

فهرست مطالب

۱	درآمد:
۳	۱- تعاریف.....
۱۳	۲- ضوابط و مقررات شهر صوفیان به تفکیک انواع کاربری.....
۱۴	۱-۲- ضوابط مربوط به کاربری مسکونی.....
۱۴	۱-۱-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین مسکونی در داخل محدوده شهر.....
۱۶	۱-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی مسکونی در داخل محدوده شهر.....
۱۷	۱-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان مسکونی.....
۲۶	۱-۲-۱- ضوابط مربوط به کاربری تجاری.....
۲۶	۱-۲-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای تجاری در داخل محدوده شهر.....
۲۷	۱-۲-۳- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی تجاری در داخل محدوده شهر.....
۲۹	۱-۲-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای تجاری.....
۳۱	۱-۳-۱- ضوابط مربوط به کاربری آموزشی.....
۳۱	۱-۳-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای آموزشی در داخل محدوده شهر.....
۳۲	۱-۳-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمانهای آموزشی در داخل محدوده شهر.....
۳۴	۱-۳-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای آموزشی.....
۳۶	۱-۴-۱- ضوابط مربوط به کاربری درمانی.....
۳۶	۱-۴-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای درمانی در داخل محدوده شهر.....
۳۶	۱-۴-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای درمانی در داخل محدوده شهر.....
۳۷	۱-۴-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای درمانی در داخل محدوده شهر.....
۳۸	۱-۵-۱- ضوابط مربوط به کاربری اداری و انتظامی.....
۳۸	۱-۵-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای اداری و انتظامی در داخل محدوده شهر.....
۳۸	۱-۵-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای اداری و انتظامی در داخل محدوده شهر.....
۳۹	۱-۵-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای اداری و انتظامی در محدوده شهر.....
۴۰	۱-۶-۱- ضوابط مربوط به کاربری فرهنگی.....
۴۰	۱-۶-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای فرهنگی در محدوده شهر.....
۴۰	۱-۶-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای فرهنگی در محدوده شهر.....
۴۱	۱-۶-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای فرهنگی در محدوده شهر.....
۴۲	۱-۷-۱- ضوابط مربوط به کاربری مذهبی.....
۴۲	۱-۷-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای مذهبی داخل محدوده شهر.....
۴۲	۱-۷-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای مذهبی داخل محدوده شهر.....
۴۲	۱-۸-۱- ضوابط مربوط به کاربری ورزشی.....
۴۳	۱-۸-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای ورزشی داخل محدوده شهر.....

۴۳.....	۲-۸-۲ - ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای ورزشی داخل محدوده شهر
۴۴.....	۳-۸-۲ - ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای ورزشی داخل محدوده شهر
۴۵.....	۲-۹-۲ - ضوابط مربوط به کاربری تفریحی - توریستی
۴۵.....	۱-۹-۲ - ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای تفریحی-توریستی داخل محدوده شهر
۴۵.....	۲-۹-۲ - ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای تفریحی-توریستی داخل محدوده شهر
۴۶.....	۳-۹-۲ - ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای تفریحی-توریستی داخل محدوده شهر
۴۷.....	۲-۱۰-۲ - ضوابط مربوط به کاربری حمل و نقل و انبارها
۴۷.....	۱-۱۰-۲ - ضوابط مربوط به استفاده از اراضی حمل و نقل و انبارها داخل محدوده شهر
۴۷.....	۲-۱۰-۲ - ضوابط مربوط به تفکیک اراضی حمل و نقل و انبارها داخل محدوده شهر
۴۸.....	۳-۱۰-۲ - ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای حمل و نقل و انبارها داخل محدوده شهر
۴۹.....	۲-۱۱-۲ - ضوابط مربوط به کاربری پارک و فضای سبز در محدوده شهر
۴۹.....	۱-۱۱-۲ - ضوابط مربوط به استفاده از فضای سبز
۴۹.....	۲-۱۱-۲ - ضوابط مربوط به تفکیک اراضی فضای سبز
۵۰.....	۳-۱۱-۲ - سایر ضوابط مربوط به فضای سبز
۵۱.....	۱۲-۲ - ضوابط مربوط به اراضی کشاورزی
۵۱.....	۱-۱۲-۲ - ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای کشاورزی
۵۲.....	۲-۱۳-۲ - ضوابط مربوط به کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری در محدوده شهر
۵۲.....	۱-۱۳-۲ - ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای تأسیسات و تجهیزات شهری
۵۲.....	۲-۱۳-۲ - ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای تأسیسات و تجهیزات شهری
۵۳.....	۳-۱۳-۲ - ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای تأسیسات و تجهیزات شهری
۵۴.....	۲-۱۴-۲ - ضوابط مربوط به کاربری صنایع
۵۴.....	۱-۱۴-۲ - ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای صنعتی
۵۶.....	۲-۱۴-۲ - ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای صنعتی
۵۷.....	۲-۱۵-۲ - ضوابط استقرار بناهای بازدید و تاریخی
۵۹.....	۳ - ضوابط عمومی مربوط به تفکیک اراضی در محدوده شهر
۶۲.....	۴ - نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف به ساختمانهای پیرامون
۶۴.....	۵ - مقررات شهرسازی مربوط به نمازی
۶۴.....	۱-۵ - ضوابط مربوط به سیما و منظر
۶۶.....	۲-۵ - ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری
۶۷.....	۳-۵ - ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری
۶۷.....	۴-۵ - ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات.....	۶۸
۶- سازمان اجرای مقررات.....	۶۸
۷- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری.....	۶۸
۸- بازنگری در ضوابط سیما و منظر شهری.....	۷۰
۹- ضوابط صدور پروانه ساختمانی.....	۷۱
۱۰- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها و ضوابط مربوطه.....	۷۳
۱۱- انواع معبر و ضوابط کلی احداث معابر.....	۷۳
۱۲- ضوابط عمومی دسترسی به قطعات.....	۷۳
۱۳- مقاطع عرضی معابر (تعداد خطوط عبوری، حداقل عرض سواره‌رو، حداقل عرض پیاده‌رو، عرض حریم معبر، توقفگاه خودرو حاشیه‌ای).....	۷۳
۱۴- تقاطع‌ها.....	۷۵
۱۵- پخ.....	۷۵
۱۶- حداکثر شیب.....	۷۶
۱۷- دور برگردان و مقررات مربوط به آن.....	۷۷
۱۸- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده و دوچرخه.....	۷۸
۱۹- پیشامدگی‌های مجاز در معابرها و مقررات مربوط به آن‌ها.....	۸۰
۲۰- عقب نشینی و تعریض معابر و مقررات مربوط به آن‌ها.....	۸۱
۲۱- ضوابط مربوط به حریم شهر و حریم عوامل طبیعی و مصنوع.....	۸۳
۲۲- اساس طرح.....	۱۳۵

فهرست جداول

جدول شماره ۱-۱: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح و تقسیمات شهری.....	۵
جدول شماره ۱۴۲-۱: منطقه بندی ایران جهت استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی براساس طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای ایران (جدول پیوست شماره ۱ مصوبه).....	۵۵
جدول شماره ۱۴۲-۲: حداقل فواصل مجازی برای استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی (جدول پیوست شماره ۲ مصوبه).....	۵۶
جدول شماره ۱۵۷-۱: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید(پخ) و شاعع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۷۰ درجه در بافت‌های پر و خالی.....	۷۶
جدول شماره ۱۵۷-۲: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه.....	۷۶
جدول شماره ۱۵۷-۳: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه.....	۷۶
جدول شماره ۱۶۷-۱: حداکثر شبیط طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه.....	۷۷
جدول شماره ۱۶۷-۲: حداکثر شبیط طولی برای راههای شریانی درجه ۲ (درصد).....	۷۷
جدول شماره ۱۶۷-۳: حداقل شبیط طولی برای کلیه راه ها.....	۷۷
جدول شماره ۱۸۷-۱: حداقل عرض پیشنهادی برای پیادهروهای مجاور راهها(سعیدنیا،۱۳۸۱).....	۷۸
جدول شماره ۱۸۷-۲: حداقل فاصله آزاد بین مانع واقع در کنار مسیر و لبه دوچرخه رو.....	۸۰
جدول شماره ۱۸-۱: حریم قانونی راههای بین شهری.....	۹۱
جدول شماره ۱۸-۲: حریم خطوط هوایی انتقال نیروی برق.....	۹۹
جدول شماره ۱۸-۳: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی(نوع ساختمانی الف).....	۱۰۳
جدول شماره ۱۸-۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی(نوع ساختمانی ب).....	۱۰۳
جدول شماره ۱۸-۵: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی(نوع ساختمانی ج).....	۱۰۳
جدول شماره ۱۸-۶: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د).....	۱۰۴
جدول شماره ۱۸-۷: حریم منع احداث ابنيه محل تجمع و یا خطروگز در مجاورت خطوط انتقال گاز.....	۱۰۴
جدول شماره ۱۸-۸: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه (بر حسب متر)(محور لوله تا محور جاده).....	۱۰۶
جدول شماره ۱۸-۹: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد جاده درجه ۱ (بر حسب متر) (محور لوله تا محور جاده).....	۱۰۷
جدول شماره ۱۸-۱۰: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد جاده درجه ۲(بر حسب متر)(محور لوله تا محور جاده).....	۱۰۷
جدول شماره ۱۸-۱۱: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد جاده درجه ۳ و ۴ (بر حسب متر)(محور لوله تا محور جاده).....	۱۰۸

فهرست تصاویر

- تصویر شماره ۳۱۲-۱: حداقل مساحت نورگیر با توجه به افزایش طبقات ۲۴
تصویر شماره ۳۱۲-۲: حداقل فاصله پنجره نورگیر دو واحد مستقل مسکونی ۲۴

www.shahrsazionline.com

فهرست نقشه‌ها

۲۰	نقشه شماره ۱-۲: پهننه بندی تراکمی ساختمانی.
۸۴	نقشه شماره ۱-۸: پهننه بندی حریم شهر.
۱۳۸	نقشه شماره ۱-۱۰: اساس طرح.

www.shahrsazionline.com

درآمد:

این مجلد، بر اساس بند ۵ قسمت چهارم شرح خدمات طرح جامع- تفصیلی شهر صوفیان تهیه شده است که به دلیل پرکاربرد بودن آن به ویژه توسط عوامل اجرایی شهرداری صوفیان، در یک مجلد جداگانه ارائه شده است.

- گزارش ضوابط و مقررات طرح برای پهنه‌بندی‌های حریم، کاربری‌های زمین شهر، تراکم، ارتفاع، تعداد طبقات، تفکیک زمین، نمای ساختمانی، احداث بنا، معابر، فضاهای شهری فعالیت‌های آموزشی، فرهنگی، خدماتی و غیره

مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی به منظور تدقیق و اجرایی کردن پیشنهادات طرح‌های شهری و برای تسهیل در فرآیند تهیه نقشه پیشنهادی، نظارت و پیاده‌سازی ساخت و سازها، مورد استفاده قرار می‌گیرد، اجرای طرح‌های شهری بدون داشتن مجموعه‌ای از ضوابط و مقررات مربوط به آن، در عمل امکان‌پذیر نمی‌باشد.

ضوابط و مقررات ساختمانی، معماری و شهرسازی به دو قسمت عام و خاص قابل تقسیم است. ضوابط عام شامل مجموعه مصوبات سازمان‌ها و وزارتخانه‌ها، مجلس شورای اسلامی، هیات وزیران، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و... می‌شود که مدرجات آن برای تمام سطح کشور لازم‌الاجرا است. ضوابط و مقررات خاص نیز ویژه محدوده مورخ‌طراحی است که توسط مهندسان مشاور تهیه‌کننده طرح و با توجه به معیارها و استانداردها و اصول شهرسازی و معماری از یک سو و با در نظر گرفتن شرایط گوناگون محلی تدوین می‌گردد.

مجموعه ضوابط و مقررات طرح جامع- تفصیلی شهر صوفیان شامل تعاریف، ضوابط و مقررات مربوط به مسکن و کاربری‌های عمومی شهری، اراضی کشاورزی، معابر و پهنه‌بندی حریم می‌باشد.

❖ تاریخ تصویب و ابلاغ مصوبات و قوانین مندرج در این مجلد تا سال ۱۳۹۱ بوده و در

صورت تغییر در سال‌های بعد باید قوانین و مصوبات جدید مورد بهره‌برداری قرار گیرد.

همچنین در صورتی که ضوابط مندرج در این مجلد با قوانین و مصوبات کشوری از قبیل

قوانین مجلس شورای اسلامی، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و هیئت وزیران

مغایر باشد ارجحیت با قوانین و مصوبات مذکور می‌باشد.

❖ فضاهایی که قبل از تصویب طرح جامع - تفصیلی شهر دارای مصوبه شورای برنامه‌ریزی و مصوبه کمیته تغییر کاربری طرح هادی هستند و در طرح جامع - تفصیلی لحاظ نشده‌اند بر اساس مصوبه مذکور عمل خواهد شد. توافقات فیما بین شهرداری و مردم بدون دارا بودن مصوبه استانی (کمیسیون ماده ۵ ، کمیته تغییر کاربری و یا مصوبات شورای برنامه‌ریزی استان) و بدون لحاظ در این طرح قابلیت اجرایی ندارند.

❖ مطابق بند ۲-۱-۴ مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان، رعایت این مقررات در طراحی، محاسبه، نظارت، اجرا، بهره برداری، تعمیر و نگهداری بناها توسط کلیه مراجع ذکر شده در ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در سراسر کشور الزامی است.

❖ به دلیل رعایت حفظ مقادیر برشی از قوانین و آئین نامه‌های مورد استفاده در این دفترچه از عبارات محدوده قانونی (حریم استحفاظی استفاده شده است که بنا به قانون تعریف حریم محدوده شهرها، منظور از محدوده قانونی همان محدوده شهر و منظور از حریم استحفاظی، همان حریم شهر است.

❖ در طراحی معابر، ورودی‌ها، ابنيه و ... رعایت قانون جامع حمایت از حقوق معلولان و آئین نامه‌های اجرایی مصوب الزامی است.

۱- تعاریف

- طرح جامع شهر

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلندمدتی است که در آن چگونگی استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، بازرگانی، اداری، کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهای خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطوح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نوسازی بهسازی و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر برحسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

- طرح تفصیلی شهر

طرح تفصیلی شهری عبارت از طریقی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری تهیه می‌شود. موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه‌های عبور و مرور، قطعه‌بندی زمین، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، موقعیت کلیه عوامل شهری، بافت‌های نیازمند به بهسازی و نوسازی، حل مشکلات شهری، از جمله برنامه‌هایی است که در طرح تفصیلی باید مورد توجه قرار گیرد. نقشه طرح تفصیلی بر مبنای مدارک ثبتی و مالکیت زمین تهیه می‌شود. طرح تفصیلی بعد از طرح جامع شهری و به منظور انجام برنامه‌های اجرایی تصویب شده در طرح جامع تهیه می‌شود. طرح تفصیلی در حقیقت، تنظیم برنامه‌های مفصل و انجام اقدامات جزء به جزء در مناطق و محله‌های شهری است. سازمان مسئول تهیه طرح تفصیلی وزارت راه و شهرسازی است و پس از تصویب به نهادهای اجرایی شهر ابلاغ می‌شود.

- طرح جامع - تفصیلی شهر

در راستای اجرای مصوبه شماره ۴۱۴۰۱۰/۳۷۴۸۵ مورخ ۸۶/۳/۲۰ هیأت وزیران مبنی بر تهیه طرح جامع برای کلیه شهرهای کشور تا پایان سال ۱۳۸۸ و مصوبه مورخ ۸۶/۵/۱۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، طرح جامع - تفصیلی برای شهرهای زیر ۲۰ هزار نفر جمعیت در نظر گرفته شده و دامنه کاربرد این طرح‌ها برای شهرهای با مساحت حداقل ۲۵۰ هکتاری است که مرکز شهرستان نباشد. این طرح نیز برای تمام پلاک‌های شهری در مقیاس ۱/۲۰۰۰ تهیه می‌شود.

- برنامه ریزی کاربری اراضی

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری براساس خواست‌ها و نیازهای جامعه شهری است و هسته اصلی برنامه ریزی شهری را تشکیل می‌دهد. به عبارت دیگر برنامه ریزی کاربری اراضی، علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی است که به منظور استفاده مؤثر از زمین و انتظام فضایی مناسب و کارا صورت می‌گیرد. در این برنامه ریزی تلاش می‌شود که الگوهای اراضی شهری به صورت علمی مشخص شود و مکانیابی فعالیت‌های مختلف در شهر در انطباق و هماهنگی با یکدیگر و سیستم‌های شهری قرار گیرد.

- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی آن در دوره طرح جامع تا تهیه طرح جامع دیگر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجراء می‌باشد. شهرداری علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده داردند.

- حریم شهر

مطابق ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم، حریم شهر عبارتست از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

- اراضی شهری

زمین‌هایی که در محدوده شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته باشد. در مجموع اراضی شهری شامل سه نوع اراضی دایر، بایر و موات است.

- کاربری اراضی

عبارت است از نوع استفاده از اراضی و املاک موجود در شهر و یا نوع استفاده مشخص شده از اراضی و املاک در طرح پیشنهادی که شامل موارد زیر می‌باشد:

جدول شماره ۱-۱: عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح و تقسیمات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
مسکونی	محله	سکونتگاه‌های تک واحدی و مجموعه‌های چندخانواری و آپارتمانی چند واحدی و واحدهای باخ مسکونی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
	محله	واحدهای خرید روزانه (خواربار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و امثالهم)
	ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشتا افزار، قنادی، آجیل فروشی و...) شعب بانکها و صندوق‌های قرض الحسن و مؤسسات مالی و اعتباری، بستگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر.
	شهر	عمده فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل فروشی‌ها، پوشاش شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسائل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی.
	محله	دفاتر ریاست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان.
	ناحیه	پلیس (۰۹۰۰)، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مرکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی، کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی.
	منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مرکز MRI و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مرکز کلینیک، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان.
	شهر	دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نماد - مؤسسات خیریه، اتحادیه‌ها، مجتمع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه).
آموزش عالی	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانسپرسها، حوزه‌های علمیه و مرکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی
	محله	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهندکودک - آمامتی - دبستان)
	ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی - مدارس راهنمایی - دبستان و پیش‌دانشگاهی
	منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتماعهای آموزشی فنی و حرفة‌ای وزارت کار و امور اجتماعی
	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مرکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
	ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
	منطقه	مجتمع‌های قصاید، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی
	شهر	وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مرکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت
	محله	زمین‌های بازی کوچک.
	ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها.
	شهر	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی.
	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها.
	ناحیه	پلی‌کلینیک‌ها

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
	منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
	شهر	بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سپریست و سالم‌دان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی
	ناحیه	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
	محله	بوستان (پارک) محله‌ای
	ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
	شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
	محله	مسجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
	شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنسیسه‌ها و آتشکده
	محله	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
	ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدان‌میوه و ترهبار ناحیه‌ای، اورژانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت
	شهر	گرسنگان‌های موجود و نمایشگاه‌های دائمی
	حریم شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و ترهبار، پایانه‌های حمل و نقل بار
	محله	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی و حمام
	منطقه	مخازن آب زیستی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پست‌های برق
	محله	معابر و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاه‌های مترو
	ناحیه	معابر، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافربری، پارک سوراهای
	شهر	معابر، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه‌های راه‌آهن، فرودگاه‌های موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو و پارکینگ‌های بزرگ و اتیارهای کوچک و سردهخانه‌ها
	حریم	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سازه و سردهخانه‌ها
	شهر	پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروهای نظامی
	محله	زمین‌های کشاورزی و باغات
	شهر	اماكن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بنای‌های یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده‌ها و بقاع متبرکه
	شهر	بستر و حریم رودخانه‌ها، انهر، تالاب‌ها، آبگیرها، چنگل‌های طبیعی و دست کاشت و هر گونه عناصر طبیعی و غیر مصنوعی
	شهر	حریم و بستر قانونی راه‌ها و راه‌آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و مخابرات و فاضلاب
	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمنپذیر و مهمانسرای‌ها، هتل آپارتمان و متل، باغ و حش، شهر بازی، سایر مراکز تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردواهای جهانگردی
- توریستی	با توجه به ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست	مطلوب این قسمت مربوط به صنایع کارگاهی کد الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران می‌باشد با توجه به اینکه آخرین مصوبه و اصلاحات نهایی آن (مصوب سال ۱۳۹۰ هیات وزیران) در قسمت قوانین این مجموعه آورده شده از تکرار آن در این بخش خودداری می‌گردد.

مأخذ: مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با اصلاحیه بعدی، ۱۳۸۹

اراضی بایر شهری

زمین‌هایی که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته است، اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته باشد یا نداشته باشد.

- اراضی دایر شهری

زمین‌هایی است که آن را احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر مورد بهره‌برداری مالک قرار می‌گیرد. زمین‌های دایر مشمول قانون زمین شهری صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور است.

- اراضی موات شهری

زمین‌هایی که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

- کاربری مسکونی

کاربری مسکونی بناهایی است که برای سکونت خانوارها مورد استفاده قرار می‌گیرد و یا فضاهایی است که در طرح پیشنهادی به منظور احداث بنای مسکونی در نظر گرفته شده است.

- واحد مسکونی

ساختمان و یا قسمتی از یک ساختمان می‌باشد که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و شامل فضاهای ضروری زندگی و آشپزخانه و سرویسهای بهداشتی مستقل می‌باشد.

- واحد تجاری

عبارتست از کلیه ساختمان‌هایی که برابر تبصره ذیل بسیار ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت داشته باشند و مشاغلی که تابع قوانین خاص بوده و علاوه بر پرداخت مالیات با اصول بازرگانی اداره گردند، تجاری محسوب می‌گردند.

- بلوک شهری

بخشی از بافت شهری و متشکل از یک و یا چند قطعه زمین (ساخته شده و یا نشده) است که همه لبه‌های آن با معبرهای عمومی هم‌جوار است.

- تجمیع

تجمیع عبارت است از: تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر.

- تفکیک

عبارة است از تقسیم زمین یکپارچه به دو یا چند قطعه مجزا با ایجاد دسترسی‌های مناسب

برای استفاده جداگانه هر یک همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه، به عبارتی، تقسیم یک قطعه زمین به قطعات متعدد تفکیک نامیده می‌شود (هر قطعه می‌تواند کاربری متفاوت و یا یکسان داشته باشد).

- تراکم جمعیت

نسبت جمعیت به مساحت محدوده مورد بررسی بحسب نفر در هکتار یا نفردر کیلومترمربع.

- تراکم جمعیتی خالص مسکونی

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی داخل محدوده شهر، تراکم جمعیتی خالص گفته می‌شود.

- تراکم ناخالص جمعیتی شهری

نسبت جمعیت به مساحت کل محدوده شهر را تراکم ناخالص جمعیتی شهر می‌گویند.

- تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیربنای مفید ساختمان در تمامی طبقات به مساحت کل زمین، تراکم ساختمانی گفته می‌شود، که به صورت درصد بیان می‌شود.

- تراکم ساختمانی پایه

تراکم ساختمانی پایه، حداکثر تراکم ساختمانی است که هر قطعه زمین مسکونی می‌تواند بدون پرداخت عوارض حق تعديل تراکم، داشته باشد و به صورت درصد بیان می‌شود.

- تراکم ساختمانی مجاز

تراکم مجاز حداکثر تراکم ساختمانی است که هر قطعه زمین با توجه به منطقه‌بندی تراکمی شهر و ویژگی‌هایی مانند عرض معتبر همچوار و محل استقرار آن می‌تواند از آن بهره‌مند گردد.

- ارتفاع ساختمان

ارتفاع بنا به ارتفاع تمام طبقات یا فاصله قائم از کف متوسط معتبر تا بام ساختمان گفته می‌شود.

ارتفاع شیروانی و سایر عناصر نظیر لبه دست انداز بام، خرپشته، دودکش، تجهیزات و هر گونه علائم ثابت و غیره جزء ارتفاع ساختمان محسوب نمی‌شود.

- بر ساختمان

عبارت است از خط فصل مشترک بین زمین باز یا معبر و قسمتی از زمین که بر روی آن ساختمان یا دیوار احداث شده یا می‌شود.

- پیلوت

قسمتی از ساختمان که هم سطح معتبر مجاور بوده و به غیر از ستون‌های ساختمان، فاقد هرگونه عامل جداکننده (دیوار داخلی) است.

- بالکن

سطحی از ساختمان که در طبقات بالای همکف احداث شود و جزء اتاق‌ها نباشد.

- جداره

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست، نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

- حد جنوبی زمین

بخشی از زمین که در جنوب قطعه مالکیت قرار گرفته باشد.

- حداقل سطح تفکیک(حد نصاب تفکیک)

نشانگر آن اندازه از سطح زمینی است که تفکیک آن به قطعات کوچکتر مجاز نمی‌باشد.

- زیربنای مفید

سطح کل ساختمانی به جز راه پله، آسانسور و بالکن.

- سطح اشغال

عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه زمینی که بر روی آن بنا احداث شده و یا قابل احداث می‌باشد.

- سطح کل زیربنا

عبارت است از مجموعه سطوح ساخته شده ساختمان در طبقه همکف و در طبقات بالا.

- طبقات فوقانی

کلیه طبقات ساختمانی که روی طبقه همکف ساخته شود.

- طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از متوسط کد ارتفاع معتبر مجاور حداقل ۱/۴۰ متر باشد.

- قطعه زمین یا پلاک

شش دانگ زمینی که به وسیله اسناد رسمی مشخص شده باشد.

- حیاط

فضایی است باز، که قسمت اعظم نورگیری ساختمان از آن تأمین می‌شود. نسبت سطوح حیاط و

سطح زیربنای همکف، در ضوابط و مقررات مندرج در همین دفترچه آمده است.

- حیاط خلوت

فضایی است باز، کوچکتر از حیاط اصلی و در منتهی الیه دیگر ساختمان که ممکن است در تمامی عرض زمین و یا در قسمتی از آن قرار گیرد.

- کف تمام شده

عبارة است از مناسب‌ترین پوشش مربوط به سطح زمین (معبر یا حیاط) یا طبقات و یا بام ساختمان با مصالح ساختمانی نهایی.

- نما

منظور از نما، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.

- نمای ساختمان

عبارة است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز اصلی یا فرعی و یا معابر اصلی یا فرعی باشد. بر ساختمان مشرف به معابر و حیاط‌نمای اصلی ساختمان نامیده می‌شود.

- منظر شهری

منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساخته‌های و الحالات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

- معابر

کلیه سطوح مورد استفاده برای جابجایی انسان و کالا چه به صورت سواره و چه به صورت پیاده را کاربری معابرگویند. معابر شهری طبق آئین نامه طراحی راه‌های شهری شامل انواع مختلفی به شرح زیر می‌باشد:

راه شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض

راه تنظیم می‌شود. راههای شریانی درجه یک، ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تأمین می‌کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راههای شریانی درجه یک به شرح زیر دسته‌بندی می‌شوند:

- آزاد راه

راهی است که در تمامی طول آن ترافیک دو طرف به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و جریان ترافیک در آن بدون وقفه آزاد است، یعنی وسائل نقلیه موتوری، جز در تصادفها و راه بندان‌ها، ناچار به توقف نمی‌شوند. برای تأمین چنین وضعیتی، تقاطع همسطح اجازه داده نمی‌شود و نحوه صحیح ورود و خروج وسائل نقلیه طراحی می‌شود.

- بزرگراه

راهی است که ترافیک دو طرف آن به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و در طولهای قابل ملاحظه‌ای از آن می‌توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تأمین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسائل نقلیه طراحی می‌شود. بزرگراه می‌تواند محدودی تقاطع همسطح داشته باشد به شرطی که فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر بیش از $2/5$ کیلومتر باشد.

- راه عبوری

ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (معمولًاً کوچک و متوسط) یا روستاهای بزرگ که عملکرد عبوری آنها در داخل شهرها روستا نیز حفظ شود. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج وسائل نقلیه به آن کاملاً تنظیم و طراحی می‌شود و فاصله تقاطع‌های همسطح آن از یکدیگر حداقل $2/5$ کیلومتر است.

- راه شریانی درجه دو

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسائل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه دو دارای عملکرد درون شهری‌اند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

- خیابان محلی

خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسائل نقلیه موتوری، دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسائل نقلیه

موتوری در این خیابان‌ها پایین نگه داشته می‌شود.

- دسترسی

منظور از دسترسی، نحوه ارتباط ترافیک موتوری با املاک مجاور راه است.

- توقفگاه خودرو

توقفگاه‌های خودرو، محل‌های توقف و نگهداری وسایل نقلیه هستند.

- دوربرگردان

قسمتی از سواره‌رو است که برای فراهم کردن امکان دور زدن وسایل نقلیه درنظر می‌گیرند.

- پخ

عبارت است از قاعده مثلث متساوی الساقین که دو ساق آن از امتداد بدنی دو معتبر متقطع تشکیل شده و طول قاعده آن مثلث، مبنای اجرای پخ می‌باشد. به عبارت دیگر، برش موربی (با دو زاویه مساوی) در نبش ساختمان است که برای تأمین دید مناسب رانندگان درنظر گرفته می‌شود.

- سازمان مجری طرح

شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول اجرای طرح است.

- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (بر اساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۰/۱۲/۷۸ هیأت حترم وزیران) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیربُره در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیأت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان و اداره کل راه و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

۲- ضوابط و مقررات شهر صوفیان به تفکیک انواع کاربری

شهر صوفیان، یک سکونتگاه با عملکرد غالب مسکونی محسوب می‌شود و در اینجا مقصود از "شهر" همان شهر صوفیان است. کاربری‌های مختلف در شهر صوفیان عبارتند از:

مسکونی

تجاری (تجاری، خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی)

آموزشی

درمانی

اداری-انتظامی

فرهنگی

مذهبی

ورزشی

تفریحی - توریستی

حمل و نقل و انبارها

پارک و فضای سبز

کشاورزی و باغات

تأسیسات و تجهیزات شهری

صنایع

معابر

این ضوابط و مقررات، به تفکیک کاربری‌های فوق تدوین شده است. به عنوان مثال، ملاک عمل این ضوابط برای یک ساختمان استیجاری مهدکودک که پروانه ساخت آن مسکونی بوده است، برابر ضوابط مندرج در بخش کاربری مسکونی می‌باشد. ملاک عمل این ضوابط و مقررات، در هر قطعه، کاربری مجاز آن قطعه طبق پروانه صادره از سوی شهرداری خواهد بود و نه فعالیت دایر در آن. در صورتی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی، کاربری ملکی مغایر با پروانه ساختمانی درج شده باشد اولویت با نوع کاربری عنوان شده در پروانه ساختمانی است نه نقشه کاربری پیشنهادی این طرح.

۱-۲- ضوابط مربوط به کاربری مسکونی

۱-۱-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین مسکونی در داخل محدوده شهر

الف- موارد استفاده مجاز از زمین مسکونی

- احداث واحدهای مسکونی و مجموعه‌های مسکونی بر اساس تراکم و ضوابط طرح جامع-

تفصیلی.

- در اراضی مسکونی احداث دفاتر مهندسی، مطب پزشکی، مراکز تدریس خصوصی، دفتر وکالت، آموزشگاه‌های خیاطی و موسیقی، آرایشگاه زنانه، صنایع خانگی (مشروط به اینکه ایجاد بو، لرزش و صدا ننمایند و فاضلاب هم نداشته باشند و مالک شخصاً اقدام نماید) مجاز است. طبق تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.

- طبق قانون محل مطب پزشکان مصر ۶۶/۱۰/۲۰ فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف وابسته در ساختمانهای مسکونی و تجاری ملکی و اجاره‌ای بلامانع است.

تبصره ۱: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمان‌های دولتی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه، ملک مذکور را کاربری مسکونی با تراکم هم‌جوار آن می‌گردد.

تبصره ۲: احداث واحدهای تجاری در شهر تا سقف سرانه پیشنهادی امکان‌پذیر است، که این سقف با توجه به مساحت تجاری موجود و اضافه کردن سطوحی که در سالهای برنامه پروانه صادر می‌گردد، قابل کنترل است.

- احداث واحدهای مذهبی و فرهنگی از هر نوع و واحدهای بهداشتی با مجوز شهرداری و در سطح عملکرد شهری در این پهنه مجاز است.

- سایر استفاده‌های مجاز عبارتند از تأسیسات و تجهیزات شهری مثل پست برق، تأسیسات مخابرات، ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز، دفتر پست و تلگراف و... توسط سازمان‌های ذیربطری و نیز فضای سبز عمومی یا خصوصی به هر شکل و احداث معبر و شبکه‌های ارتباطی. (با رعایت ضوابط شبکه معابر).

- احداث واحدهای مسکونی تنها در نقاطی که در طرح جامع - تفصیلی پیش‌بینی نموده است

امکان پذیر است. در غیر این صورت باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

ب- موارد استفاده مشروط از زمین مسکونی

- احداث مهدکودک با مجوز از سازمان‌های ذیربطر.

- فعالیت‌های خانگی مانند: کلاس هنری، خیاطی و آشپزی و آرایش، تدریس خصوصی، صنایع

دستی توسط مالکین ساکن مشروط بر آنکه حداکثر ۳۰ متر مربع از فضای مسکونی به فعالیت یاد شده اختصاص یابد(با اخذ مجوز فعالیت طبق ماده ۷ قانون مشاغل خانگی).

- احداث خوابگاه با تأمین دسترسی به معتبر حداقل ۱۲ متری و رعایت عدم اشراف گشودگی‌ها به سایر واحدهای مجاور. مشروط بر اینکه در قطعات جنوبی و غربی رعایت ارتفاع پنجره‌ها در طبقات بالای همکف تا ۱۸۰ سانتی متر آجر چینی و بقیه شیشه مات باشد.

- احداث خانه سالمندان و مرکز نگهداری افراد ناتوان و انجمن‌های درمانی با اخذ مجوز از سازمان‌های ذیربطر و داشتن دسترسی حداقل ۱۲ متری.

- احداث فضاهای ورزشی سریاز حداکثر تا مساحت ۵۰۰۰ متر مربع و فضاهای ورزشی سرپوشیده حداکثر تا ۲۵۰ مترمربع زیر بنا با دسترسی از معتبری با حداقل عرض ۱۲ متر.

- احداث توقفگاه عمومی خودرو تا حداکثر ۰.۵ هکتار مربع مساحت و دسترسی از معتبری با حداقل عرض ۱۲ متر.

- تبدیل کاربری مسکونی به کاربری‌های غیر مسکونی پنجه شده و کاربریهای غیرانتفاعی محله‌ای و ناحیه‌ای مشروط به تصویب کمیسیون ماده ۵، دسترسی مناسب به شبکه‌های شهری و عدم مغایرت با کاربری قطعات هم‌جوار و تأمین توقفگاه خودرو مورد نیاز دیمتر می‌باشد.

ج- موارد ممنوع استفاده از زمین مسکونی:

- احداث کلیه واحدهای تعمیرات اتومبیل در اراضی این منطقه خارج از گاراژهای محله‌ای ممنوع است.

- انجام هرگونه فعالیت مزاحم و آلاینده به تشخیص سازمان‌های حفاظت محیط‌زیست و بهداشت محیط در مناطق مسکونی ممنوع است. مشاغل مزاحم باید از محدوده شهر خارج و بر اساس ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در بیرون از محدوده شهر قرار گیرد.

- احداث هرگونه بنا و تأسیسات در داخل بافت‌های مسکونی که فعالیت آن سبب بر هم خوردن نظام آمد و شد محلات گردد و یا احداث آن موجب اشرافیت قطعات نسبت به هم و یا به هم خوردن

تعادل و تناسب سیمای شهری محیط خود گردد ممنوع است.

۲-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی مسکونی در داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات مسکونی

- حداقل اندازه تفکیک قطعات مسکونی جدید در داخل محدوده ۲۰۰ متر مربع است.

تبصره ۱: قطعه زمین‌های با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع که تا زمان ابلاغ این ضوابط و طبق نقشه طرح مصوب قبلی و طرحهای تفکیکی مصوب قبلی و سند جدایگانهای برای آنها صادر شده است، در چارچوب این طرح مجاز شمرده می‌شوند. لیکن از تاریخ ابلاغ طرح جامع- تفصیلی هیچگونه تفکیک مجددی نباید در آنها صورت گیرد.

تبصره ۲: احداث بنای مسکونی در قطعات موجود با مساحت کمتر از ۶۰ متر مربع و همچنین کلیه قطعات با عرض کمتر از ۶۰ متر ممنوع است و در این موارد باید بصورت زیر عمل شود: در مورد این اراضی باید به یکی از روش‌های زیر عمل شود:

الف- با ملک مجاور تجمیع شود. شهرداری می‌تواند به ازای تجمیع دو قطعه ۱۰ درصد تراکم ساختمانی تشویقی لحاظ نماید.

ب- در صورتی که طبق ضوابط و مقررات این طرح، حائز شرایط حداقل تفکیک و تناسبات قطعه تجاری باشند، می‌توانند به تجاری تبدیل شوند و یا اینکه شهرداری تملک نماید.

پ- در صورت تصویب کمیسیون ماده ۵ به منظور ارایه مجوز ساخت، خود کمیسیون ماده ۵ ضوابط و مقررات ساخت و ساز در این قطعات را اعلام نماید.

- برای قطعات بالای ۱۰۰۰ متر مربع باید طرح تفکیکی تهیه شود.

ب- ابعاد و تناسبات قطعات مسکونی

- نسبت عرض به طول قطعات برای تفکیک زمین در کاربری‌های مسکونی از ۱ به ۲ تا ۱ به ۳ تعیین می‌گردد.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات مسکونی

- هر قطعه تفکیکی باید حداقل یک دسترسی مستقیم به معبر عمومی داشته باشد.

- بر اساس مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان در زمین‌های مسکونی دارای بر بیش از ۲۵ متر تعبیه دو ورودی خودرو مجاز است.

- در طرح‌های تفکیکی برای هر یک از قطعات زمین تفکیک شده باید چگونگی دسترسی به

معابر و عرض خیابان‌های تعیین شده در نقشه‌ها وضوابط مربوط به معابر طرح جامع-تفصیلی مشخص گردد.

- دسترسی به تمامی قطعات مسکونی جدید باید از طریق خیابانهای محله‌ای انجام پذیرد.
- دسترسی به قطعات آپارتمانی مسکونی از معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نیست.
- احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو و معبر ممنوع است.
- نصب در ماشین‌رو در پخ ساختمان ممنوع است.
- در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها باید به طرف داخل یا بصورت کشویی باز شود (جهت بازشوها به سمت معتبر عمومی نباشد).

- در املاکی که از دو یا چند گذر دسترسی دارند دسترسی سواره از گذر با عرض کمتر می‌باشد.

۲-۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان مسکونی

- الف- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)
- ضوابط عمومی در مناطق مختلف مسکونی
- تراکم مجاز در هر پهنه تراکمی بر اساس نقشه پهنه بندی تراکمی مشخص شده است.
- در تمام مناطق، قطعات با مساحت کمتر از ۴ متر مربع مجاز به نوسازی نمی‌باشند. در این موارد باید بر اساس تبصره ۲-۱-۲ این دفترچه ضوابط عمل نمود.
- در قطعات ۶۰ تا ۱۰۰ متر مربع، مشروط به تأمین پارکینگ و رعایت حداکثر دو طبقه برای یک واحد مسکونی (دو طبقه غیر مستقل) می‌توانند تا ۶۰ متر مربع سطح اشغال (در قطعات ۶۰ تا ۸۰ متر مربعی) و حداکثر ۸۰ درصد (در قطعات ۸۰ تا ۱۰۰ متر مربع)، اقدام به احداث ساختمان نمایند. رعایت کلیه موارد مندرج در مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان و از جمله رعایت شرایط سایه اندازی و اشرافیت در این قطعات الزامی است.

- در خصوص قطعات بیش از ۱۰۰ تا ۱۲۰ متر مربع، حداکثر سطح قابل ساخت روی زمین(سطح اشغال) ۸۰ درصد و حداکثر تراکم در این قطعات مشروط به رعایت ساخت برای حداکثر یک واحد مسکونی بصورت دوبلکس(دو طبقه غیر مستقل) ۱۴۰ درصد است. (۸۰ درصد در طبقه همکف و ۶۰ درصد در طبقه دوم).

- تراکم پایه در پهنه‌های تراکمی متوسط و زیاد ۶۰ ٪ و در پهنه تراکمی کم (بافت فرسوده) ۱۲۰ درصد است. این امر به منظور ایجاد اهرم تشویقی برای نوسازی بافت فرسوده لحاظ شده است.

- تراکم مجاز ساختمانی در این شهر و در قطعات بیش از ۱۲۰ مترمربع از ۱۲۰ تا ۲۴۰ درصد متغیر است به طوری که اراضی واقع در محدوده بافت فرسوده حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد (پنهن تراکمی کم) خواهد بود. بافت میانی و پیرامون بافت فرسوده با تراکم ۱۸۰ درصد (پنهن تراکمی متوسط) و بافت جدید در شمال شهر با تراکم ۲۴۰ درصد (پنهن تراکمی زیاد) ساخته خواهند شد.

تبصره یک : در اراضی حدفاصل (مرز) محدوده بافت فرسوده (پنهن تراکمی کم) و بافت میانی (پنهن تراکمی متوسط) که از طریق خیابانهای بسیج و شهدا جدا شده‌اند می‌تواند به پلاکهای بالای ۱۲۰ متر مربع طرفین خیابان، تراکم ۱۸۰ درصد تعلق بگیرد.

تبصره دو : اراضی بالای ۱۲۰ مترمربع در حاشیه معابر زیر ۸ متر در پنهنهای متوسط و زیاد به ترتیب باید تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد و ۱۸۰ درصد تعلق بگیرد.

جدول ویژگیهای تراکم ساختمانی شهر صوفیان (قطعات بالای ۱۲۰ متر مربع)

تراکم مجاز	تراکم پایه	سطح اشغال	پنهن تراکمی
%۱۲۰	%۱۲۰	%۶۰	پنهن تراکمی کم
%۱۸۰	%۶۰	%۶	پنهن تراکمی متوسط
%۲۴۰	%۶۰	%۶	پنهن تراکمی زیاد

ب- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین مسکونی

- حداکثر سطح اشغال در قطعات ۶۰ تا ۱۰۰ متر مربع برای حداکثر یک واحد مسکونی بصورت دوبلكس (دو طبقه غیر مستقل) می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال در قطعات بیش از ۱۰۰ تا ۱۲۰ متر مربع، حداکثر سطح قابل ساخت روی زمین (سطح اشغال) مشروط به رعایت ساخت برای حداکثر یک واحد مسکونی بصورت دوبلكس (دو طبقه غیر مستقل) ۸۰ درصد است.

- حداکثر سطح اشغال در قطعات بالای ۱۲۰ متر مربع ۶۰ درصد بعلاوه حداکثر ۱۴ متر مربع راه پله، حداکثر ۴ متر مربع آسانسور (در صورت احداث) و حداکثر ۱۲ متر مربع نورگیر جهت پلاکهای شمالی و مشابه منوط به اینکه سطح اشغال از ۷۰٪ طول بعد از تعریض بیشتر نشود.

- سطح اشغال بعد از تعریض معبر محاسبه خواهد شد.

- در صورت باز بودن سه طرف تراس یک دوم مساحت آن جز زیر بنا محسوب می‌شود، در

صورت بسته بودن سه طرف تراس دوسوم مساحت، جزء زیربنا محسوب می‌شود.

- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان (باران گیر)، راه پله، اتاق آسانسور و حیاط خلوت تا ۱۲

مترمربع جزء سطح اشغال محسوب نمی‌شود.

- رامپ پارکینگ در فضای باز ساختمان جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.

www.shahrsazionline.com

نقشه شماره ۱-۲: پهنی بندی تراکمی ساختمانی

www.shahrsazionline.com

ج- حداقل ارتفاع ساختمان مسکونی

- حداقل ارتفاع ساختمان یک طبقه با پیلوت $6/9$ متر می‌باشد (2.8 ارتفاع پیلوت، $3/20$ متر ارتفاع ساختمان با 90 سانتی‌متر جان‌پناه) برای هر طبقه بیشتر، $3/20$ متر اضافه می‌شود. در صورت احداث شیروانی، جان‌پناه حذف و ارتفاع ساختمان $1/20$ متر اضافه خواهد شد.
- حداقل ارتفاع مفید طبقات برای مسکونی (کف تا زیر تیرچه) $2/80$ متر است.
- در صورت احداث زیرزمین حداقل ارتفاع زیرزمین از کف حیاط و یا گذر (سطح نورگیر) برابر با $1/20$ متر می‌باشد.
- حداقل ارتفاع دیوارهای حیاط از کف متوسط معبّر 2 متر و حداقل آن 3 متر می‌باشد.
- حداقل ارتفاع مفید پیلوت $2/40$ متر است.
- ارتفاع پارکینگ‌های بیش از 1000 متر مربع یا بیش از 25 واحد می‌تواند تا 3 متر پیش‌بینی شود.

د- ضوابط پارکینگ فضاهای مسکونی

- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.
- استفاده از پیلوت به منظور توقفگاه خودرو مشروط به رعایت مواد ذیل مجاز است.
- سطح همکف با سطح متوسط معبّر حداقل هم ارتفاع باشد(مگر آنکه در زیر سطح همکف زیرزمین احداث شده باشد که در این صورت رعایت کلیه مقدار ضوابط عمومی زیرزمین الزامی است).
- توقفگاه انفرادی هر اتومبیل نباید از ابعاد 3×5 متر کمتر باشد.
- توقفگاه هر دو اتومبیل از ابعاد 5×5 متر کمتر نباید باشد. (فاصله مفید دو ستون حداقل $4/6$ متر)
- توقف اتومبیل‌ها در پارکینگ به‌طور موازی (کنار هم) مجاز و به طور متواالی (پشت سر هم) ممنوع است.

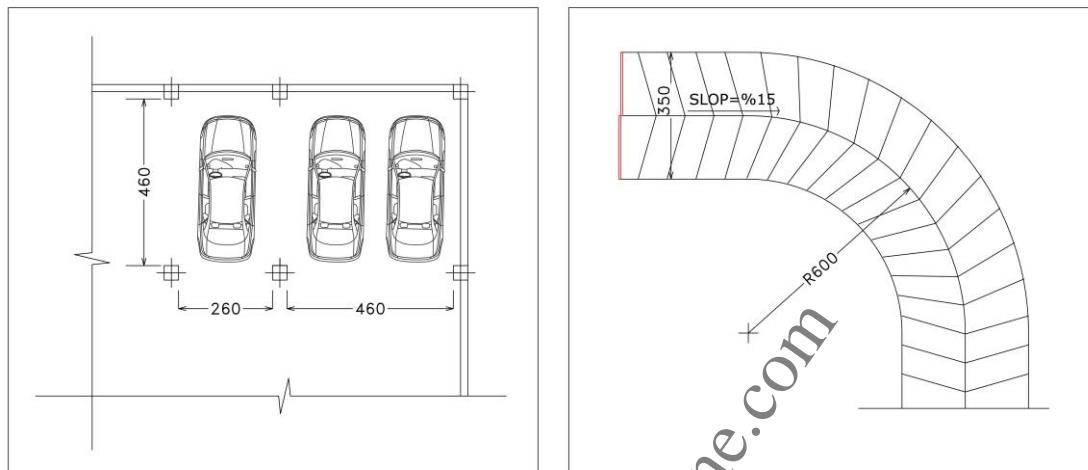
- استفاده از زیرزمین به عنوان پارکینگ مجاز می‌باشد.

- حداقل عرض ورودی پارکینگ برای اتومبیل‌های سواری 3 متر است.
- در پارکینگ‌ها فضای مناسب برای گردش اتومبیل‌ها باید در نظر گرفته شود. به طوری که اتومبیل‌ها به هنگام توقف و بیرون آمدن مزاحم یکدیگر نباشند.
- در صورت احداث پارکینگ در زیرزمین رعایت شعاع گردش به میزان 6 متر از محور رمپ

الزامی است.

حداقل عرض مفید برای پارکینگ در حالت عادی ۲/۶۰ متر و برای معلول حداقل عرض مفید ۳/۵ متر مورد نیاز است.

- حداقل عرض رمپ پارکینگ برابر ۳/۵۰ متر و حداکثر شیب رمپ، ۱۵ درصد است.



تصویر ۱-۳۱۲-۲: حداقل فضای لازم برای اتومبیل در پارکینگ

- استفاده از پیلوت فقط برای استفاده‌های دیگر (علاوه بر پارکینگ) مجاز است:

- سرایداری تا حداکثر ۴۰ متر مربع (لحاظ کردن سرویس‌های بهداشتی الزامی است).
- سرویس‌های مشترک بهداشتی تا حداکثر ۸ متر مربع
- موتورخانه به میزان متعارف
- انبارهای منفرد، مساحت هر انبار حداکثر ۸ متر مربع

- پایین آوردن کف پیلوت توسط پله تا حداکثر ۴۰ سانتیمتر فقط در بخش سرایداری مجاز است.

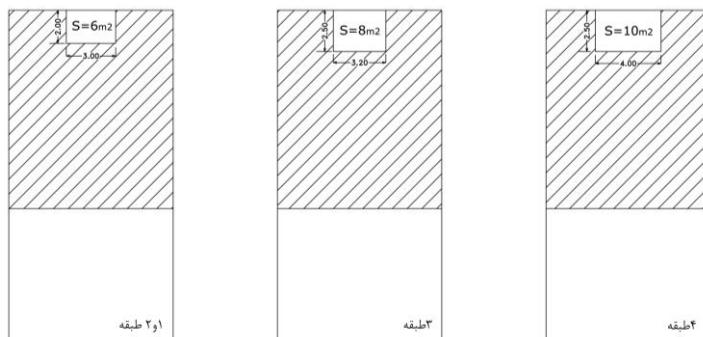
- هرگونه استفاده عمومی و یا مسکونی از پیلوت (جز سرایداری) ممنوع است.

- فضاهای مانور اتومبیل با توجه به ستون گذاری و طرح معماری تعیین می‌گردد.

- پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمانها فقط در پیلوت و زیرزمین باید تامین شود. استفاده از فضای باز (حیاط) برای این منظور (پارک خودرو) حداکثر تا یک واحد پارکینگ و مشروط به مازاد بودن فضای باز در قطعه است. (حداقل فضای باز مورد نیاز برای هر واحد مسکونی ۲۰ متر مربع است).
(زیرزمین پارکینگ) باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد، (پله، آسانسور)

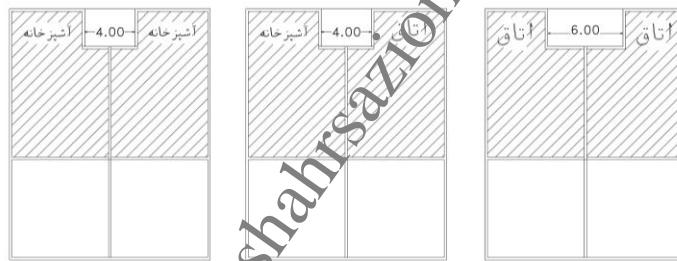
- تغییر نوع استفاده از پارکینگ ساختمانهای مسکونی و غیر مسکونی ممنوع است.
- ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از ۱۸۰ سانتی متر کمتر باشد.
- کف پیلوت حداکثر می‌تواند ۲۰ سانتی متر از سطح حیاط و معبر بالاتر باشد.
- سایر ضوابط و مقررات احداث پارکینگ تابع مباحث مقررات ملی ساختمان است.
- هـ- حداقل ابعاد و اندازه حیاط مسکونی
 - حداقل اندازه حیاط در قطعات مسکونی، ۴۰٪ سطح کل قطعه است. مگر برای قطعات مسکونی موجود با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع که ضوابط آن در مبحث سطح اشغال آمده است.
 - حداقل عرض حیاط ۶ متر به استثنای فضاهای با مساحت کمتر از ۱۲۰ متر مربع که ضوابط آن قبل عنوان شده است.
- در ساختمانهای بیش از یک طبقه باید به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۲۰ متر مربع فضای باز (حیاط) در نظر گرفته شود.
- به منظور کنترل ابعاد واحدهای مسکونی و میزان فضای باز مورد نیاز، حداقل مساحت واحدهای مسکونی در آپارتمانها نباید از ۷۰ مترمربع کمتر باشد.
- و- سایر فضاهای باز (پاسیوها، نورگیرها و...) در ساختمانهای مسکونی
 - حیاطهای داخلی که برای تأمین نور و تهویه فضاهای در طبقات پیش‌بینی می‌شوند، باید دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با حداقل ۳ متر عرض باشند. برای زمین‌های با مساحت بیشتر از ۲۰۰ مترمربع، رعایت حداقل مساحت حیاط داخلی به اندازه ۶ درصد مساحت زمین الزامی است.
 - اگر حیاطهای داخلی فقط برای تأمین نور و تهویه آشپزخانه یا انبار در طبقات پیش‌بینی شوند، باید دارای حداقل ۶ مترمربع مساحت با حداقل ۲ متر عرض باشند. برای زمین‌های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، مساحت حداقل حیاط داخلی به اندازه ۳٪ مساحت زمین، الزامی است.

تصویر شماره ۳۱۲-۱: حداقل مساحت نورگیر با توجه به افزایش طبقات



- حداقل سطح نورگیر آشپزخانه در واحدهای مسکونی شش متر مربع باحداقل عرض دو متر می‌باشد. البته با رعایت عدم اشرافیت به املاک همچوار در طبقات فوقانی.
- در مواردی که اطاق‌های آعلیٰ دو واحد مسکونی مستقل، از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند فاصله پنجره‌های آنها باید از شش متر و در مورد آشپزخانه‌ها از چهار متر کمتر نباشد.

تصویر شماره ۳۱۲-۲: حداقل فاصله پنجره نورگیر دو واحد مستقل مسکونی



- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراف با همسایه‌های الزامی است و باز کردن پنجره به ملک مجاور غیرمجاز می‌باشد.
- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی در ساختمانهای مسکونی
- کلیه اتاق‌ها و آشپزخانه در بناهای مسکونی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- فضای نورگیر به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه هوا را مختل کند و از بین ببرد ممنوع است.
- عبور کanal کولر از داخل نورگیرها ممنوع است. در صورت نیاز پیش‌بینی کanal کولر در طرح معماری ساختمان الزامی است.
- سطوح دیوار نورگیرها باید نماسازی شود.

ح- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان‌ها به حیاط‌ها و حیاط خلوت‌ها

مالک ملزم به عدم استفاده از پنجره بازشو تا ارتفاع ۱/۸ متر و استفاده از شیشه‌های مات تا ارتفاع ۱/۸ متر در حیاط خلوت یا نورگیر مشرف به حیاط منازل همسایگان می‌باشد.

- تعبیه هواکش حداکثر به ابعاد 30×30 سانتیمتر و پنجره سرویس بهداشتی حداکثر به ابعاد 50×50 سانتیمتر و با شیشه مات و در ارتفاع بالاتر از ۱/۸۰ متر از کف طبقات در جبهه رو به مالکیت مجاور، مشروط بر عقب‌نشینی دیوار حامل گشودگی، حداقل به میزان یک متر از حد مالکیت، مجاز می‌باشد.

- در ساختمان‌های مسکونی بیش از یک واحد، کلیه واحدها باید امکان دسترسی مستقل به حیاط را داشته باشد به طوری که حیاط بین کلیه واحدها مشاع باشد.

- در ساختمان‌های مسکونی به طور کلی باید از احداث بازشوهای وسیع جلوگیری نمود و حتی المقدور بازشوها را در قسمت مرکزی دیوارها قرار داد.

تبصره ۱: رعایت مباحث ۴، ۳ و ۱۲ مقررات ملی ساختمان در طراحی و تعبیه بازشوها الزامی است.

- باز شدن هرگونه گشودگی اعم از در، پنجره یا هر نوع دیگر به سمت بیرون از نمای خارجی ممنوع است (به سمت داخل مجاز است).

ط- مقررات مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام در ساختمان‌های مسکونی

- احداث جان‌پناه در کناره بام‌های مسطح به ارتفاع حداقل ۹۰ سانتیمتر الزامی است. توصیه می‌شود برای زیبایی نمای عمومی ساختمان و سیمای شهر از نرده‌آهنی با طراحی مناسب یا آجر چینی استفاده گردد.

- در کلیه بام‌های مسطح نصب تأسیسات باید با فاصله حداقل ۳ متر از لبه مشرف به معتبر عمومی باشد.

- در صورت احداث شیروانی حداکثر ارتفاع آن ۱/۲ متر است.

- رعایت مندرجات مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان در رابطه با طراحی ایمن سقف شیب دار نیز الزامی است.

ی- ضوابط احداث زیرزمین

- احداث زیرزمین در تمامی واحدهای ساختمانی مجاز است مگر روی چاه و در مسیر قنات و

اما ثالثم و مواردی که در این ضوابط مشخص نشده است.

- سطح زیر زمین در هیچ حالتی از سطح زیر بنای همکف نباید تجاوز کند.
- نورگیری زیر زمین از معبیر، فقط توسط پنجره های ثابت (فیکس) مجهز به شیشه مات مجاز است.

- تعبیه پله در معبیر به منظور ارایه دسترسی به زیر زمین از معبیر عمومی ممنوع است.
- شیبدار کردن معبیر به منظور ارایه دسترسی سواره به زیر زمین ممنوع است.
- استفاده از زیر زمین به منظور سکونت ممنوع است.

- در مکانهایی که امکان بروز ریش و مسایل و مشکلات دیگر وجود دارد، شهرداری می تواند از احداث زیر زمین ممانعت نماید.

۲-۲- ضوابط مربوط به کاربری تجاری

۲-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین های تجاری در داخل محدوده شهر

- الف- موارد استفاده مجاز از زمین تجاری
- برای احداث و فعالیت واحدهای تجاری، کسب مجوزهای لازم از مراجع مربوطه الزامی است.
 - احداث واحدهای تجاری در محلهایی که بر روی نقشه "کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع- تفصیلی" به صورت تجاری یا مسکونی مشخص گردیده باشد بر اساس نقشه در حاشیه معاشر بالای ۱۰ متر قرار گرفته اند امکان پذیر است.

تبصره ۱: واحدهای تجاری که قبل از مراجعت مربوطه اخذ نموده اند، مجاز به ادامه فعالیت بوده و مشمول بند فوق نمی شوند.

تبصره ۲: واحدهای تجاری که قبل از ابلاغ این طرح، احداث شده اند اما اقدام به اخذ مجوز نموده اند، باید جهت ادامه فعالیت مجوزهای لازم را اخذ نمایند. در غیر این صورت شهرداری می تواند از ادامه فعالیت این واحدها جلوگیری نماید.

تبصره ۳: برای احداث واحد تجاری جدید، رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه مندرج در این دفترچه الزامی است.

تعریف دقیق کاربری تجاری در مقیاس های محله، ناحیه و شهر در بخش تعاریف و مفاهیم ارائه شده است. در اینجا به برخی مصادیق هریک اشاره می شود:

واحدهای تجاری محله‌ای شامل واحدهای خردۀ فروشی مانند فروش مواد غذایی، فروش لبندیات، خواروبار فروشی، سبزی فروشی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه فروشی، قصابی، میوه فروشی و... می‌شود.

- برخی مصادیق کاربری تجاری مقیاس شهری به شرح ذیل است:

واحدهای تجاری مقیاس شهری شامل واحدهای فروش مانند: فروشگاه‌های لباس، کلاه، پارچه، عینک، جواهر، ساعت، لوازم ورزشی، آلات موسیقی، عتیقه، فرش، چینی و لوکس، پرده و موکت، لوازم ساختمانی، ادوات کشاورزی، کود و سموم کشاورزی و نظایر آن، واحدهای خدماتی مانند: مجتمع‌های پزشکی و حرف وابسته، دفاتر چاپ و تکثیر، دفاتر ازدواج و ثبت اسناد و املاک، دفاتر آژانس مسافرتی، دفاتر شرکت‌های خصوصی و دولتی، خدمات دفتری، صرافی و نظایر آن.

- واحدهای تجاری مقیاس محله‌ای در سطح محلات تا سقف سرانه پیشنهادی به صورت شناور و در صورت رعایت حداقل عرض معلم قبل استقرار می‌باشند.

- بر اساس سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی نیز جزئی از کاربری تجاری محسوب می‌شود.

خدمات انتفاعی شامل: دفاتر پست و امور مشترکین تلفن، فروش روزنامه و مجله، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان، پلیس ۱۰۰، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاوره و خدمات، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن کوچک ورزشی، مرکز مشاوره زمانی و خانوادگی، ارائه خدمات اینترنتی، دفاتر حسابرسی، مراکز MRI و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتالی انتفاعی و مطب دامپزشکان.

خدمات غیر انتفاعی شامل: دفاتر احزاب، تشکلهای مردم‌نهاد (مؤسسات خیریه) اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتالی خبری، هیأت‌های ورزشی، و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه علمیه).

۲-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی تجاری در داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات تجاری

- حداقل اندازه قطعات مسکونی یا مسکونی - تجاری (خدماتی) جدید در شهر، ۲۰۰ مترمربع است. در صورت احداث تجاری در کاربری مسکونی، حداقل اندازه یک واحد تجاری در مقیاس

محله‌ای، ۱۵ متر مربع و مقیاس شهری ۲۴ مترمربع است.

- حداقل تفکیک و اندازه قطعات برای احداث پاساز و مجتمع تجاری، ۵۰۰ مترمربع است.

حداقل اندازه واحدهای تجاری در مجموعه‌های تجاری ۲۴ مترمربع است.

تبصره ۱: کلیه واحدها و قطعات تجاری موجود (مقیاس محله‌ای و شهری و مجتمع‌ها) با مساحت کمتر از حد نصاب که قبل از ابلاغ طرح جامع-تفصیلی احداث شده‌اند، از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

تبصره ۲: احداث واحد تجاری در قطعه مسکونی، مشروط به عدم تفکیک از کل قطعه مسکونی مجاز و رعایت سایر ضوابط مندرج در این دفترچه، الزامی است.

ب- ابعاد و تناسبات واحدهای تجاری

- حداقل عرض دهانه واحدهای تجاری منفرد در سطح محلات و محورهای محله‌ای، ۳ متر، در محورهای شهری ۴ متر و برای واحدهای مستقر در مجتمع‌های تجاری، ۳ متر می‌باشد.

- حداقل عمق واحدهای تجاری منفرد در سطح محلات و محورهای محله‌ای، ۳ متر، در محورهای شهری ۴ متر و برای واحدهای مستقر در مجتمع‌های تجاری، ۳ متر می‌باشد.

- برای مجتمع‌های تجاری حداقل عرض زمین در قطعه تفکیکی، ۱۵ متر می‌باشد.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات تجاری

- واحدهای تجاری محله‌ای در معابر با عرض حداقل ۱۰ متر و واحدهای تجاری مقیاس شهری در حاشیه معابر بالای ۱۴ متر قابل احداث می‌باشد.

- مجتمع‌های تجاری (پاسازها) فقط می‌توانند در حاشیه معابر ۲۰ متر به بالا استقرار یابند.

- در ساختمان‌های مختلط مسکونی-تجاری، خدماتی برای واحدهای مسکونی باید دسترسی جداگانه‌ای پیش‌بینی شود.

- حداقل عرض معبر دسترسی به واحدهای پذیرایی باید ۱۶ متر باشد.

- حداقل عرض معبر دسترسی به واحدهای تجاری مشتری محور از قبیل بانک، مرکز معاینه فنی خودرو، پلیس ۱۰ + و موارد مشابه ۱۸ متر می‌باشد.

۲-۳-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های تجاری

الف- سطح اشغال در قطعات تجاری

- در خصوص ساختمان‌های مختلط تجاری- مسکونی، سطح اشغال واحدهای تجاری بخشی از سطح اشغال کل ساختمان در طبقه همکف می‌باشد. بنابراین مجموع سطح اشغال مسکونی و تجاری در طبقه همکف تابع ضوابط مسکونی خواهد بود.

- در خصوص ساختمان‌های با کاربری صرفا تجاری، حداقل سطح اشغال ۶۰ درصد و منوط به رعایت حداقل ۲ متر عقب‌نشینی از بر معتبر اصلی می‌باشد.

تبصره ۱: در خصوص قطعاتی که تا پیش از تاریخ ابلاغ این طرح، تفکیک شده و زیرحدنصاب می‌باشند، در هنگام نوسازی باید تاحد امکان با قطعات مجاور تجمعی شوند و یا به صورت زیر عمل شود. ملاک تشخیص این موارد، سند ملک یا نقشه ممیزی املک شهرداری است و از تاریخ ابلاغ طرح جامع-تفصیلی، هرگونه تفکیک کمتر از حد نصاب ممنوع است:

- کلیه قطعات تجاری بالای ۶۰ متر مربع تفکیک شده موجود، در صورت رعایت کلیه ضوابط احداث ساختمان‌های مسکونی، مجاز به احداث ساختمان مختلط تجاری- مسکونی می‌باشند.

- سطح اشغال کاربری تجاری پیشنهادی مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی ۸۰ درصد با ۲ متر عقرب روی از بر معتبر اصلی باشد. در صورتی که مالک، مساحت کل ملک با کاربری مسکونی را برای احداث کاربری تجاری در نظر گرفته باشد باید موضوع به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد و در صورت احداث کاربری مسکونی مختلط، نحوه سطح اشغال و تراکم ساختمانی آن نیز از طرف کمیسیون اعلام شود.

- سطح اشغال کاربریهای تجاری مختلط با مسکونی مطابق سطح اشغال کاربری مسکونی خواهد بود.

- سطح اشغال کاربری تجاری صرف (پاساز و مجتمع تجاری) ۸۰ درصد با دو متر عقرب روی از بر معتبر اصلی خواهد بود. بقیه محوطه باقی مانده از فضای مجتمع تجاری و پاساز باید برای استفاده مراجعه کنندگان محوطه سازی شود.

ب- تراکم در ساختمانهای تجاری و مختلط مسکونی-تجاری، خدماتی

- در ساختمان‌های صرفا تجاری (مجتمع‌های تجاری) تراکم ساختمانی ۱۶۰ درصد در دو طبقه

خواهد بود.

- در ساختمان‌های مختلط مسکونی- تجاری، خدماتی، تراکم ساختمانی تابع ضوابط بخش مسکونی و مشروط به رعایت ضوابط بند ۳-۲-۲ است.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان سالنهای پذیرایی ۸۰٪ سطح زمین می باشد.

ج- ارتفاع ساختمان‌های تجاری و مختلط مسکونی-تجاری

- حداکثر ارتفاع تجاری در همکف ۴/۵ متر می باشد درصورتیکه بیشتر از متراژ مذکور گردد مشمول عوارض خواهد شد و احداث نیم طبقه تجاری در واحد تجاری نیز مجاز نبوده و درصورت احداث سرویس بهداشتی نیز متراژ سرویس بهداشتی جزو متراژ تجاری محسوب می گردد.

- ارتفاع مفید واحدهای تجاری درطبقه همکف حداقل ۳/۶ متر مجاز می باشد.

د- پارکینگ واحدهای تجاری

الف- در ساختمان‌های مختلط مسکونی- تجاری؛ به ازای هر واحد تجاری ۲۴ متر مربعی تأمین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است. چنانچه مساحت واحد تجاری بیشتر از ۲۴ مترمربع باشد، به ازای هر ۲۴ مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ دیگر الزامی است.

تبصره ۱: برای واحدهای تجاری مقیاس محتوایی با حداقل ۱۵ مترمربع، تأمین پارکینگ تجاری الزامی نمی باشد.

ب- در مجتمع‌های تجاری؛ برای هر یک از واحدهای تجاری تا مساحت ۲۴ مترمربع باید یک واحد پارکینگ تأمین شود. در صورت افزایش مساحت واحدهای مزبور به بیش از ۲۴ مترمربع، ایجاد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۲۴ مترمربع تأمین یک پارکینگ دیگر الزامی است.

تبصره ۲: درخصوص قطعات تفکیکی موجود که مساحت آنها کمتر از ۲۴ مترمربع است، در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ توسط مالک به تعداد کافی و در فضای مجاز، شهرداری می تواند به ازای هر واحد تجاری، اقدام به اخذ عوارض کسر پارکینگ نماید. و شهرداری راسا اقدام به تأمین پارکینگ عمومی در شعاع ۱۰۰۰ متری نماید.

- در رستورانها به ازای هر ۲۴ مترمربع زمین یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

- برای واحدهای خدماتی مشتری محور به ازای هر ۳۵ متر مربع احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

هـ- حداقل ابعاد حیاط برای مجموعه‌های تجاری

- حداقل ابعاد حیاط برای مجموعه‌های تجاری تابع سطح اشغال است. به ازای هر طبقه افزایش ۲۰ متر مربع به مساحت حیاط (فضای باز) مجموعه اضافه خواهد شد.
- حداقل اندازه حیاط در سالنهای پذیرایی ۲۰٪ سطح زمین می باشد.
- سایر ضوابط مربوط به ساختمانهای تجاری
- در مجتمع‌های تجاری به ازای هر ۱۰ واحد تجاری، احداث یک واحد بهداشتی (شامل توالت و دستشویی) الزامی است.
- عرض راه پله‌های تجاری به صورت یک طرفه، حداقل دو متر و به صورت دو طرفه، حداقل سه متر در نظر گرفته می شود. ضمناً محل پله‌ها از دورترین واحد تجاری نباید بیش از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.
- رعایت کلیه موارد آئین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه‌های مرکز تجاری الزامی است.

۲-۳- ضوابط مربوط به کاربری آموزشی

۲-۳-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های آموزشی در داخل محدوده شهر

الف- موارد استفاده مجاز از زمین آموزشی

- احداث خوابگاه و سایر فضاهای جانبی مورد نیاز برای مراکز آموزشی شبانه روزی برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

- احداث واحدهای آموزشی در مقاطع بالاتر از دیپلم و یا هنرستان فنی و حرفه‌ای و همچنین احداث مراکز آموزشی علوم دینی و حوزوی برای بخش خصوصی در حد ضایعه ساختمانی در قسمت‌های با کاربری آموزش عالی، بلمانع است.

- احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی و نمایش، غذاخوری، بناهای اداری، واحدهای انتظامی، سرایداری، سالن و زمینهای ورزشی، مسجد، مراکز فرهنگی و تفریحی، واحدهای کوچک تجاری که در داخل مجموعه باشد فضای سبز، تأسیسات زیربنایی برای بخش دولتی و خصوصی در حد ضایعه ساختمانی مجاز است.

- احداث آزمایشگاه، کارگاه و انسټیتوهای آموزشی و همچنین مراکز ورزشی و فرهنگی وابسته

به آموزش و پرورش

ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین آموزشی

- احداث و استقرار کلیه کاربریهای مغایر با موارد فوق در کاربری آموزشی ممنوع است.

۲-۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان‌های آموزشی در داخل محدوده شهر

کلیه ضوابط، تابع ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس و سایر ادارات مربوطه می‌باشد. در غیر این صورت می‌توان ضوابط زیر را ملاک قرار داد ضوابط و مقررات سازمانهای مذکور بر ضوابط این طرح ارجح است.

الف- حداقل اندازه قطعات آموزشی

- کودکستان:

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث کودکستان ۴۵ نفره حداقل قطعه تفکیکی ۸۷۹ مترمربع باشد سرانه زیرینا به ازای هر کودک ۱۹/۵ متر باشد

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث کودکستان ۹۰ نفره حداقل قطعه تفکیکی ۱۰۸۸ مترمربع باشد سرانه زیرینا به ازای هر کودک ۱۲ متر باشد

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس بروای احداث کودکستان ۱۳۵ نفره حداقل قطعه تفکیکی ۱۳۶۳ مترمربع باشد سرانه زیرینا به ازای هر کودک ۱۰ متر باشد
- دبستان:

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبستان ۵ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۹۶۰ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۴۳۲ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۱۳۹۲ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبستان ۱۰ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۱۸۳۲ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۸۲۹ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۲۶۶۱ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبستان ۱۵ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۲۲۹۷ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۱۲۱۵ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۳۵۱۲ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبستان ۲۰ کلاسه، مجموع سطوح

ناخالص ۲۷۴۱ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۱۶۳۷ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۴۳۷۸ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبستان ۲۵ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۳۲۶۵ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۲۰۴۰ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۵۳۰۵ متر مربع است)

- راهنمایی تحصیلی:

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی ۲ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۱۲۵۲ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۶۳۶ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۱۸۸۸ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی ۳ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۲۳۶۱ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۹۴۳ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۳۳۰۴ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس؛ برای احداث مدرسه راهنمایی ۴ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۲۸۳۴ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۱۲۵۰ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۴۰۸۴ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی ۵ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۳۱۲۷ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۱۵۴۶ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۴۶۷۳ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی ۶ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۳۴۶۶ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۱۸۶۳ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۵۳۲۹ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی ۷ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۳۸۰۸ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۲۱۷۰ متر مربع است.(حداقل قطعه تفکیکی برابر با ۵۹۷۸ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی ۸ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۴۱۳۵ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۲۴۷۷ متر مربع است.(حداقل قطعه

تفکیکی برابر با ۶۶۱۲ متر مربع است).

- دبیرستان:

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبیرستان ۲ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۱۷۵۶ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۷۸۱ متر مربع است.(حدائق قطعه تفکیکی برابر با ۲۵۳۷ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبیرستان ۳ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۲۷۸۱ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۸۹۴ متر مربع است.(حدائق قطعه تفکیکی برابر با ۳۶۷۵ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبیرستان ۴ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۳۲۹۰ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۱۱۸۶ متر مربع است.(حدائق قطعه تفکیکی برابر با ۴۴۷۶ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبیرستان ۵ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۳۷۳۴ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۱۴۷۷ متر مربع است.(حدائق قطعه تفکیکی برابر با ۵۲۱۱ متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبیرستان ۶ کلاسه، مجموع سطوح ناخالص ۴۰۷۶ متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه ۱۷۷۴ متر مربع است.(حدائق قطعه تفکیکی برابر با ۵۸۵۰ متر مربع است).

ب- ابعاد و تنشیقات قطعات آموزشی

- حدائق عرض قطعات آموزشی ۲۰ متر و نسبت عرض به طول قطعات باید مابین ۱ تا ۱ به ۳ باشد.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات آموزشی

- حدائق عرض دسترسی به فضاهای آموزشی - به استثناء مهدکودک و کودکستان - ۱۲ متر است. دسترسی مهدکودک و کودکستان می‌تواند حدائق از معتبر ۱۰ متری نیز باشد.

۲-۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای آموزشی

الف- پارکینگ ساختمانهای آموزشی

- در واحدهای آموزشی تأمین حدائق ۶ واحد پارکینگ الزامی است و به ازای هر کلاس، یک

واحد پارکینگ دیگر اضافه شود.

ب- سطح اشغال و تراکم در واحدهای آموزشی

- حداکثر سطح اشغال در واحدهای آموزشی ۵۰ درصد است.

- حداکثر تراکم در واحدهای آموزشی ۱۵۰ درصد است.

پ - سایر ضوابط ساختمانهای آموزشی

- سایر ضوابط واحدهای آموزشی تابع ضوابط و مقررات سازمان نوسازی و تجهیز مدارس است.

www.shahrsazionline.com

۴-۴- ضوابط مربوط به کاربری درمانی

۱-۴-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های درمانی در داخل محدوده شهر

الف- موارد استفاده مجاز از زمین درمانی

- احداث بیمارستان، زایشگاه، کلینیک‌های تخصصی، مراکز تحقیقاتی مبارزه با بیماریها، آزمایشگاه کلینیک دامپزشکی، بناهای خیریه عام‌المنفعه، مراکز حمایتی، توانبخشی و تربیتی، شیرخوارگاه، مراکز مبارزه با آلودگیهای محیط زیست، مراکز رادیولوژی برای بخش خصوصی و دولتی مجاز است.

- احداث مراکز تنظیم خانواده، آسایشگاه معلولین جسمی و حرکتی، خانه سالمندان برای بخش خصوصی و دولتی مجاز است.

- احداث کلینیک و تزریقات مجاز است.

ب- موارد استفاده مشروط از زمین درهای

- احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی، لوازم و قطعات کمک درمانی و سایر موارد مشابه به شرط آنکه مربوط به بیمارستان و یا مراکز بهداشتی باشد و در ورودی این مرکز در داخل مجموعه باشد و با برچیده شدن مراکز درمانی و بهداشتی این مراکز نیز برچیده شود. البته با رعایت ضوابط ساختمانی واحدهای درمانی.

- احداث مراکز درمانی بیماریهای واگیر و مسری مانند حیام، آبله و... در اراضی درمانی داخل شهر مشروط به کسب مجوز از وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی است.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین درمانی

- احداث هرگونه کاربری مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

۲-۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های درمانی در داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات درمانی

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث خانه بهداشت ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث مرکز بهداشت و درمانگاه ۲۵۰۰ مترمربع می‌باشد.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث بیمارستان ۲۵۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

ب- ابعاد و تنشاسبات قطعات درمانی

- نسبت عرض به طول ۱ به ۲ تا ۱ به ۳ است.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات درمانی

- حداقل عرض دسترسی برای خانه بهداشت و مرکز بهداشتی درمانی ۱۴ متر و بیمارستان ۲۰ متر باشد.

۲-۳-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های درمانی در داخل محدوده شهر

الف- پارکینگ ساختمان‌های درمانی

- حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای ناخالص درمانگاه، خانه بهداشت و بهزیستی الزامی است

- در بیمارستانها، به ازای هر دو تخت در اتاق خصوصی و به ازاء هر پنج تخت متعلق به اتاق‌های عمومی ایجاد یک واحد پارکینگ عمومی الزامی است.

ب- سطح اشغال و تراکم ساختمان‌های درمانی

- حداکثر سطح اشغال واحدهای درمانی (خانه بهداشت و مرکز بهداشتی و درمانی ۵۰ درصد و تراکم ۱۵۰ درصد باشد.

- حداکثر سطح اشغال برای بیمارستان ۲۰ درصد و تراکم ۱۲۰ درصد باشد و ساختمان حداکثر در سه طبقه احداث شود.

ج- سایر ضوابط مربوط به کاربری درمانی

سایر ضوابط تابع ضوابط سازمان مربوطه می‌باشد.

۲-۵- ضوابط مربوط به کاربری اداری و انتظامی

۲-۱-۵- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های اداری و انتظامی در داخل محدوده شهر

الف- موارد استفاده مجاز از زمین اداری و انتظامی

- استفاده اداری از تمام طبقات محل‌هایی که بر روی نقشه کاربری اراضی به صورت اداری مشخص شده است مجاز می‌باشد.

- احداث کلیه تأسیسات اداری دولتی و انتظامی، سازمان‌ها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمان‌های عام المنفعه عمومی، بنیادها و نظایر آن.

- احداث تأسیسات اداری مربوط به اتحادیه‌ها، کانون‌ها، انجمن‌ها و نهادهای خیریه.

- احداث واحدهای آموزشی مرتبط، در داخل مجموعه.

ب- موارد مشروط استفاده از زمین اداری و انتظامی

- ایجاد فضای سبز اختصاصی، مهد کودک، زمین ورزشی، مهمنسرا و تأسیسات مشابه در داخل مجموعه اداری، مجاز است. به شرط اینکه دسترسی مستقل به بیرون از محوطه اداره نداشته باشد.

- ایجاد مراکز مذهبی و فرهنگی از قبیل کتابخانه و مسجد مشروط به اینکه حداکثر تا ۱۰ درصد سطح مجموعه‌های اداری احداث شود.

- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف، حداکثر تا ۱۰ درصد از سطح پلاک جهت استفاده کارکنان.

پ- موارد ممنوعیت استفاده از زمین اداری و انتظامی

- استفاده غیر از اراضی اداری پیشنهاد شده در طرح فقط با تصویب کمیسیون ماده ۵ امکان‌پذیر است. در غیر اینصورت ممنوع است.

۲-۶-۵- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های اداری و انتظامی در داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات اداری و انتظامی

- حداقل مساحت تفکیکی برای احداث واحدهای اداری- دولتی شامل سازمان‌های دولتی، نهادها و ارگان‌ها و مراکز انتظامی مجاز در داخل شهرها ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

ب- ابعاد و تنشاسبات قطعات اداری و انتظامی

- حداقل عرض قطعه تفکیکی ۱۲ متر و نسبت عرض به طول ۱ به ۲ تا ۱ به ۳.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات اداری و انتظامی

- حداقل عرض معتبر دسترسی برای واحدهای اداری و انتظامی، ۱۲ متر است.

ح- سطح اشغال و تراکم ساختمانی

- حداکثر سطح اشغال فضاهای اداری ۵۰٪ کل زمین است.

- حداکثر سطح اشغال فضاهای اداری ۱۵۰٪ کل زمین است.

۲-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های اداری و انتظامی در محدوده شهر

الف- پارکینگ ساختمانهای اداری

- در ادارات دولتی به ازای هر ۵۰ مترمربع اعیانی یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

تبصره ۱: کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و غیردولتی، که مراجعین زیادی دارند، در زمان احداث و یا تجدید بنا و یا ساماندهی فضاهای خود، ملزم به تأمین پارکینگ مورد نیاز مراجعین براساس ساعت و روزهای اوج مراجعات، علاوه بر نیاز خود طبق ضوابط، و حداکثر در یک برنامه پنجساله در همان ساختمان و یا در پارکینگ عمومی اطراف، تا ساعت ۵۰ متر می‌باشند.

- اولویت اول برای تأمین پارکینگ در ساختمانهای اداری، فضای پیلوت است و در صورت نیاز مابقی می‌تواند در فضای باز تأمین شود.

- تأمین پارکینگ در فضای سبز بنای اداری مجاز نمی‌باشد. در صورت تأمین بخشی از پارکینگ اداری در فضای باز باید به همان نسبت از سطح اشغال ساختمان کسر گردد. این نسبت برای هر پارکینگ معادل ۲۵ مترمربع می‌باشد.

ب- سایر ضوابط ساختمانهای اداری و انتظامی

- در ساختمان‌های اداری حداقل ۱۵ درصد فضای باز را باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داد.

- در ساختمان‌های اداری و انتظامی به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب باید تأمین شود.

رعایت بخشنامه شماره ۱۳۹۰/۵۲۳۶ مورخه ۲۰۰/۹۰/۳/۷ معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس جمهور مربوط به ضوابط و استاندارد بکارگیری فضاهای تجهیزات و ملزمات اداری

الزامی است.

- کلیه ضوابط مربوط به ساختمانهای اداری مشمول ساختمانهای انتظامی نیز خواهد بود.

۲-۶- ضوابط مربوط به کاربری فرهنگی

- رعایت کلیه ضوابطی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای کاربری‌های فرهنگی تدوین گردیده، الزامی است.

۲-۶-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های فرهنگی در محدوده شهر

الف- موارد استفاده مجاز از زمین فرهنگی

- احداث کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالن‌های نمایش و سخنرانی، انجمن‌های فرهنگی، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کانون‌های فرهنگی، فرهنگسرا، کلاس‌های آموزش هنری و نظایر آن.

- ایجاد فضای سبز، پارکینگ، قسمت‌های اداری و تأسیسات جانبی مراکز فرهنگی مانند رستوران، نمایشگاه و نظایر آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی مجاز است.

ب- موارد استفاده مشروط از زمین فرهنگی

- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولاتی که با کاربری‌های فرهنگی باشد، بدون صدور مجوز تجاری، مشروط به اینکه درب واحد تجاری از داخل مجموعه فرهنگی باشد بلامانع است.

پ- موارد ممنوعیت استفاده از زمین فرهنگی

- این کاربری صرفاً می‌تواند جهت استفاده‌های مجاز فوق الذکر مورد استفاده قرار گیرد و هر نوع استفاده دیگر از آن مجاز نمی‌باشد.

۲-۶-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های فرهنگی در محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات فرهنگی

- حداقل اندازه قطعات برای کتابخانه مقیاس محله‌ای ۴۰۰ متر مربع و مقیاس شهری ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حداقل اندازه سالنهای تئاتر و سینما ۱۵۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حداقل اندازه هنرکده و فرهنگسرا ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حداقل اندازه نمایشگاه آثار هنری ۲۰۰ مترمربع می باشد.
- حداقل اندازه سایر فضاهای فرهنگی محله‌ای ۵۰۰ مترمربع و مقیاس شهری ۲۰۰۰ متر مربع است.
- کلیه مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در مورد کاربری‌های فرهنگی جاری است.
- ب- ابعاد و تناسبات قطعات فرهنگی**
 - نسبت عرض به طول کاربری‌های فرهنگی ۱ به ۲ تا ۱ به ۳ است.
 - ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات فرهنگی**
 - حداقل عرض معبّر قابل قبول برای دسترسی به فضاهای فرهنگی محله‌ای ۱۰ متر و شهری ۱۶ متر است.
- ۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های فرهنگی در محدوده شهر**
 - الف- سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری‌های فرهنگی**
 - حداکثر سطح اشغال کتابخانه عمومی ۵۰٪ سطح کل زمین می باشد.
 - حداکثر سطح اشغال سالنهای تئاتر و سینما ۸۰٪ سطح کل زمین می باشد.
 - حداکثر سطح اشغال هنرکده و فرهنگسرا ۷۵٪ سطح کل زمین می باشد.
 - حداکثر سطح اشغال نمایشگاه آثار هنری ۵۰٪ سطح کل زمین می باشد.
 - حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه ۱۵۰٪ سطح کل زمین می باشد.
 - حداکثر تراکم ساختمانی سالنهای تئاتر و سینما ۱۶۰٪ سطح کل زمین می باشد.
 - حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا ۱۵۰٪ سطح کل زمین می باشد.
 - حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنری ۱۵۰٪ سطح کل زمین می باشد.
 - ب- پارکینگ واحدهای فرهنگی**
 - به ازای هر ۳۰ متر مربع کتابخانه عمومی، سالنهای اجتماعات، موزه‌ها و سایر فضاهای فرهنگی، ایجاد یک واحد پارکینگ الزامی است.
 - به ازای هر ۱۰ صندلی در سینما و سالن نمایش، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۷-۲- ضوابط مربوط به کاربری مذهبی

۷-۲-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های مذهبی داخل محدوده شهر

الف- موارد استفاده مجاز از زمین مذهبی

- احداث مصلی، مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، سقاخانه‌ها و مراکز مذهبی اقلیت‌های مذهبی و دینی.

- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.

- اختصاص حداقل ۱۰ درصد از زیربنای ساختمان‌های مذهبی به عملکردهای تجاری موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری و بدون حق تفکیک زمین، بلامانع است.

ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین مذهبی

- هرگونه استفاده دیگر از کاربری مذهبی به جز موارد مذکور ممنوع می‌باشد.

۷-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های مذهبی داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات مذهبی

- حداقل اندازه مساجد و حسینیه‌های محلی ۵ متر مربع و شهری ۱۰۰۰ متر مربع است.

ب- ابعاد و تنشابات قطعات مذهبی

- نسبت عرض به طول ۱ به ۲ تا ۱ به ۳ است.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات مذهبی

- حداقل عرض معبّر قابل قبول برای دسترسی به فضاهای مذهبی محله‌ای ۱۰ متر و شهری ۱۶ متر است.

ت- سایر ضوابط

- سطح اشغال واحدهای مذهبی ۸۰ درصد است.

- ارتفاع ابینه اطراف مساجد (حداقل تا سه پلاک) بایستی کمتر و یا هم رتفاع مساجد پیش‌بینی شده باشد.

- به ازای هر ۲۰ متر مربع زمین یک واحد پارکینگ احداث شود.

- در طراحی مساجد مشاورین تهیه کننده طرح موظفند متناسب با ابعاد مساجد و جمعیت نماز گزاردر تقابل ورودی اصلی به مسجد محوطه‌ای را به عنوان پیش فضا پیش‌بینی نمایند.

۲- ضوابط مربوط به کاربری ورزشی

۲-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های ورزشی داخل محدوده شهر

الف- موارد استفاده مجاز از زمین ورزشی

- ایجاد زمین‌های تفریحی و بازی کودکان، ورزش‌های سبک، زمین‌های بزرگ ورزشی، کلوب ورزشی، باشگاه‌های مختلف، استادیوم‌ها، استخرهای شنا و مجتمع‌های ورزشی.
- احداث ساختمان‌های اداری، خدماتی و انتظامی مربوط به تأسیسات ورزشی.
- احداث سالن ورزش‌های آبی، زورخانه، سالن شترنج و نظایر آن.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی در داخل مجموعه ورزشی بدون نیاز به مجوز تجاری مشروط به اینکه درب این واحدها از داخل مجموعه ورزشی باشد، برای سرویس‌دهی به فضاهای ورزشی با رعایت ضابطه ساختمانی، مجاز است.
- احداث مهمانسرا و خوابگاه در مجموعه‌های ورزشی بزرگ جهت اقامت موقت ورزشکاران.

ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین ورزشی

- این اراضی مختص استفاده‌های مجاز و شرط ذکر شده برای کاربری ورزشی است و هر نوع استفاده دیگری از آنها ممنوع است.

۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های ورزشی داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات ورزشی

- حداقل اندازه برای سالن ورزشی و زمین ورزشی در مقیاس محله برابر ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل اندازه ورزشگاه (مقیاس شهری) ۱۰۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل اندازه استادیوم ورزشی ۲۰۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

ب- ابعاد و تنشیقات قطعات ورزشی

- تابع ضوابط سازمان مربوطه است.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات ورزشی

- حداقل عرض معب در دسترسی برای فضاهای ورزشی محله‌ای ۱۲ متر و فضاهای شهری ۱۶ متر.
- سطح اشغال و تراکم ساختمانی قطعات ورزشی

- حداقل سطح اشغال مجاز در فضاهای ورزشی سر پوشیده ۵۰ درصد کل زمین است.
- حداقل سطح اشغال مجاز در فضاهای ورزشی روباز ۲۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در فضاهای ورزشی سر پوشیده ۱۰۰ درصد کل زمین است.
 - حداکثر سطح اشغال مجاز در فضاهای ورزشی روباز ۴۰ درصد می‌باشد.
 - ۳-۸-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای ورزشی داخل محدوده شهر
- الف- توقفگاه خودرو واحدهای ورزشی
- در باشگاه ورزشی به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا، یک واحد توقفگاه خودرو لازم است. برای استادیوم‌های ورزشی نیز به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا، تأمین یک واحد توقفگاه خودرو الزامی است.
 - به ازاء هر ۲۰ نفر تماشاجی در سالن‌های سرپوشیده و میادین ورزشی، تأمین یک واحد توقفگاه خودرو الزامی است.

ب- سایر ضوابط مربوط به واحدهای ورزشی
سایر ضوابط، تابع ضوابط سازمان تربیت بدنی یا اداره مربوطه می‌باشد.

۹-۲- ضوابط مربوط به کاربری تفریحی - توریستی

کلیه مقررات اداره بهداشت اماکن عمومی، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در این مورد جاری است.

۲-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های تفریحی-توریستی داخل محدوده شهر

الف- موارد استفاده مجاز از زمین تفریحی- توریستی

- احداث هتل، مهمانپذیر، قهوه خانه، زائرسرا، مسافرخانه، هتل آپارتمان، متل، باغ و حش، شهربازی، پارک جنگلی و اردوگاه جهانگردی.

- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداقل ۱۰ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان.

- احداث موزه و یا نمایشگاه آثار هنری، تاریخی، صنایع دستی و صنایع بومی با رعایت ضوابط ساختمانی سازمان مربوطه.

ب- موارد استفاده مشروط از زمین تفریحی-بوریستی

- احداث فضاهای فرهنگی، تجاری، ورزشی پشرط مرتبط بودن با کاربری تفریحی - توریستی و عدم تفکیک مجاز است.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین تفریحی-توریستی

- این اراضی صرفاً برای کاربری گردشگری و توریستی و استفاده‌های مجاز در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی، غیرمجاز است.

- ایجاد فضاهای پذیرایی در جوار اماکنی نظیر بیمارستانها، فضاهای متعلق به تأسیسات و تجهیزات شهری و کارگاههای صنعتی و خارج از پیشنهادات این طرح ممنوع است.

۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های تفریحی-توریستی داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات تفریحی-توریستی

- حداقل اندازه مهمانپذیر و مسافرخانه ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.

- حداقل اندازه هتل ۱۵۰۰ مترمربع می‌باشد.

- تابع ضوابط سازمانهای مربوطه.

- حداقل تفکیک اراضی مربوط به هتل و مسافرخانه ۵۰۰ مترمربع باشد.

ب- ابعاد و تناسبات قطعات تفریحی-توریستی

- تابع ضوابط سازمان‌های مربوطه است.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات تفریحی-توریستی

- دسترسی مستقیم از خیابان‌های شریانی درجه ۱ و ۲ و جاده‌های عبوری و کنار گذر(کمر بندی) ممنوع است.

- حداقل عرض معبر دسترسی به واحدهای توریستی در مقیاس شهری و فراشهری باید از معابر ۱۶ متر به بالا باشد.

۲-۹-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های تفریحی-توریستی داخل محدوده شهر

الف- تراکم و سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمان هتل، مسافرخانه (مهمانخانه) برابر 50% سطح زمین می‌باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی در این واحدها تابع ضوابط تراکم پنهانه‌های مسکونی است.

ب- پارکینگ خودرو واحدهای تفریحی-توریستی

- در هتل‌ها و مسافرخانه‌ها حداقل یک واحد پارکینگ خودرو برای هر اتاق الزامی است.

ج- سایر ضوابط مربوط به واحدهای تفریحی-توریستی

- حداقل اندازه حیاط در اردوگاههای توریستی 5% سطح کل اردوگاه می‌باشد.

- حداقل اندازه حیاط در هتل و مهمانسرای زمین برابر 5% سطح زمین می‌باشد.

- حداقل اندازه حیاط در مسافرخانه (مهمانخانه) برابر 50% سطح زمین می‌باشد.

- حداقل مساحت حیاط خلوت و نورگیر اطاقهای اصلی در هتل و مهمانسرای برابر 24 و برای مسافرخانه‌ها 10 مترمربع است. حداقل عرض این نورگیرها در هتل و مهمانسرای 4 متر و در مسافرخانه 3 متر می‌باشد.

- حداقل مساحت نورگیر آشپزخانه و انباری برای هتل و مهمانسرای 10 مترمربع با عرض حداقل 3 متر و برای مسافرخانه برابر 6 مترمربع با حداقل عرض 2 متر خواهد بود.

- کلیه اطاقهای اصلی و پذیرایی هتل، مهمانسرای و مسافرخانه‌ها می‌باید دارای نور و تهویه کافی و طبیعی باشند.

۲- ضوابط مربوط به کاربری حمل و نقل و انبارها

۲-۱- ضوابط مربوط به استفاده از اراضی حمل و نقل و انبارها داخل محدوده شهر

الف- موارد استفاده مجاز از زمین حمل و نقل و انبارها

- احداث پایانه‌های مسافربری داخل و خارج شهری با رعایت ضوابط سازمان محیط زیست و سازمان حمل و نقل و پایانه‌های کل کشور.

- احداث انبارهای سرباز و سرپوشیده به منظور نگهداری مواد بی خطر، سردخانه و سیلو

- احداث پارکینگ موتوری مربوط به ماشین آلات شهرداری.

- احداث پارکینگ‌های عمومی وسایل نقلیه.

ب- موارد استفاده مشروط از زمین حمل و نقل و انبارها

- احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین آلات (به صورت مجموعه حیاط دار مرکزی که کلیه فعالیت‌ها را حول حیاط مرکزی سازماندهی کرده و سیماهای شهری حفظ گردد) پمپ گازوئیل، واحدهای تجاری، انبارهای وقت و بخش اداری مربوط به پایانه‌های مسافربری و باری و پارک موتوری شهرداری مشروط به عالم تفکیک فضاهای ذکر شده و با رعایت ضوابط سازمانهای مربوطه.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین حمل و نقل و انبارها

- احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و شیمیایی مضری یا آتش زا در داخل محدوده شهر ممنوع است.

- احداث پایانه باربری در داخل محدوده شهر ممنوع است.

۲-۱۰- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی حمل و نقل و انبارها داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات حمل و نقل و انبارها

- حداقل اندازه قطعه برای واحدهای پایانه مسافربری متناسب با نیاز و مقیاس عملکرد آن، توسط شهرداری تعیین می‌گردد.

ب- ابعاد و تناسبات قطعات حمل و نقل و انبارها

تناسب عرض به طول ۱ به ۲ تا ۱ به ۳ است.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات حمل و نقل و انبارها

- حداقل عرض معتبر دسترسی به پایانه مسافربری ۲۰ متر است.

۲-۱۰-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های حمل و نقل و انبارها داخل محدوده شهر

الف- توقفگاه خودرو واحدهای حمل و نقل و انبارها

- برای پایانه‌ها به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زمین یک واحد توقفگاه خودرو الزامی است.

- توقفگاه‌های عمومی خودرو و انبارها می‌باید حداقل یک دسترسی به شبکه‌های بیش از ۱۲

متر داشته باشند.

- توقفگاه‌های خودرو سرپوشیده فاقد سقف تراکمی می‌باشند.

ب- سایر ضوابط مربوط به واحدهای حمل و نقل و انبار

- در احداث پایانه‌های مسافربری رعایت حریم به میزان ۵ متر از بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است.

- در پایانه‌های مسافربری تأمین فضای سبز به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.

- طرح ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسائل نقلیه باید به تأیید مراجع ذیربطر برسد.

- سایر ضوابط تابع سازمان حمل و نقل و پایانه‌های کشور می‌باشد.

۱۱-۲- ضوابط مربوط به کاربری پارک و فضای سبز در محدوده شهر

۱۱-۱- ضوابط مربوط به استفاده از فضای سبز

الف- موارد استفاده مجاز از فضای سبز

- استفاده از بخشی از بوستان و فضای سبز به عنوان زمینهای ورزشی سبک و غرفه‌های نگهداری حیوانات و پرندۀ‌های کوچک مجاز است.

- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه مجاز است.

- تبدیل فضاهای سبز مشخص شده در طرح جامع- تفصیلی به باغ و مزرعه توسط بخش خصوصی و دولتی مجاز است.

- ایجاد فضای سبز عمومی (توضیح: فضاهای سبز عمومی شامل فضای سبز رفوژ خیابانها، فضای سبز حریم‌ها، فضای سبز میادین و مشابه آن می‌باشد.)

- ایجاد پارک در مقیاس شهر، محله و پارک کودک

- ایجاد جنگلهای حاشیه‌ای و فضاهای سبز حاشیه‌ای و حفاظتی

ب- موارد استفاده مشروط از فضای سبز

- احداث مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه، کالج، پرورش فکری کودکان و نوجوانان، محل نمایش به صورت سریال و سرپوشیده، نمایشگاههای سریال و سرپوشیده، مراکز آموزش‌های هنری، زمینهای ورزشی، سرویسهای بهداشتی، تأسیسات آبرسانی، قسمت آلوی و نگهبانی، واحدهای تجاری منفرد در پارکها به شرط احداث در حداقل ۵ تا ۱۵ درصد فضای پارک.

ب- موارد ممنوعیت استفاده از فضای سبز

- هرگونه کاربری به غیر از موارد مذکور در بالا در کاربری فضای سبز و بوستان ممنوع است.

۱۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی فضای سبز

- هرگونه تفکیک در اراضی حراجم، فضای سبز عمومی و پارکهای پیش‌بینی شده در نقشه طرح، ممنوع است مگر به تصویب کمیسیون ماده ۵.

- حداقل مساحت برای کاربری پارک کودک در مقیاس محله ۵۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حداقل مساحت برای کاربری پارک محله‌ای ۲۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حداقل مساحت برای کاربری پارک شهری ۵۰۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

۲-۱۱-۳- سایر ضوابط مربوط به فضای سبز

الف- حداکثر سطح اشغال ساختمان در فضای سبز

- حداکثر سطح زیربنای مجاز (شامل فضای اداری، نگهداری، سرویس بهداشتی، تجاری و ...) در پارک‌های محله‌ای ۱۰ درصد و در پارک‌های شهری، ۵ درصد از کل مساحت زمین است.

ب- ارتفاع ساختمان در فضای سبز

- حداکثر ارتفاع بناهای مجاز و مشروط در داخل پارک‌ها برابر $\frac{3}{5}$ متر و در یک طبقه مجاز می‌باشد.

ج- پارکینگ خودرو برای فضای سبز

- به ازای هر ۲۵۰ متر مربع پارک محله‌ای، تأمین یک واحد پارکینگ خودرو الزامی است.

- به ازای هر ۱۰۰۰ متر مربع پارک شهری، تأمین یک واحد پارکینگ خودرو الزامی است.

د- حفظ فضای سبز

- قطع درختان کمتر از ۱۰ سال سن به منظور ساخت و ساز جدید منوط به اجازه کتبی از شهرداری و غرس و نگهداری درختان دیگر (به تعداد هر سال از سن هر درخت، یک نهال جدید) در مکان مورد نظر شهرداری است.

- کلیه درختان کهنه سال موجود در محدوده شهر و بیرون از آن و درختان پایدار شهر که شهرداری موظف به حفظ و نگهداری آنهاست باید پلاک کوبی شود.

- توصیه می‌شود کلیه درختان موجود در محدوده شهری دارای شناسنامه و شماره خاص باشند.

- تفکیک قطعات مربوط به فضای سبز و بوستان ممنوع است. مگر به حکم کمیونهای مربوطه.

- طرح معماری پارکها و فضاهای سبز در مقیاس بالاتر از محله باید توسط مشاور به تأیید کمیته

فنی برسد.

۱۲-۲- ضوابط مربوط به اراضی کشاورزی

ساخت و ساز در داخل باغات داخل محدوده شهر باید بر اساس ماده ۱۴ قانون زمین شهری صورت بگیرد. همچنین برای احداث واحدهای باغ مسکونی باید نظر کمیسیون ماده ۵ اخذ گردد.

۱۲-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های کشاورزی

الف- موارد استفاده مجاز از زمین کشاورزی

- انجام یا گسترش فعالیت‌های زراعی آبی و دیم و باغداری، اجرای طرح‌های آبیاری قطره‌ای، توسعه تأسیسات آبیاری و فعالیت‌های مشابه.

- زنبورداری، پرورش کرم ابریشم.

- ایجاد تأسیسات و تجهیزات وابسته کشاورزی مانند انبارهای موقت نگهداری محصولات کشاورزی، جایگاه‌های موقت نگهداری ادوات کشاورزی، پایگاه‌های سوخت‌رسانی با اخذ مجوز از سازمان جهاد کشاورزی استان.

- سایر فعالیت‌ها و استفاده‌های مجاز از بطر وزارت کشاورزی.

ب- موارد استفاده مشروط از زمین کشاورزی

- راهسازی، ساخت و سازهای مسکونی شهری روستایی و غیر مسکونی وابسته به کشاورزی مشروط به ارائه توجیه ضروری بودن آن با هماهنگی و تأیید اداره کل جهاد کشاورزی استان و تصویب طرح توسعه آنها با اجازه مراجع ذیصلاح و رعایت حداقل صدمه‌زنی به باغ‌ها و مزارع است.

- احداث یک واحد مسکونی در داخل باغ مشروط به رعایت گلپه قوانین و ضوابط مربوط به حفظ باغات مجاز است.

- احداث واحدهای پذیرایی، تفریحی و موارد مشابه (باغهای چند عملکردی) با سازه سبک بدون تغییر اساس باغ و رعایت ضوابط سازمانهای مربوطه.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین کشاورزی

- تخریب باغ‌ها و مزارع، قطع درختان، ایجاد صنایع و کارگاه‌ها، شهرک مسکونی، توسعه شهری پیوسته و ناپیوسته، مرغداری و دامداری و دامپروری متمرکز و گسترده و هر نوع فعالیت آلوده‌زا یا مضر برای کشاورزی از نظر مراجع ذیصلاح.

۱۳-۲- ضوابط مربوط به کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری در محدوده شهر

۱۳-۲-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

الف- موارد استفاده مجاز از تأسیسات شهری و تجهیزات

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه و توزیع آب شهر، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه تصفیه فاضلاب شهری، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابرات، پست‌های ترانس، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاه‌های تبدیل فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت و پمپ بنزین و گازوئیل، سرویس‌های بهداشتی عمومی و حمام.

- احداث تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه جمع‌آوری زباله، اورژانس ۱۱۵، دفاتر پست و تلگراف و تلفن و جایگاه‌های آتش نشانی، میادین میوه و تره بار، جایگاه‌های سوخت و نمایشگاه‌های دائمی.

ب- موارد استفاده مشروط از تأسیسات و تجهیزات شهری

- احداث ساختمانهای اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه مشروط به تأمین دسترسی و حداقل تفکیک.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از تأسیسات تجهیزات شهری

- هر گونه استفاده به جز موارد ذکر شده در بند الف و ب

- احداث پمپ بنزین و پمپ گاز در فاصله کمتر از ۱۰۰ متری واحدهای مسکونی، داخل میادین و سر تقاطع‌ها ممنوع است.

- استفاده از اراضی داخل محدوده به منظور احداث غسالخانه و گورستان جدید، محل دفن زباله و کشتارگاه ممنوع است. احداث این واحدها مشروط به رعایت قوانین سازمان حفاظت محیط زیست، است.

۱۳-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

الف- حداقل اندازه قطعات تأسیسات تجهیزات شهری

- بسته به مورد، بر اساس ضوابط و مقررات سازمان مربوطه عمل شود.

ب- ابعاد و تنشاسبات قطعات تأسیسات و تجهیزات شهری

- ابعاد و تنشاسبات قطعات تأسیسات و تجهیزات شهری بسته به شرایط و نوع هریک متغیر است.

در صورتی که تأسیسات ضوابط خاص داشته باشد، تابع ضوابط سازمان مربوطه باشد.

۲-۱۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

الف- سطح اشغال در واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری

- حداکثر سطح اشغال سرویسهای بهداشتی در پارکها برابر ۵۰ مترمربع می باشد.

- حداکثر سطح اشغال بنا در ایستگاههای آتش نشانی ۶۰٪ زمین می باشد.

ج- تعداد طبقات و ارتفاع واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری

- حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربریهای تجهیزات شهری دو طبقه می باشد و حداکثر ارتفاع

با توجه به احداث سالن و انبار برابر ۶ متر خواهد بود.

د- سایر ضوابط مربوط به واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری

- احداث بنا در کلیه کاربریهای تأسیسات و تجهیزات شهری تابع ضوابط و استانداردهای

سازمانهای ذیربسط از قبیل وزارت نیرو، وزارت نفت، شرکت گاز، وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات

با رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط خواهد بود.

- در احداث کلیه تأسیسات و تجهیزات شهری ملاحظات زیست محیطی لازم الاجرا است.

۱۴-۲- ضوابط مربوط به کاربری صنایع

۱۴-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های صنعتی

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۳/۸ بنا به پیشنهاد شماره ۱-۶۵۵۰۷ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱ سازمان حفاظت محیط‌زیست و به استناد تبصره (۲) ماده (۱۳) قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا – مصوب ۱۳۷۴ «ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی» را تصویب نمود که رعایت کلیه مفاد آن در شهر صوفیان الزامی است. تاکید می‌شود که احداث واحدهای صنعتی کد الف (رده ۱) در داخل محدوده شهر میتوانند انجام شود.

واحدهای صنعتی و تولیدی با توجه به فرآیند تولید به شرح زیر منطقه‌بندی می‌شوند:

۱- غذایی

۲- نساجی

۳- چرم

۴- سلولزی

۵- فلزی

۶- کانی غیرفلزی

۷- شیمیایی

۸- دارویی

۹- برق الکترونیک

۱۰- کشاورزی

۱۱- ماشین‌سازی

۱۲- نوین (ناو و بیوتکنولوژی)

۱۳- نفت و گاز و پتروشیمی

۱۴- بازیافت

صنایع براساس شدت و ضعف آلودگی و دیگر مسائل زیست‌محیطی در گروههای ذکر شده در

رده‌هایی با مشخصات زیر قرار می‌گیرند:

- واحدهای رده ۱ مجاز می‌باشند تا در کاربری‌های صنعتی یا کارگاهی داخل شهرها و روستاهای

یا مکان‌های صنعتی مجاز خارج از محدوده مصوب شهری و روستایی استقرار یابند.

- واحدهای رده‌های ۲ و ۳ مجازند در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مکان‌های صنعتی در خارج از محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشروط به رعایت فواصل از سایر کاربری‌ها به شرح جدول پیوست شماره (۲) که به مهر «پیوست تصویب‌نامه هیئت وزیران» تأیید شده است استقرار یابند.

رده‌های ۴ و ۵ و ۶- واحدهای این رده‌ها مجازند در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و یا مکان‌های صنعتی مصوب تعیین شده در خارج از حريم مصوب شهر و خارج از محدوده مصوب روستاهای مشروط به رعایت فواصل از سایر کاربری‌ها به شرح جدول پیوست شماره (۲) استقرار یابند.

رد ۷- محل پیشنهادی جهت استقرار واحدهای این رده در خارج از محدوده شهر و روستا با توجه به فرآیند تولید، تپوپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط‌زیست، جهت بادهای غالب، جهات توسعه شهری و سایر ملاحظات زیست‌محیطی، به صورت موردنی توسط اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان به شرح جدول پیوست شماره (۱) و براساس دستورالعملی که توسط سازمان حفاظت محیط‌زیست قادر می‌گردد مورد بررسی کارشناسی و اعلام نظر قرار می‌گیرد.

جدول شماره ۱۴۲-۱: منطقه‌بندی ایران جهت استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی براساس طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای ایران (جدول پیوست شماره ۱ مصوبه)

منطقه	نام استان‌ها
آذربایجان	۱- اردبیل- ۲- آذربایجان غربی- ۳- آذربایجان شرقی
زاجرس	۱- لرستان- ۲- کردستان- ۳- لامرد- ۴- همدان- ۵- کرمانشاه
خوزستان	۱- کهگیلویه و بویراحمد- ۲- خوزستان
فارس	۱- قزوین- ۲- تهران- ۳- البرز- ۴- سمنان- ۵- قم- ۶- مرکزی- ۷- زنجان
مرکزی	۱- اصفهان- ۲- یزد- ۳- چهارمحال و بختیاری
جنوب شرقی	۱- کرمان- ۲- سیستان و بلوچستان
ساحلی شمال	۱- مازندران- ۲- گیلان- ۳- گلستان
ساحلی جنوب	۱- هرمزگان- ۲- بوشهر
خراسان	۱- خراسان رضوی- ۲- خراسان جنوبی- ۳- خراسان شمالی

جدول شماره ۱۴۲-۲: حداقل فواصل مجازی برای استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی (جدول پیوست شماره ۲ مصوبه)

فاصله از مرکز مختلف به متر							ردیف
۶۵۰	۵۵۰	۴۵۰	۳۵۰	۲۵۰	۱۵۰	اماكن و مراکز	
۲۵۰۰	۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	-	مرکز استان (آخرین محدوده سکونتگاه‌ها)	سکونتگاه‌ها
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۲۵۰	-	مرکز شهرستان (آخرین محدوده سکونتگاه)	
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۲۰۰	-	شهر	
۱۵۰۰	۱۰۰۰	۷۵۰	۵۰۰	۲۰۰	-	روستا	
۱۵۰۰	۱۰۰۰	۷۵۰	۵۰۰	۲۰۰	-	مراکز درمانی و آموزشی	۵
۱۵۰۰	۱۰۰۰	۷۵۰	۵۰۰	۲۰۰	۵۰	مراکز نظامی	۶
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۱۵۰	۱۵۰	پارک ملی - تالاب - دریاچه - اثر طبیعی ملی	۷
۱۰۰۰	۵۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۱۵۰	-	پناهگاه حیات وحش - منطقه حفاظت شده	۸
۵۰۰	۲۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۰۰	۱۰۰	رودخانه دائمی غیرشرب	۹
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۱۵۰	۱۵۰	رودخانه آب شرب*	۱۰
۵۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۱۵۰	۱۰۰	۵۰	چاههای آب شرب - کشاورزی و قنوات	۱۱

* به جز رودخانه‌های حفاظت شده (مطابق با دستورالعمل تعیین حریم کمی آب‌های سطحی موضوع تصویب‌نامه شماره ۵۸۹۷۷ ت ۹۰۱۸ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۱۸)

۲-۱۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک رزمین‌های صنعتی

الف- حداقل اندازه قطعات صنعتی

حدنصاب تفکیک واحدهای کارگاهی در مجموعه صنوف مزاحم، ۱۰۰ متر مربع می‌باشد.

ب- ابعاد و تنشاسبات قطعات صنعتی

- ابعاد و تنشاسبات قطعات صنعتی بسته به شرایط و نوع صنعت متغیر است.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات صنعتی

- تابع ضوابط سازمان ذیربطر و براساس طرح تفکیکی مصوب ولی در مجموع نباید از ۱۴ متر کمتر باشد.

۲- ضوابط استقرار بناهای بالارزش و تاریخی

- در داخل محدوده شهر صوفیان بنای تاریخی بالارزش ثبت شده و شناسایی شده از طرف سازمان میراث فرهنگی به این مهندسان مشاور اعلام نشده است. در هر دوره اجرای طرح جامع شهر صوفیان میراث فرهنگی بنایی را مشخص و از نظر تاریخی واجد ارزش تشخیص بدهد بر مجریان طرح لازم است ضوابط مربوطه را رعایت نمایند.
- ساخت و ساز در حریم بناهای ارزشمند باید با توجه به ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و ضوابط و مقررات شهرسازی انجام پذیرد.
- در پیرامون بناهای تاریخی حداکثر ارتفاع ساختمان‌ها در قطعات قابل نوسازی ۲ طبقه و به ارتفاع ۷/۱۰ متر و در هماهنگی با اینیه بالارزش تاریخی و معماری تعیین می‌گردد.
- رعایت الگوهای ساخت معماری بومی باید شامل تشویق‌های کاهش عوارض و هزینه‌ها و اعطای وام شود.
- تعداد طبقات و ارتفاع و نمای ساختمان از ساختمان‌های هم‌جاور خود تبعیت می‌کند.
- بناهای بالارزش در صورت تعمیر و مرمت هرگونه تخریب نخواهد شد و سازمان مربوطه باید از تخریب بناهای بالارزش تاریخی و فرهنگی جلوگیری نماید.
- تغییر کاربری بناهای بالارزش فرهنگی - تاریخی برای عملکردهای امروزی با توجه به ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و بدون هرگونه تخریب بنا امکان‌پذیر است.
- بر اساس اعلام اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان آذربایجان شرقی در داخل محدوده شهر صوفیان بنای تاریخی وجود ندارد در طول افق طرح جامع در هر زمان بنای تاریخی کشف و ثبت شد هرگونه ساخت و ساز در پیرامون آن اثر بر اساس نظر سازمان میراث فرهنگی خواهد بود.
- با توجه به ضوابط میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مخدوش کردن چشم‌انداز و دید بصری بناهای تاریخی - فرهنگی و تاریخی - طبیعی با هر نوع کاربری ممنوع است.
- فعالیت‌های لرزه‌ای در حریم بناهای تاریخی ممنوع است.
- فعالیت کارگاههای مزاحم، آلوده‌زا و پر خطر برای میراث فرهنگی ممنوع است.

- فعالیت‌های عمرانی (با محوریت شهرداری) در چارچوب ضوابط و مقررات طرح جامع و با در نظر گرفتن ضوابط سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری انجام پذیرد.
- در صورت مرمت آثار تاریخی توسط مالکان استفاده کارشناسی و فنی از کارشناسان سازمان میراث فرهنگی لازم است و الگوها، نوع مصالح، ارتفاع، مصالح نما و موارد دیگر از سازمان میراث فرهنگی استعلام و اخذ گردد.
- توصیه می‌شود نمازای ساختمان‌های مورد نوسازی و بازسازی در پیرامون بناهای تاریخی باید همگون با ساختمان‌های قدیمی مجاور باشد و از سبک و سیاق آنها در طرح نما استفاده شود.
- ممانعت از احداث بناهای مرفوعی که باعث اختلال در هماهنگی محیط می‌شوند و دید و چشم‌انداز موجود را تحت الشعاع قرار می‌دهند.
- ممانعت از افزایش یا کاهش تراکم موجود، زیرا افزایش تراکم به ناچار احداث تأسیسات جدید شهری را به دنبال خواهد داشت که بخش تاریخی ظرفیت پذیرش آنها را ندارد. کاهش تراکم نیز موجب رکود اقتصادی و حیاتی مجموعه یا بناهای تاریخی می‌شود.
- ممانعت از به کار بردن مصالح ناموزون و ناهمزنگ در کنار بناهای تاریخی (همانند استفاده از سنگ پلاک که در بافت‌های خشتشی و گلی مورد استفاده قرار می‌گیرد). شایان ذکر است که در مواردی استثنایی، پس از مطالعات و پژوهش‌های اولیه در ظرایحی و اجرا و به دلایل منطقی، استفاده از فن و مصالح جدید قابل توجیه است.
- ساماندهی اطراف و حفظ محیط طبیعی بناهای تاریخی.
- در صورت امکان ساماندهی و ایجاد فضای سبز در حریم اینیه با درنظر داشتن ضوابط فنی و باستان‌شناسی.
- هرگونه تغییر و دست‌اندازی به آثار تاریخی باید با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان آذربایجان انجام گیرد.

۳- ضوابط عمومی مربوط به تفکیک اراضی در محدوده شهر

- صدور هر نوع پروانه و سند تفکیکی از طرف اداره ثبت اسناد و املاک مجاز نخواهد بود مگر آن که طرح تفکیکی پیشتر با ضوابط طرح منطبق و توسط شهرداری تأیید گردد.
- مالکین کلیه اراضی برای تفکیک زمین به صورت عرصه یا عرصه و اعیان ملزم به دریافت مجوز از شهرداری می‌باشند و اداره ثبت براساس این مجوز اقدام به صدور سند مالکیت برای هر قطعه تفکیکی خواهد نمود.
- شهرداری موظف است ضوابط و مقررات طرح جامع- تفصیلی را در مورد تفکیک در اختیار مقاضیان مربوطه قراردهد.
- شهرداری پس از بررسی و تأیید نقشه مراتب را جهت اجراء به مالک ابلاغ می‌نماید و در این صورت صدور مجوز تفکیک بلامانع می‌باشد.
- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن باغ، مزرعه و فضای سبز شود. در صورت قطع اجباری درختی باید بر اساس قوانین مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز اقدام شود.
- در طرح‌های تفکیکی حداقل یک قطعه یا ۱۰۰۰ متر مربع کل تعداد قطعات می‌تواند تا ۲۰۰ درصد کمتر از حد نصاب تفکیک قطعات، تفکیک شود.
- برای اراضی بالای ۱۰۰۰ متر مربع باید طرح تفکیکی تهیه شود.
- حداقل تفکیک بنا در طرح جامع تفصیلی شهر صوفیان ۲۰۰ متر مربع پیشنهاد می‌شود.
- به منظور برخورد قانونی مجریان طرح با ارزش افزوده و تغییر کاربری طرح جامع نسبت به طرح هادی مصوب و افزایش محدوده نسبت به محدوده قبلی اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری عیناً در این قسمت آورده می‌شود.

قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸

ماده واحده - ماده (۱۰۱) قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

- ماده ۱۰۱- ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افزایش اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افزایش را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس

از کسر سطوح معاابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتاباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضاء مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افزار را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معاابر، شوارع و سرانه‌های عمومی باأخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

تبصره ۱- رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرين طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصابها، ضوابط، آییننامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن

- ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال

۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (٪۲۵) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معاابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزار این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج

درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴- کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افزایش و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افزایش میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵ - هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افزایش اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحد در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و هشتم فروردین ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۹۰/۲/۷ به تأیید شورای نگهبان رسید.

۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف به ساختمان‌های پیرامون

- بطور کلی محل استقرار ساختمان در نیمه شمالی قطعه است. در خصوص قطعات شرقی- غربی، استقرار ساختمان در غرب قطعه است.
- چنانچه تراکم مجاز در ساختمانی به علیٰ به مقدار صدرصد پر نشود یا مالک نخواهد تمام تراکم مجاز را در قسمت شمالی و غربی زمین بنا نماید، می‌تواند مابقی تراکم را در ضلع جنوبی یا شرقی و به صورت یک یا چند واحد مستقل یک طبقه احداث نماید، مشروط بر این که:

 - ۱- فضای حیاط باقیمانده کمتر از ۴۰ درصد کل زمین نباشد.
 - ۲- ارتفاع واحد مذکور از پای کار تا لبه دستانداز بام به هیچ‌وجه از $\frac{3}{5}$ متر تجاوز ننماید (ارتفاع از کف تا زیر سقف بینت از ۲/۸۰ نباشد)
 - ۳- چنانچه واحد موردنظر در برگذر قرار گیرد باعث جلوگیری از ورود ماشین به حیاط یا پارکینگ مربوطه نگردد.
 - ۴- از واحد موردنظر هرگونه استفاده فجایی به استثناء مواردی نظیر دفتر مهندسی و مطب و غیره که قانون شهرداری صریحاً ذکر نموده است ممنوع می‌باشد.
 - کشیدگی بنا باید به نحوی باشد که بیشترین سطح نورگیری از زوایای زیر را داشته باشد:
 - جهت ساختمان بسته به شرایط زمین می‌تواند از ۱۵ درجه جنوب شرقی تا ۳۰ درجه جنوب غربی تغییر کند.
 - حداقل عرض حیاط خلوت یا فاصله ساختمان از بر شمالی قطعه، ۳ متر است.
 - چنانچه ساختمان در دو وجهه یا بیشتر قطعه استقرار یابد، تعداد طبقات وجوده شرقی یا غربی و همچنین نوع و سطوح بازشوها باید به نحوی باشد که بر ساختمان‌های مجاور اشراف نداشته باشد.
 - چنانچه ساختمان به هر شکلی از حد ۶۰ درصد شمال قطعه پیش آمدگی داشته باشد باید گوشه‌های ساختمان پخی داشته باشد تا دید ساختمان مجاور مسدود نشود.
 - ایجاد هرگونه بازشو، تراس، درب، نورگیر در پخی ساختمان ممنوع است.
 - کلیه بازشوهای مربوط به دو یا چند واحد مسکونی که در یک حیاط خلوت قراردارند می‌باید دارای حریم بصری بوده یا طراحی و تمهیدات مناسب از دید مستقیم به داخل اطاق‌ها محفوظ باشد.
 - در اراضی کارگاهی با وسعت بیش از ۱۲۰۰ مترمربع که به صورت مجموعه کارگاهی احداث

می گردد، محل استقرار ساختمان در منتهی الیه دیوارهای جانبی مجموعه با حداقل ارتفاع ساختمان پنج متر و ۵۰ درصد فضای باز عمومی در مرکز مجموعه مجاز است.

www.shahrsazionline.com

۵- مقررات شهرسازی مربوط به نمازی

بر اساس مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رعایت مفاد زیر الزامی

است:

در این بند منظور از «کمیته»، کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری می‌باشد.

۱-۵- ضوابط مربوط به سیما و منظر

- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

- در احداث ابنيه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.

به شهرداریها امکان داده می‌شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلي) انتخاب شوند.

- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط «کمیته» تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد؛ و هر واحد تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که واحد مذکور در حاشیه آن قرار دارد، می‌باشد.

- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداریها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها)، نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی،

تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و ...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند.
رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و
 عمومی در الولت قرار دارد.

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

- طراحان موظفند در طراحی ابینیه، فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را
در درون ابینیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاهای تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا
جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.

- تمامی پیش آمدگیهای موجود در بدن ساختمانها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی
ابینیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.

- تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنا هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای
وروودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق
نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.

- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معاابر را به گونه ای طراحی و اجرا
نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط
باید به تأیید «کمیته» برسد.

- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیبدار می باشد «کمیته» رنگ ها،
جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه ای معین می نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری
فراهرم آید.

- استفاده از پوشش های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد،
ممنوع خواهد بود.

- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص

«کمیته» ممنوع می باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

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

- در طراحی و اجرای اینه، احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات نماید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در اینه موجود به مالکان فرصت داده می شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی «کمیته» مشخص می شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

- از این پس احداث اینه ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می باشد. «کمیته» سنجه‌های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها) را تعیین خواهد نمود.

- استفاده از بامهای سبز در محلهایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۵-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

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

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

- مکانیابی کابین ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و ...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.
 - به شهرداریها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابینها و کیوسکها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.
 - ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.
 - کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.
 - کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معتبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.
 - اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و مناسب با بافت و احجام معماري اطراف اين فضاها طراحی و اجرا شوند.
 - حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گيرد.
«كمیته» گونه های گیاهی بومی را مناسب با ویژگهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.
- ### ۳-۵ ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری
- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای موردنیاز فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.
 - کلیه مسیرها و کانالهای تأسیساتی موجود در معابر (پیاده روهای و پیاده راههای) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.
 - «كمیته» موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کanal مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید.
- ### ۴-۵ ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری
- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداریها اختیار داده

می شود تا با هماهنگی «کمیته» ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعت شبانگاهی به کاربری هائی چون اخذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معتبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند، لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۵-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

- تحويل نقشه حجمی ابنيه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنيه جدید و ابنيه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مرکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعملها و راهنمایی موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنيه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۶-۵- سازمان اجرای مقررات

- به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق پذیری این مصوبه، «کمیته» های بین بخشی تحت عنوان «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۷-۵- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاهها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می آورد.

- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان، دبیر کمیته خواهد بود.

- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربیط در استان تعیین و احکام آن توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.
- اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماري، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.
- ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاههای ذیربیط الزامی نخواهد بود.
- ضوابط و مقررات تكميلي در خصوص اين مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

- وظایف کمیته عبارت است از:

- الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری
- ب- منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری
- پ- بررسی و تأیید طرحهای موردنیاز ساماندهی به سیما و منظر شهری
- ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیتی فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی.
- ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معابر میادین، پهنه ها و بنایهای مهم) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور سهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)
- ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری
- چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی
- ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره ها و کفسازی معابر
- خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی
- د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعملهای موردنیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ و فرم تابلوهای شهری و محلی
- ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر

شهری

- هرگاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.
- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیریها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

۸-۵- بازنگری در ضوابط سیما و منظر شهری

- در صورت نیاز و تشخیص کمیته، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت. علاوه بر ضوابط فوق، رعایت ضوابط و معیارهای زیر برای شهر الزامی است:
- کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نمازازی برابر مقررات ملی ساختمان اقدام نمایند. در غیر این صورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید.
- حتی‌الامکان بناهای عمومی به ساختمان‌های مجاور متصل نشوند تا از ایجاد یک دیواره بسته یکپارچه در جوار معاابر جلوگیری شود. رعایت این ضابطه برای واحدهای دارای عملکرد عمومی که عرض آنها بیش از ۱۲ متر باشد، به میزان حداقل ۴٪ عرض پلاک در طبقات همکف و اول و دوم ۰.۳٪ در طبقات سوم و چهارم ۰.۲۵٪ در طبقات پنجم به بالا ز شرق الزامی است.
- در صورتی که بنا نسبت به بنای ساخته شده همسایه عین‌نشینی داشته باشد، دیواره‌های دارای دید بنای ساخته شده باید با استفاده از مصالح همخوان و بالاراوح مناسب نمازازی شود.
- سطح (قائم یا افقی) بنای در دست احداث با واحد ساخته شده مجاور باید هم سطح باشد و در صورت وجود اختلاف سطح این اختلاف نباید بیشتر از ۱/۵ متر باشد.
- احداث فضای تجاری خود از عوامل مؤثر در سیمازی شهری است. لذا پیشنهاد می‌شود که به طور قطع فضاهای تجاری به صورت جمعی احداث گردد و تنها سرقلی آن واگذار شود تا بتوان بر حفظ سیما و عملکرد آن در طول مصرف نیز تسلط داشت. به علاوه ضوابط زیر نیز به هنگام واگذاری بخش‌های تجاری ارائه گردد:
- هرگونه انبار و تجمع اجناس در خارج از مغازه ممنوع است. بنابراین لازم است فضای کافی برای انبار مورد نیاز مغازه‌ها در نظر گرفته شود.
- هرگونه تغییر در نما، ویترین‌ها، درهای حفاظ، تابلو و نام بدون توافق شهرداری و شورای شهر

غیر مجاز خواهد بود.

- در معابر شرقی- غربی باید حدائقی یک ردیف درخت در قسمت جنوبی خیابان کاشته شود تا سایه مناسب تابستانی را در سطح معبر فراهم آورند.
- کلیه کاربریهای تأسیسات و تجهیزات شهری می باید دارای نمای مناسب و قابل قبول بوده به صورتی که به هیچ عنوان نمای عمومی شهر را مختل نکنند.

۶- ضوابط صدور پروانه ساختمانی

- مالکین اراضی که قصد احداث ساختمان دارند باید با رعایت نکات ذیل برای ساختمان از شهرداری کسب پروانه نمایند پروانه ساختمان در دو مرحله (اخذ پروانه ساختمان و پایان کار ساختمان) صادرخواهد شد. کلیه شرایط اجرای ساختمان تابع قانون نوسازی و عمران شهری خواهد بود.

- هر نوع ساختمان اعم از آنکه توسط بخش خصوصی یا عمومی احداث می شود ملزم به داشتن پروانه های فوق می باشد. رعایت اصول مندرج در مطالعات جغرافیایی و پهنه بندی اقلیمی نیز الزامی است.

- طرح و احداث ساختمان در کلیه زمینه ها تابع قانون نظام مهندسی ساختمان است و نقشه های معماری و محاسباتی در صورت نیاز به ترتیب باید به امضای مهندسین معمار و محاسب که حائز شرایط نظام مذبور رسیده و ساختمان تحت نظرارت مهندسین مربوط اجرا شود. (درصورت عدم اجرای نظام مهندسی ساختمان به علت فقدان کادر متخصص لازم و عدم تدوین نظامنامه و غیره تا تشکیل و تدوین ضوابط مذبور طبق ضوابط قبلی شهرداری ها عمل می گردد).

- شهرداری موظف است ضوابط ساختمانی در این آیین نامه را در اختیار متقاضیان پروانه ساختمانی بگذارد.

- برای تقاضای پروانه احداث بنا ضروری است تا شخص مالک تقاضا نماید در غیر این صورت ارائه وکالتname رسمی از طرف مالک همراه دیگر مدارک توسط نماینده مالک ضروری است.

- مدارک زیر جهت تشکیل پرونده احداث ساختمان می باید تحويل شهرداری گردد:
تقاضای کتبی مالک یا وکیل مربوط به همراه فتوکپی شناسنامه مالک یا مالکین و یا برگه انحصار وراثت و برگه وکیل.

فتوكپی با رونوشت گواهی شده سند مالکیت و سایر مدارک ثبتی لازم
گواهی مبنی بر پرداخت کلیه عوارض ساختمان و زمین و مالیات‌های مربوطه براساس قوانین
جاری شهرداری‌ها.

یک نسخه نقشه موقعیت زمین در مقیاس ۱:۲۰۰۰ بر روی نقشه سازمان نقشه‌برداری یا نقشه
طرح جامع- تفصیلی شهر.

جدولی که حاوی اطلاعات لازم باشد، پس از بازدید محل و انطباق با ضوابط طرح جامع-
تفصیلی توسط شهرداری تکمیل و ضمیمه پرونده می‌گردد.

ارائه تعهدنامه توسط مالک مبنی بر اجرای ضوابط فوق در زمان ساخت.

ارائه نقشه ساختمانی براساس ضوابط مذبور به شرح ذیل توسط مالک.

نقشه‌های ساختمانی شامل بلان اصلی طبقات (برای کارگاه‌ها و تأسیسات بزرگ، مقیاس ۱:۱۰۰
مورد نیاز است) با مقیاس ۱:۱۰ و اندلله‌گیری کامل و دقیق

نقشه چهارنما و مقاطع عرضی و طولی (حتی‌المقدور از روی پله‌ها) با مشخص نمودن مصالح در
نماسازی به اضافه نشان دادن نمای اصلی با نمایی موجود دو طرف

- کلیه نقشه‌های ساختمانی مربوط به خدمات عمومی از قبیل مراکز آموزشی، بهداشتی و
درمانی و فرهنگی و غیره باید به تأیید سازمان‌های مربوط به هر یک رسیده باشد.

- پس از تأیید نقشه ساختمانی توسط شهرداری پروانه ساختمان صادر می‌گردد.

- درصورتی که مالک برخلاف تعهدنامه ارائه شده و پروانه ساختمان اقدام نماید، شهرداری
مکلف است نسبت به ادامه کار در هر مرحله جلوگیری نماید. پس از رفع خلاف یا اجرای حکم طبق
قوانين جاری شهرداری‌ها، نسبت به ادامه کار یا صدور برگ تکمیل ساختمان اقدام خواهد شد.

- پروانه پایان کار ساختمان پس از اجرای طرح و انطباق با جواز ساختمان از طرف شهرداری
صادر می‌شود و صدور سند اعیان یا تفکیک اعیان توسط اداره کل ثبت پس از صدور پایان کار
ساختمانی انجام می‌گیرد.

۷- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها و ضوابط مربوطه

۱-۱- انواع معبر و ضوابط کلی احداث معابر

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

۱- راه‌های شریانی درجه یک

۲- راه‌های شریانی درجه دو اصلی

۳- راه‌های شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده اصلی)

۴- راه‌های محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی)

۵- راه‌های محلی فرعی

تعاریف انواع راه‌های فوق به تفصیل در گزارش آمده است.

۲-۲- ضوابط عمومی دسترسی به قطعات

- دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش‌نشانی، بیمارستان‌های بزرگ و پمپ بنزین‌ها ممنوع می‌باشد.

- کاربری‌های شهری از طریق خیابان‌هایی که عملکرد شهری دارند، دسترسی خواهند داشت.

- دسترسی کاربری‌های محله‌ای از طریق راه‌هایی انجام می‌شود که دارای عملکرد محله‌ای هستند.

- دسترسی به واحدهای خدماتی محله‌ای به استثنای مهد کودک‌ها و کودکستانها از معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نیست.

۳-۳- مقاطع عرضی معابر (تعداد خطوط عبوری، حداقل عرض سواره‌رو، حداقل عرض پیاده‌رو، عرض حریم معبر، توقفگاه خودرو حاشیه‌ای)

نمونه مقاطع عرضی شبکه‌های پیشنهادی طرح در گزارش تفصیلی ارائه شده است و به صورت راهنمایی تواند مورد استفاده شهرداری قرار گیرد.

تبصره ۱: در تهیه طرحهای تفکیکی ضوابط و مقررات مربوط به معابر باید رعایت شوند.

- برای کوچه‌های محلی که تعریض آنها در نقشه‌های این طرح مشخص نشده است، حداقل عرض بر اساس موارد زیر تعیین خواهد شد و کمتر از ۶ متر نخواهد بود.
- عرض کوچه‌های بن‌بست که دسترسی به نقاط مسکونی را فراهم می‌آورند با طول کمتر از ۵۰ متر حداقل ۶ متر و با طول ۱۰۰ تا ۵۰ متر حداقل ۸ متر. برای معابر با طول بیش از ۱۰۰ متر برای معابر، بن‌بست توصیه نمی‌شود.
 - تبصره: در بافت قدیمی (فرسوده)، عرض کوچه‌های بن‌بست که دسترسی به نقاط مسکونی را فراهم می‌آورند با طول کمتر از ۱۰۰ متر حداقل ۶ متر و با طول بیشتر از ۱۰۰ متر حداقل ۸ متر می‌باشد. برای معابر با طول بیش از ۱۵۰ متر برای معابر، بن‌بست توصیه نمی‌شود.
 - عرض معابر بن‌بست که دسترسی به خدمات عمومی را میسر می‌سازد، حداقل ۱۲ متر است.
 - عرض خیابان‌های بن‌بست که با خیابان‌های جمع و پخش‌کننده تقاطع دارند، با طول کمتر از ۱۰۰ متر، حداقل ۸ متر و با طول بیشتر از ۱۰۰ متر حداقل ۱۰ متر الزامی است.
 - عرض خیابان‌های بن‌بست که حداقل از یک طرف با خیابان‌های درجه دوم تقاطع دارند، با طول کمتر از ۱۰۰ متر و با طول بیشتر از ۱۰۰ متر حداقل ۱۲ متر است.
 - عرض خیابان‌های بن‌بست که حداقل از یک طرف با خیابان‌های عبوری تقاطع دارند، با طول کمتر از ۱۰۰ متر حداقل ۱۲ متر و با طول بیشتر از ۱۰۰ متر به بالا حداقل ۱۶ متر است.
 - توصیه می‌شود کلیه معابر بن‌بست در بافت‌های توسعه (یا موجود برای عبور پیاده دست کم به عرض ۲ متر به معابر اصلی هم‌جوار باشند).

جدول شماره ۱-۷۳: حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

نوع گذر	عرض گذر	نوع بافت	۶ متری	۸ متری	۱۰ متری
بن‌بست	ساخته شده		۰-۵۰	۵۰ تا ۱۰۰	۱۰۰ تا ۱۵۰
	حالی		-	۰-۵۰	۵۰
بن‌باز	ساخته شده		۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۱۵۰
	حالی		-	۵۰ تا ۱۰۰	۱۰۰ تا ۱۵۰

تبصره ۱: منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه‌ای که قبلاً شکل گرفته و در طریفین آن

احداث بنا با پروانه صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی‌های جدید و یا کوچه‌های جدیدالاحداث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد.

۴-۷- تقاطع‌ها

- رعایت ضوابط و مقررات ذیل اجرای تقاطع‌ها در شبکه‌های مصوب طرح جامع الزامی است.
- هر خیابان تنها می‌تواند با خیابانی که یک درجه با آن اختلاف دارد تلاقی نماید (برای مثال، اتصال جاده اصلی درجه ۲ تنها به جاده اصلی درجه یک که یک درجه از آن بالاتر است مجاز می‌باشد).

- فاصله هیچ‌یک از تقاطع‌ها نمی‌تواند از فاصله‌های ارائه شده به شرح ذیل کمتر باشد:

- در جاده عبوری فواصل تقاطع‌ها حداقل ۵۰۰ متر
- در جاده اصلی درجه یک و دو فواصل تقاطع‌ها حداقل هر ۳۰۰ متر
- در خیابان جمع و پخش‌کننده فواصل تقاطع‌ها حداقل هر ۱۰۰ متر

۵-۷- پخ

- منظور از پخ در تقاطع‌ها میزان بریدگی گوشوهای تقاطع‌های همسطح است. میزان پخ بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

- میزان پخ برای تقاطع‌ها با زوایای ۵۰ تا ۷۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول زیر براساس عرض راه‌های مقاطع نشان داده شده است.
- در تقاطع‌هایی که میدان طراحی می‌شوند، طول پخ از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.

- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخ پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک باید به تأیید مراجع ذیصلاح برسد.

- پخ‌های واقع در محل تقاطع معبرهایی که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.

جدول شماره ۵۷-۱: تعیین میزان حداقل و تر مثبت دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۷۰ درجه در بافت‌های پر و خالی

۴۰ - ۴۵	۳۵ - ۳۹/۹	۳۰ - ۳۴/۹	۲۵ - ۲۹/۹	۱۸ - ۲۴/۹	۱۲ - ۱۷/۹	۵ - ۱۱/۹	عرض معبر
۷	۷	۷	۷	۷	۵	۴	۵- ۱۱/۹
۱۰	۱۰	۹	۸/۵	۸	۶	۵	۱۲ - ۱۷/۹
۱۷	۱۶	۱۴	۱۲	۱۱	۸	۷	۱۸ - ۲۴/۹
۲۱	۱۹	۱۷	۱۳	۱۲	۸/۵	۷	۲۵ - ۲۹/۹
۲۵	۲۲	۱۹	۱۷	۱۴	۹	۷	۳۰ - ۳۴/۹
۲۹	۲۵	۲۲	۱۹	۱۶	۱۰	۷	۳۵ - ۳۹/۹
۳۲	۲۹	۲۵	۲۱	۱۷	۱۰	۷	۴۰ - ۴۵

جدول شماره ۵۷-۲: تعیین میزان حداقل و تر مثبت دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه

۴۰ - ۴۵	۳۵ - ۳۹/۹	۳۰ - ۳۴/۹	۲۵ - ۲۹/۹	۱۸ - ۲۴/۹	۱۲ - ۱۷/۹	۵ - ۱۱/۹	عرض معبر
۶	۶	۶	۶	۶	۴	۳/۵	۵- ۱۱/۹
۹	۹	۸	۷/۵	۷		۴	۱۲ - ۱۷/۹
۱۶	۱۴	۱۲	۱۰	۹		۶	۱۸ - ۲۴/۹
۲۰	۱۷	۱۴	۱۲	۱۰	۷/۵	۶	۲۵ - ۲۹/۹
۲۴	۲۰	۱۷	۱۴	۱۲	۸	۶	۳۰ - ۳۴/۹
۲۷	۲۴	۲۰	۱۷	۱۴	۸	۶	۳۵ - ۳۹/۹
۳۰	۲۷	۲۴	۲۰	۱۴	۹	۶	۴۰ - ۴۵

جدول شماره ۵۷-۳: تعیین میزان حداقل و تر مثبت دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه

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

۶-۷-حداکثر شیب

ملاک عمل در این موضوع، آیین نامه طراحی راههای شهری (تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران-۱۳۷۳) و آیین نامه ها و تصویبات پس از آن می باشد که به اختصار به اهم موارد

مربوطه اشاره می شود:

- الف- شیب عرضی

شیب های عرضی قسمت های مختلف جاده به شرح زیر تعیین می شود:

راههای شریانی درجه ۱:

خط سمت راست ۲/۵ درصد

خطهای دیگر ۲ درصد

شانه ۴ تا ۵ درصد

شانه سمت چپ هرگاه به داخل سواره رو شیب داده شود ۲ درصد

راههای شریانی درجه ۲:

خط اصلی دست راست ۲/۵ درصد

خط توقفگاه خودرو ۳ درصد

خطهای دیگر ۲ درصد

خیابان‌های محلی:

برحسب کیفیت روسازی از نظر هدایت آب ۲ یا ۲/۵ درصد

- ب- شیب طولی

جدول شماره ۱-۶۷: حداکثر شیب طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه

حداکثر شیب طولی (درصد)		مسیری که در امتداد راه قرار دارد
با طول شیب کمتر از ۲۰۰ متر	غالب	
۵	۲	مسیرهای دوچرخه
۷	۵	مسیرهای پیاده

جدول شماره ۲-۶۷: حداکثر شیب طولی برای راههای شریانی درجه ۲ (درصد)

وضعیت ترافیک وسائل نقلیه سنگین		شرایط اقلیمی
زیاد (بیش از ۲۰ درصد)	معمولی (حدود ۲۰ درصد)	
۶		برف و یخندهانهای طولانی
۷		تعدادی برف و یخندهان در طول سال
۸	۱۱	بدون برف و یخندهان

- حداقل شیب طولی

به منظور کمک کردن به تخلیه آب‌های بارش از سطح جاده، و همچنین تأمین حداقل شیب طولانی لازم برای جریان آب‌های جاری شده در پای جدولها و یا در آبروهای کنار راه (که هر دو از شیب طولی راه پیروی می‌کنند)، شیب طولی نباید از حداقل‌های داده شده در جدول زیر کمتر باشد.

جدول شماره ۳-۶۷: حداقل شیب طولی برای کلیه راه‌ها

حداقل شیب طولی (درصد)		وضعیت
حداقل مطلق	حداقل مطلوب	
۰/۳	۰/۵	در کنار راه جدول وجود دارد
۰/۲	۰/۳	در کنار راه جدول وجود ندارد

-۷- دور برگردان و مقررات مربوط به آن

- رعایت ضوابط و مقررات ذیل برای دور برگردان در خیابان‌های بن‌بست در زمان تعیین میزان

عقبنشینی برای تفکیک یا تجدید بنای ساختمان الزامی است.

- برای کلیه بنبستهایی که طول بیشتر از ۵۰ متر دارند، داشتن فضایی جهت دور زدن اتومبیل‌ها الزامی است. این فضاهای در صورتی که به صورت دایره ساخته می‌شوند، باید حداقل شعاعی معادل ۶ متر داشته باشند و اگر به صورت مستطیل هستند باید حداقل به ابعاد 12×12 متر باشد.
- در بافت خالی و نقشه‌های جدید تفکیکی برای کوچه‌های بنبست با طول بیشتر از ۳۰ متر و در بافت پر برای کوچه‌های بنبست با طول بیشتر از ۷۰ متر اجرای دور برگردان ضروری است.

۷-۸-۷- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده و دوچرخه

ملاک عمل در این موضوع، آیین‌نامه طراحی راههای شهری است که به اختصار به اهم موارد

مربوطه اشاره می‌شود:

الف- مسیرهای پیاده

- پیاده‌رو باید به طور فیزیکی از سواره‌رو و همچنین از دوچرخه‌رو جدا باشد. ارتفاع جدول جداکننده پیاده‌رو و سواره‌رو باید حداقل ۱۵ سانتیمتر باشد.
- دوچرخه‌رو را باید با در نظر گرفتن حاشیه‌ای به عرض حداقل $5/0$ متر، یا با اختلاف ارتفاع (جدول) از پیاده‌رو مجزا کنند. در مورد اخیر، کف دوچرخه‌رو باید حداقل ۵ و حداقل 10 سانتیمتر پایین‌تر از کف پیاده‌رو باشد.
- عرض مفید پیاده‌رو و راه پیاده در مناطق مسکونی پتو تراکم نباید از $1/5$ متر و در مناطق مسکونی کم تراکم و یا با تراکم متوسط نباید از $1/25$ متر کمتر باشد. در مناطق تجاری، این عرض نباید از ۲ متر کمتر باشد. در تمام شرایط باید حداقل $5/0$ متر به منظور رعایت فاصله جانبی به این عرض مفید اضافه شود.

جدول شماره ۱-۸۷: حداقل عرض پیشنهادی برای پیاده‌روهای مجاور راه‌ها (سعیدنیا، ۱۳۸۱)

نوع راه	حداقل عرض پیشنهادی برای پیاده‌رو
آزادراه‌ها (دو طرفه مجزا)	معمولانهایی به احداث پیاده‌رو ندارند
بزرگراه‌های شهری (دو طرفه مجزا)	۳ متر با یک حاشیه به عرض ۲ متر
شريان‌های درجه ۲	۲ متر با یک حاشیه به عرض $1/5$ متر
جمع و پخش کننده	۲ متر + عرض فاصله جانبی + عرض مانع در صورت وجود
معبر دسترسی اصلی	$1/5$ متر + عرض فاصله جانبی + عرض مانع در صورت وجود
معبر دسترسی فرعی	$1/25$ متر + عرض فاصله جانبی + عرض مانع در صورت وجود

توضیح: فاصله جانبی فاصله‌ای است که عابران پیاده از موانع کناره می‌گیرند و مقدار آن حدود

۰/۵ متر است.

- کفسازی مسیرهای پیاده باید محکم و در مقابل عوارض جوی مقاوم باشد. کفسازی باید هموار باشد، ولی سطح آن صاف و صیقلی نباشد، که در بارندگی‌ها لیز شود. کفسازی باید از نظر تخلیه آب بارش شبیبندی شود. شبیب عرضی مناسب برای این کار ۲ درصد است.

- جنس معمول کفسازی‌های پیاده‌رو و راه پیاده، سنگفرش، قلوه فرش، موزاییک، آجر و آجر سیمانی، بتون و آسفالت است. کفسازی بتونی و آسفالتی توصیه نمی‌شود.

ب- مسیرهای دوچرخه

- در سرعت‌گیرها باید برای عبور دوچرخه‌ها جایی در نظر بگیرند عرض جای عبور ۱/۵ متر توصیه می‌شود (عرض کمتر ایمنی و راحتی دوچرخه‌سوار را تهدید می‌کند و عرض بیشتر موجب می‌شود که وسایل نقلیه موتوری از آن استفاده کنند) در خیابان‌های محلی، در صورت ناچاری این عرض را می‌توان کمتر از ۱/۵ متر گرفت؛ ولی در هیچ حالتی نباید از ۰/۹ متر کمتر باشد.

- خیابانی را می‌توان به عنوان مسیر دوچرخه مشخص کرد که همه شرایط زیر در آن فراهم باشد:

- شبیب طولی مناسب دوچرخه‌سواری باشد.
- روپوشی راه، خصوصاً در خط سمت راست آن، هموار و بدون دستانداز باشد.
- دریچه‌های تخلیه و بازدید واقع در مسیر دوچرخه‌ها همسطح روپوشی کار گذاشته شده باشند.
- دریچه‌ها برای عبور دوچرخه‌ها ایمن باشد.
- اگر خط توقفگاه خودرو در نظر می‌گیرند، در همه جا عرض خط توقفگاه خودرو از ۲/۷۵ متر کمتر نباشد.
- اگر مانع خطرپاسازی در خط ویژه دوچرخه واقع است، باید آن را با خط‌کشی سفید به ضخامت ۱۵ سانتی‌متر، که به صورت لچکی مانع را رد می‌کند، مشخص سازند. طول لچکی باید حداقل ۱۵ برابر عرض انحراف آن باشد.

- اگر مسیر دوچرخه در امتداد سواره‌رو واقع است، جدا کردن فیزیکی آن از سواره‌رو به

شیوه‌های زیر انجام می‌شود:

- حاشیه

• اختلاف ارتفاع دوچرخه رو و سواره رو

• جدول

• انواع نرده و دیواره

جدول شماره ۸۷-۲: حداقل فاصله آزاد بین مانع واقع در کنار مسیر و لبه دوچرخه رو

حداقل فاصله آزاد مانع تا لبه دوچرخه رو (متر)	وضعیت
.	جدول به ارتفاع ۱۵ سانتیمتر و کمتر
۰/۲۵	جدول بلندتر از ۱۵ سانتیمتر
۰/۵۰	تیر چراغ برق، پایه تابلو، درخت و مانند آن
۰/۵۰	شیروانی خاکریزی تندتر از ۱ روی ۴ و جوب
۰/۷۵	دیوار

- برای جدا کردن دوچرخه رو و سواره رو، دوچرخه رو را می‌توان به صورت سکو ساخت در این صورت، جدول باید از نوع قائم ووده، ارتفاع آن حداقل ۱۵ و حداکثر ۲۰ سانتیمتر باشد. به علاوه، باید حاشیه‌ای به عرض حداقل ۰/۷ متر بین سواره رو و دوچرخه رو در نظر بگیرند. در موارد ناچاری می‌توان این عرض را ۰/۵ متر گرفت.

- حداقل عرض مفید دوچرخه رو ۱/۵ متر تعیین می‌شود. اگر در کنار دوچرخه رو موانعی مانند جدول، نرده، دیوار، شیروانی خاکریزی، تیر چراغ و درخت واقع است، باید بین لبه دوچرخه رو و مانع فاصله بگذارند. این فاصله نباید از ارقام تعیین شده در جدول ۲ کمتر باشد.

- مسیری که شبها مورد استفاده است، باید دارای روشناهی باشد.

- فاصله درخت‌ها از یکدیگر نباید کم باشد، که دوچرخه سواران از دید رانندگان ترافیک موتوری سواره رو مجاور (اگر وجود داشته باشد)، و یا از دید ساکنان بنای اطراف پنهان باشند. به این دلیل، درخت‌های شمشاد مناسب نیست. اگر بخواهند در مواردی از این نوع درخت استفاده کنند، فاصله آنها را تا لبه دوچرخه رو نباید از ۳ متر کمتر بگیرند.

۹-۷- پیشامدگی‌های مجاز در معبرها و مقررات مربوط به آن‌ها

- احداث پیش‌آمدگی روی معبر در خیابان‌ها و معابر تحت هر شرایطی ممنوع است.

- آویختن و نصب نمودن هر نوع سرلوحه و آگهی به درخت و یا در عرض معبر و همچنین آویختن آنها به دیوار ممنوع است.

- باز شدن در و پنجره به طرف معبر به نحوی که از سطح نما تجاوز نماید ممنوع است.

- نصب لوله بخاری به دیوار خارجی که مشرف به معبر است و یا خروج آن از دیوار ممنوع است.

- ریزش آب ناودان و امثال آن به سطح پیاده‌رو ممنوع بوده و انتهای این قبیل مجاری باید طوری باشد که آب آنها از زیر سطح پیاده‌رو عبور نماید.
- نصب تیرهای تلفن و ... با تحصیل اجازه قبلی از شهرداری صورت می‌گیرد.
- پیش‌آمدگی در معبر از بری که شهرداری برای معبر معین نموده، حساب خواهد شد ولنکه بعضی از ساختمان‌ها از این بر تجاوز کرده باشند. برای اجتناب از بروز مخاطرات احتمالی در رابطه با کابل‌های هوایی برق، استعلام از شرکت برق منطقه‌ای الزامی است.
- حداکثر پیش‌آمدگی‌های جزیی فقط تا حد سنگ زیرنما (ازاره) در کلیه معبرها، ۵ سانتی‌متر مجاز خواهد بود.
- مجموع طول ایوان‌های سسته هر اشکوب می‌تواند برابر کل عرض ساختمان باشد.
- احداث پنجره سراسری برای فضاهای اصلی ساختمان ممنوع است.
- اکابه (OKB) پنجره‌ها در فضاهای اصلی ساختمان یک متر و برای سرویس و حمام ۲ متر است.
- پیش‌آمدگی تابلوها و آگهی‌ها از هر نوع، باید طوری باشد که پایین‌ترین نقطه آنها از کف پیاده رو کمتر از سه متر نباشد. حداکثر پیش‌آمدگی ۳ سانتی متر است.
- نصب تابلو در پیاده رو و نیز نصب تابلوی عمومی معابر و چسبیده به ساختمان ممنوع است.
- پیش‌آمدگی درهای تاشو باید از ۱۵ سانتی متر تجاوز نماید.
- پیش‌آمدگی ساختمان در همکف و طبقات، در خارج از ۵۰٪ طول مجاز (مشروط بر رعایت حداکثر سطح اشغال) و در داخل زاویه ۴۵ درجه حداکثر به میزان ۲ متر بلامانع است. (استفاده از پنچ پیش‌آمدگی با زاویه ۴۵ درجه ممنوع و استفاده از پیش‌آمدگی پلکانی مجاز است)
- الف - ایجاد هرگونه مانع و مستحدثات از سوی مالکین در پیاده‌رو، بر روی آبرو و در فضای سبز خیابان بدون موافقت شهرداری ممنوع است.
- ب - نصب هرگونه عالیم هشداردهنده، سطل زباله، پست برق و ... باید در وهله اول با موافقت کتبی شهرداری و قید مدت انقضای باشد و به هیچ وجه بیش از ۳۰٪ از عرض پیاده‌رو را اشغال ننماید.

۷-۱۰- عقب نشینی و تعریض معابر و مقررات مربوط به آن‌ها

- الف- از زمان تصویب و ابلاغ طرح جامع - تفصیلی، رعایت ضوابط و مقررات برای معابر، در زمان تعیین بر و کف و میزان عقب‌نشینی در صدور مجوز برای تفکیک یا ساختمان الزامی است.

ب- کلیه معابری که پیشتر اقداماتی نظیر آزاد کردن مسیر، تملک، ارزیابی مسیر به موجب مصوبات قانونی برای آنها اعمال گردیده و نقشه‌های اجرایی آنها به تصویب رسیده است، به موجب همان نقشه‌های اجرایی پیاده می‌گردد. جز مواردی که در طرح جامع- تفصیلی مغایر آن پیشنهاد شده است.

پ- در کلیه مسیرهایی که به موجب نقشه‌های مصوب طرح از یک طرف یا از محور خیابان می‌باید تعریض گردد (خیابان‌های اصلاحی)، مجوز تفکیک یا پروانه ساختمانی با توجه به نحوه عقبنشینی زمین جهت تعریض خیابان باید انجام گردد.

تبصره ۱: ساختمان‌های موجود در زمان تخریب و نوسازی ملزم به رعایت عقبنشینی جهت تعریض معتبر خواهند بود.

ت- برای کلیه مسیرهای احتمالی مصوب این طرح ، شهرداری موظف است با توجه به نقشه‌های طرح، خط پروژه آنها را مشخص و نقشه‌های اجرایی را با توجه به قوانین مربوطه پیاده نماید.

۸- ضوابط مربوط به حریم شهر و حریم عوامل طبیعی و مصنوع

- احداث هرگونه تأسیسات مجاز در محدوده حریم شهر مستلزم رعایت موارد زیر است.

- رعایت حریم جاده‌های بین شهری و نیز بین روستایی
- رعایت ضوابط وزارت جهاد کشاورزی
- رعایت ضوابط سازمان محیط زیست
- تامین آب و برق بر اساس ضوابط وزارت نیرو
- تأمین شبکه‌های ارتباطی براساس ضوابط وزارت راه و ترابری

- احداث بنا در حریم شهر بر اساس ضوابط سازمان‌های ذیربطر و مصوبات جاری کشور خواهد

بود.

- احداث بنا در جهت احیاء و آبادی و نگهداری اراضی کشاورزی و باغات جهت زارعین و باغبانان بر اساس مصوبات وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی خواهد بود.

- احداث بناهای دولتی در مقیاس منطقه و شهر براساس ضوابط سازمان مربوطه و تصویب کمیسیون‌های ذیصلاح خواهد بود.

- دستگاههای اجرایی ذیربطر قبل از هر گونه اقدام عمرانی باید به دریافت پروانه ساختمانی اقدام نمایند. در غیر این صورت پرونده تخلف ساختمانی مربوط در کمیسیون ماده صد مطرح و به شرح زیر اتخاذ تصمیم خواهد شد:

- چنانچه تأسیسات احثائی، حرایم راه، برق، گاز، لوله و کانالهای آب و سایر تأسیسات عمومی و همچنین اصول ایمنی، فنی و بهداشتی را رعایت نموده باشند بر اساس تبصره چهار ذیل ماده صد رسیدگی می‌گردد.

نقشه شماره ۱-۸: پهنله بندی حریم شهر

www.shahrsazionline.com

- کاربری اراضی در حریم شهر صوفیان در سه گروه عمده قابل طبقه‌بندی هستند

یک: حریم‌ها

دو: محدوده‌های مناسب برای کشاورزی و ساخت و سازهای متناسب با این اراضی

سه: محدوده‌های مناسب برای مرتعداری و ساخت و سازهای متناسب با این اراضی

چهار: محدوده استقرار صنایع و واحدهای تولیدی

الف - حریم‌ها

محدوده اعلام شده توسط هر یک از سازمان‌های ذیربطر و یا طرح‌های کالبدی برای عوارض

طبیعی و مصنوع مانند رودخانه، چاه، آثار باستانی، راه و....

ب- محدوده‌های مناسب برای کشاورزی و ساخت و سازهای متناسب با این اراضی

که براساس توان به درجه‌های یک، دو و سه به پایین تقسیم شده و براساس ضوابط وزارت

جهاد کشاورزی و یا طرح‌های کالبدی در آنها عمل می‌شود.

پ- محدوده‌های مناسب برای مرتعداری و ساخت و سازهای متناسب با این اراضی

که در طرح‌های بالادست براساس توان به درجه‌های یک، دو و سه به پایین تقسیم شده و

براساس ضوابط وزارت جهاد کشاورزی و یا طرح‌های کالبدی در آنها عمل می‌شود.

ت- محدوده استقرار صنایع

در داخل حریم شهر صوفیان مجموعه کارگاهی و تولیدی پیسی بینی و مصوب نشده است

ولی در صورت درخواست مالکین به منظور احداث واحدهای تولیدی و صنعتی رعایت مصوبات

مربوط به سازمان حفاظت محیط‌زیست الزامی است.

هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۳/۸ بنا به پیشنهاد شماره ۱-۶۵۵۰۷ مورخ

۱۳۸۶/۱۱/۱ سازمان حفاظت محیط‌زیست و به استناد تبصره (۲) ماده (۱۳) قانون نحوه جلوگیری

از آلودگی هوا - مصوب ۱۳۷۴ «ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و

تولیدی» را تصویب نمود که به منظور استقرار صنایع رعایت کلیه مفاد آن الزامی است.

- حریم‌ها

الف) حریم راه و راه آهن (قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ و آیین نامه اجرایی آن)

این قانون شامل ۱۹ ماده هست که مواد لازم و مورد نیاز برای رعایت در طرح جامع به شرح زیر عنوان می‌گردد.

تبصره ۵ ماده ۶- برداشت شن و ماسه از بستر رودخانه حداقل تا شعاع پانصد متر (۵۰۰ متر) از بالا دست و یک کیلومتر از پایین دست پلها ممنوع است و متخلفان به مجازات مربوط محکوم خواهند شد . (الحق بموجب قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۷۹)

ماده ۱۶ - خارج از محدوده شهرها در مناطقی که هیات وزیران تصویب و وزارت راه و ترابری اعلام می نماید احداث دیوار به ارتفاع بیش از یک متر در اراضی و مستحدثاتی که تا فاصله هفتاد متر از انتهای حریم راه آهن و آزاد راهها و راههای اصلی واقع شده ممنوع است مگر برای اراضی واقع در مسیر طوفان شن که به منظور جلوگیری از ورود توده های شنی مالکین حسب مورد با اخذ پروانه از ادارات راه یا راه آهن می توانند به احداث آن اقدام نمایند.

ماده ۱۷ - ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و قاسبیسات به شعاع صد (۱۰۰) متر از انتهای حریم راهها و حریم راه آهن های کشور و در طول کناره های که وزارت راه و ترابری احداث نموده یا می نماید و یا مسئولیت نگهداری آنرا به عهده دارد بدون کسب مجوز از وزارت مذکور ممنوع می باشد. وزارت راه و ترابری موظف است در مورد متخلفان برابر تصره (۱) ماده (۶) قانون ایمنی راهها و راه آهن اقدام کند .

تبصره ۱ - وزارت راه و ترابری مکلف است نوع کاربری زمینهای اطراف راهها و راه آهن های کشور به عمق صد (۱۰۰) متر را بعد از حریم قانونی آنها تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند و از متقاضیانی که بر حسب ضرورت وفق ماده (۱۵) همین قانون نیاز به احداث مستحدثاتی در حد فاصل فوق را داشته باشند وجوهی را بر اساس آیین نامهای که به تأیید هیئت وزیران میرسد اخذ و به حساب خزانه واریز و صدرصد (۱۰٪) آن را به منظور ایمن سازی راهها به مصرف برساند .

تبصره ۲- نظارت بر امر ساخت و ساز در حاشیه راهها و راه آهن تا شعاع صد (۱۰۰) متر از منتهی الیه حریم قانونی آنها توسط وزارت مذکور اعمال میشود .

ماده ۱۸ - وزارت جهاد سازندگی همچنان عهده دار وظایف مربوط به برنامه ریزی ، احداث ، نگهداری و مرمت راههای روستائی بوده و با مت加وزین به حریم راههای روستائی برابر ماده (۶) همین قانون و تبصره های ذیل آن اقدام خواهد نمود . (الحاق بموجب قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۷۹)

- آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۱۷) اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن - مصوب

۱۳۷۹

وزارت راه و ترابری - وزارت نیرو - وزارت پست، تلگراف و تلفن هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۱.۱۱.۱۶ بنا به پیشنهاد شماره ۵۳۲۴.۱۱ مورخ ۱۳۸۰.۵.۱۷ وزارت راه و ترابری و به استناد تبصره (۱) ماده (۱۷) اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن - مصوب ۱۳۷۹ - آیین نامه جرایی تبصره یادشده را به شرح زیر تصویب نمودن

ماده ۱ - در این آیین نامه، واژه‌ها و عبارات زیر در مفاهیم مربوط به کار می‌روند:
الف - حریم قانونی راه و راه آهن:

محدوده‌ای از اراضی بستر و حاشیه راه و راه آهن است که توسط مراجع ذی صلاح و از جمله کمیسیون موضوع ماده (۳) تصویب نامه شماره ۱۳۴۶.۲.۴ مورخ ۱۳۷۲ هیئت وزیران تعیین یا افزایش آنها براساس جدول و کروکی پیوست به تصویب کمیسیون مذکور رسیده و یا بررسد.
ب - وجوده: هزینه‌ای است که وزارت راه و ترابری برای صدور مجوز ایجاد هرگونه ساختمان، دیوارکشی و تاسیسات به عمق یکصد متر از منتهی الیه حریم راه و راه آهن برآورد و به صورت یکجا یا به طور اقساط دریافت می‌دارد.

ج - ترافیک سبک: ترافیک با تردد تا دو هزار وسیله نقلیه در روز

د - ترافیک متوسط: ترافیک با تردد از دو هزار تا پنج هزار وسیله نقلیه در روز

ه - ترافیک سنگین: ترافیک با تردد بیش از پنج هزار وسیله نقلیه در روز

و - محدوده شهر: محدوده قانونی شهرها است که توسط مراجع ذی صلاح تعیین شده یا می‌شود.

ماده ۲ - صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تاسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از منتهای حریم راهها و راه آهن‌های کشور با رعایت موارد زیر مجاز است:

الف - صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحداثات به هر صورت در مجاورت ابنيه فنی راه یا

راه آهن نظیر پل (بادهانه ۱۰ متر و بالاتر) تونل، دیوار حائل، دیوار ضامن، گالری بهمن گیر، پاسگاه‌های پلیس راه، پارکینگ، تقاطع‌های همسطح و غیره همسطح و نظایر آنها در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها منوع است. ایجاد تاسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می‌باشد.

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

تبصره - محصور کردن اراضی کشاورزی و باغات به ارتفاع حداقل یک متر با مجوز و طبق مشخصاتی که وزارت راه و ترابری تعیین کند بعد از نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی بلامانع است.

ج - اراضی واقع در نوار به عرض (۳۰) متر برای راه‌ها و راه آهن‌های کشور، از ابتدای محدوده یکصد متری، بالافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن، فقط دارای کاربری تاسیسات زیربنایی خواهند بود. مستحدثات مجاز در این محدوده (نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی) عبارتند از:

- ۱ - شبکه‌های تاسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن.
- ۲ - افزایش حریم راه‌ها و ایجاد تاسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکتسبه تاسیسات زیربنایی ایجاد شده.

تبصره ۱ - در مواردی که عرض نوار یاد شده برای تاسیسات زیربنایی براساس معیارهای فنی و مهندسی کافی نباشد، با هماهنگی وزارت راه و ترابری استفاده بیش از نوار یاد شده بلامانع است.

تبصره ۲ - برای حفظ حقوق مالکان اراضی واقع در محدوده با کاربری تاسیسات زیربنایی، هرگونه تصرف واستفاده از اراضی مذکور، برای کلیه متقاضیان منوط به رعایت قوانین مربوط از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸.۱۱.۷ - شورای انقلاب است.

د - برای ایجاد مستحدثاتی نظیر شهرکهای صنعتی و مسکونی، مجتمع‌های خدماتی و رفاهی در

خارج از محدوده قانونی شهرها مرجع صدور مجوز با رعایت مفاد این آیین نامه، مجوز صادر می‌نماید.

تبصره ۱ - واحدهای خدماتی و رفاهی از قبیل جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هرگونه فروشگاه، هتل و متل و نظایر آنها در قالب مجتمع‌های خدماتی و رفاهی و در مکانهایی که وزارت راه و ترابری در چارچوب قانون اجازه واگذاری امتیاز سرفیلی و مشارکت غرف و فروشگاههای پایانه‌های عمومی بار و مسافر و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی - مصوب ۱۳۷۷ - تعیین نموده یا می‌نماید، مستقر و احداث می‌شوند.

تبصره ۲ - ایجاد هرگونه مستحدثات در محدوده یکصدمتری بعد از حریم راهها در موارد زیر ممنوع

است:

- ۱- در سمت دیگر راههایی که روستاهای در یک سمت آنها قرار گرفته‌اند.
- ۱- در ضلع خارجی کمربندهای و کنارگذرها.
- ۲- در نقاطی که محدودیت دیده‌شود دارد یا ایجاد مستحدثات جدید باعث کاهش زاویه و محدود دید گردد.
- ۴- بین دو بند رفت و برگشت جدا از هم
- ه- در تهیه طرح جامع، تفصیلی و هادی شهرها یا بازنگری طرحهای موجود، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی بوده و هرگونه تغییر در آن تغییر اساسی محسوب می‌شود.
- و- احداث مستحدثات در محدوده یکصد متر بعد از حریم راهها و راه آهن‌های کشور در محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب، با رعایت مفاد این آیین نامه و اصلاح طرحهای هادی، مجاز می‌باشد.

تبصره ۱ - در روستاهای فاقد طرح هادی، صدور مجوز در چارچوب این آیین نامه مجاز است.

تبصره ۲ - در تهیه و بازنگری طرحهای هادی مصوب یا طرحهای جدید، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی است.

ز- به منظور تامین حداکثر ایمنی برای راهها و راه آهن‌های کشور لازم است، در صدور مجوز به نحوی عمل شود که بعد از نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی با توجه به موقعیت محل و زمین، به ترتیب محوطه یا فضای سبز، پارکینگ و سپس بنا و اعیانی قرار گیرند.

ح - نصب نورافکن یا پروژکتور و هرگونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا غیر آن به هر کیفیت در محدوده موضوع این آیین نامه، برابر ضوابطی است که وزارت راه و ترابری تعیین و اعلام

می نماید.

ماده ۳- کلیه مستحدثاتی که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون اینمنی راهها و راه آهن - مصوب ۱۳۷۹- در خارج از حریم و در محدوده یکصد متر بعد از حریم راهها و راه آهن های کشور با اخذ مجوز از مراجع ذی ربط در حال احداث می باشند در موارد زیر ملزم به تطبیق وضعیت خود هستند:

الف - ممنوعیت ایجاد مستحدثات در نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی (در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

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

ج - تامین دسترسی مناسب.

تبصره - مجوزهای صادر شده توسط مراجع ذی ربط که هنوز کار اجرایی آنها شروع نشده است حداقل شش ماه پس از تاریخ ابلاغ این آیین نامه معتبر بوده و پس از انقضای مهلت مذکور، دارندگان مجوز مکلف به اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری هستند. در غیر این صورت وزارت مذکور موظف است از هرگونه ساخت و ساز فاقد مجوز جلوگیری نماید.

ماده ۴- به وزارت راه و ترابری اجازه داده می شود در قبال صدور مجوز طبق مفاد این آیین نامه نسبت به وصول وجوهی به شرح زیر از کلیه متقاضیان ایجاد مستحدثات اقدام نماید. وجوه اخذ شده به حساب خزانه واریزو صدرصد آن به منظور ایمن سازی راهها به مصرف می رسد.

الف - مبلغ پایه به ازای هر متر طول دیوار حداقل به ارتفاع یک متر یا حصار یا نظایر آن ۷۵۰

ریال

ب - مبلغ پایه به ازای هر مترمربع عرصه به استثنای اراضی کشاورزی ۱۰۰۰ ریال

ج - مبلغ پایه به ازای هر مترمربع اعیان به استثنای تاسیسات کشاورزی نظیر خانه باگی و تلمبه خانه ۳۰۰۰ ریال تبصره ۱- مبلغ پایه پس از اعمال ضرایب حسب مورد طبق جدول زیر محاسبه و عمل می شود: موقعیت اقتصادی ترافیک نوع راه یا راه آهن به فاصله ۵ کیلومتری سایر شهرها به فاصله ۱۰ کیلومتری مراکز استانها سنگین متوسط سبک آزادراه اصلی و بزرگراه فرعی و راه آهن ۱۱.۵ ۲۲ ۱۱.۵ ۲۱ ۱۱.۵ ۲۰

تبصره ۲- احداث کنندگان دیوار به ارتفاع یک متر یا حصار به وسیله فنس، سیم خاردار یا چپر

برای مخصوص کردن اراضی کشاورزی از پرداخت وجه بند (الف) (۷۵۰ ریال به ازای هر متر طول)

معاف هستند.

تبصره ۳- مبالغ پایه در فروردین ماه هر سال براساس آخرین تغییر شاخص عمومی قیمت‌ها که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعلام می‌شود، تعدیل می‌گردد.

تبصره ۴- نظر به اهمیت تامین راه دسترسی در اینمی راهها، وزارت راه و ترابری می‌تواند در هنگام صدور مجوز نسبت به اخذ تضمین حسن انجام کار، معادل هزینه احداث راه دسترسی به تشخیص وزارت یاد شده از مقاضی اقدام نماید. تضمین مذکور پس از اتمام عملیات اجرایی و تامین راه دسترسی مسترد می‌شود. وزارت راه و ترابری می‌تواند چنانچه مقاضی نسبت به انجام تعهد اقدام ننماید از محل تضمین مذکور نسبت به رفع نواقص احتمالی اقدام نماید.

تبصره ۵- پس از ابلاغ این آیین نامه، دستورالعملهای قبلی مبنی بر اخذ هرگونه وجه به ازای صدور مجوز احداث ساختمان، دیوارکشی و تاسیسات در فاصله یکصد متر از منتهی الیه حریم راهها و راه آهن‌های کشور، توسط وزارت راه و ترابری لغو می‌گردد.

ماده ۵- وزارت راه و ترابری موظف است در جهت ارتقای کیفیت فضای اطراف راهها از طریق مطالعه، مسایلی نظیر مالکیت اراضی موجود در طرح، وضعیت موجود کاربریها و مستحدثات، مسایل زیست محیطی، میراث فرهنگی، ایجاد منظر مناسب، ویژگیهای توپوگرافی، اجتماعی و اقتصادی ظرفیتهای هر ناحیه، تعیین کاربری مناسب، ضمن برنامه‌ریزی و ارایه ضوابط لازم نسبت به تهییه «طرح هدایت و ساماندهی فضایی برای هر یکی از راههای کشور» اقدام نماید.

ماده ۶- راههای روستایی از شمال این آیین نامه مستثنی می‌باشند.

جدول شماره ۱-۸: حریم قانونی راههای بین شهری

نوار تاسیسات خدمات زیربنایی C	D	B	A	حریم قانونی راه از خط محور B/۲	نوع راه
۳۰	۱۰۰	۲۵	۱۱۲/۵	۱۲/۵	روستایی
۳۰	۱۰۰	۲۵	۱۱۷/۵	۱۷/۵	فرعی
۳۰	۱۰۰	۴۵	۱۲۲/۵	۲۲/۵	اصلی دو خطه
۳۰	۱۰۰	۷۶	۱۳۸	۳۸	اصلی چهار خطه
۳۰	۱۰۰	۷۶	۱۳۸	۳۸	بزرگراه
۳۰	۱۰۰	۷۶	۱۳۸	۳۸	آزادراه
۳۰	۱۰۰	۱۲۰	۱۶۰	۶۰	آزادراه

تبصره ۱: عرض نوار تاسیسات خدمات زیربنایی (C) در اصلاحیه این قانون به ۱۵ متر تقلیل یافته است.

ب) حریم تاسیسات نفت و گاز و آب و برق و ...

- چگونگی تعیین حدبستر و حریم رودخانه‌ها و انهر، مسیل‌ها و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی (با استفاده از آیین نامه وزارت نیرو به استناد اصل یکصد و سی و هشت قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و اختیار حاصل از تبصره ۱ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب)

اصلاحات مندرج در این قسمت از نظر اجرایی مقررات آن در معانی ذیل به کار برده شده است:

رودخانه: مجرایی است طبیعی که آب به‌طور دائم یا فصلی در آن جریان داشته باشد.

نهر طبیعی: مجرایی است طبیعی که اب آن به طور دائم یا فصلی در آن جریان داشته و دارای حوضه آبریز مشخصی نباشد.

- نهر سنتی: مجرای آبی است که به وسیله اشخاص به صورت ابتدایی احداث شده باشد.

مرداب: زمین باتلاقی و پستی است که دارای یک یا تعدادی آبراهه باشد و اغلب در مد بزرگ دریا زیر آب رود. همچنین اراضی پستی که در مناطق غیرساحلی در فصول بارندگی و سیلاب غرقاب شده و معمولاً در تمام سال حالت باتلاقی داشته باشد.

برکه: اراضی پستی است که در جریان سطحی و زیرزمینی آب در آنها جمع شده و باقی می‌ماند.

مسیل: مجرایی طبیعی است که سیل حاصله از باران و برف و رگبارهای موقتی در آن جریان پیدا می‌کند.

مسیل متروکه: مجرایی است طبیعی که تحت تأثیر عوامل طبیعی یا غیرطبیعی امکان حدوث سیلاب در آن وجود نداشته باشد.

بستر: آن قسمت از رودخانه، نهر یا مسیل است که در هر محل با توجه به آثار هیدرولوژیک و داغاب و حداکثر طغیان با دوره‌های برگشت مختلف به وسیله وزارت نیرو و یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌شود.

- دوره برگشت طغیان رودخانه‌ها در محدوده شهرها طبق مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری تعیین و جهت برآورد سیلاب با تناوب مورد نظر به وزارت نیرو و شرکت‌های آب و منطقه‌ای یا آب و برق اعلام می‌گردد.

- تعیین بستر در خارج از محدوده شهرها براساس حداکثر طغیان با دوره برگشت ۲۵ ساله به

وسیله وزارت نیرو و شرکت‌های آب منطقه‌ای و آب و برق تعیین می‌شود و در مناطقی که ضرورت ایجاد نماید سیلاب با دوره برگشت کمتر یا بیشتر از ۲۵ ساله ملاک مصاحبہ قرار گیرد، شرکت‌های فوق الذکر بر حسب مورد یا ارایه نقشه‌های مربوط و توجیهات فنی از حوزه ستادی وزارت نیرو مجوز لازم را اخذ خواهند نمود.

-تغییرات طبیعی بستر رودخانه‌ها، مسیل‌ها یا انهار طبیعی در بستر سابق تأثیری نداشته و بستر سابق کماکان در اختیار حکومت اسلامی است، لیکن حریم برای آن منظور نخواهد شد.

حریم: آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی مرداب و برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتقا برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و طبق مقررات این آیینه نامه توسط وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای و آب و برق تعیین می‌گردد.

- حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها اعم از این که آب دائم یا فصلی داشته باشند از یک تا بیست متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه‌ها یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف منتهی‌الیه بستر وسیله وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن تعیین می‌گردد.

شرکت‌های آب منطقه‌ای یا آب و برق مکلفند با توجه به امکانات، حد بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی موجود در حوزه، فعالیت خود را با برنامه‌ریزی مشخصی و با اعزام کارشناسان یا کارشناسان ذیصلاح طبق مقررات مندرج در این قسمت تعیین نمایند. حریم مربوطه بر روی نقشه پیاده و به اداره ثبت اسناد و املاک، بخشداری و شهرداری و نیروهای انتظامی اطلاع داده می‌شود. هرگونه تجاز به بستر و حریم‌های مربوطه ممنوع است. هرگونه فعالیت زراعی در بسترها و حریم‌ها با اجازه سازمان آب و برق مجاز است.

عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با موافقت وزارت نیرو بلامانع است، ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذیربط خواهند بود.

-حریم قنات حدائق و در حالت عادی ۵۰۰ متر از دو طرف توصیه می‌گردد. در مواردی که احداث صنایع آلوده‌کننده یا کاربری‌های نامناسب ضروری است باید به تناسب بر این میزان افزوده گردد.

-حریم چاه آب حدائق ۱۰ متر و در حالت عادی ۵۰ متر توصیه می‌گردد. در مواردی که

کاربری‌های آلوده کننده و یا آسیب رسان در اطراف آن باید ایجاد شود به تناسب حریم ذکر شده افزایش یابد.

- آیین‌نامه حریم مخازن، تأسیسات آبی، کanal‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی
(مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیأت وزیران)

ماده ۱- مخازن، تأسیسات آب، کanal‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مستحدثاتی هستند که به منظور آبرسانی، سالم سازی زمین‌ها یا انتقال آب ایجاد شده یا می‌شوند.

ماده ۲- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کanal‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول زیر می‌باشد. این حریم از منتهی‌الیه دیواره آنهاست.

ظرفیت کanal‌های مستحدث و شبکه‌های آبیاری و زهکشی:

۱- آبدھی (دبی) بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۱۲ متر.

۲- آبدھی (دبی) از ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۸ متر.

۳- آبدھی (دبی) از ۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۶ متر.

۴- آبدھی (دبی) از ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۴ متر.

۵- آبدھی (دبی) از ۱۵۰ لیتر تا ۲۰۰ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر.

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

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

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

۲- حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

۳- حریم لوله از ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

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

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

ماده ۵- اداره‌های ثبت و اسناد و املاک که بیست روز قبل از تجدید حدود املاک واقع در

مجاورت رودخانه، نهر، مسیل، مرداب، برکه طبیعی، کانال‌های آبیاری، آبرسانی و زهکشی، روز تجدید حدود را به شرکت‌های منطقه‌ای و در داخل محدوده استحفاظی شهرها به شهرداری‌های ذیربط و در خوزستان به سازمان آب و برق خوزستان اطلاع دهنده که حريم مربوط را، حسب مورد تعیین و قبل از روز تجدید حدود اعلام دارند. نرسیدن پاسخ در مدت یاد شده، مانع از اجرای مقررات ثبت اسناد و املاک نمی‌باشد.

ماده ۶- وزارت‌خانه‌ها، مؤسسه‌ها، شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها، سازمان‌ها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح‌های مربوط به وظایف خود مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی را در داخل محدوده استحفاظی از شهرداری‌ها و در خارج از این محدوده، از شرکت‌های آب منطقه‌ای و در استان خوزستان از سازمان آب و برق خوزستان استعلام نمایند. دستگاه‌های یاد شده موظفند حداکثر ظرف بیست روز پس از تاریخ دریافت پاسخ، استعلام را بدهنند. اعلام نکردن پاسخ در مدت تعیین شده، به مفهوم بلامانع بودن اجرای طرح است.

ماده ۷- هرگاه حريم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با حريم سایر تأسیساتی که دارای حريم هستند، تداخل نماید، قسمت حورد تداخل برای تأسیسات دو طرف به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ماده ۸- هرگاه در اجرای این آیین‌نامه، زمین‌های اسخاص در مسیر و حريم کانال‌ها و تأسیسات آبی و آبرسانی قرار گیرد، طبق ماده (۴۳) قانون "توزيع عادلانه آب"، بهای عادله روز آنها به مالکان پرداخت می‌شود.

- حريم تصفیه خانه‌های فاضلاب به روش پیشرفت
- «کلیه دستگاه‌های ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حريم ۶ کیلومتری تصفیه خانه‌های فاضلاب جلوگیری نمایند»
- حداقل فاصله مورد لزوم از مراکز مسکونی هنگام مکان‌یابی و ایجاد تصفیه خانه فاضلاب به روش پیشرفت ۴۰۰ متر است.

- تصویب‌نامه حريم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۷

ماده ۱ - تعاریف

تعریف اصطلاحات بکار برده شده در این تصویب‌نامه بشرح زیر می‌باشد.

الف- محور خط: خطی است فرضی رابط بین مراکز پایه‌ها در طول خطوط هوایی نیروی برق.

ب- مسیر خط: نواری است از زمین در طول خطوط هوایی انتقال و توزیع حاصل از تصویر

هادی‌های جانبی خط بر روی زمین.

پ- حريم:

- حريم درجه یک: دو نوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

- حريم درجه دو: دو نوار است در طرفین حريم درجه یک و متصل به آن فواصل افقی حد خارجی حريم درجه دو از محور خط. هر طرف در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

ت- ردیف ولتاژ: ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق است.

- خطوط هوایی فشارقوی: خطوطی است که دارای ولتاژ یک هزار ولت و بالاتر می‌باشد.

- خطوط هوایی فشارضعیف: خطوطی است که دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت می‌باشد.

ماده ۲- حريم خطوط هوایی فشارقوی نیروی برق خارج محدوده شهرها به دو درجه تقسیم و نسبت به ولتاژهای مختلف بشرح زیر تعیین می‌شود.

- حريم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یک هزار تا بیست هزار ولت برابر سه متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حريم درجه دو در هر طرف بفاصله پنج متر از محور خط می‌باشد.

- حريم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ سی و سه هزار ولت برابر پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حريم درجه دو در هر طرف به فاصله پانزده متر از محور خط می‌باشد.

- حريم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت برابر پانزده متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حريم درجه دو در هر طرف به فاصله سی متر از محور خط می‌باشد.

- حريم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت برابر هفده متر

در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله چهل متر از محور خط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد و پانصد هزار ولت برابر بیست متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله پنجاه متر از محور خط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و پنجاه هزار ولت برابر بیست و پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله شصت متر از محور خط می‌باشد.

تبصره ۱- در صورتی که ردیف‌های ولتاژی در آینده بین ردیف‌های ولتاژ مذکور در این ماده بوجود آید حریم درجه یک و حریم درجه دو آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژ آن تعیین خواهد شد.

تبصره ۲- تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت آب و برق می‌باشد.
ماده ۳- در صورتیکه عبور خطوط هوایی فشار قوی نیروی برق در داخل محدوده شهرها به تشخیص وزارت نیرو لازم باشد و احداث تمام یا قائمی از آن از نظر رعایت فواصل لازم و سایر جهات فنی و ایمنی به شرح اندازه‌های حریم درجه یک مذکور در ماده ۲ این تصویب‌نامه در معابر عمومی و حریم اماکن ممکن نباشد و ایجاد خط صرفاً موجب سلب استفاده متعارف از املاک اشخاص شود وزارت نیرو و مؤسسات تابع طبق ماده ۱۶ قانون برق ایران اقدام خواهد کرد.

تبصره ۱- در داخل محدوده شهرها فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر جهات فنی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می‌شود می‌تواند مناسب با فواصل پایه‌ها تا سی درصد کمتر از مقدار مقرر برای حریم درجه یک مذکور در ماده ۱۲ این تصویب‌نامه طبق نظر وزارت نیرو باشد.

تبصره ۲- در مورد توسعه محدوده شهر در اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده‌ای که پیشتر خطوط نیروی برق با استفاده از حق حریم در آن ایجاد شده وزارت نیرو و مؤسسات و شرکت‌های تابعه کماکان از حق حریم درجه یک استفاده می‌نمایند لیکن اراضی مشمول حریم درجه دو با تقویت خط از حریم خارج می‌شود.

ماده ۴- در مسیر و حریم درجه یک اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی، ایجاد تأسیسات

مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با رعایت ماده ۸ این تصویب‌نامه بلامانع خواهد بود.

تبصره- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط نباید در فاصله‌ای کمتر از سه متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.

ماده ۵- در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد.

ماده ۶- در صورتیکه در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط نیروی برق خسارتی به اعیان و مستحدثات موجود در ملکی وابد آید، وزارت نیرو و مؤسسات و شرکت‌های تابع خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

ماده ۷- در صورتیکه اشخاصی برخلاف مقررات این آیین‌نامه عملیات یا تصرفاتی در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع پنهانی مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت نیرو و مؤسسات و شرکت‌های تابع عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

ماده ۸- برای کلیه عملیاتی که بوسیله اشخاص حقیقی پی حقوقی به منظور راهسازی و کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین آلات و نظایر آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق انجام می‌گیرد باید اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارات مالی رعایت شده و در مورد حفر چاه و قنات و راهسازی قبلًا از مسئولین عملیاتی خطوط نیروی برق راهنمائی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر وزارت آب و برق باید ظرف یکماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹- حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راه‌ها گذارده می‌شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله‌کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استانداردهای متدائل شبکه‌های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

ماده ۱۰- رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمان‌های

دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمان‌های دولتی بخواهند اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی نمایند که با خطوط نیروی برق تقاطع نماید یا در حريم آن واقع شود این عمل با جلب موافقت وزارت نیرو یا مؤسسات و شرکت‌های تابع آن انجام می‌گیرد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف و تلفن و راه و راه‌آهن عبور می‌نماید حريم و استانداردهای آن مؤسسات از طرف وزارت نیرو یا مؤسسات و شرکت‌های تابع باید رعایت شود و انجام طرح‌های جدید با موافقت قبلی مؤسسات مربوط خواهد بود.

ماده ۱۱- به منظور اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط نیروی برق و بالاخص جلب توجه آنان به اجرای مفاد مواد ۱۶ و ۱۸ و ۱۹ قانون برق ایران وزارت نیرو یا مؤسسات و شرکت‌های تابع از طریق نشر آگهی در جراید محل یا الصاق آگهی در تابلو شهرداری‌ها یا توزیع آن در مسیر خط به طریق ممکن یا بخش آگهی از رادیوهای محلی و یا سایر وسائل مقتضی آغاز اجرای عملیات طرح خط نیروی برق را اعلام خواهند داشت.

- حريم خطوط انتقال نیرو

- خطوط هوایی:

حریم خطوط هوایی نیروی برق اعم از فشار قوی (دارای ولتاژ یک هزار ولت و بیشتر) یا فشار ضعیف (دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت) از جدول زیر باید محاسبه و در اجرای طرح شهرک رعایت گردد.

جدول شماره ۲-۸: حریم خطوط هوایی انتقال نیروی برق

حریم درجه دو در هر طرف مسیر نسبت به محور (متر)	حریم درجه یک در هر طرف مسیر نسبت به محور (متر)	رعایت ولتاژ (ولت)
۵	۳	۱۰۰۰-۲۰۰۰
۱۵	۵	۳۲۰۰
۲۰	۱۳	۶۳۰۰
۳۰	۱۵	۱۳۲۰۰
۴۰	۱۷	۲۳۰۰۰
۵۰	۲۰	۴۵۰۰۰
۶۰	۲۵	۷۵۰۰۰

از نظر ارتفاع در نمودار پیوست حداقل فواصل آزاد سیم از زمین یا بنا و فواصل آزاد (حداقل فاصله سیم) از زمین برای اسپان‌ها تا ۱۴۰ متر داده شده است که به ازای هر یک متر ازدیاد اسپان باید به مقادیر فواصل آزاد، به اندازه یک سانتی متر اضافه شود. برای سیم‌های مهار فاصله آزاد از

زمین لزومی ندارد و فقط در عبور از خیابان‌ها و جاده‌ها و یا پیاده‌روها نباید سیم‌های مهار مانع باشند.

- **حریم خطوط لوله انتقال گاز طبیعی** (با استفاده از جزو «مقررات حریم خطوط لوله انتقال گاز طبیعی در مجاورت ابنيه و تأسیسات، جاده‌ها، خطوط انتقال نیرو، راه‌آهن، خطوط لوله...» ارائه شده در شهریور ۱۳۷۰) - **تعاریف**

- تعريف واحد ردیف تراکم: واحد ردیف تراکم از منطقه‌ای به عرض ۵۰۰ متر که محور لوله در وسط آن قرار گرفته شد (یا ۲۵۰ متر از طرفین لوله) و به طول یک کیلومتر در امتداد خط لوله تشکیل می‌شود.

- مناطق ازنظر تراکم واحدهای مسکونی به شرح زیر به چهار ردیف تقسیم می‌شوند:
ردیف ۱: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن ۸ نفر و یا کمتر باشد ردیف ۱ نامیده می‌شود.
ردیف ۲: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن از ۸ بیشتر یا ۳۶ نفر کمتر باشد ردیف ۲ نامیده می‌شود.
ردیف ۳: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن ۳۶ نفر و یا بیشتر باشد ردیف ۳ نامیده می‌شود.
ردیف ۴: کلیه نقاط داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها ردیف ۴ نامیده می‌شود.

- انواع ساختمان خطوط لوله و ضریب طراحی مربوط عبارتند از:

- نوع ساختمانی الف یا A با ضریب طراحی ۷۲٪
- نوع ساختمانی ب یا B با ضریب طراحی ۶۰٪
- نوع ساختمانی ج یا G با ضریب طراحی ۵۰٪
- نوع ساختمانی د یا D با ضریب طراحی ۴۰٪

تعريف ضریب طراحی و چگونگی انتخاب نوع ساختمان خطوط لوله متناسب با ردیفهای تراکم بر اساس استاندارهای مصوب شرکت ملی گاز انجام خواهد گردید.

- **حریم خطوط لوله گاز**

حریم اختصاصی (باند عملیاتی ساختمان): به منطقه‌ای از طرفین خط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندی‌های فنی و تعمیرات و

نگهداری خطوط لوله انتقال گاز تحصیل و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنيه، تأسیسات راهسازی و عملیات کشاورزی در آنها ممنوع است.

حریم منع احداث بنا: به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله گاز اطلاق می‌شود که به موجب ماده واحد ه قانون منع احداث بنا و ساختمان و مقررات این آیین‌نامه احداث هرگونه بنا و تأسیسات در آن ممنوع است.

- حریم خطوط لوله در داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها

- این قسمت شامل مقرراتی است که در نقاط ذیل اعمال می‌گردد:

- در داخل محدوده تعیین شده بیست و پنج ساله شهرداری شهرها و محدوده شهرک‌ها
- در نقاطی که طبق پیش‌بینی شهرداری‌ها درآینده به صورت نواحی مسکونی توسعه خواهند یافت.

- طبقه‌بندی مناطق شهری: مناطق فوق در ردیف ۴ منطقه‌بندی تراکمی واحدهای مسکونی قرار می‌گیرند.

- استانداردها: کلیه عملیات لوله کشی شبکه‌های توزیع گاز باید بر مبنای استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز ایران و با توجه به تعریف مربوط به مناطق مشمول ردیف ۴ انجام گیرد. در مناطق مشمول مقررات این قسمت به شرط رعایت کلیه ضوابط مربوطه، انتخاب حریمی بیش از آنچه در استانداردهای مهندسی مصوب شرکت تعیین گردیده ضروری نمی‌باشد.

- فواصل خطوط لوله گاز در داخل محدوده شهرها از خطوط هوایی برق و همچنین فواصل خطوط لوله از سایر شبکه‌های زیرزمینی شهری نظیر آب، برق، مخابرات بر مبنای مقررات ایمنی و حریم مربوطه تعیین می‌گردد.

- در داخل محدوده شهرها حداکثر فشار مجاز خطوط گاز برابر ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع می‌باشد.

- حریم خطوط لوله در خارج از محدوده شهرها

- این قسمت مشتمل بر مقرراتی است که در خارج از محدوده بیست و پنج ساله شهرها اعمال می‌گردد.

- در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیف‌های تراکم، حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی از جدول تعیین می‌شود.

- در تعیین حریم حداکثر فشار بهره برداری پیش بینی شده در نظر گرفته خواهد شد.
 - بازدید مرتب از مسیر خطوط انتقال گاز (حداقل ماهی یکبار) الزامی می باشد.
 - آزمایش ادواری شیرهای خودکار قطع جریان خطوط انتقال و بازدید و سرویس آنها باید به طور مرتب و بر اساس برنامه ریزی های مناطق انجام پذیرد.
 - در اطراف شهرها و تا شعاعی که تراکم جمعیت در اطراف خطوط لوله وجود دارد و همچنین در سایر نقاط پر تراکم در مسیر خطوط لوله حداقل هر سه ماه یکبار باید نشت یابی در طول مسیر صورت پذیرد.
 - کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعتی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط لوله گاز ممنوع است. حفر چاه های کشاورزی و احداث اتاقک پمپ آب نیز مشمول همین بند می باشد.
- عرض حریم اختصاصی به شرح زیر تعیین می گردد:
- برای خطوط با قطر ۱۲ اینچ ۱۴ متر از یک طرف و ۱۰ متر از یک طرف)
 - برای خطوط با قطر ۱۲ اینچ الی ۲۴ اینچ ۷ متر (۵ متر از یک طرف و ۱۵ متر از یک طرف)
 - برای خطوط با قطر ۲۴ اینچ الی ۴۲ اینچ ۷ متر (۷ متر از یک طرف و ۱۸ متر از یک طرف)
 - برای خطوط با قطر ۴۲ اینچ الی ۵۶ اینچ ۸ متر (۸ متر از یک طرف و ۲۰ متر از یک طرف)
- تبصره ۱: عرض حریم اختصاصی خطوط لوله بیش از ۳۰ اینچ فقط در هنگام عبور از باغ ها ۱۵ متر می باشد. این عرض به ۵ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

تبصره ۲: عرض حریم اختصاصی خطوط بالاتر از ۳۰ ال ۵۶ اینچ فقط در عبور از باغ ها ۲۱ متر می باشد. عرض مذکور به ۱۵ متر از یک طرف و ۶ متر از طرف دیگر محور کanal لوله تقسیم خواهد شد.

- در صورتیکه رعایت فواصل مندرج در این مقررات به هر دلیل امکان پذیر نباشد، تقلیل حریم های اعلام شده پس از تصویب شرکت ملی گاز ایران انجام خواهد گردید.
- احداث هرگونه بنا در تأسیساتی نظیر مدارس، مساجد و میدان های ورزشی، سینماها، سالن های سخنرانی، مجتمع های مسکونی، بیمارستان ها، ایستگاه های راه آهن، فرودگاه ها، گاراژ های حمل و نقل، ساختمان سدها، اردوگاه نظامی و پیش آهنگی، تأسیسات شیلات، کارخانجات و

تأسیسات صنعتی و معدنی و مشابه آنها.

- ساختمان‌ها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود، نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع‌الاشتعال، کوره‌های تهییه ذغال، تونل‌های معادن ذغال سنگ و سایر معادن

جدول شماره ۸-۳: حداقل حريم خطوط لوله انتقال گاز به ازاي فشار و قطر خارجي(نوع ساختمني الف)

فشار بهره‌برداری (پوند بر اينچ مربع)			قطر خارجي لوله (اينچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۶۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۳۰۰	
۱۲۰	۹۰	۶۰	۵۶ الى ۴۸
۹۰	۷۰	۵۰	۴۶ الى ۴۰
۷۰	۵۵	۴۰	۳۸ الى ۳۲
۵۰	۴۰	۳۰	۳۰ الى ۲۴
۴۰	۳۰	۲۰	۲۲ الى ۱۸
۳۰	۲۵	۱۵	۱۶ الى ۱۲
۲۵	۱۵	۱۰	۱۰ الى ۶

جدول شماره ۸-۴: حداقل حريم خطوط لوله انتقال گاز به ازاي فشار و قطر خارجي(نوع ساختمني ب)

فشار بهره‌برداری (پوند بر اينچ مربع)			قطر خارجي لوله (اينچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۶۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۳۰۰	
۹۵	۷۰	۵۰	۵۶ الى ۴۸
۷۰	۵۵	۴۰	۴۶ الى ۴۰
۵۵	۴۵	۳۰	۳۸ الى ۳۲
۴۰	۳۰	۲۵	۳۰ الى ۲۴
۳۰	۲۵	۱۵	۲۲ الى ۱۸
۲۵	۲۰	۱۵	۱۶ الى ۱۲
۲۰	۱۰	۱۰	۱۰ الى ۶

جدول شماره ۸-۵:- حداقل حريم خطوط لوله انتقال گاز به ازاي فشار و قطر خارجي(نوع ساختمني ج)

فشار بهره‌برداری (پوند بر اينچ مربع)			قطر خارجي لوله (اينچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۶۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۳۰۰	
۵۵	۴۰	۳۰	۵۶ الى ۴۸
۵۰	۳۵	۲۵	۴۶ الى ۴۰
۴۰	۳۵	۲۵	۳۸ الى ۳۲
۳۰	۲۵	۲۰	۳۰ الى ۲۴
۲۵	۲۰	۱۵	۲۲ الى ۱۸
۲۰	۱۵	۱۵	۱۶ الى ۱۲
۱۵	۱۰	۱۰	۱۰ الى ۶

جدول شماره ۸-۶: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

فشار بهره‌برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	کمتر از ۶۰۰	
۱۲۰	۹۰	۶۰	۵۶ الی ۴۸
۹۰	۷۰	۵۰	۴۶ الی ۴۰
۲۰	۲۰	۲۰	۳۸ الی ۳۲
۲۰	۲۰	۲۰	۳۰ الی ۲۴
۱۵	۱۵	۱۵	۲۲ الی ۱۸
۱۵	۱۵	۱۵	۱۶ الی ۱۲
۱۰	۱۰	۱۰	۱۰ الی ۶

جدول شماره ۸-۷: حریم منع احداث ابینیه محل تجمع و یا خطروناک در مجاورت خطوط انتقال گاز

حریم خط لوله (متر)			نوع ساختمان الف و ب
نوع ساختمان د	نوع ساختمان ج	نوع ساختمان الف و ب	
۲۵	۱۲۵	۲۵۰	۵۶ الی ۴۸
۲۰	۱۲۵	۲۵۰	۴۶ الی ۴۰
۲۰	۱۰۰	۲۰۰	۳۸ الی ۳۲
۱۵	۷۵	۱۵	۲۲ الی ۱۸
۱۵	۵۰	...	۱۶ الی ۱۲
۱۰	۲۵	۵۰	۱۰ الی ۶

تبصره ۱: مرغداری‌ها و دامداری‌هایی که حداقل ۲۰ نفر پرسنل دارند در ردیف محل‌های تجمع

محسوب نشده و مشمول مقررات حریم مربوط به ابینیه دادی می‌شوند.

تبصره ۲: لازم است مسئولین ذیربطر در هر یک از مناطق شرکت ملی گاز تعهد کتبی از صاحبان اماکن مذکور مبنی بر عدم افزایش آتی نفرات به بیش از ۲۰ نفر اخذ و تعداد نفرات شاغل در اماکن فوق را به صورت متناوب کنترل نمایند.

- حریم خطوط لوله گاز در مجاورت خطوط توزیع و انتقال نیرو

- داخل شهرها

- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در

تقاطع‌ها به شرح زیر می‌باشد:

<u>حداقل فاصله</u>	<u>ولتاژ</u>
۵۰ سانتی متر از دیواره بیرونی فونداسیون پایه تا جداره لوله	۳۸۰/۲۲۰ ولت
۲ متر	۲۰ کیلو ولت
۷ متر	۶۳ کیلو ولت
۱۰ متر	۱۳۲ کیلو ولت
۲۰ متر	۲۳۰ کیلو ولت و بالاتر

- حداقل فاصله مجاز کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح

زیر است:

<u>حداقل فاصله</u>	<u>ولتاژ</u>
۱ متر	۳۸۰/۲۲۰ ولت
۱ متر	۲۰ کیلو ولت
۱ متر	۶۳ کیلو ولت

تبصره: در موقع تقاطع با کابل‌های ۲۰ کیلو ولت فقط در پیله‌روها با استفاده از پوشش بتونی برای کابل در محل تقاطع به طول یک متر، ۵۰ سانتی متر بین جداره لوله باید حفظ گردد.

- در تقاطع‌ها حداقل فاصله عمودی بین کابل‌ها و لوله‌های گاز به شرح زیر می‌باشد:

<u>حداقل فاصله</u>	<u>ولتاژ</u>
۵۰ سانتی متر	۳۸۰/۲۲۰ ولت
۱ متر	۲۰ کیلو ولت
۱/۵ متر	۶۳ کیلو ولت

- مقررات حریم خطوط گاز در مجاورت جاده‌ها

- این مقررات به منظور تأمین حداقل ایمنی جاده‌ها و خطوط لوله انتقال گاز مجاور یکدیگر و پیشگیری از صدمات احتمالی متقابل به هر یک تدوین گردیده است

- این مقررات در مورد انواع الف (A) و ب (B) ساختمان خطوط لوله ملاک عمل خواهد بود.
- منظور از فاصله بین لوله و جاده در این مقررات فاصله بین محور لوله تا محور جاده می‌باشد.
- تقسیمات وزارت راه و شهرسازی برای طبقه‌بندی جاده‌های کشور (آزاد راه‌ها و جاده‌های درجه ۱ تا ۴) عیناً در این مقررات بکار گرفته شده است.
- تعیین فواصل بر مبنای قطر لوله، حداکثر فشار طراحی، نوع ساختمان خطوط لوله و نوع جاده انجام و درجه اول جدایگانه برای هر یک از نوع جاده‌ها درج گردیده است.
- چنانچه شرایط فنی و محلی ایجاب نماید که خطوط لوله در حریم راه موجود نصب گردد اجرای طرح منوط به موافقت وزارت راه و شهرسازی خواهد بود
- مشخصات ساختمانی خطوط لوله انتقال گاز در محل تقاطع با جاده‌ها بر مبنای استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز تعیین خواهد گردید.
- حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جاده‌ها برای انواع الف و ب ساختمانی خطوط لوله به شرح ذیل تعیین می‌شوند
- در صورتی که رعایت فواصل مندرج در جداول به هر دلیل امکان پذیر نباشد تقلیل آنها با موافقت شرکت ملی گاز ایران و پس از تغییر ضوابط ساختمانی خطوط لوله امکان پذیر خواهد بود.
- جداول ضمیمه این مقررات برای فشارهای تا ۱۰۰ پوند بر اینچ مربع و قطر لوله تا ۵۶ اینچ تنظیم گردیده‌اند. به منظور اطلاع از حریم خطوط لوله ای به فشار بالاتر از ۱۲۰۰ پوند بر اینچ مربع کار می‌کنند و یا سایر مواردی که در این مقررات به آنها اشاره شده بایدی از شرکت ملی گاز کسب نظر گردد.

جدول شماره ۸-۸: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه (بر حسب متر) (محور لوله تا محور جاده)

نوع جاده: آزادراه

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)										قطر لوله	
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	۳۰۰	تا	از
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۱۸	-
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۲۴	۲۰
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۰	۲۶
۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۶	۳۲
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۴۲	۳۸
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۵۰	۴۲
۷۰	۶۵	۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۵۶	۵۲

توضیحات:

در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می‌گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

برای فشارهای پایین‌تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۸-۹: حريم خطوط لوله گاز در مجاورت آزادجاده درجه ۱ (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده)
نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب
نوع جاده: درجه ۱

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)										قطر لوله	
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	۳۰۰	تا	از
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۳۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۱۸	-
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۳۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۴	۲۰
۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۳۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۳۰	۲۶
۴۰	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۳۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۳۶	۳۲
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۲۵	۲۵	۲۵	۴۲	۳۸
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۳۰	۵۰	۴۲
۷۰	۶۵	۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۵۶	۵۲

توضیحات:

در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جداول قرار می‌گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

برای فشارهای پایین‌تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۱۰-۸: حريم خطوط لوله گاز در مجاورت آزادجاده درجه ۱ (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده)
نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب
نوع جاده: درجه ۲

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)										قطر لوله	
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	۳۰۰	تا	از
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۱۸	-
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۴	۲۰
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۳۰	۲۶
۳۵	۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۳۶	۳۲
۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۰	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۴۲	۳۸
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۲۵	۲۰	۲۰	۵۰	۴۲
۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۲۵	۲۵	۵۶	۵۲

توضیحات:

در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می‌گیرد ارقام مربوط

به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۱۱-۸: حريم خطوط لوله گاز در مجاورت آزادجاده درجه ۳ و ۴ (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده)

نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب

نوع جاده: درجه ۳ و ۴

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)						قطر لوله					
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	۳۰۰	۲۰۰	۱۰۰
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	-
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۲۴	۲۰
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۳۰	۲۶
۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۳۶	۳۲
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۴۲	۳۸
۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۵۰	۴۲
۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۵۶	۵۲

توضیحات:

در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جداول قرار می‌گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فولادی به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

- مقررات ایمنی و حریم خطوط لوله نفت و گاز در مجاورت یکدیگر
- در صورتی که خطوط لوله (متعلق به شرکت ملی گاز) و خطوط لوله نفت (متعلق به شرکت ملی نفت) در مجاورت و موازی یکدیگر قرار گیرند رعایت فاصله بین دو لوله به شرح مندرج در زیر ضروری است:

حذاقا، فاصله سن، محو، های دو لوله

قط ن، گت

٩

تا ۲۲ انج

٦٤

٤٢ انجو بالات

٥/٢١ مت

از ۲۴ تا ۴۰ انج

در صورتی که رعایت فواصل مذکور به هر دلیل امکان پذیر نباشد نصب لوله جدید به وسیله هر یک از طرفین منوط به موافقت کتبی طرف دیگر بوده و شرایط در موافقتنامه تعیین خواهد گردید.

- مشخصات ساختمانی خطوط لوله نفت و گاز در محل های تقاطع با یکدیگر بر مبنای ستاندارهای مهندسی موجود تعیین می گردد.

- در صورت مجاورت و یا تقاطع لوله های نفت و گاز لازم است با همکاری مسئولین دو شرکت آزمایش های تداخل کاتدی انجام شود.

چنانچه آثار تداخل کاتدی به اثبات بررسد بایدی از طریق اتصال در لوله به وسیله مقاومت الکتریکی و یا از طریق دیگر تداخل مذکور جلوگیری به عمل آید. مشروح روش کار با توافق طرفین تعیین خواهد گردید.

- چنانچه روی هر یک از خطوط لوله نفت و گاز که به طریق فوق به یکدیگر متصل شده اند عملیات جوشکاری انجام شده لازم است قبلاً به طور موقت اتصال الکتریکی بین دو خط به وسیله مسئولین خطی که تحت تعمیر قرار می گیرد، قطع گردد.

- انجام هرگونه انفجاری در فاصله کمتر از ۲۵۰ متری خطوط لوله گاز و خطوط لوله نفت بدون اجازه کتبی شرکت مربوطه ممنوع است و برای بیش از ۲۵۰ متر نیز اخذ مجوز توصیه می گردد.

-- مقررات حریم خطوط لوله گاز در مجاورت خطوط راه آهن

- فاصله بین محور خطوط آهن و محور خطوط لوله گاز از ۵۰ متر کمتر نخواهد بود.

- در تقاطع های بین خطوط آهن و خطوط لوله گاز استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز و مقررات سازمان راه آهن معتبر خواهد بود.

- فاصله بین خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها و از ایستگاه های راه آهن حداقل ۲۵۰ متر خواهد بود.

- در صورتی که حفظ فواصل فوق الذکر به هر دلیل امکان پذیر نباشد اجرای طرح موکول به موافقت شرکت ملی گاز و سازمان راه آهن می باشد. شرایط مربوط به توافق در موافقت نامه ها تعیین خواهد گردید.

- حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها^۱

از تاریخ مصوب این قانون احداث هرگونه بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از هر طرف محور خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است و در صورت احداث بنا و ساختمان، شرکت ملی گاز ایران مجاز است با حضور نماینده ژاندارمری و یا شهربانی و یا بخشدار اقدام به انهدام آن نماید و هیچ‌گونه خسارتی از این بابت به اشخاص پرداخت نخواهد شد.

تبصره ۱: شرکت ملی گاز ایران مجاز است در مواردی که انتخاب فاصله ۲۵۰ متر مذکور در این قانون را با توجه به مقتضیات فی و محلی ضروری نداند فاصله کمتری را تعیین نماید.

تبصره ۲: احداث بنا و ساختمانی که فقط به منظور استفاده از دریا باشد در صورتی که طبق تشخیص شرکت ملی گاز ایران موجب خرابی و خسارتی نگردد مجاز خواهد بود.

تبصره ۳: چنانچه این بنا و ساختمان‌هایی قبل از تصویب این قانون بین حریم مذکور در ماده ۱۱ اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۷۴ و حریم‌های مذکور در این قانون ایجاد شده باشد و شرکت ملی گاز ایران انهдан آن را ضروری بداند بر اساس ماده ۱۱ قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران اقدام و خسارت وارد به اشخاص پرداخت خواهد شد.

پ) سایر حرایم

- آیین نامه نحوه تعیین حدبستر و حریم رودخانه‌ها و انبار و مسیله‌ها و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی (بخشهایی که در ضوابط و مقررات شهر نیاز است اخذ شده است)

- بستر: آن قسمت از رودخانه، نهر یا مسیل است که در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژیک و داغاب وحداکثر طغیان با دوره‌های برگشت مختلف وسیله وزارت نیرو و یا شرکتهای آب منطقه‌ای تعیین می‌شود.

- دوره برگشت طغیان رودخانه‌ها در محدوده شهرها طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری تعیین وجهت برآورد سیلاب با تناوب مورد نظر به وزارت نیرو و شرکتهای آب منطقه‌ای تعیین می‌شود.

- دوره برگشت طغیان رودخانه‌ها در محدوده شهرها طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری تعیین وجهت برآورد سیلاب با تناوب مورد نظر به وزارت نیرو و شرکتهای آب منطقه‌ای اعلام می‌گردد.

۱- مصوب ۳۱ خرداد ۱۳۵۰ شمسی

- تعیین بستر در خارج از محدوده شهرها براساس حداکثر طغيان با دوره برگشت ۲۵ ساله بوسيله وزارت نيزو و شركتهای آب منطقه ای تعیين ميشود و در مناطقی که ضرورت ايجاب نماید سيلاب با دوره برگشت کمتریا بيشتر از ۲۵ ساله ملاک محاسبه قرارگيرد شركتهای فوق الذکر حسب مورد با ارائه نقشه های مربوط وتوجيهات فني از حوزه ستادی وزارت نيزو مجوز لازم را اخذ خواهند نمود.

- تغييرات طبيعی بستر رودخانه ها، مسیل ها یا نهار طبیعی در بستر سابق تاثیری نداشته وبستر سابق کماکان در اختیار حکومت اسلامی است لیکن حریم برای آن منظور خواهد شد.

ط- حریم: آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه ، مسیل ، نهر طبیعی یا سنتی مرداب وبرکه طبیعی است که بلاfacله پس از بستر قرارداد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع وحفظ آنها لازم است وطبق مقررات این آئینه نامه توسط وزارت نيزو یا شركتهای آب منطقه ای تعیين ميگردد.

- حریم انهر طبیعی یارودخانه ها اعم از اينکه آب دائم یافصلی داشته باشد از هر طرف منتهی الیه بستر وسیله وزارت نيزو و شركتهای نفعه آن تعیين ميگردد.

(در محدوده شهرها حریم انهر طبیعی و رودخانه ها بطور کلی طبق مصوبه سورای عالی معماری و شهرسازی تعیین وپس از موافقت آب منطقه ای ذیربط حسب مورد اعلام خواهد شد.)

ماده ۹- چنانچه افراد یا شهرداری ها بصورت موردى تقاضای تعیین حدبستر وحریم رودخانه ، انهار یا مسیل مرداب یا بکه طبیعی را که در مجاورت ملکی واقع است بنمایند شركت آب منطقه ای مکلف است با اخذ هزینه کارشناسی طبق تعریفه مصوب وزارت نيزو نسبت به تعیین حدبستر وحریم هریک از موارد یادشده به ترتیب مقرر در این دستورالعمل اقدام نماید، مشروط براینکه تصرفاتی قانونی اشخاص نسبت به املاک مورد نظر احراز وتوسط مراجع ذیصلاح تائید شده باشد.

ماده ۱۱- شركتهای آب منطقه ای با همکاری شهرداریها وادارات ثبت اسناد واملاک مسیلهای متروکه راشناسی خواهند نمود تشخیص متروکه بودن مسیلهای در خارج از محدوده قانونی شهرها با شركت آب منطقه ای است ولی در داخل محدوده قانونی شهرها شركت مزبور با همکاری شهرداریها تصمیم لازم را اتخاذ خواهد نمود، در صورت بروز اختلاف نظر ، تشخیص وزارت نيزو معتبر می باشد.

ماده ۱۲- عبور لوله نفت و گاز وغیره از بستر وحریم رودخانه ها، انهار طبیعی ، مسیلهای ، مردابها و بکه های طبیعی با موافقت وزارت نيزو بلامانع است ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاههای

ذیربطة خواهد بود.

ماده ۱۳- ادارات ثبت استناد و املاک مکلفند در موقع تحديد حدود املاک واقع در کنار رودخانه نهر، مسیل، مرداب و برکه طبیعی و شیکه های آبیاری و آبرسانی وزهکشی وضعیت ملک مورد ثبت را نسبت به تاسیسات آبی فوق الذکر در روی نقشه ملک مشخص و یک نسخه از آن را همراه با توضیحات لازم برای تعیین حد بستر و حريم به شرکتهای آب منطقه ای ذیربطة ارسال تاشرکت های مذکور حدبستر و حريم تاسیسات آبی را مشخص و به ادارات ثبت اعلام کنند. ادارات ثبت در چنین مواردی تنها پس از وصول پاسخ شرکتهای آب منطقه ای مبنی بر تعیین حدبستر و حريم تاسیسات فوق الذکر مجاز به صدور سند مالکیت خواهد بود.

ماده ۱۴- وزارت خانه ها و موسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و همچنین سازمانها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از احرای طرحهای مربوط به خود و صدور پروانه لازم بستر و حريم رودخانه ها و انهر و مسیل ها و برکه های طبیعی را استعلام نمایند هر نوع تصرف در بستر و حريم منوط به موافقت کتبی و قبلی وزارت نیرو است.

ماده ۱۵- هرگاه حريم رودخانه ها و انهر و مسیل ها و برکه های طبیعی و راههای اصلی و فرعی موجود تداخل نمایند قسمت مورد تداخل برای تاسیسات طرفین مشترکاً مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۲.۱۲.۱۳ بنا به پیشنهاد شماره ۲۵۶۸۷.۳۱.۱۰۰ مورخ ۱۳۸۲.۴.۳۰ وزارت نیرو و به استناد ماده (۵۱) قانون توزیع عادلانه آب - مصوب ۱۳۶۱ تصویب نمود:

آیین نامه مربوط به بستر و حريم رودخانه ها، انهر، مسیلهای، مردابها، برکه های طبیعی و شبکه های آبرسانی، آبیاری و زهکشی، موضوع تصویب نامه شماره ۳۶۰۴۶.۵۲۶۸۷ ه ۱۳۷۹.۸.۱۶ به شرح زیر اصلاح می گردد:

۱- متن زیر جایگزین بند (خ) ماده (۱) آیین نامه می شود:
"خ - حريم: آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه های طبیعی است که بلا فاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت کمی و کیفی آنها لازم است وطبق مقررات این آیین نامه توسط وزارت نیرو یا شرکتهای آب منطقه ای تعیین می گردد.

حریم انهر طبیعی، رودخانه‌ها و مسیله‌ها (اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند) و مردابها و برکه‌های طبیعی برای عملیات لایروبی و بهره‌برداری، از یک تا بیست متر و برای حفاظت کیفی آب رودخانه‌ها، انهر طبیعی و برکه‌ها تا یکصد و پنجاه متر (تراز افقی) از منتهی‌الیه بستر خواهد بود که بنا به مورد و نوع مصرف و وضع رودخانه، نهر طبیعی و برکه به وسیله وزارت نیرو یا شرکتهای آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

حریم کیفی برای رودخانه‌ها، انهر طبیعی و برکه‌های تأمین کننده آب شرب مقطوعاً یکصد و پنجاه متر خواهد بود.

سیاهه رودخانه‌های یادشده توسط سازمانهای آب منطقه‌ای تعیین و برای اطلاع عموم اعلام خواهد شد.

تشخیص موارد کمال انتفاع و عدم تضرر در حریم موضوع این بند به موجب دستورالعملی خواهد بود که وزارت نیرو تدوین و جهت اجرا به شرکتهای آب منطقه‌ای ابلاغ می‌نماید. دستورالعمل یادشده در بخش حریم کیفی باهمکاری سازمان حفاظت محیط زیست تدوین خواهد شد.

۲- " متن زیر به عنوان تبصره به ماده (۲) آیین‌نامه الحقق می‌گردد:
"تبصره - کلیه مراجع تعیین کننده کاربری و صادرکننده پروانه استقرار فعالیت، مکلفند قبل از تعیین کاربری و یا صدور هرگونه مجوزی در حریم موضوع بند (خ) ماده (۱) آیین‌نامه، نسبت به کسب نظریه شرکت آبمنطقه‌ای مربوطه در رابطه با کمال انتفاع و عدم ضرر برای موضوع موردنظر اقدام نمایند".

- حریم کشتارگاه دام و طیور

حریم کشتارگاه‌ها نسبت به عوامل طبیعی و مصنوعی به شرح زیر می‌باشد. به جز موارد مذکور رعایت حریم کلیه عوامل طبیعی و مصنوعی الزامی است.

۳۰۰۰ متر	فاصله از حریم زیست محیط
۱۰۰۰ متر	فاصله از مراکز مسکونی
۵۰۰ متر	فاصله از مراکز درمانی
۵۰۰ متر	فاصله از مراکز آموزشی

١٥٠ متر	حداقل فاصله از محور جاده اصلی
١٠٠ متر	فاصله از محور جاده روستایی
٣٠٠ متر	فاصله از راه آهن
١٠٠٠ متر	فاصله از فرودگاه
١٠٠٠ متر	فاصله از بوستان ملی، تالاب، دریاچه و دریا
٢٠٠ متر	فاصله از پناهگاه حیات وحش و اثر طبیعی ملی
٨٠٠ متر	فاصله از رودخانه فصلی یا دائمی
١٠٠٠ متر	فاصله از قنات یا چاه مصرفی آب آشامیدنی
١٠٠٠ متر	فاصله از قنات یا چاه ویژه سایر مصارف
٥٠٠ متر	فاصله از مراکز نظامی یا انتظامی
٢٠٠ متر	حداقل فاصله از محور بزرگراه و جاده ترانزیت
٢٠٠ متر	فاصله از حریم آزادراه و بزرگراه
١٥٠ متر	فاصله از حریم جاده بین شهری
١٠٠ متر	فاصله از حریم جاده روستایی
٤٠٠ متر	فاصله از مراکز درمانی
٣٠٠ متر	فاصله از مراکز آموزشی
٣٠٠ متر	فاصله از مراکز نظامی یا انتظامی
٣٠٠ متر	فاصله از مراکز زیارتی یا تفریحی
٤٠٠ متر	فاصله از مراکز مسکونی
٣٠٠ متر	فاصله از فرودگاه

- حریم میدان میوه و تره بار، گورستان، ترمینال‌های مسافربری

میدان میوه و تره بار، گورستان، ترمینال‌های باربری و مسافربری، پارکینگ اتوبوس و کامیون، کارواش اتوبوس‌های بین شهری باید با رعایت فواصل ذیل از عوامل ذکر شده مستقر شوند. رعایت سایر موارد ذکر شده در مورد حریم سایر عوامل طبیعی و مصنوعی الزامی است.

١٥٠٠ متر	فاصله از دریاچه، تالاب یا چشم
٥٠٠ متر	فاصله از رودخانه فصلی یا دائمی
١٠٠٠ متر	فاصله از قنات یا چاه آب آشامیدنی
٢٠٠ متر	فاصله از قنات یا چاه ویژه سایر مصارف
١٥٠ متر	فاصله از حریم راه آهن
٢٠٠ متر	فاصله از حریم آزاد راه و بزرگراه
١٥٠ متر	فاصله از حریم جاده بین شهری
١٠٠ متر	فاصله از حریم جاده روستایی
٤٠٠ متر	فاصله از مراکز درمانی

۳۰۰ متر	فاصله از مرکز آموزشی
۳۰۰ متر	فاصله از مراکز نظامی یا انتظامی
۳۰۰ متر	فاصله از مراکز زیارتی یا تفریحی
۴۰۰ متر	فاصله از مراکز مسکونی
۳۰۰ متر	فاصله از فرودگاه

۵ درصد محوطه باز تأسیساتی از قبیل مخازن هواپی و زمینی و بایر زمینی مربوط به آب و گاز و نفت و بنزین و همچنین تأسیسات نیرو گاهی و ایستگاههای تبدیل ولتاژ بعنوان فضای سبز و بقیه به عنوان راه دسترسی و پارکینگ منظور خواهد شد.

- حریم بیمارستان و مراکز درمانی -

احدات بیمارستان در محدوده شهر و بیرون از آن با رعایت فواصل ذیل مجاز می‌باشد.

رعایت سایر حریم‌های ذکر شده در سایر بندها الزامی است.

۵۰۰ متر	فاصله از حریم منابع آب
۱۰۰ متر	فاصله از راه آهن
۲۰۰ متر	فاصله از آزادراه و بزرگراه
۱۵۰ متر	فاصله از جاده بین شهری
۱۰۰ متر	فاصله از جاده روستایی
۲۰۰ متر	فاصله از نقاط تفریحی یا زیارتی

ب- محدوده‌های مناسب برای کشاورزی و ساخت و سازهای متناسب با این اراضی

- قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۵/۰۷

ماده ۱ - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۳۱/۳/۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی به

شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۲ - تبصره‌های (۱)، (۲) و (۳) ماده (۱) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار

تبصره به عنوان تبصره‌های (۴)، (۵)، (۶) و (۷) به آن الحق می‌گردد.

تبصره ۱ - تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به

عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان

مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار

می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداقل ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا

استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبيرخانه کميسيون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئيس سازمان مذکور تشکيل می گردد و عهدهدار وظيفه دريافت تقاضا، تشکيل و تكميل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کميسيون و نگهداري سوابق و مصوبات می باشد.

تصره ۲ - مرجع تشخيص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.
نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تصره ۳ - ادارات ثبت اسناد املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک افزار و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تصره ۴ - احداث گلخانه‌ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاهای بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمانهای جهاد کشاورزی استانها بلامنع می باشد.

تصره ۵ - اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشند.

تصره ۶ - به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تصره (۱) این ماده، دبيرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکيل می گردد. تصره ۷ - تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادرشده با تشخيص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی

یا نماینده تمام اختیار وی و با اضویت معاونان ذیربط وزارت خانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذیربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۳ - عبارت «تحویه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید» از انتهای متن ماده(۲) قانون مذکور حذف و تبصره‌های (۱) و (۲) آن به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳)الحق می‌گردد.

تبصره ۱ - تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکجا و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ - اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره ۳ - تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه‌نفره‌ای متشكل از نماینده‌گان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هریک از شهرستانها انجام می‌پذیرد.

ماده ۴ - ماده(۳) قانون مذکور و تبصره(۲) آن به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۳ - کلیه مالکان یا متصrfان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره(۱) ماده(۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداقل جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهد شد.

تبصره ۲ - هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلص بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهد شد. سردفتران متخلص نیز به شش ماه تا دو سال تعليق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

ماده ۵ - ماده(۴) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۴ - دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد(۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کanal، آبیاری، زهکشی، سدها و نمایهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی مواد و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این فاعلیت بررساند و بیست درصد(۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آناده‌سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاهای ایجاد شهرکهای اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۶ - موارد زیر به عنوان مواد(۷) الی (۱۲) به قانون مذکور الحاق می‌گردد:

ماده ۷ - کمیسیون موضوع تبصره(۱) ماده(۱) موظف است در تشخیص ضرورت‌ها موارد زیر را رعایت نماید:

- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقارضی.
- ضوابط طرحهای کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.
- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.
- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی‌ربط.

ماده ۸ - صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذی ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده(۱) این قانون توسط وزارت خانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده(۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. مตلاف از این ماده برابر مقررات ماده(۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹ - به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعریفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰ - هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشت یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به‌طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده(۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبع جهت اعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند. تبصره ۱ - چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲ - مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتمجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحدثات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده‌اند موظفند حداقل ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع

مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهدشد.

ماده ۱۲ - ایجاد هرگونه مستحدثات پس از حريم قانونی موضوع ماده(۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راهآهن مصوب ۱۳۷۹ درمورد اراضی زارعی و باغی فقط با رعایت تبصره(۱) ماده(۱) این قانون مجاز میباشد.

ماده ۷ - ماده(۷) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد(۱۳) و (۱۴) تغییر مییابد.

ماده ۱۳ - وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آئیننامههای اجرایی آن میباشد.

ماده ۱۴ - وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئیننامههای اجرایی این قانون را با همکاری وزارت خانههای مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست طرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۸ - ماده(۸) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده(۱۵) تغییر مییابد.

ماده ۱۵ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده(۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو میگردد.

- آئین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ۱۳۸۶/۳/۲
هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۳/۲ به استناد ماده (۱۴) قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۸۵ - آئین نامه اجرایی قانون یادشده را به شرح زیر تصویب نمود:
ماده ۱- در این آئین نامه اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می روند:
الف - قانون: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۷۴ - و اصلاحیه آن - مصوب ۱۳۸۵ - که از این پس در این آئین نامه به اختصار قانون نامیده می شود.

ب - محدوده شهر، حريم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا: محدوده ای که براساس "قانون تعاریف محدوده و حريم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب ۱۳۸۴" به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده یا خواهد رسید.

پ - طرح هادی روستا: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه نیازمندیهای عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرحهای ساماندهی فضای و سکونتگاههای روستایی یا طرحهای جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

ت - اراضی زراعی و باغها: اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره (۴)الحقی که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می شود.

ث - کمیسیون: کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون می باشد.

ج - کمیسیون تقویم: کمیسیون تبصره (۲) الحقی ماده (۲) قانون می باشد.

چ - تفکیک: در مقررات ثبتی عبارت است: تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر.

ح - افزار: در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.

خ - تقسیم: اعم است از تفکیک و افزار و غیرآن.

د - تغییر کاربری: هر گونه اقدام که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

ذ - مالک یا صاحب زمین: شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که بر اراضی زراعی یا باغی با ارایه سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت بوده و یا موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره‌برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) مقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی موردنظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده باشد، مالک تلقی می‌شود.

ر- طرحهای تملک و دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی- استانی): طرحهایی که دارای موافقتنامه مبادله شده بین دستگاه اجرایی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و یا استان (بنا به مورد) باشد.

ز - طرحهای خدمات عمومی موضوع ماده ۲ قانون: طرحهای گردشگری و طرحهای غیرانتفاعی که موردنیاز مردم باشد و قابلیت تملک خصوصی نداشته و عموم مردم بتوانند از آن بهره‌مند شوند.

س - مجوز موضوع ماده (۷) قانون: موقتی اصولی یا جواز تأسیسی که توسط دستگاههای اجرایی ذی ربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می‌شود.

ش - مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده (۸) قانون: موقتی که توسط دستگاههای ذی ربط در احداث بنا و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات نیازمندی مانند آب، برق، گاز و تلفن صادر می‌شود.

ص - اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب: محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستا می‌باشد.

ماده ۲- دبیرخانه کمیسیون در سازمان جهادکشاورزی استان مستقر بوده و مدیر امور اراضی، دبیر کمیسیون می‌باشد.

تبصره- نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط جهت شرکت در جلسه کمیسیون بدون داشتن حق رأی از سوی دبیر دعوت خواهد شد.

ماده ۳- درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها همراه مدارک ثابت کننده و قانونی مالکیت، جواز تأسیس یا موافقت اصولی طرح مورد نظر، نقشه

عرصه مورد اجرای طرح، نظریه اداره کل حفاظت محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاههای ذی ربط در چارچوب ماده (۷) قانون، تحويل دبیرخانه می گردد.

تبصره ۱ - درخواست دستگاههای مجری طرحهای تملک دارایی های سرمایه ای (طرحهای ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارایه مصوبه مرجع قانونی ذیربسط و دو نسخه کروکی محل و نقشه عرصه در مقیاس مورد اجرای طرح بصورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد. تبصره ۲ - نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلام های موردنیاز، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها در کمیسیون، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم به متقاضی براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف مدت دو ماه از سوی وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تهیه و ابلاغ می گردد.

تبصره ۳ - دبیرخانه کمیسیون موظف است در صورت عدم تکمیل مدارک مورد لزوم از سوی متقاضی ظرف یک ماه از تاریخ ثبت درخواست، پرونده را از دستور کار کمیسیون خارج نماید. بدینهی است در صورت ارایه مدارک م مستندات، پرونده حسب نوبت در دستور کار کمیسیون قرار می گیرد.

تبصره ۴ - جلسات کمیسیون با حضور رئیس و حداقل بیه عضو دیگر رسمیت دارد و تصمیمات آن با حداقل سه رأی موافق معتبر و لازم الاجرا خواهد بود. کمیسیون موظف است ظرف دو ماه از تاریخ ثبت درخواست یا استعلام در دبیرخانه نسخه به بررسی موضوع اقدام و نتیجه را از طریق دبیرخانه به متقاضی ابلاغ نماید.

تبصره ۵ - دبیرخانه کمیسیون از رؤسای سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و صنایع و معادن استان برای شرکت در جلسات دعوت به عمل خواهد آورد.

ماده ۴ - در صورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری اراضی زراعی یا باغ مورد تقاضا، دبیر کمیسیون مراتب را به همراه کروکی یا نقشه، مشخصات کامل ملک به منظور تعیین قیمت روز اراضی زراعی یا باغ با کاربری جدید به کمیسیون تقویم اعلام و پس از اخذ نظریه کمیسیون یادشده و اعلام به متقاضی و ارایه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به مرجع استعلام کننده و متقاضی اعلام می نماید. مجوز صادره از زمان ابلاغ به متقاضی به مدت دو سال دارای اعتبار می باشد.

تبصره- در مواردی که بعد از پایان اعتبار مجوز کمیسیون، مجدداً برای همان اراضی درخواست تمدید مجوز قبلی یا تقاضای تغییر کاربری برای طرح جدید ارایه گردد و کمیسیون موافقت نماید در صورت شمول عوارض موضوع ماده (۲) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی مابه التفاوت تعیین و به متقارضی جهت واریز ابلاغ می گردد.

ماده ۵ - در مواردی که به تشخیص وزارت جهادکشاورزی یا سازمان جهادکشاورزی استانها در صدور مجوز تغییر کاربری توسط کمیسیون رعایت مقررات این قانون نگردیده باشد، موضوع جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم لازم به کمیسیون تبصره (۷) الحاقی ماده یک قانون احالة می گردد و کمیسیون موظف است حداقل پس از دو ماه از تاریخ ارجاع نسبت به موضوع اخذ تصمیم و ابلاغ نماید.

تبصره - وزارتخانه های کشور، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست موظفند معاونین ذی ربط را جهت عضویت در کمیسیون مذکور، به وزارت جهادکشاورزی معرفی نمایند.

ماده ۶- وزارت جهادکشاورزی موظف است خواباط تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها، شهرکها و طرح هادی روستاهای را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست جهت اجرا به سازمانهای جهادکشاورزی ابلاغ نماید.

ماده ۷- استانداری، امور اقتصادی و دارایی و جهادکشاورزی استانها موظفند ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نمایندگان خود را برای عضویت در کمیسیون تقویم شهرستانها به دبیرخانه کمیسیون معرفی نمایند. کمیسیون تقویم در مدیریت جهادکشاورزی شهرستان تشکیل و جلسات آن با حضور کلیه اعضاء رسمیت یافته و رأی اکثریت اعضاء معتبر و لازم الاجرا است.

ماده ۸- به منظور ایجاد وحدت رویه اجرایی در نحوه تقویم و ارزیابی اراضی موضوع قانون و نظارت بر آن ظرف دو ماه پس از تصویب این آیین نامه، دستورالعمل مشترکی از سوی وزارتخانه های کشور، امور اقتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی و جهادکشاورزی تهیه و توسط وزارت جهادکشاورزی به استانها ابلاغ خواهد شد.

تبصره- تصمیم کمیسیون تقویم از زمان اعلام به متقاضی به مدت شش ماه اعتبار خواهد داشت و در صورت انقضای مدت مذکور و عدم واریز عوارض، قیمت ملک مجدداً توسط کمیسیون تقویم تعیین و اعلام خواهد شد.

ماده ۹ - ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئت‌ها و مراجع مربوط موظفند در هنگام تفکیک، افزار و تقسیم اراضی زراعی و باغهای واقع در خارج از محدوده شهرها و شهرکها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهادکشاورزی (مدیریت جهادکشاورزی) را استعلام و تفکیک، افزار و تقسیم اینگونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهادکشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره- ضوابط و حد نصابهای تفکیک، افزار و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین نامه توسط وزارت جهادکشاورزی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست و سازمانهای جهاد کشاورزی اعلام خواهد شد.

ماده ۱۰ - مصادیق و ضوابط موضوع تبصره (۴) ماده (۱) و تبصره (۱) ماده (۲) قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، طی دستورالعملی حسب مورد با همکاری وزارت‌رانه های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه و توسط وزارت جهادکشاورزی ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۱ - وزارت جهادکشاورزی موظف است در اجرای ماده (۱۰) قانون ظرف یک ماه مصادیق اقداماتی که تغییر کاربری غیرمجاز بوده و جرم محسوب می‌شود را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده ۱۲ - به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هرگونه عملیات تغییر کاربری غیرمجاز مตلاف در اراضی زراعی و باغها، مأموران جهادکشاورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغها در صورت مشاهده هرگونه جرم ضمن توقف عملیات با رعایت ماده (۱۰) قانون، نسبت به تنظیم صور تجلسه اقدام نمایند.

تبصره ۱- مأموران جهادکشاورزی مکلفند توقف عملیات اجرایی را به مالک یا قائم مقام قانونی وی به صورت مكتوب اخطار و اعلام نمایند. چنانچه مرتکب پس از اعلام مأموران جهادکشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف است بنا به درخواست مأموران جهادکشاورزی از ادامه عملیات مخالف جلوگیری نماید.

تبصره ۲- مدیریت جهادکشاورزی مکلف است با توجه به صورتجلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضایی اقدام نماید. مراجع قضایی برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می نمایند.

ماده ۱۳- مأموران وزارت جهادکشاورزی مکلفند در چارچوب تبصره های (۱) و (۲) ماده (۱۰) قانون با حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل، ضمن تنظیم صورتمجلس، رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحدثات، اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۴- فعالیتهای موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده یک قانون بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و در حکم اراضی زراعی و باغها می باشد. در صورتی که مجریان فعالیتهای این تبصره قصد تغییر کاربری این فعالیتها را داشته باشند باید مجوز کمیسیون را اخذ نمایند و چنانچه بدون اخذ مجوز از کمیسیون غیر کاربری غیرمجازدهد اقدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آنها برخورد می شود.

ماده ۱۵- وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و سایر مراجع ذی ربط، موظفند در اجرای قانون همکاریهای لازم را با وزارت جهادکشاورزی بعمل آورند.

ماده ۱۶- نحوه و چگونگی پرداخت حق الجلسه و حق الزحمه اعضای کمیسیون ها و مجریان این قانون بنا بر دستورالعملی است که از سوی وزیر جهادکشاورزی تعیین و ابلاغ می گردد.

ماده ۱۷- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است به منظور اجرای ماده (۴) اصلاحی قانون، ردیفهای اعتباری مستقلی برای وزارتاخانه های جهادکشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمدهای موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد (۸۰٪) و بیست درصد (۲۰٪) در بودجه سنواتی دستگاههای یادشده منظور نماید.

ماده ۱۸- آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و ضوابط تقویم اراضی موضوع تصویب نامه های شماره ۱۳۱۰۵/۱۵۳۹۸-۱۳۱۰-۵ هـ مورخ ۷۴/۱۱/۱ و شماره ۲۰/۱۶۵۸۴-۱۲۸۶۳۷ هـ مورخ ۷۵/۱۲/۲۸ و اصلاحیه های بعدی آن لغو و این آیین نامه جایگزین آنها می گردد.

پ- محدوده‌های مناسب برای مرتعداری و ساخت و سازهای متناسب با این اراضی هرگونه دخل و تصرف در مراتع داخل حريم شهر باید براساس قوانین جاری کشور به ویژه قانون حفاظت از مراتع حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور مورخه ۱۳۴۶/۵/۲۵ خواهد بود.

ث- احداث واحدهای صنعتی و تولیدی در حريم شهر

- احداث هرگونه واحد صنعتی در اراضی مشخص شده برای این کاربری صورت بگیرد و در صورت عدم پیش‌بینی اراضی با این عنوان لازم است در اراضی مرتعی با رعایت ضوابط و مقررات سازمان محیط زیست و سایر سازمانهای مربوطه بر اساس مفاد ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی ۱۳۹۰/۴/۱ مصوب هیئت وزیران اقدام گردد.

- حداقل مساحت تفکیک در اراضی صنعتی ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد

- دیوارهای مجاور سایر قطعات با مصالح بنایی و حداکثر ۲ متر و اصلاح مشرف به معابر با حصاری توری و نرده به ارتفاع ۲ متر و یا پر، متر دیوار با مصالح بنایی و بقیه با حصار توری و نرده خواهد بود.

- احداث بنا بایستی در منتهی الیه ملک نسبت به معابر و با رعایت فاصله پنج متر از طرف محدوده زمین انجام پذیرد.

- توضیح اینکه در املاک فاقد سند ششدانگ طبق حدود اعلامی از طرف مالک و با اخذ تعهد از وی مبنی بر پاسخگویی به ادعای اشخاص حقیقی و حقوقی در زمینه مالکیت خواهد بود.

- احداث ساختمان اداری واحدهای صنعتی در دو طبقه و با احتساب در ۳۰٪ سطح اشغال بلامانع اعلام شده است.

ج- ضوابط استقرار برخی فعالیت‌ها

۱- مراکز نظامی و امنیتی

- «احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها و میادین آموزش و تمام یا هر قسمت از هرگونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده و حريم شهرها ممنوع است، و تأسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده و حريم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمان‌های باقی‌مانده با رعایت اولویت‌های شهری

به مصارف عمومی تبدیل شود»^۲

- «در صورتی که در برخی از شهرها بنا به مصالحی که شورایعالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تأسیسات مذکور در بالا مستلزم زمان بیشتری باشد، مراتب از طریق شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاههای ذیربط ابلاغ خواهد شد»^۳

در مورد زندان‌های کشور نیز رعایت مواد مندرج در صورت جلسه مورخ ۱۳۷۰/۰۸/۲۰ وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان زندان‌ها و اقدامات تأمینی و تربیتی کشور و بر اساس نامه شماره ۱۳۷۳/۰۱/۰۶ سازمان مذکور در خصوص تعیین حریم امنیتی زندان‌های کشور الزامی است.

- در مورد زندان‌ها رعایت موارد زیر الزامی است.
حریم زندان‌ها حداقل ۳۵ متر در طرفین محدوده ساختمان و محوطه زندان تعیین می‌شود.
این حریم از اراضی متعلق به زندان تأمین می‌شود، بنابراین باید در محاسبه سطوح مورد نیاز زندان‌ها محاسبه گردد.

- زندان‌ها باید در خارج از مناطق مسکونی و حوزه استحفاظی و نقاط مستعد توسعه آتی شهرها مکان‌یابی شوند و فاصله آنها تا محدوده استحفاظی شهرها نباید از ۵ کیلومتر کمتر باشد.

- در مکان‌یابی زندان‌ها، اراضی مسطح که امکان تأمین آب و برق و طراحی سیستم جمع‌آوری و دفع فاضلاب در آن فراهم باشد، در اولویت هستند.

- احداث زندان در اراضی کشاورزی درجه ۱ و ۲ و مراعع درجه ۱ و ۲ ممنوع است.
- رعایت فاصله مناسب از سیل‌ها و گسل‌های زلزله و حدائق ۱۰ متر از ارتفاعات طبیعی

مشref به زندان در مکان‌یابی الزامی است.

۲- کشتارگاه

- مکان‌یابی و احداث کشتارگاه در داخل محدوده شهرها، در محدوده پیرامونی روستاهای و نقاط مسکونی واقع در سطح شهرستان و در حریم شهرها ممنوع است.

- مکان‌یابی و احداث کشتارگاه در اراضی کشاورزی و جنگلی و در مجاورت مراکز خدماتی و

^۲ - بر اساس بند ۵ مصوبه منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۶۳/۱۱/۲۳

^۳ بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۰۳/۱۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

صنعتی که همچوواری با آنها ایجاد اشکال می‌کند، در مجاورت راههای اصلی و مراکز تفریحی و گردشگری وسایر کاربری‌ها که وجود کشتارگاه در نزدیکی آنها مشکل زاست، ممنوع است.

- مکان‌یابی و احداث کشتارگاه نباید در مسیر وزش باد غالب به سمت نقاط سکونت و فعالیت و تفریح در نزدیکی آنها باشد.

- فاضلاب کشتارگاه نباید به آب‌های سطحی و یا در نزدیک سفره‌های آب زیرزمینی تخلیه شود، به طوری که به آن نفوذ کرده و موجب آلودگی شود.

- در هنگام مکان‌یابی و احداث کشتارگاه رعایت کلیه موازین فنی و بهداشتی و اقتصادی و همچنین احداث سیستم تصفیه فاضلاب و با تأیید رساندن طرح مربوطه در سازمان حفاظت محیط زیست الزامی است.

- در مکان‌یابی و احداث کشتارگاه رعایت کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوع و ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوطه در مورد ملاحت و ساز الزامی است.

۳- گورستان

- مکان‌یابی و احداث گورستان باید به همراه تجهیزات و تأسیسات وابسته به آن باشد.

- مکان‌یابی و احداث گورستان در داخل محدوده مصوب شهری و روستایی و محدوده پیرامونی (محدوده تأثیر گذار از نظر زیست محیطی) روستاهای قلقد طرح، ممنوع است.

- مکان‌یابی و احداث گورستان باید در خارج از زمین‌های واقع در معرض توسعه احتمالی آتی شهرها و روستاهای باشد.

- مکان‌یابی و احداث گورستان در مجاورت راههای اصلی ممنوع است، اما داشتن دسترسی مناسب به راههای اصلی الزامی است.

- مکان‌یابی و احداث گورستان در سطوح شیبدار (۱۵٪ به بالا) ممنوع است.

- مکان‌یابی و احداث گورستان در مسیر وزش بادهای غالب به سمت نقاط سکونت، فعالیت و تفریح ممنوع است.

- مکان‌یابی و احداث گورستان درختکاری محوطه آن، ایجاد کمربند سبز در اطراف آن و محصور نمودن محوطه گورستان با ساختمان‌ها و تأسیسات وابسته الزامی است.

- برای به دست آوردن سطح مورد نیاز گورستان که در حریم شهر مستقر می‌گردد به شرح زیر

عمل می‌شود:

چنانچه آمار متوفیان را سالانه $6/1000$ جمعیت موجود (نرخ مرگ و میر) شهر در نظر گرفته شود و میزان مساحت مورد نیاز به ازای هر قبر به طور متوسط 5 مترمربع و A جمعیت سال پایه شهر و B ضریب رشد سالانه جمعیت باشد آنگاه مساحت گورستان مورد نیاز S برای ظرفیت سی سال عبارت است از:

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

- گورستان شهر باید مجهز به دستگاه تصفیه فاضلاب باشد.
- رعایت کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوع در مکان‌یابی و احداث گورستان الزامی است.
- توجه به اصول و معیارهای فنی مربوط به سازمان‌های ذیربطر در این زمینه ضرورت دارد.

۴- محل دفع زباله

- مکان‌یابی محل دفع زباله در داخل محدوده و حریم شهرها، تا یک کیلومتری محدوده مصوب روستاهای با حدود تقریبی روستاهای و مراکز سکونت و در مسیر آنها ممنوع است.
- مکان‌یابی محل دفع زباله در مجاورت مراکز سکونت، فعالیت و تفریح ممنوع است.
- مکان‌یابی محل دفع زباله در نقاطی که ایجاد مناظر زشت کند، ممنوع است.
- مکان‌یابی محل دفع زباله در اراضی کشاورزی و چنگلی و اراضی مرتتعی بسیار مناسب ممنوع است.
- مکان‌یابی محل زباله در اراضی با شیب بالای 15% ممنوع است.
- توجه به وجود خاک مناسب و کافی جهت پوشش زباله‌های مدفون شده، وجود خاک قابل استفاده به کود و یا قابلیت تبدیل به فضای سبز و چنگل کاری و بوته کاری با توجه به نوع زباله و چگونگی دفن زباله الزامی است.
- مکان‌یابی محل دفن زباله باید با توجه به سطح آب‌های زیرزمینی و سطحی و عدم آلووده شدن آنها باشد.
- مکان‌یابی محل دفن زباله نباید در مسیر وزش بادهای غالب یا حرکت آب‌های سطحی و زیرزمینی به سمت نقاط فعالیت، سکونت و تفریح باشد.
- مکان‌یابی محل دفن زباله باید امکان دستیابی و تهیه آب مورد نیاز جهت مصارفی چون شستشوی ماشین‌های حمل زباله و یا جلوگیری از حریق احتمالی را درنظر گرفت.

- در مکان یابی محل دفن زباله باید به کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوع و قوانین و معیارهای سازمان‌های مربوطه توجه کرد.
- مکان دفن دارای عمری معادل حداقل ۲۰ - ۱۵ سال داشته باشد.
- امکان تملک زمین برای مدیریت مواد زايد میسر باشد.
- مکان دفن به دور از محل‌های مسکونی، آثار باستانی و تاریخی باشد.
- مقبولیت عامه داشته باشد.
- قابل توسعه جهت مصارف بازیافتی از جمله استقرار واحد تولید و زباله‌سوز بیمارستانی در صورت امکان میسر باشد.

۵- محل انشاًت نخاله‌های ساختمانی

- مکان یابی محل انشاًت نخاله‌های ساختمانی در نزدیکی محل دفن زباله توصیه می‌شود.
- مکان یابی محل انشاًت نخاله‌های ساختمانی باید در خارج از محدوده و حریم شهرها، محدوده مصوب روستاهای و محدوده پیرامونی روستاهای باشد.
- مکان یابی محل انشاًت نخاله‌های ساختمانی در مجاورت مراکز سکونت و فعالیت و تفریح ممنوع است.
- مکان یابی محل انشاًت نخاله‌های ساختمانی در مجاورت راه اصلی ممنوع است اما دسترسی داشتن به راه اصلی الزامی است.
- مکان یابی محل انشاًت نخاله‌های ساختمانی باید در فاصله مناسب از مراکز سکونت باشد.
- مکان یابی محل انشاًت نخاله‌های ساختمانی در اراضی باير غیر قابل استفاده و اراضی مرتعی با پوشش گیاهی پراکنده مجاز است.
- مکان یابی محل انشاًت نخاله‌های ساختمانی در اراضی با شیب بالای ۱۵٪ ممنوع است.
- مکان یابی محل انشاًت نخاله‌های ساختمانی در نقاطی که ایجاد مناظر زشت‌کننده ممنوع است.
- تعیین محدوده انشاًت نخاله‌های ساختمانی باید به صورتی باشد که از انشاًت پراکنده نخاله‌های ساختمانی جلوگیری شود.
- مکان یابی محل انشاًت نخاله‌های ساختمانی رعایت کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوع و قوانین و معیارهای سازمان‌های مربوطه الزامی است.

۶- تصفیه خانه فاضلاب

- مکان‌بایی و احداث تصفیه‌خانه در داخل محدوده مصوب شهرها و روستاهای محدوده پیرامونی روستاهای (محدوده تأثیرگذار از نظر زیست محیطی) ممنوع است.
- مکان‌بایی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب در حیریم شهرها با توجه به مسائل زیست محیطی ممنوع است.
- مکان‌بایی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب در مجاورت مراکز سکونت و فعالیت ممنوع است.
- مکان‌بایی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب در اراضی کشاورزی و اراضی مرتعی مناسب ممنوع است.
- مکان‌بایی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب در مسیر ورزش بادهای غالب به سمت مراکز سکونت و فعالیت و در نزدیکی آنها نباشد.
- رعایت کلیه موازین فنی زیست محیطی در مکان‌بایی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب الزامی است.
- کلیه دستگاه‌های ذیربسط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حیریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند.
- ایجاد کمربند درخت کاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها لزومی است
- مکان‌بایی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب در اراضی با شیب بالای ۱۵٪ ممنوع است.
- تصفیه‌خانه فاضلاب باید در اراضی پایین دست شهر مکان‌بایی و احداث شود.
- رعایت کلیه حیریم‌های عوامل مصنوع و طبیعی و اصول و معیارهای فنی سازمان‌های مربوطه در زمینه ساخت و ساز الزامی است.

۷- مراکز تحقیقاتی و آموزشی

- مکان‌بایی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی در مناطق کشاورزی، جنگلی و مرتعی بسیار مناسب به جز در موارد وابسته بودن کارکرد آنها به مناطق مذکور و عدم امکان ایجاد آنها در سایر مناطق، ممنوع است. در مواردی استثنایی، مکان‌بایی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی باید زیر نظر سازمان‌های مربوطه و با رعایت حداقل سطح اشتغال صورت بگیرد.
- در مکان‌بایی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی رعایت ضوابط و مقررات مربوط به سازمان‌ها

الزامی است.

- در هنگام مکان‌یابی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی رعایت کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوع الزامی است.

- سطح زیربنای فضاهای تحقیقاتی و آموزشی حدود ۴۰ درصد سطح کل زیرینا توصیه می‌شود.
۶۰٪ بقیه نیز پیشنهاد می‌شود که جهت احداث فضای سبز با غچه و سایر فضاهای غیر سرپوشیده مورد نیاز مصرف گردد.

- رعایت حریم کلیه عوامل طبیعی و مصنوع در مکان‌یابی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی و همچنین توجه به اصول و معیارهای فنی، مهندسی مربوط به ساخت و سازها که توسط سازمان‌های مربوطه ارایه شده باشد، الزامی است.

۸- ضوابط استقرار مرغداری‌ها و دامداریها

بر اساس مصوبه ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی مصوب ۱۳۹۰/۴/۱۵ خواهد بود.

۹- اساس طرح

بر اساس دستور العمل نحوه تعیین آستانه های مغایرت اساسی طرح های توسعه و عمران شهری مصوب مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۰ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، آستانه های ایجاد مغایرت اساسی در قالب موارد چهارگانه ذیل ارائه می گردد:

الف: سازمان فضایی شهر

- ۱- شهر صوفیان به لحاظ نقش و عملکرد اصلی دارای نقش اصلی خدماتی می باشد. لذا به منظور حفظ نقش اصلی شهر به عنوان یک شهر خدماتی، هرگونه اقدام، مصوبه و ... که منجر به تغییر نقش اصلی این شهر به دیگر عملکرد های اصلی گردد مغایرت اساسی تلقی می گردد.
- ۲- در سازمان فضایی شهر صوفیان معابر معین شده در نقشه ذیل به عنوان معابر اصلی سازمان فضایی شهر تلقی می گردد. لذا کاهش نقش و عملکرد این معابر به عنوان مصاديق مغایرت اساسی محسوب می گردد.
- ۳- با توجه به عبور خط راه آهن از داخل محدوده شهر صوفیان جابجایی این خط در خارج از حریم فعلی در نظر گرفته شده برای آن، مغایرت اساسی محسوب می شود.
- ۴- حذف یا جابجایی کاربری های مشخص شده در نقشه ذیل که دارای نقش اصلی در سازمان فضایی شهر صوفیان می باشد. (مازاد بر ۱۰ درصد مساحت) به عنوان مغایرت اساسی تلقی می گردد.
- ۵- شهر صوفیان مشتمل بر سه محله می باشد که بعنوان تقسیمات کلبدی در مطالعات طرح در نظر گرفته شده است. تغییر این تقسیمات (مازاد بر ۲۰ درصد مساحت هر محله) مغایرت اساسی تلقی می گردد.
- ۶- طرح های موضوعی- موضعی تعریف شده در بند شماره ۷ اسناد طرح این گزارش به عنوان طرح های لازم برای توسعه و پویایی شهر صوفیان طی دوره طرح پیشنهاد شده اند لذا

تغییر این طرح ها و تعریف طرح های دیگر قبل از تهیه این طرح ها مغایرت اساسی محسوب می شود مگر آن که ضرورت تهیه آن از طرف مراجع ذیصلاح مورد تصویب قرار گیرد.

ب: احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

۱- تغییر در سال افق طرح جامع-تفصیلی شهر صوفیان (سال ۱۴۰۵) مغایرت اساسی محسوب می شود.

۲- تغییر تراکم های ساختمانی کاربری مسکونی (مازاد بر ۱۰ درصد) با توجه به این که منجر به تغییر در ظرفیت جمعیت پذیری شهر و تقسیمات کالبدی خردتر آن می گردد مغایرت اساسی محسوب می شود در این خصوص باید ضوابط تراکمی مندرج در ضوابط و مقررات کاربری مسکونی ملاک عمل قرار گیرد.

۳- حد نصاب تفکیک در قطعات مسکونی ۲۰۰ متر مربع در نظر گرفته شده است که در هر طرح تفکیکی صرفاً ۱۰ درصد قطعات می توانند کمتر از نصاب مذکور باشند. لذا کاهش نصاب تفکیک (مازاد بر مقدار فوق) مغایرت اساسی محسوب می شود.

۴- سطح اشغال بنا در ساختمان های مسکونی به صورت عمومی ۶۰ درصد در نظر گرفته شده است لذا غیر از موارد مندرج در ضوابط و مقررات ساختمانی کالبدی مسکونی، افزایش این مقدار مغایرت اساسی محسوب می شود.

ج: جهات و حدود کلی توسعه:

۱- تغییر محدوده شهر در حد تدقیق پلاک ها و اصلاح راستا و بدنی معابر مجاز می باشد و هر گونه تغییر خارج از این حد مغایرت اساسی محسوب می شود.

۲- تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آن ها مغایرت اساسی تلقی می شود.

د: سطوح و سرانه های کاربری های شهری:

۱- تغییر سرانه کاربری های خدماتی در مجموع ممنوع می باشد. به منظور تحقق بیشتر

کاربریها و جلب مشارکت شهروندان این تغییرات صرفاً در حد ۱۰ درصد مجاز می باشد.

۲- تغییر کاربری عرصه های باغی و زراعی معین شده در نقشه ذیل واقع در محدوده شهر، جزء

معایرت های اساسی می باشد.

۳- به منظور رعایت آستانه های تغییر قید شده در بندهای فوق ضروریست دبیرخانه کمیسیون

ماهه ۵ استان - حسب صراحت این دستورالعمل - در این خصوص گزارش مصوبات موردي

(معایرت غیر اساسی) را به مراجع ذیربطر گزارش نماید.

نقشه شماره ۱۰-۱: آستانه مغایرت های اساسی

www.shahrsazionline.com