

۳-۱- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از اراضی در پهنه مسکونی

۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین

الف- استفاده های مجاز در پهنه مسکونی

- سکونتگاههای تک واحدی، مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه متناسب با تراکم های پیشنهادی مربوطه.
- احداث تاسیسات تجاری - اداری، تجاری - خدماتی محلهای در حد خردهفروشی و نیازهای روزمره، مستقل یا مشترک با مسکن.
- احداث کوچه های دسترسی و پارکینگ های محله ای.
- احداث تاسیسات عمومی محلهای مانند پست برق، تاسیسات مخابراتی و... با رعایت حریم مربوطه.
- احداث انواع پارکهای کودک و پارکهای محلهای و شهری.

ب- استفاده مشروط در منطقه مسکونی

- احداث مراکز رفاهی همچون مهد کودک و مراکز رفاه خانواده در صورت استقرار در مراکز محلات و مراکز رده های بالاتر شهری مجاز است.
- احداث تاسیسات درمانی محله ای مستقل از مسکن در صورت استقرار در مراکز محلات و مراکز رده های بالاتر شهری مجاز است.
- احداث واحدهای مذهبی از قبیل مسجد، تکیه و... در صورت استقرار در مراکز محلات و مراکز رده های بالاتر شهری مجاز است.
- اختصاص بخشی از فضای مسکونی به مشاغل غیر مزاحم مانند مطب، تدریس خصوصی و صنایع دستی، دفتر خدمات مهندسی و دفتر خدمات قضایی با توافق شهرداری به شرط آن که بیش از ۳۵ درصد مساحت مسکونی و حداکثر مساحت ۳۵ متر مربع را اشغال نکرده باشند، با رعایت حقوق مالکانه سایر مالکین و در هر پلاک اصلی حداکثر یک باب بلامانع است.

پ- استفاده های ممنوع در منطقه مسکونی

- تبدیل اتاقهای مسکونی به مغازه ممنوع است.
- احداث کلیه واحدهای تعمیرات اتومبیل در اراضی این منطقه تحت عنوان گاراژ ممنوع است.
- احداث واحدهای کارگاهی - صنعتی از هر نوع در این منطقه ممنوع است.
- هر نوع استفاده دیگری غیر از استفادههای مشروحه فوق از این اراضی ممنوع است.

۳-۱-۲ - ضوابط مربوط به تفکیک زمین و تراکم ساختمانی

• ابعاد و تناسب قطعات

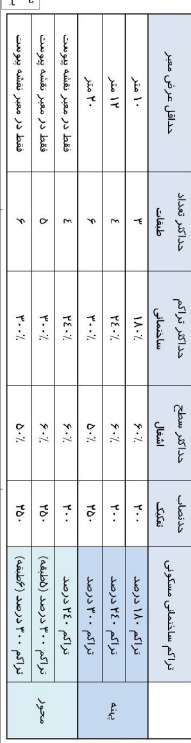
- طول هر یک از قطعات از ۳ برابر عرض تجاوز ننماید.

- عرض هر یک از قطعات از ۱۰ متر کمتر نباشد.

• تراکم ساختمانی^۱

ضوابط تراکم های ساختمانی مسکونی در شهر در سه پهنه تراکمی و سه محور مطابق با نقشه و جدول ذیل می باشد. در نقشه تراکم ساختمانی پیشنهادی پهنه ها و محورهای دارای قابلیت بلند مرتبه سازی نیز معرفی شده است. پهنه ها و محورهای دارای قابلیت بلند مرتبه سازی با مدنظر قرار دادن شاخص های بلندمرتبه سازی معرفی شده در آیین نامه مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی کشور مکان یابی شده است.

^۱ (تراکم ساختمان مسکونی حداکثر مساحت ساخت و سازی است که در یک پلاک شش دانگ با رعایت سایر مقررات مشروحه از قبیل میزان اشغال زمین و محدودیت ارتفاع به شرط تامین پارکینگ انجام می پذیرد).



جدول ضوابط و مقررات تراکم ساختمانی پهنه ها و محورهای شهری

تراکم ساختمانی مسکونی	حدنصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض معبر
تراکم کم	۲۰۰	۶۰٪	۱۸۰٪	۳	۱۰ متر
تراکم متوسط	۲۰۰	۶۰٪	۲۴۰٪	۴	۱۲ متر
تراکم زیاد	۲۵۰	۵۰٪	۳۰۰٪	۶	۲۰ متر
تراکم متوسط	۲۰۰	۶۰٪	۲۴۰٪	۴	فقط در معبر نقشه پیوست
تراکم زیاد (۵ طبقه)	۲۵۰	۶۰٪	۳۰۰٪	۵	فقط در معبر نقشه پیوست
تراکم زیاد (۶ طبقه)	۲۵۰	۵۰٪	۳۰۰٪	۶	فقط در معبر نقشه پیوست

- در اراضی مسکونی که دارای تعریض می باشند، حد نصاب تفکیک (برای حداکثر ده درصد از کل مجموع قطعات) با رعایت حداقل ۹۰ درصد حد نصاب پهنه، قابل قبول است.

- هرگونه تقاضای افزایش تراکم در رابطه با اصلاح و تعریض معابر به میزان درصد قبل از تعریض می باشد.
تبصره: تراکم ساختمانی کلیه واحدهای مسکونی مجاور معابر ۶ متری و پایین تر نمی تواند بیش از ۱۲۰ درصد باشد.

- در معابر ۸ متری تعداد طبقات در بافتهای موجود ۳ طبقه روی پیلوت و در تفکیکی های جدید به صورت ۲ طبقه روی پیلوت مجاز می باشد.

- احداث زیرزمین جهت استفاده انبار و محل تاسیسات حرارتی و برودتی با رعایت شرایط آتی بلامانع و جزو تراکم های یادشده محسوب نمی گردد.

- خرپشته بام و سطح پیلوت ها مشروط به اینکه برای ورودی، انبار، پارکینگ و محل بازی کودکان استفاده شود جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

- در پهنه های معرفی شده برای بلندمرتبه سازی رعایت ضوابط زیر الزامی است:

تراکم ساختمانی پهنه های بلند مرتبه

تراکم ساختمانی	حدنصاب تفکیک	حداقل عرض معبر
تراکم پهنه + ۱۰ درصد	۴۰۰	۱۸
تراکم پهنه + ۲۰ درصد	۴۵۰	۲۰
تراکم پهنه + ۳۰ درصد	۶۰۰	۲۴

-در محور های معرفی شده برای بلندمرتبه سازی رعایت ضوابط زیر الزامی است:

تراکم ساختمانی محورهای بلند مرتبه

تراکم	حدنصاب تفکیک	حداقل عرض معبر
هفت طبقه	تراکم پهنه + ۲۰ درصد	۳۵۰
هشت طبقه	تراکم پهنه + ۳۰ درصد	۴۰۰
نه و ده طبقه	تراکم پهنه + ۴۰ درصد	۵۰۰

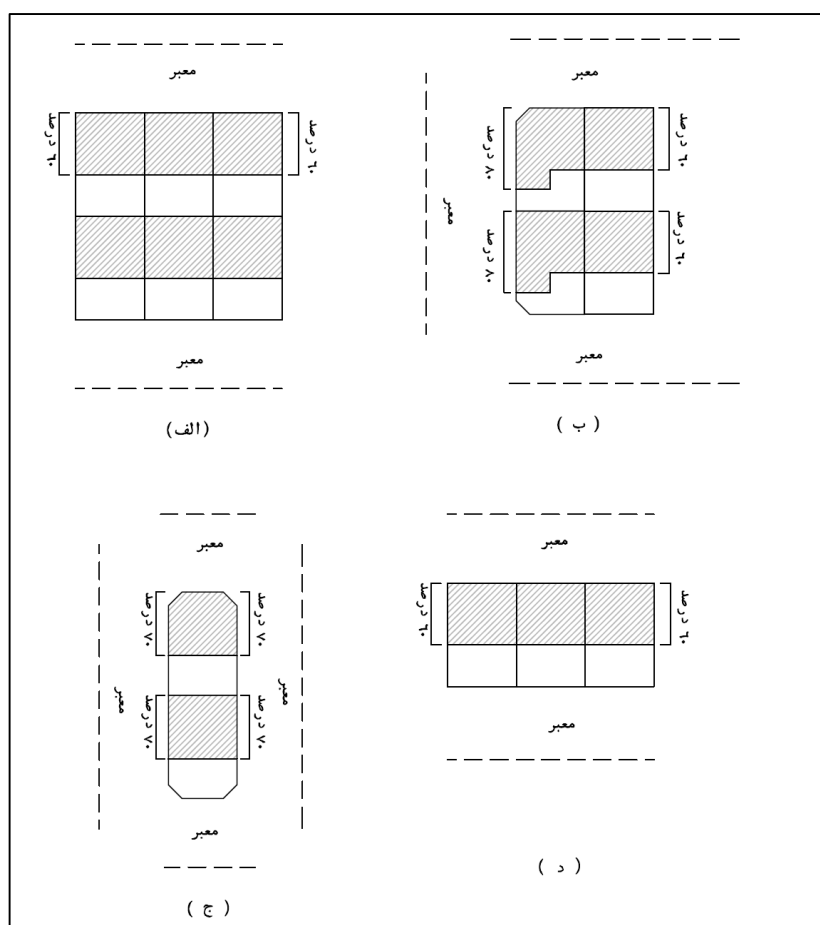
- در پهنه ها و محورهای بلند مرتبه سطح اشغال مجاز قطعات متناسب با طبقات احداثی خواهد بود و رعایت موارد زیر نیز الزامی است:

- ❖ حداکثر سطح اشغال قطعه همان سطح اشغال پهنه تراکمی می باشد
- ❖ به تناسب افزایش طبقات میزان سطح اشغال کاهش می یابد به نحوی که حداکثر تراکم قید شده در دو جدول فوق رعایت گردد.

۳-۱-۳- سطح اشغال ساختمان و فضای باز

- حداکثر مساحت سطوح مورد اشغال جهت منطقه مسکونی در پهنه های تراکمی کم و متوسط برای طبقه همکف به قرار زیر است :

- الف- زمینهای یک بر ، در محدوده های مسکونی حداکثر ۶۰ درصد طول قطعه زمین.
- ب- زمینهای دو نبش حداکثر ۶۰ درصد طول قطعه زمین در قسمت ملک مجاور و ۸۰ درصد در قسمت کوچه و یا خیابان (سطح اشغال از ۷۰ درصد مساحت قطعه بیشتر نشود).
- ج- زمینهای سه نبش چنانچه کشیدگی طرفین قطعه زمین سمت معبر باشد حداکثر ۷۰ درصد
- د- زمین های دو کله ، در محدوده های مسکونی حداکثر ۶۰ درصد طول قطعه زمین.



- باقیمانده اراضی و زمینهای خارج از پوشش ساختمانی (فضای باز) صرفاً جهت محوطه‌سازی و فضای باز و سبز استفاده می‌گردد و اختصاص ۳۰ درصد سطح فضای باز به فضای سبز الزامی است. درضمن مسیر عبور خودرو به صورت مستقیم در پلاک های شمالی مستثنی است.
- در تمامی قطعات، احداث بالکن در سمت حیاط با زاویه ۹۰ درجه بعد از درصد مجاز (۶۰٪) تا ۱/۵ متر بلامانع است (رعایت همجواری الزامی است).
- قرارگیری ستون ها در سطح اشغال مجاز الزامی می باشد.
- اراضی مسکونی با مساحت کم تر از ۱۰۰ متر مربع، می توانند با رعایت همجواری ها، ۸۰ درصد سطح اشغال داشته باشند.
- اراضی مسکونی با مساحت کم تر از ۱۰۰ متر مربع، با رعایت همجواری، در صورت تجمع با پلاک های همجوار، با رعایت همبادی و عرض معبر و تامین پارکینگ، می توانند یک طبقه مازاد بر تراکم مجاز به صورت تشویقی، احداث بنا نمایند.
- میزان سطح اشغال پلاک های تعریضی با رعایت همجواری و رفع اشرافیت، حداکثر ۷۰ درصد مساحت بعد از تعریض، محاسبه می گردد.

۳-۱-۴- حداکثر ارتفاع ساختمان

- ارتفاع مفید پیلوت و زیرزمین به میزان ۲/۲۰ الی ۲/۴۰ و حداکثر ارتفاع پنجره های زیرزمین ۹۰ سانتی متر از کف معبر می باشد.
- احداث سقف کاذب در پیلوت صرفاً به منظور پوشش یا استتار تاسیسات موجود در آن مجاز است.
- حداقل ارتفاع مفید اتاقها و فضاهای مسکونی ۲/۴۰ متر رعایت گردد.
- حداکثر ارتفاع ساختمان یک طبقه ۳/۴ متر است و به ازای هر طبقه همین میزان افزایش می یابد.
- احداث دست انداز (ارتفاع جان پناه) در کلیه تراکم ها به ارتفاع ۱/۱ متر الزامی می باشد.
- ارتفاع خرپشته (با احتساب ارتفاع جان پناه و بدون آسانسور) ۲/۶ متر رعایت گردد.
- ساخت جان پناه صرفاً به صورت نرده یا مصالح شفاف (شیشه) ممنوع است.

۳-۱-۵- نحوه استقرار بنا

- تفکیک های جدید در قطعات مسکونی حتماً به صورت شمالی - جنوبی صورت گیرد (در مواردی که امکان تفکیک شمالی-جنوبی با محدودیت مواجه شود، می توان موضوع را با نظر کمیسیون ماده پنج بررسی گردد).
- قطعات موجود (شرقی - غربی) نیز مستثنی می باشد
- احداث بناهای مسکونی در قطعات شرقی - غربی از سمت غرب به شرق انجام پذیرد.

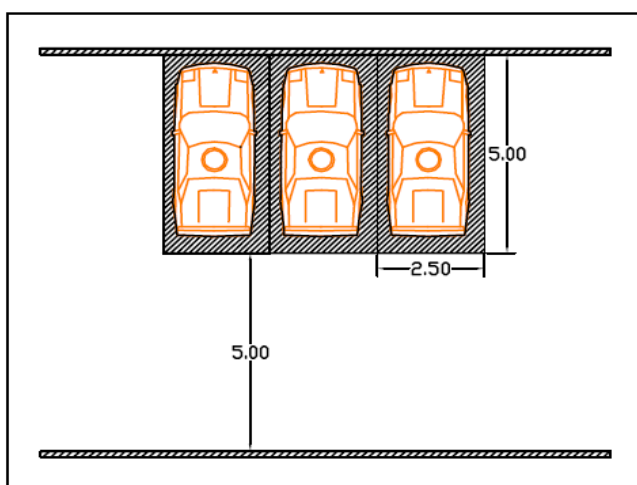
۳-۱-۶- پارکینگ^۲

- ضوابط مربوط به تعداد و نحوه پارکینگ ها به شرح ذیل ارائه می گردد :
- تامین پارکینگ برای تمامی واحدهای مسکونی الزامی است
- در ساختمانهای تک واحدی شمالی مالک می تواند از فضای باز (حیاط) در صورت رعایت سطح اشغال مجاز، به عنوان پارکینگ استفاده نماید. که در این صورت می بایستی تخصیص حداقل ۳۰ درصد سطح حیاط به فضای سبز رعایت شود.
- در مجتمع های مسکونی واحدهای بین ۱۵۰ متر تا ۲۰۰ متر (فضای راه پله و آسانسور جز مساحت نمی باشد) به ازای هر واحد تامین ۱/۵ پارکینگ الزامی می باشد. (به ازای ۵ واحد در این بازه تعداد ۸ واحد پارکینگ مورد نیاز است).
- در مجتمع های مسکونی واحدهای ۲۰۰ متر مربع و بیشتر به ازای هر واحد تامین ۲ واحد پارکینگ الزامی می باشد.

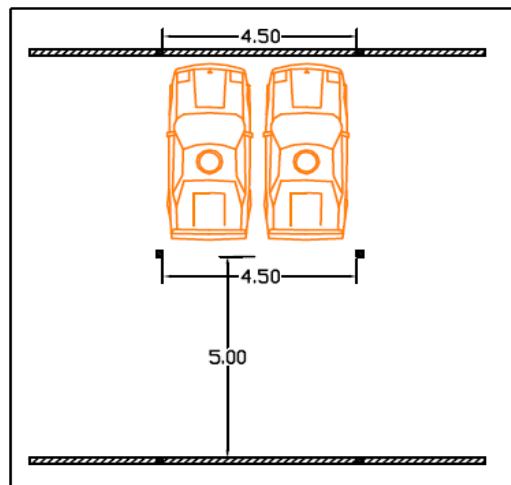
^۲- در این بخش کلیه ضوابط ارائه شده برای پارکینگ مربوط به پارکینگ ساختمانهای مسکونی و به عبارت دقیق تر پارکینگهای خصوصی می باشد.

- ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو در صورتیکه کنار یکدیگر قرار گیرند، برای هر خودرو 5×2.5 متر می- باشد
- تبصره: دو خودرو در پارکینگ‌های سرپوشیده می‌توانند در بین دو ستون قرار گیرند، به شرط آنکه فاصله محور ستونها از ۵ متر و فاصله داخلی بین ستون ها از ۴.۵ متر کمتر نباشد.
- در صورتیکه دو طرف یک محل توقف در پارکینگ دیوار باشد، رعایت حداقل عرض ۳ متر و طول ۵ متر، برای آن الزامی است.
- شعاع میانی مسیر گردش خودرو در پارکینگها نباید کمتر از ۵ متر در نظر گرفته شود.
- طراحی پارکینگ در فضای سرپوشیده به شکلی صورت گیرد که امکان گردش و تردد اتومبیل به راحتی میسر بوده و اتومبیلها به هنگام پارک و بیرون آمدن مزاحم یکدیگر نباشند
- 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)
- حداقل عرض ورودی و رامپ پارکینگ برای اتومبیلهای سواری ۳ متر است
- در صورت احداث پارکینگ در زیرزمین، حداکثر شیب رامپ ۱۵ درصد خواهد بود. در ضمن حداکثر شیب ۱ متر ابتدا و ۱ متر انتهای آن نباید از ۱۰ درصد بیشتر باشد
- از هر معبر فقط یک راه دسترسی پیاده به بنا و یک راه ورودی اتومبیل به پارکینگ مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر و دسترسی بیش از ۲۵ متر باشد، احداث دسترسی دوم با رعایت فاصله حداقل ۱۰ متر از دسترسی اول در سطح اشغال مجاز ساختمان بلا مانع است.
- راه ورودی اتومبیل به پارکینگ واحد مسکونی در مجتمع‌های تا ۶ واحد باید دارای حداقل ۳ متر عرض، از ۶ تا ۲۰ واحد، $3/5$ متر عرض و بیش از ۲۰ واحد حداقل ۵ متر عرض (یا دو ورودی هر یک حداقل ۳ متر عرض) داشته باشد.
- تعبیه فضای گردش اتومبیل در فضای حیاط ممنوع است.
- درب ورودی واحدهای مسکونی و درب ورودی پارکینگ‌ها باید به طرف داخل باز شود (جهت بازشو درها به سمت معبر عمومی نباشد)
- طراحی و نصب درب ماشین رو در پخ ساختمان ممنوع است. (موارد موجود باید در هنگام نوسازی نسبت به جابه جایی درب ماشین رو اقدام نمایند).
- ورودی‌های ساختمان باید به گونه‌ای تعبیه شوند که کمترین قطع اشجار صورت پذیرد.
- پارکینگ‌هایی که در زیر زمین احداث شده و ورود و خروج از آنها از طریق رامپ انجام می‌پذیرد باید به گونه‌ای طراحی شوند که ورود و خروج اتومبیل از آنها از سمت جلو یا سر اتومبیل صورت گیرد
- حداقل ارتفاع مفید پارکینگ از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تاسیساتی در زیر سقف، تا پایین‌ترین سطح تاسیسات سقف، $2/20$ متر و حداکثر $2/4$ متر است.

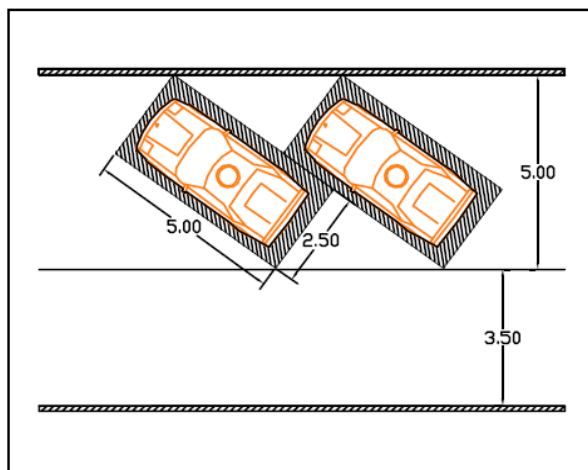
- کلیه پارکینگ‌های سرپوشیده باید به صورت طبیعی و در صورت عدم امکان با سیستم مکانیکی تهویه شوند.
- همه پارکینگ‌های خودرو باید مجهز به تجهیزات اطفاء حریق باشند.
- جنس کف پارکینگ‌ها باید از مصالح قابل شستشو باشد.
- پارکینگ‌های خودرو و مسیرهای ورود و خروج آن باید به گونه ای طراحی و ساخته شوند که خطری را متوجه محل بازی کودکان ننمایند و دود، بو و صدای ناشی از آنها نباید مزاحم بازی کودکان در محل بازی آسایش سکونت و کار، آرامش و استراحت در ساختمان و اطراف آن باشد.
- سطوح مورد استفاده پارکینگ واحدهای مسکونی جزء تراکم مسکونی محسوب نمی گردد.



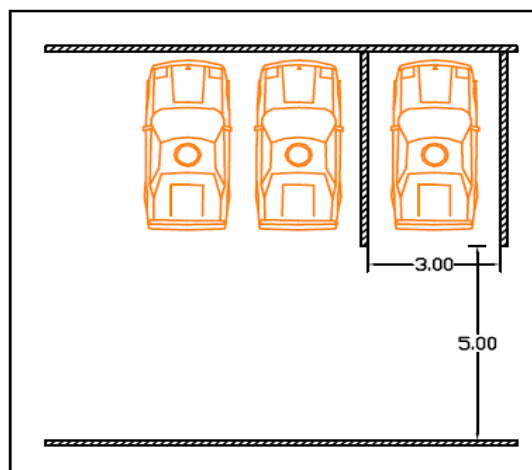
حداقل ابعاد لازم برای توقف اتومبیل



حداقل فضای لازم برای توقف دو اتومبیل بین دو ستون



حداقل ابعاد لازم برای توقف اتومبیل در پارکینگ مورب



حداقل فضای لازم برای توقف اتومبیل بین دو دیوار

۳-۱-۷- سایر فضاهای باز

ضوابط مربوط به نورگیر به شرح ذیل بیان می گردد و به استحضار می رساند ضوابط فوق ارتباطی با مساحت پلاک ندارد:

- نورگیری در ساختمان هایی که به تصرف های همجوار مشرف می باشند باید به گونه ای طراحی شوند که نورگیری صرفاً از آسمان تامین گردد.

- حداقل مساحت لازم برای حیاط خلوت هایی که بمنظور نورگیری اتاق های اصلی (نشیمن و پذیرایی) در نظر گرفته می شود ۹ متر مربع است که حداقل عرض آن نباید از ۳ متر کمتر باشد.
- در احداث نورگیرها برای کلیه کاربری ها رعایت عدم اشراق به همسایه لازم است و باز کردن پنجره به ملک مجاور غیر مجاز می باشد.
- حیاط خلوت ها و نورگیرهای مجاز طبق ضوابط جزء تراکم محسوب نمی گردند و در محاسبه سطح اشغال منظور می گردند. چنانچه مساحت حیاط خلوت یا نورگیرها کمتر از ۶ درصد پلاک باشد جزء زیربنا محسوب می شود ولی چنانچه بیش از ۶ درصد مساحت داشته باشد جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.
- کلیه اتاق های اصلی و آشپزخانه در بناهای مسکونی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- نورگیری آشپزخانه از فضای نشیمن و یا سایر فضاها ممنوع است.
- فضای نورگیر بصورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن بطوریکه نوردهی و تهویه طبیعی را مختل و از بین ببرد ممنوع است.
- عبور کانال کولر و تاسیسات از داخل نورگیرها ممنوع است.
- نورگیرها باید بطوری طراحی شوند که جریان هوا در آن ها وجود داشته باشد.
- سطح نورگیر در واحدهای مسکونی یک طبقه (ویلايي) حداقل ۴ متر مربع به عرض حداقل ۲ متر الزامی است.
- سطح نورگیر در واحدهای مسکونی تک واحدی دو طبقه حداقل ۶ متر مربع به عرض حداقل ۲ متر الزامی است.
- چنانچه در ساختمان های دو طبقه در هر طبقه دو واحد مسکونی از یک نورگیر، هوا و نور می گیرند، سطح نورگیر حداقل ۹ متر مربع به عرض حداقل ۳ متر تعیین می گردد.
- سطح نورگیر در واحدهای مسکونی سه طبقه حداقل ۱۲ متر مربع به عرض حداقل ۳ متر تعیین می گردد.
- در واحدهای مسکونی بیشتر از سه طبقه به ازای افزایش هر طبقه، ۱۰ درصد به حداقل عرض تعیین شده سطح نورگیر در ساختمان های سه طبقه، اضافه می شود.
- طراحی واحدهای مسکونی باید به شکلی باشد که سرویس های بهداشتی از تهویه طبیعی برخوردار باشند چنانچه امکان تهویه طبیعی به هیچ وجه نباشد باید از طریق پیش بینی داکت به ابعاد حداقل ۵۰*۳۰ سانتی متر برای هر واحد سرویس و تهویه الکتریکی استفاده نمود که صرفا برای تهویه است و در صورت عبور لوله های تاسیساتی از داکت باید ابعاد داکت به میزان مورد نیاز برای عبور لوله ها اضافه شود.
- حیاط خلوت واقع در ساختمان های جنوبی باید با دیوار و نرده یا حصار فضای سبز از معبر عمومی جدا گردد.

- در ساختمان های جنوبی دارای بیشتر از یک واحد تصرف، باید دسترسی مجاز به حیاط اصلی، به صورت راهرو یا پلکان برای تمامی ساکنان و استفاده کنندگان ساختمان پیش بینی گردد.
- کلیه سطوح دیوارهای جانبی حیاط های محصور و حیاط های خلوتی که در معرض دید قرار دارند، باید نماسازی شوند.
- در صورت مسقف شدن حیاط محصور (پاسیو) با مصالح شفاف، در نظر گیری بازشوهای مناسب و کافی جهت تهویه طبیعی آن الزامی است.
- کف تمامی حیاط های داخلی (حیاط خلوت و حیاط محصور) باید دارای شیب بندی مناسب و سیستم دفع آب های سطحی و دسترسی مناسب جهت نظافت باشند.
- مسقف نمودن حیاط های محصور (گودال باغچه) مجاز نیست.
- هدایت و تخلیه آب های سطحی فضاهای نیمه باز به سطح معابر عمومی مجاز نمی باشد.
- در صورتی که فضای نیمه باز ساختمان در ارتفاعی بیش از ۷۰ سانتی متر از تراز مجاور قرار گیرد، تعبیه جان پناه به ارتفاع ۱.۱۰ متر الزامی است.
- شکل، مصالح و ارتفاع جان پناه کلیه فضاهای نیمه باز ساختمان باید مطابق ضوابط مندرج در بند ۴-۲-۱۲-۳ مقررات ملی باشد.
- جمع آوری و هدایت آب باران و برف در بالکن، توسط شیب بندی و کف شوی یا ناودان در بالکن ضروری است.

۳-۱-۸- ضوابط و مقررات عمومی مربوط به واحدهای مسکونی:

- صاحبان اراضی که قصد تفکیک زمین خود را داشته باشند باید ابتدا نسبت به تهیه نقشه های تفکیکی ملک خود اقدام نمایند. نقشه تفکیکی باید ابتدا به تأیید مهندسین شهرساز برسد. برای زمین های تا ۱۰۰۰۰ متر مربع تأیید مهندس شهرسازی کافی است. برای زمین های بیش از ۱۰۰۰۰ متر مربع، نقشه تفکیکی می بایست به تایید شرکت های مشاور شهرساز برسد.
- حداکثر تعداد واحد مسکونی قابل احداث در هر هکتار اراضی خالص مسکونی در زیرپهنه تراکم کم (۱۸۰ درصد) ۱۷۰ واحد، زیرپهنه تراکم متوسط (۲۴۰ درصد) ۲۵۰ واحد، زیرپهنه تراکم زیاد (۳۰۰ درصد) ۳۳۰ واحد است.
- تبصره ۱- در هر زیر پهنه مسکونی تعداد واحد مسکونی قابل احداث در یک قطعه زمین متناسب با مساحت قطعه زمین و عرض معبر دسترسی آن تعیین شود.
- تبصره ۳- به ازای هر واحد مسکونی، با تراکم کم (۱۸۰ درصد) حداقل ۲۲ متر مربع سطح آزاد باید وجود داشته باشد. حداقل مساحت سطح آزاد قطعه زمین به ازای هر واحد مسکونی در زیرپهنه تراکم متوسط ۲۰

- (۲۴۰ درصد) متر مربع و در زیرپهنه با تراکم زیاد (۳۰۰ درصد) ۱۶ متر مربع است. (سطح حیاط داخلی، نورگیر و نظایر آن جزء سطح آزاد قطعه زمین منظور نمی شود)
- احداث تاسیسات بر روی بامها باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.
- نصب آسانسور در ساختمان های با چهار سقف و بالاتر الزامی است.
- پیش بینی و نصب آسانسور در باکس پله ممنوع می باشد.
- احداث انباری برای هر واحد در ساختمانهایی که بیش از ۲ واحد مسکونی در آنها طراحی گردیده است الزامی است، حداقل فضای انباری به ازای هر واحد ۲ مترمربع، با عرض حداقل یک متر است. و حداکثر فضای انباری به ازای هر واحد ۱۰ مترمربع می باشد
- احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل روی پشت بام ممنوع است.
- تبصره: مکان استقرار انباری صرفاً در زیرزمین یا پیلوت است.
- احداث باران گیر یا سایبان در حد ۲۰ سانتیمتر بر روی پنجره ها مجاز می باشد.
- حداقل مساحت مفید یک واحد مسکونی نباید از ۵۵ متر مربع کمتر باشد.
- حداقل مساحت زمین مسکونی نباید از ۷۰ متر مربع کمتر باشد.
- ارتفاع دیوار حیاط در ساختمان های مسکونی حداکثر ۳ متر رعایت شود.
- احداث بنا و نحوه استقرار آن در زمین، تراکم و ارتفاع بناهای واقع در محدوده بافت تاریخی باید طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی باشد.
- ساختمان های مسکونی که در اجاره مراکز خدماتی مانند درمانی، آموزشی، اداری- انتظامی و ... می باشند و در طرح پیشنهادی نیز با کاربری خدماتی (درمانی، آموزشی، اداری- انتظامی و ...) مشخص شده اند، پس از تخلیه، به کاربری مسکونی بر می گردند.

۲-۲- کاربری تجاری-خدماتی

۲-۲-۱- موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- واحدهای خرید روزانه (خوار و بار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)
- واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آچیل فروشی و ...)
- شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری،
- بنگاههای معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکت های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر

- عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی، وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی

استفاده‌های مشـرُوط

- احداث سالن سینما
- احداث سرویس اتومبیل در حد تعویض روغن و پنچرگیری با رعایت ضوابط ومقررات زیست محیطی
- احداث واحدهای تولیدی - کارگاهی غیر مزاحم با کسب نظر از سازمان محیط زیست.

استفاده‌های ممنوع

- احداث پمپ بنزین
- احداث انبار کالا بصورت عمده
- احداث واحدهای کارگاهی مزاحم شهری طبق ضوابط سازمان محیط زیست
- هر نوع استفاده دیگری به غیر از موارد تعیین شده فوق ممنوع است

ب- کاربری خدمات انتفاعی

استفاده‌های مجاز

- دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
- پلیس ۱۰۱، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
- ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آنبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان

استفاده‌های مشـرُوط

- احداث سالن سینما

- احداث مهمانسرا

- احداث کارگاه های غیر مزاحم شهری مشروط به رعایت ضوابط زیست محیطی (تأیید اداره کل حفاظت محیط زیست) و عدم مشکلات ایجاد جانبی نظیر آلودگی صوتی و بصری برای واحدهای همسایگی

استفاده های ممنوع

- احداث پمپ بنزین

- احداث انبار کالا بصورت عمده

- احداث واحدهای کارگاهی مزاحم شهری طبق ضوابط سازمان محیط زیست

- هر نوع استفاده دیگری به غیر از موارد تعیین شده فوق ممنوع است

ج- کاربری خدمات غیر انتفاعی

استفاده های مجاز

- دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد، موسسات خیریه، اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاه های مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)

استفاده های مشروط

- احداث سالن سینما

- احداث مهمانسرا

- احداث کارگاه های غیر مزاحم شهری مشروط به رعایت ضوابط زیست محیطی (تأیید اداره کل حفاظت محیط زیست) و عدم مشکلات ایجاد جانبی نظیر آلودگی صوتی و بصری برای واحدهای همسایگی

استفاده های ممنوع

- احداث پمپ بنزین

- احداث انبار کالا بصورت عمده

- احداث واحدهای کارگاهی مزاحم شهری طبق ضوابط سازمان محیط زیست

- هر نوع استفاده دیگری به غیر از موارد تعیین شده فوق ممنوع است

۳-۴-۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

■ حداقل اندازه قطعات و ابعاد و تناسبات آنها

- حداقل سطح تفکیک مجاز در کاربری تجاری محله ای ۵۰ مترمربع و در ناحیه ای ۲۵۰ مترمربع و شهری ۵۰۰ مترمربع می باشد. ضوابط و مقررات تفکیک، سطح اشغال، تراکم و طبقات در کاربری های تجاری به شرح جدول ذیل بیان گردیده است:

پهنه تجاری - خدماتی	کاربری		حداقل سطح تفکیک مجاز (متر مربع)	حداقل مساحت هر واحد (متر مربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر طبقات مجاز
	تجاری	تجاری شهری	۵۰۰	۲۴	۸۰	۲۴۰	۳
		تجاری ناحیه ای	۲۵۰	۲۴	۸۰	۲۴۰	۳
		تجاری محلی	۵۰	۲۰	۱۰۰	۲۰۰	۲
	خدمات انتفاعی		۵۰۰	۵۰	۶۰	۱۸۰	۳
	خدمات غیر انتفاعی		۵۰۰	۲۰۰	۶۰	۱۸۰	۳

- حداقل وسعت واحد های تجاری محلی ۲۰ متر مربع می باشد.
- در مجموعه های تجاری ناحیه ای حداقل مساحت هر واحد ۲۴ مترمربع و میانگین مجموع واحدها ۳۰ متر مربع می باشد.
- حداقل عرض واحدهای تجاری ۴ متر منظور گردد.
- ایجاد مجموعه تجاری و فروشگاه بزرگ در مراکز تجاری شهری مجاز است. در مجموعه های تجاری شهری
- حداقل مساحت هر مغازه ۲۴ مترمربع و میانگین مجموع واحدها ۳۰ متر مربع می باشد.
- حداقل بر مجتمع های تجاری ۸ متر رعایت گردد.
- در کلیه تراکم ها و مقیاس های تجاری، رعایت همجواری در طبقات بالای همکف، الزامی است.

■ نحوه دسترسی ها

- تامین دسترسی مستقیم کلیه واحدهای تجاری و خدماتی به شبکه ارتباطی سواره و پیاده الزامی است.
- استقرار انواع مراکز محله ای یا فروشگاههای مایحتاج روزانه بر خیابانهای ۱۴ متر و بالا. توصیه می گردد فاصله این فروشگاه ها از هم در لبه معابر حداقل ۲۰ متر باشد.
- استقرار انواع مراکز تجاری ناحیه ای جهت پلاک های یک نبش و دونبش فقط بر خیابان های حداقل ۱۶ متری و تجاری شهری بر خیابان های حداقل ۱۸ متری مجاز است.
- در صورتی که کف قطعه تجاری با معبر متفاوت بوده و نیاز به ایجاد پله برای دسترسی به آن باشد، سطح مورد نیاز برای پله ها می بایستی در سطح قطعه در نظر گرفته شود تا برای عابرین مزاحمت ایجاد نکند.

۳-۴-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

■ تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی واحدهای تجاری اگر در مراکز تجاری محلی احداث شوند بر حسب مورد، بنا به تشخیص شهرداری به میزان ۲۰۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد پلاک و قابل تفکیک به حداقل ۲۰ متر مربع با حداقل عرض دهانه ۴ متر مجاز شناخته می‌شود، حداکثر عمق تجاری محلی ۱۰ متر انتخاب و عمل شود. موارد مذکور می‌بایستی با حفظ حقوق همجواری ها صورت گیرد.

- تراکم ساختمانی واحدهای تجاری واقع در مراکز ناحیه‌ای بر حسب مورد بنا به تشخیص شهرداری به میزان ۲۴۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد پلاک و قابل تفکیک به حداقل ۲۴ مترمربع با حداقل عرض دهانه ۴ متر در ۳ طبقه که طبقه دوم و سوم به دفاتر تجاری و خدماتی اختصاص می‌یابند. موارد مذکور می‌بایستی با حفظ حقوق همجواری ها صورت گیرد.

■ حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان تجاری ۲ طبقه با زیرزمین ۹/۸۰ متر که با احتساب سقف و دست انداز پشت‌بام می‌تواند تا ۱۰/۸۰ متر برسد.

- حداقل ارتفاع زیرزمین در مناطق تجاری جهت انباری ۲/۴ و حداکثر آن ۳ متر است.

- حداکثر ارتفاع زیرزمین تجاری در صورتیکه تاسیسات خاص مد نظر باشد، تا ۴/۵ متر نیز مجاز می‌باشد.

- حداکثر ارتفاع بناهای تجاری از کف ساختمان تا زیر سقف ۴ متر که با احتساب ضخامت سقف و ارتفاع دست انداز تا ۵/۲ متر بلامانع است.

* تبصره: چنانچه متقاضی درخواست بالکن نیم طبقه را داشته باشد ارتفاع مغازه را می‌توان تا ۵/۲۰ نیز افزایش داد. در ضمن نیم طبقه نباید به طور مجزا از معبر دسترسی داشته باشد و جزء لاینفک واحد تجاری می‌باشد.

- وسعت نیم طبقه نمی‌بایستی از یک سوم مساحت سطح اشغال تجاری بیشتر باشد.

- دست انداز نیم طبقه با احتساب ضخامت سقف ۹۰ سانتیمتر می‌باشد.

■ سطح اشغال

- سطح اشغال در کاربری های تجاری محله ای ۱۰۰ درصد مساحت در همکف ملاک عمل می‌باشد.

- سطح اشغال در کاربری های تجاری های ناحیه ای و شهری در اراضی بالای ۱۰۰ متر ۸۰ درصد مساحت در همکف و ۶۰ درصد مساحت در طبقه اول و ۶۰ درصد در طبقه دوم ملاک عمل می‌باشد.

تبصره: در کاربری های تجاری ناحیه ای و شهری در هر مساحتی، حداکثر تراکم مجاز از ۲۴۰ درصد تجاوز ننماید و میزان سطح اشغال در طبقات اول و دوم با رعایت همجواری ها تعیین گردد.

- در کاربری تجاری احداث زیرزمین صرفاً جهت کاربری انبار بلامانع بوده اما در مجموعه‌های تجاری (پا ساژ) استفاده از زیرزمین به عنوان فضای تجاری خدماتی بلا مانع است
- در اینگونه مراکز احداث زیرزمین با حداکثر سطح اشغال ۸۰٪ مجاز و در صورت استفاده تجاری جزو تراکم محسوب خواهد شد.

■ پارکینگ

- در مجموعه‌های تجاری تامین پارکینگ به صورت صد در صد الزامی است.
- به ازای هر واحد تجاری با مساحت حداکثر ۳۰ متر مربع، تامین یک واحد پارکینگ الزامی می باشد و برای واحدهای تجاری با مساحت بالاتر از ۳۰ متر مربع، به ازای هر یک متر مربع مازاد بر ۳۰ متر مربع، به میزان پارکینگ مورد نیاز، ۰/۷ متر اضافه می گردد (مثال: پارکینگ مورد نیاز برای یک واحد تجاری با مساحت ۳۷ متر مربع برابر است با:

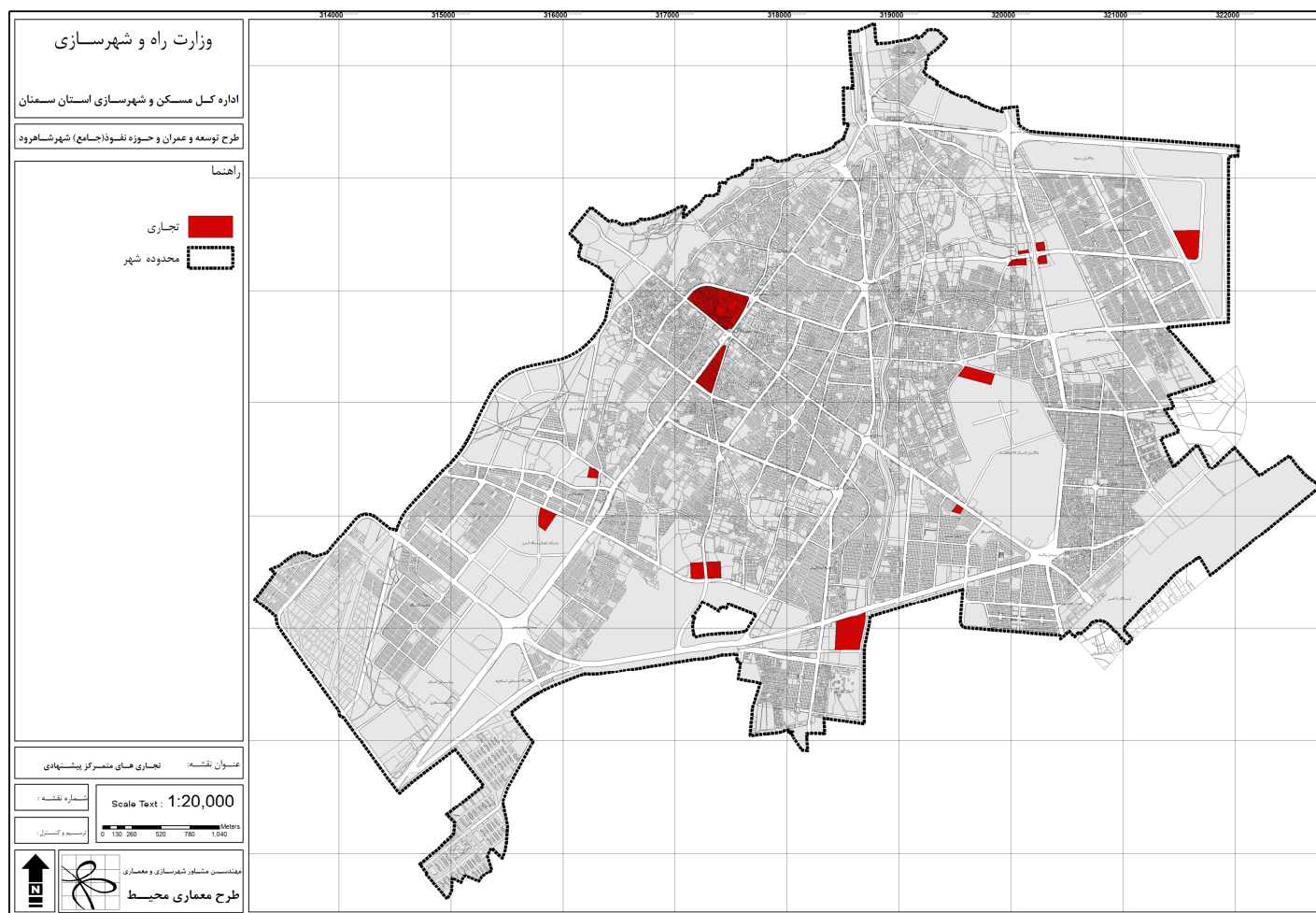
$$\text{یک واحد پارکینگ} + (7 \text{ متر مربع مازاد} * 0.7 \text{ متر مربع}) = \text{یک واحد پارکینگ} + 4.9 \text{ متر مربع}$$


- کلیه اماکن تجاری کوچک (حداکثر تا دو دهنه مغازه با مساحت هر کدام ۴۰ مترمربع) که احداث پارکینگ برای آنها میسر نیست مشمول ضوابط پرداخت هزینه پارکینگ به ازای هر واحد تجاری، یک واحد پارکینگ به مساحت ۲۵ متر مربع می باشد.
- در موارد استثنایی که به علل موجه مانند نزدیکی ملک به میادین مهم و ایجاد مشکلات ترافیکی، لزوم قطع درختان کهن سال (در صورت ایجاد پارکینگ) نامناسب بودن وضع زمین و موارد مشابه (با تایید کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری) ایجاد پارکینگ‌های مقرر میسر نباشد، باید مالک هزینه ایجاد پارکینگ مشابه را به شهرداری بپردازد. این عوارض در حسابی به نام "حساب ایجاد پارکینگ" نگهداری شده و منحصرراً برای ایجاد پارکینگهای جدید هزینه خواهد شد.
- برای رستوران به ازای هر ۲۰ مترمربع زیر بنا، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

۳-۴-۳- ضوابط و مقررات عمومی تجاری- خدماتی

- با توجه به بررسی ها و مطالعات انجام شده تا سال افق طرح در شهر شاهرود نیاز به ۱۱۴۶۳۲ متر مربع کاربری تجاری- خدماتی می باشد. از آنجایی که در طرح فعلی این کاربری در نقشه کاربری پیشنهادی مکان یابی نشده و به صورت شناور پیشنهاد گردیده است لذا برای ایجاد کاربری مذکور می‌بایست متقاضیان کلیه مراحل قانونی را طی کرده و بر حسب تشخیص شهرداری و کمیسیونهای مربوطه (کمیسیون ماده ۵) اقدام به احداث آن نمایند. برای هماهنگی و سازماندهی استقرار کاربری های تجاری در مراکز رده های مختلف

شهری نقشه ای تحت عنوان "جانمایی تجاری های مراکز شهری، منطقه ای و ناحیه ای" به عنوان نقشه پشتیبان در ذیل ارائه شده است.



- تجاری های موجود مجاز بخصوص مغازه های تک واحدی که در اثر تعریض خیابان یا معابر از بین خواهد رفت در طرح های تفصیلی در محدوده همان پلاک تجدید خواهد شد.
- تمام واحدهای تجاری قبل از تصویب طرح جامع که دارای مدارک کافی منجمه پروانه کسب، مصوبه کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون های مربوطه هستند به عنوان تجاری شناخته شده و کاربری یاد شده معتبر می باشد.
- کلیه واحدهای تجاری که قبل از تصویب طرح جامع سال ۱۳۵۹ بدون مدارک قانونی فعالیت داشته و در نقشه وضع موجود به عنوان کاربری تجاری شناخته شده اند، می بایستی برای ادامه فعالیت خود کلیه مراحل

- قانونی اخذ پروانه اشتغال از جمله پرداخت کلیه عوارض پس از اخذ نقطه نظرات شهرداری و طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج را طی کنند تا قانونی تلقی شوند.
- در صورت اختلاف سطح بین معبر و کف تجاری، نحوه دسترسی واحد تجاری می بایستی به صورتی طراحی شود که به سد معبر منجر نشود و از فضای ملک تجاری استفاده شود.
 - اختلاف سطح بین معبر و کف تجاری حداکثر ۶۰ سانتیمتر می باشد و در صورت وجود زیرزمین، این اختلاف می تواند تا ارتفاع ۱/۲۰ متر افزایش یابد.
 - در صورت احداث بیش از ۴ واحد تجاری، احداث یک سرویس بهداشتی الزامی است.
 - چنانچه بیش از ۵۰ درصد زیربنای مجاز در طبقه همکف تجاری باشد طبقات بالاتر الزاماً دارای کاربری خدماتی خواهند بود.
 - در مجموعه های خدمات انتفاعی به ازای هر ۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ الزامی است.
 - در مجموعه های خدمات غیر انتفاعی به ازای هر ۷۵ مترمربع یک واحد پارکینگ الزامی است.
 - مجموعه های تجاری که در محل کنونی، امکان تامین پارکینگ ندارند، می بایست پارکینگ مورد نیاز خود را در فاصله ای حداکثر تا شعاع ۱۵۰ متری از محل خود، تامین نمایند.

۳-۵- کاربری آموزشی

۳-۵-۱- موارد استفاده از زمین

الف - استفاده مجاز

- آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک - آمادگی - دبستان)
- کلاس های سوادآموزی - مدارس راهنمایی - دبیرستان و پیش دانشگاهی
- هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزش فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
- مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

۳-۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

■ حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای مهد کودک و کودکستان ۸۰۰ مترمربع.
- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای دبستان ۱۳۵۰ مترمربع.
- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای متوسطه اول ۱۷۰۰ مترمربع.
- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای متوسطه دوم ۲۵۰۰ مترمربع.