

بخش دوم: قواعد و مقررات طرح تفصیلی  
شهر ق م

## فهرست مطالب ضوابط و مقررات شهرسازی طرح تفصیلی شهر قم

- ۱ - کلیات و تعاریف
- ۲ - ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی
- ۳ - تراکم های مجاز ساختمانی ، ضوابط و مقررات تفکیک اراضی
- ۴ - موارد عمومی ضوابط و مقررات
- ۵ - ضوابط مربوط به نورگیرها ، پیش آمدگی ، بالکنها ، پله فرار ، آسانسور ، بام و پست برق
- ۶ - ضوابط پیلوتی و زیرزمین
- ۷ - ضوابط پارکینگ
- ۸ - مواردیکه متقاضی ملزم به رعایت بر اصاحی نمی باشد
- ۹ - ضوابط مربوط به گذر بندی ، عرض معابر و دسترسی ها
- ۱۰ - مهندسی ناظر
- ۱۱ - مدارک لازم جهت تشکیل پرونده پروانه ساختمانی
- ۱۲ - مراحل صدور پروانه ساختمان
- ۱۳ - گواهی عدم خلاف و پایان ساختمان

## ضوابط و مقررات اجرای طرح تفصیلی شهر قم

### مقدمه

این ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی شهر ( کاربریهای تعیین شده در طرح تفصیلی ) توسط کلیه مالکین و متقاضیان حقوقی و حقوقی جهت احداث بنا بوده و در حوزه مسئولیت و نظارت مستقیم شهرداری قم برای کنترل در پیاده شدن طرح تفصیلی شهر، در چارچوب اختیارات قانونی شهرداریهای کشور میباشد که محدوده قانونی شهر اداری خواهد گرفت.

۱ - کلیات اصطلاحات و تعاریف کلی

تحقق اهدا ببلند مدت طرح جامع و تفصیلی شهر مستلزم رعایت ضوابط و مقررات توسط سازمانهای مجری در هنگام صدور پروانه ساختمانی و اجرای فعالیتهای عمرانی الزامی میباشد .  
قبل از استفاده از ضوابط و مقررات طرح تفصیلی آشنایی با اصطلاحات و تعاریف ضروری است . عبارات و لغاتی که در متن ضوابط و مقررات مورد استفاده قرار گرفته شده اند بشرح زیر تعریف میشوند :

۱-۱ ساختمان

هر بنای سرپوشیده که برای مسکن و زندگی و یا فعالیت انسان و نگهداری حیوان یا گالاماشین آلات و غیره در نظر گرفته شده است .

۱-۲ واحد مسکونی

ساختمان یا بخشی مستقل از یک ساختمان که برای سکونت یک خانوار منظور شده است و دارای یک یا چند اتاق باغلبه سرویسهای لازم میباشد .

۱-۳ قریب سطح طبقات ( تراکم ساختمانی )

عبارت است از نسبت مساحت زیربنای طبقات ( منهای زیرزمین و پیلوشی ) ساختمان به مساحت کل قطعه زمین .

۱-۴ عمر آن

اقدام به ساختمان و یا تعمیر در ساختمان موجود و یا سایر فعالیتهای مشابه اعم از روی زمین یا زیرزمین .

۱-۵ اضافات

هر نوع اقدامی که سطح ناخالص زیربنای طبقات را اضافه نماید اعم از اینکه اضافات در داخل ساختمان و یا در مجاورت آن صورت گیرد .

۱-۶ تعمیرات اساسی

هر نوع تغییر در پی ، دیوار ، ستون ، تیر و سقف که موجب حذف یا افزایش یکی از اجزاء باربر ساختمان میباشد .

۱-۷ تعمیرات غیر اساسی

هر نوع تغییری در وضع داخلی یا خارجی ساختمان که مشمول تعریف بند ۱-۶ نباشد .

## ۱-۸ ارتفاع ساختمان

۱-۸-۱ ارتفاع محاسباتی : عبارت است از ارتفاع پائین ترین

کف داخلی ساختمان شاموی دست انداز پشت بام ساختمان

۱-۸-۲ ارتفاع معماری : عبارت است از فاصله عمودی روی

دست انداز پشت بام شاموی متوسط معبر مجاور

## ۱-۹ زیرزمین

طبقه ایستگاه ارتفاع روی سقف آن از تراز متوسط

معیر مجاور حداکثر ۱۲ سانتی متر می باشد .

## ۲ - ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی

نحوه استفاده از کلیه اراضی در شهر قم بر مبنای کاربریهای

تعیین شده در طرح تفصیلی شرح زیر می باشد :

### ۲-۱ کاربری مسکونی

در مناطقی که در طرح تفصیلی دارای کاربری مسکونی می باشد ،

فقط احداث واحدهای مسکونی با تراکم های تعیین شده مجاز

می باشد ، مقرمواردی که نیازهای روزمره محلات مسکونی

را بشرح ذیل طبق ضوابط تعیین شده مربوطه تامین می نماید

که پس از تأیید شهرداری احداثی بلامانع است .

۲-۱-۱ مهدکودک ، کودکان ، آمادگی ، دبستان

۲-۱-۲ مطب پزشکان ، مراکز تزریقات و واکسیناسیون ، مطب

دندانپزشکی و داروخانه

۲-۱-۳ حمامهای عمومی ، آبریزگاههای عمومی ، رختویخانه های

عمومی

۲-۱-۴ کتابخانه های محله ای ، حسینیه - تکیه ، مسجد

۲-۱-۵ فناهای بازی کودکان و تاسیسات ورزشی و تفریحی در

مقیاس محله

۲-۱-۶ آموزشگاههای درسی و هنری مانند : آموزش زبان ،

کامپیوتر ، درس نقاشی ، خیاطی ، آرایشگری ، کلدوزی و

هنرهای مشابه .

۲-۱-۷ فعالیتهای رفاه و کالتهای ، دفاتر بهداشتی ، دفاتر ازدواج

و طلاق و ثبت اسناد رسمی

۲-۱-۸ تأسیسات و تجهیزات شهری مانند: ایستگاههای جمع آوری  
زباله، پستهای برق، تأسیسات مخابراتی، تأسیسات آب و  
فاضلاب، تأسیسات گازرسانی، دفتر پست و موارد مشابه

شماره یک: در کلیه موارد " ۲-۱-۱) الی ۲-۱-۸ " احداث فقط  
در بر معابر با حداقل عرض ۱۲ متر و حداکثر ۲۳ متر  
مجاز میباشد.

## ۲-۲ کاربری تجاری

اراضی که بمنظور کاربری تجاری در طرح تفصیلی در نظر گرفته  
شده است جهت فعالیتهای عمده فروشیها، خرده فروشیها،  
بانکها، کارگاههای تعمیراتی، تولیدی کوچک و غیرمزاحم  
در سه مقیاس محله ای، ناحیه ای و شهری میباشد که بد  
شرح ذیل تفکیک می گردند:

- مراکز تجاری محله ای: شامل خرده فروشیها و تجاریسهای  
محله ای مانند قصابی، یفانی، لبنیاتی، اسبزی، فروشی،  
میوه فروشی، نانوائی، مرغ و ماهی فروشی، کتاب  
و روزنامه فروشی، داروخانه، تعمیرات الکتریکی،  
تعمیرات لوازم خانگی و سایر تجاریهای محله ای مجاز است که  
در طرح تفصیلی محل احداث اینگونه کاربری مشخص گردیده  
است.

- مراکز تجاری ناحیه ای: شامل عمده فروشیها، بانکها،  
فروشگاههای بزرگ، پاساژ و کارگاههای تعمیراتی  
تولیدی کوچک و غیرمزاحم میباشد که اینگونه مراکز در بر  
خیابانهای ۲۰ الی ۴۵ متر پیش بینی گردیده و محل آنها  
در طرح تفصیلی مشخص گردیده است.

- مراکز تجاری شهری: شامل بازارها، مراکز عمده  
فروشیها، مراکز بانکها، موسسات خدماتی و فعالیتهای  
عمده تجاری در مقیاس منطقه ای و شهری میباشد که  
اینگونه مراکز در بر خیابانهای ۲۰ متر به بالا پیش بینی  
گردیده است.

### ۲-۳ خدمات عمومی

بر اساس توصیه کمیسیون ماده پنج استان تهران در طرح تفصیلی محله‌هایی با عنوان خدمات عمومی مشخص گردیده است که در این محلهها احداث مراکز تجاری با مقیاس محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری با توافق و تأیید شهرداری قم بلامانع می‌باشد.

### ۲-۴ اراضی ذخیره برای احتیاجات عمومی

در طرح تفصیلی محله‌هایی با عنوان ذخیره مشخص گردیده است که منظور از این اراضی، ذخیره برای نیازهای عمومی، درگنار مراکز پیشنهادی طرح تفصیلی و برای توسعه احتمالی این مراکز پیش‌بینی شده‌اند، تعیین کاربری برای اینگونه اراضی با نظر شهرداری و کمیسیون ماده پنج استان مجاز می‌باشد.

### ۲-۵ کاربری آموزشی عمومی و عالی

احداث کودگستان - دبستان، مدارس راهنمایی، متوسطه، فنی و حرفه‌ای، آموزش عالی و سایر موسسات آموزشی با رعایت ضوابط مربوطه در اراضی تخصیص یافته به این کاربریها در طرح تفصیلی مجاز است.

### ۲-۶ کاربری اداری - انتظامی

آن دسته از اراضی شهری که جهت احداث ادارات و سازمانهای دولتی و مراکز انتظامی در طرح تفصیلی پیش‌بینی شده است را شامل می‌شود.

### ۲-۷ کاربری ورزشی

احداث اماکن ورزشی و تاسیسات جانبی آنها در اراضی دارای کاربری ورزشی که در طرح تفصیلی مشخص شده است بلامانع می‌باشد.

### ۲-۸ کاربری فضای سبز عمومی در پارکها

آن قسمت از اراضی شهری که برای ایجاد پارکها و فضای سبز عمومی در مقیاسهای محله‌ای، ناحیه‌ای و یا حریم معابر (سبز حفاظتی) در طرح تفصیلی مشخص گردیده است را شامل می‌شود. در پارکهای عمومی علاوه بر فضای سبز، احداث

تاسیساتی مانند نگهبانی ، سرویس ، کتابخانه ، رستوران

و محل رویار اجتماعات مجاز میباشد .

#### ۲-۹ فضای سبز خصوصی و باغات

منظور از فضاهای سبز خصوصی و باغات بخشی از باغات موجود

شهر میباشد که در طرح تفصیلی نیز بصورت باغ حفظ گردیده

و استفاده های دیگر از آنها مجاز نمی باشد .

#### ۲-۱۰ کاربری تفریحی

احداث اماکن تفریحی مثل شهربازی و امثالهم در اراضی

دارای کاربری تفریحی که در طرح تفصیلی مشخص شده است

بلامانع میباشد .

#### ۲-۱۱ کاربری جهانگردی و پذیرایی

ایجاد مراکز جهانگردی و پذیرایی مانند هتل ، هتل ، مثل ،

مهمانسرا ، زائر سرا ، مسافرخانه ، رستوران و امثالهم در

مختیایی که در طرح تفصیلی دارای کاربری جهانگردی

و پذیرایی میباشد بلامانع است .

#### ۲-۱۲ آثار تاریخی ( میراث فرهنگی )

آثار تاریخی از نظر مقررات طرح تفصیلی شهر کلید

آثار تاریخی ثبت شده میباشد اهم از اینک در طرح استفاده

از اراضی بصورت آثار تاریخی منعین شده یا نشده باشد ، که

در مورد کلید آنها رعایت مقررات خاص مربوط به حفظ آثار

تاریخی الزامی است .

#### ۲-۱۳ کاربری بهداشتی - درمانی

- ایجاد تاسیسات بهداشتی مانند توالت های عمومی ،

حمامها ، وغیره بار رعایت فواصل حفاظت محیط زیست و

بهداشت محیط در کاربری بهداشتی مشخص شد در طرح تفصیلی

بلامانع است .

- ایجاد هرگونه مراکز درمانی مانند درمانگاه ، کلینیک ،

مراکز بهداشتی درمانی ، بانک خون ، آسایشگاه ،

بیمارستان و امثالهم در کاربری درمانی مشخص شده در طرح

تفصیلی بلامانع میباشد .



و مخابراتی و مراکز جمع آوری زیاده در محلتهای تعیین شده  
در طرح تفصیلی بلامانع است در ایجاد تاسیسات مزبور رعایت  
اصول ایمنی ساکنان مجاور و نیز ضوابط محیط زیست الزامی  
میباشد. ضوابط

۲-۱۸ منظور از مراکز حمل و نقل آن قسمت از اراضی هستند که  
برای فعالیتهای مربوط به حمل و نقل مانند شرکتهای حمل  
و نقل خصوصی، راه آهن و غیره مورد استفاده قرار خواهند گرفت.

۲-۱۹ انبارها

منظور از انبارها آن قسمت از اراضی شهر هستند که برای  
مصارف نگهداری تولیدات صنایع یا مواد اولیه مورد  
نیاز آنها یا سایر مواد مورد نیاز شهر، سردخانه، سیسکو  
امثالیم تخصیص یافته اند.

این مراکز عمدتاً " در حوز مناطق صنعتی و مراکز حمل و نقل  
پیش بینی شده اند. علاوه بر این در مواردی که بعضی  
عملگردها نیازی به احداث انبار جهت استفاده های روزمره  
خود داشته باشند میتوانند تا حد متعارف در همان کاربری  
نسبت به ایجاد انبار اقدام نمایند.

۳ - تراکم های مجاز ساختمانی، ضوابط و مقررات تفکیک اراضی  
ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر قم در مورد تراکم های  
مجاز ساختمانی شرح زیر میباشد:

نحوه محاسبه تراکم در کلیه ساختمانها بر مبنای مساحت قید شده در سند  
مالکیت میباشد، مگر اینکه مساحت موجود در محن از مقدار قید شده در سند  
مالکیت کمتر باشد که در این صورت مساحت موجود ملاک عمل خواهد بود.  
در مواردی که در اثر اجرای طرح اجرایی در گذرهای عمومی از مساحت  
قید شده در سند مالکیت کم شود، ملاک محاسبه تراکم ساختمانی همچنان  
بر اساس مساحت قید شده در سند مالکیت قبل از اصلاح بر در گذر عمومی  
۳-۱ مسکونی

در طرح تفصیلی شهر قم سه نوع تراکم مسکونی مشخص شده است.

۳-۱-۱ مسکونی با تراکم کم " تک واحدی " سطح یک

- حداقل تفکیک ۱۵ متر مربع میباشد.

- سطح طبقات از ۸۰ درصد سطح زمین تجاوز ننماید " زیرزمین و پیلوتی " در محاسبه تراکم منظور نخواهد شد.

- حداکثر تعداد طبقات " باستثناء " زیرزمین و پیلوتی " از دو طبقه تجاوز نکنند و فقط یک واحد مسکونی احداث گردد.

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همگف معادل ۵۰ درصد سطح زمین میباشد.

- حداکثر پیشروی ساختمان از انتهای زمین معادل ۶۰ درصد طول زمین میباشد.

✓ ۱-۲-۳-۱-۳ مناطق مسکونی با تراکم متوسط " چند خانواری " سطح دو - حداقل تفکیک ۵۰۰ متر مربع میباشد.

- سطح کل طبقات از ۱۶۰ درصد زمین تجاوز ننماید " زیرزمین و پیلوتی در محاسبه تراکم منظور نخواهد شد "

- حداکثر تعداد طبقات " باستثناء " زیرزمین و پیلوتی از چهار طبقه تجاوز نکنند "

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همگف معادل ۵۰ درصد سطح زمین میباشد.

- حداکثر پیشروی ساختمان از انتهای زمین معادل ۶۰ درصد طول زمین میباشد.

✓ هر ساختمان بایستی بگونه ای احداث گردد که ضلع شمال آن حداقل به اندازه ارتفاع ساختمان از ضلع جنوبی ساختمان مقابل فاصله داشته باشد.

- در زمینهای اسطاحا " شمالی " ساختمان آنها بایستی بگونه ای احداث شود که ضلع شمالی ساختمان حداقل ۳ متر از ضلع شمالی زمین فاصله داشته باشد.

✓ ۲-۱-۲-۲-۲ مناطق مسکونی با تراکم متوسط " چند خانواری " سطح دوبرای قطعات موجود که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر مربع میباشد.

- برای اجرای اهد الف طرح جامع و تفصیلی شهر قم سیاست تشویقی در جهت افزایش سطح قطعات زمین مسکونی و گماشتن سطح اشغال پیش بینی شده است.

جدول شماره ۱۳۰۳ - سطح امکان و تعداد طبقات در منطقه مسكوني يا تراكم متوسطه " جهت جانوراري " برآي پالاسهاي گيشور از ۵۰۰ متر مربع

درصد	مقدار تراكم ساختمانى	مقدار تراكم ساختمانى	مقدار تراكم ساختمانى	مقدار تراكم ساختمانى	مقدار تراكم ساختمانى	مقدار تراكم ساختمانى	مقدار تراكم ساختمانى
درصد	طبقات	طبقات	طبقات	طبقات	طبقات	طبقات	طبقات
۱۳۰ - ۱۴۱	۱۰۰	F	۱۰۰	F	۱۰۰	F	۱۰۰
۱۴۰ - ۱۴۳	۱۰۴	F	۱۰۳	F	۱۰۴	F	۱۰۳
۱۴۵ - ۱۴۹	۱۰۵	F	۱۰۶	F	۱۰۵	F	۱۰۶
۱۴۰ - ۱۴۴	۱۰۷	F	۱۰۸	F	۱۰۷	F	۱۰۸
۱۴۵ - ۱۴۹	۱۱۱	F	۱۱۲	F	۱۱۱	F	۱۱۲
۱۴۵ - ۱۴۴	۱۱۴	T	۱۱۶	F	۱۱۴	F	۱۱۶
۱۴۵ - ۱۴۹	۱۱۶	F	۱۲۰	F	۱۱۶	F	۱۲۰
۱۴۵ - ۱۴۴	۱۲۰	F	۱۲۴	F	۱۲۰	F	۱۲۴
۱۴۵ - ۱۴۹	۱۲۰	F	۱۲۷	T	۱۲۰	F	۱۲۷
۱۴۵ - ۱۴۹	۱۲۰	F	۱۲۸	F	۱۲۰	F	۱۲۸
۱۴۵ - ۱۴۹	۱۲۰	F	۱۳۳	T	۱۲۰	F	۱۳۳
۱۴۵ - ۱۴۹	۱۲۰	F	۱۳۵	F	۱۲۰	F	۱۳۵
۱۴۵ - ۱۴۹	۱۲۰	F	۱۳۶	T	۱۲۰	F	۱۳۶
۱۴۵ - ۱۴۹	۱۲۰	F	۱۳۷	F	۱۲۰	F	۱۳۷

۱۳۰۳



- گلید ساختمانها و قطعات تفکیکی موجود در منطقه تراکم زیاد  
" مجتمع های آپارتمانی " که مساحت زمین آنها کمتر از ۱۰۰۰ متر  
مربع بوده و قدم احداث بنا دارند محاسبه تراکم  
ساختمانی ، سطح اشغال و طبقات آنها بر اساس منطبقه گونی  
تراکم متوسط " چند خانواری " انجام میگردد .

### ۳-۲ کاربری تجاری

#### ۳-۲-۱ تجاری محله ای

- سطح کل طبقات از ۱۵۰ درصد زمین تجاوز ننماید " زیرزمین  
در محاسبه تراکم منظور نخواهد شد "  
- حداکثر تعداد طبقات با استثناء " زیرزمین از دو طبقه تجاوز  
ننماید .

- چنانچه زیرزمین بعنوان مغازه مورد استفاده قرار گیرد سطح  
زیرزمین در محاسبه تراکم منظور خواهد شد .  
- سطح اشغال در طبقه همکف در صورت احداث مغازه مد در سطح  
زمین میباشد در غیر این صورت اشغال طبقه همکف تابع  
مقررات نوع تراکم مگونی مربوطه میباشد .

تبصره : چنانچه کاربری تجاری با کاربری مگونی مشترک باشد  
فقط ۲۰ درصد سطح اشغال در طبقه همکف میتواند به  
میتواند به تجاری اختصاص یابد .

#### ۳-۲-۲ تجاری ناحیه ای

- سطح کل طبقات از ۲۰۰ درصد زمین تجاوز ننماید " زیرزمین  
در محاسبه تراکم منظور نخواهد شد "  
- حداکثر تعداد طبقات " با استثناء " زیرزمین " از سه طبقه  
تجاوز ننماید .

- چنانچه زیرزمین بعنوان فروشگاه مورد استفاده قرار گیرد  
سطح زمین در محاسبه تراکم منظور خواهد شد .  
- سطح اشغال در طبقه همکف و اول در صورتیکه فروشگاه یا پاساژ  
مورد نظر باشد میتواند صد درصد زمین باشد مشروط بر آنکه  
تمام قسمتها دارای نور تهویه گابی باشند . در غیر این صورت

### ۳-۳-۳ مدرسه راهنمایی:

- سطح کل طبقات ساختمان مدرسه راهنمایی از ۸۰ درصد زمین تجاوز ننماید " زیرزمین در محاسبه تراکم ساختمانی منظور نخواهد شد "
- تعداد طبقات ساختمان مدرسه راهنمایی " به استثناء زیرزمین " از دو طبقه تجاوز ننماید.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل ۴۰ درصد سطح زمین میباشد.

### ۳-۳-۴ دبیرستان

- سطح کل طبقات ساختمان دبیرستان از ۱۲۰ درصد زمین تجاوز ننماید " زیرزمین در محاسبه تراکم ساختمانی منظور نخواهد شد "
- تعداد طبقات ساختمان مدرسه راهنمایی " به استثناء زیرزمین " از سه طبقه تجاوز ننماید.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل ۴۰ درصد سطح زمین میباشد.

### ۳-۴ اداری و انتظامی

- حداکثر سطح اشغال این واحدها در طبقه همکف حداکثر ۴۰ درصد سطح زمین میباشد.
- اختصاص حداکثر ۲۵ درصد از کل زمین به فضای سبز ضروری است.
- انجام عملیات شینی به عمق ده متر از کل عرض زمین در حاشیه خیابان الزامی است در صورتیکه عمق زمین امکان عملیاتی را ایجاد ننماید. احداث بنا با تانلید شهرداری قم بلامانع است.

### ۳-۵ بهداشتی درمانی

- در کلیه ساختمانهای بهداشتی - درمانی علاوه بر رعایت این ضوابط میبایست کلیه ضوابط و مقررات مصوبه وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی رعایت گردد.

- سطح زیربنادر طبقه همگام از ۴۰ درصد سطح کل زمین تجاوز ننماید و ۶۰ درصد مابقی جهت فضای باز ، پارکینگ و فضای سبز و محل گردش بیماران در نظر گرفته شود .

- انجام عقب نشینی به عمق ۱۵ متر در حاشیه خیابان الزامی بوده در صورتی که عمق زمین امکان ایجاد عقب نشینی را ایجاد ننماید ، احداث ساختمان با تأیید شهرداری قم بلامانع است .

#### ۳-۶ پارکهای تفریحی

- حد اکثر سطح کل زیربنا از ۱۰ درصد مساحت کل زمین تجاوز ننماید .  
- حد اکثر تعداد طبقات در پارکها از دو طبقه تجاوز ننماید .

#### ۳-۷ صنایع و کارگاههای بیرون شهری

- حداقل تکیه ۵۰۰ متر مربع میباشد
- حد اکثر سطح اشغال معادل ۵۰ درصد سطح کل زمین میباشد .
- احداث بنا با رعایت حد اقل ۳ متر فاصله از مرز مالکیت های الزامی است .
- ساختمان صنایع بایستی به گونه ای احداث گردد که حد اقل ۱۰ متر از بر معبر فاصله داشته باشد .

### ۳ - موارد عمومی ضوابط و مقررات

۳-۱ در هر ساختمان باید اصول استحکام بنا رعایت شود همچنین

رعایت ضوابط ایمنی ساختمانها در مقابل زلزله بر اساس

آخرین استاندارد موجود " استاندارد ۲۹۰۰۰ نامد ۲۸۰۰

نشریه شماره ۸۲ مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت

مسکن و شهرسازی " برای کلیه ساختمانها الزامی است.

۳-۲ نقشه های معماری و سازه کلیه ساختمانها بدون استثناء

باید به تصویب شهرداری قم برسد.

۳-۳ مواردی که نیاز به گسب مجوز ( پروانه ساختمانی ) از

شهرداری ندارند :

تعمیرات غیر اساسی در ساختمان طبق تعاریف که باعث

افزایش سطح زیربنا و تغییر نوع استفاده ساختمان نشود

و همچنین باعث تغییر در تعداد واحد مسکونی یا غیر مسکونی

نگردد و همچنین احداث یک واحد بر روی بهداشتی بد مساحت

حداکثر ۳ متر مربع در کنار حیاط جزء تعمیرات غیر اساسی

میشود .

۳-۴ در ایجاد واحدها ساختمانها باید اصول بهداشت و نظافت

رعایت شود ، هر واحد مسکونی باید حداقل یکگه مستراح ، یک

دستویی ، یک دوش و محلی مناسب جهت آشپزخانه داشته

باشد .

۳-۵ در هر ساختمان باید از ظرف فاضلاب پیش بینی لازم انجام

گیرد ، بنحویکه از نظر اتمال به شبکه فاضلاب دچار اشکال

نگردد ، تا زمانیکه شبکه فاضلاب شهر تکمیل نشده پیش بینی های

موقتی ولی مطمئن برای عدم مزاحمت فاضلاب ساختمان برای

بهداشت عمومی و نیز هدایت آبهای باران بعمل آید .

۳-۶ ارتفاع طبقات ساختمانهای مسکونی به استثناء زیرزمین و

پیلوتی از گف تمام شده هر طبقه تاروی سقف همسان طبقه

حداقل ۲/۴۰ و حداکثر ۳/۵ متر مجاز میباشد .



تبصره یک: در صورتیکه در طبقات اختلاف سطح وجود داشته باشد در هر قسمت از طبقات شرایط و ضوابط فوق در دو قسمت سطح قابل اجرا می باشد .

تبصره دو: در حالتی که سقف طبقه ای بصورت شیب دار باشد ارتفاع مفید ( کف تمام شده تا زیر سقف تمام شده ) حداقل  $1/90$  متر مجاز و حداکثر ارتفاع مجاز مطابق وضعیت شیب سقف می باشد .

۳-۷ نمای ساختمانها و بطور کلی تمام سطوحی که از خارج بنا دیده می شوند ، میباید بادقت کامل اندود یا بندکشی شوند .  
و همیشه پاییزه نگهداری کردند .

۳-۸ پخ ها : طول پخ ها در تقاطع کوچه ها و خیابانها حداقل مجموع عرض در معبر تعیین میشود .  
۱۰

۵ - ضوابط مربوط به نورگیرها ، پیش آمدگی ، بالکنها ، پله قرار ، آسانسور ، بام و سیستم برق  
۱-۵ نورگیرها

۱-۱-۵ گلید ساختمانهای مسکونی بایستی دارای نور طبیعی کافی بوده و حداقل سطح نورگیرها ( حیاط خلوت - حیاط مرکزی ایسیوها ) برای اتاقهای اصلی مانند خواب ، نشیمن ، نهارخوری ، ۸ متر مربع می باشد .

۱-۲-۵ سطح حیاط خلوت برای نورگیری آشیزخانه در ساختمانهای مسکونی حداقل ۶ متر مربع می باشد .

۱-۳-۵ حداقل عرض نورگیرها " فاصله تا دیوار مقابل " ۲ متر می باشد .

۱-۴-۵ در مواردیکه اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور میگیرند فاصله پنجره آنها نباید کمتر از ۶ متر باشد .

۱-۵-۵ در مواردیکه آشیزخانه از دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور میگیرند فاصله پنجره آنها نباید کمتر از ۴ متر باشد .

تبصره یک: در صورتیکه در طبقات اختلاف سطح وجود داشته باشد در هر قسمت از طبقات شرایط و ضوابط فوق در دو قسمت سطح قابل اجرا می باشد.

تبصره دو: در حالتی که سقف طبقه ای بصورت شیب دار باشد ارتفاع مفید (گفتیم شده تا زیر سقف تمام شده) حداقل  $1/90$  متر مجاز و حداکثر ارتفاع مجاز مطابق وضعیت شیب سقف می باشد.

۳-۷ نمای ساختمانها و بطور کلی تمام سطوحی که از خارج بنا دیده می شوند، میباید بادقت کامل اندود یا بندکشی شوند. همیشه پاییزه نگهداری کردند.

۳-۸ پخ ها: طول پخ ها در تقاطع کوچه ها و خیابانها حداقل مجموع عرض در معبر تعیین میشود.

۵ - ضوابط مربوط به نورگیرها، پیش آمدگی، بالکنها، پله قرار، آسانسور، بام و سیستم برق

#### ۱-۵ نورگیرها

۱-۱-۵ گلید ساختمانهای مسکونی بایستی دارای نور طبیعی کافی بوده و حداقل سطح نورگیرها (حیات خلوت - حیات مرکزی ایسیوها) برای اتاقهای اصلی مانند خواب، نشیمن، نهارخوری، ۸ متر مربع می باشد.

۱-۲-۵ سطح حیات خلوت برای نورگیری آشیزخانه در ساختمانهای مسکونی حداقل ۶ متر مربع می باشد.

۱-۳-۵ حداقل عرض نورگیرها "فاصله تا دیوار مقابل" ۲ متر می باشد.

۱-۴-۵ در مواردیکه اتاقهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل از یک حیات خلوت نور میگیرند فاصله پنجره آنها نباید کمتر از ۶ متر باشد.

۱-۵-۵ در مواردیکه آشیزخانه از دو واحد مسکونی مستقل از یک حیات خلوت نور میگیرند فاصله پنجره آنها نباید کمتر از ۴ متر باشد.

۵-۱-۶ در صورتیکه مساحت حیاط خلوتها بیش از ۱۵ مترمربع و یا بیش از ۶ درصد مساحت زمین باشد جزو فضای باز محسوب و در محاسبه تراکم منظور نخواهد شد.

## ۵-۲ پیش آمدگی و بالکنها

- ۵-۲-۱ احداث پیش آمدگی و بالکن در ساختمانهای مشرف به معابر عمومی کمتر از شانزده متر مجاز نمی باشد.
- ۵-۲-۲ احداث پیش آمدگی در معابر شانزده و بیشتر تا  $\frac{1}{30}$  عرض و حداکثر طول  $\frac{1}{2}$  متر مجاز می باشد.
- ۵-۲-۳ ارتفاع پیش آمدگی مشرف به معابر یا حیاط ها میبایست حداقل از کف زمین  $\frac{3}{5}$  متر باشد.
- ۵-۲-۴ پیش آمدگی روی پخ دومعبور در محدوده سند مالکیت به میزان حداکثر  $\frac{1}{5}$  متر عمود بر پخ و بشرط رعایت  $\frac{3}{5}$  متر ارتفاع از کف پیاده رو یا مانع است.
- ۵-۲-۵ نحوه محاسبه زیربنا و تراکم پیش آمدگی ها به قرار زیر است:

الف - پیش آمدگی آخرین طبقه ساختمان بعنوان باران گیر جزء زیربنا محسوب نمی گردد.

ب -  $\frac{1}{3}$  مساحت بالکن سه طرفه باز ،  $\frac{2}{3}$  سطح ایوانی که طرفین آن بسته است و کل مساحت بالکنی که بوسیله شیشه محصور شده است جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب میگردد.

## ۵-۳ آسانسور و پله فرار

- ۵-۳-۱ کلیه ساختمانهاییکه ارتفاع آنها از سطح گذر ۱۵ متر به بالا یا ۱۵ اشکوب و بیشتر باشد باید در آنها آسانسور به تعداد لازم پیش بینی و تعبیه گردد.
- ۵-۳-۲ بمنظور حفظ شرایط ایمنی ساکنین ساختمانهای مگونی در مواقع اضطراری مانند آتش سوزی و غیره لازم است ساختمانهاییکه تعداد طبقات آنها از روی زمین پنج طبقه و بیشتر میباشد جدا از پله اصلی پله دیگری بصورت باز جهت خروج

اضطرابی پیش‌بینی شود، مساحت پله فرار جزء تراکم ساختمانی  
منظور نمی‌گردد.

#### ۵-۳ مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات اصلی بام

- ۵-۳-۱ نصب تاسیسات روی بامهای صاف حداقل به فاصله ۲ متر  
از لبه بام صورت پذیرد.
- ۵-۳-۲ نصب تاسیسات بد استثناء دودکش و آنتن بر روی بامهای  
شیبدار مجاز نمی‌باشد.
- ۵-۳-۳ احداث دست‌انداز درگناره بامهای صاف و تراشها به  
ارتفاع حداقل ۸۰ سانتی متر الزامی است.
- ۵-۳-۴ احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل بر روی  
پشت‌بام و بالکنها مجاز نمی‌باشد.

#### ۵-۵ پست برق

- ۵-۵-۱ برای ساختمانها شیکه مساحت کل زیربنای آنها بامحاسبه  
پیلوتی و زیرزمین از ۲۰۰۰ مترمربع بیشتر باشد احداث پست برق  
که محل آن بدتاشید شرکت برق منطقه‌ای رسیده باشد الزامی  
است در صورت عدم نیاز به پست برق مراتب از طرف شرکت مزبور  
اعلام میگردد.
- ۵-۵-۲ صدور پروانه پست برق - در مورد احداث پستهای برق در  
محدوده شهر قم پس از دریافت تقاضای شرکت برق و مورتمجلس  
تصرف قطع زمین بر اساس ماده ۹ لایحه قانونی نحوه و تملک از ارضی  
برای طرحهای عمرانی و موقعیت محل مورد نظر بر روی نقشه  
۳۰۰۰: اویز اساس نقشهها<sup>ک</sup> تفصیلی و مقررات مربوطه بروگفت تعیین  
و اقدام به صدور پروانه میگردد. بدیهی است در صورتیکه مورد  
تقاضای شرکت برق کل پلاک ثبتی را شامل نشود، مالک میتواند  
ضمن انجام مراحل تفکیک جزء مورد نیاز نسبت به درخواست  
صدور پروانه ساختمانی برای باقیمانده زمین با رعایت مقررات  
مربوطه اقدام نماید.

۸ - مواردی که متقاضی ملزم به رعایت بر اصلاحی نمی باشد

برای معایری که در طرح تفصیلی حداکثر عرض آنها ۱۲ متر باشد  
۸-۱ در صورتی که مالکین ساختمانهای دارای کاربری مسکونی در طرح تفصیلی جهت تکمیل ساختمان و یا احداث طبقه ای جدید بر روی طبقات موجود مسکونی تقاضای صدور پروانه نمایند ، میتوانند به احداث یک طبقه دیگر در چارچوب ضوابط و مقررات ساختمانهای مسکونی بدون رعایت بر اصلاحی (عقب نشینسی ) پروانه ساختمانی دریافت نمایند مشروط بر آنکه حداکثر عرض معبر در طرح تفصیلی دو ازمده متری باشد و در مواردی که بیشتر از دو ازمده متر رعایت اصلاح بری مانع است .

۸-۲ در مواردی که مالکین ساختمان دارای کاربری مسکونی در طرح تفصیلی به منظور تعمیرات اساسی مانند تعویض سقف و موارد مشابه به جهت ساختمان موجود مسکونی خود ، مشروط بر آنکه بر کف و یا خیابانهای باشد که در طرح تفصیلی دارای عرض دو ازمده متر و کمتر میباشد ، میتوانند تقاضای پروانه ساختمانی نمایند مشروط بر آنکه این عملیات ساختمانی منجر به ترمیمی کلی نشود بدون رعایت بر اصلاحی بلامانع است . در صورتی که عرض بر معبر عمومی در طرح تفصیلی بیشتر از ۱۲ متر باشد رعایت بر اصلاحی الزامی میباشد .

۸-۳ اگر در پلاک ملکی قسمت اساسی ساختمان آن در بر معبر عمومی موجود ( کوچه و خیابان ) بوده و در طرح تفصیلی این خیابان تعریفی باشد ، در صورتی که مالک بخواهد در فضای باز همان پلاک بار رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ساختمانی دیگر احداث نماید ، تخریب ساختمان اساسی قدیمی و رعایت اصلاح بر الزامی نیست ، مشروط بر آنکه ساختمان جدید در قسمت فضای باز در بر معبر عمومی تعریفی قرار نگرفته باشد و اگر در کنار بر معبر عمومی تعریفی قرار بگیرد رعایت بر اصلاحی طبق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی میباشد .

۸-۴ صدور اجازه ترمیم دیوار هاشیکه به علل مختلف قسمتی از آن فروریختگی باشد در صورتی که مقدار فروریختگی دیوار از ۲۰

درصد طول دیوار تجاوز نکند یا وضعیت و مصالح مناسب با  
 قسمتهای موجود بدون رعایت بر اطلاق بلامانع می باشد.

۹ - ضوابط مربوط به آبربندی عرض معابر و دسترسی ها

۹-۱ رعایت سلسله مراتب طراحی معابر با عرضهای پیش بینی شده  
 در طرح تفصیلی الزامی است.

۹-۲ مقاطع عرضی شیبده آلبوم " گزارش " جزء لاینفک طرح  
 تفصیلی می باشد.

۹-۳ در طرح جزئیات مربوط به تقاطع و عرض معابر میبایستی  
 حداقل عرض عبور پیاده و سواره طبق مقاطع طرح تفصیلی  
 تامین گردد.

۹-۴ جایجایی جزئی شبکه های تفصیلی به هنگام تهیه طرح  
 اجرایی به منظور کاهش هزینه های اجرایی و در صورت عدم  
 لطمه به نظام سلسله مراتبی شبکه طرح تفصیلی پس  
 از تصویب در کمیسیون ماده پنج بلامانع است.

۹-۵ در طرح اجرایی پروقیل طولی شبکه خیابانها باید شیبهای  
 زیر رعایت گردد:

گمربندی	حداکثر شیب طولی	درصد
شریانی درجه یک	" " "	۶/۵
شریانی درجه دو	" " "	۸
جمع و پخش کننده	" " "	۱۲

۹-۶ در مواردیکه طول شیب زیادتر از ارقام زیر و حجم سنگین  
 و زیاد باشد تامین خط اضافی در قرازاها ضروری است.

شیب طولی (درصد)	طول	قرازا (درصد)
۴		۲۵۰
۵		۲۵۰
۶		۲۰۰

۹-۱۶ در طرح تفصیلی شبکه خیابانها و معابر واحد دسترسها

مشخص گردیده است.

۹-۱۷ در طرح احی دسترسها رعایت عرض دسترسها با توجه به طول

آنها بشروح زیر الزامی است:

عرض دسترسی ۶ متر	طول کمتر از ۵۰ متر
عرض دسترسی ۸ متر	۵۰ تا ۱۰۰ متر
عرض دسترسی ۱۰ متر	۱۰۰ تا ۲۰۰ متر
عرض دسترسی ۱۲ متر	بیشتر از ۲۰۰ متر

## ۱۰ - مهندسين فاضل

مدارک لازم جهت تشکیل پرونده مهندسين فاضل به منظور ارائه

نمونه امضاء

۱-۱ اصل پروانه اشتغال بکار معتبر و تصویر آن

۱-۲ اصل دانشنامه تحصیلی و تصویر آن

۱-۳ دو قطعه عکس

۱-۴ ارائه نمونه امضاء جهت ارسال به مناطق شهرداری و ضبط

در پرونده

شرح مختصری از مقررات ملاک عمل :

۱-۵ بمنظور توزیع عادلانه کار بین مهندسين دارای پروانه

اشتغال و بکارگیری همه نیروها و استعدادهاي موجود

لازم است طرح بهینه بندي با تصویب استناداری به مرحله

اجرا در آید.

۱-۶ سهمیه هر دوره (یکسال) مهندسين از رابطه زیر محاسبه

و توسط اداره کل شهرسازی و معماری اعلام میگردد :

$$XN = \frac{\text{متر اژکل پروانه های صادر در سال قبل}}{\text{تعداد مهندسين فعال}} = \text{سهمیه نظارت هر دوره}$$

ضریب N با توجه به شرایط وقت و برنامه های آتی توسط

شهرداری قم تعیین میگردد که این ضریب بین رقم ۱ الی ۲

خواهد بود .

۱-۷ تاریخ صدور پروانه های ساختمانی ملاک محاسبه سهمیه

هر دوره مهندسين خواهد بود .

۱-۸ انتقال سهمیه هر دوره به دوره های بعد مقدور نمیباشد .

۱-۹ چنانچه مهندسين قدا استفاده از سهمیه دوره های آتی

را بمنظور نظارت بر ساختمانهای بازیربنای بیش از

سهمیه دوره جاری داشته و یا مجموع زیربنای پروانه های

مورد درخواست آنها در دوره جاری از سهمیه تعیین شده

تجاوز نماید بایستی قبل از قبول تمهید نظارت مجوز لازم

را از اداره کل معماری و شهرسازی اخذ نمایند .



۱۰-۱۰ مهندسين ميتوانند در صورت ضرورت از سهميه هاي دوره  
بعد استفاده نمايند كه داراي سابقه لغو امضاء و  
تظلمات باشند .

۱۰-۱۱ مهندسين موظفند بده تعهدات خود مطابق مفاد تعهد  
نامه هاي نظارت و پروانه هاي ساختماني عمل نموده  
و در پايان هر دوره گزارش توجيحي و كامل از ساختمانهاي  
تحت نظارت خود را كه مشخص كننده آخرين مرحله عمليات  
در دست اقدام ميباشد مطابق فرمهاي تحويلي بده آنها  
تنظيم و بده همراه نقشه هاي معماری بده امضاء  
مهندسين معمار و نقشه هاي محاسباتي با امضاء مهندس محاسب  
به اداره كل شهرسازي و معماری تحويل نمايند .  
مواردي كه زيربنای پروانه صادره جزا سهميه مهندس  
ناظر محسوب نمي گردد .

۱۰-۱۲ ساختمانهاي خانواده معظم شهيد با معرفي و احداث  
بنیاد شهيد انقلاب اسلامي .

۱۰-۱۳ ساختمانهاي دولتي با نظارت مهندسين شاغل  
در سازمانهاي دولتي ذيربط .

۱۰-۱۴ ساختمانهاي عام المنفعه و خيري كه با معرفي و تائيد  
سازمان حج و اوقاف و امور خيري به بصورت رایگان نظارت  
ميگردد .

#### ۱۱ - مدارك لازم جهت تشكيل پرونده پروانه ساختماني

- ۱۱-۱ ارائه تقاضا نامه بوسيله مالك و وياكيل قانوني وي
- ۱۱-۲ در صورتيكه تقاضا از طرف شركت و يا سازمانی باشد ،  
نماينده رسمي آن شركت يا سازمان بايد بزرگ معرفي  
از طرف شركت ارائه نمايد .
- ۱۱-۳ يك بزرگ معرفي از تمام اوراق سند مالكيت و يا مدارك  
ديكري كه طبق قوانين و مقررات موجود بجای آن قابل قبول  
باشد .

۱۱-۴ در صورتیکه زمین شش دانگ بمورت مشاعی باشد باید یک برگ فتوکپی از تمام اوراق هر یک از اسناد مشاعی ارائه گردد.

۱۱-۵ در مورد زمینهای تفکیک شده که سند جدید صادر نشده باشد ارائه صورتجلسه تفکیکی و رونوشت ویافتوکپی مادر الزامی است.

۱۱-۶ اصل سند مالکیت و یا مدارک دیگر قابل قبول جهت تطبیق باید همراه متقاضی باشد.

۱۱-۷ در صورتیکه مالک فوت شده باشد گواهی انحصار وراثت به انضمام وکالتنامه متقاضی از طرف ورثه و در مورد ورثه سفیر اجازه نامه رسمی قلم لازم است.

۱۱-۸ برگ مفاصا حساب نویازی و یا معافیت آن در شش ماهه گذشته سال.

۱۱-۹ در صورتیکه زمین موقوفه باشد برگ اجازه نامه سازمان اوقاف و برگ بلامعارض بودن زمین از اداره کل ثبت لازم و بدیهی است. ارائه نقشه تفکیکی مصوب شهرداری نیز الزامی است.

۱۱-۱۰ ارائه مفاصا حساب مالیات بر اراضی یا بر قبض از سدور پروانه.

۱۱-۱۱ یک برگ نقشه ۱:۲۰۰۰ که جای دقیق ملک با مقیاس توسط مالک منظر و امضاء شده باشد.

۱۱-۱۲ اسفادی که فاقد ابعاد و مساحت میباشد مالکین آنها میبایست نسبت به ارائه کروکی شتی ملک و یا ابعاد و مساحت ملک که توسط مالک آنها تهیه و امضاء و در دفترخانه اسناد رسمی گواهی شده باشد اقدام نمایند.

۱۱-۱۳ جهت اراضی بیش از ۳۰۰۰ متر مربع ارائه کروکی نقشه برداری شده که به تأیید مهندسين مجاز رسیده باشد الزامی است.

۱۱-۱۴ ارائه مدارک و تمهیدنامه های مربوطه در اجرای مفاد قانون زمین شهری و آئین نامه اجرایی آن.

۱۲ - مراحل صدور پروانه ساختمان

- ۱۲-۱ ارائه مدارک و تشکیل پرونده
- ۱۲-۲ بازدید از محل مورد تقاضا و تهیه گزارش
- ۱۲-۳ اظهار نظر طرح تفصیلی
- ۱۲-۴ تعیین پروکف
- ۱۲-۵ صدور دستور تهیه نقشه
- ۱۲-۶ ارائه نقشه توسط متقاضی ضمن معرفی مهندس ناظر
- ۱۲-۷ کنترل نقشه
- ۱۲-۸ ارائه نقشه محاسبات و کنترل آن در صورت لزوم
- ۱۲-۹ صدور قبض عوارض مربوطه و اعلام وصول از طرف اداره درآمد پس از پرداخت آن توسط متقاضی
- ۱۲-۱۰ تهیه پیش نویس پروانه
- ۱۲-۱۱ مراجعه مالک و مهندس ناظر به شهرداری و امضاء ظهر پروانه اخذ آن توسط مالک

۱۳ - گواهی عدم خلاف و پایان ساختمان

شهرداری در کلیه مراحل ساختمان، بنا به تقاضای مالک و یا ذینفع عدم خلاف صادر نموده و در مرحله اتمام گواهی پایان ساختمان به منزله بلا مانع بودن بهره برداری از ساختمان صادر می نماید. مدارک لازم جهت مواردیکه ساختمان با مجوز شهرداری در دست احداث باشد.

- ۱۳-۱ تقاضای مالک یا ذینفع
  - ۱۳-۲ گزارش مهندس ناظر
- تبره یک: در مواردیکه ساختمان بدون مجوز باشد کلیه مدارکی که جهت صدور پروانه مورد نیاز است بایستی ارائه گردد.
- تبره دو: در مورد گواهی پایان ساختمان ارائه گواهی مهندس ناظر الزامی است.
- تبره سه: مالکین بعد از اتمام عملیات ساختمانی و آماده بودن ساختمان برای بهره برداری میتوانند درخواست گواهی پایان ساختمان نمایند.



تعمیرات معماری

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس مهدی بهاری - شهردار محترم قم  
موضوع : ضوابط و مقررات احداث مدارس علمیه و مراکز فرهنگی

با احترام ،

در پاسخ به نامه شماره ۱۴۴۰۱ مورخ ۷۷/۶/۱۹ ، بدینوسیله ضوابط و مقررات  
مربوط به احداث مدارس علمیه و مراکز فرهنگی ، بر اساس کلیات طرح تفصیلی  
معمول شهر به شرح زیر اعلام می گردد :

الف- ضوابط احداث مدارس علمیه

- حداقل زمین لازم جهت احداث مدارس علمیه : ۵۰۰ مترمربع
- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف ۵۰٪ سطح کل زمین
- تراکم ساختمانی : در زمینهای با مساحت ۵۰ مترمربع برابر با ۱۰۰٪ و برای زمینهای با سطح بین ۵۰۱ الی ۷۵۰ مترمربع برابر با ۱۲۰٪ منظور شده است. زمینهای بدشترازی ۲۰۰ مترمربع از تراکم ویژه برخوردار بوده و طرح معماری باید در شهرداری مورد بررسی قرار گیرد.
- تعداد طبقات بنا : در زمینهای با مساحت ۵۰۰ مترمربع ۲ طبقه ، در زمینهای با مساحت بین ۵۰۱ تا ۷۵۰ مترمربع ۲/۵ طبقه بیش نباشد است. در زمینهای با مساحت بیش از ۷۵۰ مترمربع با توجه به طرح معماری در شهرداری مورد بررسی ویژه قرار خواهد گرفت.
- تامین فضای پارکینگ منبایست طبق ضوابط عمومی طرح تفصیلی مصوب صورت پذیرد : به ازای هر ۶۰ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ تامین گردد.

مهر و امضاء شهردار محترم

۷۷/۶/۲۲

تعمیرات معماری  
۱۱۱۱/۶/۲۶  
۱۵۱۸

ب- ضوابط احداث مراکز فرهنگی

- در صورت احداث مراکز فرهنگی در داخل پارکها منبایست طبق مقررات طرح تفصیلی ، رعایت حداقل ۱۰٪ سطح کل پارک به عنوان

سطح اشغال و ارتفاع در طبقه به این منظور الزامی است.  
- حداقل درهنگی احداث در زمینهای به مساحتها ۵۰ متر مربع  
رعایت ارتفاع ۲ طبقه و سطح اشغال ۴۰٪ مساحت زمین الزامی است  
- حداقل مراکز فرهنگی در زمینهای با مساحت بین ۵۰۱ الی  
متر مربع: حداقل ۲ طبقه و ۵۰٪ سطح اشغال زمین.  
- حداقل مراکز فرهنگی در زمینهای با مساحت بیش از ۷۵ متر مربع  
رعایت سطح اشغال حداقل ۵۰ درصد مساحت زمین الزامی است. تراکم  
ساختمانی در این قبیل واحدها با توجه به ویژگیهای پروژه و رعایت  
مربوط و مقررات ویژه توسط شهرداری تعیین می شود.  
- رعایت سایر ضوابط مندرج در بخش ضوابط عمومی طرح تفصیلی و  
در ارتباط با فضاهای فرهنگی، بر حسب ضوابط و عملکرد آن بنا بر  
مورد.

تیمبره: در طرح معماری مراکز فرهنگی می بایست علاوه بر ضوابط فوق  
معیارها و مقررات سازمانهای ذیربط (ارتباط اسلامی  
اورگانیسم ...) نیز رعایت گردد.

مهندس مشاوران  
مهندسان مشاوران

شماره: ۱۵۰ / ۳۲۵

مجلس شورای عالی مهندسان مشاوران  
شماره: ۱۵۰ / ۳۲۵  
تاریخ: ۱۳۹۶ / ۰۱ / ۱۱

گردآوری و اسکن: واحد آموزش حوزه معاونت شهرسازی و معماری - مطلوبی

تابستان ۱۳۹۰