

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۱
۱- الزامات کلی ضوابط طرح تفصیلی.....	۲
۲- تعاریف.....	۲
۲-۱- تعاریف محدوده ها.....	۲
۲-۱-۱- محدوده شهر.....	۲
۲-۱-۲- محدوده بافت فرسوده.....	۲
۲-۲- تعاریف کاربری ها.....	۲
۲-۳- تعاریف مربوط به ساختمان.....	۴
۲-۴- تعاریف مربوط به معابر (سلسله مراتب شبکه ارتباطی).....	۶
۲-۵- سایر تعاریف و مفاهیم.....	۸
۳- ضوابط و مقررات تفصیلی کاربریهای شهری.....	۱۰
۳-۱- کاربری مسکونی.....	۱۰
۳-۱-۱- مقدمه.....	۱۰
۳-۱-۲- موارد استفاده از زمین.....	۱۰
۳-۱-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی.....	۱۱
۳-۱-۴- نورگیری و تهویه طبیعی.....	۲۰
۳-۱-۵- مقررات مربوط به بازشوهای ساختمان به فضاهای مشاع.....	۲۲
۳-۱-۶- ضوابط مربوط به فضاهای داخل واحد مسکونی.....	۲۲
۳-۱-۷- ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام.....	۲۲
۳-۱-۸- ضوابط احداث تأسیسات خاص.....	۲۲
۳-۱-۹- ضوابط و مقررات عمومی.....	۲۲
۳-۱-۱۰- ضوابط مشترک مربوط به تراکم.....	۲۳
۳-۱-۱۱- پارکینگ.....	۲۳
۳-۲- کاربری تجاری-خدماتی.....	۲۴
۳-۲-۱- مقدمه.....	۲۴
۳-۲-۲- موارد استفاده از زمین.....	۲۴
۳-۲-۳- تعاریف.....	۲۵
۳-۲-۴- تجاری شناور (منفرد).....	۲۶
۳-۲-۵- کاربری های تجاری مشخص شده.....	۲۹
۳-۲-۶- ضوابط احداث پاساژ.....	۳۶
۳-۲-۷- ضوابط احداث مجتمع های تجاری.....	۳۷
۳-۲-۸- ضوابط احداث بازار روز.....	۳۹
۳-۲-۹- ضوابط خدماتی.....	۴۰
۳-۲-۱۰- ضوابط احداث نیم طبقه.....	۴۱
۳-۲-۱۱- ضوابط پارکینگ تجاری.....	۴۱
۳-۳- کاربری آموزشی.....	۴۲
۳-۳-۱- موارد استفاده از زمین.....	۴۲

۴۳	۳-۳-۲ ضوابط و مقررات
۴۵	۳-۴ کاربری درمانی
۴۵	۳-۴-۱ موارد استفاده از زمین
۴۶	۳-۴-۲ ضوابط و مقررات
۴۸	۳-۵ کاربری مذهبی
۴۸	۳-۵-۱ موارد استفاده از زمین
۴۸	۳-۵-۲ ضوابط و مقررات
۴۹	۳-۶ کاربری فرهنگی - هنری
۴۹	۳-۶-۱ موارد استفاده از زمین
۵۰	۳-۶-۲ ضوابط و مقررات
۵۱	۳-۷ کاربری اداری و انتظامی
۵۱	۳-۷-۱ موارد استفاده از زمین
۵۲	۳-۷-۲ ضوابط و مقررات
۵۳	۳-۸ کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری
۵۳	۳-۸-۱ موارد استفاده از زمین
۵۴	۳-۸-۲ ضوابط و مقررات
۵۵	۳-۹ کاربری ورزشی
۵۵	۳-۹-۱ موارد استفاده از زمین
۵۵	۳-۹-۲ ضوابط و مقررات
۵۷	۳-۱۰ کاربری پارک و فضای سبز
۵۷	۳-۱۰-۱ موارد استفاده از زمین
۵۸	۳-۱۰-۲ ضوابط و مقررات
۵۹	۳-۱۱ کاربری تفریحی و توریستی
۵۹	۳-۱۱-۱ موارد استفاده از زمین
۵۹	۳-۱۱-۲ ضوابط و مقررات
۶۱	۳-۱۲ کاربری صنعتی
۶۱	۳-۱۲-۱ موارد استفاده از زمین
۶۴	۳-۱۲-۲ ضوابط و مقررات
۶۶	۳-۱۳ کاربری حملونقل و انبارداری
۶۶	۳-۱۳-۱ موارد استفاده از زمین
۶۶	۳-۱۳-۲ ضوابط و مقررات
۶۸	۳-۱۴ کاربری تأسیسات شهری
۶۸	۳-۱۴-۱ موارد استفاده از زمین
۶۹	۳-۱۴-۲ ضوابط و مقررات
۷۰	۳-۱۵ کاربری تجهیزات شهری
۷۰	۳-۱۵-۱ موارد استفاده از زمین
۷۰	۳-۱۵-۲ ضوابط و مقررات
۷۲	۳-۱۶ کاربری باغات و کشاورزی
۷۲	۳-۱۶-۱ موارد استفاده از زمین

۷۲	۳-۱۶-۲- ضوابط و مقررات
۷۴	۳-۱۷- کاربری میراث تاریخی
۷۴	۳-۱۷-۱- موارد استفاده از زمین
۷۵	۳-۱۸- کاربری حریم
۷۵	۳-۱۸-۱- ضوابط نهرها، قنات‌ها و چاه‌های تأمین آب شرب
۷۵	۳-۱۸-۲- حریم لوله‌های آبرسانی شهری
۷۵	۳-۱۸-۳- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق
۷۶	۳-۱۸-۴- حریم خطوط انتقال و تغذیه گاز
۷۶	۳-۱۸-۵- حریم مسیل‌ها
۷۷	۳-۱۸-۶- حریم تأسیسات فاضلاب
۷۷	۳-۱۸-۷- حریم راه‌ها و راه‌آهن
۷۸	۳-۱۹- کاربری طبیعی
۷۸	۳-۱۹-۱- ضوابط و مقررات
۷۹	۴- مقررات مشترک
۷۹	۴-۱- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی
۷۹	۴-۲- ارتفاع دیوارها و محوطه‌ها در کاربری‌های مختلف
۷۹	۴-۳- قطعات و کاربری‌هایی که خط محدوده از میان آن عبور مینماید
۷۹	۴-۴- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ
۷۹	۴-۴-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی
۷۹	۴-۴-۲- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند
۸۰	۴-۴-۳- نحوه ادامه فعالیت پلاک‌ها با کاربری آلاینده زیست محیطی و خطرزا
۸۰	۴-۴-۴- ادامه کار سایر کاربری‌ها
۸۰	۴-۵- شرایط صدور مجوز تفکیک، تجمیع و احداث بنا
۸۰	۴-۶- ضوابط تشویقی ساخت و ساز در بافت فرسوده
	۴-۶-۱- الزامات تحقق سیاست‌ها و ضوابط کالبدی تشویقی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
۸۱	۴-۶-۲- سیاست‌ها و ضوابط تشویقی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
۸۴	۴-۶-۳- الزامات و پیشنهادات غیر کالبدی در جهت تحقق سیاست‌ها و ضوابط
۸۴	۴-۷- پدافند غیرعامل
۸۵	۴-۷-۱- کارکرد پدافند غیر عامل در مقررات ملی ساختمان
۸۵	۴-۷-۲- گروه بندی ساختمانها
۸۵	۴-۷-۳- ملاحظات معماری
۸۵	۴-۷-۴- طراحی معماری
۸۵	۴-۷-۵- فضاهای امن
۸۶	۴-۷-۶- پناهگاه
۸۶	۴-۸- ضوابط و مقررات مربوط به مناسبترین جهت قطعه بندی
۸۶	۴-۹- مقررات مربوط به هم‌جواری و دسترسی‌های مجاز و سایر شرایط در کاربری‌های مختلف
۹۲	۵- پارکینگ
۹۳	۵-۱- ضوابط فنی پارکینگ

- ۵-۲- ضوابط عمومی پارکینگ در کاربری های غیرمسکونی..... ۹۷
- ۵-۳- پارکینگ های عمومی روباز..... ۹۸
- ۵-۴- پارکینگ های طبقاتی عمومی..... ۹۹
- ۶- پله ، پله فرار و آسانسور ۱۰۰
- ۶-۱- ضوابط عمومی..... ۱۰۱
- ۶-۱-۱- عرض پله..... ۱۰۱
- ۶-۱-۲- ارتفاع پله..... ۱۰۲
- ۶-۱-۳- پشانی پله..... ۱۰۲
- ۶-۱-۴- چشم پله..... ۱۰۲
- ۶-۱-۵- پاگرد..... ۱۰۲
- ۶-۱-۶- نرده..... ۱۰۲
- ۶-۲- پله فرار و آسانسور..... ۱۰۲
- ۶-۳- پله برقی و سطوح متحرک..... ۱۰۴
- ۶-۴- پله های گرد و مارپیچ..... ۱۰۵
- ۶-۵- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر ، پارک ها و میدان های عمومی و املاک مجاور..... ۱۰۶
- ۷- ضوابط و مقررات حفاظت زیست محیطی..... ۱۰۶
- ۸- ضوابط و مقررات شبکه معابر..... ۱۰۶
- ۸-۱- طبقه بندی راه ها و دسترسی ها..... ۱۰۶
- ۸-۲- نحوه دسترسی ها..... ۱۱۲
- ۸-۳- پنج..... ۱۱۳
- ۸-۴- دوربرگردان..... ۱۱۴
- ۸-۵- مسیرهای ویژه دوچرخه..... ۱۱۴
- ۸-۶- نحوه کفسازی محل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو..... ۱۱۵
- ۷-۸- پیش آمدگی مجاز در گذرها..... ۱۱۶
- ۸-۷-۱- تعاریف..... ۱۱۶
- ۸-۷-۲- ضوابط مربوط به پیش آمدگی..... ۱۱۶
- ۸-۸- سایر ضوابط گذر بندی..... ۱۱۷
- ۸-۹- مقاطع عرضی..... ۱۱۷
- ۸-۱۰- ضوابط میراث فرهنگی به منظور اجرای میدان جمهوری و تعریض خیابان شهید صدوقی (حدفاصل چهارراه مدرسه قلعه تا چهارراه آبشار)..... ۱۲۱
- ۹- پیوست ۱۲۲
- ۹-۱- پیوست شماره ۱ : گروه بندی کاربری ها..... ۱۲۲
- ۹-۲- پیوست شماره ۲ : احداث نمازخانه در مکان های اداری ، تجاری و خدماتی..... ۱۳۰
- ۹-۳- پیوست شماره ۳ : ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری..... ۱۳۳
- ۹-۴- پیوست شماره ۴ : دستورالعمل نما و سیمای شهری شاهرود..... ۱۳۸
- ۹-۵- پیوست شماره ۵ : ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی..... ۱۴۵

فهرست جداول

جدول ۱. تعاریف کاربری های شهری	۳
جدول ۲. حدنصاب تفکیک در پهنه های بلندمرتبه	۱۱
جدول ۳. حدنصاب تفکیک در محورهای بلندمرتبه	۱۲
جدول ۴. ضوابط کلی تراکم ساختمانی در حوزه های تراکمی	۱۶
جدول ۵. تراکم ساختمانی پهنه های بلندمرتبه	۱۶
جدول ۶. تراکم ساختمانی محورهای بلندمرتبه	۱۶
جدول ۷. فعالیت های واحدهای تجاری سطح محله	۲۵
جدول ۸. فعالیت های واحدهای تجاری سطح ناحیه	۲۶
جدول ۹. ضوابط ساخت و ساز در تجاری شناور	۲۸
جدول ۱۰. ضوابط ساخت و ساز در تجاری محله ای	۲۹
جدول ۱۱. ضوابط ساخت و ساز در محورها با قابلیت تجاری ناحیه ای	۳۳
جدول ۱۲. ضوابط ساخت و ساز در محورهای با قابلیت تجاری شهری	۳۵
جدول ۱۳. فعالیت های مجاز در کاربری آموزشی به تفکیک مقیاس های مختلف	۴۲
جدول ۱۴. فعالیت های مجاز در کاربری درمانی به تفکیک مقیاس های مختلف	۴۵
جدول ۱۵. فعالیت های مجاز در کاربری مذهبی به تفکیک مقیاس های مختلف	۴۸
جدول ۱۶. فعالیت های مجاز در کاربری فرهنگی-هنری به تفکیک مقیاس های مختلف	۴۹
جدول ۱۷. فعالیت های مجاز در کاربری اداری و انتظامی به تفکیک مقیاس های مختلف	۵۱
جدول ۱۸. فعالیت های مجاز در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری	۵۳
جدول ۱۹. فعالیت های مجاز در کاربری ورزشی به تفکیک مقیاس های مختلف	۵۵
جدول ۲۰. فعالیت های مجاز در کاربری پارک و فضای سبز به تفکیک مقیاس های مختلف	۵۷
جدول ۲۱. فعالیت های مجاز در کاربری تفریحی و توریستی	۵۹
جدول ۲۲. فعالیت های مجاز در کاربری صنعتی	۶۱
جدول ۲۳. فعالیت های مجاز در کاربری حمل و نقل و انبارداری به تفکیک مقیاس های مختلف	۶۶
جدول ۲۴. فعالیت های مجاز در کاربری تأسیسات شهری به تفکیک مقیاس های مختلف	۶۸
جدول ۲۵. فعالیت های مجاز در کاربری تجهیزات شهری به تفکیک مقیاس های مختلف	۷۰
جدول ۲۶. فعالیت های مجاز در کاربری باغات و کشاورزی به تفکیک مقیاس های مختلف	۷۲
جدول ۲۷. حریم مربوط به نهرها و شبکه های آبیاری	۷۵
جدول ۲۸. میزان حریم خطوط فشار قوی	۷۶
جدول ۲۹. حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی نیرو از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی	۷۶
جدول ۳۰. ظرفیت فضای امن بر اساس کاربری ساختمان	۸۵
جدول ۳۱. ظرفیت پناهگاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان	۸۶
جدول ۳۲. شعاع عملکرد مفید و همجواری و دسترسی مناسب در کاربری های مختلف شهری	۸۸
جدول ۳۳. تعداد پارکینگ های مورد نیاز سایر کاربری ها به غیر از مسکونی و تجاری	۹۸
جدول ۳۴. حداکثر شیب طولی مجاز برای انواع رابطها در پارکینگ های طبقاتی	۱۰۰
جدول ۳۵. حداقل مساحت کابین آسانسور متناسب با تعداد نفرات	۱۰۳
جدول ۳۶. خلاصه مشخصات آزادراه شهری	۱۰۷
جدول ۳۷. خلاصه مشخصات بزرگراه شهری	۱۰۸
جدول ۳۸. خلاصه مشخصات خیابان شریانی	۱۰۹
جدول ۳۹. خلاصه مشخصات خیابان جمع و پخش کننده	۱۱۰
جدول ۴۰. خلاصه مشخصات خیابان محلی	۱۱۱

جدول ۴۱. حداقل عرض معبر دسترسی متناسب با طول آن.....	۱۱۲
جدول ۴۲. میزان پنج تقاطع ها و شعاع پیاده روها.....	۱۱۳
جدول ۴۳. حداقل شعاع دوربرگردان.....	۱۱۴

فهرست اشکال

شکل ۱. نحوه تفکیک جدید قطعات.....	۱۴
شکل ۲. حداکثر مساحت سطوح مورد اشغال جهت منطقه مسکونی در پهنه های تراکمی کم و متوسط.....	۱۵
شکل ۳. نحوه استقرار بنا در زمین های دارای ۲ بر.....	۱۹
شکل ۴. نحوه استقرار بنا در زمین های دارای طول های متفاوت.....	۱۹
شکل ۵. حداقل ارتفاع دست انداز پنجره (O.K.B) در نورگیرها با عمق کمتر از ۳ متر.....	۲۱
شکل ۶. نحوه احداث نورگیرها با عمق بیش از ۳ متر.....	۲۱
شکل ۷. تقسیم بندی سطوح عملکرد تجاری شناور.....	۲۶
شکل ۸. تقسیم بندی سطوح عملکرد تجاریهای مصوب.....	۲۹
شکل ۹. محورهاى با قابلیت تجارى ناحیه ای و شهرى.....	۳۲
شکل ۱۰. حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگ های عمودی.....	۹۴
شکل ۱۱. حداقل ابعاد پارکینگ در صورت پارک یک یا دو خودرو بین دو ستون.....	۹۴
شکل ۱۲. آرایش پارکینگ مورب.....	۹۴
شکل ۱۳. آرایش پارکینگ عمودی.....	۹۴
شکل ۱۴. موقعیت محل ستون ها در آرایش پارک مورب.....	۹۵
شکل ۱۵. آرایش پارکینگ طولی.....	۹۵
شکل ۱۶. آرایش پارک دو طرفه.....	۹۵
شکل ۱۷. آرایش پارک مزاحم.....	۹۵
شکل ۱۸. شعاع گردش رمپ.....	۹۶
شکل ۱۹. مشخصات هندسی رابطها(رمپ های) دوطرفه در پارکینگ های طبقاتی.....	۹۹
شکل ۲۰. حداقل ابعاد پله.....	۱۰۲
شکل ۲۱. آسانسورهای ساختمان های مسکونی(منبع: مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان).....	۱۰۴
شکل ۲۲. نمونه پله قوسی (گرد).....	۱۰۵
شکل ۲۳. نمونه پله مارپیچ.....	۱۰۵
شکل ۲۴. نمایش چگونگی تعیین طول معبر.....	۱۱۲
شکل ۲۵. نمونه اجرای دوربرگردان.....	۱۱۴
شکل ۲۶. نحوه اجرای محل سواره و پیاده در معابر.....	۱۱۵
شکل ۲۷. جزئیات اجرایی کانیو.....	۱۱۵
شکل ۲۸. مقطع عرضی خیابان ۱۰ متری.....	۱۱۸
شکل ۲۹. مقطع عرضی خیابان ۱۲ متری.....	۱۱۸
شکل ۳۰. مقطع عرضی خیابان ۱۴ متری.....	۱۱۹
شکل ۳۱. مقطع عرضی خیابان ۱۶ متری.....	۱۱۹
شکل ۳۲. مقطع عرضی خیابان ۱۸ متری.....	۱۱۹
شکل ۳۳. مقطع عرضی خیابان ۲۰ متری.....	۱۱۹
شکل ۳۴. مقطع عرضی خیابان ۲۴ متری.....	۱۲۰
شکل ۳۵. مقطع عرضی خیابان ۳۰ متری.....	۱۲۰
شکل ۳۶. مقطع عرضی خیابان ۳۶ متری.....	۱۲۰
شکل ۳۷. مقطع عرضی خیابان ۴۵ متری.....	۱۲۰

پیشگفتار

طرح تفصیلی شهر شاهرود، به همراه پیشنهادات اجرایی خود دارای مجموعه‌ای از ابزارها است که تحقق‌پذیری و اجرای آن را ممکن می‌سازد. در این مجموعه، می‌توان به مواردی چون ضوابط و مقررات اجرایی (که راهنمای عمل تصمیم‌گیران در محدوده شهر است) اشاره نمود. گزارش حاضر شامل دو بخش است: بخش اول متن اصلی یا ضوابط و مقررات اجرایی و بخش دوم ضوابط و اطلاعات می‌باشد و بر اساس طرح جامع شهر شاهرود، در قالب بخشنامه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با حداکثر سطح تفصیل ممکن (در مقیاس طرح تفصیلی) تهیه شده است.

این ضوابط با توجه به مباحثی چون نحوه استفاده از اراضی، تنوع کاربری‌ها و فعالیت‌ها و همچنین تنوع مشکلات موجود در برنامه‌های شهری (و به خصوص طرح جامع)، کوشش نموده است که پاسخگوی ابهام‌های موجود (با توجه به فرایند تهیه طرح و فرایند تصمیم‌گیری در سطح محلی) باشد. در مواردی که آیین‌نامه‌ها یا استانداردهای ویژه دیگری که توسط سایر نهادهای فنی-اجرایی، تدوین و در مراجع رسمی مورد تصویب قرار گرفته باشند، (همچون مقررات ملی ساختمان و موارد مشابه) این مقررات نیز لازم به اجرا خواهند بود.

۱- الزامات کلی ضوابط طرح تفصیلی

- در مواردی که برای فعالیت خاصی ضوابط مشخص تعریف نشده باشد، موضوع پس از بررسی در کمیته فنی و تصویب نهایی در کمیسیون ماده ۵ قابلیت اجرا خواهد داشت.
- در خصوص کلیه مصوبات کمیسیون ماده ۵ (از زمان ابلاغ طرح جامع مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۵) در ارتباط با تک پلاک‌ها در صورت وجود مغایرت با نقشه پیشنهادی و یا ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، رأی کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل می‌باشد.
- در صورت تناقض، ابهام یا هرگونه نقص در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و به منظور تکمیل دفترچه ضوابط و مقررات، پیشنهادات پس از بررسی کارشناسی در کمیته کار، در جلسه کمیسیون ماده ۵ مطرح و تصمیم کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل خواهد بود.

۲- 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.

۲-۱- تعاریف محدوده‌ها

۲-۱-۱- محدوده شهر

بر اساس "قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها"، 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 لازم‌الاجرا می‌باشد. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند."

۲-۱-۲- محدوده بافت فرسوده

به بافت‌هایی اطلاق می‌شود که بر اساس مصوبه ۱۳۸۵/۲/۱۱ دارای شاخص‌های زیر باشند:

الف (ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه‌ای است.

ب (ریزدانگی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد قطعات آن مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع دارند.

پ (نفوذ ناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن عرض کمتر از ۶ متر دارند.

۲-۲- تعاریف کاربری‌ها

نوع فعالیت و بهره‌وری از ساختمان و یا زمین به صورت موقت یا دائم را کاربری یا نحوه استفاده از زمین می‌گویند. تعاریف هر یک از کاربری‌های شهری مطابق مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان "تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها" به شرح جدول شماره ۱ است:

جدول ۱. تعاریف کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود.
۲	آموزش تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود، گفته می‌شود.
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروی انتظامی و بسیج گفته می‌شود.
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می‌شود.
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می‌شود.
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می شود.
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می شود.
۹	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.
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود.
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است، گفته می‌شود.
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد، گفته می‌شود.
۱۳	حمل و نقل انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است، گفته می‌شود.
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود.
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکان‌های تاریخی گفته می‌شود.
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می‌شود.
۱۸	حریم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت منظور می‌شوند، گفته می‌شود.
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود.

۲-۳- 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

- **تجمع**

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 و فضاهای لازم برای سکونت دائمی خانوار و دارای ورودی جداگانه باشد.

- **سطح اشغال**

سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان در طبقه همکف

- **ضریب سطح اشغال**

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

- **سطح کل زیربنا در طبقات**

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در طبقات ساختمان در یک قطعه زمین

- **سطح کل زیربنای خالص (مفید)**

عبارت است از سطح کل زیر بنا در طبقات بدون محاسبه سطوح زیربنای مشاعات و زیرزمین و پیلوت ساختمان

- **ارتفاع ساختمان**

مرتفع ترین نقطه دست انداز بام و در صورت وجود سقف شیب دار، مرتفع ترین خط الرأس 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 حداکثر تراز سقف آن نسبت به تراز مبنا ۱.۲۰ متر می باشد.

- **پیلوت**

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی شامل ستون ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و اختلاف سقف آن از سطح معبر گذر ۲.۲۰ متر الی ۲.۸۰ متر باشد.

• طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که فاصله کف آن از سطح معبر حداکثر ۱.۲ متر و یا ارتفاع سقف آن از معبر بیش از ۱.۲ متر باشد.

• طبقات فوقانی

کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف ساخته شود.

• بر زمین

هر یک از جهات اصلی قطعه مالکیت که حداقل ۸۰٪ کل طول آن جهت، مجاور معبر عمومی باشد (جهت اصلی شامل شمال، جنوب، مشرق و مغرب هستند).

• 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، پیلوت، 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 جز فضاهای خدماتی ساختمان منظور می شود 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 می باشند.

• نمای اصلی ساختمان

عبارت است از نمایی که مشرف به گذرگاه های عمومی یا حیاط باشد.

• کف ساختمانها

کف ساختمانها به شرح زیر تعیین می شود :

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

ب- در مورد ساختمان هایی که از چند جهت مجاور خیابان قرار می گیرند کف عبارت است از متوسط ارتفاع پیاده روهای جانبی بر 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.

۴-۲- تعاریف مربوط به معابر (سلسله مراتب شبکه ارتباطی)

چون ضوابط فنی راههای درون شهری بر مبنای تعاریف خاصی از خیابانها و به طور کلی معابر به تصویب رسیده اند، 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 تندرگاههای شهری و معابر شریانی، جمع و پخش کننده و محلی می باشد.

▪ تندراه شهری

معبری که تردد و حضور کاربران شیوه‌های غیر موتوری در آن ممنوع و کاملاً کنترل شده است. تندراه‌ها بر اساس نحوه کنترل دسترسی تقاطع‌ها، به دو گروه آزادراه، بزرگراه تقسیم می‌گردند.

• آزادراه

آزادراه‌های شهری، دسته‌ای از تندراه‌های شهری هستند که اتصال‌ها و دسترسی‌های آن کاملاً کنترل شده است. به نحوی که ورود و خروج انواع وسایل نقلیه با استفاده از طراحی‌های سطح بالا، بدون تداخل با جریان اصلی عبوری از آزادراه انجام می‌شود. اتصال به یک آزادراه شهری از طریق یک تقاطع همسطح، غیرمجاز و ممنوع بوده و باید تمامی تقاطع‌ها در این دسته از تندراه‌های شهری به صورت غیر همسطح (تبادل) اجرا شوند. ارتباط بین معابر متقاطع با آزادراه از طریق رابط‌ها میسر می‌شود. در آزادراه‌های شهری حداقل فاصله بین دو اتصال متوالی و هم‌جهت ۳۰۰ متر بوده و به دلیل کاهش سطح تداخل جریان‌های اتصالی با ترافیک عبوری، در هر کیلومتر از طول آزادراه حداکثر تعداد ۲ اتصال، مجاز و ممکن است.

• بزرگراه

مشابه آنچه در مورد آزادراه‌های شهری بیان شد، نقش اصلی بزرگراه‌های شهری نیز جابجایی است. امکان دسترسی مستقیم به کاربری‌ها از طریق این دسته از معابر وجود ندارد. در بزرگراه‌های شهری، برخلاف خیابان‌های کامل شهری، پیاده‌ها نمی‌توانند به صورت همسطح از عرض معبر عبور کنند. توصیه می‌شود این دسته از معابر، به صورت پایین‌گذر (پایین‌تر از خیابان‌های شهری پیرامونی) ساخته شوند تا ارتباط عابران پیاده دو سوی این معابر، از طریق گذرهای همسطح با پیاده‌روهای خیابان‌های پیرامونی انجام شود. در صورت فراهم نشدن این وضعیت، در نظر گرفتن زیرگذر یا روگذر مخصوص پیاده‌ها در بزرگراه‌ها، با فواصل متناسب با کاربری‌ها و تقاضای تردد عرضی الزامی است. مشخصات و کارکرد بزرگراه‌های شهری بسیار مشابه آزادراه‌های شهری است. تفاوت بارز بین این دو دسته از تندراه‌ها، سطح تداخل ایجاد شده به دلیل تردد وسایل نقلیه ورودی و خروجی معبر است. در آزادراه‌ها، سعی بر آن است که وسایل نقلیه عبوری در خطوط اصلی با حرکت‌های ورودی و خروجی از آزادراه، تداخل نداشته باشند، ولی در بزرگراه‌های شهری، تداخل در سطح محدود، مجاز بوده و وجود خواهد داشت. در بزرگراه‌های شهری لزوماً تمامی تقاطع‌ها از نوع غیر همسطح نیستند، بلکه با در نظر گرفتن حداقل فاصله ۳ کیلومتری، امکان ایجاد تقاطع‌های همسطح نیز وجود دارد. در بزرگراه‌های شهری حداقل فاصله بین دو اتصال متوالی و هم‌جهت ۲۵۰ متر بوده ولی به دلیل محدود کردن سطح تداخل جریان‌های اتصالی با ترافیک عبوری، در هر کیلومتر از طول بزرگراه حداکثر تعداد ۳ اتصال، مجاز و ممکن است.

▪ خیابان شهری

دسته‌ای از معابر شهری که نقش اجتماعی در طراحی آنها در نظر گرفته شده و عابران پیاده و دوچرخه‌سواران در کنار وسایل نقلیه موتوری امکان استفاده از آن را دارند. خیابان‌های شهری به سه دسته خیابان شریانی، جمع و پخش کننده و محلی تقسیم می‌شود.

• خیابان شریانی

خیابان‌های شریانی، دسته‌ای از خیابان‌های شهری هستند که به علت وجود ظرفیت زیاد برای جابجایی افراد (بیشتر از ۱۲ هزار نفر بر ساعت) دسترسی به انواع کاربری‌ها و به ویژه کاربری‌های در مقیاس منطقه و شهر را برای تمامی کاربران فراهم می‌کنند. منظور از کاربری‌های در مقیاس منطقه، کاربری‌هایی است که کالاهای و خدمات مورد نیاز ساکنین یک منطقه را برای مدت زمان بیشتر از یک ماه تأمین می‌کنند.

• خیابان جمع و پخش کننده

خیابان‌های جمع‌وپخش کننده، دسته‌ای از خیابان‌های شهری هستند که دسترسی تمامی کاربران معبر را به کاربری‌های حداکثر در مقیاس ناحیه فراهم می‌کنند. منظور از کاربری‌های در مقیاس ناحیه، کاربری‌هایی است که نیازهای ماهیانه ساکنین یک ناحیه را تأمین می‌کنند. با توجه به این که دسترسی کاربری‌های بزرگ در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابان‌های جمع‌وپخش کننده ممنوع است، ظرفیت تردد ایجاد شده در این دسته از خیابان‌ها با توجه به کاهش تقاضای کاربری‌های پیرامونی، کمتر از خیابان‌های شریانی و حدوداً در بازه ۵.۵ تا ۱۲ هزار بر ساعت در نظر گرفته می‌شود. در خیابان‌های جمع‌وپخش کننده اولویت حضور و تردد عابر پیاده و دوچرخه بیشتر از خیابان‌های شریانی است و در مقابل، سیستم‌های حمل‌ونقل همگانی انبوه‌بر جای خود را به سیستم‌های حمل‌ونقل همگانی معمولی می‌دهند. اولویت کاربران در این دسته از خیابان‌ها به ترتیب با عابران پیاده، دوچرخه‌سواران، مسافران سیستم حمل‌ونقل همگانی و سواری شخصی است. خیابان‌های جمع‌وپخش کننده علاوه بر ایجاد دسترسی برای کاربری‌های متوسط (در مقیاس ناحیه)، جریان تردد محلی را به شریان‌ها هدایت می‌کنند.

• خیابان محلی

خیابان‌های محلی، دسته‌ای از خیابان‌های شهری هستند که دسترسی تمامی کاربران معبر را به کاربری‌های حداکثر در مقیاس محله فراهم می‌کنند. منظور از کاربری‌های در مقیاس محله، کاربری‌هایی است که می‌توانند نیازهای روزانه ساکنین یک محله را تأمین کنند. با توجه به این که دسترسی کاربری‌های متوسط و بزرگ در مقیاس ناحیه، منطقه و شهر از طریق خیابان‌های محلی، ممنوع است، ظرفیت تردد ایجاد شده در این دسته از خیابان‌ها با توجه به کاهش تقاضای کاربری‌های پیرامونی، کمتر از سایر خیابان‌های شهری و حدوداً کمتر از ۵۵۰۰ نفر بر ساعت در نظر گرفته می‌شود. در خیابان‌های محلی، اولویت حضور و تردد با عابران پیاده و سپس دوچرخه‌سواران است. جریان وسایل نقلیه موتوری در این دسته از خیابان‌ها جهت ایمنی عابران پیاده کنترل می‌شود. در خیابان‌های محلی، نقش اجتماعی مهمترین نقش خیابان بوده و اولویت ایجاد دسترسی به کاربری‌ها با عابران پیاده و دوچرخه‌سواران است. تردد وسایل حمل‌ونقل همگانی در این خیابان‌ها به نفع شیوه‌های غیر موتوری محدود شده و نقش جابجایی به کمترین حد ممکن می‌رسد.

۵-۲- سایر تعاریف و مفاهیم

• 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.

• محله

مجموعه ساختمان‌های مسکونی و خدماتی که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش خود را اهل آن محل می‌دانند و دارای محدوده‌ی معین است. همچنین محدوده یکپارچه فضایی از شهر با مرزهای کالبدی، بنا بر درک ذهنی و یا نشانه عینی برای ساکنانی که تعلق مکانی و همبستگی اجتماعی احساس می‌کنند. عوامل موثر در شناخت و تعریف محله، وجود کاربری‌های لازم برای پاسخگویی به نیازهای روزمره ساکنین با دسترسی پیاده، پیوندهای اجتماعی، مجاورت مکانی و سهولت دسترسی پیاده ساکنین از حاشیه به مرکز محله و نظایر آن می‌باشد. محله، از مجموع چند واحد همسایگی تشکیل می‌گردد. حداکثر مساحت یک محله ۱۱۰ هکتار و حداکثر جمعیت آن ۱۲ هزار نفر می‌باشد. همچنین محدوده محلات می‌بایستی حتی الامکان طوری انتخاب شود که از دورترین نقطه مرزی محله تا مرکز محله که در آن کاربری‌های مختلفی برای رفع نیازمندی‌های شهروندان آن محله پیش‌بینی شده، حداکثر ۱۰۰۰ متر باشد.

• مرکز محله

محدوده‌ای است که جهت استقرار خدمات محله‌ای مانند واحدهای تجاری برای خرید روزمره، مسجد، کودکستان، دبستان، متوسطه دوره اول، پارک و زمین بازی، بر اساس طرح جامع در نظر گرفته می‌شود.

• ناحیه

از به هم پیوستن چند محله واقع در محدوده جغرافیایی یک منطقه، ناحیه تشکیل می‌شود. حداقل جمعیت لازم برای تشکیل ناحیه، در کلانشهرها ۶۰ هزار نفر و در سایر شهرها ۵۰ هزار نفر می‌باشد.

• منطقه

در شهرهای با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر، از به هم پیوستن چند ناحیه، در صورت داشتن شرایط لازم منطقه شهری تشکیل می‌شود. حداقل جمعیت لازم برای تشکیل منطقه در کلانشهرها ۱۸۰ هزار نفر و در سایر شهرها ۱۰۰ هزار نفر می‌باشد.

• 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.

• 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، پیش‌بینی 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.

۳- ضوابط و مقررات تفصیلی کاربری‌های شهری

۳-۱- کاربری مسکونی

۳-۱-۱- مقدمه

کاربری مسکونی که در طرح تفصیلی در حد پلاک، قطعه زمین نمایش داده شده است. اختصاص به انواع سکونت در تراکم‌های مختلف دارد. فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع در حوزه کاربری مسکونی به شرح زیر طبقه‌بندی شده‌اند:

۳-۱-۲- موارد استفاده از زمین

۳-۱-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث انواع الگوهای مسکن (تک واحدی، چند خانواری و مجتمع آپارتمانی)

۳-۱-۲-۲- استفاده‌های مشروط

در اراضی با کاربری مسکونی فعالیت‌های طبقه‌بندی شده زیر در صورت موافقت شهرداری و تأیید سازمان‌های ذیربط، بدون تغییر کاربری عرصه و مشروط به رعایت کلیه ضوابط همان کاربری مجاز است.

توضیح: کلیه استفاده‌های مشروط زیر مربوط به سطح محله و ناحیه است. در خصوص فعالیت‌های با سطوح عملکردی بالاتر (منطقه‌ای و شهری) موضوع باید به کمیسیون ماده ۵ ارجاع گردد.

- احداث واحدهای آموزشی شامل مهد کودک، آمادگی، پیش دبستانی، مدارس ابتدایی خصوصی و عمومی در مقیاس محله و ناحیه. (در مقیاس محله حداقل عرض معبر ۱۲ و در مقیاس ناحیه حداقل عرض معبر ۱۶ متر)
- احداث واحدهای درمانی با عملکرد ناحیه‌ای و محله‌ای شامل مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها، پلی‌کلینیک‌ها (در معابر با حداقل عرض ۱۴ متر)
- احداث واحدهای فرهنگی-هنری با عملکرد ناحیه‌ای شامل کتابخانه و سالن اجتماعات کوچک و کانون‌های پرورش فکری کودکان (در معابر با حداقل عرض ۱۴ متر)
- احداث اماکن مذهبی شامل مسجد، حسینیه‌ها، فاطمیه‌ها و سایر عملکردهای مشابه (در معابر با حداقل عرض ۱۶ متر)
- احداث پارک‌ها و فضاهای سبز در مقیاس محله و ناحیه
- احداث مراکز ورزشی با عملکرد محله‌ای و ناحیه‌ای شامل زمین‌های ورزشی، باشگاه‌های ورزشی و استخرهای سرپوشیده. (در مقیاس محله حداقل عرض معبر ۱۴ و در مقیاس ناحیه حداقل عرض معبر ۱۶ متر)
- احداث خوابگاه‌های دانشجویی (مطابق ضوابط مسکونی)، در معابر با عرض بیش از ۱۶ متر مجاز است.

- احداث گذرهای دسترسی (مطابق طرح تفصیلی)
 - احداث پارکینگ‌های روباز جهت استفاده وسایل نقلیه سبک با حداقل عرض معبر ۱۶ متر و در نظر گرفتن ملاحظات ایمنی و سیما و منظر
 - احداث تأسیسات و تجهیزات شهری شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، پست‌های برق، سرویس‌های عمومی بهداشتی، ایستگاه جمع‌آوری زباله، مراکز اورژانس و سایر تجهیزات محله‌ای مشابه با در نظر گرفتن ملاحظات ایمنی و زیست محیطی هر یک.
 - استفاده بخشی از پلاک مسکونی به منظور احداث کارگاه‌های کوچک خانگی غیرمزاحم و غیرآلاینده، کارگاه صنایع دستی غیرآلاینده، آرایشگاه، خیاطی، آموزشگاه‌های آزاد هنری، دفتر مهندسی و دفتر وکالت با توافق شهرداری به شرط آن که مساحت آن حداقل ۳۰ مترمربع و حداکثر ۵۰ مترمربع بوده و بیش از ۳۵ درصد مساحت واحد مسکونی در قالب یک باب را اشغال نکرده باشد، با رعایت حقوق مالکانه سایر مالکین و در هر پلاک اصلی حداکثر یک باب.
- تبصره:** چنانچه مجموع مساحت این فعالیت و آپارتمان وابسته بیش از ۲۰۰ مترمربع باشد، تأمین پارکینگ دوم الزامی است.

۳-۱-۲-۳- استفاده‌های ممنوع

- انجام هر گونه فعالیت مزاحم و آلاینده به تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست.
- هر گونه استفاده دیگری غیر از استفاده‌های مشروح در بندهای فوق.

۳-۱-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی

مقدمه

در طرح تفصیلی شهر شاهرود بر اساس مستندات طرح جامع مصوب شاهرود، تراکم ساختمانی در ۳ پهنه تراکمی و ۳ محور پیشنهاد شده است. همچنان پهنه‌ها و محورهای دارای قابلیت بلندمرتبه‌سازی تعیین شده‌اند. (نقشه شماره ۱) ضوابط و مقررات ساخت و ساز از جنبه‌های مختلف به شرح زیر است:

۳-۱-۳-۱- ضوابط و مقررات تفکیک زمین مسکونی

- در حوزه تراکم کم، حد نصاب تفکیک زمین (اراضی جدید) ۲۰۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکم متوسط، حد نصاب تفکیک زمین ۲۰۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکم زیاد، حد نصاب تفکیک زمین ۲۵۰ مترمربع است.
- در حوزه تراکم خیلی زیاد (بلندمرتبه سازی)، حد نصاب تفکیک زمین، بر اساس تعداد طبقه مطابق جدول زیر است:

جدول ۲. حدنصاب تفکیک در پهنه‌های بلندمرتبه

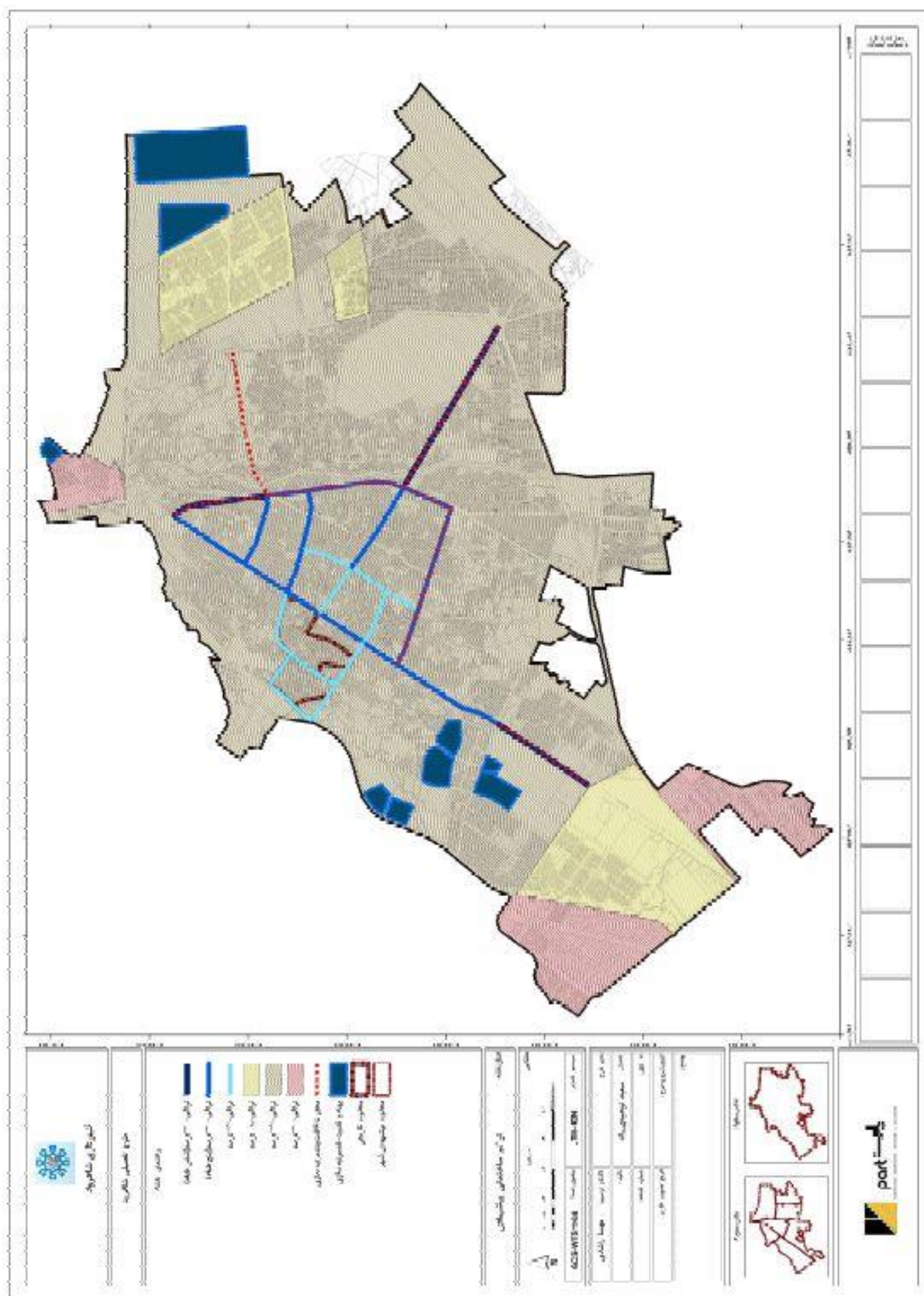
تعداد طبقه	حدنصاب تفکیک
هفت طبقه	۴۰۰
هشت طبقه	۴۵۰
نه و ده طبقه	۶۰۰

جدول ۳. حدنصاب تفکیک در محورهای بلندمرتبه

تعداد طبقه	حدنصاب تفکیک
هفت طبقه	۳۵۰
هشت طبقه	۴۰۰
نه و ده طبقه	۵۰۰

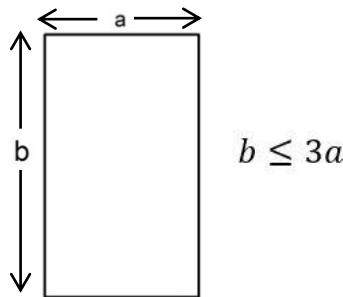
- احداث واحد مسکونی در توسعه‌های جدید با مساحت کمتر از ۷۰ مترمربع مجاز نخواهد بود.
- **تبصره:** احداث واحد مسکونی در قطعات دارای سند رسمی با کاربری مسکونی قبل از تاریخ تصویب اولین طرح تفصیلی شهر شاهرود با مساحت عرصه $50 \leq X < 70$ ، به صورت دوبلکس و سطح اشغال با رعایت همبندی مجاورین و رعایت حدنصاب واحد مسکونی (۵۵ مترمربع) مجاز می‌باشد.
- تفکیک اراضی مسکونی دارای ساختمان و مستحدثات منوط به اینکه میزان اعیانی موجود در سطح اشغال مجاز قطعات تفکیک آتی باشد، با رعایت کلیه ضوابط تفکیک طرح مصوب در قالب قانون ماده ۱۰۱ امکان پذیر می‌باشد.
- در حوزه‌های بافت‌های فرسوده و تاریخی که طرح مصوب دارند، ضوابط تفکیک و حدنصاب قطعات مطابق ضوابط آن طرح‌ها خواهد بود.
- در یک مجموعه‌ی تفکیکی، حداکثر ۱۰ درصد قطعات می‌توانند با مساحت ۱۰ درصد کمتر از حدنصاب تفکیک حوزه‌های تراکمی مختلف باشند.
- صاحبان اراضی که قصد تفکیک زمین خود را داشته باشند باید ابتدا نسبت به تهیه نقشه‌های تفکیکی ملک خود اقدام نمایند. نقشه تفکیکی باید ابتدا به تأیید مهندسان شهرساز برسد. برای زمین‌های تا ۱۰۰۰۰ مترمربع تأیید مهندس شهرساز کافی است. برای زمین‌های بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع، نقشه تفکیکی می‌بایست به تأیید شرکت‌های مشاور شهرساز برسد.
- **تبصره:** برای املاکی که تفکیک می‌شوند، مهندسین شهرساز (برای اراضی تا ۱۰۰۰۰ مترمربع) و شرکت‌های مشاور شهرساز (برای اراضی بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع)، موظف هستند مطالعات مربوط به نحوه‌ی دفع آب‌های سطحی را تهیه و به همراه نقشه و مستحدثات تفکیکی ارائه نمایند.

نقشه ۱. پهنه ها و محورهای ترافیکی پیشنهادی



۳-۱-۳-۲- ابعاد و تناسبات قطعات

- در تفکیک‌های جدید زمین‌های مسکونی طول قطعه نباید از ۳ برابر عرض آن بیشتر باشد. (مطابق شکل زیر)



شکل ۱. نحوه تفکیک جدید قطعات

- حداقل عرض تفکیک زمین (بر زمین مجاور دسترسی اصلی) در حوزه تراکم کم، متوسط و زیاد ۱۰ متر و در پهنه‌ها و محورهای بلندمرتبه‌سازی ۱۲ متر خواهد بود.
- تبصره: در حوزه‌های تراکمی کم، متوسط و زیاد مشروط به قرارگیری در محدوده مصوب بافت فرسوده، حداقل عرض قطعه تفکیکی می‌تواند تا ۸ متر کاهش پیدا کند.
- در قطعات دو بر، بر اصلی عبارت است از بر با عرض بزرگتر و مشروط به اینکه حداقل ۴ متر به معبر با عرض بزرگتر دسترسی داشته باشد در غیر این صورت ملاک بر، معبر دیگر خواهد بود.

۳-۱-۳-۳- نحوه دسترسی

- هر قطعه تفکیک شده در شهر شاهرود بایستی به لحاظ مسائل مدیریت بحران حداقل به یک گذر به عرض ۶ متر دسترسی داشته باشد.
- معبر دارای دسترسی سواره در شهر شاهرود می‌بایست حداقل عرض ۶ متر را دارا باشد و لذا تمامی معابر زیر ۶ متر دارای دسترسی سواره متناسب با طول آنها باید به معابر با عرض ۶ و بیشتر تبدیل شوند.
- در هر معبر فقط یک راه دسترسی (پیاده) و یک راه دسترسی سواره (تفکیک شده) مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر اصلی بیش از ۲۰ متر باشد. احداث دسترسی‌های بعدی سواره مجاز است.

۳-۱-۳-۴- تراکم ساختمانی و سطح اشغال

مقدمه

در کلیه حوزه‌های دارای کاربری مسکونی، در هر زمین، استقرار یک یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه طرح تفصیلی مشروط به دسترسی از گذر بیشتر از عرض ۶ متر بلامانع است. در معابر ۸ متری تعداد طبقات در بافت‌های موجود و تفکیک‌های جدید فارغ از حد تراکم، حداکثر ۳ طبقه روی پیلوت مجاز می‌باشد.

الف- سطح اشغال ساختمان و فضای باز

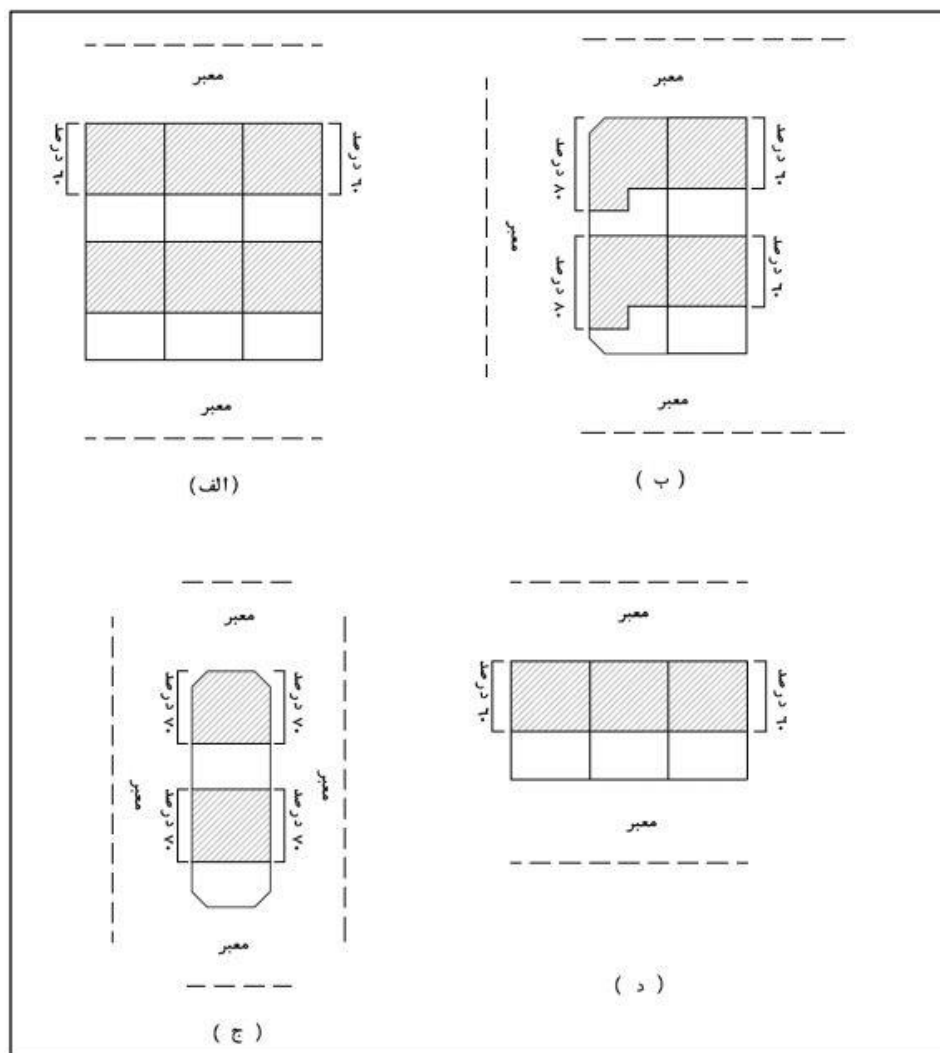
- حداکثر مساحت سطوح مورد اشغال جهت منطقه مسکونی در پهنه‌های تراکمی کم و متوسط برای طبقه همکف به قرار زیر است:
- زمین‌های یک بر، در محدوده‌های مسکونی حداکثر ۶۰ درصد طول قطعه زمین.
- زمین‌های دو نبش حداکثر ۶۰ درصد طول قطعه زمین در قسمت ملک مجاور و ۸۰ درصد در قسمت کوچه و یا خیابان (سطح اشغال از ۷۰ درصد مساحت قطعه بیشتر نشود).

- زمین‌های ۳ نبش چنانچه کشیدگی طرفین قطعه زمین سمت معبر باشد، حداکثر ۷۰ درصد.
- زمین‌های دو کله، در محدوده‌های مسکونی حداکثر ۶۰ درصد طول قطعه زمین.

تبصره ۱: در تمامی قطعات، احداث بالکن در سمت حیاط با زاویه ۹۰ درجه بعد از درصد مجاز (۶۰ درصد) تا ۱/۵ متر با رعایت همجواری‌ها بلامانع است.

تبصره ۲: اراضی مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع، می‌توانند با رعایت همجواری‌ها، ۸۰ درصد سطح اشغال داشته باشند.

تبصره ۳: جهت جبران خسارت در زمین‌هایی که در طرح تعریض واقع می‌گردند، می‌توان بر مبنای مساحت قبل از تعریض، سطح اشغال را با رعایت حقوق مجاورین و رعایت همبندی افزایش داد.



شکل ۲. حداکثر مساحت سطوح مورد اشغال جهت منطقه مسکونی در پهنه‌های تراکمی کم و متوسط

ب- حوزه‌های تراکمی و عوامل موثر در آن

جدول شماره ۴ مشخصات کلی تراکم ساختمانی در شهر شاهرود را نشان می‌دهد.

جدول ۴. ضوابط کلی تراکم ساختمانی در حوزه‌های تراکمی

شرح	حد نصاب تفکیک جدید زمین	حداکثر سطح اشغال درصد	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض دسترسی اصلی ^۱
تجاری	تراکم کم	۲۰۰	۶۰	۱۸۰	۳
	تراکم متوسط	۲۰۰	۶۰	۲۴۰	۴
	تراکم زیاد	۲۵۰	۶۰	۳۰۰	۵
مسکونی	تراکم متوسط	۲۰۰	۶۰	۲۴۰	۴
	تراکم زیاد	۲۵۰	۶۰	۳۰۰	۵
	تراکم زیاد ۵ طبقه	۲۵۰	۵۰	۳۰۰	۶
	تراکم زیاد ۶ طبقه	۲۵۰	۵۰	۳۰۰	۶

^۱ منظور از عرض معبر اصلی عرض تثبیت شده در طرح تفصیلی است.

تبصره ۱: در تمامی پهنه‌ها و محورهای تراکمی حداکثر تعداد واحد مسکونی از عدد حاصل از تقسیم مساحت عرصه پلاک بر شاخص ۴۰ مترمربع بیشتر نباشد.

تبصره ۲: کلیه پلاک‌های مسکونی واقع در پهنه تراکمی متوسط، مشروط به رعایت حد نصاب تفکیک ۲۵۰ مترمربع و مجاورت با معابر با عرض ۱۸ متر و بیشتر، مجاز به استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰۰ درصد (۵ طبقه روی پیلوت) می‌باشند. بدیهی است پلاک‌های مسکونی مجاور محورهای بلند مرتبه و پلاک‌های مسکونی واقع در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، موضوع این بند نمی‌باشند.

پ- بلندمرتبه‌سازی

پهنه‌های بلندمرتبه‌سازی بر اساس طرح جامع مصوب به دو صورت پهنه و محور مشخص شده‌اند. خصوصیات کلی این پهنه‌ها که در نقشه شماره ۱ مشخص شده‌اند، مطابق جداول زیر است.

جدول ۵. تراکم ساختمانی پهنه‌های بلندمرتبه

تعداد طبقه	سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	حداقل عرض معبر
هفت طبقه	۴۰	۲۸۰	۴۰۰	۱۸
هشت طبقه	۴۰	۳۲۰	۴۵۰	۲۰
نه طبقه	۴۰	۳۶۰	۶۰۰	۲۴
ده طبقه	۴۰	۴۰۰	۶۰۰	۲۴

جدول ۶. تراکم ساختمانی محورهای بلندمرتبه

تعداد طبقه	سطح اشغال	تراکم ساختمانی	حد نصاب تفکیک	حداقل عرض معبر
هفت طبقه	۴۰	۲۸۰	۳۵۰	۲۴
هشت طبقه	۴۰	۳۲۰	۴۰۰	۲۸
نه طبقه	۴۰	۳۶۰	۵۰۰	۳۲
ده طبقه	۴۰	۴۰۰	۵۰۰	۳۲

تبصره ۵: در تمامی محورهای بلندمرتبه‌سازی حداکثر تعداد واحد مسکونی از عدد حاصل از تقسیم مساحت عرصه پلاک بر شاخص ۴۰ مترمربع بیشتر نباشد.

ت- ضوابط عام پهنه‌های تراکمی

۱. در تمام حوزه‌های تراکمی و در تمامی کاربری‌ها، تراکم پایه ۶۰ درصد می‌باشد.
۲. در تمام حوزه‌های تراکمی احداث بنا تا سقف تراکم پایه (۶۰ درصد) در هر پهنه و هر پلاک در صورت رعایت تمامی ضوابط امکان پذیر است.
۳. میزان سطح اشغال زیرزمین ساختمان‌های مسکونی جهت تأمین پارکینگ حداکثر تا ۷۰ درصد مساحت زمین با احتساب رمپ مسقف مجاز می‌باشد.
۴. اراضی مسکونی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع، با رعایت همجواری در صورت تجمیع با پلاک‌های همجوار، با رعایت همبندی و عرض معبر و تأمین پارکینگ، می‌توانند یک طبقه مازاد بر تراکم مجاز به صورت تشویقی احداث بنا نمایند.
۵. استفاده از پیلوت مازاد بر فضای تأمین پارکینگ و انباری به عنوان تأسیسات، سرایداری (تا سقف ۴۰ مترمربع)، استخر، فضای ورزشی و سرویس بهداشتی برای استفاده ساکنین مجاز می‌باشد.
۶. حداقل مساحت مفید واحدهای مسکونی (زیربنای مفید بدون مشاعات) ۵۵ مترمربع در کلیه پهنه‌های تراکمی می‌باشد.
۷. کلیه فضاهای نورگیر ساختمان در صورت رعایت ابعاد استاندارد مطابق مقررات ملی ساختمان، تا حداکثر ۶ درصد مساحت زمین جزء تراکم ساختمانی و زیربنا منظور نمی‌گردد.
۸. در قطعاتی از زمین که صرفاً یک واحد مسکونی با هر مساحت و در هر تعداد طبقه با حداکثر زیربنای ۲۰۰ مترمربع در آن احداث می‌گردد، امکان تأمین یک واحد پارکینگ مورد نیاز در فضای باز وجود دارد.
۹. احداث انباری برای هر واحد مسکونی الزامی است. حداقل مساحت انباری ۲ مترمربع می‌باشد. احداث انباری در پشت‌بام ممنوع می‌باشد.
۱۰. در کلیه واحدهای مسکونی، پیلوت و حداکثر ۲ طبقه زیرزمین با کاربری پارکینگ، انباری و سایر فضاهای عمومی مشاع مورد نیاز مسکونی، جزء تراکم محسوب نمی‌شود.
۱۱. در کلیه واحدهای مسکونی، پیلوت با کاربری سرایداری (تا سقف ۴۰ مترمربع) جزء تراکم محسوب نمی‌شود. در صورت احداث سرایداری (تا سقف ۴۰ مترمربع) در پیلوت، مساحت آن در محاسبه مازاد تراکم لحاظ می‌گردد.
۱۲. در مورد مجموعه بناهای تاریخی خارج از بافت تاریخی که دارای ثبت ملی می‌باشند، رعایت حریم مصوب آثار تاریخی و ضوابط و مقررات مصوب اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان در محدوده حریم اعلام شده الزامی می‌باشد.
۱۳. در خصوص پلاک‌هایی که در مجاورت نوار فضای سبز حاشیه خیابان‌ها واقع شده‌اند، در راستای رعایت حقوق مکتسبه و سیما و منظر شهری و مشروط به حفظ فضای سبز و رعایت دسترسی صرفاً پیاده از طریق فضای سبز، ملاک عمل تراکم خیابان مذکور خواهد بود. بدیهی است دسترسی سواره از فضای سبز ممنوع می‌باشد.
۱۴. در ساختمان‌هایی که به صورت دوبلکس یا تربیلکس ساخته می‌شوند، پله داخلی که ارتباط سطوح مختلف واحد مسکونی را تأمین می‌کند، جز سطح اشغال و تراکم ساختمان محسوب می‌گردد.
۱۵. در ساختمان‌هایی که دارای بیش از یک واحد مسکونی هستند، تمام واحدها باید امکان دسترسی مستقل به بام و زیرزمین (و سایر فضاهای عمومی ساختمان) را از طریق راه‌پله داشته باشند. این راه‌پله جز فضای عمومی و مشاعات ساختمان بوده و بخشی از سطح اشغال ساختمان محسوب می‌گردد ولی جز تراکم محسوب نمی‌گردد.

۵-۳-۱-۳- ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع ساختمان در حوزه‌های تراکمی (از متوسط رقوم معبر اصلی تا روی سقف تمام شده پشت بام) و به شرح ذیل می‌باشد و رعایت این حدود الزامی است. احداث زیرزمین و یا زیرزمین و پیلوت با هم در صورتی مجاز است که ارتفاع ساختمان از متوسط رقوم معبر اصلی از حدود زیر تجاوز ننماید:

- حداقل ارتفاع ساختمان‌های یک طبقه روی پیلوت ۶.۷۰ متر و حداکثر ارتفاع آن ۸.۲ متر
- حداقل ارتفاع ساختمان‌های دو طبقه روی پیلوت ۹.۷۰ متر و حداکثر ارتفاع آن ۱۱.۸ متر
- حداقل ارتفاع ساختمان‌های سه طبقه با پیلوت ۱۲.۷۰ متر و حداکثر ارتفاع آن ۱۵.۴ متر
- حداقل ارتفاع ساختمان‌های چهار طبقه با پیلوت ۱۵.۷۰ متر حداکثر ارتفاع آن ۱۹ متر
- حداقل ارتفاع ساختمان‌های پنج طبقه با پیلوت ۱۸.۷۰ متر و حداکثر ارتفاع آن ۲۲.۶۰ متر
- حداقل ارتفاع ساختمان‌های شش طبقه با پیلوت ۲۱.۷۰ متر و حداکثر ارتفاع آن ۲۶.۲۰ متر
- حداقل ارتفاع ساختمان‌های هفت طبقه با پیلوت ۲۴.۷۰ متر و حداکثر ارتفاع آن ۲۹.۸۰ متر
- حداقل ارتفاع ساختمان‌های هشت طبقه با پیلوت ۲۷.۷۰ متر و حداکثر ارتفاع آن ۳۳.۴۰ متر
- حداقل ارتفاع ساختمان‌های نه طبقه با پیلوت ۳۰.۷۰ متر و حداکثر ارتفاع آن ۳۷ متر
- حداقل ارتفاع ساختمان‌های ده طبقه با پیلوت ۳۳.۷۰ متر و حداکثر ارتفاع آن ۴۰.۶۰ متر

توضیح: در موارد فوق ارتفاع جان پناه محاسبه شده است.

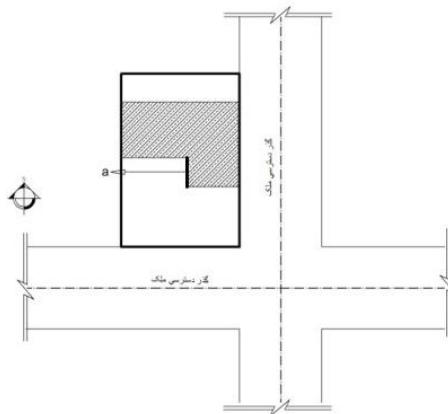
- حداکثر ارتفاع واحد مسکونی کف تا کف طبقه بالاتر ۳/۶۰ متر می‌باشد. (شامل: ارتفاع مفید، سقف و تأسیسات)
- حداقل ارتفاع مفید واحد مسکونی ۲/۶۰ متر و حداکثر ارتفاع مفید آن ۳/۲۰ متر می‌باشد.
- ارتفاع مفید پیلوت و زیرزمین حداقل ۲/۲۰ متر و حداکثر ۲/۸۰ متر می‌باشد.
- حداکثر تراز سقف زیرزمین نسبت به تراز مبنا ۱/۲۰ متر می‌باشد.
- ارتفاع بنا در مجاورت و یا در حریم ایمنی و حفاظتی تأسیسات نظامی و مراکز با طبقه‌بندی حفاظتی مشروط به رعایت حرائم مصوب مراکز فوق‌الذکر است.
- برای کلیه بناهای واقع در حریم مراکز اصلی مخابراتی و زیرساخت رعایت مصوبه هیأت وزیران الزامی است.
- **تبصره:** در صورتی که تأسیسات و دکل‌های مخابراتی در اراضی با کاربری غیر از تأسیسات شهری احداث شوند، موضوع شامل بند فوق نمی‌شود.
- ارتفاع بنا در سقف‌های شیب‌دار از پایین‌ترین نقطه سطح شیب تا رقوم متوسط دسترسی اصلی محاسبه می‌گردد، مشروط به اینکه شیب سقف از ۴۰ درصد تجاوز ننماید.

۶-۳-۱-۳- سایر ضوابط مربوط به اجزای ساختمان

- حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط از کف معابر مجاور ۳ متر با رعایت نکات ایمنی می‌باشد.
- تراز کف پیلوت نسبت به تراز مبنا حداکثر ۳۰ سانتیمتر است.
- احداث رمپ و پله در معبر ممنوع است.

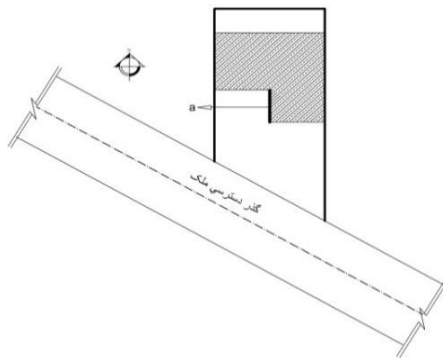
۳-۱-۳-۷- محدوده مجاز استقرار بنا و سطح اشغال

- تفکیک‌های جدید در قطعات مسکونی حتماً به صورت شمالی-جنوبی صورت گیرد، در مواردی که امکان تفکیک شمالی-جنوبی با محدودیت مواجه شود، تفکیک قطعات به صورت شرقی-غربی، با تصویب کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر است. (قطعات موجود شرقی-غربی مستثنی می‌باشند).
- محل استقرار بنا در قطعات شمالی-جنوبی در شمال زمین و در قطعات شرقی-غربی، غرب زمین است. (منظور از قطعه شمالی-جنوبی یا شرقی-غربی جهت بعد بیشتر زمین (طول زمین) به سوی شمال و جنوب یا شرق و غرب است).
- **تبصره:** در صورتی که محور اصلی قطعه (محوری است به موازات طول قطعه ملک) از محور شمال-جنوب زاویه کمتر از ۴۵ درجه داشته باشد، قطعه شمالی-جنوبی و در غیر این صورت شرقی-غربی خواهد بود.
- سطح اشغال، تصویر تمام نقاط حجم کلی بنا بر روی زمین است. راه پله، آسانسور، نورگیرها، کانال‌های تأسیساتی، جزء سطح اشغال محسوب می‌شوند.
- کلیه فضاهای نورگیر ساختمان در صورت رعایت ابعاد استاندارد مطابق مقررات ملی ساختمان، تا حداکثر ۶ درصد مساحت زمین جزء تراکم ساختمانی و زیربنا منظور نمی‌گردد.
- سطح اشغال در قطعاتی از زمین که دارای دو بر متقاطع (نبش) هستند، مطابق شکل (شماره ۳) می‌تواند تا متوسط ۷۰٪ افزایش یابد. (این موضوع در قالب حداکثر تراکم می‌باشد)



شکل ۳. نحوه استقرار بنا در زمین‌های دارای ۲ بر

- در صورتی که زمین دارای طول‌های متفاوت باشد، مطابق شکل شماره ۴ به منظور رعایت هم‌بندی زمینه، سطح اشغال می‌تواند به صورت زیر در نظر گرفته شود.
- در شکل‌های شماره ۳ و ۴ احداث بازشو در قسمت مشخص شده با حرف a، ممنوع می‌باشد.



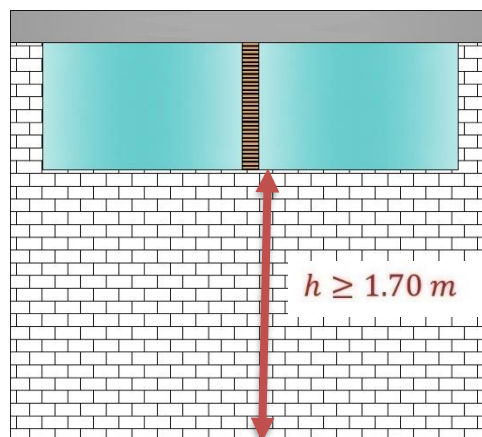
شکل ۴. نحوه استقرار بنا در زمین‌های دارای طول‌های متفاوت

- سطح فضای باز قطعه زمین پس از رعایت ضوابط سطح اشغال، عموماً باید به فضای باز و سبز اختصاص یابد، استفاده از این فضا به منظور احداث سرایداری و موارد مشابه به طور کلی ممنوع است. اختصاص ۳۰ درصد از فضای باز به فضای سبز الزامی است.

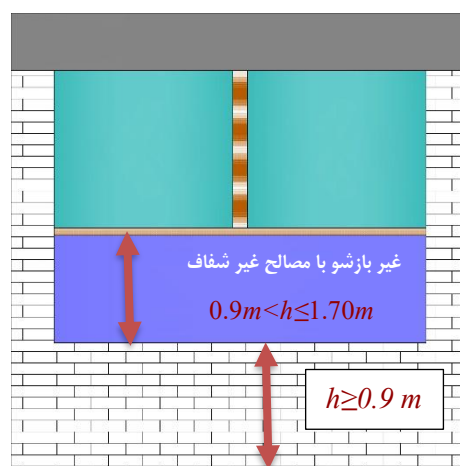
۴-۱-۳- نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه اتاق‌های اصلی و آشپزخانه‌ها در بناهای مسکونی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند. نورگیری آشپزخانه از فضای نشیمن یا سایر فضاها ممنوع است.
 - نورگیری در ساختمان‌هایی که به تصرف‌های همجوار مشرف می‌باشند باید به گونه‌ای طراحی شوند که نورگیری صرفاً از آسمان تامین گردد.
 - حداقل مساحت لازم برای حیاط خلوت‌هایی که به منظور نورگیری اتاق‌های اصلی (نشیمن و پذیرایی) در نظر گرفته می‌شود ۹ مترمربع است که حداقل عرض آن نباید از ۳ متر کمتر باشد.
 - در احداث نورگیرها برای کلیه کاربری‌ها رعایت عدم اشراق به همسایه لازم است و باز کردن پنجره به ملک مجاور غیر مجاز می‌باشد.
 - فضای نورگیر به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن به طوری که نوردهی و تهویه طبیعی را مختل و از بین ببرد، ممنوع است.
 - عبور کانال کولر و تاسیسات از داخل نورگیرها ممنوع است.
 - نورگیرها باید به طوری طراحی شوند که جریان هوا در آنها وجود داشته باشد.
 - در واحدهای مسکونی یک طبقه (ویلايي) تا مساحت ۲۰۰ مترمربع، رعایت حداقل مساحت نورگیر ۲.۵ مترمربع به عرض حداقل ۱.۲ متر و در واحدهای با مساحت بیشتر از ۲۰۰ مترمربع، رعایت حداقل مساحت نورگیر ۳ مترمربع به عرض حداقل ۱.۵ متر الزامی است.
 - در واحدهای مسکونی تک واحدی دو طبقه تا مساحت ۲۰۰ مترمربع رعایت حداقل مساحت نورگیر ۳ مترمربع به عرض حداقل ۱.۵ متر و در واحدهای بیشتر از ۲۰۰ مترمربع، رعایت حداقل مساحت نورگیر ۴ مترمربع به عرض حداقل ۲ متر الزامی است.
 - چنانچه در ساختمان‌های دو طبقه در هر طبقه دو واحد مسکونی از یک نورگیر، هوا و نور می‌گیرند، سطح نورگیر حداقل ۶ متر مربع و حداقل فاصله بازشوی دو واحد ۳ متر تعیین می‌گردد.
 - سطح نورگیر در واحدهای مسکونی سه طبقه حداقل ۹ مترمربع به عرض حداقل ۳ متر تعیین می‌گردد.
 - در واحدهای مسکونی بیشتر از سه طبقه، به ازای افزایش هر طبقه، ۱۰ درصد به سطح نورگیر با رعایت حداقل عرض تعیین شده سطح نورگیر در ساختمان‌های سه طبقه، اضافه می‌شود. (مطابق مفاد طرح تفصیلی)
- تبصره ۱:** در صورتی که فضاهای اصلی یا آشپزخانه دو واحد مسکونی مستقل، از یک حیاط خلوت نور بگیرند، فاصله پنجره آن‌ها نباید از ۳ متر کمتر باشد.
- تبصره ۲:** به جهت حفظ مسائل ایمنی ساختمان توصیه می‌شود در صورتی که بازشوی دو واحد مستقل در نورگیر بر روی یک دیوار قرار گیرند، فاصله آنها از یکدیگر حداقل ۲ متر باشد. و در صورتی که بر روی دو دیوار متقاطع باشند حداقل فاصله لبه پنجره‌ها تا لبه تقاطع دیوار حداقل ۱.۵ متر باشد.
- طراحی واحدهای مسکونی باید به شکلی باشد که سرویس‌های بهداشتی از تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- تبصره:** چنانچه امکان تهویه طبیعی وجود نداشته باشد باید از طریق پیش بینی داکت مطابق با مقررات ملی ساختمان استفاده نمود.
- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراقیت الزامی است. چنانچه عمق نورگیر کمتر از ۳ متر باشد، رعایت میزان ارتفاع حداقل ۱/۷۰ متر دست‌انداز پنجره (O.K.B) (با مصالح بنایی) دیوارهای داخلی واحد به سمت نورگیر الزامی است. در غیر این صورت تا ارتفاع

۹۰ سانتیمتر با مصالح بنایی، ۹۰ سانتی متر تا ۱.۷۰ متر غیر بازشو با مصالح غیر شفاف و بعد از ارتفاع ۱.۷۰ متر نصب بازشو بلامانع است.



شکل ۵. حداقل ارتفاع دست انداز پنجره (O.K.B) در نورگیرها با عمق کمتر از ۳ متر



شکل ۶. نحوه احداث نورگیرها با عمق بیش از ۳ متر

- در نورگیرها و حیاط خلوت‌های انتهای ساختمان احداث دیوار در مرز مشترک بین دو ملک نیاز به بالا آمدن تا ارتفاع کل ساختمان نمی باشد و احداث دیوار مرز مشترک با ارتفاع حداقل ۲.۷ الزامی است.
- سطوح نورگیرها باید با مصالح مناسب، نماسازی شوند.
- عبور کانال کولر و هر گونه اجزای تأسیساتی از داخل نورگیرها ممنوع است.
- احداث فضای نورگیر طبقات در زیرزمین ممنوع است.
- به منظور هماهنگی و همخوانی اجزا در ترکیب و اتصال با یکدیگر، رعایت اندازه‌های هماهنگ و مدولار در هنگام طراحی ساختمان مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان ایران (مبحث چهارم، الزامات عمومی ساختمان) الزامی می باشد.
- کلیه فضاهای نورگیر ساختمان در صورت رعایت ابعاد استاندارد مطابق مقررات ملی ساختمان، تا حداکثر ۶ درصد مساحت زمین جزء تراکم ساختمانی و زیر بنا منظور نمی شود ولی جز سطح اشغال محسوب می گردد.

۵-۱-۳- مقررات مربوط به بازشوهای ساختمان به فضاهای مشاع

- کلیه بازشوهای مربوط به دو یا چند واحد مسکونی که در یک حیاط، نورگیر یا حیاط خلوت قرار دارند می‌باید دارای حریم بصری بوده و از دید مستقیم به داخل اتاق‌ها محفوظ باشند.
- ارتفاع کلیه دست اندازها، نرده‌ها و جان‌پناه‌ها در تراس، بام و موارد مشابه حداقل ۱۱۰ سانتی‌متر می‌باشد.
- در ساختمان‌های جنوبی دارای بیشتر از یک واحد تصرف، باید دسترسی مجاز به حیاط اصلی به صورت راهرو یا پلکان برای تمامی ساکنان و استفاده‌کنندگان ساختمان پیش‌بینی گردد.

۶-۱-۳- ضوابط مربوط به فضاهای داخل واحد مسکونی

- حداقل مساحت سرویس بهداشتی نباید از ۱/۸۰ مترمربع کمتر و هیچکدام از ابعاد آن نباید از ۱/۱۰ متر کمتر باشد. حداقل ارتفاع مفید سرویس بهداشتی ۲/۱۰ متر خواهد بود.
- حداقل مساحت سرویس بهداشتی برای استفاده افراد معلول $۱/۵۰ * ۱/۷۰$ متر می‌باشد.
- حداقل مساحت حمام نباید از ۲ مترمربع کمتر و هیچکدام از ابعاد آن نباید کمتر از ۱/۲۰ باشد. حداقل ارتفاع مفید حمام ۲/۱۰ متر خواهد بود.

۷-۱-۳- ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- کلیه بام‌ها باید راه دسترسی جداگانه و دائمی برای واحدهای مسکونی آن ساختمان داشته باشند.
- احداث دست انداز در کناره بام‌های مسطح به ارتفاع حداقل ۱۱۰ سانتیمتر الزامی است.
- چنانچه سقف به صورت شیب‌دار اجرا شود، احداث آبرو در انتهای سقف در تمام قسمت‌های سقف شیب‌دار الزامی است.
- در کلیه بام‌ها، نصب تأسیسات با فاصله حداقل ۲ متر از لبه بام و با تعبیه پوشش مناسب برای جلوگیری از ایجاد منظر نامطلوب، الزامی است.
- نصب وسایل تأسیساتی به جز دودکش و آنتن بر روی بام‌های شیب‌دار ممنوع است و بدین منظور می‌توان از فضای زیر سقف شیب‌دار استفاده نمود.
- احداث خرپشته (پله دسترسی بام) به مساحت حداقل ۱۲/۵ مترمربع ($۲/۵ \times ۵$) در بام بلامانع است. در ساختمان‌هایی که دارای آسانسور هستند مساحت اتاقک آسانسور به این میزان اضافه می‌شود. ارتفاع مفید خرپشته حداقل ۲/۴۰ متر و حداکثر ۳ متر می‌باشد.
- احداث انباری روی پشت بام ممنوع می‌باشد.

۸-۱-۳- ضوابط احداث تأسیسات خاص

- احداث تأسیسات خاص مانند آسانسور، راه پله، بالابر، استخر و مشابه آن باید مطابق ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان اجرا گردد.

۹-۱-۳- ضوابط و مقررات عمومی

- احداث آسانسور در ساختمان‌های ۳ طبقه و بیشتر روی پیلوت یا ۳ طبقه و بیشتر روی زیر زمین الزامی و اجباری است.
- پیش‌بینی و نصب آسانسور در باکس پله ممنوع می‌باشد.
- احداث پله فرار مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- رعایت کلیه ضوابط طراحی و مناسب‌سازی مربوط به ساختمان‌های عمومی و مسکونی برای افراد دارای معلولیت لازم الاجرا است.

- احداث انباری برای هر واحد در ساختمان‌هایی که بیش از ۲ واحد مسکونی در آنها طراحی گردیده، الزامی است. حداقل فضای انباری به ازای هر واحد ۲ مترمربع، با عرض حداقل یک متر و حداکثر فضای انباری به ازای هر واحد ۱۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل ابعاد موتورخانه مرکزی باید با توجه به نوع سیستم حرارتی و برودتی تعیین و مساحت آن مطابق مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان ایران مشخص گردد و تابع مقررات نظام مهندسی ساختمان باشد. ولی در هر صورت سهولت دسترسی و تعمیر دستگاه‌ها باید مدنظر قرار گیرد.
- پیلوت حتما باید تهویه مناسب داشته باشد.

۱-۱-۳- ضوابط مشترک مربوط به تراکم

- در تمام ساختمان‌ها سطوح زیر جز تراکم محسوب نمی‌شوند اما در هر صورت جز سطح اشغال ساختمان محاسبه می‌شوند.
- سطح پیلوت مشروط بر آن که مورد استفاده پارکینگ، انباری، تأسیسات و سرایداری (تا سقف ۲۵ مترمربع) قرار گیرد.
- تبصره:** در صورت احداث سرایداری (تا سقف ۲۵ مترمربع) در پیلوت، مساحت آن در محاسبه مازاد تراکم لحاظ می‌گردد.
- حداکثر دو طبقه زیرزمین مشروط بر آن که مورد استفاده پارکینگ، انباری و سایر فضاهای عمومی مشاع مورد نیاز مسکونی قرار گیرند
- پله فرار (در صورت رعایت ضوابط مربوط)

۱-۱-۳- پارکینگ

- به ازای هر واحد مسکونی به مساحت ۲۰۰ متر مربع و کمتر (زیربنای مفید بدون مشاعات) تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در واحدهای بالای این متر اژ تأمین ۲ واحد پارکینگ الزامی است.
- ملاک تأمین و محاسبه تعداد پارکینگ، جانمایی پارکینگ بدون مزاحمت و با شعاع گردش مناسب می‌باشد. در صورت حذف پارکینگ مبنای محاسبه هر واحد پارکینگ متر اژ ۲۵ متر مربع می‌باشد.
- برای پارک هر اتومبیل فضایی به ابعاد حداقل $۲/۵ \times ۵$ متر مورد نیاز است. به علاوه لازم است فضای حرکت و مانور در پشت آن به اندازه حداقل ۵ متر پیش‌بینی شود. (مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر خواهد بود)
- در کلیه بناهای مسکونی، مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن تا ۹ متر قابل کاهش است. مشروط به اینکه به ازای میزان کاهش، به عرض ملاک عمل پارکینگ‌های مورد نظر اضافه شود.
- در صورت قرارگیری دو پارکینگ در کنار هم فضایی به ابعاد حداقل ۵×۵ متر برای پارک دو خودرو الزامی است.
- تبصره:** در پارکینگ‌های سرپوشیده دو اتومبیل می‌توانند در بین دو ستون قرار گیرند. مشروط بر آن که فاصله محور ستون‌ها ۵ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴.۵ متر باشد.
- احداث پارکینگ که مزاحم تردد وسایل نقلیه در فضای حرکت و مانور آنها گردد، ممنوع است و جز واحدهای پارکینگ الزامی محسوب نمی‌شود.
- تبصره:** پارکینگ مزاحم برای واحدهایی که بیش از یک واحد پارکینگ نیاز دارند (دو واحد پارکینگ برای یک واحد مسکونی باشد) مشروط بر عدم ایجاد مزاحمت برای تردد پارکینگ سایر واحدها بلامانع است.
- چیدمان پارکینگ در فضای مربوط باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط افراد ناتوان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان به سهولت انجام پذیرد.
- در صورتی که برای یک واحد مسکونی دو واحد پارکینگ به صورت پشت سر هم در نظر گرفته شود، لازم است فضایی محصور به طول ۹ متر و عرض حداقل $۲/۵$ متر برای خودروها و ۵ متر فضای مانور در پشت آن پیش‌بینی شود. هر دو واحد پارکینگ که به این صورت تأمین می‌شود، متعلق به یک واحد مسکونی بوده و تفکیک آنها مجاز نیست.

- برای قطعات زمینی که در تمام حوزه‌های تراکمی صرفاً به احداث یک واحد مسکونی با حداکثر زیربنای ۲۰۰ مترمربع اقدام می‌نمایند، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. این قطعات می‌توانند یک واحد پارکینگ را در فضای باز زمین تأمین نمایند. در صورت تقاضا جهت افزایش زیربنا (بیش از ۲۰۰ مترمربع) یا احداث واحدهای بیشتر، احداث پارکینگ در سطح اشغال مجاز و به صورت مسقف الزامی می‌باشد.
- استفاده از فضای زیرزمین به عنوان پارکینگ، تأسیسات، موتورخانه و انباری و استخر مجاز است.
- سایر ضوابط تکمیلی از جمله مشخصات فیزیکی، ابعاد، شیب و سایر ضوابط مربوط به پارکینگ‌ها در بخش ضوابط مربوط به پارکینگ توضیح داده شده است.
- احداث رمپ در صحن حیاط، در زمین‌های شمالی و دو بر به صورت مستقیم بلامانع است. ضمناً با احتساب رمپ رعایت حداقل ۳۰ درصد فضای باز الزامی است.

۳-۲- کاربری تجاری-خدماتی

۳-۲-۱- مقدمه

ضوابط و مقررات کاربری‌های تجاری طرح تفصیلی شهر شاهرود بر مبنای ضوابط و مقررات طرح جامع شهر شاهرود تدوین شده است. با در نظر گرفتن مفاد مندرج در اساس طرح جامع شاهرود و تنوع بسیار در تقاضا و فرم قطعات زمین اختصاص یافته به کاربری‌های تجاری تلاش شده است تا ضوابط و مقررات تدقیق گردد.

۳-۲-۲- موارد استفاده از زمین

۳-۲-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، قصابی و امثالهم)
- احداث دفاتر (پست، امور مشترکین، تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
- واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...) شعب بانک‌ها و صندوق‌های قرض الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه-های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر.
- احداث پلیس +۱۰، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی.
- احداث دفاتر حسابرسی، ارائه خدمات اینترنت و قضایی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان.
- احداث عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فروش، تالارهای پذیرایی، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی.

- احداث دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد- مؤسسات خیریه- اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری- هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)
- احداث واحدهای پذیرایی، هتل و مهمانخانه، قهوه‌خانه، رستوران و مراکز فروش و عرضه غذا به همراه واحدهای تجاری در کاربری‌های تجاری شهری.

۳-۲-۲-۲-۳- استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای صنعتی و تولیدی کوچک و غیرمزاحم شهری مانند نانوايي و شیرینی پزی، کارگاه‌های کوچک صنایع دستی، ریسندگی و بافندگی، کارگاه‌های قالی و گلیم‌بافی، تهیه کفش (به جز لاستیکی) در واحدهای کوچک، کفاشی، دوخت و ساخت لباس، دوخت اشیاء و البسه چرمی، صنایع کوزه‌گری و ظروف سفالی، ساخت ابزار و لوازم کوچک آهنی، تهیه لوازم روستایی، ساعت سازی و تعمیر آن، طلا و جواهرسازی و تعمیر آن و نظایر.
- تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، تعمیر و نگهداری سیستم‌های گرمایش و سرمایش منازل، تعمیر وسایل الکتریکی و نظایر.

تبصره- صدور مجوز ساخت برای مشاغل و فعالیت‌هایی که احتمال ایجاد آلودگی و مشکلات زیست محیطی را به همراه دارند، مستلزم ارائه گواهی از اداره محیط زیست است.

۳-۲-۲-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث هرگونه واحد تولیدی، غیر از مواردی که در بندهای "الف و ب" ذکر شده است در کاربری‌های بازار روز و تجاری‌های در مقیاس محله و ناحیه ممنوع می‌باشد.

۳-۲-۳- تعاریف

در طرح تفصیلی شاهرود کاربری تجاری از نظر مقیاس عملکردی شامل سه سطح تجاری محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری است.

۳-۲-۳-۱- تجاری محله‌ای

این سطح شامل اراضی هستند که در طرح‌های تفکیکی، آماده‌سازی و تفصیلی با عنوان تجاری محله‌ای تثبیت شده‌اند و یا بر اساس مصوب مراجع ذیصلاح (کمیسیون ماده ۵ و...) به این کاربری اختصاص می‌یابند. نوع فعالیت این واحدهای تجاری در جدول شماره ۷ ارائه شده است.

جدول ۷. فعالیت‌های واحدهای تجاری سطح محله

نوع کاربری	سطح عملکرد	نوع فعالیت
تجاری	محله‌ای	خوار و بار، میوه و سبزی فروشی، قصابی، نانوايي، بقالی کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای) با مساحت محدود عطاری و ادویه فروشی (با مساحت محدود)

۳-۲-۳-۲- تجاری ناحیه‌ای

این سطح شامل اراضی هستند که در طرح‌های تفکیکی، آماده‌سازی و تفصیلی با عنوان تجاری ناحیه‌ای تثبیت شده‌اند و یا بر اساس مصوبات مراجع ذیصلاح (کمیسیون ماده ۵ و...) به این کاربری اختصاص می‌یابند. نوع فعالیت این واحدهای تجاری در جدول شماره ۸ ارائه شده است.

جدول ۸. فعالیت‌های واحدهای تجاری سطح ناحیه

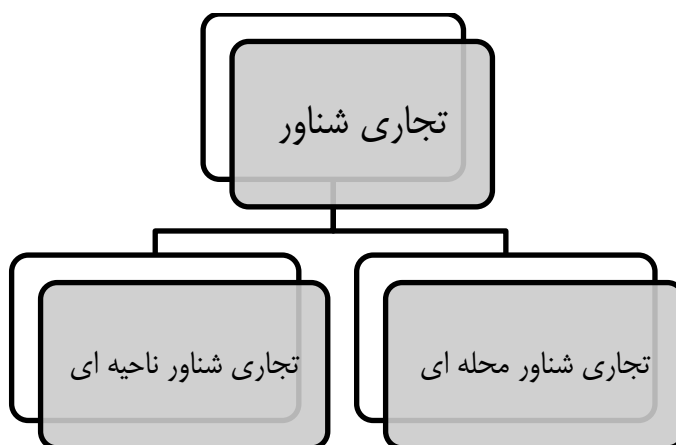
نوع کاربری	سطح عملکرد	نوع فعالیت
تجاری	ناحیه‌ای	واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و ...) شعب بانک‌های دولتی و خصوصی، صرافی و صندوق‌های قرض الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، واحدهای سرمایه گذاری و اوراق بهادار و تشکیلات و سازمان‌های مرتبط با بیمه بنگاه‌های معاملات املاک فروشگاه‌های کفش، طلا و جواهر، منسوجات، لوازم خرازی، پلاستیک، لوازم خانگی، صوتی و تصویری، فروش کامپیوتر، دوربین و موبایل، فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی و فروش کتاب، مجله و لوازم التحریر رستوران‌ها، سفره‌خانه‌ها، طبخ، کبابی، حلیم‌پزی، مراکز تهیه غذا، پیتزا و ساندویچ فروشی، آب میوه و بستنی فروشی داروخانه‌ها

۳-۲-۳- تجاری شهری

این سطح شامل اراضی و محورهایی است که قابلیت تبدیل شدن به تجاری را دارند و در طرح‌های تفکیکی، آماده‌سازی و تفصیلی با عنوان تجاری شهری یا محور خدماتی تثبیت شده‌اند و یا بر اساس مصوبات مراجع ذی‌صلاح (کمیسیون ماده ۵ و...) به این کاربری اختصاص می‌یابند. به دلیل تنوع کاربری‌های مجاز، مشروط و ممنوع به استقرار در این پهنه‌ها، این کاربری‌ها گروه‌بندی شده و با توجه به گروه‌بندی کاربری‌ها که در پیوست شماره ۱ موجود است، نمایش داده شده است.

۳-۲-۴- تجاری شناور (منفرد)

تجاری شناور نوعی از کاربری تجاری است که موقعیت آن بر روی نقشه‌های مصوب از جمله طرح جامع و تفصیلی مشخص نشده بلکه موقعیت آن در طرح به صورت سیال است و با ضوابط و قوانین تعریف می‌شود. این نوع از کاربری‌های تجاری می‌توانند در صورت درخواست مالک و طی مراحل قانونی و بر حسب تشخیص شهرداری و کمیسیون‌های مربوطه (کمیسیون ماده ۵) اقدام به احداث نمایند. واحدهای تجاری شناور را نمی‌توان به صورت یک عرصه تفکیک کرد بلکه به صورت بخشی از یک واحد مسکونی باقی می‌مانند. این تجاری‌ها صرفاً به منزله فعالیت تجاری در کاربری مسکونی بدون تغییر کاربری (با پرداخت عوارض فعالیت موقت تجاری) می‌باشند و با تخریب کاربری مسکونی فعالیت مذکور نیز ملغی می‌گردد.



شکل ۷. تقسیم بندی سطوح عملکرد تجاری شناور

۱-۴-۳- تجاری شناور محلی

این نوع تجاری شامل بخشی از یک قطعه مسکونی می‌شوند و کاربری آن به صورت مختلط است. در این دسته، فعالیت تجاری در مقیاس محله با توجه به جدول شماره ۷ و با تأیید شهرداری شاهرود مجاز است.

الف- موقعیت استقرار

- احداث واحدهای تجاری منفرد محله صرفاً در معابر بیش از ۱۲ متر مجاز است.
- احداث این واحدها در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نیست.

ب- ضوابط ساختمانی

- حداقل ارتفاع مفید واحد تجاری برابر با ۳ متر و حداکثر ارتفاع مفید واحد تجاری در این حالت برابر با ۴ متر می‌باشد.
- احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری منفرد محله‌ای مجاز نمی‌باشد.
- احداث زیرزمین با دسترسی مستقیم به معبر ممنوع می‌باشد.
- حداقل مساحت واحدهای تجاری منفرد محله‌ای ۲۰ متر مربع و حداکثر مساحت آن ۳۰ متر مربع در قالب یک واحد تجاری می‌باشد.
- زمین‌های با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع امکان احداث واحد تجاری شناور محله‌ای را ندارند.
- حداقل عرض مفید این واحدهای تجاری برابر ۴ متر است.

۲-۴-۳- تجاری شناور ناحیه‌ای

این نوع تجاری شامل بخشی از یک قطعه مسکونی می‌شوند و کاربری آن به صورت مختلط است. در این دسته، فعالیت تجاری در مقیاس ناحیه با توجه به جدول شماره ۸ و با تأیید شهرداری شاهرود مجاز است.

الف- موقعیت استقرار

- احداث واحدهای تجاری منفرد ناحیه صرفاً در معابر بیش از ۱۶ متر مجاز است.
- احداث این واحدها در معابر با عرض کمتر از ۱۶ متر مجاز نیست.

ب- ضوابط ساختمانی

- حداقل ارتفاع مفید واحدهای تجاری در این حالت برابر ۳.۵ متر می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع مفید واحدهای تجاری با احتساب نیم طبقه ۵.۵ متر و بدون نیم طبقه ۴ متر می‌باشد.
- احداث نیم طبقه تا حداکثر یک سوم مساحت واحدهای تجاری بلامانع می‌باشد.
- سطوح مربوط به نیم طبقه جزء تراکم محسوب می‌شود.
- دسترسی نیم طبقه صرفاً از داخل همان واحد تجاری شناور مجاز است.
- احداث زیرزمین با دسترسی مستقیم به واحد تجاری مجاز می‌باشد. (صرفاً به صورت انبار تجاری)
- دسترسی به زیرزمین و نیم طبقه صرفاً از داخل همان واحد تجاری شناور مجاز می‌باشد. در این حالت استفاده از زیرزمین صرفاً به صورت انبار بلامانع است.
- حداقل مساحت واحدهای تجاری منفرد ناحیه‌ای ۲۴ متر مربع و حداکثر مساحت آن ۵۰ متر مربع در قالب یک واحد تجاری می‌باشد.
- زمین‌های با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع امکان احداث واحد تجاری شناور ناحیه‌ای را ندارند.
- حداقل عرض مفید این واحدهای تجاری برابر ۴ متر است.

۳-۴-۲-۳- ضوابط مشترک تجاری شناور

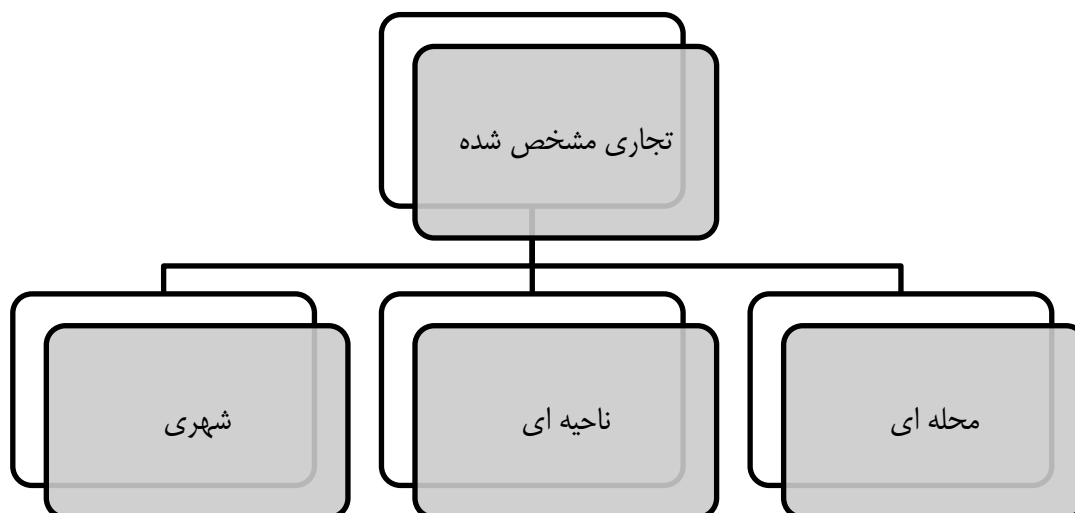
- واحدهای تجاری شناور (محلای و ناحیه‌ای) جزئی از یک ساختمان بوده و قابلیت تفکیک عرصه به واحد مجزا را ندارند.
- تأمین پارکینگ جهت واحدهای مسکونی و تجاری الزامی است.
- سطح واحد تجاری شناور در کاربری‌های تجاری-مسکونی جزئی از حداکثر سطح اشغال مجاز می‌باشد.
- هر قطعه مسکونی صرفاً مجاز به احداث یک واحد تجاری شناور می‌باشد.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۴۰ مترمربع واحد تجاری شناور و برای بیش از ۴۰ مترمربع به ازای هر ۴۰ مترمربع یک پارکینگ و مازاد آن به صورت تناسب از ۴۰ مترمربع محاسبه گردد.

جدول ۹. ضوابط ساخت و ساز در تجاری شناور

نوع تجاری شناور (منفرد)	حداقل مساحت زمین (مترمربع)	حداقل مساحت واحد تجاری (مترمربع)	حداکثر مساحت واحد تجاری (مترمربع)	عرض معبر (متر)	ارتفاع مفید مجاز (متر)	حداقل عرض مفید واحد تجاری (متر)	احداث زیرزمین	احداث نیم طبقه	تأمین پارکینگ
شناور منفرد	محلای	۱۵۰	۲۰	۳۰ (یک واحد)	$12 < X$	$3 \leq H \leq 4$	۴	احداث زیرزمین با دسترسی مستقیم به معبر ممنوع می‌باشد	یک واحد به ازای هر ۴۰ مترمربع
	ناحیه‌ای	۲۰۰	۲۴	۵۰ (یک واحد)	$16 < X$	$3.5 \leq H \leq 5.5$	۴	احداث زیرزمین با دسترسی مستقیم به واحد تجاری مجاز می‌باشد (صرفاً به صورت انبار تجاری)	یک واحد به ازای هر ۴۰ مترمربع

۵-۲-۳- کاربری های تجاری مشخص شده

این اراضی به قطعاتی اطلاق می شود که در طرح های جامع، تفصیلی و یا تفکیکی مصوب صرفاً به کاربری تجاری اختصاص یافته اند و یا کاربری تجاری آنها توسط مراجع قانونی (کمیسیون ماده پنج و...) تصویب شده است. این اراضی با توجه به طرح جامع مصوب به سه دسته تجاری محله ای، ناحیه ای و شهری تقسیم بندی می شوند. کلیه مصوبات کمیسیون ماده ۵ بعد از سال ۱۳۹۵ مبنی بر تغییر کاربری با لحاظ نمودن ضوابط طرح تفصیلی (سطح اشغال، پارکینگ و...) ملاک عمل خواهد بود. همچنین کلیه موارد اختلاف با ضوابط طرح تفصیلی مصوب مورد بررسی قرار گیرد.



شکل ۸. تقسیم بندی سطوح عملکرد تجاری های مصوب

۵-۲-۳-۱- تجاری محله ای

این اراضی به قطعاتی اطلاق می شود که در طرح های جامع، تفصیلی و یا تفکیکی مصوب صرفاً به کاربری تجاری اختصاص یافته اند و یا کاربری تجاری آنها توسط مراجع قانونی (کمیسیون ماده پنج و...) تصویب شده است. اراضی مذکور در مجاورت معابر با عرض بیش از ۱۲ متر قرار گرفته اند. نحوه ساخت و ساز در این اراضی بر حسب مساحت آنها به شرح زیر است.

جدول ۱۰. ضوابط ساخت و ساز در تجاری محله ای

نوع تجاری	کاربری	طبقه همکف		طبقه اول		سایر طبقات		تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
		کاربری	سطح اشغال (درصد)	کاربری	سطح اشغال (درصد)	کاربری	سطح اشغال (درصد)		
محلی	تجاری- خدماتی	تجاری	۱۰۰	خدماتی	۱۰۰	---	---	۲۰۰	۲
	تجاری- خدماتی	تجاری	۸۰	خدماتی	۶۰	خدماتی	۶۰	۲۰۰	۳
	تجاری- مسکونی	تجاری	۶۰	مسکونی	۶۰	مسکونی	۶۰	برابر با تراکم منطقه یا محور	متناسب با تراکم منطقه یا محور

الف - ضوابط مشترک تجاری مشخص شده محله‌ای

- حداقل مساحت تفکیک زمین (جدید) در کاربری تجاری مشخص شده محله‌ای ۵۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل مساحت هر واحد تجاری محلی ۲۰ مترمربع می‌باشد.
- در زمین‌های با مساحت $50 \leq X < 100$ مترمربع، سطح اشغال برابر با ۱۰۰ درصد سطح زمین می‌باشد. در این قطعات احداث طبقه بالایی همکف صرفاً به صورت خدماتی با رعایت عدم اشرافیت امکان پذیر است.
- در زمین‌های با مساحت $X \leq 100$ ، در صورت احداث کاربری تجاری-خدماتی، سطح اشغال طبقه همکف برابر ۸۰ درصد سطح زمین با کاربری تجاری و سطح اشغال طبقات بالایی همکف ۶۰ درصد و صرفاً به صورت خدماتی با رعایت عدم اشرافیت می‌باشد. در صورت احداث کاربری تجاری-مسکونی، سطح اشغال طبقه همکف ۶۰ درصد سطح زمین با کاربری تجاری و طبقات بالایی همکف، ۶۰ درصد سطح زمین با کاربری مسکونی می‌باشد. بدیهی است رعایت حداقل مساحت مفید واحد مسکونی (۵۵ مترمربع) الزامی است.
- به ازای هر واحد تجاری با مساحت کمتر و مساوی ۵۰ مترمربع، یک واحد پارکینگ الزامی است. برای بیش از ۵۰ مترمربع به ازای هر ۵۰ مترمربع یک پارکینگ و مازاد آن به صورت تناسب از ۵۰ مترمربع محاسبه گردد. ضمناً ملاک محاسبه پارکینگ موردنیاز تجاری، کلیه فضاهای ناخالص می‌باشد.
- تأمین پارکینگ واحد مسکونی مطابق ضوابط ارائه شده در بخش مسکونی می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی اراضی با کاربری تجاری-مسکونی برابر با تراکم ساختمانی پهنه یا محور محدوده پلاک مورد نظر می‌باشد.
- به ازای هر واحد خدماتی تا مساحت خالص ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در واحدهای خدماتی بیش از ۵۰ مترمربع، تعداد پارکینگ مورد نیاز به تناسب از ۵۰ مترمربع محاسبه گردد.
- حداکثر مجموع تعداد واحدهای تجاری و مسکونی یا تجاری و خدماتی درخواستی مالک باید به میزان تعداد پارکینگ تأمین شده در همین ملک باشد.
- حداقل ارتفاع مفید واحدهای تجاری محله‌ای ۳ متر و حداکثر ۴ متر می‌باشد.
- احداث نیم طبقه تا سقف یک سوم واحد تجاری در اراضی با کاربری تجاری در طرح مصوب، امکان پذیر است. در صورت احداث نیم طبقه، حداکثر ارتفاع مفید واحد تجاری ۵.۵ متر می‌باشد.
- حداقل عرض مفید واحد تجاری محله‌ای ۴ متر می‌باشد.
- احداث زیرزمین برای استفاده انبار، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ با حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد مجاز است. بدیهی است تأمین پارکینگ برای کلیه واحدهای تجاری و مسکونی یا تجاری و خدماتی برابر ضوابط الزامی است.
- پلاک‌های مسکونی مجاور معابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر مشروط به رعایت حدنصاب تفکیک هر یک از پهنه‌های تراکمی مطابق ضوابط مصوب (متناسب با پهنه تراکمی پلاک) و تأمین ۱۰۰ درصد پارکینگ مورد نیاز، مجاز به احداث ۲۰ مترمربع تجاری در سطح اشغال مجاز خود می‌باشند.
- تبصره: بدیهی است پلاک‌هایی که در مجاورت محورهای با قابلیت تجاری شهری و ناحیه‌ای واقع شده‌اند، موضوع بند فوق نمی‌باشند.
- در خصوص زمین‌های دارای سند مالکیت شش‌دانگ که دارای مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع باشند، می‌توان به روش زیر عمل نمود:
 - سطح اشغال این قطعات برابر ۱۰۰ درصد سطح زمین و تراکم برابر ۱۰۰ درصد و در قالب ۱ طبقه می‌باشد.
 - قطعات دارای سند مالکیت شش‌دانگ که مساحت آنها کمتر از ۲۰ مترمربع باشد، مجاز به احداث بنا نمی‌باشند. این گونه املاک چنانچه قبل از تصویب ضوابط طرح تفصیلی دارای بنای موجود بوده، می‌توانند به اندازه همان بنایی که دارند، اقدام به نوسازی نمایند.

۲-۵-۳- تجاری ناحیه‌ای

کاربری تجاری ناحیه‌ای و همچنین کاربری‌های مسکونی تغییر کاربری یافته به تجاری ناحیه‌ای به صورت محورهای با قابلیت تجاری ناحیه‌ای پیشنهاد شده است. این محورها مطابق شکل شماره ۹ می‌باشند. در این محورها صرفاً پلاک‌های بر معبر یا پلاک‌هایی که از معبر اصلی دسترسی دارند می‌توانند از این ضابطه استفاده نمایند. همچنین صرفاً قطعات دارای کاربری‌های مسکونی و تجاری می‌توانند از ضوابط این محورها استفاده نمایند. بدیهی است سایر کاربری‌های خدماتی قابلیت استفاده از ضوابط این بخش را ندارند و مطابق ضوابط خود آن کاربری می‌توانند ساخت و ساز کنند.



شهرداری شاهرود

طرح تفصیلی شاهرود

راهنمای نقشه

محورهای تجاری

تجاری شهری

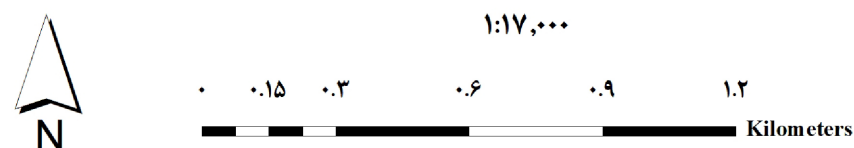
تجاری ناحیه

محدوده شهر

محورهای تجاری

عنوان نقشه:

مقیاس:



سیستم تصویر: UTM-40N

پیشروی مینا: GCS-WGS1984

مدیر طرح: سعید توحیدی راد

GIS و ترسیم: فائزه داداشی

کنترل: مرتضی بنایی زاده

تأیید: بهرام امین زاده

نام فایل: Commercial_axis

شماره نقشه:

تاریخ شروع طرح:

تاریخ تصویب طرح:

توضیح:

لنگس سطح ۱:

لنگس سطح ۲:



محل ایجاد نقشه
یا تصویربرداری

الف - ضوابط مشترک محورها با قابلیت تجاری ناحیه‌ای

- ضوابط مشترک محورها با قابلیت تجاری ناحیه‌ای مطابق جدول و توضیحات زیر می‌باشد.

جدول ۱۱. ضوابط ساخت و ساز در محورها با قابلیت تجاری ناحیه‌ای

نوع تجاری	کاربری	مساحت زمین	طبقه همکف			طبقه اول		سایر طبقات		تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
			کاربری	سطح (اشغال) (درصد)	تعداد واحد تجاری	کاربری	سطح (اشغال) (درصد)	کاربری	سطح (اشغال) (درصد)		
ناحیه	تجاری-خدماتی	$50 \leq X < 100$	تجاری	۱۰۰	به ازای ۱۰۰ مترمربع یک واحد	خدماتی	۱۰۰	---	---	۲۰۰	۲
		$100 \leq X < 250$	تجاری	۸۰		خدماتی	۶۰	خدماتی	۶۰	۲۰۰	۳
		$250 \leq X$	تجاری	۸۰		خدماتی	۶۰	خدماتی	۶۰	۲۶۰	۴
	تجاری-مسکونی	$100 \leq X < 250$	تجاری	۶۰		مسکونی	۶۰	مسکونی	۶۰	تراکم مسکونی منطقه یا محور	متناسب با تراکم مسکونی منطقه یا محور
		$250 \leq X$	تجاری	۶۰		مسکونی	۶۰	مسکونی	۶۰		

- حداقل مساحت تفکیک زمین (جدید) در کاربری تجاری مشخص شده‌ی ناحیه‌ای ۲۵۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل مساحت هر واحد تجاری ناحیه‌ای ۴۰ مترمربع می‌باشد.
- در زمین‌های با مساحت $50 \leq X < 100$ مترمربع، سطح اشغال برابر با ۱۰۰ درصد سطح زمین می‌باشد. در این قطعات احداث طبقه بالای همکف صرفاً به صورت خدماتی با رعایت عدم اشرافیت امکان پذیر است.
- در زمین‌های با مساحت $100 \leq X$ ، در صورت احداث کاربری تجاری-خدماتی، سطح اشغال طبقه همکف برابر ۸۰ درصد سطح زمین با کاربری تجاری و سطح اشغال طبقات بالای همکف ۶۰ درصد و صرفاً به صورت خدماتی با رعایت عدم اشرافیت می‌باشد. در صورت احداث کاربری تجاری-مسکونی، سطح اشغال طبقه همکف ۶۰ درصد سطح زمین با کاربری تجاری و طبقات بالای همکف، ۶۰ درصد سطح زمین با کاربری مسکونی می‌باشد. بدیهی است رعایت حداقل مساحت مفید واحد مسکونی (۵۵ مترمربع) الزامی است.
- برای اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع احداث واحد مسکونی در طبقات بالای واحد تجاری، منوط به تأمین دسترسی پارکینگ جداگانه از واحد تجاری می‌باشد.
- در قطعات با کاربری تجاری که طبقات بالای آن به صورت مسکونی است، تعداد واحد تجاری قابل احداث به ازای هر ۱۰۰ مترمربع یک واحد تجاری می‌باشد.
- در خصوص قطعات تجاری ناحیه‌ای واقع در محورهای با قابلیت بلندمرتبه سازی، ضوابط بلندمرتبه سازی حاکم می‌باشد.
- بلوار آیت الله مدرس (حدفاصل میدان حسینی شاهرودی تا میدان امام حسین)، قابلیت استفاده از ضوابط تجاری ناحیه‌ای را دارا می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی اراضی با کاربری تجاری-مسکونی برابر با تراکم ساختمانی پهنه یا محور محدوده پلاک مورد نظر می‌باشد.
- به ازای هر واحد تجاری با مساحت کمتر و مساوی ۵۰ مترمربع، یک واحد پارکینگ لازمی است. برای بیش از ۵۰ مترمربع به ازای هر ۵۰ مترمربع یک پارکینگ و مازاد آن به صورت تناسب از ۵۰ مترمربع محاسبه گردد. ضمناً ملاک محاسبه پارکینگ مورد نیاز تجاری، کلیه فضاهای ناخالص می‌باشد.

تبصره: در محورهای با قابلیت تجاری ناحیه‌ای به منظور جلوگیری از تفکیک واحدهای تجاری، چنانچه طبقه همکف تماماً به یک واحد تجاری در سطح اشغال مجاز اختصاص پیدا کند، واحد تجاری مذکور از ۵۰ درصد تخفیف در زمینه تأمین پارکینگ می‌تواند برخوردار شود.

- تأمین پارکینگ واحد مسکونی مطابق ضوابط ارائه شده در بخش مسکونی می‌باشد.
- به ازای هر واحد خدماتی تا مساحت خالص ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در واحدهای خدماتی بیش از ۵۰ مترمربع، تعداد پارکینگ مورد نیاز به تناسب از ۵۰ مترمربع محاسبه گردد.
- حداکثر مجموع تعداد واحدهای تجاری و مسکونی یا تجاری و خدماتی درخواستی مالک باید به میزان تعداد پارکینگ تأمین شده در همین ملک باشد.
- در تمامی محورهای تجاری پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد.
- حداقل ارتفاع مفید واحدهای تجاری ناحیه‌ای ۳ متر و حداکثر ۵.۵ متر با احتساب نیم طبقه می‌باشد.
- در صورت رعایت ضوابط، قطعات تفکیکی مجاز به احداث نیم طبقه می‌باشند. ورودی نیم طبقه صرفاً از واحد تجاری مجاز است.
- حداقل عرض مفید واحد تجاری ناحیه‌ای ۴ متر می‌باشد.
- احداث زیرزمین برای استفاده انبار، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ با حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد مجاز است. بدیهی است تأمین پارکینگ برای کلیه واحدهای تجاری و مسکونی یا تجاری و خدماتی برابر ضوابط الزامی است.
- احداث انباری (با حداکثر مساحت ۵۰ درصد سطح واحد تجاری) در زیرزمین منفی یک با دسترسی مستقیم به واحد تجاری مجاز می‌باشد.
- احداث زیرزمین ۲- در صورت رعایت ضوابط فنی (مکانیک خاک) و مقررات ملی ساختمان بلامانع است.
- عرض راهرو دسترسی به واحدهای تجاری تفکیک شده در طبقه همکف در صورتی که در یک طرف زمین باشد (یعنی از یک طرف دیوار و طرف دیگر واحدهای تجاری)، حداقل ۳ متر و در صورتی که بین واحدهای تجاری باشد (یعنی در دو طرف راهرو واحدهای تجاری وجود داشته باشد)، حداقل ۴ متر می‌باشد.
- رعایت استانداردهای مناسب سازی جهت تسهیل استفاده معلولان و سالمندان مطابق پیوست شماره ۵ این مجلد الزامی است.
- در خصوص زمین های دارای سند مالکیت ششدانگ که دارای مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع باشند. به شرط عدم اشرافیت می‌توان به روش زیر عمل نمود:
 - سطح اشغال این قطعات برابر ۱۰۰ درصد سطح زمین و تراکم برابر ۱۰۰ درصد و در قالب ۱ طبقه می‌باشد.
 - احداث زیرزمین صرفاً به صورت انباری تجاری با دسترسی از داخل واحد تجاری بلامانع است.

۳-۵-۲-۳- تجاری شهری

کاربری تجاری شهری و همچنین کاربری‌های مسکونی تغییر کاربری یافته به تجاری شهری به صورت محورهای با قابلیت تجاری شهری پیشنهاد شده است. این محورها مطابق شکل شماره ۹ می‌باشند. در این محورها صرفاً پلاک‌های بر معبر یا پلاک‌هایی که از معبر اصلی دسترسی دارند می‌توانند از این ضابطه استفاده نمایند. همچنین صرفاً قطعات دارای کاربری‌های مسکونی و تجاری می‌توانند از ضوابط این محورها استفاده نمایند. بدیهی است سایر کاربری‌های خدماتی قابلیت استفاده از ضوابط این بخش را ندارند و مطابق ضوابط خود آن کاربری می‌توانند ساخت و ساز کنند.

الف - ضوابط مشترک تجاری مشخص شده شهری

- ضوابط مشترک محورها با قابلیت تجاری شهری مطابق جدول و توضیحات زیر می باشد.

جدول ۱۲. ضوابط ساخت و ساز در محورهای با قابلیت تجاری شهری

نوع تجاری	کاربری	مساحت زمین	طبقه همکف			طبقه اول		سایر طبقات		تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
			کاربری	سطح (اشغال) (درصد)	تعداد واحد تجاری	کاربری	سطح (اشغال) (درصد)	کاربری	سطح (اشغال) (درصد)		
شهری	تجاری - خدماتی	$100 \leq X < 250$	تجاری	۸۰	به ازای ۱۰۰ مترمربع یک واحد	خدماتی	۶۰	خدماتی	۶۰	۲۰۰	۳
		$250 \leq X$	تجاری	۸۰		خدماتی	۶۰	خدماتی	۶۰	۲۶۰	۴
	تجاری - مسکونی	$100 \leq X < 500$	تجاری	۶۰		مسکونی	۶۰	مسکونی	۶۰	متناسب با تراکم مسکونی منطقه یا محور	
		$500 \leq X$	تجاری	۶۰		مسکونی	۶۰	مسکونی	۶۰		

- حداقل مساحت تفکیک زمین (جدید) در کاربری تجاری شهری ۵۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل مساحت هر واحد تجاری شهری ۴۰ مترمربع می باشد.
- در زمین های با مساحت $100 \leq X$ ، در صورت احداث کاربری تجاری - خدماتی، سطح اشغال طبقه همکف برابر ۸۰ درصد سطح زمین با کاربری تجاری و سطح اشغال طبقات بالای همکف ۶۰ درصد و صرفاً به صورت خدماتی با رعایت عدم اشرافیت می باشد. در صورت احداث کاربری تجاری - مسکونی، سطح اشغال طبقه همکف ۶۰ درصد سطح زمین با کاربری تجاری و طبقات بالای همکف، ۶۰ درصد سطح زمین با کاربری مسکونی می باشد. بدیهی است رعایت حداقل مساحت مفید واحد مسکونی (۵۵ مترمربع) برای کاربری مسکونی الزامی است.
- برای اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع احداث واحد مسکونی در طبقات بالای واحد تجاری، منوط به تأمین دسترسی پارکینگ جداگانه از واحد تجاری می باشد.
- در قطعات با کاربری تجاری که طبقات بالای آن به صورت مسکونی است، تعداد واحد تجاری قابل احداث به ازای هر ۱۰۰ مترمربع یک واحد تجاری می باشد.
- در خصوص قطعات تجاری شهری واقع در محورهای با قابلیت بلندمرتبه سازی، ضوابط بلندمرتبه سازی حاکم می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی اراضی با کاربری تجاری - مسکونی برابر با تراکم ساختمانی پهنه یا محور محدوده پلاک مورد نظر می باشد.
- به ازای هر واحد تجاری با مساحت کمتر و مساوی ۵۰ مترمربع، یک واحد پارکینگ الزامی است. برای بیش از ۵۰ مترمربع به ازای هر ۵۰ مترمربع یک پارکینگ و مازاد آن به صورت تناسب از ۵۰ مترمربع محاسبه گردد. ضمناً ملاک محاسبه پارکینگ مورد نیاز تجاری، کلیه فضاهای ناخالص می باشد.

تبصره: در محورهای با قابلیت تجاری شهری به منظور جلوگیری از تفکیک واحدهای تجاری، چنانچه طبقه همکف تماماً به یک واحد تجاری در سطح اشغال مجاز اختصاص پیدا کند، واحد تجاری مذکور از ۵۰ درصد تخفیف در زمینه تأمین پارکینگ می تواند برخوردار شود.

- تأمین پارکینگ واحد مسکونی مطابق ضوابط ارائه شده در بخش مسکونی می باشد.
- به ازای هر واحد خدماتی با مساحت خالص تا ۵۰ مترمربع، در واحدهای تجاری - خدماتی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در واحدهای خدماتی با مساحت خالص بیشتر از ۵۰ مترمربع تأمین ۲ واحد پارکینگ الزامی است.

- حداکثر مجموع تعداد واحدهای تجاری و مسکونی یا تجاری و خدماتی درخواستی مالک باید به میزان تعداد پارکینگ تأمین شده در همین ملک باشد.
- حداقل ارتفاع مفید واحدهای تجاری شهری ۳ متر و حداکثر ۵.۵ متر با احتساب نیم طبقه می‌باشد.
- در صورت رعایت ضوابط، قطعات تفکیکی مجاز به احداث نیم طبقه می‌باشند. ورودی نیم طبقه صرفاً از واحد تجاری مجاز است.
- حداقل عرض مفید واحد تجاری شهری ۴ متر می‌باشد.
- احداث زیرزمین برای استفاده انبار، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ با سطح اشغال ۸۰ درصد مجاز است. بدیهی است تأمین پارکینگ برای کلیه واحدهای تجاری و مسکونی یا تجاری و خدماتی برابر ضوابط الزامی است.
- احداث انباری (با حداکثر مساحت ۵۰ درصد سطح واحد تجاری) در زیرزمین منفی یک با دسترسی مستقیم به واحد تجاری مجاز می‌باشد.
- احداث زیرزمین‌های ۲- در صورت رعایت ضوابط فنی (مکانیک خاک) و مقررات ملی ساختمان بلامانع است.
- عرض راهرو دسترسی به واحدهای تجاری تفکیک شده در طبقه همکف در صورتی که در یک طرف زمین باشد (یعنی از یک طرف دیوار و طرف دیگر واحدهای تجاری)، حداقل ۳ متر و در صورتی که بین واحدهای تجاری باشد (یعنی در دو طرف راهرو واحدهای تجاری وجود داشته باشد)، حداقل ۴ متر می‌باشد.
- احداث پاساژ و مجتمع‌های تجاری در محورهای تجاری شهری مجاز می‌باشد.
- رعایت استانداردهای مناسب سازی جهت تسهیل استفاده معلولان و سالمندان مطابق پیوست شماره ۵ این مجلد الزامی است.
- در مورد زمین‌های دارای سند مالکیت شش‌دانگ که دارای مساحت $100 < x$ مترمربع باشند به شرط عدم اشرافیت می‌توان به روش زیر عمل نمود:
- سطح اشغال این قطعات برابر ۱۰۰ درصد سطح زمین و تراکم برابر ۱۰۰ درصد و در قالب ۱ طبقه می‌باشد.
- احداث زیرزمین صرفاً به صورت انباری تجاری با دسترسی از داخل واحد تجاری بلامانع است.

۶-۲-۳- ضوابط احداث پاساژ

- به مجموعه‌های تجاری که علاوه بر احداث واحدهای تجاری در بر گذرگاه‌ها، در عمق قطعه نیز (با توجه به ضوابط طرح)، مجاز به احداث واحدهای تجاری با دسترسی پیاده سرپوشیده در طبقات باشند، پاساژ اطلاق می‌گردد.
- احداث پاساژ در محورهای تجاری ناحیه‌ای و شهری که در طرح تفصیلی مشخص شده است، امکان پذیر است.
- حداقل مساحت تفکیک و احداث برای ساخت پاساژ ۵۰۰ می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال این قطعات با رعایت همجواری‌ها برابر ۸۰ درصد سطح زمین می‌باشد. (۲۰ درصد به عنوان فضای باز و پیش ورودی طراحی گردد).
- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز پاساژ ۲۴۰ درصد می‌باشد.
- در زمین‌های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع در صورتی که عرض زمین بیش از ۲۰ متر باشد، در صورت احداث پاساژ، لازم است ساختمان حداقل ۳ متر عقب‌ساخت از بر گذرگاه مجاور را رعایت نماید (عقب‌ساخت جز فضای باز محسوب می‌گردد).
- حداقل مساحت واحدهای تجاری در پاساژ ۲۴ متر مربع و میانگین مساحت واحدهای تجاری پاساژ ۳۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل عرض راهرو در پاساژها ۳ متر برای راهروی یک‌طرفه و ۴ متر برای راهرو دوطرفه است. در هر صورت رعایت ضوابط و مقررات مبحث ۳ ساختمان در خصوص حداقل پهنای راه خروج بر اساس بار تصرف الزامی است.
- هرگونه تفکیک واحدهای تجاری به دو یا چند واحد کوچک‌تر امکان‌پذیر نیست. اما تجمع دو یا چند واحد تجاری به واحد بزرگتر بلامانع است.

- هر پاساژ دارای حداقل یک ورودی و خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری است. دسترسی پاساژ به شبکه گذرگاه‌های سواره و پیاده، باید از طریق دو در خروجی برقرار گردد.
- احداث زیرزمین در هر پاساژ به اندازه ۸۰ درصد سطح کل زمین (طبق اسناد رسمی) مجاز است. در شرایط خاص و صرفاً جهت تأمین پارکینگ موردنیاز پاساژ و با درخواست متقاضی مبنی بر احداث ۱۰۰ درصد سطح اشغال زیرزمین، در صورت موافقت شهرداری بلامانع است.
- احداث زیرزمین برای استفاده انبار، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ مجاز است.
- احداث واحدهای تجاری در زیرزمین منفی یک مجاز است.
- حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین ۴ متر در صورت استفاده تجاری و ۳ متر در صورت احداث پارکینگ، حداکثر ارتفاع مفید طبقه همکف ۵.۵ متر و حداقل ارتفاع مفید در طبقات بالا ۳ متر و حداکثر ۴ متر خواهد بود.
- احداث پله اضطراری مطابق مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- احداث پله برقی و آسانسور مطابق مقررات ملی ساختمان و همچنین ابعاد آنها مطابق استانداردهای مذکور در مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- در احداث پاساژ باید مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰)، ضوابط آتش‌نشانی و ضوابط عبور و مرور معلولین در نظر گرفته شود.
- تعبیه جان‌پناه برای مسیر پیاده در طبقات چنانچه به فضای باز همکف ارتباط داشته باشد، با حداقل ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتر و با استفاده از مصالح بی‌خطر و زیبا الزامی است.
- در پاساژهایی با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا، احداث محل جمع‌آوری زباله (در طبقه همکف) به مساحت حداقل شش مترمربع و مشروط به داشتن دسترسی به یکی از گذرگاه‌های سواره‌رو برای تخلیه زباله الزامی است.
- احداث محل جمع‌آوری زباله در طبقات ممنوع است.
- اساس صدور پروانه ساختمانی برای پاساژ علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه، منوط به تأمین پارکینگ و مطابق ضوابط پارکینگ خواهد بود.
- احداث هرگونه مطب پزشکان و واحدهای مشابه خدمات پزشکی شامل مراکز رادیولوژی، آزمایشگاه‌ها، فیزیوتراپی، درمان اعتیاد و مراکز مشاوره درمانی در پاساژ (طبقه همکف و سایر طبقات) ممنوع است.
- احداث واحدهای مسکونی در پاساژ (طبقه همکف و سایر طبقات) ممنوع است.
- احداث نمازخانه مطابق پیوست شماره ۲ این مجلد الزامی است.
- رعایت استانداردهای مناسب سازی جهت تسهیل استفاده معلولان و سالمندان مطابق پیوست شماره ۵ این مجلد الزامی است.

۳-۲-۷- ضوابط احداث مجتمع‌های تجاری

- مجتمع‌های تجاری صرفاً در محورهای تجاری شهری قابل احداث هستند.
- رعایت ملاحظات ترافیکی در خصوص احداث مجتمع تجاری الزامی است. (تأیید مطالعات ترافیکی توسط اداره حمل و نقل و ترافیک شهرداری الزامی است).
- احداث واحدهای مسکونی در مجتمع تجاری (طبقه همکف و سایر طبقات) ممنوع است.
- احداث هرگونه واحدهای خدمات پزشکی شامل مراکز رادیولوژی، آزمایشگاه‌ها، فیزیوتراپی، درمان اعتیاد و مراکز مشاوره درمانی در مجتمع تجاری، مشروط به تأمین مسیر دسترسی جداگانه و مجزا امکان‌پذیر است.

- مجتمع تجاری شهری شامل واحدهای مستقل یکپارچه است که می‌توانند بدون احداث دیوار جداکننده بین واحدها نیز مورد بهره‌برداری قرار گیرند (مانند فروشگاه‌های زنجیره‌ای). این مجتمع‌ها علاوه بر عملکرد تجاری می‌توانند شامل عملکردهای در مقیاس شهری مانند فرهنگی، ورزشی، پذیرایی، تفریحی، فراغت و اقامتی باشند. در مجتمع‌های تجاری شهری، کاربری‌های مجاز می‌توانند به شرح زیر احداث شوند:
 - طبقه زیرزمین منفی یک تجاری یا پارکینگ، طبقه همکف و اول با کاربری تجاری و سایر طبقات بر اساس سایر کاربری‌های مجاز قابل احداث هستند.
 - حد نصاب تفکیک این کاربری معادل ۱۰۰۰ مترمربع است.
 - حداکثر سطح اشغال در طبقات زیرزمین با کاربری پارکینگ ۱۰۰ درصد می‌باشد.
 - حداکثر سطح اشغال طبقه همکف و سایر طبقات ۷۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، ۲۸۰ درصد می‌باشد.
 - حداقل عرض هر قطعه زمین برای احداث مجتمع تجاری، ۲۰ متر است.
 - در مجتمع‌های تجاری رعایت عقب ساخت به میزان نصف عرض پیاده‌رو الزامی می‌باشد. در هر صورت این میزان نباید از ۳ متر کمتر شود.
 - هرگونه تغییر کاربری به منظور استفاده از تراکم‌ها و ضوابط مربوط به کاربری مجتمع‌های تجاری شهری در هر کدام از مناطق شهر، منوط به طرح مسئله در کمیسیون ماده پنج و کسب تأیید آن مرجع است.
 - در مجتمع‌های تجاری، احداث محل پست فشار قوی در صورت لزوم برابر مقررات و ضوابط وزارت نیرو و استقرار تأسیسات و تجهیزات آتش‌نشانی و ایمنی برابر مقررات مربوطه الزامی است.
 - در مجتمع‌های تجاری تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز مجتمع به شرح ذیل می‌باشد:
 - به ازای هر واحد تجاری به مساحت ۵۰ مترمربع و کمتر تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در صورتی که متراژ واحد تجاری بیش از ۵۰ مترمربع باشد، مازاد بر آن تا هر ۵۰ مترمربع در قالب همان واحد تجاری، تأمین یک واحد پارکینگ دیگر الزامی است.
 - به ازای هر واحد خدماتی به مساحت ۵۰ مترمربع و کمتر تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در خصوص مساحت‌های بیش از ۵۰ مترمربع به صورت تناسب از ۵۰ مترمربع تأمین پارکینگ الزامی می‌باشد.
 - واحدهای با عملکرد ورزشی، اقامتی، فرهنگی، تفریحی فراغت و شهرسازی به ازای هر ۲۰ متر مربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است
 - واحدهای با عملکرد پذیرایی (رستوران و...) به ازای هر ۲۵ متر مربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
 - علاوه بر پارکینگ‌های فوق، تأمین پارکینگ عمومی برای مراجعان به میزان ۲۰ درصد مجموع پارکینگ‌های مورد نیاز تجاری الزامی است. این پارکینگ‌ها می‌تواند در طبقات مجتمع و یا در فضای باز (۵۰ درصد) تعبیه شود. مجتمع‌های تجاری مجاز به تعطیل پارکینگ‌های عمومی خود نیستند.
 - اختصاص تعدادی از پارکینگ‌ها جهت طراحی بر اساس ضوابط فضاهای عمومی معلولان الزامی است.
- تبصره:** در کلیه ضوابط مربوط به تأمین پارکینگ جهت کلیه کاربری‌های تجاری، مساحت ناخالص تجاری ملاک عمل می‌باشد.
- احداث زیرزمین برای استفاده انبار، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ مجاز است.
 - احداث واحدهای تجاری در زیرزمین مجاز است.
 - حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین ۴ متر در صورت استفاده تجاری و ۳ متر در صورت احداث پارکینگ، حداکثر ارتفاع مفید طبقه همکف ۵.۵ متر و حداقل ارتفاع مفید در طبقات بالا ۳ متر و حداکثر ۴ متر خواهد بود.

- حداقل عرض راهرو در مجتمع‌های تجاری ۳ متر برای راهروی یک‌طرفه و ۴ متر برای راهرو دوطرفه است. در هر صورت رعایت ضوابط و مقررات مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان در خصوص حداقل پهنای راه خروج بر اساس بار تصرف الزامی است.
- در مجتمع‌های تجاری با ارتفاع یک طبقه روی همکف و بیشتر یا مجموع طبقات دو طبقه و بیشتر و یا زیربنای بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، احداث پله برقی، آسانسور و پله اضطراری مطابق مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- ابعاد پله برقی و آسانسور باید مطابق استانداردهای مذکور در مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان باشد.
- در احداث مجتمع‌های تجاری باید مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰)، ضوابط آتش‌نشانی و ضوابط عبور و مرور معلولین در نظر گرفته شود.
- به ازای هر ۱۰ واحد تجاری و هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا سایر واحدها، احداث یک واحد بهداشتی ضروری است. در هر صورت احداث حداقل ۴ سرویس بهداشتی الزامی است. احداث هرگونه واحد بهداشتی در زیرزمین ممنوع است. لازم به ذکر است احداث یک واحد سرویس بهداشتی جهت استفاده معلولین الزامی است.
- تعبیه جان‌پناه برای مسیر پیاده در طبقات چنانچه به فضای باز همکف ارتباط داشته باشد با حداقل ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتر و با استفاده از مصالح بی‌خطر و زیبا الزامی است.
- در مجتمع‌های تجاری احداث محل جمع‌آوری زباله (در طبقه همکف) به مساحت حداقل ۱۰ مترمربع و مشروط به داشتن دسترسی به یکی از گذرگاه‌های سواره‌رو برای تخلیه زباله الزامی است. احداث محل جمع‌آوری زباله در طبقات ممنوع است.
- اساس صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع‌های تجاری علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه، منوط به تأمین پارکینگ و مطابق ضوابط پارکینگ خواهد بود.
- احداث نمازخانه مطابق پیوست شماره ۲ این مجلد الزامی است.
- رعایت استانداردهای مناسب سازی جهت تسهیل استفاده معلولان و سالمندان مطابق پیوست شماره ۵ این مجلد الزامی است.

۸-۲-۳- ضوابط احداث بازار روز

بازار روز، مجموعه تجاری متشکل از چند واحد تجاری است که در آن عموماً آرزاق عمومی و موردنیاز روزانه شهروندان ارائه می‌شود. مالکیت این بازارها به سازمان میادین میوه و تره‌بار اختصاص دارد. این بازارها با هدف کاهش قیمت کالاهای موردنیاز شهروندان و دسترسی آسان ایجاد شده است. زمین‌های محدوده بازار روز تفکیک‌ناپذیرند و در صورت وجود تفکیک قبلی، ضمن تجمیع قطعات، طراحی بازار روز باید با شرایط زیر در کل کاربری به صورت یکپارچه صورت پذیرد:

- حدنصاب تفکیک بازار روز ۱۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل عرض معبر دسترسی به بازار روز ۱۶ متر است.
- حداکثر سطح اشغال معادل ۳۰ درصد سطح قطعه زمین است.
- رعایت ملاحظات ترافیکی در خصوص مکان‌یابی و احداث بازار روز الزامی است. (تأییدیه شورای ترافیک الزامی است).
- ارتفاع غرفه‌ها از ۵.۵ متر (یک طبقه به انضمام نیم طبقه) و سکوی بارانداز نباید تجاوز کند.
- ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت و تخلیه کالا برای سهولت تخلیه باید به صورت سکو حداقل یک متر بالاتر از کف گذرگاه طراحی و محلی برای احداث شیب‌راه در آن پیش‌بینی گردد.
- راهروهای مربوط به خریداران به صورت مسقف طراحی گردیده و حداقل عرض راهروهای سرپوشیده مربوط به آمدوشد خریداران باید ۵ متر (پنج متر) باشد.

- طراحی گذرگاه‌های داخلی بازار روز با ورودی و خروجی‌های مجزا باید به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.
- طراحی ورودی غرفه‌ها باید به نحوی انجام شود که دارای یک ورودی به محل دریافت کالا و یک ورودی به محل فروش کالا باشند.
- پوشش کف بازار روز با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه باید از مصالح مقاوم در برابر شستشو و با شیب مناسب برای دفع آب‌های سطحی طراحی و احداث گردد.
- لوله‌کشی آب گرم و سرد برای هر یک از غرفه‌ها و محوطه بازار روز طراحی و احداث گردد.
- در طراحی سیستم دفع ضایعات و زباله‌ها باید ورودی جداگانه، با توجه به رعایت نبود دید، سهولت جمع‌آوری و جهت وزش بادهای غالب لحاظ گردد.
- مکان‌های مناسب برای تأسیسات جانبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، واحدهای بهداشتی (از جمله یک واحد برای معلولین)، شیرهای آتش‌نشانی، انبار و سردخانه الزامی است.
- به ازای هر غرفه تأمین یک واحد پارکینگ سواری در فضای باز الزامی است. (اختصاص حداکثر ۵۰ درصد فضای باز به پارکینگ غرفه‌ها بلامانع است. ۲۵ درصد فضای باز باید فضای سبز باشد).
- ابعاد پارکینگ باید بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه برای اتومبیل‌های باری و سواری به طور مجزا طراحی گردد.
- علاوه بر پارکینگ‌های فوق، تأمین پارکینگ عمومی برای مراجعان به میزان ۲۰ درصد مجموع پارکینگ‌های موردنیاز بازار الزامی است.
- رعایت استانداردهای مناسب سازی جهت تسهیل استفاده معلولان و سالمندان مطابق پیوست شماره ۵ این مجلد الزامی است.

۹-۲-۳- ضوابط خدماتی

- حداقل مساحت هر واحد خدماتی (مطب، دفتر وکالت، دفتر کار و...) در ساختمان‌های جدیدالاحداث ۵۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل ارتفاع مفید واحدهای خدماتی ۳ متر و حداکثر ۳/۵۰ متر می‌باشد.
- احداث ساختمان پزشکان و واحدهای مرتبط با خدمات پزشکی در کلیه معابر محدوده مرکزی شهر با عرض کمتر از ۲۰ متر ممنوع است.
- احداث ساختمان پزشکان در معابر کمتر از ۱۶ متر در سایر نواحی شهر ممنوع است.
- احداث نگهبانی برای ساختمان‌های خدماتی از قبیل ساختمان پزشکان، وکلا و ... به مساحت حداقل ۶ مترمربع الزامی است.
- به ازای هر واحد خدماتی با مساحت خالص تا ۵۰ مترمربع، در واحدهای تجاری-خدماتی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در واحدهای خدماتی با مساحت خالص بیشتر از ۵۰ مترمربع تأمین ۲ واحد پارکینگ الزامی است.
- اساس صدور پروانه ساختمانی برای ساختمان پزشکان، واحدهای مرتبط با خدمات پزشکی و سایر واحدهای خدماتی علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه و ضوابط ویژه معلولین، منوط به تأمین پارکینگ و مطابق ضوابط پارکینگ خواهد بود.
- قبل از صدور پروانه ساختمانی برای ساختمان پزشکان و واحدهای مرتبط با خدمات پزشکی، می‌بایست نقشه‌های آن (پلان‌های معماری، طرح سه بعدی، همجواری‌ها، عدم اشراف و سایه‌اندازی و...) به تأیید کمیته تخصصی سیما و منظر شهری شهرداری شاهرود برسد.
- احداث و راه‌اندازی ساختمان پزشکان (بیش از یک مطب) در پلاک‌های مسکونی آپارتمانی (به غیر از ویلایی) ممنوع است.

- در ساختمان‌های مختلط تجاری-خدماتی در صورت اختصاص طبقه همکف به واحدهای تجاری و طبقات بالای همکف به واحدهای خدماتی، می‌بایست راه ورود به واحدهای خدماتی مجزا و مستقل باشد.

۱۰-۲-۳- ضوابط احداث نیم طبقه

- ارتفاع مفید واحدهای تجاری با احتساب نیم طبقه حداکثر ۵.۵ متر و حداقل ارتفاع مفید نیم طبقه ۲ متر باشد.
- سطح اشغال نیم طبقه به میزان یک سوم همان واحد تجاری مجاز است.
- سطوح مربوط به نیم طبقه جزء تراکم محسوب می‌شود.
- دسترسی نیم طبقه صرفاً از داخل همان واحد تجاری مجاز می‌باشد.

۱۱-۲-۳- ضوابط پارکینگ تجاری

- تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوعی برخوردار است، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها و فعالیت‌ها بر اساس ضوابط تعداد پارکینگ است.
- تأمین پارکینگ در مازاد فضای باز (بر اساس سرانه‌های فضای باز به ازای هر واحد) بلامانع بوده و جز تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد. مشروط بر آن که پارکینگ‌های پیش‌بینی شده، مانع حرکت پیاده در فضای باز نگردد.
- در پایان کار کلیه بناهای مجتمع‌های تجاری و خدماتی بایستی قید شود که پارکینگ مورد استفاده‌ی مالکین واحدهای تجاری یا عموم بوده و در هیچ صورتی قابلیت تبدیل به تجاری یا خدماتی یا انبار و مشابه آنها را ندارد.
- احداث پارکینگ که مزاحم تردد وسایل نقلیه در فضای حرکت و مانور آنها گردد، ممنوع است و جز واحدهای پارکینگ محسوب نمی‌شود.
- چیدمان پارکینگ در فضای مربوط باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط افراد ناتوان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان به سهولت انجام پذیرد.
- از هر معبر فقط یک راه دسترسی به بنا و یک راه ورودی اتومبیل (با عرض حداقل ۳ متر) الزامی است. در صورتی که بر قطعه در مجاورت دسترسی اصلی بیش از ۲۰ متر باشد، احداث دسترسی دوم برای اتومبیل بلامانع است.
- در صورتی که در محاسبه تعداد پارکینگ، اعداد اعشاری به دست آید، ملاک عمل تأمین پارکینگ، عدد کامل بعدی است و برای اخذ عوارض، عدد گرد شده مورد محاسبه قرار می‌گیرد.
- چنانچه در ملکی کمتر از حد مجاز سطح اشغال در طبقه همکف ساختمان احداث گردد، پارکینگ در فضای باز، تا حد سطح اشغال مجاز ساختمان می‌تواند احداث شود.
- برای پارک هر اتومبیل فضایی به اندازه ۵×۲.۵ متر مورد نیاز است، به علاوه لازم است فضای حرکت در پشت آن و راه دسترسی مستقل به محل‌های پارک به اندازه حداقل ۵ متر پیش‌بینی شود (مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن حداقل ۱۰ متر خواهد بود)
- در صورت قرارگیری دو پارکینگ در کنار هم فضایی به ابعاد حداقل ۵×۵ متر برای پارک دو خودرو الزامی است.
- **تبصره:** در پارکینگ‌های سرپوشیده دو اتومبیل می‌توانند در بین دو ستون قرار گیرند. مشروط بر آن که فاصله محور ستون‌ها ۵ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴.۵ متر باشد.
- در قطعاتی که تعداد پارکینگ مورد نیاز از ۱۰ واحد کمتر باشد، مجموع طول پارکینگ و فضای پشت آن تا ۹ متر قابل کاهش است. مشروط به اینکه به ازای میزان کاهش، به عرض ملاک عمل پارکینگ‌های مورد نظر اضافه شود.

- ملاک تأمین و محاسبه تعداد پارکینگ ، جانمایی پارکینگ بدون مزاحمت و با شعاع گردش مناسب می باشد. در این حالت مبنای محاسبه متراژ الزامی نیست.
- سطح لازم برای هر جای پارک و شعاع گردش آن در فضای آزاد قطعه مالکیت، ۱۵ مترمربع تعیین می گردد.
- در صورتی که برای هر واحد تجاری دو واحد پارکینگ به صورت پشت سر هم تأمین شود، لازم است فضایی محصور به طول ۹ متر و عرض حداقل ۲.۵ متر برای خودروها و ۵ متر فضای مانور در پشت آن پیش بینی شود. هر دو پارکینگ که به این صورت تأمین می شوند، متعلق به یک واحد بوده و تفکیک آن مجاز نیست.
- پیش بینی راه دسترسی مجزا برای دسترسی به فضای پارکینگ و ورودی پیاده به ساختمان الزامی است.
- پیش بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت (راه ورودی پارکینگ در فضای باز) جز فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی شود.
- حداقل عرض مفید ورودی پارکینگ ۳ متر است.
- حداقل ارتفاع مفید پارکینگ در فضای سرپوشیده ۲.۲۰ متر و حداکثر آن ۲.۸۰ متر است. حداقل ارتفاع مفید ورودی پارکینگ ۲.۱۰ متر است.

۳-۳-۲- کاربری آموزشی

۳-۳-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۳-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث واحدهای آموزشی شامل آمادگی ، مهد کودک ، پیش دبستانی ، دبستان ، دبیرستان و پیش دانشگاهی
 - احداث هنرستان های صنعتی و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و رفاه امور اجتماعی، کلاس های نهضت سواد آموزی
 - احداث مدارس اسلامی ، مدارس کودکان استثنایی ، مراکز پرورش استعداد های درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
- جدول ۱۳. فعالیت های مجاز در کاربری آموزشی به تفکیک مقیاس های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
آموزشی	محله	آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی، پیش دبستان)، دبستان
	ناحیه	کلاس های سواد آموزی، دبیرستان و پیش دانشگاهی
	منطقه	هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

۳-۳-۱-۲- استفاده های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی صرفا برای مراکز آموزشی از قبیل سالن های سخنرانی و نمایش، غذاخوری و بوفه، خوابگاه، سالن های ورزشی و نمازخانه، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی (در حد نیاز مجموعه آموزشی)
- احداث واحدهای سرایداری با مساحت حداکثر ۷۵ مترمربع صرفا برای مراکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مشروط بر حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور
- احداث انبار کتاب های آموزشی، سالن تعمیر وسایل کمک آموزشی و فعالیت های مشابه وابسته به آموزش و پرورش و وزارت کار و امور اجتماعی

۳-۳-۱-۳ استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیت و استفاده به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

۳-۳-۲ ضوابط و مقررات

- ضوابط و مقررات مصوب وزارت آموزش و پرورش و ضابطه شماره ۶۹۷ سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس کشور با عنوان ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی در هر صورت نافذ بر این ضوابط خواهد بود.
- املاک مسکونی که به صورت استیجاری در اختیار فعالیت‌های آموزشی و مدارس غیرانتفاعی قرار گرفته‌اند، پس از پایان دوره استیجار و ارائه اسناد و مدارک مبنی بر اتمام فعالیت آموزش، می‌توانند به همان کاربری اصلی (مسکونی) برگردند.

۳-۳-۲-۱ تفکیک زمین

تفکیک زمین‌های آموزشی ممنوع است اما در هر صورت در توسعه‌های جدید حداقل اندازه تفکیک برای کاربری‌های آموزشی باید به صورت زیر مد نظر قرار گیرد:

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مهد کودک و کودکستان برابر ۸۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی دبستان برابر ۱۳۵۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای دوره اول متوسطه ۱۷۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای دوره دوم متوسطه ۲۵۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای هنرستان‌های فنی و حرفه‌ای ۵۰۰۰ مترمربع

تبصره ۱: در کالبد موجود شهر فضاهای آموزشی که با سطوح کمتر در حال فعالیت می‌باشند با تأیید وزارت آموزش و پرورش و سازمان تجهیز و نوسازی مدارس امکان فعالیت آنها بلامانع است.

تبصره ۲: احداث فضاهای آموزشی در زمین‌هایی با مساحت‌های کمتر از حد نصاب عنوان شده با تأیید کمیسیون ماده ۵ امکان‌پذیر می‌باشد. همچنین زمین‌های مشخص شده با کاربری آموزشی در طرح‌های تفکیکی مصوب قدیم با مساحت کمتر از حد نصاب عنوان شده می‌توانند بر اساس ضوابط، احداث بنا نمایند.

۳-۳-۲-۲ ابعاد و تناسب قطعات

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

۳-۳-۲-۳ نحوه دسترسی‌ها

- کلیه قطعات آموزشی باید علاوه بر یک دسترسی اداری، یک در ورودی برای ورود و خروج دانش‌آموزان و یک دسترسی سواره به محوطه داشته باشند.
- حداقل عرض معبر مسیر دسترسی واحدهای آموزشی با عملکرد مهدکودک و کودکستان، ۱۰ متر می‌باشد.
- حداقل عرض معبر مسیر دسترسی واحدهای آموزشی با عملکرد دبستان، ۱۰ متر می‌باشد.
- حداقل عرض معبر مسیر دسترسی واحدهای آموزشی با عملکرد دوره اول متوسطه، ۱۲ متر می‌باشد.
- حداقل عرض معبر مسیر دسترسی واحدهای آموزشی با عملکرد دوره دوم متوسطه، ۱۴ متر می‌باشد.
- حداقل عرض معبر مسیر دسترسی واحدهای آموزشی با عملکرد فنی و حرفه‌ای، ۱۴ متر می‌باشد.
- دسترسی به بام باید از دسترسی دانش‌آموزان دور باشد.

۳-۳-۲-۴ سطح اشغال و تراکم ساختمانی

سطح اشغال در کاربری‌های آموزشی به شرح زیر است :

- حداکثر سطح اشغال بنا در تمامی مقاطع آموزشی ۴۰ درصد سطح قطعه می‌باشد.

حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری‌های آموزشی به شرح زیر است :

- کودکستان و مهدکودک ۴۰ درصد سطح کل زمین
- دبستان و دوره اول متوسطه ۸۰ درصد سطح کل زمین
- دوره دوم متوسطه، هنرستان و سایر مراکز آموزشی ۱۲۰ درصد سطح کل زمین
- مساحت توال، دستشویی و آبخوری در صورتی که دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد، جز تراکم مجاز محسوب نمی‌گردد.
- ساختمان محل سکونت سرایداری در صورتی که مساحت آن از ۷۵ مترمربع تجاوز ننماید، جز سطح تراکم محسوب نمی‌گردد.
- استفاده از زیرزمین برای عملکردهای پارکینگ، موتورخانه، کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان، انبارها، سرویس‌های بهداشتی شامل دستشویی، رختکن، توال، آزمایشگاه، کارگاه و غذاخوری مجاز می‌باشد.

۳-۳-۲-۵- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

حداکثر طبقات قابل احداث در کاربری‌های آموزشی به شرح زیر است:

- کودکستان و مهدکودک ۱ طبقه (حداکثر ارتفاع ۴ متر)
 - دبستان و دوره اول متوسطه ۲ طبقه
 - دوره دوم متوسطه و هنرستان ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین (حداکثر ۱۲/۸۰ متر ارتفاع).
- تبصره ۱:** در بر گذر زمین‌های آموزشی باید عقب‌نشینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر به منظور توقف کوتاه‌مدت اتومبیل‌های مراجعان ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد.

۳-۳-۲-۶- حیاط و فضاهای باز

- حداقل فضای باز برای کلیه کاربری‌های آموزشی نباید از ۵۰ درصد سطح زمین کمتر باشد.
- توصیه می‌گردد در فضای باز مدارس با استفاده از محوطه‌سازی (کف‌سازی، نرده و گیاه و مشابه آن بدون عناصر ساختمانی) محدوده‌هایی برای توقف موقت سرویس مدارس (در زمان تعطیلی) ایجاد گردد.
- فضای بازی کودکستان باید به وسیله حصار از عملکردهای دیگر مجزا باشد.

۳-۳-۲-۷- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بناهای آموزشی در زمین به صورتی که از حدود زمین حداقل ۳ متر و با جبهه ورودی حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد، توصیه می‌گردد .
- ساختمان‌ها باید به نوعی در زمین مستقر گردند که اشراف به واحدهای مجاور (مسکونی و غیر مسکونی) نداشته باشند و بر اساس ضوابط وزارت آموزش و پرورش نورگیری طبیعی کلاس‌ها تأمین شود .
- از احداث ساختمان‌های آموزشی روی خاکریزها، شیب‌های سست، زمین‌های با مقاومت کم و نقاط پست و سیل‌گیر و مسیر قنات‌ها خودداری گردد.

۳-۳-۲-۸- حداقل پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق بخش ۵ این مجلد می‌باشد.

۳-۳-۲-۹- نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه کلاس‌های درسی و آزمایشگاه‌ها و اتاق‌های اصلی مربیان و کادر آموزشی باید از نور کافی و تهویه طبیعی برخوردار باشد.
- حداقل مساحت لازم برای نورگیرهایی که به منظور نورگیری اتاق‌های اصلی و کلاس‌ها در نظر گرفته می‌شود، ۱۰ مترمربع با حداقل عرض ۳ متر می‌باشد.
- توصیه می‌شود ارتفاع کف پنجره کلاس‌های درس در ارتفاع مناسب برای دید دانش‌آموزان به خارج در نظر گرفته شود.
- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراف به همسایه الزامی است.

۱۰-۲-۳-۳- نماسازی

- کلیه واحدهای آموزشی می‌بایست اقدام به نماسازی مناسب چه از داخل چه از خارج بنا به عمل آورند.
- صدور پروانه ساختمانی منوط به تأیید طرح سه بعدی و نما (با استفاده از الگوهای معماری بومی) در کمیته تخصصی سیما و منظر شهری شهرداری شاهرود می‌باشد.
- صدور پایان کار و مجوز استفاده از بنا مشروط به اجرای نماسازی به طور کامل است.
- نصب هرگونه تأسیسات (کانال کولر و ...) در نما ممنوع است.

۱۱-۲-۳-۳- ضوابط ایمنی و آتش نشانی

- راه‌پله‌ها باید به گونه‌ای طراحی شوند که احتمال بروز آتش‌سوزی در آنجا وجود نداشته باشد. تا حد امکان نباید از مواد قابل اشتعال در اجرای راه‌پله‌ها استفاده نمود.
- راهروهای بالای طبقات همکف باید به گونه‌ای طراحی شوند که حداقل به دو راه‌پله جدا منتهی شوند.
- در مکان‌های آموزشی طراحی و اجرای سیستم‌های هشداردهنده صوتی ضروری می‌باشد.
- رعایت کامل ضوابط آتش‌نشانی و مقررات ملی ساختمان در ساخت مکان‌های آموزشی الزامی بوده و در صورت عدم رعایت این ضوابط پایان کار صادر نمی‌گردد.

۴-۳- کاربری درمانی

۱-۴-۳- موارد استفاده از زمین

۱-۱-۴-۳- استفاده‌های مجاز

- احداث واحدهای درمانی در مقیاس محله، ناحیه و شهر از قبیل درمانگاه، مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، مراکز انتقال خون و کلینیک‌های تخصصی و بیمارستان، زایشگاه و تیمارستان در کاربری‌های تعیین شده تحت نام درمانی مجاز است .
- احداث واحدهای بهداشتی از قبیل خانه سالمندان، مراکز نگهداری ناتوانان و کم‌توانان جسمی و ذهنی، مراکز بهداشتی نگهداری کودکان بی‌سرپرست، کلینیک‌های تخصصی و مراکز توان‌بخشی و تیمارستان‌ها در کاربری تعیین شده تحت نام درمانی مجاز است .

جدول ۱۴. فعالیت‌های مجاز در کاربری درمانی به تفکیک مقیاس‌های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها
	ناحیه	پلی کلینیک‌ها
	منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
	شهر	بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توان‌بخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولان و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی

۲-۱-۴-۳- استفاده‌های مشروط

- احداث مراکز آموزشی در کاربری‌های درمانی و بهداشتی صرفاً برای امر درمان مجاز است.
- احداث داروخانه، مرکز فروش لوازم طبی، قطعات کمک درمانی، آزمایشگاه، رادیولوژی و تزریقات و سایر موارد مشابه در کاربری‌های درمانی و بهداشتی مشروط به این که وابسته به مرکز درمانی و یا بهداشتی باشد مجاز است. در این حالت مجوز استفاده تجاری و خدماتی صادر نخواهد شد و تفکیک زمین آن‌ها نیز ممنوع است. با انتقال مراکز درمانی و بهداشتی مربوطه این مراکز منتقل یا برچیده خواهند شد.

- احداث واحدهای آموزشی و خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه، کلاس‌های درس و خانه‌های سازمانی، سالن و زمین‌های ورزشی و فضاهای جنبی دیگر در ارتباط با فعالیت اصلی در کاربری‌های درمانی مربوطه و بدون اجازه تفکیک زمین، مجاز است.
- احداث واحدهای خدمات رفاهی برای مراجعان بیمارستان (شامل همراه سړا، رستوران و مراکز انتظار) مشروط به تأمین دسترسی از داخل مجموعه و جهت خدمات دهی به خود مجموعه درمانی مجاز است.
- احداث مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی (خدمات جنبی پزشکی مانند رادیولوژی، سونوگرافی، سی تی اسکن و ام آر آی و داروخانه و مشابه اینها) و ساختمان پزشکان در گذرهای با عرض ۱۶ متر و بالاتر.

۳-۴-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- هر گونه کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

۳-۴-۲- ضوابط و مقررات

۳-۴-۲-۱- حداقل اندازه زمین

- حداقل اندازه قطعه زمین برای کاربری درمانی در حد محله‌ها و ناحیه‌ها مطابق ضوابط و معیارهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی خواهد بود.
- حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربری درمانی با عملکرد درمانگاه ۱۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربری درمانی با عملکرد مراکز بهداشت ۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت قطعه زمین برای کاربری درمانی با عملکرد بیمارستان ۴۵۰۰ مترمربع است.
- برای مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان حداقل مساحت زمین ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

۳-۴-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

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

۳-۴-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

- دسترسی مراکز درمانی در مقیاس محله و ناحیه از خیابان‌های با عرض حداقل ۱۶ متر تأمین گردد.
- حداقل عرض دسترسی برای کاربری درمانی در مقیاس منطقه و شهر، شریان‌های درجه ۲ با عرض ۳۵ متر است.
- دسترسی جداگانه مراکز فرعی واقع در واحدهای درمانی به معابر مجاز است، اما در هر صورت باید دسترسی داخلی آن نیز به سایر مراکز فرعی فراهم باشد.

۳-۴-۲-۴- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

حداکثر سطح اشغال در این کاربری عبارت است از :

- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری‌های درمانی ۵۰ درصد سطح زمین است. در صورت احداث واحدهای خدماتی و رفاهی جهت کادر درمان و مراجعان، حداکثر سطح اشغال بنا در این کاربری ۵۵ درصد می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق حوزه مسکونی همجوار تعیین می‌گردد.

حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری عبارت است از:

- تراکم ساختمانی در بیمارستان و درمانگاه، خانه بهداشت و سایر فعالیت‌های مجاز در کاربری درمانی طبق ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی بنا در خانه سالمندان، مراکز توان‌بخشی و سایر مراکز بهزیستی برابر ۸۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی بنا در مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق تراکم مسکونی همجوار تعیین می‌گردد.

۳-۴-۲-۵- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- مراکز درمانی و مجتمع‌های پزشکی و ساختمان پزشکان در مقیاس محله و ناحیه مطابق ارتفاع مسکونی همجوار تعیین می‌گردد.
- در مورد پروژه‌های خاص با تأیید وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی انجام برخی اصلاحات در ضوابط ساختمانی از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر است.

۳-۴-۲-۶- حداقل پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق بخش ۵ این مجلد می‌باشد.

۳-۴-۲-۷- سایر ضوابط

- 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.
- کلیه اتاق‌های اصلی باید دارای نور و تهویه طبیعی باشند.
- نحوه استقرار بناها در زمین باید به روشی باشد که سبب ایجاد اشرافیت به سایر واحدها و بناهای همجوار نگردد.
- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح ضوابط مصوب نماسازی شوند، در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- لازم است دیوارهای محوطه سمت معابر عمومی در کاربری‌های درمانی به صورت نرده و دیوار کوتاه اجرا گردد.
- حفظ پاکیزگی محیط اطراف کاربری‌های درمانی با رعایت جداسازی وسایل آلوده و از بین بردن آنان با روش‌های بهداشتی و نیز پالایش فاضلاب آلوده الزامی است.
- ۲۰ درصد از سطح فضای باز باقی‌مانده می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.
- رعایت عقب‌نشینی بنای درمانی از بر گذر مجاور به میزان حداقل ۵ متر الزامی است.
- در بیمارستان‌ها و مراکز درمانی و بهداشتی با مساحت عرصه بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، در بر گذر دسترسی باید زمینی به طول بر قطعه و با عرض حداقل ۵ متر برای توقف‌های کوتاه‌مدت مراجعان در نظر گرفته شود.
- در مجتمع پزشکان رعایت حداقل مساحت ۵۰ مترمربع برای هر واحد و تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر مطب الزامی است.
- طرح معماری و سایت پلان مجتمع پزشکان و مجموعه با کاربری درمانی با زیربنای بیش از ۱۵۰۰ مترمربع باید به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.

۳-۵- کاربری مذهبی

۳-۵-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۵-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث حسینیه، فاطمیه، تکیه، مسجد (بزرگ) مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه و مراکز مذهبی اقلیت‌ها در کاربری مذهبی مجاز است.

جدول ۱۵. فعالیت‌های مجاز در کاربری مذهبی به تفکیک مقیاس‌های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
مذهبی	محله	مسجدها، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
	شهر	مسجدهای بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده‌ها

۳-۵-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند استفاده‌های مجاز باشد، بدون صدور مجوز تفکیک در زمین‌های با مساحت بیشتر از ۵۰۰ متر و حداکثر در ۵ درصد سطح اشغال و با حفظ کاربری و مشروط به تأمین پارکینگ برای واحدها (منطبق بر ضوابط پارکینگ تجاری) و عدم تداخل با مراسم مذهبی مجاز است.

۳-۵-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- هر گونه استفاده به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق غیر مجاز است.

۳-۵-۲- ضوابط و مقررات

- احداث ساختمان‌های مذهبی با استفاده از ضوابط سازمان‌های مرتبط با وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی انجام می‌گردد. در صورت بروز مغایرت در ضوابط، نظر کمیسیون ماده پنج نافذ خواهد بود.

۳-۵-۲-۱- اندازه زمین و تفکیک قطعات

- حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی در تفکیک‌های جدید برای کاربری مذهبی در سطح محله ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
 - حداقل اندازه قطعه زمین تفکیکی در تفکیک‌های جدید برای کاربری مذهبی در سطح شهر ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- تبصره:** در مقیاس محلات برای پلاک‌هایی که به صورت وقفی به کاربری‌های یادشده تخصیص می‌یابند، محدودیت مساحت پلاک وجود ندارد.

۳-۵-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

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

۳-۵-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

- حداقل عرض معابر دسترسی برای این کاربری در سطح محله ۱۴ متر می‌باشد.
- حداقل عرض معابر دسترسی برای این کاربری در سطح شهر ۱۶ متر می‌باشد.

۳-۵-۲-۴- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

- حداکثر سطح اشغال زمین در کاربری مذهبی برابر با ۵۰ درصد سطح کل زمین است.

- حداکثر تراکم ساختمانی برابر با ۱۰۰ درصد می‌باشد.
- در صورت احداث زیرزمین به عنوان انباری و موتورخانه، سطح آن جز تراکم محسوب نمی‌شود.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوطه الزامی است.

۳-۵-۲-۵- تعداد طبقات

- حداکثر ارتفاع هر طبقه بر اساس ضوابط سازمان‌های مربوطه تعیین خواهد شد.

۳-۵-۲-۶- حداقل پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق بخش ۵ این مجلد می‌باشد.

۳-۵-۲-۷- سایر ضوابط

- تأمین پارکینگ در فضای باز و با دسترسی عمومی امکان‌پذیر است.
- طرح معماری و محوطه‌سازی (سایت پلان) باید به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.
- رعایت مصوبه ضوابط و مقررات احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۱/۰۳/۰۶ الزامی می‌باشد. (پیوست شماره ۲ این مجلد)

۳-۶- کاربری فرهنگی - هنری

۳-۶-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۶-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث کتابخانه (محل‌ای، مرکزی و تخصصی)، سالن اجتماعات، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان در کاربری فرهنگی - هنری مجاز است.
- احداث نگارخانه، فرهنگسرا، مجتمع‌های فرهنگی*، نمایشگاه آثار هنری، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی، مراکز آموزش‌های هنری و هنرکده در کاربری فرهنگی - هنری مجاز است.
- احداث سینما، تئاتر و سالن‌های نمایش و کنسرت مجاز است.

جدول ۱۶. فعالیت‌های مجاز در کاربری فرهنگی-هنری به تفکیک مقیاس‌های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
فرهنگی-هنری	ناحیه	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما

۳-۶-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند استفاده‌های مجاز باشد، بدون صدور مجوز تفکیک و با حفظ کاربری اصلی در زمین‌های با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع و حداکثر در ۵ درصد سطح اشغال به مساحت حداقل ۲۰ مترمربع، مشروط به تأمین دسترسی از داخل مجموعه فرهنگی-هنری و تأمین پارکینگ برای واحدها (منطبق بر ضوابط پارکینگ تجاری) مجاز است.

*مجموعه‌های فرهنگی به مجتمع‌هایی اطلاق می‌شود که شامل مجموعه‌ای از کاربری یا کاربری‌های مجاز فرهنگی در یک بنا باشند. (مانند مجموعه‌های سینما، تئاتر و سایر انواع مشابه آن)

۳-۶-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- هر گونه استفاده به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق غیر مجاز است.

۳-۶-۲- ضوابط و مقررات

- احداث ساختمان‌های فرهنگی- هنری با استفاده از ضوابط سازمان‌های مرتبط با وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی انجام می‌گردد. در صورت بروز مغایرت در ضوابط، نظر کمیسیون ماده پنج نافذ خواهد بود.

۳-۶-۲-۱- اندازه زمین و تفکیک قطعات

- تفکیک زمین در زمین‌هایی با کاربری فرهنگی- هنری ساخته شده، ممنوع است.
- تفکیک در زمین‌های فرهنگی- هنری متناسب با نیاز و ضمن هماهنگی با اداره‌ها و سازمان‌های مرتبط با وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین می‌شود و قابل اجرا است اما توصیه می‌گردد که از تفکیک زمین خودداری گردد.
- حداقل تفکیک برای کاربری فرهنگی- هنری در سطح ناحیه ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل تفکیک برای کاربری فرهنگی- هنری در سطح شهر ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

۳-۶-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

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

۳-۶-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

- دسترسی مراکز فرهنگی- هنری از گذر با حداقل عرض ۱۴ متر تأمین می‌گردد.

۳-۶-۲-۴- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

حداکثر سطح اشغال در کاربری‌های فرهنگی- هنری عبارت است از :

- حداکثر سطح اشغال کاربری‌های فرهنگی- هنری ۴۰ درصد سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری‌های فرهنگی- هنری عبارت است از :

- حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه‌های عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۱۲۰ درصد
 - حداکثر تراکم ساختمانی سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۱۲۰ درصد
 - حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا ۱۲۰ درصد
 - حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنری کارگاه‌ها و نمایشگاه صنایع دستی ۸۰ درصد
 - حداکثر تراکم ساختمانی مجتمع‌های فرهنگی ۱۲۰ درصد
- تبصره ۵:** رعایت ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوطه الزامی است.

۳-۶-۲-۵- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات کتابخانه عمومی و کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ۳ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات سالن‌های تئاتر و سینما و سالن‌های اجتماعات ۳ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات هنرکده و فرهنگسرا ۳ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات نمایشگاه آثار هنری، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی ۲ طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات مجتمع‌های فرهنگی ۳ طبقه روی زمین
- حداکثر ارتفاع هر طبقه بر اساس ضوابط سازمان‌های مربوطه تعیین خواهد شد.

۳-۶-۲-۶- حدافل پارکینگ

- حدافل تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق بخش ۵ این مجلد می‌باشد.

۳-۶-۲-۷- سایر ضوابط

- طرح معماری و محوطه‌سازی (سایت پلان) باید به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.
- احداث بنا می‌بایست با رعایت حریم ۳ متر از هر قطعه صورت پذیرد.
- رعایت عدم اشرافیت به کاربری‌های مجاور الزامی می‌باشد.
- حدافل ۳۰ درصد از سطح فضای باز می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۳-۷- کاربری اداری و انتظامی**۳-۷-۱- موارد استفاده از زمین****۳-۷-۱-۱- استفاده‌های مجاز**

- کلیه اداره‌ها، مجتمع‌ها و نهادهای دولتی و عمومی
 - احداث مراکز ستادی ارتش، نیروی انتظامی و سپاه و کلانتری‌ها (صرفاً استفاده اداری مجاز می‌باشد).
- جدول ۱۷. فعالیت‌های مجاز در کاربری اداری و انتظامی به تفکیک مقیاس‌های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
	منطقه	مجتمع‌های قضایی، اداره‌های آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
	شهر	وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، اداره‌های کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، ستاد نیروهای انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسولگری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک‌ها
	خارج از محدوده شهر	زندان

۳-۷-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث واحد مسکونی برای سکونت رئیس اداره با حداکثر زیربنای ۱۵۰ مترمربع
- احداث مهمانسرا در حد استفاده اداری

۳-۷-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث هر گونه واحد مسکونی به استثنای واحدهای کوچک سرایدار و نگهبانی
- غیر از موارد ذکر شده فوق هر گونه استفاده دیگر از اراضی این منطقه ممنوع است.

۳-۷-۲- ضوابط و مقررات

- ضوابط مربوط به کاربری‌های انتظامی مطابق ضوابط دستگاه‌های متولی خواهد بود. در صورت نیاز واحدهای مربوط به ساخت و ساز مغایر با این ضوابط، موضوع از طریق طرح در کمیسیون ماده ۵ قابل پیگیری خواهد بود.

۳-۷-۲-۱- اندازه زمین و تفکیک قطعات

- حداقل اندازه تفکیک کاربری اداری ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حد نصاب تفکیک مربوط به کاربری انتظامی مانند کلانتری و ... مطابق ضوابط نیروی انتظامی و دستگاه‌های متولی خواهد بود.

۳-۷-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

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

۳-۷-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

- دسترسی قطعات کاربری اداری از خیابان‌های با عرض ۱۴ متر و بالاتر می‌باشد.
- برای مراکز اصلی اداری در بافت شهر رعایت حداقل ۵ متر عقب‌نشینی از بر ورودی ملک برای توقف کوتاه‌مدت مراجعان الزامی است.

۳-۷-۲-۴- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

حداکثر سطح اشغال عبارت است از:

- حداکثر سطح اشغال زمین در کاربری‌های اداری برابر ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال در کاربری‌های انتظامی مطابق ضوابط نیروی انتظامی و دستگاه‌های متولی می‌باشد.

حداکثر تراکم ساختمانی عبارت است از :

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری اداری و مختلط اداری برابر ۱۶۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- سطوح پیلوت و زیرزمین چنانچه به انبار، موتورخانه و پارکینگ اختصاص یافته باشد، جز تراکم محسوب نمی‌شوند.
- سطح نورگیرها در صورت رعایت ضوابط و سطح اشغال مجاز جز تراکم محاسبه نمی‌گردد.

۳-۷-۲-۵- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات در کاربری اداری برابر ۴ طبقه روی پیلوت می‌باشد. در هر صورت این تراکم نمی‌تواند از تراکم منطقه بیشتر باشد.
- توصیه می‌شود در کاربری‌های اداری دیوار جداکننده حد زمین با معبر عمومی به صورت نرده و یا نرده با ترکیب دیوار به ارتفاع حداکثر ۱.۲۰ متر اجرا شود.

۳-۷-۲-۶- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح ضوابط مصوب نماسازی شوند. در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- طراحی و اجرای نما باید با رعایت ضوابط مصوب ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری انجام گردد. (پیوست شماره ۳ این مجلد)

۳-۷-۲-۷- سایر ضوابط

- حداقل تعداد پارکینگ بر اساس بخش ۵ این مجلد می‌باشد.
- طرح معماری و محوطه‌سازی (سایت پلان) باید به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.

- حداکثر ۱۰ درصد سطح کل زمین می‌تواند به عنوان تأمین پارکینگ روباز در نظر گرفته شود. در صورت عدم تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز در فضای ۱۰ درصد، می‌بایست مابقی پارکینگ‌های مورد نیاز در سطح اشغال مجاز ساختمان تأمین شود.
- حداقل سطح فضای سبز و باز در کاربری‌های اداری برابر ۳۰ درصد سطح زمین است.
- رعایت حداقل فاصله‌ی ۴ متر از مرز ساختمان تا دیوار قطعه زمین مجاور الزامی است.
- محل استقرار با رعایت اشراف نسبت به کاربری‌های هم‌جوار در هر منطقه تعیین می‌شود.
- سطح نورگیرهای فضاهای اصلی، بایستی حداقل ۱۶ مترمربع با حداقل عرض ۴ 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 باشد.
- نصب تأسیسات بر روی بام‌ها (در صورت باز بودن) با حداقل فاصله ۲ متر از لبه بام با رعایت مصوبات کمیته سیما و منظر صورت پذیرد. در صورت ایجاد فضاهای محصور، نصب تأسیسات بر روی بام‌ها مشروط به رعایت مصوبات کمیته سیما و منظر بلامانع است.
- احداث دست‌انداز در پشت‌بام‌ها به ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتر الزامی است.
- بر اساس مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (بند ۵)، احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها، میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هرگونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارد، در داخل محدوده و حریم شهرها ممنوع است و تأسیسات 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 صورتی که شورای عالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تأسیسات مذکور در شهر خاصی مستلزم زمان بیشتری است، مراتب از طریق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه‌های ذیربط ابلاغ خواهد شد.

۳-۸- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

۳-۸-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۸-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث واحدهای آموزش عالی شامل مدارس عالی، دانشکده و دانشگاه، حوزه‌های علمیه و دانشسراها، مراکز تربیت معلم، مراکز عملی کاربردی و سایر مراکز آموزشی دارای مقاطع تحصیلی بالاتر از دیپلم در کاربری آموزش عالی مجاز است.
- احداث مراکز تحقیقاتی و پژوهشی، مراکز رشد و پارک‌های علم و فناوری مجاز است.

جدول ۱۸. فعالیت‌های مجاز در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری

۳-۸-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالن‌های سخنرانی و نمایش، غذاخوری، خوابگاه دانشجویان و استادان، بناهای اداری، سالن و زمین‌های ورزشی، مسجد و مراکز فرهنگی، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز دانشجویان، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی، منازل سازمانی برای کادر اداری و استادان صرفاً برای مراکز آموزشی مربوطه و بدون اجازه تفکیک، مشروط به تأمین دسترسی از داخل مجموعه آموزشی و تأیید سازمان‌های ذیربط در حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز است.

۳-۸-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- هر گونه کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

۳-۸-۲- ضوابط و مقررات

- املاکی که به صورت استیجاری در اختیار فعالیت‌های آموزش عالی اعم از دانشگاه‌های پیام نور، غیرانتفاعی و ... قرار گرفته‌اند، پس از اتمام فعالیت آموزش عالی و با تأیید کمیسیون ماده ۵ می‌توانند به همان کاربری اصلی مطابق با سند ملک برگردند.

۳-۸-۲-۱- حداقل اندازه زمین و تفکیک قطعات

- به منظور احداث بنا در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری در صورت وجود هرگونه اختلاف در ضوابط سازمان مربوطه و ضوابط طرح تفصیلی، لازم است موضوع به کمیسیون ماده ۵ ارجاع شود.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای واحدهای آموزش، تحقیقات و فناوری ۷۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

۳-۸-۲-۲- ابعاد و تناسبات قطعات

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

۳-۸-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

- مراکز آموزش، تحقیقات و فناوری می‌بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۱۸ متر دسترسی داشته باشند.

۳-۸-۲-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان‌های خدماتی و رفاهی در داخل مجموعه آموزشی برابر ۴ طبقه خواهد بود.
- حداکثر سطح اشغال واحدهای آموزش، تحقیقات و فناوری برابر ۲۰ درصد و در خصوص پارک‌های علم و فناوری ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- نحوه استقرار واحدهای مسکونی و خوابگاه‌ها و سایر بناها در زمین باید به طریقی باشد که اشراف به سایر واحدها و بناهای هم جوار نداشته باشند.
- کلیه فضاهای آموزشی و کمک آموزشی و فضاهای وابسته، مطابق ضوابط و مقررات و استانداردهای موجود باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- نمای کلیه جوانب ساختمان‌ها باید قبل از استفاده ناماسازی شوند.
- لازم است دیوارهای محوطه سمت معبر عمومی با استفاده از نرده و دست انداز محصور گردد.
- دسترسی واحدهای رفاهی و خدماتی در یک مجموعه آموزش، تحقیقات و فناوری تنها باید از طریق راه‌های داخلی مجموعه تأمین گردد.
- طرح مجموعه باید به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.

۳-۸-۲-۵- حداقل پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق بخش ۵ این مجلد می‌باشد.

۳-۹- کاربری ورزشی

۳-۹-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۹-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد تأسیسات ورزشی در مقیاس محله و ناحیه و استادیوم ورزشی، مجموعه ورزشی، سالن‌ها و باشگاه‌های ورزشی، زورخانه و استخرهای سرپوشیده و روباز در کاربری ورزشی مجاز است.

جدول ۱۹. فعالیت‌های مجاز در کاربری ورزشی به تفکیک مقیاس‌های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
ورزشی	محله	زمین‌های بازی کوچک
	ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها
	شهر	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی

۳-۹-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای تجاری مرتبط با کاربری ورزشی منوط به عدم صدور مجوز تجاری مستقل و مشروط به عدم تفکیک آنان مجاز است.
- احداث واحدهای فرهنگی، آموزشی شامل کتابخانه و سالن نمایش فیلم، کلاس‌های آموزشی در ارتباط با کاربری اصلی مشروط به عدم تفکیک مجاز است.
- ایجاد امکانات پذیرایی و خوابگاهی در حد نیاز با تشخیص سازمان‌های ذیربط مشروط به تصویب کمیسیون ماده ۵ با حفظ کاربری اصلی و عدم تفکیک امکان‌پذیر است.
- احداث واحد مسکونی سرایداری و نگهداری

تبصره ۱: کلیه موارد فوق منوط به موافقت شهرداری و تأیید کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

تبصره ۲: استفاده از موارد فوق در کاربری‌های ورزشی مقیاس محله ممنوع می‌باشد.

تبصره ۳: استفاده‌های فوق در کاربری‌های ورزشی سطح ناحیه و شهر در حداکثر ۵ درصد سطح اشغال طبقه همکف مجاز می‌باشد.

تبصره ۴: احداث واحدهای تجاری مرتبط با کاربری ورزشی در حداکثر ۵ درصد سطح اشغال مجاز به صورت غیرقابل تفکیک از پلاک اصلی منوط به تأیید کمیسیون ماده ۵ و سایر ضوابط مربوطه بلامانع است. لازم به ذکر است که بهره برداری و ارائه پایان کار جهت این واحدهای تجاری منوط به بهره برداری از کاربری ورزشی می‌باشد.

۳-۹-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث هر گونه کاربری و فعالیت به غیر از موارد ذکر شده در بندهای فوق ممنوع است.

۳-۹-۲- ضوابط و مقررات

- تفکیک زمین و احداث بناهای مرتبط با کاربری ورزشی تابع ضوابط و دستورالعمل‌های وزارت ورزش و جوانان و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌باشد. فضاهای ورزشی تعیین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی‌باشند.

۳-۹-۲-۱- حداقل اندازه زمین و تفکیک

حداقل مساحت زمین با هدف احداث زمین ورزشی به شرح زیر است:

- زمین ورزشی در سطح محلات به صورت روباز ۵۰۰ مترمربع
- باشگاه ورزشی و زورخانه در سطح محلات ۵۰۰ مترمربع
- زمین ورزشی روباز در سطح ناحیه ۲۰۰۰ مترمربع
- سالن‌های ورزشی در سطح نواحی و محلات ۳۵۰۰ مترمربع
- ورزشگاه در سطح شهر و فرا شهر ۱۰۰۰۰ متر مربع
- استادیوم در سطح شهر و فرا شهر ۲۰۰۰۰ متر مربع

۳-۹-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها

- مجموعه‌های ورزشی در مقیاس محله می‌بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۱۴ متر دسترسی داشته باشند.
- مجموعه‌های ورزشی در مقیاس ناحیه می‌بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۱۶ متر دسترسی داشته باشند.
- مجموعه‌های ورزشی در مقیاس شهر می‌بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۱۸ متر دسترسی داشته باشند.

۳-۹-۲-۳- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

سطح اشغال:

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین‌های ورزشی روباز برابر ۵ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا برای احداث سالن‌های ورزشی ۷۰ درصد سطح زمین می‌باشد.

تراکم ساختمانی:

- برای احداث استادیوم‌های ورزشی رعایت ضوابط وزارت ورزش و جوانان الزامی است.
- حداکثر تراکم ساختمانی تأسیسات مورد نیاز در زمین‌های ورزشی روباز (شامل رختکن، تأسیسات و سایر) برابر ۱۰ درصد کل زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای احداث سالن‌های ورزشی و باشگاه و زورخانه برابر ۱۰۰ درصد سطح کل زمین می‌باشد.
- زمین‌های بازی (زمین فوتبال ، پیست دو و میدانی و...) و استخر غیر مسقف جز زیربنا محسوب نمی‌شوند.

۳-۹-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برابر ۳ طبقه صرفاً جهت احداث مهمانسرا است. به جز استادیوم ورزشی و سالن‌های چند منظوره که بر اساس نوع عملکرد آنها و ضوابط مربوطه می‌باشند، چنانچه در موارد خاصی نیاز به افزایش ارتفاع باشد، تأیید سازمان مربوط و تصویب کمیسیون ماده ۵ الزامی خواهد بود. بدیهی است رعایت حقوق همسایگی و تأمین نور و جلوگیری از اشراق و سایر موارد الزامی خواهد بود.

۳-۹-۲-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ۵ متر از هر گذر و در سایر جهات حداقل ۴ متر از مرزهای مالکیت قطعه صورت گیرد. ضمن اینکه رعایت عدم اشراق به کاربری‌های همجوار الزامی است.

۳-۹-۲-۶- حداقل پارکینگ

- تأمین پارکینگ مورد نیاز فضاهای ورزشی طبق بخش ۵ این مجلد می‌باشد.
- در طراحی پارکینگ‌ها سهولت تردد وسایل نقلیه باید تأمین گردد.

۳-۹-۲-۷- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی و موارد ایمنی

- کلیه سالن‌های ورزشی و فضاهای اصلی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- رعایت استانداردها و پیش‌بینی موارد ایمنی در کلیه مکان‌های ورزشی و تفریحی ضروری است.

۳-۹-۲-۸- مقررات نماسازی

- کلیه سطوح دیوار بناهای ورزشی باید با مصالح ضوابط مصوب نماسازی شوند. در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- طرح نما و توده‌گذاری کلیه بناهای ورزشی در مقیاس بالاتر از محله باید به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.
- دیوارسازی اطراف کاربری ورزشی باید با استفاده از دیوار کوتاه و نرده انجام پذیرد.

۳-۱۰-۱- کاربری پارک و فضای سبز

۳-۱۰-۱-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۰-۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد فضای سبز عمومی (فضای سبز عمومی شامل بوستان‌ها، پارک‌ها و فضای سبز میادین)
- تبصره: فضاهای سبز واقع در حریم میراث فرهنگی مشمول ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی می‌باشند.
- ایجاد پارک در مقیاس شهر و ناحیه و محله و پارک‌های کودک
- ایجاد جنگل‌های حاشیه‌ای و فضاهای سبز حاشیه‌ای و حفاظتی

جدول ۲۰. فعالیت‌های مجاز در کاربری پارک و فضای سبز به تفکیک مقیاس‌های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
پارک	محله	بوستان (پارک) محله‌ای
	ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
	شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر

۳-۱۰-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث غرفه‌های تجاری و پذیرایی در حداکثر ۲.۵ درصد مساحت و مرتبط با کاربری پارک مشروط به عدم تفکیک و صدور مجوز تجاری در صورتی که مساحت قطعه اصلی کمتر از ۲۰۰۰ متر نباشد، مجاز است.
- احداث زمین‌های ورزشی و زمین‌های بازی کودکان در پارک مجاز است.
- احداث مراکز فرهنگی- هنری و اداری (از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، محل نمایش به صورت سرباز و سرپوشیده، نمایشگاه‌های سرباز و سرپوشیده) در صورت عدم تفکیک مجاز است.
- احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها مجاز است.
- احداث مراکز تولید و تکثیر گل و درختچه
- احداث تأسیسات آبرسانی مربوط به فضای سبز

تبصره ۱: کلیه فعالیت‌های مذکور مختص استفاده داخل پارک می‌باشد و نباید ورودی مستقل و مجزا به گذرهای مجاور داشته و فاقد دیوار یا موانع جداکننده از عرصه پارک باشد.

تبصره ۲: در خصوص پارک‌های مقیاس محله و ناحیه، مجموع تمامی فعالیت‌های مشروط نباید از ۱۰ درصد مساحت پارک و در خصوص پارک‌های مقیاس شهر نباید از ۵ درصد مساحت پارک بیشتر شود.

۳-۱۰-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق در کاربری پارک و فضای سبز ممنوع است.

۳-۱۰-۲- ضوابط و مقررات**۳-۱۰-۲-۱- ضوابط مربوط به اندازه زمین و تفکیک قطعات**

- هرگونه تفکیک در اراضی فضای سبز عمومی و پارک‌های معین شده در نقشه طرح تفصیلی ممنوع است.
 - حداقل اندازه زمین برای احداث پارک‌ها در توسعه‌های جدید شهری مطابق موارد زیر است:
 - پارک محله با حداقل اندازه ۱۰۰۰ مترمربع
 - پارک شهر با حداقل اندازه ۱۰۰۰۰ مترمربع
- تبصره:** در بافت‌های موجود در صورت عدم امکان تخصیص زمین با مساحت‌های فوق، احداث پارک و فضای سبز با حدنصاب مساحت ۵۰۰ مترمربع در صورت صلاحدید شهرداری بلامانع می‌باشد.

۳-۱۰-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها

- فضاهای سبز در مقیاس محله می‌بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۸ متر دسترسی داشته باشند.
- فضاهای سبز در مقیاس ناحیه می‌بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۱۰ متر دسترسی داشته باشند.
- فضاهای سبز در مقیاس شهر می‌بایستی به یک معبر با عرض حداقل ۲۰ متر دسترسی داشته باشند.

۳-۱۰-۲-۳- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال تمامی موارد ذکر شده در استفاده‌های مشروط در داخل پارک‌های محلی و ناحیه‌ای برابر ۱۰ درصد سطح کل پارک می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال تمامی موارد ذکر شده در استفاده‌های مشروط در پارک‌های مقیاس شهر برابر ۵ درصد سطح کل زمین می‌باشد.

۳-۱۰-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- حداکثر ارتفاع ساختمان‌های فرهنگی و هنری و اداری پارک‌ها، ۸ متر به صورت دو طبقه و با احتساب دست‌انداز پشت‌بام می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع سایر بناهای مجاز و مشروط در داخل پارک‌ها، یک طبقه برابر ۳.۵ متر خواهد بود.

۳-۱۰-۲-۵- حداقل پارکینگ

- تأمین پارکینگ مورد نیاز پارک‌ها و فضاهای سبز طبق بخش ۵ این مجلد الزامی می‌باشد.

۳-۱۰-۲-۶- مقررات مربوط به نماسازی

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

۳-۱۰-۲-۷- ضوابط عمومی

- طرح کاشت و محوطه‌سازی و معماری پارک‌ها و فضاهای سبز در مقیاس بالاتر از محله باید به تأیید کمیته‌های مرتبط (کمیته سیما و منظر و کمیته طرح و معماری) برسد.
- ساختمان‌های ذکر شده در بالا باید حداقل ۵ متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.

۳-۱۱- کاربری تفریحی و توریستی

۳-۱۱-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث هتل، متل، هتل آپارتمان، مهمان‌سرا، مسافرخانه
- احداث شهربازی، پارک جنگلی، اقامتگاه‌های بوم‌گردی و اردوگاه‌های جهانگردی

جدول ۲۱. فعالیت‌های مجاز در کاربری تفریحی و توریستی (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
تفریحی و توریستی	شهر	هتل، مسافرخانه‌ها، مهمان‌پذیر و مهمان‌سراها، هتل آپارتمان و متل، شهر بازی، تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و اقامتگاه‌های بوم‌گردی و ...

۳-۱۱-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث فضاهای فرهنگی، تجاری و ورزشی مشروط به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان و مرتبط با کاربری اصلی، عدم تفکیک و حداکثر ۱۰ درصد مساحت بنای همکف بدون دسترسی مستقیم به معبر و به منظور استفاده داخل مجموعه مجاز می‌باشد.
- احداث واحدهای مسکونی نگهبانی و سرایداری

۳-۱۱-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث هر گونه کاربری بجز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

۳-۱۱-۲- ضوابط و مقررات

ضوابط تفصیلی این کاربری و انواع آن توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و نیز وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین گردیده است. لیکن احداث بنا و آغاز عملیات ساختمانی منوط به موافقت شهرداری و رعایت ضوابط طرح تفصیلی و اخذ تأییدیه ترافیکی صنوف از طریق پلیس راهور شهرستان می‌باشد و رعایت ضوابط کلی زیر نیز الزامی است:

۳-۱۱-۲-۱- تفکیک زمین

- حد نصاب تفکیک برای فعالیت‌های کاربری تفریحی و توریستی بر اساس ضوابط مصوب وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی می‌باشد.

۳-۱۱-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها

- دسترسی قطعات در این کاربری از خیابان‌های با عرض ۱۴ متر و بالاتر می‌باشد. این میزان در محدوده بافت تاریخی و بناهای خاص تابع ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان است.

۳-۱۱-۲-۳- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

حداکثر سطح اشغال در این کاربری برابر است با :

- حداکثر سطح اشغال مراکز تفریحی (شهر بازی روباز و پارک جنگلی) برابر ۵ درصد سطح زمین می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال برای سایر فعالیت‌های کاربری تفریحی و توریستی بر اساس ضوابط مصوب وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری برابر است با :
- حداکثر تراکم ساختمانی مراکز تفریحی (شهر بازی روباز و پارک جنگلی)، ۵ درصد سطح قطعه زمین می‌باشد. (تراکم ساختمانی این فعالیت‌ها تنها شامل فضاهای مسقف بوده و وسایل بازی را شامل نمی‌شود).
- حداکثر تراکم ساختمانی برای سایر فعالیت‌های کاربری تفریحی و توریستی بر اساس ضوابط مصوب وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی می‌باشد.

۲-۱۱-۳- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- استقرار ساختمان هتل و مهمانسرا در زمین باید به گونه‌ای باشد که ضمن رعایت عدم اشراف به همسایگان حداقل به فاصله ۴ متر از محدوده زمین پس از رعایت بر اصلاحی قرار گیرد.
- حداقل ۴۰ درصد سطح فضای باز در کاربری تفریحی و توریستی باید به فضای سبز اختصاص یابد.

۲-۱۱-۳- مقررات نماسازی

- کلیه بناها باید با استفاده از مصالح ضوابط مصوب نماسازی شوند. در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- برای محصور کردن اراضی مربوط به هتل و مهمانسرا از دیوار کوتاه و نرده استفاده شود.
- برای محصور نمودن زمین‌های مربوط به پارک جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی توصیه می‌شود از مصالح طبیعی مانند پرچین استفاده گردد.
- تعبیه کولر و کانال آن و سایر تأسیسات در نما و یا در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومی ممنوع است.

۲-۱۱-۳- سایر ضوابط

- تأمین پارکینگ مطابق بخش ۵ این مجلد الزامی است.
- طرح معماری و محوطه‌سازی (سایت پلان) باید به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.

۳-۱۲- کاربری صنعتی

۳-۱۲-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۲-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- استقرار صنایع کوچکی که مطابق مصوبه هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن در گروه الف قرار گرفته و فاقد آلودگی محیطی بوده و آلودگی بصری آن‌ها با پوشش و محصور نمودن به منظور جلوگیری از دید و سر و صدا قابل جبران گردد، مجاز است.
- تبصره:** تمامی فعالیت‌های ذکر شده در بند فوق به شرطی مجاز هستند که به صورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند به طوری که هیچ گونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری و یا صوتی یا خروج گاز و مواد بودار در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد.

جدول ۲۲. فعالیت‌های مجاز در کاربری صنعتی (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

فعالیت	مقیاس	نوع کاربری
<u>غذایی:</u> تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو بسته بندی خرما بدون شستشو واحد تولید آب نبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰ تن در سال واحد تولید نبات (نبات ریزی) واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰ تن در سال واحد بسته بندی نمک و ادویه جات واحد بسته بندی چای واحد بسته بندی قهوه واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت واحد بسته بندی عسل تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل) واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند) واحد تولید نان بستنی واحد بسته بندی گلاب واحد بسته بندی عرقیات گیاهی واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری واحد تولید ، بهبود دهنده کیفیت آرد واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب نساجی	گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیات مدیران با اصلاحات بعدی آن	صنعتی

واحد‌های قالی بافی ، زیلوبافی و نمد مالی دستی و دست بافت ها شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال) کش بافی و تریکو بافی ، گرد بافی ، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهی گیری، قطان، انواع نوار و روبان واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلم کار اصفهان چاپ سیلک و غیره پارچه بافی دستی (غیر موتوری) واحد تولید فیلته نفت سوز و نوارهای صنعتی واحد تولید الیاف پروپیلین چرم: واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده واحد تولید بستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال واحد تولید کفش ماشینی حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم سلولزی: واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده واحد تولید پاکت خواروبار و مراسلات مشابه آن واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده واحد صحافی و چاپ خانه های ساده واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای واحد نجاری و خراطی بدون الوارسازی واحد میل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده واحد تولید سازه های سنتی فلزی: واحد قلم زنی انواع فلزات		
--	--	--

واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آب کاری حداکثر تا سه دستگاه تراش واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفا در مناطق صنعتی درون شهری) واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفا در مناطق صنعتی درون شهری) واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفا مناطق صنعتی داخل شهری واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز واحد تولید ترموستات <u>کانی غیر فلزی</u> واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره روب واحد تولید آیینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی) واحد تولید پودر جوشکاری <u>شیمیایی</u> واحد تولید آب مقطر واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) واحد صرفا برش اسکاچ ظرفشویی واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز دارویی، آرایشی و بهداشتی واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون) واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن واحد تولید اسانس، تنتور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک <u>برق و الکترونیک</u> واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن) واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آب کاری و لوستر از قطعات آماده واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد. واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری واحد تولید انواع ساعت واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری واحد تولید دستگاه های برقی علامت دهنده سمعی و بصری		
---	--	--

واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی) واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس واحد تولید آفتامات واحد تولید مودم و میکروتل واحد طراحی و مونتاژ تایمر واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری <u>کشاورزی</u> واحد زنبور داری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از مکان مسکونی) واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه واحد پرورش کرم ابریشم واحد پرورش ماهی زینتی آزمایشگاه دامپزشکی <u>ماشین سازی</u> واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی، کف کش، لجن کش و تجهیزات تصفیه) واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل پشت کامیونی، جک بال بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل) واحد پمپ و کمپرسور (پمپهای خلاء، وکیوم آتش نشانی، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گاراژی، مواد فله و تلمبه های بادی)		
--	--	--

۳-۱۲-۱-۲- استفاده های مشروط

- احداث واحدهای خدماتی و رفاهی روزانه مورد نیاز کارکنان واحدهای فوق
- استقرار صنایع در حریم آثار تاریخی مشروط به استعلام واحد صدور مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان مجاز می باشد.

۳-۱۲-۱-۳- استفاده های ممنوع

- هر گونه کاربری و فعالیت دیگر به جز موارد فوق ممنوع است.

۳-۱۲-۲- ضوابط و مقررات

۳-۱۲-۲-۱- تفکیک قطعات

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در محدوده مجموعه های کارگاهی ۲۰۰ مترمربع
 - حداقل اندازه کارگاه های تعمیراتی و تولیدی مجاز در سطح ناحیه برابر ۵۰۰ مترمربع، در سطح شهر برابر ۱۰۰۰ مترمربع
- تبصره:** این حداقل ها در شرایط خاص با توجه به نوع فعالیت و ارائه توجیهات فنی و با تصویب کمیسیون ماده پنج می تواند تا میزان ۲۵ درصد کاهش یابد.

۳-۱۲-۲-۲- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

- حداکثر سطح اشغال زمین در کاربری صنعتی، برابر با ۵۰ درصد سطح قطعه زمین می‌باشد.
 - حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۵۰ درصد سطح زمین می‌باشد. این تراکم ساختمانی با توجه به نوع فعالیت با تصویب کمیسیون ماده ۵ تا سطح ۱۰۰ درصد قابل افزایش است.
 - سطح زیرزمین چنانچه برای تأسیسات و پارکینگ استفاده شود، جز تراکم محاسبه نمی‌شود.
 - احداث واحدهای اداری در قطعات مختص صنایع در دو طبقه با سطح اشغال ۱۰ درصد کل زمین مجاز است.
- تبصره:** در طبقات فوقانی بناهای صنعتی سبک، ایجاد واحد مسکونی برای سرایداری ممنوع است، مگر اینکه مساحت آن از ۵۰ مترمربع تجاوز ننماید.

۳-۱۲-۲-۳- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان در واحدهای کارگاهی ۶ متر است.
- حداقل ارتفاع ساختمان در کلیه طبقات نباید از ۳.۵ متر کمتر باشد.
- حداقل ارتفاع ساختمان در طبقه همکف تعمیرگاه‌های خودرو نباید از ۴.۸ متر کمتر باشد.

۳-۱۲-۲-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- قرارگیری بنا به نحوی باشد که اطراف آن کاملاً به فضای باز منتهی گردد.
- 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 عقب نشینی به تشخیص شهرداری و به میزان ۵ متر از مرز پلاک توصیه می‌گردد.

۳-۱۲-۲-۵- ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- نصب تأسیسات بر روی بام‌های مسطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام و با رعایت مصوبات کمیته سیما و منظر صورت گیرد.
- نصب تأسیسات به جز دودکش و آنتن بر روی بام‌های شیبدار ممنوع است.
- احداث دست‌انداز در کناره بام‌ها به ارتفاع ۱۱۰ سانتیمتر الزامی است.
- انبارکردن وسایل روی پشت بام‌ها ممنوع است.

۳-۱۲-۲-۶- مقررات عمومی

- تمامی بناها باید با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شوند. در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- حداقل ۲۵ درصد از فضای باز مجاز، باید برای ایجاد فضای سبز و درختکاری در نظر گرفته شود.
- کلیه فعالیت‌ها در این زمین‌ها نباید به هیچ عنوان دارای آلودگی صوتی و محیطی از هر گونه، به تشخیص سازمان محیط زیست باشند. شهرداری موظف است، پس از تأیید سازمان محیط زیست مبنی بر مزاحمت کارگاه برای ساکنین از لحاظ آلودگی صوتی و محیطی، بلافاصله نسبت به تعطیلی کارگاه فوق اقدام نموده و صاحب زمین و حرفه را مجبور به رفع عیب و اخذ تأییدیه لازم از سازمان محیط زیست نماید.
- در هنگام احداث یا توسعه عملکردهای مختلف این کاربری، رعایت کلیه حریم‌های قانونی الزامی است.
- احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید مطابق ضوابط و مقررات و با موافقت سازمان محیط زیست و سازمان‌ها و اداره‌های مربوط انجام گیرد.
- سیستم فاضلاب و دفع آب‌های سطحی، لوله‌کشی آب گرم و سرد برای هر یک از واحدهای کارگاهی و محوطه باز بازارچه صنعتی طراحی و احداث گردد.
- موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، نبود دید، سهولت در جمع‌آوری با ورودی جداگانه در طرح‌های صنعتی منظور گردد.

- تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کارگاهی - تولیدی باید رعایت شود.
- استفاده از حیاط خلوت در این بناها با سطحی معادل حداقل ۱۰ مترمربع مجاز می باشد.
- ابعاد پارکینگ باید بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه که به صورت روزانه از مجموعه های کارگاهی استفاده خواهند کرد، طراحی گردد. در هر صورت به ازای ۱۰۰ مترمربع زیربنا و کمتر تأمین حداقل یک واحد پارکینگ و بیش از ۱۰۰ مترمربع زیربنا به تناسب از ۱۰۰ مترمربع، تأمین پارکینگ ضروری است.
- رعایت موارد ایمنی و دریافت تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.
- طرح مجموعه باید به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.

۳-۱۳- کاربری حمل و نقل و انبارداری

۳-۱۳-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۳-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث پایانه های مسافربری داخل و خارج شهری و پایانه های باربری، پارکینگ های کوچک و بزرگ
- احداث پارکینگ های شهری و ایستگاه های مترو، منوریل، تراموا و فرودگاه
- احداث انبارهای سرباز و سرپوشیده به منظور نگهداری مواد بی خطر، سردخانه منطبق بر ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست
- احداث پارک موتورری مربوط به ماشین آلات شهرداری

جدول ۲۳. فعالیت های مجاز در کاربری حمل و نقل و انبارداری به تفکیک مقیاس های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
حمل و نقل و انبارداری	محله	معاور و پارکینگ های محله ای و ایستگاه های مترو
	ناحیه	معاور، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری
	شهر	معاور، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه های فرودگاه های موجود، بندرها، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بزرگ و کوچک و سردخانه ها

۳-۱۳-۱-۲- استفاده های مشروط

- احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین آلات، ترمینال بار، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه های مسافربری و پارک موتورری شهرداری (به صورت مجموعه حیاطدار مرکزی که کلیه فعالیت ها را حول حیاط مرکزی سازمان دهی کرده و سیمای شهری حفظ گردد.) صرفاً جهت سرویس دهی به مجموعه و مشروط به حفظ کاربری اصلی و عدم تفکیک فضاهای ذکر شده و دارای دسترسی از طریق معاور داخلی محوطه مجاز است.

۳-۱۳-۱-۳- استفاده های ممنوع

- احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و شیمیایی مضر یا آتش زا در داخل محدوده قانونی شهر ممنوع است.
- احداث هر گونه واحد مسکونی به استثنای واحدهای کوچک سرایدار و نگهداری و نگهداری ممنوع است.
- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق ممنوع است.
- احداث پایانه های بین شهری وسایل نقلیه سنگین باری ممنوع است.

۳-۱۳-۲- ضوابط و مقررات

- محل پایانه باربری می بایست در خارج از محدوده پیشنهادی و در داخل حریم شهر و ترجیحاً مجاور بزرگراه باشد.

۳-۱۳-۲-۱- تفکیک زمین

- حداقل تفکیک برای زمین‌های مربوط به انبارها ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل تفکیک برای زمین‌های مربوط به پایانه مسافربری (درون شهری) ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل تفکیک برای زمین‌های مربوط به پایانه مسافربری (برون شهری) ۱۰۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل تفکیک برای زمین‌های مربوط به پایانه‌های باربری ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل تفکیک برای زمین‌های مربوط به پارک موتوری شهرداری ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل اندازه قطعه برای سایر کاربری‌های مجاز متناسب با نیاز و عملکرد آن توسط سازمان‌های مربوطه تعیین می‌گردد.

۳-۱۳-۲-۲- دسترسی‌ها

- دسترسی انبارها باید از طریق معابر با عرض حداقل ۱۴ متر تأمین گردد.
- دسترسی پایانه‌های مسافربری باید از طریق معابر با عرض حداقل ۳۵ متر تأمین گردد.
- دسترسی پایانه‌های مسافربری و پارکینگ‌های عمومی باید به تصویب شورای ترافیک شهرستان برسد.

۳-۱۳-۲-۳- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

حداکثر سطح اشغال در این کاربری عبارت است از :

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در پایانه‌های مسافربری داخل شهری برابر ۵۰ درصد سطح زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های مسافربری خارج شهری برابر ۱۵ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در پایانه‌های باربری برابر ۲۵ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری انبارها برابر ۵۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال بنا در کاربری پارک موتوری برابر ۲۵ درصد سطح زمین می‌باشد.

حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری عبارت است از :

- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری داخل شهری برابر ۵۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های مسافربری بیرون شهری برابر ۳۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه‌های باربری برابر ۵۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری انبارها برابر ۵۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری پارک موتوری برابر ۲۵ درصد می‌باشد.
- سطح زیرزمین‌ها چنانچه به منظور انبار و تأسیسات موتورخانه استفاده شوند، جزء تراکم محاسبه نمی‌شوند.

۳-۱۳-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع بنا

- حداکثر ارتفاع بناهای واقع در کاربری حمل‌ونقل و انبارداری برابر ۱۲ متر از سطح معبر مجاور می‌باشد.
- ارتفاع ساختمان انبار می‌بایست متناسب با نوع کالا تعیین شود.

۳-۱۳-۲-۵- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه کاربری‌های حمل‌ونقل و انبارداری باید بر اساس مصوبات کمیته سیما و منظر اقدام به نماسازی نمایند. در غیر این صورت شهرداری موظف به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری‌های حمل‌ونقل و انبارداری باید بر اساس مصوبات کمیته سیما و منظر طراحی و اجرا گردند.
- طرح معماری و جانمایی (محوطه سازی) باید به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.

۳-۲-۶- ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- نصب تأسیسات بر روی بام‌های مسطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام و با رعایت مصوبات کمیته سیما و منظر صورت گیرد.
- نصب تأسیسات به جز دودکش و آنتن بر روی بام‌های شیب‌دار ممنوع است.
- احداث دست انداز در کناره بام‌های مسطح به ارتفاع حداقل ۱۱۰ سانتیمتر الزامی است.
- انبار کردن وسایل روی پشت بام ممنوع می‌باشد.
- نصب تأسیسات ایمنی در مکان‌های مناسب الزامی است.

۳-۲-۷- ضوابط و مقررات عمومی

- در احداث بنای ساختمان‌های پایانه‌های مسافری و باری رعایت حریم به میزان حداقل ۵ متر از هر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است.
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیت‌های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است.
- در پایانه‌های مسافری تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۳۵ درصد مساحت فضای باز مجاز، به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.
- ساخت و ساز در محوطه پارکینگ‌های عمومی با وسعت بیش از ۷۵۰ متر مربع تنها درحد سایه‌بان‌های سبک و یک باب ساختمان اداری، سرایداری مجموعاً تا ۷۵ مترمربع مجاز می‌باشد.
- حداقل تعداد پارکینگ موردنیاز مطابق بخش ۵ این مجلد می‌باشد.
- تأمین تهویه و نور مستقیم باید در فضاهای فعالیت پیش‌بینی شود.
- استفاده از حیاط خلوت در این بناها با سطح حداقل ۲۵ مترمربع مجاز است.
- رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش‌نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.
- در پایانه‌های مسافری و باربری، مسیرهای ورودی و خروجی متقاضیان با مسیرهای ورودی و خروجی اتوبوس‌ها و کامیون‌ها باید به صورت جداگانه طراحی و جایگاه انتظار مراجعان، واحدهای بهداشتی، انبارهای کالا، خوابگاه و حمام رانندگان، پارکینگ‌ها و سایر تأسیسات مورد نیاز باید بر اساس استانداردهای مصوب در طرح منظور گردد.
- طرح مجموعه باید بر اساس ضوابط مقررات ملی ساختمان، طراحی و به تأیید سازمان‌های مربوطه برسد.

۳-۱-۴- کاربری تأسیسات شهری

۳-۱-۴-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱-۴-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه و توزیع آب شهر، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه تصفیه فاضلاب شهری، تأسیسات مربوط به شبکه برق‌رسانی و مخابرات، پست‌های ترانس، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاه‌های تبدیل فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت.
- احداث تأسیسات عمومی بهداشتی (شامل توالت‌های عمومی، حمام‌های عمومی و موارد مشابه آن)

جدول ۲۴. فعالیت‌های مجاز در کاربری تأسیسات شهری به تفکیک مقیاس‌های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
تأسیسات	محله	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
شهری	منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، پست و ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز

۳-۱۴-۱-۲- استفاده‌های ممنوع

- هر نوع کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

۳-۱۴-۲- ضوابط و مقررات

ضوابط و مقررات تفصیلی کاربری‌های تأسیسات تابع ضوابط و استانداردهای سازمان‌های مربوط از قبیل وزارت نیرو، وزارت نفت، شرکت گاز، وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات با رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

۳-۱۴-۲-۱- تفکیک زمین

- حداقل مساحت زمین برای تأسیسات شهری بر اساس درخواست سازمان مربوط و تأیید شهرداری تعیین می‌گردد.

۳-۱۴-۲-۲- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

سطح اشغال و تراکم ساختمانی در کاربری‌های تأسیسات شهری بر اساس ضوابط سازمان‌های مربوطه می‌باشد.

۳-۱۴-۲-۳- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع تأسیسات مرتبط با مدیریت بحران تا ۱۰ متر مجاز است.

۳-۱۴-۲-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در زمین برای کلیه کاربری‌های تأسیسات شهری طبق استانداردهای سازمان‌های ذیربط و تأیید شهرداری خواهد بود. اما لازم است موارد ایمنی، عدم اشرافیت و رعایت سایر ضوابط و مقررات ساختمانی نیز در نظر گرفته شود.

۳-۱۴-۲-۵- حداقل تعداد پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ موردنیاز مطابق بخش ۵ این مجلد می‌باشد.
- تأمین پارکینگ برای کاربری تأسیسات شهری در محوطه بلامانع است.

۳-۱۴-۲-۶- مقررات محیط زیست

- در احداث کلیه تأسیسات شهری ملاحظات زیست محیطی و ایمنی و نیز رعایت ضوابط و مقررات محیط زیست الزامی است.

۳-۱۴-۲-۷- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه ساختمان‌هایی که در این کاربری ساخته می‌شوند، باید مطابق مصوبات کمیته سیما و منظر اقدام به نماسازی نمایند. صدور هر گونه مجوز احداث بنا منوط به ارائه نقشه‌های کامل معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی و نیز نقشه‌های محوطه‌سازی شامل معماری، سیویل و تأسیسات مکانیکی و الکتریکی محوطه می‌باشد. در صورت عدم اجرای صحیح و کامل پروژه مطابق نقشه‌های ارائه شده، شهرداری ملزم به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری‌های تأسیسات شهری باید بر اساس مصوبات کمیته سیما و منظر طراحی و اجرا گردند.

۳-۱۴-۲-۸- حرایم

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

۳-۱۴-۲-۹- سایر ضوابط

- تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای این کاربری باید رعایت شود.

۳-۱۵- کاربری تجهیزات شهری

۳-۱۵-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۵-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- محل جمع‌آوری زباله و جایگاه‌های آتش‌نشانی، جایگاه‌های سوخت (پمپ بنزین و گاز)، گورستان موجود و غسل‌خانه، میدان‌های میوه و تره‌بار .
- تبصره : مکان‌یابی تأسیساتی مانند جایگاه آتش‌نشانی، غسل‌خانه، میدان‌های میوه و تره‌بار باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.
- جدول ۲۵. فعالیت‌های مجاز در کاربری تجهیزات شهری به تفکیک مقیاس‌های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
تجهیزات شهری	محل	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
	ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدان‌های میوه و تره‌بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت
	شهر	گورستان‌های موجود، نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر

۳-۱۵-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث ساختمان‌های اداری و نگهداری مشروط به عدم تفکیک و حفظ کاربری اصلی مجاز است .

۳-۱۵-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- هر نوع کاربری و فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق ممنوع است .

۳-۱۵-۲- ضوابط و مقررات

ضوابط و مقررات تفصیلی کاربری‌های تجهیزات شهری تابع ضوابط و استانداردهای سازمان‌های مربوط از قبیل وزارت نیرو، وزارت نفت ، شرکت گاز ، وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات ، با رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

۳-۱۵-۲-۱- تفکیک زمین

- حداقل مساحت زمین برای تجهیزات شهری بر اساس درخواست سازمان مربوط و تأیید شهرداری تعیین می‌گردد. اما در هر صورت حداقل مساحت‌های زیر باید رعایت گردد:
- حداقل زمین لازم برای تفکیک پمپ بنزین، ۱۱۰۰ متر مربع
- حداقل زمین لازم برای ایستگاه CNG، ۱۱۰۰ متر مربع
- حداقل زمین لازم برای ایستگاه آتش‌نشانی و خدمات ایمنی، ۵۰۰ متر مربع
- حداقل زمین لازم برای ایستگاه خدمات شهری، ۲۰۰۰ متر مربع
- حداقل زمین لازم برای میدان بزرگ میوه و تره بار شهر، ۲۵۰۰۰ مترمربع.

۳-۱۵-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها

- حداقل عرض معابر دسترسی سواره به ایستگاه آتش‌نشانی ۱۸ متر است.
- حداقل عرض معابر دسترسی سواره به جایگاه‌های سوخت، ۲۰ متر است.
- حداقل عرض معابر دسترسی سواره به میدان بزرگ میوه و تره بار شهر ۲۴ متر است.

۳-۱۵-۲-۳- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

حداکثر سطح اشغال در این کاربری برابر با :

- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری و خدماتی پمپ بنزین و پمپ گاز، ۴۰ درصد سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال ساختمان اداری ایستگاه آتش‌نشانی و خدمات ایمنی، ۸۰ درصد سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال میدان بزرگ میوه و تره بار، ۴۰ درصد سطح زمین
- هرگونه ساخت و ساز در ایستگاه‌های پمپ بنزین و گاز تابع ضوابط شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی می‌باشد.

حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری برابر با :

- حداکثر تراکم ساختمانی واحد اداری و خدماتی پمپ بنزین و پمپ گاز ۴۰ درصد سطح زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی ساختمان اداری ایستگاه آتش‌نشانی و خدمات ایمنی ۱۶۰ درصد سطح زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی میدان بزرگ میوه و تره بار، ۴۰ درصد سطح زمین

تبصره : محل تأسیسات کاربری‌های تجهیزات شهری جز تراکم محسوب نمی‌شود.

۳-۱۵-۲-۴- تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربری‌های تجهیزات شهری یک طبقه بنا بر روی پیلوت یا زیرزمین می‌باشد و حداکثر ارتفاع با توجه به احداث سالن و انبار برابر ۶ متر خواهد بود. تعداد طبقات ساختمان آتش‌نشانی دو طبقه می‌باشد.

۳-۱۵-۲-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در زمین برای کلیه کاربری‌های تجهیزات شهری طبق استانداردهای سازمان‌های ذیربط از قبیل شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی و ... و تأیید شهرداری خواهد بود. اما لازم است موارد ایمنی، عدم اشرافیت و رعایت سایر ضوابط و مقررات ساختمانی نیز در نظر گرفته شود.

۳-۱۵-۲-۶- مقررات محیط زیست

- در احداث کلیه تجهیزات شهری ملاحظات زیست محیطی و ایمنی و نیز رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست محیط زیست الزامی است.

۳-۱۵-۲-۷- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه ساختمان‌هایی که در این کاربری ساخته می‌شوند، باید مطابق مصوبات کمیته سیما و منظر اقدام به نماسازی نمایند. صدور هر گونه مجوز احداث بنا منوط به ارائه نقشه‌های کامل معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی و نیز نقشه‌های محوطه-ساز شامل معماری، سیویل و تأسیسات مکانیکی و الکتریکی محوطه می‌باشد. در صورت عدم اجرای صحیح و کامل پروژه مطابق نقشه‌های ارائه شده، شهرداری ملزم به خودداری از صدور مجوز پایان کار است.
- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری‌های تجهیزات شهری باید بر اساس مصوبات کمیته سیما و منظر طراحی و اجرا گردند.
- طرح معماری و جانمایی (محوطه‌سازی) مجموعه باید به تأیید کمیته سیما و منظر برسد.

۳-۱۵-۲-۸- حرایم

- رعایت حرایم مربوط به تجهیزات شهری برابر ضوابط سازمان‌های مربوطه و در داخل مالکیت همان کاربری الزامی است.

۹-۲-۱۵-۳- سایر ضوابط

- تأمین پارکینگ مطابق بخش ۵ این مجلد الزامی می‌باشد.
- تأمین پارکینگ به میزان حداقل ۴۰ درصد تعداد مورد نیاز در محوطه بلامانع است.
- تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کاری باید رعایت شود.

۱۶-۳- کاربری باغات و کشاورزی

۱-۱۶-۳- موارد استفاده از زمین

۱-۱۶-۳-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث فضاهای درختکاری شده و باغ‌های میوه
- استفاده‌های کشاورزی اعم از صیفی‌کاری، سبزی‌کاری، جالیز و کشاورزی دیم و آبی
- کاشت درختان به منظور ایجاد پوشش‌های جنگلی و طبیعی

آرای کمیسیون ماده ۱۲ باغ برای اراضی با کاربری باغات لازم به رعایت می‌باشد.

جدول ۲۶. فعالیت‌های مجاز در کاربری باغات و کشاورزی به تفکیک مقیاس‌های مختلف (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری)

نوع کاربری	مقیاس	فعالیت
باغات و کشاورزی	محله	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی

۲-۱۶-۳-۱- استفاده‌های مشروط

- احداث تأسیسات و تجهیزات لازم به منظور بهره‌برداری از زمین کشاورزی یا باغ مانند موتورخانه مشروط به برطرف نمودن نیاز همان قطعه زمین مجاز است.
- احداث گلخانه و تأسیسات مربوط به نگهداری و پرورش گل و گیاهان زینتی در حداکثر ۶۵ درصد مساحت قطعه مشروط به مشجر بودن زمین مجاز است.

۳-۱۶-۳-۱- استفاده‌های ممنوع

- هر نوع استفاده دیگری از این زمین‌ها به غیر از موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

۲-۱۶-۳- ضوابط و مقررات

- با توجه به بند اول نامه شماره ۸۰۴۷۶/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۱ دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی تمامی اراضی با کاربری باغ و اراضی کشاورزی طرح جامع که در کمیسیون‌های ماده ۵ تصویب طرح تفصیلی به سایر کاربری‌ها تغییر یافت، در نقشه طرح تفصیلی پیشنهادی مصوب با همان کاربری طرح جامع تثبیت گردید. تا زمان تعیین تکلیف این بند توسط مراجع ذی صلاح، شهرداری در اراضی مذکور مجاز به صدور هیچگونه پروانه، پایان کار و مجوزی نمی‌باشد.
- **تبصره:** چنانچه اراضی باغات غیراساس طرح جامع دارای حقوق مکتسبه، حقوق مالکانه و مصوبه موردی کمیسیون ماده ۵ تا پیش از تصویب طرح تفصیلی حاضر و پرداخت عوارض قانونی باشند، از شمول بند فوق مستثنی می‌باشند.
- حفظ و حراست زمین‌های کشاورزی و باغ‌های داخل محدوده شهر الزامی است. بنابراین رعایت مفاد دستورالعمل‌ها و ضوابط اعلام شده توسط مراجع ذیصلاح (مانند قانون حفاظت از باغ‌ها و فضای سبز) به این منظور لازم است.
- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در باغات و اراضی کشاورزی بر اساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب مورخ ۷۴/۴/۲۵ و اصلاحیه‌های بعدی آن می‌باشد.
- **تبصره:** با توجه به قانون حفظ و گسترش فضای سبز در اراضی غیر مشجر که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ مترمربع و اسناد تفکیک آن مربوط به قبل از تصویب طرح جامع می‌باشد، پس از تأیید جهاد کشاورزی، ضوابط ساختمانی آن تابع ضوابط و مقررات پهنه تراکم کم مسکونی و غیرقابل تفکیک عرصه خواهد بود.

۱-۲-۳- 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

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و آیش بر حسب این که داخل محدوده قانونی شهر قرار داشته باشند، بر اساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب مورخ ۷۴/۴/۲۵ به صورت‌های ذیل و با رعایت ضوابط ذکر شده مجاز است. بدیهی است در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری، حسب مورد در کمیسیون ماده پنج یا مرجع تصویب طرح جامع-تفصیلی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت. در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

الف- فضاهای سبز عمومی

این سطوح کلیه باغاتی را شامل می‌گردد که شهرداری علاوه بر فضاهای سبز مصوب طرح‌ها می‌تواند مورد تملک خود قرار داده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند. این زمین‌ها اعم از این که در طرح مصوب دارای کاربری فضای سبز باشد یا نباشد، با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل می‌شود.

ب- باغ مسکونی

کلیه باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدماتی و فضای سبز عمومی باشند، قابل تبدیل به منطقه باغ-مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

- حداقل تفکیک افراز و تقسیم ۲۰۰۰ متر مربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد است.
- تبصره:** در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود.
- در قطعات تفکیکی ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین.
- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ متر مربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین.
- تبصره ۱:** باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه بندالف هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.
- تبصره ۲:** در باغاتی که سطح اشغال ساختمان موجود بیشتر از مساحت‌های پیش‌بینی شده در این دستورالعمل باشد، تجدید بنا تا حد وضع موجود از لحاظ سطح اشغال و تراکم بلامانع است.
- تبصره ۳:** در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۴ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.
- تبصره ۴:** در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است. لیکن در کاربری‌هایی که اعتبارات دولت استفاده می‌شود، استفاده از حداکثر ۱۱ درصد سطح ملک و ۱۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.
- تبصره ۵:** با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ب و ج (قطعات ۳۰۰۰ مترمربع و بیشتر) هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

۳-۱۷- کاربری میراث تاریخی

۳-۱۷-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱۷-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک شده آنها
- تبصره: در حریم قانونی آثار تاریخی، بازنده‌سازی بناهای تاریخی بر طبق ضوابط قید شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی استان که به صورت دستورالعمل زیر نهایی شده است، بلامانع است. بنابراین نیاز به تعیین حریم، ضوابط و مقررات ویژه‌ای در جهت حفاظت و احیای موارد ثبت شده وجود دارد.

الف- ضوابط و مقررات عرصه آثار

هر گونه اقدام در عرصه مجموعه تاریخی، منحصر در اختیار اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان و منوط به کسب اجازه از این اداره است.

ب- ضوابط و مقررات حریم و مجموعه

- در محدوده حفاظتی بافت تاریخی شهر احداث بنا بلامانع است، مشروط به اینکه نقشه‌های معماری به تصویب اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان برسد.
- قبل از هرگونه اقدام عمرانی در محدوده بافت تاریخی شهر اعم از تخریب، ساخت و ساز، تفکیک یا تجمیع، ایجاد تأسیسات رفاهی، تغییر و اصلاح نماها، تعریض معابر و... می‌بایست با کسب استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان صورت پذیرد.
- نصب دکل در محدوده بافت تاریخی تنها مشروط به استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان و موافقت آن اداره کل می‌باشد.
- در خصوص بناهای تاریخی و بناهای واجد ارزش ثبت شده که دارای حریم مصوب یا فاقد حریم مصوب می‌باشند، هرگونه اقدام با کسب استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و مطابق ضوابط و مقررات اعلام شده، صورت پذیرد.

۳-۱۷-۱-۲- استفاده‌های ممنوع

- در داخل محدوده تاریخی هر گونه تفکیک اراضی یا دیوارکشی ممنوع است. ولی در صورت الزام به این امر، هر گونه تفکیک اراضی یا دیوارکشی می‌بایستی بر طبق ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان، صورت گیرد.
- در داخل محدوده تاریخی احداث هر گونه بنا ممنوع است و ساخت و سازهایی که منبذ صورت خواهد گرفت، باید بر اساس ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان باشد.
- در محدوده تاریخی هر گونه تعریض، تخریب یا احداث معبر می‌بایستی بر اساس ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان انجام گردد.
- تعویض هر گونه عنصر ساختمانی (در، پنجره و ...) و ایجاد ملحقات در طبقه همکف، زیر زمین، طبقه یا طبقات بالا و یا حیاط می‌بایستی بر اساس ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان 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 اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان و رسیدگی به مرمت ساختمانی (کاهگل بام، مرمت دیوار، مفروش کردن زمین) یا بهبود داخل ملک (احداث آشپزخانه، حمام و...)
 - دریافت نسخه‌ای از اجازه‌نامه اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان 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 می کند. در صورت تخلف، با متخلف مطابق با مقررات وضع شده از سوی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مقابله خواهد شد.
- اقدام کنندگان به هر یک از عملیات تعویض، تخریب یا ایجاد ملحقات ساختمانی، بدون داشتن اجازه نامه از کارشناس اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان، مورد پیگرد قانونی قرار می گیرند.

۳-۱۸- کاربری حریم

۳-۱۸-۱- ضوابط نهرها، قنات ها و چاه های تأمین آب شرب

- حریم نهرها نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوبه مورخ ۱۳۷۹/۰۸/۱۱ هیات دولت به شرح جدول شماره زیر می باشد.

جدول ۲۷. حریم مربوط به نهرها و شبکه های آبیاری

میزان آبدهی و شبکه آبیاری	حریم در طرفین (متر)
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۲-۱۵
مابین ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۸-۱۲
مابین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	۶-۸
مابین ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه	۴-۶
مابین ۱۵۰ لیتر در ثانیه تا ۲ متر مکعب در ثانیه	۱-۲
کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه	۱

۳-۱۸-۲- حریم لوله های آبرسانی شهری

حریم لوله های آبرسانی شهری مطابق مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۰۴/۲۴ هیأت دولت به شرح زیر تعیین شده است:

- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله با قطر بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

تبصره ۱: در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می شود.

تبصره ۲: اعلام هر گونه حریم جدید از سوی ارگان های مربوطه نسبت به ارقام فوق تقدم دارد.

۳-۱۸-۳- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

- رعایت کلیه بندهای مصوبه هیأت وزیران مورخ ۱۳۹۴/۱/۳۰ به پیشنهاد شماره ۹۳/۱۷۸۱۴/۳۰/۱۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۳/۲۰ وزارت نیرو در خصوص حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق الزامی است.
- در صورت تغییر قوانین حریم و ابلاغ بخشنامه و تصویب نامه های جدید، لازم است پیش از هر گونه ساخت و ساز میزان حریم از شرکت سهامی برق منطقه ای استان استعلام گردد.
- هرگونه عملیات ساختمانی و اقداماتی نظیر ایجاد تأسیسات صنعتی، مسکونی، مخازن سوخت، انبارداری و تأسیسات دامداری یا باغ یا درخت کاری در مسیر و حریم زمینی و هوایی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق ممنوع و رعایت این حریم برای تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی الزامی است.
- زراعت فصلی و سطحی، حفظ یا کاشت درختان کم ارتفاع، حفرچاه و قنوت بدون استفاده از دکل حفاری، اکتشاف و بهره برداری از معادن، راه سازی و احداث شبکه آبیاری مشروط بر اینکه مانعی برای دسترسی به خطوط برق برای وزارت نیرو و شرکت های برق ایجاد ننماید و سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط برق نگردد، بلامانع است.

تبصره: ایجاد شبکه آبیاری و قنات به فاصله کمتر از ۳ متر از پی دکل‌های خطوط انتقال برق مجاز نیست.

حریم خطوط هوایی انتقال و فوق توزیع نیروی برق عبارت است از دو نوار بر روی سطح زمین در طرفین مسیر خط و متصل به تصویر خارجی‌ترین سیم فاز بر روی زمین، که عرض هر یک از این دو نوار در جدول زیر تعیین شده است:

جدول ۲۸. میزان حریم خطوط فشار قوی (منبع: وزارت نیرو - مصوبه هیئت وزیران مورخ ۱۳۹۴/۰۱/۳۰)

ردیف	ولتاژ (کیلوولت)	حریم (متر از طرفین)
۱	۶۳	۸
۲	۲۳۰	۱۱.۹
۳	۴۰۰	۱۴

۴-۱۸-۳- حریم خطوط انتقال و تغذیه گاز

- در حریم خطوط انتقال و تغذیه گاز، احداث هر گونه بنا و ساختمان و تأسیسات به جز آنچه که برای بهره‌برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد، ممنوع است. حریم لوله‌های گاز بر حسب قطر اسمی لوله تعیین می‌گردد. این حریم مطابق با مقررات حریم خطوط لوله گاز ایران مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۳۰ شرکت ملی گاز ایران و ویرایش‌های بعدی می‌باشد.
- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزاما محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی خارج محدوده شهر باشند.
- حداقل فاصله نزدیکترین فونداسیون پایه دکل خطوط هوایی و کابل‌های خود نگهدار توزیع و انتقال نیرو از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

جدول ۲۹. حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی نیرو از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی

(منبع: مقررات حریم خطوط لوله گاز ایران - مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۳۰)

ردیف	ولتاژ	طول مسیر مشترک ۵ کیلومتر و کمتر	طول مسیر مشترک بیش از ۵ کیلومتر
۱	۱۱ تا ۲۰ کیلوولت	۲۰ متر	۳۰ متر
۲	۶۳ کیلوولت	۳۰ متر	۴۰ متر
۳	۱۳۲ کیلوولت	۴۰ متر	۵۰ متر
۴	۲۳۰ کیلوولت	۵۰ متر	۶۰ متر
۵	۴۰۰ کیلوولت	۶۰ متر	۶۰ متر

- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز در محل‌های تقاطع، یک متر یا به اندازه قطر لوله، هر کدام که بیشتر باشد، باید رعایت گردد.
- حداقل حریم خطوط گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای (شن و ماسه) ۲۵۰ متر در بالادست و ۱۰۰۰ متر در پایین دست خطوط انتقال گاز تعیین شده است.

۵-۱۸-۳- حریم مسیل‌ها

- احداث هر گونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حریم مسیل‌ها ممنوع است. مگر مواردی که طبق طرح مصوب مربوط به مسیل با هدف بهره‌برداری از آن طرح مصوب انجام شود. حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های واقع در حریم شهر توسط سازمان آب منطقه‌ای اعلام می‌شود.
- کشت موقت در آن قسمت از بستر رودخانه، نهر و مسیل که برای بهره‌برداری از آب مزاحمتی ایجاد نماید، با موافقت کتبی و قبلی شرکت آب منطقه‌ای ذی‌ربط به صورت اجاره و رعایت اولویت برای مجاوران بلامانع است، ولی مستأجر به هیچ وجه حق ایجاد

اعیانی و غرس نهال و درخت (به جز زراعت سطحی) را ندارد. در صورت تخلف اراضی مسترد و از فعالیت وی جلوگیری خواهد شد. شرکت آب منطقه‌ای ذی‌ربط باید در اجاره نامه قید کند که در صورت بروز هرگونه خسارت ناشی از سیل و نظایر آن هیچ‌گونه مسؤولیتی نخواهد داشت.

- استفاده فنی و تأسیساتی از جریانات آب مسیل‌ها از طریق احداث نیروگاه‌های آبی کوچک به همراه تأسیسات ساختمانی و فنی مربوطه، مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی و تأیید وزارت نیرو مجاز می‌باشد.
- حریم خطوط و تصفیه‌خانه فاضلاب برابر میزان تعیین شده از سوی وزارت نیرو و سازمان آب و فاضلاب می‌باشد.
- عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با موافقت وزارت نیرو بلامانع است.

۶-۱۸-۳- حریم تأسیسات فاضلاب

- تأسیسات فاضلاب شامل لوله‌های انتقال و تصفیه‌خانه‌ها می‌باشد. با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ شکل، بو و سایر عوامل زیستی محیطی اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد، ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند به منظور هر گونه ساخت‌وساز از دستگاه مربوطه در خصوص میزان حریم تصفیه‌خانه و ضوابط و مقررات احداث بنا در حریم آن استعلام نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درخت‌کاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود.

۷-۱۸-۳- حریم راه‌ها و راه‌آهن

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:

الف) حریم جاده اصلی:

- حریم ثبتی (ثبت عرصه): ۳۸ متر از آکس جاده به طرفین
- نوار نظارتی جهت عبور تأسیسات 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

ب) 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 تأسیسات زیربنایی: ۳۰ متر
- حصارگیری به ارتفاع ۱ متر بعد از حریم ثبتی + نوار نظارتی: ۴۷.۵ (فرعی درجه ۲) و ۵۲.۵ متر (فرعی درجه یک)
- احداث هرگونه ساخت و ساز بعد از حریم ثبتی و نوار نظارتی: ۱۲۲.۵ متر (۱۰۰+۲۲.۵)

پ) حریم راه روستایی:

- حریم ثبتی (ثبت عرصه): ۱۲.۵ متر از آکس جاده به طرفین
- نوار نظارتی جهت عبور تأسیسات 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)

ت) احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از برحریم 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، تفصیلی و هادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره: تاسیسات لازم برای بهره برداری (کاشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری و خطوط و لوله‌های آبرسانی سیل بندها و سیل‌گیرها 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 می‌توانند جاده‌های ارتباطی دیگری را نیز که از شهر به روستاها و یا نقاط دیگری در اطراف شهر منتهی می‌شوند مشمول این مقررات بنماید که در این صورت حریم حفاظتی جاده‌های بین شهری در موردی که از روستا عبور می‌نمایند نیز چنانچه در قالب طرح‌های بهسازی یا هادی روستایی مورد طراحی قرار گیرد تا ۵۰ متر قابل تقلیل است.

ث) آن قسمت از حریم راه‌ها که در داخل محدوده و حریم شهرها واقع می‌شود و اضافه بر عرض سواره و پیاده‌رو می‌باشد، به منظور کمک به پاکیزگی و زیبایی منظر ورودی شهرها و جلوگیری از باز کردن راه دسترسی برای ساخت وسازهای 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.

ج) کلیه کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و صنفی و تجاری و خدماتی و نظایر آن، موجود در دو طرف راه‌های موضوع این مصوبه می‌بایست به مجموعه‌های متمرکز جدید منتقل شوند. شهرداری‌ها و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حفاصل حریم شهرداری تا محدوده نهایی طرح‌های جامع و هادی موظفند محل‌های مناسب برای انتقال این گونه 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 هرگونه کاربری خصوصی با آن ممنوع است.

چ) اراضی واقع در حفاصل جاده‌های کمربندی و محدوده شهرها و همچنین تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی راه در بر خارجی جاده‌های مذکور، چنانچه در خارج حریم طرح‌های مصوب جامع یا هادی واقع شده‌اند، به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند. مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فی مابین به حدی باشد که در طول عمر طرح تأثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم را عملاً غیرممکن سازد 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.

۳-۱۹- کاربری طبیعی

- کاربری طبیعی شامل سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت، هر نوع عناصر طبیعی و غیرمصنوع در داخل محدوده شهر می‌باشد.

۳-۱۹-۱- ضوابط و مقررات

- هر گونه ساخت و ساز در کاربری طبیعی ممنوع می‌باشد.

تبصره: تنها در خصوص جنگل‌های دست کاشت واقع در محدوده شهر، احداث آلاچیق، سکوهای اقامتی، غرفه‌های تجاری و پذیرایی، سرویس‌های بهداشتی و نگهداری مشروط به عدم تفکیک، عدم تغییر کاربری اصلی و رعایت موارد ذیل به جهت استفاده مراجعان و استفاده کنندگان از فضا و حداکثر در ۲.۵ درصد از مساحت زمین امکان پذیر می‌باشد:

- استفاده از سازه‌های موقت و سبک
- عدم قطع درختان
- عدم احداث غرفه‌های تجاری و پذیرایی در بر معابر اصلی و بلوارها
- بدون ایجاد دسترسی جدید
- حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع جهت فضاهای احداث شده

۴- مقررات مشترک

۴-۱- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- رعایت دستورالعمل نما و سیمای شهری شاهرود (پیوست ۴ این مجلد) الزامی است.

۴-۲- ارتفاع دیوارها و محوطه‌ها در کاربری‌های مختلف

- ارتفاع دیوارهای حیاط در انواع بناها در حدود ۲.۲ تا ۳ از کف معبر مجاور، مجاز است.
- ارتفاع دیوارهای حیاط در کاربری‌های مجاز صنعتی در محدوده شهر حداقل ۲.۷ متر می‌باشد.
- در بناهای مسکونی حداقل ۳۰ درصد فضاهای باز باید به فضای سبز اختصاص داده شود.

۴-۳- قطعات و کاربری‌هایی که خط محدوده از میان آن عبور می‌نماید

- کلیه املاک دارای سند رسمی، در صورتی که خط محدوده از آن عبور کند، با درخواست مالک و با رعایت تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، کل پلاک مطابق کاربری همان قطعه طبق ضوابط طرح تفصیلی جز محدوده‌ی شهر در نظر گرفته خواهد شد.

۴-۴- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ

۴-۴-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی

- در صورتی که مساحت قطعات مسکونی تفکیک شده (طبق مساحت ذکر شده در سند رسمی) قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی کمتر از حد نصاب‌های تراکمی بوده و امکان تجمیع با پلاک‌های مجاور و افزایش مساحت آنها وجود نداشته باشد، مطابق ضوابط تراکمی بیان شده در بخش مسکونی عمل خواهد شد.
- در مورد قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع که دارای سند رسمی می‌باشند، شرایط به صورت زیر می‌باشد:
 - (۱) تجمیع قطعه با قطعات مجاور
 - (۲) قطعه موصوف با کاربری مجاز توسط شهرداری تملک گردد و به فضای سبز یا خدماتی تبدیل گردد.
 - (۳) تغییر کاربری قطعه به کاربری تجاری در صورت داشتن شرایط کاربری تجاری مطابق با ضوابط طرح تفصیلی (ضوابط تجاری شناور)
 - (۴) در صورت عدم تحقق بندهای ۱، ۲ و ۳: قابلیت نوسازی و ساخت و ساز با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد مشروط به عدم اشرافیت خواهد داشت.

۴-۴-۲- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند

- چنانچه بنایی با رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری در دست احداث باشد، اتمام بنای مذکور بر اساس پروانه ساختمانی اخذ شده قبلی (دارای تاریخ معتبر) مجاز خواهد بود. اما به هنگام تجدید بنا تابع ضوابط جدید طرح تفصیلی مربوط به حوزه خود می‌باشد.
- چنانچه در زمان اعتبار پروانه عملیات ساختمان شروع نشده باشد، تمدید پروانه بر مبنای ضوابط طرح تفصیلی بازنگری الزامی خواهد بود.

۴-۴-۳- نحوه ادامه فعالیت پلاک ها با کاربری آلاینده زیست محیطی و خطرزا

- مالکان بناهایی که فعالیت آنان با کاربری های مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگار است، موظف به رعایت ضوابط و مقررات مربوط به صنوف مزاحم مصوب شهرداری و رفع مزاحمت و آلودگی و انتقال به محل های مجاز طبق نظر شهرداری خواهند بود.
- توسعه، تعمیر، تعمیر اساسی و تجدید بنا در این نوع کاربری ها ممنوع است.
- چنانچه این ساختمان ها و یا تأسیسات آنها از کار بیفتند یا خراب و فرسوده شوند، به کار انداختن یا به استفاده درآوردن مجدد آنها ممنوع است.
- تغییر کاربری یک استفاده ناهماهنگ به استفاده ناهماهنگ دیگر ممنوع است.

۴-۴-۴- ادامه کار سایر کاربری ها

- ساختمان های مسکونی که در اجازه 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 اتمام دوره اجازه یا فسخ قرارداد و تخلیه ملک، با ارائه مستندات به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج و تأیید کمیته فنی به کاربری اصلی (قبلی) اعاده و کاربری قبلی تثبیت خواهد شد.
- چنانچه کاربری پلاک در طرح تفصیلی و پروانه صادره در بازه زمانی ابلاغ طرح جامع تا ابلاغ طرح تفصیلی مغایر باشد. ملاک عمل کاربری ذکر شده در پروانه ساختمانی می باشد.

۴-۵- شرایط صدور مجوز تفکیک، تجمیع و احداث بنا

- 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 مترمربع تأیید مهندس شهرساز کافی است. برای زمین های بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع، نقشه تفکیکی می بایست به تأیید شرکت های مشاور شهرساز برسد.
- **تبصره:** برای املای که تفکیک می شوند، مهندسین شهرساز (برای اراضی تا ۱۰۰۰۰ مترمربع) و شرکت های مشاور شهرساز (برای اراضی بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع)، موظف هستند مطالعات مربوط به نحوه دفع آب های سطحی را تهیه و به همراه نقشه و مستندات تفکیکی ارائه نمایند.
- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مورد نظر باید قبل از صدور پروانه ساختمان تجمیع گردند.
- با استناد به ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها در تفکیک اراضی، رعایت قانون ماده ۱۰۱ الزامی است.
- تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح از نظر حد تفکیک، عرض معابر، پخ و غیره صورت پذیرد.
- به دلیل ریزدانی قطعات در محدوده های بافت فرسوده و سکونت گاه های غیررسمی، تجمیع قطعات با کاربری مسکونی در هر حالت و با هر مساحت مجاز بوده و شهرداری مکانیزم های تشویقی لازم برای این منظور، از جمله معافیت های مالی و تسهیلات دیگر را پس از تصویب در مراجع مربوط اعلام خواهد کرد. ضمناً ملاک سطح اشغال و پیشروی بر اساس طول پیشروی ملک تجمیع شده می باشد.
- در یک مجموعه تفکیکی، حداکثر ۱۰ درصد قطعات می توانند با مساحت ۱۰ درصد کمتر از حدنصاب تفکیک حوزه های تراکمی مختلف باشند.

۴-۶- ضوابط تشویقی ساخت و ساز در بافت فرسوده

ضوابط این بخش بر اساس مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران "سیاستها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محلهای در بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری" می باشد که به شرح ذیل است:

۱-۶-۴- الزامات تحقق سیاست‌ها و ضوابط کالبدی تشویقی متضمن نوسازی محله‌ای در

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

- تراکم‌های تشویقی موضوع این مصوبه صرفاً به محلات یا نواحی که سرانه تأمین خدمات عمومی آنها حداقل به میزان یک سوم سرانه مصوب خدمات و فضای سبز مقیاس محله یا ناحیه باشد، تعلق می‌گیرد. بلوک‌های شهری که سرانه خدمات عمومی مورد نیازشان را در درون بلوک تأمین می‌نمایند، از شمول این بند مستثنا هستند.
- این مشوق‌ها فقط در محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ملاک عمل بوده و هرگونه مداخله در بافت‌های تاریخی مصوب، تابع ضوابط قانونی ویژه خود خواهد بود.
- مشوق‌های کالبدی بهسازی بافت‌های فرسوده خاص هر شهر (در صورت ضرورت)، در چارچوب سیاست‌ها و ضوابط این مصوبه و با توجه به ساختار طرح جامع و شرایط ویژه شهر مربوطه تدوین و به همراه فهرست نقاط غیر مشمول (موضوع بند ۱) به تصویب کمیسیون ماده ۵ آن شهر خواهد رسید.
- چارچوب تدوین ضوابط و مقررات ویژه نوسازی محله‌ای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در طرح‌های جامع و تفصیلی آتی توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران با همکاری معاونت شهرسازی و معماری تدوین و پس از ارائه و تایید در کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.
- شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تأمین پارکینگ محله‌ای در مکان‌های مناسب در بافت‌های فرسوده برای جبران کسری پارکینگ واحدهای مسکونی ناشی از ضوابط اقدام نمایند. نقشه موقعیت پارکینگ‌های مذکور به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.
- رعایت ضوابط پدافند غیرعامل و مقررات ملی ساختمان در مورد حداقل عرض معابر الزامی است.
- تأمین سرانه مورد نیاز خدمات پشتیبان سکونت (غیر از فضای سبز)، در بافت‌های فرسوده موضوع این ضوابط از طریق احداث در طبقات مجاز است.
- گزارش دوره‌ای از عملکرد اجرای این مصوبه (در دوره‌های ۶ ماهه) توسط شرکت بازآفرینی شهری با همکاری شهرداری‌ها به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.

۲-۶-۴- سیاست‌ها و ضوابط تشویقی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد

شهری

۱-۲-۶-۴- گروه‌بندی مشوق‌های کالبدی

به منظور تسریع و تسهیل نوسازی محله‌ای و ایجاد انگیزه برای توسعه‌گرها، سرمایه‌گذاران و مالکان اراضی محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و در راستای ارتقای کیفیت محیطی و تأمین خدمات مورد نیاز این محلات، مشوق‌های کالبدی برحسب گروه‌بندی زیر، قابل اعمال است:

- گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری
- گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای
- گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری
- گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع

۲-۶-۴- ویژگی‌ها، شرایط بهره‌مندی و انواع مشوق‌های نوسازی به تفکیک گروه‌ها

ویژگی‌ها، شرایط بهره‌مندی و انواع مشوق‌های نوسازی به تفکیک گروه‌های فوق عبارتند از:

۱- گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

الف- ویژگی‌های گروه اول

- ضوابط این گروه تسریع‌کننده و تسهیل‌کننده بازآفرینی در مقیاس بلوک‌های شهری خواهد بود. به عبارت دیگر، در صورت امکان اعمال ضوابط برای کل محدوده یک بلوک، ضوابط این گروه قابل استفاده خواهد بود.

ب- شروط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی گروه اول

- ضوابط این گروه فقط کاربری مسکونی، مسکونی مختلط و خدمات پشتیبان محله‌ای در کل مساحت یک بلوک شهری و بیشتر را شامل می‌شود.
- مشوق‌های تعیین‌شده در این گروه مشروط به تهیه یک طرح یکپارچه برای بلوک شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ شهر است. طرح مذکور می‌بایستی از طریق تنظیم مجدد زمین ضمن حمایت از کسب و کارهای خانگی و محلی و سازگار با محیط محله، بخشی از سرانه‌های خدماتی مورد نیاز جمعیت مازاد بارگذاری شده را، تأمین کند و منجر به ارتقا و بهبود خدمات محله‌ای، کیفیت فضاهای جمعی و فضای سبز محله شود.
- در راستای پیشگیری از شکل‌گیری مگا پروژه‌ها (با توده‌گذاری بزرگ مقیاس)، می‌بایست توده‌گذاری یا لفاف فضایی با تقسیمات کالبدی خرد، متناسب با مورفولوژی بافت، انجام شود. احراز این شرایط به عهده کمیسیون ماده ۵ استان است.
- مجاورت بلوک با حداقل یک معبر دارای عرض ۱۰ متر

پ- ضوابط تشویقی گروه اول

- اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری‌های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل
- امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف مجموعه به منظور تأمین بخشی از پارکینگ‌های مورد نیاز
- امکان استفاده از مساحت معابر بن‌بستی که بر اثر تجمیع، کارکرد خود را از دست داده‌اند در مساحت ملاک عمل تراکم، مشروط به واگذاری از سوی شهرداری
- امکان تسهیل در ضوابط معماری از جمله نحوه توده‌گذاری و نما

۲- گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای

الف- ویژگی‌های گروه دوم

- ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل شکل‌گیری و تکمیل محورهای عملکردی اصلی محله‌ای به عنوان محرک توسعه و نوسازی محله‌ای تنظیم شده است.

ب- شروط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی گروه دوم

- دارای حد نصاب (موجود یا حاصل از تجمیع) طبق طرح مصوب
- استقرار در جبهه اول محورهای اصلی محله (مطابق طرح‌های توسعه و عمران شهری)

پ- ضوابط تشویقی گروه دوم

- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری‌های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل
- عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی
- کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵ مشروط به وجود پارک حاشیه‌ای در معبر
- امکان استفاده از مساحت معابر بن‌بستی که بر اثر تجمیع، کارکرد خود را ازدست داده‌اند در مساحت ملاک عمل تراکم، مشروط به واگذاری از سوی شهرداری

تبصره: شرط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی این مصوبه برای قطعات مسکونی کمتر از حد نصاب در این گروه، تجمیع با قطعات مجاور و رسیدن به حد نصاب است؛ بدیهی است قطعات مسکونی با مساحت کمتر از حد نصاب واقع در محورهای اصلی، وفق طرح مصوب و حقوق مکسبه قانونی، بدون برخورداری از ضوابط تشویقی موضوع این مصوبه، امکان دریافت پروانه ساختمانی خواهند داشت.

۳- گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری**الف- ویژگی‌های گروه سوم**

ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری تنظیم شده است.

ب- شروط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی گروه سوم

- دارای حد نصاب تفکیک (موجود یا حاصل از تجمیع) طبق طرح مصوب
- مجاورت قطعه با یک معبر دارای عرض حداقل ۶ متر

پ- ضوابط تشویقی گروه سوم

- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
- کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵ برای هر واحد
- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه در راستای تأمین حداکثری پارکینگ در بافت‌های ناکارآمد کالبدی (بافت فرسوده) مشروط به تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز با ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد
- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

۴- گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع**الف- ویژگی‌های گروه چهارم**

- ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری و برای قطعات غیرقابل تجمیع و پیشگیری از ایجاد فضاهای رهاشده و بی‌دفاع شهری تنظیم شده است.

ب- شروط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی گروه چهارم

- پلاک‌های مسکونی با مساحت کمتر از حد نصاب و حداقل مساحت ۵۰ مترمربع (پس از اصلاحی) و غیرقابل تجمیع (مجاورت با معبر یا کاربری‌های عمومی و ساختمان نوساز)

پ- ضوابط تشویقی گروه چهارم

- امکان پیشروی طولی تا ۲ متر پس از اصلاحی مشروط به رعایت همجواری و حقوق همسایگی

- کاهش ضریب برای هر واحد تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵.
- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه مشروط به تأمین ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد
- امکان احداث واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از حد نصاب تعیین شده در طرح مصوب
- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

تبصره: قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع که امکان تجمیع نداشته باشند، به شرط رعایت کلیه ضوابط شهرسازی، معماری و ساختمان، بدون برخورداری از ضوابط تشویقی موضوع این مصوبه، امکان دریافت پروانه ساختمانی خواهند داشت.

۳-۶-۴- الزامات و پیشنهادات غیر کالبدی در جهت تحقق سیاستها و ضوابط

- در اجرای تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها و به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافت‌های فرسوده شهرهای کشور و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، معادل حداقل ۱۰ درصد از اراضی موضوع این قانون و یا معادل ریالی ارزش آن، تحت نظارت شرکت بازآفرینی شهری (با اولویت استفاده در بافت‌های دارای شرایط بحرانی) به این موضوع اختصاص یابد.
- ضمن تأکید بر مصوبه مورخ ۹۴/۶/۳۰ شورای عالی مبنی بر الزام تأمین کاربری خدمات عمومی پشتیبان سکونت، متناسب با میزان کاربری مسکونی افزایش یافته توسط کمیسیون ماده ۵، دستورالعمل امکان انتقال خدمات مذکور به بافت فرسوده شهر به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافت‌های فرسوده ظرف ۲ ماه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و جهت تصویب به شورای عالی ارائه گردد.
- ضوابط ویژه نحوه مداخله در بافت‌های فرسوده متداخل و همپوشان با بافت‌های تاریخی با پیشنهاد مشترک وزارت میراث فرهنگی و شرکت بازآفرینی شهری جهت بررسی به دبیرخانه شورای عالی ارائه گردد.
- برنامه شهرداریها به منظور بهره‌گیری حداکثری از امکانات حمل و نقل عمومی در بافت‌های فرسوده شهری با هماهنگی سازمان شهرداریها و دهیاریها و معاونت حمل و نقل و ترافیک وزارت راه و شهرسازی تدوین و به تصویب مراجع ذیربط برسد.
- با تصویب شورای عالی مسکن، در راستای افزایش رقابت‌پذیری و ایجاد مزیت نسبی برای ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد موضوع این مصوبه، کلیه نوسازی‌های واقع در بافت‌های مذکور ضمن ثبت در واحدهای مشمول قانون جهش تولید مسکن، امکان بهره‌گیری از مزایای مالی قانون را داشته باشند.

۷-۴-۴- پدافند غیر عامل

پدافند غیر عامل مبحث بیست و یکم از مجموعه مقررات ملی است. در این قسمت کلیات مبحث به منظور آشنایی با مطالب و مقررات ارائه می‌گردد. بدیهی است رعایت دقیق ضوابط این مبحث در احداث ساختمان‌های مختلف الزامی می‌باشد، حتی اگر در این گزارش نیامده باشد.

تعریف: پدافند غیر عامل عبارت است از مجموعه اقدام‌های غیر مسلحانه‌ای که به کارگیری آنها موجب افزایش بازدارندگی، کاهش آسیب‌پذیری، ارتقا پایداری ملی، تداوم فعالیت‌های ضروری و تسهیل مدیریت بحران در برابر تهدیدها و اقدام‌های نظامی دشمن می‌گردد.

در مقررات ملی ساختمان، منظور از پدافند غیر عامل حفظ جان و مال انسان در برابر حوادث، تهدیدات و استمرار فعالیت‌های اساسی و ضروری مردم، تضمین تداوم تأمین نیازهای حیاتی مردم (از قبیل آب، نان و غذا، پناهگاه، انرژی، ارتباطات، بهداشت و امنیت) و سهولت در اداره کشور در شرایط بروز تهدید و بحران ناشی از تجاوزات خارجی در مقابل حملات و اقدامات خصمانه و مخرب دشمن از طریق طرح‌ریزی و اجرای طرح‌های دفاع غیر عامل و کاهش آسیب‌پذیری نیروی انسانی و مستحذات و تأسیسات و تجهیزات حیاتی و حساس کشور می‌باشد.

هدف : هدف از تهیه و تدوین این مبحث، تعیین حداقل ضوابط و مقررات، به منظور طرح و اجرای ساختمان‌ها در برابر اثرات ناشی از تهدیدهای طبیعی و صنعتی است. به نحوی که با رعایت آن، ساختمان‌ها در برابر تهدیدهای مذکور، ایستایی خود را حفظ نموده و خسارت‌های سازه‌ای و تلفات جانی به کمترین اندازه برسد.

۴-۷-۱- کارکرد پدافند غیر عامل در مقررات ملی ساختمان

در اجرای این بند بایستی الزامات عمومی پدافند غیرعامل در مراحل طراحی، اجرا و بهره‌برداری مدنظر قرار گرفته و به منظور هماهنگ کردن کارکردهای تخصصی در طراحی یک مجموعه، از مهندس هماهنگ‌کننده (مهندس معمار) استفاده شود. این الزامات در گروه‌های شهرسازی، معماری، سازه و تأسیسات دسته‌بندی می‌گردد.

۴-۷-۲- گروه‌بندی ساختمان‌ها

ساختمان‌ها بر اساس نوع کاربری آن، تعداد ساکنان، ارزش سرمایه‌های داخل آن، مساحت بنا و تعداد طبقات به پنج گروه تقسیم می‌گردد:

- ۱) ساختمان‌های با درجه اهمیت ویژه
- ۲) ساختمان‌های با درجه اهمیت بسیار زیاد
- ۳) ساختمان‌های با درجه اهمیت زیاد
- ۴) ساختمان‌های با درجه اهمیت متوسط
- ۵) ساختمان‌های با درجه اهمیت کم

لازم به توضیح است که ساختمان‌های گروه اول و پنجم مشمول مقررات مبحث نمی‌گردند.

۴-۷-۳- ملاحظات معماری

شامل کلیات در مورد "رابطه معماری و پدافند غیرعامل"، "ملاحظات طراحی محوطه"، "جانمایی ساختمان"، "فضاهای باز"، "ورودی‌ها"، "مسیرهای دسترسی"، "جان پناه‌ها و دیوارهای محافظ"، "طراحی پله و شیب‌راه در محوطه" و "مصالص سطوح کف معابر" می‌باشد.

۴-۷-۴- طراحی معماری

این بخش شامل الزامات در مورد: "طراحی حجم ساختمان"، "عناصر الحاقی"، "جداره خارجی ساختمان"، "ارتباط فضای امن با سایر فضاها"، "مسیرهای حرکت"، "مهاربندی پنجره و بازشوها"، "تیغه‌بندی و عناصر غیر سازه‌ای" و "آسانسور و پلکان" می‌باشد.

۴-۷-۵- فضاهای امن

این بخش شامل: "تعریف فضای امن"، "جانمایی فضای امن"، "مصالص و اعضای داخلی"، و "الزامات طراحی" آن می‌باشد.

جدول ۳۰. ظرفیت فضای امن بر اساس کاربری ساختمان

ردیف	کاربری ساختمان	فضای امن
۱	بیمارستان‌ها و مراکز درمانی	به تعداد کل تخت‌های موجود
۲	مسکونی (پناهگاه خصوصی)	در هر واحد مسکونی به تعداد افراد
۳	هتل‌ها و مسافرخانه‌ها	به تعداد کل تخت‌های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	کل تعداد کارکنان
۵	فروشگاه‌های بزرگ	۱/۸ سطح زیربنای فروشگاه
۶	مراکز مذهبی	-
۷	کارکردهای عمومی (سینما، رستوران)	-
۸	انبار و نمایشگاه	۱/۱۰۰ سطح زیربنا

۴-۷-۶- پناهگاه

پناهگاه به مکان اسکان موقتی اطلاق می‌گردد که در مقابل تهدیدهای متعارف (بمباران غیر مستقیم)، نسبت به ساختمان‌های معمول از ایمنی و پایداری به مراتب بالاتری برخوردار می‌باشد. پناهگاه مورد نیاز هر ساختمان باید بر اساس جدول زیر تأمین گردد:

جدول ۳۱. ظرفیت پناهگاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان

ردیف	کاربری ساختمان	ظرفیت پناهگاه
۱	بیمارستان‌ها و مراکز درمانی	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۲	مسکونی	۱/۳ تعداد افراد ساختمان
۳	هتل‌ها و مسافرخانه‌ها	۱/۳ کل تخت‌های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۵	فروشگاه‌های بزرگ	۱/۱۰ سطح کل زیربنای فروشگاه
۶	مراکز مذهبی	۱/۳ ظرفیت جمعیتی هر کدام
۷	کارکردهای عمومی (سینما، رستوران)	۱/۳ تعداد صندلی‌ها
۸	انبار و نمایشگاه	۱/۱۵۰ سطح کل زیربنا

درجه اهمیت پناهگاه‌ها با توجه به عوامل مختلف مانند: درجه حفاظت مورد نظر، نوع تهدیدهای مبنا، اهمیت عملکردی و موقعیت مکانی آن تعیین می‌گردد. انواع پناهگاه‌ها نیز با توجه به درجه حفاظت، نحوه عملکرد، مکان استقرار و مدت اقامت به انواع مختلف طبقه‌بندی می‌شوند. سایر مواردی که در این مبحث ذکر گردیده شامل: ویژگی‌های پناهگاه‌ها از نظر مشخصات عمومی فنی، ورودی‌ها و خروجی‌ها، مشخصه‌های مکانیکی و دینامیکی مصالح مصرفی، نوع و مشخصات سیستم‌های سازه‌ای، الزامات قانونی در مورد تأسیسات الکتریکی و مکانیکی، سیستم‌های ارتباط و مخابرات، برق اضطراری، گرمایش و سرمایش هوا، تأسیسات بهداشتی، جمع‌آوری و دفع فاضلاب، آتش‌نشانی و... می‌باشد. ضوابط کلی احداث پناهگاه‌ها در مبحث بیست و یکم مقررات ملی ارائه گردیده است.

- کلیه ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما، هتل و...) موظف به پیش‌بینی حفاظت بنا و ساکنان آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی بر اساس دستورالعمل‌ها می‌باشند.
- در طراحی مجموعه‌های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری‌ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه-کننده‌ی طرح موظف به مطالعه و ارائه راه‌حل‌های اجرایی می‌باشد.

۴-۸- ضوابط و مقررات مربوط به مناسب‌ترین جهت قطعه‌بندی

در پلاک‌های شمالی- جنوبی احداث بنا در محدوده ۶۰ درصدی حد شمالی و در پلاک‌های شرقی- غربی احداث بنا در محدوده ۶۰ درصدی حد غربی مجاز می‌باشد. در سایر پلاک‌ها در قسمت طولی ساختمان در محدوده ۶۰ درصدی با توجه به استقرار ساختمان‌های مجاور مجاز است.

۴-۹- مقررات مربوط به هم‌جواری و دسترسی‌های مجاز و سایر شرایط در کاربری‌های مختلف

با توجه به دشواری‌های موجود در تأمین ضوابط استقرار کاربری‌های مناسب و محدودکننده و تأمین دسترسی، هر یک از ضوابط ارائه شده در این بخش تنها در توسعه‌های جدید (شامل تفکیک، آماده سازی و...) لازم به اجرا خواهند بود. اما در بخش‌های موجود شهر در صورت تأیید شهرداری و تأمین دسترسی مستقل موجب حذف یا تغییر مکان هیچ کاربری نشده و کاربری‌های موجود بدون تغییر به فعالیت خود ادامه خواهند داد. به صورت عام، ضوابط زیر در مورد هم‌جواری کاربری‌ها و شبکه‌ها توصیه می‌گردد و در ادامه جدول شعاع عملکرد و هم‌جواری مناسب و دسترسی در کاربری‌های مختلف ارائه خواهد شد.

- با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری‌ها، دسترسی هر کاربری می‌بایست به صورت مستقل تأمین گردد. در مورد کاربری‌های مختلط نیز نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم هر یک از واحدها به معابر عمومی گردد.
- در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه، رعایت هم‌جواری کاربری‌های متناسب ضروری است.
- احداث و استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌هایی که موجب رفت و آمد و ایجاد سروصدا می‌گردند، هم‌جوار با بیمارستان‌ها، خوابگاه‌ها، مراکز نگهداری سالمندان و نظایر آن که بیشتر در گروه کاربری درمانی طبقه‌بندی می‌گردند، ممنوع است.
- استقرار فضاهای آموزشی هم‌جوار پارک و فضای سبز و فضاهای ورزشی و فرهنگی توصیه می‌گردد.
- استقرار فضاهای آموزشی در سطوح ابتدایی در کنار شبکه‌های شریانی شهری ممنوع است.
- استقرار فضاهای تفریحی و توریستی هم‌جوار با فضای سبز و پارک‌ها و فضای فرهنگی توصیه می‌گردد.
- استقرار کاربری‌های درمانی هم‌جوار با پارک توصیه می‌گردد.
- استقرار کاربری‌هایی نظیر پمپ بنزین و پارکینگ در فاصله کمتر از ۱۵۰ متر تقاطع‌ها و چهارراه‌ها و میدان‌ها ممنوع است.
- احداث شبکه مناسب سواره در اطراف کاربری‌های عمومی (چون بیمارستان) ضروری است.
- دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی یا باند کندروی خیابان‌های شریانی و سطوح بالاتر تأمین می‌گردد. مجتمع‌های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده‌اند و دسترسی‌های محدود و کنترل شده دارند، لازم است ضوابط مربوط به مسیر سرویس را در تأمین دسترسی از شبکه‌های شریانی رعایت نمایند.
- در کلیه ساختمان‌های عمومی به منظور رعایت حال معلولان لازم است ضوابط معلولان جسمی و حرکتی رعایت گردد.

جدول ۳۲. شعاع عملکرد مفید و دسترسی مناسب در کاربری‌های مختلف شهری

نوع کاربری	شعاع عملکرد مفید	هم‌جواری مناسب	محدودیت‌های هم‌جواری	نوع شبکه دسترسی
کودکستان	۳۰۰ متر	واحدهای مسکونی ، مراکز تجاری ، واحد همسایگی ، فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل جمع‌آوری زباله	یک دسترسی از معبر جمع‌وپخش‌کننده محله‌ای و بقیه از طریق شبکه پیاده ، واحد همسایگی یا محله
دبستان	۵۰۰ متر	واحدهای مسکونی ، مراکز فرهنگی مقیاس محله ، مراکز محله فضاهای سبز عمومی ، محل بازی کودکان	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر . حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	دسترسی اصلی از جمع‌وپخش‌کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده محله
دبیرستان	مرکز ناحیه (در موارد خاص مرکز منطقه)	مراکز فرهنگی ، پارک ناحیه‌ای ، زمین‌های ورزشی توصیه می‌شود چند واحد در کنار هم پیش‌بینی شود.	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر . حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر. داشتن فاصله مناسب از مراکز تجاری	دسترسی اصلی از معبر جمع‌وپخش‌کننده ناحیه‌ای و نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل‌ونقل عمومی
مراکز درمانی	درمانگاه	در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر . فاصله مناسب از مراکز آموزشی فاصله کافی از مراکز ورزشی	دسترسی اصلی از معابر جمع‌وپخش‌کننده ناحیه‌ای
	مرکز بهداشت و بیمارستان	فضاهای سبز شهری	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر . فاصله مناسب از مراکز آموزشی . فاصله از حریم خیابان توسط ایجاد فضای سبز. دور بودن از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهر	دسترسی اصلی از معابر شریانی با کنترل دسترسی
فضای سبز عمومی	زمین بازی کودکان	در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی	از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد	دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده
	پارک محله‌ای	در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله ای	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله	دسترسی از معبر محلی شبکه پیاده
	پارک ناحیه‌ای	هم‌جواری با مراکز آموزشی و فرهنگی. به تناسب موقعیت پارک و وضعیت ناحیه می‌توان تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک ایجاد نمود.	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله . پیش بینی شبکه سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت	دسترسی از معبر شریانی و جمع‌وپخش‌کننده‌های ناحیه‌ای و محلی
	پارک منطقه‌ای و شهری	هم‌جواری با مراکز آموزشی ، فرهنگی ، درمانی ، اداری ، تجاری	پیش‌بینی حرکت سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت	دسترسی اصلی از معبر شریانی
	مراکز ورزشی (ناحیه)	هم‌جواری با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی ، مراکز آموزشی و فرهنگی	فاصله مناسب از تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم ، محل‌های جمع‌آوری زباله ، تجهیزات شهری	شبکه‌های جمع‌وپخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای
مراکز تجاری و خدماتی	در مقیاس ناحیه منطقه و شهر	مراکز خدماتی ، فضاهای سبز عمومی و ورزشی ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی ، پارکینگ‌های عمومی، دارا بودن فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری	مراکز درمانی ، مراکز تولیدی	دسترسی از معابر جمع‌وپخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای در مقیاس ناحیه و معابر شریانی با کنترل دسترسی در مقیاس منطقه و شهر

۵- پارکینگ

ضوابط و مقررات احداث پارکینگ در کاربری‌های مختلف با توجه به نیاز هر کاربری پیش‌بینی می‌گردد. در این بخش، این ضوابط به منظور رعایت آنها در هنگام اجرای طرح تفصیلی و به تفکیک کاربری‌های اصلی ارائه می‌گردد:

- از تاریخ تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی، صدور پروانه برای ساختمان جدید و یا افزایش زیربنای ساختمان‌های موجود موکول به پیش‌بینی حداقل تعداد محل‌های لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح تفصیلی خواهد بود.
- محل پارکینگ موردنیاز به یکی از صورت‌های زیر می‌تواند تأمین شود:
الف) استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمان‌های تک واحدی جهت تأمین پارکینگ در فضای باز: در ساختمان‌های تک واحدی می‌توان از حیاط به عنوان یک واحد پارکینگ استفاده نمود. سطح پارکینگ جز فضای باز محسوب می‌شود. در صورت اضافه شدن تعداد واحدها به تعداد بیشتر، بایستی پارکینگ‌های مورد نیاز را طبق ضوابط تأمین نماید.
ب) در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه‌التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن جهت تأمین پارکینگ در فضای باز، ضمن طراحی و ارائه نقشه جانمایی پارکینگ‌ها، می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.
ج) در صورت عدم امکان احداث پارکینگ جهت تأمین ۲۰ درصد پارکینگ موردنیاز ارباب رجوع در کاربری‌های غیر مسکونی از قبیل تجاری، خدماتی، اداری و کاربری عمومی در همان ساختمان، پارکینگ موردنیاز مذکور می‌تواند در زمین دیگری در شعاع حداکثر ۲۰۰ متری مشروط به طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ پیش‌بینی گردد.

تبصره ۱: در صورت پیش‌بینی بخشی یا تمام پارکینگ یک عملکرد در قطعه زمین دیگر، ضرورت دارد اسناد مالکیت زمین در نظر گرفته شده برای پارکینگ به نام شهرداری انتقال و کاربری زمین مذکور به حمل و نقل و انبارداری تغییر یابد.

تبصره ۲: حداکثر فاصله زمین (برای پارکینگ) تا ملک با کاربری‌های مذکور ۲۰۰ متر می‌باشد.

تبصره ۳: فروشگاه‌های بزرگ و مجتمع‌های تجاری که مراجعان زیادی دارند، در زمان احداث و یا تجدید بنا و یا سامان‌دهی فضاهای خود، ملزم به تأمین ۳۰ درصد پارکینگ موردنیاز علاوه بر نیاز خود بر اساس ضوابط طرح تفصیلی در همان ساختمان و یا در محل دیگر حداکثر تا شعاع ۲۰۰ متری می‌باشند.

تبصره ۴: مجتمع‌های تجاری و پاساژها می‌توانند جهت تأمین کسری پارکینگ موردنیاز خود در شعاع حداکثر ۲۰۰ متری در اراضی با کاربری حمل و نقل و انبارداری (پارکینگ) با مالکیت شهرداری و پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ اقدام نمایند.

- در محدوده عملکردهای خدماتی و عمومی قطعاتی که قادر به تأمین پارکینگ در محدوده زمین‌های خود نیستند، می‌توانند به میزان مورد نیاز (۲۵ مترمربع به ازای هر واحد پارکینگ) برای کمبود پارکینگ خود قطعاتی را که شهرداری (برای پارکینگ عمومی) تعیین می‌نماید، خریداری و به شهرداری واگذار نمایند، تا با تجمع آنها پارکینگ‌های عمومی توسط شهرداری اجرا گردد.

- احداث پارکینگ مازاد بر ضوابط در قطعات و پلاک‌های واقع در کلیه پهنه‌های شهری در دو طبقه زیر همکف (زیرزمین) برای کاربری مسکونی با سطح اشغال حداکثر ۷۰ درصد در پاساژ و مجتمع تجاری تا ۱۰۰ درصد و در سایر کاربری‌ها در حد سطح اشغال مجاز بدون محاسبه در تراکم ساختمانی مجاز می‌باشد.

- در صورت دارا بودن هر یک از شرایط زیر تأمین پارکینگ الزامی نمی‌باشد:

▪ ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن سال (ثبت شده یا ثبت نشده) باشد. (استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان و سازمان پارک‌های شهرداری الزامی است.)

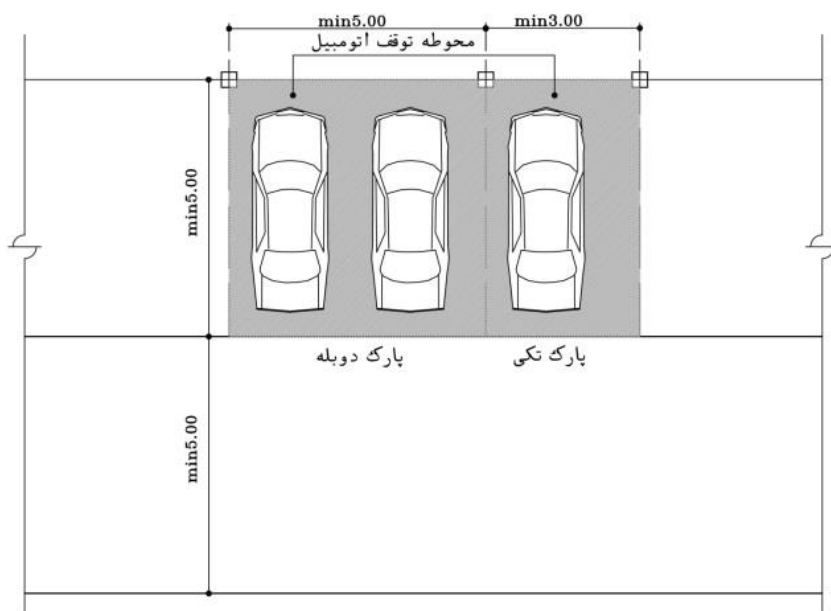
▪ ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد. (شیب زیاد منظور شیب بالای ۲۰ درصد است که امکان احداث رمپ برای حرکت اتومبیل وجود نداشته باشد.)

- امکان تأمین پارکینگ به دلیل وضع و فرم و ابعاد زمین مقدور نباشد.
- در صورت بالابودن سطح سفره آب‌های زیرزمینی و عدم امکان احداث زیرزمین (مشروط به اخذ استعلام از شرکت آب منطقه‌ای استان)
- تبصره ۱:** در صورتی که شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر یا مساوی ۱۰ واحد پارکینگ باشد، مطابق با عوارضی که از طرف شورای شهر تعیین می‌گردد، توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه‌ای واریز و صرفاً برای احداث پارکینگ‌های عمومی مورد استفاده قرار گیرد. (تا شعاع ۲۰۰ متر)
- تبصره ۲:** در صورتی که شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ بیشتر از ۱۰ واحد پارکینگ باشد، دریافت عوارض حذف پارکینگ ممنوع بوده و مالک می‌بایست نسبت به تأمین پارکینگ مورد نیاز طبق بندهای فوق تا شعاع ۲۰۰ متری اقدام نماید.

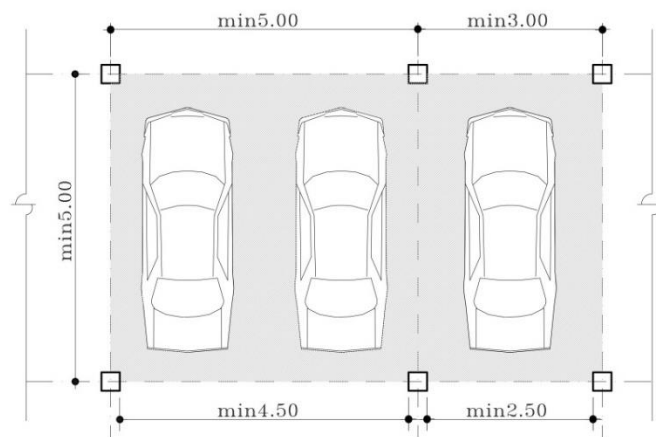
- پارکینگ احداثی در زیرزمین باید دسترسی مستقیم به طبقات و حیاط از طریق راهپله داشته باشد.
- حداکثر شیب رمپ پارکینگ ۱۵ درصد می‌باشد.
- حداقل ارتفاع ورودی رمپ ۲.۱۰ متر می‌باشد.
- مجتمع‌های تجاری، اداری و سایر کاربری‌های همجوار می‌توانند دارای پارکینگ مشترک باشند. مقررات آنها به شرح زیر است:
الف - تمام واحدهای استفاده‌کننده از پارکینگ مشترک باید در فاصله مناسبی از محل پارکینگ قرار داشته باشند و محل پارکینگ به کلیه مکان‌های مربوطه دارای دسترسی پیاده یا سواره مناسب باشد.
ب - فاصله مجاز تا پارکینگ مشترک حداکثر ۲۰۰ متر است.
پ - از سطح مازاد پارکینگ مشترک اختصاصی نیز می‌توان به عنوان پارکینگ عمومی استفاده کرد.
- پلان پارکینگ به همراه سایر نقشه‌های مربوطه با جانمایی دقیق محل پارک اتومبیل‌ها در هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است.

۱-۵- ضوابط فنی پارکینگ

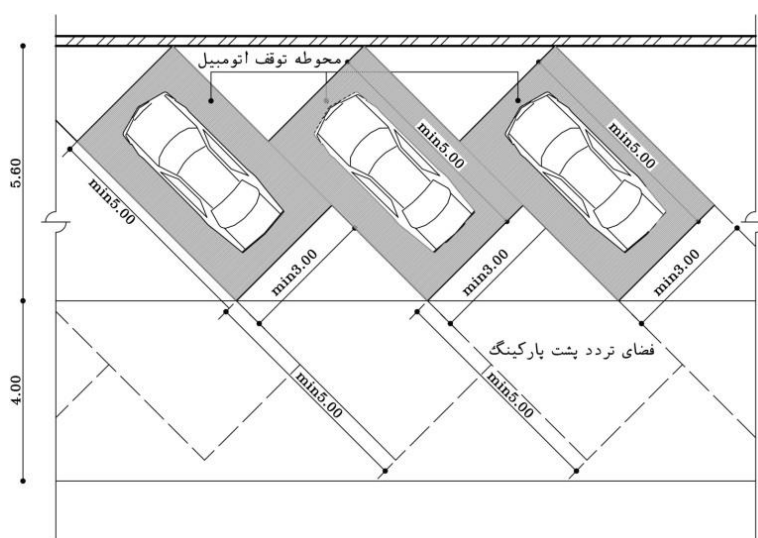
- تأمین پارکینگ مطابق بند پارکینگ ضوابط و مقررات کاربری مسکونی الزامی است.
- احداث زیرزمین در مناطقی که سطح آب‌های زیرزمینی بالا است، تنها در صورت رعایت ضوابط فنی مکانیک خاک و مقررات ملی ساختمان بلامانع است.
- برای پارک هر اتومبیل فضایی به ابعاد ۵×۲.۵ متر مورد نیاز است، به علاوه لازم است فضای حرکت و مانور در پشت آن به اندازه حداقل ۵ متر پیش‌بینی شود.
- در صورت قرارگیری دو پارکینگ در کنار هم فضایی به ابعاد حداقل ۵×۵ متر برای پارک دو خودرو الزامی است.
- تبصره ۳:** در پارکینگ‌های سرپوشیده دو اتومبیل می‌توانند در بین دو ستون قرار گیرند. مشروط بر آن که فاصله محور ستون‌ها ۵ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴.۵ متر باشد.
- اگر دو طرف یک محل توقف در پارکینگ دیوار باشد، رعایت حداقل ۳ متر عرض و ۵ متر طول برای آن محل توقف الزامی است.



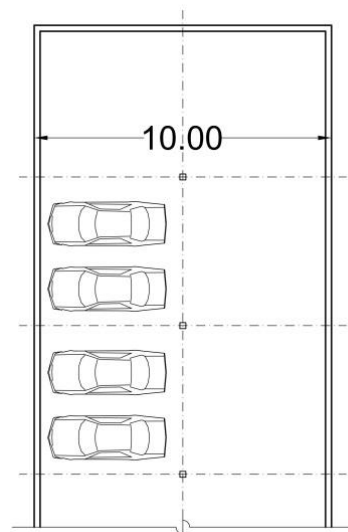
شکل ۱۰. حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگ‌های عمودی



شکل ۱۱. حداقل ابعاد پارکینگ در صورت پارک یک یا دو خودرو بین دو ستون

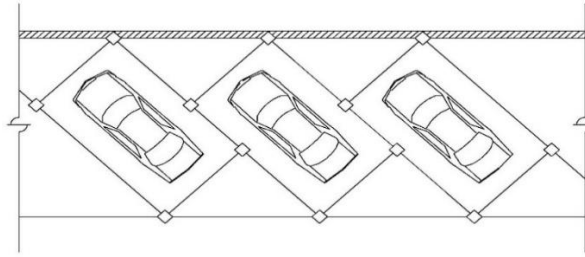


شکل ۱۲. آرایش پارکینگ مورب



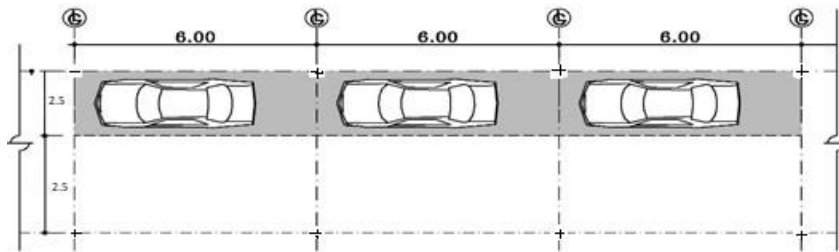
شکل ۱۳. آرایش پارکینگ عمودی

- در زمین‌های دارای عرض ۱۰ متر (و بالاتر)، آرایش پارکینگ عمودی امکان‌پذیر می‌باشد. در موارد خاص برای اراضی تا عرض ۹ متر، آرایش پارکینگ عمودی تنها در صورتی که به میزان کاسته شدن از طول ۱۰ متری پارکینگ (فضای پشت خودرو) به عرض آن اضافه شود، بلامانع است.



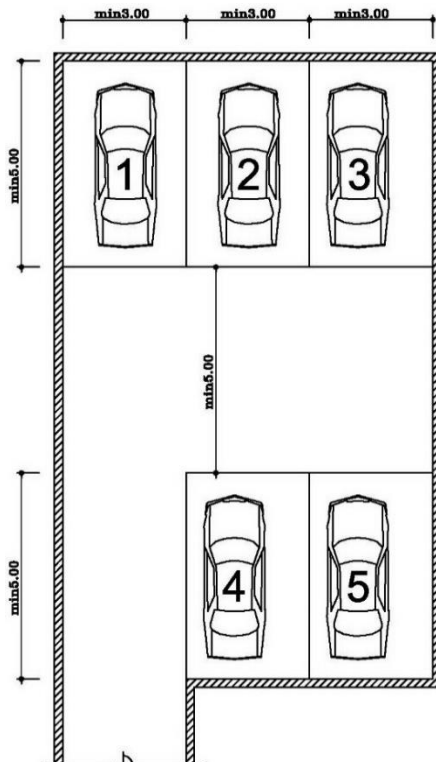
شکل ۱۴. موقعیت محل ستون‌ها در آرایش پارک مورب

- در الگوی پارک طولی، حداقل فضای پارک معادل $2/5 * 6$ متر و حداقل عرض مفید راهرو دسترسی/فاصله داخلی بین دو ستون (۲.۵ متر می‌باشد). (مطابق شکل زیر)

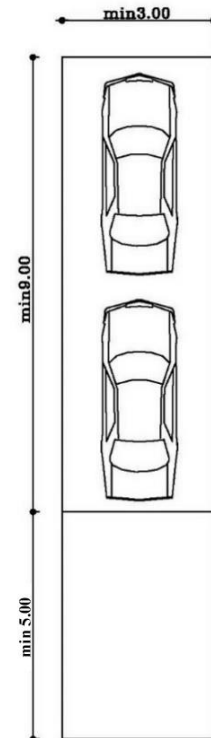


شکل ۱۵. آرایش پارکینگ طولی

- در صورتی که برای یک واحد مسکونی دو واحد پارکینگ به صورت پشت سر هم در نظر گرفته شود لازم است فضایی به طول ۹ متر برای خودروها و ۵ متر فضای مانور در پشت آن پیش بینی شود هر دو واحد پارکینگ که به این صورت تأمین می‌شود متعلق به یک واحد مسکونی بوده و تخصیص به واحدهای دیگر مجاز نمی‌باشد.

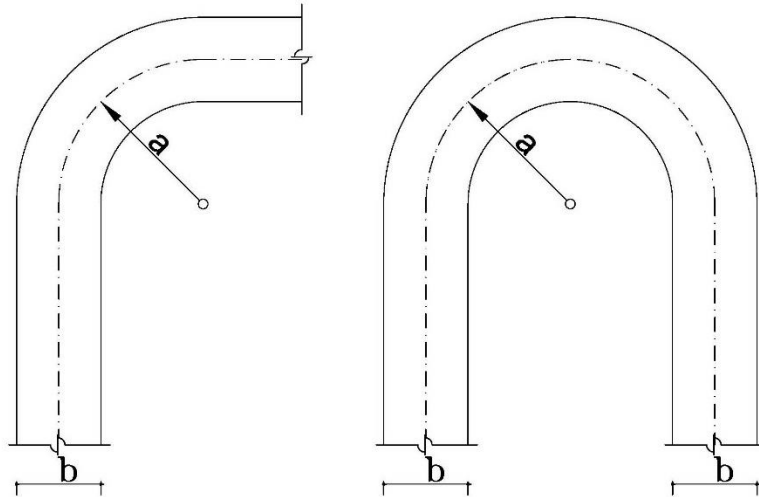


شکل ۱۶. آرایش پارک دو طرفه



شکل ۱۷. آرایش پارک مواز

- برای قطعات زمینی که در تمام حوزه‌های تراکمی صرفاً به احداث یک واحد مسکونی اقدام می‌نمایند، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. این قطعات می‌توانند پارکینگ خود را در فضای باز زمین تأمین نمایند. در صورت تقاضا برای احداث طبقه یا واحدهای بیشتر احداث پارکینگ در سطح اشغال مجاز و به صورت مسقف الزامی می‌باشد.
- عرض رمپ در ساختمان‌های ۶ تا ۷ واحد می‌تواند تا ۳ متر و شعاع گردش داخلی رمپ ۵ متر لحاظ شود.
- در صورتی که املاک دارای بیشتر از یک بر باشند، چنانچه به دلیل اختلاف ارتفاع در برهای مذکور امکان احداث پارکینگ در طبقه بالای همکف وجود داشته باشد، با رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ و آیین‌نامه‌های مربوطه و مشروط به تناسب ارتفاع ساختمان و عرض معبر، تأمین پارکینگ بلامانع است.



شکل ۱۸. شعاع گردش رمپ

a شعاع گردش میانی رمپ برابر ۶.۵ متر (لازم به ذکر است شعاع گردش داخلی رمپ حداقل ۵ متر می‌باشد).

b حداقل عرض رمپ برابر ۳ متر

- در پارکینگ‌های کوچک و متوسط، جهت گردش ۹۰ درجه خودرو، پیش‌بینی فضایی با ابعاد حداقل ۵.۵×۵.۵ متر می‌تواند صورت پذیرد.
- عرض راه ورود اتومبیل به پارکینگ و عرض رمپ در مجتمع‌های مسکونی، تا ۶ واحد مسکونی: ۳ متر، از ۶ تا ۱۸ واحد: ۳.۵ متر و بیش از آن ۵ متر یا دو راه ورود و خروج مجزا هر یک به عرض ۳ متر است.
- درب ورودی اتومبیل به پارکینگ نباید به سمت خیابان باز شود. در محل پخ نباید هیچ گونه درب ماشین رو وجود داشته باشد.
- در تمام پارکینگ‌های واقع در گذرهای ۱۲ متر و بالاتر، خروج اتومبیل از پارکینگ باید از سمت جلو اتومبیل باشد.
- حداقل ارتفاع مفید پارکینگ ۲.۲۰ متر است.
- در تمامی پارکینگ‌ها باید وسایل و تجهیزات مبارزه با آتش‌سوزی پیش‌بینی شده و در دسترس باشد.
- کف پارکینگ‌ها باید با مصالح غیر لغزنده و قابل شست و شو ساخته شده باشند.
- درب بازشوی پارکینگ به هیچ صورت نباید به بیرون قطعه مالکیت باز گردد و نصب بازشو به صورت کشویی (عمودی - افقی) بلامانع است.
- توصیه می‌شود که در قطعات مجاور، درهای پارکینگ دو قطعه در کنار یکدیگر پیش‌بینی گردد تا از قطع مسیرهای پیاده در فواصل کوتاه جلوگیری به عمل آید.
- ارائه پلان پارکینگ به همراه سایر نقشه‌های مربوطه با جانمایی دقیق محل پارک اتومبیل‌ها و گردش آنها در هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است.

۵-۲- ضوابط عمومی پارکینگ در کاربری‌های غیر مسکونی

- چنانچه مجموع پارکینگ مورد نیاز زیر یک واحد باشد، می‌بایست یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.
 - در محاسبه پارکینگ‌های مورد نیاز که تعداد مجموع پارکینگ‌ها به صورت عدد کسری (اعشاری) باشد، عدد صحیح بالاتر ملاک عمل جهت تأمین پارکینگ خواهد بود.
 - احداث‌کنندگان انواع ساختمان‌ها موظف هستند مطابق ضوابط و مقررات مربوط به آن نوع کاربری، تعداد پارکینگ‌های لازم را تأمین نمایند.
- تبصره:** در هنگام نوسازی یا تجدید بنا، محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط ملاک عمل همان هنگام، محاسبه می‌گردد.
- تأمین قطعی و احداث پارکینگ مورد نیاز برای تمام ساختمان‌ها طبق جداول ارائه شده الزامی است. صدور هر گونه گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان منوط به تعیین تکلیف پارکینگ‌های مورد نیاز می‌باشد.
 - تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که از عملکردها، کاربری‌ها و فعالیت‌های متنوعی برخوردار می‌باشند، معادل مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها و فعالیت‌ها بر اساس ضوابط تعداد پارکینگ است.
 - در پاساژ و مجتمع‌های تجاری که بیش از ۱۰ واحد پارکینگ نیاز دارند، می‌بایست به میزان ۳۰ درصد کل پارکینگ‌های پیش‌بینی شده، برای پارکینگ مراجعان اختصاص یابد.
 - در مازاد سطح اشغال مجاز، تأمین پارکینگ در مازاد فضای باز مشروط به عدم ایجاد مانع در حرکت پیاده بلامانع است.
 - در بازشوی پارکینگ به هیچ صورت نباید به بیرون قطعه مالکیت باز گردد و نصب بازشو به صورت کشویی (عمودی - افقی) بلامانع است.
 - توصیه می‌شود که در قطعات مجاور، درهای پارکینگ دو قطعه در کنار یکدیگر پیش‌بینی گردد تا از قطع مسیرهای پیاده در فواصل کوتاه جلوگیری به عمل آید.
- تبصره ۱:** عوارض اخذ شده از موارد حذف پارکینگ باید در حساب ویژه‌ای جمع‌آوری گردیده و صرفاً به مصرف تملک و احداث پارکینگ‌های عمومی اختصاص یابد.
- تبصره ۲:** در مورد املاکی که تنها دسترسی آنها در پخ یا قوس تقاطع‌ها واقع شده است و نیز در املاک واقع در فاصله ۱۰۰ متری از تقاطع‌های اصلی (در محورهای با عرض ۲۴ متر و بالاتر) تأمین پارکینگ برای کاربری‌های مسکونی الزامی است و صرفاً املاک دارای کاربری تجاری در صورت عدم امکان تأمین تمام پارکینگ‌های مورد نیاز (حداقل ۷۵ درصد تعداد پارکینگ مورد نیاز باید تأمین گردد) می‌بایست ضمن هماهنگی با شهرداری نسبت به احداث پارکینگ در فاصله حداکثر ۱۵۰ متری اقدام نمایند.
- فروشگاه‌های بزرگ، با مقیاس عملکرد منطقه‌ای و شهری (یا دارای حداقل زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع)، ملزم به تأمین ۲ واحد پارکینگ انتظار، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز می‌باشند.
 - نحوه احداث پارکینگ انتظار می‌باید به وسیله عقب‌نشینی از بر قطعه و طراحی نحوه ورود و خروج بوده و مانع رفت‌وآمد و کندی حرکت سایر وسایل نقلیه نگردد.
 - حداقل پارکینگ مورد نیاز برای سایر کاربری‌ها به غیر از کاربری مسکونی و تجاری مطابق جدول زیر است.

جدول ۳۳. تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز سایر کاربری‌ها به غیر از مسکونی و تجاری

ردیف	شرح	حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز
۱	آموزشی	پیش‌دبستانی، دبستان و متوسطه دوره اول، به ازای هر دو کلاس
		هنرستان، متوسطه دوره دوم و آموزشگاه فنی‌وحرفه‌ای به ازای هر کلاس
۲	درمانی	درمانگاه، خانه بهداشت و بهزیستی، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
		بیمارستان به ازای هر ۲ تخت
۳	مذهبی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۴	فرهنگی-هنری	برای سینما و تالار نمایش، به ازای هر ده صندلی
		برای کتابخانه، کانون‌های پرورش فکری کودکان و فرهنگسرا، به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۵	اداری و انتظامی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۶	آموزش، تحقیقات و فناوری	به ازای هر یک نفر اساتید و کارکنان
		به ازای هر ۱۰۰ نفر دانشجو
۷	ورزشی	باشگاه ورزشی و سالن‌های ورزشی، به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا
		زمین‌های ورزشی بزرگ و استادیوم‌ها به ازای هر ۲۰ نفر گنجایش محوطه ورزشی
۸	پارک و فضای سبز	به ازای هر ۱۵۰ مترمربع فضای سبز عمومی
۹	تفریحی و توریستی	برای هتل و مهمانسرا، به ازای هر ۲ اتاق
		برای مسافرخانه، به ازای هر ۳ اتاق
		برای تالارهای پذیرایی، به ازای هر ۲۰ مترمربع زیربنا
۱۰	صنعتی	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا یا به ازای هر واحد صنعتی مستقل
۱۱	حمل‌ونقل و انبارداری	برای انبارها، به ازای هر ۳۰۰ مترمربع زیربنا
		پایانه مسافر و بار به ازای هر ۷۵ مترمربع
۱۲	تأسیسات شهری	به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا
۱۳	تجهیزات شهری	برای ایستگاه آتش‌نشانی و جایگاه‌های سوخت، به ازای هر ۲ نفر کارکنان
		برای سایر فعالیت‌های تجهیزات شهری، به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا

- در کاربری‌های فوق، حداقل ۷۰ درصد پارکینگ‌ها به منظور استفاده مراجعه‌کنندگان است که باید دارای دسترسی مستقل باشد، مابقی می‌تواند برای استفاده کارکنان مجموعه مورد استفاده قرار گیرد.

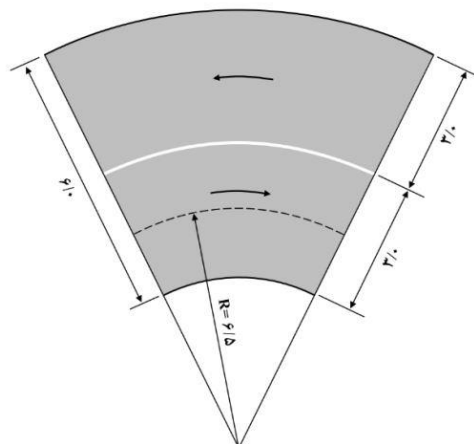
۳-۵- پارکینگ‌های عمومی روباز

- احداث پارکینگ‌های عمومی روباز به صورت موقت در تمامی کاربری‌ها با اخذ مجوز از شهرداری و تأیید شورای ترافیک مجاز می‌باشد.
- با توجه به نحوه استقرار و زاویه پارکینگ، ابعاد و اندازه هر یک از محل‌های پارک اتومبیل و عرض راه عبور داخلی مطابق استانداردهای فنی طراحی پارکینگ در نظر گرفته شود.
- به منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی صوتی، بصری و هوا در محوطه و پیرامون پارکینگ درخت‌کاری و احداث فضای سبز توصیه می‌گردد.

- ساخت‌وساز در محوطه پارکینگ‌های عمومی با وسعت بیش از ۵۰۰ مترمربع احداث ساختمان اداری، سرایداری و سرویس بهداشتی مجموعاً تا ۱۰ درصد مساحت عرصه مجاز می‌باشد.
- به منظور ایجاد انگیزه و تشویق مالکین و ارتقاء سطح امنیتی پارکینگ‌های عمومی، اختصاص ۵ درصد از مساحت عرصه به فضای تجاری مجاز می‌باشد.
- حدود پارکینگ عمومی باید به وسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاه‌های عمومی به طوری جدا شود که توقف وسایل نقلیه به هیچ وجه موجب خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از محدوده زمین پارکینگ نشود.
- در صورتی که زمین دارای شیب باشد، حداکثر میزان شیب نباید از ۸ درصد تجاوز نماید.
- محوطه پارکینگ باید با استفاده از مصالح مقاوم کف‌سازی و محوطه‌سازی شود. محوطه پارکینگ باید به منظور جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی شیب‌بندی گردد.
- پیش‌بینی سایبان در پارکینگ‌های روباز بلامانع است. توصیه می‌گردد در حد فاصل ردیف‌های پارک خودرو، درخت‌کاری به صورت ردیفی انجام گردد.
- در پارکینگ‌هایی با بیش از ۱۰۰ واحد پارکینگ، اختصاص حداقل ۲ درصد از پارکینگ‌ها به معلولین الزامی است.
- در پارکینگ‌هایی با بیش از ۵۰ واحد پارکینگ، اختصاص حداقل دو چشمه سرویس بهداشتی برای افراد عادی و یک چشمه سرویس بهداشتی برای معلولین الزامی است.

۴-۵- پارکینگ‌های طبقاتی عمومی

- پارکینگ‌های طبقاتی، باید از نظر ارتفاع هماهنگ با پهنه تراکم منطقه باشند.
- برای احداث زیرزمین در مناطقی که سطح آب‌های زیرزمینی بالا است، رعایت ضوابط فنی مکانیک خاک و مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- حداقل مساحت زمین برای احداث پارکینگ‌های طبقاتی ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل عرض معبر دسترسی جهت پارکینگ‌های طبقاتی، ۱۲ متر می‌باشد.
- پارکینگ‌های طبقاتی باید دارای حداقل ۵ متر فضای پیش ورودی باشند. پیش‌آمدگی در طبقات با رعایت ضوابط سازه‌ای و مشروط به عدم اشرافیت تا صد در صد محدوده مالکیت امکان‌پذیر و سطح اشغال ۱۰۰ درصد مجاز می‌باشد.
- عرض رمپ ورودی و خروجی که به صورت جداگانه عمل می‌نمایند، برای هر یک ۳.۵ متر و شعاع گردش میانی رمپ حداقل ۶.۷۵ متر و در صورتی که رمپ ورودی و خروجی یکسان عمل نماید، عرض رمپ باید حداقل ۶ متر و شعاع گردش میانی آن حداقل ۶.۵ متر باشد.



(کلید مقادیر به متر است)

شکل ۱۹. مشخصات هندسی رابطه‌ها (رمپ‌های) دوطرفه در پارکینگ‌های طبقاتی
(منبع: آیین نامه طراحی معابر شهری-مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۹۹)

- حداکثر شیب طولی رمپ (رابط) در پارکینگ‌های طبقاتی مطابق بخش نهم (حمل و نقل و کاربری زمین) آیین نامه طراحی معابر شهری مصوب سال ۱۳۹۹ مطابق جدول زیر است اما حداکثر شیب یک متر ابتدا و یک متر انتهای آن باید مساوی یا کمتر از ۱۰ درصد باشد.

جدول ۳۴. حداکثر شیب طولی مجاز برای انواع رابط‌ها در پارکینگ‌های طبقاتی

ردیف	نوع رابط (رمپ)	حداکثر شیب طولی
۱	مستقیم	۱۵
۲	دارای قوس ۹۰ درجه	۱۲
۳	دارای قوس ۱۸۰ درجه	۱۰

- حداقل عرض مفید ورودی و خروجی به پارکینگ باید برابر ۵/۵ متر باشد و فاصله آن تا شروع رمپ به طبقه همکف یا اول یا زیرزمین باید برابر ۵ متر باشد.
- توصیه می‌شود پارکینگ‌های ویژه معلولین در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی پارکینگ جانمایی گردد.
- تعداد و ابعاد پارکینگ‌های مخصوص معلولین در پارکینگ‌های طبقاتی مطابق پیوست شماره ۵ این مجلد (ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی) می‌باشد.
- سطح لازم برای هر واحد پارکینگ حداقل باید برابر ۵×۲.۵ متر در نظر گرفته شود و فواصل کافی برای خروج اتومبیل و حرکت آن و دسترسی مستقیم هر پارکینگ به خروجی در نظر گرفته شود. حداقل عرض مسیر دسترسی برای پارک اتومبیل‌ها برای زاویه آرایش کمتر از ۶۰ درجه (زاویه پارکینگ با امتداد مسیر) باید ۵ متر و برای بیش از آن ۶ متر باشد.
- در پارکینگ‌های طبقاتی تنها پارک و توقف اتومبیل مجاز بوده و احداث بنا حداکثر به اندازه ۱۰ درصد مساحت هر طبقه برای بخش اداری، خدماتی، نگهداری، سرویس بهداشتی، آسانسور، راه پله و تأسیسات (مکانیکی و الکتریکی) مجاز است.
- ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.
- احداث سرویس بهداشتی (دو واحد شامل یک واحد برای افراد عادی و یک واحد ویژه معلولین به ازای هر ۸۰۰ مترمربع زیربنا) ضروری است.
- پارکینگ‌های طبقاتی می‌بایست حداکثر تراکم منطقه را رعایت کنند، اختصاص حداکثر ۱۰ درصد مساحت طبقه همکف به واحدهای تجاری-خدماتی بلامانع است و لازم است مسیر دسترسی پیاده برای آنها در نظر گرفته شود.
- رعایت ضوابط سازمان آتش‌نشانی در مورد احداث پارکینگ طبقاتی لازم به اجرا است.

پارکینگ‌های عمومی مکانیزه: در مکان‌هایی که نیاز مبرم به پارکینگ وجود داشته باشد ولی زمین کافی در اختیار نباشد، از پارکینگ مکانیزه یا برج پارک استفاده می‌شود. برج پارک‌ها با استفاده از بالابرهای مکانیکی و در زمین‌های با مساحت کم قابل احداث می‌باشند و اتومبیل‌ها در طبقات برج توقف می‌نمایند و توسط بالابرهای مکانیکی وارد و خارج می‌شوند. این نوع از پارکینگ‌ها صرفاً در شرایط خاص توصیه می‌شوند و به دلیل هزینه احداث و نگهداری زیاد، کاربرد عمومی وسیع ندارند. در صورت نیاز به احداث برج پارک در شهر، کسب مجوز از شهرداری و معرفی مکان مناسب الزامی است. با توجه به اینکه پارکینگ‌های مکانیزه دارای تنوع بسیار از نظر ظرفیت و نوع طراحی آن می‌باشند، نوع سازه و ابعاد آن تابع ضوابط و استانداردهای کارخانه سازنده آن می‌باشد و باید به طور کامل رعایت گردد. استقرار و احداث این سازه‌ها باید در مکان‌های مناسب و با فاصله کافی از بناها، درختان، کابل‌های هوایی برق، دکل‌های مخابراتی و محل‌های عبور یا توقف افراد صورت گرفته و کلیه پیش‌بینی‌های ایمنی سازه در نظر گرفته شود. همچنین اخذ تأییدیه ایمنی، فنی و آتش‌نشانی الزامی است.

۶- پله، پله فرار و آسانسور

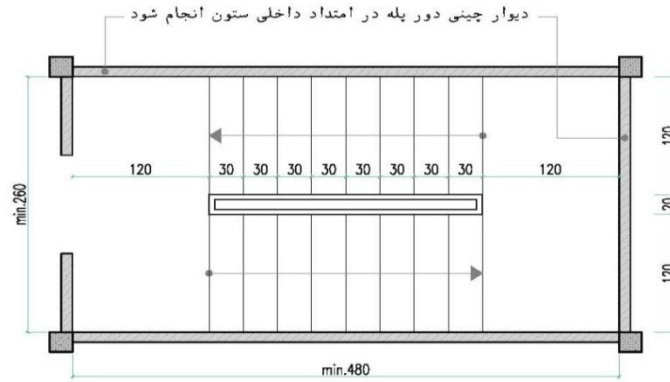
- طراحی و اجرای کلیه ساختمان‌ها (و اجزا آنها) باید با رعایت دقیق مقررات ملی ساختمانی ایران انجام گردد. مسئولیت کنترل اجرای صحیح این ضوابط بر عهده مرجع صدور پروانه ساختمانی می‌باشد. در این بخش ضوابط مهم مربوط به اجرای پله‌ها ارائه می‌گردد:

۶-۱- ضوابط عمومی

- محل اجرای پله در محدوده مجاز سطح اشغال ساختمان می‌باشد و بیرون‌زدگی از حد قطعه ممنوع است.
- کلیه پلکان‌ها باید با مصالح بادوام و مستحکم ساخته شوند. طراحی سازه پله باید به صورت همگن با اسکلت ساختمان و ترجیحاً با همان مصالح اجرا گردد.
- ارتفاع پله‌ها در تمام طول مسیر باید با هم برابر باشند.
- تمام پله‌ها باید دارای ساختاری پایدار و ثابت باشند. عرض راه‌پله‌ها و پاگردها در هیچ قسمت از طول مسیر کاهش نیابد.
- حداکثر تعداد پله در یک خیز (فاصله بین دو پاگرد) ۱۲ عدد می‌باشد.
- دیوارهای دور پله‌ها (جعبه پله) باید از مصالح مقاوم در مقابل آتش (حداقل به اندازه ۲ ساعت) ساخته شود.
- پاخور تمام پله‌ها باید از یک جنس و با یک نوع پرداخت بوده و تمام تدابیر لازم به منظور جلوگیری از لغزندگی بر روی سطح آنها اندیشیده شود.
- در صورت اجرای پله در سمت حیاط خلوت، پنجره یا بازشو باید به نحوی اجرا شود که اشراف به پلاک مجاور به وجود نیاید.
- در ساختمان‌های دارای آسانسور، ارتفاع مفید خرپشته به منظور امکان احداث اتاق فرمان باید تا ۳ متر ارتفاع داشته باشد.
- حداقل ظرفیت آسانسور در ساختمان‌های مسکونی با توجه به تعداد واحد مسکونی به شرح زیر می‌باشد:
 - تا ۴ واحد مسکونی: آسانسور ۴ نفره
 - از ۵ واحد تا ۱۰ واحد: آسانسور ۶ نفره
 - از ۱۱ واحد تا ۲۰ واحد: آسانسور ۸ نفره
 - بیش از ۲۰ واحد: یک آسانسور ۸ نفره و یک آسانسور بار (دارای قابلیت حمل برانکارد)
- احداث آسانسور در محل چشم پله ممنوع است.
- آسانسور(ها) باید دسترسی از پایین‌ترین تا بالاترین کف ساختمان را تأمین نمایند.
- در کلیه طبقات به منظور دسترسی آسان افراد به راه‌پله و آسانسور، پیش‌بینی فضای حرکتی مناسب الزامی است. در صورت قرارگیری پارکینگ در مقابل راه‌پله، پاگرد یا آسانسور، بایستی حداقل ۶۰ سانتی‌متر فضا برای عبور در نظر گرفته شود. این میزان در بناهای عمومی حداقل ۱۱۰ سانتی‌متر است.

۶-۱-۱- عرض پله

- راه‌پله می‌بایست حداقل ۱۱۰ سانتی‌متر عرض مفید داشته باشد. (حداقل اندازه عرض پله در مرحله سفت‌کاری ۱۲۰ سانتی‌متر در نظر گرفته شود) همچنین هر راه‌پله باید دست کم ۲۰۵ سانتی‌متر تا سقف بالای خود ارتفاع داشته باشد و بین هر دو پاگرد متوالی آن، حداکثر فاصله قائم ۲۴۰ سانتی‌متر باشد.



حد اکثر ارتفاع کف تا کف تمام شده برابر ۳٫۲۰ متر
در صورتی که ارتفاع کف تا کف بیشتر شود به همان
نسبت به تعداد پله افزوده خواهد شد

شکل ۲۰. حداقل ابعاد پله

۶-۱-۲- ارتفاع پله

- ارتفاع پله باید به میزانی باشد که مجموع اندازه کف پله و دو برابر ارتفاع آن بین ۶۳ تا ۶۴ سانتیمتر باشد.

۶-۱-۳- پیشانی پله

- پیشانی پله باید کاملاً عمود بر کف پله نصب گردد.
- پیش آمدگی سنگ کف پله حداکثر ۳ سانتی متر می باشد.

۶-۱-۴- چشم پله

- حداقل عرض چشم پله ۱۰ سانتی متر می باشد.

۶-۱-۵- پاگرد

- حداقل عمق پاگرد معادل عرض پله می باشد.

۶-۱-۶- نرده

- نرده پله باید از مصالح بادوام بوده و به صورت مناسب و ایمن به کف پله متصل گردد.
- نرده یا جان پناه پلکان طبق استاندارد باید حداقل ۱۱۰ سانتی متر ارتفاع داشته و به صورت عمود بر کف پله نصب شود.
- کلیه پله ها باید در طرف مخالف دیوار، دارای دست انداز یا نرده باشند.

۶-۲- پله فرار و آسانسور

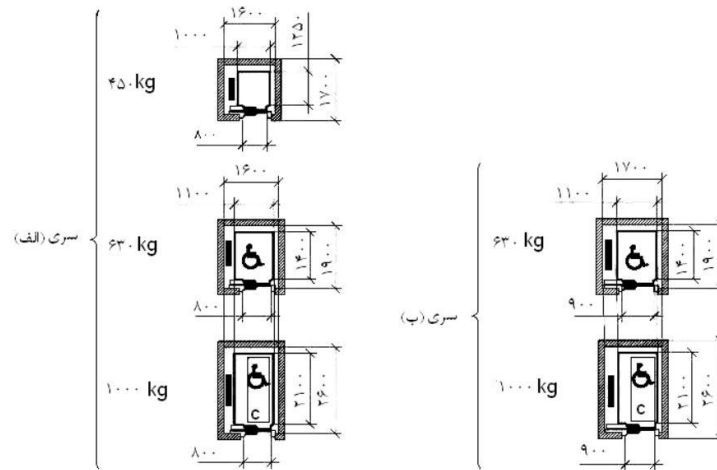
- احداث پله فرار و آسانسور مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی می باشد.
- در ساختمان های مسکونی با طول مسیر قائم حرکت بیش از ۷ متر از کف ورودی اصلی (معمولاً بیش از ۳ طبقه) تعبیه آسانسور الزامی می باشد.
- در ساختمان های با طول مسیر قائم حرکت ۲۸ متر و بیشتر از کف ورودی اصلی (۸ طبقه) باید حداقل دو دستگاه آسانسور پیش بینی شود.

- در کلیه ساختمان‌های با طول مسیر حرکت بیش از ۲۱ متر از کف ورودی اصلی، لازم است حداقل یک دستگاه آسانسور مناسب حمل بیمار (برانکارد بر) تعبیه شود. این آسانسور باید با یک علامت مخصوص قابل رؤیت مشخص شده و به کلیه طبقات سرویس دهد.
- آسانسورهایی که قابلیت حمل بیمار (برانکارد بر) را دارند باید دارای الزامات زیر باشند:
 - حداقل ابعاد کابین ۱۱۰۰×۲۱۰۰ میلی‌متر باشد.
 - حداقل عرض بازشو در کابین ۹۰۰ میلی‌متر باشد.
 - مجهز به سیستم تراز طبقه مجدد باشد.
 - مجهز به دکمه باز ماندن در کابین برای مدت طولانی‌تر از زمان عادی بسته شدن در باشد.
- در ساختمان‌های دارای آسانسور، ارتفاع مفید خرپشته به منظور امکان احداث اتاق فرمان باید تا ۳ متر ارتفاع داشته باشد.
- احداث آسانسور در محل چشم پله ممنوع است.
- آسانسور(ها) باید دسترسی از پایین‌ترین تا بالاترین کف ساختمان را تأمین نمایند.
- حداقل مساحت کابین آسانسور متناسب با تعداد نفرات مطابق جدول زیر است:

جدول ۳۵. حداقل مساحت کابین آسانسور متناسب با تعداد نفرات (منبع: مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان)

تعداد مسافران آسانسور (نفر)	حداقل مساحت قابل دسترسی کابین (مترمربع)
۱	۰.۲۸
۲	۰.۴۹
۳	۰.۶
۴	۰.۷۹
۵	۰.۹۸
۶	۱.۱۷
۷	۱.۳۱
۸	۱.۴۵
۹	۱.۵۹
۱۰	۱.۷۳
۱۱	۱.۸۷
۱۲	۲.۰۱
۱۳	۲.۱۵
۱۴	۲.۲۹
۱۵	۲.۴۳
۱۶	۲.۵۷
۱۷	۲.۷۱
۱۸	۲.۸۵
۱۹	۲.۹۹
۲۰	۳.۱۳

- برای ظرفیت بیش از ۲۰ نفر به ازای هر نفر ۰.۱۱۵ مترمربع به مساحت کابین اضافه می‌شود.
- آسانسورهای ساختمان‌های مسکونی تا سرعت ۲.۵ متر بر ثانیه مناسب هستند.



شکل ۲۱. آسانسورهای ساختمان‌های مسکونی (منبع: مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان)

۳-۶- پله برقی و سطوح متحرک

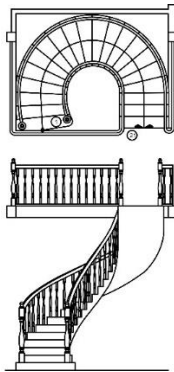
در مکان‌های عمومی مانند فرودگاه‌ها، ترمینال‌های اتوبوس، ایستگاه‌های قطار، ترن‌های زیرزمینی (مترو)، مراکز تجاری، مراکز خرید و مشابه اینها و به طور کلی در مکان‌هایی که تعداد زیادی از افراد در سطوح و طبقات رفت‌وآمد می‌نمایند، پله‌های برقی و سطوح متحرک (تسمه‌های نقاله حمل افراد) مورد استفاده قرار می‌گیرند. پله‌های برقی دارای ظرفیت حمل و جابه‌جایی مسافر بیشتری بوده و کاربرد سهل‌تری دارند. انتخاب محل و موقعیت نصب، تعداد، مشخصات فنی و سایر موارد با توجه به نوع و محل استفاده مشخص می‌گردد. به دلیل لزوم رعایت موارد ایمنی و پیشگیری از حوادث انتخاب نوع سیستم و نصب آن باید با آگاهی و دانش کافی صورت گرفته و از کارخانه‌های سازنده معتبر و نام‌های شناخته شده استفاده گردد. رعایت ضوابط مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان، ضوابط آتش‌نشانی و نیز دستورالعمل‌های کارخانه سازنده در هنگام نصب، راه‌اندازی و نگهداری پله‌های برقی الزامی است و صدور پایان کار ساختمان (علاوه بر سایر موارد که باید رعایت شوند)، صرفاً در صورت تأیید ایمنی پله‌های برقی و سایر دستگاه‌های مکانیکی و الکتریکی ساختمان توسط ناظرین ذیصلاح نظام مهندسی استان امکان‌پذیر می‌باشد. در این قسمت چند ضابطه کلی که در هنگام طراحی ساختمان و در ارتباط با پله‌های برقی باید رعایت شوند، ذکر می‌گردد:

- محل نصب پله‌های برقی باید در مرکز تردد مسافران و در مسیر حرکت آنها باشد.
- در ابتدا و انتهای پله برقی، فضای کافی به منظور تردد افراد پیش‌بینی شود.
- در مکان‌های پرتردد مانند ایستگاه‌های مترو، از پله‌های با عرض بیشتر استفاده گردد. (تناسب ظرفیت پله با میزان استفاده و تعداد استفاده‌کنندگان در نظر گرفته شود)
- تاثیر حرکت پله برقی بر سازه ساختمان از قبل باید پیش‌بینی گردد.
- پله برقی باید قابلیت حرکت در هر دو جهت بالا و پایین را داشته باشد.
- پله‌های برقی باید مجهز به سنسورهای حساس به عبور افراد و توقف در هنگام عدم استفاده از آن باشد.
- در هنگام بروز هر گونه حادثه پله برقی باید سریعاً متوقف گردد.
- نکات ایمنی استفاده از پله برقی باید در محل مناسب و قابل دیده شدن توسط هر استفاده‌کننده نصب گردد.
- نگهداری پله برقی به منظور کارکرد صحیح، ایمن و مداوم آن باید توسط شرکت سازنده یا نماینده آن به صورت دائم تضمین گردد.

۴-۶- پله‌های گرد و مارپیچ

الف- پله‌های قوسی (گرد)

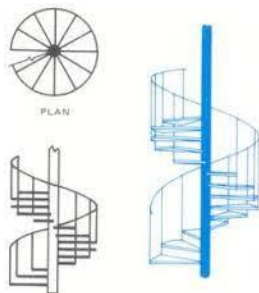
- طرح و استفاده از پله‌های قوسی در راه‌های خروج در صورتی مجاز است که ابعاد آن به صورت زیر باشد:
- ارتفاع هر پله باید حداقل ۱۰ و حداکثر ۱۸ سانتیمتر و به گونه‌ای تعیین شود که مجموع اندازه‌ی عمق کف پله و دو برابر ارتفاع آن بین ۶۳ و ۶۴ سانتیمتر باشد. برای ارتفاع پله، باید فاصله بین لبه جلویی دو کف پله متوالی را به صورت عمودی اندازه گرفت. برای عمق کف پله، باید فاصله بین تصویر قائم لبه پیش‌آمدگی دو کف پله متوالی را به صورت افقی کاملاً مستقیم اندازه‌گیری کرد.
 - اندازه کف (پاخور) هر پله در فاصله ۳۰ سانتیمتری از انتهای باریک‌تر کف پله، حداقل ۲۸ سانتیمتر و اندازه کف در باریک‌ترین قسمت آن، حداقل ۲۵ سانتیمتر.
 - تفاوت بین بزرگ‌ترین عمق کف پله با کوچک‌ترین آن در یک بال پله، در روی یک خط فرضی با فاصله ۳۰ سانتیمتری از باریک‌ترین قسمت، نباید از ۱۰ میلی‌متر بیشتر و اندازه‌ی شعاع قوس کوچک‌تر پله نباید از دو برابر عرض آن کمتر باشد.



شکل ۲۲. نمونه پله قوسی (گرد)

ب- پله‌های مارپیچ

- استفاده از پله‌های مارپیچ در راهروهای خروج تنها در واحدهای مسکونی یا برای فضایی با مساحت کمتر از ۲۳ مترمربع و دارای حداکثر ۵ نفر بهره‌بردار، مجاز است. مشروط بر آن که با رعایت ضوابط زیر طرح شوند:
- عرض مفید پله از ۶۵ سانتیمتر کمتر نباشد.
 - ارتفاع هر پله از ۲۴ سانتیمتر بیشتر نباشد.
 - ارتفاع مفید روی پله (قد راه پله) از ۲۰۰ سانتیمتر کمتر نباشد.
 - اندازه کف (پاخور) هر پله، در فاصله ۳۰ سانتیمتر از باریک‌ترین قسمت پله، حداقل ۲۰ سانتیمتر باشد.
 - تمام کف پله‌ها یک شکل و یک اندازه باشد.



شکل ۲۳. نمونه پله مارپیچ

۵-۶- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارک‌ها و میدان‌های عمومی و املاک مجاور

- در واحدهای مسکونی در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی‌توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود. مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل دو متر عقب‌نشینی صورت گرفته باشد. در این حالت پنجره‌ها بایستی تا ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف با استفاده از مصالح بنایی، غیرقابل رویت گردد.
- نورگیری بناهای مختلف از گذرها، میادین و فضاهای باز عمومی بلامانع است.
- نورگیری از فضای سبز و پارک‌ها در صورت موافقت شهرداری و ارائه تعهد مالک به شهرداری مبنی بر اینکه در صورت تغییر کاربری فضای سبز به غیر، هیچ گونه حق و حقوقی بر مالک آن مترتب نمی‌باشد، بلامانع است.

۷- ضوابط و مقررات حفاظت زیست محیطی

- استقرار هرگونه عملکرد مولد صداهای ناهنجار، ارتعاش و لرزش‌های وسیع، دود و سایر آلاینده‌های هوا، بو، رادیواکتیو و ضایعات مایع و جامد که به تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان اجرایی طرح که با تمهیدات فنی، رفع مزاحمت‌های مذکور در مورد این عملکرد امکان‌ناپذیر است، غیرمجاز بوده و موارد موجود ظرف برنامه تعیین شده یا اعلامی توسط سازمان اجرایی طرح باید از محدوده شهر خارج شوند.
- به منظور جلوگیری از آلودگی آب‌های زیرزمینی شهر، کلیه عملکردهایی که تعداد جمعیت ساکن، شاغل و یا مراجعه‌کننده به آنها بر اساس معیارهای سنجش آن کاربری (تعداد تخت بیمارستانی، تعداد صندلی سینما و...) به حدی باشد که نیاز به دفع فاضلاب به صورت سپتیک تانک داشته باشند، مجاز به استفاده از چاه جذبی نیستند و ملزم به به دفع فاضلاب به صورت سپتیک تانک یا روش‌های فنی مناسب دیگر به تناوب عملکرد می‌باشند.
- دفع پساب فاضلاب‌های خانگی، تجاری، اداری و صنعتی از طریق کانال‌ها، جوی‌ها، مسیل‌ها، معابر و... واقع در تمامی سطح شهر غیرمجاز بوده و باید از طریق شبکه اختصاصی و یا روش فنی مناسب دیگری انجام یابد.
- تأمین فضای اختصاصی به منظور جمع‌آوری مواد زائد و پسماندها، در کلیه عملکردهای شهری در محلی مناسب، با امکان شستشو و حفاظت از دسترسی حشرات و جانوران موزی و با امکان دسترسی مستقیم مأموران جمع‌آوری زباله الزامی است.
- کلیه مصرف‌کنندگان سوخت‌های حرارتی، ملزم به استفاده از گاز شهری هستند. در صورت عدم امکان دسترسی به گاز شهری، این واحدها ملزم به استفاده از سیستم‌های فنی مناسب برای برقراری سوخت کامل با حداقل دود و مواد زائد هستند.

۸- ضوابط و مقررات شبکه معابر

۸-۱- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها

به منظور تدوین ضوابط برای شبکه معابر پیشنهادی شهر، در این بخش هر یک از انواع معابر تعریف گردیده و سپس ضوابط هر یک از آنها ارائه شده است. در یک تقسیم‌بندی کلی، راه‌ها به دو دسته شهری و بین‌شهری تقسیم‌بندی می‌شوند که هر یک شامل زیرمجموعه‌هایی هستند. در این بخش، طبقه‌بندی شبکه معابر شهری مطابق آیین نامه طراحی معابر شهری، ارائه می‌گردد:

الف- تندرگاه‌های شهری

- **آزادراه:** دسته‌ای از تندرگاه‌های شهری هستند که اتصال‌ها و دسترسی‌های آن کاملاً کنترل شده است. به نحوی که ورود و خروج انواع وسایل نقلیه با استفاده از طراحی‌های سطح بالا، بدون تداخل با جریان اصلی عبوری از آزادراه انجام می‌شود. اتصال به یک آزادراه شهری از طریق یک تقاطع همسطح، غیرمجاز و ممنوع بوده و باید تمامی تقاطع‌ها در این دسته از تندرگاه‌های شهری به صورت غیر همسطح (تبادل) اجرا شوند. ارتباط بین معابر متقاطع با آزادراه از طریق رابط‌ها میسر می‌شود. در آزادراه‌های شهری حداقل فاصله بین دو اتصال متوالی و هم‌جهت ۳۰۰ متر بوده و به دلیل کاهش سطح تداخل جریان‌های اتصالی با ترافیک عبوری، در هر کیلومتر از طول آزادراه حداکثر تعداد ۲ اتصال، مجاز و ممکن است.

جدول ۳۶. خلاصه مشخصات آزادراه شهری (منبع: آیین نامه طراحی معابر شهری - مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۹۹)

ردیف	مشخصه	توضیحات
۱	عرض پوسته	حداقل ۷۵ متر
۲	تعداد خطوط عبور	حداقل ۳ خط در هر جهت
۳	عرض خطوط عبور	۳.۴ تا ۳.۶ متر
۴	ایجاد کندرو	مجاز
۵	عرض میانه	بدون حفاظ طولی: حداقل ۹ متر دارای حفاظ طولی صلب: حداقل ۳ متر دارای حفاظ طولی نیمه صلب: حداقل ۴ متر دارای حفاظ طولی انعطاف پذیر: حداقل ۴.۵ متر
۶	عرض شانه	شانه راست: ۲ تا ۳ متر شانه چپ: ۱ تا ۱.۵ متر
۷	شیب عرضی	۱.۵ تا ۲.۵ درصد
۸	بربلندی	حداکثر ۱۰ درصد
۹	شیب طولی	حداکثر ۳ تا ۶ درصد
۱۰	ارتفاع آزاد	حداقل ۵ متر
۱۱	سرعت مجاز	۸۰ تا ۱۰۰ کیلومتر بر ساعت
۱۲	سرعت طرح	۱۰۰ تا ۱۲۰ کیلومتر بر ساعت
۱۳	فاصله تقاطع های همسطح	تقاطع همسطح مجاز نیست
۱۴	فاصله تبادل ها (تلاقی با سایر معابر)	حداقل ۱.۵ و حداکثر ۳ کیلومتر
۱۵	فاصله اتصال های هم جهت	حداقل ۳۰۰ متر
۱۶	طول قطعه تداخلی	حداقل ۶۰۰ متر
۱۷	چگالی اتصال ها	حداکثر ۲ اتصال در هر کیلومتر
۱۸	دسترسی مستقیم به کاربری	غیر مجاز
۱۹	پارک حاشیه ای	غیر مجاز
۲۰	تردد مختلط موتورسیکلت با سایر وسایل نقلیه	غیر مجاز
۲۱	تردد مختلط دوچرخه با سایر وسایل نقلیه	غیر مجاز
۲۲	تردد وسایل نقلیه همگانی	مجاز
۲۳	تردد وسایل نقلیه سنگین	مجاز

• **بزرگراه:** مشابه آنچه در مورد آزادراه های شهری بیان شد، نقش اصلی بزرگراه های شهری نیز جابجایی است. امکان دسترسی مستقیم به کاربری ها از طریق این دسته از معابر وجود ندارد. در بزرگراه های شهری، بر خلاف خیابان های کامل شهری، پیاده ها نمی توانند به صورت همسطح از عرض معبر عبور کنند. توصیه می شود این دسته از معابر، به صورت پایین گذر (پایین تر از خیابان های شهری پیرامونی) ساخته شوند تا ارتباط عابران پیاده دو سوی این معابر، از طریق گذرهایی همسطح با پیاده روهای خیابان های پیرامونی انجام شود. در صورت فراهم نشدن این وضعیت، در نظر گرفتن زیرگذر یا روگذر مخصوص پیاده ها در بزرگراه ها، با فواصل متناسب با کاربری ها و تقاضای تردد عرضی الزامی است. مشخصات و کارکرد بزرگراه های شهری بسیار مشابه آزادراه های شهری است. تفاوت بارز بین این دو دسته از تندرگاه ها، سطح تداخل ایجاد شده به دلیل تردد وسایل نقلیه ورودی و خروجی معبر است. در آزادراه ها، سعی بر آن است که وسایل نقلیه عبوری در خطوط اصلی با حرکت های ورودی و خروجی از آزادراه، تداخل نداشته باشند، ولی در بزرگراه های شهری، تداخل در سطح محدود، مجاز بوده و وجود خواهد داشت. در بزرگراه های شهری لزوماً تمامی تقاطع ها از نوع غیر همسطح نیستند، بلکه با در نظر گرفتن حداقل فاصله ۳ کیلومتری، امکان ایجاد تقاطع های همسطح نیز وجود دارد. در

بزرگراه‌های شهری حداقل فاصله بین دو اتصال متوالی و هم‌جهت ۲۵۰ متر بوده ولی به دلیل محدود کردن سطح تداخل جریانهای اتصالی با ترافیک عبوری، در هر کیلومتر از طول بزرگراه حداکثر تعداد ۳ اتصال، مجاز و ممکن است.

جدول ۳۷. خلاصه مشخصات بزرگراه شهری (منبع: آیین نامه طراحی معابر شهری- مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۹۹)

ردیف	مشخصه	توضیحات
۱	عرض پوسته	حداقل ۴۵ متر
۲	تعداد خطوط عبور	حداقل ۲ خط در هر جهت
۳	عرض خطوط عبور	۳.۳ تا ۳.۵ متر
۴	ایجاد کندرو	مجاز
۵	عرض میانه	بدون حفاظ طولی: حداقل ۹ متر دارای حفاظ طولی صلب: حداقل ۲ متر دارای حفاظ طولی نیمه صلب: حداقل ۳ متر دارای حفاظ طولی انعطاف‌پذیر: حداقل ۳.۵ متر
۶	عرض شانه	شانه راست: ۱ تا ۲ متر شانه چپ: ۰.۵ تا ۱ متر
۷	شیب عرضی	۱.۵ تا ۲.۵ درصد
۸	بربلندی	حداکثر ۸ درصد
۹	شیب طولی	حداکثر ۳ تا ۶ درصد
۱۰	ارتفاع آزاد	حداقل ۵ متر
۱۱	سرعت مجاز	۶۰ تا ۹۰ کیلومتر بر ساعت
۱۲	سرعت طرح	۷۰ تا ۱۱۰ کیلومتر بر ساعت
۱۳	فاصله تقاطع‌های همسطح	حداقل ۳ کیلومتر و به صورت چراغ‌دار
۱۴	فاصله تبادل‌ها (تلاقی با سایر معابر)	حداقل ۱.۲ و حداکثر ۲.۵ کیلومتر
۱۵	فاصله اتصال‌های هم‌جهت	حداقل ۲۵۰ متر
۱۶	طول قطعه تداخلی	حداقل ۵۰۰ متر
۱۷	چگالی اتصال‌ها	حداکثر ۳ اتصال در هر کیلومتر
۱۸	دسترسی مستقیم به کاربری	غیر مجاز
۱۹	پارک حاشیه‌ای	غیر مجاز
۲۰	تردد مختلط موتورسیکلت با سایر وسایل نقلیه	غیر مجاز
۲۱	تردد مختلط دوچرخه با سایر وسایل نقلیه	غیر مجاز
۲۲	تردد وسایل نقلیه همگانی	مجاز
۲۳	تردد وسایل نقلیه سنگین	مجاز

ب- خیابان‌های شهری

- **خیابان شریانی:** خیابان‌های شریانی، دسته‌ای از خیابان‌های شهری هستند که به علت وجود ظرفیت زیاد برای جابجایی افراد (بیشتر از ۱۲ هزار نفر بر ساعت) دسترسی به انواع کاربری‌ها و به ویژه کاربری‌های در مقیاس منطقه و شهر را برای تمامی کاربران فراهم می‌کنند. منظور از کاربری‌های در مقیاس منطقه، کاربری‌هایی است که کالاهای و خدمات مورد نیاز ساکنین یک منطقه را برای مدت زمان بیشتر از یک ماه تأمین می‌کنند.

جدول ۳۸. خلاصه مشخصات خیابان شریانی (منبع: آیین نامه طراحی معابر شهری - مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۹۹)

مشخصه			توضیحات
سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۷۰	۵۰	۴۰
سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	۵۰	۴۰	۳۰
حداقل ظرفیت جابجایی (نفر بر ساعت)	۱۲ هزار	۱۲ هزار	۱۲ هزار
حداقل عرض سواره‌رو ^۱ (متر)	۱۲	۱۲	۱۲
حداقل عرض پوستانه ^۱ (متر)	۲۵	۲۵	۲۵
حداکثر تعداد خطوط عبور در هر جهت ^۲	۳	۳	۳
عرض هر خط عبور (متر)	۳ تا ۳.۳	۳ تا ۳.۳	۳ تا ۳.۳
حداقل عرض موثر پیاده‌رو ^۳ (متر)	۲.۵	۲.۵	۲.۵
عرض خط پارک حاشیه‌ای (متر)	۲ تا ۲.۵	۲ تا ۲.۵	۲ تا ۲.۵
حداکثر شیب طولی ^۴ (درصد)	۶	۷	۷
شیب عرضی (درصد)	۲.۵ تا ۳	۲ تا ۲.۵	۱.۵ تا ۲
بر بلندی (درصد)	۴ تا ۶	ممنوع	ممنوع
حداقل عرض میانه ^۵ (متر)	۱.۵	الزامی نیست	الزامی نیست
ارتفاع جدول (سانتی‌متر)	۱۵ تا ۲۰	۱۵ تا ۱۰	۱۵ تا ۱۰
فاصله جدول از لبه سواره‌رو (متر)	۰.۳ تا ۰.۵	۰.۳ تا ۰.۵	۰.۳ تا ۰.۵
حداقل فاصله جانبی موانع تا لبه جدول (متر)	۰.۵	۰.۵	۰.۵
حداقل فاصله بین تقاطع‌ها (متر)	۲۰۰	۱۵۰	-
حداکثر فاصله بین تقاطع‌ها (متر)	۵۰۰	۴۰۰	۳۰۰
فاصله بین اتصال‌های محلی (متر)	۱۵۰	۵۰	-
فاصله دید توقف (متر)	۱۰۵	۶۵	۵۰
نوع حمل‌ونقل همگانی	ترجیحاً اولویت‌دار	ترجیحاً اولویت‌دار	ترجیحاً اولویت‌دار
نوع مسیر دوچرخه	درجه ۱	درجه ۱	ترجیحاً درجه ۱
نحوه عبور عرضی عابر پیاده	محدود به پیاده‌گذر	محدود به پیاده‌گذر	محدود به پیاده‌گذر
سطح خدمت طراحی	C	C	C
حداکثر مقیاس کاربری‌های پیرامونی	منطقه‌ای و شهری	منطقه‌ای و شهری	منطقه‌ای و شهری

۱. با فرض وجود دو خط عبور سواره در هر جهت

۲. پس از تخصیص مسیر ویژه همگانی و دوچرخه، ایجاد یک خط عبور مازاد بر ۳ خط به صورت کندرو بلامانع است.

۳. بدون احتساب عرض اشغال شده توسط فضای سبز، مبلمان شهری و بیرون‌آمدگی ساختمان‌ها

۴. در شرایط توپوگرافی هموار

۵. در محل پیاده‌گذر و جزیره ایمنی برای عابر پیاده، حداقل برابر با ۲ متر است.

- **خیابان جمع و پخش کننده:** خیابان‌های جمع‌وپخش کننده، دسته‌ای از خیابان‌های شهری هستند که دسترسی تمامی کاربران معبر را به کاربری‌های حداکثر در مقیاس ناحیه فراهم می‌کنند. منظور از کاربری‌های در مقیاس ناحیه، کاربری‌هایی است که نیازهای ماهیانه ساکنین یک ناحیه را تأمین می‌کنند. با توجه به این که دسترسی کاربری‌های بزرگ در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابان‌های جمع‌وپخش کننده ممنوع است، ظرفیت تردد ایجاد شده در این دسته از خیابان‌ها با توجه به کاهش تقاضای کاربری‌های پیرامونی، کمتر از خیابان‌های شریانی و حدوداً در بازه ۵.۵ تا ۱۲ هزار بر ساعت در نظر گرفته می‌شود. در خیابان‌های جمع‌وپخش کننده اولویت حضور و تردد عابر پیاده و دوچرخه بیشتر از خیابان‌های شریانی است و در مقابل، سیستم‌های حمل‌ونقل همگانی انبوه‌بر جای خود را به سیستم‌های حمل‌ونقل همگانی معمولی می‌دهند. اولویت کاربران در این دسته از خیابان‌ها به ترتیب

با عابران پیاده، دوچرخه سواران، مسافران سیستم حمل و نقل همگانی و سواری شخصی است. خیابان های جمع و پخش کننده علاوه بر ایجاد دسترسی برای کاربری های متوسط (در مقیاس ناحیه)، جریان تردد محلی را به شریان ها هدایت می کنند.

جدول ۳۹. خلاصه مشخصات خیابان جمع و پخش کننده (منبع: آیین نامه طراحی معابر شهری - مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۹۹)

مشخصه		توضیحات
سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۵۰	۴۰
سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	۴۰	۳۰
حداقل ظرفیت جابجایی (نفر بر ساعت)	۵۵۰۰	۵۵۰۰
حداقل عرض سواره رو ^۱ (متر)	۵.۵	۵.۵
حداقل عرض پوسته ^۱ (متر)	۱۵	۱۵
حداکثر تعداد خطوط عبور در هر جهت ^۲	۲	۲
عرض هر خط عبور (متر)	۲.۷ تا ۳	۲.۷ تا ۳
حداقل عرض موثر پیاده رو ^۳ (متر)	۱.۵	۱.۵
عرض خط پارک حاشیه ای (متر)	۲ تا ۲.۵	۲ تا ۲.۵
حداکثر شیب طولی ^۴ (درصد)	۹	۹
شیب عرضی (درصد)	۲ تا ۲.۵	۱.۵ تا ۲
بر بلندی (درصد)	ممنوع	ممنوع
حداقل عرض میانه ^۵ (متر)	الزامی نیست	الزامی نیست
ارتفاع جدول (سانتی متر)	۱۵ تا ۱۵	۱۵ تا ۱۰
فاصله جدول از لبه سواره رو (متر)	۰.۳ تا ۰.۵	۰.۳ تا ۰.۵
حداقل فاصله جانبی موانع تا لبه جدول (متر)	۰.۵	۰.۵
حداقل فاصله بین تقاطع ها (متر)	۱۵۰	-
حداکثر فاصله بین تقاطع ها (متر)	۴۰۰	۳۰۰
فاصله بین اتصال های محلی (متر)	۵۰	-
فاصله دید توقف (متر)	۶۵	۵۰
نوع حمل و نقل همگانی	مختلط	مختلط
نوع مسیر دوچرخه	درجه ۱ و درجه ۲	درجه ۲
نحوه عبور عرضی عابر پیاده ^۶	آزاد	آزاد
سطح خدمت طراحی	D	D
حداکثر مقیاس کاربری های پیرامونی	ناحیه ای	ناحیه ای

۱. با فرض وجود یک خط عبور سواره در هر جهت

۲. در صورت یک طرفه بودن خیابان، وجود حداکثر ۳ خط عبور بلامانع است.

۳. بدون احتساب عرض اشغال شده توسط فضای سبز، مبلمان شهری و بیرون آمدگی ساختمان ها

۴. در شرایط توپوگرافی هموار

۵. در صورت وجود در محل پیاده گذر و جزیره ایمنی برای عابر پیاده، حداقل برابر با ۲ متر است.

۶. در محدوده ۱۰۰ متری تقاطع های چراغدار، محدود به پیاده گذر

• **خیابان محلی:** خیابان‌های محلی، دسته‌ای از خیابان‌های شهری هستند که دسترسی تمامی کاربران معبر را به کاربری‌های حداکثر در مقیاس محله فراهم می‌کنند. منظور از کاربری‌های در مقیاس محله، کاربری‌هایی است که می‌توانند نیازهای روزانه ساکنین یک محله را تأمین کنند. با توجه به این که دسترسی کاربری‌های متوسط و بزرگ در مقیاس ناحیه، منطقه و شهر از طریق خیابان‌های محلی، ممنوع است، ظرفیت تردد ایجاد شده در این دسته از خیابان‌ها با توجه به کاهش تقاضای کاربری‌های پیرامونی، کمتر از سایر خیابان‌های شهری و حدوداً کمتر از ۵۵۰۰ نفر بر ساعت در نظر گرفته می‌شود. در خیابان‌های محلی، اولویت حضور و تردد با عابران پیاده و سپس دوچرخه‌سواران است. جریان وسایل نقلیه موتوری در این دسته از خیابان‌ها جهت ایمنی عابران پیاده کنترل می‌شود. در خیابان‌های محلی، نقش اجتماعی مهمترین نقش خیابان بوده و اولویت ایجاد دسترسی به کاربری‌ها با عابران پیاده و دوچرخه‌سواران است. تردد وسایل حمل‌ونقل همگانی در این خیابان‌ها به نفع شیوه‌های غیر موتوری محدود شده و نقش جابجایی به کمترین حد ممکن می‌رسد.

جدول ۴۰. خلاصه مشخصات خیابان محلی (منبع: آیین نامه طراحی معابر شهری- مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۹۹)

ردیف	مشخصه	توضیحات
۱	سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۳۰
۲	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	۳۰
۳	حداکثر تعداد خطوط عبور در هر جهت ^۱	۱
۴	عرض هر خط عبور (متر)	۲.۵ تا ۲.۷
۵	حداقل عرض مؤثر پیاده‌رو ^۲ (متر)	۱.۲
۶	عرض خط پارک حاشیه‌ای (متر)	۱.۸ تا ۲
۷	حداکثر شیب طولی (درصد)	۱۵
۸	شیب عرضی (درصد)	۱.۵ تا ۲
۹	بر بلندی (درصد)	ممنوع
۱۰	حداقل عرض میانه ^۴ (متر)	الزامی نیست
۱۱	ارتفاع جدول (سانتی‌متر)	۱۰ تا ۱۵
۱۲	حداقل فاصله جانبی موانع تا لبه جدول (متر)	۰.۵
۱۳	حداکثر فاصله بین تقاطع‌ها (متر)	۳۰۰
۱۴	فاصله دید توقف (متر)	۳۵
۱۵	نوع حمل‌ونقل همگانی	مختلط
۱۶	نوع مسیر دوچرخه	درجه ۳
۱۷	نحوه عبور عرضی عابر پیاده	آزاد
۱۸	سطح خدمت طراحی	D
۱۹	حداکثر مقیاس کاربری‌های پیرامونی	محلی

۱. در صورت یک طرفه بودن خیابان، وجود حداکثر ۲ خط عبور بلامانع است.

۲. بدون احتساب عرض اشغال شده توسط فضای سبز، مبلمان شهری و بیرون‌آمدگی ساختمان‌ها

۳. در صورت عدم امکان رعایت حداقل عرض مؤثر پیاده‌رو، حداکثر سرعت مجاز برابر با ۱۵ کیلومتر بر ساعت و استفاده از عرض سواره‌رو به صورت اشتراکی خواهد بود.

۴. در صورت وجود در محل پیاده‌گذر و جزیره ایمنی برای عابر پیاده، حداقل برابر با ۲ متر است.

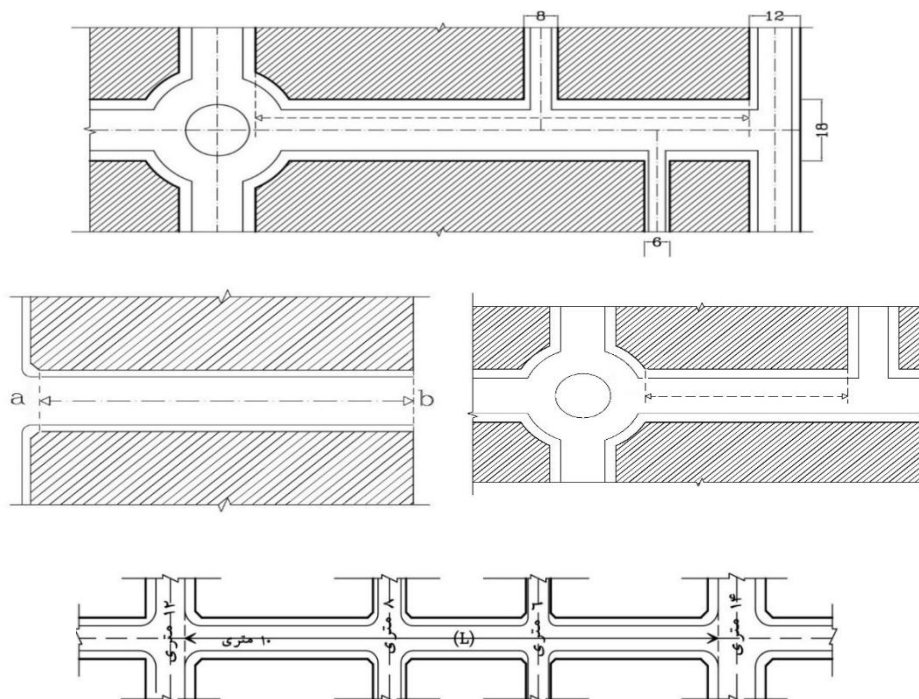
۸-۲- نحوه دسترسی ها

حداقل عرض و طول دسترسی ها برای واحدهای مسکونی در بافت موجود و توسعه های جدید به شرح زیر است:

جدول ۴۱. حداقل عرض معبر دسترسی متناسب با طول آن

عرض معبر		طول معبر(متر)	نوع معبر	
توسعه جدید	بافت موجود			
۸ متر	۶ متر	$x \leq 50$	گذر بن بست	دسترسی محلی
۱۰ متر	۸ متر	$50 < x \leq 100$		
۱۰ متر	۸ متر	$x < 50$	گذر بن باز	
۱۲ متر	۸ متر	$50 \leq x < 100$		
	۱۰ متر	$100 \leq x < 200$		
۱۴متر	۱۴ متر	$200 \leq x < 300$		

- حداکثر طول معبر بن بست برابر ۱۰۰ متر می باشد.
- حداقل عرض معابر بن بست در صورتی که دسترسی مراکز خدمات عمومی را تأمین نمایند، با هر طول (تا ۱۰۰ متر) برابر ۱۴ متر می باشد.
- در خصوص معابر بن بست با طول کمتر از ۵۰ متر نیاز به احداث دوربرگردان نمی باشد ولی برای معابر بن بست با طول بیشتر از ۵۰ متر احداث دوربرگردان الزامی است.
- طول یک خیابان عبارت است از فاصله دو خیابان بدون در نظر گرفتن خیابان های با عرض کمتر واقع در فاصله مذکور
- فاصله دو میدان یا میدان و گذر برابر است با فاصله قوس بیرونی میدان و انتهای گذر



مثال: در شکل فوق طول گذر ۱۰ متری (L) برابر است با فاصله ما بین دو خیابان ۱۲ و ۱۴ متری

شکل ۲۴. نمایش چگونگی تعیین طول معبر

۳-۸- پنج

- احداث پنج در تقاطع‌ها به منظور تأمین فضای دید مورد نیاز صورت می‌گیرد. مقدار پنج و عقب‌نشینی مورد نیاز به دو عامل مسافت دید و شعاع گردش بستگی دارد.
- در صورتی که دو معبر که هیچ یک طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو نیستند با یکدیگر تقاطع داشته باشند، اندازه پنج به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع و در صورتی که یکی از آنها ماشین‌رو باشد، ۱.۵ متر در نظر گرفته می‌شود.
- چنانچه معبر سواره دارای باند کندرو بوده، در تقاطع‌ها میزان پنج بر اساس عرض باند کندرو مطابق جدول تعیین می‌شود. اما در صورت قطع کندرو و رفیوژ میانی عرض هر دو خیابان ملاک خواهد بود.
- چنانچه اجرای پنج به هر شکل (به دلیل تداخل پنج‌ها، اختلاف سطح گذرها، وجود دوربرگردان، پله و نظایر آن) مقدور نباشد، لازم است طرح پنج توسط واحد فنی شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.
- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش، چنانچه پنج نبش مقابل آن بر اساس ضوابط طرح مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد، پنج نبش مورد نظر باید برابر طول پنج گوشه مقابل اجرا گردد.
- پنج‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی مصوب ترافیکی هستند، طرح مذکور ملاک عمل است.
- در میادین طول پنج از جدول پنج مستثنی بوده و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میدان‌ها عمل می‌شود.
- نصب درب ماشین‌رو در کلیه پنج‌ها ممنوع است.
- در محل ایجاد پنج، خط پیاده رو و خط جدول باید به صورت قوس اجرا شود.
- پنج‌های ترسیم شده در نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب ملاک عمل نبوده و مبنای محاسبه پنج قطعات در هنگام صدور پروانه جدول زیر می‌باشد.

جدول ۴۲. میزان پنج تقاطع‌ها و شعاع پیاده‌روها

عرض خیابان	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۰	۳۲	۴۵
۶	R=3 P=2.5	R=3.5 P=3.0	R=3.6 P=3.0	R=4 P=3.5								
۸	R=3.5 P=3.0	R=3.5 P=3.0	R=4 P=3.5	R=5 P=4.0	R=5.5 P=4.5							
۱۰	R=3.5 P=3.0	R=4.0 P=3.5	R=5.0 P=4.0	R=5.5 P=4.5	R=6.0 P=5.0	R=6.0 P=5.0						
۱۲	R=4.0 P=3.5	R=5.0 P=4.0	R=5.5 P=4.5	R=6.0 P=5.0	R=6.0 P=5.0	R=6.5 P=5.5	R=7.0 P=6.0	R=7.0 P=6.0	R=8.0 P=6.5			
۱۴		R=5.5 P=4.5	R=6.0 P=5.0	R=6.0 P=5.0	R=6.5 P=5.5	R=7.0 P=6.0	R=7.0 P=6.0	R=8.0 P=6.5	R=8.0 P=8.5			
۱۶			R=6.0 P=5.0	R=6.5 P=5.5	R=7.0 P=6.0	R=7.0 P=6.0	R=8.0 P=6.5	R=8.5 P=7.0	R=9.0 P=7.5			
۱۸			R=6.5 P=5.5	R=7.0 P=6.0	R=7.0 P=6.0	R=8.0 P=6.5	R=8.5 P=7.0	R=9.0 P=7.5	R=9.5 P=8.0	R=10.0 P=8.5	R=11.0 P=9.0	
۲۰				R=7.0 P=6.0	R=8.0 P=6.5	R=8.5 P=7.0	R=9.0 P=7.5	R=9.5 P=8.0	R=10.0 P=8.5	R=11.0 P=9.0	R=13.0 P=11.0	
۲۴				R=8.0 P=6.5	R=8.5 P=7.0	R=9.0 P=7.5	R=9.5 P=8.0	R=10.0 P=8.5	R=11.0 P=9.0	R=13.0 P=11.0	R=14.5 P=12.0	R=17.0 P=14.0
۳۰						R=9.5 P=8.0	R=10.0 P=8.5	R=11.0 P=9.0	R=13.0 P=11.0	R=14.5 P=12.0	R=17.0 P=14.0	R=19.0 P=16.0
۳۲							R=11.0 P=9.0	R=13.0 P=11.0	R=14.5 P=12.0	R=17.0 P=14.0	R=19.0 P=16.0	R=22.0 P=18.0
۴۵									R=17.0 P=14.0	R=19.0 P=16.0	R=22.0 P=18.0	R=23.0 P=19.0

پنج تقاطع = P، شعاع گردش = R

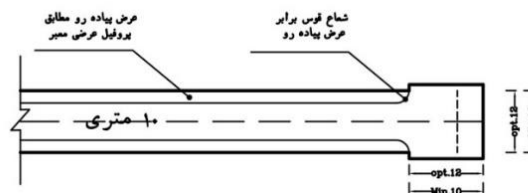
۸-۴- دوربرگردان

در انتهای کوچه‌ها و خیابان‌های بن‌بست برای دور زدن وسایل نقلیه، دوربرگردان احداث می‌گردد. دوربرگردان‌ها می‌توانند به شکل‌های متفاوت مانند دایره، بیضی، مربع و... طراحی شوند و می‌توانند علاوه بر تأمین عملکرد اصلی یعنی محل مانور اتومبیل و دور زدن، واجد امان‌های دیگری نیز باشند، این موضوع باعث می‌شود که در انتهای معبر یک فضای شهری مطلوب شکل بگیرد که شامل فضای سبز، محل بازی کودکان، محل نشستن بزرگسالان و... می‌باشد. کاشت درخت و احداث فضای سبز در این محل‌ها در تناسب با محیط اطراف بوده و به تلطیف فضا کمک موثری می‌نماید. دوربرگردان‌ها به هر شکلی که اجرا شوند باید حداقل فضای مورد نیاز برای دور زدن وسیله نقلیه حفظ گردد. اندازه فضای لازم برای دور زدن وسایل نقلیه مختلف مطابق جدول زیر است:

جدول ۴۳. حداقل شعاع دوربرگردان

نوع شبکه دسترسی	کاربری هم جوار	نوع وسیله نقلیه	حداقل شعاع مورد نیاز (متر)
دسترسی محلی به واحدهای مسکونی	مسکونی	اتومبیل سواری	۶
خیابان محلی	مسکونی، تجاری، خدماتی	اتومبیل سواری، مینی‌بوس	۸
خیابان جمع‌وپخش‌کننده	مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی	اتومبیل سواری، مینی‌بوس، اتوبوس، کامیون	۱۰ الی ۱۵

- مطابق جدول فوق در محدوده‌های مسکونی حداقل شعاع مورد نیاز برای احداث دوربرگردان ۶ متر می‌باشد.
 - حداقل ابعاد دوربرگردان 12×12 متر می‌باشد.
- تبصره:** در اجرای دوربرگردان، تعریض باید از محور گذر موجود انجام گردد.



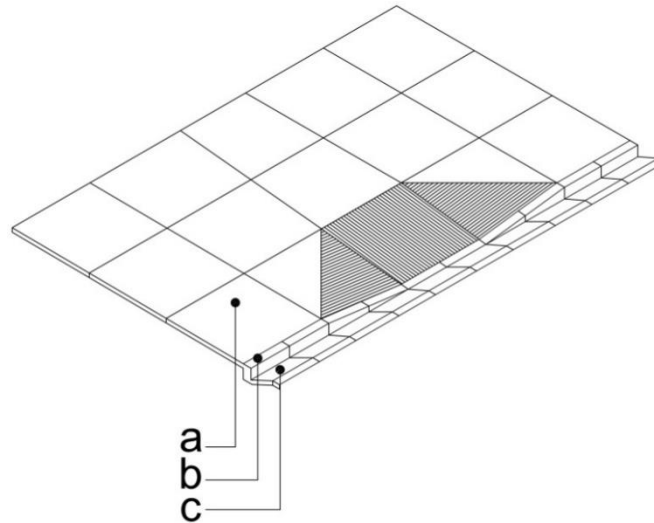
شکل ۲۵. نمونه اجرای دوربرگردان

۸-۵- مسیرهای ویژه دوچرخه

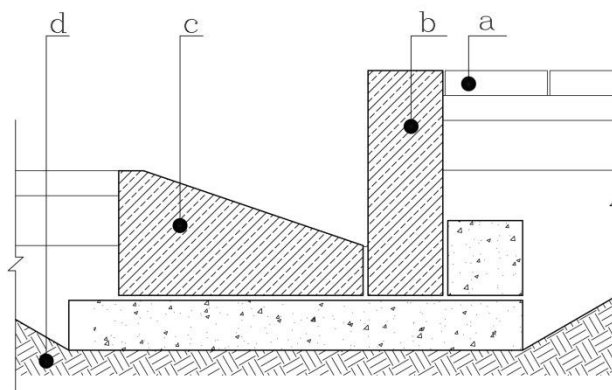
با توجه به مزیت‌های استفاده از دوچرخه در مسیرهای کوتاه تا متوسط شهری، یکی از اقدامات اساسی پیش‌بینی مسیرهای ویژه دوچرخه و اصلاحات مهندسی در شبکه معابر شهری است که در کنار سایر اقدامات مورد نیاز مانند آموزش عمومی و اطلاع‌رسانی در مورد مزیت‌های استفاده از دوچرخه و اعمال مدیریت ترافیک باید صورت گیرد. استفاده از دوچرخه در سفرهای شهری با کاهش زمان و هزینه سفر و کاهش آلودگی هوا و کمک به سلامت افراد همراه است و هزینه‌های عمومی ایجاد و نگهداری شبکه راه‌ها را کاهش می‌دهد، به همین دلیل مسئولان مدیریت شهری باید برنامه‌های مشخصی را در زمان‌های تعیین شده در جهت گسترش فرهنگ دوچرخه‌سواری و تشویق شهروندان به استفاده از این وسیله تهیه و اجرا کنند. در همین راستا لازم است معابر شهری با رعایت نیازهای دوچرخه‌سواران آماده‌سازی شود و در صورتی که بنا به دلایلی این امکان به هیچ صورتی ممکن نباشد، باید مسیرهای جداگانه دوچرخه طراحی و اجرا گردد. به نحوی که حرکت ایمن و پیوسته را برای رسیدن به کلیه مقصدهای شهری برای دوچرخه‌سوار تضمین نماید. در اجرای مسیرهای ویژه دوچرخه، رعایت ضوابط مندرج در آیین‌نامه طراحی معابر شهری (بخش ۱۱ مسیرهای دوچرخه) الزامی است.

۶-۸- نحوه کفسازی محل های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- کلیه جوی‌های کنار معابر باید به صورت سرپوشیده و مطابق ضوابط فنی اجرا گردند .
- پیش‌بینی محل ارتباط مناسب در فواصل حدود ۱۰۰ متر بین پیاده‌رو و سواره‌رو با حداقل عرض ۹۰ سانتی‌متر الزامی است.
- محل ارتباط پیاده‌رو و سواره‌رو باید به صورت یک سطح (شیب‌دار) بدون مانع باشد .
- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- در صورتی که جوی یا کانال جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی به صورت روباز اجرا شده باشد، ارتباط سطح سواره و پیاده باید از طریق پل‌های ارتباطی برقرار گردد. سطح پل ها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پل‌های فلزی شیاردار، لازم است که فاصله شیارها پر شود .
- حداقل عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو است .



شکل ۲۶. نحوه اجرای محل سواره و پیاده در معابر



شکل ۲۷. جزئیات اجرایی کانپو

a کفسازی پیاده‌رو

b جدول پیش‌ساخته بتنی

c جدول پیش‌ساخته کانپو

d خاک کوبیده شده

۸-۷- پیش‌آمدگی مجاز در گذرها

۸-۷-۱- تعاریف

بالکن : سطحی است مسقف که حداقل از یک طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است .

ایوان : سطحی است مسقف یا نیمه مسقف در همکف که حداقل از یک طرف با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد .

تراس : سطح بدون سقف طبقات ساختمان به غیر از پشت بام را گویند .

پیش‌آمدگی: شامل دو دسته پیش‌آمدگی خارجی و پیش‌آمدگی داخلی می‌باشد. هرگونه بیرون زدگی ساختمان در طبقات بالای همکف از حد قطعه مالکیت نسبت به بر معبر را پیش‌آمدگی خارجی و هرگونه بیرون‌زدگی ساختمان در طبقات بالای همکف نسبت به حد مجاز سطح اشغال از طرف حیاط را پیش‌آمدگی داخلی می‌گویند.

پیش‌زدگی : هرگونه بیرون زدگی ساختمان در طبقات زیرزمین (سطح زیرین طبقه همکف) از حد مجاز سطح اشغال از طرف حیاط می‌باشد.

۸-۷-۲- ضوابط مربوط به پیش‌آمدگی

- در تمامی قطعات، احداث بالکن در سمت حیاط با زاویه ۹۰ درجه بعد از درصد مجاز (۶۰ درصد) تا ۱.۵ متر با رعایت همجواری‌ها بلامانع است.
- پیش‌زدگی زیرزمین (سطح زیرین طبقه همکف) در حریم معابر ممنوع است.
- احداث پیش‌آمدگی مازاد بر میزان مجاز ساخت و مازاد بر تراکم مجاز ساختمانی به سمت معابر مشروط به از بین نرفتن اشجار گذر، عدم آسیب به تاج درختان، رعایت حریم شبکه‌های هوایی برق، چراغ روشنایی و مبلمان شهری به شرح زیر است:
 - در معابر با عرض ۱۸ متر و بیشتر، حداکثر طول پیش‌آمدگی به میزان ۱۲۰ سانتی‌متر، مشروط به رعایت ارتفاع ۶ متر از کف گذر تا زیر سقف (مفید) بنا مجاز است.
 - در معابر با عرض ۱۲ تا کمتر از ۱۸ متر، حداکثر طول پیش‌آمدگی به میزان ۸۰ سانتی‌متر از سقف دوم (طبقه اول) به بالا، با رعایت ارتفاع ۶ متر از کف گذر تا زیر سقف (مفید) بنا مجاز است.
 - احداث پیش‌آمدگی در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نمی‌باشد.
 - احداث پیش‌آمدگی به سمت میادین عمومی به میزان حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر با رعایت ارتفاع ۶ متر از کف گذر تا زیر سقف (مفید) بنا مجاز است. در هر شرایطی میزان این پیش‌آمدگی نمی‌تواند از عرض پیاده‌رو بیشتر باشد.
- تبصره:** در خصوص دو معبر ۱۵ متری ساحلی (دو طرف مسیل)، احداث پیش‌آمدگی به میزان حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر، مشروط به رعایت ارتفاع ۶ متر از کف گذر تا زیر سقف (مفید) بنا مجاز است.
- احداث پیش‌آمدگی در قطعات واقع در معابری که دارای درختان با ارزش طبیعی و تاریخی می‌باشند، ممنوع است.
- جهت ایجاد هرگونه پیش‌آمدگی مجاز در گذر و معابر، عدم آسیب به درختان واقع در معابر الزامی است.
- در خصوص احداث هرگونه پیش‌آمدگی در قطعات واقع در محدوده و حریم آثار تاریخی و دارای ارزش تاریخی و معماری استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی می‌باشد.

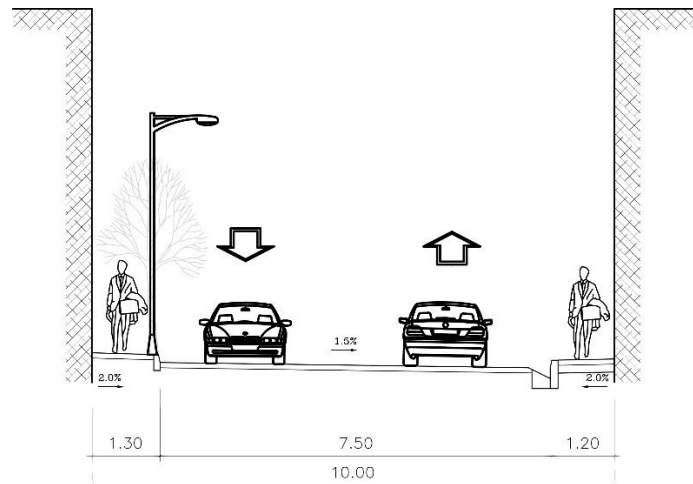
۸-۸- سایر ضوابط گذر بندی

- احداث گذرهای جدید به منظور تفکیک اراضی باید پس از کسب مجوزهای لازم انجام گیرد. مالکان باید نقشه‌های وضعیت محل را با طرح پیشنهادی کاربری‌ها و بر اساس کلیه ضوابط طرح جامع و تفصیلی تهیه شده، برای کسب مجوز به شهرداری تسلیم نمایند.
 - احداث هرگونه معبر سواره جدید با عرض کمتر از ۶ متر تحت هر شرایطی و با هر طولی مطلقاً ممنوع است.
- تبصره:** بدیهی است آبراه‌ها و پیاده‌راه‌ها مشمول این بند نمی‌باشند.
- احداث هر تعداد پله و سطح شیب‌دار در خارج از حد مالکیت و در پیاده‌روها و گذرها مطلقاً ممنوع است.
 - در صورت اختلاف بین عرض ثبتي گذر و عرض گذر در طرح تفصیلی مصوب، عرض طرح تفصیلی مصوب ملاک عمل خواهد بود.
 - به منظور عبور کم‌خطر و مطمئن عابر پیاده، لازم است در کلیه گذرهای با عرض ۱۰ متر به بالا، پیاده‌روی مناسب در نظر گرفته شود.
 - حداقل عرض پیاده‌روهای باریک ۹۰ سانتی‌متر لحاظ گردد. لازم است دستگاه‌های ذریبط و مسئول مربوطه موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتی‌متر می‌کاهند (مانند موانع عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق و...)، جابه‌جا نمایند.
 - در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد، نصب پل موقت توسط دستگاه حفار با حداقل عرض لازم با سطح غیرلغزنده الزامی است.
 - شبکه‌ها و درپوش‌های متعلق به دستگاه‌های خدمات‌رسان واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

۸-۹- مقاطع عرضی

- مقاطع عرضی پیشنهادی صرفاً به صورت تیپ عمومی برای معابر جدیدالاحداث مطابق آیین نامه طراحی معابر شهری مصوب ۱۳۹۹ بوده و در صورت نیاز برای معابر خاص در عرض‌های مختلف با توجه به حرایم و شرایط ترافیکی محدوده قابل تغییر و اصلاح می‌باشد.
 - در معابر با عرض کمتر از ۱۶ متر که جز خیابان‌های محلی محسوب می‌شوند، بر اساس آیین نامه طراحی معابر شهری مصوب ۱۳۹۹، در صورت عدم امکان رعایت حداقل عرض مؤثر پیاده‌رو، حداکثر سرعت مجاز برابر با ۱۵ کیلومتر بر ساعت و استفاده از عرض سواره‌رو به صورت اشتراکی خواهد بود.
- تبصره:** معابر موجود و شکل گرفته مشمول این مقاطع عرضی تیپ نبوده و این مقاطع تنها برای معابر جدیدالاحداث توصیه می‌گردد.
- مطابق مقاطع زیر حداقل عرض سواره‌رو و پیاده‌روی خیابان‌های اصلی و فرعی به شرح زیر می‌باشد:
 - معابر ۶ و ۸ متری: بدون پیاده‌رو با کانپو در وسط
 - معابر ۱۰ متری: پیاده‌رو به عرض ۱.۳۰ متر در طرف تیر برق و ۱.۲ متر طرف مقابل و سواره‌رو با عرض ۷.۵۰ متر
 - معابر ۱۲ متری: پیاده‌رو به عرض ۲ متر در طرفین و سواره‌رو با عرض ۸ متر
 - معابر ۱۴ متری: پیاده‌رو به عرض ۲.۳۰ متر در طرفین و سواره‌رو با عرض ۹.۴۰ متر
 - معابر ۱۶ متری: پیاده‌رو به عرض ۲.۵۰ متر در طرفین و سواره‌رو با عرض ۱۱ متر
 - معابر ۱۸ متری: پیاده‌رو به عرض ۲.۷۰ متر در طرفین و سواره‌رو با عرض ۱۲.۶۰ متر

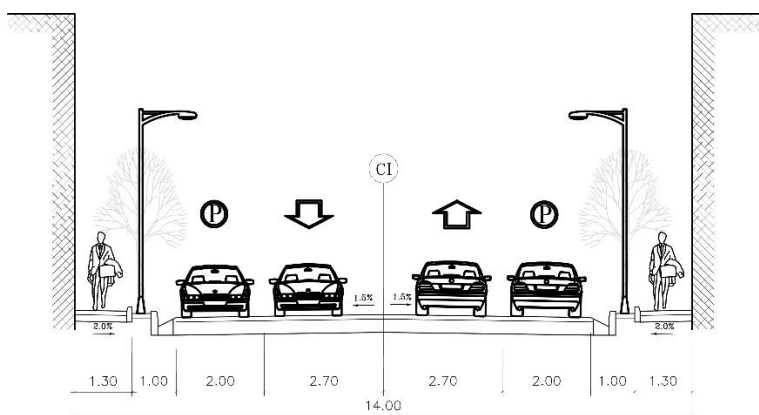
- معابر ۲۰ متری: پیاده‌رو به عرض ۳.۵۰ متر در طرفین و سواره‌رو با عرض ۱۳ متر
- معابر ۲۴ متری: پیاده‌رو به عرض ۵ متر در طرفین و سواره‌رو با عرض ۱۴ متر
- معابر ۳۰ متری: پیاده‌رو به عرض ۵ متر در طرفین و سواره‌رو با عرض ۲۰ متر
- معابر ۳۶ متری: پیاده‌رو به عرض ۵.۵ متر در طرفین، یک رفوژ ۳ متری در وسط و سواره‌رو به عرض ۱۱ متر در طرفین رفوژ
- معابر ۴۵ متری: پیاده‌رو به عرض ۶ متر در طرفین، یک رفوژ ۵ متری در وسط و سواره‌رو به عرض ۱۴ متر در طرفین رفوژ



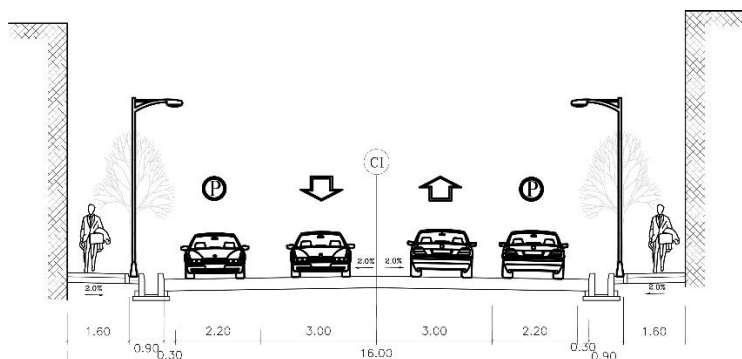
شکل ۲۸. مقطع عرضی خیابان ۱۰ متری



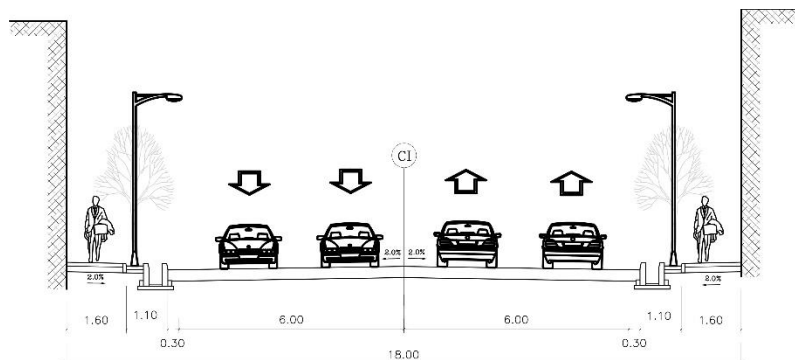
شکل ۲۹. مقطع عرضی خیابان ۱۲ متری



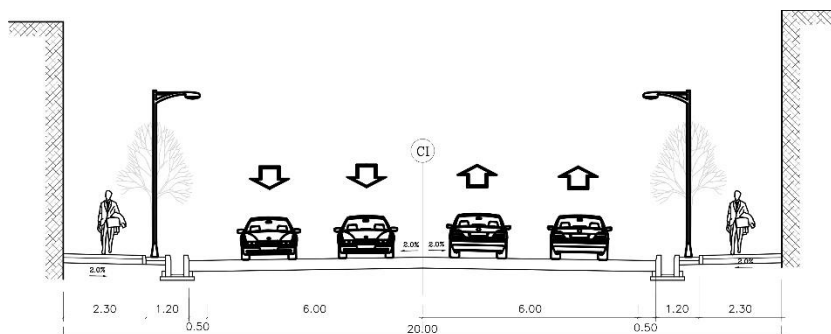
شکل ۳۰. مقطع عرضی خیابان ۱۴ متری



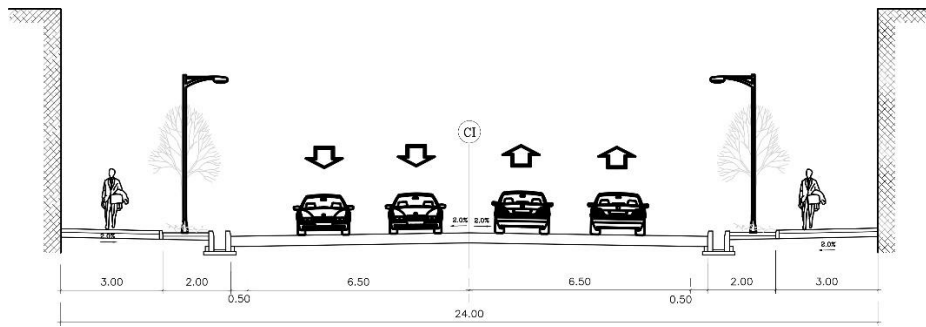
شکل ۳۱. مقطع عرضی خیابان ۱۶ متری



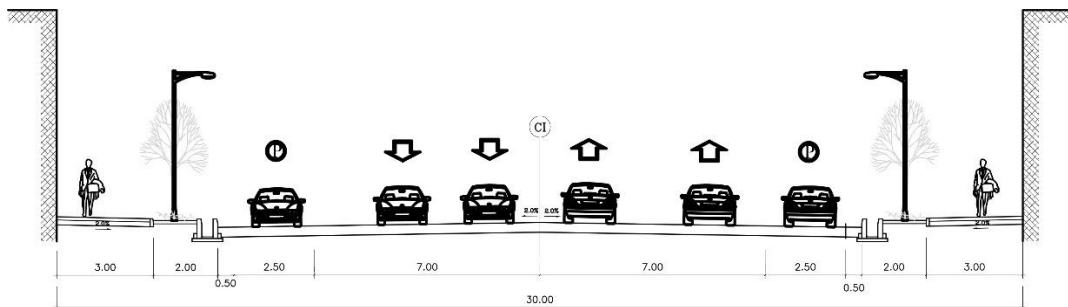
شکل ۳۲. مقطع عرضی خیابان ۱۸ متری



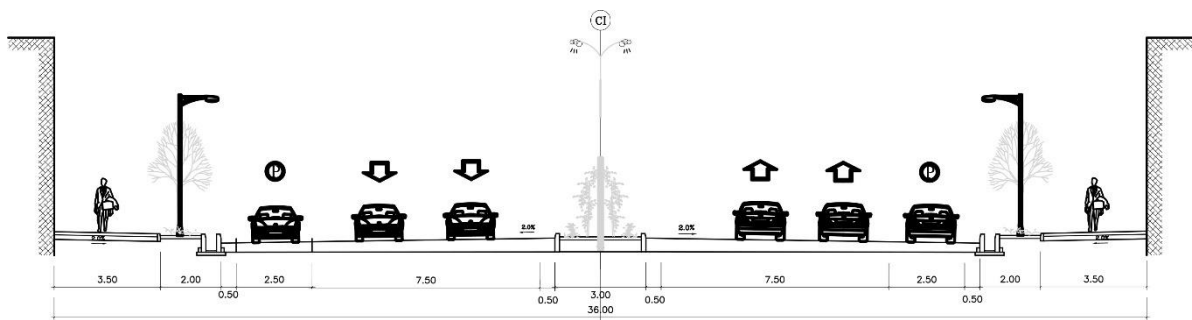
شکل ۳۳. مقطع عرضی خیابان ۲۰ متری



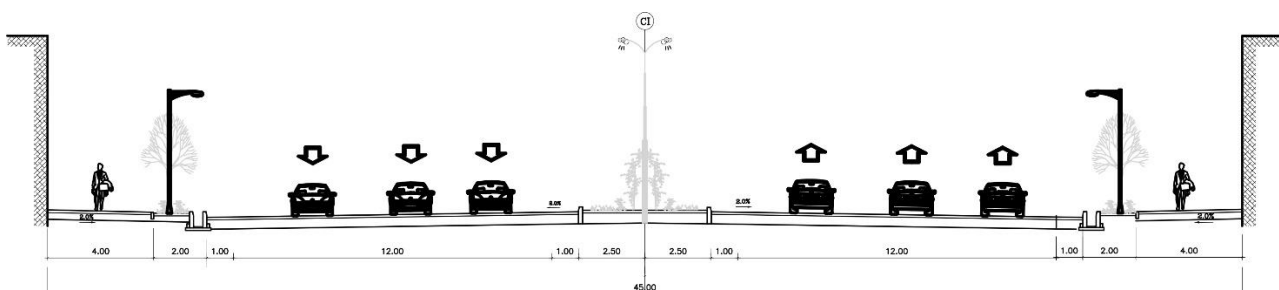
شکل ۳۴. مقطع عرضی خیابان ۲۴ متری



شکل ۳۵. مقطع عرضی خیابان ۳۰ متری



شکل ۳۶. مقطع عرضی خیابان ۳۶ متری



شکل ۳۷. مقطع عرضی خیابان ۴۵ متری

۱۰-۸- ضوابط میراث فرهنگی به منظور اجرای میدان جمهوری و تعریض خیابان شهید صدوقی

(حداقل چهارراه مدرسه قلعه تا چهارراه آبشار)

- هرگونه اقدام عمرانی به منظور اجرای طرح تعریض و بازطراحی میدان جمهوری مستلزم بازنگری در طرح و تطبیق کامل با ضوابط حفاظتی میراث فرهنگی است.
- با توجه به نقش محور خیابان شهید صدوقی (حداقل چهارراه مدرسه قلعه تا چهارراه آبشار) در ساختار گردشگری و حمل و نقل شهری و ماهیت تجاری نوساز اغلب بناهای موجود اجرای تعریض پیشنهادی مشروط به رعایت الزامات ذیل بلامانع خواهد بود:
 - **حفظ میراث طبیعی:** در تقاطع خیابان مسجد جامع با کوچه نخل چنار که سنال ثبت شده در فهرست میراث طبیعی کشور به شماره ۱۱۲۴ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۱ واقع است رعایت شعاع حداقل ۲.۵ متر از تنه درخت به عنوان حریم حفاظتی الزامی بوده و کلیه عملیات اجرایی با نظارت کارشناس کشاورزی مورد تأیید اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان انجام پذیرد.
 - **پایداری بستر و کالبد:** هرگونه کوه بری، خاک برداری و حفاری در محدوده مورد تعریض به منظور پیشگیری از تخریب بافت تاریخی و تهدیدات ژئوتکنیکی ممنوع می باشد.
 - **صیانت از گذرهای تاریخی:** در ضلع شرقی محور، حفظ و تثبیت دو گذر واجد ارزش معماری تاریخی در طرح تعریض الزامی است.
 - **کیفیت طراحی شهری:** کلیه طراحی های مرتبط با نما، جداره ها کف سازی و مبلمان شهری در حاشیه معبر باید براساس ضوابط و دستورالعمل های میراث فرهنگی تهیه و پیش از اجرا به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان برسد.
 - **رعایت حقوق مالکانه:** تملک یا تعدیل املاک مشمول طرح تعریض میبایست توسط شهرداری شاهرود با رعایت کامل حقوق مالکانه و ضوابط قانونی انجام پذیرد.
- هرگونه اقدام اجرایی در محدوده های مذکور پیش از آغاز عملیات، نیازمند هماهنگی و اخذ مجوزهای لازم از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان بوده و مسئولیت هرگونه مغایرت احتمالی با ضوابط و مصوبات حفاظتی و میراث فرهنگی بر عهده مجری طرح خواهد بود.

۹- پیوست

۹-۱- پیوست شماره ۱: گروه‌بندی کاربری‌ها

کلیه فعالیت‌ها، عملکردها یا کارکردهای مورد نیاز شهر در ۱۸ گروه اصلی عملکردی طبقه‌بندی گردیده که جداول مربوطه و همچنین پهنه‌های مناسب برای استقرار هر گروه، در این بخش ارائه شده است. لازم به یادآوری است که به منظور تعیین موقعیت مکانی عملکردها با استفاده از طبقه‌بندی گروه‌های عملکردی، موجبات شکل‌گیری مجموعه‌ای از فعالیت‌های همخوان و سازگار در هر یک از پهنه‌ها فراهم شده تا حتی‌المقدور مانع تراکم عملکردها و اغتشاش مکانی فعالیت‌ها شود. مجموعه گروه‌های کاربری، به شرح زیر است:

گروه کاربری ۱

این گروه عمدتاً شامل کاربری‌های مربوط به سکونت و اقامت است، که به دلیل تجانس و سازگاری با خدمات منطقه‌ای و زیرمنطقه‌ای، قابل استقرار در کلیه پهنه‌ها (مشروط) می‌باشد، و شامل؛

- انواع الگوهای مسکن بر اساس ضوابط و مقررات؛
- خوابگاه دانشجویی و خوابگاه ادارات (با محدودیت ظرفیت و مساحت)؛
- پانسیون‌ها (با محدودیت ظرفیت و مساحت)

گروه کاربری ۲

این گروه عمدتاً شامل آن دسته از بنگاه‌ها و خدمات مربوط به فروش و تعمیر اتومبیل است، که دارای دامنه عملکرد خدماتی و مقیاس عملکردی مناسب برای استقرار در مراکز و محورهای تجاری، خدماتی و اداری ناحیه و منطقه بوده و عبارتند از:

- بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل (با در نظر گرفتن مکان استقرار و عرض معبر)
- بنگاه معاملاتی و فروش وسایل نقلیه سنگین و نیمه سنگین
- فروش و خدمات و تعمیرات دوچرخه و موتورسیکلت
- فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل (با در نظر گرفتن مکان استقرار و عرض معبر)
- خدمات و تعمیرات اتومبیل (با در نظر گرفتن مکان استقرار و عرض معبر)
- خدمات و تعمیرات ماشین‌های سنگین و نیمه سنگین
- کارواش (با در نظر گرفتن مکان استقرار و عرض معبر)

گروه کاربری ۳

این گروه شامل ۶ زیرگروه کلی به قرار زیر است:

زیرگروه اول فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات و تأسیسات خانگی اداری و ساختمانی است و عمدتاً شامل آن دسته از خدمات مربوط به فروش کالا و تجهیزات می‌باشد که دارای دامنه عملکرد خدماتی است که برای استقرار در مراکز و محورهای تجاری - خدماتی زیرمنطقه و منطقه مناسب است. که شامل؛

- فروش قالی قالیچه و گلیم (با محدودیت مساحت)
- فروش مبلمان (انواع میز، صندلی و...) (با محدودیت مساحت و منوط به محدودیت ظرفیت انبار)
- فروش تجهیزات، تأسیسات ساختمانی و... (با محدودیت مساحت و محدودیت ظرفیت انبار)
- فروش لوازم و تجهیزات باغبانی و... (با محدودیت مساحت و مکان استقرار)
- فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (با محدودیت مساحت و مکان)
- دفاتر فروش مصالح ساختمانی
- ابزار و رنگ فروشی
- قفل و کلیدسازی (با محدودیت مکان استقرار)
- خدمات و تعمیرات لوازم خانگی

• فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی (پمپ، ماشین آلات کشاورزی و...)

زیرگروه دوم مربوط به فروش و خدمات مرتبط با کالاهای مصرفی بادوام و عمدتاً شامل کاربری‌های مربوط به فروش کالاهای مصرفی بادوام می‌باشد که دارای دامنه عملکرد خدماتی وسیعی است. بنابراین برای استقرار در مراکز و محورهای تجاری - خدماتی زیرمنطقه و منطقه و حتی فرامنطقه‌ای مناسب است و همچنین به علت خدمات‌رسانی به منطقه مسکونی نزدیک خود مناسب برای استقرار در محورهای مختلط مسکونی می‌باشند و شامل:

- فروش و خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار).
- فروش و خدمات دوربین عکاسی و فیلم برداری و گوشی‌های موبایل.
- فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی (با محدودیت مساحت).
- فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی، آلات موسیقی (با محدودیت مساحت).
- فروش لوستر و آینه شمعدان (با محدودیت مساحت و منوط به محدودیت ظرفیت انبار).
- فروش کتاب، مجله، لوازم التحریر و مهندسی (با محدودیت مساحت).
- فروش صنایع دستی (با محدودیت مساحت).

زیرگروه سوم شامل آن دسته از کالاهای مصرفی می‌باشد که در رده کالاهای مصرفی بادوام قرار نمی‌گیرند و مورد نیاز پهنه سکونت و قابل استقرار در محورهای مختلط می‌باشند از سویی به دلیل دامنه عملکردی و خدماتی وسیع برای استقرار در پهنه محورها و مراکز خدماتی-تجاری مناسب می‌باشند و عبارتند از:

- گل فروشی
- فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری (با محدودیت مساحت)
- سمساری و امانت فروشی (با محدودیت مساحت)
- فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی (با محدودیت مساحت)
- نرم افزارهای پخش موسیقی (با محدودیت مساحت و مکان استقرار)

زیرگروه چهارم مربوط به فروش مواد خوراکی است و عمدتاً شامل خرده‌فروشی‌های فروش مواد خوراکی می‌باشد که برای خدمات‌رسانی به منطقه مسکونی نزدیک خود مناسب استقرار در پهنه‌های مسکونی است. همچنین دارای دامنه عملکرد خدماتی وسیعی است که برای استقرار در سایر پهنه‌ها همچون محورها و گستره‌های مختلط تجاری، اداری، خدماتی، تفرجی نیز مناسب است.

- خواربار فروشی (سوپر مارکت و نانوائی، بقالی، قصابی و...)
- میوه و سبزی فروشی (با محدودیت مساحت)
- کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، چای و...) (با محدودیت مساحت و ظرفیت)
- عطاری و ادویه فروشی (با محدودیت مساحت)

زیرگروه پنجم شامل آن دسته از کاربری‌های خرده‌فروشی مربوط به فروش کالاهای مرتبط با سلامتی و مراقبت‌های فردی است که همانند دسته چهارم مناسب برای استقرار پهنه‌های مسکونی و محورها و گستره‌های تجاری و مختلط می‌باشد و عبارتند از:

داروخانه و دراگ‌استور با محدودیت مقیاس (شبانه‌روزی و معمولی)

- لوازم آرایشی و زیبایی
- لوازم مربوط به چشم و عینک

زیرگروه ششم شامل آن دسته از کاربری‌های خدماتی مرتبط با بانک می‌باشد که به دلیل دامنه عملکردی و خدماتی می‌تواند در مراکز و محورهای تجاری - خدماتی زیرمنطقه، منطقه و فرامنطقه استقرار یابند و عبارتند از:

- شعب بانک‌های دولتی و خصوصی
- صرافی

گروه کاربری ۴

این گروه عمدتاً شامل آن دسته از خدمات مربوط به امور مالی و بیمه می‌باشد که شعاع تحت سرویس نسبتاً کوچک و پراکندگی نسبتاً وسیعی در شهر دارند. دارای دامنه عملکرد خدماتی گسترده‌ای است و برای استقرار در محورها، گستره‌ها و مراکز خدماتی و تجاری منطقه‌ای، زیرمنطقه‌ای مناسب می‌باشند و عبارتند از:

- واحدهای اعتباری و مالی مانند صندوق‌های قرض‌الحسنه و سایر مؤسسات مالی-اعتباری
- واحدهای سرمایه‌گذاری و اوراق بهادار
- تشکیلات مرتبط با بیمه مانند مؤسسات بیمه دانا، البرز، ایران و...
- سایر مؤسسات مالی و اعتباری

گروه کاربری ۵

این گروه شامل کاربری‌های مربوط به معاملات ملکی، اجاره و کرایه کالا می‌باشد و شامل دو زیرگروه است. زیرگروه اول مرتبط با بنگاه‌های معاملات ملکی، زمین، باغ، ساختمان و مزرعه است که استقرار آن در پهنه‌های گوناگون مجاز است. زیرگروه دو با خرده فروشی محلی سازگار نیست و تمایل به استقرار در محورهای تجاری خدماتی دارد و کاربری‌های آن عبارتند از:

- اجاره ماشین و دوچرخه
- اجاره کامیون، تریلی و سایر ماشین‌های سنگین
- اجاره کالاهای تفریحی
- کرایه ماشین‌ها و تجهیزات اداری و صنعتی (با محدودیت مکان استقرار و در نظر گرفتن مکانی برای نگهداری ماشین‌ها)

گروه کاربری ۶

این گروه عمدتاً شامل خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای بوده و طیف وسیعی از خدمات مورد نیاز شهروندان را در برمی‌گیرد که در ۸ زیرگروه به شرح زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

زیرگروه اول شامل ارائه خدمات مسافرتی و جابجایی درون شهری شامل آژانس و تاکسی تلفنی و پیک‌های موتوری می‌باشد که با شعاع تحت سرویس نسبتاً بالا و پراکندگی وسیع در پهنه‌های سکونت، فعالیت و مختلط می‌توانند استقرار یابند.

زیرگروه دوم شامل آن دسته از کاربری‌هایی می‌باشد که در حیطه خدمات درمانی بخش خصوصی قرار می‌گیرند. این گروه شعاع تحت پوشش نسبتاً بالایی دارند و قابل استقرار در مراکز، محورها و گستره‌های مختلط منطقه‌ای و زیرمنطقه‌ای می‌باشند. کاربری‌های این گروه عبارتند از:

- آزمایشگاه پزشکی و تشخیص طبی، سی‌تی‌اسکن و MRI
- فیزیوتراپی و رادیولوژی
- کلینیک عمومی، ساختمان پزشکان، جراحی محدود و تزریقات (با محدودیت مساحت و ظرفیت)
- مطب، واحد تزریقات و پانسمان (با محدودیت مساحت)
- خدمات دامپزشکی (با محدودیت مساحت)

زیرگروه سوم عمدتاً شامل آن دسته از خدمات قانونی و حقوقی می‌باشد که دارای دامنه عملکردی نسبتاً وسیعی است، بنابراین برای استقرار در مراکز و محورهای مختلط تجاری و خدماتی منطقه و زیرمنطقه مناسب هستند. این گروه فعالیت به دلیل سازگاری نسبی که با پهنه سکونت دارند با محدودیت ظرفیت و مکان استقرار و عدم تبدیل سایر واحدهای مسکونی مجاور به واحدهای خدماتی و قانونی می‌توانند در پهنه‌های مسکونی استقرار یابند.

- دفاتر ازدواج و طلاق
- دفاتر اسناد رسمی
- دفاتر وکلا

زیرگروه چهارم که شامل خدمات مسافرتی می‌باشد با خرده‌فروشی محلی (در پهنه مسکونی) سازگار نیست و تمایل به استقرار در محورهای تجاری-خدماتی کنار معابر دارد. این کاربری‌ها عبارتند از:

- دفاتر فروش بلیط هواپیما، قطار و اتوبوس
- دفاتر تورها و آژانس‌های مسافرتی

زیرگروه پنجم شامل آن دسته از خدمات فنی و حرفه‌ای می‌باشد که شعاع تحت پوشش نسبتاً بالایی دارند و با پراکنش نسبتاً بالا در شهر برای استقرار در محورها یا گستره‌های شهری، منطقه‌ای و زیرمنطقه‌ای با غلبه تجاری و خدماتی مناسب می‌باشند و عبارتند از:

- دفاتر فنی (فتوکپی، تایپ، زیراکس و...)
- دفاتر مهندسين مشاور و مشابه (با محدودیت مساحت).
- فعالیتهای صنفی و مشاورهای در کسب و کار و حرف، دفاتر تبلیغاتی و مؤسسات کاریابی و دفاتر شرکت‌های خصوصی (با محدودیت مساحت).
- عکاسی (در پهنه‌های مسکونی نیز قابل استقرار است).

زیرگروه ششم شامل خدمات و تسهیلات جمعی و کاربری‌های جنبی و برای ارائه به خانوارها می‌باشد که برای تأمین نیازها و خدمات مورد نیاز شهروندان در منطقه مسکونی نزدیک خود مستقر می‌شوند. کاربری‌ها عبارتند از:

- خدمات سرایداری و نظافت
- شستشوی فرش و لوازم منزل
- آرایشگاه و مؤسسات ترمیم مو و زیبایی (با محدودیت ظرفیت و مساحت می‌توانند استقرار یابند)
- خشک‌شویی و لباس‌شویی (با محدودیت مساحت، مواد شوینده و ظرفیت ماشین‌آلات)

زیرگروه هفتم شامل کاربری‌های مربوط به خدمات ساختمانی می‌باشند، که به دلیل میزان مزاحمت و آلاینده‌گی نسبتاً زیاد و مقیاس عملکردی نسبتاً بالا قابل استقرار در محورها و گستره‌های تجاری و خدماتی می‌باشند، عبارتند از:

- پیمانکاری ساختمانی، جوشکاری و کف‌پوش
- داربست‌ها، پیمانکار بتن و آسفالت، لوله‌کشی، تهویه مطبوع و گرمایشی و امثالهم

زیرگروه هشتم شامل خدمات آموزش فنی از جمله آموزشگاه‌های خصوصی، علمی و تخصصی می‌باشند که به دلیل میزان تواتر مراجعه، میزان مزاحمت و سطح عملکردی قابل استقرار در محورها و گستره‌های خدماتی، تجاری، اداری شهری، منطقه‌ای و زیرمنطقه‌ای می‌باشند. این گروه عبارتند از:

- آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی و موسیقی
- آموزشگاه‌های مدیریت، تجارت، حسابداری و نقشه‌کشی و مشابه آن
- آموزشگاه‌های کامپیوتر
- آموزشگاه‌های رانندگی (با در نظر گرفتن مکان استقرار و عرض معبر)
- آموزشگاه‌های خیاطی
- آموزشگاه‌های زبان (با محدودیت ظرفیت و مساحت)
- هنرهای نمایشی و زیبایی (با محدودیت ظرفیت و مساحت)

زیرگروه نهم شامل کاربری‌های مربوط به خدمات غذایی است که تأمین کننده طیف وسیعی از نیازهای مصرف کنندگان محلی، ناحیه‌ای و شهری می‌باشد و شعاع عملکردی متوسط ولی پراکنش وسیعی در شهر دارند، آثار نامطلوب و مخاطره‌آمیز در محیط مسکونی ندارند. بنابراین با محدودیت ظرفیت و در حد خدمات سرپایی می‌توانند در پهنه‌های مسکونی نیز استقرار یابند. همچنین چون این کاربری‌ها مولد ترافیک هستند باید عرض معبر محل استقرار و تأمین پارکینگ نیز در نظر گرفته شوند. کاربری‌های این دسته عبارتند از:

- رستوران با خدمات کامل
- رستوران سرپایی و Fast Food

- پیتزا، ساندویچ
- رستوران با خدمات محدود چلوکبابی (با محدودیت مساحت و ظرفیت)
- کافی‌شاپ و کافه تریا (با محدودیت مساحت و ظرفیت)
- کبابی، حلیم و جگرکی
- طبخ و دیزی سرا
- آب‌میوه‌فروشی، بستنی‌فروشی و فالوده‌فروشی (با محدودیت مساحت و ظرفیت و در نظر گرفتن مکان استقرار)
- خدمات سیار غذایی (لبو، باقالی و...)
- مراکز تهیه غذا و پیمانکاران غذایی
- سفره‌خانه‌های سنتی
- قهوه‌خانه‌های سنتی، چایخانه (با محدودیت مساحت و ظرفیت و در نظر گرفتن مکان استقرار)

گروه کاربری ۷

این گروه شامل واحدهای عمده‌فروشی‌های کالاهای بادوام و کم دوام می‌باشد که دارای دامنه وسیعی می‌باشند، بنابراین برای استقرار در محورها و گستره‌های تجاری و خدماتی و مراکز تجاری و خدماتی مناسب می‌باشند و عبارتند از:

- عمده‌فروشی کالاهای بادوام مانند لوازم خانگی، مبلمان، تلویزیون، پوشاک و... (با محدودیت مساحت)
- عمده‌فروشی کالاهای کم دوام مانند محصولات کاغذی، خوار و بار، پوشاک، گل و... (با محدودیت مساحت)

گروه کاربری ۸

این گروه شامل تسهیلات خدماتی و رفاهی می‌باشند که به دلیل تجمع دسته زیادی از کاربری‌های مورد نیاز شهروندان دارای دامنه عملکردی وسیعی است و به دلیل تواتر مراجعه زیاد و دامنه عملکردی وسیع قابل استقرار در محورها و گستره‌های تجاری خدماتی زیر منطقه و منطقه می‌باشند.

این گروه شامل دو دسته فروشگاه‌های بزرگ و زنجیره‌های و بازارهای روز می‌باشد و کاربری‌های مربوط به آن عبارتند از:

- شهروند، رفاه و سایر فروشگاه‌های بزرگ
- تعاونی‌های مصرف سازمان‌ها و مشابه (با محدودیت مساحت و ظرفیت).
- بازارهای میوه و تره‌بار (با محدودیت مساحت).
- بازارهای موقت (با محدودیت مساحت).

گروه کاربری ۹

این گروه شامل آن دسته از کارگاه‌ها و کارخانه‌های تولیدی-صنعتی مربوط به تولید غذا و نوشیدنی و منسوجات و محصولات مرتبط می‌باشد که با توجه به میزان آلاینده‌گی و تراکم در پهنه‌های مختلف نیازمند مکان‌گزینی مشاغل مزاحم می‌باشد و عبارتند از:

- غذا و نوشیدنی‌ها (انواع محصولات کنسرو شده)
- منسوجات (چرم و پوشاک)، (بر اساس معیارهای سازمان حفاظت محیط زیست)
- دخانیات
- محصولات چوبی (تجاری)
- کاغذ، خدمات چاپ و عملکردهای مرتبط (با محدودیت نوع تولید و بر اساس معیارهای سازمان حفاظت محیط زیست)
- مبلمان به صورت تخصصی

گروه کاربری ۱۰

این شامل کاربری‌های مربوط به تولید مواد شیمیایی، فلزی، ماشین‌آلات، لوازم الکتریکی و الکترونیکی می‌باشند که با توجه به مقیاس عملکردی و میزان بالای آلاینده‌گی و تراکم در شهر، نیازمند مکان‌گزینی مشاغل مزاحم می‌باشد و عبارتند از:

- محصولات زغال سنگ و نفتی
- محصولات لاستیکی، پلاستیکی و شیمیایی
- تولید مواد فلزی
- تولید ماشین آلات
- تولید محصولات ساختمانی
- تولید تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی ابزارآلات و اجزاء آن
- کارگاه‌های آهنگری
- ضایعات و بازیافت مواد

گروه کاربری ۱۱

این گروه شامل آن دسته از کارگاه‌های تولیدات صنعتی متفرقه هستند و نسبت به سایر تولیدات صنعتی از آلاینده‌گی و تراکم کمتری برخوردارند و دارای دامنه کوچک‌تری می‌باشند. بنابراین برای استقرار در محورها و گستره‌های مختلط و گستره‌ها و محورهای تجاری و خدماتی مناسب می‌باشند و عبارتند از:

- جواهرسازی
- تولید عروسک و اسباب‌بازی
- تولید لوازم دفتری
- ساخت و تولید تابلو

گروه کاربری ۱۲

این گروه که عمدتاً شامل کلیه خدمات و تشکیلات مرتبط با حمل و نقل و جابجایی کالا یا مسافر می‌باشند، دارای دامنه عملکردی بسیار وسیعی بوده و جزء تسهیلات اساسی و روزمره تمام شهروندان می‌باشند. مکان‌یابی خاص و صحیح این گروه بر اساس ضوابط و معیارهای سازمان مربوطه می‌باشند. این گروه شامل دو زیرگروه به شرح زیر می‌باشد:

زیرگروه اول خدمات حمل و نقل برون شهری از جمله:

- فرودگاه حمل و نقل هوایی
- ایستگاه قطار و سایر خدمات ریلی.

زیرگروه فوق به علت دامنه عملکردی وسیع قاعداً در محورها و گستره‌های خدماتی شهری استقرار می‌یابند.

زیرگروه دوم خدمات حمل و نقل درون شهری هستند از جمله:

- دفاتر خدمات حمل و نقل و اتوبارها
- پایانه‌های حمل و نقل درون شهری (تاکسی و خودروهای سبک)
- پایانه‌های حمل و نقل درون شهری ریلی (مترو، منوریل، تراموا و...)
- پایانه‌های حمل و نقل درون شهری خودروهای سنگین و نیمه سنگین (مینی بوس و...)
- پایانه‌های جابجایی مسافر توسط خودروهای دربستی
- پارکینگ وسایل نقلیه سنگین
- پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی)
- پارکینگ‌های عمومی (سرباز یا سرپوشیده)

گروه کاربری ۱۳

این گروه با توجه به نقش و اهمیت ضروری خدمات ایمنی در شهر، می‌تواند در تمامی پهنه‌ها با در نظر گرفتن مکان صحیح و درست و بر اساس ضوابط و معیارهای ضوابط و معیارهای سازمان‌های مربوطه استقرار یابند و عبارتند از:

- پایگاه‌های امداد/ دفاع غیرعامل
- ایستگاه‌های آتش‌نشانی
- تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت)

گروه کاربری ۱۴

این گروه یعنی تأسیسات و تجهیزات شهری مربوط به امور متوفیان از قبیل:

- گورستان، غسلخانه و سایر خدمات متوفیان

با در نظر گرفتن مکان صحیح و درست و بر اساس ضوابط و معیارهای سازمان‌های مربوطه در پهنه‌های مختلف استقرار می‌یابند.

گروه کاربری ۱۵

کاربری‌های این گروه عمدتاً شامل آن دسته از تأسیسات و تجهیزات شهری می‌باشد که به دلیل مقیاس عملکردی و میزان مزاحمت برای عملکردهای مسکونی و خدمات وابسته می‌توانند در گستره‌ها و محورهای مختلط و گستره‌ها و محورهای خدماتی استقرار یابند یا مکان‌گزینی جدیدی بر اساس معیارهای سازمان‌های مربوطه برای آن‌ها به عمل آید و عبارتند از:

- انبار
- سردخانه (با محدودیت مساحت)
- مراکز جمع‌آوری زباله
- تأسیسات و تجهیزات آب و تصفیه‌خانه
- پمپ‌بنزین و CNG

گروه کاربری ۱۶

این گروه عمدتاً شامل آن دسته از کاربری‌های فرهنگی و اوقات فراغت و تسهیلات سرگرمی بزرگ می‌باشد، که به دلیل حجم بالای مراجعه در محورها و گستره‌های تجاری، خدمات و اداری قابل استقرار است و عبارتند از:

رسانه‌ها شامل:

- مطبوعات
- رسانه‌های صوتی و تصویری
- اجرای تئاتر فیلم، نمایش و موسیقی شامل:
- سالن‌های کنسرت و نمایش (با محدودیت ظرفیت)
- سینما (با محدودیت ظرفیت).
- آمفی‌تئاتر (با محدودیت ظرفیت).

موزه‌ها شامل:

- موزه‌های تاریخی (با محدودیت ظرفیت)
- موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌ها (با محدودیت ظرفیت)
- گالری و نگارخانه (با محدودیت ظرفیت قابل استقرار در پهنه‌های سکونت نیز می‌باشند)
- فرهنگسرا، کتابخانه، کانون‌های پرورش فکری، خانه فرهنگ (با محدودیت مساحت و ظرفیت).

گروه کاربری ۱۷

این گروه عمدتاً شامل آن دسته از کاربری‌های خدماتی - اداری هستند که شعاع تحت پوشش نسبتاً بالایی دارند و دارای دامنه عملکردی وسیعی می‌باشند. بنابراین برای استقرار در گستره‌ها و محورهای تجاری، خدماتی و اداری مناسب می‌باشند. این گروه کاربری در ۴ دسته کلی طبقه‌بندی می‌شوند:

زیرگروه اول گروه ادارات دولتی شامل:

- سازمان‌ها و ادارات وابسته به وزارتخانه‌ها
- ادارات و دفاتر پست
- ادارات مرکزی بانک‌ها

زیرگروه دوم گروه ادارات عمومی هستند، شامل:

- شهرداری، شهر و مناطق و نواحی
- بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، ۱۵ خرداد، مستضعفان، کمیته استقرار)
- انجمن‌ها، کانون‌ها و تشکلهای غیردولتی (NGOها)

زیرگروه سوم گروه امور بین‌الملل هستند، که این گروه بر اساس معیارها و ضوابط سازمان‌های مربوطه احتیاج به مکان‌یابی خاص و صحیح دارد، شامل:

- سفارتخانه و کنسولگری

زیرگروه چهارم ادارات قضایی و انتظامی هستند که بر اساس معیارها و ضوابط سازمان‌های مربوطه احتیاج به مکان‌یابی خاص و صحیح دارد و عبارتند از:

- دادگاه و مجتمع قضایی
- پزشکی قانونی
- مراکز اصلاحی (زندان و سایر مراکز اصلاحی)
- ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی
- آگاهی، کلانتری و پاسگاه
- راهنمایی و رانندگی
- پایگاه بسیج

گروه کاربری ۱۸

این گروه کاربری‌ها عمدتاً شامل آن دسته از خدمات و تسهیلات اقامتی و جهانگردی می‌باشند، که با محدودیت ظرفیت با توجه به مکان‌یابی صحیح و خاص می‌توانند در پهنه‌های مختلط تجاری، اداری و خدماتی منطقه‌ای و محل‌های استقرار یابند و عبارتند از:

- متل، زائرسرا، اردوگاه و مسافرخانه
- هتل‌ها و هتل آپارتمان

۹-۲- پیوست شماره ۲: احداث نمازخانه در مکان‌های اداری، تجاری و خدماتی

مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۱/۳/۶ انجام می‌گردد:

ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی

(موضوع بند ب ماده ۱۶ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور)

ویرایش دهم

کلیات

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۲/۳/۶ بنابر وظیفه محوله براساس بند ب از ماده ۶ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در مکان‌های اداری، تجاری و خدماتی را به شرح زیر مورد تصویب قرار داد. این آیین نامه از تاریخ ابلاغ برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی لازم الاجرا خواهد بود.

هدف

هدف از این آیین‌نامه حفظ و رعایت کرامت نمازگزاران، ترویج فرهنگ نماز و اشاعه آن در جامعه، توجه به انجام این فرضیه در زمان‌های مقرر، ارتقا فرهنگ عمومی، تأمین مکان متناسب با شأن نماز جهت انجام این فرضیه و رعایت الگوهای رفتاری منطبق با آموزه‌های دین مبین اسلام می‌باشد.

حوزه شمول

تمامی مکان‌های تجاری، اداری، خدماتی قید شده در طرح «تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها» مصوب سال ۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که جدیدالاحداث بوده و یا مکان‌هایی که در بخش‌های موجود شهر مورد تخریب و نوسازی قرار می‌گیرند، فارغ از نوع مالکیت مشمول این ضوابط و مقررات خواهند بود.

تعریف

اماکن تجاری-اداری و خدماتی در این دستورالعمل به مکان‌های تعریف شده در بندهای (۲)، (۳)، (۴)، (۵)، (۶)، (۷)، (۸)، (۱۱)، (۱۳)، (۱۹) جدول شماره (۲) طرح تدقیق و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها مصوب سال ۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گفته می‌شود که حداقل زیربنای آنها ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.

ضوابط و مقررات

احداث نمازخانه برای مکان‌های تعریف شده در بند ۳ این مصوبه الزامی است. حداقل مساحت نمازخانه‌ها به ترتیب مندرج در جدول زیر و بر اساس مساحت کل زیربنای ملک تعیین می‌گردد.

ردیف	مساحت زیربنا (مترمربع)	مساحت نمازخانه (درصد)
۱	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۱۰
۲	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع	۸
۳	از ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع	۴
۴	از ۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	۳
۵	از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا	۲

تبصره ۱: چنانچه در شعاع ۲۰۰ متری این مکان‌ها مسجد وجود داشته باشد، مساحت نمازخانه احداثی در این مکان‌ها تا میزان ۵۰ درصد مذکور در جدول فوق قابل کاهش بوده لیکن در هر حال مساحت خالص نمازخانه نبایستی از ۲۵ مترمربع کمتر باشد.

تبصره ۲: مساحت وضوخانه و سرویس بهداشتی جزء مساحت نمازخانه محسوب نمی‌شود.

- مساحت نمازخانه‌های احداثی جزء زیربنا محاسبه نمی‌شود.
- پیش بینی سرویس بهداشتی عمومی و وضوخانه مجزای زنانه و مردانه معادل حداقل ۲ درصد کل مساحت زیربنا الزامی است. لیکن این مساحت در هر حال کمتر از ۱۵ مترمربع نخواهد بود و جزء زیربنا محاسبه نمی‌شود.
- نمازخانه نباید با سرویس بهداشتی دارای دیوار و پیش فضای ورودی مشترک باشد.
- وضوخانه بایستی از سرویس‌های بهداشتی منفک در نظر گرفته شود.
- نمازخانه بایستی دارای پلان مربع یا مستطیل خالص بوده و حتی‌الامکان جهت قبله بر یکی از اضلاع اصلی منطبق باشد. در صورت استفاده از پلان مستطیل طول اضلاع بزرگ نباید بیش از دو برابر اضلاع کوچک باشد.
- احداث نمازخانه در زیرزمین و پیلوت ممنوع است.
- ورود به نمازخانه از جبهه قبله نمازخانه (ضلعی که رو به آن نماز خوانده می‌شود) ممنوع بوده و توصیه می‌شود در حالت اضطرار، در ورودی در منتهی‌الیه گوشه‌های این ضلع قرار گیرد.
- محل نمازخانه می‌بایست برای مراجعان قابل شناسایی باشد و نصب تابلوهای راهنما برای جهت‌یابی الزامی است.
- واحدهای مجاور نمازخانه نباید از میان کاربری‌های دارای سروصدای زیاد بوده و ترجیحا از میان کاربری‌های متناسب (مثلا کتاب فروشی در کاربری تجاری) انتخاب شود.
- تغییر عملکرد نمازخانه ممنوع است.
- استفاده از نمازخانه برای اجرای مراسم آیینی و مذهبی مجاز خواهد بود.
- پیش‌بینی سامانه‌های گرمایش/سرمایش، نور و تهویه طبیعی برای نمازخانه به تناسب فصول مختلف سال و ویژگی‌های اقلیمی الزامی است.
- هزینه‌های مربوط به تأمین، تعمیر و نگهداری نمازخانه و ملزومات آن (قرآن، کتاب‌های دعا، مهر و...) برعهده مالک یا مالکان می‌باشد.
- مالک یا مالکان بایستی نسبت به نظافت، پاکیزگی و آراستگی فضای نمازخانه اقدام نمایند.
- از به کارگیری تزیینات و فضاسازی‌های نامتناسب با شأن نمازخانه (نظیر محراب‌های یونولیتی) و نوشتن آیات قرآن در ارتفاع قابل لمس اجتناب شود.

- صدور پروانه ساختمانی از سوی مراجع مربوط و نیز پایان کار از سوی شهرداری‌ها برای بناهای مذکور، منوط به احداث نمازخانه بر اساس ضوابط این مصوبه است .
- توصیه می‌شود ارتفاع نمازخانه به اندازه عرض آن پیش‌بینی و احداث گردد . رعایت حداقل ارتفاع ۳ متر برای نمازخانه الزامی است .
- در نمازخانه برای بانوان و آقایان می‌بایست با تفکیک پیش‌فضای ورودی به صورت مجزا احداث گردد .
- نمازخانه بایستی برای ناتوانان و کم‌توانان جسمی و حرکتی قابل دسترسی و استفاده باشد .

نظارت و پایش

- ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها وظیفه نظارت و پایش این مصوبه را بر عهده خواهند داشت .
- نماینده وزارت کشور در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اردیبهشت ماه هر سال گزارشی از روند اجرای این مصوبه توسط شهرداری‌ها به تفکیک استان‌ها و شهرستان‌ها به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می‌نماید .

اصلاح و بازنگری

این مصوبه هر پنج سال یک بار بنا به تشخیص اعضا شورای عالی شهرسازی و معماری ایران قابل اصلاح ، تکمیل و بازنگری می‌باشد. بدیهی است تا انجام تغییرات بعدی مصوبه مذکور ملاک عمل خواهد بود .

۹-۳- پیوست شماره ۳: ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری

تأیید کلیات طرح‌های پیشنهادی "ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری"، "مناسب سازی پیاده راهها در معابر شهری" و "ضوابط و مقررات ساماندهی به منظر شهری" شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ خود، ضمن تأیید کلیات طرح‌های پیشنهادی "ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری"، "مناسب سازی پیاده راهها در معابر شهری" و "ضوابط و مقررات ساماندهی به منظر شهری" (پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی) مقرر نمود که موضوع با رویکردهای مورد نظر شورا در کمیته‌ای متشکل از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت کشور - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و با دعوت از صاحب‌نظران این موضوع، مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه مصوبه شورای عالی تلقی می‌گردد.

لذا با توجه به تشکیل جلسات کمیته مورد نظر و اتخاذ تصمیم نهایی نمایندگان مورد نظر شورا، متن مصوبه نهایی به شرح زیر جهت استحضار و صدور دستور انعکاس به مراجع ذیربط جهت اقدام ابلاغ می‌شود:

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان‌های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱-۲- حوزه شمول

توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح‌های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین.

ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها،

ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،

د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری

ه- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی

۲- تعاریف

- ۲-۱- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان‌ها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.
- ۲-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می باشد.
- ۲-۳- جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.
- ۲-۴- پیاده راه: منظور از پیاده‌راه، خیابان‌ها و گذرهایی است که منحصر برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.
- ۲-۵- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکت‌ها و موسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار "کمیته" نامیده می‌شود.

۳- ضوابط کلی

- ۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر
- ۳-۱-۱- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.
- ۳-۱-۲- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهر اقدام نمایند.
- ۳-۱-۳- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر هم‌خوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.
- ۳-۱-۴- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند....
- ۳-۱-۵- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.
- ۳-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلوردها) نقاشی ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و ...) اقدام نماید و به تصویب "کمیته" برساند. رعایت تصمیمات "کمیته" در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و موسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۷-۱-۳- پیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۸-۱-۳- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.

۹-۱-۳- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

۱۰-۱-۳- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش‌فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می‌باشد.

۱۱-۱-۳- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.

۱۲-۱-۳- با توجه به اهمیت - معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تأیید "کمیته" برسد.

۱۳-۱-۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیدار می‌باشد "کمیته" رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۱۴-۱-۳- استفاده از پوشش‌های شیدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

۱۵-۱-۳- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

۱۶-۱-۳- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.

۱۷-۱-۳- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید یا تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی "کمیته" مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۱۸-۱-۳- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت‌دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. "کمیته" سنجه‌های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

۱۹-۱-۳- استفاده از بام‌های سبز در محل‌هایی که "کمیته" تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۲-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۱-۲-۳- به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال‌های تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپیلته‌ها) کانال‌های کولر، ناودان‌ها، سیم‌ها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.

۲-۲-۳- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳- مکانیابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه‌فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و ...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۴-۲-۳- به شهرداری‌ها امکان داده می شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۵-۲-۳- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راه و رمپ انجام شود.

۶-۲-۳- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده باشد.

۷-۲-۳- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۸-۲-۳- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۹-۲-۳- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی‌الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. "کمیت" گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۱-۳-۳- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۲-۳-۳- کلیه مسیرها و کانال‌های تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راه‌ها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳- کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید.

۴-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۱-۳-۴- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می شود تا با هماهنگی کمیته‌ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانهگاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه‌فروشی و عرضه‌کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۵-۳- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۱-۳-۵- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی

میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعملها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۲-۵-۳- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بوژه نما و حجم) خواهند بود.

۴- سازمان اجرای مقررات

۱-۴- دبیرخانه "کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری" در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۱-۱-۴- ضوابط و مقررات تکمیلی درخصوص این مصوبه توسط "کمیته" تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۲-۱-۴- وظایف کمیته عبارت است از:

الف- ایجاد هماهنگی درخصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری

ب- منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

پ- بررسی و تایید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری

ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کفسازی معابر پیاده‌راهی یا پیاده راه‌ها با اولویت بکارگیری مصالح بومی

ث- تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم برحسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعملهای مورد نیاز درخصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی

ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری

۳-۱-۴- هر گاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۴-۱-۴- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

۵- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

۴-۹- پیوست شماره ۴: دستورالعمل نما و سیمای شهری شاهرود

اهداف

- ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری شاهرود
- حفظ و تقویت هویت و اصالت شهرسازی و معماری ایرانی و اسلامی شاهرود
- ساماندهی و انتظام بخشی به وضعیت موجود منظر شهری برای کاهش بی نظمی‌ها و جلوگیری از اغتشاشات بصری.
- مشارکت عمومی در فرآیند ساماندهی منظر شهری در راستای تقویت فرهنگ شهروندی.
- توجه حداکثری به ارتقاء کیفی فضاهای شهری.
- هماهنگی و همخوانی با اقلیم شهر شاهرود.
- مدون سازی ضوابط ویژه سیمای شهری و نمای ساختمانها به منظور نهادینه سازی و امکان اجرا و نظارت.
- افزایش کیفیت ساخت و سازهای شهری و نظارت حداکثری بر اجرای خدمات مهندسیین طراح و ناظر.
- رعایت مقررات ملی ساختمان ایران و مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و طرح جامع و تفصیلی مصوب شهر شاهرود.

حوزه شمول (دامنه کاربرد)

رعایت این دستورالعمل از تاریخ ابلاغ در طراحی، محاسبه، نظارت، اجراء، بهره برداری و نگهداری ساختمان‌های واقع در محدوده شهر شاهرود توسط کلیه مراجع ذکر شده در ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، الزامی است.

تعاریف و مفاهیم پایه

ضوابط و مقررات ارائه شده در این مجموعه با توجه به تعاریف قراردادی ذیل و مطابق با تعاریف مندرج در مجموعه ضوابط شهرسازی و ساختمانی طرح جامع شاهرود و مبحث چهارم مقررات ساختمان ایران تنظیم شده است.

الف) کمیته ارتقای کیفی سیما و منظر شهری شاهرود: نهادی است با حداقل هفت (۷) نفر عضو، که به منظور ایجاد هماهنگی در امر ارتقای کیفی سیما و منظر با حضور نمایندگان قانونی ادارات کل راه و شهرسازی، میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری، فرهنگ و ارشاد اسلامی استان سمنان و شهرداری شاهرود، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان سمنان، دانشگاه صنعتی شاهرود و مهندسان مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری به دبیری معاونت شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی شرق استان سمنان (شاهرود) تشکیل می‌گردد که به اختصار در این دستورالعمل **"کمیته"** نامیده می‌شود.

ب) کارگروه سیما و منظر شهرداری شاهرود: مجموعه ای متشکل از سه (۳) نفر با حضور مسئول طرح‌های توسعه شهری شهرداری شاهرود یا نماینده قانونی وی با تخصص معماری، مسئول شهرسازی و معماری شهرداری منطقه مربوطه و یک کارشناس دارای تخصص معماری یا طراحی شهری با انتخاب معاون شهرسازی و معماری شهرداری شاهرود به عنوان عضو و دبیر کارگروه تشکیل می‌گردد که به اختصار در این دستورالعمل **"کارگروه"** نامیده می‌شود. کارگروه موظف است در صورت داشتن دستور جلسه هر دو هفته یکبار تشکیل شود.

۱- نما: منظور از نما، نمای شهری در سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی میباشد.

۱-۱- نمای اصلی: کلیه سطوح نمایان ساختمان که مشرف به گذرها فضای باز مالکیت و معابر عمومی بوده و از عرصه‌ها و فضاهای عمومی و معابر، قابل مشاهده است.

۱-۲- **نمای جانبی:** کلیه سطوح ساختمان که مشرف به پلاک‌های همجوار است و از عرصه‌ها و فضاهاى عمومى و معابر، قابل مشاهده است.

۲- **نمای شیشه‌ای پیوسته:** به نمایی شیشه‌ای اطلاق می‌گردد که دارای سطوحی از شیشه باشد، به طوری که در تقسیم آن به ۲۰ مترمربع و بیشتر جداکننده‌ای با مصالح دیگر در بین نباشد.

۳- **نمای شیشه‌ای ناپیوسته:** به نمایی شیشه‌ای اطلاق می‌گردد که دارای سطوح شیشه‌ای باشد که در تقسیمات ۲۰ مترمربعی آن، جداکننده‌هایی با مصالح دیگر وجود داشته باشد.

۴- **نمای پرده‌ای:** شامل استفاده از مصالح آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت و ... است.

ساختار اجرایی

۱-۵- الزام به رعایت و اجرای این دستورالعمل در پروانه ساختمان (شناسنامه ساختمان) بایستی درج و قید گردد. صدور گواهی عدم خلاف ، منوط به رعایت و اجرای این دستورالعمل است.

۲-۵- مالک و مهندسین طراح معمار ملزم به ارائه طرح نمای ساختمان با جزئیات رنگ، جنس و نوع مصالح براساس این دستورالعمل قبل از صدور پروانه ساختمان و اخذ تأییدیه‌های لازم از شهرداری می‌باشند. در این خصوص و برای ضمانت نظارت بر اجرا بایستی قبل از صدور پروانه ساختمان توسط شهرداری از مالک، تعهد اخذ گردد.

۳-۵- مهندسین ناظر معمار، ملزم به نظارت بر اجرای نمای ساختمان براساس طرح نمای مصوب می‌باشند.

۴-۵- مرجع صدور پروانه ملزم به نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل برای کلیه ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهر با تعیین اولویت **کارگروه** سیما و منظر می‌باشد صدور گواهی عدم خلاف مشروط به تصویب طرح نمای ساختمان در شهرداری و صدور گواهی پایان کار منوط به اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح مصوب نما می‌باشد و هرگونه تخلف توسط مهندسین در این خصوص می‌بایست به مرجع صدور پروانه اعلام و منعکس و مجدداً در **کارگروه** مربوطه طرح و تصویب گردد.

۵-۵- مالک قبل از صدور پروانه ساختمان، ملزم به اخذ تأییدیه طرح نمای ساختمان از **کارگروه** مربوطه مستقر در شهرداری و اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح مصوب با رعایت ضوابط مندرج در این دستورالعمل می‌باشد.

۶-۵- مرجع بررسی و تأیید طرح نمای کلیه ساختمان‌ها، **کارگروه** سیما و منظر شهری است.

ضوابط شهرسازی و معماری

۱-۶- استفاده از نماد و فرم‌های غیر بومی همچنین فرم و اشکال نامتعارف (استفاده از نشانه‌های بیانگر عدم تطبیق فرم و عملکرد نشانه‌های نامتجانس و بدون سنخیت با کاربری پلاک و...) در طراحی و احداث بناها ممنوع است. در مواردی که در تشخیص متعارف یا نامتعارف بودن فرم اختلاف نظر وجود دارد به تشخیص **کارگروه** تصمیم نهایی اخذ خواهد شد. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها و نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد .

۲-۶- بازیافت مصالح: پیشنهاد می‌گردد در احداث ابنیه ، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه و عمران و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت (در چرخه طبیعت) و پاکسازی باشد.

۳-۶- توصیه می‌گردد جنس مصالح نما در کلیه سطوح نمای ساختمانها قابل پاکسازی بوده و موجب آلودگی زیست محیطی و بصری نشود.

- ۴-۶- طراحی و اجرای ساختمان‌ها بایستی به صورتی باشد که با منظر شهری و مؤلفه‌های آن از جمله خیابان، محله، عناصر طبیعی و محیطی و هنجارهای فرهنگی، متناسب و هماهنگ باشد.
- ۵-۶- ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن، هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح متعارف برای نماسازی آنها استفاده گردد.
- ۶-۶- رنگ زمینه و غالب شهر برای بدنه و نمای ساختمان‌ها طیف‌های رنگ روشن نظیر "رنگ کرم و بژ و سفید و طوسی" است و استفاده از رنگ‌های نامتجانس نظیر صورتی، بنفش و... مجاز نمی باشد.
- ۷-۶- استفاده از سایر رنگ‌ها نظیر قهوه ای روشن، آبی فیروزه ای لاجوردی اخراپی و گل‌بهی و... که در معماری اصیل مناطق مرکزی کشور و اقلیم گرم و خشک دارای سابقه و کاربرد بوده، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها مجاز است.
- ۸-۶- استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف با هر نوع مصالح در نمای ساختمان‌ها در شهر (به استثنای ازاره)، حداکثر ۱۰ درصد مساحت کل نما مجاز است، در صورت استفاده از آجر تیره این مقدار می‌تواند حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش داشته باشد. بررسی و تصویب نمای بناهای خاص اعم از خصوصی و دولتی در **کمیته سیما و منظر** الزامیست.
- ۹-۶- جنس مصالح و رنگ نمای ساختمان، در داخل محدوده شهری در محدوده مصوب تاریخی و خارج آن طبق **جدول پیوست** الزامیست.
- ۱۰-۶- استفاده از سنگ‌های طبیعی و مصنوعی با رعایت ضوابط و نکات ایمنی و صرفاً با رنگ‌های مندرج در **جدول پیوست** و در حد مناسب و با ترکیب آجر مجاز است.
- ۱۱-۶- استفاده از نماهای پرده‌ای (آلومینیوم، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه رفلکس و...) در نماهای اصلی و جانبی ساختمان‌های شخصی عمومی و دولتی (به استثنای گلخانه‌های جنوبی- گلخانه‌های جنوبی فضاهای دپوستره ای هستند که پوسته خارجی آن شیشه‌ای است و فقط در ضلع جنوب ساختمان می‌توانند باشند) ممنوع و غیرمجاز است.
- ۱۲-۶- استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی، مشروط به رعایت بحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰ درصد سطح خالص نمای ساختمان در طبقه همکف، صرفاً برای ساختمان‌های تجاری قابل قبول است. هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود.
- ۱۳-۶- استفاده از شیشه رفلکس در سطح کلی نمای تمام ساختمانها، ممنوع و غیر مجاز است. استفاده از شیشه رفلکس در بازشوها و پنجره‌ها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام خواهد شد.
- ۱۴-۶- استفاده از چوب (طبیعی یا مصنوعی) با دوام بالا و به صورت محدود در نمای ساختمان‌ها مجاز است. (طبق **جدول پیوست**)
- ۱۵-۶- بر و کف ساختمان می‌بایست متناسب و همخوان با نمای کلی معابر و منظر شهری و با اخذ تأییدیه از شهرداری و سایر مراجع مربوطه باشد.
- ۱۶-۶- جنس نما در کلیه سطوح نمای ساختمان‌ها می‌بایست قابل پاکسازی بوده و موجب آلودگی‌های زیست محیطی و بصری نشود.
- ۱۷-۶- نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست از ارتفاع ۲.۵ متر به بالا و الزاماً در محدوده مالکیت خود نماسازی حداقل آستر و رویه سیمانی رنگ روشن گردد. در ساختمان‌های گروه‌های ج و د (بیش از ۵ سقف) مقرر گردید طراحی کلیه نماها به **تایید کارگروه سیما و منظر شهری** برسد.
- ۱۸-۶- در کلیه سطوح نمای جانبی ساختمان‌ها که از معابر فضاهای عمومی و... قابل رویت می‌باشند، مقتضی است حداقل با سیمان قابل شستشو و پاکسازی و با پوشش رنگ غالب نما اجرا شود.

۱۹-۶- طرح نمای کلیه ساختمان‌های مسکونی گروه‌های ب و ج و د و همچنین کلیه ساختمان‌های عمومی، اداری، خدماتی، تجاری، بانکها و ... و کلیه ساختمانها با هر نوع کاربری و هر تعداد طبقه که در مجاورت میدین و تقاطع‌ها و خیابان‌های اصلی با عرض ۲۲ متر و بیشتر می‌باشند، خصوصاً ساختمان‌های واقع در محور مرکزی شهر و سایر بناها و محورهایی که شهرداری شاهرود و میراث فرهنگی پیشنهاد دهند، الزاماً می‌بایست به تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری و **کارگروه** تخصصی نما و سیمای شهری برسد.

۲۰-۶- کلیه نقشه‌های مربوط به نماهای اصلی و جانبی ساختمان می‌بایست حداقل در مقیاس ۱:۵۰ و با جزئیات و دیتایل‌های اجرایی کامل و با مشخصات رنگ، نوع و با نمایش وضعیت مجاورین، مهپور به مهر و امضاء مهندس طراح معمار ذیصلاح و دارای پروانه اشتغال به شهرداری تحویل و به تأیید **کارگروه** برسد. (حضور مهندس طراح معمار در جلسه بالامانع است)

۲۱-۶- رعایت ریتم و تناسب خط تراز طبقات، پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان نسبت به همسایگی‌ها در طرح مدنظر قرار گیرد. پنجره‌ها و بازشوها صرفاً با شکل و فرم متعارف مجاز است و استفاده از فرم‌های نامتعارف و نامتناسب با معماری بومی شهر یا منطقه، ممنوع است.

۱-۲۱-۶- بازشوها و ورودی بنا: طراحی مناسب و مطلوب حوزه ورودی توسط ایجاد تمایز در مصالح، رنگ، ابعاد و تناسب بازشوها و نورپردازی ورودی، طراحی مناسب بازشوها و عدم استفاده از فرم‌های غیرمتعارف الزامی است. احداث هرگونه پله و رمپ در داخل حریم معبر و پیاده‌رو ممنوع می‌باشد.

۲۲-۶- عناصر الحاقی: تعبیه هرگونه تاسیسات تهویه هوا، لوله‌ها و کانالها، تاسیسات مربوط به کولر گازی و ... در پوسته خارجی بنا (نمای اصلی و جانبی) **ممنوع** است و می‌بایست عناصر الحاقی تاسیساتی و سایر زوائد نما حذف گردد، همچنین مشخص نمودن محل نصب تابلوها، پلاک‌ها و سایبان‌ها و توجه به رنگ و مصالح و ابعاد و اندازه مناسب آن خصوصاً در کاربری‌های تجاری و اداری (طبق تأیید **کارگروه سیمای و منظر**) الزامی است. در احداث ساختمان‌ها در صورت قرارگیری تاسیسات در سطح نیمه باز مشرف به معابر، می‌بایست با ایجاد دیوارهای مشبک و یا روش‌های مشابه نسبت به مستتر کردن تاسیسات اقدام گردد.

۲۳-۶- استفاده مناسب و اصولی از مصالح و تکنولوژی‌های نوین در طراحی و اجرای نماهای ساختمان در صورتی که همخوان و هماهنگ با اصول این دستورالعمل باشد و موجب آلودگی‌های زیست محیطی و بصری نشود و مورد تأیید **کارگروه** نما و سیمای شهری باشد، بالامانع است.

تبصره: به منظور حفظ خلاقیت طراحی و برای نمای ساختمان‌های شاخص و عمومی (در صورتی که دارای طرح خاص باشد) طرح به صورت ویژه و با رعایت مبانی این دستورالعمل و با حضور طراح، به صورت موردی در **کمیته** تخصصی نما و سیمای شهری قابل بررسی خواهد بود.

۲۴-۶- نمای ساختمان‌های بلندمرتبه تابع ضوابط و شرایط ویژه می‌باشد و می‌بایست به تأیید **کمیته** تخصصی نما و سیمای شهری برسد.

۲۵-۶- اجرای بام سبز و نمای سبز طبق ضوابط مربوطه مجاز بوده و توصیه می‌گردد. ضمناً مقرر می‌دارد در خصوص ساختمان‌هایی که مجوز ساخت بیش از سطح اشغال مجاز را دارند، الزاماً نسبت به جبران کسری فضای سبز در بام و نما اقدام نمایند.

۱-۲۵-۶- رعایت نکات ایمنی در اجرای بام و نمای سبز ضروری است.

۲-۲۵-۶- ارائه مشوق‌هایی برای مالکین در جهت اجرای بام سبز و نمای سبز از جمله کمک‌های فنی از سوی سازمان سیمای و منظر و فضای سبز شهری شهرداری صورت می‌پذیرد.

۲۶-۶- توصیه می‌گردد سطح بام ساختمان‌ها با پوشش آجر و یا سنگ و یا موزاییک مناسب و با استحکام و بر روی سطوح عایق کاری شده بام (ایزوگام و یا قیرگونی) پوشیده و نماسازی گردد.

۲۷-۶- برای جلوگیری از ریزش مصالح و ابزار و حفظ زیبایی منظر شهر برای ساختمان‌های در حال احداث، استفاده از پوشش کاملاً شفاف و قابل رؤیت با رعایت نکات ایمنی (منطبق با بند ۱۲-۵-۶-۳ مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان) پلاستیکی شفاف و مقاوم، توری و... توصیه می‌گردد.

۲۸-۶- استفاده از نماهای سبک رومی (سیمان بری یا سنگی) و موارد مشابه آن ممنوع است. با توجه به اینکه ساخت چنین نماهایی با چند ایراد اساسی روبه‌رو است، یعنی: نداشتن سختیت با بناهای مجاور خود و ایجاد آشفستگی در منظر شهری، عدم کیفیت لازم در اجرا و مناسب نبودن اتصال آن به سازه با وجود حجم و وزن زیاد آن (قرنیز، ستون، سر ستون، قوس‌های رومی و جزئیات و پیچیدگی‌های فراوان)، هنگام وقوع حوادث غیر مترقبه‌ای چون زلزله با ریزش مصالح نیز مواجه می‌شوند. این در حالی است که اجرای این نوع نما ضمن آن که با ارزش‌های معماری و فرهنگی کشور ما متفاوت است و به شدت نیز به سیما و منظر شهرها آسیب وارد می‌کند، نورپردازی‌های به کار رفته در این گونه نماها آشفستگی منظر شهری را هنگام شب به همراه دارد.

۲۹-۶- استفاده از نمای سرامیک پرسی به دلیل عایق نبودن آن به سرما و گرما و همچنین بازتاب شدید نور و عدم تجانس با اقلیم شهر شاهرود ممنوع است.

۳۰-۶- استفاده از پوشش‌های شیروانی و الحاقات شبیدار در کلیه بناهای واقع در محدوده مصوب منطقه تاریخی و ساختمانی مسکونی خارج از محدوده مذکور ممنوع است. ضمن اینکه استفاده از سقفهای شیب دار (با شیب مورد نیاز برای استفاده از انرژی پاک و ...) در طراحی ساختمان منوط به تصویب **کارگروه** نما و سیمای شهری بلامانع می‌باشد.

۳۱-۶- انواع مبلمان و تابلوهای شهری، تابع ضوابط و مقررات مربوطه می‌باشد. علی‌الاحوال در طراحی نمای ساختمان‌های عمومی، تجاری، خدماتی، اداری، درمانی و می‌بایستی محل تابلو پیش‌بینی و تعیین شود و در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ایران و به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف توسط **کارگروه** تهیه شود. ضمناً جهت ساماندهی سیما و منظر شهری در خصوص اصلاح و تعویض تابلوهای کاربری‌های فوق‌الذکر (که قبل از تصویب این مصوبه انجام شده است) در صورت رعایت مصوبات **کارگروه**، پیشنهاد می‌شود پس از اخذ مجوز از شهرداری، مشمول تخفیف عوارض گردد.

۳۲-۶- در نمای کلیه قطعات مالکیت بایستی محل مناسب برای نصب و استقرار حفاظ‌های کرکره ای و همچنین سایبان‌ها و چارچوب درب‌های ریلی و موارد مشابه در داخل قطعه مالکیت به نحوی پیش‌بینی شود که از حد مالکیت تجاوز ننماید و در حریم معبر مجاور دخل و تصرفی ننماید. ۳۳-۶- استقرار تابلوهای عمود بر سطح نما و استقرار تابلوهای جانبی شده در سطح نما در خارج از حد قطعه مالکیت در حریم مالکیت، فضاهای عمومی میادین و... با پیش آمدگی بیش از ۳۰ سانتی متر و در ارتفاع کمتر از ۳.۵ متر ممنوع است.

۳۴-۶- محل نصب تابلوهای کلیه بناها بایستی در طرح معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث یا نصب تابلوها فقط در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح معماری که به تایید کارگروه رسیده است، مجاز است. اندازه و نحوه استقرار و ابعاد تابلوها باید بر اساس ضوابط کمیته تبلیغات شهری و شهرداری اجرا گردد.

۳۵-۶- اجرای نوشته‌ها و نقاشی‌ها در بدنه‌های جانبی بناهای جدید و استقرار و تابلوهای راهنمای بناهای عمومی و خدماتی با موضوع تبلیغات شهری در حریم معابر ممنوع است و در خصوص سایر موارد و نقاشی‌های دیواری شهری با اخذ مجوز از شهرداری، میراث فرهنگی، فرهنگ و ارشاد اسلامی و تایید **کارگروه** مجاز است.

۳۶-۶- در خیابان‌های با طول بیش از ۱۰۰۰ متر استفاده از سکنس بندی‌ها جهت پرهیز از ایجاد ضرب آهنگ یکنواخت در بدنه فضاهای شهری که موجب کسالت شهری می‌گردد، ضروری است.

۳۷-۶- تعیین رنگ سایبان‌های تجاری در طول محورهای تجاری بر عهده **کارگروه** است.

۳۸-۶- نور پردازی با استفاده از رنگ‌های تند و زننده با شدت روشنایی بالا که موجب آزار چشم می‌شود در نمای اصلی ساختمانها و بافت و احجام معماری اطراف این فضاها، تابلوهای تبلیغاتی و تابلو معرفی کاربری‌های تجاری و خدماتی ممنوع است. ضمناً در خصوص بناهای شاخص و خاص و مذهبی فرهنگی، طراحی نورپردازی نمای ساختمان به تایید **کارگروه** برسد.

۳۹-۶- به منظور جلوگیری از اغتشاشات بصری، پیشنهاد می‌شود نورپردازی برای برجسته سازی و تاکید بر خطوط اصلی نما، طراحی شود.

۴۰-۶- استفاده از نورافکن و روشنایی گسترده تنها برای ساختمان‌های تاریخی با ارزش و نشانه‌ای شهری و بخش پایه نمای ساختمان‌های تجاری مجاز است. در استفاده از نورافکن و روشنایی‌های گسترده رعایت موارد زیر الزامی است:

۱-۴۰-۶- هرگونه نورپردازی متحرک یا چشمک زن که امتداد شعاع نوری متوجه معبر باشد به جز چراغ چشمک زن لازم بر روی ساختمانهای مرتفع واقع در مسیرهای (پروازی در هر نقطه از نمای ساختمان ممنوع می باشد.

۲-۴۰-۶- منبع نور می‌بایست مخفی بوده و در معرض دید مستقیم از معبر نباشد و موقعیت نصب آن به گونه‌ای باشد که امتداد شعاع نوری متوجه خود بنا بوده و موجبات آزار چشم افراد عبوری و آزدگی‌های بصری را فراهم ننماید. موقعیت نصب و کیفیت منبع نور باید به گونه ای باشد که امکان تعمیر و استفاده از آنها در طول عمر ساختمان مهیا باشد.

۴۱-۶- در بناهای در حال ساخت، نمای ساختمان مجاور در فرم طراحی و درصد سنگ و آجر مد نظر قرار گیرد به طوری که هماهنگی و هارمونی حفظ شود، ضمن اینکه از یکنواختی پرهیز شود.

۴۲-۶- تاسیسات ساختمان الزاماً میبایست با رعایت حداقل فاصله ۲ متری از بر گذر یا فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور و غیر قابل رویت، جانمایی و نصب گردد.

۴۳-۶- اجرا و ناسازی گنبد مساجد جدیدالاحداث شهر شاهرود صرفاً با مصالح آجر سنتی و یا کاشی هماهنگ با رنگ زمینه آبی فیروزه‌ای الزامی است. (طراحی در موارد خاص به تایید **کمیته سیما و منظر** برسد)

جدول ضوابط نما در شهر شاهرود نسبت به کل سطح نما

تبصره ۱: کارگروه سیما و منظر در بررسی طراحی نما در مناطقی که غالب بافت ساختمان‌های کل محور شکل گرفته است می‌تواند در صورت لزوم تا ۱۰ درصد کاهش در میزان آجر را بررسی و لحاظ نماید. بدیهی است، افزایش درصد آجر در نما بلامانع خواهد بود.

تبصره ۲: در خصوص مصالح به جز آجر و سنگ تغییر درصدهای جدول فوق در کارگروه سیما منظر در مورد طرح‌های ارائه شده قابل بررسی خواهد بود.

تبصره ۳: نوع مصالح و درصد استفاده از آنها مندرج در جدول پیوست متناسب با معماری شهر شاهرود و محاسبه درصد ارائه شده، نسبت به کل سطح نما می‌باشد.

تبصره ۴: سایبان‌های دریچه‌ای یا مشبک عمودی که بر روی بازشوها و سطوح نورگذر نصب می‌شود، از این جدول مستثناء می‌باشد.

موضوع	رنگ			مصالح				
	رنگ غالب و زمینه	رنگ مکمل مجاز	رنگ تیره حداکثر	آجر، کاهگل و سیمگل	سنگ	کامپوزیت	سایر مصالح (فلزات و ...)	چوب
محدوده مصوب تاریخی	کرم	۱۵ درصد قهوه ای روشن اخراپی گل بهی	---	حداقل ۷۰ درصد (عرض آجر 5cm)	حداکثر ۳۰ درصد	ممنوع	ممنوع	ممنوع
خارج از محدوده تاریخی	طیف رنگ های روشن نظیر: کرم، بژ، سفید و طوسی	۱۰ درصد قهوه ای روشن اخراپی گل بهی	۵ درصد	حداقل ۴۰ درصد	حداکثر ۴۰ درصد	ممنوع	حداکثر ۱۰ درصد	حداکثر ۱۰ درصد



۵-۹- پیوست شماره ۵: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی



فصل اول- ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی و حرکتی

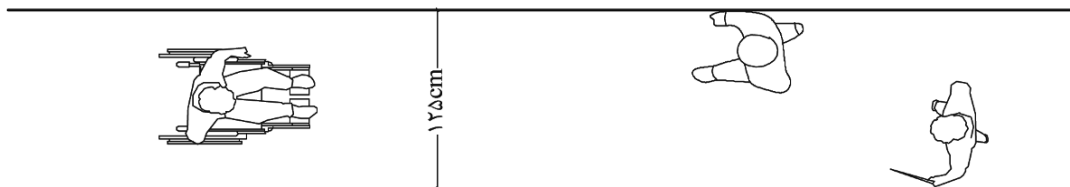
۱- ضوابط طراحی و مناسب‌سازی فضای شهری

۲-۱- پیاده‌رو

۱-۱-۱- عرض پیاده‌رو

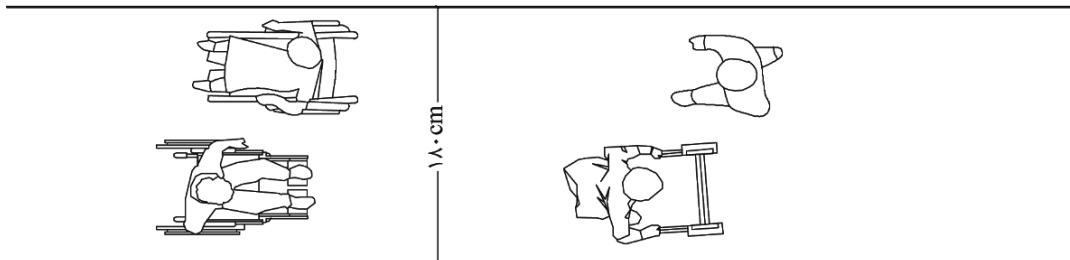
۱-۱-۱-۱- مسیر عبور افراد پیاده باید واضح، خوانا، پیوسته و بدون مانع باشد.

۱-۱-۱-۲- حداقل عرض مفید پیاده‌رو باید ۱۲۵ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۱۶).



شکل شماره ۱۶: حداقل عرض مفید پیاده‌رو

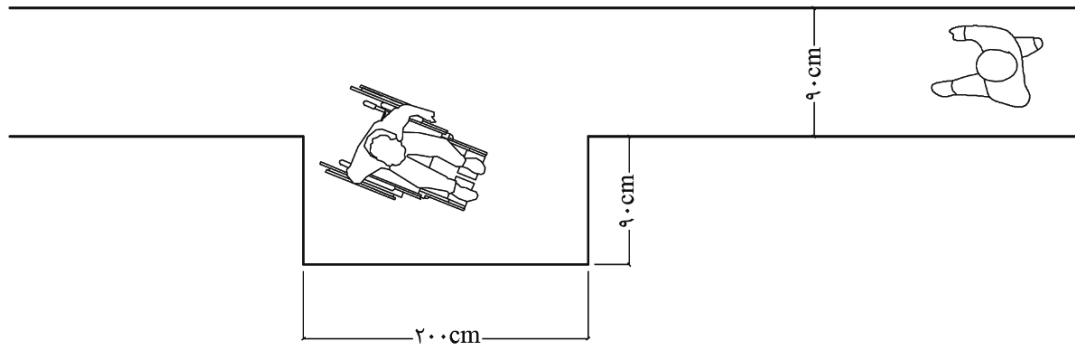
۱-۱-۱-۳- به منظور عبور دو صندلی چرخدار از کنار یکدیگر در یک پیاده‌رو پرتردد عرض آن باید حداقل ۱۸۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۱۷).



شکل شماره ۱۷: حداقل عرض مفید پیاده‌رو پرتردد

۱-۱-۱-۴- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک باید به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود. این امکانات، شامل سرپوشیده کردن جوی آب، الحاق بخشی از سواره‌رو به پیاده‌رو، کاهش عرض باغچه‌های کنار پیاده‌رو و... است.

۱-۱-۱-۵- در محلهایی که به دلیل محدودیت‌های فضایی عرض پیاده‌رو ۹۰ سانتیمتر است، بهتر است در فاصله هر ۵۰ متر، فضای گردشی به عرض ۹۰ سانتیمتر و طول ۲۰۰ سانتیمتر به پیاده‌رو اضافه شود (شکل شماره ۱۸).



شکل شماره ۱۸: ابعاد فضای گردش در پیاده‌رو با عرض ۹۰ سانتیمتر

۱-۱-۱-۶- پیشنهاد می‌گردد حداقل عرض پیاده‌رو در مقابل ساختمان‌های عمومی نظیر مراکز آموزشی، درمانی، تفریحی و خرید به ۳۰۰ سانتیمتر افزایش یابد.

۱-۱-۱-۷- حداقل عرض مسبرهای پیاده‌رو در مقابل جاذبه‌هایی مانند دکه‌های مطبوعات، ویتترین مغازه‌ها و تابلوهای تبلیغاتی ۲۴۰ سانتیمتر توصیه می‌شود.

۱-۱-۱-۸- شعاع حرکت پنجره‌ها و درهای ساختمان‌های مجاور پیاده‌رو نباید در حریم مسیر پیاده قرار گیرد.

۱-۱-۱-۹- در اطراف موانع موجود در پیاده‌رو لازم است از هشدارهای شنیداری استفاده شود.

۲-۱-۱- کفسازی پیاده‌رو

۱-۲-۱-۱- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و هموار باشد.

۱-۲-۱-۲- پوشش کف پیاده‌رو باید در مقابل شرایط جوی و تغییر شکل‌ها پایدار بوده و در شرایط گوناگون آب و هوایی قابل استفاده باشد.

۱-۲-۱-۳- فاصله بین قطعات کفپوش پیاده‌رو در صورتی که به طور کامل پر شده باشد باید حداکثر ۱۰ میلیمتر و در غیر این صورت حداکثر ۵ میلیمتر باشد.

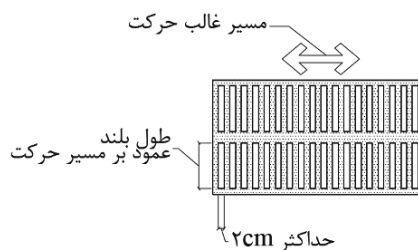
۱-۲-۱-۴- حتی‌الامکان از نصب هرگونه درپوش و دریچه بازدید در مسیر غالب عبور و مرور جلوگیری شود. در صورت لزوم هرگونه درپوش باید با کفسازی پیاده‌رو هم‌تراز باشد.

۱-۲-۱-۵- حتی‌الامکان از نصب هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو جلوگیری شود. در صورت لزوم شبکه باید هم‌تراز با سطح پیاده‌رو، عمود بر جهت حرکت و فضای باز آن از ۲ سانتیمتر کمتر باشد (شکل شماره ۱۹).

۱-۲-۱-۶- پیاده‌رو باید دارای آبراه مناسب بوده و تخلیه آب‌های سطحی به گونه‌ای انجام شود که مانع از تجمع آب باران و برف در سطح آن گردد.

۱-۲-۱-۷- قسمت اتصال دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، باید به شکل مسطح و با ابعاد حداقل ۱۲۵×۱۲۵ سانتیمتر طراحی گردد.

۱-۲-۱-۸- در محل تقاطع دو پیاده‌رو، لازم است کفسازی محل تقاطع با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه بینا قابل تشخیص باشد.



شکل شماره ۱۹: شبکه در سطح پیاده‌رو

۱-۱-۲-۹- نشانگرهای لمسی

۱-۱-۲-۹-۱- مسیر رفت و آمد باید برای عبور و مرور افراد نابینا و کم‌بینا توسط نشانگرهای لمسی سطح پیاده‌رو قابل تشخیص باشد.

۱-۱-۲-۹-۲- نشانگرهای لمسی سطح پیاده‌رو باید موازی مسیر تردد بوده و هم‌تراز پیاده‌رو باشند تا مانعی در مسیر حرکت افراد با معلولیت حرکتی نشوند.

۱-۱-۲-۳- نشانگرهای لمسی باید در محل‌های مشخص و منطقی قرار داده شوند تا باعث گیج شدن عابران نشوند.

۱-۱-۲-۹-۴- برای کمک در مسیریابی به افراد با محدودیت بینایی استفاده از کفشهای لمسی شیاردار با رنگ متضاد (ترجیحاً زرد) به صورت نواری الزامی است.

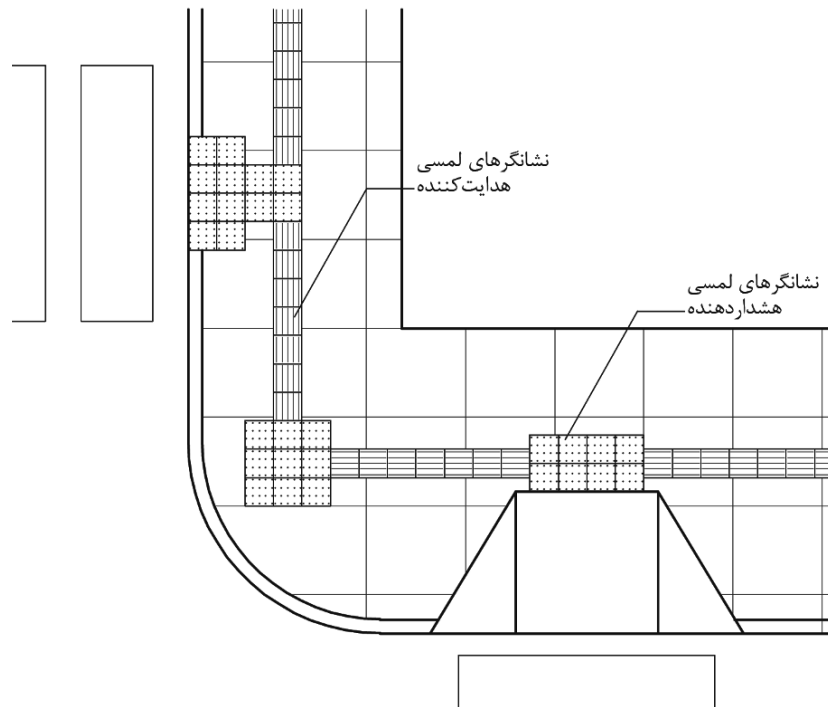
۱-۱-۲-۹-۵- برای هشدار در مورد خطرات، موانع، تغییر جهت‌ها، اختلاف سطوح و اطلاع‌رسانی از امکانات عمومی استفاده از کفیوش‌های لمسی سکه‌ای با رنگ متضاد (ترجیحاً زرد) الزامی است.

۱-۱-۲-۹-۶- کفپوش‌های هشداردهنده سکه‌ای باید در محل تقاطع پیاده‌روها، جداول، سکوهای خطوط ریلی و ابتدا و انتهای پلکان‌ها، شیب‌راه‌ها، پله برق‌ها، پیاده‌روهای متحرک، بالابرها و غیره به کار روند (شکل شماره ۲۰).

۷-۹-۲-۱-۱- موزاییک‌های نشانگر لمسی سطح پیاده‌رو باید با عرض ۲۰ تا ۴۰ سانتیمتر باشند.

۱-۱-۲-۹-۸- موزیک‌ها باید به آسانی از سطوح مجاور و احاطه‌کننده آنها با برجستگی لمسی و تباین بصری قابل تشخیص باشند.

۱-۱-۲-۹-۹- موزاییک‌های نشانگر لمسی هشداردهنده باید از نشانگرهای لمسی هدایت کننده قابل تشخیص باشند.



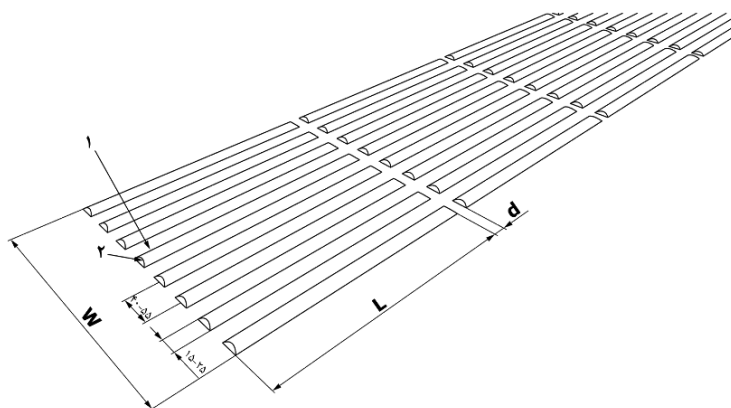
شکل شماره ۲۰: نمونه کفسازی مسیر با نشانگرهای لمسی

۱-۱-۲-۹-۱۰- ارتفاع شیارها در کفپوش‌های شیاردار ۴-۵ میلیمتر و فاصله مرکز به مرکز آنها باید ۴۰-۵۵ میلیمتر باشد. عرض شیارها در کفپوش‌های سر-تخت و منحنی ۱۵-۲۵ میلیمتر و فاصله زهکش بین دو موزاییک باید ۲۰-۳۰ میلیمتر باشد (شکل‌های شماره ۲۱، ۲۲، ۲۳).

۱-۱-۲-۹-۱۱- در کفپوش‌های سکه‌ای گنبدهای ناقص به صورت شبکه مربعی یا قطری به فاصله مرکز به مرکز ۴۵-۶۰ میلیمتر از هم قرار می‌گیرند. ارتفاع این گنبدها باید ۴-۵ میلیمتر و قطر کف آنها ۲۲-۳۵ میلیمتر و قطر بالایی ۱۲-۲۵ میلیمتر باشد (شکل شماره ۲۴).

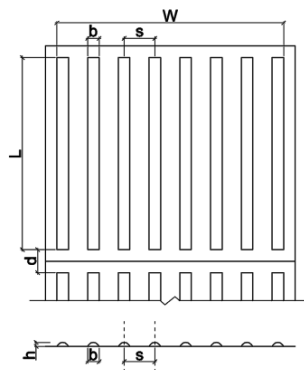
۱-۱-۲-۹-۱۲- لبه گنبدهای ناقص و شیارها باید پخ بوده یا گرد شده باشند تا احتمال سرخوردن را کاهش داده و ایمنی را افزایش دهند.

۱-۱-۲-۹-۱۳- کفپوش‌های شیاردار سینوسی در مناطق جغرافیایی با بارش برف به کار می‌روند. این نوع کفپوش دچار صدمه کمتری نسبت به کفپوش‌های شیاردار با قسمت فوقانی صاف توسط برف‌روب‌ها می‌شوند.



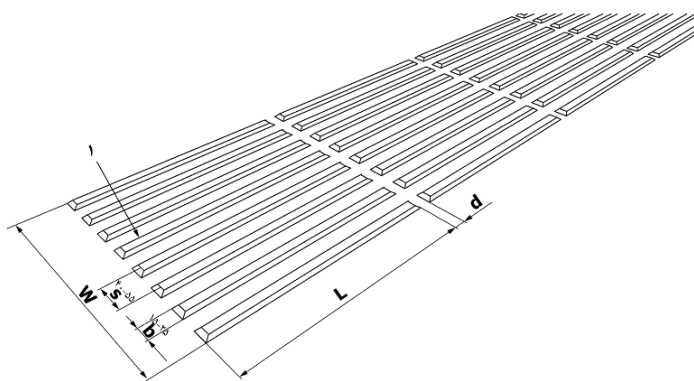
۱. شیارها
۲. منحنی

b. عرض شیارها ۱۵-۲۵mm
h. ارتفاع شیارها ۴-۵mm
S. فاصله مرکز به مرکز شیارها ۴۰-۵۵mm



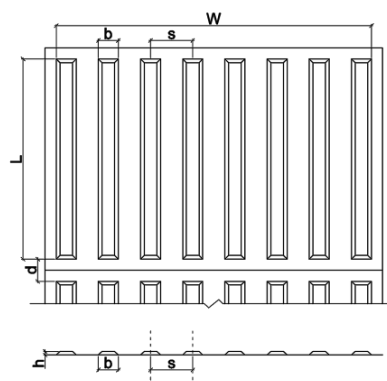
L. طول موزاییک حداقل ۲۷۰mm
W. عرض موزاییک حداقل ۲۵۰mm
d. فاصله زهکش ۲۰-۳۰mm

شکل شماره ۲۱: چیدمان، فواصل و ابعاد کفپوش شیاردار منحنی



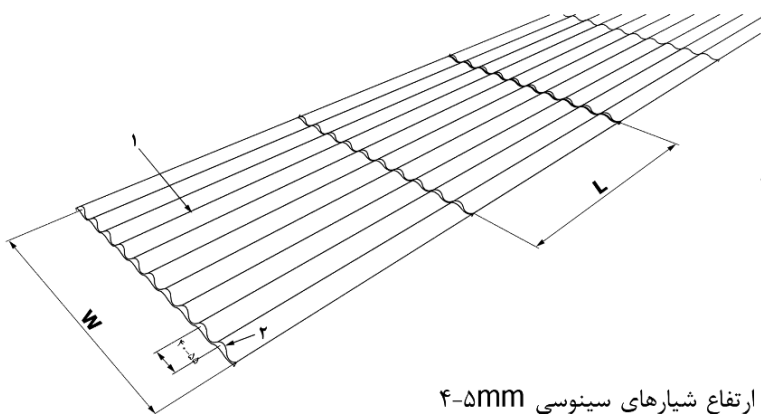
۱. شیارهای سر-تخت،
۲. منحنی

h. ارتفاع شیارهای سر-تخت ۴-۵mm
S. فاصله مرکز به مرکز شیارها ۴۰-۵۵mm
b. عرض قاعده شیار ۱۵-۲۵mm



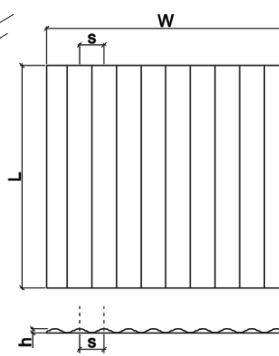
L. طول موزاییک حداقل ۲۷۰mm
W. عرض موزاییک حداقل ۲۵۰mm
d. فاصله زهکش حداقل ۳۰mm

شکل شماره ۲۲: چیدمان، فواصل و ابعاد کفپوش شیاردار سر-تخت



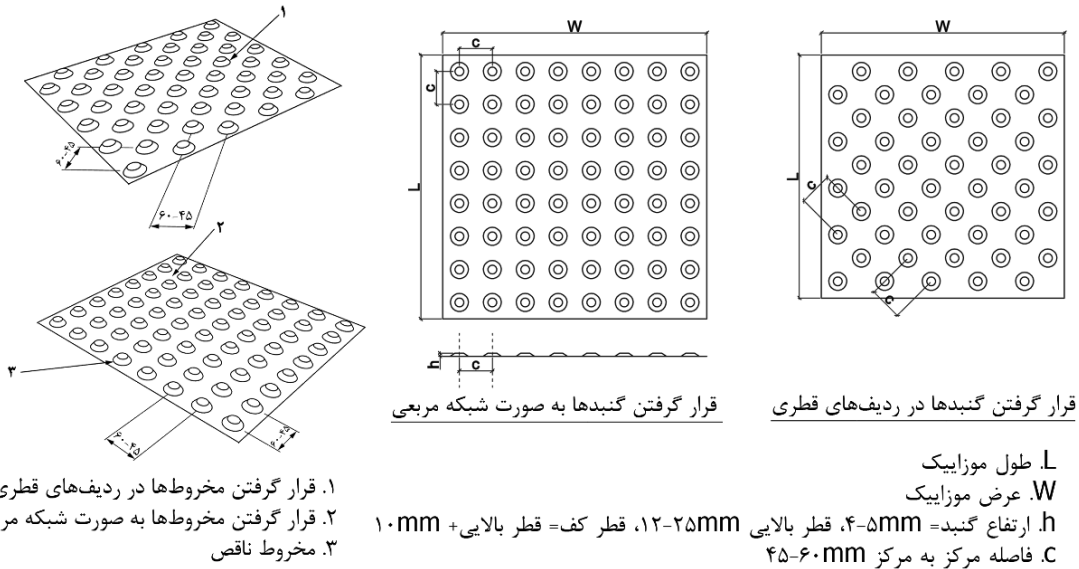
۱. شیارهای سینوسی
۲. منحنی

h. ارتفاع شیارهای سینوسی ۴-۵mm
S. فاصله مرکز به مرکز ۴۰-۵۵mm



L. طول موزاییک حداقل ۲۷۰mm
W. عرض موزاییک حداقل ۲۵۰mm

شکل شماره ۲۳: چیدمان، فواصل و ابعاد کفپوش شیاردار سینوسی



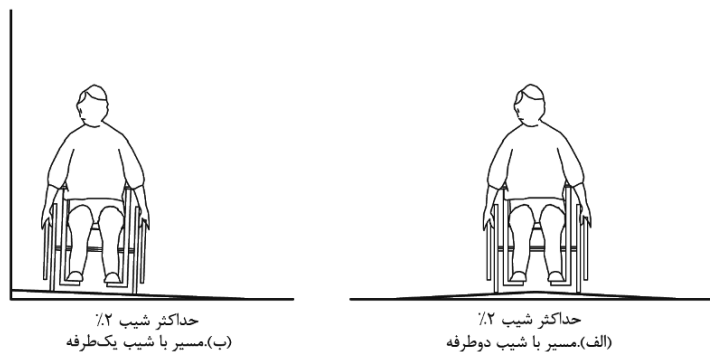
شکل شماره ۲۴: چیدمان، فواصل و ابعاد کفپوش سکه‌ای

۳-۱-۱- شیب پیاده‌رو

۱-۳-۱-۱- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو ۲ درصد باشد (شکل شماره ۲۵).

۲-۳-۱-۱- حداکثر شیب طولی پیاده‌رو ۵ درصد باشد. پیاده‌روهای با شیب بیش از ۵ درصد ملزم به اجرای ضوابط سطح شیب‌دار مطابق شرایط بند ۱-۲-۲- خواهد بود.

۳-۳-۱-۱- اگر بنا به شرایط جغرافیایی وجود شیب تند اجتناب‌ناپذیر است، باید یک مسیر جایگزین و فرعی پیش‌بینی شده و با علامت‌گذاری مشخص گردد.



شکل شماره ۲۵: حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو

۴-۱-۱- موانع در پیاده‌رو

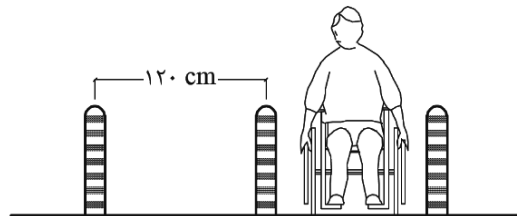
۱-۴-۱-۱- در پیاده‌روهایی که به هر علت مانعی نصب می‌گردد، رعایت حداقل عرض مفید عبوری ۱۲۵ سانتیمتر الزامی است.

۲-۴-۱-۱- در صورت لزوم، وجود اختلاف سطح در پیاده‌رو تا ۲.۵ سانتیمتر مجاز است و بیش از آن مشمول رعایت ضوابط سطح شیب‌دار مطابق شرایط بند ۱-۲-۲- خواهد بود.

۳-۴-۱-۱- موانع باید تا حد امکان در بیرون از مسیر حرکت در پیاده‌رو قرار گیرند.



۱-۴-۱-۱- موانع فیزیکی عمودی (بولاردها) که برای تفکیک و محافظت مسیرهای پیاده‌رو از محل توقف یا حرکت اتومبیل نصب می‌شوند نباید راه عبور و دسترسی افراد با صندلی چرخدار را مسدود نمایند. فاصله مابین دو میله هدایت‌کننده باید حداقل ۱۲۰ سانتیمتر بوده و با رنگهای متمایز مشخص شوند (شکل شماره ۲۶).



شکل شماره ۲۶: فاصله بین پست‌های ورودی

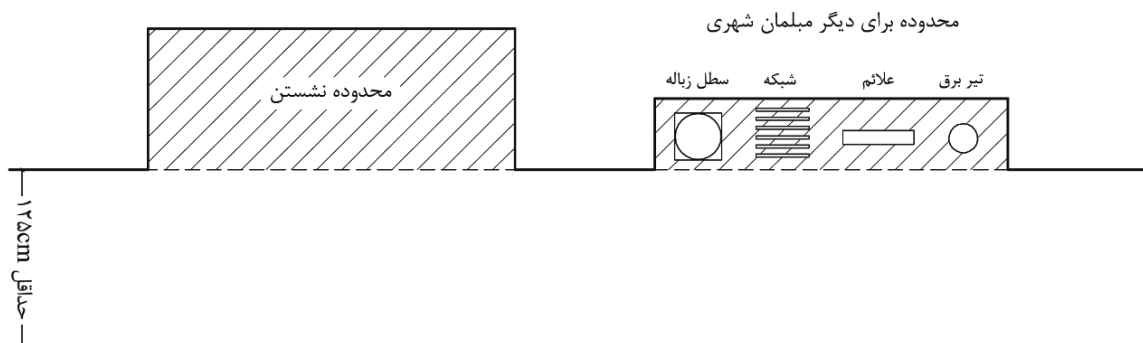
۱-۴-۱-۲- ارتفاع نرده‌ها و موانع عبوری باید بین ۷۵ تا ۹۵ سانتیمتر در نظر گرفته شود. فاصله انتهای میله مانع از زمین نباید بیش از ۱۰ سانتیمتر باشد.

۱-۴-۱-۳- تجهیزاتی مانند چراغ‌ها، مبدل‌ها، صنوق‌های پست، کیوسک‌های روزنامه، سطل‌های زباله و ایستگاه‌های اتوبوس باید خارج از حداقل عرض مفید پیاده‌رو جای‌گذاری شده و در صورت امکان در امتداد یک خط قرار گیرند (شکل شماره ۲۷).

۱-۴-۱-۴- اگر مسیر عبور موجود کاهش یافته و مسدود شود باید مسیر عبور جایگزین برای عبور امن ارائه شود.

۱-۴-۱-۵- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد، نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیرلغزنده الزامی است.

۱-۴-۱-۶- برای هشدار به افراد با محدودیت‌های بینایی، تیرهای چراغ برق در محدوده پیاده‌رو باید با نوارهای علامت‌دار رنگی متضاد با رنگ تیر برق با حداقل طول ۳۰ سانتیمتر تجهیز شده و در ارتفاع بین ۱۴۰ تا ۱۶۰ سانتیمتر از کف قرار گیرند.



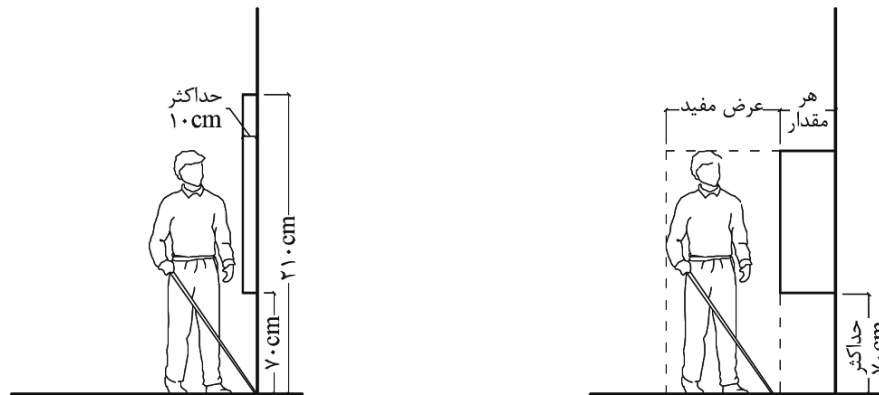
شکل شماره ۲۷: نحوه استقرار تجهیزات شهری در مسیر پیاده‌رو

۱-۴-۱-۷- علائم و تجهیزات هشداردهنده لمسی بر روی سطح پیاده‌رو و در اطراف موانع موقت مطابق شرایط بند ۱-۲-۱-۹ نصب گردد. این تجهیزات می‌بایست به عرض ۶۰ سانتیمتر در اطراف ناحیه موردنظر امتداد یابند.

۱-۱-۴-۱۱- پیاده‌روهای مسقف باید حداقل ۲۱۰ سانتیمتر ارتفاع آزاد داشته باشند. در صورتی که در قسمتهایی از مسیر پیاده‌رو ارتفاع از ۲۱۰ سانتیمتر کمتر باشد، باید رنگ آن متضاد با محیط بوده و جهت هشدار به اشخاص نابینا سطوح هشداردهنده لمسی تأمین گردد.

۱-۱-۴-۱۲- پیش‌آمدگی اشیای نصب شده تا ارتفاع ۷۰ سانتیمتر، ضمن رعایت بند ۱-۱-۲-۱- تابع سایر مقررات شهرسازی و معماری است (شکل شماره ۲۸).

۱-۱-۴-۱۳- پیش‌آمدگی اشیای نصب شده بر روی دیوار پیاده‌رو مانند تابلوها که لبه‌های خارجی آنها در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۱۰ سانتیمتر از کف تمام شده قرار داشته باشند، نباید از ۱۰ سانتیمتر بیشتر باشد (شکل شماره ۲۹).

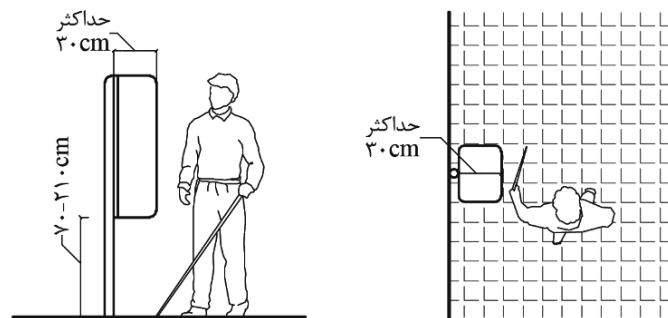


شکل شماره ۲۸: پیش‌آمدگی اشیای نصب شده روی دیوار تا ارتفاع ۷۰ سانتیمتر شکل شماره ۲۹: پیش‌آمدگی اشیای نصب شده روی دیوار در ارتفاع ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر

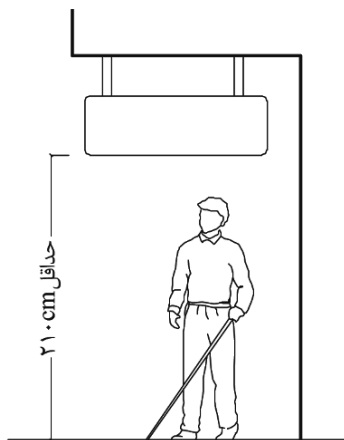
۱-۱-۴-۱۴- پیش‌آمدگی اشیای نصب شده روی پایه یا ستون در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۱۰ سانتیمتر از کف تمام شده، که در جهت حرکت فرد پیاده باشد، تا ۳۰ سانتیمتر مجاز است (شکل شماره ۳۰).

۱-۱-۴-۱۵- ارتفاع آزاد پایین اشیای آویزان از سقف مانند تابلوها از کف نباید کمتر از ۲۱۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۳۱).

۱-۱-۴-۱۶- در حریم معابر، باید از کاشت گیاهانی که میوه یا صمغ آنها موجب لغزندگی سطح معبر را فراهم خواهند ساخت یا گستردگی شاخ و برگ آنها مانع حرکتی ایجاد خواهند کرد، خودداری شود.



شکل شماره ۳۰: پیش‌آمدگی اشیای نصب شده روی پایه یا ستون



شکل شماره ۳۱: ارتفاع آزاد پایین اشیای آویزان از سقف

۵-۱-۱-۵- حدفاصل پیاده‌رو و دیگر مسیرهای عبوری

۱-۵-۱-۱-۱- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر به رنگ متضاد با محیط اطراف، بین پیاده‌رو و سواره‌رو و همچنین بین پیاده‌رو و فضای سبز یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.

۱-۵-۱-۱-۲- در مسیرهای مشترک عابرپیاده و دوچرخه، مسیر عابران پیاده از دوچرخه‌سواران با تغییر در ارتفاع سطح یا روش‌های دیگر تفکیک شود.

۱-۵-۱-۱-۳- فضاهای سبز خطی در حاشیه خیابان می‌توانند به عنوان جداکننده بین پیاده‌رو و سواره‌رو قرار گیرند.

۱-۵-۱-۱-۴- معابر پیاده که هم تراز با سطوح مجاور هستند، باید با تغییر رنگ قابل تفکیک و تشخیص باشند.

۶-۱-۱-۶- رمپ‌جدول

۱-۶-۱-۱-۱- رمپ‌جدول باید در تقاطع خیابان‌ها و در امتداد خط‌کشی عابر پیاده، همچنین در نزدیک‌ترین فاصله از محل پارک خودرو معلولان و ورودی ساختمان‌های عمومی قرار بگیرد.

۱-۶-۱-۱-۲- رمپ‌جدول نباید در مسیر حرکت و توقف خودرو پیشروی داشته باشد.

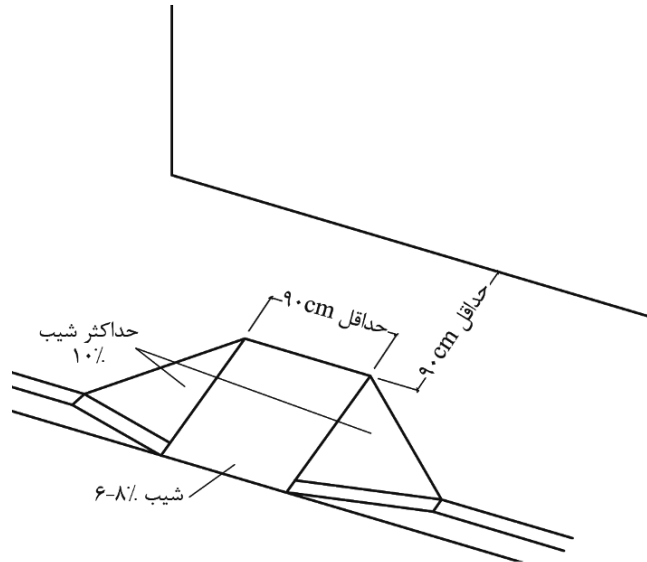
۱-۶-۱-۱-۳- کف رمپ‌جدول باید غیرلغزنده، ثابت، سخت و هموار باشد.

۱-۶-۱-۱-۴- حداقل عرض رمپ‌جدول به استثنای بریدگی‌های کناری آن باید ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۳۲).

۱-۶-۱-۱-۵- شیب رمپ‌جدول نباید بیشتر از ۸ درصد و کمتر از ۶ درصد باشد (شکل شماره ۳۲).

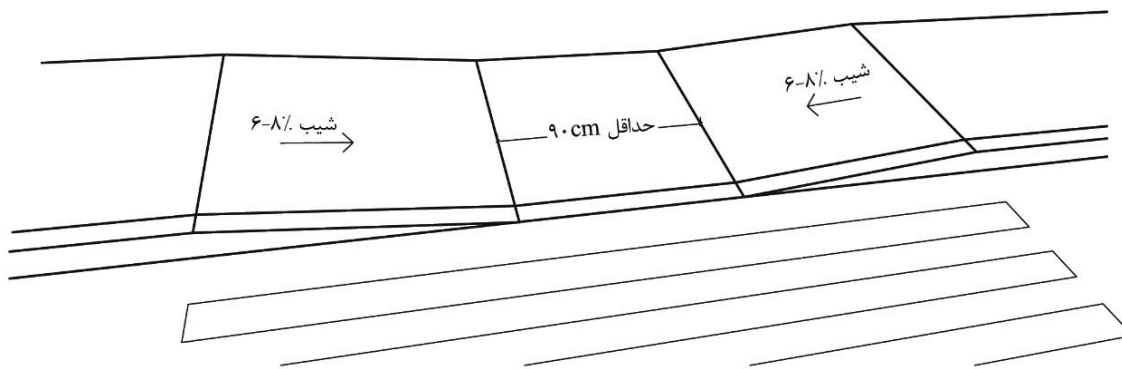
۱-۶-۱-۱-۶- در رمپ‌جدول‌هایی که دارای بریدگی در دو طرف هستند حداکثر شیب بریدگی‌ها باید ۱۰ درصد باشد.

۱-۶-۱-۱-۷- حداقل عرض آزاد پیاده‌رو پس از رمپ‌جدول باید ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۳۲).



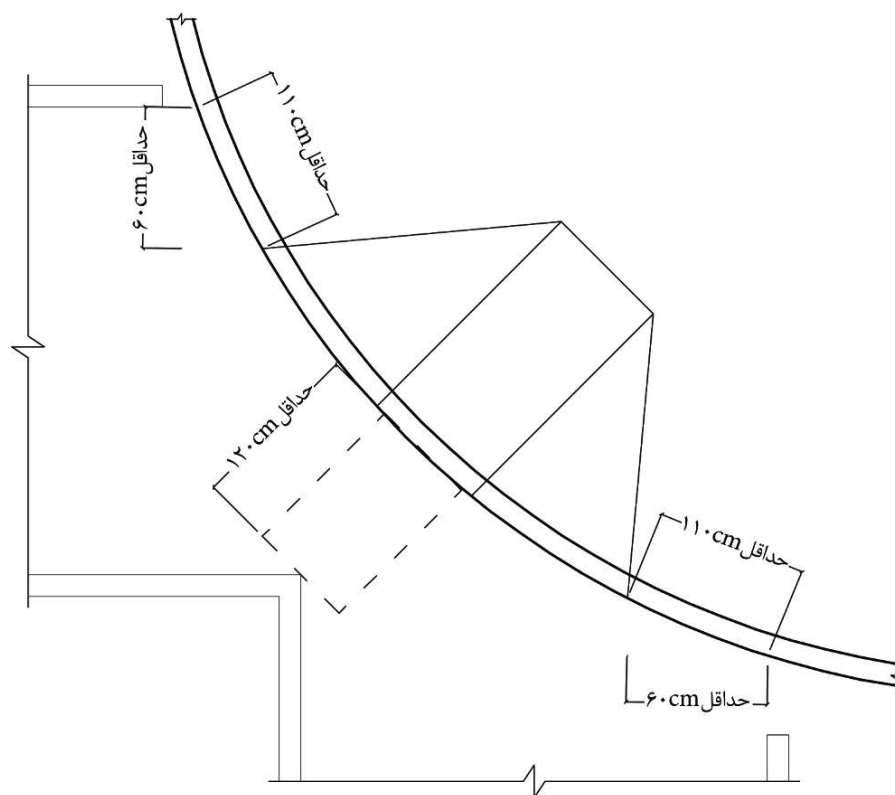
شکل شماره ۳۲: رمپ جدول

۱-۶-۸- در جایی که عرض پیاده‌رو محدود باشد می‌توان از رمپ جدول موازی پیاده‌رو استفاده کرد. در این حالت شیب پیاده‌رو در محل رمپ جدول باید بین ۶ تا ۸ درصد و حداقل عرض فضای چرخش آن ۹۰ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۳۳).

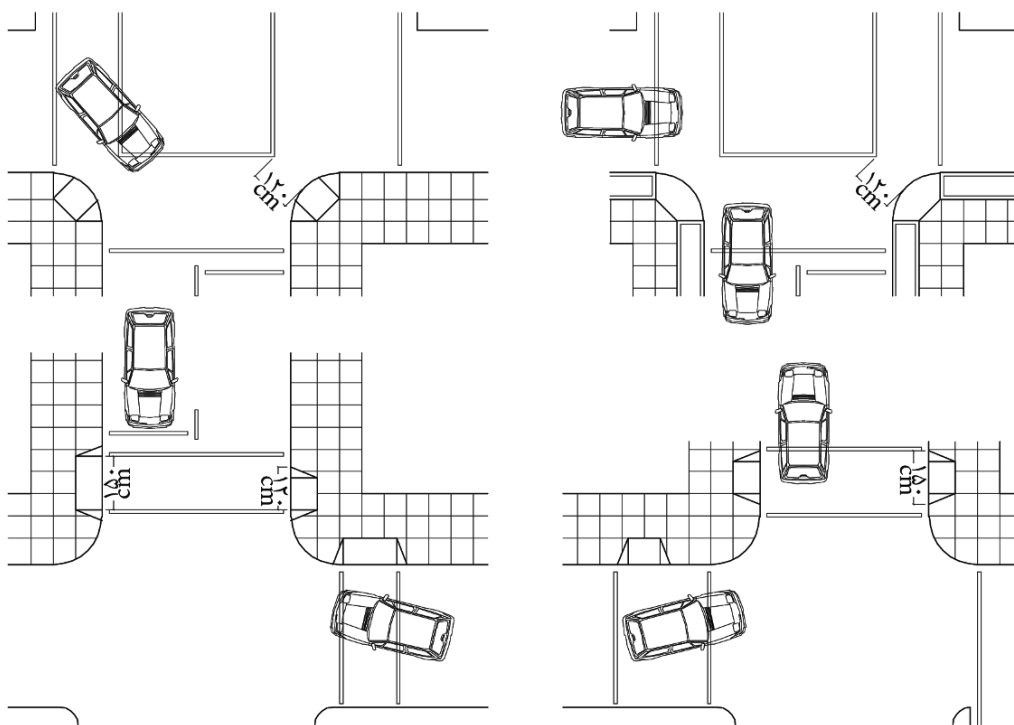


شکل شماره ۳۳: رمپ جدول موازی

۱-۶-۹- شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی به هیچ عنوان نباید در ابتدا، انتها و یا روی رمپ جدول واقع شود.
 ۱-۶-۱۰- رمپ جدول باید به گونه‌ای طراحی شود که مانع از تجمع آب باران و برف در ابتدا، انتها و سطح آن گردد.



شکل شماره ۳۴: رمپ جدول قطری



شکل شماره ۳۵: رمپ جدول در امتداد خطکشی عابر پیاده



۲-۱- اختلاف ارتفاع در فضای شهری

۱-۲-۱- پله

۱-۱-۲-۱- وجود علائم حسی در کف یا لبه اولین و آخرین پله و در پاگرد برای هشدار به نابینایان و کمبینایان مطابق شرایط بند ۱-۲-۱-۹- الزامی است. در رشته پله‌هایی تا ۳ پله، اولین و آخرین کف پله باید با نوار لمسی به عرض ۵-۸ سانتیمتر در طول پله مشخص شوند. در رشته پله‌هایی با بیش از ۳ پله، این نوار باید در تمام پله‌ها وجود داشته باشد.

۲-۱-۲-۱- سطوح کف پله و پاگرد پله باید از جنس سنگ‌های دارای بافت جهت جلوگیری از لغزندگی باشد.

۳-۱-۲-۱- بهتر است میله‌های دستگرد متناسب با فضای پله در محیط باز طراحی و اجرا شود.

۴-۱-۲-۱- پله‌های بیرونی و دسترسی به آن‌ها بایستی طوری طراحی شوند که آب در سطح آن‌ها جمع نشود.

۵-۱-۲-۱- جزئیات دیگر پله باید مطابق شرایط بند ۲-۱-۵- در ضوابط طراحی معماری باشد.

۲-۲-۱- سطح شیب‌دار (رمپ)

۱-۲-۲-۱- در صورتی که سطح شیب‌دار در هوای آزاد واقع شود باید دارای آبراه مناسب بوده و تخلیه آب‌های سطحی به گونه‌ای انجام شود که مانع از تجمع آب باران و برف در سطح آن گردد.

۲-۲-۲-۱- کف سطح شیب‌دار باید غیرلغزنده، ثابت، سخت و هموار باشد.

۳-۲-۲-۱- سطح شیب‌دار در فضای خارجی باید در مقابل باران، برف و یخ حفاظت شده، یا از طریق نگهداری‌های مداوم یا گرمایش زیرسطحی و سیستم‌های آبراه فاضلاب آب باران، برف و یخ از روی آن‌ها زدوده شود.

۴-۲-۲-۱- جزئیات دیگر سطح شیب‌دار باید مطابق شرایط بند ۲-۱-۶- در ضوابط طراحی معماری باشد.

۳-۱- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

۱-۳-۱- پیش‌بینی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان در تقاطع‌ها و امتداد کلیه خط‌کشی‌های عابر پیاده ضروری است.

۲-۳-۱- اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط مربوط به سطح شیب‌دار مطابق شرایط بند ۱-۲-۲- الزامی است.

۳-۳-۱- عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو باشد. حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو باید ۱۵۰ سانتیمتر باشد.

۴-۳-۱- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان و کمبینایان مطابق شرایط بند ۱-۲-۹- باشد.

۵-۳-۱- سطح پل‌های ارتباطی باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و صاف باشد.

۶-۳-۱- در کناره‌های عرضی پل ارتباطی، تعبیه لبه مخصوص به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط الزامی است.

۱-۳-۷- در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو، تعبیه میله دستگرد مطابق شرایط بند ۲-۱-۱۱- ضروری است.

۱-۴- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

۱-۴-۱- گذرگاه هم سطح / خطکشی عابر پیاده

۱-۴-۱-۱- ایجاد خطکشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۲۰۰ متر، ضمن فراهم آوردن تمهیدات ایمنی پیاده الزامی است.

۱-۴-۱-۲- در محل تردد افراد معلول و در مکان‌های خاص آنها ایجاد خط‌کشی عابر پیاده با علامت بین‌المللی افراد معلول الزامی است.

۱-۴-۱-۳- در خیابان‌هایی با عرض بیش از ۲۲ متر یا با حجم قابل ملاحظه‌ای از عابرین دارای معلولیت و سالمندان باید یک جزیره میانی در میانه سطح سواره‌رو ایجاد نمود.

۱-۴-۱- رفوژ جزیره‌های میانی واقع در مسیر خط‌کشی عابر پیاده باید بدون جدول و اختلاف سطح باشد.

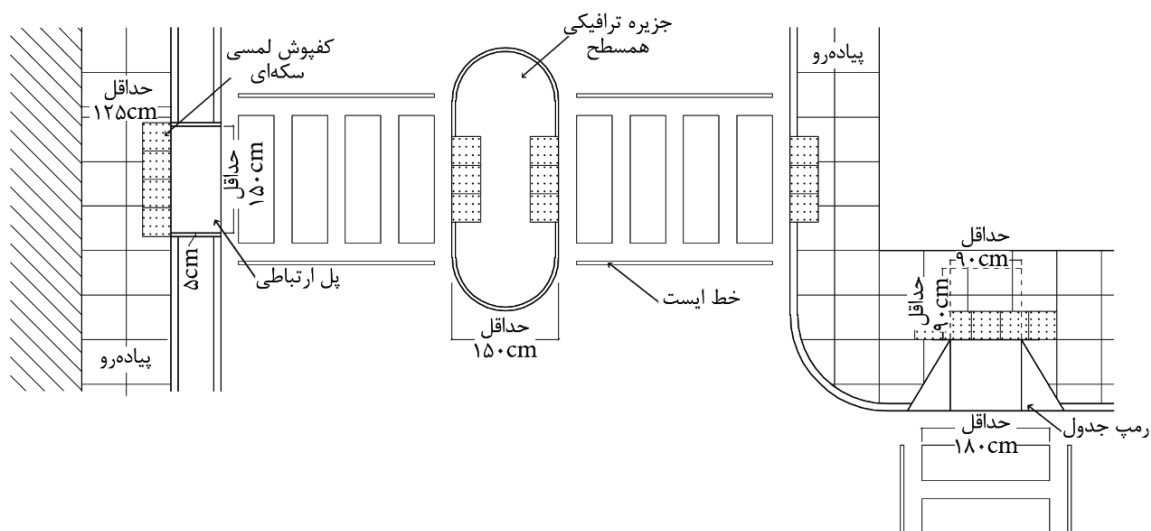
۱-۴-۱- حداقل عرض رفوژ باید ۱۵۰ سانتیمتر بوده تا صندلی چرخدار فضای کافی برای توقف و استراحت روی آن را داشته باشد.

۱-۴-۶- عرض خطکشی عابر پیاده برای عبور صندلی چرخدار باید حداقل ۱۸۰ سانتیمتر باشد.

۱-۴-۱-۷- کفسازی ابتدا و انتهای مسیر خطکشی عابر پیاده باید با علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان و کمبینایان مطابق شرایط بند ۱-۲-۹- اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه‌بینا قابل تشخیص باشد.

۱-۴-۱- ترسیم خط ایست در فاصله حداقل ۱۰۰ سانتیمتر و به موازات گذرگاه برای جلوگیری از محدود شدن دید رانندگان نسبت به عابرین کوتاه قد و معلولان توصیه می‌شود.

۱-۴-۱- محل گذرگاه باید عمود بر سواره‌رو باشد. گذرگاه باید طوری طراحی شود که افراد منتظر برای ترافیک جاری قابل دیدن و تشخیص باشند (شکل شماره ۳۶).



شکل شماره ۳۶: گذرگاه هم‌سطح عابر پیاده



۱-۴-۲- چراغ راهنمایی

۱-۴-۲-۱- چراغ راهنمایی در ابتدا و انتهای محل عبور عابر پیاده باید مجهز به هشداردهنده شنیداری باشد.
۱-۴-۲-۲- دکمه‌های فشاری، که سیگنال‌های دیداری عابر پیاده را فعال می‌کنند، باید مجهز به سیگنال‌های شنیداری نیز باشند.

۱-۴-۲-۳- دکمه‌های کنترل چراغ‌های راهنمایی باید در ارتفاع ۹۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر نصب شوند.
۱-۴-۲-۴- این دکمه‌ها باید به گونه‌ای باشند که در صورت استفاده از هر جای دست یا بازو فعال شوند.

۱-۴-۳- گذرگاه غیرهم‌سطح

۱-۴-۳-۱- ایجاد گذرگاه غیرهم‌سطح در آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها و در محل‌هایی که تعداد قابل توجهی افراد معلول و سالمند از عرض سواره‌رو عبور می‌کنند با رعایت شرایط زیر توصیه می‌شود:
۱-۴-۳-۲- این گذرگاه‌ها باید برای کلیه عابرین پیاده قابل شناسایی و دسترسی و ایمن باشند.
۱-۴-۳-۳- موقعیت گذرگاه باید در امتداد کوتاه‌ترین مسیر اصلی باشد.
۱-۴-۳-۴- دسترسی به ورودی گذرگاه باید به وسیله نرده و حفاظ ایمنی محافظت شده تا استفاده کامل از آن تضمین شود.

۱-۴-۳-۵- گذرگاه‌ها باید به نحو مقتضی در مقابل عوامل جوی و همچنین ورود آب‌های سطحی و زیرسطحی محافظت گردند.

۱-۴-۳-۶- برای عبور از گذرگاه غیرهم‌سطح ترجیحاً از شیب‌راه مناسب با رعایت شرایط بند ۱-۴-۳-۲- استفاده شود.

۱-۴-۳-۷- در صورت وجود پله، استفاده از تجهیزاتی نظیر پله برقی، آسانسور و سطح متحرک با رعایت شرایط بندهای مرتبط در این ضوابط الزامی است.

۱-۴-۳-۸- حتی‌الامکان باید محور راه پله زیرگذر مستقیم و در امتداد محور زیرگذر باشد.

۱-۴-۳-۹- عرض پله یا شیب‌راه باید برابر عرض زیرگذر در نظر گرفته شود.

۱-۴-۳-۱۰- حتی‌الامکان نباید محور راه پله روگذر مستقیم باشد. بلکه بهتر است با استفاده از پاگرد و پیچ ۹۰ درجه از طول پلکان کاسته شود.

۱-۴-۳-۱۱- کفسازی مسیر گذرگاه غیرهم‌سطح باید مطابق شرایط بند ۱-۴-۳-۱- از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و هموار همراه با کفپوش‌های راهنما برای مسیریابی و هشدار برای نابینایان و کم‌بینایان مطابق شرایط بند ۱-۴-۳-۹- باشد.

۱-۴-۳-۱۲- گذرگاه غیرهم‌سطح باید دارای روشنایی کافی مطابق شرایط بند ۱-۴-۳-۷- بوده تا ضمن تأمین امنیت عابران، باعث ترغیب آنها به استفاده از گذرگاه شود.

۱-۴-۳-۱۳- در صورت استفاده مشترک عابر پیاده و دوچرخه و موتورسیکلت باید مسیر آنها با توجه به شرایط بند ۱-۴-۳-۵- مجزا شوند.



۵-۱- توقفگاه خودرو

۱-۵-۱- پارکینگ حاشیه‌ای

۱-۱-۵-۱- به منظور پیاده شدن افراد معلول از وسیله نقلیه سواری و نیز سوار شدن آنان در خیابان‌های اصلی شهر، ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو)، به عمق حداقل ۱۵۰ سانتیمتر و به طول حداقل ۶۰۰ سانتیمتر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است (شکل شماره ۳۷).

۱-۱-۵-۲- اختصاص دو پارکینگ ویژه افراد معلول با نصب علامت بین‌المللی افراد معلول در کنار خیابان‌های اصلی، در هر ۵۰۰ متر فاصله و در محدوده ساختمان‌های عمومی الزامی است.

۱-۱-۵-۳- توقفگاه افراد معلول، در هر سمت نباید بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.



شکل شماره ۳۷: محل سوار و پیاده کردن مسافر

۲-۵-۱- پارکینگ‌های عمومی

۱-۲-۵-۱- حداقل تعداد فضاهای پارکینگ قابل دسترس برای افراد معلول در پارکینگ‌های عمومی باید براساس جدول شماره ۱ تعیین گردد.

۱-۲-۵-۲- محل توقف ویژه خودرو افراد معلول باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی و آسانسور پارکینگ باشد.

۱-۲-۵-۳- در پارکینگ‌های طبقاتی محل توقف ویژه خودرو افراد معلول باید در اولین طبقه واقع شود.

۱-۲-۵-۴- محل توقف ویژه خودرو افراد معلول باید با نصب علامت بین‌المللی مشخص گردد (شکل شماره ۳۸).



شکل شماره ۳۸: علامت بین‌المللی پارکینگ مخصوص معلولان

جدول شماره ۱: حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول در پارکینگ‌های عمومی

تعداد فضاهای پارک موجود	حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول
تا ۲۵	۱
۲۶ تا ۵۰	۲
۵۱ تا ۷۵	۳
۷۶ تا ۱۰۰	۴
۱۰۱ تا ۱۵۰	۵
۱۵۱ تا ۲۰۰	۶
۲۰۱ تا ۳۰۰	۷
۳۰۱ تا ۴۰۰	۸
۴۰۱ تا ۵۰۰	۹
بالاتر از ۵۰۰	۲٪ از کل

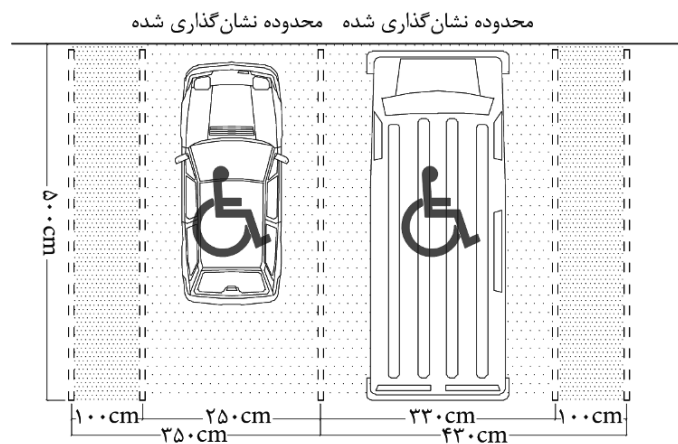
۱-۵-۲-۵- حد اقل عرض محل توقف خودرو افراد معلول ۳۵۰ سانتیمتر است و حداقل عرض محل توقف ون ویژه افراد معلول ۴۳۰ سانتیمتر است (شکل شماره ۳۹).

۱-۵-۲-۶- محل توقف خودرو افراد معلول، در هر سمت نباید بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.

۱-۵-۲-۷- حداقل ارتفاع مفید پارکینگ‌های مسقف و ورودی آنها باید ۲۴۰ سانتیمتر باشد؛ بدون اینکه لوله‌ها و کانال‌های تأسیساتی و غیره از ارتفاع مفید آن بکاهد.

۱-۵-۲-۸- ورودی پارکینگ و تجهیزات پرداخت باید بدون نیاز به پیاده شدن راننده قابل دسترس باشند.

۱-۵-۲-۹- برای عبور صندلی چرخدار حداقل عرض مفید مابین چرخ‌گیرها باید ۸۰ سانتیمتر باشد.



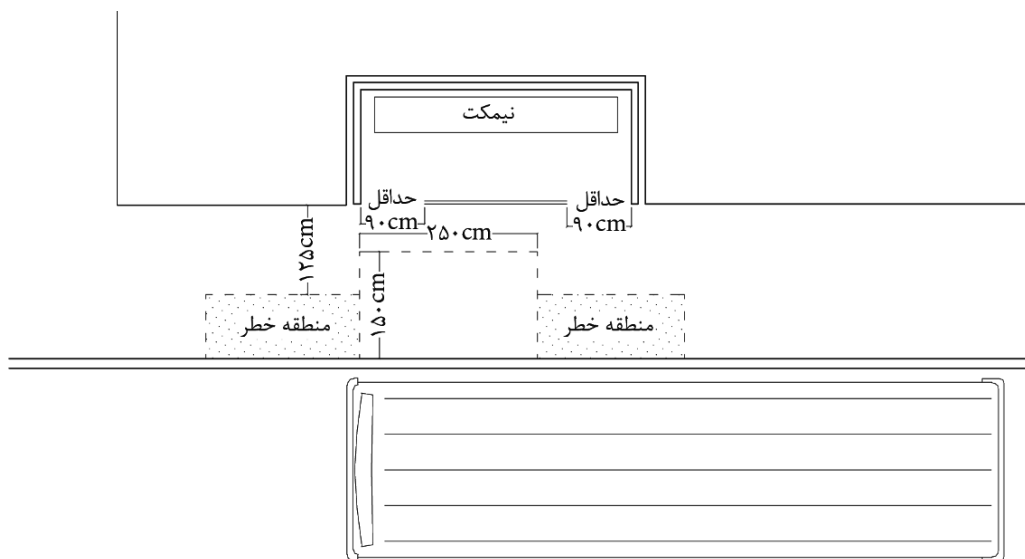
شکل شماره ۳۹: ابعاد فضا و مسیر دسترسی به محل توقف ویژه افراد معلول



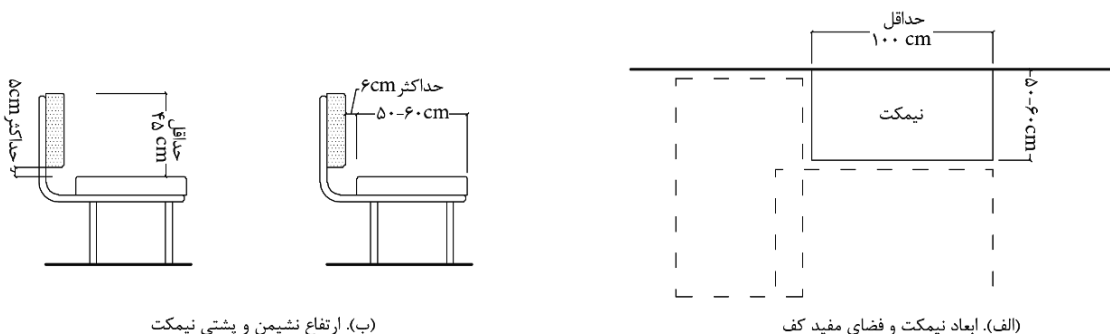
۶-۱- ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی

۱-۶-۱- اتوبوس

- ۱-۱-۶-۱- دسترسی به ایستگاه اتوبوس از پیاده‌رو باید به صورت پیوسته و بدون مانع باشد.
- ۲-۱-۶-۱- محل انتظار مسافر برای اتوبوس باید هم‌تراز با کف اتوبوس باشد. حداکثر اختلاف ارتفاع قابل قبول ۲ سانتیمتر است.
- ۳-۱-۶-۱- حداقل فضای آزاد با ابعاد 250×150 سانتیمتر در محل سوار و پیاده‌رو شدن از اتوبوس باید وجود داشته باشد (شکل شماره ۴۰).
- ۴-۱-۶-۱- مسیر دسترسی و ورودی ایستگاه اتوبوس باید توسط نشانگرهای لمسی سطح پیاده‌رو و علائم لمسی و بصری مطابق شرایط بند ۱-۲-۱-۹- مشخص باشد.
- ۵-۱-۶-۱- در ایستگاه‌های اتوبوس، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ مناسب، نیمکت و صندلی با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر و با میله دستگرد به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف الزامی است (شکل شماره ۴۰ و ۴۱).



شکل شماره ۴۰: ایستگاه اتوبوس سرپوشیده



(ب). ارتفاع نشیمن و پشتی نیمکت

(الف). ابعاد نیمکت و فضای مفید کف

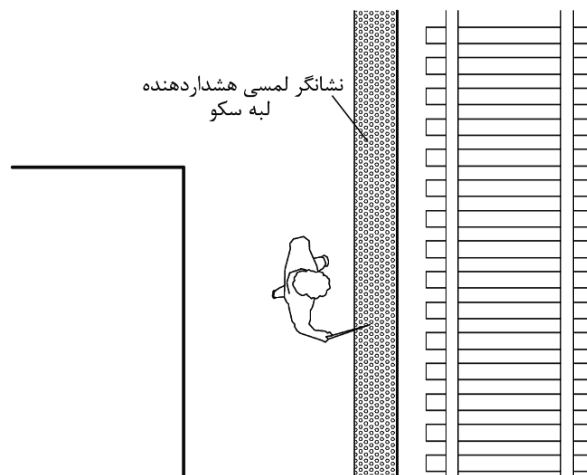
شکل شماره ۴۱: جزئیات نیمکت در ایستگاه اتوبوس

۷-۱-۶-۱- تجهیزات پرداخت و صدور بلیط باید دسترس پذیر باشند.

۱-۶-۹- ایستگاه‌های اتوبوس باید مطابق شرایط بند ۱-۷-۲- نورپردازی شوند.

۱-۲-۶- حداکثر اختلاف ارتفاع و فاصله میان کف ایستگاه و کف اتوبوس‌ها باید ۱ سانتیمتر باشد.

۶-۳-۶-۱- نورپردازی ایستگاه‌های مترو باید مطابق شرایط بند ۱-۷-۲- باشد.



شکل شماره ۴۲: علائم هشداردهنده لایه سکوی مترو

۴-۶-۱- تاکسی

- ۱-۶-۱-۱- ایستگاه‌های تاکسی باید صندلی‌های دسترس‌پذیر، نورپردازی مناسب، سقف و نشانه‌گذاری‌های مسیریابی و دیگر نشانه‌ها را مطابق شرایط بندهای مربوطه در این ضوابط داشته باشند.
- ۱-۶-۱-۲- ایستگاه‌های تاکسی در سطح شهر باید به خوبی نشانه‌گذاری شده، دسترسی امن برای پیاده‌ها داشته باشد که شامل رمپ‌جدول و کفپوش لمسی است، و در صورت امکان نزدیک یک گذرگاه کنترل شده واقع شود.
- ۱-۶-۱-۳- ایستگاه‌های تاکسی باید به گونه‌ای باشند که مسافران بتوانند از نزدیک‌ترین فاصله سوار شوند.
- ۱-۶-۱-۴- موانع و بولاردها نباید نزدیک ایستگاه‌های تاکسی واقع شوند چون ممکن است مانع استفاده از رمپ تاکسی شوند.

۷-۱- تجهیزات و مبلمان شهری

۱-۷-۱- علائم

- ۱-۷-۱-۱- کلیه اماکن، فضاهای شهری و قسمت‌هایی از ساختمان‌های عمومی که برای استفاده ویژه افراد معلول طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید به وسیله علائم بین‌المللی ویژه افراد معلول مشخص گردند (شکل شماره ۴۳).
- ۱-۷-۱-۲- علائم برای اطلاع‌رسانی باید قابل درک و قابل خواندن باشد. علائم باید به گونه‌ای طراحی شوند که واضح و ساده بوده و به آسانی تفسیر و تفهیم شوند. استفاده از نمادها و نشانه‌های تصویری شناخته شده بین‌المللی امکان جهت‌یابی و درک محیط را افزایش می‌دهند.
- ۱-۷-۱-۳- علائم و نوشته‌ها باید واضح بوده و فاقد انعکاس نور و در تضاد با زمینه خود باشند. مانند نوشته‌های روشن روی زمینه تاریک یا بالعکس.
- ۱-۷-۱-۴- به منظور هدایت افراد با محدودیت بینایی به مکان‌های عمومی، لازم است با استفاده از چراغ‌ها و رنگ‌ها به علامت‌گذاری در طول مسیر پرداخت.
- ۱-۷-۱-۵- علائم هشداردهنده باید در موقعیت‌های خطرناک و در مجاورت موانع نصب شوند. درهای شیشه‌ای، درهای خودبازشو، حفاری‌های دائم یا موقت باید به طور واضح علامت‌گذاری و مشخص شوند.

۷-۱-۷-۱- علائم راهنمایی، تابلوهای اطلاع‌رسانی، کروکی‌ها و نقشه‌ها و مانند آن باید در ارتفاع قابل دسترس برای افراد با صندلی چرخدار قرار داده شوند.

شکل شماره ۴۳: علائم بین‌المللی دسترس‌پذیری

 PARKING پارکینگ ویژه معلولان	 خروجی اضطراری دسترس‌پذیر	 امکانات یا ورودی دسترس‌پذیر
 رَمپ یا مسیر شیب‌دار	 امکانات برای نابینایان و کم‌بینایان	 امکانات برای ناشنوایان و کم‌شنوایان
 آسانسور دسترس‌پذیر	 سرویس بهداشتی دسترس‌پذیر، آقایان	 سرویس بهداشتی دسترس‌پذیر، بانوان

۷-۱-۷-۱- امکان لمس خط بریل بر روی علائم راهنمایی، تابلوهای اطلاع‌رسانی، کروکی‌ها و نقشه‌ها و مانند آن باید برای افراد با محدودیت بینایی فراهم گردد.

۷-۱-۷-۱-۸- در جایی که اعداد، حروف، خط بریل و نمادهای برجسته استفاده می‌شود، باید در ارتفاع ۹۰ سانتیمتر از سطح زمین واقع شوند. ارتفاع برجستگی باید حداقل ۱۰۵ میلی‌متر باشد.

۷-۱-۷-۱-۹- از رنگ‌ها می‌توان برای کمک به تشخیص درب، پلکان، رمپ‌ها، مسیرهای عبوری و غیره استفاده کرد.

۷-۱-۷-۱-۱۰- برای راهنمایی افراد کوررنگ باید علاوه بر رنگ از سیستم‌های راهنمایی دیگر هم استفاده شود.



۱-۷-۱-۱۱- اطلاعات بصری در مکان‌هایی مثل فرودگاه و ایستگاه راه‌آهن باید همراه با اطلاعات شنیداری باشد. سیستم‌های بلندگو باید به وضوح قابل شنیدن باشد.

۱-۷-۱-۱۲- در علائم نوشتاری حروف، کلمات و خطوط باید با فاصله کافی از هم تفکیک شده و واضح باشند.

۲-۷-۱- نورپردازی

۱-۷-۱-۲- مسیرهای دسترسی باید نور کافی برای تسهیل آگاهی از تغییرات مسیر، سطح یا شیب را داشته باشند.

۱-۷-۲-۲- نورپردازی در مسیرهای پیاده باید در جهت طولی باشد.

۱-۷-۲-۳- موقعیت چراغ نباید موجب تابش خیره‌کننده، انعکاس یا سایه شود.

۱-۷-۲-۴- نورپردازی در کف مسیر به سمت بالا نباید استفاده شود. منابع نورپردازی باید حداقل در ارتفاع ۲۰۰ سانتیمتر از کف نصب شوند.

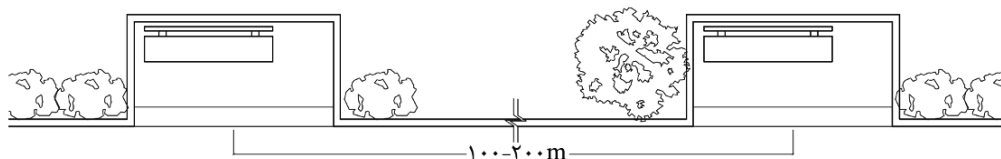
۱-۷-۲-۵- سطوح شیب‌دار، ورودی‌ها، پله‌ها، علامت‌ها، و غیره، باید به خوبی به طور طبیعی و مصنوعی با شدت روشنایی حداقل ۱۰۰ لوکس روشن شوند.

۳-۷-۱- مبلمان شهری

- نیمکت

۱-۷-۳-۱- در مناطقی مانند پیاده‌روها، پله‌ها و رمپ‌ها باید تجهیزات مختلف برای استراحت تعبیه شود.

۱-۷-۳-۲- نیمکت‌ها باید در طول مسیر پیاده در فواصل منظم هر ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر تعبیه شوند (شکل شماره ۴۴).



شکل شماره ۴۴: فاصله بین دو فضای نشستن در یک مسیر پیاده

۱-۷-۳-۳- در مسیرهای پیاده شیب‌دار نصب نیمکت و محل استراحت در فواصل کمتر توصیه می‌شود.

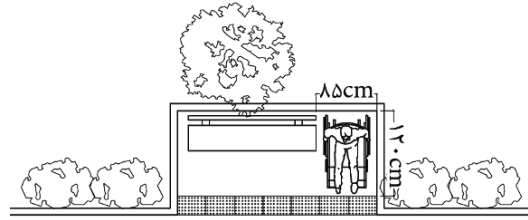
۱-۷-۳-۴- قرارگیری نیمکت‌ها در طول مسیر نباید از عرض مفید آن بکاهد.

۱-۷-۳-۵- محل نیمکت‌ها و مناطق مشخص شده برای صندلی چرخدار نباید گردش کلی را مختل کند.

۱-۷-۳-۶- نیمکت‌ها باید به وضوح قابل مشاهده بوده و با رنگ متضاد از محیط اطراف باشند تا برای افراد با محدودیت بینایی قابل تشخیص باشند.

۱-۷-۳-۷- نیمکت‌ها باید در مناطق امن، با روشنایی کافی قرار داده شوند.

۱-۷-۳-۸- برای استقرار یک ویلچر، باید در همان کنار یک سطح صاف به ابعاد حداقل ۸۵×۱۲۰ سانتیمتر وجود داشته باشد (شکل شماره ۴۵).

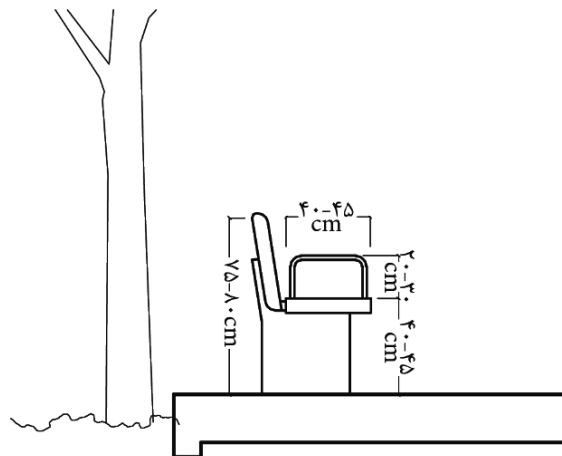


شکل شماره ۴۵: ابعاد فضای استقرار صندلی چرخدار در کنار نیمکت

۱-۳-۷-۹- نشیمنگاه نیمکت باید در ارتفاع بین ۴۰ تا ۴۵ سانتیمتر و پشتی آن در ارتفاع ۷۵ تا ۸۰ سانتیمتر از سطح زمین و جادستی‌ها در ۲۰ تا ۳۰ سانتیمتر بالای سطح نیمکت قرار داده شوند. عمق نشیمنگاه صندلی باید بین ۴۰ تا ۴۵ سانتیمتر باشد (شکل شماره ۴۶).

۱-۳-۷-۱۰- چای پاشنه نیز لازم است تا بلند شدن از حالت نشسته آسان‌تر شود.

۱-۳-۷-۱۱- ارتفاع میزها باید بین ۴۵ تا ۹۰ سانتیمتر و حداقل عمق آن ۶۰ سانتیمتر باشد تا فضای کافی برای قرارگیری صندلی چرخدار را داشته باشد.



شکل شماره ۴۶: ابعاد نیمکت

- سطل زباله

۱-۳-۷-۱۲- سطل زباله باید در مجاورت مسیر پیاده‌روی قرار داشته باشد، اما نباید همچون یک مانع عمل کند.

۱-۳-۷-۱۳- حداکثر ارتفاع سطل زباله باید ۹۰ سانتیمتر باشد.

۱-۳-۷-۱۴- طراحی سطل زباله باید به گونه‌ای باشد که دسترسی و استفاده از آن آسان بوده، برف و باران در آن نریزد.

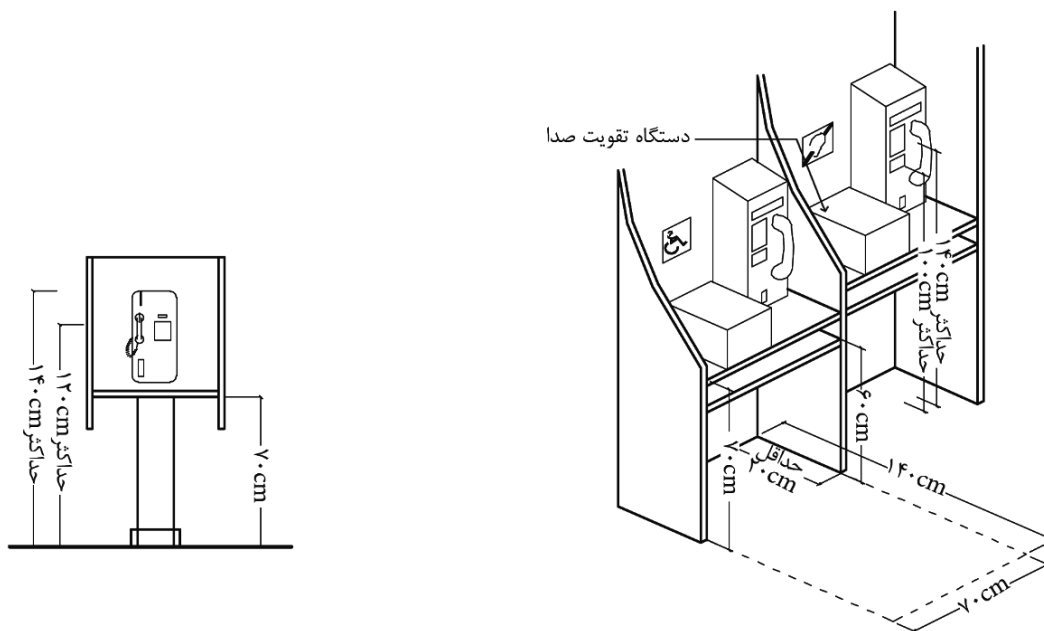
- تلفن عمومی

۱-۳-۷-۱۵- در محلی که تعدادی اتاقک تلفن عمومی تعبیه گردیده است، باید حداقل یک تلفن عمومی قابل دسترس برای اشخاص استفاده کننده از صندلی چرخدار و یک تلفن عمومی برای اشخاص با شنوایی کم، مجهز به سیستم تقویت کننده صدا اختصاص داده شود. این تلفن‌ها باید با علائم تجهیزات مخصوص افراد دارای معلولیت مشخص شوند.

۱-۳-۷-۱۶- حتی‌المقدور تلفن‌های همگانی باید به صورت دیواری، تک پایه و یا باجه‌ای بدون در باشند.



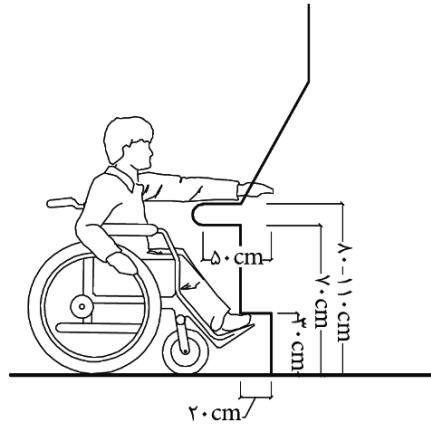
- ۱-۷-۳-۱۷- حداقل ابعاد فضای آزاد جلوی تلفن ۱۴۰×۱۱۰ سانتیمتر باشد.
- ۱-۷-۳-۱۸- دکمه‌های تلفن باید خوانا، واضح و قابل لمس بوده و به سیستم نشان دهنده شماره مجهز باشند.
- ۱-۷-۳-۱۹- حداکثر ارتفاع محل شکاف برای وارد کردن سکه و یا کارت، صفحه شماره‌گیر تلفن و گوشی تلفن باید ۱۰۰ سانتیمتر از کف باشد.
- ۱-۷-۳-۲۰- ارتفاع بلندترین بلندترین قسمت مورد نیاز تلفن از کف نباید بیش از ۱۴۰ سانتیمتر باشد.
- ۱-۷-۳-۲۱- طول سیم تلفن نباید کمتر از ۷۵ سانتیمتر باشد.
- ۱-۷-۳-۲۲- پیش‌بینی پیش‌خان در ارتفاع ۷۰ سانتیمتر و به عمق حداقل ۲۰ سانتیمتر جهت استفاده افراد معلول در فضای تلفن عمومی ضروری است (شکل شماره ۴۷).



شکل شماره ۴۷: تلفن عمومی دسترس‌پذیر

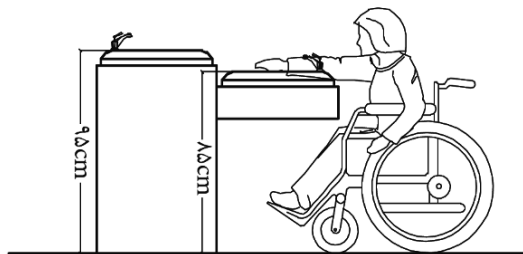
- دستگاه‌های خودپرداز

- ۱-۷-۳-۲۳- در مکان‌هایی که دستگاه‌های خودکار پرداخت و دریافت وجود دارد حداقل یک دستگاه باید برای افراد با صندلی چرخدار دسترس‌پذیر باشند.
- ۱-۷-۳-۲۴- ارتفاع صفحه کلید دستگاه از کف زمین باید بین ۸۰ تا ۱۱۰ سانتیمتر باشد.
- ۱-۷-۳-۲۵- فضای زانو به ارتفاع حداقل ۷۰ سانتیمتر و عمق ۵۰ سانتیمتر باید وجود داشته باشد (شکل شماره ۴۸).
- ۱-۷-۳-۲۶- دستگاه‌های خودپرداز باید به گونه‌ای طراحی شوند که دیگران نتوانند صفحه کلید آن را ببینند و در عین حال دید کاربر به محیط اطراف مختل نشود.
- ۱-۷-۳-۲۷- لازم است فضای آزاد به ابعاد ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر در مقابل دستگاه وجود داشته باشد تا در عین دسترسی و نزدیکی به کنترل‌ها حریم شخصی یک کاربر با صندلی چرخدار نیز حفظ شود.



شکل شماره ۴۸: دستگاه خودپرداز دسترس‌پذیر

- ۲۸-۳-۷-۱- دستگاه‌های خودپرداز باید همزمان مجهز به پیام‌های صوتی، بصری و کتبی باشند.
- ۲۹-۳-۷-۱- صفحه کلید دستگاه باید در حالت ایستاده و نشسته برای کاربر قابل خواندن و استفاده باشد.
- ۳۰-۳-۷-۱- دکمه‌های دستگاه باید با طراحی لمسی و تفاوت بصری برای افراد نابینا و کم بینا قابل استفاده باشند.
- ۳۱-۳-۷-۱- از تابش مستقیم نور خورشید و روشنایی مصنوعی بر روی صفحه نمایش باید جلوگیری شود.
- ۳۲-۳-۷-۱- آبخوری
- ۳۳-۳-۷-۱- لازم است کلیه آبخوری‌های نصب شده در فضاهای باز و عمومی برای افراد معلول نیز قابل دسترس و استفاده باشد.
- ۳۴-۳-۷-۱- آبخوری باید دارای فضای آزاد زانو به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف باشد و بین ۴۵ تا ۵۰ سانتیمتر عمق داشته باشد.
- ۳۵-۳-۷-۱- لازم است فضای آزاد به ابعاد ۱۲۰×۷۵ سانتیمتر جلو آبخوری برای حرکت صندلی چرخدار وجود داشته باشد تا در مواقعی که فضای آزاد برای زانو وجود ندارد، فرد روی صندلی چرخدار بتواند به صورت موازی از آن استفاده نماید.
- ۳۶-۳-۷-۱- ارتفاع فواره نباید از ۹۰ سانتی‌متر از کف تمام شده بیشتر باشد.
- ۳۷-۳-۷-۱- آبخوری‌ها می‌توانند دو فواره در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر برای دسترسی افراد با صندلی چرخدار و در ارتفاع ۹۵ سانتیمتر برای دیگر افراد داشته باشند (شکل شماره ۴۹).
- ۳۸-۳-۷-۱- شیر جریان آب بایستی حداقل ۱۰ سانتیمتر ارتفاع داشته تا امکان قرارگیری فنجان یا لیوان را در زیر جریان آب فراهم نماید.



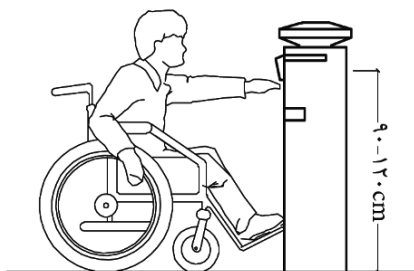
شکل شماره ۴۹: آبخوری دسترس پذیر در دو ارتفاع

- صندوق پست

۳۹-۳-۷-۱- دسترسی به صندوق پست و مانند آن باید به صورت هم سطح یا با شیب مناسب برای افراد معلول صورت گیرد.

۴۰-۳-۷-۱- ارتفاع شکاف صندوق پست ۹۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر از کف باشد (شکل شماره ۵۰).

۴۱-۳-۷-۱- در جلوی دستگاه های خرید، صندوق پست و صندوق صدقات فضای آزاد به ابعاد ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتری وجود داشته باشد تا فرد دارای صندلی چرخدار به راحتی به آن نزدیک شود.



شکل شماره ۵۰: ارتفاع شکاف صندوق پست دسترس پذیر

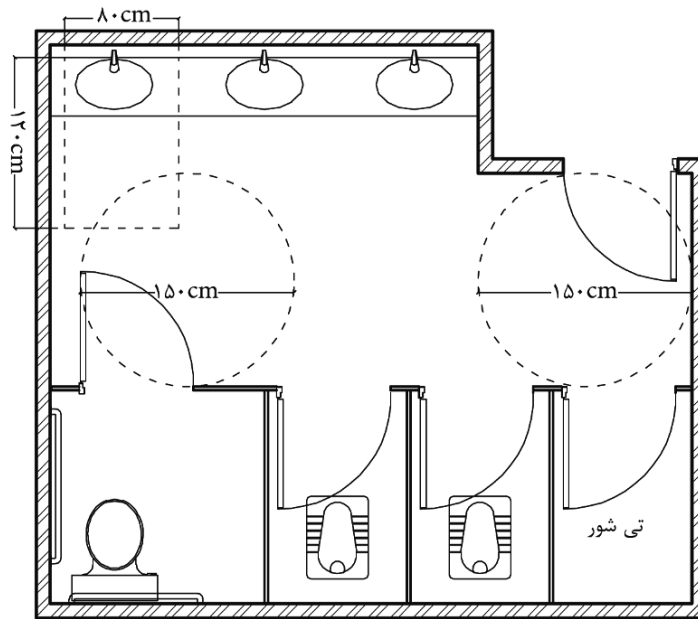
۴-۷-۱- سرویس بهداشتی عمومی

۱-۴-۷-۱- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که سرویس بهداشتی عمومی احداث می شود، ایجاد حداقل یک سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول، مجهز به توالت فرنگی مطابق شرایط بند ۲-۱-۱۲- الزامی است.

۲-۴-۷-۱- فضای آزاد به قطر ۱۵۰ سانتیمتر برای عبور و گردش صندلی چرخدار در سرویس های بهداشتی عمومی باید در نظر گرفته شود (شکل شماره ۵۱).

۳-۴-۷-۱- در سرویس بهداشتی عمومی بزرگ به ازای هر ۱۰ واحد سرویس معمولی، باید یک واحد سرویس مخصوص افراد معلول منظور گردد.

۴-۴-۷-۱- در نظر گرفتن فضای تهی شور در سرویس های بهداشتی عمومی از اشغال شدن سرویس بهداشتی معلولان جلوگیری می کند.



شکل شماره ۵۱: نمونه ابعاد سرویس بهداشتی عمومی برای دسترسی صندلی چرخدار