

وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی شرق استان سمنان (شاهرود)

طرح توسعه و عمران (جامع) شهر شاهرود
ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی

مهندسین مشاور طرح معماری محیط
تابستان ۱۳۹۹

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فهرست

۱- تعاریف	۲
۱-۱- تعاریف محدوده ها	۲
۲-۱- تعاریف کاربری ها	۳
۳-۱- تعاریف مربوط به ساختمان	۴
۴-۱- تعاریف مربوط به معابر (سلسله مراتب شبکه ارتباطی)	۶
۵-۱- سایر تعاریف و مفاهیم	۸
۲- ساختار پهنه بندی شهر شاهرود	۹
۳- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در محدوده شهر	۹
۳-۱- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از اراضی در پهنه مسکونی	۱۰
۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین	۱۰
۳-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و تراکم ساختمانی	۱۱
۳-۱-۳- سطح اشغال ساختمان و فضای باز	۱۴
۳-۱-۴- حداکثر ارتفاع ساختمان	۱۶
۳-۱-۵- نحوه استقرار بنا	۱۶
۳-۱-۶- پارکینگ	۱۶
۳-۱-۷- سایر فضاهای باز	۱۸
۳-۱-۸- ضوابط و مقررات عمومی مربوط به واحدهای مسکونی:	۲۰
۲-۲- کاربری تجاری-خدماتی	۲۱
۲-۲-۱- موارد استفاده از زمین	۲۱
۳-۱-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۲۴
۳-۲-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۲۵
۳-۳-۴- ضوابط و مقررات عمومی تجاری- خدماتی	۲۶
۳-۵- کاربری آموزشی	۲۸
۳-۵-۱- موارد استفاده از زمین	۲۸
۳-۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۲۸
۳-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۲۹
۳-۶- کاربری درمانی	۳۰
۳-۶-۱- موارد استفاده از زمین	۳۰
۳-۶-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۳۰
۳-۶-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۳۰
۳-۷- کاربری مذهبی	۳۱
۳-۷-۱- موارد استفاده از زمین	۳۱
۳-۷-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین	۳۱
۳-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان	۳۲
۳-۸- کاربری فرهنگی- هنری	۳۲

۳۲	۳-۸-۱- موارد استفاده از زمین
۳۲	۳-۸-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۳۳	۳-۸-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۳۳	۳-۹- کاربری اداری- انتظامی
۳۳	۳-۹-۱- موارد استفاده از زمین
۳۴	۳-۹-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۳۴	۳-۹-۳- ضوابط مربوط به احداث بنا
۳۵	۳-۱۰- کاربری آموزش تحقیقات و فناوری
۳۵	۳-۱۰-۱- موارد استفاده از زمین
۳۶	۳-۱۰-۲- ضوابط و مقررات
۳۶	۳-۱۱- کاربری ورزشی
۳۶	۳-۱۱-۱- موارد استفاده از زمین
۳۷	۳-۱۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۳۷	۳-۱۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۳۸	۳-۱۲- کاربری پارک و فضای سبز
۳۸	۳-۱۲-۱- موارد استفاده از زمین
۳۸	۳-۱۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۳۹	۳-۱۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۳۹	۳-۱۳- کاربری تفریحی و توریستی
۳۹	۳-۱۳-۱- موارد استفاده از زمین
۳۹	۳-۱۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۴۰	۳-۱۳-۳- ضوابط مربوط به احداث بنا
۴۱	۳-۱۴- کاربری صنعتی
۴۱	۳-۱۴-۱- موارد استفاده از زمین
۴۱	۳-۱۴-۲- مقررات ساختمانی اراضی صنعتی
۴۲	۳-۱۴-۳- مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام
۴۲	۳-۱۵- کاربری حمل و نقل و انبارداری
۴۲	۳-۱۵-۱- موارد استفاده از زمین
۴۲	۳-۱۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۴۳	۳-۱۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۴۴	۳-۱۶- کاربری تاسیسات شهری
۴۴	۳-۱۶-۱- موارد استفاده از زمین
۴۴	۳-۱۶-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۴۴	۳-۱۷- کاربری تجهیزات شهری
۴۴	۳-۱۷-۱- موارد استفاده از زمین
۴۴	۳-۱۷-۲- پایانه مسافربری برون شهری

۴۴.....	۳-۱۷-۳-پایانه باربری.....
۴۵.....	۳-۱۷-۴- میدان بزرگ تره‌بار شهر.....
۴۵.....	۳-۱۷-۵-جایگاه عرضه سوخت.....
۴۵.....	۳-۱۷-۶- ایستگاه آتش‌نشانی.....
۴۵.....	۳-۱۷-۷- کشتارگاه.....
۴۶.....	۳-۱۷-۸- گورستان.....
۴۶.....	۳-۱۸- کشاورزی و باغات.....
۴۶.....	۳-۱۸-۱- موارد استفاده از زمین.....
۴۶.....	۳-۱۸-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در باغات و اراضی کشاورزی.....
۴۷.....	۳-۱۹- میراث تاریخی.....
۴۷.....	۳-۱۹-۱- موارد استفاده از زمین.....
۴۸.....	۴- سایر ضوابط و مقررات.....
۴۸.....	۴-۱- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی.....
۵۰.....	۴-۱-۱- ارتفاع دیوارها و محوطه ها در کاربری های مختلف.....
۵۰.....	۴-۱-۲- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های عمومی در سطح شهر.....
۵۰.....	۴-۱-۳- ضوابط و مقررات کلیه بازشوها به طرف معابر پارکینگ‌ها، میادین عمومی و املاک مجاور.....
۵۱.....	۴-۲- مشخصات فیزیکی شبکه ارتباطی طرح.....
۵۱.....	۴-۲-۱- دوربر گردان.....
۵۱.....	۴-۲-۲- پخ ها.....
۵۱.....	۴-۲-۳- تقاطعها.....
۵۲.....	۴-۲-۴- حداقل عرض سواره رو و پیاده رو.....
۵۲.....	۴-۲-۵- شیب مجاز(شیب طولی).....
۵۳.....	۴-۲-۶- نحوه دسترسی ها.....
۵۳.....	۴-۳- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی.....
۵۴.....	۴-۴- مناسب سازی معابر.....
۵۴.....	۴-۴-۱- پیاده روی موجود.....
۵۴.....	۴-۴-۲- پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو.....
۵۴.....	۴-۴-۳- محل خط کشی عابر پیاده.....
۵۵.....	۴-۴-۴- توقفگاه ها.....
۵۵.....	۴-۵- ضوابط کلی طراحی ساختمانهای عمومی.....
۵۵.....	۴-۵-۱- ورودیها.....
۵۵.....	۴-۵-۲- راهرو.....
۵۵.....	۴-۵-۳- بازشوها (در و پنجره).....
۵۶.....	۴-۵-۴- پله.....
۵۷.....	۴-۵-۵- سطح شیبدار.....
۵۷.....	۴-۵-۶- آسانسور.....

۵۷	۴-۵-۷- فضاهای بهداشتی
۵۸	۴-۵-۸- علایم
۵۹	۴-۵-۱۰- مجتمعهای مسکونی
۵۹	۴-۶- ضوابط و مقررات حرایم
۶۵	۴-۷- ضوابط و مقررات مربوط به مناسب ترین جهت قطعه بندی
۶۶	۵- محدوده شهر
۶۶	۶- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر
۶۶	۶-۱- پهنه کشاورزی
۶۶	۶-۲- پهنه مراتع
۶۷	۶-۳- پهنه حفاظت
۶۷	۶-۴- کاربری تفریحی و گردشگری
۷۶	۷- پدافند غیر عامل
۸۹	۸- اساس طرح جامع

مقدمه

کاربردی‌ترین قسمت طرح‌های توسعه شهری (هادی، جامع و تفصیلی) بخصوص برای دستگاه‌های اجرایی، ضوابط و مقررات شهرسازی است؛ که جهت تحکیم خطوط اجرایی و قوت بخشیدن به امکانات عملی طرح‌ها مساعدتی وافر را می‌طلبد.

شهر بعنوان عنصر زنده و رشد‌یابنده زمانی می‌تواند بصورت منضبط توسعه پیدا کند که تعاریف مشخصی از کاربری‌ها و امکانات استفاده از اراضی و چگونگی ساخت و سازها را با معیارهای هماهنگ برای شهروندان ایجاد کند و تنها در این راستا می‌توان از یک واحد ساختمانی بعنوان یک سلول از یک مجموعه معماری که آن را شهر می‌نامیم یاد کرد و تمام تعاریف را به آن تعمیم داد و بالاخره در این رهگذر، هرگونه فعالیت عمرانی را به نظامی هماهنگ کشانید. آنچه که در تدوین ضوابط و مقررات ملاک عمل قرار می‌گیرد، مجموعه فعالیت‌های هماهنگ شده آینده از یک سو و تنظیم و پالایش فعالیت‌های گذشته و بهبود بخشیدن به فضاهای ایجاد شده هماهنگ بعنوان محیط سالم شهری است. همانجا که انسان با معماری و فضاهای ملموس و عاری از هرگونه درگیری و ناهنجاریها، آسایش مطلوب خویش را همچون سکونت‌گاه‌های کهن کشورمان پیدا می‌نماید.

در تدوین مجموعه‌ای که پیش‌روست سعی شده ضوابط و مقررات مربوط به ساختمان و شهرسازی در یک رابطه تحت عنوان توسعه آینده و تصحیح ساخت و سازهای گذشته تعریف مشترک یابند.

دراین نوشتار مبحث چهارم (الزامات عمومی ساختمان) مربوط به مقررات ملی ساختمان مدنظر قرار گرفته است ولی قابل تأکید است که در صورت ابهام یا عدم تعیین ضابطه در مورد موضوعی خاص ملاک عمل الزامات عمومی ساختمان خواهد بود.

۱- تعاریف

در این بخش کلیه واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن مجموعه مقررات و ضوابط اجرایی بکار رفته و از لحاظ تعیین تکلیف برای استفاده کنندگان دارای معنای خاص و دقیقی است، تعریف می‌شوند و حتی‌المقدور سعی بر آن گردیده که از همان واژه‌ها و اصطلاحات رایج بین مردم استفاده گردد.

۱-۱- تعاریف محدوده‌ها

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 است. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهر‌ها و با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم تنها در چارچوب و مقررات مصوب طرح جامع امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده و حریم شهر‌ها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

حریم زیست محیطی

منطقه‌ای است که به فاصله ۲ تا ۵ کیلومتر به صورت نواری در بیرون محدوده شهرها قرار می‌گیرد. در مورد شهرهای تا ۲۰۰۰۰۰ نفر در ۳ کیلومتر و از ۷۰۰۰۰ نفر کمتر از ۲ کیلومتر خواهد بود. (بر پایه تعاریف سازمان حفاظت محیط زیست). در این محدوده ضوابط مربوط به استقرار صنایع و مراکز خدماتی سازمان حفاظت محیط زیست، لازم الاجرا است.

بافت فرسوده و ناکارآمد شهری

مناطق از شهر که در سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تاسیسات روبنایی و زیربنایی، ابنیه و مستحدثات، خیابان ها و دسترسی ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می برند. نقشه محدوده بافت فرسوده و ناکارآمد شهری بر اساس شاخص های مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت بازآفرینی شهری ایران) و یا شهرداری ها تهیه و به تصویب کمیسیون های موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورایی معماری و شهرسازی ایران- مصوب ۱۳۵۱- و یا ستادهای بازآفرینی شهری پایدار استان و در مورد کلان شهرها به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده و یا می رسد.

۱-۲- تعاریف کاربری ها

کاربری یا نحوه استفاده: نوع فعالیت و بهره وری از ساختمان و یا زمین به صورت موقت یا دائم

مسکونی: به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود.

آموزش تحقیقات و فناوری: به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود.

آموزشی: به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزشی رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.

اداری و انتظامی: به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، موسسات دولتی، شرکت های دولتی و موسسات و نهاد های عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود.

کاربری تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی): استفاده از زمین یا ساختمان جهت واحدهایی که فعالیت آنها به نحوی موجب عرضه کالا در قبال دریافت وجه می باشد. اما به لحاظ اینکه در طرح های جامع و تفصیلی، تفکیک واحدهای کوچک تولیدی خدماتی و کارگاهی از واحدهای تجاری به صورت کامل امکان پذیر نیست، تمام یا برخی از این قبیل واحدها نیز در گروه کاربری های تجاری منظور شده اند. به این ترتیب کاربرد کلمه تجاری به کلیه واحدهای فروش کالا، واحدهای خدمات شخصی و واحدهای تولیدی و کارگاهی کوچک اطلاق می شود.

ورزشی: به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود.

درمانی: به اراضی اختصاص یافته به اراضی پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود.

فرهنگی-هنری: به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی گفته می شود.

پارک و فضای سبز: به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می گیرد گفته می شود.

مذهبی: به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود.

تفریحی و توریستی: در اراضی اختصاص یافته جهت رفع برخی نیازهای تفریحی، گردشگری، سیاحتی - اقامتی نظیر هتل، مهمانسرا، مسافرخانه گفته می شود.

تجهیزات شهری: به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می شود. که گورستان، کشتارگاه، محل دفع زباله، مراکز آتش نشانی و جایگاه سوخت از آن جمله اند.

تاسیسات شهری: به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر (آب، برق، گاز، تلفن، شبکه فاضلاب و ...) و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.

حمل و نقل و انبارداری: به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می شود.

باغات و کشاورزی: به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.

میراث تاریخی: به اراضی اختصاص یافته به مکان های تاریخی گفته می شود.

صنعتی: به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع سنگین، صنایع مزاحم (آلاینده)، صنایع سبک و کارگاه های غیر مزاحم (غیر آلاینده)، گفته می شود.

۱-۳- تعاریف مربوط به ساختمان

قطعه مالکیت: قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی

تفکیک: تقسیم یک قطعه مالکیت به قطعات متعدد جهت استفاده یک واحد و یا به صورت مختلط

تجمیع: استفاده جمعی از چند قطعه مالکیت جهت یک نوع کاربری (عکس عمل تفکیک)

مساحت قطعه زمین: مساحت محاسبه شده از ابعاد مندرج در سند مالکیت به متر مربع

واحد مسکونی: یک یا چند اتاق که در ارتباط با یکدیگر بوده و با تجهیزات لازم برای سکونت دائمی خانوار و دارای ورودی جداگانه باشد.

سطح اشغال: سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان در طبقه همکف

ضریب اشغال: نسبت سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان در طبقه همکف به کل زمین بر حسب درصد

سطح کل زیر بنا در طبقات: عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در طبقات ساختمان در یک قطعه

زمین

سطح کل زیر بنای خالص (مفید): عبارت است از سطح کل زیر بنا در طبقات بدون محاسبه سطوح زیر

بنای مشاعات و زیرزمین و پیلوتی ساختمان

ارتفاع ساختمان: مرتفع ترین نقطه دست انداز بام و در صورت وجود سقف شیب دار، مرتفع ترین خط

الراس بام از سطح معبر تا رقوم متوسط

سطح معبر: متوسط مرتفع ترین و عمیق ترین رقوم معبر یا معابر مشرف به قطعه مالکیت

زیرزمین: قسمتی از ساختمان که ارتفاع آن از سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

پیلوت: قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی شامل ستونها و بدون دیوارهای جداکننده

بوده و اختلاف سقف آن از سطح معبر گذر ۲/۲۰ متر الی ۲/۴۰ متر باشد.

طبقه همکف: قسمتی از ساختمان که فاصله کف آن از سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر و یا ارتفاع سقف آن از

معبر بیش از ۱/۲۰ متر باشد.

طبقات فوقانی: کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف ساخته شود.

بر زمین: عبارت است از فصل مشترک هر قطعه زمین با شارع عام

ساختمان: عبارت است از هر نوع فضایی که دارای بام متکی بر ستون یا دیوار باشد و به عنوان سرپناه یا محل

اقامت یا به منظور حفاظت انسان، حیوان و اشیاء در برابر عوامل جوی به کار رود.

ساختمان مسکونی: ساختمانی است که برای سکونت یک یا چند خانوار معمولی منظور شده است. عنوان

ساختمان مسکونی شامل هتل، مهمانسرا و آسایشگاه و مسکن اجتماعی (خوابگاه و کمپ کارگری) و ... نخواهد

بود.

ساختمان دولتی: عبارت است از ساختمانی که به وسیله سازمان‌های دولتی و وابسته به دولت ساخته و اداره

شود و یا به تملک درآید و مقرر گردد که بعداً اداره شود.

مشاعات ساختمانی: عبارت است از آن قسمت از سطوح بنا مانند راهروها، پلکان، آسانسور، پیلوتی، انبارهای

مشترک، موتورخانه و تاسیسات مشترک، استخرها، سطوح پشت بام، حیاط و نظایر آن در یک بنا که مورد

استفاده چندین واحد مسکونی قرار می‌گیرد و در نگهداری و حفاظت آنها شریک می‌باشند. (برابر قانون تملک

آپارتمانها)

تعمیرات ساختمانی: عبارت است از تعمیر یا تنظیم مجدد عناصری در یک ساختمان از قبیل محل در، پنجره

و ابعاد یک فضا و جابه‌جایی اجزایی که تغییرات استخوانبندی و تخریب و بازسازی کامل بنا را شامل نشود.

تغییرات اساسی: عبارت است از تغییر در عناصر باربر و تکیه‌گاه‌های ساختمان از قبیل دیوار باربر، ستون، تیر

و تیرک‌ها و غیره که به منظور تجدید استفاده یا تغییر نوع استفاده از ساختمان انجام می‌گیرد.

حیاط: الف) حیاط اصلی ب) حیاط خلوت

الف (حیاط اصلی) : قسمتی از یک قطعه زمین است که در آن هیچ گونه ساختمانی احداث نشده و همیشه به صورت فضای باز باقی خواهد ماند. فضای باز فقط برای درختکاری، گلکاری، استخر و حوض آب و ایوان و سایر استفاده‌های محوطه سازی تخصیص دارد.

ب (حیاط خلوت) : عبارت است از فضای غیر مسقف یا با سقف شفاف که جهت نورگیری و تهویه احداث و جزو فضاهای خدماتی ساختمان منظور می‌شود و ممکن است از تمام یا چند جانب به وسیله ساختمان احاطه شده باشد.

نمای ساختمان : عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز حیاط‌های باز و خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضای باز گذرگاه و خیابان‌های عمومی می‌باشند.

نمای اصلی ساختمان : عبارت است از نمایی که مشرف به گذرگاه‌های عمومی یا حیاط باشد.

کف ساختمان‌ها به شرح زیر تعیین می‌شود :

الف- در مورد ساختمانهایی که فقط از یک جانب مجاور خیابان قرار می‌گیرند کف عبارت است از متوسط ارتفاع پیاده رو جانبی بر روی دیوار خارجی ساختمان (خط بر)

ب -در مورد ساختمانهایی که از چند جهت مجاور خیابان قرار می‌گیرند کف عبارت است از متوسط ارتفاع پیاده روهای جانبی روی دیوارهای خارجی ساختمان (خطوط بر)

ایوان : سطح سرپوشیده و فاقد در ، در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد (حیاط) قرار گیرد.

بالکن : سطح سرپوشیده در طبقات بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.

پیش آمدگی (کنسول) : هرگونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی در صورتی که طول پیش آمدگی از ۲۰ سانتیمتر بیشتر باشد.

۱-۴- تعاریف مربوط به معابر (سلسله مراتب شبکه ارتباطی)

چون ضوابط فنی راههای درون شهری بر مبنای تعاریف خاصی از خیابانها و بطور کلی معابر به تصویب رسیده‌اند، لذا شهرداریها و دیگر ارگانهای مسئول در امر عبور و مرور باید به تعاریف زیر توجه داشته باشند.

راه: عبارت است از تمامی سطح جاده، خیابان یا کوچه و کلیه معابری که برای عبور و مرور عموم باز بوده یا اختصاص داده شده است.

جاده: مسیری است خارج از شهر برای عبور و مرور وسایط نقلیه.

خیابان: مسیری است درون شهر برای عبور و مرور وسایط نقلیه و مردم که شامل معابر شریانی درجه یک، دو و محلی می‌باشد.

معابر شریانی درجه یک: به معابری گفته می‌شود که در طراحی و بهره‌برداری از آن‌ها به جابجایی وسایط نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. این معابر ارتباط با راههای برون شهری (جاده‌ها) را تامین می‌نمایند. راههای شریانی درجه یک براساس نحوه کنترل دسترسی تقاطع‌ها، به سه گروه آزادراه، بزرگراه و راه عبوری تقسیم می‌گردند.

آزادراه: راهی است که حداقل دارای دو خط عبوری و یک شانه در هر طرف به عرض ۳ متر بوده و در تمام طول آن، ترافیک دوطرف به وسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده باشد و برای جلوگیری از عبور عابران پیاده و حیوانات طرفین آن محصور بوده و تمام تقاطع‌های آن غیرهمسطح است.

بزرگراه: راهی است که حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف بوده و ترافیک دوطرف آن بوسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده باشد و عموماً دارای تقاطع‌های غیرهمسطح است. بزرگراه می‌تواند معدودی تقاطع همسطح و کنترل شده داشته باشد.

راه عبوری: ادامه راههای برون شهری دو خطه دوطرفه در داخل شهرهای معمولاً کوچک و متوسط یا روستاها است به شرط آنکه عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج وسایط نقلیه به آن کاملاً تنظیم طراحی می‌شود و فاصله تقاطع‌های همسطح آن از یکدیگر کمتر از حدود ۲/۵ کیلومتر نیست.

معابر شریانی درجه دو: به معابری گفته می‌شود که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایط نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری هستند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

شریانی اصلی درجه دو: راهی است اصلی که ارتباط بین خیابان‌های «جمع و پخش‌کننده» و بزرگراهها را برقرار می‌کند، در این معابر فواصل بین تقاطع‌ها نسبت به بزرگراه‌ها کمتر است.

شریانی فرعی درجه دو (جمع و پخش کننده): راهی است که ارتباط میان خیابانهای محلی و خیابانهای شریانی اصلی را برقرار می‌کند. در خیابانهای جمع و پخش کننده، محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان، باید مشخص باشد، در حالی که در خیابانهای محلی عابران پیاده مجاز هستند که از هر نقطه از عرض خیابان، عبور کنند.

معابر محلی: راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه‌سواران و عابران پیاده، با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه‌سواران، سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگه‌داشته می‌شود.

محلی اصلی: راهی است که با خیابانهای محلی فرعی و خیابانهای جمع و پخش کننده، ارتباط دارد و سرعت طرح در آن ۴۰ کیلومتر در ساعت است.

محلّی فرعی: راهی است که در مناطق صرفاً مسکونی قرار گرفته و ارتباط بین کوچه‌ها و معابر محلّی اصلی را برقرار می‌کند.

۱-۵- سایر تعاریف و مفاهیم

شهر: از مجموعه چند محله شهری تشکیل می‌گردد.

مرکز شهر: محدوده‌ای است که جهت استقرار خدمات رده شهری واحدهای تجاری، مسجد، مراکز فرهنگی، دبیرستان، پارک و فضای سبز شهری، شعب ادارات، پارکینگ عمومی و که بر اساس طرح جامع در نظر گرفته می‌شود.

محله: از مجموع چند واحد همسایگی تشکیل می‌گردد.

مرکز محله: محدوده‌ای که جهت استقرار خدمات محله‌ای مانند واحدهای تجاری برای خرید روزمره، مسجد، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، پارک و زمین بازی و بر اساس طرح جامع در نظر گرفته می‌شود.

واحد همسایگی: به طور متوسط از مجموع واحدهای مسکونی ۳۰ الی ۱۰۰ خانوار یک واحد همسایگی تشکیل می‌گردد. یک واحد همسایگی حداقل دارای یک معبر و تاسیسات عمومی مشترک می‌باشد.

تراکم خالص شهری: به متوسط پراکندگی جمعیت در سطح اراضی دارای کاربری‌های مسکونی، تجاری، راه و انواع خدمات عمومی اطلاق می‌شود.

تراکم ناخالص شهری: به نسبت جمعیت شهر به مساحت اراضی واقع در محدوده طرح اطلاق می‌شود.
(واحد تراکم نفر در هکتار می‌باشد)

تراکم ناخالص مسکونی: نسبت تعداد جمعیت ساکن به سطوحی که اختصاص به کاربری مسکونی دارد.
(برحسب نفر در هکتار یا تعداد واحد مسکونی در هکتار)

تراکم ساختمانی: نسبت مجموع سطح زیر بنای ساختمان به مساحت قطعه زمین

مساحت سرانه: مقدار مساحت زمینی است که برای عملکردهای مختلف در سطح شهر برای هر نفر از ساکنین پیش بینی شده باشد.

پارکینگ عمومی: عبارت است از محلی که افراد محله و شهر در هنگام مراجعه به مراکز خدماتی مجازند خودروی خود را در آن متوقف نمایند.

پارکینگ اختصاصی: محلی است که برای توقف وسایل نقلیه ساکنین ساختمان به کار می‌رود و هیچگونه استفاده دیگر از آن (سکونت یا کسب) مجاز نیست.

حریم (فضای حد): به فضاهایی اطلاق می‌شود که در اطراف یک عامل مصنوع (مانند راه، ساختمان، تاسیسات، خطوط لوله، شبکه برق فشار قوی و) و یا یک عامل طبیعی (مانند رودخانه، دریا، دریاچه، چشمه و) طبق

قوانین و مقررات مصوب مربوط به پیش بینی و حفظ می‌شود. ساخت و ساز و کاربری در آن تابع شرایط خاصی است.

خانوار معمولی: یک یا چند نفر که اقامتگاه معمولی آنها در یک واحد مسکونی بوده و از نظر مالی هم خرج باشند.

۲- ساختار پهنه بندی شهر شاهرود

پهنه بندی استفاده از اراضی محدوده شهر شاهرود، مبتنی بر ساختاری است که برای جلوگیری از تداخل غیر ضروری و نامناسب کارکردها، کاربری ها و فعالیت ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری نظام یافته است. پهنه بندی شهر شاهرود در مقیاس کلان، بیانگر نحوه استفاده از اراضی در عرصه های متمایز شهری، با توجه به کارکردهای کلی و در مقیاس خرد، شامل ضوابط و مقرراتی است که نحوه و چگونگی ساخت و ساز، مانند حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و چگونگی توده گذاری (سطح اشغال و محل توده گذاری و استقرار بنا در قطعه) و ارتفاع و تعداد طبقات مجاز ساختمان با توجه به عرض معبر و توان دسترسی شبکه شهری را، متناسب با مساحت قطعه و تراکم تعیین می سازد.

بر مبنای اصول پهنه بندی و نقشه مصوب آن در طرح جامع شاهرود، نقشه های طرح تفصیلی شهر شاهرود بصورت یکپارچه در مقیاس ۱:۲۰۰۰، در محیطی مناسب از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) سامان خواهد یافت تا به عنوان سند مصوب و ملاک عمل شهر، موجبات پاسخگویی به صاحبان اراضی برای هر گونه ساخت و ساز، با تراکم های ساختمانی مجاز، را فراهم نماید. نحوه استفاده از اراضی، چگونگی ساخت و ساز، کم و کیف فعالیت های قابل استقرار و بهره برداری های مجاز در هر محدوده از شهر شاهرود، براساس نقشه و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شاهرود خواهد بود.

۳- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در محدوده شهر

مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی ارائه شده در بندهای زیر کلیاتی است که برای عملیاتی شدن، در طرح تفصیلی شهر و توسط مراجع ذیربط (کمیسیون ماده ۵) تدقیق و تکمیل می شود. در مجموعه حاضر، دامنه تغییرات (حداکثر و حداقل) اندازه پدیده ها و پارامترهای ساختمانی و شهرسازی (مانند تفکیک و تجمیع، پارکینگ، واحد مسکونی و ...) در هر پهنه ارائه می شود و اجرایی شدن آن ها مستلزم تدقیق و انطباق با ویژگی های فضایی- مکانی و کاربری هر قطعه زمین در شهر و تعیین اندازه دقیق هر یک از آن ها برای آن قطعه زمین (با توجه آن مساحت قطعه زمین، عرض معبر دسترسی، زیر پهنه محل استقرار، نوع کاربری و ...) در طرح تفصیلی و یا توسط مراجع قانونی ذیربط می باشد.

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

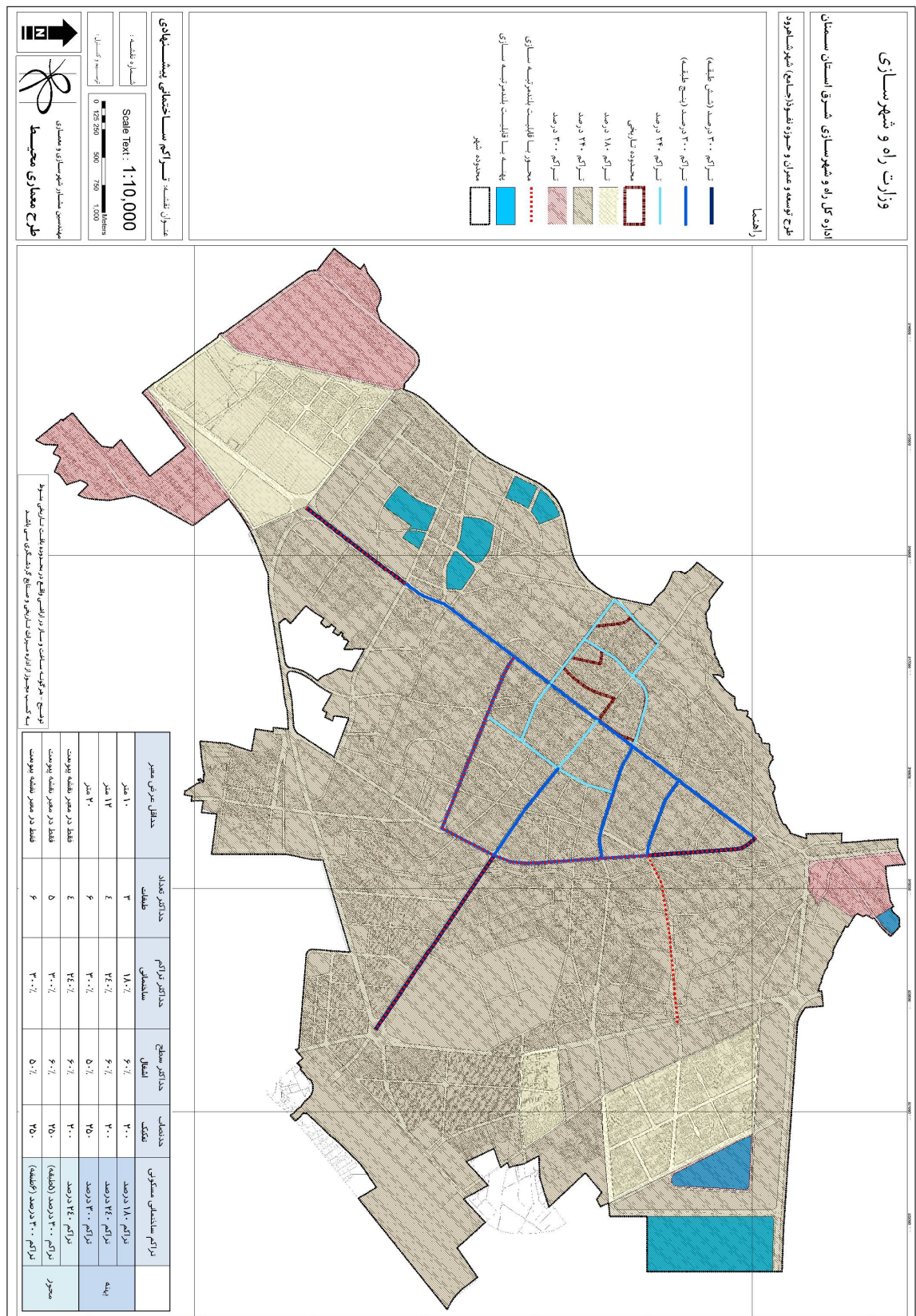
- طول هر یک از قطعات از ۳ برابر عرض تجاوز ننماید.

- 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
پهنه					
تراکم کم	۲۰۰	۶۰٪	۱۸۰٪	۳	۱۰ متر
تراکم متوسط	۲۰۰	۶۰٪	۲۴۰٪	۴	۱۲ متر
تراکم زیاد	۲۵۰	۵۰٪	۳۰۰٪	۶	۲۰ متر
محور					
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.

- هر گونه 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 زیر زمین 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

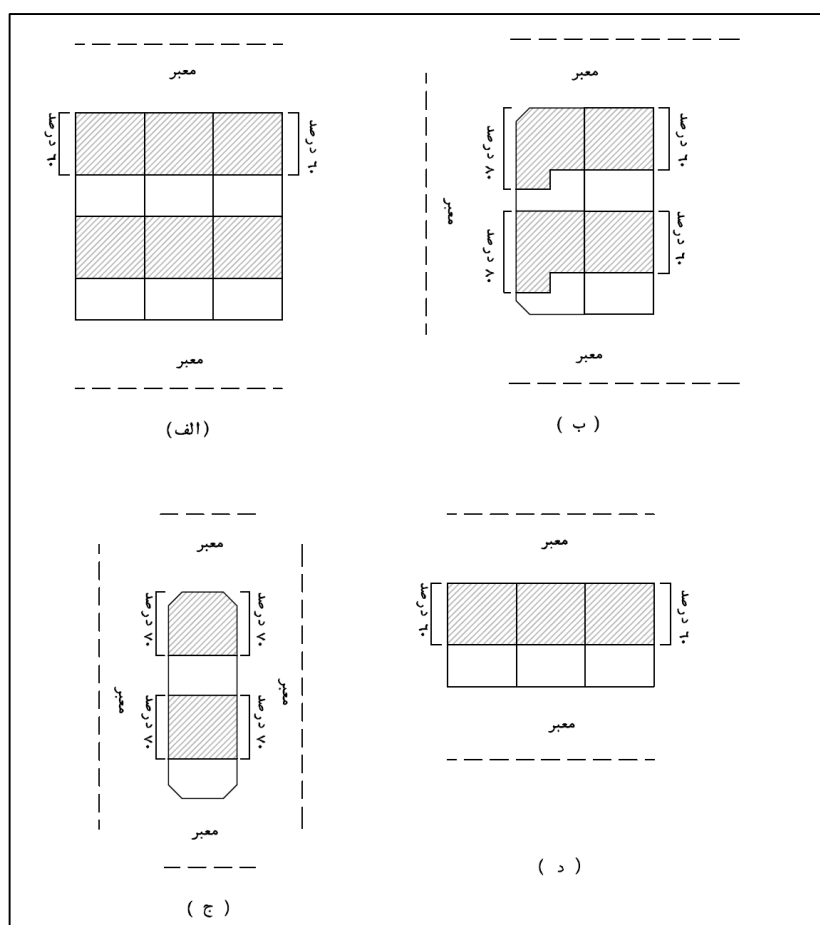
- در پهنه ها و محورهای بلند مرتبه سطح اشغال مجاز قطعات متناسب با طبقات احداثی خواهد بود و رعایت موارد زیر نیز الزامی است:

- ❖ 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 پلاک‌های 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 ستون‌ها در سطح اشغال مجاز الزامی می‌باشد.
- اراضی مسکونی با مساحت کم‌تر از ۱۰۰ متر مربع، می‌توانند با رعایت همجواری‌ها، ۸۰ درصد سطح اشغال داشته باشند.
- اراضی مسکونی با مساحت کم‌تر از ۱۰۰ متر مربع، با رعایت همجواری، در صورت تجمع با پلاک‌های همجوار، با رعایت همبادی و عرض معبر و تامین پارکینگ، می‌توانند یک طبقه مازاد بر تراکم مجاز به صورت تشویقی، احداث بنا نمایند.
- میزان سطح اشغال پلاک‌های تعریضی با رعایت همجواری و رفع اشرافیت، حداکثر ۷۰ درصد مساحت بعد از تعریض، محاسبه می‌گردد.

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.

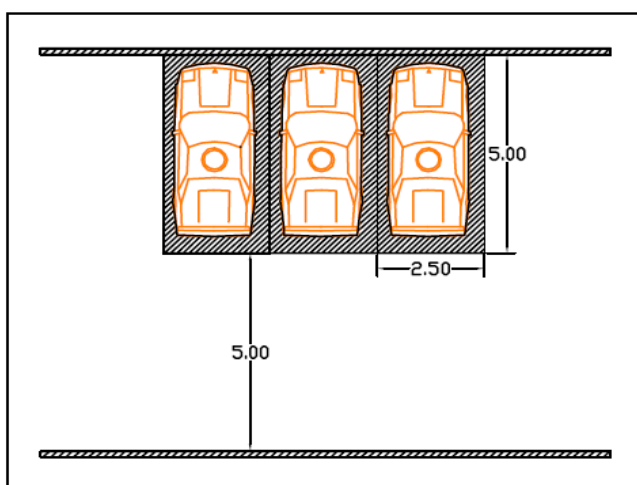
۳-۱-۶- پارکینگ^۲

- 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.

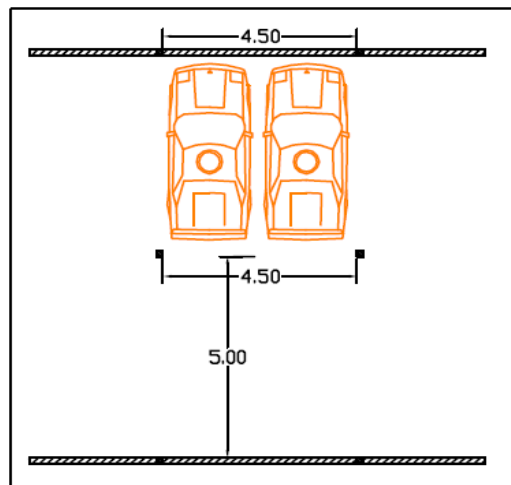
^۲- در این بخش کلیه ضوابط ارائه شده برای پارکینگ مربوط به پارکینگ ساختمانهای مسکونی و به عبارت دقیق تر پارکینگهای خصوصی می باشد.

- 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.

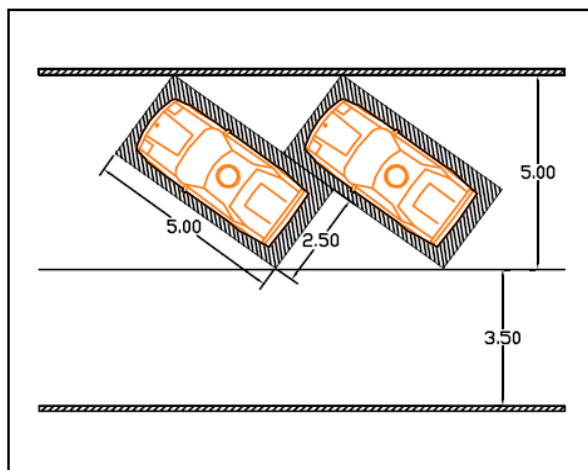
- کلیه پارکینگ‌های سرپوشیده باید به صورت طبیعی و در صورت عدم امکان با سیستم مکانیکی تهویه شوند.
- همه پارکینگ‌های خودرو باید مجهز به تجهیزات اطفاء حریق باشند.
- جنس کف پارکینگ‌ها باید از مصالح قابل شستشو باشد.
- پارکینگ‌های خودرو و مسیرهای ورود و خروج آن باید به گونه ای طراحی و ساخته شوند که خطری را 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.



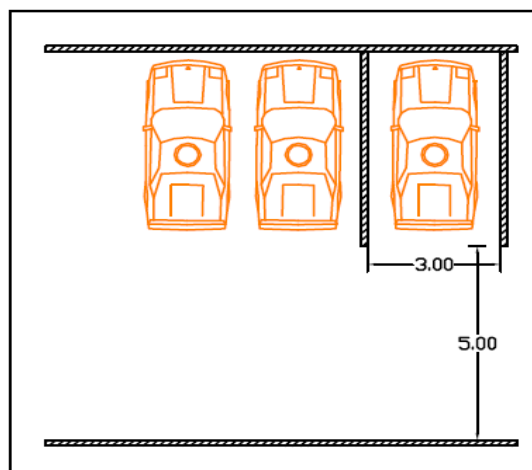
حداقل ابعاد لازم برای توقف اتومبیل



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 صرفا 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 اشراف 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 تأیید 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، آمبولانس 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:

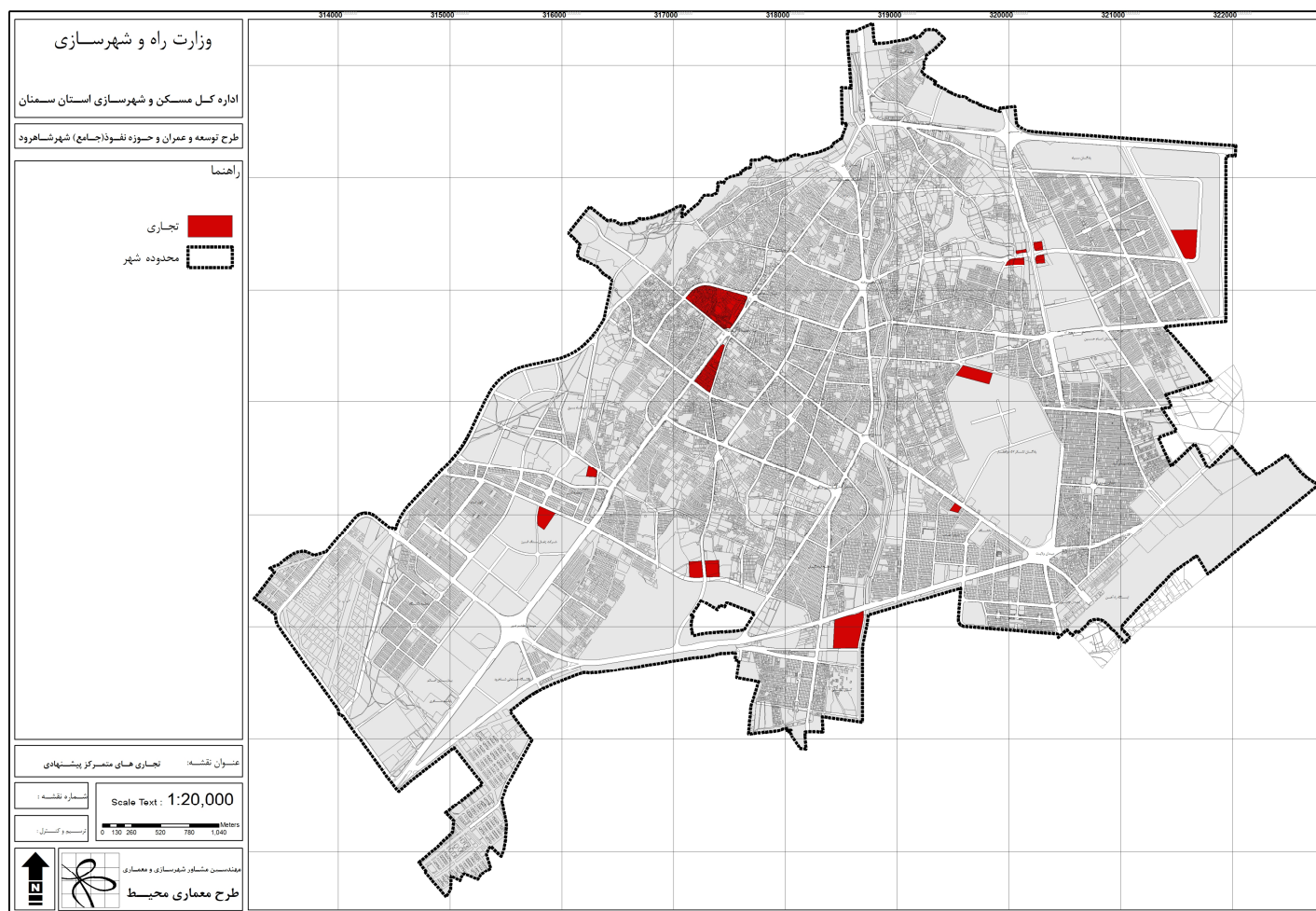
$$\text{یک واحد پارکینگ} + (7 \text{ متر مربع مازاد} * 0.7 \text{ متر مربع}) = \text{یک واحد پارکینگ} + 4.9 \text{ متر مربع}$$


- 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 منجمله 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.

- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای هنرستان فنی و حرفه ای ۵۰۰۰ مترمربع.

■ ابعاد و تناسبات قطعات

- نسبت طول قطعه به عرض آن نباید از ۳ برابر تجاوز کند.

■ نحوه دسترسی ها

- حداقل عرض معبر مسیر دسترسی واحدهای آموزشی با عملکرد کودکستان، ۱۰ متر می باشد.
- حداقل عرض معبر مسیر دسترسی واحدهای آموزشی با عملکرد دبستان، ۱۰ متر می باشد.
- حداقل عرض معبر مسیر دسترسی واحدهای آموزشی با عملکرد راهنمایی، ۱۲ متر می باشد.
- حداقل عرض معبر مسیر دسترسی واحدهای آموزشی با عملکرد دبیرستان، ۱۴ متر می باشد.
- حداقل عرض معبر مسیر دسترسی واحدهای آموزشی با عملکرد فنی و حرفه ای، ۱۴ متر می باشد.

۳-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

■ سطح اشغال و تراکم ساختمانی

- حداکثر سطح اشغال برای کودکستان ۴۰٪ در یک طبقه.
- حداکثر سطح اشغال برای دبستان ۴۰٪ در همکف، حداکثر زیر بنا ۸۰٪ در دو طبقه.
- حداکثر سطح اشغال برای مدرسه راهنمایی ۴۰٪ در همکف، حداکثر زیر بنا ۸۰٪ در دو طبقه.
- حداکثر سطح اشغال برای دبیرستان ۴۰٪ در همکف، حداکثر زیر بنا ۱۲۰٪ در سه طبقه.
- حداکثر سطح اشغال برای هنرستان ۴۰٪ در همکف، حداکثر زیر بنا ۱۲۰٪ در سه طبقه.

■ پارکینگ

- برای کودکستان به ازای هر دو کلاس ۱ واحد (۲۵ مترمربع) پارکینگ لازم است
 - برای دبستان به ازای هر دو کلاس ۱ واحد (۲۵ مترمربع) پارکینگ لازم است
 - برای راهنمایی به ازای هر دو کلاس ۱ واحد (۲۵ مترمربع) پارکینگ لازم است
 - برای دبیرستان و هنرستان فنی و حرفه ای به ازای هر یک کلاس ۱ واحد (۲۵ مترمربع) پارکینگ لازم است
- تبصره: رعایت ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش و موافقت سازمان کل آموزش و پرورش استان الزامی است.

■ سایر ضوابط و مقررات

- ساختمان محل سکونت سرایداری در صورتیکه مساحت آن از ۷۵ مترمربع تجاوز ننماید جزء سطح تراکم محسوب نمی گردد.
- مساحت توالی، دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد جزء تراکم مجاز محسوب نمی گردد.

- فضای بازی کودکان باید به وسیله حصار از عملکردهای دیگر مجزا باشد.

تبصره: رعایت کلیه شرایط لازم برای تردد معلولان الزامی است.

۳-۶- کاربری درمانی

۳-۶-۱- موارد استفاده از زمین

الف- استفاده مجاز

- مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها

- پلی کلینیک ها

- مراکز انتقال خون، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس

- بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی

۳-۶-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

■ حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای کاربری درمانی با عملکرد درمانگاه ۱۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای کاربری درمانی با عملکرد مرکز بهداشت ۵۰۰ مترمربع است.

- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای کاربری درمانی با عملکرد بیمارستان ۴۵۰۰ مترمربع است.

■ ابعاد و تناسبات قطعات

- نسبت طول قطعه زمین به عرض آن نباید از ۳ برابر تجاوز کند.

■ نحوه دسترسی ها

- مراکز درمانی و بهداشتی بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۱۲ متر دسترسی داشته باشند.

- حداقل عرض دسترسی برای کاربری درمانی در مقیاس منطقه و شهر، شریانهای درجه ۲ با عرض ۳۵ متر است.

۳-۶-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

■ سطح اشغال و تراکم ساختمانی

- حداکثر سطح اشغال مراکز بهداشت و درمان در طبقه همکف ۴۰٪ و حداکثر زیربنا ۸۰٪ در دو طبقه.

- تبصره: رعایت ضوابط و مقررات سازمان بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و موافقت آنها الزامی است.

■ پارکینگ

- برای درمانگاه و مرکز بهداشت در برابر هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا دو پارکینگ (هرپارکینگ ۲۵ مترمربع) لازم است.

- برای بیمارستان در برابر هر دو تخت یک پارکینگ (۲۵ مترمربع) لازم است.
تبصره: درب ورودی پارکینگ باید بصورت مستقل و جدا از درب ورودی بیماران در نظر گرفته شود.

■ سایر ضوابط و مقررات

- احداث گرمابه عمومی مشروط به رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست، در تمامی شهر آزاد است.
- استفاده از دو طبقه زیرزمین در قطعات با کاربری درمانی بلامانع است.
تبصره: رعایت کلیه شرایط لازم، برای تردد معلولان الزامی است.

۳-۷- کاربری مذهبی

۳-۷-۱- موارد استفاده از زمین

الف- استفاده های مجاز

- مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
- مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها

۳-۷-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

■ حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی برای این کاربری در سطح محله ۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی برای این کاربری در سطح شهر و منطقه ۱۰۰۰ مترمربع است.
تبصره: در مقیاس محلات برای پلاک هایی که بصورت وقفی به کاربری های یادشده تخصیص می یابند، محدودیت مساحت پلاک وجود ندارد.

■ ابعاد و تناسبات قطعات

- حتی المقدور سعی شود طول قطعه تفکیکی از دو برابر عرض آن بیشتر نشود و از حدود ۳ برابر آن تجاوز ننماید.

■ نحوه دسترسی ها

- حداقل عرض معابر دسترسی برای این کاربری در محلات ۱۰ متر می باشد.
- حداقل عرض معابر دسترسی برای این کاربری در شهر و حوزه های شهری ۱۴ متر می باشد.

۳-۷-۳ - ضوابط مربوط به احداث ساختمان

■ سطح اشغال و تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برای این نوع کاربری ۱۰۰٪ قطعه زمین باحداکثر ۶۰٪ سطح اشغال و مازاد تراکم در طبقه دوم می باشد.
- در صورت احداث زیرزمین به عنوان انباری و موتورخانه، سطح آن جزء تراکم محسوب نمی شود.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان های مربوطه الزامی است.

■ پارکینگ

- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.
- تبصره: رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

۳-۸-۸ - کاربری فرهنگی - هنری

۳-۸-۱ - موارد استفاده از زمین

الف - استفاده مجاز

- کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک ، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
- کتابخانه مرکزی و تخصصی ، نگارخانه ، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی ، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت ، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله ، مراکز صدا و سیما

ب - استفاده مشروط

- احداث فروشگاه یا یک واحد تجاری با توجه به نیاز

ج - استفاده های ممنوع

- هر گونه استفاده دیگر به استثنای موارد فوق الذکر

۳-۸-۲ - ضوابط مربوط به تفکیک زمین

■ حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی برای این کاربری درمقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی برای این کاربری درمقیاس شهر ۲۰۰۰ مترمربع است.

■ ابعاد و تناسبات قطعات

- نسبت طول به عرض آن نمی تواند از ۳ برابر تجاوز نماید.

■ نحوه دسترسی ها

- مجموعه های فوق الذکر می بایستی به یک معبر حداقل ۱۴ متری دسترسی داشته باشند.

۳-۸-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

■ تراکم ساختمانی و سطح اشغال

- تراکم ساختمانی برای کاربری فوق الذکر برابر ۱۲۰ درصد قطعه زمین خواهد بود.
 - حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد در همکف باشد.
 - حداکثر ارتفاع ساختمان با کاربری فرهنگی طبق ضوابط و مقررات مراجع و ارگانهای مربوطه و به تشخیص آنها خواهد بود.
 - حداقل ۳۰ درصد در سطح کل می بایستی به فضای سبز اختصاص یابد.
- تبصره:** رعایت ضوابط و مقررات سازمان های مربوطه الزامی است.

■ پارکینگ

- برای سینما و تالار نمایش به ازای هر ده صندلی، یک واحد پارکینگ لازم است.
 - برای کتابخانه، کانون های پرورش فکری کودکان و فرهنگسرا به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنا، یک واحد پارکینگ لازم است.
- تبصره:** رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

۳-۹- کاربری اداری-انتظامی

۳-۹-۱- موارد استفاده از زمین

الف- استفاده مجاز

- شهرداری نواحی شوراهای حل اختلاف
- مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات و آموزش و پرورش شهراهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج
- وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گری ها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها

ب- استفاده مشروط

- احداث واحد مسکونی برای سکونت رئیس اداره با حداکثر زیربنای ۱۵۰ مترمربع

- احداث مهمانسرا در حد استفاده اداری

ج- استفاده های ممنوع

- احداث هر گونه واحد مسکونی به استثنای واحدهای کوچک سرایداری و نگهبانی
- هر گونه استفاده دیگر به استثنای موارد فوق الذکر

۳-۹-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

■ اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعات در این منطقه ۵۰۰ مترمربع است.

■ ابعاد و تناسب قطعات

- نسبت طول قطعه به عرض آن در این منطقه نباید از ۳ برابر تجاوز کند.

■ نحوه دسترسی ها

- فضاهای اداری باید به یک معبر به عرض حداقل ۱۴ متر دسترسی داشته باشد.

۳-۹-۳- ضوابط مربوط به احداث بنا

■ تراکم ساختمانی و سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال زمین در این منطقه ۴۰ درصد سطح قطعه است.
- تراکم ساختمانی در این منطقه ۱۲۰ درصد سطح قطعه زمین است.
- در صورت استفاده از زیرزمین، سطح آن جزو تراکم محسوب نمی شود.
- استفاده از پیلوت (صرفاً به عنوان فضای باز) توصیه می شود و در صورت استفاده، سطح آن جزو تراکم اعلام شده منظور نخواهد شد (استفاده از پیلوت به عنوان پارکینگ بلامانع است).

توضیح: زیربنای استفاده های مشروط فوق الذکر جزء تراکم ۱۲۰ درصد اعلام شده، منظور گردیده است.

■ ارتفاع بنا

- با رعایت ضوابط تراکم و تعداد طبقات مجاز (حداکثر ۳ طبقه روی پیلوت)، ارتفاع بنا آزاد است.

■ حداقل ابعاد حیاط

- رعایت حداقل ۴ متر از مرز ساختمان تا دیوار قطعه زمین مجاور الزامی است.

■ پارکینگ

- در کاربری اداری- انتظامی به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

■ سایر فضاهای باز

- سطح نورگیرهای فضاهای اصلی، بایستی حداقل ۱۵ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر باشد.
- حداقل سطح نورگیرهای سرویس بهداشتی ۲ مترمربع با عرض یک متر است.
- کلیه اتاقها و فضاهای اصلی در ساختمانهای اداری، باید دارای نور و تهویه طبیعی باشند.

■ مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام

- نصب تاسیسات بر روی بامها (در صورت باز بودن) باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد. در صورت ایجاد فضاهای محصور، نصب تاسیسات بر روی بامها به هر نحو بلامانع است.
- احداث دست انداز در پشت بام ها به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر الزامی است.

■ نکته ضروری

براساس مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی معماری ایران (بند ۵) احداث و توسعه تاسیسات نظامی از قبیل پادگانها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هر گونه تاسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارد در داخل محدوده و حریم شهرها ممنوع است و تاسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمانهای باقیمانده بارعایت اولویتهای شهری به مصارف عمومی تبدیل شود. در صورتیکه شورای عالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تاسیسات مذکور در شهر خاصی مستلزم زمان بیشتری است، مراتب از طریق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاههای ذیربط ابلاغ خواهد شد.

۳-۱۰- کاربری آموزش تحقیقات و فناوری

به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات متوسطه اختصاص داده می شود، گفته می شود.

۳-۱۰-۱- موارد استفاده از زمین

الف- استفاده های مجاز

-مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری

ب- استفاده های مشروط

- ایجاد خوابگاه دانشجویان و اعضای هیئت علمی موسسات آموزش عالی در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش تحقیقات و فناوری مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج

- ایجاد تاسیسات ورزشی، فرهنگی، سالن اجتماعات و سایر فعالیت های مشابه در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش تحقیقات و فناوری مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج

ج- استفاده های ممنوع

- ایجاد هر نوع تاسیسات به جز موارد ذکر شده (مجاز و مشروط) ممنوع است.

۳-۱-۲- ضوابط و مقررات

■ حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی برای کاربری آموزش تحقیقات و فناوری ۷۰۰۰ متر مربع است.

■ ابعاد و تناسبات قطعات

- نسبت طول قطعه به عرض آن نباید از ۳ برابر تجاوز کند.

■ نحوه دسترسی

- مراکز آموزش تحقیقات و فناوری می بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۱۸ متر دسترسی داشته باشد.

■ تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی برای مراکز آموزش تحقیقات و فناوری ۴۰ درصد سطح قطعه زمین خواهد بود.

■ سطح اشغال

- سطح اشغال واحدهای آموزش تحقیقات و فناوری ۲۰ درصد سطح قطعه زمین است.

■ حداکثر تعداد طبقات ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه تعیین می گردد.

■ پارکینگ

به ازای هر یک نفر اساتید و کارکنان، یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

به ازای هر صد نفر دانشجو، یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

۳-۱۱- کاربری ورزشی

۳-۱۱-۱- موارد استفاده از زمین

الف - استفاده مجاز

- زمین های بازی کوچک

- زمین های ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها

- ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی

ب - استفاده مشروط

- ایجاد فروشگاه یا یک مجتمع فروشگاهی کوچک با توجه به نیاز و جهت خدمات رسانی به خود مجموعه
- احداث واحدهای مسکونی سرایداری و نگهبانی

ج- استفاده ممنوع

- احداث انواع کارگاهها و استقرار هر نوع کاربری دیگر به استثنا موارد مشروحه فوق.

۳-۱۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

■ حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی برای این کاربری درمقیاس محله ۳۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی برای این کاربری درمقیاس شهر ۱۰۰۰۰ مترمربع است.

■ ابعاد و تناسبات قطعات

- نسبت طول قطعات به عرض آن نباید از سه برابر تجاوز نماید.

■ نحوه دسترسی ها

- مجموعه های ورزشی در مقیاس محله می بایستی به یک معبر حداقل ۱۴ متری دسترسی داشته باشند.
- مجموعه های ورزشی در مقیاس شهر می بایستی به یک معبر حداقل ۱۸ متری دسترسی داشته باشند.

۳-۱۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ضوابط مربوط به احداث ساختمان برای سطوح مختلف ورزشی براساس استانداردهای سازمان تربیت بدنی است. با این حال رعایت شرایط زیر الزامی است.

■ تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی برای فضاهای ورزشی روباز حداکثر ۱۰ درصد سطح کل قطعه زمین است.
- تراکم ساختمانی برای فضاهای ورزشی سرپوشیده برابر با ۱۰ درصد سطح کل قطعه زمین است.

■ سطح اشغال

- سطح اشغال مربوط به فضاهای باز ورزشی، ۵ درصد سطح کل قطعه زمین است.
- سطح اشغال مربوط به فضاهای سرپوشیده ورزشی، ۷۰ درصد سطح کل قطعه زمین است.

■ حداکثر ارتفاع ساختمان ها

- حداکثر ارتفاع ساختمان های ورزشی، ۸ متر، به صورت دو طبقه و با احتساب دست اندازیم می باشد.

■ پارکینگ

- به ازای هر ۲۰ نفر گنجایش محوطه ورزشی، احداث یک پارکینگ الزامی است.
- رعایت کلیه شرایط لازم برای تردد راحت معلولان الزامی است.

■ سایر ضوابط و معیارهای ساختمانی

- ضوابط و معیارهای دیگر ساختمانی در این اراضی نظیر نورگیربودن فضا با توجه به تعداد طبقات و ... بایستی مورد توجه قرار گیرد.

- کلیه بناهای این کاربری باید حداقل ۴ متر با مرزهای مالکیت زمین فاصله داشته باشد.

۳-۱۲- کاربری پارک و فضای سبز

۳-۱۲-۱- موارد استفاده از زمین

الف - استفاده های مجاز

- بوستان (پارک) محلهای

- بوستان (پارک) ناحیه ای

- بوستان (پارک) اصلی شهر

ب - استفاده های مشروط

- احداث فضاهایی جهت فعالیت های فرهنگی در فضای آزاد

- احداث فضاهایی جهت نگهداری وسرایداری

- احداث فروشگاه یا فروشگاه هایی در سطح فضای باز جهت تامین نیاز گردشگران

- احداث سرویس بهداشتی عمومی

ج - استفاده های ممنوع

- ایجاد هر نوع تاسیسات به جز موارد ذکر شده (مجاز و مشروط) ممنوع است.

۳-۱۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

■ حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی در مقیاس محله برای این کاربری ۱۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی در مقیاس شهری برای این کاربری ۱۰۰۰۰ مترمربع است.

■ ابعاد و تناسبات قطعات

- در این زمینه ضوابط خاصی وجود ندارد.

■ نحوه دسترسی

- فضای سبز در مقیاس محله باید به یک معبر با عرض ۱۰ متر دسترسی داشته باشد.

- فضای سبز در مقیاس شهر باید به یک معبر با عرض حداقل ۳۰ متر دسترسی داشته باشد.

۳-۱۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

■ تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی مجاز برای پارک ها حداکثر ۱۰ درصد سطح کل قطعه زمین است.

■ سطح اشغال

- سطح اشغال ساختمان در فضاهای سبز عمومی درمقیاس محلی، ۱۰ درصد سطح کل قطعه زمین است. (در حد تاسیسات مورد نیاز پارک)

- سطح اشغال ساختمان در فضاهای سبز عمومی درمقیاس شهر، ۵ درصد سطح کل قطعه زمین است.

■ حداکثر ارتفاع

- حداکثر ارتفاع تاسیسات مربوط به پارک ها، ۸ متر، به صورت دوطبقه و با احتساب دست انداز پشت بام می باشد.

■ پارکینگ

- به ازای هر ۱۵۰ مترمربع فضای سبز عمومی، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

تبصره: رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

۳-۱۳-۳- کاربری تفریحی و توریستی

۳-۱۳-۱- موارد استفاده از زمین

الف - استفاده مجاز

- هتل ، مسافرخانه ، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهر بازی تفریحی ویژه پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و

ب - استفاده مشروط

- ایجاد فروشگاه یا یک مجتمع کوچک تجاری باتوجه به نیاز فضاهای جهانگردی

- احداث واحدهای مسکونی نخبه‌بانی و سرایداری

ج - استفاده های ممنوع

- ایجاد هر نوع تاسیسات به جز موارد ذکر شده (مجاز و مشروط) ممنوع است.

۳-۱۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

■ حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی برای کاربری تفریحی و توریستی با عملکرد هتل و مهمانسرا ۱۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی برای کاربری تفریحی و توریستی با عملکرد تالار پذیرایی ۸۰۰ مترمربع است.

■ ابعاد و تناسبات قطعات

- نسبت طول قطعه زمین به عرض آن نمی بایستی از ۳ برابر تجاوز نماید.

■ نحوه دسترسی

- این مجموعه‌های جهانگردی و پذیرایی می بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۱۴ متر دسترسی داشته باشد.

۳-۱۳-۳- ضوابط مربوط به احداث بنا

■ تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی برای هتل برابر ۱۰۰ درصد سطح کل زمین خواهد بود.

- تراکم ساختمانی برای تاسیسات رفاهی و پذیرایی برابر ۱۲۰ درصد سطح قطعه زمین خواهد بود.

■ سطح اشغال

- سطح اشغال هتل ها ۲۵ درصد سطح قطعه زمین است.

- سطح اشغال تاسیسات رفاهی و پذیرایی ۴۰ درصد سطح قطعه زمین است.

■ حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع هتل ها، برابر با ۱۸ متر و به صورت چهار طبقه روی پیلوت تعیین می گردد.

- حداکثر ارتفاع تاسیسات رفاهی و پذیرایی، برابر با ۱۲ متر و به صورت سه طبقه روی پیلوت تعیین می گردد.

■ نحوه استقرار ساختمان ها در زمین

- حداقل ۴۰ درصد سطح زمین در کاربری اراضی تفریحی و توریستی باید به فضاهای سبز اختصاص یابد.

- نحوه استقرار ساختمان ها در زمین به شکلی طراحی گردد که حداقل ۴ متر با مرزهای مالکیت زمین فاصله داشته باشد.

■ سایر ضوابط و معیارها ی ساختمانی

- سایر ضوابط و معیارها ی ساختمانی در این نوع کاربری نظیر نورگیر بودن فضا، توجه به تعداد طبقات، احداث پیلوت و ... بایستی مورد توجه قرار گیرد.

■ پارکینگ

- برای هتل و مهمانسرا، به ازای هر ۲ اتاق، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

- برای مسافر خانه، به ازای هر ۳ اتاق، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

- برای تالارهای پذیرایی به ازای هر ۲۰ متر مربع زیربنا، یک واحد پارکینگ الزامی است.

۳-۱۴- کاربری صنعتی

۳-۱۴-۱- موارد استفاده از زمین

الف — استفاده های مجاز

- احداث کلیه کارگاه ها و صنایع گروه الف مصوبه کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰.

ب — استفاده های مشروط

- احداث واحدهای خدماتی و رفاهی روزانه مورد نیاز کارکنان واحدهای فوق.
- احداث ترمینال بار و ترمینال مسافربری.

ج — استفاده های ممنوع

- احداث هر گونه واحد مسکونی، به استثنای محل زندگی موقت نگهبان (واحدهای کوچک سرایداری) در این منطقه ممنوع است.

۳-۱۴-۲- مقررات ساختمانی اراضی صنعتی

■ تراکم ساختمانی و سطح اشغال زمین

- تراکم ساختمانی در این منطقه با توجه به شکل قطعه تفکیکی، حداکثر تا ۵۰ درصد سطح قطعه زمین است.
- حداکثر سطح اشغال زمین در منطقه صنعتی، برابر با ۵۰ درصد سطح قطعه زمین است.
تبصره: در طبقات فوقانی بناهای صنعتی سبک، ایجاد واحد مسکونی برای سرایداری ممنوع است، مگر اینکه مساحت آن از ۸۰ مترمربع تجاوز ننماید.

■ حداکثر ارتفاع بنا

حداکثر ارتفاع بنا در این منطقه می بایستی متناسب با نوع فعالیت تعیین شود. در مجموع می توان ارتفاع ۶ متر از کف تا بالای دست انداز پشت بام را برای طبقه همکف مبنا قرار داد.

■ نحوه قرار گیری بنا

- قرار گیری بنا به نحوی باشد که اطراف آن کاملاً به فضای باز منتهی گردد.
- جانمایی بنا در سطح اشغال مجاز آزاد است. درمورد قطعاتی که مشرف به مسیرهای سواره است، در صورتی که با ایجاد فضای سبز مناسب زیبایی و تناسب سیمای شهری رعایت گردد، احداث بنا در سمت معبر بلامانع است. در این صورت رعایت ۵ متر حیاط، از هر طرف تا حد زمین الزامی است.
- احداث واحدهای اداری در قطعات مختص صنایع در دو طبقه با سطح اشغال ۱۰ درصد کل زمین مجاز است.

■ پارکینگ

- احداث حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یا به ازای هر واحد صنعتی مستقل الزامی است.

■ سایر ضوابط

- استفاده از حیاط خلوت در این بناها با سطحی معادل حداقل ۱۰ متر مربع مجاز می باشد.
- در این قبیل بناها استفاده از نور طبیعی الزامی است.

۳-۱۴-۳- مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام

- نصب تاسیسات بر روی بام‌های مسطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت گیرد.
- نصب تاسیسات به جز دودکش و آنتن بر روی بام‌های شیب‌دار ممنوع است.
- احداث دست انداز در کناره بام‌ها به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر الزامی است.
- انبار کردن وسایل روی پشت بام ها ممنوع است.

۳-۱۵-۳- کاربری حمل و نقل و انبارداری

۳-۱۵-۱- موارد استفاده از زمین

الف — استفاده‌های مجاز

- معابر و پارکینگ های محلهای و ایستگاههای مترو
- معابر پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری ، پایانه های مسافری
- معابر ، پایانه های مسافری درون شهری و بین شهری ، ایستگاه فرودگاههای موجود ، بنادر ، تاسیسات مرکزی مترو ، پارکینگ های بین شهری کوچک و سردخانه ها

الف — استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای خدماتی و رفاهی روزانه مورد نیاز کارکنان انبارها.
- احداث ترمینال بار

ب — استفاده‌های ممنوع

- احداث هر گونه واحد مسکونی به استثنای واحدهای کوچک سرایداری و نگهبانی
- هر گونه استفاده دیگر به استثنای موارد فوق الذکر.

۳-۱۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

■ حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در این منطقه ۱۰۰۰ مترمربع است.

■ ابعاد و تناسبات قطعات

- نسبت طول قطعه به عرض آن در این منطقه نباید از ۳ برابر تجاوز نماید.

■ نحوه دسترسی ها

- حداقل عرض معابر دسترسی ۱۴ متر می باشد.

۳-۱۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

■ تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی در این منطقه با توجه به اندازه قطعات تفکیکی حداکثر ۵۰ درصد سطح قطعه زمین است.
- جانمایی بنا در سطح اشغال مجاز آزاد است. در مورد قطعاتی که مشرف به مسیرهای سواره است، در صورتی که با ایجاد فضای سبز مناسب زیبایی و تناسب سیمای شهری رعایت گردد، احداث بنا در سمت معبر بلامانع است. در این صورت رعایت ۵ متر حیاط، از هر طرف تا حد زمین الزامی است.

■ حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال در این منطقه، برابر با ۵۰ درصد سطح قطعه زمین است.

■ ارتفاع بنا

- ارتفاع ساختمان انبار می بایست متناسب با نوع کالا تعیین شود.

■ حداقل ابعاد حیاط

- حداقل عرض ابعاد حیاط های جانبی ۵ متر است.

■ نحوه استقرار بنا

- حداقل فاصله بنا از مرز مالکیت های مجاور ۵ متر است.

■ حداقل تعداد پارکینگ

- به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا، یک واحد پارکینگ پیشنهاد می شود.

■ سایر فضاهای باز

- استفاده از حیاط خلوت در این بناها با سطح حداقل ۲۵ مترمربع مجاز است.

■ ضوابط مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

- این قبیل ساختمان ها باید متناسب با نوع فعالیت، دارای نور و تهویه طبیعی باشد.

■ مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام

- نصب تاسیسات بر روی بامهای مسطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت گیرد.
- نصب تاسیسات به جز دودکش و آنتن بر روی بامهای شیبدار ممنوع است.
- احداث دست انداز در کناره بامها به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر الزامی است.
- انبار کردن وسایل روی پشت بامها ممنوع است.
- نصب تاسیسات ایمنی در مکانهای مناسب الزامی است.

۳-۱۶- کاربری تاسیسات شهری

۳-۱۶-۱- موارد استفاده از زمین

الف - استفاده‌های مجاز

- ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
- مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پست ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز

۳-۱۶-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- طراحی و برنامه‌ریزی تاسیسات زیربنایی (آب و برق، گاز، مخابرات، فاضلاب) بر اساس ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوطه است.

۳-۱۷- کاربری تجهیزات شهری

۳-۱۷-۱- موارد استفاده از زمین

الف - استفاده‌های مجاز

- ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدین میوه و تره‌بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت

- گورستان‌های موجود، نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر

۳-۱۷-۲- پایانه مسافربری برون شهری

- حداقل اندازه تفکیک زمین ۱۰۰۰۰ مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ قطعه زمین است.
- پایانه مسافربری می‌بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۳۵ متر دسترسی داشته باشد.
- تبصره ۱:** در محوطه پایانه‌های مسافربری رعایت کلیه شرایط لازم برای تردد معلولان الزامی است.
- تبصره ۲:** محل پایانه مسافربری می‌بایست در خارج از محدوده طرح جامع و در داخل حریم شهر و ترجیحاً مجاور بزرگراه باشد.

۳-۱۷-۳- پایانه باربری

- حداقل اندازه تفکیک زمین ۵۰۰۰ متر مربع است.
- حداکثر سطح اشغال زمین ۲۵ درصد است.
- حداقل عرض دسترسی سواره ارتباط با یکی از آزادراه‌ها و ورودی‌های شهر است.

تبصره: محل پایانه باربری می بایست در خارج از محدوده طرح جامع و در داخل حریم شهر و ترجیحاً مجاور بزرگراه باشد.

۳-۱۷-۴- میدان بزرگ تره بار شهر

- حداقل اندازه تفکیک زمین ۲۵۰۰۰ مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد قطعه زمین است.
- حداقل عرض دسترسی سواره در این کاربری ۲۴ متر می باشد.

۳-۱۷-۵- جایگاه عرضه سوخت

- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی ۱۱۰۰ مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد قطعه زمین است.
- حداقل فاصله پمپ بنزین از تقاطع اصلی ۱۵۰ متر است.
- حداقل عرض دسترسی سواره، در ارتباط با این کاربری ۲۰ متر می باشد.
- به ازای هر ۲ نفر کارکنان، تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۳-۱۷-۶- ایستگاه آتش نشانی

- حداقل اندازه تفکیک زمین ۵۰۰ مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد قطعه زمین است.
- حداقل عرض دسترسی سواره در ارتباط با این کاربری ۱۸ متر می باشد.
- به ازای هر ۲ نفر کارکنان، تامین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۳-۱۷-۷- کشتارگاه

- مکان کشتارگاه باید خارج از محدوده قانونی شهر و در خلاف جهت توسعه آتی شهر قرار گیرد.
- حداقل فاصله کشتارگاه تا لبه محدوده قانونی شهر باید ۲ کیلومتر باشد.
- کشتارگاه باید دارای دسترسی فرعی اختصاصی به جاده اصلی برون شهری باشد.
- موقعیت آن باید در خلاف جهت شیب زمین به سمت شهر باشد که با توجه به شیب زمین در شهر شاهرود، مکان کشتارگاه می بایستی در جنوب یا جنوب غربی شهر قرار گیرد.
- کشتارگاه نبایستی در جهت وزش باد غالب به سمت شهر قرار گیرد.
- موقعیت کشتارگاه باید به گونه ای باشد که امکان تامین آب (مثلاً از طریق حفر چاه) برای مصرف کشتارگاه وجود داشته باشد، اما این آب نبایستی از آب شرب شهر تامین شود.
- به دلیل اینکه تأسیسات کشتارگاه به صورت طولی است، زمین آن بهتر است مستطیل شکل باشد.
- فاضلاب کشتارگاه باید به گونه ای باشد که وارد اکوی شهر شود و می توان مازاد آب بی ضرر را به رودخانه ریخت یا پس از تصفیه برای مصرف کشاورزی استفاده کرد.

- کشتارگاه می بایستی از مسیل فاصله داشته باشد تا آن را آلوده نکند.
- در تاسیس کشتارگاه می بایستی محل عبور دامداران در نظر گرفته شود.

۳-۱۷-۸- گورستان

گورستان مکانی عمومی برای دفن مردگان است که فضاهایی را برای شستشو، کفن و دفن میت، گزاردن نماز میت و برگزاری مراسم سوگواری در بر می گیرد.

الف- استفاده های مجاز

ایجاد فضاهایی از قبیل غسلخانه، محل برگزاری نماز میت، فضاهای سبز، سرویس هاس بهداشتی، ساختمان نگهبانی، پارکینگ عمومی.

ج- استفاده های ممنوع

استقرار واحدهای مسکونی، آموزشی، کارگاه های تولید مواد غذایی، پارک ها و محل تجمع عمومی در مجاورت گورستان.

برای بدست آوردن سطح مورد نیاز گورستان که در حریم شهر مستقر می گردد به شرح زیر عمل می شود:
چنانچه آمار متوفات را سالانه ۶/۱۰۰۰ جمعیت موجود (نرخ مرگ و میر) شهر در نظر بگیریم و میزان مساحت زمین مورد نیاز به ازای هر قبر بطور متوسط ۵ مترمربع و A جمعیت سال پایه شهر در نظر بگیریم و میزان مساحت زمین موردنیاز به ازای هر قبر بطور متوسط ۵ مترمربع و A جمعیت سال پایه شهر و B ضریب رشد سالیانه جمعیت باشد آنگاه مساحت گورستان مورد نیاز S برای ظرفیت سی سال عبارتند از:

$$S = 5 * A * (1+B)^{15} * 30 \text{ * نرخ مرگ و میر}$$

۳-۱۸- کشاورزی و باغات

۳-۱۸-۱- موارد استفاده از زمین

الف — استفاده های مجاز

— استفاده های مجاز بر اساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ب — استفاده های ممنوع

— هر نوع استفاده دیگری از این اراضی به غیر از موارد فوق ممنوع است.

۳-۱۸-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در باغات و اراضی کشاورزی

ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در باغات و اراضی کشاورزی براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب مورخ ۷۴/۴/۲۵ و اصلاحیه های بعدی آن می باشد

۳-۱۹- میراث تاریخی

۳-۱۹-۱- موارد استفاده از زمین

الف: موارد مجاز

- اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان

تبصره: در حریم قانونی آثار تاریخی، باززنده سازی بناهای تاریخی بر طبق ضوابط قید شده از سوی سازمان میراث فرهنگی استان که به صورت دستورالعمل زیر نهایی شده است، بلامانع است. بنابراین نیاز به تعیین حریم، ضوابط و مقررات ویژه ای در جهت حفاظت و احیای موارد ثبت شده وجود دارد.

الف-۱: ضوابط و مقررات عرصه آثار

- هرگونه اقدام در عرصه مجموعه تاریخی، منحصراً در اختیار سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری و منوط به کسب اجازه از این سازمان است.

الف-۲: ضوابط و مقررات حریم و مجموعه

- در محدوده حفاظتی بافت قدیم شهر احداث بنا بلامانع است، مشروط به اینکه نقشه های معماری به تصویب سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

ب: موارد ممنوع

- در داخل محدوده تاریخی هرگونه تفکیک اراضی یا دیوارکشی ممنوع است. ولی در صورت الزام به این امر، هرگونه تفکیک اراضی یا دیوارکشی می بایستی بر طبق ضوابط و مقرراتی که در طرح مصوب مرمتی (تهیه شده توسط سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری) آمده است، صورت گیرد.

- در داخل محدوده تاریخی احداث هرگونه بنا ممنوع است و ساخت و سازهایی که منبهد صورت خواهد گرفت باید بر اساس طرح مصوب مرمتی بوده و ضوابط و مقررات لازم برای آن بر اساس طرح مصوب مرمتی تعیین گردد.

- در محدوده تاریخی هرگونه تعریض یا تخریب یا احداث معبر می بایستی براساس ضوابط و مقررات طرح مصوب مرمتی انجام گردد.

- تعویض هرگونه عنصر ساختمانی (در، پنجره و...) و ایجاد ملحقات در طبقه همکف، زیرزمین، طبقه یا طبقات بالا و یا حیاط می بایستی براساس مقررات قطعی ساختمانی طرح مصوب مرمتی باشد.

- چنانچه مالک مجبور به بهبود بخشی از داخل فضای زندگی یا کار خویش باشد، رعایت مفاد زیر الزامی است:

- ارائه درخواست بررسی محل از طرف کارشناس سازمان میراث فرهنگی و رسیدگی به مرمت ساختمانی (کاهگل بام، مرمت دیوار، مغروش کردن زمین) یا بهبود داخل ملک (احداث آشپزخانه، حمام و ...)
- دریافت نسخه‌ای از اجازه نامه کارشناس سازمان میراث فرهنگی که در آن مقادیر و چگونگی تغییرات و مدت آن همراه با کروکی ذکر شده باشد.
- چنانچه درخواست کننده از مفاد اجازه نامه تجاوز یا تخلف ننماید، گواهی پایان مرمت دریافت می‌دارد. در صورت تخلف، با متخلف مطابق با مقررات وضع شده از سوی سازمان میراث فرهنگی مقابله خواهد شد.
- اقدام کنندگان به هریک از عملیات تعویض، تخریب یا ایجاد ملحقات ساختمانی، بدون داشتن اجازه نامه از کارشناس سازمان میراث فرهنگی، مورد پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

۸- سایر ضوابط و مقررات

۸-۱- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- نماسازی کلیه بدنه های قابلی رویت از معابر اطراف الزامی است و در مناطقی که به تشخیص کارشناسان شهرداری استفاده از مصالح همگون و همشکل لازم الاجرا باشد، شهرداری موظف است از مالک تعهدی مبنی بر رعایت موضوع فوق الذکر دریافت دارد.
- نماسازی سطوح مشرف بر حیات املاک مجاور به عهده مالک و الزامی خواهد بود.
- 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)
 - ترکیب آجر و سیمان سفید
 - سنگ همراه با مواد پاشیدنی
 - سنگهای غیر صیقلی جز در محوطه‌های تاریخی و قدیمی
 - سنگ پلاک (مشروط به استفاده از روشهای نصب ایمن سنگ مانند اسکوپ و مشابه آن)

- طراحی نقشه های نما باید توسط مهندس صلاحیت دار انجام شود و نقشه های جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرم های 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 نمای ساختمان های مجاور، استفاده از فرمهای معماری بومی، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود.

- در طراحی نما بایستی سادگی، متناسب بودن، تقسیمات نما، در نظر گرفتن نمای ساختمانهای مجاز استفاده از فرم های معماری بومی، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و ... در نظر گرفته شود.

- ساختمانهای دارای نمای شیشه‌ای غالب، نیاز به مجوز ویژه از نهاد مسئول امر ساختمان (شهرداری) دارد.

- ضخامت دیوارهای بر ساختمان و عمق پنجره ها به صورتی که دارای عایق حرارتی مناسب و استحکام کافی باشند در نظر گرفته شود.

- استفاده از پنجره های سرتاسری برای اطاق ها 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.

- استفاده از پوشش گیاهی در بدنه نما مجاز می باشد.

- استفاده از درب ها و پنجره های چوبی مجاز است.

- استفاده از مصالح بومی منطقه و هماهنگ با محیط مانند آجر و مصالح تیره رنگ توصیه می گردد.

- نصب هر گونه هواکش و کولر گازی و موارد مشابه در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متری از کف تمام شده و بر ممنوع است.

- پیش آمدگی در نمای ساختمان در خیابان های ۱۸ متر و بالاتر (کنسول به میزان حداکثر ۱.۲ متر مشروط به برهم نخوردن سیمای جداره و رعایت همجواری) با مجوز شهرداری مجاز است.

- به دلیل حفظ چشم انداز طبیعی باغ ها از ساختن دیوارهای 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

- حصارکشی باغات داخل محدوده شهر بایستی براساس طرح های مناسب و مصوب شهرداری انجام پذیرد.

- نماسازی با سنگ پلاک و سیمان به همراه مواد شیمیایی (کنیتیکس و مشابه) در محدوده بافت قدیمی 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 در محدوده بافت قدیمی 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 در محدوده بافت قدیمی ممنوع است.

۴-۱-۱- ارتفاع دیوارها و محوطه ها در کاربری های مختلف

- ارتفاع دیوارهای حیاط در انواع بناها در حدود ۲/۲ تا ۲/۷ متر از کف معبر مجاور مجاز می باشد.
- ارتفاع دیوارهای حیاط در کاربری های مجاز صنعتی در محدوده شهر حداقل ۲/۷ متر می باشد.
- حداقل عرض حیاط های پشتی و جانبی ساختمان برای واحدهای مسکونی ۲/۵ متر و برای واحدهای عمومی ۴ متر منظور گردد.

- در بناهای مسکونی حداقل نصف فضاهای باز معادل ۲۰ درصد سطح قطعه زمین باید به فضای سبز اختصاص داده شود.

۴-۱-۲- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ های عمومی در سطح شهر

- احداث پارکینگ عمومی در صورت نیاز و با تأیید کمیسیون ماده ۵، بامکانیابی مناسبی در شهر بلامانع است.
- ساخت و ساز در محوطه پارکینگ های عمومی با وسعت بیش از ۷۵۰ متر مربع تنها درحد سایه بان های سبک و یک باب ساختمان اداری، سرایداری مجموعاً تا ۷۵ مترمربع مجاز می باشد.
- پارکینگ ساختمان های عمومی به جز بانک ها بایستی به نحوی باشد که استفاده عموم از آن به سهولت صورت گیرد.

۴-۱-۳- ضوابط و مقررات کلیه بازشوها به طرف معابر یا پارکینگ ها، میادین عمومی و املاک مجاور

- در واحدهای مسکونی در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی توان پنجره یا هوا گیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل دو متر عقب نشینی صورت گرفته باشد. در این حالت پنجره ها بایستی تا ارتفاع ۱/۷۰ متر از کف مربوط به صورت غیر باز شو بوده و با استفاده از شیشه مات و یا مصالح مشابه بیرون آنها غیر قابل رویت گردد.

- نورگیری بناهای مختلف از گذرها، پارک ها و میادین عمومی و فضاهای باز عمومی بلامانع است.
- در مورد پارک ها نورگیرهای طبقه همکف با ارتفاع بیش از ۱.۷ طراحی گردد.
- لازم است که کلیه بازشوها، تراس ها و بالکن بناهای همجوار گذرهای عمومی با استفاده از مصالح غیر شفاف مانند شیشه مات تا ارتفاع ۱/۷۰ متر از کف در طبقه همکف و حدود ۱/۱۰ متر در طبقات بالاتر پوشیده شود.
- گرفتن دسترسی از فضاهای باز همگانی برای ساختمان های مجاور آن ممنوع است.

۴-۲- مشخصات فیزیکی شبکه ارتباطی طرح

۴-۲-۱- دوربر گردان

- برای کلیه بن‌بست‌هایی که طول آنها بیشتر از ۵۰ متر است، ایجاد دوربر گردان جهت دورزدن اتومبیل‌ها الزامی است. این فضاها اگر بصورت دایره ساخته شوند، حداقل شعاع آن ۶ متر است و اگر بصورت مربع ساخته شود، ابعاد آن حداقل ۱۲*۱۲ محسوب شود. ضلع بلندتر مستطیل بطور متقارن عمود بر محور طولی خیابان خواهد بود. در کوچه‌های بن‌بست تا عمق ۵۰ متر، دور بر گردان الزامی نیست، اما ایجاد آن توصیه می‌شود.

۴-۲-۲- پخ‌ها

- در محل تقاطع خیابان‌ها لازم است در همکف، پخ حداقل به میزان جدول زیر رعایت شود. رعایت پخ در نبش قطعات همجوار تقاطع معابر متناسب با زاویه تقاطع و نیز عرض معابر همجوار بترتیب زیر الزامی است.

زاویه تقاطع			۱۱۰ درجه و بیشتر			۸۵ - ۱۱۰ درجه			۸۵ تا ۵۰ درجه			برای ۵۰ درجه		
عرض معابر مقاطع			کمتر از ۶ متر	۶-۹	۱۰-۱۱	کمتر از ۶ متر	۶-۹	۱۰-۱۱	کمتر از ۶ متر	۶-۹	۱۰-۱۱	کمتر از ۶ متر	۶-۹	۱۰-۱۱
۱۰ - ۱۲			۲/۵	۲	۱	۳/۵	۳	۲	۴	۳/۵	۲/۵	۵	۴	۳
۶ - ۸			۲	۱/۵	۰/۷۵	۳	۲/۵	۱/۵	۳/۵	۳	۲	۴	۳/۵	۲/۵
کمتر از ۶			۱	۰/۷۵	۰/۵	۳	۱/۵	۱	۲/۵	۲	۱۵	۳	۲/۵	۲

- پخ در کوچه‌هایی که هر دوی آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو نیستند (عرض کمتر از ۸ متر) به طول ثابت یک متر تعیین می‌گردد.

- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی هستند، طرح مذکور ملاک عمل است.
- در تقاطع‌های معمولی با چهارنبش، چنانچه پخ نبش مقابل آن بر اساس ضوابط طرح مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد، پخ نبش مورد نظر باید برابر طول پخ گوشه مقابل اجرا شود.
- پخ دوربر گردان‌ها در انتهای کوچه‌های بن‌بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.
- نصب در ورودی ماشین‌رو در کلیه پخ‌ها ممنوع است.

۴-۲-۳- تقاطع‌ها

ایجاد تقاطع در شبکه‌های اصلی شهر مطابق پیش‌بینی طرح جامع و منطبق با کلیات طرح و غیر از آن مجاز نیست. در اجرای تقاطع‌های پیشنهادی رعایت ضوابط و مقررات ذیل الزامی است:

- فاصله دید در تقاطع حداقل ۲۰ متر است. اگر این امر ممکن نباشد، بایستی با نصب تابلو و هشدار لازم، رفع نقص کرد.

- نصب تابلو و نوع تجهیزات و تاسیسات دیگر در مثلث دید ممنوع است.

- اگر تقاطع‌ها بیش از چهار ورودی داشته باشد، تبدیل به میدان می‌شود. اگر امکان احداث میدان فراهم نباشد، باید ورودی‌های مازاد را مسدود نمود یا یک طرفه کرد.

- در تلاقی خیابانها رعایت سلسله مراتب دسترسی الزامی است.

- فواصل هیچ یک از تقاطع‌ها در مسیرهای اصلی، نمی‌تواند از فواصل ارائه شده به شرح ذیل کمتر باشد:

در جاده عبوری (شهری و بین شهری) فواصل تقاطع‌ها حداقل ۵۰۰ متر

در جاده اصلی درجه یک فواصل تقاطع‌ها حداقل ۳۰۰ متر

در جاده اصلی درجه دو فواصل تقاطع‌ها حداقل ۲۰۰ متر

در جاده جمع و پخش کننده فواصل تقاطع‌ها حداقل ۱۰۰ متر

۴-۲-۴- حداقل عرض سواره رو و پیاده رو

- حداقل عرض سواره رو و پیاده رو در خیابان فرعی و اصلی مطابق زیر می باشد.

معابر ۶ متری: بدون پیاده رو با کانو در وسط

معابر ۸ متری: بدون پیاده رو با کانو در وسط

معابر ۱۰ متری: پیاده رو به عرض ۱/۵ متر در طرفین با عرض سواره رو ۷ متر.

معابر ۱۲ متری: پیاده رو به عرض ۱/۷۵ متر در طرفین با عرض سواره رو ۸/۵ متر.

معابر ۱۴ متری: پیاده رو به عرض ۲ متر در طرفین با عرض سواره رو ۱۰ متر.

معابر ۲۰ متری: پیاده رو به عرض ۳ متر با سواره رو ۷ متر در طرفین.

معابر ۳۲ متری: پیاده رو به عرض ۴/۵ متر و سواره رو ۱۰ متر در طرفین با یک روفوژ ۳ متری در وسط.

معابر ۴۵ متری: پیاده رو به عرض ۶ متر و سواره رو ۱۴ متر در طرفین با یک روفوژ ۵ متری در وسط.

تبصره: در مواردی که عرض کافی نباشد و یا بعلت تعداد تقاطع ها و نزدیکی آنها به هم، روفوژ میانی عملکرد مناسبی نداشته باشد خط کشی ممتد محور، جایگزین آن می تواند باشد.

۴-۲-۵- شیب مجاز (شیب طولی)

- شیب مجاز خیابانهای فرعی و محلی تا ۱۰ درصد، خیابانهای اصلی درجه دو تا ۵ درصد و خیابانهای اصلی درجه یک تا ۴ درصد می باشد.

۴-۲-۶- نحوه دسترسی ها

- حداقل عرض و طول دسترسی ها برای واحدهای مسکونی به شرح ذیل است :

■ معابر بن بست

- حداکثر طول معابر بن بست نبایستی از ۲۰۰ متر تجاوز کند.
- با طول حداکثر ۵۰ متر به عرض حداقل ۶ متر بدون احداث دور برگردان
- با طول حداکثر ۱۵۰ متر به عرض حداقل ۸ متر با احداث دوربرگردان.
- با طول بین ۲۰۰-۱۵۰ متر به عرض حداقل ۱۰ متر با احداث دوربرگردان.
- با هر طول به مراکز خدمات عمومی به عرض حداقل ۱۴ متر

■ معابر بن باز

- با طول کمتر از ۵۰ متر، با عرض حداقل ۸ متر
- با طول ۱۰۰ - ۵۰ متر با عرض حداقل ۱۰ متر.
- با طول ۲۰۰ - ۱۰۰ متر به عرض حداقل ۱۲ متر.
- با طول ۳۰۰ - ۲۰۰ متر به عرض حداقل ۱۴ متر.

۴-۳- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

- رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان در ساخت و سازهای بناهای عمومی الزامی است.
- ورودی اصلی ساختمان های عمومی باید برای استفاده معلولان در نظر گرفته شود و به سواره رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.
- ورودی ساختمان حتی الامکان همسطح پیاپی دهرو باشد.
- پیاده رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم مناسب مشخص شود.
- حداقل عرض مفید هرلنگه در ، برای عبور صندلی چرخ دار ۸۰ سانتی متر باشد.
- در ساختمان های عمومی کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.
- جدای موارد ذکر شده می بایست ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین مصوبه ۱۳۶۸/۳/۸ در ساخت و سازهای شهری رعایت شود.

۴-۴-۱- مناسب سازی معابر

۴-۴-۱-۱ پیاده روی موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده روهای 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، تیر برق و...) باید جابجا گردند.
- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله های موجود در پیاده روها باید به پله هایی با ارتفاع حداکثر ۲ سانتیمتر و یا سطوح شیبدار مناسب برای معلولان تبدیل شود.
- کف کلیه پیاده روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- هر نوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علایم، بالکن، سایه بان و 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 درپوش های واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر کردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

۴-۴-۲- پل های 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 پل های موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.
- سطح پل ها باید از مصالح سخت و غیرلغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پل های فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.

۴-۴-۳- محل خط کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره روها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده روها شود.
- وجود پل های ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی های عابر پیاده الزامی است.

-جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخ دار شود.

۴-۴-۴-توقفگاه ها

-در توقفگاه های عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکان پذیر است.

۴-۵-ضوابط کلی طراحی ساختمانهای عمومی

تعریف

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

۴-۵-۱-ورودها

-ورودی اصلی 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 سایبان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است.

-حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

۴-۵-۲-راهرو

-حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

-کف راهروها باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوش ها با پرز بلند نیز خودداری شود.

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

۴-۵-۳-بازشوها (در و پنجره)

-حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.

-در مورد درهایی که به خارج باز میشوند 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 درهای چرخان، گردشی، کشویی، پیشبینی 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، پیشبینی 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.

۴-۵-۴-پله

- وجود علائم حسی 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 باشد و حداقل فاصله آن از دیوار ۴ سانتیمتر باشد.
- لبه پله کاملاً غیرلغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.
- نصب هرگونه لبه پله غیرهمسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
- در کناره 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.

۴-۵-۵- 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 ۵ درصد از شیب آن کاسته شود.
- پیشبینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. در سطوح شیبدار دو جهته، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.
- 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.

۴-۵-۶- آسانسور

- در ساختمان های 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 الکتریکی
- 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 محل های پر تردد 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.

۴-۵-۷- فضاهای بهداشتی

- در قسمت هایی از ساختمان های 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.

- درب 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 سرویس های 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.

۴-۵-۸- علایم

کلیه اماکن فضاهای شهری و قسمت هایی از ساختمان های عمومی که برای استفاده معلولان طراحی و تجهیز گردیده اند باید به وسیله علامت ویژه معلولان مشخص گردند. ساختمان هایی که بخش هایی از آن مورد استفاده عمومی قرار میگیرد (برای معلولان نیز قابل استفاده باشند) این ساختمان ها به قرار زیر است:

- دانشگاه ها و مراکز فرهنگی

- بیمارستان ها و درمانگاه ها

- مسجد و مصلی

- آسایشگاه ها

- مراکز ورزشی

- ترمینال - مترو

- بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی

- مراکز خدماتی - اداری مانند بانک و موسسات مالی و پست و تلگراف و تلفن و موسسات دولتی در سایر ساختمان های عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

- در مراکز آموزشی غیردانشگاهی باید طبقه همکف یا ۱۰ درصد سطح زیربنا، برای معلولان مناسب باشد.
- کلیه هتل ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویس های بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است. این اتاق ها باید به طور یکنواخت در بین اتاق های معمولی هتل توزیع گردند.
- کلیه مسافرخانه ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند، در ازای هر ۳۰ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود.

- کلیه ساختمان های اداری دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشند.
- کلیه قسمت های عمومی مراکز تجاری، به اضافه ۱۰ درصد واحدهای تجاری در هر پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ مترمربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

۴-۵-۹- نحوه استقرار ساختمان در زمین

رعایت حداقل ۵ متر فاصله از ساختمان تا حدود مالکیت در تمام جهات الزامی است.

۴-۵-۱۰- مجتمع های مسکونی

- در ساختمان های مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد.
- کلیه مجتمع های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ارتباط های عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.

۴-۶- ضوابط و مقررات حرایم

۴-۶-۱- در طرح های تفکیکی و احداث ساختمان در نقاط مختلف، حریم مسیرهای انتقال نیرو، تاسیسات برق، گاز، قنوات و منابع آب براساس ضوابط و مقررات سازمان های مربوطه، می بایستی رعایت گردد.
۴-۶-۲- از لحاظ مکان قرار گرفتن پست برق و رعایت ضوابط و مقررات مربوط به دور مجوز ساختمانی و پایان کار در محوطه های مسکونی با زیربنای ۲۰۰۰ مترمربع به بالا، در محوطه های اداری با زیربنای ۱۵۰۰ مترمربع به بالا و در محوطه های تجاری با زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع به بالا، بایستی هماهنگی شرکت برق منطقه ای لحاظ گردد.

۴-۶-۳- احداث پست‌های جدید برق و ایستگاه‌های گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتعال و مواد نفتی ممنوع است و رعایت ضوابط ایمنی در این زمینه با نظر اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری و کارشناسان شرکت گاز و ضوابط شرکت برق ضروری می‌باشد.

۴-۶-۴- موازین ایمنی در تاسیسات شهری موجود و جدید بایستی با نظر اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری رعایت گردد.

۴-۶-۵- ایجاد تاسیسات لازم رفاهی مانند لوله‌کشی، کابل‌کشی، برق‌کشی و غیره واقع در محدوده قدیمی شهری بایستی براساس طرحی که به تصویب سازمان میراث فرهنگی کشور رسیده باشد انجام پذیرد.

۴-۶-۶- با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیست‌محیطی، اولاً در انتخاب مکان تصفیه‌خانه کلیه مسائل زیست‌محیطی رعایت گردد. ثانیاً کلیه دستگاه‌های زیربُط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است کمر بند سبز درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها توسط مسئولین مربوطه ایجاد شود.

۴-۶-۷- در مورد حریم راه‌ها، رعایت مصوبه ۱۳۶۸/۳/۱ و اصلاحیه مصوبه ۱۳۶۹/۲/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر الزامی است:

حریم جاده اصلی:

حریم ثبتی (ثبت عرصه): ۳۸ متر از آکس جاده به طرفین
نوار نظارتی جهت عبور تاسیسات زیر بنایی بعد از ۳۸ متر: ۳۰ متر
حصارگیری به ارتفاع ۱ متر بعد از حریم ثبتی + نوار نظارتی: ۶۸ متر (۳۸+۳۰)
احداث هرگونه ساخت و ساز بعد از حریم ثبتی و نوار نظارتی: ۱۰۰ متر: ۱۳۸ متر

حریم جاده فرعی:

حریم ثبتی (ثبت عرصه): از آکس جاده به طرفین ۱۷.۵ متر در فرعی درجه ۲ و ۲۲.۵ متر در فرعی درجه ۱
نوار نظارتی جهت عبور تاسیسات زیر بنایی: ۳۰ متر
حصارگیری به ارتفاع ۱ متر بعد از حریم ثبتی + نوار نظارتی: ۴۷.۵ متر (فرعی درجه ۱) و ۵۲.۵ متر (فرعی درجه ۲)
احداث هرگونه ساخت و ساز بعد از حریم ثبتی و نوار نظارتی: ۱۲۲.۵ متر (۱۰۰+۲۲.۵) س

حریم راه روستایی:

حریم ثبتی (ثبت عرصه): ۱۲.۵ متر از آکس جاده به طرفین
نوار نظارتی جهت عبور تاسیسات زیر بنایی: ۳۰ متر
حصارگیری به ارتفاع ۱ متر بعد از حریم ثبتی + نوار نظارتی: ۴۲.۵ متر (۱۲.۵+۳۰)
احداث هرگونه ساخت و ساز بعد از حریم ثبتی و نوار نظارتی: ۱۱۲.۵ متر (۱۰۰+۱۲.۵)

۴-۶-۷-۱- احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات در طرفین کلیه راههای بین شهری واقع در حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راههای دسترسی هم سطح به جاده اصلی ممنوع است مگر در مورد کاربریهای خاص که هم محل کاربری و هم راههای دسترسی لازم عیناً در قالب طرحهای مصوب جامع و تفصیلی و هادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره: تاسیسات لازم برای بهره برداری (کاشت، داشت و برداشت) از زمین های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پلها و تونلهای واقع در مسیر راه ها، لوله های انتقال نفت و گاز، کانالها و شبکه های آبیاری و خطوط و لوله های آبرسانی سیل بندها و سیل گیرها از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند کمیسیون ماده ۵ یا مراجع تصویب طرحهای هادی حسب مورد و در صورت لزوم می توانند جاده های ارتباطی دیگری را نیز که از شهر به روستاها و یا نقاط دیگری در اطراف شهر منتهی می شوند مشمول این مقررات بنماید که در این صورت حریم حفاظتی جاده های بین شهری در موردی که از روستا عبور می نمایند نیز چنانچه در قالب طرحهای بهسازی یا هادی روستایی مورد طراحی قرار گیرد تا ۵۰ متر قابل تقلیل است.

۴-۶-۷-۲- آن قسمت از حریم راهها که در داخل محدوده و حریم شهرها واقع می شود و اضافه بر عرض سواره و پیاده رومی باشد به منظور کمک به پاکیزگی و زیبایی منظر ورودی شهرها و جلوگیری از باز کردن راه دسترسی برای ساخت و سازهای بعد از حریم راه توسط شهرداریها در محدوده امکانات آنها و با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی برای درختکاری و ایجاد فضای سبز مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

۴-۶-۷-۳- کلیه کارگاهها و واحدهای صنعتی و صنفی و تجاری و خدماتی و نظایر آن، موجود در دو طرف راههای موضوع این مصوبه می بایست به مجموعه های متمرکز جدید منتقل شوند. شهرداریها و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حد فاصل حریم شهرداری تا محدوده نهایی طرحهای جامع و هادی موظفند محلهای مناسب برای انتقال اینگونه واحدها را با همکاری ادارات کل راه و شهرسازی استانها بر اساس طرحهای مصوب توسعه شهری تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند و وزارت راه و شهرسازی با استفاده از امکانات سازمان زمین شهری و خصوصاً با استفاده از اراضی دولتی تحقق امر فوق را تسهیل خواهد کرد محلهای قبلی بر اساس تصویب مراجع قانونی مقرر حسب مورد به فضاهای سبز و یا سایر کاربریهای عمومی تبدیل و اعمال هر گونه کاربری خصوصی با آن ممنوع است.

۴-۶-۷-۴- اراضی واقع در حد فاصل جاده های کمربندی و محدوده شهرها و همچنین تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی راه در بر خارجی جاده های مذکور چنانچه در خارج حریم طرحهای مصوب جامع یا هادی واقع شده اند به محدوده های مذکور اضافه می گردند مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فی- مابین به حدی باشد که در طول عمر طرح تاثیری در میزان جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم را عملاً غیر ممکن بسازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری

ایران در شهرهای دارای طرح جامع و مراجع و مقامات مسئول بررسی و تصویب طرحهای هادی حسب مورد خواهد بود.

۴-۶-۸ - حریم رودخانه ها، قنوات و چاههای تامین آب

- ایجاد هرگونه تاسیسات در اطراف قنوات و چاههای تامین آب می بایستی پس از کسب مجوز از مراجع ذیربط صورت گیرد.

۴-۶-۹ - حریم لوله های آبرسانی

ماده ۱- مخازن، تاسیسات آبی، کانالهای عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مستحدثاتی هستند که به منظور آبرسانی، سالم سازی زمینها یا انتقال آب ایجاد شده یا می شوند.

ماده ۲- حریم مخازن، تاسیسات آبی، کانالهای عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت کانالهای مستحدثه و شبکه های آبیاری و زهکشی:

۱- آب دهی (دبی) بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه (میزان حریم از هر طرف ۱۲ متر).

۲- آب دهی (دبی) از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه (میزان حریم از هر طرف ۸ متر).

۳- آب دهی (دبی) از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه (میزان حریم از هر طرف ۶ متر).

۴- آب دهی (دبی) از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه (میزان حریم از هر طرف ۴ متر).

۵- آب دهی (دبی) از ۱۵۰ لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه (میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر).

۶- آب دهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه (میزان حریم از هر طرف ۱ متر).

ماده ۳-

۱- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی متر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

۲- حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی متر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

۳- حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی متر، در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

۴- حریم لوله از ۱۲۰۰ میلی متر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

تبصره - در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور میشود.

ماده ۴- کانال عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

ماده ۵- اداره های ثبت و اسناد و املاک مکلفند بیست روز قبل از تعیین حدود املاک واقع در مجاورت رودخانه، نهر، مسیل، مرداب، برکه طبیعی، کانالهای آبیاری آبرسانی و زهکشی، روز تعیین حدود را به شرکتهای آب منطقه ای و در داخل محدوده استحفاظی شهرها به شهرداریهای ذیربط و در خوزستان به سازمان آب و برق

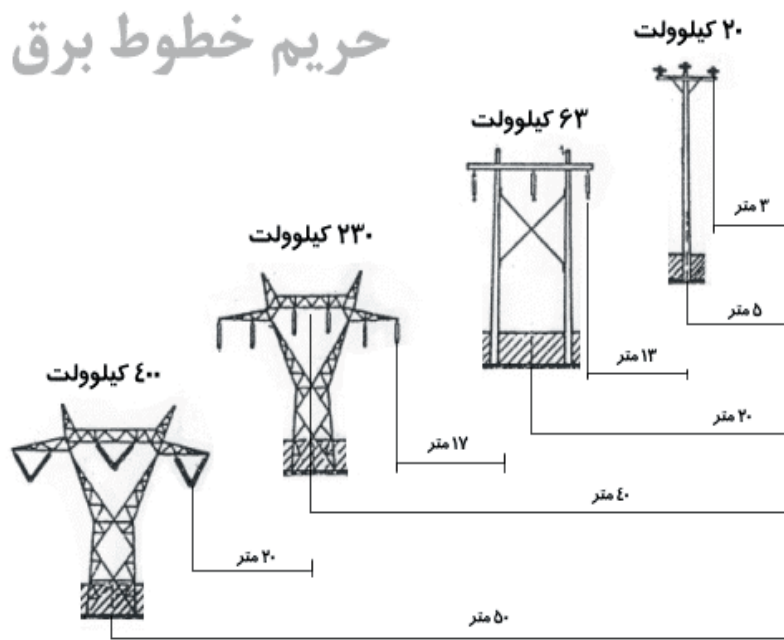
خوزستان اطلاع دهند که حریم مربوط را، حسب مورد تعیین و قبل از روز تحدید حدود اعلام دارند. نرسیدن پاسخ درمدت یاد شده، مانع از اجرای مقررات ثبت اسناد و املاک نمی باشد.

ماده ۶- وزارتخانه، موسسه ها، شرکت های دولتی، شهرداریها، سازمانها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح های مربوط به وظایف خود یا صدور پروانه ساختمان یا نظایر آن، حدبستر، حریم رودخانه ها، مسیله ها، مردابها و برکه های طبیعی را داخل حریم شهر از شهرداریها و در خارج از این محدوده، از شرکت های آب منطقه ای و در استان خوزستان از سازمان آب و برق خوزستان استعلام نمایند. دستگاه های یاد شده موظفند حداکثر ظرف بیست روز پس از تاریخ دریافت، پاسخ استعلام را بدهند. اعلام نکردن پاسخ درمدت تعیین شده به مفهوم بلامانع بودن اجرای طرح است.

ماده ۷- هرگاه حریم رودخانه ها، مسیله ها، مردابها و برکه های طبیعی با حریم سایر تاسیساتی که دارای حریم هستند، تداخل نماید، قسمت مورد تداخل برای تاسیسات دو طرف، به صورت مشترک مورد استفاده قرار می گیرد.

ماده ۸- هرگاه در اجرای این آیین نامه، زمینهای اشخاص در مسیر و حریم کانالها و تاسیساتی آبی و آبرسانی قرار گیرد، طبق ماده (۴۳) قانون «توزیع عادلانه آب» بهای روز آنها به مالکان پرداخت میشود.

۴-۶-۱- حریم خطوط انتقال نیروی برق



حریم خطوط انتقال نیروی برق و انواع آن:

الف) حریم درجه یک: دو نوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی در جدول ذیل ذکر شده است.

ب) حریم درجه دو: دو نوار است در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن. فواصل افقی حد خارجی حریم درجه دو از محور خط در هر طرف در ذیل آمده است.

جدول حریم خطوط انتقال نیرو

ردیف	ولتاژ	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۱	۱ تا ۲۰ کیلوولت	۳	۵
۲	۲۳ کیلوولت	۵	۱۵
۳	۶۳ کیلوولت	۱۳	۲۰
۴	۱۳۲ کیلوولت	۱۵	۳۰
۵	۲۳۰ کیلوولت	۱۷	۴۰
۶	۴۰۰ و ۵۰۰ کیلوولت	۲۰	۵۰

با توجه به اینکه عبور خطوط انتقال نیرو در هر منطقه ای متناسب با ولتاژ خود دارای آثار و تشعشعات متفاوت است، از این رو برای حفظ سلامت انسانها و جلوگیری از خسارات جانی و مالی و رشد و نمو نباتات طبعاً دارای حریمهایی هستند که رعایت این حریم ها قانوناً الزامی است. دستورالعمل نحوه اجرای طرح خط انتقال به طور کلی و از همان ابتدا در ماده ۱۸ قانون سازمان برق ایران قید شده و به موجب آن وزارت نیرو و شرکت های تابعه مجاز شده اند که در اماکن و مستغلات و املاک، تأسیسات انتقال نیروی برق را نصب کنند

برخی از آئین نامه های مربوطه:

ماده ۴:

در مسیر و حریم درجه یک اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنوات و راهسازی و شبکه آبیاری مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با رعایت ماده ۸ این تصویبنامه بلامانع خواهد بود.

ماده ۵:

در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می باشد.

ماده ۷:

در صورتیکه اشخاصی برخلاف مقررات این آئین نامه عملیاتی یا تصرفاتی در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنمایند مکلفند به محض اعلام ماموران وزارت نیرو و موسسات و شرکتهای تابع عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

ماده ۸:

برای کلیه عملیاتی که به وسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور حمل بار و ماشین آلات و نظائر آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق انجام می گیرد باید اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارت مالی رعایت شده و درمورد حفر چاه و قنوات و راهسازی قبلاً مسوولین عملیاتی خطوط نیروی برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر وزارت نیرو باید ظرف یکماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹:

حریم کابلهای زیرزمینی که در معابر و راهها گذارده می شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود در مواردی که کابل با سایر تاسیسات شهری از قبیل لوله کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظائر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

ماده ۱۰:

رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمانهای دولتی بخواهند اقدام به ایجاد تاسیسات جدیدی نمایند که با خطوط نیروی برق از روی تاسیسات موجود تلگراف و تلفن و راه و راه آهن عبور می نماید حریم و استانداردهای آن موسسات و شرکتهای تابع باید رعایت شود و انجام طرح های جدید با موافقت قبلی موسسات مربوطه خواهد بود.

موادی از لایحه قانونی رفع تجاوز از تاسیسات آب و برق کشور مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده ۱۱:

چنانچه در مسیر حریم و خطوط انتقال و توزیع نیروی برق و حریم کانالها و انهار آبیاری احداث ساختمان یا درختکاری و هر نوع تصرف خلاف مقررات شده یا بشود سازمانهای آب و برق برحسب مورد با اعطای مهلت مناسب با حضور نماینده دادستان مستحذات غیرمجاز را قلع و قمع و رفع تجاوز خواهند نمود.

ماده ۱۲:

اعطای پروانه ساختمان و انشعاب آب و برق و گاز و سایر خدمات در مسیر و حریم موضوع ماده ۹ ممنوع است.

۴-۷- ضوابط و مقررات مربوط به مناسب ترین جهت قطعه بندی

- در پلاک های شمالی- جنوبی احداث بنا در محدوده ۶۰ درصدی حد شمالی مجاز می باشد و در سایر پلاک ها در قسمت طولی ساختمان در محدوده ۶۰ درصد با توجه به استقرار ساختمان های مجاور مجاز می باشد.

۵- 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 است. شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

۶- ضوابط و مقررات مربوط به 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، جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چهارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهند بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی که در هر حال از محدوده و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد. هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب می شود. حریم شهر شاهرود وسعتی حدود ۲۴۳۹۳ هکتار را به خود اختصاص داده است.

پهنه بندی اراضی حریم شهر و ضوابط استقرار کاربری در پهنه های مختلف آن عمدتاً با توجه به پهنه بندی و ضوابط ارائه شده در طرح جامع ناحیه شرق سمنان بیان گردیده است. در این راستا پهنه های مختلفی شامل کشاورزی، مرتعی، صنایع، تحقیقاتی، تاریخی، گردشگری و ... در حریم تشخیص داده شده است. مشخصات کلی هر یک از پهنه ها به این شرح است.

ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در کاربریهای مختلف و تعیین کاربریهای مجاز، مشروط و ممنوع

۶-۱- پهنه کشاورزی

پهنه ای است شامل کلیه عرصه های باغی، زراعی مرتبط با تولید محصولات کشاورزی.

۶-۲- پهنه مراتع

پهنه ای است شامل مراتع درجه یک، دو و سه.

۶-۳- پهنه حفاظت

پهنه ای است که در آن تاکید بر حفظ وضعیت طبیعی موجود و جلوگیری از دخل و تصرف در آن است و مشتمل بر مناطق چهارگانه حفاظت محیط زیست، محدوده های آب خوان و سفره های آب زیرزمینی، جنگل و اراضی جنگلی، عرصه ها و حرایم آثار باارزش تاریخی، فرهنگی و طبیعی ثبتی و ارزشمند و سایر عرصه هایی است که به هر دلیل حفاظت از آنها ضروری است.

۶-۴- کاربری تفریحی و گردشگری

این کاربری با توجه به شرایط منحصربفرد شهر شاهرود به جهت موقعیت قرارگیری در جوار یکی از مهمترین کریدورهای ارتباطی شرقی - غربی کشور و همچنین شرایط طبیعی و اقلیمی خاص پیشنهاد گردیده است. (در نقشه پهنه بندی حریم شاهرود این کاربری با عنوان اراضی با قابلیت گردشگری معرفی شده است) در این پهنه کارکرد و فعالیت اصلی گردشگری می باشد. ضمن اینکه انجام سایر فعالیتها (از جمله کشاورزی) نیز در این حوزه به روال طبیعی خود می تواند صورت گیرد. فعالیتهاى مختلف در این مناطق به شرح زیر است:

الف - فعالیت مجاز

فعالیت اصلی در این حوزه گردشگری است و سایر فعالیتها باید همسو و هماهنگ با آن انجام شود. از جمله این فعالیت ها می توان به مواردی چون: پارک های جنگلی، باغ وحش، اردوگاه های جهانگردی، شهر بازی، هتل و مهمانسرا و ... را نام برد.

ب - فعالیت مشروط

انجام فعالیتهای تجاری، خدماتی، مسکونی، کشاورزی، دامداری و دامپروری، باغداری و توسعه و ایجاد تأسیسات زیربنایی و غیره در این حوزه مشروط و منوط به پاره ای محدودیتها و رعایت ضوابط و مقررات مربوطه خواهد بود.

پ - فعالیت ممنوع

تمام فعالیتهایی که با کارکرد و فعالیت عمده این حوزه مغایر باشد و به آن آسیب و صدمه وارد سازد مانند فعالیتهای صنعتی ممنوع است.

۶-۴-۱- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

- سطح اشغال مجاز برای این کاربری ۲۵ درصد و تراکم ساختمانی مجاز آن ۵۰ درصد می باشد.
- ساخت و ساز در این کاربری منوط به ارائه گزارش توجیهی می باشد
- تعداد طبقات مجاز دو طبقه می باشد
- در صورت نیاز به طبقات بیشتر با ارائه دلایل کارشناسی و گزارش توجیهی، لازم است موضوع در کارگروه امور زیربنایی استان مطرح گردد.

جدول زیر طبقه بندی استقرار فعالیتهای مختلف را در پهنه های مذکور نشان می دهد

جدول طبقه بندی استقرار فعالیت در پهنه های حریم

نام پهنه ها			فعالیت	کاربری	کارکرد اصلی
حفاظت	مرتفی	کشاورزی			
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد تولید پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰۰ قطعه	ماکیان	صنایع کشاورزی رده ۲، ۱ و ۳
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پرورش کبک تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰۰ قطعه		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد تولید جوجه تا ۳ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۷۷ هزار)		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد تولید جوجه از ۳ تا ۵ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۹۰ هزار جوجه)		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد مرغ داری و پرورش بوقلمون و سایر مایکدان تا ۱۰ هزار قطعه		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پرورش پالت (جوجه تخمگذار) با ظرفیت ۲۰۰۰۰ قطعه در سال		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پرورش بوقلمون مادر و شتر مرغ با ظرفیت ۳۰۰۰ قطعه در سال		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد تولید مرغ مادر و مرغ تخمگذار با ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه در سال		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پروراندی بره تا ۵۰۰ راس		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پرورش گوسفند شیر (دامنی) تا ۲۵۰ راس		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد گاو دانه شیر تا ۲۰ راس	دامداری (پرورش گاو، بز، بره و شتر)	
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پرورش بز دامنی تا ۲۵۰ راس در سال		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پروراندی گوساله تا ظرفیت ۵۰ راس		

ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد شتر داری تا ۲۰ نفر			
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پرورش گوسفند شیری (دافتی) از ۲۵۰ تا ۵۰۰ رأس			
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد گاو داری شیری از ۲۰ تا ۵۰ رأس			
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پروار بندی گوساله تا ۲۰۰ رأس			
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پرورش اسب و مادیان تا ۱۰ رأس			
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد نگهداری سگ نگهبان	پرورش اسب و سگ		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پرورش سگ به ظرفیت ۵۰ قلاده			
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد نگهداری حیوانات پرستنی و آزمایشگاهی			
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پرورش اسب و مادیان از ۱۰ تا ۵۰ رأس			
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد پرورش ماهی تزیینی			
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد پرورش ماهی سرد آبی با روش مدار بسته با ظرفیت ۱۰۰۰ تن در سال	پرورش آبزیان		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد پرورش ماهی به روش سنتی در استخرهای کشاورزی و آبیاری			
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تکثیر و پرورش ماهیان زینتی			
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد پرورش آبزیان (ماهی، میگو و جلبک) صرفاً در استثنای شمالی			
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد پرورش ماهی سرد آبی (مشروط به اینکه در پایین دست محل برداشت آب شرب وجود نداشته باشد			
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد پرورش اردک ماهی تا ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه	پرورش حشرات مفید		
ممنوع	مشروط	مجاز	واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاق محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)			
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد پرورش کرم ابریشم			
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید حشرات مفید جهت کنترل بیولوژیکی آفات در گلخانه			
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید قارچ صدفی			
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید بذر قارچ خوراکی	پرورش		

ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید قارچ دکمه ای و صدفی	قارچ	
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید قارچ خوراکی با مواد اولیه گاه و گلش		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا حد یک هکتار	گلخانه و کشت گیاهان دارویی	
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد کشت گیاهان دارویی در وسعت ۱۰ هکتار		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا حد ۵ هکتار		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز بیش از ۵ هکتار		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید ورمی کمپوست تا ظرفیت ۱۰ تن در روز	تولید ورمی کمپوست و بیوکومپوست	
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید بیوکومپوست از ضایعات کشاورزی و حیوانی تا ۱۰ تن در روز	ت	
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید ورمی کمپوست (کرم پوسال) بیش از ۱۰ تن در روز		
ممنوع	مشروط	مشروط	آزمایشگاه دامپزشکی		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید کرده خرما	فعالتهای مرتبط با دامداری و کشاورزی	
ممنوع	مشروط	مشروط	میادین دام (میتع نگهداری دام و کاروانسرا) تا ۲۰۰ واحد دامی		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد پله خشک کنی و ابریشم رسی		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید اسپرم منجمد تا ظرفیت ۳۰۰۰۰ دز اسپرم		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد بسته بندی تنباکو میوه ای تا ظرفیت ۳۰۰ تن در سال		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد تولید خوراک دام از مواد خام کشاورزی شامل گندم، جو، ذرت، سیوس، تخم پنبه		
ممنوع	مشروط	مشروط	استقرار قرنطینه دامی ۲۰۰ تا ۵۰۰ راس		
ممنوع	مشروط	مشروط	استقرار قرنطینه دامی تا ۲۰۰ راس		
ممنوع	مشروط	مشروط	تهیه بسته بندی خشکبار و خرما بدون شست و شوی		
ممنوع	مشروط	مشروط	واحد بسته بندی نمک و ادویه جات		

۱۳۹۰/۴/۱۵	ضوابط و مقررات استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی- محیط زیست)	صنایع شیمیایی	رده ۳	ممنوع	مشروط	ممنوع
صنایع دارویی			رده ۱	ممنوع	مشروط	ممنوع
			رده ۲	ممنوع	مشروط	ممنوع
		رده ۳	ممنوع	مشروط	ممنوع	
صنایع برق و الکترونیک		رده ۱	ممنوع	مشروط	ممنوع	
		رده ۲	ممنوع	مشروط	ممنوع	
		رده ۳	ممنوع	مشروط	ممنوع	
صنایع ماشین سازی		رده ۱	ممنوع	مشروط	ممنوع	
		رده ۲	ممنوع	مشروط	ممنوع	
		رده ۳	ممنوع	مشروط	ممنوع	
صنایع بازیافت		رده ۱	ممنوع	مشروط	ممنوع	
		رده ۲	ممنوع	مشروط	ممنوع	
		رده ۳	ممنوع	مشروط	ممنوع	
شبکه معابر		راههای شریانی	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع
			ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع
	ممنوع		ممنوع	مشروط	ممنوع	
	مترو	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	
		ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع	
		ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	
	پیاده راهها	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع	
		ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	
		ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	
	باغ راهها	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع	
		ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	
		ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	
	راه روستایی	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع	
		ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع	
		ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	
راهدارخانه و پلیس راه	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع		
	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع		
	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع		
پایانه ها	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع		
	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع		
	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع		
ایستگاه راه آهن	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع		
	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع		
	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع		
ترمینال (اتوبوسهای برون شهری)	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع		
	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع		
	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع		

ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد پایانه حمل و نقل (خودروهای حامل مواد نفتی)	خدمات حمل و نقل و انبارداری	تاسیسات و تجهیزات
ممنوع	مجاز	ممنوع	مجموع خدماتی رفاهی بین راهی		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد باسکوی و توزین خودروهای سنگین	خدمات حمل و نقل	
ممنوع	مشروط	ممنوع	پارکینگ ماشین آلات سنگین و کشاورزی		
ممنوع	مجاز	ممنوع	مجموعهای لوازم یدکی و فعالیتهای مرتبط به خودروهای سنگین		
ممنوع	مجاز	ممنوع	مجموعهای لوازم یدکی و فعالیتهای مرتبط به خودروهای سبک		
ممنوع	مجاز	ممنوع	مراکز معاینه فنی خودروهای سبک		
ممنوع	مجاز	ممنوع	مراکز معاینه فنی خودروهای سنگین		
ممنوع	مجاز	ممنوع	نمایشگاه و بازار فروش اتومبیل و ماشین آلات		
ممنوع	مشروط	ممنوع	دپوی خودرو و سایر اجناس اسقاطی		
ممنوع	مشروط	ممنوع	احداث واحد پارکینگ خودروهای تصادفی (سواری)		
ممنوع	مشروط	مشروط	انبار ماشین آلات کشاورزی (هاگتارد)		
ممنوع	مجاز	مشروط	سیلوها	انبار	
ممنوع	مجاز	مجاز	سرخانه های بالای صفر درجه		
ممنوع	مشروط	مشروط	انبار محصولات کشاورزی		
ممنوع	مشروط	مشروط	انبار کود		
ممنوع	مشروط	ممنوع	انبار مصالح ساختمانی		
ممنوع	مشروط	ممنوع	انبار مواد غذایی		
ممنوع	مشروط	ممنوع	انبار دارو		
ممنوع	مشروط	ممنوع	انبار کالاهای خارجی		
ممنوع	مشروط	ممنوع	انبار سوخت		
ممنوع	مشروط	مشروط	پستها و ایستگاههای تقطیل و تقویت فشار گاز		
مجاز	مجاز	مجاز	خدمات واحد تقطیل فشار گاز برون بر شهری (تقطیل فشار گاز ۶۰ psi به ۲۵۰ CGS)	تاسیسات	
مشروط	مجاز	ممنوع	ترانسها و پستهای برق		
مشروط	مجاز	ممنوع	واحدهای مولد مقیاس کوچک		
مشروط	مجاز	مجاز	ایستگاههای پمپاژ انتقال آب		

ممنوع	مشروط	ممنوع	کمپینگ (بدون مستحذات و در مناطق دارای ویژگیهای طبیعی)		
ممنوع	مشروط	ممنوع	زندان		
ممنوع	مشروط	ممنوع	پاسگاه	انتظامی	
ممنوع	مشروط	ممنوع	محوطه های آموزش رانندگی و وسایل نقلیه سنگین		
ممنوع	مشروط	ممنوع	در مواقع ضروری جهت استقرار در حریم با تشخیص مراجع مربوطه	نظامی	
ممنوع	مشروط	ممنوع	هنرستان کشاورزی		
ممنوع	مشروط	ممنوع	موسسات آموزش عالی (صرفاً دانشگاههای موجود)	آموزشی	
ممنوع	مشروط	ممنوع	رصدخانه		
ممنوع	مشروط	ممنوع	احداث پارک علم و فناوری (احداث صرفاً واحدهای علمی و آموزشی)		
ممنوع	مشروط	ممنوع	واحد آموزشی و توانبخشی معلولین و سالمندان		
ممنوع	مشروط	ممنوع	بیمارستان		
ممنوع	مشروط	ممنوع	پناهگاه حیوانات	درمانی	
ممنوع	مشروط	ممنوع	بیمارستان دامپزشکی		
ممنوع	مشروط	ممنوع	باغ موزه	فرهنگی	
ممنوع	ممنوع	ممنوع	آثار و محوطه های تاریخی	تاریخی	
ممنوع	ممنوع	ممنوع	بقاع متبرکه و مصلی	مذهبی	
ممنوع	ممنوع	ممنوع	مزارع کشت سنتی		
ممنوع	ممنوع	ممنوع	مزارع پرورش گل		
ممنوع	ممنوع	ممنوع	کلبانه مدرن (صرفاً نگهداری و عرضه به صورت نمایشگاهی)	کشاورزی	
ممنوع	ممنوع	ممنوع	منبع: (قوانین، مقررات و اسناد اardeهای محیط طبیعت انسانی)		
ممنوع	ممنوع	ممنوع	خانه کارگری		
ممنوع	ممنوع	ممنوع	دیوار کشی		
ممنوع	ممنوع	ممنوع	باغات مثمر	باغات	
ممنوع	ممنوع	ممنوع	باغات غیر مثمر		
ممنوع	ممنوع	ممنوع	کمر بند سبز و جنگلکاری	پارکها و فضاهای سبز	
ممنوع	ممنوع	ممنوع	پارکهای عمومی		

۷- پدافند غیر عامل

این گزارش بر اساس دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیر عامل در طرح های توسعه و عمران شهری مصوبه مورخه ۱۳۹۵/۲/۱۱ تهیه و تنظیم شده است.

بند شماره ۱:

در مکانیابی مراکز کلیدی، الزامات و ملاحظات پدافند غیر عامل رعایت گردد.

بر اساس تعاریف ذکر شده در دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیر عامل در طرح های توسعه و عمران شهری مراکز کلیدی شهر شاهرود را می توان به صورت ذیل فهرست نمود:

فرمانداری ویژه شاهرود

ساختمان شورای اسلامی شهر و ساختمان شهرداری

مرکز مدیریت بحران شهر

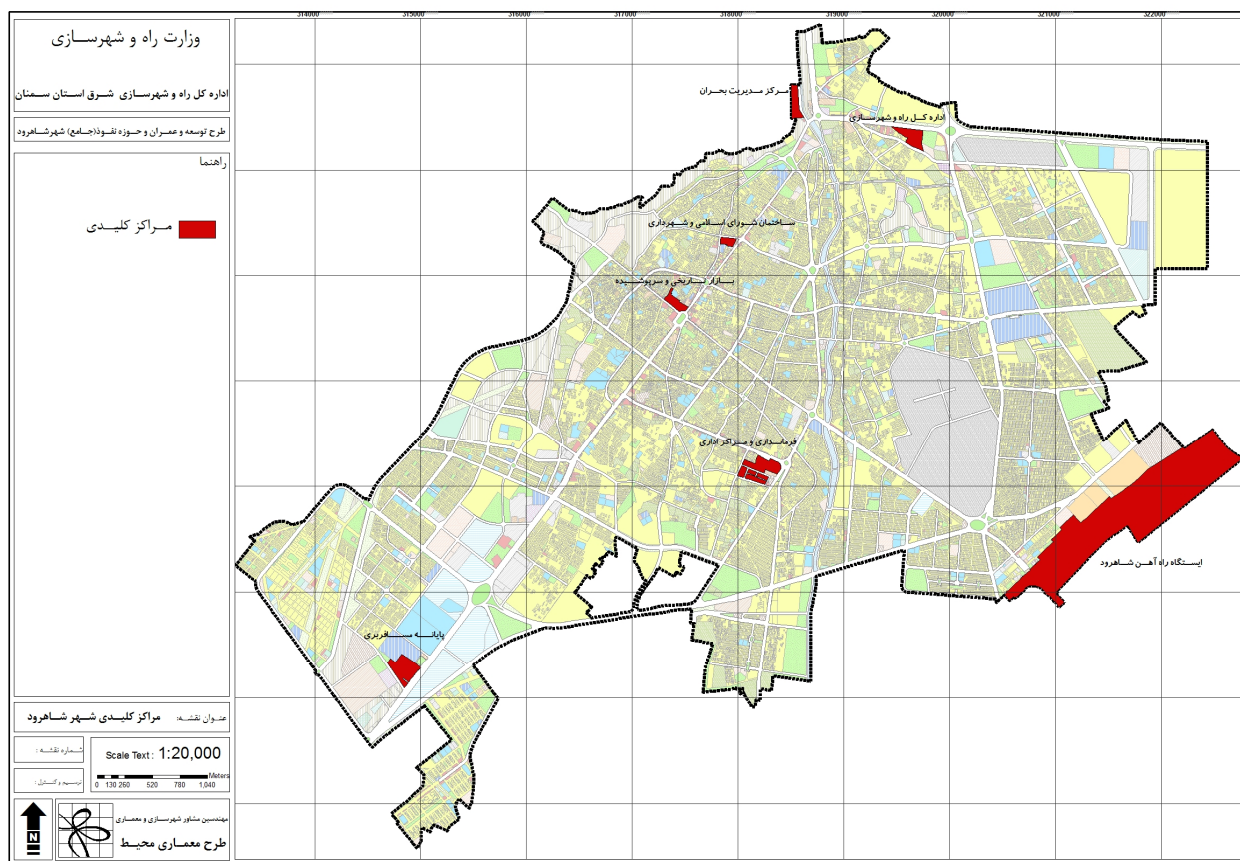
بازار قدیمی و سرپوشیده شهر

ایستگاه راه آهن شهر شاهرود

پایانه مسافری

اداره کل راه و شهرسازی

فرودگاه شاهرود



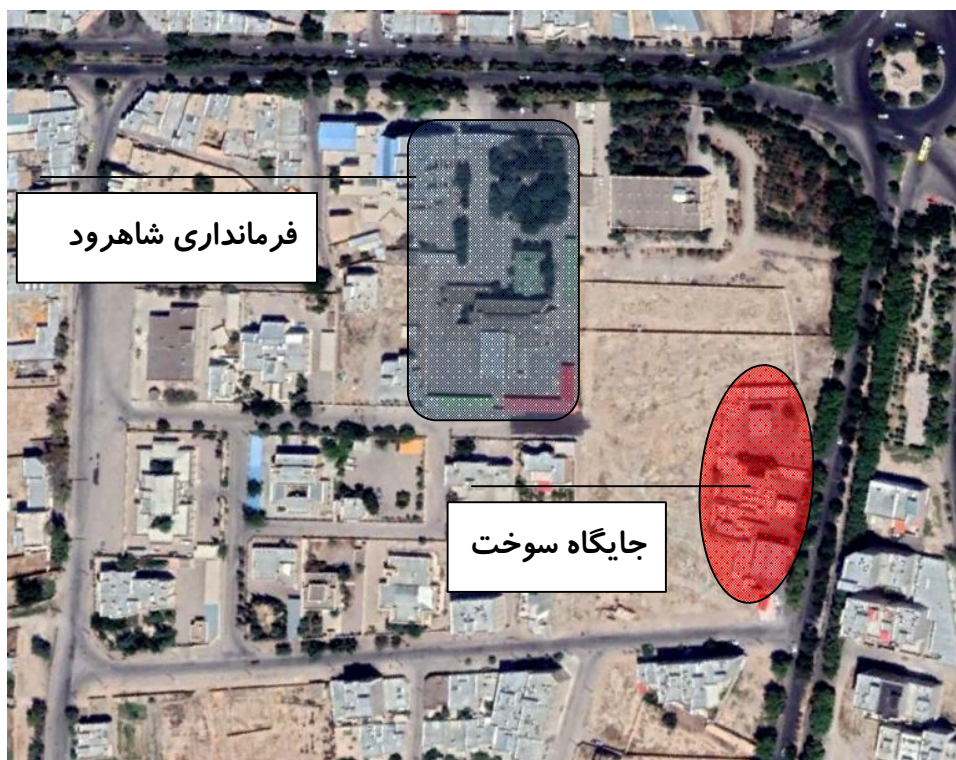
بر اساس راهنمای دستورالعمل پدافند غیر عامل ۱۲ معیار مکانیابی مراکز کلیدی ارائه شده است که در جدول زیر قابل مشاهده می باشد. در ادامه مکانیابی مراکز کلیدی شهر شاهرود بر اساس این معیارها مورد ارزیابی و تحلیل قرار میگیرد.

ردیف.	معیار.
۱.	وسعت زمین و امکان توسعه آتی (امکان ایجاد پراکندگی).
۲.	تعیین فاصله ایمن از مبدأ تهدید (رعایت عمق سرزمینی).
۳.	برخورداری از شرایط مناسب برای امداد، نجات و فرود بالگرد.
۴.	حریم و فاصله امنیتی از مراکز جمعیتی.
۵.	حریم زمینی (حلقه حفاظت فیزیکی) در مکان یابی.
۶.	عدم استقرار مراکز دفاعی در نزدیک مراکز ثقل.
۷.	عدم استقرار مراکز دارای اهمیت در نزدیک نقاط و مراکز خطرزا.
۸.	وضعیت خطوط نفت و گاز در مکان یابی.
۹.	تأثیر وضعیت اجتماعی، سیاسی و فرهنگی در مکان یابی.
۱۰.	مسائل توپوگرافی (ارتفاعات) در مکان یابی.
۱۱.	حساس بودن مکان از بعد سیاسی.
۱۲.	حساس بودن مکان از بعد نظامی.
۱۳.	دارا بودن حداقل آسیب پذیری در برابر تهدیدهای طبیعی.

فرمانداری ویژه شاهرود

بررسی معیارهای فوق در مورد مجموعه اداری شهر شاهرود حاکی از آن است که به غیر از ردیف ۷ سایر موارد در مکان یابی فرمانداری و مجموعه اداری مجاور آن رعایت شده است. اما مسئله قابل ذکر قرارگیری مراکز مهم اداری شهر در کنار یکدیگر و عدم رعایت اصل پراکندگی است که باعث هم افزایی تهدیدها و مخاطره های احتمالی برای این نقاط می باشد. چرا که مجاورت گفته شده به هنگام بروز جنگ به طور ناخواسته باعث تقویت انگیزه دشمن برای تهاجم به این منطقه خواهد شد. مسئله مهم دیگر قرارگیری جایگاه سوخت رسانی (پمپ بنزین و گاز) در مجاورت این مجموعه است که در صورت آسیب دیدن آن، مهمترین مجموعه تصمیم گیری شهری تحت تأثیر قرار خواهد گرفت.

در تصویر زیر محل قرارگیری فرمانداری، مجموعه اداری و جایگاه سوخت قابل مشاهده است



با توجه به تحمیل هزینه زیاد برای جابجایی جایگاه سوخت مذکور تنها راهکار جلوگیری از بروز حوادث ناگوار در زمان بحران، رعایت تمهیدات ایمنی در این جایگاه به سبب نوع مخازن انبار سوخت با سازه ایمن و همچنین رعایت فاصله بهینه ساختمان های (با درجه اهمیت پایین) جدیدالاحداث با این مرکز می باشد.

ساختمان شورای اسلامی شهر و ساختمان شهرداری

بررسی معیارهای مکان یابی در ساختمان شورای اسلامی شهر و ساختمان شهرداری حاکی از آن است که تمام موارد در مکان یابی این دو عنصر رعایت شده است.

مرکز مدیریت بحران شهر

بررسی معیارهای مکان یابی در مرکز مدیریت بحران شهر حاکی از آن است که تمام معیارها در مکان یابی این مورد رعایت شده است.

بازار قدیمی و سرپوشیده شهر

تمرکز کاربری های تجاری و خدماتی شهری و فراشهری در مرکز فعلی شهر نه تنها به لحاظ ملاحظات پدافندی مشکلات و مخاطرات عدیده ای را به همراه دارد بلکه به لحاظ اصول و معیارهای شهرسازی نیز مشکلات فراوانی برای شهر و شهروندان به وجود آورده است. در طرح پیش رو این مشکل به عنوان یکی از اصلی ترین مسائل شهری شناسایی شده و برای آن راهکار ارائه گردیده است. مهمترین پیشنهاد طرح جامع در این باب جلوگیری از افزایش تراکم ساختمانی و نیز جلوگیری از بارگذاری خدمات تجاری جدید در این منطقه می باشد. پیشنهاد ایجاد مرکز دوم شهر و تغییر ساختار تک هسته ای به دو هسته ای در راستای حل این مسئله بوده است.

ایستگاه راه آهن شهر شاهرود

بررسی معیارهای مکانیابی در مورد ایستگاه راه آهن شهر شاهرود حاکی از آن است که به غیر از ردیف ۷ سایر موارد در مکان یابی ایستگاه راه آهن شهر شاهرود رعایت شده است. ردیف ۷ معیارهای مکانیابی مربوط به قرارگیری عناصر خطرزا در کنار مراکز کلیدی شهر است که در اینجا انبار بزرگ شرکت نفت و تاسیسات مرتبط با آن در مجاورت ایستگاه راه آهن شهر و چسبیده به آن قرار گرفته است.



به نظر می رسد با توجه به درجه مخاطره آمیز بودن انبارهای شرکت نفت تنها راهکار مدیریت این مسئله پیشنهاد خروج این انبارها و تاسیسات مرتبط آن به خارج از محدوده شهری و رعایت مسائل مکانیابی این نوع از کارکردها باشد. ولی با توجه به زمان بر بودن فرآیند تغییر مکان آن لزوم پیشنهاد بسته ویژه در جهت مدیریت این مسئله در زمان بحران به شدت احساس می شود. در همین راستا طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور در مورد طرح جامع شهر شاهرود مقرر گردید استانداری سمنان با همکاری سازمان پدافند غیر عامل استان سمنان مطالعات تخصصی برای ارائه راهکارهای مدیریت این تهدید تهیه کرده و در اسرع وقت اجرایی نماید.

پایانه مسافربری

بررسی معیارهای مکان یابی در مورد پایانه مسافربری حاکی از آن است که تمام معیارها در مکان یابی این عنصر رعایت شده است.

اداره کل راه و شهرسازی

بررسی معیارهای مکان یابی در مورد اداره کل راه و شهرسازی حاکی از آن است که تمام معیارها در مکان یابی این عنصر رعایت شده است.

فرودگاه شاهرود

بررسی معیارهای مکان یابی در مورد فرودگاه حاکی از آن است که تمام معیارها در مکان یابی این عنصر رعایت شده است.

بند شماره ۲:

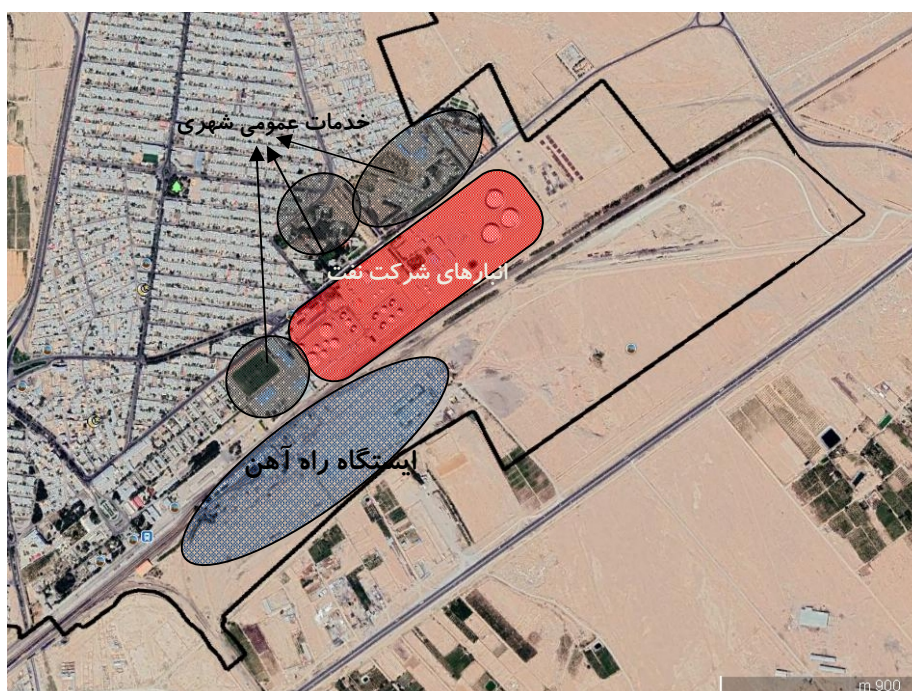
مراکز خطرزای شهری که وجود آنها در داخل محدوده شهر موجب آسیب پذیری شهر و کاربری های مجاور در زمان تهدیدات می شود، نباید در اماکن پرجمعیت و متراکم شهری، مراکز کلیدی و یا در نزدیک یکدیگر جانمایی شود.

نقشه زیر نحوه پراکنش پمپ بنزین ها و پمپ گاز مایع در سطح شاهرود را نشان می دهد. همانطور که در نقشه نیز مشخص است تعداد کمی پمپ بنزین و گاز مایع در سطح شهر مستقر است و تمام آنها نیز از مراکز متراکم جمعیتی فاصله دارند. نکته مهم در مکان استقرار این جایگاه ها قرارگیری دو جایگاه ارائه بنزین و گاز مایع در مجاورت یکدیگر در شهرک فرهنگیان است که با در نظر گرفتن ملاحظات پدافندی این امر مجاز نیست و مدیریت شهری می بایست تمهیدات لازم را جهت تغییر مکان یکی از این دو جایگاه به کار گیرد. قرارگیری دو عامل خطرزا در مجاورت یکدیگر از یک سو و نزدیکی آنها به مرکز مهم اداری شهر از سوی دیگر اقدام عاجل برای به حداقل رساندن این تهدید از طریق انتقال یک یا هر دو جایگاه های مذکور (جنب خیابان شهید باهنر) را طلب می نماید.

بند شماره ۳:

مراکز خطرزای غیر شهری واقع در محدوده شهر که باید به بیرون شهر انتقال یابند.

مهمترین مرکز خطرزای غیر شهری که در داخل محدوده شهری شاهرود واقع شده است انبار شرکت نفت و تمام تاسیسات مرتبط که در مجاورت آن ایجاد شده اند می باشد. در نقشه زیر موقعیت این مرکز در شهر و همچنین همسایگی های مهم آن (ایستگاه راه آهن شاهرود، مراکز مسکونی و خدمات عمومی شهری) نمایش داده شده است.



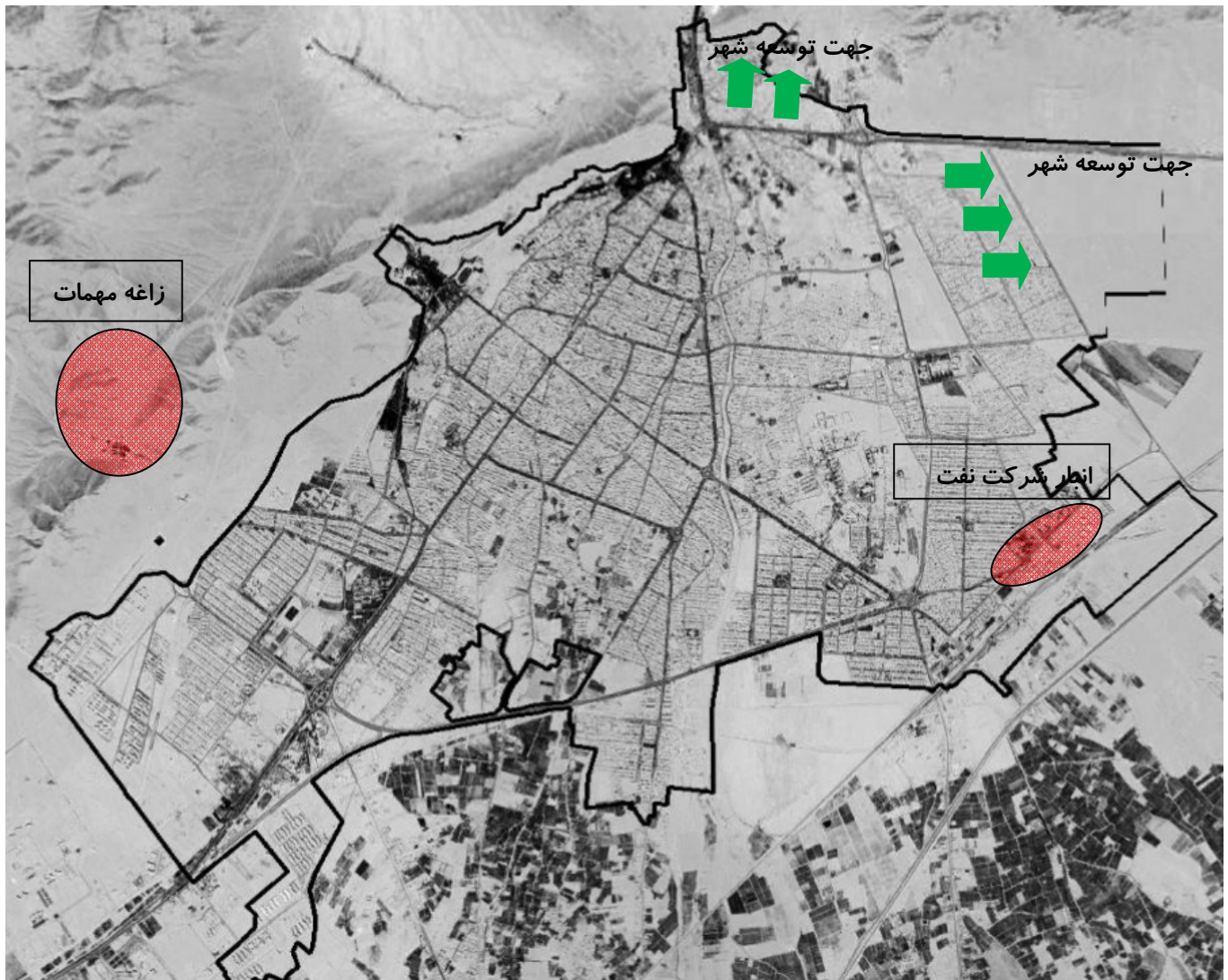
به نظر می رسد با توجه به درجه مخاطره آمیز بودن انبارهای شرکت نفت تنها راهکار مدیریت این مسئله پیشنهاد خروج این انبارها و تاسیسات مرتبط آن به خارج از محدوده شهری و رعایت مسائل مکانیابی این نوع از کارکردها باشد. ولی با توجه به زمان بر بودن فرآیند تغییر مکان آن لزوم پیشنهاد بسته ویژه در جهت مدیریت این مسئله در زمان بحران به شدت احساس می شود. در همین راستا طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور در مورد طرح جامع شهر شاهرود مقرر گردید استانداری سمنان با همکاری سازمان پدافند غیر عامل استان سمنان مطالعات تخصصی برای ارائه راهکارهای مدیریت این تهدید تهیه کرده و در اسرع وقت اجرایی نماید.

بند شماره ۴:

جهت گیری توسعه شهر به سمت مراکز خطرزای غیر شهری نباشد.

مراکز خطرزای غیر شهری شاهرود بر اساس معیارهای دستورالعمل ملاحظات پدافند غیر عامل شامل دو مورد زاغه مهمات و انبار شرکت نفت می باشد. در نقشه زیر موقعیت استقرار آنها قابل مشاهده است. زاغه مهمات در غرب شهر و خارج از محدوده شهری و انبار شرکت نفت در جنوب شرقی شهر و داخل محدوده

شهری قرار گرفته است. در طرح جامع توسعه کالبدی شهر با رعایت ملاحظات پدافندی به سمت این مراکز مخاطره آمیز پیشنهاد نگردیده است



بند شماره ۵:

تعیین جهات توسعه شهرهای مرزی که حریم آنها با مرز تلاقی دارند، به سمت مرکز کشور باشد.
این بند مربوط به شهرهای مرزی بوده و شامل شهر شاهرود نمی باشد.

بند شماره ۶:

از عوارض طبیعی موجود در شهرها برای مکان یابی مراکز کلیدی برای کاهش آسیب پذیری در برابر تهدیدات استفاده بهینه گردد.

این بند با توجه به شرایط توپوگرافی سطح شهر شاهرود تاثیر قابل توجهی در مکان یابی مراکز کلیدی ندارد با این وجود در طرح جامع سعی شده است ملاحظات ذکر شده در دستورالعمل و راهنمای دستورالعمل پدافند غیر عامل شهری رعایت گردد.

بند شماره ۷:

نواحی با امکان استقرار موقت جمعیت در حریم و محدوده شهر، منطبق با ظرفیت مورد نیاز و پتانسیل خدماتی شناسایی گردد.



بند شماره ۸:

در انتخاب عرصه های ایمن برای استقرار مراکز کلیدی شهر شاخص های زمین شناسی (جنس، نفوذپذیری، تکتونیک، رانش، فرونشست و ...) در نظر گرفته شود.

تمام مراکز کلیدی شهر شاهرود قبل از تهیه طرح جامع و در طی سالیان گذشته مکان یابی و احداث شده اند. با این وجود در طرح جامع مطالعات زمین شناسی به طور مفصل تدوین شده است و با استناد به این مطالعات ملاحظات پدافند غیر عامل در باب شاخص های زمین شناسی مورد ارزیابی و تحلیل قرار گرفته است که نتیجه آن انطباق مکان استقرار مراکز کلیدی با الزامات و ملاحظات پدافندی می باشد.

بند شماره ۱۰:

منابع آب متنوع با توجه به پتانسیل های موجود درون و پیرامون شهر شناسایی گردد.

در مجلد مطالعات وضع موجود شهر اطلاعات مربوط به منابع آب شهر و حریم، تصفیه خانه ها و سایر تاسیسات مربوط به تامین آب شهر به تفصیل بیان شده است. با توجه به پراکندگی مناسب و تعدد منابع آب شهر (حدود ۳۰ حلقه چاه) در زمان بحران امکان تامین آب مورد نیاز شهر فراهم می باشد لازم به توضیح است در حال حاضر ظرفیت آبرسانی در شهر شاهرود برابر با ۵۰۰ لیتر بر ثانیه می باشد که قابلیت افزایش به ۸۰۰ لیتر بر ثانیه را دارد به عبارت دیگر ظرفیت نهایی شبکه آبرسانی در شهر ۸۰۰ لیتر بر ثانیه می باشد. علاوه بر موارد مذکور با توجه به وجود پهنه باغات در اطراف شهر در شرایط بحران میتوان از چاه های آب کشاورزی برای تامین آب شرب شهر استفاده نمود.

بند شماره ۱۱:

به جهت وزش باد در استقرار مراکز خطر ساز به عنوان عامل تشدید کننده پیامدهای ناشی از رخداد تهدیدها در تاسیسات رعایت شود

یکی از مهمترین عوامل اقلیمی که در هنگام تصمیم گیری جهت ساختمان ها و معابر تعیین کننده است سرعت و جهت باد و تعیین باد غالب است. باد یکی از عوامل مهم جوی است که در تغییرات سایر پدیده های اقلیمی مانند جابجائی و انتقال ابرها، بارندگی، رطوبت و تبخیر اثرات عمده ای دارد، سرعت و جهت باد در ارتفاع ده متری از سطح زمین اندازه گیری می شود. بادهای مهم شهرستان شاهرود عبارتند از:

بادهای غربی: این بادهای معمولاً مرطوب اند و در ماه های سرد سال از غرب تا شمال غربی می وزند.
بادهای کویری: این بادهای معمولاً از مناطق کویری و بیشتر در ماه های گرم سال می وزند و موجب افزایش درجه حرارت و خشکی هوا می شوند.

بر اساس مطالعات طرح جامع جهت بادهای غالب شهرستان شاهرود بین ۲۷۰ تا ۳۲۰ درجه بوده و بیشترین سرعت باد در شهرستان در اسفند ماه برابر با ۳۶ متر بر ثانیه با ۳۱۰ درجه بوده است. این اطلاعات و دیگر ملاحظات مربوط به این بند در پیشنهادات مختلف طرح جامع شهر با رویکرد پدافند غیرعامل بویژه در بررسی مکان قرارگیری مراکز خطر ساز شهری و غیر شهری استفاده شده است.

بند شماره ۱۲:

توسعه آتی شهر نباید در حریم آبهای سطحی و روی آبخوان های شهر پیشنهاد شود

از آنجایی که رویکرد طرح جامع در باب توسعه شهر رویکرد توسعه از درون بوده لذا اراضی محدودی (حدود ۲۰۰ هکتار) به نیازهای توسعه ای شهر اضافه شده است و این اراضی نیز هیچ تداخلی با آبهای سطحی و آبخوان های موجود در پیرامون شهر ندارند. اما نکته قابل ذکر وجود تعدادی مسیل یا خشک رود در داخل شهر است که اغلب آنها در طول زمان به تدریج و عمدتاً از طریق ساخت و سازهای بدون مجوز تحت تاثیر قرار گرفته به این شکل که در بستر این مسیل ها ساخت و سازهای زیادی در سالیان گذشته صورت گرفته و منجر

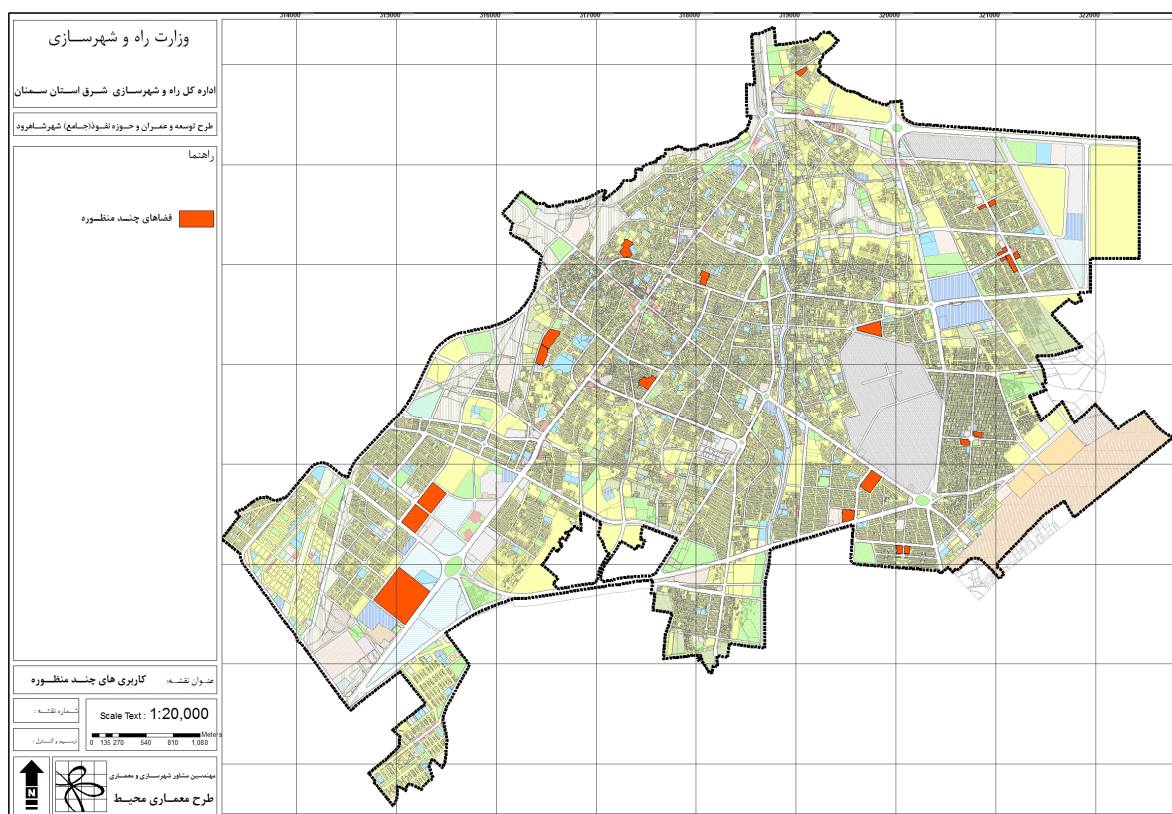
به از بین رفتن بستر این مسیل ها شده است به قسمی که اکنون هیچ اثری از مسیر برخی از این مسیل ها در سطح شهر وجود ندارد.

در طرح جامع با شناسایی تمامی این مسیل ها ضوابط و مقررات ویژه ای تدوین شده که در صورت توجه مدیران شهری می توان امیدوار بود که اولاً روند ساخت و سازهای غیر قانونی در بستر این مسیل ها در سالیان آتی به طور کامل متوقف شده و در ثانی با توجه به ارائه مسیر تمامی این مسیلهای و خشکودها در نقشه های پشتیبان طرح جامع می توان با برنامه زمان بندی شده به تدریج ساخت و سازهای غیرقانونی سالیان گذشته را تخریب و مسیر این مسیل ها را بازگشایی نمود. تا در صورت وقوع بحرانهای طبیعی دیگر شاهد تخریب و خسارت به کالبد شهر و زیرساخت های حیاتی شهر نباشیم.

بند شماره ۱۳:

در برنامه ریزی کاربری زمین با رویکرد چند عملکردی بودن فضا، سهولت دسترسی و تعدد گزینه های آن (مانند دسترسی به پایانه های حمل و نقل، مترو، شبکه معابر شریانی) برای کاربری های چند منظوره رعایت شود

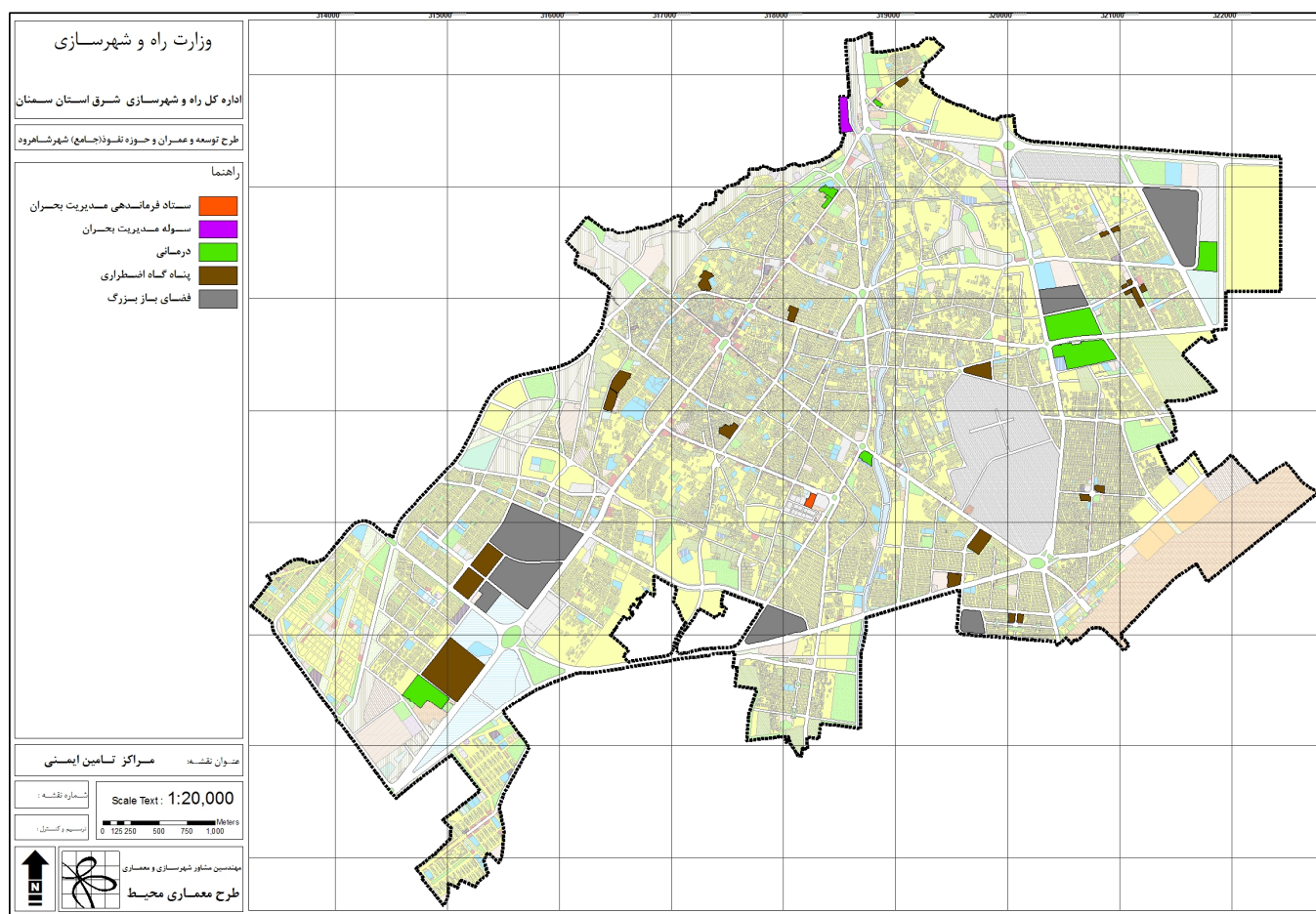
کاربری هایی که در نقشه زیر مشخص شده اند فضاهایی که در شرایط بحران قابلیت استفاده به منظور پناهگاه برای شهروندان را دارند نشان میدهد. این کاربری ها در شرایط طبیعی دارای عملکرد عادی خود هستند که در نقشه کاربری های شهری برای آنها در نظر گرفته شده است اما در شرایط تهدید و بحران با تمهیداتی که از قبل برای آنها ایجاد شده (احداث زیرزمین) می توان به عنوان کاربری پناهگاهی از آنها استفاده نمود. به عبارت دیگر این فضاها دارای کاربری اولیه و اصلی در شرایط عادی و دارای کاربری ثانویه یا پناهگاهی در زمان بروز تهدید هستند.



بند شماره ۱۴:

دسترسی های مناسب به مراکز تامین ایمنی و امداد رسانی موجود مانند درمانگاهها و بیمارستانها، پناه گاه ها، ایستگاه های آتش نشانی، فضاهای باز بزرگ عمومی، در تمامی پهنه های شهری پیش بینی شود.

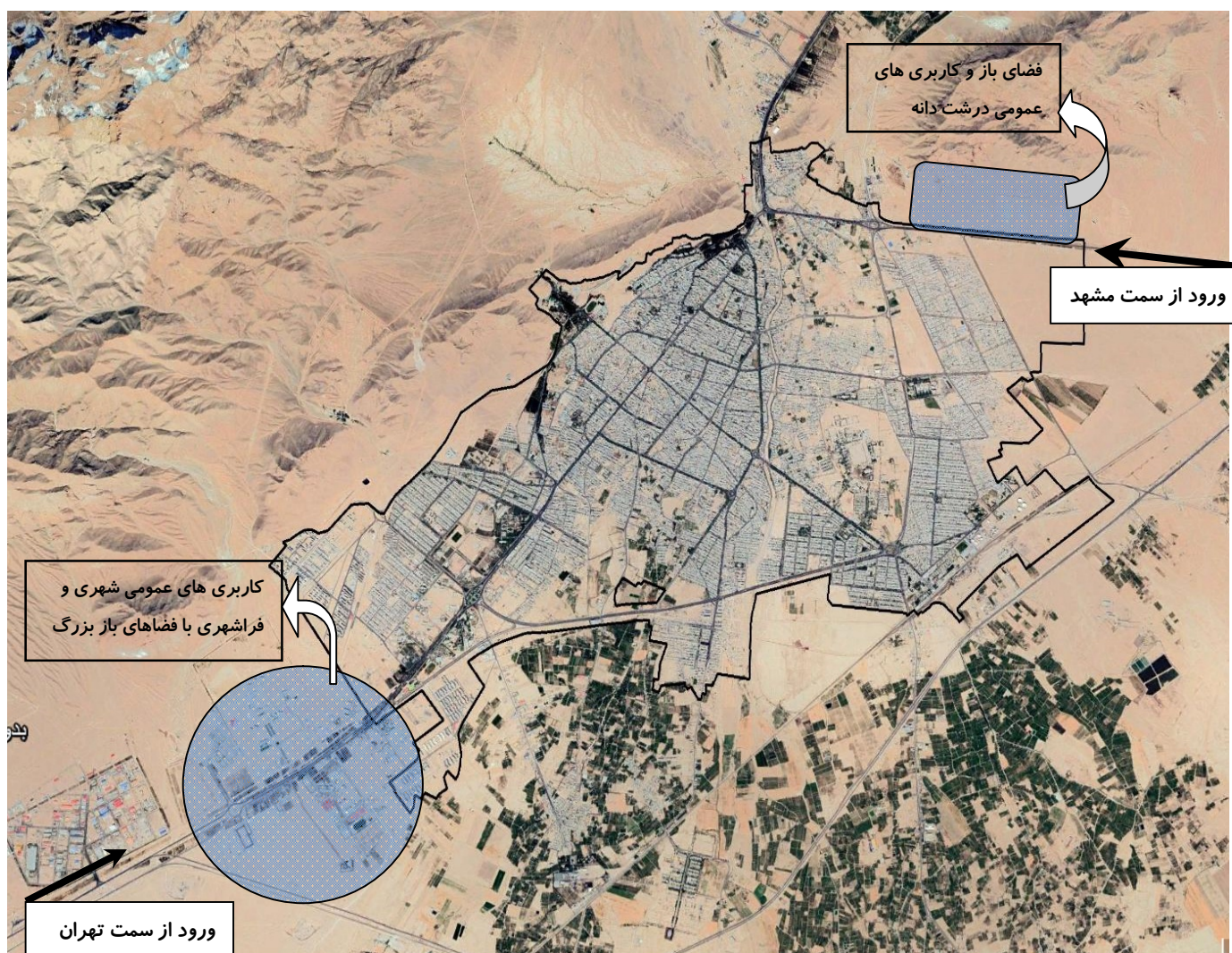
نقشه زیر مراکز تامین ایمنی و امداد رسانی شهر شاهرود را در شرایط بروز بحران نشان میدهد. در مکان یابی این مراکز سعی شده است بر اساس سلسله مراتب اهمیت در مقیاس رده های مختلف شهری (ناحیه، منطقه، شهر) کاربری های مورد نظر شناسایی و معرفی گردد. بر اساس همین سلسله مراتب نیز دسترسی های مناسب مورد ارزیابی قرار گرفته و پیشنهاد شده است. در رده منطقه و شهر دسترسی های پیشنهادی عمدتاً شریانی (شریانی درجه دو اصلی) بوده و در رده ناحیه معابر جمع و پخش کننده اصلی با عرض حداکثری برای دسترسی به این مراکز پیشنهاد شده است. از دیگر مولفه های مکان یابی مراکز تامین ایمنی داشتن حداقل دو دسترسی مناسب و مجزا بوده که در بیشتر این مکان ها مولفه مورد نظر رعایت شده است.



بند شماره ۱۵:

اراضی مناسب برای احداث و ایجاد کاربری های بزرگ مقیاس شهری در ورودی های اصلی شهر پیش بینی شود.

در ورودی های اصلی شهر شاهرود کاربری های موجود عمدتاً درشت دانه می باشد در طرح پیشنهادی نیز بر اساس دستورالعمل پدافندی ملاحظات مذکور رعایت شده است



بند شماره ۱۶:

در الگوی توسعه فرمهای باز شهری مورد توجه قرار گیرد.

از آنجایی که شکل های باز شهری در تخلیه و اسکان اضطراری نقش اساسی دارند، لذا در طرح ها توسعه شهری (به غیر از شهرهای مرزی) اغلب از الگوهای باز شهری در ساختار شهرها استفاده می شود با این وجود در اغلب شهرها بافت های قدیمی و مراکز شهرها دارای الگوی بسته و متراکم هستند که می بایست حداقل امکان با تهیه طرح های تفصیلی و موضعی ساختار متراکم و بسته مراکز شهرها را به تدریج تغییر داده و ساختار و فرم نوین شهرها را در آنها رعایت کرد البته بافت های تاریخی دارای شرایط ویژه ای هستند که نمی

توان نسخه مذکور را در این نوع بافتها اجرا کرد. در شهر شاهرود نیز توسعه های شهری در دهه های اخیر با الگوهای باز طراحی و اجرا شده ولی به سبب قدمت شهر و ویژگی های تاریخی آن دارای بافت قدیمی با الگوی ارگانیک و فشرده شهری است که لازم است با تهیه طرح های موضعی مناسب با اعمال کمترین تغییرات ممکن در هویت تاریخی آن پیشنهادهایی در جهت رعایت مسائل پدافندی با شکل ها و ویژگی های متفاوت ارائه داد.

بند شماره ۱۷:

در بافت های نفوذ ناپذیر و غیر منظم، برنامه ریزی جهت اختصاص مسیرهای ویژه ای در بیرون از بافت جهت امداد رسانی سریع در نظر گرفته شود.

بافت نفوذ ناپذیر و غیر منظم شهر شاهرود همان بافت تاریخی شهر است که به دلیل محدودیت های میراثی نمیتوان معابر عریض در دل بافت ایجاد کرد لذا در طرح پیشنهادی با تعریض معابر مجاور سعی شده است دسترسی و نفوذ به بافت های متراکم تقویت شود



بند شماره ۱۸:

سلسله مراتب شبکه معابر شهری، میزان نفوذ پذیری و طراحی آن باید امکان تخلیه سریع جمعیت در مواقع بحرانی را تسهیل نماید.

این بند در مطالعات ترافیکی مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته و در طرح پیشنهادی منعکس شده است.

بند شماره ۱۹:

تدابیر لازم برای استقرار زیرساخت های امداد و نجات در مجاورت شبکه راه های ارتباطی شهر صورت پذیرد.

این بند طبق راهنمای دستور العمل ملاحظات پدافند غیر عامل در بند ۱۴ بحث و بررسی شده است

بند شماره ۲۰:

مکانیابی سایت های امداد و نجات در مجاورت و نزدیکی معابر بین شهری در حریم شهر

در فضاهای مشخص شده در نقشه مکان هایی به مساحت حدود ۲/۵ هکتار به سایت های امداد و نجات اختصاص داده شود. نحوه تجهیز این فضاها در طرح های موضعی یا تفصیلی با استناد به آمارها و داده های میدانی مورد ارزیابی قرار گرفته و پیشنهادات تفصیلی تدوین و طراحی خواهد شد.



بند شماره ۲۱:

به منظور کاهش خطر ریزش آوار در مسیر امداد رسانی، حداکثر ارتفاع ساختمانهای شهر نباید بیشتر از سه برابر عرض معبر دسترسی داشته باشد.

در ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح جامع تمام تراکم های پیشنهادی با در نظر گرفتن شاخص فوق مطرح شده است. (رجوع شود به ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی)

۸- اساس طرح جامع

اساس طرح جامع در برگیرنده ساخت اصلی شهر (و توسعه آتی آن)، جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر و معیارها و ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی یک شهر می باشد. این اساس منبعت از اهداف کلان، راهبردها و راهکارهای اجرایی طرح بوده و در راستای تحقق چشم انداز توسعه آتی شهر است. در

حقیقت اساس طرح جامع پایه توسعه آتی شهر بر اساس اهداف و چشم اندازهای پیش بینی شده در شهر می باشد. محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر موارد زیر را در بر می گیرد:

- ۱- ساخت اصلی شهر شامل:
 - مشخصات ساختی و کالبدی.
 - تعیین حوزه عملکردهای اصلی.
 - خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی.
 - نظام تقسیمات واحدهای شهری.
 - تعیین عناصر و بافت های تاریخی و مناطق نوسازی و بهسازی.
- ۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر شامل:
 - منابع و محاسبات ظرفیت زیر بناهای شهری.
 - حدود کلی تراکم جمعیت شهر.
 - حریم شهر.
- ۳- ضوابط و مقررات و معیارها در مورد:
 - پهنه بندی (منطقه بندی) استفاده از اراضی شهر.
 - استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری.
 - چگونگی توزیع تراکم جمعیت.
 - عناصر و بافت های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی.
 - حفظ بنا و نمادهای تاریخی و مناظر طبیعی.

بر پایه آنچه در بالا ذکر شد اساس طرح جامع در حقیقت مجموعه اصول و معیارهایی است که ما را به چشم انداز توسعه شهر رهنمون می سازد. مؤلفه های اصلی چشم انداز توسعه آتی شهر شاهرود موارد زیر را در بر می گیرد:

- تحقق نقش و جایگاه آتی شهر شاهرود به عنوان یکی از کانون های اصلی اقتصادی و خدمات رسانی در حوزه شمالی استان مستلزم تجهیز مراکز خدمات رسانی موجود در سطح کلان و ایجاد مراکز جدید با فعالیت های مکمل و متنوع است. لذا بخشی از شهر در جهت تجهیز و بهره گیری مناسب از زون اصلی تجاری-خدماتی و تأسیساتی موجود و ایجاد مراکز خدماتی جدید تخصیص خواهد یافت.
- شهر به واسطه افزایش جمعیت نیازمند فضاهای جدید مسکونی و عرصه های جدید فعالیت است، از این نظر بهره گیری از اراضی مستعد، اعمال ضوابط تراکمی و احیاء و بازسازی بافت های ناکارآمد شهری مدنظر قرار دارد.

-به منظور تسهیل در امر خدمات رسانی بهبود عملکرد مدیریت شهری، این شهر نیازمند تقسیمات کالبدی بهینه در قالب مناطق، نواحی و محلات شهری است.

-شبکه های مواصلاتی در قالب محورهای عبوری، شریانی و محلی به شکل فراگیر و سلسله مراتبی نقش جابجایی، دسترسی خدمات و تسهیل مراودات اقتصادی و اجتماعی را بر عهده خواهند داشت.

-اوقات فراغت بخشی از فعالیت ساکنین شهر را تشکیل خواهد داد. لذا توسعه فضاهای گردشگری و تفریحی مدنظر قرار خواهد گرفت.

با توجه به مؤلفه های اصلی چشم انداز توسعه شهر، پایه و اساس طرح جامع شهر شاهرود در قالب موارد زیر قابل ارائه می باشد:

- ۱-نظام تقسیمات کالبدی شهر براساس ۲ منطقه که شامل ۷ ناحیه است، استوار خواهد بود.
 - ۲-استقرار و ساماندهی واحدهای خدماتی براساس الگوی پیشنهادی (ساخت چند هسته ای با محورها و مراکز خدمات شهری و محله ای) در مراکز و محورهای ویژه ای خواهد بود که تجهیز زون اصلی تجاری - اداری در بافت مرکزی شهر و شکل گیری زون جدید تجاری - خدماتی در نیمه شرقی شهر به عنوان اساس طرح مطرح می گردد.
 - ۳-شبکه مواصلاتی به شکل سلسله مراتبی در قالب محورهای شریانی درجه ۱ و ۲ و محلی قابل تبیین است. به طور کلی معابر با عرض بیشتر از ۱۸ متر به عنوان اساس طرح مطرح می شود. تغییرات ناشی از تقلیل عرض و تغییر مسیر جزئی در خصوص خیابان ها کمتر از عرض ۱۸ متر مغایرت غیر اساسی خواهد بود. درضمن هرگونه تغییر در نقش و عملکرد و عرض شبکه معابر و بازگشایی شبکه جدید و یا حذف معابر موجود در بافت های تاریخی مغایرت اساسی می باشد.
 - ۴-هرگونه تغییر در محدوده های نیازمند مداخله خاص شامل بافت تاریخی و بافت فرسوده مصوب شهر مغایرت اساسی محسوب می گردد.
 - ۵-تغییر در سال افق طرح جامع مغایرت اساسی محسوب می گردد.
 - ۶-تراکم ناخالص جمعیتی پیش بینی شده در طرح جامع و تراکم های ساختمانی پیشنهادی درپهنه های (کم، متوسط، زیاد) از جمله موارد اساس طرح جامع می باشد. تغییر در تراکم ساختمانی پیشنهادی در پهنه های مختلف در صورتی که موجب تغییر درتراکم جمعیتی حداکثر تا ده درصد گردد مجاز و بیشتر از آن مغایرت اساسی می باشد.
 - ۷-حریم شهر با تقویت بدنه کارشناسی و اجرایی مدیریت شهری می بایست از نظارت و مدیریت پیگیر، مستمر و قوی برخوردار گردد. بدین وسیله اراضی پیرامون جهت توسعه بعدی محدوده شهر می بایست به شکل فعال، حفظ و فعالیت های مستقر در آن ساماندهی گردد:
- کاهش یا افزایش سطح حریم شهر مغایرت اساسی تلقی می شود.
 - جابجایی پهنه های اصلی شهر و تغییر در ضوابط استقرار فعالیت ها در آنها مغایرت اساسی می باشد.

۸- هر گونه تغییر در محدوده طرح جامع به عنوان تغییر در اساس طرح بوده و مغایرت اساسی تلقی می-گردد. فقط تغییرات جزئی ناشی از منظور کردن پلاک‌های ثبتی (فقط یکبار) که خط محدوده از روی آنها عبور کرده است به عنوان مغایرت غیر اساسی خواهد بود. منظور از تغییرات جزئی جابه‌جایی و انطباق خط محدوده بر مرز پلاک ثبتی مورد نظر (با این شرط که حداقل ۳۰ درصد مساحت پلاک داخل محدوده شهری قرار گیرد) می‌باشد. مجموع این تغییرات در کل شهر حداکثر تا دو درصد مساحت محدوده مصوب شهر مجاز خواهد بود و بیش از آن مغایرت اساسی است.

۹- حذف یا کاهش کاربریهای غیر مسکونی در مقیاس شهر همچون بیمارستان، فضای سبز، اداری و مراکز صنعتی به پیش بینی طرح جامع- تفصیلی مصوب، مغایرت اساسی دارد. در ضمن تغییر در سرانه های مصوب طرح جامع بیش از ده درصد و کاهش آن کمتر از استاندارد مورد نظر شورای عالی (۸۹/۳/۱۰) مغایرت اساسی محسوب می گردد.

در نقشه زیر محدوده شهر، کاربری های مهم و شاخص شهر شاهرود، باغات و اراضی کشاورزی و شبکه ارتباطی اصلی شهر ارائه شده است هر گونه تغییر در عناصر نقشه ذیل مغایرت اساسی خواهد بود.

