

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی جنوب استان سیستان و بلوچستان

دفترچه ضوابط

طرح توسعه و عمران شهر اسپکه و حوزه نفوذ آن

مهندسین مشاور سپهر شهر محیط

۱۳۹۴

کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص شهری

رویکرد ارائه ضوابط و مقررات طرح جامع شهر اسپکه

کاربری زمین در مقیاس شهری به استفاده از زمین در قالب فعالیت‌های موردنیاز جامعه همانند مسکن، کار، تولید، حمل و نقل، گذران اوقات فراغت و خدمات آموزشی، اجتماعی و بهداشتی بوده و به عواملی همچون شکل و موقعیت زمین هم‌جواری ها، فرصت‌های بهره‌وری در مورد انواع فعالیت‌ها، نحوه توزیع اراضی میان کاربری‌ها وابسته است.

ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهر اسپکه به منظور دست یافتن به اهداف برنامه ریزی فضایی و کالبدی شهر تدوین شده و دستیابی به رشد موزون و هماهنگ شهر در زمینه‌های گوناگون ساختار کالبدی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی می‌باشد.

تنها ابزار مفهومی که می‌تواند برنامه‌ها و طرح‌های توسعه کالبدی را به سمت و سوی یک سازمان فضایی مناسب و موزون هدایت کند، ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در قالب برنامه ریزی جامع و مبتنی بر شناختی جامع است.

ضوابط و معیارهای توسعه در قالب موارد زیر ارائه شده است:

الف- تعاریف و مفاهیم و اصطلاحات برای درک یکسان از مضماین

ب- حوزه بندی طرح و تفکیک مناطق اصلی و اجزائی آن به کاربری‌ها

ج- ضوابط و مقررات مربوط به هریک از کاربری‌ها و فعالیت‌ها

د- ضوابط و مقررات شبکه عبور و مرور شهر

ح- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر

الف-۱- تعاریف و مفاهیم و اصطلاحات

در این طرح منظور از سازمان مجری طرح، شهرداری است که بطور قانونی مسئول اجرای طرح جامع و تفصیلی است. شهرداری به لحاظ قانونی به عنوان سازمان مجری و هدایت کننده طرح تلقی می‌گردد.

الف-۲- محدوده شهر

براساس آخرین «قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها» مورخ ۱۴/۱۰/۸۴ محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می‌باشد.

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

الف-۳- حريم شهر

طبق قانون «تعاریف محدوده و حريم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها» که در تاریخ ۸۴/۱۰/۱۴ در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده است، حريم شهر عبارت است از:

قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حريم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حريم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حريم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حريم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوطه می باشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حريم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

الف -۴- کاربری

عبارة است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی و مستحقات ثابتی در این طرح مطابق با نقشه کاربری اراضی پیشنهادی خواهد بود.

الف-۵- سطح خالص شهر

سطح خالص شهر شامل مساحت محدوده شهر است که در بردارنده سطح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند اراضی توسعه آتی، حرايم، اراضی کشاورزی، باغات و ... می باشد.

الف-۶- سطح ناخالص شهر

سطح ناخالص شهر شامل مساحت محدوده شهر است که در بردارنده سطح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند اراضی توسعه آتی، حرايم، اراضی کشاورزی، باغات و ... می باشد.

الف-۷- سطح خالص مسکونی



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

الف-۱- تراکم جمعیتی

میانگین پراکندگی جمعیت شهر را در داخل محدوده شهر تراکم جمعیتی می نامند. به معنایی برمبنای فرمول، تراکم جمعیتی، عبارت است از جمعیت تقسیم بر مساحت جغرافیایی شهر، محله. جمعیت در واحد سطح و معمولاً نفر در هکتار است.

الف-۹- قطعه زمین

سطحی از زمین که دارای حدود تعریف شده و سند مالکیت باشد و به وسیله معاابر مجزا شده باشد.

الف-۱۰- تفکیک

عبارة است از عملی شهرسازانه جهت تقسیم قطعات اراضی به دو یا چند قطعه کوچکتر با حدود (ابعاد) تعریف شده به نحوی که بتوان هر قطعه را بطور مستقل به ثبت رساند.

الف-۱۱- تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را به یک قطعه با ابعاد تعریف شده تبدیل کرده و به ثبت رساند.

الف-۱۲- واحد مسکونی

سطح زیربنای مستقلی که دارای ورودی مستقل بوده و حداقل امکانات شامل آشپزخانه، سرویس و حمام جهت اسکان یک خانوار را دارا باشد.

الف-۱۳- ساختمان ویلایی

ساختمان مستقل احداث شده در یک قطعه زمین که دارای حیاط اختصاصی محصور بوده و فقط جهت سکونت یک خانوار طراحی و ساخته شده باشند.

الف-۱۴- مجتمعه مسکونی

واحدهای سکونتی احداث شده در یک قطعه زمین می باشد. واحدهای مسکونی ممکن است بصورت ساختمانهای ویلایی و یا آپارتمانی احداث شده باشند.

الف-۱۵-آپارتمان

مجموعه‌ای از چند واحد مسکونی یا غیر مسکونی واقع در یک واحد ساختمانی که دارای قسمتهای اختصاصی و مشاعی بوده و به نحوی که بتوان بطور مستقل هر واحد را به ثبت رساند.

الف-۱۶-طبقه

عبارت از هر سطح از ساختمان که دارای کف و سقف مستقل در یک سطح ارتفاعی باشد. (طبقات ارتفاعی با کد منفی را هم شامل می‌شود).

الف-۱۷-بر زمین

عبارت است از حد قطعه زمین بر معتبر عمومی اصلی تر

الف-۱۸-کف

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین دکنار معبر همچوار، که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.

الف-۱۹-پیش آمدگی

به قسمتی از ساختمان در سمت گذر اطلاق می‌شود که نسبت به برنهایی قطعه دارای بیرون زدگی باشد.

الف-۲۰-بالکن

بخشی از یک ساختمان است که حداقل از یک طرف بدون دیوار یا جداگانه دیگر بوده و با فضای بیرون ارتباط فضایی مستقیم داشته باشد و جزو اطلاعها نباشد.

الف-۲۱-ارتفاع بناء

فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا تراز کف تعیین شده

الف-۲۲-ارتفاع مفید طبقات

ارتفاع قسمت داخلی بنا از روی کف تمام شده تا زیر سقف پس از انجام کلیه نازک کاری‌ها و کف سازی‌های لازم

الف-۲۳-پیلوتی



تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد.

الف-۲۴- پروانه ساختمان

مجوزی است که پس از طی تشریفات مربوط و رسیدگی و تایید نقشه‌های ارائه شده برای احداث ساختمان از طرف شهرداری صادر می‌گردد تا مالک بر اساس آن نسبت به احداث ساختمان اقدام نماید.

الف-۲۵- زیربنای ساختمان یا سطح ساختمان

مجموع مساحت زیر بنای ساختمانی شامل زیرزمین، همکف و بالای همکف که معمولاً در پروانه ساختمانی قید می‌شود.

الف-۲۶- سطح اشغال یا سطح زیربنای

سطح اشغال شامل سطح زیربنا در همکف بنا در هر قطعه زمین است.

الف-۲۷- تراس

تراس عبارت از قطعه یا فضایی است که با دیگر فلکات و فضای اطراف، اختلاف ارتفاع داشته و به گونه‌ای است که از آن قطعه، قطعات دیگر را بتوان به خوبی نظاره کرد.

الف-۲۸- جان پناه

به دیوار دور پشت بام، بالکن و تراس که در حدود یک متر ارتفاع دارد

الف-۲۹- ایوان

ایوان به نشستگاهی بلندتر از اطراف خود گفته می‌شود که معمولاً در بخش بیرونی ساختمان‌های مسکونی ساخته می‌شود.

الف-۳۰- زیرزمین

بخشی از ساختمان که از طبقه همکف پایین تر می‌باشد.

الف-۳۱- خط زمین

لبه برخورد بنا با زمین، خط زمین نامیده می شود. خط زمین نمایانگر نحوه ارتباط با زمین است. خط زمین نشان می دهد که ساختمان چگونه به زمین متصل شده و یا چطور بر روی آن نشسته است. خط زمین بدنه ارائه دهنده یک بستر مناسب یا قانونمندی جهت یک طرح نما می باشد.

الف-۳۲- خط آسمان

خط آسمان در بررسی یک فضای شهری، خطی است که مرز میان عناصر تعریف کننده یک فضا و آسمان را تشکیل می دهد. خط آسمان شامل مرز توده ساختمان ها در اتصال به آسمان می باشد.

الف-۳۳- کنسول

حجمی است بیرون زده از سطح بدنه که تمامی سطوح آن بسته می باشد. کنسول ها از عناصر حجمی یک بدنه هستند که بسته به نوع و ارتباط مابینشان ایجاد ریتم یا تاکید بدنه می نمایند.

الف-۳۴- حریم اشراف

فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه 45° درجه نسبت به محور اصلی بنا از جنوبی ترین نقطه منتهی الیه شرقی و غربی بنا قرار گیرد.

الف-۳۵- حریم سایه اندازی

فضایی است فرضی که بین سطح زمین و سطح با زاویه 22° به سمت جنوب قرار می گیرد.

الف-۳۶- تراکم ساختمانی

نسبت سطح کل زیربنای ساختمانی به مساحت زمین مربوط به آن ساختمان را تراکم ساختمانی می نامند. مساحت زیربنای ساختمانی بر اساس دستورالعمل محاسبه سطح زیربنا تعیین می گردد و بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ می باشد.

الف-۳۷- حرایم

حرایم، وسعتی از سطح شهر است که برای جلوگیری از اثرات سوء و یا حفظ عوارض طبیعی مانند رودخانه، نهر، مسیل و ... و یا عناصر مصنوع مانند خطوط انتقال برق، آب، گاز، مخابرات، نفت و غیره و یا شبکه ارتباطی مانند جاده ها، خیابان ها و ... یا حفاظت از ارزش های زیست محیطی یا بنها و مجموعه های تاریخی در نظر گرفته می شود.

الف-۳۸- طبقه بندی معابر شهری

طبق آیین نامه طراحی راه های شهری وزارت راه و شهرسازی، راه های شهری به سه گروه کلی و متمایز از یکدیگر طبقه بندی می شوند:

۱) راه های شریانی ۱

- آزاد راه
- بزرگراه
- راه عبوری

۲) راه های شریانی درجه ۲

- خیابان های اصلی شریانی
- خیابان های شریانی فرعی (جمع و پخش کننده)

۳) خیابان های محلی

- خیابان های محلی اصلی
 - خیابان های محلی نزحی
- ❖ خیابان های شریانی درجه ۱

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به حابه جایی وسائل نقلیه برتری داده می شود. برای رعایت این برتری دسترسی وسائل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده ها از عرض معابر تنظیم می شود. راه های شریانی درجه ۱ ارتباط با شبکه راه های برون شهری را تامین می کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی راه های شریانی درجه ۱ با آزاد راه و بزرگراه و راه عبوری دسته بندی می شوند.

❖ خیابان های شریانی درجه ۲

راه هایی هستند که در طرح ساختار شبکه معابر شهر تحت عنوان توزیع کننده های ناحیه ای مورد استفاده واقع شده و در آن ها جابه جایی وسائل نقلیه موتوری به حرکت عابر پیاده الویت داشته و لذا عبور پیاده از عرض خیابان از طریق تقاطعات و یا خط کشی عابر پیاده کنترل می گردد. از این معابر برای عبور مسیر های اتوبوس و ایستگاه های کنار سطح سواره رو استفاده می شود. شایان ذکر است که تنظیم قرارگیری معابر شریانی درجه دو را نباید با مفاهیم شهرسازی محله، ناحیه و منطقه مخلوط کرد، هر چند ممکن است که هسته های محصور در بین آن ها بر یکی از تقسیم بندی های شهری نیز منطبق باشد و یا هریک از این تقسیم بندی ها بیش از یک هسته را تشکیل دهند.

این معابر بر اساس میزان عرض و تردد با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی به خیابان های شریانی اصلی و جمع و پخش کننده دسته بندی می شوند.

❖ خیابان های محلی

راه هایی می باشند که در طرح ساختار شبکه معابر شهر اسپکه تحت عنوان راه های محلی در نظر گرفته شده اند. در این گونه راه ها، پیاده ها مجازند که در هر نقطه ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند و برای این منظور،

عرض سواره رو این خیابان ها را در طراحی کم در نظر می گیرند. این راه ها در شهر اسپکه شامل محلی اصلی و محلی فرعی است که عرض معابر محلی اصلی حداقل ۱۲ متر می باشد.

الف-۳۹- پخی

عبارت است از عقب نشینی سطح گوشه ای از قطعه زمین که در نبش دو معتبر قرار دارد این عقب نشینی به منظور ایجاد دید مناسب در جهات مختلف در تقاطع ها می باشد.

الف-۴۰- دوربرگردان

دوربرگردان به فضای بازی اطلاق می گردد که در انتهای معتبر بن بست قرار دارد و جهت دور زدن وسایل نقلیه پیش بینی می گردد.

ب- حوزه بندی طرح و تفکیک مناطق اصلی و اجزای آن به کاربری ها

در طرح توسعه شهر، اراضی مربوط به کاربری های اصلی شهر تدقیق و مشخص شده است کاربری ها و فعالیت های تدقیق شده در محدوده شهر به شرح ذیل می باشد:

- مسکونی
- تجاری
- آموزشی
- اداری انتظامی
- مذهبی
- تاسیسات و تجهیزات
- درمانی و بهداشتی
- فضای سبز و بوستان
- شبکه ارتباطی و تجهیزات حمل و نقل
- تجهیزات جهانگردی و گردشگری

جدول شماره ۱ - تعاریف کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود.
۲	آموزش تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت‌خانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود.
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود.
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود.
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود.
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود.
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایند و مراسم دینی و مذهبی و بقای متبکره گفته می‌شود.
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود.
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود.
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می‌شود.
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود.

ادامه جدول شماره ۱ - تعاریف کاربری‌های شهری		
ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکان‌های تاریخی گفته می‌شود
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثال‌هم گفته می‌شود
۱۸	حرایم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ / ت ۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود

ج- ضوابط و مقررات مربوط به هریک از کاربری‌ها و فعالیت‌ها

ج-۱- ضوابط و مقررات ساختمانی

❖ مقررات کلی احداث ساختمان:

تبصره ۱ - برای احداث هرگونه ساختمان فرعی، تغییرات ساختمان، تغییرات استخوان بندی، تعمیرات، توسعه و بازسازی ساختمان میبایست از شهرداری مجوز کسب گردد.

تبصره ۲ - احداث ساختمان در حوزه‌های کاربری زمین صرفاً با رعایت مقررات ساختمان مربوط به آن حوزه و دیگر مقررات، مستثنیات و ملحقات مربوطه و رعایت حریم کاربری‌های مصوب طرح جامع میسر میباشد.

تبصره ۳ - جواز پایان کار ساختمان و مجوز استفاده از ساختمان فقط در صورتی به وسیله مقامات مسئول، صادر خواهد گردید که ساختمان موجود در پلاک مورد درخواست، و براساس مقررات ساختمانی حوزه استفاده از زمین مربوطه ساخته شده باشد.

تبصره ۴ - کلیه تخلفات ساختمانی نسبت به مقررات مصوب میباشد قبل از صدور پروانه پایان ساختمان رفع گردیده و جرایم آن تسویه شده باشد.

❖ مرز مالکیت، حریم اراضی عمومی، گذرگاهها، رودخانه و نهرها:

هیچ ساختمان یا اجزا ساختمانی نمیباشد از حد «بر» حریم گذرگاه، اراضی عمومی و همچنین از مرز مالکیت زمینی که در آن ساخته میشود تجاوز نماید مگر در موارد مندرج در تبصره ۴، در مجاورت گذرگاههای عمومی با کسب مجوز از شهرداری، احداث بالکن براساس ضوابط مربوطه مجاز میباشد.

تبصره ۱ - قبل از آغاز احداث ساختمان مالک یا مالکین میباشد نسبت به اخذ کف و بر از شهرداری اقدام نموده و موقعیت زمین براساس سند و شماره پلاک از طرف اداره ثبت اسناد مورد تأیید قرار گیرد.

تبصره ۲ - احداث هرگونه مستحدثات در حریم رودخانه ها، نهرها، مسیلهای شهر در حرایم تعیین شده توسط طرح جامع، ممنوع و احداث فضای سبز و گذرگاه در این حرایم با اجازه سازمان مسئول از مورد فوق مستثنی میباشد.

تبصره ۳ - جهت احداث نورگیر ریزه زمین در محدوده گذرگاه عام یا حریم آن در ساختمانهای تجاری و اداری، حداکثر تا عمق یک متر از حد خط بر تا ارتفاع ۲/۵ متر در زیر خط کف گذرگاههای عمومی ده متری و بیشتر مشروط به اینکه در این محدوده قبل از هیچگونه ساختمان و تأسیسات عمومی مانند، کابلهای برق، لوله های گاز، آب، فاضلاب و دیگر تأسیسات عمومی احداث نشده باشد مجاز خواهد بود.

تبصره ۴ - جهت احداث جزئیات اجرایی نظیر جای اکللان، سایبان پنجره و موارد مشابه از طبقه اول به بالا تا حد ۳ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع ۰/۵ متر در هر طبقه مجاز میباشد.

ج-۱-۱- ضوابط ساختمانی اراضی مسکونی

این ضوابط با توجه به عوامل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و خصوصیات اقلیمی شهر، همانگونه که در بخش های مربوطه اشاره شده و با توجه ویژه به الگوی کنونی شهر که ترکیب باغ مسکونی با قطعات درشت دانه می باشد، در نظر گرفته شده است:

❖ ماده ۱: ضوابط مربوط به تفکیک زمین در کاربری های مسکونی

در طرحهای تفکیکی، هریک از قطعات زمین تفکیک شده میباشد حداقل به یک گذرگاه عام با عرض ۶ متر و بیشتر دسترسی داشته باشد و حداقل ۴ متر از طول ضلع زمین میباشد مجاور گذرگاه مزبور باشد. هرگاه زمینی در وضع موجود از یک یا چند جهت به گذرگاههای عام با عرض کمتر از ۶ متر مجاور باشد و گذرگاههای مزبور فاقد تعريض باشند، به هنگام تفکیک زمین میباشد نسبت به محور گذرگاه تا عمق ۳ متر عقب نشینی رعایت گردد.

- حداقل نصاب تفکیک در معابر کمتر از ۱۰ متر شهر ۲۰۰ متر می باشد.

- حداقل نصاب تفکیک در معابر بیش از ۱۰ متر و بیش از آن ۲۵۰ متر می باشد.

برای تسهیل کار متقاضیان تفکیک در صورتی که در طرح تفکیکی یکی از قطعات از حداقل مساحت تعیین شده کمتر باشد شهرداری می تواند در صورتی که آخرین از ۸۰ درصد مساحت کمتر نباشد نسبت به تفکیک و تصویب نقشه اقدام نماید.

❖ ماده ۲ حداکثر ارتفاع طبقات به طرق زیر تامین می شود:

- بند ۱- حداکثر ارتفاع طبقات مسکونی کف تا روی سقف ۳.۵ متر و حداکثر ارتفاع تمام شده فضای مسکونی ۳ متر می باشد. ارتفاع تمام شده مجاز زیرزمین حداکثر ۲.۶ و در اتاق تاسیسات ارتفاع تمام شده تا ۳ متر بلامانع است.
- بند ۲- حداکثر ارتفاع سقف زیرزمین از رقوم کف ۱۲۰ سانتی متر می باشد و سطح زیرزمین نباید از حدود ساخت طبقه همکف بیشتر باشد.

ماده ۳: سطح زیربنای طبقه همکف (اشغال) مجاز

- بند ۱- سطح اشغال در کلیه املاک مترمربع حداکثر ۶۰ درصد

❖ ماده ۴: ضوابط مربوط به تراکم ساختمانی و طبقات

- بند ۱- تعداد طبقات در کلیه شهر در معايير با عرض کمتر از ۱۰ متر یک طبقه، يك طبقه حداکثر ارتفاع (بدون احتساب جان پناه) ۴.۷ متر می باشد.
- بند ۲- تعداد طبقات در کلیه شهر در معايير با عرض بیش از ۱۰ متر، به جز دو معتبر اصلی بلوار امام خمينی دو طبقه، حداکثر ارتفاع (بدون احتساب جان پناه) ۸.۲ متر می باشد.
- بند ۳- تعداد طبقه در بدن معايير شرياني بلوار امام خميني حداکثر در ۳ طبقه با حداکثر ارتفاع ۱۲ متر که طبقه اول می تواند با حفظ ضوابط تجاري به كاربری تجاري اختصاص يابد

جدول شماره ۲ : ضوابط ساختمانی پیشنهادی در شهر بنت

تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع مجاز	حداکثر تراکم درصد	حداکثر زیربنای طبقه همکف به کل قطعه (سطح اشغال) درصد	حدنصاب تفکیک	عرض معايير
۱	۴.۷	۶۰	۶۰	۲۰۰	کمتر از ۱۰ متر
۲	۸.۲	۱۲۰	۶۰	۲۵۰	بالاي ۱۰ متر
۳	۱۲	۱۸۰	۶۰	۲۵۰	بر دو معتبر اصلی امام خميني و درزاده

تبصره ۱: پيش آمدگي آخرین سقف ساختمان به عنوان باران گير جزو تراکم محسوب نمي شود. بالكن و تراس هاي مسقف به عمق حداکثر ۲ متر در صورتیكه حداکثر مساحت بالكن و تراس هاي مسقف ۶ متر باشد جزو تراکم محسوب نمي شود.

تبصره ۲: مساحت زیربنای زیرزمین و پارکینگ همکف، در محاسبه سطح زیربنای مفید منظور نمی شود. (طبقه همکف علاوه بر پارکینگ، به فضای پیش ورودی، باز کودکان و زیر زمین به پارکینگ، انباری، اختصاص دارد. زیرزمین دوم فقط می تواند به فضای پارکینگ اختصاص یابد).

تبصره ۳: به منظور حفظ خط آسمان در امتداد یک محور رعایت ارتفاع مجاز در ساختمانهای مجاور ضروریست حداقل اختلاف ارتفاع دو بنا می تواند ۹۰ سانتی متر می باشد.

❖ ماده ۵: ضوابط مربوط به فضای باز به ازای هر واحد مسکونی

حدائق سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۲۵ مترمربع می باشد.

❖ ماده ۶: ضوابط مربوط به پارکینگ و زیرزمین

- حدائق فضای پارکینگ در واحدهای انفرادی ۱۲ مترمربع (4.8×2.5) است.
- تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.
- (تحویل توقف خودروها باید طوری باشد که تردد هر خودرو به سهولت امکان پذیر بوده و نیاز به جایه جایی خودروها نباشد).
- فاصله داخل به داخل ستون ها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۴.۵ متر، جهت پارک یک اتومبیل ۲.۸۰ متر جهت پارک سه اتومبیل ۷.۵ متر با مانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون بلامانع است).
- مساحت هر جای پارک $12/5$ مترمربع (5×2.5 متر) و مساحت هر پارکینگ عمومی (محل پارک، محل مانور و دسترسی های جانبی) به صورت 90 درجه معادل ۲۵ مترمربع و به صورت 45 درجه، ۲۵ مترمربع در نظر گرفته شود.
- شعاع داخلی مسیر گردش ها در کلیه پارکینگ ها باید حداقل ۵ متر باشد.
- حداقل عرض رامپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ، یک طرفه $3/5$ متر و دو طرفه ۵ متر است.
- احداث پیلوت: احداث پیلوت در سطح زیربنای طبقه همکف به منظور تأمین پارکینگ مجاز است.
- احداث زیرزمین: احداث زیرزمین در سطح زیربنای طبقه همکف مجاز است. استفاده از فضای زیرزمین به عنوان مسکن توصیه نمی شود.

- ضروری است آشپزخانه ساختمان با فضای نیمه باز ساختمان مرتبط باشد.

- توصیه می شود به منظور کنترل تبادل حرارت در احداث ساختمان از مصالح سنگین استفاده شود. همچنین در پوشش سقف از آسفالت استفاده نشده و در نما و پشت بام از رنگ های روشن بهره گرفته نشود.

- در صورت عدم تامین پارکینگ در سطح پلاک به دلایل فنی (شیب زمین، سطح قطعات و ...) مدیریت شهری با نظر مشاور طرح تفصیلی و شورای اسلامی می تواند با حذف پارکینگ و اخذ عوارض آن در نزدیک ترین فضا اقدام به ایجاد پارکینگ عمومی نماید.

ماده ۵: ضوابط مربوط به بالکن و پیش آمدگی ها و تاسیسات و نمازی بدن

- ضوابط بالکن و پیش آمدگی با توجه به ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران تدوین شده است. بر این اساس پیش آمدگی بدن ساختمان ها (نظیر بالکن، تراس و) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاهای با عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

- جهت مناسب استقرار ساختمان شمالی - جنوبی توصیه می گردد و جبهه مناسب، جبهه شمال می باشد. توصیه می شود که موقعیت احداث بنا در دو یا سه جبهه زمین در نظر گرفته شود و سعی گردد از حیاط مرکزی جهت ایجاد سایه، تامین نور، جریان هوا و فضای آزاد ساختمان استفاده شود. به منظور جلوگیری از تابش آفتاب به داخل ساختمان از رواق، ایوان و پیش آمدگی بقف استفاده شود. پیش بینی ایوان در مجاورت حیاط داخلی در جبهه مخالف تابش آفتاب نیز، توصیه می گردد. مساحت ایوان و پیش آمدگی ها، جزء مساحت کل زیربنای مجاز محاسبه نمی گردد.

- احداث چان پناه به ارتفاع حدود ۹۰ سانتی متر در لبه بام و بالکن و تراس ضروری است.

- طراحان موظفند در طراحی ابنيه فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنيه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاهای سقف ۱۰ درصد کل مساحت زیرینها جزو مساحت مفید محسوب نمی شود.

- پیش بینی عمق مناسب پنجره ها نسبت به بدن ها ضروری است.

- نصب کولر یا هر وسیله دیگری و نیز عبور کانال و لوله های تاسیساتی از روی نما ممنوع است.

- کلیه بدن های مشرف به فضای باز و معتبر عمومی، نمازی با مصالح و تناسبات مجاز بر اساس الگوهای مصوب سازمان اجرایی و نظارتی طرح اجرا شود.

- توضیح ۱- اختلاط کاربری های درمانی - بهداشتی، انبار، کارگاه، صنایع دستی با فضای مسکونی بصورت همنشین در یک بنا مجاز نیست.

ج-۱-۲- مقررات ساختمانی مربوط به کاربری های تجاری و خدماتی

واحدهای تجاری محله ای، ناحیه ای و شهری بر حسب عملکرد خود در طرح تفصیلی دسته بندی دقیق و و جانمایی خواهند شد. لیکن تا آن زمان واحدهای تجاری محله ای به عنوان خدمات روزمره و تجاری شهری به عنوان تجاری های عمدۀ بر اساس ضوابط ذیل می توانند مجوز احداث بنا دریافت نمایند. سایر موارد باید در کمیسیون ماده پنج مطرح و به تایید برسد.

واحدهای تجاری محله ای

تجاری محله ای به واحدهایی اطلاق می گردد که عملکرد روزمره داشته و مانند نانوایی، بقالی، قصابی، سبزی فروشی و میوه فروشی و مشابه مایحتاج روزانه مردم محلات را تامین می نمایند. تشخیص احداث اینگونه واحدها با شهرداری و پس از تایید صنف مربوطه و تایید در کمیسیون ماده ۵ قابل اجرا می باشد.

واحدهای تجاری شهری

کلیه عملکردهای تجاری که در محورهای مشخص شده در طرح جامع قابلیت احداث دارند، بجز تعمیرگاه ها و کارگاه ها، پایانه ها، میدان میوه و تره بازار و مشابه آن که احداث آنها می بايست به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.

در حاشیه خیابان های اصلی شهر (امام خمینی و معلم و خیابان شرقی - غربی) امکان استقرار فعالیت های

تجاری - خدماتی توام با اداری و خدماتی و مسکونی در آنها وجود دارد.

در خصوص کاربری تجاری محلات، در کلیه مراکز محلات، مراکز شهری و محورهای با عرض بیشتر از ۱۲ متر امکان استقرار فعالیت های تجاری - خدماتی در مقیاس محله و ناحیه وجود دارد.

همچنین در حاشیه خیابان های اصلی شهر (مطابق نقشه کاربری اراضی) با عمق یک پلاک امکان استقرار فعالیت های تجاری - خدماتی توام با اداری و خدماتی و مسکونی در آنها وجود دارد.

ماده ۱ : فعالیت های مجاز در کاربری های تجاری با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد خاص عبارتند

از:

- کاربریهای قابل استقرار در این حوزه عبارتند از:

- تجاری محله (خرده فروشی) خدمات تجاری در حد خرده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خواروبار فروشی، لبنياتی، نانوایی، قصابی، میوه فروشی و ...
- تجاری نواری
- تجاری ناحیه
- تجاری شهری (عمده فروشی)
- بازار روز

- حوزه مختلط تجاری، اداری - مسکونی
- حوزه مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی
- حوزه مجتمع اداری بزرگ تجاری شهری
- خدمات شخصی مانند آرایشگاه، خیاطی، خشکشویی و ...
- خدمات بهداشتی - درمانی مانند مطب پزشک، تزریقات، آزمایشگاه داروخانه
- فضای سبز عمومی به صورت پارک محله ای و با گذرهای سبز عمومی، پارک های کودک
- دفاتر خدمات عمده فروشی، مجموعه های تجاری، بانکها، ساختمان پژوهشکان، دفاتر اداری بخش خصوصی، فروشگاه های زنجیره ای، مراکز توزیع کالاهای اساسی، ... و سایر واحدهای تجاری به صورت توامان و مختلط با مسکونی می توانند در درون محلات مسکونی مستقر گردند.
- تشخیص و تدقیق موقعیت املاک مجاز به استفاده تجاری و مختلط (کاربری تجاری) به تشخیص و تایید واحد شهرسازی شهرداری می باشد. تعیین عوارض ساخت و صدور پروانه واحدهای تجاری به عهده واحد شهرسازی شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر می باشد.

ماده ۲- عملکردهای زیر در کاربری مختلط تجاری - خدماتی مجاز می باشد:

واحدهای خدمات پذیرایی، نمایش تئاتر و فیلم، نمایشگاه های هنری و صنعتی، نمایندگی شرکت های مختلف تجاری در خصوص لوازم خانگی کوچک، آموزشکده های موسیقی، خطاطی، نقاشی، گالری های هنری، نمایشگاه های آثار هنری، فرهنگسراهها، کلوب های ورزشی، استودیوهای عکاسی و فیلمبردای، بانک، رستوران و دفاتر نمایندگی های بیمه و کاربری های مشابه آن.

بند ۱- کلیه موارد فوق با توجه به رده بندی عملکردها بر حسب مراکز مسلسله مراتب خدمات شهری می باشد.

❖ ماده ۳: ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری اراضی تجاری:

تبصره ۱- هرگونه تغییر اساسی یا تکمیل ساختمان تجاری میباشد با توجه به رعایت کلیه ضوابط طرح جامع انجام پذیرد.

تبصره ۲- ساختمانهای تجاری واقع در حریمها و محدوده های حفاظت شده می باشد ضوابط ساختمانی ویژه این محدوده ها را رعایت نمایند و این ضوابط نسبت به ضوابط عمومی طرح جامع در اولویت میباشد.

تبصره ۳- سطح کل زیربنا در طبقه همکف در کلیه ساختمانهای تجاری، (به استثنای کاربریهای مختلط که دارای سطح اشغال ۷۰٪ درصد میباشد) نمی باشد از هشتاد درصد و در طبقات بالاتر از همکف از ۶۰ درصد کل زمین تجاوز کند.

تبصره ۴ - کلیه واحدهای تجاری که تا قبل از تصویب طرح جامع مجوز احداث واحد تجاری را از شهرداری اخذ نموده اند به عنوان تجاری وضعیت موجود تلقی و با همان مساحت قابل نوسازی میباشند.

تبصره ۵ - ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیر سقف نمیباشد از ۵ متر کمتر و همچنین دهانه مغازه نمیباشد از ۴ متر کمتر باشد.

تبصره ۶- هر پنج واحد تجاری (غازه) میباشد دارای یک سرویس بهداشتی (توالت و دستشویی) باشد که در محل مناسب پیش بینی شده باشد.

تبصره ۷ - احداث زیرزمین در زیر واحد همکف تجاری جهت استفاده به عنوان (انبار، پناهگاه، موتور خانه و پارکینگ) حداکثر تا میزان هشتاد درصد سطح قطعه تفکیکی و با ارتفاع سه متر مجاز میباشد.

تبصره ۸- ساختمانهای موجود تجاری با نوسازی اساسی از تبصره های ۳، ۵، ۶ مستثنی خواهند بود.

تبصره ۹ - هرگونه پیش آمدگی به خارج از حدود قطعه زمین تفکیکی مجاز نبوده و صرفاً تزئینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد اینمی با ارتفاع بیش از سه متر از کف معبّر و حداکثر تا سی سانتیمتر (۳۰ سانتیمتر) پیش آمدگی، و حداکثر ارتفاع ۰/۵ متر در هر طبقه مجاز میباشد.

تبصره ۱۰ - تجمیع دو یا چند مغازه یا واحد تجاری به یک مغازه بزرگتر در صورت تطابق کامل با ضوابط طرح بلامانع میباشد.

تبصره ۱۱- تفکیک پلاک و واحدهای تجاری به دو یا چند مغازه کوچکتر ممنوع میباشد.

تبصره ۱۲ - در مجتمعهای تجاری، احداث محل پست فنادیقی در صورت لزوم برابر مقررات و ضوابط وزارت نیرو و استقرار تأسیسات و تجهیزات آتش نشانی و اینمی برابر مقررات مربوطه الزامی میباشد.

تبصره ۱۳- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای تجاری براساس جداول پارکینگ پیوست الزامی است.

ماده ۴: ضوابط مربوط به تفکیک و ابعاد واحدهای تجاری

سطح زیر بنا در تجاری های محله ای حداکثر ۱۰ درصد سطح زیر بنا پلاک در طبقه همکف و حداکثر ۵۰ مترمربع می باشد.

سطح زیر بنا در تجاری های شهری حداکثر ۷۵ درصد سطح زیر بنا پلاک در طبقه همکف می باشد.

حداقل تفکیک واحدهای تجاری در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر می باشد:

بند ۱- تفکیک واحدهای تجاری در مراکز خدماتی محله ای (مراکز محله و خیابان های با عرض ۱۲ تا ۱۶ متر)، حداقل مساحت مجاز ۱۸ مترمربع می باشد.

بند ۲- تفکیک واحدهای تجاری در مراکز خدماتی شهر (خیابان های اصلی به عرض بیشتر از ۱۶ متر و مراکز شهر) حداقل وسعت مجاز ۲۵ متر مربع می باشد.

تبصره : خدمات رده محله ای حتی چنانچه آستانه های ذکر شده را نیز تامین نمایند اجازه احداث ۱ طبقه تا یک و نیم طبقه را دارند و در نهایت ارتفاع آنها نمی باشد بیشتر از ۶ متر گردد.

ماده ۵: ضوابط مربوط به تراکم ساختمانی و زیربنا

تراکم ساختمانی اراضی تجاری مناسب با پهنه بندی تراکم ساختمانی در سطح شهر می باشد.

ماده ۶: سطح اشغال مجاز

بند ۱- سطح اشغال کاربری تجاری و مختلط تجاری و سایر کاربری ها ۸۰ درصد می باشد.

بند ۲- شکل سطح مجاز احداث بنا در قطعه زمین، در طبقات مختلف مشروط به اینکه فضای آزاد به نحوی قرار گیرد که به صورت مشاع بوده و قابلیت استفاده عمومی توسط ساکنین و مراجعین را داشته باشد، محدودیت ندارد.

ماده ۷: ضوابط مربوط به حداقل تعداد طبقات و ارتفاع مجاز

بند ۱- ارتفاع مجاز بر اساس تعداد طبقات و صراحت ارتفاع مفید طبقات و احتساب ضخامت سقف تعیین می گردد.

بند ۲- ارتفاع مفید واحدهای تجاری منفرد در طبقه همکف بدون احتساب نیم طبقه حداقل ۳.۵ و حداقل ۴.۷۵

بند ۳- ارتفاع کف ورودی فضاهای تجاری اعم از منفرد یا مجموع فقط تا ۴۰ سانتیمتر بالاتر از رقوم کف (معبر مجاور) مجاز می باشد.

تبصره ۱: در صورتی که به دلایل فنی و تاسیساتی نیاز به ایجاد سقف کاذب و ارتفاع بیشتری باشد، مراتب باید به تایید واحد شهرسازی شهرداری برسد.

ماده ۸: چنانکه مالک قطعه مالکیتی بتواند مدارک لازم و قطعی ارائه دهد که حاکی از وجود اماکن تجاری قبل از طرح جامع (سال ۱۳۹۱-۱۳۹۲) باشد، در نوسازی قطعه مذکور می تواند به اندازه سطوح تجاری قبل به اندازه آن احداث بنای تجاری نماید.

❖ مقررات مربوط به حوزه کاربری تجاری محله (خرده فروشی):

- ماهیت فعالیتهای تجاری مرکز محله در حد تأمین احتیاجات روزانه خرده فروشی و خدمات ساکنین

هر محله به استثنای کارگاههای نیمه مزاحم شهری میباشد.

- حداقل زیربنا در طبقه همکف ۸۰ درصد، سطح پلاک میباشد.

- حداقل درصد (تراکم مجاز) در طبقات واحدهای تجاری محله یکصد و چهل درصد میباشد.

- حداقل فضای باز (سطح خالی) بیست درصد کل زمین تفکیکی میباشد و بنا میتواند در هر قسمت از زمین که برای نورگیری و تهویه مناسبتر است مستقر گردد مشروط به اینکه ضمن نورگیری برای واحدهای مجاور مشکل ایجاد نکند.
- عمق واحدهای تجاری در مرکز محله حداقل ۶ متر میباشد مگر آنکه عمق پلاک زمین از این مقدار کمتر باشد.

ج-۱-۳- ضوابط سایر کاربری ها (کاربری آموزشی، آموزش عالی، بهداشتی - درمانی، فرهنگی - اجتماعی و اداری - انتظامی)

احادث بنا در اراضی آموزشی، تحقیقات و فناوری، درمانی، فرهنگی - هنری، اداری و انتظامی بر اساس طرح های سازمان های ذیربیط و مصوب مراجعت مصالح بلامانع می باشد. و لازم به تاکید است که در خصوص کاربری های مذکور ضوابط مصوب ارگان های مربوط به عنوان مرجع ارجح تر نسبت به ضوابط طرح حاضر ملاک عمل خواهد بود. با این حال با توجه به ویژگی های اقلیمی، رعایت ضوابط تراکم و همسانی باتراکم بلوک همچو اراده این دو، سه و یا چهار ضلع زمین مناسب است. به علاوه جبهه های شمال، به عنوان جبهه های اصلی بنا مناسبتر می باشند، ضمناً ضوابط و پیشنهادات ارائه شده در رابطه با پیش بینی ایوان، پیش آمدگی ها، پنجره و همچنین استفاده از حیاط مرکزی که در بخش های دیگر به آن اشاره شد در این پهنه ها نیز مطلوب خواهد بود.

ج-۱-۳-۱- ضوابط ساختمانی کاربری حمل و نقل و انبارداری و صنعتی

سطح مجاز احداث بنا در این کاربری ها بستگی به نوع عملکرد و طرح های مربوطه، آزاد می باشد. لیکن سطح اشغال در طبقه همکف بیش از ۷۵ درصد از سطح کل زمین مجاز نیست.

در قطعات بزرگ با کاربری صنعتی و حمل و نقل و انبارداری، رعایت حریم حداقل ۱۵ متر از چهار جبهه زمین تا محل احداث بنا الزامی است. این حریم به منظور امکان دسترسی آزاد و به خصوص دسترسی اضطراری در نظر گرفته شده است که ضروریست بخشی از عرض آن به صورت فضای سبز تخصیص داده شود. پیش بینی فضاهای ضروری جهت نور، وسائط نقلیه و باراندازی و بارگیری و پارکینگ ضروری است. تأمین فضای پارکینگ برای کادر و مراجعات مناسب الزامی است.

شکل گیری کارگاه های مزاحم شهری در سطح شهر مجاز نمی باشد.

استقرار واحدهای صنعتی -رده یک (۱) مصوبه شماره ۷۸۹۴۶ ه/ت ۳۹۱۲۷ - در سطح شهر و در محدوده های پیشنهادی مجاز می باشد.

حداقل سطح تفکیک اراضی واحدهای صنعتی - گروه های الف - ۱۰۰ مترمربع می باشد.

ج-۱-۳-۲- کارگاهی و تعمیرگاهی

ج-۱-۳-۱- کارگاه ها و تعمیرگاه های واقع در محدوده شهر

این دسته از واحدهای کارگاهی با توجه به نقش عملکردی و رابطه فعال کار و سکونت در این گونه واحدها و از آنجایی که عمدتاً موردنیاز دائمی اهالی شهر می باشد در صورتی که از نظر آلودگی زیست محیطی به تشخیص اداره حفاظت محیط زیست و دیگر مقامات ذیصلاح مشکل خاصی را برای شهر ایجاد ننماید می تواند در محدوده شهر باقی بماند.

تبصره: چنانچه در محدوده هایی از محلات و نواحی استقرار خدمات مرکز کارگاهی غیرمزاحم و صنایع دستی مدنظر باشد، موضوع پس از تایید کمیسیون ماده ۵ در خصوص نحوه استقرار و ضوابط مربوط به آن قابل اجرا خواهد بود.

ج-۱-۳-۲- کارگاه ها و واحدهای پیرامونی شهر

این گونه واحدها هرچند تمام شرایط بند الف را هم دارا باشند به لحاظ پراکندگی آنها در محدوده پیرامونی شهر و ایجاد شرایط نامناسب برای رشد بی رویه و غیرمجاز واحدهای مسکونی می باشد با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه، به مراکز استقرار کارگاه های غیرمزاحم و نیمه مزاحم و مزاحم شهری که در طرح جامع مشخص گردیده است انتقال یابند. بدیهی است ضوابط کلی این گونه واحدها به شرح ذیل است:

سطح زیربنا: حداقل ۴۰ درصد کل مساحت زمین

تراکم ساختمنی: حداقل ۱۰۰ درصد مساحت کل زمین درسو طبقه

ارتفاع: حداقل ارتفاع این گونه واحدها ۹.۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا بالاترین نقطه دست انداز

- ابعاد و مساحت و عقب نشینی بر اساس طرح تفکیکی مصوب و با نظر شهرداری خواهد بود.

- احداث فروشگاه و نمایشگاه و رستوران و سایر خدمات موردنیاز این مجموعه با نظر شهرداری مجاز می باشد.

- در منطقه فوق احداث واحدهای مسکونی ممنوع است مگر در حد سکونت سرایدار کارگاه ها که به ازاء هر پلاک حداقل ۶۵ متر خواهد بود.

- طرح تفکیکی و جزئیات آن می باشد به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.

ج-۱-۴- ضوابط احداث واحدهای آموزشی

کاربریهای عمدی قابل احداث در این حوزه عبارتند از:

کودکستان (آمادگی)، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، دانشسرای مقدماتی، هنرستان و مدارس حرفه ای، کلاسهای نهضت سواد آموزی، هنرکده ها، مدارس دینی و حوزه های علمیه، مدارس کودکان استثنایی، مدارس

نابینایان و ناشنوایان، مدارس تیزهوشان، مدارس اقلیتهای مذهبی و خارجی، آموزشگاه بهیاری و بهورزی، مؤسسات آموزش عالی (در حد تربیت کمک کارشناس)

ضوابط پیشنهادی احداث و طراحی فضاهای آموزشی در سطح شهر به شرح ذیل می باشد.

جدول شماره ۲: ضوابط پیشنهادی احداث و طراحی فضاهای آموزشی					
محدوده کاربری	موقعیت	حد نصاب تفکیک	حد اکثر زیر بنای طبقه همکف به کل قطعه	حد اکثر درصد ساختمان در کل قطعه	تعداد طبقات
پیش دبستانی	در پنهانه مسکونی، مراکز محلات و مجاور محورهای محلی و جمع و پخش کننده	۷۵۰	%۴۰	%۴۰	۱
دبستان	مراکز محلات و مجاور محورهای محلی و جمع و پخش کننده	۱۲۵۰	%۴۰	%۴۰	۲
دبیرستان	مراکز شهری و مجاور معابر جمع و پخش کننده و شریانی درجه ۲	۳۰۰	%۳۰	%۶۰	۲

ساير ضوابط ساخت و طراحی ساختمان های مراکز آموزشی بر اساس ضوابط سازمان نوسازی و توسعه و تجهيز مدارس خواهد بود. سرانه مراکز آموزشی به نسبت تعداد کلاس های واحد آموزشی متفاوت است. در جدول زیر سرانه و سطح زمین مورد نیاز برای واحد های آموزشی منعکس شده است.

جدول ۳: سرانه و سطح مورد نیاز واحد های آموزشی									
دبیرستان			مدرسه راهنمایی				دبستان		
سطح کل زمین	سطح سرانه زمین به ازای هر دانش آموز	تعداد کلاس ها	سطح کل زمین	سطح سرانه زمین	تعداد کلاس ها	سطح کل زمین	سطح سرانه زمین	تعداد کلاس ها	
۱۲۹۶	۹	۶	۹۷۲	۹	۳	۵۷۶	۸	۲	
۲۱۶۰	۷/۵	۸	۱۵۱۲	۷	۶	۸۱۰	۷/۵	۳	
۲۵۹۲	۶	۱۲	۲۱۰۶	۶/۵	۹	۱۱۷۰	۶/۵	۵	
۲۸۸۰	۵	۱۶	۲۳۷۶	۵/۵	۱۲	۱۸۰۰	۵	۱۰	
۳۲۴۰	۴/۵	۲۰	۲۷۰۰	۵	۱۵	۲۱۶۰	۴	۱۵	
۳۴۵۶	۴	۲۴	۲۹۱۶	۴/۵	۱۸	۲۵۲۰	۳/۵	۲۰	
-	-	-	۳۰۲۴	۴	۲۱	-	-	-	
-	-	-	۳۴۵۶	۴	۲۴	-	-	-	

مأخذ: سازمان نوسازی و توسعه و تجهيز مدارس

سازمان گسترش و نوسازی مدارس علاوه بر سرانه های مورد نیاز، ظرفیت کلاس و مدارس را نیز در مقاطع مختلف آموزشی تعیین کرده است. در جدول زیر ضوابط مذکور منعکس شده است.

جدول شماره ۴ : ظرفیت مجاز کلاس مدارس و تعداد طبقات توصیه شده برای واحدهای آموزشی						
دبيرستان	راهنمایی	دبستان	دبستان	کودکستان	واحد	ضوابط
۳۶ تا ۳۰	۳۶ تا ۳۰	۳۶ تا ۳۰	۲۵ تا ۲۰	نفر	تعداد دانش آموز در کلاس (ظرفیت مجاز کلاس)	
۴	۳	۵	۱	واحد	حداقل	تعداد کلاس در مدرسه
۲۴	۲۴	۲۰	۴	واحد	حداکثر	(ظرفیت مجاز مدرسه)
۳	۳	۳	۱	طبقه	حداکثر طبقات ساختمان	

مأخذ: سازمان نوسازی و تجهیز مدارس

البته لازم به ذکر است که در حال حاضر با توجه به حذف مقطع راهنمایی از دوره های تحصیلی یک سوم از تعداد کلاس های راهنمایی به مقطع ابتدایی و دو سوم به دبیرستان اضافه گردد. در این حالت جدول فوق به شرح زیر تغییر خواهد کرد.

جدول شماره ۵: ظرفیت مجاز کلاس مدارس و تعداد طبقات توصیه شده برای واحدهای آموزشی با حذف مقطع راهنمایی						
دبيرستان	دبستان	دبستان	کودکستان	واحد	ضوابط	
۳۶ تا ۳۰	۳۶ تا ۳۰	۳۶ تا ۳۰	۲۵ تا ۲۰	نفر	تعداد دانش آموز در کلاس (ظرفیت مجاز کلاس)	
۴	۶	۱	۱	واحد	حداقل	تعداد کلاس در مدرسه
۲۶	۲۸	۴	۱	واحد	حداکثر	(ظرفیت مجاز مدرسه)
۳	۳	۱	طبقه	حداکثر طبقات ساختمان		

جدول شماره ۶: حداقل سرانه زیرینا- محوطه و زمین برای هر دانش آموز به متربمربع در کاربری های آموزشی، مدرسه ابتدایی

حدائق زمین موردنیاز		جمع سرانهها	فکایی باز (محروم)	سرانه فکاهی بست	تعداد دانش آموختان (نفر)	تعداد کلاسی
ساخت	تعداد طبقه					
۱۷**	۳	B/TA	T/TA	T/A*	۱۶*	۵
۹**	۲					
۲۲**	۳	A/A	T/TA	T/A*	۲۰*	۱*
۱۹**	۲					
۲۴**	۳	A/AT	T/TA	T/AT	۲۷*	۱۵
۲۲**	۲					
۲۳**	۳	A/PA	T/TA	T/AT	۲۷*	۱*
۲۰**	۲					
۲۱**	۳	A/PT	T/TA	T/AT	۲۷*	۲۵
۲۰**	۲					
۲۱**	۳	A/PV	T/TA	T/AT	—	پالگیز سرانه
۲۰**	۲					

جدول شماره ۷: حداقل سرانه زیرینا-محوطه و زمین برای هر دانش آموز به مترمربع در کاربری های آموزشی، مدرسه دبیرستان

حدائق زمین سویردیاز		جمع سرمهایها	نقشه‌های ویژگی‌های و سرمهای مخصوص	نقشه‌یار (سیرونه)	مراتع نقشه‌های پست	تعداد دانش آوران	تعداد دوره کامل
مساحت	تعداد طبقه						
TG...	۱	T/G/5	T/V*	T/AV	V/PA	T/P	T
TT...	۲						
TE...	۳						
TPD...	۴		T/P	T/V	P/T	PPF	T
TP...	۵	T/G/V					
TT...	۶		T/GF	T/V	G/AP	PTT	F
TP...	۷	T/G/T/V					
TF...	۸		T/GG	T/V	G/AP	PF	A
FT...	۹						
TA...	۱۰	A/PA	T/PA	T/V	A/PA	PA	P
TA...	۱۱						
TP...	۱۲	T/G/F	T/VT	T/TP	G/AP		
TT...	۱۳						

توضیحات

۱- جهت اینمنی دانش آموزان در موقع بحران توصیه می شود تا جای ممکن از احداث مدارس بیش از ۳ طبقه خودداری گردد.

۲- فضاهای پشتیبانی در محوطه شامل مجموع سطوح سرویس بهداشتی و آبخوری دانش آموزان، بوفه، سرایداری، اتاق نگهداری با احتساب سطح زیرساخت و فضای ارتباطی می باشد.

۳- سطح اشغال برابر است با سطح فضای اصلی با احتساب طبقات به اضافه سطح اشغال فضاهای پشتیبانی در محوطه

۴- با توجه به تغییر در نظام آموزشی کشور ضوابط دقیق ساخت مدارس بر اساس مقطع جدید (ابتدایی - متوسطه) می بایست توسط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس اعلام گشته و ملاک عمل قرار گیرد.

ج-۱-۵- ضوابط ساختمانی کاربری ورزشی

زمین بازی، ورزشی محله، ورزشی ناحیه، سالنهای ورزشی، مجتمعهای ورزشی، استادیوم ها، استخرهای شنا، پیستهای پاتیناژ، محل ورزشهای باستانی، مراکز سونا و آب درمانی، میادین اسب دوانی و پارک ورزشی از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه میباشدند.

احداث بنا در اراضی پیش بینی ورزشی طبق استانداردهای مربوطه و طرح های مورد تأیید اداره تربیت بدنی شهرستان، مجاز است. پیش بینی پارکینگ مورد نیاز با توجه به معیارها الزامی است.

ماده ۱- عملکردهای مجاز در این املاک عبارتنداز: سالن های ورزشی چند منظوره، کلوب های ورزشی و موارد مشابه دیگر که منوط به تصویب سازمان اجرایی طرح می باشد.

ماده ۲- موقعیت کاربری ورزشی در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص شده است.

ماده ۳- ایجاد دیوار، در اطراف زمین ورزشی توصیه نمی گردد.

تبصره ۱: محوطه سازی فضای آزاد غیر از زمین های بازی روباز حداقل ۲۰٪ می تواند کف سازی صلب داشته باشد و در صورت نیاز به کف سازی بیشتر حتماً باید همراه با چمن باشد.

تبصره ۲: رعایت حریم فضای سبز در مجاورت با کاربری های دیگر برابر ضوابط و مقررات ملاک عمل الزامی است.

ماده ۴- ضوابط مربوط به تراکم و طبقات و ارتفاع

بند ۱- حداقل تراکم مجاز در این کاربری ۰.۵٪، حداقل طبقات یک طبقه روی زمین است.

بند ۲- ارتفاع مجاز سالن چند منظوره حداقل ۸ متر و حداقل ۱۲ متر می باشد.

تبصره ۳: دیگر سالن های ورزشی تا سقف سطح اشغال مجاز ملزم به رعایت حداقل ارتفاع ۸ متر می باشند.

تبصره ۴: تراکم مجاز در این کاربری ۵۰٪ خواهد بود.

بند ۳- اختصاص حداکثر ۱۰٪ فضای سرپوشیده به فضاهای اداری و انتظامی مرتبط با فعالیت های ورزشی بلامانع است.

ماده ۵ - ضوابط مربوط به سطح اشغال

بند ۱- حداکثر سطح اشغال زمین ورزشی ۰.۵٪ می باشد.

تبصره ۵: توده سالن چند منظوره نباید در لبه بلافصل خیابان قرار گیرند و باید حداقل به اندازه ۳ متر از لبه خیابان جهت ایجاد فضای کاشت درختان عقب نشینی کنند.

ماده ۶- سایر موارد

بند ۱- توصیه می گردد فضاهای کاربری ورزشی باید در دسترس عموم قرار گیرند و دید و منظر کافی را ایجاد نمایند.

بند ۲- طرح مجموعه ورزشی پیش از اجرا باید به تأیید واحد شهرسازی شهرداری برسد.

ج-۱-۶- ضوابط ساختمانی مربوط به فضای سبز و محل بازی کودکان

کاربریهای قابل استقرار در این حوزه عبارتند از:

پارک کودک - پارک محله - پارک ناحیه - پارک شهر - پارک جنگلی - پارکهای نواری - فضاهای باز شهری، پارک ساحلی، نوارهای سبز پیاده - فضاهای سبز حفاظتی

ج-۱-۶-۱- محل بازی کودکان (فضای سبز واحد همسایگی)

در اراضی اختصاص یافته به فضای سبز محله ای و بازی کودکان احداث هر نوعه بنایی ممنوع است.

ج-۱-۶-۲- فضای سبز شهری

در فضاهای سبز شهری، احداث کتابخانه، سالن اجتماعات، سالن ورزشی و عملکردهای مشابه با شرایط ذیل مجاز است:

حداکثر زیربنای ساختمانی در طبقه همکف در این اراضی برابر ۲۰ درصد سطح کل زمین بوده و مابقی می باشد جهت فضای سبز و پارک باقی بماند.

تعداد طبقات و ارتفاع بنا، بسته به مورد می تواند تغییر یابد ولی حداکثر ارتفاع مجاز براساس ارتفاع مجاز مسکونی مجاور خواهد بود.

موقعیت پارک های پیشنهادی در نقشه کاربری اراضی مشخص شده است.

ج-۱-۷- ضوابط ساختمانی تأسیسات شهری

در اراضی مربوط به تأسیسات شهری، احداث بنا متناسب با طرح های مربوطه تهیه شده توسط مراجع ذیصلاح و تائید واحد شهرسازی شهرداری، بلامانع است.

تبصره ۵- حد نصاب تفکیک برای فضای بهداشتی- حمام عمومی ۸۰۰ مترمربع می باشد. سطح زیربنا در همکف حداکثر در ۵۰ درصد قطعه و تراکم یک طبقه.

تبصره ۶- حد نصاب تفکیک برای فضای بهداشتی- سروبس بهداشتی ۱۲۰ مترمربع می باشد. سطح زیربنا در همکف حداکثر در ۸۰ درصد قطعه و تراکم یک طبقه.

حوزه کاربری اراضی مربوط به تجهیزات شهری:

از جمله کاربریهای قبل استقرار در این حوزه شامل نمایشگاهها، مراکز خدمات پستی، کشتارگاه، گورستان، غسالخانه، پمپ بنزین، ایستگاه خدمات شهری، آتش نشانی، آشیانه زباله، گرمابه، مرکز آبریزگاه عمومی و... را میتوان نام برد.

تبصره ۱- حداقل مساحت اراضی اختصاص داده شده به تجهیزات شهری در نقشه های طرح جامع براساس سرانه های مصوب منعکس و اراضی فوق قابل تفکیک و تجزیه نمی باشند.

تبصره ۲- رعایت ضوابط شرکت ملی نفت ایران درمورد احداث ایستگاههای فروش مواد سوختی و پمپ بنزین الزامي میباشد.

تبصره ۳- رعایت استانداردهای مصوب در مورد احداث کشتارگاه گورستان، آتش نشانی و سایر کاربریهای وابسته به این حوزه در زمین و ساختمان احتمالی ضروری میباشد.

تبصره ۴ - رعایت ضوابط سازمانهای مسئول در احداث واحدهای ساختمانی مربوط به حوزه تجهیزات شهری براساس طرح مصوب الزامي میباشد.

ج-۱-۸- ضوابط احداث واحدهای درمانی

مراکز تزریقات و پانسمان، مطبها و کلینیکهای تخصصی (پیوسته) - داروخانه ها و دراگ استورهای (پیوسته) - مراکز اورژانس - درمانگاهها - مراکز بهداشت - آزمایشگاههای پیوسته - رادیولوژیهای پیوسته - بیمارستانها - زایشگاهها - مراکز روانپزشکی - مراکز ترک اعتیاد - مراکز دامپزشکی - مراکز دیالیز - مراکز مبارزه با بیماریهای واگیردار - مراکز تنظیم خانواده - مراکز توانبخشی - آسایشگاهها از کاربریهای قابل استقرار در این حوزه میباشند.

- احداث اماكن و مراکز بهداشتی و درمانی در اراضی پیشنهادی طرح جامع که به تصویب رسیده است با توجه به استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی مجاز میباشد. در احداث کاربریهای این حوزه علاوه بر رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان، ضوابط و مقررات عمومی ذیل، لازم الاجرا میباشد.

ماده ۱- کاربری های مجاز در این اراضی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص و تدقیق شده است شامل بیمارستان عمومی، درمانگاه شبانه روزی، مراکز درمانی و اورژانس می گردد.

تبصره ۱- تأمین پارکینگ مورد نیاز در طراحی این فضاهای الزامیست.

تبصره ۲- حد نصاب تفکیک برای مراکز درمانی و بیمارستان ۳۰۰۰ مترمربع می باشد. سطح زیر بنا در همکف حداکثر در ۳۰ درصد قطعه و تراکم منطبق با پهنۀ تراکم در بلوک و محدوده همچوار.

تبصره ۳- حد نصاب تفکیک خانه بهداشت ۱۲۰۰ مترمربع می باشد. سطح زیر بنا در همکف حداکثر در ۳۰ درصد قطعه و تراکم منطبق با متوسط پهنۀ تراکم در بلوک و محدوده همچوار.

تبصره ۴- در مجموع ضوابط احداث درمانگاه ها برابر مقررات بهداشتی است و فقط ارتفاع بنا نبایستی از کد سکونتی مجاور بیشتر باشد.

تبصره ۵- حداکثر سطح کل زیربنا در طبقه همکف در کلیه ساختمانهای درمانی یک چهارم (۲۵٪) سطح کل زمین بوده و همچنین حداکثر سطح هر یک از طبقات یک چهارم کل سطح زمین میباشد.

تبصره ۶- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) برای راههای ارتباطی، ساختمان نگهداری، فضای سبز و فضای باز برای گردش بیماران، هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) کل زمین میباشد.

تبصره ۷- برای حفاظت در برابر سروصدای ناشی از عبور و مرور وسائل نقلیه و سایر مسائل ایمنی، ساختمان اصلی بیمارستانها میبایست حداقل ده متر از حریم شبکه های ارتباطی اصلی مجاور زمین فاصله داشته باشد.

تبصره ۸- واحدهای مربوط به داروخانه ها، آزمایشگاهها و رادیولوژیهای مستقل جزو تأسیسات بهداشتی نبوده و در شمار تأسیسات تجاری محسوب میشوند که احداث آن در حوزه کاربری اراضی بهداشتی به طور مستقل مجاز نمیباشد.

ج-۹- ضوابط احداث فضاهای فرهنگی- هنری و مذهبی

احداث بنای فرهنگی- هنری و مذهبی بر اساس طرح های سازمان های ذیربط و مصوب مراجع ذیصلاح بلامانع می باشد.

ماده ۱- کاربری های مجاز در این اراضی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص و تدقیق شده است شامل فرهنگسرا، کتابخانه عمومی، مسجد و حسینیه می گردد.

تبصره ۱- تأمین پارکینگ مورد نیاز در طراحی این فضاهای الزامیست.

تبصره ۲- حداکثر سطح اشغال (زیربنای همکف) ۵۰٪ می باشد.

تبصره ۳- تراکم احداث فضاهای فرهنگی- هنری و مذهبی منطبق با پهنه تراکم در بلوک و محدوده همچوar می باشد.

ج-۱۰- ضوابط احداث فضاهای اداری و انتظامی

کاربریهای عمده واقع در این حوزه عبارتند از:

ساختمانها و اراضی اداری - دولتی و وابسته به دولت (محل استقرار سازمانها، ارگانهای دولتی و شرکتهای وابسته به آنها)، ساختمانها و اراضی اداری شهرداری، نمایندگیهای سیاسی، فرهنگی و اقتصادی کشورهای خارجی، دفاتر سازمانهای منطقه ای و بین المللی، کاربریهای اداری مربوط به بخش خصوصی مانند دفاتر شرکتها، کارخانجات، بانکها، آموزش حرفه ای و...

احداث بنا در اراضی با کاربری اداری و انتظامی بر اساس طرح های سازمان های ذیربط و مصوب مراجع ذیصلاح بلامانع می باشد.

ماده ۱- کاربری های مجاز در این اراضی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص و تدقیق شده است، شامل مراکز انتظامی مانند بسیج و نیروی انتظامی و سازمان ها، نهادهای دولتی و شهرداری می گردد.

۱- حداقل قطعات تفکیکی جهت این نوع بناها برای ارگانهای دولتی و برای کاربریهای بخش خصوصی ۳۰۰ مترمربع میباشد.

۲- سطح زیربنا در طبقه همکف حداکثر پنجاه درصد (۵۰٪) سطح کل پلاک و همچنین سطح هریک از طبقات حداکثر تا پنجاه درصد سطح کل پلاک می باشد.

۳- حداقل سطح فضای باز پنجاه درصد (۵۰٪) سطح کل زمین است که ممکن است صرفاً به اتاق نگهداری، فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

۴- حداکثر درصد زیربنا در طبقات در کاربریهای اداری دویست درصد (۲۰۰٪) سطح پلاک میباشد.

۵- احداث پیلوت در طبقه همکف جهت فضای ورودی، اطلاعات، بخشهای عمومی مراجعین یا پارکینگ یا هر منظور خاص اداری و احداث پناهگاه در زیر ساختمان اصلی حداکثر در پنجاه درصد (۵۰٪) سطح کل پلاک مجاز میباشد.

۶- جبهه جانبی ساختمان به منظور حفاظت و ایمنی از آتش سوزی و عدم دسترسی میباشد با دو متر فاصله از حد پلاک در طبقات اول به بالا احداث گرددند.

۷- ساختمانهای دولتی میبایست برای حفاظت و ایمنی، دوری از سر و صدا و لزوم تأمین آرامش در انجام کار اداری، حداقل با چهار متر (۴ متر) فاصله از گذرگاه اصلی احداث گردد.

۸- در قسمت ورودی از گذرگاه یک قسمت نگهبانی با سرایداری به مساحت حداقل چهل متر مربع میبایست احداث گردد که دارای سرویسهای لازم باشد.

۹- تعداد طبقات زیرزمین از نظر نوع استفاده از ساختمان (مانند بایگانی، آرشیو، پناهگاه، خزانه و صندوقهای بانکی و غیره) بستگی به طرح مصوب ساختمان با حداقل ارتفاع بر طبق تراکم و ضوابط عمومی ساختمان مجاز میباشد.

۱۰- در حوزه استفاده از اراضی دولتی - اداری میبایست سطح لازم جهت پارکینگ عمومی در طراحی ساختمان تأمین گردد. این سطح نمیتواند از پنجاه درصد فضای باز مجاز قطعه زمین تأمین گردد و به ازا هر ۵۰ مترمربع زیرینها در واحدهای اداری - دولتی، احداث دو واحد پارکینگ و در واحدهای اداری بخش خصوصی به ازا هر ۵۰ مترمربع زیرینها احداث یک واحد پارکینگ الزامی میباشد.

۱۱- احداث هرگونه تأسیسات تجاری اعم از خرد فروشی، عمد فروشی، کارگاه، نمایشگاه کالا، بانک و خوابگاه غیرمجاز است لیکن احداث واحد تعاوی وابسته به کارکنان یا بوفه و کتابخانه، چاپخانه اختصاصی و سایر بخشها اداری براساس طرح مصوب در داخل بنا مجاز میباشد.

۱۲- در محدوده اراضی اداری - دولتی احداث دیوار ممنوع میباشد و میبایست از نرده یا فنس به جای دیوار استفاده گردد.

ج-۱-۱۱- ضوابط احداث فضاهای تفریحی - گردشگری

- قهوه خانه، فروش اغذیه و ساندویچ، آبمیوه و بستنی فروشی، رستوران و ترکیب سالنهای غذاخوری، تالارها، سالنهای برگزاری جشنها و میهمانیها، هتل و متهها، مهمانسرها و مهمانپذیرها، مهمانخانه ها، مسافرخانه، زائرسراها، کمپینگ، پانسیونها و مجتمعهای جهانگردی از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه میباشند.

- احداث بنا در اراضی با کاربری تفریحی- گردشگری بر اساس طرح های سازمان های ذیربط و مصوب مراجع ذیصلاح بلامانع میباشد.

- تبصره یک - کلیه ساختمانهای توریستی داخل حوزه تجاری می بایست شرایط ساختمانهای تجاری را اضافه بر شرایط خاص خود رعایت نمایند.

- تبصره دو - حداقل زمین جهت احداث متل، ۲۰۰۰ مترمربع و برای ساخت مهمانپذیر و مسافرخانه ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.

- تبصره سه - پلاک مورد نظر برای کاربریهای فوق می بایست حداقل به دو شبکه رفت و آمد که عرض یکی از آنها حداقل ۶ متر باشد دسترسی داشته باشد.
- تبصره چهار - تأمین فضای پارکینگ مورد نیاز از سطح فضای باز غیرمجاز می باشد.
- تبصره پنج - کاربری توریستی (مانند هتل و مهمانسر) میبایست در کلیه جوانب، از پلاکهای مجاور یا شبکه گذرگاهها می بایست از طبقه اول به بالا، حداقل ۲۰ متر فاصله داشته باشند.
- تبصره شش - در ورودی اصلی بناهای توریستی (هتل و مهمانسر) می بایست با رعایت حداقل ۵ متر فاصله از حریم شبکه ارتباطی به منظور دوری از سروصدای ناشی از ترافیک و سایر عوامل مزاحم شهری، طراحی گردد.

ج-۱۲-۱- مقررات و نحوه صدور پروانه تفکیک و احداث بنا

طرح های تفکیک و یا احداث بنا در محدوده های طرح و حریم شهر می باید توسط واحد شهرسازی شهرداری با توجه به ضوابط طرح توسعه و عمران شهر، تصویب گردد. همچنین پیشنهاد می گردد طرح های مربوط به مراکز آموزشی، درمانی، ورزشی - تفریحی، اداری و انتظامی، تأسیسات و تجهیزات شهری، صنعتی، حمل و نقل و انبارداری توسط سازمان های ذیربسط، با ضوابط طرح توسعه و عمران شهر هماهنگ گردد. به لحاظ اهمیت تأثیرگذاری بناهای با حجم بزرگ و قارگیری در موقعیت ویژه در سیمان تما، منظر و نشانه های شهری، توصیه می شود برنامه و طرح های مربوطه در کمیته های فنی تخصصی مرتبط مورد بررسی قرار گیرد.

۵- ضوابط و مقررات شبکه عبور و مرور شهر

۵-۱- ضوابط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

- از آنجا که تقاطع شبکه های ارتباطی به ویژه میدان ها جزء عناصر اصلی فضاهای شهری محسوب می شوند، بنابراین ساختمان سازی در پیرامون آنها باید تابع ویژگی های معینی باشد. این ویژگی های معین در چارچوب تهییه طرح های جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری تدقیق خواهد شد تا زمان تهییه طرح های مذکور و ارائه الگوهای مورد نظر شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:
- ساختمان های پیرامون تقاطع شبکه های ارتباطی با حداقل عرض ۱۸ متر باید به صورت هماهنگی و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.
- ارتفاع ساختمان ها در چهار گوش تقاطع مساوی باشد.
- پخ به صورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.
- مصالح نمای ساختمان ها و فرم معماری آنها باید از ویژگی های هماهنگی برخوردار باشد.
- تراکم قطعات پلاک های مشرف به تقاطع ها و میدان ها، بر اساس حداکثر تراکم پلاک های مذکور تعیین گردد.

- طرح قطعات مجاور میدان ها و تقاطع ها باید به تأیید واحد شهرسازی شهرداری برسد.

❖ ضوابط مربوط به پارکینگ در مورد ساختمان های عمومی پرتردد

ساختمان های عمومی پرتردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری و ... که در زمان معین تخلیه می شوند یا به وسیله سرویس های ویژه کارمندان خود را جابجا می نمایند، باید از زمین خود در مجاورت معتبر اصلی مجاور زمین وسعتی را به عرض حداقل ۵ متر در طول بر معتبر به این امر اختصاص دهد. این فضا جزو فضای باز شهری با مالکیت صاحب کاربری برای استفاده اختصاصی وی تخصیص می یابد.

❖ ضوابط مربوط به احداث پارکینگ عمومی

به منظور تشویق مالکین اراضی به احداث پارکینگ عمومی، در بر معتبر اصلی با حفظ راه های مورد نیاز به پارکینگ، حداقل به عمق ۵ متر در ارتفاع همانگ با ارتفاع عمومی معتبر اصلی، به مالکین اجازه احداث بنا با کاربری تجاری- اداری می دهد. مشروط برآن که هیچ گاه زمین این کاربری از اراضی پارکینگ افزای نگردد.

❖ ضوابط پارکینگ کاربری های (آموزشی، درمانی، فرهنگی- هنری و اداری و انتظامی)

پیش بینی فضاهای پارکینگ برای کلیه سطوح کاربری متناسب با عملکرد آن ها ضروری است. لیکن حداقل های لازم به شرح زیر می باشد. تأمین سطح پارکینگ می شوند در فضای آزاد یا سرپوشیده انجام شود.

جدول شماره ۸: ضوابط تأمین پارکینگ کاربری های بدماتی- رفاهی- اجتماعی در سطح شهر		
عنوان کاربری و فعالیت	معیار	تعداد پارکینگ مورد نیاز
کودکستان	به ازای هر ۱۲ نفر ظرفیت	یک واحد پارکینگ
مراکز آموزشی دبستان و راهنمایی	به ازای ۱/۵ کلاس درس	یک واحد پارکینگ
مراکز آموزشی دبیرستان	به ازای هر یک کلاس درس	یک واحد پارکینگ
مراکز آموزش، تحقیقات و فناوری	به ازای هر یک کلاس درس	۱/۵ واحد پارکینگ
مراکز درمانی (خانه بهداشت و درمانگاه)	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا	یک واحد پارکینگ
مراکز درمانی (بیمارستان)	به ازای هر تخت ۱/۵ واحد	یک واحد پارکینگ
مراکز فرهنگی- هنری	به ازای هر ۱۰ نفر ظرفیت	یک واحد پارکینگ
مراکز ورزشی	به ازای هر ۱۵ نفر ظرفیت	یک واحد پارکینگ
پارک	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع	یک واحد پارکینگ
مراکز اداری و انتظامی	به ازای هر اطاق ۱/۵	یک واحد پارکینگ
مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری	به ازای ۳ ظرفیت اشتغال	یک واحد پارکینگ
مراکز صنعتی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا	یک واحد پارکینگ

❖ احداث پارکینگ های عمومی:

توصیه می شود احداث پارکینگ های عمومی در مرکز محلات و نواحی به گونه ای فضایابی شود که متناسب با نیازهای مؤسسات آموزشی و بهداشتی و درمانی و ... باشد.

رعایت معیار پارکینگ و کاربری های مختلف به شرح زیر الزامی است:

- مؤسسات آموزشی

۱- پیش دبستانی: تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۲ نفر ظرفیت یک واحد. ورودی پارکینگ بایستی مستقل از ورودی کودکان باشد.

۲- دبستان: تأمین پارکینگ به ازای هر ۱/۵ کلاس یک واحد. ورودی پارکینگ بایستی مستقل از ورودی دانش آموزان باشد.

۳- مدارس راهنمایی: تأمین پارکینگ به ازای هر ۱/۵ کلاس یک واحد. ورودی پارکینگ بایستی مستقل از ورودی دانش آموزان باشد.

۴- دبیرستان های عمومی: تأمین پارکینگ به ازای هر یک کلاس یک واحد در نظر گرفته می شود. ورودی پارکینگ بایستی مستقل از ورودی دانش آموزان باشد.

درمانی

۱- به ازای هر ۱/۵ تخت، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۲- در درمانگاه ها و مراکز درمانی که خدمات سربایی اولیه می دهند، به ازای هر اتاق یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود و یا این که به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا یک واحد در نظر گرفته شود.

۳- در مؤسسات بهزیستی به ازای هر پنج کارمند و فرد توان حراجه یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.

تجاری

۱- به ازای هر واحد تجاری تا ۲۴ مترمربع یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.

۲- به ازای هر واحد تجاری در مجتمع های تجاری، مراکز تجاری شهری، پاساژها و غیره یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.

۳- ساختمان های تجاری در بافت تجاری - خدماتی می تواند دارای زیرزمین چند طبقه برای مصارف پارکینگ و انبار باشد، مشروط بر آن که کلیه ضوابط فنی ساختمان رعایت گردد.

۴- دسترسی به پارکینگ و انبار واحدهای تجاری در بافت تجاری - خدماتی شهر واقع در حاشیه معابر اصلی با عرض بیش از ۲۴ متر از معابر فرعی عبور و مرور باید صورت گیرد.

تفریحی - گردشگری

بر اساس طرح تهیه شده و استانداردهای سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، تأمین پارکینگ الزامی است.

اداری و انتظامی

پیش بینی یک پارکینگ به ازای هر ۱/۵ اتاق

ورزشی

تأمین یک پارکینگ به ازای هر ۱۵ نفر ظرفیت در سالن های ورزشی سرپوشیده و میادین ورزشی

صنعتی (گروه الف)

تأمین فضای یک پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا

حمل و نقل و انبارداری

تأمین یک پارکینگ به ازای هر یک صد مترمربع زیربنا در انبارها و تأسیسات شامل بخش حمل و نقل.

پارک و فضای سبز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ

مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری به ازای هر یک واحد یک پارکینگ

تبصره ۱- احداث پارکینگ های انتظار باری انواع کاربری های منطقه (اداری- تجاری- مسکونی) به میزان یک دهم پارکینگ های لازم، ضروری است. این پارکینگ ها نباید مزاحم تردد پیاده و سواره و دسترسی های همچوار گردد.

تبصره ۲- در منطقه اداری- تجاری و برای کاربری های عمومی واقع در منطقه مسکونی باید مسیر سرویس ها به طور مشخص طراحی گرددند.

تبصره ۳- حداقل فاصله ورودی و خروجی پارکینگ های عمومی از تقاطع شریانی با یکدیگر ۲۵۰ متر و از تقاطع خیابان های اصلی و فرعی ناحیه ای با یکدیگر ۱۲۵ متر است.

۴-۵- ضوابط و معیارهای شبکه حمل و نقل

شبکه حمل و نقل و تأسیسات مربوطه شامل معابر اصلی و فرعی، پایانه های باربری و مسافربری، سردخانه، انبار، مراکز توزیع کالا، سیلو و پارکینگ های عمومی، مراکز استقرار ماشین آلات راهداری، کاررواش (سرویس اتومبیل)، تعمیرگاه های وسایل نقلیه سبک و سنگین و نیز ماشین آلات کشاورزی و حریم های سبز حفاظتی و میادین شهر جز تأسیسات حمل و نقل به حساب می آیند.

۵-۱- شبکه معابر

شبکه های ارتباطی طرح توسعه به منظور نظام بخشی به ساختار و سازمان فضایی شهر و با در نظر گرفتن ساختار محورهای موجود، بافت شهر و نیز طرح هادی پیشین و پیش بینی های شهر در دوره توسعه و آینده نگری آتیه ارائه شده است.

ساختمان شبکه از سلسله مراتب عملکردی برخوردار است و متناسب با نقش و عملکرد دارای مقاطع مختلف می باشد ضمن آن که متناسباً کاربری های همچو اینها نیز تعریف شده است.

- شبکه های پیشنهادی با توجه به نقش و عملکرد، به شرح ذیل گروه بندی شده اند:

الف- محورهای شریانی درجه دو با عرض ۲۰ متر به بالا عبارتند از کمریندی پیشنهادی شهر (با کمی اغماض از عرض کم آن)، بلوار امام خمینی که مهمترین خیابان شهر است و با عرض ۲۲ متر پیشنهاد می شود به علاوه بلوار معلم و خیابان های شرقی - غربی غزالی و ادامه کمریندی؛ عرض تدقیق شده این معابر در طرح تفصیلی ثبت خواهد شد.

ب- محورهای جمع و پخش کننده با عرض ۱۸-۱۲ متری که به صورت شرقی - غربی یا شمالی - جنوبی طراحی شده اند.

ج- دسترسی های محلی اصلی که عرض آنها از ۱۲ متر تا ۱۴ متر پیشنهاد شده است.

معیارهای مربوط به دسترسی (شامل معابر بن بست و بن باز) به شرح زیر مورد تأکید قرار گیرد:

جدول شماره ۹: معیارهای مربوط به دسترسی (شامل معابر بن بست و بن باز)			
بافت جدید	بافت موجود	طول به متر	
۸	۶	تا ۶۰ متر	بن بست
۱۰	۸	۱۲۰ تا ۶۰	
۱۰	۱۰	۱۲۰ بیشتر	
۱۰	۶	تا ۱۲۰ متر	معابر بن باز
۱۲	۸	۲۰۰ تا ۱۲۰	
۱۴	۱۰	۲۰۰ بیشتر	

توضیح: ضوابط تعریض معابر در بافت قدیمی با ارزش طبق نقشه ارائه شده و براساس معیارهای ارائه شده در طرح تفصیلی خواهد بود.

۵-۲-۲- تعداد خطوط عبوری

- در معابر دسترسی با عرض ۱۰ تا ۱۲ متر یک خط رفت و دو خط توقف
- در معابر جمع و پخش کننده (۱۸ و ۱۶ متری)، یک خط رفت و یک خط بازگشت هر خط دارای ۱ باند و ۲ خط توقف
- در بلوار امام خمینی با عرض ۲۴ متر شامل یک خط رفت و یک خط بازگشت هر خط دارای ۲ باند و ۲ خط توقف

- در کمریندی پیرامون شهر یک خط رفت و یک خط بازگشت هر خط دارای ۱ باند و ۲ خط توقف

۴-۳-۲- پارکینگ حاشیه ای

- حداقل عمق پارکینگ حاشیه ای برابر لبه ۲.۵ متر از لبه نهایی سواره رو می باشد.

۴-۲-۴- طراحی پخ در گذرگاه ها

عرض پخ در تقاطع محورهای ارتباطی اساسا به منظور تامین دید کافی در تقاطع و گره ها در نظر گرفته می شود که اندازه آن نیز با توجه به اهمیت و نقش محورهای متقطع و نیز سرعت های پیش بینی شده در جدول مورد توجه و عمل قرار گیرد. طبیعی است در طرح تفصیلی و آماده سازی اندازه پخ بر اساس شرایط طراحی می گردد.

در تقاطع گذرهای ۶ متر و یا بیشتر پیش بینی پخی در نبش ضروری است.

عرض پخ در املاک نبش تقاطع ها به شرح زیر عبارت است از:

عرض پخی به میزان یک دهم مجموع عرض دو گذر در تقاطع خیابان های شریانی درجه یک و دو

عرض پخی به طول یک پنجم مجموع عرض دو گذر در تقاطع محورهای جمع و پخش کننده و دسترسی های

محلي

ملاحظات کلی درباره طراحی و تعریض معابر

چنانچه عملیات اجرایی قسمتی از معابر شهر بر اساس طرح های پیشین انجام و عقب نشینی ساختمان های جانی معابر مذکور انجام شده باشد، به منظور پیشگیری از آثار سیم روانی تخریب مجدد و به منظور جلوگیری از هزینه های دوباره احداث معابر مذکور، مطابق با عرض و سایر ویژگی های بخش ساخته شده صورت گیرد.

ح- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر

ح-۱- حریم های قانونی

حریم های قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی رویه شهر و براساس ضوابط ارگان های مربوطه در طرح پیش بینی شده اند. این حریم ها شبکه راه ها و خطوط تاسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می باشند. کلیه حریم های شبکه راه ها و خطوط تاسیساتی باید به صورت فضایی و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوط بر آنها در نظر گرفته شوند. ایجاد هرگونه مستحدثات در این محدوده ممنوع است.

ح-۱-۱- حریم راه ها



حریم راه ها به صورت فضای سبز یا اراضی کشاورزی و باغات موجود باید حفظ گرددند. این حریم ها عبارتند از:

الف- معاابر شریانی درجه ۱ و ۲ در بافت خالی شهر:

این نوع محورها دارای حریم نبوده و به عرض پیش بینی شده محور در طرح محدود می گردد.

ح-۱-۲- حریم خطوط فشار قوی

این حریم به صورت راه، فضای سبز یا اراضی کشاورزی و باغات بدون درختکاری منظور می گردد.

حریم خطوط فشار قوی انتقال برق به دو درجه تقسیم نسبت به ولتاژهای مختلف به شرح زیر تعیین می شود:

جدول شماره ۱۰: حریم شبکه های انتقال نیرو			
ولتاژ (قدرت)	حریم درجه ۱ از محور خطوط	حریم درجه ۲ از محور خطوط	
تا ۲۰ هزار ولت	۳ متر	۵ متر	
تا ۳۳ هزار ولت	۷ متر	۱۵ متر	
تا ۶۳ هزار ولت	۱۳ متر	۲۰ متر	
تا ۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر	۳۰ متر	
تا ۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر	۴۰ متر	
تا ۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر	۵۰ متر	
تا ۷۵۰ هزار ولت	۲۵ متر	۶۰ متر	

در داخل محدوده شهر، فواصلی که برای رعایت امنی و سایر ملاحظات فنی در طرفین خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می شود، می تواند متناسب با فاصله پایه ها، تا ۳۰۰ درصد کمتر از مقدار برای حریم درجه یک و بر طبق نظر وزارت نیرو تعیین می شود.

در مسیر حریم درجه یک اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تاسیسات مسکونی و تاسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است، فقط زراعت فضای و سطحی و حفر چاه و قنات و راه سازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارات برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد، بلامانع خواهد بود. ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوات و راهسازی در اطراف پایه های خطوط نباید در فاصله کمتر از ۳ متر از پایه انجام گیرد. در حریم درجه دو ایجاد تاسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط احداث بلامانع است. حریم کابل های زیر زمینی که در معاابر راه ها گذاشته می شود در هر طرف ۰.۵ متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود.

ح-۱-۲- حریم خطوط انتقال گاز طبیعی و تاسیسات مربوطه

حریم خطوط گاز به منطقه ای از طرفین لوله انتقال گاز اطلاق می شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تامین نیازمندی های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز تحصیل می شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد بنا، تاسیسات، راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است. حداقل حریم خطوط

لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها از نظر متنوعیت برداشت مخلوط های رودخانه ای ۲۵ متر از هر طرف خطوط لوله است.

ورود خطوط گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع به داخل مراکز جمعیتی ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاه های تقلیل فشار بایستی خارج از محدوده شهر باشند. حريم این ایستگاه ها ۳۰ متر اطراف آنهاست.

جدول شماره ۱۱: حريم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت اینده و تاسیسات و خارج از محدوده شهر (بر حسب متر)

قطر خارجی لوله (اینچ)	۱۴۰	۱۱۰	۱۰۰	۹۰	۸۰	۷۰	۶۰	۵۰	۴۰	۳۰	۲۰	۱۰
۴۰	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵
۳۰	۲۸	۲۰	۱۵	۱۰	۷	۵	۳	۲	۱	۰	۰	۰
۲۵	۲۵	۱۵	۱۰	۷	۵	۳	۲	۱	۰	۰	۰	۰
۲۰	۲۰	۱۰	۷	۵	۳	۲	۱	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵	۱۵	۱۰	۷	۵	۳	۲	۱	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰	۱۰	۷	۵	۳	۲	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۵	۵	۳	۲	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

مأخذ: شرکت گاز

جدول شماره ۱۲: حريم خطوط لوله انتقال گاز در داخل شهرها (مراکز جمعیتی)

قطر خارجی (اینچ)	حريم از هر طرف به متر
۲۵	۲۵
۵۰	۵۰
۱۰۰	۱۰۰

مأخذ: شرکت گاز

ح-۱-۳- حريم لوله های آبرسانی شهری

حرایم لوله های آبرسانی شهری به شرح جدول زیر است:

جدول شماره ۱۳: حريم خطوط لوله آبرسانی شهری	
حريم از هر طرف به متر	قطر لوله (میلیمتر)
۳	۵۰۰ تا
۳	۸۰۰ تا ۵۰۰
۵	۱۲۰۰ تا ۸۰۰
۶	۱۲۰۰ و بیشتر

مأخذ: شرکت آب و فاضلاب شهری

در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات هم در حريم یکدیگر نصب شوند حد خارجی به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می شود.

ح-۱-۴- حريم خطوط تاسیسات مخابرات

احداد هرگونه ساختمان با ارتفاع بیشتر از ۵۰ متر در حريم مراکز مخابراتی ممنوع است.

برای احداث هرگونه ساختمان با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در خارج از حرایم فوق نیز لازم است مجوز لازم از شرکت مخابرات دریافت شود.

ح-۱-۵-حریم انهر مسیل

احداث هرگونه ساختمان در محدوده حریم تعیین شده انهر و مسیل ها ممنوع است. استفاده از این حرایم به منظور احداث پارک های خطی و گردشگاهی عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب و ذیرط مشروط به تهیه طرح ویژه و با رعایت مسایل فنی از نظر طغیان های قطعی و حجم و دبی سیلابی مجاز است.

احداث واحدهای خدمات عمومی مثل چایخانه ها، رستوران ها، فضاهای ورزشی و تفریحی، کمپینگ و سایر موارد مشابه در حرایم مسیل ها مشروط به رعایت نکات فنی از نظر طغیان های فصلی و حجم دبی سیلابها، ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب با تایید مراجع فنی ذیربط مجاز است. مقدار حریم انهر و شبکه آبیاری به شرح جدول زیر است:

جدول شماره ۱۴: حریم انهر و شبکه های آبیاری	
میزان آبدھی انهر و شبکه های آبیاری	حریم از هر طرف به متر
بیش از ۱۵ مترمکعب بر ثانیه	۱۵ تا ۱۰
بین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب بر ثانیه	۱۲ تا ۸
بین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب بر ثانیه	۷ تا ۴
بین ۲ تا ۵ مترمکعب بر ثانیه	۴ تا ۲
بین ۱ تا ۲ مترمکعب بر ثانیه	۳ تا ۱
بین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۵ تا ۲
کمتر از ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۱ تا ۱

ملذ: سازمان آب منطقه‌ای

توضیح: با توجه به نا مشخص بودن بستر رودخانه اسپکه و عدم اظهار نظر اداره آب منطقه‌ای در این خصوص، هر گونه ساخت و ساز در نزدیکی این رودخانه در صورت قرارگیری در محدوده و حریم شهر می‌بایست با استعلام از اداره آب منطقه‌ای صورت گیرد.

تجهیز، دیوارسازی، درختکاری و ایجاد پارک خطی در حریم رودخانه، مسیل و جوی آب توسط شهرداری بلامانع است.

ح-۱-۶-حریم قنوات

با توجه به وجود دورشته قنات در شرق شهر اسپکه رعایت حریم این قنوات بر اساس استانداردهای اداره آب و منطقه ای شهرستان، الزامی می باشد. این امر چه در ساخت و سازهای داخل محدوده و چه در ساخت و سازهای داخل حریم می بایست رعایت گردد.

ح-۲- ضوابط و معیارهای مربوط به زلزله

رعایت ضوابط و مقررات برای کلیه ساختمان های شهر اسپکه که تقاضای پروانه ساختمانی یا نوسازی می نمایند ضروری است. این ضوابط و مقررات بر اساس آیین نامه های موجود به ویژه آیین نامه طرح های ساختمان ها در برابر زلزله ۱۳۶۶ (آیین نامه ۲۸۰۰ ایران) و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله پیشنهاد شده است:

با توجه به این امر که نیروها یا ارتعاشات ناشی از زلزله از طریق خاک زیر ساختمان منتقل می گردد، لذا ضروری است در محاسبات مربوط به سازه ساختمانها میزان مقاومت خاک و تحمل زمین و اصول فنی و اجرایی پی سازی و کرسی چینی و چگونگی اتصال صحیح پی ها و کرسی چینی ها به دیوارها و پوشش ها رعایت گردد.

اجرای ساختمان ها باید منطبق بر مشخصات عمومی فنی ارائه شده از سوی سازمان برنامه و بودجه یا موسسه تحقیقات و استاندارد و آیین نامه های ایستاده و محاسبات فنی صورت پذیرد.

یکپارچگی ساختمان باید در اجرا مورد دقت قرار گرفته و به طور کلی دیوارهای ساختمانهای آجری باید با یکدیگر به گونه ای اتصال یابند که در تکان های افقی از هم جدا نشوند.

اتصال سقف ها و دیوارها باید منطبق بر اصول فنی باشد.

طرح های معماری ارائه شده به شهرداری باید همراه با نفشه های سازه بوده و به دقت توسط شهرداری مورد بررسی قرار گیرد. به علاوه شهرداری باید از مهندسین ناظر معمار یا سازه بخواهد که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه عملیات مربوطه به ویژه در امر استفاده از مصالح چسبنده (مانند پیمان) و پیوند دهنده (مانند جوش) و رعایت مرغوبیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند تا ضریب ایمنی ساختمان را در مقابل زلزله بالا ببرد.

ح-۳- حریم شهر

قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوطه می باشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

ضوابط و مقررات استفاده از اراضی در حیریم شهر اسپکه

پهنه های اراضی مناسب برای کشاورزی

اراضی مناسب برای کشاورزی به طور کلی به اراضی اطلاق می شود که قابلیت و یا کاربری مناسب برای کشاورزی داشته باشند. اراضی مناسب برای کشاورزی آبی به اراضی دارای قابلیت کشاورزی با استعداد خوب و اراضی دارای کاربری کشاورزی با استعداد متوسط گفته می شود. اراضی مناسب برای کشاورزی دیم به اراضی دارای قابلیت کمتر (امکان آبیاری وجود ندارد) و اراضی دارای کاربری مخلوط کشاورزی و مرتع اطلاق می گردد.

مجاز

- فعالیت و کاربری های مجاز، مشتمل بر کشاورزی، باغداری، جنگلکاری و فعالیت های حفاظتی و احیای محیط زیست طبیعی، ساخت و سازهای مجاز محدود به نیازهای مرتبط با این نوع فعالیت ها است، کلبه های کوچک اسکان موقت کارگران (حداکثر تا ۵۰ مترمربع به ازاء هر هکتار و در مورد باغات، طبق ضوابط باغات)
- فعالیت های انبارداری و تجاری مرتقبه، بستگی به میزان تولید و عرضه
- خطوط تأسیسات ضروری و در حد لازم
- ایجاد آب بندهای مصنوعی برای ذخیره آب کشاورزی
- ایجاد مزارع نمونه کشت و صنعت

مشروط

- فعالیت ها و کاربری های مشروط، مشتمل بر دامداری و پرورش ماهی به طور محدود و در صورت دوری از اراضی کشاورزی دارای قابلیت کم (اراضی دیم) و فعالیت های گردشگری و گذران اوقات فراغت با سطح اشغال ساختمانی تا ۱۰٪ و سطح فضای سبز و باز ۹۰٪ امکان پذیر است.
- کشاورزی دیم (در موقع کم آبی)
- راه های ارتباطی فرعی (با تصویب مقامات مسئول)
- انجام فعالیتهای تفریحی مشروط بر اینکه هیچگونه آسیبی اراضی زیر کشت را تهدید نکند.
- استقرار فعالیتهای مرتبط با کشاورزی (خدماتی و ..) مشروط بر اینکه خسارتنی به اراضی زیر کشت وارد نکند

ممنوع

- فعالیت ها و کاربری های ممنوع، مشتمل بر مرغداری ها، فعالیتهای معدنی، صنعتی احداث تأسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای و نیز توسعه های شهری، احداث شهرهای جدید و شهرک های صنعتی و یا مسکونی، همچنین ایجاد بزرگراه ها و راه های اصلی (شوسه یا راه آهن) و ایجاد فرودگاه است.
- هرگونه کاربری مسکونی و تجاری ممنوع است

پهنه های اراضی مرتّعی

مجاز

- دامداری در حد ظرفیت قابل تحمل مرتع
- کاشت مرتع داری کشاورزی، باغداری و جنگل دست کاشت
- پرورش ماهی، همچنین کلیه فعالیتهای صنعتی و احیای محیط زیست طبیعی مرتع در جهت احیاء مرتع و تبدیل آنها به مرتع متراکم مجاز است.

مشروط

- جنگل کاری و فعالیت های حفاظتی و احیای محیط زیست طبیعی در صورت نیاز و منطبق با نوع مرتع و فعالیت های گردشگری و گذران اوقات فراغت به شرط آسیب نرساندن به مرتع متراکم
- کلبه های کوچک اسکان موقت کارگران (حداکثر ۱۰۰ مترمربع به ازاء هر هکتار)
- انبارهای موقت (تا حداکثر ۱۰۰ مترمربع به ازاء هر هکتار)
- راههای ارتباطی فرعی و خطوط تأسیسات لازم در حد ضرورت و حداقل
- انجام فعالیتهای تفریحی به شرطی که منجر به آسیب و خسارت به محیط نگردد.
- فعالیت های خدماتی رفاهی به شرطی که منجر به آسیب و خسارت به محیط نگردد.
- استقرار هر نوع کارگاه، صنعتی مشروط به استعلام از سازمان محیط زیست و تأیید آلاینده نبودن آن از سوی این سازمان است و در مجموعه های کارگاهی استقرار خدمات جانبی نظیر تجاري، آموزشی، بهداشتی درمانی و ورزشی به تناسب سطوح آن مجاز است.

ممنوع

فعالیتهای کشاورزی، باغداری به دلیل نامناسب بودن کیفیت خاک و پرورش ماهی و صنایع آلوده کننده محیط زیست، تأسیسات خاص (بالایشگاه و نیروگاه و از این قبیل) ممنوع است.

پهنه های اراضی حفاظتی از نظر محیط زیست، منابع طبیعی، میراث فرهنگی و غیره

مجاز

در این اراضی، فعالیت های حفاظتی و احیای محیط زیست طبیعی و جنگلکاری با موافقت سازمان حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی مجاز است.

مشروط

در این پهنه ها، فعالیت کشاورزی، باغداری، فعالیتهای معدنی، پرورش ماهی، دامداری و فعالیتهای گردشگری و گذران اوقات فراغت در مستثنیات حفاظت چهارگانه و یا با موافقت سازمان حفاظت محیط زیست، امکان پذیر است.

ممنوع

فعالیت هایی از جمله مرغداری، صنعتی، احداث تأسیسات و تجهیزات شهری و منطقه ای و توسعه شهری، احداث شهرهای جدید و شهرک های مسکونی و صنعتی، ممنوع است.

در مجموع هر گونه کاربری غیر از وضع محدود در این مناطق ممنوع است مگر با نظر و تأیید سازمان حفاظت محیط زیست یا سازمان میراث فرهنگی

در حریم قلعه اسپکه هرنوع ساخت و سازی در حریم درجه یک و درجه ۲ منطبق با استعلام میراث فرهنگی می باشد.

پهنه های حرایم احتمالی سیل گیر

به منظور مدیریت بحران، احتیاط حکم می کند برای هر گونه توسعه شهری و صنعتی و یا احداث شهر جدید و شهرک صنعتی و مسکونی و نیز هر گونه ساخت و ساز، مطالعات و تمهیدات ویژه در مورد خطر سیل صورت پذیرد.

حریم مسیل ها، انهار و برکه های طبیعی^۱

حریم انهار طبیعی یا رودخانه ها اعم از اینکه آب دائمی یا فصلی داشته باشد از یک تا بیست متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف بستر، بوسیله وزارت نیرو تعیین می گردد.

حریم قنوات و چاههای تأمین آب شرب دایره ای به شعاع ۱/۵ متر است.

^۱ - مجموعه قوانین و مقررات حفاظت محیط زیست. آینین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیلها و مردابها

هر گاه حريم رودخانه ها، انهار، مسیلهای، مرداب ها، برکه های طبیعی و راههای اصلی و فرعی موجود تداخل نماید، قسمت مورد تداخل برای تأسیسات طرفین بطور مشترک مورد استفاده قرار می گیرند.

حريم کanal ها، انهار احدهای و سنتی شبکه آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول زیر از طرف وزارت نیرو با شرکت های تابع آن برای هر طرف تعیین می گردد و این حريم از منتهی الیه دیواره آن ها می باشد.

جدول شماره () ظرفیت کanal ها، انهار و مستحده و شبکه های آبیاری و زهکشی

ردیف	میزان آبدی (از دیواره)	میزان حريم (از دیواره)
۱	بیش از ۱۵۰ متر مکعب در ثانیه	۱۲ تا ۱۵ متر
۲	۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۸ تا ۱۲ متر
۳	۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه	۶ تا ۸ متر
۴	۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه	۴ تا ۶ متر
۵	۱۵۰ لیتر تا ۲ متر مکعب در ثانیه	۱ تا ۲ متر
۶	کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه	۱ متر

جدول شماره () حريم لوله آبرسانی با توجه به قطر آنها

ردیف	قطر لوله آبرسانی (میلی متر)	میزان حريم از هر طرف نسبت به ----- محور لوله (متر)
۱	۵۰۰ تا	۳
۲	۸۰۰ تا ۵۰۰	۴
۳	۱۲۰۰ تا ۸۰۰	۵
۴	۱۲۰۰ به بالا	۹

چنانچه بستر رودخانه، نهر طبیعی و مسیل به صورت طبیعی تغییر نماید و باقیمانده بستر که بستر مرده نامیده می شود و کماکان در اختیار دولت است برای اجرای طرح های آب و برق قابل استفاده باشد، با حدود مشخص از طریق وزارت نیرو به دستگاه متقضی به صورت اجاره واگذار و نحوه آماده مازی، کناره بندی و سایر شرایط مربوط در سند واگذاری قید خواهد گردید.

کشت موقت در آن قسمت از بستر رودخانه، نهر و مسیل که برای بهره برداری از آب مزاحمتی ایجاد ننماید، با موافقت کتبی و قبلی شرکت آب منطقه ای ذیربسط به صورت اجاره و رعایت اولویت برای مجاوران بلامانع است، ولی مستأجر به هیچ وجه حق ایجاد اعیانی و غرس نهال و درخت (جز زراعت سطحی) را ندارد. در صورت تخلف اراضی مسترد و از فعالیت وی جلوگیری خواهد شد.

عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر رودخانه ها، انها طبیعی، مسیل ها، مردابها و برکه های طبیعی به موافقت وزارت نیرو بلامانع است. ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه های ذیربسط خواهد بود.

ح-۳-۱- مقررات ساختمانی

ایجاد هرگونه تاسیسات مجاز در حريم شهر مستلزم رعایت موارد زیر است:

۱. مالکین اراضی و املاک واقع در حریم شهر باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع عملیات ساختمانی از شهرداری پروانه اخذ نمایند.
۲. رعایت حریم نسبت به جاده ها، رودخانه ها، جنگل ها، نهرهای عمومی، قنوات، چاه ها، مسیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه ها و تاسیسات مخابراتی، انتقال گاز و نفت، پل های واقع در مسیر جاده ها یا تاسیسات عمرانی، لوله ها و کانال های مربوط به شبکه های آبرسانی، تاسیسات نظامی و انتظامی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها و سیل گیرها و سایر تاسیسات عمومی و ابنيه و آثار تاریخی بر اساس ضوابط مصوبه و مقررات مراجع ذیربطة
۳. احداث هرگونه تاسیسات مجاز در داخل حریم شهر به هر صورت نباید مغایرتی با قوانین و مقررات موضوعه پنهنه مذکور داشته باشد.
۴. رعایت بهداشت عمومی، حفظ فضای سبز و جلوگیری از تبدیل اراضی کشاورزی به مصارف دیگر
۵. رعایت قوانین و مقررات ایمنی به منظور جلوگیری از سیل و طغیان رودخانه ها و آتش سوزی و استحکام بنا
۶. تامین آب و برق کافی و مداوم با تابید وزارت نیرو
۷. ضوابط ساختمانی در حریم شهر دقیقاً مطابق ضوابط ساختمانی در محدوده شهر می باشد.
۸. احداث بنا در باغات و کشت و صنعت واقع در حریم شهر با نظر جهاد کشاورزی استان خواهد بود همچنانی سطح اشغال بنا نمی تواند بیش از یکصد مترمربع و زیربنا در طبقات بیش از ۱۵۰ مترمربع باشد. موقعیت احداث می بایست بگونه ای باشد که منجر به قطع هر خت نگردد.
۹. احداث تاسیسات صنعتی و کارگاه ها طبق مجوز اداره کل صنایع استان و سازمان محیط زیست و ضوابط ساختمانی امکان پذیر می باشد.
۱۰. احداث بنا در اراضی کشاورزی مجاز نمی باشد، مگر جهت تلمبه خانه و ابیار و سرویس بهداشتی حداکثر با سطح زیربنای ۷۵ مترمربع با نظر جهاد کشاورزی استان.
۱۱. احداث بناهای مسکونی، تجاری، خدماتی در محدوده بافت های روستایی موجود در حریم شهر بر اساس ضوابط و معیارهای طرح هادی روستایی و در صورت فقدان آن بر اساس عرف محلی و نظر شورای ۵۰ بلامانع است.
۱۲. احداث بنا در اراضی مربوط به دامداری ها بر اساس طرح های بهره برداری صرفا در ارتباط با دام بلامانع است.
۱۳. احداث بنا در شهرک های صنعتی بر اساس ضوابط و معیارهای طرح های مصوب بلامانع است.

۱۴. احداث بنا در اراضی پیش بینی شده جهت گورستان، غسالخانه، مجتمع های خدماتی، باسکول، پارکینگ عمومی، پایانه حمل بار و مسافر، شهرک صنعتی، کارگاه های مزاحم شهر، مکان دفن زباله، پستهای تبدیل فشار گاز، برق، تصفیه خانه آب و فاضلاب، مناسب با عملکرد و طبق طرح های تهیه شده آن بلامانع است.

توضیح ۱- بررسی و کنترل طرح های تفکیکی و ساختمنی در دو قالب طرح توسعه و محدوده حريم شهر پس از تایید در مراجع ذیصلاح با تصویب شهرداری ، خواهد بود.

توضیح ۲- رعایت ملاحظات زیست محیطی در کلیه جوانب آلودگی خاک، آب و هوا، صدا، دید و منظر از اهمیت فوق العاده برخوردار است. بدین لحاظ نظارت سازمان حفاظت محیط زیست در برنامه و طرح ها توصیه می شود.

ح-۳-۲- ضوابط تفکیک در حريم شهر

ضوابط تفکیک اراضی در محدوده حريم شهر به شرح زیر می باشد:

الف- تفکیک اراضی کشاورزی، باغات، با نظر جهاد کشاورزی استان می باشد، و در مجموع تفکیک اراضی به قطعات کوچکتر از یک هکتار برای باغات و سه هکتار برای اراضی کشاورزی مجاز نمی باشد.

تفکیک اراضی مسکونی، تجاری، و خدماتی در محدوده بافت های روستایی داخل محدوده حريم شهر بر اساس ضوابط طرح هادی روستا بلامانع است.

تفکیک اراضی دامداری مجاز نیست.

تفکیک اراضی پیش بینی شده جهت پایانه های مسافربری و باربری مجاز نیست.

تفکیک اراضی پیش بینی شده جهت کشتارگاه ها، گورستان موقتی ندارد و مجاز نیست.

ح-۳-۳- ضوابط شبکه های ارتباطی در حريم

شبکه های ارتباطی اصلی موجود در حريم شهر به ترتیب شامل محورهای شمال شهر به سمت ایرانشهر و جنوب و شرق شهر هر دو به سمت نیکشهر می شود.

عرض و مقطع پیشنهادی در این محورها در درون محدوده حريم ۲۴ متر (شامل ۲ خط رفت و ۲ خط برگشت و شانه خاکی می باشد).

رعایت حريم شبکه های ارتباطی در زمان ساخت و ساز ضروری است.

آخرین حريم شبکه های ارتباطی می بایست بر اساس استعلام از اداره کل راه و شهرسازی شهرستان ملاک عمل قرار گیرد.

ح-۴- اساس طرح جامع شهر اسپکه

طرح جامع در واقع مجموعه‌ای از پیشنهادات اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی و مدیریتی می‌باشد که ساختار توسعه شهر را در افق برنامه تبیین می‌کند. از مجموع پیشنهادات و راه حل‌ها و برنامه ریزی‌های ارائه شده در طرح‌های جامع، بخشی از پیشنهادات و برنامه‌ها محتوای اصلی و اساس طرح را تشکیل می‌دهند. اهمیت این بخش‌ها به گونه‌ای است که با تغییر یا اصلاح آنها طرح جامع دچار تغییر شده و هماهنگی در برنامه‌ها و طرح‌ها دچار اشکال و نارسایی خواهد شد.

در طرح جامع شهر اسپکه مواردی که اساس اصلی طرح جامع را تشکیل می‌دهند به شرح زیر است:

ح-۴-الف- سازمان فضایی

۱. تغییر در نقش و عدایکرد اصلی شهر مغایرت اساسی محسوب می‌شود بر این اساس با توجه به اینکه نقش و عملکرد اصلی شهر به لحاظ اقتصادی کشاورزی و خدمات می‌باشد هرگونه تعدی به اراضی کشاورزی مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

۲. با توجه به سازمان فضایی شهر همچه عملکرد اصلی شهر پیرامون محور امام خمینی در نظر گرفته شده است لذا تغییر کاربری در مقیاس وسیع در این محور و جایه جای آن منجر به تغییر در ساختار فضایی شهر شده و مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

۳. با توجه به سازمان فضایی شهر، ساختار موجود شبکه ارتباطی و کاربری‌های پیشنهادی در سطح شهری و فراشهری، شبکه معابر بنت در قالب شرایانی درجه ۲، جمع و پخش کننده و محورهای دسترسی طراحی و تعریف شده است. لذا تغییر سطح و عملکرد و یا حذف معابر اصلی شهر (معابر درجه ۲)، عملکرد شبکه‌های ارتباطی را به هم ریخته و از کارایی مناسب خواهد انداخت لذا تغییر اساسی تلقی می‌گردد و مجاز نیست. (مطابق نقشه سلسه مراتب معاير)

تبصره: هرگونه ایجاد معبیر شریانی جدید مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

توضیح- تغییر در عرض معابر در صورت نیاز و با نظر شهرداری و کمیسیون ماده ۵ در شرایط خاص و با توجیه فنی بلامانع است.

۴. تغییر کاربری اراضی در مقیاس وسیع (بلوک یا کاربری‌های با مقیاس شهری)، باعث تغییر ظرفیت‌ها و ناهماهنگی در برنامه ریزی نظام سازمانی شهر و شبکه‌های ارتباطی شده بدین لحاظ مجاز نبوده و مغایرت اساسی به شمار می‌اید.

۵. معیارها و مقررات و ضوابط ساخت و ساز در سطح شهر و محلات شهری در جهت نظام بخشی به توزیع متعادل عملکرد و ساختار کالبدی فضایی بافت و انسجام سیمای شهری تدوین شده است. بدین لحاظ

تغییرات کلان در مقررات ساخت و ساز و ضوابط طرح جامع به گونه‌ای که انسجام آن لطمہ وارد کند مجاز نبوده و مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

۶. کاربری‌های خدمات عمومی مانند آموزشی (بالای ۲۰۰۰ مترمربع)، درمانی و ورزشی در سطح شهر بر اساس برنامه ریزی صورت گرفته، پیش‌بینی و جانمایی شده است. تغییر کاربری این اراضی به کاربری مسکونی باعث کاهش توزیع عادلانه خدمات در سطح شهر و محلات خواهد شد. تغییر کاربری آنها در دوره طرح جامع مجاز نبوده و این کاربری‌های از اساس طرح به شمار می‌آیند.

توضیح: در صورت عدم امکان تملک زمین مشخص شده توسط ارگان مربوطه، جایه جایی می‌باشد با در نظر گرفتن سطح خدمات مربوطه و تقسیمات کالبدی شهر و با توجیه فنی در این راستا صورت گیرد و به تصویب شهرداری برسد.

ح-۴-ب- احتمالات جمعیتی و ظرفیت پذیری جمعیتی شهر

۱. سال افق طرح جامع شهر اسپکه ۱۴۰۵ است که در آن زمان می‌باشد طرح بازنگری تهیه گردد.

۲. تغییر در کاربری‌های اصلی شهر مطابق بند قبل مغایرت اساسی محسوب می‌شود

۳. تغییر در تراکم ساختمانی شهر با توجه به تاثیر گذاری بر میزان جمعیت پذیری نهایت تا یک طبقه و در صورتیکه عرض معتبر همچوار بیش از ۱۰ متر باشد و حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی رعایت گردد و به شرط تأمین پارکینگ مجاز می‌باشد.

تبصره: بر دو معتبر اصلی امام خمینی و در زاده که افزایش تراکم ساختمانی منجر به افزایش چمیتی بیش از ظرفیت این دو معتبر می‌گردد هر نوع افزایش تراکم ساختمانی غیر مجاز است و مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

۴. هر تغییر در سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی مستوی است در شرایط خاص با نظر کمیته فنی شهرداری حداکثر در حد ۲۰ درصد کاهش قابل قبول است.

۵. تغییرات در سطح اشغال در کل مغایرت محسوب می‌شود مگر در مواردی نظیر ایجاد اشرافیت یا جلوآمدگی ساختمان همچوار یا تغییر و ایجاد اغتشاش بصری سیما منظر گردد. در این صورت هم باد گشتن ساختمان ا در یک کریدور می‌باشد رعایت گردد.

ح-۴-ج- جهات و حدود کلی توسعه شهر

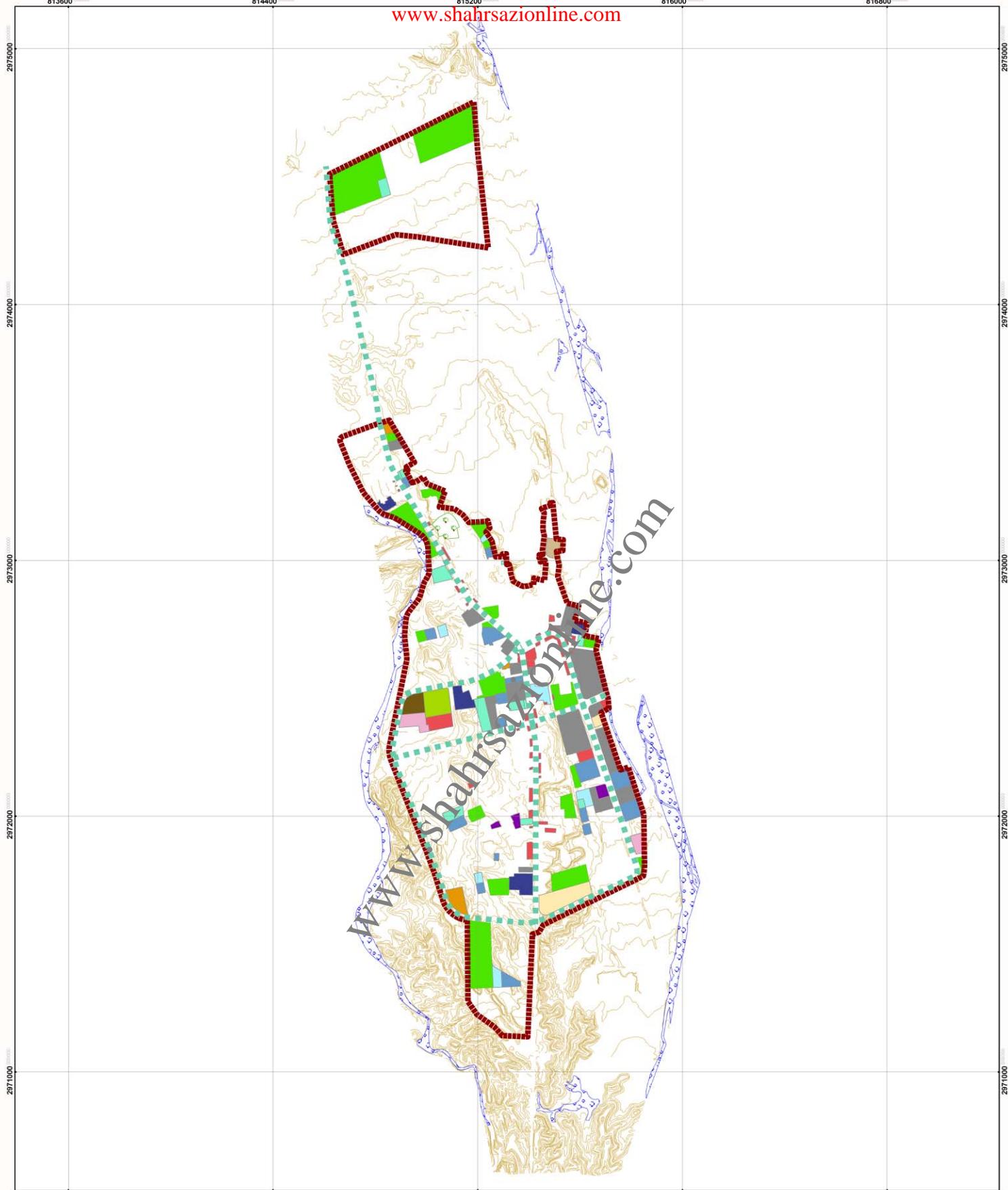
۱. براساس آخرین «قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها» مورخ ۱۴/۱۰/۸۴، محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می‌باشد. محدوده طرح جامع جزء اساس طرح جامع به

شمار آمده و تغییر محدوده، موجب تغییر و تحول در ساختار و ظرفیت شهر خواهد شد. بر همین مبنایین تغییرات مغایرت اساسی تلقی شده است. میزان تغییرات ناشی در خط محدوده در حد تدقیق حد و مرز پلاک ها بلامانع است و بیش از آن مغایرت اساسی محسوب می شود.

۲. حريم شهر قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید. بنت حريم شهر بنت معادل ۱۴۷۰ هکتار پیشنهاد می شود. در حريم شهر پهنه های اراضی زراعی، تاسیسات و تجهیزات گورستان و کاربری خدماتی رفاهی بلامانع است. هرگونه تغییر در مساحت و شکل حريم و پهنه بندی حريم شهر مغایرت اساسی محسوب می شود.

ح-۴-ج- سطوح و سرانه های کاربری های شهری

۱. تغییر در سرانه کاربری های خدماتی با مقیاس عملکرد شهری (مطابق نقشه) به میزان تا حد ۱۰ درصد قابل قبول است و بیش از آن مغایرت اساسی محسوب می شود.
۲. حفظ حريم میراث فرهنگی و تاریخی مطابق ضوابط سازمان میراث فرهنگی الزامی است.
۳. حفظ حريم رودخانه شرق شهر و مسیل غرب و حرايم تاسیسات و قنوات الزامی است.
۴. تغییر در کاربری باغات و نخلستان ها داخل محدوده و حريم مغایرت اساسی محسوب می شود.



وزرات راه و شهرسازی	
اداره کل راه و شهرسازی جنوب استان سیستان و بلوچستان	
طرح جامع شهر اسپکه	
عنوان نقشه: اساس طرح جامع	
	شمایر شفته
W N E S	N

راه‌های	
محدوده شهر	اداری - انتظامی
شیانی درجه ۲	تجهیزات شهری
صنعتی	تاسیسات شهری
میراث تاریخی	حمل و نقل و ابزارداری
آموزشی	فرهنگی - هنری
تجاری - خدماتی	باغات و کشاورزی
مذهبی	نقربوی و فضای سبز

www.shahrsazionline.com