله، تأسیسات شهری و نظایر آنها ممنوع است</li> <li>- رعایت فواصل طبق بند (۲-۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فضای آزمایشگاه‌ها مجزا از فضای کلاس‌ها باشد</li> <li>- به ازاء هر ۲۰ دانش آموز یک محل پارکینگ برای مبنی‌بوس</li> <li>- به ازاء هر نفر کادر آموزشی و اداری یک محل پارکینگ</li> <li>- به ازاء هر ۱۰۰ شاگرد، ۱۰۰۰ مترمربع زمین ورزشی نیاز است.</li> </ul>

توضیح ۱: رعایت مصوبه موح ۷۴/۱۱/۲ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ضروری می‌باشد.

توضیح ۲: اندازه قطعات تفکیکی و مقررات ساختمانی اراضی آموزشی در سطوح مختلف با توجه به تعداد دانش آموز و سطح سرانه طبق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس نیز علاوه بر این ضوابط پیوست شده است.

## پاسگاه پلیس

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر مشخصات
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل تفکیک ۵۰۰ مترمربع توصیه می‌شود</li> <li>- احداث مطابق ضوابط احداث بنا</li> <li>- طرح</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مرکز تجاری حمل و نقل و اداری مناسب است، اما در کنار مرکز آموزشی، درمانی و بهداشتی، رفاهی و تربیتی، انبارهای سوخت و زیاله نامناسب می‌باشد</li> <li>- رعایت فواصل طبق بند (۲-۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- به ازاء هر کارمند ۵ مترمربع پارکینگ</li> <li>- در پاسگاه باید پارکینگ، محوطه صحیح گاه، سرویس بهداشتی، انبار اسلحه و بازداشتگاه، اطاق‌های اداری و ... در نظر گرفته شود.</li> </ul>

## ایستگاه آتش نشانی

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر مشخصات
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل تفکیک ۱۰۰۰ متر مربع توصیه می‌شود</li> <li>- احداث مطابق ضوابط احداث بنا</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- همجواری در کنار مرکز تجاری، اداری، صنعتی، انبار سوخت و کالا مناسب است، ضمناً دور از مرکز درمانی و بهداشتی، آموزشی، پارک و فضای باز آسایشگاه قرار گیرد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فضای باز سرپوشیده جزء زیرین محسوب نمی‌شود</li> <li>- ایستگاه آتش نشانی باید برق فشارقوی، سیستم هشداردهنده، اطاق‌های اداری، خدماتی و سرویس بهداشتی، فضای ورزشی و ... برخوردار باشد</li> </ul>

## مذهبی (منطقه عملکردی مسکونی)

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر ویژگی‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل تفکیک ۴۰۰ مترمربع</li> <li>- احداث مطابق ضابطه احداث بنا</li> <li>- در این منطقه با حداقل ۵۰٪ سطح اشغال با ۴ متر عقب نشینی از بر معبر و رضایت همسایه امکان احداث کاربرد مذهبی وجود دارد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مناسب است که در کنار کاربری‌های عمومی استقرار یابد مانند آموزشی، ورزشی، پارک</li> <li>- حتی الامکان در کنار پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زیاله، تأسیسات شهری مستقر نشود</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- به ازاء هر ۸۰ مترمربع زیرین، ۲ پارکینگ</li> <li>- احداث تجاری حداقل تا ۱۰٪ مساحت زمین، بلامانع می‌باشد، لاتن جزء زیرین محسوب می‌شود</li> </ul>

## مذہبی (منطقه عملکردی محله‌ای)

سایر ویژگی‌ها	همجواری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- به ازاء هر <math>80</math> مترمربع، زیربنا <math>50</math> مترمربع پارکینگ</li> <li>- احداث تجاری تا <math>10\%</math> مساحت زمین بلامانع می‌باشد، اما جزء زیربنا محسوب می‌شود</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مناسب است که در کنار کاربری‌های عمومی استقرار یابد مانند آموزشی، ورزشی، پارک</li> <li>- حتی الامکان در کنار پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله، تأسیسات شهری مستقر نشود</li> </ul> <p>فواصل مطابق بند (۲-۳)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حدائق تفکیک <math>400</math> مترمربع</li> <li>- احداث مطابق ضابطه احداث بنا</li> </ul>

## مذہبی (منطقه عملکردی ناحیه‌ای)

سایر ویژگی‌ها	همجواری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- به ازاء هر <math>80</math> مترمربع زیربنا، <math>50</math> مترمربع پارکینگ</li> <li>- احداث تجاری تا <math>10\%</math> مساحت زمین بلامانع است، لakin جزء زیربنا محسوب می‌شود</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مناسب است که در کنار کاربری‌های عمومی استقرار یابد مانند آموزشی، ورزشی، پارک</li> <li>- حتی الامکان در کنار پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله، تأسیسات شهری مستقر نشود</li> </ul> <p>فواصل مطابق بند (۲-۳)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حدائق تفکیک <math>500</math> مترمربع</li> <li>- احداث مطابق ضابطه احداث بنا</li> </ul>

## مذہبی (منطقه عملکردی شهری)

سایر ویژگی‌ها	همجواری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- به ازاء هر <math>80</math> مترمربع زمین، <math>50</math> مترمربع پارکینگ</li> <li>- احداث تجاری تا <math>10\%</math> مساحت زمین بلامانع است، جزء زیربنا محسوب می‌شود</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مناسب است که در کنار کاربری‌های عمومی استقرار یابد مانند آموزشی، ورزشی، پارک</li> <li>- حتی الامکان در کنار پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله، تأسیسات شهری مستقر نشود</li> </ul> <p>فواصل مطابق بند (۲-۳)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حدائق تفکیک <math>1000</math> متر توصیه می‌شود.</li> <li>- احداث مطابق ضوابط احداث بنا</li> </ul>

توضیح ۱: سطوح و سرانه‌ها از جداول کاربری‌ها تبعیت می‌نماید.

توضیح ۲: واحدهای تجاری می‌توانند تا  $10\%$  سطح زمین احداث شود، اما جزء زیربنا محسوب می‌شود.

## ● ضوابط کاربری‌های آموزشی

## کودکستان

سایر ویژگی‌ها	همجواری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حدائق مساحت مناسب <math>500</math> متر مربع توصیه می‌شود</li> <li>- اندازه قطعات تفکیکی و مقررات ساختمانی اراضی آموزشی در سطوح مختلف با توجه به تعداد دانش آموزش و سطح و سرانه طبق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس نیز علاوه بر این ضوابط پیوست شده است.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>۱. همجواری مناسب</li> <li>- همجواری با محلات مسکونی</li> <li>- همجواری با مؤسسات فرهنگی، ورزشی</li> <li>- همجواری با فضاهای سبز عمومی</li> <li>۲. همجواری نامناسب</li> <li>- پمپ بنزین- بیمارستان- ایستگاه جمع‌آوری زباله-</li> <li>- تأسیسات شهری</li> <li>- فواصل مطابق بند (۲-۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حدائق تفکیک <math>500</math> متر توصیه می‌شود.</li> <li>- فضای باز سرپوشیده جزء زیربنا محسوب نمی‌شود</li> <li>- فضای بازی کودکان کاملاً جدا از سایر فعالیت‌ها باشد</li> <li>- به ازاء هر کادر آموزشی یک محل پارکینگ</li> <li>- به ازاء هر <math>20</math> کودک یک محل پارکینگ برای مینی‌بوس</li> </ul>

## دبستان

سایر ویژگی‌ها	همچو ری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل مساحت مناسب ۲۷۰۰ مترمربع توصیه می‌شود.</li> <li>- متوسط هر کلاس ۳۰-۳۵ نفر</li> <li>- ظرفیت حداقل ۲۵۰ نفر، متوسط ۵۰۰ نفر، حداکثر نفر</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>۱. مناسب:</li> <li>- همچو ری با محلات مسکونی</li> <li>- همچو ری با مؤسسات فرهنگی</li> <li>- همچو ری با فضای سبز عمومی</li> <li>۲. نامناسب:</li> <li>- کارگاه‌ها، پمپ بنزین، بیمارستان، ایستگاه جمع‌آوری زباله، تأسیسات شهری</li> <li>- حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی مراحم ۵۰۰ متر</li> <li>- هر دبستان حتی‌المقدور با سواره‌رو تقاطع نداشته باشد و از خیابانهای اصلی و فرعی دور باشد فواصل مطابق بند (۲-۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل تفکیک ۲۰۰۰ مترمربع توصیه می‌شود.</li> <li>- فضای باز سرپوشیده جزء زیریننا محسوب نمی‌شود</li> <li>- به ازاء هر ۲۰ کودک یک محل پارکینگ برای مینی‌بوس</li> <li>- به ازاء هر نفر کادر آموزشی و اداری، یک واحد پارکینگ</li> </ul>

## راهنمایی

سایر ویژگی‌ها	همچو ری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مساحت مناسب ۶۰۰۰ مترمربع توصیه می‌شود</li> <li>- ظرفیت</li> <li>- حداقل ۶۰۰ نفر</li> <li>- متوسط ۸۰۰ نفر</li> <li>- حداکثر ۱۲۰۰ نفر</li> <li>- متوسط هر کلاس ۳۵-۴۰ نفر</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- همچو ری مناسب</li> <li>- همچو ری با زمین‌های بازی</li> <li>- همچو ری با مؤسسات و مراکز فرهنگی</li> <li>- همچو ری با فضای سبز عمومی</li> <li>- محدودیتهای همچو ری</li> <li>- کارگاه‌ها</li> <li>- پمپ بنزین، بیمارستان، ایستگاه جمع‌آوری زباله، تأسیسات شهری فواصل مطابق بند (۲-۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل تفکیک ۲۳۰۰ مترمربع توصیه می‌شود</li> <li>- فضای باز سرپوشیده جزء زیریننا حساب می‌شود</li> <li>- به ازاء هر ۳۰ دانش‌آموز یک محل پارکینگ جهت مینی‌بوس یا سرویس الزامی است</li> <li>- در داخل یا خارج مدرسه می‌باشد زمین ورزشی</li> <li>- به ازاء هر ۱۰۰ نفر شاگرد ۱۰۰۰ مترمربع تأمین شود</li> </ul>

## دبیرستان

سایر ویژگی‌ها	همچو ری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مساحت مناسب ۱۰۰۰۰ مترمربع توصیه می‌شود</li> <li>• ظرفیت</li> <li>- حداقل ۸۰۰ نفر</li> <li>- متوسط ۱۲۰۰ نفر</li> <li>- حداکثر ۲۰۰۰ نفر</li> <li>- متوسط هر کلاس ۴۰-۴۵ نفر</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>۱. همچو ری مناسب</li> <li>- همچو ری با فضای سبز عمومی</li> <li>- همچو ری با مؤسسات و مراکز فرهنگی</li> <li>- همچو ری با زمین ورزشی</li> <li>۲. محدودیتها</li> <li>- کارگاه‌ها، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله، بیمارستان، تأسیسات شهری فواصل مطابق بند (۳-۴)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل تفکیک ۳۰۰۰ مترمربع توصیه می‌شود</li> <li>- فضای آزمایشگاه مجزا از فضای کلاسها می‌باشد</li> <li>- یک پارکینگ به ازاء هر کادر آموزشی</li> <li>- به ازاء هر ۳۰ دانش‌آموز یک محل پارکینگ سرویس تأمین شود</li> <li>- در داخل یا خارج مدرسه زمین ورزشی به ازاء هر ۱۰۰ نفر دانش‌آموز ۱۰۰۰ مترمربع لازم است</li> </ul>

توضیح:

۱. سطوح و سرانه از جداول کاربری‌ها تبعیت می‌نماید
۲. در صورت وجود ضایعه مشخص از طرف اداره آموزش و پرورش و دیگر سازمانها و مقاییرتی با این ضوابط، ضوابط آنها ملاک عمل قرار گیرد
۳. در صورتی که بین این ضوابط و منطقه‌بندی مقاییرتی وجود داشت ضوابط منطقه‌بندی ملاک قرار می‌گیرد.
۴. حداقل تعداد پارکینگ واحدهای آموزش عالی به تناسب هر ۲۰ نفر دانشجو یک واحد است.

## درمانگاه

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر ویژگی‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل تفکیک ۲۰۰۰ متر توصیه می‌شود</li> <li>- حداقل عرض ۲۰ متر</li> <li>- هر ۵۰ متر مربع زیربنا نیاز به یک واحد پارکینگ دارد</li> <li>- احداث مطابق ضوابط احداث بنا</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداکثر دسترسی به تأسیسات شهری را داشته باشد</li> <li>- استقرار در جوار عملکردهای آموزش عمومی</li> <li>- پمپ بنزین و ایستگاه جمع‌آوری زباله و کارگاه‌ها مجاز نیست</li> <li>- رعایت فوائل مطابق بند (۲-۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مساحت مناسب ۲۵۰۰ متر</li> <li>- فضای باز سرپوشیده جزء زیربنا محسوب نمی‌شود</li> <li>- تأسیسات مورد نیاز در حد معاینات سرپایی، واکسیناسیون، آزمایشگاه، فیزیوتراپی و ... است</li> <li>- درب ورودی پارکینگ باید مستقل از درب ورودی بیماران در نظر گرفته شود</li> </ul>

## مرکز بیداشت

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر ویژگی‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل تفکیک ۲۵۰۰ متر توصیه می‌شود</li> <li>- حداقل عرض بر معبر ۴۰ متر</li> <li>- به ازاء هر ۵۰ متر مربع سطح کل زیربنا یک واحد پارکینگ</li> <li>- احداث مطابق ضوابط احداث بنا</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداکثر دسترسی به تأسیسات و ارتباطات شهری</li> <li>- استقرار در جوار عملکردهای آموزش عمومی، پمپ بنزین، ایستگاه جمع‌آوری زباله و کارگاه‌ها مجاز نیست.</li> <li>- رعایت فوائل مطابق بند (۲-۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فضای باز سرپوشیده جزء زیربنا محسوب نمی‌شود</li> <li>- حداقل مساحت مناسب ۲۰۰۰ متر مربع</li> <li>- این مرکز شامل تأسیساتی مانند مرکز تنظیم خانواده، بیماریهای واگیر، واکسیناسیون و .... است</li> <li>- درب ورودی پارکینگ باید مستقل از درب ورودی بیماران در نظر گرفته شود</li> </ul>

## بیمارستان

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر ویژگی‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>۱. مناسب:</li> <li>- فضاهای سبز</li> <li>- حداکثر دسترسی به تأسیسات شهری</li> <li>۲. نامناسب:</li> <li>- عدم همجواری با هتل، اقامتگاه‌های توریستی، گردشگری، ایستگاه جمع‌آوری زباله، پمپ بنزین، آموزش عمومی، محله‌ای تولید سر و صدا و کارگاه‌ها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعییه آسانسور ضروری است</li> <li>- به خیابانهای اصلی یا حداقل ۱۶ متر به بالا دسترسی داشته باشد</li> <li>- درب ورودی پارکینگ باید مستقل از درب ورودی بیماران در نظر گرفته شود</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل تفکیک ۱۰۰۰۰ توصیه می‌شود</li> <li>- به ازاء هر پنج تختخواب یک واحد پارکینگ</li> <li>- احداث مطابق ضوابط احداث بنا</li> <li>- حداقل فضای باز ۷۰٪</li> </ul>

توضیح:

۱. امکان استقرار هریک از این کاربری‌ها مطابق طرح و ضوابط منطقه‌های عملکردی مربوطه می‌باشد
۲. در صورت وجود ضوابط احداث و تفکیک برای هر یک از تأسیسات بهداشتی و درمانی از طرف وزرات بهداشت و درمان و آموزش پزشکی، ضوابط این وزارت ملاک عمل می‌باشد
۳. دیگر تأسیسات بهداشتی و درمانی در صورت وجود ضابطه از ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و در غیر این صورت از ضوابط احداث بنا تبعیت نماید.

## ورزشی ( محله‌ای )

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر مشخصات
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حداقل تفکیک ۸۰۰ متر توصیه می‌شود</li> <li>- حداقل ارتفاع فضاهای ورزشی ۵ متر</li> <li>- سطح اشغال و حجم بنا باید هماهنگ با ضوابط احداث بنا باشد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مناسب است که در جوار پارکها و فضاهای سبز، تأسیسات آموزشی در محلات مسکونی استقرار یابد.</li> <li>- حتی الامکان از محله‌ای جمع‌آوری زباله، تأسیسات درمانی و بهداشتی و کارگاه دور باشد</li> <li>- رعایت فوائل مطابق بند (۲-۳)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- به ازاء هر ۵۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود</li> </ul>

## ورزشی ناحیه‌ای و شهری

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر مشخصات
- حداقل تفکیک ۳ هکتار توصیه می‌شود - سطح زیربنا و طبقات و فضای باز بسته به معیارهای هر یک از مصارف تأسیسات ورزشی رعایت گردد	- مناسب است که در جوار تأسیسات آموزشی، پارک‌های محله‌ای و ناحیه‌ای قرار گیرد و همچنین از مجاورت با تأسیسات بهداشتی و درمانی، تأسیسات صنعتی، محله‌ای جمع‌آوری زباله خودداری شود - رعایت فواصل مطابق بند (۲-۳)	- برای ورزش‌های داخل سالن به ازاء هر ۸۰ مترمربع و برای ورزش‌های میدانی به ازاء هر ۱۵۰ مترمربع ۲۵ متر مربع پارکینگ تأمین گردد

توضیح ۱: در صورتی که سازمان تربیت بدنی دارای ضوابط خاصی برای هر یک از عملکردهای ورزشی و فعالیتهای ورزشی باشد ملاک عمل خواهد بود.

توضیح ۲: حداقل تفکیک و دیگر مشخصات مربوط به استادیوم و فضاهای بزرگ ورزشی با توجه به نیازها، امکانات و استانداردهای لازم از سازمان تربیت بدنی می‌توان دریافت نمود.

توضیح ۳: باشگاه‌های خصوصی کوچک به شرط ورودی مجزا و بدون مزاحمت برای همسایگان می‌توانند در عملکردهای مسکونی، محله‌ای، ناحیه‌ای، شهری و... استقرار یابند.

توضیح ۴: برای استادیومهای ورزشی که محل انجام مسابقات هستند به ازاء هر ۳۰ نفر گنجایش تماشاگر یک واحد پارکینگ عمومی در داخل محوطه ایجاد شود.

## ● پارک و فضای سبز

## زمین بازی کودکان و نوجوانان

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر مشخصات
- حداقل تفکیک ندارد لیکن ۵۰۰ متر توصیه می‌شود - سطح زیربنا از ۵٪ سطح کل زمین تجاوز نکند - تعداد طبقه ۱ طبقه توصیه می‌شود - حداقل سطح آزاد ۹۵٪ سطح زمین	- استقرار در مناطق عملکردی محله‌ای، ناحیه‌ای طبق ضوابط هریک از آنها امکان‌پذیر است، ضمناً مناسب است در کنار کاربری‌های آموزشی، ورزشی، فضای سبز قرار گیرد. - به فاصله ۲۰۰ متر از ایستگاه زیاله ۲۰۰ متر از کارگاه و ۵۰ متر از پمپ بنزین می‌توانند مستقر شوند	- تأمین پارکینگ دوچرخه و موتورسیکلت در محوطه زمین (ترجیحاً به ازاء هر ۲۰۰ متر مربع ۵ متر مربع پارکینگ) توصیه می‌شود - احداث کتابخانه، سالن اجتماعات، مراکز پذیرائی و موارد مشابه (در سطح کمتر از ۵٪ پارک) مشروط به اینکه تفکیک آنها از پارک ممکن نباشد مجاز است. - تأسیسات فرهنگی و اجتماعی - عمومی کودک مثل کتابخانه، مهد کودک، مراکز پژوهش فکری کودکان و موزه و موارد مشابه مجاز است. - سطح ساختمان بیشتر از ۵٪ نباشد.

## پارک کودک

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر مشخصات
- حداقل تفکیک ندارد. ۶۵۰ مترمربع توصیه می‌شود - در اراضی تفریحی سطح کل زیربنا ۵٪ سطح زمین می‌تواند باشد - حداقل تعداد طبقات دو طبقه توصیه می‌شود - حداقل سطح آزاد ۹۵٪ سطح زمین	- حتی المقدور در کنار کانون‌های فرهنگی، آموزشی، ورزشی باز قرار گیرد. - به فاصله ۲۰۰ متر از ایستگاه زیاله ۲۰۰ متر از کارگاه و ۵۰ متر از پمپ بنزین می‌توانند مستقر شوند	- تأمین پارکینگ به اندازه مورد نیاز در این اراضی (ترجیحاً به ازاء هر ۲۰۰ متر مربع ۵ مترمربع پارکینگ) توصیه می‌شود - احداث کتابخانه، سالن اجتماعات، مراکز پذیرائی و موارد مشابه (در سطح کمتر از ۵٪ پارک) مشروط به اینکه تفکیک آنها از پارک ممکن نباشد مجاز است. - تأسیسات فرهنگی و اجتماعی - عمومی کودک مثل کتابخانه، مهد کودک، مراکز پژوهش فکری کودکان و موزه و موارد مشابه مجاز است. - سطح ساختمان بیشتر از ۵٪ نباشد.

## پارک محله‌ای (منطقه عملکردی محله‌ای)

مشخصات کاربری‌ها	همجواری	سایر مشخصات
- حداقل تفکیک ندارد ۱۰۰۰۰ مترمربع توصیه می‌شود - سطح کل زیربنا ۵٪ سطح کل زمین باشد - حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه توصیه می‌شود - حداقل سطح آزاد ۹۵٪ سطح زمین	- حتی المقدور در کنار فعالیتهای آموزشی و فرهنگی باشد - به فاصله ۲۰۰ متر از ایستگاه زیاله ۲۰۰ متر از کارگاه و ۵۰ متر از پمپ بنزین می‌توانند مستقر شوند	- ۱۰٪ مساحت به پارکینگ اختصاص باید - در این اراضی با احداث زمین بازی، کتابخانه، تغییرات سالم، پارک کودک و... مجاز است

## پارک ناحیه‌ای (در منطقه عملکردی ناحیه‌ای)

سایر مشخصات	همجواری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مساحت مناسب ۶-۴ هکتار</li> <li>- ۱۰٪ مساحت به فضای پارکینگ اختصاص یابد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حتی المقدور در جوار فعالیتهای آموزشی و فرهنگی قرار داشته باشد</li> <li>- به فاصله ۲۰۰ متر از ایستگاه زیاله ۲۰۰ متر از کارگاه و ۵۰ متر از پمپ بنزین می‌توانند مستقر شوند</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حدائق تفکیک ندارد ۲ هکتار توصیه می‌شود</li> <li>- سطح کل زیربنا از ۵٪ سطح زمین تجاوز نکند</li> <li>- حداقل تعداد طبقات ۲ طبقه توصیه می‌شود</li> <li>- حداقل سطح فضای باز ۹۵٪ کل سطح زمین</li> </ul>

## پارک شهری (در منطقه عملکردی شهر)

سایر مشخصات	همجواری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مساحت مناسب حداقل ۶ هکتار</li> <li>- ۱۰٪ مساحت به پارکینگ اختصاص یابد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- به راههای اصلی شهری دسترسی داشته باشد</li> <li>- حتی المقدور در کنار فعالیتهای آموزشی، فرهنگی قرار داشته باشد</li> <li>- به فاصله ۱۵۰ متر از ایستگاه‌های جمع‌آوری زیاله قرار داشته باشد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حدائق تفکیک ندارد لیکن ۵ هکتار توصیه می‌شود</li> <li>- سطح کل زیربنا در طبقات ۵٪</li> <li>- حداقل طبقات ۲ طبقه توصیه می‌شود</li> <li>- حداقل سطح آزاد ۹۵٪ سطح زمین</li> </ul>

## • تجاری

## (تجاری محله‌ای)

سایر مشخصات	همجواری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- انبار، سرویس بهداشتی حدائق معادل ۱۰٪ زیربنا باید در نظر گرفته شود</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- در مناطق عملکردی محله‌ای استقرار، امکان‌پذیر است</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حدائق تفکیک ۲۵۰ متر مربع</li> <li>- حدائق عمق ۳۰ متر</li> <li>- حدائق عرض ۴۰ متر</li> <li>- حداقل ارتفاع ۵/۵ متر</li> <li>- حدائق تفکیکی اعیانی ۳۰ متر مربع</li> <li>- احداث مطابق ضوابط احداث بنا عام</li> </ul>

## تجاری (ناحیه‌ای)

سایر مشخصات	همجواری	مشخصات کاربری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> <li>- فضای لازم جهت بارگیری و بار اندازی در نظر گرفته شود.</li> <li>- قسمت‌هایی مانند انبار، سرویس بهداشتی، قسمت فروش باید در نظر گرفته شود</li> <li>حدائق معادل ۱۰٪ زیربنا</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مناسب است که با فضاهای سبز عمومی و... همچو ای داشته باشد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حدائق تفکیک ۳۵۰ متر</li> <li>- حدائق عمق ۳۰ متر</li> <li>- حدائق عرض ۵۰ متر</li> <li>- حداقل ارتفاع ۵/۵ متر</li> <li>- حدائق تفکیکی اعیانی ۳۰ متر مربع</li> <li>- احداث مطابق ضوابط احداث بنا عام</li> </ul>

## تجاری (شهری)

سایر مشخصات	همجواری	مشخصات کاربری‌ها
- فضای لازم جهت بارگیری و باراندازی در نظر گرفته شود	- مناسب است که با مراکز خدماتی شهری و در منطقه عملکردی شهری استقرار یابد	- حداقل تفکیک ۵۰۰ متر مربع - حداقل عمق ۱۰ متر - حداقل عرض ۵ متر - حداقل ارتفاع ۵/۵ متر - حداقل تفکیکی اعیانی ۳۰ متر مربع - احداث مطابق ضوابط احداث بنا عام

## • ضوابط اداره کل نوسازی مدارس برای فضاهای پرورشی و مدارس غیرانتفاعی

## - فرم شماره ۱

## شاخص احداث کانون‌های فرهنگی تربیتی

شاخص نسبی	داقل دانش آموزان منطقه	مساحت حداقل زیر بنا	مساحت حداقل زمین	شرایط کانون
$\frac{\text{جمعیت دانش آموزی}}{30/000}$	۳۰/۰۰۰ نفر	۲۵۰۰ m <sup>2</sup>	۱۰/۰۰۰ m <sup>2</sup>	درجه ۵
$\frac{\text{جمعیت دانش آموزی}}{20/000}$	۲۰/۰۰۰ نفر	۲۵۰۰ m <sup>2</sup>	۸/۰۰۰ m <sup>2</sup>	درجه ۴
$\frac{\text{جمعیت دانش آموزی}}{15000}$	۱۵۰۰۰ نفر	۱۵۰۰ m <sup>2</sup>	۶/۰۰۰ m <sup>2</sup>	درجه ۳
$\frac{\text{جمعیت دانش آموزی}}{10/000}$	۱۰/۰۰۰ نفر	۱۰۰۰ m <sup>2</sup>	۳/۰۰۰ m <sup>2</sup>	درجه ۲
$\frac{\text{جمعیت دانش آموزی}}{2500}$	۲۵۰۰ نفر	۵۰۰ m <sup>2</sup>	۱۵۰۰ m <sup>2</sup>	درجه ۱

فضاهای مورد نیاز کانون‌ها به نسبت مترادفعنها

۱. اداری و خدماتی
۲. رفاهی
۳. آموزشی
۴. فرهنگی-ادبی
۵. هنری
۶. ورزشی

## متراژ کانون‌های فرهنگی- تربیتی درجه ۱، ۲، ۳، ۴ و ۵

بخش	درجه	۱	۲	۳	۴	۵
اداری خدماتی	۱۰۵ m	۲۳۵ m	۲۹۱ m	۳۵۱ m	۵۰۲ m	
رفاهی	۱۰۰ m	۱۲۰ m	۱۴۲ m	۲۲۳ m	۳۵۴ m	
آموزشی (علمی و مهارتی)	۱۵۰ m	۳۰۰ m	۳۹۰ m	۵۰۲ m	۷۱۱ m	
فرهنگی، ادبی	۱۱۰ m	۲۵۸ m	۳۶۰ m	۴۱۲ m	۵۸۳ m	
هنری	۱۰۰ m	۲۰۰ m	۲۵۸ m	۲۳۵ m	۳۶۰ m	
ورزشی	۱۰۰ m	۱۰۷ m	۳۹۳ m	۹۱۲ m	۱۱۹۶ m	
جمع	۶۶۵ m	۲۲۰ m	۱۸۳۶ m	۲۶۳۵ m	۳۷۰۶ m	.۲

۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷
ظرفیت دانش آموزی	مساحت	ظرفیت دانش آموزی	مساحت	ظرفیت دانش آموزی	مساحت	ظرفیت دانش آموزی
۱۶ نفر	۳۲ m <sup>2</sup>	۱۶ نفر	۳۲ m <sup>2</sup>	۱۶ نفر	۳۲ m <sup>2</sup>	۳۲ m <sup>2</sup>
۳۰ نفر	۳۷m <sup>2</sup>	۱۶ نفر	۳۷m <sup>2</sup>	۱۶ نفر	۴۵ m <sup>2</sup>	۴۵ m <sup>2</sup>
۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	۳۰ نفر	۳۷m <sup>2</sup>	۳۰ نفر	۳۷m <sup>2</sup>	۳۷m <sup>2</sup>
۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	۳۰ نفر	۳۷m <sup>2</sup>	۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	کلاس
۵۰ نفر	۶۰m <sup>2</sup>	۲۰ نفر	۲۵m <sup>2</sup>	۲۵ نفر	۲۸m <sup>2</sup>	کابینه
۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	۷۰ نفر	۸m <sup>2</sup>	۱۰۰ نفر	۱۰۸m <sup>2</sup>	سالن نمایش
		۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	کلاس
۱۶ نفر	۳۲m <sup>2</sup>	۱۶ نفر	۳۲m <sup>2</sup>	۱۶ نفر	۳۲m <sup>2</sup>	کارگاه
۱۰ نفر	۳۰m <sup>2</sup>	۱۶ نفر	۳۲m <sup>2</sup>	۱۰ نفر	۲۵m <sup>2</sup>	کارگاه
۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	۱۲ نفر	۳۱m <sup>2</sup>	۱۶ نفر	۳۲m <sup>2</sup>	کلاس
		۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	۱۰ نفر	۳۰m <sup>2</sup>	کارگاه
				۱۲ نفر	۳۱m <sup>2</sup>	کلاس
				۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	کلاس
۲۰ نفر	۷۰ m <sup>2</sup>	۳۰ نفر	۹۰ m <sup>2</sup>	۴۰ نفر	۱۸۰ m <sup>2</sup>	سالن ورزشی
۱۲ نفر	زمین والیبال	۱۲ نفر	زمین والیبال	۱۲ نفر	زمین والیبال	زمین والیبال
۲۵ نفر	زمین فوتبال	۲۵ نفر	زمین فوتبال	۲۵ نفر	زمین فوتبال	زمین فوتبال
		۱۰ نفر	زمین بسکتبال	۱۰ نفر	زمین بسکتبال	زمین بسکتبال
۱۰						
۱						
۲۰۹ نفر	۱۱ فعالیت	۲۹۵ نفر	۱۴ فعالیت	۳۶۳ نفر	۱۷ فعالیت	
۲۵۰۸ نفر	۲۰۹×۱۲=۲۵۰۸	۳۵۴۰ نفر	۲۹۵×۱۲=۳۵۴۰	۴۳۵۶ نفر	۳۶۳×۱۲=۴۳۵۶	

## - فرم شماره ۳ -

## شاخص فضاهای مورد نیاز بر حسب برنامه

۴		۵		درجه
ظرفیت دانش آموز	مساحت	ظرفیت دانش آموز	مساحت	برنامه
۱۶ نفر	۳۲m <sup>2</sup>	کلاس	۱۶ نفر	۳۲m <sup>2</sup>
۱۶ نفر	۴۵m <sup>2</sup>	کلاس	۱۶ نفر	۴۵m <sup>2</sup>
۳۰ نفر	۳۷m <sup>2</sup>	کلاس	۱۶ نفر	۴۵m <sup>2</sup>
۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	کلاس	۳۰ نفر	۳۷m <sup>2</sup>
			۱۰ نفر	۲۵m <sup>2</sup>
۳۰ نفر	۵۴ m <sup>2</sup>	کتابخانه	۵۰ نفر	کلاس
۱۲۰ نفر	۱۳۰m <sup>2</sup>	سالن نمایش	۱۵۰ نفر	کلاس
۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	کلاس	۱۰ نفر	کلاس
۱۶ نفر	۳۲m <sup>2</sup>	کارگاه	۱۶ نفر	کارگاه
۳۰ نفر	۲۵m <sup>2</sup>	کارگاه	۱۶ نفر	کارگاه
۱۰ نفر	۳۰m <sup>2</sup>	کلاس	۱۶ نفر	کارگاه
۱۲ نفر	۳۲ m <sup>2</sup>	کلاس	۱۶ نفر	کارگاه
۱۰ نفر	۱۲m <sup>2</sup>	کلاس	۱۰ نفر	کلاس
			۱۲ نفر	کلاس
			۱۰ نفر	کلاس
۵۰ نفر	۵۳۲m <sup>2</sup>	سالن ورزش	۳۵ نفر	سالن ورزش
			۱۰ نفر	۱۰m <sup>2</sup>
۱۲ نفر	زمین والبیال	زمین والبیال	۱۲ نفر	زمین والبیال
۲۵ نفر	زمین فوتبال	زمین فوتبال	۲۵ نفر	زمین فوتبال
۱۰ نفر	زمین بسکتبال	زمین بسکتبال	۱۰ نفر	زمین بسکتبال
۵۰ نفر	استخر	استخر	۳۵ نفر	استخر
۴۶ نفر	۱۸ فعالیت	۵۲۱ نفر	۲۳ فعالیت	جمع
۴۹۹۲ نفر	۴۱۶×۱۲=۴۹۹۲	۶۲۵۲ نفر	۵۲۱×۱۲=۶۲۵۲	ظرفیت در طول ترم

## (( حداقل سطوح دستتان غیر انتفاعی ))

سرانه زمین غیر انتفاعی	حداقل زمین غیر انتفاعی	سرانه محوطه		سرانه زیر بنا		تعداد طبقات		تعداد کلاس
		غير انتفاعی	استاندارد	غير انتفاعی	استاندارد	غير انتفاعی	استاندارد	
۱/۴	۷۵۰	۳/۵	۴/۶۹	۳/۳	۳/۸۸	۲	۱	۵
۲/۱۲	۱۱۲۰	۳	۳/۸۳	۲/۷۲	۲/۳۳	۳	۲	۱۰
۲/۸۷	۱۰۵۰	۲/۸	۳/۶۷	۲/۵۸	۳/۱۳	۳	۲	۱۵
۲/۷۸	۱۹۵۰	۲/۷	۳/۴۷	۲/۵	۳/۰۵	۳	۲	۲۰

## ((حداصل سطوح مدارس راهنمائی غیر انتفاعی ))

سرانه زمین غیر انتفاعی	حداصل زمین غیر انتفاعی	سرانه محوطه		سرانه زیر بنا		تعداد طبقات		تعداد کلاس
		غیر استاندارد	استاندارد	غیر استاندارد	استاندارد	غیر استاندارد	استاندارد	
۵/۷۴	۶۲۰	۴	۶/۱۵	۶/۲۱	۷/۱۷	۳	۱	۳
۳/۷۹	۸۲۰	۳/۶	۴/۵۷	۴/۳۰	۵/۱۲	۳	۲	۶
۳/۲۴	۱۰۵۰	۳/۱	۴/۵۰	۳/۷۳	۴/۵۲	۴	۳	۹
۲/۹۵	۱۲۷۵	۲/۸۵	۳/۹۸	۳/۵۸	۴/۳۰	۴	۳	۱۲
۲/۸۷	۱۵۰۰	۲/۷۵	۳/۷۹	۳/۵۶	۴/۳۱	۴	۳	۱۵
۲/۷۷	۱۸۰۰	۲/۶۵	۳/۹۳	۳/۴۳	۴/۱۵	۴	۳	۱۸

## ((فضاهای و سطوح مورد نیاز دبستان های غیر انتفاعی ))

تعداد کلاس								نوع فضا				
(۲۰)		(۱۵)		(۱۰)		(۵)						
سطح زیربنا استاندارد	تعداد	سطح زیربنا		سطح زیربنا استاندارد	تعداد	سطح زیربنا						
		استاندارد	غیر استاندارد			استاندارد	غیر استاندارد					
۷۶۰	۸۶۴	۲۰	۵۷۰	۶۴۸	۱۵	۳۸۰	۴۳۲	۱۰	۱۹۰	۲۱۶	۵	کلاس درس
۳۶	-	۱	۳۶	-	۱	۲۴	-	۱	۲۴	-	۱	اتاق کامپیوتر
۲۸	۳۲	۱	۲۴	۲۴	۱	۲۰	۲۴	۱	۲۰	۲۴	۱	کتابخانه
	۴۰	۱	۳۶	۳۶	۱	۲۴	۲۴	۱	۱۵	۱۵	۱	نمایخانه
۱۰۲	۱۰۲	۷	۸۷	۸۷	۶	۷۲	۷۲	۵	۴۵	۴۵	۳	قسمت اداری
۱۲	۱۲	۱	۱۲	۱۲	۱	۱۲	۱۲	۱	۱۲	۱۲	۱	اتاق بهداشت
۲۴	۲۴	۲	۱۶	۱۶	۱	۶	۶	۱	-	-	-	اتاق ورزش
۱۲	۱۲	۱	۹	۹	۱	۶	۶	۲	۶	۶	۱	آبدارخانه
۱۲	۱۲	۴	۹	۹	۳	۲۴	-	۱	۶	۶	۲	سرویس معلمین
۲۴۵	۲۹۵	۱	۱۸۰	۲۲۰	۱	۱۲۰	۱۵۰	۱	۷۰	۸۵	۱	سالن چند منظوره
۱۸	۲۴	۲	۱۵	۱۸	۲	۱۲	۱۵	۱	۱۲	۱۲	۱	انبار
۶	۶	۱	۶	۶	۱	۶	۶	۱	۶	۶	۱	انبار وسایل نظافت
	۳۰	۱	۲۵	۲۵	۱	۲۰	۲۰	۱	۱۵	۱۵	۱	موتورخانه
۱۳۲۵	۱۴۵۳	-	۱۰۲۵	۱۱۱۰	-	۷۱۴	۷۷۹	-	۴۲۱	۴۴۲	-	جمع
۲۶۵	۳۶۳	-	۲۰۵	۲۷۷	-	۱۴۲	۱۹۴	-	۸۴	۱۱۰	-	فضاهای ارتباطی
۱۰۸	۲۷۲	-	۸۸	۲۰۸	-	۶۰	۱۴۶	-	۳۵	۸۲	-	سطح اشغال دیوارها
۶۰	۶۰	۲۰	۴۵	۴۵	۱۵	۳۰	۳۰	۱۰	۱۵	۱۵	۵	سرویس‌های بهداشتی دانش آموزان
۴۵	۵۰	۱	۴۵	۵۰	۱	۴۵	۵۰	۱	۴۵	۵۰	۱	سرایداری
۱۸۰۳	۲۱۹۸	-	۱۴۰۸	۱۶۹۰	-	۹۹۱	۱۱۹۹	-	۶۰۰	۷۹۹	-	جمع کل زیربنا
۲/۵	۳/۰۵	-	۲/۵۸	۳/۱۳	-	۲/۷۲	۳/۳۳	-	۳/۳	۳/۸۸	-	سرانه

سطح به مترمربع

سطح اشغال دیوارها با توجه به اجرای اسکلت فلزی در این مدارس و دیوارهای جداسازنده و ۱۰ سانتی‌متری حدوداً ۶ درصد سطح زیربنا در نظر گرفته شده است.

## («فضاهای و سطوح مورد نیاز مدارس راهنمایی غیر انتفاعی»)

تعداد کلاس						نوع فضا			
(۹)		(۶)		(۳)					
سطح زیربنا	تعداد	سطح زیربنا	تعداد	سطح زیربنا	تعداد				
غیر استاندارد	استاندارد	غیر استاندارد	۵	غیر استاندارد	استاندارد				
۳۸۸	۴۳۸	۹	۲۵۹	۲۹۲	۶	۱۲۹	۱۴۶	۳	کلاس درس
۱۲۸	۱۵۴	۱	۹۰	۱۰۸	۱	۶۵	۷۶	۱	سالن چند منظوره
۲۴	-	۱	۲۴	-	۱	۲۴	-	۱	اتاق کامپیوتر
۵۲	۵۲	۱	۵۲	۵۲	۱	۵۲	۵۲	۱	آزمایشگاه
۶۶	۶۶	۱	۶۶	۶۶	۱	۶۶	۶۶	۱	کارگاه
۱۸	۲۲	۱	۱۸	۲۲	۱	۱۵	۱۸	۱	کتابخانه
۷۲	۷۲	۶	۴۸	۴۸	۱	۲۴	۲۴	۱	نمایخانه
۷۲	۸۳	۱	۶۰	۶۸	۵	۴۸	۵۳	۴	قسمت اداری
۱۲	۱۲	۱	۱۲	۱۲	۱	۱۲	۱۲	۲	اتاق مشاوره
۱۲	۱۲	۱	۱۲	۱۲	۱	۱۲	۱۲	۱	اتاق ورزش
۶	۶	۱	۶	۶	۱	۶	۶	۱	آبادارخانه
۸	۸	۲	۴	۴	۱	۴	۴	۱	سرمیس معلمین
۱۵	۲۰	۱	۱۲	۱۵	۱	۱۰	۱۰	۱	ابیار
۳	۳	۱	۳	۳	۱	۳	۳	۱	ابیار وسایل نظافت
۱۸	۱۸	۱	۱۵	۱۵	۱	۱۵	۱۵	۱	موتورخانه
۸۹۴	۹۶۶	-	۶۸۱	۷۲۳	-	۴۸۵	۴۹۷	-	جمع
۱۷۸	۲۴۱	-	۱۳۶	۱۸۰	-	۹۷	۱۲۵	-	فضاهای ارتباطی
۷۳	۱۸۱	-	۵۸	۱۳۵	-	۴۱	۹۳	-	سطح اشغال دیوارها
۲۷	۲۷	۹	۱۸	۱۸	۶	۹	۹	۳	سرمیس های بهداشتی دانش آموزان
۴۵	۵۰	۱	۴۵	۵۰	۱	۴۵	۵۰	۱	سریداری
۱۲۱۷	۱۴۶۵	-	۹۳۸	۱۱۰۶	-	۶۷۷	۷۷۴	-	جمع
۳۷۳	۴۰۲	-	۴۳۰	۵۱۲	-	۶۲۱	۷۱۷	-	سرانه

سطح به مترمربع

## («فضاهای و سطوح مورد نیاز مدارس راهنمایی غیر انتفاعی»)

تعداد کلاس						نوع فضا			
(۱۸)		(۱۵)		(۱۲)					
سطح زیربنا	تعداد	سطح زیربنا	تعداد	سطح زیربنا	تعداد				
غير انتفاعی	استاندارد	غير انتفاعی	استاندارد	غير انتفاعی	استاندارد				
۷۷۷	۸۷۶	۱۸	۶۴۸	۷۳۰	۱۵	۵۱۸	۵۸۴	۱۲	کلاس درس
۲۴۵	۲۹۵	۱	۲۰۸	۱۵۰	۱	۱۶۶	۲۰۰	۱	سالن چند منظوره
۴۸	-	۱	۳۶	-	۱	۳۶	-	۱	اتاق کامپیوتر
۷۶	۷۶	۲	۷۶	۷۶	۱	۷۶	۷۶	۱	آزمایشگاه
۱۳۲	۱۳۲	۲	۱۳۲	۱۳۲	۲	۶۶	۶۶	۱	کارگاه
۳۶	۴۲	۱	۲۸	۳۲	۱	۲۸	۳۲	۱	کتابخانه
۱۵۴	۱۵۴	۱	۱۲۰	۱۲۰	۱	۹۶	۹۶	۱	نمایخانه
۹۶	۱۰۶	۸	۹۶	۱۰۶	۸	۸۴	۸۸	۷	قسمت اداری
۱۸	۱۸	۱	۱۵	۱۵	۱	۱۵	۱۵	۲	اتاق مشاوره
۱۲	۱۲	۱	۱۲	۱۲	۱	۱۲	۱۲	۱	اتاق ورزش
۹	۹	۱	۹	۹	۱	۹	۹	۱	آبدارخانه
۱۲	۱۲	۳	۱۲	۱۲	۳	۸	۸	۲	سرمیس معلمین
۳۵	۱	۲۱	۳۰	۱	۱۸	۲۵		۱	ابزار
۶	۶	۲	۶	۶	۲	۳	۳	۱	ابزار وسائل نظافت
۲۴	۲۴	۱	۲۴	۲۴	۱	۱۸	۱۸	۱	موتورخانه
۱۶۶۹	۱۷۹۷	-	۱۴۴۳	۱۵۵۴	-	۱۱۵۳	۱۲۲۲	-	جمع
۳۳۴	۴۴۹	-	۲۸۸	۳۳۸	-	۲۳۰	۳۰۸	-	فضاهای ارتباطی
۱۳۴	۲۳۶	-	۷۶	۲۹۱	-	۹۳	۲۳۱	-	سطوح اشغال دیوارها
۵۴	۵۴	۱۸	۴۵	۴۵	۱۵	۳۶	۳۶	۱۲	سرمیس های بهداشتی دانش آموزان
۴۵	۵۰	۱	۴۵	۵۰	۱	۴۵	۵۰	۱	سریاری
۲۲۳۶	۲۶۸۶	-	۱۹۳۷	۲۳۲۸	-	۱۵۵۷	۱۸۵۷	-	جمع
۳/۴۳	۴/۱۵	-	۳/۰۶	۴/۳۱	-	۳/۰۸	۴/۳۰	-	سرانه

سطح به مترمربع

## ((فضاهای و سطوح مورد نیاز مدارس متواتر غیر اتفاقی))

۸۴۰		۷۲۰		۶۰۰		۴۸۰		۳۶۰		۲۴۰		تعداد
سطح زیربنای	تعداد	نوع فضا										
۲۱×۴۸	۲۱	۱۸×۴۸	۱۸	۱۵×۴۸	۱۵	۱۲×۴۸	۱۲	۹×۴۸	۹	۶×۴۸	۶	کلاس درس عمومی و تخصصی
-	-	-	-	۷۲	۱	۷۲	۱	۶۸	۱	۶۸	۱	کلاس سمعی و بصری و کامپیوتر
۷۲	۱	۷۲	۱	-	-	-	-	-	-	-	-	کلاس سمعی و بصری
-	-	-	-	۱۲۰	۱	۱۲۰	۱	۹۶	۱	۹۶	۱	آزمایشگاه چند منظوره
۹۶	۱	۷۲	۱	۷۲	۱	۷۲	۱	۷۲	۱	-	-	آزمایشگاه فیزیک
۹۶	۱	۷۲	۱	۷۲	۱	-	-	-	-	-	-	آزمایشگاه شیمی
۹۶	۱	۷۲	۱	۷۲	۱	۷۲	۱	۷۲	۱	۷۲	۱	آزمایشگاه زیست
۱۲۰	۱	۹۶	۱	۷۲	۱	۷۲	۱	۷۲	۱	-	-	کارگاه خود انتکابی
۴۸	۱	۴۸	۱	۴۸	۱	۴۸	۱	۴۸	۱	-	-	کارگاه کامپیوتر
۱۶۸	۱	۱۴۴	۱	۱۲۰	۱	۹۶	۱	۷۲	۱	۵۰	۱	کتابخانه
۴۲۰	۱	۲۶۰	۱	۳۰۰	۱	۲۴۰	۱	۱۸۰	۱	۱۲۰	۱	نمایخانه و سالن چند منظوره
۲۰	۱	۲۰	۱	۱۶	۱	۱۲	۱	۱۲	۱	۱۲	۱	اتاق رئیس
۳۶	۱	۳۰	۱	۲۴	۱	۲۰	۱	۱۶	۱	۱۶	۱	اتاق معاون آموزشی و معلمان
۱۲	۱	۱۲	۱	-	-	-	-	-	-	-	-	اتاق معاون اجرائی
۱۵	۱	۱۵	۱	۱۲	۱	۱۲	۱	-	-	-	-	اتاق مدیر دروس
-	-	-	-	-	-	-	-	۱۲	۱	۱۲	۱	اتاق مشاور و معلم راهنمای و مریب پژوهشی و ورزشی
۲۰	۱	۲۰	۱	۱۵	۱	۱۲	۱	-	-	-	-	اتاق مشاور و معلم راهنمای
۱۵	۱	۱۵	۱	۱۲	۱	۱۲	۱	-	-	-	-	اتاق مریب پژوهشی
۲۰	۱	۱۵	۱	-	-	-	-	-	-	-	-	اتاق امتحانات
۳۰	۱	۲۵	۱	۲۰	۱	۲۰	۱	۱۸	۱	۱۵	۱	اتاق امور دفتری و باگانی
۱۲	۱	۱۲	۱	۱۰	۱	۸	۱	۸	۱	۸	۱	اتاق بهداشت و کمکهای اولیه
۱۲	۱	۱۲	۱	۱۰	۱	۸	۱	-	-	-	-	اتاق حسابدار و جمودار اموال
۱۲	۱	۱۲	۱	۱۰	۱	۱۰	۱	۸	۱	۸	۱	اتاق تکنیک و ماشین نویسی
۱۲	۱	۱۲	۱	۱۰	۱	۸	۱	۶	۱	۶	۱	آبدارخانه
۸	۱	۸	۱	۶	۱	۶	۱	۴	۱	۴	۱	ابزار و سایل ظرفت
۳۰	۱	۲۵	۱	۲۰	۱	۱۰	۱	۱۲	۱	۱۲	۱	ابزار اصلی
۴۰	۱	۳۵	۱	۳۰	۱	۲۰	۱	۲۰	۱	۲۰	۱	موتورخانه
۶۰۴	۵۱۷		۴۲۳		۳۸۴		۳۰۲		۱۹۶		فضای ارتباطی / ۲۵٪ / فضای مفید	
۳۰۲۲	۲۰۸۰		۲۱۱۷		۱۹۲۰		۱۰۱۰		۹۸۳		مساحت مفید	
۳۶۳	۳۱۰		۲۰۴		۲۳۰		۱۸۱		۱۱۸		سطح اشغال دیوارها ۱۵٪ / فضای مفید	
۲۲۸۵	۲۸۰۹		۲۲۷۱		۲۱۰		۱۶۹۱		۱۱۰۱		جمع زیربنای ساختمان اصلی	
۴/۰۲	۴/۰۲		۳/۹۵		۴/۴۸		۴/۶۹		۴/۰۹		سطح زیربنای سرانه ساختمان اصلی	
۳۰	۱	۳۰	۱	۲۵	۱	۲۰	۱	۲۰	۱	۱۵	۱	بوفر
۸۴	۲۱	۷۲	۱۸	۶۰	۱۵	۴۸	۱۲	۳۶	۹	۲۴	۶	توالت و دستشویی داشن آموز
۶۰	۱	۶۰	۱	۵۰	۱	۵۰	۱	۴۰	۱	۴۰	۱	سرایداری
۱۷۴	۱۶۲		۱۳۵		۱۱۸		۹۶		۷۹		جمع کل زیربنای	
۰/۲۰	۰/۲۲		۰/۲۲		۰/۲۴		۰/۲۶		۰/۳۲		سطح زیربنای سرانه	
۴/۲۲	۴/۲۴		۴/۱۷		۴/۷۲		۴/۹۰		۴/۹۱		میانگین سرانه کلاس نظری	

سطوح به مترمربع

## پیوست شماره ۵

### گروه‌بندی کاربری‌های کارگاهی بر حسب محل مجاز استقرار در مناطق عملکردی شهری و اثرات هم‌جواری:

- استقرار کاربری‌های مجاز برای مناطق عملکردی رده پایین‌تر در رده‌های بالاتر بلامانع است.
- استقرار کاربری‌هاهایی که ایجاد مزاحمت برای واحدهای هم‌جوار می‌نمایند تا فاصله ۵۰ متری، مدارس، مراکز درمانی، فضاهای ورزشی، رستورانها، هتل‌ها، ادارات دولتی، فضاهای سبز و مراکز آموزش حرفه‌ای و عالی و کاربری‌های مشابه ممنوع است.

صنایع غذائی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر هم‌جواری		توضیحات
			با اثر هم‌جواری	بی‌اثر هم‌جواری	
۱	تهیه و بسته‌بندی خشکبار بدون شستشو	محله‌ای	×		
۲	بسته‌بندی خرما بدون شستشو	محله‌ای	×		
۳	واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرپیش وغیره تا ۱۰۰ تن در سال	محله‌ای	×		
۴	واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرپیش وغیره تا ۲۰۰ تن در سال	ناحیه‌ای	×		
۵	واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرپیش وغیره تا ۳۰۰ تن در سال	شهری	×		
۶	واحد تولید نبات (نبات ریزی)	شهری	×		
۷	واحد تولید گز و سوهان تا ۱۰۰ تن	محله‌ای	×		
۸	واحد تولید گز و سوهان تا ۲۰۰ تن	ناحیه‌ای	×		
۹	واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن	شهری	×		
۱۰	واحد بسته‌بندی نمک و ادویه جات	شهری	×		
۱۱	واحد بسته‌بندی چای	شهری	×		
۱۲	واحد بسته‌بندی قهوه	محله‌ای	×		
۱۳	واحد تولید قند حبه و کله تا ۱۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت	محله‌ای	×		
۱۴	واحد تولید قند حبه و کله تا ۲۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت	ناحیه‌ای	×		
۱۵	واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت	شهری	×		
۱۶	واحد بسته‌بندی عسل	محله‌ای	×		
۱۷	واحد تولید و بسته‌بندی لبیات تا ۵۰ تن در سال	محله‌ای	×		
۱۸	واحد تولید و بسته‌بندی لبیات تا ۷۵ تن در سال	ناحیه‌ای	×		
۱۹	واحد تولید و بسته‌بندی لبیات تا ۱۰۰ تن در سال	شهری	×		
۲۰	تولید بسته‌بندی تا ۵۰ تن در سال	محله‌ای	×		
۲۱	تولید بسته‌بندی تا ۷۵ تن در سال	ناحیه‌ای	×		

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همچواری		توضیحات
			بی اثر همچواری	با اثر همچواری	
۲۲	تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال		x	شهری	
۲۳	تولید شیرینی و نان تا ۱۰۰ تن در سال		x	محله‌ای	
۲۴	تولید شیرینی و نان تا ۱۰۰ تا ۲۰۰ تن در سال		x	ناحیه‌ای	
۲۵	تولید شیرینی و نان تا ۲۰۰ تا ۳۰۰ تن در سال		x	شهری	
۲۶	آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۱۰۰ تن در سال		x	محله‌ای	
۲۷	آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۲۰۰ تن در سال		x	ناحیه‌ای	
۲۸	آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال		x	شهری	
۲۹	واحد بسته‌بندی کره تا ۵۰ تن در سال		x	محله‌ای	
۳۰	واحد بسته‌بندی کره تا ۷۵ تن در سال		x	ناحیه‌ای	
۳۱	واحد بسته‌بندی کره تا ۱۰۰ تن در سال		x	شهری	
۳۲	تولید بیسکویت و شکلات تا ۱۰۰ تن در سال		x	محله‌ای	
۳۳	تولید بیسکویت و شکلات تا ۲۰۰ تن در سال		x	ناحیه‌ای	
۳۴	تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال		x	شهری	
۳۵	واحد رشته‌بری تا ۱۰۰ تن در سال		x	محله‌ای	
۳۶	واحد رشته‌بری تا ۲۰۰ تن در سال		x	ناحیه‌ای	
۳۷	واحد رشته‌بری تا ۳۰۰ تن در سال		x	شهری	
۳۸	واحد ماکارونی سازی تا ۱۰۰ تن در سال		x	محله‌ای	
۳۹	واحد ماکارونی سازی تا ۲۰۰ تن در سال		x	ناحیه‌ای	
۴۰	واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال		x	شهری	
۴۱	واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)		x	شهری	
۴۲	واحد بسته‌بندی سبزیجات و میوه جات		x	ناحیه‌ای	
۴۳	واحد تولید پخت (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری باقی استقرار یابند)		x	کارگاهی	
۴۴	واحد تولید نان بستنی		x	ناحیه‌ای	
۴۵	واحد بسته‌بندی گلاپ		x	ناحیه‌ای	
۴۶	واحد بسته‌بندی عرقیات گیاهی		x	ناحیه‌ای	
۴۷	واحد بسته‌بندی جو بدون عملیات بوخاری و شستشو		x	ناحیه‌ای	
۴۸	واحد سورتینگ و بسته‌بندی حبوبات بدون بوخاری		x	محله‌ای	
۴۹	واحد تولید بستنی یخی		x	ناحیه‌ای	
۵۰	واحد تولید بهبود دهنده کیفیت آرد		x	ناحیه‌ای	
۵۱	واحد تولید بهبود دهنده کیفیت آرد		x	شهری	
۵۲	واحد تولید غذای کودک از آرد غلات آماده بدون عملیات بوخاری و آسیاب		x	شهری	
۵۳	واحد تولید حبه و کله قند تا ۱۰۰ تن در سال		x	محله‌ای	
۵۴	واحد تولید حبه و کله قند تا ۲۰۰ تن در سال		x	ناحیه‌ای	
۵۵	واحد تولید حبه و کله قند تا ۳۰۰ تن در سال		x	شهری	
۵۶	واحد تجمع و توزیع کشتراشده، ماهی و تخم مرغ		x	شهری	
۵۷	واحد سورتینگ و بسته‌بندی حبوبات بدون بوخاری		x	شهری	
۵۸	واحد تحقیقات مواد غذایی و شیمیایی		x	شهری	

## صناعات نساجی

ردیف	کاربری	عملکرد				توضیحات	اثر همچوواری
		با اثر همچوواری	بی اثر همچوواری	با اثر همچوواری	بی اثر همچوواری		
۱	واحدهای قالی بافی - زیلویافی و نمد مالی دستی و دستیافها	x	محله‌ای				
۲	شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی	x	محله‌ای				
۳	چوراب بافی حداکثر سه دستگاه یا حداکثر ۵۰ تن در سال	x	محله‌ای				
.۴	چوراب بافی حداکثر سه دستگاه یا حداکثر ۵۰ تن در سال	x	ناحیه‌ای				
.۵	چوراب بافی حداکثر سه دستگاه یا حداکثر ۷۵ تن در سال	x	شهری				
.۶	چوراب بافی حداکثر سه دستگاه یا حداکثر ۷۵ تا ۱۰۰ تن در سال	x	محله‌ای				
.۷	کشافی و تریکو بافی - گردبافی، کن و راشل حداکثر تا سه دستگاه یا حداکثر ۵۰ تا ۷۵ تن در سال	x	ناحیه‌ای				
.۸	کشافی و تریکو بافی - گردبافی، کن و راشل حداکثر تا سه دستگاه یا حداکثر ۷۵ تا ۱۰۰ تن در سال	x	شهری				
.۹	واحد تولید لباس و پوشак حداکثر تا ۱۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشак در سال	x	محله‌ای				
.۱۰	واحد تولید لباس و پوشак حداکثر ۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشак در سال	x	ناحیه‌ای				
.۱۱	واحد تولید لباس و پوشاك حداکثر ۲۰۰۰۰ تا ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاك در سال	x	شهری				
.۱۲	تولید طناب نخی یا کنفی - تورماهی گیری - قیطان - انواع نوار و روبان	x	ناحیه‌ای				
.۱۳	واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلنجی یا با استفاده از پشم شیشه	x	محله‌ای				
.۱۴	واحد چاپ پارچه بروش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره)	x	ناحیه‌ای				
.۱۵	پارچه بافی دستی (غیر موتوری)	x	ناحیه‌ای				
.۱۶	واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی	x	ناحیه‌ای				
.۱۷	واحد چله پیچی	x	ناحیه‌ای				
.۱۸	واحد تولید پرده کرکره عمودی از رول آماده پارچه‌ای	x	ناحیه‌ای				
.۱۹	واحد تولید عروسک پارچه‌ای تا ظرفیت ۱۰۰ هزار عدد در سال	x	محله‌ای				
.۲۰	واحد تولید عروسک پارچه‌ای ظرفیت ۱۰۰ تا ۲۰۰ هزار عدد در سال	x	ناحیه‌ای				
.۲۱	واحد تولید عروسک پارچه‌ای ظرفیت ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار عدد در سال	x	شهری				

## صناعات چرم

ردیف	کاربری	عملکرد				توضیحات	اثر همچوواری
		با اثر همچوواری	بی اثر همچوواری	با اثر همچوواری	بی اثر همچوواری		
۱	واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۳۰۰۰ جفت در سال	x	محله‌ای				
۲	واحد تولید پستایی کفش حداکثر ۳۰۰۰ تا ۶۰۰۰ جفت در سال	x	ناحیه‌ای				
۳	واحد تولید پستایی کفش حداکثر ۶۰۰۰ تا ۹۰۰۰ جفت در سال	x	شهری				
.۲۳	واحد تولید کفش ماشینی حداکثر تا ۳۰۰۰ جفت در سال	x	محله‌ای				
.۲۴	واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۶۰۰۰ تا ۶۰۰۰ جفت در سال	x	ناحیه‌ای				
.۲۵	واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۶۰۰۰ تا ۹۰۰۰ جفت در سال	x	شهری				
.۲۶	واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم	x	ناحیه‌ای				
.۲۷	واحد تولید لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم	x	ناحیه‌ای				
.۲۸	واحد تولید رزین و یراق از چرم آماده	x	ناحیه‌ای				

## صناعات سلولزی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر هم‌جواری	توضیحات	
				با اثر هم‌جواری	با اثر هم‌جواری
۱	واحد تولید جعبه مقواپی و کارتون از ورق آماده		ناحیه‌ای		
۲	واحد تولید پاکت خواروبار و مراسلات و مشابه آن		ناحیه‌ای		
۳	واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده		ناحیه‌ای		.۲۹
۴	واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده		ناحیه‌ای		.۳۰
۵	واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقواپی از ورق آماده		شهری		.۳۱
۶	واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده		ناحیه‌ای		.۳۲
۷	واحد تولید صنعتات چوب‌پنبه‌ای		محله‌ای		.۳۳
۸	واحدهای تجاری و خراطی بدون اتوارسازی		شهری		.۳۴
۹	واحد مبل‌سازی و سایر صنعتات چوبی تا ۵۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ‌آمیزی		محله‌ای		.۳۵
۱۰	واحد مبل‌سازی و سایر صنعتات چوبی تا ۱۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ‌آمیزی		ناحیه‌ای		.۳۶
۱۱	واحد مبل‌سازی و سایر صنعتات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ‌آمیزی		شهری		.۳۷
۱۲	واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلتر هوا با استفاده از ورق آماده		شهری		.۳۸
۱۳	واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی، مقواپی و سایر صنعتات مشابه از ورق آماده		شهری		.۳۹
۱۴	تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی		محله‌ای		.۴۰
۱۵	واحد بسته‌بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده		شهری		.۴۱
۱۶	واحد پرسکاری و چسباندن روکش نتوپان با استفاده از روکش آماده		ناحیه‌ای		.۴۲
۱۷	واحد تولید قایقهای چوبی و یلم تا ۵۰ مترمکعب در سال		محله‌ای		.۴۳
۱۸	واحد تولید قایقهای چوبی و یلم تا ۱۰۰ مترمکعب در سال		ناحیه‌ای		.۴۴
۱۹	واحد تولید قایقهای چوبی و یلم تا ۲۰۰ مترمکعب در سال		شهری		.۴۵
۲۰	واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده		ناحیه‌ای		.۴۶
۲۱	واحد تولید کلاسسور و زونکن از مقواپی آماده		شهری		.۴۷
۲۲	واحد تولید سازه‌های سنتی		شهری		.۴۸
۲۳	واحد تولید کپسول مومنی کیک از کاغذ آماده		شهری		.۴۹

## صناعع فلزی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همچواری			توضیحات
			با اثر همچواری	بی اثر همچواری	با اثر همچواری	
۱	واحد قلمزنی انواع فلزات	شهری	x			
۲	واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش	شهری	x			
۳	۵۰. واحد تولید درب و پنجره آهن و آلومینیوم (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)	ممنوع			x	
۴	واحد تولید کاتال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)	ممنوع	x			
۵	واحد مونتاژ آینه و قلوه موتور سیکلت	شهری	x			
۶	واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش	شهری	x			
۷	واحد تولید گرگور به طریق دستی	شهری	x			
۸	واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ نن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری	شهری	x			
۹	واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده	شهری	x			
۱۰	واحد مونتاژ دستگاههای بسته بندی مواد غذایی، دارویی و شامپو تا ۵۰ تن و ۱۵ نفر	شهری	x			
۱۱	واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی)	شهری	x			
۱۲	واحد مونتاژ پرده کرکه فلزی از ورق آماده	شهری	x			

## صناعع کانی غیر فلزی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همچواری			توضیحات
			با اثر همچواری	بی اثر همچواری	با اثر همچواری	
۱	واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره ذوب	شهری	x			
۲	واحد تولید آینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره	ممنوع			x	
۳	۵۱. واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صناعع دستی)	شهری	x			
۴	واحد تولید کنکاکت لنز	شهری	x			

## صناعع شیمیایی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همچواری			توضیحات
			با اثر همچواری	بی اثر همچواری	با اثر همچواری	
۱	واحد تولید آب مقطر	شهری	x			
۲	واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)	شهری	x			
۳	۵۲. واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی	ناحیه ای	x			
۴	واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی	شهری	x			
۵	واحد بسته بندی پودر از الله مو	شهری	x			
۶	واحد طلاسازی (زرگری)	محله ای	x			
۷	واحد تولید قرص پارافرمالدئید تا ظرفیت ۵۰ هزار عدد در سال	محله ای	x			
۸	واحد تولید قرص پارافرمالدئید تا ظرفیت ۱۰۰ هزار عدد در سال	ناحیه ای	x			
۹	واحد تولید قرص پارافرمالدئید تا ظرفیت ۲۰۰ تا ۱۰۰ هزار عدد در سال	شهری	x			

## صنایع دارویی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همچواری		ردیف
			با اثر همچواری	بی اثر همچواری	
۱	واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)	شهری	x		

## صنایع برق و الکترونیک

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همچواری		ردیف
			با اثر همچواری	بی اثر همچواری	
۱	واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن)	شهری	x		
۲	واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر اقطعات آماده	شهری	x		
۳	واحد تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد.	شهری	x		
۴	واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی - قطعات الکترونیک	منوع		x	
۵	واحد تولید ترانزیستور و مقاومت وغیره	شهری	x		
۶	واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری	منوع	x		
۷	واحد تولید انواع ساعت	شهری	x		
۸	واحد تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ	شهری	x		
۹	واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری	منوع	x		
۱۰	واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت‌دهنده سمعی و بصری	شهری	x		
۱۱	واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن	منوع	x		
۱۲	واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)	شهری	x		

## صنایع کشاورزی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همچواری		ردیف
			با اثر همچواری	بی اثر همچواری	
۱	واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)	محله‌ای	x		
۲	واحد پرورش پرنده‌گان زیستی تا ۵۰ قطعه	محله‌ای	x		
۳	واحد پرورش پرنده‌گان زیستی ۵۰ تا ۷۵ قطعه	ناحیه‌ای	x		
۴	واحد پرورش پرنده‌گان زیستی ۷۵ تا ۱۰۰ قطعه	شهری	x		
۵	واحد پرورش کرم ابریشم	شهری	x		
۶	واحد پرورش ماهی ترنیخی	ناحیه‌ای	x		
۷	آزمایشگاه دامپزشکی	شهری	x		
۸	واحد تهیه و انبارداری گرده خرما	شهری	x		
۹	واحد آزمایشگاه خاک و آب و گیاه	شهری	x		
۱۰	واحد تولید جوجه تا ۳۵۰ قطعه در هر دوره	محله‌ای	x		
۱۱	واحد تولید جوجه از ۳۵۰ تا ۶۵۰ قطعه در هر دوره	ناحیه‌ای	x		
۱۲	واحد تولید جوجه از ۶۵۰ تا ۱۰۰۰ قطعه در هر دوره	شهری	x		

## مراکز خدماتی

ردیف	کاربری	عملکرد	اثر همچواری			توضیحات
			بی اثر همچواری	با اثر همچواری	با اثر همچواری	
۱	سربخانه	ممونع			x	
۲	انبار مواد غذایی	شهری		x		
۳	انبار سایر مواد و کالاهای تجاری	شهری		x		
۴	هتل (تا ردیف ۷ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)	شهری		x		
۵	خوابگاه محلی	ناحیه‌ای		x		
۶	مرکز آموزش غیر نظامی	شهری		x		
۷	قهقهه‌خانه، اغذیه فروشی، کبابی و چلوکبابی	محله‌ای		x		
۸	کارواش اتومبیلهای سواری	ناحیه‌ای		x		
۹	تصوفیه خانه آب آشامیدنی	شهری		x		
۱۰	شهربازی	ممونع		x		
۱۱	کارگاه نقاشی روی چینی و بلور	شهری		x		
۱۲	کارگاه تراش عدسي	شهری		x		
۱۳	تممیرگاه خودروهای سبک	ناحیه‌ای		x		
۱۴	کارگاه ظهرور و چاب عکس رنگی	ناحیه‌ای		x		
۱۵	واحد کپسول پیکنیک پرکنی	محله‌ای		x		
۱۶	جایگاههای پمپ بنزین و فروش نفت	شهری		x		
۱۷	محل احداث مجتمع‌های ورزشی توسعه آموزش و پژوهش	ناحیه‌ای		x		
۱۸	استقرار چاپخانه کامپیوتري	ناحیه‌ای		x		
۱۹	استقرار ایستگاههای تبدیل انرژی (صرفاً در مناطق صنعتی)	ممونع		x		
۲۰	محل احداث گلخانه مدرن	ممونع		x		
۲۱	محل استقرار گرمابه‌های عمومی	محله‌ای		x		
۲۲	واحد شارژ کپسول آتش نشانی	ناحیه‌ای		x		
۲۳	استقرار مراکز آموزشی و توانبخشی روزانه معلولین در کلیه مناطق شهری	محله‌ای		x		
۲۴	مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای	ناحیه‌ای		x		
۲۵	واحد ورزشی (بدنسازی، استخرهای سرپوشیده، حمام سونا، جکوزی)	محله‌ای		x		

## پیوست شماره ۶

### □ مقررات مربوط به زیباسازی و حفاظت محیط زیست

برای حفظ بافت عمومی و زیباسازی سیمای شهر در درجه اول شهرداری مسئول اقدامات اجرائی می‌باشد و ضروریست جهت تشویق مردم علاوه بر تهیه برنامه‌های ارشادی در زمینه روش و چکونگی صرف هزینه حفاظت محیط، امکاناتی بوجود آید که مردم بتوانند از وام‌های با بهره کم و طویل‌المدت از بانک رهنی جهت ترمیمی بافت عمومی شهر استفاده بنمایند.

**تبصره ۱:** مالکین ساختمان‌ها یا زمینهای مخروبه و غیر بهداشتی که باعث نازیبائی شهر بشود و همجنین با موازین شهرسازی منافات داشته باشد، میباشد در مدت مقرر نسبت به برطرف نمودن اشکلات مایملک خود طبق نظر سازمان اجرا کننده طرح و نقشه مصوب شورای شهر اقدام نمایند. در غیر این صورت طبق ماده ۱۱۰-۱۱۱ حقی قانون شهرداری‌ها، شهرداری می‌تواند در زمینه زیبائی و شهرسازی هر اقدامی را که لازم بداند بعمل آورد و هزینه آنرا بعلاوه صدی ده از بانک یا متولی و متصدی موقوفه دریافت نماید.

**تبصره ۲:** نصب آگهی‌ها و اعلانات تبلیغاتی و تابلوها در داخل حریم مالکیت هر قطعه زمین و با نظارت شهرداری میسر است و عموماً برای ساختمان‌ها مجاز نیست برجستگی آگهی‌ها و اعلانات و تابلوها بیش از ۵۰ سانتیمتر نمی‌تواند در داخل حریم مالکیت عمومی قرار گیرد. بطور کلی محل تابلوها و آگهی‌ها و بهنگام ساختمان باید در داخل حریم مالکیت پیش‌بینی شود.

**تبصره ۳:** استفاده کردن از تزئینات آجری در نمای ساختمان در صورت هماهنگی و مقاومت در برابر شرایط اقلیمی مجاز است.

**تبصره ۴:** در مصرف مصالحی نظیر سرامیک، سنگ تراوترن، درب و پنجره فلزی، و صنایع پلاستیکی بعلت عدم تجانس محیطی حتی‌المقدور خودداری بعمل آید.

**تبصره ۵:** در کلیه تابلوهای پرنگ (تبلیغاتی) از نيون سفید یا الوان بجای فلورسن特 استفاده شود، زیرا نيون قابل انعطاف بوده و می‌تواند پیچ و خمهاخ خطوط فارسی را فرم دهد.

**تبصره ۶:** نصب پایه‌ها در مسیرهای عمومی (سواره و پیاده) بخصوص بر چهارراه‌ها مجاز نیست (با استثناء نصب در رفوز خیابانها و چهارراه‌ها...)

**تبصره ۷:** تابلوها همواره باید مرتب و تمیز بوده و خرابی و شکستگی آنها حداقل بعد از ۵ روز مرمت گردد.

**تبصره ۸:** نصب هر گونه تابلو و علائم چشمکزن (اتوماتیک) که مانع دیدن علائم رانندگی یا موجب عصبی نمودن عابرین گردد خودداری شود.

**تبصره ۹:** شهرداری ملزم است در نقاط مختلف شهر تابلوهایی جهت نصب آگهی‌های عمومی و تبلیغاتی نصب و از الصاق اوراق تبلیغاتی بر دیوارهای شهر بشدت جلوگیری نماید.

تبصره ۱۰: نصب علائم رانندگی با صفحات پلاستیکی نورزا مجاز است، مشروط بر اینکه در کلیه نقاط شهر بطور همانند نصب گردد.

تبصره ۱۱: جهت و تغییر تابلوهای موجود: ابتدا از سازمانها و بانکها و شرکت‌های بزرگ خواسته می‌شود که تابلوهای خود را تدریج‌آ در ظرف یکسال تغییر دهنند و کسبه خرد هنگامی موظف به تغییر وضعیت تابلو خواهند بود که خود بخواهند تابلو قبلی را تعویض نمایند.

تبصره ۱۲: در صورت واگذاری تعداد جزء گذر بر اصلاحی در هنگام ساختمان یا تفکیک با شهرداری این قسمت جز فضای باز و سبز عمومی منظور می‌گردد.

تبصره ۱۳: سازمان اجرا کننده طرح می‌بایستی کلیه درختان کهنسال را برای حفظ منابع عمومی و زیبائی شهر مشخص نموده و شماره‌گذاری نماید، تا در اینصورت هیچ مالکی نتواند بدون اطلاع قبلی سازمان به اندادختن و یا از بین بردن آنها اقدام کند.

تبصره ۱۴: وسائل مکانیکی مربوط به ساختمان نظیر کولر و غیره نباید از خیابان و یا معابر عمومی دیده شود و باقیتی جای معین و مناسبی در نقشه شهرداری برای آن پیش‌بینی گردد.

تبصره ۱۵: سازمان مجری طرح برای آن دسته از مالکین که با انداختن و یا از بین بردن درخت عمل می نمایند،  
بایستی جریمه های سنگین در نظر گرفته و آنان را به غرس درخت دیگری از همان نوع موظف کند. بطور یکه این  
جرائم در چهار چوب قانون منع قطع اشجار، می تواند کمک مؤثری در توسعه و ابقاء فضاهای مشجر باشد.

تبصره ۱۶: در حاشیه کلیه تقاطع معاابر سواره‌رو حتی المقدور فضای باز و سبز پیش‌بینی گردد تا از نظر دید و زیبائی شهری پیش‌بینی لازم انجام گرفته باشد.

تبصره ۱۷: در محلات قدیمی که دارای تراکم و جمعیت بیشتری می‌باشند علاوه بر فضاهای پیش‌بینی شده طرح جامع زمین‌هایی بایر و یا ساختمان‌های کهنه که استفاده از آنها متروک شده، می‌باشد به منظور تأمین فضای بازی کودکان و فضای سیز محله‌ای از طرف شهرداری یا انجمن‌های محلی خریداری شود.

## □ مقررات درختکاری و تجهیزات اثاث شهر

- مالک ساختمان مجاور هر معبر می تواند حداکثر نیم متر از پهنانی پیاده روی مربوطه را گلکاری و درختکاری کند و محل گلکاری بایستی در امتداد محله مجاور گلکاری باشد. طول محل معادل طول ساختمان مربوطه خواهد بود.
  - مالکین گذرگاه های بن بست و همچنین مالک ساختمان مجاور هم معبر پیاده می توانند شخصاً اقدام به کفسازی معبر مربوطه طبق استاندارد شهرداری نموده و هزینه مربوطه را از سهم مالیات نوسازی کسر نمایند. برای اینکار گرفتن جواز کفسازی معبر از شهرداری الزامی است.
  - جهت خرید و نصب اثاث گذرگاه هایی نظیر نیمکت، ظرف آشغال، پایه چراغ برق و چراغ راهنمائی، خط کشی خیابانها و نظایر آن، سازمان اجرا کننده طرح موظف است همه ساله بأخذ حدائق پنج درصد از

درآمد شهرداری را به مصرف برساند.

- در محل معینه برای گلکاری یا درختکاری مالک ساختمان مجاور هر معبر می‌تواند کنار معبر پیاده مجاور ملک خود اقدام بکاشتن درخت (درختانی که سازمان مجری طرح نوع آنرا معین نموده است) نماید و هزینه مربوطه را از سهم نوسازی حداکثر بمدت سه سال کسر نماید.

### □ مقررات تخریب

کلیه ساختمان‌ها و اینهای که در طرح جامع و تفصیلی مورد حفاظت قرار دارند با نگهداری آن از طرف وزارت فرهنگی و هنر دفتر مهندسی استان و شهرداری قطعی می‌باشد، مجاز به تخریب نیست مگر آنکه بعلت فرسایش شدید بر پا نگهداشتن آن امکان پذیر نبوده و در نتیجه از نظر ایمنی مخاطره انگیز باشد در این صورت با کسب مجوز از مراجع فوق و چنانچه تاریخی باشد با کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی تخریب آن مجاز می‌باشد.

**تبصره ۱:** هرگونه صدمه به تأسیسات شهری، آسفالت و جدول کاری جویها و خیابان، درختان \* که جنبه مالکیت عمومی دارد طبق مقررات شهرداری هنگام تخریب ساختمان مشمول جریمه خواهد شد.

**تبصره ۲:** نظارت بر کلیه امور تخریب بعده شهرداری و راهنمائی مامور مربوطه بوده و الزاماً بایستی از طرف مالک جواز تخریب اخذ گردیده باشد.

**تبصره ۳:** تخریب باقیمانده ساختمان‌هایی که در بافت قدیمی حفاظت شده نبوده و قابل استفاده نمی‌باشد با کسب مجوز شهرداری بلامانع است.

**تبصره ۴:** مالکینی که اقدام به تخریب می‌نمایند بایستی مسائل ایمنی مربوط به تخریب را رعایت نمایند مسائلی نظیر: ایجاد حریم در ساختمان قبل از تخریب، ملاحظه درختان (در داخل یا خارج ملک) ملاحظه تأسیسات شهری، تسریع در تخریب که در طی مدت مقرر از طرف شهرداری می‌بایست انجام گرفته و پاکسازی نیز به سرعت نیز انجام پذیرد.

جهت هماهنگی اثاث گذرگاه‌ها و فضای عمومی شهر نظیر نیمکت و صندلی، ظرف آشغال، ایستگاه‌های اتوبوس، پایه چراغ برق، کیوسک تلفن‌های همگانی و غیره در صفحات بعد طرح‌هایی بعنوان نمونه و راهنمای ارائه گشته‌اند و استفاده از ایده‌های کلی این طرح‌ها در هماهنگی و ایجاد تصاویر بصری خوش‌آیند و زیباسازی محیط و سیمای شهری تأثیر قابل توجهی خواهد داشت.

### □ بررسی نحوه تلفیق فضاها و اثاث شهر

فعالیت اساسی و وظیفه ما در این مورد، بعد از خاتمه برنامه‌ریزی، منطقه‌بندی و طراحی شهری، آغاز می‌گردد، که عبارت از دمیدن جان و روح و حرکت و پویائی در این مصنوع بی‌جان و بی‌حرکت، با کمک و

استعانت از عناصر جاندار و متحرک طبیعی است که در نهایت منتهی بوجود آوردن یک محیط خلاق و الهام دهنده برای ساکنین فعلی و آینده آن باشد.

منظور از خلاقیت ایجاد آنچنان محیط شهری است که واجد تنوع فراوان، آزادی انتخاب و عرضه کننده، حداقل ارتباطات و تلاقی فکر و ایده و رابطه سازنده بین مردم و فضاهای در برگیرنده آنان و ترکیب مطلوب نو و کهنه و رابطه گذشته و آینده باشند. عناصر و فضاهای مورد بحث، عبارت از عوامل فیزیکی، شامل پستی و بلندی طبیعی شهر، مناظر و مزایا و عوامل بصری موزون آنها. معماری و بافت کالبدی شهر عوامل فیزیکی، شامل مردم شهر و سنن و فرهنگ و آداب و رسوم جاری بین آنها، عوامل بیولوژیکی، از قبیل آب، گیاهان، مشخصات جوی و سایر صور گوناگون آن و بالاخره فضاهای باز و آنچه در آنها جاریست و در نهایت تلفیق محیط طبیعی با فضای مصنوع، بعنوان مجموعه بهم بافته زندگی می‌تواند، مطرح و مورد نظر ما باشد. این ابزارها بهمراه سایر عوامل متحرک در حقیقت عناصر بیجانی هستند که می‌توانند نقشهای حیاتی را در زندگی شهری ایفاء نموده و در حقیقت بوجود آورنده هویت و شخصیت و فضاهای بارز شهری باشند فضاهایی که در بطن آنها زندگی شهری شکل و تکامل می‌باید و هدفهای مطلوب ما را که عبارت از بوجود آوردن محیطی جالب و سالم، امکان پذیر ساختن یک زندگی غنی فرهنگی، ایجاد رضایت بیولوژیکی، تأمین آرامش، رضایت خاطر، رفاه و زندگی خلاق می‌باشند شکل می‌بخشد.

برای دست‌یابی به چنین شرایط و محیط مطلوبی، می‌بایست ضمن بررسی و کشف عواملی که در این صحنه سهیم، شریک و مؤثر می‌باشند، بصورت خلاقانه‌ای آنها را انتخاب و بشکل هوشیارانه که می‌توانند نتیجه به شکل‌گیری بیک فرم صمیمی شهری گردد، بکار گرفته شوند. در این روند گذشته از فضاهای زندگی خصوصی، ابتدا فضاهای باز عمومی، مانند میادین، گذرگاه‌ها، پارکها، مراکز محله، که متن زمینه شهر را نظام می‌بخشند، مورد توجه قرار گرفته و سپس عوامل و عناصر جزئی تر مانند اثاثیه شهر، نور، تزئینات بنها، تندیس‌ها، آبنماها، کف سازی گذرگاه‌ها، سطوح عمودی مانند دیوارها، پله‌ها، علائم و بالاخره حرکت و سیلان عناصر محیط شهری مانند حرکت مردم، حرکت وسائل نقلیه، پرواز پرنده‌گان حرکت و ریزش آب و حتی حرکت ابرها و تغییر فصول جهت ایجاد حظ بصری و شرکت در یک نمایش پویا، بنام زندگی جان گرفته و واقعیت و اعتبار پیدا می‌نمایند که در زیبائی شهر بعنوان یک نظام تکاملی و آرمان مطلوب که خودبخش امکان‌نایزیری از تحول جامعه و انعکاس و بازتابی و پاسخی به نیازهای روحی و جسمی آنان می‌باشد، سهیم گردد.

## پیوست شماره ۷

### ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

#### ۱-۱- پیاده‌رو

- ۱-۱-۱- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
  - ۱-۱-۲- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد اجباری است.
  - ۱-۱-۳- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.
  - ۱-۱-۴- حداکثر شیب طولی پیاده‌رو هشت درصد باشد.
  - ۱-۱-۵- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ، سه درصد باشد.
  - ۱-۱-۶- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.
  - ۱-۱-۷- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتیمتر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.
  - ۱-۱-۸- پوشش کف‌پیاده‌رو باید از مصالح سخت وغیر لغزنه باشد.
  - ۱-۱-۹- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب درنظر گرفته شود.
  - ۱-۱-۱۰- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.
  - ۱-۱-۱۱- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.
- ۱-۲- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو**
- ۱-۲-۱- پیش‌بینی پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداقل در هر ۵۰ متر فاصله الزامی است.
  - ۱-۲-۲- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیبدار الزامی است.
  - ۱-۲-۳- حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو باشد.
  - ۱-۲-۴- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
  - ۱-۲-۵- ساختن پل با سطح لغزنه ممنوع است.

### ۱-۳-۱- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

- ۱-۳-۱- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطعها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.
- ۱-۳-۲- ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلومان و در مکانهای خاص آنها الزامی است.
- ۱-۳-۳- ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- ۱-۳-۴- در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.
- ۱-۳-۵- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع‌های پر تردد الزامی است.
- ۱-۳-۶- کفسازی محل خط کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

### ۱-۴- توقفگاه

- ۱-۴-۱- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوارشدن معلومان از وسیله نقلیه در خیابانهای اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفته‌ترین سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.
- ۱-۴-۲- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلومان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- ۱-۴-۳- در توقفگاههای عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلومان جسمی - حرکتی الزامی است.
- ۱-۴-۴- حداقل عرض محل توقف اتوبیل معلومان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است.
- ۱-۴-۵- محل توقف اتوبیل معلومان جسمی - حرکتی می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.
- ۱-۴-۶- توقفگاههای اختصاصی معلومان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

### ۱-۵- تجهیزات شهری

#### ۱-۵-۱- ایستگاه‌ها

- ۱-۵-۱- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پر تردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.
- ۱-۵-۲- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو باشد.

۴۵-۱-۵-۱- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵

سانتیمتر از کف الزامی است.

۴-۱-۵-۱- در محوطه پایانه‌های مسافربری برون‌شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد

معلولان الزامی است.

۲-۱-۵-۲- تلفن عمومی و صندوق پست

۱-۵-۲-۱- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد

و مخصوص معلولان، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با

مشخصات زیر الزامی است.

۱-۵-۲-۱-۱- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای

معلولان صورت گیرد.

۲-۱-۵-۲-۱- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل  $110 \times 140$  سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق

پست الزامی است.

۳-۱-۵-۲-۱-۱- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.

۴-۱-۵-۲-۱-۱- حداقل ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره‌گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد

سانتیمتر از کف باشد.

۵-۱-۵-۲-۱-۱- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن

عمومی ضروری است.

۳-۱-۵-۲-۱-۱- در معابر و فضاهای شهری و در محله‌ایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه

مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاههای بزرگ در ازای هرده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه

شود.

## مناسبسازی معابر

### ۱- پیاده‌روهای موجود

۱-۱- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.

۱-۲- موانعی که به هرعتی در پیاده‌رو قرارداشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر

می‌کاهند (مانند مانع عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق و...) باید جایه‌جا

گرددند.

۳-۱-۲- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداقل دو

سانتیمتر و یاسطوح شیبدار مناسب برای معلولان تبدیل شود.

## منابع

۴-۱-۲-۲- کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.

۵-۱-۲- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پوشوند.

۶-۱-۲- هرنوع پیش‌آمدگی (مانند تابلو، علایم، بالکن، سایه‌بان مغازه‌ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.

۷-۱-۲- در موقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیرلغزنده‌الزامی است.

۸-۱-۲- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعییه علایم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.

۹-۱-۲- شبکه‌ها و درپوشاهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معتبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره‌آن با شیب مناسب با کف معتبر هماهنگ شود.

## ۲-۲- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

۱-۲-۲- تعییه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده‌رو و سواره‌رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.

۲-۲-۲- لازم است که عرض پلهای موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.

۳-۲-۲- سطح پلهای باید از مصالح سخت و غیرلغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پلهای فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پرشوند.

## ۲-۳- محل خط کشی عابر پیاده

۱-۳-۲- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود.

۲-۳-۲- وجود پلهای ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی‌های عابر پیاده الزامی است.

۳-۳-۲- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود.

## ۲-۴- توقفگاه‌ها

۱-۴-۲- در توقفگاه‌های عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی- حرکتی اختصاص یابد.

این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکانپذیر است.

### □ ضوابط کلی طراحی ساختمان‌های عمومی

**تعریف:** منظور از اماكن عمومي در این آيین‌نامه، آن دسته از ساختمان‌هایی هستند که يكی از انواع خدمات عمومي را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

#### ۱-۳-۱- ورودی‌ها

۱-۱-۱- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز درنظر گرفته شود، و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.

۱-۱-۲- ورودی ساختمان حتی‌الامکان همسطح پیاده‌رو باشد.

۱-۱-۳- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با عالیم حسی مشخص شود.

۱-۱-۴- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است.

۱-۱-۵- وجود سایه‌بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامي است.

۱-۱-۶- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

#### ۱-۳-۲- راهرو

۱-۲-۱- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

۱-۲-۲- کف راهروها باید غیرلغزندۀ باشد و از نصب کفپوشها با پرز بلند نیز خودداری شود.

۱-۲-۳- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیبدار به صورت مناسبی تأمین گردد.

#### ۱-۳-۳- بازشوها (در وینجره)

۱-۳-۱- حداقل عرض مفید هرلنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.

۱-۳-۲- در مورد درهایی که به خارج باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامي است.

۱-۳-۳- حداقل ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

۱-۳-۴- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند.

۱-۳-۵- در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامي است.

- ۳-۳-۶- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.
- ۳-۳-۷- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن وسطح در  $\frac{3}{5}$  تا ۷ سانتیمتر باشد.
- ۳-۳-۸- حداقل فاصله بین دو در متواالی چنانچه هر در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر، چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باشد.
- ۳-۳-۹- درها باید حتی المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد.
- ۳-۳-۱۰- به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی حداقل ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین آن الزامی است.
- ۳-۳-۱۱- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۳-۳-۱۲- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

#### ۳-۴- پله

- ۳-۴-۱- وجود علایم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است.
- ۳-۴-۲- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد.
- ۳-۴-۳- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۳-۴-۴- نصب دستانداز در طرفین پله الزامی است.
- ۳-۴-۵- ارتفاع دستانداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر باشد.
- ۳-۴-۶- حداکثر قطر میله دستانداز اعم از گرد یا صاف  $\frac{3}{5}$  سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوار ۴ سانتیمتر باشد.
- ۳-۴-۷- لبه پله کاملاً غیرلغزنه بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.
- ۳-۴-۸- نصب هرگونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
- ۳-۴-۹- در کناره‌های عرضی پله، تعییه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است.
- ۳-۴-۱۰- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد.
- ۳-۴-۱۱- حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.
- ۳-۴-۱۲- حداقل عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله‌های دو جهته هم عرض پله باشد.
- #### ۳-۵- سطح شیبدار
- ۳-۵-۱- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۳-۵-۲- برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۳-۵-۳- در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر

به عرض مفید آن اضافه و ۵/۰ درصد از شب آن کاسته شود.

۳-۵-۴- پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. در سطوح

شیبدار دو جهته، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.

۳-۵-۵- کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده باشد.

۳-۵-۶- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.

۳-۵-۷- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است.

۳-۵-۸- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر، برای شخص ایستاده

۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۰۰ سانتیمتر باشد.

۳-۵-۹- حداقل قطر میله دستگرد ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمتر باشد.

### ۳-۶- آسانسور

۳-۶-۱- در ساختمان‌های عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می‌شود وجود حداقل یک

آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.

۳-۶-۲- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار قرار گیرد.

۳-۶-۳- حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه  $150 \times 150$  سانتیمتر مربع باشد.

۳-۶-۴- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:

۳-۶-۴-۱- عرض مفید ۸۰ سانتیمتر،

۳-۶-۴-۲- مجهز به دو در کشویی با چشم الکترونیکی،

۳-۶-۴-۳- ابعاد مفید اتاق آسانسور  $140 \times 110$  سانتیمتر،

۳-۶-۴-۴- نصب دستگیرهای کمکی در دیوارهای آسانسور در ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف اتاق

الزامی است.

۳-۶-۵- در محله‌ای پر تردد معلولان ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده آسانسور حداقل ۱۳۰ سانتیمتر، حداقل

بر جستگی آن  $1/5$  سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل

تشخیص باشد.

۳-۶-۶- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.

### ۳-۷-۷- فضاهای بهداشتی

۱-۳-۷-۱- در قسمتهایی از ساختمان‌های عمومی که معلومان تردد می‌نمایند تعییه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است.

۲-۳-۷-۲- حداقل اندازه سرویس بهداشتی  $150 \times 170$  سانتیمتر مربع باشد و قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است.

۳-۳-۷-۳- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در موقع اضطراری از بیرون امکانپذیر باشد.

۴-۳-۷-۴- نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.

۵-۳-۷-۵- نصب دستگیره‌های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.

۶-۳-۷-۶- نصب دستگیره‌های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

۷-۳-۷-۷- نصب دستگیره اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و ۲۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است.

۸-۳-۷-۸- دستشویی سرویسهای بهداشتی باید به نوعی نصب شوند که بدون جابه‌جایی فرد معلوم از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد.

۹-۳-۷-۹- ارتفاع مناسب دستشویی از کف برای معلومان ۶۵ تا ۸۵ سانتیمتر باشد.

۱۰-۳-۷-۱۰- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتیمتر باشد.

۱۱-۳-۷-۱۱- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند.

۱۲-۳-۷-۱۲- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلومان از کف حداقل ۹۰ سانتیمتر باشد.

۱۳-۳-۷-۱۳- حداقل ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتیمتر

### ۳-۸- علایم

۱-۳-۸-۱- کلیه اماکن، فضاهای شهری و قسمتهایی از ساختمان‌های عمومی که برای استفاده معلومان طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید به وسیله علامت ویژه معلومان مشخص گردد.

**۳-۹**- ساختمان‌هایی که بخشیده‌ای از آن مورد استفاده عمومی قرار می‌گیرد و می‌باید برای معلولان نیز قابل

استفاده باشند این ساختمان‌ها به قرار زیر است:

- دانشگاهها و مراکز فرهنگی
- بیمارستانها و درمانگاهها
- مسجد و مصلی
- آسایشگاهها
- مراکز ورزشی
- راه‌آهن- فرودگاه- ترمینال- مترو
- بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی
- مراکز خدماتی- اداری مانند بانک و مؤسسات مالی و پست و تلگراف و تلفن مؤسسات دولتی

**۳-۱۰**- در سایر ساختمان‌های عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

**۳-۱۰-۱**- در مراکز آموزشی غیردانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیربنای برای معلولان مناسب باشد.

**۳-۱۰-۲**- کلیه هتلها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویسهای بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش‌بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است. این اتاقها باید به طور یکنواخت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند.

**۳-۱۰-۳**- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمنسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند، در ازای هر ۳۰ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود.

**۳-۱۰-۴**- کلیه ساختمان‌های اداری دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند برای استغلال معلولان قابل استفاده باشد.

**۳-۱۰-۵**- کلیه قسمتهای عمومی مراکز تجاری، به اضافه ۱۰ درصد واحدهای تجاری در هر پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ مترمربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

### ۳-۱۱- مجتمع‌های مسکونی

**۳-۱۱-۱**- در ساختمان‌های مسکونی که تعییه آسانسور اجباری است، باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد.

**۳-۱۱-۲**- کلیه مجتمع‌های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ارتباطهای عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی- حرکتی داشته باشند.

### □ ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان

- ٤-١- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزنده‌گی نماید، ممنوع است.
- ٤-٢- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد.
- ٤-٣- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- ٤-٤- وسایل نقلیه عمومی باید به بالابرها مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد.
- ٤-٥- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعییه گردد.
- ٤-٦- مشخص کردن قسمت بخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محلها باید بدون صندلی و مجهز به کمربند، دستگیره، بستهای دیگر برای ثابت نگاهداشتن صندلی چرخدار در برابر حرکتهای ناگهانی باشد.
- ٤-٧- صندلیهای چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود.
- ٤-٨- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها و ورود و خروج اتوبوس یا قطارهای بین شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد.
- ٤-٩- پیش‌بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعییه کمربند و یا دستگیره و بست برای ثابت نگاهداشتن صندلیهای چرخدار ضروری است.
- ٤-١٠- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد.
- ٤-١١- وجود عالیم بصری برای ناشنوایان و عالیم صوتی برای نابینایان ضروری است.
- ٤-١٢- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سو می‌باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دیدبرای افراد ایستاده ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد.
- ٤-١٣- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.
- ٤-١٤- برای نابینایان می‌باید توضیحات با خط "بریل" در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود. در این حالت حداقل ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتی‌متر باید باشد (این مسئله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است).
  - ارائه عالیم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.
  - میله‌ها و نرده‌های راهنمای راهنمای در نقاط حساس و خطرناک باید دارای عالیم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.

## فصل ششم

# دستورالعمل‌های مهم

من تشییل شهر مشکین دشت

## ۶- دستورالعمل‌های مهم

### ۶-۱- دستورالعمل اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری

مقدمه:

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افزار و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آبشن واقع در محدوده شهر، موضوع ماده (۱۴) قانون زمین شهری، به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری، موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده (۵) یا مرجع تصویب طرح‌ها، مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ و اصلاحیه‌های بعدی آن نیز رعایت گردد.

#### الف) باغات داخل محدوده شهر

##### ۱- فضای سبز عمومی

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

##### ۲- باغ مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (به شرح بند یک) باشند، به دو صورت کلی به شرح ذیل قابل تبدیل به باغ-مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه هستند:

۱-۲- باغاتی که بصورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و پنهنه‌ها یا بافت‌های ارزشمند سبز را تشکیل می‌دهند، به شرح زیر:

۱-۱- حداقل تفکیک، افزار و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع، با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر در دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

۱-۲- در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد، در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیک اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود:

۱-۲-۱-۲-۱- در قطعات بیش از ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۲۲/۵ درصد با

حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین

۱-۲-۱-۲-۲- در قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر

سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

**تبصره ۱:** باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، نیز مشمول ضابطه بند ۱-۲ هستند.

**تبصره ۲:** در قطعاتی که مساحت آنها کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال و حداقل ۱۵۰ مترمربع بنا مجاز است.

**تبصره ۳:** در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد.

احادث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت، به تأیید شهرداری برسد.

**تبصره ۴:** در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی، استفاده از حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال و ۴۰ درصد تراکم، بلامانع است.

**تبصره ۵:** با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۱-۲-۱ و ۱-۲-۲ هر گونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیک قید شود.

۲-۲- پلاک‌ها یا قطعاتی که به صورت پراکنده در داخل پهنه‌ها یا کاربری‌های مختلف شهر قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذیربسط باغ تشخیص داده شوند، به شرح زیر:

۱-۲-۲-۱- این باغات نیز از نظر ضوابط و نصاب تفکیک، مشمول باغات موضوع و ردیف ۱ فوق و تبصره (۵) آن خواهند بود.

۱-۲-۲-۲- نحوه ساخت و ساز در این باغات با رعایت کاربری‌های ملک عمل، از نظر حداکثر سطح اشغال (که در هر صورت از ۳۰ درصد تجاوز نخواهد کرد)، تراکم ساختمانی مجاز و با رعایت حفظ حداکثر فضای سبز و حداقل قطع درختان، معادل ضوابط مصوب مربوط به زیرپهنه یا منطقه‌بندی یا کاربری پلاک‌های هم‌جوار با اعمال یک طبقه تشویقی اضافه خواهد بود.

## ۶-۲- ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری از مصوبه مورخ ۶۴/۱۱/۱۹

این مصوبه در تاریخ ۶۶/۲/۷ اصلاح گردیده است.

متن اصلاح شده مصوبه ۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران  
از مصوبه مورخ ۶۶/۲/۷

۱. شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع می‌باشند می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر براثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام «درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری» نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه‌های مربوطه به مصرف برسانند.

۲. در مورد ساختمان‌ها و تأسیسات ناهمانگ با کاربری‌های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه‌بندی مقرر در طرح‌های جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علیرغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیرتجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده و یا به حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد، شهرداری می‌تواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصل عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم‌های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور رسانیده باشد، بنابر تقاضای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه، تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعریفه مصوب توسط آنها، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد.

هر گاه کمیسیون مذکور با استفاده از تغییر ضوابط منطقه‌بندی تشخیص دهد که ساختمان‌ها و تأسیسات احداث شده و بهره‌برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع شهر موثر نیست و لهذا با اصلاح و تغییر کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان‌ها و تأسیسات مذکور عوارض اختصاصی مقرر را براساس ضابطه مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تغییر ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد.

محل تفصیل شرکت مذکین دشت

تبصره: منظور از رعایت اساس طرح جامع و توازن و تناسب شهر، رعایت حدود و سقف‌های کلی است که در طرح‌های جامع هم برای مقادیر کاربری‌های مختلف و هم در ضوابط مکانیابی آنها تعیین شده است.

- اولویت‌های مصارف درآمد حاصل از عوارض اختصاصی موضوع بند ۱ به شرح زیر از طرف شورایعالی

شهرسازی و معماری به وزارت کشور پیشنهاد می‌شود.

۱. تهییه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و توسعه و عمران شهری

۲. اصلاح و احداث شبکه ارتباطی

۳. بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن و قدیمی

۴. بهبود و توسعه منابع و شبکه آبرسانی (اگر انجام آن بعهده شهرداری باشد)

۵. کمک به تملک و احداث ساختمان‌های آموزشی