

تعاریف

به منظور دستیابی به زبانی مشترک بین برنامه ریزان و طراحان شهر از یک سو و مجریان برنامه های طرح جامع و تفصیلی شهر شاهرود و شهروندان، بخش تعاریف ارائه می گردد تا از ایجاد هر گونه شبهه و برداشت شخصی از مفاهیم جلوگیری به عمل آورد.

حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلا فصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم با استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد. هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.

شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

کوی (واحد همسایگی)

عبارت است از مجموعه ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری و رفاهی محلات برخوردار باشند کوی (واحد همسایگی) از طریق خیابان جمع کننده محلی یا خیابانهای اصلی در سطح محله از دیگر واحدهای همسایگی جدا می شود.

محلّه

مجموعه از کوی (واحد همسایگی) است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص و تراکمی معین همراه با خدمات رفاهی و عمومی متناسب که در بافتهای توسعه اغلب آنها در مراکز محلّه متمرکز خواهند بود می باشد.

ناحیه شهری

مجموعه ای از محلات است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محلات آن وجود خواهند داشت دارای میزان متناسب از خدمات و امکان شهری است. هر ناحیه شهری دارای مرکزیتی است که خدمات ناحیه ای حتی المقدور در حول و حوش آن مستقر خواهند بود.

تفکیک زمین

عبارتست از تقسیم یک قطعه زمین یکپارچه به دو یا چندین قطعه مجزا با ایجاد دسترسی های مناسب برای استفاده جداگانه از یکدیگر و همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه.

قطعه زمین

عبارتست از زمینی که دارای یک سند مالکیت بوده و به وسیله خیابان یا معبر تفکیک نگردیده باشد.

واحد مسکونی

فضا یا محوطه ای است محصور که یک یا چند ورودی با شارع عام (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به شارع خاص (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند.

آپارتمان

عبارتست از تعدادی واحد مسکونی که ورودی به شارع خاص (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و بتواند امکانات سکونت چندین خانواده را فراهم کند.

خانوار

خانوار از چند نفر تشکیل می شود که با هم در یک اقامتگاه زندگی می کنند و یا هم خرج هستند و معمولاً با هم غذا می خورند، فردی که به تنهایی زندگی می کند نیز خانوار تلقی می شود.

بر ساختمان

عبارتست از فصل مشترک هر قطعه زمین با شارع عام

سطح زیربنای ناخالص طبقات

عبارتست از جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی و طبقات.

طبقه زیرزمین

عبارتست از طبقه ای که ۵۰٪ یا بیشتر، از حجم آن پایین از سطح زمین قرار دارد. منظور از سطح زمین عبارتست از رقوم متوسط گذر یا خیابان مجاور. هر طبقه ای که حداکثر ارتفاع زیر سقف تمام شده آن از کف متوسط گذر مجاور ۹۰ سانتی متر باشد نیز زیرزمین اطلاق می گردد.

طبقه همکف

عبارتست از طبقه ایست که هم تراز کف و یا بلندتر از هر نقطه آن و یا حداقل ۸۰٪ حجم آن بالاتر از کف باشد.

سطح اشغال

عبارتست از قسمتی از سطح هر قطعه زمین که جهت احداث بنا اختصاص می یابد.

نمای ساختمان

عبارتست از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز حیاطهای اصلی و حیاطهای خلوت و گذرگاههای عمومی باشد.

تراکم ساختمانی

عبارتست از نسبت سطح کل زیربنای ناخالص ساختمانی به سطح کل زمین.

اضافات

هر نوع فضای سر پوشیده قابل استفاده که به سطح زیربنای ساختمان اضافه شود چه در داخل ساختمان و چه در مجاورت و در داخل قطعه زمینی که ساختمان در آن احداث شده باشد.

تعمیر

چنانچه تعمیر بنا مستلزم تغییر در سطح اشغال و افزایش زیربنا باشد نیاز به اخذ مجوز احداث بنا است و لزوماً باید ضوابط ساخت و تراکم و تعریض گذرها را رعایت نماید در غیر این صورت به عنوان تعمیر تلقی می گردد.

تعمیرات اساسی

هر نوع تعمیر در اسکلت ساختمان اعم از ستونها یا سقف که از نظر ایمنی و ایستایی ساختمان ضروری می باشد.

تغییرات اساسی

عبارتست از تغییراتی که در داخل و یا خارج ساختمان صورت گیرد. به صورتی که فضای آن را به وضعیت جدیدی تبدیل نماید. تغییرات در جهت استفاده از کاربری جدید نسبت به کاربری قبل نیز از جمله تغییرات اساسی منظور می شود.

ارتفاع ساختمان

عبارتست از فاصله روی دست انداز بام تا رقوم متوسط خیابان مجاور. در صورت اجرای سقف شیبدار حداکثر ارتفاع های ذکر شده برای بنا از رقوم متوسط گذر تا متوسط رقوم ارتفاعی سطح شیبدار محاسبه می گردد. به شرط آن که حداکثر شیب بام از ۴۰ درصد تجاوز نکند.

پارکینگ خصوصی

فضایی است که برای توقف وسایط نقلیه ساکنان ساختمان به کار می رود و هیچگونه استفاده دیگری از آن مجاز نیست.

گذر پیاده

معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طرح شده باشد.

گذر سواره

معبری است که برای عبور و مرور وسایط نقلیه طرح شده باشد.

حداقل تفکیک زمین

حداقل مساحتی است که زمین را برای عملکردی خاص می توان تفکیک نمود و تقسیم زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

اراضی شهری

زمینهایی هستند که در محدوده قانونی و استحقاقی شهرها قرار دارند.

اراضی بایر شهری

زمین هایی هستند که سابقه عمران و احیاء نداشته باشند. تشخیص زمینهای دایر و بایر و موات طبق قوانین جاری انجام می پذیرد.

تجاری در سطح محله

این نوع کاربریها اختصاص به صنوفی دارد که مایحتاج روزانه ساکنین منطقه را تأمین

می نمایند. تواتر استفاده از آنها زیاد و روزانه است. این واحدها عبارتند از: نانوایی، سبزی فروشی، جایگاه تأمین سوخت منزل، قصابی، لبنیاتی، خواربارفروشی و غیره.

تجاری در سطح ناحیه

این نوع کاربریها اختصاص به صنوفی دارد که مایحتاج هفتگی ساکنین ناحیه را تأمین

می نماید. این واحدها عبارتند از داروخانه، قنادی، پارچه فروشی، کفاشی، بانک و غیره.

سطح زیربنای خالص طبقات

سطح خالص طبقات عبارتست از سطح ناخالص طبقات با کسر تمامی فضاهایی که برای پارکینگ رفت و آمد (مانند راهروهای عمومی آسانسور- پله و غیره) و دیوارها و سایر مصارف مربوطه تشخیص داده شده است.

کاربری شهری

به نوع فعالیتهایی اطلاق می گردد که مقیاس ارائه خدمات آن در حد شهر و منطقه باشد مانند: فروشگاههای بزرگ، عمده فروشی ها، بیمارستان، پمپ بنزین، مدارس عالی و دانشگاه و سینما.

کاربری مختلط

منظور از کاربری مختلط عبارتست از استقرار دو یا چند کاربری با یک سنخیت در یک قطعه زمین.

کاربری مختلط مسکونی

منظور از کاربری مختلط مسکونی عبارتست از استقرار حداقل یک کاربری غیرمسکونی (تجاری یا اداری) با کاربری مسکونی در یک قطعه زمین.

فضای سبز

اختصاص بخشی از اراضی به فضای سبز به منظور ایجاد حداقل و جدایی فعالیتها همراه با درختکاری یا چمن به صورتی که امکان احداث هیچگونه بنایی در آن میسر نیست و مشمول ضوابط پارک ها نمی گردد.

کاربری محله

به آن دسته از خدمات اطلاق می گردد که برآورد کننده نیازهای روزانه ساکنین محله باشد مانند: تجاری محله (نانوایی- قصابی- خواربار فروشی- میوه و سبزی فروشی)، آموزشی (آمادگی- دبستان)، پارک محله ورزشی محله- فرهنگی (مسجد- کتابخانه).

کاربری ناحیه

به آن دسته از خدمات اطلاق می گردد که برآوردکننده نیازهای هفتگی ساکنین محلات باشد مانند: تجاری ناحیه (بانک- سوپرمارکت- رستوران)، آموزشی (راهنمایی- دبیرستان)، درمانی (کلینیک)، فرهنگی (کتابخانه).

مقدمه

شهر شاهرود به طور كلي به ۲ منطقه تقسيم شده است كه به وسيله رودخانه اي كه تقريباً از قسمت مياني شهر عبور مي كند از هم مجزا شده است. بخش شرقي رودخانه منطقه ۲ و بخش غربي آن منطقه ۱ شهر مي باشد كه در نقشه شماره ۱ مشخص شده اند. هر يك از اين دو منطقه نيز داراي خصوصيات عملکردي متنوع و متفاوتي مي باشند كه در نقشه كاربري مناطق شهر شاهرود نشان داده شده است.

همچنين شهر شاهرود به ۷ ناحيه و ۳۸ محله تقسيم شده است كه در نقشه شماره ۱ مشخص مي باشد.

شهر با توجه به عملكردهاي مختلف اصلي آن به منطقه هاي مختلف تقسيم شده است كه ضوابط و مقررات ساختماني مربوط به هر يك از اين كاربري ها به تفكيك در گزارش آمده است و اين مناطق به صورت كلي به شرح زير مي باشند:

مناطق اصلي شهر:

- مسكوني
- منطقه بافت قديم
- تجاري
- اداري
- نظامي- انتظامي
- آموزشي
- درماني، بهزيستي و بهداشتي
- فرهنگي و مذهبي
- آموزش عالي
- ورزشي
- فضاي سبز
- باغات و اراضي كشاورزي
- جهانگردي و پذيرايي
- تاسيسات و تجهيزات شهري
- حمل و نقل و انبارها
- صنايع
- كاربري هاي شركت نفت، راه آهن و البزر شرقي
- مقررات مشترك

۱- مسکونی

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- احداث واحدهای مسکونی و مجموعه های مسکونی بر اساس تراکم و ضوابط طرح تفصیلی.
- احداث واحدهای تجاری و اداری و درمانی در مقیاس محله و ناحیه در کاربری مختلط مسکونی به شرطی که بیش از ۳۰ درصد از سطح زمین به استفاده غیرمسکونی اختصاص نیابد.
- احداث بناهای مذهبی مانند مسجد و تکیه.
- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، تأسیسات مخابرات، ایستگاه های تغذیه فشار گاز، دفتر پست و تلگراف و برزن شهرداری توسط سازمان های ذیربط.
- احداث فضای سبز عمومی و خصوصی.
- احداث گذر و شبکه های شهری.

تبصره ۱: استفاده از کاربری مسکونی در اراضی که در طرح تفصیلی با علامت ستاره مشخص

شده اند منوط به توافق شهرداری است. در صورت موافقت، کلیه ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری مسکونی و پهنه های تراکمی در مورد آنها اعمال خواهد شد.

تبصره ۲: وقف زمین یا بنا در اراضی با کاربری مسکونی به هر یک از کاربری های عام المنفعه (فرهنگی، آموزشی، درمانی، بهداشتی، مذهبی، پارک) و احداث تأسیسات مربوط با رعایت سایر ضوابط با حفظ حقوق املاک مجاور خصوصاً در مورد کاربری های درمانی، بهداشتی و آموزشی بلامانع است.

- چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمان های دولتی و آموزشی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه ملک مذکور با ارائه مستندات لازم (نقشه ۱:۲۰۰۰ و مدارک) به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شاهرود دارای کاربری های منطقه مسکونی می گردد.

▪ استفاده های مشروط

در اراضی مسکونی ایجاد خدمات زیر مشروط به پرداخت عوارض به شهرداری بر اساس مصوبات شورای اسلامی شهر مجاز است و در هر حال کاربری زمین مسکونی باقی خواهد ماند.

- استفاده به صورت واحدهای انتظامی شامل واحدهای بسیج، پاسگاه انتظامی و پست راهنمایی و رانندگی.
- احداث مهدکودک با مجوز از سازمان های مربوطه.
- احداث خوابگاه با تأمین دسترسی به شبکه حداقل ۱۲ متری و رعایت عدم اشراف به سایر واحدهای جنبی بر اساس ضوابط طرح تفصیلی.
- احداث خانه سالمندان و مرکز نگهداری ناتوانان و انجمنهای درمانی با مجوز از سازمانهای ذیربط (سازمان بهزیستی و ...) با دسترسی به شبکه های بیش از ۱۲ متری.
- احداث فضاهای ورزشی سرباز و سرپوشیده به طوریکه مزاحمتی برای اهالی محل فراهم ننماید.

- احداث پارکینگ عمومی با دسترسی به شبکه های بیش از ۱۲ متری.
- احداث کتابخانه و کلاسهای هنری و نمایشگاه (خط، نقاشی، مجسمه سازی و...) با کسب مجوز از اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی.

تبصره ۱: اختصاص بخشی از فضای مسکونی به مشاغل خانگی مانند مطب، صنایع دستی، آرایشگاه، کلاس آشپزی تدریس خصوصی، دفاتر وکالت و دفتر مهندسی به شرط عدم اشغال بیش از ۳۰ درصد از فضای اعیانی مسکونی، ضمن اینکه شاغلان اصلی ساکن همان واحد مسکونی بوده و مجوز لازم از سازمان ذیربط جهت دایر کردن مورد مذکور داشته باشند مجاز است.

تبصره ۲: تبدیل کاربری مسکونی به کاربریهای در مقیاس محله و ناحیه به جز موارد ذکر شده در بالا به تصویب کمیسیون ماده ۵ میسر خواهد بود به شرطی که همجاری آنان با سایر قطعات مغایرت نداشته باشد و دسترسی مناسب به شبکه های شهری طبق ضوابط اعلام شده برای آن کاربری تأمین گردد.

تبصره ۳: تبدیل کاربری مسکونی به کاربری های شهری مشروط به در نظر گرفتن دسترسی قطعه مذکور به شبکه های بیش از ۱۸ متری و رعایت اشراف و ضوابط همجاری با قطعات مجاور و با پیش بینی پارکینگ مورد نیاز و تصویب کمیسیون ماده ۵ ممکن می باشد.

▪ استفاده های ممنوع

- انجام هر گونه فعالیت مزاحم و آلاینده به تشخیص سازمان محیط زیست و بهداشت محیط در مناطق مسکونی.
- احداث هر گونه بنا و تأسیسات در داخل بافتهای مسکونی که فعالیت آن سبب بر هم خوردن نظام آمد و شد محلات گردد و یا در اثر احداث آن موجب اشرافیت و به هم خوردن تعادل و تناسب سیمای شهری محیط خود گردد.
- هر گونه استفاده دیگری غیر از استفاده های مشروحه در بندهای فوق.

▪ حداقل اندازه زمین تفکیکی

- حداقل میزان تفکیک زمین در پهنه شماره ۱ (تراکم تا ۱۰۰٪) ۱۸۰ مترمربع می باشد به استثنای محدوده باغات.
- حداقل میزان تفکیک زمین در پهنه شماره ۲ (تراکم تا ۱۲۰٪) ۲۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل میزان تفکیک زمین در پهنه شماره ۳ (تراکم ۱۲۰٪ تا ۱۸۰٪) ۲۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل میزان تفکیک زمین در پهنه شماره ۴ (تراکم ۱۸۰٪) ۲۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل میزان تفکیک زمین در پهنه شماره ۵ (تراکم ۱۸۰٪ تا ۲۴۰٪) ۲۵۰ مترمربع می باشد.
- حداقل میزان تفکیک زمین در پهنه شماره ۶ (تراکم ویژه) طبق نظر سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان خواهد بود.
- حداقل میزان تفکیک زمین در پهنه شماره ۷ (انبوه سازی) ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل میزان تفکیک زمین در پهنه شماره ۸ (تراکم تا ۳۰۰٪) ۲۵۰ مترمربع می باشد.
- حداقل میزان تفکیک زمین در پهنه شماره ۹ (تراکم تا ۲۴۰٪) ۲۵۰ مترمربع می باشد.
- حداقل اندازه قطعه مسکونی نباید کمتر از حدود تعیین شده در حدنصاب تفکیک زمین باشد. در مورد قطعات تفکیک شده قبلی چنانچه ناشی از اعمال ماده ۱۴۷ نباشند حداقل زمین مسکونی نباید کمتر از ۷۰ مترمربع باشد. در غیر این صورت با توافق شهرداری شاهرود می تواند اقدام به ساخت و ساز یا تغییر کاربری نماید.
- در تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح جامع موارد زیر مورد توجه قرار گیرند:
- کلیه عوامل مؤثر در طراحی مانند جهت استقرار قطعات، ویژگیهای اقلیمی، نور، تابش، اشراف و در نظر گرفته شود.
- تفکیک اراضی باید با در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها، رعایت پخ ها و دوربرگردان ها و تخصیص نیازهای اعلام شده شهری انجام گردد. حدنصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برهه های اصلاحی محاسبه می گردد به عبارت دیگر مساحت ملك قبل از عقب نشینی ملاک محاسبه است.
- تفکیک اراضی باید به نحوی انجام گردد که باعث از بین رفتن یا قطع درختان نگردد در مواردی که قطع درخت لازم و ضروری تشخیص داده شود باید با رعایت قوانین و مقررات و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری صورت گیرد.
- در ساختمانهای مسکونی که دارای بیش از يك واحد مسکونی هستند محوطه باز ساختمان (حیاط) و فضاهای عمومی مانند پارکینگ، موتورخانه، بام، پلکان عمومی، راهروهای عمومی به صورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی تعلق دارد و اختصاصی نمی باشد.

▪ ابعاد و تناسب قطعات زمین

- حداقل نسبت عرض به طول قطعات تفکیک زمین در کاربری های مسکونی ۱ به ۳ می باشد.

▪ نحوه دسترسیها

- هر قطعه تفکیکی باید حداقل يك دسترسی مستقیم به معبر عمومی داشته باشد.

- در طرحهاي تفكيكي جديد دسترسي مستقيم قطعات مسكوني به خيابانهاي درجه يك و دو شهري (سلسله مراتب دسترسي ها رعايت گردد) ممنوع است.
- از هر معبر يك راه دسترسي به بنا و يك راه ورودي ماشين به پارکينگ مجاز است. در اراضي با طول بيش از ۵۰ متر به ازاء هر ۵۰ متر مورد مذکور قابل تکرار مي باشد.
- هر ساختمان مسكوني بايد دسترسي مستقيم به کليه فضاهاي مشاع را داشته باشد و در غير اين صورت بايد دلايل و توجيهات فني مربوطه به تأييد کميته فني برسد.
- در ورودي واحدهاي مسكوني و در ورودي پارکينگ ها بايد به طرف داخل باز شود (جهت باز شو درها به سمت معبر عمومي نباشد).
- احداث رامپ و پله در محدوده پياده رو و گذر ممنوع است.
- نصب در ماشين رو در پخ ساختمان ممنوع است.
- حداقل عرض راه پله در ساختمان مسكوني ۱/۱ متر و حداکثر ارتفاع پله ۲۰ سانتی متر و حداقل عرض پاگرد نبايد از حداقل عرض راه پله کمتر باشد.
- در بين دو پاگرد حداکثر تعداد پله ۱۲ عدد مي باشد و بيش از آن مجاز نمي باشد.

▪ تراکم ساختمانی- تعداد واحد مسكوني

شهر شاهرود به ۹ پهنه تراکمي با قابليت هاي تراکم هاي ساختماني مختلف تقسيم شده که مشخصات و ویژگی هاي مربوط به اين پهنه ها به صورت زير مي باشند:
در نقشه پيوست نیز محدوده مربوط به هر يك از اين پهنه ها نشان داده شده است.

پهنه شماره ۱ (پهنه با تراکم ساختماني تا ۱۰۰ درصد): اين پهنه شامل محله ۲۶ شهر شاهرود است که عمدتاً محدوده باغ زندان را در بر مي گيرد.

پهنه شماره ۲ (پهنه با تراکم ساختماني تا ۱۲۰ درصد): اين پهنه شامل محلات ۱۲، ۲۴، ۲۷، ۲۹، ۳۴، ۳۵، ۳۶ و ۳۷ مي باشد که به طور عمومي در قسمت هاي حاشيه شهر شاهرود واقع شده اند.

پهنه شماره ۳ (پهنه با تراکم ساختماني ۱۲۰ تا ۱۸۰ درصد): اين پهنه محلات ۹، ۱۰، ۱۹، ۲۰، ۲۱، ۳۰، ۳۱ و ۳۳ را در بر مي گيرد. اين محدوده ها عمدتاً بافت مياني شهر را شامل مي شوند.

پهنه شماره ۴ (پهنه با تراکم ساختماني ۱۸۰ درصد): اين پهنه چهار محله ۱، ۷، ۱۵ و ۱۷ را در بر مي گيرد.

پهنه شماره ۵ (پهنه با تراکم ساختماني ۱۸۰ تا ۲۴۰ درصد): محلات واقع در اين پهنه شامل محله ۲، ۵، ۸، ۱۳، ۱۴، ۱۶، ۱۸ و ۲۸ مي باشند که عموماً در قسمت شمالي شهر شاهرود واقع شده اند.

پهنه شماره ۶ (تراکم ویژه): اين پهنه که شامل دو محله ۳ و ۴ مي باشد بافت قديمي و تاريخي شهر شاهرود محسوب مي شود و بديهي است که ساخت و ساز در اين پهنه تحت ضوابط و مقررات خاص طبق نظر سازمان ميراث فرهنگي و گردشگري خواهد بود.

پهنه شماره ۷ (انبوه سازي): این پهنه که واقع در محدوده شرقي شهر شاهرود و محله ۲۵ در قسمت شمالي شهر مي باشد شامل اراضي ذخيره جهت توسعه هاي آتي شهر است.

پهنه شماره ۸ (تراکم تا ۳۰۰ درصد): این پهنه در مجاورت ۲ محور شرياني در امتداد جنوب غربي- شمال شرقي گسترش يافته است که در نقشه تراکم پيشنهادي شاهرود با رنگ _____ مي باشد.

پهنه شماره ۹ (تراکم تا ۲۴۰ درصد): این پهنه نیز شامل ۴ خيابان در امتداد جنوب شرقي- شمال غربي در مجاورت خيابانهاي شهيد رجائي، امام، شهدا و ... است که در نقشه مشخص مي باشد.

- مبنای محاسبه تراکم، بری است که دسترسی سواره از طریق آن تأمین می شود.
- در کلیه مناطق مسکوني در هر زمین استقرار يك يا چند واحد مسکوني با تراکم پایه طرح جامع بلامانع است. تراکم پایه طرح جامع بر اساس بررسی میانگین تراکم ساختمانی شهر و سایر ملاحظات تعیین شده است و در نقشه پیوست تراکم پایه در قالب ۲ تراکم ۶۰٪ و ۱۰۰٪ نشان داده شده است. همان طور که اشاره شد شهر به ۹ پهنه با قابلیت هاي تراکمي مشخص تقسیم شده، استفاده از قابلیت هاي تراکمي مشخص شده بر اساس اصلاحیه مصوب ۶۴/۱۱/۱۹ مصوبه در جلسه مورخ ۶۶/۲/۷ شوراي عالي معماري و شهرسازي بلامانع است.

تبصره: تراکم بر اساس مساحت زمین قبل از اصلاح محاسبه شود و خرپشته در ارتفاع جزء بنا محسوب نمی گردد اما به لحاظ عوارض شهرداری جزء زیربنا است.

- سطح نیم طبقه در کلیه کاربري ها جزء تراکم محسوب مي شود.
- سطوح زیرزمین و پیلوت چنانچه مورد استفاده پارکینگ قرار گیرد جزء تراکم محاسبه نمی شود.
- سرایداری به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع، انبار و یا موتورخانه جزء تراکم محسوب نمی گردد.
- يك دوم سطح بالکن سه طرف باز و دو سوم سطح بالکن هاي سه طرف بسته جزء تراکم محسوب مي گردد.
- سطوح مربوط به خرپشته و تأسیسات مستقر در پشت بام جزء تراکم محسوب نمی گردد.
- آسانسورها و راه پله ساختمان که دسترسي بیش از يك واحد را تأمین مي کنند جزء تراکم مجاز محسوب نمی گردند ولي جزء سطح اشغال محسوب مي شوند.
- در کلیه پهنه هاي تراکمي در مجاورت معابر با عرض تا ۸ متر (کمتر از ۸ متر) حداکثر تعداد طبقات ساختمان تا ۲ طبقه (تراکم ۱۲۰٪) مجاز مي باشد. و مازاد بر آن در هیچ پهنه تراکمي مجاز نخواهد بود.
- در پهنه هاي شماره ۳، ۴ و ۵ در مجاورت معابر با عرض ۸ تا ۱۲ متر (کمتر از ۱۲ متر) حداکثر تعداد طبقات ساختمان ۳ طبقه از روی زیرزمین خواهد بود و در این صورت سطح زیرزمین _____ مي تواند به پارکینگ اختصاص يابد. در صورت احداث پارکینگ در همکف، حداکثر تعداد طبقات روی پارکینگ ۲ طبقه خواهد بود.
- در پهنه شماره ۵ در مجاورت معابر با عرض بیش از ۱۲ متر احداث ساختمان تا ۴ طبقه مجاز مي باشد. در صورت استفاده از همکف به عنوان پارکینگ، حداکثر تعداد طبقات روی پارکینگ ۳ طبقه خواهد بود.

- مساحت زمین در پهنه های ۳، ۴ و ۵ در صورتی که از تراکم ۱۸۰٪ استفاده نمایند نیابستی از ۲۰۰ مترمربع کمتر باشد. و در صورت استفاده از تراکم ۲۴۰٪ نیابستی از ۲۵۰ مترمربع کمتر باشد.
- در پهنه های شماره ۸ و ۹ (مناطق با قابلیت تراکمی ۳۰۰ و ۲۴۰ درصد) احداث ساختمان تا ۵ طبقه صرفاً به عمق ۱ پلاک در صورتی که حداقل مساحت زمین از ۲۵۰ مترمربع کمتر نباشد مجاز است.
- حداقل سطح مفید (سطح خالص مسکونی به استثنای مشاعات) واحد مسکونی در کلیه پهنه های تراکمی ۵۵ مترمربع خواهد بود.
- در پهنه های شماره ۸ و ۹ (مناطق با قابلیت تراکمی ۳۰۰ و ۲۴۰ درصد) اختصاص ۵۰٪ سطح زیربنا به کاربری های خدماتی (دفاتر کار، پست، مطب پزشک، دفاتر بخش خصوصی و ...) بلامانع است.
- پلاکهای مشرف به خیابانهایی که در مرز دو پهنه تراکمی واقع شده اند مشمول ضوابط پهنه با تراکم بیشتر می شوند. (به غیر از پهنه تراکم ویژه)
- حداکثر تراکم مسکونی در پهنه شماره ۷ با توجه به این که این پهنه اختصاص به مجتمع های آپارتمانی دارد و محدوده ساختمانی آن به صورت مشاع به کلیه واحدها تعلق دارد با رعایت تراکم مجاز و حقوق ساختمانهایی مجاور محدودیتی ندارد. در هر صورت رعایت موارد زیر الزامی است:
- فاصله مناسب بین ابنیه از هر طرف ساختمان حداقل یک برابر ارتفاع ساختمان باشد.
- رعایت فاصله لازم بین ابنیه در ارتباط با عدم قطع اشعه خورشید مورد نیاز هر بنا در زمستان.
- حداقل سرانه مسکونی برای تعیین تراکم جمعیتی ۱۵ مترمربع و میانگین سطح خالص زیربنا در آپارتمانها ۷۵ مترمربع می باشد.
- در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیرها، سطوح مربوط به آنها جزء تراکم محسوب نمی گردند.

▪ سطح اشغال همکف- فضاي باز

- حداکثر سطح پوشش طبقه همکف ابنیه نسبت به سطح کل قطعه در کلیه پهنه های تراکمی ۶۰٪ است. به غیر از پهنه شماره ۷ (در صورتی که اراضی به صورت مشاع بوده و تفکیک نشود) که حداکثر سطح اشغال آن ۳۵٪ است. در کلیه این موارد حداکثر طول بنا در همکف ۶۰٪ طول زمین خواهد بود.
- **تبصره:** در کلیه پهنه های تراکمی برای قطعات کمتر از ۱۰۰ متر تفکیک شده قبلی که ناشی از اعمال ماده ۱۴۷ نباشد سطح اشغال می تواند با موافقت شهرداری شاهرود و کسب رضایت پلاک های مجاور تا ۸۰٪ اضافه شود.
- **تبصره:** در زمینهای دو نبش و سه نبش حداکثر طول بنا در مجاور گذر ۸۰٪ طول قطعه خواهد بود به این ترتیب حداکثر متوسط سطح اشغال در اینگونه قطعات و زمینها ۷۰٪ سطح کل خواهد بود. (در زمینهای سه نبش حداکثر سطح اشغال ۸۰٪ می باشد)
- زمینهایی که دارای دو بر به (موازات یکدیگر) هستند مشمول ضوابط تبصره فوق نخواهند بود.
- سطح زیربنای ۶۰٪ در طبقه همکف برای کلیه پلاک های واقع در مناطق مسکونی که مساحت ۶ دانگ آنها حداکثر ۱۲۰ مترمربع می باشد در صورت عدم مزاحمت برای مجاورین حداکثر تا ۸۰٪ مساحت زمین افزایش داده می شود. ضمناً اراضی دارای

مشخصات بالا که قبلاً در آنها تا حد ۶۰٪ احداث بنا شده نیز مشمول مفاد این بند خواهند بود.

▪ حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان بدون احتساب جان پناه می باشد.
 - در کلیه پهنه های مسکونی احداث زیرزمین صرفاً به عنوان انباری و تأسیسات بلامانع است.
 - حداکثر طبقات در پهنه شماره ۱، یک طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۶/۵ متر خواهد بود.
 - حداکثر طبقات در پهنه شماره ۲، دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۹/۵ متر خواهد بود.
 - حداکثر طبقات در پهنه شماره ۳، دو تا سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۹/۵ تا ۱۲/۵ متر خواهد بود.
 - حداکثر طبقات در پهنه شماره ۴، سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۲/۵ متر خواهد بود.
 - حداکثر طبقات در پهنه شماره ۵، سه تا چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۲/۵ تا ۱۵/۵ متر خواهد بود.
 - حداکثر طبقات در پهنه شماره ۶، طبق نظر سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان خواهد بود.
 - حداکثر طبقات در پهنه شماره ۷، محدودیتی ندارد.
 - حداکثر طبقات در پهنه شماره ۸، پنج طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۹ متر خواهد بود.
 - حداکثر طبقات در پهنه شماره ۹، چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۱۵/۵ متر خواهد بود.
- تبصره:** حداکثر ارتفاع ساختمان در حریم ابنیه و آثار تاریخی و با ارزش که بر اساس ملاحظات سازمان میراث فرهنگی تهیه خواهد شد از حداقل ارتفاع این آثار کمتر خواهد بود. (در هر صورت در شعاع یکصد متری آثار مورد نظر تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان بر اساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری خواهد بود). استفاده یا عدم استفاده از جان پناه طبق نظر سازمان میراث فرهنگی و گردشگری خواهد بود.
- حداقل ارتفاع مجاز برای پیش آمدگی بنا از کف تمام شده گذر ۳/۵ متر می باشد.
 - حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط ۲/۵ متر از کف معبر مجاور می باشد.
 - حداکثر ارتفاع زیر سقف زیرزمین از کف حیاط و گذر (سطح نورگیر) برابر ۹۰ سانتیمتر می باشد.
 - حداقل ارتفاع نیم طبقه در داخل بناها ۲/۲ متر می باشد.
 - در صورت احداث پیلوت، حداقل ارتفاع آن ۲ متر و حداکثر ارتفاع آن ۲/۴۰ متر خواهد بود.
- تبصره:** ارتفاع بنا در سقفهای شیبدار از پایین ترین نقطه سطح شیبدار تا کف متوسط معبر مجاور محاسبه می گردد. مشروط بر آنکه شیب سقف از ۴۰٪ تجاوز نکند.
- در جوار میادین احداث بنا تا ارتفاعی معادل شعاع دایره میدان مجاز است و احداث بنا باید از لبه میدان صورت گیرد. در هر صورت تعداد طبقات نباید از ۶ طبقه تجاوز نماید. استفاده از این بند نیاز به تأیید طرح پیشنهادی توسط کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده ۵ دارد.

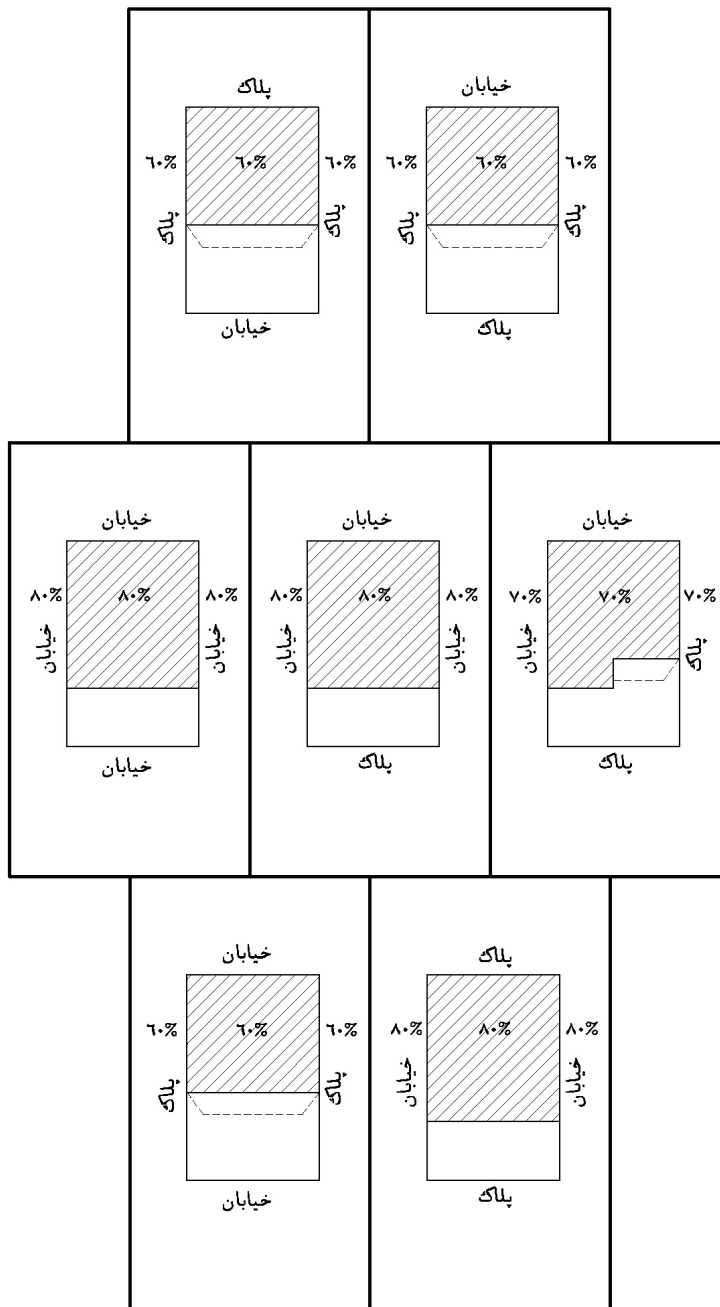
حداقل ابعاد حیاط و فضاهای باز

- حداقل عرض حیاط در شرق و غرب بنای واقع در قطعات شمالی- جنوبی، و در شمال و یا جنوب بناهای واقع در قطعات شرقی- غربی، برابر $1/20$ متر خواهد بود.

▪ نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- محل استقرار بناهای مسکونی در زمینهای شمالی- جنوبی، در قسمت شمالی زمین و در زمینهای شرقی- غربی در قسمت غرب زمین تا 60% طول زمین بایر ساختمان مجاور با رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز خواهد بود.
- در زمینهای دو نیش حد پیشروی بنا در طول مجاور گذر تا 80% طول زمین می باشد. **تبصره:** در صورت تعبیه پنجره در نماهای جانبی، دیواری که دارای پنجره است (در طبقات بالایی همکف) باید حداقل 3 متر از هر قطعه فاصله داشته باشد. در صورت عرض کمتر از 3 متر، ارتفاع کف پنجره از $1/70$ کمتر نباشد.
- حداقل 30% از فضاهای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابد.

نحوه استقرار بنا با توجه به سطح اشغال و معابر مجاور



▪ حداقل تعداد پارکینگ (ضوابط فضای پارک اتومبیل در داخل واحد مسکونی)

- در پهنه های ۳، ۴ و ۵ تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است و در صورت عدم تأمین پارکینگ مورد نیاز، بایستی از تعداد واحد مسکونی کاسته شود.
- در پهنه شماره ۷ پارکینگ هم می تواند در پیلوت ساختمان و هم در فضای باز محوطه ساختمان تأمین شود. در هر صورت تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. ۳۰٪ کل فضای پلاک به صورت فضای سبز در نظر گرفته شود.
- در سایر پهنه ها تأمین پارکینگ به ازای ۸۰٪ واحد مسکونی موجود الزامی است.
- سطح مورد نیاز پارکینگ به ازاء هر دستگاه اتومبیل ۲۵ مترمربع می باشد.
- سطح مورد نیاز پارک برای هر اتومبیل سواری ۱۵ مترمربع است.
- عرض لازم برای پارک هر اتومبیل سواری ۳ متر و برای ۲ اتومبیل سواری کنار یکدیگر ۵ متر می باشد.
- حداقل عرض ورودی پارکینگ برای اتومبیل‌های سواری ۳ متر است.
- در پارکینگ ها فضای مناسب برای گردش اتومبیل ها باید در نظر گرفته شود بطوریکه اتومبیلها به هنگام پارک و بیرون آمدن مزاحم یکدیگر نباشند.
- استفاده از پیلوت و زیرزمین برای پارکینگ اتومبیل مجاز است.
- در ساختمانهای تک واحدی شمالی مالک می تواند از فضای باز (حیاط) و مازاد حداکثر سطح اشغال در همکف به عنوان پارکینگ استفاده نماید.
- ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از ۲ متر کمتر باشد.
- نقشه استقرار خودروها در پارکینگ به نحوی که امکان مانور هر خودرو به طور مستقل وجود داشته باشد بایستی در هنگام صدور پروانه ساختمانی همراه سایر نقشه ها ارائه شود. (نقشه پارکینگ)
- سطوح مورد استفاده پارکینگ واحدهای مسکونی جزء تراکم مسکونی محسوب نمی گردند.
- در صورت احداث پارکینگ در زیرزمین حداقل عرض رامپ ۳ متر و حداکثر شیب آن ۱۵ درصد خواهد بود. در گردش رامپ ها رعایت گردش به میزان ۶ متر از محور رامپ الزامی است.
- پارکینگ های مورد نیاز ساختمانها فقط در پیلوت، زیرزمین و مازاد فضای باز قابل تأمین بوده و استفاده از فضای باز غیر مازاد جهت این منظور ممنوع می باشد.

▪ سایر فضاهای باز (حیاط خلوت- نورگیر)

- در ساختمانهای تا ۲ طبقه حداقل ابعاد نورگیرهایی که نور فضای اصلی را تأمین می کنند ۳×۳ متر می باشد و از طبقه سوم به بعد به ازای هر دو طبقه ۱ متر به ابعاد نورگیر اضافه شود.
- حداقل سطح نورگیر آشپزخانه و انبار در واحدهای مسکونی ۵ مترمربع با حداقل عرض ۱/۲۰ متر می باشد.
- در بناهایی که در اراضی با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع احداث می گردند حداقل ضوابط فوق به ترتیب برای اطاقها ۴٪ و برای آشپزخانه ۲٪ سطح زمین خواهد بود.
- در مواردی که اطاقهای اصلی دو واحد مسکونی مستقل از یک نورگیر نور می گیرند فاصله پنجره های آنها در صورت عدم اشراف نباید از ۴ متر کمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع نورگیر زیرزمین از حیاط و معبر عمومی برابر ۹۰ سانتی متر می باشد.

- اجرائی فضایی نورگیر طبقات در زیرزمین ممنوع است و حداکثر تا ارتفاع ۹۰ سانتی متر امکان نوردهی به زیرزمین میسر است.

▪ نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه اتاقهای اصلی و آشپزخانه ها در بناهای مسکونی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند. نورگیری آشپزخانه از فضای نشیمن و یا سایر فضاها ممنوع است.
- فضای نورگیر به صورت مشاع بوده و هر گونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه هوا را مختل و از بین ببرد ممنوع است.
- عبور کانال کولر از داخل نورگیرها و همچنین در نمای اصلی ممنوع است.
- سطوح دیوار نورگیرها باید بطور قابل قبول نماسازی گردد.
- نورگیرها باید به شکلی تعبیه شوند که جریان هوا در آنها وجود داشته باشد.

▪ مقررات مربوط به پیش آمدگی و بازشوهای ساختمان

- احداث پیش آمدگی و بالکن در گذرهای کمتر از عرض ۱۲ متر مجاز نیست.
- احداث پیش آمدگی در گذرهای ۱۲ متر و بیشتر حداکثر برابر ۱۰۰ سانتیمتر با رعایت حریم سیمهای برق مجاز است.
- پیش آمدگی ساختمان در همکف و طبقات در خارج از ۶۰٪ طول مجاز و در داخل زاویه ۴۵ درجه حداکثر به میزان ۱/۵ متر به طرف حیاط بلامانع است. ضمناً در زمینهای دونبش که درصد مجاز پیشرو در بر خیابان طول ۸۰٪ است مشمول اینگونه پیشروی ۲ متری با پخ ۴۵ درجه نمی گردد.
- در ساختمانهای مسکونی بیش از یک واحد کلیه واحدها بایستی امکان دسترسی به حیاط را داشته باشند.
- کلیه بازشوهای مربوط به دو یا چند واحد مسکونی که در یک حیاط و یا حیاط خلوت قرار دارند می باید دارای حریم بصری بوده و از دید مستقیم به داخل اطاقها محفوظ باشند.
- توصیه می شود برای فضاهای اصلی دو بازشو (ترجیحاً در دو دیوار مقابل) به منظور تبادل جریان هوا در نظر گرفته شود.
- در بازشوهایی که در طبقات بالایی همکف احداث می گردد چنانچه ارتفاع دست انداز کمتر از ۹۰ سانتی متر باشد نصب جان پناه اجباری است.

▪ ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- احداث دست انداز در کناره بامهای مسطح به ارتفاع حداقل ۵۰ سانتیمتر الزامی است.
- احداث آبرو در انتهای سقفهای شیبدار مشرف به معبر عمومی و همسایه الزامی است.
- کلیه بامهای مسطح و شیبدار می باید راه دسترسی جداگانه داشته باشند.
- در بامهای مسطح نصب تأسیسات به فاصله حداقل ۳ متر از لبه بام مشرف به معبر عمومی باشد. ضمناً تعبیه پوششی مناسب برای جلوگیری از ایجاد منظر بد ضروری است.
- نصب وسایل تأسیساتی بجز دودکش و آنتن بر روی بامهای شیبدار ممنوع است و بدین منظور می توان از فضای زیر سقف شیبدار استفاده نمود.
- احداث هر گونه انبار و نگهداری وسایل روی بامها ممنوع است.

▪ مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه بناها می بایست نسبت به انجام نماسازی با مصالح مناسب که در ذیل آمده است اقدام نمایند در غیر اینصورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید. مصالح مناسب برای نماسازی عبارتست از:
 - * انواع آجر نما با بندکشی
 - * سیمان تخته ماله همراه با مواد پاشیدنی (کنیتکس یا مشابه)
 - * سنگ بادبر یا لاشه ای
 - * ترکیب آجر و سیمان سفید
- نماسازی با سنگ پلاک (مشروط به استفاده از روشهای نصب ایمن سنگ مانند اسکوپ و مشابه آن)
- استفاده از سنگ های غیرصیقلی در ازاره بنا مجاز است.
- ضخامت دیوارهای بر ساختمان و عمق پنجره ها به صورتی که دارای عایق حرارتی مناسب و استحکام کافی باشند در نظر گرفته شود.
- توصیه می شود در بام و دیوارهای خارجی ساختمان از مواد عایق استفاده شود.
- استفاده از پنجره های سرتاسری برای اطاقها ممنوع می باشد. (حداقل ارتفاع کف پنجره ۹۰ سانتیمتر می باشد)
- توصیه می گردد کلیه پنجره ها دارای نعل درگاه بوده بطوریکه پنجره تا زیر سقف ادامه پیدا نکند.
- تعبیه کولر و کانال آن و سایر تأسیسات در نما در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومی ممنوع است.
- استفاده از پروفیل های آلومینیومی رنگی در ساخت درها و پنجره ها، هماهنگ با مصالح نما مجاز است.
- طراحی نقشه های نما باید توسط مهندس صلاحیت دار انجام شود و نقشه های جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرمهای نما و نحوه پیش آمدگی ها و فرورفتگی ها و جنس پنجره ها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد، در هنگام صدور پروانه ساختمانی به شهرداری ارائه گردد. شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه ها اقدام نماید و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگیهای اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید. در طراحی نماها باید علاوه بر رعایت موارد فوق، سادگی، متناسب بودن تقسیمات نما، در نظر گرفتن نمایی ساختمانهای مجاور، استفاده از فرمهای معماری بومی، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود.

▪ ضوابط و مقررات عمومی

- ساختمانهای با تعداد طبقات ۶ طبقه و بیشتر (۵ طبقه روی پیلوت ۶ طبقه محسوب می گردد)
- ملزم به تهیه آزمایش مکانیک خاک از اراضی بنا می باشد.
- چنانچه در يك ملك احداث بنا به میزان کمتر از سطح اشغال مجاز صورت گیرد، به ازای هر ۲۵ مترمربع سطح اشغال کمتر معادل ۱ واحد پارکینگ محسوب می گردد.
- نصب آسانسور برای ساختمانهای ۴ طبقه و بیشتر از روی زیرزمین اجباری است. صدور پایان کار توسط شهرداری برای این گونه ساختمانها منوط به نصب و راه اندازی آسانسور می باشد. در صورت داشتن پیلوت در این بند پیلوت به عنوان يك طبقه محسوب می شود.

- احداث پله فرار براي ساختمانهاي ۶ طبقه و بيشتري از روي زيرزمين يا ارتفاع بيشتري از ۲۰ متر الزامي است و جزء سطح اشغال محسوب نمي گردد. (۵ طبقه روي پيلوت ۶ طبقه محسوب مي گردد)

تبصره:

در ساختمانهاي داراي ۵ طبقه روي پيلوت در صورت رعايت موارد زير احداث پله فرار به صورت مستقل ضروري نيست.

۱- جعبه پله (Box) بايد بصورت مجزا و بدون ارتباط مستقيم با پاگرد آسانسور طرح شود، حداقل عرض پله از ۱/۲۰ کمتر نباشد.

۲- درب ورودی پله از جنس ضد حریق باشد.

۳- آسانسور بايد بصورت جداگانه از پله طرح و حداقل عرض پاگرد آسانسور از ۱/۵۰ کمتر نباشد.

۴- داکت آسانسور بايد حداقل ابعاد ۱/۵۰ x ۱/۵۰ متر باشد

- کليه مجتمع هاي مسکوني با بيشتري از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بيشتري از ۲۰ واحد مسکوني بايد ارتباط هاي عمودي و افقي و فضاهاي عمومي قابل استفاده براي معلولان جسمي- حرکتی داشته باشند.

- توصيه مي شود تراس در واحدهاي مسکوني (حداقل يك تراس براي هر واحد مسکوني) احداث شود. حداقل عرض تراس ۱ متر است. احداث انباري براي واحد مسکوني الزامي است و حداقل اندازه مفيد آن ۱/۲۰ x ۱/۲۰ مترمربع مي باشد حداقل ابعاد موتورخانه مرکزي با توجه به نوع سيستم حرارتي و برودي تعيين گردد و مساحت آن مطابق مبحث نوزدهم مقررات ملي ساختمان ايران تعيين مي گردد و تابع مقررات نظام مهندسي ساختمان مي باشد. ولي در هر صورت سهولت دسترسي و تعمير دستگاهها بايد مدنظر قرار گيرد. در ساختمانهاي مسکوني داراي بيشتري از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بيشتري از ۲۰ واحد لازم است نقشه هاي تاسيسات مکانيکي و الکتریکي به همراه ساير نقشه ها به شهرداري ارائه شود.

- احداث جک بالابر به جای رمپ جهت تأمین پارکینگ مجاز نمی باشد ولی احداث جک و رمپ تماماً با یکدیگر برای کمک به تأمین پارکینگ بلا مانع می باشد.

- ابعاد جک بالابر بايد حداقل ۶ x ۴ متر مربع باشد.

پیشنهاد ضوابط عمومی طراحی پهنه شماره ۱: (کاربری باغ ویلا)

ضوابط مربوط به احداث بنا

ضوابط مربوط به احداث در محدوده باغ های شهر شاهرود (به اضافه محدوده باغ زندان) تحت عناوین مختلفی از جمله کاربری، حداقل نصاب تفکیک، سطح اشغال، محل قرارگیری بنا، تعداد طبقات، مصالح، رنگ و ضوابط مربوط به حد نصاب حصارها طبقه بندی شده است.

۱- کاربری

کاربری عمده در محدوده مورد مطالعه باغ است و سیاست طرح بر مبنای حداقل تخریب باغ ها می باشد. اما در شرایط خاص بنا بر پیشنهاد طرح، کاربری های زیر مجاز به استقرار در محدوده می باشند:

- کاربری مسکونی: در حد محدود و کنترل شده طبق ضوابط پیشنهادی طرح
 - تجاری: در حد محدود جهت تأمین برخی خدمات ضروری منطقه. این کاربری ها در مقیاس محلی عملکرد دارند.
 - فرهنگی-تفریحی: شامل پارکها، باغ های ویژه، نمایشگاه های عرضه محصولات باغی، مراکز احداث کمپ گردشگران، سالن های اجتماعات و مراسم و ...
 - تأسیسات و تجهیزات شهری: در حد تأمین نیاز منطقه باغ ها
 - انبار: برای ذخیره محصولات باغی
- استقرار سایر کاربری ها در منطقه باغ ویلا ممنوع می باشد.

۲- تفکیک زمین

تفکیک باغ ها ممنوع است.

۳- سطح اشغال

- از آنجایی که محدوده مورد مطالعه عمدتاً شامل اراضی باغی است، ضوابط مربوط به سطح اشغال نیز صرفاً در مورد باغ ها ارائه شده است. حداکثر سطح اشغال در باغ ویلا ۲۰ درصد کل قطعه تفکیکی می باشد.
- محل قرارگیری ساختمان در قطعه زمین با توجه به الگوی کاشت درختان تعیین می شود. از آنجا که در اکثر باغ ها درختان در حاشیه اراضی کاشته شده اند، محل احداث ساختمان در میان قطعه زمین و با حفظ فاصله حداقل ۳ متر از بر قطعه می باشد. در مورد باغ های که از این الگوی کاشت تبعیت نمی کنند محل احداث ساختمان باید در جایی باشد که منجر به قطع درختان نگردد.
- در صورتی که سطح قطعه تفکیکی کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع باشد، احداث ساختمان در داخل قطعه ممنوع است.
- قطعات کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع مجاز به تجمیع می باشند.

۴- تراکم و ارتفاع

حداکثر تراکم ساختمانی در محدوده باغ ها ۴۰ درصد و حداکثر ارتفاع ساختمان ها ۲ طبقه می باشد.

نما

- به دلیل حفظ چشم انداز طبیعی باغ ها از ساختن دیوار های بلند به عنوان حصار باغ ها خودداری گردیده و برای این منظور از دیوار کوتاه و نرده استفاده شود.
- مصالح مورد استفاده در نمای باغ ها باید از مصالح بومی منطقه باشند. استفاده از مصالح طبیعی مانند چوب و سنگ غیرصیقلی در نمای ساختمان و حصار باغ ها مناسب تر است.
- در نمای ساختمان ها بهتر است از رنگ هایی استفاده شود که با طبیعت منطقه هم خوانی بیشتری دارند. استفاده از رنگ های تند و غیرمتعارف در نمای ساختمان ممنوع است.
- استفاده از رنگ چوب یا رنگ های تیره در ورودی ها، حصارها و نمای ساختمان ها توصیه می شود.
- از ایجاد تنوع شدید در مصالح و رنگ بدنه ها پرهیز شود.

ضوابط مربوط به معابر

- به منظور جلوگیری از تخریب باغ ها، بهسازی معابر محدوده باید حداقل تعریض را به دنبال داشته باشد. به جز خیابان شمالی- جنوبی اتصال دهنده محدوده باغ ها با سایر بخش های شهر، حداکثر عرض معبر در معابر محدوده باغ ها ۱۲ متر خواهد بود. در مواردی که عرض موجود معبر بیش از ۱۲ متر باشد، عرض بیشتر ملاک خواهد بود.
- طراحی مسیر معابر باید به نحوی باشد که حداقل دعوت کنندگی را برای عابرین سواره داشته باشد. به این ترتیب معابر این محدوده تنها برای دسترسی به باغ ها و جا به جایی محصولات باغی، و نه جهت تردد ترافیک عبوری مورد استفاده قرار خواهد گرفت.
- کلیه معابر با طول کمتر از ۱۵۰ متر باید به صورت بن بست طراحی شوند.
- پیاده مجاز به حرکت در تمام سطح خیابان های با عرض کمتر از ۱۲ متر می باشد.
- با تعریض معابر در فواصل مناسب، پارکینگ موقت جهت توقف اضطراری اتومبیل تأمین شود.
- تقاطع بیش از چهار خیابان با یکدیگر ممنوع است.
- جهت تأمین امنیت، از ایجاد گوشه ها و کنج های پنهان و کم تردد در معابر باید ممانعت به عمل آید.
- کلیه سطوح و حصارهای قابل رؤیت بدنه معابر باید ناماسازی شود.
- چراغ های روشنایی باید در کلیه معابر با رعایت فواصل مناسب نصب شود.
- ارتفاع چراغ های روشنایی از ۶ متر بیشتر نباشد.
- تمام گوشه های کم تردد و پنهان باید در شب به صورت کامل نورپردازی شود.
- استفاده از مصالحی مانند آجر و سنگ در کفسازی معابر توصیه می شود.
- کف سازی معابر باید ضمن تأمین زیبایی فضا، امکان حرکت آسان وسایل نقلیه و عابرین پیاده را فراهم کند.

۲- منطقه بافت قدیم

ضوابط عمومی

- ضوابط و مقررات احداث بنا در منطقه بافت قدیم باید طبق ضوابط طرح نوسازی و بهسازی بافت های ارزشمند تاریخی باشد که شهر شاهرود فاقد این طرح می باشد. تا زمان تهیه این طرح رعایت موارد زیر با استعلام و نظر مساعد سازمان میراث فرهنگی و گردشگری اعمال خواهد شد.
- در محدوده بافت قدیم که حدود آن در نقشه های طرح تفصیلی مشخص گردیده است تفکیک اراضی ممنوع است.
- احداث انبارهای عمده، تعمیرگاه ماشین و هر گونه فعالیت مزاحم و آلاینده در محدوده بافت قدیم مجاز نیست. در موارد خاص می بایستی نظر میراث فرهنگی و محیط زیست تأمین گردد.
- حریم باروی قدیمی شهر به میزان ۵ متر از هر طرف می باشد. رعایت این حریم در ساخت و سازهای اطراف آن الزامی است. بناهایی که در حال حاضر دیوار بارو جزئی از آن است، مالک ضمن اینکه موظف به حفظ و حراست از دیوار مذکور می باشد، در هنگام تجدید بنا مجوز ساخت را به شرط رعایت حریم مذکور دریافت خواهد نمود.
- صدور پروانه ساختمانی منوط به استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان خواهد بود.

ضوابط مربوط به تفکیک و احداث واحدهای مسکونی

- ارتفاع ساختمان و تعداد طبقات آن با توجه به موقعیت بنا توسط میراث فرهنگی تعیین می گردد. (حداکثر دو طبقه)
- احداث پیلوت با هماهنگی و تأیید میراث فرهنگی مجاز خواهد بود.
- محل استقرار بنا در زمین به شرط عدم اشرفا به واحدهای همجوار با نظر میراث فرهنگی تعیین می گردد. توصیه می شود در قطعات شمالی و جنوبی، بنا در قسمت شمال و در قطعات شرقی و غربی، بنا در قسمت غرب ملک احداث گردد.
- احداث حیاط مرکزی با رعایت حداقل عرض ۵ متر بلامانع است.
- احداث هشتی اختصاصی و یا عمومی تا مساحت ۸ مترمربع جزء تراکم محسوب نخواهد شد.
- احداث ایوان حداکثر تا عمق ۲ متر جزء تراکم محسوب نمی گردد. مازاد بر ۲ متر یک سوم مساحت مازاد آن جزء تراکم محاسبه خواهد شد.
- نماسازی با سنگ پلاک و سیمان به همراه مواد شیمیایی (کنیتیکس و مشابه) در محدوده بافت ممنوع است. نماسازی با آجر و کاهگل و گچ و یا سیمان تخته ماله و یا تگرگی (با سیمان سیاه) به صورت مجزا و یا ترکیبی با یکدیگر توصیه می گردد.
- استفاده از کاشی، سرامیک و آجر لعابدار در نماسازی تنها برای کتیبه ورودی ها و پنجره و اطراف آنان مجاز است.
- تعبیه درب و پنجره آلومینیومی در نمای خارجی بنا ممنوع است.
- عقب نشینی در ورودی خانه هایی که به معابر ۶ متر و یا بیشتر باز می شود به میزان ۴۵ سانتیمتر توصیه می گردد.
- در صورت احداث خرپشته در بنا، باید به صورت شیبدار اجرا گردد و حداکثر ارتفاع آن تا کف بام برابر ۲/۲۰ متر باشد.

- نصب كولر و هر گونه تأسيسات روي بام بايد به گونه اي شود كه هيچگونه ديد و منظري از معبر نداشته باشد.

▪ **ضوابط مربوط به احداث ساختمان هاي غيرمسكوني**

- نصب تابلوهاي بزرگ تبليغاتي و مزاحم ديد در محدوده بافت ممنوع است.

ضوابط مربوط به گذربندي

- پلاكهاي داراي مالكيت روگذر (ساباط) از عقب نشيني به هنگام تجديد بنا معافند مشروط بر آنكه گذر را به همان صورت سابق با نظر ميراث فرهنگي و كامل بسازند.

۳- تجاري

موارد استفاده از زمین

- احداث واحد تجاري در مقياس محله و ناحيه و شهر به صورت منفرد و يا به صورت يك مجموعه تجاري.
- احداث واحدهاي خرده فروشي و عمده فروشي در راسته بازار.
- احداث واحدهاي تجاري مايحتاج روزانه به صورت ميدان تره بار و بازار روز و بازار موقت.
- احداث شعب فرعي، اصلي و سرپرستي بانكها.
- احداث واحدهاي مسكوني بطور مختلط به همراه واحدهاي تجاري در کاربريهاي تجاري شهري.
- احداث واحدهاي اداري شامل دفاتر بخش خصوصي و دولتي بطور مختلط به همراه واحدهاي تجاري در کاربريهاي تجاري شهري.
- احداث واحدهاي پذيرايي، هتل و مهمانخانه، قهوه خانه، رستوران و مراکز فروش و عرضه غذا به همراه واحدهاي تجاري در کاربريهاي تجاري شهري.
- احداث واحدهاي فرهنگي مانند سينما، كتابخانه و موزه به همراه واحدهاي تجاري در کاربريهاي تجاري شهري.
- احداث پارکينگ عمومي به همراه واحدهاي تجاري در کليه کاربريهاي تجاري
- احداث کاربريهاي تجهيزات و تأسيسات شهري در مقياس محله و ناحيه در کليه کاربريهاي تجاري.
- احداث واحدهاي آموزشي خصوصي مانند: آموزشگاهها و کلاسهاي تدریس خصوصي در کاربريهاي تجاري شهري.
- احداث واحدهاي درماني شامل: مطب پزشکي، درمانگاه، آزمایشگاه، راديولوژي و تزريقات به همراه واحدهاي تجاري در کاربريهاي تجاري شهري.
- احداث فضاي سبز و محل بازي کودکان به همراه واحدهاي تجاري.
- احداث واحدهاي صنعتي و توليدي کوچک و غيرمزاحم شهري مانند نانوايي و شيريني پزي، کارگاههاي کوچک صنايع دستي، ريسندگي و بافندگي، کارگاههاي قالي و گلیم بافي، تهیه کفش (بجز لاستيکي) در واحدهاي کوچک، کفاشي، دوخت و ساخت لباس، دوخت اشياء و البسه چرمي، صنايع کوزه گري و ظروف سفالي، ساخت ابزار و لوازم کوچک آهني، تهیه لوازم روستايي، ساعت سازي و تعمير آن، طلا و جواهرسازي و تعمير آن و نظاير.

▪ استفاده های ممنوع

- احداث هرگونه فعالیتهای غیر از مواردی که در بند فوق ذکر شده در کاربریهای بازار روز و تجاری های به مقیاس محله و ناحیه.
- احداث واحدهای مسکونی در کاربریهای تجاری محله و ناحیه ممنوع است.
- احداث انبارهای عمده.
- احداث واحدهای تولیدی که موجب هر نوع آلودگی محیط به تشخیص اداره محیط زیست گردد.
- احداث کلیه تعمیرگاه های اتومبیل کوچک و بزرگ.

▪ ضوابط مربوط به تفکیک زمین و بنا

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای تجاری در سطح محله ۵۰ مترمربع و در سطح نواحی ۱۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت تفکیک اراضی برای مجتمع های تجاری در سطح شهر ۴۵۰ مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت هر واحد تجاری ۱۸ مترمربع و حداقل عرض هر واحد ۳/۵ متر می باشد.
- کلیه واحدهای تجاری در یک مجتمع تجاری باید دسترسی مستقیم به محل عبور (راهرو) با عرض حداقل ۳/۵ متر داشته باشند.
- پلاکهایی که در اثر تعریض گذر از حد نصاب تفکیک ذکر شده در این بخش کمتر باقی بماند با احتساب مساحت قبل از اصلاحی قابل احداث واحد تجاری می باشند.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

▪ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربریهای تجاری شهری ۱۸۰ درصد سطح زمین می باشد.
- حد اکثر تراکم ساختمانی برای کاربریهای تجاری محله ۱۰۰ درصد و در تجاری ناحیه ای ۱۵۰٪ سطح کل زمین می باشد.
- تراکم ساختمانی واحدهای مستقر در بازار بر اساس ضوابط سازمان میراث فرهنگی تعیین می گردند.
- برای احداث پارکینگ عمومی سرپوشیده، بطور مجزا چنانچه صرفاً به عنوان پارکینگ احداث شوند محدودیت تراکمی وجود ندارد.
- تراکم ساختمانی کلیه کاربریهای مختلط با تجاری بجز محدوده بازار که از طریق سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تعیین می گردد معادل تراکم پهنه های مسکونی می باشد.
- سطوح نیم طبقه جزء تراکم محاسبه می گردند.
- سطوح زیرزمین چنانچه مورد استفاده پارکینگ- انبارو یا موتورخانه باشد جزء تراکم محاسبه نمی گردد.

- در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیرها و حیاط خلوتها سطوح مربوط به آنان جزء تراکم محاسبه نمی گردد.

تبصره: استفاده از طبقه دوم در تجاری های محله و ناحیه به صورت دفترکار یا واحد تجاری و با رعایت ورودی مستقل با موافقت شهرداری شاهرود مجاز است.

▪ حداکثر سطح اشغال بنا در زمین

- حداکثر سطح اشغال بنا در همکف جهت کلیه کاربریهای تجاری در مقیاس محله ای و ناحیه ای و شهری برابر ۱۰۰ درصد سطح زمین می باشد.

- حداکثر سطح اشغال واحدهای تجاری خرد غیر قابل تفکیک از قطعات مسکونی ۱۰٪ مساحت قطعه زمین و در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان می باشد.

- در مجتمع های تجاری و پاساژها، حداقل ۳۰٪ مساحت زمین باید به فضای باز اختصاص داده شود. بخشی از فضاهای باز باید به فضای سبز اختصاص یابد و دسترسی مراجعین به فضای سبز فوق آسان بوده و فاقد درب ورودی باشد. پیش بینی محلی برای توقف کوتاه مدت اتومبیلهای مراجعان و یا بارگیری و باراندازی در کنارگذر یا گذرهای مجاور مجتمع الزامی است.

▪ حداکثر ارتفاع ساختمان

- ارتفاع بناهای اداری در قسمت بازار تابع ضوابط سازمان میراث فرهنگی است.

- حداکثر ارتفاع بنا در کاربریهای تجاری شهری ۳/۵ طبقه بر روی زمین و برابر حداکثر ۱۴/۰ متر می باشد (منظور از ۳/۵ طبقه ۳ طبقه کامل بعلاوه نیم طبقه داخل مغازه ها می باشد)

- حداکثر ارتفاع بنا در کاربریهای تجاری محله یک و نیم طبقه روی زیرزمین و حداکثر ۷/۲۰ متر و برای بناهای تجاری ناحیه ای دو و نیم طبقه روی زیرزمین و حداکثر

۱۰/۲۰ متر می باشد.

نحوه استقرار ساختمان زمین

- محل استقرار بنا در زمین جهت کلیه کاربریهای تجاری بشرط عدم ایجاد اشرفیت آزاد است.
- استقرار بنا در مجتمع های تجاری شهری به فاصله حداقل ۲ متر از معبر اصلی (فقط در طبقه همکف) خواهد بود.

▪ حداقل تعداد پارکینگ

- به ازاء هر مترمربع زیربنای ناخالص هر واحد تجاری در بازار و تجاریهای شهری ۰/۵ مترمربع پارکینگ و حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد تجاری تأمین باید گردد.
- در قسمت بازار روز و میدان تره بار به ازاء هر مترمربع اراضی ۰/۲۵ مترمربع پارکینگ تأمین باید گردد.
- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز انواع کاربریها بشرح جدول شماره یک می باشد.
- موارد ذکر شده در خصوص پارکینگ کاربریهای مسکونی در این بخش نیز صدق می نماید.
- در پارکینگهای عمومی فضای مناسب برای حرکت و گردش اتومبیلها باید در نظر گرفته شود.
- حداقل عرض رامپ پارکینگهای عمومی ۵ متر و حداکثر شیب آن ۱۵٪ می باشد.

▪ فضاهای باز و حیاط خلوت

- حداقل سطح نورگیر اتاقهای اصلی در کلیه کاربریهای مجاز در این منطقه برابر ۹ مترمربع و با عرض حداقل ۳ متر خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع نورگیر زیرزمین از حیاط و معبر عمومی برابر ۹۰ سانتیمتر می باشد.
- باز کردن پنجره در ملک همجوار غیرمجاز است.
- در صورت پیش بینی حیاط خلوت در شمال ساختمان های شمالی حداقل عرض لازم ۲ متر خواهد بود.

▪ مقررات مربوط به نورگیرها و تهویه طبیعی و موارد ایمنی و غیره

- سطوح راهرو و پله ها در کاربریهای عمومی می باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- کلیه اتاقهای اصلی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- فضای نورگیرها به صورت مشاع بوده و هر گونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه هوا را مختل و از بین ببرد ممنوع است.
- سطوح دیوار نورگیرها باید بطور قابل قبول نماسازی گردد.
- پیش بینی موارد ایمنی در کلیه کاربریهای مجاز در این منطقه علی الخصوص هنگامی که به صورت یک مجموعه طراحی شده اند ضروری است. این پیش بینی شامل تعبیه راههای فرار، تعبیه کپسول و شیرهای مخصوص اطفای حریق و در صورت امکان پناهگاه می باشد.

- احداث يك باب دستشویی و توالت عمومي براي هر واحد تجاري با ۱۰۰ مترمربع زیربنا و يا در مجموعه واحدهاي تجاري براي هر ۱۰ واحد تجاري ضروري است.
- تبصره:** در مجموعه هاي تجاري فاقد سرويسهاي بهداشتي و ساير امكانات ضروري هر واحد
- مي بايد عوارض مربوط به تأمين آنان را به نسبت از كل مجموعه به شهرداري پرداخت نمايد. شهرداري مكلف به احداث تأسيسات مذكور در نزديكترين محل ممكن است.
- احداث پله ورود به واحدهاي تجاري بيرون از حد زمين و در پياده رو مجاز نمي باشد.
- دسترسي كاربريهاي تجاري محله از خيابانهاي حداقل بعرض ۱۰ متر و تجاريهاي ناحيه اي از خيابانهاي بعرض ۱۲ متر و بازار روز حداقل از خيابانهاي ۱۴ متری مي باشد.

▪ **پيش آمدگي و بازشوها**

- احداث پيش آمدگي در معبرهاي عمومي تنها براي گذرهاي ۱۲ متر به بالا و به ميزان ۱۰۰ سانتيمتر و در ارتفاع ۳/۵ متر از كف معبر مجاز مي باشد.
- دسترسي كلييه واحدهاي يك بنا به حياط و حياط خلوت ها بايد تأمين گردد.

▪ **ضوابط مربوط به فضاها و تأسيسات روي بام**

- احداث دست انداز در كناره بامهاي مسطح به ارتفاع حداقل ۵۰ سانتيمتر الزامي است.
- احداث آبرو در انتهاي سقفهاي شيبدار مشرف به معبر عمومي و همسايه الزامي است.
- كلييه بامها مي بايد راه دسترسي جداگانه براي عموم به آن داشته باشد.
- در بامهاي مسطح نصب تأسيسات به فاصله حداقل ۳ متر از لبه بام مشرف به معبر عمومي با تعبيه پوششي مناسب براي جلوگیری از منظر بد بلامانع است.
- نصب وسايل تأسيساتي بجز دودکش و آنتن بر روي بامهاي شيبدار ممنوع است. و به اين منظور مي توان از فضاي زیر سقف شيبدار استفاده نمود.
- احداث هرگونه انبار و نگهداري وسايل روي بامها ممنوع است.

▪ **مقررات شهرسازي مربوط به ناماسازي**

- كلييه بناها مي بايست نسبت به انجام ناماسازي بنا با مصالح مناسب اقدام نمايند در غير اين صورت شهرداري موظف است از صدور مجوز پايان کار خودداري نمايد.
- مصالح مناسب براي ناماسازي عبارتست از:
 - * آجر نما با بندكشي
 - * سيمان تخته ماله
 - * استفاده از مواد پاشيدني مانند كنيتكس يا مشابه
 - * سنگ بادبر يا لاشه

▪ **ضوابط و مقررات عمومي**

- بررسي و تائيد و صدور پروانه واحدهاي تجاري خرد و منفرد بعهدہ دستگاہ اجرائي طرح و طبق ضوابط مي باشد. در مورد واحدهاي تجاري بزرگ مانند پاساژها، مجتمع هاي تجاري و راسته بازارها بشرط تأمين پارکينگ مورد نياز، کسب موافقت شهرداري و تصويب کمیته فني و کمیسیون ماده ۵ الزامي است.
- در صورت احداث بيش از ۴ واحد تجاري، احداث يك سرويس بهداشتي الزامي است.

- در پاساژها احداث سرویس بهداشتی مناسب الزامی است.
- تجمیع قطعات در اراضی دارای کاربری تجاری بلامانع است. فعالیت‌های تجاری در مقیاس شهری بطور کلی در مراکز منطقه ای و محورهای شهری احداث می گردند و رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به سهولت دسترسی، برخورداری از سیستم حمل و نقل عمومی، عدم مزاحمت ناشی از تراکم و شلوغی و آلودگی برای بافت‌های مجاور الزامی است.
- بازسازی و نوسازی واحدهای تجاری منفرد موجود (دارای پروانه تجاری) در معابر با عرض کمتر از ۱۶ متر، برابر سطح زیربنای فعلی پس از رعایت تعریض گذرها و سایر ضوابط و مقررات طرح و به شرط تأمین پارکینگ به ازای هر واحد تجاری یک واحد پارکینگ بلامانع است.
- کلیه قطعات تجاری باید به شبکه های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی داشته باشند.
- احداث واحدهای تجاری در مجاورت بزرگراهها و کنارگذرها ممنوع است.
- احداث زیرزمین در مجتمع های تجاری به منظور استفاده پارکینگ، انبار، تأسیسات ساختمان بلامانع است و مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. در مجتمع‌های تجاری احداث واحد تجاری در زیرزمین مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیاز بلامانع است.
- تأمین کوران در فضاهای داخلی مجموعه تجاری توسط تعبیه بازشوها و فضاهای باز الزامی است.
- در طرح داخل مجتمع باید هماهنگی بین ویتترین واحدها، تابلوها، کفسازی، و سقف و دیوارها وجود داشته باشد.
- در واحدهای مسکونی دارای پیلوت، در صورت احداث واحد تجاری خرد در محوطه پیلوت، فضای پشت تجاری می تواند بعنوان پیلوت و پارکینگ مورد استفاده قرار گیرد ولی نباید به عنوان مسکونی استفاده شود (در صورت استفاده مسکونی به همان نسبت از تراکم مجاز مسکونی کسر خواهد شد) بدیهی است تأمین پارکینگ مورد نیاز مسکونی و تجاری مطابق ضوابط طرح الزامی است. لازم به ذکر است در این گونه موارد رعایت ارتفاع مناسب برای تجاری و پیلوت با ایجاد شکستگی در سقف الزامی است.

۴- اداری

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- احداث کلیه بناهای اداری دولتی و بخشهای اداری ارگانهای مختلف و نهادهای انقلابی و احداث کلانتری در کاربری اداری
- احداث کلیه بناهای اداری مربوط به سازمانهای عام المنفعه و عمومی بنیادها
- احداث بناهای اداری مربوط به بخش خصوصی شامل دفاتر کار، دفاتر مهندسی، دفاتر ثبت اسناد، دفاتر وکالت و غیره

▪ استفاده های مشروط

- احداث بناهای جنبی زیر در اراضی با کاربری اداری جهت رفع نیازهای فعالیت اداری مشروط به اینکه فعالیت اصلی اداری باشد و اراضی اختصاص یافته به فضاهای جنبی غیرقابل تفکیک باشد بلامانع است.
- احداث واحدهای پذیرایی در حد رستوران و مهمانسرا
- احداث مهدکودک
- احداث پارکینگ عمومی
- احداث فضای سبز و تأسیسات زیربنایی
- احداث تجهیزات شهری از قبیل باجه پست و تلفن و تلگراف، محل جمع آوری زباله
- احداث خانه های سازمانی به منظور اسکان کادر ادارات در زمین های بیش از ۱۵۰۰ مترمربع
- احداث مراکز فرهنگی و مذهبی
- احداث واحدهای تجاری و بانک
- احداث واحدهای درمانی در حد کلینیک کوچک
- احداث انبارهای مربوط به فعالیت اصلی
- در طرح های آماده سازی اراضی اداری تفکیک اراضی کاربری های فوق الذکر مشروط به اینکه اراضی مذکور از ۱۰ درصد سطح کل اراضی بیشتر نباشد بلامانع است. ضوابط احداث بنا در این گونه کاربریها تبعیت از ضوابط ساخت کاربریهای مشابه در منطقه مذکور می نماید.

▪ استفاده های غیر مجاز

- غیر از موارد ذکر شده در دو بند فوق الذکر هر گونه استفاده دیگر از اراضی این منطقه غیرمجاز می باشد.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

▪ حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در منطقه اداری برابر ۵۰۰ مترمربع می باشد.

▪ ابعاد و تناسب قطعات

- حداقل نسبت عرض به طول کلیه قطعات تفکیکی ۱ به ۲/۵ می باشد.

▪ نحوه دسترسیها

- هر قطعه تفکیکی باید حداقل یک دسترسی مستقیم به معبر عمومی داشته باشد.
- دسترسی قطعات تفکیک شده اداری به خیابانهای با عرض ۱۶ متر به بالا می باشد.
- دسترسی کاربریهای مشروط در طرحهای آماده سازی اراضی اداری به خیابانهای با عرض حداقل ۱۲ متر خواهد بود.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

▪ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری اداری برابر ۱۸۰٪ سطح زمین می باشد. افزایش تراکم اداری بنا به درخواست مالک و پرداخت پذیره ما به التفاوت تراکم مجاز و درخواستی و تصویب کمیسیون ماده ۵ میسر می باشد.
- تراکم ساختمانی برای احداث پارکینگ سرپوشیده عمومی محدودیتی نخواهد داشت.

- **حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین**
- حداکثر سطح اشغال در کاربریهای اداری برابر ۶۰٪ سطح زمین می باشد.
- **حداکثر ارتفاع ساختمان**
- حداکثر تعداد طبقات در کاربریهای اداری برابر ۳ طبقه بر روی پیلوت و یا زیرزمین و برابر حداکثر ۱۳ متر می باشد.
- **حداقل ابعاد حیاط**
- حداقل مساحت حیاط در کاربریهای اداری برابر ۴۰ درصد سطح زمین است.
- حداقل عرض حیاطهای واقع در طرفین (شرق و غرب) بنا که بطور پیوسته در ارتباط با حیاط اصلی می باشد ۱/۵ متر می باشد.
- **نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف**
- محل استقرار بنای اداری به فاصله حداقل ۳ متر از حد معبر اصلی می باشد.
- **حداقل تعداد پارکینگ**
- حداقل تعداد پارکینگ برای بناهای اداری برابر یک پارکینگ به ازاء هر ۷۵ مترمربع زیربنای ناخالص بنا می باشد.
- **نورگیری و تهویه طبیعی و موارد ایمنی و غیره**
- کلیه اتاقهای اصلی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- سطوح راهرو و پله ها که محل عبور مراجعه کنندگان می باشد می باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- عبور کانال کولر از داخل نورگیرها ممنوع است.
- پیش بینی موارد ایمنی ضروری است، این پیش بینی شامل تعبیه راههای فرار، تعبیه کپسول و شیرهای آب مخصوص اطفاء حریق و نیز در صورت امکان احداث پناهگاه می باشد.
- **مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی**
- کلیه بناها می بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح مناسب اقدام نمایند در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- دیوار حیاط ادارات در جبهه مشرف به معبر عمومی با استفاده از نرده توصیه می شود.

۵- نظامي - انتظامي

- ضوابط مربوط به ساخت واحدهاي نظامي (ارتش- سپاه) به تبعیت از ضوابط و معيارهاي سازمانهاي مربوطه مي باشد.
- ضوابط مربوط به تفكيك و ساخت واحدهاي انتظامي در مقياس محله و ناحيه شامل كلانتري، واحدهاي بسیج، پست راهنمايي و رانندگي منطبق با ضوابط مربوط به كاربريه اي اداري مي باشد. در صورت نیاز واحدهاي ذيربط به ساخت و ساز مغاير با ضوابط ارائه شده در بخش اداري، موضوع از طريق بررسي و كميته هاي فني و نهايتاً تصويب در كميسيون ماده ۵ ملاك عمل قرار خواهد گرفت.
- حداكثر سطح اشغال بنا در كاربريهاي انتظامي ۶۰٪ سطح قطعه زمين مي باشد.
- حداكثر تعداد طبقات براي بناهاي انتظامي و ساير كابريهاي مجاز سه طبقه روي زيرزمين و با حداكثر ارتفاع ۱۲/۵ متر خواهد بود.

۶- آموزشی

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- احداث واحدهای آموزشی شامل کودکانستان، مهد کودک، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، هنرستان و مدارس استثنایی متعلق به بخش خصوصی و یا دولتی.

▪ استفاده های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی صرفاً برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی و نمایش، غذاخوری و بوفه، خوابگاه، سالنهای ورزشی و مسجد، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی، سرایداری با حداکثر مساحت ۶۰ مترمربع در خارج از سطح اشغال، واحدهای مسکونی برای کادر اداری و تدریس صرفاً برای مراکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مشروط بر حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور بلامانع است.

▪ استفاده های غیر مجاز

- هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد ذکر شده در فوق ممنوع است.

▪ ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای واحدهای آموزشی بشرح زیر است:

الف- بافتهای توسعه شهر

- دبستان حداقل ۳۰۰۰ مترمربع
- راهنمایی تحصیلی حداقل ۷۰۰۰ مترمربع
- دبیرستان و هنرستان ۱۰۰۰۰ مترمربع

ب- بافتهای مرکزی موجود شهر

- دبستان حداقل ۲۰۰۰ مترمربع
- راهنمایی تحصیلی حداقل ۴۵۰۰ مترمربع
- دبیرستان و هنرستان ۵۰۰۰ مترمربع

- ج- در برنامه ریزی و طراحی قسمتهای توسعه شهر رعایت سرانه های آموزشی طرح جامع بشرح زیر الزامی است:

- دوره ابتدایی ۶/۵۳ مترمربع برای هر دانش آموز
- دوره راهنمایی ۸/۰۹ مترمربع برای هر دانش آموز
- دوره نظری ۱۸/۸ مترمربع برای هر دانش آموز

▪ ابعاد و تناسب قطعه

- حداقل نسبت عرض به طول قطعه تفکیکی یک به دو (عرض قطعه از نصف طول آن کمتر نباشد)

▪ نحوه دسترسیها

- کلیه قطعات آموزشی میتوانند علاوه بر یک دسترسی اداری یک درب ورودی جهت ورود و خروج دانش آموزان و یک دسترسی برای ماشین به محوطه داشته باشند.
- دسترسی واحدهای آموزشی تا مقطع دبستان از خیابانهای ۱۲ تا ۱۴ متری و دسترسی مدارس راهنمایی از خیابانهای ۱۴ الی ۱۸ متری و دبیرستان و هنرستانها از ۱۴ الی ۲۴ متری توصیه می گردد.

ضوابط مربوط به احداث بنا

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربریهای آموزشی بشرح ذیل است:

دبستان	۷۰٪ سطح کل زمین
راهنمایی	۷۰٪ سطح کل زمین
دبیرستان و هنرستان	۱۰۰٪ سطح کل زمین

تبصره: ضوابط و تراکم های ساختمانی ارائه شده توسط وزارت آموزش و پرورش در صورت مغایرت با ضوابط فوق ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

▪ سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربریهای آموزشی ۳۵ درصد سطح قطعه می باشد.

▪ حداکثر ارتفاع ساختمانی

- حداکثر طبقات قابل احداث در کاربریهای آموزشی برای دبستان و راهنمایی دو طبقه روی زیرزمین (حداکثر ارتفاع ۸ متر) و برای دبیرستان و هنرستان ۳ طبقه روی پیلوت و زیرزمین (حداکثر ۱۲/۵ متر ارتفاع).
- تبصره ۱: واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی مسکونی احداث می شوند چنانچه ارتفاع آنها از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه بیشتر باشد باید عقب نشینی لازم را به منظور جلوگیری از اشرف به واحدهای مسکونی رعایت کنند.
- تبصره ۲: در بر گذر اراضی آموزشی باید زمینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر به منظور توقف کوتاه مدت اتومبیلهای مراجعان ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد.

▪ حداقل ابعاد حیاط و فضاهای باز

- حداقل فضای باز برای کلیه کاربریهای آموزشی برابر ۶۵ درصد سطح زمین می باشد.

▪ نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بناهای آموزشی در زمین به صورتی که از حد زمین حداقل ۳ متر و با جبهه ورودی ۴ متر فاصله داشته باشد توصیه می گردد.

▪ حداقل پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق جدول شماره (۱) می باشد.

▪ سایر فضاهای باز

- حداقل مساحت لازم برای نورگیرهایی که به منظور نورگیری اطاقهای اصلی و کلاسها در نظر گرفته می شود ۱۰ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر می باشد.
- توصیه می شود ارتفاع کف پنجره کلاسهای درس در ارتفاع مناسب برای دید دانش آموزان به خارج در نظر گرفته شود.
- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشرف به همسایه الزامی است.

▪ نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه کلاسهای درسی و آزمایشگاهها و اطاقهای اصلی مربیان و کادر آموزشی باید از نور کافی و تهویه طبیعی برخوردار باشد.

▪ مقررات مربوط به پیش آمدگی

- توصیه می‌گردد کلیه پنجره های مربوط به کلاسهای درس دانش آموزان دارای پیش آمدگی حداقل به عرض ۵۰ سانتیمتر باشد.

▪ **نماسازی**

- کلیه واحدهای آموزشی می‌بایست اقدام به نماسازی مناسب چه از داخل چه از خارج بنا بعمل آورند. صدور پایان کار و مجوز استفاده از بنا در صورتی صادر خواهد گشت که نماسازی بطورکامل اجرا گردد.
- نصب هر گونه تأسیسات (کانال کولر و غیره ...) در نما ممنوع می‌باشد.

▪ **توسعه بنا در فضای آموزشی**

تسهیلات جهت احداث مدارس در مواردی که توسعه بنا در حد یک یا دو کلاس می‌باشد و همچنین احداث بناهای خدماتی در فضای آموزشی، از قبیل سرویس های بهداشتی، اتاق تأسیسات، اتاق سرایدار، نیاز به انجام تشریفات اخذ مجوز نبوده و ممانعتی نیز از انجام این امور به عمل نخواهد آمد.

مسئولیت حسن اجرا این گونه امور از نظر فنی و رعایت اصول ایمنی، به عهده وزارت آموزش و پرورش می‌باشد.

با توجه به مصوبه ۸۰۸۵۶/ت/۵۶۸-۶۷/۸/۳ هیئت محترم وزیران در خصوص طرح احداث مدارس مورد نیاز وزارت آموزش و پرورش نیز تسهیلاتی به شرح ذیل فراهم شده است.

وزارت آموزش و پرورش پس از اخذ استعلام و تعیین بر و کف کاربری های مجاز آموزشی و اعمال موارد زیر اقدام به احداث و یا تکمیل بنا نماید.

- ۱- حداکثر سطح زیربنای هر طبقه از ۵۰٪ مساحت کل زمین تجاوز ننماید.
- ۲- حداکثر مساحت زیربنا به غیر از سطح زیرزمین و پارکینگ نباید از ۲۰۰٪ سطح کل زمین تجاوز نماید.
- ۳- تأمین پارکینگ در زیرزمین و یا در مازاد فضای باز بر اساس ضوابط طرح جامع الزامی است.
- ۴- پاسخگویی و پرداخت حقوق مالکانه املاک واقع در کاربری های مجاز که از طرف وزارت آموزش و پرورش اقدام به احداث بنای آموزشی می‌گردد، به عهده وزارت آموزش و پرورش می‌باشد.
- ۵- مسئولیت های ایمنی و صحت محاسبات فنی ساختمانهای مورد نظر، به عهده وزارت آموزش و پرورش می‌باشد.
- ۶- وزارت آموزش و پرورش تعهد می‌نماید از تاریخ تصرف ملک کلیه حقوق و عوارض قانونی شهرداری را در زمان انتقال سند مالکیت، از مالک به آموزش و پرورش یک جا پرداخت نماید. چنانچه پلاک ثبتی ملک مشخص است، تا انتقال قطعی مالکیت عوارض مربوطه را می‌توانند به صورت علی الحساب پرداخت نمایند.

▪ **شرایط احداث خوابگاه دانشجویی در کاربری آموزشی و مسکونی**

- احداث خوابگاه دانشجویی در کاربری های آموزشی و مسکونی با شرایط زیر بلامانع است:
- ۱- در صورت وقوع ملک در کاربری آموزشی، هماهنگی لازم و اخذ موافقت وزارت آموزش و پرورش ضروری است.
 - ۲- احداث بنا حداکثر در سه طبقه روی همکف به منظور خوابگاه، کتابخانه و سالن اجتماعات و سرویس های اداری مربوطه و تعداد طبقات زیرزمین، طبق درخواست، به منظور انبار، پارکینگ، تأسیسات و سرویسهای غذاخوری.
 - ۳- حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۶۰٪ و حداکثر تراکم ۲۰۰٪ می باشد.
- تبصره:** به دلیل استفاده دانشجویی از خوابگاه و نیز وجود حداقل ۴۰٪ فضای باز، احداث پارکینگ ضروری نمی باشد و رعایت سایر ضوابط و مقررات الزامی است.

آموزش فني و حرفه اي و كار و دانش

موارد استفاده از زمين

▪ استفاده هاي مجاز

- احداث واحدهاي آموزش فني و حرفه اي، هنرستان، مدارس كار و دانش، دانشسرا، مراكز آموزش هنري وابسته به آموزش و پرورش
- احداث واحدهاي آموزش فني و حرفه اي وابسته به وزارت كار و امور اجتماعي
- احداث خوابگاه دانش آموزي، آزمايشگاه مدارس، كتابخانه، خانه معلم، خانه دانش آموز، سالن اجتماعات و برگزاراي جلسات و مراسم وابسته به آموزش و پرورش

▪ استفاده هاي مشروط

- احداث فضاهاي ورزشي، سالنهاي ورزشي، تاسيسات فرهنگي و تفريحي و فعاليتهاي مشابه وابسته به آموزش و پرورش و وزارت كار و امور اجتماعي مشروط به تاييد كميسيون ماده پنج
- احداث انبار كتب آموزشي، سالن تعمير وسايل كمك آموزشي و فعاليتهاي مشابه وابسته به آموزش و پرورش مشروط به تاييد كميسيون ماده پنج

▪ استفاده هاي ممنوع

- انجام هر نوع فعاليت غير از موارد ذكر شده (مجاز و مشروط) ممنوع است.

▪ ضوابط و مقررات

- فضاهاي آموزشي فني و حرفه اي قابل تفكيك نمي باشند. ساير ضوابط مانند سطح اشغال، تراكم ساختماني و تعداد طبقات توسط سازمانهاي ذيربط تعيين مي گردند ولي در هر صورت تراكم و سطح اشغال در آنها نبايد از بيشتريين تراكم و سطح اشغال كاربري آموزشي بيشتري باشد.

مدارس غیرانتفاعی

▪ ضوابط و مقررات

- حداقل زمین مورد نیاز برای احداث واحد آموزشی برای کودکان ۳۰۰ مترمربع که حداقل دارای ۵۰٪ فضای باز باشد و حداکثر در یک طبقه ساخته شود.
- حداقل زمین مورد نیاز برای دبستان ۵ کلاسه ۱۰۰۰ مترمربع که دارای حداقل ۶۰٪ فضای باز باشد و حداکثر در ۲ طبقه ساخته شود.
- حداقل زمین مورد نیاز برای مدرسه راهنمایی ۳ کلاسه ۷۰۰ مترمربع که دارای حداقل ۶۰٪ فضای باز بوده و حداکثر در ۳ طبقه ساخته شود.
- حداقل زمین مورد نیاز برای احداث دبیرستان، ۱۲۰۰ مترمربع که دارای حداقل ۵۰٪ فضای باز باشد و حداکثر در ۴ طبقه ساخته شود.
- حداکثر تراکم و تعداد طبقات ساختمان مطابق ضوابط و مقررات کاربری مسکونی حوزه مربوطه.
- رعایت پس روی به میزان حداقل ۳ متر از بر شمال قطعه و حداکثر پیش روی به میزان ۷۰٪ طول قطعه در بر جنوبی الزامی است.
- حداقل ارتفاع فضاهای آموزشی ۳ متر می باشد.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات عمومی طرح الزامی است.
- طرح معماری باید به تایید کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج استان برسد.

۷- درمانی، بهزیستی و بهداشتی

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- احداث واحدهای درمانی در مقیاس محله، ناحیه و شهر از قبیل درمانگاه، آزمایشگاه، رادیولوژی، تزریقات و کلینیک های تخصصی و بیمارستان در کاربریهای تعیین شده تحت نام درمانی.
- احداث واحدهای بهزیستی از قبیل خانه سالمندان، مراکز نگهداری ناتوانان و کم توانان جسمی و ذهنی، مراکز بهزیستی، کلینیکهای تخصصی و خانه بهداشت در کاربریهای بهزیستی تعیین شده است.
- احداث واحدهای بهداشتی از قبیل رختشویخانه و آبریزگاه در کاربریهای بهداشتی تعیین شده در نقشه طرح جامع

▪ استفاده های مشروط

- احداث مراکز آموزشی در کاربریهای درمانی و بهزیستی صرفاً برای امر درمان
- احداث داروخانه، مرکز فروش لوازم طبی، قطعات کمک درمانی و سایر موارد مشابه در کاربریهای درمانی و بهزیستی مشروط به اینکه وابسته به مرکز درمانی و یا بهزیستی باشد مجاز است. در این حالت مجوز استفاده تجاری صادر نخواهد شد و با انتقال مراکز درمانی و بهزیستی مربوطه این مراکز منتقل یا برجیده خواهند شد.
- احداث تأسیسات آموزشی و خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه، کلاسهای درس و خانه های سازمانی، سالن و زمینهای ورزشی و فضاهای جنبی دیگر در ارتباط با فعالیت اصلی در کاربریهای درمانی.

▪ استفاده های غیرمجاز

- هر گونه استفاده به جز موارد ذکر شده در دو بند قبل ممنوع است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل مساحت قطعه زمین جهت کاربری درمانی در حد محلات و نواحی مطابق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی خواهد بود. در هر صورت حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربریهای بهداشتی، درمانی و بهداشتی در حد محلات ۵۰۰ مترمربع و در حد نواحی ۱۰۰۰ مترمربع است.
- کاربریهای درمانی و بهداشتی مشخص شده در طرح جامع مجاز به تفکیک زمین نمی باشند.
- دسترسی مراکز درمانی در مقیاس محله و فضاهای بهداشتی از خیابانهای با عرض حداقل ۱۲ متر و مراکز درمانی و بهداشتی در مقیاس ناحیه از خیابانهای با عرض حداقل ۱۶ متر و دسترسی بیمارستانها از خیابانهای ۱۸ متر به بالا مجاز می باشد.
- دسترسی جداگانه مراکز فرعی واقع در واحدهای درمانی و بهداشتی به معابر مجاز است.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

تراکم ساختمانی

- ساختمان پزشکان، مطب پزشک، تزریقات، رادیولوژی و آزمایشگاه برابر ۱۸۰٪ سطح کل زمین.
- بیمارستان و درمانگاه و خانه بهداشت طبق ضوابط وزارت درمان و بهداشت و آموزش پزشکی.
- خانه سالمندان و ناتوانان برابر ۸۰٪ سطح زمین.
- رختشویخانه، آبریزگاه عمومی ۱۰۰٪ سطح زمین.
- رعایت ضوابط اداره بهداشت و محیط زیست در احداث فضاهای بهداشتی الزامی است.

سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بنا در حد محله و ناحیه در کاربریهای درمانی ۶۰٪ بهداشتی ۴۰٪ و بهداشتی ۸۰٪ قطعه زمین می باشد.
- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی کادر اداری و درمانی برابر ۱۰٪ زمین می باشد.

▪ تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- حداکثر تعداد طبقات برای کاربریهای بهداشتی دو طبقه روی زیرزمین (حداکثر ۸ متر ارتفاع)، بهزیستی دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین (حداکثر ۹/۵ متر ارتفاع)، درمانی در حد محله و ناحیه سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین (حداکثر ۱۲/۵ متر) می باشد.
- حداکثر ارتفاع واحدهای آموزشی و خدماتی و رفاهی در داخل مجموعه درمانی و بهزیستی برابر ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین یا حداکثر ۱۲/۵ متر ارتفاع می باشد.

▪ سایر موارد

- حداقل عرض نورگیرها در شمال قطعات کاربریهای درمانی و بهزیستی ۴ متر می باشد.
- نحوه استقرار بناها در زمین باید به طریقی باشد که سبب ایجاد اشرف به سایر واحدها و بناهای همجوار نگردد.
- محل استقرار ساختمان آبریزگاه ها با نظر اداره بهداشت و محیط زیست در زمین تعیین می گردد.
- حداقل تعداد پارکینگ به ازاء هر ۱۰ تخت بیمارستان و هر ۷۵ مترمربع زیربنای درمانگاه و بنای بهزیستی یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.
- کلیه اتاقهای اصلی باید دارای نور و تهویه باشند.
- حداقل ابعاد نورگیرها برای اتاقهای اصلی ۱۰ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر پیش بینی گردد.
- کلیه نمای ساختمانها می باید قبل از استفاده بطور کامل نماسازی گردد.
- توصیه می شود دیوارهای محوطه سمت معابر عمومی در کاربریهای درمانی و بهزیستی به صورت نرده اجرا گردد.
- حفظ عدم آلودگی محیط اطراف کاربریهای درمانی با رعایت جداسازی وسایل آلوده و از بین بردن آنان بطریقی بهداشتی و نیز پالایش فاضلاب آلوده الزامی است.
- رعایت عقب نشینی ساختمان از بر گذر مجاور به میزان حداقل ۳ متر الزامی است.
- تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط طرح الزامی است.
- در بر گذر زمین های دارای کاربری درمانی باید زمینی به طول بر قطعه و با عرض حداقل ۵ متر برای توقف های کوتاه مدت مراجعان در نظر گرفته شود.

۸- فرهنگی و مذهبی

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- احداث کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالنهای نمایش و سخنرانی، انجمنهای فرهنگی، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان در کاربری فرهنگی مجاز می باشد.
- احداث مراکز آموزشهای هنری، نمایشگاه آثار هنری، کارگاهها و نمایشگاههای صنایع دستی، هنرکده و موارد مشابه در کاربری فرهنگی مجاز است.
- احداث حسینیه، تکایا، مسجد، مصلي و مراکز مذهبی اقلیت ها در کاربری مذهبی مجاز است.

▪ استفاده های مشروط

- احداث فروشگاهها، نمایشگاه کالا و محصولات که بنحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند استفاده های مجاز است، نظیر فروشگاه کتاب، صنایع دستی بدون صدور مجوز تفکیک مجاز است.
- در اراضی فرهنگی دارای مساحتی بیش از ۵۰۰ مترمربع، اختصاص ۱۰٪ از سطح زمین به کاربری تجاری مرتبط مجاز است. مشروط بر آنکه پارکینگ برای واحدهای تجاری و مراجعان پیش بینی شود.

▪ استفاده غیرمجاز

- هر گونه استفاده های به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق غیر مجاز می باشد.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- تفکیک در اراضی فرهنگی متناسب با نیاز و ضمن هماهنگی با ادارات و سازمانهای مرتبط با وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین می شود و قابل اجرا است.
- حداقل تفکیک برای مراکز فرهنگی در سطح محله ۵۰۰ و در سطح ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می باشد.
- محدودیتی در اندازه قطعه برای مراکز مذهبی وجود ندارد.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ضوابط احداث ساختمانهای فرهنگی از طریق ادارات و سازمانهای مرتبط با وزارت ارشاد اسلامی تعیین می شود و قابل اجرا است.
- نحوه استقرار بناهای فرهنگی در زمین باید بطریقی باشد که اشراف به کاربریهای همجوار نداشته باشد و به غیر از سینما بقیه مراکز فرهنگی حداقل ۳ متر از معبر عمومی عقب نشینی داشته باشند.
- حداقل تعداد پارکینگ برای هر ۷۵ مترمربع زیربنای کتابخانه، موزه، مراکز اجتماعات و هر ۱۲ صندلی سینما و تئاتر یک واحد پارکینگ خواهد بود.
- کلیه سالنهای نمایش و کتابخانه ها و موزه ها باید دارای تهویه (طبیعی یا مصنوعی) باشند و در مقابل آتش سوزی موارد ایمنی درهای فرار، کپسول و شیرهای اطفاء حریق و غیره کاملاً رعایت گردد.
- توصیه می گردد دیوار محوطه سمت معبر عمومی کاربریهای فرهنگی بجز سینما با استفاده از نرده و دست انداز احداث گردند.

▪ تراکم ساختمانی

* فرهنگی :

- حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه ۱۵۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی سالنهای تئاتر و سینما ۱۶۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا ۱۵۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنری ۱۰۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی مجتمع های فرهنگی ۱۶۰٪ سطح کل زمین
- تأمین پارکینگ طبق ضوابط و مقررات طرح الزامی است.
- طرح معماری باید به تأکید کمیته فنی برسد.

* مذهبی:

- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰٪ سطح کل زمین

▪ سطح اشغال

* فرهنگی :

- حداکثر سطح اشغال کتابخانه عمومی ۵۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال سالنهای تئاتر و سینما ۸۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال هنرکده و فرهنگسرا ۵۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال نمایشگاه آثار هنری ۵۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال مجتمع های فرهنگی ۵۰٪ سطح کل زمین

* مذهبی:

- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین

▪ تعداد طبقات

* فرهنگی:

- حداکثر تعداد طبقات کتابخانه عمومی ۳ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات سالنهای تئاتر و سینما ۲ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات هنرکده و فرهنگسرا ۳ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات نمایشگاه آثار هنری ۲ طبقه روی زمین

* مذهبی:

- در بناهای مذهبی محدودیت ارتفاع وجود ندارد.

▪ اندازه قطعات

* فرهنگی :

- حداقل اندازه کتابخانه عمومی ۴۰۰ مترمربع
 - حداقل اندازه سالنهای تئاتر و سینما ۱۵۰۰ مترمربع
 - حداقل اندازه هنرکده و فرهنگسرا ۱۰۰۰ مترمربع
 - حداقل اندازه نمایشگاه آثار هنری ۲۰۰ مترمربع
- تبصره:** در صورت مغایرت ضوابط ساختمانی وزارت ارشاد اسلامی با ضوابط فوق با تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ ضوابط وزارت ارشاد اسلامی قابل اجرا است.

۹- آموزش عالی

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- احداث واحدهای آموزش عالی شامل مدرسه عالی، دانشکده و دانشگاه، حوزه های علمیه و دانشراهای مقدماتی، مراکز تربیت معلم و مراکز آموزشی دارای مقاطع تحصیلی بالاتر از دیپلم در کاربری آموزش عالی مجاز می باشد.
- احداث مراکز تحقیقاتی

▪ استفاده های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالنهای سخنرانی و نمایش، غذا خوری، خوابگاه دانشجویان و اساتید، بناهای اداری، واحدهای نظامی، سالن و زمینهای ورزشی، مسجد و مراکز فرهنگی، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز دانشجویان، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی، واحدهای مسکونی برای کادر اداری و تدریس صرفاً برای مراکز آموزشی مربوطه و بدون اجازه تفکیک مجاز است.

▪ استفاده های غیر مجاز

- هر گونه کاربری به غیر از موارد دو بند قبل

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- هر گونه تفکیک در اراضی این منطقه ممنوع است.
- دسترسی واحدهای فرعی در یک مجموعه تنها می باید از طریق راههای داخلی مجموعه و در نهایت از یک دسترسی تأمین گردد.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ضوابط احداث ساختمانهای آموزش عالی از طریق سازمانهای ذیربط تعیین خواهد گردید.
- حداکثر ارتفاع ساختمانهای خدماتی و رفاهی در داخل مجموعه آموزشی برابر ۳ طبقه بر روی پیلوت یا زیرزمین و با حداکثر ۱۲/۵ متر ارتفاع خواهد بود.
- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی در یک مجموعه آموزشی برابر ۱۰٪ سطح زمین می باشد.
- نحوه استقرار واحدهای مسکونی و خوابگاه ها و سایر بناها در زمین باید بطریقی باشد که اشراف به سایر واحدها و بناهای همجوار نداشته باشند.
- حداقل تعداد پارکینگ به ازاء هر کادر مدرس ۲ واحد پارکینگ و به ازاء هر واحد مسکونی مستقر در مجموعه یک و به ازاء هر ۱۰ تخت در خوابگاه یک پارکینگ باید در نظر گرفته شود.
- کلیه اتاقهای اصلی بجز کلاسهای آموزشی و آزمایشگاه و کارگاهها که طبق ضوابط سازمان ذیربط طراحی می گردند باید دارای نور و تهویه طبیعی باشند.
- حداقل ابعاد نورگیرها برای اتاقهای اصلی ۱۰ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر پیش بینی میگردد.
- کلیه نمای ساختمانها می باید قبل از استفاده نماسازی بشوند.
- توصیه می گردد دیوارهای محوطه سمت معبر عمومی با استفاده از نرده پوشیده گردد.

۱۰- ورزشي

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده هاي مجاز

- ایجاد تأسیسات ورزشي در مقیاس محله و ناحیه و استادیوم ورزشي، سالنها و باشگاههاي ورزشي، زورخانه و استخرهاي سرپوشیده و سرباز در کاربري ورزشي
- احداث شهربازي و تأسیسات تفریحي و فرهنگی در کاربري ورزشي مجاز است.

▪ استفاده هاي مشروط

- احداث واحدهاي تجاري مشروط به عدم صدور مجوز تجاري خدماتي عمومي و عدم تفكیک آنان
- احداث واحدهاي فرهنگي شامل کتابخانه و سالن نمایش فیلم در ارتباط با کاربري اصلي مجاز است.
- ایجاد امکانات رفاهي، پذیرايي و خوابگاهي غیرقابل تفكیک در حد نیاز با تشخیص سازمانهاي ذیربط.

▪ استفاده هاي ممنوع

- هر گونه کاربري به غیر از موارد ذکر شده در بندهاي فوق.

ضوابط مربوط به تفكیک زمین

- حداقل سطح زمین جهت احداث زمین ورزشي به شرح ذیل است:
 - * باشگاه ورزشي و زورخانه در سطح محلات ۵۰۰ مترمربع
 - * زمین ورزشي در سطح محلات ۳۰۰۰ مترمربع
 - * سالنهای ورزشي در سطح نواحی ۴۰۰۰ مترمربع

ضوابط مربوط به احداث بنا

▪ تراکم ساختمانی

- برای احداث استادیوم های ورزشی رعایت ضوابط سازمان تربیت بدنی الزامی است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری تفریحی و فرهنگی (شهربازی) برابر ۵% سطح کل زمین می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی تأسیسات مورد نیاز در زمینهای ورزشی سرباز برابر ۵% سطح کل زمین می باشد.
- تراکم ساختمانی جهت احداث سالن ورزشی و باشگاه و زورخانه برابر ۸۰% سطح کل زمین می باشد.
- زمین های بازی (زمین فوتبال، پیست دو و میدانی و...) و استخر غیرمسقف جزء زیربنا محسوب نمی شوند.

▪ حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- حداکثر سطح اشغال بنا در زمین در کاربری تفریحی و فرهنگی (شهربازی) ۵% سطح کل زمین می باشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمینهای ورزشی سرباز برابر ۵% سطح کل زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا جهت احداث سالنهای ورزشی ۸۰% سطح زمین می باشد.

▪ حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برابر دو طبقه و حداکثر ارتفاع بنا برابر ۹/۵ بجز استادیوم ورزشی می باشد. چنانچه در موارد خاص نیاز به افزایش طبقات باشد تأیید کمیته فنی الزامی خواهد بود بدیهی است رعایت حقوق همسایگی و تأمین نور و جلوگیری از اشرف و سایر موارد ضرورت خواهد داشت.

▪ نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشرف

- استقرار ساختمان در هر محل از زمین آزاد می باشد ضمن اینکه عدم اشرف به کاربریهای همجوار رعایت گردد.
- احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ۳ متر از بر قطعه صورت گیرد.

▪ حداقل تعداد پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ برای هر ۳۰۰ مترمربع زیربنای سالنهای ورزشی و هر ۱۰۰۰ مترمربع اراضی شهربازی برابر یک واحد پارکینگ می باشد.
- حداقل تعداد پارکینگ برای هر ۱۰۰۰ مترمربع اراضی مربوط به استادیوم و زمینهای ورزشی برابر یک واحد است. جدول شماره (۱)
- متراژ مورد نیاز برای یک واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع می باشد.

▪ **مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی و موارد ایمنی**

- کلیه سالنهای ورزشی و اطاقهای اصلی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- پیش بینی موارد ایمنی در کلیه مکانهای ورزشی و تفریحی ضروری است.

▪ **مقررات نماسازی**

- کلیه سطوح دیوار بناهای ورزشی باید با مصالح مناسب نماسازی شوند.
- دیوارسازی اطراف اراضی ورزشی با استفاده از نرده انجام پذیرد.

۱۱- فضاي سبز

موارد استفاده از زمين

▪ استفاده هاي مجاز

- ايجاد فضاي سبز عمومي (توضيح: فضاهاي سبز عمومي شامل فضاي سبز رفوژ خيابانها، فضاي سبز حریم ها، فضاي سبز ميادين و مشابه آن مي باشد.)
- ايجاد پارک در مقياس شهر و ناحيه و محله و پارک کودک
- ايجاد جنگلهاي حاشيه اي و فضاهاي سبز حاشيه اي و حفاظتي
- احداث مراکز فرهنگي از قبيل کتابخانه، کانون پرورش فکري کودکان و نوجوانان، محل نمايش به صورت سرباز و سرپوشيده، نمايشگاههاي سرباز و سرپوشيده در پارکها
- احداث مراکز آموزشي هنري در پارکها
- احداث زمينههاي ورزشي در پارکها
- توليد و تکثير گل و درختچه در پارکها
- احداث زمينههاي بازي کودکان در پارکها
- احداث سرويسهاي بهداشتي در پارکها
- احداث غرفه هاي نگهداري حيوانات در پارکها
- احداث تاسيسات آبرساني در پارکها و فضاي سبز
- احداث قسمت اداري و نگهباني در پارکها

▪ استفاده هاي مشروط

- احداث غرفه هاي تجاري در داخل پارکها مشروط به عدم تفکيک و صدور مجوز تجاري
- احداث واحدهاي پذيرايي در حد ايجاد غرفه هاي فروش اغذيه مشروط به عدم صدور مجوز تجاري در داخل پارکها

▪ استفاده هاي ممنوع

- هر گونه احداث بنا در داخل حرايم و جنگلهاي حاشيه و فضاهاي سبز عمومي ممنوع است.
- هر گونه کاري به غير از موارد ذکر شده در بندهاي فوق

ضوابط مربوط به تفکيک زمين

- هرگونه تفکيک در اراضي حرايم، فضاي سبز عمومي و جنگلهاي حاشيه اي و پارکهاي معين شده در نقشه طرح جامع ممنوع است.
- حداقل اندازه تفکيک براي احداث پارکها بشرح ذيل است:
- پارک کودک ۲۵۰۰ مترمربع
- پارک محله ۱۵۰۰۰ مترمربع
- پارک ناحيه ۵۰۰۰۰ مترمربع
- تبصره: اعداد فوق مي توانند بر اساس موافقت شهرداري و تصويب کميسيون ماده ۵ به حداقل تفکيک زير کاهش پيدا کنند.

- فضاي سبز عمومي محله اي
- پارک محله
- پارک ناحیه
- ۵۰۰ مترمربع
- ۵۰۰۰ مترمربع
- ۲۰۰۰۰ مترمربع

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

▪ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی مراکز فرهنگی و آموزشی و تفریحی در داخل پارکها برابر ۱۰٪ سطح کل پارک می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در صورت احداث فضاهای پذیرایی و تفریحی ۲۰٪ سطح کل زمین می باشد.

▪ حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمانی فرهنگی و آموزشی در داخل پارکها برابر ۱۰٪ سطح کل پارک می باشد.
- حداکثر سطح اشغال قسمت های اداری و نگهبانی برابر ۵۰ مترمربع در پارکها می باشد.
- حداکثر سطح اشغال زمینهای ورزشی و بازی کودکان برابر ۱۰٪ سطح پارک است.
- حداکثر سطح اشغال غرفه های تجاری و پذیرایی در پارکها برابر ۲/۵٪ سطح کل زمین می باشد.
- حداکثر سطح اشغال سرویسهای بهداشتی در پارکها برابر ۵۰ مترمربع می باشد.
- فضاها (ساختمانهای) ذکر شده در بالا باید حداقل ۲۵ متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.

▪ حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمانی فرهنگی و آموزشی برابر ۷ متر در دو طبقه خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع سایر بناهای مجاز و مشروط در داخل پارکها برابر ۳/۵ متر و در یک طبقه مجاز خواهد بود.

▪ مقررات مربوط به نماسازی

- کلیه بناهای مشروط و مجاز واقع در پارکها می باید با مصالح مناسب و طرز زیبایی که هماهنگ با محیط پارک باشد، نماسازی گردند.
- اطراف اراضی مربوط به پارکها نیاز به محصور شدن ندارد و در صورت نیاز تنها از نرده استفاده شود.

▪ ضوابط عمومی

- طرح معماری پارکها و فضاهای سبز در مقیاس بالاتر از محله باید به تأیید کمیته فنی برسد.

تأمين پارکينگ مورد نياز مطابق ضوابط و مقررات طرح الزامي است، علاوه بر آن توصيه مي گردد در بر گذر مجاور پارک در طول بر قطعه و به عرض حداقل ۵ متر عقب نشيني به منظور توقف اتومبيلها در نظر گرفته شود.

۱۲- باغات و اراضی کشاورزی

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- احداث فضاهای درختکاری شده و باغات میوه
- استفاده های مزروعی و کشاورزی اعم از صیفی کاری، سبزیکاری، جالیز و کشاورزی دیم و آبی

▪ استفاده های مشروط

- احداث تأسیسات و تجهیزات لازم جهت بهره برداری از زمین کشاورزی یا باغ مانند موتورخانه و سردخانه در حد نیاز خود ملک.
- احداث گلخانه و تأسیسات مربوط به نگهداری و پرورش گل و گیاهان زینتی
- احداث یک واحد مسکونی جهت سکونت و نگهداری و احیای باغ و اراضی کشاورزی غیر قابل تفکیک

▪ استفاده های ممنوع

- هر نوع استفاده دیگری از این اراضی به غیر از موارد ذکر شده در بند فوق

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حفظ و حراست اراضی مزروعی و باغات داخل شهر و در محدوده استحفاظی شهر الزامی است. بنابراین رعایت مفاد دستور العملها و ضوابط اعلام شده توسط مراجع ذیصلاح به این منظور لازم الاجرا است.
- در مورد تفکیک باغات و اراضی مزروعی آخرین مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و یا سایر مراجع ذیصلاح ملاک عمل خواهد بود.

ضوابط مربوط به احداث بنا

▪ حداکثر زیربنای طبقات

- حداکثر زیربنای طبقات بر اساس دستورالعمل های شورای عالی معماری و شهرسازی خواهد بود.

▪ حداکثر سطح اشغال

- حداکثر مساحت قابل احداث در باغات ۱۵۰ مترمربع می باشد.
- حداکثر سطح اشغال تأسیسات مربوط به پرورش گل و نگهداری میوه کلاً برابر ۳۰٪ سطح قطعه می باشد.

▪ حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برای ساختمانهای سرایداري در باغات ۲ طبقه روی زیرزمین به ارتفاع حداکثر ۷/۵ متر می باشد.

▪ نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در باغات به فاصله حداقل ۳ متر از هر طرف با رعایت عدم اشرف به ملکهای مجاور می باشد.

▪ نورگیری و تهویه طبیعی

- طبق ضوابط منطقه مسکونی

▪ مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- طبق ضوابط منطقه مسکونی

ضوابط عمومي

هر گونه مقررات، قوانين و مصوبات شوراي عالي شهرسازي که به صورت عام براي کليه شهرها در خصوص نحوه تفکيک، مساحت باغها و زمينهاي کشاورزي وضع و ابلاغ گردد پس از بررسي در کميسيون ماده ۵ استان قابل اجرا در اين نوع کاربري خواهد بود.

۱۳- جهانگردی و پذیرایی

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- احداث هتل، مهمانسرا، مسافرخانه، اردوگاههای جهانگردی، رستوران و سالنهای پذیرایی

▪ استفاده های مشروط

- احداث فضاهای فرهنگی، تجاری، ورزشی بشرط مرتبط بودن با کاربری اصلی و عدم تفکیک مجاز است.

▪ استفاده های ممنوع

- احداث هر گونه کاربری بجز موارد ذکر شده در دو بند اخیر ممنوع است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- هرگونه تفکیک اراضی در کاربریهای تعیین شده تحت این نام در طرح جامع ممنوع است.
- حداقل تفکیک اراضی برای کاربری جهانگردی و پذیرایی برابر ۶۰۰ مترمربع می باشد.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

▪ حداکثر تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برای هتل و مهمانسرا برابر ۱۶۰٪ سطح زمین می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای سالنهای پذیرایی ۲۴۰٪ سطح زمین.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای مسافرخانه برابر ۱۰۰٪ سطح زمین.
- زیرزمین چنانچه جهت پارکینگ، انباری و تأسیسات مورد استفاده قرار گیرد جزء تراکم محاسبه نمی شود.
- سطوح نیم طبقه جزء تراکم محسوب می شود.

▪ حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- حداکثر سطح اشغال چادر و تأسیسات در اردوگاههای جهانگردی ۳۰٪ سطح کل اردوگاه می باشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان هتل و مهمانسرا در زمین برابر ۴۰٪ سطح زمین می باشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان سالنهای پذیرایی ۸۰٪ سطح زمین می باشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان مسافرخانه (مهمانخانه) برابر ۵۰٪ سطح زمین می باشد.

▪ حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات ساختمان هتل و مهمانسرا ۴ طبقه بر روی زیرزمین و یا پیلوت و برابر حداکثر ۱۵ متر می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان سالنهای پذیرایی ۳ طبقه روی زیرزمین و برابر حداکثر ۱۱ متر می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان مسافرخانه (مهمانخانه) ۲ طبقه روی زیرزمین و برابر حداکثر ۸ متر می باشد.

▪ نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- استقرار ساختمان هتل و مهمانسرا در اراضی باید بگونه ای باشد که ضمن رعایت عدم اشراف به همسایگان حداقل به فاصله ۳ متر از محدوده زمین پس از رعایت بر اصلاحی قرار گیرد.

▪ حداقل تعداد پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ برای هر ۵ تخت هتل و مهمانسرا و مسافرخانه و هر ۱۲/۵ مترمربع زیربنا برای رستوران و هر ۷۵ مترمربع زیربنا برای سالنهای پذیرایی و هر چادر برای اردوگاههای جهانگردی، یک واحد پارکینگ در نظر گرفته می شود.

▪ حیاط خلوت- نورگیر

- حداقل مساحت حیاط خلوت و نورگیر اتاقهای اصلی هتل و مهمانسرا برابر ۲۴ مترمربع با حداقل عرض ۴ متر می باشد.
- حداقل مساحت حیاط خلوت و نورگیر اتاقهای اصلی مسافرخانه برابر ۱۰ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر می باشد.
- حداقل مساحت نورگیر آشپزخانه و انباری برای هتل و مهمانسرا ۱۰ مترمربع با عرض حداقل ۳ متر و برای مسافرخانه برابر ۶ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر خواهد بود.
- کلیه اتاقهای اصلی و پذیرایی هتل، مهمانسرا و مسافرخانه ها می باید دارای نور و تهویه کافی و طبیعی باشند.

▪ مقررات مربوط به فضا و تأسیسات روی بام

- احداث دست انداز در کنار بامهای مسطح به ارتفاع حداقل ۵۰ سانتیمتر الزامی است.
- احداث آبرو در انتهای سقفهای شیبدار مشرف به معبر عمومی و همسایه الزامی است.
- در بامهای مسطح نصب تأسیسات به فاصله حداقل ۳ متر از لبه بام با تعبیه پوشش مناسب برای جلوگیری از ایجاد منظر بد بلامانع است.

▪ مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه بناها میبایست نسبت به انجام نماسازی با مصالح مناسب اقدام نمایند.

- براي محصور کردن اراضي مربوط به هتل و مهمانسرا توصیه مي گردد از نرده استفاده شود.
- تعبیه کولر و کانال آن و ساير تأسیسات در نما و یا در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومي ممنوع است.

ضوابط عمومي

- فضاي سبز و فضاي باز به میزان حداقل ۴۰٪ مساحت زمین باید تأمین گردد. و در مورد سالنهای پذیرایی این میزان ۲۰٪ مساحت زمین خواهد بود.
- احداث آسانسور در ساختمان هاي ۴ طبقه به بالا اجباري است. توصیه مي گردد در ساختمانهاي ۳ طبقه نیز آسانسور احداث گردد.

۱۴- تأسیسات و تجهیزات شهری

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه های تصفیه و توزیع آب شهر، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه تصفیه فاضلاب شهری، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابرات، پست های ترانس، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاههای تبدیل فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت و پمپ بنزین و گازوئیل.
- احداث تجهیزات شهری از قبیل دفاتر پست و تلگراف و تلفن، محل جمع آوری و دفع زباله، برزن شهرداری و جایگاههای آتش نشانی، گورستان و غسلخانه، میدین میوه و تره بار. طرحهایی مانند جایگاه آتش نشانی، گورستان و غسلخانه، میدین میوه و تره بار باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

▪ استفاده های مشروط

- احداث ساختمانهای اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه.

▪ استفاده های ممنوع

- هر گونه استفاده به جز موارد ذکر شده در دو بند اخیر

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- هر گونه تفکیک در اراضی این منطقه ممنوع است.
- حداقل مساحت اراضی برای تأسیسات و تجهیزات شهری تبعیت از ضوابط سازمانهای ذیربط می نماید.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- احداث بنا در کلیه کاربریهای تأسیسات و تجهیزات شهری تابع ضوابط و استانداردهای سازمانهای ذیربط از قبیل وزارت نیرو، وزارت نفت، شرکت گاز، وزارت پست و تلگراف و تلفن با رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط خواهد بود.
- حداکثر تراکم ساختمانی در جایگاههای آتش نشانی ۱۰۰٪ کل زمین می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی مربوط به محل ماشین آلات شهرداری برابر ۲۰٪ سطح زمین می باشد.
- محل تأسیسات کاربریهای تجهیزات شهری جزء تراکم محسوب نمی شود.

▪ حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- حداکثر سطح اشغال بنا در ایستگاههای آتش نشانی ۱۰۰٪ زمین می باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در اراضی مربوط به محل تجهیزات و ماشین آلات شهرداری برابر ۲۰٪ سطح زمین است.

▪ حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربریهای تجهیزات شهری یک طبقه بنا می باشد و حداکثر ارتفاع با توجه به احداث سالن و انبار برابر ۶ متر خواهد بود.

▪ نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در زمین برای کلیه کاربریهای تجهیزات شهری آزاد می باشد.

▪ حداقل تعداد پارکینگ

- برای هر ۷۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ در نظر گرفته می شود.

▪ مقررات محیط زیست

- در احداث کلیه تأسیسات و تجهیزات شهری ملاحظات زیست محیطی لازم الاجرا است.

▪ مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه کاربریهای تأسیسات و تجهیزات شهری می باید دارای نمایی مناسب و قابل قبول بوده به صورتی که به هیچ عنوان نمایی عمومی شهر را زنده نکنند.
- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربریهای تأسیسات و تجهیزات شهری بطور مناسب با نرده طراحی و اجرا گردند.

▪ حرایم

- رعایت حرایم مربوط به تأسیسات شهری برابر ضوابط سازمانهای مربوطه الزامی است.

۱۵- حمل و نقل و انبارها

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- احداث پایانه های مسافربری داخل و خارج شهری و پایانه های باربری
- احداث انبارهای سرباز و سرپوشیده به منظور نگهداری مواد بی خطر، سردخانه و سیلو
- احداث پارک موتوری مربوط به ماشین آلات شهرداری

▪ استفاده مشروط

- احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین آلات (به صورت مجموعه حیاط دار مرکزی که کلیه فعالیت ها را حول حیاط مرکزی سازماندهی کرده و سیمای شهری حفظ گردد) پمپ گازوئیل، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه های مسافربری و باری و پارک موتوری شهرداری مشروط به عدم تفکیک فضاهای ذکر شده.

▪ استفاده های ممنوع

- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده در دو بند فوق الذکر.
- احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و شیمیایی مضر یا آتش زا در داخل محدوده قانونی شهر ممنوع است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- هر گونه تفکیک در اراضی این منطقه ممنوع می باشد.
- حداقل تفکیک برای اراضی مربوط به انبارها ۵۰۰ مترمربع می باشد.
- پارکینگ های عمومی می باید حداقل یک دسترسی به شبکه های بیش از ۱۲ متر داشته باشند.
- دسترسی انبارها می باید از طریق شبکه های بیش از ۱۴ متر تأمین گردد.
- حداقل اندازه قطعه برای سایر کاربری های مجاز متناسب با نیاز و عملکرد آن توسط سازمانهای مربوطه تعیین می گردد.

ضوابط مربوط به احداث بنا

▪ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه های مسافربری داخل شهری برابر ۵% سطح کل اراضی است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه های مسافربری بیرون شهری برابر ۳۰% سطح اراضی می باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه های باربری برابر ۵۰٪ سطح کل اراضی است.
- پارکینگ های سرپوشیده فاقد سقف تراکمی می باشند.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری انبارها برابر ۷۵٪ سطح اراضی می باشد.
- سطح زیرزمینها چنانچه به منظور انبار و تأسیسات موتورخانه استفاده شوند جزء تراکم محاسبه نمی شوند.
- حداکثر تراکم ساختمانی باری پارک موتوری مربوط به شهرداری برابر ۵٪ سطح اراضی می باشد.

▪ حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در پایانه های مسافربری داخل شهری برابر ۵٪ سطح اراضی است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه های مسافربری خارج شهری برابر ۲۰٪ سطح اراضی می باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه های باربری برابر ۵۰٪ سطح کل اراضی است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری انبارها برابر ۷۵٪ سطح اراضی می باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری پارک موتوری برابر ۵٪ سطح اراضی می باشد.

▪ حداکثر ارتفاع

- حداکثر ارتفاع در کاربریهای مربوط به پایانه ها توسط کمیسیون ماده ۵ با توجه به طرحهای مناسب تهیه شده تعیین می گردد.
- حداکثر ارتفاع انبارها و بناهای واقع در پارک موتوری برابر ۹ متر از سطح معبر مجاور می باشد.

▪ تعداد پارکینگ

- برای هر ۲۰۰ مترمربع از سطح انبار یک پارکینگ تأمین گردد.
- برای پایانه ها به ازاء هر ۳۰۰۰ مترمربع اراضی یک پارکینگ تأمین گردد.

ضوابط و مقررات عمومی

- در احداث پایانه های مسافربری رعایت حریم به میزان ۵ متر از هر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است.
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیت های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است.
- در پایانه های مسافربری تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۶۰٪ مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.
- طرح ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسایل نقلیه باید به تأیید کمیته فنی برسد.

۱۶- صنایع

موارد استفاده از زمین

▪ استفاده های مجاز

- تعمیرگاه ماشین آلات، سرویس و شست و شوی ماشین، صافکاری و رنگ آمیزی ماشین، آهنگری، ساخت منبع، کارگاه موزائیک و بلوک سازی و کلیه صنایع کوچکی که آلودگی محیطی آنها به تشخیص سازمان محیط زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سر و صدا قابل جبران گردد. به شرح پیوست شماره (۱)

▪ استفاده های مشروط

- کلیه فعالیت های ذکر شده در بند فوق الذکر بشرطی مجاز هستند که به صورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند. به طوریکه هیچگونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری و یا صوتی در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد.
- ایجاد واحدهای تجاری به منظور فروش لوازم یدکی، پذیرایی، سرویس های بهداشتی عمومی و سرایداری در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین و بنا بلامانع است.

▪ استفاده های ممنوع

- استفاده از اراضی مذکور بجز کاربریهایی اعلام شده فوق الذکر

ضوابط تفکیک اراضی

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی برابر ۳۰۰ مترمربع می باشد. این حداقل در شرایطی با توجه به نوع فعالیت با تصویب کمیسیون ماده پنج می تواند کاهش یابد.

ضوابط مربوط به احداث بنا

▪ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۱۵۰ درصد سطح زمین می باشد. این تراکم ساختمانی با توجه به نوع فعالیت با تصویب کمیسیون ماده پنج تا سطح ۲۰۰ درصد قابل افزایش است.
- سطح زیرزمین چنانچه برای تأسیسات و پارکینگ استفاده شود جزء تراکم محاسبه نمی شود.

▪ حداکثر سطح اشغال بنا در زمین

- حداکثر سطح اشغال بنا در زمین برابر ۷۵٪ سطح زمین می باشد.

▪ حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع بنا برابر ۹ متر و دو طبقه روی زیرزمین می باشد.

▪ نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در زمین به شرط عدم ایجاد اشرافیت آزاد است.

▪ حداقل تعداد پارکینگ

- تأمین یک واحد پارکینگ برای هر ۲۰۰ مترمربع سطح کارگاه ضروری است.

مقررات عمومی

- کلیه بناها می بایست نسبت به انجام نماسازی بنا با مصالح مناسب اقدام نمایند.
- کلیه فعالیتها در این اراضی می بایست به هیچ عنوان دارای آلودگی محیطی از هر گونه، به تشخیص سازمان محیط زیست نداشته باشند. شهرداری موظف است بلافاصله پس از دریافت شکایت ساکنین و یا سازمان محیط زیست نسبت به تعطیلی کارگاه فوق الذکر اقدام نموده و یا صاحب زمین و حرفه را مجبور به رفع عیب و اخذ تأیید لازم از سازمان محیط زیست نماید.
- رعایت فاصله به میزان حداقل ۵ متر از بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است.
- در هنگام احداث یا توسعه عملکردهای مختلف این کاربری، رعایت کلیه حریم های قانونی الزامی است.
- احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید با موافقت سازمان محیط زیست و سازمانها و ادارت مربوطه انجام گیرد.

۱۷- کاربریهای شرکت نفت، راه آهن و البرز شرقی

ضوابط حاکم بر سه بخش عمده از شهر که خارج از چهارچوب کاربریهای متعارف و معمول شهر می باشد در ذیل شرح داده شده است.

موارد استفاده از زمین

▪ موارد مجاز

- احداث تأسیسات مربوط به راه آهن در کاربری راه آهن شامل موارد ذیل مجاز می باشد. ایستگاه راه آهن، قسمت اداری، تعمیرگاه، انبار سرباز و سرپوشیده، توقفگاه قطار، تأسیسات برق، سوخت رسانی و غیره.
- احداث تأسیسات مربوط به شرکت نفت در کاربری شرکت نفت شامل موارد ذیل مجاز می باشد.
- مخازن، تلمبه خانه، انبار وسایل و تجهیزات اداری تعمیرگاه، تأسیسات برق و زیربنایی.
- احداث تأسیسات مربوط به ذغال سنگ البرز شرقی در کاربری البرز شرقی شامل موارد ذیل مجاز است.
- اداری، انبار وسایل و تجهیزات و آزمایشگاه

▪ استفاده های مشروط

- سازمانهای مربوطه می توانند موارد مشروحه ذیل را برای تأمین رفاه کارکنان خود در اراضی متعلق بخود بدون تفکیک اراضی احداث نمایند.
- احداث خانه های سازمانی برای کادر اداری و فنی
- احداث خوابگاه و مهمانسرا صرفاً برای کادر سازمان مربوطه
- احداث رستوران و غذاخوری برای کادر اداری و فنی
- احداث مراکز آموزشی در مقیاس مهدکودک، دبستان و آموزش تخصصی کارد سازمان
- احداث سالنهای نمایش و سخنرانی برای کارکنان و خانواده آنان
- احداث سالن و زمین ورزشی برای کارکنان و خانواده آنان
- احداث کلینیک اختصاصی
- احداث فروشگاه مواد غذایی برای کارکنان
- احداث شرکت تعاونی مصرف برای کارکنان
- احداث کتابخانه و مسجد برای کارکنان و خانواده آنان

▪ استفاده های ممنوع

- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده در دو بند اخیر

ضوابط مربوط به تفکیک اراضی

- هر گونه تفکیک اراضی در مناطق اعلام شده ممنوع است.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ضوابط ساخت تأسیسات تخصصی هر یک از سه سازمان بر اساس استانداردها و نیازهای خود سازمان تعیین می‌گردد.
- توصیه می‌شود محدوده اراضی با استفاده از نرده محصور گردد.
- انجام هر گونه فعالیت و یا احداث تأسیساتی که به هر گونه سبب آلودگی محیط بنا بر تشخیص سازمان محیط زیست گردد در این اراضی ممنوع است.

۱۸ - مقررات مشترك

محدوده کاربریها

- کلیه فعالیت های مجاز در شهر و محدوده استحقاقی آن به تفکیک طبقه بندی و در نقشه های طرح تفصیلی مشخص شده اند و این ضوابط مقررات چگونگی تفکیک و ساخت و ساز آنان را بیان می نماید.

مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز کاربریهای مختلف

- در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه رعایت همجواری کاربریهای متناسب ضروری است.
- احداث و استقرار کاربریها و فعالیتهایی که موجب رفت و آمد و ایجاد سر و صدا می گردند، همجوار با بیمارستانها، خوابگاه ها، مراکز نگهداری سالمندان و نظایر آن که بیشتر در گروه کاربریهای درمانی و بهزیستی طبقه بندی می گردند ممنوع است.
- استقرار و همجواری و متناسب خدمات عمومی شهری بشرح زیر توصیه می گردد:
 - * همجواری کاربریهای محله ای
 - * همجواری کاربریهای ناحیه ای
 - * همجواری کاربریهای فرهنگی، آموزشی، فضای سبز و ورزشی
 - * استقرار فضاهای پذیرایی و جهانگردی همجوار با فضای سبز و پارکها و فضای فرهنگی
 - * استقرار کاربریهای درمانی همجوار با فضاهای بهزیستی و پارک
- دسترسی کلیه کاربریهای در مقیاس محله از خیابانهای به عرض ۸-۱۲ متری می باشد.
- دسترسی کلیه کاربریهای در مقیاس ناحیه ای از خیابانهای به عرض ۲۴-۱۶ متری می باشد.
- استقرار فضاهای آموزشی در حد ابتدایی و راهنمایی در کنار شبکه های شریانی درجه ۱ و ۲ شهری توصیه نمی شود.
- استقرار کاربریهای نظیر پمپ بنزین و پارکینگ در سر چهارراهها و میادین ممنوع است.
- در مورد کاربریهای مختلط مسکونی، نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم واحدهای مسکونی به معابر عمومی گردد.
- در اطراف کاربریهای عمومی و عمده نظیر بیمارستانها احداث شبکه مناسب ضروری است.
- احداث کاربریهای نظیر صنایع- انبار دارای همجوار مناطق مسکونی ممنوع است.
- دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابانهای محلی (خیابانهای محلی و جمع کننده محله ای) تأمین می گردد. هیچیک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابانهای شریانی درجه ۲ دسترسی داشته باشند به غیر از مجموعه های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده اند و دسترسی های کنترل شده (راه ورود و خروج جدا و نگهداری) دارند.
- در کلیه ساختمانهای عمومی به منظور رعایت حال معلولان لازم است ضوابط معلولان جسمی و حرکتی رعایت گردد. در ادامه جدول شعاع عملکرد و همجواری مناسب و دسترسی در کاربریهای مختلف ارائه می گردد:

ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پرتردد

- کلیه بناهای عمومی پرتردد از قبیل مراکز آموزشی، بیمارستانها، مراکز تجاری و اداری می باید علاوه بر دسترسی مستقیم واحدها دارای راه دسترسی جداگانه سرویس جهت موارد اضطراری داشته باشند.
- احداث پارکینگ انتظار در نزدیکی ورودی ساختمانهای عمومی پر تردد متناسب با میزان اتومبیل های مراجعه کننده ضروری است.
- نحوه احداث پارکینگ انتظار می باید به صورتی باشد که مانع رفت و آمد و کندی حرکت سایر وسایل نقلیه نگردد.

ضوابط مربوط به احداث پارکینگهای مشترک و عمومی

- دسترسی پارکینگهای عمومی و مشترک حداقل از طریق شبکه ۱۲ متری تأمین می گردد.
- در پارکینگهای عمومی سرباز احداث نگهبانی با حداکثر ۳۰ مترمربع زیربنا مجاز است.
- در پارکینگ مشترک امکان دسترسی کلیه واحدها به پارکینگ ضروری است.
- حداقل فاصله ورودی پارکینگهای عمومی تا تقاطع های اصلی شهر ۱۵۰ متر می باشد.
- جهت جلوگیری از توسعه صدا و دود و ایجاد منظر نامناسب در محوطه پارکینگ درختکاری و فضای سبز باید اجرا شود.

ضوابط مربوط به پارکینگهای عمومی چند طبقه

- ضوابط و مقررات احداث بنای پارکینگ های عمومی در طبقات به شرح زیر می باشد:
- نوع اسکلت ساختمان بتن آرمه.
 - ارتفاع مفید طبقات حداکثر ۲/۴۰ متر و حداقل ۲/۲۰ متر.
 - تعداد طبقات حداکثر ۶ طبقه از سطح خیابان و حداکثر سه طبقه روی زیرزمین.
 - طبقات همکف و زیرزمین می توانند در ۱۰۰٪ زمین با پیش بینی تهویه کامل احداث گردند.
 - سطح زیربنای طبقات فوقانی، ضمن رعایت ۳ متر فاصله از مجاورین، در حد ۶۰٪ طول پلاک قابل احداث است و پیشامدگی بیش از ۶۰٪ طول پلاک تحت زاویه ۴۵ درجه بلامانع و در مواردی که مجاورین بیش از ۶۰٪ طول پلاک احداث شده باشند پیشامدگی تحت زاویه ۴۵ درجه از حد ساختمان موجود مجاور می باشند.
 - عرض رامپ ورودی و خروجی که به طور جداگانه عمل نماید می بایستی هر یک ۳/۵ متر و شعاع گردش رامپ حداقل ۷ متر باشد و در صورتی که رامپ جهت ورود و خروج یکی عمل نماید، عرض رامپ ۷ متر و شعاع گردش آن حداقل ۸/۵ متر باشد و شعاع قوس های عمودی در ابتدا و انتها رامپ می بایستی حداقل ۲۲ متر باشد.
 - سطح لازم جهت هر واحد پارکینگ می بایستی ۲/۵ × ۵ مترمربع و حداقل عرض مسیر دسترسی برای پارک با زاویه ۹۰ درجه ۶/۵ متر و برای زاویه ۶۰ درجه ۵/۲۰ و برای زاویه ۴۵ درجه ۳/۵ متر می بایستی در نظر گرفته شود.
 - شیب رامپ ها از همکف به اول حداکثر ۱۵٪ و در طبقات و زیرزمین حداکثر ۱۲٪، ضمناً شروع رامپ ها در همکف می بایستی حداقل به طول ۱۰ متر در سطح حرکت نماید. (فضای آزاد برای ورود به پارکینگ و خروج از آن)
 - اطراف طبقات از همکف به بالا می باید با دست انداز بتنی به ارتفاع ۱/۲۰ متر محصور و مازاد ارتفاع آن تا زیر سقف باز باشد.

- پیش بینی راه پله برای افراد الزامی است و چنانچه تعداد طبقات بیش از ۴ طبقه باشد نصب آسانسور نیز برای افراد الزامی است.
- احداث دفتر اداری و نگهبانی مجاز بوده و سطح آن می تواند حداکثر برابر جزر مساحت زیربنای پارکینگ باشد و احداث سطح سرویس بهداشتی به ازای ۱۰۰۰ مترمربع به واحد توالت و دستشویی با زیربنای حداکثر ۵ مترمربع برای هر واحد الزامی است.
- نقشه های معماری قبل از صدور پروانه باید به تأیید شورای ترافیک شهر شاهرود برسد.
- حداقل مساحت زمین جهت احداث پارکینگ در طبقات ۱۵۰۰ مترمربع می باشد.
- به منظور تشویق و جلب مشارکت سرمایه گذران احداث واحدهای تجاری در طبقه همکف، زیرزمین یا طبقه اول با موافقت شهرداری شهر شاهرود بلامانع می باشد. (به ازای هر یک طبقه تجاری حداقل ۳ طبقه پارکینگ الزامی است)
- در پارکینگهای عمومی چند طبقه تنها پارک و توقف اتومبیل و موتور مجاز بوده و هیچگونه استفاده دیگری مجاز نمی باشد.
- عرض رامپ حرکتی در طبقات ۶ متر و حداکثر شیب آن ۱۵ درصد و حداقل شعاع خارجی گردش برابر ۶ متر می باشد.
- ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.
- رعایت حداقل ابعاد پارک اتومبیل و سطوح مربوط به رفت و آمد اتومبیل ها مطابق استانداردهای طراحی الزامی است.

مساحت پارکینگ

- ابعاد پارک اتومبیل سواری به تنهایی برابر 3×5 متر با مساحت ۱۵ مترمربع می باشد و برای دو ماشین در کنار یکدیگر 5×5 متر در نظر گرفته می شود.
- مساحت پارکینگ برای هر اتومبیل سواری برابر ۲۵ مترمربع با احتساب سطوح مربوط به مانور و حرکت محاسبه می گردد.

ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی در کاربری مسکونی

▪ استفاده های مجاز

- احداث کیوسک پست - روزنامه فروشی و تلفن
- ایجاد فضای سبز
- ایجاد زمینهای بازی و ورزشی و تفریحی
- احداث گلخانه
- احداث استخر و آب نما به صورت سرباز
- احداث کیوسکهای تجاری کوچک

▪ میزان محدودیت احداث ساختمان

- حداکثر زیربنای مجاز برای احداث کیوسکها برای هر واحد ۴ مترمربع و کلاً ۵٪ سطح فضای باز می باشد.

▪ تأسیسات و تجهیزات لازم

- احداث تأسیسات و تجهیزات مربوط به چاه و تصفیه آب سپتیک و محل جمع فاضلاب، احداث پست برق و تلفن در فضاهای باز مجاز است. مشروط بر آنکه به زیبایی فضای عمومی لطمه نزند و از نظر انتخاب مصالح و فرم معماری در تناسب با محیط اطراف باشد.

▪ ضوابط مربوط به سازه های موقت

- کلیه سازه های موقت باید دارای ایمنی کامل برای کارکنان و افراد غیر داشته باشند.
- احداث هرگونه سازه موقت (کیوسک) نباید مغایرتی با ضوابط محیط زیست داشته باشد و سبب اشرف به واحدهای مسکونی گردد و نباید باعث قطع درختان گردد و نباید برای کاربریهای مجاور مزاحمت ایجاد نماید.

ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارکها و میادین عمومی و املاک مجاور

- احداث بازشو و پنجره تنها به معابر و میادین عمومی مجاز می باشد.
- احداث بازشو و پنجره به پارکها و املاک مجاور ممنوع است.

پدافند غیر عامل

- کلیه ادارات دولتی و سازمانهای وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما، هتل،)
- موظف به پیش بینی حفاظت بنا و ساکنین آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی براساس دستورالعملها می باشند.
- در طراحی مجموعه های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه حل های اجرایی می باشد.

ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

- نحوه احداث کمپینگ و اردوگاههای جهانگردی تابع ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است. در هر حال بایستی به گونه ای طراحی شود که عناصر و اجزاء و ابنیه مجاز آن قابل تفکیک نباشند.
- به منظور رونق صنعت گردشگری و با توجه به عدم وجود مراکز مناسب برای اسکان موقت گردشگران، لازم است نهادهای محلی مرتبط نسبت به تجهیز مکانهای مناسب دارای پتانسیل لازم در داخل یا خارج محدوده قانونی به منظور اسکان موقت گردشگران اقدام نمایند. در این مکانها باید نیازهای زیستی اعم از دسترسی مناسب، آب آشامیدنی، لوازم تهیه غذا، سرویس بهداشتی، کنترل و نگهبانی مجموعه و سایر تاسیسات و تجهیزات مورد نیاز ارائه گردد.

منطقه ذخیره خدماتی

موارد استفاده از زمین

موارد استفاده از زمین در منطقه ذخیره شهری با تصویب و تایید کمیسیون ماده ۵ تعیین خواهد گردید.

ضوابط تفکیک و ساختمانی

پس از تعیین نوع استفاده از اراضی ذخیره شهری توسط کمیسیون ماده ۵ برحسب نوع کاربری ضوابط و مقررات مربوطه بر تفکیک و ساخت بنا اعمال خواهد گردید.

طبقه بندی راهها و دسترسها

▪ طبقه بندی معابر

- خیابانهای فرعی دسترسی به واحدهای مسکونی را تأمین می نمایند، عرض آنها ۱۰-۶ متر است.
- حداقل عرض خیابانهای بن بستی که دسترسی واحدهای مسکونی را تأمین مینمایند با طول کمتر از ۵۰ متر برابر ۶ متر، بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر برابر ۸ متر و بیش از ۱۰۰ متر، ۱۰ متر بعلاوه فضایی برای دور زدن می باشد.
- حداقل عرض خیابانهای بن بستی که دسترسی خدمات عمومی را فراهم می سازند ۱۲ متر است.
- حداکثر طول خیابانهای بن بست ۱۵۰ متر است.
- عرض کلیه خیابانها و معابر بن باز تا حداکثر ۵۰ متر طول برابر ۸ متر و بیش از ۵۰ متر و کمتر از ۱۰۰ متر حداقل برابر ۱۰ متر و با طول بیش از ۱۰۰ متر ۱۲ متر می باشد.
- حداقل عرض گذرهای پیاده ۳ متر می باشد. (بجز بافت قدیم که ضوابط بهسازی در آن جاری است.) ورود اتومبیل به داخل این گذرها ممنوع است و احداث باغچه و درختکاری در وسط گذر پیاده رو الزامی است.
- حداکثر طول گذرهای پیاده با عرض یکسان (کوچه) ۲۰۰ متر می باشد.
- حداقل عرض گذر ماشین رو بر اساس مصوبه کمیسیون ماده ۵ معادل ۶ متر خواهد بود.

▪ دور برگردان

- در انتهای گذرگاههای فرعی بن بست به طول بیش از ۱۰۰ متر احداث میدانی برای دور زدن وسائط نقلیه با شعاع حداقل ۶ متر یا مربعی به ضلع ۱۲ متر الزامی است.

▪ ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

- در تهیه و اجرای طرحهای مربوط به معابر و پلها، حرکت راحت معلولین باید در نظر گرفته شود. رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران شماره ۱۰۴ مورخ ۷۸/۹/۲۲ الزامی است.

▪ پیشامدگی مجاز در گذرها

- هر گونه پیشامدگی در معابر کمتر از ۱۲ متر ممنوع و در معابر ۱۲ متری و بیشتر حداکثر عمق پیش آمدگی در خیابان ۱۰۰ سانتیمتر با رعایت حداقل ارتفاع از کف معبر به میزان ۳/۵ متر.
- نصب تابلو فقط در داخل حریم مالکیت بنا مجاز است و عمود بر نمای ساختمان مجاز نیست.

▪ میزان پخ در تقاطع ها

- میزان پخ در تقاطع بستگی به عرض شبکه های محل تقاطع دارد و تابع جدول شماره (۴) می باشد.

▪ عرض شبکه ها

- میزان حداقل عرض شبکه در روی نقشه های طرح تفصیلی ذکر گردیده است. چنانچه مالکیت عرض موجود شبکه ای از عرض ذکر شده در طرح بیشتر باشد. ضمن رعایت عرض ثابت سواره مابه التفاوت متر از به صورت افزایش پیاده رو یا فضای سبز عمل خواهد شد.
- در نقشه شبکه های طرح تفصیلی شبکه هایی که عرض آنان همراه با علامت * مشخص شده است به مفهوم رعایت عرض موجود شبکه است و در صورت مغایرت با میزان عرض درج شده وضع موجود حفظ خواهد شد.

▪ حریم های قانونی و ضوابط آنها

- کلیه حریم اعم از حرائمی که رعایت آن به عهده ایجادکنندگان ساختمان و تأسیسات است و حرائمی که رعایت آن به عهده استفاده کنندگان از زمین و ساختمان است در نقشه طرح شهر مشخص است رعایت حرائم فوق بر اساس ضوابط زیر الزامی است.

▪ حریم رودخانه و مسیلهای فصلی

الف: تعاریف

- ۱- بستر به آن قسمت از رودخانه، نهر طبیعی و یا مسیل اطلاق می شود که در حداکثر طغیان معمولی زیر آب قرار گیرد.
- ۲- حداکثر طغیان معمولی آن میزانی است که یا تناوب ۲۵ ساله از طریق محاسبات آماری و احتمالات هیدرولوژیکی توسط وزارت نیرو و ادارات تابعه محاسبه و تعیین می گردد.
- ۳- حریم آن قست از اراضی اطراف رودخانه، مسیل و یا نهر طبیعی است که حفاظت آن لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد.
- ۴- حریم انهار طبیعی یا رودخانه ها و یا مسیلهای اعم از این که آب دائم و یا فصلی داشته باشند بر حسب مورد توسط وزارت نیرو و یا ادارات تابعه برای طرفین رودخانه یا مسیل و یا نهر طبیعی تعیین خواهد شد.

ب: ضوابط

- حدود مجوز بهره برداري يا واگذاري از شن و ماسه و خاك رس بستر و حریم رودخانه، انهار و مسیلهها منوط به کسب موافقت قبلي از وزارت نیرو است.
- دیواره سازي در کنار رودخانه ها يا مسیلهها باید به نحوي انجام شود که در حداکثر طغیان معمولي آب رودخانه يا نهر طبیعی يا مسیل قادر به عبور جریان آب باشد. طرح و نقشه هاي مربوط به دیواره سازي باید قبلاً به تصویب وزارت نیرو رسیده باشد.
- در صورت دیواره سازي، حریم بلافاصله پس از دیوار احداث شده محاسبه مي شود و باید در سراسر آن به میزان لازم رعایت شود. مسیلهها در داخل محدوده خدماتي شهر باید سرپوشیده و يا داراي جان پناه مناسب باشند.
- احداث هر گونه بنا و تأسیسات در حریم مسیلهها و انهار و رودخانه ها به کلي ممنوع است و تخطي از این امر موجب تخریب بناي احداث شده خواهد شد.
- وجود عنصري چون باغات مزارع و امثالهم در حریم رودخانه ها با نظر مثبت وزارت نیرو يا ادارات تابعه آن بلامانع است.
- کاشت چمن و گل کاري در مسیر رودخانه ها و مسیلهها و انهار طبیعی به شرطي که دسترسي به رودخانه را با دشواري مواجه نسازد بلامانع است.

▪ حریم راه آهن

- حریم راه آهن از محور ریل اصلي به فاصله ۱۷/۵ متر از هر طرف (در مجموع ۳۵ متر) از دو طرف است.
- در حریم راه آهن ساختن هر گونه ساختمان و عملیات عمراني به استثنای تأسیسات راه آهن ممنوع است مگر با نظر مثبت راه آهن جمهوري اسلامي ایران و ادارات تابعه آن.

▪ حریم لوله های نفت

- حریم خط لوله های نفت که توسط وزارت نفت و ادارات تابعه در سطح استانها و شهرستانها تعیین می شوند باید کاملاً رعایت گردند این حرائم در نقشه منعکس می باشند احداث هرگونه تأسیسات به استثنای تأسیسات مجاز نفت در حرائم مذکور بطور کلی ممنوع می باشد.
- حریم لوله ۸ اینچ برابر ۸ متر
- حریم لوله ۱۰ اینچ برابر ۱۶ متر
- حریم لوله ۲۰ و ۲۲ اینچ برابر ۲۰ متر

▪ حریم خطوط لوله گاز به شرح جدول زیر می باشد:

قطر اسمی لوله- سانتیمتر	حریم از هر طرف محور لوله - متر
کمتر از ۱۵	۲۰
۱۵ - ۴۵	۵۰
بیش از ۴۵	۱۰۰

احداث هر گونه بنا و ساختمان جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری است در فاصله اعلام شده از هر طرف محور انتقال گاز ممنوع است. مشروط بر اینکه به تشخیص شرکت گاز ایران، متضمن ایجاد خطر نباشد. همچنین تعداد واحد مسکونی قابل احداث بر اساس نوع استاندارد لوله گذاری از طرف شرکت گاز ایران تعیین می شود. **تبصره:** در هر صورت علیرغم اعداد ذکر شده در فوق استعلام مربوط به حرائم خطوط لوله گاز و نفت از مراجع ذیربط الزامی و لازم الاجرا است.

▪ حریم دکل های برق فشار قوی

در مسیر و حریم درجه يك اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی یا باغ و درختکاری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط برای ایجاد فضای باز و سبز عمومی (چمن کاری) و حفر چاه و قنات و راه سازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت بر تأسیسات خطوط انتقال نگردد. با کسب مجوز رسمی از وزارت نیرو و یا شرکت برق منطقه ای امکان پذیر است. اما در حریم درجه ۲ فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت ممنوع است.

ردیف و لئاژ - ولت	حریم درجه يك - متر	حریم درجه دو - متر
۱۰۰۰ - ۲۰۰۰	۳	۵
۲۳۰۰۰	۵	۱۵
۶۳۰۰۰	۱۳	۲۰
۱۳۲۰۰۰	۱۵	۳۰
۴۵۰۰۰۰	۱۷	۴۰
۷۵۰۰۰۰	۲۵	۶۰

تبصره: در هر صورت علیرغم اعداد ذکر شده در فوق استعلام مربوط به حرائم دکلهای برق فشار قوی از مراجع ذیربط الزامی و لازم الاجرا است.

▪ حریم معابر

- حریم معابر در نقشه طرح جامع منعکس شده است. در حرایم مذکور احداث هر گونه بنا مجاز نمی باشد.
- حریم شبکه های ورودی به شهر در محدوده حریم استحفاظی تا محدوده طرح جامع به میزان ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه از هر طرف می باشد.
- حریم شبکه ها در محلهای مورد نظر در نقشه های طرح جامع مشخص شده است.
- در حریم معابر صرفاً درختکاری و چمن کاری مجاز است و از نقطه نظر مقررات و قوانین مربوط به کاربریها، جز کاربریهای فضای سبز تلقی می شوند.

▪ حریم آثار تاریخی

- منطقه های حفاظت شده شامل تل خاکستر و پارک موزه در شمال شهر می باشند این مناطق توسط سازمان میراث فرهنگی استان تعیین شده است و هر گونه دخل و تصرف و فعالیتی در اراضی مذکور اعم از چمن کاری و گل کاری و درخت کاری یا احداث هر گونه تأسیسات در مناطق مذکور ممنوع است.
- ابنیه، درختان و محلهای مشخص شده با علامت در نقشه ها جزء مناطق حفاظت شده توسط سازمان میراث فرهنگی است و هر گونه دخل و تصرف به آنان نیاز به مجوز از سازمان مذکور خواهد داشت.
- قسمتهایی از باروی قدیمی شهر که در نقشه های طرح تفصیلی مشخص شده است دارای حریمی به میزان ۵ متر از هر طرف دارد. هر گونه ساخت و ساز در این حریم ممنوع است.
- حریم دیگر آثار تاریخی طبق نظر سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تعیین و رعایت ضوابط آن الزامی است.

مقررات عمومی

- کلیه افراد حقیقی و حقوقی و مؤسسات دولتی و خصوصی و خیریه و نهادهای انقلابی جهت تفکیک و توسعه و احداث زمین و بنا خویش می باید از شهرداری مجوز دریافت نمایند.

- کلیه مجوزهای تفکیک و توسعه و احداث زمین و بنا که بر اساس مصوبات قبلی از طرف شهرداری تا قبل از ابلاغ ضوابط و مقررات صادر گشته است معتبر بوده و از تاریخ مزبور شهرداری موظف به رعایت کلیه مفاد ضوابط و مقررات حاضر خواهد بود.
- ضوابط اعلام شده در این گزارش در صورتی ملاک عمل قرار می گیرد که با قوانین و یا مصوبات شورایعالی شهرسازی مغایرت نداشته باشد. در صورت وجود مغایرت موارد اعلام شده در قوانین و یا مصوبات شورایعالی شهرسازی مقدم و لازم الاجرا می باشد.
- تغییر کاربریهای پیشنهادی در طرح تفصیلی به هیچ عنوان مجاز نمی باشد و در صورت نیاز ضمن توجه به این که مغایرت اساسی با اساس طرح جامع و تفصیلی نداشته باشد از طریق تصویب در کمیسیون ماده ۵ شورایعالی شهرسازی استان انجام خواهد شد.
- در طراحی و احداث کلیه بناهای عمومی و خصوصی رعایت مقررات ملی ساختمان علی الخصوص رعایت موارد ایمنی بنا در مقابل زلزله به لحاظ قرار گیری شهر شاهرود در کنار گسل الزامی است.
- در طراحی و احداث کلیه بناهای عمومی و معابر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران الزامی است.
- با عنایت به ماده ۵۰ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و تغییرات در نقشه های طرحهای تفصیلی خارجی از بررسی کارشناسی و اصول فنی و همچنین در مورد زمینهایی که حق استفاده مجاز از آنها قبلاً تثبیت گردیده یا بر اساس طرح قبلی پروانه صادر گردیده به هیچ مجاز نیست.

ضمیمه شماره ۱:
ضوابط مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

ضوابط مطلوب طراحی فضاي شهري

▪ پیاده رو

- حداقل عرض مفید پیاده رو ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده رو برنامه ریزی می گردد اجباری است.
- حداکثر شیب عرضی پیاده رو دو درصد باشد.
- حداکثر شیب طولی پیاده رو هشت درصد باشد.
- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ، سه درصد باشد.
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره الزامی است.
- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتیمتر بین پیاده رو، باغچه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.
- پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
- هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تاسیسات شهري در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.
- استفاده از هر گونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.

▪ پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

- پیش بینی پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیبدار الزامی است.
- حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند، برابر عرض پیاده رو باشد. حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد.
- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ساختن پل با سطوح لغزنده ممنوع است.

▪ محل عبور عابر پیاده در سواره رو

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره رو در کلیه تقاطعها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.
- ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکانهای خاص آنها الزامی است.
- ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره های وسط خیابان الزامی است.
- پیش بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطعهای پرتردد الزامی است.
- کفسازی محل خط کشی عابر پیاده از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

▪ توقفگاه

- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابانهای اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره رو در پیاده رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده رو الزامی است.
- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- در توقفگاههای عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است.
- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.
- توقفگاههای اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

تجهیزات شهری

▪ ایستگاهها

- در پایانه های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده رو به سواره رو باشد.
- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان، پیش بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه های مسافری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

▪ تلفن عمومی و صندوق پست

- در پایانه های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد و مخصوص معلولان، پیش بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.
- پیش بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰×۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد.
- پیش بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است.

- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاههای بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

مناسب سازی معابر

▪ پیاده روی موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده رویهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.
- موانعی که به هر علتی در پیاده روی قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می کاهند (مانند مانع عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیربرق) باید جابجا گردند.
- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله های موجود در پیاده رویها باید به پله هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیبدار مناسب برای معلولان تبدیل شود.
- کف کلیه پیاده رویها با جنس سخت و غیرلغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- هر نوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علائم، بالکن، سایه بان مغازه ها و) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده روی به هر علت حفاری می گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیرلغزنده الزامی است.
- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده روی، تعبیه علائم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.
- شبکه ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

▪ پلهای ارتباطی بین پیاده روی و سواره روی

- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده روی و سواره روی با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.
- لازم است که عرض پلهای موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.
- سطح پلها باید از مصالح سخت و غیرلغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پلهای فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.

▪ محل خط کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره رویها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده رویها شود.
- وجود پلهای ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی های عابر پیاده الزامی است.
- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود.

▪ توقفگاهها

- در توقفگاههاي عمومي موجود بايد حداقل ۲ درصد فضاي توقفگاه در نزديكترين فاصله به ورودي و خروجي و دسترسي مناسب به پياده رو براي توقف اتومبيل معلولان جسمي - حرکتي اختصاص يابد. اين عمل در وضع موجود از طريق تبديل فضاي سه محل توقف اتومبيل معمولي به دو محل توقف براي اتومبيل معلول جسمي - حرکتي امکان پذير است.

ضوابط كلي طراحی ساختمانهاي عمومي

تعريف

منظور از اماکن عمومي در این آیین نامه، آن دسته از ساختمانهاي هستند که یکی از انواع خدمات عمومي را در اختیار افراد جامعه قرار می دهند.

▪ ورودیها

- ورودی اصلي باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود، و به سواره رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.
- ورودی ساختمان حتی الامکان هم سطح پیاده رو باشد.
- پیاده رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود.
- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است.
- وجود سايبان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است.
- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

▪ راهرو

- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد.
- کف راهروها باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفیوشها با پرز بلند نیز خودداری شود.
- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیبدار به صورت مناسبی تأمین گردد.

▪ بازشوها (در و پنجره)

- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.
- در مورد درهايی که به خارج باز می شوند تأمین دید کافی الزامی است.
- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد.
- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند.
- در صورت استفاده از درهاي چرخان، گردش، کشویی، پیش بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است.
- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.
- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتیمتر باشد.
- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر در به یک جهت باز شود ۲۰۰ سانتیمتر، چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باشد.
- درها باید حتی المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد.
- به منظور تسهیل در حرکت، پیش بینی حداقل ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین آن الزامی است.
- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

- کلیه درها و پنجره هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

▪ پله

- وجود علائم حساسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است.
- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد.
- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- نصب دست انداز در طرفین پله الزامی است.
- ارتفاع دست انداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر باشد.
- حداکثر قطر میله دست انداز اعم از گرد یا صاف ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوار ۴ سانتیمتر باشد.
- لبه پله کاملاً غیرلغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.
- نصب هر گونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
- در کنار های عرضی پله، تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است.
- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد.
- حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.
- حداقل عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله های دو جهته هم عرض پله باشد.

▪ سطح شیبدار

- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.
- پیش بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. در سطوح شیبدار دو جهته، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.
- کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده باشد.
- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.
- نصب میله دستگیره در طرفین سطح شیبدار الزامی است.
- ارتفاع میله دستگیره از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر، برای شخص ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر قطر میله دستگیره ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمتر باشد.

▪ آسانسور

- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.
- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار قرار گیرد.
- حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد.

- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:
- عرض مفید ۸۰ سانتیمتر
- مجهز به دو در کشویی با چشم الکترونیکی
- ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰×۱۴۰ سانتیمتر
- نصب دستگیره های کمکی در دیواره های آسانسور در ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است.
- در محلهای پرتردد معلولان ارتفاع دکمه های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتیمتر، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.
- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.

▪ فضاهای بهداشتی

- در قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که معلولان تردد می نمایند تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است.
- حداقل اندازه سرویس بهداشتی ۱۷۰×۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد و قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است.
- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان پذیر باشد.
- نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.
- نصب دستگیره های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.
- نصب دستگیره های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- نصب دستگیره اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و ۲۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است.
- دستشویی سرویسهای بهداشتی باید به نوعی نصب شوند که بدون جابجایی فرد معلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد.
- ارتفاع مناسب دستشویی از کف برای معلولان ۶۵ تا ۸۵ سانتیمتر باشد.
- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتیمتر باشد.
- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و به راحتی باز و بسته شوند.
- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتیمتر باشد.

▪ علایم

- کلیه اماکن فضاهای شهری و قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده معلولان طراحی و تجهیز گردیده اند باید به وسیله علامت ویژه معلولان مشخص گردند.
- ساختمانهایی که بخشهایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می گیرد (برای معلولان نیز قابل استفاده باشند)

- این ساختمانها به قرار زیر است:
- دانشگاهها و مراکز فرهنگی
 - بیمارستانها و درمانگاهها
 - مسجد و مصلي
 - آسایشگاهها
 - مراکز ورزشي
 - راه آهن - فرودگاه - ترمینال - مترو
 - بخش اورژانس کلیه فضاهاي درمانی
 - مراکز خدماتي - اداري مانند بانک و موسسات مالي و پست و تلگراف و تلفن و موسسات دولتي

▪ در سایر ساختمانهاي عمومي رعایت موارد زیر الزامي است:

- در مراکز آموزشی غیردانشگاهی باید طبقه همکف یا ۱۰ درصد سطح زیربنا، برای معلولان مناسب باشد.
- کلیه هتلها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید يك اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویسهاي بهداشتي مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازاي هر ۲۵ اتاق اضافه پیش بيني يك اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروري است. این اتاقها باید به طور یکنواخت در بین اتاقهاي معمولي هتل توزیع گردند.
- کلیه مسافرخانه ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید يك تخت و يك سرویس بهداشتي مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند، در ازاي هر ۳۰ تخت دیگر يك تخت با سرویس بهداشتي مناسب برای معلولان اضافه شود.
- کلیه ساختمانهاي اداري دولتي که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشند.
- کلیه قسمتهاي عمومي مراکز تجاري، به اضافه ۱۰ درصد واحدهاي تجاري در هر پروانه ساختماني تجاري و همچنین کلیه واحدهاي بیش از ۱۰۰ مترمربع باید برای معلولان جسمي قابل دسترسی و استفاده باشد.

▪ مجتمع هاي مسكوني

- در ساختمانهاي مسكوني که تعبیه آسانسور اجباري است، باید يك آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد.
- کلیه مجتمع هاي با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بیش از ۱۰ واحد مسكوني باید ارتباطهاي عمودي و افقي و فضاهاي عمومي قابل استفاده برای معلولان جسمي - حرکتی داشته باشند.

ضوابط توصیه اي مناسب سازي محیط شهر برای معلولان

- کاشت گیاهانی که ریختن میوه هاي آنها در اطراف پیاده رو ایجاد لغزندگی نماید، ممنوع است.
- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد.
- ایجاد زمان کافي برای عبور ایمن معلولان از محل خط کشي عابر پیاده الزامي است.

- وسایل نقلیه عمومی باید به بالابرهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد.
- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری هم سطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد.
- مشخص کردن قسمت بخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورودی و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محلها باید بدون صندلی و مجهز به کمربند، دستگیره، بستهای دیگر برای ثابت نگاه داشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت‌های ناگهانی باشد.
- صندلیهای چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود.
- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها و ورود و خروج اتوبوس یا قطارهای بین شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد.
- پیش بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمربند و یا دستگیره و بست برای ثابت نگاه داشتن صندلیهای چرخدار ضروری است.
- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد.
- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است.
- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سو می باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد.
- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.
- برای نابینایان می باید توضیحات با خط "بریل" در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود. در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باید باشد (این مساله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است).
- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.
- میله ها و نرده های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.

سازمان مسکن و شهرسازی استان سمنان

**ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر شاهرود
«ویرایش سوم»**

مهندسين مشاور معمار و شهرساز پارت