



جمهوری اسلامی ایران  
وزارت راه و شهرسازی  
اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین

# مطالعات طرح تفصیلی طرح جامع شهر الوند

## [مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی]

## گروه مطالعات طرح

مدیر پروژه: همایون معتمد

کمیته طرح: همایون معتمد، حوریه طاهری، نرایر میناسیانس، سید ابراهیم طباطبائی فر

مطالعات آمد و شد شهری: نرایر میناسیانس، حوریه طاهری، میلاد حاجی عزیزی

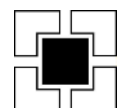
مطالعات جمعیتی - مدیریت شهری: سید ابراهیم طباطبائی فر، شهرام پشابادی

· · · · ·

ضوابط و مقررات اجرایی: همایون معتمد، شهرام پشابادی

· · · · ·

تایپ و صفحه آرایی: مژگان قریشی

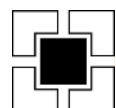


## سپاس و قدردانی:

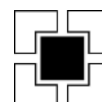
مهندسين مشاور پژوهش و عمران بر خود فرض ميداند مراتب سپاس و قدردانی خود را از کلیه سازمانهای دولتی و خصوصی ذی‌مدخل در تهیه مطالعات حاضر، بویژه جناب آقای مهندس حناچی معاونت محترم شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی، سرکار خانم مهندس زهره داوودپور مدیرکل دفتر طرحهای کالبدی، جناب آقای مهندس حبیبی معاونت امور عمرانی استانداری قزوین، جناب آقای مهندس پیرمرادی مدیرکل(وقت) دفتر فنی استان، آقای مهندس مانی فر ریاست اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین، آقای مهندس اسماعیلی مدیریت(وقت) شهرسازی و معماری آقای مهندس لطفی شهردار شهر الوند، آقای مهندس ذاکری معاونت محترم شهرسازی شهرداری الوند و اعضای محترم شورای اسلامی شهر الوند، خانم مهندس دایی و آقای مهندس نجفی مدیران طرح جامع شهر الوند، آقای مهندس شریفی کارشناس دفتر فنی استان، اعضای محترم کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی استان و سایر همکارانی که در به انجام رسانیدن مطالعات و تهیه گزارشات و نقشه های این مجموعه همکاری و مسئولیت به عهده داشته اند، اعلام دارد.

مهندسين مشاور پژوهش و عمران

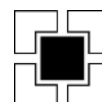
تابستان سال ۱۳۹۵



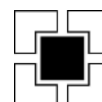
شماره صفحه	فهرست مطالب
۱	۱- ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر الوند
۱	۱-۱- ملاحظات اساسی
۴	۲- تعریف مفاهیم، واژه ها و اصطلاحات
۱۵	۳- مقررات عمومی تفکیک و ساختمان
۱۵	۳-۱- مقررات احداث ساختمان
۱۶	۳-۲- مرز مالکیت، حریم اراضی عمومی، گذرگاه ها، رودخانه ها و نهرها
۱۷	۳-۳- مقررات مربوط به ارتفاع ساختمانها
۲۳	۳-۴- مقررات تفکیک در اراضی واقع در کاربریهای پیشنهادی طرح تفصیلی
۲۴	۴- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در کاربریهای مختلف
۲۵	۴-۱- ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی
۳۰	۴-۱-۱- کاربری مسکونی با تراکم کم ( L )
۳۲	۴-۱-۲- کاربری مسکونی با تراکم متوسط حداقل ( M <sub>۱</sub> )



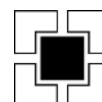
شماره صفحه	فهرست مطالب
۳۳	۳-۱-۴- کاربری مسکونی با تراکم متوسط میانی ( $M_2$ )
۳۴	۴-۱-۴- کاربری مسکونی با تراکم متوسط حداکثر ( $M_3$ )
۳۵	۴-۱-۵- کاربری مسکونی با تراکم زیاد حداقل ( $H_1$ )
۳۶	۴-۱-۶- کاربری مسکونی با تراکم زیاد میانی ( $H_2$ )
۳۸	۴-۱-۷- کاربری مسکونی مسکن مهر
۳۸	۴-۱-۸- دیگر استفاده های مجاز در اراضی با کاربری مسکونی
۴۱	۴-۱-۹- مقررات ویژه ساختمانهای مرتفع
۴۳	۴-۱-۱۰- ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در قطعات مسکونی
۴۸	۴-۱-۱۱- مقررات و ضوابط کلی مربوط به اراضی ناقص با مساحت کمتر از حدنصاب تفکیک
۴۹	۴-۱-۱۲- مقررات و ضوابط کلی مربوط به اراضی با مساحت بیشتر از هزار مترمربع
۵۱	۴-۱-۱۳- نحوه محاسبه سهم خالص خدماتی
۵۳	۴-۲- کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری
۵۳	۴-۲-۱- آموزش عالی
۵۵	۴-۲-۲- تحقیقات و فن آوری پژوهشی
۵۶	۴-۳- کاربری آموزشی
۵۷	۴-۳-۱- مقررات تفکیک و ساختمان در کاربری آموزشی
۶۰	۴-۳-۲- دیگر استفاده های مجاز در کاربری آموزشی
۶۲	۴-۳-۳- ضوابط مکانیابی مدارس غیر انتفاعی
۶۴	۴-۴- کاربری اداری- انتظامی
۶۵	۴-۴-۱- مقررات تفکیک و ساختمان در کاربری اداری- انتظامی
۶۷	۴-۴-۲- دیگر استفاده های مجاز در کاربری اداری- انتظامی
۶۸	۴-۵- کاربری تجاری- خدماتی
۶۹	۴-۵-۱- ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری تجاری- خدماتی



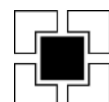
شماره صفحه	فهرست مطالب
۷۴	۲-۵-۴- تجاری نواری (محور با قابلیت تبدیل به تجاری نواری)
۷۶	۳-۵-۴- کاربری تجاری محله
۷۷	۴-۵-۴- کاربری تجاری ناحیه
۷۸	۵-۵-۴- کاربری مختلط تجاری- اداری- مسکونی
۸۰	۱-۵-۵-۴- دیگر استفاده های مجاز در اراضی با کاربری مختلط تجاری- اداری- مسکونی
۸۱	۶-۵-۴- کاربری مختلط فرهنگی- پذیرایی- مسکونی
۸۳	۱-۶-۵-۴- سایر استفاده های مجاز در اراضی با کاربری مختلط فرهنگی- پذیرایی- مسکونی
۸۴	۷-۵-۴- ضوابط طراحی و احداث پاساژ و مرکز خرید
۸۹	۸-۵-۴- کاربری گستره ویژه مختلط تجاری- خدماتی
۹۱	۹-۵-۴- ضوابطی و مقررات مربوط به نحوه تامین پارکینگ در کاربریهای تجاری و مختلط
۹۲	۶-۴-۴- کاربری ورزشی
۹۲	۱-۶-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری ورزشی
۹۳	۲-۶-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری ورزشی
۹۵	۷-۴-۴- کاربری درمانی
۹۵	۱-۷-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری درمانی
۹۷	۲-۷-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری درمانی
۱۰۰	۸-۴-۴- کاربری فرهنگی- هنری
۱۰۰	۱-۸-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری فرهنگی - هنری
۱۰۲	۲-۸-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری فرهنگی - هنری
۱۰۶	۹-۴-۴- کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی
۱۰۶	۱-۹-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری فضای سبز
۱۰۸	۲-۹-۴- دیگر استفاده های مجاز در پارکها و فضاهای سبز
۱۱۱	۱۰-۴-۴- کاربری مذهبی



شماره صفحه	فهرست مطالب
۱۱۱	۴-۱۰-۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری مذهبی
۱۱۴	۴-۱۰-۲- دیگر استفاده های مجاز در کاربری مذهبی
۱۱۷	۴-۱۱- کاربری تجهیزات شهری
۱۱۷	۴-۱۱-۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری تجهیزات شهری
۱۲۰	۴-۱۱-۲- ضوابط احداث جایگاه های توزیع سوخت وسایل نقلیه به صورت گاز طبیعی فشرده (CNG)
۱۲۱	۴-۱۱-۳- ضوابط و مقررات مربوط به میادین میوه و تره بار
۱۲۳	۴-۱۱-۴- ضوابط و مقررات مربوط به بازار روز
۱۲۷	۴-۱۲- کاربری تاسیسات شهری
۱۲۷	۴-۱۲-۱- مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری تاسیسات شهری
۱۲۸	۴-۱۲-۲- محل استقرار آنتن های تلفن همراه
۱۳۱	۴-۱۳- کاربری حمل و نقل و انبارداری
۱۳۱	۴-۱۳-۱- ضوابط و مقررات پارکینگ، انبار و پایانه ها
۱۳۲	۴-۱۳-۲- مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در پارکینگ ها ، انبارها و پایانه ها
۱۳۴	۴-۱۳-۳- دیگر استفاده های مجاز در کاربری حمل و نقل و انبارداری
۱۳۶	۴-۱۳-۴- شبکه گذرگاه های شهری
۱۳۶	۴-۱۳-۴-۱- طبقه بندی گذرگاه های شهری
۱۴۶	۴-۱۳-۵- تقاطع ها
۱۴۶	۴-۱۳-۵-۱- محاسبه میزان دید در تقاطع ها ( میزان پخی)
۱۴۹	۴-۱۳-۵-۲- تقاطع بصورت میدان
۱۵۰	۴-۱۳-۶- پارکینگ
۱۵۳	۴-۱۳-۶-۱- ضوابط و مقررات مشترک پارکینگ
۱۵۸	۴-۱۳-۶-۲- پارکینگ های طبقاتی (عمومی)
۱۵۹	۴-۱۳-۶-۳- ضوابط حذف پارکینگ

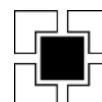


شماره صفحه	فهرست مطالب
۱۶۱	۴-۱۳-۷- جدول مربوط به نحوه تامین پارکینگ در کاربریهای مختلف
۱۶۳	۴-۱۳-۸- مقررات گذربندی و کنترل دسترسی ها
۱۶۳	۴-۱۳-۸-۱- مقررات گذربندی
۱۶۶	۴-۱۳-۸-۲- مقررات دسترسی
۱۶۹	۴-۱۳-۹- طریقه محاسبه کف تمام شده قطعات با استفاده از کد ارتفاع محور وسط آسفالت سواره رو گذرگاه
۱۷۱	۴-۱۴- کاربری باغات و اراضی کشاورزی
۱۷۱	۴-۱۴-۱- مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری باغات و اراضی کشاورزی
۱۷۲	۴-۱۴-۲- تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغهای شهری
۱۷۲	۴-۱۴-۳- دستورالعمل اجرایی موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری
۱۷۵	۴-۱۵- کاربری آثار و محوطه های با ارزش تاریخی
۱۷۶	۴-۱۵-۱- ضوابط و مقررات عمومی در کاربری تاریخی
۱۷۸	۴-۱۵-۲- دیگر استفاده های مجاز در کاربری تاریخی
۱۷۹	۴-۱۶- کاربری تفریحی و گردشگری
۱۷۹	۴-۱۶-۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری تفریحی و گردشگری
۱۹۱	۴-۱۶-۲- دیگر استفاده های مجاز در کاربری تفریحی- گردشگری
۱۹۲	۴-۱۷- کاربری صنعتی- کارگاهی ( گروه الف )
۱۹۲	۴-۱۷-۱- ملاحظات و ضوابط عمومی کاربری صنعتی
۱۹۵	۴-۱۷-۲- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری صنعتی
۱۹۷	۴-۱۷-۳- کارگاه های درون شهری
۱۹۸	۴-۱۷-۴- مجتمع های صنفی خدماتی و عمده فروشی
۲۰۱	۴-۱۷-۵- مجتمع های کارگاهی- صنعتی و تولیدی رده الف ( نیمه مزاحم شهری )
۲۰۶	۴-۱۸- حریم ها
۲۰۶	۴-۱۸-۱- حریم قنوات و چاه ها ضوابط و مقررات مربوط به آنها





شماره صفحه	فهرست مطالب
۲۰۷	۲-۱۸-۴- ضوابط و حرایم انهار طبیعی و رودخانه ها
۲۱۳	۳-۱۸-۴- ضوابط و حرایم خطوط انتقال نیرو
۲۱۷	۴-۱۸-۴- حرایم خطوط مخابرات
۲۱۸	۵-۱۸-۴- حرایم لوله های انتقال گاز
۲۲۳	۶-۱۸-۴- حرایم راه ها و راه آهن
۲۲۶	۵- ضوابط مربوط به رعایت همجواریهای مناسب و محدودیت های همجواری کاربریها



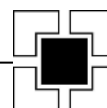
## ۱- ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر الوند:

### پیشگفتار:

ضوابط و مقررات تفکیک و ساختمان طرح تفصیلی شهر الوند به منظور کنترل نظام توسعه آتی شهر و همچنین هدایت و کنترل عملیات عمرانی در محدوده توسعه آتی شهر، ارتقای سطح بهداشت عمومی، رفاه و ایمنی شهروندان و همچنین پایدار نگهداشتن ارزشهای فرهنگی و فراهم آوردن امکان برخورداری ساکنان از فضای شهری مساعد و تضمین تماس آنها با محیط شهری مناسبتر تنظیم و ارائه گردیده است.

### ۱-۱- ملاحظات اساسی:

توضیح ۱- کلیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح تفصیلی شهر الوند در چهار چوب قوانین کلی و مصوب مملکتی و شهرسازی و ساختمانی تدوین گردیده و برای شهرداری شهر الوند لازم الاجرا می باشد.

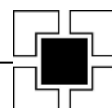


توضیح ۲- چنانچه مغایرتی در ضوابط و مقررات اجرایی و مقررات ملی ساختمان حادث گردد، ضوابط مغایر مندرج در طرح تفصیلی صرفاً می بایست از طریق اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین در مراجع قانونی ( کمیسیون ماده پنج استان قزوین) مورد بررسی و اصلاح مجدد قرار گیرد.

توضیح ۳- حدود شمول ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر الوند که در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی مشخص گردیده میباشد که در برگیرنده اقدامات و فعالیت ها بر روی اراضی مذکور از قبیل هرگونه تفکیک اراضی و تجمیع ساختمان و تاسیساتی که در روی زمین یا زیر آن ساخته و آنچه که درینا نصب میگردد و همچنین گودبرداری، تسطیح، تراس بندی و یا هر نوع اقدامیکه شکل طبیعی زمین را تغییر میدهد و نحوه بهره برداری و استفاده از انواع ساختمانها و اراضی خواهد بود.

توضیح ۴- ضوابط طرح تفصیلی مکمل ضوابط طرح جامع و هادی قبلی می باشد و چنانچه مغایرتی در ضوابط طرح های پیشین و طرح تفصیلی جدید وجود داشته باشد، پس از ابلاغ طرح تفصیلی ضوابط طرح تفصیلی جدید مقدم بر طرح های پیشین خواهد بود.

توضیح ۵- با عنایت به اینکه سازمانهای مسئول در امر تاسیسات شهری از قبیل سازمانهای برق، آب منطقه ای، شرکت ملی گاز، شرکت ملی نفت، شرکت آب و فاضلاب، شرکت مخابرات و غیره به دلیل تامین نیازمندیهای جدید شهری ممکن است در هر زمان اقدام به احداث خطوط جدید، اصلاح و تقویت یا تغییر خطوط قبلی، افزایش و یا تغییر حریم خطوط تاسیسات مذکور بنمایند؛ لازم است تا کلیه متقاضیان منفرد، تعاونیهای مسکن، پیمانکاران، مشاوران و کلیه سازمانهای ذینفع در مقاطع مختلف زمانی پیشرفت کار از قبیل دریافت پروانه ساختمان، آغاز عملیات اجرایی و یا انجام مطالعات مراحل اول و دوم طرحهای آماده سازی و طراحی مجموعه های مسکونی و غیر مسکونی نسبت به استعلام از مراجع ذیربط اقدام و تصمیمات اجرایی را براساس آن مورد توجه قرار داده و آخرین استعلامها در پرونده شهرداری ضبط گردد.



توضیح ۶- کلیه مشاعات ساختمان از قبیل پارکینگ، سالن انتظار، پله ها، موتورخانه، انباری، سرویس بهداشتی عمومی، استخر یا سایر فضاهای ورزشی، نگهبانی و سرایداری جزو زیربنا و سطح اشغال محاسبه لیکن جز تراکم محاسبه نمیگردد.

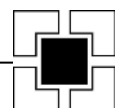
توضیح ۷- جهت گردش دربها و پنجره های ساختمانها نمیبایست در خارج از حد مالکیت پلاک باز شود.  
توضیح ۸- احداث هر تعداد پله و رمپ خارج از حد مالکیت در پیاپه روها، گذرگاهها و کاربریهای عمومی ممنوع می باشد.

توضیح ۹- نصب درب ماشین رو در محل مثلثهای دید (بخها) ممنوع میباشد.

توضیح ۱۰- در صورتی که ملک یا پلاکی با محدوده معین با کاربری غیرمسکونی در تصرف یا اجاره شخص یا ارگانی بوده و به استناد حالت مذکور در زمان برداشت کاربری وضع موجود، کاربری زمین براساس نوع عملکرد متصرف، به همان حالت تثبیت گردیده باشد، پس از رفع تصرف و یا فسخ اجاره و تخلیه ملک توسط مستأجر یا متصرف در صورت تأیید کتبی مدارک توسط شهرداری، کاربری پلاک قابل تبدیل به کاربری مسکونی با تراکم اراضی مسکونی مجاور و در صورتی که کاربری پلاک فوق قبلاً غیرمسکونی بوده باشد تبدیل به کاربری اولیه با تأیید مراجع قانونی ذیربط امکان پذیر خواهد بود.

توضیح ۱۱- چنانچه پلاکی دارای طرح تفکیکی مصوب بوده و در آن طرح قطعاتی با کاربری غیرمسکونی و خدماتی منعکس گردیده باشد، در صورتی که به دلیل عدم ارائه طرح تفکیکی به مشاور هنگام تهیه طرح تفصیلی کاربری قطعات فوق به صورت مسکونی و یا با کاربری مغایر با طرح تفکیکی مصوب منعکس شده باشد، در هنگام صدور پروانه ساختمان (به استثنای گذرگاههای پیشنهادی) کاربری پلاک میبایست براساس طرح تفکیکی مصوب مورد اقدام قرارگیرد.

توضیح ۱۲- در صورتی که در طرحهای تفصیلی بنا به دلایلی عرض گذرگاه پیشنهادی کمتر از عرض موجود گذرگاه باشد، عرض موجود گذرگاه میبایست تثبیت و شهرداری با هماهنگی اداره کل راه و



شهرسازی می تواند عرض مازاد آن را در صورتی که در طرح تفصیلی منعکس نشده باشد به صورت فضای سبز نواری یا پارکینگ حاشیه ای مورد استفاده قرار داده و این قبیل اراضی قابل تبدیل به کاربریهای دیگر نمیشوند.

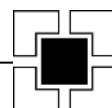
**توضیح مهم:** کاربریهای پیشنهادی طرح تفصیلی دارای متولی خاصی نمیشود و علاوه بر دستگاههای دولتی و اجرایی توسط بخش خصوصی نیز قابل ساخت و ارائه میباشد. به عنوان مثال علاوه بر ادارات آموزش و پرورش واحدهای آموزشی توسط شهرداری یا مالکین اراضی یا متقاضیان احداث واحدهای آموزشی غیرانتفاعی قابل ساخت و بهره برداری یا فروش میباشد (این وضعیت در خصوص کلیه کاربریهای پیشنهادی طرح تفصیلی صادق میباشد، مگر اینکه در ضوابط متولی خاصی برای آن تعیین گردیده باشد) بنابراین ارائه استعلام مبنی بر عدم نیاز سازمان خاصی در مورد کاربریها از طرف شهرداری دلیلی بر تغییر کاربری تلقی نشده و ضوابط و مقررات و کاربریهای مصوب طرح تفصیلی همچنان لازم الاجرا خواهند بود.

## ۲- تعریف مفاهیم، واژه ها و اصطلاحات:

**ارتفاع بنا:** عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.

توضیح: ارتفاع خرپشته، پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن، جان پناه و مانند این در این محاسبه منظور نمی گردد.

**ارتفاع مفید:** عبارت است از فاصله کف تمام شده یا قسمتی از دو طبقه تا پایین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.



**اضافات:** عبارت است از ساختوسازهایی که علاوه بر ساختمان اصلی به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا، احداث می‌شوند.

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

**بازشو:** سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه خالی نگه داشته شده است و یا با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته و یا امکان تغییر مکان را دارد، پوشیده شده باشد.

**بالکن:** سطحی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر سقف آن به وسیله فضای بسته‌ای اشغال نشده است.

**بر زمین:** عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (به‌ویژه معابر دسترسی) که لبه قطعه زمین را تعیین می‌کند.

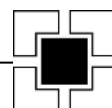
**بلوک شهری:** بخشی از گستره بافت شهری که در لبه های پیرامونی با خیابانهای شریانی درجه دو و بالاتر، و در مواردی نیز با عوارضی مانند رودخانه، مسیل، راه آهن، خط مترو، آزادراه و... تعریف میشود.

**پاسیو:** فضای بازی که در میان ساختمان قرار دارد و به طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته است و وظیفه تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات برعهده دارد.

**پارکینگ:** محل پیش بینی شده برای توقف خودروهای واحدهای واقع در یک ساختمان یا مجموعه ساختمانی پارکینگ نامیده میشود. در صورتی که پارکینگ در محدوده ملکی ساختمان یا مجموعه ساختمانی قرار گیرد پارکینگ اختصاصی نامیده میشود، در صورتی که در جایی بیرون از محدوده ملکی ساختمان اما با مالکیت مالکان آن ساختمان پیش بینی شود، پارکینگ وابسته بشمار میرود.

**پخی (مثلث دید):** عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد را به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهر قرار می‌دهد.

**پیش آمدگی یا کنسول:** هرگونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی میباشد.



**پیلوت:** عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح پیلوت معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوت محسوب می‌شود.

**تجمیع:** عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتي دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتي نمود.

**تراکم:** تراکم شاخص یا معیار میزان استفاده از سطح زمین برای ساختمان یا تعداد جمعیت در واحد سطح (هکتار) است.

**تراکم جمعیتی:** عبارتست از نسبت تعداد جمعیت به واحد سطح که مقیاس آن در مطالعات شهری کشور نفر در هکتار است.

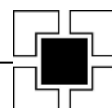
$$\text{تراکم جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت بر حسب نفر}}{\text{واحد سطح بر حسب هکتار}}$$

**تراکم خالص جمعیت:** عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته جهت کاربری مسکونی در آن محدوده به ازای واحد سطح.

$$\text{تراکم خالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت ساکن در محدوده بر حسب نفر}}{\text{سطح کاربری مسکونی بر حسب هکتار}}$$

**تراکم خالص مسکونی:** تراکم خالص مسکونی عبارت است از نسبت تعداد جمعیت ساکن به مساحت زمین‌های مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر.

**تراکم در واحد مسکونی (ضریب اشغال واحد مسکونی):** تراکم در واحد مسکونی یعنی متوسط تعداد افراد ساکن در یک واحد مسکونی (یا در یک اتاق از یک واحد مسکونی) در محدوده معینی از شهر به این تراکم ضریب اشغال واحد مسکونی نیز می‌گویند.



$$\text{ضریب اشغال واحد مسکونی} = \frac{\text{تعداد افراد}}{\text{واحد مسکونی}}$$

**تراکم ساختمانی:** تراکم ساختمانی عبارتست از نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی که به درصد بیان می‌شود

**تراکم مسکونی:** تراکم مسکونی برحسب تعداد جمعیت ساکن در اراضی مسکونی یک شهر و براساس نفر در هکتار است.

**تراکم ناخالص جمعیتی:** عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده به ازای واحد سطح

$$\text{تراکم خالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت ساکن در محدوده بر حسب نفر}}{\text{مساحت کل محدوده بر حسب هکتار}}$$

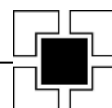
**تراکم ناخالص مسکونی:** تراکم ناخالص مسکونی عبارت است از نسبت تعداد جمعیت ساکن در هر شهر (یا ناحیه یا محله) به سطح کل اراضی مسکونی همان شهر برحسب نفر در هکتار. در این محاسبه، سطوح خالص اراضی مسکونی به اضافه سطوح شبکه خیابان‌ها و کوچه‌های شهری و خدمات عمومی وابسته به همان ناحیه مسکونی (به جز فضاهای بزرگ باز و صنعتی و تجاری و...) در نظر گرفته می‌شود.

**تراکم واحد مسکونی:** عبارت است از تعداد واحد مسکونی در هر هکتار در محدوده معینی از شهر.

**تعداد طبقات مجاز ساختمان:** تعداد طبقات مجاز ساختمان عبارت است از سطح کل زیربنای مجاز تقسیم بر سطح اشغال زمین

**تفکیک:** عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچک‌تر بر اساس حد نصاب تعیین شده در ضوابط به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرار داد.

**تغییر اساسی:** تغییر در عناصر باربر و تکیه گاههای ساختمانی از قبیل دیوار باربر، ستون، تیر و تیرکها که به





منظور تشدید استفاده و یا تغییر نوع استفاده انجام گیرد.

**تغییر غیراساسی:** اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیرباربر،

پنجره ها، درها و غیره (با حفظ نور و تهویه مورد نیاز کلیه فضاها)

**تعمیر اساسی:** عبارت است از هرگونه تعمیر استخوانبندی و یا سقف ساختمان که از نقطه نظر ایمنی

ضرورت داشته باشد.

**تعمیر غیراساسی:** اقدامات تعمیری ساختمان که شامل تعمیر اساسی نگردد، مانند لوله کشی، سیم کشی،

رنگ آمیز و غیره

**جداره:** منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت

بلافاصل به آن ملحق نیست، نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

**حریم حفاظتی:** عبارت است از محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت‌های

امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی

مزبور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه است.

**حیات (اصلی):** بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین فضای باز ساختمان که برای عملکردهای مختلف از جمله

نورگیری، ایجاد فضای سبز خصوصی، فضای بازی کودکان و جز آن استفاده می‌شود. نسبت سطوح حیات

اصلی و سطح زیربنا در طبقه همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.

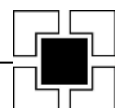
**حیات خلوت (فرعی):** فضای باز کوچکتری در کنار ساختمان که ممکن است در تمامی عرض یا طول زمین و یا

در قسمتی از آن‌ها به منظور تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان در طبقات نیز امتداد یافته باشد.

**ساختمان:** بخش ساخته شده هر قطعه زمین (اعم از بخشهای اصلی یا جنبی) که محصور و سرپوشیده و دارای

کارکرد معینی باشد.

**سرانه:** عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری‌های شهری در یک محدوده شهری یا



تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود. مقیاس اندازه‌گیری سرانه در مطالعات شهری کشور، مترمربع به ازای هر نفر است.

$$\text{سرانه} = \frac{\text{مساحت (مترمربع)}}{\text{جمعیت (نفر)}}$$

**سرانه مسکونی:** سرانه مسکونی عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود.

**دوربرگردان:** دوربرگردان به فضایی اطلاق می‌شود که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش‌بینی می‌شود. قطر دوربرگردان دایره شکل نباید از ۱۲ متر کمتر باشد.

**زیرزمین:** از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه‌ای از ساختمان است که بیش‌تر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از تراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر، یا گذر اصلی باشد.

**سطح اشغال ساختمان:** بخشی از مساحت قطعه زمین که در طبقه همکف زیر پوشش ساختمان است.

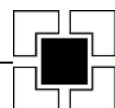
**سطح زیربنا:** عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

**سطح زیربنای خالص طبقات:** عبارتست از سطح کل زیربنا در طبقات با کسر تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت و آمد (راهروهای عمومی، آسانسور، پله و...) تخصیص داده شده است.

**سطح مجاز احداث بنا:** عبارت است از حداکثر محدوده‌ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات و یا هر گونه پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد.

**سطوح خالص شهری (سطح ساخته شده):** بخشی از گستره درون محدوده شهر که بافت مسکونی، فضاهای خدماتی عمومی و شبکه ارتباطی شهری را در بر می‌گیرد.

**سطوح ناخالص شهری (سطح ساخته نشده):** بخشهایی از گستره درون محدوده شهر است که کارکرد یا



نقش مستقیم در زندگی شهری ندارد و قرارگیری آنها در محدوده شهر متأثر از عواملی جدا از نیازهای زندگی شهری است. حریمهای رودخانه ها و مسیلهها، خطوط انتقال برق فشار قوی، شبکه های ارتباطی برون شهری (آزادراهها، جاده ها، خط آهن و...) عناصر سطوح ناخالص شهری هستند.

**سقف شیبدار:** پوشش بام ساختمان که نسبت به خط افق ۱۸ درصد یا بیشتر شیب داشته باشد.

**شیب راهه (رمپ) دسترسی پارکینگ:** راه دسترسی شیبدار (با حداکثر شیب ۱۵ درصد) ورودی و خروجی پارکینگ، زمانی که کف آن در تراز پایین تر یا بالاتر از کف قطعه زمین قرار دارد.

**ضریب اشغال:** عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین.

**طبقه:** فاصله بین کفها، طبقه I زیر کف +۱ واقع است.

**طبقه همکف:** طبقه ای از ساختمان با دسترسی مستقیم از گذرگاه همجوار قطعه زمین، که برآمدگی کف آن از تراز کف قطعه زمین حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

**عملکرد:** عبارت است از انواع فعالیت‌هایی که در هر کاربری انجام می‌پذیرد.

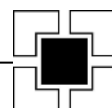
**قطعه زمین:** زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.

**فضا:** مقصود از فضا مکان‌هایی هستند که فعالیت‌های مختلفی که با نام آن خوانده می‌شوند در آنها انجام گیرند و ممکن است در ترکیب با هم یا مستقل از هم در تصرف‌های مختلف استقرار یابند.

**فضای باز:** به فضاهای ساخته نشده‌ای اطلاق می‌شود که برای ساخت و ساز منظور نمی‌شود و در بین فضاهای ساخته شده قرار دارند، به استثنای زیرساخت‌های حمل و نقل و میدانی شهری.

**فضای مشاع:** عبارت است از فضایی از ساختمان و یا قسمت‌هایی از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابلیت استفاده داشته باشد و مالکیت آن به کلیه مالکان تعلق

دارد: مانند فضای تاسیسات و سראیداری



**فضای نیمه باز:** فضاهایی چون بالکن و ایوان که از داخل ساختمان می‌توان به آن‌ها وارد شد و در ارتباط با هوای آزاد قرار دارند به گونه‌ای که حداقل یک وجه آن‌ها باز باشد، فضای نیمه باز محسوب می‌شوند.

**کاربری زمین:** کاربری زمین عبارت از الگوی توزیع فضایی - جغرافیایی عملکردهای مختلف شهر برحسب نواحی مسکونی، صنعتی، تجاری و فضاهای اختصاص یافته برای موارد استفاده اداری، مؤسسات و نهادهای اجتماعی و گذران اوقات، به سخن دیگر کاربری زمین بدان معنی است که از هر واحد زمین در سطح شهر به چه صورتی استفاده میشود و چه فعالیتهایی در ترکیب با هم در قطعات مختلف زمین استقرار می‌یابند

توضیح: در مورد تعیین کاربری‌های مجاز شهری «طرح تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربریهای شهری و تعیین سرانه آنها» مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ ملاک عمل خواهد بود (جدول پیوست).

**کاربری خدمات عمومی:** نحوه بهره برداری خاصی از زمین که میتواند در برگیرنده انواع کارکردهای خدماتی همگانی مورد نیاز شهروندان باشد.

**کاربری مختلط:** عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین.

**کاربری مسکونی:** نحوه بهره برداری از زمین به منظور سکونت کاربری مسکونی نامیده میشود.

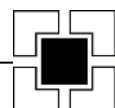
**کف:** عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.

**مجتمع مسکونی:** عبارت است از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند.

**محدوده شهر:** محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح تفصیلی و تا تهیه طرح مذکور ضوابط و مقررات شهرسازی طرح قبلی لازم‌الاجرا می‌باشد.

**محله:** محله مجموعه ساختمان‌های مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش خود را اهل آن محل می‌دانند و دارای محدوده معین است. حدود محله‌های شهر تابع تقسیمات شهرداری خواهد بود.

**مرکز محله:** عبارت است از محل تجمع خدمات روزمره موردنیاز ساکنان هر محله به‌عنوان هسته محله.



**مرکز منطقه:** عبارت است از محدوده‌ای به‌عنوان هسته منطقه، که با توجه به بعد فاصله و زمان دسترسی خدمات مورد نیاز، پوشش جمعیتی آن منطقه را در بر می‌گیرد.

**مرکز ناحیه:** عبارت است از محل تجمع خدمات مورد نیاز ساکنان هر ناحیه به‌عنوان هسته ناحیه.

**مقیاس عملکرد خدمات ناحیه و محله:** این دو مقیاس عملکردی که پاسخگوی مراجعات روزانه و هفتگی است، دامنه پوششی منطبق بر بلوک شهری (محله) و سطح ناحیه دارد. فضاهای آموزشی در تراز دبستان و مدرسه راهنمایی، زمینهای بازی و ورزش و مرکز خرید روزانه مهمترین عناصر مقیاس محله و ناحیه بشمار میرود. دسترسی به فضاهای این دو گروه عملکردها در گستره بلوک شهری و سطح ناحیه بیشتر به صورت پیاده و یا سفرهای سواره کوتاه صورت میگیرد و عبور از خیابانهای شریانی برای دسترسی به این فضاها، مگر در زمینه تأمین نیازهای خاص و در موارد ناگزیر، ضرورت نمی‌یابد.

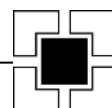
**مقیاس عملکرد منطقه ای و شهری (خدمات کلان):** مراکز اداری و اشتغال، فعالیتهای تجاری و خدماتی با آهنگ مراجعه، ماهانه و بیشتر، آموزش عالی و حرفه ای، پارکهای اصلی و فضاهای ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی بزرگ در دو مقیاس عملکردی منطقه ای و شهری جای دارند. دسترسی به این فضاها از گوشه و کنار شهر و به صورت سفرهای سواره صورت میگیرد. دامنه پوشش مقیاس منطقه مجموعه ای از بلوکهای شهری است که یک منطقه را تشکیل میدهد و مقیاس شهری کل شهر را پوشش میدهد.

**منطقه:** در شهرهای بزرگ از به هم پیوستن چند ناحیه، منطقه شهری تشکیل می‌شود.

**منظر شهری:** کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

**ناحیه:** از به هم پیوستن چند محله، ناحیه شهری تشکیل می‌شود.

**نما:** کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل



مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

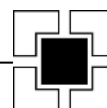
**نمای اصلی و فرعی:** بدنه ای از ساختمان که مشرف به گذرگاه عمومی (و در قطعه های شمالی، رو به حیاط) است نمای اصلی و دیگر بدنه های ساختمان نمای فرعی نامیده میشود.

**نمای ساختمان:** بخشی از جداره ساختمان است که در معرض دید عموم قرار دارد.

**نمای شیشه‌ای:** در صورتی که نمای ساختمان دارای پوشش حداقل ۶۰ درصد از شیشه باشد نمای شیشه‌ای نامیده می‌شود. مبنای تشخیص سایر نماها (مانند آجر، سنگ، کامپوزیت و ...) نیز به همین نسبت می‌باشد.

**واحد همسایگی:** واحد همسایگی یک مفهوم اجتماعی شهری است که به کوچک‌ترین حوزه مسکونی در تقسیمات داخلی شهر اطلاق می‌شود. هر واحد همسایگی بخشی از یک محله مسکونی است.

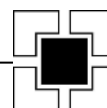
**واحد مسکونی:** عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیربنا، که به‌طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی، پیش‌بینی آشپزخانه، توالت و حمام الزامی است.



## جدول شماره 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 متوسطه) اختصاص داده میشود گفته میشود
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیتهای آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته میشود
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی، شرکتهای دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته میشود
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیتهای بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته میشود
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزشهای مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته میشود
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاریهای اجتماعی گفته میشود
۸	فرهنگی	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 بقاع متبرکه گفته میشود
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عموماً دروظایف شهرداری است گفته میشود
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص مییابد گفته میشود.
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته میشود
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح 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
۱۸	حرایم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور میشوند گفته میشود
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته میشود
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت ۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته میشود

مأخذ: طرح تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربریهای شهری و تعیین سرانه آنها، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۸۹/۳/۱۰



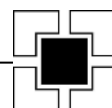
**۳- مقررات تفکیک و ساختمان:**

استفاده از مقررات ملی ساختمان پس از رعایت مقررات ویژه وزارت راه و شهرسازی وزارت علوم و تحقیقات، وزارت نیرو، وزارت آموزش و پرورش، سازمان محیط زیست، سازمان میراث فرهنگی، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و ترابری، و سازمانهای مشابه و رعایت حریم، نسبت به گسلهای درجه یک و درجه دو موجود در منطقه، راهها، رودخانه، جنگلها، دریاچه، نهرهای آب کشاورزی، قنوات، چاهها، مسیلهها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه های تأسیسات مخابراتی، پلها، تونلهای واقع در مسیر گذرگاهها، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها، کانالها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها، سیل گیرها، کتیبه و آثار تاریخی و حریمهای زیست محیطی با رعایت ضوابط مراجع ذیربط مجاز میباشد. رعایت مقررات ملی ساختمان نیز نسبت به مقررات ساختمان مربوط به هر یک از کاربریها در اولویت قرار دارد، به این معنی که هرگاه بین این دو مقررات مغایرتی حاصل گردد همواره مقررات ملی ساختمان که جنبه محدودکننده تری دارد میبایست رعایت گردد و در صورتی که بین دو یا چند مورد از مقررات نیز مغایرتی پیش آید هر کدام که محدودکننده تر باشد میبایست مورد استفاده قرار گیرد.

**۳-۱- مقررات عمومی احداث ساختمان:**

تبصره ۱ - برای احداث هرگونه ساختمان، ساختمان فرعی، تغییرات ساختمان، تغییرات استخوانبندی، تعمیرات، توسعه و بازسازی ساختمان میبایست از شهرداری مجوز اخذ گردد.

تبصره ۲ - احداث ساختمان در هر یک از کاربریها صرفاً با رعایت مقررات ساختمانی مربوط به آن کاربری و دیگر مقررات، مستثنیات و ملحقات مربوطه و رعایت حریم کاربریهای مصوب طرح تفصیلی میسر میباشد.





تبصره ۳ - جواز پایان کار ساختمان و مجوز استفاده از ساختمان فقط در صورتی به وسیله مقامات مسئول، صادر خواهد گردید که ساختمان موجود در پلاک مورد درخواست، و براساس مقررات ساختمانی کاربری مربوطه ساخته شده باشد.

تبصره ۴ - کلیه خلافهای ساختمانی نسبت به مقررات ساختمانی میبایست قبل از صدور پایان کار ساختمان رفع و جرایم آن تسویه شده باشد.

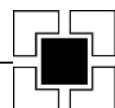
### ۲-۳- مرز مالکیت، حریم اراضی عمومی، گذرگاهها، رودخانه ها و نهرها:

هیچ ساختمان یا اجزا ساختمانی نمیبایست از حد «بر» حریم گذرگاه، اراضی عمومی و همچنین از مرز مالکیت زمینی که در آن ساخته میشود تجاوز نماید مگر در موارد مندرج در تبصره های ۳ و ۴ (در ذیل)، در مجاورت گذرگاههای عمومی با کسب مجوز از شهرداری، با رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به آن، مجاز خواهد بود.

تبصره ۱- قبل از آغاز احداث ساختمان مالک یا مالکین میبایست نسبت به اخذ کف و بر از شهرداری اقدام نموده و موقعیت زمین براساس سند و شماره پلاک از طرف اداره ثبت اسناد محل مورد تأیید قرار گیرد.

تبصره ۲ - احداث هرگونه مسحذات در حریم های قانونی رودخانه ها، نهرها، مسیلهای شهر ممنوع و احداث فضای سبز و گذرگاه در این حریم با اجازه سازمان مسئول از موارد فوق مستثنی میباشد.

تبصره ۳ - جهت احداث نورگیر زیرزمین در محدوده گذرگاه عام یا حریم آن در ساختمانهای تجاری و اداری، حداکثر تا فاصله یک متر از حد خط بر تا گذرگاههای عمومی دوازده متری و بیشتر مشروط به اینکه در این محدوده قبلاً هیچگونه ساختمان و تأسیسات عمومی مانند، کابلهای برق، لوله های گاز، آب، فاضلاب و دیگر تأسیسات عمومی احداث نشده باشد مجاز خواهد بود.



تبصره ۴- جهت احداث جزییات اجرایی نظیر جای گلدان، سایبان پنجره و امثال آن حداکثر تا ۳۰ سانتیمتر برجستگی در صورتی که ارتفاع آن از کف گذرگاه در کاربری تجاری ۶ متر و در کاربری مسکونی حداقل ۳ متر باشد مجاز میباشد.

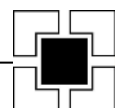
### ۳-۳- مقررات مربوط به ارتفاع ساختمانها:

تبصره ۱- ارتفاع طبقات جبهه نخست ساختمانهای واقع در بر گذرگاههای مختلف نمیبایست (بدون احتساب پیلوت) از عرض گذرگاه اصلی مجاور آن تحت خط فرضی با زاویه ۴۵ درجه بیشتر باشد. توضیح ۱- در محاسبه ارتفاع ساختمانهای تجاری ارتفاع طبقه همکف میبایست معادل شش متر در نظر گرفته شود.

توضیح ۲- در مورد پلاکهای دو نبش و بیشتر عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک میبایست مبنای محاسبه ارتفاع قرار گیرد.

توضیح ۳- در محاسبه تعداد طبقات در صورتی که ارتفاع مورد عمل دارای ارقام اعشاری به میزان بیش از پنجاه درصد ارتفاع یک طبقه (حدود ۱/۶ متر) باشد، رقم فوق بصورت یک طبقه کامل محاسبه و به عنوان آخرین طبقه قابل اقدام میباشد (با توجه به این مطلب که پیلوت جزء طبقه محسوب نمیگردد).

تبصره ۲ - بنابراین با توجه به مفاد تبصره یک در این گونه ساختمانها، استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (به شرط اینکه پلاک کلیه شرایط استفاده از تراکم مجاز را داشته باشد)، صرفاً با عقب نشینی طبقات بالاتر از ارتفاع جبهه نخست در داخل زاویه ۴۵ درجه (تحت خط فرضی) جدا شده از بر فصل مشترک (دیوار مقابل و گذرگاه) امکان پذیر خواهد بود. (مشروط بر اینکه مساحت آخرین آپارتمان قابل احداث از ۵۰ مترمربع کمتر نباشد)



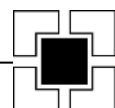
تبصره ۳- بطور کلی در کلیه تراکمهای پیشنهادی رعایت حداکثر ارتفاع و حجم ساختمانی قابل احداث در مورد ساختمانهای جنوبی، عیناً برای ساختمانهای جبهه شمالی گذرگاه (ضمن امکان ادغام نمای نخست و ثانویه) لازم رعایه میباشد.

تبصره ۴- با توجه به اینکه در گذرگاههای کم عرض به دلایل ترافیکی ساختمان دچار محدودیت استفاده از حداکثر تراکم مجاز میباشد رعایت تبصره ۲ در مورد حجم ساختمانی بناهای شمالی با معیار حاکم بر ساختمانهای جنوبی توأماً الزامی میباشد. و جهت رعایت تقارن در نمای ساختمانهای شمالی و جنوبی (در صورتی که پلاک شمالی نیز شرایط استفاده از تراکم مجاز را داشته باشد) نمای جنوبی آن میبایست به صورت پلکانی مورد اقدام قرار گیرد.

توضیح یک - در ساختمانهای مستقر در پلاکهای شمالی گذرگاه جهت احتراز از ایجاد سایه نامطلوب بر پلاک همجوار (واقع در جبهه شمالی آن) میبایست حد فوقانی نما (امتداد نمای مذکور تبصره ۱) در داخل زاویه ۶۰ درجه (تحت خط فرضی جدا شده) از بخش فوقانی پیلوت ساختمان شمالی (پشتی) آن قرار گیرد.

توضیح دو - در محلاتی که طرح تفکیکی بافت مسکونی آنها همزمان با تهیه طرح تفصیلی به تایید رسیده است، کلیه ساختمانهای جنوبی به استثنا تراکمهای  $M_1$  و  $M_2$  میبایست به فاصله ۱/۵ متر از حد حریم گذرگاه اصلی (ضمن حفظ مالکیت زمین) اقدام به ساختمان نمایند. با رعایت ۱/۵ متر عقب نشینی مالک مجاز به جبران سطح عقب نشینی در جبهه جنوبی بنا میباشد در صورتی که پلاکهای جنوبی به جای دیوار در حد شمالی پلاک، از نرده یا دیوار مجوف استفاده نماید میتوانند به میزان ۲ متر در جبهه جنوبی ساختمان (بصورت دوزنقه متساوی الساقین) بیشتر از حد مجاز پیشروی قبلی نسبت به احداث بنا اقدام نمایند.

(توضیح: احداث ورودی اصلی با سرپناه در محدوده عقب نشینی ۱/۵ متر مجاز میباشد).



توضیح سه - در کلیه پلاکهای مسکونی جبهه شمالی گذرگاه میبایست با رعایت حد مجاز پیشروی استقرار بنا و سایر ضوابط در جبهه فوق نسبت به احداث ساختمان اقدام نمود.

#### تبصره ۵- میزان پیشامدگی مجاز ساختمانها در طبقات:

الف - پیشامدگی بناها در گذرگاههای با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع میباشد

ب - پیشامدگی مجاز در بناهای مسکونی:

احداث پیشامدگی مجاز در بناهای مسکونی صرفاً در قطعات مسکونی (واقع در بر اصلی شرقی - غربی) که بزرگترین طول زمین در بر معبر قرار میگیرد در معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر مجاز میباشد.

۱- در مجاور گذرگاههای با عرض ۱۶-۱۲ متر: جهت تأمین تسهیلات مربوط به امکان تردد وسائل نقلیه با ارتفاع زیاد و همچنین امکان رشد درختان مجاور گذرگاهها، نصب تیر چراغ برق، حداکثر میزان پیشامدگی مجاز ۶۰ سانتیمتر در طبقات بالاتر از طبقه اول و حداکثر تا میزان شصت درصد از سطح نما تعیین میگردد.

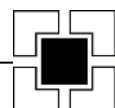
۲- در مجاور گذرگاههای با عرض بیش از ۱۶ متر: حداکثر میزان پیشامدگی مجاز معادل ۱۰۰ سانتیمتر در طبقات بالاتر از طبقه اول و حداکثر تا میزان شصت درصد از سطح نما تعیین میگردد.

**توضیح:** براساس مصوبه مورخ ۸۹/۱۲/۵ کمیسیون ماده پنج استان قزوین در مورد پیشامدگی قطعات شمالی، اراضی غرب بلوار معلم (محلات ۱۴ و ۱۵ طرح تفصیلی الوند) از ضوابط فوق مستثنی بوده و با توجه به مصوبه فوق «در این اراضی صرفاً در قطعات شمالی پیشامدگی به صورت شناور و با رعایت نورگیری مجاورین و عدم اشراف به همسایگان با زیربنای حداکثر پنج درصد سطح اشغال و حداکثر طول پیشامدگی به میزان ۱۲۰ سانتیمتر مجاز میباشد»

پ - پیشامدگی مجاز در بناهای تجاری و مختلط:

۱- در مجاور گذرگاههای با عرض ۱۶ الی ۲۰ متر جهت تأمین تسهیلات مربوط به امکان تردد وسائط

نقلیه باری و همچنین امکان رشد درختان در مجاور گذرگاهها حداکثر میزان پیشامدگی مجاز ۱۰۰



سانتیمتر و در طبقات بالاتر از همکف سطوح پیش آمده حداکثر تا میزان هفتاد درصد از سطح نما تعیین میگردد.

۲ - در مجاور گذرگاههای (با عرض بیشتر از ۲۰ متر): حداکثر میزان مجاز پیشامدگی معادل ۱۲۰ سانتیمتر در طبقات بالاتر از طبقه همکف و حداکثر تا میزان هفتاد درصد از سطح نما تعیین میگردد. توضیح ۱- در کلیه بناها میزان پیشامدگی نمیبایست از ۸۰ درصد عرض پیاده رو و یا فاصله ۱/۵ متر تا سیمهای انتقال برق بیشتر باشد.

توضیح ۲- مساحت پیشامدگی در کلیه بناها میبایست جزء تراکم ساختمانی محسوب گردد

تبصره ۶- عقب نشینی ساختمانهای واقع در کاربری مختلط تجاری - اداری - مسکونی و کاربری مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی (با اصلاح سند) در طبقه همکف به صورت ذیل الزامی میباشد:

- در گذرگاههایی که عرض پیاده رو آنها حداقل ۵ متر و بیشتر باشد با توجه به اینکه عرض پیاده رو مناسب میباشد عقب نشینی نمیبایست صورت پذیرد.

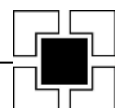
- در گذرگاههایی که عرض پیاده رو آنها کمتر از ۵ متر باشد، میزان عقب نشینی طبقه همکف به اندازه ای خواهد بود که عرض پیاده رو تا ۵ متر افزایش یابد.

- در مورد خیابان امام خمینی شهر الوند با توجه به پیشنهاد «پیاده راه» شدن خیابان امام در طرح تفصیلی از ابتدا تا تقاطع خیابان رجبی، لذا عقب نشینی پلاکهای دارای کاربری مختلط در این گذرگاه منتفی اعلام میگردد.

توضیح: بدیهی است به میزان دو برابر تراکم کاسته شده (مشمول ۲ متر عرض عقب نشینی) را میتوان در طبقات با استفاده از طرق ذیل جبران نمود:

۱- امکان احداث یک طبقه اضافی

۲- در طبقات بالاتر از همکف تا ۷۰٪ نما را میتوان حداکثر با ۸۰ سانتیمتر پیشامدگی اجرا نمود.



۳- تا حد تکمیل یک طبقه نهایی اضافه شده میتوان ضمن کسب تأیید کمیسیون ماده پنج اقدام به خرید تراکم از شهرداری مزاد بر تراکم جبرانی فوق نمود.

**تذکر مهم:** در اراضی دارای کاربریهای مختلط تجاری - اداری - مسکونی و مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی (در مناطق پیشنهادی طرح تفصیلی)، استفاده از تراکمهای ساختمانی کاربریهای مزبور، منوط به رعایت کلیه ضوابط و بندهای مندرج در تبصره ۶ خواهد بود.

توضیح - در صورتی که کمیسیون ماده پنج، جهت ساختمانهای واقع در مجاور گذرگاههای خاص ضوابط بدنه سازی و نما تصویب نماید، در این صورت مالک ساختمان با رعایت ضوابط فوق میتواند از ده درصد اضافه زیربنای تشویقی نسبت به حداکثر زیربنای مجاز برخوردار گردد.

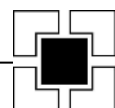
توضیح - در حریمهای درجه یک و دو آثار تاریخی - مذهبی جهت حفظ دید و منظر برحسب مورد میبایست ضوابط سازمان میراث فرهنگی در مورد محدودیت ارتفاع و موقعیت بناها و کاربرد نوع مصالح ساختمانی مورد رعایت قرار گیرد.

تبصره ۷- واحدهای تجاری نواری موجود در سطح شهر که با مجوز احداث گردیده اند، در صورتی که در مسیر تعریض معابر و یا تغییر کاربری طرح تفصیلی نباشند، نوسازی و بهسازی آنها با رعایت ضوابط در حد سطح قبلی بلامانع میباشد.

تبصره ۸- آب باران هر ساختمان و هر قطعه زمین میبایست در داخل محوطه همان ساختمان و قطعه زمین تخلیه شود و ایجاد ناودان و مجاری آبرو در معابر عمومی مجاز نمیشود.

تبصره ۹- میزان تراکم ساختمانی و سطح زیربنا در طبقات براساس مساحت زمین قبل از رعایت برهای اصلاحی در پروانه ساختمان محاسبه و با رعایت سقف تعیین شده در تبصره ۱۰ (حداکثر زیربنای مجاز) قابل محاسبه خواهد بود.

تبصره ۱۰- با توجه به اینکه ممکن است وسعت اراضی مشمول برهای اصلاحی در حد وسیعی بوده و اعمال کلیه تراکم ساختمانی (اعم از مجاز، تشویقی و...) در اراضی باقیمانده مسائلی از نظر میزان ارتفاع و



میزان تراکم در قطعه باقیمانده در مقایسه با اراضی مجاور ایجاد نماید، بنابراین در تراکمهای مختلف، سقف تراکم مجاز جهت صدور مجوز (جهت باقیمانده مساحت پلاک، پس از اعمال بر اصلاحی) به صورت ذیل منظور میگردد:

در صورت غیرممکن بودن تراکمهای مجاز جهت جبران تراکم متعلقه می بایست تفاضل سطح زیربنا براساس سقف تراکم متعلقه به باقیمانده پلاک از سطح کل زیربنای همان پلاک براساس تراکم مجاز قبل از اعمال اصلاحی محاسبه گردیده و معادل بیست درصد رقم فوق میتواند به عنوان تجاری نواری به متقاضی تعلق گیرد و تراکم سقف حداکثر مجاز مورد ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره: در صورتی که مساحت تجاری متعلقه کمتر از ۲۴ متر مربع باشد مالک میبایست توافق شهرداری را در مورد واگذاری سطح مازاد تجاری کسب نماید.

مثال: به طور مثال در صورتی که مساحت یک پلاک واقع در تراکم متوسط حداقل مسکونی چهارصد متر مربع بوده و مقدار دویست متر مربع از آن شامل اصلاحی (براساس تعریض گذرگاه) قرار گیرد تراکم متعلقه به متقاضی به شرح ذیل قابل محاسبه میباشد.

$$400 \times 13\% = 520 \quad \text{کل مساحت تراکم مجاز قبل از اصلاحی (متر مربع)}$$

$$400 - 200 = 200 \quad \text{باقیمانده زمین پس از اصلاحی (متر مربع)}$$

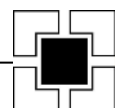
$$200 \times 19.5\% = 390 \quad \text{تراکم متعلقه بعد از رعایت اصلاحی براساس سقف تعیین شده (مترمربع)}$$

تفاضل تراکم متعلقه جهت جبران بخشی از خسارت وارده به مالک به دلیل اجرای طرح

$$520 - 390 = 130 \quad \text{(مترمربع)}$$

$$130 \times 20\% = 26 \quad \text{سطح تجاری قابل استفاده مالک (مترمربع)}$$

توضیح: کلیه پلاکهایی که قبل از تصویب طرح تفصیلی و اعمال ضوابط حاضر اقدام به واگذاری قسمتی از اراضی خود جهت تعریض گذرگاه به شهرداری نموده باشند ضمن کسب توافق شهرداری و تأیید کمیسیون ماده پنج امکان استفاده از ضابطه (تبصره ۱۰) حاضر را خواهند داشت.



تبصره ۱۱ - ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای شهری بر طبق سطوح ارائه شده در جداول پارکینگ لازم الاجرا میباشد.

تبصره ۱۲ - برای ساختمانهای بزرگ نظیر مؤسسات آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، هتلها و غیره به ازای هر پنج هزار متر مربع و برای مراکزی مانند خرده فروشی، عمده فروشی، کارگاههای صنعتی و تأسیسات حمل و نقل به ازای هر سه هزار متر مربع مساحت پلاک، پیش بینی یک جایگاه بارگیری و باراندازی به صورت مشترک (حداقل به ابعاد  $4 \times 10$  و ارتفاع ۴ متر) ضروری میباشد

تبصره ۱۳ - نصب آسانسور در بناهای چهار طبقه و بیشتر الزامی است. (به استثنای پیلوت)

تبصره ۱۴ - نصب هرگونه تأسیسات و تجهیزات از قبیل لوله های آب، برق، گاز، دودکش، تلفن، هواکش که در ارتباط با آسانسور نباشد در قفسه آسانسور به کلی ممنوع است.

تبصره ۱۵ - احداث عناصری چون نرده، دودکش، وسائل تهویه، محل آسانسور، خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از  $1/8$  متر تجاوز ننماید جزو ارتفاع حداکثر محاسبه نخواهد شد.

تبصره ۱۶ - احداث دیوار در محدوده ساختمانهای عمومی به استثنای مدارس ممنوع و در این مورد میبایست جهت افزایش عمق فضاهاى شهری از نرده یا فنس استفاده به عمل آید.

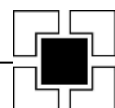
تبصره ۱۷ - ارتفاع مجاز دیوارهای مشرف به معابر عمومی حداکثر  $2/20$  متر میباشد.

تبصره ۱۸ - شیب سقفها در ساختمانهای با سقف شیبدار  $30$  الی  $35$  درجه میباشد.

تبصره ۱۹ - ساختمانهایی که بیش از  $2000$  مترمربع مساحت داشته باشند، میبایست با هماهنگی اداره برق، محل مناسبی برای پست فشار قوی در داخل یا خارج ساختمان تعبیه نمایند.

### ۳-۴- مقررات تفکیک در اراضی واقع در کاربریهای پیشنهادی طرح تفصیلی:

تبصره ۱ - اراضی خدمات عمومی در مقیاس شهری تثبیت شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی در طرح تفصیلی به شرح ذیل مجاز به تفکیک نمیشاند:





- اراضی آموزش تحقیقات و فن آوری، آموزشی، درمانی، ورزشی، فرهنگی - هنری، تأسیسات و تجهیزات شهری، اداری و انتظامی، پارک و فضاهای سبز عمومی، متعلق به میراث تاریخی و تپه های باستانی، مذهبی، حمل و نقل و انبارداری، تفریحی - گردشگری و حرائم مصوب مربوط به تأسیسات مختلف تبصره ۲ - تفکیک اراضی با کاربری تأسیسات توریستی، هتل و متل می بایست با نظر کمیسیون ماده پنج، همراه طرح مصوب با استعلام از اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی صورت پذیرد.

تبصره ۳- تفکیک اراضی تأسیسات شهری میبایست با نظر کمیسیون ماده پنج صورت پذیرد.

تبصره ۴- تفکیک اراضی تأسیساتی که در طرح تفصیلی معین نشده و امکان استقرار آنها در دوره برنامه ریزی طرح وجود دارد میبایست با نظر کمیسیون ماده پنج، صورت پذیرد.

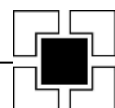
تبصره ۵- تفکیک اراضی در مناطقی که تحت حفاظت میراث فرهنگی قرار دارد تابع مقررات ویژه مربوط به آن میباشد.

تبصره ۶- رعایت ضوابط عمومی ساختمان، حریم تأسیسات مختلف و تأمین سطح و تعداد حداقل پارکینگ در هر کاربری در صدور پروانه ساختمان الزامی میباشد.

#### ۴- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در کاربریهای

##### مختلف

به منظور تعیین موقعیت انواع فعالیتها و نحوه استفاده از زمین در شهر الوند و لزوم اعمال مقررات مربوط به هریک از آنها، در سطح شهر از نظر انواع کاربریها و همچنین هریک از تراکمهای ساختمانی و عملکردهای مجاز در آنها به شرح ذیل مورد توجه قرار گرفته است.



**۴-۱- ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی**

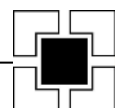
تراکم‌های قابل استقرار در این کاربری عبارتند از:

- ۱- مسکونی با تراکم کم ( $L$ )
- ۲- مسکونی با تراکم متوسط حداقل ( $M_1$ )
- ۳- مسکونی با تراکم متوسط میانی ( $M_2$ )
- ۴- مسکونی با تراکم متوسط حداکثر ( $M_3$ )
- ۵- مسکونی با تراکم زیاد حداقل ( $H_1$ )
- ۶- مسکونی با تراکم زیاد میانی ( $H_2$ )
- ۷- مسکونی با تراکم مسکن مهر

تبصره ۱- در کلیه کاربریهای مقیاس شهری که در محدوده طرح تفصیلی منعکس گردیده است، با تصویب کمیسیون ماده پنج، شهرداری میتواند با توافق مالکین حداکثر بیست و پنج درصد (۲۵٪) از اراضی فوق را به صورت خالص به کاربری مسکونی تبدیل نماید.

توضیح: موقعیت اراضی فوق توسط کمیسیون ماده پنج و پس از کسب نظر مشاور طرح تعیین میگردد.  
تبصره ۲- صدور پایان کار ساختمان صرفاً منوط به رعایت کلیه ضوابط مصوب طرح تفصیلی خواهد بود.  
تبصره ۳- فروش تراکم مجاز صرفاً در صورت توافق با شهرداری و امکان تأمین پارکینگ و رعایت سایر شرایط مربوطه مجاز خواهد بود.

توضیح: تراکم پایه طرح تفصیلی نسبت به تراکم پایه مالی (مبنای محاسبه عوارض شهرداری) متفاوت بوده و شورای اسلامی شهر میبایست رأساً نسبت به تعیین تراکم پایه مالی ملاک عمل محاسبه عوارض شهرداری اقدام نماید.



تبصره ۴- در صورتی که پس از اعمال تراکم متعلقه، تعداد طبقات تراکم پایه کمتر از تعداد طبقات وضعیت موجود (که قبلاً به صورت قانونی احداث گردیده) باشد، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی وضعیت موجود به عنوان تراکم پایه لحاظ خواهد گردید.

تبصره ۵- مجتمع‌های موجود میتوانند با مساحت، تراکم ساختمانی و سطح اشغال موجود نوسازی گردند و تفکیک قطعات موجود بزرگ آپارتمانی به قطعات کوچکتر و افزایش سطح اشغال آنها غیرمجاز میباشد.

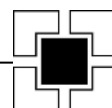
تبصره ۶- از نظر دسترسی قطعات در طرحهای تفکیکی جدید، هریک از قطعات زمین تفکیک شده میبایست حداقل به یک گذرگاه عام با عرض ۶ متر و بیشتر دسترسی داشته باشد و حداقل ۴ متر از طول یا عرض زمین میبایست مجاور گذرگاه مزبور باشد.

تبصره ۷- در اراضی مسکونی وضع موجود که پیش از ابلاغ طرح تفصیلی به گونه ای تفکیک گردیده اند که قطعات به یک یا چند گذرگاه با عرض کمتر از ۶ متر دسترسی دارند و گذرگاههای مزبور فاقد تعریض باشند، به هنگام تفکیک زمین میبایست براساس ضوابط گذریندی نسبت به محور گذرگاه متناسب با طول آن اقدام به عقب نشینی نمایند.

تبصره ۸- خلاصه ضوابط و مقررات معماری و احداث ساختمان در کاربری مسکونی به ترتیب در تراکمهای کم، متوسط، زیاد و تراکم مسکن مهر در جدول ضوابط معماری و ساختمان در تراکمهای مختلف مسکونی و مراکز مختلف تجاری در انتهای این بخش منعکس گردیده است.

تبصره ۹ - حداقل سطح زیربنا یک واحد مسکونی مستقل (صرفاً جهت یک واحد از مجموع واحدهای متعلقه) جهت امکان برخورداری مالک از باقیمانده تراکم متعلقه، میتواند ۵۰ متر مربع در نظر گرفته شود.

تبصره ۱۰ - در کلیه پلاک های دارای کاربری مسکونی با تراکمهای مختلف، حداکثر زیربنای زیرزمین معادل سطح اشغال مجاز طبقه همکف و منطبق بر آن، جهت استقرار عناصری از قبیل پارکینگ، انباری مربوط به واحدهای مسکونی، رختشویخانه، سرویس بهداشتی و تأسیسات تهویه ساختمان میباشد که



تحت هر شرایطی استفاده از آن جهت سکونت دائمی غیرمجاز میباشد. ارتفاع سطح همکف حیاط تا زیر سقف زیرزمین با حداقل ارتفاع هفتاد سانتیمتر برای نورگیر و ارتفاع همکف نمیبایست بیشتر از ۱/۲۰ متر از کف حیاط باشد.

تبصره ۱۱ - صرفاً زیرزمینهای احداث شده با رعایت تبصره فوق در محاسبه تراکم ساختمانی محسوب نخواهند شد.

تبصره ۱۲ - در پلاک های مسکونی با مساحت ۲۰۰ مترمربع و بیشتر حداقل مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری اطاقهای اصلی ۱۲ مترمربع (۳×۴ متر) جهت سرسرا و آشپزخانه ۶ متر مربع (۲×۳ متر) و در پلاکهای با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع به ترتیب ۶ درصد جهت اطاقهای اصلی و ۳ درصد جهت آشپزخانه از کل پلاک و جهت سرویسهای بهداشتی (هواکش) حداقل به میزان ۰/۶ مترمربع در نظر گرفته شود.

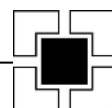
تبصره ۱-۱۲- در مجموعه های آپارتمانی حداقل مساحت پاسیو جهت نورگیری اطاقهای اصلی ۱۲ مترمربع (۳×۴) و حداکثر (۴×۵ متر) جهت آشپزخانه و سرسرا ۷ مترمربع (۲×۳/۵ متر) و جهت سرویسهای بهداشتی ۱ مترمربع در نظر گرفته شود.

توضیح: جهت حفظ حریم اشرافیت آپارتمانها استفاده از کرکره های ثابت به جای شیشه های مات در پاسیو قابل توصیه میباشد.

تبصره ۲-۱۲- رعایت فاصله بین پنجره های روبروی هم در واحدهای مسکونی همجوار در ساختمانهای آپارتمانی به شرح ذیل الزامی می باشد:

الف - در صورت قرارگیری پنجره های اطاقهای اصلی رعایت حداقل فاصله ۶ متر بین دو پنجره ضروری است.

ب - در صورت قرارگیری پنجره های سرسرا و آشپزخانه فاصله ۴ متر میبایست رعایت گردد.  
در مورد پنجره های روبروی هم (الف و ب) بیشترین فاصله مورد لزوم (الف) رعایت خواهد شد.



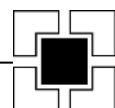
تبصره ۳-۱۲- صرفاً در صورت رعایت تبصره های ۱۲ و ۱-۱۲ و ۲-۱۲ مساحت پاسیو جزو تراکم محسوب نخواهد شد.

تبصره ۱۳- سطح مشاعات مسقف ساختمان در هر طبقه (به استثنای طبقه زیرزمین و همکف که به صورت پیلوت احداث میشوند) عمدتاً شامل قفسه، پله ها، آسانسور میباشد که جهت امکان عدم محاسبه در تراکم ساختمانی در هر صورت نمیبایست از دوازده درصد مجموع سطح زیربنای واحدهای مستقل در هر طبقه بیشتر باشد.

تبصره ۱۴- در صورتی که ساختمان دارای پیلوت باشد هر مقدار از فضای زیر پیلوت (که حداقل یک بر باز داشته باشد و دارای ارتفاع حداکثر ۲/۳۰ متر باشد) در محاسبه تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.  
تبصره ۱۵- در کلیه پلاکهای جبهه نخست گذرگاهها به انضمام پلاکهای واقع در تقاطع گذرگاهها که براساس طرح تفصیلی دارای تراکمهای متفاوت میباشند، جهت ایجاد تقارن و ارتفاع یکسان ساختمانها در طرفین گذرگاه، ضوابط مربوط به تراکم بیشتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۱۶- در مورد ساختمانهایی که در نبش بیش از یک معبر قرار گیرند، ضوابط مربوط به حداکثر تراکم مجاز ساختمانی به شرح زیر قابل افزایش میباشد.

- چنانچه در نبش دو معبر قرار داشته باشند (با رعایت حداقل درصد فضای باز) تراکم ساختمانی به میزان ۱۰ درصد با پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل افزایش میباشد.
- چنانچه در نبش سه معبر قرار گیرند (با رعایت حداقل درصد فضای باز) به تراکم ساختمانی به میزان ۲۰٪ با پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل افزایش میباشد.
- چنانچه در نبش چهار معبر قرار گیرند (با رعایت حداقل درصد فضای باز) به تراکم ساختمانی به میزان ۳۰٪ با پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل افزایش میباشد.



تبصره ۱۷- در محورهای مختلط تجاری - اداری - مسکونی و مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی و همچنین محورهای تجاری نواری مقیاس شهری، ناحیه ای و محله ای، ورودی پارکینگ پلاکهای واجد دسترسی چندگانه لزوماً میبایست از گذرگاه فرعی تر تأمین گردد.

تبصره ۱۸ - پیشامدگی خارجی ساختمان (مانند بالکن، پله یا تراس) چنانچه ذکر شد، در خارج از حریم مالکیت ساختمان مجاز نیست و در داخل حریم پلاک چنانچه سه طرف بالکن باز باشد یک چهارم مساحت آن جزء تراکم محسوب شده و چنانچه دو طرف آن باز باشد یک دوم و چنانچه تنها یک طرف آن باز باشد دو سوم آن جزء تراکم محاسبه خواهد شد.

تبصره ۱۹ - در صورتی که بالکن یا تراس (با شرایط مندرج در تبصره ۱۸) به وسیله دیوار، شبکه، یا شیشه مسدود شود کلاً جزء تراکم محاسبه میگردد.

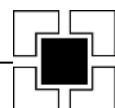
تبصره ۲۰ - از ارتفاع مجاز در تراکمه‌های مختلف میبایست حداقل  $1/80$  متر به ارتفاع دودکش و خرپشته پله اختصاص داده شود و حداقل ارتفاع جان پناه  $80$  سانتیمتر است، حداقل ارتفاع دودکش  $50$  سانتیمتر از بام نهایی تعیین میگردد.

تبصره ۲۱ - تأمین پارکینگ جهت کلیه پلاکهای مسکونی در تراکمه‌های مختلف بصورت تأمین حداقل یک واحد پارکینگ جهت هر واحد مسکونی الزامی میباشد که در مورد واحدهای مسکونی با مساحت  $250$  مترمربع و بیشتر تأمین  $2$  واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی می باشد.

### تبصره ۲۲- شرایط استفاده از تراکم ساختمانی مجاز در تراکمه‌های مسکونی:

۱-۲۲- مجموع ارتفاع جبهه نخست طبقات ساختمان از عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک نمی بایست بیشتر باشد (ارتفاع پیلوت در محاسبه منظور نمیگردد).

توضیح: در گذرگاه  $8$  متری واگذاری تراکم مجاز ممنوع میباشد.



۲-۲۲- حداکثر سطح اشغال ساختمانی از سطح تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه نمی بایست تجاوز نماید.

۳-۲۲- مساحت پلاک (پس از اصلاحی) از هشتاد درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه نمی بایست کمتر باشد.

۴-۲۲- تعداد واحدهای مستقل آپارتمانی در هر طبقه از حداکثر تعداد تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه نمی بایست بیشتر باشد.

۵-۲۲- حداقل مساحت واحدهای مستقل آپارتمانی از حداقل مساحت تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه نمی بایست کمتر باشد.

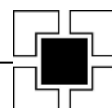
۶-۲۲- حداقل تعداد پارکینگ به ازای هر واحد مستقل مسکونی (براساس حداکثر تعداد واحدهای قابل احداث) میبایست تأمین گردد (تأمین کلیه پارکینگهای مورد نیاز در هر صورت الزامیست).

۷-۲۲- استفاده از سقف تراکم مجاز طرح تفصیلی، نمی بایست منتج به ایجاد سایه انداز زمستانی بر واحدهای شمالی گردد.

۸-۲۲- در صورت درخواست سقف تراکم مجاز برای ساختمان های موجود، تعداد طبقات موجود ساختمانی نمیبایست بیشتر از تعداد طبقات مندرج در ضوابط طرح تفصیلی بوده و صرفاً در صورت دریافت عدم خلاف و استحکام بنا و با رعایت کلیه شرایط فوق، تراکم مجاز قابل اعمال خواهد بود.

#### ۱-۱-۴- کاربری مسکونی با تراکم کم (L):

اراضی واقع در این تراکم با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل ۲۰۰ مترمربع، سطح اشغال معادل شصت درصد سطح پلاک، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی معادل یکصد و بیست مترمربع، دارای تراکم ساختمانی پایه معادل یکصد و بیست درصد (۱۲۰٪) و تراکم ناخالص ۱۵۳ و تراکم خالص ۳۴۰ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک (۸ ×



۲۵) متر و تعداد طبقات ساختمان با تراکم پایه ۲ طبقه و با تراکم مجاز ۳ طبقه میباشد.

تراکم ساختمانی مجاز در پلاک های دارای کاربری مسکونی با تراکم کم (L) در صورت دارا بودن شرایط استفاده از تراکم مجاز (مفاد تبصره ۲۲ ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی) و با رعایت کلیه ضوابط مربوطه تا یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) مشروط به پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل افزایش میباشد.

توضیح ۱: در کاربری مسکونی با تراکم کم، چنانچه مساحت پلاک معادل ۲۵۰ متر و بیشتر باشد، حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی در هر طبقه به صورت دو واحد با مساحت یکصد مترمربع و پنجاه مترمربع مجاز میباشد.

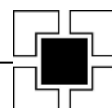
توضیح ۲: براساس مصوبه مورخ ۹۱/۵/۱۸ کمیسیون ماده پنج استان قزوین در منطقه آزادی درخصوص معابر ۸ متری در صورت وجود بنای احداثی (و لزوم تخریب و بازسازی) سطح اشغال معادل ۶۰ درصد قبل از اصلاحی ملاک عمل میباشد.

تبصره ۱- احداث پیلوت در طبقه همکف و زیرزمین صرفاً در سطح اشغال مجاز آزاد و به ترتیب اولویت صرفاً جهت استفاده پارکینگ، انباری وابسته به واحدهای مسکونی، رختشویخانه، مخزن سوخت، سالن بازی و ورزش، قفسه پلکان و آسانسور پناهگاه و اطاق سرایداری با ارتفاع حداکثر دوپست و سی سانتیمتر (۲/۳۰ متر) قابل احداث و جزء تراکم محسوب نخواهد شد.

تبصره ۲- ارتفاع پنجره نورگیر زیرزمین از روی ازاره ساختمان می بایست حداقل هفتاد سانتیمتر و حداکثر ارتفاع کف حیاط تا سقف زیرزمین یکصد و بیست سانتیمتر باشد.

تبصره ۳- ارتفاع هر یک از طبقات مسکونی از کف تمام شده تا زیر سقف (حداقل معادل ۲۷۰ سانتیمتر و حداکثر معادل ۳ متر) و چنانچه آخرین طبقه با سقف شیبدار اجرا گردد ارتفاع بلندترین قسمت از کف آن طبقه حداکثر (۴/۵ متر) تعیین میگردد.

تبصره ۴- ارتفاع طبقات ساختمان های مجاور یک گذرگاه مشترک در هر حالت نمیبایست از امتداد خط



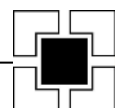


- فرضی مستخرج از تقاطع امتداد کف و بر دیوار مقابل (تحت زاویه ۴۵ درجه) بیشتر باشد.
- تبصره ۵- حداکثر ارتفاع بالاترین قسمت قفسه پله ها (خرپشته) از روی سطح پشت بام ۱۸۰ سانتیمتر می باشد که میتواند بصورت شیبدار یا مسطح و یا ترکیبی از هر دو اجرا گردد.
- توضیح: در ساختمانهایی که دارای اتاقک آسانسور میباشند، حداکثر ارتفاع بالاترین قسمت اتاقک از روی سطح بام سه متر می باشد.
- تبصره ۶- جبهه ساخت بنا در بخش شمالی پلاک (با رعایت عرض حیاط خلوت) تعیین میگردد.
- تبصره ۷- به ازاء هر واحد مستقل مسکونی یک واحد پارکینگ به مساحت ۱۵ مترمربع الزامی می باشد. چنانچه پارکینگ به صورت دابل (جفتی) طراحی گردد، مساحت هر جفت پارکینگ میبایست ۲۵ مترمربع در نظر گرفته شود.
- تبصره ۸- حداقل مساحت فضای باز در تراکم کم معادل چهل درصد سطح پلاک و در این تراکم صرفاً در قطعات شمالی استفاده از حیاط جهت یک واحد پارکینگ مجاز می باشد.

#### ۲-۱-۴- کاربری مسکونی با تراکم متوسط حداقل (M<sub>1</sub>):

اراضی واقع در این تراکم با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل یکصد و بیست مترمربع، سطح اشغال معادل شصت و پنج درصد سطح پلاک، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی معادل ۷۸ مترمربع، دارای تراکم ساختمانی پایه معادل یکصد و سی درصد (۱۳۰٪) و تراکم ناخالص معادل ۲۶۶ نفر در هکتار و تراکم خالص معادل ۶۶۶ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک (۸×۱۵) متر و تعداد طبقات ساختمان با تراکم پایه ۲ طبقه و با تراکم مجاز ۳ طبقه می باشد.

تراکم ساختمانی مجاز در پلاک های دارای کاربری مسکونی با تراکم متوسط (M<sub>1</sub>) در صورت دارا بودن شرایط استفاده از تراکم مجاز (مفاد تبصره ۲۲ ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی) و



با رعایت کلیه ضوابط مربوط تا یکصد و نود و پنج درصد (۱۹۵٪) مشروط به پرداخت حق و حقوق شهرداری) قابل افزایش میباشد.

- رعایت مفاد تبصره های یک الی هفت مندرج در ضوابط تراکم کم ( $L$ ) در این تراکم نیز لازم الاجرا میباشد.

- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم معادل ۳۵ درصد سطح پلاک میباشد.

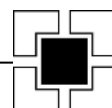
توضیح: در تراکم متوسط حداقل ( $M_1$ ) صرفاً در قطعات شمالی در نظر گرفتن یک واحد پارکینگ در فضای باز ساختمان (حیاط) مجاز میباشد.

### ۳-۱-۴- کاربری مسکونی با تراکم متوسط میانی ( $M_2$ ):

اراضی واقع در این تراکم با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل یکصد مترمربع، سطح اشغال معادل شصت و پنج درصد (۶۵٪) سطح پلاک، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی به میزان شصت و پنج مترمربع، دارای تراکم ساختمانی پایه معادل یکصد و سی درصد (۱۳۰٪)، تراکم ناخالص معادل ۳۲۰ نفر در هکتار و تراکم خالص معادل ۸۰۰ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک ( $۸ \times ۱۲/۵$ ) متر و تعداد طبقات ساختمان با تراکم پایه ۲ طبقه و با تراکم مجاز ۳ طبقه میباشد.

تراکم ساختمانی مجاز در پلاک های دارای کاربری مسکونی با تراکم متوسط ( $M_2$ ) در صورت دارا بودن شرایط استفاده از تراکم مجاز (مفاد تبصره ۲۲ ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی) و با رعایت کلیه ضوابط مربوطه تا یکصد و نود و پنج درصد (۱۹۵٪) مشروط به پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل افزایش می باشد.

- رعایت مفاد تبصره های یک الی هفت مندرج در ضوابط تراکم کم ( $L$ ) در این تراکم نیز لازم الرعایه میباشد.



- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم معادل ۳۵ درصد سطح پلاک می باشد.  
توضیح: در تراکم متوسط میانی ( $M_2$ ) صرفاً در قطعات شمالی در نظر گرفتن یک واحد پارکینگ در فضای باز ساختمان (حیاط) مجاز می باشد.

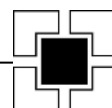
#### ۴-۱-۴- کاربری مسکونی با تراکم متوسط حداکثر ( $M_3$ ):

اراضی واقع در این تراکم با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل یکصد و شصت مترمربع، سطح اشغال معادل شصت درصد سطح پلاک، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی به میزان نود و شش مترمربع، دارای تراکم ساختمانی پایه معادل یکصد و بیست ( $120\%$ )، تراکم ناخالص معادل ۱۸۵ نفر در هکتار و تراکم خالص معادل ۴۶۲ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک ( $20 \times 8$ ) متر و تعداد طبقات ساختمان با تراکم پایه ۲ طبقه و با تراکم مجاز ۴ طبقه می باشد.

- تراکم ساختمانی مجاز در پلاک های دارای کاربری مسکونی با تراکم متوسط ( $M_3$ ) در صورت دارا بودن شرایط استفاده از تراکم مجاز (مفاد تبصره ۲۲ ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی) با رعایت کلیه ضوابط مربوطه تا دویست و چهل درصد ( $240\%$ ) مشروط به پرداخت حق و حقوق شهرداری) قابل افزایش می باشد.

**توضیح:** در اراضی غرب بلوار معلم (محلات ۱۴ و ۱۵ طرح تفصیلی) در مورد پلاکهایی که رعایت مثلث دید (پخ) در آنها الزامی می باشد، طبق مصوبه مورخ ۹۰/۱۰/۲۷ کمیسیون ماده پنج استان قزوین احداث بنا میبایست به صورت همباد با ساختمان پلاک مجاور (که سطح اشغال ۶۰ درصد در آن رعایت گردیده) صورت پذیرد.

- رعایت مفاد تبصره های یک الی هفت مندرج در ضوابط تراکم کم (L) در این تراکم نیز لازم الرعایه می باشد.



- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم معادل ۳۵ درصد سطح پلاک می باشد.  
توضیح: در تراکم متوسط حداکثر ( $M_3$ ) صرفاً در قطعات شمالی در نظر گرفتن یک واحد پارکینگ در فضای باز ساختمان (حیاط) مجاز می باشد.

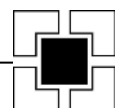
#### ۵-۱-۴- کاربری مسکونی با تراکم زیاد حداقل ( $H_1$ ):

اراضی واقع در این تراکم با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل دویست و پنجاه مترمربع، سطح اشغال معادل شصت درصد سطح پلاک، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی به میزان هفتاد و پنج مترمربع، دارای تراکم ساختمانی معادل یکصد و هشتاد درصد ( $0.180$ )، تراکم ناخالص معادل ۳۱۱ نفر در هکتار و تراکم خالص معادل ۸۸۸ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک ( $12 \times 20$ ) متر و تعداد طبقات با تراکم پایه ۳ طبقه و با تراکم مجاز ۵ طبقه می باشد.

تراکم ساختمانی مجاز در پلاکهای دارای کاربری مسکونی با تراکم زیاد حداقل ( $H_1$ ) در صورت دارا بودن شرایط استفاده از تراکم مجاز (مفاد تبصره ۲۲ ضوابط عمومی تفکیک ساختمان در کاربری مسکونی) و با رعایت کلیه ضوابط سیصد درصد ( $0.300$ ) مشروط به پرداخت حق و حقوق شهرداری) قابل افزایش می باشد.

- رعایت مفاد تبصره های یک الی هفت مندرج در ضوابط تراکم کم ( $L$ ) در این تراکم نیز لازم الرعایه می باشد.

- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم معادل ۴۰ درصد سطح پلاک می باشد.  
توضیح: در تراکم زیاد حداقل ( $H_1$ ) صرفاً در قطعات شمالی در نظر گرفتن یک واحد پارکینگ در فضای باز ساختمان (حیاط) مجاز می باشد.



۶-۱-۴- کاربری مسکونی با تراکم زیاد میانی ( $H_p$ ):

اراضی واقع در این تراکم با رعایت حداقل مساحت قطعات تفکیکی معادل پانصد و سی مترمربع، سطح اشغال معادل پنجاه درصد سطح پلاک، رعایت حداقل مساحت ناخالص یک واحد مستقل مسکونی به میزان هشتاد و هشت مترمربع، دارای تراکم ساختمانی معادل دویست و پنجاه (۰/۲۰۰)، تراکم ناخالص معادل ۲۹۳ نفر در هکتار و تراکم خالص معادل ۸۳۷ نفر در هکتار تعیین گردیده است. حداقل ابعاد قطعات تفکیک ( $۱۴ \times ۳۸$ ) متر و تعداد طبقات با تراکم پایه ۴ طبقه و با تراکم مجاز ۶ طبقه میباشد.

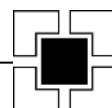
تراکم ساختمانی مجاز در پلاک های دارای کاربری مسکونی با تراکم زیاد ( $H_p$ ) در صورت دارا بودن شرایط استفاده از تراکم مجاز (مفاد تبصره ۲۲ ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی) و با رعایت کلیه ضوابط مربوطه سیصد درصد (۰/۳۰۰) مشروط به پرداخت حق و حقوق شهرداری، قابل افزایش می باشد.

۳- رعایت مفاد تبصره های یک الی هفت مندرج در ضوابط تراکم کم ( $L$ ) در این تراکم نیز لازم الرعایه میباشد.

۴- حداقل مساحت فضای باز در این تراکم معادل پنجاه درصد سطح پلاک می باشد.

ضوابط کلی مجموعه های مسکونی بصورت آپارتمان مطابق ضوابط تراکم زیاد بوده و فضای باز (حیاط) این مجموعه ها مشترک و استقرار واحدهای آپارتمانی در داخل پلاک میبایست به نحوی صورت پذیرد که ضمن جلوگیری از مشرفیت و ایجاد سایه برای آپارتمان شمالی با کاهش سطح اشغال، حداقل شصت درصد از سطح پلاک بصورت فضای باز در نظر گرفته شود.

توضیح: با توجه به رعایت ضوابط فوق در صورتی که مساحت آخرین طبقه کمتر از طبقات دیگر ساختمان باشد صرفاً به منظور تکمیل آخرین طبقه ساختمان ضمن کسب توافق شهرداری مالک میتواند مازاد بر تراکم متعلقه اقدام به احداث بنا در طبقه آخر ساختمان بنماید.



تبصره ۱- فواصل بلوکهای ساختمانی از یکدیگر (در امتداد شمال و جنوب) جهت تأمین زاویه بهینه و مناسب تابش نور خورشید با توجه به اینکه زاویه تابش خورشید در شهر الوند (عرض ۳۶ درجه شمالی) در اول دیماه ۳۰ درجه حداقل فاصله بلوکهای آپارتمانی یا پیلوت) از یکدیگر در حالتی که ردیف بلوکهای ساختمانی بصورت عمود بر محور شمال - جنوب باشد ۱/۷ برابر ارتفاع ساختمان جنوبی و در صورتی که جهت بلوکهای ساختمانی با شمال دارای زاویه به میزان  $a$  درجه باشد استفاده از رابطه ذیل جهت تعیین فاصله بلوکهای ساختمانی از یکدیگر الزامی میباشد.

$$d = H \times 1/7 \times \cos a$$

در این رابطه:

$a$  = زاویه انحراف نمای ساختمان نسبت به محور (شمال - جنوب)

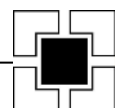
$H$  = ارتفاع ساختمان (متر) میباشد.

تبصره ۲- احداث ساختمانهای مرتفع (بیش از ۵ طبقه) با رعایت ضوابط تراکم ساختمانی آپارتمانی در نقاط مختلف شهر منوط به صدور پروانه ویژه از طرف شهرداری با بررسی محدودیتهای تأسیسات زیربنایی، حجم شبکه گذرگاهها، رعایت حرایم سبز و تأسیساتی مسائل امنیتی، دیدها و مشرفیت و نمای ساختمان و رعایت اصول زیباسازی شهر خواهد بود.

تبصره ۳- ساختمانهای بیش از پنج طبقه الزاماً میبایست مجهز به برق گیر و بناهای با ارتفاع بیش از ۳۰ متر ملزم به نصب چراغ راهنمای هواپیما میباشند.

تبصره ۴- استفاده از مصالح نسوز (دیوار ضد آتش) در تقسیم بندی بلوکها و نصب کپسولهای ضد آتش سوزی در پلکانها در آپارتمانها قابل توصیه میباشد.

تبصره ۵- در کلیه پلاکهای وسیعی که بدون تفکیک اراضی در آنها مجموعه های آپارتمانی احداث میگردد فاصله آپارتمانها از برهای جانبی نسبت به یکدیگر از رابطه ذیل قابل محاسبه خواهد بود.



طول دیوارهای روبروی هم + ارتفاع ساختمان دوم + ارتفاع ساختمان اول = میزان فاصله جانبی آپارتمانها از یکدیگر

$$15/85-0/34 N$$

توضیح - N عبارت از تعداد طبقات ساختمان بلندتر با احتساب پیلوت میباشد.

#### ۷-۱-۴- کاربری مسکونی مسکن مهر:

طرح مسکن مهر شهر الوند براساس ابلاغیه شماره ۱۵۵۳۸ سازمان راه و شهرسازی استان قزوین مورخ ۱۳۸۸/۷/۹ و براساس نقشه مصوب آن مورد تصویب قرار گرفته است.

در این کاربری تعداد طبقات بلوکهای آپارتمانی ۶ طبقه و تأمین پارکینگ در فضای باز مجتمعهها و بدون مالکیت مستقل پارکینگ برای هر واحد در نظر گرفته شده است.

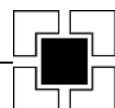
به طور کلی ضوابط و مقررات طرح مصوب مسکن مهر در این اراضی ملاک عمل بوده و در صورت بازسازی، افزایش سطح اشغال مجموعه و کاهش فضای باز مشاعات مجاز نمی باشد.

#### ۸-۱-۴- دیگر استفاده های مجاز در اراضی با کاربری مسکونی:

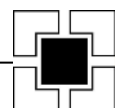
الف - احداث کاربری آموزشی در مقیاس پیش دبستانی و دبستان، کاربری ورزشی در حد زمینهای بازی کوچک، فضای سبز در حد بوستان محله، کاربری درمانی در حد درمانگاه سرپایی، تجهیزات شهری در حد ایستگاه جمع آوری زباله محله ای و تأسیسات شهری در حد پست برق و... پارکینگهای محله ای صرفاً در تراکمهای متوسط، زیاد و مختلط در مجاور گذرگاههای با عرض ۱۲ متر و بیشتر مجاز می باشد.

ب - احداث واحدهای تجاری در حد خرده فروشی و خدمات پیش بینی شده در مرکز محله (در صورت کمبود سطح با موافقت شهرداری) با رعایت ملاحظات ذیل:

۱- زمین قطعاً به دو خیابان و یا یک خیابان و یک گذرگاه پیاده دسترسی داشته و عرض خیابان حداقل ۸ متر و بیشتر باشد.



- ۲- فعالیت تجاری مانند فروشگاه مواد غذایی، میوه فروشی، نانوايي، قصابی و فعالیت های تجاری سبک مانند خیاطی، عکاسی و امثال آن صرفاً در طبقه همکف و سطح اشغال مجاز بنا امکان پذیر میباشد.
- ۳- سطح اختصاص یافته به فعالیت تجاری در یک پلاک صرفاً به میزان یک واحد تجاری با حداکثر مساحت ۲۴ مترمربع (۶×۴ مترمربع) و یا ده درصد سطح پلاک هر کدام کمتر باشد مجاز می باشد.
- ۴- عمق هر واحد مجاز تجاری در کاربری مسکونی نمیبایست از ۶ متر کمتر باشد مگر در مواردی که عمق پلاک کمتر از مقدار فوق باشد (حداقل ارتفاع هر واحد تجاری ۳/۵ متر از کف تمام شده پیاده رو میباشد و عرض دهانه هر مغازه باید حداقل ۴ متر منظور گردد).
- ۵- سطح اختصاص یافته برای فعالیت تجاری مشمول عوارض مرغوبیت نوع استفاده از زمین و پرداخت حق و حقوق شهرداری میباشد.
- پ - مشاغلی مانند مطب پزشک، آرایشگاه زنانه، دوزندگی، تدریس خصوصی، کارگاه صنایع دستی در صورتی که بیش از ۲۵ درصد سطح واحد مسکونی را اشغال ننماید مشروط به اینکه:
- ۱- شاغلین اصلی هریک از مشاغل فوق الذکر ساکنین همان واحد مسکونی باشند.
  - ۲- درب ورودی واحدهای مشاغل خانگی می بایست به صورت جدا از ورودی واحدهای مسکونی در نظر گرفته شود.
  - ت - فعالیت باشگاه و انجمنهای خصوصی صرفاً در کاربری مسکونی با تراکم زیاد و طبقات فوقانی کاربری مختلط تجاری - اداری و فرهنگی - پذیرایی مجاز میباشد.
  - ث- احداث بناهای مذهبی و علمی مانند مسجد، تکیه، حسینیه، کتابخانه عمومی یا بناهای مشابه در کاربری مسکونی با تراکمهای زیاد، متوسط و مختلط مشروط بر اینکه فعالیت تجاری نداشته و دسترسیهای آنها از خیابانهای شریانی اصلی عبوری نباشد مجاز میباشد.
  - ج - تأسیسات ورزشی صرفاً در کاربری مسکونی با تراکم متوسط، زیاد و مختلط مجاز میباشد.





چ- هتل و مهمانپذیر با رعایت ضوابط سازمان مجری طرح در تراکمهای زیاد و مختلط صرفاً در مجاورت گذرگاههای درجه دو مجاز می باشد (در این حالت نوع استفاده از زمین تجاری محسوب و مشمول عوارض شهری نوع استفاده از زمین میباشد).

ح - احداث خوابگاه دانشجویان، خانه فرهنگ سرای محله در کاربری مسکونی با تراکم زیاد و مختلط مجاز می باشد.

خ - احداث واحد تاکسی تلفنی در اراضی کاربری مسکونی با رعایت ضوابط ذیل و سایر مقررات حاکم بر اراضی فوق مجاز می باشد:

- موقعیت پیشنهادی حداقل به دو گذرگاه که عرض یکی از آنها حداقل ۱۶ متر باشد دسترسی داشته باشد.

- حداقل مساحت زمین جهت احداث واحد تاکسی تلفنی ۲۰۰ متر مربع میباشد.

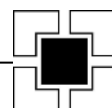
- حداقل سطح پارکینگ ۷۰٪ سطح زمین در نظر گرفته شود.

- به ازای هر تاکسی استفاده کننده از محوطه (مازاد بر ده واحد) ۲۰ مترمربع به مساحت پارکینگ اضافه میشود.

- در صورت استفاده از پلاکهای دو نبش به ازای هر وسیله نقلیه اضافی ۱۵ متر مربع میبایست به مساحت پارکینگ اضافه شود.

- تأمین سرویس بهداشتی، تلفن، محل استراحت رانندگان الزامی است.

تبصره ۱ - در کلیه مواردی که در اراضی با کاربری مسکونی استفاده مغایر انجام پذیرد میبایست کلیه مقررات مربوط به کاربری مورد نظر مانند مقررات پارکینگ و غیره کاملاً رعایت گردد به استثنای مقررات مربوط به فضای باز و تعداد طبقات که طبق تبصره های ذیل (۲ و ۳) خواهد بود.



تبصره ۲ - در کلیه مواردی که در اراضی با کاربری مسکونی استفاده های مغایر انجام پذیرد حداقل سطح فضای باز هر پلاک میبایست برابر مقررات کاربری مسکونی و یا ضوابط کاربری مورد نظر هر کدام بیشتر است رعایت گردد.

تبصره ۳ - در کلیه مواردی که در اراضی با کاربری مسکونی استفاده های مغایر انجام پذیرد تعداد کل طبقات در هر پلاک میبایست برابر ضوابط کاربری مسکونی یا مقررات کاربری مورد نظر هر کدام که کمتر است رعایت گردد.

تبصره ۴ - ایجاد پارکینگ در کاربری مسکونی میبایست براساس جداول پیوست پارکینگ محاسبه و اعمال گردد.

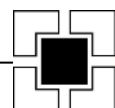
#### ۹-۱-۴- مقررات ویژه ساختمانهای مرتفع :

##### ۱- پلکان امدادی (پلکان فرار):

- ساختمانهای ۳ طبقه روی پیلوت که در هر طبقه ۸ واحد، ساختمانهای ۴ طبقه روی پیلوت که در هر طبقه ۶ واحد، و ساختمانهای ۵ طبقه روی پیلوت که در هر طبقه ۳ واحد و ساختمانهای ۶ طبقه روی پیلوت و بیشتر حتی با یک واحد در هر طبقه ساخته شده باشد، پیش بینی دو پلکان الزامی میباشد (یک پلکان اصلی و یک پلکان امدادی).

- چنانچه تعداد واحدهای مسکونی هر طبقه از ساختمانهای بزرگ بیش از پانزده واحد باشد برای هر پانزده واحد بعدی میبایست یک پلکان امدادی به بنا اضافه گردد.

(پلکان امدادی پلکانی است که حداقل از یک طرف باز و یا بطورکلی در خارج از بنا قرار داشته و ارتباط آن با طبقات از طریق راهرو به وسیله دری که بدون قفل و دارای دستگیره ای فنری فشاری (handelbar) باشد تأمین گردد.

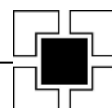


- در مرتفع ترین نقطه قفسه پلکان می بایست دریچه ای پیش بینی شود که در مواقع آتش سوزی برای تخلیه دود به سهولت قابل استفاده باشد و نصب یک هواکش بسیار قوی که بطور اتوماتیک در مواقع اضطراری روشن میشود در آن اجباری میباشد.
- حداقل عرض پلکان امدادی میبایست یک متر باشد.
- توصیه میشود مصالح بکار گرفته در بدنه دیوارهای جانبی پلکان فرار از نوع مقاوم در مقابل حریق انتخاب گردد به نحوی که بتواند حداقل دو ساعت در مقابل حریق مقاومت کند (FR۲)

## ۲- ارتباطات عمودی ساختمان:

### الف - قفسه پله ها:

- عرض پله های اصلی ساختمان می بایست حداقل عرض پله مستقیم ۱۰۰ سانتیمتر و حداقل عرضه پله هایی که دارای گردش یا پاگرد باشد می بایست ۱۲۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.
- زاویه شیب پله ها نمیبایست از ۳۵ درجه تجاوز نماید حداکثر ارتفاع قد پله ۲۰ سانتیمتر میباشد.
- ارتفاع دست اندازها یا جان پناه های شیب دار (مایل) پله ها، باید از لبه پله ۹۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.
- در هر طبقه نزدیکترین در نمیبایست کمتر از یک متر و دورترین در نمی بایست بیش از سی متر از آخرین پله همسطح آن طبقه فاصله داشته باشد.
- قفسه های پله ترجیحا میبایست با فضای آزاد ارتباط مستقیم داشته باشد.
- استفاده از مصالح قابل اشتعال در قفسه پله ها و پله هایی که بیش از دو طبقه را به هم مربوط میسازد غیرمجاز است.

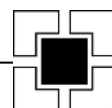


**ب - آسانسور:**

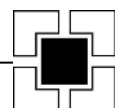
- نصب آسانسور در بناهای چهار طبقه و بیشتر یا مرتفع تر از ۱۲ متر الزامی است (با احتساب پیلوت)
- نصب هرگونه تأسیسات خارجی به استثنای لوله های برق و تلفن در قفسه آسانسور غیرمجاز میباشد.
- دیواره قفسه آسانسور میبایست از مواد نسوز ساخته شود.
- درهای قفسه آسانسور میبایست از پله ها و یا درهای مجاور به اندازه کافی فاصله داشته باشد تا در موقع باز شدن برای اشخاص تولید مزاحمت یا مخاطره ننماید.
- درهای آسانسور میبایست مجهز به قفلهای خودکاری باشد که در موقع در دسترس نبودن اطاقک از باز شدن آنها مطلقاً جلوگیری نماید.
- پیش بینی دریچه اضطراری و هواکش با ابعاد مناسب آژیر و تلفن و دستورالعمل آسانسور الزامی است.
- آسانسور میبایست مجهز به ترمز خودکاری باشد که هرگاه سرعت از حد مجاز تجاوز نماید و یا کابل پاره شود از اضافه سرعت و سقوط جلوگیری نماید (rack and pinion system).
- تأسیسات آسانسور باید مجهز به برق اضطراری در زمان قطع برق باشد.

**۴-۱-۱۰ - ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در قطعات مسکونی:**

- ۱- نقشه استقرار اتومبیل در پارکینگ به نحوی که امکان مانور خودرو به صورت مستقل باشد میبایست هنگام صدور پروانه به همراه سایر نقشه ها ارائه گردد.
- ۲- به ازای هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز پلاک الزامی می باشد.
- ۳- به ازای واحدهای مسکونی با مساحت بیشتر از ۲۵۰ مترمربع میبایست دو واحد پارکینگ تامین گردد.

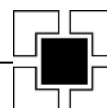


- ۴- مساحت هر واحد پارکینگ میبایست ۱۵ مترمربع در نظر گرفته شود. چنانچه پارکینگ به صورت دویل (جفت) طراحی گردد، مساحت هر جفت پارکینگ می بایست ۲۵ مترمربع باشد.
- ۵- چنانچه در ملکی کمتر از حد مجاز سطح اشغال در طبقه همکف بنا احداث گردد و به ازای هر ۲۵ متر مربع فضای باز یک واحد پارکینگ ضمن ایجاد ورودی برای آن میتواند مورد محاسبه قرار گیرد.
- ۶- در صورت قرارگیری بنا در بر دوگذرگاه تامین دسترسی پارکینگ صرفاً می بایست از طریق گذرگاه فرعی تر صورت پذیرد.
- ۷- در صورتی که امکان احداث پارکینگ میسر نباشد حذف پارکینگ صرفاً به استناد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور میبایست صورت گیرد (به شرح ذیل):
- الف- در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه دو به عرض ۲۴ متر و بیشتر)
- ب- در صورت استقرار بنا در مجاورت گذرگاه شریانی درجه یک
- پ- در صورتیکه شیب طبیعی زمین بر اساس نظر کمیسیون ماده پنج مناسب جهت احداث پارکینگ نباشد.
- ت- در صورت استقرار بنا در بر معبر کم عرض (کمتر از ۴ متر)
- ث - در صورت وجود درختهای کهنسال ثبت شده در مقابل ورودی پارکینگ
- ج- در صورت بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی امکان احداث زیرزمین وجود نداشته باشد و مالک تنها مجاز به احداث پارکینگ در طبقه همکف به صورت پیلوت خواهد بود.
- ز- در صورت عدم احداث پارکینگ به میزان مورد نیاز مالک ملزم به پرداخت وجه با احتساب قیمت  $۲۵ \times p$  به ازای هر واحد پارکینگ خواهد بود.
- (قیمت منطقه ای هر مترمربع زمین =  $p$ ) مجاور پیش بینی گردد.



در حالات فوق مالک می بایست نسبت به ابتیاع واحد پارکینگ در شعاع ۲۵۰ متری اقدام نماید و چنانچه واحدهای پارکینگ جهت ابتیاع در شعاع فوق وجود نداشته باشد مالک ملزم به پرداخت وجه مروطه به شهرداری خواهد بود.

توضیح: کلیه عوارض دریافتی ناشی از عدم امکان تامین پارکینگ ( حذف پارکینگ ) می بایست در حساب ویژه ای تحت عنوان پارکینگ عمومی ذخیره گردد و صرفاً برای ساخت و تامین پارکینگ مورد استفاده قرار گیرد.



جدول شماره ۲- ضوابط معماری و ساختمان در تراکمیهای مختلف مسکونی و مراکز مختلف تجاری شهر الوند (تراکم پایه)

ضوابط معماری و ساختمان در تراکمیهای مختلف مسکونی و مراکز مختلف تجاری شهر الوند															
نوع کاربری	تراکم واحد در قطعه در پلاکهای واحد حسب تلاکب	پهنه بندی تراکم	تراکم ناخالصی پایه (تقر برحسب)	حداقل مساحت قطعات تلاکبی (مترمربع)	حداقل ملل و عرض قطعات (متر)	حداقل فاصله عرضی قطعه (متر)	حداقل فاصله عمودی قطعه (متر)	حداقل مساحت واحد مستقل (مترمربع)	تعداد طبقات	تعداد طبقات پلاکهای با حد	حداقل عرض صراط عریض (قطعات شمالی)	تراکم خالص مسکونی پایه (تقر در هکتار)	حداقل مساحت واحد پارکینگ (مترمربع)	مساحتی	مجموعی
تجاری	-	-	۸	۳۰۰	۲۰	۱۵	۲۰	۸۰	درصد ۸۰	۲	-	۷۲۰	۲۰	۱۵	۲۰
-	-	-	۶	۱۸۰	۱۰	۱۰	۱۸	۶۳	درصد ۶۰	۲	-	۱۲۰	۲۰	۱۵	۲۰
-	-	-	۷	۳۰۰	۲۰	۱۰	۲۰	۸۰	درصد ۸۰	۲	-	۱۶۰	۲۰	۱۵	۲۰
-	-	-	۸	۳۲۰	۲۰	۱۲	۲۰	۸۴	درصد ۸۴	۲	-	۱۲۰	۲۰	۱۵	۲۰
مسکونی	۲	تراکم کم (L)	۱۵۳	۲۰۰	۲۰	۸	۲۵	۱۲۰	درصد ۶۰	۲	۱۱۵	۲۰	۴۰	۱۵	۲۵
۲	تراکم متوسط حداقل (M)	۳۶۶	۱۲۰	۱۲۰	۸	۱۵	۶۵	درصد ۶۵	۲	۲	۲	۳۵	۱۵	۲۵	
۲	تراکم متوسط مابین (M <sub>1</sub> )	۳۲۰	۱۰۰	۱۱۵	۸	۱۱۵	۶۵	درصد ۶۵	۲	۲	۲	۳۵	۱۵	۲۵	
۲	تراکم متوسط حداکثر (M <sub>2</sub> )	۱۸۵	۱۶۰	۱۶۰	۸	۲۰	۹۶	درصد ۹۶	۲	۲	۲	۳۲	۱۵	۲۵	
۶	تراکم زیاد حداقل (H <sub>1</sub> )	۳۱۱	۲۵۰	۲۵۰	۱۲	۲۰	۷۵	درصد ۷۵	۳	۲۵	۲	۴۰	۱۵	۲۵	
۱۲	تراکم زیاد مابین (H <sub>2</sub> )	۳۹۳	۳۲۰	۳۲۰	۱۴	۲۸	۸۸	درصد ۸۸	۴	۲	۲	۴۰	۱۵	۲۵	

عمیق مغازه (متر)

۱- حداکثر ارتفاع طبقات ساختمان ( بدون احتساب پیوسته ) در گذرگاه در هر حالت نمی تواند از عرض کمترین گذرگاه مجاور یا بیشتر باشد.

۲- توده ساختمانی در قطعات شمالی - جنوبی می بایست در شمال قطعه و در قطعات شرقی - غربی در غرب پلاک استقرار یابد.

۳- به ازای هر واحد مسکونی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد. در مورد واحدهای مسکونی با مساحت ۲۵۰ مترمربع و بیشتر تأمین دو واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی می باشد.

۴- در کلیه تراکمیها در صورتی که بیرون هر جا جهت احداث پارکینگ، انباری، موتورخانه، سرویس بهداشتی مورد استفاده گیرد جزء تراکم محسوب نمیگردد. در صورتی که در بیرون واحد مسکونی یا تجاری احداث گردد به میزان مساحت واحد مساحتی فوق از تراکم مجاز مسکونی و یا تجاری کاسته خواهد شد. (مشارکت ساختمانی چند واحدی جزء تراکم محسوب نمیگردد)

۵- تراکم متعلقه قانونی به هر متقاضی تراکم پایه مالی میباشد. لیکن تا سقف تراکم مجاز در صورت تقاضای مالک و رعایت سایر ضوابط به عنوان اضافه تراکم از طرف شهرداری قابل اقدام میباشد. ( تراکم پایه طرح تفصیلی نسبت به تراکم پایه مالی) مبنای محاسبه عوارض شهرداری) متفاوت بوده و شورای اسلامی شهر می بایست راسا نسبت به تعیین تراکم پایه مالی عمل محاسبه عوارض شهرداری اقدام نماید.

۶- در هنگام صدور پروانه توسط شهرداری لازم است نقشه چشمانداز پارکینگ (تجدید استقرار خودروها) نقشه نما ارائه گردد.

۷- مجتمع های موجود در صورتیکه دارای برگه عدم خلاف یا پایان کار باشند، میتوانند با مساحت و تراکم و سطح انتقال موجود نوسازی گردند و تفکیک قطعات موجود آنرا تمامی بزرگ به قطعات کوچکتر و افزایش سطح انتقال آنها غیر مجاز می باشد.

۸- در صورتی که پس از اتمام تراکم متعلقه تعداد طبقات پایه کمتر از تعداد طبقات موجود (که قبلا به صورت قانونی احداث گردیده) باشد، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی وضعیت موجود به عنوان پایه تراکم پایه لحاظ خواهد گردید.

۹- در مورد رانجی (رانجی که قبل از تصویب طرح تفصیلی زمین تا پنجده درصد حاصبات تفکیک شده در تراکم مربوطه تفکیک شده است تا هشتاد درصد حاصبات تفکیک تراکم مربوطه باشد. مشروط به دارا بودن شرایط استفاده از تراکم مجاز. تراکم ساختمانی مجاز در اینگونه قطعات قابل اعمال خواهد بود و در صورتیکه مساحت زمین تا هشتاد درصد حاصبات تفکیک تراکم مربوطه باشد. مشروط به دارا بودن شرایط استفاده از تراکم مجاز. تراکم ساختمانی مجاز در اینگونه تراکمیها محظوظ با واحدهای تجاری، خدماتی صرفا در طبقه همکف مجاز میباشد.

۱۰- در مورد رانجی و ساختمان در رانجی افزایش زمین تا پنجده درصد حاصبات تفکیک شده در تراکم مربوطه تفکیک شده است تا هشتاد درصد حاصبات تفکیک تراکم مربوطه باشد. مشروط به دارا بودن شرایط استفاده از تراکم مجاز. تراکم ساختمانی مجاز در اینگونه تراکمیها محظوظ با واحدهای تجاری، خدماتی صرفا در طبقه همکف مجاز میباشد.

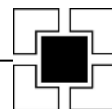
۱۱- در تراکمیهای مختلف احداث واحدهای تجاری، خدماتی صرفا در طبقه همکف مجاز میباشد.

۱۲- عقب نشینی ساختمانی واقع در کاربری مختلف در صورت ذیل الزامی می باشد.

- در گذرگاههایی که عرض پیاده رو معادل آنها حداقل شش و بیشتر باشد یا بویجه به اینکه عرض پیاده رو مناسب می باشد، عقب نشینی نمی بایست صورت پذیرد.

- در گذرگاههایی که عرض پیاده رو در آنها کمتر از ۵ متر باشد، میزان عقب نشینی طبقه همکف به سزایی خواهد بود که عرض پیاده رو تا ۵ متر افزایش یابد.

۱۳- در کلیه پلاک های دارای کاربری مختلف که عرض آنها ۱۵ متر و بیشتر باشد، سطح انتقال طبقه همکف حداکثر هشتاد درصد و در طبقات بالاتر از همکف نمی بایست از ۶۰ درصد سطح کل زمین تجاوز نماید.

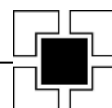


جدول شماره ۳- ضوابط معماری و ساختمان در تراکمهای مختلف مسکونی و مراکز مختلف تجاری شهر الوند (تراکم مجاز)

ضوابط معماری و ساختمان در تراکمهای مختلف مسکونی و مراکز مختلف تجاری شهر الوند												
حداقل مساحت واحد پارکینگ (مترمربع)	تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)	حداقل درصد سطح فضای باز	حداکثر درصد تراکم	حداقل عرض حیاط خلوت (قطعات شمالی)	تعداد طبقات و ارتفاع	حداقل مساحت واحد مستقل (مترمربع)	حداکثر درصد زیربنا (انتقال)	حداقل طول و عرض قطعات (متر)		حداقل مساحت قطعات تفکیکی (مترمربع)	طبقه بندی تراکم (نفر در هکتار)	تعداد واحد در قطعه در پلاکهای با حد تصفب تفکیک
								عرض	طول			
۲۵	۵۱۰	۴۰ درصد	۱۸۰ درصد	۲	۳	۱۲۰	۶۰ درصد	۸	۲۵	۲۰۰	تراکم کم (L)	۶
۲۵	۱۰۰۰	۲۵ درصد	۱۹۵ درصد	۱/۵	۳	۷۸	۶۵ درصد	۸	۱۵	۱۲۰	تراکم متوسط حداقل (M1)	۳
۲۵	۱۲۰۰	۲۵ درصد	۱۹۵ درصد	۱/۵	۳	۶۵	۶۵ درصد	۸	۱۲/۵	۱۰۰	تراکم متوسط میانی (M2)	۳
۲۵	۹۲۵	۴۰ درصد	۲۳۰ درصد	۲	۴	۹۶	۶۰ درصد	۸	۲۰	۱۶۰	تراکم متوسط حداکثر (M3)	۴
۲۵	۱۲۸۰	۴۰ درصد	۲۰۰ درصد	۲/۵	۵	۷۵	۶۰ درصد	۱۲	۲۰	۲۵۰	تراکم زیاد حداقل (H1)	۱۰
۲۵	۱۲۵۶	۵۰ درصد	۲۰۰ درصد	۵	۶	۸۸	۵۰ درصد	۱۴	۲۸	۳۳۰	تراکم زیاد میانی (H2)	۱۸
عمیق مغازه (مش)												
۲۵	۷۴۰	۲۰ درصد	۲۲۰ درصد	-	۴	۸۰	۸۰ درصد	۱۵	۲۰	۳۰۰	مختلط مسکونی - اداری - تجاری	۹
۲۵	-	۲۰ درصد	۲۱۰ درصد	-	۲	۶۳	۷۰ درصد	۱۰	۱۸	۱۸۰	تجاری مرکز محله	-
۲۵	-	۲۰ درصد	۲۴۰ درصد	-	۳	۸۰	۸۰ درصد	۱۰	۲۰	۲۰۰	تجاری مرکز ناحیه	-
۲۵	۶۱۶	۳۰ درصد	۲۸۰ درصد	-	۴	۸۴	۷۰ درصد	۱۲	۲۰	۲۴۰	مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی	۶

**شرایط استفاده از تراکم ساختمانی مجاز در تراکمهای مسکونی:**

- مجموع ارتفاع چینه نخست طبقات ساختمان از عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک نمی بایست بیشتر باشد. (ارتفاع بیوت در محاسبه منظور نمیگردد).
- توضیح: در گذرگاه ۸ متری واگذاری تراکم مجاز ممنوع میباشد.
- حداکثر مساحت اشغال ساختمانی از سطح زمین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه نمی بایست کمتر باشد.
- تعداد واحدهای مستقل آپارتمانی در هر طبقه از حداکثر تعداد تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه نمی بایست بیشتر باشد.
- حداقل مساحت واحدهای مستقل آپارتمانی از حداقل مساحت تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی در تراکم مربوطه نمی بایست کمتر باشد.
- حداقل تعداد پارکینگ به ازای هر واحد مستقل مسکونی (براساس حداکثر تعداد واحدهای قابل احداث) میبایست تأمین گردد. (تأمین کلیه پارکینگهای مورد نیاز در هر صورت الزامیست).
- استفاده از سقف تراکم مجاز طرح تفصیلی، نمی بایست منتج به ایجاد سایه انداز روستایی بر واحدهای شمالی گردد.
- در صورت درخواست سقف تراکم مجاز برای ساختمان های موجود، تعداد طبقات موجود ساختمانی نمیبایست بیشتر از تعداد طبقات مدرج در ضوابط طرح تفصیلی بوده و سررا در صورت دریافت عدم خلاف و استحکام بنا یا رعایت کلیه شرایط فوق، تراکم مجاز قابل اعمال خواهد بود.





**۱۱-۱-۴- مقررات و ضوابط کلی مربوط به اراضی ناقص با مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک:**

این ضوابط شامل اراضی میباشند که قبل از تصویب طرح تفصیلی با مساحتی کمتر از حد تعیین شده در ضوابط تفکیک زمین در کاربریهای مختلف تفکیک گردیده اند و شامل تفکیکهای جدید نمیگردد.

**الف - اراضی با مساحت بیشتر از هشتاد درصد حد مجاز:**

در صورتی که مساحت زمین تا حداقل هشتاد درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه باشد مشروط بر دارا بودن شرایط استفاده از تراکم مجاز ( مفاد تبصره ۲۲ ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری مسکونی بند ۱-۴)، تراکم ساختمانی مجاز در این گونه قطعات قابل اعمال خواهد بود. (مشروط بر اینکه مساحت قطعه کمتر از ۷۵ مترمربع نگردد)

**ب - اراضی با مساحت بیشتر از پنجاه درصد حد مجاز:**

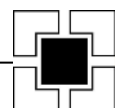
در صورتی که مساحت زمین تا حداقل پنجاه درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه باشد، مشروط بر اینکه مساحت قطعه کمتر از ۷۵ مترمربع نگردد، تنها تراکم ساختمانی پایه در این گونه قطعات قابل اعمال بوده و تراکمهای مجاز قابل اعمال نخواهد بود.

توضیح مهم: در اراضی ناقص و با اعمال تبصره های الف و ب، در هر صورت مساحت واحد مستقل مسکونی نمیبایست از ۵۰ مترمربع کمتر باشد.

**پ - اراضی با مساحت کمتر از پنجاه درصد مساحت مجاز:**

در صورتی که مساحت زمین کمتر از پنجاه درصد حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه (طبق ضوابط طرح) باشد و مالک زمین مایل به استفاده از آن باشد، زمین مذکور فقط بصورت ذیل قابل استفاده خواهد بود.

تبصره ۱ - تجمیع با اراضی مجاور با امتیاز ده درصد اضافه زیربنا (تصویب کمیسیون ماده پنج در مورد اضافه زیربنا ضروری میباشند).



تبصره ۲ - در اراضی که دارای موقعیت تجاری میباشند، تغییر کاربری زمین به تجاری نواری مشروط به مشارکت مالک با شهرداری و کسب موافقت کمیسیون ماده پنج استان در این حالت صدور پروانه ساختمان جهت پلاکهای تفکیکی به مساحت حداقل پنجاه متر مربع بلامانع میباشد.

تبصره ۳ - واگذاری زمین به شهرداری در مقابل دریافت اضافه زیربنا در محل دیگر مورد درخواست مالک (با تصویب کمیسیون ماده پنج).

تبصره ۴ - توافق با شهرداری و تبدیل کاربری پلاک به پارکینگ طبقاتی جهت فروش به افرادی که در محله دارای کمبود پارکینگ میباشند.

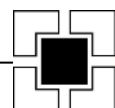
تبصره ۵ - واگذاری زمین به شهرداری در مقابل دریافت زمین معوض، طراحی و تبدیل زمین به فضای باز و سبز جهت استفاده برای نصب مبلمان شهری توسط شهرداری

تبصره ۶ - پلاکهایی که در آنها نسبت به احداث ساختمان اقدام و پلاکهای مجاور آنها نیز ساخته شده باشد در صورتی که مساحت پلاک تا چهل درصد حد نصاب تفکیک تراکم مربوطه و پلاک در محدوده بهسازی و نوسازی قرار نداشته باشد، صدور پروانه ساختمان از طرف شهرداری براساس تراکم پایه بلامانع خواهد بود.

تبصره ۷ - در مورد کاربریهای تجاری محله، ناحیه و مختلط احداث واحدهای تجاری به صورت نواری فقط در اراضی تفکیک شده قبل از تصویب طرح تفصیلی مجاز میباشد مشروط بر اینکه مساحت قطعات مزبور حداقل پنجاه مترمربع باشد.

#### ۱۲-۱-۴- مقررات و ضوابط کلی مربوط به اراضی با مساحت بیشتر از هزار مترمربع:

در مورد اراضی واقع در هر تراکم در پلاکهای با وسعت بین یک هزار تا پنج هزار مترمربع، بین پنج هزار تا پانزده هزار مترمربع و بزرگتر از پانزده هزار مترمربع جهت ایجاد امکان تأمین سرانه های خدمات محله ای و ناحیه ای با مساحت مکفی و با توجه به مشکلات شهرداریها در مورد تأمین اراضی خدماتی فوق در



مراکز ساخته شده شهری و همچنین لزوم استحصال عادلانه سرانه های خدماتی از مالکین مختلف، متناسب با مساحت اراضی تحت سکونت، تفکیک اراضی فوق میبایست طبق بندهای الف الی پ بشرح ذیل مورد اقدام قرار گیرند.

توضیح: در تفکیک اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع اعمال مفاد قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها الزامی می باشد.

### الف - تفکیک اراضی با مساحت ۱۰۰۰ الی ۵۰۰۰ مترمربع:

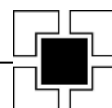
اراضی بزرگتر از یکهزار مترمربع و کوچکتر از پنج هزار مترمربع در داخل محدوده شهر میتوانند با رعایت کاربری اراضی طرح تفصیلی همچنین با در نظر گرفتن کلیه ضوابط مربوط به هر کاربری و منظور نمودن سطوح خدماتی تفکیک گردند.

- هنگام تفکیک اراضی فوق در کلیه گذرگاههای محلی و فرعی که در طرح تفصیلی مشخص نگردیده لازم است کلیه مقررات و معیارهای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر عرض معابر بن باز و بن بست در رابطه با طول آنها طبق ضوابط گذربندی مورد اقدام و همچنین شعاع دوربرگردانها با توجه به نمونه های ارائه شده در مجموعه نقشه ها کاملاً رعایت گردد.

- مالک اراضی فوق به هنگام تفکیک مشمول واگذاری بخشی از پلاک، جهت تأمین سطوح گذرگاهها و کاربری خدماتی براساس هزینه های مقیاس «محل ای» براساس میزان جمعیت ساکن و سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی مصوب خواهند بود.

### ب - تفکیک اراضی با مساحت بین پنج هزار متر مربع تا پانزده هزار مترمربع:

اراضی با مساحت بین پنج هزار متر مربع تا پانزده هزار مترمربع واقع در داخل محدوده شهر میتوانند با رعایت کامل کاربری اراضی طرح تفصیلی و همچنین با در نظر گرفتن کلیه ضوابط مربوط به هر کاربری و



واگذاری قسمتی از مساحت پلاک جهت تأمین سطوح گذرگاهها و خدمات براساس سرانه های مقیاس «ناحیه ای» و «محلّه ای» و براساس میزان جمعیت ساکن و سرانه های پیشنهادی طرح اقدام به تفکیک نمایند. تصویب طرح تفکیکی در کمیسیون ماده پنج الزامی میباشد.

#### پ - مالکین اراضی بزرگتر از پانزده هزار متر مربع:

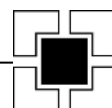
مالکین اراضی بزرگتر از پانزده هزار مترمربع (مانند سازمان راه و شهرسازی استان، ارتش و شرکت شهرکهای صنعتی، سازمان اوقاف، بنیاد مسکن، بنیاد مستضعفان و غیره) به هنگام تفکیک علاوه بر رعایت ضوابط اراضی کوچکتر از پنجهزار هزار متر مربع، در مورد عرض گذرگاهها و غیره مشمول واگذاری اراضی براساس جمعیت و سرانه های پیشنهادی در مقیاس «محلّه ای»، «ناحیه ای» و «شهری» براساس رعایت آیین نامه تهیه طرحهای آماده سازی زمین، جهت تأمین زمین خدمات آموزشی، درمانی، فضای باز و سبز و غیره طبق آماده سازی مصوب خواهند بود.

- در طرحهای آماده سازی مالک ملک موظف است پس از تفکیک قطعات پیش بینی شده در طرح و سرمایه گذاری واحدهای تأسیسات عام المنفعه شهری از قبیل احداث شبکه های عبور و مرور، تأسیسات زیربنایی و پارکهای محلی و غیره را براساس مفاد مواد ۲۲ الی ۲۴ آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری و سایر قوانین ذیربط اقدام نماید.

#### ۱۳-۱-۴- نحوه محاسبه سهم خالص خدماتی:

در مورد تفکیک یا افزای اراضی واقع در محدوده شهر، رعایت مفاد قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها مصوب مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۹۰/۱/۲۸ الزامی میباشد.

در مورد اراضی بکر و فاقد مستحدثات که در داخل محدوده طرح تفصیلی شهر الوند (بعد از ابلاغ طرح تفصیلی) قرار گرفته اند استحصال اراضی سهم خالص خدماتی در تراکم های مختلف مسکونی توسط شهرداری به شرح ذیل قابل محاسبه خواهد بود.



سرانه خالص مسکونی در هر تراکم

مترمربع سرانه خالص مسکونی در تراکم کم ( $L$ )  $S_1 = 29/4$  مترمربع

مترمربع سرانه خالص مسکونی در تراکم متوسط حداقل ( $M_1$ )  $S_2 = 15/0$  مترمربع

مترمربع سرانه خالص مسکونی در تراکم متوسط میانی ( $M_2$ )  $S_3 = 12/5$  مترمربع

مترمربع سرانه خالص مسکونی در تراکم متوسط زیاد ( $M_3$ )  $S_4 = 21/62$  مترمربع

مترمربع سرانه خالص مسکونی در تراکم زیاد ( $H_1$ )  $S_5 = 11/3$  مترمربع

مترمربع مجموع سرانه های خدمات مراکز محله ای و ناحیه ای  $Z = 8/2$  مترمربع

درصد شبکه گذرگاهها نسبت به کل اراضی  $R = 25\%$

مترمربع مساحت کل اراضی مورد تفکیک  $G$

مترمربع مساحت سهم خالص سرانه های خدماتی با احتساب شبکه گذرگاهها  $D$

$$D = G(1 - R) \frac{Z}{(S_i + Z)} + GR$$

در تراکم کم  $D = 41/35 \times G(L)$

در تراکم متوسط حداقل  $D = 51/51 \times G(M_1)$

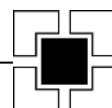
در تراکم متوسط میانی  $D = 54/71 \times G(M_2)$

در تراکم متوسط حداکثر  $D = 45/62 \times G(M_3)$

در تراکم زیاد  $D = 56/60 \times G(H)$

توضیح: محاسبات فوق در این مجموعه صرفاً به عنوان نمونه مورد توصیه قرار گرفته است و ارقام مورد

عمل میبایست توسط شهرداری الوند محاسبه و پس از تصویب به مالکین ابلاغ گردد.



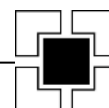
جدول شماره ۴- سرانه پیشنهادی کاربریها در مقیاس عملکرد محله ای، ناحیه ای و شهری (مترمربع)

ردیف	مقیاس عملکردی نوع کاربری	سرانه مقیاس محله	سرانه مقیاس ناحیه	سرانه مقیاس شهری
۱	آموزش، تحقیقات و فن آوری	-	-	۰/۹۴
۲	آموزشی	۱/۳	۱/۵	۰/۰۶
۳	اداری- انتظامی	-	۰/۳	۱/۳۵
۴	تجاری- خدماتی	۰/۵	۰/۵	۱/۵۲
۵	ورزشی	۰/۲	۰/۳	۱/۵۹
۶	درمانی	۰/۱۵	۰/۳۵	۰/۹۶
۷	فرهنگی- هنری	-	۰/۲	۰/۴۸
۸	پارک و فضای سبز	۰/۷۵	۱/۲۵	۷/۴۷
۹	مذهبی	۰/۲	-	۰/۲۵
۱۰	تجهیزات شهری	۰/۰۵	۰/۲۵	۰/۳۳
۱۱	تاسیسات شهری	۰/۱	-	۰/۰۱
۱۲	حمل و نقل و انبارداری	۰/۰۵	۰/۱۵	۰/۹۷
۱۳	تفریحی- گردشگری	-	-	۰/۰۶
۱۴	صنعتی (ردیف الف)	-	۰/۱	۰/۳۶
	مجموع	۳/۳	۴/۹	۱۵/۴۱

## ۴-۲- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری:

### ۴-۲-۱- آموزش عالی:

براساس طرح «تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربریهای شهری و تعیین سرانه آنها» مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری برای شهرهایی که وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و یا وزارت علوم و آموزش عالی و یا دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مراکز قانونی آموزش عالی استقرار آن را تأیید کنند پیش بینی میشود و برای شهرهایی که واحدهای آموزش عالی در آنها وجود دارد رشد جمعیت دانشجویی در طی سالهای گذشته استخراج و با



توجه به برنامه های توسعه ای مراکز آموزش عالی، جمعیت دانشجویی برای افق طرح محاسبه و سطح مورد نیاز بدست خواهد آمد.

تبصره ۱: سرانه مورد نیاز برای مؤسسات آموزش عالی به ازای هر دانشجو ۷۰ مترمربع و چنانچه خوابگاههای دانشجویی و کوی اساتید داخل دانشگاه باشد، این سرانه به ۱۰۵ مترمربع افزایش می یابد.  
توضیح ۱- سرانه کاربری آموزش عالی برای دانشگاههای پیام نور حداکثر معادل ۳۰ مترمربع لحاظ میگردد.

تبصره ۲: ارقام سرانه موضوع این بند شامل زمینهای مورد نیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکده های کشاورزی، منابع طبیعی و دامپزشکی نمی باشد.

تبصره ۳: سطوحی که مطابق سرانه های این مصوبه تخصیص یابد تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده باید متناسب با برنامه اجرائی پروژه تحت پوشش فضای سبز در آید.

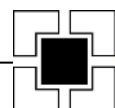
تبصره ۴: طرح مؤسسات آموزش عالی به صورت شهرکها باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

تبصره ۵: چنانچه در دانشگاههای علوم پزشکی، ایجاد بیمارستان در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود ۲۰ هکتار برای احداث یک بیمارستان ۵۴۰ تختخوابی، قابل توسعه تا ۷۲۰ تخت و یک کلینیک دندانپزشکی به سطح مورد نیاز اضافه خواهد شد.

تبصره ۶: در کلیه زمینهای واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه های این مصوبه باید با تصویب کمیسیون ماده ۵ یا شورای عالی به کاربریهای لازم شهر اختصاص یابد.

تبصره ۷: اراضی با کاربری آموزش عالی قابل تفکیک نبوده و مقررات تفکیک و ساختمان در این اراضی تابع ضوابط و طرحهای مصوب ارگانهای مسئول و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران میباشد.

تبصره ۸: به ازای هر ۱۵ دانشجو یا به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ و برای هر استاد یا کادر اداری (کارمند) نیز تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.



تبصره ۹: چنانچه تأمین پارکینگ در فضای سرپوشیده مقدور نباشد میتوان ده درصد (۱۰٪) از فضای باز را به فضای پارکینگ اختصاص داد.

تبصره ۱۰: از نظر حفاظت در برابر صدای ناشی از عبور و مرور وسائط نقلیه و سایر مسائل ایمنی ساختمان اصلی دانشگاه میبایست حداقل ده متر از حریم شبکه های ارتباطی مجاور زمین و گذرگاه فاصله داشته باشد.

تبصره ۱۱: در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی اصلی، احداث رستوران، سلف سرویس، فروشگاه اغذیه و آب میوه، فروشگاه کتاب، فروش گل، واحدهای کمکهای اولیه، فروش لوازم آزمایشگاهی مشروط بر تصویب مجری طرح حداکثر در پنج درصد مساحت (طبقه همکف) مجاز میباشد.

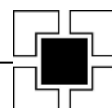
## ۲-۲-۴- تحقیقات و فن آوری و پژوهشی:

مراکز تحقیقاتی و پژوهشی علمی، فنی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، نظامی، آموزشی، پزشکی، کشاورزی صنعتی، هسته ای، فضایی، نفت و شیمی، باغهای گیاه شناسی و پارکهای علم و فن آوری از جمله کاربریهای قابل استقرار در اراضی این کاربری میباشد.

تبصره ۱- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی مربوط به این کاربری براساس ضوابط و طرحهای مصوب ارگانههای مسئول و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران میباشد.

تبصره ۲- حداقل شصت درصد از سطح کاربریهای اختصاص یافته به این کاربری میبایست به فضای باز و سبز خصوصی مربوط به محدوده این مراکز اختصاص یابد.

تبصره ۳- احداث خوابگاه، آزمایشگاه، انبار تجهیزات، و سایر تأسیسات وابسته براساس طرح مصوب در این اراضی مجاز میباشد.





تبصره ۴- در صورت وجود تشعشعات و امواج مضر، ارتعاشات، هرگونه آلودگی، مربوط به هوا، خاک و آب، ضمن احداث ساختمان در مرکز جغرافیایی پلاک میبایست حریم احداث ساختمان و هرگونه فعالیت در داخل خود محوطه تأمین گردد.

تبصره ۵- با توجه به تعداد مراجعان روزانه و کارکنان میبایست تعداد کافی پارکینگ در داخل اراضی مربوط به این کاربری تأمین گردد.

تبصره ۶- استقرار کاربریهای دارای آلودگی و متضاد با عملکرد مراکز تحقیقاتی و پژوهشی در فاصله ۱۵۰ متری آنها ممنوع میباشد.

### ۳-۴- کاربری آموزشی:

کاربریهای عمومی قابل احداث در این اراضی عبارتند از:

کودکستان، پیش دبستانی، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، پیش دانشگاهی، دانشسراهای مقدماتی، هنرستان و مدارس حرفه‌ای، کلاسهای نهضت سوادآموزی، هنرکنده‌های رسمی، مدارس دینی، مدارس کودکان استثنایی، مدارس ویژه نابینایان و ناشنوایان، مدارس تیزهوشان، مدارس اقلیتهای مذهبی و خارجی، آموزشگاههای بهیاری و بهورزی، سایر مؤسسات آموزشی (در حد تربیت کمک کارشناس)

فعالیت‌های مجاز در این اراضی در گروه‌های مختلف آموزشی به شرح ذیل میباشد:

اراضی آموزشی در مراکز محله: شامل پیش دبستانی، دبستان

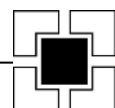
اراضی آموزشی در مراکز ناحیه: شامل راهنمایی، دبیرستان، هنرستان و پیش دانشگاهی

اراضی آموزشی در مراکز منطقه: شامل کلاسهای نهضت سوادآموزی، هنرستانهای صنعتی وابسته به

آموزش و پرورش، مجتمع‌های آموزش فنی و حرفه ای

اراضی آموزشی در مراکز شهری: مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادها

درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی



**۱-۳-۴- مقررات تفکیک و ساختمان در کاربری آموزشی:**

۱- حداقل استانداردهای داخلی ساختمانی مربوط به هر یک از سازمانهای آموزشی میبایست برابر ضوابط و مقررات ساختمانی آن سازمان رعایت و اجرا گردد. برای مثال کلیه مراکز آموزشی تابع آموزش و پرورش برابر ضوابط سازمان بهسازی و نوسازی مدارس، مراکز آموزش حرفه ای وزارت کار تابع ضوابط آن وزارتخانه وغیره.

۲- مقررات عمومی ساختمانی و مقررات پارکینگ میبایست علاوه بر مقررات سازمانهای دولتی مربوطه رعایت گردد.

۳- احداث حداکثر شصت و پنج مترمربع ساختمان شامل (اطاق نگهبان و سرویسهای بهداشتی و اطاق مربوطه برای زندگی شبانه روزی سرایدار) در فضای باز مجاز میباشد.

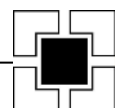
۴- احداث زیرزمین در زیر ساختمان اصلی یا پیلوت حداکثر تا ۴۰٪ سطح کل زمین جهت استفاده انبار، پناهگاه، سالن ورزشی و سایر استفاده های آموزشی مجاز است.

۵- ابعاد پنجره های کلاسها و سالنهای آموزشی و سایر قسمتهای بنای مورد نظر برحسب ضوابط سازمان مربوطه تعیین و توصیه میگردد با شیشه های مشبک ساخته شود تا در اثر امواج انفجاری آتش سوزی و ضربات از آسیب پذیری کمتری برخوردار باشد.

۶- در طرحهای تفکیکی جدید اراضی آموزشی میبایست دارای دو دسترسی از طریق شبکه عبور و مرور و سائط نقلیه و شبکه گذرگاه پیاده باشد.

۷- ابعاد کلاسهای آموزشی بر مبنای سرانه زیربنای هر دانش آموز و ظرفیت کلاس و ضوابط سازمان مربوطه تعیین میگردد.

۸- سطح پارکینگ عمومی جهت مراکز آموزشی میبایست در محوطه ای جدا از فضای باز در نظر گرفته شود.



۹- از نظر حفاظت و ایمنی، کاهش سروصدای عبور و مرور، حفظ آرامش در امور آموزشی، حفاظت از گرد و غبار ناشی از رفت و آمد، ساختمانهای یاد شده میبایست با حداقل سه متر (۳ متر) فاصله از حریم گذرگاههای مجاور احداث گردد.

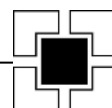
۱۰- در جبهه جانبی ساختمان به منظور استفاده از نور مستقیم و تهویه کافی و ضوابط آتش نشانی رعایت حداقل ۲ متر فاصله الزامیست.

۱۱- رعایت ضوابط سازمان بهسازی و نوسازی مدارس در ساختمانهای آموزشی الزامیست.

۱۲- حداقل زمین مورد نیاز واحدهای آموزشی غیرانتفاعی طبق جداول پیوست خواهد بود.

#### جدول شماره ۵- ضوابط تفکیک، ساختمان و همجواریها در کاربری آموزشی (پیش دبستان)

حد نصاب تفکیک (مترمربع)	۵۰۰
حداقل طول و عرض قطعه (متر)	عرض ۱۵ طول ۲۵
تراکم مجاز ساختمانی (درصد)	۴۰٪ (یک طبقه)
حداقل درصد فضای باز (درصد)	۶۰٪
ملاحظات:	
همجواریهای متناسب	محدودیت همجواری
۱- همجواری با محلات مسکونی	۱- حداکثر شعاع زیر پوشش ۳۰۰ متر
۲- همجواری با مؤسسات فرهنگی	۲- حداقل فاصله از کارگاههای مزاحم ۵۰۰ متر
۳- همجواری با فضای سبز عمومی	۳- مسیر واحدهای پیش دبستانی حتی المقدور با سواره روها تقاطع نداشته باشد

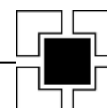


## جدول شماره ۶- ضوابط تفکیک، ساختمان و همجواریها در کاربری آموزشی (دبستان)

حد نصاب تفکیک (مترمربع)	۱۰۰۰
حداقل طول و عرض قطعه (متر)	۲۰ عرض ۲۵ عمق
تراکم مجاز ساختمانی (درصد)	۴۰٪ (یک طبقه) یا ۶۰٪ (دو طبقه)
حداقل درصد فضای باز (درصد)	۶۰٪ (یک طبقه) و ۷۰٪ (دو طبقه)
ملاحظات:	
همجواریهای متناسب	محدودیت همجواری
۱- همجواری با محلات مسکونی	۱- حداکثر شعاع زیرپوشش ۸۰۰ متر
۲- همجواری با مؤسسات فرهنگی	۲- حداقل فاصله از کارگاههای مزاحم ۵۰۰ متر
۳- همجواری با فضای سبز عمومی	۳- مسیر دبستان حتی المقدور با سواره روها تقاطع نداشته باشد

## جدول شماره ۷- ضوابط تفکیک، ساختمان و همجواریها در کاربری آموزشی (راهنمایی)

حد نصاب تفکیک (مترمربع)	۲۵۰۰
حداقل طول و عرض قطعه (متر)	۳۰ عرض ۳۵ عمق
تراکم مجاز ساختمانی (درصد)	۱۲۰ درصد (سه طبقه)
حداقل درصد فضای باز (درصد)	۶۰ درصد
ملاحظات	
همجواریهای متناسب	محدودیت همجواری
۱- همجواری با زمینهای بازی و فضاهای سبز	۱- حداقل فاصله از کارگاههای مزاحم ۵۰۰ متر
۲- همجواری با مؤسسات فرهنگی	۲- حتی المقدور از خیابانهای اصلی دور باشد



## جدول شماره ۸- ضوابط تفکیک، ساختمان و همجواریها در کاربری آموزشی (دبیرستان)

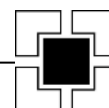
حد نصاب تفکیک (مترمربع)	۲۵۰۰
حداقل طول و عرض قطعه (متر)	عرض ۳۰ عمق ۳۵
تراکم مجاز ساختمانی (درصد)	۱۲۰ درصد (سه طبقه)
حداقل درصد فضای باز (درصد)	۶۰ درصد
ملاحظات	
همجواریهای متناسب	محدودیت همجواری
۱- دسترسی به یک پارک عمومی ۲- دسترسی به مؤسسات و مراکز فرهنگی ۳- دسترسی به زمینهای ورزشی ۴- دسترسی به معابر اصلی و مسیر اتوبوسرانی شهری	۱- حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی ۵۰۰ متر

۲-۳-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری آموزشی:

تبصره ۱: در اراضی که در مطالعات طرح تفصیلی جهت پیش دبستانی و دبستان تعیین گردیده فقط احداث تأسیسات پیش بینی شده مجاز میباشد.

تبصره ۲: در اراضی که در طرح تفصیلی جهت احداث مدارس راهنمایی و دبیرستان پیش بینی گردیده احداث راهنمایی، دبیرستان و مدارس حرفه ای یا هر نوع واحد آموزشی که وزارت آموزش و پرورش در حد این واحدهای آموزشی ارزشیابی نموده مجاز میباشد.

تبصره ۳: در اراضی آموزشی پیش بینی شده به استثنای (کودکستان، پیش دبستانی و دبستان) احداث واحدهای ورزشی ویژه استفاده مدارس، واحدهای فعالیتهای هنری و سالنهای سخنرانی و نمایش فیلم، نمایشگاه کارهای دستی دانش آموزان (به صورت پیوسته)، واحدهای فعالیتهای اجتماعی دانش آموزان



(به صورت پیوسته) واحدهای مربوط به اردوهای تربیتی دانش آموزان، خانه معلم و باشگاه فرهنگیان مجاز میباشد.

تبصره ۴: آموزش تعلیمات عالی: در اراضی مشخص شده جهت این نوع استفاده از زمین در طرح تفصیلی، احداث کلیه تأسیسات دانشگاهی در رشته های مختلف آموزشگاههای حرفه ای، آموزش در حد دبیرستان، تأسیسات آموزشی مشابه و یا خوابگاه دانشجویان مجاز میباشد.

جدول شماره ۹- ضوابط عمومی تامین پارکینگ در کاربری آموزشی

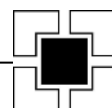
نوع کاربری	نوع عملکرد و سایر خصوصیات	حداقل پارکینگ مورد نیاز
آموزشی	آموزشهای پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی)	- به ازای هر نفر کادر آموزشی یک محل پارکینگ - به ازای هر ۱۰ کودک یک محل پارکینگ برای مینی بوس
	دبستان	- به ازای هر نفر کادر آموزشی و اداری یک واحد پارکینگ - به ازای هر ۱۰ کودک یک محل پارکینگ برای مینی بوس
	دبیرستان	یک محل پارکینگ به ازای هر نفر کارمند شاغل
	هنرستان و فنی حرفه ای	یک محل پارکینگ به ازای هر نفر کادر آموزشی و اداری

جدول شماره ۱۰- حداقل سرانه زیربنا، محوطه و زمین برای هر دانش آموز به مترمربع در مدارس ابتدایی

تعداد تیبهای مدارس ابتدایی	سرانه زیربنا	سرانه محوطه	سرانه زمین		تراکم	درصد فضای باز	تراکم	درصد فضای باز	دو طبقه
			در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه					
پنج کلاس	۳/۷۲	۴/۶۹	۸/۶۸	۶/۵۵	٪۴۰	٪۶۰	٪۶۰	٪۷۰	میانگین سرانه
ده کلاس	۳/۲۸	۳/۸۳	۷/۱۱	۵/۴۷	٪۴۰	٪۶۰	٪۶۰	٪۷۰	
پانزده کلاس	۳/۰۵	۳/۶۷	-	۵/۱۹	-	٪۶۰	-	٪۷۰	
بیست کلاس	۲/۹۷	۳/۴۷	-	۴/۹۵	-	٪۶۰	-	٪۷۰	
	۳/۲۵	۳/۹۱	۷/۸۹	۵/۵۴	٪۴۰	٪۶۰	٪۶۰	٪۷۰	

جدول شماره ۱۱- میانگین سرانه فضای آموزشی در دوره ابتدایی و راهنمایی و دبیرستان

نوع مقطع تحصیلی	سرانه زیربنا	سرانه محوطه	سرانه زمین		تراکم	درصد فضای باز	تراکم	درصد فضای باز
			در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه				
ابتدایی	۳/۲۵	۳/۹۱	۷/۸۹	۵/۵۳	٪۴۰	٪۶۰	٪۶۰	٪۷۰
راهنمایی و دبیرستان	۴/۵۹	۴/۲۷	۹/۸۷	۶/۱۸	٪۵۰	٪۷۰	٪۵۰	٪۶۵



جدول شماره ۱۲- حداقل سرانه زیربنا، محوطه برای هر دانش آموز به مترمربع در مدارس راهنمایی و دبیرستان

درصد فضای باز	تراکم	درصد فضای باز	تراکم	سرانه زمین		سرانه محوطه فضای باز	سرانه زیربنا	تیبهای مدارس راهنمایی
				در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه			
دو طبقه		یک طبقه						
-	-	%۵۰	%۵۰	-	۱۲/۶۳	۶/۱۵	۶/۴۸	سه کلاسه
%۶۵	%۷۰	%۵۰	%۵۰	۷/۲۱	۹/۸۵	۴/۵۷	۵/۲۸	شش کلاسه
%۶۵	%۷۰	%۵۰	%۵۰	۶/۵۴	۸/۸۰	۴/۳۰	۴/۵۰	نه کلاسه
%۶۵	%۷۰	%۵۰	%۵۰	۶/۰۹	۸/۲۰	۳/۹۸	۴/۲۲	دوازده کلاسه
%۶۵	%۷۰	-	-	۵/۵۹	-	۳/۷۹	۴/۳۲	پانزده کلاسه
%۶۵	%۷۰	-	-	۵/۹۶	-	۳/۹۳	۴/۰۷	هجده کلاسه
%۶۵	%۷۰	-	-	۵/۸۳	-	۳/۸۰	۴/۰۶	بیست و یک کلاسه
%۶۵	%۷۰	-	-	۵/۶۸	-	۳/۷۰	۳/۹۶	بیست و چهار کلاسه
%۶۵	%۷۰	%۵۰	%۵۰	۶/۱۸	۹/۸۷	۴/۲۷	۴/۵۹	میانگین سرانه

### ۳-۳-۴- ضوابط مکانیابی مدارس غیر انتفاعی:

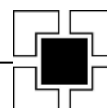
بنا به پیشنهاد شماره ۱/۶۳۱/۳ مورخ ۱۳۷۴/۷/۴ وزارت محترم کشور مبنی بر لزوم تنظیم نحوه استقرار

مدارس غیر انتفاعی ضوابط زیر به پیشنهاد وزارت مسکن و شهر سازی تصویب شد:

از تاریخ این مصوبه ایجاد مدارس غیر انتفاعی در شهرهای با بیش از یکصد هزار نفر جمعیت در محلهای جدیدی که قبلاً در طرح تفصیلی برای کاربری آموزشی پیش بینی نشده مشروط به رعایت ضوابط زیر است:

۱- استقرار مدارس غیر انتفاعی در گذرگاههای شریانی درجه یک و بزرگراهها و همچنین خیابانهائی که عرض حریم آنها (فاصله دو حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین خیابانها و کوچه های بن بست ممنوع است.

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



جدول شماره ۱۳- فواصل استاندارد بین ورودی مدارس و تقاطع گذرگاهها

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

۳- تعداد جاپارک لازم که باید متصل و همسطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته باشد بشرح زیر تعیین می شود

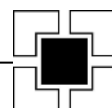
جدول شماره ۱۴- ضوابط عمومی تامین پارکینگ در مدارس غیر انتفاعی

محل سوار و پیاده شدن	پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ دراز مدت
دبستان	۳ سواری و ۲ مینی بوس برای هر ۵ کلاس	۱ سواری برای هر ۵ کلاس
راهنمایی	۳ جا پارک برای ۶ کلاس	۱ سواری برای هر ۶ کلاس
دبیرستان	۳ جاپارک برای ۴ کلاس ۱ جای پارک برای هر ۴ کلاس بعدی	۱ سواری برای هر ۴ کلاس

۴- ابعاد جاپارک و راههای اتصالی و سایر ضوابط باید مطابق استانداردهای تعیین شده در بخش ۹ آئین نامه طراحی راههای شهری باشد.

۵- در اختصاص بناهای موجود به مدارس غیر انتفاعی با یک مقطع تحصیلی که ظرفیت آنها از دبستان ۵ کلاسه یا راهنمایی ۶ کلاسه یا دبیرستان ۸ کلاسه بیشتر نباشد رعایت ضوابط فوق الزامی نبوده و فقط لازم است محل مدرسه مجاور خیابان شریانی نباشد. فضای مورد نیاز سوار و پیاده شدن و پارکینگ با توجه به فواصل موضوع بند ۲ برای اینگونه مدارس حتی الامکان با همکاری شهرداریها تأمین خواهد شد.

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





۷- استقرار این مدارس در کنار کاربریهای حساس نسبت به سرو صدا مانند بیمارستانها، آسایشگاهها، خانه های سالمندان، کتابخانه ها و نظایر آن ممنوع است.

۸- آن دسته از مدارس غیر انتفاعی که تا این تاریخ از طریق عقد قرارداد با بانکها برای دریافت وام، خریداری شده اند از این ضوابط مستثنی هستند.

جدول شماره ۱۵- مساحت زمین مورد نیاز برای دبستان (غیرانتفاعی)

تعداد کلاس	زمین مورد نیاز (مترمربع)
۵	۷۵۰
۱۰	۱۱۰۰
۱۵	۱۵۵۰
۲۰	۱۹۵۰

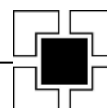
جدول شماره ۱۶- مساحت زمین مورد نیاز برای مدرسه راهنمایی و دبیرستان (غیرانتفاعی)

تعداد کلاس	زمین مورد نیاز (مترمربع)
۳	۶۲۰
۶	۸۲۰
۹	۱۰۰۰
۱۲	۱۲۶۰
۱۵	۱۵۵۰
۱۸	۱۸۰۰

#### ۴-۴- کاربری اداری - انتظامی:

کاربریهای عمده واقع در این اراضی عبارتند از:

- ۱- ساختمانها و اراضی اداری دولتی و وابسته به دولت (محل استقرار سازمانها، ارگانهای دولتی و شرکتهای وابسته به آنها)
- ۲- ساختمانها و اراضی اداری شهرداری
- ۳- دفاتر سازمانهای منطقه ای و بین المللی و خارجی
- ۴- کاربریهای اداری مربوط به بخش خصوصی مانند دفاتر شرکتها، کارخانجات، بانکها، آموزش حرفه ای
- ۵- کلانتریها پایگاههای بسیج و سایر مراکز نیروی انتظامی



## ۶- ستاد نیروهای نظامی

انواع عملکردهای کاربری اداری و انتظامی برحسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل میباشد:

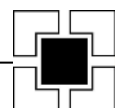
اراضی اداری و انتظامی مربوط به ناحیه شامل: شهرداری نواحی و شورای حل اختلاف

اراضی اداری و انتظامی منطقه شامل: مجتمعهای قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاه های بسیج.

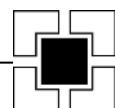
اراضی اداری و انتظامی شهر عبارت است از: وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسولگریها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها.

۱-۴-۴- مقررات تفکیک و ساختمان در کاربری اداری - انتظامی:

- ۱- حداقل قطعات تفکیکی جهت این نوع بناها یک هزار متر مربع (۱۰۰۰ متر مربع) برای فعالیت های اداری - انتظامی مقیاس شهری و ۳۰۰ متر مربع برای فعالیت های مقیاس ناحیه میباشد.
- ۲- از نظر حفاظت و ایمنی، دوری از سروصدای ترافیک و لزوم تأمین آرامش در انجام کار اداری، و تأمین فضای باز مکفی، ساختمانهای اداری دولتی میبایست حداقل با چهار متر (۴ متر) فاصله از حد پلاک مجاور گذرگاه اصلی احداث گردند.
- ۳- جبهه جانبی ساختمان به منظور حفاظت و ایمنی از آتش سوزی و امکان دسترسی، نباید به بناهای مجاور چسبیده باشد بلکه میبایست با دو متر فاصله از حد پلاک در طبقات اول به بالا احداث گردند.



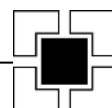
- ۴- در قسمت ورودی از گذرگاه اصلی احداث قسمت نگهبانی با سرایداری به مساحت حداکثر چهل متر مربع احداث گردد و دارای سرویسهای لازم مجاز میباشد.
- ۵- سطح زیربنا در طبقه همکف حداکثر پنجاه معادل درصد (۵۰٪) سطح کل پلاک میباشد. و همچنین سطح هریک از طبقات حداکثر تا پنجاه درصد سطح کل پلاک باشد.
- ۶- حداقل سطح فضای باز پنجاه درصد (۵۰٪) سطح کل زمین است و صرفاً به اطاق نگهبانی و فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
- ۷- تعداد طبقات زیرزمین از نظر نوع استفاده از ساختمان (مانند بایگانی یا آرشیو، پناهگاه، خزانه و صندوقهای بانکی و غیره) بستگی به طرح مصوب ساختمان با ارتفاع ۳ متر بر طبق تراکم و ضوابط عمومی ساختمان احداث میگردد.
- ۸- احداث پیلوت در طبقه همکف جهت (فضای ورودی، اطلاعات، بخشهای عمومی مراجعین یا پارکینگ یا هر منظور خاص اداری) و احداث پناهگاه در زیر ساختمان اصلی حداکثر در پنجاه درصد (۵۰٪) سطح کل پلاک مجاز میباشد.
- ۹- حداکثر درصد تراکم ساختمانی در کاربریهای اداری دویست درصد (۲۰۰٪) سطح پلاک میباشد.
- ۱۰- ارتفاع هریک از طبقات اعم از زیرزمین یا بالاتر از سطح زمین برحسب نوع استفاده بستگی به نظر طراح ساختمان دارد.
- ۱۱- در اراضی با کاربری اداری- انتظامی میبایست سطح لازم جهت پارکینگ عمومی در طراحی ساختمان تأمین گردد و این سطح نمیتواند از فضای باز مجاز قطعه زمین تأمین گردد. در کاربری اداری- انتظامی در مقیاس شهری به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا، احداث دو واحد پارکینگ و کاربری اداری- انتظامی مقیاس ناحیه، به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنا احداث یک واحد پارکینگ الزامی میباشد.
- ۱۲- سطح مورد لزوم پنجره جهت نورگیری فضاهای اداری حداقل  $\frac{1}{4}$  مساحت کل فضای مورد نظر خواهد بود.



- ۱۳- احداث هرگونه تأسیسات تجاری اعم از خرده فروشی یا عمده فروشی، کارگاه، نمایشگاه کالا و بانک، خوابگاه غیر مجاز، لیکن احداث واحد تعاونی وابسته به کارکنان واحد، بوفه، کتابخانه، چاپخانه اختصاصی و سایر بخشهای اداری براساس طرح مصوب در داخل بنا مجاز میباشد.
- ۱۴- ارتفاع ساختمانهای اداری که در محورهای تجاری احداث میگردند در طبقه همکف از زیر سقف تا کف ساختمان حداقل میبایست ۶ متر باشد.
- ۱۵- احداث دیوار در اراضی با کاربری اداری ممنوع و در این مورد صرفاً میبایست از نرده و یا فنس استفاده گردد.

#### ۲-۴-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری اداری - انتظامی:

- ۱- مراکز آموزشی در حد آموزشهای تخصصی و آموزشگاههای بزرگسالان (غیر از مدارس حرفه ای) مشروط بر اینکه کلیه ضوابط ساختمان مربوط به کاربری آموزشی رعایت گردد.
- ۲- مراکز بهداشتی وابسته به ادارات در حد درمانگاه و کمکهای اولیه
- ۳- اتحادیه ها و سندیکاها
- ۴- کانونها و انجمنها و جمعیتهای فرهنگی، ادبی، سیاسی، اجتماعی، رفاهی و خیریه
- ۵- مراکز فرهنگی نظیر کتابخانه، موزه، نمایشگاه، آثار هنری غیرانتفاعی، مساجد و سایر کانونهای مذهبی مجاز
- ۶- آزمایشگاههای تحقیقاتی که هیچگونه مزاحمتی مانند دود، بو، سروصدا، آتش سوزی، انفجار و آلودگی تولید نمیکند.
- ۷- فضاهای باز و سبز عمومی
- ۸- بوفه و رستوران جهت مراجعین



**۵-۴- کاربری تجاری - خدماتی:**

کاربریهای قابل استقرار در این بخش عبارتند از:

۱- تجاری نواری (محور با قابلیت تبدیل به تجاری نواری)

۲- تجاری محله

۳- تجاری ناحیه

۴- مختلط تجاری- اداری- مسکونی

۵- مختلط فرهنگی- پذیرایی- مسکونی

۶- پاساژها و مراکز خرید

۷- گستره ویژه مختلط تجاری- خدماتی (مصوب کمیسیون مغایرت ها مورخ ۸۹/۹/۱۶)

**موارد استفاده از زمین:**

انواع کاربریهای خدماتی قابل استقرار در کاربری تجاری و مختلط در سلسله مراتب شهری عبارت است از:

خدمات انتفاعی مقیاس محله شامل: دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)،

آرایشگاههای زنانه و مطب پزشکان

خدمات انتفاعی مقیاس ناحیه شامل: پلیس ۱۰+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و

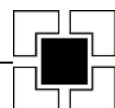
نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و

تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالنهای ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی

خدمات انتفاعی مقیاس منطقه شامل: ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام. آر. آی و مشابه،



آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های

دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان



خدمات غیرانتفاعی مقیاس شهر شامل: دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه ها، مجامع، انجمنها و تعاونیها، رسانه های دیجیتال خبری، هیأتهای ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)

توضیح: برخی از گذرگاههای موجود شهر الوند که در آنها تجمع عملکردهای تجاری- خدماتی وجود دارد، در طرح تفصیلی به عنوان محور با قابلیت تبدیل به تجاری نواری مقیاس محله و ناحیه تثبیت گردیده اند. علامت راهنمای این محورها در راهنمای نقشه کاربری اراضی پیشنهادی بصورت ذیل میباشد:

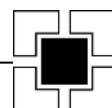
	محور با قابلیت تبدیل به تجاری نواری مقیاس محله
	محور با قابلیت تبدیل به تجاری نواری مقیاس ناحیه

لازم به ذکر است که پلاک های دارای کاربری خدمات عمومی واقع در بدنه این گذرگاه ها شامل قابلیت تبدیل به تجاری نمی گردند.

#### ۱-۵-۴- ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری تجاری - خدماتی:

تبصره ۱- هر نوع تغییر اساسی یا تکمیل ساختمان تجاری میبایست با توجه به کلیه ضوابط طرح تفصیلی انجام پذیرد.

تبصره ۲- در مورد ساختمانهای تجاری واقع در حریمها و محدوده های حفاظت شده رعایت ضوابط ساختمانی ویژه این محدوده ها نسبت به ضوابط عمومی طرح تفصیلی دارای اولویت میباشد.



تبصره ۳- ارتفاع مغازه ها در طبقه همکف از کف تمام شده تا زیر سقف نمیبایست از ۶ متر کمتر و همچنین دهانه مغازه نمی بایست کمتر از ۴ متر باشد.

تبصره ۴- در کلیه ساختمانهای تجاری که عرض پلاک بیشتر از ۲۵ متر باشد سطح کل زیر بنا در طبقه همکف نمیبایست از هشتاد درصد و چنانچه عرض پلاک بیشتر از ۱۵ متر باشد سطح اشغال در طبقات بالاتر از همکف نمی بایست از ۶۰ درصد سطح کل زمین تجاوز کند.

توضیح: در قطعات دارای کاربری مختلط رعایت عقب نشینی طبقات بالای همکف صرفاً در مورد قطعاتی که عرض آنها ۱۵ متر و بیشتر میباشد لازم الاجرا خواهد بود.

تبصره ۵- کلیه واحدهای تجاری موجود که تا قبل از تصویب طرح تفصیلی دارای مجوز احداث واحد تجاری از شهرداری بوده اند به عنوان تجاری وضعیت موجود تلقی و با همان مساحت زیربنا و رعایت ارتفاع جدید (معادل ۶ متر) قابل نوسازی میباشند. (در صورتی که احداث بنا با پروانه ساختمانی بوده باشد)

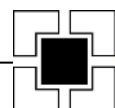
تبصره ۶- احداث پیلوت در محورهای دارای کاربری مختلط مجاز نمی باشد.

تبصره ۷- تجمیع دو یا چند مغازه یا واحد تجاری به یک مغازه بزرگتر در صورت تطابق کامل با ضوابط طرح بلامانع میباشد.

تبصره ۸- احداث زیرزمین حداکثر تا میزان هشتاد و پنج درصد سطح اشغال مجاز در زیر واحد همکف تجاری جهت استفاده به عنوان (انبار، پناهگاه، موتورخانه) تا ارتفاع سه متر مجاز است. دسترسی به زیرزمین صرفاً از داخل واحد تجاری بوده و دسترسی مستقل زیرزمین به گذرگاه ممنوع میباشد.

تبصره ۹- تفکیک پلاک و واحد تجاری به دو یا چند مغازه کوچکتر از حد نصاب مساحت یک مغازه ممنوع میباشد.

تبصره ۱۰- هرگونه پیش آمدگی به خارج از حدود قطعه زمین تفکیکی بیش از میزان پیشامدگی مجاز ممنوع و تزیینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد ایمنی با ارتفاع بیش از شش متر از کف



معبّر و حداکثر تا سی سانتیمتر (۳۰ سانتیمتر) پیشامدگی مجاز میباشد. همچنین احداث پله ورودی جهت واحدهای تجاری صرفاً در داخل قطعه تفکیکی مجاز میباشد.

تبصره ۱۱- ساختمانهای موجود تجاری تا زمان نوسازی اساسی از تبصره های ۳، ۴، ۶ و ۸ مستثنی خواهند بود.

تبصره ۱۲- در مجتمعهای تجاری، احداث محل پست فشار قوی در صورت لزوم برابر مقررات و ضوابط وزارت نیرو و همچنین احداث و استقرار تأسیسات و تجهیزات آتش نشانی و ایمنی برابر مقررات الزامی است.

تبصره ۱۳- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای تجاری براساس جداول پارکینگ پیوست این بخش الزامی میباشد.

تبصره ۱۴- در ساختمانهای تجاری حداقل عرض پله و پاگرد نمی بایست از ۱/۳۰ متر کمتر بوده و حداقل چشمه پله ۳۰ سانتیمتر و ارتفاع پله حداکثر ۱۷ سانتیمتر تعیین میگردد.

تبصره ۱۵- ساختمانهای تجاری واقع در محدوده و حریم های مصوب ابنیه یا بافت تاریخی ملزم به رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی در جهت هماهنگی با ارتفاع بناها و محوطه های تاریخی و استفاده از نوع مصالح تعیین شده میباشد.

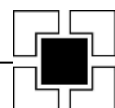
تبصره ۱۶- سطح انبار واحدهای تجاری جزء تراکم ساختمانی آنها محاسبه نمی گردد.

### تبصره ۱۷- ضوابط احداث نیم طبقه در داخل واحدهای تجاری:

احداث نیم طبقه در داخل فضای واحدهای تجاری (مغازه ها) با شرایط ذیل مجاز می باشد:

۱-۱۷- ارتفاع مغازه ها از زیر سقف حداقل ۶ متر و ارتفاع نیم طبقه حداقل ۲/۷۰ متر باشد.

۲-۱۷- مغازه ها می بایست دارای درب ورودی مشترک برای هر دو طبقه باشد و مالکین دارای یک پروانه کسب برای هر دو طبقه مورد نظر باشند.





۱۷-۳- حداقل مساحت و ابعاد لازم بر اساس ضوابط تجاری طرح تفصیلی در مورد مغازه تامین گردیده باشد.

۱۷-۴- سطح نیم طبقه نمی بایست از شصت درصد سطح مجاز واحد تجاری در طبقه همکف تجاوز نماید.

۱۷-۵- در کاربریهای تجاری مختلط مرکز شهری، مرکز ناحیه و مرکز محله پنجاه درصد از سطح نیم طبقه جزء سطح زیربنای تجاری محسوب خواهد شد.

۱۷-۶- در صورت استفاده از نیم طبقه با مساحت بیش از پنجاه درصد سطح مغازه ها، احداث پله با شیب حداکثر شصت درصد، احداث تهویه جداگانه برای طبقه دوم الزامی می باشد.

۱۷-۷- نیم طبقه می بایست دارای نور طبیعی و حداقل ارتفاع آن ۲/۷۰ متر باشد.

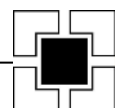
تبصره ۱۸- عرض درب ورودی مغازه ها می بایست حداقل ۱/۵ متر و ارتفاع آن حداقل ۲/۲۵ متر بوده و در هر شرایطی نمی بایست به سمت گذرگاه باز شود.

تبصره ۱۹- کلیه سطوح خارجی بنا در کاربری تجاری که در معرض دید قرار دارند می بایست نماسازی گردند.

تبصره ۲۰- دسترسی قطعات تجاری در کاربریهای مختلط و تجاری مقیاس شهری و ناحیه ای در طرحهای تفکیکی جدید در صورت امکان میبایست از دو طریق به شبکه گذرگاههای پیاده و سواره تنظیم گردد.

تبصره ۲۱- در محورهای مختلط تجاری - اداری - مسکونی و مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی و همچنین محورهای تجاری مقیاس شهری، ناحیه ای و محله ای، ورودی پارکینگ پلاکهای واجد دسترسی چندگانه لزوماً میبایست از گذرگاهی فرعی تر تأمین گردد.

تبصره ۲۲- مقررات عقب نشینی ویژه ساختمانهای تجاری:



در اراضی دارای کاربری تجاری و کاربری مختلط تجاری ساختمانهایی که از دو طبقه بلندتر و عرض زمین آنها پانزده متر و بیشتر می باشد میبایست از طبقه اول به بالا عقب نشینی نسبت به کلیه بره های قطعه زمین که به پلاک مجاور محدود می شود از طبقه اول به بالا به ترتیب زیر رعایت گردد.

الف - ساختمانهای دو تا چهار طبقه مشمول حداقل ۱/۵ متر عقب نشینی

ب- ساختمانهای پنج طبقه و یا بیشتر (حداکثر ارتفاع سی و دو متر) در کلیه طبقات بالاتر از اول حداقل دو متر نسبت به حد پلاک عقب نشینی نمایند.

تبصره ۲۳- در صورت عقب نشینی ساختمانها تجاری از حد گذرگاه مجاور در طبقه همکف، مالک میتواند نسبت به جبران آن به اندازه دو برابر میزان عقب نشینی در سطح زیربنای طبقات اقدام نماید.

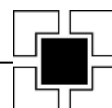
تبصره ۲۴- در پلاک های دارای کاربری مختلط که عرض آنها در بر گذرگاه اصلی ۳۰ متر و بیشتر باشد و عمق پلاک نیز حداقل ۳۰ متر باشد، مالک مجاز می باشد نسبت به ایجاد گشودگی فضا ( جلوخان) با رعایت ضوابط ذیل اقدام نماید:

الف) حداقل عمق گشودگی فضایی ۱۰ متر و عرض آن در امتداد گذرگاه نمی بایست از ۱۴ متر کمتر باشد. بطوریکه حداقل عرض فضای سبز میانی ۸ متر و راهروهای طرفین حداقل ۳ متر و کمتر از آن نباشد.

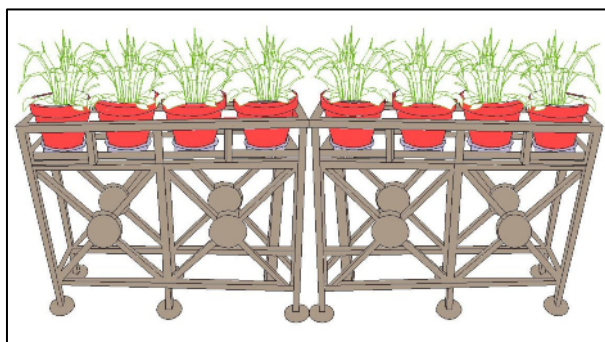
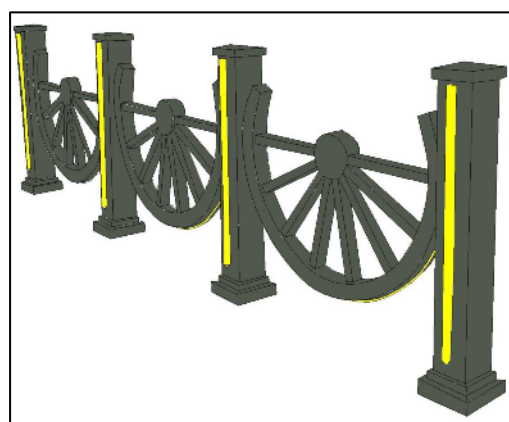
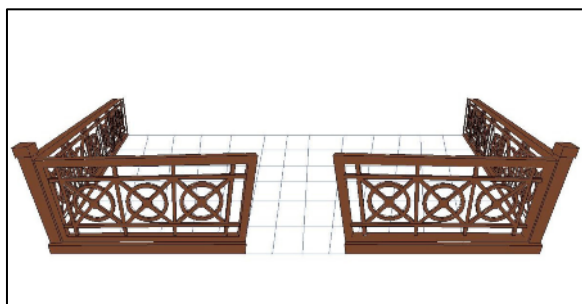
ب) در طرفین حیاط مرکزی مالک میتواند جهت برخورداری از امتیاز تشویقی نسبت به احداث واحدهای تجاری به عمق ۸ متر و با عرض حداقل ۴ متر در یک طبقه اقدام نماید.

توضیح: عملکرد فضای مرکزی جلوخان صرفا فضای باز و سبز بوده و احداث هر گونه بنا و یا محل پارکینگ در آن غیر مجاز می باشد.

تبصره ۲۵- در گذرگاههای با کاربری مختلط تجاری و تجاری نواری که عرض پیاده رو آنها حداقل ۵ متر باشد، شهرداری میتواند با تقاضای واحدهای پذیرایی (رستوران، کافی شاپ، اغذیه فروشی، قهوه خانه،

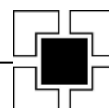


هتل، واحدهای فروش آبمیوه و بستنی) نسبت به واگذاری زمانی (اجاره) حداکثر ۲ متر از عرض پیاده با نصب نرده غیر ثابت و جعبه های گل جهت استقرار میز و صندلی مربوط به واحدهای فوق اقدام نماید. تیپهای نمونه نرده های متحرک پیوست میباشد.



## ۲-۵-۴- تجاری نواری ( محور با قابلیت تبدیل به تجاری نواری):

اراضی واقع در این محورها به صورت واحدهای تجاری نواری در مقیاس محله و ناحیه با مساحت حداقل ۲۴ متر مربع برای هر واحد در طبقه همکف کاربریهای مسکونی و در بر گذرگاه به عنوان تجاری نواری در صورت پرداخت حق و حقوق شهرداری قابل احداث می باشند. ضوابط قطعات واقع در این محورها از نظر مساحت قطعه تفکیکی، میزان سطح اشغال، تراکم ساختمانی و... تاریخ تراکم مسکونی متعلقه بوده و احداث واحد تجاری صرفاً در محدوده مجاز سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف ( با مساحت ۲۴ مترمربع به ازای هر واحد تجاری) و با دسترسی مستقیم به گذرگاه اصلی مجاز می باشد.



تبصره ۱- در محورهای با قابلیت تبدیل به تجاری نواری، حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی (شامل تجاری و مسکونی) تا سقف سطح اشغال و تراکم پیشنهادی کاربری مسکونی مندرج در طرح تفصیلی در تراکم مربوطه میباشد.

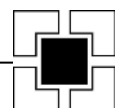
تبصره ۲- عمق واحدهای تجاری نواری در مقیاس محله ۶ متر، ناحیه ۷ و شهر ۸ متر میباشد، مگر آنکه عمق پلاک زمین از این مقدار کمتر باشد و عرض واحدهای تجاری در کلیه مقیاس ها نمی بایست از ۴ متر کمتر باشد.

تبصره ۳- حداکثر ارتفاع واحدهای تجاری ۶ متر میباشد و احداث آن صرفاً در سطح اشغال مجاز ساختمان و در طبقه همکف مجاز میباشد.

تبصره ۴- در محورهای قابل تبدیل به تجاری نواری، طبقه همکف به غیر از ورودی ساختمان و پارکینگ مشروط به رعایت حداقل مساحت هر واحد تجاری (۲۴ مترمربع) میتواند به واحد تجاری اختصاص یابد.

تبصره ۵- حداقل مساحت زمین جهت کاربری تجاری نواری با سند مجزا پنجاه مترمربع تعیین میگردد.

تبصره ۶- در صورتی که هر بلوک واقع در مناطق با کاربری غیرتجاری و غیرکارگاهی در وضعیت موجود شامل یک یا چند واحد تجاری یا کارگاه کوچک باشد در صورتی که واحدهای مذکور دارای مجوز احداث از شهرداری بوده (به استثنای واحدهای احداث شده براساس ماده ۱۰۰) و عملکرد آنها دارای کاربری متضاد با مناطق مسکونی اطراف از نظر زیست محیطی، عدم ایجاد هرگونه آلودگی و گره ترافیکی نباشد مالکین واحدهای مذکور مجاز به احداث واحدهای جدید با همان سطح زیربنا و رعایت ارتفاع تعیین شده جدید در نوسازی مجدد بنا خواهند بود، لیکن در صورت عدم دارا بودن شرایط فوق، صرفاً واحدهای صنعتی و تولیدی رده الف با رعایت ضوابط و معیارهای استقرار فعالیتهای صنعتی و تولیدی به مجموعه کارگاههای شهر (رده الف) در طرح تفصیلی منتقل و مغازه ها بعنوان واحدهای تجاری مجاز به فعالیت خواهند بود.



تبصره ۷- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه واحدهای تجاری (علاوه بر پارکینگ های مسکونی) براساس جدول پارکینگ پیوست (انتهای این بخش) الزامی می باشد.

### ۳-۵-۴- کاربری تجاری محله:

۱- حداقل مساحت قطعه تفکیکی در این کاربری ۱۸۰ متر مربع و حداقل ابعاد قطعه تفکیکی به طول ۱۸ و عرض ۱۰ متر خواهد بود.

۲- ارتفاع مغازه ها در طبقه همکف کاربری تجاری محله ۶/۵ متر و ارتفاع سایر طبقات ۴ متر می باشد.

۳- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۷۰ درصد سطح پلاک میباشد.

۴- حداکثر درصد تراکم ساختمانی در کاربری تجاری محله یکصد و چهل درصد (۱۴۰٪) میباشد.

۵- حداقل فضای باز (سطح خالی) سی درصد کل قطعه تفکیکی میباشد و بنا میتواند در هر قسمت از زمین که برای نورگیری و تهویه مناسبتر است مستقر گردد (مشروط بر اینکه ضمن هماهنگی در نورگیری واحدهای مجاور ایجاد اختلال ننماید).

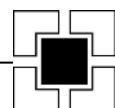
۶- تعداد طبقات ساختمانی در این کاربری با تراکم پایه معادل ۲ طبقه و با تراکم مجاز معادل ۳ طبقه میباشد.

۷- تراکم مجاز پیشنهادی در این کاربری با رعایت کلیه ضوابط مربوط به تراکم فوق معادل دویست و ده درصد (۲۱۰٪) و مشروط به مکفی بودن عرض گذرگاه مجاور پلاک تامین پارکینگ مورد نیاز و پرداخت حق و حقوق شهرداری) قابل افزایش خواهد بود.

۸- عمق واحدهای تجاری محله حداقل ۶ متر است مگر آنکه عمق پلاک از این مقدار کمتر باشد.

۹- حداقل مساحت هر واحد مستقل تجاری مقیاس محله معادل ۲۴ متر (عمق ۶ متر و دهانه ۴ متر) می باشد.

۱۰- حداقل سطح مشاعات نسبت به سطح زیربنا در هر طبقه معادل سی درصد (۳۰٪) می باشد.



۱۱- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۲۴ مترمربع تامین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد و در واحدهای تجاری بزرگتر از ۲۴ مترمربع به ازای هر ۲۴ مترمربع مزاد آن تامین یک واحد پارکینگ دیگر الزامی می باشد.

توضیح: چنانچه زیربنای مفید یک واحد مستقل تجاری ۱۰۰ مترمربع باشد، تامین ۳ واحد پارکینگ بلامانع است.

#### ۴-۵-۴- کاربری تجاری ناحیه:

فعالیت‌های تجاری مجاز در این مراکز میبایست احتیاجات سطح دو یا به عبارت دیگر نیازمندیهای هفتگی خرده فروشی، خدمات بخش خصوصی، خدمات بخش دولتی و تفریحات تجاری ساکنین هر ناحیه را در زمینه های لازم فراهم نماید.

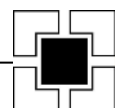
۱- حداقل مساحت قطعات تفکیکی تجاری ناحیه ۲۰۰ متر مربع و حداقل ابعاد قطعات تفکیکی بصورت طول ۲۰ متر و عرض ۱۰ متر خواهد بود.

۲- عمق واحدهای تجاری ناحیه حداقل ۷ متر میباید مگر آنکه عمق پلاک از این مقدار کمتر باشد.

۳- حداقل مساحت هر واحد مستقل تجاری مقیاس ناحیه معادل ۲۸ مترمربع (عمق ۷ متر و دهانه ۴ متر) می باشد.

۴- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف هشتاد درصد سطح کل پلاک و سطح فضای باز (خالی) حداقل بیست درصد سطح کل پلاک میباید و میتواند جهت نورگیری و تهویه بهتر در هر قسمت از زمین ضمن هماهنگی با بناهای مجاور قرار گیرد.

۵- حداکثر تراکم ساختمانی پایه در کاربری تجاری ناحیه یکصد و شصت درصد (۱۶۰٪) سطح پلاک میباید.



۶- ارتفاع مغازه ها در طبقه همکف کاربری تجاری ناحیه ۶/۵ متر و ارتفاع سایر طبقات ۴ متر می باشد.

۷- تعداد طبقات ساختمانی این کاربری با تراکم پایه معادل ۲ طبقه و با تراکم مجاز معادل ۳ طبقه می باشد.

۸- تراکم مجاز پیشنهادی در این کاربری با رعایت کلیه ضوابط مربوط به تراکم فوق معادل دویست و چهل درصد (۲۴۰٪) و مشروط به مکفی بودن عرض گذرگاه مجاور پلاک تامین پارکینگ مورد نیاز و پرداخت حق و حقوق شهرداری) قابل افزایش خواهد بود.

۹- حداقل سطح مشاعات نسبت به سطح زیربنا در هر طبقه معادل سی درصد (۳۰٪) می باشد.

۱۰- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۲۸ مترمربع تامین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد و در واحدهای تجاری بزرگتر از ۲۸ مترمربع به ازای هر ۲۸ مترمربع مازاد بر آن تامین یک واحد پارکینگ دیگر الزامی می باشد.

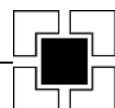
توضیح: چنانچه زیربنای مفید یک واحد تجاری ۱۰۰ مترمربع باشد، تامین سه واحد پارکینگ بلامانع است.

#### ۵-۴- کاربری مختلط تجاری - اداری - مسکونی:

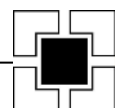
۱- در اراضی این بخش صرفاً سطح طبقه همکف مجاز به استفاده تجاری، طبقه اول مجاز به استفاده اداری - خدماتی - دفتری و طبقات بالاتر مجاز به استفاده مسکونی میباشند.

۲- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این کاربری ۳۰۰ متر مربع و حداقل ابعاد قطعات تفکیکی بصورت طول ۲۰ متر و عرض ۱۵ متر خواهد بود.

۳- حداقل مساحت قطعات تفکیکی جدید معادل ۴۵۰ مترمربع و حداقل عرض پلاک در تفکیکی های جدید نمی بایست کمتر از ۱۵ متر در نظر گرفته شود.



- ۴- حداکثر زیربنا در طبقه همکف ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی پایه در کل طبقات ساختمان ۱۶۰ درصد می‌باشد.
- ۵- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) ۲۰ درصد کل سطح قطعه تفکیکی است.
- ۶- حداقل مساحت هر واحد تجاری مستقل ۳۲ مترمربع (عمق ۸ متر و دهانه ۴ متر) و حداقل مساحت واحدهای آپارتمانی اداری- خدماتی ۵۰ مترمربع و حداقل مساحت واحد مسکونی ۸۰ مترمربع می‌باشد.
- ۷- طول هیچیک از قطعات حاصل از تفکیک نمی‌بایست از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.
- ۸- رعایت میزان مثلث دید (پخ) براساس جداول پیوست در مبحث دسترس‌یها براساس عرض پیشنهادی گذرگاههای متقاطع الزامی می‌باشد.
- ۹- عمق قطعات با کاربری مختلط تجاری - اداری - مسکونی، یک پلاک حداکثر به عمق ۳۰ متر تعیین می‌گردد.
- ۱۰- دسترسی قطعات در کاربری مختلط تجاری - اداری در طرح های تفکیکی جدید می‌بایست حتی الامکان از دو جبهه به شبکه گذرگاههای پیاده و سواره تنظیم گردد.
- ۱۱- کلیه واحدهای تجاری در طبقه همکف می‌بایست دارای دسترسی مستقیم به گذرگاههای مجاور باشند. در غیر این صورت کاربری شامل ضوابط پاساژ و مرکز خرید خواهد گردید.
- ۱۲- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۳۲ مترمربع تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع واحد اداری- خدماتی تامین دو واحد پارکینگ و به ازای هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ الزامی می‌باشد.
- ۱۳- در قطعاتی که دارای طول زیاد و صرفاً دارای یک دسترسی از گذرگاه بوده و براساس طرح تفصیلی مصوب دارای دو نوع کاربری می‌باشند (به عنوان مثال کاربری مختلط تجاری- اداری- مسکونی در جبهه نخست و کاربری مسکونی در جبهه دیگر) در این موارد به دو صورت ذیل اقدام صورت می‌پذیرد:





الف) اگر سطح باقیمانده پلاک (پس از عمق ۳۰ متر) حدنصاب تفکیک مسکونی را دارا باشد باید براساس تراکم متعلقه اقدام به ساخت نماید مشروط بر اینکه دسترسی آن از طریق قسمت جلویی پلاک تامین گردد.

ب) اگر سطح باقیمانده پلاک (پس از عمق ۳۰ متر) کمتر از حدنصاب تفکیک تراکم مربوطه باشد میتواند به صورت طرح یکپارچه براساس محاسبه مجموع میزان تراکم متعلقه در سطح اشغال مجاز بنا مورد طراحی و اقدام قرار گیرد.

#### ۱-۵-۴- دیگر استفاده های مجاز در اراضی مختلط تجاری - اداری - مسکونی:

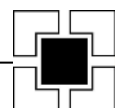
الف - آموزشی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی: آموزشگاههای حرفه ای خصوصی، مراکز رادیولوژی و مشاوره درمانی و خانوادگی، دفاتر ثبت اسناد، مطب پزشکان، آزمایشگاه، مؤسسات خیریه مجاز میباشد، مشروط بر اینکه کلیه ضوابط مربوط به کاربریهای تجاری به استثنای حداقل تعداد طبقات بر اصلی گذرگاه مورد رعایت قرار گیرد.

ب - درمانی: احداث مراکز بهداشتی و تنظیم خانواده در حد درمانگاه جهت معالجات سرپایی، پلی کلینیک مجاز میباشد مشروط بر اینکه ضوابط مربوط به کاربری درمانی رعایت گردد.

پ - پمپ بنزین: احداث پمپ بنزینهای کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط مربوط به فواصل دسترسیها و تنظیم ورود و خروج طبق اصول فنی و ایمنی و تطبیق با ضوابط ومقررات و کسب موافقت شرکت ملی نفت مجاز خواهد بود.

ت - واحدهای ورزشی: احداث زمینهای بازی و ورزشی با رعایت کلیه ضوابط مربوط به دسترسیها و مربوطه مجاز میباشد.

ث - واحدهای مسکونی: در طبقات فوقانی اراضی مختلط تجاری احداث واحدهای مسکونی مشروط به رعایت موارد ذیل مجاز میباشد:



ث ۱- ضوابط مربوط به کاربری مسکونی رعایت گردد.

ث ۲- واحدهای مسکونی می بایست دارای دسترسی مجزا و مستقیم به گذرگاه بوده و با فضای باز قطعه نیز ارتباط مستقیم داشته باشند.

ج - **اداری:** احداث تأسیسات اداری، دولتی در محورهای مختلط مجاز میباشد. مشروط بر اینکه کلیه ضوابط ساختمان مربوط به کاربری اداری باستثنای حداقل تعداد طبقات در جبهه مجاور گذرگاه اصلی مورد رعایت قرار گیرد.

ح - **خدمات دفتری - تجاری:** از نظر تعریف انواعی از خدمات تجاری که بمنظور ارائه خدمات به بیش از یک واحد تجاری نیاز داشته باشند (به عنوان مثال عکاسی، خیاطی، آرایشگاه زنانه)، خدمات دفتری - تجاری نامیده میشوند.

احداث خدمات دفتری - تجاری مانند مراکز خدمات شخصی، مشاوره مالی، بانکی و بیمه، مشاوره حقوقی، ملکی، تبلیغاتی، فنی و مهندسی، ساختمانی، تعمیرات در طبقات فوقانی کاربریهای مختلط تجاری با حداقل مساحت ۵۰ متر مربع برای هر واحد مستقل بلامانع میباشد.

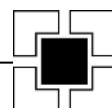
خ- احداث کلیه عملکردهای کاربری تفریحی - گردشگری (هتل، مهمانسرا، مهمانپذیر، هتل آپارتمان) در صورت رعایت ضوابط کاربری مربوطه و تراکم ساختمانی کاربری مختلط تجاری مجاز میباشد.

تبصره ۱- کلیه استفاده های مجاز تفریحی - گردشگری در کاربری تجاری و کاربری مختلط شهری میبایست ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و همچنین وزارت ارشاد اسلامی را رعایت نمایند.

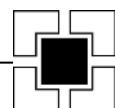
تبصره ۲- احداث تعمیرگاه و سرویس و نیم سرویس اتومبیل در محورهای مختلط غیرمجاز میباشد.

#### ۴-۵-۶- کاربری مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی:

۱- در اراضی این کاربری صرفاً سطح طبقه همکف مجاز به استفاده تجاری، طبقه اول مجاز به استفاده اداری - خدماتی - دفتری و طبقات بالاتر مجاز به استفاده مسکونی می باشند.



- ۲- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این کاربری ۲۴۰ متر مربع و حداقل ابعاد قطعات تفکیکی بصورت طول ۲۰ متر و عرض ۱۲ متر خواهد بود.
- توضیح: در خیابان امام خمینی شهر الوند و خیابان ولیعصر نصرت آباد، جهت تطابق با وضعیت موجود پلاک های مجاور این گذرگاهها، قطعات حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این کاربری معادل ۲۰۰ مترمربع میباشد.
- ۳- حداقل مساحت قطعات تفکیکی جدید معادل ۴۵۰ مترمربع و حداقل عرض پلاک در تفکیک های جدید نمی بایست کمتر از ۱۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۴- حداکثر زیربنا در طبقه همکف ۷۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی پایه در کل طبقات ساختمان ۱۴۰ درصد میباشد.
- ۵- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) ۳۰ درصد کل سطح قطعه تفکیکی است.
- ۶- حداقل مساحت واحدهای آپارتمانی اداری- خدماتی ۵۰ مترمربع و حداقل مساحت واحد مسکونی معادل ۸۴ مترمربع می باشد.
- ۷- طول هیچیک از قطعات حاصل از تفکیک نمیبایست از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.
- ۸- رعایت میزان مثلث دید (پخ) براساس جداول پیوست در مبحث دسترسیها براساس عرض پیشنهادی گذرگاههای متقاطع الزامی میباشد.
- ۹- عمق قطعات با کاربری مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی، یک پلاک حداکثر به عمق ۳۰ متر تعیین میگردد.
- ۱۰- دسترسی قطعات در کاربری مختلط فرهنگی - پذیرایی در طرح های تفکیکی جدید میبایست حتی الامکان از دو جبهه به شبکه گذرگاههای پیاده و سواره تنظیم گردد.
- ۱۱- کلیه واحدهای تجاری در طبقه همکف میبایست دارای دسترسی مستقیم به گذرگاههای مجاور باشند. در غیر این صورت کاربری شامل ضوابط پاساژ و مرکز خرید خواهد گردید.



۱۲- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۳۲ مترمربع تامین یک واحد پارکینگ، به ازای هر ۵۰ مترمربع واحد اداری- خدماتی تامین دو واحد پارکینگ و به ازای هر واحد مسکونی تامین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد.

#### ۱-۶-۵-۴- سایر استفاده های مجاز در اراضی با کاربری مختلط فرهنگی - پذیرایی -

##### مسکونی:

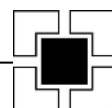
واحدهای فروش مواد غذایی آماده، قهوه خانه، رستوران و تریا، سالنهای غذاخوری، هتل، متل مهمانخانه، گالری و نمایشگاههای هنری، مجتمعهای تفریحات سالم، کلپهای ویدئو، سینما و تئاتر، بازارچه عرضه آثار هنری، مراکز سازمانهای فرهنگی، اجتماعی، کتابخانه، فرهنگسرا، موزه، باشگاهها، مراکز آموزش هنری، واحدهای فروش گل و گیاه، اشیا عتیقه، کتاب، نشریات، صنایع دستی، تابلو نقاشی هنرهای تجسمی، اشیاء یادگاری، فرآوردههای هنری، صنایع دستی، طلا، جواهر، عتیقهجات و غیره.

تبصره ۱- در اراضی این کاربری احداث واحدهای پذیرایی، فرهنگی، تفریحی در کلیه طبقات غیرمسکونی مجاز میباشد.

تبصره ۲- احداث عملکردهای مربوط به پذیرایی، گردشگری، تفریحی، تفرجگاهی، فرهنگی، اجتماعی در این کاربری به شرح ذیل با ضوابط تجاری در طبقه همکف مجاز میباشد:

الف- کلیه کاربریهای مربوط به عملکرد پذیرایی - گردشگری شامل قهوه خانه، ساندویچ فروشی، طبخ، کبابی، آبمیوه و بستنی، رستوران و تریا، کافه قنادی، فروش خشکبار، سالنهای غذاخوری، مهمانخانه ها، پانسیونها، هتلها، متلها

ب- کلیه کاربریهای مربوط به تفریحی - گردشگری شامل سالنهای بازی، سالنهای موسیقی و کنسرت، نمایشگاههای هنری، مجتمعهای تفریحات سالم، کلپهای ویدئو، سینما و تئاتر، سالنهای سخنرانی،



بازارچه عرضه آثار هنری، سرویسهای بهداشتی و سونا، مراکز سازمانهای فرهنگی، سیاسی، اجتماعی، فضاهای باز و سبز عمومی

پ- کلیه کاربریهای مربوط به عملکرد حوزه فرهنگی- هنری شامل کتابخانه، فرهنگسرا، موزه، مراکز پرورش فکری، مراکز نمایش فیلم، گالریها و نمایشگاههای هنری، سالنهای اجتماعات و سخنرانی، باشگاهها، مجموعه های مذهبی، مراکز آموزش هنری و همچنین واحدهای تجاری مربوط به فروش تابلو نقاشی و فرآورده های هنری، نوار کاست و لوح فشرده، مجسمه و صنایع دستی، وسایل موسیقی، عکس و پوستر و فیلم، فروش گل و گیاه، اشیا عتیقه، کتاب، نشریات و سایر فرآورده های هنری.

تبصره ۳- صدور پروانه کسب برای کلیه فعالیتهای غیرمرتبط با فعالیتهای فرهنگی - پذیرایی - تفرجگاهی و همچنین کاربریهایی که به نحوی واجد آلودگی و مخل آسایش مراجعان باشند در این کاربری غیرمجاز میباشد.

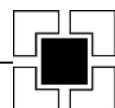
#### ۷-۵-۴- ضوابط طراحی و احداث پاساژ و مرکز خرید:

به مجموعه های تجاری که علاوه بر احداث واحدهای تجاری در بر گذرگاهها، در عمق پلاک نیز با توجه به ضوابط طرح مجاز به احداث واحدهای تجاری با گذرگاه سرپوشیده میباشد پاساژ یا مرکز خرید اطلاق میگردد.

۱- کلیه ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری تجاری ( بند ۱-۵-۴) در طراحی پاساژها و مراکز خرید لازم الاجرا می باشد.

۲- احداث پاساژ صرفاً در کاربریهای ( مختلط تجاری - اداری مسکونی، مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی، تجاری ناحیه و تجاری محله مشروط بر اینکه عرض گذرگاه اصلی مجاور آن کمتر از ۲۴ متر نباشد مجاز است.

توضیح ۱- احداث پاساژ و مراکز خرید در سایر کاربریها منوط به تهیه گزارش توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج می باشد.



توضیح ۲- احداث پاساژ در بر گذرگاههای شریانی (با عرض ۴۵ متر و بیشتر) صرفاً در صورت وجود باند کندرو مجاز می باشد.

۳- حداقل مساحت پلاک در بافت ساخته شده جهت احداث پاساژ در کاربری تجاری مقیاس شهری و کار بریهای مختلط تجاری - اداری - مسکونی و مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی ۱۰۰۰ مترمربع و در سطح مراکز تجاری ناحیه حداقل ۷۰۰ مترمربع و در سطح تجاری مرکز محله حداقل ۵۰۰ مترمربع میباشد.

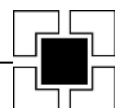
توضیح ۱- اراضی با مساحت بیشتر از ۳۰۰۰ مترمربع جهت احداث پاساژ و مراکز خرید می بایست با تهیه گزارش توجیهی در کمیسیون ماده پنج مورد تصمیم گیری قرار گیرند.

توضیح ۲: سطح اشغال جهت احداث پاساژ در اراضی با کاربری تجاری و مختلط تجاری مطابق سطح اشغال کاربری مورد نظر می باشد و در اراضی با مساحت بیشتر از ۳۰۰۰ مترمربع در هر شرایط سطح اشغال نمی بایست از ۶۰ درصد مساحت کل زمین بیشتر باشد و تراکم ساختمانی (بدلیل کاهش سطح اشغال) تا سطح یک طبقه قابل افزایش می باشد.

۴- حداقل فضای باز در طبقه همکف در پاساژ و مرکز خرید براساس سطح اشغال مجاز کاربری پلاک مربوطه لازم الرعایه بوده و احداث فضای باز در این قطعات میبایست در جبهه مجاور گذرگاه اصلی جانمایی گردد و استقرار مبلمان شهری در فضای فوق توصیه و تشویق میگردد.

۵- در کلیه مجتمع ها و مجموعه های تجاری و پاساژها در هر شرایط میبایست حداقل ۳۵ درصد از سطح اشغال ساختمان در طبقات به فضاهای دسترسی و مشاعات به صورت حیاط مرکزی (void) اختصاص یابد.

توضیح: حداقل عرض حیاط مرکزی (void) درون طبقات تجاری ۲۵ درصد عرض زمین (حداقل ۴/۵ متر) میباشد.



۶- حداقل دهانه مغازه ها جهت هماهنگی با ضوابط تجاری ۴ متر به ترتیب با عمقهای ۸ و ۷ و ۶ متر در مراکز تجاری مقیاس شهری - ناحیه ای و محله ای میبایست مورد رعایت قرار گیرد.

۷- ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف جهت هماهنگی با ضوابط تجاری شهر ۶ متر میباشد. در طبقات بالای همکف در پاساژها و مراکز خرید (بدون لحاظ نیم طبقه) ارتفاع مغازه ها میتواند تا حداقل ۴ متر کاهش یابد. در صورت احداث نیم طبقه در داخل واحدهای تجاری، رعایت ضوابط مربوطه ( مندرج در تبصره ۱۷ ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری تجاری) لازم الاجرا می باشد.

۸- ارتفاع کف طبقه همکف پاساژ حداقل می بایست ۳۰ سانتیمتر بالاتر از سطح پیاده رو باشد.

۹- تفکیک مغازه ها به دو یا چند واحد کوچکتر امکان پذیر نمیشود اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگتر بلامانع خواهد بود.

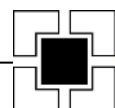
۱۰- محل استقرار و اندازه تابلوها برای هر پاساژ قبلاً میبایست در طرح معماری مورد اقدام قرار گیرد.

۱۱- تعداد طبقات مجاز با توجه به عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک و از تقسیم حداکثر تراکم ساختمانی بر سطح اشغال مجاز طبقات قابل محاسبه میباشد.

۱۲- مقررات عقب نشینی ویژه ساختمان های تجاری ( تبصره ۴ و ۲۲ ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در کاربری تجاری در طراحی پاساژها و مراکز خرید می بایست مورد رعایت قرار گیرد.

۱۳- احداث زیرزمین در کلیه پاساژها و مراکز خرید در سطح اشغال مجاز ساختمان صرفاً جهت تامین پارکینگ ( با ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر) و جهت عملکردهای انباری، موتورخانه، فضاهای تعمیرات و نگهداری ساختمان ( با ارتفاع ۳ متر) مجاز است و نقشه های مربوطه می بایست به تایید مراجع ذیربط برسد.

۱۴- احداث پارکینگ ( با ارتفاع ۲/۴۰ متر) در زیر زمین پاساژ و یا طبقات بالای همکف مجاز می باشد.



۱۵- ارتفاع طبقه زیر همکف (زیرزمین) ۳ متر، ارتفاع پارکینگ ۲/۴۰ متر طبقه همکف ۶ متر و طبقات اول و بالاتر حداقل ۴ متر می باشد.

۱۶- عرض راهروها حداقل ۴ متر و در طبقات بالاتر عرض راهروهای یکطرفه حداقل ۳ متر، و عرض راهروهای و طرفه اصلی و راهروهای ورودی و خروجی در طبقه همکف می بایست حداقل ۵ متر، عرض سایر راهروهای طبقه همکف حداقل ۵ متر در نظر گرفته شود.

۱۷- حداقل عرض ورودی پاساژها ۵ متر و ارتفاع آن ۴ متر باشد.

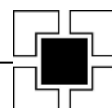
۱۸- هر پاساژ دارای یک ورودی و یک خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری بوده و دسترسی پاساژ میبایست حداقل از دو طریق به شبکه گذرگاههای سواره و پیاده از طریق دو درب خروجی برقرار گردد.

۱۹- در صورتی که ارتفاع پاساژ بیش از دو طبقه روی زمین و مساحت آن بیش از ۷۰۰ مترمربع باشد احداث پله اضطراری الزامی و در صورتی که عرض زمین بر گذرگاه اصلی بیش از ۲۵ متر باشد تعبیه حداقل دو ورودی با عرض حداقل ۵ متر الزامی میباشد.

۲۰- ارتفاع پله ها حداکثر ۱۷ سانتیمتر و کف پله ها می بایست حداقل ۳۳ سانتیمتر باشد. حداقل عرض پله ها نمیبایست کمتر از ۲ متر بوده و فاصله بین دو پله حداقل ۱۳۰ سانتیمتر برای نورگیری و دست انداز (جان پناه) در نظر گرفته شود. عرض یا شعاع پاگرد معادل عرض پله و حداکثر تعداد پله های ممتد بین دو پاگرد ۱۲ عدد و حداقل عرض ورودی پله ها ۳ متر الزامی می باشد.

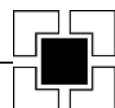
۲۱- در احداث پاساژ مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آئین نامه ۲۸۰۰)، آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین میبایست در نظر گرفته شود.

۲۲- سطح نورگیر مرکزی میبایست حداقل معادل پنجاه درصد سطح حیاط مرکزی بوده (بطوریکه کمتر از ۱۲ درصد کل زمین نباشد) باشد و به گونه ای طراحی گردد که پاساژ از حداکثر نور طبیعی بهره مند گردد.





- ۲۳- در پاساژهای سه طبقه و بیشتر پیش بینی آسانسور (کالابر- نفربر) و پله برقی جهت ارتباطات عمودی ساختمان الزامی می باشد.
- ۲۴- ایجاد بارانداز و امکان دسترسی مجزا جهت وسایل حمل و نقل مواد و کالا الزامی می باشد.
- ۲۵- احداث جان پناه جهت راهرو پیاده در طبقات چنانچه به حیاط مرکزی ارتباط داشته باشد با حداقل ۰/۹ متر ارتفاع و یا استفاده از مصالح مقاوم الزامی است.
- ۲۶- در پاساژها و مراکز خرید به ازای هر ۲۵۰ مترمربع زیربنای خالص تجاری احداث یک زوج سرویس بهداشتی (مردانه و زنانه بصورت مجزا) الزامی می باشد.
- ۲۷- در پاساژهایی که بیش از ۷۰۰ متر مربع زیربنا داشته باشند احداث محل جمع آوری زباله به مساحت حداقل ۶ مترمربع مشروط به دارا بودن دسترسی به یکی از گذرگاههای ورودی جهت تخلیه زباله الزامی و احداث محل جمع آوری زباله در طبقات ممنوع میباشد.
- ۲۸- تعبیه شیر آتش نشانی و وسائل اطفاء حریق در پاساژ الزامی است و طرح کلیه ساختمانها جهت کنترل ایمن سازی در مقابل آتش سوزی می بایست به تائید سازمان آتش نشانی برسد.
- ۲۹- تعبیه سیستم برق اضطراری با رعایت ضوابط و مقررات و استانداردهای لازم سازمان مربوطه الزامی است.
- ۳۰- تعبیه تاسیسات حرارتی و سرمایشی و سیستم تهویه برای کل مجموعه به ویژه راهروها و فضاهای عمومی مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی می باشد.
- ۳۱- در طراحی پاساژها پیش بینی فضاهای ویژه و تسهیلات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی الزامی می باشد.
- ۳۲- احداث هتل یا مسافرخانه و کاربری مشابه (خوابگاه و...)، مطبهای پزشکان در طبقه بالای پاساژ ممنوع میباشد.



۳۳- رعایت ضوابط میراث فرهنگی و حریم آنها (مجاورتها، اشراف و احداث طبقات با ارتفاع مناسب) و در صورت نوسازی و تجدید بنا در پاساژهای قدیمی میبایست رعایت گردد. نقشه معماری و سازه پاساژ میبایست به تأیید شهرداری و مراجع ذیربط برسد.

۳۴- واگذاری واحدهای تجاری ناهماهنگ با عملکرد اصلی و غالب واحدهای تجاری پاساژ غیر قابل توصیه و نیازمند اخذ مجوز از شهرداری میباشد.

۳۵- دسترسی پاساژ و مرکز خرید در کاربریهای مختلط و مراکز مناطق و نواحی شهری در طرحهای تفکیکی جدید میبایست حتی الامکان از دو طریق به شبکه گذرگاههای پیاده و سواره تنظیم گردد.

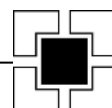
۳۶- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای تجاری بر اساس جدول ارائه شده در این بخش لازم الاجرا می باشد.

توضیح: جهت تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز مالک میتواند حداکثر در شعاع ۱۰۰ متری از ورودی پاساژ نسبت به احداث پارکینگ های مورد نیاز با دسترسی جهت مراجعین ( در فضای باز یا سرپوشیده و یا طبقاتی) اقدام نماید.

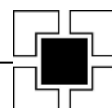
۳۷- برای هر واحد تجاری پیش بینی یک انباری با مساحت پنجاه درصد (۵۰٪) مساحت واحد تجاری بلامانع است. دسترسی به انبار واحدهای تجاری منحصرآ باید در محدوده زمین مجموعه پیش بینی شود و استفاده از سطح گذرگاه عمومی برای دسترسی به انباری تجاری مجاز نیست.

#### ۸-۵-۴- کاربری گستره ویژه مختلط تجاری - خدماتی:

این گستره شامل محدوده مصوب براساس مصوبه کمیسیون مغایرتهای طرح هادی شهر الوند مورخ ۸۹/۹/۱۶ بوده و فعالیت های مجاز در آن شامل فعالیتهای فرهنگی - گردشگری، خدماتی و تجاری میباشد.



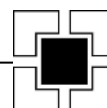
- ۱- ضوابط و مقررات تفکیک و ساختمان در این کاربری به صورت ویژه و براساس نقشه مصوب کمیسیون فوق میباشد.
  - ۲- در این گستره محصور نمودن فضای باز قطعات صرفاً با کاشت گیاه امکان پذیر میباشد.
  - ۳- کاربریهای کارگاهی و صنعتی موجود به هنگام بازسازی میبایست برابر با ضوابط این مصوبه نسبت به ساختمان اقدام نمایند.
  - ۴- شهرداری الوند موظف است نسبت به ارائه پیشنهاد ضوابط و مقررات ناماسازی جهت تصویب در مراجع ذیصلاح اقدام نماید.
- طبق مصوبه مورخ ۸۹/۹/۱۶ کمیسیون مغایرت های استان قزوین در این اراضی «احداث بنا به صورت دو طبقه روی همکف در سطح اشغال ۷۰ درصد مطابق طرح مصوب با رعایت موارد زیر میباشد:
- کاربریهای مستقر در محور میبایست به گونه ای انتخاب شود که بلوار فارابی و مجموعه مورد نظر، پویایی و سرزندگی خود را در طول شبانه روز حفظ نماید.
  - جبهه احداث ساختمان صرفاً مطابق نقشه مصوب مجاز است.
  - محصور کردن فضای باز ۳۰ درصد با دیوار یا نرده ممنوع است و صرفاً با کاشت گیاه امکان پذیر میباشد.
  - قطعه بندی و تفکیک زمین صرفاً مطابق نقشه مصوب امکان پذیر است و شهرداری حق تغییر آن را ندارد.
  - شهرداری موظف است در نزدیکی محدوده مورد نظر نسبت به مکان یابی فضایی جهت ایجاد پارکینگ عمومی اقدام نماید.»



۹-۵-۴- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای تجاری و مختلط:

جدول شماره ۱۷- نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای تجاری و مختلط

نوع کاربری	نوع عملکرد و سایر خصوصیات	حداقل پارکینگ مورد نیاز
تجاری و مختلط	تجاری نواری	- در کاربری های تجاری منفرد تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری الزامی است. - به ازای هر ۲۴ مترمربع کاربری تجاری نواری در مقیاس محله، هر ۲۸ مترمربع در مقیاس ناحیه و ۳۲ مترمربع در مقیاس شهر تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. - در صورتیکه مساحت هر باب مغازه کمتر از ۲۴ مترمربع باشد تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
	تجاری مرکز محله	- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۲۴ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد و در واحدهای تجاری بزرگتر از ۲۴ مترمربع به ازای هر ۲۴ مترمربع و مازاد آن تأمین یک واحد پارکینگ دیگر الزامی می باشد.
	تجاری مرکز ناحیه	- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۲۸ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی میباشد و در واحدهای تجاری بزرگتر از ۲۸ مترمربع به ازای هر ۲۸ مترمربع مازاد بر آن تأمین یک واحد پارکینگ دیگر الزامی می باشد.
	مختلط تجاری- اداری - مسکونی فرهنگی- پذیرایی- مسکونی مراکز خرید و پاساژها و مجتمع های کلان تجاری	به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۳۲ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ، به ازای هر ۵۰ مترمربع واحد اداری- خدماتی تأمین دو واحد پارکینگ و به ازای هر واحد مسکونی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد. نحوه تأمین پارکینگ در طبقات مسکونی تابع ضوابط پارکینگ در کاربری مسکونی میباشد.
	تبصره در کلیه کاربریهای تجاری فوق چنانچه زیربنای مفید یک واحد مستقل تجاری ۱۰۰ مترمربع باشد تأمین ۳ واحد پارکینگ بلامانع است.	
	فروشگاههای تجاری بزرگ، فروشگاههای زنجیره ای، هایپرمارکت، مراکز بزرگ خرید و موارد مشابه، حداقل با مساحت ۳۰۰ مترمربع	- به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنای ناخالص تجاری یک واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز هم برای مراجعین و هم کارکنان
	چنانچه مجتمع های ویژه با عملکردهای زیر برای صنوف مختلف از قبیل آموزشگاه، نمایشگاه ها، بانکها، موسسات و... اقدام به ساخت نمایند تأمین پارکینگ به شرح ذیل لازم الاجرا می باشد:	
	دفتر کار شامل مجتمع خدمات دفتری، دفاتر مهندسی و دفاتر وکلا	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)
	دفاتر خدمات پستی و پیشخوان عمومی و دولتی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)
	شعب بانکها، مؤسسات مالی - اعتباری و مؤسسات قرض الحسنه	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید شش واحد پارکینگ (سه واحد برای موظف و ۳ واحد برای مراجعین)
آموزشگاهها (زبان، هنری، فنی و حرفه ای و...)	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)	
آموزشگاه رانندگی	حداقل مساحت پارکینگ در فضای باز یا سرپوشیده ۶۰ مترمربع به نحوی که امکان پارک ۳ خودرو بدون مزاحم فراهم باشد.	
آژانس کرایه اتومبیل، تاکسی تلفنی و نمایشگاه اتومبیل	حداقل مساحت پارکینگ ۱۰۰ مترمربع در فضای باز یا سرپوشیده به نحوی که امکان پارک ۶ خودرو بدون مزاحمت فراهم باشد.	
مجتمع پزشکان و آزمایشگاههای تشخیص طبی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ۴ واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز (۲ واحد برای پارکینگ موظف و ۲ واحد برای مراجعین)	



۴-۶- کاربری ورزشی:

## - موارد استفاده از زمین:

استفاده از این اراضی به منظور احداث زمین بازی کوچک، سالنهای ورزشی، مجتمعهای ورزشی، استادیومها، ورزشگاهها، استخرهای شنا و مجموعه های ورزشی آبی، پیستهای اسکیت و دوچرخه سواری، اتومبیلرانی، محل ورزشهای باستانی و زورخانه ها، مراکز سونا و آب درمانی، میادین اسبدوانی میباشد.

انواع این کاربریها برحسب سلسله مراتب خدمات شهری عبارتند از:

- اراضی ورزشی در مقیاس محله: شامل زمین بازی کوچک

- اراضی ورزشی در مقیاس ناحیه: شامل زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها

- اراضی ورزشی در مقیاس شهر: شامل ورزشگاهها و مجتمعهای ورزشی، باشگاهها، استادیومها، زورخانه

ها و...

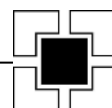
۴-۶-۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری ورزشی:

- حداقل تفکیک در مقیاس محله ۱۰۰۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه ۱۵۰۰ مترمربع و در مقیاس شهر ۳۰۰۰ مترمربع میباشد.

- تراکم ساختمانی در کلیه اراضی روباز ورزشی در مقیاس محله، ناحیه و شهر ۱۰ درصد و در مجتمعهای ورزشی سرپوشیده ۵۰ درصد میباشد.

- سطح اشغال مجاز در زمینهای ورزشی روباز ۱۰ درصد و در مجتمعهای ورزشی سرپوشیده ۵۰ درصد از سطح زمین میباشد.

- در مواردی که مجری طرح قصد سرمایه گذاری جهت تاسیسات ورزشی در مقیاس شهری در اراضی مربوطه را دارد میتواند مقررات ویژه ای که مورد تأیید سازمان تربیت بدنی باشد اعمال نماید.



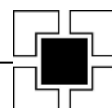
بجز زمینهای ورزشی، محوطه های پارکینگ و دیگر مستحدثات، مابقی سطح فضای باز در این کاربری میبایست به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی در احداث بنا و پایان کار الزامی است.
- در مراکز ورزشی مقیاس محله و ناحیه (سرپوشیده) به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ عمومی برای مراجعین الزامی است.
- علاوه بر مورد فوق تأمین یک واحد پارکینگ عمومی به ازای هر ۳ نفر شاغل الزامی است.
- در زمینهای ورزشی و استخرهای شنای روباز و استادیومها به ازای هر ۱۰۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ عمومی الزامی است. و علاوه بر این به ازای هر ۳۰ نفر گنجایش تأمین یک واحد پارکینگ در محوطه (برای مراجعین) الزامی است.
- در زمینهای ورزشی حداکثر ۲۰ درصد فضای باز میتواند به پارکینگ اختصاص یابد.

## ۲-۶-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری ورزشی:

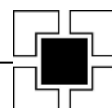
در کاربری ورزشی در صورت وجود فضای مازاد بر نیازمندیهای ورزشی احداث واحدهای فروش لوازم ورزشی، فروش آب میوه و اغذیه، پارکینگ عمومی، فروش کتاب و مجلات ورزشی، خانه بهداشت و کمکهای اولیه به صورت پیوسته و غیرمستقل با تصویب مجری طرح مجاز میباشد.

توضیح: استقرار عملکردهای تفریحی و تجاری به شرط آنکه از ۵ درصد کل مساحت زمین تجاوز نکند بلامانع است.



جدول شماره ۱۸- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری ورزشی

نوع کاربری	مقیاس	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداکثر تعداد طبقات		ساختنمائی (درصد)		حداقل سطح فضای باز (درصد)		همجواری های مناسب و شعاع عملکرد مفید	نحوه دسترسی	نحوه تامین پارکینگ
			سرویشده	روزاز	سرویشده	روزاز	سرویشده	روزاز	سرویشده	روزاز			
ورزشی	محله	۱۰۰۰	۵۰	۱۰	۱	۱	۱۰	۵۰	۹۰	۵۰	- شعاع عملکرد مفید در مقیاس محله ۵۰۰ متر و در مقیاس ناحیه ۲۰۰۰ متر می باشد - همجواری کاربری ورزشی در مقیاس محله و ناحیه با فضاهای سبز تجاری های محله ای و ناحیه ای و محورهای پیاده مناسب با مراکز درمانی (درمانگاه و بیمارستان) و فضاهای صنعتی و تاسیسات نامناسب است	- دسترسی به مراکز ورزشی مقیاس محله از طریق خیابانهای محله ای بایستی صورت گیرد.	- در مراکز ورزشی در مقیاس محله، ناحیه و منطقه (سرویشده) به ازای هر ۷۵ متر مربع زیربنای یک واحد پارکینگ عمومی (مراجعه)
	ناحیه	۱۵۰۰	۵۰	۱۰	۱	۱	۱۰	۵۰	۹۰	۵۰	- دسترسی به مراکز ورزشی مقیاس ناحیه از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی بایستی تامین گردد.	- علاوه بر این از هر ۳ نفر شاغل یک واحد پارکینگ عمومی - زمینهای ورزشی و استخرهای شنای روباز و استادیوم ها ۱- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین ۱ واحد	
	منطقه و شهر	+۳۰۰۰	۵۰	۱۰	۱	۱	۱۰	۵۰	۹۰	۵۰	- شعاع عملکرد مفید در مقیاس منطقه و شهر ۳۰۰۰ متر - همجواری کاربریهای ورزشی منطقه و شهر با مراکز آموزشی و فضاهای مسکونی و پایانه، فرودگاه و مراکز صنعتی نامناسب است و همجواری با پارکها و فضای سبز در مقیاس منطقه و شهر در اولویت میباشد.	- دسترسی به مراکز ورزشی در مقیاس منطقه و شهر بایستی از طریق خیابان شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی انجام گیرد. - دسترسی به خیابانهای شریانی درجه یک به شرط احداث باند کندرو بلا مانع است.	۲- به ازای هر ۳۰ نفر گنجایش یک واحد پارکینگ در محوطه (مراجعه)
نحوه استفاده از اراضی	استفاده از این اراضی به منظور احداث زمین های بازی کوچک، زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی و استخرها، ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، ورزشهای باستانی، مجموعه های آبی ورزشی و سایر مراکز ورزشی مشابه												
سایر ضوابط و مقررات	* سرانه مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری برای شهرهای ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ نفر ۱/۵-۱ مترمربع برای هر نفر می باشد - رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی ضروری است - به جز زمینهای ورزشی، محوطه پارکینگ و دیگر مستحذات بقیه اراضی خالی این کاربری بایستی به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد - رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاها و ساختمانهای ورزشی در رده های مختلف ورزشی (محله، ناحیه ای، منطقه ای و شهری) الزامی است. - استقرار عملکردهای تفریحی و تجاری (فروشگاه کوچک، چاپخانه، قهوه خانه، نشیمنگاه، مهمانپذیر، استراحتگاه) در اراضی ورزشی به شرط آنکه از ۵ درصد کل مساحت زمین تجاوز نکند بلا مانع است												



**۷-۴- کاربری درمانی:****- موارد استفاده از زمین:**

استفاده از این اراضی به منظور احداث مرکز تزریقات و پانسمان، کلینیکهای تخصصی، داروخانه ها و دراک استورهای پیوسته - مراکز اورژانس، درمانگاهها، مراکز بهداشت، آزمایشگاههای پیوسته، رادیولوژیهای پیوسته، بیمارستانها، زایشگاهها، مراکز روانپزشکی، مراکز ترک اعتیاد، مراکز دامپزشکی، مراکز دیالیز، مراکز مبارزه با بیماریهای واگیردار و بیماریهای خاص، مراکز تنظیم خانواده، مراکز توانبخشی، مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست، سالمندان، معلولین و جانبازان، آسایشگاهها و مراکز پزشکی هسته ای، مراکز انتقال خون و سایر واحدهای وابسته به مراکز بهداشت، درمان و آموزش پزشکی میباشند.

این کاربری براساس سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر توزیع میگردد:

اراضی خدمات درمانی در مقیاس محله: مراکز بهداشت و تنظیم خانواده و درمانگاهها

اراضی خدمات درمانی مقیاس ناحیه: شامل پلی کلینیکها

اراضی خدمات درمانی مقیاس منطقه: شامل مراکز انتقال خون و بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس

اراضی خدمات درمانی مقیاس شهری: شامل بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستان، مراکز

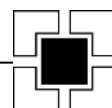
توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای

دامپزشکی و...

**۱-۷-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری درمانی:**

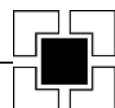
- احداث اماکن و مراکز بهداشتی و درمانی در اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی که به تصویب میرسد

با توجه به استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی مجاز میباشد.





- علاوه بر ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی از نظر ملاحظات شهرسازی رعایت مقررات ذیل لازم الاجرا میباشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی در کاربری درمانی مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع و در مقیاس ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع میباشد و حداقل تفکیک برای بیمارستان ۱۰۰۰۰ مترمربع میباشد. این میزان برای مراکز توانبخشی ۵۰۰۰ مترمربع و برای کلینیکها (در رده های مختلف) ۱۰۰۰ مترمربع میباشد.
- میزان سطح اشغال کلیه مراکز درمانی در مقیاس های مختلف شهری ۵۰ درصد است. این میزان برای بیمارستانها و مراکز توانبخشی در مقیاس شهر ۴۰ درصد میباشد.
- حداکثر تعداد طبقات مراکز درمانی در مقیاس محله ۲ طبقه و در مقیاس ناحیه ۳ طبقه، بیمارستانها و کلینیک ها در مقیاس منطقه و شهر ۴ طبقه میباشد.
- حداقل ارتفاع مفید هر طبقه در کاربری درمانی ۳ متر و حداکثر ۴/۸ متر میباشد. البته سالنهای اجتماعات و نمایش و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمیشد.
- در بناهای درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاقهای بستری، معاینه و فضاهای اداری و پرتود اصلی الزمی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا و اخذ پایان کار الزامی است.
- برای حفاظت از سروصدای ناشی از عبور و مرور وسایل نقلیه و سایر مسایل ایمنی، ساختمان اصلی بیمارستانها میبایست حداقل ۱۰ متر از حریم خیابانهای شریانی درجه یک مجاور زمین فاصله داشته باشند.
- رعایت ضوابط و مقررات و استانداردهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه های معماری و تأسیساتی بناها و میزان مقیاس مورد نیاز مراکز مختلف درمانی الزامی است.
- احداث زیرزمین مشروط بر رعایت ضوابط فنی در زیر طبقه همکف حداکثر تا ۲ طبقه مجاز بوده و استقرار عملکردهای ذیل در آن مجاز میباشد:



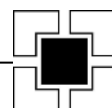
انبارها و بایگانی، کارگاه تعمیرات بنا و تأسیسات و تجهیزات مربوطه با امکان تهویه|موتورخانه و تعمیرات و تأسیسات مربوطه، پارکینگ، آشپزخانه و فضاهای متعلقه با امکان نور و تهویه مستقیم محل تجهیزات برق و مخابرات، سرویسهای بهداشتی، دوش، رختکن به تفکیک زنانه و مردانه، ناهارخوری و محل استراحت کارکنان با امکان تهویه مستقیم، رختشویخانه استریل برای ملحفه و سایر وسایل، محل اقامت نگهبان و یا سرایدار (مشروط به نورگیری و تهویه مناسب).

- علاوه بر پیش بینی پله، در کلیه بناهای درمانی باید آسانسور با ظرفیت و تعداد کافی در نظر گرفته شود.

- کلیه بدنه های قابل رؤیت بنا باید ناماسازی گردند.
- در مراکز درمانی و کلینیکها و مراکز توانبخشی برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا تأمین چهار واحد پارکینگ ضروری است.
- در بیمارستان ها در اتاقهای یک تخته به ازای یک تخت یک واحد پارکینگ، در اتاقهای دو تخته در ازای هر دو تخت ۱/۵ واحد پارکینگ و در اتاقهای عمومی در ازای هر ۵ تا ۸ تخت ۰/۵ واحد پارکینگ ضروری است.
- سطح پارکینگ خودروهای متفرقه میبایست در خارج از محوطه مراکز درمانی تأمین گردد.
- پارکینگ واحدهای درمانی میتواند در محوطه (حداکثر ۲۰ درصد فضای باز) یا در محدوده سطح اشغال پیش بینی شود و زیربنای آن جز تراکم محسوب نمیشود ولی در صورتی که سرپوشیده باشد جز سطح اشغال محسوب میشود.

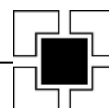
#### ۲-۷-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری درمانی:

- احداث داروخانه پیوسته، رادیولوژی پیوسته، آزمایشگاه تشخیص طبی به صورت پیوسته، پرستاری و بهیاری و خوابگاههای مربوطه، گل فروشی، فروش کمپوت و آبمیوه، تزریقات، آموزشگاههای بهورزی



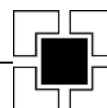
و بهیاری، مراکز رفاه خانواده، اغذیه فروشی به صورت وابسته به مراکز بهداشتی و درمانی و در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی با تصویب مجری طرح مجاز میباشد.

- واحدهای مربوط به داروخانه ها و آزمایشگاهها و رادیولوژیها و دراگ استورها و واحدهای اورژانس مستقل جزو کاربری درمانی نبوده و در شمار واحدهای تجاری محسوب و احداث آن در اراضی با کاربری درمانی به طور مستقل مجاز نمیباشد



جدول شماره ۱۹ - خلاصه ضوابط و مقررات کاربری درمانی

نوع کاربری	مقیاس	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل سطح فضای باز (درصد)	همجواری های مناسب و شعاع عملکرد مفید	نحوه دسترسی	نحوه تامین پارکینگ	درمانی					
										مرکز درمانی	کلینیک				
مرکز درمانی	محله	۵۰۰	۵۰	۲	۱۰۰	۵۰	- شعاع عملکرد مفید برای مراکز درمانی محله ۵۰۰ متر و مراکز درمانی ناحیه ۸۰۰ متر و مراکز درمانی مقیاس شهری و منطقه ای ۱۵۰۰ متر می باشد. - همجواری مراکز درمانی محله و ناحیه با مرکز محله و ناحیه و پارک های مقیاس محله و ناحیه دارای سازگاری می باشد. - همجواری مراکز درمانی مقیاس منطقه ای و شهری با کاربریهای مرکز منطقه ای و شهری و فضاهای سبز منطقه ای دارای اولویت می باشد. - نزدیکی به ایستگاه آتش نشانی ضروری است. - در محلهای تولید سروصدا نباشد و از صنایع مزاحم حداقل بایستی ۱ کیلومتر فاصله داشته باشد. - حداکثر فاصله تا محلات مسکونی ۲ کیلومتر - در حریم خیابانهای اصلی نباشد. - مراکز درمانی در مقیاس محله و ناحیه بایستی در مراکز ورزشی فاصله کافی داشته باشد	- دسترسی سواره پیاده به تمام کاربریهای درمانی ضروری است. - دسترسی به مراکز درمانی در مقیاس محله بایستی از طریق خیابانهای دسترسی و محلی فرعی و در مقیاس ناحیه از طریق خیابانهای محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابانها شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی انجام گیرد.	- در مراکز درمانی و کلینیک ها و مراکز توانبخشی برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۴ واحد پارکینگ ضروری است. - در بیمارستانها در اتاقهای یک تخته به ازای یک تخت واحد پارکینگ و اتاقهای دو تخته به ازای ۲ تخت ۱/۵ واحد پارکینگ و در اتاقهای عمومی در ازای هر ۵ تا ۸ تخت ۰/۵ واحد پارکینگ ضروری است.	بیمارستان	۱۰۰۰	۴۰	۴	۱۶۰	۶۰
	ناحیه	۱۰۰۰	۵۰	۳	۱۵۰	۵۰				مرکز توانبخشی	۵۰۰	۵۰۰	۳	۱۵۰	۵۰
	منطقه و شهر	۱۰۰۰	۴۰	۴	۱۶۰	۶۰				کلینیک	۵۰۰	۱۰۰۰	۴	۲۰۰	۵۰
	ناحیه	۵۰۰	۵۰	۳	۱۵۰	۵۰									
	منطقه و شهر	۵۰۰	۴۰	۴	۱۶۰	۶۰									
	محله، ناحیه منطقه و شهر	۱۰۰۰	۴۰	۴	۲۰۰	۵۰									
نحوه استفاده از اراضی	- استفاده از این اراضی به منظور احداث مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها، پلی کلینیک، مراکز انتقال خون، بیمارستانهای منطقه ای و شهری و مراکز اورژانس، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مرکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای توانبخشی و سایر واحدهای وابسته به مراکز بهداشت، درمان و آموزش پزشکی														
سایر ضوابط و مقررات	سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری برای شهریهایی بین ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ نفر ۱-۱/۵ مترمربع می باشد. - رعایت ضوابط و مقررات استانداردهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه های معماری و تاسیساتی بناها و میزان فضای مورد نیاز مراکز مختلف درمانی الزامی است. - رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا الزامی است. - در بناهای درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاقهای بستری، معاینه و فضاهای اداری و پر تردد اصلی الزامی است. - در صورت وجود حیاط داخلی، پاسیو و یا فضای باز محصور، حداقل عرض آن فضا نباید از ۶ متر کمتر باشد، در غیر اینصورت سطح فضا جزء زیربنا محسوب می شود. - پارکینگ کاربریهای درمانی میتواند در محوطه (حداکثر ۲۰ درصد فضای باز) یا در محدوده سطح اشغال پیش بینی شود، زیربنای آن جزء تراکم محسوب نمیشود و لی در صورتیکه سرپوشیده باشد جزء سطح اشغال محسوب میشود. - حداکثر سطح اشغال ساختمان پزشکان ۵۰ درصد و تراکم ساختمانی تابع ضوابط مسکونی و یا تجاری همجوار می باشد (حداکثر ۲۰۰ درصد)														



**۸-۴- کاربری فرهنگی - هنری:****- موارد استفاده از زمین:**

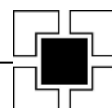
استفاده از این اراضی به منظور احداث کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما، محل برگزاری نمایشگاههای هنری، کانونهای فرهنگی، کتابخانه های مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمعهای فرهنگی، سالن اجتماعات و سخنرانی ها، سینما و تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما، موزه، نمایشگاهها، اردوگاه فرهنگی و کارگاههای هنری (نقاشی، موسیقی و...)، مراکز حروفچینی و لیتوگرافی، کانونهای فیلم، انیمیشنهای اداری و فرهنگی، مراکز فنی چاپ و نشر، آتلیه های عکاسی، استودیوهای دوبله صدا، بازارچه کتاب، مراکز سمعی و بصری، مراکز اشاعه هنرهای ملی، سندیکاهها و... میباشد.

عملکردهای قابل استقرار در کاربری فرهنگی - هنری براساس سلسله مراتب خدمات شهری عبارتند از: در مقیاس ناحیه: کتابخانه ها، سالنهای اجتماعات کوچک، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینماها

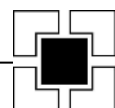
در مقیاس شهر: کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا، مجتمعهای فرهنگی، سالنهای اجتماعات و سخنرانی، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما

**۸-۴-۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری فرهنگی - هنری:**

- حداقل تفکیک برای اراضی با کاربری فرهنگی - هنری در مقیاس ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع و در مقیاس شهر ۳۰۰۰ مترمربع میباشد.



- حداکثر سطح اشغال مجاز در مقیاس ناحیه پنجاه (۵۰) درصد و در مقیاس شهر چهل (۴۰) درصد سطح کل زمین میباشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی کاربری فرهنگی در مقیاس ناحیه ۱۰۰ درصد و در مقیاس شهر ۲۰۰ درصد میباشد.
- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا در مقیاس ناحیه و شهر احداث یک واحد پارکینگ الزامی میباشد. علاوه بر این در سینماها، تئاتر و سالنهای کنسرت و نگارخانه، فرهنگسرا، سالن اجتماعات و مجموعه کنفرانس ها و... به ازای هر ۵ صندلی تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- پارکینگهای واحدهای فرهنگی به استثنا سینما و تئاتر میتواند در محوطه یا در زیربنا پیش بینی شود در هر حال پارکینگ جز تراکم محسوب نمیشود. در صورتی که پارکینگها در محوطه و به شکل روباز طراحی شوند حداکثر سطح اشغال آنها نمیتواند بیش از ۲۰ درصد سطح کل زمین باشد.
- توضیح: در صورتی که پارکینگ در محوطه به صورت مسقف تأمین شود مساحت آن جزء سطح اشغال محسوب شده ولی جزء تراکم محسوب نمیشود.
- ساخت و ساز و استفاده از تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی با توجه به ضوابط مراجع مسئول و طرح مصوب با رعایت ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و رعایت ضوابط طرح تفصیلی در مورد این کاربری مجاز میباشد.
- عقب نشینی در ورودی اصلی، به میزان ۴ متر در کاربریهای مقیاس ناحیه و ۵ متر در مقیاس شهر از بر گذرگاه اصلی برای توقف مراجعین الزامی است.
- احداث تأسیسات و تجهیزات مرتبط با کاربری فرهنگی حداکثر تا مساحت ۱۶ مترمربع در داخل اراضی با کاربری فرهنگی پس از استعلام از دستگاههای ذیربط بلامانع است.
- حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. سالنهای اجتماعات و نمایش و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمیشوند.



- احداث زیرزمین و پیلوت (با ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر) جزء تراکم محسوب نمیشود.
- استقرار عملکردهای انبار، موتورخانه، کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان، واحد چاپ و تکثیر، پارکینگ و سرویس بهداشتی در زیرزمین مجاز است.
- در آمفی تئاتر نیم طبقه جزء تراکم محسوب نمیشود.
- در استقرار بناهای فرهنگی تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (بجز سالن نمایش، سالن اجتماعات، اتاق سمینار و...) باید رعایت گردد.
- اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه احداث بنا و پایان کار الزامی است.

#### ۲-۸-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری فرهنگی - هنری:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیاز حداکثر ۵ درصد مساحت زیربنای همکف میتواند به فعالیت های تجاری مرتبط با بخش فرهنگی (احداث واحدهای فروش آرمیوه و اغذیه، فروشگاه اشیاء یادگاری، فروش عکس و کتاب، فروش نوار ویدئو، صفحه و نوار کاست، کلپ ویدئو، لوازم التحریر، فروش آثار هنری و تابلو و...) به شرط تأمین پارکینگ اختصاص یابد.

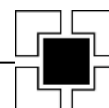
#### - ضوابط و مقررات عمومی سالنهای نمایش فیلم:

- داشتن دستگاه منبع برق جداگانه که در صورت قطع برق بتوان روشنایی موقت ایجاد کرد.
- مجهز بودن اتاق پروژکتور به دستگاه شیر آب، آتش نشانی، هواکش و یک دریچه به هوای آزاد
- داشتن دستگاه اتوماتیک برای تعویض دستگاههای نمایش به منظور نمایش فیلم بلاانقطاع و پشت

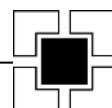
سرهم

- مجهز بودن راهروی داخلی و خارجی و سردرهای ورودی و خروجی به چراغهای راهنما

- شماره گذاری پشت و جلو صندلیها

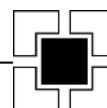


- نصب چراغهای مخصوص برای مشخص کردن شماره هر ردیف از صندلیها
- درهای سینما میبایست دارای این امکان باشد که زمان خروج تماشاگران از سالن سینما در مواقع ضروری، حداکثر تا ۷ دقیقه صورت پذیرد.
- عرض پله های عمومی باید حداقل ۲ متر و دارای پاگردهای متناسب با عرض مزبور باشد و در مورد پلکانهایی که بیش از چهار پله دارد باید در طرف باز پلکان نرده محکم نصب شود و در مسیر پلکان هیچگونه مانعی وجود نداشته باشد.
- کلیه پلکانها و پاگردها در ساختمانهای بلند باید با مصالح ساختمانی نسوز ساخته شود.
- اگر در ساختمان سینماها دهانه یا فضای آزاد موجود باشد که احتمال سقوط اشخاص باشد، باید با نصب پوششهای فلزی محکم و نرده هایی که حداقل ارتفاع آن ۱۲۰ سانتیمتر است موجبات جلوگیری از سقوط و رفع خطر به عمل آید.
- سینماها موظف خواهند بود که به تدریج ترتیبی اتخاذ نمایند تا صندلیها در سالن نمایش پشت به پشت قرار نگیرد. بلکه صندلی پشتی باید بین دو صندلی جلو قرار گیرد تا برای دیدن پرده نمایش اشکالی به وجود نیاید.
- فاصله اولین ردیف صندلی تا پرده نمایش نباید کمتر از دو سوم عرض پرده نمایش باشد. به هر صورت این فاصله نباید کمتر از ۷ متر باشد (در سینماهای ممتاز این فاصله نباید کمتر از ۱۲ متر باشد).
- طول پرده نمایش فیلم باید به نسبت عرض سالن نمایش باشد و این نسبت حداقل به اندازه دو سوم عرض سالن خواهد بود و اکران و صندلیها باید طوری تقسیم شود که تمام صندلیها در محدوده انعکاس نور به وسیله اکران قرار گرفته باشد و رسیدگی و تعیین این اندازه ها با کمیسیون فنی اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی محل خواهد بود.
- داشتن جعبه کمکهای اولیه ضروری است.



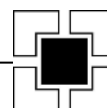


- نصب آبخورهای خودکار (برای هر ۲۰۰ صندلی یک عدد) در محلهای مناسب
- مکان یابی زباله دان در دار (برای هر ۲۰۰ صندلی یک عدد) به طوری که قابل پاک کردن باشد و در شرایط مناسب بهداشتی نگهداری و گندزدایی شود.
- آماده داشتن وسائل آتش نشانی براساس نظر کمیسیون مربوط
- کلیه سیمهای برق سینما باید حتماً دارای روپوش عایق دار بوده و یا در کانال و در بدنه ساختمان کار گذاشته شده باشد و بطور کلی سیم برق در دسترس تماشاگران قرار نگیرد.
- برای هر ۱۰۰ صندلی یک سرویس بهداشتی کامل تعبیه شود که یک دوم مجموع آن به طور مجزا مخصوص بانوان باشد.
- داشتن دستگاه اتوماتیک با باطری و یا موتور برق جداگانه که در صورت قطع برق بتوان روشنایی موقت ایجاد نماید الزامی و قدرت آمپر برق با ولتاژ ۲۲۰ ولت مولد نباید کمتر از ۵۰ آمپر باشد.



جدول شماره ۲۰- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری فرهنگی - هنری

نوع کاربری	مقیاس	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل سطح فضای باز (درصد)	همجواری های مناسب و شعاع عملکرد مفید	نحوه دسترسی	نحوه تامین پارکینگ
فرهنگی	ناحیه	۱۰۰۰	۵۰	۲	۱۰۰	۵۰	- شعاع عملکرد مفید کاربریهای فرهنگی در سطح ناحیه ۲۰۰۰ متر و در مقیاس شهر کل شهر می باشد. - همجواریهای متناسب با کاربری فرهنگی شامل همجواری با پارکها و فضای سبز، کمپینگ، مراکز ناحیه، مراکز آموزشی در سطح ناحیه، مراکز ورزشی، اماکن تاریخی	- توصیه میشود دسترسی به کاربریهای فرهنگی مقیاس ناحیه از خیابانهای محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی تامین شود	۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا - علاوه بر این در سینماها تئاتر سالنهای کنسرت و نگارخانه، فرهنگسرا، سالن اجتماعات و مجموعه کنفرانس ها و... به ازای هر ۵ صندلی تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.
	منطقه و شهر	۳۰۰۰	۴۰	۵	۲۰۰	۶۰	- محدودیتهای همجواری شامل مراکز محله، مراکز درمانی، انبارهای سوخت، کشتارگاه، آشیانه زباله، مراکز صنعتی، مراکز ورزشی و استادیوم ها می باشد.	- توصیه میشود دسترسی به کاربریهای فرهنگی مقیاس منطقه و شهر از طریق معابر شریانی درجه ۲ فرعی و اصلی شریانی درجه یک منوط به احداث باند کندرو انجام گیرد.	۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا - علاوه بر این در سینماها تئاتر سالنهای کنسرت و نگارخانه، فرهنگسرا، سالن اجتماعات و مجموعه کنفرانس ها و... به ازای هر ۵ صندلی تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.
نحوه استفاده از اراضی		استفاده اراضی فوق در مقیاس ناحیه برای احداث کتابخانه هاو سالنهای اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما، محل برگزاری نمایشگاههای هنری، کانونهای فرهنگی و در مقیاس شهر برای احداث کتابخانه های مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات و سخنرانی ها، سینما و تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سینما، موزه، نمایشگاهها، اردوگاه فرهنگی و کارگاههای هنری ( نقاشی، موسیقی و ... ) مراکز حروفچینی و لیتوگرافی کانونهای فیلم، انجمن های اداری و فرهنگی، مراکز فنی چاپ و نشر، آتلیه های عکاسی، استودیوهای دوبله صدا، بازارچه کتاب، مراکز سمعی و بصری، مراکز اشاعه هنرهای ملی، سندیکاهها و... میباشد.							
سایر ضوابط و مقررات		* سرانه مصوب شورایعالی معماری و شهرسازی ایران برای شهرهای بین ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ متر بین ۰/۵-۰/۳ مترمربع به ازای هر نفر می باشد. - حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی برای سینما و تئاتر ۸۰ درصد می باشد. - قبل از صدور مجوزهای قانونی احداث بنا در اراضی فرهنگی اخذ مجوز از وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و نهادهای تابع الزامی است. - رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه آتش نشانی برای احداث بنا لازم است. - در صورتیکه پارکینگ در محوطه بصورت مسقف تامین شود مساحت آن جزء سطح اشغال محسوب شده ولی جز تراکم محسوب نمیشود. - پارکینگ های واحدهای فرهنگی به استثناء سینما و تئاتر میتواند در محوطه یا در زیربنا پیش بینی شود و در هر حال پارکینگ جزء تراکم محسوب نمیشود. در صورتیکه پارکینگ ها در محوطه و به شکل روباز طراحی میشوند، حداکثر سطح اشغال آن نمیتواند بیش از ۲۰ درصد کل سطح زمین باشد حداکثر ۵ درصد مساحت زیربنای طبقه همکف با تصویب مجری طرح میتواند کاربری تجاری مرتبط با بخش فرهنگی (فروش عکس و کتاب، اشیاء یادگاری، آبمیوه و اغذیه، نوارکاست، آثار هنری و...) به شرط تامین پارکینگ اختصاص یابد.							



**۹-۴- کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی:**

- موارد استفاده از زمین:

استفاده از این اراضی به منظور احداث پارکهای محله ای، ناحیه ای، پارک شهر، باغ کودک، پارک دانش آموز و پارک دانشجو، پارکهای نواری مجاور گذرگاهها، پارکهای جنگلی، فضاهای باز شهری، نوارهای سبز پیاده و... میباشد.

عملکردهای قابل استقرار در اراضی با کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی براساس سلسله مراتب خدمات شهری عبارتند از:

مقیاس محله شامل: پارک محله، پارک کودک

مقیاس ناحیه شامل: پارکهای ناحیه ای

مقیاس شهری شامل: پارک اصلی شهر

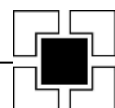
**۱-۹-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری فضای سبز:**

- احداث هر نوع ساختمان در فضای باز و سبز عمومی به طوری که مساحت آن بیش از پنج درصد از سطح کل زمین صرفاً در پارکهای شهری و ده درصد از سطح کل پارکهای ناحیه ای و محله ای باشد، ممنوع میباشد.

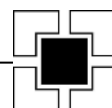
- ساختمانهای گلخانه، پست نگهداری، پست برق، انبار، توالی عمومی و تأسیسات آبیاری و فضاهای مشابه از بند فوق مستثنی میباشد.

- احداث تأسیسات تفریحی در فضای آزاد مانند استخر شنا، آبنما، پارکینگ، حداکثر تا ۵٪ مساحت پارک در محدوده پارکها بلامانع است.

- تفکیک اراضی با کاربری پارک و فضای سبز عمومی غیرمجاز میباشد.



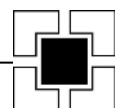
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در پارکهای مقیاس محله ای در بافت ساخته شده معادل ۵۰۰ مترمربع و در بافت ساخته نشده ۱۵۰۰ مترمربع و در پارکهای مقیاس ناحیه ای در بافت ساخته شده ۲۰۰۰ مترمربع و در بافت ساخته نشده ۳۰۰۰ مترمربع و در پارکهای مقیاس شهری و فراتر در بافت ساخته شده ۳۰۰۰ مترمربع و در بافت ساخته نشده ۱۰۰۰۰ مترمربع میباشد.
- رعایت حداکثر ۱۵ درصد سطح جهت کاربری ورزشی به صورت فضای باز در پارک هایی با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر در مقیاس محله ای و ناحیه ای و ۱۰ درصد در پارک های مقیاس شهری و فراشهری الزامی میباشد. این عملکردها روباز بوده و جز زیربنا محسوب نمیشود.
- اراضی سبز شهری میبایست امکانات فراغتی برای اقشار مختلف و گروههای سنی مختلف بخصوص نونهالان، جوانان، سالخوردگان و نیز معلولین را تأمین نمایند.
- تخصیص حداقل ۷۰ درصد سطح پارکها به پوشش گیاهی، ضروری است.
- ایجاد حصار برای کلیه پارکهای شهر با استفاده از پوشش گیاهی با ارتفاع مناسب از سطح زمین، مجاز بوده و استفاده از جداره صلب و با مصالح بنائی ممنوع است.
- تخصیص حداکثر ۱۵ درصد وسعت پارکهای شهری به فضاهای تحت پوشش معابر با ایجاد شبکه پیادهراههای مناسب و تأمین شبکه معابر دسترسی سواره کنترل شده، ضروری است.
- تأمین دسترسی سواره مناسب و ایجاد پارکینگهای عمومی در مجاورت پارکها، متناسب با مقیاس عملکرد پارک، حجم مراجعات و تواتر مراجعه، الزامی است. تأمین حداقل یک واحد پارکینگ در پارکهای محله به ازای هر ۲۰۰ مترمربع سطح پارک و در پارکهای ناحیه ای به ازای حداقل ۱۵۰ مترمربع سطح پارک و در پارکهای شهری، منطقه ای و فراشهری به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح پارک ضروری است.
- تأمین امنیت پارکهای شهری و تخصیص و تجهیز فضاهایی مناسب برای مدیریت بحران، پدافند غیرعامل، و ایجاد پناهگاههای جمعی، ضروری است.



- پوشش گیاهی پارک‌ها، عمدتاً مجموعه گیاهی بومی پایدار، با رعایت تنوع گیاهی است. تخصیص حداقل نیمی از پوشش گیاهی پارک‌های شهری به مجموعه درختکاری مرتفع و سایه اندازی های مناسب و ۳۰ درصد به پوشش گیاهی پهن‌برگ، ضروری است.
- ایجاد شبکه پیاده‌راه و شبکه معابر دسترسی سواره کنترل شده برای مواقع ضروری جهت خدمات اورژانس درمانی و تأمین امنیت در درون پارک‌ها الزامی است.
- فضاهای سبز با مساحت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع می بایست توسط شهرداری طراحی و مبلمان شود.
- دسترسی ساختمانهایی که داخل پارک و فضای سبز عمومی ساخته میشوند به صورت مستقیم به معابر پیرامون پارک مجاز نمیباشد، مگر به عنوان دسترسی فرعی به خیابانهای محلی فرعی درجه یک و دو (خیابانهای دسترسی)
- احداث سرویسهای بهداشتی در پارکها و فضاهای سبز با وسعت ۱۵۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا در پارکها الزامی است.
- دسترسی سواره به تمام پارکها الزامی است. توصیه میشود دسترسی به پارکهای محله ای از طریق خیابانهای محلی فرعی، دسترسی به پارکهای ناحیه ای از طریق خیابانهای محلی اصلی و شریانی درجه دو فرعی و دسترسی به پارکهای منطقه ای، شهری و فراشهری از طریق معابر شریانی درجه دو و شریانی درجه یک (منوط به ایجاد کندرو) صورت گیرد.

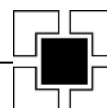
#### ۲-۹-۴- دیگر استفاده های مجاز در پارکها و فضاهای سبز عمومی:

- احداث واحدهای فروش آبمیوه و اغذیه، رستوران و تریا، چایخانه، کافه، کتابخانه، کتاب فروشی، موزه، آتلیه هنری، کلوپ ویدئو، نمایشگاه فرهنگی - هنری، تئاتر و سینمای کودکان، سرویس بهداشتی عمومی، نمازخانه، قفس پرندگان، پارکینگ عمومی، فروشگاه صنایع دستی، پناهگاه، فروش لوازم ورزشی،



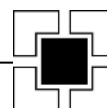
فروش گل و گیاه، تجهیزات شهری (مربوط به پارک) و کانکس نیروی انتظامی با تصویب مجری طرح، در پارکها و فضاهای سبز عمومی مجاز خواهد بود.

تبصره: مساحت عملکردهای مجاز فوق در پارکها، در هر صورت نباید از ۱۵ درصد مساحت پارکهای محله ای و ناحیه ای و ۱۰ درصد مساحت پارکهای شهری و فراشهری تجاوز نماید.



جدول شماره ۲۱ - خلاصه ضوابط و مقررات کاربری پلاک و فضاهای سبز عمومی

نوع کاربری	مقیاس	حداقل فضای باز	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل تفکیک (مترمربع)	نحوه استفاده از اراضی
		حداقل فضای باز	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل تفکیک (مترمربع)	
پارک و فضای سبز	محله	۹۰	۱۰	۱	۱۰	۵۰۰	یافت ساخته شده
		۹۰	۱۰	۱	۱۰	۱۵۰۰	یافت نشده
	ناحیه	۹۰	۱۰	۱	۱۰	۳۰۰۰	یافت ساخته شده
		۹۰	۱۰	۱	۱۰	۵۰۰۰	یافت نشده
	منطقه و شهر	۹۰	۱۰	۱	۱۰	۳۰۰۰	یافت ساخته شده
		۹۵	۱۰	۱	۵	۱۰۰۰۰	یافت نشده
<p>استفاده از این اراضی جهت فضاهای سبز عمومی به منظور احداث پارک های محله ای، ناحیه ای، پارک شهر، باغ کودک، پارک دانش آموز و پارک دانشجو .... میباشد</p>							نحوه استفاده از اراضی
<p>اماکن فرهنگی - اجتماعی، کتابخانه، کتابفروشی، موزه، نمایشگاه فرهنگی - هنری، رستوران، چایخانه و مشابه، فضاهای تفریحی کودکان، فضاهای ورزشی ( بصورت روباز) تئاتر و سینمای کودکان، آتلیه هنری، کلوب ویدئو، نمازخانه، قفس پرندگان، فروشگاه صنایع دستی، پناهگاه، فروش لوازم ورزشی، فروش گل و گیاه، رستوران، ساختمان اداری و نگهبانی، سرویس های بهداشتی و ساختمان تاسیسات و تجهیزات فنی</p>							عمکردهای مجاز در پارکها
<p>- سرانه مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران حداقل ۸ مترمربع به ازای هر نفر می باشد.                      - احداث دیوار و حصار به دور پارکها و فضاهای سبز عمومی غیر مجاز است.                      - پیش بینی جا پارک در کنار خیابانهای اصلی مجاور به پارک ها و فضاهای سبز الزامی است.                      - احداث سرویس های بهداشتی در پارک ها و فضاهای سبز با وسعت ۱۵۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است.                      - رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا در پارک ها لازم است                      - دسترسی ساختمان هایی که داخل پارک و فضای سبز عمومی ساخته میشوند بصورت مستقیم به معابر پیرامون پارک مجاز نمی باشد، مگر بعنوان دسترسی فرعی به خیابانهای محلی فرعی درجه ۱ و ۲ (خیابان های دسترسی)                      - تخصیص حداقل ۷۰ درصد سطح پارک ها به پوشش گیاهی ضروری است.                      - تفکیک اراضی با کاربری پارک و فضای سبز عمومی غیر مجاز است و تغییر کاربری فضای سبز منوط به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج میباشد.</p>							سایر ضوابط و مقررات



**۴-۱۰- کاربری مذهبی:****- موارد استفاده از زمین:**

استفاده از این اراضی به منظور احداث مساجد محله، حسینیه ها، فاطمیه ها، مهدیه ها، مساجد بزرگ و مساجد جامع شهر، مصلی، تکایا، سقاخانه ها، بقاع متبرکه و کلیه اماکن مذهبی اقلیتها (کلیسا، کنیسه، معبد، آتشکده و...) و سایر فعالیتهای مشابه میباشد.

انواع کاربریهای مذهبی در سلسله مراتب شهری عبارت است از:

اراضی مذهبی در مقیاس محله شامل: مساجد محله، حسینیه ها و فاطمیه ها

اراضی مذهبی در مقیاس شهری: شامل مجتمعهای مذهبی، مساجد اصلی شهر، خانقاه، کنیسه ها، امامزاده ها، مهدیه ها، بقاع متبرکه، مصلی، آتشکده و معابد

**۴-۱۰-۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری مذهبی:**

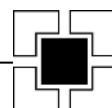
- حداقل تفکیک مراکز مذهبی در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع در مقیاس منطقه و شهر ۲۰۰۰ مترمربع میباشد.

- حداکثر درصد زیربنا در کل طبقات در مراکز مذهبی در مقیاس محله ۱۰۰ درصد و در مقیاس منطقه و شهر ۸۰ درصد سطح کل زمین میباشد.

- حداکثر درصد زیر بنا در طبقه همکف، در مراکز مذهبی در مقیاس محله ۵۰ درصد و در مقیاس شهر ۴۰ درصد سطح کل زمین خواهد بود.

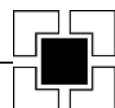
- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) هر قطعه زمین پس از اتمام بنا، در مقیاس محله ۵۰ و در مقیاس شهر ۶۰ درصد سطح زمین میباشد.

- به ازای هر ۴۰ مترمربع زیر بنا در مقیاس محله و ۲۵ مترمربع زیربنا در مقیاس شهر و به ازای هر ۱۵۰ مترمربع سطح زمین مصلی احداث یک واحد پارکینگ الزامی میباشد.

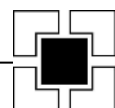




- در اراضی کاربری مذهبی عقب نشینی ساختمان حداقل چهارمتر از بر گذرگاه اصلی الزامی میباشد.
- شکل سطح مجاز احداث بنا محدودیتی ندارد.
- حداکثر معادل ده درصد از سطح اشغال مجاز کاربری مذهبی میتواند به کاربری تجاری خطی (عرض ۴ متر و عمق ۶ متر) و ارتفاع ۶ متر با دسترسی مستقیم واحدها به گذرگاههای سواره اختصاص یابد.
- توضیح ۱: نوع کاربری واحدهای تجاری میبایست متناسب با کاربری مذهبی یعنی شامل واحدهای فروش کتاب، نوار کاست و ویدئو، صندوق قرض الحسنه و فروش گل و... اختصاص یابد. فضاهای تجاری فوق قابل فروش و واگذاری نبوده و برای مخارج اصلی و عمرانی مسجد مورد استفاده میباشد.
- توضیح ۲: بخشهای قابل رؤیت عملکرد تجاری نباید بر فرم بنای مذهبی و فضای حاصل از آن خدشه وارد کند.
- توضیح ۳: تعداد پارکینگ موردنیاز واحدهای تجاری می بایست تامین گردد.
- حداکثر معادل سطح اشغال بنا در همکف را میتوان به عنوان زیرزمین، با حداکثر ارتفاع دویست و چهل سانتیمتر علاوه بر تراکم مجاز جهت احداث سرویسهای بهداشتی، وضوخانه، انبار و پارکینگ اختصاص داد.
- احداث نیم طبقه جهت استفاده بانوان با ورودی مجزا با رعایت حداکثر تراکم، بلامانع میباشد.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات مراجع ذیصلاح (اداره اوقاف و سایر نهادهای مرتبط) الزامی است و مشخصات فنی مراکز مذهبی قبل از صدور مجوزهای قانونی باید به تأیید اداره اوقاف و یا کمیسیون بررسی اماکن متبرکه موضوع مصوبه ۶۲/۱۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.
- نقشه های مساجد میبایست توسط اداره اوقاف و سازمان حج و امور زیارت تأیید گردد.
- اخذ تعهد نظارت از مهندس ناظر مجاز الزامی است.
- در طراحی اماکن مذهبی میتوان از حیاط مرکزی بدون رعایت پیش آمدگی استفاده نمود.



- چنانچه اماکن مذهبی در کاربری مسکونی با تراکمهای متوسط و زیاد ساخته شود در این صورت حداقل عرض گذرگاه مجاور نمیبایست از ۱۲ متر کمتر باشد.
- پیش بینی یک واحد مسکونی جهت خادم مسجد (حداکثر ۱۰۰ مترمربع) در مساجد با مساحت بیشتر از ۷۵۰ مترمربع مجاز است و جزء تراکم محسوب نمی گردد.
- طرح مصلی با توجه به عملکرد شهری و ابعاد و مساحت قابل توجه آن میبایست به صورت جداگانه در مراجع ذیربط و کمیسیون ماده پنج مورد تصمیم گیری قرار گیرد.
- براساس بند ۲-۷ مصوبه ۸۷/۵/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ارتفاع ابنیه اطراف مسجد تا سه پلاک میبایست کمتر یا هم ارتفاع مسجد باشد.
- ۱- در مساجد محله حداقل ارتفاع شبستان از کف تا زیر سقف (در صورتی که شبستان فاقد نیم طبقه باشد) ۵ متر و در صورت وجود نیم طبقه ۸/۵ متر از کف تا زیر سقف به صورتی که حداقل ارتفاع مفید از کف تا زیر سقف نیم طبقه ۴/۵ متر باشد.
- ۲- پنجره های مشرف به ساختمان همسایگان بایستی ۱/۷۰ سانتیمتر از کف ارتفاع داشته باشد.
- ۳- تراز طبقه همکف حداقل ۵۰ سانتیمتر از کف گذرگاه بالاتر باشد در صورت نیاز فضاهای زیرزمین به نور طبیعی میتواند ۲/۴۰ متر باشد.
- ۴- در صورت احداث آشپزخانه در زیرزمین حداقل ارتفاع مفید ۳/۵ متر میباشد.
- ۵- تکایا و مساجد موجود در سطح شهر که قبلا احداث بنا گردیده و مورد بهره برداری قرار میگیرند مطابق با وضعیت موجود تثبیت و در صورت درخواست جهت نوسازی بایستی برابر با سطح اشغال قبل از نوسازی نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام گردد.
- ۶- توصیه میشود طرح اولیه مساجد واقع در مراکز شهری رده بالاتر از مرکز ناحیه از طریق برگزاری مسابقه معماری تهیه و برگزیده شود.



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

۸- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی در مقیاس شهر از ۴۰ درصد و در مقیاس محله و ناحیه از ۳۰ درصد مساحت زمین نمیبایست کمتر باشد.

### ۲-۱۰-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری مذهبی:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث پارکینگ عمومی، کتابخانه، فروش کتاب و انواع لوحهای فشرده کلاسهای آموزشی هنرهای اسلامی در صورت تصویب مجری طرح حداکثر در ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در این کاربری قابل اقدام میباشد.

- احداث مساجد ضمن رعایت کلیه برهه های اصلاحی علاوه بر کاربریهای مذهبی - فرهنگی در کاربریهای مسکونی - تجاری - صنعتی نیز به عنوان کاربری مجاز و کاربری پیوسته (بدون سند مجزا) با رعایت ضوابط این کاربری امکان پذیر می باشد.

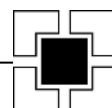
### **- ضوابط احداث حسینیه ها:**

۱- تراکم ساختمانی در احداث حسینیه ها همان تراکم مندرج در طرح تفصیلی با رعایت سطح اشغال حداکثر معادل ۵۰٪ مساحت اولیه ملک میباشد.

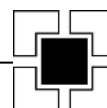
۲- احداث حسینیه فقط در اراضی مذهبی - فرهنگی و مسکونی که امکان احداث ساختمان برای اشخاص حقیقی وجود دارد مجاز میباشد.

۳- وقف عام بودن پلاک مورد تقاضا الزامی است.

۴- احداث زیرزمین حداکثر معادل مساحت همکف و در محل استقرار ساختمان مجاز میباشد.

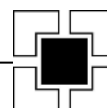


- ۵- اعلام موافقت مرکز رسیدگی به امور مساجد ضروری میباشد.
- ۶- تأیید نقشه ها توسط سازمان اوقاف الزامی میباشد.
- ۷- نظارت توسط مهندس ناظر الزامی میباشد.
- ۸- در انتخاب اسکلت ساختمان محدودیتی وجود ندارد مشروط بر اینکه نقشه های محاسباتی توسط مشاورین دارای صلاحیت مورد تأیید قرار گیرد.



جدول شماره ۲۲- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری مذهبی

نوع کاربری	مقیاس	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	ساختنمای (درصد)	حداکثر تراکم	باز (درصد)	حداقل سطح فضای	همجواری های مناسب و شعاع عملکرد مفید	نحوه دسترسی	نحوه تامین پارکینگ	
محل	محل	۵۰۰	۵۰	۲	۱۰۰	۵۰			- شعاع عملکرد مفید برای مساجد در مقیاس محله ۵۰۰ متر و در مقیاس ناحیه ۱۵۰۰ متر و در مقیاس شهر و منطقه ۳۰۰۰ متر می باشد	- دسترسی پیاده و سواره رو به مسجد الزامی است.	- به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنا در مقیاس محله و به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنا در مقیاس شهر تامین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد.	
	منطقه و شهر	۲۰۰۰	۴۰	۲	۸۰	۶۰			- رعایت فاصله ۵۰۰ متر بین مساجد محلی - قرار گیری در مرکز محله - عدم ساخت مساجد در مجاورت کاربریهای ناسازگار و خطرناک مثل پمپ بنزین و صنایع مزاحم - مکان یابی مساجد در نقاط شاخص شهری و خوش آب و هوا	- دسترسی مستقیم از خیابانها شریانی درجه ۱ و ۲ به مساجد با ایجاد باند کندرو و تمهیدات لازم بلامانع است.	- در نظر گرفتن ۱ واحد پارکینگ برای هر ۱۵۰ مترمربع سطح زمین مصلی ضروری است	
مذهبی	نحوه استفاده از اراضی	استفاده از این اراضی جهت احداث مساجد محله، حسنیه ها، فاطمیه ها، مساجد بزرگ و مساجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، تکایا، سقاخانه، کلیساها و کنیسه ها و فعالیت های مشابه می باشد.										
	سایر ضوابط و مقررات	<p>- سرانه مصوب شورایعالی معماری و شهرسازی برای کاربری مذهبی در شهرهای بین ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ نفر ۰/۳-۰/۵ مترمربع میباشد. این سرانه شامل بقاع متبرکه، موجود نمی باشد.</p> <p>توضیح: براساس بند ۲-۷ مصوبه ۸۷/۵/۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، ارتفاع ابنیه اطراف مسجد حداقل تا سه پلاک بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مسجد باشد</p> <p>- در مساجد محله حداقل ارتفاع شیستان از کف تا زیر سقف (در صورتیکه شیستان فاقد نیم طبقه باشد) ۵ متر و در صورت وجود نیم طبقه ۸/۵ متر از کف تا زیرسقف بصورتیکه حداقل ارتفاع مفید از کف تا زیرسقف نیم طبقه ۴ متر باشد.</p> <p>- پنجره های مشرف به ساختمان همسایگان بایستی ۱/۷۰ متر از کف ارتفاع داشته باشد</p> <p>- تراز طبقه همکف حداقل ۵۰ سانتیمتر از کف گذرگاه بالاتر باشد در صورت نیاز فضاهای زیرزمین به نور طبیعی میتواند ۱۵۰ سانتیمتر باشد.</p> <p>- در صورت احداث آشپزخانه در زیرزمین حداقل ارتفاع مفید ۳/۵ متر می باشد.</p> <p>- طرح مصلی بایستی به صورت جداگانه به تایید اداره اوقاف یا کمیسیون بررسی اماکن متبرکه و تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.</p> <p>- تکایا و مساجد موجود در سطح شهر که قبلا احداث بنا گردیده و مورد بهره برداری قرار میگردند. مطابق با وضعیت موجود تثبیت و در صورت درخواست جهت نوسازی بایستی برابر با سطح اشغال قبل از نوسازی نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام گردد.</p> <p>- رعایت سایر ضوابط و مقررات مراجع ذیصلاح (اداره اوقاف و سایر نهادهای مرتبط) الزامی است و مشخصات فنی مراکز مذهبی قبل از صدور مجوزهای قانونی باید به تایید اداره اوقاف و یا کمیسیون بررسی اماکن متبرکه موضوع مصوبه مورخ ۶۲/۱۲/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری برسد.</p> <p>- هر نوع استفاده فرهنگی (کتابخانه و...) از مساجد باتایید سازمان اوقات بلامانع است.</p> <p>- احداث وضو خانه و سرویس بهداشتی در تمام مساجد الزامی بوده و جز زیربنا محسوب نمی شود.</p> <p>- احداث ساختمان (جهت خانه سرایدار) حداکثر ۱۰۰ مترمربع) در مساجدی با مساحت ۷۵۰ مترمربع و بیشتر مجاز است و جز تراکم محسوب نمی شود</p> <p>- به منظور خودکفایی مساجد از نظر تامین مخارج، در صورت تایید سازمان اوقاف احداث واحدهای تجاری معادل ۱۰ درصد زیربنا (عرض ۴ و عمق ۶ متر) بلامانع است.</p> <p>- فضاهای تجاری فوق قابل فروش و واگذاری نبوده و برای مخارج اصلی و عمرانی مسجد مورد استفاده می باشد.</p>										



**۱۱-۴- کاربری تجهیزات شهری:****- موارد استفاده از زمین:**

این اراضی به منظور احداث ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میادین میوه و تره بار، بازار روز، اورژانس (۱۱۵)، جایگاههای سوخت، گورستان، نمایشگاههای دائمی، مراکز امداد و نجات هلال احمر، کشتارگاه، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و مراکز حمل و نقل بار و... می باشد.

این اراضی براساس سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل توزیع میگردد:

اراضی تجهیزات شهری در مقیاس محله: ایستگاههای جمع آوری زباله

اراضی تجهیزات شهری در مقیاس ناحیه: ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاه آتش نشانی، میادین

میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت

اراضی تجهیزات شهری مقیاس شهری: گورستانها، نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر

تجهیزات شهری خارج از محدوده شهر: کشتارگاه، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار،

حمل و نقل بار.

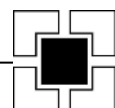
**۱۱-۴-۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری تجهیزات شهری:**

- حداقل تفکیک ایستگاه خدمات شهری در مقیاس محله ۱۰۰ مترمربع و در مقیاس ناحیه ۲۰۰ متر

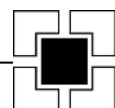
مربع میباشد. سایر ضوابط و مقررات ایستگاه خدمات شهری تابع ضوابط سازمانهای مربوطه میباشد.

- حداقل تفکیک ایستگاه آتش نشانی ۱۰۰۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال (زیربنا در همکف) ۳۰

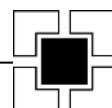
درصد سطح کل زمین و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه میباشد.



- حداقل تفکیک جایگاه سوخت به صورت منفرد ۱۰۰۰ مترمربع و در صورتی که CNG و پمپ بنزین با هم احداث شوند حداقل مساحت قطعه تفکیکی می بایست به ۱۵۰۰ مترمربع افزایش یابد.
- توضیح ۱- رعایت ضوابط شرکت ملی نفت ایران در مورد احداث ایستگاههای فروش مواد سوختی، پمپ گاز (CNG) و پمپ بنزین و همچنین رعایت حداقلهای تعیین شده در این ضوابط الزامی است.
- توضیح ۲- احداث هرگونه ساختمان مسکونی در کلیه جایگاههای فروش مواد سوختی (اعم از پمپ بنزین، گاز و...) ممنوع است. اما احداث ساختمان نگهبانی حداکثر با مساحت ۵۰ مترمربع بلامانع است.
- توضیح ۳- در کلیه جایگاههای سوخت به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا تأمین حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب الزامی است.
- توضیح ۴- احداث یک واحد تجاری خرده فروشی حداکثر با مساحت ۵۰ مترمربع به شرط آنکه از ۱۰ درصد مساحت کل زمین تجاوز نکند بلامانع است.
- توضیح ۵- قبل از صدور مجوز احداث جایگاههای تحویل سوخت گاز مایع به منظور بررسی موازین ایمنی و بهداشتی و عوامل مزاحمت آفرین استعلام از سازمان ساماندهی و انتقال صنوف آلاینده و مزاحم ضروری است.
- احداث تجهیزات شهری تابع ضوابط نهادهای مربوطه بوده و در هنگام احداث بنا اخذ مجوز از آنها الزامی است. استعلام حرایم مربوط به تجهیزات شهری از نهادهای مربوطه به منظور پیش بینی همجواریها الزامی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا در کلیه تجهیزات شهری ضروری است.
- استعلام حرایم مربوط به کلیه تجهیزات شهری از سازمانهای مربوطه ضروری است.



- اورژانس ۱۱۵ در مقیاس ناحیه و مراکز امداد و نجات هلال احمر در مقیاس منطقه و شهر با درخواست سازمان مربوطه و تأیید کمیسیون ماده پنج و براساس ضوابط سازمانهای مربوطه میتوانند در کاربری تجهیزات شهری استقرار یابند.
- براساس نامه شماره ۳۸۶۲۴/۳/۳۳ مورخ ۸۶/۳/۲۹ وزارت کشور تغییر کاربری اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری از جمله پمپ بنزین، CNG و مراکز توزیع نفت و گاز ممنوع است و در صورت اضطرار با هماهنگی و استعلام از شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی و جایگزین کردن اراضی مورد نظر انجام پذیرد.
- کلیه بدنه های قابل رؤیت تجهیزات شهری مانند پمپ بنزینها، ایستگاههای CNG، آتش نشانیها و... باید با تأیید شهرداری نماسازی شوند. به عبارتی احداث ساختمانهای مربوط به تجهیزات شهری از ضوابط خاص و دستورالعملهای فنی سازمانهای مربوطه تبعیت می نمایند. اما از جنبه سیما و منظر شهری و هماهنگی با بافت بایستی به تأیید شهرداری برسد و رعایت حداقلهای ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در مورد حداقل تفکیک و... ضروری است.
- در محدوده شهر میبایست کلیه مراکز جمع آوری و دفع زباله به صورت موقت به لحاظ اثرات سوء آن بر محیط اطراف حذف گردد. چنانچه بنابر ضرورت نیاز به ایجاد ایستگاه موقت زباله باشد الزاماً باید از سیستم مکانیزاسیون کوچک با رعایت ضوابط ذیل استفاده گردد.
- عدم قرارگیری در مسیر جهت باد غالب به سمت مناطق مسکونی
- جایگاه های انتخابی در محدوده مناطق مسکونی نباشد.
- شرایط لازم جهت جمع آوری شیرابه ها پیش بینی گردد.
- عدم قرارگیری در مسیر توسعه مناطق مسکونی، تجاری و...



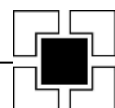


۲-۱۱-۴- ضوابط احداث جایگاههای توزیع سوخت وسائط نقلیه به صورت گاز طبیعی فشرده(C.N.G.):

الف - ضوابط استقرار:

این جایگاهها می تواند در کلیه کاربریهای مسکونی با تراکمهای مختلف با شرایط ذیل استقرار یابند:

- حداقل عرض گذرگاه ۲۰ متر
- حداقل فاصله تا تقاطع با گذرگاه هم عرض و یا بیشتر ۱۵۰ متر
- حداقل مساحت پلاک با توجه به تعداد پمپها ۱۰۰۰ الی ۱۵۰۰ مترمربع براساس ضوابط شرکت ملی گاز ایران میباشد.
- تبصره: حداقل تفکیک پمپ بنزین و CNG (هر دو با هم) ۱۵۰۰ مترمربع، اما به صورت منفرد ۱۰۰۰ مترمربع میباشد.
- ظرفیت متوسط اسمی جایگاههای سوخت گیری گاز طبیعی فشرده (از انواع delta) معادل  $m^3/h$  ۱۰۸۰ در نظر گرفته میشود. بنابراین هر جایگاه با فرض استفاده از تمامی ظرفیت خود در شبانه روز میتواند حدود ۲۵۰۰ اتومبیل را پاسخگو باشد و هر جایگاه در بهترین شرایط عملکردی نمیتواند بیش از ۱۸ ساعت در روز دارای سرویس باشد.
- بنابراین با توجه به محدودیت (دیسپنسرها) و دارا بودن حدود ۸ خروجی و لحاظ زمان سوخت گیری هر خودرو (حداقل ۵ دقیقه) یک جایگاه سوخت گیری گاز طبیعی فشرده (C.N.G.) عملاً تنها پاسخگوی ۱۰۰۰ دستگاه خودرو در یک شبانه روز خواهد بود.
- محل ورود و خروج اتومبیلها میبایست در داخل پلاک طراحی گردند.
- همجواری تأسیسات فوق با ساختمانها و کاربریهای عمومی مانند سالنهای نمایش، سینما، مجتمعهای تجاری، بیمارستانها و مجتمعای درمانی، مجتمعهای فرهنگی، مجتمعهای اجتماعات، دانشگاهها، رستورانها، آسایشگاهها، مراکز اداری، مجتمعهای سرپوشیده ورزشی، هتلها، آثار ملی و



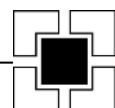
- فرهنگی همچنین مجتمعهای مسکونی بلندمرتبه و کلیه ساختمانهای با امکان تجمع جمعیت زیاد در آنها غیرمجاز میباشد.
- نصب مخازن سوخت و سکوهای تحویل گاز میبایست براساس استانداردهای شرکت ملی گاز ایران صورت پذیرد.
  - نصب وسائط اطفاء حریق و همچنین پمپ آب فشار قوی، و تجهیزات هشداردهنده در تأسیسات فوق الزامی میباشد.
  - استفاده از مصالح نسوز، دیوارهای ضدحریق در تأسیسات فوق الزامی میباشد.
  - احداث یک واحد فروشگاه و اطاق مدیریت و اطاق استراحت کارگران، سرویسهای بهداشتی حداکثر با مساحت ۱۰ درصد سطح پلاک الزامی میباشد.

### ۳-۱۱-۴- ضوابط و مقررات مربوط به میدین میوه و تره بار:

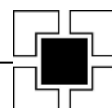
- این اراضی به منظور احداث میدین میوه و تره بار در مقیاس شهری و فراشهری میباشد و بهتر است در خارج از محدوده شهر و در حریم شهر استقرار یابد.
- در میدین میوه و تره بار همه واحدهای عمده فروشی در زمینه مواد خوراکی به ویژه بنکداریها، بارفروشی ها و توزیع کنندگان میوه و تره بار میتوانند مستقر گردند (احداث سردخانه صرفاً در پایانه باربری مجموعه انبارداری مجاز میباشد).

### - ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان:

- حداقل مساحت زمین برای احداث میدین و میوه و تره بار ۱۰۰۰۰ مترمربع میباشد.
- حداکثر سطح اشغال (سطح زیربنا در همکف) ۳۰ درصد مساحت کل زمین میباشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد در دو طبقه می باشد.

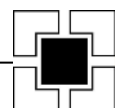


- تملک زمین عمده فروشی توسط شهرداری و یا به طور مشترک با تعاونیها و اصناف مربوطه انجام میگیرد. طرح آماده سازی این اراضی توسط شهرداری تهیه و اجرا میگردد و پس از واگذاری زمین به واحدهای عمده فروشی صورت می پذیرد.
- حداقل مساحت تفکیک برای واحدهای عمده فروشی در داخل میداین میوه و تره بار ۲۵۰ مترمربع میباشد.
- در تفکیک اراضی عمده فروشی نسبت عرض قطعه زمین به طول آن نباید کمتر از یک به سه باشد.
- حداقل عرض قطعه تفکیکی در اراضی عمده فروشی ۱۰ متر میباشد.
- دسترسی واحدهای عمده فروشی صرفاً از شبکه گذرگاههای داخلی مجموعه عمده فروشی تأمین میشود و ایجاد دسترسی مستقیم واحدها از گذرگاههای پیرامونی ممنوع میباشد.
- حداقل عرض گذرگاههای داخلی مجموعه های عمده فروشی ۱۲ متر میباشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز در قطعات عمده فروشی (در میداین میوه و تره بار) معادل ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز معادل ۱۲۰ درصد و در دو طبقه از روی زمین میباشد.
- ارتفاع طبقه همکف از کف تمام شده تا زیرسقف معادل ۶ متر میباشد.
- ضوابط احداث زیرزمین و نیم طبقه در داخل واحدهای عمده فروشی تابع ضوابط احداث نیم طبقه تجاری (مغازه ها) میباشد.
- ارتفاع کف واحدهای عمده فروشی میبایست ۲۰ سانتیمتر بالاتر از کف متوسط گذرگاه مجاور باشد.
- میداین میوه و تره بار مرکزی نباید در مسیر توسعه فیزیکی شهر مکان یابی شود.
- پیش بینی یک حریم حفاظتی میان این مراکز و سایر کاربریهای شهری (حداقل ۴ متر) ضروری است.

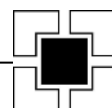


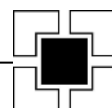
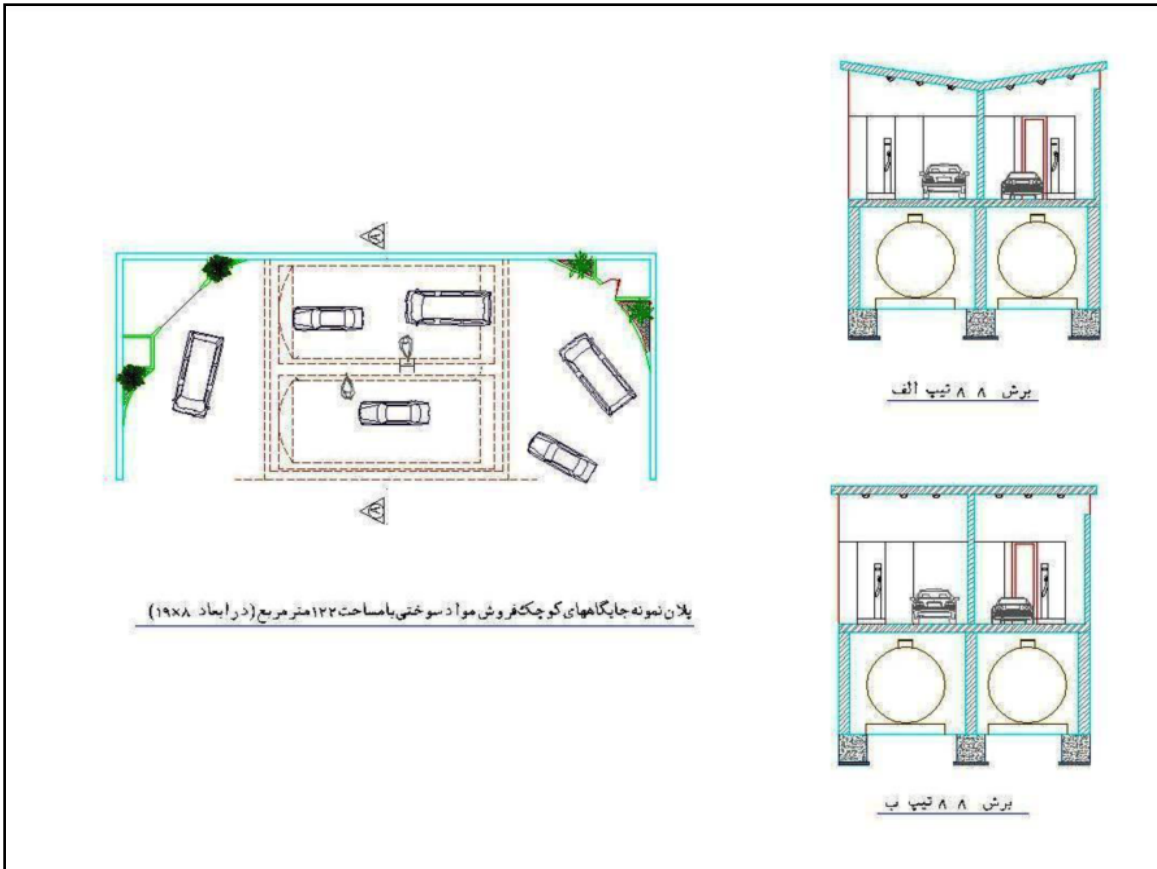
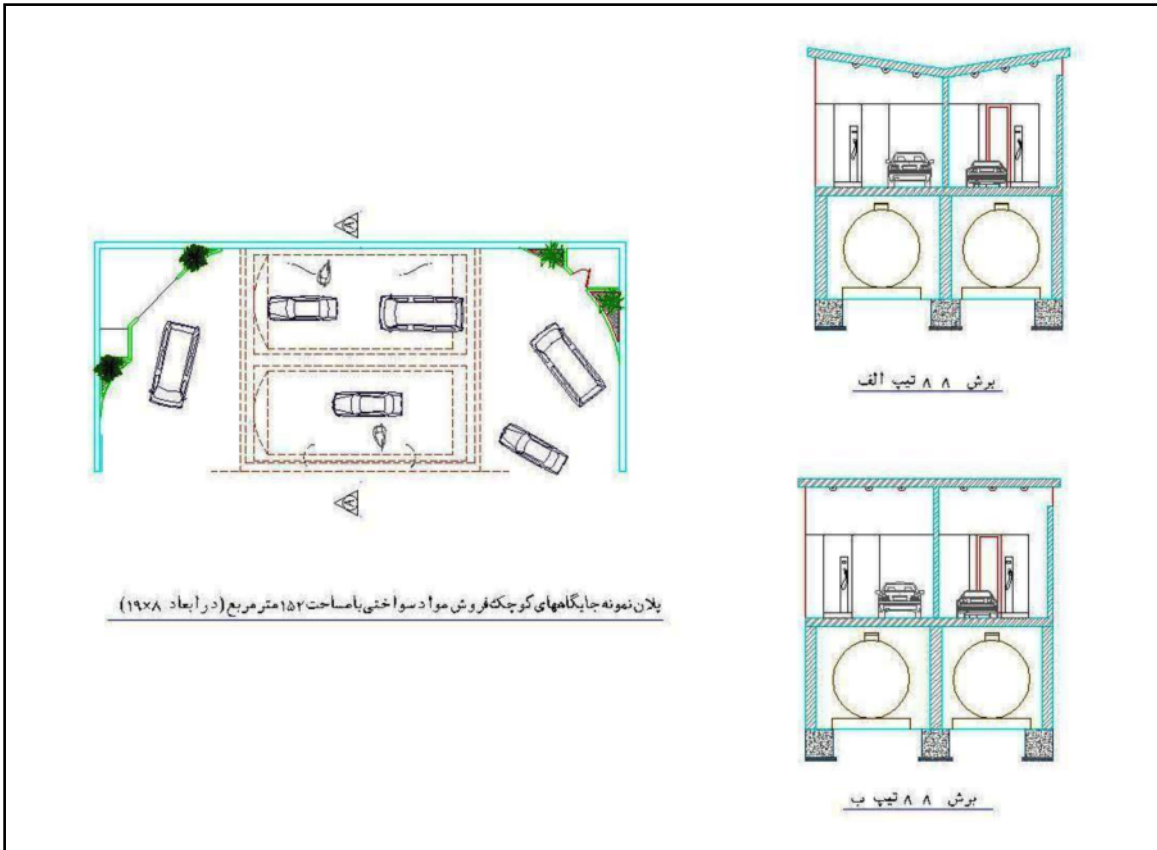
۴-۱۱-۴- ضوابط و مقررات مربوط به بازار روز:

- براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بازار روز به عنوان کاربری تجهیزات شهری در مقیاس ناحیه قابل اجراست و تابع ضوابط ذیل میباشد:
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی ۵۰۰ مترمربع است.
  - حداکثر درصد زیربنا در همکف (سطح اشغال) ۴۰ درصد میباشد. میزان سطح اشغال در بازار روز از حاصل جمع مساحت غرفه های عرضه کننده کالا محاسبه میگردد.
  - حداکثر تراکم مجاز ۸۰ درصد در دو طبقه می باشد.
  - حداقل عرض گذرگاه دسترسی ۱۶ متر است.
  - مساحت هر غرفه بازار روز حداقل ۱۵ مترمربع برای فضای عرضه کالا و ۵ مترمربع به عنوان انبار تعیین میگردد و پیش بینی فضای سرپوشیده هر غرفه با عمق حداقل ۲ متر به عنوان سایبان و باران گیر الزامی است.
  - پارکینگ مراجعین بایستی در محدوده زمین با تعبیه ورودی و خروجی مناسب تأمین شود.
  - علاوه بر بارانداز به ازای هر غرفه تأمین دو محل پارکینگ ضروری است.
  - ارتفاع غرفه ها از ۶ متر (یک طبقه به انضمام نیم طبقه) نمیبایست تجاوز نماید.
  - احداث نیم طبقه با پنجاه درصد پیشامدگی در داخل غرفه ها بلامانع میباشد.
  - طراحی ورودی غرفه ها به صورت توأمان میبایست به نحوی صورت پذیرد که دارای یک ورودی به محل دریافت کالا و یک ورودی به محل فروش کالا باشند.
  - ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه میبایست به صورت سکو حداقل یک متر بالاتر از کف گذرگاه داخلی طراحی و محلی جهت احداث رمپ در آن پیش بینی گردد.



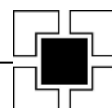
- طراحی گذرگاههای داخلی بازار روز با ورودی و خروجیهای مجزا میبایست به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توأمأً به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.
- کف سازی و شیب کف غرفه ها و باراندازها میبایست با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی و احداث گردد.
- گذرگاههای مربوط به ورود خریداران به صورت مسقف و یا با طراحی سایه بان در طرح منظور گردد.
- سیستم فاضلاب و جمع آوری آبهای سطحی، لوله کشی آب گرم و سرد برای هر یک از غرفه ها و محوطه بازار روز طراحی و احداث گردد.
- موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم دید و سهولت جمع آوری با ورودی جداگانه در طرح منظور گردد.
- تأسیسات جانبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، سرویسهای بهداشتی، شیرهای آتش نشانی، انبار و سردخانه در طرحها مورد توجه قرار گیرد.
- حتی الامکان غرفه های مربوط به عرضه گوشت، طیور، ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند.
- در طراحی محوطه سازی، نورپردازی محیط، احداث آبنما، نیمکت، سایه بان، فضای سبز، بوفه، تابلوهای راهنما با مصالح مقاوم مورد توجه قرار گیرد.
- اختصاص ساختمان با مساحت حداکثر ۱۰۰ مترمربع در یک قسمت بازار روز برای اقامت و استراحت کارکنان بلامانع است.





جدول شماره ۲۳- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری تجهیزات شهری

نوع کاربری	تجهیزات شهری			ملاحظات	نوع و مشخصات	ملاحظات	نوع کاربری
	استاندارد خدمات شهری	استاندارد خدمات شهری	استاندارد خدمات شهری				
تعمیرات شهری	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی
	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی
	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه
تعمیرات شهری	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی
	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی
	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه
تعمیرات شهری	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی	تعمیرات عمومی
	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی	تعمیرات تخصصی
	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه	تعمیرات ویژه



**۴-۱۲- کاربری تأسیسات شهری:****- موارد استفاده از زمین:**

این اراضی جهت احداث ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویسهای بهداشتی عمومی، مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پسماند، تأسیسات آبرسانی، برق رسانی، مخابرات، گازرسانی و... میباشد.

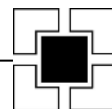
این کاربری براساس سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل در سطح شهر توزیع میگردد:

اراضی تأسیسات شهری در مقیاس محله: ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویسهای عمومی - بهداشتی

اراضی تأسیسات شهری در مقیاس منطقه و شهر: مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پسماند، ایستگاههای تنظیم فشار گاز و...

**۴-۱۲-۱- مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری تأسیسات شهری:**

- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی مربوط به این کاربری براساس ضوابط و طرحهای مصوب ارگانهای مسئول میباشد.
- هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری، خدماتی و ... در اراضی این کاربری که در رابطه مستقیم با کاربری مربوط به تأسیسات شهری نباشد ممنوع و در صورت اضطرار میبایست با تصویب کمیسیون ماده پنج صورت پذیرد.
- اراضی که جهت احداث تأسیسات شهری تملک و یا از طرف دولت به صورت بلاعوض و یا به قیمت منطقه به این امر اختصاص می یابد در صورت تغییر کاربری میبایست مجدداً به ارگان واگذارکننده زمین مسترد و در صورت نیاز با تصویب کمیسیون ماده پنج با کاربری جدید مجدداً واگذار گردد.
- رعایت حریمهای مصوب تأسیسات شهری در طرحهای توسعه شهری لازم الرعایه میباشد.

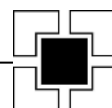




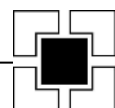
- در صورت عبور گذرگاه، کانال آب و خطوط تأسیساتی از حریمهای مربوط به تأسیسات شهری ابنیه فنی می بایست با نظارت و تأیید دستگاه مسئول جهت تأمین و حفاظت مطلوب مورد احداث قرار گیرد و همچنین رعایت ضوابط و مقررات و مشخصات فنی مربوطه در هنگام صدور پروانه ساختمان لازم الاجرا می باشد.
- اختصاص حداکثر پنجاه درصد از سطح کاربریهای اختصاص یافته به این کاربری به فضای سبز و درختکاری و حریم سبز الزامی می باشد.
- هنگام اخذ پروانه ساختمانی استعمال حریم تأسیسات شهری مجاور پلاک به صورت کتبی توسط متقاضی از سازمانهای ذیربط الزامی می باشد.
- قناتهای متروکه در صورت دارا نبودن ارزش تاریخی میبایست با اطلاع مراجع مسئول و کسب مجوز مربوطه تحکیم و یا پر شوند.
- کلیه بدنه های قابل رؤیت تأسیسات شهری میبایست با تأیید شهرداری نماسازی شوند. به عبارتی احداث ساختمانهای مربوط به تأسیسات شهری از ضوابط و دستورالعملهای فنی سازمانهای مربوطه تبعیت می نماید، اما از نظر سیما و منظر شهری و هماهنگی با بافت میبایست به تأیید شهرداری برسد.

#### ۲-۱۲-۴- محل استقرار آنتنهای تلفن همراه:

آنتنهای مربوط به تلفن همراه با استفاده از مراکز ثقل تعیین شده در نقشه توزیع موقعیت آنتن ها تا شعاع ۲۰۰ متر در بام ساختمانهای بلندتر به غیر مسکونی و همچنین فضاهای باز کاربریهای عمومی واجد تراکم کم مراجعه کنندگان (فضاهای با استفاده محدود در کاربریهای عمومی) با جلب توافق مالک از طرف شرکت مخابرات قابل نصب می باشد.

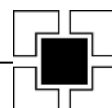


توضیح: شعاع مؤثر تأثیر امواج آنتهای فوق نمیبایست شامل ساختمانهای آموزشی، آموزش عالی، مجتمعهای درمانی و بیمارستانها، آسایشگاهها، مراکز اداری، سالنهای سینما، نمایش و اجتماعات، مجتمعهای بزرگ تجاری، مجتمعهای بلندمرتبه مسکونی، هتلها و کلیه ساختمانهای با امکان تجمع زیاد در آنها گردد.



جدول شماره ۲۴- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری تاسیسات شهری

نوع کاربری	مقیاس	حداقل تفکیک (متر مربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل سطح فضای باز (درصد)	همجواری های مناسب و شعاع عملکرد مفید	نحوه دسترسی	نحوه تامین پارکینگ
تاسیسات شهری	محله	- نحوه تفکیک، سطح اشغال و تعداد طبقات و تراکم ساختمانی تابع ضوابط سازمانهای ذیربط میباشد.	- شعاع عملکرد مفید ۷۰۰ متر - همجواری با خیابانهای محلی، پارک و فضای سبز محله و تجهیزات شهری در مقیاس محله و ناحیه مطلوب است	- حتی الامکان دسترسی به کاربری تاسیسات در مقیاس محله از خیابانهای محلی فرعی تامین شود	- نحوه تامین پارکینگ با توجه به نوع و مقیاس تاسیسات شهری تابع ضوابط سازمانهای مربوطه می باشد.				
	منطقه و شهر	- نحوه تفکیک، سطح اشغال و تعداد طبقات و تراکم ساختمانی تابع ضوابط سازمانهای ذیربط میباشد.	- شعاع عملکرد مفید در سطح شهر و منطقه - همجواری مراکز ذخیره آب و سایر تاسیسات مقیاس شهری با پارک های شهری و منطقه ای، مراکز آتش نشانی و مسیرهای سواره سریع مناسب و با کاربری مسکونی، تجاری، آموزشی، مذهبی، اداری، فرهنگی و مسیرهای پیاده و سواره محله ای نامطلوب است.	- حتی الامکان دسترسی به کاربری تاسیسات مقیاس منطقه ای و شهری از خیابانهای شریانی درجه دو و شریانی درجه ۱ (منوط به احداث باند کندرو) تامین گردد	- نحوه تامین پارکینگ با توجه به نوع و مقیاس تاسیسات تابع ضوابط سازمانهای مربوطه میباشد				
	نحوه استفاده از اراضی	- اراضی فوق جهت احداث ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی، مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پسماند، تاسیسات آبرسانی، برق رسانی، مخابرات، گازرسانی و... میباشد.							
	سایر ضوابط و مقررات	سرانه مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری برای تاسیسات شهری در شهرهای بین ۲۵۰۰۰-۵۰۰۰۰ نفر بین ۲-۱ مترمربع می باشد. - بخشی از تاسیسات شهری مثل تصفیه خانه آب و فاضلاب و... بایستی در خارج از محدوده شهر استقرار یابند. - احداث تاسیسات شهری تابع ضوابط نهادهای ذیربط بوده و در هنگام احداث بنا اخذ مجوز از آنها الزامی است. - کلیه بدنه های قابل رویت تاسیسات شهری باید با تایید شهرداری نامسازی شوند. به عبارتی احداث ساختمانهای مربوط به تاسیسات شهری از ضوابط و دستورالعملهای فنی سازمانهای مربوطه تبعیت می نماید. اما از جنبه سیما و منظر شهری و هماهنگی با بافت بایستی به تایید شهرداری برسد.							



۱۳-۴- کاربری حمل و نقل و انبارداری:۱-۱۳-۴- ضوابط و مقررات پارکینگ، انبار و پایانه ها:

- موارد استفاده از زمین:

این اراضی به منظور احداث معابر و شبکه گذرگاهها، پارکینگهای محله ای، ناحیه ای و شهری ایستگاههای مترو، پارکینگهای عمومی، اتوبوسرانی شهری، پایانه های مسافری درون شهری و برون شهری، فرودگاههای موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو، انبارهای اصلی کالا و سردخانه ها، سکوهای بارانداز، پارک مصالح ساختمانی، سیلوها و... میباشد.

این اراضی براساس سلسله تقسیمات شهری به شرح ذیل در سطح شهر توزیع میگردد:

حمل و نقل و انبارداری در مقیاس محله: معابر و پارکینگهای محله ای و ایستگاههای مترو

حمل و نقل و انبارداری در مقیاس ناحیه: معابر، پارکینگهای عمومی و اتوبوسرانی شهری، پایانه های مسافری

حمل و نقل و انبارداری در مقیاس شهر: معابر، پایانه های مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاه

فرودگاههای موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگهای بزرگ و کوچک و سردخانه ها

حمل و نقل و انبارداری خارج از محدوده شهر: انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها

عناصر تشکیل دهنده فضای پایانه عبارتند از:

عناصر اصلی شامل: سالن پایانه، قسمت فروش بلیط، قسمت مربوط به شرکتهای اتوبوسرانی، سکوی سوار

شدن، قسمت اداری

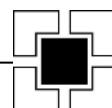
عناصر پشتیبانی: تعمیرگاه، تعویض روغن، تنظیم باد و پنچرگیری، شست و شوی اتومبیل، فروشگاه لوازم

یدکی

عناصر تفریحی: آب نما، فضاهای سبز، فضای بازی کودکان

عناصر خدماتی: فروشگاه (موادغذایی- مطبوعات و ...) غرفه های خدماتی نظیر بانک، پست، کافه تریا،

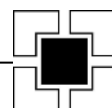
چایخانه، رستوران، سرویسهای بهداشتی و محل استراحت رانندگان



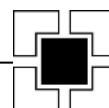
عناصر ارتباطی: راههای ارتباطی، پارکینگ اتوبوس، پارکینگ اداری، پارکینگ تاکسی، پارکینگ اتومبیل  
مراجعات، محل توقف اتوبوسها  
عناصر تاسیساتی: تاسیسات (برق، آب، تهویه مطبوع، گاز، فاضلاب، آتش نشانی).

## ۲-۱۳-۴- مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در پارکینگ ها، انبارها و پایانه ها:

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی برای پارکینگ در مقیاس محله ۲۰۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع و در مقیاس شهر ۱۰۰۰ مترمربع میباشد.
- حداکثر سطح اشغال پارکینگهای روباز در مقیاس محله، ناحیه و شهر ۵ درصد کل مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی در مقیاس محله و ناحیه ۵ درصد و در مقیاس شهر ۱۰ درصد میباشد.
- تبصره: ضوابط فوق مربوط به پارکینگهای روباز میباشد و شامل پارکینگهای طبقاتی نمیشود. ضوابط پارکینگهای طبقاتی در ادامه این بخش از ضوابط آمده است.
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در انبارهای عمومی ۱۰۰۰ مترمربع، برای پایانه های مسافری مقیاس شهری ۵۰۰۰ مترمربع و برای پایانه مسافری ناحیه ای ۵۰۰ مترمربع و برای پایانه های باربری ۲۰۰۰۰ مترمربع میباشد.
- حداکثر درصد زیربنا در طبقه همکف کاربری انبارداری پنجاه درصد و پایانه های مسافری معادل بیست و پنج درصد کل مساحت زمین خواهد بود.
- حداکثر درصد زیربنا در کل طبقات در کاربری انبارداری صد درصد و در پایانه های مسافری و باربری معادل پنجاه درصد میباشد
- انبارهای موجود در محورها و پهنه های شهری میبایست با تعیین فرصت معین آماده سازی اراضی تعیین شده به محلهای جدید منتقل گردند.



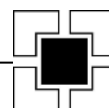
- حداقل ۵۰ درصد از فضای باز قطعه در پایانه های مسافربری و باربری مقیاس شهری و در انبارها باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داده شود.
- رعایت موارد ایمنی و ضوابط سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی الزامی میباشد.
- احداث انبار مواد خطرناک، اشتعالزا، مواد شیمیایی و سموم در داخل محدوده و حریم شهرها مجاز نمیباشد.
- در احداث انبارها، رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی میباشد.
- در پایانه های مسافربری به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین تأمین دو واحد پارکینگ برای اتوبوس، در پایانه های باربری به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت زمین ۲ واحد پارکینگ برای کامیون و در انبارها به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مساحت زمین ۲ واحد پارکینگ الزامی میباشد.
- سایر مقررات تفکیک و ساختمان در پایانه ها و ایستگاههای حمل و نقل عمومی درون شهری و برون شهری تابع ضوابط دستگاههای متولی میباشد.
- تأمین تهویه و نور مستقیم در فضاهای فعالیتی می بایست پیش بینی گردد.
- در گاراژها پیش بینی حیاط مرکزی به نحوی که تمام فعالیتها حول آن انجام گیرد الزامی است (به منظور اجتناب از آلودگی بصری)
- حداقل عرض قطعه تفکیکی در داخل محوطه پایانه ها و انبارهای عمومی ۲۰ مترمربع میباشد.
- حداقل عرض گذر دسترسی به پارکینگها ۱۲ متر میباشد.
- حداقل عرض گذر دسترسی به پایانه ها و انبارها ۱۶ متر میباشد.
- استقرار انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو، و سردخانه ها، توقفگاه وسایل نقلیه سنگین در داخل محدوده شهر ممنوع است.
- در کاربری انبار و پایانه ها، توده ساختمان باید حداقل ۶ متر از حدود ملک فاصله داشته باشد و حداکثر ارتفاع ساختمان ۸ متر میباشد.
- آژانسهای مسافربری بین شهری می بایست در داخل پایانه ها مکان گزینی گردند.



توضیح: ضوابط مربوط به شبکه گذرگاهها و پارکینگهای عمومی در ادامه ذکر خواهد گردید.

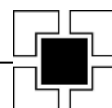
### ۳-۱۳-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری حمل و نقل و انبارداری:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی اصلی در مجتمعهای انبارداری، باربری و مسافربری احداث واحدهای تجاری بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه (خرده فروشی، رستوران، سلف سرویس) درمانگاه، مسافرخانه، فروش آب میوه و آجیل و شیرینی، پمپ بنزین، کارواش، تعمیرگاه، انبار، حمام، آرایشگاه و... حداکثر تا ده درصد مساحت طبقه همکف و پانزده درصد کل زیربنا مجاز میباشد.



جدول شماره ۲۵- خلاصه ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل و انبارداری

نوع کاربری	مقیاس	تفکیک (مترمربع)	حداقل اشغال (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداقل سطح فضای باز (درصد)	همجواری های مناسب و شعاع عملکرد مفید	نحوه دسترسی	نحوه تامین پارکینگ	حاصل و نقل و انبارداری
پارکینگ	محل	۲۰۰	۵	۲	۱۰	۹۵	- شعاع عملکرد مفید ۵۰۰ متر - همجواری با کاربری خدماتی مرکز محل دارای سازگاری میباشد	- حداقل عرض گذر دسترسی ۱۲ متر	-		
	ناحیه	۵۰۰	۵	۲	۱۰	۹۵	- شعاع عملکرد مفید ۸۰۰ متر - همجواری با کاربری خدماتی مقیاس ناحیه دارای اولویت میباشد	- حداقل عرض گذر دسترسی ۱۴ متر	-		
	منطقه و شهر	۱۰۰۰	۵	۲	۱۰	۹۵	شعاع عملکرد مفید ۱۵۰۰ متر - همجواری با مراکز تجاری و محورهای مختلط دارای اولویت بوده است.	- حداقل عرض گذر دسترسی ۲۰ متر	-		
پایانه مسافری	ناحیه	۵۰۰	۲۵	۲	۵۰	۵۰	شعاع عملکرد مفید پایانه در سطح ناحیه ۸۰۰ متر و در سطح شهر ۳۰۰۰ متر	- حداقل عرض گذر دسترسی ۱۶ متر	-		
	منطقه و شهر	۱۰۰۰	۲۵	۲	۵۰	۵۰	- همجواری پایانه با زمین های باز شهری، مراکز آتش نشانی و مسیرهای سریع حمل و نقل مناسب و مطلوب و با پارک ها مناطق مسکونی، آموزشی و مذهبی نامناسب است.	- حداقل عرض گذر دسترسی ۲۰ متر	برای هر ۱۵۰ مترمربع مساحت زمین ۲ واحد پارکینگ برای اتوبوس (برای محاسبه گاراز) برای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین ۲ واحد پارکینگ (بدون محاسبه گاراز)		
انبار	شهر	۱۰۰۰	۵۰	۲	۱۰۰	۵۰	- استقرار در حریم شهر و یا سبز شهر در اولویت میباشد.	- حداقل عرض گذر دسترسی ۱۶ متر	تامین ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مساحت زمین		
پایانه باربری	شهر	۲۰۰۰۰	۲۵	۲	۵۰	۷۵	- استقرار در حریم شهر در اولویت می باشد.	- حداقل عرض گذر دسترسی ۲۴ متر	به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت زمین ۲ کامیون (بدون محاسبه گاراز)		
<p>سرانه مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی برای شهرهای بین ۲۵۰۰۰-۵۰۰۰۰ نفر با احتساب شبکه ارتباطی حداکثر ۳۰ مترمربع میباشد.</p> <p>- استقرار انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها، توقف گاه و سایبانات نقلیه سنگین در داخل محدوده شهر ممنوع می باشد.</p> <p>- سرانه کاربریها قابل استقرار در حریم شهر (پایانه باربری، سیلو، سردخانه، انبارهای کالا و...) به سرانه فوق افزوده میگردد.</p> <p>- در کاربری حمل و نقل و انبار سطح اشغال باید حداقل ۶ متر از حدود ملک فاصله داشته باشد</p> <p>- طرح پایانه مسافربری و حمل و نقل و انبارها بایستی به تایید شهرداری و کمیسیون ماده پنج برسد.</p> <p>- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.</p> <p>- حداقل ۵۰ درصد از فضای باز برای فضای سبز در نظر گرفته شود.</p> <p>- تامین تهویه و نور مستقیم در فضاهای فعالیتی بایستی پیش بینی شود</p> <p>- کلیه بدنه های قابل رویت بنا در کاربری حمل و نقل و انبار بایستی با تایید شهرداری بدنه سازی شود</p> <p>- حداقل عرض پلاک پایانه ها و انبارها نباید از ۲۰ متر کمتر باشد</p> <p>- آژانس های مسافری بی شهری بایستی در داخل ترمینال ها مکان گزینی شوند</p> <p>- در کاربری حمل و نقل و انبار احداث واحدهای تجاری و خدماتی (خرده فروشی، رستوران، سلف سرویس، درمانگاه، مسافرخانه، فروش آبمیوه و آجیل و شیرینی، پمپ بنزین، کارواش، تعمیرگاه، انباری، حمام، آرایشگاه) به تناسب بنا حداکثر تا ۲۰ درصد زیربنا و یا ۵ درصد مساحت کل زمین بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه بلامانع است</p>											





۴-۱۳-۴- شبکه گذرگاههای شهری:**مرز کاربریها:**

در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی انواع کاربریهای شهری با رنگ مربوطه تثبیت گردیده اند، با وجود این در صورتیکه هر مورد ابهامی در مورد تعیین مرز کاربریها وجود داشته باشد به روشهای زیر عمل خواهد شد.

الف - مرز هر کاربری عبارتست از حد حریم گذرگاههای سواره یا پیاده عمومی، همچنین حد حرائم تأسیسات شهری مانند خطوط انتقال نیرو، مسیلهها، کانالها یا تأسیسات دیگر مرزهای ثبتي که کاربری مذکور را احاطه کرده است.

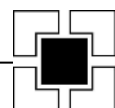
ب - چنانچه زمین دارای کاربری مشترک و به عنوان مثال دارای کاربری تجاری و مسکونی به صورت توأم باشد به تناسب هریک از انواع کاربریهای تعیین شده و براساس ضوابط مربوطه، میتواند زمین مورد نظر مورد تفکیک و یا ساختمان قرار گیرد.

پ - در صورتی که مرز یک کاربری به وسیله آثار مذکور مشخص نگردد مرز مالکیتها تعیین کننده آن خواهد بود و چنانچه مرز کاربری دقیقاً بر مرز مالکیت منطبق نشود مرز مالکیتی که نزدیکتر به مرز حوزه ترسیمی در هر نقشه قرار دارد، مرز کاربری محسوب خواهد گردید.

ت - در صورتی که مرز یک کاربری به وسیله آثار مذکور در بند قبل نیز مشخص نشود با رعایت مقیاس و اندازه گیری نقشه های اجرایی شهری میتوان موقعیت کاربری مورد نظر را بدست آورد.

۴-۱۳-۴-۱- طبقه بندی گذرگاههای شهری:

در شرایط موجود تقسیمات مقاطع گذرگاههای موجود شهر از الگوی خاصی پیروی ننموده و عموماً گذرگاههای فرعی فاقد نوارهای سبز و یا کانالهای مربوط به دفع آبهای سطحی و عرض کافی برای مسیر پیاده میباشند. در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر الوند جهت ساماندهی مقاطع تیپ گذرگاهها نسبت به طراحی مقاطع تیپ گذرگاههای ۶ الی ۱۰۰ متری اقدام گردیده است که میبایست به تدریج



همزمان با تعریض و ساماندهی گذرگاههای شهری به مورد اجرا گذاشته شود.

- شیب عرضی قسمت سواره رو در کلیه گذرگاهها میبایست به صورت شیب دو طرفه از محور پیش بینی گردد. به استثنا گذرگاههای فرعی با عرض کمتر از ۱۲ که میتواند به صورت شیب یک طرفه و یا دو طرفه پیش بینی گردد. لیکن شیب عرضی پیاده روها در هر صورت میبایست به طرف گذرگاه سواره رو در نظر گرفته شود.

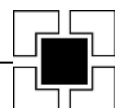
- ارتفاع مشخص شده جهت کف پیاده رو در مقاطع عرضی گذرگاههای مختلف براساس شیب عرضی سواره رو، پیاده رو و همچنین اختلاف ارتفاع جداول مربوط به هر کدام از آنها محاسبه در مقاطع تیپ منعکس گردیده است.

- ارتفاع کف قطعات مربوط به بناهای مجاور گذرگاهها در هر حال نمیتواند کمتر از  $+0/15$  سانتیمتر نسبت به محور گذرگاه پیش بینی گردد.

#### الف - گذرگاههای شریانی درجه یک (۴۵ متر به بالا) شامل آزادراه، بزرگراه، و راه عبوری:

این گذرگاهها در داخل شهر به منظور تأمین ارتباط نقاط دوردست با حرکت سریع برای حجم ترافیک زیاد و هدایت ترافیک عبوری احداث میشوند. میزان دسترسی به آنها بسیار محدود و تقاطعها معمولاً با کنترل کامل و همراه تقاطع غیر همسطح و در فواصل نیم الی  $1/5$  کیلومتر داشته و نقاط اصلی زاینده ترافیک و مراکز بنیانی شهر را به هم پیوند میدهند.

عرض هر خط عبور در گذرگاههای سریع بین  $3/3$  تا  $3/60$  متر و عرض جداکننده  $4/5$  تا  $5$  متر و برای شانه های راه نیز  $3/00$  متر منظور میشود (جهت دسترسی به املاک و اراضی مجاور گذرگاههای سریع در صورت لزوم در طرفین و به موازات آنها خیابانهایی با اتصال محدود به گذرگاه اصلی احداث میگردد که راههای فرعی و انشعابی به آنها ختم میشوند) قوسهای افقی و قائم و شیب عرضی در قوسهای افقی و



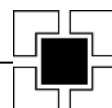
فاصله دید و سایر جزییات فنی میبایست براساس سرعت حداقل ۸۰ و حداکثر ۱۱۰ کیلومتر در ساعت محاسبه و شیب طولی جز در موارد استثنایی از شش درصد تجاوز ننماید.

از نظر اقتصادی میزان سطح این کاربری و هزینه احداث این گونه راهها بسیار زیاد و سهم قابل توجهی از کل سیستم شهری را شامل میگردند. حریم خیابانهای سریع به عرض جداکننده، جهات حرکت و تعداد خطوط عبوری در هر طرف بستگی داشته و حداقل عرض حریم آن ۶۰ متر توصیه میگردد.

در گذرگاههای سریع عموماً پیش بینی جداکننده عبور متقابل با استفاده از محافظ فلزی جاده (گاردریل) و با در نظر گرفتن یک فاصله جداکننده برای این منظور تأمین میگردد و مهمترین خاصیت این جداکننده جلوگیری از تصادف رو در رو و خطرات ناشی از انحراف به چپ میباشد. برای توقف اتومبیلهایی که احتمالاً در اثر نقص فنی متوقف میشوند نیز شانه راه (به صورت روسازی شده) مورد استفاده قرار میگیرد.

#### ب- گذرگاههای شریانی درجه دو اصلی (۳۶ تا ۴۵ متری):

نقش اصلی این گذرگاهها علاوه بر ارتباط بین بزرگراهها و گذرگاههای محلی، توزیع و هدایت ترافیک اصلی بین نواحی عمده مسکونی، صنعتی، تجاری و مراکز نواحی میباشد. ارجحیت حرکت سریع بر میزان دسترسی بیشتر و فاصله تقاطعها با کنترل نیم الی یک کیلومتر و به صورت غیرهمسطح و معمولاً نقاط زاینده درجه دوم و مراکز تجاری را به هم متصل کرده و بنابراین مسیر وسایل نقلیه عمومی شهری اکثراً با استفاده از آنها تأمین میگردد. عرض خطوط عبور بین ۳/۳۰ تا ۳/۶۰ متر و عرض خط پارکینگ حداقل ۲/۴۰ میباشد. در این نوع گذرگاه احداث جداکننده وسط جهت جلوگیری از تصادفات ناشی از انحراف به چپ و دور زدندهای غیرضروری توصیه میگردد. عرض لازم و حداقل عرض جزیره میانی در این مورد ۳ و با ارتفاع ۱۵ الی ۲۰ سانتیمتر میباشد.



عرض حریم گذرگاههای مذکور حداقل ۳۶ متر و معمولاً حداقل دارای چهار خط عبور با دو خط توقف میباشند که در ساعات تراکم عبور و مرور میتوان پارکینگ را در یک یا دو سمت خیابان ممنوع اعلام کرد قوسهای افقی و قائم و شیب عرضی در قوسهای افقی و فاصله دید بسته به کلاس گذرگاه تعیین و معمولاً براساس سرعت ۶۰ کیلومتر در ساعت محاسبه با شیب طولی حداکثر تا ۷ درصد محاسبه میگردد.

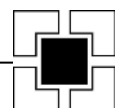
#### ب - گذرگاههای شریانی درجه دو فرعی (۲۵ تا ۳۵ متری):

این گذرگاهها جهت اتصال شریانههای اصلی شهری به یکدیگر و یا به خیابانهای انشعابی مورد استفاده قرار گرفته و میزان دسترسی در آنها بر سرعت حرکت ارجحیت داشته و ترافیک را بین مناطق و نواحی توزیع مینمایند. فاصله تقاطعها از یکدیگر کمتر از ۵۰۰ متر و مجموعاً حدود ۳۵-۲۵ درصد از کل شبکه را تشکیل میدهند. عرض خطوط عبور ۳ تا ۳/۳۰ و عرض خط پارکینگ ۲/۴۰ تا ۳/۰۰ متر تعداد خطوط عبور بین ۲ تا ۴ منظور میشود. در این گذرگاهها احتیاج به احداث جداکننده نبوده و مقطع آن حداقل ۲۶ متر در نظر گرفته میشود.

قوسهای افقی و قائم و شیب عرضی در قوسهای افقی و فاصله دید و سایر جزئیات بسته به کلاس گذرگاه معمولاً براساس سرعت ۴۵ کیلومتر با حداکثر شیب طولی ۷ درصد در نظر گرفته میشود.

#### ت - گذرگاههای جمع و پخش کننده (۱۶ تا ۲۴ متری):

خیابانهای انشعابی جهت جمع آوری ترافیک و هدایت آنها به خیابانهای فرعی و یا اصلی و همچنین دسترسی مستقیم به محلات و مراکز محلات احداث میگردد، میزان دسترسی به آنها زیاد و در نتیجه سرعت مورد استفاده در آنها متوسط رو به پایین (۲۵ الی ۳۵ کیلومتر در ساعت) بوده و عرض آنها بین ۱۶ تا ۲۴ متر می باشد.



قوسهای قائم و افقی و شیب عرضی در قوسهای افقی و فاصله دید و سایر جزئیات فنی براساس متوسط سرعت ۳۵ کیلومتر در ساعت محاسبه و توصیه میشود. شیب طولی آن از ۱۲ درصد تجاوز ننماید. در این نوع گذرگاهها عرض خط عبور بین ۳/۰۰ تا ۳/۳۰ متر و عرض خط پارکینگ حداقل ۲/۴۰ در نظر گرفته میشود. تعداد خطوط عبور دو و فاقد جداکننده وسط میباشد.

#### ث- گذرگاههای محلی فرعی (۱۲ تا ۱۴ متری):

این گذرگاهها شامل گذرگاههایی با عرض ۱۲ و ۱۴ متری میباشد که دسترسیهای درون محله ای را تأمین نموده و ترافیک را از دسترسیهای فرعی به گذرگاههای جمع و پخش کننده هدایت مینمایند.

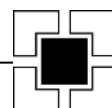
#### ج- گذرگاههای دسترسی (۱۰ متر و کمتر):

این گذرگاهها در حقیقت مسیرهای فرعی کوچکی میباشد که دسترسی به ساختمانها و محیط اطراف را تأمین مینمایند. ترافیک از گذرگاههای انشعابی وارد آن شده و سپس به منازل، مغازه ها و تأسیسات کوچک واقع در محلات ختم میگردد.

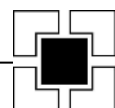
حداقل سرعت در گذرگاههای فرعی در مواقع عادی و ساعات متراکم برای اینگونه گذرگاهها ۱۵ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته میشود. در مواردی که خیابانهای دسترسی به صورت بن بست هستند معمولاً در انتهای خود دارای محلی جهت دور زدن اتومبیل میباشد.

#### چ- گذرگاه های عابر پیاده:

طرح پیاده روها باید با عرض کافی و پوشش مناسب خیابان چنان در نظر گرفته شود که عبور راحت و سالم را ضمن تشویق عابرین پیاده به استفاده نکردن از سطح سواره رو را تأمین نمایند. شبکه راههای پیاده جزیی از سطح مشخص آمد و شد عمومی محسوب میشوند و باید مستقل از راههای حاصل از بار ترافیک وسایل نقلیه طراحی شوند (حداکثر شیب طولی پیاده رو ۸ درصد میباشد).



- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سر پیچ سه درصد می‌باشد.
- شبکه راههای پیاده در شهرها بخش مهمی از سطح ترافیک عمومی شهری محسوب و باید مستقل از راههای حاصل از بار ترافیک و سائل نقلیه طراحی شوند (حداکثر شیب طولی پیاده ۸ درصد باشد).
- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر بین پیاده رو و باغچه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.
- پوشش کف پیاده روها باید از مصالح سخت و غیرلغزنده (ترجیحاً بلوکهای پیش ساخته بتونی با ابعاد و اشکال مختلف) باشد.
- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.
- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- پیاده رو معمولاً ۱۲-۶ سانتیمتر بالاتر از سطح سواره قرار میگیرد و دارای شیب عرضی برابر با ۴٪ تا ۱/۵٪ برای تخلیه آبهای سطحی به طرف سطح حرکت وسایل نقلیه می‌باشد.
- عرض پیاده رو باید به اندازه مقطع مصوب گذرگاه در نظر گرفته شود که تردد در آن به راحتی انجام گیرد و عابرین پیاده مجبور به استفاده از سطح عبور و مرور وسایل نقلیه نشوند. در مناطق تجاری میتواند بخشی از مقطع عرضی پیاده روها جهت استقرار میز و صندلی واحدهای گذران اوقات فراغت و یا نصب تابلوهای آگهی مورد استفاده قرار گیرد.
- پیاده روهایی که مناطق تجاری را به یکدیگر متصل میکنند در صورتی که حریم گذرگاه اجازه دهد باید حداقل عرضی برابر با ۴/۵ متر داشته باشند. راههای پیاده ویژه باید حتی الامکان در داخل مناطق مسکونی برحسب کارایی و مسائل اقتصادی طرح شوند.



جدول شماره ۲۶- جدول ظرفیت طراحی برای مسیرهای پیاده

نوع پیاده رو و پیاده گذر	ظرفیت طراحی (نفر در دقیقه در یک متر عرض مفید)
پیاده در مراکز پرجمعیت شهرها	۳۰
پیاده رو در سایر نقاط	۲۰
گذر پیاده در مراکز پرجمعیت شهرها	۴۰
گذر پیاده در سایر نقاط	۳۰

جدول شماره ۲۷- سنجش کیفیت مسیرهای پیاده

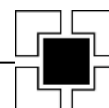
کیفیت عبور پیاده ها	فضای پیاده روی (مترمربع برای هر نفر)	حجم جریان پیاده (نفر در دقیقه برای هر متر عرض مفید پیاده رو)
الف	بیش از ۱۳	کمتر از ۶
ب	۴ تا ۱۳	از ۶ تا ۲۰
پ	۲/۴ تا ۳/۹	از ۲۱ تا ۳۰
ت	۱/۵ تا ۲/۳	از ۳۱ تا ۴۵
ث	۰/۶ تا ۱/۴	از ۴۶ تا ۷۵
ج	کمتر از ۰/۶	متغیر و ناپایدار

### ح- گذرگاههای ویژه دوچرخه:

در شهرهایی مانند الوند که شیب زمین ناچیز است میتوان استفاده از دوچرخه را با توجه به مزایایی که از نظر مصرف انرژی و عدم آلودگی محیط زیست داراست عمومیت داد و یک شبکه پیوسته و منسجم را برای دوچرخه سواران فراهم آورد. برای کوتاه کردن مسیر میتوان با خط کشیهای رنگی از کوچه ها و خیابانهای باریکی که حرکت وسایل نقلیه موتوری در آنها مجاز نیست استفاده نمود.

مسیر عبور دوچرخه در انواع گذرگاهها بشرح ذیل میتواند مورد طراحی قرار گیرد:

- مسیر دوچرخه در گذرگاه شریانی درجه یک: برای عبور دوچرخه از این نوع گذرگاهها میبایست یک مسیر درجه یک دوچرخه در نظر گرفته شود که ایمنی بیشتر و مسیر مستقلی دارد. برای جداسازی مسیر دوچرخه از وسایل نقلیه موتوری از موانع فیزیکی استفاده میشود. مانند حاشیه، اختلاف ارتفاع کف دوچرخه رو و سواره رو، جدول، نرده و دیوار.



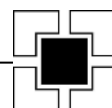
- مسیر دوچرخه در گذرگاه شریانی درجه دو: در این گذرگاهها اگر سرعت در اوقات خلوت ۵۰ کیلومتر در ساعت باشد مانند گذرگاه درجه یک از موانع جداکننده استفاده میگردد. در غیر این صورت و در خیابانهای موجود به وسیله خط کشی مسیر دوچرخه رو از مسیر وسایل نقلیه موتوری جدا میگردد.

- مسیر دوچرخه در گذرگاههای محلی: در این گذرگاهها مسیر دوچرخه رو با سواره رو پیوسته بوده و حق تقدم با دوچرخه سوار میباشد.

- ۱- مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه ای در نظر گرفت.
- ۲- در سرعت گیرهای خیابانهای محلی برای عبور دوچرخه محلی با عرض ۱/۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۳- در خیابانهای شریانی درجه دو یک جداکننده با عرض ۰/۷۵ متر بین خط پارکینگ و مسیر دوچرخه رو ایجاد و از مسیر دوچرخه برای پارکینگ استفاده نشود.
- ۴- شیب طولی گذرگاههای موجود شهری را نمیتوان تغییر داد. اما مسیر دوچرخه را میتوان در خیابانهایی طراحی نمود که شیب طولی آنها مناسب باشد. مناسبترین شیب طولی برای مسیر دوچرخه ۲ درصد میباشد. شیب عرضی در مسیر دوچرخه یک طرفه و معادل ۲ درصد میباشد.
- ۵- کف مسیر دوچرخه رو باید صاف و هموار بوده مناسب ترین نوع رویه برای آن بتن آسفالتی گرم میباشد.
- ۶- حداقل عرض مفید دوچرخه رو ۱/۵ متر است در مسیرهایی که مستقل هستند و یک طرفه عرض حداقل ۲/۵ متر میباشد.
- ۷- مناسبترین شعاع قوس با توجه به سرعتهای داده شده در جدول زیر منعکس گردیده است.

جدول شماره ۲۸- شعاع قوس گذرگاههای ویژه دوچرخه با توجه به سرعت حرکت

۴۰	۳۵	۳۰	۲۵	۲۰	۱۵	۱۰	سرعت (کیلومتر در ساعت)
۲۴	۲۰	۱۷	۱۴	۱۰	۷	۴	حداقل شعاع قوس (متر)





**خ- دوربرگردانها:**

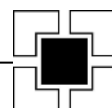
برای توزیع روان و راحت ترافیک در خیابانهایی که بصورت بن بست هستند باید دوربرگردان منظور گردد. در مطالعات طرح تفصیلی شهر الوند نسبت به طراحی و پیشنهاد چند نمونه دوربرگردان در گذرگاههای بن بست اقدام گردیده است که براساس نوع طراحی در اراضی ساخته نشده و موقعیت پلاکهای ساخته نشده و اراضی باز در انتهای گذرگاههای بن بست طول پنجاه متر و بیشتر گذرگاهها میتوان انواع آن مورد استفاده گیرد.

سرعت گیر بصورت گرده ماهی و تنگ کردن عرض راه میباشد که در خیابانهای محلی و اتصالی مورد استفاده قرار می گیرد تا از سرعت زیاد وسایل نقلیه جلوگیری بعمل آید.

**د - ایستگاه اتوبوس و مینی بوس و تاکسی و جایگاههای انتظار مسافران:**

در گذرگاههای اصلی توزیع کننده ترافیک که حجم زیادی از وسایل نقلیه میباشد با سرعت طرح قادر به ادامه حرکت باشند، احداث محل مخصوصی برای ایستگاههای اتوبوس، مینی بوس و تاکسی الزامی میباشد. بخشی از حاشیه گذرگاه که جهت توقف وسایل نقلیه همگانی به داخل نوار سبز و پیاده رو نفوذ می نماید و توقفگاههای کوتاه مدت، ضمن ایجاد ایمنی بیشتر و حفظ حرکت یکنواخت باعث میگردد تا راننده در مواقع لزوم و اضطراری قادر باشد در کنار گذرگاه وسیله نقلیه را متوقف و ضمن بازدید اتومبیل و آزادسازی یک خط عبور مزاحمتی برای دیگران ایجاد ننماید.

با توجه به وجود فصول بارندگی در شهر مورد مطالعه ضمن ایجاد جایگاه انتظار مسافران برای ایستگاههای اتوبوس که مزیتی برای جلب استفاده کنندگان بشمار می رود، پیش بینی های لازم جهت ایجاد یک شیب مناسب از جدول به طرف خیابان برای جلوگیری از تمرکز آبهای سطحی در محل توقف به عمل می آید، طول این ایستگاهها حداقل ۵۰ متر و عرض آنها بین ۲/۷ الی ۳/۵ متر توصیه میگردد.



تبصره ۱- در مناطق ساخته نشده و طرحهای تفکیکی یا آماده سازی ایستگاههای اتوبوس و مینی بوس با عقب نشینی از حد خیابان و احداث ایستگاه توصیه میگردد.

تبصره ۲- در بافت ساخته شده ایستگاه اتوبوس و مینی بوس به شرح ذیل احداث خواهد گردید:

الف - در گذرگاههای با عرض ۲۶ متر و بیشتر، ایستگاههای اتوبوس با پوشش روی کانال آب، حذف باغچه و کاهش عرض پیاده رو تا حدود دو متر قابل احداث بوده و نیازی به عقب نشینی بناهای احداث شده نمیشود.

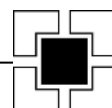
ب - در گذرگاههای با عرض ۲۴ متر و کمتر عقب نشینی با پوشش روی کانال آب، حذف باغچه و کاهش عرض پیاده رو (تا حد ۲ متر) نیاز کمی به عقب نشینی بناها دارد که میتواند در نوسازی بنا مورد رعایت قرار گیرد.

جدول شماره ۲۹- مشخصات تفصیلی مقاطع گذرگاههای پیشنهادی (ارقام به متر)

عرض خیابان به متر	پیاده رو	باغچه و جوی	دوچرخه رو	کندرو	جوی و باغچه	سواره رو	رفوژ میانی	سواره رو	جوی و باغچه	کندرو	دوچرخه رو	باغچه و جوی	پیاده رو	عرض خیابان به متر
۶	-	۱						۵						۶
۸	۱	۱						۵					۱	۳۰۰
۱۰	۱/۵۰	۱						۶					۱/۵۰	۳۰۰
۱۲	۲	۱						۶/۵					۲	۳۰۰
۱۴	۲/۵۰	۱/۲۵						۶/۵					۲/۵۰	۹۰۰
۱۶	۲/۲	۱/۸۰						۸					۲/۲	۹۰۰-۱۱۰۰
۱۸	۳	۱/۵						۹					۳	۱۱۰۰-۱۶۰۰
۲۰	۳	۱/۵						۱۱					۳	۱۶۰۰
۲۲	۳	۲						۱۲					۳	۱۶۰۰
۲۴	۳/۵	۲	-					۱۳			۲/۵۰		۳/۵	۱۶۰۰
۳۰	۳	۲	۲			۷	۲	۷			۲/۵		۳	۳۹۰۰
۳۲	۳	۲	۲			۸	۲	۸			۲/۵		۳	۳۹۰۰

جدول شماره ۳۰- مشخصات تفصیلی مقاطع گذرگاههای پیشنهادی (ارقام به متر)

عرض خیابان به متر	پیاده رو	باغچه و جوی	دوچرخه رو	کندرو	جوی و باغچه	سواره رو	رفوژ میانی	سواره رو	جوی و باغچه	کندرو	دوچرخه رو	باغچه و جوی	پیاده رو	عرض خیابان به متر
۳۴	۳	۲	۲			۸/۵	۳	۸/۵	-	-	۲	۲	۳	۳۴-۳۶۰۰
۳۵	۳	۲	۲			۹	۳	۹			۲	۲	۳	۳۴۰۰-۳۶۰۰
۳۸	۳	۲/۵	۲/۵۰			۹/۵	۳	۹/۵۰			۲/۵۰	۲/۵۰	۳	۵۰۰۰
۴۰	۵	۲/۵	۲/۵۰			۸	۴	۸			۲/۵۰	۲/۵	۵	۵۰۰۰
۴۴	۲/۵	۲	۲/۵۰			۱۲	۴	۱۲			۲/۵۰	۲	۲/۵	۵۰۰۰
۴۵	۲/۵	۲/۵۰	۲			۱۲/۵۰	۴	۱۲/۵۰			۲	۲/۵۰	۲/۵	۵۰۰۰
۴۵	۲/۵	۱	۲/۵۰	۵/۶۰	۲	۷/۴۰	۳	۷/۴۰	۲	۵/۶۰	۲/۵۰	۱	۲/۵	۵۲۰۰
۵۰	۲/۶۰	۱/۵۰	۲/۵۰	۵/۵۰	۲	۹/۴۰	۳	۹/۴۰	۲	۵/۵۰	۲/۵۰	۱/۵۰	۲/۶۰	۶۰۰۰
۵۵	۴	۱/۵۰	۲/۵۰	۵/۵	۲/۵۰	۹/۵	۴	۹/۵	۲/۵۰	۵/۵	۲/۵۰	۱/۵۰	۴	۶۵۰۰
۶۰	۵	۱/۵۰	۲/۵۰	۵/۵	۲/۵۰	۱۰/۵۰	۵	۱۰/۵۰	۲/۵۰	۵/۵	۲/۵۰	۱/۵۰	۵	۶۵۰۰



**۵-۱۳-۴- تقاطعها:**

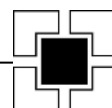
کانون همگرایی گذرگاههایی که به نوعی یکدیگر را قطع میکنند تقاطع نامیده میشود. هنگامی که ترافیک در یک سطح همدیگر را قطع میکند تقاطع را همسطح و اگر جریانهای متقاطع ترافیکی توسط روگذر یا زیرگذر در قسمتی از راه توزیع شوند تقاطع را غیرهمسطح می نامند. یک تقاطع زمانی ایمنی و سائط نقلیه را از لحاظ رفت و آمد تأمین خواهد کرد که شکل هندسی و حرکات دینامیکی و مشخصات فنی آن منطبق با نحوه حرکات و سائط نقلیه طراحی شود و در ضمن کارایی تقاطع و حجم ترافیک کلیه بازوها به نحوی باشد که برای عابرین پیاده و رانندگان موجبات راه بندان و تأخیر کلی در تقاطع را فراهم نیاورد.

برای رسیدن به این اهداف میبایست نکات زیر در طراحی تقاطع رعایت گردد:

- ۱- موقعیت تقاطع در ارتفاع باید به گونه ای باشد که در روند حرکت هیچگونه محدودیت و یا موانع دید وجود نداشته باشد.
- ۲- موقعیت در سطح باید طوری باشد که تا حد امکان زاویه راست گوشه عمود نسبت به بازوهای یکدیگر باشند.
- ۳- شکل و نوع تقاطع تا حد امکان به دور از پیچیدگی باشد و بطور ساده طراحی شود.
- ۴- دارای سیستم روشنایی مناسب و دید کافی و مطلوب باشد.

**۵-۱۳-۴-۱- محاسبه میزان دید در تقاطعها (میزان پخی):**

محاسبه میزان پخی (وتر مثلث) در جداول پیوست براساس میزان عرض گذرگاههای متقاطع به تفکیک شعاع قوس و میزان پخی محاسبه و در اصلاح و یا طراحی تقاطع لازم الاجرا میباشد. تبصره ۱- پخی میادین از جداول تعیین حداقل وتر مثلث دید (پخ) مستثنی و براساس ظرفیت، حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.



تبصره ۲- در تقاطعهای ویژه نقشه های طرح تفصیلی شبکه اصلی ارتباطی شهر پس از تهیه نقشه اجرایی مورد مراعات قرار خواهد گرفت.

جدول شماره ۳۱- تعیین حداقل وتر مثلث دید (بخ) و شعاع گردش برای زاویه تقاطع بین ۵۰ تا ۸۵

عرض گذرگاه A	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰	۴۰/۱-۴۵
عرض گذرگاه B	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ
۶-۹	۲	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۹
۹/۱-۱۱	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۱
۱۳/۱-۱۵	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲
۱۵/۱-۱۷	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳
۱۷/۱-۱۹	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۳	۱۴
۱۹/۱-۲۱	۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۵
۲۱/۱-۲۳	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷	۱۹
۲۳/۱-۲۵	۶	۷/۵	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۶	۱۸	۲۰
۲۵/۱-۳۰	۷	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳	۱۷	۲۰	۲۲
۳۰/۱-۳۵	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲	۲۴
۳۵/۱-۴۰	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷
۴۰/۱-۴۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰	۲۲	۲۴	۲۷	۳۰

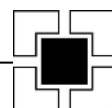
$$R_m = \frac{PCOS\alpha / 2 + ACOS\alpha + B}{COS \alpha + 1}$$

شعاع گردش: (متر)  $R_m$  و میزان پخی تقاطع (متر)  $P$  و عرض جوی و باغچه و پیاده رو هر کدام از گذرگاههای متقاطع  $A > B$  (متر)

جدول شماره ۳۲- تعیین حداقل وتر مثلث دید (بخ) و شعاع گردش برای زاویه تقاطع بین ۸۵ تا ۱۱۰

عرض گذرگاه A	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰	۴۰/۱-۴۵
عرض گذرگاه B	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ	بخ
۶-۹	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۹/۱-۱۱	۳/۳۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۴/۵۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۷/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۵/۰۰	۶/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۵/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۵۰	۱۴/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۵/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۵۰	۲۳/۰۰	۲۵/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۷/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰	۲۵/۰۰	۲۷/۰۰

\* در مورد گذرگاههای ۴۵ متری و بالاتر میزان پخی از انتهای باند تندرو در مقطع عرضی محاسبه خواهد گردید.



توضیحات: در محاسبه شعاع گردش و میزان پخ تقاطعهای بین گذرگاههای ۴۵ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است (مأخذ: آئین نامه طراحی شهری - وزارت راه و شهرسازی)

$$R = \frac{V^2}{127(F + Q)} \quad P = 2(R - A)\cos\alpha / 2 + (A - B) / \cos\alpha / 2 \quad R = \frac{PCOS\alpha / 2 + ACOS\alpha + B}{COS\alpha + 1}$$

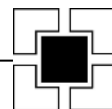
P = میزان پخ واقع در بدنه گذرگاههای متقاطع (متر)
A, B = عرض جوی و باغچه و پیاده رو در گذرگاههای متقاطع A>B (متر)
$\alpha$ = زاویه برخورد گذرگاههای متقاطع (درجه)
LA, LB = عرض هر یک از گذرگاههای متقاطع (متر)

R = شعاع قوس گردش اتومبیل واقع در لبه سواره رو (متر)
V = سرعت گردش اتومبیل (کیلومتر در ساعت)
F = حداکثر ضریب اصطحکاک مجاز (بین ۰/۲۴ تا ۰/۱۸)
Q = شیب عرضی (درصد)

جدول شماره ۳۳- تعیین حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زاویه تقاطع بین ۱۱۰ و بیشتر

عرض گذرگاه A عرض گذرگاه B	۶-۹	۹/۱-۱۱	۱۱/۱-۱۳	۱۳/۱-۱۵	۱۵/۱-۱۷	۱۷/۱-۱۹	۱۹/۱-۲۱	۲۱/۱-۲۳	۲۳/۱-۲۵	۲۵/۱-۳۰	۳۰/۱-۳۵	۳۵/۱-۴۰	۴۰/۱-۴۵
	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ	پخ
۶-۹	۱/۵۰	۲/۰۰	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰
۹/۱-۱۱	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۴/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۸/۰۰	۱۹/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۹/۰۰	۲۱/۰۰

بلندمدت به همراه افزایش حجم آمد و شد تقاطع به بیش از پنج هزار واحد سواری، میبایست به صورت غیرهمسطح طراحی گردد، لذا بعد از ابلاغ طرح تفصیلی، شهرداری میبایست نسبت به تهیه طرحهای اجرایی تقاطعهای فوق اقدام و براساس حریم مورد نیاز نسبت به ابلاغ میزان عقب نشینی پلاکهای واقع در حریم تقاطعها اقدام نماید.

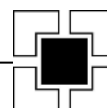


۲-۵-۱۳-۴- تقاطع به صورت میدان:

معمولاً در شبکه گذرگاههای شهری در مواردی بهتر است به جای تقاطع معمولی از میدان استفاده شود.

این موارد عبارتند از:

- وسایل نقلیه ای که به سمت چپ گردش میکنند بیشتر از ۳۰٪ کل ترافیک گذرگاه را تشکیل دهند.
- بیش از ۴ مسیر یکدیگر را قطع نمایند.
- امتداد مسیرها به صورت Y باشد.
- نزدیک بودن تقاطعها به یکدیگر به نحوی که امتداد صف وسائط نقلیه متوقف در پشت چراغ به تقاطع قبلی برسد.



**۶-۱۳-۴- پارکینگ:**

پارکینگ در مناطق شهری از نظر نوع و عملکرد به سه بخش ذیل قابل تفکیک می‌باشد:

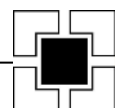
**الف - پارکینگ در حاشیه گذرگاهها:**

با توجه به اینکه گذرگاهها در حقیقت جهت عبور وسائط نقلیه ساخته میشوند و نه برای توقف آنها، همواره بدون شک حق تقدم در گذرگاهها با وسائل در حال حرکت خواهد بود و در مواقعی که ظرفیت خیابانها برای عبور وسائط نقلیه کافی نیست، به اجبار میبایست از توقف وسائط نقلیه در آن گذرگاهها جلوگیری نمود و در این مواقع، انتخاب سطح خیابان به عنوان توقفگاه از بدترین طرق تهیه پارکینگ میباشد زیرا در این حالت گرانترین و گاهی بهترین زمینها را به پارکینگ اختصاص داده ایم که نتیجه آن به وجود آوردن عدم امکان سبقت راحت، افزایش تعداد تصادفات، ایجاد خطر برای پیاده ها و همچنین کندی ناشی از ورود و خروج اتومبیلها به پارکینگ خواهد بود.

بنابراین خطوط پارکینگ آزاد عموماً میبایست در حاشیه گذرگاههای شریانی درجه دو با حریم کافی و یا خیابانهای فرعی با حجم آمد و شد محدود در نظر گرفته شود.

**ب - پارکینگهای عمومی خارج از خیابان:****ب-۱- پارکینگهای همسطح گذرگاه:**

این نوع توقفگاهها معمولاً در نقاطی از منطقه شهری که زمین کافی با موقعیت مناسب در دسترس باشد، احداث میگردند. طرح این پارکینگها مشابه سایر انواع آن تابع اندازه اتومبیلهایی است که ممکن است از آن استفاده کنند و چون اندازه اتومبیلها با هم متفاوت است، اندازه را میبایست طوری در نظر گرفت که شامل اکثریت اتومبیلهای موجود در شهر باشد. محاسبه سطوح لازم بستگی به طریقه پارک آنها دارد (جدول پیوست)، کمترین سطحی که برای پارک کردن اتومبیل لازم است حالتی است که به صورت ۹۰ درجه، یعنی عمود به خط جدول، پارک شوند و هرچه زاویه از ۹۰ درجه کمتر باشد، سطح بیشتری برای



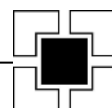
پارکینگ لازم است. راهروهای پارکینگ نیز برای عبور یکطرفه ۳ متر و جهت عبور دوطرفه حداقل ۶ متر با قطر گردشی معادل ۷/۶۴ تا ۱۵ متر در نظر گرفته میشود.

جدول شماره ۳۴- عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگهای عمومی

زاویه قرارگیری (درجه)	عرض راهرو (متر)	جهت
۴۵	۳/۵	یکطرفه
۶۰	۴	یکطرفه
۷۵	۴/۵	یکطرفه
۹۰	۵	دوطرفه

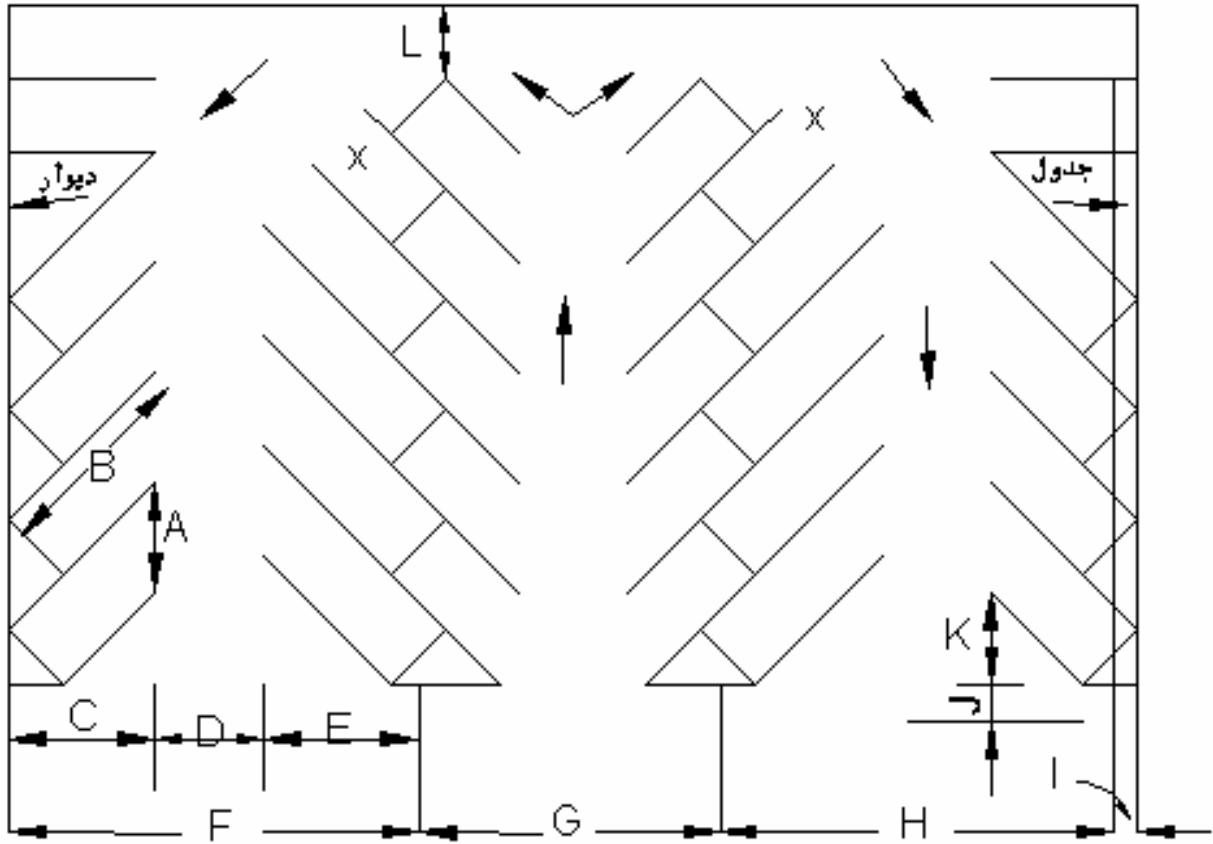
جدول شماره ۳۵- اندازه جاپارک با زوایای مختلف در پارکینگ

توضیحات	علامت اختصاری در شکل	ابعاد جای پارک		زاویه قرارگیری درجه			
		طول (متر)	عرض (متر)	۴۵	۶۰	۷۵	۹۰
عرض به موازات راهرو	A	۴/۸	۲/۴	۲/۳۹	۲/۷۷	۲/۴۸	۲/۴۰
		۵	۲/۵	۳/۵۴	۲/۸۹	۲/۵۹	۲/۵۰
طول	B	۴/۸	۲/۴	۷/۲۰	۶/۱۸	۵/۴۶	۴/۸
		۵	۲/۵	۷/۵۰	۶/۴۴	۵/۶۶	۵/۰۰
عمق	C	۴/۸	۲/۴	۵/۰۹	۵/۳۶	۵/۲۶	۴/۸
		۵	۲/۵	۵/۳۰	۵/۵۸	۵/۴۸	۵
عرض راهرو	D	۴/۸	۲/۴	۳/۰۰	۴/۰۰	۵/۷۵	۶/۰۰
		۵	۲/۵	۳	۴	۵/۷۵	۶
عمق جای پارک وسط	E	۴/۸	۲/۴	۴/۲۴	۴/۷۶	۴/۹۵	۴/۸۰
		۵	۲/۵	۴/۴۲	۴/۹۶	۵/۱۵	۵
عرض تیپ کنار دیوار پارکینگ	F	۴/۸	۲/۴	۱۲/۳۳	۱۴/۱۲	۱۵/۹۶	۱۵/۶۰
		۵	۲/۵	۱۲/۷۲	۱۴/۵۶	۱۶/۳۸	۱۶/۰۰
عرض تیپ وسط پارکینگ وسط	G	۴/۸	۲/۴	۱۱/۴۸	۱۳/۵۲	۱۵/۶۴	۱۵/۶۰
		۵۰۰	۲/۵	۱۱/۴۸	۱۳/۹۲	۱۶/۰۵	۱۶/۰۰
عرض تیپ پارکینگ کنار جدول	H	۴/۸	۲/۴	۱۱/۷۳	۱۳/۴۲	۱۵/۲۱	۱۴/۸۵
		۵۰۰	۲/۵	۱۲/۱۲	۱۳/۸۴	۱۵/۶۳	۱۵/۲۵
پیش آمدگی جلو	I	۴/۸	۲/۴	۰/۶۰	۰/۷۰	۰/۷۵	۰/۷۵
		۵۰۰	۲/۵	۰/۶۰	۰/۷۰	۰/۷۵	۰/۷۵
عقب نشینی	K	۴/۸	۲/۴	۳/۳۹	۲/۴	۲/۴	۰/۰۰
		۵۰۰	۲/۵	۳/۵۴	۲/۵۰	۲/۵۰	۰/۰۰
عرض راهروی متقاطع (یکطرفه)	L	۴/۸	۲/۴	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵
		۵۰۰	۲/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵
عرض راهروی متقاطع (دو طرفه)	U	۴/۸	۲/۴	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰
		۵۰۰	۲/۵	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰





## مشخصات هندسی برای قرارگیری جاپارکها

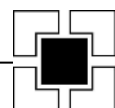


جا پارکهایی که با علامت ضربدر مشخص شده در بعضی از قرارگیریها قابل دسترسی نیست.

مقادیر A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K و در جدول شماره ۳۰ داده شده است.

## ب-۲- پارکینگ زیرزمینی:

پارکینگ زیرزمینی ممکن است در زیر یک جاده، زیر میدان، زیر پارک، زیر زمین یک هتل و یا ساختمان عمومی و نظائر آن ساخته شود. اینگونه پارکینگها در نقاطی که قیمت زمین بالا بوده یا وجود ساختمانهای تاریخی و نظائر آن اجازه ساختن پارکینگهای همسطح یا چند طبقه را نمی دهد ساخته میشوند.



نکته قابل توجه در ساختمان این گونه پارکینگها این است که شیب رمپهای پارکینگ نمیبایست از هفت درصد در شرایط استثنایی از پانزده درصد تجاوز نماید.

### ب-۳- پارکینگ در طبقات:

این نوع پارکینگها معمولاً در مناطقی که از شهر (معمولاً مناطق تجاری شهری) قیمت زمین بسیار بالا و نیاز به پارکینگ بسیار زیاد و هزینه احداث آن از نظر اقتصادی قابل توجیه و قابل برگشت باشد احداث میگردد.

### ۱-۶-۱۳-۴ ضوابط و مقررات مشترک پارکینگ:

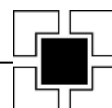
- از تاریخ تصویب طرح تفصیلی صدور پروانه جهت ساختمان جدید و یا افزایش زیربنای ساختمانهای موجود موقوف به پیش بینی حداقل تعداد محل های لازم پارکینگ براساس ضوابط طرح تفکیکی خواهد بود.

تعداد پارکینگهای مورد نیاز ساختمانها و مجتمعهایی که از عملکردها، کاربریها و تصرف های متنوعی برخوردار هستند معادل مجموع حداقل پارکینگهای لازم برای هر یک از کاربری و تصرف ها براساس ضوابط پارکینگ در کاربریهای مختلف است.

پارکینگ مسکونی در مجتمعهای مختلط میبایست از پارکینگ سایر تصرف ها و کاربریها مجزا و با در ورودی جداگانه طراحی شود.

در محورهای قابل تبدیل به تجاری تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ مسکونی علاوه بر پارکینگ تجاری الزامی میباشد.

در محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز اگر نتیجه عدد اعشاری باشد، برای قسمت اعشاری کمتر از ۰/۵ ملاک عدد صحیح و برای بیشتر از ۰/۵ ملاک عدد صحیح بالاتر است.



تأمین دسترسی مستقیم پیاده به فضای پارکینگ از طریق پله و آسانسور به طبقات براساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.

محل پارکینگ در کلیه کاربریها و تصرفات حتی المقدور در همان محل یا پارکینگ مناسب در قطعه زمین دیگر در فاصله حداکثر ۲۵۰ متری معابر پیرامون تأمین گردد.

در کلیه کاربریها و تصرفها تعبیه محل پارک خودروی دیگر (پارکینگ مزاحم) در مسیر ورود و خروج خودرو به محل پارک مجاز نیست.

در کلیه مواردی که پارکینگ هر واحد ساختمانی (مسکونی یا غیرمسکونی) خارج از آن و در پارکینگ های اختصاصی دارای اسناد رسمی تأمین میشود، ذکر شماره و نام پارکینگ و حدود اربعه آن در صورت مجلس تفکیکی و اسناد ثبتی واحد مذکور الزامی می باشد.

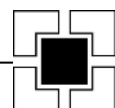
احداث در ورودی و خروجی پارکینگ در پخ (مثلث دید) دو گذر ممنوع می باشد.

احداث در سرتاسری در بر قطعه مالکیت جهت تأمین ورودی پارکینگ ممنوع می باشد.

در کلیه فضاهای عمومی، تأمین ۲ درصد از کل ظرفیت پارکینگ به منظور استفاده معلولان ضمن رعایت مفاد مصوبه (ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولان مورخ ۱۳۶۸/۳/۸) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران الزامی است.

حداقل عرض راهروها در کلیه پارکینگها براساس زاویه قرارگیری اتومبیل ۴۵ درجه ۳/۵ متر، ۶۰ درجه ۴ متر، ۷۵ درجه ۴/۵ متر و ۹۰ درجه ۵ متر میباشد.

محل پیش بینی شده برای یک واحد پارکینگ بدون احتساب مسیر حرکت و فضای تردد، مستطیل به ابعاد ۵ × ۲/۵ متر است. در پارکینگهای سرپوشیده با احتساب نصف عرض ستون حداکثر به میزان ۲۲۵ سانتیمتر می باشد) در صورتی که فاصله داخلی بین دو دهانه دو ستون حداقل ۴/۵ متر باشد دو خودرو میتوانند بین دو ستون قرار گیرند). افزایش تعداد خودرو با افزایش فاصله داخل بین دهانه ستونها به میزان ۲/۵ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.



در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ دیوار باشد، عرض دیوار به دیوار آن باید حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود.

اگر تعداد پارکینگ مورد نیاز بیش از یک واحد باشد، پشت هر محل پارک اتومبیل باید سطحی به طول حداقل ۵ متر و عرض ۳ متر فضای مانور (حرکت) تأمین گردد.

حداقل مساحت ناخالص هر واحد پارکینگ برابر با ۲۵ مترمربع تعیین میگردد.

پیش بینی مسیر پیاده رو از در ورودی مجتمع مسکونی برای دسترسی به طبقات، راه پله ها و آسانسورها در مجتمع های با ۱۲ واحد و کمتر از آن ۱/۲ متر، ۱۳ واحد و بیشتر ۱/۵ متر و مستقل از سایر فضاها از محل استقرار پارکینگها انجام پذیرد.

جانمایی و استقرار پارکینگ در مسیر عبور پیاده مجتمعهای مسکونی برای دسترسی به طبقات، راه پله ها و آسانسورها ممنوع است.

وقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیساتی ایجاد نماید.

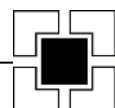
تفاه مجاز پارکینگ برای همه فعالیتها از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تأسیسات یا عناصر سازه ای، در زیر سقف، تا پایین ترین نقطه آنها حداقل ۲/۲۰ متر و حداکثر ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر تعیین میگردد.

در پارکینگهای عمومی عرض ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشداردهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع میکند از ۷/۵ متر نباید تجاوز کند.

رعایت شیب شیبراهه در کلیه پارکینگها (۱۵٪ درصد) ضروری است.

در کلیه شیبراهه ها، حداقل عرض مسیر یکطرفه ورود و خروج خودرو ۳/۵ متر، برای مسیر دو طرفه تأمین حداقل ۶ متر عرض و برای قوس داخلی نیز تأمین حداقل شعاع ۳ متر الزامی است.

در پارکینگها حداقل ارتفاع آزاد شیبراهه در بخش خروجی و ورودی از پایین ترین نقطه سقف پارکینگ تا کف شیبراهه به میزان ۲/۲۰ متر الزامی است.



در قطعاتی که سطح هر طبقه پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع وسعت دارد تأمین دو شیپراهه ورودی و خروجی به عرض مفید حداقل ۳/۵ متر و یا یک شیپراهه به عرض مفید حداقل ۶ متر الزامی است.

توسعه شیپراهه دسترسی پارکینگ به خارج از مرز پلاکها بعد از رعایت بره‌های اصلاحی و در فضاهای عمومی همجوار (پیاده رو و...) ممنوع است و فضای توقف خودرو بایستی (حداقل ۳ متر) از داخل پلاک تأمین شود.

هرگونه عوارض حاصله ناشی از کسری پارکینگ در حساب ویژه ای که توسط شهرداری گشایش می یابد تجمیع تا صرف ساخت و تأمین پارکینگهای عمومی در سطح شهر گردد.

ر کاربری عمومی (غیر از مسکونی) حداکثر ۲۰ درصد از مساحت فضای باز را میتوان برای پارکینگ اختصاص داد.

احداث پارکینگهای عمومی باعث تقلیل تعداد پارکینگهای مورد نیاز کاربریها نمیشود.

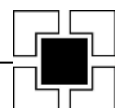
در کلیه کاربریهای عمومی مقیاس شهری باید فضای مناسب و کافی (طبق ضوابط مربوطه به آن کاربری) برای پارکینگ وسایل نقلیه مراجعین در نظر گرفته شود.

حداقل عرض درب ورودی ۳ متر است. تفکیک درب ورودی پارکینگ از ورودی افراد در قطعات مسکونی با بیش از ۴ واحد و در تمامی کاربریهای عمومی الزامی است. فضاهای پارکینگ سرپوشیده باید دسترسی مستقیم به تمامی طبقات بنا داشته باشد.

محل یا محل‌های مناسب پارکینگ که میتواند به صورت مسقف یا در فضای آزاد (حیاط) قطعه مالکیت تأمین شود باید در نقشه‌هایی که جهت اخذ پروانه ساختمانی به شهرداری یا سایر مراجع ذیربط ارائه شود، مشخص گردد.

تعداد پارکینگهای اعلام شده برای هر نوع کاربری تعیین کننده پارکینگهای مورد نیاز فعالیت‌های ذکر شده است و چنانچه سازمانهای مرتبط با بنا و یا سازمانهایی که اجازه آنها برای احداث بنا لازم است، خود دارای مقررات ویژه در مورد پارکینگ باشند، مقررات آنها نیز باید در نظر گرفته شود به هر ترتیب تأمین حداقل تعداد پارکینگ قید شده در این ضوابط و مقررات الزامی است.

در کلیه پارکینگ‌های پیش بینی راه پله برای افراد الزامی است و چنانچه تعداد طبقات ۴ طبقه و بیشتر



باشد نصب آسانسور برای افراد الزامی است.

احداث سرویسهای بهداشتی به ازای هر ۵۰۰ مترمربع زیربنای پارکینگ عمومی یک زوج سرویس بهداشتی (مردانه- زنانه) با زیربنای حداکثر ۵ مترمربع الزامی است.

مجتمعهای مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف میتوانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق احداث یک پارکینگ دسته جمعی برطرف نمایند.

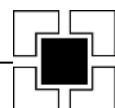
پیش بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جز فضای پارکینگ ساختمان و زیربنا محسوب نمیشود.

در جبهه های مجاور گذرگاه واحدهای ساختمانی صرفاً یک محل ورودی برای پارکینگ میبایست پیش بینی گردد مگر اینکه طول بر زمین بیش از ۲۰ متر باشد که در این صورت میتوان از دو درب ورودی و خروجی پارکینگ استفاده نمود.

در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد میبایست حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری برای این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود به طوری که توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

احداث دسترسی به پارکینگ از سوی گذرگاههای شریانی درجه دو صرفاً به شرطی که ورودی و خروجی پارکینگ هیچ ساختمانی در فاصله پنجاه متری تقاطعها و محل برخورد حد جانبی گذرگاه سواره رو متقاطع نباشد مجاز است.

حدود پارکینگ عمومی میبایست به وسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به صورتی جدا شود که توقف وسایط نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود. علاوه بر این در کف پارکینگ میبایست جدولهای کوتاه و برجسته ای پیش بینی شود که راننده به هنگام متوقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخهای آن با این موانع، متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف گردد.



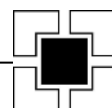
پارکینگیایی که در زیرزمین احداث میشوند یا دارای فضای بسته میباشند میبایست به دستگاههای تهویه مجهز باشند.

در پارکینگیهای عمومی علاوه بر محل توقف وسایط نقلیه، احداث کیوسک نگهبانی، محلهای سرویس و خدمات سبک (تا حد شستشو، تعویض روغن موتور، پمپ باد، تعویض و تنظیم چرخ، فروش محدود وسایل یدکی) صرفاً در طبقه همکف بلامانع میباشد.

## ۲-۶-۱۳-۴- پارکینگیهای طبقاتی (عمومی):

ضوابط و مقررات احداث پارکینگ های طبقاتی به شرح ذیل می باشد:

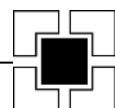
- حداقل مساحت پارکینگیهای طبقاتی ۱۰۰۰ مترمربع میباشد.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف و زیرزمین ۸۰ درصد و در زیرزمین و در سایر طبقات برای استفاده صرفاً پارکینگ ۶۰ درصد میباشد.
- شهرداری و یا سایر سازمانها (خصوصی - عمومی) موظف است در محلهای مشخص شده در طرح تفصیلی پارکینگ عمومی احداث نمایند.
- احداث پارکینگیهای طبقاتی با استفاده از تسهیلات شهرداری و یا به صورت مشارکتی بلامانع است ولی طراحی و اجرای آنها باید توسط مراجع ذیصلاح انجام شود. شهرداری میتواند تسهیلاتی شامل معافیتهای عوارض نوسازی و غیره در اختیار متقاضیان قرار دهد.
- در پارکینگیهای عمومی احداث بنا برای نگهبان حداقل ۴۰ مترمربع و حداکثر در ۱۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تا سقف ۱۰۰ مترمربع صرفاً در طبقه همکف مجاز است.
- رعایت کلیه استانداردهای فنی و ایمنی و اخذ مجوز از سازمان آتش نشانی در احداث پارکینگیهای عمومی الزامی است.
- در پارکینگیهای عمومی باید حداقل ۲ درصد از محلهای پارک به پارکینگ معلولین اختصاص یابد.



- در کاربریهای سفرساز (جاذب ترافیک) با مالکیت خصوصی در وضع موجود که فاقد پارکینگ لازم هستند، مالکین باید فضایی را به شعاع تقریبی ۲۵۰ متر جهت پارکینگ مراجعان معرفی نمایند.
- جهت تشویق احداث پارکینگ در پارکینگ های طبقاتی طبقه همکف میتواند به کاربری تجاری (با رعایت ضوابط طرح) اختصاص یابد و سایر طبقات به پارکینگ اختصاص پیدا کند. حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۸۰ درصد است.
- حداکثر ارتفاع و تعداد طبقات پارکینگهای طبقاتی تابع تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانهای همجوار در تراکم مربوطه و حداکثر تا سقف ۵ طبقه میباشد.
- احداث زیرزمین با کاربری پارکینگ تا دو طبقه منفی مجاز می باشد.
- اختصاص ۲۰ درصد سطح طبقه همکف در مجاورت معبر به منظور طراحی فضای شهری برای مجموعه های پارکینگ طبقاتی و تجاری الزامی است.
- ضوابط حاکم بر مجموعه های پارکینگ طبقاتی - تجاری در طبقه همکف (در صورت استفاده تجاری) تابع ضوابط مندرج در کاربری تجاری این ضوابط میباشد.
- ضوابط و مقررات مشترک پارکینگ ها شامل حداقل عرض راهروها، ابعاد جاپارک، فواصل ستونها، شیب رمپها، نحوه تامین دسترسی پیاده و ... لازم الرعایه می باشد.

### ۳-۶-۱۳-۴- ضوابط حذف پارکینگ:

- در صورتی که امکان احداث پارکینگ میسر نباشد حذف پارکینگ صرفاً به استناد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور میبایست صورت گیرد (به شرح ذیل):
- الف- در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه دو به عرض ۲۴ متر و بیشتر)
- ب- در صورت استقرار بنا در مجاورت گذرگاه شریانی درجه یک





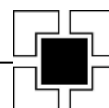
پ- در صورتی که شیب طبیعی زمین بر اساس نظر کمیسیون ماده پنج مناسب جهت احداث پارکینگ نباشد.

ت- در صورت استقرار بنا در بر معبر کم عرض (کمتر از ۴ متر)

ث - در صورت وجود درختهای کهنسال در مقابل ورودی پارکینگ

ج - در صورت بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی که امکان احداث زیرزمین را محدود می نماید مالک تنها مجاز به احداث پارکینگ در طبقه همکف به صورت پیلوت خواهد بود.

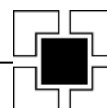
چ- در حالات فوق مالک میبایست نسبت به ابتیاع واحد پارکینگ در شعاع ۲۵۰ متری اقدام نماید و پارکینگ مربوطه در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج گردد.



۷-۱۳-۴- جدول مربوط به نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای مختلف:

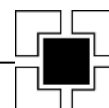
جدول شماره ۳۶- نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای مختلف

نوع کاربری	نوع عملکرد و سایر خصوصیات	حداقل پارکینگ مورد نیاز
تجاری و مختلط	تجاری نواری	- در کاربری های تجاری منفرد تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری الزامی است. - به ازای هر ۲۴ مترمربع کاربری تجاری نواری در مقیاس محله، هر ۲۸ مترمربع در مقیاس ناحیه و ۳۲ مترمربع در مقیاس شهر تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. - در صورتیکه مساحت هر باب مغازه کمتر از ۲۴ مترمربع باشد تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
	تجاری مرکز محله	- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۲۴ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد و در واحدهای تجاری بزرگتر از ۲۴ مترمربع به ازای هر ۲۴ مترمربع و مازاد آن تأمین یک واحد پارکینگ دیگر الزامی می باشد.
	تجاری مرکز ناحیه	- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۲۸ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی میباشد و در واحدهای تجاری بزرگتر از ۲۸ مترمربع به ازای هر ۲۸ مترمربع مازاد بر آن تأمین یک واحد پارکینگ دیگر الزامی می باشد.
	مختلط تجاری- اداری - مسکونی فرهنگی- پذیرایی- مسکونی مراکز خرید و پاساژها و مجتمع های کلان تجاری	به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۳۲ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ، به ازای هر ۵۰ مترمربع واحد اداری- خدماتی تأمین دو واحد پارکینگ و به ازای هر واحد مسکونی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد. نحوه تأمین پارکینگ در طبقات مسکونی تابع ضوابط پارکینگ در کاربری مسکونی میباشد.
	تبصره در کلیه کاربریهای تجاری فوق چنانچه زیربنای مفید یک واحد مستقل تجاری ۱۰۰ مترمربع باشد تأمین ۳ واحد پارکینگ بلامانع است.	
	فروشگاههای تجاری بزرگ، فروشگاههای زنجیره ای، هایپرمارکت، مراکز بزرگ خرید و موارد مشابه، حداقل با مساحت ۳۰۰ مترمربع	- به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنای ناخالص تجاری یک واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز هم برای مراجعین و هم کارکنان
	چنانچه مجتمع های ویژه با عملکردهای زیر برای صنوف مختلف از قبیل آموزشگاه، نمایشگاه ها، بانکها، موسسات و... اقدام به ساخت نمایند تأمین پارکینگ به شرح ذیل لازم الاجرا می باشد:	
	دفتر کار شامل مجتمع خدمات دفتری، دفاتر مهندسی و دفاتر وکلا	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)
	دفاتر خدمات پستی و پیشخوان عمومی و دولتی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)
	شعب بانکها، مؤسسات مالی - اعتباری و مؤسسات قرض الحسنه	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید شش واحد پارکینگ (سه واحد برای موظف و ۳ واحد برای مراجعین)
آموزشگاهها (زبان، هنری، فنی و حرفه ای و...)	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ (یک واحد برای موظف و یک واحد برای مراجعین)	
آموزشگاه رانندگی	حداقل مساحت پارکینگ در فضای باز یا سرپوشیده ۶۰ مترمربع به نحوی که امکان پارک ۳ خودرو بدون مزاحم فراهم باشد.	
آژانس کرایه اتومبیل، تاکسی تلفنی و نمایشگاه اتومبیل	حداقل مساحت پارکینگ ۱۰۰ مترمربع در فضای باز یا سرپوشیده به نحوی که امکان پارک ۶ خودرو بدون مزاحمت فراهم باشد.	
مجتمع پزشکان و آزمایشگاههای تشخیص طبی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ۴ واحد پارکینگ سرپوشیده یا روباز (۲ واحد برای پارکینگ موظف و ۲ واحد برای مراجعین)	



ادامه جدول شماره ۳۶- نحوه تأمین پارکینگ در کاربریهای مختلف

نوع کاربری	نوع عملکرد و سایر خصوصیات	حداقل پارکینگ مورد نیاز
آموزش، تحقیقات و فناوری	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی	- یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یا هر ۱۵ دانشجو - به علاوه یک واحد پارکینگ به ازای هر استاد و کارمند (کادر اداری) - در خوابگاههای دانشجویی نیز تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا الزامی است
آموزشی	آموزشهای پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی)	- به ازای هر نفر کادر آموزشی یک محل پارکینگ - به ازای هر ۱۰ کودک یک محل پارکینگ برای مینی بوس
	دبستان	- به ازای هر نفر کادر آموزشی و اداری یک واحد پارکینگ - به ازای هر ۱۰ کودک یک محل پارکینگ برای مینی بوس
	دبیرستان	یک محل پارکینگ به ازای هر نفر کارمند شاغل
	هنرستان و فنی حرفه ای	یک محل پارکینگ به ازای هر نفر کادر آموزشی و اداری
ورزشی	زمینهای بازی کوچک، سالنهای ورزشی و استخرها، ورزشگاهها، استادیومها و مجتمعهای ورزشی، زورخانه ها و مجموعه آبی ورزشی	- در مراکز ورزشی در مقیاس محله، ناحیه و شهر (سرپوشیده) به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ عمومی (مراجعی) - علاوه بر آن به ازای هر ۳ نفر شاغل یک واحد پارکینگ عمومی - در زمینهای ورزشی و استخرهای شنای روباز و استادیومها: ۱- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین یک واحد پارکینگ عمومی ۲- علاوه بر این به ازای هر ۳۰ نفر گنجایش یک واحد پارکینگ در محوطه (مراجعی)
اداری - انتظامی	کلیه ادارات و سازمانهای دولتی، خصوصی و عمومی و مراکز انتظامی	- یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا در مقیاس ناحیه - یک واحد پارکینگ به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنا در مقیاس شهر
درمانی	بیمارستان، مراکز بهداشتی و تنظیم خانواده، کلینیکها، زایشگاهها، مراکز توانبخشی و سایر	- کلیه در مراکز درمانی و بهداشتی و کلینیکها و مراکز توانبخشی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۴ واحد پارکینگ - در بیمارستانها، در اتاقهای یک تخته به ازای یک تخت یک واحد پارکینگ و اتاقهای دو تخته به ازای ۲ تخت ۱/۵ واحد پارکینگ و در اتاقهای عمومی به ازای هر ۵ تا ۸ تخت ۰/۵ واحد پارکینگ
فرهنگی	کتابخانه، فرهنگسرا و مجتمعهای فرهنگی، سینما، سالن اجتماعات ...	یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا و یک واحد به ازای هر پنج صندلی در سایر موارد
پارک و فضای سبز	پارکهای محله، ناحیه ای، شهری و فراشهری	- یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۰۰ مترمربع سطح پارک در مقیاس محله - یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۵۰ مترمربع سطح پارک در مقیاس ناحیه - یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح پارک در مقیاس شهری و فراشهری
مذهبی	مساجد، حسینیه، مصلی، کلیسا و ...	۱- واحد پارکینگ به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنا در مقیاس محله و یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنا در مقیاس شهر ۱- واحد پارکینگ برای هر ۱۵۰ مترمربع سطح زمین مصلی
	ایستگاه خدمات شهری	تابع ضوابط سازمان مربوطه
	آتش نشانی	- تأمین فضاهای کافی برای توقف ماشینهای آتش نشانی، مناسب با ظرفیت واحد ضروری است - تأمین حداقل دو واحد پارکینگ برای هر ۸۰ مترمربع زیربنا برای کارکنان اداری
تجهیزات شهری	جایگاه سوخت	- تأمین فضای کافی برای توقف خودروها الزامی است - تأمین ۱ واحد پارکینگ به ازای هر نفر شاغل
	بازار روز	- علاوه بر بارانداز به ازای هر غرفه تأمین دو محل پارکینگ ضروری است. - پارکینگ مراجعین بایستی در محدوده زمین با تعبیه ورودی و خروجی مناسب تأمین شود به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا تأمین ۱ واحد پارکینگ الزامی است
	نمایشگاه دائمی (محل دائمی نمایشگاهها)	تأمین پارکینگ با توجه به نوع وسایل نقلیه تابع ضوابط سازمانهای مربوطه میباشد
تأسیسات شهری	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب و تصفیه خانه ها	- برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین ۲ واحد پارکینگ برای اتوبوس (با محاسبه فضای توقف) - برای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین ۲ واحد پارکینگ برای اتوبوس (بدون محاسبه فضای توقف) به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت زمین ۲ واحد پارکینگ برای کامیون (بدون محاسبه فضای توقف)
حمل و نقل و انبارداری	پایانه مسافربری	یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مساحت زمین
	پایانه باربری	
	انبار	
تاریخی	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود و اماکن متبرکه و ...	- در اماکن و محوطه های تاریخی تابع ضوابط سازمان میراث فرهنگی میباشد - در موزه ها به ازای هر ۷۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ - در سایر موارد به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ
تفریحی - توریستی	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسرا، هتل آپارتمان، هتل، اردوگاههای جهانگردی و ...	- در هتلها دو و سه ستاره و مهمانسراها و مهمانپذیرها یک واحد پارکینگ به ازای هر ۳ تخت - در هتلها چهار و پنج ستاره یک واحد پارکینگ به ازای هر دو تخت - در سایر واحدهای پذیرایی یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
صنعتی - کارگاهی	کارگاهها و صنایع	- در واحدهای صنعتی کوچک و متوسط به ازای هر واحد یا هر ۵۰ مترمربع زیربنا کارگاه یک واحد پارکینگ، در صنایع بزرگ به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مساحت زمین یک واحد پارکینگ - به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین تأمین یک واحد پارکینگ برای مراجعین در محوطه بصورت مستقل الزامی است



۸-۱۳-۴ - مقررات گذربندی و کنترل دسترسیها:

## ۸-۱۳-۴-۱ - مقررات گذربندی:

در مورد معابر و گذرگاههای شهری که عرض و امتداد آنها در نقشه های طرح تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا میباشد:

تبصره ۱ - عرض معابر و گذرگاههایی که در نقشه های طرح تفصیلی به دلیل در دسترس نبودن نقشه های ثبتی مشخص نشده و یا بعداً به دلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث میگردند. تا عرض ۱۴ متر از رابطه ذیل قابل محاسبه خواهند بود:

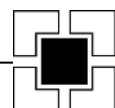
$$\text{عرض گذرگاه} = (2 + \text{طول گذرگاه}) \times 2$$

۵۰

تبصره ۲ - طول گذرگاه در فاصله مابین تقاطع آن با گذرگاههای هم عرض یا عریض تر یا دوربرگردان محاسبه میگردد و عرض گذرگاهها ی ممتد و بن باز میبایست براساس عرض گذرگاه عریض تر محاسبه گردد.

تبصره ۲ - در انتهای گذرگاههای اتومبیل رو با طول بیشتر از هفتاد و پنج متر که در طرح تفکیکی به صورت بن بست درآید در صورتیکه در نقشه شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی مشخص نشده باشد، میبایست بر طبق نقشه های نمونه پیوست، دوربرگردان یا دایره ای برای دورزدن وسایل نقلیه در نظر گرفته شود. عرض این دور برگردانها نمیبایست از یک و نیم برابر عرض گذرگاه کمتر بوده و ایجاد امکان ارتباط پیاده با عرض حداکثر ۴ متر از انتهای آن به گذرگاههای سواره بلامانع میباشد.

تبصره ۳ - در کلیه مناطق شهری در صورتی که در نقشه شبکه ارتباطی پیشنهادی طرح تفصیلی و تفصیلی عرض و مسیر خاصی برای آنها در نظر گرفته نشده باشد، اگر ۲۵ درصد پلاکهای دوبر گذرگاه



براساس طرحهای قبل از تصویب طرح تفصیلی عقب نشینی نموده باشد و گذرگاه طرح جدیدی نداشته باشد، سایر پلاکهای گذرگاه نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی میباشند.

تبصره ۴ - در مورد قطعاتی که بر خیابانهای ۳۲ متر و بالاتر قرار دارند، چنانچه به علل موجه پیش بینی دسترسی جداگانه از جبهه پشت پلاک مقدور نباشد دسترسی از گذرگاه اصلی با نظر سازمان مجری طرح اقدام قابل تأمین میباشند.

تبصره ۵ - معابری که در نقشه های ثبتي بن باز بوده و طبق طرحهای مصوب، تعریض و بن بست شده اند، عرض آن قسمت که به صورت معبر مشخص شده مطابق عرض ثبتي و یا موجود در محل عمل میگردد مشروط به اینکه عرض آن معادل و یا از عرض مشخص شده در طرح بیشتر بوده باشد.

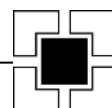
تبصره ۶ - فواصل تقاطع معابر اتومبیل رو در طرحهای تفکیکی تا ۱۲ متر عرض نباید از ۱۵۰ متر کمتر باشد و حتی الامکان به صورت سه راه در نظر گرفته شده و در سایر معابر طبق طرح تفصیلی تعیین فاصله میشود.

تبصره ۷ - شیب خیابانهای فرعی تا ۱۲ درصد و خیابانهای اصلی ۸ درصد و جاده های سریع حداکثر ۷ درصد تعیین میگردد.

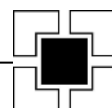
تبصره ۸ - کف تمام شده پیاده رو میبایست براساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذرگاه از کف تمام شده محور گذرگاه مورد رعایت قرار گیرد.

تبصره ۹ - پهنای پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی براساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر مناطق تجاری ۳ الی ۵ متر، مناطق اداری و ساختمانهای عمومی ۲/۵ الی ۴ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر رعایت میگردد.

تبصره ۱۰ - در صورتی که وضع موجود خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح تفصیلی باشد عرض موجود ملاک عمل خواهد بود.



- تبصره ۱۱- معابری که دارای نقشه های ثبتی می باشند در صورتی که در طرح تفصیلی عرض پیشنهادی آنها کمتر از عرض نقشه ثبتی باشد می بایست عرض نقشه ثبتی ملاک عمل قرار گیرد.
- تبصره ۱۲- عرض معابری که به علت در دست نبودن نقشه های ثبتی در طرح تفصیلی مشخص نگردیده، مطابق با ضوابط مندرج در این آئین نامه قابل عمل و اتخاذ تصمیم خواهد بود.
- تبصره ۱۳- چنانچه در طرح تفصیلی عرض معبری بیشتر از عرض معبر در نقشه ثبتی مربوطه باشد، عرض مربوطه طبق طرح تفصیلی با رعایت محور معبر در نقشه ثبتی عمل میگردد.
- تبصره ۱۴- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی در طرح تفصیلی معبری پیش بینی نشده باشد، عرض مشخص شده از طرف شهرداری که مطمئناً بر حریم قانونی با توجه به دبی آن خواهد بود، ملاک عمل بوده و به عنوان محل عبور آب و مسیر پیاده محسوب میگردد.
- تبصره ۱۵- انتهای معابری که طبق این ضوابط و مقررات طرح میبایست دارای دوربرگردان باشند لیکن به علت ساختمان پیش از طرح تفصیلی امکان ایجاد دوربرگردان مقدور نباشد با تصویب کمیسیون ماده پنج با احداث مانع ترافیک سواره قابل اقدام خواهد بود.
- تبصره ۱۶- در صورتی که با اجرای طرح تعریض گذرگاه دیوار جدید بر روی ردیف درختان موجود( در فضای باز پلاک) قرار گیرد، می بایست دیوار حیاط یک متر از بدنه درخت به داخل پلاک عقب نشینی نماید.
- توضیح: در صورتیکه به جای ردیف درختان، تک درخت در مسیر دیوار حیاط قرار گیرد، عقب نشینی می بایست به صورت نیم دایره با فاصله نیم متر از بدنه درخت صورت پذیرد.



**۲-۸-۱۳-۴- مقررات دسترسی:**

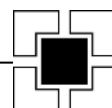
دسترسی عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان به خیابان عریض تر یا هم عرض خود و در ارتباط با اتصال گذرگاهها به یکدیگر که در طرحهای جدید تفکیکی براساس ضوابط ذیل اقدام خواهد گردید.

**الف- دسترسی گذرگاهها به معابر معادل (هم عرض) و یا (کم عرض تر) از آنها:**

- دسترسی به کوچه ها فقط از کوچه
  - دسترسی به خیابان جمع و پخش کننده فقط از کوچه و خیابان پخش کننده در مسافتی معادل ۷۵-۵۰ متر
  - دسترسی به خیابان اصلی درجه دو صرفاً از طریق خیابانهای جمع کننده
  - دسترسی به خیابان اصلی درجه یک فقط از خیابانهای جمع کننده و پخش کننده و خیابان اصلی درجه دو و یک حداقل در مسافتی معادل ۵۰۰ متر
  - دسترسی بزرگراه از خیابان اصلی درجه یک حداقل در مسافتی معادل ۱۰۰۰ متر
- توضیح:** عرض گذرگاه هایی که از داخل آنها نهر یا شبکه فشار قوی برق، گاز، نفت و غیره عبور مینماید با اضافه شدن حریم مربوط براساس طرح تفصیلی و ضوابط مربوطه محاسبه خواهد شد.

**ب- دسترسی قطعات**

- دسترسی قطعات زمین به خیابانها و معابر علاوه بر پیشنهادات طرح در طرحهای جدید تفکیکی و قطعات موجود دو بر فقط تحت شرایط زیر مجاز میباشد.
- دسترسی سواره به بزرگراههای موجود و پیشنهادی برای قطعات زمین مجاور به هیچ وجه مجاز نیست.



- دسترسی به شریانهای اصلی با عرض ۴۵ متر و بیشتر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۳۵۰ متری و نیز پارکها، مراکز آموزش عالی و فضاهای مشابه ایستگاههای حمل و نقل، استادیومهای ورزشی، مدارس حرفه ای و بیمارستانها مجاز است.

- دسترسی به خیابان اصلی با عرض ۳۶ متر تا ۴۵ متر و بیشتر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۱۰۰ متری و نیز محوطه های پارکینگ گروهی، هتلها، کارخانجات صنعتی و انبارداری، دبیرستانها واحدهای تجاری مراکز محله و کارگاههای تعمیر اتومبیل و زمینهای ورزشی و مصارف بند فوق مجاز است.

#### پ- مقررات حداقل دسترسی به معابر:

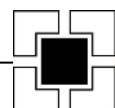
این مقررات شامل اراضی است که قبل از تصویب طرح تفصیلی به نحوی تفکیک شده اند که فاقد دسترسی مجاز طبق ضوابط عرض گذرگاهها و معابر میباشند.

- مقررات دسترسی در قطعات با کاربری مسکونی:

در زمینهای مسکونی با تراکمهای مختلف که به گذرگاههای با عرض کمتر از ۵ متر و یا به دو یا چند گذرگاه از این قبیل دسترسی دارند، در صورت عدم امکان طرح تعریض، فقط میتوان در قالب مقررات ساختمان با تراکم کم اقدام به صدور پروانه ساختمانی نمود.

- مقررات دسترسی با کاربری تجاری:

راضی تجاری مراکز محله و ناحیه شهری که فقط به گذرگاههای با عرض کمتر از ۶ متر دسترسی دارند و طبق مقررات نمیتوانند دسترسی مناسب اتومبیل رو به گذرگاههای نامبرده احداث کنند، مقررات ساختمان در هیچ مورد نمیتواند از حد مقررات ساختمانی تجاری نواری تجاوز نماید.





- مقررات دسترسی در اراضی با کاربری آموزشی و درمانی:

این قبیل اراضی به غیر از آمادگی و پیش دبستانی در هر حال میبایست به یک گذرگاه با عرض ۱۰ متر و بیشتر (غیر از بزرگراه و خیابان درجه یک) دسترسی مستقیم داشته باشند در غیر این صورت سازمانهای مسئول میبایست نسبت به خرید زمین با، تأمین دسترسی جهت اصلاح وضع زمین اقدام کنند.

- مقررات دسترسی در اراضی با کاربری اداری:

این قبیل اراضی در هر حال میبایست به یک گذرگاه با عرض ۱۶ متر و بیشتر دسترسی داشته باشند و در غیر این صورت سطح مجاز زیربنای زمین به نصف (یک دوم) تقلیل پیدا خواهد نمود.

- مقررات دسترسی در اراضی صنعتی، حمل و نقل و انبارداری و پارکینگهای عمومی:

این نوع اراضی حداقل میبایست به گذرگاههای با عرض ۱۶ متر دسترسی داشته باشند.

**ت- مقررات دسترسی پلاکهای مقابل نوار سبز به گذرگاه سواره:**

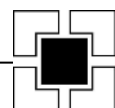
- در طرحهای تفکیکی جدید حتی امکان دسترسی قطعات مجاور گذرگاههای دارای حریم سبز از جبهه عقب طراحی میگردد.

- در طراحی مقطع گذرگاهها، پیاده رو به انضمام گذرگاه کندرو به جبهه مجاورت پلاکها و نوار سبز به سکوهای میانی مابین گذرگاههای کندرو و تندرو یا جزیره میانی و یا ترکیبی از آنها منتقل گردد.

- احداث گذرگاه فرعی که با عرض متوسط چهار متر در مجاورت پلاکها و اتصال آنها به گذرگاه اصلی در یک یا دو نقطه به صورت نیم حلقه

- تعبیه ورودیهای اتومبیل رو با عرض متوسط سه متر از گذرگاه اصلی برای هر دو پلاک به صورت

مشترک



- توصیه می‌گردد در مجاورت نوارهای سبز جهت جلوگیری از احداث دیواره های ممتد پلاکها به صورت گروههای سه یا چهار واحد با دو متر فاصله به صورت عقب و جلو طراحی و ارتباطات پیاده از میان آنها با گذرگاههای جنبه عقب در طراحی مورد رعایت قرار گیرند.

#### ۹-۱۳-۴- طریقه محاسبه کف تمام شده قطعات با استفاده از کد ارتفاع محور وسط آسفالت

##### سواره رو گذرگاهها:

در تقاطع عرضی پیشنهادی برای گذرگاههای ۶ الی ۶۰ متری با استفاده از کد ارتفاع محور وسط آسفالت گذرگاه (با فرض ۰,۰۰) در مورد تعیین و ابلاغ کف تمام شده قطعات تفکیکی مجاور با توجه به شیب بندی مقطع گذرگاه که جهت دفع روانابهای سطحی در نظر گرفته شده میتوان به شرح ذیل اقدام نمود:

- در صورتی که گذرگاه دارای طرح اجرایی و نیمرخ طولی باشد کد ارتفاعی محور گذرگاه در هر نقطه میبایست مبنای محاسبه سایر کدهای مربوط به مقطع عرضی پیشنهادی گذرگاه قرار گیرد.

- شیب مقطع گذرگاههای با عرض ده متر و کمتر (با توجه به شیب کلی زمین) یک طرفه میباشد.

- شیب مقطع گذرگاههای با عرض بیشتر از ده متر دو طرفه و معادل ۲٪ میباشد.

- شیب پیاده رو به طرف گذرگاهها معادل ۱/۵ درصد است.

- در مواردی که واحدهای ساختمانی واجد دسترسی سواره مجاز از گذرگاههای سریع نبوده و یا

به دلیل شرایط موجود پستی و بلندی زمین قادر به تأمین دسترسی از یک گذرگاه نباشند ارتفاع

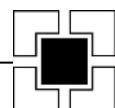
کف تمام شده از گذرگاه فرعی مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.

- کلیه کدهای ارتفاعی ارائه شده در جدول نسبت به ارتفاع محور وسط سواره رو با مشخصات

± ۰,۰۰ تعیین گردیده است.

- در گذرگاههایی که دارای نوار سبز خارج از حریم گذرگاه میباشد، حدود یک درصد شیب به

طرف محور گذرگاه می باید منظور گردد.



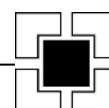
- ارتفاع ورودی قطعات تفکیکی حداقل به میزان +۱۵ الی +۴۰ سانتیمتر میتواند از محور وسط سواره رو مرتفع تر در نظر گرفته شود.

جداول ذیل کدهای ارتفاعی نقاط مختلف عرض گذرگاه را برای مقاطع با عرض ۸ الی ۶۰ متر نشان میدهد.

جدول شماره ۳۷- مشخصات کدهای ارتفاعی نقاط مختلف مقطع گذرگاههای پیشنهادی نسبت به کد ارتفاعی (0.00) محور وسط گذرگاه

A عرض گذرگاه (متر)												
۳۲	۲۶	۲۵	۲۴	۲۲	۲۰	۱۸	۱۶	۱۴	۱۲	۱۰	۸	B کد ارتفاعی محور وسط گذرگاه
± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	C ارتفاع لبه انتهایی سواره رو ناشی از شیب عرضی ۲٪ (تا مرز باغچه کانال آب)
- 0.23	- 0.13	- 0.13	- 0.14	- 0.11	- 0.11	- 0.10	- 0.09	- 0.09	- 0.05	- 0.06	- 0.06	D ارتفاع لبه شروع پیاده رو
+ 0.08	+ 0.02	+ 0.02	+ 0.02	+ 0.04	+ 0.04	+ 0.05	+ 0.06	+ 0.06	+ 0.07	+ 0.06	+ 0.06	E ارتفاع لبه کناری پیاده رو ناشی از شیب عرضی ۱/۵٪ (ارتفاع لبه نهایی گذرگاه نسبت به محور)
- 0.05	+ 0.06	+ 0.06	+ 0.04	+ 0.07	+ 0.07	+ 0.08	+ 0.08	+ 0.08	+ 0.11	+ 0.09	+ 0.09	F ارتفاع لبه کناری سواره تندرو رو ناشی از شیب عرضی ۲٪
												G ارتفاع لبه وسط گذرگاه کندرو
												H ارتفاع لبه کناری

A عرض گذرگاه (متر)												
۶۰	۵۵	۵۰	۴۵A	۴۵	۴۴	۴۲	۴۰	۳۸	۳۶	۳۵	۳۴	B کد ارتفاعی محور وسط گذرگاه
± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	± 0.00	C ارتفاع لبه انتهایی سواره رو ناشی از شیب عرضی ۲٪ (تا مرز باغچه کانال آب)
				- 0.34	- 0.33	- 0.32	- 0.28	- 0.27	- 0.25	- 0.25	- 0.25	D ارتفاع لبه شروع پیاده رو
- 0.06	- 0.08	- 0.09	- 0.13	- 0.19	- 0.18	- 0.19	- 0.13	- 0.12	- 0.10	- 0.10	0.10	E ارتفاع لبه کناری پیاده رو ناشی از شیب عرضی ۱/۵٪ (ارتفاع لبه نهایی گذرگاه نسبت به محور)
+ 0.12	+ 0.14	+ 0.12	+ 0.16	- 0.15	- 0.12	- 0.15	- 0.07	- 0.08	- 0.06	- 0.06	- 0.06	F ارتفاع لبه کناری سواره تندرو رو ناشی از شیب عرضی ۲٪
- 0.26	- 0.23	- 0.22	- 0.18									G ارتفاع لبه وسط گذرگاه کندرو
- 0.26	- 0.23	- 0.22	- 0.18									H ارتفاع لبه کناری
- 0.09	- 0.07	- 0.06	- 0.12									



**۴-۱۴- کاربری باغات و اراضی کشاورزی:**

- موارد استفاده از زمین:

اراضی مشجر مثمر، اراضی مشجر غیرمثمر و نهالستانها از جمله کاربریهای قابل استقرار در کاربری باغات میباشند.

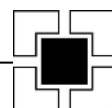
زراعت، پرورش گل و نهال، تأسیسات محدود دامداری، تأسیسات پرورش ماهی، زنبور عسل، کرم ابریشم، پرورش طیور و پرندگان، کشت و صنعت از جمله کاربریهای قابل استقرار در کاربری اراضی کشاورزی میباشند. (احداث واحدهای دامداری، پرورش طیور و پرندگان، پرورش ماهی بدون واحد کشتار صرفاً در فاصله بعد از ۵۰۰ متری محدوده مصوب طرح تفصیلی با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز میباشد)

تبصره: دامداریها و مرغداریهای واقع در محدوده طرح تفصیلی با هماهنگی شهرداری و اعضای کمیسیون مربوطه در جهاد کشاورزی شهرستان مکلغند طی مدت مورد توافق که نمیبایست از ۱۸ ماه تجاوز نماید نسبت به انتقال واحدهای خود به مجتمعهای خارج از شهر با رعایت قانون نظام جامع دامپروری کشور مصوب مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۸۸/۵/۷ (ماده ۷) اقدام و در مورد تعیین کاربریهای فوق براساس نظریات کمیسیون ماده ۵ در طرح تفصیلی اقدام نمایند.

**۴-۱۴-۱- مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری باغات و اراضی کشاورزی**

(مصوبات ملاک عمل):

هرگونه ساخت و ساز و تفکیک در اراضی با کاربری باغات و نیز اراضی که طبق مصوبات مربوطه باغ شناخته میشود، مطابق قانون اصلاح و حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و مصوبه اصلاح آیین نامه اجرایی مورخ ۱۳۸۶/۹/۱۸ و دستورالعمل اجرایی موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری مورخ ۱۳۸۷/۲/۱۸ به قرار زیر است:



۲-۱۴-۴- تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغهای شهری:

– الزام به رعایت ضوابط وزارت راه و شهرسازی در افراز و تفکیک از قانون زمین شهری (۳۵)

– ۶۶/۶/۲۲

ماده ۱۴- تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی و مواد این قانون بلااشکال است.

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

– از آیین نامه قانون زمین شهری (۸۸) – ۷۱/۳/۲۴

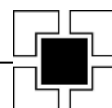
ماده ۱۷ – در شهرهای غیرمشمول ضرورت، نقل و انتقال زمینهای بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده ۱۴ قانون در خصوص زمینهای دایر کشاورزی، بلامانع است؛ ولی هرگونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده سازی، طبق ضوابط وزارت راه و شهرسازی میباشد.

۳-۱۴-۴- دستورالعمل اجرایی موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری (مورخ ۱۳۸۷/۲/۱۸)**الف – باغات داخل محدوده شهر:**

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

۲- باغ – مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (با شرح بند پیشین) باشند

قابل تبدیل به منطقه باغ – مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند:



۲-۱- باغاتی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و پهنه ها یا بافتهای ارزشمند سبز را تشکیل میدهند به شرح زیر:

۲-۱-۱- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر در دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین

۲-۱-۲- 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:

۲-۱-۲-۱- در قطعات ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۲۲/۵٪ با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین

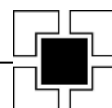
۲-۱-۲-۲- در قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین

تبصره ۱- باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه بند ۲-۱-۱ هستند.

تبصره ۲- در قطعاتی که مساحت آنها کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال و حداقل ۲۰۰ 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. 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، 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 ۲-۱-۲-۱ و ۲-۱-۲-۲ هرگونه 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 پهنه ها یا کاربریهای مختلف شهر قرا ردارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذیربط باغ تشخیص داده شوند به شرح زیر:

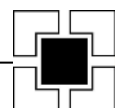
۲-۲-۱- این باغات نیز از نظر ضوابط و نصاب تفکیک مشمول باغات موضوع و ردیف ۲-۱-۱ فوق و تبصره ۵ آن خواهد بود.

۲-۲-۲- نحوه ساخت و ساز در این باغات با رعایت کاربریهای مصوب طرحهای ملاک 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 منطقه بندی یا کاربری پلاکهای همجوار با اعمال یک طبقه تشویقی اضافه خواهد بود.

۳- سایر کاربریها: مالکین باغاتی که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری درصدی از سطح باغات خود را به عنوان فضای سبزمعمومی به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند، با شرایط زیر و تصویب شورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده ۵ میتوانند از انواع کاربریهای متناسب با ضوابط و کاربری پهنه مربوط استفاده کنند:

۳-۱- در پهنه های موضوع بند ۲-۱ در چارچوب طرح موضعی خاص، درصد واگذاری کمتر از ۷۵ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۵۰۰ مترمربع نباشد.

۳-۲- در تک باغها (موضوع بند ۲-۲) درصد واگذاری کمتر از ۷۰ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۰۰۰ مترمربع نباشد.



**ب- اراضی کشاورزی یا آیش 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 نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش 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 ساختمان سازی ندارند، میتوانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

حداقل تفکیک اراضی زراعتی آبی ۱۰ هکتار

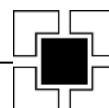
حداقل تفکیک اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

**۱۵-۴- کاربری آثار و محوطه های با ارزش تاریخی:**

- موارد استفاده از زمین:

اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریمهای تملک شده آنان، آثار ملی، آثار با ارزش معماری و هنری، بافتهای با ارزش شهری از جمله کاربریهای قابل تعریف در این کاربری می باشند.

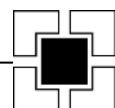
منظور از ساختمانهای تاریخی و بافت قدیمی شهر عبارت از ابنیه یا مجموعه ابنیه و فضاهایی میباشند که از طرف سازمان میراث فرهنگی به ثبت تاریخی رسیده اند و یا از نظر فرهنگی و تاریخی با ارزش تشخیص داده شده و میبایست مورد حفاظت قرار گیرند.



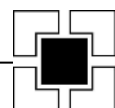


## ۱-۱۵-۴- ضوابط و مقررات عمومی در کاربری تاریخی:

- هرگونه دخل و تصرف در اراضی و تعمیر ساختمانها و مجموعه های باارزش تاریخی و فرهنگی و مذهبی میبایست طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی و زیر نظر آن سازمان صورت پذیرد.
- احداث چاه و کانال تا فاصله ۲۰ متری و نصب تأسیساتی که ایجاد ارتعاش مینمایند تا فاصله ۱۰۰ متری از اضلاع خارجی پلاک ممنوع میباشد.
- ایجاد تأسیساتی که به نحوی ایجاد بو، دود یا بخار و یا عواملی که بر روی مصالح ساختمانی بنای تاریخی تأثیر سوء نماید در حریم این بناها ممنوع است.
- احداث واحدهای مسکونی در حریم درجه یک بناهای تاریخی غیرمجاز و در حریم درجه دو آن میبایست با ضوابط میراث فرهنگی صورت پذیرد.
- حریم بناهای تاریخی میبایست به وسیله فنس و نرده محفوظ و احداث دیوار در اطراف آن غیرمجاز میباشد.
- هرگونه تغییر کاربری، دخل و تصرف، نصب و نوشتن آگهی، شعار و غیره جز با اجازه سازمان میراث فرهنگی غیرمجاز میباشد.
- هرگونه طرح بازسازی، بهسازی میبایست در قالب ملاحظات یک طرح جامع معماری - شهرسازی که در آن نوع مصالح ساختمانی، چگونگی تنظیم فضاهای داخلی و خارجی و رابطه آن با گذرگاههای پیاده برای بنا یا مجموعه بناها در نظر گرفته شده است ضمن دارا بودن ملاحظات ایستایی میبایست با توجه به استفاده از سبک و شیوه های معماری متداول تهیه گردد.
- تفکیک اراضی مربوط به بناهای تاریخی حتی در صورت افراز ممنوع است و این بناها بر طبق طرح تفصیلی میتوانند عملکرد پیشنهادی را حفظ نمایند.
- حریم محوطه های تاریخی در صورتی که به فضاهای باز یا اراضی بایر ختم گردد میبایست به وسیله نرده کوتاه محصور و از احداث دیوار در اطراف محوطه جلوگیری گردد.



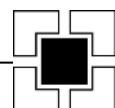
- عبور وسائل نقلیه سنگین که ایجاد لرزش یا ارتعاش در بناهای تاریخی نماید از معابر اطراف آنها ممنوع است.
- هرگونه دخل و تصرف که تا زمان تصویب طرح تفصیلی در اماکن تاریخی به صورت غیرمجاز اجرا شده در صورت ضرورت طبق مقررات جاری میبایست به کلی حذف و یا در تعمیرات بعدی به صورت اولیه اصلاح گردد.
- در حریم درجه یک بناهای تاریخی احداث ساختمانهای مختلف مجاز نیست و اراضی مجاور باید به پارک و فضای سبز و محوطه های باز عمومی تخصیص یابد.
- محدوده دقیق حریم اماکن و ساختمانهای تاریخی از طرف کارشناسان ابنیه تاریخی ادارات کل میراث فرهنگی استان به تدریج تهیه و به سازمان مجری طرح ابلاغ خواهد شد که با علامت مخصوص بر طرحهای تفصیلی انعکاس خواهد یافت.
- احداث بنا در پلاک حد فاصل گذرگاه اصلی مجاور بنای تاریخی که به نحوی دید آن را محدود نماید با پیشنهاد شهرداری از طرف کمیسیون ماده پنج قابل اعمال محدودیت میباشد.
- عملکرد اصلی مراکز تاریخی (مسکونی - تجاری - اداری - فرهنگی و خدماتی) است و استقرار کاربریهایی که با این عملکردها نامتجانس و ناسازگار هستند در این محدوده ممنوع است.
- ایجاد حد و حدود در خصوص ساختمانهای ذی ارزش در حد حفاظت و نگهداری بنا از تخریب، کاملاً مجاز میباشد.
- تغییر کاربری و عملکرد بنا در جهت احیای بنا براساس یک طرح پیشنهادی پس از تأیید کمیسیون فنی دستگاه اجرایی طرح مجاز میباشد.
- تبدیل عملکرد (بدون تغییر کاربری) بناهای ثبت شده به عملکردهای عمومی (براساس تبصره ۲۳ قانون بودجه سال ۱۳۶۹ و ۱۳۷۰) با موافقت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مجاز است.



- تغییرات معماری داخل بنا براساس طرح وضع موجود و طرح پیشنهادی پس از تأیید کمیسیون فنی دستگاه اجرایی طرح مجاز میباشد.
- در هیچ شرایطی تغییرات اساسی در بنای ساختمانی پلاکهای باارزش تاریخی مجاز نبوده و فقط در حد بندکشی، محکم سازی سنگها و عناصر متصل به نما، تعمیر سیمان کاری و پوششهای ملاتی در نما مشروط به عدم صدمه به عناصر ارزشمند و حفظ و نگهداری کیفیت کلی نما بلامانع است.
- اصلاحات ساختاری جهت مقاومت ایستایی بنا مطابق یک طرح پیشنهادی پس از تأیید کمیسیون فنی دستگاه اجرایی طرح مجاز است.
- تجهیز بنا به امکانات جدید زیربنایی از قبیل آب و برق و گاز و فاضلاب مطابق یک طرح پیشنهادی پس از تأیید کمیسیون فنی دستگاه اجرایی طرح مجاز است.
- پارکینگ مکانهای تاریخی در موزه ها به ازای هر ۷۰ مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ و در سایر موارد به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ الزامی میباشد.

## ۲-۱۵-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری تاریخی:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث واحدهای فروش آبمیوه و اغذیه، پارکینگ عمومی، فروش اشیاء یادگاری و کتاب، فروش آثار عتیقه و هنری، فروش صنایع دستی، رستوران، قهوه خانه سنتی، تریا، فروش فیلم و عکس با تصویب مجری طرح حداکثر تا پنج درصد مساحت محدوده باز و صرفاً در یک طبقه ضمن رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی مجاز میباشد.



## ۱۶-۴- کاربری تفریحی - گردشگری:

- موارد استفاده از زمین:

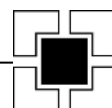
این اراضی به منظور احداث هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل - آپارتمان، شهرسازی، پارکهای تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و... در داخل محدوده شهر و باغ وحش در خارج از محدوده شهر میباشد.

## ۱-۱۶-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری تفریحی - گردشگری:

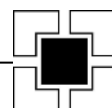
الف- هتل - ضوابط نحوه تفکیک زمین و احداث ساختمان هتلها به صورت ذیل میباشد:

جدول شماره ۳۸- ضوابط و مقررات زمین و احداث ساختمان هتل

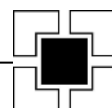
شرح	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	چهار ستاره	پنج ستاره	سایر ملاحظات
حداقل تفکیک (مترمربع)	۳۰۰	۵۰۰	۷۰۰	۱۲۰۰	۱۵۰۰	
حداکثر سطح اشغال در همکف (درصد)	۶۰	۵۰	۵۰	۴۵	۴۰	
حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	۱۸۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۲۵	۲۴۰	در هر حالت در هتلهای ۲، ۱ و ۳ ستاره نباید تراکم آنها از بافت همجوار آنها بیشتر باشد
حداکثر میزان فضای باز (درصد)	۴۰	۵۰	۵۰	۵۵	۶۰	حداقل باید ۵۰ درصد سطح فضای باز به فضای سبز اختصاص داده شود
حداقل تعداد اتاق برای هتلهای جدید	۸	۱۵	۲۰	۴۰	۷۰	طرح هتلهای ۴ و ۵ ستاره باید توسط مهندسان مشاور درجه بنده شده و سازمان مدیریت و برنامه ریزی تهیه گردد.
حداقل تعداد اتاق برای هتلهای تبدیلی	۱۰	۱۵	۲۰	-	-	
حداقل عرض گذر دسترسی	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	
تعداد یک واحد پارکینگ به ازای اتاق مهمان	۶	۵	۵	۵	۵	در هر صورت تعداد پارکینگ نباید در هتلهای یک ستاره کمتر از ۴ واحد، دو ستاره ۸، سه ستاره ۱۲ واحد، چهار ستاره ۲۰ و پنج ستاره ۳۰ واحد پارکینگ کمتر باشد. چنانچه هتل دارای سالنهای متعدد از قبیل جشنها، کنفرانس، برگزاری مراسم، سمینارها، یا رستوران و تریا در ارتباط با خارج هتل باشد، علاوه بر تعداد پارکینگ ذکر شده باید متناسب با ظرفیت سالنهای پارکینگ اضافه شود و یا اینکه پارکینگهای اختصاصی دیگری در محل یا محلهای مناسب مجاور هتل به تعداد لازم پیش بینی گردد.
حداقل سطح رستوران به ازای هر اتاق	۱	۱/۲	۱/۲	۱/۵	۰/۸	وجود رستوران در هتلهای یک و دو ستاره اجباری نیست اما در صورت وجود، مساحت آنها در هتل یک ستاره از ۴۰ متر و در دو ستاره از ۵۰ متر مربع نباید کمتر باشد.
حداقل نسبت مساحت آشپزخانه به مساحت رستوران (درصد)	۴۰٪	۴۵٪	۵۰٪	۵۵٪	۶۰٪	
حداقل مساحت اتاق یک نفره بدون فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۹	۱۰	۱۲	۱۳	۱۴	حداقل ۱۵٪ از تعداد کل اتاقها میبایست یک نفره باشد.
حداقل مساحت اتاق دو نفره یک تخته بدون فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	حداقل ۳۰٪ از تعداد کل اتاقهای دو نفره باید یک تخته باشد.
حداقل مساحت اتاق دو نفره دو تخته بدون فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۱۲	۱۴	۱۵	۱۷	۱۸	-
حداقل عرض راهرو طبقات تا ۱۸ متر طول	۱/۲۰	۱/۴۰	۱/۵۰	۱/۷۰	۲	-



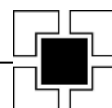
- احداث واحدهای تجاری از قبیل گلفروشی، عطریات، جواهرات، عرضه صنایع دستی، عتیقه فروشی، نمایشگاههای کوچک و سایر مغازه ها مشروط به اینکه ورودی به خیابان نداشته باشد مجاز است.
- پیش بینی مراکز و مجموعه های تجاری در مجاورت هتل در صورت داشتن سایر ضوابط و مقررات شهرسازی مشروط بر اینکه ارتباط مستقیم به هتل نداشته باشد و دارای ورودی مستقل از خیابان باشد بلامانع است.
- کلیه اتاقها باید دارای نور طبیعی باشند و ارتفاع کف پنجره نباید از ۱ متر بیشتر باشد و سطح پنجره ها نیز باید مناسب با اقلیم منطقه در نظر گرفته شود.
- در هتلهای یک ستاره و دو ستاره به ترتیب به ازای هر ۶ و ۴ اتاق، تأمین یک جفت سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) به صورت مجزا الزامی است. چنانچه تعداد اتاقها کمتر از میزانهای فوق باشد تأمین یک جفت سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) و یک توالت فرنگی الزامی است. در سایر هتلهای ۳ ستاره و بیشتر هر اتاق بایستی دارای سرویس بهداشتی، حمام و... باشد.
- حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف سرویسهای بهداشتی اتاقها و سرویسهای بهداشتی عمومی نباید از ۲/۲۰ متر کمتر باشد.
- ارتفاع اتاق مهمان نباید در سقفهای افقی از ۲/۶۰ و در سقفهای شیبدار به طور متوسط از ۲/۴۰ متر کمتر باشد. ضمناً حداقل ارتفاع پایین ترین قسمت شیبدار در داخل اتاق نباید از ۲/۲۰ متر کمتر باشد.
- در صورت پیش بینی بالکن برای اتاقهای مهمان میبایست علاوه بر مجزا بودن و عدم امکان دسترسی به یکدیگر، مشرف به هم نیز نباشند.
- در هتلهای بیش از دو طبقه بر روی همکف پیش بینی آسانسور به تعداد مورد نیاز و با ظرفیت مناسب الزامی است.



- پیش بینی پله فرار در محل مناسب و مطابق با اصول ایمنی (مورد تأیید دستگاه مربوطه) برای ساختمانهای بیش از ۲ طبقه بر روی همکف الزامی است.
- تبصره: حداکثر فاصله پله فرار از دورترین اتاق نباید بیش از ۳۰ متر بوده و باید در طبقه همکف به محوطه باز و یا معبر عمومی منتهی شود.
- حتی المقدور نباید اتاق مهمان در طبقه همکف پیش بینی شود. در صورت پیش بینی در طبقه همکف جهت جلوگیری از اشراف عابرین به داخل اتاقها، ارتفاع کف پنجره نسبت به کف محوطه اطراف ساختمان نباید از ۲ متر کمتر باشد. در این صورت ارتفاع کف طبقه همکف نسبت به محوطه نباید از ۱/۲۰ متر کمتر باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری ایران برای معلولین جسمی و حرکتی (مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸) الزامی است.
- تبصره: اتاق مهمان معلولین و جانبازان میبایست در اولین طبقه که به اتاقهای مهمان اختصاص داده میشود، پیش بینی شود.
- برای تأمین نور طبیعی و تهویه راهروها باید حتی الامکان در انتهای راهروها و یا دیوارهای جانبی پنجره به فضای خارج پیش بینی شود.
- در صورتی که اتاقهای مهمان از نور حیاط خلوت استفاده نمایند، حداکثر تا ۴ طبقه عرض حیاط خلوت نباید از ۳ متر و مساحت آن از ۱۲ مترمربع کمتر باشد. به ازای هر طبقه بیشتر (بیشتر از ۴ طبقه) ۲۵ سانتیمتر به عرض حیاط خلوت باید اضافه شود.
- حیاط خلوت نباید مشرف به خانه های مسکونی مقابل باشد.
- در صورت در نظر گرفتن اتاقهای مهمان در دو طرف راهرو، درب اتاقها حتی الامکان نباید روبروی یکدیگر قرار گیرند.
- اتاقهای مهمان نباید دارای پنجره های مشرف به یکدیگر باشند.



- پیش بینی نمازخانه در کلیه هتلها الزامی است.
- پیش بینی سالن اجتماعات و جشنهای مجزای زنانه و مردانه با ورودی مستقل (از خیابان یا محوطه هتل) و با سرویسهای بهداشتی جداگانه (زنانه و مردانه) به تعداد لازم و در محل مناسب در هتلها چهار و پنج ستاره الزامی است.
- تبصره ۱- مساحت سالن بایستی متناسب با نیاز در نظر گرفته شود.
- تبصره ۲- هتلها ۱، ۲ و ۳ ستاره در صورت لزوم میتوانند سالنهای متناسب با نیاز خود را داشته باشند.
- پیش بینی اتاق مطالعه و کتابخانه در محل مناسب و آرام با مساحت حداقل ۳۰ مترمربع (بدون سرو نوشابه و غذا) در هتلها پنج ستاره الزامی است.
- پیش بینی محل مناسب برای فوریتهای پزشکی و کمکهای اولیه با پزشک در دسترس جهت ارائه خدمات درمانی به مهمانان در هتلها پنج ستاره الزامی است.
- پیش بینی محل مناسب جهت ایجاد مکانات تفریحی و سرگرمی سالم برای کودکان و نوجوانان (به صورت سرپوشیده و یا روباز) از قبیل سالن تماشای فیلم، بازی و مشابه در هتلها ۴ و ۵ ستاره الزامی است.
- پیش بینی انبار مرکزی نگهداری مواد غذایی مناسب با نیاز در هتلها ۳، ۴ و ۵ ستاره الزامی است.
- تبصره: در هلتها ۱ یک و دو ستاره دارای رستوران، پیش بینی انبار الزامی است. هتلها ۴۰ اتاق پیش بینی انبار الزامی است.
- در کلیه هتلها پیش بینی رختشویخانه، بخش فنی جهت نگهداری ساختمان، محل موتورخانه حرارت مرکزی و تهویه مطبوع (دارای پنجره به فضای باز) و محل استقرار تابلوهای برق در محل مناسب و سایر تأسیسات و تجهیزات ضروری الزامی است.
- در کلیه هتلها پیش بینی اتاق جمع آوری زباله با امکان تخلیه سریع دور از دید مهمانان ضروری است.
- نماسازی هتلها می بایست به تأیید شهرداری برسد.

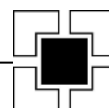


- نقشه های معماری، محاسباتی و تأسیساتی که توسط متقاضی ارائه میشوند باید به ترتیب توسط مهندسان معمار، محاسب و تأسیساتی (که دارای پروانه اشتغال بکار وزارت راه و شهرسازی هستند) مورد تأیید قرار گیرد.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات معماری، ساختمانی و درجه بندی مهمانخانه های کشور سازمان میراث فرهنگی و گردشگری الزامی است.

#### ب- مهمانپذیر و مهمانسرا:

مهمانپذیر و مهمانسرا به واحد اقامتی ارزان قیمتی اطلاق میشود که به منظور ارائه خدمات و انتفاع برای پذیرایی و اقامت مهمانان ایرانی و خارجی احداث میشود.

ضوابط تفکیک و احداث ساختمان مهمانپذیرها و مهمانسراها به شرح ذیل میباشد:

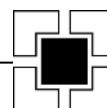




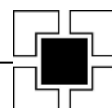
جدول شماره ۳۹- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان مهمانپذیرها و مهمانسراها

شرح	درجه ۳	درجه ۲	درجه ۱	درجه ممتاز	سایر ملاحظات
حداقل تفکیک زمین (مترمربع)	۲۰۰	۲۰۰	۲۵۰	۳۰۰	
حداکثر سطح اشغال ساختمان در همکف (درصد)	۶۰	۶۰	۶۰	۶۰	در صورتی که در محورهای مختلط تجاری - اداری - مسکونی و فرهنگی - پذیرایی قرار گرفته باشد، سطح اشغال این کاربریها منوط به رعایت سایر ضوابط قابل اعمال است
حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	-	-	-	-	تابع ضوابط تراکمی محله و محور مربوطه در طرح تفصیلی می باشد.
حداقل عرض گذر دسترسی	۶	۶	۸	۸	
حداقل مساحت لابی (بدون احتساب فضای پذیرش) به نسبت هر ۵ تخت در مهمانپذیرهای درجه ۳ و ۲ و به ازای هر ۴ تخت در مهمانپذیرهای درجه یک و ممتاز (مترمربع)	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۵	در هر شرایط مساحت فضای لابی نباید از ۱۰ مترمربع (بدون احتساب فضای پذیرش) کمتر باشد.
حداقل تعداد اتاق برای مهمانپذیرها	۱۰	۱۰	۱۵	۱۵	
حداقل مساحت اتاق یک نفره (با تخت خواب به ابعاد ۱ × ۲) بدون احتساب فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۷	۷	۸	۸	- عرض کلیه اتاقهای مهمانان نباید از ۲/۹۰ متر کمتر باشد. - حداقل ۲۰ درصد از کل اتاقهای مهمانپذیر باید یک تخته و یک نفره باشد. - ۵۰ درصد اتاقهای یک تخته باید دارای حمام باشند. - ۸۰ درصد اتاقها باید ۲ و ۳ تخته باشند. - حداقل ۲۰ درصد اتاقها باید ۲ تخته باشند - ۶۰ درصد کل اتاقها باید ۳ الی ۵ تخته باشند
حداقل مساحت اتاق دو تخته (با تخت خواب به ابعاد ۱ × ۲) بدون احتساب فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۹	۹	۱۰	۱۰	-
حداقل مساحت اتاق سه تخته بدون احتساب فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳	-
حداقل مساحت اتاق چهار تخته بدون احتساب فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۱۵	۱۵	-	-	-
حداقل مساحت اتاق پنج تخته بدون احتساب فضای حمام، راهرو و ورودی (به مترمربع)	۱۸	۱۸	-	-	-

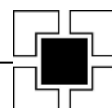
- این واحدها باید از مکانهایی نظیر تعمیرگاههای پرسروصدا، پمپ بنزین، مراکز نظامی، آموزشی، بیمارستانها و سایر کاربریهای دارای آلودگی صوتی دور باشند.
- احداث مهمانپذیر بر روی پاساژ مجاز میباشد مشروط بر اینکه اولاً ورودی مهمانپذیر خارج از پاساژ باشد، ثانیاً پاساژ مسقف بوده و ارتباطی با اتاقهای مهمان نداشته باشد.



- نقشه های معماری، محاسباتی و تأسیساتی باید توسط مهندسانی که دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی میباشند تهیه و با درج تاریخ، امضاء شده و توسط متقاضی ارائه شود.
- در نظر گرفتن نمازخانه در تمام مهمانپذیرها الزامی است.
- در نظر گرفتن حداقل یک جفت سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) در لابی الزامی است.
- وجود رستوران در مهمانپذیرها الزامی نیست. در صورت داشتن، تأمین ۱ مترمربع به ازای هر تخت الزامی است.
- تبصره: رستورانهایی که علاوه بر مهمانهای داخلی از مهمانان خارج از مهمانپذیر پذیرایی میکنند، بجز درب اصلی بایستی یک درب مستقل نیز به بیرون داشته باشند. ضمناً مساحت آن نیز بایستی بزرگتر در نظر گرفته شود.
- حداقل مساحت آشپزخانه در مهمانپذیرهای دارای رستوران یک چهارم مساحت رستوران میباشد. ضمناً پیش بینی انبار مواد غذایی ضروری است.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰ تخت الزامی است. در هر شرایط تعداد پارکینگها نباید از ۴ واحد کمتر باشد.
- اتاقهای مهمان باید در طبقه اول در نظر گرفته شود و حتی المقدور از احداث آنها در طبقه همکف خودداری شود.
- تبصره: در صورت پیش بینی اتاق مهمان در طبقه همکف به منظور جلوگیری از اشراف داخل اتاقها از خارج، ارتفاع کف پنجره تا کف محوطه اطراف نباید از ۲ متر کمتر باشد.
- کلیه اتاقهای مهمان باید دارای نور طبیعی باشد، حتی الامکان برای سایر اتاقها نیز از نور طبیعی استفاده شود.
- حداقل ارتفاع اتاق مهمان نباید در سقفهای افقی از ۲/۶۰ متر و در سقفهای شیب دار از ۲/۴۰ متر کمتر باشد.



- در صورتی که اتاقها دارای بالکن باشد، بالکن آنها باید از هم مجزا بوده و نسبت به هم اشراف نداشته باشد.
- تبصره ۱- در صورت وجود بالکن یا تراس، ارتفاع دست انداز بایستی حداقل یک متر باشد.
- تبصره ۲- دیوار بین دو بالکن یا تراس ضمن هماهنگی با نمای بیرونی ساختمان حداقل بایستی  $1/80$  متر ارتفاع داشته باشد.
- در مهمانخانه درجه یک و متمایز بایستی ۴۰ درصد از اتاقها دارای سرویس بهداشتی (حداقل با مساحت ۳ مترمربع) باشد.
- تبصره ۱- تأمین یک جفت سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه به صورت مجزا) به ازای هر ده تخت برای اتاقهای فاقد سرویس بهداشتی در هر طبقه الزامی است.
- تبصره ۲- تأمین یک دستگاه توالت فرنگی در هر طبقه الزامی است.
- تبصره ۳- ارتفاع کف تا زیر سقف کاذب سرویسهای بهداشتی اتاقها و سرویسهای بهداشتی عمومی نباید از  $2/20$  متر کمتر باشد.
- عرض راهروی طبقات که طولشان تا ۱۸ متر باشد نباید از  $1/20$  متر کمتر باشد.
- رعایت مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای اتاقهای معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.
- عرض حیاط خلوت نباید از ۳ متر و مساحت آن تا چهار طبقه نباید از ۱۲ متر کمتر باشد.
- تبصره: به ازای هر طبقه اضافی (بیش از چهار طبقه) بایستی ۲۵ سانتیمتر به عرض حیاط خلوت اضافه شود.
- اتاقهایی که از حیاط خلوت نور میگیرند باید طوری طراحی شوند که به خانه های مسکونی اطراف اشراف نداشته باشند.
- پنجره های اتاق مهمان باید به نحوی تعبیه شود که مقابل یکدیگر قرار نگیرند.

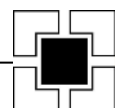


- مهمانپذیرهای بیش از دو طبقه بر روی همکف باید مجهز به آسانسور با ظرفیت متناسب باشند.
- پیش بینی پله فرار برای مهمانپذیرهای بیش از ۲ طبقه بر روی همکف (با تأیید سازمان مربوطه) الزامی است.
- تبصره: نصب چراغها و علائم راهنمایی برای پله فرار در طبقات الزامی است.
- سیستم اعلام اطفای حریق بایستی براساس ضوابط سازمان ایمنی و آتش نشانی کشور پیش بینی شود.
- تأمین محلی برای تابلو برق (دور از دسترس افراد عادی) استقرار ژنراتور، سیستم گرمایش و سرمایش با تهویه مناسب، موتورخانه، استراحت کارگران و جایگاه نگهداری مواد سوختی، منبع ذخیره آب و سایر تأسیسات و تجهیزات لازم ... در موقعیتهای مناسب ضروری است.
- تبصره: سیستم لوله کشی گاز شهری مهمانپذیر بایستی به تأیید شرکت ملی گاز برسد.
- ارتفاع جان پناه بام نباید از یک متر کمتر باشد.
- تبصره: در پشت بام هیچگونه مکان اقامتی برای مهمان نباید در نظر گرفته شود.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات معماری، ساختمانی و درجه بندی مهمانپذیرهای سراسر کشور سازمان میراث فرهنگی گردشگری الزامی است.

#### پ - هتل آپارتمان:

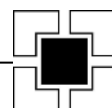
هتل آپارتمان به یک فضای اقامتی اطلاق میشود که موجبات اقامت و زندگی یک خانواده حداقل چهارنفره را فراهم نماید و شامل اتاق نشیمن، پذیرایی، آشپزخانه، حداقل یک اتاق خواب، حمام، توالت، دستشویی و رختکن باشد که از چند آپارتمان مستقل و مجزا تشکیل شده و دارای فضاهای خدماتی مشترک باشد.

ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان در هتل آپارتمان به شرح ذیل میباشد:

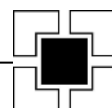


جدول شماره ۴۰- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان در هتل آپارتمانها

شرح	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	سایر ملاحظات
حداقل تفکیک زمین (مترمربع)	۳۰۰	۶۰۰	۱۲۰۰	
حداکثر سطح اشغال ساختمان در همکف (درصد)	۶۰	۵۰	۴۰	
حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	۱۸۰	۲۰۰	۲۴۰	تراکم ساختمان هتل آپارتمان یک و دو ستاره بایستی با تراکم همجوار همخوانی داشته باشد که متناسب با تراکم آن منطقه قابل افزایش و کاهش است.
حداقل عرض گذر دسترسی (متر)	۱۲	۱۲	۱۲	حداقل عرض گذر دسترسی برای ساختمانهای با ظرفیت ۴۰ واحد به بالا ۱۶ متر میباشد.
حداقل مساحت فضای لابی (بدون احتساب فضای پذیرش)	۴۵	۱۰۰	۲۱۰	
مساحت رستوران به ازای هر واحد آپارتمان (مترمربع)	۲/۵	۲/۵	۲/۵	- رستوران در هتل آپارتمان یک ستاره الزامی نیست - حداکثر مساحت هتل آپارتمان ۱۰۰ مترمربع میباشد. - حداقل نسبت مساحت آشپزخانه به مساحت رستوران یک دوم میباشد. - در صورت داشتن رستوران، پیش بینی سردخانه و انبار مواد غذایی با ظرفیت مناسب الزامی است.
حداقل تعداد سرویسهای بهداشتی عمومی در لابی (سرویس زنانه و مردانه به صورت مجزا)	۱	۲	۳	-
تعداد پارکینگ به ازای هر واحد آپارتمان با مساحت ۱۰۰ مترمربع	۰/۵	۰/۵	۰/۵	برای واحدهای با مساحت بیشتر از ۱۰۰ مترمربع تأمین ۱ واحد پارکینگ به ازای هر واحد آپارتمان الزامی است.
حداقل مساحت واحدهای آپارتمانی در هتل آپارتمانها (مترمربع)	یک خوابه	۳۸	۴۵	۵۴
	دو خوابه	۵۳	۶۳	۷۷
	سه خوابه	۸۱	۹۳	۱۰۶
حداقل تعداد آپارتمانها (درصد)	یک خوابه	٪۸۰		
	دو خوابه	٪۵۰		
	سه خوابه		٪۲۰	
حداقل تعداد آپارتمانها	نوساز	۱۰	۲۰	۳۰
	ساختمانهای تبدیلی	۶	۱۲	-
حداقل مساحت اتاقها (مترمربع)	یک خوابه	۱۰	۱۲	۱۴
	دو خوابه	۱۲،۱۰	۱۲،۱۴	۱۴،۱۴
	سه خوابه	۱۲،۱۲،۱۰	۱۲،۱۲،۱۲	۱۲،۱۲،۱۲
حداقل مساحت نشیمن آپارتمانها (مترمربع)	یک خوابه	۱۴	۱۶	۱۸
	دو خوابه	۱۶	۱۸	۲۲
	سه خوابه	۲۵	۲۶	۳۰
حداقل مساحت آشپزخانه آپارتمانها (مترمربع)	یک خوابه	۴	۶	۱۰
	دو خوابه	۶	۸	۱۲
	سه خوابه	۱۰	۱۲	۱۴
حداقل مساحت سرویسهای بهداشتی آپارتمانها (مترمربع)	یک خوابه	۳	۴	۴
	دو خوابه	۴	۴	۴
	سه خوابه	۴	۴	۶
حداقل مساحت حیاط خلوت (مترمربع)	۱۲	۱۲	۱۲	- عرض حیاط خلوت نباید از ۳ متر کمتر باشد. - پنجره ها در حیاط خلوت نباید به هم اشرف داشته باشند.
حداقل عرض راهرو (متر)	۱/۲۰	۱/۵	۱/۷	-
حداقل عرض راه پله (متر)	۱/۱۰	۱/۳۰	۱/۵	-



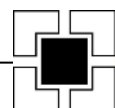
- نقشه های معماری، محاسباتی و تأسیساتی باید توسط مهندسانی که دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی میباشند تهیه شود.
- این واحدها باید از مکانهایی نظیر تعمیرگاههای پرسروصدا، پمپ بنزین، مراکز نظامی، آموزشی، بیمارستانها و سایر مراکز دارای آلودگی صوتی دور باشند.
- آپارتمانها باید در طبقه اول به بالا در نظر گرفته شود و از احداث آنها در طبقه همکف خودداری شود.
- ارتفاع تمام شده آپارتمانها از کف تا زیر سقف حداقل باید ۲/۷۰ متر در سقف افقی و ۲/۴۰ متر در سقف شیب دار باشد.
- در هتل آپارتمانهای بیش از ۲ طبقه بر روی همکف باید آسانسورهای نفربر به تعداد مورد نیاز با ظرفیت مناسب پیش بینی شود.
- پیش بینی پله فرار در محل مناسب و مطابق با اصول ایمنی مورد تأیید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی برای ساختمانهای بیش از ۲ طبقه بر روی همکف الزامی است.
- تبصره ۱- پله فرار باید به صورت باز (در فضای باز) و یا به صورت بسته با دو در ایمنی پیش بینی شود.
- تبصره ۲- حداکثر فاصله پله فرار از دورترین اتاق نباید بیش از ۳۰ متر بوده و باید در طبقه همکف به محوطه باز و یا معبر عمومی منتهی شود.
- تبصره ۳- تعداد راههای خروجی اضطراری بستگی به مساحت زیربنا دارد.
- پیش بینی سیستم کشف، اعلام و اطفاء حریق دستی و اتوماتیک طبق ضوابط و تأیید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی و یا سازمانهای ذیربط محلی با رعایت استانداردهای بین المللی الزامی است.
- تبصره: کلیه مکانهای پرخطر ساختمان از جمله آشپزخانه، موتورخانه و... بایستی مطابق دستورالعمل سازمان آتش نشانی محافظت شوند.



- در صورت عدم وجود آسانسور در هتل آپارتمان باید معلولین در نزدیکترین و اولین طبقه ای که به آپارتمان مهمان اختصاص داده میشود اسکان داده شوند.
- تبصره: رعایت مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای اتاقهای معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.
- تعبیه سقف کاذب در کلیه طبقات جهت پوشش کلیه لوله های افقی الزامی است.
- پیش بینی رختشویخانه، رختکن و سرویسهای بهداشتی، غذاخوری کارگران و... ضروری است.
- به منظور تأمین مواد اولیه پخت و پز، ایجاد فروشگاه مواد غذایی حداقل به مساحت ۱۵ مترمربع در هتل آپارتمانهای دو ستاره و ۲۵ مترمربع در هتل آپارتمانهای ۳ ستاره الزامی است.
- ایجاد مغازه های تجاری (صنایع دستی و فرهنگی و...) در طبقه همکف مجاز است.
- پیش بینی سالن اجتماعات در طبقه همکف، فضاهای ورزشی، استخر و سونا و محل بازی بچه ها در هتل آپارتمانهای ۳ ستاره الزامی است.
- پیش بینی و اختصاص محلی برای موتورخانه، تابلو برق (دور از دسترس افراد عادی)، استقرار ژنراتور، سیستم گرمایش و سرمایش، منبع ذخیره آب و سایر تأسیسات و تجهیزات ضروری در محلهای مناسب و دور از دید الزامی است.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات معماری، ساختمانی و درجه بندی هتل آپارتمانهای سراسر کشور سازمان میراث فرهنگی و گردشگری الزامی است.

#### ت - اردوگاههای توریستی (کمپینگ):

اردوگاه توریستی یا کمپینگ به محوطه ای اطلاق میشود که با محوطه سازی کامل جهت استقرار چادر یا کاروان با دارا بودن تأسیسات زیربنایی و ساختمانهای عمومی مربوطه و سرویسهای بهداشتی، آشپزخانه، سرویس اداری، انبار و غیره احداث میگردد.



ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در اردوگاه های توریستی به شرح ذیل میباشد:

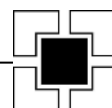
جدول شماره ۴۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان

حداقل عرض گذرگاه دسترسی (متر)	حداقل درصد فضاهای باز	نسبت به زمین به حداکثر تعداد تخت (مترمربع)	حداکثر درصد تراکم ساختمانی	حداکثر درصد سطح زیربنا در همکف	حداقل قطعات تفکیک (مترمربع)	نوع تأسیسات (حداقل اطاق)	اردوگاه توریستی
۱۰	۷۵	۵۰	۲۵	۲۵	۵۰۰	ویلايي توريستي	
۲۰	۹۵	۵۰	۵	۵	۵۰۰۰	تخته ۲۰۰-۵۰۰	
۲۴	۹۵	۵۰	۵	۵	۹۰۰۰	تخته ۵۰۰-۱۰۰۰	
۲۴	۹۵	۵۰	۵	۵	۱۲۰۰۰	تخته ۱۰۰۰-۱۵۰۰	
۲۴	۹۵	۵۰	۵	۵	۳۸۰۰۰	تخته ۱۵۰۰-۶۰۰۰	

- تأمین ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۳ تخت الزامی است.
- حداقل ۵۰ درصد سطح فضای باز بایستی به فضای سبز و درختکاری اختصاص پیدا کند.
- تأمین نور طبیعی برای کلیه اتاقهای مهمان ضروری است.
- اخذ مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و رعایت ضوابط و مقررات این سازمان در مورد نحوه تأمین خدمات جانبی و ضوابط طراحی الزامی است.

## ۲-۱۶-۴- دیگر استفاده های مجاز در کاربری تفریحی - گردشگری:

در اراضی مشخص شده جهت این کاربری در صورت وجود مازاد بر نیازمندیهای فضایی احداث باغات ملی و پارک شهری، زمینهای بازی کودکان، زمینهای ورزشی، استخر شنا، محل تفریحات در فضای آزاد، تأسیسات فرهنگی مانند کتابخانه عمومی، موزه، نمایشگاههای مختلف علمی و فرهنگی، تئاتر و سینما، مرکز پرورش فکری کودکان، رستوران، تریا، سلف سرویس، پارک وحش، فروش اغذیه و آب میوه، پارکینگ عمومی، فروشگاه صنایع دستی، اشیاء یادگاری و کتاب، فروش اشیاء هنری، فروش فیلم و عکس، طلاجات و جواهر با تصویب مجری طرح مجاز میباشد.





توضیح: مساحت واحدهای تجاری صرفاً تا ده درصد مساحت زیربنای همکف در طبقه همکف مجاز میباشد.

- شهرداری میتواند بدون اقدام به تفکیک زمین معادل پنج درصد و حداکثر سه هزار مترمربع از پلاکهای تا ده هکتاری فضاهای سبز شهری و ۳٪ سطح کل و حداکثر شش هزار مترمربع از پلاکهای ده هکتاری و بیشتر مربوط به فضاهای سبز شهری را به این کاربری جهت احداث تأسیسات تفریحی - گردشگری اختصاص دهد.

#### ۱۷-۴- کاربری صنعتی - کارگاهی (گروه الف):

##### - موارد استفاده از زمین:

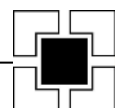
در داخل محدوده شهری صرفاً صنایع گروه الف مجاز به استقرار میباشد. ( کلیه فعالیتهای صنعتی این گروه شامل فعالیتهای رده الف مصوبه شماره ۷۱۵۹۱ ت مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن تابع ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت وزیران می باشد).

این کاربری شامل زیر حوزه های کارگاههای درون شهری، مجتمعهای خدماتی و عمده فروش صنفی (بنکداران) و مجموعه کارگاههای صنعتی و تولیدی نیمه مزاحم تشکیل شده است.

#### ۱-۱۷-۴- ملاحظات و ضوابط عمومی کاربری صنعتی:

تبصره ۱- بعد از تصویب طرح تفصیلی، انتقال واحدهای صنفی و صنعتی تولیدی نیمه مزاحم، نامتجانس و غیرمجاز از محورهای شهری به محلهای مجاز با تعیین فرصت معین و آماده سازی محلهای جدید الزامی میباشد.

توضیح: کارگاه هایی که دارای پروانه صنعتی یا انبار بوده و مساحت آنها کمتر از ۲۵ مترمربع باشد، در صورت توافق با شهرداری و کسب مجوزهای لازم و با تایید کمیسیون ماده پنج و رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می توانند با کاربری تجاری فعالیت نمایند.



تبصره ۲- انبارهای موجود در محورهای شهری میبایست با تعیین فرصت معین و آماده سازی اراضی تعیین شده به محلهای جدید منتقل گردند.

تبصره ۳- در مجتمعهای خدمات صنفی و مجتمع کارگاههای صنعتی و تولیدی و پارک مصالح ساختمانی با توجه به سطح اشغال تعیین شده، گسترش فضاهای باز و سبز الزامی میباشد.

تبصره ۴- ساخت و ساز در داخل شهرکهای صنعتی تابع ضوابط و مقررات مربوط وزارت صنایع (شرکت شهرکهای صنعتی) بوده و با کسب مجوزهای لازم از سازمان حفاظت محیط زیست مجاز میباشد.

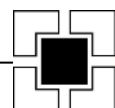
تبصره ۵- پس از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی، از احداث کارگاهها و کارخانه های صنعتی (به استثنای کارگاههای درون شهری رده الف) به صورت پراکنده در محدوده قانونی شهر جلوگیری به عمل خواهد آمد.

تبصره ۶- احداث کارخانه های صنعتی و کارگاهها با آلودگی زیاد، بدون رعایت ضوابط استقرار، در مجموعه های صنعتی کارگاهی ممنوع، و بطور کل اجازه ساخت در این کاربری صرفاً با کسب مجوزهای لازم از سازمان حفاظت محیط زیست و اداره کل صنایع مجاز میباشد.

تبصره ۷- احداث مجتمعهای مسکونی و اقامت دائم (به استثنای سرایداری) به هر شکل ممکن کاربری صنعتی ممنوع میباشد.

تبصره ۸- واحدهای صنفی و صنایع و کارگاههای واجد آلودگی هوا، صوتی، خاک و آب و ارتعاشی میبایست با فاصله از ساختمانهای جنبی در نقاطی قرار گیرند که سروصدا و آلودگی آنها مزاحم صنایع، کارگاهها و واحدهای صنفی دیگر نباشد و واحدهای فوق با رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست، موظف میباشند در طرحهای ساختمانی خود پیش بینی لازم جهت عایق بندی و جلوگیری از انعکاس صوت، ارتعاش، دود، غبار و سایر آلودگیهای زیست محیطی را رعایت نمایند.

تبصره ۹- در طراحی مجتمعهای خدمات صنفی و کارگاههای صنعتی نیمه مزاحم احداث ساختمانهای جنبی و مکمل مانند ساختمان نگهبانی، اداری، بانک، پست، رستوران، فضای سبز عمومی، محوطه های



سبز، مهمانسرا، درمانگاه، آتش نشانی، سرایداری، پارکینگ عمومی، نمازخانه، سرویسهای بهداشتی عمومی، شیرهای آتش نشانی، آبنا و غیره که در مواردی میتواند مورد استفاده مراجعین نیز قرار گیرد، براساس تعداد واحدهای صنفی و یا کارگاههای میبایست مورد طراحی قرار گیرد.

تبصره ۱۰- مجتمعهای صنعتی که میزان فاضلاب و آلودگی آنها بیش از حد مجاز باشد، ملزم به احداث آشغالگیر و حوضچه های رسوب گیر در محل اتصال به شبکه فاضلاب عمومی میباشند.

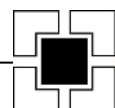
تبصره ۱۱- مجتمعهای صنعتی و کارگاهی (نیمه مزاحم شهری) که دارای فاضلاب صنعتی میباشند، میبایست رأساً نسبت به احداث تصفیه خانه مشترک اختصاصی اقدام نموده و اتصال فاضلاب صنعتی به فاضلاب شهری غیرمجاز میباشند. این واحدها، قبل از بهره برداری از تصفیه خانه فاضلاب میبایست پساب خود را مطابق ضوابط سازمان محیط زیست رأساً دفع نمایند.

تبصره ۱۲- ساختمانها و تأسیسات مربوط به کارگاهها، کارخانه ها و انبارها، میبایست در زمان احداث حداقل ۵ متر از اطراف محدوده زمین دارای فاصله باشند در مورد اراضی با مساحت ۷۰۰ مترمربع و کمتر از آن، فاصله موصوف میتواند حداقل ۳/۵ متر باشد.

تبصره ۱۳- در احداث واحدهای صنعتی، دیوارهای بین قطعات میبایست حداکثر با ارتفاع ۲ متر و اضلاع مجاور معابر میبایست بصورت مشبک با ارتفاع حداکثر دو متر اجرا گردد. (احداث سکو با مصالح بنایی حداکثر به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر و بقیه آن تا ارتفاع مورد نظر به صورت مشبک در محدوده فضای باز اجرا گردد.)

تبصره ۱۴- رعایت مثلث دید (پخ) در تقاطع گذرگاهها بر اساس ضوابط طرح تفصیلی الزامی میباشند.

تبصره ۱۵- در زمان احداث کارگاهها و انبارها، رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی میباشند.



تبصره ۱۶- اخذ مجوزهای لازم جهت آغاز عملیات ساختمان از طرف شهرداری و دستگاههای اجرایی ذیربط الزامی و در صورت نیاز به هرگونه تغییر در ساختمانها و نقشه های اجرایی مالک مکلف است نقشه های جدید را به همراه گزارش توجیهی قبل از اجرا به تأیید مراجع ذیصلاح برساند.

تبصره ۱۷- در احداث واحدهای صنعتی رعایت فاصله مناسب در حریم منابع آب ضروری میباشد (فاصله از رودخانه علاوه بر رعایت حریم کمی، به میزان ۱۵۰ متر، فاصله از چاههای آب و قنوات ۴۰۰ متر و از چاههای آب آشامیدنی ۱۵ متر)

تبصره ۱۸- واحدهای صنعتی و کارگاهی و صنعتی موظف به احداث محل بارگیری و باراندازی در محوطه داخلی و سطح اشغال مجاز خود میباشدند.

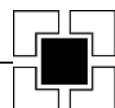
تبصره ۱۹- کلیه واحدهای صنعتی مستقر در محدوده قانونی شهر، تا زمان انتقال، حق هیچگونه افزایش بنا و طرح توسعه را دارا نمیباشند.

تبصره ۲۰- استقرار کشتارگاهها و کارخانجات آسفالت میبایست در خارج از حریم شهر، و منوط به رعایت ضوابط و معیارهای استقرار صنایع مصوب هیئت محترم وزیران در تاریخ ۷۸/۱۲/۲۶ میباشدند.

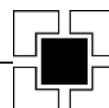
#### ۲-۱۷-۴ ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربری صنعتی:

- قطعات با کاربری صنعتی موجود با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و کمتر قابل تفکیک نمی باشد.  
تبصره ۱: تفکیک قطعات با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر می بایست بصورت یکپارچه و صرفاً جهت احداث اعیانی های مشاعی و با تامین خدمات مورد نیاز مجموعه (طراحی و تفکیک درون مجتمع) امکان پذیر است.

تبصره ۲: در قطعات با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر تامین خدمات اولیه (نگهبانی، سرویس بهداشتی، فضای سبز، شیر آتش نشانی، پارکینگ، نمازخانه و...) براساس ضوابط مجموعه های صنعتی که در ادامه مندرج میگردد الزامی می باشد.



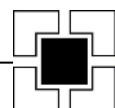
- تبصره ۳: در مورد قطعات با کاربری صنعتی موجود که در طرح تفصیلی مصوب با کاربری صنعتی (رده الف) تثبیت گردیده اند و مساحت آنها کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع می باشد ضوابط ذیل لازم الاجرا میباشد:
- الف- کارگاه های کوچک شامل قطعات موجود با مساحت ۱۵۰ مترمربع و کمتر می باشد.
- ب- کارگاه های متوسط شامل قطعات موجود با مساحت ۱۵۱ تا ۳۰۰ مترمربع می باشد.
- پ- کارگاه های بزرگ شامل قطعات با مساحت ۳۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر می باشد.
- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات کارگاه های کوچک و متوسط ۱۶ متر، کارگاه های بزرگ ۲۰ متر تعیین میگردد.
- حداکثر سطح اشغال طبقه همکف در کارگاه های کوچک و متوسط ۵۰ درصد و در کارگاه های بزرگ ۴۰ درصد می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کارگاه های کوچک و متوسط ۵۰ درصد و در کارگاه های بزرگ ۴۰ درصد می باشد.
- ارتفاع مفید طبقه همکف ۶ متر میباشد و در صورت استفاده از سقف شیبدار ارتفاع بنا حداکثر تا ۱/۲ متر در قسمت تیزه سقف افزایش می یابد.
- تبصره: در صورت استفاده از سوله ارتفاع مفید آن در طرفین سوله حداکثر ۱۰/۸ متر و حداکثر ارتفاع مفید سقف سوله در قسمت تیزه ۶/۵ متر میباشد.
- ایجاد نیم طبقه در طبقه همکف کارگاهها در قسمت انتهایی با حداکثر ۳۰ درصد مساحت همکف مجاز میباشد.
- تبصره: مساحت نیم طبقه مشروط بر آنکه از ۳۰ درصد مساحت همکف تجاوز ننماید جز تراکم محسوب نمیشود.
- حداقل ۱۵ درصد فضای باز کارگاههای متوسط و بزرگ میبایست به فضای سبز اختصاص داده شود.
- برای فضاهای کارگاهی تولیدی، نور و تهویه مستقیم باید پیش بینی شود.



- احداث زیرزمین در زیر سطح اشغال مجاز در کارگاهها مجاز میباشد و استقرار فعالیتهای انبار، موتورخانه، تأسیسات، تجهیزات مربوط به امکان تهویه مستقیم، پارکینگ، سرویسهای بهداشتی، دوش و رختکن، با امکان تهویه مستقیم در زیرزمین مجاز میباشد.
- تأسیسات مجاز در بام عبارتند از: خرپشته معادل فضای پله و آسانسور بار (در صورت تعبیه آسانسور) با حداکثر ارتفاع ۱/۸۰ متر از روی بام و تجهیزات مربوط به تأسیسات گرمایی و سرمایی، منبع آب آتش نشانی یا منبع ذخیره آب
- در واحدهای صنعتی کوچک و متوسط، احداث یک واحد پارکینگ مسقف با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کارگاه در سطح اشغال مجاز، الزامی میباشد (فضای اختصاص یافته به پارکینگ جزء تراکم محسوب نمیگردد) و در صنایع بزرگ به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مساحت زمین تأمین ۱ واحد پارکینگ ضروری است. علاوه بر این در این صنایع به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین تأمین یک واحد پارکینگ برای مراجعین در محوطه یا مستقل الزامی است.
- توضیح ۱- به منظور پارک موقت وسائط نقلیه میتوان از فضاهای باز مناسب محوطه واحد صنعتی استفاده کرد.
- توضیح ۲- احداث پارکینگ در داخل سالنهای کارگاهی بلامانع است (مشروط بر اینکه اولادارای ورودی مجزا باشد ثانياً با ضوابط احداث پارکینگ تطابق داشته باشد).
- چنانچه زمین واحد صنعتی در تقاطع دو گذرگاه قرار گیرد نصب درب ورودی در مثلث دید (بخ) غیرمجاز میباشد.

### ۳-۱۷-۴- کارگاههای درون شهری:

به کارگاههایی اطلاق میشود که با آلودگی بسیار کم میتوانند به عنوان کارگاه در مجاور کاربریهای تجاری در شهر مستقر گردند (به عنوان مثال، تعمیرگاه ساعت، تعمیر لوازم صوتی، تعمیر کفش، تعمیر



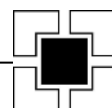
دوچرخه، تعمیر لوازم خانگی، کارگاه خیاطی، تعمیر دوربین و غیره) ضوابط تفکیک و ساختمان این واحدها براساس محل استقرار، در هر یک از محورهای با قابلیت تجاری تابع ضوابط و مقررات همان زیر حوزه تجاری خواهد بود.

#### ۴-۱۷-۴- مجتمعهای صنفی خدماتی و عمده فروشی:

به منظور ساماندهی فعالیتهای اصناف و جمع آوری واحدهای پراکنده در سطح شهر، در جهت تقلیل سفرهای شهری، طرح تفصیلی شهر الوند استقرار واحدهای صنفی عمده را که دارای اتحادیه (۱۳۵ اتحادیه صنفی) میباشد، در حوزه های سکونت و فعالیت به صورت مجتمعهای خدمات صنفی، در مقیاسهای مختلف ناحیه ای، و شهری (برخی از آنها دارای عملکرد تولیدی نیز میباشد) را از قبیل، واحدهای صنفی مواد خوردنی و آشامیدنی، تولید و فروش و کالا و خدمات شخصی، فروش و ارائه خدمات خانگی، فروش و خدمات ساختمانی (واقع در پارک مصالح ساختمانی)، فروش و خدمات اتومبیل، نمایشگاه اتومبیل، خدمات جابجایی و انبارداری، فروش و تعمیرکنندگان موتورسیکلت و دوچرخه، واحدهای صنفی خدمات اداری، پزشکی و ایمنی کار، فلزات و ماشین آلات و واحدهای صنفی متفرقه را با رعایت ضوابط کاربری صنعتی و با شرایط ذیل مجاز دانسته است.

در صورت ارسال تقاضا از طرف واحدهای صنفی، جهت ایجاد مجتمعهای خدمات صنفی در سطح شهر مراتب توسط مهندسین مشاور ذیصلاح شهرسازی مکانیابی و با تصویب کمیسیون ماده پنج، اراضی مورد نظر در ورودیهای شهر، در محورها و گستره های خدمات اداری، تجاری و کاربریهای مختلط با توجه به سازگاری با کاربریهای مجاور قابل استقرار خواهد بود.

- استقرار واحدهای صنفی تولیدی و خدماتی در کاربری صنعتی - کارگاهی با رعایت همجواریهای متناسب، بلامانع میباشد.



### الف - مجتمعهای صنفی کلان تجاری با عرضه عمده کالا:

این مجتمع ها به صورت مجتمعهای کلان تجاری با مساحت حداقل ۲۰۰۰ مترمربع با توجه به امکان تأمین زیرساختهای ارتباطی، پارکینگ و سازگاری با کاربریهای همجوار میتواند از طریق تهیه مطالعات امکان سنجی توسط مشاوران شهرساز ذیصلاح با تراکم و ضوابط احداث پاساژ در کاربریهای مختلط تجاری - اداری، مکان یابی و با تصویب کمیسیون ماده پنج در نقاط مختلف شهر استقرار یابند.

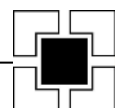
- احداث واحدهای تجاری حداقل با عرض ۶ متر و مساحت ۵۰ مترمربع در کلیه طبقات مجاز میباشد.
- احداث خدمات عمومی مانند نگهبانی، اداری، بانک، پست، رستوران، سرویسهای بهداشتی عمومی، محل سوخت، جمع آوری زباله، سرایداری و پارکینگ عمومی در این مجتمعها الزامی میباشد.

### ب - مجتمعهای صنفی عمده فروشی (بنکداران)، صورت مجتمعهای گسترده:

موقعیت استقرار این مجتمعها بصورت گسترده عمدتاً در اراضی حاشیه ای شهر با مساحت حداقل ۵۰۰۰ مترمربع با توجه به تأمین زیرساختهای ارتباطی، پارکینگ، و سازگاری با کاربریهای همجوار، میتواند از طریق تهیه مطالعات امکان سنجی توسط مهندسين مشاور شهرساز ذیصلاح، مکانیابی و با تصویب کمیسیون ماده پنج به صورت یکپارچه طراحی و احداث گردد. حداقل مساحت قطعات تفکیکی داخل این مجتمعها ۱۸۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حداکثر تراکم ساختمانی ۷۰ درصد، سطح اشغال نیم طبقه ۳۵ درصد، تعداد طبقات معادل یک طبقه با ارتفاع ۶ متر، حداقل مساحت یک واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع، حداقل عرض گذرگاه دسترسی ۱۸ متر تعیین گردیده است.

- نیم طبقه جزء تراکم محسوب نمیگردد.

- سطح اشغال مجتمع صنفی عمده فروش نمی بایست از ۵۰ درصد سطح آن تجاوز نماید.
- تفکیک و واگذاری قطعات می بایست به صورت مشاعی جهت احداث اعیانی صورت پذیرد.
- در احداث ساختمانهای مجتمع میبایست از نمای تیپ و مصالح یکسان استفاده گردد.





- احداث واحدهای تجاری با دسترسی مستقیم به گذرگاههای اصلی (مجاور مجتمع) با مساحت حداقل ۳۰ مترمربع (به استثنای گذرگاههای داخلی) مجاز میباشد

- احداث ساختمانهای جنبی در این مجتمعها، مانند نگهبانی، سرایداری، اداری، بانک، پست، رستوران، فضای سبز عمومی، سرویسهای بهداشتی عمومی، نمازخانه، شیرهای آتش نشانی، پارکینگ عمومی و محل موقت جمع آوری زباله الزامی میباشد.

#### پ- مجتمعهای خدماتی صنفی:

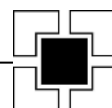
موقعیت استقرار این مجتمعها در سطح شهر با مساحت حداقل یکهزار (۱۰۰۰) مترمربع میتواند همراه تأمین زیرساختهای ارتباطی و سازگاری با کاربریهای همجوار (از طریق تهیه مطالعات امکان سنجی توسط مشاوران شهرساز ذیصلاح) و تصویب در کمیسیون ماده پنج به صورت یکپارچه طراحی با ضوابط ذیل احداث گردد.

حداقل مساحت قطعات تفکیکی داخل مجتمع ۸۰ مترمربع، حداقل عرض قطعه واحد تجاری ۶ متر، حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد، حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد، سطح اشغال نیم طبقه معادل ۴۰ درصد، ارتفاع واحد تجاری ۶ متر، تعداد طبقات یک طبقه حداقل مساحت یک واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع، حداقل عرض گذرگاه مجاور ۱۴ متر

- احداث ساختمانهای جنبی در این مجتمعها مانند نگهبانی، سرایداری، سرویسهای بهداشتی، شیر آتش نشانی، بوفه، فضای باز عمومی، نمازخانه و پارکینگ الزامی میباشد.

- احداث واحدهای تجاری صرفاً با تأمین دسترسی از گذرگاههای اصلی مجاور مجتمع (به استثنای گذرگاههای داخلی) با عرض حداقل ۶ متر و طول حداقل ۸ متر مجاز میباشد.

- سطح اشغال مجتمع خدماتی صنفی (به استثنای گذرگاهها و خدمات) نمیبایست از ۶۰ درصد سطح آن تجاوز نماید.



- طراحی ساختمانهای مجتمع میبایست با استفاده طراحی نمای تیپ و استفاده از مصالح یکسان صورت پذیرد.

- ارتفاع طبقه همکف معادل ۶ متر (از کف طبقه همکف تا زیر سقف طبقه اول) میباشد.

- تفکیک و واگذاری قطعات تفکیکی میبایست بصورت مشاعی جهت احداث اعیانی صورت پذیرد.

- مساحت نیم طبقه در طبقه همکف جزء تراکم محسوب نمیگردد.

#### ۵-۱۷-۴- مجتمع های کارگاهی - صنعتی و تولیدی رده الف (نیمه مزاحم شهری):

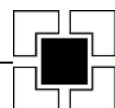
کارگاههای صنعتی و تولیدی و خدماتی (نیمه مزاحم شهری)، در عرصه هایی از شهر با غلبه واحدهای کار، فعالیت و تولید انبوه در زمینه صنایع و فعالیتهای، کارگاهی و خدمات صنعتی و فنی در نظر گرفته شده که اصناف مختلف تولیدی و خدماتی میتوانند در آنها استقرار یابند.

- برای واحدهای صنعتی که نیاز به مصرف گازهایی مانند اکسیژن و استیلن و غیره داشته باشند رعایت موارد ایمنی الزامی میباشد.

- هر واحد صنعتی ملزم میباشد براساس رعایت قانون مدیریت پسماندها و ضوابط شهرداریها و مجتمعهای صنعتی، زباله و نخاله حاصل از کارهای ساختمانی و مواد زائد جامد و مایع صنعتی و خطرناک را (ناشی از فرایند تبدیل و تولید) به محلهای مجاز حمل و تخلیه نماید.

- مواد خام و کالاهای تولیدی هر واحد صنعتی میبایست در محل دپوی همان واحد و در سطح اشغال مجاز آن انبار گردیده و اشغال معابر و فضاهای عمومی برای این منظور غیرمجاز میباشد.

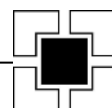
- در کلیه اراضی صنعتی - کارگاهی با توجه به سطح اشغال تعیین شده، گسترش فضای سبز و باز الزامی میباشد.



- کف سازی و شیب کف واحدهای کارگاهی میبایست با توجه به لزوم نظافت و شستشو از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی گردد.
- سیستم فاضلاب و دفع آبهای سطحی، لوله کشی آب گرم و سرد برای هر یک از واحدهای کارگاهی، میبایست طراحی و در نظر گرفته شود.
- موقعیت موقت جمع آوری ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم قرارگیری در دید عمومی و سرعت جمع آوری با ورودی جداگانه میبایست در طرح مجموعه منظور گردد.
- در طراحی محوطه سازی میبایست نورپردازی محیط، نصب سطل زباله، نصب نیمکت احداث ایستگاه مینی بوس، همچنین نصب آبنما، تابلوهای راهنما با مصالح مقاوم مورد توجه قرار گیرد.
- طراحی و آماده سازی اراضی پارک کارگاههای صنعتی و تولیدی میبایست، قبل از واگذاری اراضی به صورت یکپارچه صورت پذیرد.
- حداقل بیست و پنج درصد سطح مجتمع صنعتی و کارگاهها میبایست جهت فضای سبز صرفاً به منظور درختکاری، گل کاری و احداث آبنما در نظر گرفته شود.

#### الف- صنایع کارگاههای صنعتی و تولیدی نیمه مزاحم شهری (با نمایشگاه):

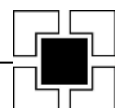
- این کارگاهها میتواند به صورت مجتمع با طراحی یکپارچه در مجموعه صنایع و کارگاههای نیمه مزاحم شهری با ضوابط ذیل استقرار یابند.
- حداقل مساحت جهت احداث این مجتمع های ۵۰۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل می بایست ۴۰ درصد از سطح کل پلاک به فضاهای دسترسی ( شبکه ارتباطی داخلی) و فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی درون این مجتمع ها معادل ۵۰۰ مترمربع، حداکثر تراکم مجاز ساختمانی معادل ۱۰۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات دو طبقه، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف



- معادل ۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در طبقه اول معادل ۵۰ درصد، حداکثر درصد سطح اشغال نیم طبقه در طبقه همکف معادل ۲۵ درصد
- مساحت نیم طبقه جزء تراکم محسوب نمیگردد.
  - حداقل عرض گذرگاه مجاور میبایست ۲۰ متر در نظر گرفته شود.
  - استقرار کارگاه تولیدی با نمایشگاه میبایست در مجاور گذرگاههای اصلی که واحدها دارای دسترسی مضاعف باشند صورت پذیرد.
  - سایر ضوابط مربوط به این کاربری در ضوابط عمومی و جدول ضوابط منعکس گردیده است.

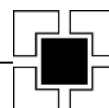
#### ب - مجتمع کارگاههای صنعتی تولیدی نیمه مزاحم شهری (بدون نمایشگاه):

- این کارگاهها میتوانند به صورت مجتمع با طراحی یکپارچه در مجموعه صنایع و کارگاههای نیمه مزاحم شهری با ضوابط ذیل استقرار یابند.
- حداقل مساحت جهت احداث این مجتمع های ۵۰۰۰ مترمربع می باشد.
  - حداقل می بایست ۴۰ درصد از سطح کل پلاک به فضاهای دسترسی ( شبکه ارتباطی داخلی) و فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
  - حداقل مساحت قطعات تفکیکی داخلی این مجتمع ها ۳۰۰ مترمربع، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز معادل ۹۰ درصد پلاک، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۶۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در طبقه اول ۳۰ درصد، حداکثر سطح اشغال در نیم طبقه همکف معادل ۳۰ درصد
  - سایر ضوابط این کاربری در ضوابط عمومی جدول ضوابط درج گردیده است.



**پ - مجتمع خدمات صنعتی و فنی (تعمیرات و غیره):**

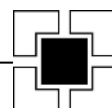
- این کارگاههای خدماتی و تعمیراتی صنعتی و فنی میتوانند به صورت مجتمع در مجموعه صنایع و کارگاههای نیمه مزاحم شهری با ضوابط ذیل و طراحی یکپارچه استقرار یابند:
- حداقل مساحت جهت احداث این مجتمع ها معادل ۳۰۰۰ مترمربع می باشد.
  - حداقل می بایست ۳۰ درصد از سطح کل پلاک به فضاهای دسترسی ( شبکه ارتباطی داخلی) و فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
  - حداقل مساحت قطعات تفکیکی داخلی مجتمع ۱۰۰ متر مربع، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۶۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات معادل یک طبقه، حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل ۶۰ درصد، حداکثر سطح اشغال نیم طبقه (در طبقه همکف) معادل ۳۰ درصد، حداقل درصد فضای باز معادل ۴۰ درصد، حداقل عرض گذرگاه مجاور معادل ۱۶ متر، حداقل عرض واحدهای کارگاهی ۶ متر
  - سایر ضوابط این کاربری در ضوابط عمومی و جدول ضوابط پیوست درج گردیده است.



جدول شماره ۴۲ - ضوابط و مقررات معماری و ساختمان در کاربری صنعتی

حد اقل مساحت یک واحد پارکینگ (مترمربع)	حد اقل عرض گذر مجاور (متر)	حد اقل درصد فضای باز	حد اقل ابعاد قطعات (متر)		حداکثر درصد سطح اشغال			حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم مجاز ساختمان (درصد)	حد اقل مساحت واحدهای تجاری (مترمربع)	حد اقل مساحت قطعات تفکیکی (مترمربع)	حد اقل مساحت زمین (مترمربع)	نوع کاربری
			عرض	طول	نیم طبقه همکف	سایر طبقات	طبقه همکف						
													کارگاههای درون شهری
ضوابط این کارگاه ها براساس ضوابط کاربری تجاری و با توجه به محل استقرار آنها در شهر می باشد.													
													مجتمعهای صنعتی کلان تجاری
ضوابط این مجتمع ها براساس ضوابط احداث پاساژ در کاربریهای مختلط تجاری می باشد.													
۲۵	۱۸	۳۰	۱۰	۱۸	۳۵	-	۷۰	۱	۷۰	۳۰	۱۸۰	۵۰۰۰	مجتمعهای صنعتی گسترده (بنکداران)
۲۵	۱۴	۲۰	۶	۱۳	۴۰	-	۸۰	۱	۸۰	-	۸۰	۱۰۰۰	مجتمعهای صنعتی خدماتی
۲۵	۲۰	۵۰	۱۵	۳۳	۲۵	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰	۵۰	۵۰۰	۵۰۰۰	کارگاههای صنعتی تولیدی (با نمایشگاه)
۲۵	۱۸	۴۰	۱۲	۲۵	۳۰	۳۰	۶۰	۲	۹۰	-	۳۰۰	۵۰۰۰	مجتمع کارگاههای صنعتی تولیدی
۲۵	۱۶	۴۰	۶	۸	۳۰	-	۶۰	۱	۶۰	۴۸	۱۰۰		مجتمع خدمات صنعتی و فنی شهری

توضیحات: کلیه فعالیت های صنعتی فوق صرفا شامل فعالیت های رده الف مصوبه شماره ۷۱۵۹۱ ت ۶۴۶۷۷ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن تابع ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت های صنعتی مصوبه ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیات وزیران می باشد.



**۱۸-۴- حریمها:**

حریم دریا، دریاچه، تالابها، باتلاقها، کوهها، جنگلها، قنات، رودخانه ها، مسیلهها، نهرها، محللهای ریزش بهمن و لغزش خاک، راهها، راه آهن، پلها، تونلها، سدها و بندها، خطوط تاسیسات آبرسانی، برق رسانی، گازرسانی، مخبرات، نفت، فاضلاب، تاسیسات نظامی، امنیتی، انتظامی، مرزی، بنادر، تاسیسات هسته ای از جمله حریم قابل استقرار در این کاربری میباشند.

تبصره ۱- در مواقع صدور پروانه ساختمان در مجاورت تاسیسات زیربنایی و زیرساختها و اندامهای اصلی شهری و همچنین اراضی حساس به آسیب پذیری استعلام حریم مربوطه از مراجع ذیربط الزامی می باشد.

تبصره ۲- هرگونه ساخت و ساز در حریمها میبایست صرفاً با اخذ نظر سازمانهای ذیربط و تصویب کمیسیون ماده پنج صورت پذیرد.

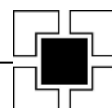
تبصره ۳- در حریم گذرگاههای شهری هرگونه ساخت و ساز، ممنوع و کل این اراضی صرفاً به ایجاد فضای سبز و باز اختصاص خواهد یافت.

تبصره ۴- کلیه اراضی موجود که در حریمهای حفاظتی بصورت فضای باز عمومی میباشند، باید توسط شهرداری تملیک شده و به فضای سبز تبدیل و نگهداری شوند.

تبصره ۵- در همه موارد احتمالی منعکس نشده بر روی نقشه ها و اسناد طرح، مصوبات کمیسیون ماده پنج دارای اعتبار ملاک عمل خواهد بود.

**۱۸-۴-۱- حریم قنات و چاهها و ضوابط و مقررات مربوط به آنها:**

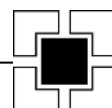
۱- براساس ماده ۱۹ آئین نامه اجرایی فصل دوم قانون توزیع عادلانه آب تشخیص حریم چاه و قنات و چشمه و مجاری آب و تأثیر متقابل منابع آب مذکور نسبت به هم در هر مورد با کارشناسان فنی وزارت نیرو یا سازمانها یا شرکتهای آب منطقه ای است که با توجه به وضعیت منابع آب و شرایط هیدرولوژیک محل و مقدار بهره برداری مجاز تعیین و اعلام میگردد.



- ۲- براساس ماده ۱۶ قانون توزیع عادلانه آب و آئین نامه اجرایی فصل دوم آن قنات و یا چاهی که به نظر کارشناسان وزارت نیرو یا متروکه مانده و در صورت عدم احیاء آن توسط مالک و مالکین قنات یا چاه در مهلت مقرر قانونی (یکسال) از طرف وزارت نیرو فاقد حریم شناخته خواهد شد.
- ۳- حریم ساختمانی قنات جهت احداث هرگونه تأسیسات و ابنیه در مجاورت قنات توسط کارشناسان وزارت نیرو تعیین میگردد.

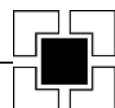
#### ۲-۱۸-۴- ضوابط و حریم انهار طبیعی و رودخانه ها:

- حریم، آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی (کانال)، مرداب و برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است. ضوابط و مقررات مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، مسیلهها و انهار به قرار زیر است:
- حریم انهار طبیعی یا رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف منتهی الیه بستر به وسیله وزارت نیرو و شرکتهای تابعه آن تعیین میگردد.
  - در محدوده شهرها، حریم انهار طبیعی و رودخانه ها بطورکلی طبق مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی تعیین و پس از موافقت شرکت آب منطقه ای، حسب مورد اعلام خواهد شد.
  - بطورکلی حریم رودخانه ها، نهرهای طبیعی، مسیلهها و کانالهای احداث شهر براساس ظرفیت آبدهی آنها، از منتهی الیه بستر طبیعی و یا دیواره احداث شده کانال از طرف وزارت نیرو و یا شرکتهای تابعه آن (براساس آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها و... مصوب ۱۳۷۹/۸/۱۱) به قرار زیر تعیین شده است:
  - آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱۲ تا ۱۵ متر
  - آبدهی (دبی) بیش از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر
  - آبدهی (دبی) بیش از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۶ تا ۸ متر

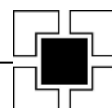




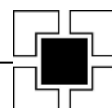
- آبدهی (دبی) بیش از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۴ تا ۶ متر
- آبدهی (دبی) از ۱۵۰ لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر
- آبدهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ متر
- در مواردی که در طراحی کانال، تأسیسات تبعی (راه سرویس، گل انداز، زهکش و غیره) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد، حریم مرتبط با فاصله ۲ متر از منتهی الیه تأسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته میشود.
- کانال، انهار، شبکه های آبیاری و زهکشی و انهار طبیعی و احداثی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت یکصد هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.
- تغییرات طبیعی بستر رودخانه ها، مسیلهها و یا انهار طبیعی در بستر سابق تأثیری نداشته و بستر سابق کماکان در اختیار حکومت اسلامی است، لیکن حریم برای آن منظور نخواهد شد و حریم براساس بستر جدید تعریف خواهد شد.
- وزارت نیرو براساس مصوبه ۱۳۷۰/۵/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران میبایستی حجم سیلاب رودخانه ها، انهار و مسیلههای واقع در شهرها و محدوده استحفاظی آنها را در دوره های تناوب ۲۰، ۲۵، ۵۰ و ۱۰۰ ساله، در نقاط ورود به شهر تعیین و برای استفاده در مطالعات طرحهای جامع و تفصیلی و هادی، حسب درخواست در اختیار وزارتخانه های راه و شهرسازی و کشور قرار دهد.
- در مواردی که به دلیل اهمیت مسئله، بررسی دوره های تناوب دیگری نیز مورد نیاز باشد، وزارت نیرو حجم سیلاب مربوطه را نیز میبایست اعلام نظر نماید.
- در صورتی که وزارت کشور علاوه بر نقطه ورودی، متقاضی تعیین دبی سیلاب و بستر طبیعی در نقاط مهم دیگری از رودخانه باشد، وزارت نیرو میبایست اعلام نظر نماید.



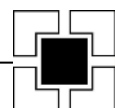
- پهنای بستر و حریم رودخانه ها و مسیلهای موجود در شهر براساس ضوابط و مقررات اجرایی، مصوب شورای عای شهرسازی و معماری (۱۳۷۱) به قرار زیر است:
- هرگونه ساخت و ساز تا ۱۸ ماه از تاریخ تصویب این مصوبه و انجام مطالعات تفصیلی جهت تدقیق حریم رودخانه ها، مسیلهها و کانالها ممنوع خواهد بود.
- حریم قنوات و چاههای تأمین آب مشروط دایره ای به شعاع ۱۵ متر است.
- پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.
- پهنای حریم استحفاظی مسیر قنوات دایره ای به شعاع سی متر است.
- احداث تأسیسات شهری ضروری در حریم نهرها، رودخانه ها، مسیلهها و کانالهای شهر تنها در حد محدود و با کسب مجوز از وزارت نیرو امکان پذیر میباشد.
- زمینهای واقع در مسیر و حریم رودخانه ها، نهرها و مسیلهای شهر بایستی براساس ماده ۴۳ قانون توزیع عادلانه آب به بهای عادلانه روز توسط دستگاه اجرایی مربوطه (وزارت نیرو در رابطه با حریم مرتبط با دبی آب، وزارت راه و شهرسازی، در رابطه با حریم اضافی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری) از مالکان خریداری و ساخت و سازهای دائم ایجاد شده در بستر و حریم آنها آزاد گردد.
- استفاده از حریم رودخانه ها، نهرها و کانالهای موجود در شهر جهت احداث پارکهای خطی و گردشگاههای عمومی و تفریحی و احداث سرپناه های سبک و فصلی جهت عملکردهای پذیرایی و ورزشی با در نظر گرفتن سازه مناسب و رعایت مسائل فنی طغیانهای فصلی و حجم دبی سیلاب و مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت مسیلهها، مجاز است.
- ادامه بهره برداری از درختان مثمر موجود واقع در حریم رودخانه ها و مسیلهای شهر به شرط عدم افزایش درختان، بلامانع است.



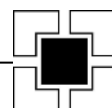
- هرگونه ساخت و ساز دائم برای هر نوع فعالیتی در حریم انهار و یا بر روی رودخانه ها، نهرها و مسیلهای طبیعی و کانالهای احداث شده مرتبط با آنها توسط افراد حقیقی و حقوقی خصوصی، ممنوع است.
- شرکتهای آب منطقه ای مکلفند با توجه به امکانات، حد بستر و حریم رودخانه، انهار، مسیلهها، مردابها و برکه های طبیعی موجود در حوزه فعالیت خود را با برنامه ریزی مشخص و با اعزام کارشناس یا کارشناسان ذیصلاح طبق مقررات آیین نامه «نحوه تعیین بستر و حریم رودخانه ها و انهار و برکه ها (۱۳۷۰/۴/۱۲)» تعیین نمایند.
- شرکتهای آب منطقه ای در هر مورد که بستر و حریم رودخانه و نهر طبیعی و مسیل و مرداب و برکه طبیعی را بطور موضعی تعیین می نمایند، مراتب را به طریق مقتضی کتباً به متقاضی اعلام و در مورد تعیین بستر و حریم سرتاسری، موضوع از طریق پخش اعلامیه های محلی (برای یک نوبت) به اطلاع اشخاص ذینفع میرسد که بستر و حریم رودخانه و نهر (طبیعی، سنتی) و مسیل و مرداب و برکه طبیعی مورد نظر تعیین گردیده و اشخاص میتوانند برای کسب اطلاع از حدود بستر و حریم تعیین شده، به شرکت آب مربوطه مراجعه و چنانچه اعتراضی داشته باشند، ظرف مدت یک ماه از تاریخ انتشار اطلاعیه، اعتراض خود را به شرکت مربوطه تسلیم و رسید دریافت دارند. چنانچه اعتراض نسبت به بستر و حریم تعیین شده در مهلت مذکور در فوق واصل شود، شرکت آب منطقه ای مربوطه، اعتراض را به کمیسیونی مرکب از دو نفر کارشناس فنی ذیصلاح و یک نفر کارشناس حقوقی که از بین مجرب ترین کارشناسان شرکت با ابلاغ مدیرعامل منصوب میشوند، ارجاع می نماید.
- کمیسیون مذکور پس از وصول پرونده مورد اعتراض، گزارش کارشناس و یا کارشناسان را مورد بررسی قرار داده و در صورتی که با بستر و حریم تعیین شده، موافق باشد آن را مورد تأیید قرار میدهد. در غیر این صورت بعد از اخذ توضیحات از کارشناس یا کارشناسان ذیربط، نظر خود را به



- شرکت اعلام خواهد نمود. چنانچه توضیحات مذکور برای کمیسیون قانع کننده نباشد، کمیسیون میتواند رأساً یا به وسیله کارشناسان دیگری، محل را بازدید کند و سپس نظر خویش را در مورد بستر و حریم به شرکت اعلام دارد. نظر این کمیسیون قطعی بوده و به منزله نظر وزارت نیرو است.
- پس از اعلام نظر کمیسیون فوق الذکر، شرکت آب منطقه ای نسبت به علامتگذاری نهایی حد بستر و حریم تعیین شده به نحو مقتضی اقدام خواهد نمود و نسخه ای از نقشه مربوط به بستر و حریم را برای اطلاع به اداره ثبت اسناد و املاک، بخشداری و شهرداری حوزه عمل ارسال و نیز مراتب را به نیروی انتظامی اعلام خواهد داشت و از تجاوز اشخاص به بستر و حریم با همکاری مأمورین انتظامی جلوگیری خواهد کرد.
- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در موقع تعیین حدود املاک واقع در کنار رودخانه، نهر، مسیل، مرداب و برکه طبیعی و شبکه های آبیاری و آبرسانی و زهکشی، وضعیت ملک مورد ثبت را نسبت به تأسیسات آبی فوق الذکر در روی نقشه ملک مشخص و یک نسخه از آن را همراه با توضیحات لازم برای تعیین حد بستر و حریم به شرکتهای آب منطقه ای ذیربط ارسال تا شرکتهای مذکور حد بستر و حریم تأسیسات آبی را مشخص و به ادارات ثبت اعلام کنند. ادارات ثبت در چنین مواردی تنها پس از وصول پاسخ شرکتهای آب منطقه ای مبنی بر تعیین حد بستر و حریم تأسیسات فوق الذکر، مجاز به صدور سند مالکیت خواهند بود.
- وزارتخانه و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و همچنین سازمانها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرحهای مربوط به خود و صدور پروانه لازم، بستر و حریم رودخانه و انهار و مسیلهای و مردابها و برکه های طبیعی را استعمال نمایند. هر نوع تصرف در بستر و حریم منوط به موافقت کتبی و قبلی وزارت نیرو است.
- چنانچه بستر رودخانه، نهر طبیعی، مسیل به صورت طبیعی تغییر نماید و باقیمانده بستر که بستر مرده نامیده میشود و کماکان در اختیار دولت است، برای اجرای طرحهای آب و برق قابل استفاده



- باشد با حدود مشخصی از طریق وزارت نیرو به دستگاههای متقاضی به صورت اجاره واگذار و نحوه آماده سازی و کناره بندی و سایر شرایط مربوط در سند واگذاری قید خواهد گردید.
- عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه ها، انهار طبیعی، مسیلهها با موافقت وزارت نیرو بلامانع است ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاههای ذیربط خواهد بود.
  - در داخل محدوده شهر، شرکت آب منطقه ای با همکاری شهرداریها تصمیم لازم را در مورد متروک بودن مسیلهها اتخاذ خواهند نمود. در صورت بروز اختلاف نظر، تشخیص وزارت نیرو معتبر است.
  - کشت موقت در آن قسمت از بستر رودخانه، نهر و مسیل که برای بهره برداری از آب مزاحمتی ایجاد ننماید، با موافقت کتبی و قبلی شرکت آب منطقه ای ذیربط به صورت اجاره و رعایت اولویت برای مجاورین بلامانع است، ولی مستأجر به هیچ وجه حق ایجاد اعیانی و غرس نهال، درخت (بجز زراعت سطحی) را ندارد. در صورت تخلف، اراضی مسترد و از فعالیت وی جلوگیری خواهد شد.
  - شرکت آب منطقه ای ذیربط باید در اجازه نامه قید کند که در صورت بروز هرگونه خسارت ناشی از سیل و نظایر آن هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت.
  - چنانچه افراد یا شهرداریها یا ادارات ثبت اسناد و املاک به صورت موردی تقاضای تعیین حد بستر و حریم رودخانه، انهار یا مسیل را که در مجاورت ملکی واقع است بنماید، شرکت آب منطقه ای مکلف است با اخذ هزینه کارشناسی که تعرفه آن از طرف وزارت نیرو تعیین خواهد شد، نسبت به تعیین حد بستر و حریم هر یک از موارد یاد شده به ترتیب مقرر در این آیین نامه اقدام نماید، مشروط به اینکه تصرفات قانونی اشخاص نسبت به املاک مورد نظر احراز و توسط مراجع ذیصلاح تأیید شده باشد.
  - چنانچه امکان دیواره سازی و استفاده از اراضی مازاد بستر برای مجاورین وجود داشته باشد، شرکت آب منطقه ای ضمن مشخص نمودن مجاورین رودخانه یا نهر یا مسیل، مشخصات دیواره و مقدار زمینهایی را که در اثر دیواره سازی حاصل میشود، معلوم و به مجاورین اعلام خواهد نمود تا در



صورت تمایل به شرکت مراجعه و با قبول شرایط و مشخصات دیواره سازی برای اخذ اجازه مربوط اقدام نمایند. بستر واقع در پشت دیواره احداثی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران است. شرکت میتواند پس از تأمین میزان حریم که بلافاصله بعد از دیوار احداثی شروع میشود، باقیمانده بستر را به سازنده دیوار یا در صورت عدم تمایل سازنده به دیگران اجازه دهد.

حریم لوله های آبرسانی، حریم لوله های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ ها مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران تعیین و به قرار زیر اعلام گردیده است:

- حریم لوله های آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
  - حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
  - حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر، در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
  - حریم لوله از ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور میشود.

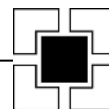
### ۳-۱۸-۴- ضوابط و حرایم خطوط انتقال نیرو:

تأسیسات برق رسانی نظیر خطوط انتقال برق، الزاماً بایستی دارای حریم امنیتی باشند. تعیین این حریم در مقیاسهای خرد شهری بسیار حایز اهمیت است و معمولاً ضوابط و مقررات مربوط به این حریم، طی طرح و مطالعات تفصیلی ارائه میگردد و پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، لازم الاجراست.

در ارتباط با خطوط فشار قوی انتقال برق، دو نوع حریم به قرار زیر تعریف میگردد:

- حریم درجه یک: شامل دو نوار در طرفین مسیر خط و متصل به آن
- حریم درجه دو: شامل دو نوار در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن

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

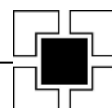


- احداث هرگونه ساختمان جدید در حریم خطوط فشار قوی انتقال برق ممنوع است و اراضی واقع در این حریمها تنها میتوانند به فضای سبز با کاربرد بصری و در شرایطی جهت محورهای ارتباطی اختصاص یابند.
- در مسیر و حریم درجه یک، اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع میباشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، با رعایت مفاد ماده (۶) بلامانع است.
- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنات و راهسازی در اطراف پایه های خطوط نباید در فاصله ای کمتر از سه متر از پی پایه ها انجام گیرد.
- در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع میباشد.
- عرض حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی انتقال برق در شهر، براساس ضوابط و مقررات اجرایی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۳۷۱) به قرار زیر تعیین گردیده است:

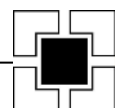
جدول شماره ۴۳ - عرض حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی انتقال برق در شهر

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه یک از محور خطوط	حریم درجه دو از محور خطوط
تا ۲۰ هزار ولت	۳ متر از هر طرف	۵ متر از هر طرف
تا ۲۳ هزار ولت	۵ متر از هر طرف	۱۵ متر از هر طرف
تا ۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از هر طرف	۲۰ متر از هر طرف
تا ۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از هر طرف	۳۰ متر از هر طرف
تا ۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از هر طرف	۴۰ متر از هر طرف
تا ۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از هر طرف	۵۰ متر از هر طرف
تا ۷۵۰ هزار ولت	۲۵ متر از هر طرف	۶۰ متر از هر طرف

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



- در صورتی که اشخاص برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی مربوط به حریم خطوط انتقال برق مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۳۷۱)، عملیات یا تصرفاتی را در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنمایند، مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت نیرو و مؤسسات و شرکتهای تابع، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.
- کلیه عملیاتی که به وسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی، کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنات، عبور و حمل بار و ماشین آلات و یا ایجاد شبکه های مختلف تجهیزات شهری و فضای سبز شهری و نظایر آن در مسیر و حریم خطوط انتقال برق انجام میگردد، بایستی با مراعات اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی یا مالی صورت گیرد و در مورد حفر چاه (و قنات) و راهسازی بایستی قبلاً از مسئولین عملیاتی خطوط انتقال برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد.
- وزارت نیرو موظف است ظرف یک ماه از تاریخ وصول درخواست، نظر خود را اعلام نماید.
- در صورتی که در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط انتقال برق خسارتی به اعیان و مستحقات موجود در ملکی وارد آید، وزارت نیرو، مؤسسات و شرکتهای تابع، موظف به رفع خسارت از مالک اعیانی هستند.
- حریم کابلهای زیرزمینی که در معابر و راهها قرار داده میشوند، در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دومتر از سطح زمین است.
- در مواردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله کشی آب، فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید، استانداردهای متداول شبکه های انتقال و توزیع نیروی برق بایستی رعایت شود.
- رعایت استانداردهای مصوب خطوط انتقال نیروی برق از طرف کلیه سازمانهای دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمانهای دولتی بخواهند، اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی نمایند که



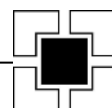
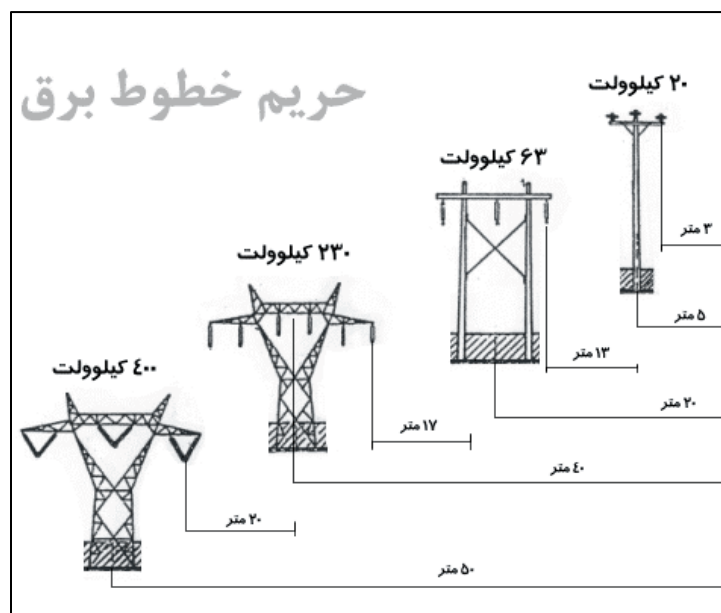


با خطوط انتقال نیروی برق تقاطع نماید و یا در حریم آن واقع شود، جلب موافقت از وزارت نیرو یا مؤسسات و شرکتهای تابع آن، لازم و ضروری است.

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

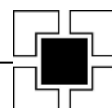
- در صورت احداث خطوط انتقال برق فشار قوی جدید در شهر، وزارت نیرو موظف به تملک و تخریب واحدهای ساختمانی واقع در حریمهای درجه ۱ و ۲ طرحهای اجرایی خطوط فشار قوی میباشد.

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



۴-۱۸-۴- حرایم خطوط مخابرات:

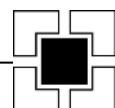
- احداث ساختمانهایی با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در حریم ۵۰۰ متری مراکز (local central transit) LCT مطلقاً ممنوع است.
- در موارد دیگری که ساختمانها در مسیر ارتباطی، مراکز فوق قرار میگیرند، براساس نقشه های تفصیلی موجود که حرایم مخابرات و مسیرهای مورد نظر شرکت مخابرات بر روی آنها منعکس گردیده است، دریافت مجوز از شرکت مخابرات الزامی است.
- رعایت حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات، لازم و ضروری است.
- ضوابط و مقررات مربوط به حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات با توجه به اهمیت این حریمها در مقیاس خرد شهری، می بایستی طی طرح و مطالعات تفصیلی تعیین و ارائه گردد و سپس به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.
- احداث هرگونه ساختمان در حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات ممنوع است.
- استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات و تجهیزات شهری (نظیر تلفن)، با رعایت جوانب فنی و تأیید کمیسیون فنی شهرداری در کاربریهای مسکونی و فضای سبز بلامانع است.
- شرکت و شرکتهای تابعه موضوع ماده ۷ قانون تأسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹) میتوانند در صورت لزوم و احتیاج در طول شاهراهها و معابر عمومی به نصب وسایل مخابراتی اقدام نمایند و همچنین میتوانند از دیوار مستغلات و اماکن دولتی و خصوصی مشرف به معابر و اراضی تا آنجایی که موجب زیان و خرابی و سلب استفاده متعارف از املاک مذکور نشود، به منظور نصب وسایل مخابراتی از قبیل پایه و مقره و جعبه انشعاب و مسیر عبور کابلهای ارتباطی استفاده نمایند.
- در مورد حفاری مسیر کابلها قبلاً باید موافقت وزارت راه یا شهرداری جلب شود.
- در صورتی که مالک بخواهد در تغییر و تخریب و یا تعمیر و یا تجدید ساختمان اقدام نماید که مستلزم تغییر محل وسایل مخابراتی فوق الذکر باشد، شرکت و شرکتهای تابعه مکلفند حداکثر ظرف



- یک ماه از تاریخ اطلاع به شرکت نسبت به تغییر محل وسایل مخابراتی اقدام نمایند و در پایان مهلت مذکور مالک مجاز خواهد بود که نسبت به عملیات مورد نظر خود اقدام نماید و شرکتهای تابعه آن حق مطالبه غرامت نخواهند داشت.
- در اراضی خارج از محدوده شهرها که در مسیر عبور خطوط مخابراتی زمینی و یا هوایی قرار میگیرند، در صورتی که بر اثر عبور و یا نصب وسایل مخابراتی، خسارتی به اعیان و مستحقات وارد شود، شرکت و یا شرکتهای تابعه باید خسارات مالک را به ترتیب مقرر در ماده ۱۲ قانون تأسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹) جبران نمایند.
- شرکت مخابرات مکلف است در مواقع مقتضی ارتفاع و امتداد دید موجی دستگاههای خود را در مرکز و شهرستانها با تأیید وزارت مربوطه پس از تصویب هیأت وزیران به شهرداریهای مربوطه اعلام نماید. شهرداریها مکلفند طبق تصویب نامه هیأت وزیران، پروانه های ساختمانی را با رعایت ارتفاع و امتداد دید موجی صادر نمایند.
- در صورت تخلف صاحب پروانه از مندرجات پروانه به تقاضای شرکت مخابرات، مراجع اجرایی شهرداریها طبق قانون نسبت به تخلف صاحب پروانه اقدام و عمل خواهند کرد.
- در صورتی که در مسیر خطوط ارتباطی هوایی و یا زمینی موانعی از قبیل درخت یا جوی آب و امثال آن وجود داشته باشد، شرکت مخابرات میتواند در صورت عدم توافق با مالک به ترتیب مقرر در ماده ۱۲ قانون تأسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹) اقدام نماید.

#### ۵-۱۸-۴- حرایم لوله های انتقال گاز:

حرایم خطوط گاز در داخل شهرها به منطقه ای از طرفین لوله انتقال گاز اطلاق می شود که بوسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تامین نیازمندیهای فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط لوله، تحصیل و



هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه، تاسیسات، راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع می باشد.

تبصره ۱- در مورد تقاطع با کابل‌های ۲۰ کیلو ولت برق فقط در پیاده روها با استفاده از پوشش بتونی برای کابل در محل تقاطع بطول یک متر، حداقل ۵۰ سانتیمتر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله گاز می بایست حفظ گردد.

تبصره ۲- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به قرار زیر است:

جدول شماره ۴۴- حداقل فاصله پایه خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله های گاز

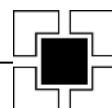
ولتاژ	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلوولت	۲
۶۳ کیلوولت	۷
۱۳۲ کیلوولت	۱۰
۳۲۰ کیلوولت	۲۰

جدول شماره ۴۵- حداقل فاصله جدار کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله های گاز در مسیرهای موازی

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

تبصره ۳- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله تعیین میگردد.

تبصره ۴- در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیفهای تراکم، حداقل حریم لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی به شرح جداول پیوست تعیین میشود:



جدول شماره ۴۶- حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

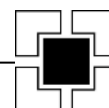
فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۱۲۰	۹۰	۶۰	۴۸-۵۶
۹۰	۷۰	۵۰	۴۰-۴۶
۷۰	۵۵	۴۰	۳۲-۳۸
۵۰	۴۰	۳۰	۲۴-۳۰
۴۰	۳۰	۲۰	۱۸-۲۲
۳۰	۲۵	۱۵	۱۲-۱۶
۲۵	۱۵	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۴۷- حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)

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

جدول شماره ۴۸- حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)

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



جدول شماره ۴۹- حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

۲۰ فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۲۰۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۲۵	۲۰	۲۰	۴۸-۵۶
۲۰	۲۰	۲۰	۴۰-۴۶
۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۸
۲۰	۲۰	۲۰	۲۴-۳۰
۱۵	۱۵	۱۵	۱۸-۲۲
۱۵	۱۵	۱۵	۱۲-۱۶
۱۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰

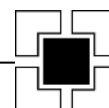
تبصره ۵- حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جاده ها برای انواع الف و ب ساختمانی

خطوط لوله به شرح جدول زیر تعیین میگردد:

جدول شماره ۵۰- حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت آزاد راه (بر حسب متر)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)	
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	تا	از
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۱۸	-
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۲۲	۲۰
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۰	۲۶
۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۶	۳۲
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۴۲	۳۸
۷۰	۶۵	۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۵۶	۵۲

توضیحات: در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت. برای فشارهای پائین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فاصل مربوط به ستون ۴۰۰ متر در نظر گرفته خواهد شد.



جدول شماره ۵۱- حریم خطوط انتقال گاز در مجاورت جاده درجه یک (محور لوله تا محور جاده)

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

توضیحات: در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل خواهد بود. برای فشارهای پایین تر از ۲۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ متر در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۵۲- حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۲ بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

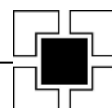
حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)	
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	تا	از
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۱۸	-
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰-۲۴	
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۶-۳۰	
۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۶	
۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۳۸-۴۲	
۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۴۴-۵۰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

توضیحات: در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت. برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۵۳- حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۳ و ۴ بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

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

توضیحات: در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت. برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.



۶-۱۸-۴- حریم راهها و راه آهن:

در خصوص حریم راهها و راه آهن «قانون ایمنی راهها و راه آهن» مصوب (۷۹/۲/۲۱)، آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۷ اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن (مصوب ۸۱/۱۱/۲۶)، مصوبه هیأت وزیران در خصوص جایگزینی بند (ج) ماده ۲ آیین نامه فوق (مصوب ۸۴/۵/۵) و مصوبه هیأت وزیران در خصوص بند (و) ماده ۲ آیین نامه (مصوب ۸۶/۵/۲۴) ملاک عمل میباشد.

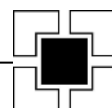
تبصره ۱- وزارت راه و شهرسازی مکلف است نوع کاربری زمینهای اطراف راهها و راه آهنهای کشور به عمق صد (۱۱۰) متر را بعد از حریم قانونی آنها تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند و از متقاضیانی که برحسب ضرورت وفق ماده ۱۵ همین قانون نیاز به احداث مستحدثاتی در حد فاصل فوق را داشته باشند وجوهی را براساس آیین نامه ای که به تأیید هیأت وزیران میرسد اخذ و به حساب خزانه واریز و صد در صد (۱۰۰٪) آن را به منظور ایمن سازی راهها به مصرف برساند.

تبصره ۲ ماده ۱۷- نظارت بر امر ساخت و ساز در حاشیه راهها و راه آهن تا شعاع صد (۱۰۰) متر از منتهی الیه حریم قانونی آنها توسط وزارت مذکور اعمال میشود. به وزارت یاد شده اجازه داده میشود به منظور ایجاد هماهنگی براساس موارد موضوع تبصره ۱ همین ماده نسبت به صدور مجوز ایجاد مستحدثات به متقاضیان اقدام نماید. بدیهی است متقاضیان باید سایر مجوزهای لازم را از مراجع مربوطه اخذ نمایند.

- آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۷ اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن (مصوب ۸۱/۱۱/۲۶):

ماده ۲- صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راهها و راه آهن کشور با رعایت موارد زیر مجاز است.

الف - صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحدثات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه و یا راه آهن نظیر پل (با دهانه ۱۰ متر و بالاتر) تونل، دیوار حایل، دیوار ضامن، گالری بهمن گیر، پاسگاههای پلیس





راه، پارکینگ، تقاطعهای مسطح و غیرهمسطح و نظایر آنها در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر، در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است. ایجاد تأسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و شهرسازی مجاز میباشد.

ب - صدور مجوز برای ایجاد مستحدثات در زمینهایی که دارای کاربری کشاورزی هستند ممنوع است. مگر اینکه مالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذیربط اخذ و ارائه نماید. ایجاد مستحدثاتی مثل خانه باغ، تلمبه خانه، حفر چاه و نظایر آن فقط در چارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی بلامانع است.

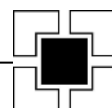
پ - اراضی واقع در نوار به عرض ۳۰ متر برای راهها و راه آهن کشور، از ابتدای محدوده یکصدمتری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن، فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود. مستحدثات مجاز در این محدوده عبارتند از:

- ۱- شبکه های تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن
- ۲- افزایش حریم راهها و ایجاد تأسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکتسبه تأسیسات زیربنایی ایجاد شد.

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۸۴/۵/۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱۱/۲۳۳۳۲۶ مورخ ۸۳/۱۲/۲۴ وزارت راه و شهرسازی و به استناد تبصره ۱ ماده ۱۷ اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن - مصوب ۱۳۷۹ تصویب نمود:

متن زیر جایگزین بند (ج) ماده ۲ آیین نامه یاد شده میشود:

- هرگونه ساخت و ساز به استثنای تأسیسات زیربنایی در اراضی واقع در نوار به عرض سی متر برای راهها و راه آهنهای کشور و به عرض پانزده متر برای راههای استانهای گیلان، مازندران و گلستان به استثنای آزادراهها و محورهای موجود رشت، قزوین، تهران، رود هن، آمل، رود هن، قائمشهر، کرج و چالوس از ابتدای محدوده یکصد متری ممنوع خواهد بود.



ت - احداث مستحدثات در محدوده یکصد متر بعد از حریم راهها و راه آهنهای کشور در محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب، با رعایت مفاد این آیین نامه و اصلاح طرحهای هادی، مجاز میباشد.

تبصره ۱- در روستاهای فاقد طرح هادی، صدور مجوز در چارچوب این آیین نامه مجاز است.

تبصره ۲- در تهیه و بازنگری طرحهای هادی مصوب یا طرحهای جدید، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی است.

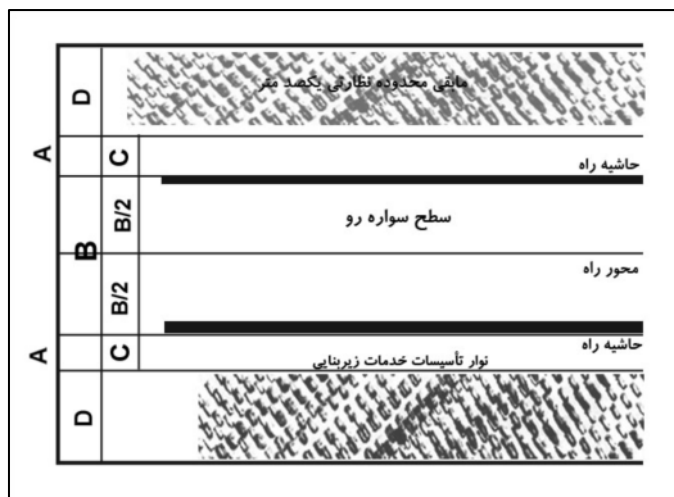
هیأت وزیران در مورخه ۸۶/۵/۲۴ به استناد تبصره یک ماده ۱۷ اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن بند (و) ماده ۲ را به شرح زیر اصلاح نموده است:

و - حدود محدوده راه یا حریم آن که از داخل روستا عبور می نماید به شرح زیر تعیین میگردد:

۵- حریم قانونی راه باید کاملاً حفظ شود.

۶- احداث مستحدثات در محدوده یکصدمتری بعد از حریم راه عیناً مطابق طرح هادی روستا با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه انجام شود.

تبصره - در روستاهای فاقد طرح هادی که محدوده آنها تعیین نشده است بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تعیین محدوده، ملاک عمل میباشد.



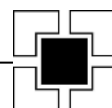
حریم و یکصدمتر محدوده نظارتی راه  
های چهارخطه، بزرگراهها و آزاد  
راههای متصل به هم، با جداکننده وسط  
(نیوجرسی، جدول، گارد ریل)

A = عرض محدوده یکصدمتر به علاوه نصف حریم قانونی راه

B = حریم قانونی راه

C = عرض نوار تأسیسات خدمات زیربنایی

D = عرض محدوده یکصدمتر بعد از حریم قانونی راه



جدول شماره ۵۴ - حریم قانونی راههای بین شهری

نوع راه	حریم قانونی راه از خط محور B/۲	A	B	D	عرض نوار تأسیسات خدمات زیربنایی C
روستایی	۱۲/۵	۱۱۲/۵	۲۵	۱۰۰	۳۰
فرعی	۱۷/۵	۱۱۷/۵	۳۵	۱۰۰	۳۰
اصلی دو خطه	۲۲/۵	۱۲۲/۵	۴۵	۱۰۰	۳۰
اصلی چهار خطه	۳۸	۱۳۸	۷۶	۱۰۰	۳۰
بزرگراه	۳۸	۱۳۸	۷۶	۱۰۰	۳۰
آزادراه	۳۸	۱۳۸	۷۶	۱۰۰	۳۰
آزادراه	۶۰	۱۶۰	۱۲۰	۱۰۰	۳۰

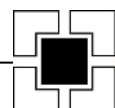
\* تعریف هر یک از راهها در آیین نامه طرح هندسی راهها، نشریه شماره ۱۶۱ سازمان مدیریت و برنامه ریزی آورده شده است.  
\* عرض نوار تأسیسات خدماتی زیربنایی (C) در اصلاحیه این قانون به ۱۵ متر تقلیل یافته است.

## ۵- ضوابط مربوط به رعایت همجواریهای متناسب و محدودیتهای همجواری در استقرار

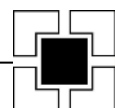
### کاربریهای مقیاس محله و ناحیه:

از نظر رعایت همجواریها کاربریهای پیشنهادی نسبت به یکدیگر به ترتیب دارای همجواریهای مناسب و مطلوب یا همجواری نامناسب میباشند که در انتخاب محل جدید کاربریهای میبایست مورد توجه قرار گیرد. که در ادامه ضوابط مربوط به همجواریها به تفکیک هر کاربری درج گردیده است. جداول پیوست نوع کاربریهای پیشنهادی به تفکیک عملکرد آنها را در مقیاس مختلف عملکردی نشان داده است.

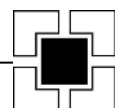
- همجواریهای واحدهای مسکونی فقط با کاربریهای مقیاس محله و ناحیه مجاز میباشد. در همجواری کاربری مسکونی با کاربریهای مقیاس ناحیه رعایت حایل مناسب توصیه میگردد. همجواری کاربریهای مسکونی با فضاهای خدماتی مقیاس شهر و منطقه ممنوع است.
- همجواری کاربریهای آموزشی محله ای (مهدکودک، پیش دبستان، دبستان) با مناطق تجاری ناحیه ای و منطقه ای، مسجد جامع، درمانگاه و بیمارستان، استادیوم ورزشی، کتابخانه عمومی شهر، سینما،



- تئاتر و فرهنگسرا، پمپ بنزین، خطوط انتقال نفت و گاز و برق، باند فرودگاه و ترمینال، صنایع و سواره سریع نامناسب بوده و در حد امکان باید از ایجاد این همجواریها اجتناب شود.
- همجواری کاربریهای آموزشی محله ای (مهدهکودک، پیش دبستان، دبستان) با مناطق مسکونی، تجاری محله ای، زمینهای باز ورزشی، پارک کودک و پارک محله ای و محورهای پیاده، مناسب و مطلوب است.
  - همجواری کاربریهای آموزشی ناحیه ای (راهنمایی، دبیرستان و هنرستان) و منطقه ای (هنرستان صنعتی، مجتمع آموزشی فنی و حرفه ای، مدارس کودکان استثنایی، شاهد و اتباع خارجی) با تجاری ناحیه ای و منطقه ای، حسینیه و تکیه، زمین های ورزشی، کتابخانه های عمومی، پارک ناحیه ای و منطقه ای مناسب و مطلوب است.
  - همجواری کاربریهای آموزشی ناحیه ای (راهنمایی، دبیرستان و هنرستان) و منطقه ای (هنرستان صنعتی، مجتمع آموزشی فنی و حرفه ای، مدارس کودکان استثنایی، شاهد و اتباع خارجی) با مسجد جامع، درمانگاه و بیمارستان، استادیوم ورزشی، پمپ بنزین، خطوط انتقال نفت و گاز و برق، ترمینال و صنایع نامناسب بوده و در حد امکان باید از ایجاد این همجواریها اجتناب شود.
  - همجواری کاربری اداری - انتظامی با کاربریهای عمومی مانند سینماها، فرهنگسراها، استادیومها و سالنهای ورزشی، مراکز تجاری بزرگ مطلوب با فضاهای مسکونی، تأسیسات و تجهیزات شهری و تجاریهای محله ای نامناسب میباشد.
  - همجواری کاربریهای اداری - انتظامی در مقیاس منطقه و شهر با اراضی کارگاهی و صنعتی، فضاهای مسکونی، تجاری های محله ای و ناحیه ای و مراکز آموزشی نامناسب و با کاربریهای ورزشی، فضاهای سبز، و محورهای اصلی (شریانی درجه ۲ فرعی و اصلی) مناسب میباشد.
  - همجواری کاربری تجاری محله با مناطق مسکونی، فضای سبز عمومی، مراکز خدمات محله مناسب و با ایستگاههای جمع آوری زباله و مراکز درمانی نامناسب میباشد. همجواری کاربری تجاری مقیاس با پایانه های حمل و نقل درون شهری و فضاهای سبز عمومی مناسب میباشد.



- همجواری کاربری ورزشی محله ای و ناحیه ای با فضاهای سبز، تجاریهای محله ای و ناحیه ای مناسب و با مراکز درمانی (درمانگاه و بیمارستان) و فضاهای صنعتی و تأسیسات نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری کاربریهای ورزشی منطقه و شهر با مراکز آموزشی و فضاهای مسکونی نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری کاربری درمانی مقیاس محله و ناحیه با مراکز ورزشی، صنعتی و کارگاهی مناسب و مطلوب نمیباشد.
- همجواری کاربری درمانی مقیاس منطقه و شهر با کاربریهای مسکونی، صنعتی و کارگاهی و ورزشی مناسب نیست.
- همجواری کاربری فرهنگی با فضاهای سبز، تجاریهای روزانه و هفتگی و مراکز آموزشی مناسب و مطلوب با درمانگاهها، بیمارستانها، زمینهای ورزشی و استادیومها و مراکز صنعتی نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری پارک محله با پیش دبستانی، دبستان، زمین بازی، مرکز فرهنگی و مراکز خدماتی و تجاری محله مناسب و همجواری پارک ناحیه با پایانه مسافربری درون شهری مناسب میباشد.
- همجواری پارکهای محله ای و ناحیه ای با مراکز اداری، تأسیسات نظامی، آتش نشانی، پمپ بنزین، CNG و مراکز بزرگ درمانی نامناسب میباشد.
- همجواری کاربری مذهبی مقیاس منطقه و شهر با پارکهای شهری و منطقه ای، مراکز انتظامی و مراکز آموزش عالی، تجاریهای هفتگی، مناسب نمیباشد و با زمینهای کشاورزی و باغات، پارکها مطلوب میباشد.
- همجواری مراکز ذخیره آب با پارکهای ناحیه ای و منطقه ای، مراکز آتش نشانی و مسیرهای سواره سریع مناسب و مطلوب و با کاربریهای مسکونی، تجاری، آموزشی، مذهبی، بهداشتی، درمانی، اداری و انتظامی، فرهنگی و ورزشی، مسیرهای پیاده و سواره محله ای نامناسب و نامطلوب است.
- همجواری پمپ بنزین با مراکز آتش نشانی، محوطه انتقال نفت و گاز، منطقه مسکونی با تراکم بالا و مسیرهای سواره سریع مناسب و مطلوب و با پارکها و مسکونی تراکم کم و متوسط، تجاری، آموزشی،



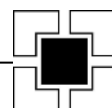
مذهبی، بهداشتی و درمانی، اداری و انتظامی، فرهنگی و ورزشی، مسیرهای پیاده و سواره محله ای نامناسب و نامطلوب است.

- همجواری محوطه انتقال نفت و گاز با مراکز آتش نشانی و پمپ بنزین مناسب و مطلوب و با سایر کاربریهای نامناسب و نامطلوب است.

- همجواری مراکز آتش نشانی با پارکهای ناحیه ای و منطقه ای، پایانه ها، فرودگاهها و ترمینالها، درمانگاهها، بیمارستانها، مراکز اداری و انتظامی، مراکز ذخیره آب، پمپ بنزین، محوطه انتقال نفت و گاز و مسیرهای سواره سریع مناسب و مطلوب و با مراکز آموزشی مقیاس محله، زمینهای ورزشی کودکان و نوجوانان، کتابخانه های عمومی، پارکهای کودک و مسیرهای سواره محله ای نامناسب و نامطلوب است.

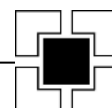
- همجواری پایانه مسافربری شهری با زمینهای باز شهری، بیمارستانها و مراکز آتش نشانی مناسب و مطلوب و با پارکها، مناطق مسکونی، آموزشی و مذهبی نامناسب و نامطلوب است.

- همجواری کاربریهای تفریحی - گردشگری با مراکز تجاری منطقه ای - شهری، پارکها و فضاهای سبز، خیابانهای شریانی درجه ۲ و اصلی، مناطق گردشگری مناسب و با کاربریها و خدمات صنعتی، مسکونی نامناسب میباشد.



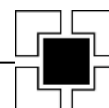
جدول شماره ۵۵- عملکردهای مجاز کاربریهای شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاههای تک واحدی و مجتمعهای چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و عملی و کاربردی و پارک فناوری
۳	آموزشی	محله	آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی، دبستان)
		ناحیه	کلاسهای سوادآموزی، مدارس راهنمایی، دبیرستان و پیش دانشگاهی
		منطقه	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمعهای آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
۴	اداری و انتظامی	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
		ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمعهای قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج
۵	تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیرانتفاعی)	شهر	وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گریها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها
		خارج از محدوده شهر	زندان
۵	تجاری	محله	واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...) شعب بانکها و صندوقهای قرض الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشیها، رستورانها، شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده فروشیها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل فروشیها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی، وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی



## ادامه جدول شماره ۵۵- عملکردهای مجاز کاربریهای شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۶	آموزش و تفریح	محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاههای زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالنهای ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
۷	ورزشی	شهر	دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه ها، مجامع، انجمنها و تعاونیها، رسانه های دیجیتال خبری، هیأتهای ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)
		محله	زمینهای بازی کوچک
		ناحیه	زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها
۸	درمانی	شهر	ورزشگاهها و مجتمعهای ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی
		محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
		ناحیه	پلی کلینیکها
۹	فرهنگی - هنری	منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی
		ناحیه	کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
۱۰	پارک	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمعهای 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
۱۱	مذهبی	شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
		محله	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها





ادامه جدول شماره ۵۵- عملکردهای مجاز کاربریهای شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۲	تجهیزات شهری	محل	ایستگاههای جمع آوری زباله
		ناحیه	ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میداين میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای 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، حمل و نقل بار
۱۳	تأسیسات شهری	محل	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویسهای عمومی و بهداشتی
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، و پسماند ایستگاههای تنظیم فشار گاز
۱۴	حمل و نقل و انبارداری	محل	معاير و پارکینگهای محله ای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معاير، پارکینگهای عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافری
		شهر	معاير، پایانه های مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاه راه آهن، فرودگاههای موجود، بندر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگهای بزرگ و کوچک و سردخانه ها
		خارج از محدوده شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها
۱۵	نظامی	شهر	پادگانها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۶	باغات و کشاورزی	محل	زمینهای کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۷	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن، متبرکه، و حریم های تملک شده آنان
۱۸	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارکها) اختصاص می یابد.
۱۹	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیلهها و راه حریم قانونی تملک راه آهنهای بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت، فاضلاب
۲۰	تفریحی - گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی، تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش

مأخذ: طرح تدقیق تعاریف مفاهیم کاربریهای شهری و تعیین سرانه آنها، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مورخ

۱۳۸۹/۱۰/۳

