

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان

**ضوابط طرح تفصیلی
شهر زرین شهر**

سازمان خدمات طراحی شهرداری ها
سال ۱۳۸۵

فهرست مطالب

صفحه

۳	.....	مقدمه
۵	.....	تعاریف
۱۰	.....	۱- ضوابط مربوط به تفکیک و تجمیع
۱۱	.....	۲- ضوابط مربوط به مشرفیت
۱۴	.....	۳- ضوابط مربوط به گذرها ، پارکینگ و پخها
۱۷	.....	۴- ضوابط مربوط به محاسبات
۱۸	.....	۵- ضوابط مربوط به تاسیسات مسکونی
۱۹	.....	۶- ضوابط و مقررات عمومی
۲۰	.....	۷- ضوابط مربوط به گذرهای اصلی ، بین محلات و نواحی و مراکز محلات و نواحی و مناطق
۲۲	.....	۸- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه های مسکونی
۲۵	.....	۹- ضوابط و مقررات مربوط به خدمات عمومی (خدمات رفاهی)
۲۶	.....	۱۰- ضوابط مربوط به تاسیسات و تجهیزات شهری
۲۷	.....	۱۱- ضوابط مربوط به کاربری های مختلط مسکونی ، تجاری و پارکینگ
۲۸	.....	۱۲- ضوابط و مقررات محوطه های عمومی (ساختمانهای عمومی)
۲۹	.....	۱۳- ضوابط مربوط به مناطق کارگاهی و صنعتی ، فضای سبز شهری و تاسیسات و تجهیزات شهری..
۳۰	.....	۱۴- پهنه های قابل برنامه ریزی

مقدمه

طرح جامع دارای سه وظیفه اساسی می باشد :

- ۱- تعیین جهات توسعه شهر
- ۲- نحوه استفاده از اراضی شهر
- ۳- تعیین ضوابط شهرسازی و معماری شهر

اگر چه نحوه تهیه طرح های جامع در ایران ظاهراً یکسان متصور می گردند ، ولی از آنجائی که شکل کالبدی و یا ویژگی های کالبدی یک شهر نتیجه پویایی و دینامیک ناشی از ویژگی های طبیعی، اقتصادی و اجتماعی شهر می باشد ، بنابر این اگر چه روش تهیه طرح ها شکل یکسانی دارد ولی از نظر محتوا کاملاً متفاوت و تابع پویایی و دینامیک شهر می باشند. هدف نهایی یک طرح جامع ، ایجاد یک تعادل نسبی در چگونگی استفاده از خدمات رفاهی و تاسیسات و تجهیزات زیر بنایی شهر و یا دیدگاه توسعه پایدار می باشد. به منظور رسیدن به این هدف و با توجه به اصل فوق یعنی جهات توسعه شهر و نحوه استفاده از اراضی و تعیین ضوابط شهرسازی و معماری طرح جامع سعی می کند که این تعادل نسبی را برقرار نماید . در واقع طرح از یکسو دارای یک حالت محدود کننده و از سوی دیگر یک حالت هدایت کننده جهت رسیدن به اهداف خویش دارد و این تنها در چارچوب اجرای ضوابط و مقررات امکان پذیر می باشد .

همانگونه که وظیفه طرح تفصیلی ظرافت های ویژه ای را در نحوه استفاده از اراضی بکار می برد و آنها را دقیق تر می نماید این وظیفه را نیز به عهده دارد که در تعیین ضوابط شهرسازی و معماری نیز ظرافت های خاصی را مورد توجه قرار دهد تا حصول به اهداف امکان پذیرتر گردد.

شهر زرین شهر از ویژه گیهای فضایی خاصی برخوردار می باشد یعنی اگر چه بسیاری از مسائل ، بخصوص در مورد ضوابط معماری و شهرسازی آن که در چهارچوب مسائل فرهنگی و اجتماعی آن قابل بررسی می باشد ولی بدلیل شرایط خاص طبیعی ، اقتصادی و اجتماعی می طلبد که به آن توجه خاص مبذول گردد.

شهر زرین شهر در کنار کارخانه ذوب آهن قرار گرفته و شدیداً تحت تاثیر مسائل اقتصادی اجتماعی این قطب عظیم صنعتی کشور می باشد و جاذبه های اشتغال این قطب صنعتی مهاجرین زیادی را به سوی خود جذب کرده، مهاجرینی که هر کدام از یک گوشه کشور با یک

فرهنگ خاص به این شهر مهاجرت کرده و فرهنگ بومی شهر را شدیداً تحت تاثیر قرار داده به گونه ای که فرهنگ بومی تحت الشعاع عوامل فرهنگی مهاجرین قرار گرفته است .

تاثیر مسائل اقتصادی باعث رشد بی رویه ارزش زمین گردیده و از آنجایی که توان و قدرت اقتصادی مهاجرین کفایت تامین مسکن با این هزینه های سنگین را نمی دهد فرهنگ مسکن به سمت خانه های با متراژ کم و یک طبقه سوق داده شده است ، فرهنگ آپارتمان نشینی که یک رشد فرهنگ شهری را میطلبد متأسفانه هنوز در این شهر پا نگرفته و به همین دلیل فضاهای مسکونی کوچک با کیفیت ساخت نازل و فاقد سیمای مشخص این شهر را تحت تاثیر خویش قرار داده است این مسئله یعنی دینامیک غیر قابل کنترل روند شهر سازی را بسویی هدایت می کند که از توان ارگانهای هدایت کننده توسعه شهری خارج می باشد لذا توصیه می گردد که طرح تفصیلی این شهر بصورت مستمر یعنی در فواصل کوتاهتر از زمان تجدید نظر در طرح های تفصیلی و جامع مورد تجدید نظر قرار گیرد.

در تهیه ضوابط شهر سازی و معماری شهر زرین شهر اگر چه ضوابط طرح تفصیلی اصفهان زیر بنای آن قرار گرفته ولی بمنظور پویاتر شدن شهر در موارد خاص ، ویژگی های اقتصادی اجتماعی شهر مورد توجه قرار گرفته و ضوابط و مقررات آن بر این اساس تعیین گردیده است .

تعاریف

- ضوابط و مقررات ارائه شده با توجه به تعاریف ذیل تنظیم شده است :
- قطعه مالکیت : قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی .
- تفکیک : تقسیم یک قطعه مالکیت به چند قطعه جهت استفاده واحد یا مختلف .
- تجمیع : ادغام چند قطعه مالکیت جهت استفاده واحد یا مختلف .
- مساحت قطعه مالکیت یا مساحت زمین : مساحت محاسبه شده از ابعاد مندرج در سند مالکیت رسمی .
- سطح اشغال : سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان در طبقه همکف .
- سطح ساختمانی یا زیر بنا : سطح ساخته شده در مجموعه طبقات ساختمان .
- ارتفاع ساختمان یا بنا : فاصله مرتفع ترین نقطه بام و در صورت وجود سقف شیبدار مرتفع ترین خط الرأس بام از سطح گذر اصلی .
- سطح معبر : متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت .
- پیلوت : قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که بصورت فضائی شامل ستونها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از کف گذر ۲/۲۰ الی ۲/۵۰ متر باشد.
- زیر زمین : قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح گذر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد .
- طبقه همکف : قسمتی از ساختمان که فاصله کف آن از سطح گذر حداکثر ۱/۲۰ متر یعنی در طبقه روی زیر زمین و همچنین پیلوت و ساختمان ۶۰- می باشد.
- طبقات فوقانی : کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف ساخته شود.
- فضای آزاد (حیاط) : سطحی از قطعه مالکیت که در آن هیچگونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری ، گلکاری ، استخر ، حوض ، آب نما ، ایوان غیر مسقف و سایر استفاده های محوطه سازی تخصیص داده شده باشد.
- پارکینگ : محل نگهداری صرفاً وسایل نقلیه که دسترسی به آن سریعاً امکانپذیر باشد .
- ایوان : سطح سرپوشیده در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد قرار گیرد .
- بالکن : سطح سرپوشیده در طبقات مختلف بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد .
- تراس یا مهتابی : سطح ساختمان غیر مسقف به غیر از بام .
- پیش آمدگی یا کنسول : هر گونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی .
- باغ : قطعه مالکیتی یا زمینی که به ازاء هر ۵ متر مربع حداقل یک درخت وجود داشته باشد .
- سطح مشرف : سطوحی از ساختمان که در حریم اشراف ساختمان دیگری قرار گیرد .
- محور اصلی بنا : محوریست به موازات طول قطعه مالکیت ، این محور عموماً دارای جهت شمالی - جنوبی می باشد.

حریم اشراق: فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی و بر قسمت مجاز ساختمان با قطعه مالکیت مجاور تشکیل می دهد .

تعمیر اساسی: هر گونه تغییر و یا تعمیر در سازه بنا شامل ستون ، دیوار و یا سقف که از لحاظ ایمنی و استحکام ساختمان حائز اهمیت باشد.

تعمیر غیر اساسی: اقدامات ساختمان که شامل تعریف تغییر و تعمیر اساسی نگردد ، مانند لوله کشی ، سیم کشی ، رنگ آمیزی و غیره .

واحد مسکونی: مجموعه فضایی که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده و دارای ورودی مستقل بوده و قسمتی از آن به آشپزخانه ، توالت و حمام اختصاص یافته باشد.

حیاط خلوت: فضاهای غیر مسقف یا مسقف شفاف که بیرون سایر فضاهای ساختمان قرار گرفته و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

پاسیو: فضای غیر مسقف یا مسقف شفاف که بین سایر فضاهای ساختمان قرار گرفته و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

کاربری یا نحوه استفاده از زمین: نوع فعالیت و بهره وری از ساختمان یا زمین بصورت موقت یا دائم .

کاربری مسکونی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور سکونت .

کاربری تجاری: استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت هایی که به نحوی موجب عرضه کالا در قبال دریافت وجه می باشد . (به لحاظ اینکه تفکیک واحدهای کوچک خدماتی شخصی و کارگاهی غیر مزاحم که خود عرضه کننده تولیدات خود می باشند ، از واحدهای تجاری امکانپذیر نمی باشد این قبیل واحدها نیز در نقشه های طرح تفصیلی در گروه کاربری های تجاری منظور شده اند).

کاربری مختلط تجاری ، مسکونی ، پارکینگ: استفاده واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور کاربریهای مسکونی ، تجاری ، پارکینگ بر اساس ضوابط طرح تفصیلی .

کاربری باغ: استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت های باغداری .

کاربری کشاورزی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت کشاورزی و زراعت .

کاربری کارگاهی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور انجام فعالیت های تولیدی کارگاهی و فعالیت های خدمات تعمیراتی.

کاربری کارگاهی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور انجام فعالیت های تولیدی کارگاهی و فعالیت های خدمات تعمیراتی .

کاربری صنعتی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور انجام فعالیت های تولیدی صنعتی .

کاربری خدمات عمومی: استفاده از قطعه مالکیت جهت آن دسته از خدمات که مستقیماً از سوی ارگانهای دولتی ارائه می شود و یا اداره و کنترل آنها به نحوی به ارگانهای دولتی مربوط است اینگونه خدمات در انواع ذیل دسته بندی می شوند:

اداری – انتظامی: مراکز ستادی ادارات، سازمانها، نهادها و دیگر ارگانهای دولتی و وابسته به دولت و مراکز انتظامی.

آموزش عالی و فنی و حرفه ای: مراکز آموزشی فنی و حرفه ای، مراکز تربیت معلم، مدارس عالی و دانشگاهها.

آموزشی: کودکانستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و هنرستان.

بهداشتی – درمانی: گرمابه عمومی، درمانگاه، کلینیک و بیمارستان.

جهانگردی: مسافرخانه، مهمانسرا و هتل.

فضای سبز: محل بازی کودکان، پارک و فضای سبز و شهرک بازی.

مذهبی – فرهنگی: کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کتابخانه عمومی، نمایشگاه، موزه، سینما، تئاتر، مسجد، امامزاده و دیگر اماکن مذهبی.

ورزشی: فضاهای سرباز و سرپوشیده ورزشی، مجتمع ورزشی و استادیوم.

کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری: مراکز مخابرات، پمپ بنزین، تصفیه خانه آب و یا فاضلاب، منبع آب و مخازن نگهداری سوخت و تاسیسات برق، مراکز خدمات ایمنی شهرداری مانند آتش نشانی و دفع زباله، کشتارگاه، غسلخانه و گورستان.

پهنه های قابل برنامه ریزی: زمین هایی است واقع در داخل محدوده، احاطه شده در بافت شهری قابل توسعه کاربری های شهری.

مرکز و محور خدمات محله ای: محوریست که جهت استقرار خدمات محله ای مانند واحدهای تجاری برای خریدهای روزمره، بقالی، قصابی، سوپر، خرده فروشی، نانوايي، سبزی فروشی، میوه فروشی، مسجد، حمام، کودکانستان، دبستان، کتابخانه، پارک، فضای سبز، ورزشی و همچنین کارگاههای غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی در نظر گرفته می شود.

مرکز و محور خدمات شهری و یا ناحیه ای: محوریست که جهت استقرار خدمات شهری و یا ناحیه ای مانند واحدهای تجاری برای خریدهای روزمره و هفتگی، مسجد، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، درمانگاه، پارک، فضای سبز، ورزشگاه در نظر گرفته می شود.

مرکز شهر (منطقه): محدوده ای است که جهت استقرار خدمات شهری (منطقه ای) مانند واحدهای تجاری با عملکرد شهری (منطقه ای)، مسجد جامع، کتابخانه بزرگ، تئاتر، سینما، شعبات ادارات، هنرستان، واحدهای آموزشی فنی – حرفه ای، کلینیک، بیمارستان، مجموعه ورزشی، متل،

هتل و سایر فعالیت های خدماتی با عملکرد شهری منطقه ای که بر اساس طرح تفصیلی در نظر گرفته می شود .

محورهای شهری : خیابان هایی هستند که کاربری غالب در جوار آنها خدمات عمومی و مختلط مسکونی - تجاری - پارکینگ می باشد . این محورها در نقشه های طرح تفصیلی نشان داده شده اند .

تبصره - توصیه می شود در این محورها از استقرار خدمات محله ای حتی الامکان جلوگیری گردد .
شیرانی درجه ۱ : راههای شیرانی درجه یک اتوبانها ، بزرگراهها و یا آزاد راهها و کنارگذرها را تشکیل می دهند که عموماً راههای برون شهری می باشند ، ورود و خروج به راههای شیرانی درجه یک بایستی حتماً طراحی شود . رفت و برگشت می بایست بصورت فیزیکی و از یکدیگر جدا شده ، تقاطع ها حتی امکان دارای فاصله زیاد از یکدیگر باشند تا حرکت وسائط نقلیه موتوری بطور راحت انجام پذیرد و از احداث واحدهای خدماتی در کنار شیرانی ها درجه یک بایستی جلوگیری شود .

شیرانی درجه ۲ : این راهها شبکه اصلی شهر را تشکیل می دهند که تمامی حرکات ترافیک طولانی داخلی شهر از این راهها انجام می پذیرد . به منظور تسریع در امر ترافیک می بایست از دسترسی های زیاد به این شبکه جلوگیری شود ، رفت و برگشت بطور فیزیکی از یکدیگر جدا شده و از احداث خدمات محله ای در کنار شیرانی های درجه ۲ حتی امکان بایستی جلوگیری شود .

راههای جمع و پخش کننده اصلی : این راهها ترافیک را در داخل مناطق شهر توزیع می کنند . این راهها اتصال بین راههای شیرانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده های فرعی را برقرار می کنند . راههای جمع و پخش کننده اصلی محورهای خدمات محله ای و کارگاههای تولیدی و تعمیراتی می باشند .

راههای جمع و پخش کننده فرعی : این راهها ترافیک را در داخل نواحی و محلات شهر توزیع می کنند و ارتباط بین راههای دسترسی و جمع و پخش کننده های اصلی را تشکیل می دهند .
راههای دسترسی : این راهها دسترسی بین واحدهای مسکونی و راههای جمع و پخش کننده داخل محلات را تامین می کند .

راههای پیاده : راههایی هستند که ترافیک سواره در آنها ممنوع و یا محدود می باشد .
محدوده شهر : عبارت است از حد توسعه اراضی پیش بینی شده برای استقرار کاربری های خدماتی ، مسکونی ، کارگاهی و تاسیسات و تجهیزات شهری و غیره که در رابطه با افزایش جمعیت شهر برای دوره توسعه و عمران شهر در نظر گرفته شده است .

حریم شهر : حد فاصل محدوده شهر و حد نهایی حریم شهر که گسترش شهر را در یک دوره شامل می شود . کلیه فعالیت های شهرسازی و ساختمانی در این محدوده زیر نظر شهرداری می باشد . بدیهی

است در ارتباط با اراضی کشاورزی اظهار نظر کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون باغات و اراضی کشاورزی الزامی است .

۱- ضوابط مربوط به تفکیک و تجمیع

۱-۱- تفکیک قطعات مالکیت با مساحت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع بایستی با تصویب کمیسیون ماده ۵ صورت پذیرد .

۱-۲- تفکیک قطعه مالکیت کاربری مسکونی کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع می تواند با رعایت گذر بندی ، نصاب تفکیک، مشرفیت، سایه اندازی- همجواری توسط شهرداری صورت پذیرد.

۱-۳- در تفکیک اراضی جهت کاربری های مسکونی ، طول قطعات تفکیکی نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

۱-۴- تفکیک پلاکهای غربی - شرقی مجاز نمی باشد.

۱-۵- تجمیع قطعات مالکیت در محوطه های مسکونی و تفکیک مجدد آنها بر اساس حد نصاب های مربوطه بلامانع است.

۱-۶- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد ، قطعات مذکور بایستی قبل از صدور پروانه ساختمان تجمیع گردند.

۱-۷- تفکیک قطعات مالکیت بایستی با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر عرض معابر ، پخ گذرها و ضوابط تفکیک و غیره صورت گیرد.

۱-۸- در تفکیک قطعات مالکیت با کاربری مسکونی که مساحت آنها تا ۵۰۰۰ متر مربع می باشد ، با توجه به اینکه بیش از ۲۵٪ سطح شهر به خدمات عمومی اختصاص یافته است لذا مالک بایستی علاوه بر سطوح معابر طرح که در اختیار شهرداری قرار می گیرد لازم است معادل ۲۵٪ از طرح را جهت تامین سطوح خدماتی مورد نیاز شهر در اختیار شهرداری قرار دهد .

۱-۹- اراضی خدماتی بدست آمده حاصل از تفکیک قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع صرفاً جهت اختصاص یافتن به کاربری های خدمات عمومی بوده که با توجه به نیاز طرح و با نظر کمیسیون ماده ۵ تعیین و به ارگان های ذیربط واگذار خواهد شد.

۱-۱۰- سهم خدماتی بدست آمده حاصل از تفکیک قطعات با مساحت کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع تماماً در اختیار شهرداری قرار می گیرد که بصورت پلاک جهت معوض های آزاد سازی و خدماتی شهر مورد استفاده قرار گیرد.

۱-۱۱- تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه بایستی با توجه به جهت گیری متناسب با شرایط اقلیمی شهر انجام گرفته و طول قطعات مالکیت دارای جهت شمال - جنوب باشد.

۱-۱۲- در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه بایستی مسائل همجواری و مشرفیت در نظر گرفته شود . ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آنها مشرف به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد ممنوع است.

۱-۱۳- تفکیک یک قطعه مالکیت بعد از صدور پروانه مجاز نمی باشد .

ضوابط مربوط به مشرفیت

- ۲-۱- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسائل مشرفیت در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شود الزامی است .
- ۲-۲- ارتفاع مجاز هر منطقه با توجه به شرایط ویژه همان منطقه از شهر تعیین شده که در بند ۸ به تفصیل عنوان شده است .
- ۲-۳- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل دو متر عقب نشینی نموده ، در این صورت نیز پنجره ها بایستی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف مربوطه به صورت غیر باز شو بوده و با استفاده از شیشه مات و یا مصالح مشابه غیر قابل رویت به بیرون باشد.
- ۲-۴- در مجتمع های مسکونی در مواردی که اطاق های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور می گیرند فاصله پنجره های مقابل یکدیگر نبایستی کمتر از ۴ متر باشد و تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف بایستی به صورت غیر باز شو و غیر شفاف باشد.
- ۲-۵- نورگیری بناهای مختلف از گذرها ، پارکها و میادین عمومی بلامانع می باشد.
- ۲-۶- لازم است که کلیه بازشوها ، تراسها و بالکن های بناهای مشرف به مسکونی های همجوار در گذرهای شرقی - غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و در گذرهای شمالی - جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر با استفاده از مصالح غیر شفاف مانند شیشه مات تا ارتفاع ۱/۷۵ از کف مربوطه پوشینده شوند.
- ۲-۷- در معابر شرقی - غربی با عرض ۲۴ متر و بیشتر و معابر شمالی - جنوبی با عرض ۲۰ متر و بیشتر نصب پنجره باز شو از ارتفاع ۰/۸۵ متری به بالا و همچنین بالکن یا تراس یا جان پناه در ارتفاع فوق بلامانع است .
- ۲-۸- ایجاد راه پله در فضای آزاد جهت تأمین طبقات فوقانی ممنوع می باشد .
- ۲-۹- استقرار بنای جدید تنها در ۶۰٪ بخش شمالی قطعه مالکیت با رعایت سطح اشغال در طبقه همکف مجاز می باشد .
- ۲-۱۰- استقرار بنا در طبقات فوقانی و اصولاً هر نوع ساختمان در ارتفاع بیش از ۳/۵ متر لازم است در محدوده ۶۰٪ بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح زیر بنای مجاز صورت گیرد.
- ۲-۱۱- در قطعات مالکیت همجوار گذرهای با عرض ۲۰ متر و بیشتر شمالی - جنوبی بشرط رعایت حداکثر ۷۰٪ سطح اشغال و سطح زیر بنا احداث بنا در قسمت مشرف به گذر و در تمامی طبقات و با رعایت مشرفیت مالکیت مجاور بلامانع است .

۱۲-۲- در گذرهای با شیب بیش از ۲٪ و با عرض ۱۲ متر و بیشتر جهت همتراز نمودن خط آسمان (به منظور حفظ زیبایی در سیمای شهر) اضافه ارتفاع علاوه بر ارتفاع مجاز با نظر شهرداری بلامانع است. بدین ترتیب شکستگی تنها در فاصله بین گذرها اتفاق خواهد افتاد.

۱۳-۲- پیش آمدگی بناها در طبقات فوقانی در سمت فضای آزاد قطعه مالکیت حداکثر به میزان ۱/۲۰ متر مازاد بر میزان مجاز ساخت مشروط به استفاده از آنها به عنوان تراس و یا بالکن با رعایت حریم اشراف قطعه های مالکیت مجاور بلامانع است. در این صورت به منظور احداث تراس با عرض ۱/۲۰ متر بایستی از قطعه مالکیت مجاور به اندازه ۱/۲۰ متر عقب نشینی نمود و سپس به احداث تراس اقدام نماید تا وتر مثلث با دیوار قطعه مالکیت مجاور زاویه ۴۵ درجه بسازد.

۱۴-۲- در قطعات با عرض بیش از ۱۵ متر و طول بیشتر از ۳۰ متر این رقم می تواند حداکثر تا ۱/۸۰ متر برسد مشروط به اینکه به اندازه پیش آمدگی به همان اندازه از قطعه مالکیت مجاور عقب نشینی نموده تا ایجاد زاویه ۴۵ درجه امکان پذیر گردد.

تبصره - میزان پیش آمدگی می تواند کمتر از عقب نشینی از قطعه مالکیت مجاور باشد ولی بیشتر از آن نمی تواند باشد.

۱۵-۲- پیش آمدگی طبقات بناها در کلیه گذرهای با عرض کمتر از ۱۰ متر مجاز نمی باشد. پیش آمدگی طبقات در گذرهای با عرض ۱۰ متر و بیشتر مشروط به از بین رفتن اشجار گذر و رعایت حریم خطوط انتقال نیرو و مشروط به اینکه ارتفاع پیش آمدگی از کف معبر حداقل ۲/۵ متر باشد حداکثر به میزان ذیل مجاز می باشد:

گذرهای با عرض ۱۰ تا ۲۰ متر حداکثر یک متر.

گذرهای با عرض ۲۰ متر به بالا حداکثر ۱/۲ متر

۱۶-۲- کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت باشد، باید با مصالح مناسب و با نظر شهرداری نماسازی شود.

۱۷-۲- ایجاد پیش آمدگی روی پخ گذرها منوط به رعایت کامل بند ۱۵-۲ بلامانع می باشد.

۱۸-۲- نماسازی سطوح مشرف به فضاهای آزاد قطعات مالکیت مجاور الزامی است و انجام آن بر عهده مالک بنای اشراف دار است. جنس و طرح نماها با نظر شهرداری تعیین خواهد شد.

۱۹-۲- استفاده از سقف شیب دار مجاز نیست مگر در مواردی که هیچگونه مزاحمتی به لحاظ ریزش برف و باران در گذرهای مجاور و یا مالکیت مجاور ایجاد نکند.

۲۰-۲- صدور پایان ساخت توسط شهرداری منوط به اتمام نماکاری بنا در کلیه قسمت های قابل رویت از گذرهای عمومی و قسمت های قابل رویت از فضای آزاد مالکیت های همجوار می باشد.

۲۱-۲- در قطعات مالکیت دارای کاربری خدماتی عمومی و تاسیسات و تجهیزات شهری با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر با عمق بیش از ۳۰ متر از گذر اصلی عقب نشینی به میزان ۴ متر از گذر اصلی به منظور ایجاد یک گشایش فضایی الزامی است.

تبصره: عقب نشینی فوق در میادین به منظور حفظ بدنه میادین ممنوع است.

- ۲-۲۲- بنای بیمارستانها و کلینیک ها بایستی در میان قطعات مالکیت مربوطه طراحی و اجرا گردد.
- ۲-۲۳- فضای آزاد بناهای عمومی بایستی با استفاده از نرده و گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور ، فضای مزبور قابل رویت باشد.

۳- ضوابط مربوط به گذرها، پارکینگ و پخ ها

۳-۱- در طرح شبکه گذرهای طرح تفصیلی کوشش به عمل آمده که انتظام لازم و معقولی به این شبکه بخشیده شود. به همین لحاظ گذرهای ترسیم شده روی نقشه ها درجه بندی شده اند. چنانچه عرض موجود یا عقب نشینی شده بیش از عرض تعیین شده روی نقشه ها باشد، عرض موجود و یا عقب نشینی شده ملاک عمل بوده و بایستی کماکان رعایت گردد.

حداقل عرض این گذرها بر روی نقشه طرح تفصیلی مشخص شده است.

۳-۲- گذرهای موجود که در طرح تفصیلی عرض آنها مشخص نیست عرض آنها بصورت زیر خواهد بود چنانچه طول بن بست کمتر از ۵۰ متر باشد حداقل عرض ۶ متر و عرض کوچه بن باز کمتر از ۵۰ متر، ۸ متر و چنانچه طول گذر بن باز یا بن بست از ۵۰ تا ۱۰۰ متر باشد عرض آن ۱۰ متر و از ۱۰۰ متر به بالا عرض آن ۱۲ متر خواهد بود.

توضیح: کلیه تعریض ها در گذرهای فرعی و عقب نشینی آن از محور گذر موجود تعیین و مالکین موظفند در هنگام نوسازی عقب نشینی لازم را انجام دهند.

۳-۳- انشعاب گرفتن از کلیه گذرها که در طرح تفصیلی ترسیم نشده است بایستی حتی الامکان برابر با عرض گذر اصلی و یا یک درجه پایین تر (معادل ۲ متر) از آن باشد.

۳-۴- نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر مسیر و حداقل عرض گذر قابل استفاده بوده لیکن از نظر خط پروژه قابل استفاده نمی باشد و خط پروژه ها بایستی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد. در مواردی که مسیر ترسیم شده در این نقشه ها با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد، مسیر مشخص شده در این نقشه ها ملاک عمل خواهد بود و بر اساس آن بایستی خط پروژه اصلی تهیه گردد.

۳-۵- در طرح تفصیلی تعریض گذرهای فرعی از محور موجود در نظر گرفته شده است.

۳-۶- در طرح های تفکیکی و احداث ساختمان رعایت حریم مسیرهای انتقال نیرو، تاسیسات برق، گاز و منابع آب الزامی و ضوابط و مقررات سازمانهای مربوطه بایستی رعایت گردد.

۳-۷- انجام تعمیرات در کف فرش پیاده روها بایستی با هماهنگی با شهرداری صورت گیرد.

۳-۸- هرگونه تغییر مسیر و مسدود نمودن راه آنها و جویها بایستی با نظر شهرداری انجام پذیرد.

۳-۹- احداث گذرهای جدید به منظور تقسیم بندی و تفکیک اراضی به منظور کاربری مسکونی و یا هر کاربری دیگر باید پس از کسب مجوزهای لازم از شهرداری انجام پذیرد. مالکین بایستی وضعیت محل را گزارش نموده طرح گذر را با مقیاس ۱/۵۰۰ بر اساس طرح تفصیلی تهیه نموده و جهت تایید و کسب مجوز به شهرداری تسلیم نمایند.

۳-۱۰- احداث بن بست با طول بیش از ۲۵۰ متر مجاز نمی باشد.

۳-۱۱- در توسعه های جدید به منظور ایجاد فضای لازم جهت مانور وسائط نقلیه اطفای حریق، حمل زباله، اورژانس و غیره در انتهای بن بست با طول ۱۰۰ متر و بیشتر بایستی فضای دوربرگردان با ابعاد ۱۲×۱۲ متر احداث گردد.

۱۲-۳- احداث درب ماشین رو به پارکها و فضای سبز ممنوع می باشد ، در موارد خاص بازنمودن درب پیاده به پارک ها با نظر شهرداری بلامانع است .

۱۳-۳- احداث پله در خارج از حد مالکیت در پیاده روها و گذرها ممنوع می باشد .

۱۴-۳- پیش بینی تعداد واحدهای پارکینگ مورد نیاز در کلیه قطعات مالکیت با توجه به نوع استفاده ای که از آنها به عمل می آید و بر اساس معیارهای پارکینگ طرح تفصیلی برای هر یک از استفاده ها طبق (جدول شماره ۱) الزامی است . محل یا محل های مناسب پارکینگ می تواند به صورت مسقف و یا در فضای باز تأمین گردد. محل پارکینگ بایستی بر روی نقشه هائی که جهت گرفتن پروانه ساختمانی به شهرداری ارائه می گردد مشخص شده باشد .

تبصره - در فضاهائی که تامین پارکینگ امکان پذیر نمی باشد شهرداری می باستی نسبت به اخذ هزینه معادل اقدام و درآمد فوق را به مصرف تأمین پارکینگ عمومی در نزدیکی همان محل برساند.

۱۵-۳- محل پیش بینی شده جهت یک واحد پارکینگ باستی شامل فضایی به ابعاد $۲/۵ \times ۵$ متر به انضمام فضای مناسب جهت مسیر حرکت باشد.

۱۶-۳- استفاده یک واحد پارکینگ از فضای آزاد به منظور پارکینگ غیر سرپوشیده به شرط امکان تحرک اتومبیل و دارا بودن دسترسی مناسب و عدم ضرورت قطع درختان با موافقت شهرداری بلامانع است .

۱۷-۳- حداقل درب ورودی پارکینگ $۲/۵$ متر است .

۱۸-۳- ارتفاع مجاز پارکینگ اختصاصی در فضای سرپوشیده حداقل $۲/۲۰$ و حداکثر $۲/۵۰$ متر می باشد .

۱۹-۳- پارکینگ های ساختمانی عمومی بایستی به نحوی باشد که استفاده عموم از آن به سهولت انجام پذیرد.

۲۰-۳- در تقاطع گذرها با یکدیگر که در طرح تفصیلی پخ آنها مشخص نشده است لازم است پخ مناسب

با توجه به عرض گذرهای مربوطه در نظر گرفته شود . حداقل پخ در محل تقاطع ها بر اساس $\frac{A+B}{10}$ تعیین می گردد . A عرض گذر و B عرض گذر دیگر می باشد که همدیگر را قطع نموده اند و حداقل ابعاد پخ نایستی کمتر از $۱/۵ \times ۱/۵$ متر باشد .

۲۱-۳- در تقاطع هایی که برای آنها خط پروژه تهیه می گردد ملاک عمل خط پروژه می باشد . تشخیص این تقاطع ها به عهده شهرداری است .

۲۲-۳- احداث درب ماشین رو در محل پخ پلاک مجاز نیست .

۲۳-۳- باز شدن درب پارکینگ ها به سمت گذر مجاز نمی باشد.

جدول شماره ۱- پارکینگ مورد نیاز کاربری های مختلف

نوع کاربری	به ازای	تعداد پارکینگ مورد نیاز
کودکستان	هر ۲ کلاس	۱
دبستان	هر ۲ کلاس	۱
مدرسه راهنمایی	هر ۲ کلاس	۱
دیبرستان	هر ۱ کلاس	۱
درمانگاه	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا	۲
بیمارستان	هر دو تخت بیمارستانی	۱
ورزشگاه	هر ۱۰۰ نفر ظرفیت	۲
مسجد	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا	۲
رستوران	هر ۵ صندلی پذیرایی	۱
ادارات دولتی	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا	۳
سینما	هر ۱۰ صندلی تماشاچی	۱
تجاری	هر واحد	۱
واحد مسکونی	هر واحد	۱
هتل	هر ۵ اتاق پذیرایی	۲
شعبه بانک	هر واحد	۴
مطب پزشک	هر واحد	۲
دفتر کار شخصی	هر واحد	۱
دفتر پست	هر واحد	۳
کارگاه	هر واحد	۲
کتابخانه	هر واحد	۲

۴- ضوابط مربوط به محاسبات

- ۱-۴- در صورتی که از زیرزمین و یا طبقه همکف به منظور پارکینگ ، تأسیسات موتورخانه ، انبار و یا پناهگاه استفاده شود ، مساحت آن جزء سطح زیر بنا منظور و مشمول پرداخت عوارض نخواهد شد.
- ۲-۴- سطوح ایوان و بالکن در محاسبه سطوح مجاز زیر بنا $\frac{1}{2}$ محاسبه می شود .
- ۳-۴- حیاط خلوت هایی که حداقل ۲ متر از قطعه مالکیت شمالی عقب نشینی کرده و مساحت آنها حداقل ۷ متر مربع و بیشتر باشد جزو زیر بنا محاسبه نخواهد شد.
- ۴-۴- جهت محاسبه عوارض ، سطح یک واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می شود .
- ۵-۴- پاسیو جزو سطح زیر بنا محاسبه می گردد .
- ۶-۴- سطوح مربوط به مشاعات مجتمع های مسکونی مانند پلکان ، راهروها ، سرایداری و سایر فضاهای رفاهی - خدماتی مشمول عوارض تراکم نخواهد شد.

۵- ضوابط مربوط به تأسیسات مسکونی

۵-۱- هدایت هر نوع فاضلاب به گذر عمومی ممنوع است و می بایستی از طریق شبکه فاضلاب شهر دفع و در صورت موجود نبودن می بایستی در چاههای جذبی دفع و تخلیه گردد ، هدایت آب باران و دفع آنها به جویهای شهری موجود بلامانع می باشد .

۶- ضوابط و مقررات عمومی

- ۱-۶- استفاده از یک قطعه مالکیت به غیر از کاربری تعیین شده برای آن قطعه مالکیت ممنوع است .
- ۲-۶- جهت تخریب و احداث بنای جدید و یا الحاق بنا به بنای قدیمی با هر نوع کاربری و با هر نوع مالکیت و همچنین جهت تغییر عملکرد درون گروهی قطعات مالکیت (بعنوان مثال تغییر سوپر مارکت به معاملات اتومبیل و غیره) و همچنین تغییرات اساسی در ساختمان بایستی از شهرداری مجوز لازم اخذ گردد.
- ۳-۶- در انجام موارد ذیل با اطلاع شهرداری و مشروط به عدم ارتکاب تخلفات ساختمانی قبلی نیاز به کسب مجوز از شهرداری نمی باشد .
- تغییرات و تعمیرات غیر اساسی مانند مرمت بام ، تعویض کف فرش ها ، سفید کاری ، کاشی کاری و نقاشی ، تعمیرات تاسیساتی ، حفر چاه و تخلیه آن ، احداث توالی در حیاط ، احداث حوض و سایر اقدامات محوطه سازی در فضای آزاد قطعه مالکیت .
- ۴-۶- احداث واحدهای تجاری در زیر زمین ممنوع می باشد .
- ۵-۶- حداکثر ارتفاع مجاز کرسی واحدهای تجاری ۶/۰ متر می باشد ، مشروط بر اینکه پله مربوط در گذر احداث نشده باشد .
- ۶-۶- استفاده از قطعات مالکیت با کاربری مسکونی به عنوان تعمیرگاه وسائط نقلیه سبک در صورت دارا بودن شرایط زیر با موافقت شهرداری در محورهای خدمات محله ای بلامانع می باشد .
 - دارا بودن مساحت حداقل ۱۰۰۰ مترمربع .
 - داشتن یک ورودی از گذر اصلی .
 - عدم استفاده از قسمت های مجاور گذر به عنوان واحد تعمیر گاهی .
- ۷-۶- ایجاد زیر زمین خارج از حد مالکیت و در زیر گذرها ممنوع می باشد .
- ۸-۶- در کلیه کاربری ها حداکثر سطح زیر زمین معادل سطح اشغال در طبقه همکف می باشد .
- ۹-۶- حداقل مساحت زیر بنای مفید یک واحد مسکونی ۱۰۰ مترمربع ، یک واحد خدمات دفتری ۵۰ مترمربع و یک واحد تجاری ۲۵ مترمربع می باشد .
- ۱۰-۶- استفاده بصورت مختلط مسکونی و تجاری و یا خدماتی در هر یک از طبقات (غیر همکف) مجاز نمی باشد.

۷- ضوابط مربوط به گذرهای اصلی بین محلات و نواحی و مرکز و محورهای محلات، نواحی و مناطق در طرح تفصیلی بعضی از گذرهای اصلی بین محلات و نواحی و مرکز و مناطق طبق نقشه جهت تمرکز خدمات عمومی از قبیل خدمات آموزشی، ورزشی، بهداشتی - درمانی، فضای سبز، فرهنگی - مذهبی و همچنین خدمات تجاری در نظر گرفته شده است. این محورها علاوه بر در بر گرفتن خدمات عمومی مختلف که متناسب با نوع عملکرد این محورها می باشد شامل قطعات مالکیت با کاربری مسکونی نیز می باشد و خدمات تجاری این محورها با کاربری مختلط تجاری - مسکونی، پارکینگ نیز پیش بینی شده است. ضوابط استفاده از قطعات مالکیت واقع در این محورها به قرار ذیل می باشد:

۷-۱- مراکز و محورهای محلات (محور خدمات محله ای): قطعات مالکیت واقع در بر گذرهای اصلی بین محلات، جهت استفاده های مسکونی، استفاده به منظور گسترش خدمات موجود محله ای و یا ایجاد خدمات تأمین نشده با عملکرد محله ای و بالاتر استفاده به منظور پارکینگ عمومی، مهد کودک، کودکستان، دبستان، مسجد، کتابخانه کودک، فضای سبز، محل بازی کودکان، پارک کوچک جهت استفاده واحدهای همسایگی و محله، مکان ورزشی باز و سرپوشیده کوچک، گرمابه عمومی، درمانگاه، واحدهای تجاری شامل بقالی، سوپر، خرده فروشی، تعمیر دوچرخه و کفش، روزنامه فروشی، لبنیات فروشی، خوار و بار فروشی، سبزی فروشی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه و نوشابه فروشی، قصابی، میوه فروشی و واحدهای خدماتی نظیر آرایشگاه مردانه، مطب های منفرد پزشکی، واحدهای کوچک کارگاهی غیر مزاحم، نانوائی، تعمیرات لوازم خانگی، دوزندگی، نجاری، لحاف دوزی، کارگاه قنادی، شیرینی پزی، بافندگی، صنایع دستی و قفل و کلید سازی و یا واحدهای تجاری خدماتی دیگر که نیازهای روزمره سکنه محله را تأمین می نماید. ضوابط ساختمانی این واحدها تابع ضوابط ساختمانی محوطه هایی هستند که در آنها واقع شده اند.

۷-۲- مراکز و محورهای خدمات شهری: در مراکز و محورهای خدمات شهری استفاده های ذیل مجاز می باشد. استفاده های ذکر شده در طرح تفصیلی، استفاده های خدماتی تأمین نشده با عملکرد شهری، ناحیه ای و منطقه ای از قبیل مدرسه راهنمایی، دبیرستان، مسجد، کتابخانه در مقیاس ناحیه ای، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، درمانگاه، دفتر پست و مخابرات، واحد های تجاری نظیر لوازم تحریر فروشی، کل فروشی، اسباب بازی فروشی، فروشگاه لوازم الکتریکی، پارچه فروشی، لباس فروشی، فروشگاه لوازم بهداشتی و آرایشی، فروشگاه لوازم پلاستیک و فروشگاه یدکی و دوچرخه و موتورسیکلت، داروخانه، فروشگاه لوازم خانگی، فروشگاه نفت و خرازی و رنگ فروشی، رستوران، چایخانه، موکت و پرده فروشی، فروشگاه صنایع دستی و واحدهای خدماتی نظیر تزریقات و پانسمان، عکاسی، مطب پزشکان و دندانپزشکان، بنگاه معاملات ملکی، شعب بانک، خشکشویی و مدارس فنی و حرفه ای، واحد های آموزش عالی، مساجد بزرگ و کتابخانه

عمومی در مقیاس منطقه ، موزه ، نمایشگاه ، سینما ، فضای سبز ، ورزشی ، خدمات جهانگردی ، خدمات اداری ، کلینیک و بیمارستان ، پمپ بنزین و واحدهای تجاری نظیر فروشگاه لباس ، عینک ، جواهر ، ساعت ، لوازم ورزشی ، آلات موسیقی ، عتیقه فروشی ، چینی ، پرده و موکت ، لوازم ساختمانی ، ادوات کشاورزی ، سموم دفع آفات و واحدهای خدماتی نظیر مجتمع های پزشکی ، دفاتر ازدواج ، دفاتر آژانس مسافرتی ، واحدهای کارگاهی غیر مزاحم مانند چاپخانه ، شیشه خم کنی می باشد ضوابط ساختمانی در این قسمت طبق طرح تفصیلی است در محور خدمات شهری بایستی حتی الامکان از استقرار خدمات محله ای ممانعت گردد و محدوده مرکزی شهر که ضوابط آن نیز در طرح تفصیلی مشخص گردیده عبارت است از حد فاصل خیابان شهید بهشتی در شمال و خیابان حافظ در جنوب و محور خیابان امام در شرق و خیابان باهنر و شیخ بهایی در غرب آن می باشد .

نظر به اینکه حرکت طولانی داخل شهر از محورهای با خدمات شهری صورت می پذیرد به منظور تسریع در امر ترافیک می بایست از دسترسی های زیاد به این محورها و همچنین از ایجاد خدمات محله ای در کنار این محورها حتی الامکان جلوگیری گردد .

۸- ضوابط و مقررات مربوط به محوطه های مسکونی

کاربری های مسکونی شامل مناطق مسکونی و مسکونی تجاری پارکینگ شامل ضوابط زیر می باشد :

۸-۱- حداقل میزان تفکیک طبق (جدول شماره ۲) و نقشه ضوابط منطقه برای کاربری مسکونی ۱۶۰ و ۱۸۰ مترمربع با رعایت همجواری ، سایه اندازی و مشرفیت و برای کاربری مسکونی ، تجاری ، پارکینگ ۱۰۰ مترمربع ، ارتفاع مجاز برای کاربری مسکونی ۹/۸۰ متر (دو طبقه روی پیلوت با محاسبه پیلوت و دوره چینی بام) سطح اشغال ۶۰٪ و برای کاربری مسکونی ، تجاری ، پارکینگ حداکثر ارتفاع مجاز ۱۱/۸۰ متر (دو طبقه روی تجاری بانضمام دوره چینی بام) و سطح اشغال ۱۰۰٪ می باشد .

۸-۲- طرح های معماری ارائه شده جهت اخذ مجوز ساختمانی قطعات مالکیت بایستی با رعایت حداقل نصاب تفکیک ، سطح اشغال ، تعداد طبقات مجاز ، ارتفاع مجاز و غیره تهیه و به شهرداری ارائه شود.

۸-۳- در شبکه ارتباطات شرقی - غربی در صورتیکه عرض گذر ۱۰ متر و یا بیشتر باشد در ضلع جنوبی گذر می توان یک طبقه به طبقات مجاز افزوده شود (طبق نقشه ضوابط) در این صورت ارتفاع مجاز در این منطقه ۱۳ متر می باشد .

تبصره - در صورتی که یک نقطه مسکونی از شرایطی برخوردار گردد که از نظر اشراف و عرض گذر و همجواری و غیره برای مالکیت پلاک شمالی و همجوار مشکلی ایجاد نماید تراکم در این مناطق تا یک طبقه قابل افزایش است یعنی می توان از بند ۴-۸ استفاده نماید. بدیهی است در این حالت نیز بایستی عرض دسترسی مربوطه ۱۰ متر و یا بیشتر باشد . این تبصره می تواند شامل گذرهای شمالی - جنوبی با عرض ۱۰ متر و بیشتر و مسکونی های شمالی گذرهای شرقی - غربی با عرض ۱۰ متر و بیشتر نیز گردد.

۸-۴- در خصوص ساختمان های خدمات عمومی در صورتی که ضوابط مربوط به آن خدمات مانع افزایش طبقات تا یک طبقه نباشد می توانند با رعایت ضوابط مربوطه از شرایط تبصره بند ۳-۸ استفاده نماید . حداقل عرض گذر دسترسی در این صورت نیز بایستی از ۱۰ متر کمتر باشد .

۸-۵- استفاده های مجاز مالک در کاربری های مسکونی عبارتند از سکونت ، پرورش گل و گیاه ، پارکینگ و فعالیت های خدماتی تولیدهای کوچک مانند خیاطی ، بافندگی ، آرایشگاه زنانه ، خاتم کاری ، آتلیه نقاشی ، زربافی ، قلابدوزی و سایر فعالیت های صنایع دستی مشروط بر اینکه اینگونه فعالیت ها بصورت غیر مستقل و تنها حداکثر در ۲۵ مترمربع باشد . محل مطلوب فعالیت های فوق الذکر در قطعات مالکیت واقع در مراکز محلات و در بر گذر اصلی بین محلات می باشد .

۸-۶- به منظور حفظ سیمای شهری و همچنین حفظ حقوق فردی و اجتماعی افراد ، ارتفاع بیش از ضابطه در هر کجایی از شهر بایستی با نظر کمیسیون ماده ۵ انجام پذیرد.

جدول شماره ۲: ضوابط کلی تفکیک و ساخت

کد مسکونی	حداقل مساحت تفکیک (متر مربع)	حداکثر ارتفاع با احتساب پیلوت و دوره چینی بام	تعداد طبقات روی پیلوت	حداکثر سطح اشغال (درصد)
M1	۱۶۰	۹/۸۰	۲	۶۰
M2	۱۸۰	۱۳	۳	۶۰
M3	۴۵۰ (چند خانواری)	۲۲/۶۰	۶	۵۰
M4	آپارتمانی	۲۹	۸	۳۵

۷-۸- حد اکثر ارتفاع یک طبقه ساختمان مسکونی و دفتر کار ۳/۲۰ متر (شامل ۰/۴۰ متر سقف) .

۸-۸- حد اکثر یک طبقه ساختمان اداری ، آموزشی ، درمانی ، تجاری ۴/۴۰ (با ضخامت سقف) .

۹-۸- حد اکثر ارتفاع کرسی ساختمان ۱/۲۰ متر .

۱۰-۸- ارتفاع دست انداز جزء حداکثر ارتفاع مجاز محسوب و میزان آن در کلیه بناها ۰/۸۰ تعیین گردیده .

۱۱-۸- ارتفاع دست انداز بام در بناهایی که با ارتفاع تعداد طبقات کمتری نسبت به حداکثر تعداد طبقات مجاز احداث می شوند ، می تواند جهت ایجاد فضای خلوت در بام به ۲ متر افزایش داده شود .

۱۲-۸- الگوی ساخت بناهای مسکونی می تواند به دو صورت ساخت روی کرسی و ساخت روی پیلوت (حداکثر ارتفاع ۲/۶۰ متر) باشد.

۱۳-۸- در صورتیکه مالک در همکف به جای پیلوت بخواهد طبقه مسکونی داشته باشد ارتفاع یک طبقه حداکثر ۵/۲۰ متر (با دوره چینی بام) و دو طبقه حداکثر ۸/۴۰ متر (با دوره چینی بام) می باشد .

۱۴-۸- عقب نشینی در طبقات فوقانی به منظور گرفتن ارتفاع بیشتر و همچنین رعایت سایه اندازی به لحاظ حفظ سیمای شهری در قسمت قابل رویت در گذرهای اصلی مجاز نیست .

۱۵-۸- تعداد واحد مسکونی در طبقات منوط به رعایت حداقل مساحت یک واحد مسکونی (۱۰۰ مترمربع) و تامین پارکینگ مورد نیاز می باشد .

۱۶-۸- عقب نشینی ساختمان بناهای خدمات عمومی از حدود مالکیت مجاور به میزان ۳ متر از هر طرف با رعایت سطح آزاد الزامی است .

۱۷-۸- ساخت در یک پلاک غربی - شرقی که اطراف آن پلاکهای شمالی - جنوبی هستند به لحاظ ایجاد اشراف بصورت یک طبقه (همکف) با حداکثر ارتفاع ۵/۲۰ متر (با دوره چینی بام) می باشد

۱۸-۸- ساخت در پلاکهای با مساحت کمتر از حداقل نصاب تفکیک که از قبل وجود داشته به صورت یک واحد (همکف) با حداکثر ارتفاع ۵/۲۰ متر (با دوره چینی بام) و در صورت عدم اشراف و سایه اندازی و مشرفیت به صورت یک واحد در دو طبقه (همکف و اول) با حداکثر ارتفاع ۸/۴۰ متر خواهد بود .

۱۹-۸- احداث تاسیسات و سرپله روی بام با رعایت حداقل ۳ متر عقب نشینی نسبت به انتهای ضلع شمالی امکان پذیر است .

۲۰-۸- برای مجتمع های آپارتمانی بایستی برای هر واحد مسکونی حداقل ۲۵ مترمربع فضای آزاد پیش بینی گردد.

۹- ضوابط و مقررات مربوط به خدمات عمومی (خدمات رفاهی)

۹-۱- ضوابط ساختمانی کاربری های خدمات عمومی طبق جدول زیر می باشد .

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال (درصد)
آموزشی	۵۰
هنرستان و آموزش عالی	۴۰
فرهنگی	۴۰
فرهنگی - مذهبی	۷۰
درمانگاه	۵۰
بیمارستان	۵۰
اداری - نظامی	۵۰
ورزشی	۵۰
فضای سبز	۱۰
پارکینگ	۱۰۰

تبصره ۱- تعداد طبقات و ارتفاع کاربری های فوق بر اساس ضوابط مصوب ارگان مربوطه و رعایت ارتفاع پهنه مربوطه تعیین می گردد .

تبصره ۲- رعایت بند ۱۶-۸ عقب نشینی به میزان ۳ متر از هر طرف با رعایت سطح آزاد الزامی است .

تبصره ۳- رعایت بند ۲۱-۲ عقب نشینی به میزان ۴ متر از گذر اصلی به منظور ایجاب یم گشایش فضایی الزامی است .

۱۰- ضوابط مربوط به تأسیسات و تجهیزات شهری

۱-۱- تغییر نوع استفاده از کاربری های خدمات عمومی و تأسیسات و تجهیزات شهری با نظر و رأی کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر می باشد .

۱-۲- ضوابط ساختمانی - تأسیساتی فوق تابع ضوابط تعیین شده از طرف سازمان های ذیربط و همچنین طرح تفصیلی می باشد .

۱۱- ضوابط مربوط به کاربری های مختلط مسکونی، تجاری و پارکینگ

۱۱-۱- انواع استفاده های مسکونی ، تجاری ، پارکینگ که در محورهای شهری و محله ای در نقشه ضوابط و کاربریها مشخص شده مجاز می باشد.

- استفاده های مجاز مسکونی

- استفاده های مجاز تجاری

- استفاده های مجاز پارکینگ

- استفاده های مجاز کارگاهی غیر مزاحم (در محورهای محله ای)

- استفاده های مجاز خدماتی و دفاتر مربوطه

- استفاده های مختلط تجاری - مسکونی

- استفاده های مختلط تجاری - مسکونی - پارکینگ

تبصره - به منظور توسعه فرهنگ شهری و شکل گیری مرکز شهر و محورهای خدمات شهری در این مناطق با رعایت ضوابط مشرفیت و سایه اندازی استفاده از ۱۰۰٪ سطح اشغال بصورت سه طبقه (دو طبقه روی تجاری) با حداکثر ارتفاع ۱۱/۸۰ متر ارتفاع (با محاسبه دوره چینی بام) در این مناطق مجاز می باشد .

۱۱-۲- محورهای خدماتی شامل دو کد N۱ و N۲ می باشد .

کد N۱ برای محورهای خدمات شهری با حداکثر ارتفاع ۱۱/۸۰ متر (دو طبقه روی همکف) (با

محاسبه دوره چینی بام) با رعایت سایه اندازی ، مشرفیت و همجواری مشخص شده .

کد N۲ برای محورهای خدمات محله ای ، حداکثر ارتفاع ۱۱/۸۰ متر (دو طبقه روی همکف) (با

محاسبه دوره چینی بام) با رعایت سایه اندازی ، مشرفیت و همجواری مشخص شده .

۱۲- ضوابط و مقررات محوطه های عمومی (ساختمان های عمومی)

- ۱۲-۱- به طور کلی تفکیک قطعات مالکیت در کلیه محوطه های عمومی مجاز نمی باشد .
- ۱۲-۲- کلیه ساختمان ها در محوطه های عمومی بایستی حداقل ۴ متر از گذر اصلی و ۳ متر از مالکیت های همجوار عقب نشینی نماید.
- ۱۲-۳- پیش آمدگی در داخل فضاهای عقب نشینی شده فوق الذکر ممنوع است . لیکن پیش آمدگی ساختمان به میزان حداکثر ۱/۶۰ متر در سایر فضای آزاد قطعات مالکیت بلامانع است .
- ۱۲-۴- طرح های معماری ارائه شده جهت اخذ مجوز ساختمانهای عمومی بایستی منضم به طرح های محوطه سازی ، سطوح فضای سبز و پارکینگ باشد .
- ۱۲-۵- حداکثر سطح اشغال با رعایت ضوابط (جدول ۱-۹) می باشد .

۱۳- ضوابط مربوط به مناطق کارگاهی و صنعتی، فضای سبز شهری و تاسیسات و تجهیزات شهری

۱-۱۳- فضای سبز شهری، استفاده های مجاز عبارتند از:

- درختکاری، آبنا، جنگل کاری، گل کاری، قلمستان

- استفاده به منظور فضای بازی کودکان

- سطوح ساخت و ساز در این محوطه ها نبایستی بیش از ۱۰٪ کل فضا را به خود اختصاص دهد.

۲-۱۳- مناطق کارگاهی نیمه مزاحم، در این محوطه ایجاد کارگاه ها با رعایت ضوابط و مقررات و موافقت

مراجع ذیربط و استانداردهای سازمان محیط زیست در رابطه با آلودگی های مختلف

(آب و خاک و هوا) و موافقت مراجع ذیربط با حفظ شرایط ذیل مجاز می باشد.

- حداکثر سطح اشغال ۴۰٪

- حداکثر سطح زیر بنا ۴۰٪

- فضای آزاد بایستی به پوشش گیاهان مناسب جهت پالاندگی های زیست محیطی اختصاص یابد.

- حداقل مساحت تفکیک ۵۰۰۰ مترمربع می باشد.

۳-۱۳- کارگاهی غیر مزاحم، تنها استفاده به منظور فعالیت های تولیدی کوچک و خدمات تعمیراتی غیر

مزاحم متجانس و مکمل یکدیگر و تاسیسات شهری و واحدهای خدماتی جنبی مورد نیاز شهروندان با

رعایت ضوابط و مقررات ذیل و استانداردهای سازمان محیط زیست در رابطه با آلودگی های هوا، آبهای

زیر زمینی، آلودگی های صوتی و آلودگی های فاضلاب شهری با موافقت شهرداری مجاز می باشد.

- حداکثر تعداد طبقات مجاز یک طبقه

- حداکثر ارتفاع مجاز ۷/۵ متر

- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪

- حداکثر سطح زیر بنا ۵۰٪

- حداقل مساحت یک واحد کارگاهی ۵۰ مترمربع.

- تأمین پارکینگ طبق (جدول شماره ۱)

۴-۱۳- فاضلاب و دفن زباله، زباله شهری به منظور جلوگیری از آلودگی های زیست محیطی بایستی به

صورت دپو، سر بسته و طبق استانداردهای سازمان حفاظت محیط زیست انجام پذیرد و بایستی از هر

گونه آلودگی های هوا، آبهای زیر زمینی و خاک جلوگیری گردد.

- فاضلاب شهری، بایستی طبق استانداردهای سازمان حفاظت محیط زیست و زیر نظر آنها و همچنین

بایستی از هر گونه آلودگی های هوا، آبهای سطحی و زیر زمینی و خاک جلوگیری گردد.

۱۴- پهنه های قابل برنامه ریزی

زمین هایی است در داخل محدوده ، احاطه شده در بافت شهری عدم نیاز فعلی و رزرو جهت توسعه آتی است ، این زمینها می تواند جهت رفع نیازهای خدماتی عمومی و مسکونی با نظر کمیسیون ماده ۵ برنامه ریزی شده و کمبود خدمات مورد نیاز طرح تفصیلی (محل را نیز) تامین نماید .
۱-۱۵- ضوابط و مقررات این پهنه ها طی مصوبات کمیسیون ماده ۵ تعیین خواهد شد.