



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران

طرح توسعه و عمران تفصیلی شهر نکا

ضوابط و مقررات

مهندسين مشاور پيشاهنگان آمايش

بهار ۱۳۹۹

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فهرست مطالب

عنوان

صفحه

۲-۲-۲ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی تراکم ها تفکیک زمین احداث بنا احداث و توسعه معابر	۱
۱-۲-۲-۲ تعاريف و اصول پایه و مفهوم واژه‌های تخصصی	۱
۱-۱-۲-۲-۲ تعاريف و اصول پایه	۱
۲-۱-۲-۲-۲ واژه‌های تخصصی و فنی	۶
۲-۲-۲-۲ منطقه‌بندی اراضی و موارد استفاده از زمین در کاربریهای مختلف	۱۱
۳-۲-۲-۲ ضوابط تفکیک و احداث بنا در کاربریهای مختلف	۲۳
۱-۳-۲-۲-۲ حوزه مسکونی	۲۳
۲-۳-۲-۲-۲ حوزه آموزشی	۵۱
۳-۳-۲-۲-۲ حوزه بهداشتی و درمانی	۵۳
۴-۳-۲-۲-۲ حوزه مذهبی	۵۵
۵-۳-۲-۲-۲ حوزه فرهنگی	۵۵
۶-۳-۲-۲-۲ حوزه اداری - انتظامی	۵۶
۷-۳-۲-۲-۲ حوزه تفریحی و توریستی	۵۶
۸-۳-۲-۲-۲ حوزه ورزشی	۵۷
۹-۳-۲-۲-۲ حوزه فضای سبز	۵۸
۱۰-۳-۲-۲-۲ حوزه تاسیسات و تجهیزات شهری	۵۹
۱۱-۳-۲-۲-۲ حوزه تجاری - خدماتی	۶۰
۱۲-۳-۲-۲-۲ ضوابط احداث واحدهای کارگاهی _ کارگاه های انبار	۶۷
۱۴-۳-۲-۲-۲ ضوابط و مقررات مربوط به بناها و بافت‌های تاریخی	۶۸
۴-۲-۲-۲ ضوابط کلی سیما و منظر شهری	۷۱
۱-۴-۲-۲-۲ ضوابط و مقررات مربوط به نمای فضاهاى شهری	۷۱
۵-۲-۲-۲ ضوابط و مقررات شبکه معابر و عبور و مرور (ضوابط ترافیکی)	۹۲
۱-۵-۲-۲-۲ مقررات گذر بندی	۹۲
۲-۵-۲-۲-۲ پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطع‌های همسطح	۱۰۰
۳-۵-۲-۲-۲ ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ	۱۰۴

۱۰۴	 ۲-۲-۲-۳-الف) ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی
۱۱۵	 ۲-۲-۲-۳-ب) ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی
۱۱۷	 ۲-۲-۲-۴-مقررات دسترسی
۱۱۷	 ۲-۲-۲-۴-الف) طبقه‌بندی گذرگاه‌ها
۱۲۱	 ۲-۲-۲-۴-ب) دسترسی گذرگاه‌ها به معابر معادل و یا کوچکتر از آنها
۱۲۲	 ۲-۲-۲-۴-ج) دسترسی قطعات
۱۲۳	 ۲-۲-۶-ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی حرکتی
۱۲۳	 ۲-۲-۶-۱-ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری
۱۲۵	 ۲-۲-۶-۲-مناسب‌سازی معابر
۱۲۶	 ۲-۲-۶-۳-ضوابط کلی طراحی ساختمان‌های عمومی
۱۳۰	 ۲-۲-۶-۴-ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان
۱۳۱	 ۲-۲-۷-مقررات مشترک
۱۳۲	 ۲-۲-۷-۱-کاربری مسکونی
۱۳۲	 ۲-۲-۷-۲-منطقه‌ی آموزشی و آموزش عالی
۱۳۳	 ۲-۲-۷-۳-منطقه‌ی مراکز بهداشتی-درمانی
۱۳۴	 ۲-۲-۷-۴-فضای سبز عمومی
۱۳۵	 ۲-۲-۷-۵-مراکز ورزشی
۱۳۵	 ۲-۲-۷-۶-مراکز تجاری-خدماتی
۱۳۶	 ۲-۲-۷-۷-حوزه باغات و اراضی زراعی
۱۳۶	 ۲-۲-۷-۸-حرایم ممنوعه
۱۴۱	 ۲-۲-۸-ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر

فهرست جداول

عنوان

صفحه

جدول شماره ۲۲۲-۱: تعاریف کاربری های شهری	۱۶
جدول شماره ۲۲۲-۲: عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری	۱۷
جدول شماره ۲۲۲-۳: سرانه کاربری های شهری	۲۲
جدول شماره ۲۲۲-۴: ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی کم	۲۵
جدول شماره ۲۲۲-۵: تراکم ساختمان مسکونی متوسط	۲۶
جدول شماره ۲۲۲-۶: تراکم ساختمانی مسکونی زیاد	۲۷
جدول شماره ۲۲۲-۷: تراکم ساختمانی مسکونی ویژه	۲۸
جدول شماره ۲۲۲-۸: ضوابط عرضی پله در نسبت با تعداد واحد مسکونی	۳۳
جدول شماره ۲۲۲-۹: الزامات نور ، هوا و محدودیتهای الزامی	۴۵
جدول شماره ۲۲۲-۱۰: سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع ابتدائی	۵۲
جدول شماره ۲۲۲-۱۱: سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع راهنمائی	۵۲
جدول شماره ۲۲۲-۱۲: سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع متوسطه	۵۳
جدول شماره ۲۲۲-۱۳: حداقل عرض بر اساس طول دسترسی	۹۲
جدول شماره ۲۲۲-۱۴: تعیین میزان حداقل و تر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۷۰ درجه در بافتهای پر و خالی	۱۰۳
جدول شماره ۲۲۲-۱۵: تعیین میزان حداقل و تر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه	۱۰۳
جدول شماره ۲۲۲-۱۶: تعیین میزان حداقل و تر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه	۱۰۳
جدول شماره ۲۲۲-۱۷: تعداد پارکینگ مورد نیاز شهر نکا به ازای هر کاربری	۱۰۹
جدول شماره ۲۲۲-۱۸: عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها	۱۱۱
جدول شماره ۲۲۲-۱۹: اندازه جاپارک در پارکینگهای مختلف	۱۱۲
جدول شماره ۲۲۲-۲۰: حداقل تعداد جاپارکها برای معلولین جسمی در پارکینگهای عمومی	۱۱۷
جدول شماره ۲۲۲-۲۱: ضوابط فنی معابر شهری	۱۲۰
جدول شماره ۲۲۲-۲۲: حداقل فاصله بین تقاطع ها در خیابانهای محلی (متر)	۱۲۲
جدول شماره ۲۲۲-۲۳: حرایم مربوط به انهار و شبکه های آبیاری	۱۳۷
جدول شماره ۲۲۲-۲۴: میزان حریم خطوط فشار قوی	۱۳۸

فهرست اشکال

عنوان	صفحه
شکل شماره ۲۲۲-۱: نحوه تعیین طول کوچه بن بست (بافت ساخته شده).....	۹۳
شکل شماره ۲۲۲-۲: نحوه تعیین طول کوچه بن باز (بافت ساخته شده).....	۹۴
شکل شماره ۲۲۲-۳: دوربرگردان‌های پیشنهادی	۹۵
شکل شماره ۲۲۲-۴: نحوه تعیین طول کوچه.....	۹۶
شکل شماره ۲۲۲-۵: نحوه محاسبه تعریض از غیر محور	۹۹
شکل شماره ۲۲۲-۶: مشخصات هندسی برای قرارگیری جا پارک‌ها	۱۱۳

فهرست نقشه

عنوان	صفحه
نقشه شماره ۲۲۲-۱: تراکم ساختمانی پیشنهادی.....	۳۰

۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی تراکم ها تفکیک زمین احداث بنا احداث و توسعه معابر میدانی فضاهای شهری و غیره با توجه به پیشنهاد های طرح تفصیلی

۲-۲-۱- تعاریف و اصول پایه و مفهوم واژه های تخصصی

۲-۲-۱-۱- تعاریف و اصول پایه

ا. حریم شهر

حریم شهر عبارتست از قسمتی از اراضی بلا فصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر و حفاظت از حریم به عهده شهرداری مربوطه می باشد. ضمناً هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.^۱

ب. محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.^۲

ج. سطح ناخالص

سطح ناخالص شهر شامل مساحت محدوده شهر است که در بردارنده سطوح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند حرایم، اراضی کشاورزی، باغات و... است.

د. سطح خالص شهر

سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که دربر دارنده تمامی حوزه های مختلف کاربری های مورد نیاز شهر باشد. به عبارت بهتر، سطح کاربری های مسکونی و کاربری های خدماتی را سطح خالص شهر می نامند.

ه. سطح خالص مسکونی

سطح خالص مسکونی شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.

^۱ - قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها؛ مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی.

^۲ - پیشین.

- کاربری‌ها

منظور نوع و نحوه استفاده یا استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع پیش‌بینی شده برای اراضی شهر، در ارتباط با فعالیت‌های گوناگون می‌باشد. در طرح تفصیلی شهر نکا، اراضی شهری به حوزه‌های مختلف تقسیم شده است. در نحوه استفاده از اراضی باید علاوه بر نوع کاربری به سطح عملکرد آن توجه شود. برای نمونه نوع کاربری تجاری محله‌ای یا تجاری شهری و یا بازار روز و غیره یکی نمی‌باشد اگر چه، تمام آنها در تقسیمات کلی کاربری‌های تجاری محسوب شده‌اند.

ا. حریم کاربری‌ها

حداقل فاصله‌ای است که باید از کاربری‌های حریم‌دار مانند خطوط انتقال برق و گاز و یا رودخانه و کانال‌ها رعایت شود. در مواردی حریم شامل فاصله ساخت و ساز از یک کاربری خاص مانند پاسگاه پلیس، فرودگاه و زندان است در برخی از موارد منظور از حریم محدودیت‌های ارتفاعی می‌باشد مثلاً در برخی از کاربری‌ها اضافه طبقه مجاز نیست ولی ساخت با طبقات کمتر مشکل ندارد مانند حریم فرودگاه، حریم رودخانه‌ها - جاده‌ها، شبکه‌های برق و گاز تنها برای کشاورزی یا فضای سبز یا جاده قابل بهره‌برداری است. اراضی حریم الزاماً نباید توسط دولت تملک شود و مالکیت آن می‌تواند در اختیار مالک بوده و از آن استفاده کشاورزی نماید. به هر صورت حریم هر کاربری توسط ارگان مربوطه تعیین می‌شود. حریم گاز توسط اداره گاز، حریم برق توسط شرکت برق، حریم رودخانه و انهار توسط سازمان آب و

ب. سرانه

متوسط مساحت هر یک از کاربری‌ها به ازاء هر نفر از جمعیت شهر را سرانه آن کاربری می‌گویند. سرانه موجود و پیشنهادی بر اساس جمعیت موجود و پیشنهادی محاسبه می‌شود.

ت. عملکرد کاربری‌های خدماتی

منظور از آن شعاع خدمات رسانی کاربری‌های مختلف است که معمولاً در سطح محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری کارکرد دارند. بعضی از کاربری‌ها مانند کودکانستان، دبستان، آموزش عالی و... فقط در یک سطح کارکرد دارند. در مقابل برخی دیگر در دو یا هر سه سطح عملکرد دارند از این دسته کاربری‌ها، می‌توان از کاربری‌های آموزشی - فرهنگی، تجاری و... نام برد. وسعت و محل استقرار کاربری‌ها، نحوه عملکرد آنها را مشخص می‌کند.

ث. سلسله مراتب شهری

رعایت سلسله مراتب شهری، امکان توزیع مناسب تر فضاهای خدماتی موردنیاز در سطح شهر را فراهم می‌سازد. هر چند این تقسیمات بیشتر زمینه‌های فرضی و نسبی دارد تا تقسیمات صد در صد قطعی و

الزامی. ولی به هر صورت یکی از مبانی نظری برای توزیع سطوح مختلف کاربری‌ها تعریف و رعایت سلسله مراتب تقسیمات شهری است.

ج. سهم و سرانه در مقیاس‌های مختلف

سرانه هر کاربری در مقیاس محله، ناحیه و شهر به تناسب جایگاه و مقیاس کاربری‌های، مختلف به تناسب تقسیمات شهری می باشد.

ح. محله و خدمات محله‌ای

کوچکترین واحد تقسیمات شهری در این شهر را محله می نامند که از تعدادی واحد همسایگی یا کوی‌های مسکونی تشکیل شده است. خدمات پیش‌بینی شده برای آن از عناصر زیر تشکیل شده است:

- کاربری ورزشی: بصورت زمین‌های روباز فوتبال، والیبال و غیره می باشد.
- کاربری تجاری: در حد نیازهای محله و واحدهای توزیع نیازهای روزانه شهروندان.
- کاربری آموزشی: کودکستان - مهد کودک - دبستان.
- کاربری سبز محله: به عنوان پارک محله و فضای بازی کودکان و فراغت و هواخوری سالمندان.
- کاربریهای فرهنگی و مذهبی: شامل مساجد و حسینیه‌ها و کتابخانه‌های کوچک.

خ. ناحیه و خدمات ناحیه‌ای

از مجموعه چند محله یک ناحیه تشکیل شده است. جمعیت پیش‌بینی شده برای نواحی در شهر معمولاً بین ۱۳۰۰۰ نفر و ۲۷۰۰۰ نفر می باشد. شاخص‌های ناحیه در زمینه خدمات به شرح زیر می باشد:

- کاربری آموزشی: مدارس راهنمایی و در برخی مواقع دبیرستان.
- کاربری تجاری: در حد نیازهای خرید هفتگی به صورت بازار روز و فروشگاه‌ها و مجموعه تجاری و شعب بانک‌ها.
- کاربری سبز: به صورت پارک ناحیه که در آن برخی از نیازهای عمومی چون فضاهای مذهبی، فرهنگی و بهداشتی جانمایی شده است.
- کاربری ورزشی: زمین ورزشی برای تمرینات ورزشی و بازی‌های مختلف با پیش‌بینی امکانات ایجاد فضاهای سرپوشیده.
- کاربری درمانی: به صورت درمانگاه و اورژانس و مجموعه درمانی و پزشکی و داروخانه و غیره.
- کاربری فرهنگی: شامل کتابخانه، سینما و نمایشگاه و غیره.

د. منطقه

در شهر نکا با توجه به سقف جمعیتی در تقسیمات شهری پیش بینی منطقه انجام نشده است.

ا. شهر و خدمات با عملکرد شهری

- مجموع نواحی، کل شهر را تشکیل می دهد. عملکرد فضاهای خدماتی آن علاوه بر مقیاس شهری مقیاس فراشهری را نیز شامل می شود. خدمات پیش بینی شده در این مقیاس به شرح زیر است:
- کاربری آموزشی: دبیرستان ها، دوره های فنی حرفه ای.
 - کاربری تجاری: فروشگاه های بزرگ زنجیره ای و عمده فروشی.
 - کاربری ورزشی: شامل سالن های سرپوشیده.
 - کاربری فرهنگی - تفریحی: سینما و تئاتر.
 - کاربری تاسیسات شهری: مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست ایستگاه های تنظیم فشار گاز
 - کاربری تجهیزات شهری: گورستان های موجود، نمایشگاه های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
 - کاربری اداری و انتظامی: شامل مجموعه فضاهای ادارات و نهادها و فضاهای اداری و ستادی نیروهای انتظامی، دادسرا و ندامتگاه و غیره.
 - کاربری جهانگردی و پذیرایی: شامل هتل ها و رستوران ها و غیره.
 - کاربری صنعتی: شامل کارگاه های غیرمزاحم و کوچک، صنوف نیمه مزاحم و کارگاه های خدماتی کوچک که به تناسب مقیاس و نوع فعالیت در محل مناسب جانمایی شده اند. بخشی از کارگاه های صنعتی در خارج از محدوده استقرار خواهند یافت که در طرح جامع این پیش بینی صورت گرفته است.
- تنها صناعی که براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست جزء گروه «الف» محسوب می شوند مجاز به استقرار در داخل محدوده شهر هستند. (جهت مشاهده لیست عملکردهای مجاز کاربری صنعتی گروه الف به جدول شماره دو رجوع شود).
- پایانه: شهر نکا در وضعیت موجود نه در خروجی ساری و نه به شهر، پایانه حمل مسافر ندارد. عمده تردد به سمت ساری از درون شهر و بدون در نظر گرفتن نقطه ای خاص برای جابجایی انجام می شود. اگرچه طراحی در خصوص پایانه حمل و نقل مسافر در ورودی شهر از سمت ساری در سالهای گذشته طراحی شده ولیکن عدم قابلیت تحقق پذیری آن به دلایل مختلف، مانع از اجرای آن شده است. در بخش حمل و نقل کالا و بار نیز وضعیت به همین ترتیب می باشد. در طرح جامع (۱۳۹۰) پیشنهادهای مشخصی برای ساماندهی این وضعیت در درون حریم شهر ارائه شده است.

- **کارگاه‌های کوچک:** منظور کارگاه‌هایی است که تعداد کارکنان آن محدود و نوع فعالیت آن در فضاهای محدود قابل انجام بوده و هیچ گونه مشکلات زیست محیطی برای محیط اطراف ایجاد نمی‌کند.

- **کارگاه‌های نیمه مزاحم:** منظور کارگاه‌هایی است که با وسایل و روش‌های معمول امکان کنترل آلودگی صوتی و سایر مزاحمت‌های ناشی از آنها تا حدود زیادی ممکن است. این کارگاه‌ها باتوجه به نوع فعالیت شان ضرورت نزدیکی با شهر را خواهند داشت.

- **کارگاه‌های مزاحم:** منظور آن دسته از کارگاه‌هایی است که به دلیل وسعت یا نوع فعالیت، آلودگی ناشی از آن‌ها با روش‌های معمول و ساده غیرقابل کنترل و یا دارای هزینه بالا بوده و لزوم فاصله را از محدوده‌های شهری نیاز داشته باشند.

ب. شبکه معابر

- **محورهای شریانی^۱:** به محورهایی گفته می‌شود که حرکت سریع به خارج شهر یا بین مراکز نواحی در آنها انجام می‌شود. در این گونه محورها به جابجایی وسایل نقلیه و موتور برتری داده می‌شود.

- **شبکه‌های جمع و پخش کننده:** شامل راه‌هایی است که ترافیک محلات را به خارج و مرکز ناحیه و شهر عملی می‌کنند.

- **راه‌های محله‌ای:** ارتباط داخل محلات و تک‌تک پلاک‌ها را با یکدیگر میسر می‌سازد. ضمناً شبکه‌های محله‌ای به بن‌باز و بن‌بست قابل تقسیم می‌باشد.

- **نوع دسترسی‌ها:** دسترسی‌ها به سه دسته قابل تقسیم است: سواره، پیاده و مختلط. در این شهر شبکه‌ها عمدتاً از نوع مختلط (سواره و پیاده) است که قسمت مرکزی شبکه مربوط به سواره و حاشیه‌ها در یک طرف یا هر دو طرف بسته به مورد ویژه عابر پیاده است.

- **تعریض:** مربوط به افزایش عرض گذر موجود می‌باشد. تعریض به صورت‌های مختلف انجام می‌شود تعریض از محور، (افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده به طور مساوی نسبت به آکس معبر موجود)، تعریض از یک طرف و تعریض طبق خط طرح و غیره.

^۱. تعاریف مربوط به راه‌ها از منبع زیر است:

آیین نامه طراحی راه‌های شهری؛ وزارت مسکن و شهرسازی؛ ۱۳۷۵.

- کف: عبارت است از آخرین پوشش پیش‌بینی شده برای سطح زمین با مصالح ساختمانی در گذرهای عمومی طبق خط پروژه طرح.
- کف متوسط معبر: به میانگین تمام شده کف معابر یا رقوم کف پیش‌بینی شده در طرح گفته می‌شود.
- رفیوژ: بخشی از سطوح تقاطع، خیابان یا میداين است که معمولاً به صورت برجسته و با اختلاف سطح از کف خیابان اجرا و با چمن کاری و گلکاری تزئین می‌شود و بیشتر به منظور تفکیک مسیر حرکت وسایل نقلیه در طراحی هندسی تقاطع‌ها، از آن استفاده می‌شود.
- پخ: جهت ایجاد دید مناسب برای رانندگان وسایل نقلیه و عابرین در نبش تقاطع‌ها طبق ضوابط اجراء می‌شود. اندازه پخ بستگی به عرض معبر و زاویه آن دارد.
- دور برگردان: به فضای بازی اطلاق می‌گردد که در انتهای معابر بن بست (از جهت دسترسی سواره) قرار داشته و جهت دور زدن وسایل نقلیه پیش‌بینی می‌شود که به اشکال مختلف قابل اجرا است و ابعاد آن نباید کمتر از یک حداقل باشد.

۲-۲-۱-۲- واژه‌های تخصصی و فنی

- اراضی بایر: منظور زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است. اعم از اینکه مساحت مشخصی داشته و یا نداشته باشد. اراضی بایر به شکل محصور و غیر محصور می‌باشند.^۱
- آماده‌سازی زمین: مجموعه‌ای از فعالیت‌های هماهنگ و ضروری به منظور ایجاد امکان بهره‌برداری از اراضی جهت احداث ساختمان‌های مسکونی و غیره همراه با تأسیسات وابسته به آن را گویند و شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه‌های عبور و مرور، شبکه آبرسانی و فاضلاب، برق، گاز و مسجد و... می‌باشد.
- بلوک شهری: عبارتست از کوچکترین مجموعه یکپارچه از ساخت و ساز یا قطعه‌بندی زمین که از چهار طرف به معبر محدود باشد.
- قطعه زمین: منظور از قطعه زمین محدوده‌ایست که دارای یک سند مالکیت یا مدارک دال بر آن باشد و برای قطعات تفکیک شده با نظر شهرداری طبق ضوابط شهرسازی برابر قانون اداره ثبت، سند ثبتی صادر می‌کنند و شماره‌ای به آن قطعه می‌دهند. به این قطعات اصطلاحاً پلاک ثبتی می‌گویند.

^۱ - جهت اطلاعات بیشتر ر.ک به مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ جلد اول؛ ص ۱۶۱-۱۵۹.

- **مساحت قطعه زمین** : به میزان مساحت هر پلاک ثبتی یا قطعه زمین گفته می‌شود.
- **تفکیک** : عمل تقسیم یک قطعه زمین یا پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه را تفکیک گویند.
- **حدقل سطح تفکیک** : آن اندازه از سطح زمین است که تفکیک آن به قطعات کوچکتر مجاز نمی باشد.
- **تجمیع** : عمل عکس تفکیک می‌باشد و ادغام دو قطعه یا بیشتر با یکدیگر و ابطال اسناد اولیه و دریافت یک سند را با نظر مالکین آنها عمل تجمیع رسمی گویند.
- **حد زمین** : منظور حدود زمین در جهات اربعه می‌باشد.
- **بر زمین** : حد زمین به یک یا چند گذر را بر یا برهای زمین گویند. اگر یک پلاک به یک خیابان مشرف باشد یک بر و اگر به دو خیابان مشرف باشد دو بر و اگر به سه خیابان مشرف باشد سه بر و اگر به چهار خیابان مشرف باشد چهار بر گویند. توضیح فوق برای قطعات منظم چهار گوش است. در مورد قطعات بیش از چهار وجهی یا کمتر تعداد برها می‌توانند تغییر کنند.
- **بر اصلاحی** : آن حدی از یک قطعه زمین که مشرف به گذر و دارای حد اصلاحی بوده و ملزم به عقب نشینی باشد. بر اصلاحی نامیده می‌شود.
- **خط اصلاحی** : بر هر پلاک پس از عقب نشینی، طبق خط طرح را خط اصلاحی گویند.
- **پذیره** : شهرداری‌ها با توجه به دستورالعمل‌های وزارت کشور از کاربری‌های انتفاعی (مسکونی - تجاری - صنعتی) به هنگام صدور پروانه ساختمانی عوارضی بنام پذیره دریافت می‌نمایند. میزان عوارض طبق جدول ابلاغ شده به شهرداری‌ها می‌باشد.
- **آلاچیق یا پرگولا** : عبارت است از سایه بان یا داربست که به منظور زیباسازی یا ایجاد سایه در فضاهای باز و محوطه‌ها ایجاد می‌شود جزء زیربنا محسوب می‌شود.
- **خط طرح** : منظور خطی است که وضعیت و حدود املاک و ساختمان‌ها پس از اجرای طرح نسبت به گذرهای عمومی و حد فاصل کاربری‌ها را مشخص می‌کند.
- **دایره برو کف** : قسمتی از واحد شهرسازی شهرداری است که میزان اصلاحی و بر ملک و در صورت وجود طرح کف، رقوم آن را اعلام می‌کند تا طرح احداث بنا با توجه به آن تهیه شود.
- **دستگاه مجری طرح** : منظور شهرداری یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری براساس طرح شهرسازی و ضوابط اجرایی مصوب آن می‌باشد.
- **دستور نقشه** : عبارت است از مجموعه‌ای از اطلاعات که به متقاضی پروانه ساختمان داده می‌شود تا مهندس مورد نظر نسبت به مورد، طراحی را انجام دهد تا براساس آن نقشه‌ها تهیه شود. در دستور نقشه معمولاً با توجه به اظهار نظر، واحد برو کف، میزان اصلاحی و ابعاد باقی مانده ملک پس از رعایت

- اصلاح پیشنهادی، نوع کاربری - میزان تراکم ساختمانی - تعداد طبقات، ضوابط پارکینگ، محل استقرار بنا و سایر موارد اعلام می شود.
- **محل استقرار ساختمان:** به موقعیت و فواصل نقاط مختلف بنا از محدوده (حدود اربعه) ملک یا پلاک ثبتی گفته می شود.
- **ارتفاع ساختمان:** بلندترین نقطه سقف آخر ساختمان را ارتفاع ساختمان می گویند. در مواردی سقف شیب دار و بلندترین خط الراس بام از سطح معبر گفته می شود.
- **زیربنای ساختمان:** عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده ساختمان چه در طبقه همکف و چه در طبقات در یک قطعه زمین.
- **تراکم ساختمانی:** نسبت کل مساحت زیربنای ساختمانی به کل مساحت قطعه زمین تراکم ساختمانی است. مساحت زیربنای ساختمانی بر اساس دستورالعمل محاسبه سطح زیربنا تعیین گردیده و بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ می باشد.
- **تراکم پایه:** تراکم ساختمانی است که میتوان در هر قطعه زمین بدون پرداخت عوارض تعدیل تراکم از آن بهره مند شد.
- **حداکثر تراکم مجاز:** حداکثر تراکم ساختمانی است که در هر قطعه زمین با توجه به ویژگی های آن مانند معبر همجوار و محل استقرار می توان (با پرداخت عوارض تعدیل تراکم) از آن بهره مند شد.
- **سطح اشغال:** سطح اشغال شده توسط ساختمان در روی زمین را گویند. سطح اشغال مجاز محدوده ای از زمین است که احداث بنا در روی آن طبق ضوابط طرح مجاز است.
- **فضای باز:** سطح باز یا فضای باز به میزان زمین باقی مانده که در روی آن بنا احداث نشده یا نمی شود، و برای محوطه سازی، ایجاد آبنما، پارکینگ غیرمسقف، ایوان روباز و از این قبیل فضاها مورد استفاده قرار می گیرد. مجموع سطح باز و سطح پر (که سطح اشغال نیز به آن گفته می شود)، با هم سطح کل قطعه را تشکیل می دهند.
- **محدوده قابل احداث بنا:** قسمتی از قطعه تفکیکی که می توان نسبت به احداث بنا در آن اقدام نمود.
- **عوارض تعدیل تراکم:** عوارضی است که برای استفاده از تراکم مجاز (بیشتر از تراکم پایه حداکثر تا حد تراکم مجاز) می باید پرداخت شود.
- **عوارض کاربری:** عبارت از مابه ازایی است که هنگام تبدیل مسکونی به کاربری های انتفاعی در مناطق مجاز باید پرداخت شود.

- **ایوان:** سطح واقع در جلو و هم سطح طبقه همکف که بین حیاط و ساختمان واقع است و معمولاً غیر مسقف می‌باشد.

- **نمای اصلی:** عبارت است از نماهایی که مشرف به خیابان و یا حیاط اصلی باشد.

- **نمای ساختمان:** عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، حیاط اصلی و یا فرعی یا حیاط خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرهای عمومی شهر باشد.

- **تغییرات اساسی بنا:** منظور هر نوع تغییری که در کالبد و شکل فیزیکی ساختمان چه در داخل و چه در خارج آن جهت تکمیل و گسترش آن انجام شود و لازم است برای آن قبل از شروع کار مجوز ساختمانی از شهرداری گرفته شود.

- **تعمیرات جزئی (تغییرات غیراساسی):** منظور هر گونه اقدامی که در اساس ساختمان تغییری ندهد و بیشتر جنبه مرمت و تغییر جزوی داشته باشد. معمولاً برای تعمیرات خیلی جزوی پروانه لازم نمی‌باشد.

- **پروانه ساختمانی:** برگه یا دفترچه‌ایست که از سوی شهرداری به متقاضیان احداث ساختمان در سطح محدوده شهر داده می‌شود و به موجب آن مالک مجاز خواهد بود در پلاک تعیین شده با رعایت ابعاد مندرج در برگه و براساس نقشه مصوب از سوی شهرداری که پیوست پروانه است و طبق سطوح تعیین شده در مدت تعیین شده و سایر ضوابط فنی، اقدام به احداث بنا نمایند.

- **اضافه بنا:** منظور مازاد سطح ساخته شده نسبت به سطح پیش بینی شده در پروانه ساختمانی می‌باشد. اضافه بنا می‌تواند به صورت اضافه طبقه در ارتفاع یا سطح (در افق) یا هر دو تואماً انجام پذیرد.

- **مجتمع مسکونی:** مجموعه واحدهای مسکونی در یک قطعه ملکی که دارای ورودی اصلی و فضاهای عمومی مشترک باشند.

- **آپارتمان:** به هر ساختمانی که بتواند امکانات سکونت مستقل دو خانوار یا بیشتر را در یک قطعه ملکی فراهم کند آپارتمان گفته می‌شود. تفکیک واحدهای آپارتمان به صورت اعیانی بوده و عرصه همیشه به صورت مشاع یک پارچه باقی می‌ماند.

- **زیرزمین:** به قسمتی از ساختمان که ارتفاع آن از سطح متوسط معبر حداکثر ۱/۲۰ متر بیشتر نباشد اطلاق می‌شود. زیرزمین عموماً زیر تمام یا قسمتی از سطح اشغال بنا قرار می‌گیرد و در مواردی از محدوده سطح اشغال فراتر می‌رود. تعداد طبقات در زیرزمین می‌تواند بیش از یک طبقه باشد، ولی اغلب یک طبقه است. سطح اشغال زیرزمین قطعات (صرفاً به منظور استقرار فعالیت های غیرمسکونی، پارکینگ، تاسیسات و سایر مشاعات ساختمان) حداکثر ۸۰ درصد مساحت قطعه مجاز است. زیرزمین

طبقات پایین تر در اراضی مسطح و کم شیب نمی توانند پنجره مستقیم به هوای آزاد داشته باشند به این دلیل معمولاً زیرزمین با بیش از یک طبقه احداث نمی شود.

- **پیلوت:** قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی روی ستون ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و ارتفاع آن نسبت به سطح گذر حداکثر ۲/۴۰ بوده و برای پارکینگ و فضای عمومی ساختمان از آن استفاده می شود.

- **پارکینگ:** منظور سطوح پیش بینی شده برای توقف (موقت یا دائم) وسایل نقلیه موتوری می باشد.

- **طبقه همکف:** قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

- **طبقات فوقانی:** منظور کلیه طبقات احداث شده روی همکف یا پیلوت می باشد.

- **واحدهای مسکونی:** مکان مستقلی که یک خانوار در آن سکونت دارند و معمولاً از آشپزخانه، سرویس بهداشتی، حمام، اتاق خواب و هال و پذیرایی و... تشکیل می شود. در مواردی یک یا چند مورد از فضاهای یادشده در واحد مسکونی ساخته می شود.

- **پله فرار:** راه پله مستقلی که هنگام حواث غیرمترقبه مانند آتش سوزی به منظور خروج سریع ساکنین در ساختمان ها در نظر گرفته می شود.

- **پاگرد:** به فضای مسطح بعد از هر راه پله گفته می شود که جهت استراحت عابرین تعبیه می گردد و معمولاً بعد از هر ۷ تا ۱۰ پله در نظر گرفته می شود.

- **پیش آمدگی یا کنسول:** منظور از آن، قسمت پیش آمدگی نسبت به سطح نمای ساختمانی می باشد.

- **خرپشته:** خرپشته یا راه پله پشت بام، فضای ارتباط عمودی که از طریق پله و پاگردهای آن طبقه آخر ساختمان را به پشت بام هدایت می کند.

- **پاسیو (نورگیر):** به فضای باز بی سقف یا پوشیده شده با لایه نازک شفاف گفته می شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور و هوا به اتاق ها، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می شود.

- **بالکن:** به فضایی اطلاق می شود که به صورت پیش آمدگی و یا فرورفتگی در ساختمان احداث شود. عملکرد بالکن ها بیشتر به منظور هواخوری، نشستن و گذران اوقات فراغت می باشد.

- **بام شیب دار:** آن دسته از بام هایی می باشد که زاویه شیب آنها با افق بیش از ۱۰ درجه باشد. معمولاً بام های با شیب کمتر را بام مسطح می گویند.

- **پایان کار ساختمان:** سندی است که از سوی شهرداری به مالک پلاک ثبتی داده می شود که بر اساس پروانه ساختمان، رعایت ضوابط و زیر نظر مهندس ناظر احداث شده باشد.

۲-۲-۲- منطقه بندی اراضی و موارد استفاده از زمین در کاربری های مختلف

الف) منطقه مسکونی

- استفاده های مجاز کاربری در منطقه مسکونی^۱

- منطقه مسکونی سطح ۱ (یک تا دو واحد مسکونی)؛
- منطقه مسکونی سطح ۲ (چند واحدی و چند خانواری)؛
- منطقه مسکونی سطح ۳ (مجموعه های آپارتمانی)؛
- احداث مراکز فرهنگی و مذهبی؛ در معابر عملکرد ناحیه ای و شهری و به شرط کسب مجوز از کمیته فنی شهرداری.
- احداث واحدهای تجاری در مقیاس خرده فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خواربار فروشی، لبنیاتی، نانوائی، قصابی، میوه فروشی و نوشت افزار؛^۲ در معابر با عملکرد محله ای و به شرط کسب مجوز از کمیته فنی شهرداری.
- احداث باشگاه و زمین های ورزشی؛ در معابر عملکرد ناحیه ای و شهری و به شرط کسب مجوز از کمیته فنی شهرداری.
- احداث مؤسسات بهداشتی - درمانی در حد آزمایشگاه، داروخانه، تزریقات، درمانگاه، مرکز بهداشت حمام؛ در معابر با عملکرد محله ای و به شرط کسب مجوز از کمیته فنی شهرداری.
- ایجاد فضای سبز تجهیز شده پارک های محله ای، گذرهای سبز عمومی و زمین های بازی کودکان و خدمات مشابه؛ در معابر با عملکرد محله ای و به شرط کسب مجوز از کمیته فنی شهرداری.
- احداث واحدهای کارگاهی - تعمیراتی در مقیاس تعمیرگاه های لوازم خانگی، خدمات مربوط به نگهداری تأسیسات ساختمان ها و... که این فعالیت ها باید بدون هرگونه آلودگی زیست محیطی بوده و مجوزهای لازم را از مراکز ذیربط اخذ نمایند؛ در معابر عملکرد ناحیه ای و شهری و به شرط کسب مجوز از کمیته فنی شهرداری.

^۱ - استفاده از کاربری های مجاز می بایست با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به همان کاربری انجام گیرد. در تمامی موارد زیر، رعایت ضوابط

دسترسی براساس مقیاس کاربری و تغییرات لازم همچون تهویه، نور گیری و ... بر اساس نوع کاربری الزامی است

^۲ - احداث واحدهای خرده فروشی در صورت نیاز و به تشخیص شهرداری و همچنین با رعایت محورهای خدماتی پیشنهادی در طرح تفصیلی خواهد بود

- استفاده از بخشی از منازل مسکونی تک خانواری جهت دایر نمودن مشاغل خانگی مانند آرایشگاه، دوزندگی، تدریس خصوصی، مطب؛ در معابر با عملکرد محله ای و ناحیه ای به شرط کسب مجوز از کمیته فنی شهرداری.

- خدمات اداری - بازرگانی مانند کلانتری، دفاتر و شرکت های خصوصی بازرگانی، دفتر مهندسی، دفتر اسناد رسمی، دفتر ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه، دفتر وکالت و شعب بانک ها، دفتر پست و...؛ در معابر عملکرد ناحیه ای و شهری و به شرط کسب مجوز از کمیته فنی شهرداری

- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مانند: پست برق، منبع آب، تأسیسات مربوط به گازرسانی شهری. در معابر با عملکرد محله ای و ناحیه ای به شرط کسب مجوز از کمیته فنی شهرداری.

- استفاده های ممنوع

در منطقه مسکونی احداث کاربری های صنعتی، حمل و نقل و انبار و تجاری مقیاس کلان ممنوع می باشد. یادآوری می شود علیرغم مجاز بودن برخی از فعالیت ها در حوزه اراضی مسکونی از سوی قانون باید به این موارد توجه داشت: اولاً باید به مقیاس فعالیت های مجاز اعلام شده توجه داشت. برای مثال مجاز بودن مطب پزشک به معنی راه اندازی مجتمع پزشکان نمی باشد و یا مجاز بودن دفتر مهندسی به معنی مجاز بودن دایر کردن شرکت مهندسی وسیع نمی باشد. ثانیاً مجاز بودن برخی فعالیت ها به معنی مجاز بودن آن فعالیت در تمام پلاک ها نمی باشد. ثالثاً مجاز بودن برخی فعالیت های متجانس و هماهنگ به معنی احداث ساختمان جدید برای این گونه فعالیت ها نیست، بلکه استفاده از واحدهای موجود مسکونی برای این فعالیت، حداکثر با تغییرات غیراساسی لازم مورد نظر است. با توضیحات فوق باید توجه داشت:

۱- احداث بنا برای فعالیت غیرمسکونی در حوزه اراضی با کاربری مسکونی ممنوع است. بنابراین صدور پروانه ساختمان با طرح غیرمسکونی در داخل حوزه مسکونی مجاز نمی باشد.

۲- اجازه استفاده های غیرمسکونی برای پاره ای از فعالیت ها به معنی تغییر کاربری تلقی نمی شود، تنها مجوز استفاده غیر از کاربری تعیین شده برای یک دوره معین موردنظر می باشد که با توجه به نیاز شهر و براساس تشخیص شهرداری طول مدت ذکر شده می تواند بیشتر باشد.

۳- چنانکه ملکی در منطقه مسکونی واقع و در اجاره یکی از اماکن عمومی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد اجاره و تخلیه آن توسط اداره مربوطه کاربری ملک فوق کاربری قبل از اجاره آن (طبق سند پروانه صادر شده) خواهد بود.^۱

۴- اخذ مجوز از شهرداری برای استفاده‌های مجاز مطابق با ضوابط خاص به هر یک از کاربری‌ها خواهد بود.

۵- موافقت شهرداری با فعالیت غیرمسکونی مجاز در روی اراضی با کاربری مسکونی برای مدت معین و مشخص و محدود می‌باشد و در پایان هر دوره لازم است تمدید شود. مدت مجوز هر دوره نباید بیش از ۵ سال تعیین شود. تمدید مدت‌ها برای دوره‌های بعد در صورت وجود مشکلات جابجایی یا تعطیل این فعالیت‌ها در حوزه مسکونی بلامانع است.

۶- تقاضای استفاده غیرمسکونی مجاز از اراضی با کاربری مسکونی برای آن دسته از فعالیتهایی که از گذشته شروع به فعالیت کرده‌اند، نسبت به تقاضاهای جدید از اولویت بیشتری برخوردارند.

۷- موافقت شهرداری با دادن مجوز برای این گونه فعالیت‌ها در داخل حوزه اراضی مسکونی به معنی نفی حقوق شهرداری در اخذ و دریافت پذیره یا عوارض ویژه استفاده انتفاعی غیرمسکونی از کاربری‌های مسکونی نمی‌باشد.

ب) منطقه تجاری و خدمات تجاری

در این منطقه انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات تجاری با رعایت سایر ضوابط و مقیاس فعالیت‌ها در سلسله مراتب شهری مجاز می‌باشد. استقرار این کاربری در محورهایی که بر روی نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی به صورت پهنه‌های عملکرد خدمات تجاری محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری پیشنهاد شده است مجاز می‌باشد.

- پهنه عملکرد خدمات تجاری محله‌ای: این پهنه در بر معابر با مقیاس عملکردی محله‌ای تعیین گردیده و در نقشه کاربری اراضی نشان داده شده است. انواع واحدهای خرید و فروش روزانه، خرده فروشی و کاربری‌های تجاری، تعمیرگاهی و صنایع گروه الف در مقیاس محله‌ای در این پهنه قابل استقرارند.

^۱ به عنوان مثال پلاکی که در اجاره کاربری آموزشی غیر انتفاعی (واحدهای آموزشی رسمی و غیر رسمی) قرار داشته و پروانه مسکونی دارد از این دست موارد می‌باشد

- پهنه عملکرد خدمات تجاری ناحیه‌ای: این پهنه در حاشیه معابر با مقیاس عملکردی ناحیه‌ای قرار دارند. انواع کاربری‌های تجاری، واحدهای خرید هفتگی مانند سوپرمارکت‌ها و فروشگاه‌های تعاونی مصرف، بازار روز، شعب بانک‌ها و انواع مشابه دیگر و تعمیرگاه‌های مجاز و صنایع گروه «الف» در مقیاس ناحیه‌ای در این پهنه قابل استقرارند.

- پهنه عملکرد خدمات تجاری شهری: این پهنه در حاشیه معابر با مقیاس عملکردی شهری تعیین شده است. انواع کاربری‌های تجاری شامل پاساژها، بازار، راسته‌ها، شعب مرکزی بانک‌ها، عمده فروشی‌ها و میادین توزیع بار، تعمیرگاه‌های مجاز و صنایع گروه «الف» در مقیاس شهر در این پهنه قابل استقرارند.

پ) منطقه فرهنگی

در این منطقه احداث مراکز فرهنگی از قبیل: کتابخانه، سینما، تئاتر، نمایشگاه، موزه و سالن اجتماعات مجاز می‌باشد.

ت) منطقه مذهبی

ایجاد مساجد، مصلی، حسینیه‌های دائمی و فصلی، تکیه، سقاخانه، کلیسا و کنیسه در این منطقه مجاز است.

ث) منطقه آموزشی

شامل:

- ۱- مکان‌های استقرار در کودکانستان.
- ۲- مکان‌های استقرار مقاطع آموزشی ابتدایی.
- ۳- مکان استقرار مقاطع آموزشی راهنمایی.
- ۴- مکان‌های استقرار مقاطع آموزشی دبیرستان - هنرستان، مراکز پیش‌دانشگاهی و فنی حرفه‌ای.
- ۵- مکان‌های استقرار سطوح آموزش عالی و مراکز دانشگاهی.

ج) منطقه بهداشتی و درمانی

- ۱- مکان استقرار مراکز بهداشتی و درمانگاه‌ها.
- ۲- مکان استقرار بیمارستان‌ها و مراکز آموزش - درمانی.
- ۳- مکان استقرار مراکز بهداشتی مانند آبریزگاه‌ها و حمام عمومی، استخر و سونا و موارد مشابه.

ح) منطقه جهانگردی و پذیرایی

مکان استقرار هتل، هتل آپارتمان، مهمانسرا، مسافرخانه، اردوگاه‌های جهانگردی، تالار و رستوران.

خ) منطقه اداری و انتظامی

- ۱- مکان‌هایی که در آنها کاربری‌های اداری در سطوح مختلف جانمایی شده‌اند.
- ۲- مکان‌هایی که در آنها پاسگاه‌های نیروی انتظامی و بسیج و بخش‌های ستادی و اداری نیروهای نظامی و انتظامی مستقر شده‌اند.

د) منطقه ورزشی

استفاده از اراضی این منطقه در دو مقیاس خرد (محله و ناحیه) و کلان (شهر) می‌باشد. فعالیت‌های ورزشی در مقیاس محله و ناحیه شامل زمین‌های ورزشی و فضای بازی بچه‌ها و در مقیاس شهر شامل ورزشگاه شهر و استادیوم و در مقیاس خرد شامل سالنهای ورزشی، استخر سرپوشیده و سرباز، باشگاه‌های ورزشی می‌باشد.

ذ) منطقه پارک و فضای سبز

- ۱- پارک‌های تجهیز شده محلی، ناحیه‌ای و شهری.
- ۲- پارک‌های جنگلی که با درختکاری به منظور استفاده عمومی احداث گردیده‌اند.

ر) منطقه حمل و نقل و انبار و پارکینگ

- منطقه پایانه‌های مسافربری و باربری و تأسیسات حمل و نقل.
- انبارها.
- پارکینگ‌های عمومی.

ز) منطقه تأسیسات و تجهیزات شهری

در این منطقه احداث پمپ بنزین، تأسیسات آب و برق، تلفن، گاز، فاضلاب، آتش‌نشانی، مراکز جمع‌آوری و دفع زباله، مراکز توزیع سوخت، قابل استقرار است.

س) منطقه صنعتی و کارگاهی

تنها صناعی که براساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست جزء گروه «الف» محسوب می‌شوند مجاز به استقرار در داخل محدوده شهر هستند. کارگاه‌های غیرمزاحم بر اساس عملکرد محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری در حاشیه معابر مشخص شده در نقشه مستقر خواهند شد.

ش) منطقه باغداری

کلیه اراضی که در وضع موجود دارای کاربری باغ و زراعی می‌باشد در طرح پیشنهادی نیز با همان کاربری حفظ و ضوابط مربوط به آنها اعمال می‌شود.

ص) حرایم مسیل‌ها، دکل‌های فشار قوی، لوله‌های انتقال انرژی (نفت و گاز و...)

به منظور حفظ ایمنی شهروندان از خطر احتمالی برای برخی خطوط انتقال انرژی و مسیل‌ها حریم‌های خطر در نظر گرفته می‌شوند که هر گونه احداث بنا در حرایم مشخص شده یا ممنوع بوده و یا

تحت شرایط خاص و با رعایت ضوابط اداره مربوطه انجام می پذیرد. در برخی موارد نیز حرایم یاد شده به منظور جلوگیری از صدمه خوردن یک بنا و یا اثر تعیین می گردند مانند حرایم آثار تاریخی. با هدف تدقیق پیشنهادهای ارائه شده ضوابط مقررات طرح تفصیلی با آئین نامه ها و ضوابط شورایعالی شهرسازی و معماری، مجموعه جداولی در ادامه خواهد آمد که استاندارد سرانه های مختلف، کاربری های مجاز، ممنوع و مشروط را در شهرهای مختلف و مقیاس های عملکردی درون شهری نمایش می دهد. این جداول مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری مورخ ۸۹/۳/۱۰ (ابلاغیه طی نامه ۱۷۹۷۰/۳۱۰/۳۰ مورخ ۸۹/۳/۲۶) بوده و ملاک عمل تمامی واحدهای استانی و طرح های توسعه شهری می باشد.

جدول شماره ۲۲۲- ۱: تعاریف کاربری های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود.
۲	آموزش تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود.
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 وزارت خانه ها، موسسات دولتی، شرکتهای دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود.
۵	تجاری-خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود.
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود.
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های 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 مذهبی و دینی و بقاع متبرکه گفته می شود.
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در رضایت شهرداری است گفته می شود.
۱۲	تاسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می شود.
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته می شود.
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.
۱۸	حربیم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می شود گفته می شود.
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود.
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت-۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می شود.

جدول شماره ۲۲۲-۲: عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاههای تک واحدی، مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش تحقیقات . فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
۳	آموزشی	محله	آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک- آمادگی- دبستان)
		ناحیه	کلاس های سوادآموزی- مدارس راهنمایی- دبیرستان و پیش دانشگاهی
		منطقه	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزش فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
		شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی ، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
۴	اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات و آموزش و پرورش راهنمایی و رانندگی ، تامین اجتماعی ، پست ، ثبت احوال ، ثبت اسناد ، امور اقتصادی و مالیاتی ، راهنمایی و رانندگی، کالتری، آگاهی و پایگاههای بسیج
		شهر	وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی ، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گری ها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر ، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها
		خارج از محدوده شهر	زندان
۵	تجاری: خدماتی (انتفاعی غیر انتفاعی)	محله	واحدهای خرید روزانه (خوار و بار، میوه و سبزی، نانواپی، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار ، قنادی ، آجیل فروشی و ...) شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه ومؤسسات مالی و اعتباری ، بنگاههای معاملات املاک ، بازارچه ها ، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی ، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکتهای بیمه ، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار شرکتهای بازرگانی و تجاری ، واحد های خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای ، میل فروشی ها، 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 فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفتر نمایندگی بانکهای خارجی ، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی
		محله	دفاتر (پست ، امور مشترکین تلفن همراه ،فروش روزنامه و مجله) ، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
۶	خدمات انتفاعی	ناحیه	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 ، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه ، آمبولانس خصوصی ، درمان اعتیاد ، فیزیوتراپی ، مراکز کارایی ، مرکز معاینه فنی خودرو ، رسانه های دیجیتال انتفاعی ، رادیولوژی ، مطب دامپزشکان
		شهر	دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد- مؤسسات خیریه- اتحادیه ها ، مجامع ، انجمن ها و تعاونی ها ، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)
۷	ورزشی	محله	زمین های بازی کوچک
		ناحیه	زمین های ورزشی و سالتلهای کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی ، زورخانه ها ، مجموعه های آبی ورزشی
۸	درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها

		ناحیه	پلی کلینیک ها
		منطقه	مراکز انتقال خون ، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستانهای اصلی شهر ، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی
۹	فرهنگی - هنری	ناحیه	کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک ، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی ، نگارخانه ، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی ، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت ، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله ، مراکز صدا و سیما
		محله	بوستان (پارک) محلهای
۹	پارک	ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
		محله	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
۱۰	مذهبی	شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر ، مصلی ، مهدیه ، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها
		محله	ایستگاه های جمع آوری زباله
		ناحیه	ایستگاه های جمع آوری زباله ، ایستگاه های آتش نشانی، میدین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت
		شهر	گورستانهای موجود - نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
		خارج از محدوده شهر	انتقال گورستان ها، مرکز حفر بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار ، حمل و نقل بار
		محله	ایستگاه های تنظیم فشار گاز ، آب و فاضلاب ، سرویس های عمومی بهداشتی
۱۲	تاسیسات شهری	منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز
		محله	معاير و پارکینگ ها ی محلهای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معاير پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری ، پایانه های مسافربری
۱۳	حمل و نقل انبارداری	شهر	معاير ، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری ، ایستگاه فرودگاههای موجود ، بنادر ، تاسیسات مرکزی مترو ، پارکینگ های بین شهری کوچک و سردخانه ها
		خارج از محدوده	انباری های اصلی کالا فرودگاه ، سیلو و سردخانه ها
۱۴	نظامی	شهر	پادگان ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین های کشاورزی و باغات واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر ، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) می یابد.
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیلهها و راه حریم قانونی تملک راه آهن های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
۱۹	تفریحی - گردشگری	شهر	هتل ، مسافرخانه ، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی تفریحی ویژه پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش

ادامه جدول شماره ۲۲۲-۲: عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۲۰	صنعتی	گروههای الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷-ت هیات ۷۸/۱۲/۲۶ مدیران با اصلاحات بعدی آن	غذایی: ۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو ۲- بسته بندی خرما بدون شستشو ۳- واحد تولید آب نبات و پولکی شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال ۴- واحد تولیدی نبات (نبات ریزی) ۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال ۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات ۷- واحد بسته بندی چای ۸- واحد بسته بندی قهوه ۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت ۱۰- واحد بسته بندی عسل ۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰۰ تن در سال ۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال ۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال ۱۴- واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال ۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال ۱۶- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال ۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال ۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل) ۱۹- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات ۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند). ۲۱- واحد تولیدی نان بستی ۲۲- واحد بسته بندی گلاب ۲۳- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی ۲۴- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو ۲۵- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری ۲۶- واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد ۲۷- واحد تولید غذایی کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب
			نساجی: ۱- واحدهای قالیبافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست بافتها ۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی ۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۴- کشبافی و تریکو بافی، گردبافی، کنن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰ دست، انواع لباس و پوشاک در سال ۶- تولید طناب نخ یا کنفی ، تور ماهیگیری ، قیطان، انواع نوار و روبان ۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط جلاژی یا استفاده از پشم شیشه ۸- واحد پارچه چایی روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره) ۹- پارچه بافی دستی (غیر موتوری) ۱۰- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی) ۱۱- واحد تولیدالیاف پروپیلین

چرم:			
۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن ۲- واحد تولید مصنوعات پوستی، از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده ۳- واحد تولید بستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال ۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال ۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم ۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم			
سلولزی: ۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده ۲- واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن ۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده ۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده ۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده ۶- واحد صحافی و چاپخانه های ساده ۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای ۸- واحد نجاری و خراطی بدون انوارسازی ۹- واحد میل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ ۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا و یا استفاده از ورق آماده ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده ۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سید بافی از الیاف گیاهی ۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده ۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نایلون با استفاده از روکش آماده ۱۵- واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال ۱۶- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده ۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده			
فلزی: ۱- واحد قلمزنی انواع فلزات ۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش ۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش ۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری ۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده ۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) ۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز ۱۱- واحد تولید ترموستات			
کانی غیر فلزی: ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره ذوب ۲- واحد تولید آیینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)			

۴- واحد تولید پودر جوشکاری			
شیمیایی: ۱- واحد تولید آب مقطر ۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) ۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی ۴- واحد طراحی و مونتاژ نت ترمز			
دارویی، آرایشی و بهداشتی: ۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون) ۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو ۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه ۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن ۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی ۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک			
برق و الکترونیک : ۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن) ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر ، از قطعات آماده ۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد. ۴- واحد تولید لوازم پزشکی ، آزمایشگاهی و آموزشی ، قطعات الکترونیک ۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری ۷- واحد تولید انواع ساعت ۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ ۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری ۱۰- واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری ۱۱- واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن ۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر ، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی) ۱۳- واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس ۱۴- واحد تولید آفتامات ۱۵- واحد تولید مودم و میکرو کنترل ۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر ۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری			
کشاورزی: ۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی) ۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه ۳- واحد پرورش کرم ابریشم ۴- واحد پرورش ماهی زینتی ۵- آزمایشگاه دامپزشکی			
ماشین سازی: ۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری ، فیکچر ، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب ، مدل ۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی ، کف کش ، لجن کش و تجهیزات تصفیه) ۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور ، پله برقی ، بالاتراک ، جرثقیل سقفی ، جرثقیل پشت کامیونی ، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و جرثقیل) ۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپهای خلاء و کیوم آتش نشانی ، آب ، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی و گارازی مواد فله و تلمبه های بادی)			

جدول شماره ۲۲۲-۳: سرانه کاربری های شهری

ردیف	جمعیت ، نفر نام کاربری	سرانه				مترمربع ملاک آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن می باشد.
		شهرهای زیر نفر ۵۰۰۰۰	بین ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ نفر	۲۵۰۰۰۰ تا نفر ۱۰۰۰۰۰۰	بیش از نفر ۱۰۰۰۰۰۰	
۱	مسکونی	۵۰ < سرانه	۴۰ < سرانه	۲۵ < سرانه	۲۵ < سرانه	این سرانه در شهرهای زیر ۲۰۰۰۰ نفر حداکثر ۴۰ مترمربع خواهد بود و چنانچه سرانه وضع موجود از حداکثر پیشنهادی کمتر باشد وضع موجود ملاک حداکثر خواهد بود
۲	آموزش عالی	به ازای هر دانشجو ۷۰ مترمربع و چنانچه خوابگاههای دانشجویی و کوی اساتید درون دانشگاه باشد این سرانه به ۱۰۵ مترمربع افزایش می یابد. برای دانشگاههای پیام نور حداکثر سرانه ۳۰ مترمربع لحاظ گردد.				این کاربری برای شهرهایی که وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و یا ادارات علوم و آموزش عالی و یا دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مراکز قانونی آموزش عالی استقرار آنها تایید کنند، پیش بینی می شود و برای شهرهایی که واحدهای آموزش عالی در آنها وجود دارد رشد جمعیت دانشجویی در طی سالهای گذشته استخراج و باتوجه به برنامه های توسعه ای مراکز آموزش عالی ، جمعیت دانشجویی برای افق طرح فاصله و سطح مورد نیاز بدست آمده و به جمعیت کل شهر تنظیم و در جدول سرانه ها درج می گردد.
۳	آموزشی	۵ < سرانه < ۲				
۴	اداری و انتظامی	۲ < سرانه < ۴ مرکز شهرستان < ۲	۱ < سرانه < ۰/۷۵ مرکز شهرستان < ۲ مرکز استان < ۲	۱/۵ < سرانه < ۰/۷۵	۱/۵ < سرانه < ۰/۷۵	توصیه می گردد در شهرهای جدید این کاربری در قالب مجتمع های اداری - بجز انتظامی پیش بینی شود.
۵	تجاری و خدماتی	۲ < سرانه	۲/۵ < سرانه	۳ < سرانه	۳/۵ < سرانه	در شهرهای بندری و توریستی و شهرهایی که ترافیک برون شهری از ما بین شهر عبور می کند ۰/۵ مترمربع به سرانه مذکور افزوده می شود.
۶	ورزشی	۱/۵ < سرانه < ۱	۱/۵ < سرانه < ۱	۲ < سرانه < ۱/۱	۲ < سرانه < ۱/۲	
۷	درمانی	۱/۵ < سرانه < ۱	۱/۵ < سرانه < ۱	۲ < سرانه < ۱/۱	۲ < سرانه < ۱/۲	
۸	فرهنگی	۱/۷۵ < سرانه < ۱	۱/۷۵ < سرانه < ۱	۲ < سرانه < ۱/۱	۲/۵ < سرانه < ۱/۲	
۹	پارک	۸ < سرانه				
۱۰	مذهبی	۰/۵ < سرانه < ۰/۲	۰/۵ < سرانه < ۰/۲	۰/۷۵ < سرانه < ۰/۵	۰/۷۵ < سرانه < ۰/۵	کاربری پیشنهادی بجز کاربری بقاع متبرکه است . لذا مشاور طرح سرانه وضع موجود بقاع متبرکه را برآورد و به سرانه پیشنهادی اضافه می کند.
۱۱	تجهیزات شهری	۰/۵ < سرانه < ۰/۲	۰/۵ < سرانه < ۰/۲	۰/۵ < سرانه < ۰/۱	۰/۵ < سرانه < ۰/۱	چنانچه بنا باشد گورستانهای موجود شهر با همان کاربری حفظ شود به این سرانه ها اضافه می شود و سرانه کاربریهایی که در حریم شهر مستقر می شوند جداگانه محاسبه و اعلام می شود.
۱۲	تاسیسات شهری	۲ < سرانه < ۱	۲ < سرانه < ۱	۱/۵ < سرانه < ۱	۱/۵ < سرانه < ۱	
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	۲۰ < سرانه	۲۰ < سرانه	۲۰ < سرانه	۲۰ < سرانه	
۱۴	نظامی	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود برآورد و به سرانه تبدیل می شود.
۱۵	باغات و کشاورزی					وضع موجود باغات و اراضی کشاورزی و اراضی باغ مسکونی و سرانه تبدیل و در جدول سرانه ها درج می گردد.
۱۶	تاریخی					سطح موجود مکانهای تاریخی و بقاع متبرکه و حرایم تملک شده آنها به سرانه تبدیل شده و در جدول سرانه ها درج می گردد.

۱۷	طبیعی				سطح موجود به سرانه تبدیل و در جدول سرانه ها درج می گردد.
۱۸	حریم				سطح حرایم قانونی تاسیسات محاسبه و به سرانه تبدیل و در جدول سرانه ها درج می گردد.
۱۹	تفریحی- گردشگری	۰/۲ < سرانه	۰/۱ < سرانه	۱/۵ < سرانه	۰/۷۵ < سرانه
۲۰	صنعتی	۶ < سرانه	۸ < سرانه	۱۰ < سرانه	۱۰ < سرانه
مشاور برای صنایع نیمه مزاحم که جز این کاربری محسوب شده است در محل و یامحللهای مناسب از شهر کاربری مربوطه را لحاظ می نماید و برای مابقی صنایع با توجه به شرایط استقرار سازمان حفاظت محیط زیست بصورت تجمعی در یک مکان و یا مکانهای مناسب کاربری مذکور را در نظر می گیرد.					
جمع					
		۱۰۲/۹۵ < حداقل	۸۴/۶= مرکز شهرستان	۸۸/۴= مرکز استان	۹۲/۲۴ < جمع سرانه
		۹۴/۲ <	۹۸/۷۵= مرکز شهرستان	۸۳/۴۵	۱۰۱ < جمع سرانه
		۱۰۶/۹۵ < مرکز شهرستان < ۱۰۶/۹۵	۹۸/۷۵= مرکز استان	۴/۷۵	۸۵/۵۵

۲-۲-۳- ضوابط تفکیک و احداث بنا در کاربری های مختلف

۲-۲-۳-۱- حوزه مسکونی

الف) ضوابط عمومی کاربری مسکونی

ضوابط عمومی تفکیک ضوابطی است که در تفکیک کاربری مسکونی می بایست رعایت گردد.

این ضوابط عبارتند از:

- ۱- تفکیک قطعات با هر ابعاد و مساحتی می بایست به تأیید مهندس شهرساز واجد صلاحیت برسد.
- ۲- در تفکیک اراضی جهت کاربری های مسکونی، طول هیچ یک از قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

تبصره: در تفکیک اراضی اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری می بایست رعایت شود.

- ۳- تفکیک اراضی باید با در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها انجام گیرد.
- ۴- حدنصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برهای اصلاحی محاسبه می گردد.
- ۵- تفکیک اراضی باید به ترتیبی انجام گیرد که موجب از بین رفتن درختان نشود. در موارد لزوم قطع درخت باید با رعایت قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری صورت گیرد.

- ۶- در تفکیک قطعات، مساحت آخرین قطعه باقیمانده در صورتیکه حداکثر بیست درصد کمتر از حدنصاب ضوابط تفکیک در کلیه تراکم‌های کم، متوسط، زیاد باشد با اخذ عوارض کسری مساحت تفکیک مطابق تعرفه‌های مصوب عوارض محلی شورای اسلامی شهر یا دستورالعمل‌های صادره استانداری بلامانع است.
- ۷- نحوه تفکیک در مجتمع‌های آپارتمانی طبق ضوابط و مقررات قانون ثبت اسناد و املاک می‌باشد.
- ۸- رعایت حداقل میزان فضای باز مجاز به ازاء هر واحد مسکونی حداقل ۳۰ مترمربع الزامی است. در صورت احداث رمپ به عنوان دسترسی پارکینگ در زیرزمین حداقل ۲۰ درصد فضای باز به فضای سبز ریشه دار اختصاص می‌یابد.
- ۹- کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد می‌شود باید حداقل از یک طرف به گذرهای دسترسی ارتباط داشته باشند.
- تبصره: به ازای هر بر اضافه (در خصوص املاکی که با بیش از یک گذر همجوار می‌باشند) حداکثر ۵ درصد به سطح اشغال مجاز قطعه اضافه می‌گردد.
- ۱۰- هر پلاک در هر بر می‌تواند یک دسترسی پیاده داشته باشد.
- ۱۱- شرط استفاده از امتیاز عرض گذر در تعیین تراکم و طبقات داشتن حداقل عرض دسترسی سواره ۲٫۷ متر است.
- ۱۲- هر پلاک می‌تواند فقط یک دسترسی اتومبیل‌رو داشته باشد (چنانچه بر پلاک بیش از ۱۵ متر باشد، تعبیه دو ورودی خودرو مجاز می‌باشد).
- ۱۳- در پلاک‌های با بیش از یک بر مالک می‌تواند از هر بر پلاک یک دسترسی سواره تامین کند.
- ۱۴- حداقل عرض دسترسی پلاک به معبر نباید کمتر از سه متر باشد.
- ۱۵- احداث هرگونه روزنه و بازشو در جداره جانبی ساختمان بدون رعایت فاصله از پلاک مجاور ممنوع است.

ب) ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در پهنه‌های مختلف تراکمی

بخش عمده سطح شهرها را کاربری مسکونی تشکیل می‌دهد. در سطح شهر نکا با توجه به ویژگی‌های موجود این کاربری چهار پهنه تراکمی کم، متوسط، زیاد و ویژه پیشنهاد گردیده است که با توجه به ویژگی‌های هر کدام ضوابط و مقررات جداگانه به شرح زیر ارایه می‌شود.

۱-ب) پهنه تراکم ساختمانی مسکونی کم

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این محدوده ۲۰۰ مترمربع تعیین می گردد.
 - حدنصاب فوق برای تفکیک های جدید الزامی است. قطعه زمین های با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح تفصیلی با تایید مراجع قانونی تفکیک شده باشند از اعتبار قانونی برخوردار است.
 - تفکیک قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع ممنوع است.
 - تفکیک اراضی باید با در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها انجام گیرد.
 - حد نصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برهای اصلاحی محاسبه می گردد.
 - در صورتیکه مساحت یک قطعه کمتر از حد نصاب تفکیکی منطقه (بر اساس ضوابط و مقررات طرح جامع) باشد، احداث بنا براساس تراکم یک درجه کمتر از پهنه مورد نظر خواهد بود.
 - شرط استفاده از حداکثر تراکم مجاز، تأمین پارکینگ برای تمامی واحدها و رعایت سایر ضوابط مندرج در این دفترچه می باشد.
 - حداکثر سطح اشغال بنا در این پهنه ۶۰ درصد تعیین می گردد.
 - تراکم پایه ساختمانی در این پهنه ۸۰ درصد می باشد.
- تبصره ۱:** استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکان می باشد.
- تبصره ۲:** شهرداری مکلف است حداقل ۵۰ درصد از درآمد حاصل از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید. جدول شماره ۲۲۲-۴ ضوابط تراکم ساختمانی و سطح اشغال را در محدوده تراکم ساختمانی کم نشان می دهد.

جدول شماره ۲۲۲-۴: ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی کم

حداقل عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۸ تا ۶ متر	۶۰	۱۲۰	۲
۱۰ متر	۶۰	۱۲۰	۲
۱۲، ۱۴، ۱۶ متر	۵۵	۱۶۵	۳
۱۸ متر و بالاتر	۵۵	۲۲۰	۴

۲-ب) پهنه تراکم ساختمانی مسکونی متوسط

ضوابط و مقررات این پهنه‌ها به شرح زیر است:

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این پهنه ۳۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
 - تراکم پایه ساختمانی در این پهنه ۱۰۰ درصد می‌باشد.
 - حداکثر سطح اشغال بنا در این پهنه ۵۵ درصد تعیین می‌گردد.
 - حد نصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب‌نشینی در بره‌ای اصلاحی محاسبه می‌گردد.
 - در صورتیکه مساحت یک قطعه کمتر از حد نصاب تفکیکی منطقه (بر اساس ضوابط و مقررات طرح جامع) باشد، احداث بنا براساس تراکم یک درجه کمتر از پهنه مورد نظر خواهد بود.
 - شرط استفاده از حداکثر تراکم مجاز، تأمین پارکینگ برای تمامی واحدها و رعایت سایر ضوابط مندرج در این دفترچه می‌باشد.
- تبصره ۱:** استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه‌التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکان می‌باشد.
- تبصره ۲:** شهرداری مکلف است حداقل ۵۰ درصد از درآمد حاصله از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید. جدول شماره ۲۲۲-۵ تراکم ساختمان مسکونی متوسط را نشان می‌دهد.
- تبصره ۳:** ساختمان‌های ۶ طبقه و بالاتر نقشه‌های معماری با رعایت ضوابط و مقررات می‌بایست به تایید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

جدول شماره ۲۲۲-۵: تراکم ساختمان مسکونی متوسط

حداقل عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۶ و ۸ متر	۶۰	۱۲۰	۲
۱۰ متر	۵۵	۱۶۵	۳
۱۲ و ۱۴ و ۱۶ متر	۵۰	۲۰۰	۴
۱۸ متر و بالاتر	۵۰	۲۰۰	۴

۳-ب) پهنه تراکم ساختمانی مسکونی زیاد

- به دلیل شرایط ویژه شهر نکا و عدم افزایش سطح محدوده به صورت افقی، پهنه های تراکم زیاد و ویژه در حاشیه شمالشرقی شهر و برخی دیگر از محلات مدنظر قرار گرفته است. در این پهنه سیاست- های تشویقی افزایش تراکم جهت استفاده بهینه از فضا مدنظر است.
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی ۵۰۰ مترمربع تعیین می گردد.
 - حدنصاب فوق برای تفکیک های جدید الزامی است. قطعه زمین های با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح تفصیلی با تایید مراجع قانونی تفکیک شده باشند از اعتبار قانونی برخوردارند.
 - در صورتیکه مساحت یک قطعه کمتر از حد نصاب تفکیکی منطقه (بر اساس ضوابط و مقررات طرح جامع) باشد، احداث بنا براساس تراکم یک درجه کمتر از پهنه مورد نظر خواهد بود.
 - شرط استفاده از حداکثر تراکم مجاز، تأمین پارکینگ برای تمامی واحدها و رعایت سایر ضوابط مندرج در این دفترچه می باشد.
 - تراکم پایه ساختمانی در این پهنه ۱۸۰ درصد تعیین می گردد.
 - حداکثر سطح اشغال بنا ۶۰ درصد تعیین می گردد.
- تبصره ۱:** استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکان می باشد.
- تبصره ۲:** شهرداری مکلف است حداقل پنجاه درصد از درآمدهای حاصله از تراکم مازاد را در جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید. جدول شماره ۲۲۲-۶ تراکم ساختمانی مسکونی زیاد را نشان می دهد.

جدول شماره ۲۲۲-۶: تراکم ساختمانی مسکونی زیاد

حداقل عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۶ متر	۶۰	۱۲۰	۲
۸ و ۱۰ متر	۶۰	۱۸۰	۳
۱۲، ۱۴ و ۱۶ متر	۵۰	۲۰۰	۴
۱۸ متر و بالاتر	۴۵	۲۷۰	۶

۴-ب) تراکم ساختمانی ویژه (تراکم آپارتمانی)

احداث مجتمع‌های مسکونی، برحسب ضرورت در قسمت‌های شمالشرقی شهر و محدوده‌هایی که به زیر ساخت و ساز نرفته است به منظور پاسخگویی به افزایش جمعیت و افزایش ظرفیت جمعیت پذیری شهر نکا و همچنین به منظور فراهم کردن گزینه‌های مختلف مسکن برای شهروندان این شهر در نظر گرفته شده است:

- حداقل مساحت تفکیک زمین در این محدوده ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
- حداکثر سطح اشغال بنا ۴۵ درصد است.
- تراکم پایه در این پهنه ۱۸۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۳۱۵ درصد می‌باشد.

تبصره ۱: استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه‌التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکان می‌باشد.

تبصره ۲: شهرداری مکلف است حداقل پنجاه درصد از درآمد حاصله از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید.

تبصره ۳: مجتمع‌های مسکونی از لحاظ موقعیت، رعایت ضوابط و مقررات و نقشه تهیه شده به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

جدول شماره ۲۲۲-۷: تراکم ساختمانی مسکونی ویژه

حداقل عرض معبر (متر)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۶٫۸ متر	۴۵	۱۳۵	۳
۱۲ و ۱۰ متر	۴۵	۱۸۰	۴
۱۶ و ۱۴ متر	۴۵	۲۷۰	۵
۱۸ متر و بالاتر	۴۵	۳۱۵	۶

• ضوابط تفکیک و تجمیع مسکونی در هر چهار پهنه تراکمی (تراکم ساختمانی کم، متوسط، زیاد و ویژه)

- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان به صورت تجمیعی باشد قطعات مذکور بایستی قبل از صدور پروانه اقدام به دریافت مجوز تجمیع کنند.

- سطح شبکه معابر فرعی در اختیار شهرداری پس از تجمیع و یا تفکیک مجدد در چارچوب شبکه معابر محدوده، براساس طرح مصوب در اختیار شهرداری قرار می گیرد.
- اعطای تراکم تشویقی به عهده شهرداری و شورای اسلامی شهر می باشد.
- کلیه کاربری های خدماتی داخل بافت محلات و در مقیاس محله و ناحیه بایستی از ضوابط تراکم ساختمانی پیشنهادی پهنه های مسکونی تبعیت کنند.
- شهرداری برای مالکانی که با طرح های عمرانی همکاری می کنند و بخشی از ملک خود را در راستای اجرای این طرح ها از دست می دهند، مزایایی در نظر گرفته است. و متناسب با میزان مساحت ملک که در تعریض قرارداداشته به آن تراکم مازاد تشویقی و یا تخفیف در عوارض تعلق خواهد گرفت.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

راهنما



تراکم ویژه



تراکم زیاد



تراکم متوسط



تراکم کم



محدوده پیشنهادی

4051020

4060020

4059020

4058020

4057020

4056020

701050

702050

703050

704050

705050

706050

707050

708050

کارفرما:

اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران

موضوع طرح:

طرح توسعه و عمران (تفصیلی) شهر نکا

عنوان نقشه:

تراکم ساختمانی پیشنهادی



شماره نقشه:

اندکس:

تصویر:

تاریخ:

طراح:

مساعدا:

مقیاس 1:15,000
210 105 0 210 420 630 840
Meters

مهندسين مشاور
پشاهنگان
آمايش

- روش محاسبه سطح زیر بنای مفید

نحوه محاسبه زیر بنای مفید بشرح زیر است:

- چنانچه بالکن احداث گردد در صورتیکه بالکن سه طرف بسته باشد دو سوم مساحت بالکن، دو طرف بسته باشد یک دوم مساحت بالکن و در صورتی که سه طرف آن باز باشد یک سوم محاسبه می گردد.
 - در صورت محصور کردن بالکن با شیشه یا سایر مصالح ساختمانی تمامی سطح آن جز زیر بنا محاسبه می گردد.
- موارد زیر جزو زیر بنای مفید مسکونی محاسبه نمی گردد:
- ۴۰ مترمربع سرایداری در پیلوت در مجموعه های آپارتمانی، واحد سرایداری جزو مشاعات محسوب شده و غیر قابل تفکیک است.
 - در ساختمانهای مسکونی مساحت راه پله حداکثر تا ۱۵ متر مربع در هر طبقه جزو تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد.
 - محاسبه آسانسور حداکثر ۳ مترمربع به ازای هر واحد آسانسور در هر طبقه جزو تراکم محسوب نمی شود.
 - سطح مورد نیاز پارکینگ واحدهای مسکونی جزو تراکم محسوب نمی شود.
 - مساحت انباری ها واقع در پیلوت یا پارکینگ به ازای هر انباری برای هر واحد مسکونی حداقل ۲ مترمربع و حداکثر ۵ مترمربع در نظر گرفته می شود و جزو تراکم محاسبه نمی گردد.
 - مساحت موتورخانه، انبارها نورگیرها بشرط رعایت ضوابط اعلام شده در محاسبه سطح زیر بنا منظور نمی گردد.
 - پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان باران گیر جزو زیر بنا محسوب نمی گردد.
 - در ساختمان های دارای پیلوت چنانچه طبقه همکف فقط برای پارکینگ و راه پله استفاده شود جزو تعداد و سطح طبقات محسوب نخواهد شد. حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۴۰ متر می باشد.
 - احداث انبار در پارکینگ و یا پیلوت الزامی است.
 - در مجموعه های مسکونی سطح زیربنای فضاهای عمومی و مشاعات (از جمله لابی، پله، پارکینگ، سالن ورزشی، آسانسور، جز تراکم بنا منظور نمی گردد.
 - نکته ۱: ملاک محاسبه سطح اشغال مساحت ملک بعد از اصلاحی می باشد.

ارتفاع ساختمان^۱

ارتفاع مجاز گروه‌های ساختمانی^۲ ۱ و ۲ و ۳ یک و دو طبقه (حداکثر تا ۸/۵۰ متر ارتفاع در ساختمان‌های دارای زیرزمین با پنجره نورگیر از نما و ۷/۳۰ متر در ساختمان‌های فاقد آن)، گروه‌های ساختمانی چهار و پنج، ۳ و ۴ طبقه (حداکثر تا ۱۴/۹۰ متر ارتفاع در ساختمان‌های دارای زیرزمین با پنجره نورگیر از نما و ۱۳/۷۰ متر در ساختمان‌های فاقد آن) و در گروه‌های ساختمانی شش و هفت، بیش از ۴ طبقه به تناسب تعداد طبقات خواهد بود (مبنای محاسبه ارتفاع، تراز متوسط کف معبر مجاور، تا متوسط ارتفاع سقف شیب‌دار و یا بالاتری نقطه جان پناه در سقف‌های مسطح می‌باشد).

- در صورت افزایش ارتفاع بیش از حدود تعیین شده در گروه‌های ساختمانی، نیاز به دریافت مجوز خاص از شهرداری و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان خواهد بود.
 - حداقل ارتفاع پارکینگ ۲,۲ و حداکثر ارتفاع آن ۲,۴ متر می‌باشد.
- تبصره: منظور از ارتفاع پارکینگ از کف تمام شده پارکینگ تا زیر سقف سازه ای یا تاسیساتی می‌باشد.

ضوابط مربوط به فضای باز و تأسیسات، نورگیرها و ورودی‌ها

- حداقل ۵۰ درصد فضای آزاد باید به فضای سبز اختصاص یابد. این موضوع بایستی در نقشه‌های طبقه همکف ارائه شده نیز منعکس گردد.
- در مجتمع‌های مسکونی باید در حیاط آنها حداقل یک محل بازی بچه‌ها و استقرار وسایل بازی در مشاعات در نظر گرفته شود.
- دسترسی به فضای باز و آزاد باید برای کلیه واحدها امکان‌پذیر باشد.
- در هیچ یک از سطوح جانبی بنا، امکان ایجاد بازشو و پنجره مشرف به ملک مجاور وجود نداشته و ممنوع می‌باشد.

^۱ مقررات ملی ساختمان - مبحث چهارم الزامات عمومی ساختمان - وزات مسکن و شهرسازی سال ۱۳۹۲

^۲ پانوش

گروه‌بندی ساختمان‌ها

الف) ساختمان‌های ۱ و ۲ طبقه

گروه ۱- ساختمان‌های ردیفی و متصل

گروه ۲- ساختمان‌های مجزا و منفصل

گروه ۳- ساختمان‌های ترکیبی با الگوی حیاط مرکزی

ب) ساختمان‌های ۳ و ۴ طبقه

گروه ۴- ساختمان‌های ردیفی و متصل

گروه ۵- ساختمان‌های مجزا و منفصل

ج) ساختمان‌های بیش از ۴ طبقه

گروه ۶- ساختمان‌های ردیفی و متصل

گروه ۷- ساختمان‌های مجزا و منفصل

- ایجاد بازشو در پلاکهای مشرف به فضاهای سبز عمومی و تجهیز شده به سمت فضای مذکور با کسب اجازه از شهرداری و به شرط عدم احداث بالکن و درب و دسترسی پیاده و سواره امکان پذیر است.
- احداث سرایداری جهت مجتمع های مسکونی دارای ده واحد بیشتر و به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع پیشنهاد می گردد.
- احداث لابی برای مجتمع های دارای ۱۰ واحد و بیشتر پیشنهاد می گردد (حداقل مساحت لابی معادل ۳ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی است).
- احداث سالن اجتماعات در مجتمع های مسکونی با ۲۵ واحد و بیشتر الزامی است.
- طراحی ورودی اصلی ساختمان باید به صورت مجزا از درب پارکینگ و در ارتباط مستقیم با لابی و در آسانسور و پله باشد.
- عرض پله حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در قطعاتی با بیشتر از ۸ واحد به شرح زیر است :

جدول شماره ۲۲۲-۸: ضوابط عرضی پله در نسبت با تعداد واحد مسکونی

تعداد واحد مسکونی در قطعه	عرض پله سانتیمتر
۹-۱۲	۱۳۰
۱۲ و بیشتر	۱۴۰

- در خصوص معابر موجود پلکانی با عرض کم، احداث بنا به صورت یک طبقه یک واحدی و با حذف پارکینگ پیشنهاد می گردد.
- در تمامی مجتمع ها رعایت مفاد ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۲/۳/۸ الزامی است.
- توصیه می شود در هر طبقه یک مجتمع مسکونی، حتی المقدور نورگیرها و پاسیوها برای هر واحد مسکونی مستقل می باشد.
- در ساختمان های مسکونی، حیاط های داخلی که برای تامین نور و تهویه فضاها در طبقات پیش بینی می شوند، باید دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با حداقل ۳ متر عرض باشند.

تبصره ۱: در ساختمان های مسکونی، با مساحت بالای ۲۰۰ مترمربع، حیاط داخلی به اندازه حداقل ۶ درصد مساحت زمین الزامی است. بصورتیکه حداقل عرض حیاط خلوت ۳ متر باشد.

تبصره ۲: اگر حیاط های داخلی فقط برای تامین نور و تهویه آشپزخانه یا انبار در طبقات پیش بینی شوند، باید دارای حداقل ۶ مترمربع مساحت با حداقل ۲ متر عرض باشند. برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، مساحت حداقل حیاط داخلی به اندازه ۳ درصد مساحت زمین الزامی است.

تبصره ۳: در مواردی که فضاهای آشپزخانه و اقامت از دو تصرف مسکونی مستقل و یا آشپزخانه های آنها از یک حیاط داخلی نور و هوا می گیرند، فاصله دیوارهای پنجره های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۴ متر باشد.

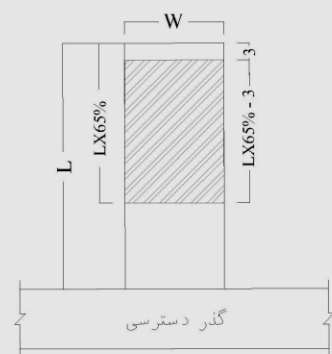
- احداث پلکان خروج اضطراری (پله فرار) در فاصله مناسب از پلکان اصلی در فضای آزاد و با مکان مناسب مورد تأیید آتش نشانی طبق ضوابط ذیل الزامی است:
- بناهای شش طبقه و بیشتر.
- بناهای شش طبقه با ۴ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.
- بناهای پنج طبقه با ۶ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.
- بناهای چهار طبقه با ۸ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.
- بناهای سه طبقه با ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.
- در کلیه ساختمان های ۴ طبقه و بیشتر نصب برق گیر و اتصال زمین برای ساختمان طبق ضوابط فنی الزامی است.
- در ساختمان های مسکونی ۳ طبقه و بیشتر رعایت ضوابط و مقررات اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات مربوط به ایمنی ساختمان توسط دیگر مراجع ذیصلاح و ذیربط ارائه گردیده و الزامی است و در هنگام صدور پروانه ساختمانی بایستی به تأیید آنها برسد.
- در کلیه ساختمان های مسکونی چهار طبقه و بیشتر ساختمان بایستی دارای برق اضطراری باشد.

ارتفاع طبقات

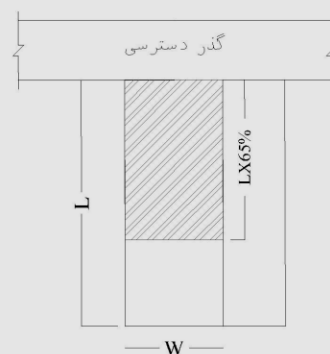
- حداکثر ارتفاع هر طبقه ۳/۶۰ متر با احتساب ضخامت سقف در نظر گرفته می شود.
- در کلیه ساختمان هایی که ارتفاع آنها از سطح گذر بیش از ۳ طبقه باشد، باید به تعداد و ظرفیت آسانسور پیش بینی گردد.

ضوابط استقرار بنا

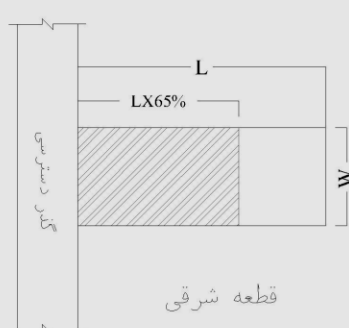
- موقعیت قرارگیری بنا در زمین در اشکال زیر ارائه شده است:



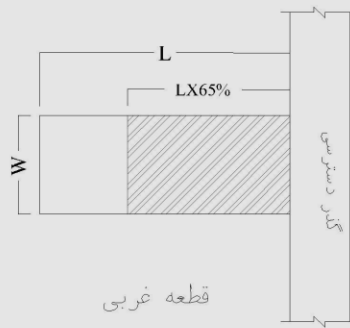
قطعه شمالی



قطعه جنوبی

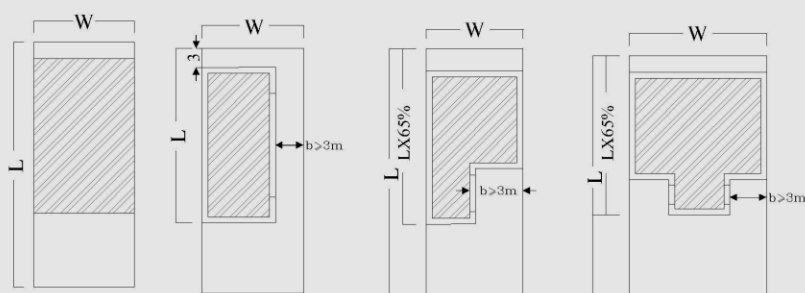


قطعه شرقی

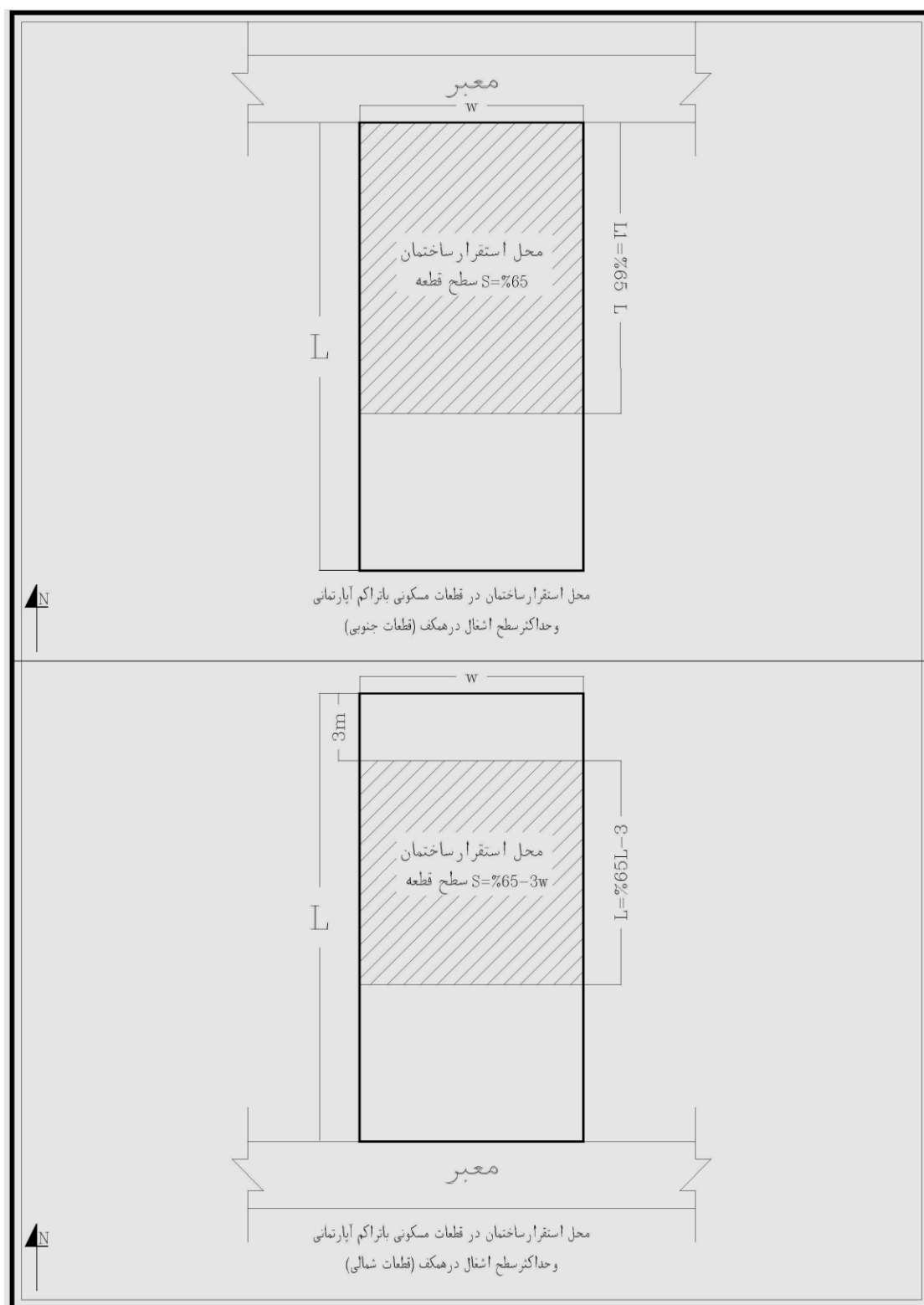


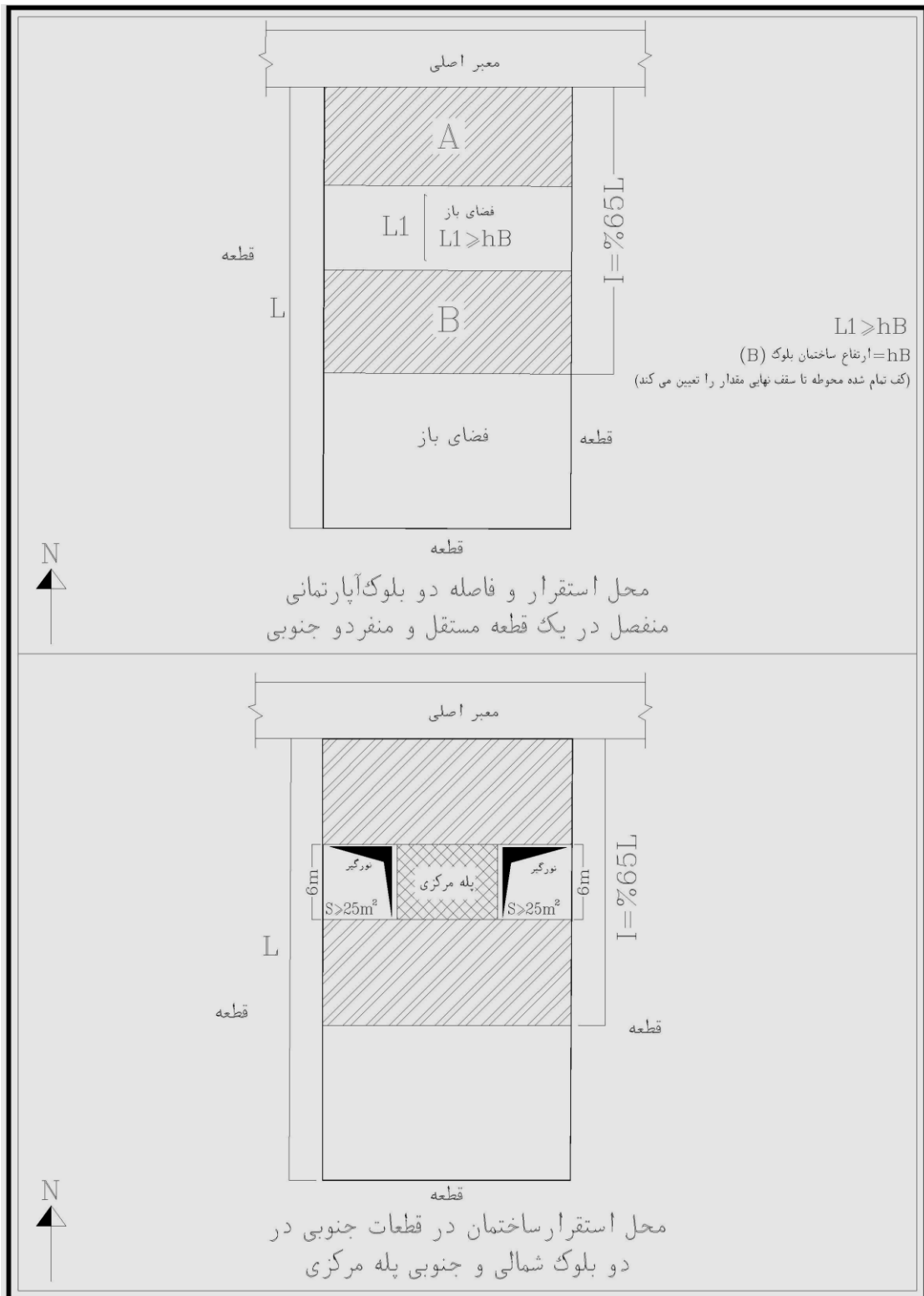
قطعه غربی

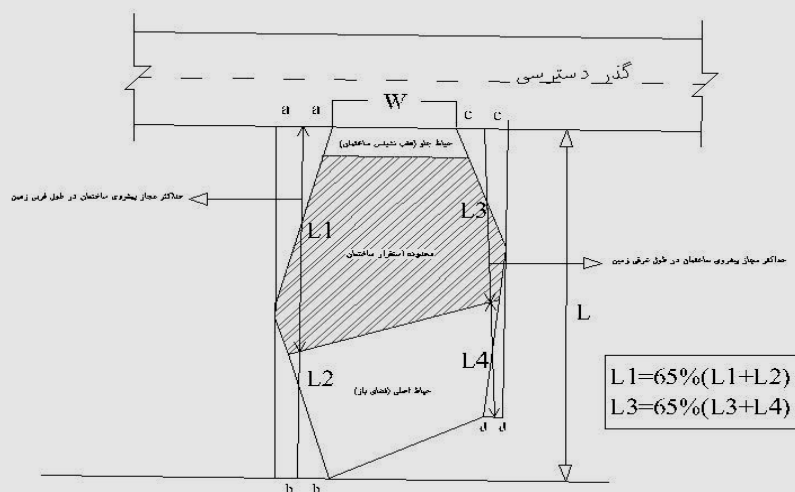
دیagram نحوه استقرار ساختمان در قطعات شمالی و جنوبی و شرقی و غربی



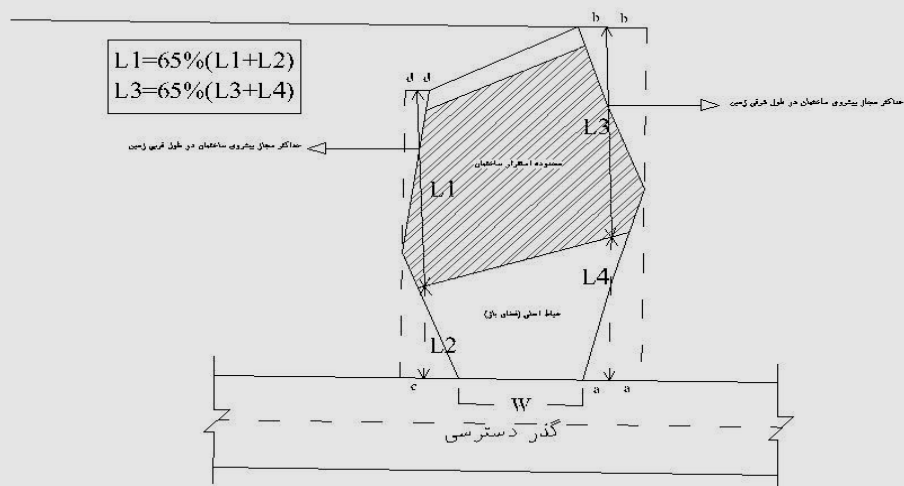
دیagram حداقل فاصله دیوار دارای پنجره از بر قطعه



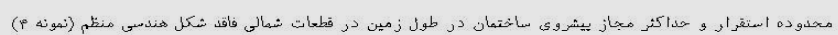
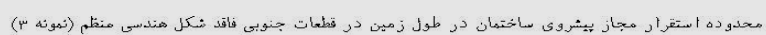




محدوده استقرار مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات جنوبی فاقد شکل هندسی منظم (نمونه ۱)



محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات شمالی فاقد شکل هندسی منظم (نمونه ۲)



تبصره ۱: در خصوص ضوابط استقرار بنا جهت زمین‌هایی که شامل شکل نامنظم دارند و یا تناسب آن به شکلی نیست که بتوانند (۶۵ درصد طول قطعه) ضوابط را رعایت کنند و نمی‌توانند از سطح اشغال مجاز استفاده نمایند. می‌توانند با رضایت مالک ملک مجاور میزان سطح اشغال مجاز را در قطعه تأمین نمایند.

شرایط احداث دو یا چند بلوک ساختمانی در یک قطعه

احداث دو یا چند بلوک ساختمانی در یک قطعه زمین با احراز شرایط زیر مجاز است (توضیح اینکه دو بلوک ساختمانی در صورتی غیر مقابل هم می‌باشند که امتداد بدنه دو بلوک از سمت شرق یا غرب حداقل ۵ متر و از سمت شمال و جنوب حداقل ۸ متر از هم فاصله داشته باشند. به عنوان مثال دو بلوک B و C غیرمقابل هم می‌باشند. در حالی که دو بلوک A و C مقابل هم می‌باشند.

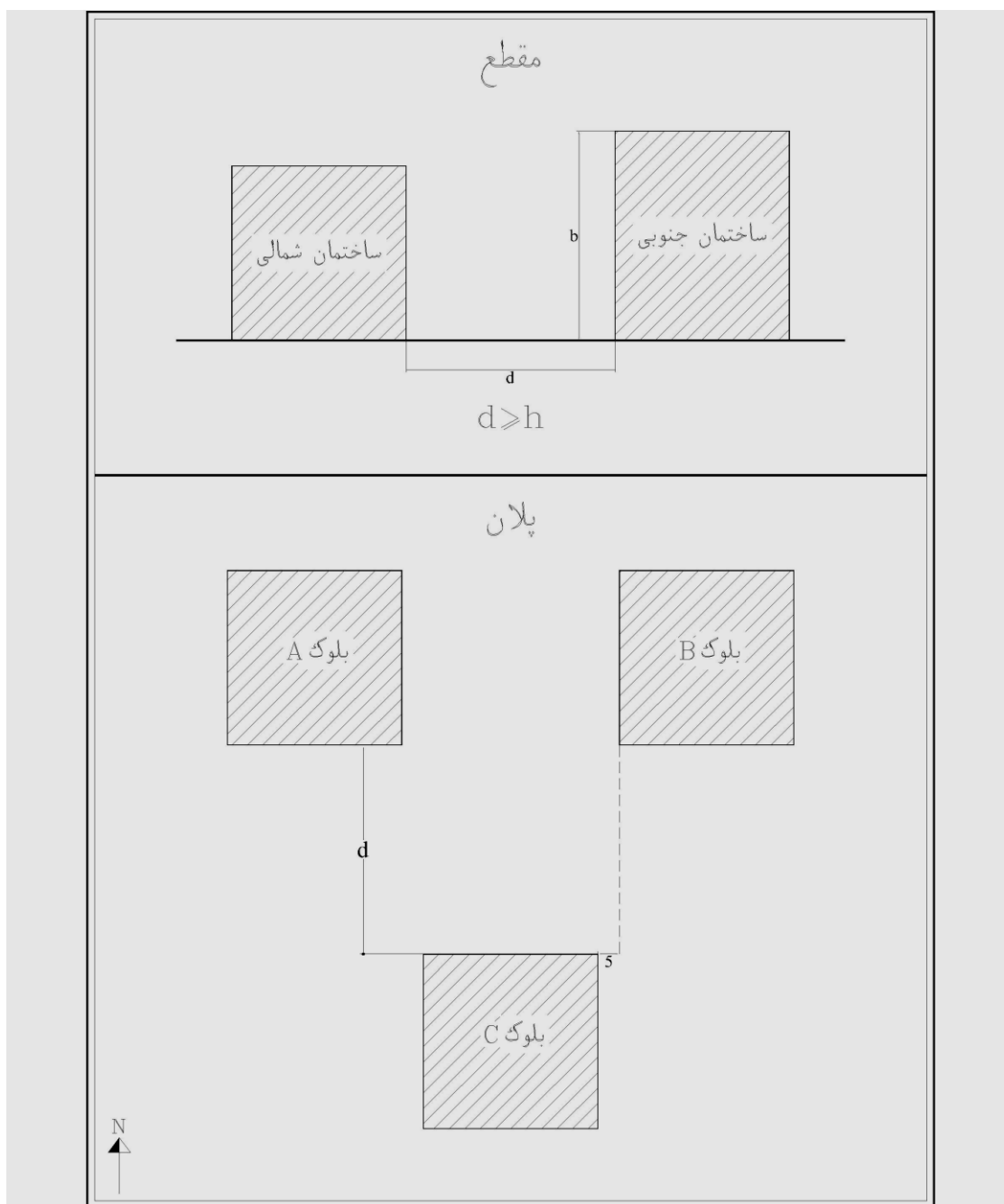
حداقل فضای باز در هر قطعه

- میزان فضای باز هر قطعه مسکونی با توجه به سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف بدست می‌آید.
- به منظور افزایش کمیت و کیفیت فضاهای سبز ۵۰ درصد فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

سایر فضا‌های باز (مثل حیاط‌های مرکزی و نورگیرها)

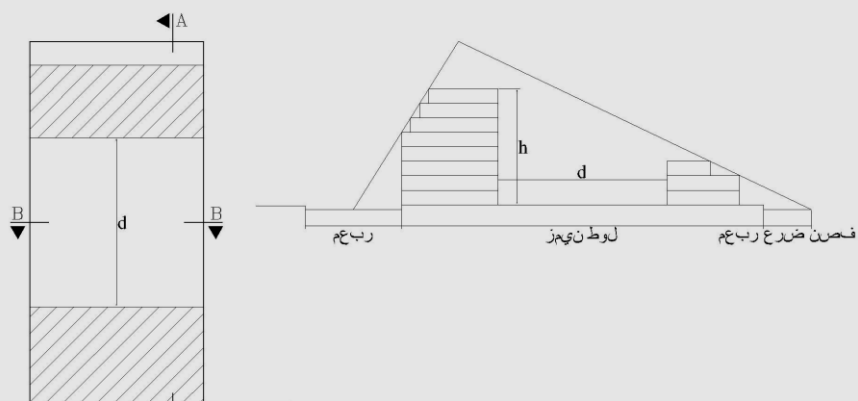
- کلیه فضاهای اصلی ساختمان شامل اتاق‌ها، آشپزخانه و راه‌پله باید نورگیری و تهویه مناسب داشته باشد.
- در فضای اقامت، در انطباق با الزامات فصل ۴-۶ مقررات ملی ساختمان، سطح شیشه الزامی، حداقل یک هشتم سطح کف است، مگر آنکه پنجره‌ها تنها در یک دیوار فضا تعبیه شده باشد و فاصله آن دیوار با دیوار مقابل در فضای مورد نظر بیش از ۴,۵۰ متر باشد، که در این صورت یک هفتم سطح کف، الزامی خواهد بود.
- در فضاهای اقامت در صورتی که لبه بالایی پنجره‌ها، غیر از نورگیر سقف شیب دار، در ارتفاع زیر ۲,۱۰ متر قرار گرفته باشد، سطح الزامی شیشه شفاف یک ششم سطح کف است، مگر آنکه تمام دریاچه‌ها نیز در یک دیوار تعبیه شده باشد و فاصله آن از دیوار مقابل بیش از ۴,۵۰ متر باشد، در این صورت سطح الزامی شیشه، یک پنجم کف فضا است.
- در صورتی که پنجره رو به یک ایوان باز شود، ایوان باید دارای شرایط زیر باشد:
 ۱. فضای ایوان باید به طور مستقیم به طرف فضای باز یا خیابان و معبر عمومی، بدون هیچ گونه مانع در برابر نور و جریان هوا، باشد.
 ۲. بین فضای اقامت یا اشتغال و فضای ایوان نباید محفظه آفتاب گیر قرار داده شود.

- تمام فضاهای اقامت، باید مطابق با مندرجات مباحث چهاردهم و نوزدهم مقررات ملی ساختمان به طور طبیعی یا مکانیکی تعویض هوا شوند.
- تمام فضاهای اقامتی که تهویه مکانیکی می شوند، باید ارتباط مستقیم با فضای خارج داشته باشند تا تعویض هوای طبیعی نیز ممکن باشد.
- در صورت نورگیری از حیاط های خلوت یا حیاط های داخلی و پاسیوها، باید اندازه ها، سطح و سایر مقررات تعیین شده برای این حیاط ها و مقررات اختصاصی تصرف ها رعایت گردد.
- محل قرارگیری دستگاههای تهویه باید طوری در نظر گرفته شود که بو و خاک را به فضاهای دیگر منتقل نکند و به منظور جلوگیری از مزاحمت برای ساکنان و اطرافیان به صورت مناسب صدابندی شده باشد.
- همه دریچه های ورودی و یا خروجی کانال ها باید توسط توری سیمی، شبکه یا کرکره محکمی که جسمی به قطر ۱۲,۵ میلیمتر از آن نگذرد و قابل جویدن به وسیله موش و سایر حیوانات موذی نباشد، محافظت شود.
- به منظور اجتناب از تشدید و باقی ماندن آلودگی در داخل ساختمان، فضاهای تاسیساتی باید دارای بازشو یا مجرای هوای متصل به خارج از فضای ساختمان باشند.



- در ساختمان های مقابل حداقل فاصله دو بلوک ساختمانی از سمت شمال و جنوب به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد.

$$d > h$$



- فاصله دو بلوک مقابل که بر روی هم سایه اندازی ندارند حداقل ۸ متر باشد و در طبقات بالاتر با شیب ۲۰۰ درصد از محور وسط دو بلوک پس روی نماید.



- پیش آمدگی یا کنسول

- در خیابان های به عرض ۱۲ متر تا ۲۰ متر، حداکثر میزان پیش آمدگی ۸۰ سانتی متر است.
- در خیابان های به عرض ۲۰ متر به بالا حداکثر میزان پیش آمدگی ۱۲۰ سانتی متر است.
- حداکثر پیش آمدگی در پخ معابر ۸۰ سانتی متر است.
- ارتفاع کنسول از زمین حداقل ۴,۵ متر می باشد.
- در صورتیکه پیش آمدگی، با تنه یا چتر شاخه های درختان برخورد و یا ایجاد مزاحمت نماید احداث آن ممنوع می باشد.

• مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه فضای ساختمان باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشند.
- راهروهای ورودی و پله های ارتباطی در ساختمان های چند خانواری و آپارتمانی باید از نور طبیعی برخوردار باشند.
- در راهروها و فضاهای عمومی مستقیم و یا دارای پنجره در دو انتها در مواردی که نور به صورت طبیعی صورت گیرد، سطح شیشه طبق جدول زیر و حداقل ۱,۸ مترمربع یا یک چهارم سطح کف است و در غیر این موارد فوق حداقل یک بیستم سطح کف می باشد.
- در راه پله ها، در مواردی که تامین نور به صورت طبیعی صورت گیرد، سطح شیشه الزامی طبق جدول و حداقل ۰,۹ مترمربع به ازای هر طبقه است.
- در صورتی که راه پله ها به طور طبیعی تعویض هوا شوند و تعویض هوا از در و پنجره های میانی در تمام ارتفاع محفظه راه پله ممکن باشد، سطح بازشو در هر طبقه نباید از یک شانزدهم سطح تصویر افقی پله یا ۰,۴۵ مترمربع (مقدار بیشتر ملاک عمل است) کمتر باشد.
- در ساختمان های بیش از دو طبقه، ارتباط بین قفسه پلکان و فضای توقفگاه و موتورخانه باید با تعبیه عنصر یا فضای جداکننده ای جهت جلوگیری از انتقال دود و سر و صدا صورت گیرد.

جدول شماره ۲۲۲- ۹: الزامات نور، هوا و محدودیت‌های الزامی

اتاق و فضای موردنظر	الزامات حداقل فضا			پیش‌بینی سطح شیشه پنجره نسبت به سطح کف		نسبت سطح بازشوی تهویه به سطح کف فضا	حداقل سطح بازشوی تهویه	الزامی بودن نور طبیعی	الزامی بودن تهویه طبیعی
	حداقل عرض به متر	حداقل سطح به مترمربع	حداقل ارتفاع به متر	سطح نورگذر در یک دیوار به فاصله بیش از ۴/۵ متر از دیوار مقابل	سطح نورگذر در بیش از یک دیوار یا به فاصله کمتر از ۴/۵ متر از دیوار مقابل				
فضای اقامت اصلی واحد مسکونی	۲/۷۰ *	۱۲/۰۰	۲/۶۰ *	۱:۷	۱:۸	۱:۱۶	-	+	+
فضاهای اقامت دیگر	۲/۱۵	۶/۵	۲/۴۰	۱:۷	۱:۸				
فضاهای منضم به فضای اصلی	-	-	۲/۴۰	۱:۷	۱:۸				
فضاهای نورگیر از محفظه آفتاب‌گیر	۲/۱۵	۶/۵	۲/۴۰	۱:۴	۱:۴				
فضاهای انباری	-	-	۲/۱	۱:۲۵	۱:۲۵	۱:۲۵	-	-	-
آشپزخانه مسکونی	۱/۸۰	۵/۵	۲/۴۰	۱:۸	۱:۸	۱:۱۶	-	++	++
آشپزخانه دیواری	-	-	۲/۴۰	۱:۸	۱:۸			--	--
اتاق نشیمن و غذاخوری یا چندمنظوره	۳/۰۰ *	۱۴/۵	۲/۶۰ *	۱:۷	۱:۸	۱:۱۶	-	+	+
اتاق آشپزخانه و خوردن	۲/۱۵	۷/۵	۲/۴۰	۱:۷	۱:۸	۱:۱۶	-	++	++
اتاق اقامت، پختن و خوردن	۳/۰۰ *	۲۰	۲/۶۰ *	۱:۷	۱:۸	۱:۱۶	-	+	+
فضاهای بهداشتی	-	-	۲/۱	۱:۱۰	۱:۱۰	۱:۲۰	۰/۱۸	-	-

* برای حداقل عرض و ارتفاع الزامی فضاهای اقامت اصلی به مقررات اختصاصی ساختمان‌های مسکونی مراجعه شود.

** برای اندازه‌ها و شرایط نورگیری و تهویه آشپزخانه واحد مسکونی، به مقررات اختصاصی این ساختمان‌ها مراجعه شود.

ادامه جدول شماره ۲۲۲-۹: الزامات نور، هوا و محدودیت‌های الزامی

اتاق و فضای مورد نظر	پیش‌بینی سطح شیشه پنجره نسبت به سطح کف			پیش‌بینی سطح شیشه پنجره نسبت به سطح کف		نسبت مساحت سطوح بازشوی پنجره به سطح کف فضا	حداقل سطح بازشوی پنجره به حدائق	الزامی بودن نور طبیعی	الزامی بودن تهویه طبیعی
	حداقل عرض به متر	حداقل سطح به مترمربع	حداقل ارتفاع به متر	سطح نورگذر در یک دیوار به فاصله پیش از ۴/۵ متر از دیوار مقابل	سطح نورگذر در بیش از یک دیوار یا به فاصله کمتر از ۴/۵ متر از دیوار مقابل				
پارکینگ کوچک	—	—	۲/۲۰	۱:۲۰	۱:۲۰	۱:۲۵	—	—	—
پارکینگ متوسط و بزرگ	—	—	۲/۴۰	۱:۸	۱:۸				
فضای اشتغال (اداری یا تجاری)	—	—	۲/۴۰	۱:۸	۱:۸	۱:۱۶	—	—	—
راهروهای عمومی و دسترسی‌های خروج	—	—	۲/۱	۱:۲۵	۱:۲۵	۱:۲۵	۰/۹۰	—	—
راه‌پله‌ها (در هر طبقه)	—	—	—	۱:۸	۱:۸	۱:۱۶	۰/۴۵	—	—
زیرزمین‌ها	—	—	۲/۴۰	۱:۲۵	۱:۲۵	بسته به نوع استفاده		—	—
فروشگاه‌ها	—	—	۲/۴۰	۱:۸	۱:۸	بسته به اندازه و نوع استفاده		—	—
فضای اشتغال (صنعتی)	—	—	—	مقررات خاص براساس نوع کار		۱:۱۲	—	—	—
کلاس‌های درس تا متوسطه (بالای ۲۰ نفر)	—	—	۳/۰۰	۱:۵	۱:۵	۱:۱۲	—	+	+
محفظة آفتابگیر	—	—	۲/۴۰	۱:۴	۱:۴	۱:۱۶	—	+	+
فضاهای جمعی (بالای ۲۰ نفر)	—	—	۳/۰۰	۱:۸	۱:۸	بسته به نوع استفاده		—	—

- ضوابط مربوط به باز شو‌های ساختمان‌ها به حیاطها و حیاط خلوتها

- احداث باز شو به حیاط و حیاط خلوت در طبقات بالای همکف بدون نصب جان پناه به ارتفاع حداقل ۹۰ سانتیمتر ممنوع است.

• مقررات مربوط به تاسیسات روی بام

- نصب تاسیسات بر روی بام های مسطح باید در ساختمانهای تا دو طبقه به فاصله ۳ متر و در ساختمانهای تا چهار طبقه به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت گیرد.
- احداث هر گونه انبار (موقت و یا دائم) روی بام و در بالکن ممنوع است.
- احداث جان پناه در بام های مسطح به میزان ۹۰ سانتی متر اجباری است.
- کلیه بام های مسطح و شیبدار باید راه دسترسی جداگانه داشته باشند.
- نصب وسایل تاسیساتی غیر از دودکش و آنتن بر روی بام های شیبدار ممنوع است.
- احداث خرپشته (پله دسترسی بام) به تناسب ابعاد راه پله در بام بلامانع است. ارتفاع مفید خرپشته حداقل ۲/۱ متر و حداکثر ۲/۴ متر می باشد. خرپشته جز تراکم محسوب نمی گردد.

نحوه دسترسی

- کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد می شود باید حداقل از یکطرف به گذر های دسترسی ارتباط داشته باشند.
- هر پلاک در هر بر می تواند یک ورودی پیاده داشته باشد (چنانچه مغایر با طرح تفصیلی نباشد).
- هر پلاک می تواند فقط دارای یک ورودی اتومبیل رو به عرض حداکثر ۳/۵ متر باشد (چنانچه بر پلاک بیش از ۱۵ متر باشد) می تواند دو ورودی سواره با حداقل فاصله ۵ متر داشته باشد.
- در پلاک های با بیش از یک بر در صورت درخواست مالک با تشخیص و تأیید کمیته فنی شهرداری مالک می تواند از هر بر یک ورودی سواره تأمین نماید.
- نصب درب ماشین رو در کلیه پخ ها ممنوع است و موارد موجود بایستی در زمان بازسازی و نوسازی مسدود گردد.
- احداث هر تعداد پله و رمپ در خارج از حد مالکیت در پیاده روها و گذرها ممنوع است.

• ضوابط نمای ساختمان ها

- کلیه سطوح نمایان ساختمان ها که از داخل معابر قابل مشاهده است. اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی، نمای شهری محسوب شده و باید با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

- در صورتیکه بنا نسبت به بنای ساخته شده همجوارش عقب نشینی داشته باشد، دیوارهای دارای دید بنای مجاور بایستی مشابه بنای در دست احداث و یا بنای ساخته شده قبلی توسط مالک بنای در دست احداث نماسازی شود.
- صدور گواهینامه پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای^۱ اصلی و جانبی است.
- در کلیه سطوح نمای اصلی ساختمان می باید از مصالح نمای بومی اقلیم معتدل مرطوب، استفاده شود.
- استفاده از نمای آلومینیوم و نمای فلزی بر اساس مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ممنوع می باشد.
- در نمای اصلی می باید از سطوح شیشه ای بزرگ اجتناب نمود. استفاده از شیشه حداکثر تا ۱۰ درصد از نمای اصلی مجاز است.
- استفاده محدود از مصالح سنگ و سیمان در نمای اصلی مجاز است.
- همچنین در خصوص بناهای عمومی ضوابط نماسازی به شرح ذیل می باشد:
- بناهای عمومی از طریق یک طرح متناسب و فکر شده (تهیه شده به وسیله متخصص) احداث گردند.
- در طرح این ابنیه اثرات محیطی آنها، نقش سیما سازی شهری مد نظر قرار گیرد.
- فضای باز ابنیه عمومی در ارتباط با فضای باز عمومی قرار گیرند و نقش موثری در سیما سازی شهری داشته باشند. بنابر این فضاها نباید به وسیله دیوارهای بسته از فضاهای عمومی جدا شوند و استفاده از دیوارهای مشبک ردیف های درختان و مشابه در این رابطه بسیار کارساز است.
- ضوابط همجواری در احداث بناهای عمومی از دیگر عوامل سیما سازی شهر، همگون سازی بناهایی است که در جوار یکدیگر احداث می گردند.
- احداث فضای تجاری خود از عوامل موثر در نما سازی شهری است لذا پیشنهاد می شود که بطور قطع فضاهای تجاری به صورت جمعی احداث گردد و تنها سرقفلی آن واگذار گردد تا بتوان بر حفظ سیما و عملکرد آن در طول مصرف نیز تسلط داشت بعلاوه ضوابط زیر نیز به هنگام واگذاری بخش های تجاری ارائه گردد:
- هر گونه انبار و تجمع اجناس در خارج از مغازه ممنوع است، بنابر این لازم است فضای کافی برای انبار مورد نیاز مغازه ها در نظر گرفته شود.

^۱ - ضوابط و مقررات نمای شهری، شورایعالی شهرسازی و معماری، مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸.

○ هر گونه تغییر در نما، ویتترین ها، درب های حفاظ و تابلوی نام تا حدودی تغییر در ااثه شهری بدون توافق شورای شهر و در غیاب آن مسئول مربوطه غیر مجاز خواهد بود.

○ فضای سبز همجوار بخش های تجاری باید کاملاً حفاظت و نگهداری شود.

- در معابر شرقی - غربی می بایست حداقل یک ردیف درخت در قسمت جنوبی خیابان کاشته شوند تا سایه مناسب تابستانی را در سطح معبر فراهم آورند و بعلاوه این اشجار لازم است از نوع خزان پذیر باشند تا در زمستان آفتاب گیری معبر را مختل نسازند.

• ضوابط بام های مسطح و شیبدار

- بام های مسطح باید دارای شیب بندی مناسب حداقل ۲ درصد و کفشوی متصل به شبکه فاضلاب مستقل از شبکه اصلی ساختمان باشند.
- تخلیه آب حاصل از نزولات جوی بام ها به زمین های مجاور و معابر عمومی مجاز نیست و تخلیه آن در محوطه ساختمان باید با مجوز شهرداری انجام گیرد.
- اتصال فاضلاب بام به شبکه فاضلاب شهری با مجوز ادارات فاضلاب شهری و سایر مراجع مسئول امکان پذیر است.
- بام های شیبدار باید به نحوی طراحی و اجرا گردند که از ریزش برف، یخ یا اجزای سقف از ارتفاع جلوگیری شود.
- در بام های شیبدار باید تدابیر لازم به منظور حفظ جان کارگران در هنگام کار در روی پشت بام پیش بینی گردد.
- چنانچه شیب بام شیبدار به سمت زمین های مجاور یا معابر عمومی باشد باید فاصله افقی لبه بیرونی بام از مرز مالکیت، در ساختمان های گروه ۱ تا ۵، به اندازه حداقل ۰٫۲ متر رعایت گردد و در ساختمان های گروه های ۶ و ۷، به ازای هر طبقه اضافه، ۰٫۱ متر به این فاصله افزوده می شود. برای ساختمان های گروه ۸، رعایت مقررات و ضوابط خاص آنها الزامیست.
- آب بام ها باید به صورتی جمع آوری و هدایت شود که موجب آلودگی یا ایجاد مزاحمت در محوطه و اجزا ساختمان و اراضی مجاور یا معابر عمومی نشود و از سرازیر شدن آب بر روی نمای ساختمان یا ساختمان های مجاور پیش بینی گردد.

• ضوابط تعداد و محل پارکینگ کاربری مسکونی:

از تاریخ تصویب طرح تفصیلی صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمانهای موجود موکول به پیش بینی حداقل تعداد محلهای لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح خواهد بود.

- محل پارکینگ: محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از صور زیر می تواند تأمین شود:

الف) استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای تک واحدی بصورت پارکینگ روباز.

تبصره: در ساختمانهای تک واحدی در صورتیکه از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می شود.

ب) استفاده از فضای پیلوت یا طبقات در محدوده سطح اشغال یا زیر زمین در کل عرصه (صد در صد) بصورت پارکینگ مسقف.

- تعداد پارکینگ:

الف) هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی ۱۵۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ

ب) هر واحد مسکونی با بیش از ۱۵۰ متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ

- ابعاد و مساحت محل پارک خودرو:

✓ ابعاد لازم جهت توقف یک خودرو، ۳ در ۵ متر می باشد، ابعاد لازم دو خودرو، در صورتی که کنار یکدیگر قرار گیرند، ۵ در ۵ متر و در صورت پارک سه خودرو کنار یکدیگر، ۷٫۲ در ۵ می باشد.

✓ هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر یک ۲ در ۶ متر می باشد.

✓ در صورتیکه فاصله محور ستون ها ۵ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴٫۵ متر باشد، دو خودرو می توانند بین دو ستون قرار گیرند، افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله محور ستون ها به ازای ۲٫۵ متر برای هر خودرو بلامانع است.

✓ قرارگیری خودروها به تعداد بیشتر، بسته به افزایش فاصله بین محور ستون ها به ازای هر ۲٫۵ متر برای هر خودرو مجاز است.

✓ در صورتی که دو طرف یک محل توقف در توقفگاه دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۳ متر باشد.

✓ حداکثر شیب در شیب راه توقفگاه ها ۱۵ درصد است. حداکثر شیب یک متر ابتدا و یک متر انتهای آن باید مساوی یا کمتر از ۱۰ درصد باشد.

۲-۲-۲-۲-۲- حوزه آموزشی

الف) آموزش عمومی

➤ ضوابط تفکیک

کاربری های مجاز در منطقه آموزشی شامل فضاهای آموزشی مقاطع مختلف در شهر می شود. کاربریهایی که در همجواری این واحدها مجاز به استقرار هستند عبارتند از: مراکز فرهنگی. فضاهای ورزشی و فضاهای سبز که مورد نیاز مجموعه آموزشی هستند.

در تفکیک اراضی این منطقه و احداث ساختمان در آن لازم است که ضوابط زیر بر اساس ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) و ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و آموزش عالی به شرح زیر اعمال گردد:

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای دبستان ۱۵۰۰ مترمربع (با سطح اشغال ۵۰ درصد و در دو طبقه مجاز) می باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مدرسه راهنمایی ۱۷۵۰ مترمربع و احداث بنا با سطح اشغال ۴۵ درصد در سه طبقه مجاز می باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای دبیرستان ۲۰۰۰ مترمربع و با سطح اشغال ۴۰ درصد در چهار طبقه مجاز می باشد.
- احداث کودکستان و مهد کودک، دبستان، مدرسه راهنمایی و دبیرستان فقط در بر خیابانهای دارای عرض ۱۲ متر به بالا به استثنای شبکه های شریانی درجه یک و دو و کمربندی ها مجاز است.
- احداث فضاهای آموزشی بر اساس پیشنهادات وزارت آموزش و پرورش و پس از تصویب سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور قابل اجراست.
- رعایت ضوابط مربوط به احداث واحدهای آموزشی غیر انتفاعی طبق مصوبه تاریخ ۱۳۷۴/۱۱/۱۲ شورایعالی معماری و شهرسازی لازم الاجراست.
- کلیه ضوابط و مقررات احداث بناهای آموزش عالی بر اساس مقررات شهرسازی و معماری طرحهای توسعه و عمران مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران است.
- در برگذر اصلی اراضی آموزشی باید زمینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر جهت توقف های کوتاه مدت اتومبیل مراجعین ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد.
- نقشه های معماری واحدهای آموزشی باید به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ برسد.

جدول شماره ۲۲۲- ۱۰: سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع ابتدایی

تعداد کلاس	سرانه زیربنا	سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زمین	
			در مدارس یک طبقه	در مدارس دوطبقه
۲ کلاسه روستائی	۳/۲۵	۵/۶۰	۵/۸۵	-
۳ کلاسه روستائی	۳/۲۰	۴/۴۱	۷/۶۱	-
۵ کلاسه روستائی	۲/۷۹	۳/۵۸	۶/۳۷	-
۵ کلاسه روستائی	۳/۳۶	۳/۵۸	۶/۹۴	۵/۲۶
۱۰ کلاسه شهری	۲/۹۰	۳/۲۳	۶/۱۳	۴/۶۸
۱۵ کلاسه شهری	۲/۶۰	۳/۳۱	-	۴/۶۱
۲۰ کلاسه شهری	۲/۵۸	۳/۱۱	-	۴/۴۰

جدول شماره ۲۲۲- ۱۱: سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع راهنمایی

تعداد کلاس	سرانه زیربنا	سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زمین	
			در مدارس یک طبقه	در مدارس دوطبقه
۳ کلاسه	۴/۸۶	۵/۳۶	۱۰۲۲	-
۶ کلاسه	۳/۹۳	۳/۹۰	۷/۸۳	۵/۸۷
۹ کلاسه	۳/۳۳	۳/۹۹	۷/۳۲	۵/۶۶
۱۲ کلاسه	۳/۴۲	۳/۶۰	۷/۰۲	۵/۳۱
۱۵ کلاسه	۳/۲۴	۳/۳۹	-	۵/۰۱
۱۸ کلاسه	۳/۱۰	۳/۵۱	-	۵/۰۶
۲۱ کلاسه	۳/۱۴	۳/۳۶	-	۴/۹۳
۲۴ کلاسه	۲/۸۰	۳/۲۵	-	۴/۶۵

جدول شماره ۲۲۲-۱۲: سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع متوسطه

تعداد کلاس	سرانه زیربنا	سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زمین	
			در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه
۴ کلاس	۴/۷۴	۴/۸۲	۹/۵۶	-
۸ کلاس	۳/۸۰	۳/۷۷	۷/۵۷	۵/۶۷
۱۲ کلاس	۳/۶۰	۳/۸۲	۷/۴۲	۵/۶۲
۱۶ کلاس	۳/۳۱	۳/۵۷	-	۵/۲۲
۲۰ کلاس	۳/۱۹	۳/۱۶	-	۵/۲۰
۲۴ کلاس	۳/۱۴	۳/۶۲	-	۵/۱۹

ب) حوزه آموزش عالی

- زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق برنامه، خدمات پشتیبانه‌ای، فضای باز و سبز، درختکاری و ورزشی می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی اراضی با کاربری آموزش عالی ۲۰۰ درصد می‌باشد.
 - در صورت احداث سایر فضاهای جنبی (پست، برق و تلفن) در حد بنای مجموعه آموزشی این سطوح جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌شود.
 - حداقل تفکیک قطعات اراضی با کاربری آموزش عالی برای دانشکده‌ها بر اساس برنامه و استانداردهای مربوطه خواهد بود.
 - حداکثر سطح اشغال بنای آموزشی تا ۵۰ درصد مساحت پلاک خواهد بود.
 - تعداد طبقات فضاهای آموزش عالی تا چهار طبقه مجاز می‌باشد.
 - شکل استقرار بنای آموزشی با سطح اشغال مجاز در قطعه زمین بایستی در تناسب کاربری‌های پیرامون به ویژه حوزه مسکونی باشد.
 - محدودیتی ندارد. به هر صورت در طرح بنای آموزشی باید کلیه ضوابط بناهای آموزش عالی را رعایت نمود.

۲-۲-۳-۳-۳-۳-۳ حوزه بهداشتی و درمانی

➤ ضوابط تفکیک

- اراضی درمانی واقع در مراکز ناحیه و شهر با توجه به ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمان‌های ذیربط در تعیین حداقل تفکیک ملاک عمل قرار

- می گیرد. در صورتی که میزان حداقل تفکیک پیشنهادی طرح بیشتر باشد، مساحت بیشتر ملاک عمل خواهد بود.
- مراکز درمانی و بهداشتی باید فاصله ای در حدود ۳۰۰ متر از مراکز آموزشی و کارگاهی داشته باشند و همجواری آنها با فضاهای سبز در الویت است.
 - برای هر ۵۰۰۰ نفر یک پایگاه بهداشتی در محله نیاز است، البته مشروط به اینکه در محله، مرکز بهداشتی و درمانی شهری وجود نداشته باشد، حداکثر زمین مورد نیاز برای پایگاه ۷۵۰ مترمربع (با پیش بینی دسترسی مناسب است)
 - برای حداکثر هر ۱۲۵۰۰ نفر یک مرکز بهداشتی - درمانی شهری با زیربنای مفید ۹۲۰ مترمربع در یک منطقه مورد نیاز است و حداقل زمین آن باید ۱۸۵۰ مترمربع باشد.
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث مراکز بهداشت - درمان شهرستان ۵۰۰۰ مترمربع است.
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی مراکز درمانی ۷۰۰ مترمربع پیشنهاد می شود که در صورت لزوم با نظر سازمان معبری این سطح قابل تعدیل است.
 - در قطب های صنعتی با بیش از ۱۰ هزار نفر کارگر پیش بینی زمینی به وسعت حداقل ۲۵۰۰ مترمربع برای احداث مراکز بهداشتی - درمانی صنعتی مورد نیاز است.
- محل استقرار کلینیک های خصوصی به شرح زیر توصیه می شود:
- محل استقرار در مرکز خدمات شهری واقع باشد.
 - سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد مساحت زمین باشد.
 - حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) تابع کل استقرار آن در حوزه تراکمی مربوطه تعیین می شود.
 - در تمامی موارد فوق، رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط الزامی خواهد بود.
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث درمانگاه ۲۵۰۰ مترمربع است.
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث مراکز بهداشت ۵۰۰۰ مترمربع می باشد.
 - حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث بیمارستان ۲۵۰۰۰ مترمربع می باشد.
- تبصره:** حداقل مساحت بیمارستان به ازاء هر تخت ۲۰۰ مترمربع در نظر گرفته می شود.
- حداقل تفکیک جهت احداث ساختمان های زیرپوشش سازمان بهزیستی (مهدکودک، مجتمع های بهزیستی و...) بر مبنای ضوابط و مقررات آن سازمان تعیین می گردد.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث حمام، رختشوی‌خانه آبریزگاه‌های عمومی با نظر شهرداری صنف مربوطه تعیین می‌گردد.
- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس ناحیه ۱۴ متر است.
- حداقل عرض دسترسی برای کاربری بهداشتی و درمانی در مقیاس شهر شریانی درجه ۲ با عرض ۳۵ متر است.

➤ ضوابط احداث بنا

- در مقیاس ناحیه (درمانگاه):
 - حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد زمین و تراکم ساختمانی حداکثر ۲۰۰ درصد می‌باشد.
 - حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه بدون در نظر گرفتن زیرزمین می‌باشد.
 - در مقیاس شهر (بیمارستان):
 - سطح اشغال حداکثر معادل ۴۰ درصد می‌باشد (حداقل سطح فضای آزاد ۶۰ درصد کل زمین).
 - حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ۴ طبقه می‌باشد.
- تبصره:** رعایت ضوابط و مقررات سازمان بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و موافقت آنها الزامی و مقدم بر ضوابط و مقررات فوق می‌باشد.

۲-۲-۳-۴- حوزه مذهبی

- کاربری مذهبی در دو مقیاس محله و شهر تعیین می‌گردد.
- حداقل مساحت جهت احداث مسجد، حسینیه و غیره ۵۰۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد و تراکم ساختمانی آن ۸۰ درصد می‌باشد، حداقل فاصله از معبر باید ۵ متر باشد. تعداد طبقات تا دو طبقه مجاز است.
- تعداد پارکینگ در مسجد، حسینیه، امامزاده: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل.

۲-۲-۳-۵- حوزه فرهنگی

کاربری هایی که در این منطقه می‌توانند استقرار یابند عبارتند از: سالن اجتماعات، کتابخانه، نمایشگاه، موزه و مراکز هنرهای نمایشی مثل سینما و آمفی تئاتر. در همجواری کاربرهای یاد شده، استقرار کاربریهای زیر اولویت دارد: فضاهای سبز، مراکز آموزشی، واحدهای ورزشی و جهانگردی و پذیرایی.

- تفکیک اراضی و احداث بنا در این منطقه بایستی براساس ضوابط و مقرراتی که از سوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در مورد احداث کتابخانه ها، نمایشگاه ها، موزه ها و تالارهای نمایش و اجتماعات تدوین شده است، رعایت گردد.
- تفکیک زمین های تخصیص یافته به کاربری فرهنگی مجاز نیست و احداث بنا بر اساس ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و تایید طرح می بایست انجام گیرد.
- حداقل مساحت جهت احداث کاربری های فرهنگی طبق عملکردهای ناحیه ای و شهری انجام می گیرد.

۲-۲-۳-۶- حوزه اداری - انتظامی

➤ ضوابط تفکیک

- حداقل تفکیک برای واحدهای اداری ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می گردد و برای شعب فرعی ادارات در سطح نواحی ۵۰۰ مترمربع می باشد.
- احداث زیرزمین با ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر مجاز است و جزو زیربنا محسوب نمی شود.
- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر زیربنا در طبقات (تراکم ساختمانی) ۲۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای اداری، احداث یک محل پارکینگ الزامی است.
- به استثنای سطوح پارکینگ، انباری، موتورخانه و زیرزمین، سایر سطوح ساخته شده در همکف و طبقات بالا جزو تراکم محسوب می گردد.
- دسترسی بناهای اداری باید از جمع و پخش کننده های ناحیه ای تامین گردد.
- احداث بنا در قطعه زمین اداری با رعایت حداقل ۵ متر حریم از برگذره های دسترسی ملک مجاز است.

۲-۲-۳-۷- حوزه تفریحی و توریستی

➤ ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی در حوزه جهانگردی و پذیرایی بر مبنای سرانه های تعیین شده و تابع دستورالعمل ها و قوانین سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است.
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.

- حداکثر سطح اشغال همکف ۲۵ درصد مساحت قطعه

➤ تعداد پارکینگ

الف) رستورانها: ۲ واحد برای بناهای کمتر از ۳۰ متر مربع، برای رستورانها با مساحت ۳۰ تا ۱۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ برای هر ۲۵ متر مربع، برای رستورانهای با مساحت بین ۱۰۰ و ۲۵۰ متر مربع یک واحد پارکینگ به ازای هر ۳۰ متر مربع، برای رستورانهای با مساحت بیش از ۲۵۰ متر مربع ۸ واحد پارکینگ به اضافه یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ متر مربع بنای مازاد بر ۲۵۰ متر مربع.

ب) هتل دو و سه ستاره: یک واحد برای هر سه تخت.

ج) هتل چهار و پنج ستاره: یک واحد برای هر دو تخت.

۲-۲-۳-۸- حوزه ورزشی

کاربری هایی که برای استقرار در این منطقه مجاز هستند عبارتند از: تمامی ورزشگاه های سرپوشیده و سرباز و اماکنی که زیر نظر سازمان تربیت بدنی به فعالیت می پردازند. در همجواری این منطقه استقرار کاربریهای زیر دارای ارجعیت است: فضاهای آموزشی، فضاهای سبز، مراکز فرهنگی و مراکز جهانگردی و پذیرایی.

رعایت تمامی ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا که از سوی سازمانهای مسئول به ویژه اداره کل ورزش و جوانان بنا به موارد استفاده تاسیسات ورزشی تدوین و ارائه می شود.

➤ ضوابط تفکیک زمین

- حداقل تفکیک زمین در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل تفکیک زمین در مقیاس ناحیه ۲۰۰۰ متر مربع است.
- حداقل تفکیک زمین در مقیاس شهری ۵۰۰۰۰ مترمربع است.

➤ ضوابط احداث بنا

- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاهای ورزشی در رده های مختلف ورزشی الزامی است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز برای اماکن ورزشی سرباز (زمین های ورزشی و ...) ۱۰ درصد است.
- حداکثر سطح اشغال ساختمانی مراکز ورزشی سرپوشیده ۲۰ درصد سطح زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کل طبقات مراکز ورزشی ۴۰ درصد سطح زمین است.

- حداکثر تعداد طبقات در مراکز ورزشی سرپوشیده دو طبقه است.
- نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن ورزشی در قطعه زمین آزاد بوده و باید در هماهنگی با احجام کاربری‌های پیرامون تعیین گردد و به تأیید کمیته فنی شهرداری برسد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا الزامی است.
- احداث بناهای مجاز در حوزه کاربری ورزشی باید با حفظ حریمی برابر عرض گذر دسترسی باشد.

➤ تعداد پارکینگ

- الف) باشگاه یک واحد برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل برای ساختمان‌های با بنای کمتر از ۲۵۰ مترمربع، برای بناهای کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ برای هر ۷۰ مترمربع مازاد بر ۲۵۰ مترمربع یک و برای باشگاه‌های ورزشی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ برای هر ۱۰۰ مترمربع مازاد.
- ب) سالن ورزشی بدون تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ مترمربع سطح سالن.
- ج) سالن ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ مترمربع سطح سالن به اضافه یک واحد برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی.
- د) استخر: یک واحد برای هر ۳ رختکن.

۲-۲-۳-۹- حوزه فضای سبز

- تفکیک اراضی مربوط به پارک‌ها و فضاهای سبز و تفریحی مجاز نیست.
- حداکثر سطح اشغال زیربنای ساختمان‌های مربوط به این اراضی در طبقه همکف نباید بیش از ۲ درصد مساحت اراضی موردنظر باشد.
- حداکثر زیربنای کل ساختمان‌های مربوط به این حوزه تا ۱۰ درصد اراضی مورد نظر است.
- حداکثر سطح اشغال زیربنای ساختمان‌های مربوط به مراکز تفریحات سالم (شهربازی و ...) در طبقه همکف ۱۵ درصد مساحت اراضی فضای سبز می‌باشد و مساحت کل زیربنای این ساختمان‌ها حداکثر تا ۳۰ درصد اراضی فضای سبز می‌باشد.

➤ تعداد پارکینگ در پارک تجهیز شده

- الف) پارک محله‌ای: یک واحد برای هر ۶۰۰ مترمربع زمین.
- ب) پارک ناحیه‌ای: یک واحد برای هر ۳۰۰ مترمربع زمین.

ج) پارک شهری: یک واحد برای هر ۲۵۰ مترمربع زمین.

۲-۲-۳-۱۰- حوزه تاسیسات و تجهیزات شهری

- تفکیک اراضی در کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری مجاز نیست.
- در خصوص کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری با توجه به تنوع و مشخصات فنی هر یک از این رشته‌ها تعیین تراکم، حداقل تفکیک، سطح اشغال و تعداد طبقات مفهوم ندارد سازمان‌های مربوطه بر اساس مشخصات فنی طرح‌های خود اقدام می‌نمایند و تکرار این موارد ضرورتی ندارد.
- الف) انواع جایگاه و ابعاد زمین مورد نیاز احداث جایگاه
 - جایگاه تک سکو بنزین با ابعاد (7×8) (10×6) $(16 \times 9/5)$ مترمربع جهت عرضه بنزین در شهرهای بزرگ که مشکل کمبود زمین یا گرانی زمین وجود دارد و همچنین برای احداث در پارکینگ‌ها، مجتمع‌های بزرگ مسکونی، اداری، صنعتی به صورت عرضه اتاقک.
 - جایگاه تک سکو بنزین حداقل بر ۲۲ متر و حداقل عمق ۱۱ متر.
 - جایگاه ۲ سکو بنزین حداقل بر ۲۲ متر و حداقل عمق ۱۶ متر.
 - جایگاه ۳ سکو بنزین حداقل بر ۳۰ متر و حداقل عمق ۳۰ متر.
 - جایگاه ۲ فرآورده ۲ سکویی حداقل بر ۴۰ متر و حداقل عمق ۲۵ متر.
 - جایگاه ۲ فرآورده ۳ سکویی حداقل بر ۴۰ متر و حداقل عمق ۴۰ متر.
 - جایگاه ۲ فرآورده ۴ سکویی حداقل بر ۴۰ متر و حداقل عمق ۶۰ متر.
- ب) شرایط و موقعیت زمین پیشنهادی جایگاه
 - دسترسی مستقیم مستحذات این نوع کاربری‌ها به معابر با عملکرد ناحیه ای و شهری ضروری است.
 - ترجیحاً زمین پیشنهادی از مراکز که با کار گرم (جوشکاری، نانوایی و ...) مرتبط هستند فاصله مناسب داشته باشد.
 - خیابان دسترسی به جایگاه قابلیت مانور نفتکش را داشته باشد. حریم برق فشار قوی (دکل پست) لوله‌های انتقال گاز و خطوط راه آهن رعایت شده باشد.
 - زمین نبایستی در حریم رودخانه - مسیل باشد.
 - طراحی جایگاه بایستی تحت نظارت و مسئولیت مهندسی مشاور مورد تأیید نظام سازمان مهندسی و یا سایر دستگاه‌های ذیربط انجام شود.

- لازم است کلیه نقشه‌های تهیه شده توسط مشاور به لحاظ مراعات تمامی استانداردهای تأسیسات نفتی به تأیید مهندس منطقه و واحد HSE منطقه رسانیده شود.

دفاتر پست

- حداقل تفکیک زمین ۵۰۰ مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد است.
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع احداث ۳ واحد پارکینگ الزامی است.

ایستگاه آتش‌نشانی

- حداقل تفکیک زمین ۵۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل سطح اشغال ۲۵ درصد است.
- حداقل عرض دسترسی سواره شبکه شریانی درجه ۲ است.

۲-۲-۳-۱۱- حوزه تجاری - خدماتی

استفاده‌های مجاز از اراضی منطقه تجاری شهر نکا شامل موارد زیر می‌باشد:

- کاربری تجاری در طرح پیشنهادی به صورت سیال و شناور در کاربری مسکونی پیشنهاد شده است و کلیه فعالیت‌های تجاری که در نقشه وضع موجود نشان داده شده است بعنوان وضع موجود تثبیت و چنانچه هریک از آنها قصد نوسازی را داشته باشند رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح جامع الزامی است.
- احداث مراکز و محدوده‌های تجاری عمده فروشی و خرده فروشی و مراکز عرضه کالا در حد مراکز خرید، فروشگاه‌های زنجیره‌ای، دفاتر مهندسی، شعب بانک‌ها، آزمایشگاه، دوزندگی، تعمیرگاه‌های لوازم منزل تاسیساتی و الکتریکی
- احداث مراکز فرهنگی و مراکز مذهبی از قبیل مساجد، تکایا، نمایشگاه، کتابخانه، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر و....
- احداث مراکز بهداشتی و درمانی مانند کلینیک و درمانگاه و مراکز توانبخشی
- احداث مراکز جهانگردی و پذیرایی مانند هتل و رستوران
- ایجاد فضای سبز عمومی به صورت پارک‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای، گذرهای سبز، پارک‌های بازی کودکان و تاسیسات وابسته به آن
- احداث تاسیسات حمل و نقل در حد پارکینگ و پمپ بنزین

- احداث تاسیسات و تجهیزات شهری در حد مراکز آتش نشانی، پست های تاسیسات
- احداث واحد مسکونی
- احداث واحد اداری
- در بر محورهای خدماتی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی شهر تعیین شده اند، در صورت استفاده تجاری از بنا، حد نصاب تفکیک و سطح اشغال تابع ضوابط زیر می باشند:
- در محورهای خدمات محله ای، حداقل مساحت تجاری ۱۷,۵ مترمربع می باشد با بر ۳,۵ متر و عمق ۵ متر به نحویکه حداکثر سطح اشغال آن ۱۰ درصد مساحت قطعه باشد.
- در محورهای خدمات ناحیه ای، حداقل مساحت تجاری ۲۴ مترمربع می باشد با بر ۳ متر و عمق ۸ متر به نحویکه حداکثر سطح اشغال آن ۱۵ درصد مساحت قطعه باشد.
- در محورهای خدمات شهری، حداقل مساحت تجاری ۲۴ مترمربع می باشد با بر ۳ متر و عمق ۸ متر به نحویکه حداکثر سطح اشغال آن ۲۰ درصد مساحت قطعه باشد.
- ✓ تبصره ۱: پرداخت عوارض پذیره به شهرداری برای تبدیل این دسته از کاربری ها به کاربری های تجاری شهری و محله ای ضروری است. تعرفه لازم توسط مراجع ذیصلاح تهیه و تصویب می شود.
- ✓ تبصره ۲: محورهای مجاز برای احداث واحدهای تجاری در اراضی مسکونی براساس ضوابط کاربریهای مختلط منوط به رعایت عرض گذر تامین پارکینگ، اخذ ارزش افزوده از سوی شهرداری تبعیت از اصول تراکم ساختمانی است.

الف) ضوابط احداث بنا

- احداث واحدهای خرد تجاری در مجاورت خیابان ۱۲ تا ۲۰ با نظر موافق شهرداری و تامین پارکینگ، معادل ۱۰ درصد مساحت قطعه حداقل مساحت ۱ واحد تجاری ۱۷/۵ متر با عرض ۳/۵ متر و طول ۵ متر می باشند و حداکثر ۲۴ متر مربع می باشد.
- احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابان های ۲۰ متر و بالاتر با رعایت ۱۵ درصد مساحت قطعه حداکثر تا ۳ واحد تجاری مجاز است.
- حداقل قطعه مساحت تجاری کلان (عمده فروشی) ۳۰۰ مترمربع می باشد.
- سطح اشغال تجاری بصورت پاساژ یا مجتمع تجاری و راسته بازار ۷۰٪ مساحت قطعه.
- حداکثر سطح اشغال تجاری خرد ۱۰٪ مساحت قطعه و در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان می باشد.

- کلیه واحدهای تجاری بیش از ۲۰ واحد بایستی به میزان ۲ متر از معبر مجاور عقب نشینی نمایند. ملاک محاسبه قبل از تعریض می باشد.
- طرح معماری مجتمع های تجاری که در مسیر تعریض قرار گرفته اند می بایست در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ به تصویب برسد.
- رعایت کلیه ضوابط و مشخصات داده شده در طرح مطابق با کاربری مسکونی از قبیل سطح اشغال، تراکم ساختمانی و... جهت احداث واحد تجاری در کاربری مسکونی الزامی است.

ب) تعداد طبقات

- حداقل طبقات این مجتمع ها مشابه ضوابط قطعات حوزه تراکمی آن می باشد.
- حداقل ارتفاع واحدهای تجاری ۳/۵ متر و حداکثر ۶ متر باشد.
- ارتفاع در مجاورت معابر ۱۲ تا ۱۶ برابر ۳/۵ متر
- احداث نیم طبقه (بالکن) تا حد ۵۰٪ مساحت تجاری بلامانع است. (حداقل عرض بصورت مجموعه ۱۲ متر)
- احداث بازار روز به عهده شهرداری ضوابط زیر باید رعایت گردد.
- ❖ حداقل ۳۰۰ متر
- ❖ حداکثر اشغال ۵۰٪ کل زمین
- ❖ حداکثر تراکم ۵۰٪ کل زمین
- ❖ حداکثر طبقه ۱ طبقه
- بررسی تائید و صدور پروانه تجاری خرد به عهده دستگاه اجرائی طبق ضوابط طرح می باشد و نقشه های معماری واحدهای تجاری بزرگ، پاساژ، مجتمع و راسته بازار به شرط تامین پارکینگ به تصویب کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ برسد.
- بازسازی و نوسازی تجاری دارای پروانه قبلی در معابر کمتر از ۱۶ متر با سطح زیر بنای فعلی بلامانع است (پس از کسر تعریض) گذر به شرط تامین پارکینگ به ازای هر واحد تجاری.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری (معادل ۱۷/۵ مترمربع) الزامی است.

ج) ضوابط مربوط به احداث مجتمع های تجاری و پاساژ

در اراضی با کاربری تجاری رعایت ضوابط زیر الزامی است :

- حداکثر سطح اشغال زمین ۷۰ درصد مساحت قطعه است.
- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) در مراکز و محورهای تجاری شهری ۲۰۰ درصد مساحت قطعه است. سطح اشغال در طبقه همکف ۵۵ درصد مساحت زمین و حداکثر تعداد طبقات تا سه طبقه به اضافه زیرزمین است.
- در ساختمانها، احداث زیرزمین و پیلوت با هم مجاز نیست.
- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) در محورهای تجاری ناحیه ای ۱۲۰ درصد مساحت زمین و حداکثر طبقات آن سه طبقه تعیین می شود. سطح اشغال در طبقه همکف ۶۰ درصد مساحت زمین خواهد بود. ۴۰ درصد فضای باز به عنوان فضای مشاع بین تمامی واحدها و سایر مستحقات این پلاکها در سند قید می شود.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی در مراکز و محورهای تجاری شهری برابر ۲۵۰ مترمربع و حداقل مساحت واحدها برابر با ۲۰ مترمربع است. تفکیک واحدها فقط از نظر اعیانی آن با در نظر گرفتن میزان سهم فضاهای مشاعی و مشترک واحدها از فضاهای باز و سرویس ها و راهروهای واقع در پلاک مشترک، انجام پذیر است.
- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در محورهای ناحیه ای و محله ای مساوی با ضابطه تفکیکی اراضی مسکونی مجاور است. حداقل مساحت تفکیک در مورد واحدهای تجاری محله ای و ناحیه ای ۱۵ مترمربع است.
- حداکثر عمق واحدهای تجاری ۱۰ متر است.
- به ازاء هر ۱۰ مغازه یک سرویس بهداشتی شامل دستشویی و توالت به ابعاد $2/5 < 1/5$ مترمربع پیش بینی می شود.
- در محورهای فرعی توسعه تجاری و در مراکز نواحی تامین یک یا دو واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری ضروری است.
- در محورهای اصلی توسعه تجاری و در مراکز نواحی و اراضی آماده سازی، تامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۲۰ مترمربع زیربنا یا هر واحد تجاری الزامی است.
- در صورت عدم امکان تامین تعداد پارکینگ مورد نیاز به ازاء کمبود پارکینگ هر واحد، شهرداری موظف است عوارض تامین کمبود پارکینگ را دریافت کند تا بتواند سطوح مورد نیاز آنرا در همان محدوده تامین نماید.

د) ضوابط مربوط به واحدهای تجاری با عملکرد محله ای

با توجه به سرانه تجاری - محله ای در شهر نکا که ۲/۷ مترمربع تعیین شده است، در احداث واحدهای آن رعایت نکات زیر الزامی است :

- سطح تجاری در هر محله تا سقف سطح تجاری تعیین شده برای محلات (علاوه بر سطح تجاری محله ای موجود) می تواند احداث شود و تعیین سقف مساحت و سرانه براساس جداول مندرج در گزارش طرح جامع منعکس شده است.
- پلاک ها و اراضی واقع در سطح محله که بر خیابان های با عرض ۱۲ متر و بیشتر هستند با موافقت شهرداری می تواند یک واحد تجاری حداکثر به مساحت ۱۷/۵ مترمربع در بخشی از بنای مسکونی احداث نمایند. حداکثر ارتفاع این واحد ۶ متر خواهد بود.
- واحدهای تجاری محله ای نمی توانند به صورت عرصه و اعیان تفکیک شوند، بلکه به عنوان بخشی از یک آپارتمان یا واحد مسکونی محسوب می شوند.
- واحدهای تجاری محله ای شامل فعالیت های زیر می شوند :
- بقالی، نانوائی، سبزی و میوه فروشی، قصابی، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر کیف و کفش و غیره، دوزندگی تعمیرات لباس، خرازی، آرایشگاه، مطب پزشک، لوازم التحریر و روزنامه فروشی.

ذ) ضوابط تعیین عرض (قطعه) پاساژها (مجتمع های تجاری)

بازارهای جدیدی که بر اساس نقشه و اصول طراحی و ساختمانی جدید بنا می شود و یا ساختمان آنها تجدید بنا می گردد، نباید عرضی کمتر از ۵ متر داشته باشند. البته در صورتی که بازار طوری ساخته شود که وسایل نقلیه از آن عبور کنند، به عنوان گذر محسوب می شوند و مشمول ضوابط گذرها خواهند شد. به طور کلی، عرض بازارها نسبت به طول آنها بر اساس ضوابطی بدین شرح باید تعیین گردد :

- الف - تا ۱۰ متر طول، عرض ۵ متر
- ب - از ۱۰ متر الی ۲۵ متر طول، عرض ۶ متر
- ج - از ۲۵ متر طول بیشتر، عرض ۸ متر
- شایان ذکر است منظور از عرض فضاهای تردد و به اصطلاح راهرو پاساژ می باشد.

ر) ضوابط تعیین پارکینگ ها در مجتمع تجاری - خدماتی

در منطقه تجاری - خدماتی، تامین پارکینگ باید با رعایت نکات زیر پیش بینی شود :

- در محورهای فرعی توسعه تجاری و در مراکز نواحی تامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری ضروری است.
- در محورهای اصلی توسعه تجاری و در مراکز نواحی و مناطق سطوح توسعه، تامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۲۰ مترمربع زیربنا یا هر واحد تجاری الزامی است.
- در همجواری واحدهای مسکونی با ساختمان های اداری_ تجاری_ خدماتی به صورت واحدهای مختلط، تامین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی و تفکیک پارکینگ های مربوط به واحدهای مسکونی از پارکینگ های عمومی الزامی است.

➤ ضوابط تفکیک و تجمیع

- حداقل مساحت تفکیک زمین در کاربری تجاری محله ای ۲۰۰ مترمربع، ناحیه ای ۵۰۰ مترمربع و شهری ۱۰۰۰ مترمربع است.
- تجمیع قطعات دارای کاربری تجاری بلامانع است.
- حداقل مساحت واحدهای تجاری ۱۷/۵ مترمربع و واحدهای خدماتی قابل استقرار در پهنه تجاری ۴۵ مترمربع می باشد حداقل مساحت جهت احداث پاساژ ۸۰۰ مترمربع می باشد.
- احداث پاساژ صرفاً در کاربری های تجاری با عملکرد ناحیه ای و شهری مجاز است.
- در داخل پاساژها حداقل تفکیک واحدهای تجاری ۱۵ مترمربع خالص می باشد.
- در مواردیکه تخریب مغازه موجود و بازسازی آن انجام می گیرد ابعاد و مساحت آن برابر مساحت واحد تجاری قبل از تخریب خواهد بود.

➤ نحوه استقرار ساختمان در زمین

- در مجموعه های تجاری حداقل فاصله بین دو واحد مغازهای روبرو نمی تواند کمتر از ۵ متر باشد.
- حداقل عرض راهروی جلوی واحدهای تجاری در طبقات بالای همکف نمی تواند کمتر از ۵ متر باشد.
- حداقل عرض راه پله بصورت یکطرفه حداقل ۲ متر و به صورت دو طرفه حداقل ۱/۳۰ متر باید در نظر گرفته شود و فاصله راه پله از دورترین واحدهای تجاری نباید از ۲۰ متر بیشتر باشد.
- در مجتمع های تجاری به ازای هر ده واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است.

• آموزشگاه رانندگی

- آموزشگاه رانندگی جزو کاربری تجاری محسوب گردیده و در مورد آن ضوابط نهاد مربوطه (نیروی انتظامی) ملاک عمل خواهد بود. این ضوابط به شرح زیر می باشد:
- تأسیس آموزشگاه رانندگی در مجتمع های مسکونی که عملاً خانواده ها در آن سکونت دارند، مجاز نمی باشد.
 - تأسیس آموزشگاه رانندگی در مجتمع های تجاری و پاساژها و در مجاورت ترمینال های مسافربری مجاز نمی باشد.
 - تأسیس آموزشگاه رانندگی در مجتمع های مسکونی که قبلاً واحد تجاری - اداری و غیره در آنها ایجاد شده باشد، در صورت نداشتن معارض بلامانع است.
 - تأسیس آموزشگاه رانندگی در مجتمع های مسکونی مستقل که کلاً در اختیار مالک و یا متقاضی تأسیس آموزشگاه می باشد، بلامانع است.
 - تأسیس آموزشگاه در کوچه ها ممنوع و در معابر با نظر کارشناس مربوطه خواهد بود.
 - تأسیس آموزشگاه در چند باب مغازه مجاور و یا مجزا از هم و یا چند واحد منفک و مجزا از هم مجاز نمی باشد.

➤ زیربنا

- مساحت زیربنا حداقل ۱۳۰ مترمربع می باشد.

➤ پارکینگ

- پارکینگ آموزشگاه رانندگی حداقل ۲۰۰ مترمربع در شهرهای کمتر از یک میلیون نفر جمعیت می باشد.

- ضوابط احداث پایانه های مسافربری کاربری حمل و نقل و انبارداری

حوزه مربوط به پایانه ها و انبارها صرفاً به منظور استفاده های ایجاد گاراژهای مسافربری، پارکینگ وسائط نقلیه مسافربری، پارکینگ های عمومی، مراکز سوخت گیری، کارگاه های سرویس شست و شوی وسائط نقلیه (مشروط بر اینکه موجب آلودگی محیط زیست نگردد)، دفاتر اداری و انبارهای وابسته به شرکت های مسافربری و سایر خدمات وابسته و انبار و مراکز توزیع کالاهای عمده در طرح منظور شده است.

- توضیح ۱: به هر عنوان احداث کارگاه های مزاحم و غیر مزاحم در این حوزه مجاز نیست.
- توضیح ۲: گاراژها و انبارهای مختلفی نیز که در حال حاضر در شهر پراکنده هستند، باید طی دوره برنامه ریزی به حوزه های پیش بینی شده در طرح انتقال داده شوند و محل موجود این گاراژها و

- انبارها به کاربری های مناسب منطقه عملکردی همجوار یا نیازهای جدید بدل شود . (مطابق کاربری مسکونی با تأمین خدمات و ضوابطی که در طرح تفصیلی برای آن تدوین می گردد).
- عملکردهای مجاز کاربری حمل و نقل انبارداری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری به شرح زیر می باشد:
 - مقیاس محله: پارکینگ های محله ای
 - مقیاس ناحیه: پایانه های مسافربری، معابر پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری
 - مقیاس شهر: پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاههای موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بین شهری کوچک و سردخانه ها

۲-۲-۲-۳-۱۲-ضوابط احداث واحدهای کارگاهی - کارگاه های انبار

کاربری های مجاز در این منطقه شامل کارگاه های کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی، بارانداز و انبار مواد غیرخطرناک، سردخانه ها و سایر موارد مشابه می شود. در مورد کارگاه های درجه اول، رعایت مفاد مصوبه جلسه تا تاریخ ۵۸/۱۰/۲ شورای صنایع کوچک در ایران شامل مشخصات و فهرست صنایع کوچک که قابل احداث در محدوده شهرها هستند و همچنین رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مورد تشخیص نوع کارگاه از نظر مزاحم و غیر مزاحم بودن ضروری است. تعیین منطقه کارگاهی با توجه به ضوابط سازمان ها و نهادهای ذیربط به خصوص توصیه های سازمان حفاظت محیط زیست انجام می پذیرد. در این زمین طبق طبقه بندی ارائه شده از سوی سازمان حفاظت محیط زیست، صنایع با توجه به فرآیند تولید به ۱۱ نوع تقسیم می شود. گفتنی است که علاوه بر واحدهای یاد شده، کاربری های زیر نیز می توانند در اراضی این منطقه مستقر شوند :

- مراکز توزیع مواد سوختنی مانند پمپ بنزین
- تاسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور
- گاراژهای خدمات فنی و سرویس وسائط نقلیه
- مراکز توزیع کالای عمده
- فضاهای سبز
- در ضمن، در صورتی که اراضی کارگاهی به صورت مجتمع طراحی و احداث شوند، لازم است که به تناسب نیاز، سطوحی از آن، برای خدمات تجاری، آموزش فنی، بهداشتی، درمانی و مسکونی اختصاص یابد و به تصویب کمیسیون ماده ۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برسد.
- در تفکیک اراضی و احداث ساختمان این واحدها رعایت نکات زیر توصیه می شود :

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این منطقه ۲۵۰ مترمربع است که برای هر نوع استفاده مجاز و مشروط متناسب با طرح های مصوب سازمان های مسئول و ذیصلاح تعیین می شود.
- دسترسی به قطعات این منطقه از طریق شبکه ارتباطی داخلی که در طرح آماده سازی مشخص می شود مجاز است.
- حداکثر تراکم ساختمان ۵۰ درصد مساحت قطعه است.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین ۵۰ درصد مساحت قطعه است.
- حداکثر ارتفاع ساختمان ۸ متر تعیین می شود.
- احداث بنا لازم است که با رعایت حریم حداقل برابر ۳ متر از بر قطعات مجاور باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و وزارت صنایع و معادن و اخذ مجوزهای لازم برای احداث و تعمیر واحد کارگاهی الزامی است.
- رعایت فاصله استقرار بنا از بر معبر حداقل ۳ متر می باشد.

➤ ضوابط احداث بنا

- در پلاک های کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر مساحت زیر بنای همکف ۳۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد در همکف و بالای همکف
- در پلاک های تا ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر مساحت زیر بنای همکف ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد در همکف و بالای همکف
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در احداث بنا جهت فعالیت های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است.

➤ تعداد پارکینگ

کارگاه ها یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل

۲-۲-۳-۱۴- ضوابط و مقررات مربوط به بناها و بافت های تاریخی

در شهر نکا تنها دو اثر تاریخی با ارزش به نام تخت رستم و قلعه تاریخی نکا (نارنجباغ) وجود دارد که در اسناد پیشنهادی طرح تفصیلی موقعیت و حرایم آنها برابر اعلام اخذ شده از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان، جانمایی شده است.

• ضوابط و مقررات عرصه اعیان آثار

- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب به عرصه و اعیان تاریخی آثار گردد ممنوع است.
- هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ ارزشهای فرهنگی و تاریخی مجموعه اعم از مرمت، باز زنده سازی، توسعه و ایجاد فضای سبز، تعمیر و یا تغییر در کاربری در تمام و یا بخشی از آن پس از تهیه و ارائه طرح به سازمان میراث فرهنگی و تصویب نهائی آن از سوی سازمان مذکور و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب معتبر خواهد بود.

ب) ضوابط و مقررات حریم درجه یک آثار

- محدوده حریم درجه یک مجموعه آثار با توجه به مقدمه فوق و با نیت حفظ ارزشهای معتبر طبیعی و عناصر مهم و تاثیر گذار محیطی با خط و نقطه روی نقشه تعیین و ضوابط حفاظتی آن به شرح زیر با نظارت مستقیم سازمان میراث فرهنگی اعلام می شود. از آنجائیکه ویژگیهای جغرافیائی و بستر طبیعی منطقه شامل پوشش گیاهی طبیعی و باغ ها، رودخانه و چشمه و غیره از ارکان اصولی پیدایش مجموعه های فرهنگی - تاریخی (قلعه نکا) محسوب می شود، حفاظت، ساماندهی و تثبیت آنها در جهت ارتقاء کیفی و کمی مجموعه و همچنین معرفی فراگیر قلمرو آثار و ویژگیهای طبیعی الزامی می باشد.
- حفظ کاربری موجود اراضی محدوده فوق الزامیست و ساخت و ساز بنای مسکونی باید براساس قوانین باغ ها با رعایت سطح اشغال ده درصد زمین حداکثر دویست و پنجاه متر پس از هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، تهیه و ارائه طرح تصویب نهائی و نظارت مستقیم سازمان مذکور و اجرائی دقیق طرح مصوب معتبر و قابل اجراء خواهد بود.
- هرگونه ساخت و ساز و احداث بنا با کاربری غیر مسکونی در محدوده اشاره شده مطلقاً ممنوع می باشد.
- حداکثر ارتفاع مجاز واحدهای مسکونی در این محدوده با احتساب کرسی چینی و سقف شیروانی با رعایت سطح اشغال پیش گفته یک طبقه در پنج و نیم متر تعیین و اعلام می شود.
- طرح معماری، مصالح و نمای مسکونی باید متناسب با بافت فرهنگی - تاریخی مجموعه و با اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد.
- احداث دسترسی های موضوعی در این محدوده پس از هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی، تهیه و ارائه طرح تصویب نهائی و نظارت مستقیم سازمان مذکور و اجرائی دقیق طرح مصوب معتبر و قابل اجراء خواهد بود.

- به منظور حفظ اراضی کشاورزی و باغ‌ها هرگونه تفکیک و تجمیع پلاک‌ها و تعریض توسعه و ایجاد معابر باید به تصویب نهائی سازمان میراث فرهنگی برسد.
- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا لطمه به بستر طبیعی - زیست محیطی و دید و منظر و یا منجر به گسست پیوندها و انسجام فضائی مجموعه و محیط طبیعی پیرامون گردد از قبیل کوه‌بری، قطع درختان، احداث خیابان و معبر، نصب دکل‌های مخابراتی، تلویزیونی و ماهواره‌ای، برق، تلفن و نظایر آن ممنوع می‌باشد.
- ساخت و ساز و احداث بنا در محدوده حریم درجه دو آثار مطلقاً ممنوع است.
- حفظ کاربری اراضی کشاورزی و باغ‌ها الزامی است و فعالیت آنها کما فی سابق بلامانع است.
- احداث جاده در درون محدوده و باغ‌ها و مجموعه‌ها، بدلیل از بین بردن انسجام فضائی آثار و طبیعت بکر پیرامون آرامش و آرایش محیطی و تخریب دید منظر مطلقاً ممنوع می‌باشد.
- احداث دسترسی‌های موضوعی در این محدوده پس از هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی، تهیه و ارائه طرح، تصویب نهائی و نظارت مستقیم سازمان مذکور و اجرائی دقیق (طرح مصوب) معتبر و قابل اجراء خواهد بود.
- انجام هرگونه طرح ساماندهی، محوطه‌سازی با حفظ بستر طبیعی و ویژگی‌های محیطی، پس از تهیه طرح و تصویب نهائی سازمان میراث فرهنگی معتبر و قابل الاجراء خواهد بود.
- هرگونه فعالیت عمرانی اعم از ساخت و ساز واحداث بنا، توسعه، تعریض و ایجاد خیابان، ساماندهی و محوطه‌سازی در محدوده حریم، پس از هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی، تهیه و ارائه طرح، تصویب نهائی و نظارت مستقیم سازمان مذکور و اجرائی دقیق طرح مصوب معتبر و قابل اجراء خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع مجاز ساخت و ساز و احداث بنا در این محدوده با احتساب کرسی چینی و سقف شیروانی هشت و نیم متر در دو طبقه تعیین و اعلام می‌شود.
- طرح معماری، مصالح و نمای بناها، باید متناسب با بافت فرهنگی - تاریخی مجموعه و با اقلیم منطقه هماهنگ و سازگار باشد.
- هرگونه اقدامی که به بنیان و منظر آثار لطمه وارد سازد از قبیل احداث انواع کانال آب، گاز، برق و تلفن نصب دستگاه‌های لرزاننده دودزا و پر سروصدا و انواع تابلوهای تبلیغاتی و اطلاع رسانی، تردد ماشین آلات سنگین و غیره ممنوع است.

- تاکید می شود با توجه به شرایط اقلیمی و آب وهوائی و همچنین به منظور حفظ فضای سبز و منظر شهری، نسبت به فضاهای پر خالی (فضای باز حیاط و فضائی که بنا می شد) و سطح اشغال در سراسر بر تجاری (اولین پلاک) دو سوی بلوار قدس و معلم، کاملاً رعایت شود.

۲-۲-۴- ضوابط کلی سیما و منظر شهری

بدنه ها عناصر عمودی محدود کننده فضا می باشند، نحوه ترکیب سطوح عمودی بدنه ها، همراه با بازشوها و سایر عوامل موجود در آن، میزان تأثیر گذاری بدنه ها را معین خواهد نمود و بر کیفیت فضا تأثیر خواهد داشت. بنابراین توجه به این عامل و وضع ضوابط و مقررات کنترلی در مورد بدنه ها تأثیر مستقیمی بر کیفیت فضا خواهد داشت. به منظور وضع مقررات و ضوابط تأثیر گذار بر فضاهای شهری، در ابتدا باید عناصر و اجزای تشکیل دهنده بدنه و نما شناسایی شده و در تدوین ضوابط به این عناصر توجه شود.

تبصره ۵: در صورت مغایرت با ضوابط عمومی طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده ۵ اخذ گردد.

۲-۲-۴-۱- ضوابط و مقررات مربوط به نمای فضاهای شهری

مبانی شکل دهنده، نمای فضاهای شهری که موجب نظم و هماهنگی می شوند، بر دو جنبه از ارکان اصلی، اجزاء استوارند.

۱- ارکان اصلی ترکیب نماها

- عناصری که ریتم های عمودی را تشکیل می دهند، مانند جرزها.
- عناصری که ریتم های افقی را تشکیل می دهند، مانند لبه های افقی بالای مغازه ها و طبقات که خطوط نما را ایجاد می کنند.
- خط آسمان که هر چند خود به یک معنی خط نما محسوب می شود اما به علت اهمیت و نقش اصلی در شکل دادن به نماها به صورت مجزا مطرح می گردد.

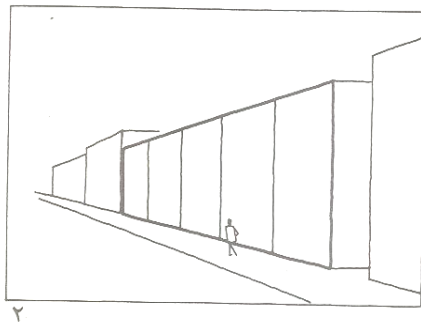
۲- ارکان فرعی ترکیب نماها

- ورودی ها
- پنجره ها
- بالکن

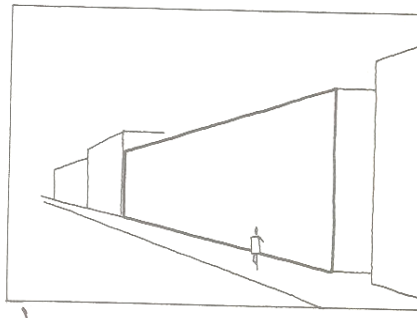
- کنسول
- پلکان
- تزئینات
- مصالح

- وسعت نما و ریتم‌های عمودی

نماهای وسیع و طولانی لبه خیابان برای ناظر فاقد تناسب مطلوبند (تصویر شماره ۱) این اشکال می‌تواند با تقسیم نما به چند دهانه برطرف گردد (تصویر شماره ۲).



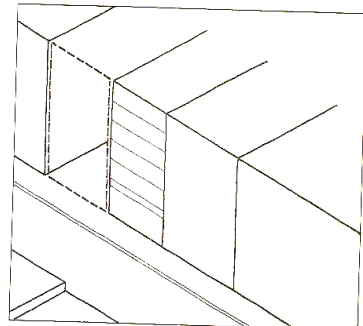
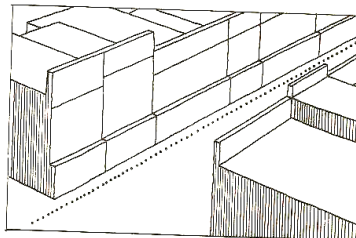
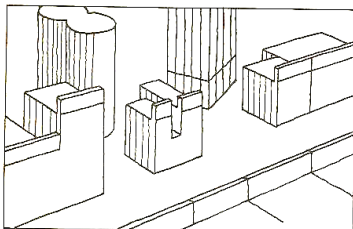
تصویر شماره ۲



تصویر شماره ۱

- ریتم‌های افقی

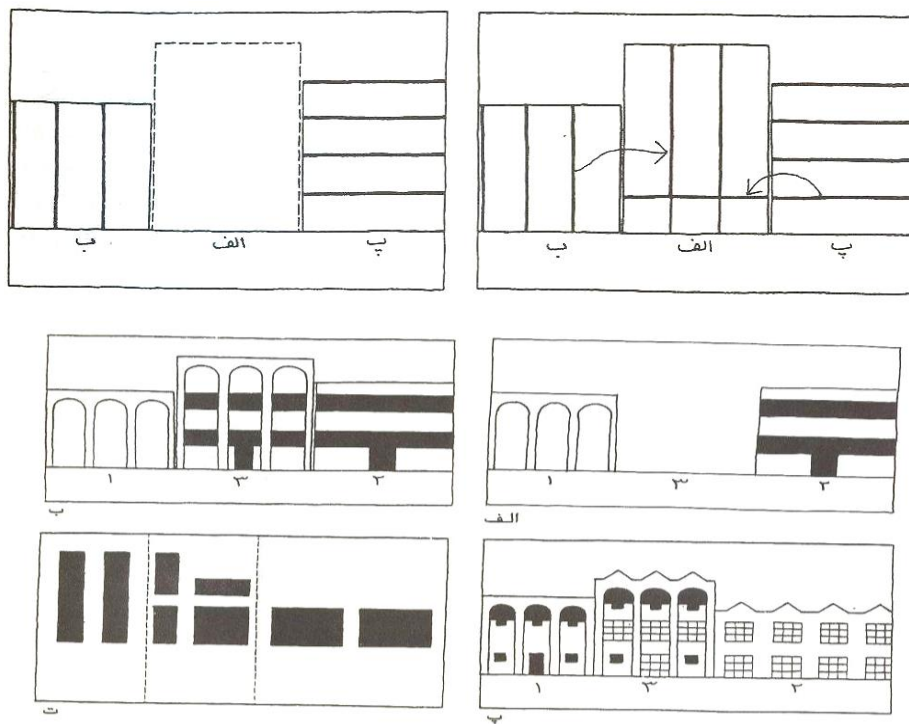
پیش‌آمدگی و عقب‌نشینی بناها در مسیر یک خیابان جذابیت بصری فضاها را از بین می‌برد. سیمای خیابانی زمانی می‌تواند جالب باشد که مجموعه پیوسته و مرتبط ساختمان‌ها خط فضای خیابان را تعریف کنند. به عبارت دیگر ترکیب استقرار ساختمان‌های لبه خیابان در خط اصلی مسیر خیابان باشد (تصاویر شماره ۳).



تصاویر شماره ۳

- اصول اتحاد و اتصال بنای جدید با بناهای دو سوی خود

برای مثال چنانکه در سطح «الف» بدنه‌ای قرار باشد شکل بگیرد که در دو سوی آن بدنه‌های «ب» و «پ» با ترکیب‌های مختلف قرار دارند، جهت طراحی بدنه «الف» از ارکان اصلی ترکیب نمای «ب» و «پ» استفاده گردد. اگر وجوه اشتراکی میان ارکان این دو بدنه موجود باشد، ارکان آنها بر بدنه «الف» منتقل می‌شود. اگر دو بدنه «ب» و «پ» وجوه اشتراکی نداشته باشند برخی از ارکان از بدنه «ب» و برخی دیگر از بدنه «پ» به بدنه «الف» می‌بایستی انتقال داده شود (تصویر شماره ۴).



تصویر شماره ۴

- ترتیب بدنه خیابان

مغازه‌ها و طبقات باید از خط فضای خیابان (خطوط و سطوح بدنه و کف) پیروی کنند. ترکیب مضرس (دندان‌دار) طبقات فوقانی ترتیب و نظم بدنه را برهم می‌زنند. تداوم اجزاء را مختل می‌کند و آرامش بصری را می‌گیرد.

- ارتباط و مجاورت

ارتباط و مجاورت دو یا چند بنای مجاور هم در خیابان وقتی یک کل هماهنگ را ایجاد می‌کند که طرح حداقل بر اصول و قواعد زیر توجه کرده است:

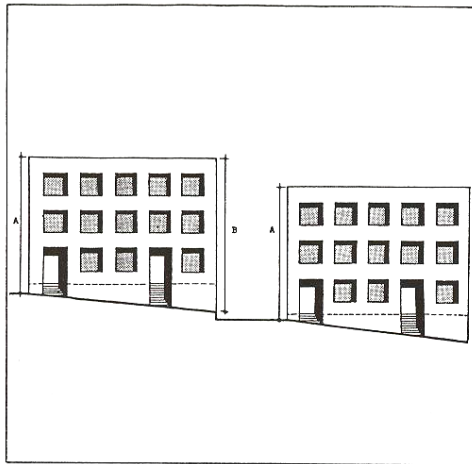
- ۱- خطوط و سطوح نمای جدید تقریباً در تراز (همسطح بودن) و ردیف نمای موجود (در صورتی که واجد ارزش شکلی باشد) قرار گیرد.
- ۲- میان اجزاء دو نما از نظر نسبت و تناسب ارتباط برقرار باشد.
- ۳- میان رنگ و بافت مصالح دو نما هماهنگی باشد.

- بدنه مغازه‌ها و طبقه فوقانی

- برای جمع شدن و جای گرفتن درهای غلتان و بالا رونده باید تورفتگی‌هایی پیش‌بینی شود که از نظر عرض و عمق مناسب باشد و لطمه‌ای به خط نما و ترکیب تابلوها نزند.
- بلندتر کردن کف مغازه‌ها به اندازه ۲ یا ۳ پله برای گرفتن نور برای زیرزمین نه تنها دسترسی به مغازه را دشوار می‌کند، بلکه از نظر بصری نیز ارتباط ناخوشایندی ایجاد می‌نماید.
- پیش‌آمدگی طبقه دوم که نوعی از تخلفات قضایی به شمار می‌آید، در عین حال ترتیب و تنظیم ردیف بودن بدنه خیابان (Street alignment) را بر هم می‌زند.
- ارتفاع زیاد طبقه اول (ردیف مغازه‌ها) نسبت به طبقه دوم بدنه را نامتناسب می‌نماید.

- خط آسمان

- خط آسمان در جداره‌های همسطح و پیوسته، باید دارای کمترین ناهماهنگی باشد.
- به منظور ایجاد پیوستگی در بناهای موجود در جداره یک مسیر، طراح ملزم به حفظ خط آسمان کلی و غالب به صورت یکی از خطوط افقی نمای خود است.
- استفاده از هرگونه عامل الحاقی که موجبات آشفتگی در خط آسمان یک جداره از مسیر می‌شود (نظیر آنتن تلویزیون، منابع آب و...) مجاز نیست.
- به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنه‌های گذرهای اصلی، به ترتیب اولویت خط آسمان (آخرین حدبنا)، حد بالا و پایین پنجره‌های هر یک از طبقات، حد بالای درب‌های ورودی و حد بالای دیوار حیاط‌های مشرف به میداين و گذرها بایستی هم‌تراز باشد. تدابیر لازم در این خصوص می‌بایست توسط شهرداری و در زمان تهیه و تایید طرح‌های معماری بناهای مورد نظر اتخاذ گردد.



تبصره ۱: در گذرهای با شیب بیش از ۲٪ و با عرض ۱۲ متر و بیشتر جهت هم تراز نمودن خط آسمان، اضافه ارتفاع در طبقه همکف به میزان حداکثر یک متر علاوه بر ارتفاع مجاز با نظر شهرداری بلامانع است. بدین ترتیب شکستگی خط آسمان تنها در فواصل بین گذرها اتفاق خواهد افتاد. (تصویر شماره ۵).

تبصره ۲: در هر صورت اختلاف خط آسمان در

بناهای همجوار و قسمت‌های مختلف یک بنا نبایستی کمتر از نیم متر باشد.

- اضافه ارتفاع دست انداز بام جهت هم تراز نمودن خط آسمان بنا با خط آسمان بناهای همجوار بلامانع است و جزء حداکثر ارتفاع مجاز تلقی نخواهد شد.
- حداکثر ارتفاع مجاز دست انداز ۰/۷ متر می‌باشد.
- لبه بام پلکان‌هایی (خرپشته) که در مجاورت گذر یا فضای آزاد قطعات مالکیت اجرا می‌شود بایستی هم تراز خط آسمان بنا باشد و از آن مرتفع‌تر اجرا نگردد.
- برای این منظور خرپشته می‌تواند به صورت شیب‌دار اجرا گردد.

- بازشوها

- بنابه شرایط اقلیمی، اندازه بازشوهای به کار رفته در نما باید در حد متوسط باشد تا ضمن تأمین شرایط مناسب برای کوران هوا، حداقل تبادل گرمایی را بین فضای داخلی و خارجی ایجاد کند.
- تناسب بین طول و عرض بازشوها باید به گونه‌ای باشد که اشکال آنها واجد خصوصیت کشیدگی باشد.
- در بدنه‌های مجاور، خطوط افقی اصلی بازشوها باید موجد خصوصیت پیوستگی و تداوم در فضا باشند.
- حداکثر انحراف بین خطوط مذکور باید به گونه‌ای باشد که تضاد ناگهانی در خطوط نما ایجاد نشود (مگر در ابنیه خاص) و تغییرات خطوط واجد یک ریتم هماهنگ باشد.

- بالکن

در این اقلیم به منظور تأمین شرایط مناسب برای کوران هوا، با بالکن و ایوان توجه خاصی شده است.

- به منظور ایجاد هماهنگی و پیوستگی در جداره‌های متصل و متداوم، توجه به نوع بالکن (فرو رفته یا پیش آمده) الزامی است. بر این اساس باید بین نوع بالکن‌های به کار رفته در جداره‌های متصل هماهنگی وجود داشته باشد.

- ابعاد بالکن‌های پیش آمده در نما، باید به گونه‌ای باشد که بتواند سایبان مناسبی نیز برای مسیرهای متصل به جداره خود فراهم نماید.

- کنسول

- در صورت تکرار و تداوم کنسول در بدنه‌ها، توجه به ریتم و هماهنگی بین این احجام ضروری است.

- در صورت وجود کنسول در جداره یک بنا، این احجام باید به گونه‌ای تعبیه شوند که سایبان مناسبی نیز برای مسیر متصل به جداره خود ایجاد نمایند.

- حداقل ارتفاع این احجام نسبت به کف مسیر باید ۴/۵۰ متر باشد.

- پلکان

- تجاوز پلکان و ورودی بناها به داخل حریم پیاده رو ممنوع است.

- در صورتی که رامپ یا پلکان بناهای موجود به ناچار از قرارگیری در حریم پیاده‌روست جهت ورود و استفاده از پلکان در امتداد بنا و نه عمود بر آن باشد.

- قرار گرفتن پلکان در عمق و پیش‌بینی سایبان توصیه می‌شود.

- قرار دادن تک پله یا اختلاف سطح ناگهانی در طول پیاده‌رو ممنوع است.

- تزئینات

- تزئینات به کار رفته در نما باید به گونه‌ای باشد که ضمن همسان‌سازی بین آنها، باعث اغتشاش در بدنه نیز نگردند.

- انعکاس

- ساختمان‌هایی که بدنه آنها منعکس کننده (برای مثال بدنه یکپارچه شیشه‌ای) بناها و فضاها و عناصر پیرامون میدان یا خیابان است. از کیفیت فضایی می‌کاهد، تناسبات را بر هم می‌زند و حد و مرز فضای میدان و یا قسمتی از خیابان را مخدوش می‌کند. چون

مهمترین اصلی که به فضا جلوه مطلوب می‌دهد، درست محصور شدن آن است، لذا توصیه می‌شود که به ویژه در لبه میدان‌ها انتخاب مصالح به گونه‌ای باشد که محیط کالبدی پیرامون را یکپارچه منعکس نکند.

- عناصر الحاقی

- نصب عناصر الحاقی نظیر کانال کولر و سیم کشی در نماها به هیچ وجه مجاز نمی‌باشد.
- تابلوها و عناصر نظیر آن در بناهای تجاری باید در ارتفاع مناسب نصب شده و واجد پیوستگی و هماهنگی باشند.
- در بدنه‌های تجاری، پیش‌بینی و تعبیه سایبان به عنوان یک عامل الحاقی نما، الزامی است.

- سایبان‌های تعبیه شده از نظر ارتفاع باید واجد هماهنگی و ریتم باشند.
- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری و خدماتی بایستی در طرح معماری بنا پیش-بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح معماری که به تایید شهرداری رسیده است مجاز می‌باشد.
- نصب تابلو اعلانات و نوشته‌ها و نقاشی‌های تبلیغاتی در بدنه‌های جانبی بناها مجاز نمی‌باشد، مواردی که راسا توسط شهرداری انجام می‌شود.
- نصب تابلوهای راهنما به جز تابلوهای راهنمایی گذرها و رانندگی که براساس معیارها و ضوابط مربوطه نصب می‌گردند در حریم خیابان‌ها مجاز نمی‌باشد.
- تابلوهای راهنما و اطلاعاتی برای افزایش اطلاع شهروندان و توریست‌ها در نقاط مکث و تقاطع‌ها قرار داده شود.

- توصیه می‌شود بناهای شاخص و تاریخی در طول شب نورپردازی و مشخص شوند.
همانطور که ذکر شد، جداره‌ها عناصر محدودکننده و سازنده فضاها و مسیرها هستند. بین فضا و عناصر سازنده آن رابطه متقابلی وجود دارد. خصلت هر فضا و مسیر بر عناصر و عملکردهای آن تأثیر می‌گذارد و خصوصیات عناصر سازنده هر فضا باید موجد خصلت و ویژگی خاص آن فضا باشند. جداره‌ها به عنوان یکی از عوامل اصلی تشکیل دهنده فضا در این تعامل نقش مهمی دارند.

- رنگ و مصالح

- بنا به شرایط اقلیمی و به دلیل نوسان کم درجه حرارت شب و روز و فصلی، مصالح مورد استفاده بایستی از ظرفیت حرارتی کم برخوردار باشند. توصیه می شود از مصالح ساختمانی سبک در ساختمان ها استفاده شود و در صورت استفاده از مصالح سنگین، ضخامت آنها در حداقل میزان ممکن حفظ شود.
- کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت است باید با مصالح مناسب و با نظر شهرداری نماسازی شود.
- رنگ و مصالح و نازک کاری و پرداخت نهایی بنا باید با توجه و هماهنگی و مرتبط با ترکیب بنا صورت گیرد. برای مثال به کاربرد رنگ و مصالح مختلف در ترکیب ورودی ها، پنجره ها و امتداد افقی خطوط مجاور به تاکید بصری این عناصر در مجموعه نما منجر می شود.
- جنس سطوح مشرف به گذرهای عمومی قطعه مالکیت باید با مصالح بکار رفته در نمای ساختمان آن یکسان باشد.
- دست انداز بام نمی تواند به صورت نرده باشد، بلکه بایستی با مصالح بکار رفته در نمای بنا باشد.
- جهت ایجاد حصار فضاهای آزاد قطعات مالکیت و همچنین سقف ورودی ها استفاده از مصالح و روش های ساختمانی نامطلوب به تشخیص شهرداری مجاز نیست و مصالح مورد استفاده برای موارد فوق باید حتی المقدور از نوع مصالح بکار رفته در نمای بنا باشد.
- صدور پایان ساخت توسط شهرداری منوط به اتمام نما کاری بنا در کلیه قسمت های قابل رویت از گذرهای عمومی و قسمت های قابل رویت از فضای آزاد مالکیت های همجوار است.
- فضای آزاد بناهای عمومی بایستی با استفاده از نرده، گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور، فضاهای مزبور غیر قابل رویت نباشد.
- بر این اساس در تنظیم ضوابط برای جداره ها و نما، یک سری ضوابط خاص در ارتباط با نوع مسیرها وضع می شود، تا بدین وسیله بتوان هویت و خصلت هر مسیر را تقویت نمود.

- مسیرها

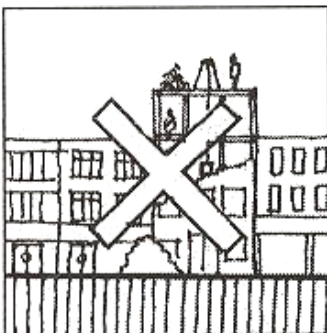
مسیرها یکی از عناصر اصلی و زیربنایی ترین عنصر در ساختار ذهنی از یک شهر هستند. آنها در ذهن شهروندان به صورت خطوطی ظاهر می شوند که ارتباط و اتصال نقاط مختلف شهر را میسر می سازند. به عبارتی مسیرها در عینیت به صورت انواع خیابان ها، کوچه ها و بن بست ها و بزرگراه ها و پیاده راه ها خود را نشان می دهند.

الف) ضوابط بدنه‌ها و جداره‌ها در خیابان محلی و کوچه

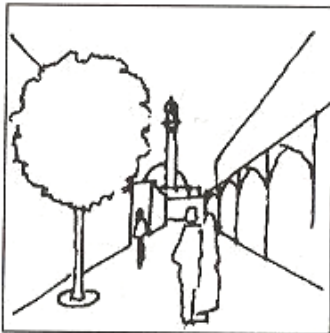
- طول جداره‌های هم باد در حاشیه خیابان محلی نباید از ۱۰ متر کمتر و از ۵۰ متر بیشتر باشد.
- خط بام ساختمان‌های مجاور یکدیگر در حاشیه خیابان محلی باید هم باد بوده، فاصله شکستگی‌های لازم در نما یا حجم از هر طرف ساختمان ۲ متر باشد.
- در نوسازی دانه‌ها، رعایت هماهنگی نماهای جدید با زمینه کالبدی و روحیه خیابان محلی، الزامی است.
- امکان رویت و کنترل مسیر در فواصل حداقل ۳۰ متری (در خیابان محلی) و ۱۰ متری (در کوچه‌ها) در طول شبانه روز باید وجود داشته باشد.
- استفاده از فرم‌های نامتجانس در بام یا پیشانی ساختمان‌ها مجاز نمی‌باشد.
- بخش‌های عقب نشسته در بدنه مسیر باید از روزه‌ها قابل دید باشد.
- از سطوح پر و بدون روزن با طول بیش از ۲۰ متر اجتناب شود.
- کلیه الحاقات نما به جز مواردی که صریحاً ذکر شده است باید حذف شود.
- جنس نمای ساختمان‌های نوساز بایستی همجنس مصالح نمای غالب بن بست یا کوچه باشد.
- نازک کاری نماهای دو ساختمان مجاور بایستی کاملاً هم باد اجرا شوند. در صورت نیاز به شکست اضطراری این شکست می‌بایستی از محل درز انقطاع ساختمان‌ها حداقل یک متر فاصله داشته باشد.

ب) ضوابط بدنه‌ها و جداره‌ها در مسیرهای اصلی و عبوری

- حفظ تداوم بدنه‌ها در حاشیه خیابان عبوری الزامی نمی‌باشد.
- احجام و بدنه‌های حاشیه مسیرهای عبوری بایستی درشت بافت و با جزئیات کم طراحی گردد.
- وجود دیوارهای بسته یکنواخت با طول بیش از ۵۰ متر مجاز نمی‌باشد.
- عملیات ساختمانی نیمه کاره در بدنه مسیرها نمی‌تواند بیش از یکسال معلق بماند.
- از متروک ماندن واحدهای تجاری مجاور خیابان برای مدت بیش از دو سال جلوگیری به عمل آید.



- بدنه کاربری‌هایی مانند کافه‌های خیابانی که نیاز به قرار دادن مبلمان موقت دارند،



- در جداره طبقه همکف عقب‌نشینی نمایند.
- فضاهای عقب‌نشسته یا بلا تکلیف با قرار دادن عناصری مانند درخت با مبلمان شهری تعریف شود.
- استفاده از مصالح بومی و رایج محلی برای حفظ هویت و وحدت خیابان در ساخت بناهای جداره توصیه می‌شود.

- توصیه می‌شود احداث پارکینگ طبقاتی در خیابان‌های شهری پرتردد، در لایه دوم در نظر گرفته شود.

ج) ضوابط پیاده‌راه‌ها



- محورهایی که ارزش‌های تاریخی، معماری، شهری دارند به شرطی که در ساختار شبکه سواره اصلی و عبوری شهر نقش عمده‌ای نداشته باشند به پیاده‌راه تبدیل شوند.



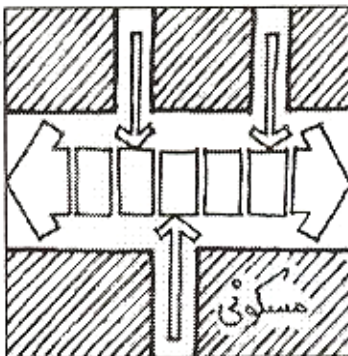
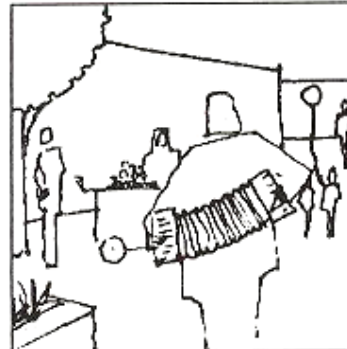
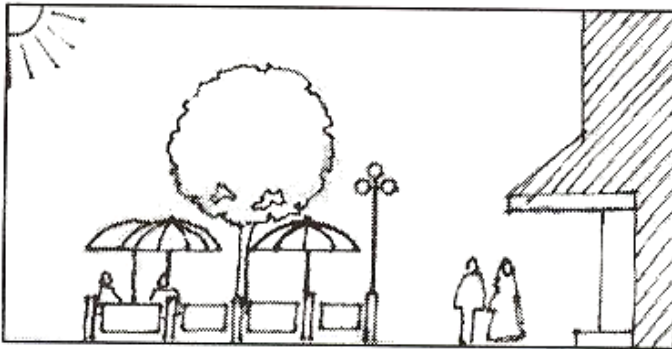
- پیش‌بینی فعالیت‌ها و کاربری‌هایی که مشوق حضور، مکث، تعامل و فعالیت افراد پیاده باشند (خرده‌فروشی‌ها، سینماها، تئاترها، فعالیت‌های خودجوش مردمی، نمایشگاه‌های خیابانی، دست‌فروشی و...) در پیاده‌راه الزامی است.

- فضای مقابل کاربری‌هایی که دارای سرریز کالا و فعالیت هستند (رستوران، تریا و...) می-

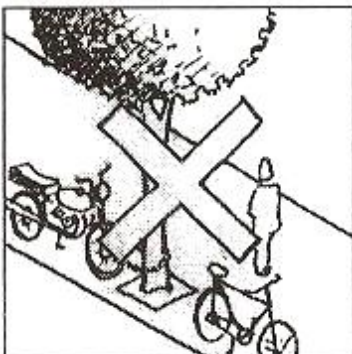
بایست برای انجام فعالیت و یا عرضه کالا، تجهیز شود.

- امکان تجهیز فضای پیاده‌راه برای انجام فعالیت‌های موسمی (مراسم مذهبی، ملی، نمایشگاه‌های موقت، خیابانی و...) می‌بایست وجود داشته باشد.

- بسترهای فضایی لازم برای حضور دوره‌گردها و دستفروش‌ها، باید فراهم گردد.

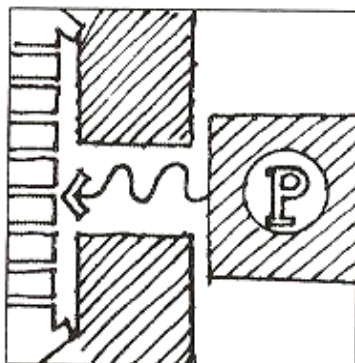


- اتصال کوچه‌های مسکونی به پیاده‌راه به صورت پیاده مجاز است سواره این کوچه‌ها بایستی از بن دیگر آن انجام پذیرد.

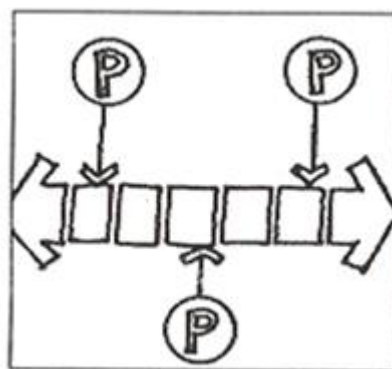


- حرکت و توقف هر گونه موتورسیکلت به داخل محدوده پیاده راه ممنوع است.

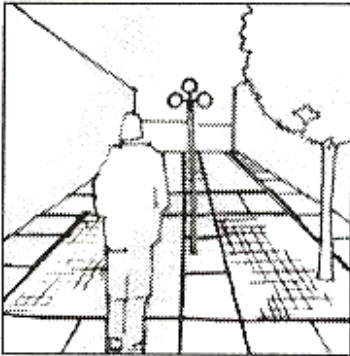
- تامین پارکینگ برای کارکنان، ساکنان، کسبه و مراجعین به پیاده راه الزامی است.



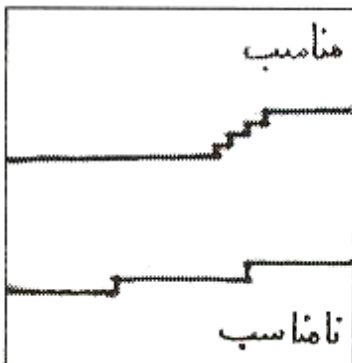
- پارکینگ‌ها می‌بایست در لایه سوم نسبت به پیاده راه قرار گیرند.



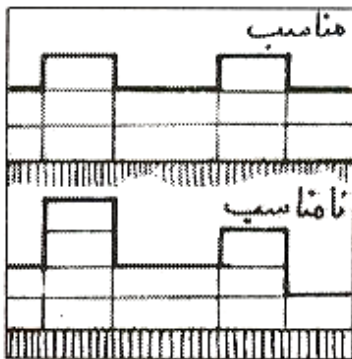
- برای جلوگیری از مخدوش شدن خط آسمان و حس محصوریت فضا، اختلاف ارتفاع بیش از یک طبقه بین اجزاء جداره مجاز نمی باشد.



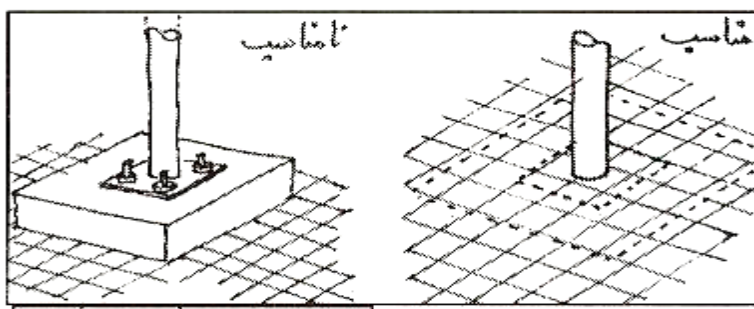
- کف سازی به گونه ای باشد که سطح یکپارچه ای در کل عرض مسیر بوجود بیاید.

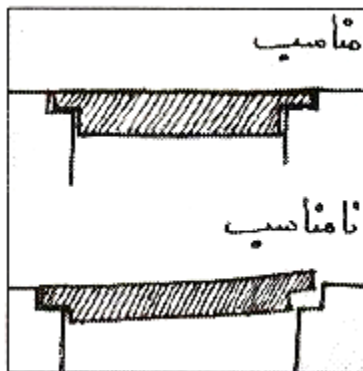


- از ایجاد تکیه در سطح پیاده راه می بایست اجتناب شود.

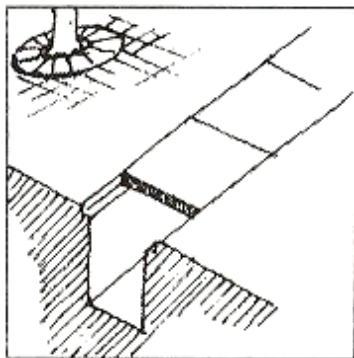


- پوشش کف پیاده راه می بایست غیر لغزنده، غیر قابل جابجایی و بادوام و درعین حال به راحتی قابل تعمیر باشد.

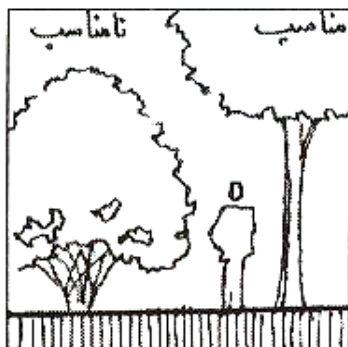
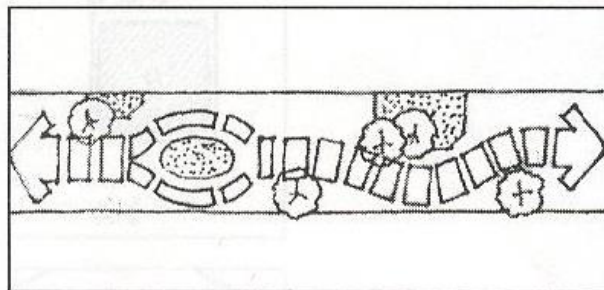




- در نصب قطعات کف پوش (انواع خشکه چینی) و اجزاء دیگر الحاقی به کف (دریچه‌های تاسیساتی و...) کیفیت اجزاء باید طوری باشد که هیچکدام از قطعات لق نباشد.

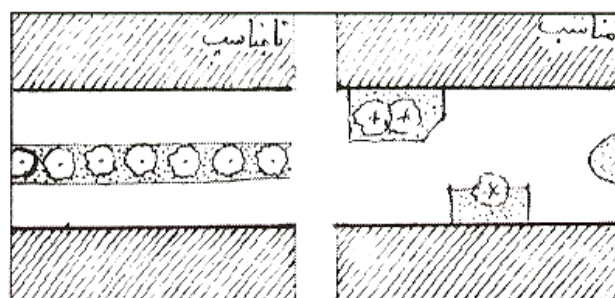


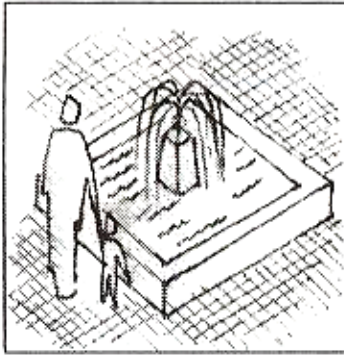
- کلیه جوی‌های روباز در پیاده‌راه و مبادی ورودی آن می‌بایست سرپوشیده شوند.



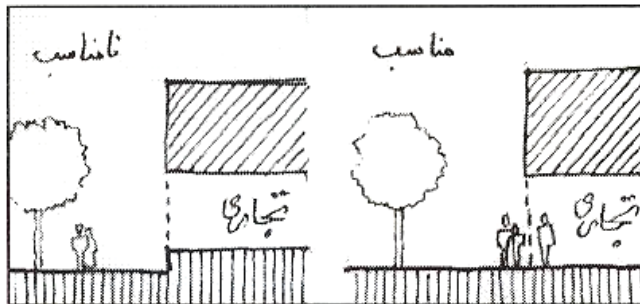
- پوشش گیاهی نباید امکان تردد راحت، مکث، فعالیت تعامل عابرین پیاده را خدشه دار نماید.

- استفاده از پوشش گیاهی در دو حالت درخت و گیاهان تزئینی مجاز می‌باشد به شرط آنکه درخت مانع بصری برای فضای پیاده راه نباشد.
- استفاده از باغچه‌های سراسری نواری که عرض پیاده راه را به دو یا چند بخش تقسیم کند مجاز نمی‌باشد.

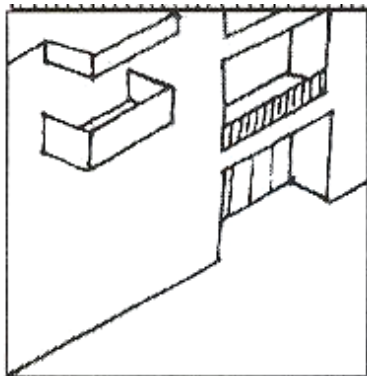




- استفاده از آب نما بلامانع است مشروط بر آنکه ابعاد آن از ۴ متر بیشتر نباشد.



- بهتر است کف مغازه‌ها همسطح پیاده راه باشد.

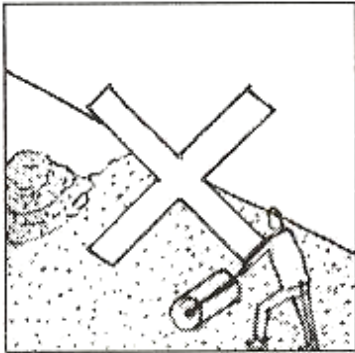


- ایجاد تخلخل حجمی در بدنه پیاده‌راه (بالکن پیش یا فرو رفته، عقب‌نشینی طبقات فوقانی، ایجاد رواق جلوی جداره و...) تشویق شود.

- کف

کف سطحی است عموماً افقی و محدوده‌ای از فضای شهری که محصور در بدنه‌ها است. ارتباطی که بین کف فضاهای مختلف یک مجموعه وجود دارد تاثیر بسزایی بر شخیصت کل مجموعه فضاها دارد. کف به تنهایی نیز می‌تواند تعریف کننده یک فضا باشد، فرم، رنگ، شکل و بافت سطح کف، تغییر بافت یا تغییر جنس کف، تعیین کننده شدت تعریف حدود یک فضا توسط آن سطح و شدت ایجاد یک زمینه بصری در مقابل سایر عناصر در فضا برای اینکه بتواند دیده شود می‌باشد.

- خط کف اگر به صورت یک راستای مستقیم و یا راستایی با قانونمندی مشخص باشد، عاملی در هماهنگی نمای بناها با یکدیگر خواهد بود.



- خط کف در بدنه‌های مسکونی و تجاری باید دارای راستایی پیوسته باشد.

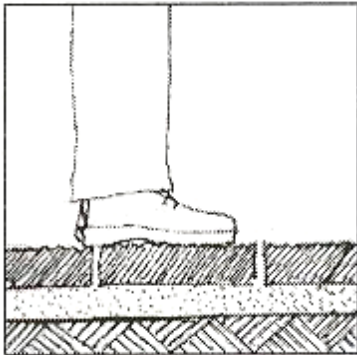
- هرگونه شکستگی و عدم پیوستگی در خط زمین در بدنه‌های دارای شکستگی مجاز نمی‌باشد.

- ارتفاع، جنس و رنگ مصالح به کار رفته در خط کف، باید موجب پیوستگی مسیر باشد.

- در بدنه‌های ممتد و طولانی، ایجاد شکستگی و ریتم در خط کف، تأثیر بصری مطلوبی در کوتاه نمودن مسیر

خواهد داشت، بر این اساس در بدنه‌های ممتد به کارگیری ریتم و شکستگی در خط کف توصیه می‌شود.

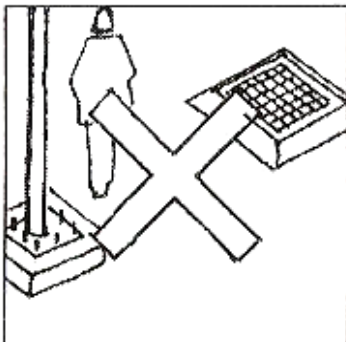
- استفاده از آسفالت و بتن درجا در کف پیاده‌رو مجاز نیست.



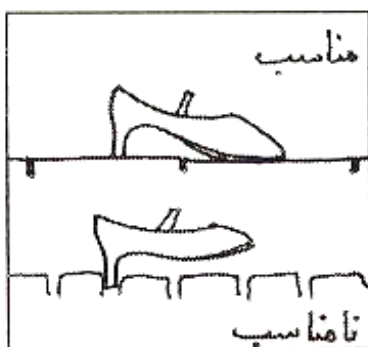
- بافت مصالح کف پیاده‌رو می‌بایست کاملاً غیر لغزنده باشد.



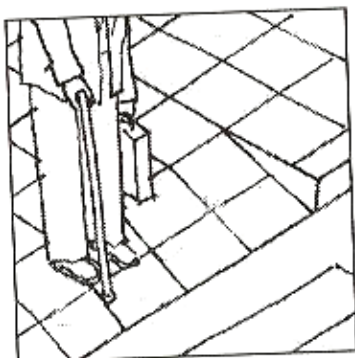
- کف پیاده می‌بایست به خوبی از نظر آب‌های سطحی و زیر سطحی زهکشی شود و شیب‌بندی مناسب داشته باشد.



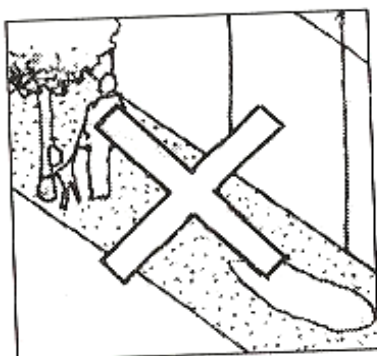
- دریچه‌های کانال‌های زیرزمینی تاسیسات شهری می‌بایست کاملاً هم تراز کف (چه در سواره‌رو و چه در پیاده‌رو) باشند.



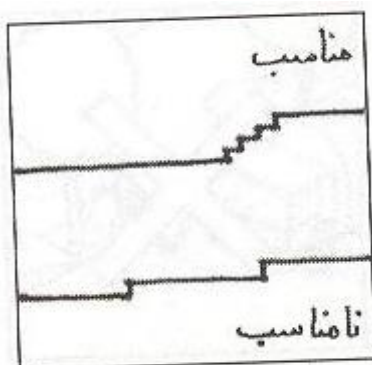
در پوش دریچه‌های تاسیسات شهری و کف سازی نمی-
بایست مزاحم حرکت گروه‌های پیاده (بانوان، معلولین و...) باشد.



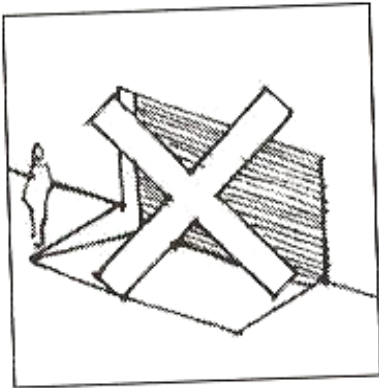
- اختلاف سطح پیاده‌رو و سواره‌رو در محل گذر عرض پیاده
با تعبیه رامپ حل شود.



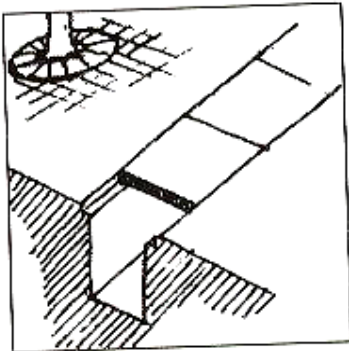
- پوشش کف پیاده‌رو می‌بایست به گونه‌ای باشد که
بازسازی آن پس از انجام تعمیرات، به سهولت و سرعت
ممکن باشد.



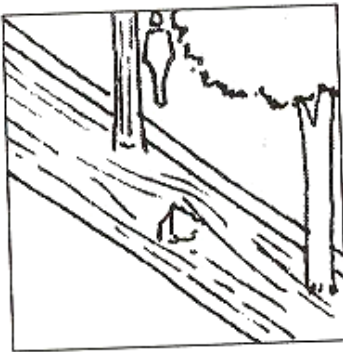
- قرار دادن تک پله یا اختلاف سطح ناگهانی در طول
پیاده‌رو ممنوع است.



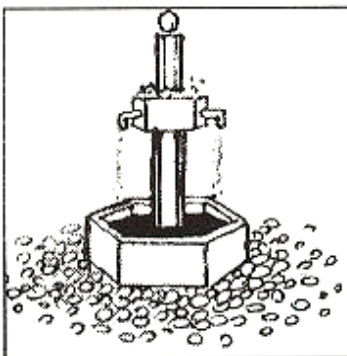
- رامپ ورودی پارکینگ بناها به هیچ عنوان نمی‌بایست وارد محدوده پیاده‌رو شده و به حریم آن تجاوز کند.



- در خیابان‌های جدید قراردادن جوی سر باز ممنوع است. در خیابان‌های موجود جوی آب سر پوشیده شود.



- تنها در نقاطی وجود جوی سر باز مجاز است که آب جاری مداوم داشته باشد.



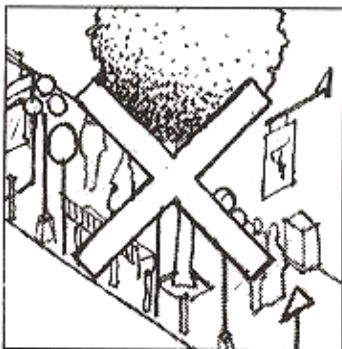
- برای رامپ‌ها و پیرامون عناصر مربوط به آب (آبخوری، آبنما و...) از مصالح ریزتر از بقیه قسمت‌های پیاده‌رو استفاده شود.

- مبلمان شهری

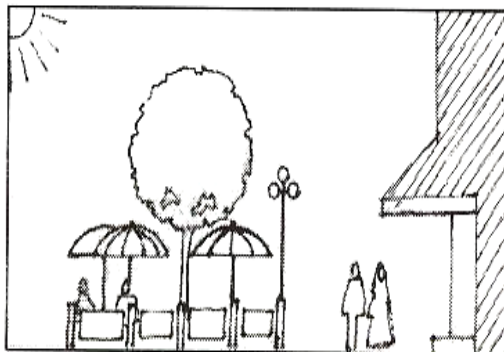
مجموع عناصر و تجهیزاتی از قبیل نیمکت، ظرف زباله، چراغ روشنایی، آبخوری، گلدان که در معابر شهری، پیاده‌راه‌ها و بلوارها نصب می‌گردند، مبلمان شهری نامیده می‌شوند. عناصر مبلمان شهری به سرزندگی فضاهای شهری کمک نموده و بستری برای وقوع رفتارهای اجتماعی متفاوت و مطلوب شهروندان را فراهم می‌نماید. مبلمان شهری در یک تقسیم‌بندی کلی واجد خصوصیات زیر می‌باشند:

- اندازه یا ابعاد مبلمان که نمایانگر میزان اشغال فضا توسط آن می‌باشد.
- مصالح یا مواد سازنده مبلمان، نوع و جنس و رنگ آنها.
- رنگ و پوشش: نحوه استتار و حفاظت مصالح از آسیب‌های محیطی و رنگ آن.
- شکل: حدود قابل رویت از مبلمان، دور ظاهری مبلمان که قابل رویت باشد.
- بافت: میزان تخلخل، ناهمواری و یا صاف بودن سطح مبلمان و یا پوشش آن.
- تناسبات: نسبت ارتفاع به عرض و طول مبلمان، همچنین نسبت عرض به طول آن.
- ساختار: شناخت استخوانبندی اصلی و محورهای عمده در شکل مبلمان.
- اتصالات: نحوه اتصال قطعات مختلف یک مبلمان به یکدیگر.

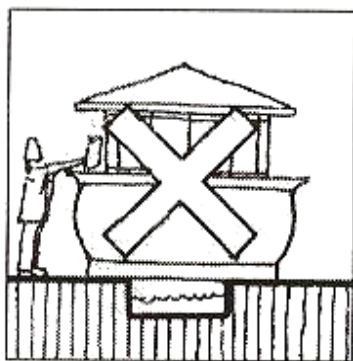
ضوابط مبلمان شهری به صورت زیر است:



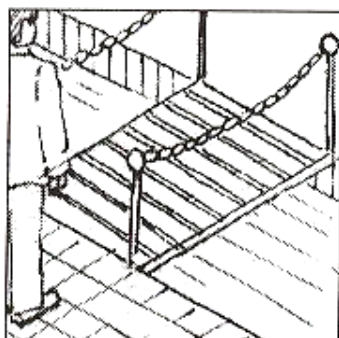
- انباشتگی علایم، مبلمان شهری، عناصر تاسیسات شهری و مانند آن نمی‌بایست باعث ازدحام و اغتشاش چهره خیابان شود.



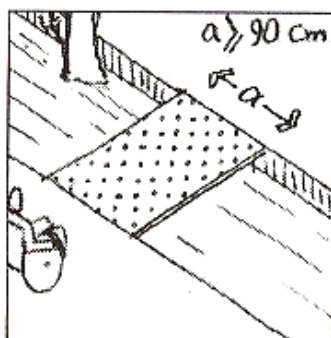
- استفاده از مبلمان موقت (میز و صندلی کافه‌های خیابانی و...) آن در سطح پیاده‌رو، به شرط عدم ایجاد سد معبر پیاده مجاز است.



- قرارگیری باجه‌ها و کیوسک‌ها روی جوی‌های آب ممنوع است.



- ساخت پل با سطوح لغزنده ممنوع است.



- حداقل عرض پل ارتباطی روی جوی‌ها و مانند آن برای حرکت معلولین و پیاده ۹۰ سانتی متر است.

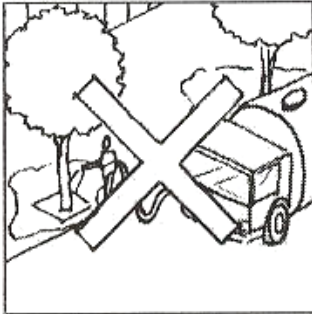
- تسهیلات ضروری (آبخوری، سطل زباله، سرویس بهداشتی، تلفن همگانی و...) در امتداد پیاده‌رو قرار داده شود.

- پوشش گیاهی

پوشش گیاهی مجموعه‌ای است از عناصر سبز مختلف که می‌توان در فضای شهری پرورش داده و نگهداری نمود. این عناصر سبز عبارتند از:

الف) درختان و بوته‌ها: که اندازه تراکم شاخ و برگ و شکل آنها از عوامل موثر بر انتخاب این عناصر در فضای سبز است.

ب) گل‌ها: که با آرایش آنها می‌توان به تنوع فضای شهری افزود. همچنین می‌توان آنها را در ترکیب با درختان و بوته‌ها و روی چمن‌ها به رخ کشید.

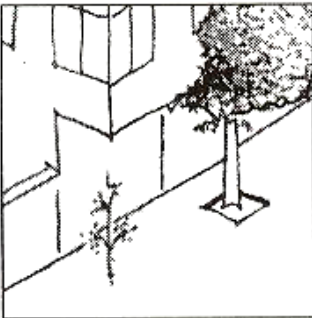


پ) گیاهان خزننده و بالا رونده: از این گیاهان در پوشاندن دیوارها یا نمای ساختمان‌ها و یا پوشاندن داربست‌ها و آلاچیق‌ها استفاده می‌شود.

ج) پرچین‌ها: حصارهایی سبز برای محافظت یا تفکیک یا تعیین حدود

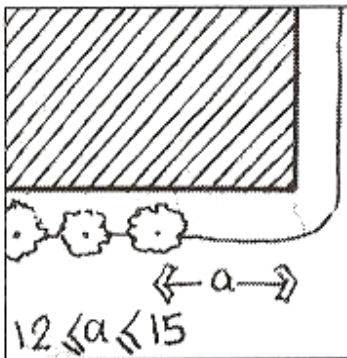
ح) چمن: رایج‌ترین نوع فضای سبز در محیط شهری باشد.

آبیاری و نگهداری و مراقبت از درختان و پوشش گیاهی می‌بایست به سهولت و بدون ایجاد مزاحمت ممکن باشد.

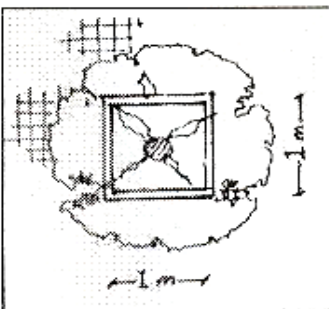


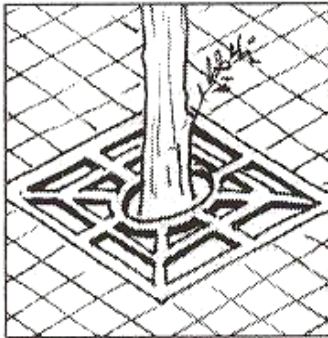
- در انتخاب و استقرار پوشش گیاهی می‌بایستی تغییرات فصلی و رشد تدریجی گیاه و یا درخت در نظر گرفته شود.

- فاصله درختان از تقاطع‌ها و نبش‌های خیابان می‌بایست بین ۱۲ تا ۱۵ متر باشد.

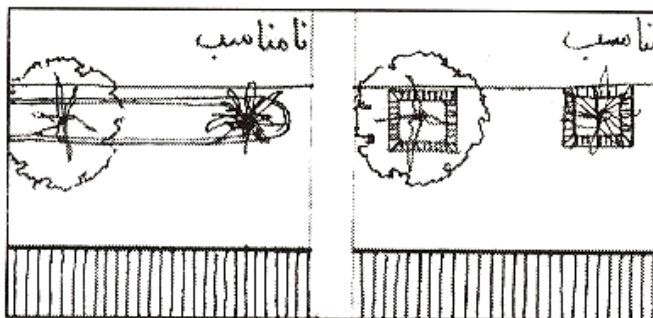


- در صورت کاشت درخت، در پوشش کف، از مصالح قابل نفوذ آب به شعاع یک متری آن استفاده شود (مانند شن که آب و هوا را به ریشه می‌رسانند).





- سطح چاله درختان می‌بایست به وسیله شبکه‌هایی از جنس فلز، آجر یا سنگفرش هم تراز پیاده‌رو شود.



- از ایجاد باغچه‌های نواری در پیاده‌رو اجتناب شود.

- ضوابط و مقررات مربوط به تعمیر و مرمت بناها و حذف الحاقات از روی آنها
- هرگونه اقدام به تعمیر یا مرمت بناهای واقع در محدوده بایستی با هماهنگی طرح‌های مصوب صورت گیرد.
- بهترین موقع برای تعمیر و مرمت بناها زمان اصلاح و تعریض معابر می‌باشد.
- مرمت و تعمیر بنا منوط به اخذ مجوز مربوطه از شهرداری است.
- در تعمیر و مرمت بناها توجه به نماسازی اهمیت ویژه‌ای دارد.
- مالکین ساختمان‌ها موظفند الحاقات نامناسب و ناهماهنگ با بافت شهر را از روی بدنه ساختمان‌ها حذف نمایند.
- کلیه الحاقات اضافی بنا (کانال، کولر، سیم‌کشی و...) بایستی به داخل بنا برده شود.
- در صورتی که کولر در فضای مسقف مانند بالکن قرار گیرد لازم است با استفاده از پوشش ظاهری مناسبی از دید مخفی گردد.
- شهرداری موظف است جرایم خاصی برای بناهایی که الحاقات نامناسب دارند مشخص نماید.

۵-۲-۲-۲ - ضوابط و مقررات شبکه معابر و عبور و مرور (ضوابط ترافیکی)

۱-۵-۲-۲-۲ - مقررات گذر بندی

در مورد معابر و گذرگاه‌های شهری که عرض و مشخصات فنی آنها در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا می‌باشد:

- عرض معابر و گذرگاه‌هایی که در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می‌گردند تا عرض ۱۲ متر بصورت بن بست یا بن باز از جدول ۲۲۲-۱۳ محاسبه می‌گردد:

جدول شماره ۲۲۲-۱۳: حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

نوع گذر	عرض گذر نوع بافت	۶	۸	۱۰	۱۲
بن بست	ساخته شده	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۰۰	۲۰۰-۳۰۰
	خالی	۰-۲۰	۲۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۰۰
بن باز	ساخته شده	-	۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۰۰	۲۰۰-۳۵۰
	خالی	-	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۳۰۰

تبصره ۱: معابری که در مناطق ساخته شده قرار دارند ولی در شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی عرض آنها مشخص نشده است، در صورت صدور پروانه مطابق ضوابط قبلی، عرض اعلام شده در پروانه صادره ملاک عمل خواهد بود. در غیر اینصورت عرض گذر بر اساس کوچه از جدول ۲۲۲-۱۳ تعیین می‌گردد.

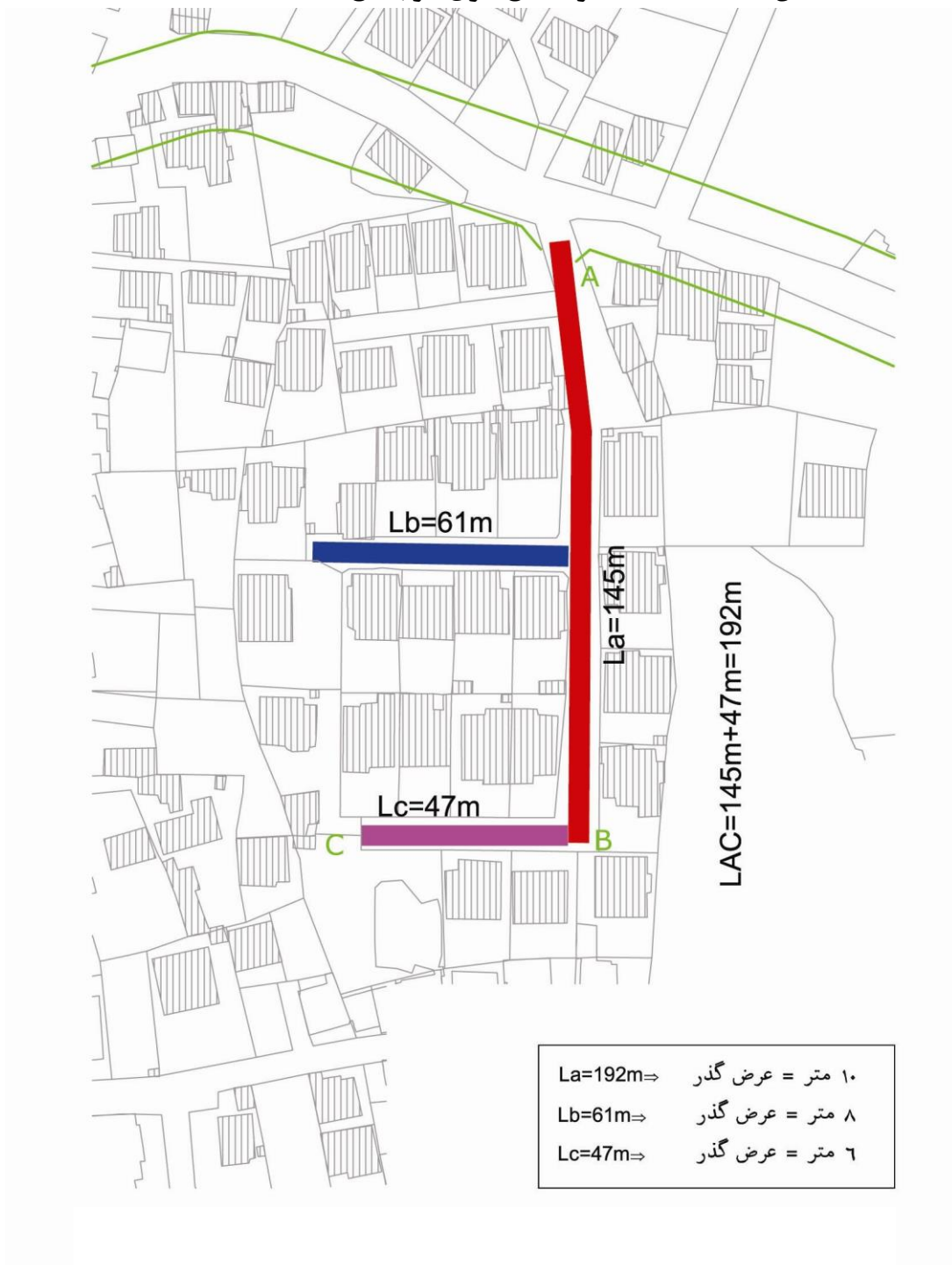
تبصره ۲: منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه‌ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا با مجوز صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی‌های جدید و یا کوچه‌های جدید الاحداث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد.

تبصره ۳: مطابق جدول فوق اگر عرض مورد نیاز بیش از ۱۲ متر باشد نقشه تفکیکی یا پلان مسیر باید به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

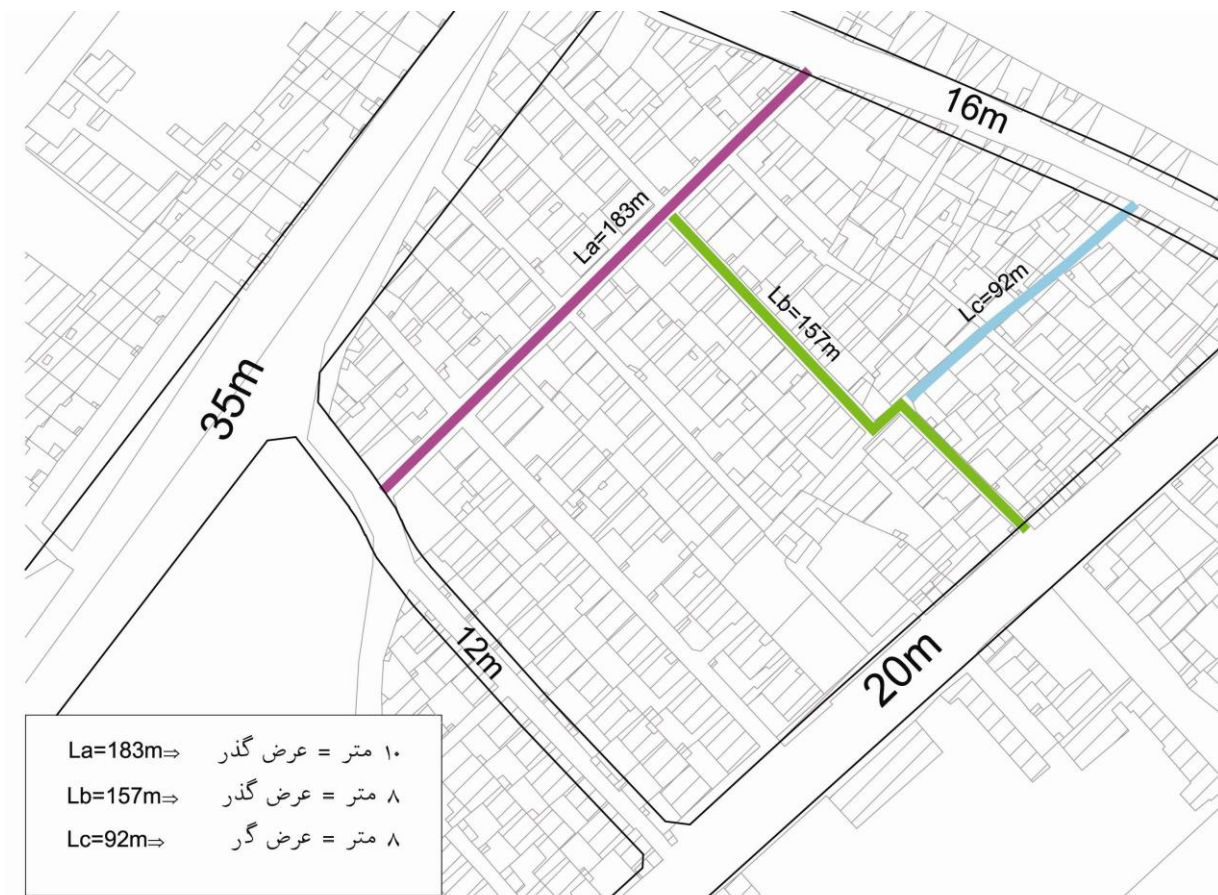
- طول گذرگاه برای محاسبه عرض برابر فاصله حداقل بین انتهای کوچه تا یک تقاطع با عرض گذر بیشتر می‌باشد اشکال شماره ۱ و ۲-۲۲۲ نحوه محاسبه طول کوچه را نشان می‌دهد.

تبصره: اگر کوچه‌ای منشعب از کوچه دیگر باشد برای تعیین عرض قسمت دوم فقط طول کوچه انشعابی ملاک محاسبه بوده ولی برای تعیین عرض کوچه اول طول کل (طول کوچه اول + کوچه دوم) ملاک عمل می‌باشد.

شکل شماره ۲۲۲-۱: نحوه تعیین طول کوچه بن بست (بافت ساخته شده)

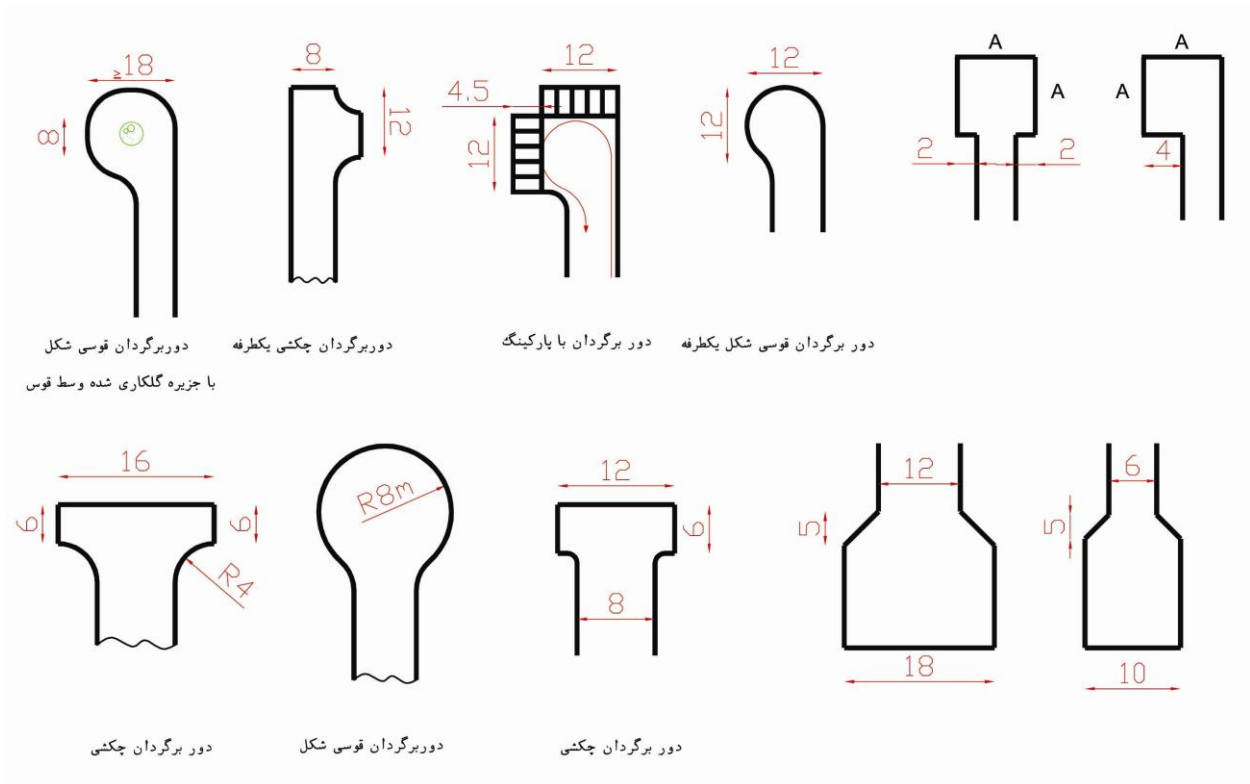


شکل شماره ۲۲۲-۲: نحوه تعیین طول کوچه بن باز (بافت ساخته شده)



- عرض کوچه BC بر اساس طول BC ولی عرض کوچه AB بر اساس طول AC تعیین می گردد.
- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح تفصیلی باشد عرض موجود طبق ضوابط فضاهای متروکه ملاک عمل خواهد بود.
- اجرای دور برگردان در معابر بن بست که در نقشه طرح تفصیلی پیشنهاد شده است ضروری می باشد.
- در بافت خالی و نقشه های جدید تفکیکی برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از ۳۰ متر اجرای دور برگردان مطابق یکی از طرح های تیپ پیوست یا هر شکل اصولی دیگر (شکل شماره ۲۲۲-۳) ضروری است.
- تبصره: رعایت ضابطه عقب نشینی برای دور برگردان فقط برای کوچه های تا با عرض ۱۲ متر الزامی است.

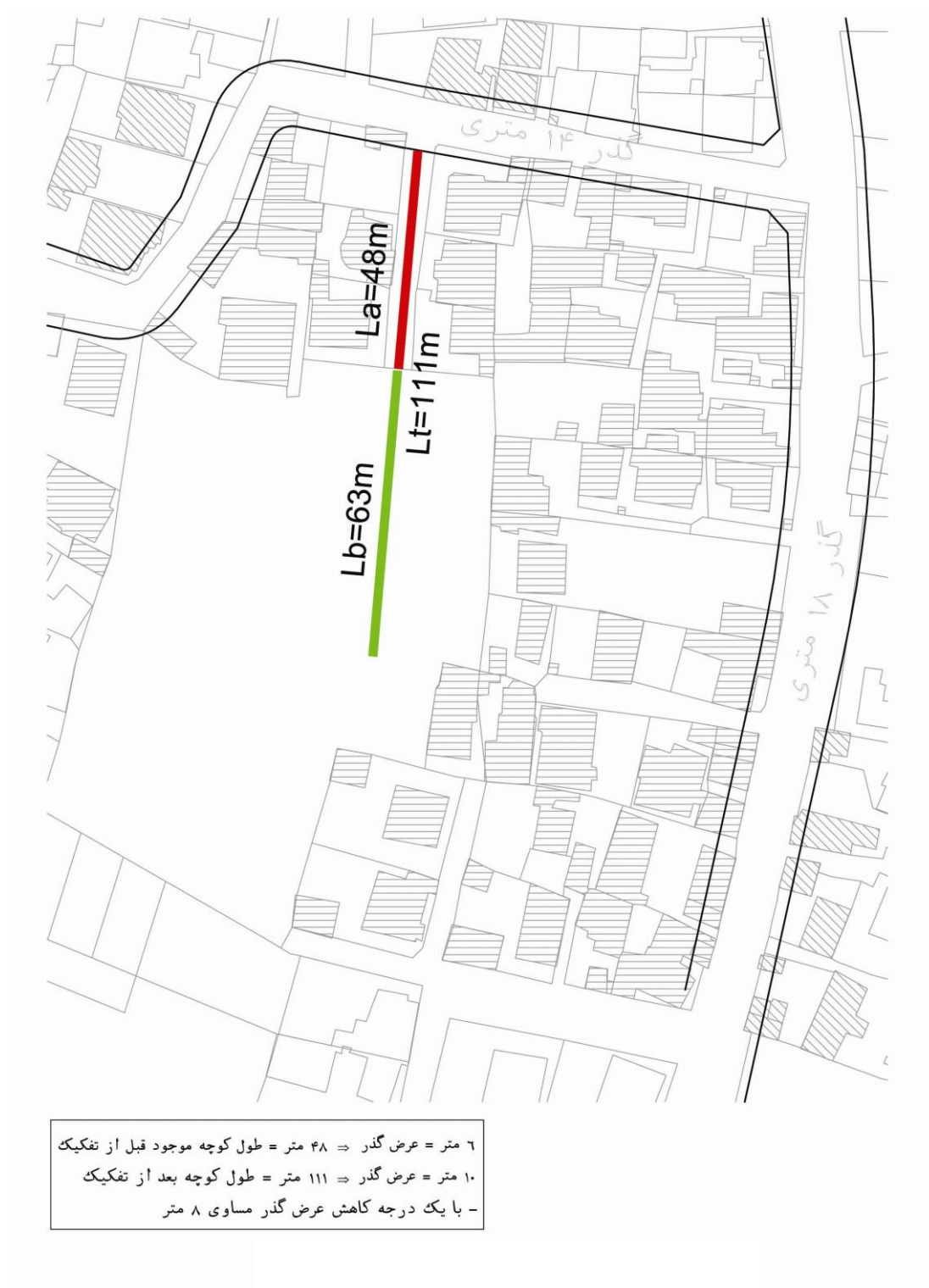
شکل شماره ۲۲۲-۳: دوربرگردان‌های پیشنهادی



تذکره: طول A نباید کمتر از ۱۰ متر و بیشتر از ۱۶ متر باشد.

- اگر در تفکیک پلاکی معبری یا معابری طراحی گردد که در شبکه ارتباطی طرح تفصیلی نبوده ولی در امتداد معبر موجود قرار گیرد. عرض گذر بر اساس طول کل با یک درجه کاهش محاسبه می گردد. در صورتیکه عرض محاسباتی با طول جدید بیش از عرض موجود باشد پلاکهای با عرض کمتر از عرض محاسباتی نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی می باشند (شکل شماره ۲۲۲-۴).

شکل شماره ۲۲۲-۴: نحوه تعیین طول کوچه



تبصره: در صورت تعریض وضع موجود مطابق بند فوق مالک پلاک تفکیکی جدید مکلف به پرداخت خسارت به نرخ روز به شهرداری و شهرداری موظف به پرداخت خسارت به نرخ روز یا توافق با مالکین پلاکهای تعریضی به هنگام نوسازی و تجدید بنا می‌باشد.

مثال: معبری بن بست به طول ۷۰ متر و با عرض ۸ متر موجود می‌باشد در اثر تفکیکی پلاک انتهایی کوچه، طول کوچه به ۱۶۰ متر افزایش می‌یابد. با توجه به جدول عرض کوچه به ۱۲ متر باید افزایش یابد ولی با یک درجه تخفیف عرض ۱۰ متری قابل قبول بوده و پلاک‌های واقع در ۷۰ متر اول کوچه به شرط دریافت خسارت ملزم به رعایت معبر ۱۰ متری می‌باشند.

– پهنای پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابان‌های پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر، مناطق تجاری و مناطق اداری، ساختمان‌های عمومی و مختلط تجاری و مسکونی ۳ الی ۵ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر بهتر است رعایت گردد.

– در طراحی پیاده رو رعایت ضوابط زیر الزامی است:

(الف) پیاده رو باید بطور فیزیکی از سواره رو و دوچرخه رو جدا باشد.

(ب) حداقل ارتفاع جداکننده ۱۵ سانتی متر است.

(ج) بین کانال آبها و پیاده رو حداقل نیم متر فاصله وجود داشته باشد.

(د) در پیاده روهای عریض با شیب بیش از ۵ درصد توصیه می‌شود از پله استفاده شود و در اینصورت برای افراد معلول می‌بایست شیب‌راه با عرض حداقل ۱/۲۵ متر در نظر گرفت.

– رعایت ضوابط ذیل در طراحی مسیرهای ویژه دوچرخه در شهر قابل توجه می‌باشد:

(الف) مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه ای در نظر گرفت زیرا مانور اتومبیل‌ها برای دوچرخه سوار ایجاد خطر می‌کند.

(ب) در سرعت گیرهای خیابان‌های محلی برای عبور دوچرخه محلی با عرض ۱/۵ متر در نظر گرفته شود.

(ج) در خیابان‌های شریانی فرعی یک جداکننده با عرض ۰,۷۵ متر بین خط پارکینگ و مسیر دوچرخه رو ایجاد و از مسیر دوچرخه برای پارکینگ استفاده شود.

(د) مناسب ترین شیب طولی برای مسیر دوچرخه دو درصد می‌باشد و شیب عرضی در مسیر دوچرخه یکطرفه و معادل دو درصد است.

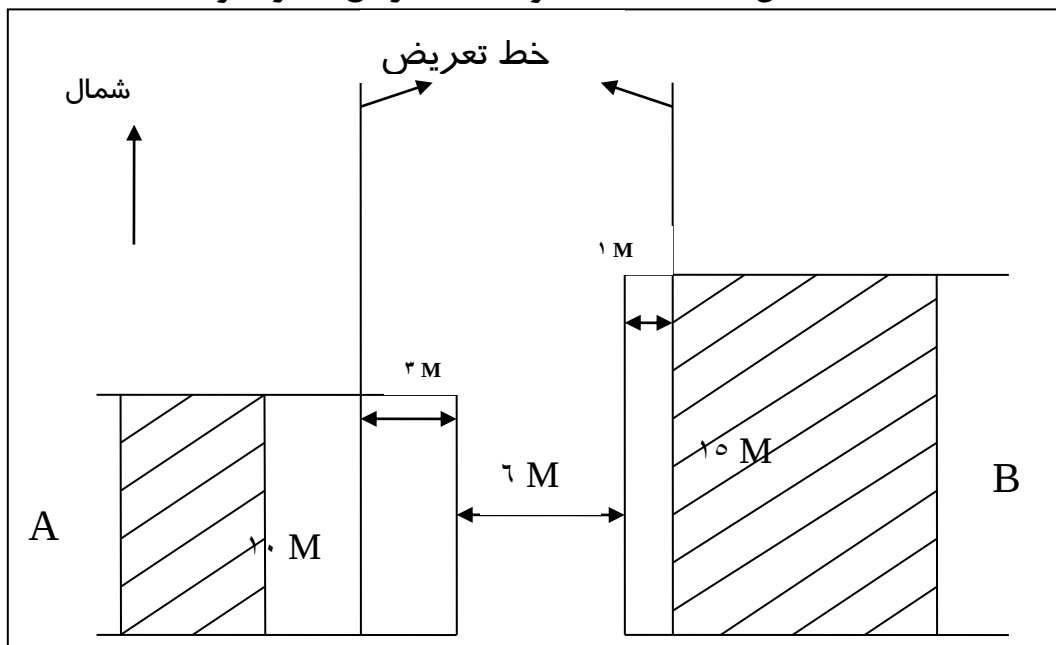
(ه) حداقل عرض مفید دوچرخه رو ۱/۵ متر است. در مسیرهایی که مستقل هستند و یکطرفه عرض حداقل ۲/۵ متر می‌باشد.

- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی در طرح تفصیلی معبری پیش بینی نشده باشد، عرض مشخص شده از طرف شهرداری با استعلام از آب منطقه‌ای که مطمئناً منطبق بر حریم قانونی با توجه به دبی آن خواهد بود، ملاک عمل بوده و بعنوان محل عبور آب و مسیر پیاده محسوب می‌گردد.
- تبصره:** در صورتیکه از حریم نهر برای دسترسی مورد استفاده قرار گیرد حریم نهر می‌تواند به عنوان بخشی از عرض مورد نیاز مورد استفاده قرار گیرد.
- معابری که به خاطر شیب زیاد بصورت پله بوده و در صورت تعریض هم تردد خودرو در آنها امکان پذیر نمی‌باشد حداقل عرض آنها ۲/۵ متر می‌باشد.
- شیب خیابان‌های فرعی تا ۱۲ درصد و خیابان‌های اصلی ۸ درصد و جاده‌های سریع حداکثر ۷ درصد تعیین میگردد.
- کف تمام شده پیاده رو می‌بایست بر اساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذرگاه بالاتر از کف تمام شده محور گذرگاه قرار گیرد.
- نقشه شبکه گذرگاههای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهای اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهیه خط پروژه به مقیاس ۱/۵۰۰ می‌باشد و در صورت مغایرت با طرح تفصیلی باید به همراه گزارش توجیهی دلایل تغییرات با تأیید مهندس ترافیک ذیصلاح به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.
- تبصره:** خط پروژه‌های تهیه شده برای معابر با عرض ۳۰ متر و بیشتر با طول بیش از ۱ کیلومتر قبل از طرح در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج باید به تأیید یکی از کارشناسان ذیصلاح ترافیکی برسد.
- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح تفصیلی با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد مسیر مشخص شده در شبکه جدید ملاک عمل بوده و بر اساس آن بایستی خط پروژه اصلاحی تهیه گردد.
- در نقشه طرح تفصیلی گذرگاهها بر اساس تعریض از محور پیشنهاد شده اند در صورت وجود مشکلات در تعریض از محور (وجود ساختمانهای با ارزش و تاریخی، هزینه زیاد تعریض بخاطر نوساز بودن ساختمانها در یک طرف و یا به هر علل دیگر) با پیشنهاد شهرداری موضوع در کمیسیون ماده پنج مطرح و تصمیم گیری خواهد شد. در صورت تصویب کمیسیون ماده پنج با خط پروژه‌های با تعریض از یک طرف یا تعریض نا برابر تعریض گذرگاهها از محور می‌باشد پیشنهاد می‌شود میزان تعریض برای هر پلاک از محور و مطابق طرح پیشنهادی محاسبه و مابه التفاوت ارزش آن بایستی اخذ یا پرداخت گردد. در صورتی که میزان تعریض مطابق

طرح کمتر از تعریض از محور باشد به هنگام نقل و انتقال یا نوسازی یا افزایش بنا مالک موظف به پرداخت مابه التفاوت مقدار تعریض مطابق قیمت کارشناسی روز به شهرداری بوده و شهرداری با افتتاح حساب جداگانه و واریز مبالغ اخذ شده به حساب فوق مکلف به توافق با مالکینی خواهد بود که میزان تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می باشد.

مثال: فرض کنید دو پلاک A و B مطابق شکل شماره ۲۲۲-۵ با بره های ۱۰ و ۱۵ متر دارای کوچه ای به عرض ۶ متر در وضع موجود می باشند و عرض کوچه در خط پروژه مصوب ۱۰ متر می باشد و با توجه به ساخت و سازهای انجام شده در ضلع شرقی امکان تعریض به میزان ۲ متر در آن سمت نمی باشد.

شکل شماره ۲۲۲-۵: نحوه محاسبه تعریض از غیر محور



لذا در خط پروژه مصوب تعریض ۱ متر با توجه به استقرار بنا از ضلع شرقی و ۳ متر از ضلع غربی می باشد بنابراین

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک A مطابق خط پروژه} = 10 \times 3 = 30M^2$$

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک A با فرض از محور} = 10 \times 2 = 20M^2$$

$$\text{مابه التفاوت پلاک A} = 30 - 20 = 10M^2$$

یعنی میزان عقب نشینی پلاک A مطابق طرح ۱۰ متر مربع بیشتر از میزان تعریض از محور می باشد لذا خسارت ۱۰ متر مربع به قیمت کارشناسی روز توسط شهرداری به مالک پرداخته شود.

$$15M^2 = 15 \times 1 = 15M^2 = \text{میزان عقب نشینی پلاک B مطابق خط پروژه}$$

$$30M^2 = 15 \times 2 = 30M^2 = \text{میزان عقب نشینی پلاک B با فرض از محور}$$

$$-15M^2 = 15 - 30 = -15M^2 = \text{مابالتفاوت پلاک A}$$

لذا مالک پلاک B موظف به پرداخت غرامت به میزان ۱۵ متر مربع به قیمت روز به شهرداری می باشد.

- برای پلاکهایی که تعریض آنها مطابق خط پروژه مصوب بیشتر از تعریض از محور باشد سطح اشغال تا سقف حداکثر ۵ درصد از زمین در مسیر تعریض می تواند به سطح اشغال مجاز اضافه گردد.

۲-۲-۵-۲-۲-۲ پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطعهای همسطح

منظور از پخ در تقاطعها میزان بریدگی گوشه‌های تقاطعهای هم سطح است. میزان پخ بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

رانندگان وسیله نقلیه‌ای که می خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راه‌های متقاطع و زاویه تقاطع دارد. وجود میدان دید کافی در تقاطعهای همسطح از اهمیت خاصی برخوردار می باشد. در تقاطعها رانندگان وسایل نقلیه‌ای که می خواهند از مسیر فرعی به خیابان اصلی وارد شوند یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله مناسب وسایل نقلیه‌ای را که در خیابان اصلی در حال حرکت هستند ببینند و با ارزیابی موقعیت این وسایل فرصت عبور ایمن را تشخیص داده و از بروز تصادف در تقاطع جلوگیری نمایند.

تأمین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می شود. به محدوده‌ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می شود.

با در نظر گرفتن مطالب فوق برای تعیین طول پخ در تقاطعهای درون شهری تقاطعهای شبکه طرح تفصیلی به دو دسته (تقاطعهای ویژه و تقاطعهای معمولی) تقسیم و چگونگی نحوه اجرای پخ به شرح ذیل است.

- تقاطعهای ویژه

تقاطعهایی هستند که حداقل طول پخی در آنها در نقشه شبکه معابر پیشنهادی مشخص شده است. لذا مقادیر پیشنهادی در جدول بر این تقاطعها مترتب نمی باشد.

- تقاطع‌های معمولی

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابط زیر تعیین می‌گردد:

- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای ۵۰ تا ۷۰ و ۷۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول شماره ۵-۲۲۲ الی ۷-۲۲۲ بر اساس عرض گذرگاه‌های متقاطع نشان داده شده است.
- در تقاطع‌هایی که میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.
- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.
- در تقاطع‌ها اضلاع پخی بصورت مساوی بر اساس رابطه ریاضی ذیل:

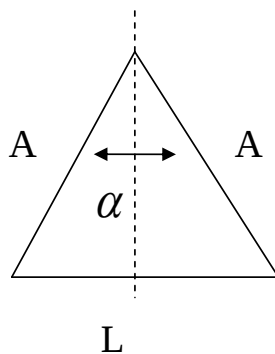
$$a = \frac{1}{2 \sin \frac{\alpha}{2}}$$

محاسبه می‌شود که در آن:

a = ضلع پخی

α = زاویه داخلی تقاطع

L = طول پخی بر اساس جدول



- در اضافه اشکوب در صورتی که از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد، رعایت پخی جدید الزامی است و تنها در صورت داشتن مشکل طول پخی بدون تغییر باقی بماند. (تشخیص مشکل سازه‌ای به عهده دفتر نمایندگی نظام مهندسی می‌باشد).
- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک بایستی به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی و ترافیکی ماشین رو نیستند به طول ثابت ۳ متر تعیین می گردد.
- طول پخی برای کوچه های که بن بست ترافیکی شده اند برابر ۳ متر می باشد در صورت عدم اجرای بن بست ترافیکی و باز شدن کوچه، طول پخی بر اساس جداول شماره ۲۲۲-۱۴ الی ۲۲۲-۱۶ تعیین می شود.
- پخ دور برگردان ها در انتهای کوچه های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می شود.
- در صورت تقاطع معابر زیر ۱۲ متر که دارای عملکرد محلی می باشند با معابر با عرض ۳۰ و بیشتر و در صورت وجود پیاده رو در معبر با عرض بیشتر می توان تقلیل طول پخی مندرج در جدول را بصورت زیر انجام داد.

الف) کاهش پخی به میزان ۱ متر برای پیاده روهای با عرض حداقل ۲ متر.

ب) کاهش پخی به میزان ۲ متر برای پیاده روهای با عرض ۳ تا ۵ متر.

ج) کاهش پخی به میزان ۳ متر برای پیاده روهای با عرض بیش از ۵ متر.

تذکره: طول پخی در هیچ مورد نباید کمتر از ۳ متر گردد.

- پخ های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح ها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.
- در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت ها و نا زیبایی مسیر گردد موضوع تقلیل پخی می تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد طول پخ می تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- معابری که دارای عرض زیاد بوده ولی بصورت بن بست یا در حد معبر محلی عمل می کند موضوع تقلیل طول پخی می تواند با بررسی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیکی در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

جدول شماره ۲۲۲-۱۴: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۷۰ درجه در بافتهای پر و خالی

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۴	۴/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵
۱۲- ۱۷/۹	۴/۵	۶	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
۱۸- ۲۴/۹	۵/۵	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۵- ۲۹/۹	۵/۵	۸/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۰- ۳۴/۹	۵/۵	۹	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
۳۵- ۳۹/۹	۵/۵	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰- ۴۵	۵/۵	۱۰	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

جدول شماره ۲۲۲-۱۵: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۵	۵
۱۲- ۱۷/۹	۴	۵	۷	۷,۵	۸	۹	۹
۱۸- ۲۴/۹	۵	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵- ۲۹/۹	۵	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰- ۳۴/۹	۵	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵- ۳۹/۹	۵	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰- ۴۵	۵	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

جدول شماره ۲۲۲-۱۶: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۳	۳/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵
۱۲- ۱۷/۹	۳/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۸	۸
۱۸- ۲۴/۹	۴/۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۵- ۲۹/۹	۴/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۰- ۳۴/۹	۴/۵	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۳۵- ۳۹/۹	۴/۵	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰- ۴۵	۴/۵	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

۲-۲-۵-۳- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می باشد. عدم پیش بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان های شهری نیست و سطح خیابان ها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می گیرد به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابان ها کاسته خواهد شد.

پارکینگ ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم بندی می شوند:

الف) پارکینگ های خصوصی و جمعی

ب) پارکینگ عمومی

پارکینگ های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعین و مهمانان می باشد و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت گرفته و عموم حق استفاده از آن را ندارند.

پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاه ها و بانکها و... از این نوع (جمعی) می باشند. پارکینگ های عمومی معمولاً به پارکینگ های اطلاق می شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ ها در قسمت های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.

۲-۲-۵-۳- الف) ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

از تاریخ تصویب طرح تفصیلی صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمانهای موجود موکول به پیش بینی حداقل تعداد محلهای لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح خواهد بود.

• محل پارکینگ:

محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از صور زیر می تواند تأمین شود:

الف) استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای تک واحدی بصورت پارکینگ روباز.

تبصره: در ساختمانهای تک واحدی در صورتیکه از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می شود.

(ب) استفاده از فضای پیلوت یا طبقات در محدوده سطح اشغال یا زیر زمین در کل عرصه (صد در صد) بصورت پارکینگ مسقف.

تبصره) در صورت تأمین پارکینگ و مازاد بودن فضا در همکف، فضای مازاد همکف می تواند بصورت مسکونی مورد استفاده قرار گیرد.

(ج) در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز می تواند مورد استفاده قرار گیرد.

مثال: قطعه زمین به مساحت ۴۰۰ متر مربع با سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مفروض است مالک قصد دارد از ۳۷ درصد سطح اشغال استفاده نماید تعداد پارکینگ های که می تواند در فضای آزاد منظور گردد برابر است با: مترمربع $52 = 400 \times \left(\frac{50-37}{100} \right)$ بنابراین با فرض ۲۵ متر مربع مساحت برای هر پارکینگ تعداد دو پارکینگ را می توان در فضای آزاد بصورت روباز منظور نمود.

(د) محلهای لازم پارکینگ برای مجتمع های آپارتمانی و کاربریهای مختلط تجاری - مسکونی، تجاری - اداری و کاربری های عمومی می تواند در زمین دیگری با رعایت شعاع دسترسی پیش بینی گردد. (با تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج).

تبصره ۱: حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع های آپارتمانی ۷۵ متر، کاربریهای تجاری محله ای و نواری، مختلط تجاری - مسکونی ۱۰۰ متر، تجاری شهری و اداری ۱۵۰ متر و کاربریهای عمومی ۲۰۰ متر می باشد.

تبصره ۲: در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش بینی گردد این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب می بایست در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج شود.

• تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ های مورد نیاز به شرح ذیل می باشد:

- واحدهای مسکونی

الف) هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی ۱۵۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ

ب) هر واحد مسکونی با بیش از ۱۵۰ متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ (پارکینگ دوم هر واحد می تواند به صورتی طراحی شود که صرفاً مزاحم پارکینگ همان واحد باشد).

- واحدهای تجاری و اداری

الف) به ازای هر واحد تجاری تا زیربنای ۱۷,۵ متر مربع بدون احتساب نیم طبقه (بالکن) یک واحد پارکینگ تأمین گردد. در صورتیکه مساحت واحد تجاری بیش از ۱۷,۵ متر مربع باشد تعداد پارکینگ از تقسیم مساحت واحد تجاری بر ۱۷,۵ به دست می آید اعداد اعشاری گرد ریاضی شود. بعنوان مثال اگر مساحت واحد تجاری ۵۶ متر مربع باشد تعداد واحدهای پارکینگ برابر است با ۳,۲ که پس از گرد کردن برابر با دو خواهد شد.

$$۵۶:۱۷,۵=۳,۲$$

ب) برای واحدهای مختلط تجاری - اداری به ازای هر واحد خدماتی تا ۵۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ باید تأمین گردد. در صورتی که مساحت واحدی بیشتر از ۵۰ متر مربع باشد به ازای هر یک تا ۴۰ متر مربع مازاد تأمین یک پارکینگ اضافی الزامی است.

ج) در پاساژها یا مجتمع های تجاری در صورتیکه تعداد واحدهای تجاری بیشتر از ۴ واحد باشد علاوه بر تأمین پارکینگ مورد نیاز بر اساس بند الف یا ب به ازای هر ۴ واحد تجاری تأمین یک واحد پارکینگ اضافی برای مراجعین نیز الزامی است.

- ساختمانهای اداری و نهادها

ساختمانهای اداری و نهادها یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل.

- مراکز بهداشتی و درمانی

الف) مراکز بهداشت یک واحد پارکینگ به ازای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل.

ب) کلینیک ها یک واحد پارکینگ به ازای هر ۴۰ متر مربع زیربنای کل.

ج) مطب اطباء: حداقل دو واحد به ازاء هر مطب.

ه) بیمارستانها: یک واحد پارکینگ به ازاء هر اتاق یک تختی و یک ونیم واحد به ازای هر اتاق دو تختی و نیم واحد به ازای هر تخت اطاق عمومی.

ی) در کاربری های عمومی احداث پارکینگ روباز در سطح اشغال مجاز قطعه امکان پذیر می باشد.

- کاربریهای آموزشی

الف) مهد کودک و کودکستان: برای هر ۵۰ متر مربع بنای کل یک واحد.

ب) دبستان و راهنمایی: حداقل یک و نیم واحد به ازای هر کلاس.

ج) هنرستان و مراکز پیش دانشگاهی: ۲ واحد پارکینگ به ازای هر کلاس.

- کاربریهای ورزشی

الف) باشگاه یک واحد برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل برای ساختمانهای با بنای کمتر از ۲۵۰ مترمربع، برای بناهای کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ برای هر ۷۰ متر مربع مازاد بر ۲۵۰ مترمربع یک و برای باشگاههای ورزشی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ برای هر ۱۰۰ متر مربع مازاد.

ب) سالن ورزشی بدون تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن.

ج) سالن ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن به اضافه یک واحد برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی.

د) استخر: یک واحد برای هر ۳ رختکن.

- تفریحی و توریستی

الف) رستورانها: ۲ واحد برای بناهای کمتر از ۳۰ متر مربع، برای رستورانها با مساحت ۳۰ تا ۱۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ برای هر ۲۵ مترمربع، برای رستورانهای با مساحت بین ۱۰۰ و ۲۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ به ازای هر ۳۰ متر مربع، برای رستورانهای با مساحت بیش از ۲۵۰ متر مربع ۸ واحد پارکینگ به اضافه یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ متر مربع بنای مازاد بر ۲۵۰ متر مربع.

ب) هتل دو و سه ستاره: یک واحد برای هر سه تخت.

ج) هتل چهار و پنج ستاره: یک واحد برای هر دو تخت.

- پارک تجهیز شده

الف) پارک محلهای: یک واحد برای هر ۶۰۰ مترمربع زمین.

ب) پارک ناحیهای: یک واحد برای هر ۳۰۰ مترمربع زمین.

ج) پارک شهری: یک واحد برای هر ۲۵۰ مترمربع زمین.

د) شهر بازی: یک واحد برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین.

- فرهنگی

الف) کتابخانه، موزه: یک واحد برای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل.

ب) سینما: یک واحد برای هر ۸ صندلی.

ج) تالار اجتماعات: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع زیربنای کل.

د) باشگاههای اجتماعی: یک واحد برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل.

- مذهبی

الف) مسجد، حسینیه، امامزاده: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل.

- صنعتی

الف) کارگاه‌ها و کارخانجات: یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل.

ب) انبارها، نمایشگاه‌ها: یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل.

- در ساختمان‌هایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می‌آید مانند ساختمان‌هایی که طبقات بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است می‌بایست تعداد محل‌های پارکینگ لازم بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربری محاسبه و بصورت مجموعه احداث شود.

- مجتمع‌های مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف می‌توانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق احداث یک پارکینگ دست جمعی توسط متقاضی برطرف نمایند.

- در صورتی که پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل قرار می‌گیرد. میزان پارکینگ مورد نیاز، مراکز آموزش عالی، استادیوم‌های ورزشی، رستوران‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، مصلی، انبارها و نمایشگاه‌های با بیش از ۱۰۰۰ متر مربع با توجه به مساحت و عملکرد آنها و میزان جذب مسافر توسط یک کارشناس ذیصلاح ترافیکی باید بررسی و تعیین گردد.

- در مورد فعالیت‌هایی که میزان پارکینگ آن ذکر نشده، سازمان مجری طرح می‌بایست بر اساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم را پس از تأیید کارشناس ترافیکی جهت تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده پنج اعلام نماید.

جدول شماره ۲۲۲-۱۷: تعداد پارکینگ مورد نیاز شهر نکا به ازای هر کاربری

کاربری		تعداد پارکینگ مورد نیاز
مسکونی		- به ازای هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی ۱۵۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ
		- به ازای هر واحد مسکونی با بیش از ۱۵۰ متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ
تجاری - خدماتی	واحدهای خرد تجاری	
	مجموع های تجاری و پاساژ	تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری
		در محورهای فرعی توسعه تجاری و در مراکز نواحی
		در محورهای اصلی توسعه تجاری و در مراکز نواحی و اراضی آماده سازی
اداری		به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای اداری، پیش بینی یک محل پارکینگ
آموزشی		- مهد کودک و کودکستان: برای هر ۵۰ متر مربع بنای کل یک واحد. - دبستان و راهنمایی: حداقل یک و نیم واحد به ازای هر کلاس. - هنرستان و مراکز پیش دانشگاهی: ۲ واحد پارکینگ به ازای هر کلاس.
مذهبی		مسجد، حسینیه، امامزاده: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل
فرهنگی		- کتابخانه، موزه: یک واحد برای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل. - سینما: یک واحد برای هر ۸ صندلی. - تالار اجتماعات: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع زیربنای کل - باشگاههای اجتماعی: یک واحد برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل.
ورزشی		باشگاه: - برای ساختمانهای با بنای کمتر از ۲۵۰ مترمربع یک واحد - برای بناهای کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ - برای باشگاه های ورزشی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ
		سالن ورزشی: - سالن ورزشی بدون تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن. - سالن ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن به اضافه یک واحد برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی.
		استخر: - یک واحد برای هر ۳ رختکن
		رستورانها:

- دو واحد پارکینگ برای بناهای کمتر از ۳۰ متر مربع - رستوران های با مساحت ۳۰ تا ۱۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ، به ازای هر ۲۵ مترمربع - رستوران های با مساحت بین ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر مربع یک واحد پارکینگ، به ازای هر ۳۰ متر مربع - برای رستورانهای با مساحت بیش از ۲۵۰ متر مربع ۸ واحد پارکینگ	
هتل ها: - هتل دو و سه ستاره: یک واحد برای هر سه تخت - هتل چهار و پنج ستاره: یک واحد برای هر دو تخت	
- مراکز بهداشت یک واحد پارکینگ به ازای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل. - کلینیک ها یک واحد پارکینگ به ازای هر ۴۰ متر مربع زیربنای کل. - مطب اطباء: حداقل دو واحد به ازاء هر مطب. - بیمارستانها: یک واحد پارکینگ به ازاء هر اتاق یک تختی و یک ونیم واحد به ازای هر اتاق دو تختی و نیم واحد به ازای هر تخت اطاق عمومی	بهداشتی و درمانی
- پارک محله ای: یک واحد برای هر ۶۰۰ مترمربع زمین. - پارک ناحیه ای: یک واحد برای هر ۳۰۰ مترمربع زمین. - پارک شهری: یک واحد برای هر ۲۵۰ مترمربع زمین. - شهر بازی: یک واحد برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین.	پارک و فضای سبز
- کارگاه ها و کارخانجات: یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل - انبارها، نمایشگاه ها: یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل	صنعتی

- مساحت پارکینگ

- برای ساختمانهای تک واحدی در نظر گرفتن یک واحد به ابعاد 3×5 متر برای پارکینگ کفایت می کند.
- حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ برای ساختمانهای بیشتر از یک واحد به روش زیر قابل محاسبه است:
- حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل به صورت مستقل به ابعاد $2/5 \times 5$ متر به انضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت است. در این حالت به هنگام دریافت پروانه ارائه پلان جانمایی اتومبیل ها و نحوه دسترسی (محل های ورود، خروج و توقف) آنها به همراه نقشه های ساختمانی مطابق جداول شماره ۱۸-۲۲۲ و ۱۹-۲۲۲ و شکل شماره ۶-۲۲۲ الزامی است.
- تبصره ۱:** در مجتمع هایی که دارای کمتر از ۲۰ واحد پارکینگ در هر طبقه هستند عرض راهرو برای زاویه قرارگیری ۷۵ و ۹۰ درجه می تواند یک متر کمتر از مقادیر پیشنهادی در جدول فوق الذکر باشد.
- تبصره ۲:** در صورتی که در نقشه جانمایی پارکینگ ارائه شده بین ستونها دیوار یا مانعی وجود نداشته و ستونها در طرفین درب ماشین قرار نگیرند فاصله آکس تا آکس ستونها می تواند مورد محاسبه قرار گیرد در صورتیکه بعد ستون در جهت عمود بر ماشین بیش از ۴۰ سانتی متر نباشد برای ستونهای با بعد بیش از ۴۰ سانتی متر، بعد ۴۰ سانتی متر ملاک عمل است.

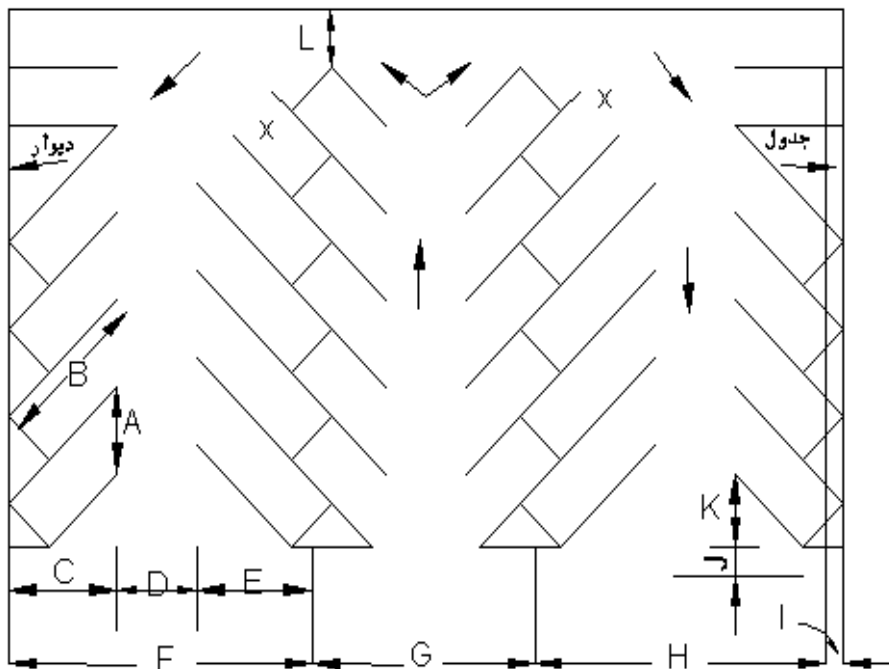
جدول شماره ۱۸-۲۲۲: عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

زاویه قرار گیری ترافیک (درجه)	عرض راهرو (متر)	جهت
۴۵	۳	یک طرفه
۶۰	۴	یک طرفه
۷۵	۵/۷۵	یک طرفه
۹۰	۶	دو طرفه

جدول شماره ۲۲۲ - ۱۹: اندازه جابارک در پارکینگ‌های مختلف

زاویه قرار گیری درجه				ابعاد جای پارک		علامت اختصاری در شکل	توضیحات
۴۵	۶۰	۷۵	۹۰	عرض	طول		
۳/۳۹ ۳/۵۴	۲/۷۷ ۲/۸۹	۲/۴۸ ۲/۵۹	۲/۴ ۲/۵	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	A	عرض به موازات راهرو
۷/۲۰ ۷/۵۰	۶/۱۸ ۶/۴۴	۵/۴۶ ۵/۶۶	۴/۸ ۵	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	B	طول
۵/۰۹ ۵/۳۰	۵/۳۶ ۵/۵۸	۵/۲۶ ۵/۴۸	۴/۸ ۵	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	C	عمق
۳ ۳	۴ ۴	۵/۷۵ ۵/۷۵	۶ ۶	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	D	عرض راهرو
۴/۲۴ ۴/۴۲	۴/۷۶ ۴/۹۶	۴/۹۵ ۵/۱۵	۴/۸ ۵	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	E	عمق جای پارک وسط
۱۲/۳۳ ۱۲/۷۲	۱۴/۱۲ ۱۴/۵۶	۱۵/۹۶ ۱۶/۳۸	۱۵/۶ ۱۶	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	F	عرض تیب کنار دیوار پارکینگ
۱۱/۴۸ ۱۱/۴۸	۱۳/۵۲ ۱۳/۹۲	۱۵/۶۴ ۱۶/۰۵	۱۵/۶ ۱۶	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	G	عرض تیب وسط پارکینگ وسط
۱۱/۷۳ ۱۲/۱۲	۱۳/۴۲ ۱۳/۸۴	۱۵/۲۱ ۱۵/۶۳	۱۴/۸۵ ۱۵/۲۵	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	H	عرض تیب پارکینگ کنار جدول
۰/۶۰ ۰/۶۰	۰/۷ ۰/۷	۰/۷۵ ۰/۷۵	۰/۷۵ ۰/۷۵	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	I	پیش آمدی جلو
۱/۷۰ ۱/۷۷	۰/۶۹ ۰/۷۲	۰/۱۷ ۰/۱۷	۰ ۰	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	j	-
۳/۳۹ ۳/۵۴	۲/۴ ۲/۵	۱/۲۴ ۱/۲۹	۰ ۰	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	K	عقب نشینی
۳/۵ ۳/۵	۳/۵ ۳/۵	۳/۵ ۳/۵	۳/۵ ۳/۵	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	L	عرض راهروی متقاطع (یکطرفه)
۶ ۶	۶ ۶	۶ ۶	۶ ۶	۲/۴ ۲/۵	۴/۸ ۵	L	عرض راهروی متقاطع (دو طرفه)

شکل شماره ۲۲۲-۶: مشخصات هندسی برای قرارگیری جا پارک‌ها



جاپارک‌هایی که با علامت ضربدر مشخص شده در بعضی از قرارگیرها قابل دسترسی نیست.

مقادیر A, B, C, D, E, F, G, H, I, J و K در جدول ۲۲۲-۱۹ نشان داده شده است.

تبصره ۳: پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.

- ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض

- عدم احداث پارکینگ فقط به استناد دستور العمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور در شرایط زیر می‌تواند صورت گیرد^۱.

(الف) ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السير (شیرانی درجه ۱ بر اساس نقشه عملکردی) به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد.

(ب) در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شیرانی درجه یک) یا درجه یک به درجه ۲ با توجه به شبکه عملکردی پیشنهادی طرح.

^۱ . جهت انطباق ضوابط مذکور با شرایط شهر اصلاحاتی مختصر در آن انجام شده است.

ج) ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

د) ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

ه) امکان تأمین پارکینگ بخاطر وضع و فرم زمین و سطح آب زیر زمینی مقدور نباشد.

- در صورتیکه تعداد کسری یا حذف پارکینگ بر اساس ضوابط فوق ۳ واحد یا کمتر باشد صحت و مطابقت با بندهای الف و ب و راساً توسط شهرداری مورد بررسی و تأیید و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از ۳ و کمتر یا مساوی ۵ واحد باشد تأیید احراز شرایط بند «الف» و «ب» توسط کمیته‌ای فنی متشکل از شورای اسلامی شهر و شهرداری و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از ۵ واحد باشد تأیید احراز شرایط بند «الف» و «ب» توسط کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ صورت گیرد.
- در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر یا مساوی ۸ واحد باشد عوارضی از طرف شورای شهر که از قیمت روز کمتر نباشد تعیین و توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه‌ای واریز تا جهت احداث پارکینگ عمومی مورد استفاده قرار گیرد.
- اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از ۸ واحد باشد تأمین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط فاصله در بند پیش گفته شده ضروری است.

- نحوه دسترسی پارکینگ

در نقشه‌های معماری ارایه شده، طرح پارکینگ شامل محلهای ورود، خروج و توقف آنها بوده و می‌بایست به همراه نقشه‌های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد.

- حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی‌های مجزا با حداقل عرض ۳/۵ متر تعیین می‌گردد.

- حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می‌گردد که شروع آن می‌بایست در حریم ملک باشد.

- ارتفاع سقف رمپ حداقل ۱/۹ متر می‌باشد.

- در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد می‌بایست حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود. بطوریکه توقف وسیله نقلیه

و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

۲-۲-۵-۳-ب) ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

عدم پیش‌بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها به خصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست و سطح خیابان‌ها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می‌گیرد و با هزینه گزافی احداث می‌شود به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابان‌ها کاسته خواهد شد. در توسعه‌های جدید شهری و بازسازی بافت‌های قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح ریزی شهری باید در نظر گرفته شود. لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می‌پردازیم.

- انتخاب محل مناسب برای پارکینگ‌های عمومی

توجه شود که محل احداث پارکینگ‌های عمومی به کاربری‌هایی که مراجعین آنها توقف کوتاه‌تری دارند (نظیر بانک و داروخانه و...) نزدیکتر باشد و برای توقف‌های متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریها نظیر ورزشگاه‌ها، بیمارستانها و... می‌توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت.

برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

- ۱ - گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابان‌های اطراف باشد.
- ۲ - عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطع‌ها در زمان چراغ قرمز.
- ۳ - عدم تداخل با ممنوعیت گردش‌ها.
- ۴ - بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطع‌های اطراف.

- راه ورودی و خروجی پارکینگ

الف) عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید نمی‌بایست از ۹ متر تجاوز نماید.

ب) در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می‌باشد، راه‌های ورودی و خروجی می‌بایست بوسیله یک جدول جدا کننده، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.

ج) فاصله محل های ورودی و خروجی از تقاطع های سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود.

- نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکینگ های عمومی

در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است:

- ۱- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.
- ۲- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.
- ۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی ها کمتر از ۳۰ متر باشد.
- ۴- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد (جلوگیری از پارک غیر مجاز).
- ۵- در راهروهای یکطرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.
- ۶- جریان ترافیک در راهرو و جا پارکهای مایل یکطرفه باشد.
- ۷- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.
- ۸- از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد.

- محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی می بایست بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود و علاوه بر این در کف پارکینگ می بایست جدول های کوتاه و برجسته ای پیش بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخهای آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ می بایست کف سازی شده و موقعیت نگهبانی جهت کاهش تراکم و توقف در محلهای ورودی می بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

- پارکینگ معلولین جسمی

در کلیه پارکینگ های عمومی باید تعدادی جای پارک که در جدول شماره ۲۲۲-۲۰ تعیین گردیده برای استفاده معلولین جسمی در نظر گرفت.

جدول شماره ۲۲۲-۲۰: حداقل تعداد جابارکها برای معلولین جسمی در پارکینگهای عمومی

حداقل تعداد جابارک برای معلولین جسمی		تعداد کل جابارک
مطلوب	مطلق	
۱	-	۱ تا ۲۵
۲	۱	۲۶ تا ۵۰
۳	۲	۵۱ تا ۱۰۰
۳ درصد کل جابارکها	۲ درصد کل جابارکها	بیش از ۱۰۰

نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی میبایست رعایت گردد:

- باید محل جابارکهای مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود.
- فاصله واقع بین جابارکهای معلولین جسمی باید با خط کش مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای مورد نظر راهروها را قطع کنند.

۲-۲-۲-۵-۴- مقررات دسترسی

دسترسی عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان عریض تر یا هم عرض خود. برای بیان ضوابط مربوط به دسترسی لازم و ضروری است که در ابتدا طبقه‌بندی گذرگاهها شرح و سپس نحوه ارتباط آنها بیان شود.

۲-۲-۲-۵-الف) طبقه‌بندی گذرگاهها

بطور کلی طرح و احداث شبکه گذرگاهها میبایست به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. بر اساس عملکرد شبکه ارتباطی، گذرگاهها را می‌توان به شرح زیر طبقه‌بندی نمود:

- ۱- گذرگاههای شریانی درجه یک.
- ۲- گذرگاههای شریانی درجه دو اصلی.
- ۳- گذرگاههای شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده اصلی).
- ۴- گذرگاههای محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی).
- ۵- گذرگاههای محلی فرعی.

- راه‌های شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. کنترل دسترسی‌ها اساسی‌ترین مشخصه هندسی این راه‌هاست. نقش اجتماعی برای این راه‌ها در نظر گرفته نمی‌شود. برای کنترل کردن نقش اجتماعی راه‌های شریانی درجه یک پیاده‌ها و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیر هم سطح از عرض راه بگذرند.

راه‌های شریانی درجه یک ارتباط با راه‌های برون شهری را تأمین می‌کنند و به دو گروه آزادراه، بزرگ‌راه که دارای ویژگی‌هایی مطابق جدول شماره ۲۲۲-۲۱ می‌باشند تقسیم می‌شوند.

در آزادراه‌ها ترافیک متقابل جدا شده، تقاطع‌ها غیر همسطح، ورود و خروج کنترل شده، محدودیت حداقل و حداکثر سرعت، محدودیت انتخاب باند وجود دارد. حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف و فاصله تقاطع‌ها حداقل ۲ کیلو متر و حداقل عرض پوستر ۷۶ متر و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۶ کیلومتر است.

بزرگراه؛ راهی است که حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف بوده و ترافیک دو طرف آن بوسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده باشد و عموماً دارای تقاطع‌های غیر همسطح است، ولی می‌تواند معدودی تقاطع همسطح و کنترل شده داشته باشد و حداقل عرض پوستر ۴۵ متر و سرعت طرح ۸۰ تا ۱۰۰ و سرعت مجاز ۷۰ تا ۹۰ کیلو متر در ساعت و حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر ۱۵۰۰ متر می‌باشد. امکان دسترسی مستقیم به کاربری‌های اطراف وجود ندارد و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۲۵۰۰ متر و حداقل عرض جزیره میانی ۳ متر است.

راه عبوری ادامه راه‌های برون شهری دوخطه دوطرفه در داخل شهرهای معمولاً کوچک و متوسط یا روستاهاست به شرطی که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. تقاطع‌های این نوع معابر معمولاً همسطح است و فاصله بین آنها در حدود ۲/۵ کیلومتر و ورود و خروج به این نوع راه‌ها نیز تنظیم شده می‌باشد.

- راه‌های شریانی درجه دو اصلی و فرعی

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

بر اساس آیین نامه طراحی راه های درون شهری راه های شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان شریانی اصلی و خیابان های شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده اصلی) تقسیم بندی می شود. در صورتیکه نقش اجتماعی و دسترسی خیابان های شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر اینصورت خیابان های جمع و پخش کننده اصلی محسوب می شوند.

شریانهای درجه دو اصلی راهی است که ارتباط بین خیابان های جمع و پخش کننده و بزرگراه ها را برقرار می کنند. ویژگی های این معابر در جدول شماره ۲۲۲-۲۱ نشان داده شده است.

در این خیابان ها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف ۲ و سرعت طرح ۷۰ و سرعت مجاز ۵۵ کیلو متر در ساعت می باشد. تقاطع ها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطع ها ۵۰۰ متر می باشد در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی ۱/۸ متر می باشد.

شریانی درجه ۲ فرعی (جمع و پخش کننده) راهی است که ارتباط میان خیابان های محلی و خیابان های شریانی درجه ۲ اصلی را برقرار می کنند. در خیابان های جمع و پخش کننده محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف دو خط و سرعت طرح ۵۰ و سرعت مجاز ۴۰ کیلومتر در ساعت است. حداقل فاصله تقاطع ها ۳۰۰ متر و تقاطعها همسطح می باشند. حداقل عرض پوسته ۱۶ متر و نیازی به جزیره میانی نیست.

جدول شماره ۲۲۲- ۲۱: ضوابط فنی معابر شهری

ردیف	نوع راه		شریانی درجه یک		شریانی درجه دو		محلی		ملاحظات
	مشخصه فنی		آزاد راه	بزرگراه	اصلی	فرعی	اصلی	فرعی	
۱	سرعت طرح (کیلو متر بر ساعت)		۱۰۰ تا ۱۳۰	۸۰ تا ۱۰۰	۷۰	۵۰	۴۰	۴۰	
۲	سرعت مجاز (کیلو متر بر ساعت)		۷۰ تا ۱۱۰	۹۰ تا ۷۰	۵۵	۴۰	۳۰	۳۰	
۳	تعداد خط عبور در هر طرف		۴ تا ۲	۴ تا ۲	۳ تا ۲	۲	۲ تا ۱	۲ تا ۱	
۴	عرض خط عبور (متر)		۳/۶۵	۳/۵ تا ۳/۲۵	۳ تا ۳/۲۵	۳ تا ۲/۷۵	۳ تا ۲/۷۵	۲/۷۵	
۵	حداقل عرض پیوسته (متر)		۷۶	۴۵	۲۰	۱۶	۱۲	۶	
۶	حداکثر شیب طولی (درصد)		۴	۵	۶	۶	۷	۷	این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیتها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می تواند تغییر کند
۷	نوع تقاطعها		غیر همسطح	عمدتاً غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	بزرگراهها می توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند.
۸	حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر		۲۰۰۰ متر	۱۵۰۰ متر	۵۰۰ متر	۳۰۰ متر	۱۰۰ متر	۵۰ متر	
۹	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس		وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	در شریانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو
۱۰	پارکینگ حاشیه ای و توقف		مطلقاً ممنوع	ممنوع	وجود دارد	وجود دارد	مجاز	توصیه نمی شود	در شریانی درجه دو بطور نظارت شده می باشد
۱۱	کنترل با چراغ راهنمایی		ندارد	دارد	دارد	دارد	-	-	
۱۲	حرکت عابر پیاده از عرض معبر		غیر همسطح	غیر همسطح یا باچراغ	همسطح و غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	
۱۳	عبور موتور سیکلت		مطلقاً ممنوع	نظارت شده	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	
۱۴	عبور دوچرخه		مطلقاً ممنوع	مطلقاً ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در بزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزاو تفکیک شده خارج از سطح سواره رو، مجاز است
۱۵	توقف اضطراری		در شانه راه	در شانه راه	-	-	-	-	
۱۶	امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف		وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	-	
۱۷	حداقل فاصله معابر موازی همرده		۶۰۰متر	۲۵۰۰ متر	۸۰۰متر	۵۰۰متر	-	-	
۱۸	حداقل عرض جزیره میانی رفوذ محوری (متر)		۴	۳	۱/۸	-	-	-	



- معابر محلی اصلی و فرعی

دسته سوم راه‌های شهری، خیابان‌های محلی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگهداشته می‌شود. معابر محلی خود به دو دسته خیابان‌های محلی اصلی و خیابان‌های محلی فرعی تقسیم بندی می‌شوند.

خیابان محلی اصلی راهی است که با خیابان‌های محلی فرعی و خیابان‌های جمع و پخش کننده ارتباط دارد و سرعت طرح در آن ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است. تعداد خطوط عبور یک یا دو خط و حداقل عرض پوسته ۱۲ متر و نوع تقاطع‌ها هم سطح است.

معبر محلی فرعی راهی است که در مناطق صرفاً مسکونی قرار گرفته و ارتباط بین کوچه‌ها و معابر محلی اصلی را برقرار می‌کند و سرعت طرح ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰-۱۵ کیلومتر بر ساعت است، حداقل عرض خط عبور ۲/۷۵ متر و حداقل عرض پوسته ۶ متر می‌باشد.

نقش حرکتی در خیابان‌های محلی اصلی کم و دسترسی نقش بسیار مهمتری را داشته و در خیابان‌های محلی فرعی فراهم آوردن دسترسی برای وسیله نقلیه موتوری بسیار مهم و نقش حرکتی آن به سمت صفر میل می‌کند، این نقش باید با توجه به نقش اجتماعی خیابان و نیازهای محیطی هسته شهری تنظیم شود. برای این منظور، شبکه خیابان‌های محلی باید طوری طراحی شود که وسایل نقلیه موتوری که کاری در محل ندارند از پارکینگ حاشیه‌ای این خیابان‌ها استفاده نکنند.

در خیابان‌های محلی پیاده‌ها مجازند در هر نقطه‌ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند، به منظور آسان و ایمن تر بودن عبور پیاده‌ها از عرض خیابان‌های محلی عرض سواره رو این خیابان‌ها کم گرفته می‌شود، حداکثر ظرفیت در خیابان‌های محلی نه بر اساس راحتی عبور وسایل نقلیه موتوری بلکه با رعایت حال پیاده‌ها در عبور از عرض خیابان تعیین می‌شود. در خیابان‌هایی که ترافیک موتوری، دوچرخه‌ها و پیاده‌ها از سطح مشترکی استفاده می‌کنند حداکثر سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری ۱۵ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود.

لذا برای عملکرد بهتر شبکه و حفظ سلسله مراتب شبکه ارتباطی برای دسترسی به یک قطعه یا معبر در طرح‌های تفکیکی جدید رعایت ضوابط زیر ضروری می‌باشد.

۲-۲-۵-۴-ب) دسترسی گذرگاه‌ها به معابر معادل و یا کوچکتر از آنها

- دسترسی به کوچه‌ها فقط از کوی و کوچه.
- دسترسی به خیابان جمع و پخش کننده (محلی اصلی) فقط از کوچه (محلی فرعی) و خیابان پخش کننده حداقل در مسافتی معادل ۵۰-۷۵ متر.

- حداقل فاصله در تقاطع ها در خیابان های محلی به شرح جدول شماره ۲۲-۲۲ می باشد.

جدول شماره ۲۲-۲۲: حداقل فاصله بین تقاطع ها در خیابان های محلی (متر)

وضعیت تقاطع	خیابان اصلی	خیابان فرعی
مقابل هم	۴۰	۲۰
مجاور هم	۸۰	۴۰

- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو فرعی حداقل در مسافتی معادل ۱۵۰ متر صرفاً از طریق خیابان های جمع کننده و پخش کننده (محلی اصلی).
- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو اصلی فقط از خیابان های جمع کننده و پخش کننده اصلی (شریانی درجه دو فرعی) حداقل در مسافتی معادل ۲۵۰ متر.
- اتصال خیابان های محلی به راه های شریانی درجه دو اصلی باید بصورت ورود و خروج باشد یعنی فقط حرکتهای راستگرد عملی باشد.
- دسترسی به شریانی درجه یک از خیابان شریانی درجه دو اصلی حداقل در مسافتی معادل ۵۰۰ متر و در شرایط خاصی کمتر از ۲۵۰ متر نباشد.

۲-۲-۲-۵-۴-ج) دسترسی قطعات

- رعایت سلسله مراتب کاربری ها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول دسترسی در طرح تفصیلی شهر است.
- دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی - بیمارستان های بزرگ و پمپ بنزین ها ممنوع می باشد.
 - کاربری های شهری از طریق خیابان هایی که دارای عملکرد شهری دارند دسترسی خواهند داشت.
 - دسترسی به کاربری های ناحیه ای از طریق معابر صورت می گیرد که دارای عملکرد ناحیه ای می باشند.
 - دسترسی کاربری های محله ای از طریق گذرگاه هایی انجام می شود که دارای عملکرد محله ای هستند.
- تبصره:** دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جزء کاربری های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی - بیمارستان های بزرگ و پمپ بنزین ها ممنوع می باشد.
- احداث رامپ و پله در محدوده پیاده رو و گذر ممنوع می باشد و درب ساختمان ها نبایستی به بیرون باز شود.

- نصب در ماشین رو در پخ ها ممنوع است و در موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی جابجا شود.
- دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح پیاده روها ممنوع می باشد.
- نصب کولر در گذرگاه ها ممنوع می باشد.

۶-۲-۲-۲- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی حرکتی

۶-۲-۲-۲-۱- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

- پیاده رو
- حداقل عرض مفید پیاده رو ۱۲۰ سانتیمتر باشد
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده رو برنامه ریزی می گردد اجباری است
- حداکثر شیب عرض پیاده رو دو درصد باشد
- حداکثر شیب طولی پیاده رو هشت درصد باشد
- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سربیع، سه درصد باشد
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره الزامی است
- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر بین پیاده رو، باغچه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است
- پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد
- هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در فلکه معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود
- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.
- پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو
 - پیش بینی پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو و حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است
 - اتصال پل های ارتباطی و پیاده رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب دار الزامی است
 - حداقل عرض پل های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند، برابر عرض پیاده رو باشد

- حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد
- محل ارتباط پیاده‌رو و سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد
- ساختن پل یا سطح لغزنده ممنوع است.
- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو
 - ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است
 - ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آن‌ها الزامی است
 - ساختن پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی الزامی است
 - پیش‌بینی دستگاه تولیدی صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع‌های پرتردد الزامی است
 - کفسازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.
- توقفگاه
 - برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به‌طور حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است
 - اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در فاصله ۵۰۰ متری الزامی است
 - در توقفگاه‌های عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی-حرکتی الزامی است
 - حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است
 - محل توقف اتومبیل معلولان جسمی-حرکتی می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد
 - توقفگاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.
- تجهیزات شهری
 - ایستگاه‌ها:
 - پایانه‌های اتوبوس‌رانی درون شهری، مراکز شهری، و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است
 - شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاه‌های اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو باشد
 - در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر

از کف الزامی است

در محوطه پایانه‌های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است تلفن عمومی و صندوق پست:

- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد و مخصوص معلولان، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پس به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد
- پیش‌بینی فضای آزاد به ابعاد حداقل 110×140 سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد
- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد
- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاه‌های بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

۲-۲-۶-۲-۲- مناسب سازی معابر

- پیاده‌روهای موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانده شود
- موانعی که به هر علت در پیاده‌رو قرار داشته و یا نصف گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند مانع عبور وسائط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق و...) باید جابجا گرد محل خط کشی عابر پیاده
- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود؛
- وجود پل‌های ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی‌های عابر پیاده الزامی است؛
- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود؛

- توقفگاه‌ها

- در توقفگاه‌های عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معلول جسمی-حرکتی امکانپذیر است.

۲-۲-۶-۳- ضوابط کلی طراحی ساختمان‌های عمومی

منظور از اماکن عمومی در اینجا، آن دسته از ساختمان‌هایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

- ورودی‌ها

- ۱- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود، و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.
- ۲- ورودی ساختمان حتی‌الامکان هم سطح پیاده‌رو باشد.
- ۳- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود.
- ۴- حداقل عمل فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است.
- ۵- وجود سایه‌بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است.
- ۶- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

- راهرو

- ۱- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر است.
- ۲- کف راهروها باید غیرلغزنده باشد و از نصف کفپوشها با پرز بلند نیز خودداری شود.
- ۳- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیبدار به صورت مناسبی تأمین گردد. (بازشوها (درو پنجره)
- ۱- حداقل عرض مفید هرلنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۲ سانتیمتر باشد
- ۲- در مورد درهایی که به خارج باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است
- ۳- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد
- ۴- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند
- ۵- در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آن‌ها برای استفاده معلولان الزامی است

- ۶- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند
- ۷- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن‌ها و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتیمتر باشد.
- ۸- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر، چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باشد
- ۹- درها باید حتی‌المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد
- ۱۰- به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین آن الزامی است
- ۱۱- ارتفاع دستگیره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد
- ۱۲- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظ و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

- پله

- ۱- وجود علائم حسی در کف؛ قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است
- ۲- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد.
- ۳- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۴- نصب دست‌انداز در طرفین پله الزامی است.
- ۵- ارتفاع دست‌انداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر باشد.
- ۶- حداکثر قطر میله دست‌انداز اعم از گرد یا صاف ۳ و ۵ سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوارها ۴ سانتیمتر باشد لبه پله کاملاً غیر لغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد
- ۷- نصب هرگونه لبه پله غیرهمسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
- ۸- در کناره‌های عرضی پله؛ تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است
- ۹- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد
- ۱۰- حداکثر مقدار پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد
- ۱۱- حداقل عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله‌های دو جهته هم عرض پله باشد.
- ۱۲- هنگامی که طبقات دیگر ساختمان به وسیله پله‌ها از توقفگاه خودرو قابل دسترس باشد، باید فضای توقفگاه به وسیله دیوار و در یا فضای واسط محصور از فضای پلکان جدا شود.

- سطح شیبدار

- ۱- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد
- ۲- برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد

- ۳- در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۵ درصد از شیب آن کاسته شود
 - ۴- پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. در سطوح شیبدار دو جهته عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود
 - ۵- کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده باشد
 - ۶- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.
 - ۷- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است
 - ۸- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر برای شخص ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد
 - ۹- حداکثر قطر میله دستگرد ۵ و ۳ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمتر باشد.
- آسانسور
- ۱- در ساختمان‌های عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می‌شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است
 - ۲- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار قرار گیرد
 - ۳- حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد
 - ۴- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:
 - عرض مفید ۸۰ سانتیمتر
 - مجهز به دو در کشویی با چشم الکترونیکی
 - ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰ * ۱۴۰ سانتیمتر
 - ۵- نصف دستگیره‌های کمکی در دیواره‌های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است
 - ۶- در محل‌های پر تردد معلولان ارتفاع دکه‌های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتیمتر، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد
 - ۷- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.
- فضاهای بهداشتی
- ۱- در قسمت‌هایی از ساختمان‌های عمومی که معلولان تردد می‌نمایند تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است

- ۲- حداقل اندازه سرویس بهداشتی 170×150 سانتیمتر مربع باشد و قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است
 - ۳- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکانپذیر باشد.
 - ۴- نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است
 - ۵- نصب دستگیره‌های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است
 - ۶- نصب دستگیره‌های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر باشد
 - ۷- نصب دستگیره اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و ۲۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است
 - ۸- دستشویی سرویس‌های بهداشتی باید به نوعی نصف شوند که بدون جابه‌جایی فرد معلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد
 - ۹- ارتفاع مناسب دستشویی از کف معلولان ۷۵ تا ۸۰ سانتیمتر باشد
 - ۱۰- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتیمتر باشد
 - ۱۱- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و به راحتی باز و بسته شوند
 - ۱۲- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد
 - ۱۳- حداکثر ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتیمتر
 - ۱۴- کلیه اماکن فضاهای شهری و قسمتهای از ساختمانهای عمومی که برای استفاده معلولان طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید به وسیله علامت ویژه معلولان مشخص گردند.
- ساختمان‌هایی که بخش‌هایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می‌گیرد و باید برای معلولان نیز قابل استفاده باشند، به قرار زیر است:
- دانشگاه‌ها و مراکز فرهنگی، بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها، مسجد و مصلی، آسایشگاه‌ها، مراکز ورزشی، راه‌آهن-فرودگاه - ترمینال - مترو، بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی، مراکز خدماتی - اداری مانند بانک و مؤسسات مالی و پست و تلگراف و تلفن، مؤسسات دولتی
- در سایر ساختمان‌های عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:
- ۱- درکز باشد کلیه هتل‌ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویس‌های بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش‌بینی یک اتاق

مناسب دیگر برای معلولان ضروری است. این اتاق‌ها باید به‌طور یکنواخت در بین اتاق‌های معمولی هتل توزیع گردند

۲- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند در ازای هر ۳۰ تخت دیگر با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود

۳- کلیه ساختمان‌های اداری دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشد

۴- کلیه پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ متر مربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

- مجتمع‌های مسکونی

۱- در ساختمان‌های مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است؛ باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد

۲- کلیه مجتمع‌های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ارتباط‌های عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی باشند.

۲-۲-۶-۴- ضوابط توصیه‌ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

۱- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آن‌ها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید ممنوع است، چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد

۲- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط‌کشی عابر پیاده الزامی است

۳- وسایل نقلیه عمومی باید به بالا برهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آن‌ها مجهز گردد

۴- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافربری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد

۵- مشخص کردن قسمت به‌خصوصی از اتومبیل و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محل‌ها باید بدون صندلی و مجهز به کمربند،

دستگیره؛ بست‌های دیگر برای ثابت نگاه‌داشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت‌های ناگهانی باشد

۶- صندلی‌های چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود

۷- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها ورود و خروج اتوبوس یا قطارها بین شهری

- برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد
- ۸- پیش‌بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمر بند و یا دستگیره و بست برای ثبات نگاه داشتن صندلی‌های چرخدار ضروری است
- ۹- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد
- ۱۰- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است
- ۱۱- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سویی باید در رابطه با زوایای افقی؛ عمودی و جانبی صورت پذیرد در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد
- ۱۲- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند
- ۱۳- برای نابینایان می‌باید توضیحات با خط "بریل" در گوشه چپ بالای تابلو نوشته و در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باشد (این مساله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است) ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست
- ۱۴- میله‌ها و نرده‌های راهنما در نقاط حساس خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.

۲-۲-۷- مقررات مشترک

- قطعات و کاربری‌های نا هماهنگ (کاربری‌هایی که به موجب مقررات قبلی قانونی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارد)
- گروه اول: قطعات و کاربری‌هایی که حضورشان در شهر باعث مزاحمت کاربری‌های همجوار است و به این علت انتقال شان به مکان‌های پیش‌بینی شده ضروری است.
- گروه دوم: قطعات و کاربری‌هایی است که باقی خواهند ماند و به مرور شرایط ناشی از اجرای طرح در آنها تغییراتی را جهت انطباق وضعیت جدید فراهم خواهد کرد.
- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آنها
- چنانچه مساحت این قطعات از حداقل مساحت تفکیکی اعلام شده در این مجموعه کمتر باشد و امکان جمعیت با پلاک‌های مجاور و افزایش مساحت آنها وجود نداشته باشد، می‌توانند با رعایت ضوابط مربوط به احداث ساختمان در مناطق مربوطه اقدام به ساخت و ساز نمایند.
- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند

این نوع ساختمان‌ها چنانچه از حد مجاز تراکم ساختمانی کمتر باشند و مسایل فنی ساختمان اجازه دهد می‌توانند درخواست افزایش بنا تا حد مجاز بنمایند.

- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ... حداکثر ارتفاع دیوارهای جانبی محوطه‌های باز ساختمان از کف معبر مجاور ۳ متر تعیین می‌گردد.
- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز کاربری‌های مختلف با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری‌ها، دسترسی می‌بایست بطور مستقل تامین گردد.

۲-۲-۲-۱- کاربری مسکونی

دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی (خیابان‌های دسترسی و جمع و پخش کننده محله‌ای) باید تأمین گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های شریانی دسترسی داشته باشند به استثنای مجموعه‌های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده‌اند که دسترسی‌های کنترل شده‌ای دارند.

۲-۲-۲-۲- منطقه‌ی آموزشی و آموزش عالی

➤ کودکانستان

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۳۰۰ متر.
- همجواری‌های مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز تجاری واحد همسایگی و فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی.
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.
- دسترسی: یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای و بقیه دسترسی‌ها از طریق شبکه پیاده‌گذر، واحد همسایگی یا محله.

➤ دبستان

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۵۰۰ متر.
- همجواری مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان.
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.

- دسترسی: دسترسی از معابر جمع و پخش کننده محله‌ای و در مسیر شبکه‌ی پیاده‌گذر محله.

➤ مدرسه راهنمایی

- شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۸۰۰ متر
- همجواری‌های مناسب: مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین‌های ورزشی.
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.

- دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده‌گذر محله.

➤ دبیرستان

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۱۵۰۰ متر.
- همجواری مناسب: مراکز فرهنگی، پارک ناحیه‌ای، زمین‌های ورزشی، در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش‌بینی شود.
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله‌ی مناسب داشته باشد، همچنین فاصله مناسب (۵۰۰ متر) از محل‌های جمع‌آوری زباله رعایت گردد.
- دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه‌ای (شریانی درجه ۲) و همچنین نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی (اتوبوس و ...).

➤ مراکز آموزش عالی

- شعاع عملکرد مفید: با توجه به مقیاس عملکردی شهر و فراتر از آن برای کاربری آموزش عالی، شعاع آن کل شهر و در پاره‌ای موارد با توجه به ویژگی‌هایی که دارد در حد شهرستان و استان و یا حتی فراتر از آن نیز می‌تواند عمل کند.
- همجواری‌های مناسب: مراکز فرهنگی، پارک‌های منطقه‌ای و شهری، زمین‌های ورزشی.
- محدودیت‌های همجواری: رعایت حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و حداقل فاصله از مراکز درمانی و مراکز جمع‌آوری زباله و ...
- دسترسی: دسترسی به اراضی کاربری آموزش عالی از معابر جمع و پخش کننده اصلی و بالاتر مجاز است.

۲-۲-۲-۲-۳ - منطقه‌ی مراکز بهداشتی - درمانی

➤ درمانگاه

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز ناحیه استقرار یابند.

- همجواری مناسب: در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی احداث شوند.
 - محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از مراکز آموزشی فاصله مناسب داشته باشد، از زمین‌های ورزشی فاصله کافی منظور گردد.
 - دسترسی: دسترسی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه‌ای (شریانی درجه ۲).
- مرکز بهداشت و بیمارستان**
- شعاع عملکرد مفید: در مرکز شهر استقرار یابند.
 - همجواری‌های مناسب: همجواری با فضاهای سبز شهری محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰ متر، از زمین‌های ورزشی فاصله مناسب داشته باشد، از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد، همچنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.
 - دسترسی: دسترسی از معبر شریانی درجه‌ی ۱ یا ۲ با کنترل دسترسی.

۲-۲-۲-۴- فضای سبز عمومی

➤ زمین بازی و پارک کودکان

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۳۰۰ متر در مرکز واحد همسایگی یا کوی.
- همجواری مناسب: در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی احداث شوند.
- محدودیت‌های همجواری: از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد.
- دسترسی از معبر محلی و شبکه‌ی پیاده‌گذر.

➤ پارک محله‌ای

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۱۰۰۰ متر در مرکز محله.
- همجواری‌های مناسب: در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای.
- محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.
- دسترسی: دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده‌گذر.

➤ پارک ناحیه‌ای

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز ناحیه استقرار یابد.
- همجواری مناسب: همجواری با مراکز آموزشی و فرهنگی، متناسب با موقعیت ناحیه تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک پیش‌بینی شود.
- محدودیت‌های همجواری: فاصله‌ی مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.
- در پارک فقط در حد اضطرار پیش‌بینی شبکه سواره شود و به کیفیتی طراحی گردد که سرعت در آن از ۳۰ کیلومتر در ساعت افزایش نیابد.

- دسترسی: دسترسی از معبر شریانی درجه ۲ (جمع و پخش کننده ناحیه ای).

➤ پارک شهری

- شعاع عملکرد مفید: در مرکز شهر.
- همجواری های مناسب: همجواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری و تجاری و ... و پارکینگ عمومی.
- محدودیت های همجواری: محدودیت خاصی در همجواری وجود ندارد، شبکه سواره در آن در حداقل و به صورت اضطراری و با حداکثر سرعت ۳۰ کیلومتر طراحی گردد.
- دسترسی: دسترسی از معابر شریانی درجه ۱ و ۲.

۲-۲-۲-۲-۵- مراکز ورزشی

➤ مرکز ورزشی ناحیه ای

- شعاع عملکرد مفید: حداکثر ۱۰۰۰ متر.
- همجواری های مناسب: مجاورت با پارک ها و فضاهای سبز عمومی، همجواری با مراکز آموزشی و مراکز فرهنگی.
- محدودیت های همجواری: تأسیسات بهداشتی و درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل های جمع آوری زباله، تجهیزات شهری.
- دسترسی: دسترسی از شبکه ای جمع و پخش کننده محله ای و ناحیه ای.

۲-۲-۲-۲-۶- مراکز تجاری - خدماتی

➤ مراکز تجاری - خدماتی محله ای

- شعاع عملکرد مفید: در مقیاس محله.
- همجواری مناسب: فضای سبز عمومی، فضای ورزشی، مراکز فرهنگی، ایستگاه های اتوبوس.
- محدودیت های همجواری: فاصله کافی از مراکز درمانی و محل جمع آوری زباله.
- دسترسی: دسترسی از معابر محلی و پیاده گذر.

➤ مراکز تجاری - خدماتی ناحیه ای

- شعاع عملکرد مفید: در مقیاس ناحیه.
- همجواری های مناسب: با سایر مراکز خدماتی ناحیه ای، فضاهای سبز عمومی و فضاهای ورزشی، ایستگاه های وسایل نقلیه عمومی (اتوبوس، مینی بوس، تاکسی)، پارکینگ های عمومی، فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری.

- #### ۲-۲-۲-۷-۷- حوزه باغات و اراضی زراعی

٢-٢-٢-٧-٨- حرايم ممنوعه

- حرایم، قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر به مرکز چاه است.

- پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.
- حرایم انهار نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت دولت به شرح جدول شماره ۲۲۲-۲۳ می باشد.

جدول شماره ۲۲۲-۲۳ : حرایم مربوط به انهار و شبکه های آبیاری

میزان آب دهی و شبکه آبیاری	حریم در طرفین
بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۱۵-۱۲ متر
ما بین ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۱۲-۸ متر
ما بین ۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه	۸-۶ متر
ما بین ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه	۶-۴ متر
ما بین ۱ تا ۲ متر مکعب در ثانیه	۳-۳ متر
ما بین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر	۲-۳ متر
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۲-۱ متر

ب) حرایم لوله های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت 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 صورتیکه 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.

پ) حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

حریم خطوط فشار قوی انتقال برق با دو حریم درجه ۱ و ۲ تقسیم می شود.

* در حریم درجه یک خطوط فشار قوی، احداث هر گونه ساختمان مسکونی و تأسیسات باغداری، درختکاری ممنوع است. لیکن ایجاد زراعت فصلی و حفر چاه و راه سازی در صورتیکه باعث صدمه به شبکه برق رسانی نشود بلامانع است.

تبصره: ایجاد شبکه آبیاری و قنوات به فاصله کمتر از ۳ متر از پی دکل های خطوط انتقال برق مجاز نیست.

* در حریم درجه ۲ خطوط فشار قوی، فقط احداث ساختمان اعم از مسکونی و صنعتی و غیره غیرمجاز است و ایجاد فضای سبز و باغ و جاده بلامانع می باشد. جدول شماره ۲۲۲-۲۴ میزان حریم خطوط فشار قوی برق را نشان می دهد.

جدول شماره ۲۲۲-۲۴: میزان حریم خطوط فشار قوی

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه ۱	حریم درجه ۲
۲۰ هزار ولت	۳ متر از طرفین	۵ متر از طرفین
۳۳ هزار ولت	۵ متر از طرفین	۱۵ متر از طرفین
۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از طرفین	۲۰ متر از طرفین
۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از طرفین	۳۰ متر از طرفین
۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از طرفین	۴۰ متر از طرفین
۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از طرفین	۵۰ متر از طرفین

ج) حریم خطوط انتقال گاز

در حریم خطوط انتقال گاز، احداث هر گونه بنا و ساختمان و تأسیسات به جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد ممنوع است.

۱- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند برای پخ مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً

محل احداث ایستگاههای تقلیل فشار بایستی خارج محدوده شهر باشند.

۲- حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی نیرو از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطعها

به شرح زیر است:

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵ متر
۲۰ کیلوولت	۲ متر
۶۳ کیلوولت	۷ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰ متر
۲۳۰ کیلوولت	۲۰ متر

ولتاژ	حداقل فاصله
-------	-------------

حدافل فاصله جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی	۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱ متر
	۲۰ کیلوولت	۲ متر
	۶۳ کیلوولت	۳ متر

کابل‌های زیرزمینی برق از جداره
به شرح زیر است:

حدافل حریم خطوط گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای (شن و ماسه) ۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است.
*حریم لوله گاز رسانی در داخل شهر به شرح زیر می‌باشد:

قطر اسمی لوله گاز کمتر از ۶ اینچ	حریم از هر طرف ۲۵ متر
قطر اسمی لوله گاز بین ۶ تا ۱۸ اینچ	۵۰ متر حریم از هر طرف
قطر اسمی لوله گاز ۱۸ اینچ و بیشتر	۱۰۰ متر حریم از هر طرف

ح) حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها

احداث هر گونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حرایم مسیل‌ها ممنوع است مگر مواردی که طبق طرح مصوب مربوط به سیل یا تالاب با جهت بهره‌برداری آن طرح مصوب انجام شود. حریم رودخانه‌های واقع در حریم شهر این شهر توسط سازمان آب اعلام می‌شود:

- استفاده‌های مجاز از حرایم مسیل‌ها

- ۱- جهت احداث پارک‌های خطی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب ذیربط مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت سیل‌ها با رعایت مسایل فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجمی و دبی سیلاب‌ها با تصویب وزارت نیرو مجاز می‌باشد.
- ۲- احداث واحدهای خدماتی عمومی مانند رستوران، چایخانه، هتل مهمانسرا، عملکرد ورزشی و تفریحی و دیگر موارد مشابه در طرح مسیل‌ها مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم دبی سیلاب‌ها ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب و تایید طرح از سوی وزارت نیرو مجاز خواهد بود.
- ۳- استفاده فنی و تاسیساتی از جریانات آب سیل‌ها از طریق احداث نیروگاه‌های آبی کوچک به همراه تأسیسات ساختمانی و فنی مربوطه مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی و تایید وزارت نیرو مجاز می‌باشد.

- حریم خطوط و تصفیه خانه فاضلاب برای میزان تعیین شده از سوی وزارت نیرو و سازمان آب و فاضلاب می باشد.

س) حریم تأسیسات فاضلاب

تأسیسات فاضلاب شامل لوله های انتقال و تصفیه خانه ها می باشد. با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه خانه های فاضلاب به لحاظ شکل بو و سایر عوامل زیستی محیطی اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه خانه ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد ثانیاً کلیه دستگاه های ذی ربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمر بند درختکاری در اطراف تصفیه خانه ها ایجاد شود.

ش) حریم راه ها و راه آهن

ماده ۲- صدور برای ایجاد هر گونه ساختمان و دیوار کشی و تأسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راه ها و راه آهن های کشور با رعایت موارد زیر مجاز است:

الف) صدور هر گونه مجوز برای ایجاد مستحذات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه یا راه آهن نظیر پل (با دهانه ۱۰ متر و بالاتر) تونل، دیوار حائل، دیوار ضامن، گالوی بهمن گیر، پاسگاه های پلیس راه، پارکینگ، تقاطع های همسطح و غیرهمسطح و نظایر آنها در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است. ایجاد تأسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می باشد.

ب) صدور مجوز برای ایجاد مستحذات در زمین هایی که دارای کاربری کشاورزی هستند (کلیه زمین هایی که به موجب قوانین و ضوابط جاری زمین کشاورزی یا باغ شناخته شده و تبدیل آنها منع قانونی دارد) ممنوع است مگر اینکه مالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذی ربط اخذ و ارائه نماید. ایجاد مستحذاتی مثل خانه باغی، تلمبه خانه، حفر چاه و نظایر آن فقط در چارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری بلامانع است.

ج) اراضی واقع در نوار به عرض (۳۰ متر برای راه ها و راه آهن های کشور، از ابتدای محدوده یکصد متری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن، فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود.

د) برای ایجاد مستحذاتی نظیر شهرک های صنعتی و مسکونی، مجتمع های خدماتی و رفاهی در خارج از محدوده قانونی شهرها مرجع صدور مجوز با رعایت مفاد این آیین نامه، مجوز صادر می نماید.

تبصره ۱: واحدهای خدماتی و رفاهی از قبیل جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هر گونه فروشگاه، هتل و متل و نظایر آنها در قالب مجتمع های خدماتی و رفاهی و در مکان هایی که وزارت راه و

ترابری در چارچوب قانونی اجازه واگذاری امتیاز سرقفلی و مشارکت غرف و فروشگاه‌های پایانه‌های عمومی بار و مسافر و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی - مصوب ۱۳۷۷ - تعیین نموده یا می‌نماید، مستقر و احداث می‌شوند.

تبصره ۲: ایجاد هرگونه مستحذات در محدوده یکصد متری بعد از حریم راه‌ها در موارد زیر ممنوع است:

۱- در سمت دیگر راه‌هایی که روستاها در یک سمت آنها قرار گرفته‌اند.

۲- در ضلع خارجی کمربندی‌ها و کنار گذرها.

۳- در نقاطی که محدودیت دید وجود دارد یا ایجاد مستحذات جدید باعث کاهش زاویه و محدوده دید گردد.

۴- بین دو باند رفت و برگشت جدا از هم.

۵- در تهیه طرح جامع، تفصیلی و هادی شهرها یا بازنگری طرح‌های موجود، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی بوده و هرگونه تغییر در آن تغییر اساسی محسوب می‌شود.

ماده ۳: کلیه مستحذاتی که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن - مصوب ۱۳۷۹ - در خارج از حریم و در محدوده یکصد متر بعد از حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور با اخذ مجوز از مراجع ذی‌ربط در حال احداث می‌باشند در موارد زیر ملزم به تطبیق وضعیت خود هستند:

الف) ممنوعیت ایجاد مستحذات در نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی (در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

ب) تجدید نظر در جانمایی اعیانی برای تأمین بیشترین فاصله اعیانی از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی (در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

ج) تأمین دسترسی مناسب.

۲-۲-۸- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر

برابر قانون به منظور حفاظت و کنترل ساخت و ساز، هدایت، توسعه و تنظیم و نحوه بهره‌برداری از اراضی اطراف و حومه شهر، حریم شهر تعیین می‌شود.

استفاده‌های مجاز در اراضی حریم شهر

- کاربری اراضی حریم در صورتی که جزء حریم رودخانه و یا حریم هیچ یک از تأسیسات و تجهیزات شهری نباشد به استثناء بافت و ساخت و ساز روستاهای واقع در آن کشاورزی و باغداری، جنگلداری و

- دامپروری مشروط به رعایت ضوابط محیط زیست می باشد.
- احداث تأسیسات صنعتی وابسته به کشاورزی با رعایت ضوابط ارگان های مربوطه محیط زیست و بهداشت و سازمان صنایع در حد مورد نیاز طبق برنامه مصوب مجاز می باشد.
- ایجاد تأسیسات و خدمات شهری مورد نیاز شهر و منطقه مانند پست، برق، آب، گاز و شبکه های مربوطه مانند: جایگاه توزیع بنزین، واحدهای راهداری، کشتارگاه و سایر تجهیزات لازم مجاز می باشد، مشروط بر اینکه در تأسیسات مزبور واحدهای مسکونی احداث نگردد.
- تبصره:** احداث محل سکونت نگهبان و سرایدار در تأسیسات مزبور بلامانع است.
- احداث ساختمان های مسکونی یا خدماتی در حد نیاز روستاها واقع در حریم در محل های تعیین شده در طرح هادی روستایی یا طرح بهسازی روستاها طبق ضوابط طرح های مربوطه مجاز می باشد.
- استفاده از اراضی جهت ایجاد راه های روستایی و ترانزیت مجاز می باشد.
- نوسازی بنا بجای ساختمان های مخروبه حداکثر به میزان بنای موجود مجاز می باشد.
- احداث سرویس های بهداشتی برای واحدهای مسکونی موجود بلامانع است.
- تعمیر اساسی ساختمان های موجود در حد قبلی و محل قبلی مجاز می باشد.
- احداث تأسیسات مورد نیاز کشت، داشت و برداشت از اراضی کشاورزی و باغات در حد نیاز بلامانع است.
- حفظ و نگهداری کلیه درختکاری های موجود و جلوگیری از قطع اشجار در حریم الزامی است.
- احداث طرح های مصوب قبلی و ادامه ساخت و ساز آنها در صورت داشتن مجوز قبلی مجاز می باشد.
- مقررات حریم شهر در مورد روستاهایی که بیش از ۷۵ درصد از سطح آنها در خارج از حریم شهر قرار گرفته لازم الاجرا نمی باشد.
- تبصره: در مورد این روستاها، باید توسعه در خارج از حریم شهر انجام گیرد. در حالت فوق فعالیت های کشاورزی و باغداری در داخل محدوده ای از روستاها که حریم شهر قرار می گیرند، بلامانع است.

استفاده های مشروط از اراضی

- ایجاد هر نوع ساختمان و تأسیسات در اطراف جاده های بین شهری واقع در این منطقه با رعایت حریم جاده ها با مجوز وزارت راه و ترابری.
- احداث ساختمان برای سکونت موقت در کارگاه های ساختمانی و راه سازی و غیره.
- توسعه و تکمیل تأسیسات موجود در صورت داشتن پروانه از وزارتخانه های مربوطه حداکثر تا ۱۰ درصد زیربنای موجود.

استفاده های غیرمجاز (ممنوع) از اراضی

- احداث واحدهای مسکونی و تجاری غیر روستایی.

- ایجاد هر نوع واحد صنعتی بجز صنایع وابسته به کشاورزی و دامپروری.
- هر گونه دخالت و تغییر در چهره طبیعی مناطق تفریحی، فضای سبز، درختکاری و باغات در حاشیه رودخانه‌ها.
- هر نوع فعالیتی غیر از مواردی که در قسمت فعالیت‌های مجاز یا مشروط عنوان نشده باشد.

ضوابط تفکیک

- ۱- تفکیک زمین برای ایجاد واحدهای مسکونی غیر روستایی ممنوع است.
- ۲- حداقل تفکیک در محدوده روستاهای واقع در حریم شهر طبق ضوابط طرح هادی روستایی می‌باشد.
- ۳- در روستاهای فاقد طرح این حداقل ۳۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۴- تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها جهت سایر تاسیسات حوزه‌های عملکردی مجاز در حریم شهر با نظر کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری امکان‌پذیر خواهد بود.
- ۵- تعیین کاربری اراضی زراعی و یا باغات داخل حریم برابر تبصره یک ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ باغات و اراضی کشاورزی می‌باشد.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

ایجاد هر گونه تأسیسات مجاز در حریم شهرها موقوف به رعایت نکات زیر است:

- رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان و تخصیص اراضی کشاورزی برای مصارف دیگر.
- رعایت ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه‌ها و آتش‌سوزی و استحکام بناها.
- تأمین آب و برق کافی و مداوم بنابر گواهی وزارت نیرو یا سازمان آب منطقه‌ای استان و سایر مراجع ذیصلاح.
- منظور داشتن گذرگاه متناسب با موقعیت محل برطبق ضوابط و مقررات وزارت راه و ترابری.
- رعایت حریم نسبت به جاده‌ها، رودخانه‌ها، جنگل‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه‌های عمیق و نیمه عمیق، چشمه‌ها و مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه‌ها و تأسیسات مخابراتی، لوله‌های انتقال گاز و نفت و پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر جاده‌ها یا تأسیسات عمرانی لوله‌ها و کانال‌های مربوط به شبکه آبرسانی، تأسیسات تصفیه‌خانه آب و فاضلاب، سیل‌بند و سیل‌گیر، تأسیسات

- نظامی و انتظامی، ابنیه و آثار تاریخی و سایر تأسیسات عمومی و غیره بر اساس ضوابط و مقررات مصوب مراجع ذیربط.
- جهت ایجاد و احداث واحدهای صنعتی که مجوز لازم را از مراجع مربوطه گرفته‌اند اخذ پروانه ساخت و ساز از شهرداری نکا نیز الزامی است.
 - کلیه ساختمان‌های کارگاه‌ها و کارخانه‌هایی که مجوز لازم را از ادارات و نهادهای مربوطه اخذ نموده‌اند می‌بایست حداقل ۵ متر از اطراف زمین (محدوده زمین) فاصله داشته باشند به نحوی که عبور وسایط نقلیه آتش‌نشانی در فاصله مذکور به سهولت امکان پذیر باشد.
- در محدوده‌های صنعتی احداث ساختمان اداری تا حد دو طبقه (بدون احتساب پیلوت و زیرزمین) بلامانع می‌باشد.