

مقدمه

طرح جامع - تفصیلی از جمله طرح‌هایی است که در نظام طرح‌های توسعه و عمران، برای هدایت و کنترل توسعه نقاط شهری تهیه می‌شود. این طرح اسناد مختلفی را برای تعیین چگونگی توسعه شهر و هدایت آن ارائه می‌دهد که یکی از آنها، ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی است. ضوابط و مقررات مزبور با توجه به عدم امکان ارائه کلیه پیشنهادات موردنظر در قالب سایر اسناد طرح از جمله نقشه‌های کاربری اراضی، شبکه معابر، تراکم ساختمانی و نظایر اینها تدوین می‌شوند و از طریق تعریف کاربری‌های پیشنهادی، تعیین نوع استفاده‌های مجاز، ممنوع و مشروط، تعیین ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در کاربری‌ها، ضوابط معابر، پخ و پارکینگ، حریم قانونی لازم‌الرعايه، ضوابط و مقررات مشترک در تمامی کاربری‌ها و نظایر اینها، چارچوب مناسبی را برای اجرایی کردن هر چه بیشتر پیشنهادات طرح فراهم می‌سازد.

گزارش حاضر شامل ۱۰ بخش می‌باشد. در بخش اول، تعاریف واژه‌ها و اصطلاحات عام مورد استفاده در متن گزارش آورده شده است. بخش دوم، به تعریف کاربری‌ها، نوع استفاده آنها در قالب استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع و همچنین ضوابط مربوط به تفکیک و احداث بنا در هر یک از آنها اختصاص یافته است. در بخش سوم، ضوابط معابر، پخ و پارکینگ آورده شده که شامل مباحثی همچون طراحی معابر شهری، ضوابط احداث مسیر عبور دوچرخه، مقررات گذربندی، ضوابط تعیین پخ در معابر و مقررات ایجاد پارکینگ‌های خصوصی، جمعی و عمومی می‌باشد. بخش چهارم به ضوابط مربوط به حریم قانونی لازم‌الاجرا برای عوامل مصنوعی و طبیعی مانند حریم انهار، قنوات و چاه‌های تأمین آب شرب، حریم رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه‌های طبیعی، لوله‌های آبرسانی شهری، خطوط فشار قوی انتقال برق، خطوط انتقال گاز، تأسیسات فاضلاب و حریم امنیتی و حریم آثار تاریخی اختصاص داده شده است. در بخش پنجم گزارش، ضوابط و مقررات مشترک در تمامی کاربری‌ها ارائه گردیده که مشتمل بر ضوابط و مقررات عام ساختمانی، مقررات مربوط به قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ، ضوابط ساختمان‌هایی که از قبل آغاز به ساخت کرده‌اند، شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی، ضوابط نما و جداره‌ها و ساماندهی منظر شهری، مقررات ارتفاع حصارها و دیوارها، پارکینگ‌های انتظار و ضوابط بازشوها به طرف پارکها و فضای سبز و املاک مجاور و بالاخره ضوابط مربوط به اقامت موقت می‌باشد. بخش ششم، به مقررات مربوط به همجواریها و دسترسی‌های مجاز کاربریهای مختلف اختصاص یافته است. در بخش هفتم، ضوابط و مقررات مربوط به محدوده حریم شهر ارائه شده است. در بخش هشتم اساس طرح جامع - تفصیلی شهر مطرح شده است. بخش نهم به چگونگی تعیین بافت فرسوده شهر و نتایج حاصل از آن اختصاص یافته است. در بخش پایانی (بخش دهم)، سایر ضوابط و مقررات لازم‌الرعايه مطرح گردیده است.

۴-۵- ضوابط و مقررات طرح برای پهنه‌بندیهای حریم، کاربریهای زمین شهری، تراکم، ارتفاع، تعداد طبقات، تفکیک زمین، نمای ساختمانی، احداث بناها، معابر، فضاهای شهری، فعالیتهای آموزشی، فرهنگی، خدماتی و ...

۴-۵-۱- تعاریف واژه‌ها و اصطلاحات عام^۱

تعریف واژه‌ها و اصطلاحات عامی که در متن ضوابط و مقررات به کار رفته، به شرح زیر می‌باشد:

- سازمان مجری طرح

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

- طرح جامع - تفصیلی

طرح جامع - تفصیلی در راستای اجرای مصوبه شماره ۴۱۴۰/۳۷۴۸۵/۱۰ مورخ ۸۶/۳/۲۰ هیئت وزیران، مصوبه ۸۶/۵/۱۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تفاهم نامه تهیه طرح های جامع شهری و همچنین ابلاغیه ۳۰۰/۳۳۰/۶۵۶۱۲ مورخ ۸۷/۱۲/۲۸ معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی در زمینه تهیه طرح جامع - تفصیلی برای شهرهای با جمعیت ۲۰۰۰۰ نفر و کمتر که مرکز شهرستان نباشد، تهیه می‌شود.

- محدوده شهر (مطابق ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی آن در دوره طرح جامع [جامع - تفصیلی] و تا تهیه طرح مذکور، در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات حاضر در آن لازم‌الاجرا می‌باشد.

- حریم شهر (طبق ماده دو قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

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 مربوطه تجاوز نماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهر با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات طرح جامع [جامع - تفصیلی] امکان‌پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشد) به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد.

۱- این مجلد براساس الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای جامع و هادی مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۶ و پیوست مصوبه ۱۳۷۰/۲/۹ (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۲/۴) شورای عالی و معماری ایران تهیه شده است.

- محله

مجموعه ساختمانهای مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی، ساکنانش خود را اهل آن محل می‌دانند و دارای محدوده معین است.

- مرکز محله

محدوده‌ای است که خدمات مقیاس محله‌ای مانند واحدهای تجاری-خدماتی، مسجد، دبستان، پارک محله و نظایر اینها در آن قرار گرفته است.

- بلوک شهری

بخشی از بافت شهری و متشکل از یک و یا چند قطعه زمین (ساخته شده و یا نشده) است که همه لبه‌های آن با گذرهای عمومی از اراضی پیرامون جدا می‌شود.

- مجتمع (مسکونی یا خدماتی)

مجموعه‌ای از دو یا چند ساختمان است که در یک قطعه تفکیکی استقرار یافته‌اند.

- ساختمان مسکونی

بنایی است که به منظور سکونت یک یا چند خانوار ساخته شده است. عنوان ساختمان مسکونی شامل هتل، مهمانسرا و نظایر اینها نمی‌شود.

- واحد مسکونی

فضایی است مشتمل بر حداقل یک اتاق و معمولاً یک آشپزخانه و یک توالت که تمام یا قسمتی از ساختمان را تشکیل می‌دهد و دارای ورودی اختصاصی به خیابان، کوچه، راه پله یا راهروی مشترک است. شکل متعارف آن، خانه معمولی و واحد آپارتمانی است که برای سکونت یک خانوار ساخته می‌شود.

قطعه زمین

به زمینی که دارای حدود مشخص و تعریف شده و سند ثبتی یا عرفی باشد، اطلاق می‌گردد.

- تفکیک زمین

عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین یا ساختمان به دو یا چندین قطعه کوچکتر به منظور احراز مالکیت آنها و یا استفاده مجزا از هر قطعه که باید براساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و قانون اصلاحیه آن و ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران انجام گیرد.

- حداقل تفکیک زمین (حدنصاب تفکیک)

حداقل مساحتی است که زمین را برای عملکردی خاص می‌توان به آن تفکیک نمود.

- تجميع

تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسائل مالکیت و سایر مسائل حقوقی) را تجميع گویند. تجميع عکس عمل تفکیک است.

- مساحت باقیمانده (خالص) زمین

به مساحت باقیمانده یک قطعه زمین پس از کسر سطح واقع در معابر و یا سطح تخصیص یافته به سایر کاربریها گفته می شود.

- بر زمین

به قسمت یا قسمتهایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور گذر قرار دارد، گفته می شود.

- کاربری

نحوه استفاده از اراضی شهری را کاربری گویند مانند مسکونی، آموزشی، صنعتی و نظایر اینها.

- کاربری مختلط

استقرار دو یا چند کاربری در یک قطعه زمین را کاربری مختلط گویند.

- کاربری پیشنهادی

نحوه استفاده از اراضی را براساس پیشنهادات طرح مشخص می کند مانند مسکونی، آموزشی، اداری و انتظامی و نظایر اینها.

- عوارض تغییر کاربری

مابه ازایی است که پس از تصویب تبدیل نوع کاربری مصوب یک قطعه زمین به سایر کاربریهای شهری توسط مراجع ذی ربط قانونی باید توسط مالک به شهرداری پرداخت شود.

- اراضی خالی (ساخته نشده)

زمینهایی است که هیچگونه عملیات عمرانی (ساخت و ساز) بر روی آنها مشاهده نمی گردد.

- اراضی بایر

زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آن که صاحب مشخص داشته یا نداشته باشد.

- تراکم ناخالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت محدوده ای معین را تراکم ناخالص جمعیتی می گویند.

- تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی داخل محدوده ای معین را تراکم خالص جمعیتی می نامند.

- تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیربنای ساختمان در تمامی طبقات، به کل مساحت زمین را تراکم ساختمانی می گویند.

- تراکم ساختمانی پایه

تراکم ساختمانی حداقلی است که مالکان هر قطعه زمین با توجه به برنامه ریزی طرح جامع - تفصیلی می توانند بدون پرداخت عوارض تعدیل تراکم در آن اقدام به ساخت و ساز نمایند.

- حق تعدیل تراکم (عوارض اضافه ارزش ناشی از تراکم بیش از تراکم پایه)

عوارض مذکور مابه ازائی است که مالک یک قطعه زمین باید برای استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (بیشتر از تراکم پایه تا حد حداکثر تراکم ساختمانی مجاز) به شهرداری پرداخت کند. حق تعدیل تراکم به صورت سالیانه به پیشنهاد شهرداری توسط شورای شهر تعیین و تصویب می گردد.

- عوارض تغییر کاربری

مابه ازایی است که پس از تصویب تبدیل نوع کاربری مصوب یک قطعه زمین به سایر کاربریهای شهری توسط مراجع ذی ربط قانونی باید توسط مالک به شهرداری پرداخت شود.

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز

حداکثر تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به برنامه ریزی طرح جامع - تفصیلی و مبتنی بر خصوصیات زمین از جمله مساحت و ابعاد و موقعیت آن، نوع کاربری، عرض معبر همجواری و نظایر اینها می تواند با پرداخت حق تعدیل تراکم از آن بهره مند شود.

- فضای باز (عرصه)

قسمتی از قطعه زمین است که در آن ساختمانی بنا نشده باشد.

- سطح کل زیربنا (اعیانی)

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در یک قطعه زمین شامل سطوح مفید و غیر مفید اختصاصی و غیر اختصاصی (مشاعات). به عبارتی، کل مساحت ساخته شده در یک قطعه زمین را اعیانی گویند.

- سطح کل زیربنای مفید (در قطعات مسکونی)

سطح کل بنای ساخته شده در یک قطعه زمین مسکونی بدون منظور نمودن سطوح مربوط به پارکینگ، پیلوت و زیرزمین - در صورتی که پیلوت و زیرزمین صرفاً برای ایجاد انباری، تأسیسات، پارکینگ، اتاق سرایداری و موارد مشابه ایجاد شده باشد - را سطح کل زیربنای مفید گویند. در صورت استفاده مسکونی از پیلوت و زیرزمین، سطح قسمت مسکونی جزء سطح زیربنای مفید محسوب خواهد شد. در قطعات غیر مسکونی، فقط سطوح مربوط به پارکینگ و تأسیسات، جزء سطح کل زیربنای مفید محاسبه نمی شوند.

- سطح اشغال

مقدار سطح مجاز احداث بنا به کل مساحت قطعه زمین در طبقه همکف است که معمولاً به درصد بیان می شود.

- نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، گذرگاه‌های عمومی و حیاط‌های اصلی و حیاط خلوت باشد.

- پیش آمدگی یا کنسول

قسمت پیش آمده نسبت به سطح نمای ساختمان را کنسول یا پیش آمدگی گویند.

- بالکن

سطح سرپوشیده‌ای از ساختمان در طبقات بالای همکف را گویند که حداقل یک طرف آن باز باشد.

- خط آسمان

خط آسمان در بررسی یک فضا، خطی است که مرز میان عناصر تعریف کننده فضا و آسمان را تشکیل می دهد.

- ارتفاع بنا

عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین. لازم به ذکر است که ارتفاع خرپشته، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و نظایر اینها در این محاسبه منظور نمی گردد.

- ارتفاع مفید طبقه

عبارت است از فاصله کف تمام شده طبقه تا پایین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.

- پروانه ساختمانی

مجوز احداث بناست که طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، کلیه مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر و یا حریم آن باید قبل از شروع ساختمان از شهرداری اخذ نمایند.

- بازشو

هرگونه روزن در ساختمان که امکان ارتباط به سمت روبرو را برقرار سازد، بازشو گویند.

- زیرزمین

طبقه‌ای از ساختمان است که بیشتر حجم آن پایین‌تر از سطح زمین قرار دارد و ارتفاع سقف آن از کف گذر مجاور حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

- پیلوت

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که فاصله زیر سقف آن از گذر حداقل ۲/۲۰ و حداکثر ۲/۴۰ متر - به اضافه حداکثر ۲۰ سانتی‌متر ارتفاع سقف کاذب برای عبور لوله‌های تأسیساتی - می‌باشد و برای پارکینگ، تأسیسات و فضای عمومی ساختمان از آن استفاده می‌شود.

- طبقه همکف

طبقه ایجاد شده در سطح گذر عمومی که کف آن از سطح معبر حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر ارتفاع داشته باشد.

- حیاط خلوت

فضای محصور و غیرمسقفی است که بیرون از حجم بنا (اعیانی) و در مجاورت قطعه زمین همجوار قرار دارد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده می‌شود.

- پاسیو (نورگیر)

به فضای باز بی‌سقف یا پوشیده شده با لایه نازک شفاف گفته می‌شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور اطاقها، سالن و آشپزخانه و نظایر اینها ایجاد می‌شود.

- مشاعات

به فضاهایی گفته می‌شود که طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی و اصلاحات بعدی آن، تمامی ساکنان حق استفاده از آن را دارند مانند راهرو، پلکان، نورگیر، آسانسور، پارکینگ، پیلوت، حیاط، محل بازی کودکان، سالن اجتماعات و ورزش، انبارهای عمومی، موتورخانه عمومی، استخر، سطوح پشت بام و نظایر اینها.

- پخی (پخ)

عبارت است از قاعده مثلث متساوی الساقین که دو ساق آن از امتداد بدنه دو گذر متقاطع تشکیل شده و طول قاعده آن مثلث، مبنای اجرای پخ می‌باشد. به عبارت دیگر، برش موربی است که سطح گوشه‌ای از زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد، به منظور ایجاد دید مناسب راننده وسایل نقلیه حذف نموده و آنرا جزء فضاهای عمومی شهر قرار می‌دهد.

- دوربرگردان

عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایل نقلیه پیش‌بینی می‌شود و پهنای آن نباید از ۱۲ متر کمتر باشد.

- سطح معبر (کف)

متوسط ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه زمین را سطح معبر گویند.

- تعریض معبر

عملیات افزایش عرض گذر موجود می‌باشد که به صورتهای مختلف از جمله تعریض از آکس معبر (افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده به طور مساوی از آکس معبر موجود)، تعریض از یک طرف، تعریض طبق خط پروژه مصوب و نظایر اینها انجام می‌شود.

- عرض گذر

اندازه مستقیم دو سوی پوسته گذر را عرض گذر گویند. منظور از عرض گذرهای دارای تعریض، عرض آنها پس از تعریض است.

- گذر پیاده

معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طراحی شده باشد.

- گذر سواره

معبری است که برای عبور و مرور وسایل نقلیه طراحی شده باشد.

- پارکینگ

محلی که فقط برای توقف (موقت یا دائم) وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر اختصاص یافته باشد.

- پارکینگ عمومی

محلی است که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهر از قبیل مراکز محلات، نواحی، مناطق و شهر بتوانند وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر خود مانند اتومبیل و موتورسیکلت را در آن پارک نمایند.

- پارکینگ اختصاصی

مکانی است که صاحبان وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر به دلیل ارتباطی که با آن مکان دارند، می‌توانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند. این محل می‌تواند پارکینگ منزل و یا محل کار باشد.

- اضافات

عبارت است از ساخت و سازهایی که علاوه بر ساختمان اصلی، به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا احداث می‌شوند.

- تغییرات اساسی

به تغییراتی که در عناصر باربر و تکیه گاه‌های ساختمان از قبیل دیوار باربر، ستون، تیر، تیرک‌ها و نظایر اینها به منظور تشدید استفاده و یا تغییر نوع استفاده انجام می‌گیرد، تغییرات اساسی گفته می‌شود.

- تغییرات غیر اساسی

اقدامات ساختمانی که شامل تغییرات اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیر باربر، پنجره‌ها، درها و غیره (با حفظ نور و تهویه مورد نیاز کلیه فضاها)، تغییرات غیر اساسی گفته می‌شود.

- مداخله کالبدی

هر گونه اقدامی برای بهسازی، نوسازی و بازسازی کالبدی بافت یا بنا را گویند.

- بهسازی^۱

بهسازی، بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می‌گردد که در زمینه کالبدی همناخت با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن می‌پردازد.

- نوسازی

نوسازی، باز آفرینی هستی‌ها و معاصر سازی درونی آن را با حفظ ماهیت‌های شکلی (در ابعاد کالبدی) و همناخت با موازین زندگی نوین (در ابعاد غیر کالبدی) در دستور کار دارد. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها به تنهایی و یا در مجموع باشد.

- بازسازی

بازسازی، دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد شرایطی جدید در بافت و یا عناصر آن را با برچیدن آثار گذشته و بنا نهادن ساخت و سازهای جدید دنبال می‌کند.

۱- تعریف مربوط به بهسازی، نوسازی و بازسازی از مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۶ در زمینه راهنمای شناسایی و مداخله در بافتهای فرسوده اخذ شده است.

۲-۵-۴- تعریف کاربریها، نوع استفاده و ضوابط مربوط به تفکیک و احداث بنا در آنها

این ضوابط برای صدور مجوز به منظور تفکیک اراضی و صدور پروانه ساختمانی و با هدف کنترل ساخت و سازها و هدایت کالبدی شهر در دوره طرح تهیه شده است. بدیهی است قوانین و مقررات بالادست مانند مصوبات مجلس شورای اسلامی، هیأت وزیران و شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران همواره بر این ضوابط تقدم دارد. ضمن آنکه در هر یک از مقاطع زمانی بنا بر ضرورت، امکان تجدیدنظر توسط دستگاههای ذیصلاح در هر یک از مواد و بندهای آنها وجود خواهد داشت.

۱-۲-۵-۴- کاربری مسکونی

اراضی اختصاص یافته به سکونت افراد را کاربری مسکونی گویند و دارای انواع گوناگون مانند مسکونی، تک واحدی و مجتمع مسکونی و نظایر آنهاست.

- استفادههای مجاز

- احداث کاربری مسکونی براساس تراکمهای ساختمانی پیشنهادی طرح جامع - تفصیلی؛
 - استفاده از ۱۰ درصد مساحت قطعه مسکونی تک خانواری تا مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع جهت دایر نمودن مشاغل خانگی مانند آرایشگاه زنانه و دوزندگی؛
 - خدمات اداری - بازرگانی طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مانند دفتر مهندسی، دفتر وکالت و مطب پزشکی؛
 - احداث تجهیزات شهری مانند منبع آب و پست تغذیه با افزایش فشار برق و گاز طبق ضوابط دستگاه متولی؛
 - احداث خوابگاه و پانسیون با رعایت تراکمهای ساختمانی پیشنهادی طرح.
- تبصره ۱: سطح زیربنای واحدهای مربوط به مشاغل خانگی مشمول عوارض ویژه تجاری با توافق شهرداری خواهد بود و مساحت آن جزء سطح اشغال و تراکم مجاز قطعه محسوب می گردد.
- تبصره ۲: چنانکه کاربری ملکی مسکونی باشد ولی به عنوان کاربری خدماتی در اجاره افراد یا نهادهای عمومی، خصوصی و دولتی قرار داشته باشد، پس از فسخ قرارداد اجاره و تخلیه آن توسط نهاد یا بهره بردار، کاربری ملک موردنظر همان کاربری قبل از اجاره خواهد بود. هرگونه تغییر عملکرد (فعالیت) این کاربریها، تغییر کاربری محسوب نمی گردد و استفاده ملک از ابتدا برای کاربری موردنظر منوط به کسب مجوز از شهرداری و پرداخت حقوق قانونی مربوط به آن و همچنین موافقت عالترین مقام دستگاه اجرایی بهره بردار استان یا شهرستان از نظر تناسب بنا برای فعالیت موردنظر و نیز برخورداری از استحکام سازه ای لازم می باشد.
- تبصره ۳: مجاز نمودن فعالیت های مشمول بند ۳ در اراضی مسکونی (بند ۲۴، ماده ۵۵ قانون شهرداری) به مفهوم تغییر دائمی کاربری آن قطعه نمی باشد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

تبصره ۴: رعایت تمامی ضوابط و مقررات طرح از قبیل عرض گذر، پارکینگ و ... در خصوص کاربریهای ذکر شده الزامی است.

تبصره ۵: برای هر یک از استفاده‌های مجاز در کاربری مسکونی، پیش‌بینی یک واحد پارکینگ در پیلوت یا زیرزمین پلاک مسکونی الزامی است.

- استفاده‌های مشروط

در طرح جامع - تفصیلی، کلیه کاربریهای خدماتی در سطوح محله‌ای و شهری پیش‌بینی و مکان آنها به صورت مشخص در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی تعیین شده است. علاوه بر موارد مزبور و در صورت ضرورت، کاربریهای خدماتی جدید می‌توانند به شرح زیر در اراضی مسکونی احداث گردند:

- کاربریهای آموزشی، فرهنگی - هنری و مذهبی در مقیاس محله‌ای منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بالاتر؛
- واحدهای تجاری - خدماتی با عمایکد محله‌ای مانند خرده فروشی و تأمین مایحتاج روزانه (خواربار فروشی، لبنیاتی، نانوايي، قصابی، میوه فروشی، نوشت افزار و نظایر اینها) صرفاً در محدوده محورهای مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح به عنوان محور با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای با رعایت کامل ضوابط مشخص شده برای این محورها و کاربری‌های مقیاس محله‌ای قابل احداث در محورهاى مزبور؛
- واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس شهری صرفاً در حاشیه محورهاى مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح با عنوان محور با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری با رعایت کامل ضوابط مشخص شده برای این محورها و همچنین ضوابط تعیین شده برای کاربری‌های مقیاس شهری قابل احداث در محورهاى مزبور؛
- زمین‌های ورزشی و باشگاه در مقیاس محله‌ای منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بیشتر؛
- واحدهای درمانی صرفاً شامل پایگاه درمانی و درمانگاه منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بیشتر؛
- فضای سبز تجهیز شده از نوع پارکهای محله‌ای و بوستان کودک منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بیشتر.

- استفاده‌های غیر مجاز (ممنوع)

احداث هر گونه کاربری دیگری بجز کاربری‌های مجاز و مشروط تعیین شده، ممنوع می‌باشد.

۱-۱-۲-۵-۴- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا در کاربری مسکونی

در طرح جامع - تفصیلی، کاربری مسکونی شامل دو نوع تراکم کم (D1) و متوسط (D2) می باشد. هرگونه تفکیک اراضی درشت مقیاس در داخل محدوده شهر باید در چارچوب ضوابط پهنه های تراکمی مزبور و دیگر ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی انجام گیرد. ضوابط مربوط به هر یک در ادامه آورده شده است:

الف - کاربری مسکونی با تراکم کم (D1)

این نوع تراکم ساختمانی مسکونی شامل بافت تاریخی مصوب شهر می باشد که محدوده آن در نقشه شماره ۱-۴۵۲ نشان داده شده است.

مالکان ابنیه ساخته شده موجود در بافت مزبور برای هر نوع مداخله کالبدی اعم از نوسازی، بهسازی و بازسازی لازم است قبل از هر اقدامی، از طریق شهرداری نسبت به اخذ استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اقدام نمایند. در صورتیکه ابنیه متعلق به مالکان، از سوی اداره مزبور به عنوان اثر تاریخی ثبت شده یا واجد ارزش تاریخی تعیین گردد، هرگونه مداخله کالبدی در آنها تابع ضوابط اداره یاد شده خواهد بود. بدیهی است قطعات ساختمانی مزبور، غیرقابل تفکیک خواهند بود. اگر اداره موردنظر مجوز کتبی مبنی بر تخریب و نوسازی ابنیه ساخته شده و یا احداث بنا در اراضی مخروبه و همچنین خالی را بدهد، مالک می تواند براساس ضوابط مشروحه زیر اقدام به تفکیک و احداث بنای مسکونی نماید.

تبصره: در صورتیکه اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، ملک متعلق به مالک اعم از بنا یا مخروبه و یا زمین خالی را واجد تخریب و نوسازی اعلام کند، باید تراکم ساختمانی طرح حاضر، برای ملک اعمال شود مگر آنکه، اداره مزبور به لحاظ قرارگیری ملک در حریم آثار تاریخی، تراکم ساختمانی و ارتفاع خاصی را برای آن ملک مشخص کرده باشد.

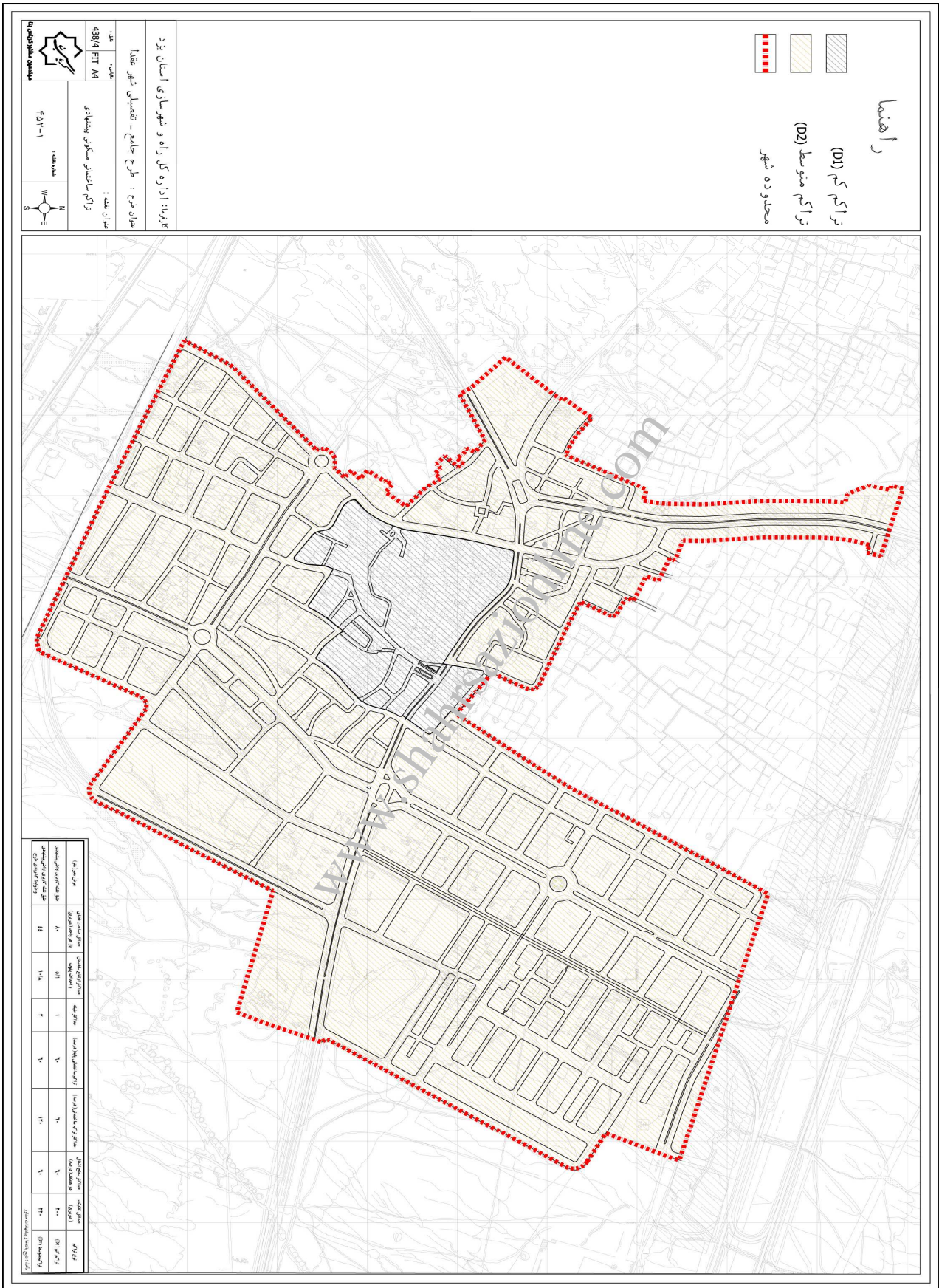
۱- الف - ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک در اراضی مسکونی با تراکم کم، ۲۰۰ مترمربع است.

تبصره یک- قطعه زمینهای با مساحت بین ۱۲۵ تا ۲۰۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح جامع - تفصیلی با تأیید مراجع قانونی تفکیک شده و دارای سند شش دانگ می باشند، در چارچوب این طرح مجاز شمرده می شوند (لیکن هیچگونه تفکیک مجددی نباید در آنها صورت گیرد). تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات، نحوه تأمین دسترسی، حداکثر ارتفاع ساختمان و نحوه استقرار بنا در این اراضی همانند ضوابط اراضی با مساحت ۲۰۰ مترمربع است.

تبصره دو- احداث بنا در قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۵ مترمربع و همچنین کلیه قطعات با عرض کمتر از ۸ متر، ممنوع است و این اراضی باید با ملک مجاور تجمع شوند. در صورت عدم امکان تجمع، تصمیم گیری با کمیسیون ماده پنج می باشد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا



۲- الف- ضوابط احداث بنا

- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

تراکم ساختمانی پایه و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در اراضی مسکونی با تراکم کم، ۶۰ درصد مساحت زمین است. تعداد طبقات نیز حداکثر یک طبقه روی زیرزمین می باشد.

- حداکثر سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف در ساختمانهای مسکونی با تراکم کم ۶۰ درصد مساحت زمین است. تبصره: اختصاص ۱۰ درصد از ۴۰ درصد فضای باز (عرصه) ساختمانهای مسکونی به فضای سبز الزامی است.

- حداکثر ارتفاع

حداکثر ارتفاع ساختمان با تراکم کم برای یک طبقه روی زیرزمین ۵/۱۰ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.

- نحوه استقرار بنا

با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاکهایی که صرفاً در امتداد محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس شهری قرار دارند به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می باشد (نقشه شماره ۲-۴۵۲). در بقیه پلاکها، بنا (اعیان) در قسمت شمال یا غرب پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب یا شرق قرار می گیرد (تصاویر شماره ۱-۴۵۲ الی ۴-۴۵۲).

- نحوه تأمین دسترسی

دسترسی در منطقه تراکمی کم (D1) براساس شبکه‌های پیشنهادی طرح جامع - تفصیلی انجام می گیرد. در سایر موارد، رعایت ضوابط گذر بندی طرح الزامی است.

- پارکینگ

- در قطعات مسکونی صرفاً یک طبقه تک واحدی که دسترسی سواره به حیاط از معبر وجود دارد، محوطه حیاط حداکثر به عنوان یک واحد پارکینگ قابل قبول است. حداقل مساحت ناخالص پارکینگ مزبور ۲۰ مترمربع است. تبصره: به ازای هر واحد مسکونی، تأمین یک واحد پارکینگ در زیرزمین الزامی است. حداقل عرض پارکینگ، ۳ متر برای یک واحد با طول ۵ متر تعیین می گردد.

ب- کاربری مسکونی با تراکم متوسط (D2)

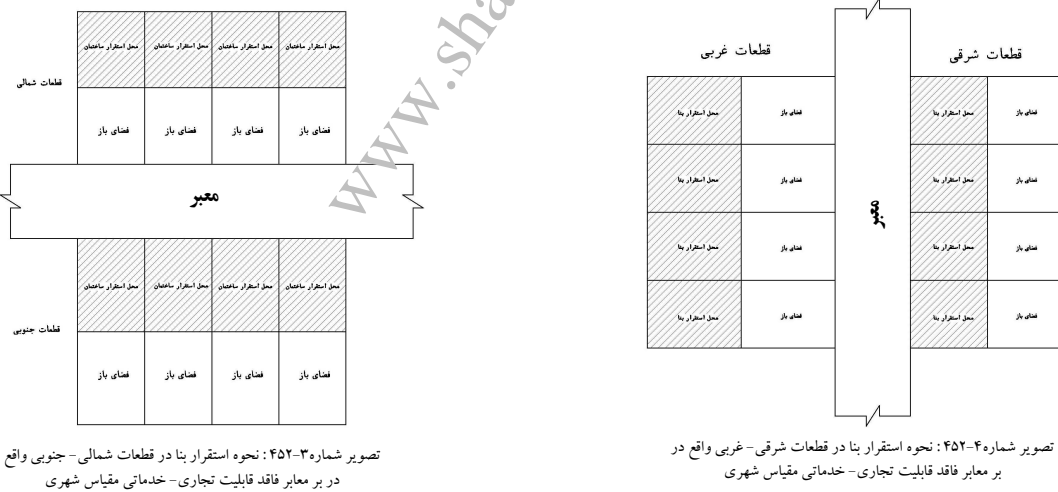
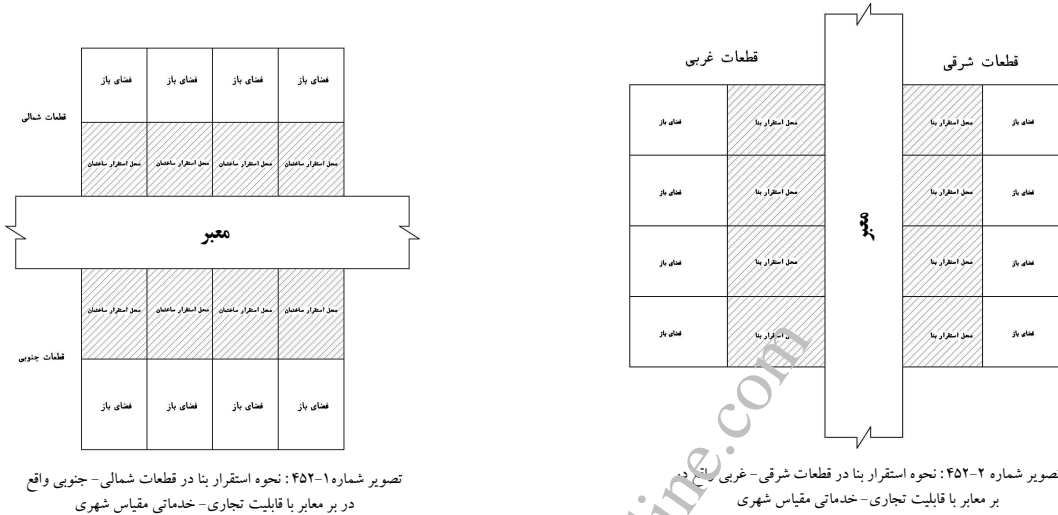
۱-ب- ضوابط تفکیک

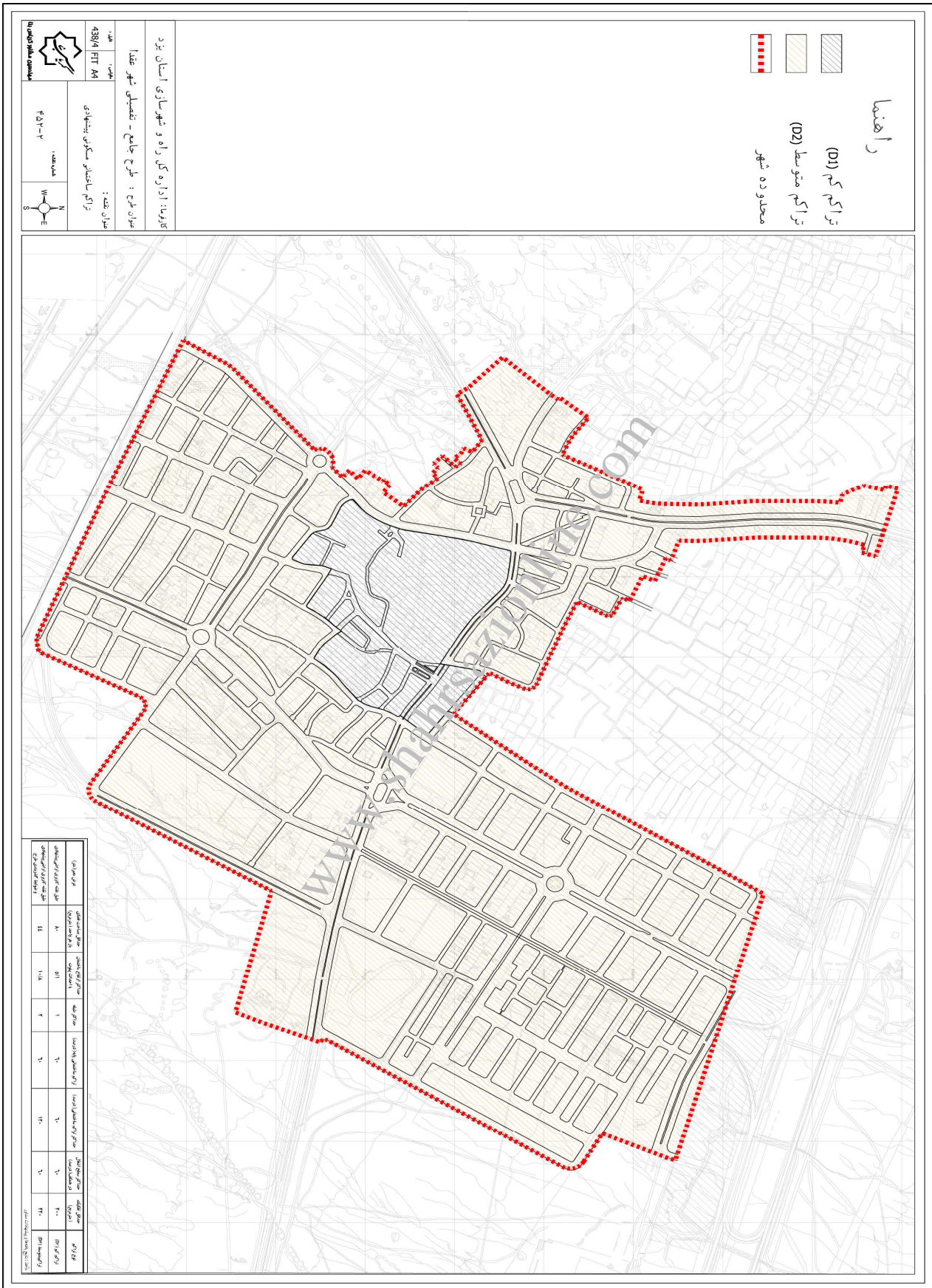
- حداقل مساحت تفکیک در اراضی مسکونی با تراکم متوسط، ۲۲۰ مترمربع است.

تبصره یک- قطعه زمینهایی با مساحت بین ۱۲۵ تا ۲۲۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح جامع - تفصیلی با تأیید مراجع قانونی تفکیک شده و دارای سند شش دانگ می باشند، در چارچوب این طرح مجاز شمرده می شوند (لیکن هیچگونه تفکیک مجددی نباید در آنها صورت گیرد). تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات، نحوه تأمین دسترسی، حداکثر ارتفاع ساختمان و نحوه استقرار بنا در این اراضی، مشابه ضوابط اراضی با مساحت ۲۲۰ مترمربع است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

تبصره دو - احداث بنا در قطعات کمتر از ۱۲۵ مترمربع و همچنین قطعات دارای عرض کمتر از ۸ متر، ممنوع است. این اراضی باید با ملک مجاور تجمیع شوند.





۲-ب- ضوابط احداث بنا

- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

تراکم ساختمانی پایه در اراضی مسکونی با تراکم متوسط، ۶۰ درصد می باشد و حداکثر تراکم ساختمانی، ۱۲۰ درصد مساحت زمین است. تعداد طبقات مجاز در این نوع تراکم، حداکثر دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می باشد.

تبصره: احداث زیرزمین یا پیلوت در تراکم D2 مجاز است. تصمیم گیری در خصوص اجرای پیلوت یا زیرزمین با توجه به مشکل توپوگرافی زمین و به منظور حفظ حقوق همسایگان، در هر معبر بر عهده کمیسیون فنی شهرداری می باشد.

- حداکثر سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مجاز همکف در ساختمانهای مسکونی با تراکم متوسط، ۶۰ درصد مساحت زمین است.

تبصره: اختصاص حداقل ۱۰ درصد از فضای باز (عرصه) ساختمانهای مسکونی به فضای سبز الزامی است.

- حداکثر ارتفاع

حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی در محدوده تراکم متوسط برای ۲ طبقه با پیلوت ۱۰/۸ متر و روی زیرزمین ۹ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.

- نحوه استقرار بنا

با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاکهایی که صرفاً در امتداد محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری قرار دارند، به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می باشد (ن. ک نقشه شماره ۲-۴۵۲). در بقیه پلاکها، بنا (اعیان) در قسمت شمال یا غرب پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب یا شرق قرار می گیرد (ن. ک تصاویر شماره ۱-۴۵۲ الی ۴-۴۵۲).

- نحوه تأمین دسترسی

دسترسی در اراضی مسکونی با تراکم متوسط براساس شبکه‌های پیشنهادی طرح جامع - تفصیلی انجام می گیرد. در سایر موارد، رعایت ضوابط گذر بندی طرح الزامی است.

- پارکینگ

به ازای هر واحد مسکونی، تأمین یک واحد پارکینگ در همکف، زیرزمین یا پیلوت الزامی است. حداقل عرض پارکینگ، ۳ متر برای یک واحد و ۴/۸ متر برای دو واحد با طول ۵ متر تعیین می شود. استفاده از فضای باز (عرصه) قطعه برای تأمین پارکینگ ممنوع است.

جدول شماره ۱-۴۵۲ انواع تراکم های ساختمانی مسکونی پیشنهادی طرح را نشان می دهد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

جدول شماره ۱-۴۵۲: تراکم های ساختمانی مسکونی شهر

نوع تراکم	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال در همگف (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	تراکم ساختمانی پایه (درصد)	حداکثر طبقه	حداکثر ارتفاع ساختمان با احداث پیلوت	حداقل مساحت فضای باز هر واحد (مترمربع)	عرض معبر (متر)
تراکم کم (D1)	۲۰۰	۶۰	۶۰	۶۰	۱	۵/۱	۸۰	طبق نقشه کاربری اراضی پیشنهادی
تراکم متوسط (D2)	۲۲۰	۶۰	۱۲۰	۶۰	۲	۱۰/۸	۴۴	طبق نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و ضوابط گذر بندی طرح

مأخذ: نتایج یافته‌ها و پیشنهادات مشاور

تبصره مهم: هر گونه تفکیک در محدوده شهر و در هر یک از پهنه‌های تراکمی مورد نظر و همچنین در محدوده حریم شهر باید بر اساس بخشنامه معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور به شماره ۵۸۸۶۵/۳/۳۳ مورخ ۷۹/۹/۷ توسط مهندس شهرساز واجد صلاحیت دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی انجام و به امضاء برسد.

۱-۲-۳-۴- ضوابط تشویقی برای تجمیع پلاک‌های مسکونی دارای مساحت زیر حدنصاب در

تراکم D2

تجمیع قطعات مسکونی برای احراز مساحت‌های لازم به میزان حد نصاب تعیین شده امری مفید بوده و موجب بهبود و اصلاح ساختار شهرسازی بافت می‌شود. ضوابط ذیل برای نیل به همین هدف تنظیم گردیده است:

- برای تجمیع پلاک‌های مسکونی، مالک یا مالکین پلاک‌های مسکونی که متقاضی تجمیع، هستند قبل از هر گونه اقدام از نظر ثبتی با مراجعه به شهرداری وضعیت پلاک‌ها و چگونگی تجمیع را با کارشناسان شهرداری هماهنگ نموده و موافقت شهرداری را مبنی بر انجام تجمیع اخذ می‌نمایند. به این ترتیب تجمیع قطعات بدون کسب تأیید و موافقت اولیه شهرداری مجاز نمی‌باشد.

- دو یا چند پلاک مسکونی با مساحت‌های کمتر از حدنصاب که پس از انجام تجمیع، مساحت حدنصاب تعیین شده در طرح (پس از رعایت تعریض معابر) را احراز نمایند، ضوابط تشویقی زیر در مورد آنها قابل اعمال می‌باشد:

- در پلاک مسکونی تجمیع شده، حداقل به تعداد پلاک‌های مسکونی قبل از تجمیع، واحد مسکونی در طبقات قابل احداث می‌باشد.

۲- در پلاک‌های مسکونی تجمیع شده مشروط به احراز حدنصاب تعیین شده و همچنین پیش‌بینی فضای باز و پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی، حداکثر یک طبقه اضافه بر ضوابط تراکم عمومی تعیین شده برای پهنه مورد نظر (D2) امکان احداث وجود خواهد داشت.

۳- برای پلاک‌های مسکونی که پس از تجمیع و رعایت تعریض معابر مساحت آنها به ترتیب به ۱۲۵ مترمربع و ۱۸۰ مترمربع برسد، ۳۰ درصد عوارض ساختمانی آنها بخشوده می‌شود (این ضابطه با تصویب شورای شهر قابل اجراء خواهد بود).

۳-۱-۲-۵-۴- ضوابط و مقررات عام و مشترک کاربری مسکونی

الف- محدودیت دید (اشراف)

محدودیت دید (اشراف) شامل موارد زیر است:

- قطعات شمالی - جنوبی

- اگر در ضلع شمالی یک قطعه مسکونی با جهت استقرار شمالی - جنوبی - که ساختمان باید در شمال زمین قرار گیرد - قطعه مسکونی یا گذر با عرض کمتر از ۱۲ متر وجود داشته باشد، رعایت محدودیت دید الزامی است ولی اگر عرض معبر مزبور ۱۲ متر و بیشتر باشد، مشمول ضابطه محدودیت دید نمی شود.

- در قطعات شمالی - جنوبی، رعایت محدودیت دید در اضلاع شرقی و غربی نسبت به قطعات مجاور الزامی است.

- ضلع جنوبی قطعات شمالی - جنوبی (مجاور حیاط) مشمول ضابطه محدودیت دید نیست.

- قطعات شرقی - غربی

- اگر در ضلع غربی یک قطعه مسکونی با جهت استقرار شرقی - غربی - که ساختمان باید در غرب زمین قرار گیرد - قطعه مسکونی یا گذر با عرض کمتر از ۱۲ متر وجود داشته باشد، رعایت محدودیت دید الزامی است ولی اگر عرض گذر مزبور ۱۲ و بیشتر باشد، مشمول ضابطه محدودیت دید نمی شود.

- در قطعات شرقی - غربی، رعایت محدودیت دید در اضلاع شمالی و جنوبی نسبت به قطعات همجوار الزامی است.

- ضلع شرقی قطعات شرقی - غربی (مجاور حیاط) مشمول ضابطه محدودیت دید نیست.

تبصره: اگر ضلع شرقی قطعات شرقی - غربی مشرف به حیاط قطعات شمالی - جنوبی باشد، رعایت محدودیت دید در ضلع شرقی پلاکهای شرقی - غربی الزامی است.

- سایر قطعات

- در معابری که همه قطعات به صورت شمالی - جنوبی یا شرقی - غربی باشند، راستای غالب قطعات احداث شده که در حاشیه معبر قرار دارند، ملاک عمل برای اعمال ضابطه محدودیت دید است.

- در قطعات غیر هم راستا، اولویت برای اعمال ضوابط محدودیت دید با قطعات شمالی - جنوبی خواهد بود.

- برای رفع اشراف در جداره‌های مشمول ضابطه محدودیت دید، در قطعات مجاور گذرهای با عرض بیش از ۴ متر تا ۱۲ متر، ایجاد دیواری با مصالح بنایی حداقل تا ارتفاع ۱/۲۰ متر از کف تمام شده و پس از آن، تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف تمام شده، پنجره به صورت قاب ثابت با شیشه مات یا مشجر الزامی است. اگر عرض گذر مجاور قطعات مزبور ۱۲ متر و بیشتر بود، ارتفاع دیوار یاد شده ۱ متر می باشد. در صورتی که عرض گذر مجاور قطعات بیش از ۲ متر تا ۴ متر باشد، ارتفاع دیوار موردنظر ۱/۵۰ متر تعیین می گردد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- در معابری که عرض آنها کمتر از ۲ متر می‌باشد، برای جلوگیری از اشراف و تشویق مالکان ابنیه مجاور معبر به تعریض معبر، ایجاد هرگونه روزنه و بازشو کاملاً ممنوع است.

- در پلاک‌هایی که ایجاد حیاط خلوت اجباری است، برای جلوگیری از اشراف، دیوار حیاط خلوت در اضلاع مجاور با قطعه همسایه باید هم‌ارتفاع ساختمان و به صورت سازه‌ای (در گیر با سازه اصلی ساختمان) احداث گردد. تعبیه هرگونه روزنه و بازشو در این دیوار که به ساختمانهای همجوار ایجاد دید و اشراف نماید، ممنوع است.

- در یک مجتمع مسکونی، در مواردی که نور اطاق‌های دو یا چند واحد مسکونی از یک نورگیر (پاسیو) تأمین می‌شود، فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر (در اطاق‌های اصلی) نباید کمتر از ۴ متر باشد. برای رفع اشراف و دید اطاق واحد‌های مسکونی به یکدیگر، ایجاد دیواری با مصالح بنایی حداقل تا ارتفاع ۹۰ سانتی متر از کف تمام شده اطاق ضروری است. پنجره باید روی دیوار مزبور قرار گیرد و شیشه آن مات یا مشجر باشد.

ب- حیاط خلوت، نورگیر (پاسیو) و تهویه طبیعی

- در قطعات مسکونی که طبق ضوابط نحوه استقرار بنا، ایجاد حیاط خلوت‌ها و حیاط‌های داخلی برای نورگیری فضاها، اصلی ساختمان (پذیرایی، نهارخوری، نشیمن و اتاق خوابها) ضروری است، حداقل مساحت آنها ۱۲ مترمربع و حداقل عرض آنها ۳ متر می‌باشد.

- نورگیرهایی که برای تأمین نور آشپزخانه پیش‌بینی می‌شود، عرض آنها باید حداقل ۲ متر و مساحت آنها حداقل ۶ مترمربع باشد. در قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع، حداقل ۳ درصد مساحت برای این منظور کافی است مشروط بر اینکه عرض آن در هر صورت کمتر از ۲ متر نباشد.

- حداقل مساحت حیاط خلوت برای نورگیری فضاها، اصلی ساختمان (پذیرایی، نهارخوری، نشیمن و اتاق خوابها) ۱۲ مترمربع و حداقل عرض آن در قطعات زیر ۳۰۰ مترمربع، ۲ متر و در قطعات با مساحت ۳۰۰ مترمربع و بیشتر، ۳ متر می‌باشد.

- برای جلوگیری از اشراف، دیوار حیاط خلوت در اضلاع مجاور با پلاک همسایه باید هم‌ارتفاع ساختمان و به صورت سازه‌ای (در گیر با سازه اصلی ساختمان) احداث گردد. تعبیه هرگونه روزنه و بازشو در این دیوار که به ساختمانهای همجوار ایجاد دید و اشراف نماید ممنوع می‌باشد.

- مساحت حیاط خلوت‌های در نظر گرفته شده در بر گذرها که به صورت عقب‌نشینی اختیاری احداث می‌شوند، به هر اندازه که باشد، جزء حداکثر سطح اشغال مجاز محسوب خواهد شد.

- احداث پنجره به حیاط خلوت‌ها و فضاها، باز در همکف و طبقات بدون ایجاد دیواری به ارتفاع حداقل ۹۰ سانتی متر ممنوع است.

- نورگیری در ساختمانهای مسکونی باید با رعایت کامل ضوابط و مقررات محدودیت دید (اشراف) انجام گیرد.

- کلیه اتاقهای اصلی و راهروها در ابنیه مسکونی باید دارای تهویه و نور طبیعی باشند.

- راه پله باید حتی المقدور از نور طبیعی برخوردار باشد.

- هواگیری و نورگیری از مالکیت‌های مجاور ممنوع است، مگر از طریق حیاط خلوت و فضای باز حاصله از رعایت حداقل فاصله ساختمان در دو ملک مجاور و با رعایت کامل ضوابط محدودیت دید (اشراف) و حیاط خلوت و نورگیر مبحث حاضر.

- نورگیری و تهویه حمام و سرویس بهداشتی می تواند به صورت غیرمستقیم و از طریق استفاده از کانالهای تأسیساتی یا کانالهای تعبیه شده بدین منظور انجام گیرد.

- حداکثر ارتفاع نورگیر زیرزمین (پنجره) از کف تمام شده حیاط تا زیرسقف ۹۰ سانتی متر است. در زمینهای شیبدار، حداکثر ارتفاع بزرگترین پنجره ۹۰ سانتی متر تعیین می گردد.

تبصره: رعایت مبحث چهاردهم مقررات ملی ساختمان در مورد نورگیری و تهویه طبیعی الزامی است.

پ- پیلوت و زیرزمین

- در پلاک‌های مسکونی که طبقه همکف آنها برای تأمین پارکینگ روی پیلوت اجرا می‌شود، اعم از آنکه زیرزمین اجرا شود یا نشود، رقوم کف پیلوت حداکثر ۲۰ سانتی متر بالاتر از رقوم متوسط کف معبر دسترسی ملک یا محوطه داخلی (حیاط) قرار می‌گیرد.

- در صورتی که در پلاک‌های مسکونی پارکینگ فقط در زیرزمین احداث شود و در همکف پیلوت اجرا نگردد، اختلاف رقوم روی سقف زیرزمین نسبت به متوسط رقوم کف معبر دسترسی، حداکثر ۱/۳۰ متر تعیین می‌گردد. اختلاف رقوم مزبور در پلاک‌های شمالی روی سقف زیرزمین نسبت به کف محوطه داخلی حیاط نیز حداکثر ۱/۳۰ متر باید باشد.

تبصره یک: در پلاک‌های جنوبی چنانچه کف پیلوت بالاتر از ۲۰ سانتی متر متوسط کف معبر دسترسی به اجرا در آید و یا در پلاک‌هایی که فقط زیرزمین احداث می‌شود، اختلاف سطح روی سقف زیرزمین از متوسط رقوم کف معبر دسترسی بیشتر از ۱/۳۰ متر اجرا شود، پیلوت یا زیرزمین احداث شده یک طبقه محسوب گردیده و زیربنای آنها از میزان زیربنای حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ملک مورد نظر کسر می‌شود.

تبصره دو: در پلاک‌هایی که به دو معبر دسترسی دارند و معابر با یکدیگر اختلاف ارتفاع دارند، در صورتیکه دسترسی سواره پلاک از معبر واقع در رقوم پایین تر تأمین می‌شود، ارتفاع پیلوت به صورت شناور و با اجرای سقف کاذب می‌تواند حداکثر با ارتفاع ۲/۶۰ متر اجرا شود؛ روی سقف زیرزمین نیز باید از متوسط کف معبر واقع در رقوم بالاتر حداکثر ۱/۳۰ متر اختلاف سطح داشته باشد. در صورت عدم رعایت حداکثر ارتفاع مفید پیلوت (۲/۴۰ متر) و اختلاف سطح ذکر شده برای زیرزمین (۱/۳۰ متر)، سطوح اختصاص یافته به پیلوت و زیرزمین جزء حداکثر تراکم ساختمانی منظور می‌گردد و از زیربنای مجاز کسر می‌شوند.

- در صورت احداث کاربری تجاری محله ای غیرمستقل در قطعه مسکونی، مشروط به رعایت تمامی ضوابط مربوط بدین کاربری (موضوع بند ۱- الف بند ۱-۲-۲-۵-۴ کاربری تجاری - خدماتی) از جمله تأمین ۱۰۰ درصد پارکینگ واحدهای

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

مسکونی، سقف محدوده پیلوت و سقف واحد تجاری - خدماتی باید براساس ارتفاع مجاز واحد تجاری - خدماتی احداث گردد تا اختلاف ارتفاع در سقف طبقه همکف ایجاد نشود. ارتفاع مفید پیلوت برای حصول به حداکثر ارتفاع مفید آن باید با استفاده از سقف کاذب به ۲/۴۰ متر کاهش یابد.

- در مورد احداث پیلوت و زیرزمین در پلاک‌های مسکونی به صورت تنها و توأم با هم، کمیسیون فنی شهرداری براساس شرایط محل از نظر توپوگرافی و وضعیت پلاک‌های همجوار به لحاظ حقوق همسایگی، اعلام نظر می‌نماید.
- در صورت استفاده از سقف شیب‌دار، ارتفاع بنا در قسمت تیزه سقف تا حداکثر ۱/۲ متر قابل افزایش است.
- حداقل ارتفاع مفید زیرزمین ۲/۰ و حداکثر آن ۲/۲۰ متر تعیین می‌گردد.

ت- سایر ضوابط و مقررات

- حداقل مساحت مفید واحد مسکونی ۷۵ مترمربع تعیین می‌گردد. احداث واحد مسکونی با مساحت کمتر از آن ممنوع است.
- هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع (راه‌پله، پشت‌بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات و نظایر اینها) داشته باشد.
- ایجاد انباری با مساحت حداقل ۲ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. انباری باید الزاماً در زیرزمین یا پیلوت تأمین شود.

د- فضاها و تأسیسات روی بام و راه‌پله

- نصب تأسیسات بر روی بامهای هم سطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.
- حداقل ارتفاع جان پناه از کف بام ۹۰ سانتی متر است.
- حداکثر ارتفاع خرپشته ۲/۵۰ متر است.
- احداث هرگونه انبار موقت و دائم بر روی بام ممنوع است.
- حداقل عرض باکس راه‌پله دو طرفه ۲/۵۰ متر است.
- سطح راه‌پله جزء سطح اشغال مجاز محسوب می‌گردد.
- رعایت حداقل مساحت ۱۰ مترمربع برای باکس راه‌پله در قطعات مسکونی الزامی است.

ر- پیش‌آمدگی و نماسازی

- براساس مصوبه ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در زمینه ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، احداث هرگونه پیش‌آمدگی در بدنه ساختمان در قالب ایوان، بالکن، پاگرد و نظایر اینها در بیرون از حد قطعه در معابر ممنوع است.
- نماسازی باید طبق مصوبه مذکور شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران انجام گیرد.

تبصره: در بافت‌های تاریخی شهر، رعایت ضوابط و مقررات سیما و منظر شهری و نماسازی ابنیه موردنظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان ضروری است. مالک و شهرداری برای تغییر در ابنیه موجود و احداث ابنیه جدید باید ضوابط را از اداره مزبور استعلام و رعایت نمایند.

۴-۱-۲-۵-۴- تأمین فضاهای عمومی و خدماتی

تأمین فضاهای عمومی و خدماتی در اراضی داخل محدوده و حریم شهر باید براساس قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی) در قالب قدرالسهم شهرداری برای تأمین معابر و خدمات عمومی صورت گیرد (پیوست شماره یک).

۴-۲-۵-۲- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا در کاربریهای خدماتی

در طرح جامع - تفصیلی امکان استفاده از فضاهای تاریخی به منظور انجام فعالیت‌هایی مانند تجاری - خدماتی، اداری و انتظامی، آموزشی، فرهنگی - هنری و نظایر اینها و همچنین استفاده‌های تفریحی - گردشگری مانند هتل، رستوران سنتی، قهوه‌خانه و نظایر اینها وجود دارد. اینگونه فضاها در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی در قالب کاربری میراث تاریخی مشخص شده‌اند. استفاده از فضاهای تاریخی مزبور اعم از ثبت شده یا نشده برای موارد یاد شده، منوط به استعلام و موافقت اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان می باشد. بدیهی است که هرگونه مداخله کالبدی برای مهیا ساختن امکان انجام و تداوم فعالیت‌های پیش گفته در فضاهای مزبور نیز باید براساس ضوابط و مقررات اداره مذکور صورت گیرد.

علاوه بر فضاهای یاد شده، در بافت‌های تاریخی مصوب شهر، کاربریهای خدماتی مختلفی شامل آموزشی، درمانی و نظایر اینها با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان پیشنهاد گردیده که تعدادی از آنها روی ابنیه ساخته شده و مخروبه و تعدادی در اراضی خالی پیشنهاد گردیده است. مالکان یا دستگاه اجرایی بهره‌بردار از املاک و اراضی مزبور برای احداث کاربری یا استقرار فعالیت‌های خدماتی موردنظر در ابنیه موجود باید قبل از هر اقدامی از طریق شهرداری نسبت به استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان اقدام نمایند. در صورتیکه ملک، اثر تاریخی شناخته شود، استقرار فعالیت در آن تابع ضوابط اداره مذکور خواهد بود ولی اگر این اداره ملک موردنظر را فاقد ارزش تاریخی و قابل تخریب و بازسازی معرفی کند، مالک می‌تواند طبق ضوابط طرح نسبت به احداث کاربریهای موردنظر در آن اقدام نماید. ضوابط موردنظر برای احداث کاربری‌های خدماتی در اراضی قابل تخریب و بازسازی واقع در بافت‌های تاریخی و سایر قسمت‌های شهر در ادامه آورده شده است.

۱-۲-۲-۵-۴- کاربری تجاری - خدماتی

در طرح حاضر، دو نوع کاربری تجاری - خدماتی شامل تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای و شهری تعریف شده است که در ادامه مورد بررسی قرار می‌گیرند.

الف - تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای

کاربری تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای به دو نوع غیرمستقل (بخشی از قطعه مسکونی) و مستقل (جدا از قطعه مسکونی) تقسیم می‌شود که مشخصات و ضوابط هر یک از آنها در ادامه آورده می‌شود:

۱- الف - تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای غیرمستقل

واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای غیرمستقل باید در بر محورهای مختلط با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای احداث شوند. این واحدها می‌توانند صرفاً به مساحت حداکثر ۱۰ درصد اندازه قطعه مسکونی (قبل از اصلاحی و با رعایت حدنصاب مشخص شده برای پهنه تراکم ساختمانی مسکونی محدوده استقرار آن) و حداکثر تا مساحت ۳۰ مترمربع ایجاد شوند.

تبصره یک: احداث کاربری تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای در بافت‌های تاریخی مصوب شهر صرفاً در آن دسته از قطعات مسکونی که اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان در پاسخ به استعلام شهرداری به عنوان اثر تاریخی تعیین ننموده یا مجوز ایجاد آن را صادر می‌کند، مقدور می‌باشد.

تبصره دو: در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای، امکان تبدیل کاربری‌های خدماتی عمومی موجود و پیشنهادی طرح مانند آموزشی، فرهنگی - هنری، درمانی، تأسیسات شهری و تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبارداری و نظایر اینها به کاربری تجاری - خدماتی غیرمستقل وجود ندارد.

تبصره سه: کاربری تجاری - خدماتی غیرمستقل در صورت تأمین ۱۰۰ درصد پارکینگ به ازاء هر واحد (به استثناء بافت تاریخی) و منوط به رعایت سایر ضوابط مربوط به این کاربری، می‌تواند در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری نیز احداث گردد. لازم به ذکر است که پارکینگ این کاربری الزاماً باید در داخل قطعه مسکونی و مازاد بر ۱۰۰ درصد پارکینگ موردنیاز واحدهای مسکونی ایجاد شده در همان قطعه، تأمین شود. بدیهی است که در صورت عدم رعایت کلیه شرایط ذکر شده، ایجاد کاربری تجاری - خدماتی غیرمستقل در محورهای یاد شده ممنوع است.

۱-۱- الف - ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت واحدهای تجاری - خدماتی غیرمستقل در بافت‌های تاریخی مصوب شهر ۱۲ مترمربع با حداقل عرض (دهنه) ۳ مترمربع و حداقل عمق ۴ متر و در سایر بافتها ۱۸ مترمربع با حداقل عرض (دهنه) ۳ متر و حداقل عمق ۴ متر تعیین می‌گردد. حداکثر مساحت واحدهای مذکور ۳۰ مترمربع می‌باشد.

- واحدهای تجاری - خدماتی موردنظر باید در محدوده سطح اشغال مجاز قطعه مسکونی (اعیانی) احداث گردند.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

تبصره: واحد تجاری - خدماتی غیرمستقل ساخته شده تا زمان تصویب طرح تفصیلی در بافتهای پر و خالی که دارای مساحتی کمتر از حدنصاب های تعیین شده (۱۲ و ۱۸ مترمربع) هستند، می توانند کماکان به فعالیت خود ادامه دهند. با این حال، در زمان بازسازی و پس از تخریب در اثر ایجاد تعریض معبر باید حدنصاب های مذکور را رعایت کنند.

۱-۲- الف - ضوابط احداث بنا

- ارتفاع مفید واحدهای تجاری - خدماتی غیرمستقل حداقل ۳ متر و حداکثر ۵ متر می باشد.
- ایجاد واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس محله ای در طبقات زیرزمین مجاز نیست.
- سطح تجاری - خدماتی مقیاس محله ای غیرمستقل جزء حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی قطعه مسکونی محاسبه می شود و احداث آن در بخشی از فضای باز قطعه (عرصه) ممنوع است.
- فعالیت واحد تجاری - خدماتی محله ای غیرمستقل نباید موجب اشغال فضای پیاده رو و سد معبر گردد.
- واحدهای تجاری - خدماتی غیرمستقل نیازی به تأمین پارکینگ ندارند.

۲- الف - تجاری - خدماتی مقیاس محله ای مستقل

- واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس محله ای مستقل اعم از غیرمختلط (صرفاً تجاری - خدماتی) و مختلط (تجاری - خدماتی با مسکونی یا با دیگر کاربریهای خدماتی مانند اداری، درمانی، فرهنگی و نظایر اینها) باید صرفاً در بر محورهای مختلط با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله ای ایجاد گردند (ن.ک به نقشه شماره ۲-۴۵۲).
- تبصره یک: احداث کاربری تجاری - خدماتی موردنظر در بافت های تاریخی مصوب شهر صرفاً در آن دسته از اراضی خالی یا قطعات ساخته شده ای که اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان در پاسخ به استعلام شهرداری بعنوان اثر تاریخی تعیین ننموده و یا مجوز آن را صادر می کند، مقدور می باشد.
- تبصره دو: در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله ای، امکان تبدیل کاربری های خدماتی عمومی موجود و پیشنهادی طرح مانند آموزشی، فرهنگی - هنری، درمانی، تأسیسات شهری، تجهیزات شهری و نظایر اینها به کاربری تجاری - خدماتی مستقل وجود ندارد.

۱-۲- الف - ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت زمین برای ایجاد واحدهای تجاری - خدماتی موردنظر در بافت پر اعم از بافت های تاریخی و غیرتاریخی ۱۸ مترمربع و در بافت خالی ۲۴ مترمربع با حداقل عرض (دهنه) ۳ متر و حداقل عمق ۶ متر تعیین می گردد.
- تبصره: واحدهای تجاری مستقل ساخته شده تا زمان تصویب طرح تفصیلی در بافتهای پر (ساخته شده) و خالی که دارای مساحتی کمتر از حدنصاب های تعیین شده (۱۸ و ۲۴ مترمربع) هستند، می توانند کماکان به فعالیت خود ادامه دهند، با این وجود در زمان بازسازی و یا پس از تخریب در اثر ایجاد تعریض معبر باید حدنصاب های مذکور را رعایت کنند.

۲-۲-الف- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال ساختمان جهت احداث واحدهای تجاری- خدماتی مستقل ۱۰۰ درصد مساحت زمین است.

- حداکثر سطح اشغال زیربنا در زیرزمین، ۱۰۰ درصد تعیین می گردد و باید منطبق بر میزان سطح اشغال در همکف باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات واقع در پهنه تراکمی D1 معادل ۱۰۰ درصد و در پهنه تراکمی D2 با رعایت ضوابط گذربندی و با توجه به ارتفاع قطعه مسکونی، ۲۰۰ درصد می باشد.

- تعداد طبقات مجاز این کاربری در پهنه تراکمی D1 یک طبقه روی زیرزمین و در پهنه تراکمی D2، ۲ طبقه است.

- در صورت استفاده از زیرزمین جهت پارکینگ و انبار، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.

- استقرار واحد مسکونی در طبقه اول (بر روی واحد تجاری- خدماتی) باید مانند واحد تجاری- خدماتی همکف و در بر گذر اصلی انجام گیرد.

- احداث نیم طبقه در داخل همکف واحد تجاری- خدماتی و در قسمت انتهایی حداکثر تا $\frac{1}{3}$ مساحت همکف واحد و رعایت حداقل ارتفاع ۲/۴۰ متر مجاز است. مالک باید عوارض مربوط را به شهرداری پرداخت نماید.

- ارتفاع مفید واحدهای تجاری- خدماتی موردنظر در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۵ متر و در طبقه اول حداقل ۳ و حداکثر ۳/۶۰ متر می باشد.

تبصره: در صورت احداث نیم طبقه داخلی، حداکثر ارتفاع نباید از ۶ متر تجاوز نماید.

- ایجاد واحدهای تجاری- خدماتی و همچنین کاربریهای خدماتی عمومی مانند اداری و انتظامی، درمانی و نظایر آنها در طبقات زیرزمین ممنوع است.

- کف طبقه همکف می تواند حداکثر به اندازه ۲۰ سانتی متر (یک پله ۲۰ سانتی متری) از کف پیاده رو بالاتر باشد.

- برای هر یک از واحدهای تجاری- خدماتی احداث شده در همکف و یا دیگر خدمات ایجاد شده در طبقه اول و دوم، تا مساحت ۵۰ مترمربع باید یک واحد پارکینگ تأمین نمود. در صورت افزایش مساحت واحدهای مزبور به بیش از ۵۰ مترمربع، ایجاد یک واحد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۵۰ مترمربع فضای تجاری اضافی الزامی است. برای واحدهای مسکونی احداثی در طبقه اول و دوم نیز تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی ضروری است.

تبصره ۱: پارکینگهای مذکور باید در زیرزمین و یا در بر معبر و از طریق حداقل ۲ متر عقب نشینی تأمین گردد. سطح کاهش یافته ناشی از عقب نشینی مزبور برای تأمین پارکینگ جزء حدنصاب موردنظر برای احداث کاربری تجاری- خدماتی مستقل محسوب می گردد.

تبصره ۲: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگهای موردنیاز در زیرزمین مالک باید عوارض مصوب را به شهرداری پرداخت نماید. شهرداری موظف است از محل درآمدهای مزبور نسبت به ایجاد پارکینگ عمومی در شعاع مناسب اقدام نماید.

تبصره ۳: واحدهای تجاری - خدماتی دارای مجوز احداث شده تا قبل از ابلاغ طرح جامع - تفصیلی از ضوابط تأمین پارکینگ مسشنی هستند ولی در زمان نوسازی، رعایت حدنصاب تفکیک، پارکینگ و سایر ضوابط طرح در مورد آنها الزامی است.

- فعالیت واحد تجاری - خدماتی نباید موجب اشغال پیاده رو و سد معبر گردد.

ب- تجاری - خدماتی مقیاس شهری

کاربریهای تجاری - خدماتی مقیاس شهری اعم از منفرد (غیرمترکز) و یا مترکز (پاساژ و مانند آن) صرفاً می‌توانند در بر محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری (مشخص شده بر روی نقشه شماره ۲-۴۵۲) با رعایت ضوابط حاضر احداث گردند.

تبصره ۱: کاربری تجاری - خدماتی غیرمستقل در صورت تأمین ۱۰۰ درصد پارکینگ به ازاء هر واحد و منوط به رعایت سایر ضوابط مربوط به این کاربری، می‌تواند در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری نیز احداث گردد. لازم به ذکر است که پارکینگ این کاربری الزاماً باید در داخل قطعه مسکونی و مازاد بر ۱۰۰ درصد پارکینگ موردنیاز واحدهای مسکونی ایجاد شده در همان قطعه، تأمین شود. بدیهی است که در صورت عدم رعایت کلیه شرایط ذکر شده، ایجاد کاربری تجاری - خدماتی غیرمستقل در محورهای یاد شده ممنوع است.

تبصره ۲: در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری، امکان تبدیل کاربریهای خدماتی عمومی موجود و پیشنهادی طرح مانند آموزشی، فرهنگی - هنری، درمانی، تأسیسات شهری، تجهیزات شهری و حمل و نقل و انبارداری به کاربری تجاری - خدماتی منفرد و مترکز وجود ندارد.

کاربریهای تجاری - خدماتی مقیاس شهری می‌توانند در دو شکل زیر احداث گردند:

۱- ب- تجاری - خدماتی منفرد غیرمترکز

احداث واحدهای تجاری - خدماتی منفرد با عملکرد شهری، در بر محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری تا عمق یک پلاک و یا حداکثر ۳۰ متر از بر محور مجاز می‌باشد.

۱-۱- ب- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین جهت احداث واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس شهری منفرد اعم از بافت‌های تاریخی مصوب شهر و سایر بافتها ۲۴ مترمربع با حداقل عرض (دهنه) ۳ متر و حداقل عمق ۶ متر تعیین می‌گردد. برای زمینهای بزرگتر و مقادیر مزبور، نسبت طول به عرض قطعه باید حداکثر سه به یک و حداقل، دو به یک باشد.

تبصره: واحدهای تجاری - خدماتی منفرد غیرمترکز ساخته شده تا زمان تصویب طرح تفصیلی که دارای مساحتی کمتر از حدنصاب تعیین شده (۲۴ مترمربع) هستند، کماکان می‌توانند به فعالیت خود ادامه دهند. با این وجود، در زمان بازسازی و یا پس از تخریب در اثر ایجاد و تعریض معابر باید حدنصاب های مذکور را رعایت کنند.

۲-۱-ب- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال ساختمان برای احداث واحدهای تجاری - خدماتی در طبقه همکف ۱۰۰ درصد و در طبقات اول و دوم ۸۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال زیربنا در زیرزمین، برابر ۱۰۰ درصد اندازه قطعه زمین تعیین می گردد و باید منطبق بر میزان سطح اشغال در همکف باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی موردنظر، جهت احداث واحدهای منفرد اعم از غیرمختلط و مختلط تجاری - خدماتی با مسکونی یا با دیگر خدماتی مانند اداری، درمانی، فرهنگی و نظایر اینها در بافت‌های تاریخی مصوب ۱۰۰ درصد و در سایر بافت‌های شهر ۲۶۰ درصد می باشد.
- تبصره: حداکثر تراکم ساختمانی واحدهای تجاری - خدماتی منفرد در محوره‌های با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری واقع در بافت‌های تاریخی می تواند با کسب موافقت اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان به ۱۸۰ درصد و در دو طبقه افزایش یابد.
- تعداد طبقات مجاز در بافت‌های تاریخی یک طبقه و در سایر بافت‌های شهر، حداکثر ۳ طبقه روی زیر زمین (شامل همکف، اول و دوم) تعیین می گردد.
- در صورت استفاده از زیرزمین جهت پارکینگ و انبار، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد.
- ارتفاع مفید واحدهای تجاری - خدماتی در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ و حداکثر ۴/۶۰ متر و در طبقه اول و دوم حداقل ۳ و حداکثر ۳/۶۰ متر است.
- احداث نیم طبقه در داخل واحد تجاری - خدماتی همکف و در قسمت انتهایی تا یک سوم مساحت همکف واحد و رعایت حداقل ارتفاع ۲/۴۰ متر مجاز است و مالک باید عوارض مربوطه را به شهرداری پرداخت نماید.
- تبصره: در صورت احداث نیم طبقه داخلی، حداکثر ارتفاع نباید از ۶ متر تجاوز نماید.
- ایجاد واحدهای تجاری - خدماتی و همچنین کاربریهای خدماتی عمومی مانند اداری، درمانی و نظایر اینها در زیرزمین ممنوع است.
- کف طبقه همکف می تواند حداکثر به اندازه ۳۰ سانتی متر (یک پله ۳۰ سانتی متری) از کف پیاده رو بالاتر باشد.
- برای هر یک از واحدهای تجاری - خدماتی و دیگر خدمات مجاز احداث شده در همکف، اول و دوم، تا مساحت ۵۰ مترمربع باید یک واحد پارکینگ تأمین نمود. در صورت افزایش مساحت واحدهای مزبور به بیش از ۵۰ مترمربع، ایجاد یک واحد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۵۰ مترمربع فضای تجاری اضافی الزامی است. برای واحدهای مسکونی احداثی در طبقات اول و دوم نیز تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی الزامی است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

تبصره ۱: پارکینگ‌های مزبور باید در زیرزمین یا در بر معبر و از طریق حداقل ۵ متر عقب‌نشینی تأمین گردد. سطح کاهش یافته ناشی از عقب‌نشینی برای تأمین پارکینگ جزء حدنصاب موردنظر برای احداث کاربری تجاری - خدماتی مقیاس شهری منفرد محسوب می‌گردد.

تبصره ۲: در صورت عدم امکان تأمین حداکثر ۵۰ درصد از تعداد پارکینگ‌های موردنیاز در زیرزمین یا در بر محور، مالک باید عوارض مصوب را به شهرداری پرداخت نماید. شهرداری موظف است از محل درآمدهای مزبور نسبت به ایجاد پارکینگ عمومی در شعاع مناسب اقدام نماید.

تبصره ۳: واحدهای تجاری - خدماتی دارای مجوز احداث شده تا قبل از ابلاغ طرح جامع - تفصیلی از ضوابط تأمین پارکینگ مستثنی هستند ولی در زمان نوسازی، رعایت حدنصاب تفکیک، پارکینگ و سایر ضوابط طرح در مورد آنها الزامی است.

۲- ب- تجاری - خدماتی متمرکز (بازار و ماندآن)

احداث مجتمع‌های تجاری - خدماتی متمرکز فقط در بر محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری و تا عمق یک بلوک شهری و حداکثر ۵۰ متر از بر محور با رعایت ضوابط زیر مجاز است:

- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین جهت احداث مجتمع تجاری - خدماتی متمرکز ۴۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

تبصره: مجتمع‌های تجاری مستقل ساخته شده تا زمان تصویب طرح تفصیلی که دارای مساحتی کمتر از حدنصاب تعیین شده (۴۰۰ مترمربع) هستند می‌توانند کماکان به فعالیت خود ادامه دهند. با این حال، در زمان بازسازی و یا پس از تخریب در اثر ایجاد یا تعریض معبر، باید حدنصاب‌های مذکور رعایت کنند.

- نسبت طول به عرض قطعه باید حداکثر سه به یک و حداقل دو به یک باشد.

- حدنصاب تفکیک واحدهای تجاری - خدماتی در مجتمع‌های موردنظر نباید از ۱۸ مترمربع (با حداقل عرض ۳ متر و عمق حداقل ۴ متر) کمتر باشد.

- رعایت حداقل ۵ متر عقب‌نشینی از بر محور اصلی برای ایجاد ورودی و خروجی مستقل و صرفاً تأمین پارکینگ مراجعان ضروری است. سطح کاهش یافته ناشی از عقب‌نشینی مزبور جزء حدنصاب موردنظر برای احداث مجتمع تجاری - خدماتی متمرکز محسوب می‌گردد.

- ضوابط احداث بنا

- احداث کاربری تجاری - خدماتی نوع متمرکز در حاشیه محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری واقع در لبه‌های محدوده بافتهای تاریخی مصوب شهر از نظر امکان احداث و نیز به لحاظ حداکثر سطح اشغال، حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات، تابع نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان از لحاظ عدم آسیب رسیدن به بافت تاریخی و همخوانی با آن از نظر حجم توده گذاری، ارتفاع و نظایر اینها می باشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان برای احداث مجتمع تجاری - خدماتی متمرکز در همکف و طبقات ۸۰ درصد مساحت زمین تعیین می گردد.
- حداکثر مساحت زیرزمین ۸۰ درصد اندازه قطعه می باشد و باید منطبق بر میزان سطح اشغال در همکف باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای ایجاد مجتمع‌های مورد نظر ۳۲۰ درصد تعیین می گردد. شایان ذکر است که حداکثر تعداد طبقات مجاز برای احداث این مجتمع‌ها ۴ طبقه روی زیرزمین است و در خصوص درخواست‌های بالاتر از تراکم ساختمانی ۳۲۰ درصد، موضوع منوط به تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز باید حسب مورد از طریق کارگروه شهرسازی و امور زیربنایی و کمیسیون ماده ۵ پیگیری و به تصویب برسد.
- ارتفاع مجاز واحدهای تجاری - خدماتی قابل احداث در مجتمع متمرکز در طبقه همکف حداقل ۴ و حداکثر ۵ متر و در طبقات اول، دوم و سوم حداقل ۳ و حداکثر ۴/۵۰ متر است.
- برای تعیین عرض مفید هر راه پله باید ضوابط مربوط به راه پله و پلکان مندرج در مقررات ملی ساختمان از جمله مبحث سوم (حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق) ملاک عمل قرار گیرد.
- رعایت کلیه موارد آیین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجتمع‌های تجاری - خدماتی متمرکز الزامی است.
- هر پاساژ باید دارای یک ورودی و خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری باشد.
- سطح نورگیر (بجز راهروی عمومی) و راه پله جزء سطح زیربنا محسوب نمی گردد اما جزء حداکثر تراکم ساختمانی مجاز به شمار می رود.
- به غیر از سطوح اختصاص یافته به پارکینگ و تأسیسات در زیرزمین، کلیه سطوح ساخته شده در تمامی طبقات و زیرزمین به عنوان سطح زیربنا و جزء حداکثر تراکم ساختمانی مجاز محسوب می گردد.
- ایجاد بارانداز و امکان دسترسی مجزا جهت وسایل حمل و نقل کالا و تخلیه زباله الزامی است.
- اخذ تأییدیه طراحی مناسب پروژه از اداره/ سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- اختصاص فقط یک طبقه زیرزمین زیر همکف به واحدهای تجاری - خدماتی در صورت تأمین تمامی پارکینگ‌های موردنیاز این واحدها و پارکینگ مراجعان (در طبقات زیرزمین زیرین آن) مجاز است و جزء حداکثر تراکم ساختمانی مجاز محسوب می‌گردد.

- ایجاد طبقات زیرزمین به هر تعداد برای تأمین پارکینگ‌های موردنیاز واحدهای تجاری - خدماتی مجاز می‌باشد.
- فضای باز پلاکهای تجاری (به میزان ۲۰ درصد) باید در بر معبر اصلی ملک مجاور قرار گیرد. سطح یاد شده به منظور ارتقای کیفیت فضاهای شهری باید بر اساس روشهای طراحی شهری همچون عقب نشینی ها، شکل دهی به جداره های شهری و غیره به اجرا درآید.

- در قطعات بزرگ، بخشی از فضای باز مجتمع می‌تواند در وسط آن و به صورت حیاط مرکزی تأمین گردد.
- برای هر یک از واحدهای تجاری - خدماتی احداث شده در مجتمع متمرکز، تا مساحت ۵۰ مترمربع باید یک واحد پارکینگ تأمین کرد. در صورت افزایش مساحت واحدهای مزبور به بیش از ۵۰ مترمربع، ایجاد یک واحد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۵۰ مترمربع فضای تجاری اضافی الزامی است. به ازاء هر ۵ واحد تجاری - خدماتی، تأمین یک واحد پارکینگ مراجعان نیز ضروری است.

- احداث کاربری تجاری - خدماتی نوع متمرکز در حاشیه محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری در واقع لبه‌های محدوده بافتهای تاریخی مصوب شهر از نظر امکان احداث و نیز به لحاظ حداکثر سطح اشغال، حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات تابع نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان از لحاظ عدم آسیب به بافت تاریخی و همخوانی با آن از نظر حجم توده گذاری، ارتفاع و نظایر اینها می‌باشد.

- طرح های جانمایی و اجرایی مجتمع های تجاری - خدماتی متمرکز، پیش بینی پارکینگ موردنیاز آنها باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد .

تبصره ۱: در صورت اختصاص زیرزمین ذیل همکف و طبقات زیر آن به پارکینگ و در عین حال، عدم امکان تأمین حداکثر ۲۰ درصد تعداد پارکینگ‌های موردنیاز واحدهای تجاری - خدماتی احداثی در طبقات همکف و بالای آن، مالک باید عوارض مصوب را به شهرداری پرداخت نماید. شهرداری موظف است از محل درآمدهای مزبور نسبت به ایجاد پارکینگ عمومی در شعاع مناسب اقدام نماید. این موضوع شامل مجتمع‌هایی که اقدام به احداث واحدهای تجاری - خدماتی در زیرزمین ذیل همکف می‌کنند، نمی‌گردد و آنها موظفند ۱۰۰ درصد تعداد پارکینگ‌های موردنیاز واحدهای تجاری - خدماتی و مراجعات را تأمین کنند.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

تبصره ۲: واحدهای تجاری - خدماتی دارای مجوز احداث شده تا قبل از ابلاغ طرح جامع - تفصیلی از ضوابط تأمین پارکینگ مستثنی هستند ولی در زمان نوسازی، رعایت حدنصاب تفکیک، پارکینگ و سایر ضوابط طرح در مورد آنها الزامی است. - واحدهای آموزش رانندگی و آژانس‌های مسافربری شهری (تاکسی تلفنی) جزء کاربری تجاری - خدماتی محسوب می‌شوند. حداقل مساحت زمین برای واحدهای آموزش رانندگی ۵۰۰ مترمربع و برای آژانس‌های مسافربری شهری ۳۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد. فضای اداری و فضای لازم برای پارک و توقف خودروهای متعلق به این واحدها باید در داخل قطعه زمین در نظر گرفته شده قرار گیرند، بطوریکه هیچ یک از اتومبیل‌های وابسته به این واحدها در معابر اطراف پارک ننمایند. - نوع معبر دسترسی واحدهای آموزش رانندگی و آژانس‌های مسافربری شهری، خیابان‌های محلی اصلی و فرعی می‌باشد. حداقل عرض معابر دسترسی به این واحدها ۱۶ متر تعیین می‌گردد. - حداکثر سطح اشغال همکف حداکثر تراکم ساختمانی قابل احداث در قطعات اختصاص یافته به واحدهای آموزش رانندگی و آژانس‌های مسافربری شهری به ترتیب ۶۰ و ۱۲۰ درصد و حداکثر طبقات آنها ۲ طبقه می‌باشد. ایجاد پیلوت در همکف برای استفاده پارکینگ واحدهای مزبور بلامانع می‌باشد.

۲-۲-۲-۴- کاربری آموزشی

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود. این کاربری شامل کلیه مراکز آموزشی مقاطع تحصیلی از پیش‌دبستان تا پایان دوره هنرستان و پیش‌دانشگاهی و همچنین مدارس فنی و حرفه‌ای، مراکز آموزش کودکان استثنایی و ناشنوایان، مدارس اسلامی و نظایر اینها می‌باشد.

- استفاده‌های مجاز

استفاده‌های مجاز کاربری آموزشی در هر یک از رده‌های سلسله مراتب تقسیمات شهری به شرح زیر می‌باشد:

کاربری آموزشی رده محله‌ای و شهری. کاربری آموزشی رده محله‌ای شامل دوره‌های آموزشی قبل از دبستان (مهد کودک - آمادگی) و آموزش ابتدایی است. کاربری آموزشی رده شهری نیز مشتمل بر آموزش راهنمایی و کلیه مقاطع دبیرستان، هنرستان، پیش‌دانشگاهی، کار و دانش، آموزش فنی و حرفه‌ای و نظایر اینها می‌باشد.

- احداث مرکز آموزش نهضت سوادآموزی، مرکز آموزش معلولین ذهنی و جسمی، مرکز آموزشی نابینایان و...

تبصره ۱: احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی از قبیل سالنهای سخنرانی، نمایش، غذاخوری، واحدهای اداری - انتظامی، سرایداری، سالن ورزشی، مسجد و مراکز تفریحی و فرهنگی - هنری در داخل مراکز آموزشی در صورتی که درب آنها از داخل باشد، مجاز است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

تبصره ۲: احداث آزمایشگاه، کارگاه و انستیتوهای آموزشی و همچنین مراکز ورزشی و فرهنگی - هنری وابسته به آموزش و پرورش در کاربری مزبور بلامانع است.

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

اراضی آموزشی صرفاً باید به استفاده‌های مجاز اختصاص یابد. هر نوع استفاده دیگری از این اراضی ممنوع است.

الف- ضوابط تفکیک

سطح موردنیاز کاربری آموزشی برحسب مقاطع تحصیلی در روی نقشه طرح جامع - تفصیلی به طور مشخص تعیین شده است. هر یک از قطعات باید به کاربری آموزشی مقطع تحصیلی مربوط اختصاص یابد. تفکیک قطعات مزبور ممنوع می‌باشد. تفکیک قطعات آموزشی جدید (موضوع کاربریهای مشروط کاربری مسکونی بند ۱-۲-۵-۴) باید برحسب مقطع تحصیلی طبق ضوابط سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس انجام گیرد. حداقل عرض معبر همجوار کاربری مزبور ۱۲ متر می‌باشد.

تبصره ۱: در صورت افزایش تعداد کلاسهای مدارس موجود، نظر نهایی سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس (وزارت آموزش و پرورش) منوط به رعایت سایر ضوابط طرح حاضر لازم‌الرعایه است.

تبصره ۲: تأمین دسترسی کودکان، مهدکودک و دبستانها از معابر با عرض ۱۰ تا ۱۶ متر به استثناء کمربندی‌ها، شبکه‌های شریانی درجه یک و دو اصلی، معابر فرعی درجه یک و نیز کمربندی‌ها مجاز است.

تبصره ۳: دسترسی مدارس راهنمایی، دبیرستانها و هنرستانها فقط از طریق خیابانهایی با عرض ۱۲ تا ۲۴ متر به استثناء معابر شریانی درجه یک، معابر فرعی درجه یک و نیز کمربندی‌ها مجاز است.

- با توجه به احداث مراکز آموزشی غیروابسته به وزارتخانه آموزش و پرورش همچون مدارس اسلامی، مجتمع‌ها و مراکز آموزشی فنی و حرفه‌ای و نظایر اینها توسط دستگاه‌های اجرایی مختلف، تفکیک آنها تابع ضوابط و مقررات دستگاه مربوط است.

ب- ضوابط احداث بنا

- احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) می‌باشد. با این حال، قبل از هرگونه اقدامی در زمینه احداث بنای آموزشی، نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات مزبور باید به تأیید شهرداری برسد تا شهرداری بتواند براساس آن نسبت به کنترل نقشه‌های اجرایی و ضوابط سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و نظایر اینها اقدام نمایند.

- با توجه به احداث مراکز آموزشی غیروابسته به وزارتخانه آموزش و پرورش همچون مدارس اسلامی، مجتمع‌ها و مراکز آموزشی فنی و حرفه‌ای و نظایر اینها توسط دستگاه‌های اجرایی مختلف، تفکیک و احداث آنها تابع ضوابط و مقررات دستگاه مربوطه می‌باشد. ضوابط و نقشه‌های اجرایی ابلاغی دستگاه قبل از هرگونه اقدامی باید به تأیید شهرداری برسد تا

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

شهرداری بتواند براساس آنها نسبت به کنترل نقشه‌های اجرایی، سطح اشغال و تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، پارکینگ و نظایر اینها اقدام نمایند.

- پارکینگ

احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی از جمله نحوه تأمین پارکینگ آنها تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس) می‌باشد.

- حداقل پارکینگ اتومبیل موردنیاز به ازای هر سه کلاس یک پارکینگ است.

- تعداد پارکینگ لازم باید متصل و هم‌سطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته که به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره ۲-۴۵۲: تعداد پارکینگ برحسب مقاطع تحصیلی

مقطع	محل سوار و پیاده شدن	پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ بلندمدت
دبستان	۳ پارکینگ برای ۵ کلاس اول، ۲ پارکینگ برای هر ۵ کلاس بعدی	۳ سواری و ۲ مینی‌بوس برای هر ۵ کلاس	۱ سواری برای هر ۵ کلاس
راهنمایی	۳ پارکینگ برای ۶ کلاس اول، ۱ پارکینگ برای هر ۳ کلاس بعدی	۱ سواری و ۱ مینی‌بوس برای هر ۳ کلاس	۱ سواری برای هر ۳ کلاس
دبیرستان	۳ پارکینگ برای ۴ کلاس اول، ۱ پارکینگ برای ۴ کلاس بعدی	۱ سواری برای هر ۴ کلاس	۱ سواری برای هر ۴ کلاس

مأخذ: مطالعات و بافته‌های مشاور

- تأمین پارکینگ اتومبیل در محوطه مدارس اکیداً ممنوع است.

- برای وسایل نقلیه دانش‌آموزان (دوچرخه- موتور)، ایجاد فضای مناسبی به ازای هر ۱۰ دانش‌آموز دوره متوسطه پسر و هر ۱۵ دانش‌آموز مقطع راهنمایی پسرانه، یک پارکینگ در محوطه مدرسه بصورت سرپوشیده در کنار درب ورودی الزامی است.

- حداقل سطح موردنیاز فضای پارکینگ وسایل نقلیه دانش‌آموزان به ازای هر واحد، ۱/۶ مترمربع تعیین می‌گردد.

تبصره: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربریهای آموزشی پیشنهاد شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی طراحی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و ... به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

- مقررات ویژه

- ایجاد مجموعه‌های آموزشی در محدوده محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری مشخص شده در بافتهای تاریخی شهر منوط به استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و رعایت ضوابط و مقررات اعلام شده از طرف اداره مزبور در تمامی زمینه‌ها می‌باشد.

- نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری آموزشی پیش‌بینی شده در بافتهای تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامون، ارتفاع، نماسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۳-۲-۲-۵-۴- کاربری درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری اجتماعی گفته می‌شود. این کاربری در برگیرنده سطوح مختلف فعالیت‌های درمانی مانند: کلینیک پزشکان، درمانگاه، بیمارستان، زایشگاه، آزمایشگاه طبی و نظایر اینها است.

- استفاده‌های مجاز

- احداث بیمارستان، زایشگاه، درمانگاه، کلینیک و پلی کلینیک‌های تخصصی، مراکز تحقیقاتی پزشکی، مراکز انتقال خون، مراکز روانپزشکی، ساختمان پزشکان، آزمایشگاه طبی، کلینیک دامپزشکی، مراکز مبارزه با بیماری‌ها، مراکز بهداشتی - درمانی، پایگاه درمانی شهری، مراکز اورژانس شهری و نظایر اینها؛

- احداث مراکز نگهداری کودکان استثنایی و بیماران روانی، آزمایشگاه معلولین، خانه سالمندان، شیرخوارگاه، مراکز حمایتی و توانبخشی و سایر اماکن ارائه دهنده خدمات اجتماعی .

- احداث درمانگاه و کلینیک درمانی و نظایر اینها

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- بجز استفاده‌های مجاز هر گونه استفاده دیگری از اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک و احداث بنا

تفکیک و احداث واحدهای درمانی باید براساس ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و یا دستگاه متولی مانند سازمان بهزیستی کشور صورت گیرد. ضوابط و نقشه‌های اجرایی ابلاغی دستگاه قبل از هرگونه اقدامی باید به تأیید شهرداری برسد تا شهرداری بتواند براساس آنها نسبت به کنترل نقشه‌های اجرایی، سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، پارکینگ و نظایر اینها اقدام نمایند.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- سطح کل زیربنای ساختمانهای درمانی در طبقه همکف نباید از ۵۰ درصد تجاوز نماید و مابقی باید جهت فضای سبز و باز، درختکاری، گلکاری و نظایر اینها اختصاص یابد.

- رعایت ۵ متر عقب‌نشینی جهت تأمین محل توقف و پارکینگ موقت مراجعان ضروری است.

- پارکینگ

پارکینگ موردنیاز مراکز درمانی باید طبق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و یا سازمان متولی تأمین و احداث گردد. اگر این ضوابط ارائه نشود، رعایت موارد زیر ضروری است:

- در بیمارستانها به ازای هر تخت در یک اتاق خصوصی و به ازای هر ۳ تخت در یک اتاق عمومی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در درمانگاهها و مراکز درمانی به ازای هر ۳ کارمند و یک پزشک یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در سایر مراکز مشمول استفاده‌های مجاز درمانی، به ازای هر ۵ کارمند و یا ۵ نفر فرد توان‌خواه، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در احداث ساختمانهای مشمول این کاربری، عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایل نقلیه الزامی است.

- مقررات ویژه

- ایجاد مجموعه‌های پزشکی در محدوده کاربری‌های درمانی و محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری مجاز است. استقرار برخی از واحدهای درمانی در طبقه فوقانی فضاهای تجاری - خدماتی مقیاس شهری احداث شده در محورهای مزبور مشروط به تأمین فضای پارکینگ و با رعایت سایر ضوابط طرح حاضر، بلامانع است.

- فضاهای درمانی استیجاری موجود در صورت عدم نیاز و تخلیه، به کاربری اولیه باز می‌گردد.

تبصره ۱: ایجاد مجموعه‌های پزشکی در محدوده محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح، واقع در بافت‌های تاریخی، منوط به استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و رعایت ضوابط و مقررات اعلام شده از طرف اداره مزبور در تمامی زمینه‌ها می‌باشد.

تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری درمانی پیش‌بینی شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۴-۲-۵-۴- کاربرد مذهبی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود. این نوع کاربری شامل مساجد، حسینیه ها، تکایا، مصلاها، فاطمیه ها، هیئت ها، مهدیه ها، خانقاه ها، امامزاده ها، بقاع متبرکه و فضاهای مربوط به اقلیت های مذهبی (کلیسا و کنیسه) و نظایر اینها می باشد. در طرح جامع - تفصیلی، کاربری های مذهبی از نظر سطح عملکردی به دو مقیاس محله ای و شهری تقسیم شده اند و کاربری های مذهبی موجود تماماً تثبیت شده اند.

- استفاده های مجاز

- ایجاد مصلی صرفاً در کاربری مذهبی با سطح عملکردی مقیاس شهری مجاز است.
- احداث مساجد، حسینیه ها، تکایا، فاطمیه ها، سقاخانه ها و مراکز مذهبی اقلیت های مذهبی و دینی در کاربری مذهبی با مقیاس عملکرد محله ای مجاز است.

- استفاده های مشروط

- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از سطح اشغال همکف ساختمانهای مذهبی به عملکردهای تجاری - خدماتی موقوفه مشروط به تأمین پارکینگ و رعایت ضوابط کاربری تجاری - خدماتی بلامانع است.
- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مذهبی در قالب سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز، بلامانع است.

- استفاده های ممنوع

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

- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- حداقل اندازه قطعات مذهبی مقیاس محله ای طبق مصوبه شورایی شهرسازی و معماری ایران در زمینه ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه و عمران شهری (مصوب ۱۳۸۷/۵/۷) ۵۰۰ مترمربع می باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۵۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد در قالب ۲ طبقه روی زیرزمین می باشد.
- رعایت ۵ متر عقب نشینی جهت تجمع افراد در مقابل درب ورودی مراکز مشمول کاربری مذهبی الزامی است.
- حداکثر تعداد طبقات در کاربری مذهبی ۲ طبقه است.
- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی نباید از ۴۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- مساجد مقیاس محله‌ای جدید (موضوع بند ۱ استفاده‌های مشروط کاربری مسکونی - بند ۱-۲-۵-۴) باید حتی‌المقدور در کنار فضاهای باز و سبز شهری، پارک‌ها و محوطه‌های باز مکانیابی شوند تا امکان بهره‌گیری از چشم‌اندازهای زیبا و تأمین پارکینگ‌های حاشیه‌ای و باز فراهم باشد.

- ایجاد کتابخانه، سالن‌های اجتماعات ویژه سخنرانی‌ها و فضاهای آموزشی و ورزشی و در صورت لزوم، کارگاه‌های هنری و کارآموزی متناسب با نیازهای محلی و برای اقشار مختلف بلامانع است.

- احداث واحدهای مدیریت و اداری شامل اتاق امام جماعت، هیئت امنای مسجد، اتاق جلسات و مسئولین آموزشی، تبلیغاتی و پایگاه مقاومت بسیج برادران و خواهران متناسب با نیازهای مدیریتی واحدهای مربوطه بلامانع است.

- رعایت ضوابط و مقررات ملاک عمل وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمانهای ذی‌ربط در احداث مراکز مذهبی ضروری است.

تبصره ۱: الگوی معماری واحدهای مذهبی بایستی طبق الگوی معماری ایرانی - اسلامی تهیه و به تأیید کمیسیون بررسی اماکن متبرکه برسد.

تبصره ۲: رعایت ضوابط و مقررات ویژه معاونین و همچنین تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و ... الزامی است.

تبصره ۳: بهسازی اطراف بناهای تاریخی و حفاظت شده مذهبی اعم از داخل بافت‌های تاریخی یا خارج آن باید مبتنی بر استعلام و رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و سایر سازمانهای مسئول انجام گیرد.

- پارکینگ

- به ازای هر ۱۰ مترمربع سطح زیربنای اختصاص یافته به کاربری مذهبی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در صورت احداث کاربری تجاری - خدماتی در بخشی از سطح اشغال مسجد، باید برای هر واحد تجاری - خدماتی تا مساحت ۵۰ مترمربع یک پارکینگ تأمین نمود. در صورت افزایش مساحت این واحدها به بیش از ۵۰ مترمربع، ایجاد پارکینگ اضافی به ازای هر ۵۰ مترمربع فضای تجاری اضافی الزامی است. پارکینگ‌های مزبور باید در زیرزمین ساخته شوند.

۵-۲-۲-۵-۴- کاربری فرهنگی - هنری

به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی و هنری گفته می‌شود. این کاربری شامل مراکز و مجتمع‌های فرهنگی، فرهنگسرا، کتابخانه، سالن اجتماعات و نظایر اینها می‌گردد.

- استفاده‌های مجاز

- مراکز و مجتمع‌های فرهنگی - هنری، سالنهای نمایش و کنسرت، انجمن‌های فرهنگی - هنری، فرهنگسراها، سالن‌های اجتماعات، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، سینما، تئاتر، گالریها، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، مراکز، مجتمع‌ها و کانونهای فرهنگی - هنری، فرهنگسرا، کلاسهای آموزش هنری و نظایر اینها.

- ایجاد فضای سبز، پارکینگ و قسمتهای اداری و تأسیسات جانبی در داخل مراکز فرهنگی - هنری مانند رستوران، نمایشگاه و نظایر اینها با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در گزارش حاضر مجاز است.

- استفاده‌های مشروط

- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات و محمولاتی که در رابطه با کاربریهای فرهنگی - هنری باشد، حداکثر تا ۱۰ درصد مساحت زیربنا در همکف بدون صدور مجوز تجاری - خدماتی، مشروط به اینکه درب واحد از داخل مجموعه فرهنگی - هنری باشد و با برجیده شدن کاربری فرهنگی - هنری، این واحدها نیز برجیده شود، بلامانع است. به عبارت دیگر، سطح مذکور بایستی از سطح اشغال مجاز کاربری فرهنگی - هنری تأمین گردد.

- استفاده‌های ممنوع

- این کاربری صرفاً می‌تواند جهت استفاده‌های مجاز یاد شده مورد استفاده قرار گیرد و هیچ نوع استفاده دیگر از آن مجاز نمی‌باشد.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک زمینهایی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع - تفصیلی به کاربری فرهنگی - هنری مقیاس شهری و محله‌ای اختصاص یافته است، مجاز نیست.

- حداقل تفکیک واحدهای فرهنگی - هنری در مقیاس محله (موضوع کاربریهای مشروط کاربری مسکونی در بند ۱-۲-۵-۴) ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- حداقل تفکیک کاربری فرهنگی - هنری مقیاس شهری ۱۲۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای کاربری‌های فرهنگی - هنری به جز سینما و تئاتر ۵۰ درصد و برای سینما و تئاتر ۸۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربریهای فرهنگی - هنری به جز سینما و تئاتر ۱۵۰ درصد و برای سینما و تئاتر ۱۶۰ درصد تعیین می‌گردد.
- حداکثر طبقات برای سینما و تئاتر دو طبقه و برای سایر استفاده‌های مجاز کاربری موردنظر، سه طبقه روی زیرزمین تعیین می‌گردد.
- در استقرار بناهای فرهنگی - هنری، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و ...) ضروری می‌باشد.
- رعایت ضوابط و الگوهای وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و سایر دستگاه‌های ذیربط برای احداث مراکز فرهنگی - هنری الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، اطفاء حریق و نظایر اینها الزامی است.

- پارکینگ

- رعایت کلیه ضوابطی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای کاربریهای فرهنگی - هنری تدوین گردیده، الزامی است.
- به ازای هر ۵ صندلی در سینماها و سالنهای نمایش، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- به ازای هر ۱۰ مترمربع کتابخانه عمومی، سالنهای اجتماعات، تالارهای پذیرایی، موزه‌ها و... ایجاد یک واحد پارکینگ الزامی است. در صورت نبود ضوابط مزبور، رعایت موارد زیر ضروری است:

- مقررات ویژه

- تعدادی از انواع فعالیت‌های فرهنگی - هنری مانند سینماها و تئاترها که انتفاعی هستند، می‌توانند علاوه بر زمینهای با کاربری فرهنگی - هنری، در حاشیه محورها با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری نیز ایجاد شوند.
- تبصره ۱: ایجاد کاربری فرهنگی - هنری در محورها با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری مشخص شده در نقشه کاربری پیشنهادی طرح، واقع در بافت‌های تاریخی شهر، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری فرهنگی - هنری است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربریهای فرهنگی - هنری پیشنهاد شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و ... به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

- تبدیل هیچ یک از فضاهای فرهنگی - هنری موجود قبل از جایگزینی و بهره‌برداری از فضاهای جدید، از سوی مالکین آنها - که حداقل معادل و مشابه فضای قبلی باشد - مجاز نیست.

۶-۲-۲-۵-۴- کاربرد ورزشی

به اراضی اختصاص یافته برای انجام ورزش‌های مختلف از سطوح مبتدی تا حرفه‌ای گفته می‌شود. این کاربری شامل انواع فضاهای سرپوشیده و زمین‌های ورزشی بزرگ و کوچک مانند استادیوم‌ها، استخرها، باشگاه‌ها و زورخانه‌ها است.

- استفاده‌های مجاز

- ایجاد زمینهای کوچک و بزرگ ورزشی، کلوپ ورزشی، باشگاه‌ها و ورزشگاه‌های مختلف، استادیوم‌ها، استخرهای شنا، سالن ورزشهای آبی، زورخانه، سالن شطرنج و نظایر اینها.

- استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای تجاری - خدماتی در داخل مجموعه ورزشی حداکثر تا ۱۰ درصد مساحت زیربنا در همکف بدون نیاز به مجوز تجاری برای سرویس‌دهی به فضاهای ورزشی مشروط به اینکه درب واحد تجاری - خدماتی از داخل مجموعه ورزشی باشد و با برچیده شدن کاربری ورزشی، این واحد برچیده سرد، بلا مانع است. به عبارت دیگر، سطح مذکور بایستی از سطح اشغال مجاز کاربری ورزشی تأمین گردد.

- احداث مهمانسرا و خوابگاه در مجموعه‌های ورزشی بزرگ جهت اقامت موقت ورزشکاران مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی وزارت ورزش و جوانان.

- استفاده‌های ممنوع

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

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی پیش‌بینی شده در نقشه کاربری اراضی طرح جامع - تفصیلی برای کاربری ورزشی مقیاس محله‌ای و شهری ممنوع است.

- حدنصاب تفکیک اراضی ورزشی مقیاس محله‌ای ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- ضوابط احداث بنا

احداث ساختمان و تأسیسات ورزشی و از جمله ضابطه استقرار بنا در قطعه بایستی براساس ضوابط و مقررات وزارت ورزش و جوانان صورت گیرد. در هر حال، ساختمان و مستحذات ورزشی باید حداقل ۱/۵ متر از لبه قطعه زمین فاصله داشته باشد. تأمین پارکینگ بایستی براساس ضوابط و مقررات وزارتخانه مزبور صورت گیرد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه از سازمان آتش نشانی برای احداث بنا الزامی است.

- پارکینگ

رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت ورزش و جوانان برای تأمین پارکینگ در کاربری ورزشی ضروری است. در صورت نبود چنین ضوابطی، به ازای هر ۱۰ نفر تماشاچی در سالنهای سرپوشیده و میدانی ورزشی، ایجاد یک واحد پارکینگ الزامی است.

- عقب‌نشینی جانبی در بر خیابان اصلی به میزان ۵ متر برای پارکینگ مراجعین الزامی است.

- مقررات ویژه

- برای فعالیت‌های ورزشی که از سوی بخش خصوصی در یک فضای کوچک قابل راه‌اندازی است، می‌توان از اراضی حاشیه محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری با رعایت کامل ضوابط وزارت ورزش و جوانان استفاده نمود.

تبصره ۱: ایجاد کاربری ورزشی در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح، واقع در بافت‌های تاریخی شهر، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری ورزشی می‌باشد.

تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربریهای ورزشی پیشنهاد شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و... به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۲-۲-۵-۴- کاربری اداری و انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی و نهادهای عمومی و خصوصی و همچنین نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود. این کاربری شامل ادارات و نهادهای دولتی، بنیادها، دادرها، دفاتر مؤسسات و شرکت ها و شعب مرکزی بانک ها و نظایر اینها و همچنین کلیه فعالیت های غیرنظامی و غیرتولیدی نیروهای انتظامی مانند دفاترستادی نیروی انتظامی و کلانتری ها و همچنین پایگاه های بسیج می باشد.

- استفاده های مجاز

- احداث کلیه مستحقات اداری، دولتی و بخش ستادی نیروهای نظامی و انتظامی، پایگاه های بسیج، سازمانها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمانهای عام المنفعه عمومی، بنیادها و نظایر اینها؛

- احداث مستحقات اداری مربوط به اتحادیه ها، کانونها، انجمنها و نهادهای خیریه.

- استفاده های مشروط

- در مجموعه اداری و انتظامی تا حداکثر ۱۵ درصد سطح قطعه می توان نسبت به ایجاد مهد کودک، زمین ورزشی، مراکز مذهبی و فرهنگی - هنری، مراکز آموزشی، مهمانسرا و خدمات مشابه اقدام نمود. سطح مزبور جزء سطح اشغال مجاز قطعه محاسبه می گردد.

- برای تأمین نیازهای مجموعه اداری و انتظامی، احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مثل پست افزایش یا تقلیل برق و گاز و نظایر اینها بلامانع است که در این صورت، سطح آن جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز محاسبه می گردد.

- استفاده های ممنوع

- احداث پادگان و مراکز آموزش نظامی و انتظامی؛

- احداث هر گونه مستحده تجاری - خدماتی، صنعتی، نمایشگاه کالا، بانک ها و خدمات مشابه؛

تبصره: براساس بند ۵ مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگانها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هر گونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده و حریم شهرها ممنوع است و در صورت وجود، این گونه فضاها بایستی به خارج از محدوده و حریم شهر منتقل شوند و اراضی و ساختمانهای باقیمانده با رعایت اولویتهای شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.

- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین ۵۰۰ متر مربع تعیین می گردد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۵۰ درصد مساحت کل زمین و حداکثر طبقات، تاسه طبقه روی زیرزمین یا پیلوت تعیین می گردد.
- در ساختمانهای اداری و انتظامی حداقل ۲۵ درصد فضای باز را باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داد.
- استفاده از زیرزمین برای تأسیسات و انبار و همچنین پارکینگ وسایل نقلیه اداری و انتظامی بلامانع است.
- در ساختمانهای اداری و انتظامی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب تأمین شود.
- حداقل عرض معبر دسترسی به مراکز اداری، ۱۴ متر است.
- در کلیه ساختمانهای اداری و انتظامی، عقب نشینی و آزادسازی به میزان حداقل ۵ متر از بر جانبی خیابان یا گذرگاه اصلی جهت ایجاد ورودی و خروجی مستقل و تأمین پارکینگ وسایل نقلیه ارباب رجوع، الزامی است.
- تبصره: طرح اراضی اداری و انتظامی که در مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع و یا به صورت مجتمع طراحی می گردد، باید به تأیید مراجع قانونی ذی ربط برسد.

- پارکینگ

- به ازاء هر ۲۰ مترمربع بنای اداری و انتظامی، تأمین یک واحد پارکینگ ضروری است.

- مقررات ویژه

- برای احداث کاربری اداری و انتظامی می توان از محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری استفاده نمود.
- تبدیل هیچ یک از فضاهای استیجاری با کاربری اداری و انتظامی موجود قبل از جایگزینی و بهره برداری از فضاهای جدید از سوی مالکین آنها - که حداقل معادل و مشابه فضای قبلی باشد - مجاز نیست.
- در مواردی که حریم خاصی برای فعالیت مراکز انتظامی نیاز باشد، کمیسیون ماده پنج حسب مورد تصمیم خواهد گرفت.
- تبصره ۱: ایجاد کاربری اداری و انتظامی در محدوده محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری واقع در بافت های تاریخی شهر، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری اداری و انتظامی می باشد.
- تبصره ۲: نقشه های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربریهای اداری و انتظامی پیشنهاد شده در بافت های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نما سازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۸-۲-۵-۴- کاربرد پارک و فضای سبز

این کاربری به اراضی اختصاص یافته جهت پارک و فضای سبز اعم از تجهیز شده و نشده که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عمومی قرار می گیرد، گفته می شود.

- استفاده های مجاز

- احداث پارک در رده های محله ای و شهری؛

تبصره: در پارک های شهری، ایجاد زمینهای بازی کودکان، دریاچه مصنوعی، استخر قایقرانی، شهربازی، غرفه های نگهداری حیوانات و پرند های کوچک و مراکز تولید و تکثیر گل و گیاه و گلخانه مجاز می باشد.

- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه سواری، زمین اسکیت و نظایر اینها.

- استفاده های مشروط

- احداث غرفه های تجاری - خدماتی، واحدهای پذیرایی، احداث مستحذات مورد نیاز پارک از قبیل کتابخانه عمومی، دکه روزنامه فروشی، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرویس بهداشتی و ساختمان اداری مشروط بر اینکه مساحت آنها بیش از ۵ درصد از زمین پارک های محله ای و ۱۰ درصد مساحت پارک های شهری (با تراکم حداکثر ۱۰ درصد) را اشغال ننماید، مجاز است.

- استفاده های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای استفاده های مجاز و مشروط ذکر شده در فوق، در نظر گرفته شده است. تبدیل اراضی این کاربری به هر نوع کاربری دیگر غیر مجاز است؛
- در صورت انجام هرگونه تغییر کاربری این اراضی، شهرداری بایک نسبت به تملک و تبدیل آنها به پارک عمومی طبق سطح عملکردی مشخص شده در طرح اقدام نماید.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک قطعات زمین مشخص شده بر روی نقشه کاربری پیشنهادی برای احداث پارک های مقیاس شهری و محله ای ممنوع است.

- حدنصاب تفکیک پارک های تجهیز شده مقیاس محله ای ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل زمین پارک های شهری و ۵ درصد پارک های محله ای را می توان به احداث فضا های مشخص شده در استفاده های مشروط اختصاص داد. این بناها می توانند حداکثر با تراکم ساختمانی ۱۰ درصد در دو طبقه احداث گردند.

- احداث سرویس بهداشتی در پارکهای مقیاس شهری الزامی است.
- احداث دیوار دور پارکها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است.
- احداث گلخانه، انبار لوازم و اتاق نگهبانی در پارکهای مقیاس شهری مجاز است.
- احداث هرگونه ساختمان در فضاهای سبز خطی حاشیه معابر و رفیوژها ممنوع است.
- طراحی پارکها باید با لحاظ نمودن شاخصهای پدافند غیرعامل انجام گیرد تا در مواقع بروز بحران، امکان استفاده از آنها توسط سازمان مدیریت بحران برای اسکان اضطراری و موقت حادثه‌دیدگان و امدادسانی به آنها فراهم گردد.
- تبصره: حداکثر تراکم ساختمانی فضاهای مرتبط قابل احداث در پارکهای محله‌ای داخل بافت‌های تاریخی ۵ درصد در قالب یک طبقه روی زمین یا زیرزمین می‌باشد.

- پارکینگ

- به ازای هر ۱۵۰ مترمربع مساحت پارک شهری، تأمین یک واحد پارکینگ مسقف و غیرمسقف الزامی است.
- برای احداث پارک و فضای سبز در مقیاس شهری، آزادسازی ۵ متر از بر جانبی خیابان یا گذرگاه اصلی بعنوان محل توقف وسایل نقلیه مراجعان الزامی است.

- مقررات ویژه

- با توجه به ویژگی مشترک و امکان همجواری بودن پارک‌های محله‌ای و شهری با تعدادی از کاربریها مانند فرهنگی-هنری، ورزشی و نظایر اینها، طراحی و احداث یکپارچه آنها منوط به رعایت ضوابط طرح حاضر در مورد هر کاربری، بلامانع است.

۹-۲-۲-۵-۴- کاربری تفریحی - گردشگری

- به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود. این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌هایی مانند مسافرخانه، هتل، مهمانسراها و نظایر اینها می‌باشد.

- استفاده‌های مجاز

- احداث هتل، مهمانپذیر، زائرسرا و سایر خدمات اقامتی غیردائم ارائه‌دهنده خدمات به گردشگران داخلی و خارجی؛
- اردوگاه‌های تفریحی ادارات، خانه معلم و نظایر اینها.

- استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای تجاری-خدماتی شامل نمایشگاه و فروشگاه آثار هنری، تاریخی، صنایع دستی و ورزشی به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان در هتلها، مهمانپذیرها و زائرسراها.

- استفاده‌های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگری از آن اراضی غیرمجاز است.

- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه احداث تمامی ساختمانهای با کاربری تفریحی - گردشگری از جمله حدنصاب تفکیک، ضوابط احداث و تأمین پارکینگ الزامی است.

- رعایت ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در احداث این کاربری ضروری است.

- ایجاد واحدهای تجاری - خدماتی در طبقه همکف هتل، مهمانسرا و نظایر اینها بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان بلامانع است.

- پارکینگ

پارکینگ کاربری تفریحی - گردشگری بر حسب مورد باید براساس ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تأمین گردد. در صورت عدم ارائه ضوابط پارکینگ توسط دستگاه‌های اجرایی مزبور، رعایت ضوابط زیر الزامی است:

- به ازای هر ۲ تخت در هتل درجه یک، ۴ تخت؛ در هتل درجه دو، ۶ تخت و در هتل درجه ۳ و هر اتاق در مسافرخانه، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازای هر ۴ نفری در رستورانهای درجه یک و دو و ۴ نفری در رستورانهای درجه ۲، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

واحدهای تفریحی - گردشگری می‌تواند در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری استقرار یابند.

تبصره ۱: ایجاد کاربری تفریحی - گردشگری در محدوده بافت‌های تاریخی شهر و از جمله محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری واقع در این بافت، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری تفریحی - گردشگری می‌باشد.

تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربریهای تفریحی - گردشگری پیشنهاد شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نوسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۱۰-۲-۲-۵-۴- کاربری تأسیسات شهری

به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد، گفته می شود.

- استفاده های مجاز

- احداث تأسیسات تأمین و توزیع آب، برق و گاز مانند چاه آب، مخزن ذخیره آب، نیروگاه، پست برق، پست تنظیم فشار گاز، منابع ذخیره گاز و نظایر اینها؛

- تأسیسات تقویت امواج رادیو و تلویزیون؛

- تأسیسات مخابراتی مانند سایت ها و دکل های مخابراتی؛

- احداث تأسیسات بهداشتی از قبیل حمام عمومی و آبریزگاه عمومی.

- استفاده های مشروط و ممنوع

- احداث تصفیه خانه فاضلاب و سایر تأسیسات شهری مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در داخل محدوده شهر، ممنوع است.

- جانمایی و استقرار هر گونه کاربری غیر از تأسیسات شهری در این اراضی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- حد نصاب تفکیک کاربری تأسیسات شهری توسط دستگاه اجرایی متولی تعیین می شود.

- ضوابط احداث بنا

- احداث ساختمانهای مربوط به تأسیسات شهری از نظر سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید از ضوابط و دستورالعملهای فنی دستگاه متولی تبعیت می نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت، باید به تأیید شهرداری برسد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه از اداره/ سازمان آتش نشانی و امور زیربنایی برای احداث بهره برداری کاربری مزبور ضروری است.

- پارکینگ

- به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زمین تأسیسات شهری دارای شاغل دائم، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- برای احداث کاربری تأسیسات شهری می توان از محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری استفاده نمود.
تبصره ۱: ایجاد کاربری تأسیسات شهری در محدوده بافت های تاریخی شهر و از جمله محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری واقع در این بافت، مستلزم استعمال مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و

گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری تفریحی - گردشگری می باشد.

تبصره ۲: نقشه های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری تأسیسات شهری پیشنهاد شده در بافت های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۱۱-۲-۲-۵-۴- کاربری تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان همچون ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی و نظایر اینها - که عمدتاً در وظایف شهرداری است - گفته می شود.

- استفاده های مجاز

- احداث سکو و ایستگاه جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میدین میوه و تره بار صرفاً با عملکرد محله ای، باسکول، مراکز اورژانس جاده ای و مراکز امداد و نجات هلال احمر در داخل محدوده شهر؛
- ایجاد پمپ بنزین و پمپ گاز منوط به رعایت ضوابط و دستورالعمل های وزارتخانه های نفت و راه و شهرسازی .

- استفاده های مشروط و ممنوع

- احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفع زباله، میدین میوه و تره بار با عملکرد شهری و فراشهری و سایر تجهیزات مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در داخل محدوده شهر ممنوع است.
- جانمایی و استقرار هر گونه کاربری غیر از تجهیزات شهری در این اراضی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- حد نصاب تفکیک کاربری تجهیزات شهری توسط دستگاه اجرایی متولی تعیین می شود.

- ضوابط احداث بنا

- احداث ساختمانهای مربوط به تجهیزات شهری از نظر سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید از ضوابط و دستورالعملهای فنی دستگاه متولی تبعیت نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید شهرداری برسد؛
- احداث میدین میوه و تره بار مقیاس محله ای تابع ضوابط و مقررات شهرداری است. قبل از شروع عملیات اجرایی، طرح میدین میوه و تره بار مزبور باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد؛
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه از اداره/ سازمان آتش نشانی برای احداث و بهره برداری کاربری مزبور ضروری است.

- پارکینگ

- به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زمین تجهیزات شهری دارای شاغل دائم مثل میدین میوه و تره بار مقیاس محله‌ای، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- برای احداث کاربری تجهیزات شهری می‌توان از محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری استفاده نمود.
تبصره ۱: ایجاد کاربری تجهیزات شهری در محدوده بافت‌های تاریخی شهر و از جمله محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری واقع در این بافت، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری تفریحی - گردشگری می‌باشد.
تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری تجهیزات شهری پیشنهاد شده در بافت‌های تاریخی باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، ناسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

۱۲-۲-۲-۵-۴- کاربری صنعتی

این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته برای استقرار و تجمیع صنایع رده ۱ تقسیم‌بندی مندرج در ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی (تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۵۳۹۱۲۷ مورخ ۹۰/۴/۱۵ هیأت وزیران) می‌باشد.

- استفاده‌های مجاز

- ایجاد کارگاه‌ها و مراکز صنعتی مزاحم شهری که متقاضیان برای ایجاد این واحدها پروانه کسب و بهره‌برداری خود را از شهرداری محل دریافت نموده و فعالیت آنها برای شهروندان هیچگونه مزاحمتی نداشته و موجبات آلودگی محیطزیست را فراهم نمی‌کند؛

- احداث انبارهای کالا و مواد اولیه و دفاتر فروش و نمایشگاه محصولات تولیدی در داخل مجموعه‌های صنعتی؛

- ایجاد فضای ورزشی، درمانی، آموزشی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، پارک و فضای سبز، تجاری - خدماتی و

ساختمان سرایداری اختصاصی با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در داخل مجموعه؛

- ایجاد بانک یا مؤسسات اعتباری و مالی و فضای اداری مرتبط در داخل مجموعه؛

- احداث تعمیرگاههای خدماتی و فنی و سرویس‌دهی به وسایل نقلیه و نیز جایگاه سوخت و تأسیسات رفاهی مختص کارکنان

مجموعه؛

تبصره مهم: به منظور مشخص کردن نوع صنایع قابل احداث در این کاربری باید به تمامی ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست در مورد تشخیص نوع صنایع از نظر مزاحمت و آلودگی ضرورت رعایت تمهیدات زیست‌محیطی لازم استناد گردد.

- استفاده‌های مشروط

- سایر واحدهای صنعتی بنابر استعلام و تشخیص اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان می‌توانند در کاربری موردنظر استقرار یابند.

- استفاده‌های ممنوع

احداث واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی و سایر کاربریهایی که سنخیتی با کاربری صنعتی ندارد؛
- استفاده از این اراضی جهت احداث صنایع رده ۲ و بالاتر (مطابق گروه‌بندی و رده‌بندی صنایع توسط سازمان حفاظت محیط‌زیست) و همچنین موارد ممنوعه اعلام شده از سوی سازمان مزبور ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- زمین موردنظر باید به صورت یکپارچه طراحی شود. حداقل سطح تفکیک قطعات داخل مجموعه ۱۰۰ مترمربع می‌باشد.
- مجموعه مزبور باید بوسیله معابر با عرض حداقل ۱۵ متر از کاربریهای همجوار جدا شود.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۴۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- ۶۰ درصد فضای باز باید در مرکز مجموعه استقرار یابد.
- اختصاص ۲۰ درصد از فضای باز به درختکاری و گلکاری و آبنا و محل نشستن متقاضیان در مرکز یا یکی از اضلاع زمین با اختلاف سطح حداقل ۳۰ سانتی‌متر بلندتر از کف فضای باز مجموعه الزامی است.
- حداکثر تعداد طبقات در قالب تراکم ساختمانی مجاز، دو طبقه می‌باشد که طبقه همکف باید بعنوان کارگاه یا انبار و طبقه اول یا نیم طبقه داخل کارگاه جهت قسمت اداری و دفتری استفاده گردد.
- حداقل ارتفاع مفید ساختمان نباید از ۳/۸ متر کمتر باشد.
- حداقل ارتفاع مفید در طبقه همکف تعمیرگاه‌های خودرو نباید از ۴/۸ متر کمتر باشد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- در آن دسته از اراضی که بصورت مجموعه کارگاهی احداث می‌گردد، محل استقرار ساختمان باید در منتهی‌الیه دیوارهای جانبی مجموعه با حداکثر ارتفاع ۵ متر باشد و ۶۰ درصد فضای باز عمومی در مرکز مجموعه قرار گیرد.

- پارکینگ

- به ازای هر ۵۰ مترمربع و یا به ازای هر واحد صنعتی، احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- در طراحی سایت پلان مربوط به این گونه کاربری‌ها، اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ الزامی است. ضمناً رعایت آئین‌نامه نحوه ایجاد مجتمع‌های صنعتی به شماره ۱۲۰۳۰۸/ت/۳۹۷۷۲۵ ک مورخ ۸/۱۷/۸۷ در خصوص احداث صنایع الزامی می‌باشد.

۱۳-۲-۲-۵-۴- کاربری حمل و نقل و انبارداری

به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری و برون‌شهری و بین‌شهری و انبارها و نیز پارکینگ عمومی نیاز است گفته می‌شود. این کاربری شامل پایانه‌های اتوبوس بین شهری، اتوبوس شهری، مینی بوس شهری و بین شهری و همچنین ایستگاه‌های سواری درون و برون شهری، سردخانه‌ها، انبارها، سیلواها، پارکینگهای عمومی، میداین تخلیه بار و بارگیری و نظایر اینها می‌باشد.

- استفاده های مجاز

- احداث پارکینگ عمومی، پایانه‌های درون شهری مسافربری، انبارهای مواد بی‌خطر، سردخانه و نظایر اینها

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری حمل و نقل و انبارداری و استفاده‌های مجاز یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از آنها که مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و یا ضوابط و مقررات شهرسازی باشد، ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی پیش‌بینی شده در نقشه کاربری پیشنهادی طرح برای پارکینگ عمومی مجاز نیست.

- حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی مقیاس شهری و مراکز حمل و نقل درون‌شهری ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- حدنصاب تفکیک برای ایستگاه‌های سواری درون شهری و میداین تخلیه بار و بارگیری ۲۰۰۰ مترمربع است.

- حدنصاب تفکیک برای پارکینگ عمومی طبقاتی ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال ساختمانی پارکینگ عمومی طبقاتی ۸۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم آن ۲۴۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی پارکینگ عمومی طبقاتی، سه طبقه و انبارها، دو طبقه می‌باشد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی انبارهای مقیاس شهری ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می باشد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی در مورد انبارها و پارکینگ عمومی الزامی است.
- تأمین تهویه و نور مستقیم در مورد انبارها ضروری است.
- احداث پایانه‌ها و ایستگاه‌های حمل و نقل درون و برون شهری باید براساس ضوابط دستگاه‌های متولی صورت گیرد.
- حداقل ۲۵ درصد از کل سطح قطعات با کاربری انبار و ۱۰ درصد از قطعات با کاربری پارکینگ عمومی باید به فضای سبز اختصاص یابد.

- پارکینگ

- به ازای هر ۲۰ مترمربع فضای حمل و نقل و انبارداری تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- مقررات ویژه

- برای احداث پارکینگ عمومی می‌توان از محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری استفاده نمود.
- تبصره ۱: ایجاد کاربری پارکینگ عمومی در محدوده محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری واقع در بافت‌های تاریخی شهر، مستلزم استعلام مالک یا شهرداری از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در زمینه امکان تخریب و نوسازی ملک و تبدیل آن به کاربری پارکینگ عمومی می‌باشد.
- تبصره ۲: نقشه‌های اجرایی و ضوابط و مقررات کاربری پارکینگ عمومی پیشنهاد شده در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری واقع در بافت‌های تاریخی شهر، باید به لحاظ همخوانی با کلیت بافت و عناصر پیرامونی، ارتفاع، نماسازی و نظایر اینها به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برسد.

۱۴-۲-۲-۵-۴- کاربری باغات و کشاورزی

- به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمینهای زراعی گفته می‌شود.

- استفاده‌های مجاز

- احداث فضاهای درختکاری شده و باغات میوه، نهالستان و محوطه پرورش گل
- استفاده مزروعی اعم از صیفی کاری، سبزی کاری، جالیز، کشاورزی دیم و آبی
- شهرداری می‌تواند علاوه بر فضاهای سبز عمومی مشخص شده در طرح، نسبت به تملک باغات داخل محدوده شهر اقدام نموده و آنها را به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند. این تغییر کاربری طبق نظر کمیسیون ماده ۵ تنها برای فضای سبز امکان‌پذیر است و هرگونه تغییر کاربری دیگر برای باغات غیرمجاز است.

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- هرگونه استفاده دیگری به غیر از موارد فوق در اراضی با کاربری باغات و کشاورزی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- تفکیک واحداث بنا در کاربری باغات و کشاورزی تابع ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن و قوانین و آئین نامه ها و دستورالعمل های مصوب بعدی در مورد باغات و اراضی زراعی از جمله قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها (مصوبه ۱۳۵۹ شورای انقلاب) و قانون اصلاح حفظ اراضی زراعی و باغی مصوب ۱۳۷۴/۴/۳۱ می باشد (پیوست شماره ۲). همچنین رعایت مفاد بند "ه ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنج ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران در زمینه افزایش تراکم زمینهای مشجر با سطح اشغال کمتر نسبت به زمینهای غیرمشجر با سطح اشغال بیشتر" ضروری است.

۱۵-۲-۲-۵-۴- کاربری میراث تاریخی

به اراضی اختصاص یافته به اماکن محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک شده آنان گفته می‌شود. این کاربری به دو گروه به شرح زیر تقسیم شده است:

گروه اول

این گروه شامل آن دسته از آثار تاریخی و حریم آن است که صرفاً به عنوان یک اثر تاریخی شناسایی گردیده و امکان انجام فعالیت دیگری در آن وجود ندارد. آثار مذکور در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح بعنوان کاربری میراث تاریخی مشخص شده‌اند.

گروه دوم

دسته دوم میراث تاریخی شهر شامل آن گروه آثار تاریخی و حریم آن است که در حال حاضر با کاربریهای غیر از کاربری میراث تاریخی همانند مذهبی، اداری و انتظامی، سایر آموزشی و نظایر اینها مورد استفاده قرار می‌گیرند و یا قابلیت استفاده برای این خدمات در آینده را داشته و در طرح پیشنهادی برای خدمات یاد شده در نظر گرفته شده‌اند. کاربریهای مزبور در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح با کاربری مربوط و با علامت T نشان داده شده‌اند.

- استفاده‌های مجاز

- استفاده مجاز از کاربری میراث تاریخی و حریم آن باید صرفاً براساس استعمال و رعایت کامل ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان انجام گیرد.

- استفاده‌های مشروط

- استفاده‌های مشروط از گروه دوم آثار، شامل فعالیتهای خدماتی و گردشگری مشتمل بر اداری - انتظامی، هتل، رستوران، آموزشی، درمانی، فرهنگی - هنری و نظایر اینهاست. در این زمینه، کسب موافقت اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان ضروری است.

- استفاده‌های ممنوع

هرگونه استفاده دیگری بجز استفاده‌های مجاز و مشروط ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

کلیه آثار تاریخی ثبت شده یا ثبت نشده موضوع دو گروه موردنظر، غیرقابل تفکیک هستند مگر آنکه مجوز آن توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان صادر گردد.

- ضوابط احداث بنا

هرگونه مداخله کالبدی در دو گروه آثار موردنظر در قالب بهسازی، نوسازی و بازسازی منوط به اخذ استعلام و رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان است.

۱۶-۲-۲-۵-۴- کف سازی

این کاربری شامل بخشهایی از شبکه معابر وضع موجود یا اراضی خالی همجوار معابر پیشنهادی می‌باشد که پس از طراحی معابر پیشنهادی و اصلاح هندسی آنها بین قطعه و معبر طراحی شده، باقی مانده است.

- استفاده‌های مجاز

- این اراضی باید کف‌سازی شده و صرفاً بعنوان پیاده‌راه استفاده شوند.
- ایجاد فضای سبز، نصب نیمکت، چراغ روشنایی و سایر اجزای مبلمان شهری در آنها مجاز است.

- استفاده‌های مشروط

- نصب وسایل بازی و ورزش عمومی در صورت برخورداری از عرض مناسب و عدم مزاحمت برای تردد پیاده

- استفاده‌های ممنوع

هرگونه استفاده دیگری از این اراضی، غیر از موارد یاد شده در استفاده‌های مجاز و مشروط، ممنوع است.

۱۷-۲-۲-۵-۴- کاربری طبیعی

به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و اراضی موردنظر برای درختکاری و امثالهم گفته می‌شود.

- استفاده‌های مجاز

- کاشت درخت به منظور جلوگیری از حرکت شن‌های روان، ممانعت از آلودگی‌های صوتی و تلطیف هوا.

- استفاده بعنوان پارک جنگلی و غرفه‌های نگهداری حیوانات و پرند‌های کوچک.

- استفاده بعنوان فضاهای تفریحی و تفرجی.

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- هرگونه استفاده دیگری از این اراضی غیر از موارد یاد شده در فوق، ممنوع است.

- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- تفکیک اراضی مشخص شده برای کاربری موردنظر ممنوع است.

- احداث بنا در این کاربری صرفاً برای ایجاد امکان بهتر برای بهره‌برداری از آن و در قالب ابنیه یک طبقه مانند ساختمان

اداری، نگهبانی، غرفه‌های نگهداری حیوانات و دیگر ابنیه مرتبط با فعالیتهای تفریحی و تفرجی مجاز است. هرگونه استفاده غیر از موارد مذکور ممنوع است. نقشه موقعیت و مشخصات فنی ابنیه مذکور باید به تأیید شهرداری برسد.

۱۸-۲-۲-۵-۴- کاربری حریم

به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند، کاربری حریم گفته می‌شود مانند حریم راه،

اثر تاریخی، خطوط لوله نفت و گاز، خطوط انتقال برق، رودخانه، چشمه، چاه، ساختمانهای امنیتی و نظایر اینها.

- استفاده‌های مجاز

- استفاده‌های مجاز از حریم از جمله خطوط انتقال برق فشار قوی و متوسط و مسیل‌ها صرفاً باید براساس ضوابط و

مقررات دستگاه اجرایی متولی (شرکت برق منطقه‌ای، شرکت آب منطقه‌ای و نظایر اینها) انجام گیرد.

- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- هرگونه استفاده دیگری بجز استفاده‌های مجاز ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک زمینهای اختصاص یافته به کاربری حریم ممنوع است.

- ضوابط ساخت و ساز

- هرگونه ساخت و ساز در داخل کاربری مزبور تابع ضوابط و مقررات دستگاه متولی و منوط به استعلام کیفی و کسب

مجوز می‌باشد.

۳-۵-۴- ضوابط معابر، پخ و پارکینگ

۳-۵-۳-۱- طراحی معابر شهری

بطور کلی، طراحی و احداث شبکه گذرها می‌بایست به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. براساس عملکرد شبکه ارتباطی، گذرها را می‌توان به شرح زیر طبقه بندی نمود:

۱- گذرهای شریانی درجه یک

۲- گذرهای شریانی درجه دو اصلی

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

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

۵- گذرهای محلی فرعی

مشخصات و جزئیات طراحی گذرهای پنجگانه به شرح زیر می‌باشد:

۱- راه شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می‌شود. راههای شریانی درجه یک، ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تأمین می‌کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راههای شریانی درجه یک به شرح زیر دسته بندی می‌شوند:

الف- آزاد راه

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

ب- بزرگراه

راهی است که ترافیک دو طرف آن به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و در طولهای قابل ملاحظه‌ای از آن می‌توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تأمین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود. بزرگراه می‌تواند محدودی تقاطع همسطح داشته باشد؛ به شرطی که فاصله تقاطعها از یکدیگر زیاد (بیش از ۲/۵ کیلومتر) باشد.

۱- آیین نامه طراحی راههای شهری، مبانی، وزارت مسکن و شهرسازی، سال، ۱۳۷۵

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

پ- راه عبوری

این نوع راه‌ها، ادامه راه‌های برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (معمولاً کوچک و متوسط) یا روستاها هستند به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج وسایل نقلیه به آن کاملاً تنظیم و طراحی می‌شود و فاصله تقاطع‌های همسطح آن از یکدیگر حداقل ۲/۵ کیلومتر است.

۲- راه شریانی درجه ۲

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری‌اند و شبکه اصلی راه‌های درون شهری را تشکیل می‌دهند.

۳- خیابان محلی

خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابانها پایین نگه داشته می‌شود. ضوابط فنی معابر شهری پنجگانه در جدول شماره ۱-۴۵۳ نشان داده شده است.

جدول شماره ۱-۴۵۳: ضوابط فنی معابر شهری

ردیف	نوع راه مشخصات فنی	شریانی درجه یک		شریانی درجه دو		محلی		ملاحظات
		آزادراه	بزرگراه	اصلی	فرعی	اصلی	فرعی	
۱	سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۱۰۰ تا ۱۳۰	۸۰ تا ۱۰۰	۷۰	۵۰	۴۰	۴۰	
۲	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	۷۰ تا ۱۱۰	۷۰ تا ۹۰	۵۵	۴۰	۳۰	۳۰	
۳	تعداد خط عبور در هر طرف	۲ تا ۴	۲ تا ۴	۲ تا ۳	۱ تا ۲	۱ تا ۲	۱ تا ۲	
۴	عرض خط عبور (متر)	۳/۶۵ تا ۳/۵	۳/۲۵ تا ۳/۵	۳ تا ۳	۲/۷۵ تا ۳	۲/۷۵ تا ۳	۲/۷۵ تا ۳	
۵	حداقل عرض پوسته (متر)	۷۶	۴۵	۲۰	۱۶	۱۲	۶	
۶	حداکثر شیب طولی (درصد)	۴	۵	۶	۶	۷	۷	این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیت‌ها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می‌تواند تغییر کند
۷	نوع تقاطعها	غیر همسطح	عمدتاً غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	بزرگراه‌ها می‌توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند.
۸	حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر	۲۰۰۰ متر	۱۵۰۰ متر	۵۰۰ متر	۳۰۰ متر	۱۰۰ متر	۵۰ متر	
۹	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	در شریانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو
۱۰	پارکینگ حاشیه ای و توقف	مطلقاً ممنوع	ممنوع	وجود دارد	وجود دارد	مجاز	توصیه نمی‌شود	در شریانی درجه دو بطور نظارت شده می‌باشد
۱۱	کنترل با چراغ راهنمایی	ندارد	دارد	دارد	دارد	-	-	
۱۲	حرکت عابر پیاده از عرض معبر	غیر همسطح	غیر همسطح یا با چراغ	همسطح و غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	
۱۳	عبور موتور سیکلت	مطلقاً ممنوع	نظارت شده	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	
۱۴	عبور دوچرخه	مطلقاً ممنوع	مطلقاً ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در بزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزا و تفکیک شده خارج از سطح سواره رو، مجاز است.
۱۵	توقف اضطراری	در شانه راه	در شانه راه	-	-	-	-	
۱۶	امکان دسترسی مستقیم به کاربرهای اطراف	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	
۱۷	حداقل فاصله معابر موازی هم‌رده	۶۰۰۰ متر	۲۵۰۰ متر	۸۰۰ متر	۵۰۰ متر	-	-	
۱۸	حداقل عرض جزیره میانی رفیوژ محوری (متر)	۴	۳	۱/۸	-	-	-	

مأخذ: آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، سال ۱۳۷۵

۲-۳-۵-۴- ضوابط مربوط به احداث مسیر عبور دوچرخه

- کلیه معابر شهری باید با رعایت حال دوچرخه سواران طراحی شوند، مگر در مواردی که وضعیت طبیعی شهر مناسب دوچرخه سواری نباشد یا برای مسیر دوچرخه امتداد مستقل و جداگانه‌ای در نظر گرفته شده باشد.
- مسیرهای دوچرخه باید مجزا از پارکینگ‌های حاشیه‌ای قرار گیرند.
- مناسب‌سازی راهها برای دوچرخه سواری از طریق اصلاح رویه یا روسازی آنها ضروری است.
- عرض سواره‌رو خیابانهای محلی را باید به دلیل مسیر دوچرخه بودن بیشتر بگیرند، چون باید بین وسیله نقلیه پارک شده و دوچرخه سوار حداقل ۰/۷۵ متر فاصله باشد، عرض خط پارکینگ، در خیابانهای محلی واقع در مسیر دوچرخه نباید از ۲/۷۵ متر کمتر باشد (۰/۲۵ متر فاصله وسیله نقلیه پارک شده تا جدول، ۱/۷۵ متر عرض سواری، ۰/۷۵ متر فاصله سواری تا دوچرخه سوار).
- دوچرخه‌ها نباید از سواره‌رو راههای شریانی درجه یک استفاده کنند.
- اگر در امتداد راهها مسیرهای درجه یک و درجه دو، مسیر دوچرخه وجود داشته باشد، دوچرخه‌ها مجاز به استفاده مشترک از سواره‌رو نیستند^۱.

۳-۳-۵-۴- مقررات گذر بندی

- در مورد معابر شهری که مشخصات فنی آنها در نقشه‌های طرح جامع - تفصیلی مشخص نگردیده، ضوابط ذیل لازم‌الاجرا می‌باشد:
- ۱- عرض معابر و گذر گاههایی که در نقشه طرح جامع - تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می‌گردند، تا عرض ۱۴ متر بصورت بن بست و ۱۶ متر به صورت بن باز از جدول زیر محاسبه می‌گردد:

جدول شماره ۲-۴۵۳: حداقل عرض معابر بر اساس طول آنها

طول گذر (متر) ^۱	حداقل عرض (متر) در بافت ساخته شده	حداقل عرض (متر) در بافت خالی
تا ۵۰ متر	۶	۸
۵۱ تا ۱۰۰ متر	۸	۱۰
۱۰۱ تا ۱۵۰ متر	۱۰	۱۲
۱۵۱ تا ۲۵۰ متر	۱۲	۱۴
۲۵۱ تا ۳۵۰ متر	۱۴	۱۶
۵۰-۰ متر	۶	۸
۵۱-۱۰۰ متر	۸	۱۰
۱۵۰-۱۰۱ متر	۱۰	۱۲
۲۵۰-۱۵۱	۱۲	۱۴

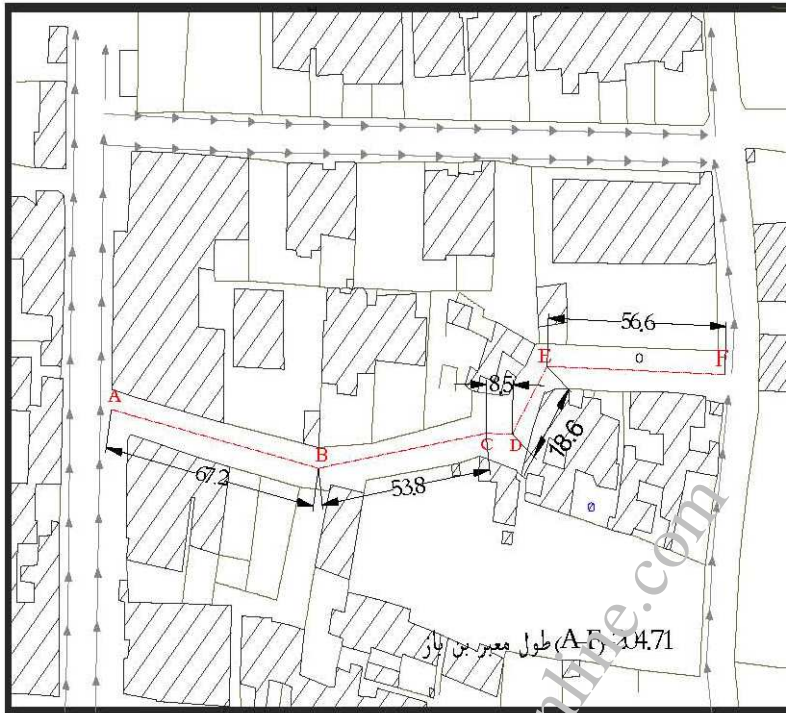
۱- طول معبر در بافت بر اساس تصاویر شماره ۲ و ۱-۴۵۳ محاسبه می‌گردد.

۲ و ۳- منظور از بافت ساخته شده کوچه‌ای است که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا (با پروانه) صورت گرفته باشد. منظور از

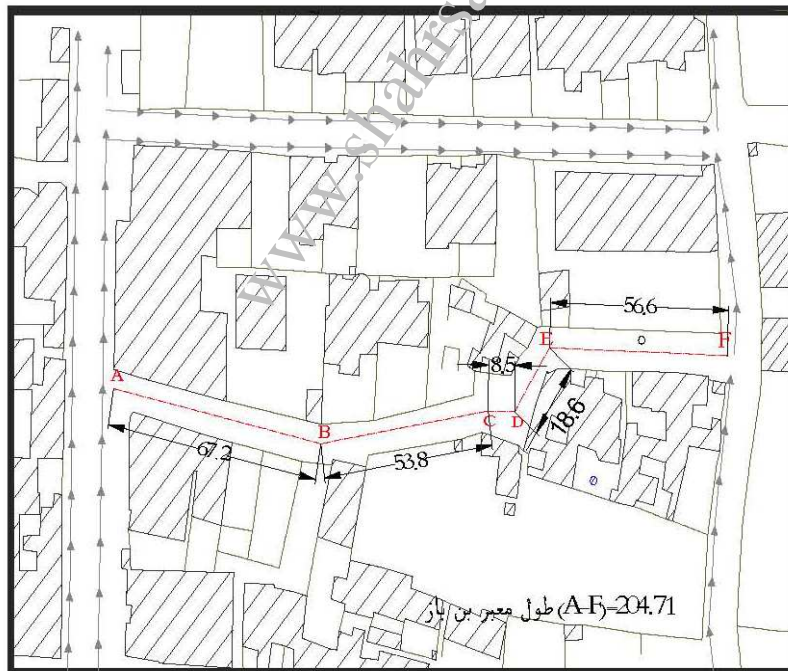
بافت خالی نیز، اراضی تفکیکی جدید و یا کوچه‌های جدیدالاحداثی است که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد.

مأخذ: یافته‌ها و محاسبات مشاور

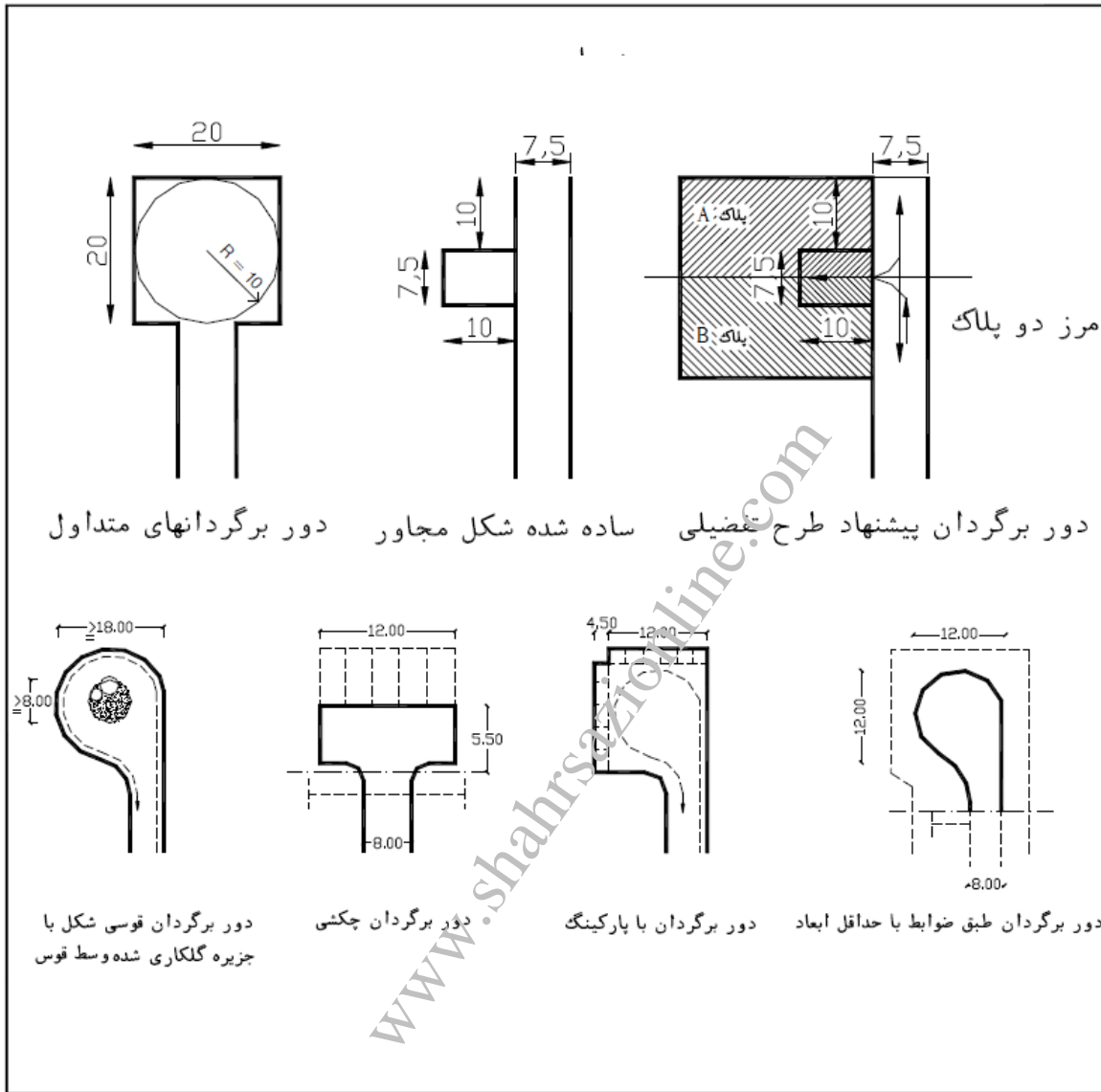
۱- ضوابط تکمیلی احداث خطوط عبور دوچرخه در "آیین‌نامه طراحی راههای شهری بخش ۱۱ مسیرهای دوچرخه" موجود می‌باشد.



تصاویر شماره ۲ و ۱-۴۵۳: نحوه محاسبه طول معابر



- تبصره ۱: معبر بن بست با طول بیش از ۲۵۰ متر مجاز نمی باشد و باید بن باز شود.
 - تبصره ۲: مطابق جدول شماره ۲-۴۵۳ اگر عرض مورد نیاز بیش از ۱۲ متر باشد، نقشه تفکیکی یا پلان مسیر باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
 - ۲- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح جامع - تفصیلی باشد، عرض موجود ملاک عمل خواهد بود.
 - ۳- اجرای دور برگردان در معابر بن بست بافت های ساخته شده و خالی با طول بیشتر از ۵۰ متر و عرض کمتر از ۱۰ متر طبق ضوابط و نمونه های مندرج در تصویر شماره ۳-۴۵۳ ضروری می باشد.
 - ۴- پهنای پیاده روها باید طبق ضوابط و مقاطع عرضی پیشنهادی و در سایر موارد، برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر، مناطق تجاری و مناطق اداری، ساختمان های عمومی و محوره های با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس شهری ۳ الی ۵ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر اجرا گردد.
 - ۵- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی، در طرح معبری پیش بینی نشده باشد، عرض معبر سواره یا پیاده مشخص شده از طرف شهرداری برای امتداد نهر با مسیل باید منطبق بر حداقل میزان حریم اعلام شده از سوی شرکت آب منطقه ای باشد.
 - ۶- کف تمام شده پیاده رو باید بر اساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذر و از کف تمام شده محور ایجاد شود.
 - ۷- نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهای اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهیه خط پروژه به مقیاس ۱/۵۰۰ می باشد و در صورت مغایرت با طرح باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
 - ۸- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد، مسیر مشخص شده در شبکه طرح جدید ملاک عمل بوده و براساس آن باید خط پروژه اصلاحی تهیه گردد.
- تبصره: مقررات گذر بندی یاد شده با توجه به ویژگی های بافت های تاریخی مصوب، شامل این نوع بافت ها نمی گردد. هرگونه تعریض و اصلاح معابر در بافت مزبور باید براساس خطوط ترسیمی در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح و با نظر اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان انجام گیرد.



تصویر شماره ۳-۴۵۳: انواع دوربرگردان

۴-۳-۵-۴- ضوابط تعیین پخ در معابر

رانندگان وسیله نقلیه‌ای که می‌خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه، فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راههای متقاطع و زاویه تقاطع دارد. وجود میدان دید کافی در تقاطع‌های همسطح از اهمیت خاصی برخوردار می‌باشد. تأمین میدان دید در تقاطع، با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می‌شود. به محدوده‌ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد، مثلث دید گفته می‌شود. بدین ترتیب، از نظر هندسی مثلث دید مثلثی است که یک ضلع آن چشم راننده را به وسیله نقلیه‌ای که احتمال برخورد با آن دارد، وصل می‌کند و دو ضلع دیگر آن در امتداد ورودی‌های اصلی و فرعی تقاطع قرار دارند. با در نظر گرفتن مطالب مذکور، طول پخ در تقاطع‌های درون شهری باید با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابطی که در ادامه خواهد آمد، تعیین گردد:

- ۱- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای کمتر از ۵۰ درجه، ۵۰ تا ۸۵ و ۸۵ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ درجه در جداول شماره ۳-۴۵۳ الی ۶-۴۵۳ بر اساس عرض گذرگاههای متقاطع نشان داده شده است.
- ۲- در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند، طول پخی از جداول مندرج در بند ۱ مستثنی می‌باشد و باید بر اساس حجم گردش و طرح اجرایی میادین محاسبه و اجرا گردد.
- ۳- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش، چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح توسعه شهری مصوب قبلی یا پروانه ساخت ایجاد شده باشد، پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.
- ۴- در اضافه اشکوب تا میزان حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، در صورتیکه از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد، رعایت پخی جدید الزامی است. تشخیص مشکل سازه‌ای به عهده مهندس محاسب می‌باشد.
- ۵- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه، مقدار پخی پس از طراحی باید به تأیید کمیته فنی مرکب از شهرداری، شورای شهر و اداره راه و شهرسازی برسد.

۶- پخ دور برگردانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.

۷- پخ یک‌گذر با طرح حریم خطوط انتقال نیرو و مشروط بر آنکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد، باید براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر اجرا شود.

۸- پخ یک‌گذر با طرح حریم مسیل مشروط به اینکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد، براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که داخل حریم مسیل در نظر گرفته می‌شود، باگذر مزبور و با توجه به زاویه تقاطع از جداول شماره ۳-۴۵۳ الی ۶-۴۵۳ تعیین گردد.

- ۹- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه، چنانچه عرض تمام شاخه‌های تقاطع کمتر از ۴۵ متر باشد، گذرهای تقاطع مجاور هم دو به دو در نظر گرفته شود و با توجه به زاویه گذر، پخ مربوطه از جداول شماره ۳-۴۵۳ الی ۶-۴۵۳ تعیین گردد.
- ۱۰- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح مورد تأیید قرار گرفته، ملاک عمل خواهد بود.
- ۱۱- در صورتی که اتصال معبر با گذرهای با عرض بیش از ۱۸ متر قطع شده باشد، عرض پیاده‌رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می‌گیرد.
- ۱۲- در مواردی که کوچه‌هایی توسط پله با معبر دیگری تقاطع دارند، طول پخ $\frac{1}{8}$ عرض معبر کوچکتر محاسبه و ملاک عمل خواهد بود.
- ۱۳- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی به دلایلی همچون پلکانی بودن کوچه، ماشین‌رو نیستند (عرض کمتر از ۶ متر)، به طور ثابت ۱ متر تعیین می‌گردد.
- ۱۴- در معابری که بن بست ترافیکی شده و دسترسی سواره به خیابان اصلی برای حفظ سلسله مراتب شبکه حذف گردیده، طول پخی باید $\frac{1}{5}$ متر در نظر گرفته شود.
- ۱۵- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد، باید گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود تعیین پخ تهیه و به کمیته کار کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- ۱۶- چنانچه حداقل عرض یک شاخه تقاطع ۴۵ متر یا بیشتر باشد و با ضوابط پیش گفته میزان پخ قابل تعیین نباشد، طرح تقاطع با توجه به کلیه حقوق مکتسبه و دیگر ضوابط باید تهیه و جهت تصویب و ابلاغ به کمیسیون ماده ۵ ارسال گردد.
- تبصره: ایجاد درب ورود و خروج سواره و پیاده در پخ معابر ممنوع است. ایجاد پنجره بر روی دیواری به ارتفاع حداقل $\frac{1}{50}$ متر از کف تمام شده در همکف و طبقات مجاز
- ۱۵- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد، باید گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود تعیین پخ تهیه و به کمیته کار کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- ۱۶- چنانچه حداقل عرض یک شاخه تقاطع ۴۵ متر یا بیشتر باشد، و با ضوابط پیش گفته میزان پخ قابل تعیین نباشد، طرح تقاطع با توجه به کلیه حقوق مکتسبه و دیگر ضوابط باید تهیه و جهت تصویب و ابلاغ به کمیته کار کمیسیون ماده ۵ ارسال گردد.
- تبصره: ایجاد در ورود و خروج سواره و پیاده در پخ معابر ممنوع است. ایجاد پنجره بر روی دیواری به ارتفاع حداقل $\frac{1}{5}$ متر از کف تمام شده در همکف و طبقات مجاز است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

جدول شماره ۳-۴۵۳: حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۳	۴	۴/۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
9.1-11	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲
11.1-13	۴/۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۳
13.1-15	۵	۶/۵	۷	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴
15.1-17	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
17.1-19	۶	۷/۵	۸	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶
19.1-21	۶/۵	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۶	۱۷
21.1-23	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۶	۱۹	۲۰
23.1-25	۷/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۲	۱۲/۵	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۸	۲۱	۲۲
25.1-30	۸	۱۰	۱۰/۵	۱۲	۱۲	۱۳	۱۳/۵	۱۴	۱۵	۱۶	۲۰	۲۳	۲۴
30.1-35	۸/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۶
35.1-40	۹	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۲۸	۳۰
40.1-45	۱۰	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۲۰	۲۲	۲۴	۲۶	۳۰	۳۲

توضیحات:

در محاسبه پخ تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر با ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} - (A-B) / \cos \frac{\alpha}{2}$$

$$Rm = \frac{V^2}{(3.6)^2 G(F \pm \varphi)}$$

A, B: عرض پیاده‌روی هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

LA و LB: عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

α: زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه
Q, F: ضریب اصطکاک و شیب عرض خیابان

V: سرعت گردش اتومبیل بر حسب کیلومتر بر ساعت
P, R: شعاع فرس گردش اتومبیل و میزان پخ بر حسب متر

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

جدول شماره ۴-۴۵۳: حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع های با زاویه بین ۵۰ تا ۸۵ درجه

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۲	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۹
9.1-11	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰
11.1-13	۳/۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۱
13.1-15	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲
15.1-17	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳
17.1-19	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۳	۱۴
19.1-21	۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۵
21.1-23	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷	۱۹
23.1-25	۶	۷/۵	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۶	۱۸	۲۰
25.1-30	۷	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳	۱۷	۲۰	۲۲
30.1-35	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲	۲۴
35.1-40	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷
40.1-45	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۳	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰	۲۲	۲۴	۲۷	۳۰

توضیحات:

در محاسبه پخ تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر با ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} - (A+B) / \cos \frac{\alpha}{2}$$

$$Rm = \frac{v^2}{(3.6)^2 G(F \pm Q)}$$

A, B: عرض پادهروی هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

LA و LB: عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

α: زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه

V: سرعت گردش اتومبیل بر حسب کیلومتر بر ساعت

F, Q: ضریب اصطکاک و شیب عرض خیابان

P, R: شعاع فوس گردش اتومبیل و میزان پخ بر حسب متر

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

جدول شماره ۵-۴۵۳: حداقل پهن مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه بین ۸۵ درجه تا ۱۱۰ درجه

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۲	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۷
9.1-11	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶	۷	۷	۸
11.1-13	۳	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۸	۹
13.1-15	۳/۵	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۹	۱۰
15.1-17	۴	۴/۵	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۱۰	۱۱
17.1-19	۴	۵	۵	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۱	۱۲
19.1-21	۴	۵	۵/۵	۶/۵	۷	۷	۷	۸	۸	۹	۹	۱۲	۱۳
21.1-23	۴/۵	۵/۵	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹	۱۲	۱۵	۱۷
23.1-25	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸	۹	۹	۱۰	۱۳	۱۶	۱۸
25.1-30	۵	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۴	۱۸	۲۰
30.1-35	۵/۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۲	۱۳	۱۴	۱۶	۲۰	۲۲
35.1-40	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۵	۱۶	۱۸	۲۰	۲۳	۲۵
40.1-45	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷

توضیحات:

در محاسبه پهن تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر با ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} - (A+B) / \cos \frac{\alpha}{2} \quad Rm = \frac{V^2}{(3.6)^2 G(F \pm Q)}$$

A, B: عرض باده روی هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

LA و LB: عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

α: زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه

V: سرعت گردش اتومبیل بر حسب کیلومتر بر ساعت

Q, F: ضریب اصطکاک و شیب عرض خیابان

P, R: شعاع قوس گردش اتومبیل و میزان پهن بر حسب متر

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

جدول شماره ۶-۴۵۳: حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه بیشتر از ۱۱۰ درجه

LA \ LB	6-9	9.1-11	11.1-13	13.1-15	15.1-17	17.1-19	19.1-21	21.1-23	23.1-25	25.1-30	30.1-35	35.1-40	40.1-45
6-9	۱/۵	۲	۲	۲/۵	۳	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۵	۵
9.1-11	۲	۲/۵	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	-	۶	۶
11.1-13	۲	۳	۳	۳/۵	۴	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵/۵	۶	۷
13.1-15	۲/۵	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷
15.1-17	۳	۳/۵	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۸
17.1-19	۳	۴	۴	۴/۵	۵	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۸	۸
19.1-21	۳	۴	۴	۵	۵	۵	۵/۵	۶	۶	۷	۷	۸	۹
21.1-23	۳/۵	۴	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۶	۷	۷	۸	۹	۱۰
23.1-25	۴	۴/۵	۵	۵	۶	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۹	۱۰	۱۱
25.1-30	۴	۵	۵	۶	۶	۶/۵	۷	۷	۷/۵	۸	۱۰	۱۲	۱۳
30.1-35	۴	۵	۵/۵	۶	۶/۵	۷	۷	۸	۹	۱۰	۱۴	۱۵	۱۶
35.1-40	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۵	۱۸	۱۹
40.1-45	۵	۶	۷	۷	۸	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۳	۱۶	۱۹	۲۲

توضیحات:

در محاسبه پخ تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر با ۲۱ متر به بالا از روابط زیر استفاده شده است.

$$P = 2Rm \cos \frac{\alpha}{2} - (A+B) / \cos \frac{\alpha}{2}$$

$$Rm = \frac{v^2}{(3.6)^2 G(F \pm Q)}$$

A, B: عرض پیاده‌روی هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

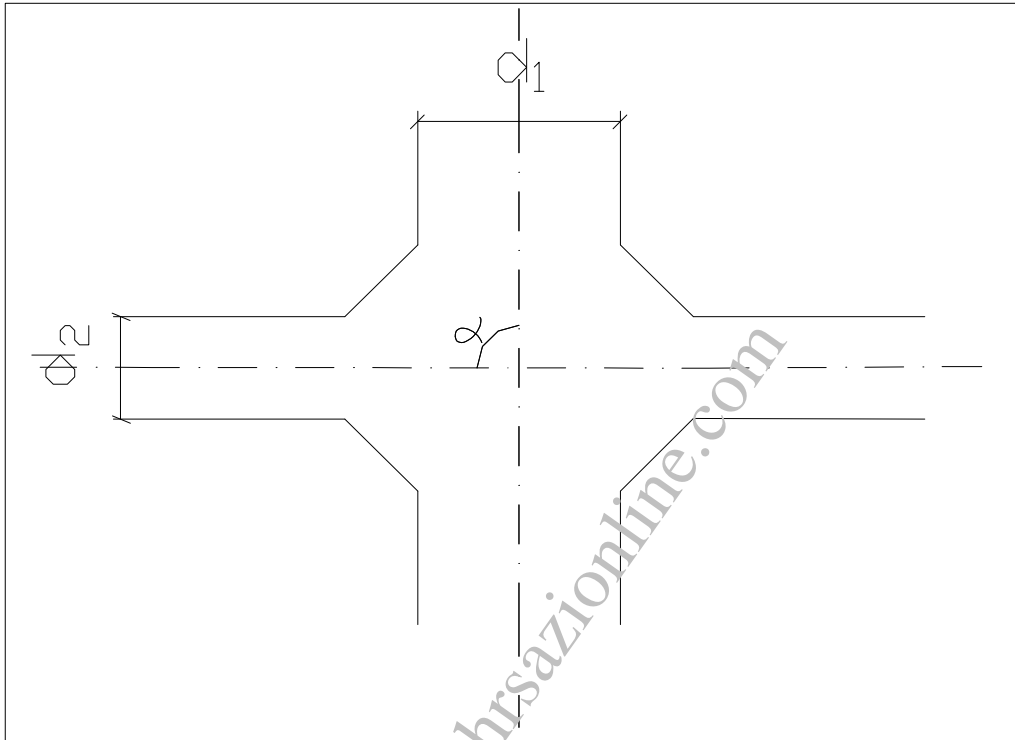
LA و LB: عرض هر یک از خیابانهای متقاطع بر حسب متر

V: سرعت گردش اتومبیل بر حسب کیلومتر بر ساعت

P, R: شعاع قوس گردش اتومبیل و میزان پخ بر حسب متر

Q, F: ضریب اصطکاک و شیب عرض خیابان

مأخذ: مهندسین مشاور آموذراه، مطالعات حمل و نقل و ترافیک در طرح‌های تفصیلی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری تهران، سال ۱۳۷۶



تصویر شماره ۴-۴۵۳: موقعیت زاویه خیابانهای متقاطع بر حسب درجه (a) برای محاسبه پخ تقاطع خیابانهای ۳۰ متر و بیشتر

۵-۳-۵-۴- مقررات ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می‌باشد. عدم پیش بینی فضای کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود، یکی از معضلات مهم شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است.

اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست؛ چه اینکه سطح خیابان که برای عبور وسایل نقلیه در نظر گرفته شده از طریق وسایل نقلیه پارک شده اشغال می‌شود و از ظرفیت خیابان کاسته می‌شود.

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم می‌شوند:

الف: پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

ب: پارکینگ‌های عمومی

پارکینگ‌های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته شده است و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعان و میهمانان می‌باشند و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت می‌گیرد و عموم مردم حق استفاده از آن را ندارند. پارکینگ مجتمع‌های مسکونی از نوع خصوصی و پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاهها و بانکها و نظایر اینها از نوع جمعی است.

پارکینگ‌های عمومی معمولاً به پارکینگ‌هایی اطلاق می‌گردد که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم مردم ساخته شده‌اند. این نوع پارکینگ‌ها در قسمت‌های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.

۱-۳-۵-۴- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

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

- محل پارکینگ

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

الف - استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای یک طبقه صرفاً یک واحدی به میزان تنها یک واحد پارکینگ روباز که در این صورت، سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می‌شود. حداقل مساحت ناخالص پارکینگ مزبور ۲۰ مترمربع است.

ب - استفاده از فضای پیلوت و زیرزمین در محدوده سطح اشغال (همکف یا طبقات) و بصورت پارکینگ مسقف.

ج - در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه‌التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

مثال: قطعه زمینی به مساحت ۴۰۰ متر مربع با سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مفروض است. مالک قصد دارد از ۳۷ درصد سطح اشغال استفاده نماید و اقدام به احداث ۲ واحد مسکونی کند. مساحت پارکینگ‌هایی که می‌تواند در فضای آزاد منظور گردد برابر است با:

$$\text{مترمربع } ۵۲ = \frac{۴۰۰ *}{-}$$

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

بنابراین، با لحاظ ۲۵ مترمربع مساحت برای هر پارکینگ و فضای گردش آن، تعداد دو پارکینگ را می‌توان در فضای آزاد بصورت روباز منظور نمود.

د- محلهای لازم جهت احداث پارکینگ برای مجتمع‌های آپارتمانی و کاربریهای مختلط تجاری - مسکونی، تجاری - خدماتی، اداری و کاربریهای عمومی می‌تواند با تصویب کمیسیون ماده پنج در زمین دیگری پیش‌بینی گردد .

تبصره ۱- حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع‌های آپارتمانی ۷۵ متر، کاربریهای تجاری - خدماتی محله‌ای ۱۰۰ متر، تجاری - خدماتی منفرد و متمرکز مقیاس شهری (پاساژها) و اداری ۱۵۰ متر و سایر کاربریهای عمومی مقیاس شهری ۲۰۰ متر می‌باشد.

تبصره ۲- در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش‌بینی گردد، این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب باید در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ و زمین و ساختمان مربوط به آن درج شود.

- مساحت پارکینگ

- برای ساختمانهای تک واحدی، در نظر گرفتن یک واحد به ابعاد ۴×۵ متر برای پارکینگ کفایت می‌کند.

- حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ برای ساختمان‌های بیشتر از یک واحد به یکی از دوروش زیر قابل محاسبه است:

الف: برای هر واحد ۲۵ متر مربع پارکینگ

تبصره: رمپ‌ها و مسیرهای دسترسی به پله‌ها و فضاهای با عرض کمتر از ۲/۵ متر جزء فضای پارکینگ محسوب نخواهند شد. در این حالت، ارائه نقشه‌ای که رامپ‌ها و مسیرهای دسترسی را از محل پارکینگ تفکیک می‌کند ضروری است.

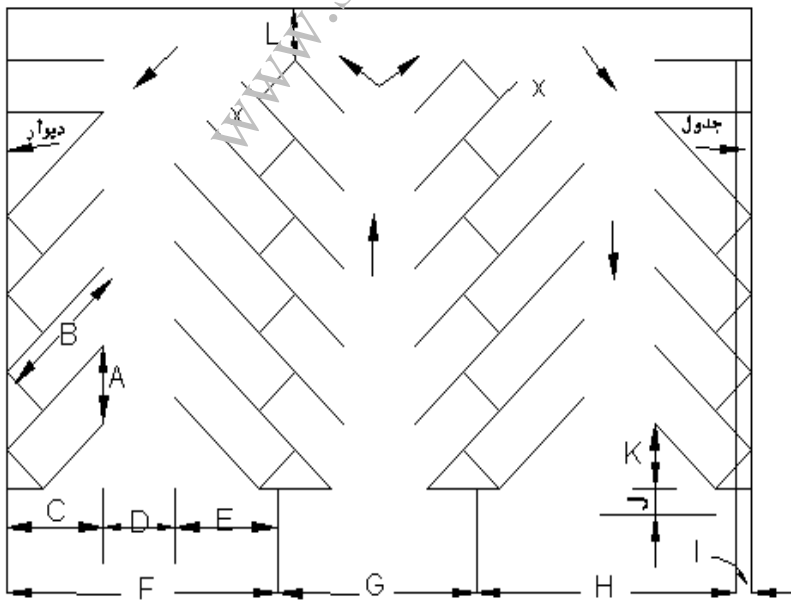
ب: حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل، مستقلاً فضایی به ابعاد ۵×۲/۵ متر به انضمام فاصله مناسب برای مسیر حرکت است. در این حالت، به هنگام دریافت پروانه ارائه پلان جانمایی اتومبیل‌ها و نحوه دسترسی آنها (محل‌های ورود و خروج) آنها به همراه نقشه‌های ساختمانی مطابق جداول شماره ۷-۴۵۳ و ۸-۴۵۳ و تصویر شماره ۴-۴۵۳ الزامی است.

جدول شماره ۷-۴۵۳: عرض‌های پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

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

جدول شماره ۸-۴۵۳: اندازه جاپارک در پارکینگ‌های مختلف

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



تصویر شماره ۵-۴۵۳: مشخصات هندسی برای قرار گیری پارکینگ‌ها

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- جاپارک‌هایی که با علامت ضربدر مشخص شده، در بعضی از قرارگیری‌ها قابل دسترسی نیست. مقادیر A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K در جدول شماره ۸-۴۵۳ نشان داده شده است.

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

- تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ‌های مورد نیاز کاربریهای مختلف در مباحث مربوط به هر یک از آنها مشخص گردیده است. در مورد تعدادی از آنها که میزان پارکینگ مشخص نشده، مالک باید براساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم از سازمان متولی استعلام کرده و نتیجه را جهت تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده ۵ ارائه و به تصویب رساند.

- موارد حذف پارکینگ

در موارد زیر و به هنگام صدور پروانه ساختمانی پارکینگ حذف شده و عوارض آن طبق قوانین مربوط به شهرداری پرداخت می‌شود:

الف- ساختمان در بر خیابانهای سریع‌السر با عرض ۴۵ متر و بیشتر و یا کمربندی قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.

ب- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.

پ- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختهای کهن باشد و شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

ت- ساختمان در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت امکان احداث معبر بیش از ۴ متر به دلایلی همانند وجود آثار تاریخی یا درختان کهنسال، امکان عبور اتومبیل وجود نداشته باشد.

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

ج- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در زیرزمین و همکف پارکینگ احداث نمود.

تبصره ۱: کلیه موارد مربوط به حذف پارکینگ باید به همراه گزارش توجیهی تهیه شده براساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور توسط شهرداری به کمیسیون ماده ۵ جهت تصمیم‌گیری ارائه گردد.

تبصره ۲: شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگهای عمومی در قالب بودجه مصوب سالیانه به مصرف برساند.

- ابعاد جاپارک و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ

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

- حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاہ اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاہ به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی‌های مجزا با حداقل عرض ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.

- حداکثر شیب رمپ در پلاک‌های با طول ۳۰ متر و کمتر از ۲۰ درصد و در پلاک‌های با طول بیش از ۳۰ متر، ۱۵ درصد تعیین می‌شود. یک متر ابتدا و انتهای رمپ باید با شیب ۱۰ درصد اجرا گردد.

- ارتفاع سقف رمپ حداقل ۲ متر می‌باشد.

- حداقل فاصله یا دهنه لازم برای پارک خودروها در کنار هم (فاصله بین دیوار یا ستون‌ها در طرفین) به شرح زیر تعیین می‌گردد.

الف- برای پارک یک واحد خودرو حداقل ۲/۶۰ متر (در صورتیکه پارک خودرو بین دو دیوار باشد حداقل فاصله ۳ متر)

ب- برای پارک یک واحد خودرو حداقل ۴/۸۰ متر (فاصله بین محور ستون‌ها حداقل ۵ متر)

ج- برای پارک سه واحد خودرو حداقل ۷/۲۰ متر (فاصله بین محور ستون‌ها حداقل ۷/۵ متر)

- در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد، باید حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود؛ بطوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

- پارکینگهای انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پرتدد

- احداث پارکینگهای انتظار برای کاربریهای عمومی به میزان یک دهم پارکینگ‌های لازم ضروری است.

- ساختمانهای عمومی پرتدد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری و ... که در زمان معین تخلیه می‌شوند یا به وسیله سرویس‌های ویژه کارمندان خود را جابجا می‌نمایند باید از زمین خود در مجاورت معبر اصلی مجاور زمین وسعتی را به عرض حداقل ۵ متر در طول بر معبر به این امر اختصاص دهند. این فضا جزء فضای باز شهری با مالکیت صاحب کاربری برای استفاده اختصاصی وی قلمداد می‌گردد.

۲-۵-۳-۴- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

- انتخاب محل مناسب برای پارکینگ‌های عمومی

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

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

۱- گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابان‌های اطراف باشد؛

۲- عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز؛

۳- عدم تداخل با ممنوعیت گردش‌ها؛

۴- بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطع‌های اطراف.

- راه ورودی و خروجی پارکینگ

الف: عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابران پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید، نباید از ۹ متر تجاوز نماید.

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

ج: فاصله محل‌های ورودی و خروجی از تقاطع‌های سواره رو یا عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود.

- نحوه قرار دادن محل پارک‌ها در پارکینگ‌های عمومی

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

۱- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد؛

۲- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد؛

۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیل‌ها، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی‌ها کمتر از ۳۰ متر باشد؛

۴- سطوحی که برای پارکینگ مورد استفاده قرار می‌گیرد نباید با خط کش و سکو مشخص گردد (جلوگیری از پارک غیرمجاز)؛

۵- در راهروهای یک طرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه‌های ساعت باشد، رانندگان دید بهتری دارند؛

۶- جریان ترافیک در راهرو و جا پارک‌های مایل یکطرفه باشد؛

۷- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد؛

۸- از نظر تخلیه آبهای سطحی، سطح پارکینگ شیبی یک تا دو درصدی داشته باشد.

- محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی باید بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به گونه‌ای جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود. علاوه بر این، در کف پارکینگ باید جدول‌های کوتاه و برجسته‌ای پیش‌بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخ‌های آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ باید کف‌سازی شود و موقعیت ساختمان نگهدارنده به منظور کاهش تراکم و توقف در محل‌های ورودی می‌بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

- پارکینگ معلولین جسمی

- در کلیه پارکینگ‌های عمومی باید تعدادی جای پارک برای استفاده معلولین جسمی طبق «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی» در نظر گرفته شود.

۴-۵-۴- حرایم قانونی

حرایم قانونی مجموعه‌ای از حرایم طبیعی و مصنوعی (انسان ساخت) مصوب توسط مراجع قانونی ذیربط می‌باشند که به دلیل رعایت امنیت و ایمنی انسان‌ها و یا حفظ و نگهداری آثار، رعایت فاصله مشخص از محل استقرار آنها الزامی است. احداث هرگونه ساختمان در حرایم موضوع این فصل، غیرمجاز و یا تابع شرایط خاص است. کلیه حرایم مشخص شده در این بخش از طریق اتکاء بر آخرین اطلاعات بدست آمده از دستگاه‌های اجرایی ذیربط تهیه شده است. در صورتیکه در آینده این حرایم دچار افزایش یا کاهش موردی گردد، آخرین تغییرات باید ملاک عمل قرار گیرد.

۴-۵-۴-۱- حریم انهار، قنوات و چاه‌های تأمین آب شرب

حرایم کانال‌ها، انهار احداثی و سنتی و شبکه‌های آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق مصوبه ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ مورخ ۱۸ اسفند ۱۳۸۲ از جدول شماره ۱-۴۵۴ از طرف وزارت نیرو یا شرکت‌های تابع آن از هر طرف تعیین می‌گردد و این حریم از منتهی‌الیه دیواره آنها می‌باشد.

جدول شماره ۱-۴۵۴: حریم کانال‌ها، انهار و شبکه آبیاری و زهکشی

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	در طرفین (از هر طرف)
بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۱۲ متر تا ۱۵ متر
مابین ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۸ متر تا ۱۲ متر
مابین ۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه	۶ متر تا ۸ متر
مابین ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه	۴ متر تا ۶ متر
مابین ۱ تا ۲ متر مکعب در ثانیه	۴ متر تا ۶ متر
مابین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۱ تا ۲ متر
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۱ متر

۲-۴-۵-۴- حریم رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه‌های طبیعی

- حریم، آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه‌های طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت کمی و کیفی آنها لازم است و طبق مقررات این آئین‌نامه (مصوبه ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ - مورخ ۱۸ اسفند ۱۳۸۲) توسط وزارت نیرو یا شرکتهای آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

- حریم انهار طبیعی، رودخانه‌ها و مسیل‌ها (اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند) و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی برای عملیات لایروبی و بهره‌برداری، از یک تا بیست متر و برای حفاظت کیفی آب رودخانه‌ها، انهار طبیعی و برکه‌ها تا یکصد و پنجاه متر (تراز افقی) از منتهی‌الیه بستر خواهد بود که بنا به مورد و نوع مصرف و وضع رودخانه، نهر طبیعی و برکه به وسیله وزارت نیرو یا شرکتهای آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

- حریم کیفی برای رودخانه‌ها، انهار طبیعی و برکه‌های تأمین‌کننده آب شرب مقطوعاً یکصد و پنجاه متر خواهد بود. سیاهه رودخانه‌های یاد شده توسط سازمانهای آب منطقه‌ای تعیین و برای اطلاع عموم اعلام خواهد شد.

- تشخیص موارد کمال انتفاع و عدم تضرر در حریم موضوع این سند به موجب دستورالعملی خواهد بود که وزارت نیرو تدوین و جهت اجرا به شرکتهای آب منطقه‌ای ابلاغ می‌نماید. دستورالعمل یاد شده در بخش حریم کیفی با همکاری سازمان حفاظت محیط زیست تدوین خواهد شد.

- وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی، شهرداریها و همچنین سازمانها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرحهای مربوط به خود و صدور پروانه لازم بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مردابها و برکه‌های طبیعی را استعلام نمایند. هر نوع تصرف در بستر و حریم منوط به موافقت کتبی و قبلی وزارت نیرو است. متخلفان از این ماده طبق مقررات موضوعه تعقیب و مجازات خواهند شد.

۳-۴-۵-۴- حریم لوله‌های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱ هـ مورخ ۱۸ اسفند ۱۳۸۲ هیأت وزیران، حریم لوله‌های آبرسانی شهری به شرح زیر تعیین می‌گردد:

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

ب- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور)؛

ج- حریم لوله آبرسانی با قطر ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور)؛

د- حریم لوله آبرسانی با قطر ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور).

تبصره یک: کانال، انهار، شبکه‌های آبیاری و زهکشی و انهار طبیعی و احداثی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت یکصد هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

تبصره دو: در مواردی که در طراحی کانال، تأسیسات تبعی (راه سرویس، گل‌انداز، زهکش و...) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد، حریم مرتبط به فاصله ۲ متر از انتهای ایه تأسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته می‌شود. ولی در هر حال فاصله‌ای که تأسیسات تبعی مذکور به انضمام ۲ متر حریم مقرر در فوق در آن قرار دارد، نباید از میزان حریم مقرر در این ماده کمتر باشد.

۴-۴-۵-۴- حریم خطوط انتقال برق فشار قوی

مطابق تصویب نامه شماره ۲۹۰۵۲ مورخ ۱۳۴۷/۱۰/۸ هیأت وزیران، تمامی خطوط انتقال نیروی برق (هوایی و کابلهای زمینی) دارای حریم مشخص می‌باشند و قبل از هرگونه ساخت و ساز در پیرامون آنها، بایستی از شرکت سهامی برق منطقه‌ای استعلام صورت گیرد. اهم موارد تصویب نامه مزبور بدین شرح است:

- حریم درجه یک، دونوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن.

- حریم درجه دو، دو نوار است در طرفین حریم درجه یک خط و متصل به آن.

- در مسیر حریم درجه یک خطوط فشار قوی، اقدام هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی، دامداری یا باغ، درخت کاری و انبارداری تا هر ارتفاع غیر مجاز است.

- زراعت فصلی، حفرچاه و قنات، شبکه آبیاری و راه سازی، با رعایت اصول حفاظتی و در صورتیکه سبب ایجاد خسارت و اختلال برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، بلامانع است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

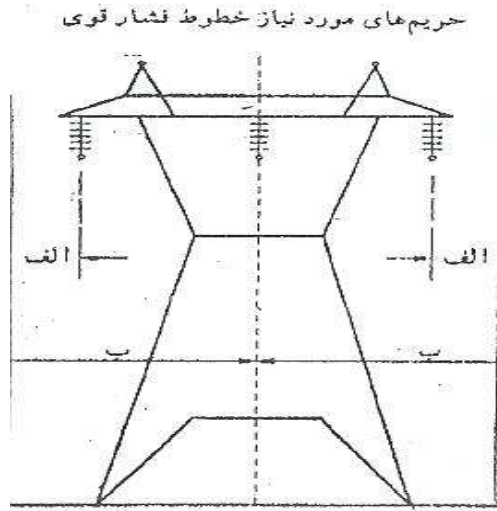
- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوات به فاصله کمتر از ۳ متر از پی دکل های خطوط انتقال برق غیرمجاز است.
- در حریم درجه دو خطوط فشارقوی، ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از واحدهای مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع غیرمجاز است.
- در جدول شماره ۲-۴۵۴ و تصاویر شماره ۲ و ۱-۴۵۴ حریم درجه یک و خطوط انتقال نیرو نشان داده شده است.

جدول شماره ۲-۴۵۴: حریم خطوط انتقال برق فشار قوی

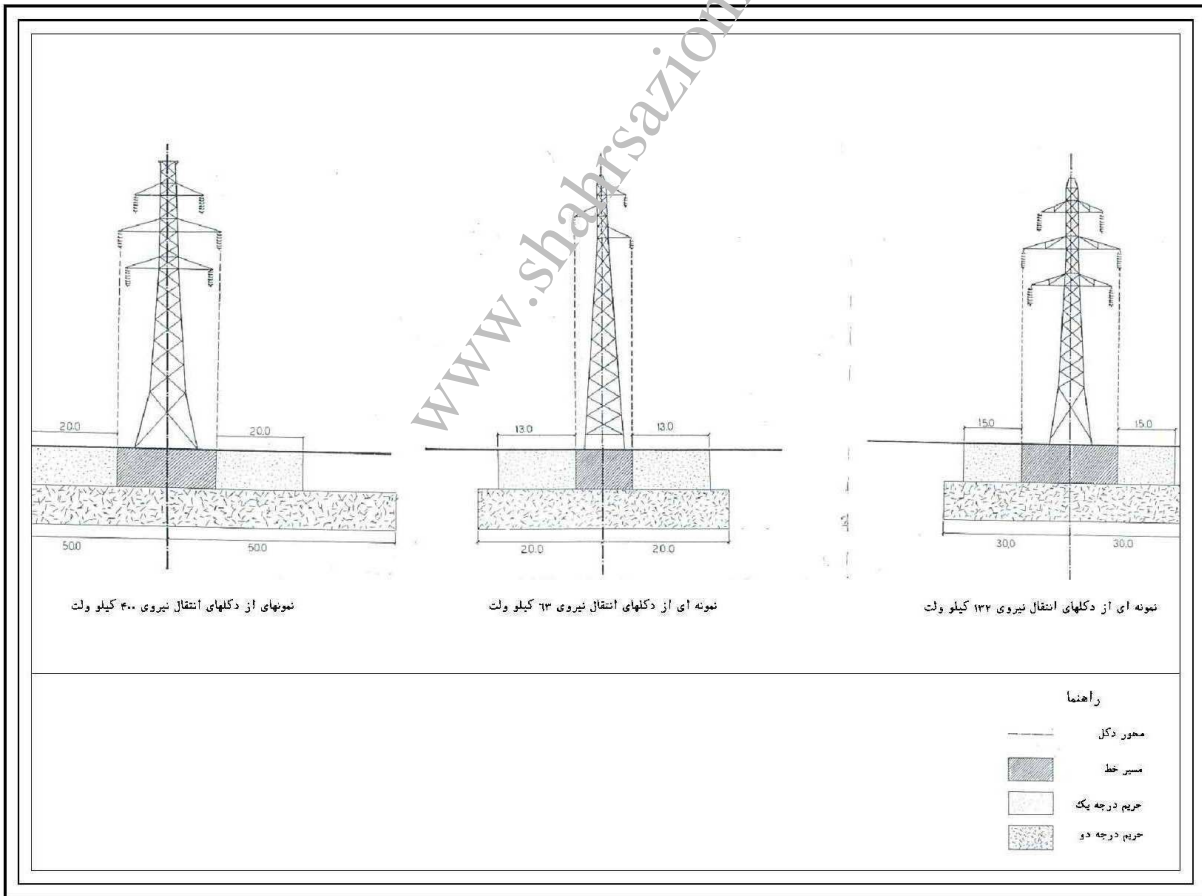
ولتاژ خط به کیلوولت	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۲۰	۳ متر از سیم کناری	۵ متر از محور خط
۳۳	۷ متر از سیم کناری	۱۰ متر از محور خط
۶۳	۱۳ متر از سیم کناری	۲۰ متر از محور خط
۱۳۲	۱۵ متر از سیم کناری	۳۰ متر از محور خط
۲۳۰	۱۷ متر از سیم کناری	۴۰ متر از محور خط
۴۰۰	۲ متر از سیم کناری	۵۰ متر از محور خط
۷۵۰	۲۵ متر از سیم کناری	۶۰ متر از محور خط

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

تصاویر شماره ۲ و ۱-۴۵۴: اندازه حریم درجه یک و دو خطوط انتقال برق فشار قوی با توجه به قانون برق ایران



الف - حریم درجه یک ب - حریم درجه دو



ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

۰-۰-۰-۴- حریم خطوط انتقال گاز

۰-۰-۰-۴-۱- حریم خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها

- در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیفهای تراکم، حداقل حریم لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر

خارجی از جداول شماره ۳-۴۵۴ الی ۷-۴۵۴ تعیین می شود:

جدول شماره ۳-۴۵۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

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

جدول شماره ۴-۴۵۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)

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

جدول شماره ۵-۴۵۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۵۵	۴۰	۳۰	۴۸-۵۶
۵۰	۳۵	۲۵	۴۰-۴۶
۴۰	۳۵	۲۵	۳۲-۳۸
۳۰	۲۵	۲۰	۲۴-۳۰
۲۵	۲۰	۱۵	۱۸-۲۲
۲۰	۱۵	۱۵	۱۲-۱۶
۱۵	۱۰	۱۰	۶-۱۰

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

جدول شماره ۶-۴۵۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۲۵	۲۰	۲۰	۴۸-۵۶
۲۰	۲۰	۲۰	۴۰-۴۶
۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۸
۲۰	۲۰	۲۰	۲۴-۳۰
۱۵	۱۵	۱۵	۱۸-۲۲
۱۵	۱۵	۱۵	۱۲-۱۶
۱۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰

ا- احداث هر گونه بنا در تأسیسات و ساختمان که در گروههای زیر مشخص شده‌اند در فواصل مندرج در جدول شماره ۷-۴۵۴ در خارج از محدوده شهرها ممنوع است:

الف- ساختمانها و تأسیساتی نظیر مدارس، مساجد، میدانهای ورزشی، سینماها، سالنهای سخنرانی، مجتمع‌های مسکونی، بیمارستانها، ایستگاههای راه آهن، فرودگاه، گاراژهای حمل و نقل، ساختمان سدها، اردوگاه نظامی، تأسیسات شیلات، کارخانجات و تأسیسات صنعتی و معدنی و مشابه آنها.

ب- ساختمانها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع الاشتعال، کوره‌های تهیه ذغال، تونلهای معادن ذغال سنگ و سایر معادن.

جدول شماره ۷-۴۵۴: حریم منع احداث ابنیه محل تجمع و یا خطرناک در مجاورت خطوط انتقال گاز

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
نوع ساختمانی د	نوع ساختمانی ج	نوع ساختمانی الف و ب	
۲۵	۱۲۵	۲۵۰	۴۸-۵۶
۲۰	۱۲۵	۲۵۰	۴۰-۴۶
۲۰	۱۰۰	۲۰۰	۲۴-۳۰
۱۵	۷۵	۱۵۰	۱۸-۲۲
۱۵	۵۰	۱۰۰	۱۲-۱۶
۱۰	۲۵	۵۰	۶-۱۰

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- در تعیین حریم، حداکثر فشار بهره برداری پیش بینی شده در نظر گرفته خواهد شد.
- بازدید مرتب از مسیر خطوط انتقال گاز (حداقل هر ماه یکبار) الزامی است.
- آزمایش ادواری شیرهای خودکار قطع جریان خطوط انتقال و بازدید و سرویس آنها باید بطور مرتب و براساس برنامه ریزی های مناطق انجام پذیرد.
- در اطراف شهرها و تا شعاعی که تراکم جمعیت در اطراف خطوط لوله وجود دارد و همچنین در سایر نقاط پر تراکم در مسیر خطوط لوله، هر سه ماه یکبار باید نشت یابی در طول مسیر صورت پذیرد.
- کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط لوله گاز ممنوع است. حفر چاههای کشاورزی و احداث اتاقک پمپ آب نیز مشمول همین بند می باشد. عرض حریم اختصاصی بشرح زیر تعیین می گردد.

الف- برای خطوط لوله کمتر از ۱۲ اینچ، ۱۴ متر (۴ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر)؛

ب- برای خطوط لوله بالاتر از ۱۲ اینچ و کمتر از ۲۴ اینچ، ۲۰ متر (۵ متر از یک طرف و ۱۵ متر از طرف دیگر)؛

ج- برای خطوط لوله بالاتر از ۲۴ اینچ و کمتر از ۴۲ اینچ، ۲۵ متر (۷ متر از یک طرف و ۱۸ متر از طرف دیگر)؛

د- برای خطوط لوله بیشتر از ۴۲ اینچ، ۲۸ متر (۸ متر از یک طرف و ۲۰ متر از طرف دیگر).

تبصره ۱- عرض حریم اختصاصی لوله ۳۰-۱۲ اینچ فقط هنگام عبور از باغات ۱۵ متر می باشد.

این عرض به ۵ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

تبصره ۲- عرض حریم اختصاصی خطوط ۵۶-۳۰ اینچ فقط در عبور از باغات ۲۱ متر می باشد. این عرض به ۱۵ متر از یک

طرف و ۶ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

تبصره ۳- مرغداریها و دامداریهایی که حداکثر ۲۰ نفر پرسنل دارند در ردیف محلهای تجمع محسوب نشده و مشمول

مقررات حریم مربوط به ابنیه عادی می شوند.

تبصره ۴- لازم است مسئولین ذیربط در هر یک از مناطق شرکت ملی گاز تعهد کتبی از صاحبان اماکن مذکور مبنی بر

عدم افزایش آتی نفرات شاغل بیش از ۲۰ نفر گرفته و تعداد نفرات شاغل در اماکن فوق را بصورت متناوب کنترل نمایند.

۲-۵-۴-۵-۴- حریم خطوط انتقال گاز در مجاورت خطوط توزیع و انتقال نیرو

الف- داخل شهرها

- حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطعها به شرح جداول

شماره ۸-۲۲۲۴ الی ۱۰-۲۲۲۴ می باشد:

جدول شماره ۸-۴۵۴: حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از لوله های گاز

حداقل فاصله	ولتاژ
پنجاه سانتی متر از دیوار بیرونی فوندانسیون پایه تا جداره لوله	۲۲۰-۳۸۰ ولت
۲ متر	۲۰ کیلو ولت
۷ متر	۶۳ کیلو ولت
۱۰ متر	۱۳۲ کیلو ولت
۲۰ متر	۲۳۰ کیلو ولت و بالاتر

- حداقل فاصله جداره کابل های زیرزمینی برق از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

جدول شماره ۹-۴۵۴: حداقل فاصله کابل های زیرزمینی برق از لوله های گاز

حداقل فاصله	ولتاژ
۱ متر	۲۲۰-۳۸۰ ولت
۱ متر	۲۰ کیلو ولت
۱ متر	۶۳ کیلو ولت

تبصره: در مورد تقاطع با کابل های ۲۰ کیلو ولت فقط در پیاده روها با استفاده از پوشش بتنی برای کابل در محل تقاطع به

طول یک متر، حداقل ۵۰ سانتی متر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله باید حفظ گردد.

- در تقاطع ها حداقل فاصله عمودی بین کابلها و لوله های گاز به شرح زیر می باشد:

جدول شماره ۱۰-۴۵۴: فاصله بین کابلها و لوله گاز در محل تقاطع ها

حداقل فاصله	ولتاژ
۵۰ سانتی متر	۲۲۰-۳۸۰ ولت
۱ متر	۲۰ کیلو ولت
۱/۵ متر	۶۳ کیلو ولت

ب- خارج از شهرها

- حداقل فاصله نزدیک فوندانسیون پایه و دکل خطوط هوایی توزیع و انتقال نیرو از جداره لوله های گاز در مسیرهای

موازی به شرح زیر است:

جدول شماره ۱۱-۴۵۴: حداقل فاصله دکل خطوط هوایی توزیع و انتقال نیرو

ولتاژ	طول مسیر مشترک ۵ کیلومتر و کمتر	طول مسیر مشترک بیش از ۵ کیلومتر
۲۰ کیلو ولت	۲۰ متر	۳۰ متر
۶۳ کیلو ولت	۳۰ متر	۴۰ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۴۰ متر	۵۰ متر
۲۳۰ کیلو ولت	۵۰ متر	۶۰ متر
۴۰۰ کیلو ولت	۶۰ متر	۶۰ متر

- حداقل ارتفاع پایین ترین سیم خطوط هوایی در بدترین شرایط از سطح زمین در محل تقاطع با لوله های گاز به شرح

زیر است:

جدول شماره ۱۲-۴۵۴: حداقل ارتفاع سیم خطوط هوایی با لوله های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۰ کیلو ولت	۸ متر
۶۳ کیلو ولت	۹ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰ متر
۲۳۰ کیلو ولت	۱۱ متر
۴۰۰ کیلو ولت	۱۲ متر

- حداقل فاصله نزدیکترین پایه و دکل از محور لوله گاز در محل تقاطع برای ۲۰ کیلو ولت، ۲۰ متر و برای ۶۳ کیلو ولت و

بالتر، ۳۰ متر می باشد؛ مشروط بر اینکه این فاصله از طول دکل به اضافه ۱۰ متر عرض جاده سرویس خط لوله کمتر نباشد.

- کلیه پایه های فلزی خطوط انتقال نیرو که تا فاصله ۲۰۰ متری خطوط لوله قرار دارند باید مجهز به سیستم انتقال زمین باشد.

۳-۵-۴-۵- حریم خطوط لوله گاز در مجاورت جاده‌ها

- چنانچه شرایط فنی و محلی ایجاب نماید که خطوط لوله در حریم راه موجود نصب گردد اجرای طرح منوط به موافقت وزارت راه و شهرسازی خواهد بود.

- حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جاده ها برای انواع الف و ب ساختمانی خطوط لوله به شرح جداول شماره ۱۳-۴۵۴ الی ۱۶-۴۵۴ تعیین می گردد.

جدول شماره ۱۳-۴۵۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت آزادراه بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۱۸ تا
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۲۰ - ۲۴
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۲۶ - ۳۰
۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۲ - ۳۶
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۸ - ۴۲
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۴۴ - ۵۰
۷۰	۶۵	۶۰	۵۰	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۵۲ - ۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۱۴-۴۵۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه یک بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۱۸ تا
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۰ - ۲۴
۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۶ - ۳۰
۴۰	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۵	۳۲ - ۳۶
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۳۸ - ۴۲
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۴۴ - ۵۰
۷۰	۶۵	۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۵۲ - ۵۶

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۱۵-۴۵۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۲ بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۱۸ تا
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰-۲۴
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۵	۲۶-۳۰
۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۶
۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۳۸-۴۲
۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۴۴-۵۰
۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۲۵	۵۲-۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۱۶-۴۵۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۳ و ۴ بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸ تا
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۲۰-۲۴
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۲۶-۳۰
۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۳۲-۳۶
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۳۸-۴۲
۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۴۴-۵۰
۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۵۲-۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع، فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

۶-۴-۵-۴- حریم تأسیسات فاضلاب

- تأسیسات فاضلاب شامل لوله‌های انتقال و تصفیه‌خانه می‌باشد. طبق مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، «با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیستی محیطی، اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد و ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود».

۷-۴-۵-۴- حریم امنیتی

تأسیسات آبرسانی، برق‌رسانی، گازرسانی، تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی و نظامی، سایت‌های اداری، مراکز فنی مخبرات و مراکز فنی صدا و سیما باید دارای حریم امنیتی باشند. این حریم بر مبنای ضوابط و مقررات موردی دستگاه اجرایی مربوط مشخص می‌گردد.

تبصره: در تعیین حریم امنیتی اماکن و اراضی مربوط به حوزه‌های قوای مسلح، تعیین و رعایت حقوق صاحبان حق برای جبران مافات (با توجه به نبود قوانین لازم در حال حاضر) ضروری است.

۸-۴-۵-۴- حریم میراث تاریخی

موقعیت کاربریهای میراث تاریخی اعم از آثار ثبت شده یا نشده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص شده است. اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برای آثار مزبور حریمی مشخص نکرده است. هرگونه حریمی که منبهد توسط اداره مزبور تعیین گردد، منوط به تصویب کمیسیون ماده ۵ لازم الاجراست.

۵-۵-۴- ضوابط و مقررات مشترک در تمامی کاربریها

۱-۵-۵-۴- ضوابط و مقررات عام ساختمانی

- نحوه اجرای طرح

- از تاریخ تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی، هرگونه اقدام در محدوده شهر اعم از تعیین نحوه استفاده از زمین یا ساختمان، تفکیک اراضی، صدور پروانه ساختمانی، تعیین بر و کف و عقب نشینی زمین یا ساختمان، احداث و تعریض معبر و اقدامات مربوط به ترمیم و بهسازی ساختمان یا بخشی از شهر، باید با رعایت کامل ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی انجام گردد.

- کلیه مصوبات مراجع قانونی (قبل از زمان تصویب این ضوابط) که در طرح جامع - تفصیلی جدید منعکس شده باشند در صورتیکه براساس مفاد مصوبه به اجرا درآمده باشد، مورد قبول بوده و مغایرت محسوب نمی شود.

- کلیه مصوبات مراجع قانونی (قبل از تصویب این ضوابط) که در طرح جامع - تفصیلی جدید منعکس نشده اند و بیش از یکسال از تصویب آنها گذشته باشد و مالک اقدامی در مورد دریافت پروانه ننموده باشد، با تصویب این ضوابط منتفی اعلام می شوند و کاربری پیش بینی شده در طرح جامع - تفصیلی جدید برای آنها ملاک عمل خواهد بود.

- کلیه پروانه های صادره که منجر به احداث بنا نگردد دیده اند، فقط یکسال از تاریخ ابلاغ این ضوابط مهلت خواهند داشت که نسبت به اتمام بنای خود با جواز و پروانه صادره قبلی اقدام نمایند. در صورت انقضای مهلت مزبور، جواز و پروانه صادره باطل و باید مطابق ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی جدید شهر اقدام به تجدید جواز کنند.

- اختصاص دادن هرگونه قطعه زمین با هر ابعاد و مشخصاتی به کاربریهای غیرمجاز مطلقاً ممنوع است.

- تفکیک اراضی مشاع تنها طبق ضوابط تدوین شده برای تفکیک زمین در هر کاربری، مجاز می باشد.

- زمینهایی که قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح به موجب سند رسمی قطعه بندی و تفکیک گردیده اند لیکن پروانه ساختمانی برای آنها اخذ نشده باشد، چنانچه در مسیر شبکه خیابانهای طرح نباشند و مالکین نیز تقاضای تفکیک جدید نمایند با توجه به اصل عطف به ماسبق نشدن قانون، از نظر ضوابط حاضر قطعات تفکیکی قابل قبول تلقی می شوند.

تبصره ۱: مالکان زمینهایی که براساس ضوابط و مقررات قبلی اقدام به تفکیک زمینهای خود نموده اند و قطعات تفکیکی

آن مورد تأیید شهرداری قرار گرفته، لیکن سند رسمی برای آنها صادر نگردیده، در صورتیکه تقاضای تفکیک براساس طرح را داشته باشند، تفکیک جدید آنها باید براساس ضوابط و مقررات طرح حاضر انجام گیرد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

تبصره ۲: کلیه قطعات تفکیکی مشمول بند فوق که از نظر طرح جامع - تفصیلی قابل قبول باشند، در زمان اخذ پروانه ساختمانی ملزم به رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی از جمله نحوه استفاده از زمینهای می باشند که در آن واقع شده اند.

- کلیه پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری قبل از تصویب ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی، در صورتیکه در مسیر شبکه خیابانهای طرح نباشند، تا مدت اعتبار پروانه ساختمانی قابل قبول می باشند لیکن در صورتیکه طی این مدت مالکان اقدام به ساختمان نمایند، پروانه ساختمانی آنان لغو و پروانه جدید براساس ضوابط و مقررات طرح صادر می گردد.

تبصره ۱: کلیه پروانه های ساختمانی صادر شده در صورتیکه در مسیر شبکه خیابانهای پیشنهادی طرح جامع - تفصیلی قرار گیرند، لغو و پروانه جدید براساس ضوابط طرح حاضر صادر می گردد.

- ارائه طرح ساختمانی و تمامی بنشده های معماری و سازه و تأسیسات کاربری مسکونی و غیر مسکونی به منظور بررسی و تصویب به شهرداری الزامی است.

- شهرداری می تواند برای ساماندهی پوسته و پیاده رو معابر، اراضی خالی حفاصل کاربریهای موجود و شبکه معابر پیشنهادی را برای الحاق به کاربریهای همجوار به مالکان آنها واگذار کند. اراضی واگذار شده باید براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه که به آن الحاق می گردد، احداث شوند.

- ابعاد و تناسب قطعه

- نسبت طول به عرض قطعه باید حداکثر سه به یک و حداقل دو به یک باشد.

- محاسبه سطح اشغال و زیر بنا

- برای املاکی که در تعریض قرار دارند، ملاک عمل محاسبه سطح اشغال قطعه، مساحت و ابعاد آن قبل از تعریض می باشد مشروط بر اینکه سطح اشغال اعطایی به قطعه پس از اصلاح از ۸۰ درصد تجاوز نکند. تصمیم گیری در خصوص مواردی که سطح اشغال از ۸۰ درصد بیشتر می شود، بر عهده کمیسیون ماده ۵ است. در صورتی که میزان تعریض بیش از ۲۵ درصد مساحت قطعه باشد، موضوع سطح اشغال با ارائه گزارش توجیهی در کمیسیون ماده ۵ تصمیم گیری خواهد شد.

- مساحت پیلوت و دیگر مستحقات احداثی در طبقه همکف (مسکونی، انباری، موتورخانه، آسانسور و نظایر اینها) جزء سطح اشغال همکف محسوب می شود.

- مساحت نورگیر، آسانسور، راه پله، راهرو و بالکن جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز محسوب می گردد.

- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان صرفاً در داخل حیاط به عنوان باران گیر و آب پره با عرض حداکثر ۸۰ سانتی متر

جزء زیر بنا و تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

- نورگیری و تهویه طبیعی

- تأمین تهویه طبیعی و نور مستقیم در کلیه فضاهای اصلی ساختمانها الزامی است.

- رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در مورد نورگیری و تهویه طبیعی برای نمای ساختمانها ضروری است.

- زیرزمین و پیلوت

- استفاده از پیلوت و زیرزمین به عنوان پارکینگ، انباری و تأسیسات برقی و مکانیکی مجاز است که در این صورت، سطح آنها جزء حداکثر تراکم ساختمانی مجاز محسوب نخواهد شد.

- فضای اختصاص یافته به پیلوت جهت تأمین پارکینگ، انباری و تأسیسات برقی و مکانیکی جزء حداکثر سطح اشغال همکف محسوب می گردد.

- حداکثر سطح زیرزمین باید معادل حداکثر سطح اشغال تعیین شده برای کاربری و صرفاً منطبق بر سطح اشغال طبقه همکف باشد.

- حداقل ارتفاع مفید زیرزمین ۲/۰ و حداکثر آن ۲/۲۰ متر تعیین می گردد.

- پارکینگ

- ایجاد پارکینگ برای کلیه کاربریها طبق ضوابط مشخص شده برای هر یک از کاربریها در گزارش حاضر، الزامی است. موارد حذف پارکینگ در هر کاربری باید به همراه گزارش توجیهی تهیه شده براساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۹۱/۲/۷ وزارت کشور جهت تصمیم گیری به کمیسیون ماده پنج ارائه و به تصویب برسد.

- در مواردی که پارکینگ در زیرزمین و یا پیلوت تأمین می شود، پارکینگ باید دسترسی مستقیم به طبقات ساختمان هم از طریق پله و هم آسانسور داشته باشد.

- در ساختمانهایی که پیلوت احداث نمی شوند، حداقل ارتفاع مفید پارکینگ در زیرزمین ۲/۲۰ و حداکثر ۲/۴۰ و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲ متر باشد.

- تأسیسات ساختمانی، خرپشته، راه پله و پشت بام

- کانال کشی و احداث کولر در سطوح قابل رؤیت از معابر مجاز نیست.

- نصب هرگونه هواکش و کولر گازی در گذرها و معابر مجاور املاک ممنوع می باشد. نصب کولرگازی یا آبی در طبقات (بدون پیش آمدگی) به شرطی که با طراحی مناسب و به کار بردن مصالح ساختمانی در بدنه از دید عموم پنهان گردد، بلامانع است.

- احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل بر روی پشتبام و بالکنها غیرمجاز است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی غیرمجاز است.
- دفع آب باران صرفاً باید از طریق ناودان نصب شده درون دیوار بنا و حتی المقدور به صورت مستقیم به مجاری مناسب انجام پذیرد.
- احداث ساختمان پست ترانسفورماتور برق در تمامی کاربریها منوط به تصویب کمیسیون ماده پنجم و عدم ایجاد خطر برای سلامتی ساکنان واحدهای همجوار، مجاز است.
- احداث پست‌های جدید برق و ایستگاه‌های تقلیل یا افزایش فشار گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتغال و مواد نفتی غیرمجاز است. در زمینه ایجاد مستحذات مزبور، رعایت ضوابط ایمنی از لحاظ آتش‌نشانی و خدمات ایمنی الزامی است.
- نصب آسانسور در ساختمانهای مسکونی با سه طبقه بر روی پیلوت یا زیرزمین و بالاتر اجباری است و باید در نقشه‌های معماری نشان داده شده باشد. از نظر رعایت موازنه ایمنی باید از قرار دادن آسانسور در فضای پلکان خودداری بعمل آید. در بناهای تجاری - خدماتی بیش از سه طبقه (همکف، اول و دوم) نصب آسانسور ضروری می‌باشد.
- ایجاد آسانسور و رعایت ابعاد آن طبق مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- نصب تأسیسات بر روی بامهای هم سطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.
- حداقل ارتفاع جان پناه از کف بام ۷۰ سانتی متر است.
- حداکثر ارتفاع خرپشته برای ساختمانهای تا ۲ طبقه، ۲/۵۰ متر و برای ساختمانهای ۳ طبقه به بالای دارای آسانسور ۳ متر می‌باشد.
- حداقل عرض راه پله دو طرفه ۲/۶۰ متر است.

- سایر ضوابط و مقررات

- در طراحی و اجرای بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی با چهار سقف و بیشتر (سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین و بالاتر) باید ضوابط و مقررات اداره/ سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی و سایر ضوابط و مقررات ایمنی که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می‌شود، اعمال گردد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه اداره/ سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی برای احداث مجتمع‌های ساختمانی ضروری است.

۲-۵-۴- قطعات و کاربریهای ناهماهنگ

این گروه شامل قطعات زمین خالی و کاربریهای است که با نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و ضوابط و مقررات طرح هماهنگ نیستند. ضوابط مربوط به قطعات و کاربریهای مزبور بدین شرح است:

- قطعات زمین خالی ناهماهنگ از نظر بر قطعه یا حدنصاب تفکیک مشخص شده برای انواع کاربریهای پیشنهادی طرح (برخورداری از اندازه‌های کمتر از حدنصاب مشخص شده) چنانچه قبل از زمان تصویب طرح جامع - تفصیلی توسط مراجع قانونی تفکیک و دارای سند باشند، می‌توانند به کاربری مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح حاضر تبدیل شوند و از ضوابط ساخت و ساز آن بهرمنند گردند.

- کاربریهای ناهماهنگ نیز اساساً شامل کاربریهای است که حضور آنها طبق ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست در محدوده شهر ممنوع است. کاربری‌های مجاز به استقرار در شهر شامل کارگاه‌های رده ۱ می‌باشند. کارگاه‌های رده‌های ۲، ۳، ۴، ۵ و ۶ نیز باید طبق ضوابط سازمان مزبور از محدوده شهر خارج و در حریم شهر یا بیرون آن استقرار یابند.

۳-۵-۴- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز به ساخت کرده‌اند

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

ب- چنانچه بنای مسکونی یا غیرمسکونی با تراکمی بیشتر از میزان تراکم ساختمانی مجاز مندرج در این ضوابط در دست احداث باشد، اتمام ساختمان براساس پروانه ساختمان اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود اما به هنگام تجدید بنا، تابع ضوابط طرح حاضر می‌باشد.

۴-۵-۴- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شسته‌های ارتباطی

از آنجا که تقاطع شبکه‌های ارتباطی به ویژه میداین جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می‌شوند، ساختمان‌سازی در پیرامون آنها باید تابع شرایط معینی باشند. این شرایط باید در چارچوب تهیه طرحهای جزئیات شهرسازی و طرحهای طراحی شهری میدان یا گره تعیین و تدقیق شوند. تا زمان تهیه طرحهای مذکور و ارائه الگوهای مورد نظر، شرایط زیر باید بعنوان حداقل مورد قبول اجرا شود:

- ساختمانهای پیرامون تقاطع شبکه‌های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر باید بصورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند؛

- ارتفاع ساختمانها در چهار گوشه تقاطع، مساوی باشد؛

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- پخ بصورت متقارن یا متجانس به صورتی پیش بینی و اجرا شود که در مجموع، منجر به انسجام فضایی تقاطع شود؛
- مصالح نمای ساختمانها و فرم معماری آنها باید از ویژگیهای هماهنگ برخوردار باشد؛
- تراکم ساختمانی قطعات پلاکهای مشرف به تقاطعها و میادین بر اساس حداکثر تراکم پلاکهای مذکور تامین گردد تا جداره مناسبی در پیرامون محور بدست دهد؛
- طرح قطعات مجاور میدانها و تقاطعها باید به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.

۵-۵-۴- ضوابط نما و جداره‌ها و ساماندهی منظر شهری

- در این مورد، رعایت مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پیوست شماره سه گزارش حاضر) ضروری است.

۶-۵-۴- مقررات ارتفاع حصارها، دیوارها و ...

- ارتفاع حصارها و دیوارها و نوع مصالح مصرفی در آنها باید مبتنی بر فرهنگ و اوضاع اقلیمی شهر تعیین گردد که این امر نیازمند مطالعه و بررسی عمیق تری است. لذا پیشنهاد می گردد که شهرداری در این زمینه طرح ویژه‌ای تهیه کرده و اجرا نماید. تا آن زمان، مقررات کلی مربوط به حصارها، دیوارها و نظایر اینها با توجه به اوضاع اقلیمی و فرهنگ شهر به شرح ذیل تعیین می گردد:

- الف- حداکثر ارتفاع حصار ابنیه نباید از ۲/۱۰ متر تجاوز نماید، مگر در ساختمانهایی که مسئله امنیتی مطرح است.
- ب- فضاهای عمومی با عملکرد شهری نظیر بیمارستانها، ادارات و نظایر اینها بهتر است که با دیواری به ارتفاع ۷۰ سانتی متر و مابقی ارتفاع حصار به صورت نرده (آهنی یا چوبی) به همراه پوشش گیاهی احداث گردد.
- ج- پیشنهاد می گردد که حصار مجتمع‌های مسکونی نیز به صورت بند ب احداث گردد.
- د- حصار باغات (داخل محدوده شهر و حریم) به صورت ۷۰ سانتی متر دیوار و مابقی تا ارتفاع ۲/۵۰ متر در کل بصورت نرده یا فنس ساخته شود.

۷-۵-۴- پارکینگ‌های انتظار

- احداث پارکینگ‌های انتظار برای کاربریهای عمومی به میزان یک دهم پارکینگ‌های لازم، ضروری است.

۸-۵-۵-۴- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف پارک‌ها و فضاهای سبز و املاک مجاور

- اشراف و نورگیری بناهای مسکونی و غیرمسکونی از پارکها و فضاهای سبز عمومی بلامانع است.

- اشراف و نورگیری از مالکیت‌های مجاور برای ابنیه مربوط به این فضاها ممنوع است.

- احداث بازشوها به فضاهای باز حیاط خلوتها در طبقات بالای همکف بدون نصب جان‌پناه به ارتفاع حداقل ۹۰ سانتیمتر

ممنوع است.

- شیشه پنجره‌های مشرف به حیاط پلاک روبرو و همچنین پنجره‌های طبقات بالای همکف به حیاط خلوتها باید

مشجر باشد.

۹-۵-۵-۴- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

با توجه به اهمیت موضوع گردشگری و استفاده از اقامتگاه‌های موقت (کمپینگ) برای این منظور، شهرداری باید نسبت به تجهیز اراضی اقامت موقت و کمپینگ در پارک مقایس شهری در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی اقدام نماید. در این نقطه باید امکان دسترسی سواره مناسب با آب آشامیدنی، امکانات پخت و پز در فضای باز و سرویس‌های بهداشتی در فواصل معقول پیش‌بینی نماید. برای حفظ امنیت مستحدثات و استفاده کنندگان از فضا نیز امکانات و تأسیسات مورد نیاز فراهم گردد. شهرداری می‌تواند به منظور کسب درآمد براساس تعرفه‌های موجود از افراد استفاده کننده از کمپینگ اجاره‌بها دریافت کند.

۶-۵-۵-۴- مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز کاربریها

۱-۶-۵-۵-۴- مقررات مربوط به همجواری کاربریها

از آنجائیکه در طرح جامع - تفصیلی شهر، کاربریهای خدماتی در مقیاس محله و شهر به صورت ثابت در مکانهای مشخص جانمایی شده‌اند، لذا مقررات و ضوابط همجواریها صرفاً برای کاربریهای خدماتی مقیاس محله‌ای - که بنا بر ضرورت، مزاد بر خدمات محله‌ای پیشنهادی طرح جامع - تفصیلی احداث می‌شود - ارائه می‌گردد. مبحث همجواریها از مباحث مهم و اساسی است که هدف آن توجه به همسختی و سازگاری کاربریهای مختلف از نظر امکان استقرار و فعالیت آنها در کنار هم و یا در یک مجموعه می‌باشد. لازم به ذکر است که طرح مکانیابی، تغییر کاربری و ضوابط ساخت و ساز کاربری‌های مقیاس شهری مزاد بر کاربریهای پیش‌بینی شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع - تفصیلی باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ و در صورت

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

ضرورت، کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی، شورای برنامه ریزی و توسعه استان و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. مقررات همجواری کاربری های مقیاس محله ای طرح حاضر بدین شرح تعیین شده اند:

الف- کاربری آموزشی

کاربری آموزشی مقیاس محله شامل مهد کودک، کودکستان، دبستان می باشد که در این میان، دبستان عنصر شاخص محله به حساب می آید. بهترین همجواری های مراکز آموزشی مزبور عبارت است از: واحدهای مسکونی، کاربریهای پارک و فضای سبز و فرهنگی - هنری مقیاس محله ای. توصیه می شود که کاربری آموزشی پیشنهادی بوسیله یک معبر با حداقل عرض ۱۰ متر از بلوک مسکونی جدا شود. محدودیتهای همجواری مراکز آموزشی مورد نظر، رعایت حداقل ۵۰۰ متر فاصله از کاربری صنعتی، محل های جمع آوری موقت زباله و مراکز درمانی می باشد. همجواری واحدهای آموزشی با بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخشهای بستری می باشند، ممنوع است.

ب- کاربری پارک

بهترین و مناسب ترین همجواری برای پارک محله ای، مراکز تجاری - خدماتی، کانون های آموزشی و مراکز فرهنگی - هنری مقیاس محله ای است. این کاربری باید از مراکز جمع آوری زباله و کاربری صنعتی حداقل ۵۰۰ متر فاصله داشته باشد.

ج- کاربری ورزشی

مراکز ورزشی محله ای (زمین فوتبال و یا والیبال) می توانند با کاربری مسکونی و کاربریهای خدماتی مقیاس محله ای همجواری داشته باشند. توصیه می شود که مراکز ورزشی مزبور از طریق پارک و یا فضای سبز از مناطق مسکونی جدا گردند. همجواری واحدهای ورزشی با بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخشهای بستری می باشند، ممنوع است. واحدهای مزبور باید حداقل ۵۰۰ متر از بیمارستان و مراکز درمانی یاد شده فاصله داشته باشند.

د- کاربری فرهنگی - هنری

کاربری فرهنگی - هنری محله ای شامل عناصری همچون کتابخانه، خانه فرهنگ محله، خانه مشق و نظایر اینها می گردد. بهترین همجواریها برای این کاربری، عناصر خدماتی مقیاس محله ای همانند پارک، دبستان، مسجد، مراکز فرهنگی - هنری و نظایر اینها و همچنین کاربری مسکونی است. توصیه می گردد که کاربری فرهنگی - هنری مقیاس محله ای در جوار و یا داخل پارک محله احداث گردد.

ه- کاربری مذهبی

کاربری مذهبی می تواند در مجاورت بافت های مسکونی و سایر عناصر خدماتی مقیاس محله بجز مراکز آموزشی احداث گردد.

و- کاربری مسکونی

در همجواری واحدهای مسکونی با کاربری تجاری- خدماتی یا دیگر خدمات عمومی- به صورت کاربری مختلط- تأمین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی و تفکیک پارکینگهای مربوط به واحدهای مسکونی از پارکینگهای ویژه کاربریهای مزبور الزامی است.

۲-۶-۵-۴- مقررات مربوط به دسترسی کاربریها

از آنجائیکه در طرح جامع- تفصیلی، کاربریهای مقیاس شهری به همراه شبکه معابر اصلی شهر(استخوانبندی شهر) طراحی و پیشنهاد شده، لذا به مانند مبحث همجواری کاربریها، این مبحث نیز صرفاً به کاربریهای مقیاس محله‌ای و کاربری مسکونی اختصاص دارد. مقررات مربوط به هر کاربری بدین شرح است:

الف- کاربری مسکونی

- دسترسی واحدهای مسکونی باید فقط از طریق خیابانهای شریانی درجه ۲ فرعی و محلی(دسترسیها و جمع و پخش کننده‌ها) تأمین گردد. مجتمع‌های مسکونی که راه ورودی و خروجی آنها باید طبق آئین‌نامه طراحی راههای شهری طراحی شود، از این ضابطه مستثنی هستند.

- هر پلاک فقط مجاز به داشتن یک دسترسی اتومبیل رو به عرض حداکثر ۳/۵ متر است. در قطعاتی که عرض قطعه در هر معبر بیش از ۲۰ متر باشد، احداث دسترسی دوم مجاز است.

- هر نوع دسترسی از پخها ممنوع است.

- احداث هر گونه پله و رمپ در محدوده پیاده‌رو ممنوع است.

ب- کاربریهای آموزشی

دسترسی سواره به کودکانستان، دبستان و مدرسه راهنمایی باید تنها از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی صورت گیرد.

ج- کاربری پارک

پارک مقیاس محله‌ای باید صرفاً از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی دسترسی داشته باشد.

د- کاربری ورزشی

دسترسی این کاربری باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی و نهایتاً، محورهای شریانی درجه ۲ فرعی تأمین گردد.

ه- کاربری فرهنگی- هنری

تأمین دسترسی این کاربری باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی و نهایتاً، محورهای شریانی درجه ۲ صورت پذیرد.

و- کاربری مذهبی

دسترسی این نوع کاربری باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی صورت گیرد. در شرایط خاص و بنا به ضرورت، دسترسی این کاربری می تواند از طریق محور شریانی درجه ۲ فرعی نیز تأمین گردد.

۴-۵-۲- ضوابط و مقررات حریم شهر

براساس مواد ۲ و ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری و همچنین قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ مجلس شورای اسلامی، ضروری است که شهرداری نظارت خود را بر کلیه فعالیتها و عملیات ساختمانی در داخل حریم اعمال نماید. با عنایت به مصوبه مورخ ۹۲/۱۱/۲۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح حاضر، آن دسته از اراضی داخل حریم شهر که در خارج از محدوده شهر قرار دارند، در صورت داشتن حقوق مکتسبه تا زمان مصوبه یاد شده، با همان کاربری در داخل حریم شهر تثبیت می گردند. با توجه به قوانین فوق الذکر و مبتنی بر مصوبه مورخ ۷۸/۸/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (موضوع ابلاغیه شماره ۳۰۰/۳۲۰/۸۵۹۸ مورخ ۸۸/۲/۲۱ معاون وزیر و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) در زمینه ضرورت منطقه بندی حریم در طرحهای توسعه و عمران (جامع) شهر، حریم شهر عقدا براساس امکانات و پتانسیل های آن و در چارچوب اهداف طرح جامع - تفصیلی شهر و طرحهای فرادست به سه منطقه مختلف شامل منطقه باغات و کشاورزی، منطقه مرتعی و منطقه درختکاری تقسیم شده است (نقشه شماره ۱-۴۵۷).

ضوابط و مقررات هر یک از مناطق سه گانه فوق براساس قوانین و آئین نامه های مربوط از جمله موارد ذیل تنظیم و در ادامه آورده شده است :

- ۱- قانون شکار و صید مصوب ۱۳۴۶/۳/۱۶ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۱۳۵۳/۱۰/۳۰ و ۱۳۷۵/۹/۲۵
- ۲- قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۴۶/۵/۳۰ و اصلاحات بعدی آن
- ۳- قانون جدید تشکیلات و تعیین وظایف سازمانهای وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و انحلال وزارت منابع طبیعی [تغییر نام سازمان شکاربانی و نظارت بر صید به سازمان حفاظت محیط زیست] مصوب ۱۳۵۰/۱۱/۱۲
- ۴- قانون گسترش قطب های کشاورزی مصوب ۱۳۵۴/۴/۱۶ و لایحه قانونی اصلاح برخی از مواد قانون مزبور مصوب ۵۸/۹/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
- ۵- آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ با اصلاحات بعدی

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

۶- آئین نامه قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۴ هیأت وزیران

۷- لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹/۳/۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

۸- آئین نامه اصلاح قانون و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب، مصوب ۱۳۸۸/۵/۱۳ مجمع

تشخیص مصلحت نظام

۹- ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ و دستورالعمل اجرایی آن مصوب ۱۳۷۴/۹/۱ هیأت وزیران

۱۰- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و آئین‌اجرائی آن مصوب ۱۳۷۴/۱۰/۲۴ و

دستورالعمل اجرایی تبصره ۲ و ۳ ماده یک و تبصره یک ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۵/۵/۱

وزارت کشاورزی

۱۱- اصلاحیه آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۸۰/۱۲/۲۲ هیأت وزیران

۱۲- قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۸/۱۶ مجلس

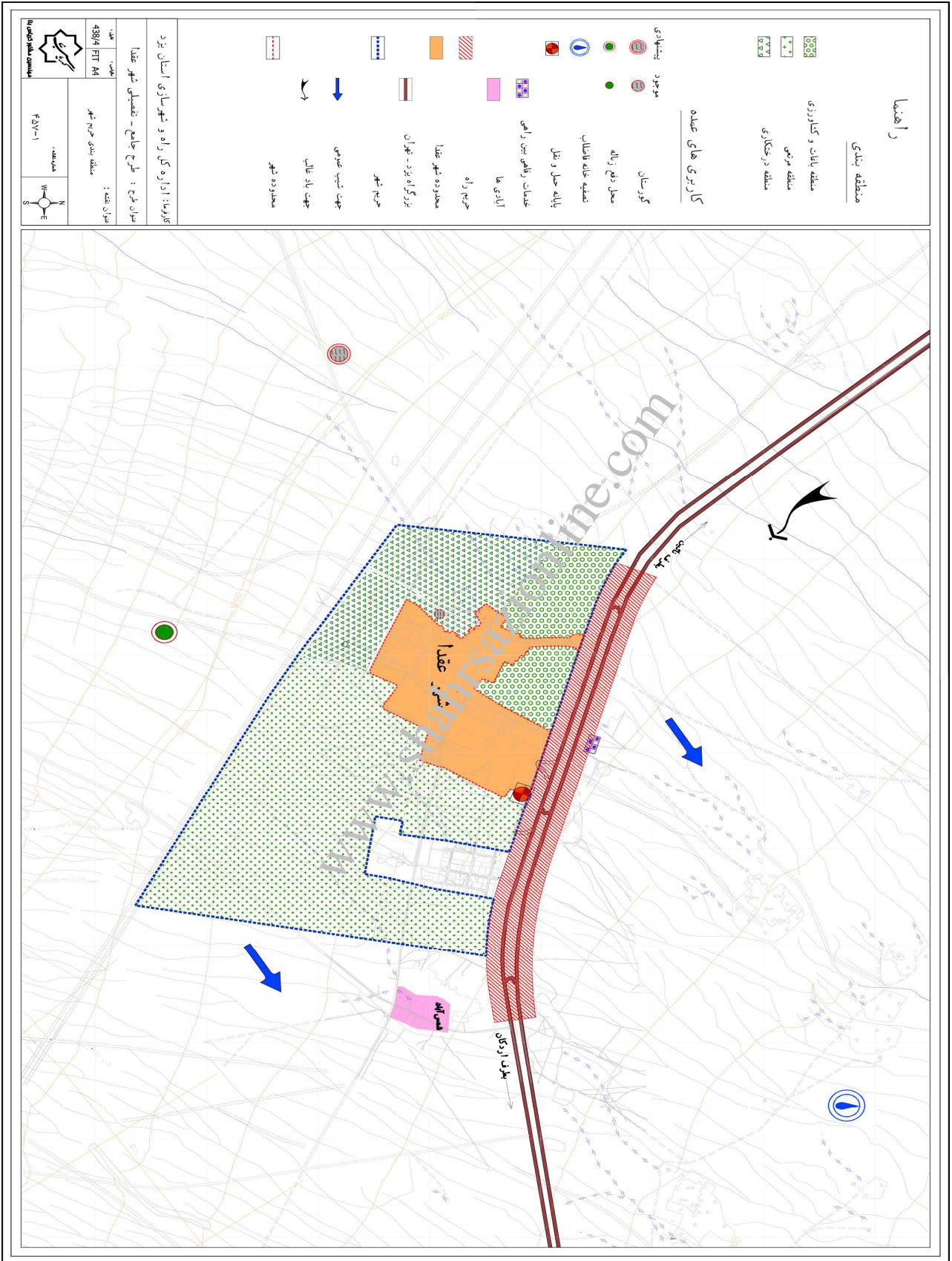
شورای اسلامی

۱۳- ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی (تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷ هـ مورخ

۱۳۹۰/۴/۱۵ هیأت وزیران)

در ادامه ویژگی هر یک از مناطق سه گانه حریم شهر مورد بررسی قرار می‌گیرد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا



۱- منطقه باغات و کشاورزی

این منطقه با توجه به امکانات و پتانسیل‌های آن در زمینه کشت محصولات سالانه و فعالیتهای زراعی و باغداری به عنوان منطقه باغات و کشاورزی تعیین شده است. منطقه مزبور شامل قسمت‌هایی از شمال و شمال‌غربی حریم شهر است.

- استفاده‌های مجاز

- کشت محصولات سالانه آبی (زراعت آبی)
- کشت محصولات دائمی (باغداری)
- درختکاری برای ایجاد پارک جنگلی، پارک طبیعی و جنگل دست کاشت
- پرورش کرم ابریشم و زنبور عسل به روش سنتی
- دامداری و پرورش طیور به روش سنتی
- نهالستان و محوطه‌های پرورش گل به روش سنتی
- مستحدثاتی که بهره‌برداری (کاشت، داشت و برداشت) از زمینهای زراعی و باغ‌ها بدون آنها مقدور نباشد مثل تأسیسات چاه آب، حوضچه‌های تقسیم آب، کانال‌های انتقال و توزیع آب، اتاقکها و چپ‌های جمع‌آوری محصولات کشاورزی و نظایر اینها

- استفاده‌های مشروط

- ایجاد گلخانه منوط به کسب مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک.
- احداث واحدهای دامداری، پرورش ماهی و آبزیان و مرغداری به روش صنعتی منوط به موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی، منابع طبیعی و آبخیزداری و صنعت، معدن و تجارت تصویب طرح در مراجع قانونی ذی‌ربط.
- احداث سردخانه و انباردائمی محصولات کشاورزی منوط به اخذ موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و آبخیزداری و تصویب طرح در مراجع قانونی مربوط.
- ایجاد انبارهای نگهداری موقت ادوات و محصولات کشاورزی با اخذ مجوز کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها.
- احداث صنایع تبدیلی و وابسته به فعالیتهای کشاورزی مانند فرآورده‌های دامی، خوراک دام، صنایع بسته‌بندی محصولات زراعی، صنایع فرآوری محصولات باغی و دامی، صنایع دستی روستایی و نظایر اینها منوط به موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی، منابع طبیعی و آبخیزداری و صنعت، معدن و تجارت و تصویب طرح در مراجع قانونی.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- استقرار و توسعه مراکز آموزشی و پژوهشی (آموزش عالی و مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای) منوط به کسب موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و آبخیزداری و تصویب در مراجع ذی‌ربط.

- ایجاد امکانات گردشگری و خدمات بین‌راهی از قبیل هتل، متل، کمپینگ، مجتمع خدماتی رفاهی بین‌راهی و نظایر اینها براساس موافقت ادارات جهاد کشاورزی، منابع طبیعی و آبخیزداری، حفاظت محیط زیست و دستگاه‌های متولی همچون اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری (در مورد هتل) و اداره راهداری و حمل و نقل جاده‌ای (در مورد مجتمع‌های خدماتی بین‌راهی و تیرپارک‌ها) و تصویب در مراجع قانونی ذی‌ربط.

- ساخت و ساز مسکونی و خدماتی در داخل روستاها و توسعه آنها صرفاً در قالب طرح‌های هادی روستایی مصوب.

- استفاده‌های ممنوع

بجز استفاده‌های مجاز و مشروط، هرگونه استفاده دیگری از اراضی منطقه باغات و کشاورزی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی زراعی و باغی در منطقه موردنظر تابع ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده شهرها - موضوع ماده چهار آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۵/۵/۱ وزارت کشاورزی - و به شرح زیر می‌باشد:

۱- حداقل مجاز برای تفکیک اعم از تجزیه و افراز اراضی آبی (تجزیه از موارد زیر):

۱-۱- حداقل مجاز برای تفکیک اراضی شالیزاران گیلان و مازندران:

۱-۲- حداقل مجاز برای تفکیک اراضی زیر شبکه‌های آبیاری (احداث شده یا آنچه احداث خواهد شد):

۲- حداقل تفکیک باغات آبی

۳- حداقل تفکیک باغات دیم

۴- حداقل تفکیک اعم از تجزیه و افراز اراضی دیم

۵- در خصوص تفکیک اراضی واقع در قطب‌های کشاورزی که دایر است و یا بعداً دایر می‌شود ضوابط قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی مصوب ۱۳۵۴/۳/۵ و آئین‌نامه اجرایی قانون مذکور مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۴ لازم‌الرعایه است.

- تفکیک اراضی زراعی و باغی در خارج از محدوده مصوب روستاها به منظور سکونت شخصی مالکین کم‌بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده شهرها موضوع ماده چهار آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در حد عرف محل خواهد بود، مشروط به اینکه سطح زیربنا از ۷۵ مترمربع و سطح محوطه از یکصد مترمربع تجاوز ننماید، فقط برای یکبار مجاز است. افزایش سطح زیربنای مذکور در ارتفاع به صورت چند طبقه منوط به کسب مجوز مراجع قانونی ذی‌ربط بلامانع است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- تفکیک اراضی زراعی برای ایجاد صنایع، خدمات عمومی و تجهیزات تعیین شده در استفاده‌های مشروط منطقه باغات و کشاورزی باید پس از اخذ مجوزهای لازم از ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و آب‌خیزداری و مبتنی بر ضوابط و مقررات دستگاه اجرایی متولی (همچون اداره صنعت، معدن و تجارت برای فعالیت‌های صنعتی پیش گفته) و نیز تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط انجام گیرد.

- ضوابط احداث بنا

- احداث ساختمان مسکونی برای زارع و باغبان در اراضی زراعی و باغی خارج از محدوده مصوب روستاهای داخل حریم شهر باید براساس ضوابط اداره جهاد کشاورزی و تصویب در مراجع قانونی مربوط صورت گیرد.

- ساخت و ساز صنایع، خدمات عمومی و تأسیسات و تجهیزات تعیین شده در استفاده‌های مشروط مشخص شده در منطقه باغات و کشاورزی باید براساس ضوابط و مقررات دستگاه‌های متولی و نیز رعایت دستورالعمل‌های ابلاغی معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، وزارت راه و شهرسازی و سازمانها و شرکت‌های تابعه آنها در زمینه تدوین ضوابط و مقررات فنی و ساختمانی صورت گیرد.

- رعایت حریم راه‌ها، دریا، رودخانه‌ها، جنگل‌ها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات، چاه‌ها، مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های خطوط انتقال نیروی برق، خطوط و پایه‌ها و تأسیسات مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها و سیل‌گیرها و سایر تأسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی براساس ضوابط مصوب ادارات و سازمان‌های ذی‌ربط و همچنین ضوابط مقرر توسط مراجع ذی‌ربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط‌زیست الزامی است.

- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و آئین‌نامه‌های مربوط به آن به منظور جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات داخل حریم شهر ضروری است.

۲- منطقه مرئی

منطقه مزبور در بخش‌های شرقی و جنوب شرقی حریم واقع شده است. منطقه مزبور با توجه به دارا بودن پوششی از نباتات علوفه‌ای و امکانات و پتانسیل‌های آن برای ایجاد چراگاه به عنوان یک منطقه خاص در سطح حریم شهر مشخص گردیده است.

- استفاده‌های مجاز

- چرای دام به صورت تناوبی و متناسب با ظرفیت عرصه های مرتعی و با اخذ مجوز از دستگاههای مسئول بویژه اداره منابع طبیعی و آبخیزداری .
- درختکاری.
- عملیات آبخیزداری و آبخوانداری.
- بذر پاشی، بوته کاری و جنگلکاری و اجرای سایر طرحهای حفاظت از منابع طبیعی .

- استفاده‌های مشروط

- گردشگری (طبیعت گردی) به صورت گسترده و متمرکز با رعایت معیارهای زیست محیطی و کسب مجوز از ادارات منابع طبیعی و آبخیزداری، حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و تصویب مراجع قانونی مسئول .
- زراعت آبی در اراضی با شیب کمتر از ۸ درصد و با رعایت ضوابط علمی و فنی و اخذ مجوز از ادارات منابع طبیعی و آبخیزداری و جهاد کشاورزی.
- درختکاری و باغداری در اراضی با شیب ۸ تا ۱۵ درصد با استفاده از گونه های گیاهی بومی و سازگار با شرایط منطقه منوط به اخذ مجوز از ادارات منابع طبیعی و آبخیزداری و جهاد کشاورزی.
- احداث واحدهای پرورش دام و طیور با کسب مجوز از ادارات محیط زیست، صنعت، معدن و تجارت، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و آبخیزداری.
- استقرار کارگاههای صنعتی و خدماتی مرتبط با بخش کشاورزی با اخذ مجوز از مراجع قانونی همچون ادارات محیط زیست، صنعت، معدن و تجارت، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و آبخیزداری.
- بهره برداری از معادن با کسب مجوز از دستگاههای مسئول بویژه ادارات محیط زیست، صنعت، معدن و تجارت، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و آبخیزداری.
- جمع آوری گیاهان و روئیدنیهای دارویی و صنعتی مشروط به اخذ مجوز از سازمانهای ذیربط مانند جهاد کشاورزی، منابع طبیعی و آبخیزداری، حفاظت محیط زیست و رعایت حداقل صدمه زنی به محیط طبیعی.
- استقرار مراکز دفع زباله و تخلیه و انباشت زباله های ساختمانی منوط به اخذ موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی و آبخیزداری.
- احداث مراکز آموزشی و تحقیقاتی با اولویت فعالیتهای مرتبط با مرتعداری منوط به اخذ مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، جهاد کشاورزی، حفاظت محیط زیست، منابع طبیعی و آبخیزداری و نظایر اینها.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- احداث جاده و راه آهن ، عبور یا احداث تأسیسات و تجهیزات مانند مخزن آب ، خط لوله انتقال آب ، مسیر انتقال برق و لوله گاز و نظایر اینها منوط به کسب مجوز از دستگاه‌های ذی‌ربط همچون ادارات جهاد کشاورزی، منابع طبیعی و آبخیزداری و تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط.

- احداث گورستان منوط به اخذ مجوز سازمانهای ذیصلاح.

- استفاده‌های ممنوع

- زراعت دیم

- استقرار واحدهای صنعتی آلوده کننده منابع آب، خاک و هوا.

- بوته کنی ، فعالیتهای تخریب کننده محیط زیست و هر نوع فعالیت غیر مجاز از نظر ادارات منابع طبیعی و آبخیزداری، جهاد کشاورزی و حفاظت محیط زیست.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی موردنظر برای احداث کاربریهای مجاز و مشروط از جمله صنایع تبدیلی و وابسته به فعالیت‌های کشاورزی باید براساس قوانین و ضوابط جاری دستگاه‌های متولی و یا (در صورت نبود) طبق ضوابط مرجع قانونی بررسی و تصویب طرحهای داخل حریم شهر صورت گیرد.

- تفکیک اراضی برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات شهری تابع ضوابط دستگاه متولی و منوط به تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط.
- زمین انتخابی جهت احداث واحدهای پرورش دام و پرورش طیور باید تغییر کاربری داده و از زراعی به صنعتی تبدیل شود؛ لذا زمین مورد نظر بایستی کیفیت پایین داشته و از لحاظ زراعی نیز درجه ۳ یا ۴ باشد تا از نظر اداره امور اراضی مورد تایید قرار گرفته و مجوز تغییر کاربری صادر شود .

- واحدهای دامپروری و پرورش طیور و آبزیان باید فواصل لازم با مناطق مسکونی را داشته و امکان ایجاد آلودگی برای اراضی اطراف را ایجاد ننماید. مکان واحدهای مزبور باید طوری انتخاب شود که جهت وزش باد از سوی محل اجرای طرح بطرف مناطق مسکونی نباشد.

- ضوابط احداث بنا

- احداث واحدهای دامداری، پرورش ماهی و آبزیان و مرغداری صنعتی تابع ضوابط ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و صنعت، معدن و تجارت و تصویب طرح در مراجع قانونی ذی‌ربط می‌باشد.

- ایجاد صنایع تبدیلی و وابسته به فعالیتهای کشاورزی مانند فرآورده‌های دامی، خوراک دام، صنایع بسته‌بندی محصولات زراعی، صنایع فرآوری محصولات باغی و دامی و نظایر اینها باید براساس ضوابط ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و صنعت، معدن و تجارت و تصویب طرح در مراجع قانونی انجام گیرد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

- احداث تجهیزات شهری تابع ضوابط و مقررات دستگاه متولی و تصویب مراجع قانونی ذی ربط است.
- ایجاد مستحذات مشخص شده در استفاده‌های مجاز و مشروط منوط به رعایت حرایم عوامل طبیعی و مصنوع همچون رودخانه، نهرهای عمومی، قنوات، چاه‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال برق و مخابرات، راه‌ها و نظایر اینها طبق ضوابط و مقررات دستگاه متولی و تصویب مراجع قانونی ذی ربط است.

۳- منطقه درختکاری

- با توجه به ضرورت جلوگیری از وزش طوفان شن به سمت شهر و همچنین در راستای تبدیل گورستان موجود در جنوب غرب شهر به فضای سبز، بخشی از اراضی غرب و جنوب غرب حریم به عنوان منطقه درختکاری تعیین شده است.

- استفاده‌های مجاز

- درختکاری برای ایجاد پارک جنگلی، پارک طبیعی و جنگل دست کاشت.

- استفاده‌های مشروط

- گردشگری (طبیعت گردی) به صورت گسترده و متمرکز با رعایت معیارهای زیست محیطی و کسب مجوز از اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری.

- ایجاد و توسعه انواع شبکه حمل و نقل، مسیر خطوط انتقال نیرو (آب، برق، گاز و مخابرات) و حرایم آنها منوط به اخذ نظریه ادارات حفاظت محیط زیست، اداره منابع طبیعی و آبخیزداری، جهاد کشاورزی و تصویب در مراجع قانونی.

- ایجاد سیل بند و سیل گیر و رعایت حرایم رودخانه، مسیل و کانالهای آب منوط به کسب موافقت شرکت آب منطقه‌ای
- ایجاد مستحذات مربوط به آبخیزداری و آبخیزداری منوط به تصویب در مراجع قانونی مربوط.

- استفاده‌های ممنوع

- بجز استفاده‌های مجاز و مشروط هر گونه استفاده دیگری از اراضی منطقه درختکاری ممنوع است.

- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی منطقه درختکاری برای ایجاد فعالیت‌های طبیعت گردی در قالب گردشگری گسترده و متمرکز باید پس از اخذ مجوزهای لازم از اداره حفاظت محیط زیست و جهاد کشاورزی و مبتنی بر ضوابط و مقررات دستگاه اجرایی متولی (اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری) و نیز تصویب مراجع قانونی ذی ربط انجام گیرد.

- ضوابط احداث بنا

- ساخت و ساز مراکز و عناصر مرتبط با طبیعت گردی باید براساس ضوابط و مقررات اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و نیز دستورالعمل‌های ابلاغی معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و وزارت راه و شهرسازی و سازمانها و شرکتهای تابعه آنها در زمینه تدوین ضوابط و مقررات فنی و ساختمانی صورت گیرد.

- رعایت حریم عوامل طبیعی و مصنوع از جمله رودخانه، سیل، نهرهای عمومی، قنوات، چاه‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه‌های تأسیسات مخابراتی، پلها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها، ابنیه و آثار تاریخی و نظایر اینها براساس ضوابط مصوب سازمانهای متولی ضروری است.

۸-۵-۴- اساس طرح جامع - تفصیلی

دستورالعمل "تشخیص اساس طرح جامع شهر" که توسط شورای عالی معماری و شهرسازی در مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ به تصویب رسیده است، دارای دو بخش مجزا می‌باشد: بخش اول تحت عنوان "کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین" اشاره به ضروریات، اولویت‌ها و سیاستهای طرح دارد که از طرحها و برنامه‌های کلان کشوری در سطوح مختلف ملی و منطقه‌ای منتج می‌گردد و بخش دوم که به محتوای اصلی یا موارد اساس طرح جامع شهر در قالب مصادیق و عناوین مختلف می‌پردازد.

بخش اول دستورالعمل مذکور، در واقع خواهان تشریح و توضیح ضروریات، راهبردها و سیاستهای گوناگونی است که از آنها برای تهیه اهداف و سیاستهای اصلی طرح جامع شهر استفاده شده و به لحاظ ساختاری، از اهمیت بالایی برخوردار هستند. مجموعه ضروریات و راهبردهای مذکور، به طور مشخص محصول مجموعه پیشنهادات طرح‌ها و سیاست‌گذارهای کلان کشوری در سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و محلی است که مدنظر قرار دادن آنها توسط تهیه‌کنندگان طرحهای توسعه و عمران (جامع) شهرها ضروری و به نوعی اجباری است؛ هرچند نمی‌توان انکار کرد که ویژگی‌های خاص اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی هر شهری تأثیر زیاد و تعیین‌کننده‌ای در چگونگی انتخاب و تدوین نوع اهداف و سیاستهای اصلی طرح جامع آن شهر دارد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

با این توصیف، در تهیه طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا، علاوه بر رعایت تمامی قوانین، مصوبات و آئین‌نامه‌های کشور در حوزه شهرسازی، راهبردها و پیشنهادات طرح‌های فرادست مدنظر بوده و از تلفیق آنها با ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر، طرح توسعه و عمران آن تهیه شده است.

بخش دوم دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر، صراحتاً موارد اساس طرح‌های جامع شهری را برمی‌شمرد که شامل موارد مختلفی است. نتایج بررسی موارد مزبور در خصوص طرح حاضر - که می‌توان آنها را اساس طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا اطلاق نمود - عبارتند از:

۱-۸-۵-۴ - ساخت شهر (و توسعه کالبدی)

۱-۹-۵-۴ - مشخصات ساختاری و کالبدی

مساحت داخل محدوده شهر (۱۸۸/۷۶ هکتار) جوابگوی تمامی نیازهای مسکونی و خدماتی در تمام سطوح می‌باشد. هرگونه تغییر در شکل و مساحت محدوده شهر، مغایرت اساسی با طرح جامع - تفصیلی تلقی می‌گردد. تغییر در شکل و مساحت حریم شهر (۱۰۴۵/۷۷ هکتار) نیز جزء مغایرت‌های اساسی محسوب می‌شود.

۲-۱-۸-۵-۴ - تعیین حوزه عملکرد اصلی (کاربریه‌ای عمده و موثر شهر)

در طرح جامع - تفصیلی شهر، تمامی کاربریه‌ای مقیاس شهری با در نظر گرفتن سرانه و نقش توسعه‌اچی آنها در قسمت‌های مشخص جانمایی شده‌اند. تغییر نوع کاربریه‌ای مزبور و موقعیت آنها جزء تغییرات اساسی محسوب می‌گردد.

۳-۱-۸-۵-۴ - خطوط کلی نظام شبکه ارتباطی

محورهای شریانی درجه یک و درجه دو اصلی، استخوان بندی شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع - تفصیلی شهر را تشکیل می‌دهند. هر نوع تغییر اعم از حذف یا تغییر عملکرد آنها جزء مغایرت‌های اساسی طرح جامع - تفصیلی است.

۴-۱-۸-۵-۴ - نظام تقسیمات واحد شهری

کل شهر عقدا معادل یک محله و شهر است. تغییر در تعداد و محدوده محله، مغایرت اساسی با طرح جامع - تفصیلی محسوب می‌گردد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

۵-۱-۸-۵-۴- تعیین عناصر و بافتهای خاص (تاریخی، صنعتی، اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی

در شهر عقدا ۳۵ اثر، یک رشته فئات، یک محله (محله ابوسعید) و یک بافت تاریخی وجود دارند. هر گونه تغییر کاربری در این کاربریها و حرایم آنها مغایر با اساس طرح جامع - تفصیلی می باشد.

۶-۱-۸-۵-۴- باغات و کشاورزی

اراضی با کاربری باغات و کشاورزی داخل محدوده شهر جمعاً به مساحت ۲/۱۴ هکتار، جزء اساس طرح جامع - تفصیلی می باشند و هر گونه تغییر در آنها مغایرت اساسی محسوب می گردد.

۲-۸-۵-۴- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

۱-۲-۸-۵-۴- احتمالات جمعیتی

جمعیت شهر عقدا تا سال افق طرح (۱۴۰۵) معادل ۲۰۴۲ نفر پیشبینی گردیده و بر مبنای آن، نیازهای خدماتی و مسکونی برآورد شده است. تغییر در میزان جمعیت پیشبینی شده مغایر با اساس طرح جامع - تفصیلی می باشد. با توجه به مساحت شهر (۱۸۸/۷۶ هکتار) و جمعیت برآورد شده آن در افق طرح (۲۰۴۲ نفر)، تراکم جمعیتی شهر ۱۰/۸۱ نفر در هکتار خواهد بود که کاهش آن مغایر با اساس طرح است.

۳-۸-۵-۴- معیارها و ضوابط و مقررات

۱-۳-۸-۵-۴- سرانه کاربریهای مسکونی و خدماتی

سرانههای پیشنهادی برای کاربریهای مسکونی و خدماتی به شرح جدول شماره ۱-۴۵۸ می باشد. هر گونه تغییر در سرانههای مزبور مغایرت اساسی تلقی می گردد.

جدول شماره ۱-۴۵۸: سرانه پیشنهادی کاربریهای شهری

سرانه (مترمربع)			نوع کاربری	سرانه (مترمربع)			نوع کاربری
جمع	محله ای	شهری		جمع	محله ای	شهری	
۵۵/۸۹	-	۵۵/۸۹	اداری	۳۶۴/۴۴	-	۳۶۴/۴۴	مسکونی
۵/۲۹	-	۵/۲۹	انتظامی	۱۱/۳۴	۲/۷۵	۸/۶	تجاری - خدماتی
۴/۸۱	-	۴/۸۱	تجهیزات شهری	۴/۴	۴/۴	-	دبستان و کودکستان
۴/۱۳	-	۴/۱۳	تأسیسات شهری				
۲/۶۲	-	۲/۶۲	پارکینگ عمومی	۷/۲۷	-	۷/۲۷	راهنمایی
*	-	*	انبارداری				
۸/۷۲	-	۸/۷۲	میراث تاریخی	۹/۶۷	-	۹/۶۷	دبیرستان و هنرستان
۴/۰۹	-	۴/۰۹	تفریحی - گردشگری	۰/۹۹	-	۰/۹۹	سایر مراکز آموزشی
۲۸/۸۶	۴/۲۱	۲۴/۶۵	ورزشی	۳/۳۱	۰/۷۵	۲/۵۶	فرهنگی - هنری
۵۰/۵۸	۱۰/۲۴	۴۰/۳۳	پارک	۱۰/۰۷	۹/۰۲	۱/۰۵	مذهبی
۲۰/۷۳	۲۰/۷۳	۲۰/۷۳	فضای سبز				
۲۹۲/۳۳	۱۲۶/۶۸	۱۶۵/۶۵	شبکه معابر	۶/۱۸	۰/۵	۵/۶۸	درمانی
۸۹۵/۷۱	۱۵۸/۵۵	۷۳۷/۱۶	جمع				

* کاربریهای صنعتی و انبارداری (پایانه مسافری) با توجه به ماهیت آنها در خارج از محدوده شهر و براساس سرانه های مصوب شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران قابل تأمین هستند.

۲-۳-۸-۵-۴- تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی برای کاربری های مسکونی و خدماتی مختلف در سطح شهر به تفصیل در مبحث ۲-۵-۴ آورده شده است. هرگونه تغییر در تراکم های یاد شده مغایرت اساسی با طرح جامع - تفصیلی محسوب می گردد.

۹-۵-۴- بافتهای فرسوده شهر

بافتهای فرسوده شهر از جمله مشکلات مهم شهرهای کشور است که در دهه اخیر اهمیت ویژه ای یافته است. این بافتها به لحاظ ویژگی های خاص از جمله قدمت ابنیه، عدم رعایت اصول فنی در ساخت، ریزدانگی، عرض کم معابر و ضعف شدید تأسیسات و خدمات عمومی با مشکلات متعددی مواجه اند. ویژگی های مزبور باعث می شود که چنین بافتهایی به مرور زمان، جمعیت بومی خود را از دست داده و مأمن اقشار پایین اجتماعی و درآمدی شهر و عامل افزایش معضلات اجتماعی - فرهنگی شوند. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران براساس مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۲/۱۱ سه شاخص ناپایداری سازه ای، ریزدانگی و نفوذناپذیری به شرح زیر را برای شناسایی بافتهای فرسوده شهری مشخص نموده و انطباق هر سه شاخص را ملاک تعیین بافتهای مذکور دانسته است:

- ۱- ریزدانگی: بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد پلاک های آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع دارند؛
 - ۲- ناپایداری: بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آنها ناپایدار و فاقد سیستم سازه است؛
 - ۳- نفوذپذیری: بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن عرض کمتر از ۶ متر قرار دارند.
- تلفیق شاخص های سه گانه فوق در شهر عقدا نشان می دهد که شهر فاقد بافت فرسوده می باشد. علت این امر، بزرگ بودن قطعات مسکونی در شهر است. بدین معنی که هر چند تعدادی از بلوک های شهری از حیث حدنصاب معبر و نیز استحکام سازه ای واجد شرایط فرسودگی هستند، اما به دلیل بزرگی قطعات متشکله آنها شامل فرسودگی نمی شوند.

۱۰-۵-۴- سایر ضوابط و مقررات لازم الرعایه

- الف) کلیه مفاد مجموعه مقررات ملی ساختمان باید رعایت گردد.
- ب) رعایت مفاد آخرین ویرایش آیین نامه طراحی ساختمان ها در برابر زلزله (با استاندارد ۲۸۰۰) الزامی است.
- ج) ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی باید در طراحی ساماندهی فضاهای شهری، شبکه معابر و احداث مجموعه های ساختمانی بکار گرفته شود.
- د) رعایت ضوابط و مقرراتی که پس از ابلاغ طرح توسط مراجع قانونی از جمله شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ می گردد، ضروری است.

۱- در حال حاضر، میانگین اندازه قطعات مسکونی در شهر ۴۸۴/۶ مترمربع است.

پیوست‌ها :

پیوست شماره یک : قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب
۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی

پیوست شماره دو : ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون
اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی
حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

پیوست شماره یک :

قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی

www.shahrsazionline.com

ماده واحده ماده ۱۰۱ قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می گردد :

ماده ۱۰۱: ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها از سوی مالکان، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید تسلیم شهرداری می‌نماید باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود. بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری، مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده ۵ به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید. کمیسیون ماده ۵ حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی و در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی را صادر می‌نماید.

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

- مواد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶؛

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر

اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱؛

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

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

تبصره ۲: در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳: در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است، شهرداری برای تأمین سرانه

فضای عمومی و خدماتی تاسقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی

شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

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

تبصره ۴: کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

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

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

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

www.shahrsazionline.com

پیوست شماره دو :

ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی
زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها
مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

پیوست شماره دو: ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده ۱۴ قانون زمین شهری: تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.
تبصره: نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند، به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت. در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

الف- باغات داخل محدوده شهر

۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می‌تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشد) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل می‌شود.

۲- باغ- مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند و قابل تبدیل به منطقه باغ- مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۱-۲- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد

در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش قطعات تفکیک اجازه احداث ساختمان با

تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر (بند ۲-۲) داده می‌شود.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر عقدا

۲-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد

سطح زمین

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول بند ۱-۲ هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ- مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد. تبصره ۳: در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۱-۲ و ۲-۲، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالک و صورتجلس تفکیک قید شود.

ب- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ- مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت، لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد، مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکان قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند، می توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده

نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی غیرشالیزار ۱۰ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

علاوه بر مصوبات پیش گفته - که ناظر بر اراضی مشجر و مزروعی داخل محدوده شهرهاست - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و آیین نامه های آن شرایط لازم را برای جلوگیری از تغییر کاربری این گونه اراضی جز در موارد ضروری تأمین کرده است. مواد ۱، ۲ و ۳ این قانون و تبصره های منضم به آن به شرح زیر است:

ماده ۱- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره ۱- در موارد ضروری، تغییر کاربری اراضی زراعتی و باغها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود، محول می گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد، معتبر خواهد بود. این کمیسیون موظف است ظرف مدت دوماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها، وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد، مجاز می باشد.

ماده ۲- در مواردی به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود که هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکان وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعتی و باغ برای سکونت شخصی مالکان کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی، مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

ماده ۳- مالکان یا متصرفین اراضی زراعی و باغ های موضوع که این قانون که بطور غیرمجاز اراضی زراعی و باغها را تغییر کاربری می دهند، علاوه بر الزام به پرداخت عوارض ماده ۲، به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد. در صورت تکرار جرم، متخلفین علاوه بر مجازات مذکور، به حبس از یک تا شش ماه محکوم خواهند شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و بر اساس ضوابط مربوطه، حکم قطعی صادر نمایند.

تبصره ۱- سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

www.shahrsazionline.com



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

بسمه تعالی

۱۰۰۳۰۴
۱۳۸۵/۸/۲۹

معاونت محترم برنامه ریزی و ارزیابی و هماهنگی
معاونت محترم (موسسه عمران)

وزارت جهاد کشاورزی

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱
که در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبانماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج
مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱۰ به تایید شورای
نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۵۴۷/۱۳۶۵۳۴ مورخ ۱۳۸۵/۸/۱۶ مجلس
شورای اسلامی واصل گردیده است. به پیوست جهت اجرا ابلاغ می گردد. ا/ک

محمود احمدی نژاد

رئیس جمهور

رونوشت:

- دفتر مقام معظم رهبری - کلیه وزارتخانه ها، سازمانها، مؤسسات دولتی، نهادهای
انقلاب اسلامی و استانداری های سراسر کشور. دفتر رئیس جمهور - مجمع تشخیص
مصلحت نظام - دفتر ریاست قوه قضائیه - دفتر معاون اول رئیس جمهور - دیوان
محاسبات کشور - اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی - دفتر هیات دولت - اداره
کل پیگیری طرحها و لوایح - اداره کل حقوقی - اداره کل تدوین و تنقیح قوانین و
مقررات کشور - معاونت امور مجلس - روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران (جهت
درج در روزنامه) ابلاغ می شود. ۸۵/۸/۲۹

دفعه
شماره
تاریخ

۱۹۵۲۱
۱۳۸۵/۸/۲۹



شماره: ۵۲۷/۱۳۳۵۳۳

تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶

موضوع:

پیش



قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱

ماده ۱- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر اصلاح می گردد:

ماده ۲- تبصره های (۱)، (۲) و (۳) ماده (۱) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار تبصره به عنوان تبصره های (۱)، (۲)، (۳)، (۴) و (۵) و (۶) و (۷) به آن الحاق می گردد.

تبصره ۱- تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیونی و از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظایف دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به مذکور نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر نهادها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهزما و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

شماره: ۵۴۷۷/۱۲۶۵۳۴

تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶

پست:

بسته



تبصره ۴ - احداث گلخانه‌ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه‌کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری مصوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست‌محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استانها بلامانع می‌باشد.

تبصره ۵ - اراضی داخلی محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشند.
تبصره ۶ - به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره ۷ - تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که منجر تغییر کاربری صادر شده یا تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیتی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی‌ربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۳ - عبارت «نحوه تقویم ارزش اراضی» موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید از انتهای متن ماده (۲) قانون مذکور حذف و تبصره‌های (۱) و (۲) آن به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) الحاق می‌گردد.

تبصره ۱ - تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ - اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی

شماره: ۴۷/۱۳۶۵۳۳
تاریخ: ۸۵/۰۸/۱۶
پست:

پست



رئیس

مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره ۳- تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه‌نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هریک از شهرستانها انجام می‌پذیرد.

ماده ۴- ماده(۳) قانون مذکور و تبصره(۲) آن به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:
ماده ۳- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره(۱) ماده(۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده‌است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۲- هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلف نموده‌باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده‌است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

ماده ۵- ماده(۴) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:
ماده ۴- دولت مکلف است همه‌ساله اعتباری معادل هشتاد درصد(۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سد و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و سایر هزینه‌های یادرس و اجرای این قانون برساند و بیست درصد(۲۰٪) باقیمانده

شماره: ۵۳۷/۱۳۶۵۳۲
تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶
بیت:



رئیس

از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۶- موارد زیر به عنوان مواد (۷) الی (۱۲) به قانون مذکور الحاق می‌گردد:
ماده ۷- کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورتها موارد زیر را رعایت نماید:

۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجزایی ذی ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.

۲- ضوابط طرحهای کالبدی، منظره‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۳- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.

۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری باتوجه به روح کلی

قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغیها.

۵- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مرتبط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی ربط.

ماده ۸- صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت، تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذی ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹- به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی

شماره: ۴۷/۱۳۱۵۳۳
تاریخ: ۲۸/۰۸/۱۶
پست:

بسته



رئیس

می‌باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰- هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه بطور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.
تبصره ۱- چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲- مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد یا حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتجلسه رأیاً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده‌اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲- ایجاد هرگونه مستحذات پس از جرم تائیدی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون اجتناب راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می‌باشند.

شماره: ۵۲۲/۱۳۳۵۳۳

تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۱۶

بیت:

بیت



رئیس

ماده ۷ - ماده (۷) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد (۱۳) و (۱۴) تغییر می یابد.
ماده ۱۳ - وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجزای این قانون و آئین نامه های اجرایی آن می باشد.

ماده ۱۴ - وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۸ - ماده (۸) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده (۱۵) تغییر می یابد.
ماده ۱۵ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۱۸ لغو می گردد.

قانون فوق مشتمل بر این ماده در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبان ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱۶ تأیید شورای نگهبان رسید.

غلامعلی جداده عادل
رئیس مجلس شورای اسلامی