

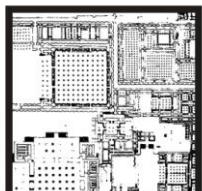
وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان

طرح جامع شهر زیباشهر

ضوابط و مقررات

www.shahrsazionline.com



فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	فصل اول: معرفی اساس طرح جامع شهر زیبا شهر
۱	۱- ساخت شهر زیبا شهر
۱	۱-۱- مشخصات ساختی و کالبدی
۱	۱-۲- تعیین حوزه های عملکرده ای اصلی شهر
۲	۱-۳- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی
۲	۱-۴- نظام تقسیمات واحد های شهری
۲	۱-۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر
۲	۱-۲-۱- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری
۲	۱-۲-۲- جهت و حدود کلی توسعه
۲	۱-۲-۳- حدود کلی تراکم جمعیت شهر زیبا شهر
۲	۱-۴-۲-۱- حریم شهر زیبا شهر
۳	۱-۳- معيارها و ضوابط و مقررات
۳	۱-۳-۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین
۳	۱-۳-۲- استقرار عملکرده ای مختلف در داخل واحد های تقسیمات شهری
۳	۱-۳-۳- چگونگی توزیع تراکم
۴	۱-۴-۳-۱- حفاظت محیط زیست
۵	فصل دوم: تعاریف و اصطلاحات
۵	الف - تعاریف و اصول پایه
۱۲	ب - واژه های تخصصی و فنی
۲۱	فصل سوم: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری در داخل محدوده شهر
۲۱	۱-۳- منطقه بندی اراضی محدوده شهر
۲۵	۲-۳- ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در منطقه مسکونی
۲۵	۱-۲-۳- منطقه مسکونی
۲۹	۲-۲-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا
۳۰	۳-۲-۳- مقررات عمومی کاربری مسکونی
۳۱	۳-۳- ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در منطقه آموزشی
۳۲	۴-۳- ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در منطقه بهداشتی - درمانی

۳۴	۵-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه تجاري
۳۶	۶-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه ورزشی
۳۷	۷-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه مذهبی
۳۷	۸-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه فرهنگی
۳۷	۹-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه اداری - انتظامي
۳۸	۱۰-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه پذيرايی - جهانگردي
۳۹	۱۱-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه کارگاهي و صنعتي غيرمزاحم
۴۰	۱۲-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه حمل و نقل و انبار
۴۱	۱۳-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه تاسيسات و تجهيزات شهری
۴۱	۱۴-۳ - منطقه فضای سبز
۴۲	۱۵-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه باغات و اراضي زراعي
۴۴	۱۶-۳ - ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در حریم ها
۴۸	۱۷-۳ - ضوابط و مقررات مربوط به شبکه معابر
۶۰	۱۸-۳ - ضوابط و مقررات شهرسازی و عمارتی برای معلوان جسمی و حرکتی
۷۲	فصل چهارم: ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر
75	پيوستها
75	پيوست ۱ - لايحه تعريف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها
76	پيوست ۲ - ضوابط و مقررات دفع زباله
76	پيوست ۳ - آيین نامه حریم امنیتی اماكن نظامی و انتظامی (مصوب ۱۳۷۵)

فصل اول: معرفی اساس طرح جامع شهر زیباشهر

اساس طرح جامع شهر زیباشهر در دو فصل ارایه می گردد. هر گونه مغایرت با موارد ذیل، به عنوان مغایرت با اساس طرح جامع محسوب شده و نیازمند طی مراحل تصویب در شورای برنامه ریزی استان و در صورت نیاز شورای عالی شهرسازی و معماری می باشد.

۱-۱- ساخت شهر زیباشهر

۱-۱-۱- مشخصات ساختی و کالبدی

استخوانبندی شهر زیباشهر از یک محور اصلی شمالی - جنوبی و محو ر عمود بر آن به موازات کanal موجود که محلات اصلی شهر زیباشهر را به هم پیوند می دهد و ارتباط شهر زیباشهر را با شهر مبارکه از یک سو و شهر اصفهان از سوی دیگر تأمین می نماید. عمده ترین عناصر تشکیل دهنده سیستم فضایی شهر شامل محلات مختلف شهر (روستاهای سابق)، کanal منشعب از سد نکوآباد، کاربریهای مسکونی، شبکه معابر و اراضی کشاورزی و رودخانه زاینده رود می باشد.

۱-۱-۲- تعیین حوزه های عملکرد های اصلی شهر

خدمات شهری به صورت محور و پهنه های در مجاورت های اصلی شهر بخصوص در تقاطع محور اصلی شهر و کanal و محله های که امکان همگرائی محلات مختلف شهر وجود داشته باشد پیش بینی شده و حوزه های خدماتی ناحیه ای نیز با توجه به ساختار شهر در مراکز اصلی نواحی تشکیل دهنده شهر مستقر خواهند شد. حوزه خدمات مقیاس محله ای نیز در داخل محلات با توجه به وجود اراضی بایر و دارای قابلیت به خدمات پیشنهادی اختصاص داده شده اند.

۱-۱-۳- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

نظام شبکه ارتباطی شهر به صورت یک شبکه شعاعی - شطرنجی می باشد به این صورت که از مرکز شهر شبکه معابر اصلی شهر به طرف مبادی خروجی و محلات اصلی شهر به صورت شریانی منشعب شده و سپس در محلات به صورت شعاعی و تا حدی حلقوی ادامه پیدا می کند.

۱-۱-۴- نظام تقسیمات واحدهای شهری

از لحاظ کالبدی محدوده شهر زیبا شهر به ۶ محله و ۳ لحیه تقسیم می گردد که به وسیله شبکه معابر، اراضی کشاورزی، ناهمواریها از یکدیگر تفکیک شده‌اند.

۱-۲-۱- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

۱-۲-۱- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمیعت بذیری

میزان جمعیت شهر زیبا شهر در افق طرح (سال ۱۴۰۰) برابر ۱۰۹۵۹ نفر تعیین گردیده است.

۱-۲-۲- جهت و حدود کلی توسعه

در توسعه شهر زیبا شهر توسعه در دو بخش به ترتیب مورد نظر بوده است . اول توسعه در درون بافت محلات و نواحی شهر که شامل اراضی بایر و مخربه و متربوه می گردد، دوم توسعه در اراضی پیرامونی محلات و نواحی که قابلیت کشاورزی خود را از دست داده‌اند را باعث پیوستگی بافت و ایجاد فضاهای شهری می گردد.

۱-۲-۳- حدود کلی تراکم جمعیت شهر زیبا شهر

تراکم جمعیتی ناخالص شهر در افق طرح (سال ۱۴۰۰) برابر با $\frac{35}{4}$ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی شهر برابر با ۱۳۳ نفر در هکتار خواهد بود.

۱-۲-۴- حریم شهر زیبا شهر

حریم مصوب شهر زیبا شهر حدود ۹۹۴۹ هکتار مساحت دارد . در طرح پیشنهادی در مساحت حریم نسبت به حریم ارایه شده در طرح هادی کاهش یافته و به ۸۷۸۴ هکتار خواهد رسید.

١-٣- معيارها و ضوابط و مقررات

۱-۳-۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین

کاربری اراضی طرح جامع در افق طرح، متشکل از ۴ دسته شامل، کاربری های با فعالیت مسکونی، کاربری های با فعالیت خدمات رفاه عمومی، کاربری های خدماتی و سایر کاربری ها (اعم از حرايم، اراضی زراعی، باغ، شبکه معابر و ... خواهد بود. میزان سرانه و مساحت این کاربری ها در طرح جامع با جمعیت ۱۰۹۵۹ نفر محاسبه گردیده است.

کاربری‌های تشکیل دهنده اساس طرح جامع شامل دو گروه می‌گردد. کاربری‌های خدماتی مورد نظر طرح جامع که موجود می‌باشد، و کاربری‌های خدماتی عمدۀ پیشنهادی طرح جامع از جمله کاربری‌های خدماتی مقیاس شهر در مرکز شهر کاربری‌های عمدۀ خدماتی دیگر در سایی قسمت‌های شهر شامل کاربری‌های اداری، حمل و نقل، تاسیسات و تجهیزات و همچنین شبکه معابر اصلی شهر نیز به عنوان اساس طرح جامع محسوب می‌گردد.

ضوابط و مقررات هر یک از این کاربری‌ها اعم از نحوه استفاده از اراضی، نحوه تفکیک زمین و مقررات احداث بنا در هر یک از این کاربری‌ها در فصل سوم ارایه گردیده است.

۱-۳-۲-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تنظیمات شهری

شهر زیباشهر در طرح جامع به ۶ محله و ۳ ناحیه تقسیم می‌گردد که به وسیله شبکه ارتباطی از یکدیگر انفصل یافته‌اند. خدمات مورد نیاز جمعیت محلات و نواحی شهر د رافق طرح، در داخل محدوده شهر بنابر پتانسیل اراضی با پر موجود پخشایش یافته است.

١-٣-٣- چگونگی توزیع تراکم

۱-۳-۳-۱- چگونگی توزیع تراکم جمعیتی

متوسط تراکم ناخالص جمعیتی شهر $\frac{35}{4}$ نفر در هکتار محاسبه شده است که با توجه به مساحت محلات شهر متفاوت است.

۳-۲-۳-۱- چگونگی توزیع تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی در طرح جامع یک نوع تراکم ساختمانی متوسط برابر با ۱۲۰ درصد، با سطح اشغال ۶۰ درصد در سطح محلات اختصاص یافته است.

۴-۳-۱- حفاظت محیط زیست

رعایت قوانین و مقررات حفاظت محیط زیست به عنوان ضوابط مشترک در طرح ضروری است. لازم به ذکر است احداث شبکه فاضلاب و یا هر گونه بنایی در داخل و خارج محدوده شهر که به نوعی با تخریب محیط و یا ایجاد آلودگی همراه باشد بدون نظر سازمان محیط زیست و رعایت حداقل ضوابط زیست محیطی مجاز نخواهد بود.

فصل دوم: تعاریف و اصطلاحات

الف - تعاریف و اصول پایه

- حریم شهر

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 ه تجاور ننماید . نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب ط رحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر و حفاظت از حریم به عهده شهرداری مربوطه می باشد . ضمناً هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد .

- محدوده شهر

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

- سطح ناخالص

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

- سطح خالص شهر

سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که در بر دارنده تمامی حوزه کاربری های موردنیاز شهر باشد . به عبارت بهتر، سطح کاربری های مسکونی و کاربری های خدماتی را سطح خالص شهر می نامند.

^۱ پیشین.

^۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها؛ مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی.

مهندسان مشاور شهر و شهرخانه

- سطح خالص مسکونی

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

- کاربری‌ها

منظور نوع و نحوه استفاده یا استفاده دهای مجاز، مشروط و ممنوع پیش بینی شده برای اراضی شهر، در ارتباط با فعالیت‌های گوناگون می‌باشد. در طرح جامع این شهر اراضی شهری به حوزه‌های مختلف تقسیم شده است. در نحوه استفاده از اراضی باید علاوه بر نوع کاربری به سطح عملکرد آن توجه شود. برای نمونه نوع کاربری تجاری محله ای یا تجارتی شهری و یا بازار روز و غیره یکی نمی‌باشد اگرچه، تمام آنها در تقسیمات کلی کاربری‌های تجاری محسوب شده‌اند.

- کاربری شناور

منظور از کاربری شناور آن است که محل این فعالیت یا موقعیت اراضی مورد نیاز برای این کاربری به طور دقیق تعیین نگردیده است. بلکه حوزه‌هایی برای این فعالیت‌ها پیشنهاد شده است تا با توجه به متضایان و نیازهای آتی شهر و موارد خاص با نظر شورای شهر و با تصویب کمیسیون ماده ۵ حسب مورد اقدام شود مانند محدوده مختلط تجاری، خدماتی مسکونی و یا محورهای مختلط خدماتی شهری و ناحیه‌ای.

- حوزه کاربری

منظور محدوده یا حد هر کاربری نسبت به کاربری‌های دیگر می‌باشد. مانند حوزه اراضی مسکونی، تولیدی و غیره.

- حریم کاربری‌ها

حداقل فاصله‌ای است که باید از کاربری‌های حريم‌دار مانند خطوط انتقال برق و گاز و یا رودخانه و کanal‌ها رعایت شود. در مواردی حریم شامل فاصله ساخت و ساز از یک کاربری خاص مانند پاسگاه پلیس، فرودگاه و زندان است در برخی از موارد منظور از حریم محدودیت ارتفاعی می‌باشد مثلاً در برخی از کاربری‌ها اضافه طبقه مجاز نیست ولی ساخت با طبقات کمتر مشکل ندارد مانند حریم پرواز فرودگاه، حریم رودخانه‌ها - جاده‌ها، شبکه‌های برق و گاز تنها برای کشاورزی یا فضای سبز یا جاده قابل بهره برداری است. اراضی حریم الزاماً باید توسط دولت تملک شود و مالکیت آن می‌تواند در اختیار مالک بوده و از آن استفاده کشاورزی نماید. به هر صورت

ضوابط و مقررات طرح جامع

حریم هر کاربری توسط ارگان مربوطه تعیین می شود . حریم گاز توسط اداره گاز، حریم برق توسط شرکت برق، حریم رودخانه و انهر توسط سازمان آب و ...

- سرانه

متوسط هر یک از کاربری ها به ازاء هر نفر از جمعیت شهر را سر سرانه موجود و پیشنهادی براساس جمعیت موجود و پیشنهادی محاسبه می شود.

- عملکرد کاربری های خدماتی

منظور از آن شعاع خدمات رسانی کاربری ای، های مختلف است که معمولاً در سطح محله ناحیه ای و شهری کار کرد دارند . بعضی از کاربری ها مانند کودکست ان، دبستان، آموزش عالی و ... فقط در یک سطح کارکرد دارند در مقابل برخی دیگر در دو یا هر سه سطح عملکرد دارند از این دسته کاربری ها، می توان از کاربری های آموزشی - فرهنگی، تجاری و ... نام برد . وسعت و محل استقرار کاربری ها، نحوه عملکرد آنها را مشخص می کند.

- سلسله مراتب شهری

رعایت سلسله مراتب شهری، امکان توزیع مناسب شهر را فراهم می سازد . هر چند این تقسیمات بیشتر بینه های فرضی و نسبی دارد تا تقسیمات صد در صد قطعی و الزامی . ولی به هر صورت یکی از این نظری برای توزیع سطوح مختلف کاربری ها تعریف و رعایت سلسله مراتب تقسیمات شهری است

- سهم و سرانه در مقیاس های مختلف

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

- محله و خدمات محله ای

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

- فضای ورزشی

تصویر زمین های روباز فوتبال، والیبال و غیره می باشد.

- فضای تجاری

در حد نیازهای محله و واحدهای توزیع نیازهای روزانه شهروندان

- فضای آموزشی

کودکستان - مهد کودک - دبستان

- فضای سبز محله

به عنوان پارک محله و فضای بازی کودکان و فراغت و هواخوری سالمندان

- فضاهای فرهنگی و مذهبی

شامل مساجد و حسینیه‌ها و کتابخانه‌های کوچک

- ناحیه و خدمات ناحیه‌ای

از مجموعه چند محله یک ناحیه تشکیل شده است . شاخص‌های ناحیه در زمینه خدمات به

شرح زیر می‌باشد:

- فضای آموزشی

مدارس راهنمایی و در برخی مواقع دبیرستان

- فضای تجاری

در حد نیازهای خرید هفتگی به صورت بازار روز و فرستگاه

بانک‌ها

- فضای سبز

به صورت پارک نا

حیه که در آن برخی از نیازهای عمومی چون فضاهای مذهبی، فرهنگی و

بهدشتی جانمایی شده است.

- فضای ورزشی

زمین ورزشی برای تمرینات ورزشی و بازی

سرپوشیده.

- فضای درمانی

به صورت درمانگاه و اورژانس و مجموعه درمانی و پزشکی و داروخانه و غیره

- فضای فرهنگی

شامل کتابخانه و نمایشگاه و غیره

- منطقه

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

- شهر و خدمات با عملکرد شهری

مجموع نواحی، کل شهر را تشکیل می دهد . عملکرد فضاهای خدماتی آن مقیاس شهری را
شامل می شود. خدمات پیش‌بینی شده در این مقیاس به شرح زیر می باشند:

- فضای آموزشی

برخی دبیرستان ها، دوره های فنی حرفه ای و آموزش عالی دانشگاه مدارس نمونه تیزهوشان
و غیره.

- فضای تجاری

فروشگاه های بزرگ زنجیره ای و عمده فروشی - میدان اصلی میوه و تره بار - مراکز و شعب
اصلی بانکی و بازار شهر و غیره.

- فضاهای ورزشی

شامل استادیوم بزرگ شهر با سالن های سرپوشیده و نماین های باز ورزشی برای بازی های مختلف.

- فضاهای درمانی

شامل بیمارستان ها - زایشگاهها و مجموعه درمانی در مقیاس شهر.

- فضاهای مذهبی فرهنگی - تفریحی

شامل مس جد جامع - مصلا - کتابخانه عمومی شهر - نمایشگاه و سالن سخنرانی و غیره

- فضاهای جهانگردی و پذیرایی

شامل هتل ها و رستوران ها و غیره

- فضاهای اداری و انتظامی

شامل مجموعه فضاهای ادارات و نهادها و فضاهای اداری و ستادی نیروهای انتظامی، دادسرا و ندامتگاه و غیره

- فضاهای تأسیسات و تجهیزات شهری

شامل پست های برق و گاز و آب و تصفیه فاضلاب و پمپ بنزین، ایستگاه آتش کشтарگاه و گورستان و غیره که برخی از آنها در خارج از محدوده شهر مستقر شده‌اند.

- فضاهای صنعتی

شامل کارگاه‌های غیرمزاحم و کوچک، صنوف نیمه مزاحم و کارگاه های خدماتی کوچک که به تناسب مقیاس و نوع فعالیت در محل مناسب جانمایی شده اند. بخشی از کارگاه های صنعتی در خارج از محدوده استقرار خواهند یافت که در طرح جامع این پیش‌بینی صورت گرفته است.

- شبکه معابر

- محورهای شریانی ۱

به محورهایی گفته می‌شود که حرکت سریع به خارج شهر یا بین مراکز نواحی در آنها انجام می‌شود. در این گونه محورها به جابجایی وسایل نقلیه و موتوری برتری داده می‌شود.

- شبکه‌های جمع و پخش کننده

شامل جاده‌هایی است که ترافیک محلات را به خارج و مرکز ناحیه و شهر عملی می‌کنند.

- معابر محله‌ای

ارتباط داخل محلات و تک تک پلاک های سازد . ضمناً شبکه های محله‌ای به بن‌باز و بن‌بست قابل تقسیم می‌باشد.

^۱ - تعاریف مربوط به راه‌ها از منبع زیر است:
آین نامه طراحی راه‌های شهری؛ وزارت مسکن و شهرسازی؛ ۱۳۷۵
مهندسان مشاور شهر و خانه

- نوع دسترسی ها

دسترسی ها به سه دسته قابل تقسیم است : سواره، پیاده و مختلط . در این شهر شبکه ها عمدها از نوع مختلط (سواره و پیاده) است که قسمت مرکزی شبکه مربوط به سواره و حاشیه یک طرف یا هر دو طرف بسته به مورد ویژه عابر پیاده است.

- تعریض

مربوط به افزایش عرض گذر موجود می باشد . در عمل، تعریض به صورت های مختلف انجام می شود تعریض از محور، افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده به طور مساوی نسبت به محور و آکس محور موجود. تعریض از یک طرف و تعریض طبق خط طرح وغیره.

- کف

عبارت است از آخرین پوشش پیش بینی شده برای سطح زمین با مصالح ساختمانی در گذرهاي عمومي طبق خط پروژه طرح.

- کف متوسط معبر

به میانگین تمام شده کف معابر یا رقوم کف پیش بینی شده در طرح گفته می شود.

- رفیوز

بخشی از سطوح تقاطع، خیابان یا میادین است که معمولاً به صورت برجسته و با اختلاف سطح از کف خیابان اجرا و با چمن کاری و گلکاری ترتیب می شود و بیشتر به منظور تفکیک مسیر حرکت وسایل نقلیه در طراحی هندسی تقاطع ها، از آن استفاده می شود.

- زیرگذر

گذری که از زیرزمین یا گذرهاي دیگر عبور می کند.

- پخ

جهت ایجاد دید مناسب برای رانندگان وسایل نقلیه و عابرین در نبش تقاطع اجراء می شود. اندازه پخ بستگی به عرض معبر و زاویه آن دارد.

- دور برگردان

به فضای بازی اطلاق می گردد که در انتهای معابر بن بست (از جهت دسترسی سواره) قرار داشته و جهت دور زدن وسائل نقلیه پیش‌بینی می‌شود که به اشکال مختلف قابل اجرا است.

- پایانه

در این شهر برای وسائل حمل بار و کالا و نیز مسافرین در مقیاس ترمینال بار و مسافر) پیشنهاد شده است.

ب - واژه‌های تخصصی و فنی

- اراضی بایر

منظور زمین هایی است که سیقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است. اعم از اینکه مساحت مشخصی داشته و یا نداشته باشد اراضی بایر به شکل محصور و غیر محصور می‌باشند.^۱

- آماده سازی زمین

مجموعه ای از فعالیت های هماهنگ و ضروری به منظور ایجاد امکان بهره برداری از اراضی جهت احداث ساختمان های مسکونی و غیره همراه با تأسیمات وابسته به آن را گویند و شامل تسطیح زمین ، ایجاد شبکه های عبور و مرور، شبکه آبرسانی و فاضلاب، برق، گاز و مسجد و ... می‌باشد.

- بلوک شهری

عبارتست از کوچکترین مجموعه یکپارچه از ساخت و ساز یا قطعه بندی زمین که از چهار طرف به معتبر محدود باشد.

- قطعه زمین

منظور از قطعه زمین محدوده ایست که دارای یک سند مالکیت یا مدارک دال بر آن باشد و برای قطعات تفکیک شده با نظر شهرداری طبق ضوابط شهرسازی برابر قانون اداره ثبت، سند

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

ضوابط و مقررات طرح جامع

ثبتی صادر می کنند و شماره ای به آن قطعه می دهند . به این قطعات اصطلاحاً پلاک ثبتی می گویند.

- مساحت قطعه زمین

به میزان مساحت هر پلاک ثبتی یا قطعه زمین گفته می شود.

- تفکیک

عمل تقسیم یک قطعه زمین یا پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه را تفکیک گویند.

- تجمیع

عمل عکس تفکیک می باشد و ادغام دو قطعه یا بیشتر با یکدیگر و ابطال اسناد اولیه و دریافت یک سند را با نظر مالکین آنها عمل تجمیع رسمی گویند.

- حد زمین

حد زمین منظور حدود زمین در جهات اربعه می باشد.

- عرض متوسط زمین

میانگین بزرگترین و کوچکترین عرض یک قطعه را گویند.

- بر زمین

حد زمین به یک یا چند گذر را بر یا برهای زمین که مشرف باشد یک بر و اگر به دو خیابان مشرف باشد دو بر و اگر به سه خیابان مشرف باشد سه بر و اگر به چهار خیابان مشرف باشد چهار بر گویند . توضیح لوق برای قطعات منظم چهار گوش است. در مورد قطعات بیش از چهار وجهی یا کمتر تعداد برشها می توانند تغییر کنند.

- بر اصلاحی

آن حدی از یک قطعه زمین که مشرف به گذر و دارای حد اصلاحی بوده و ملزم به عقبنشینی باشد. بر اصلاحی نامیده می شود.

- خط اصلاحی

برهه پلاک پس از عقبنشینی، طبق خط طرح را خط اصلاحی گویند.

- پذیره

شهرداری ها با توجه به دستورالعمل های وزارت کشور از کاربری های انتفاعی تر (مسکونی - تجاری - صنعتی) به هنگام صدور پروانه ساختمانی عوارضی بنام پذیره دریافت می نمایند . میزان عوارض طبق جدول ابلاغ شده به شهرداری ها می باشد.

- آلاچیق یا پرگولا

عبارة است از سایه بان یا داربست که به منظور زیباسازی یا ایجاد سایه در فضاهای باز و محوطه ها ایجاد می شود و درساخت آن از مصالح بنائی استفاده نمی شود و در صورتیکه میزان آن در حد متعارف باشد جزء زیرین محسوب نمی شود.

- اماكن عمومي

فضاهایی که خدمات عمومی برآن انجام می شود.

- تأسیسات شهری

عبارة است از مجموعه امکاناتی از قبیل آب، برق، گاز، شبکه فاضلاب، مخابرات و غیره که وجود آنها جزء جدا ناپذیری از زندگی شهری فعلی هی باشد و محدودیت آنها نیز بسته به مورد و تاثیر خود به عنوان موافع توسعه شهری محسوب می شود.

- پاساز

شكل جدیدتری از بازارهای تجاری و فروش است که معمولاً در چند طبقه در بالا و زیرزمین احداث می شود و معمولاً سقف آن بسته می باشد.

- کارگاههای کوچک

منظور کارگاه هایی است که تعداد کارکنان آن محدود و نوع فعالیت آن در فضاهای محدود قابل انجام بوده و هیچ گونه مشکلات زیست محیطی برای محیط اطراف ایجاد نمی کند.

- کارگاههای نیمه مزاحم

منظور کارگاههایی است که با وسائل و روش های معمول امكان کنترل آلودگی صوتی و سایر مزاحمت های ناشی از آن ها تا حدود زیادی ممکن است . این کارگاه ها با توجه به نوع فعالیتشان ضرورت نزدیکی با شهر را خواهند داشت.

- کارگاه‌های مزاحم

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

- خانوار

چند نفر که معمولاً رابطه فamilی دارند در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و معمولاً با یکدیگر هم خرج و اغلب با هم غذا می‌خورند.

- خط طرح

منظور خطی است که وضیت و حدود املاک و ساختمان‌ها پس از اجرای طرح نسبت به گذرهای عمومی و حد فاصل کاربری‌های را مشخص می‌کند.

- دایره برو کف

قسمتی از واحد شهرسازی شهرداری است که میزان اصلاحی و بر ملک و در صورت وجود طرح کف، رقم آن را اعلام می‌کند تا طرح احداث با توجه به آن تهیه شود.

- دستگاه مجری طرح

منظور شهرداری یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری بر اساس طرح شهرسازی و ضوابط اجرایی مصوب آن می‌باشد.

- دستور نقشه

عبارة است از مجموعه ای از اطلاعات که به متقارضی پرونده ساختمان داده می‌شود تا مهندس موردنظر نسبت به مورد، طراحی را انجام دهد تا براساس آن نقشه ها تهیه شود . در دستور نقشه معمولاً با توجه به اظها رنظر، واحد برو کف، میزان اصلاحی و ابعاد باقی مانده ملک پس از رعایت اصلاح پیشنهادی، نوع کاربری - میزان تراکم ساختمانی - تعداد طبقات، ضوابط پارکینگ، محل استقرار بنا و سایر موارد اعلام می‌شود.

- ساختمان

هر نوع بنایی که برای سکونت و استفاده خدماتی و اسکلت باشد ساختمان نامیده می‌شود.

- محل استقرار ساختمان

(حدود اربعه) ملک یا پلاک ثبتی گفته به موقعیت و فواصل نقاط مختلف بنا از محدوده میشود.

- قدمت بنا

منظور تاریخ ساخت و شروع بهرهبرداری از بنا میباشد.

- ارتفاع ساختمان

بلندترین نقطه سقف آخر ساختمان را ارتفاع ساختمان می گویند . در مواردی سقف شیب دار و بلندترین خطالراس بام از سطح عبور گفته میشود.

- زیربنای ساختمانی

مجموع زیربنای طبقات که معمولاً در پروانه ساختمانی قید میشود.

- سطح زیربنای مفید ساختمان های مسکونی مجموع مساحت زیربازی مفید مسکونی است.

- تراکم ساختمانی

نسبت کل مساحت زیربنای ساختمانی به کل مساحت قطعه زمین تراکم ساختمانی است
مساحت زیربنای ساختمانی براساس دستورالعمل محاسبه سطح زیربنا تعیین گردیده و بدون
احتساب مساحت زیرزمین میباشد.

- سطح اشغال

سطح اشغال شده توسط ساختمان در روی زمین را گویند . سطح اشغال مجاز محدوده ای از زمین است که احداث بنا در روی آن طبق ضوابط طرح مجاز است.

- اضافه بنا

منظور مازاد سطح ساخته شده نسبت به سطح پیش بینی شده در پروانه ساختمانی می باشد،
اضافه بنا می تواند به صورت اضافه طبقه در ارتفاع یا اضافه سطح (در افق) یا هر دو تواما انجام پذیرد.

- فضای باز

سطح باز یا فضای باز به میزان زمین باقی مانده که در روی آن بنا احداث نشده یا نمی شود،
و برای محوطه سازی، ایجاد آبنما، پارکینگ غیرمسقف، ایوان رویاز و از این قبیل فضاها مورد

استفاده قرار می‌گیرد. مجموع سطح باز و سطح پر (که سطح اشغال نیز به آن گفته می‌شود)، با هم سطح کل قطعه را تشکیل می‌دهند.

- دیوار

یکی از اجزاء بر ساختمان است که نقش اصلی آن جدا سازی فضاهای داخلی یا فضای داخل از خارج و محصور نمودن حدود ملک و ساختمان است.

- ایوان

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

- نمای اصلی

عبارة است از نمایی که مشرف به خیابان و یا حیاط اصلی باشد.

- نمای ساختمان

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

- تغییرات اساسی بنا

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

- تعمیرات جزئی (تغییرات غیراساسی)

منظور هر گونه اقدامی که در اساس ساختمان تغییری ندهد و بیشتر جنبه مرمت و تغییر جزئی داشته باشد. معمولاً برای تعمیرات خیلی جزئی پروانه لازم نمی‌باشد.

- پروانه ساختمانی

برگه یا دفترچه ایست که از سوی شهرداری به متلاطیان احداث ساختمان در سطح محدوده شهر داده می‌شود و به موجب آن مالک مجاز خواهد بود در پلاک تعیین شده با رعایت

ضوابط و مقررات طرح جامع

ابعاد مندرج در برگه و براساس نقشه مصوب از سوی شهرداری که پیوست پروانه است و طبق سطوح تعیین شده در مدت تعیین شده و سایر ضوابط فنی، اقدام به احداث بنا نمایند.

- مجتمع مسکونی

مجموعه واحدهای مسکونی در یک قطعه ملک که دارای ورودی اصلی و فضاهای عمومی مشترک باشند.

- آپارتمان

به هر ساختمانی که بتواند امکانات سکونت مستقل دو خانوار یا بیشتر را در یک قطعه ملک فراهم کند آپارتمان گفته می شود . تفکیک واحدهای آپارتمان به صورت ا عیانی بوده و عرصه همیشه به صورت مشاع یک پارچه باقی می ماند.

- زیرزمین

به قسمتی از ساختمان که ارتفاع آن او سطح متوسط معتبر حداکثر اطلاق می شود زیرزمین عموماً زیر تمام یا فیمت ی از سطح اشغال بنا قرار می گیرد . تعداد طبقات در زیرزمین می توان بیش از یک طبقه باشد، ولی اغلب یک طبقه است.

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

- پیلوت

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی روی ستون ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از گذر حداکثر ۲/۴۰ تا ۲/۲۰ به اضافه ارتفاع سطح کاذب برای عبور لوله های تاسیساتی بوده و برای پارکینگ و فضای عمومی ساختمان از آن استفاده می شود.

- پارکینگ

منظور سطوح پیش‌بینی شده برای توقف (موقعت یا دائم) وسایل نقلیه موتوری می باشد.

- حیاط خلوت

فضای غیر مسقف، یا با سقف شفاف و نازک که دارای حفاظ توری یا سیمی باشد و بیرون سایر فضاهای ساختمانی قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه هوای داخل بنا استفاده شود.

- طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از سطح معبور حداقل $1/20$ متر باشد.

- طبقات فوقانی

منظور کلیه طبقات احداث شده روی همکف یا پیلوت می‌باشد.

- واحدهای مسکونی

مکان مستقلی که یک یا چند خانوار در آن سکونت دارند و معمولاً از آشپرخانه، سرویس بهداشتی، حمام، اطاق خواب و هال و پذیرایی و ... تشکیل می‌شود. در مواردی یک یا چند مورد از فضاهای یاد شده در واحد مسکونی ساخته می‌شود.

- اطاق قابل سکونت

اطاقی که دارای نور مستقیم (وکافی) و هوایی آزاد بوده و سطح و حجم آن از یک حداقل کمتر نباشد. این حداقل 9 مترمربع می‌باشد.

- پله فرار

راه پله مستقلی که هنگام حواض غیرمستقر قبایل آتش سوزی به منظور خروج سریع ساکنین در ساختمان‌ها در نظر گرفته می‌شود. پیش‌بینی پله فرار برای ساختمان‌های کوچک الزامی نیست میزان کوچک بودن و اهمیت ساختمان را ضوابط خاص هنر و هر دوره زمانی مشخص می‌نماید. برای مثال در حال حاضر ساختمان‌های بیش از 6 طبقه (5 طبقه روی پیلوت) یا شش طبقه روی زیرزمین در ایران ملزم به احداث پله فرار طبق ضوابط ویژه خود می‌باشند.

- پاگرد

به فضای مسطح بعد از هر راه پله گفته می‌شود که جهت استراحت عابرین تعبیه می‌عمولاً بعد از هر 7 تا 10 پله در نظر گرفته می‌شود.

- پیش آمدگی یا کنسول

منظور از آن، قسمت پیش آمدگی نسبت به سطح نمای ساختمانی می‌باشد. کنسول به سمت ملک مجاور مجاز نیست، احداث پیش آمدگی به سمت گذر عمومی به میزان محدود معین، در صورت رعایت حداقل ارتفاع در گذرهایی خاص که از حداقل عرض برخوردار باشند ضمن رعایت سایر ضوابط از جمله حرایم کابل و سیم برق مجاز می‌باشد.

- خر پشته

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

- پاسیو (نورگیر)

به فضای باز بی سقف یا پوشیده شده با لایه نازک شفاف گفته می شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور و هوا به اطاقها، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می شود.

- بالکن

به فضای اطلاق می شود که به صورت پیش آمدگی و یا فرورفتگی در ساختمان احداث شود . عملکرد بالکن ها بیشتر به منظور هواخوری، نشستن و گذران اوقات فراغت می باشد و در مواردی به علت آلودگی هوا، کمبود جا، اشراف و غیره از آن استفاده های دیگری می شود . بالکن ممکن است از یک، دو یا سه طرف بسته باشد.

- بام شیبدار

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

- پایان کار ساختمان

گواهی نامه ایست که از سوی شهرداری به مالک پلاک ثبتی مشخص براساس پروانه ساختمان و رعایت ضوابط و زیرنظر مهندس ناظر احداث شده باشد داده می شود.

با توجه به اصول و مبانی اصلی متدالول در بحث ضوابط و مقررات طرح زیر مورد بررسی قرار می گیرد.

فصل سوم: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری در داخل محدوده شهر

۳-۱- منطقه‌بندی اراضی محدوده شهر

در شهر زیبا شهر براساس نوع عملکرد غالب برخی از کاربری‌های کلان به شرح زیر شکل گرفته‌اند. مناطق زیر فقط درمورد پنهانه‌های نسبتاً وسیع مطرح گردیده است ولی کاربری‌های مختلف متعاقباً مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

الف- منطقه مسکونی

ب- منطقه تجاری و بازرگانی

پ- منطقه صنعتی و کارگاهی

ت- منطقه حمل و نقل و اتبار

ث- مناطق فرهنگی، مذهبی و بنای‌های تاریخی

ج- منطقه اداری - نظامی و انتظامی

چ- منطقه کاربری‌های آموزشی

ح- منطقه بهداشتی - درمانی

خ- منطقه کاربری‌های ورزشی

د- منطقه تاسیسات و تجهیزات شهری

ذ- منطقه باغداری و زراعی

ر- منطقه پارک و فضای سبز

ز- حوزه و محورهای مختلط تجاری - خدماتی و مسکونی - خدماتی

ژ- منطقه حریم شهر

س- منطقه اراضی ذخیره خدمات



برای بررسی دقیق تر محدوده هر کدام از مناطق مذکور اجرا و عناصر هریک از آنها به شرح زیر طبقه‌بندی می‌شوند.

الف - منطقه مسکونی شامل

منطقه مسکونی سطح ۲ (چند واحدی و چند خانواری)

ب - منطقه تجاری و بازرگانی

۱- فعالیت‌های تجاری در مقیاس محله و ناحیه

۲- فعالیت‌های تجاری در مقیاس شهر و کلان

پ - منطقه صنعتی و کارگاهی

۱- منطقه صنعتی که معنمولاً در خارج از محدوده شهر استقرار می‌یابند.

۲- منطقه کارگاهی و صنایع عیزمزاحم که می‌تواند با رعایت ضوابط زیست محیطی در داخل محدوده شهر نیز استقرار یابد.

ت - منطقه حمل و نقل و انبار

۱- منطقه ترمینال بار و تأسیسات حمل و نقل

۲- انبارها

ث - مناطق فرهنگی، مذهبی و بناهای تاریخی شامل

مراکز فرهنگی و مذهبی از قبیل کتابخانه، سالن های نمایش، نمایشگاه، موزه، مساجد و اینه مذهبی و بناهای ثبت شده تاریخی

ج - منطقه اداری - نظامی و انتظامی

۱- مکان‌هایی که در آنها کاربری‌های اداری در سطوح مختلف جانمایی شده‌اند.

۲- مکان‌هایی که در آنها پادگان های ارتش، سپاه و پاسگاه های نیروی انتظامی و بسیج مستقر شده‌اند.

چ - منطقه آموزشی شامل

۱- مکان‌های استقرار کودکستان‌ها

۲- مکان‌های استقرار مقاطع آموزشی ابتدایی

۳- مکان‌های استقرار مقاطع آموزشی راهنمایی

مهندسان مشاور شهر و خانه

۴- مکان های استقرار مقاطع آموزشی دبیرستان - هنرستان، مراکز پیش دانشگاهی و فنی

حروفهای

۵- مکان های استقرار سطوح آموزشی عالی و مراکز دانشگاهی

ح- منطقه درمانی و بهداشتی شامل

۱- مکان استقرار مراکز بهداشتی و درمانگاهها

۲- مکان استقرار بیمارستانها و مراکز آموزشی - درمانی

۳- مکان استقرار مراکز بهداشتی مانند آبریزگاهها و حمام عمومی

خ- منطقه تاسیسات و تجهیزات شهری شامل

۱- مکان استقرار ایستگاههای آتشنشانی

۲- مکان استقرار پستهای برق، مخابرات و ...

۳- مکان استقرار اسیلات آب و تصفیه خانه آن، تاسیسات فاضلاب و ایستگاه های تنظیم

شار گاز

د- منطقه باغداری و زراعی

- کلیه اراضی که در وضع موجود دارای کاربری باغ و زراعی می باشد در طرح پیشنهادی نیز

با همان کاربری حفظ و ضوابط مربوط به آنها اعمال می گردند

ذ- منطقه پارک و فضای سبز شامل

۱- پارکهای تجهیز شده محلی، ناحیه‌ای و شهری

۲- پارکهای جنگلی که با درختکاری به منظور استفاده عمومی احداث گردیده‌اند.

ر- حوزه و محورهای مختلط تجاری - خدماتی و مسکونی - خدماتی

محدوده‌هایی هستند که برای استقرار این نوع فعالیت ها (در سطوح عملکرد شه ری، ناحیه ای

و محله‌ای) پیش‌بینی شده‌اند تا با توجه به درخواست متقاضیان و نیازهای آتی شهر براساس طرح

و برنامه پیشنهادی با تصویب کمیسیون ماده پنج نسبت به موضوع اقدام گردد.

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

- به منظور حفظ ایمنی شهروندان از خطر احتمالی برای برخی خطوط انتقال انرژی و مسیل

ها حرایم‌های خطر در نظر گرفته می‌شوند که هر گونه احداث بنا در حرایم مشخص شده یا ممنوع

ضوابط و مقررات طرح جامع

بوده و یا تحت شرایط خاص و با رعایت ضوابط اداره مربوطه انجام می‌پذیرد. در برخی موارد نیز حرایم یاد شده به منظور جلوگیری از صدمه خوردن یک بنا و یا اثر تعیین می‌گردند مانند حرایم آثار تاریخی.

ژ- حریم شهر

اراضی بلافصل محدوده شهر که در زمان تهیه طرح جامع مشخص می‌شود و شامل اراضی زیر است:

۱- منطقه اراضی کشاورزی و باغات

۲- منطقه اراضی مسکونی روستاهای

۳- منطقه کاربری‌های ویژه شهری

در ادامه ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی مناطق مذکور در قالب هر یک از کاربری‌ها به شرح زیر مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۳-۲- ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی و منطقه مسکونی

۳-۲-۱- منطقه مسکونی

- موارد استفاده از زمین

عملکرد و استفاده اصلی این اراضی مسکونی است و از آنجاکه عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد، عملکردهای دیگری نیز در این منطقه می‌توانند ایجاد شوند که تحت عنوان استفاده‌های مجاز از آنها نام برده می‌شود.

الف - استفاده‌های مجاز کاربری در منطقه مسکونی^۱

- احداث ساختمان‌های مسکونی بر طبق ضوابط و مقررات مربوطه (تک واحدی - چند خانواری و بلندمرتبه سازی).
- احداث مراکز و واحدهای آموزشی

^۱- استفاده از کاربری‌های مجاز می‌بایست با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به همان کاربری انجام گیرد.
مهندسان مشاور شهر و خانه

- احداث مراکز فرهنگی و مذهبی
- احداث واحدهای تجاری در مقیاس خرد فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خواربار فروشی، لبنياتی، نانوایی، قصابی، میوهفروشی و نوشت افزار.
- احداث باشگاه و زمین های ورزشی
- احداث مؤسسات بهداشتی - درمانی در حد آزمایشگاه، داروخانه، تزریقات، درمانگاه، مرکز بهداشت خانواده و حمام
- ایجاد فضای سبز تجهیز شده پارک های محله ای، گذرهای سبز عمومی و زمین های بازی کودکان و خدمات مشابه.
- احداث واحدهای کارگاهی - تعمیراتی در مقیاس تعمیرگاه های لوازم خانگی، خدمات مربوط به نگهداری تأسیسات ساختمان ها و ... که این فعالیت ها باید بدون هرگونه آلودگی زیست محیطی بوده و مجوزهای لازم را از مراکز ذیربط اخذ نمایند.
- استفاده از بخشی از منازل مسکونی تک خانواری جهت دایر نمودن مشاغل خانگی مانند آرایشگاه، دوزندگی، تدریس خصوصی، مطب.
- خدمات اداری - بازرگانی مانند کلانتری، دفتر و شرکت های خصوصی بازرگانی، دفتر مهندسی، دفتر اسناد رسمی، دفتر ازدواج و طلاق، دفتر رژیمه، دفتر وکالت و شعب بانک ها، دفتر پست و ...
- احداث پارکینگ های عمومی
- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، منبع آب، تأسیسات مربوط به گازرسانی شهری.

ب- موارد استفاده های مشروط

در صورتیکه کاربری مورد تقاضا با کاربری طرح توسعه و عمران مغایرت داشته باشد و جزو استفاده های ممنوع نباشد شهرداری می تواند با توجه به «مفاد ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون مربوط به تغییرات طرح های جامع و تفصیلی شهر و نحوه بررسی و تأیید یا رد آنها » و در صورتی که در اساس طرح جامع شهر خللی وارد نکند پیشنهاد

تغییر کاربری را به همراه مدارک کافی و دلایل منطقی به کمیسیون ماده پنج جهت بررسی و تصمیم‌گیری ارائه نماید.

برای قطعاتی که به منظور احداث مجموعه های مسکونی درنظر گرفته می شود، باید به طور جداگانه و در هماهنگی با ضوابط و مقررات اعلام شده، طرح تهیه و به تصویب مراجع ذیربطة رسانده شود.

ج- استفاده‌های ممنوع

در منطقه مسکونی احداث کاربری های صنعتی، حمل و نقل و انبار و تجاری مقیاس کلان ممنوع می‌باشد.

یادآوری می شود علیرغم مجاز بودن برخی از فعالیتها در حوزه اراضی مسکونی از سوی قانون باید به این موارد توجه داشت اولاً باید به مقیا س فعالیتهای مجاز اعلام شده توجه داشت برای مثال مجاز بودن مطب پزشک به معنی راه اندازی مجتمع پزشکان نمی باشد و یا مجاز بودن دفتر مهندسی به معنی مجاز بودن دائر کردن شرکت مهندسی وسیع نمی‌باشد. ثانیاً مجاز بودن برخی فعالیت ها به معنی مجاز بودن آن فعالیت در تما م پلاک ها نمی باشد. ثالثاً مجاز بودن برخی فعالیت های متجانس و هماهنگ به معنی احداث ساختمان جدید برای این گونه فعالیت ها نیست، بلکه استفاده از واحدهای موجود مسکونی برای این فعالیت، حداقل با تغییرات غیراساسی لازم مورد نظر است. با توضیحات فوق باید توجه داشت:

- ۱- احداث بنا برای فعالیت غیرمسکونی در حوزه اراضی با کاربری مسکونی ممنوع است بنابراین صدور پروانه ساختمان با طرح غیرمسکونی در داخل حوزه مسکونی مجاز نمی‌باشد.
- ۲- مجاز اعلام شدن استفاده و بهره برداری از ساختمان های مسکونی واقع در حوزه مسکونی برای سایر مشاغل، شامل کلیه واحدهای مسکونی نمی گردد . توضیح اینکه به دلیل مسائل ترافیک و دسترسی و عبور و مرور این شهر استفاده مذکور تنها برای برخی از واحدهای مسکونی واقع در بر خیابانهایی که عرض آنها ۱۰ متر و بیشتر است، مجاز است . به عبارت دیگر استفاده غیرمسکونی از ساختمان های با کاربری مسکونی واقع در مجاورت گذرهای با عرض کمتر از

متر مجاز نمی باشد مگر آنکه معلوم شود، فعالیت در حدی است که هیچگونه ترافیکی ایجاد نخواهد کرد که تشخیص این مسئله با شهیداری است . در این صورت رضایت حداکثر همسایه های مجاور لازم است.

۳- عقب نشینی اضافه داولطبانه مالکین واقع در گذرهای زیر ۱۰ متر تا مرز ۱۰ متر جهت از کسب امتیاز فعالیتهای مجاز در حوزه کاربری های مسکونی تا زمانیکه عرض مصوب گذر کمتر از ۱۰ متر است کافی نمی باشد . به عبارت دیگر منظور از ۱۰ متر، عرض تعیین شده و مصوب گذر در طرح می باشد.

۴- باتوجه به بند فوق باید توجه نمود که منظور از عرض موجود نیست بلکه عرض آتی ره صوب گذر مشخص شده بر روی نقشه های طرح تفصیلی موجود نظر است.

۵- اجازه استفاده های غیرمسکونی بوای پاره ای از فعالیت ها به معنی تغییر کاربری تلقی نمی شود، تنها مجوز استفاده غیر از کاربری تعیین شده برای یک دوره معین موردنظر می باشد.

۶- فعالیتهای خدماتی واقع در داخل محله اراضی و بنها با کاربری مسکونی استیجاری تا زمانی که دستگاه بهره بردار یا سایر دستگاه های خدمات عمومی نیازمند آن هستند کاربری خدماتی می باشد . با رفع نیاز و تخلیه آن کاربری این گونه فضاها به طور طبیعی به مسکونی بر میگردد و تابع ضوابط این منطقه خواهد بود.

۷- موافقت شهیداری با فعالیت غیرمسکونی مجاز در روی اراضی با کاربری مسکونی برای مدت معین و مشخص و محدود می باشد و در پایان هر دوره لازم است تمدید شود . مدت مجوز هر دوره نباید بیش از ۵ سال تعیین شود . تمدید مدت ها برای دوره های بعد در صورت وجود مشکلات جابجایی یا تعطیل این فعالیت ها در حوزه مسکونی بلامانع است.

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

۹- موافقت شهرداری با دادن مجوز برای این گونه فعالیت ها در داخل حوزه اراضی مسکونی به معنی نفی حقوق شهرداری در اخذ و دریافت پذیره یا عوارض ویژه استفاده انتفاعی غیرمسکونی از کاربری های مسکونی نمی باشد.

۳- ۲- ۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا

بخش عمده سطح شهرها را کاربری مسکونی تشکیل می دهد . در سطح شهر زیبا شهر با توجه به ویژگی های موجود این کاربری یک محدوده تراکمی متوسط پیشنهاد گردیده است که با توجه به ویژگی های آن ضوابط و مقررات مربوطه به شرح ذیل تنظیم گردیده است.

۳- ۲- ۱- محدوده مسکونی با تراکم متوسط

این رده تراکمی کلیه عرصه های مسکونی شهر در وضع موجود و پیشنهادی را در بر می گیرد.

الف- ضوابط تفکیک زمین

- حداقل مساحت تفکیک زمین در این محدوده ۱۵۰ مترمربع تعیین می گردد.
- تبصره: حدنصاب فوق برای تفکیک های جدید اسلامی است . نقشه های تفکیک که قبل از تصویب مدارک حاضر انجام شده باشد از اعتبار قانونی بخوردار می باشد.
- تفکیک اراضی باید با درنظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها انجام گردد حدنصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقبنشینی در برهای اصلاحی محاسبه می گردد.

ب- سطح اشغال بنا

- حداقل سطح اشغال بنا در این پهنه نیز ۶۰ درصد تعیین می گردد.

پ- ابعاد و تناسب قطعات

- حداقل عرض قطعات تفکیکی در صورتی که شکل مستطیل، متوازی الاضلاع و یا ذوزنقه داشته باشد برابر ۱۰ متر و چنانچه شکل دیگری داشته باشد اندازه ضلع مجاور گذر دسترسی به ملک نباید از $\frac{1}{2}$ کمتر و از $\frac{1}{3}$ بیشتر باشد.

- کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد می شود باید حداقل از یک طرف به گذرهای دسترسی ارتباط داشته باشد.
- هر پلاک در هر بر می تواند یک دسترسی پیاده داشته باشد.
- هر پلاک می تواند فقط یک دسترسی اتومبیل رو داشته باشد (چنانچه بر پلاک بیش از ۳۰ متر باشد، می تواند دو ورودی سواره با حداقل فاصله ۲۰ متر داشته باشد).
- در پلاک های با بیش از یک بر در صورت درخواست مالک، با تشخیص و تأیید کمیته فنی شهرداری مالک می تواند از هر بر پلاک دسترسی سواره تأمین کند.
- حداقل عرض دسترسی پلاک به معبر نباید کمتر از سه متر باشد.

ت- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در محدوده شهر ۱۲۰ درصد می باشد.
- تبصره ۱: استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه التفاوت ارزش افزوده حاصل پایه و تراکم مجاز از سوی مالکین می باشد.
- تبصره ۲: شهرداری مکلف است حداقل پنجاه درصد درآمد حاصله از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید.

ث- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات بنا در این پهنه ۳ طبقه تعیین می شود.
- تبصره : رعایت حداقل ۳۰ متر فضای باز به ازای هر واحد مسکونی براساس بخشنامه دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ضروری می باشد.

۳-۲-۳- مقررات عمومی کاربری مسکونی

- تفکیک اراضی باید با درنظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها انجام گردد.
- حد نصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برهای اصلاحی محاسبه می گردد.

ضوابط و مقررات طرح جامع

- تفکیک اراضی باید به ترتیبی انجام گردد که موجب از بین رفتن درختان نگردد. در موارد لزوم قطع درخت باید با رعایت قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری صورت گیرد.

- احداث واحد مسکونی در اراضی زیر ۵۰ مترمربع ممنوع است. احداث واحدهای مسکونی در اراضی یاد شده فقط در صورت تجمیع چند قطعه همچوar و تبدیل آنها به یک قطعه بزرگتر براساس ضوابط و مقررات بلامانع خواهد بود، در غیر این صورت اینگونه قطعات یا به کاربری های خدماتی اختصاص می یابند و یا توسط شهرداری خریداری و به کاربری های انتفاعی اختصاص می یابند.

۳-۳- ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه آموزشی

الف- حوزه آموزش عمومی

۱-الف- نحوه استفاده از زمین

اراضی دارای کاربری آموزشی به کلیه فعالیت های آموزشی اختصاص دارد که مستقیم و یا غیرمستقیم در مقاطع مختلف تحصیلی از پیش فیستانی تا پایان دوره دبیرستان در ارتباط هستند. کاربری های مجاز در حوزه آموزشی به شرح زیر می باشند:

- احداث مراکز فرهنگی و هنری (توسط و زیر نظر سازمان آموزش و پرورش)
- احداث خوابگاه های دانشجویی (توسط و زیر نظر سازمان آموزش و پرورش)
- احداث مؤسسات آموزشی و تعلیماتی به غیر از واحدهای آموزشی عمومی (توسط و زیر نظر سازمان آموزش و پرورش)

۲-الف- ضوابط تفکیک زمین احداث بنا

- مقررات تفکیک زمین

سطح موردنیاز قطعات آموزشی واقع در مراکز شهر، حوزه مسکونی و مجتمع های آموزشی با توجه به تعداد دانش آموز و سطح سرانه هر گروه، براساس ضوابط سازمان توسعه و تجهیز مدارس محاسبه می شود . چنانچه طبق معیارهای تعیین شده سطح موردنیاز بیش از مساحت قطعه تعیین شده باشد مساحت بیشتر ملاک عمل خواهد بود . لیکن در بافت پر شهر، با توجه به محدودیت ها حد نصاب های زیر رعایت می شود.

ضوابط و مقررات طرح جامع

- حداقل تفکیک برای مهد کودک و کودکستان ۵۰۰ مترمربع
- حداقل تفکیک برای دبستان ۲۵۰۰ مترمربع
- حداقل تفکیک برای مدرسه راهنمایی ۳۰۰۰ مترمربع
- حداقل تفکیک برای دبیرستان ۳۵۰۰ مترمربع
- حداقل تفکیک برای هنرستان فنی و حرفه‌ای ۱۰۰۰۰ مترمربع

۳-الف- ضوابط احداث بنا

- احداث بناه ای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) می‌باشد. علاوه بر آن ضوابط زیر نیز باید رعایت گردد:
- حداکثر سطح اشغال همکفل کر کودکستان ۴۰ درصد مساحت زمین در یک طبقه، در مورد دبستان و راهنمایی ۵۰ درصد با حداکثر زیربنای ۱۰۰ درصد در دو طبقه و برای دبیرستان‌ها و هنرستان‌ها ۴۰ درصد با حداکثر زیربنای ۱۲۰ درصد در سه طبقه است.
 - در واحدهای آموزشی که در مراکز محلانه نواحی قرار گرفته‌اند، حداکثر ارتفاع نباید از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه تجاور نماید.
 - در بر گذر اصلی اراضی آموزشی باید زمینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر جهت توقفهای کوتاه مدت اتومبیل مراجعین ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد.

۴- ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه بهداشتی - درمانی

الف- موارد استفاده از زمین

- اراضی حوزه بهداشتی - درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی در سطوح مختلف مانند کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون، آزمایشگاه ها و فعالیت های عمومی شامل حمام های عمومی و سرویس های بهداشتی عمومی می‌شود.

- فضاهای درمانی به سه مقطع محله ای، ناحیه ای و شهری تقسیم شده اند . مقطع محله ای و ناحیه ای شامل درمانگاه هاست و در مقیاس شهری این کاربری بیمارستان ها و زایشگاه ها را شامل می شود.

- ایجاد مجموعه های پزشکی هم در محدوده کاربری فعالیت های تجاری و مختلط مجاز است . استقرار برخی از واحدهای درمانی در طبقه فوقانی فضاهای تجاری، مشروط به تأمین فضای پارکینگ و توجه به سایر ضوابط بلامانع است.

- ترمینال های مسافربری شهری و روستایی باتوجه به ویژگی مناسب برای استقرار حمام و سرویس بهداشتی باشد.

- درخصوص مجوز احداث فضاهای بهداشتی رعایت ضوابط سازمان محیط زیست و استعلام از آن الزامی است.

ب- مقررات تفکیک و احداث بنا برای کاربری های درمانی و بهداشتی
اراضی درمانی واقع در مراکز محله و ناحیه و شهر باتوجه به ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربسط در تعیین حداقل تفکیک ملاک عمل قرار می گیرند.

- حداقل تفکیک زمین برای کاربری درمانی با عملکرد درمانگاه ۵۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل تفکیک برای کاربری درمانی با عملکرد مرکز بهداشت ۱۰۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل تفکیک برای کاربری درمانی با عملکرد بیمارستان ۲۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: در مورد فوق مساحت قطعه به ازای هر تخت ۲۰۰ مترمربع است.

ج- مقررات احداث بنا در کاربری بهداشتی - درمانی

- حداکثر سطح اشغال کاربری درمانی - بهداشتی در مقیاس ناحیه ۴۰ درصد همکف و حداکثر زیربنا ۸۰ درصد در دو طبقه است.

- حداکثر سطح اشغال کاربری درمانی در مقیاس شهر ۳۰ درصد همکف و حداکثر زیربنا ۱۲۰ درصد در چهار طبقه است.

- در برگذر اصلی زمین های حوزه درمانی باید به طول بر زمین و با عرض حداقل ۵ متر فضاهایی جهت توقفهای کوتاه مدت درنظر گرفته شود.

۳-۵- ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در منطقه تجاری

الف- موارد استفاده از زمین

در حوزه اراضی تجاری انواع فعالیت های بازرگانی و تجاری با رعایت سایر ضوابط و مقیاس فعالیت ها در سلسله مراتب شهری مجاز می باشد . عملکرد رده های مختلف فعالیت های تجاری مجاز در این حوزه به شرح زیر است:

- اراضی تجاری رده محله

شامل واحدهای خرید و فروش روزانه، خرده فروشی و انواع خرید و فروش در این رده که از توزیع و پخش تا ارائه خدمات و فعالیت صنوف غیرمزاحم را شامل می شود.

- اراضی تجاری رده ناحیه

شامل واحدهای خرید هفتگی مانند سوپرمارکت ها، فروش گاههای تعاونی مصرف، بازار روز، شعب بانکها و انواع مشابه دیگر.

- اراضی تجاری رده شهر و فراشهر

شامل پاساژها، بازار و راستهها، شعب مرکزی بانکها - عمدۀ فروشی ها و میادین توزیع بار. نحوه مکانیابی فضاهای تجاری در طرح این شهر به دو صورت بوده است

ثابت ۲- تجاری های شناور

- تجاری ثابت (غیرشناور)

تجاری های ثابت مربوط به لکه موقعیت زمین مربوطه به نحوی بوده است که در بر محورهای اصلی تجاری شهر واقع شده است.

- تجاری شناور

شامل سطوح جدید موردنیاز آتی در هر قسمت از شهر می باشد که عمدتاً به صورت خطی بوده و در مواردی به صورت پاساژهای عمود بر محور اصلی قرار خواهند گرفت . این نوع واحدهای تجاری و خدماتی را طرح به صورت شناور در قسمت های ویژه ای از حوزه اراضی مسکونی تعیین نموده است. کاربری های تجاری خدماتی شناور در مقیاس محله در بر گذرهای ۱۰ متری و بیشتر، در مقیاس ناحیه در بر گذر ۱۸ متری و بالاتر و تجاری های شهری در بر گذرهای ۲۴ متری و بیشتر به تناسب نیاز ایجاد می شوند. استفاده های مجاز در این حوزه شامل موارد زیر است:

ضوابط و مقررات طرح جامع

- احداث واحدهای خرده فروشی و عمدہ فروشی صنوف مختلف.
- احداث واحدهای وابسته به خدمات درمانی و بهداشتی مانند مطب، تزریقات، حمام و ...
- خدمات اداری و بازرگانی مانند دفاتر مهندسی، دفاتر خصوصی بازرگانی، حقوقی و تجاری، شعب بانکها، دفاتر پست، بزرگ شهرباری در مقیاس محلات و ...
- خدمات گردشگری و پذیرایی مانند قهوهخانه، هتل، رستوران، اغذیه فروشی، چلوکبابی و مراکز عرضه غذا.

- کارگاههای کوچک تعمیراتی مانند پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر و نگهداری لوازم گرمایش و سرمایش، تعمیر وسائل الکتریکی و ...
- خدمات فرهنگی مانند تالار، کتابخانه، سینما و نمایشگاه و ...
- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور و ...
- پارکینگ عمومی

ب- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک اراضی درمورد مجتمعهای تجاری ۲۵۰ مترمربع و بیشتر مجاز است.
- حداقل مساحت واحدهای مغازهای برابر ۱۵ مترمربع تعیین می‌گردد.
- حداقل عرض تقسیم برای مجتمعهای تجاری برابر ۷ متر تعیین می‌گردد.
- حداقل عرض تقسیم برای واحدهای تجاری مغازهای برابر ۳ متر تعیین می‌گردد.

ج- ضوابط احداث بنا

- تراکم ساختمانی مجاز در واحدهای تجاری مغازه ای در هر قطعه زمین ۱۰۰ درصد مساحت آن قطعه می‌باشد.
- تراکم ساختمانی مجاز در مجتمعهای تجاری برابر ۱۲۰ درصد مساحت قطعه می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف در واحدهای تجاری مغازه ای ۱۰۰ درصد مساحت قطعه می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف در مجتمعهای تجاری های تجاری ۶۰ درصد مساحت قطعه می‌باشد.

ضوابط و مقررات طرح جامع

- عقب نشینی سه متر از بر فضاهای تجاری در مقیاس شهری و ناحیه ای الزامی است . این فضا جزء تراکم محسوب نمی شود و بر روی آن در صورت داشتن حد نصاب تفکیک تا تراکم مجاز می توان بنا احداث نمود. عملاً پیش فضای مسقف جلوی واحدها به صورت رواق عبوری خواهد بود و جزء ملک واحد تجاری محسوب می شود.
- در مجتمع های تجاری به ازای هر ده واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است.
- احداث زیرزمین در کاربری تجاری به منظور استفاده پارکینگ، انباری، مرکز تأسیسات و سیستم های گرمایش و سرمایش، آسانسور و ... بلامانع است و مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. مساحت زیرزمین حداکثر برابر سطح اشغال در همکف تعیین می گردد.

۳-۶- ضوابط و مقررات معماری و تهریه سازی در منطقه ورزشی**الف- نحوه استفاده از زمین**

- فعالیت های مجاز مربوط به این کاربری شامل انواع فضاهای سرپوشیده و زمین های ورزشی بزرگ و کوچک مانند استادیومها - استخرها، باشگاهها و زمین های ورزشی و فضاهای بازی بچه ها است.

ب- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی در حوزه کاربری ورزشی تابع ضوابط و دستورالعمل های سازمان تربیت بدنی است.

ج- ضوابط احداث بنا

- با توجه به نوع عملکرد فضاهای ورزشی که بخش عمده فعالیت آن در فضای باز انجام می شود، تراکم ساختمانی در این فضاهای حداکثر ۲۰ درصد می باشد.

- تعداد طبقات فضاهای ورزشی معمولاً یک طبقه بوده مگر فضاهای جنبی و اداری که دو طبقه نیز قابل تأسیس است.

- توصیه می شود، بناها با فاصله نسبی از معبر ساخته شوند و دسترسی مستقیم آنها به معبر اصلی ضروری است.

۷-۳- ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در منطقه مذهبی

الف- موارد استفاده از زمین

انواع فعالیت های مربوط به این نوع کاربری شامل مساجد، حسینیه فاطمیه‌ها، هیأت‌ها، مهدیه‌ها، خانقاہ، امامزاده، بقاع متبرکه و فضاهای مربوط به اقلیت های مذهبی و معابر و فضاهای وابسته و جنبی آن را شامل می‌شود.

ب- ضوابط تفکیک و احداث بنا در کاربری‌های مذهبی

- تفکیک اراضی در حوزه کاربری مذهبی تابع ضوابط و مقررات اداره اوقاف و عرف محلی خواهد بود. به هر صورت حداقل اندازه تفکیک قطعات مذهبی در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه و بالاتر نباید از دوهزار مترمربع کمتر باشد.
- حداکثر سطح اشغال این کاربری ۱۰۰ درصد در دو طبقه تعیین می‌گردد.

۸-۳- ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در منطقه فرهنگی

اراضی دارای کاربری فرهنگی برای احداث مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه، سالن های نمایش (فیلم و تئاتر)، نمایشگاه های هنری، موزه و بناهای تاریخی پیش بینی شده است. تفکیک زمین‌های تخصیص یافته به کاربری فرهنگی مجاز نیست و احداث بناء‌اساس ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی باید انجام پذیرد.

۹-۳- ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در منطقه اداری - انتظامی

الف- نحوه استفاده از اراضی اداری - انتظامی

- دفاتر پست و مخابرات
- دفاتر کار (فنی - بازرگانی - خدماتی - صنعتی)، اتحادیه‌ها و صنوف
- ادارات مختلف شهر

ب- ضوابط تفکیک زمین

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث بنای اداری (با توجه به اینکه زیبا شهر مرکز شهرستان نمی باشد و ادارات از نظر تعداد پرسنل محدود می باشد) ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می گردد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث شعب فرعی ادارات و بانک ها در سطح نواحی و مناطق شهری برابر ۳۰۰ متر تعیین می گردد.
- دسترسی بناهای اداری باید از شبکه های جمع و پخش کننده تأمین شود.

ج- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال بنای ساختمان های اداری در طبقه همکف نباید از ۶۰ درصد مساحت زمین بیشتر باشد.
- حداکثر ارتفاع ساختمان اداری سه طبقه تعیین می شود.
- احداث بنا در قطعه زمین اداری با رعایت حداقل سه متر حریم از بر گذرها دسترسی ملک مجاز است.
- تأمین یک واحد پارکینگ بازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای اداری الزامی است.
- در صورتی که سطح اشغال زمین در واحدهای اداری کمتر از ۶۰ درصد باشد، بخشی از زمین مذکور باید به فضای سبز اختصاص یابد.
- در صورتیکه بخشی یا تمام پارکینگ موردنیاز در فضای باز درنظر گرفته شود، سطح آن می بایست محاسبه و به فضای باز (۴۰ درصد مساحت قطعه) اضافه گردد.

۳- ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در منطقه پذیرایی - جهانگردی

الف- نحوه استفاده از زمین

- استفاده از اراضی این حوزه برای احداث هتل، مهمانسرا، تالار و مسافرخانه، اغذیه فروشی ها و رستوران ها مجاز است.

ب- مقررات تفکیک زمین

- تفکیک اراضی در این حوزه بر مبنای سرانه های تعیین شده در طرح توسعه و عمران شهر امکان پذیر است و تابع دستورالعمل ها و قوانین وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است.

ج- مقررات احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال در اراضی مربوط به این کاربری ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین است.
- تراکم ساختمانی در این اراضی حداکثر ۱۰۰ درصد است.
- بازاء هر اتاق یک پارکینگ موردنیاز است.

۱۱-۳ ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در منطقه کارگاهی و صنعتی غیرمزاحم

الف- نحوه استفاده از زمین کارگاهی و صنعتی غیرمزاحم

- در منطقه کارگاهی استفاده از زمین جهت تأسیس کارگاه های کوچک و غیرمزاحم تولیدی و تعمیراتی (کدالف) بلامنع است.
- در طرح حاضر در داخل محدوده شهر کاربری کارگاهی و صنعتی پیشنهاد داده نشده است و بر اساس ضوابط سازمان محیط زیست کارگاه های پراکنده و مزاحم موجود در سطح شهر لازم است طبق یک برنامه زمان بندی شده به خارج از محدوده شهر و به م حل تعیین شده واقع در حریم شهر انتقال یابند.

ب- ضوابط تفکیک زمین

- حداقل مساحت تفکیک قطعات در منطقه کارگاهی برای کارگاه های کوچک در حد صنوف مزاحم و نیمه مزاحم ۱۰۰ مترمربع تعیین می گردد.
- نسبت طول قطعات به عرض آن در این منطقه نباید از ۲ برابر تجاوز کند.

ج- مقررات احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال زمین در منطقه صنعتی ۵۰ درصد سطح قطعه زمین است.
- تراکم ساختمانی در این منطقه ۵۰ درصد سطح قطعه زمین است.
- حداکثر ارتفاع برای سالن های تولید ۱۳ متر بدون احتساب عناصر دودزا و برای ساختمان های اداری مربوطه حداکثر دو طبقه و ارتفاع حداکثر ۷ متر خواهد بود.
- حداقل ۴۰ درصد مساحت زمین باید جهت فضای باز و سبز درنظر گرفته شود.
- کلیه واحدهای ساختمانی در منطقه کارگاهی با رعایت حریمی حداقل برابر ۵ متر از بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین (برای عبور وسایط نقلیه آتشنشانی) صورت گیرد.

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کارگاهی الزامی است.

۱۲-۳- ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه حمل و نقل و انبار

الف- نحوه استفاده از زمین حمل و نقل و انبارداری

استفاده از اراضی فوق به منظور احداث تأسیسات و بناهای موردنیاز کاربری حمل و نقل و انبارداری مانند گاراژ، پایانه های باربری و مسافربری، ایستگاه های اتوبوسرانی شهر، راه آهن، ترمینالهای مواد بی خطر و مراکز پارکینگ عمومی شهر می باشد.

- انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتعالزا و غیره در داخل محدوده قانونی شهر مجاز نمی باشد.
- احداث مراکز حمل و نقل بدون شهری و انبار در داخل محدوده طرح جا مع مجاز نمی باشد و در صورت ضرورت اخذ مجوز ارسانمان حفاظت محیط زیست و سایر سازمانها و نهادهای مربوطه ضروری است.

ب- ضوابط تفکیک زمین

- حداقل تفکیک زمین جهت احداث انبار برابر ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می گردد.

ج- مقررات احداث بنا

- سطح کل زیربنا در طبقات برای تأسیسات حمل و نقل مانند سالن های استراحت، انبار، قسمت تعمیرات و خدمات فنی، حداقل از ۵۰ درصد سطح کل رمین تجاوز نکند.
- دسترسی مستقیم مؤسسات حمل و نقل به جاده های اصلی و عموری ممنوع است.
- اندازه بر و عمق قطعات متناسب با عملکرد باربری و نحوه دسترسی به جاده بایستی مطابق استانداردهای فنی باشد.
- احداث بنا در قطعات تفکیکی باید با رعایت حریمی برابر ۵ متر از حد گذر دسترسی ملک از قطعات مجاور (برای عبور وسایط نقلیه آتش نشانی) باشد.

۱۳-۳- ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه تاسيسات و تجهيزات شهری

اراضی این حوزه در دو مقیاس شهر و ناحیه مورد استفاده قرار می‌گیرند.

TASISAT شهری شامل کلیه تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز، فاضلاب و تلفن

خواهد بود . تجهیزات شهری شامل گورستان و غسالخانه، کشتارگاه، مراکز جمع آوری و دفع زباله، آتشنشانی، میدان میوه و ترهبار، بازارهای روز عرضه میوه و ترهبار و مراکز توزیع سوخت است.

- درخصوص کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری با توجه به تنوع و مشخصات فنی هریک از

این رشته ها تعیین تراکم، حداقل تفکیک، سطح اشغال و تعداد طبقات مفهوم ندارد زیرا سازمان های مربوطه بر اساس مشخصات فنی طرح های خود اقدام می نمایند و تکرار این موارد ضرورتی ندارد.

- برخی از کاربری های تجهیزات شهری در خارج از شهر مستقر می شوند مانند گورستان، کشتارگاه، محل دفن زباله، تصفیه خانه های فاضلاب و تصفیه خانه آب شرب و موارد مشابه که در انتخاب محل و احداث آنها هماهنگی با سازمان محیط زیست ضروری است.

- تعیین محل استقرار و نحوه احداث جایگاه های نیازمند و مواد سوختی براساس ضوابط وزارت نفت و سایر نهادهای مربوطه می باشد.

- دسترسی مستقیم مستحدثات این نوع کاربری ها به معابر اصلی ضروری است.

۱۴-۳- منطقه فضای سبز

الف- نحوه استفاده از زمین

انواع فعالیت های مختلفی که در حوزه اراضی با کاربری فضای سبز درنظر گرفته می شود، باید با توجه به نیازهای اقسام مختلف از کودکان و نوجوانان تا سنین بالا باشد . با توجه به تنوع سلیقه ها محوطه ها و فضاهای سبز باید بتوانند نیاز اوقات فراغت، تفریحی، دید و بازدید، بازی و استراحت را فراهم آورند . این فعالیت ها شامل فضای سبز، چمن کاری، گلکاری و درخت کاری، جنگل کاری، باغ و حش، باغ پرندگان، دریاچه، آب نما، زمین بازی، پیست بازی، استخر و وسائل بازی کودک به همراه فضاهای فرهنگی و مذهبی و بهداشتی می شود.

ب- مقررات احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال زیربنی ای ساختمان های مربوط به این حوزه در طبقه همکف نباید بیش از ۲ درصد مساحت اراضی موردنظر باشد.

- حداکثر سطح زیربنای کل ساختمان های مربوط به این حوزه تا ۵ درصد مساحت اراضی موردنظر است.

- حداکثر سطح اشغال زیربنای کل ساختمان های مربوط به مراکز تفریحات سالیم (شهربازی و ...) در طبقه همکف ۱۵ درصد مساحت اراضی فضای سبز است و مساحت کل زیربنای این ساختمان‌ها حداکثر تا ۳۰ درصد اراضی فضای سبز است.

- تعداد پارکینگ‌های موردنظر بنابر نظر سازمان مجری طرح تعیین و تأمین می‌گردد.

۳- ۱۵- ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی در منطقه باغات و اراضي زراعي

با توجه به اهميت اراضي زراعي و باغات، ابن کاربری ها در داخل محدوده شهری نيز حفظ شده‌اند. بر اين اساس:

- تفكیک و افزای اراضی مربوط به این کاربری‌ها مجاز نیست.

- احداث خانه در داخل باغات (خانه باغ) با مساحت ۲۰۰۰ متر و بیشتر به نحویکه سطح زیبنا در همکف ۵ درصد باغ باشد مجاز است این بنا بایستی به محورت متمرکز و در یک بلوک بنا شود به نحویکه موجب قطع اشجار کمتری گردد.

- احداث بنا جهت انبار و موارد مشابه با سطح حداکثر ۳۰ مترمربع علاوه بر بنای اصلی در باغات مجاز است.

- سایر ضوابط و معیارهای ساختمانی اراضی مسکونی در ارتباط با احداث بنا به صورت متمرکز، نورگیر بودن فضا و بهره گیری از تابش آفتاب محل استقرار بنا، تعداد طبقات، حداکثر ارتفاع، احداث پیلوت پیش آمدگی بنا، احداث بالکن، سطح پاسیو نیز در احداث بنا در این گونه اراضی نافذ است.

- تبدیل باغ به اراضی زراعی ممنوع است.

- در باغات و اراضی مزورعی که سطح اشغال ساختمان موجود بیشتر از مساحت های پیش‌بینی شده در این ضوابط باشد، تجدید بنا تا حد وضع موجود از لحاظ سطح اشغال و تراکم بلامانع است.
- شهرداری در اولین فرصت لازم است باغات زراعی را که مالکین آنها مایل به حفظ آنها نباشند از طریق زمین موعوض یا طرق دیگر تملک نماید.
- به منظور حفاظت از باغات موجود در داخل شهر، شهرداری موظف است تعداد درختان تمام باغات و فضاهای سبز خصوصی را شمارش نموده و مالک را ملزم به حفظ این تعداد درخت نماید.
- در مورد ساختمان‌ها و تأسیسات اهمانگ با کاربری های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه بندی مقرر در طرح های جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و هم چنین در مواردی که علیرغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیرتجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده است و یا به هر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد، شهرداری می‌تواند در صورتیکه ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تایید وزارت کشور رسانیده باشد. بنابر تقاضای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مرتبط به تعریفه مصوب توسط آنها قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد. هر گاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعديل ضوابط منطقه بندی تشخیص دهد که ساختمان‌ها و تأسیسات احداث شده و بهره برداری از آنها لطمہ اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع موثر نیست و بدین ترتیب با اصلاح و تعديل کار بری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان‌ها و تأسیسات مذکور عوارض اختصاصی مقرر را براساس ضابطه مندرج در بند ۱ فوق وصول با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتیکه کمیسیون مذکور با اصلاح و تعديل ضوابط کلی موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر یا مغایر با اساس طرح

ضوابط و مقررات طرح جامع

جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی و ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد کرد.

- به طور کلی در زمینه باغات و اراضی زراعی ضوابط و مقررات مربوط به دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری بایستی اعمال شود بدیهی است در صورت هرگونه تغییر در مفاد قانون مذکور، دستورالعمل جدید جایگزین موارد اعلام شده خواهد گردید.

۳-۱۶- ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی در حریم‌ها

الف- ضوابط انهران و چاههای تأمین آب مشروب

حریم مربوط به آنها به شرح زیر می‌باشد:

- حرايم، قنوات و چاههای تأمین آب مشروب دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر به مرکز چاه است.
- پر کردن قنوات باير بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.
- حرايم انهر نسبت به آبدھی آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت دولت به شرح جدول شماره ۱: می‌باشد.

جدول شماره ۱- حرايم مربوط به انهر و شبکه‌های آبیاری

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

ب- حرایم لوله‌های آبرسانی شهری

- مطابق مصوبه شماره ۱۳۷۱/۵/۶ ت ۱۹۳ مورخ ۴۷۳۴۷ هیئت دولت به شرح زیر تعیین شده است.
- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله با قطر بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

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

تبصره - اعلام هر گونه حریم جدید از سوی ارگان‌های مربوطه نسبت به ارقام فوق تقدم دارد.

ج- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

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

* در حریم درجه یک خطوط فشار قوی، احداث هر گونه ساختمان مسکونی و تأسیسات باغداری، درختکاری ممنوع است. لیکن ایجاد رعایت فصل ۳ و حفر چاه و راهسازی در صورتیکه باعث صدمه به شبکه برق رسانی نشود بلامانع است.

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

*در حریم درجه ۲ خطوط فشار قوی، فقط احداث ساختمان غیرمجاز است و ایجاد فضای سبز و باغ و جاده بلامانع می‌باشد.

جدول شماره: ۲ میزان حریم خطوط فشار قوی برق را نشان می‌دهد.

۱- مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی؛ جلد اول؛ ص ۲۴۷؛ مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ ۱۳۸۲
مهندسان مشاور شهر و خانه

ضوابط و مقررات طرح جامع

جدول شماره ۲: میزان حریم خطوط فشار قوی

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

د- حریم خطوط انتقال گاز

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

- ۱- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند برای پنج مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاههای تقلیل فشار بایستی خارج محدوده شهر باشند.
- ۲- حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی نیرو از جدار لوله های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطعها به شرح زیر است:

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

حداقل فاصله جداره کابل های زیرزمینی برق از جداره لوله های گاز در مسیر های موازی به

شرح زیر است:

حداقل فاصله	ولتاژ
۱ متر	۳۸۰ و ۲۲۰ ولت
۲ متر	۲۰ کیلوولت
۳ متر	۶۳ کیلوولت

حداقل حریم خطوط گاز در محل تقاطع با رودخانه ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت محلوطهای رودخانهای (شن و ماسه) ۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است.

*حریم لوله گاز رسانی در داخل شهر به شرح زیر می باشد:

حریم از هر طرف ۲۵ متر	قطر اسمی لوله گاز کمتر از ۶ اینچ
۵۰ متر حریم از هر طرف	قطر اسمی لوله گاز بین ۶ تا ۱۰ اینچ
۱۰۰ متر حریم از هر طرف	قطر اسمی لوله گاز ۱۸ اینچ و بیشتر

۵- حریم مسیل ها و تالابها

احداث هر گونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حریم مسیل

که طبق طرح مصوب مربوط به سیل یا تالاب با جهت بهره برداری آن طرح مصوب انجام شود . حریم رودخانهای واقع در حریم شهر این شهر توسط سازمان آب اعلام می شود:

- استفاده های مجاز از حرایم مسیل ها

- ۱- جهت احداث پارک های خطی و گردشگاه های عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب ذیربسط مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت سیل ها با رعایت مسایل فنی از نظر طغیان های فصلی و حجمی ودبی سیلابها با تصویب وزارت نیرو مجاز می باشد.
- ۲- احداث واحدهای خدماتی عمومی مانند رستوران، چایخانه، هتل مهمانسر، عملکرد ورزشی و تفریحی و دیگر موارد مشابه در طرح مسیل ها مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی از

نظر طغیان های فصلی و حجم دبی سیلاب ها ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب و تایید طرح از سوی وزارت نیرو مجاز خواهد بود.

۳-استفاده فنی و تاسیساتی از جریانات آب سیل های آبی ها از طریق احداث نیروگاه کوچک به همراه تأسیسات ساختمانی و فنی مربوطه مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی و تایید وزارت نیرو مجاز می باشد.

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

و- حریم تأسیسات فاضلاب

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

۱۷- ضوابط و مقررات مربوط به شبکه معابر

۱۷-۱- مقررات گذرbandی

با توجه به اینکه در نقشه پیشنهادی شبکه ارتباطی طرح جامع سعی گردیده عرض معابر پیشنهادی طرح مشخص گردد، علیهذا برای صدور پروانه تا تعیین تکلیف قطعی عرض معابر در طرح تفصیلی می توان بصورت زیر عمل نمود:

الف : اگر عرض مصوب طرح قبلي مطابق طرح جامع پیشنهادی باشد همان عرض طرح جامع ملاک عمل می باشد.

ب : اگر عرض مصوب طرح قبلي بیشتر از عرض طرح جامع پیشنهادی باشد رعایت عرض طرح قبلي الزامي است.

ج- اگر عرض مصوب طرح قبلی کمتر از طرح جامع پیشنهادی الزامی است.

برای تعیین عرض معابر و گذر گاههای فرعی می‌توان از جدول شماره: ۳ زیر استفاده نمود:

جدول شماره: ۳- حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

نوع گذر	نوع بافت	عرض گذر	۶	۸	۱۰	۱۲
بن بست	ساخته شده	خالی	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۰۰	۲۰۰ - ۳۰۰
(متر)			-	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۵۰
بن باز	ساخته شده	خالی	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۰۰	۲۰۰-۳۵۰
(متر)			-	۰-۳۰	۳۰-۱۰۰	۱۰۰-۳۰۰

- تبصره ۱: منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا با پروانه صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی های جدید و یا کوچه های جدید الاحادث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می شود
- پهنانی پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر، مناطق تجاری و مناطق اداری، ساختمانهای عمومی و مختلط تجاری و مسکونی ۳ الی ۵ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر بهتر است رعایت گردد.
 - شیب خیابانهای فرعی تا ۱۲ درصد و خیابانهای اصلی ۸ درصد و جاده های سریع حداقل ۷ درصد تعیین میگردد.
 - در بافت خالی و نقشه های جدید تفکیکی برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از ۳۰ متر و در بافت پر برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از ۷۰ متر اجرای دور برگردان ضروری است.

۳-۱۷-۲- پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطعهای همسطح

- منظور از پخ در تقاطعها میزان بریدگی گوشه های تقاطعهای همسطح است . میزان پخ بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.
- میزان پخی برای تقاطع ها با زوایای ۵۰ تا ۷۰ و ۷۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول شماره:۴، ۵ و ۶ بر اساس عرض گذرگاههای متقطع نشان داده شده است.
 - در تقاطعهایی که میدان طراحی می شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.
 - برای تقاطع های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک بایستی به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.
 - پخ های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرحها مورد تأیید فرارگفتہ است ملاک عمل خواهد بود.
- جدول شماره:۴- تعیین میزان حداقل و تر مثبت دید. (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۷۰ درجه در بافقهای پر و خالی

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

ضوابط و مقررات طرح جامع

جدول ۵: تعیین میزان حداقل و ترمثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵ - ۱۱/۹	۱۲ - ۱۷/۹	۱۸ - ۲۴/۹	۲۵ - ۲۹/۹	۳۰ - ۳۴/۹	۳۵ - ۳۹/۹	۴۰ - ۴۵
۵ - ۱۱/۹	۳/۵	۴	۶	۶	۶	۶	۶
۱۲ - ۱۷/۹	۴	۵	۷	۷.۵	۸	۹	۹
۱۸ - ۲۴/۹	۶	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵ - ۲۹/۹	۶	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰ - ۳۴/۹	۶	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵ - ۳۹/۹	۶	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰ - ۴۵	۶	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

جدول ۶: تعیین میزان حداقل و ترمثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه

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

۳-۱۷-۳- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

الف: پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

ب: پارکینگ عمومی

۳-۱۷-۳-۱- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

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

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

ب: استفاده از فضای پیلوت در محدوده سطح اشغال (همکف یا طبقات) و یا زیرزمین.

ج: در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت

سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

د: محلهای لازم پارکینگ برای مجتمع های آپارتمانی و کاربریهای مختلط تجاری -

مسکونی، تجاری- اداری و کاربریهای عمومی می . تواند در زمین دیگری پیش بینی گردد . (با تائید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج)

۳-۱۷-۳-۲- تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ‌های مورد نیاز به شرح ذیل می‌باشد:

واحدهای مسکونی:

الف: هر واحد مسکوری کمتر یا مساوی ۲۰۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ

ب: هر واحد مسکونی با بیش از ۲۰۰ متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ

واحدهای تجاری

الف: به ازای هر واحد تجاری تا زیربنای ۲۴ متر مربع بدون احتساب نیم طبقه (بالکن)

یک واحد پارکینگ تأمین گردد.

ب: برای واحدهای مختلط تجاری - اداری به ازای هر واحد تا ۵۰ متر مربع زیر بنا دو واحد

پارکینگ باید تأمین گردد.

ساختمانهای اداری و نهادها

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

مراکز بهداشتی و درمانی

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

ب: کلینیک‌ها یک واحد پارکینگ به ازای هر ۳۰ متر مربع زیربنای کل

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

کاربریهای آموزشی

الف: مهد کودک و کودکستان: یک واحد به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنا

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

ج: هنرستان و مراکز پیش‌دانشگاهی: ۲ واحد پارکینگ به ازای هر کلاس

کاربریهای ورزشی:

الف: باشگاه یک واحد برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

ب: سالن ورزشی بدون تماشچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن

ج: استخر: یک واحد برای هر ۳ رختکن

رفاهی، پذیرای و جهانگردی:

الف: رستورانها یک واحد برای هر ۳۰ متر مربع زیربنای کل

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

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

تأسیسات صنعتی:

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

ب: انبارها، نمایشگاهها: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل

۳-۱۷-۳- مساحت پارکینگ:

حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ ۱۵ متر مربع به انضمام فضای لازم جهت مانور و حرکت اتومبیل می باشد.

تبصره: رامپها و مسیرهای دسترسی به پله ها و فضاهای با عرض کمتر از ۲/۵ متر جزء فضای پارکینگ محسوب نخواهد شد . در این حالت ارائه نقشه ای که رامپها و مسیرهای دسترسی را از محل پارکینگ تفکیک می کند ضروری است.

۴-۱۷-۳- ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض

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

الف: ساختمان در بر خیابانهای سرین ^{المسیر} (شریانی درجه ۱ بر اساس نقشه عملکردی) به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد.

ب: در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک ت قاطع خطرناک (متشكل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه یک) یا درجه یک به درجه ۲ با توجه به شبکه عملکردی پیشنهادی طرح

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

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

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

فروش پارکینگ برای کمتر از ۸ واحد با توجه به شرایط فوق بلامانع ولی اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از ۸ واحد باشد تأمین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط فاصله ضروری است.

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

مهندسان مشاور شهر و خانه

۴-۱۷-۳- مقررات دسترسی

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

۴-۱۷-۳- طبقه‌بندی گذرگاهها

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

۱- گذرگاههای شریانی درجه یک

۲- گذرگاههای شریانی درجه دو اصلی

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

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

۵- گذرگاههای محلی فرعی

راههای شریانی درجه یک

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

راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تأمین می کنند و به دو گروه آزاد

راه، بزرگ راه که دارای ویژگیهایی مطابق جدول شماره ۱-۴ می‌باشند تقسیم می‌شوند.

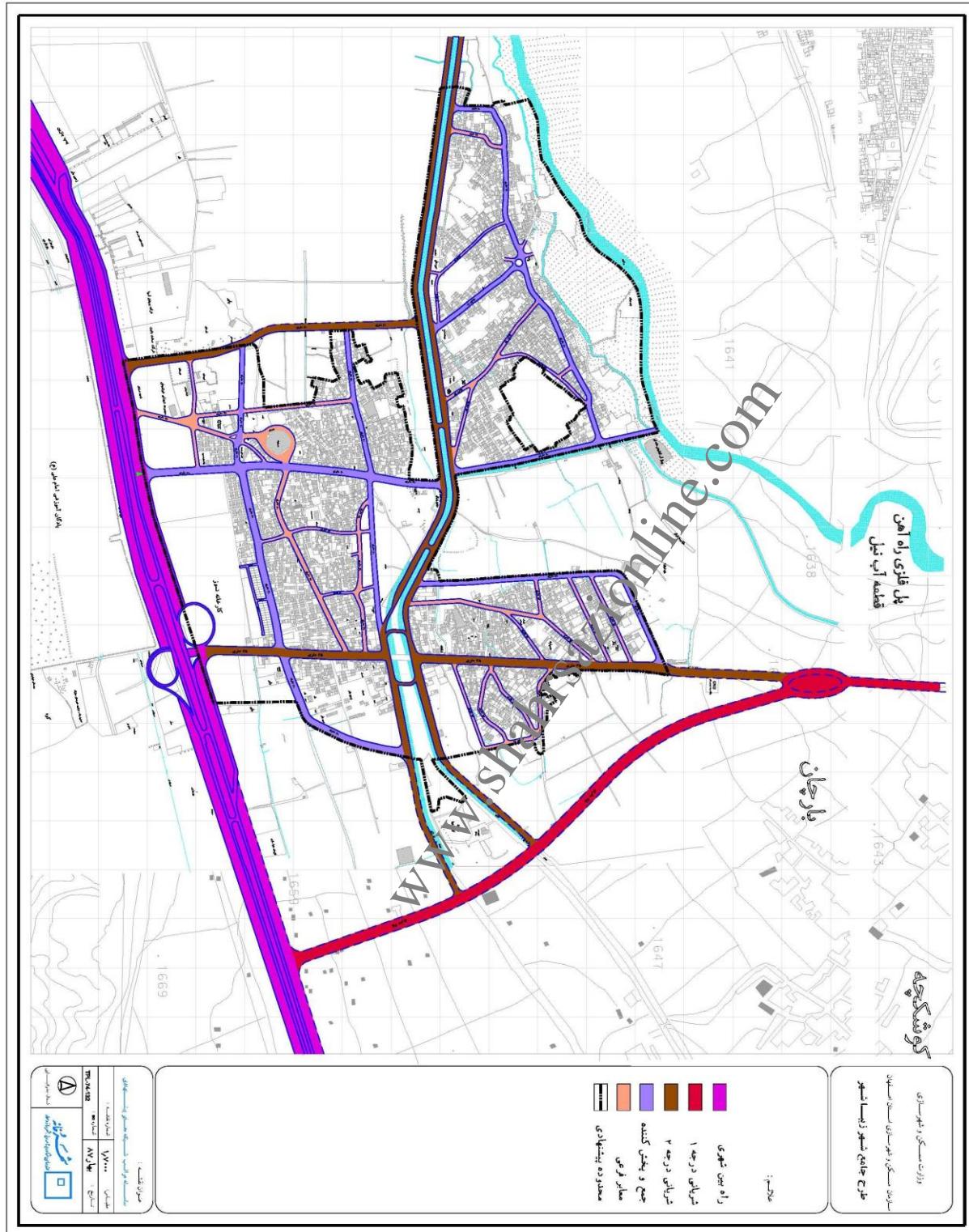
راههای شریانی درجه دو اصلی و فرعی

معابر شری ای درجه دو به معابری گفته می شود که در طراحی و بهره برداری از آن به شود . برای رعایت این برتری حرکت جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می

پیاده ها در عرض خیابان کنترل می شود راههای شریانی درجه دو شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می دهند.

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

شریانهای درجه دو اصلی راهی است که ارتباط بین خیابانهای جمع و پخش کننده ای را برقرار می کنند (بهشه شماره ۲). ویژگیهای این معابر در جدول شماره ۷ نشان داده شده است.



ردیف	نوع راه	شريانی درجه يك	شريانی درجه دو	محلی	ملايين
۱	مشخصه ثمنی	آزاد راه بزرگراه	آزاد راه	اصلى فرعی	۴۰
۲	سرعت طرح (کیلومتر ساعت)	۱۱۰ تا ۱۱۰	۱۱۰ تا ۱۱۰	اصلى فرعی	۴۰
۳	سرعت مجاز (کیلومتر ساعت)	۹۰ تا ۹۰	۹۰ تا ۹۰	اصلى فرعی	۳۰
۴	بعداد خط بیرون در حر طوف	۴۵ تا ۴۵	۴۵ تا ۴۵	بزرگ	۳۰
۵	عرض خط عبور (متر)	۳۷۵	۳۷۵	بزرگ	۲۷۵
۶	حداقل عرض پوشته (متر)	۷۶	۷۶	بزرگ	۲۰
۷	حداکثر شبیب طبلی (درصد)	۴	۴	بزرگ	۹
۸	حداقل فاصله تقطیعها از پکنیک	۳۰۰	۳۰۰	بزرگ	۵۰
۹	امکان ایجاد پکنیک‌های اتویوس	۱۵۰	۱۵۰	بزرگ	۱۰۰
۱۰	پارکینگ حاشیه ای و توفیر	۱۰۰	۱۰۰	بزرگ	۵۰
۱۱	کنترل با چراغ راهنمایی	ندارد	دارد	دارد	-
۱۲	حرکت عابر پیاده از عرض عبور	۱۱۰	۱۱۰	بزرگ	۱۱۰
۱۳	عبور موتو سیکلت	۱۱۰	۱۱۰	بزرگ	۱۱۰
۱۴	عبور دوچرخه	۱۱۰	۱۱۰	بزرگ	۱۱۰
۱۵	توقف اضطراری	۱۱۰	۱۱۰	بزرگ	-
۱۶	امکان دسترسی مستقیم به کاربردهای اطراف	۱۱۰	۱۱۰	بزرگ	-
۱۷	حداقل فاصله معتبر موازی هرده	۱۰۰	۱۰۰	بزرگ	-
۱۸	حداقل عرض جزده موقتی روزه معموری (متر)	۴	۴	بزرگ	۱۱۰

- معابر محلی اصلی و فرعی

برداری از آن دسته سوم راههای شهری، خیابانهای محلی هستند که در طراحی و بهره نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت یکسان رعایت می شود . برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگهداشته می شود. معابر محلی خود به دو دسته خیابانهای محلی اصلی و خیابانهای محلی فرعی تقسیم بندی می شوند. مشخصات معابر فوق در جدول شماره ۱-۴ داده شده است.

۲-۴-۱۷-۳ - دسترسی قطعات

رعایت سلسله مراتب کاربری ها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول دسترسی در طرح جامع شهر است.

دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتشنشانی - بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین ها ممنوع می باشد. کاربری های شهری از طریق خیابانهایی که رای عملکرد شهری دارند دسترسی خواهد داشت.

دسترسی به کاربری های ناحیه ای از طریق معابری صورت می گیرد که دارای عملکرد ناحیه ای می باشند.

دسترسی کاربری های محله ای از طریق گذرگاههایی انجام می شود که دارای عملکرد محله ای هستند.

تبصره: دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جزء کاربری های شهری نشانی - بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین ها ممنوع می باشد.

۱۸- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولان جسمی و حرکتی

الف- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

۱-الف- پیاده‌رو

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد اجباری است.

- حداکثر شبیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.

- حداکثر شبیب طولی پیاده‌رو هشت درصد باشد.

- حداکثر شبیب قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سر پیچ، سه درصد باشد.

- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.

- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتی‌متر بین پیاده رو، باغچه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.

- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلختنده باشد.

- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کنک معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.

- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.

- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

۲- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- پیش بینی پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو حداقل در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

- اتصال پل های ارتباطی و پیاده رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیبدار الزامی است.

ضوابط و مقررات

- حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند، برابر عرض پیاده رو باشد. حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد.
- محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ساختن پل یا سطح لغزندۀ ممنوع است.

۳-الف- محل عبور عابر پیاده در سواره رو

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره رو در کلیه تقاطع ها و حداقل در هر ۵۰۰ متر الزامی است.

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلومان و در مکان های خاص آنها الزامی است.

- ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.

- در محل خط کشی عابر پیاده حدود جزیره های وسط خیابان الزامی است.

- پیش بینی دستگاه تولید صدای خبر کننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع های پر تردد الزامی است.

- کفسازی محل خط کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

۴-الف- توقفگاه

برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شده معلومان از وسیله نقلیه در خیابان های اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفته سواره رو در پیاده رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده رو الزامی است.

- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلومان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

- در توقفگاه های عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلومان جسمی حرکتی الزامی است.

- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلومان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است.

ضوابط و مقررات

- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی باید در نزدیکترین فاصله به درهای حرکتی می باشد.
- توپقگاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.
- ورودی یا خروجی آسانسور باشد.

۵-الف- تجهیزات شهری

- ایستگاه‌ها

- در پایانه های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان های عمومی پر تردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاه های اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده رو به سواره رو باشد.
- در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان، پیش سانتی متر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.
- تلفن عمومی و صندوق پست.
- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان های عمومی پر تردد و مخصوص معلولان، پیش بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت می گیرد.
- پیش بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل 110×140 سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی 80 سانتیمتر باشد.

ضوابط و مقررات

- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه ، صفحه شماره گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد.

- پیش بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است.

- در معابر و فضاهای شهری و در محل هایی که آبریزگاه عمومی احداث می شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است . در آبریزگاه های بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

ب- مناسب سازی معابر

۱-ب- پیاده روهای موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.

۹۰ - موانعی که به هر علتی در پیاده روطاری داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید سانتی متر می کاهند (مانند مانع عبور وسایط تغییر، باغه تلفن، صندوق پست، دکه، تیربرق و ...) باید جابه جا گردد.

- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله های موجود در پیاده روها باید به پله هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شبیدار مناسب برای معلولان تبدیل شود.

- کف کلیه پیاده روهای با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.

- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.

۲۱۰ - هر نوع پیشامدگی (مانند تابلو، علایم، بالکن، سایه بان مغازه ها و ...) تا ارتفاع حداقل سانتیمتر بالا بردہ شود.

- در موقع ضروری که سطح پیاده رو به هر علت حفاری می گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است.

۹۰ - برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علایم حسی در کف به شعاع سانتیمتر از مانع الزامی است.

ضوابط و مقررات

- شبکه‌ها و درپوش‌های واقع در مسیر پیاده باید همسطح معتبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معتبر هماهنگ شود.

۲-ب- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- تعییه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده رو و سواره رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.
- لازم است که عرض پل‌های موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.

- سطح پل‌ها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پل فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.

۳-ب- محل خط کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره روهای باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود.
- وجود پل‌های ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی‌های عابر پیاده الزامی است.
- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود.

۴-ب- توقفگاه‌ها

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

ج- ضوابط کلی طراحی ساختمان‌های عمومی

تعریف : منظور از اماکن عمومی در این آیین نامه، آن دسته از ساختمان یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

۱- ج- ورودی‌ها

- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز درنظر گرفته شود و به سواره ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.
- ورودی ساختمان حتی‌الامکان همسطح پیاده‌رو باشد.
- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علایم حسی مشخص شود.
- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است.
- وجود سایه‌بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است.
- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

۲- ج- راهرو

- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد.
- کف راهروها باید غیرلغزنه بلند و از نصب کفپوش‌ها با پرز بلند نیز خودداری شود.
- درصورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیبدار به صورت مناسبی تأمین گردد.

۳- ج- بازشوها (در و پنجره)

- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.
- درمورد درهایی که به خارج باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است.
- حداقل ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد.
- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند.
- درصورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی، پیش مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است.
- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.

ضوابط و مقررات

- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در سانتیمتر باشد.

- حداقل فاصله بین دو در متواالی چنانچه هر دو در به یک جهت باز شوند
٢٨٠ ١٢٠ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند
سانتیمتر باشد.

- درها باید حتی المقدور بدون آستانه باشند . در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه سانتیمتر باشد.

- به منظور تسهیل در حرکت، پیش بینی حداقل ١٥٠ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ٣٠ سانتیمتر در طرفین لازم است.

- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ١٢٠ سانتیمتر باشد.

- کلیه درها و پنجره هایی که تکف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

٤-ج- پله

- وجود عالیم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه های برای هشدار به نابینایان الزامی است.

- عرض کف پله ٣٠ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ٧ سانتیمتر باشد.

- حداقل عرض پله ١٢٠ سانتیمتر باشد.

- نصب دست انداز در طرفین پله الزامی است.

- ارتفاع دست انداز کف پله برای کودکان ٦٠ سانتیمتر و برای بزرگسالان ٨٥ سانتیمتر باشد.

- حداکثر قطر میله دست انداز اعم از گرد یا صاف ٥ در ٣ سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوار ٤ سانتیمتر باشد.

- لبه پله کاملاً غیرلغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.

- نصب هرگونه لبه پله غیرهمسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.

- در کناره های عرضی پله، تعییه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است.

- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ٣ سانتیمتر باشد.

- حداکثر مقدار پله بین دو پاگرد باید ١٢ پله باشد.

ضوابط و مقررات

- حداقل عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله های دو جهته هم عرض پله باشد.

۵-ج- سطح شیبدار

- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

- برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

- در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول

۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.

- پیش بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است . در

سطوح شیبدار دو جهته، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.

- کف سطح شیبدار باید خالی از گزنده باشد.

- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.

- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است.

- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر، برای شخص

ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد.

- حداکثر قطر میله دستگرد ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمتر باشد.

۶-ج- آسانسور

در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.

- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار قرار گیرد.

- حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه 150×150 سانتیمتر مربع باشد.

- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد.

- عرض مفید ۸۰ سانتیمتر؛

- مجهر به دو در کشویی با چشم الکترونیکی؛

- ابعاد مفید انقلاب آسانسور 110×140 سانتیمتر؛

ضوابط و مقررات

- نصب دستگیره های کمکی در دیواره های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر از کف اتاق کمکی است.

- ۱۳۰ های کنترل کننده آسانسور حداکثر سانتیمتر، حداقل برجستگی آن ۲ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۱/۵ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.
- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.

۷-ج- فضاهای بهداشتی

- نمایند تعییه سرویس در قسمت هایی از ساختمان های عمومی که معلومان تردد می بهداشتی مخصوص آنان الزامی است.
- حداقل اندازه سر ویس بهداشتی 170×150 سانتیمتر مربع باشد و قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است.
- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در موقع اضطراری از بیرون امکانپذیر باشد.
- نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۲۴ سانتیمتر از زمین الزامی است.
- نصب دستگیره های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.
- نصب دستگیره های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- نصب دستگیره های اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از محور لولا الزامی است.

- دستشویی سرویس های بهداشتی باید به نوعی نصب شوند که بدون جابجایی فرد معلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد.

- ارتفاع مناسب دستشویی از کف برای معلومان ۷۵ تا ۸۰ سانتیمتر باشد.

- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتیمتر باشد.

ضوابط و مقررات

- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند.
- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتیمتر.

ج- علایم

- ۱-۸-۲۲-۱- کلیه اماكن، فضاهاي شهری و قسمت هایی از ساختمان های عمومی که برای استفاده معلولان طراحی و تجهیز گردیده اند باید به وسیله علامت ویژه معلولان مشخص گرددند.

د- ساختمان هایی که بخش هایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می گیرد و می باید

برای معلولان نیز قابل استفاده باشند، به قرار زیر است:

- دانشگاهها و مراکز فرهنگی
- بیمارستانها و درمانگاهها
- مسجد و مصلی
- آسایشگاهها
- مراکز ورزشی
- راه آهن، فرودگاه، ترمینال، مترو
- بخش اورژانس کلیه فضاهاي درمانی
- مراکز خدماتی، اداری مانند بانک و مؤسسات مالی و پست و تلاکاف و تلفن
- مؤسسات دولتی

۵- در سایر ساختمان های عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

بناء، برای معلولان در مراکز آموزشی غیردانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیر مناسب باشد.

های هتل ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد . در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش بینی یک اتاق مناسب

ضوابط و مقررات

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

- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراهای تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند، در ازای هر ۳۰ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود.
- کلیه ساختمان‌های اداری - دولتی که بیش از ۴۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشد.
- کلیه قسمت‌های عمومی مراکز تجاری، به اضافه ۱۰ درصد واحدهای تجاری در هر پروانه ۱۰۰ مترمربع با دیگر معلولان جسمی می‌ساخته باشند.

و- مجتمع‌های مسکونی

- در ساختمان‌های مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است، باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد.
- کلیه مجتمع‌های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع بخط و بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ارتباطهای عمودی و افقی و فضاهای عمودی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.

ز- ضوابط توصیه‌ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده رو ایجاد لغزنده‌گی نماید، ممنوع است.

- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باعث در دو طرف محل عبور نصب گردد.
- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط کشی عابر پیاده الزامی است.

ضوابط و مقررات

- وسایل نقلیه عمومی باید به بالابرها مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد.

- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعییه گردد.
- مشخص کردن قسمت بخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است . این محل ها باید بدون صندلی و مجدهز به کمربند، دستگیره، بسته های دیگر برای ثابت نگاهداشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت ناگهانی باشد.

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

- ضروری است که اطلاعات مربوط به برواز هواپیماها و ورود و خروج اتوبوس یا قطارهای بین شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد.

- پیش‌بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعییه کمربند و یا دستگیره و بسته برای ثابت نگاهداشتن صندلی‌های چرخدار ضروری است.

- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد.

- وجود علایم بصری برای ناشنوایان و علایم صوتی برای نابینایان ضروری است.

- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سویی باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد . در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد.

- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.

- برای نابینایان می‌باید توضیحات با خط «بریل» در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود . در این حالت حداقل ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باید باشد (این مسئله درمورد تابلوهای نصب شده به دیوار است).

- ارائه علایم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.

ضوابط و مقررات

- میله ها و نرده های راهنمای در نقاط حساس و خطرناک با د دارای علایم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی بصورت مصور

همراه با تعاریف لازم توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن به چاپ رسیده است.

فصل چهارم: ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر

- برابر قانون به منظو ر حفاظت و کنترل ساخت و ساز، هدایت، توسعه و تنظیم و نحوه بهره برداری از اراضی اطراف و حومه شهر، یا حریم شهر تعیین می شود که لازم است برای آن طرح و برنامه تهییه گردد (محدوده حریم این شهر روی نقشه مشخص می باشد). تا زمان تهییه طرح و برنامه جامع برای حریم این شهر مقررات کلی جهت استفاده از اراضی این حوزه بشرح زیر تصویب و اجراء می شود.

۱ کاربری اراضی این حوزه در صورتی که جزء حریم رودخانه و یا حریم هیچ یک از تأسیسات و تجهیزات شهری نباشد به استثناء بافت و ساخت و ساز روستاهای واقع در آن کشاورزی و باغداری، جنگلداری و دامپوری مشروط به رعایت ضوابط محیط زیست می باشد.

۲ احداث تأسیسات صنعتی وابسته به کشاورزی با رعایت ضوابط ارگان های مربوطه محیط زیست و بهداشت و سازمان صنایع در حد موردنیاز طبق برنامه مصوب مجاز می باشد.

۳ ایجاد تأسیسات و خدمات شهری موردنیاز شهر و منطقه مانند پست، برق شبکه های مربوطه مانند: جایگاه توزیع بنزین، کشتارگاه و سایر تجهیزات لازم مجاز می باشد.

۴ احداث ساختمان های مسکونی یا خدماتی در حد نیاز روستاهای واقع در حریم شهر در محل های تعیین شده در طرح هادی روستایی یا طرح بهسازی روستاهای طبق ضوابط طرح مربوطه مجاز می باشد.

۵ استفاده از اراضی جهت ایجاد راه های روستایی و ترانزیت مجاز می باشد.

- ۶ احداث بنای جدید بجای ساختمان های مخربه حداکثر به میزان بنای موجود موجود مجاز می باشد.

۷ احداث سرویس های بهداشتی برای واحد های مسکونی موجود بلامانع است.

ضوابط و مقررات

۸- تعمیر اساسی ساختمان‌های موجود در حد قبلی و محل قبلی مجاز می‌باشد.

۹- احداث تأسیسات موردنیاز کشت، داشت و برداشت از اراضی کشاورزی و باغات در حد نیاز بلامانع است.

۱۰- احداث طرح‌های مصوب قبلی و ادامه ساخت و ساز آنها در صورت داشتن مجوز قبلی

مجاز می‌باشد.

۱۱- تا زمان تهیه طرح شهرسازی حريم تقاضاهای موردى توسيط کميسيون مربوطه بررسی و تصميم‌گيري می‌شود.

الف- استفاده‌های مشروط از اراضی

۱- ایجاد هر نوع ساختمان و تأسیسات در اطراف جاده‌های بین شهری واقع در این منطقه با رعایت حریم جاده‌ها با مجوز وزارت راه و ترابری.

۲- احداث ساختمان برای سکونت مؤقت در کارگاه‌های ساختمانی و راه سازی و غیره.

ب- استفاده‌های غیرمجاز (ممتو) از اراضی

۳- احداث واحدهای مسکونی و تجاری غیر روستایی

۴- ایجاد واحدهای صنعتی و صنایع وابسته به کشاورزی و دامپروری

۵- هرگونه دخالت و تغییر در چهره طبیعی مناطق تفریحی، فضای سبز، درختکاری و باغات در حاشیه رودخانه‌ها

۶- هر نوع فعالیتی غیر از مواردی که در قسمت فعالیت‌های مجاز یا مشروط عنوان نشده باشد.

فصل پنجم: ضوابط مشترک

رعایت ضوابط مشترک در طرح های شهری مانند ضوابط زیست محیطی، مقررات ملی ساخت و ساز، ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول، ضوابط و مقررات نمای شهری و... ضروری می باشد.

www.shahrsazionline.com

پیوست ۱- لایحه تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

(مصوب ۱۴/۱۰/۱۳۸۴)

ماده ۱- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.

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

ماده ۲- حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید . به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل ها هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات که در هر ۵ به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثناء شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشد) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفين طبق مقررات رفتار خواهد شد.

تبصره ۵- در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می نماید، موظف به ارایه کلیه خدمات شهری می باشد.

ضوابط و مقررات

ماده ۵- محدوده شهر در طرح های جامع شهری و تا تهیه طرح های مذکور در طرح های هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرح های مذکور می‌رسد. این محدوده حداقل ۳ ماه از ابلاغ طرح های مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد، توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضاء دبیر مرجع تصویب کننده و تایید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضاء استاندار، جهت اجرا به شهرداری و دستگاه‌های اجرایی ذیربطری ابلاغ می‌گردد.

ماده ۶- حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می‌گردد.

ماده ۱۲- هر گونه تخلف از لحاظ موضع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتكبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات به مخابرات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

پیوست ۲ - ضوابط و مقررات دفع زباله

در انتخاب مکان دفع زباله، باید ضوابط زیست محیطی زیر رعایت گردد:

- مکان‌یابی محل دفن زباله در نقاطی که ایجاد مناظر زیست‌محیطی نماید، ممنوع است.
- مکان‌یابی محل دفن زباله در اراضی با شیب بیشتر از ۱۵ درجه ممنوع است.
- مکان‌یابی محل دفع زباله با توجه به سطح آب های زیرزمینی و آب های سطحی و در نظر داشتن عدم آلودگی این آبهای صورت پذیرد.
- محل دفن زباله نمی‌باید در مسیر وزش باد غالب یا حرکت آب های سطحی و زیرزمینی به سمت مناطق مسکونی باشد.

پیوست ۳ - آیین‌نامه حریم امنیتی اماکن نظامی و انتظامی (مصوب ۱۳۷۵)

ایجاد یک حریم امنیتی با رعایت اصول حفاظتی استاندارد جهت اماکن نظامی در داخل شهرها الزامی می‌باشد تا بتوان با اعمال آن از ایجاد تاسیسات و یا محدثات ساختمانی غیر نظامی

ضوابط و مقررات

در این محدوده جلوگیری و ممانعت نموده و امكان نظامی را از هرگونه خطرات احتمالی مصون داشت.

حریم امنیتی: منطقه ای است بعد از حریم حفاظتی که حزو مالکیت سازمان انیروی انتظامی نمی باشد و براساس موارد ذیل الذکر هماهنگی لازم می باشد با ارگان ها و سازمان های دولتی مبذول گردد.

ماده ۵- حریم امنیتی اماكن و تاسیسات قابل حفاظت با ایجادی اطراف و محدودیت ارتفاع در احداث با حداقل ۲۰ متر به گونه ای که ساختمان های اطراف اشرافی بر امکنه مربوطه نداشته باشند.

ماده ۶- به منظور احداث هر گونه بنا در حریم اماكن نظامی بايستی قبل از کسب مجوز از شهرداری ها، مجوز مبني بر تایید عدم اشغال حریم اماكن مربوطه از حفاظت اطلاعات پادگان، پایگاه و دیگر امکنه نظامی ذيربط کسب و سپس نسبت به صدور مجوز از سوی شهرداری ها جهت احداث بنا و تاسیسات اقدام گردد.

تبصره : در مورد اماكن نظامی که در حال حاضر احداث شده است، در صورتیکه امکان تخریب آنها وجود دارد، حد حریم اماكن با تخریب تنها حفظ و تامین گردد و در غیر این صورت به احداثات موجود بنایی افروز نشود.