

## مقدمه

توسعه شهری متوازن و هدایت شده مستلزم تهیه طرح و برنامه مشخص و منسجم در ابعاد مختلف توسعه می‌باشد. در این میان یکی از مهمترین ارکان نظام برنامه‌ریزی ضوابط و مقررات است که دستورالعمل اجرای طرح را تعیین می‌نماید. این ضوابط و مقررات را در مقیاس کلی می‌توان به دو بخش عمده ضوابط عام و ضوابط خاص تقسیم نمود. به این ترتیب ضوابط عام در برگیرنده قوانین جاری کشور و مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی، هیئت دولت، وزارت خانه‌ها و سازمانهای رسمی کشور می‌باشد. ضوابط و مقررات خاص نیز شامل دستورالعمل‌هایی است که از سوی مشاور تهیه کننده طرح‌های توسعه شهری متناسب با هر شهر تهیه و به تصویب مراجعت ذیصلاح می‌رسد.

کنترل ساخت و سازها در شهر دژکرد از طریق رعایت ضوابط و مقررات تدوین شده در طرح جامع و تفصیلی قابل اعمال است. در عین حال از این طریق می‌توان برنامه ریزی‌ها و پیشنهادات طرح جامع و تفصیلی را تحقق بخشد، و استفاده بهینه از اراضی شهر برای کاربری‌های مختلف شهری و گذربندی مناسب آن را فراهم آورد، یا به عبارتی بهتر جهت ساختن شهری مطابق با اصول معماری و شهرسازی مستلزم رعایت این ضوابط و مقررات می‌باشد.

گزارش حاضر در برگیرنده ضوابط و مقررات خاص شهر دژکرد است که براساس «الگوی تهیه ضوابط و مقررات طرح‌های جامع شهری» (پیوست مصوبه... شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) تهیه شده است. براساس این مصوبه رئوس اصلی ضوابط و مقررات عبارتند از:

۱- تعاریف

۲- منطقه‌بندی

۳- نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان

۴- مقررات مشترک

همچنین در تهیه و تدوین ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر دژکرد اصول زیر مورد توجه قرار گرفته است:

- ویژگیهای الگوی پیشنهادی

- ارزشهای معماری و ویژگیهای جغرافیایی، اقلیمی، اجتماعی و اقتصادی و کالبدی شهر
- توجه ویژه به الگوی معماری و شهرسازی ایرانی-اسلامی و منطبق با فرهنگ مردم
- ویژگیهای ضوابط و معیارهای عمومی شهرسازی
- ضوابط و آئین نامه‌های شهرسازی وزارت راه و شهرسازی
- ضوابط و آئین نامه‌های سازمانها و ارگانهای مختلف عمرانی

لازم بذکر است در مورد شرایطی که وضعیت آن در این مجموعه ضوابط و مقررات تعیین نشده باشد سایر ضوابط قانونی، ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

عنوان	فهرست مطالب	صفحه
۱- تعاریف و اصطلاحات	۷	۷
۱-۱- تعاریف مربوط به سلسله مراتب تقسیمات فضایی شهر	۷	۷
۱-۲- تعاریف مربوط به کاربریهای اصلی	۱۰	۱۰
۱-۳- اصطلاحات و واژهای عمومی و تخصصی	۱۳	۱۳
۱-۴- معرفی اساس طرح جامع - تفصیلی شهر دزکرد	۲۱	۲۱
۲- منطقه بندی (زون بندی)	۳۱	۳۱
۲-۱- منطقه بندی اراضی محدوده شهر	۳۱	۳۱
۲-۱-۱- منطقه مسکونی	۳۲	۳۲
۲-۱-۱-۱- موارد استفاده از زمین	۳۲	۳۲
۲-۱-۱-۲- ضوابط مربوط به تئکیک و احداث ساختمان در منطقه مسکونی	۳۶	۳۶
۲-۱-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)	۳۸	۳۸
۲-۱-۱-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین راه رفاف	۳۹	۳۹
۲-۱-۱-۵- نحوه استقرار بالکن	۴۰	۴۰
۲-۱-۱-۶- ضوابط سایر فضاهای باز	۴۱	۴۱
۲-۱-۱-۷- ضوابط تأمین فضای باز	۴۴	۴۴
۲-۱-۱-۸- ضوابط دسترسی و پارکینگ	۴۵	۴۵
۲-۱-۱-۹- ضوابط نورگیری	۴۸	۴۸
۲-۱-۱-۱۰- مقررات مربوط به بام	۵۰	۵۰
۲-۱-۱-۱۱- ضوابط اقلیمی شهر دزکرد	۵۰	۵۰
۲-۱-۱-۱۲- ویژگی زاویه استقرار بنا	۵۰	۵۰
۲-۱-۱-۱۳- شکل قرارگیری ساختمان	۵۱	۵۱
۲-۱-۱-۱۴- تنظیم فضایی (فاصله گذاری)	۵۱	۵۱
۲-۱-۱-۱۵- بازشوها و عمق سایبان	۵۱	۵۱
۲-۱-۱-۱۶- دیوارها	۵۱	۵۱
۲-۱-۱-۱۷- بامها	۵۲	۵۲
۲-۱-۱-۱۸- رعایت ضوابط و مقررات مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان	۵۲	۵۲
۲-۱-۱-۱۹- کاربری مختلط (تجاری - خدماتی - مسکونی)	۵۲	۵۲
۲-۱-۲- کاربری آموزش عمومی (ابتدایی)	۶۰	۶۰

۶۱.....	۴-۱-۴- کاربری آموزش عمومی (قطع راهنمایی)
۶۲.....	۳-۱-۲- کاربری آموزش عمومی (قطع متوسطه)
۶۳.....	۱-۱-۶- کاربری مذهبی
۶۵.....	۷-۱-۲- کاربری فرهنگی و هنری
۶۶.....	۸-۱-۲- کاربری اداری و انتظامی
۶۷.....	۹-۱-۲- کاربری پذیرایی و جهانگردی
۶۹.....	۱۰-۱-۲- کاربری بهداشتی - درمانی و بهزیستی (خدمات اجتماعی)
۷۱.....	۱۱-۱-۲- کاربری ورزشی
۷۲.....	۱۲-۱-۲- کاربری فضای سبز و پارکها
۷۸.....	۱۳-۱-۲- ضوابط و مقررات کاربری تاریخی
۷۸.....	۱۴-۱-۲- کاربری کارگاهی و صنعتی غیر منازع
۸۱.....	۱۵-۱-۲- کاربری حمل و نقل و انبار داری
۸۲.....	۱۶-۱-۲- کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری
۸۴.....	۱۷-۱-۲- کاربری باغات و اراضی زراعی
۸۷.....	۱۸-۱-۲- ضوابط و مقررات مرتبه با شبکه معابر
۹۶.....	۱۹-۱-۲- ضوابط و مقررات شهرسازی ایجاد پارکینگ
۱۰۰.....	۳- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر
۱۰۵.....	۱-۳- محدوده حریم شهر و تقاطع تعریف کننده
۱۰۷.....	۲-۳- ضوابط و مقررات عام
۱۲۵.....	۴- مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی از مناطق)
۱۲۵.....	۴-۱- مغایر تهای اساسی
۱۲۷.....	۴-۲- مقررات مربوط به ارتفاع حصبارها، دیوارها و
۱۲۸.....	۴-۳- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ های مشترک و عمومی
۱۲۹.....	۴-۴- مقررات تخریب
۱۳۰.....	۴-۵- مقررات کلی
۱۳۴.....	۴-۶- پیوست ها
۱۴۰.....	۴-۷- مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نما و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده و پیاده روهه، ساماندهی به منظر شهری) .۱۵۱

۴-۸- ضوابط و مقررات مربوط به سرعتگیر و سرعتکاه	۱۰۹
۴-۹- اختصاص فضای مناسب به نمازخانه در طرحهای عمرانی	۱۷۸
۴-۱۰- آئین نامه های اجرایی قانون شهری	۱۸۰
۴-۱۱- ضوابط و قوانین مکانیابی مساجد	۱۸۳
۵ - ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی حرام	۱۸۷
۶- تبیه دستورالعمل های لازم برای کادر فنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت کنندگان برای اجرای طرحها و برنامه های پیشنهادی	۲۰۰

www.shahrsazionline.com

عنوان	فهرست جداول	صفحه
جدول شماره ۱: تراکم ناچالص جمعیتی در محلات شهر دزگرد در افق طرح ..... ۳۰		فهرست
جدول شماره ۲: حداقل ابعاد بالکن بر اساس متر اثر بنا ..... ۴۰		فهرست
جدول شماره ۳: وضعیت تراکم و شرایط آن در پهنه های مختلف ..... ۴۳		فهرست
جدول شماره ۴: فضای باز مورد نیاز به ازای هر واحد ..... ۴۴		فهرست
جدول شماره ۵: عمق سایبان برای جهات اصلی ساختمان ..... ۵۱		فهرست
جدول شماره ۶: ضوابط فنی معابر شهر ..... ۸۹		فهرست
جدول شماره ۷: حداقل عرض برش اساس طول دسترسی ..... ۹۰		فهرست
جدول شماره ۸: میزان حداقل پیغ و شیاع گردش زوایای تقاطع ۵۰-۷۰ درجه در بافت های پر و خالی ..... ۹۴		فهرست
جدول شماره ۹: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پیغ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه ..... ۹۴		فهرست
جدول شماره ۱۰: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پیغ) برای زوایای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه ..... ۹۴		فهرست
جدول شماره ۱۱: حداقل پارکینگ های مورد نیاز درای کاربری های مختلف ..... ۹۷		فهرست
جدول شماره ۱۲: کاربری های تشکیل دهنده داخل حرم طرح جامع شهر دزگرد (افق طرح سال ۱۴۰۴) ..... ۱۱۴		فهرست
جدول شماره ۱۳: رقوم ارتفاعی رمپ های سینوسی ..... ۱۶۲		فهرست
جدول شماره ۱۴: حداقل فاصله دید انتخاب متر ..... ۱۷۰		فهرست
جدول شماره ۱۵: فاصله تابلوی پیش آگهی تا تابلوی اصلی (A) ..... ۱۷۲		فهرست
جدول شماره ۱۶: حرایم مربوط به انبار و شبکه های آبیاری ..... ۱۸۸		فهرست
جدول شماره ۱۷: حریم خطوط فشار قوی برق ..... ۱۹۱		فهرست
جدول شماره ۱۸: فاصله پایه های خطوط هوایی نیرو از جداره لوله گاز ..... ۱۹۲		فهرست
جدول شماره ۱۹: فاصله جداره کابل های زیرزمینی برق از جداره لوله گاز ..... ۱۹۲		فهرست
جدول شماره ۲۰: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف) ..... ۱۹۳		فهرست
جدول شماره ۲۱: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب) ..... ۱۹۳		فهرست
جدول شماره ۲۲: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج) ..... ۱۹۳		فهرست
جدول شماره ۲۳: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د) ..... ۱۹۴		فهرست
جدول شماره ۲۴: حریم منع احداث ابینه محل تجمع و یا خطرناک در مجاورت خطوط انتقال گاز ..... ۱۹۴		فهرست

صفحه

فهرست نقشه

عنوان

۲۲ .....	نقشه شماره ۱: سازمان فضایی پیشنهادی شهر دزکرد
۲۵ .....	نقشه شماره ۲: تسمیات کالبدی پیشنهادی شهر دزکرد
۲۶ .....	نقشه شماره ۳: محدودیتها و امکانات توسعه شهر دزکرد
۲۷ .....	نقشه شماره ۴: اساس طرح جامع شهر دزکرد
۲۹ .....	نقشه شماره ۵: کاربری اراضی پیشنهادی شهر دزکرد
۵۳ .....	نقشه شماره ۶: محورهای مختلط مسکونی - تجاری - خدماتی (مقیاس ناحیه و شهر)
۹۵ .....	نقشه شماره ۷: مقاطع عرضی شبکه معابر پیشنهادی
۱۰۶ .....	نقشه شماره ۸: حریم پیشنهادی شهر دزکرد

## ۱- تعاریف و اصطلاحات

اصطلاحاتی که در طرح جامع - تفصیلی دژکرد بکار رفته است به سه دسته تقسیم می شوند:

۱-۱- تعاریف مربوط به سلسله مراتب تقسیمات فضایی شهر

۱-۲- تعاریف مربوط به کاربریهای اصلی

۱-۳- اصطلاحات و واژه های عمومی

### ۱-۱- تعاریف مربوط به سلسله مراتب تقسیمات

رعایت سلسله مراتب شهری، امکان توزیع مناسب تر فضاهای خدماتی مورد نیاز در سطح شهر را فراهم می سازد. هرچند این تقسیمات بیشتر زمینه های فرضی و نسبی دارد تا تقسیمات صدرصد قطعی و الزامی. ولی در هر صورت یکی از مبانی نظری برای توزیع سطوح مختلف کاربریها تعریف و رعایت سلسله مراتب تقسیمات شهری است که عبارتند از:

۱) واحد همسایگی: کوچکترین واحد ساختاری در تقسیمات شهری است که شامل عناصر زیر است:

واحد آموزشی (مهد کودک و کودکستان)، واحد های تجاري روزمره، پارک کودک و فضای سبز.

۲) محله: کوچکترین واحد تقسیمات شهری متشکل از تعدادی واحد همسایگی است که خدمات پیش بینی شده

برای آن از عناصر زیر تشکیل شده است:

- فضای آموزشی: آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک - آمادگی)، دبستان.

- فضای تجاري - خدماتی (انتفاعی، غیر انتفاعی): واحد های خرید روزانه (خواربار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی)، دفاتر پست، امور مشترکین تلفن، فروش روز نامه، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان.

- فضای ورزشی: زمین های بازی کوچک.

- فضای درمانی: مرکز بهداشت و تنظیم خانوارde، درمانگاه ها.

- فضای سبز: بوستان (پارک) محله ای.

- فضای مذهبی: مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها و....

- فضای تجهیزات و تاسیسات شهری: ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویسهای عمومی بهداشتی.

- حمل و قتل و انبارداری: پارکینگ های محله ای و ایستگاههای مترو.
- ۳) ناحیه: مجموعه ای از چند محله که شامل عناصر زیر می گردد:
- فضای آموزشی: کلاسهاي سوادآموزي، مدارس راهنمایي، دبیرستان و پيش دانشگاهي.
  - فضای اداري و انتظامي: شهرداري نواحي، شوراهاي حل اختلاف.
  - فضای تجاري: واحدهای خرید هفتگی (سوپرماركت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی و ...) شعب بانکها و موسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستيك، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکتهای بيمه، داروخانه و انواع مشابه.
- فضای خدمات انتفاعی: آموزشگاههای خصوصی، دفاتر و کالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت استناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مرکز رادیولوژی، سالنهای ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوارگی.
- فضای ورزشی: زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها.
  - فضای درمانی: پلی کلينك ها.
  - فضای فرهنگی - هنری: کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانونهای پرورش فکري کودکان و نوجوانان، سينما.
- فضای پارک: بوستان (پارک) ناحيه ای.
  - فضای تجهيزات شهری: ایستگاههای جمع آوري زباله و آتش نشاني، اورژانس ۱۱۵، جايگاههای سوخت.
  - حمل و قتل و انبارداری: معابر، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری.
- ۴) شهر: مجموع نواحي، كل شهر را تشکيل می دهد. عملکرده فضاهاي خدماتي آن علاوه بر مقیاس شهری، مقیاس فراشهری را نیز شامل می شود. خدمات پيش بینی شده در این مقیاس به شرح زیر می باشند:
- فضای آموزش، تحقیقات و فناوری: مدارس عالي، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراهها، منطقه های علمیه و مرکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری.
  - فضای آموزشی: دبیرستان و هنرستانهای فني، مدارس کودکان استثنائي، مرکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و غيره..

- **فضاهای اداری و انتظامی:** وزارت خانه‌ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزرات خانه‌ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گریها و سازمانهای بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها و....
- **فضای تجاری:** عده فروشیها، راسته‌های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره‌ای، مبل فروشی‌ها، پوشک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مائی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه و سایل تقیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو.
- **فضای خدمات غیرانتفاعی:** دفاتر اجراء، تشکل‌های مردم نهاد، موسسات خیریه، اتحادیه‌ها، مجتمع، انجمنها و تعاونیها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیئت‌های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از منطقه‌های علمیه).
- **فضاهای ورزشی:** ورزشگاهها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی.
- **فضاهای درمانی:** بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالم‌مندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی.
- **فضاهای فرهنگی- هنری:** کتابخانه‌مرکزی و تخصصی، تکارخانه، فرهنگسرای و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما.
- **فضای پارک:** بوستان (پارک) اصلی شهر.
- **فضای مذهبی:** مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها.
- **فضای تجهیزات شهری:** گورستانهای موجود، نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر و....
- **فضای حمل و نقل و اتوبارداری:** پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاههای اتوبوس، فرودگاههای موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و کوچک و سردهخانه‌ها.
- **فضای نظامی:** پادگانها و آمادگاه‌های موجود نیروهای نظامی.
- **فضای تاریخی:** اماكن تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماكن متبرکه و حریم‌های تملک شده آذان.

- فضاهای تفریحی-گردشگری: هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسرایها، هتل آپارتمان و متل، شهر بازی، فضای تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی
- ٧) محوطه های عمومی: مناطقی که به فضاهای خدماتی و عمومی در مقیاس شهری پایین تر اختصاص یافته و حدود آنها در طرفین معابر خدماتی و اصلی شهر تعیین شده است. (میدان، پارکها، سواحل رودخانه ها، منابع و مناطق طبیعی اکولوژیک قابل حفاظت.)

## ۱-۲- تعاریف مربوط به کاربریهای اصلی

- ۱) کاربری مسکونی: به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود
- ۲) کاربری تجاری: به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود. یا بعبارتی اراضی اختصاص یافته به خرید و فروش کالا وارائه خدمات (آرایشگاه، دفتر شرکتها، مطب، تعمیرگاه،....)
- ۳) کاربری آموزشی: به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.
- ۴) کاربری آموزش عالی: به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود، گفته می شود. (دانشگاهها، مرکز آموزش عالی،....)
- ۵) کاربری درمانی: به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مدد کاری اجتماعی گفته می شود. مانند درمانگاه، مرکز بهداشت، کلینیک، مرکز بهزیستی، بیمارستان و....
- ۶) کاربری فرهنگی: به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی - هنری گفته می شود. از قبیل کتابخانه، سینما، تالار نمایش سخنرانی، نگارخانه، فرهنگسرای، تئاتر، موزه و...
- ۷) کاربری مذهبی: به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبر که گفته می شود. شامل مسجد، حسینیه، مصلی و....
- ۸) کاربری ورزشی: به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح مبتدی تا حرفه ای گفته می شود. در این اراضی کاربریهای ورزشی اعم از باشگاه، زورخانه، استخر، استادیوم و... قرار می گیرند.

**۹) کاربری اداری - انتظامی:** به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه‌ها، موسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود. در این اراضی کاربری‌های اداری - انتظامی اعم از مراکز اداری، سازمانها و نهادها، شهرداری، مراکز انتظامی و... قرار می‌گیرند.

**۱۰) کاربری تقریبی - توریستی:** کاربری‌هایی از قبیل هتل، رستوران، مهمانسرای، و اردوگاه‌های جهانگردی و... در این سطح واقع می‌گردند.

**۱۱) کاربری پارک و فضای سبز:** به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود. نظیر پارک‌ها، فضاهای سبز، جنگلهای مصنوعی و... می‌باشد.

**۱۲) کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری:** به اراضی اختصاص یافته جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهر وندان و همچنین جهت رفع نیازهای عمومی شهر وندان که عمدتاً در حیطه وظایف شهرداری است گفته می‌شود. از قبیل ترمینالهای مسافربری، پایانه‌های باربری، میادین میوه و تره بار، گورستان، سردهخانه، انبارها، مراکز پست و تلگراف و تلفن، پست برق، مراکز گازرسانی و....)

**۱۳) کاربری حمل و نقل و انبارداری:** به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می‌شود.

**۱۴) کاربری نظامی:** به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود.

**۱۵) کاربری صنعتی - کارگاهی:** به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت ۱۸۵۹۱/۱۲/۲۶ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصحاب بعدی آن گفته می‌شود. و همچنین اراضی اختصاص یافته به کارگاهها و کارخانه‌هایی که در سطح شهر ثبت شده‌اند.

**۱۶) کاربری باغات و کشاورزی:** به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمینهای کشاورزی گفته می‌شود.

**۱۷) کاربری میراث تاریخی:** به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته می‌شود.

**۱۸) کاربری طبیعی:** به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و در دست کاشت و امثال‌هم گفته می‌شود.

**۱۹) کاربری حریم:** به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت منظور می‌شوند گفته می‌شود.

**۲۰) جاده‌های سریع السیر یا کنارگذر شهری:** شامل کم‌بندیهای شهری می‌گردد که با بافت و شبکه‌های شهری درگیری ندارد. نقش این راهها کمک به شبکه داخلی و انتقال ترافیک عبوری و سریع است حداقل عرض این معابر ۴۵ متر است.

براساس آیین نامه طراحی راههای شهری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات انجام شده

توسط شورای عالی ترافیک، تعاریف شبکه ارتباطی در شهرها به شرح زیر می باشد:

**۱-۲۰) شریانی درجه ۱ اصلی:** معابر دارای نقش کاملاً عبوری که خود به سه دسته آزادراه، بزرگراه و راه

عبوری تقسیم می شوند. در این دسته از معابر دسترسی و تقاطع همسطح و عبور عابر پیاده از عرض محور منوع است. حداقل عرض این معابر ۳۶ متر و تا ۴۵ متر می تواند افزایش یابد.

**۲-۲۰) شریانی درجه ۲ اصلی:** معابری که دارای نقش غالب عبوری بوده و عبور و مرور عرضی عابر پیاده

در آنها منوع است. لازم است تقاطع محورهای مختلف به این دسته از معابر کنترل شده و در چهار چوب آیین نامه طراحی راههای شهری پذیرد. عرض این معابر از حداقل ۲۴ تا حداً کثر ۳۶ متر متغیر است.

**۳-۲۰) شریانی درجه ۲ فرعی:** معابر اصلی دارای نقش غالب دسترسی به واحدهای خدماتی که در عین حال

بخشی از ترافیک عبوری را نیز منتقل می نمایند. این دسته از معابر دارای نقش اجتماعی و فعالیتی بالایی بوده و محل بروز فعالیت‌های اجتماعی عمده شهر می باشند.

**۴-۲۰) خیابان جمع و پخش کننده اصلی:** معابری که نقش جمع و پخش ترافیک محلات مختلف شهر و انتقال آنها

به شریانهای درجه ۲ فرعی را بر عهده دارند. عرض این معابر بین ۱۸ تا ۲۴ متر می باشد.

**۵-۲۰) خیابان جمع و پخش کننده فرعی:** این معابر دسترسی به واحدهای همسایگی و درون محلات را امکان

پذیر می سازند و نقش این گذرها انتقال ترافیک خیابانهای جمع و پخش کننده است. حداقل عرض این معابر ۱۰ متر در نظر گرفته شده و تا ۱۶ متر قابل افزایش است.

**۶-۲۰) دسترسیهای مسکونی:** این معابر دسترسی به واحدهای مسکونی را ممکن می سازد و عرضی بین ۶ تا ۱۰

متر خواهد داشت.

### ۱-۳-۱- اصطلاحات و واژه‌های عمومی و تخصصی

**۱) محدوده شهر:** بر اساس قانون تعاریف محدوده و حريم شهر و روستا مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی، «محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی آن در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات در آن لازم الاجرا می‌باشد.» این محدوده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح مشخص شده است. شهرداریها علاوه بر اجرای طرح عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز بعده دارند.

**۲) حريم شهر:** بر اساس قانون تعاریف محدوده و حريم شهر و روستا، «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 تجاوز ننماید.»

**۳) کاربری:** منظور نوع فعالیت و شیوه پذیری از ساختمان یا زمین بصورت موقت یا دائم با استفاده‌های مجاز، مشروط و منوع پیش‌بینی شده برای اراضی شهر در ارتباط با فعالیتهای گوناگون می‌باشد. در نحوه استفاده از اراضی باید علاوه بر نوع کاربری به سطح عملکرد آن توجه شود.

**۴) حريم کاربریها:** فضایی که برای جلوگیری از اثرات نمایه محافظت در مقابل عوارض طبیعی (رودخانه نهر و...) و مصنوعی (قنات، جاده، خطوط انتقال نیرو و...) یا حفاظت از ارزش‌های تاریخی یا زیست محیطی یا تعیین طیف خدماتی، در نظر گرفته می‌شود. همچنین حداقل فاصله‌ای که باید در کاربری‌های حريم دارماند خطوط انتقال برق و گاز و یا رودخانه و کانال‌های رعایت شود. در مواردی حريم شامل فاصله ساخت و ساز از یک کاربری خاص مانند پاسگاه پلیس، فرودگاه و زندان است. در برخی از موارد، منظور از حريم محدودیت‌های ارتقایی می‌باشد؛ مثلاً در برخی از کاربری‌ها اضافه طبقه مجاز نیست ولی ساخت با طبقات کمتر مشکل ندارد مانند حريم پرواز فرودگاه، حريم رودخانه‌ها، جاده‌ها، شبکه‌های برق و گاز تنها برای کشاورزی یا فضای سبز یا جاده قابل بهره‌برداری است. اراضی حريم الزاماً نباید توسط دولت تملک شود و مالکیت آن می‌تواند در اختیار مالک بوده و از آن استفاده کشاورزی نماید. به هر صورت حريم هر کاربری توسط ارگان مربوطه تعیین می‌شود. حريم گاز توسط اداره گاز، حريم برق توسط شرکت برق، حريم رودخانه و انهر توسط سازمان آب و....

۵) سرانه: متوسط هر یک از کاربریها به ازاء هر نفر از جمعیت شهر را سرانه آن کاربری می‌گویند. سرانه موجود و پیشنهادی براساس جمعیت موجود و پیشنهادی محاسبه می‌شود.

۶) عملکرد کاربریهای خدماتی: منظور از آن شعاع خدمات رسانی کاربریهای مختلف است، که معمولاً در سطح محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری کارکرد دارند. بعضی از کاربریها مانند کودکستان، دبستان، آموزش عالی و... فقط در یک سطح کارکرد دارند. در مقابل برخی دیگر در دو یا هر سه سطح عملکرد دارند از این دسته کاربریها، می‌توان از کاربریهای فرهنگی، تجاری و... نام برد. وسعت و محل استقرار کاربریها، نحوه عملکرد آنها را مشخص می‌کند.

۷) واحد مسکونی: ساختمان یا بخشی مستقل از یک ساختمان که به سکونت یک خانوار اختصاص یافته و شامل یک یا چند اتاق و سرویسهای لازم است.

۸) آپارتمان: به هر ساختمانی که بتواند امکانات سکونت مستقل دو خانوار یا بیشتر را در یک قطعه ملک فراهم کند آپارتمان گفته می‌شود. تفکیک واحدهای آپارتمان بصورت اعیانی بوده و عرصه همیشه بصورت مشاع یکپارچه باقی می‌ماند.

۹) مجتمع مسکونی: مجموعه تعدادی از واحدهای مسکونی در یک منطقه در قطعه تفکیکی که دارای ورودی یا ورودی‌ها و فضاهای عمومی و مشترک باشد.

۱۰) زیرزمین: قسمتی از ساختمان که ارتفاع سقف آن از سطحه معبّر حداقل ۱.۲ متر باشد.

۱۱) پیلوت: قسمتی از ساختمان همسطح گذر که بصورت فضایی روی ستونها و بدون دیوارهای جدا کننده بوده و فاصله زیر سقف آن از گذر حداقل ۲۰.۲ تا ۲۰.۴ به اضافه ارتفاع سطح کاذب برای عبور لوله‌های تأسیساتی بوده و برای پارکینگ و فضای عمومی ساختمان از آن استفاده می‌شود.

۱۲) طبقه همکف: قسمتی از ساختمان که کن آن از سطح زیر گذر حداقل ۱.۲ متر ارتفاع داشته باشد.

۱۳) طبقات فوقانی: کلیه طبقاتی که روی همکف ساخته شود.

۱۴) فضای آزاد: سطحی از قطعه تفکیکی که در آن هیچگونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری، گلکاری، استخر حوض و آب نما، ایوان غیر مسقف و سایر استفاده‌های محوطه سازی، تخصیص داده شده است.

۱۵) ایوان: سطح سرپوشیده‌ای در همکف که بین حیاط و ساختمان قرار دارد.

۱۶) بالکن: به فضایی اطلاق می شود که بصورت پیش آمدگی و یا فرورفتگی در ساختمان احداث شود.

عملکرد بالکنها بیشتر بمنظور نشستن و گذران اوقات فراغت می باشد و در مواردی به علت آلودگی هوا، کمبود جا، اشراف و غیره از آن استفاده های دیگری می شود. بالکن ممکن است از یک، دو یا سه طرف بسته باشد.

۱۷) پله فرار: راه پله مستقلی که هنگام حادث غیر مترقبه مانند آتش سوزی بمنظور خروج سریع ساکنین

در ساختمانها در نظر گرفته می شود. پیش بینی پله فرار برای ساختمانهای کوچک الزامی نیست میزان کوچک بودن و اهمیت ساختمان را ضوابط خاص هر شهر و هر دوره زمانی مشخص می نماید. برای مثال در حال حاضر ساختمانهای بیش از ۶ طبقه (۵ طبقه روی پیلوت) یا شش طبقه روی زیرزمین در ایران ملزم به احداث پله فرار طبق ضوابط ویژه خود می باشند.

۱۸) پاگرد: به فضای مسطح بعد از هر راه پله گفته می شود که جهت استراحت عابرین تعییه می گردد و معمولاً بعد از هر ۷ تا ۱۰ پله در نظر گرفته می شود.

۱۹) پیش آمدگی یا کنسول: منظور از آن، فرمیت پیش آمدگی نسبت به سطح نمای ساختمانی می باشد. کنسول به سمت ملک مجاور مجاز نیست، احداث پیش آمدگی به سمت گذر عمومی به میزان محدود معین، در صورت رعایت حداقل ارتفاع در گذرهایی خاص که از حداقل عرض بر حمایه دار باشند ضمن رعایت سایر ضوابط از جمله حداکثر شبکه توزیع برق مجاز می باشد.

۲۰) خر پشته: خر پشته یا راه پله پشت بام، فضای ارتباط عمودی که از طبقه پله و پاگردهای آن طبقه آخر ساختمان را به پشت بام هدایت می کند.

۲۱) پاسیو (نورگیر): به فضای باز بی سقف یا پوشیده شده با لایه نازک شفاف گفته می شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور و هوا به اطاق ها، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می شود.

۲۲) حیاط خلوت: فضاهای غیر مسقف یا با سقف شفاف که خارج از ساختمان قرار می گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

۲۳) پارکینگ: منظور سطوح پیش بینی شده برای توقف (موقعت یا دائم) وسایل نقلیه موتوری می باشد.

۲۴) سطح اشغال: سطح اشغال مجاز محدوده ای از زمین است که احداث بنا در روی آن طبق ضوابط طرح مجاز است.

۲۵) **اضافه بنا:** منظور مازاد سطح ساخته شده نسبت به سطح پیش بینی شده در پروانه ساختمانی می باشد،

اضافه بنا می تواند بصورت اضافه طبقه در ارتفاع و یا اضافه سطح (در افق) یا هر دو توأمً انجام پذیرد.

۲۶) **فضای باز:** سطح باز یا فضای باز به میزان زمین باقیمانده که در روی آن بنا احداث نشده یا نمی شود، و

برای محوطه سازی، ایجاد آبنما، پارکینگ مسقی، ایوان روباز و ازاین قبیل فضاهای مورد استفاده قرار می گیرد.

مجموع سطح باز و سطح پر (که سطح اشغال نیز به آن گفته می شود)، با هم سطح کل قطعه را تشکیل می دهند.

۲۷) **سطح مشرف:** سطوحی از ساختمان واقع در یک ضلع خیابان که در حرم اشراف ساختمان واقع در ضلع

مقابل قرار گیرد.

۲۸) **ارتفاع ساختمان:** بلندترین نقطه دست انداز (جان پناه) بام از سطح معبأ.

۲۹) **نمای اصلی:** عبارت است از نمایهایی که مشرف به خیابان و یا حیاط اصلی باشند.

۳۰) **نمای ساختمان:** عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، حیاط اصلی و یا

فرعی یا حیاط خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرهای عمومی شهر باشد.

۳۱) **اراضی بایر:** منظور زمینهایی است که ساقه عمران و احياء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته

است. اعم از اینکه مساحت مشخصی داشته و یا نداشته باشد، اراضی بایر به شکل محصور و غیر محصور می باشند.

۳۲) **آماده سازی زمین:** مجموعه ای از فعالیتهای هماهنگ و ضروری بمنظور ایجاد امکان بهره برداری از

اراضی جهت احداث ساختمانهای مسکونی و غیره... همراه با تأسیسات و استه به آن را گویند و شامل تسطیح زمین،

ایجاد شبکه های عبور و مرور، شبکه آبرسانی و فاضلاب، برق، گاز و غیره می باشد.

۳۳) **قطعه تقیکی:** قطعه زمینی که دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی است.

۳۴) **تقیکی:** تقسیم یک قطعه دارای سند مالکیت به چند قطعه جهت استفاده واحد یا مختلط.

۳۵) **مساحت زمین:** مساحت محاسبه شده از ابعاد مندرج در سند مالکیت به مترا مربع.

۳۶) **باغ:** قطعه زمینی که کاربری وضع موجود آن باغ بوده و هر گونه تغییر کاربری و تبدیل آن بر طبق

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری خواهد بود. باغ و زمین زراعتی به زمینهای گفته می شود که طبق نظر

کمیسیون تشخیص موضوع ماده ۱۲ قانون اراضی شهری دایر محسوب و باغ یا زمین کشاورزی اعلام گردد. در این

اراضی هر گونه تغییر و تبدیل کاربری طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری خواهد بود.

۳۷) **تجمیع:** استفاده جمعی از چند قطعه تقیکی دارای سند مالکیت مجزا جهت نوع کاربری.

- ۳۸) محور اصلی قطعه تقیکی: محوری است به موازات طول قطعه تقیکی.
- ۳۹) تغییر اساسی: هر گونه تغییر در داخل و یا خارج بنا که از لحاظ تأمین اینمی ضروری نبوده و صرفاً به منظور ایجاد فضای جدید یا گسترش فضاهای موجود در ساختمان باشد.
- ۴۰) تغییر غیر اساسی: تغییراتی مانند جابجا کردن دیوارهای غیرباربر، پنجره‌ها، درها و... که شامل تغییرات اساسی نگردد.
- ۴۱) تعمیر اساسی: هر گونه تعمیر در سازه بنا شامل ستون، دیوار، سقف که از لحاظ اینمی ساختمان و استحکام آن لازم و ضروری باشد.
- ۴۲) تعمیر غیر اساسی: اقدامات و تعمیراتی که شامل تعمیر اساسی نگردد مانند لوله کشی، سیم کشی، رنگ آمیزی و....
- ۴۳) مجتمع تجاری: مجموعه واحدهای تجاری یا تعدادی واحد تجاری در یک قطعه تقیکی که دارای ورودی یا ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشدند.
- ۴۴) بَر زمین: حد زمین به یک یا چند گذر را بَر یا بَرهای زمین گویند. اگر یک پلاک به خیابان مشرف باشد یک بَر و اگر به دو خیابان مشرف باشد دو بَر و اگر به سه خیابان مشرف باشد سه بَر و اگر به چهار خیابان مشرف باشد چهار بَر گویند. توضیح فوق برای قطعات منظم چهارگوش است. در مورد قطعات بیش از چهار وجهی یا کمتر تعداد بَرها می‌توانند تغییر کنند.
- ۴۵) بَر اصلاحی: آن حدی از یک قطعه زمین که مشرف به گذر و دلایی حد اصلاحی بوده و ملزم به عقب نشینی باشد. بَر اصلاحی نامیده می‌شود.
- ۴۶) خط اصلاحی: بَر هر پلاک پس از عقب نشینی، طبق خط طرح از خط اصلاحی گویند.
- ۴۷) پذیره: شهرداریها با توجه به دستورالعملهای وزارت کشور از کاربریهای انتفاعی تر (مسکونی، تجاری، صنعتی) به هنگام صدور پروانه ساختمانی عوارضی به نام پذیره دریافت می‌نمایند. میزان عوارض طبق جدول ابلاغ شده به شهرداریها می‌باشد.
- ۴۸) آلاچیق یا پَر گولا: عبارت است از سایه بان یا داربست که بمنظور زیبایی سازی یا ایجاد سایه در فضاهای باز و محوطه‌ها ایجاد می‌شود و در صورتیکه میزان آن در حد متعارف باشد جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

۴۹) **تأسیسات شهری:** عبارت است از مجموعه امکاناتی از قبیل آب، برق، گاز، شبکه فاضلاب، مخابرات و غیره که وجود آنها جزء لاینفک از زندگی شهری فعلی می باشد و محدودیت آنها نیز بسته به مورد و تأثیر خود بعنوان موقع توسعه شهری محسوب می گردد.

۵۰) **پاساژ:** شکل جدید تری از بازارهای تجاری و فروش است که معمولاً در چند طبقه در بالا و زیرزمین احداث می شود و معمولاً سقف آن بسته می باشد.

۵۱) **کارگاه های کوچک:** منظور کارگاه هایی است که تعداد کارکنان آن محدود و نوع فعالیت آن در فضاهای محدود قابل انجام بوده و هیچگونه مشکلات زیست محیطی برای محیط اطراف ایجاد نمی کند.

۵۲) **کارگاه های نیمه مزاحم:** منظور کارگاه هایی است که با وسائل و روش های معمول امکان کنترل آلودگی صوتی و سایر مزاحمت های ناشی از آنها تا حدود زیادی ممکن است. این کارگاه ها با توجه به نوع فعالیتشان ضرورت نزدیکی با شهر را خواهند داشت.

۵۳) **کارگاه های مزاحم:** منظور آنسته از کارگاه هایی است که بدليل وسعت یا نوع فعالیت، آلودگی ناشی از آنها با روش های معمول و ساده غیرقابل کنترل و دارای هزینه بالا بوده و لزوم فاصله را از محدوده های شهری نیاز داشته باشند.

۵۴) **خط طرح:** منظور خطی است که وضعیت و حدود ملاک و ساختمانها پس از اجرای طرح نسبت به گذر های عمومی و حد فاصل کاربریها را مشخص می کند.

۵۵) **سطح ناچالص:** سطح ناچالص شهر شامل مساحت محدوده شهر است که در بردارنده سطوح خالص شهر بعلاوه سطوح اراضی ناچالص مانند حرایم، اراضی کشاورزی، باغات و ... است.

۵۶) **سطح خالص شهر:** شامل وسعتی از شهر است که در بردارنده تمامی منطقه های مختلف کاربری های مورد نیاز شهر باشد. عبارت بهتر، سطح کاربری های مسکونی و کاربری های خدماتی را سطح خالص شهر می نامند.

۵۷) **سطح خالص مسکونی:** سطح خالص مسکونی شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.

۵۸) **تراکم:**

الف- تراکم جمعیتی ناچالص: میانگین پراکندگی جمعیت در شهر در کل اراضی شهری داخل محدوده می باشد.

$$\text{تراکم شهر (نفر)} = \frac{\text{جمعیت شهر (نفر)}}{\text{مساحت شهر (هکتار)}}$$

ب- تراکم خالص جمعیتی: میانگین پراکندگی جمعیت در شهر در اراضی مختص کاربری مسکونی.

جمعیت شهر (قری)

$$\text{تراکم خالص نفر در هکتار} = \frac{\text{مساحت اراضی مسکونی شهر (هکتار)}}{\text{مساحت کل زمین (متر مربع)}}$$

پ- تراکم ساختمنی: نسبت مساحت زیربنا (بدون احتساب زیرزمین و پارکینگ) به مساحت کل زمین تراکم ساختمنی است.

$$\text{تراکم ساختمنی} = \frac{\text{مساحت کل زیربنا (متر مربع)}}{\text{مساحت کل زمین (متر مربع)}}$$

۵۹) پروانه ساختمنی: دفترچه ایست که از سوی شهرداری به متلاطیان احداث ساختمان در سطح محدوده

شهر داده می شود و به موجب آن مالک مجاز خواهد بود در پلاک تعیین شده با رعایت ابعاد مندرج در برگه و بر اساس نقشه مصوب از سوی شهرداری که پیوست پروانه است و طبق سطوح تعیین شده در مدت تعیین شده و سایر ضوابط فنی، اقدام به احداث بنا نمایند.

۶۰) دایره بر و کف: قسمتی از واحد شهرسازی شهرداریست که میزان اصلاحی و بر ملک و در صورت وجود طرح کف، رقم آن را اعلام میکند تا طرح احداث بنا با توجه به آن تهیه شود

۶۱) دستور نقشه: عبارت است از مجموعه ای از اطلاعات که به متلاطی پروانه ساختمان داده می شود تا مهندس مورد نظر نسبت به مورد، طراحی را انجام دهد تا بر اساس آن نقشه ها تهیه شود. در دستور نقشه معمولاً با توجه به اظهار نظر، واحد بر و کف، میزان اصلاحی و ابعاد باقی مالک ملک پس از رعایت اصلاح پیشنهادی، نوع کاربری، میزان تراکم ساختمنی، تعداد طبقات، ضوابط پارکینگ، محل لجیر، ارار بنا و سایر موارد اعلام می شود.

۶۲) پایان کار ساختمان: گواهینامه ایست که از سوی شهرداری به مالک پلاک ثبتی مشخص بر اساس پروانه ساختمان و رعایت ضوابط وزیر نظر مهندس ناظر احداث شده باشد داده می شود.

۶۳) منطقه بندی: تقسیم شهری به بخش‌های مختلف از نظر استفاده و عملکردهای اصلی شهر مانند منطقه مسکونی منطقه مختلط خدماتی-مسکونی و... که شامل کلیه اراضی اختصاص یافته به کاربری مورد نظر است.

۶۴) سازمان مجری طرح: شهرداری یا دستگاهی که طبق قانون مسئول اجرای طرح جامع - تفصیلی می باشد.

۶۵) بانک زمین: بمنظور هدایت استفاده از منابع شهر در جهت توسعه و تأمین خدمات، پیش‌بینی شده است که سازوکاری تحت عنوان بانک زمین در شهرداری ایجاد گردد و طی فرایندی که در بخش‌های مختلف ضوابط و مقررات ذکر شده است اراضی سهم خدمات و یا عواید مالی حاصل از آنها نزد آن حفظ و در زمینه آزادسازی اراضی

خدمات مورد استفاده قرار گیرد. این ساز و کار شامل دسته‌بندی ویژه در اراضی تحت تملک شهرداری و حساب بانکی ویژه برای عواید حاصل از واگذاری اراضی، تحت ضوابط مربوطه، می‌باشد.

**۶۶) پنهانه بندی تراکمی شهر:** با توجه به محدوده شهر دژکرد و نیز با در نظر گرفتن الگوی رفتاری متعارف شهر وندان، اساساً پیش‌بینی افزایش تراکم ساختمانی و تقویت الگوی سکونت چندخانواری و آپارتمانی موضوعیت چندانی ندارد. با این همه از آنجا که اقتصاد زمین و نیز برنامه‌های تولید انبوه مسکن، عمدهاً متقاضی افزایش شد استفاده از زمین می‌باشدند، در سطح شهر دو پنهانه عمومی تراکمی تعیین گردیده است.. بنابراین در مواردی که تقاضای افزایش تراکم بیش از موارد اعلام شده وجود داشته باشد و یا در خارج از پنهانه‌های مشخص شده تقاضای افزایش تراکم وجود داشته باشد، در صورت وجود شرایطی که در کاربری مسکونی ذکر شده است، موضوع به کمیسیون ماده ۵ ارجاع و در این خصوص تصمیم‌گیری صورت می‌پذیرد.

در بخش ضوابط کاربری مسکونی، ضوابط استقرار بنا در هر یک از این پنهانه‌ها مشخص گردیده است. ضمناً ذکر این نکته نیز ضروری است که در کلیه پنهانه‌ای شهر، رعایت ضوابط ارتفاعی مصوب دستگاه‌های مربوطه در ارتباط با بناهای تاریخی، مراکز نظامی و امنیتی، تاسیسات برق و مخابرات و... ضروری است.

**۶۷) نوع دسترسیها:** دسترسیها به سه دسته قابل تقسیم است: سواره، پیاده و مختلط. در این شهر شبکه‌ها عمدهاً از نوع مختلط (سواره و پیاده) است که قسمت مرکزی شبکه مربوط به سواره و حاشیه‌ها در یک طرف یا هر دو طرف بسته به مورد ویژه عابر پیاده است.

**۶۸) تعریض:** مربوط به افزایش عرض گذر موجود می‌باشد. در عمل تعریض بصور مختلف انجام می‌شود تعریض از محور، افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده بطور مساوی نسبت به محور و آکس محور موجود. تعریض از یک طرف و تعریض طبق خط طرح وغیره.

**۶۹) رفیوژ:** بخشی از سطوح تقاطع، خیابان یا میدان است که معمولاً بصورت بر جسته با اختلاف سطح از کف خیابان اجرا و با چمن‌کاری و گلکاری تزیین می‌شود و بیشتر بمنظور تکییک مسیر حرکت وسایل تقلیله در طراحی هندسی تقاطع‌ها، از آن استفاده می‌شود.

**۷۰) پیخ:** جهت ایجاد دید مناسب برای رانندگان وسایل تقلیله و عابرین در نبش تقاطع‌ها طبق ضوابط اجراء می‌شود. اندازه پیخ بستگی به عرض معب و زاویه آن دارد.

۷۱) دوربرگردان: به فضای بازی اطلاق می‌گردد که در انتهای معابر بنست (از جهت دسترسی سواره) قرار داشته و جهت دور زدن وسائط تقلیلی پیش بینی می‌شود که به اشکال مختلف قابل اجرا است و ابعاد آن نباید کمتر از یک حداقل باشد.

۷۲) پایانه: در این شهر برای وسائل حمل بار و کالا و نیز مسافرین در مقیاس‌های مختلف پایانه (ترمینال بار و مسافر) پیشنهاد شده است.

حال با توجه به تعاریف بکار برده شده در طرح جامع - تفصیلی در ادامه به ضوابط مربوط به شهر پرداخته می‌شود:

#### ۱-۴- معرفی اساس طرح جامع - تفصیلی شهر دژکرد

اساس طرح جامع - تفصیلی شهر دژکرد دو فصل ارائه می‌گردد. هر گونه مغایرت با موارد ذیل، عنوان مغایرت با اساس طرح جامع محسوب شده و نیازمند طی مراحل تصویب در شورای برنامه ریزی استان و در صورت نیاز شورای عالی شهرسازی و معماری می‌باشد.

##### ۱-۴-۱- ساخت شهر دژکرد

###### • مشخصات ساختی و کالبدی

استخوانبندی شهر دژکرد متشکل از یک محور بین شهری است که ارتباط شهر دژکرد را با شهرستان‌های اقلید، سپیدان و استان کهکیلویه و بویراحمد و اصفهان برقرار می‌سازد. الگوی پیشنهادی شبکه ارتباطی شهر دژکرد، شبکه حلقوی و خطی می‌باشد. عمده ترین کاربری‌های تشکیل دهنده سیستم فضایی شهر شامل کاربری‌های مسکونی، تجاری، اداری، تاسیسات و تجهیزات، شبکه معابر و فضای سبز می‌باشد.

###### • تعیین منطقه‌های عملکردهای اصلی شهر

منطقه‌های عملکردی اصلی شهر متشکل از منطقه‌های خدمات شهری، ناحیه‌ای و محله‌ای می‌باشد. منطقه خدمات شهری پیشنهادی در حاشیه محور و روبدیهای شهر و چند نقطه از قسمت‌های داخلی شهر و منطقه‌های خدمات مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای در داخل نواحی و محلات و بعضًا با توجه به اراضی بایر و دارای قابلیت به خدمات پیشنهادی اختصاص داده شده اند.

نقشه شماره ۱: سازمان فضایی پیشنهادی شهر دزکرد

www.shahrsazionline.com

## • خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

نظام شبکه ارتباطی شهر دژکرد شامل معابر شریانی درجه ۲ اصلی (طريق الرضا، خیابان امام و پاسگاه) و شریانی درجه ۲ فرعی (خیابانهای انصارالمهدی و دور شهری جدیدالاحداث) می باشد. خیابانهای شهید رجایی، ساحلی، ارشاد، عاشورا، معلم، ولیعصر، بسیج، شهید مطهری همگی دارای عملکرد جمع و پخش کننده بوده و جریان آمد و شد(ترافیک) را بین خیابان های شریانی درجه ۲ و خیابان های جمع و پخش کننده برقرار می سازند. عنوان اساس طرح جامع شهر محسوب می گردد.

## • نظام تقسیمات واحدهای شهری

به لحاظ کالبدی، محدوده شهر دژکرد به یک ناحیه در قالب دو محله (پنه برق نامه ریزی) و چهار واحد همسایگی تقسیم می گردد که بواسیله شبکه معابر شهر از یکدیگر انفصال یافته اند. همچنین محله چرکس و رئیسیان توسط مسیل موجود در مرکز شهر از محله شرفی جدا شده اند.

### ٤-٢- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

#### • جهات و حدود کلی توسعه شهر

موقعیت خاص استقرار شهر دژکرد نسبت به محور ارتباطی طريق الرضا و رو دخانه دژکرد، منشا شکل گیری و نحوه توسعه شهر دژکرد در دهه های گذشته امکانات و محدودیت هایی به ترتیب زیر جهت ترسیم چشم انداز توسعه کالبدی شهر شکل داده است.

- شهر دژکرد به همراه روستاهای حوزه نفوذ در دره کوچک و نسبتاً حاصلخیزی استقرار یافته است که توسط ارتفاعات از تمامی جهات محصور شده است. این دره رو دخانه دژکرد را دربر گرفته که خود موجب مرغوبیت اراضی این منطقه گردیده است.

- شهر دژکرد با جهت شمالی - جنوبی در غرب دره فوق استقرار دارد بطوریکه ارتفاعات شمال و شمال غربی مهمترین مانع طبیعی توسعه فیزیکی بلندمدت شهر محسوب می شوند.

- شبیب زیاد (بیش از ۱۲ درصد) اول اینکه موجب بالا رفتن هزینه ساخت و ساز عمرانی شده و دوم اینکه مانع از توسعه منظم شهر گردیده است.

- وجود مسیل در شهر که باعث انفکاک فضایی شمال از جنوب شهر شده یکی دیگر از محدودیت ها و موانع

توسعه متصل و پیوسته شهر محسوب می شود.

- باغات و اراضی کشاورزی تقریباً تمامی جهات (مخصوصاً از جهات شمال و شرقی - غربی) شهر را محصور کرده است. بطوریکه هر گونه توسعه افقی در قبال از دست دادن اراضی بیشتر کشاورزی خواهد بود.

- محور ارتقاطی اقلیدی- یاسوج در جنوب شهر با حريم قانونی ۳۸ متر از وسط راه به یک طرف و ۷۶ متر از طرفین، اولاً موجب انفصال و افکاک فضایی قسمت جنوبی محله شرفی گردیده و ثانیاً یکی از محدودیت‌های اصلی توسعه متصل شهر محسوب می شود.

- فرسوده بودن ابنيه و بافت کالبدی شهر بدلیل داشتن بافت روستایی و گرايش ساکنین به بازسازی و ساخت مجدد بعنوان یکی از پتانسیل‌های توسعه درون زا(توسعه از درون) شهر محسوب می شود.

- اراضی بایر و سنگلاхи جنوب و جنوب غرب شهر دژکرد تنها گزینه توسعه افقی شهر در بلندمدت خواهد بود بدینهی است که با توجه به مطالعات صورت گرفته توسعه افقی شهر و خارج از محدوده قانونی به هیچ وجه از توجیه لازم برخوردار نمی باشد.

- وجود اراضی کشاورزی و باغات در اطراف و درون شهر که سطحی بیش از ۲۰۰ هکتار دارد، شهر دژکرد را به باغ شهری با چشم اندازهای زیبا تبدیل کرده است که به همراه آب و هوای خنک و کوهستانی آن باعث جذب گردشگران در فصول گرم سال شده است.

- اراضی بایر موجود در بافت که سطحی معادل ۲۴ هکتار دارد ممکن است از پتانسیل‌های توسعه درونزا (توسعه از درون) شهر محسوب می شود.

- حال با توجه به محدودیتها و امکانات فوق الذکر و همچنین بررسی روند گرايش به ساخت و سازهای جدید صورت گرفته شده توسط مردم می توان گفت ابتدا توسعه در درون بافت (توسعه از درون)، و سپس جهت جنوب شهر حاشیه محور طریق ال رضا و همچنین ساخت و ساز در ارتفاع (دو تاسه طبقه) بهترین گزینه جهت توسعه و رشد کالبدی شهر به حساب می آیند.

در افق طرح تعداد ۱۱۸۲ نفر به جمعیت شهر اضافه خواهد شد، لذا برنامه ریزی کالبدی در جهت رفع کمبودهای موجود در افق طرح صورت گرفته است. طی این دوره سطوح فضاهای خالص شهری از ۷۰ هکتار به ۸۳ هکتار افزایش می یابد. طی این دوره محدوده طرح پیشنهادی ۱۵۳.۵ هکتار در نظر گرفته شده است.

نقشه شماره ۲: تقسیمات کالبدی پیشنهادی شهر دزکرد

[www.shahrsazionline.com](http://www.shahrsazionline.com)

نقشه شماره ۳: محدودیتها و امکانات توسعه شهر دزگرد

[www.shahrsazionline.com](http://www.shahrsazionline.com)

نقشه شماره ۴: اساس طرح جامع شهر دزکرد

www.shahrsazionline.com

### • احتمالات جمعیتی

میزان جمعیت شهر دزکرد در افق طرح (سال ۱۴۰۴) با نرخ رشد ۲ درصد، برابر ۵۵۸۷ نفر تعیین گردیده است.

#### ۱-۴-۳- معیارها و ضوابط و مقررات

##### ۱-۴-۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین

کاربری اراضی طرح جامع- تفصیلی در افق طرح، متشکل از ۴ دسته کاربری خواهد بود.

- کاربریهای با فعالیت مسکونی.
- کاربریهای با فعالیت خدمات رفاه عمومی.
- کاربریهای خدماتی.
- سایر کاربریها (اعم از حرايم، اراضي زراعي، باغ، شبکه معابر و ...).
- میزان سرانه و مساحت اين کاربریها در طرح جامع با جمعیت ۵۵۸۷ نفر محاسبه گردیده است.

ضوابط و مقررات هر یک از این کاربریها اعم از نوعه استفاده از اراضی، نحوه تقسیک زمین و مقررات احداث بنا در هر یک از این کاربریها در ادامه ارائه گردیده است.

نقشه شماره ۵: کاربری اراضی پیشنهادی شهر دزکرد

[www.shahrsazionline.com](http://www.shahrsazionline.com)

#### ۱-۴-۳-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری

شهر دژکرد در طرح جامع به یک ناحیه در قالب ۳ محله تقسیم می‌گردد که بوسیله شبکه ارتباطی و مسیلهای شهر از یکدیگر انفصل یافته‌اند. خدمات موردنیاز جمعیت محلات در افق طرح، در داخل محلات بنابر پتانسیل اراضی بایر موجود پخشایش یافته‌اند. کاربریهای خدماتی مقیاس شهر نیز در ورودیهای شهر و بعضاً در بخش‌های داخلی شهر استقرار می‌یابند.

#### ۱-۴-۳-۳- چگونگی توزیع تراکم

##### • چگونگی توزیع تراکم جمعیتی

متوجه تراکم ناخالص جمعیتی در سطح محلات بر اساس طرح جامع- تفصیلی شهر از ۴۰ تا ۷۰ نفر در هکتار متغیر می‌باشد.

جدول شماره ۱: تراکم ناخالص جمعیتی در محلات شهر دژکرد در افق طرح

محله (پهنه بر قائم رینزی)	تراکم ناخالص جمعیتی (نفر در هکتار)	تراکم خالص
چرکن و ریسیان	۴۶.۱	۶۵.۷
شرفی	۷۰.۰۲	۷۵
مسکن مهر	۶۷.۰	۱۶۸
کل شهر	۴۶.۷	۷۶.۰

مأخذ: محاسبات مهندسین مشاور

به لحاظ تراکم خالص جمعیتی، بر اساس طرح جامع شهر، محلات دارای تراکم خالص ۶۵ تا ۷۰ نفر در هکتار خواهند بود.

## ۲- منطقه بندی (زون بندی)

### ۱-۲- منطقه بندی اراضی محدوده شهر

در شهر دژکرد بر اساس نوع عملکرد غالب برخی از کاربریها، مناطق کلان بسیار زیر شکل گرفته اند. مناطق زیر فقط در مورد پنهانهای نسبتاً وسیع مطرح گردیده و برای بررسی دقیقت محدوده هر کدام از مناطق اجزا و عناصر هر یک از آنها به شرح زیر طبقه بندی می شوند.

#### الف- منطقه مسکونی:

- سکونتگاههای تک واحدی و مجتماعهای چند خانواری و آپارتمانهای چند واحدی
- خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه

#### ب- منطقه تجاری:

- فعالیتهای تجاری در مقیاس محله
- فعالیتهای تجاری در مقیاس ناحیه و کلان

#### پ- منطقه صنعتی و کارگاهی:

- منطقه صنعتی و منطقه کارگاهی و صنایع غیر مزاحم که معمولاً در خارج از محدوده شهر استقرار می یابند.
- کارگاههای و صنایع غیر مزاحم که معمولاً در دسته بندی گروه اثربازمان حفاظت محیط زیست قرار دارد و با رعایت ضوابط محیطی می توانند درون محدوده شهر استقرار یابد.

#### ت- منطقه حمل و نقل و انبارداری:

- منطقه ترمینالهای مسافربری درون و برون شهری و تأسیسات حمل و نقل
- پارکینگ های عمومی و طبقاتی
- انبارها

#### ث- منطقه فرهنگی، مذهبی و بناهای تاریخی:

- مرکز فرهنگی و مذهبی از قبیل کتابخانه، سالنهای نمایش، نمایشگاه، موزه، مساجد و ابنیه مذهبی
- بناهای ثبت شده تاریخی

## ج- منطقه اداری- انتظامی:

- مکانهایی که در آنها کاربریهای اداری در سطوح مختلف جانمایی شده اند.
- مکانهایی که در آنها مجتمع های قضایی، پاسگاههای نیروی انتظامی، و پایگاههای بسیج مستقر شده اند.

## ج- منطقه آموزشی:

- مکانهای استقرار مقاطع آموزشی پیش دبستانی، ابتدایی و راهنمایی
- مکانهای استقرار مقاطع آموزشی دبستان، هنرستان، مراکز پیش دانشگاهی و فنی حرفه ای
- مکانهای استقرار سطوح آموزشی عالی و مراکز دانشگاهی

## ح- منطقه درمانی و بهداشتی:

- مکان استقرار مراکز بهداشتی درمانگاه ها و همچنین مکان استقرار بیمارستانها و مراکز آموزشی - درمانی
- مکان استقرار مراکز بهداشتی مانند آمبولانس گاه ها و حمام های عمومی

## خ- منطقه کاربریهای ورزشی:

- د- منطقه تأسیسات و تجهیزات شهری:
- مکان استقرار ایستگاههای آتش نشانی
- مکان استقرار پستهای برق، مخابرات و ...
- مکان استقرار تأسیسات آب و تصفیه خانه آن، تأسیسات فاضلاب و ایستگاههای تنظیم فشار گاز و ...

## ذ- منطقه باudاری و زراعی:

## ر- منطقه پارک و فضای سبز:

- پارکهای تجهیز شده محلی، ناحیه ای و شهری
- پارکهای جنگلی که با درختکاری بمنظور استفاده عمومی احداث گردیده اند.

## ز- حرایم مسیلهای دکلهای فشار قوی، لوله های انتقال انرژی (گاز و ...):

بمنظور حفظ این مناطق شهر وندان از خطر احتمالی برای برخی خطوط انتقال انرژی و مسیلهای حربهای خطر در نظر گرفته می شوند که هر گونه احداث بنا در حرایم مشخص شده یا ممنوع بوده و یا تحت شرایط خاص و با رعایت ضوابط اداره م Roberto انجام می پذیرد. در برخی موارد نیز حرایم یاد شده بمنظور جلوگیری از صدمه خوردن یک بنا و یا اثر تعیین می گردند مانند حرایم آثار تاریخی و ...

**۳- حريم شهر:** اراضی بلا فصل محدوده شهر که در زمان تهیه طرح جامع - تفصیلی مشخص می شود و شامل

اراضی زیر است:

- منطقه اراضی کشاورزی و باگات

- منطقه کاربری های ویژه شهری

- منطقه حرائمه منوع

در ادامه ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی مناطق مذکور در قالب هر یک از کاربری ها به

شرح زیر مورد بررسی قرار می گیرد:

#### ۲-۱-۱-۱- منطقه مسکونی

##### ۲-۱-۱-۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد و استفاده اصلی این اراضی مسکونی است و از آنجا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد، عملکردهای دیگری نیز در این منطقه می توانند ایجاد شوند که تحت عنوان استفاده های مجاز از آنها نام برده می شود.

###### • استفاده های مجاز کاربری در منطقه مسکونی

استفاده های مجاز از اراضی منطقه مسکونی با رعایت ضوابط و مقررات عملکردی، عبارتنداز:

- احداث ساختمانهای مسکونی بر اساس تراکم های پیشنهادی طرح
- احداث مهد کودک و کودکستان، دبستان، راهنمایی و دبیرستان
- احداث باشگاه و زمین های ورزشی در مقیاس محله

- احداث واحد های بهداشتی - درمانی در حد آزمایشگاه، تزریقات و مطب پزشکان

- احداث مرکز مذهبی و فرهنگی در مقیاس محله مانند کتابخانه های محله ای، مساجد و تکایا

- استفاده از منازل مسکونی برای دایر کردن مشاغلی مانند آرایشگاه، دوزندگی، تدریس خصوصی و مطب

- ایجاد فضای سبز تجهیز شده، پارکهای محله ای، گذرهای سبز عمومی و زمین بازی کودک و خدمات مشابه

- احداث هتل، مسافرخانه و فضاهای مسکونی موقت

- احداث پارکینگ های عمومی و احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور و منبع آب

## - احداث واحدهای تجاري در حداکثر ۱۰ درصد از سطح اشغال مجاز مسکونی (در قسمت اعیانی ساختمانها) در

بر محورهایی که بعنوان کاربریهای مختلط تعیین شده اند.

تبصره ۱: پرداخت عوارض پذیره به شهرداری برای تبدیل این دسته از کاربریها به کاربریهای تجاري شهری و ناحیه ای ضروری است. تعرفه لازم توسط مراجع ذیصلاح تهیه و تصویب می شود.

### • موارد استفاده های مشروط

در صورتیکه کاربری مورد تقاضا با کاربری طرح جامع مغایرت داشته باشد و جز استفاده های ممنوع نباشد شهرداری می تواند با توجه «مفاد ماده یک - قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون مربوط به تغییرات طرحهای جامع و تفصیلی شهر و نحوه بررسی و تأیید یا رد آنها» و در صورتیکه در اساس طرح جامع شهر خلی وارد نکند پیشنهاد تغییر کاربری را به همه اه مدارک کافی و دلایل منطقی به کمیسیون ماده پنج جهت بررسی و تصمیم گیری ارائه نمایید.

برای قطعاتی که به منظور احداث مجموعه های مسکونی در نظر گرفته می شود، باید بطور جداگانه و در هماهنگی با ضوابط و مقررات اعلام شده، طرح تهیه و به تصویب مراجع ذیر بطرسانده شود.

### • استفاده های ممنوع

هر نوع استفاده دیگر غیر از استفاده های مجاز از ایام اراضی ممنوع است. در منطقه مسکونی احداث کاربریهای صنعتی، حمل و نقل و انتبار و تجاري مقیاس کلان ممنوع می باشد.

پادآوری می شود علیرغم مجاز بودن برخی از فعالیتها در منطقه اراضی مسکونی از سوی قانون باید به این موارد توجه داشت: اولاً باید به مقیاس فعالیتها مجاز اعلام شده توجه داشت. برای مثال مجاز بودن مطب پزشک به معنی راه اندازی مجتمع پزشکان نمی باشد و یا مجاز بودن دفتر مهندسی به معنی مجاز بودن دائرة کردن شرکت مهندسی وسیع نمی باشد.

ثانیاً مجاز بودن برخی فعالیتها به معنی مجاز بودن آن فعالیت در تمام پلاک ها نمی باشد. ثالثاً مجاز بودن برخی فعالیتها متجانس و هماهنگ به معنی احداث ساختمان جدید برای اینگونه فعالیتها نیست، بلکه استفاده از واحدهای موجود مسکونی برای این فعالیت، حداکثر با تغییرات غیر اساسی لازم مورد نظر است.

با توجه به توضیحات فوق باید توجه داشت: احداث بنا برای فعالیت غیر مسکونی در منطقه مسکونی ممنوع است. بنابراین صدور پروانه ساختمان با کاربری غیر مسکونی در داخل منطقه مسکونی مجاز نمی باشد.

مجاز اعلام شدن استفاده و بهره برداری از ساختمانهای مسکونی واقع در منطقه مسکونی برای سایر مشاغل، شامل کلیه واحدهای مسکونی نمی‌گردد. توضیح اینکه بدلیل مسائل ترافیک و دسترسی و عبور و مرور این شهر استفاده مذکور تنها برای برخی از واحدهای مسکونی واقع در برخی خیابانهایی که عرض آنها ۱۲ متر و بیشتر است مجاز است. بعارت دیگر استفاده غیرمسکونی از ساختمانهای با کاربری مسکونی واقع در مجاورت گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نمی‌باشد مگر آنکه معلوم شود، فعالیت در حدی است که هیچگونه ترافیکی ایجاد نخواهد کرد که تشخیص این مسئله با شهرداری است. در اینصورت رضایت حداکثر همسایه‌های مجاور لازم است. عقب نشینی اضافه داوطلبانه مالکین واقع در گذرهای زیر ۱۲ متر تا مرز ۱۲ متر جهت کسب امتیاز فعالیتهای مجاز در منطقه کاربریهای مسکونی تا زمانیکه عرض مصوب گذر کمتر از ۱۲ متر است کافی نمی‌باشد. بعارت دیگر منظور از ۱۲ متر، عرض تعیین شده و مصوب گذر در طرح می‌باشد.

با توجه به بند فوق باید توجه نمود که منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نیست بلکه عرض آتی و مصوب گذر مشخص شده بر روی نقشه‌های طرح جامع - تفصیلی مورد نظر است.

اجازه استفاده‌های غیرمسکونی برای پاره‌ای از فعالیتها به معنی تغییر کاربری تلقی نمی‌شود. تنها مجوز استفاده غیر از کاربری تعیین شده برای یک دوره معین موقتاً نظر می‌باشد.

فعالیتهای خدماتی واقع در داخل محدوده اراضی و بنای‌ها با کاربری مسکونی استیجاری تا زمانیکه دستگاه بهره بردار یا سایر دستگاههای خدمات عمومی نیازمند آن هستند کاربری خدماتی می‌باشد. با رفع نیاز و تخلیه آن کاربری اینگونه فضاهای بطور طبیعی به مسکونی بر می‌گردد و تابع ضوابط این منطقه خواهد بود.

موافقت شهرداری با فعالیت غیرمسکونی مجاز در روی اراضی با کاربری مسکونی برای مدت معین و مشخص و محدود می‌باشد و در پایان هر دوره لازم است تمدید شود. مدت مجوز هر دوره نباید بیش از ۵ سال تعیین شود. تمدید مدت‌ها برای دوره‌های بعد در صورت وجود مشکلات جایجایی یا تعطیل این فعالیتها در منطقه مسکونی بلامانع است.

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

موافقت شهرداری با دادن مجوز برای اینگونه فعالیت‌ها در داخل منطقه اراضی مسکونی به معنی نفی حقوق شهرداری در اخذ و دریافت پذیره یا عوارض ویژه استفاده انتفاعی غیرمسکونی از کاربریهای مسکونی نمی‌باشد.

## ۲-۱-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در منطقه مسکونی

پنهانه های مسکونی شهر دژکرد در قالب الگوی تراکمی کم و متوسط پیشنهاد شده است که ضوابط هر یک از

مناطق به تفصیل ارائه می گردد:

### ۱) ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل تفکیک زمین در سطح کاربری مسکونی در سطح پنهانه تراکم کم و متوسط برابر  $200$  متر مربع

می باشد.

- حداقل طول قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد، یا بعبارتی حداقل  $1$  به  $3$  و حداقل  $1$  به  $2$

باشد.

- در تفکیک اراضی باید ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح معابر در نظر گرفته شود.

- حد نصاب تفکیک قطعات پس از رعایت های اصلاحی محاسبه گردد.

- تفکیک اراضی بایستی با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و تأمین عرض مناسب گذرها، دوربرگردن ها و تخصیص نیازهای اعلام شده شهری انجام پذیرد.

- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن درختان گردید. در صورت قطع درختی باید براساس قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری لقاح شود.

- مالک موظف است به هنگام احداث تأسیسات عام المنفعه کلیه ضوابط و مقررات مربوط به خطوط ارتباطی و تأسیسات و تجهیزات شهری را در رابطه با طرحهای مجاور رعایت نماید و روشی اتخاذ کند که بین طرحها هماهنگی کامل برقرار شود.

- بمنظور ایجاد قطعات بزرگ و احداث مجموعه مسکونی که باعث صرفه جویی در هزینه های شهری میشود، تجمعی قطعات زمین بلامانع است.

- مساحت قطعات مسکونی، شامل وسعتی است که در اسناد رسمی مالکیت قید می شود و ضوابط نوسازی و تعریض گذر، ملاک تراکم ساختمانی و زیر بنای طبقات نخواهد بود.

تبصره: در صورت اختلاف در مساحت واحدهای همچو اراضی و استفاده آنها از ضابطه های مختلف لازم است موضع مشرفتی، سایه اندازی، اختلاف ارتفاع در حجم ساختمان و خط آسمان و پیشروی در سمت حیاط با نظارت کارشناسان شهرداری حل شده و رضایت همسایگان کسب گردد.

- تامین سهم خدمات اراضی بیش از ۵۰۰ متر مربع بر اساس قانون زمین شهری و سایر قوانین و ضوابط مربوطه الزامی است.

تبصره: در قطعات کوچک که اراضی خدماتی بر اساس سرانه های طرح جامع کمتر از حد نصاب مورد نیاز برای احداث واحدهای مختلف خدماتی است، اراضی خدماتی بدست آمده بصورت پلاک صرفاً جهت تأمین عوض های خدماتی با نظر اداره کل راه و شهرسازی در اختیار شهرداری یا مراجع ذیصلاح دیگر قرار خواهد گرفت.

- کلیه نقشه های تقسیکی اراضی باید توسط مهندسین شهرساز تایید صلاحیت شده از سوی سازمان نظام مهندسی استان تهیه شده و به تایید شهرداری اداره کل راه و شهرسازی استان برسد.

- در تهیه نقشه تقسیکی توجه به جهت گیری مناسب با شرایط اقلیمی شهر دژکرد ضروری است و لازم است، و طول قطعات مالکیت دارای جهت ۱۵ تا ۳۰ درجه جنوب شرقی (نسبت به محور شمال - جنوب) باشد..

- در تقسیک اراضی، در صورتیکه بدليل شکل زمین و یا وضعیت دسترسی، امکان تأمین حدائق تقسیک در کلیه پلاکها وجود نداشته باشد، تقسیک برخی از قطعات با مساحت کمتر از حدائق تقسیک با رعایت موارد زیر مجاز است:

اولاً مساحت قطعات در هیچ حالتی از ۱۸۰ متر مربع کمتر نباشد. (۱۰ درصد کمتر از حدائق تقسیک)  
ثانیاً تعداد قطعات با مساحت کمتر از حدائق تقسیک از ۲۰ درصد تعداد قطعات زمین مورد تقسیک بیشتر نباشد.  
تبصره: در قطعات کمتر از ۴۰۰ متر مربع، تقسیک پلاک صرفاً در صورتی امکان پذیر است که مساحت هیچ یک از قطعات کمتر از ۱۸۰ متر مربع نباشد.

- در قطعاتی که قبل از تصویب طرح جامع تقسیک شده و دارای سند رسمی باشند و مساحت آنها بر مبنای سند رسمی و یا مساحت باقیمانده پس از اعمال تعریض معابر، کمتر از ۱۸۰ متر مربع باشد به شرح زیر اقدام خواهد شد:  
در صورتیکه مساحت زمین باقیمانده بین ۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع باشد احداث بنا حداقل در ۶۰ درصد سطح اشغال و یک طبقه و با ارتفاع حداقل ۵ متر مجاز است. در این بناها احداث پیلوت مجاز نمی باشد.

در صورتیکه مساحت زمین باقیمانده بین ۱۲۰ تا ۲۰۰ متر مربع باشد احداث بنا حداکثر در ۶۰ درصد سطح اشغال و دو طبقه و با ارتفاع حداکثر ۸ متر مجاز است.

ساخت و ساز و تجدید بنا در زمینهای با مساحت کمتر از ۸۰ متر مجاز نمی‌باشد و لازم است که با کاربریهای مجاور تجمعی گردد و یا بصورت فضای سبز مورد استفاده قرار گیرد. ضمناً در صورت استقرار این اراضی در مجاورت محورهای شریانی درجه ۲ فرعی و جمع و پخش‌کننده با عرض ۱۴ متر و بیشتر، استفاده از این اراضی بعنوان واحدهای تجاری با رعایت ضوابط واحدهای تجاری (که در بخش مربوطه ارائه شده است) در یک طبقه مجاز است.

- ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افزار و تقسیم و تقسیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش، در صورتیکه داخل محدوده قرارداشته باشند، مطابق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری عمل شود.<sup>۱</sup>

### ۱-۱-۳ - ضوابط مربوط به احداث ساختمان (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- برای احداث هر گونه ساختمان، ساختمان فرعی، تغییرات ساختمان، تغییرات استخوابندی، تعمیرات، توسعه و بازسازی ساختمان می‌بایست از شهرداری مجوز کسب دریافت گردد.

- جواز پایان کار ساختمان و مجوز استفاده از ساختمان فقط در صورتی بوسیله مقامات مسئول صادر خواهد شد که کلیه خلافهای ساختمانی قبل از صدور پروانه پایان کار ساختمان، رفع گردیده و منظم به گزارش مهندس ناظر بررسد.

- تراکم عمومی و پایه شهر ۱۲۰ درصد و سطح اشغال عمومی برابر ۶۰ درصد می‌باشد. به این ترتیب در کلیه قطعاتی که دارای مساحتی برابر یا بیش از حداقل تقسیک تعیین شده بوده و در پنهان کاربری مسکونی قرار گرفته باشند، احداث بنا حداکثر در ۶۰ درصد سطح اشغال زمین و در دو طبقه مجاز خواهد بود.

تبصره: در حوزه تراکمی یاد شده، نورگیریهای بیش از ۷ متر جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

در تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان رعایت نکات زیر الزامی است:

\*-ماده ۱۴- تبدیل و تغییر کاربری، افزار و تقسیم و تقسیک 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 بلا اشكال است).

تبصره: نقل و انتقالات اینگونه اراضی برای کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلا مانع است.

- حداکثر ارتفاع عمومی بناهای مسکونی در سطح شهر بر این  $10.5$  متر در بناهای دارای پیلوت و  $8.5$  متر در بناهای دارای زیرزمین می‌باشد. حداکثر ارتفاع کف تا کف هر طبقه مسکونی نیز  $3.30$  متر تعیین می‌گردد.

- ارتفاع مفید زیرزمین حداکثر  $2.40$  متر با نورگیر  $90$  سانتیمتر مجاز است.

- سطح اشغال زیرزمین مطابق سطح اشغال همکف بعلاوه  $10\%$  و سطح زیرزمین جزء تراکم منظور نمی‌شود.

- ارتفاع مفید پیلوت در طبقه همکف حداکثر  $2.30$  متر مجاز است که جزء زیربنا و تراکم محاسبه نمی‌شود.

- پارکینگ با ارتفاع حداکثر  $2.10$  متر جزء زیربنا محاسبه نمی‌شود.

- احداث پیلوت بدلیل جوابگو بودن عرصه جهت تامین پارکینگ در حوزه تراکمی کم مجاز نمی‌باشد.

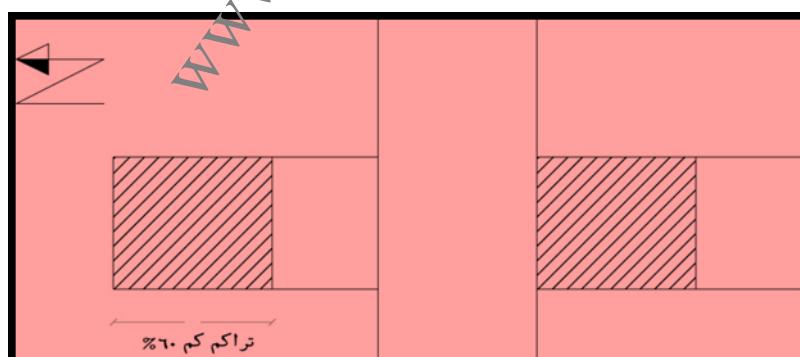
#### ۱-۱-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

استقرار ساختمان در نقطه با بررسی عوامل زیر تعیین می‌گردد:

۱- شرایط محلی: لازم است ضمن بررسی شرایط محلی و وضعیت ساخت و سازهای مجاور محل استقرار ساختمان در قطعه تعیین گردد.

معمولًاً با بررسی نحوه استقرار پلاک‌های همسایه و طرح تقسیکی مشخص می‌گردد که ساختمان می‌بایست در بر جلوی زمین (در از ساختمان) و یا در انتهای آن (در از حیاط) احداث گردد.

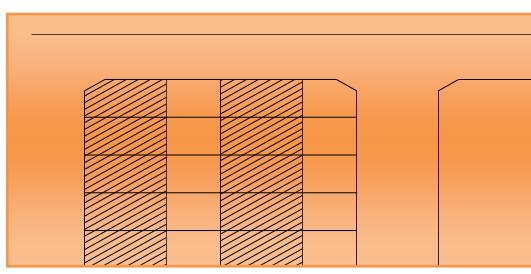
۲- چنانچه شرایط محلی قادر به تعیین محل قرارگیری ساختمان نباشد جهت استقرار بنا طبق کروکی‌های زیر مشخص می‌گردد.



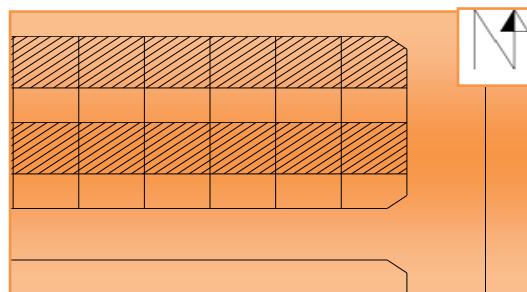
- طول پیش روی ساختمان متناسب با شرایط تراکم کم،  $60$  درصد طول قطعه مشخص می‌گردد.

- موقعیت استقرار توده ساختمانی در قطعات شمالی- جنوبی در بخش شمالی و در قطعات شرقی- غربی در بخش غربی می‌باشد. در شکل زیر نحوه استقرار در قطعات شمالی- جنوبی و شرقی- غربی مشخص شده است.

تصویر شماره ۲: نحوه استقرار در قطعات شرقی - غربی

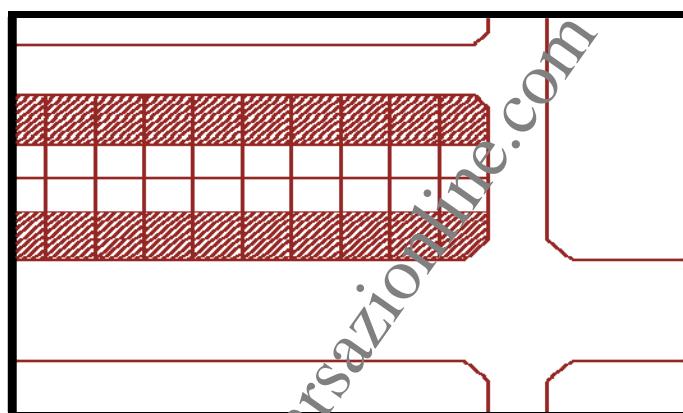


تصویر شماره ۱: نحوه استقرار در قطعات شمالی - جنوبی



در امتداد شریانیهای درجه دو (با نقش غالب خدماتی) در صورتیکه استقرار بنا موجب سایه‌اندازی بر پلاکهای مجاور نشود توصیه می‌شود توده ساختمانی به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا قرار گیرد.

تصویر شماره ۳: استقرار بنا با رعایت سایه اندانی



#### ۱-۱-۵-۲- نحوه استقرار بالکن

- هر واحد مسکونی می‌بایست حداقل طبق جدول زیر فضای بالکن داشته باشد که در سمت حیاط یا سمت خیابان استقرار یابد.

جدول شماره ۲: حداقل ابعاد بالکن بر اساس متراز بنا

حداقل ابعاد بالکن	متراز بنا
۴ متر مربع	۷۵ متر و کمتر
۶ متر مربع	۷۶ تا ۱۵۰ متر
به ازاء هر ۱۵۰ متر مربع زیر بنا ۶ متر مربع	۱۵۰ به بالا

- پیشامدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری منوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین - با حداقل عمق یک متر درون محدوده مالکیت - تأمین خواهد شد.

این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاهای بعنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و...) و خشک نمودن البسه من نوع است.

- طراحان موظفند در طراحی این فضاهای مورد نیاز جهت این انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون اینیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاهای تا سقف ده درصد کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.

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

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

- در سمت حیاط می تواند بالکن روباز و بحداکثر بیرون زدگی ۱.۲ سانتیمتر مشروط به رعایت مسائل سازه ای قرار گیرد.

- حداقل ابعاد بالکن بایست بصورت یکپارچه اجرا شود و تقسیم آن را به چند بالکن من نوع است.

## ۶-۱-۱-۲- ضوابط سایر فضاهای

در مورد سایر فضاهای باز ساختمانهای مسکونی رعایت نکات زیر اهمی است:

- سطوح ایوان و بالکن در محاسبه سطح مجاز ساختمانی، در صورتیکه از یک طرف بسته باشد،  $\frac{1}{2}$  مساحت آن و چنانچه طرفین آن بسته باشد،  $\frac{2}{3}$  مساحت آن جزء سطح زیربنا محسوب می شود.

- حداقل ارتفاع دست انداز لبه بالکن ها و بازشوها برای تأمین جان پناه از کف بالکن ۸۰ سانتیمتر است. که این ارتفاع برای بالکن های سمت خیابان حداقل ۱ متر می باشد.

- بمنظور کمک به مطلوبیت سیمای بدن گذرهای اصلی شهر، به ترتیب اولویت خطوط محور، حد بالا و پائین پنجرهای هر یک از طبقات، حد بالای درهای ورودی و حد بالای دیوار حیاطهای مشرف به میادین و گذرها بایستی هم تراز باشد. تدبیر لازم می باشد توسط شهرداری و در زمان تهیه و تأیید طرحهای معماری مورد نظر اتخاذ گردد.

- در بناهای مسکونی دارای ۳ طبقه رعایت ضوابط و مقررات ایمنی در برابر آتش‌سوزی الزامی است.
- در بناهای سه طبقه، در صورتیکه در هر طبقه صرفاً یک واحد قرار داشته باشد، در صورت تایید شهرداری، تأمین آسانسور الزامی نیست.
- پیشامدگی بناها در طبقات فوقانی در سمت فضای آزاد قطعه مالکیت حداکثر به میزان ۱ متر بر میزان مجاز ساخت مشروط به استفاده از آن‌ها به عنوان تراس یا آفتاب‌گیر بلامانع است.
- کلیه مقاد مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری لازم‌الاجراست. متن کامل این مصوبه در بخش پیوست ارائه شده است.
- بر مبنای مصوبه مذکور هرگونه پیشامدگی در خارج از محدوده مالکیت ممنوع است. بدیهی است در صورت تمایل به ایجاد تراس در سمت معبّر برای سایه‌اندازی و... لازم است این فضا در درون محدوده مالکیت تأمین گردد.
- نمازی سطوح مشرف به فضاهای آزاد قطعات مالکیت مجاور الزامی است و انجام آن بر عهده مالک بنای اشراف دارد.
- جنس سطوح مشرف به گذرهای عمومی قطعه باید از جنس مصالح متعارف نمازی در شهر باشد.
- جهت ایجاد حصار فضاهای آزاد قطعات مالکیت و همچنین سقف ورودی‌ها استفاده از مصالح و روش‌های ساختمانی نامطلوب به تشخیص شهرداری مجاز نیست و مصالح بوارد استفاده برای موارد فوق باید حتی المقدور از نوع مصالح بکار رفته در نمای بنا باشد.
- صدور پایان ساخت توسط شهرداری منوط به اتمام نمکاری بنا در کلیه قسمت‌های قابل رؤیت از گذرهای عمومی و قسمت‌های قابل رؤیت از فضای آزاد مالکیت‌های هم‌جاوار است.
- رعایت مقاد «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی» مصوب مورخ ۶۸/۳/۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، در مجتمع‌های مسکونی و تجاری الزامی است.
- رعایت کلیه مقاد مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.
- فضاهای سرپوشیده‌ای که در طبقه همکف، دو معبّر عمومی مختلف را به هم متصل نموده و توسط مالک برای عبور و مرور عموم به شهرداری واگذار شده‌اند جزء زیر‌بنا محسوب نمی‌شود.
- افزایش تراکم ساختمانهای مسکونی در محدوده تراکم کم و متوسط بشرح مندرج در جدول شماره زیر مجاز می‌باشد.

## جدول شماره ۳: وضعیت تراکم و شرایط آن در پهنه‌های مختلف

تراکم	تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر قطعه	حداکثر عرض گذر	مساحت زمین	حداکثر تقسیک	پهنه تراکمی
۱۲۰	۲	۶۰	-	-	کمتر از ۴۰۰ متر مربع	۲۰۰	تراکم کم
۱۳۵	۳	۴۵	۱۲	۱۰	۴۰۰ متر مربع و بیشتر		
۱۲۰	۲	۶۰	-	-	کمتر از ۲۵۰ متر مربع	۲۰۰	تراکم متوسط
۱۳۵	۳	۴۵	۱۲	۱۰	۲۵۰ تا ۵۰۰ متر مربع		
۱۶۰	۴	۴۰	۱۴	۱۲	بیشتر از ۵۰۰ متر		

ماخذ: مهندسین مشاور

- هرگونه افزایش تراکم ساختمانی، منوط به پرداخت عوارض متعلقه بر مبنای قوانین و بخشنامه‌های جاری خواهد بود.
- حداقل مساحت زمین اعلام شده جهت افزایش تراکم، در صورت تایید شهرداری تا حد ۵ درصد قابل کاهش است. بدینهی است در صورت عدم تایید شهرداری، این تخصیص حقی را برای مالک ایجاد نخواهد نمود.
- در صورت وجود اشراف، بنا به تشخیص شهرداری رفع مشرفیت الزامی است.
- در صورت افزایش تراکم، تشخیص امکان یا عدم استفاده از پیلوت (بعنوان اثبات و پارکینگ) با توجه به شرایط مجاورین و سایه‌اندازی بر عهده شهرداری است. بعارت دیگر در صورتی که به تشخیص شهرداری پیش بینی پیلوت موجب افزایش سایه‌اندازی و یا اشراف نگردد، درنظر گرفتن آن مجاز است و در غیر این صورت پارکینگ باید در زیر زمین پیش‌بینی شود.
- در پهنه تراکم کم استفاده‌های تجاری - خدماتی از فضای پیلوت ممنوع است.
- در صورت افزایش تراکم، رفع مشرفیت و رفع سایه‌اندازی (نسبت به سایر پلاکها و نیز نسبت به سایر بلوکهای درون پلاک) با نسبت ارتقای یک به یک ضروری است. ضمناً در این شرایط کلیات طرح معماری باید به تایید اداره کل راه و شهرسازی استان برسد.
- در کلیه موارد، رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد الزامی است.

- کanal کشی روکار نصب، و ایجاد هرگونهالحقات کول در نمای شهری مجاز نمی باشد و محل کلیه تأسیسات مانند کول و برج خنک کننده و غیره باید از دید عموم و مالکیت‌های مجاور محفوظ باشند. در سطوح قابل رؤیت ساختمان کanal کشی باید با نمازی توأم باشد.

- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهاي عمومي منوع است و می‌بایستی از طریق شبکه فاضلاب شهر و یا از طریق چاههای جذبی دفع گردد. لیکن هدایت آب ناودان‌ها و آبهای سطحی و دفع آن به جویها و کانیوهای شهری موجود بلامانع است. در صورت وجود نبودن جوی و کانیو، می‌بایستی در چاههای جذبی دفع و تخلیه گردد. به هر حال هدایت آب ناودان و آبهای سطحی در پیاده‌رو و سطح معابر منوع است.

- حداکثر ارتفاع دیوار محوطه قطعات از سمت گذر و از سمت پلاکهای مجاور ۲۰.۵ متر از سطح پیاده‌رو مجاور است.

#### ۷-۱-۱-۲- ضوابط تأمین فضای باز

- تأمین فضای باز به ازای هر واحد براسانی جدول ذیل الزامی است:

جدول شماره ۴: فضای باز مورد نیاز به ازای هر واحد

ردیف	الگوی سکونت	تعداد واحد و بینا (واحد)	فضای باز به ازای هر واحد (مترمربع)
۱	تک خانواری	۱	۵۰
۲	دو خانواری	۲ واحد	۴۰
۳	چند خانواری	۳ تا ۸ واحد	۳۵
۴	مجتمع مسکونی	۹ تا ۲۰ واحد	۳۰
۵	مجتمع‌های مسکونی بزرگ	بیش از ۲۰ واحد	۲۵

- فضاهای پیش‌بینی شده بعنوان پارکینگ رویا ز و راههای سواره درون بنها و مجتمع‌های مسکونی، بعنوان فضای باز در نظر گرفته نمی‌شوند. همچنین در مجتمع‌های مسکونی فضاهای با عرض کمتر از ۵ متر، فضای باز محسوب نمی‌شود.

- در صورتیکه میزان فضای باز مورد نیاز با حداکثر سطح اشغال تعیین شده در الگوی تراکمی منافات داشته باشد، مبنای محاسبه سطح اشغال، حداقل فضای باز مورد نیاز خواهد بود. عبارت دیگر در صورتیکه با در نظر گرفتن سطح اشغال تعیین شده، امکان تأمین فضای باز وجود نداشته باشد لازم است که از طریق کاهش تعداد واحدها و یا کاهش سطح اشغال، فضای باز تأمین گردد.

موقعیت حیاط در جنوب و یا جنوب شرقی قطعات مسکونی است و در تعیین حداقل ابعاد آن، نکات زیر باید مورد

توجه قرار گیرد:

- حداقل مساحت حیاط در قطعات مسکونی واقع در حوزه تراکم کم ۴۰ درصد مساحت زمین است.

تبصره ۱: به منظور افزایش کمیت و کیفیت فضاهای سبز خصوصی، لازم است که حداقل ۱۵ درصد از مساحت

قطعات به فضای سبز و مشجر اختصاص داده شود.

تبصره ۲: پیش بینی فضایی بعنوان حیاط خلوت در ضلع شمالی قطعات با رعایت ضوابط طرح جامع مجاز است.

### ۸-۱-۱-۲- ضوابط دسترسی و پارکینگ

- کلیه قطعات مسکونی موجود باید دارای دسترسی سواره باشند.

- حداقل عرض مسیر دسترسی به قطعات مسکونی موجود برابر ۶ متر می باشد.

- حداقل عرض مسیر دسترسی در قطعات مسکونی واقع در تفکیکی های جدید برابر ۸ متر می باشد.

- عرض دسترسیها و گذرها در سطح شهر اساس طول گذر در بخش ضوابط گذربندی گزارش حاضر

تعیین شده است.

- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است. ضوابط تأمین پارکینگ به شرح زیر

است:

- برای هر واحد مسکونی با زیربنای کمتر از ۲۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ

- برای هر واحد مسکونی با زیربنای ۲۰۰ متر مربع و بیش از آن ۲ واحد پارکینگ

- محل پارکینگ می تواند در پیلوت، زیرزمین یا در مازاد فضای باز ساختمان پیش بینی شود. در صورت استفاده

از فضای باز برای پارکینگ، لازم است در بررسی وضعیت فضای باز به ازای هر واحد، سطح پارکینگ و مسیر

دسترسی به آن کسر شود.

در ارتباط با فعالیتهایی که نیاز پارکینگ آنها کمتر از ۳ واحد باشد و بدلا لیل مختلف تأمین فضای لازم

پارکینگ ویژه آنها در محل امکان پذیر نباشد، شهرداری می تواند نسبت به اخذ هزینه معادل مربوطه اقدام و به

صرف تأمین پارکینگ عمومی در فاصله کمتر از ۲۵۰ متر از پلاک مورد نظر برساند. بدیهی است در سایر موارد

تأمین پارکینگ در محل الزامی است.

بمنظور امکان برنامه ریزی تأمین پارکینگ مورد نیاز در بخش های مختلف، لازم است در صورت امکان، پارکینگ گروهی مورد نیاز توسط خود متضایان تأمین گردد و در غیر اینصورت حساب بانکی ویژه ای توسط شهرداری ایجاد و عواید حاصل از عوارض پارکینگ گروهی در حساب مذکور ذخیره و جهت تأمین پارکینگ در محلات مختلف شهر مورد استفاده قرار گیرد.

- حداقل عرض ورودی پارکینگ در بناهای مسکونی با ۱ یا ۲ واحد مسکونی برابر ۳ متر و در بناهای مسکونی با ۳ تا ۶ واحد مسکونی ۳.۰۵ متر و در سایر بناهای مسکونی برابر ۵ متر است. حداقل عرض ورودی پارکینگ در کلیه موارد برابر ۵ متر است.

- در هر قطعه مسکونی تنها بیشینی یک درب سواره رو مجاز است. مگر آنکه بر قطعه بیش از ۲۵ متر باشد، که در این صورت می توان دو درب سواره رو برای آن پیش بینی نمود.

- در صورت استفاده از رامپ، حداقل ارتفاع مفید آن از زیر ساختمان ۱.۸۵ متر است و شیب آن نبایستی از ۱۵٪ بیشتر باشد.

- حداقل ارتفاع پارکینگ ۲.۳۰ متر و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱.۸ متر تعیین می شود که در این صورت جزء زیر بنا محاسبه نمی شود.

- حداقل عرض رامپ در محل چرخش (بیش از ۶۰ درجه تغییر مسیر) برابر ۴ متر می باشد.

- شروع شیب رامپ نباید در خارج از محدوده مالکیت باشد.

- حداقل طول محل پارک هر اتومبیل برابر ۵ متر است.

- حداقل فضای گردش هر اتومبیل جهت ورود و خروج به محل پارک بجز چرخش ۹۰ درجه، مربوطی به ابعاد ۵ متر در ۵ متر می باشد.

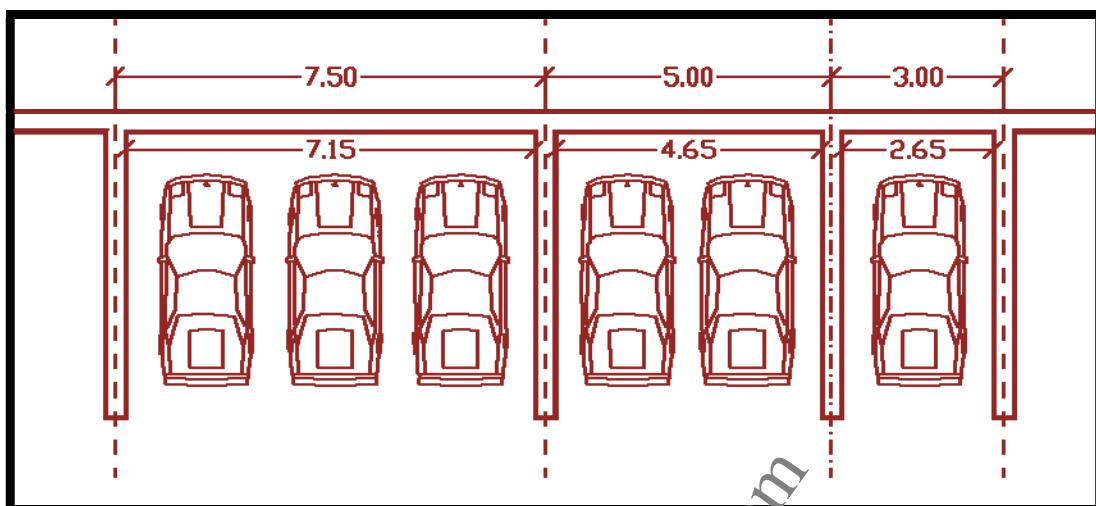
- حداقل عرض پارکینگ (فاصله محور تا محور ستون و یا محور تا محور دیوار باربر) در حالت های مختلف به شرح زیر است. ضمناً در صورتی که عرض دیوار و یا ستون بنتی (پس از اندواد و نازک کاری) بگونه ای باشد که عرض فضای مفید پارکینگ نسبت به عرض های نوشته شده در زیر بیش از ۳۵ سانتیمتر اختلاف داشته باشد، لازم است حداقل فضای مفید تأمین گردد.

- برای یک اتومبیل برابر ۳ متر

- برای دو اتومبیل برابر ۵ متر

- برای سه اتومبیل برابر ۷.۰ متر و بیش از سه اتومبیل به ازای هر اتومبیل ۲.۰ متر افزوده می شود.

#### تصویر شماره ۴: حداقل عرض پارکینگ در حالات مختلف



- استفاده های مجاز زیر زمین عبارتند از پارکینگ اتومبیل ها، انباری، فضاهای تاسیساتی واحدهای مسکونی (مانند موتو رخانه، پمپ آب و ...)، فضاهای خدماتی مربوط به واحدهای مسکونی (همچون سالن اجتماعات، استخر، سالن ورزش و ...). بدیهی است در صورت استفاده از زیر زمین بعنوان فضاهای تاسیساتی و یا خدماتی لازم است تمهیدات ویره مربوطه از نظر تاسیسات، تمهیدات فنی، تمهیدات امنی و آتش نشانی و ... پیش بینی شود. استفاده از زیر زمین بعنوان واحد مسکونی ( بصورت مستقل و یا سرایداری ) مجازی ممنوع است.

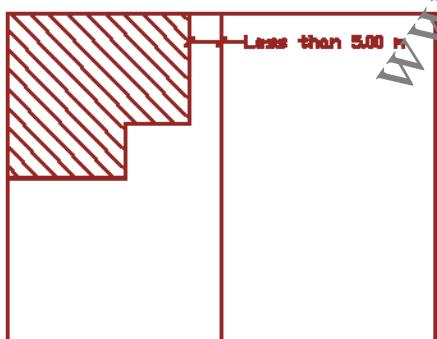
- استفاده های مجاز از فضای پیلوت علاوه بر موارد استفاده مجاز زیر زمین عبارت است از استفاده به عنوان فضای سرایداری مشروط به تأمین کلیه ضوابط واحدهای مسکونی از نظر نهرگیری و دسترسی؛ استفاده بعنوان واحد مسکونی مستقل مشروط به رعایت ضوابط واحدهای مسکونی و تأمین پارکینگ و فضای باز؛ استفاده بعنوان واحد تجاری مشروط به برخورداری از ضوابط استقرار واحدهای تجاری در بناهای مسکونی ( وضعیت دسترسی ) و رعایت ضوابط مربوط به احداث واحدهای تجاری.

فضاهای خدماتی و تاسیساتی مستقر در زیر زمین و پیلوت جزء مشاعرات محسوب شده و قابل افزایش نمی باشند. افزایش واحد مسکونی پیش بینی شده در پیلوت در صورتی که دارای فضای باز و پارکینگ مستقل باشد مجاز است و در غیر اینصورت بعنوان سرایداری محسوب شده و قابل افزایش نمی باشد. افزایش واحد های تجاری پیش بینی شده در پیلوت مجاز است. بدیهی است در کلیه موارد فوق افزایش فرما در مورد اعیانی است و مربوط به زمین نمی شود.

## ۱-۱-۹-۲- خوابط نورگیری

- کلیه فضاهای اصلی (اتاق‌ها، نشیمن، پذیرایی) باید دارای نور و تهويه طبیعی (از فضای باز قطعه، معبّر، حیاط‌خلوت و یا پاسیو) باشند.
- نورگیری آشپزخانه بصورت غیرمستقیم و از طریق نشیمن در صورت رعایت شرایط زیر مجاز است. در غیر این صورت تأمین نور مستقیم برای آشپزخانه نیز الزامی است.
  - اولاً حداقل فاصله دورترین نقطه آشپزخانه تا نزدیکترین پنجره از ۱۰ متر بیشتر نباشد.
  - ثالثاً پنجره‌ای که نور آشپزخانه از آن تأمین می‌شود مستقیماً به فضای باز قطعه و یا معبّر باز شود، استفاده از پنجره‌هایی که از پاسیو و یا حیاط‌خلوت تأمین نور می‌نمایند برای تأمین نور غیرمستقیم آشپزخانه مجاز نمی‌باشد.
  - باز نمودن هیچ پنجره‌ای (اعم از بازشو و غیربازشو) به سمت قطعه مالکیت مجاور مجاز نمی‌باشد.
  - تأمین نور فضاهای اصلی از نورگیرها (پاسیو و حیاط‌خلوت) به شرطی مجاز است که اولاً مساحت فضای نورگیر از ۱۲ متر مربع کمتر نباشد، ثانیاً حداقل عرض فضای نورگیر از ۳ متر کمتر نباشد. برای زمینهای با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع، ۶ درصد مساحت زمین بخوان مساحت نورگیر مجاور فضای اصلی کافی است.
  - تأمین نور آشپزخانه از نورگیرها به شرطی مجاز است که اولاً مساحت فضای نورگیر از ۶ متر مربع کمتر نباشد، ثانیاً حداقل عرض فضای نورگیر از ۲ متر کمتر نباشد. برای زمینهای با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع، ۳ درصد مساحت زمین بعنوان مساحت نورگیر آشپزخانه کافی است.
  - حداقل ارتفاع نورگیری زیر زمین ۹۰ سانتیمتر است. در زمینهای شیبدار حداقل ارتفاع برای بزرگترین نورگیر در نظر گرفته می‌شود.
  - در مواردی که فضاهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط‌خلوت یا پاسیو نور می‌گیرند فاصله پنجره‌های آنها از هم باید کمتر از ۶ متر باشد.
  - حداقل سطح نورگیر برای تهويه و نورگیری سرویس‌های بهداشتی (حمام، دستشویی و...) یک متر مربع است که جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.
  - در مواردی که آشپزخانه و فضاهای اصلی از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه آنها از یک حیاط‌خلوت یا پاسیو نور می‌گیرند فاصله پنجره‌های مقابل آنها نبایستی کمتر از ۴ متر باشد.

- در بناهایی که پنجرهای آنها به شارع عام باز می‌شود، رعایت ضوابط زیر الزامی است:
  - ارتفاع پنجرهای مجاور شارع عام در واحدهای واقع در طبقه همکف باید بگونه‌ای باشد که ارتفاع کف پنجره از کف معبّر حداقل ۱.۷۰ متر باشد. بدینه‌ی است در صورتی که ارتفاع کف طبقه همکف از سطح معبّر بالاتر باشد، ارتفاع کف پنجره از داخل فضای قوامی کمتر از ۱.۷۰ باشد.
  - ارتفاع پنجرهای مجاور شارع عام در واحدهای طبقات بالاتر در مجاورت معاابر با عرض کمتر از ۲۰ متر باید بگونه‌ای باشد که ارتفاع کف پنجره از کف تمام شده فضای داخلی حداقل ۱.۵۰ متر باشد. در این موارد در صورتی که در ضلع مقابل گذر بنای مسکونی موجود نباشد و یا به هر دلیل دیگری با تایید شهرداری ذکر داشته باشد، تقلیل ارتفاع بر مبنای نظر شهرداری مجاز است. ضمناً در صورت تایید شهرداری ذکر استفاده از شیشه‌های مات و بدون بازشو نیز برای رفع مشرفیت مجاز است.
  - ارتفاع پنجرهای مجاور شارع عام در واحدهای طبقات بالاتر در مجاورت معاابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر در صورت تأمین جانپناه ایمن، محدودیتی نخواهد داشت.
  - ایجاد پنجره به سمت فضای باز قطعه مالکیت جزء دریخ ۴۵ درجه رو به ملک مجاور مجاز است.
  - در بناهایی که به هر دلیل اعم از شکل خاص قطعه رو. پنجرهایی را رو به بخشی از فضای باز مالکیت خود باز می‌نمایند که عرضی کمتر از ۵ متر داشته باشد و پس از آن مالکیت دیگری وجود داشته باشد (برای نمونه مطابق شکل روی) باید از طریق افزایش ارتفاع کف پنجره تا ۱.۷ متر و یا استفاده از شیشه‌های مات و بدون بازشو تا این ارتفاع رفع مشرفیت نمایند. بدینه‌ی است ایجاد تراس در این بدنه اساساً مجاز نمی‌باشد.
  - در چنین مواردی در صورتیکه فاصله مورد نظر کمتر از ۳ متر باشد، نور تأمین شده، بعنوان نور فضای اصلی قابل قبول نبوده و لازم است از نورگیر و یا محل دیگری نور این فضاهای تأمین گردد. بعارت دیگر در صورتیکه فاصله کمتر از ۳ متر باشد، ایجاد پنجره با رعایت شرایط فوق مجاز است، اما حتماً باید نور از محل دیگری نیز تأمین گردد و یا میزان فاصله پنجره از دیوار پلاک مجاور به حداقل ۳ متر افزایش یابد.
  - حیاط خلوت‌ها و پاسیوهایی که مساحت آنها حداقل ۱۰ متر مربع و ابعاد آنها حداقل ۲ متر باشد جزء زیر‌بنا محسوب نمی‌شوند.



**۱۰-۱-۱-۲- مقررات مربوط به بام**

در مورد فضاهای و تأسیسات قابل استقرار در روی بام ساختمانهای مسکونی رعایت نکات زیر ضروری است:

- نصب تأسیسات روی بام های همسطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام انجام پذیرد.
- حداقل ارتفاع خریشته ۲۰.۴۰ متر و حداقل ارتفاع جان پناه ۹۰ سانتیمتر تعیین شود.
- احداث ابیار موقت و دائم روی بام مجاز نیست.

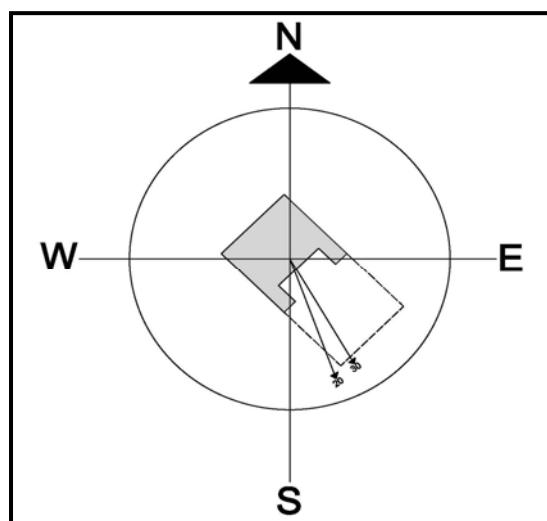
**۱۱-۱-۱-۲- ضوابط اقلیمی شهر دژکرد**

با توجه به مطالعات اقلیمی - جغرافیایی صورت گفته به تنظیم ضوابط و مقررات با توجه به شرایط اقلیمی شهر دژکرد پرداخته می شود که لازم است اقدامات شهرسازی که در محدوده مصوب اراضی توسعه شهر اعم از تعیین نحوه استفاده از زمین یا ساختمان، فنکیک، احداث معبر و شبکه های اصلی و فرعی، ایجاد فضای سبز عمومی، مکان گزینی صنایع و... می بایست با رعایت ضوابط و مقررات تحت نظر شهرداری صورت پذیرد و در زمان صدور پروانه ساختمانی رعایت تیپولوژی مسکن در رابطه با اقلیم بایستی مدنظر قرار گیرد.

**۱۲-۱-۱-۲- ویژگی زاویه استقرار بنا**

در صورت استقرار جهت ساختمان به ۲۵ و ۳۵ درجه جنوب شرقی، جهت اصلی ساختمان در فصل تابستان کمترین انرژی تابشی را دریافت خواهد کرد و در فصل زمستان ناتوجه به تغییر زاویه تابش خورشید، ساختمان میتواند از آفتاب بهره مند شود.

نمودار شماره ۱: نحوه قرار گیری ساختمان و جهت بهینه تابش



## ۱۳-۱-۱-۲- شکل قرارگیری ساختمان

رو به جنوب - رو به جنوب شرقی (طول بنا در امتداد شرقی و غربی و در امتداد شمالی و جنوبی)

## ۱۴-۱-۱-۲- تنظیم فضایی (فاصله گذاری)

طرح فضایی گسترده برای استفاده از جریان هوا اما محدود از بادهای سرد و گرم

## ۱۵-۱-۱-۲- بازشوها و عمق سایبان

بازشوها متوسط ۲۵ - ۴۵٪

استفاده از پنجره های دوجداره توصیه می گردد.

عمق سایبان با توجه به عرض جغرافیایی که شهر دژکرد در آن قرار گرفته است و توجه به مقدار انرژی تابیده شده به دیوارهای ساختمان در اوایل اردیبهشت ماه تا اواخر تیر ماه که بیشترین مقدار تابش را داریم نمودار انرژی تابیده بر هر یک از دیوارهای شرقی غربی، شمالی و جنوبی در ساعت مختلف روز و جهت استقرار مناسب ساختمان برای این شهر که ۲۵ و ۳۵ درجه جنوب شرقی می باشد و زاویه تابش و جهت تابش خورشید در ساعت روز محاسبه گردید.

جدول شماره ۵: عمق سایبان برای جهات اصلی ساختمان

جهت دیوار	عمق سایبان (متر)	ارتفاع پنجره (متر)
دیوار شرقی	۱	۱.۷۳
دیوار جنوبی	۱	۱
دیوار غربی	۱	۱.۲۳
دیوار شمالی	۱	۱.۰۷

در نتیجه با ایجاد سایه بانی به عرض ۲۲ سانتیمتر به ازاء هر ۱۰۰ سانتیمتر ارتفاع پنجره در جهت جنوب به راحتی می توان از تابش مستقیم آفتاب به داخل ساختمان در تابستان جلوگیری نمود و با توجه به تغییر زاویه تابش خورشید در زمستان سایبان مانع نفوذ آفتاب به داخل ساختمان نمی گردد.

## ۱۶-۱-۱-۲- دیوارها

- دیوارهای خارجی و داخلی سنگین

توصیه می گردد از عایق حرارتی و مصالح با ضریب انتقال حرارت پایین در مصالح دیوار استفاده شود.

**۱۷-۱-۱-۲- بامها**

- بامهای سنگین، با زمان تأخیر بیش از ۸ ساعت توصیه میگردد از عایق حرارتی و مصالح با ضریب انتقال حرارت پایین در مصالح بام استفاده شود.

**۱۸-۱-۱-۲- رعایت ضوابط و مقررات مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان**

بکارگیری و رعایت ضوابط و مقررات مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان ایران مربوط به استفاده بهینه و صرفه جویی در مصرف انرژی در تمامی ساختمانهای مسکونی با زیربنای بیش از ۸۰۰ مترمربع و سایر کاربریهای عمومی و خدماتی با هر میزان زیربنا الزامی می باشد.

**۲-۱-۲- کاربری مختلط (تجاری - خدماتی - مسکونی)**

در این طرح محورهای خدمات مختلط، تجارتی شهری و ناحیه‌ای مشخص گردیده است. محدوده‌های مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی بیانگر محدوده استقرار فعالیتهای مختلط تجاری - مسکونی و یا مختلط مسکونی - خدمات عمومی و یا مختلط تجاری - خدماتی - مسکونی می باشند.

نقشه شماره ۶: محورهای مختلط مسکونی - تجاری - خدماتی (مقیاس ناحیه و شهر)

www.shahrsazionline.com

## ۱-۲-۱-۲- کاربری مختلط، مقیاس شهری

### • موارد استفاده از زمین

استفاده از این اراضی بمنظور ایجاد فعالیت‌های زیر مجاز است:

- مختلط تجاری- مسکونی، خدماتی- مسکونی
- واحدهای فروش کالا در مقیاس شهر، مانند واحدهای فروش نظیر فروشگاه‌های لباس، پارچه، عینک، جواهر، ساعت، لوازم ورزشی، آلات موسیقی، فرش، چینی و لوکس، پرده و موکت، لوازم ساختمانی.
- کلیه استفاده‌های مجاز تجاری در مقیاس شهری که حوزه عملکرد وسیع و فرا منطقه‌ای و ناحیه‌ای دارد مانند: فروشگاه‌های عتیقه فروش و صنایع دستی، لوازم بیمارستانی، پزشکی و دندانپزشکی.
- واحدهای خدماتی مانند: مجتمع‌های پزشکی و حرف‌وابسته، دفاتر تکثیر، دفاتر ازدواج و اسناد، دفاتر آژانس مسافرتی، دفاتر شرکت‌های خصوصی و دولتی، خدمات دفتری.
- تعمیرگاه‌های تخصصی ماشین آلات (غیر از وسائل تقلیه) مانند: دوربین، لوازم بیمارستانی، دستگاه‌های چاپ، ماشین‌های تایپ.
- کلیه استفاده‌های خدماتی در مقیاس شهری که حوزه عملکرد وسیع و فرا منطقه‌ای و ناحیه‌ای دارد مانند مطب پزشک و دندانپزشک، دفتر و کلای دادگستری، دفاتر مهندسی و شب بانک، بنگاه معاملاتی املاک و...
- واحدهای گردشگری، پذیرایی و اقامت موقت شامل هتل، مساقط خانه، سالن غذاخوری، اعذیه فروشی و...
- پارکینگ‌های عمومی (مشروط به تهیه طرح جداره‌سازی بمنظور جلوگیری از تخریب سیمای شهری)
- واحدهای کارگاهی کوچک غیر مناحم مانند: قنادی، شیرینی‌پزی، تعمیر دوچرخه، تعمیر کفش، بافندگی صنایع دستی، قفل و کلیدسازی

## ۱-۲-۱-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- کلیه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی در تفکیک اراضی مختلط مقیاس شهری جاری می‌باشد.
- حداقل تفکیک واحدهای خدماتی در پهنه مختلط مقیاس شهری با توجه به فعالیت خدماتی در نظر گرفته شده، بر اساس حداقل تفکیک و مساحت مطلوب ارائه شده در ضوابط کاربری مربوطه تعیین می‌شود.

- حداقل تقییک اعیانی واحدهای تجاری در مقیاس شهر ۱۸۰ متر مربع و حداقل عرض تقییک تجاری ۳ متر تعیین می‌گردد.

- در قطعاتی که در محدوده کاربری مختلف مقیاس شهر قرار داشته و قبل از تصویب طرح جامع-تفصیلی تقییک شده و دارای سند رسمی باشند و مساحت آنها بر مبنای سند رسمی و یا مساحت باقیمانده پس از اعمال تعریض معابر، کمتر از ۱۸۰ متر مربع باشد به شرح زیر اقدام خواهد شد:

- در صورتیکه مورد استفاده از ملک مورد نظر از گذشته مسکونی باشد، مطابق کاربری مسکونی عمل خواهد شد. بدینه است در این صورت تقییک عرصه واحدهای تجاری احتمالی به کمتر از حداقل تعیین شده مجاز نمی‌باشد و صرفاً اعیانی واحدهای تجاری مجاز خواهد بود.

- در صورتیکه ملک مورد نظر از گذشته مورد استفاده تجاری و یا تجاری-مسکونی قرار می‌گرفته است، تجدید بنا به شرح زیر مجاز است:

- در صورتیکه مساحت زمین باقیمانده بین از ۱۲۰ متر مربع باشد، تجدید بنا بصورت دو طبقه مختلف مسکونی و تجاری با ارتفاع حداقل ۸ متر بر مبنای ضوابط مرتبطه بلامانع است.

- در صورتیکه مساحت زمین باقیمانده بین ۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع باشد، تجدید بنا بصورت یک یا چند واحد تجاری با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در ۲ طبقه با ارتفاع حداقل ۸ متر در صورتی که موجب سایه‌اندازی و مزاحمت برای سایرین نگردد بلامانع است. در صورت ایجاد مزاحمت و سایه‌اندازی لازم است با کاهش ارتفاع و یا سطح اشغال مزاحمت رفع گردد. در این حالت استقرار واحدهای مسکونی در بنا منوع است. ضمناً در این شرایط لازم است گشایش فضایی به میزان حداقل ۳ متر از سمت معتبر در کل طبقات ایجاد شود. بدینه است تراکم ۱۰۰ درصد پس از کسر این میزان محاسبه می‌گردد.

- در صورتیکه مساحت زمین باقیمانده کمتر از ۸۰ متر مربع باشد، تجدید بنا بصورت یک یا چند واحد تجاری در حد یک طبقه با ارتفاع حداقل ۵ متر و سطح اشغال ۱۰۰ درصد مجاز است.

تبصره: در صورتیکه مساحت پلاک بین ۳۰ تا ۸۰ متر مربع بوده و عرض پلاک از ۵ متر کمتر نباشد، ساخت بنا بصورت ۲ طبقه مشروط به آنکه واحد تجاری مستقلی شکل نگیرد و بعنوان بخشی از واحد طبقه همکف عمل نماید، پس از تایید شهرداری بلامانع است. طبیعتاً در این شرایط دسترسی به طبقه اول باید از درون واحد طبقه همکف تأمین شود.

## ۲-۱-۲-۱-۲- خصوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- استقرار بنا در پهنه کاربری مختلط مقیاس شهر در حاشیه معابر اصلی (شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده اصلی) در سمت معبر می باشد مگر آنکه فضای باز قطعه بصورت فضای باز شهری طراحی شده و در اختیار عموم قرار گیرد.

- خصوابط تراکم، سطح اشغال و ارتفاع در کاربری مختلط مقیاس شهری از خصوابط کاربری مسکونی تبعیت می نماید.

تبصره: در مواردی که کل طبقه همکف بعنوان فضای تجاری و خدماتی در نظر گرفته شود، حداقل ارتفاع تا ۱.۵ متر نسبت به خصوابط کاربری مسکونی قابل افزایش می باشد.

- در بناهای شامل فعالیت‌های خدماتی در پهنه کاربری مختلط مقیاس شهر، احداث بنا از خصوابط کاربری مربوطه تبعیت می نماید.

- در صورتیکه یک محدوده مالکیت در کاربری مختلط مقیاس شهر قرارداشته باشد و با پلاک دیگری که در کاربری مسکونی قرارداشته باشد تجمیع گردد، کاربری مختلط به کاربری نخست نیز سرایت می یابد.

- در صورتیکه یک محدوده مالکیت در کاربری مختلط مقیاس شهر قرارداشته باشد و تقسیم گردد، کاربری مختلط مقیاس شهر صرفاً به پلاک مجاور با گذر اصلی سایه‌دار و کاربری پلاک غیر مجاور با گذر اصلی بصورت مسکونی در خواهد آمد.

- در صورتیکه یک محدوده مالکیت در کاربری مختلط مقیاس شهر قرارداشته باشد و از معبر اصلی نیز دسترسی داشته باشد، استقرار واحدهای تجاری و خدماتی بصورت مجزا در مجاورت گذر فرعی مجاز نمی باشد، مگر آنکه ملک بصورت مجتمع تجاری مورد استفاده قرار گیرد. بعبارت دیگر استقرار واحدهای تجاری مجزا و منفرد در کاربری مختلط مقیاس شهر در معابر فرعی ممنوع است.

## ۲-۱-۲-۳- خصوابط تأمین فضای باز

- در بناهای مختلطی که دارای واحدهای مسکونی نیز باشند تأمین فضای باز بر مبنای خصوابط کاربری مسکونی می باشد.

- در بناهای مشتمل بر فعالیت‌های خدماتی در پهنه کاربری مختلط مقیاس شهر، تأمین فضای باز از ضابطه کاربری مربوطه تعیین می‌نماید.

- در بناهای صرفاً تجاری رعایت فضای باز تنها در حد سطح اشغال مجاز تعیین شده کافی است.

تبصره: در بناهای صرفاً تجاری، استفاده از سطح اشغال بیش از سطح اشغال مجاز، در صورتیکه موجب سایه اندازی و یا ایجاد مزاحمت برای پلاکهای مجاور نگردد، در صورت تأمین حداقل ۳ متر گشایش فضایی از سمت معبّر اصلی (در کل طبقات) و پس از پرداخت عوارض متعلقه مجاز است. در این موارد حداقل تفکیک واحدهای تجاری برابر ۲۵ متر مربع تعیین می‌گردد.

#### ۴-۱-۲-۱-۲- ضوابط دسترسی و پارکینگ

- پارکینگ فعالیت‌های واقع در کاربری مختلط بر اساس ضوابط ویژه هر کاربری تعیین می‌گردد. بدینهی است در صورت وجود فعالیت‌های مختلف در پلاک «لازم است پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت بصورت مجزا محاسبه و تأمین گردد».

- دسترسی سواره واحدهای موجود در پهنه کاربری مختلط مقیاس شهر، حتی الامکان باید از گذرهای مجاور تأمین شود و منظور جلوگیری از بریده شدن جریان حرکت پیاده، تأمین دسترسی به پارکینگ این واحدها از خیابان اصلی ممنوع است.

- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۱۸ متر مربع و کمتر تأمین ۱ واحد پارکینگ و در واحدهای تجاری بیش از ۱۸ متر مربع، به ازای هر ۱۵ متر مربع مازاد بر ۱۸ متر مربع تأمین ۱ واحد پارکینگ الزامي است.

#### ۲-۲-۱-۲- کاربری مختلط مقیاس ناحیه

#### ۲-۲-۱-۲- موارد استفاده از زمین

استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت‌های زیر مجاز است:

- سکونت

- واحدهای فروش مانند: لوازم التحریر فروشی، گل فروشی، اسباب بازی فروشی، فروشگاه لوازم الکتریکی، پارچه فروشی، لباس فروشی، فروشگاه لوازم بهداشتی و آرایشی

- فروشگاه لوازم بهداشتی و آرایشی، فروشگاه لوازم پلاستیکی، فروشگاه لوازم یدکی دوچرخه و موتورسیکلت، داروخانه، فروشگاه لوازم خانگی، فروشگاه نفت، خرازی، رنگ فروشی، رستوران، چایخانه، موکت و پرده فروشی، فروشگاه صنایع دستی

- واحدهای خدماتی مانند: تزریقات و پانسمان، عکاسی، مطب پزشکان و دندانپزشک، بنگاه معاملات ملکی، شعب بانک، خشکشویی

- واحدهای کارگاهی کوچک غیر مناهم مانند: قنادی، شیرینی‌پزی، تعمیر دوچرخه، تعمیر کفش، بافندگی صنایع دستی، قفل و کلیدسازی

- واحدهای ورزشی - تقریبی در مقیاس ناحیه و محله

#### ۲-۱-۲-۲-۲-۲-۲- ضوابط مربوط به تقسیک زمین

- کلیه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی در تقسیک اراضی مختلط مقیاس ناحیه جاری می باشد.

- حداقل تقسیک واحدهای خدماتی در پهنه مختلط مقیاس ناحیه با توجه به فعالیت خدماتی در نظر گرفته شده، بر اساس حداقل تقسیک و مساحت مطلوب ارائه شده در خواص کاربری مربوطه تعیین می شود.

- حداقل تقسیک اعیانی واحدهای تجاری در مقیاس ناحیه ۱۸ متر مربع و حداقل عرض آنها ۳ متر است.

- در قطعاتی که در محدوده کاربری مختلط مقیاس ناحیه قرار داشته و قبل از تصویب طرح جامع - تفصیلی تقسیک شده و دارای سند رسمی باشند و مساحت آنها بر مبنای سند رسمی و یا مساحت باقی مانده پس از اعمال تعریض معابر، کمتر از ۱۸۰ متر مربع باشد مطابق کاربری مختلط مقیاس شهر اقدام خواهد شد.

#### ۲-۱-۲-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- استقرار بنا در پهنه کاربری مختلط مقیاس ناحیه در حاشیه معابر اصلی (شريان درجه ۲ و جمع و پخش کننده اصلی) در سمت معبر می باشد.

- ضوابط تراکم، سطح اشغال و ارتفاع در کاربری مختلط مقیاس ناحیه از ضوابط کاربری مسکونی تبعیت می نماید.

- در بناهای شامل فعالیتهای خدماتی در پهنه کاربری مختلط مقیاس ناحیه، احداث بنا از ضوابط کاربری مربوطه تبعیت می نماید.

#### ۴-۲-۱-۲- خواباط تامین فضای باز

- در بناهای مختلطی که دارای واحدهای مسکونی نیز باشند تامین فضای باز بر مبنای خواباط کاربری مسکونی می باشد.
- در بناهای مشتمل بر فعالیت‌های خدماتی در پنهانه کاربری مختلط مقیاس ناحیه، تامین فضای باز از خواباط کاربری مربوطه تبعیت می نماید.
- در بناهای صرفاً تجاری رعایت فضای باز تنها در حد سطح اشغال مجاز تعیین شده کافی است.
- در بناهای صرفاً تجاری، استفاده از سطح اشغال بیش از سطح اشغال مجاز در صورتیکه موجب سایه‌اندازی و یا ایجاد مراحت برای پلاک‌های مجاور نگردد، در صورت تامین حداقل ۳ متر گشایش از سمت معبر اصلی و پس از پرداخت عوارض متعلقه مجاز است.

#### ۴-۲-۱-۲- خواباط دسترسی و پارکینگ

- پارکینگ فعالیت‌های واقع در کاربری مختلط بر اساس خواباط ویژه هر کاربری تعیین می گردد. بدیهی است در صورت وجود فعالیت‌های مختلف در یک پلاک، لازم است پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت بصورت مجرزا محاسبه و تامین گردد.
- دسترسی سواره واحدهای موجود در پنهانه کاربری مختلط مقیاس شهر، حتی الامکان باید از گذرها مجاور تامین شود و به منظور جلوگیری از بریده شدن جریان حرکت پیاده، تامین دسترسی به پارکینگ این واحدها از خیابان اصلی ممنوع است.
- به ازای هر واحد تجاری با مساحت کمتر از ۱۸ متر مربع تامین ۱ واحد پارکینگ و در واحدهای تجاری بیش از ۱۸ متر مربع، به ازای هر ۱۵ متر مربع تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.

**۳-۱-۲- کاربری آموزش عمومی (ابتدایی)****۱-۳-۱-۲- موارد استفاده از زمین**

- استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت‌های آموزشی مقیاس محله مانند کودکستان، مهد کودک، دبستان، خانه مشق و سایر فضاهای خدماتی وابسته به آنها بصورت دولتی و خصوصی (غیر انتفاعی) مجاز است.
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش الزامی است.

**۲-۳-۱-۲- حداقل تفکیک و مساحت مطلوب زمین**

- حداقل تفکیک اراضی با کاربری آموزش عمومی (ابتدایی) برای احداث مهد کودک برابر ۵۰۰ متر مربع و برای احداث دبستان برابر ۱۵۰۰ متر مربع می‌باشد.
- مساحت مطلوب برای عملکرد مهد کودک و کودکستان ۵۰۰ متر مربع می‌باشد.
- مساحت مطلوب برای عملکرد دبستان ۲۵۰۰ متر مربع می‌باشد.

**۳-۱-۲- ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)**

- حداکثر سطح اشغال مهد کودک و کودکستان برابر ۵۰ درصد در یک طبقه، با تراکم ۵۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال دبستان برابر ۵۰ درصد در دو طبقه، با تراکم ۱۰۰ درصد می‌باشد.
- مساحت واحد سرایداری در صورتی که کمتر از ۸۰ متر مربع باشد در زیر بنا محاسبه نمی‌شود.
- احداث زیرزمین در صورتیکه برای فضای آموزشی، سالن امتحانات، کتابخانه و سایر فضاهای مشابه مورد استفاده قرار نگیرد مجاز است.
- مساحت زیرزمین در زیر بنا محاسبه نمی‌شود.

**۴-۳-۱-۲- ضوابط دسترسی**

- حداقل عرض دسترسی سواره به کاربری آموزش عمومی (ابتدایی) برای استفاده در مقطع دبستان برابر ۱۴ متر و حداکثر عرض دسترسی سواره به این کاربری برابر ۲۴ متر مربع می‌باشد.
- حداقل عرض دسترسی سواره به واحدهای مهد کودک و کودکستان ۱۰ و حداکثر آن ۱۸ متر می‌باشد.

- در واحدهای مهدکودک به ازای هر سه کلاس، تامین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است که لازم است

در مجاورت معبر اصلی قرار گیرد، بگونه‌ای که استفاده از آن برای عموم آزاد باشد.

- در واحدهای دبستان به ازای هر دو کلاس تامین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است که لازم است در

مجاورت معبر اصلی قرار گیرد، بگونه‌ای که استفاده از آن برای عموم آزاد باشد.

#### ۱-۴-۱-۲- کاربری آموزش عمومی (قطع راهنمایی)

##### ۱-۴-۱-۲- موارد استفاده از زمین

- استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیتهای آموزشی مقیاس ناحیه شامل مدارس راهنمایی دولتی و خصوصی (غیرانفعی) و مدارس استثنایی و فعالیتهای مرتبط با آنها مجاز است.

- رعایت کلیه ضوابط و مقررات مجاز آموزش و پرورش الزامی است.

##### ۱-۴-۲- حداقل تقییک و مساحت مطلوب زمین

- حداقل تقییک زمین با کاربری آموزش عمومی (راهنمایی) ۲۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

- مساحت مطلوب برای عملکرد مدرسه راهنمایی ۳۰۰ متر مربع می‌باشد.

##### ۱-۴-۳- ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- حداقل سطح اشغال مدرسه راهنمایی برابر ۵۰ درصد در دو طبقه، با تراکم ۱۰۰ درصد می‌باشد.

- مساحت واحد سرایداری در صورتیکه کمتر از ۸۰ متر مربع باشد در زیربنا محاسبه نمی‌شود.

- احداث زیرزمین در صورتیکه برای فضای آموزشی، سالن امتحانات، کتابخانه و سایر فضاهای مشابه مورد استفاده قرار نگیرد مجاز است.

- مساحت زیرزمین در زیربنا محاسبه نمی‌شود.

##### ۱-۴-۴- ضوابط دسترسی

- حداقل عرض دسترسی سواره به کاربری آموزش عمومی (راهنمایی) ۱۴ متر و حداقل عرض دسترسی

سواره به این کاربری برابر ۳۵ متر مربع می‌باشد.

- در صورتیکه دسترسی به فضای آموزشی راهنمایی از گذر دارای عرض بیش از ۲۴ متر، تامین گردد، لازم است تمهیدات ویژه برای تامین امنیت دانشآموزان و همچنین جلوگیری از اختلال ترافیکی محور مورد نظر پیش‌بینی گردد.

- در واحدهای آموزشی راهنمایی، به ازای هر دو کلاس تامین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است که لازم است در مجاورت معتبر اصلی قرار گیرد، بگونه‌ای که استفاده از آن برای عموم آزاد باشد.

#### ۱-۵-۱-۲- کاربری آموزش عمومی (مقطع متوسطه)

##### ۱-۵-۱-۲- موارد استفاده از زمین

- استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیتهای آموزش عمومی در مقیاس شهر و فراشهر شامل مرکز آموزشی دبیرستان و هنرستان و مرکز آموزش استثنایی بالاتر از ابتدایی مجاز است.  
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش الزامی است.

#### ۲-۵-۱-۲- حداقل تقییک و مساحت مطلوب زمین

- حداقل تقییک اراضی با کاربری آموزش عمومی (متوسطه) برابر  $3000$  متر مربع می‌باشد.  
- مساحت مطلوب برای عملکرد دبیرستان  $3500$  متر مربع می‌باشد.  
- مساحت مطلوب برای عملکرد هنرستان  $4000$  متر مربع می‌باشد.

#### ۳-۵-۱-۲- ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- حداکثر سطح اشغال دبیرستان برابر  $40$  درصد در  $3$  طبقه با تراکم  $120$  درصد می‌باشد.  
- حداکثر سطح اشغال هنرستان برابر  $50$  درصد در سه طبقه با تراکم  $120$  درصد می‌باشد.  
- اضافه سطح اشغال پیش‌بینی شده ایجاد کارگاه‌ها می‌باشد، به شرطی که تراکم نهایی از  $120$  درصد بیشتر نباشد.

- مساحت واحد سرایداری در صورتیکه کمتر از  $80$  متر مربع باشد در زیربنا محاسبه نمی‌شود.

- احداث زیرزمین در صورتیکه برای فضای آموزشی، سالن امتحانات، کتابخانه و سایر فضاهای مشابه مورد استفاده قرار نگیرد مجاز است.

- مساحت زیرزمین در زیربنا محاسبه نمی‌شود.

#### ۱-۵-۴-ضوابط دسترسی

- حداقل عرض دسترسی سواره به کاربری آموزش عمومی (متوسطه ۱۸) متر و حداقل عرض دسترسی سواره به این کاربری برابر ۳۵ متر مربع می باشد.
- در صورتیکه دسترسی به فضای آموزشی متوسطه از گذر دارای عرض بیش از ۲۴ متر تامین گردد، لازم است تمهیدات ویرشه برای تامین امنیت دانشآموزان و همچنین جلوگیری از اختلال ترافیکی محور مورد نظر پیش‌بینی گردد.
- در واحدهای آموزشی هنرستان و دبیرستان، به ازای هر ۱ کلاس تامین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است که لازم است در مجاورت معبر اصلی قرار گیرد، بگونه‌ای که استفاده از آن برای عموم آزاد باشد.
- در واحدهای آموزشی هنرستان پیش‌بینی بارانداز مواد اولیه در مجاورت کارگاهها و یا انبارها الزامی است.

#### ۶-۱-۲-کاربری مذهبی

##### • استفاده‌های مجاز

- انواع فعالیتهای مربوط به این نوع کاربری شامل مساجد، حسینیه‌ها، مصلی، فاطمیه‌ها، مهدیه‌ها، امامزاده، بقاء متبرکه و فضاهای مذهبی و معابر و فضاهای وابسته و جنبی آن را شامل می شود.
- در طراحی ساختمانهای جدید و مرمت ابنيه موجود رعایت الگوهای معماری اسلامی ایرانی ضروری است.
- توصیه می شود سالن عمومی این بناها بصورت چندمنظوره جهت بهره برداری در برنامه‌های فرهنگی طراحی شود.
- احداث حوزه علمیه در داخل کاربری مذهبی و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.

- کلیه واحدهای مذهبی چنانچه مساحت آنها بیش از ۵۰۰ متر مربع باشد، می توانند ۱۰٪ از سطح اشغال مفید خود را به فضای تجاری اختصاص دهند. مشروط به اینکه مساحت هیچ یک از واحدهای تجاری کمتر از ۲۰ متر مربع نشود.

##### • استفاده‌های منوع

- هر گونه استفاده دیگر از کاربری مذهبی بجز موارد مذکور ممنوع می باشد.

## ۱-۶-۱-۲- ضوابط تفکیک احداث بنا

- حداقل تفکیک کاربری‌های مذهبی ۲۵۰ متر مربع می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال برابر ۶۰ درصد در دو طبقه با تراکم ۱۲۰ درصد می‌باشد.
- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی نباید از ۳۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.
- ایجاد سرویس بهداشتی بصورت زیرزمینی و نیم طبقه به مساحت حداکثر ۱۰٪ مساحت زمین بلامانع است.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان اوقاف و امور خیریه و سازمان امور مساجد الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعییه تاسیسات اینمی از قبیل خروج اضطراری، تاسیسات اطفاء حریق و... الزامی است.
- مساجد می‌بایست در مقیاس واحد همسایگی و محله و ناحیه و جامع در نظر گرفته شده و حتی المقدور در کنار مدارس، پارکها و مجموعه‌های فرهنگی مکانیابی شوند.
- اصل استحکام و عظمت مسجد رعایت گردید و گلدسته بعنوان نشانه شهری بهره‌گیری شود.
- مساجد در مجتمع‌های زیستی و مجتمع‌های تجاری بصورت فضاهای چندمنظوره که استفاده نمازخانه نیز دارد، پیش‌بینی گردد.
- احداث سازن‌های چندمنظوره در مسجد توصیه می‌گردد حیث استفاده برای ورزش‌های سبک، فعالیتهاي هنري، آموزشي، سمعي و بصرى با توجه به حفظ قداست مسجد.
- در مقابل ورودی مسجد فضای تجمع وجود داشته تا ازدحام جمعیت تولید من احتمت برای دیگران نکند.
- مکانیابی مساجد در محورهای عبوری بنحوی پیش‌بینی شود که علاوه بر میدان دید و سیع، حتی المقدور در کنار فضاهای باز و سبز شهری و پارکها و امکان بهره‌گیری از پارکینگ خودرو برخوردار باشد.
- داشتن کتابخانه، قرائت‌خانه و امکانات لازم و متناسب با شرایط و نیازهای محلی از اولویت برخوردار است.
- واحدهای مدیریت و اداری شامل اتاق امام جماعت، هیئت امنای مسجد، اتاق جلسات و مسئولین آموزشی، تبلیغاتی، بسیج برادران و خواهران، متناسب با نیازهای مدیریتی و واحدهای مربوطه احداث گردد.

## ۱-۶-۲- پارکینگ

- به ازاء هر ۳۰ متر مربع کاربری مذهبی یک واحد پارکینگ الزامی است.

## ۷-۱-۲- کاربری فرهنگی و هنری

### • استفاده‌های مجاز

احداث کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالن‌های نمایش و سخنرانی، انجمن‌های فرهنگی، مرکز پژوهش فکری کودکان و نوجوانان، کانونهای فرهنگی، فرهنگسرای، کلاس‌های آموزش هنری در اراضی با کاربری فرهنگی با رعایت ضوابط ساختمانی مجاز می‌باشد.

ایجاد فضای سبز، پارکینگ، تاسیسات جانبی مرکز فرهنگی مانند رستوران، نمایشگاه، قسمتهای اداری با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی مجاز است.

احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولاتی که در رابطه با کاربریهای فرهنگی باشد، بدون صدور مجوز تجاری، مشروط به اینکه درب واحد تجاری از داخل مجموعه باشد و با برچیده شدن کاربری این واحدها برچیده شود، بلامانع است.

در همچویاری کاربریهای یاد شده، استقرار کاربریهای زیر ارجاعیت دارد: فضاهای سبز، مرکز آموزشی، واحدهای ورزشی و جهانگردی و پذیرایی

### • استفاده‌های منوع

این کاربری صرفاً در جهت استفاده‌های مجاز فوق الذکر بوده و هر نوع استفاده دیگر از آن مجاز نمی‌باشد.

### ۷-۱-۲- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

- حداقل تفکیک کاربری فرهنگی مقیاس شهری ۱۲۵۰ متر مربع و محله ۵۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حداقل عرض معبّر برای دسترسی این بناها در مقیاس شهری ۱۶ تا ۲۴ متر و در مقیاس ناحیه و محله ۱۲ تا ۱۶ متر می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز برای احداث واحدهای فرهنگی به استثنای سینما و تئاتر ۴۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث سینما و تئاتر ۸۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی در کاربری فرهنگی ۲ طبقه و حداکثر تراکم ساختمانی برای احداث واحدهای فرهنگی به استثنای سینما و تئاتر ۸۰ درصد و برای سینما و تئاتر ۱۶۰ درصد می‌باشد.

- در استقرار بناهای فرهنگی، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و...) باید رعایت شود.

- رعایت کلیه ضوابط کاربریهای فرهنگی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در مورد کاربریهای فرهنگی تدوین گردیده، الزامی است.

## ۲-۷-۱-۲ - پارکینگ

- به ازاء هر ۱۰ صندلی در سینماها و سالنهای نمایش یک واحد پارکینگ الزامی است.  
 - به ازاء هر ۳۰ متر مربع کتابخانه عمومی، سالنهای اجتماعات، تالارهای پذیرایی، موزه‌ها و... یک واحد پارکینگ الزامی است.  
 - احداث پارکینگ در فضاهای اداری مربوط به منطقه فرهنگی رعایت ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ در فضاهای اداری الزامی است.

## ۲-۸-۱-۲ - کاربری اداری و انتظامی

- استفاده‌های مجاز
  - احداث کلیه تاسیسات اداری دولتی و بخش ستادی نیروی نظامی و انتظامی، سازمانها و نهادهای انقلابی و مرکز وابسته به سازمانهای عام‌المنفعه عمومی، بنیادها و... در این کاربری مجاز است.
  - تاسیسات اداری از قبیل اتحادیه‌ها، کانونهای انجمنها و نهادهای خیریه و سایر تاسیسات اجتماعی و سیاسی مجاز است.
  - احداث واحدهای مسکونی با تراکم متوسط طبق مقررات ساختمانی به منظور سکونت کارکنان و مستخدمین مجاز است.

- ایجاد مرکز مذهبی فرهنگی از قبیل کتابخانه و مسجد حداکثر تا ۱۵ درصد سطح پلاک

- استفاده‌های ممنوع
  - احداث پادگان‌های نظامی و مرکز آموزش نظامی و انتظامی
  - احداث هر گونه تاسیسات تجاری اعم از خرده‌فروشی، کارگاهها و نمایشگاه کالا، بانکها و خدمات مشابه

### ۱-۸-۱-۲- ضوابط تفکیک زمین و احداث بنا

- حداقل تفکیک برای ساختمانهای اداری و انتظامی ۵۰۰ متر می‌باشد.
- حداکثر سطح زیربنای کاربری اداری و انتظامی در طبقه همکف ۶۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری اداری و انتظامی ۱۸۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تعداد طبقات کاربری اداری و انتظامی سه طبقه است.
- در کلیه ساختمانهای اداری دولتی، عقبنشینی و آزادسازی ۵ متر از بر جانب خیابان یا گذرگاه اصلی بعنوان محل توقف اتومبیلها و توقف وسایط نقلیه متضایان آن اداره الزامی است.
- رعایت ارتفاع کف پنجره‌های مشرف به واحد مسکونی به ارتفاع ۱.۷ متر الزامی است.
- حداقل عرض معبس دسترسی به مراکز اداری ۱۲ متر می‌باشد.
- در ساختمانهای اداری حداقل ۱۵ درصد فضای باز را باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داد.
- به ازای هر ۲۵۰ متر مربع باید حداقل یک نزوح سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب تأمین شود.
- احداث بنا در قطعه زمین اداری با رعایت حداقل ۳ متر حریم از بر گذرگاهی دسترسی ملک مجاز است.

### ۲-۸-۱-۲- پارکینگ

- در ساختمانهای اداری و نهادها به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل، بایستی یک واحد پارکینگ درنظر گرفته شود.
- جهت هر گونه احداث بنا در این کاربری، رعایت ضوابط و مقررات تئیه دستگاههای ذیربظ الزامی است.

### ۹-۱-۲- کاربری پذیرایی و جهانگردی

#### • استفاده‌های مجاز

- احداث هتل، رستوران، مسافرخانه، قهوهخانه، زائرسرا و سایر خدمات پذیرایی و جهانگردی مجاز است.
- احداث فضاهای سبز، مراکز فرهنگی، تجاری، ورزشی در همچواری این اراضی بلامانع می‌باشد.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنای بدون راه ورودی مجذزاً از بیرون ساختمان در مجموعه‌های جهانگردی و پذیرایی بلامانع است.

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

مربوطه مجاز است.

#### • استفاده مشروط

- ایجاد فروشگاه با یک مجتمع کوچک تجاری با توجه به نیاز و تراکم واحد احداثی.

#### • استفاده های ممنوع

- احداث انواع تاسیسات و تعمیرات اتومبیل در این منطقه ممنوع است.

- ایجاد فضاهای پذیرایی در جوار اماكن نظامی و انتظامی، بیمارستانها، مرکز بزرگ پزشکی و کاربریهای

صنعتی مجاز نمی باشد.

- این اراضی صرفاً برای کاربری گردشگری و پذیرایی و استفاده های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است.

#### ۱-۹-۱-۲ - ضوابط تفکیک زمین و احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال در اراضی مربوط به این کاربری ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین است.

- تراکم ساختمانی در این اراضی حداکثر ۱۸۰ درصد است.

- حد نصاب تفکیک برای احداث هتل ۱۵۰۰، مسافرخانه و هتل آپارتمان ۷۵۰ متر مربع و رستوران و باشگاه ۵۰۰ متر مربع است.

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و اداره بهداشت شهرستان در احداث تمامی ساختمانهای با کاربری گردشگری و پذیرایی الزامی است.

- ایجاد واحدهای تجاری در طبقه همکف با پرداخت عوارض تجاری به شهرداری بلامانع است. در صورتیکه

این واحدها در داخل مجموعه هتل یا مهمانپذیر باشند، مشمول عوارض پروانه تجاری نمی باشند.

#### ۲-۹-۱-۲ - پارکینگ

- رستورانها یک واحد پارکینگ برای هر ۳۰ متر مربع زیر بنای کل.

- به ازاء هر ۲ تخت هتل درجه یک، ۴ تخت درجه دو، ۶ تخت درجه ۳ و مسافرخانه، یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازاء هر میز ؟ نفری در رستورانهای درجه یک و دو میز ؟ نفری در رستورانهای درجه ۲ یک واحد پارکینگ الزامی است.

- بطور کلی برای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای تاسیسات جهانگردی یک واحد پارکینگ الزامی است.

- هر گونه احداث بنا در این کاربری رعایت ضوابط و مقررات کلیه دستگاههای ذیر بسط الزامی است.

## ۱۰-۱-۲ - کاربری بهداشتی - درمانی و بهزیستی (خدمات اجتماعی)

### • استفاده های مجاز

کاربری درمانی به احداث مراکن درمانی از جمله، بیمارستان، درمانگاه، آزمایشگاه، رادیولوژی، مجتمع پزشکان، کلینیک، داروخانه، تزریقات، مطب و... اختصاص دارد و کاربری بهداشتی نیز به احداث مراکن بهداشتی از جمله حمامهای عمومی، آبرینزگاه عمومی، رختشویخانه و... اختصاص دارد. کاربری بهزیستی نیز به کانونهای پرسورش و نگهداری، آسایشگاه سالمدان و معلوین و مراکن مشابه اختصاص دارد.

- مکانیابی تمام فضاهای درمانی به استثناء کلینیک های پزشکان بصورت ثابت در طرح مشخص شده است.

- احداث بیمارستان، زایشگاه، کلینیک های تخصصی، مراکن تحقیقاتی، آزمایشگاه، کلینیک دامپزشکی، مراکن حمایتی، توانبخشی، شیرخوارگاه، مراکن مبارزه با آلودگیهای زیست محیطی، مراکن بهداشت و... برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

- احداث مراکر تنظیم خانواده، آسایشگاه معلوین، خانه سالمدان و... برای بخش دولتی و خصوصی

- احداث مراکن بهداشتی، از قبیل، حمام، آبرینزگاه عمومی و... برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

- احداث داروخانه، مراکن فروش لوازم طبی و سایر موارد مشابه در داخل مراکن بلا منع می باشد.

- استقرار برخی عملکردهای درمانی از قبیل مطب پزشکی، تزریقات و داروخانه در اراضی مسکونی تجاری مجاز است.

- تغییر کاربری مسکونی به درمانی در رده های محله و ناحیه در صورت اخذ مجوز از سازمان بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و شهرداری بلا منع است.

- ترمینالهای مسافربری شهری و روستایی با توجه به ویژگیهای آن می‌توانند محل مناسب برای استقرار حمام و سرویس بهداشتی باشند.

- در خصوص مجوز احداث فضاهای بهداشتی رعایت ضوابط سازمان محیط زیست واستعلام از آن الزامی است.

#### • استفاده‌های ممنوع

- احداث مرکز درمانی بیماریهای واگیر و مسری مانند جذام، آبله و... در اراضی بهداشتی - درمانی شهر ممنوع است.

- استفاده از اراضی بهداشتی و درمانی صرفاً مختص استفاده‌های مجاز فوق است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی ممنوع است.

#### ۱-۱۰-۱-۲- مقررات تفکیک و احداث بنا

- اراضی درمانی واقع در مرکز محله و شهر با توجه به ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیر بسط در تعیین حداقل تفکیک ملاک عمل قرار می‌گیرد.

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه‌های معماری و تاسیسات مرکز درمانی الزامی است.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث حمام عمومی ۷۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حد نصاب تفکیک مرکز درمانی (خانه بهداشت در مقیاس محله ۵۰۰ متر مربع می‌باشد)

- حداقل تفکیک زمین برای کاربری درمانی با عملکرد درمانگاه ۵۰۰۰ متر مربع است.

- حداقل تفکیک زمین برای کاربری درمانی با عملکرد مرکز بهداشت ۱۰۰۰۰ متر مربع است.

- حداقل تفکیک زمین برای کاربری درمانی با عملکرد بیمارستان ۲۰۰۰۰ متر مربع است.

تبصره: در مورد فوق مساحت قطعه به ازاء هر تخت ۲۰۰ متر مربع است.

- حداکثر سطح اشغال کاربری درمانی در مقیاس شهر ۴۰ درصد همکف و حداکثر زیربنا ۱۲۰ درصد در سه طبقه

(به استثنای زیرزمین) و حداکثر ارتفاع ۷ متر است. جداکثر فاصله تا محلات مسکونی و حداقل فاصله با کارگاههای مناخم یک کیلومتر می‌باشد.

- در برگزراصلي زمينهای منطقه درمانی باید به طول بزمین و با عرض حداقل ۵ متر فضاهای جهت توقف-های کوتاه مدت در نظر گرفته شود.

- حداقل سطح اشغال ساختمانهای بهداشتی ۱۰۰ درصد مساحت زمین و در یک طبقه می‌باشد.

- نصب آسانسور و پله فرار در بیمارستانها و درمانگاههای بیش از دو طبقه الزامی است.

## ۲-۱۰-۲- پارکینگ

- در درمانگاهها و مراکن بهداشتی به ازاء هر ۵ کارمندویک پزشک یک واحد پارکینگ الزامی است.

- کلینیک‌ها، یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۴۰ متر مربع زیربنای کل.

- مطب اطباء، حداقل دو واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مطب.

- گرمابه، یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای گرمابه عمومی.

- بیمارستانها، یک واحد پارکینگ به ازاء هر اطاق یک تختی و ۱.۵ واحد به ازاء هر اطاق دو تختی و ۰.۵ واحد به ازاء هر تخت اطاق عمومی.

- احداث هر گونه بنا در این کاربری رعایت ضوابط و مقررات کلیه دستگاههای ذیربطر الزامی است.

- در موسسات بهزیستی به ازاء هر ۵ کارمندو فرد توییخواه یک واحد پارکینگ الزامی است.

در کلیه موارد فوق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و دارمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربطر باید مورد عمل قرار گیرد.

## ۱۱-۱-۲- کاربری ورزشی

### • استفاده‌های مجاز

- ایجاد مکانهای ورزشی بر حسب تقسیمات مختلف شهری، ( محله، شهر ) مجاز است. این تاسیسات شامل زمینهای تفریح و بازی کودکان، ورزش‌های سبک، زمینهای بزرگ ورزشی، کلوب ورزشی، باشگاههای مختلف، استadioها، استخرهای شنا و مجتمع‌های ورزشی است.

- احداث ساختمانهای اداری، خدماتی، مربوط به تاسیسات ورزشی و مراکن کمک‌های اولیه مجاز است.

- احداث سونا، سالن ورزش‌های آبی، داروخانه و سالن شترنج در این کاربری در حد محله و نواحی برابر ضابطه ساختمنی مجاز است.

- احداث واحدهای تجاري و خدماتي مشروط به عدم صدور مجوز تجاري برای سرويس دهی به فضاهاي ورزشی با رعایت ضابطه ساختماني مجاز است.

- احداث خوابگاه، اقامتگاه و فضاهاي جانبي، رستوران، اغذيه فروشی و سایر برای استفاده کنندگان بصورت محدود با رعایت ضابطه ساختماني مجاز است.

#### • استفاده های منوع

- اين اراضي مختص استفاده های مجاز ذكر شده در کاربری ورزشی است و هر نوع کاربری ديگري در اين اراضي که خارج از استفاده های مجاز باشد، منوع است.

#### ۱-۱-۱-۱-۲- صوابط تفکيک و احداث بنا

- حداقل تفکيک زمين در مقیاس محله ۱۰۰۰، در مقیاس شهر ۵۰۰۰۰ متر مربع است.

- حداقل تفکيک کاربری ورزشی بصورت سالنهای سرپوشیده شامل استخر، سونا، سانه تنیس، ۳۰۰۰ متر مربع مجاز است.

- حدакثر سطح اشغال برای اماكن ورزشی روباز (زمینهای ورزشی) ۲۰ درصد و برای اماكن سرپوشیده ۵۰ درصد سطح قطعه زمين است.

- تعداد طبقات اماكن ورزشی معمولاً يك طبقه بوده مگر فضاهای جنبی و اداری که ۲ طبقه مجاز می باشد.

- نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن ورزشی در قطعه زمين آزاد بوده و باید با هماهنگی با احجام بیرونی صورت گیرد.

- توصيه می شود بناها با فاصله نسبی از معبر ساخته شده و دسترسی مستقیم آنها به معبر اصلی ضروري است.

- حداقل عرض دسترسی به فضاهاي ورزشی محله اي برابر ۱۲ متر و در مقیاس شهر برابر ۱۶ متر می باشد.

- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاهاي ورزشی الزامي است.

- رعایت موارد ايمني و اخذ تاییديه سازمان آتشنشانی برای احداث بنا الزامي است.

#### ۱-۱-۱-۲- پارکينگ

- باشگاه: يك واحد پارکينگ برای هر ۵۰ متر مربع زير بنای كل.

- سالن ورزشی بدون تماشاجي: يك واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن.

- سالن ورزشی با تماشاجی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن و یک واحد برای هر ۱۵ صندلی تماشاجی.
- استخر: یک واحد برای هر ۴ رختکن.
- استادیوهای ورزشی: یک واحد برای هر ۲۵۰ متر مربع سطح ورزشگاه و یک واحد برای هر ۳۰ تماشاجی.
- در احداث پارکینگ در فضاهای اداری مربوط به منطقه ورزشی رعایت ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ در فضاهای اداری الزامی است.
- عقبنشینی جانبی در برخیابان اصلی تر به میزان ۶ متر برای پارکینگ مراجعت الزامی است.

## ۱۲-۱-۲- کاربری فضای سبز و پارکها

فضاهای سبز شهری را می‌توان به دو گروه عمومی و غیرعمومی تقسیم نمود. فضاهای سبز عمومی تحت سرپرستی بخش عمومی هستند و کلیه شهر و فضاهای امکان استفاده از آن را دارند و فضاهای سبز غیرعمومی شامل باغها و فضاهای سبز خصوصی می‌گردند.

### • استفاده های مجاز

در اراضی مشخص شده جهت این منطقه احداث کاربریهای زیر مجاز است:

- احداث پارک و فضای سبز عمومی و خدمات وابسته در رده های واحدهای همسایگی محله ای و شهری مجاز است. جنگلهای مصنوعی داخل محدوده و حواشی سبز شبکه های ارتباطی نیز در زمرة اراضی فضای سبز محسوب شده اند.
- استفاده از فضای سبز بصورت باغ ملی، پارک شهر، زمینهای بازی کودکان و زمینهای ورزشی سبک دریاچه و استخر قایقرانی و شهر بازی و غرفه های نگهداری حیوانات و پرندگان کوچک مجاز است.
- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه و گلخانه مجاز است.
- احداث تاسیسات جانبی مورد نیاز فضای سبز از قبیل کتابخانه، کافنون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرایداری، توالت عمومی، تاسیسات آبرسانی، برق رسانی، غرفه های تجاری، واحدهای پذیرایی، مشروط به اینکه بیش از ۵ درصد از زمین فضای سبز را اشغال نکند مجاز است.

- فضاهای سبز خصوصی تا زمانیکه شهرداری یا دیگر سازمانهای مسئول نتوانند اقدام به تملک آنها جهت فضای سبز عمومی نمایند (بدون امکان هرگونه ساخت و ساز و یا کاهش اشجار و فضاهای سبز در آنها).
  - کاربریهای ورزشی حداکثر تا ۵ درصد سطح کل فضای سبز.
  - کاربریهای عمومی غیرانتفاعی حداکثر تا ۵ درصد سطح بدون جداسازی فضای باز آنها از فضای سبز.
  - پارکینگ هایی که در اطراف آنها درختکاری شده باشد تا ۵ درصد سطح فضاهای سبز خصوصی تحت نظارت شهرداری (بمنظور جلوگیری از کاهش اشجار و فضای سبز) در هنگام تجدید دیوارکشی یا احداث دیوار برای فضاهای فوق، لازم است دیوارها، کوتاه و مشبك و یا بصورت نرده ای باشد. شهرداری مجاز است با هزینه خود دیوارهای قدیمی و پیر را به اشکال یاد شده تجدید ساخت نماید.
  - عملکردهای غیرانتفاعی عمومی در شرایطی که تأمین آنها در دیگر اراضی ممکن نباشد (به تشخیص کمیسیون ماده ۵) به شرط حفظ حداقل ۸۰٪ سطح فضای سبز
  - مالکین باغهایی که کاربری زمین آنها فضای سبز تعیین شده در صورت حفظ باغ علاوه بر موارد مندرج در استفاده های مجاز می توانند ۵ درصد از سطح باغ را به رستوران، هتل، تالار پذیرایی و ... که مورد موافقت شهرداری است تخصیص دهند، مشروط بر اینکه باغ بصورت عمومی مورد استفاده قرار گیرد و مکان گزینی و جانمایی قسمت ساختمانی مجموعه نیز به تایید شهرداری برسد.
  - چنانچه کاربری پارک و فضای سبز به باغات و اراضی کشاورزی داده شده باشد و مالکین تمایل به حفظ و استفاده از محصول آنها را داشته باشند، می توانند، نسبت به محصور نمودن زمین با دیوار مشبك آجری یا نرده اقدام و این اراضی را در تملک خود نگاه دارند. شهرداری می تواند باغات و فضاهای سبز مزبور را که مالکین آنها مایل به حفظ آنها نباشند از طریق زمین موضع یا طریق دیگر تملک نماید.
- استفاده های منوع
- این اراضی صرفاً برای کاربری فضای سبز عمومی و استفاده های مجاز فوق الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است.
  - احداث واحد مسکونی در این اراضی غیر مجاز است.
  - در صورت انجام هرگونه تغییر کاربری این اراضی، شهرداری باید نسبت به تملک و تبدیل آنها به فضای سبز عمومی اقدام نماید.

## ۱-۱۲-۱-۲- ضوابط تکییک زمین و احداث بنا

- حداقل تکییک در مقیاس زمین بازی ۲۵۰ متر که باید در مرکز واحد همسایگی یا مجتمع‌های آپارتمانی استقرار یابد.
  - حداقل تکییک زمین در مقیاس پارک محله ۷۵۰ متر مربع، که در نزدیکی مدارس ابتدایی و راهنمایی محلات بوده و باید از خیابانهای اصلی دور باشد.
  - حداقل تکییک در مقیاس ناحیه (پارک ناحیه) ۵۰۰۰ متر مربع و در مقیاس شهر (پارک شهر) ۵۰۰۰ متر مربع است.
  - حداقل عرض دسترسی در مقیاس محله ۱۲ متر و حداقل ۲۰ متر
  - حداقل عرض دسترسی در مقیاس ناحیه ۱۴ متر و حداقل ۳۰ متر
  - حداقل عرض دسترسی در مقیاس شهر ۲۰ متر و حداقل ۳۵ متر
  - حداقل سطح اشغال پارکها در مقیاس محله ۱۵ درصد، در مقیاس ناحیه ۱۰ درصد و در ۱ طبقه و زیرزمین مجاز است.
  - حداقل سطح اشغال پارکها در مقیاس شهر ۵ درصد در ۲ طبقه و زیرزمین مجاز است.
- تبصره ۱:** احداث واحدهای فرهنگی از قبیل کتابخانه، موزه‌ها، مایشگاه، تالارهای نمایش، مسجد و ساختمانهای اداری و خدماتی پارک و آبرینگ‌ها در داخل تمامی پارک‌ها مجاز است. مشروط بر اینکه سطوح اختصاص داده شده، جزء همان حداقل سطح اشغال مجاز احداث بنا در پارک‌ها باشد، بدیهی است تأمین پارکینگ اضافی با توجه به کاربری احداث شده الزامی خواهد بود.
- تبصره ۲:** در صورت وجود مرکز تجاری، فرهنگی و خدماتی در محدوده پارک، تأمین پارکینگ بر اساس ضوابط کاربری مربوطه الزامی است. بدیهی است پارکینگ‌های مورد نیاز این فعالیت‌ها، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز پارک تأمین خواهد شد.
- حداقل فضای سبز پارکها باید از ۶۰ درصد مساحت قطعه کمتر باشد.
  - احداث دیوار و حصار به دور پارکها و فضاهای سبز عمومی غیر مجاز است.

## ۲-۱۲-۱-۲- ضوابط استقرار فضای تجاری در پارکها

- پارک های محله ای می توانند به ازاء هر ۱۰۰۰ متر مربع از فضای پارک ۳ واحد تجاری با مساحت حداقل ۱۵ متر مربع و حداکثر ۳۰ متر مربع را به خود اختصاص دهند.
- پارک های ناحیه ای می توانند به ازاء هر ۱۰۰۰۰ متر مربع از فضای پارک ۵ واحد تجاری با مساحت حداقل ۲۰ متر مربع و حداکثر ۵۰ متر مربع را به خود اختصاص دهند.
- پارک های شهری می توانند به ازاء هر ۲۵۰۰۰ متر مربع از فضای پارک ۱۰ واحد تجاری با مساحت حداقل ۴۰ متر مربع و حداکثر ۱۰۰ متر مربع را به خود اختصاص دهند.
- این واحدهای تجاری می توانند فعالیتهایی نظیر فروش کتاب، صنایع دستی، اغذیه فروشی ها، بازیهای کامپیوتری و سایر فعالیتهای مشابه را شامل شوند.
- دسترسی این واحدهای تجاری می بایست صرفاً بصورت درون مجموعه ای باشد.
- سطوح اختصاص داده شده به کاربری تجاری، جزء همان حداکثر سطح اشغال مجاز احداث بنا در پارکها محاسبه می شود.
- در احداث کاربری فضای سبز و پارکها رعایت کیه ضوابط و مقررات تمام دستگاه های متولی از جمله سازمان پارک ها و فضای سبز و ... الزامی و می بایست قبل از شروع کار مجوزهای لازم را کسب نمایند.
- احداث هر نوع ساختمان در فضای باز و سبز عمومی با مجموع بیش از ۵ درصد سطح کل زمین ممنوع است.
- احداث ساختمانهای مربوط به پست نگهداری، پست برق، انبار، گلخانه، نوالت و تأسیسات مشابه به شرطی که در مجموع از حداکثر ۵٪ زمین تجاوز ننماید، مجاز است.
- تأسیسات مشابه تقریبی در فضای باز و سبز، استخر شنا، زمینهای ورزشی رویاز، آبنما، پارکینگ با محوطه جداگانه در محل پارکها بلامانع است.
- احداث ساختمان و تأسیسات مورد نیاز باید بگونه ای انجام گیرد که بر اساس طرح مصوب تکمیلی بوده به زیبایی و عملکرد اصلی فضاهای عمومی لطمہ نزند.
- احداث تأسیسات بهداشتی باید با رعایت مقررات بهداشتی انجام گیرد. در انتخاب مکان باید به ترتیبی عمل شود که در چشم انداز عمومی قرار نگیرد.

**۱۲-۱-۳- پارکینگ**

به ازا هر ۳۰۰ متر مربع فضای سبن یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد.

عقب نشینی جانبی فضای سبن محله ای به میزان ۶ متر از خیابان اصلی قر برای پارکینگ عمومی الزامی است.

**۱۲-۱-۴- ضوابط مربوط به سازه های موقت**

احداث سازه های موقت در فضاهای باز همگانی بمنظور اجرای برنامه های هفتگی، تقریبی، ورزشی و تجاری

که جنبه عام المنفعه دارد با رعایت ضوابط زیر بلامانع است:

- انتخاب محل باید با توجه به حفظ عملکرد اصلی فضای باز همگانی و به ترتیبی انجام گیرد که برای استفاده کنندگان و عملکردهای مجاور منزاحت ایجاد ننماید.

- اصول ایمنی در احداث سازه های موقت رعایت گردد.

**۱۲-۱-۵- مقررات مربوط به ساختمانهای مجاور نسبت به فضای سبن**

- کلیه ساختمانهای مجاور<sup>۱</sup> فضای باز همگانی باید به ازا هر یک طبقه ارتفاع حداقل یک متر از بر فضای سبن، فاصله داشته باشند.

- سطوح ساختمانهای مجاور فضای باز همگانی مشترک می باشد و نمای آن کاملاً اجرا شود.

- دسترسی پیاده ساختمانهای عمومی مجاور از فضاهای سبن با تأیید کمیسیون ماده پنج بلامانع است و در مورد سایر ساختمانهای مجاور، دسترسی مجاز نمی باشد.

- بازشوی ساختمانها در اضلاع مجاور باید به سمت داخل بنا باشد و حفاظ مناسب داشته باشد.

- بازشوهایی می توانند به سمت بیرون (رو به فضای باز و سبن عمومی) باز شوند که در ازا هر طبقه حداقل یک متر از بر قطعه فاصله داشته و یا دارای بالکن باشند.

<sup>۱</sup> ساختمان مجاور، بنایی است که یک ضلع آن بر یکی از اضلاع پارک منطبق باشد.

## ۱۳-۱-۲- خصوبات و مقررات کاربری تاریخی

- این کاربری مختص مناطق و بنایهای است که از طرف سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بعنوان بنایها و یا مناطق واجد ارزش تاریخی مشخص شده‌اند.

### • استفاده‌های مجاز

- حفظ و نگهداری و ساماندهی، اماکن تاریخی و ارزش‌های فرهنگی، و همچنین بافت‌های کهن تاریخی و قابل نگهداری، تپه‌های حفاظت شده و... در این کاربری قرار می‌گیرد. که هر گونه عملیات عمرانی بر روی این اراضی تنها با استعلام، هماهنگی و موافقت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری باید انجام گیرد.

- احداث ساختمان و یا فضای مناسب با اماکن تاریخی پس از موافقت با سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بلامانع است.

- تبدیل اراضی تاریخی به اماکن فرهنگی، نظریه موزه و نمایشگاه و اماکنی نظریه قهوه خانه سنتی، سفره خانه سنتی و مهمانسر با موافقت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بلامانع است.

### • استفاده‌های ممنوع

- هر گونه استفاده غیر از موارد فوق و بدون موافقت و هماهنگی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در کاربریهای تاریخی ممنوع است.

## ۱۴-۱-۲- کارگاهی و صنعتی غیرمزاحم

اراضی این منطقه اختصاص به فعالیتهای کارگاهی - صنعتی دارد. این نوع فعالیتها باید از نظر زیست محیطی اثرات زیانبار نداشته باشند و اخذ مجوز از سازمان محیط زیست الزامی است. در مورد نوع کارگاه‌های قابل احداث در این منطقه ضروری است تا مفاد مصوبات جلسه مورخ ۵۸/۱۰/۲ شورای صنایع کوچک ایران در زمینه کارگاه‌های قابل احداث و ایجاد در محدوده شهرها رعایت گردد. بدیهی است در کلیه موارد رعایت ضوابط سازمان محیط زیست و بهداشت محیط در مورد تشخیص نوع کارگاه از نظر مزاحم و غیرمزاحم بودن و تمهیدات زیست محیطی ضروری و الزامی است.

### • استفاده های مجاز

علاوه بر عملکردهای فوق کاربریهای زیر می توانند در این منطقه احداث یا مستقر گردند:

- کاربریهای مجاز در این منطقه شامل کارگاه های کوچک و غیر منزاحم تولیدی و تعمیراتی، انبار مواد غیر خطرناک، سرخانه ها و سایر موارد مشابه می شود.
- کارگاهی صنعتی - کارگاهی غیر منزاحم مانند نجاری، منبت کاری، تعمیرگاههای خدمات فنی و سرویس دهی به وسائل نقلیه (تعویض روغن، سرویس اتومبیل و ...)
- احداث واحدهای خدماتی و رفاهی مورد نیاز واحدهای فوق (حمام، رستوران، بانک و ...)
- احداث پمپ بنزین و پارکینگهای عمومی و تأسیسات و تجهیزات شهری (منابع آب، ایستگاههای تقلیل فشار گاز...)
- ترمینالهای باربری
- در طرح حاضر در داخل محدوده شهر کارگاهی و صنعتی پیشنهاد داده نشده است و بر اساس ضوابط سازمان محیط زیست کارگاههای پراکنده و منزاحم موجود در سطح شهر لازم است طبق این برنامه زمان بندی شده به خارج از محدوده شهر و به محدوده تعیین شده واقع در حريم شهر انتقال یابند.

### • استفاده های ممنوع

- کاربریهای مسکونی، آموزشی، درمانی و سایر کاربریهایی که منحصري با کاربری صنایع کارگاهی ندارند.
- صنایع غیر مجاز مستقر در شهر بر اساس اعلام سازمان حفاظت محیط زیست باید به تقاطعی که بنا بر ضوابط و مقررات عمومی آن سازمان مشخص شده است انتقال یابد.
- کارخانه ها و کارگاههای بزرگ، متوسط و کوچک منزاحم تنها با در نظر گرفتن کلیه ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و فقط در شهر ک صنعتی می توانند احداث گردند.

#### ۱-۱-۱-۲- ضوابط مربوط به تکییک زمین و احداث بنا

- حداقل تکییک در منطقه کارگاهی - صنعتی ۱۰۰ متر مربع خواهد بود.
- اندازه قطعات تکییکی برای انواع کاربریهای مجاز در این منطقه متناسب با طرحهای مصوب از سوی سازمانهای ذیصلاح تعیین می گردد.

- نسبت طول قطعات به عرض آن در این منطقه باید از دو برابر تجاوز کند.
  - حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۴۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
  - اراضی با وسعت بیش از ۱۲۰۰ متر مربع که بصورت مجموعه کارگاهی احداث می‌گردید محل استقرار ساختمان در منتهی‌الیه دیوارهای جانبی مجموعه با حداکثر ارتفاع ساختمان ۵ متر و ۶۰ درصد فضای باز عمومی در مرکز مجموعه مجاز است.
  - حداکثر تعداد طبقات دو طبقه می‌باشد. که طبقه همکف بعنوان کارگاه یا انبار و طبقه اول یا نیم طبقه داخل کارگاه جهت قسمت اداری و دفتری استفاده خواهد شد.
  - اختصاص ۲۰ درصد از فضای باز به درختکاری و گلکاری و آبنا و محل نشستن مقاضیان در مرکز یا یکی از اصلاح زمین با اختلاف سطح حداقل بیانی ۷ متر و مکمل از کف فضای باز مجموعه الزامی است.
  - حداقل ارتفاع مفید در کلیه طبقات بیانی از ۳.۸ متر کمتر باشد.
  - حداقل ارتفاع مفید در طبقه همکف تعمیرگاههای خودرو باید از ۴.۸ متر کمتر باشد.
  - حداکثر ارتفاع بنا در این منطقه ۷ متر از کف فالای دست انداز سقف صاف یا ۶ متر تا زیر سقف شیبدار است.
  - کلیه واحدهای ساختمانی در منطقه کارگاهی با رعایت حریمی حداقل برابر ۵ متر است بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین (برای عبور و سائط تقلیه آتش نشانی) طهوت گیرد.
  - پیش‌بینی فضای لازم و محل مناسب برای باراندازی و بارگیری کامیون الزامی است.
- ۲-۱۴-۱-۲-پارکینگ**
- کارگاهها و کارخانجات: یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل.
  - انبارها، نمایشگاهها: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل.
  - هر گونه احداث بنا در این کاربری رعایت ضوابط و مقررات کلیه دستگاههای ذیر بظ الزامی است.

## ۱۵-۱-۲- کاربری حمل و نقل و انبارداری

### • استفاده های مجاز

- استفاده از اراضی فوق به منظور احداث تاسیسات و بنای مورد نیاز کاربری حمل و نقل و انبارداری مانند گاراژ، پایانه های باربری و مسافربری، ایستگاههای اتوبوسرانی شهر، راه آهن، ترمینالهای مواد بی خطر و مرکز پارکینگ عمومی شهر می باشد.
- ایجاد بازار مصالح ساختمانی و انبار مصالح ساختمانی مجاز است.
- انبار مواد خطر ناک مانند مواد اشتعالنا و ... در داخل محدوده قانونی شهر مجاز نمی باشد.
- احداث مرکز حمل و نقل برون شهری و انبار در داخل محدوده طرح جامع مجاز نمی باشد. و در صورت ضرورت اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط زیست و سایر سازمانها و نهادهای مربوطه ضروری است.
- احداث آسایشگاه، خوابگاه، مهمانسرای درمانگاه، مرکز آموزشی و حرفه ای و صنعتی، مرکز ورزشی و سالنهای اجتماعات و مسجد مشروط بر اینکه مجموع کاربریها بیشتر از ۱۵ درصد سطح پلاک را اشغال نکند.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حدکش ۵ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه در مجموعه پایانه های باری و مسافری بلامانع است.

### • استفاده های منوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری حمل و نقل و انبارها و استفاده های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است.

## ۱۵-۱-۲- ضوابط تکییک زمین و احداث بنا

- حداقل تقییک زمین جهت احداث انبار برابر ۱۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
- حداقل مساحت لازم برای پارکینگ ۳۰۰ متر مربع می باشد.
- حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی مقیاس شهر ۲۰۰۰ متر مربع می باشد.
- حداقل سطح اشغال ساختمانی پارکینگ عمومی ۵ درصد مساحت زمین می باشد.
- حداقل تعداد طبقات ساختمانی پارکینگ (اتاق نگهبانی و ...) یک طبقه می باشد.
- حداقل سطح اشغال مجاز ساختمانی در انبارها ۵۰ درصد در دو طبقه می باشد.

- دسترسی مستقیم موسسات حمل و نقل به جاده های اصلی و عبوری ممنوع است.
- اندازه بُر و عمق قطعات متناسب با عملکرد باربری و نحوه دسترسی به جاده بایستی مطابق با استانداردهای فنی باشد.
- احداث بنا در قطعات تقسیکی باید با رعایت حریمی برابر ۵۰ متر از حد گذر دسترسی ملک از قطعات مجاور (برای عبور وسائل تقلیل آتش نشانی) باشد.
- رعایت موارد اینمی و اخذ تایید سازمان آتش نشانی الزامی است.

• پایانه مسافربری درون شهری:

- حداقل تفکیک زمین ۱۵۰۰ متر مربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد کل زمین در ۲ طبقه
- حداقل عرض دسترسی سواره ۲۰ متر است.

• پایانه مسافربری برون شهری:

- حداقل تفکیک زمین ۵,۰۰۰ متر مربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد کل زمین در ۲ طبقه
- حداقل عرض دسترسی سواره ۲۴ متر است.

• پایانه باربری:

- حداقل تفکیک زمین ۱۵,۰۰۰ متر مربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد کل زمین در ۲ طبقه
- حداقل عرض دسترسی سواره ۳۰ متر است.

**۱۵-۲-۲-پارکینگ**

- به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع فضای حمل و نقل و انبار، یک واحد پارکینگ الزامی است.

## ۱۶-۱-۲- کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری

- تاسیسات شهری شامل کلیه تاسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز، فاضلاب و تلفن خواهد بود. تجهیزات شهری شامل گورستان و غسالخانه، کشتارگاه، مراکز جمع‌آوری و دفع زباله، آتشنشانی، میدانی میوه و قره بار، بازارهای روز‌عرضه میوه و قره بار و مراکز توزیع سوخت است.

- برخی از کاربری‌های تجهیزات شهری در خارج از شهر مستقر می‌شوند مانند گورستان، کشتارگاه، محل دفع زباله، تصفیه خانه‌های فاضلاب و تصفیه خانه آب شرب و موارد مشابه که در انتخاب محل و احداث آنها هماهنگی با سازمان محیط‌زیست ضروری است.

## ۱۶-۱-۳- ضوابط تکیک اراضی و احداث بنا

- حد نصاب تکیک کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری مقیاس محله‌ای ۵۰۰ متر مربع می‌باشد.

- در مقیاس شهر حد نصاب تکیک تاسیسات و تجهیزات شهری توسط سازمان متولی تعیین می‌شود.

- احداث ساختمان‌های مربوط به تاسیسات و تجهیزات شهری فاقد محدودیت بوده و از ضوابط و دستورالعمل‌های فنی تبعیت می‌نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تایید شهرداری برسد.

- ابعاد سطح اشغال و تراکم این ساختمانها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.

- ساختمان‌های اداری و دفاتر تاسیسات شهری ترجیحاً در یک طبقه بوده و رعایت ضوابط بهداشتی و ایمنی در آنها الزامی است.

- تعیین محل استقرار و نحوه احداث جایگاه بنزین و مواد سوختی بر اساس ضوابط وزارت نفت و سایر نهادهای مربوطه می‌باشد.

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

### • میدانچه‌های میوه و قره بار:

- حداقل تکیک زمین ۲۰۰۰ متر مربع و حداقل سطح اشغال ۲۵ درصد کل زمین می‌باشد.

- حداقل عرض دسترسی سواره ۲۰ متر است.

### • پمپ بنزین و پمپ گاز:

- حداقل تکیک زمین ۱۰۰۰ متر مربع و حداقل سطح اشغال ۱۰ درصد است.

- حداقل عرض دسترسی سواره ۲۰ متر است

- حداقل فاصله پمپ بنزین ها از تقاطع های اصلی ۱۵۰ متر است.

#### • دفاتر پست و مخابرات:

- حداقل تفکیک زمین ۵۰۰ متر مربع و حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد کل زمین است.

- به ازای هر ۱۰۰ متر مربع احداث ۳ واحد پارکینگ الزامی است.

#### • ایستگاه آتش نشانی:

- حداقل تفکیک زمین ۱۰۰۰ متر مربع است. و حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد کل مساحت در ۲ طبقه می باشد.

- حداقل عرض دسترسی سواره ۲۰ متر است.

در هر گونه احداث بنا در این کاربری رعایت ضوابط و مقررات کلیه دستگاههای ذیر بطری الزامی است.

#### ۱۶-۱-۲-۲- پارکینگ

- به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زمین، تاسیسات و تجهیزات شهری یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد.

#### ۱۷-۱-۲- کاربری باغات و اراضی زراعی

##### • استفاده های مجاز

- احداث فضاهای درختکاری شده و باغات میوه، نهالستان و محوطه پرورش گل

- استفاده مزروعی اعم از صیفی کاری، سبزی کاری، جالینز، کشاورزی دام و آبی

- شهرداری می تواند علاوه بر فضاهای سبز عمومی طراحی شده در طرح نسبت به تملک باغات محدوده شهر

اقدام نموده و آنها را بصورت فضای سبز عمومی نگهداری کند. این تغییر کاربری طبق نظر کمیسیون ماده پنج تنها

برای فضای سبز امکان پذیر است و هر گونه تغییر کاربری دیگر برای باغات غیر مجاز است.

- احداث تاسیسات و تجهیزات لازم جهت بهره برداری از زمین یا باغ مانند موتور خانه، سردخانه در حد نیاز

ملک و حداکثر ۵ درصد کل ملک.

- احداث یک واحد مسکونی جهت نگهداری و احیاء باغ و اراضی کشاورزی به منظور سکونت مالک یا با غبان.

## • استفاده‌های ممنوع

- هر گونه کاربری به غیر از موارد فوق در اراضی با کاربری باغات و کشاورزی ممنوع است.

- تبدیل باغات و منازع به کاربری مسکونی و دیگر عملکردهای غیر عمومی غیر مجاز است.

### ۱-۱-۱-۱۷-۱-۲- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

با توجه به اهمیت اراضی زارعی و باغات، این کاربریها در داخل محدوده شهری نیز حفظ شده اند، بر این

اساس: حد نصاب تفکیک این کاربری در داخل محدوده بر مبنای آخرين مصوبات سورايعالي شهرسازی و معماری

ایران می باشد.

به استناد بند ۲ قسمت الف دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۹/۱۳۷۴، باغاتی که فاقد کاربری

مصطفوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمناسازی

ویشه به شرح زیر هستند:

۱- حداقل تفکیک، افزایش و تقسیم ۲۰۰۰ متر مربع 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 تفکیکی اجازه احداث ساختمان

با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می شود.

۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵

درصد سطح زمین

تبصره: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند نیز مشمول بند ۱ هستند. در

قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ متر مربع سطح اشغال در دو طبقه و یک

طبقه زیر زمین مجاز است.

- در تبدیل اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر به سایر کاربریهای مجاز، رعایت بند «ب»

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۹/۱۳۷۴ وزارت مسکن و شهرسازی الزامی است.

- چنانچه در باغی طبق ضوابط اقدام به احداث واحد مسکونی گردد، باید در مکانی اقدام به ساخت گردد که

موجب حداقل قطع درخت گردد.

- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، در داخل محدوده شهر سازمان مسکن و شهرسازی و تشخیص این موضوع در خارج از محدوده شهر بر عهده سازمان جهاد کشاورزی است.
- چنانچه باگی در اثر عدم توجه و رسیدگی خشک گردیده و از ویرگیهای یک باع خارج گردد شهرداری با رعایت مقررات مجاز به تملک آن زمین می‌باشد. تشخیص این امر بر عهده کمیسیون ماده پنج می‌باشد و تنها استفاده مجاز از این اراضی فضای سبز عمومی است.
- در اراضی زراعی احداث یک واحد ساختمانی با حداکثر ۲۵۰ متر مربع مجاز است بقیه سطح آن بایستی به اراضی زراعی اختصاص یابد.
- احداث بنا جهت انبار و موارد مشابه با سطح حداکثر ۵۰ متر مربع علاوه بر بنای اصلی در باغات و اراضی زراعی مجاز است.
- تبدیل باع به اراضی زراعی ممنوع است.
- شهرداری در اولین فرصت لازم است باعثت واراضی زراعی را که مالکین آنها مایل به حفظ آنها نباشند از طریق زمین موضع یا طریق دیگر تملک نماید.
- بمنظور حفاظت از باغات موجود در داخل شهر، شهرداری موظف است تعداد درختان تمام باغات و فضاهای سبز خصوصی را شمارش نموده و مالک را ملزم به حفظ این تعداد درخت نماید.
- بطور کلی در زمینه باغات و اراضی زراعی ضوابط و مقررات معمول به دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری بایستی اعمال شود بدھی است در صورت هر گونه تغییر در مفاد قانون مذکور، دستورالعمل جدید جایگزین موارد اعلام شده خواهد گردید.
- در باغات و اراضی زراعی منروعی که سطح اشغال ساختمان موجود بیشتر از مساحت‌های پیش‌بینی شده در این ضوابط باشد، تجدید بنا تا حد وضوح موجود از لحاظ سطح اشغال و تراکم بلامانع است.

## ۱۸-۱-۲- خصوصیات مربوط با شبکه معابر

الف) درجه بندی شبکه معابر:

بطور کلی طراحی و احداث شبکه معابر می باشد بصورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. براساس عملکرد شبکه ارتباطی گذرگاهها را می توان به شرح زیر طبقه بندی نمود.

۱- معابر شریانی درجه یک

۲- معابر شریانی درجه دو اصلی

۳- معابر شریانی درجه دو فرعی

۴- معابر محلی اصلی (جمع و پخش کننده اصلی)

۵- معابر محلی فرعی (جمع و پخش کننده فرعی)

۱- راههای شریانی درجه یک:

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی وسائل تقلیه موتوری برتری داده می شود. کنترل دسترسیها اساسی ترین مشخصه هندسی این راههای است. جمای کنترل کردن نقش اجتماعی راههای شریانی درجه یک پیاده ها و دوچرخه سواران نباید جزء بصورت غیر همسطح از عرض راه بگذرند. راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تأمین می کنند و به دو گروه کادرا و بزرگراه که دارای ویژگی های مطابق جدول پیوست می باشند، تقسیم می شوند. در آزاد راهها ترافیک متقابل جدا شده، تقاطع های غیر همسطح، ورود و خروج کنترل شده، محدودیت حداقل و حداکثر سرعت و محدودیت انتخابه باند وجود دارد. حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف و فاصله تقاطع های حداقل ۲ کیلومتر و عرض پوسته ۷۶ متر است.

بزرگراه راهی است که حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف بوده و ترافیک دو طرف آن بوسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده باشد. عموماً دارای تقاطع های غیر همسطح است، ولی می تواند محدودی تقاطع همسطح و کنترل شده داشته باشد و حداقل عرض پوسته ۴۵ متر و حداقل فاصله تقاطع های از یکدیگر ۱۵۰۰ متر می باشد. امکان دسترسی مستقیم به کاربری های اطراف وجود ندارد و حداقل عرض جزیره میانی ۳ متر است.

راه عبوری ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرهای معمولاً کوچک و متوسط یا روستاهاست به شرطی که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر و روستا نیز حفظ شود. تقاطع‌های این نوع معابر معمولاً همسطح و فاصله بین آنها در حدود ۲۰۵ کیلومتر و ورود و خروج به این راهها نیز تنظیم شده می‌باشد.

## ۲- راههای شریانی درجه دو اصلی و فرعی:

معابر شریانی درجه دو به معابری گفته می‌شود که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل تقلیلی موتوری برقراری داده می‌شود. برای رعایت این برقراری حرکت پیاده‌ها در عرض خیابان کنترل می‌شود راههای شریانی درجه دو شبکه اصلی راههای برون شهری را تشکیل می‌دهند.

براساس آیین نامه طراحی راههای برون شهری راههای شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان شریانی اصلی و خیابانهای شریانی فرعی (جمع پخش کننده اصلی) تقسیم می‌شود. در صورتیکه نقش اجتماعی و دسترسی خیابانهای شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود، بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر اینصورت خیابانهای جمع و پخش کننده اصلی محسوب می‌شوند. شریانهای این معابر در جدول پیوست نشان داده شده است. در این خیابانها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف خط، تقاطع‌ها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطع‌ها ۵۰۰ متر می‌باشد در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی ۱۰۰ متر می‌باشد.

شریانهای درجه ۲ فرعی راهی است که ارتباط میان خیابانهای محلی و خیابانهای شریانی درجه ۲ اصلی را برقرار می‌کند. در خیابانهای جمع و پخش کننده محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف ۲ خط، حداقل فاصله تقاطع‌ها ۳۰۰ متر می‌باشد. حداقل عرض پوسته ۱۶ متر و نیازی به جزیره میانی نیست. جدول زیر ضوابط فنی معابر شهری را نشان می‌دهد.

## جدول شماره ۶: ضوابط فنی معابر شهر

ردیف	مشخصات فنی	نوع راه	شریانی درجه یک						شریانی درجه دو	ملاحظات
			فرعی	اصلی	فرعی	اصلی	بزرگراه	آزادراه		
۱	سرعت طرح	۱۳۰۵۱۰۰	۱۰۰ تا ۸۰	۷۰	۵۰	۴۰	۴۰	۴۰	۲	شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیت و شبیه طبیعی زمین و وضعيت جغرافیایی می توانند متغیر باشد
۲	سرعت مجاز	۱۱۰۵۷۰	۹۰ تا ۷۰	۵۵	۴۰	۳۰	۳۰	۳۰	۲	بزرگراهها می توانند دارای تقاطع غیر همسطح
۳	تعداد خط عبور	۴۲	۴۲ تا ۲	۳۵۲	۲	۲۵۱	۲۵۱	۲۵۱	۲	کنترل شده با چراغ راهنمایی باشد
۴	عرض خط عبور (متر)	۳.۶۵	۳/۵۰ تا ۳/۲۰	۳/۲۵ تا ۳	۳	۳/۵۲ تا ۷۵	۲/۷۵	۲/۷۵	۳	در شرایطی که عرض پوسته
۵	حداقل عرض پوسته	۷۶	۴۵	۲۰	۱۶	۱۲	۶	۶	۶	حداکثر شیب طولی (در صد)
۶	حداکثر شیب طولی (در صد)	۴	۰	۶	۶	۷	۷	۷	۷	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس
۷	انواع تقاطعها	۲۰۰۰ متر	۱۵۰۰ متر	۵۰۰ متر	۳۰۰ متر	۱۰۰ متر	۵۰ متر	۵۰ متر	۵۰ متر	حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر
۸	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	۹	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	در شرایطی که دو تا جای ممکن خارج از سواره رو
۹	پارکینگ حاشیه ای و توقف	۱۰	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در شرایطی که دو بطور نظارت شده می باشد
۱۱	کنترل با چراغ راهنمایی	۱۱	دارد	دارد	دارد	-	-	-	-	حرکت عابر پیاده از عرض معبر
۱۲	عبور موتورسیکلت	۱۲	غیر همسطح با چراغ	غیر همسطح	همسطح و غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	در بزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزا و تقیک شده خارج از سطح سواره رو مجاز است
۱۳	عبور دوچرخه	۱۳	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در شانه راه
۱۴	توقف اضطراری	۱۴	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	امکان دسترسی به کاربردهای اطراف
۱۵	حداقل فاصله معابر موازن هم رده	۱۵	۶۰۰۰ متر	۲۵۰۰ متر	۸۰۰ متر	۵۰۰ متر	-	-	-	حداقل عرض جزیره میانی معابر
۱۶	حداقل عرض جزیره میانی معابر	۱۶	۲	۳	۱/۸	-	-	-	-	مطالعات طرح جامع - تفصیلی شهر دزکرد

مأخذ: آینین ثامنه طراحی راه های شهری

## • مقررات شبکه معابر

در مورد معابر شهری که مشخصات فنی آنها در نقشه‌های طرح جامع - تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط

ذيل الاجرا مي باشد:

۱- عرض معابری که در نقشه‌های طرح جامع - تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدليل تفکیک یا تصویب مراجع

مسئول احداث می‌گردد تا عرض ۱۲ متر بن بست یا بن باز از جدول زیر محاسبه می‌گردد:

جدول شماره ۷: حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

حداقل عرض (متر)	طول (متر)	ردیف	
۶	تا ۵۰	۱	نیازمند
۸	تا ۱۰۰	۲	
بیش از ۱۰۰	بیش از ۱۰۰	۳	
در گذرها، بن بست بیش از ۵۰ متر باید دوربرگردان با ابعاد ۱۲*۱۲ متر در نظر گرفته شود.			
۸	تا ۱۰۰	۱	نیازمند
۱۰	تا ۲۰۰	۲	
۱۶-۱۲	تا ۲۵۰	۳	
۲۰-۱۲	تا ۶۰۰	۴	

ماخذ: آینین نامه طراحی راه‌های شهری

تبصره ۱: مطابق جدول فوق اگر عرض مورد نیاز بیش از ۱۲ متر باشد نقشه تفکیکی با پلان مسیر باید به تأیید

کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

تبصره ۲: منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه‌ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا (با پروانه) صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی‌های جدید و یا کوچه‌های جدید احداث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد.

تبصره ۳: معابری که در مناطق ساخته شده قرار دارند و در شبکه پیشنهادی طرح، عرض آنها مشخص نشده است. در صورت صدور پروانه مطابق ضوابط قبلی عرض اعلام شده در پروانه صادره ملاک عمل خواهد بود در غیر این صورت عرض گذر بر اساس طول کوچه از جدول فوق تعیین می‌گردد.

۱- طول معبر برای محاسبه عرض برابر فاصله حداقل بین انتهای کوچه تا یک تقاطع با عرض معبر بیشتر می‌باشد.

۲- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش‌بینی شده در طرح جامع - تفصیلی باشد

عرض موجود ملاک عمل خواهد بود.

۴- در بافت خالی و نقشه‌های جدید تفکیکی برای کوچه‌های بنست با طول بیشتر از ۵۰ متر اجرای دوربرگردن

ضروری است.

۵- اگر در تفکیک پلاک، معبر یا معاصری طراحی گردد که در شبکه ارتقاطی طرح تفصیلی نبوده ولی در امتداد معبر موجود قرار گیرد. عرض گذر براساس طول کل مطابق جدول فوق با یک درجه کاهش محاسبه می‌گردد. در صورتیکه عرض محاسباتی نیز با طول جدید بیش از عرض موجود باشد پلاکهای با عرض کمتر از عرض محاسباتی نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی می‌باشند.

تبصره: در صورت تعریض و فتح موجود مطابق بند فوق مالک پلاک تفکیکی جدید مکلف به پرداخت خسارت به فرخ روز به شهرداری و شهرداری موظف به پرداخت خسارت به فرخ روز به مالکین پلاکهای تعریضی به هنگام تعریض خواهند بود.

- پنهانی پیاده‌روها بهتر است بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۱.۵ الی ۳ متر، مناطق تجاری و مناطق اداری، ساختمانهای عمومی و مختلط تجاری و مسکونی ۲.۵ الی ۵ متر رعایت گردد.

- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی در طرح معبری پیش‌بینی نشده باشد، عرض مشخص شده از طرف شهرداری با استعلام از آب منطقه‌ای که مطمئناً منطبق بر حريم قانونی با توجه به دبی آن خواهد بود، ملاک عمل بوده و بعنوان محل عبور آب و مسیر پیاده محسوب می‌گردد.

- معاصری با شبیب زیاد که بصورت پلکانی اجرا شده‌اند و سواره‌رو نمی‌باشند، عرض معبر به دو صورت تعیین می‌گردد.

- برای کوچه‌های با طول کمتر از ۵۰ متر حداقل عرض دو متر.

- برای کوچه‌های با طول بیش از ۵۰ متر حداقل عرض سه متر.

تبصره: پلاکهایی که از اینگونه معاصر دسترسی دارند نیاز به پارکینگ نداشته و در زمان صدور پروانه مشمول ضوابط تأمین پارکینگ نخواهند بود.

- شبیب خیابانهای فرعی تا ۱۲ درصد، خیابانهای اصلی ۸ و جاده‌های سریع تا ۷ درصد تعیین می‌گردد.

- نقشه شبکه معابر پیشنهادی طرح از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهاي اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهییه خط پروژه به مقیاس ۱:۵۰۰ متر می باشد و در صورت مغایرت با طرح باید به تأیید کمیون ماده پنج برسد.

- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه معابر پیشنهادی طرح با مسیرهای مصوب قبلی مغایر باشد مسیر مشخص شده در شبکه جدید ملاک عمل بوده و بر اساس آن بایستی خط پروژه اصلاحی تهییه گردد.

- تعریض اکثر معابر از محور می باشد مگر آنها که در طرح مشخص شده باشد.

- برای پلاکهایی که تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می باشد سطح اشغال مطابق مساحت تعریض از محور تا سقف حداکثر ۵ درصد بیشتر از حد تعیین شده محاسبه گردد.

#### • پیخ و پوسته مورد نیاز در تقاطع های همسطح

- منظور از پیخ در تقاطع ها میزان بردگی گوشه های تقاطع های همسطح است. میزان پیخ بستگی به فاصله دید و بدنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

در تقاطع ها رانندگان وسایل نقلیه ای که می خواهند از مسیر فرعی به خیابان اصلی وارد شوند یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله مناسب وسایل نقلیه ای را که در خیابان اصلی در حال حرکت هستند بینند و با ارزیابی موقعیت این وسایل فرصت عبور ایمن تشخیص داده و از بروز تصادف در تقاطع جلوگیری نمایند. تأمین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می شود. به محدوده ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می شود.

بدین ترتیب از نظر هندسی مثلث دید مثلثی است که یک ضلع آن چشم راننده را به وسیله نقلیه ای که احتمال برخورد با آن را دارد وصل می کند و دو ضلع دیگر آن در امتداد ورودی های اصلی و فرعی تقاطع قرار دارند. یکی از فاکتورهای مهم دیگر در تأمین میدان دید، نوع کنترل تقاطع می باشد که معمولاً به دسته های زیر تقسیم می شوند:

الف: تقاطع هایی که با هیچ یک از علائم راهنمایی و رانندگی کنترل نمی شوند.

ب: تقاطع هایی که با تابلوی رعایت حق تقدم کنترل می شوند.

ج: تقاطع هایی که با چراگ راهنمایی کنترل می شوند.

با در نظر گرفتن مطالبات فوق برای تعیین طول پیخ در تقاطع‌های درون شهری تقاطع‌های شبکه طرح تفصیلی به دو دسته (تقاطع‌های ویژه و تقاطع‌های معمولی) تقسیم و چگونگی نحوه اجرای پیخ به شرح ذیل است:

#### • تقاطع‌های ویژه

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پیخ در آنها در نقشه شبکه معابر پیشنهادی مشخص شده است. لذا مقادیر پیشنهادی در جدول بر این تقاطع‌ها مرتبط نمی‌باشد.

#### • تقاطع‌های معمولی

- تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پیخ در آنها با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابط زیر تعیین می‌گردد:
- میزان پیخ برای تقاطع‌ها با زوایای ۵۰ تا ۷۰ و ۷۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول زیر بر اساس عرض معابر منقاطع نشان داده شده است.
  - در تقاطع‌هایی که بصورت میدان‌طراحی می‌شوند طول پیخ از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرای میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.
  - در اضافه اشکوب در صورتیکه از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پیخ با ضوابط جدید وجود نداشته باشد. رعایت پیخ جدید الزامی است. تشخیص مشکل سازه‌ای به عنوان عهده کمیته فنی مرکب از شهرداری، شورای شهر و مسکن و شهرسازی می‌باشد.
  - پیخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی مشین رو نیستند به طول ثابت ۱.۵ متر تعیین می‌گردد.
  - پیخ دوربر گردانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول ۱.۵ متر تعیین می‌شود.
  - پیخهای واقع در محل تقاطع معابر که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.
  - معابری که بن بست ترافیکی شده و دسترسی سواره به خیابان اصلی برای حفظ سلسله مراتب شبکه حذف گردیدند طول پیخ برابر ۳ متر در نظر گرفته می‌شود.
  - چنانچه تعیین پیخ بدلیل تداخل پیخها و یا اختلاف ارتفاع دو معبر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد موضوع با گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود تعیین پیخ به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

جدول شماره ۸: میزان حداقل پیغام و شعاع گردش زوایای تقاطع ۵۰-۷۰ درجه در بافت‌های پر و خالی

عرض گذر	۰-۱۱.۹	۱۲-۱۷.۹	۱۸-۲۴.۹	۲۰-۲۹.۹	۳۰-۳۶.۹	۳۵-۳۹.۹	۴۰-۴۵
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰
۱۰	۱۰	۹	۸.۰	۸	۷	۶	۴.۰
۱۷	۱۶	۱۴	۱۲	۱۱	۸	۰.۰	۱۸-۲۴.۹
۲۱	۱۹	۱۷	۱۳	۱۲	۸.۰	۰.۰	۲۰-۲۹.۹
۲۵	۲۲	۱۹	۱۷	۱۴	۹	۰.۰	۳۰-۳۶.۹
۲۹	۲۰	۲۲	۱۹	۱۶	۱۰	۰.۰	۳۵-۳۹.۹
۳۲	۲۹	۲۰	۲۱	۱۷	۱۰	۰.۰	۴۰-۴۵

مأخذ: آینین نامه طراحی راه‌های شهری

جدول شماره ۹: تعیین میزان حداقل و ترکیب ملث دید (پیغام) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۰-۱۱.۹	۱۲-۱۷.۹	۱۸-۲۴.۹	۲۰-۲۹.۹	۳۰-۳۶.۹	۳۵-۳۹.۹	۴۰-۴۵
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۹	۹	۸	۷.۰	۷	۰	۴	۱۲-۱۷.۹
۱۶	۱۴	۱۲	۱۰	۹	۷	۰	۱۸-۲۴.۹
۲۰	۱۷	۱۴	۱۲	۱۰	۷.۵	۰	۲۰-۲۹.۹
۲۴	۲۰	۱۷	۱۴	۱۰	۸	۰	۳۰-۳۶.۹
۲۷	۲۴	۲۰	۱۷	۱۴	۸	۰	۳۵-۳۹.۹
۳۰	۲۷	۲۴	۲۰	۱۶	۹	۰	۴۰-۴۵

مأخذ: آینین نامه طراحی راه‌های شهری

جدول شماره ۱۰: تعیین میزان حداقل و ترکیب ملث دید (پیغام) برای زوایای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۰-۱۱.۹	۱۲-۱۷.۹	۱۸-۲۴.۹	۲۰-۲۹.۹	۳۰-۳۶.۹	۳۵-۳۹.۹	۴۰-۴۵
۴.۰	۴.۰	۴.۰	۴.۰	۴.۰	۳.۰	۳	۰-۱۱.۹
۸	۸	۷	۶	۰.۰	۴	۳.۰	۱۲-۱۷.۹
۱۴	۱۲	۱۰	۸.۰	۷	۰.۵	۴.۰	۱۸-۲۴.۹
۱۶	۱۴	۱۲	۱۰	۸.۰	۶	۴.۰	۲۰-۲۹.۹
۱۷	۱۶	۱۴	۱۲	۱۰	۷	۴.۰	۳۰-۳۶.۹
۲۲	۱۹	۱۶	۱۴	۱۲	۸	۴.۰	۳۵-۳۹.۹
۲۵	۲۲	۱۸	۱۶	۱۴	۸	۴.۰	۴۰-۴۵

مأخذ: آینین نامه طراحی راه‌های شهری

- مقطع عرضی نمونه معابر بر اساس عرض و نقش به شرح ارائه شده در نقشه ذیل می‌باشد.

- مقاطع ارائه شده بعنوان مقاطع نمونه می‌باشد و طراحی مقطع عرضی معابر بر اساس شرایط خاص و نیازهای

ویژه معابر، متفاوت با مقاطع نمونه بلامانع است.

قشه شماره ۷: مقاطع عرضی شبکه معابر پیشنهادی

www.shahrsazionline.com

## ۱۹-۱-۲- ضوابط و مقررات شهرسازی ایجاد پارکینگ

### پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

پارکینگ‌های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته شده است و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعت و میهمانان می‌باشند و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت گرفته و عموم حق استفاده از آن را ندارند.

پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاهها و بانک‌ها و ... از این نوع می‌باشند.

## ۱۹-۱-۳- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

از تاریخ تصویب طرح جامع - تفصیلی صدور پرونده جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمانهای موجود موجود به پیش‌بینی حداقل تعداد محل‌های لازم پارکینگ براساس ضوابط طرح خواهد بود.

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

الف- استفاده از فضای پیلوت در محدوده سطح اشغال (همکف یا طبقات) و یا زیرزمین در کل عرصه (صد درصد) بصورت پارکینگ مستقیم.

ب- در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ رو باز می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

ج- محل‌های لازم پارکینگ برای مجتمع‌های آپارتمانی و کاربری‌های مختلط تجاری- مسکونی، تجاری- اداری و کاربری‌های عمومی می‌تواند در زمین دیگری پیش‌بینی گردد (با تائید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج).

تبصره ۱- حداقل فاصله پارکینگ تا مجتمع‌های آپارتمانی ۷۵ متر، کاربری‌های تجاری محله‌ای و نواری، مختلط تجاری- مسکونی ۱۰۰ متر، تجاری شهری (پاساژها) و اداری ۱۵۰ متر و کاربری‌های عمومی 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 می‌بایست در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج شود.

د) در ساختمانهایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می‌آید مانند ساختمانهایی که طبقات بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است، می‌بایست تعداد محل‌های پارکینگ لازم براساس ضوابط مربوط به هر کاربری محاسبه و بصورت مجموعه احداث شود.

مجتمع‌های مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف می‌توانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق احداث یک پارکینگ دسته جمعی توسط متقاضی بر طرف نمایند. در صورتیکه پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل قرار می‌گیرد. در مورد فعالیت‌هایی که میزان پارکینگ آن ذکر نشده، سازمان مجری طرح می‌بایست بر اساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم را جهت تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده پنج اعلام نماید.

تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای کاربری‌های مختلف در جدول زیر نشان داده شده است.

جدول شماره ۱۱: حداقل پارکینگ‌های مورد نیاز برای کاربری‌های مختلف

پارکینگ مورد نیاز( واحد)	توضیح	کاربری
یک	کمتر یا مساوی ۱۵۰ متر مربع زیربنای	مسکونی
دو	بیش از ۱۵۰ متر مربع زیربنای	
۰/۷۵	مجتمع‌های آپارتمانی با زیربنای ۶۰ متر مربع یا کمتر به ازاء هر واحد مسکونی احداثی	
یک	تا ۲۴ متر مربع زیربنای تجاری بدون احتساب نیم طبقه	تجاری
یک	بیش از ۲۴ متر مربع زیربنای بدرازه هر یک تا ۲۴ متر مربع بنای مازاد	
دو	واحدهای آپارتمانی تجاری به ازاء هر واحد تا ۵۰ متر مربع زیربنای	
یک	واحدهای آپارتمانی تجاری با بیش از ۵۰ متر مربع زیربنای برای هر یک تا ۴۰ متر مربع مازاد	اداری و نهادها
یک	به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل	
یک	مراکز بهداشت به ازاء هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل	
یک	کلینیک‌ها به ازاء هر ۴۰ متر مربع زیربنای کل	بهداشتی درمانی
دو	مطب اطباء به ازاء هر مطب	
یک	به ازاء هر ۴ نفره خصوصی	
یک	به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای گرماهه عمومی	بیمارستانها
یک	به ازاء هر اطاق یک تختی	
یکوئیم	به ازاء هر اطاق دو تختی	
نیم	اطاق عمومی	آموزشی
یک	مهد کودک و کودکستانها برای هر ۱۰ کودک	
یک و نیم	دبستان و راهنمایی به ازاء هر کلاس	
دو	هستانها و مرکز پیش دانشگاهی به ازاء هر کلاس	ورزشی
یک	مراکز آموزش عالی، انتیتیوها و دانشکده‌ها به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل	
یک	باشگاه برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل	

یک	سالن ورزشی بدون تماشاجی برای هر ۸۰ مترمربع سطح سالن	
یک	سالن ورزشی با تماشاجی علاوه بر سطح قبلی برای هر ۱۵ صندلی تماشاجی	
یک	استخر، برای هر ۳ رختگان	
یک	استادیوم ورزشی با تماشاجی برای هر ۲۵۰ مترمربع سطح ورزشگاه	
یک	رسوران برای هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل	پذیرایی و جهانگردی
یک	هتل دو و سه ستاره برای هر سه تخت	
یک	هتل چهار و پنج ستاره برای هر دو تخت	
یک	پارک محله‌ای برای هر ۶۰۰ مترمربع زمین	پارک تجلیل شده
یک	پارک ناحیه‌ای برای هر ۳۰۰ مترمربع زمین	
یک	پارک شهری برای هر ۲۵۰ مترمربع زمین	
یک	شهر بازی برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین	
یک	کتابخانه، موزه برای هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل	فرهنگی
یک	سینما برای هر ۸ صندلی	
یک	تالار اجتماعات برای هر ۸۰ مترمربع کل زیربنای کل	
یک	مسجد، حسینیه، امامزاده برای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای کل	تأسیسات منذهبی
یک	مصلی برای هر ۳۰۰ مترمربع زیربنای کل	
یک	کارگاهها و کارخانجات برای هر ۴۰۰ مترمربع زیربنای کل	تأسیسات صنعتی
یک	انبارها، نایشگاهها برای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای کل	

مأخذ: آینه نامه طراحی راه های شهری

## ۲-۱۹-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

- پارکینگهای عمومی به پارکینگهایی اطلاق می شود که توسط شهرداری و یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگها در قسمت های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.
- در توسعه های جدید شهری و بازسازی بافت های قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح حریمی شهری باید در نظر گرفته شود. لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می پردازیم.
- انتخاب محل مناسب برای پارکینگ های عمومی

توجه شود که محل احداث پارکینگ های عمومی به کاربریهایی که مراجعت آنها توقف کوتاه تری دارند (نظیر بانک و داروخانه و ...) نزدیک تر باشد و برای توقف های متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریها نظیر ورزشگاهها، بیمارستانها و ... می توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت.

برای اتصال پارکینگ به شبکه معابر 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 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 عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید، باید از ۹ متر تجاوز نماید.

ب- در موقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می‌باشد، راههای ورودی و خروجی می‌بایست بوسیله یک جدول جداکننده، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.

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

#### • نحوه قراردادن محل پارکها در پارکینگ‌های عمومی

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

۱- راههای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرند.

۲- نقاط تقاطع راهرو با یکدیگر حداقل باشد.

۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیل‌ها، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده‌ماهی‌ها کمتر از ۳۰ متر باشد.

۴- سطوحی که برای پارکینگ باید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد (جلوگیری از پارک غیرمجاز).

۵- در راهروی یک طرفه اگر جهت گردش داخلی برخلاف جهت حرکت عربه‌های ساعت باشد، رانندگان دید بهتری دارند.

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

۸- از نظر تخلیه آبهای سطحی، سطح پارکینگ شبیه معادل یک یا دو درصد داشته باشد.

## فصل سوم:

# ضوابط و مقررات مربوط به حرم شهر

### ۳- ضوابط و مقررات مربوط به حريم

#### ۱-۳- محدوده حريم شهر و تقاطع تعریف کننده

براساس تعریف ذکر شده در ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حريم شهر، روستا و شهر ک مصوب ۱۴/۱۰/۱۳۸۴، محدوده حريم شهر عبارت از محدوده ای از اراضی پیرامونی و بالافصل محدوده خدماتی شهر است که در آن شهرداری شهر قوان کنترل و نظارت را داشته و از نقطه نظر قانونی محدوده آن باید بیشتر از پنج برابر محدوده خدماتی شهر باشد و در ضمن از مرز تقسیمات سیاسی شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید.

حريم شهر دژکرد مساحتی بالغ بر ۷۱۲.۸ هکتار (بدون احتساب محدوده ۱۵۳.۵ هکتار پیشنهادی شهر) دارد که تقریباً ۶.۴ برابر محدوده پیشنهادی شهر است این حريم به شکل یک چند ضلعی نامنظم می باشد که رئوس و اضلاع آن تا حد ممکن منطبق بر عوارض طبیعی و مصنوع تعیین گردیده است. مختصات هر یک از تقاطع حريم در نقشه زیر مشخص می باشد.

نقشه شماره ۸: حريم پیشنهادی شهر دزکرد

www.shahrsazionline.com

## ۲-۳- ضوابط و مقررات عام

بطور کامل ضوابط و مقررات حريم شهر دژکرد، منطبق با ساختار و پیشنهادات ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حريم شهر، روستا و شهرک و نحوه استقرار کاربریها، و تعیین ساختار سازه ها مصوب ۱۴/۱۰/۸۴، به سه دسته فعالیت مشروط و ممنوع قابل دسته بندی است:

### ۱- فعالیت های مجاز

در محدوده حريم شهر دژکرد پیشنهاد می شود که در این رابطه ضوابط و مقررات عام و فرآگیر آنها و همچنین ضوابط و مقررات خاص هر یک از این دسته ها به شرح زیر ارائه گردد:

### ۱-۲-۳- فعالیت های مجاز

فعالیت های مجاز در حريم شهر دژکرد، عبارتنداز:

- کشاورزی و باعذرای بصورت مکانیزه و سنتی
- کشت دیم در اراضی با شیب کمتر از ۱۵٪
- احداث واحدهای مکانیزه و یا سنتی دامداری با حداقل مساحت ۵۰۰۰ متر مربع
- تبصره: ایجاد واحدهای دامداری با مساحت بیش از ۵۰ متر مربع مشروط به اخذ مجوز از سازمان محیط زیست، و سایر ارگانهای ذیر بطری.
- ایجاد واحدهای راهها و شبکه های ارتباطی اعم از برون شهری و روستایی، بین شهری، کمر بندی، ایل راه عشایری و...، با رعایت ضوابط و مقررات و آیین نامه ضوابط حفظ حريم و اراضی مجاور راهها.
- ایجاد تأسیسات آبی نظیر استخر های آب کشاورزی، استخر های تغذیه مصنوعی، تأسیسات مهار سیلاب، سیل بند، بند های انحرافی و...
- احداث و ایجاد خطوط انتقال نیرو و زیر ساختها اعم از برق، گاز، آب، تلفن و...
- ایجاد واحدهای مجمعنگاری پرورش طیور، مرغداری، زنبورداری، پرورش شتر مرغ و... با مساحت حداقل ۵۰۰۰ متر مربع به شیوه سنتی و یا مکانیزه

تبصره: ایجاد مرکز پرورش طیور، مرغداری، پرورش شتر مرغ و... با مساحت بیشتر از ۵۰۰۰ متر مربع مشروط به اخذ مجوزهای لازم از ادارات محیط زیست و سایر ارگانهای ذیر بطری باشد.

- ایجاد تجهیزات و تأسیسات عمومی و دولتی جهت تأمین نیازمندیهای خدماتی با تایید سازمانهای مرتبط مشروط

بر اینکه تأسیسات مذکور قادر واحدهای مسکونی باشد.

- پارکهای طبیعی

- گلخانه و انبارهای مربوط به تأسیسات مجاز برای این منطقه

- تأسیسات آموزشی، بهداشتی، تجاری و کارگاههای حرفه‌ای فقط در محدوده روستاه و متناسب با احتیاجات

ساکنین روستاهای منطقه حريم

- تأسیسات صنعتی وابسته به کشاورزی، دامداری، مرغداری و انبار و تأسیسات مربوط به بسته بندی تولیدات

کشاورزی و باudاری، تولید و پاستوریزه کردن مواد لبنی و...

- حريم های طبیعی و مصنوعی

- اراضی حفاظت شده

- کشتارگاههای صنعتی و نیمه صنعتی

### ۲-۲-۳ - ضوابط مربوط به تقییک زمین در حريم شهر

تقییک زمین در حريم در چهار چوب ضوابط زیر امکان پذیر است:

- رعایت حداقل تقییک در داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی یا بهسازی طبق طرحهای مصوب مربوطه ضروری است.

- تقییک اراضی مسکونی واقع در محدوده کالبدی روستاهای واقع در این محدوده بر اساس عرف روستاه و ضوابط سازمانها و ارگانهای ذیر بسط مجاز است.

- تقییک اراضی جهت سایر استفاده ها باید با رعایت قوانین و ضوابط و مقررات بخش های ذیر بسط و رعایت اساس طرح جامع - تفصیلی انجام گیرد.

- تقییک اراضی زراعی و باغات جهت احداث سایر تأسیسات حوزه های عملکردی مجاز در حريم شهر با رعایت مفاد قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات امکان پذیر خواهد بود.

- تفکیک اراضی برای کاربریهای مجاز وابسته به ارگانهای مختلف (کشاورزی - صنایع و...) طبق ضوابط ارگانهای مربوطه صورت گیرد.

- حداقل تفکیک اراضی جهت فعالیتهای صنایع وابسته به کشاورزی مانند دامپروری و مرغداری حداقل ۲۵۰۰ متر مربع، با غداری ۲ هکتار، کشاورزی ۱۰ هکتار، اراضی دیم حداقل ۲۰ هکتار می باشد، که با اجازه اداره مربوطه و طبق ضوابط آنها مجاز می باشد.

- در تفکیک اراضی هر یک از قطعات تفکیک شده باید حداقل به یک کنارگذر عام با عرض حداقل ۸ متر دسترسی داشته باشد.

- مالکین اراضی بزرگتر از ۱.۵ هکتار علاوه بر رعایت دسترسی، عرض گذرگاهها یا اراضی با محدودیت بلاعوض حداقل ۱۲ درصد سطح کل زمین (به جز گذرگاه یا اراضی با محدودیت استفاده) یا قیمت معادل آن جهت تأمین زمین خدمات آموزشی، بهداشتی، فضای سبز و باز و غیره، طبق طرح جامع خواهد بود.

- مالک موظف است پیش از تفکیک قطعات بین بینی شده در طرح، سرمایه گذاری برای تأسیسات عام المنفعه شهری از قبیل احداث شبکه های عبور و مرور، تأسیسات آموزشی، بهداشتی، پارکهای محلی و مراکز تجاری و... را طبق طرح به پایان برساند.

تبصره ۱- سرمایه گذاری در امر تأسیسات در صورتی که احانت مالک صورت نگیرد باید توسط شرکتی باشد که مالک، ضمانت اجرای تأسیسات را به وسیله شرکت مزبور تعهد کند.

- مالک ملک موظف است پیش از تفکیک اراضی، موافقت مسئول تأمین ابیه، برق و... و شهرداری را در مورد تأمین کلیه تجهیزات شهری واقع در ملک مورد نظر تأمین نماید.

- مالک موظف است به هنگام احداث تأسیسات عام المنفعه کلیه خطوط اصلی ارتباطی و تأسیسات و تجهیزات شهری را در رابطه با طرحهای مجاور رعایت نماید.

- در اراضی کوچکتر از ۱.۵ هکتار، مالک به هنگام تفکیک موظف است حداقل ۶ درصد سطح کل زمین (بدون گذرگاه یا اراضی با محدودیت استفاده) یا قیمت معادل آن را جهت تأمین خدمات آموزشی، بهداشتی و... طبق طرحهای جامع - تفصیلی بصورت بلاعوض واگذار نماید.

## - هر گونه تقییک اراضی کشاورزی و باغات واقع در محدوده قانونی منوط به رعایت ضوابط مربوط به

دستورالعمل حفظ باغات و اراضی کشاورزی موضوع مواد ۱۴ و ۶۳ قانون زمین شهری می باشد.<sup>۳</sup>

<sup>۳</sup> دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افزار و تسمیه و تنکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا حريم قرار داشته باشد به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرتع تصویب طرح هادی و همراه با نحوه تأیین خدمات لازم مورد تصمیم گیری 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 قانونی:

۱- فضای سبز عمومی: باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری بصورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشد یا نباشد) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- باغ مسکونی: باغاتی که قادر کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشد قابل تبدیل به منطقه باغ- مسکونی با ضوابط تنکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند.

۱-۲- حداقل تقییک، افزار و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی  $\frac{1}{3}$  درصد و حداقل سطح اشغال ۱۰٪ در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تقییکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می شود:

۲-۱- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم  $\frac{1}{30}$  تراکم ساختمانی  $\frac{1}{3}$  حداقل سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

۲-۲- در قطعات تقییکی ۵۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم  $\frac{1}{5}$  تراکم ساختمانی  $\frac{1}{5}$  حداقل سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

تبصره ۱: باغات تقییک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز این ضابطه ۱.۲ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداقل 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  $\frac{1}{4}$  متر،  $\frac{1}{4}$  متر،  $\frac{1}{4}$  متر،  $\frac{1}{4}$  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 قسمه 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 باشند، حالت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حداقل  $\frac{1}{15}$  درصد سطح اشغال و  $\frac{1}{40}$  درصد تراکم در تمام این بلامانع است.

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تقییک مربوط به قطعات بزرگتر، موضوع بندهای ۲-۲ و ۳-۲ هر گونه تقییک بعدی منوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تقییکی قید شود.

۳- مسکونی: مالکین منطقه باغ مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری  $\frac{1}{70}$  درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری بصورت رایگان به شهرداری باشند می توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ- مسکونی از انواع منطقه بندهای مسکونی استفاده کنند، مشروط به اینکه:

- سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً بصورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می کنند از  $\frac{1}{20}$  هزار مترمربع کمتر نباشد.

- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی الامکان بصورت یکپارچه باشد.

- ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۷۱/۲/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه بندي مسکونی شهرها ضوابط زیر را رعایت نمایند:

۱- منطقه تک خانواری- با رعایت ضوابط.

۲- منطقه چند خانواری حداقل تقییک، افزار و تقسیم  $\frac{500}{500}$  مترمربع و حداقل تراکم  $\frac{80}{80}$ ٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از  $\frac{1000}{1000}$  مترمربع حداقل  $\frac{100}{100}$ ٪.

۳- منطقه آپارتمانی حداقل تقییک، افزار و تقسیم  $\frac{100}{100}$  مترمربع با تراکم  $\frac{100}{100}$ ٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از  $\frac{2000}{2000}$  مترمربع حداقل  $\frac{120}{120}$ ٪.

تبصره ۱: در حالتی که سطح باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از  $\frac{20}{20}$  هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه بندي مسکونی همچوی مجاز است.

چنانچه تغییر کاربری باغات و اراضی کشاورزی در خارج از محدوده قانونی شهرها ضروری باشد، مطابق

تصویبه ۳۱ / خرداد / ۱۳۷۴ امکان پذیر خواهد بود.<sup>۴</sup>

(۱) بمنظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، تغییر کاربری در خارج از محدوده شهرها و شهرکها جز

در موارد ضروری منوع می باشد.

تبصره ۱- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی و باغها به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت توانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت جهاد کشاورزی تشکیل می شود، محاول می گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد معتبر خواهد بود. و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲: اراضی واگذار شده بر اساس این بند غیر قابل تبدیل به کاربری مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده و چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بالا فصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی مورد نیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

ب- باغات داخل حريم استحفاظی:

- حداقل تقییک ۲ هکتار

- در هر قطعه باغ احداث یک واحد مسکونی با حداکثر سطح اشغال ۱۵۰ متر مربع در ۲ طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز می باشد.

تبصره: در باغات موجود کوچکتر از حد نصاب فوق احداث ساختمان به شرح زیر مجاز می باشد:

- کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع حداکثر ۵۰ متر مربع

- تا ۵۰۰۰ متر مربع حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ متر مربع در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین.

- بزرگتر از ۵۰۰ متر مربع حداکثر سطح اشغال ۱۵۰ متر مربع در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین.

ج- اراضی کشاورزی یا آیش محدوده قانونی

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که قادر 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 قشنه در حنکاری باغ نیز هرراه با قشنه های تقییک 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 بندي و تقییک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مورخ ۶۹/۱۰/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تاز مانی که مالکین قصد تقییک و ساختمان سازی ندارند می توانند از ضوابط مشابه اراضی کشاورزی داخل محدوده استحفاظی استفاده نمایند.

د- اراضی کشاورزی یا آیش داخل حريم استحفاظی

- حداقل تقییک اراضی شالیزار ۵ هکتار

- حداقل اراضی زراعی غیر شالیزار ۱۰ هکتار

- حداقل اراضی زراعی دیم ۲۰ هکتار

<sup>۴</sup>- مجموعه کامل قوانین شهرداری و شورای اسلامی، ۱۳۷۴ قانون حفظ کاربری زراعی و باغهای مصوب ۳۱ خرداد ۷۴، ص ۱۱۳۴

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها، وزارت جهاد کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاهای طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد، مجاز می باشد.

تبصره ۳- اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی مکلفند در موارد تقییک اراضی زراعی باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها از وزارت جهاد کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

ماده ۲- در مواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد. نحوه تقسیم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعی و باغهای سکونت مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت جهاد کشاورزی مشخص می نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهر را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده نماید. تغییر کاربری اراضی و باغهای موجود در داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل برساند.<sup>۰</sup>

ماده ۳- مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که غیر مجاز اراضی زراعی و باغها را تغییر کاربری دهند، علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جراید نقدی تا سه برابر بھای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد. در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد. وزارت جهاد کشاورزی موظف است پرونده های مختلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسان 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 نماید.

<sup>۰</sup> قانون حفظ کاربری اراضی و باغها شامل ۶ ماده و ۷ تبصره می باشد که در اینجا فقط دو ماه و تبصره های مربوط به آن ذکر شده است.

تبصره ۱- سازمانها و موسسات و شرکتهای دولتی و شهیداریها و نهادهای عمومی و شرکتها و موسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است، نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

تبصره ۲- هر یک از کارکنان دولت و شهیداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند به جزای تقدی تاسه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انصال دائم از خدمات دولتی و شهیداریها محکوم خواهند شد. سر دفتران مختلف نیز به شش ماه تا دو سال تعليق از خدمت محکوم خواهند شد.

### ۳-۲-۳- ضوابط مربوط به ساخت و ساز در اراضی حريم (حريم شهر)

ایجاد هرگونه تأسیسات در حريم شهر فقط در صورت رعایت نکات زیر مجاز است:

- رعایت کلیه قوانین و آیین نامهای مربوط به محیط زیست

- رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان

- رعایت حريم نسبت به جاده ها، رودخانه ها، حنگلهای نهرهای عمومی، قنوات و چاههای عمیق و نیمه عمیق، چشمهای مسیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه ها و تأسیسات مخابراتی، لوله های انتقال گاز و نفت و پلها و تونلهای واقع در مسیر جاده های تأسیسات عمرانی لوله ها و کانالهای مجموعه شبکه آبرسانی، تأسیسات تصفیه خانه آب و فاضلاب، سیل بند و سیل کنیه، تأسیسات نظامی و انتظامی، ابنيه و آثار تاریخی و سایر تأسیسات عمومی و غیره بر اساس ضوابط و مقررات مصوب مراجعت گردید.

- حفظ اراضی کشاورزی و جلوگیری از واگذاری اراضی کشاورزی بهای مصارف دیگر

- رعایت ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه ها و آتش سوزی و استحکام بنایها

- تأمین تأسیسات ضروری (آب، برق و ...) بنا بر گواهی وزارت نیرو، سازمان آب منطقه ای استان و سایر مراجعت گردید.

- تأمین دسترسیهای لازم متناسب با موقعیت محل و بر طبق ضوابط و مقررات طرح جامع.

- احرار از مالکیت یا ارائه سند واگذاری از جانب سازمان ذیصلاح مربوطه الزامی است.

- منظور داشتن گذرگاه متناسب با موقعیت محل بر طبق ضوابط و مقررات وزرات راه و ترابری

- جهت ایجاد و احداث واحدهای صنعتی که مجوز لازم را از مراجع مربوطه گرفته اند اخذ پروانه ساخت و ساز از طرف شهرداری نیز الزامی است.

- در محدوده های صنعتی احداث ساختمان اداری تا حد دو طبقه (بدون احتساب پیلوت وزیر زمین) بلامانع می باشد. در صورت نیاز بیش از مقدار فوق، امکان افزایش طبقات تا ۴ طبقه با پرداخت عوارض توسعه واحد مجوزهای قانونی مجاز خواهد بود.

#### ۴-۲-۳- ضوابط و مقررات مربوط به پهنی بندی کاربری اراضی در حريم

حريم شهر مساحتی بالغ بر ۸۶۶.۳ هکتار (محدوده پیشنهادی شهر ۱۵۳.۵ هکتار) دارد که ۴.۶ برابر محدوده پیشنهادی شهر است این حريم به شکل یک چند ضلعی نامنظم می باشد که رئوس و اضلاع آن تا حد ممکن منطبق بر عوارض طبیعی و مصنوع تعیین گردیده است. مهمترین کاربریهای تشکیل دهنده حريم شهر، به لحاظ فراوانی شامل اراضی زراعت و باغی و ارتفاعات می باشد.

جدول شماره ۱۲: کاربریهای تشکیل دهنده داخل حريم طرح جامع شهر دزکر (افق طرح سال ۱۴۰۴)

درصد	مساحت(هکتار)	کاربری حريم
۲۰.۵	۱۷۷.۷	اراضی کشاورزی
۲۱.۲	۱۸۴.۰	اراضی باudاری
۲۱	۱۸۱.۴	اراضی بایر و ارتفاعات
۰.۴	۳.۳	مسیل و حراام
۴.۲	۳۶	معابر و حراام
۰.۷	۷.۹	محدوده روستا
۶.۲	۵۳.۰	پارک شهری
۱۷.۷	۱۵۳.۶	محدوده شهر
۷.۱	۶۱.۸	حريم ۲۵ ساله منابع آب
۱	۸.۴	سبزه حفاظتی
۱۰۰	۸۶۶.۳	حريم پیشنهادی

مأخذ: محاسبات مشاور

منطقه بندی اراضی حريم شهر و ضوابط استقرار کاربری در مناطق مختلف آن مطابق منطقه بندی و ضوابط ارائه شده در طرح جامع ناحیه شمال است. حريم شهر طبق ماده ۲ قانون تعريف محدوده ها و حريم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها تحت نظارت دقیق شهرداری دزکر دارد. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حريم شهرها مجاز شناخته شده و حفاظت از حريم به استثنای شهرکهای صنعتی که در هر حال از محدوده قانونی و حريم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند به

عهده شهرداری می باشد. تقشه این منطقه بندی و جدول نحوه استفاده از اراضی در این مناطق به همراه توضیحات مربوطه به تفکیک استفاده های مجاز (سازگار)، استفاده های مشروط و استفاده های ممنوع (ناسازگار) در ادامه گزارش ارائه گردیده است. لازم به ذکر است در طرح ناحیه ای گستره ناحیه به ۶ منطقه بعلاوه تقاطع سکونتگاهی به شرح زیر تقسیم بندی گردیده که محدوده حريم شهر بخشی از این مناطق را شامل می گردد:

الف - منطقه مناسب کشت آبی و باغات.

ب - منطقه مناسب کشت دیم.

پ - منطقه مناسب مرتعداری.

ت - منطقه توریسم و گردشگری و مجوزهای استقرار تاسیسات وابسته به توریسم.

ث - منطقه صنعتی و محورهای استقرار صنایع کارخانه ای.

نحوه استفاده از اراضی در هر یک از مناطق فوق الذکر به شرح ادامه گزارش می باشد.

#### ۳-۲-۱-۴-۱- نحوه استفاده از اراضی در منطقه مناسب کشاورزی و باغات

- استفاده های مجاز (سازگار)

- کشاورزی و شکار.

- کاشت محصولات سالانه و دائمی و سبزی کاری و باغبانی

- کاشت محصولات توان با دامداری در بهره برداری خانوار.

- استفاده های مشروط

- پرورش حیوانات نظیر (گاو، شتر مرغ، کرم ابریشم، زنبور عسل و...) در صورت عدم استقرار در منطقه عملکردی مراقب مجاز است.

- خدمات کشاورزی و دامپروری در صورتیکه در سطوح کوچک صورت گیرد بلامانع می باشد در غیر این صورت باید زیر نظر سازمان ذیربط و به تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان برسد.

- جنگلداری و مرتعداری در صورت عدم امکان در منطقه عملکردی مراقب و جنگلداری مجاز است.

- صید و پرورش و تکثیر حیوانات آبزی در اراضی کنار رودخانه ها و عدم استفاده از حقابه کشاورزی در الگوی کشت با نظر امور آب استان بلامانع است.

- استخراج سنگهای فلزی مشروط به داشتن توجیه اقتصادی و زیست محیطی که به تایید کارگر و مسکن و شهرسازی استان بر سد بلامانع است.

- استخراج سایر سنگهای معدنی نظیر (شن و ماسه، خاک رسی، نمک و ...) مشروط به رای حفاظت محیط زیست و تایید سازمانهای ذیر بطری و حفظ حريم بلامانع است.

- صنایع مواد غذایی و آشامیدنی (کشتار دام و طیور، تولید لبندیات، غلات و بسته بندی مواد غذایی، کنسانتره، آب میوه و ...) در صورت عدم استقرار در منطقه صنایع و تایید کارگر و مسکن و شهرسازی استان بلامانع است.

- کشت و صنعت بر اساس مصوبه شماره ۳-۵۷۳ مورخه ۲۳/۲/۷۰ منوط به تایید سازمان حفاظت محیط زیست بلامانع است.

- تأمین برق و گاز و بخار آب (تولید، انتقال و توزیع برق و گاز) در ابعاد کوچک بلامانع است در غیر این صورت ضرورت دارد در محدوده سایر اراضی احدها شود.

- جمع آوری و تصفیه و توزیع آب در صورت نیاز به سطوح کوچک و تایید سازمانهای مربوطه.

- ساخت و ساز در سطوح کوچک که در ارتباط با کشت‌های منطقه باشد، بلامانع است.

- احداث ساختمان و یا قسمتهایی از آن شامل تغییرات و اضافات و تعمیرات مشروط به اینکه در سطوح کوچک صورت گیرد و در ارتباط با کشت‌های منطقه باشد، بلامانع است.

- تاسیسات ساختمان (لوله کشی، برق، آب، گاز و ...) در ابعاد کوچک در صورت اخذ تاییدیه از سازمانهای ذیر بطری بلامانع است.

- هتل و رستوران (اردوگاهها و محلهای صرف غذا و ...) با حفظ حريم جاده در صورتیکه در سطوح کوچک احداث شود و با اخذ تاییدیه از سازمانهای ذیر بطری باشد بلامانع است.

- در زمینه حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات شامل حمل و نقل زمینی و یا از طریق لوله همچنین بصورت بزرگراه و در محدوده دشت نیاز به توجیه اقتصادی و زیست محیطی دارد.

#### • استفاده های منوع (ناسازگار)

- استخراج نفت خام و گاز طبیعی و فعالیتهای خدمات جنبی استخراجی نفت و گاز به استثنای بررسیهای اکتشافی در صورت عدم امکان دسترسی از اراضی دیگر به معدن که باید به تصویب کارگر و مسکن و شهرسازی استان بر سد.

- تولید منسوجات (ریسندگی، تولید قالی، قالیچه و پوشک و...) به استثنای اراضی درجه ۳ کشاورزی و با تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان، ممنوع است.
- تولید پوشک و عمل آوردن و رنگ کردن پوست خردar به استثنای اراضی درجه ۳ کشاورزی که به تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان رسیده باشد، ممنوع است.
- دباغی و عمل آوردن چرم و ساخت کیف، چمدان، زین ویراق و تولید کفش به استثنای اراضی درجه ۳ کشاورزی و با تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان، ممنوع است.
- تولید چوب و محصولات چوبی و چوب پنبه - غیر از مبلمان - ساخت کالا از نی و مواد حصیری، تولید کاغذ و محصولات کاغذی و همچنین انتشار و چاپ و تکثیر رسانه های ضبط شده با استثنای اراضی درجه ۳ کشاورزی و با تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان، ممنوع است.
- صنایع تولید مواد و محصولات شیمیایی (سموم، پاک کننده ها، دارویی، رنگ و روغن) به استثنای اراضی درجه ۳ کشاورزی و با تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان، ممنوع است.
- تولید سایر محصولات کانی غیر فلزی و محصولات شیشه ای، سرامیکی، سیمان، سنگ بری، آجر پزی تولید فلزات اساسی (آهن، فولاد، فلزات گرانبهای آلومینیوم و ریخته گری فلزات) محصولات فلزی فابریکی بجز ماشین آلات و تجهیزات، تولید ماشین آلات و تجهیزات طبقه بندی نشده و تولید ماشین آلات اداری و حسابگر و محاسباتی به استثنای اراضی درجه ۳ کشاورزی که به تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان رسیده باشد، ممنوع است.
- همچنین تولید محصولات زیر به استثنای آن دسته که در اراضی درجه ۳ کشاورزی صورت گرفته و به تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان رسیده، ممنوع است.
- تولید رادیو و تلویزیون و دستگاههای وسایل ارتباطی.
- تولید ابزار پزشکی و اپتیکی، ابزار دقیق و ساعتها مچی و انواع دیگر ساعت.
- تولید مبلمان مصنوعات طبقه بندی نشده در جایی دیگر.
- بازیافت (ضایعات فلزی و غیر فلزی) ممنوع بوده مگر درسطوح کوچک و برای ایجاد اشتغال محلی که به تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان رسیده باشد.
- آماده سازی زمین به استثنای کشت و صنعتها به شکل متر اكم ممنوع است.

\* موارد ممنوعه زیر در محدوده شهری چنانچه با ضوابط و مقررات طرح تهیه شده، برای آن شهر همخوانی

داشته باشد، بلامانع می باشد:

- ۱- فروش و نگهداری و تعمیر وسایل تقلیه و موتورسیکلت و خرده فروشی سوخت.
- ۲- عمدہ فروشی و حق العمل کاری به جز در مورد وسایل تقلیه موتوری و موتور.
- ۳- خرده فروشی بجز خرده فروشی وسایل تقلیه موتوری و موتورسیکلت و تعمیر کالاهاي شخصی و خانگی.

- ۴- کرایه دادن ماشین آلات و تجهیزات بدون اپراتور و کرایه دادن کالاهاي شخصی و خانگی.
- ۵- سایر فعالیتهاي کار و کسب مانند میادین فروش میوه و تره بار، نمایشگاهها (باستثنای اراضی درجه ۳ کشاورزی و تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان).

\* موارد ممنوعه زیر در سطوح کوچک بلامانع، در غیر آن با نظر سازمان ذیربط و تایید کارگروه مسکن و

شهرسازی استان:

- ۱- فعالیت سازمانهای دارای عضو طبقه بندی نشده در جایی دیگر.
- ۲- فعالیتهاي تفریحی و فرهنگی و ورزشی و توریستی.
- ۳- سایر فعالیتهاي خدماتی.
- ۴- خانوارهای معمولی دارای مستخدم.
- ۵- دفاتر مرکزی، شرکتها و کارخانه ها.
- ۶- ادارات مرکزی بنیادها.
- ۷- سازمانها و هیئت‌های برون مرزی.

پ - نحوه استفاده از اراضی در منطقه مناسب متعاری:

#### • استفاده‌های مجاز (سازگار)

- پرورش حیوانات (گاو، شتر مرغ، کرم ابریشم، زنبور عسل و...).
- کاشت محصولات توام با دامداری در بهره برداری های خانوار.
- خدمات کشاورزی و دامپروری.
- جنگلداری و متعاری.

- صید پرورش و تکثیر حیوانات آبزی.
  - استخراج سایر سنگهای معدنی (شن و ماسه، خاک رسی، نمک و...).
  - صنایع مواد غذایی و آشامیدنی (کشتار دام و طیور، تولید لبیات، غلات، بسته بندی مواد غذایی، کنسانتره، آبمیوه و نوشابه و...).
  - استخراج سایر سنگهای معدنی (شن و ماسه، خاک رسی و نمک و...).
  - تولید محصولات از توتون و تباکو- سیگار.
  - تولید کاغذ و محصولات کاغذی.
  - تولید ماشین آلات اداری و حسابگر و محاسباتی در صورت نیاز به سطوح کوچک مجاز است.
  - تولید رادیو و تلویزیون و دستگاهها و وسایل ارتباطی در صورت نیاز به سطوح کوچک مجاز است.
  - تولید ابزار پزشکی و اپتیکی، ابزار دقیق و ساعتهاي مچی و انواع دیگر ساعت.
  - تولید مبلمان و مصنوعات طبقه بندی نشده در جای دیگر.
  - کشت و صنعت با تایید سازمان حفاظت محیط زیست.
  - تأمین برق و گاز و بخار آب گرم (تولید، انتقال و توزیع برق و گاز) در مسیر آبراهه و محدوده های پر باد و دره های باریک استقرار توربین بادی و آبی پیشنهادی شود.
  - تاسیسات ساختمان (لوله کشی، برق، آب و گاز و...).
  - احداث هتل و رستوران (اردوگاهها و محلهای صرف غذا و...) با مر نظر داشتن حفظ حريم و دوری از محدوده های خطر.
  - حمل و نقل از طریق لوله و حمل و نقل زمینی که در صورت احداث بزرگراه نیاز به مطالعات ارزیابی دارد.
  - فعالیتهای تفریحی و فرهنگی و ورزشی و توریستی.
- استفاده های مشروط
- کشاورزی و شکار در محدوده های خاک فرسایش پذیر و شبیهای قند (با استثناء درختکاری) مجاز نیست.
  - کاشت محصولات سالانه و دائمی و سبزیکاری و باگبانی در صورتی که در مساحتهای کوچک انجام گیرد و در حد رفع نیازهای چند خانوار باشد، مجاز است.

- استخراج سنگهای فلزی مشروط به داشتن توجیه اقتصادی و زیست محیطی (تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان) مجاز است.
- فعالیتهای صورت گرفته به شرح زیر در منطقه مناسب مرتعداری در صورتی که در محدوده شهر انجام پذیرد مجاز بوده، در غیر این صورت نیاز به تایید سازمانهای ذیر بسط دارد.
- تولید منسوجات (رسندگی، تولید قالی و قالیچه، پوشک و...).
- تولید پوشک، عمل آوردن و رنگ کردن پوست خزدار.
- دباغی و عمل آوردن چرم و ساخت کیف و چمدان و زین ویراق و تولید کفش.
- تولید چوب و محصولات چوبی و چوب پنبه - غیر از مبلمان، ساخت کالا از نی و مواد حصیری.
- انتشار و چاپ و تکثیر رسانه های ضبط شده مشروط به اخذ تاییدیه سازمانهای مربوطه.
- تولید محصولات ذکر شده زیر با توجه به وضعیت جغرافیایی ناحیه نیاز با ارزیابی دقیق دارد:
- صنایع تولید مواد و محصولات شیمیایی (سموم، پاک کننده ها، دارویی، رنگ و روغن و...).
- تولید محصولات لاستیکی و پلاستیکی.
- تولید سایر محصولات کانی غیرفلزی (محصولات ضیشه ای، سرامیکی، سیمان، سنگبری، آجرپزی و...).
- تولید فلزات اساسی (آهن، فولاد، فلزات گرانبهای آلومینیوم، ریخته گری فلزات).
- تولید محصولات فلزی فابریکی بجز ماشین آلات و تجهیزات (محصولات فلزی ساختمانی، انبارها، آلات برندۀ مولدهای بخار...).
- تولید ماشین آلات و تجهیزات طبقه بندی نشده در جایی دیگر.
- تولید وسایل تقلیل موتوری و تریلر و نیمه تریلر در صورت نیاز به سطوح کوچک و تاییدیه سازمانها.
- بازیافت (ضایعات فلزی و غیرفلزی) مشروط به حفظ حریم شهر و فعالیت و رعایت ضوابط زیست محیطی.
- آماده سازی زمین و احداث ساختمان و یا قسمتهایی از آن شامل تغییرات و اضافات و تعمیرات در صورت توجیه کافی و عدم امکان در منطقه نسبتاً مناسب مرتعداری.
- فعالیتهای زیر با حفظ حریم کانونهای جمعیتی و رعایت ضوابط محیط زیست مجاز است:
  - تحقیق و توسعه.
  - اداره امور عمومی و دفاع و تأمین اجتماعی اجباری (خدمات مهندسی، دفاعی و انتظامی).

- آموزش و خدمات مرتبط با آن.
- بهداشت و مددکاری اجتماعی (خدمات بهداشت و درمان و دامپزشکی).
- جمع آوری فاضلاب و دفع زباله و بهداشت محیط و سایر فعالیتهای مشابه مشروط بر عایت دقیق ضوابط و انجام ارزیابی اثرات.
- فعالیتهای تفریحی و فرهنگی و ورزشی و توریستی در صورت عدم استقرار در محدوده پرخطر.

#### • استفاده منوع (ناسازگار)

- استخراج نفت خام و گاز طبیعی و فعالیتهای خدماتی جنبی استخراجی نفت و گاز باستانی بررسیهای اکتشافی.
- احداث پالایشگاههای نفت، صنایع پتروشیمی و سوخت‌های هسته‌ای با رعایت دقیق ضوابط و انجام ارزیابی اثرات منوع است.

- تولید ماشین آلات مولد و انتقال برق و دستگاههای برقی طبقه بندی نشده در جایی دیگر با رعایت دقیق ضوابط و انجام ارزیابی اثرات منوع است.

- تولید ماشین آلات مولد و انتقال برق و دستگاههای برق طبقه بندی نشده در جایی دیگر با رعایت دقیق ضوابط و انجام ارزیابی اثرات منوع است.

- عمده فروشی و خرده فروشی و تعمیر وسایل تقلیه موتووری به شرح زیر منوع بوده مگر در محدوده شهری و روستایی، چنانچه با ضوابط و مقررات طرح تهیه شده، برای آن شهر همخوانی داشته باشد و در حرم و خارج از حرم با تایید کارگروه مسکن و شهرسازی استان، بلامانع است.

- فروش و نگهداری و تعمیر وسایل تقلیه موتورسیکلت و خرده فروشی سوخت خودرو.

- عمده فروشی و حق العمل کاری بجز در مورد وسایل تقلیه موتووری و موتورسیکلت.

- خرده فروشی وسایل تقلیه موتووری و موتورسیکلت و تعمیر کالاهای شخصی و خانگی.

ت- نحوه استفاده از اراضی در مناطق توریسم و گردشگری و محورهای استقرار تأسیسات وابسته به توریسم:

#### • استفاده‌های مجاز (سازگار)

- جنگلداری، مرتعداری.
- صید و پرورش و تکثیر حیوانات آبروی.
- هتل و رستوران (اردوگاهها و محلهای صرف غذا) با در نظر گرفتن حرایم و دوری از محدوده‌های خط‌

- حمل و نقل از طریق لوله و حمل و نقل زمینی در صورت احداث بزرگراه نیاز به مطالعات ارزیابی دارد.
- فعالیتهای کار و کسب مانند میادین فروش میوه و تره بار، نمایشگاهها و بازارچه ها.
- آموزش و خدمات مرتبط با آن.
- فعالیتهای تفریحی و فرهنگی ورزشی و توریستی.

**• استفاده های مشروط:**

- در زمینه فعالیتهای مربوط به کشاورزی، شکار و جنگلداری خدمات زیر مشروط به آنکه در سطح کوچک و محدود با رعایت ضوابط دستگاههای ذیر بسط باشد، مجاز می باشد:

- کشاورزی و شکار.

- کاشت محصولات سالانه دائمی و سبزیکاری و با غبانی.

- پرورش حیوانات (گاو، شتر مرغ، کنم ابریشم، زنبور عسل و ...).
- خدمات کشاورزی و دامپروری.
- استخراج سنگهای فلزی مشروط به داشتن فرجیه اقتصادی و زیست محیطی (تأیید کارگروه مسکن و شهرسازی استان) مجاز می باشد.

- استخراج سایر سنگهای معدنی (شن و ماسه، خاک رسی، گلک و ...) مشروط به رأی حفاظت محیط زیست و تأیید سازمانهای ذیر بسط و حفظ حريم بلامانع است.

- فعالیتهای مربوط به ساختمان به شرح زیر مشروط به ارتباط با صنعت گلاشگری مجاز می باشد:

- ساختمان.

- آماده سازی زمین.

- احداث ساختمان و یا قسمتهایی از آن شامل تغییرات و اضافات و تعمیرات.
- تاسیسات ساختمان (لوله کشی برق، آب، گاز و ...).

- فعالیتهای پشتیبانی و کمکی حمل و نقل و فعالیتهای آژانسهای مسافرتی و انبارداری مشروط به اخذ مجوز از ارگانهای ذیر بسط مجاز می باشد.

- خدمات زیر به شرط اخذ مجوز از ارگانهای ذیر بسط مجاز می باشد:

- کرایه دادن ماشین آلات و تجهیزات بدون اپراتور و کرایه دادن کالاهای شخصی و خانگی.

- بهداشت و مددکاری اجتماعی (خدمات بهداشت و درمان و دامپزشکی).

- تحقیق و توسعه مشروط به اخذ مجوز از سازمان مسکن و شهرسازی بلامانع است.

- بهداشت و مددکاری اجتماعی.

- سایر فعالیتهای خدماتی.

#### • استفاده‌های منوع (ناسازگار)

- استخراج نقط خام و گاز طبیعی و فعالیتهای خدماتی جنبی استخراجی نقط و گاز باستثنای بررسیهای اکتشافی.

- فعالیتهای زیر منوع است مگر در محدوده شهری و روستایی، چنانچه با ضوابط و مقررات طرح تهیه شده،

برای آن شهر یا آن روستا همخوانی داشته باشد و در حريم و خارج از حريم با تایید کارگروه مسکن و شهرسازی

استان، بلامانع می‌باشد.

- فروش و نگهداری و تعمیر وسایل تقلیل و موتورسیکلت و خرد فروشی سوخت خودرو.

- عمدہ فروشی و حق العمل کاری بجز درور و سایل تقلیل موتوری و موtorsیکلت.

- خرد فروشی بجز خرد فروشی وسایل تقلیل موتوری و موtorsیکلت و تعمیر کالاهای شخصی و خانگی.

- فاضلاب و دفع زباله و بهداشت محیط و سایر فعالیتهای مشابه.

- ادارات مرکز بنیادها.

## فصل چهارم:

مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی از مناطق)

## ۴- مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی از مناطق)

### ۴-۱- مغایر تهای اساسی

مغایرت اساسی عبارت است از هر گونه انحراف و تغییر ماهوی از اساس طرح جامع، به بیان دیگر مجموعه تغییرات بنیادین که در راستای دستیابی به اهداف طرح جامع نباشد، بعنوان مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

#### • اساس طرح جامع:

با استناد به بند «ب» دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع مصوبه ۶۳/۱۲/۲۳ شورایعالی شهرسازی و معماری اساس طرح جامع در برگیرنده عناصر ذیل است.

#### ۱- ساخت شهر

تغییر در شکل و ساخت شهر باید متناسب با جهات و شکل توسعه پیش‌بینی شده در طرح جامع باشد و هر گونه تغییر ساخت شهر ناشی از توسعه‌های بین‌نامه و خودبخودی یا ناپیوسته مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

#### ۲- کاربری‌های اصلی

تغییر در عناصر اصلی کاربری شامل کاربری‌های عمده و موثر در ساخت شهر مثل مسکونی، تجاری، فضای سبز و شبکه معابر مغایرت اساسی محسوب شده و نیاز به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری خواهد داشت.

#### ۳- شبکه ارتباطی

حذف یا اضافه نمودن شبکه ارتباطی و تغییر سلسله مراتب شبکه شامل شریانی درجه یک و دو (اصلی و فرعی) باید متناسب با طرح جامع بوده و تغییر نقش و جابجایی آنها بعنوان مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

#### ۴- حدود کلی تراکم و جمعیت شهر

جمعیت شهر متناسب با پیش‌بینی انجام شده در افق طرح قابل تحقق خواهد بود و افزایش تراکم جمعیتی و ساختمنی در محدوده محلات و نواحی، فراتر از پیش‌بینی طرح جامع مغایر با اساس طرح جامع شناخته می‌شود، بعنوان مثال افزایش تراکم ساختمنی بیش از ۱۸۰ درصد که افزایش تراکم جمعیتی در این محدوده‌ها را بدنبال خواهد داشت، در شهر دژکرد تا افق طرح جامع ممنوع بوده و در صورت وقوع مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

#### ۵- محدوده و حریم شهر

افزایش و کاهش سطوح محدوده و حریم شهر، پس از تصویب شورایعالی شهرسازی و ابلاغ آن بعنوان مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

## ۶- سطوح و سرانه‌های کاربری‌های اصلی

سطوح و سرانه‌های پیش‌بینی شده در طرح جامع متناسب با جمعیت نواحی و محلات مختلف شهر محاسبه گردیده و ایجاد تغییرات اساسی از جمله کاهش یا افزایش یک کاربری اصلی که منتج به کاهش سهم کاربری دیگری در محدوده شهری گردد، مغایرت با اساس طرح جامع تلقی می‌گردد.

## ۷- مطابقت کلیه طرحهای تفصیلی و آماده‌سازی با طرحهای جامع

برابر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری تهیه و تصویب هر گونه طرحهای تفصیلی و آماده‌سازی زمین صرفاً در قالب طرحهای جامع عملی بوده و هر گونه مغایرت نسبت به کاربری‌ها و یا محدوده‌های مصوب توسعه مغایرت اساسی محسوب شده و تصویب آن در اختیار شورای عالی شهرسازی و معماری خواهد بود.

### ۴-۱-۱-۴- تقسیم مرازهای تقسیمات شهری

در تعیین مراز تقسیمات شهری کوشش شده است از عوارض و عناصر تشخیص مانند معابر، حدود مالکیتها، رودخانه، نهر و.... استفاده شود. در هر حال چنانچه ابهامی در تشخیص مراز تقسیمات شهری وجود داشته باشد سازمان مجری طرح مراز قابل تشخیص را منطبق با حدود پیشنهادی نواحی و محلات تهیه و پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ مورد استفاده قرار خواهد داد. این اقدام، مساحت تعیین خط پروژه معابر می‌باشد.

### ۴-۲-۱-۴- مواردی که نیاز به کسب مجوز (پروانه ساختمانی) از شهرداری ندارند

- تعمیرات غیر اساسی در ساختمان که طبق تعاریف باعث افزایش سطح زیربنا و تعیین نوع استفاده ساختمان یا تغییر تعداد واحدهای مسکونی یا غیر مسکونی نگردد.

تبصره: احداث یک واحد سرویس بهداشتی به مساحت حداقل ۳ متر در کنار حیاط جزء تعمیرات غیر اساسی محسوب می‌گردد.

### ۴-۳-۱-۴- قطعات و کاربری‌های ناهمانگ

این قطعات و کاربری‌ها بطور کلی به دو گروه تقسیم می‌گردند: گروه اول قطعات و کاربری‌هایی که حضورشان در شهر باعث مناعت کاربری‌های هم‌جوار است، و به این علت انتقالشان به مکانهای پیش‌بینی شده ضروری است. گروه دوم قطعات و کاربری‌هایی است که باقی خواهد ماند و به مرور شرایط ناشی از اجرای طرح در آنها تغییراتی را جهت انطباق با وضعیت جدید فراهم خواهد گرد.

• قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آنها

- چنانچه مساحت این قطعات از حداقل مساحت تفکیکی اعلام شده در این مجموعه کمتر باشد و امکان تجمعی با پلاکاهای مجاور و افزایش مساحت آنها وجود نداشته باشد می توانند با رعایت ضوابط ساخت، اقدام به ساختمان نمایند.

• ساختمانهایی که از قبل آغاز شده اند

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

• شرایط ادامه کار کاربریهایی ناهمانگ و محدودیتهای مربوط به آن

- ادامه کار چنین کاربریهایی در صورت دادن تعهد مبنی بر تغییرات لازم یا جابجایی بلامانع خواهد بود.

٤-١-٤- پیش بینی دفع فاضلاب

- در هر ساختمان باید از نظر دفع فاضلاب پیش بینی های لازم انجام گیرد. بنحوی که از نظر اتصال به شبکه فاضلاب دچار اشکال نگردد و تازمانی که شبکه فاضلاب شهر تکمیل نشده پیش بینی های موقتی ولی مطمئن برای جلوگیری از مزاحمت فاضلاب ساختمان برای بهداشت عمومی به عمل آید.

- تدبیر لازم برای هدایت و جمع آوری آب باران ساختمانها در نظر گرفته شود.

٤-١-٥- شرایط ساختمان در تقاطع شبکه های ارتباطی

شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی در طراحی ساختمانهای مشرف به تقاطع می بایست رعایت معماری ساختمانهای نبش شده باشد و از هماهنگی کافی با یکدیگر برخوردار باشند.

٤-٢- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...

۱) دیوار فضاهای باز و سبز عمومی حداقل  $0.5$  متر می باشد و باقیمانده ارتفاع تا حداقل  $1.5$  متر باید

تصویرت مشبك یا فردۀ فلزی یا چوبی باشد.

۲) محوطه های تاریخی باید به وسیله فردۀ کوتاه (حداقل یک متر) دیوار کشی شوند.

۳) پوشاندن قسمتهای فردۀ کشی نشده یا مشبك در موارد فوق با استفاده از گیاهان مجاز خواهد بود.

۴) حداقل ارتفاع دیوارهای جانبی با ساخت و ساز در محوطه های باز ساختمان از کف معبر مجاور  $1.8$  متر

تعیین می گردد.

۵) در موارد استثنایی در مورد محدودیتهای حیاط، میزان عقب نشینی و محدودیتهای ارتفاع بطور کلی پیشنهاد می گردد که ساختمانها متناسب با ارتفاع شان از بر قطعات عقب نشینی داشته باشند.

#### ۴-۳- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ های مشترک و عمومی

- در کاربریهای مختلف، در هر بخشی ضابطه پارکینگ مربوط به همان بخش (منطقه) باید رعایت گردد.
- در منطقه مسکونی برای ساختمانهای مسکونی بیش از دو واحد، میزان پارکینگ موردنیاز برای هر واحد مسکونی برابر با یک درصد سطح زیربنای همان واحد مسکونی است.
- منازل مسکونی ویلایی تک واحدی یا دو واحدی تا دو طبقه، نیاز به احداث پارکینگ ندارند.
- پیش بینی ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان مجاز است.
- در صورتیکه پارکینگ در ساختمان پیش بینی شود، سطح این قسمت جزء تراکم محاسبه نخواهد شد.
- از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز است مگر در صورتی که طول زمین بیش از ۳۰ متر باشد (که در این صورت می تواند از دو ورودی پارکینگ استفاده نماید).
- حداقل ورودی و خروجی پارکینگ های عمومی از تقاطع خیابانها نباید از ۱۰۰ متر کمتر باشد.
- با توجه به نحوه استقرار اتومبیل و زاویه آن ابعاد و اندازه هر یک از محلهای پارک اتومبیل و عرض راه عبور مطابق با استانداردهای طراحی پارکینگ باید در نظر گرفته شود.
- پارکینگ باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد (پله و آسانسور)
- حداقل فضای پیش بینی شده جهت پارکینگ با درنظر گرفتن مسیرهای تردد و مانور ۲۵ متر مربع است.
- در صورتیکه ساختمانی بدلا لیل فنی قادر به تأمین فضای لازم برای پارکینگ نباشد برای آن تعداد از واحدها که در ساختمان پارکینگ تأمین نشده، عوارض حذف پارکینگ محاسبه خواهد شد.

#### ۴-۱-۳- تعریف عوارض حذف پارکینگ

این عوارض هنگام صدور پروانه احداث ساختمان در مواردیکه امکان تأمین پارکینگ برای ساختمانها وجود نداشته باشد به ازاء هر متر مربع فضای حذف شده پارکینگ عوارضی معادل ۳ برابر ارزش معاملاتی ساختمان موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم، مشروط بر آنکه از ۱۰.۳ ارزش روز ساختمان تجاوز نکنده، تعلق خواهد گرفت.

این موارد عبارتند از:

- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
- ساختمان در فاصله ۱۰۰ متری خیابانهای به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
- ساختمان در محلی باشد که ورود اتومبیل مستلزم قطع درختان کهن باشد.
- ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم، امکان عبور اتومبیل نباشد.
- ساختمان در معابری واقع شده باشد که شب آن از نظر فنی برای احداث پارکینگ مناسب نباشد.<sup>۶</sup>
- شهرداری موظف است کلیه رجوه دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصر<sup>۷</sup> جهت پارکینگهای عمومی در قالب بودجه مصوب، سالیانه به هصرف بر ساند.
- ساختمانهای تجاری که از قبل از تصویب طرح جامع ساخته شده و محل پارکینگ به استفاده های دیگر تبدیل شده است، لازم است بهای پارکینگ به شهرداری پرداخت گردد و در مقابل، شهرداری موظف است در همان منطقه پارکینگ موردنیاز این ساختمانها را تأمین نماید.

#### ۴-۴- مقررات تخریب

- کلیه ساختمانهایی که در طرح جامع - تفصیلی مورد حفاظت قرار دارند، مجاز به تخریب نیستند، مگر آنکه بعلت فرسودگی زیاد نگهداری آنها از نظر اینمی مجاز نباشد که در این صورت با کسب مجوز از طرف مراجع مربوطه تخریب آنها مجاز می باشد.
- هرگونه صدمه به تأسیسات شهری، آسفالت، جدول بندی جویها و خیابانها و درختان و اثاثی که جنبه مالکیت عمومی دارد، طبق مقررات شهرداری مشمول جریمه خواهد شد.
- نظارت بر کلیه عملیات تخریب به عهده شهرداری و با نظارت مأمور مربوطه خواهد بود. ضروری است که جواز تخریب به وسیله مالک اخذ گردیده باشد.

<sup>۶</sup>\* تعیین ضوابط شب زمین برای حذف پارکینگ در صلاحیت شورای شهرسازی استان می باشد.

- تخریب ساختمانهایی که در محدوده حفاظت شده نیستند و قابل استفاده نمی باشند با کسب مجوز شهرداری بلامانع است.

- مالکینی که اقدام به تخریب می کنند باید کلیه مسائل اینمی را رعایت نموده و قبل از تخریب دور ساختمان، حريم ایجاد نمایند.

- در هنگام تخریب باید از قطع درختان چه در داخل یا خارج ملک و صدمه زدن به تأسیسات شهری جلوگیری شود.

- محل تخریب شده باید طی مدت مقرر از طرف شهرداری پاکسازی گردد.

#### ٤-٥- مقررات کلی

##### ٤-١- مقررات مربوط به نمازی ساختمانها

- کلیه سطوح خارجی ساختمانها که مشوف به فضای باز (حياط‌های اصلی، فرعی) یا به گذرگاهها و معابر عمومی است، نمای شهری محسوب شده و لازم است به مصالح مرغوب که با شرایط قدیمی و خصوصیات فرهنگی محیط همراهی داشته باشد، به طرز مناسب و زیبا نماشانی شود.

تبصره: این مقررات به منظور بهبود بخشیدن به سیماع کلی شهر از طریق رعایت نمازی کلیه ساخت و سازها در محدوده شهر تدوین گردیده، و بدینهی است که شهرداری قابل از پایان نمازی و تأیید آن از طرف ناظر و کارشناسان شهرداری از صدور پایان کار خودداری خواهد نمود.

##### ٤-٢- مقررات مربوط به ایستایی و مقاومت ساختمان

رعایت ضوابط و مقررات زیر برای کلیه ساختمانهای شهر، که تقاضای پروانه ساختمانی یا نوسازی می نمایند ضروری است. این ضوابط و مقررات بر اساس آیین نامه های موجود و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله پیشنهاد شده و شهرداری مکلف است بر این مبنای کلیه ضوابط لازم را برای انواع ساختمانها و در پهنه های مختلف تهیه و در اختیار متقاضیان احداث قرار دهد.

- رعایت اصول استحکام بنا در هر ساختمان الزامی است. تأمین اینمی ساختمانها در مقابل زلزله بر اساس آخرین استانداردهای موجود «استاندارد آیین نامه ۲۸۰۰ نشریه شماره ۸۲ مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی»، خواهد بود.

- نقشه های معماری و سازه کلیه ساختمانها باید به تصویب شهرداری برسد.
- رعایت ضوابط زیر برای احداث ساختمان ضروری است.
- با توجه به این امر که نیروها یا ارتعاشات ناشی از زلزله از طریق خاک زیر ساختمان به زمین منتقل می گردد، خاک زیر ساختمان باید قابلیت مقاومت در مقابل نیروها را داشته باشد، لذا ضروری است در محاسبات مربوط به سازه ساختمانها مقاومت خاک و تحمل زمین و امور فنی و اجرایی پی سازی و گرسی چینی و چگونگی اتصال صحیح پی ها به دیوارها و پوششها رعایت گردد.
- اجرای ساختمانها باید منطبق بر مشخصات عمومی فنی ارائه شده از سوی سازمان برنامه و بودجه و یا موسسه تحقیقات و استاندارد و آیین نامه های ایستایی و محاسبات فنی صورت پذیرد.
- اضافه نمودن یک یا چند طبقه اضافه اشکوب در صورتی مجاز است که ابعاد ستونها و دیوارها و مقاومت پی ها در طبقات پایین کافی بوده و در مقابل زلزله اینمی کافی داشته باشد در غیر اینصورت ضمن تقویت کامل به نحوی که جوابگوی مسائل فنی باشد افزودن اشکوب مجاز خواهد بود.
- اصولاً از همچواری ساختمانهای با ارتفاع مقاومت و چسبیده به هم باید پرهیز شود، زیرا ساختمانهای با ارتفاع مختلف در زمان وقوع زلزله با و اکنشاهای مشابه نسبت به هم ارتعاش نداشته و موجب ضربه زدن به یکدیگر می شوند. لذا این حالت در صورتی مجاز است که مسائل فنی به نحوی مقتضی حل و فصل گردیده است.
- در ساختمانهای بلند ستونهای جانبی باید بگونه ای انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آنها و بروز لنگرهای واژگونی در ساختمانها کمانه نگردد و نشکنند.
- خاک زیر ساختمان باید بصورت یکنواخت و با مقاومت یکسان در آید، زیرا در صورتیکه قسمتی از آن بر روی خاک سخت و مقاوم و بخش دیگری بر روی خاک نرم یا دستی قرار گیرد، ساختمان در اثر ارتعاشات ناشی از زلزله بصورت غیر یکنواخت نشست کرده و تنشهای اضافی موجب فروریزی ساختمان می گردد.
- از قرار دادن ناوданی چندی، یا لوله های هوکش و دودکش ها و امثال آنها در داخل تیرها، ستونها یا قسمتهای حمال دیوارها به نحوی که موجب کاهش مقاومت ساختمان گردد، باید خودداری گردد.
- طرحهای معماری ارائه شده به شهرداری باید همراه با نقشه های سازه بوده و به تصویب شهرداری برسد.
- احداث ساختمان باید تحت نظارت مهندسین ناظر معمار یا سازه که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه عملیات احداث ساختمان باید تضمین شود.

مربوطه، بویژه در امر استفاده از مصالح و رعایت مربوطیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند صورت پذیرد، تا ضریب اینمی ساختمان را در مقابل زلزله بالا ببرد.

- شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه ها از نظر اینمی در مقابل زلزله، امکانات و ارتباطات کافی برای اطلاع رسانی در این خصوص برای عموم فراهم نماید. در این زمینه برگزاری سمینارهای آموزشی با استفاده از تجربه دست اندکاران از طریق وسایل ارتباط جمعی ضروری است تا آخرین دستآوردها را در اختیار عموم قرار دهد.

\* تبصره: مهندسین ناظر که ساختمانهای مسکونی را نظارت می نمایند بایستی پس از پایان عملیات اجرایی تأییدیه کتبی خود را دال بر حسن اجرای کلیه عملیات به شهرداری ارائه نمایند. بدینهی است شهرداری، قبل از دریافت تأییدیه کتبی مهندسین ناظر (دای پروانه اشتغال رسمی) از صدور پایان کار خودداری خواهد نمود.

#### • مدارک مورد نیاز جهت تفکیک اراضی

- مدارک مورد نیاز جهت درخواست تفکیک اراضی که در موقع درخواست بایستی توسط متقاضی به شهرداری ارائه گردد به شرح ذیل پیشنهاد می گردد:

- نقشه ۱.۲۰۰۰ شهر که موقعیت دقیق زمین مورد تفکیک از طرف متقاضی بر روی آن مشخص شده باشد.

- نقشه ۱.۵۰۰ (در مورد زمینهای کمتر از یک هکتار) یا ۱.۱۰۰ (در مورد زمینهای برابر یک هکتار و بیشتر) که کلیه ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک اراضی در آن رعایت شده و ابعاد زمین، مساحت کل زمین و قطعات تفکیکی، عرض معبّر همچوار آنها، و اسمی آنها، عرصه و اعیان موجود زمین یا ذکر عملکرد تک تک ساختمانها و همچنین تعداد طبقات ساختمان (در صورت وجود) بر روی آن دقیقاً مشخص گردیده باشد. که به امضاء مهندس دارای پروانه اشتغال معتبر در این زمینه رسیده باشد (مهندس طراح شهر یا معمار).

- چنانچه زمین مورد تفکیک دارای شبیب باشد. شبیب و نقاط ارتقایی زمین نیز باید روی نقشه مشخص گردد.

- فتوکپی از کلیه صفحات سند مالکیت رسمی زمین و یا مدارک قانونی قابل قبول دیگر و همچنین اصل اسناد مذکور جهت مقایسه و کنترل آنها.

- درخواست کتبی متقاضی جهت تفکیکی اراضی مورد نظر (نمونه آن می توانند توسط شهرداری تنظیم و تکثیر گردیده و در اختیار متقاضیان قرار گیرد.)

- متقاضی یا مالکین یا وکلای قانونی آنها، در موقع تقاضای تفکیک زمین باستی کلیه عوارض و پرداختهای معوقه و جاری معمول و مصوب را در مورد زمین پردازند و برگهای مفاصی حساب مربوطه را ضمیمه مدارک و فرم درخواست ارائه دهند.

#### • مدارک موردنیاز جهت صدور پروانه ساختمانی

- مدارک موردنیاز برای تشکیل پرونده و صدور پروانه ساختمانی به شرح زیر می باشد:
  - موقعیت دقیق ملک که بر روی نقشه به مقیاس ۱.۲۰۰۰ شهر مشخص شده باشد.
  - کروکی به مقیاس ۱.۵۰۰ از موقعیت ملک و زمین نسبت به معابر دسترسی و قطعات مجاور.
  - فتوکپی کلیه صفحات سند مالکیت رسمی و یا مدارک قانونی دیگر همراه با اصل سند مذکور بمنظور مقایسه و کنترل آنها.
  - فتوکپی برگهای مفاصی حساب عوارض و مالیاتها و سایر مدارک لازم طبق قوانین و مقررات شهرداری.
  - نقشه های معماری به مقیاس ۱.۱۰۰ شامل نقشه های کلیه طبقات، نقشه مقاطع ساختمان حدائق در دو برش (یکی از پله ها)، کلیه نماهای مشرف به معبر که حدائق و نمای عمود بر هم آن را نمایش می دهد (از هر کدام سه نسخه).
  - نقشه های سازه شامل پلان پی، ستون گذاری، قیرینی هیقات، نمایش باد بندها به مقیاس حاشیه و جزئیات اجرای اسکلت ساختمان به مقیاس (۱.۱۰ و ۱.۲۰ از هر کدام یک نسخه).
  - فتوکپی پروانه اشتغال به کار مهندسین مشاور یا ناظر و در صورت نیاز فتوکپی پروانه اشتغال به کار مهندسین سازه.

\* تبصره ۱: کلیه مدارک فوق الذکر می باید در ۳ نسخه تهیه گرد و به شهرداری ارائه شود.

\* تبصره ۲: کلیه نقشه ها و اوراق پرونده می باید به امضاء مسئول صدور پروانه برسد.

\* تبصره ۳: شهرداری در صورتیکه شاغلین در رشته های مهندسی در شهر در دسترس نباشند یا حجم کار ارجاعی به مهندسین با تعداد ایشان تناسب نداشته باشد مجاز است نقشه های تیپ از ساختمانهای مسکونی تهیه و در اختیار متقاضیان پروانه ساختمان قرار دهد، به شرطی که ناظر بر اجرای ساختمان نیز طبق ضوابط تدوین شده باشد.

**۶-۴- پیوست ها****۶-۱- پیوست ۱- ضوابط و مقررات دفع زباله**

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

- مکانیابی محل دفن زباله در تقاطع که ایجاد مناظر زشت می نماید، ممنوع است.

- مکانیابی محل دفن زباله در اراضی با شیب بیشتر از ۱۵ درصد ممنوع است.

- مکانیابی محل دفن زباله با توجه به سطح آب های زیرزمینی و آبهای سطحی و در نظر داشتن عدم آسودگی این

آبها صورت پذیرد.

- محل دفن زباله نمی باید در مسیر وزش باد غالب یا حرکت آبهای سطحی و زیرزمینی به سمت مناطق مسکونی

باشد.

**۶-۲- پیوست ۲- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلوان جسمی و حرکتی**

- جزئیات اجرایی مناسب سازی فضاهای شهری جهت سهولت عبور و مرور نابینایان و معلولین

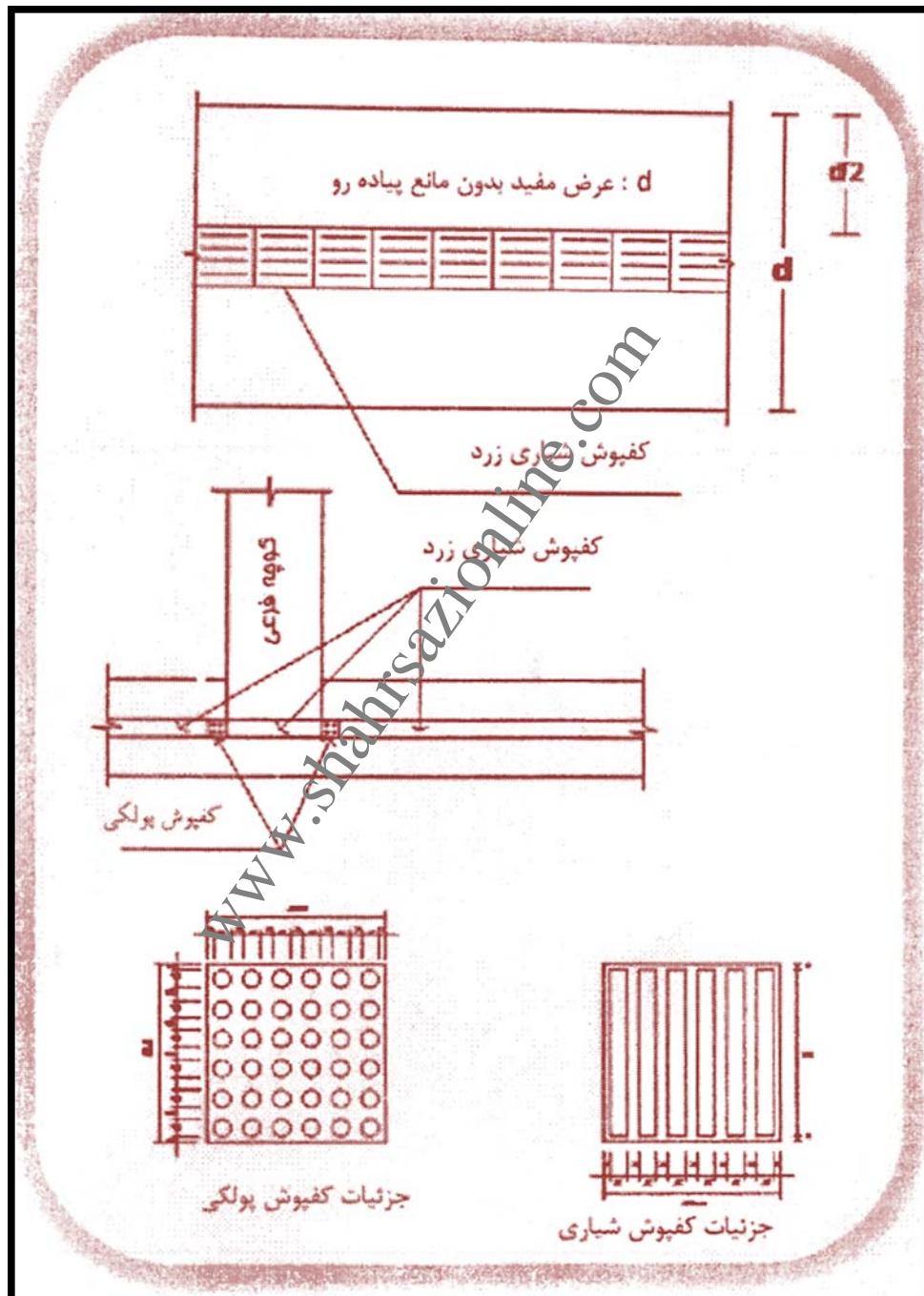
شیوه نامه اجرایی مسیر ویژه نابینایان

۱-۱- در طراحی و اجرای کلیه پیاده روهای جدیدالاحداث پیش‌بینی مسیر ویژه نابینایان الزامی می باشد

۱-۲- عرض مسیر ویژه نابینایان بین ۳۰ تا ۵۰ سانتیمتر می باشد

۱-۳- محل قرار گیری مسیر ویژه نابینایان در وسط پیاده رو می باشد.

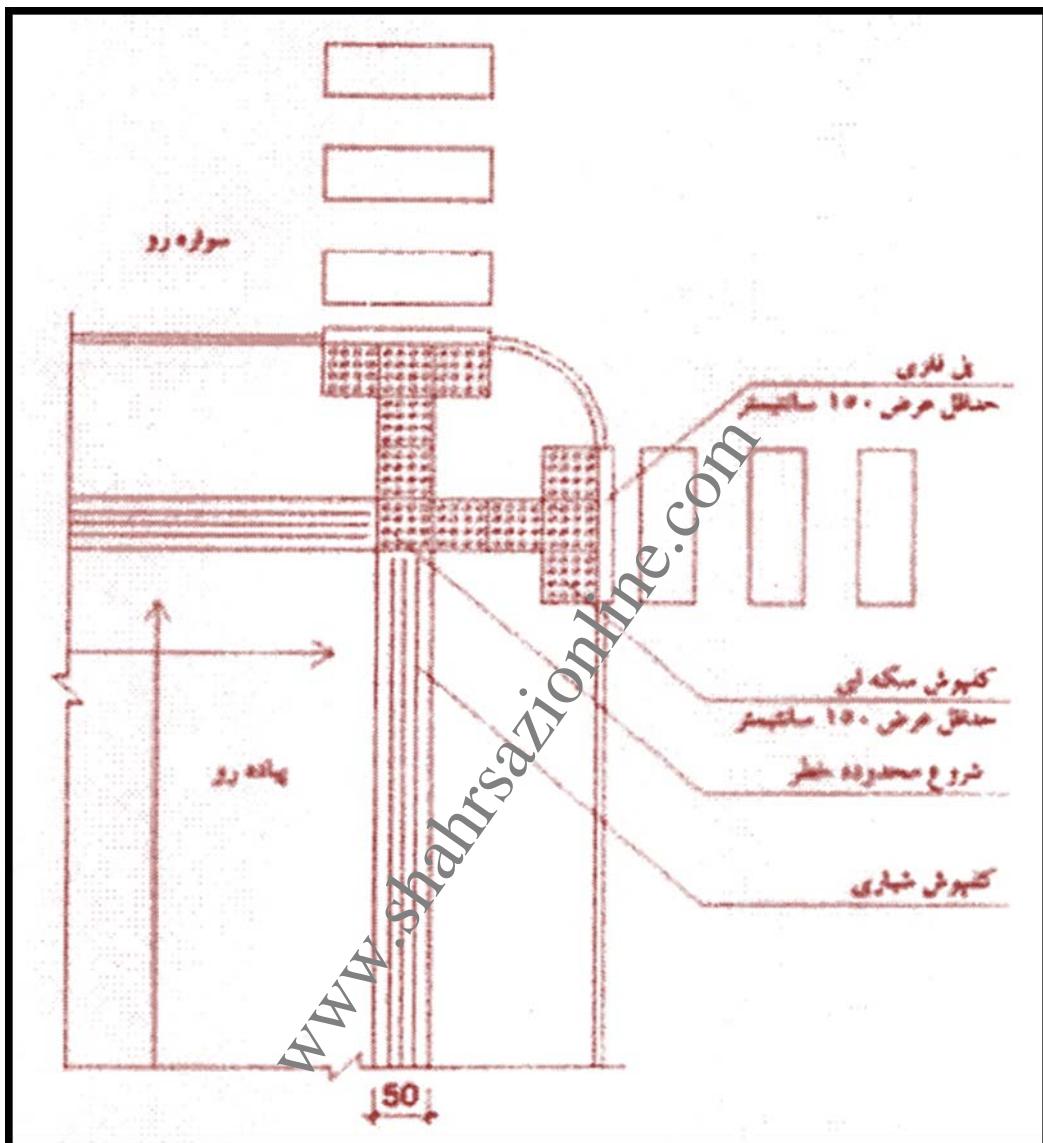
۱-۴- کفپوش های مسیر ویژه نابینایان شیاری، به رنگ زرد بوده و فواصل شیارها نباید از ۲ سانتیمتر و عرض بر جستگی ها از ۳ سانتیمتر و ارتفاع بر جستگی ها از ۰.۵ سانتیمتر بیشتر باشد.



## ۲- شیوه نامه اجرایی مسیر ویژه نابینایان در تقاطع

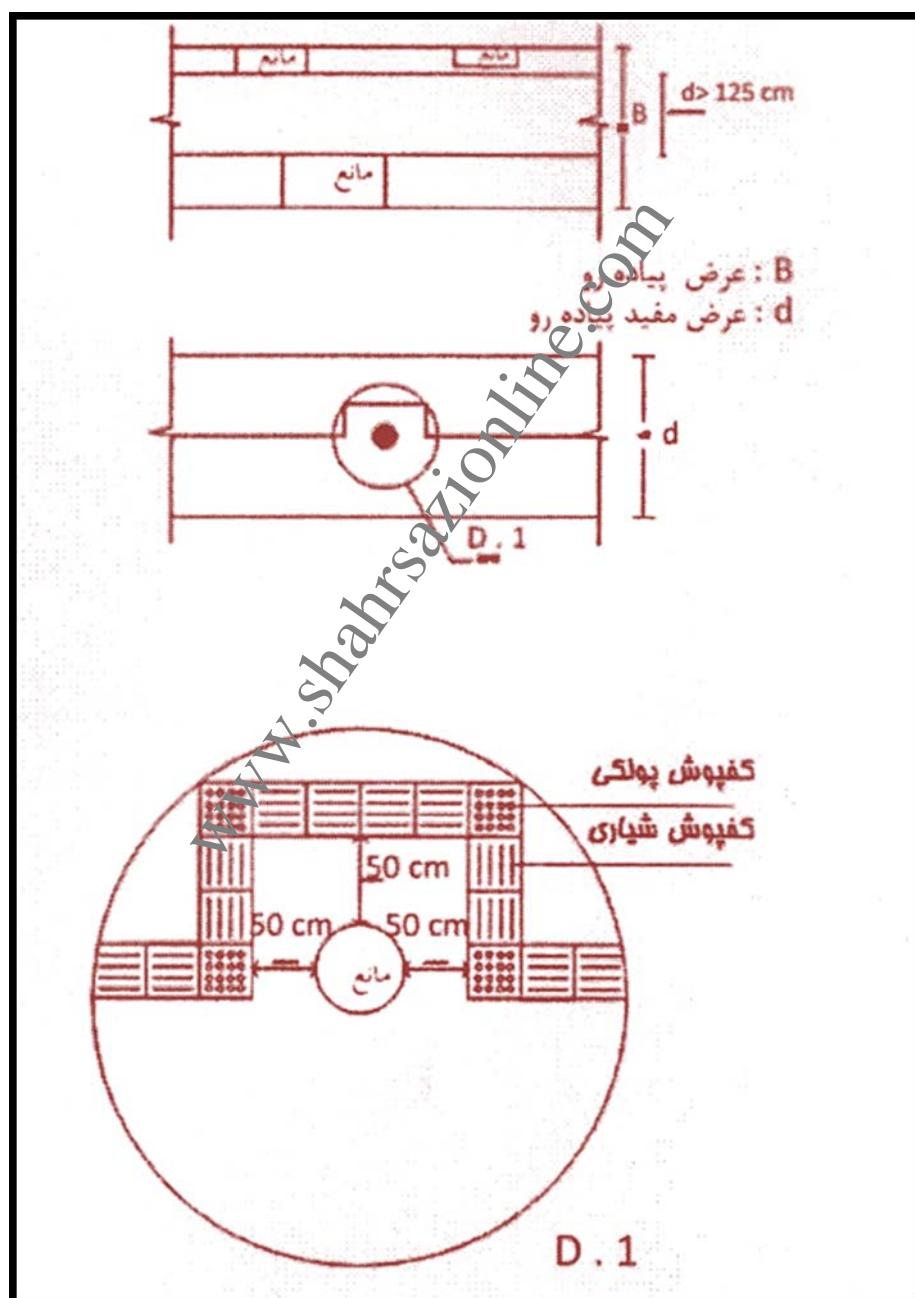
- ۱- در محل تقاطع از کفپوش های پولکی (سکه ای) استفاده شود.
- ۲- نحوه استفاده از کفپوش پولکی در تقاطعات مطابق شکل زیر می باشد.

۳-۲- استفاده از موزائیک‌های سکه‌ای رایج که قطر بر جستگی پولک‌های آن زیاد و ارتفاع این بر جستگی‌ها کم می‌باشد و بصورت ویژه تهیه می‌گردد، مجاز نمی‌باشد.

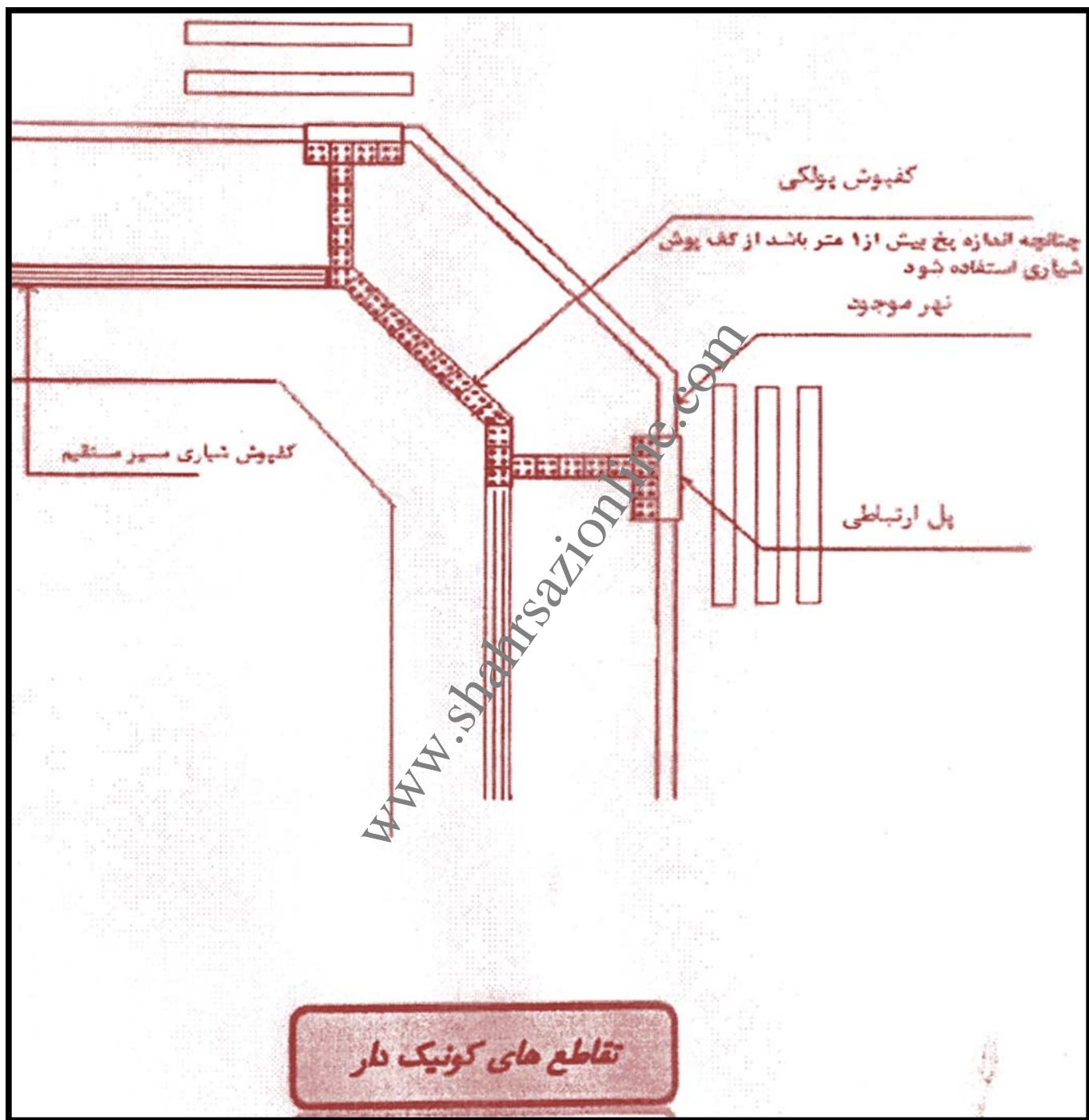


## ۳- شیوه اجرای مسیر ویژه نایینیان در برخورد با موانع

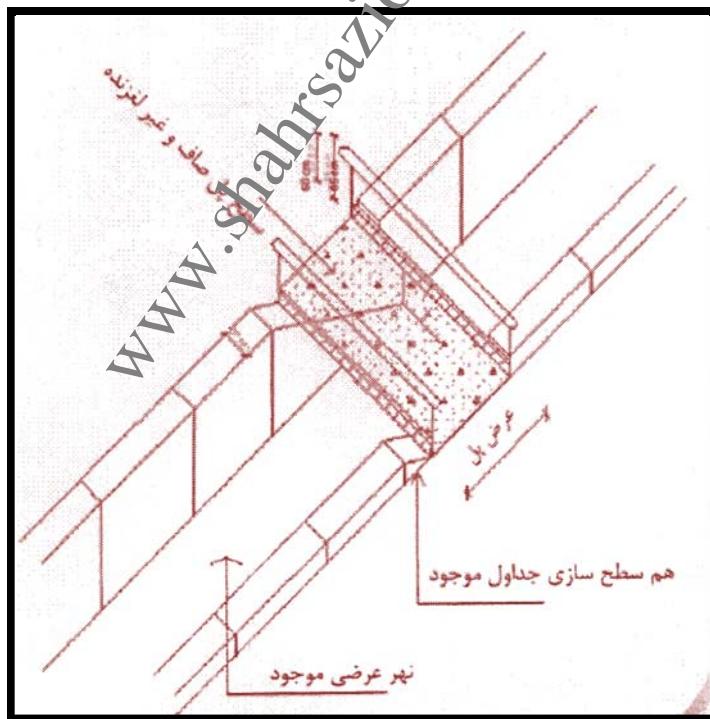
- مسیر ویژه نایینیان در برخورد با دریچه‌های مسطح و یا موانع احتمالی نظیر ایستگاههای اتوبوس مطابق شکل زیر تغییر جهت می‌دهد.



#### ۴- شیوه نامه اجرایی مسیر ویژه نابینایان در تقاطع‌های کوئیک دار



- ۵- شیوه نامه اجرایی پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو
- ۱-۵- در صورت وجود اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره رو، همسطح سازی بوسیله کوتاه کردن جداول نهر قبل از نصب پل و با استفاده از رامپ جدول الزامی می باشد.
- ۲-۵- با عنایت به اینکه وجود انهر رو باز در اغلب تقاطع‌ها، مناسب سازی تقاطع را با مشکلات فراوانی مواجه می نماید، توصیه می گردد آن قسمت از نهر که در حیرم تقاطع قرار دارد قبل از عملیات مناسب سازی سرپوشیده گردد.
- ۳-۵- چنانچه سرپوشیده کردن نهر امکان‌پذیر نباشد، جهت جلوگیری از تبعات ناشی از کم نمودن ارتفاع نهر در محل نصب پل، پلهای فلزی که از سازه ناوданی و پوشش ورق آهنی موجود ساخته شده‌اند، توصیه می گردد.
- ۴-۵- چنانچه همسطح سازی و نصب پل پیاده منجر به تفکیک دو قسمت از فضای سینه حاشیه خیابان گردیده و عملیات آبیاری فضای سینه مختل گردد. و می‌توان با لوله گذاری در زیر پل پیاده از قطع جریان آب جلوگیری نمود.



## ۶- شیوه نامه اجرایی توقفگاه افراد دارای معلولیت

۶-۱- حداقل ابعاد پارکینگ معلولین  $6*3.5$  متر بلا مانع می باشد.

۶-۲- در محل ایجاد پارکینگ معلولین تمهیدات لازم جهت انتقال افراد دارای معلولیت به پیاده رو (ایجاد رمپ)

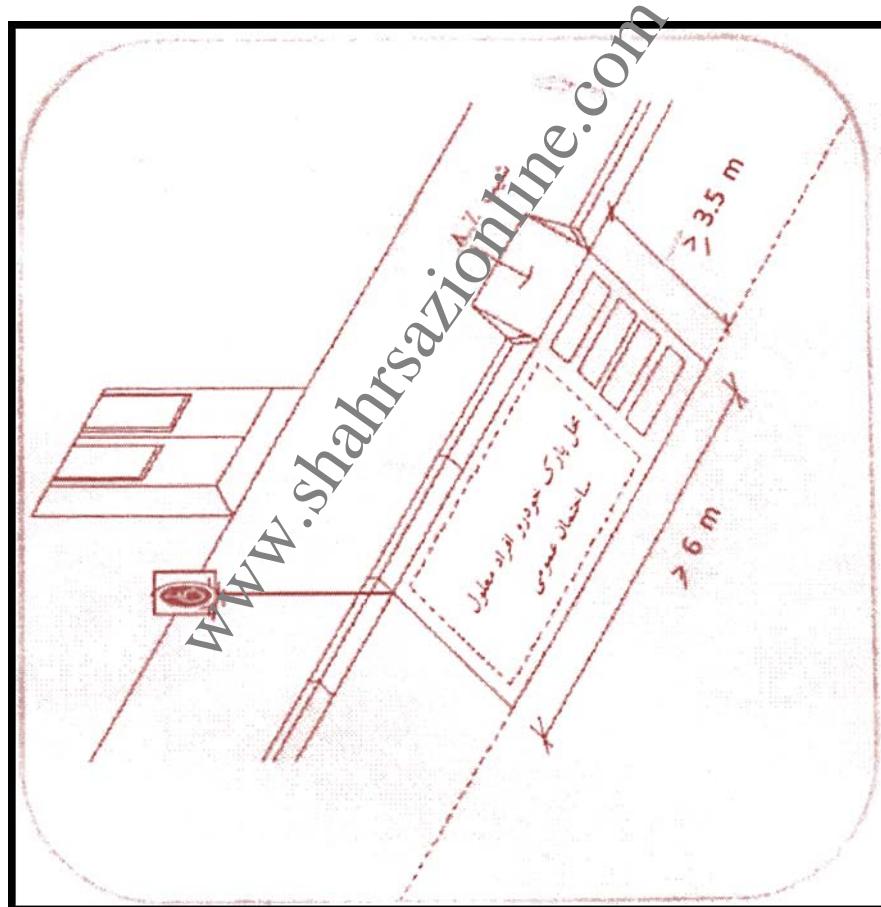
انجام گردد.

۶-۳- توصیه می گردد محل پارکینگ ویژه معلولین در همان پیش فنگی سواره رو در پیاده رو (خلیج) در

ابعاد  $12*3.5$  متر تعییه گردد.

۶-۴- چنانچه عرض پیاده رو امکان احداث رمپ را ندهد می توان رمپ را در، راستای طولی پیاده احداث نمود.

۶-۵- عرض رمپ احتمالی حداقل ۹۰ سانتیمتر باشد.



### ۴-۳-۶- ملاحظات پدافند غیرعامل در طرحهای جامع- تفصیلی

#### ۱- پدافند غیرعامل

پدافند غیرعامل به مجموعه اقداماتی اطلاق می‌گردد که مستلزم بکارگیری جنگ افزای و تسليحات نبوده و با اجرای آن می‌توان از وارد شدن خسارات مالی به تجهیزات و تاسیسات حیاتی، حسا و مهم نظامی و غیر نظامی و تلفات انسانی جلوگیری نمود و یا میزان خسارات و تلفات ناشی از حملات و بمباران‌های هوایی و موشکی دشمن را به حداقل کاهش داد.

دفاع غیرعامل شامل مکانیابی، استتار، اختباء، پوشش، تفرقه و پراکندگی، استحکامات، سازمانهای امن و مقاوم سازی، فربیب و اعلام خبر می‌باشد.

#### ۲- اهداف دفاع غیرعامل

۱- کاهش قابلیت و توانایی سامانه‌های مهندسی، هدف یابی و دقت هدف گیری تسخیلات آفندی دشمن

۲- تقییل آسیب پذیری و کاهش خسارات و خدمات تاسیسات، تجهیزات و نیروی انسانی مراکز حیاتی، حساس و مهم نظامی و غیر نظامی کشور در برابر تهدیدات و حملات دشمن

۳- حفظ سرمایه‌های کلان ملی کشور

۴- حفظ توان خودی جهت ادامه فعالیت‌ها و تداوم عملیات نولید و خدمات رسانی

۵- سلب آزادی و ابتکار عمل از دشمن و ایجاد شرایط سخت و شوار برای در صحنه عملیات

۶- صرفه جویی در هزینه‌های تسخیلاتی و نیروی انسانی

۷- افزایش آستانه مقاومت مردمی و قوای خودی در برابر تهاجمات دشمن

۸- تحمیل هزینه بیشتر به دشمن از طریق وارد نمودن منابع محدود خود بر روی اهداف

کاذب و فربینده و سلب صرفه جویی از دشمن

۹- بالا بردن توان دفاعی کشور

۱۰- توزیع، ثروت، جمعیت و سرمایه‌های ملی در کل فضای سرزمینی کشور از طریق اعمال سیاست

تمرکز زدایی، آمایش سرزمین و پراکندگی زیرساخت‌های کلیدی و مراکز حیاتی، حساس و مهم تولیدی محصولات کلیدی.

۱۱- ایجاد آمادگی های لازم مقابله با دشمن در شرایط تهدیدات نامنقارن

۱۲- حفظ تمامیت ارضی، امنیت ملی و استقلال کشور

### ۳- رهنمودهای طراحی محیط به منظور پدافند غیرعامل

طراحی محیط بر اساس ملاحظات پدافند غیرعامل با توجه به مراحل سه گانه یک بحران (پیشگیری، مواجهه، مقابله) انجام می شود. در مرحله پیشگیری اصولاً ناگاهی از زمان و نوع حملات نظامی در کنار مشکلاتی همچون قطع ارتباطات مخابراتی و جاده ای، زیربنایی (برق، آب و یا منابع سوخت) می تواند اقدامات حفاظتی را بی اثر نماید. از این رو، به منظور تعیین و شناسایی نوع و ابعاد خطر و عامل تاثیر پذیر و یا تشدید کننده آن لازم است در مرحله طراحی سایت، سطوح آسیب پذیر و یا امن در فضای باز مجموعه مسکونی شناسایی و تعیین شوند.

با توجه به اینکه اعلام به موقع خطر، نقش منحصر به فردی در کاهش تلفات جانی و آسیب های کالبدی دارد، لازم است در فضای باز مجموعه های مسکونی تجهیزات مناسب اعلام خطر نصب شود تا در زمان لازم هرگونه خطر احتمالی اعلام شود. در این راستا استقرار تاسیسات مرکزی سیستم اعلام خطر و مخابرات مجموعه در فضایی کاملاً مستحکم و محفوظ به منظور حفظ عملکرد ارتباط با مرکز مخابراتی، آتش نشانی و درمانی ضروری است. وجود سیستم های پشتیبان و جایگزین مانند مولد برق اضطراری، تجهیزات سیار تامین روشنایی، منابع آب و سوخت اضطراری، از دیگر ضروریات پیشگیری هستند.

در مرحله مواجهه، لازم است تمهیدات کافی به منظور محافظت از افراد در برابر ترکش های اولیه و ثانویه فراهم شود. از این لحاظ لازم است پناه جو قادر باشد به حالت خوابیدن در زیر یک لبه حتی الامکان محدود، سرپوشیده و مقاوم پناه بگیرد. اینگونه جان پناه های می توانند باعچه های طولی و یا جوی های آب در امتداد دسترسی های داخلی مجموعه باشند.

در مرحله سوم، مقابله با آثار مخرب اتفاقی می بایست به سرعت صورت گیرد. بکارگیری کلیه منابع و امکانات ممکن، تامین ضروری ترین نیازهای آسیب دیدگان در کوتاه ترین زمان ممکن و خروج از وضعیت اضطراری مهمترین اهدافی است که در این مرحله دنبال شده و به تمهیدات طراحی خاصی همچون محلهای مناسب فرود بالگرد های امدادی و تجهیزات کافی به منظور اقدامات فوری (نجات افراد گرفتار در زیر آوار، مقاومت از آسیب دیدگان، تمهید کمک های اولیه، راه اندازی وسایل ارتباطی ضروری، باز کردن دسترسیهای داخلی و پیرامونی، راه اندازی سریع منابع اضطراری برق، آب و سوخت و بالاخره تهیه لباس و پوشش های گرم کننده) نیاز دارد.

لازم است که فضاهای باز بصورت چند منظوره طراحی شوند تا بتوان از آن‌ها به منظور اسکان موقت یا برپایی بیمارستان صحرایی، انبار کالا و مانند آن استفاده نمود. علاوه بر این، در زیر سطح این فضاهای می‌توان فضاهای بیشتری با مقاصد حفاظتی و حمایتی مشابه (پناهگاه، انبار مواد غذایی و دارویی، محل اسکان موقت) نیز ایجاد نمود.

### - ۱- ملاحظات مکانیابی

**هدف:** انتخاب مکان استقرار فعالیتها جهت کاهش خسارات ناشی از تهدیدات.

**راههای تحقق هدف:**

۱-۱- انتخاب بهینه مکان مرکز حیاتی، حساس و مهم و مرکزی مانند ایستگاههای گاز، ترانسفورماتورهای برق، مرکز مخابراتی، بیمارستانها و مرکز اورژانس، ایستگاههای پمپاژ و ذخیره آب و... می‌تواند باعث کاهش آسیب پذیری آنان گردد. برخی از تأسیسات و فعالیتها دارای کارکردی در سطح ملی، فراملی و جهانی می‌باشند لذا تأمین نیاز امنیتی و رعایت پدافند غیرعامل در این مرکز باستی با دقت و مطالعات جامع انجام پذیرد.

۱-۲- با توجه به منطقه بندي کاربری اراضی بعضی از فعالیتها و استگاه مطابق مکانی دارند و از انعطاف در جایگزینی مکانی برخوردار نیستند (مانند فعالیتهای معان پایه یا اثری پایه) بنابر این استفاده از روش‌های ویژه پدافند غیرعامل از جمله ایمن‌سازی سازه‌ای در کنار استقرار از طبیعت و همچنین موانع می‌تواند ضمانت بیشتری برای استقرار عملکرد آنها باشد.

۱-۳- شناسایی و پیش‌بینی مکانهای مناسب و امن در سطح ناحیه اسکان موقت جمعیت و فعالیتهای ضروری هنگام حوادث طبیعی و یا زمان بحران می‌تواند در کاهش آسیب‌ها متمرث باشد.

۱-۴- پیش‌بینی فضاهای و اماکن مناسب (با مشورت کارشناسان نظامی) به منظور استقرارهای موقت نظامی که در شرایط بحران جهت دفاع از جمعیت و فعالیتها ضرورت دارد.

۱-۵- حتی المقدور اجتناب از مکانیابی و احداث تأسیسات حیاتی و حساس در دشت‌های مسطح و هم‌جواری با عوارض مصنوعی شاخص نظریه بزرگ‌راهها و جاده‌های اصلی که موجب افزایش آسیب پذیری آن مرکز در برابر تهدیدات دشمن می‌گردد.

### - ۲- ملاحظات پراکندگی و توزیع متعادل

**هدف:** تمرکز زدائی و توزیع بهینه جهت کاهش خسارات ناشی از تهدیدات

**راههای تحقق هدف:**

۱-۱- عدم تمرکز مرکز و تأسیسات حیاتی، حساس و مهم در یک محدوده و همچنین تمرکز زدایی جمعیتی تدبیر مهندسی برای کاهش آسیب پذیری در موقع بحران می باشد لذا مرکز و تأسیسات در معرض خطر (فعالیتهاي نزدیک تقاطع بحران خیز) بایستی ضمن رعایت حرایم بصورت پراکنده و با حداقل تراکم قابل قبول پیش بینی گردد.

۱-۲- ایجاد مجتمع های عظیم صنعتی، تأسیسات بندری وسیع، نیروگاههای بزرگ وغیره از بعد پداشت غیر عامل به صلاح نبوده و در این مورد لازم است اصل تمرکز زدایی و پراکندهگی در حد ممکن رعایت و مرکز متعدد با ظرفیت کمتر (انتخاب مقیاس بهینه) ایجاد گردد تا در یک حمله هوایی یا موشکی به یکباره خسارت هنگفت وغیر قابل جبرانی به کشور وارد نگردد.

### ۳- مرمت پذیری

هدف: تداوم جریان زندگی و فعالیت با ارتقاء سطح مرمت پذیری احداثات مورد نیاز در زمان بحران.

#### راههای تحقق هدف:

۱-۱- انجام مطالعات و بررسیهای مورد لزوم جهت استفاده از مصالح پیش ساخته در انبوه سازی ها و مرکز مهم بدلیل امکان مرمت پذیری سریع پس از بحران.

۱-۲- انجام مطالعات و بررسیهای لازم جهت استفاده مناسب از طبیعت و مواد و مصالح ساختمانی موجود در ناحیه.

### ۴- کنترل آسیبهای ناشی از تخریب

هدف: کنترل و کاهش آسیب ناشی از تخریب تأسیسات و مرکز خطر

#### راههای تحقق هدف:

۴-۱- شناسایی محدوده های آسیب پذیر و پر خطر و دارای پیامدهای تخریبی وسیع نظری سدها، نیروگاهها، پالایشگاهها مرکز صنعتی، مناطق در معرض خطرات خاص (مواد شیمیایی و تشعشعات و...) و مرکز خاص نظامی که در زمان بحران احتمال آتش سوزی های وسیع و یا پیامدهای زیست محیطی را بدنبال داشته باشد.

۴-۲- محدود نمودن توسعه مرکز جمعیتی و فعالیتها در مناطق پر خطر و لزوم رعایت ملاحظات و اینمی های لزوم.

۴-۳- جلوگیری از عبور شبکه های زیربنایی از برخی تقاطع که در صورت تخریب تبعات زیادی را به همراه خواهد داشت (مانند عبور خطوط لوله نفت از مرکز جمعیتی)

۴-۴- اجتناب از تمرکز و تجمع زیرساختها در یک محدوده بمنظور جلوگیری از افزایش ریسک آسیب پذیری.

#### ۵- امدادرسانی

هدف: بازیابی و برقراری تسهیلات و خدمات به تأسیسات و جمعیت آسیب دیده از بحران

راههای تحقق:

۱-۵- بررسی و مطالعه به منظور ایجاد سیستم های پشتیبان و جایگزین در سطح ناحیه با توزیع معادل امکانات

جهت امداد رسانی در زمان بحران

۲-۵- مطالعه و پیش بینی مراکز معین کمک رسانی به نواحی همچوار در زمان بحران.

۳-۵- سیاست گذاری و پیشنهاد ایجاد پناهگاههای عمومی در سطح ناحیه با پیش بینی عملکرد مناسب در زمان  
صلح (پناهگاهها در زمان صلح می توانند گنوان مراکز نمایشگاهی، خدماتی و ورزشی و امثالهم مورد استفاده قرار  
گیرد)

۴-۵- پیش بینی فضاهای لازم جهت ذخیره مواد و وسائل ضروری شهر وندان در سطح ناحیه برای زمان  
بحران (طبیعی و غیر طبیعی)

#### ۶-۵- طراحی فضاهای و مبلمان شهری (تابلوها)

بمنظور شناخت و درک دقیق مسئله تابلو، از یکسو باید به جزئیات تابلو مثل ابعاد، موضوع، رنگ، نورپردازی،  
حرروف، اشکال و نوع ساخت پرداخت و از سوی دیگر ارتباط تابلو و ساختمندان را که مجموعه تابلوها با هم و نقش  
تابلو در سیمای شهر را بررسی کرد.

شکل های موجود در تابلوها پیش از آنکه یک مسئله فرهنگی است و راه حل های آن به  
آموزش عمومی نیاز دارد.

بطور کلی، امروزه اطلاع رسانی شهری به صورت یک شبکه پیوسته تعریف و طراحی می شود. اجزای این

شبکه عبارتند از:

۱- تابلوهای راهنمای شهری؛

۲- تابلوهای علایم راهنمایی و رانندگی؛

## ۳- تابلوهای تبلیغاتی؛

## ۴- تابلوهای معروف فعالیت‌ها (عملکردها) ی تجاری - خدماتی.

شرط کارآیی کامل این شبکه‌های اطلاع‌رسانی در مرحله اول، تفکیک عملکردی آنها از یکدیگر و مشخص ساختن نحوه کارکرد سیستم در عرصه‌های گوناگون است. بدین ترتیب که شبکه کنترل و اینمی عبور و مرور باید کاملاً از شبکه معرفی عملکردها و شبکه تبلیغات مجزا گردد؛ بنابراین همواره در طراحی، سعی بر تمایز و تفکیک حیطه عملکردی سیستم‌های مختلف اطلاع‌رسانی (تابلو) و فعالیت آنها خواهد بود. البته باید اذعان کرد که تفکیک این سیستم‌ها از یکدیگر بطور کامل مقدور نیست و شاید لازم هم نباشد. باید گفت افزایش جمعیت شهرها، باعث فراوانی کاربری‌های خدماتی و تجاری در شهرها گردیده است. این گسترش سریع در شرایط فقدان مقررات و ضوابط کافی و ناآشنایی با فرهنگ شهرنشینی، فقدان هنر طراحی در عرصه و الگوبرداری‌های نادرست، سبب آکندگی چهره شهرها از دروازه ورودی قلب شهر از تابلوها و عالیم ناجور، ضعیف و ناهمانگ شده است. با استقرار معازه‌ها در کنار خیابان‌ها و آشیانی در عرضه کالا و خدمات، در نحوه اطلاع‌رسانی نیز نابسامانی-هایی بوجود آمده است. امر و زه تعداد تابلوها و نصب سبقت‌جویانه آنها یکی از عوامل مهم اغتشاش و بی‌نظمی در اغلب نماها و فضاهای شهری است و طبیعی است که این بی‌نظمی و نابسامانی از کارآیی مفید تابلو و قدرت پیام‌رسانی آن می‌کاهد.

در راه حل مسائل و مشکلات تابلوها، اصل، تدوین مقررات و ضوابطی است که علاوه بر کنترل نظم و انضباط در نصب تابلوها، امکان نوآوری و ابتکار طراحان تابلوها را نیز فراهم آورد.<sup>۷</sup> مقررات موجود کشور (پیوست شماره ۱)، نشان می‌دهد که قوانین اندکی درباره این موضوع وجود دارد که عمدها بر رفع سد معبر و مزاحمت‌های تابلو تکیه شده و هرگز به تابلو بعنوان یک وسیله پیام‌رسانی توجه نشده است؛ بنابراین مسؤولان ذیربطری نمی‌توانند به استناد این قوانین، وظیفه کنترل تابلوهای کسبه و عملکردها را سامان دهند.

## حریم ضوابط نصب انواع تابلو

نخستین گام برای ساماندهی تابلوها و جلوگیری از اغتشاش فضاهای شهری، تعریف دقیق هر دسته از تابلوها و

<sup>۷</sup>- مهندسان مشاور تئش، «گزارش توجیهی مقررات تابلوهای کسبه و معرفی کاربری‌ها»، شهرداری تهران، سازمان زیباسازی، ۱۳۷۵.

تعیین حد و مرز بین آنها و محدوده نصب هر یک در فضاهای شهری است. حریم‌های زیر برای نصب انواع

تابلو تعیین گردیده است:

۱- حریم تابلوهای عبور سواره و راهنمایی و رانندگی شهری در خیابان‌ها، تا عمق ۹۰ سانتی‌متر از لبه سواره و به طرف پیاده‌رو مجاز می‌باشد. عدم تداخل انواع دیگر تابلوها در این حریم ضروری است و باعث افزایش اینمی عبور و مرور و تمرکز حواس رانندگان و عابران می‌گردد.

۲- حریم تابلوهای فعالیت‌ها (عملکردها)،  $\frac{1}{3}$  عرض پیاده‌روها از حد املاک مجاور خیابان به اندازه حداقل ۱.۵ متر عرض، به شرط باقی ماندن ۹۰ سانتی‌متر تابله سواره و بطوری که از حریم تابلوهای راهنمایی و رانندگی محروم باشند.

حریم تابلوهای تبلیغاتی: در برخی خیابان‌ها، میدان‌ها و فضاهای که به عنوان «کanal تبلیغاتی» شناخته می‌شوند، اجازه نصب تابلوی تبلیغاتی - جدای از تابلوی معروف عملکرد - داده می‌شود.

#### محدوده نصب انواع تابلوها

پراکندگی بی‌قاعده و بی‌تناسب تابلوها روی نمای ساختمان‌ها، اوضاع نامطلوبی در سیمای شهرها به وجود آورده است.

الف- بررسی‌های میدانی در مراحل مختلف مطالعه نشان می‌دهد که:

- صورت پراکنده تابلوهای کاربری واقع در طبقات بالا (از همکف، روی نمای اصلی ساختمان ترکیب ناهمگونی را به وجود می‌آورند).

- عدم رعایت خطوط و تقسیمات اصلی ساختمان، بر ناهمانگی تابلوها می‌افزاید و معماری ساختمان را تحت تأثیر قرار می‌دهد. حذف برخی تابلوها از روی نمای ساختمان در بسیاری موارد باعث متأنیت و آرامش معماری ساختمان می‌شود.

- نصب تابلوها روی وجود جنبی (غیر از نمای اصلی) ساختمان، در مواردی عامل ناهمانگی است.

- پیش‌آمدگی تابلوها بطور نامنظم و متفاوت در بالای ویترین‌ها و کتیبه مغازه‌ها، مجموعه آشتگی را تشکیل می‌دهد. اتصال پهلو به پهلوی این گونه تابلوها، بی‌نظمی را تشید می‌کند.

- ارتقای بیش از حد تابلوها باعث پوشیده شدن پنجره‌های نورگیر فوقانی مغازه‌ها می‌شود و خطوط بالا و پایین مجموعه تابلوها را نامنظم می‌کند.

- عدم رعایت حداقل ارتفاع تابلوها، بویژه تابلوی طریق، باعث تصادم با عابران و خطرهای دیگر می‌گردد.
- در استقرار تابلوها باید به مناعت و تداخل کار کرد آنها با تابلوها و چراغهای راهنمایی و رانندگی توجه کرد.
- محل نصب تابلو بر ساختمان باید بصورتی انتخاب شود که همانگ با خطوط و سطوح اصلی معماری و نمای ساختمان باشد و به تشخیص مسئلان، بر معماری و نمای ساختمان لطمہ‌ای وارد نیاورد. تابلوها باید نمای دومی برای ساختمان پدید آورند بلکه باید بگونه‌ای طراحی و نصب شوند که جزئی از نمای ساختمان به چشم آیند.
- تابلوهای مجاز روی نمای ساختمان باید بگونه‌ای قرار گیرند که در دید عمودی بر نمای ساختمان، هیچ بخشی از تابلو از لبه‌های محیطی نمای ساختمان خارج نگردد. محل نصب تابلوها باید همواره از لبه‌های عمودی نمای نسبت به دیوار همسایه حداقل ۱۵ سانتی‌متر و از کف پیاده‌رو حداقل ۶۰ سانتی‌متر فاصله داشته باشد.

#### ارتفاع مجاز حد زیرین تابلوها

بمنظور جلوگیری از سرگیر شدن تابلوهایی که از زیر آنها عبور افراد صورت می‌گیرد (تابلوهای طریق، حجمدار، تابلوی دیواریو غیره) و همترازی مابین تابلوهای هم‌جوار، حداقل ارتفاع حد زیرین تابلو از متوسط تراز کف و معبه باید بگونه‌ای باشد که مشکلی برای عبور و مرور ایجاد نکند.

حد زیرین ارتفاع تابلوهایی که از زیر آنها عبور می‌شود، باید از ۲۵۰ سانتی‌متر پایین‌تر باشد و یا سازه و اجزای آن در کمتر از این ارتفاع نسبت به متوسط تراز کف و زمین معبه قرار گیرند.

#### پیش‌روی تابلوها در حریم معابر عمومی

پیش‌روی تابلوها در حریم معابر عمومی بمنظور حفظ ایمنی عبور و مرور و سلامت عابران باید تحت کنترل قرار گیرد.

تابلوها باید بصورتی روی نمای ساختمان نصب شوند که اگر در ارتفاع کمتر از ۲۰۱۵ متر نسبت به زمین و کف قرار گیرند، حداقل پیش‌آمدگی آنها در حریم معبه عمومی ۱۰ سانتی‌متر و اگر در ارتفاع بالاتر از ۲۰۵ متر قرار گیرند، حداقل پیش‌آمدگی آنها ۲۵ سانتی‌متر باشد.

تابلوهای ایستاده و پایه نگهدارنده آنها باید در ملک و قوع کاربری قرار گیرد و هیچ لبه‌ای از آنها از حد ملک خارج نگردد.

تابلوهای طریقه عمود بر نمای اصلی ساختمان نصب می‌گردد، به شرطی که پیش روی آنها در معتبر عمومی، حداقل تا یک سوم عرض پیاده‌رو باشد و حداقل ۹۰ سانتی‌متر تابه سواره‌رو فاصله داشته باشد.

بررسی ضوابط در سایر کشورها نشان می‌دهد که در زمینه رنگ و نورپردازی تابلوها اغلب ضوابط مشخص و مدونی وجود دارد.

یکی از مهمترین مباحث تأکید بر کنترل نورپردازی تابلوها، جهت جلوگیری از مخدوش شدن کارکرد تابلوها و چراغهای راهنمایی و رانندگی است. جلوگیری از انعکاس نور بر ای ساختمان مجاور و ایجاد مزاحمت برای دیگران از موارد مهم این ضوابط است.

تعیین میزان روشنایی تابلوها جهت جلوگیری از آزار و خیرگی بیندگان و بمنظور کاربرد صحیح اطلاع-راسانی تابلو از موارد قابل ذکر دیگر این ضوابط است.

#### نورپردازی در تابلوها

نورپردازی نامناسب تابلوها ممکن است از روحیه جدی کاربری بکاهد. استفاده از چراغهای رنگی و پلاستیک‌های شفاف با نورپردازی داخلی این تأثیر را فرموده تابلو دارد. در این‌باره نورپردازی تابلوهای کاربری-های قادر روحیه تجاری بصورت نورپردازی تابلوهای کاربری‌های قادر روحیه تجاری بصورت نورپردازی خارجی و با نور سفید رنگ تعیین شده است.

کنترل شدت نور ساطع از تابلو، بویشه جهت جلوگیری از ایجاد مزاحمت برای همسایگان و احتمال خیرگی رانندگان وسایط تقلیلی و یا جلب بیش از حد برای عابران، ضروری است. منبع نور چه در داخل تابلو و چه در خارج از آن، باید بطور مستقیم به چشم بیننده بتابد. نوع پوشش تابلو در تابلوهای با نورپردازی داخلی و جهت قرارگیری منبع نور خارجی، باید طوری باشد که از بروز این پدیده جلوگیری کند.

نورپردازی تابلوهای معرف کاربری، باید توسط منابع نوری ثابت تأمین شود و از بیرون بر سطح تابلو بتابد و یا در داخل تابلو کار گذاشته شود و نور غیر مستقیم داشته باشد. این نور باید مزاحمتی برای رانندگان و عابران ایجاد کند. به هر صورت تابلوهای معرف کاربری باید در فاصله ۱۲۰ سانتی‌متری، بیش از یک فوت- کندل شد نور داشته باشند.

### ایستانی و سازه تابلوها

ساخت و نصب مستحکم تابلوها از مهمترین ضروریات در تأمین ایمنی و تابلوها هستند. بررسی تابلوهای معیوب نشان می‌دهد که بخش زیادی از خدمات وارد به تابلوها در اثر عدم اتخاذ تدبیر درست، جهت ساخت مستحکم تابلوهاست.

با توجه به بروز عوامل محرّبی چون: بادهای شدید، زمین لرزه، رطوبت، حريق و غيره، نحوه ساخت و نصب تابلوها باید بصورت مستحکم و بادوام صورت گیرد.

وزن زیاد تابلوهای بزرگ و نیروی باد وارد بر آن، از عواملی است که باید در طراحی و ساخت و نصب تابلوهای بزرگ و سنگین در نظر گرفته شود. محل نصب این گونه تابلوها و عناصر ساختمانی که نیروهای وارد بر آن تحمل می‌کنند، باید توسط مهندس سازه بررسی و تأیید گردد.

طراحی کلیه تابلوهایی که دارای سطحی بزرگتر از ۱۰ متر مربع باشند، باید به تأیید مهندس محاسب دارای پروانه استغال برسد. این تابلوها و سازه آنها باید عناصر غیر مقاومی چون دستانداز و قرنیز ساختمان متکی گردد.

نحوه نصب تابلوها بر بدن ساختمان اهمیت بسیاری دارد. نصب نامناسب یک تابلو می‌تواند همه تدبیر اندیشیده شده برای استحام و دوام تابلو را بی اثر سازد. اتصال تابلوهای سنگی بر عناصر غیر مقاوم ساختمان، افزون بر خطر سقوط تابلو، امکان لطمہ زدن به ساختمان را نیز در بر دارد.

### نوع و مقاومت مصالح

مصالح تابلو باید از جنس مقاوم و فاسدنشدنی باشد. استفاده از چوب ساده و عمل نیامده و نظایر آن باعث پوسیدگی و خرابی زودرس تابلوها می‌شود.

تابلوها به علت قرارگیری در معرض عوامل جوی و در محیط معابر عمومی شهر و بویشه بدليل همچواری با ادوات الکتریکی، احتمال حريق دارند. بدین جهت ممنوعیت‌هایی در استفاده از مصالح پیش‌بینی شده است.

با توجه به موارد زیاد شکستگی تابلوها، مصالح تابلوها حتی الامکان باید از مصالح نشکن باشد؛ بدین جهت باید محدودیت‌هایی در استفاده از شیشه‌های عادی در تابلوها پیش‌بینی شود. استفاده از سطوح شیشه در تابلو ممنوع است مگر در مواردی که از شیشه‌های نشکن یا دارای شبکه محافظ داخلی استفاده شود. تماس بین خاک و پایه‌های تابلو

بعلت وجود رطوبت و مواد معدنی تأثیرگذار باید کنترل شود؛ بدین منظور شالوده‌ای بتی را جهت قطع این تماس، افزون بر نقش ایستایی آن باید پیش‌بینی کرد.

**۷-۴- مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نما و جداره‌ها، مناسب سازی معابر پیاده و پیاده روهای ساماندهی به منظر شهری)**

#### ۱-۷-۴- کلیات

در راستای وظایف محوله بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود:

- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاههای تهیه و تصویب و ناظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمنی و سازمان‌های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیر بسط لازم‌الاجرا خواهدبود.

- حوزه شمول

توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرکهای مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهدبود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح‌های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها مطابق برنامه تنظیمی و حداقل ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهندشد.

- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

- الف) تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین.
- ب) ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرهای روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها،
- ج) احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،

د) جلوگیری از بروز ناهمانگی‌های بصری و کارکردی در فضاهای و فعالیت‌های شهری.

ه) افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

#### ۴-۷-۲- تعاریف

۱) **منظور شهری**: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمانها و الحالات

آناء، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و....) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابانها، میدان، گرهای پنهانه‌های عمومی است.

۲) **نمای شهری**: نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حرم شهرها و شهرکها که از داخل معلم قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.

۳) **جداره**: منظور از جداره سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی بصورت بلافضل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۴) **پیاده رو**: منظور از پیاده روهای خیابان‌ها و کوچه‌هایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۵) **کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری**: این کمیته‌هایی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادهای دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیر بطریح ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می‌شود.

#### ۴-۷-۳- ضوابط کلی

##### ۴-۷-۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

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

- در احداث اینیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آسودگی محیط

زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرباری‌ها امکان داده می‌شود تا طی بر قسمه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

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

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

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

- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرباری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) تقاضی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میدان‌ها و ...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند. رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

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

- طراحان موظفند در طراحی این فضاهای ممنوع بوده و محل خشک نمودن البسه را در درون این این پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاهای تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.

- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدن ساختمانها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی این این نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

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

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

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

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

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

- استفاده از فرم های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته منوع می باشد رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیمی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقرورات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی منوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین این بناهای موجود فرست داده می شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این این بناهای با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می شود، بازسازی نمایند.

- در طراحی و اجرای این بناهای احداث قاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری منوع است و قاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در این بناهای موجود به مالکان فرست داده می شود تا مطابق بر نامه ای که از سوی «کمیته» مشخص می شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

- از این پس احداث این بناهایی که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید منوع می باشد. «کمیته» سنجه های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حدائق فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

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

### ۴-۳-۲- خوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- به مالکین ابینه فرست داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلت ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمهها و کابلهای برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی (به استثناء لوله های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمینزی شود.

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

- مکانیابی کابین ها، کیوسکها در مسافت پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و...) باید بگونه ای انجام شود که منع حکم حرکت عابرین پیاده نباشد.

- به شهرداریها امکان داده می شود تا مطابق برnamه های ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها و کیوسکها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

- ایجاد هر گونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شب راهه و رمپ انجام شود.

- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان عبور در عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماري اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیته» گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

**۴-۳-۳-۷-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساختهای شهری**

- تعبیه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.
- کلیه مسیرها و کانالهای تاسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راهها) باید بوسیله کنسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعییر به سهولت فراهم آید.
- کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربطری پیگیری نماید.

**۴-۳-۷-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری**

- بمنظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزنشگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی کمیته‌ها در شهرها و سکونتگاهات مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعت شبانگاهی به کاربران بهائی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهد تا بخشی از معتبر را با مبلمان ملائم تجهیز و از مراجعت پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

**۴-۳-۷-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات**

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

- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنيه جدید الاحداد منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویشه نما و حجم) خواهند بود.

**• سازمان اجرای مقررات**

- به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقیق پذیری این مصوبه، کمیته‌های بین بخشی تحت عنوان «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در

کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

#### ۴-۷-۴- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

- این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (بر اساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران تشکیل می‌شود) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیر‌بطری در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و باعضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهییه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو قر از اعضاء هیئت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان، و اداره کل راه و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.  
- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته‌های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاهها و نهادهای ذیر‌بطری جهت شرکت در جلسات مرتبه دعوت به عمل می‌آورد.

- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.  
- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیر‌بطری در استان تعیین و احکام آنان توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

- اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.  
- ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاههای ذیر‌بطری الزامی نخواهد بود.  
- ضوابط و مقررات تکمیلی درخصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

- وظایف کمیته عبارت است از:

الف) ایجاد هماهنگی درخصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری.

- ب) منطقه‌بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری.
- پ) بررسی و تأیید طرحهای موردنی ساماندهی به سیما و منظر شهری.
- ت) تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جدارهای شهری، کفسازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جدارهای کفسازی معابر پیاده‌راهی یا پیاده‌روها با اولویت بکارگیری مصالح بومی.
- ث) تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بنای‌های مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهر و ندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود).
- ج) تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری.
- چ) تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی.
- ح) تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت تکمیل‌اری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جدارهای و کفسازی معابر.
- خ) تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی.
- د) تدوین ضوابط، مقررات و دستوار العملهای مورد نیاز در حصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی.
- ذ) اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری.
- هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.
- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها براساس آئین نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

#### ۴-۵-۷- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

## ۴-۸- ضوابط و مقررات مربوط به سرعتگیر و سرعتکاه

### مقدمه

در طراحی معابر شهری همیشه یک پارامتر مهم بشمار می آید و نحوه جریان وسایط تقليه و بطور کلی کیفیت کاربریهای داخل حوزه نفوذ را تحت تأثیر قرار می دهد. سرعت وسایل تقليه در برخی مناطق خاص، مثل مناطقی که دارای کاربری مسکونی هستند، همواره موجبات نگرانی ساکنین را فراهم می کند که بدین ترتیب کیفیت زندگی و ایمنی در این خیابانها کاهش می یابد. بدین منظور بحث آرام سازی ترافیک (Traffic Calming) (منظور افزایش ایمنی ساکنین، کاهش آنودگی (مخصوصاً آنودگی صوتی) و در نتیجه بالا بردن زندگی مطرح می شود.

در راههای شهری و بین شهری ایران از دیر باز نیاز به آرام سازی احساس شده و اقدام به استفاده از سرعت شکن هایی شده که بنامهای گردنه ماهی، مانع ساندویچی، سرعت گیر و نظائر اینها معروف شده است. این سرعتکاهها که اکثر آن استاندار نیستند و شاید لفظ دست اول را برای آنها مناسب تر باشد به لحاظ طراحی غیر صحیح و اجرای بد آنها، خود یک خطر جدی برای ایمنی ترافیک هستند. بالاترین خطر هنگامی روی می دهد که این وسائل نمایان نشده اند و بعلت همزنگ بودن آنها با سطح روسازی راهبر تاریکی شب مطلق از طرف رانندگان غیر محلی قبل رؤیت نمی باشند.

ابزارهای عمودی کنترل سرعت، قسمت هایی بر جسته راه هستند که موجب پایین آوردن سرعت وسایل تقليه در قسمت خاصی از مسیر می شوند و آنها را غالباً "ناهموار ایمنی" می نامند. استفاده از این ادوات منوط به مطالعه منطقه مورد نظر و توجیه نیاز آنچا می باشد. مورد استفاده آنها در خیابانهای محلی و جمع و پخش کننده بوده و استفاده از آنها در سایر معابر منوع است. این ابزارها شامل سرعتکاه (کوهان راه<sup>۸</sup>)، سرعتکاه تخت<sup>۹</sup>، گذرگاه های بر جسته عابر پیاده<sup>۱۰</sup>، تقاطعهای بر جسته<sup>۱۱</sup> و روسازی های سنگریش شده<sup>۱۲</sup> می باشد.

<sup>۸</sup> - Speed Humps

<sup>۹</sup> - Speed Table

<sup>۱۰</sup> - Raised Crosswalks

<sup>۱۱</sup> - Raised Intersections

<sup>۱۲</sup> - Textured Pavements

#### ۴-۱-۸-۱- انواع سرعتکاه ها

۱) **تعریف سرعتکاه:** اصطلاح علمی سرعتکاه های یاد شده، کوهان راه یا گوزر راه نام دارد و چنانچه مطابق با اصول علمی، طراحی و اجراء شود می تواند بعنوان یک روش فیزیکی مؤثر کاهش سرعت مورد توجه قرار گیرد.

سرعتکاه های اینمی مقاطع بر جسته کوهان شکل هستند که به منظور کاهش سرعت در عرض خیابانها به کار می روند. این نوع از سرعتکاه ها معمولاً از جنس آسفالت یا پلاستیک فشرده ساخته و اجرا می شود. لازم به توضیح است هرگاه سرعتکاه با عرض کمتر از ۱.۸ متر اجرا شود، عنوان سرعتگیر (Speed Bump) یا سرعت شکن (Speed Breaker) به آن تعلق می گیرد.

۲) **سرعتکاه قخت:** سرعتکاه تخت می واقع یک طرح بهبود یافته ای از همان دست اندازهای قدیمی محسوب می گردد. با این تفاوت که شب طرفین آن، سطح نسبتاً همواری را برای عبور وسایط تقليه از آن فراهم می کند. این سرعتکاه دارای مقطع عرضی ذوزنقه ای می باشد که از دو قسمت شب دار در ابتدا و انتهای سطح تخت در قسمت میانی تشکیل شده است. اجرای قسمت تخت باعث می شود که سرعت طرح بالاتری نسبت به سرعتکاه های معمولی داشته باشد.

۳) **گذرگاه بر جسته عابر پیاده:** هرگاه سرعتکاه تخت بمنظور عبور عرضی عابر پیاده، نشانه گذاری و خط کشی شود، این عنوان به آنها تعلق می گیرد.

۴) **تقاطع های بر جسته:** در این حالت کل سطح تقاطع بر جسته می شود جنس قسمت بر جسته از آجر یا مصالح ویژه ای است. این ابزارها سرعتکاه های تقاطعی نامیده می شوند که معمولاً تا سطح پیاده رو بالا می آید.

#### ۴-۲-۸-۴- خصوصیات فیزیکی سرعتکاه ها

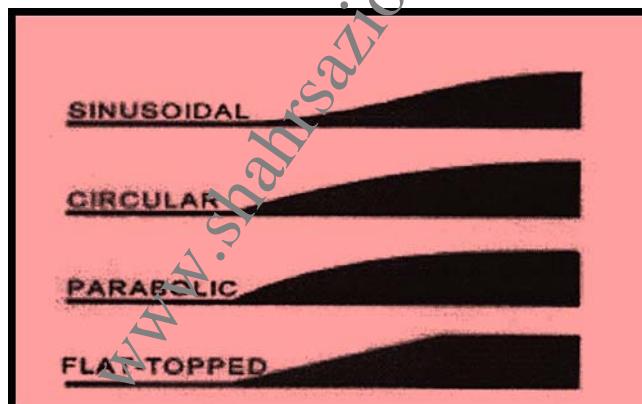
۱) **سرعتکاه (کوهان راه):** این سرعتکاه ها اغلب دارای ارتفاع ۷.۵ سانتیمتر و عرض ۴.۲۰ متر می باشند. ارتفاع سرعتکاه ها می تواند از ۵ الی ۱۰ سانتیمتر تغییر یابد. ارتفاع ۵ سانتیمتر موجب کاهش سرعت کمتر و ۱۰ سانتیمتر منجر به توقف وسائل ترافیکی می شود. عرض سرعتکاه ها ممکن است کمتر یا بیشتر از طراحی مینا باشد و لی نباید از ۱.۸ متر کمتر باشد. هر چه عرض سرعتکاه کمتر شود به سرعتگیر شبیه تر شده و همانند دست انداز جاده عمل می نماید. سرعتکاه های با عرض ۴.۲ متری بیشتر از سرعتکاه های با عرض ۳.۶۰ متری کاربرد

دارند، زیرا سرعت طرح بالاتر و حرکت ملایم تری برای وسایل نقلیه فراهم می‌کند. رمپ‌های این سرعتگاه‌ها اغلب به شکل توابع سینوسی اجرا می‌شوند تا عبور ملایم تری برای وسایل نقلیه و بویژه دوچرخه سواران فراهم آید.

طبق توصیه انجمن حمل و نقل کانادا سهمی سرعتگاه‌ها به جای نیم‌رخی شکل باید بصورت سینوسی طراحی شوند. در جدول زیر رقوم ارتفاعی رمپ‌های سینوسی براساس فاصله از ابتدا و انتهای رمپ ارائه شده است. همچنین کناره‌های سرعتگاه‌ها در محل رسیدن به پیاده روهای با شیب ملایمی کاهش ارتفاع می‌دهند. در شکل زیر جزئیات هندسی این سرعتگاه مشخص شده است.

بمنظور عبور موتورسیکلت و دوچرخه سواران می‌توان سطح همواری به عرض ۹۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر ایجاد نمود. این طرح معایبی دارد و آن تجاوز رانندگان وسایل نقلیه به گذرگاه عبور دوچرخه سواران می‌باشد. سرعتگاه‌هایی که در ایران اجرا شده‌اند، معمولاً ۱۰ سانتیمتر ارتفاع داشته و برای سرعت طرح  $30\text{ km/h}$  طراحی می‌شوند.

تصویر شماره ۵: انواع رمپ‌های سرعتگاه



**SINUSOIDAL:** سینوسی

**CIRCULAR:** دایره‌ای

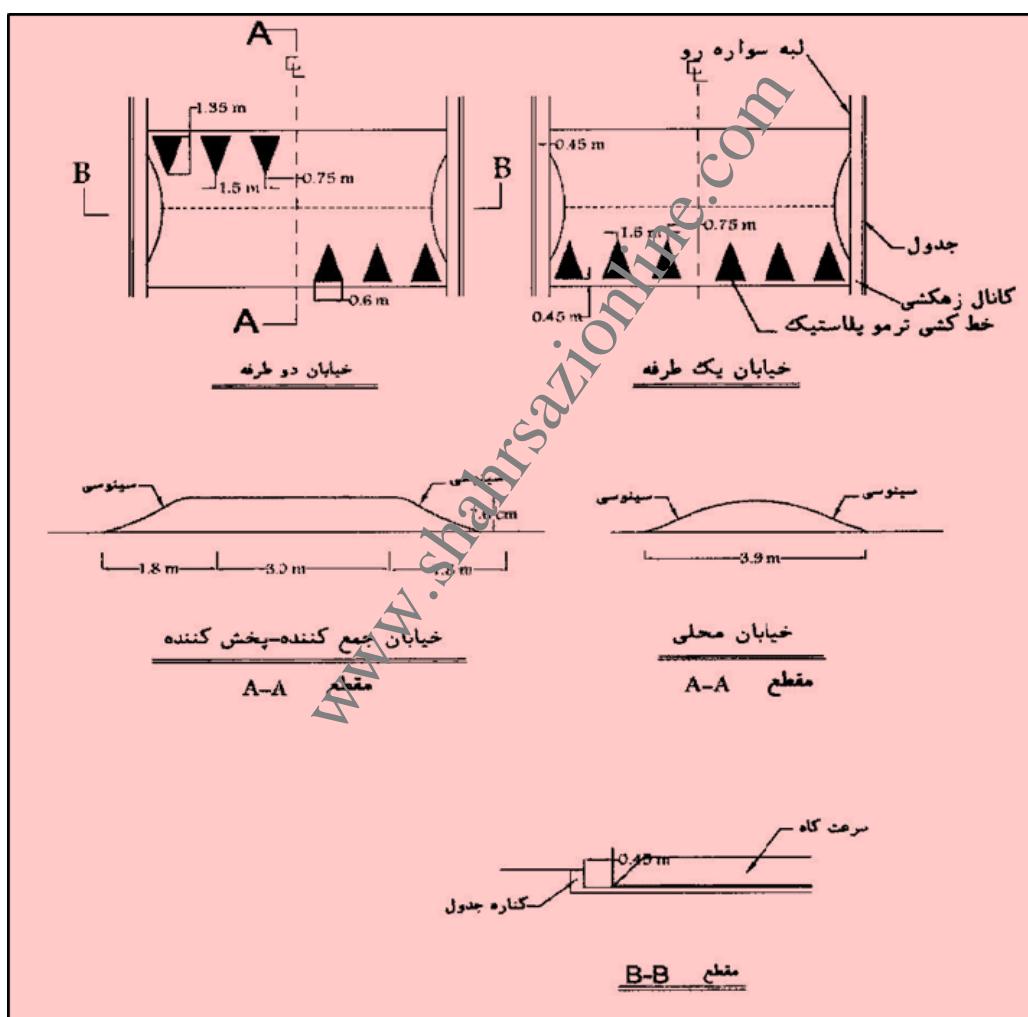
**PARABOLIC:** سهمی گون

**FLAT- TOPPED:** تخت

جدول شماره ۱۳: رقوم ارتفاعی رمپ‌های سینوسی

فاصله (m)	ارتفاع تمام شده (cm)
۰	۰
۰.۲	۴۰
۰.۴	۷۰
۰.۶	۹۰
۰.۸	۹۵
۱.۰	۹۰
۱.۲	۷۰
۱.۴	۴۰
۱.۶	۰
۱.۸	-۴۰
۲.۰	-۷۰
۲.۲	-۹۰
۲.۴	-۹۵
۲.۶	-۹۰
۲.۸	-۷۰
۳.۰	-۴۰
۳.۲	۰
۳.۴	۴۰
۳.۶	۷۰
۳.۸	۹۰
۴.۰	۹۵
۴.۲	۹۰
۴.۴	۷۰
۴.۶	۴۰
۴.۸	۰
۵.۰	-۴۰
۵.۲	-۷۰
۵.۴	-۹۰
۵.۶	-۹۵
۵.۸	-۹۰
۶.۰	-۷۰
۶.۲	-۴۰
۶.۴	۰
۶.۶	۴۰
۶.۸	۷۰
۷.۰	۹۰
۷.۲	۹۵
۷.۴	۹۰
۷.۶	۷۰
۷.۸	۴۰
۸.۰	۰

تصویر شماره ۶: جزئیات هندسی سرعتگاه

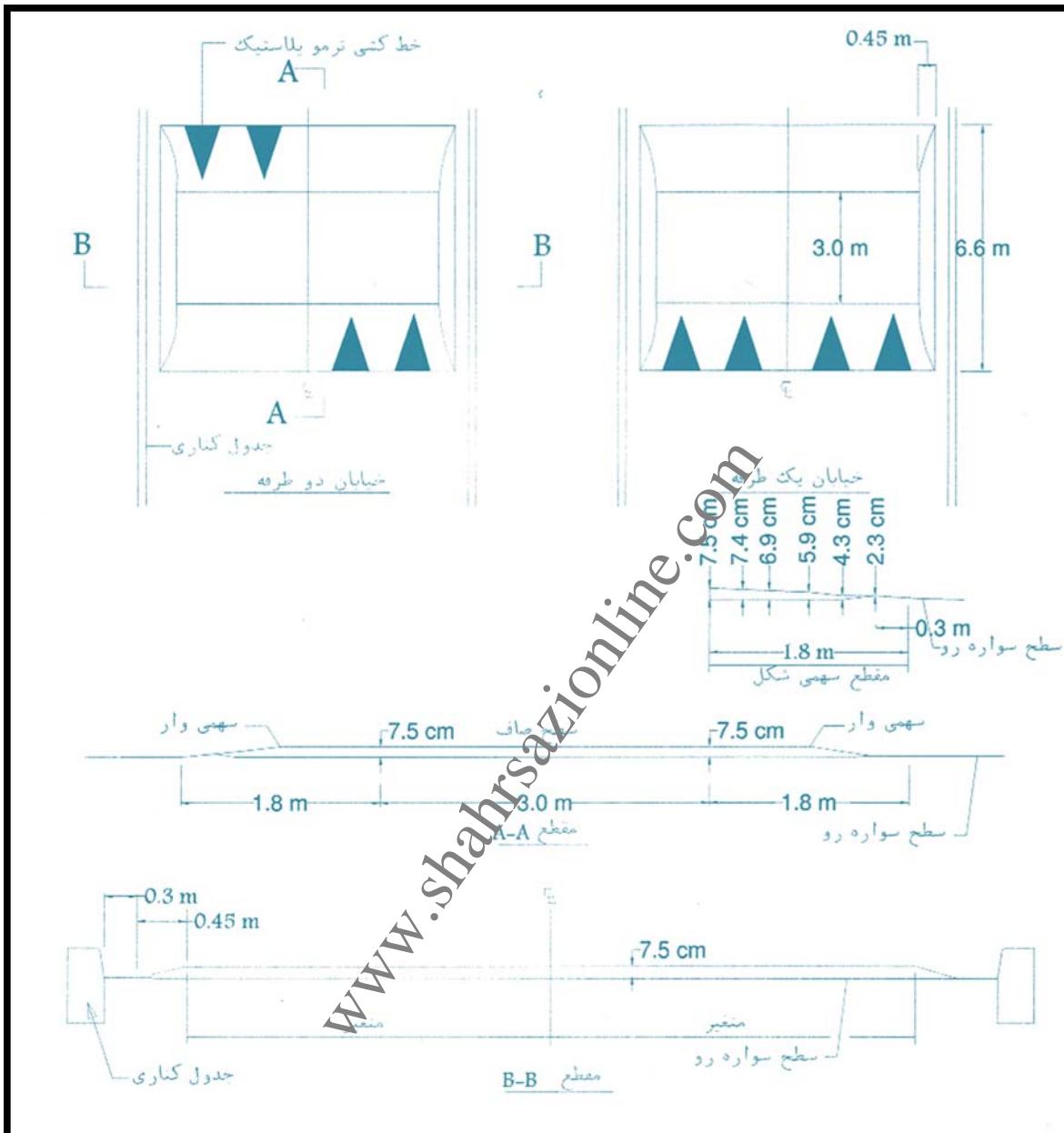


## ۲) سرعتگاه تخت

سرعتگاه های تخت ارتفاع ۷.۵ سانتیمتر و عرض ۶.۶ متر دارند که از ۲ قسمت تخت و شیبدار تشکیل شده است. عرض سطح تخت معمولاً  $3^{\text{متر}}$  و عرض دو قسمت شیب دار  $1.80$  است. عرض سطح تخت نباید از  $2.4$  متر طول کمتر باشد و در عرضهای بیشتر از  $15$  متر نیز کارایی خود را از دست می دهدن. در مسیرهای ترانزیتی و اضطراری سطوح تخت با طول بیشتر از  $6$  متر توصیه می شود، تا با قرارگیری همه چرخهای وسایل تقلیلی سنگین روی آن، این وسایل تقلیلی بر احتی عبور نمایند. رمپ ها (سطوح شیب دار) باید به شکل نیم‌رخهای سینوسی اجرآشده و از ارقام ارایه شده در جدول ارتفاعی نیمرخ های سینوسی پیروی نماید. در شکل زیر جزئیات هندسی سرعتگاه تخت به همراه مقاطع عرضی این ابزار مشخص شده است. شیب قسمتهای کناره که در مقطع B-B شکل زیر نشان داده شده است، نباید بیشتر از  $1:6$  (افقی: قائم) طراحی گردد. همچنین این جزئیات، مبنای طراحی سرعتگاه های تخت با قابلیت عبور عابر پیاده قرار می گیرد.

سرعتگاه تخت معمولاً برای سرعت  $km/h$  طراحی می گردد و دارای  $10$  سانتیمتر ارتفاع،  $3$  متر طول در قسمت تخت و  $1.80$  متر طول افقی قسمت شیبدار در هر کدام از رمپ ها می باشد.

## تصویر شماره ۷: جزئیات هندسی سرعتگاه تخت

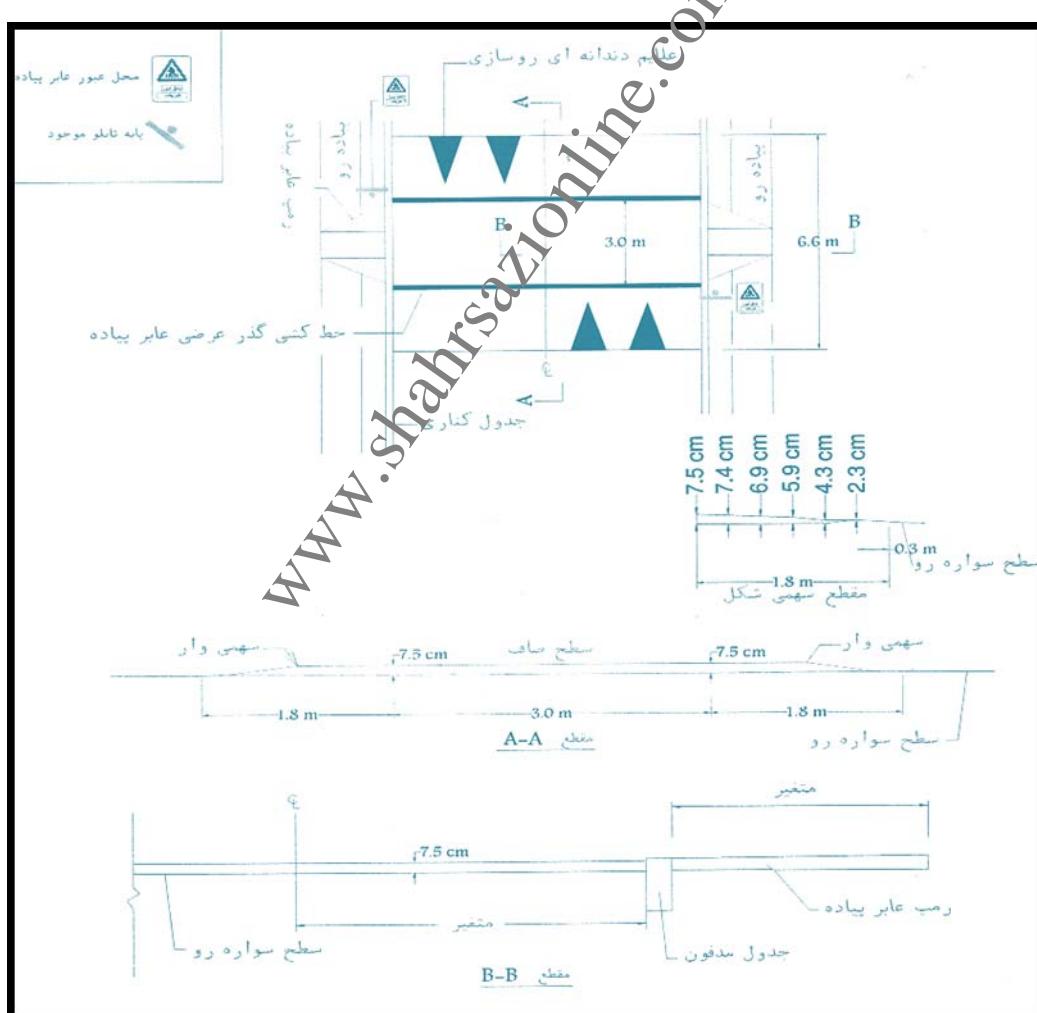


## ۳) گذرگاه بر جسته عابر پیاده

گذرگاه بر جسته یک سرعتکاه تخت است که برای عبور عرضی عابر پیاده، خط کشی و علامت گذاری می شود تا اینمی عابر ان پیاده در گذر از سواره رو تأمین گردد. بدین ترتیب همه شرایط هندسی ذکر شده در مورد سرعتکاه تخت در مورد گذرگاه عابر پیاده بر جسته نیز صادق است. هر چند که می قوان ارقاع قسمت تخت را برای تسهیل در عبور و مرور عابر ان پیاده، تا سطح پیاده رو افزایش داد.

یک گذرگاه عابر پیاده باید تا ۶.۰۵ سانتیمتر جداول و سطح پیاده رو بالا آمده و از طریق رمپ به یکدیگر متصل شوند. با این طرح یک گذرگاه عابر پیاده از طریق رمپ ها تا سطح پیاده رو گسترش می یابد.

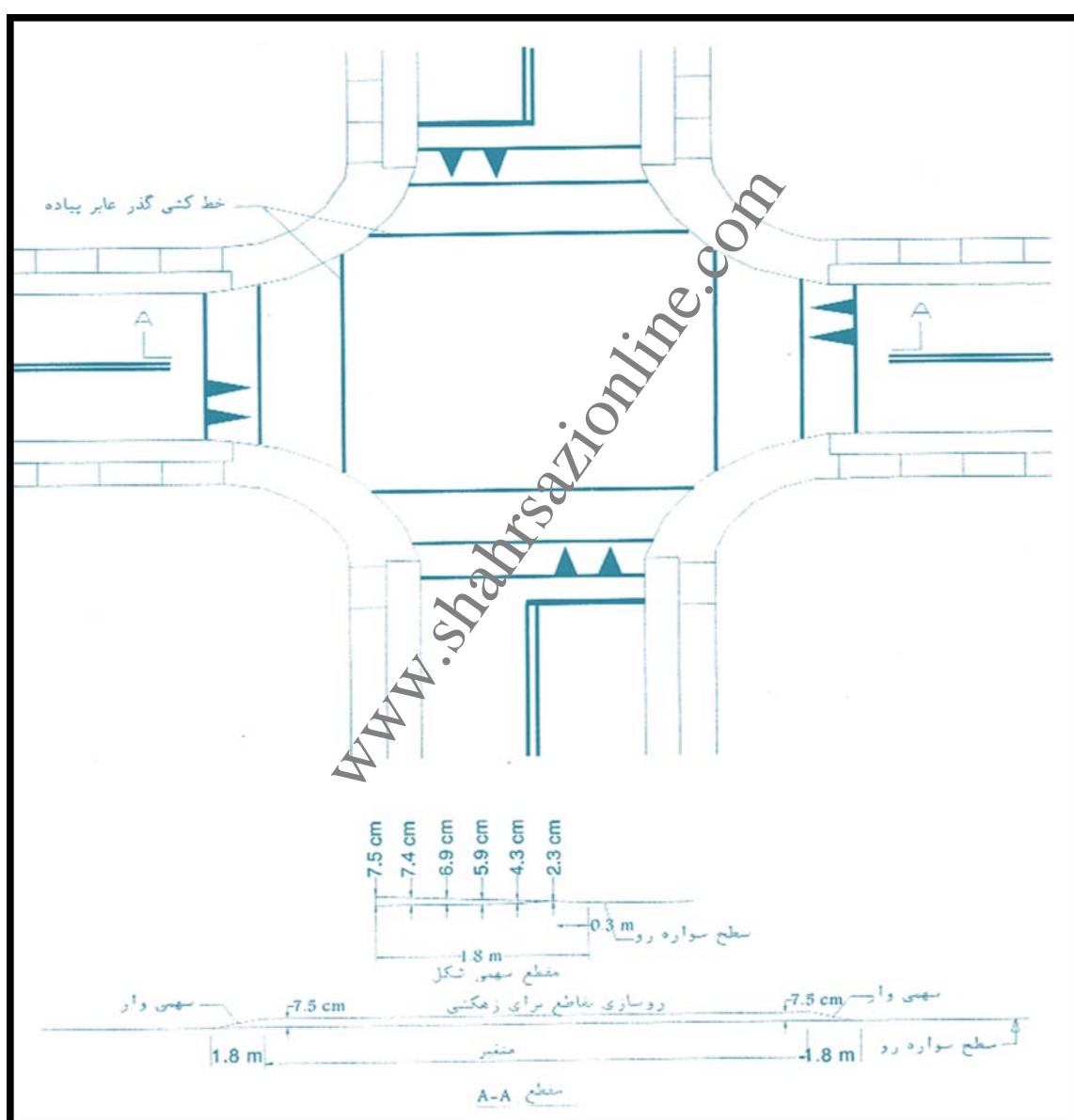
تصویر شماره ۸: جزئیات هندسی گذرگاه عابر پیاده بر جسته



## ۴) تقاطع های برجسته

یک تقاطع برجسته، سرعتکاه تختی است که کل سطح تقاطع را پوشش می دهد. همه شرایط هندسی مورد نیاز سرعتکاه تخت، برای تقاطعات برجسته نیز بکار می رود. این ابزار در محل تقاطع های مانند گذرگاه برجسته عابر پیاده از طریق رمپ هایی به پیاده رو اتصال پیدا می کند.

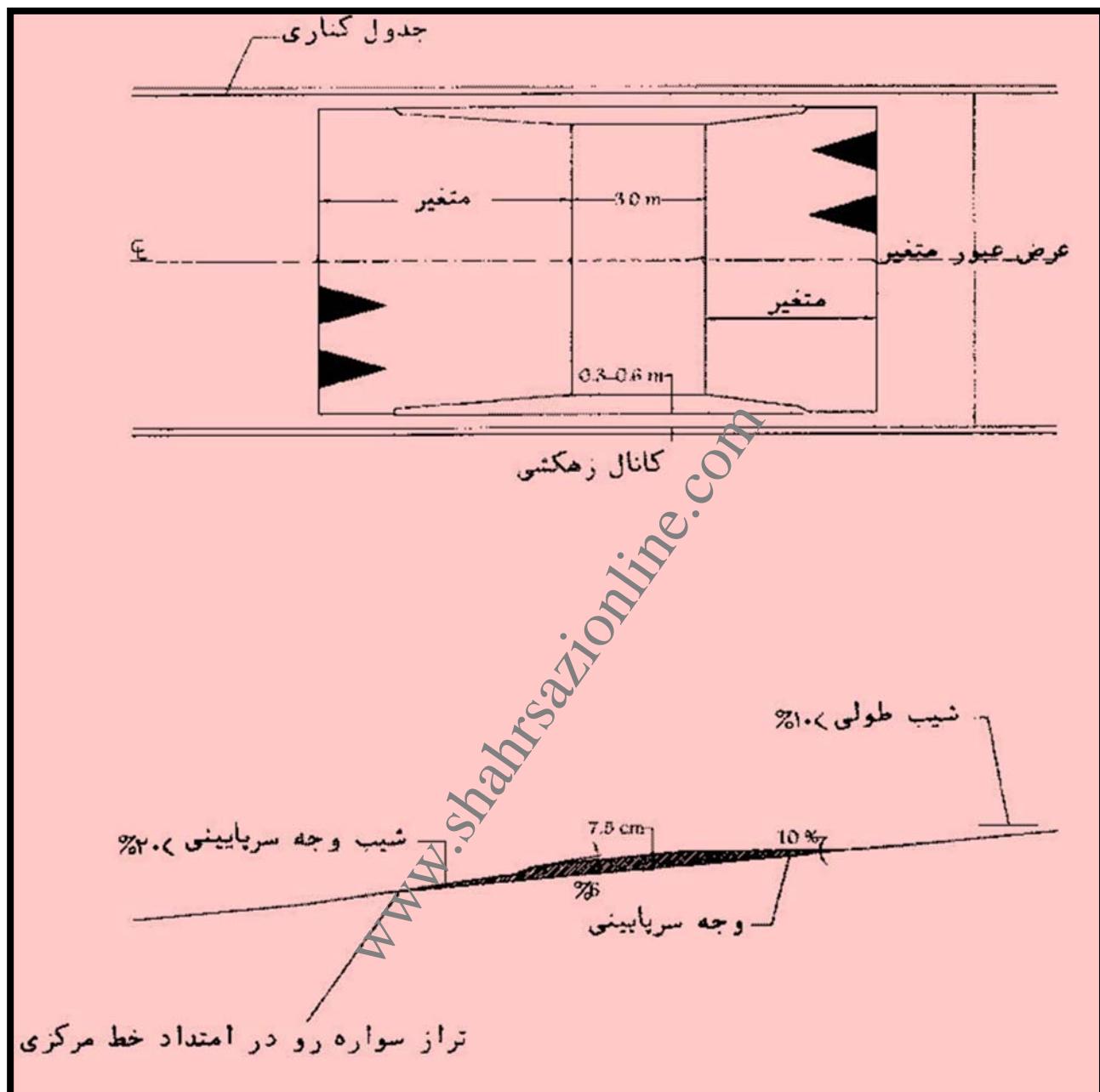
تصویر شماره ۹: جزئیات هندسی تقاطع برجسته



۵) تدابیری جهت عبور مرور دور چرخه و موتور سیکلت ها در مواجهه با ابزارهای عمودی کنترل سرعت بمنظور مقابله با مانور بیش از حد رانندگان، این سرعتکاه ها باید در عرض کامل معبّر شود. در مواقعي که نمی توان مسیر ویژه ای جهت عبور دور چرخه و موتور سواران در نظر گرفت، بهترین راهکار برای عبور دور چرخه سواران ایجاد قسمتی از سرعتکاه ها با شیب ملائم تر در کناره های آن می باشد. در مسیرهایی که ترافیک دور چرخه و موتور چشمگیر است، شیب کناره های سرعتکاه ها باید بیشتر از ۱:۶ (افقی: قائم) باشد.

۶) طراحی هندسی ابزارهای عمودی کنترل سرعت در زمین های شیب دار ابزارهای عمودی کنترل معمولاً در شیب های ۸٪ و یا کمتر به کار می روند. در شیب های بیشتر از ۸٪، وجود سرپایینی سرعتکاه ها به ترتیب دارای شیب تندتر و ملائمتر نسبت به معمول هستند. با این طرح هندسی وسائل تقليه هنگام عبور از وجود سرپایینی با یک شیب مؤثر و از وجود سرپایینی با یک شیب بی اثر (همانگ با شیب معبّر) مواجه می شوند.

تصویر شماره ۱۰: جزئیات هندسی ابزارهای عمودی کنترل سرعت در زمینهای شیب دار



## ۷) انتخاب طرح سرعت گیر

در یک طرح آرامسازی، عناصر و گزینه های مختلف باید چنان با هم ترکیب شوند که سرعت به حد مورد نظر کاهش یابد. همچنین تأثیرات نامطلوب ترافیکی و زیست محیطی طرح در حد قابل قبول باشد. به این منظور، طراح باید گزینه های مختلفی در نظر بگیرد و آنها را با توجه به عوامل زیر با یکدیگر بستجد.

- میزان اثر بخشی (مقدار کاهش سرعت)

- تأثیر بر اینمنی ترافیک موتوری

- تأثیر بر اینمنی پیاده و دوچرخه

- تأثیر بر استهلاک جاده و وسائل تقلیلی

- تأثیر بر آلودگی صوتی و آلودگی هوا

- تأثیر بر زیبایی بصری محیط راه

- عکس العمل ساکنان محل

- عکس العمل رانندگان و وسائل تقلیلی موتوری

## ۸) موقعیت

موقعیت سرعتگاه را باید از دو جنبه سنجید:

- آیا محل مورد نظر برای احداث سرعتگاه مناسب است؟

- چه طرحی برای محل مورد نظر مناسب است؟

محل سرعتگاه باید به نظر رانندگان و وسائل تقلیلی ناگهانی باشد. رانندگان باید بتوانند از فاصله ای که برای تصمیم گیری و انجام عکس العمل کافی است، سرعتگاه را بیینند. حداقل فاصله دید توقف برای چنین مواردی کافی نیست. بلکه، فاصله دید نباید از حداقل‌هایی که در جدول زیر برای دید انتخاب تعیین شده کمتر باشد. در استفاده از این جدول برای سرعتگاه های واقع در داخل شهرها حالت «ج» و برای سرعت گیرهای واقع در ورودی شهرها و آبادیها حالت «ب» را به کار ببرید.

علاوه در سرعتگاه های دروازه ای، که وسائل تقلیلی از محیط غیر مسکونی، وارد محیط مسکونی می شوند، باید قبل از رسیدن به محل سرعت گیر، رانندگان و وسائل تقلیلی موتوری متوجه تغییر محیط شوند. برای این کار، می

توان کنار راه درختکاری کرد؛ با استفاده از تابلوهای پیش آگهی محیط مسکونی را اعلام نمود؛ و طرحهای مخصوصی برای سرعت گیر در نظر گرفت.

جدول شماره ۱۴: حداقل فاصله دید انتخاب متر

سرعت طرح (کیلومتر در ساعت)	۱۲۰	۱۱۰	۱۰۰	۹۰	۸۰	۷۰	۶۰	۵۰	۴۰	۳۰
فاصله دید انتخاب در وضعیت (الف)	۴۹۰	۴۵۰	۳۹۵	۳۵۰	۳۰۰	۲۵۵	۲۰۵	۱۶۰	۱۱۵	۸۰
فاصله دید انتخاب در وضعیت (ب)	۴۰۵	۳۸۰	۳۴۵	۳۱۵	۲۸۰	۲۴۰	۲۰۰	۱۶۰	۱۱۵	۵۰
فاصله دید انتخاب در وضعیت (ج)	۴۰۰	۴۲۵	۳۹۰	۳۵۵	۳۱۵	۳۰۰	۲۴۵	۲۰۵	۱۵۰	۴۰
وضعیت (الف) توقف کردن در وضعیتهای پیچیده										
وضعیت (ب) تغییر دادن سرعت، تغییر خط و با تغییر مسیر در اطراف شهرها										
وضعیت (ج) تغییر دادن سرعت، تغییر خط و یا مسیر در داخل شهرها										

از نظر فیزیکی، در تعیین محل سرعت گیر باید به عوامل زیر و تأثیرات آنها بر طرح توجه شود:

-پارکینگ حاشیه‌ای و محله‌ای برگیری و باراندازی

-راههای اتصالی (راههای ورودی و خروجی املاک کنار راه)

-نحوه زهکشی

واز نظر ترافیکی تأثیر عوامل زیر را در نظر بگیرند:

-طبقه بندی و نوع راه مورد نظر

-حجم ترافیک سنگین، سبک، موتور، و دوچرخه

-سرعت حرکت وسائل تقلیل

-وضعیت ایستگاههای اتوبوس

-وضعیت پارکینگ حاشیه‌ای، پیاده رو و پیاده گذر

-سرعت مورد نظر پس از کاهش آن

-محدودیتهای احتمالی دید (مثلاً موانع دید جانبی)

در انتخاب نوع تجهیزات آرامسازی باید تأثیرات آن را بر سر و صدای ناشی از وسائل تقلیل موتوری بسنجد.

از به کار گرفتن شیوه‌های کاهش سرعتی که سر و صدا را افزایش می‌دهد، در نزدیکی بناهای حساس نسبت به آلودگی صوتی خودداری کنند.

باید توجه کنند طرحی که در محلی مناسب و زیبا است، گاهی در محلی دیگر، رشت و نابجا است. تأکید می شود که از نظر زیبایی بصری، سرعت گیر را باید با توجه به ساختار معماری محیط اطراف آن طراحی کنند. مثلاً در داخل بافت‌های تاریخی، تغییر دادن جنس روسازی از آسفالت به سنگفرش با ساختار معماری محیط هماهنگی کامل دارد و اثر بخشی آن در کاهش سرعت معمولاً کافی است.

از نظر زیبایی بصری، اگر چه می توان گفت که بهتر است عناصر تشکیل دهنده تجهیزات آرامسانی با سبک و مصالح و معماری محیط آن هماهنگ باشند، گاهی وجود تضاد آشکار بین تجهیزات و محیط آن نیز جذاب است. اما طرح از این نظر نباید مبهم بماند. یعنی، هماهنگی یا تضاد آن آشکار باشد، مثلاً اگر برای زیبا سازی از درختکاری استفاده می کنند، باید روش کنند که هدف از درختکاری ایجاد هماهنگی با محیط؛ یا بر عکس، خلق تضاد جذاب است. تأثیر روش‌نایی را بر زیبایی بصری محیط بسنجد. این تأثیر را باید با در نظر گرفتن یکپارچه مجموعه تجهیزات راه، تابلوهای راهنمایی و رانندگی درختکاریها و سایر اجزای آرامسانی ارزیابی کنند.

#### ۹) نمایان ساختن

کلیه تجهیزات آرامسانی را باید چنان طراحی کنند که کاملاً از بقیه قسمتهای راه متمایز باشند و جلب توجه کنند. نمایان بودن تجهیزات در سرعت گیرهای دواری و ورودی اهمیت بیشتری دارد. در واقع، مهمترین مشخصه این سرعت گیرها نمایان بودن آنها است.

مؤثرترین روش برای نمایان ساختن، استفاده از تجهیزاتی است که محیط متمایزی ایجاد می کنند. به علاوه، با به کارگیری شیوه های زیر می توان انواع سرعت گیرهای رانندگان و سایر تجهیزات را مشخص کرد:

-تابلو

-روشنایی

-تغییر رنگ

-خط کشی

-پایه های رنگ آمیزی

-درختکاری

در استفاده از علایم راهنمایی و رانندگی، مخصوصاً در داخل هسته های شهری، باید دقت شود، زیرا علایم متعدد راهنمایی و رانندگی را سر در گم، و محیط را زشت می کند. از این مهمتر، علایم بیجا و نابجا، حرمت همه علایم را می شکند.

در کلیه اقدامات آرامسازی، باید سرعت مورد نظر (سرعت بعد از کاهش) را، قبل از سرعت گیر و در فاصله ۲۰ متری آن، توسط تابلو اعلام کنند.

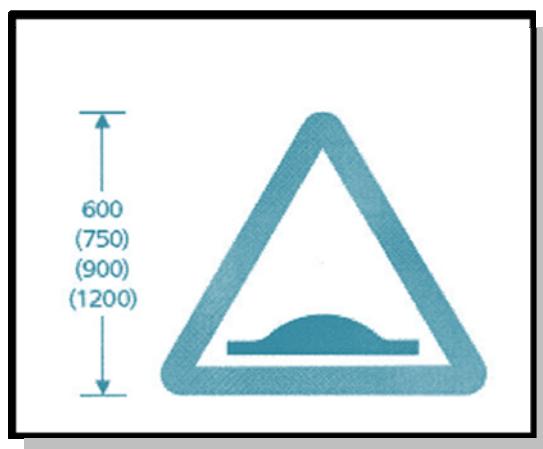
باید محل اولین کاهش عرض، سرعتکاه و پیچانه را، با استفاده از حداقل یک تابلوی پیش آگهی، به رانندگان اطلاع دهند. این تابلو به فاصله A از تابلوی اعلام سرعت (واقع در ۲۰ متری آرامسازی) نصب می شود. فاصله A اطلاع دهنده. این تابلو به دست آورید.

جدول شماره ۱۵: فاصله تابلوی پیش آگهی تا تابلوی اصلی (A)

سرعت٪.۸۵ (کیلومتر در ساعت)	۱۰۰	۹۰	۸۰	۷۰	۶۰	۵۰	۴۰	(متر)
۲۱۰ تا ۱۷۰	۱۷۰ تا ۱۴۰	۱۴۰ تا ۱۲۰	۱۴۰ تا ۱۰۰	۱۰۰ تا ۸۰	۸۰ تا ۶۰	۶۰ تا ۵۰	۵۰ تا ۴۰	A

تابلو شکل زیر برای هشدار دادن وجود سرعتکاه یا یک سری از سرعتکاه ها استفاده می شود. این تابلو باید با صفحه ای که نشان دهنده فاصله تابلو است همراه شود. (به جزء عاشری که سرعت مجاز در آنها ۳۵ کیلومتر در ساعت است).

تصویر شماره ۱۱: تابلو برای آگهی راننده



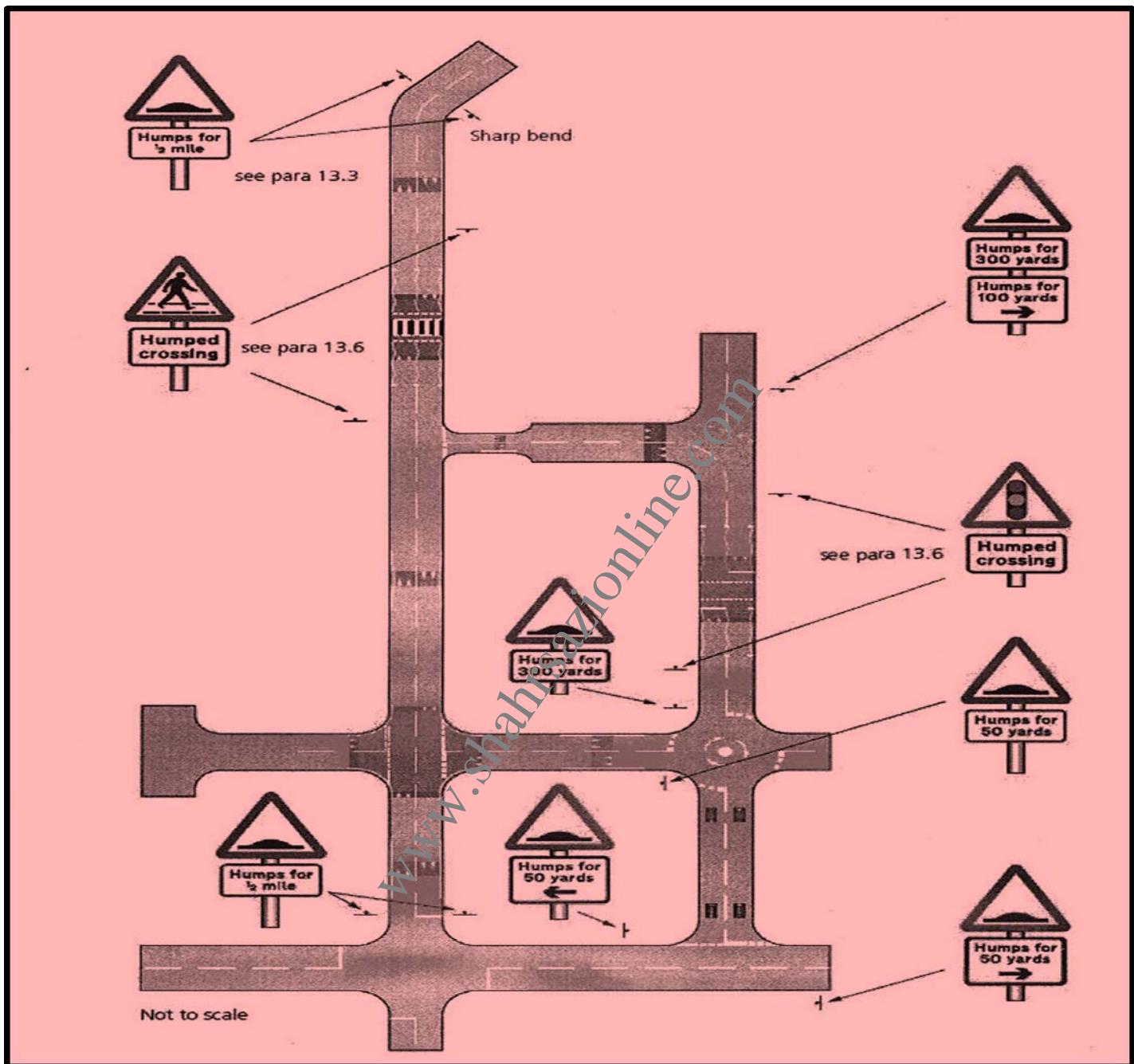
شکل زیر نشان دهنده تابلوهایی است که ممکن است در یک منطقه دارای سرعتکاه وجود داشته باشد.  
اگر فاصله سرعتکاه ها از یکدیگر ۱۵۰ متر یا بیشتر باشد، برای هر سرعتکاه جداگانه تابلو نصب شود.

تصویر شماره ۱۲: تابلو برای آگاهی راننده

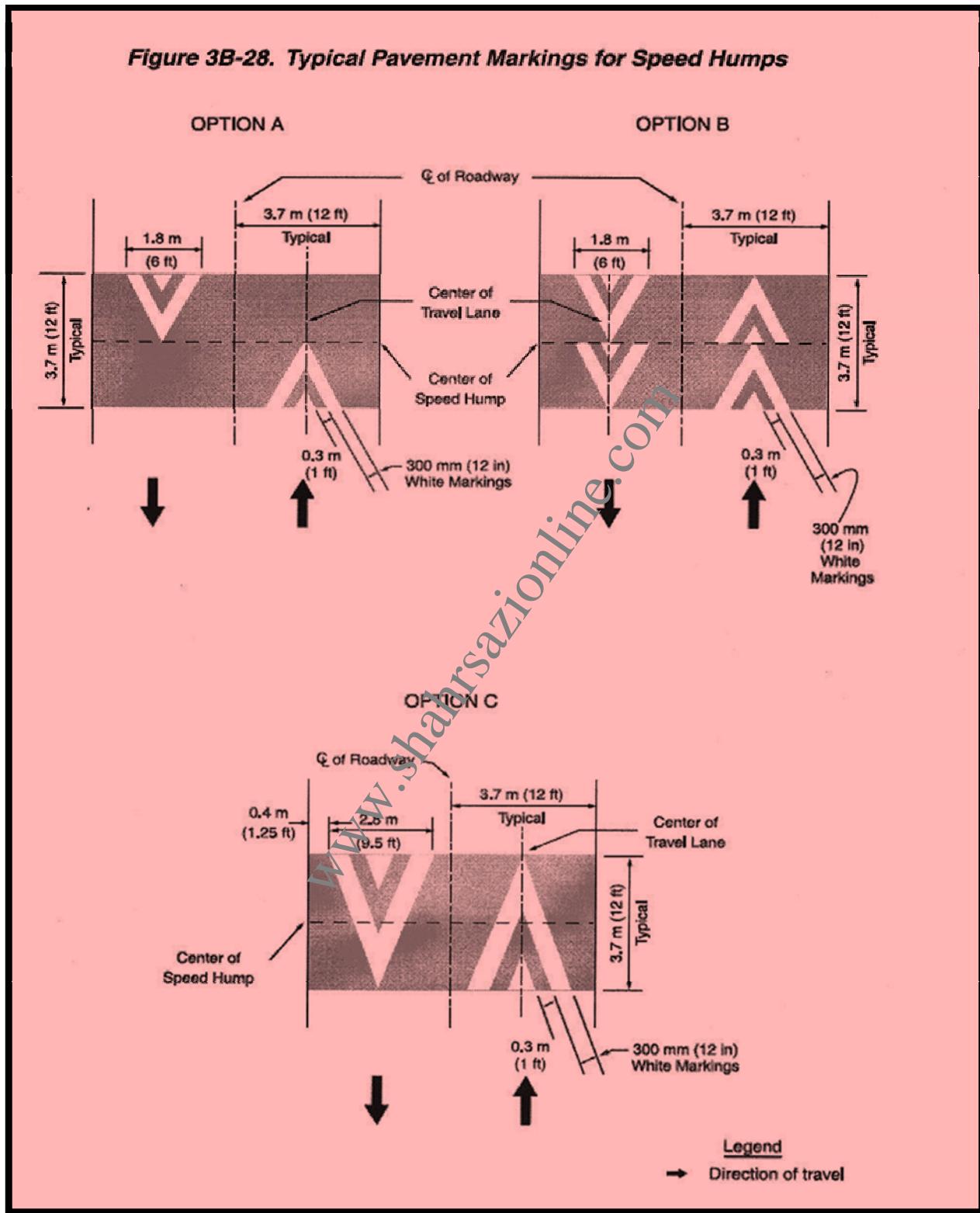


علاوه بر تابلوگذاری، باید با استفاده از شیوه های مناسب نمایان سازی سعی کند که تجهیزات آرامسازی به عملی ترین و اقتصادی ترین وجه نمایان باشد. وقت شود که نمایان سازی تأثیر معکوس نداشته باشد و اثر بخشی سرعتگیر را خنثی نکند. مثلاً، اگر لبه راهی جدول ندارد، یا روسازی آن خوب نیست، بهتر کردن روسازی و جدول گذاری، بجای کاهش سرعت، ممکن است سرعتگیر را تشویق کند. همچنین، گاهی رنگ آمیزی پایه های واقع در کنار راه، با مشخص کردن امتداد راه و دادن احساس ایمنی به راننده گان و سایل تقلیه، سرعت زیاد را تشویق می کند. بنابراین، در نمایان سازی سرعتگیر وقت و احتیاط لازم است، این کار باید توسط اشخاص خبره طراحی شود. در ادامه چند نوع خط کشی و علامت گذاری مشخص کننده محل آرامسازی بصورت شکل های زیر آمده است:

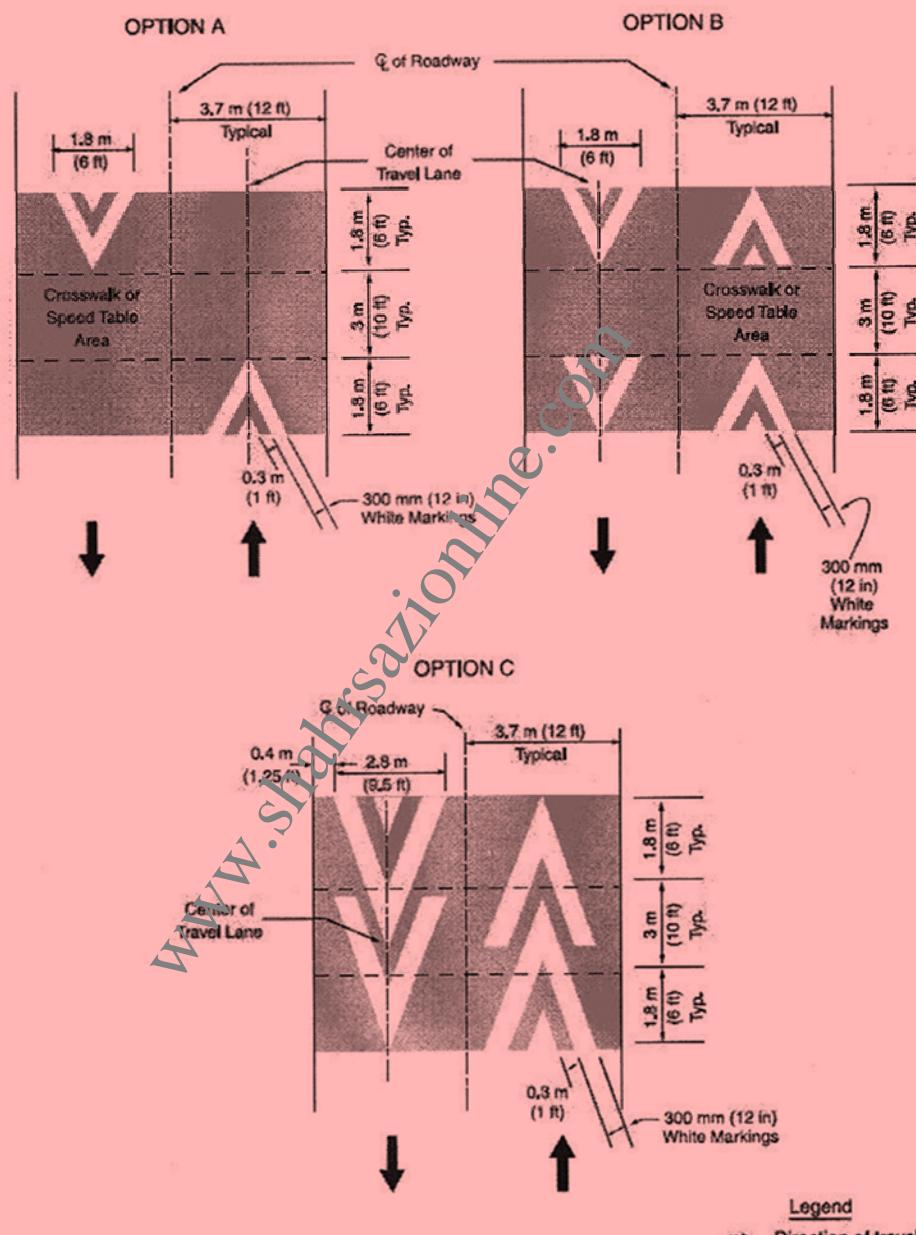
تصویر شماره ۱۳: نمونه‌ای از طرز علامت‌گذاری آرامسانی



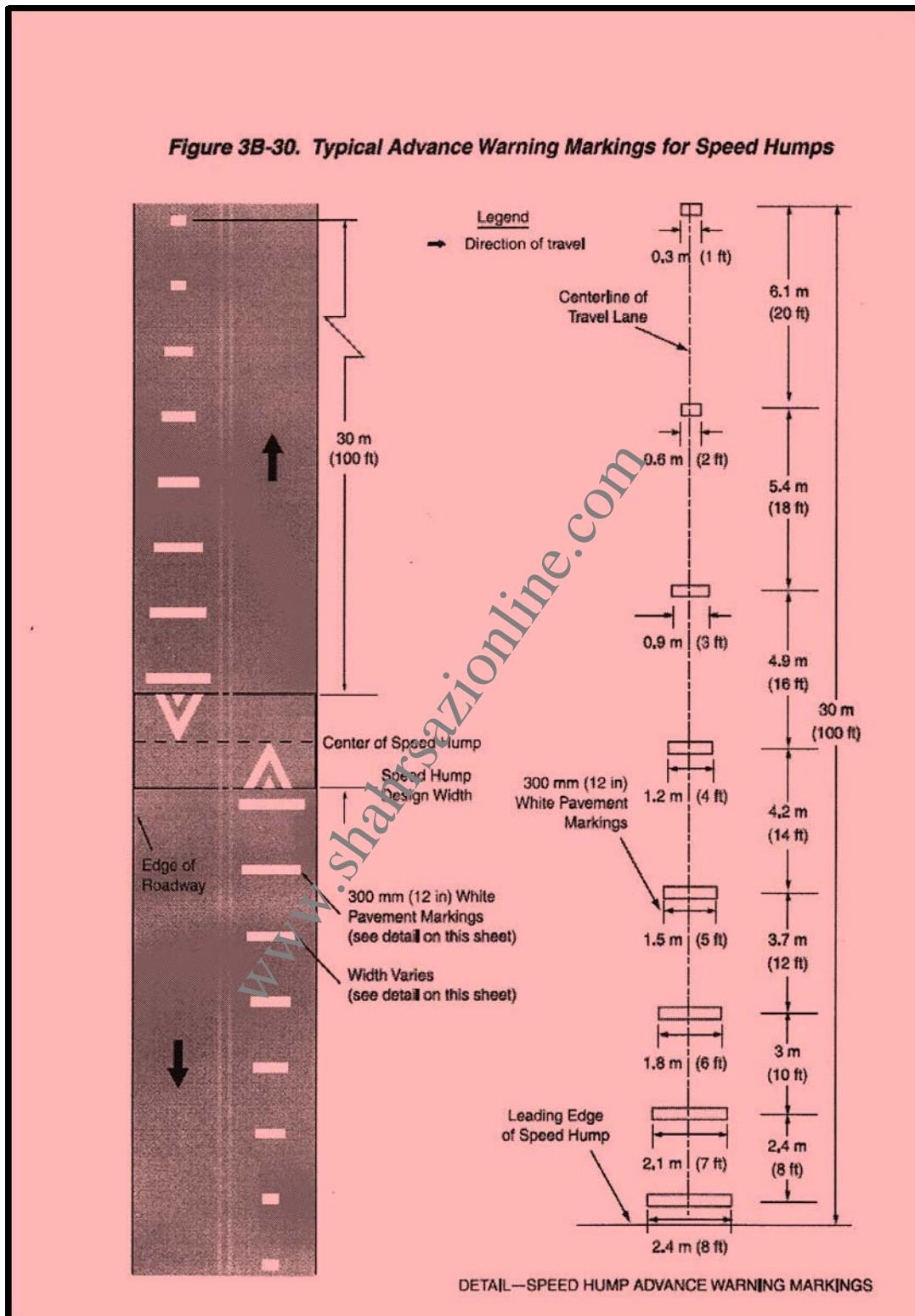
## تصویر شماره ۱۴: نمونه‌ای از طرز خط‌کشی روی سرعتکاه



## تصویر شماره ۱۵: نمونه ای از طرز خط کشی روی سرعتکاه

**Figure 3B-29. Typical Pavement Markings for Speed Tables or Speed Humps with Crosswalks**

## تصویر شماره ۱۶: نمونه ای از طرز خط کشی سرعتکاه



هنگامی که برای هر دو جهت یک معبر نیاز به آرامسازی باشد، متفاوتی پیش خواهد آمد و باید برای هر دو جهت تابلوگذاری کرد.

## ۴-۹-۱-۹-۴- اختصاص فضای مناسب به نمازخانه در طرحهای عمرانی

### ۱-۹-۴- مکانیابی

- همسایگی: از استقرار نمازخانه در همسایگی عملکردهای مختلف مانند سرویس‌های بهداشتی، موتورخانه، سالنهای اجتماعات و نمایش، سالنهای غذاخوری و آشپزخانه‌ها، سالنهای ورزش و بازی، مرکز رایانه‌ای و مخابرات، اتفاقهای برق و تأسیسات، ابزارهای مواد شیمیایی، وسائل الکترونیکی و مواد ضایعاتی پرهیز شود.

- دسترسی: نمازخانه باید تا حد امکان دارای دسترسی مستقیم، و در شان این مکان باشد. دسترسی نمازخانه به فضای آزاد و محوطه سبز ترجیح داده می‌شود.

- موقعیت مکانی: نمازخانه تا حد امکان در کم تراکم ترین محل از نظر تراکم کالبدی، ازدحام جمعیتی و تراکم تجهیزات موتوری و وسائل برقی و الکترونیکی باشد. ترجیحاً طبقه بالا و سمت قبله نمازخانه، آزاد باشد.

- ایمنی: معیارهای ایمنی از حريق اف سیستم برقی نمازخانه، بازبینی و کنترل شود. امکان تخلیه سریع نمازگزاران در مواقع اضطراری به مکان‌های امن پیش‌بینی شود.

### ۲-۹-۴- معیارهای فضایی

- ورودی: نمازخانه باید دارای ورودی با فضای لازم برای کندن کفش باشد. آرایش فضای ورودی بگونه‌ای باشد که نمازگزاران، خود مسؤول کفش و چیدمان آن باشد.

- زیربنا: سرانه مینا به ازاء هر نمازگزار  $1.02 - 1.08$  متر مربع است که شامل فضای اصلی و ورودی و کفش کن است. میزان گنجایش و مساحت نمازخانه با نظر مدیر مسؤول تعیین می‌شود و لی در هر حال نمازخانه نباید به سالن یا مسجد و نه به اتفاق کوچک در حد اینباری تبدیل شود.

- شکل فضایی: موارد زیر برای ارتقای کیفی فضای نمازخانه است که به عنوان توصیه پیشنهاد می‌شود.

- پلان نمازخانه تا حد امکان به شکل هندسی مربع نزدیک باشد که ضمن استفاده حداقل از فضای داخلی، یکپارچگی و مرکزیت فضایی آن احساس شود. از انتخاب فضاهای یک بعدی مشابه راهروها پرهیز شود.

- ارتفاع نمازخانه تابع ارتفاع کلی بنای اصلی است که با انتخاب مساحت مناسب موضوع بند ۲-۲، نسبت ارتفاع به مساحت بهینه خواهد شد.

- سمت قبله در نمازخانه بدون پنجره و در غیر این صورت امکان تنظیم تابش آفتاب و روشنایی به داخل وجود داشته باشد.

- ورودی نمازخانه ترجیحاً از سمت مخالف قبله و در غیر این صورت از طرفین باشد.

#### • نازک کاری و قجهیز نمازخانه

- پوشش کف: نحوه پوشش و انتخاب مصالح کفسازی در نمازخانه با توجه به موارد زیر انجام شود.

- نظافت و بهداشت کف (شستشوی محدود) امکان پذیر باشد.

- کف نمازخانه باید کاملاً خشک و بدون رطوبت باشد. در صورت استقرار در همکف عایق کاری رطوبتی در سراسر کف توصیه می‌شود.

- کف نمازخانه با توجه به پوشش روی آن، توصیه می‌شود با اجرای دقیق زیرسازی موزاییک فرش شود.

- پوشش نهایی کف ترجیحاً از بافت‌های طبیعی با منشاء گیاهی باشد.

- توصیه می‌شود درهای ورودی نمازخانه دارای آستانه با هوابندی لازم در کف باشد، تا مانع نفوذ حشرات، گردخاک و آب شود.

- دیوارها: پوشش نهایی دیوارها باید از مصالح متعارف فضای داخلی با امکان نظافت بیشتر باشد. توصیه می-

شود با ارتفاع حدود یک متر از کف از مصالح مقاوم تر در برابر تکه نمازگزاران و تغییر رنگ دیوار استفاده شود یا فواصل زمانی نقاشی در نمازخانه کوتاه تر باشد.

- سقف: پوشش نهایی سقف از مصالح متعارف فضاهایی اداری بزرگ روشن و در صورت نیاز به جذب صدای اضافی و کاهش تبادل حرارتی از صفحات اکوسيستمی استفاده شود.

- درها و پنجره‌ها: درها و پنجره‌های نمازخانه نقش مهمی در ارتقای کیفیت فضای نمازخانه دارند. هوابندی و صدابندی خوب و اینمی نمازگزاران تا حدود زیادی از اجرای دقیق و مرتب از آنها حاصل می‌شود. نصب پرده یا آفتابگیر روی پنجره‌ها باید از مصالح مناسب و با دقت انجام شود. توصیه می‌شود در اصلی نمازخانه از سایر درهای ساختمان متمایز و گویای اهمیت و اعتبار این فضا باشد.

#### • سیستم حرارتی - برودتی و تهویه

- سیستم حرارتی - برودتی و تهویه نمازخانه قابع سیستم کلی ساختمان خواهد بود. موارد زیر بطور خاص

توصیه می‌شود:

- برای نمازخانه امکان نصب کلیدهای فرمان مستقل برای افزایش و کاهش دما و شدت جریان هوا پیش‌بینی شود.

- توزیع هوا و دما در فضای نمازخانه باید یکنواخت و یکسان باشد.
- تا حد امکان برای نمازخانه از تجهیزات بی‌صدا با ظرفیت زیاد و مقاوم استفاده شود.
- ترجیحاً تجهیزات مکانیکی در ارتفاع یا در سقف نصب شوند و به سیستم کنترل از دور مجهز باشند.
- توصیه می‌شود، امکان تهویه طبیعی نیز برای نمازخانه پیش‌بینی شود.

#### ● روشنایی

روشنایی نمازخانه در روز و شب باید ملائم و قابل کنترل باشد. روشنایی شب با شدتی در حدود سالن‌های کنفرانس یا اجتماعات اداری، بصورت یکنواخت از سقف و تا حد امکان غیر مستقیم باشد. از نصب نورافکن و روشنایی نقطه‌ای در فضای نمازخانه پرهیز شود.

#### ۴-۱۰- آئین نامه‌های اجرایی قانون شهری

ماده ۴۰- تطبیق نقشه‌های تکنیکی اراضی مورد واگذاری وزارت راه و شهرسازی و سایر اراضی دولتی که توسط دستگاههای مجاز دیگر واگذار می‌شود با ضوابط طرح‌های خام، تفصیلی و هادی شهرها و تایید آن موضوع بند ۱ ماده ۱۱ قانون با وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود و شهردارها برای صدور پروانه ساختمانی و ادارات ثبت برای تنظیم صورت مجلس تکفیکی مکلفند، نقشه‌های مصوب مذکور را ملاک عمل قرار دهند.

تبصره ۱- وزارت راه و شهرسازی موظف است در صورت وجود طرح جامع در تطبیق نقشه‌های تکنیکی با طرح‌های مصوب توسعه شهری براساس طرح تفصیلی و آخرین مصوبات کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و چنانچه دارای طرح هادی باشد براساس طرح منبور عمل نماید شهرداری محل موظف است نقشه‌ها و مدارک منبور را در اختیار وزارت مذکور قرار دهد.

تبصره ۲- وزارت راه و شهرسازی ضوابط اجرائی این ماده و تبصره آنرا تبیه و برای اجراء ابلاغ خواهد نمود.

ماده ۴۱ - آمازه سازی زمین عبارت است از مجموعه عملیاتی که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا میسازد، شامل:

الف) عملیات زیربنایی از قبیل تعیین بروکف، تسطیح و آسفالت معابر، تأمین شبکه های تاسیساتی آب و برق، جمع آوری و دفع آبهای سطحی و فاضلاب و غیره.

ب) عملیات رو بنایی مانند احداث مدارس، درمانگاه و واحد انتظامی، فضای سبز و اداره آتش نشانی و اماكن تجاری و نظایر آن.

ماده ۴۲ - دستگاهها، بنیادها، نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار کننده زمین در صورتی مجاز به واگذاری خواهد بود که اجرای عملیات زیربنایی اراضی آنها طبق ضوابط و تایید دستگاههای اجرائی مربوط قبل از واگذاری انجام شده باشد.

تبصره - در صورتیکه تعاونیهای مسکن قادر به انجام آمازه سازی یا بخشی از آن باشند می توانند طبق ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند، بدینهی است هنگام تعیین قیمت قطعی زمین، هزینه آمازه سازی از قیمت قطعی کسر خواهد شد.

ماده ۴۳ - مالکین زمینهای دایر و بایر اعم از حقیقی و حقوقی که طبق مواد ۱۴ و ۱۵ قانون، مجوز تبدیل و تغییر کاربری زمین خود را از وزارت راه و شهرسازی اخذ وقصد تفکیک یا افزایش و یا تقسیم اراضی خود را دارند موظفند نقشه تفکیکی اراضی خود را به ضمیمه طرحهای اجرایی آمازه سازی همراه با برآورد هزینه های مربوطه به ادارات کل مسکن و شهرسازی محل ارائه نمایند.

ماده ۴۴ - بهای تمام شده هر قطعه زمین برای امر مسکن عبارتست از، قیمت منطقه ای زمین در زمان واگذاری به علاوه کلیه هزینه های متعلقه و متناسب با هر طرح طبق دستورالعمل وزارت راه و شهرسازی.

ماده ۴۵ - واگذاری اراضی با کاربری غیر مسکونی به اشخاص حقیقی و حقوقی با دریافت هزینه های آمازه سازی بدوً بصورت قرار داد اجاره انجام می گیرد و در صورت اجرای کامل طرح و پایان آن توسط متقاضی بشرط آنکه به تشخیص مرجع صادر کننده مجوز، منطبق با موافقت اصولی باشد انتقال قطعی آن با دریافت بهای منطقه ای زمان انتقال پس از کسر کل مال الاجاره های پرداختی می گیرد.

ماده ۴۶ - وزارت راه و شهرسازی، سازمانها و شرکتهای تابعه آن وزارت موظفند برای واگذاری قطعات مسکونی، صنعتی، خدماتی، اداری و تجاری، هزینه های آمازه سازی قطعات تفکیکی را بر اساس بهره وری هر قطعه از

امکانات، تاسیسات و خدمات شهری، شامل تراکم مجاز ساختمنی و مساحت دسترسی به شبکه معابر، دسترسی به خدمات عمومی و کاربری بنحوی تعیین نمایند، که بهای واگذاری کلیه قطعات تفکیکی در یک طرح تمامی هزینه‌های آماده سازی طرح را تأمین نماید. دستگاههای مذکور در فوق مجاز به دریافت وجوهی بیش از مجموع هزینه‌های تمام شده طرح نمی‌باشند.

ماده ۴۷ - در کلیه طرحهای آماده سازی تاسیسات روبنایی مثل مدارس و درمانگاه، فضای سبز و نظایر آن را حتی الامکان از محل عوائد مکان تجاری، زمینهای واگذاری همان شهر، احداث و عرصه واعیان آنها بصورت رایگان به دستگاههای بهره‌داری کننده، تحويل می‌گردد.

دستورالعمل تعیین سرانه تاسیسات روبنایی توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و ابلاغ می‌گردد.

ماده ۴۸ - بهای واگذاری قطعات زمین برای احداث واحدهای انتفاعی نظیر تجاری، اداری، خدماتی و صنعتی برابر است با قیمت منطقه‌ای، بعلاوه هزینه‌های زیربنایی و روبنایی قطعه که از متقاضی دریافت می‌گردد. وزارت راه و شهرسازی موظف است در عقد قرارداد واگذاری اینگونه قطعات تقریبی اتخاذ نماید که بهای دریافتی بابت هزینه‌های تاسیسات روبنایی صرف احداث تاسیسات منبعور گردد.

تبصره - در احداث واحدهای انتفاعی مجموعه‌های مسکونی کارگری با وجود شرایط مساوی حق تقدم با تعاوینهای کارگری است.

ماده ۴۹ - واگذاری هر نوع زمین در طرحهای مصوب شهری که به توسعه یا احداث معابر و میدان اختصاص داده شده است ممنوع می‌باشد.

ماده ۵۰ - وزارت راه و شهرسازی ضوابط نحوه ساخت و واگذاری واحدهای مسکونی و تجاری و خدماتی اراضی خود را با رعایت قوانین و مقررات قانونی از جمله مقررات شهرداریها، طی دستورالعملی تهیه و به مورد اجراء خواهد گذاشت.

## ۴-۱۱-ضوابط و قوانین مکانیابی مساجد

در راستای تحقق وظایف محوله بر اساس بند های الف و ب از ماده ۱۰۷ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و بنا به پیشنهاد معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی، شورایعالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۸۷/۰۵/۰۷ ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

### ۱-مکانیابی مساجد در بخش های توسعه شهری

با توجه به اینکه توسعه شهری دارای ساختار محله، کلان محله (ناحیه شهری) و منطقه شهری می باشد، دستگاه تهیه کننده طرح های توسعه شهری مکلف است در ساختار هر یک از مراکز محلات یک مسجد محله ای در کنار سایر کاربریها و خدمات محله ای پیش بینی شده، مکانیابی و منظور نمایید. بدینهی است در چنین ساختاری مرکز محله ارتباط مستقیم با ساختار کلان محله (ناحیه شهری) خواهد داشت.

برای مراکز کلان محله ها (ناحیه های شهری) و مراکز مناطق نیز دستگاه تهیه کننده طرح های توسعه شهری مکلف به پیش بینی مکان احداث مساجد کلان محله ای (ناحیه شهری) او منطقه ای متناسب با ساختار سلسله مرکبی شهری خواهند بود.

تبصره ۱ : در شهرهایی که مساحت مسجد جامع شهر موجود پسندگوی نیاز نمازگزاران جمعه، اعیاد و مناسبتها نیستند، احداث مسجد جامع جدید (مصلای) شهر در ارتباط با ساختار شهری از تکالیف دستگاه تهیه کننده در هنگام تهیه طرح های توسعه شهری می باشد.

تبصره ۲ : اولویت در مکانیابی مساجد احداثی در اراضی دارای مالکیت دولت و یا موقوفات مردمی جهت احداث مسجد است. در صورتیکه اراضی دارای مالکیت دولتی یا موقوفات مردمی باشد در محل مورد نظر نباشد، پیش بینی محدوده ای از بافت توسعه شهری که در صورت تملک بخشی از اراضی آن امکان ساخت مسجد را داشته باشد، ضروری خواهد بود.

تبصره ۳ : مساحت اراضی مساجد محله ای حدود ۵۵ متر مربع و مساحت اراضی مساجد کلان محله ای حدود ۱۰۰۰ متر مربع پیشنهاد می گردد.

تبصره ۴ : از این پس پیش بینی و مکانیابی مساجد در طرح های توسعه شهری الزاماً متمایز از کاربری های فرهنگی خواهد بود.

#### ۲- مکانیابی مساجد در شهر کهای مسکونی

در تهیه طرح های مربوط به شهر کهای مسکونی، نهاد، دستگاه و یا سازمان تهیه کننده طرح مکلف است متناسب با جمعیت پذیری شهر ک در سال افق طرح و مطابقت طرح با سطوح شهری ( محله، ناحیه، کلان محله، شهر ک ) حداقل یک مسجد در مرکز شهر ک و مرتبط با ساختار اصلی در مجاورت سایر خدمات عمومی پیش بینی نماید. بدیهی است چنانچه جمعیت پذیری شهر ک بیش از سه محله شهری باشد، نیاز به پیش بینی یک مسجد برای کل شهر ک و نیز پیش بینی مساجد محله ای برای هر یک از محلات جزء تکلیف طراحان و مجریان شهر ک خواهد بود.

#### ۳- محوریت مسجد در تهیه طرح های جامع و تفصیلی

در بخش های موجود شهر ها و به هنگام تهیه طرح های جامع و تفصیلی، دستگاه تهیه کننده مکلف است ساختار فضایی شهر مورد نظر را بگونه ای تنظیم نماینده تا مساجد موجود و جدیدالاحداث با توجه به موقعیت و ایفای نقش شهری، مساحت و بعد مکان بعنوان مساجد محلات، مساجد کلان محله (ناحیه های شهری) و شهری منظور شوند. بدیهی است در صورتی که مطالعات طرح نشانگر کمک سطح سرانه مساجد در هر یک از تقسیمات شهری ( محله، کلان محله ناحیه ) باشد، دستگاه تهیه کننده طرح جامع و تفصیلی مکلف به مکانیابی مساجد در اراضی با مالکیت دولتی و با موقوفات مسجد متناسب با نیاز ساکنین و با اولویت توسعه فضاهای موجود در آینده است.

تبصره ۱ : در تهیه طرح های جامع و تفصیلی و هادی توجه به محوریت مساجد از نظر کالبدی و ساختاری ضروری است

تبصره ۲ : در مساجد جدیدالاحداث پیش فضا بعنوان تجمع افراد ( جدا از مساحت مفید مسجد ) و توسعه آتی پیش بینی شود.

تبصره ۳ : در مناطقی که از حسینیه ها زیاد استفاده می کنند، توصیه می شود که مساجد بصورت ترکیبی از مسجد و حسینیه پیش بینی شود.

#### ۴- الزامات عمومی

۴-۱- به منظور حفظ، اشاعه و توسعه علوم و فنون مرتبط با معماری مساجد نظیر کاشی کاری، گره چینی، مقرنس کاری و ... استفاده از این در مصالح در مساجد الزامی است.

۴-۲- وزارت راه و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۴ سال نسبت به تدوین استانداردهای فضایی مساجد برای پهنه های اقلیمی ۵ گانه ایران (اقلیم گرم و خشک، گرم و مرطوب، گرم و نیمه مرطوب، معتمد و سرد) اقدام و مراقب را به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برساند.

#### ۵- الزامات شهرسازی

- ۵-۱- تقویت محورهای دید (کریدورهای بصری\*) به مساجد در مکانیابی آنها مورد توجه قرار گیرد.
- ۵-۲- ارتفاع ابنیه اطراف مساجد (حداقل تاسه پلاک) بایستی کمتر یا هم ارتفاع مساجد پیش بینی شده باشد.
- ۵-۳- کاربری اراضی اطراف مساجد حتی الامکان از میان کاربریهای هم خانواده با کاربری مساجد (فرهنگی، آموزشی و...) انتخاب شود.

#### ۶- الزامات معماری مساجد

- ۶-۱- در مساجد جدید احداث رعایت قرارات ملی ساختمان ایران الزامی است.
- ۶-۲- در طراحی مساجد جدید استفاده از آثارهای معماری تاریخی و فرهنگی کشور الزامی است.
- ۶-۳- مساجد باید با استفاده از مصالح بومی احداث شوند.
- ۶-۴- در احداث مساجد پیش بینی پارکینگ به ازای هر ۵ نفر از گنجایش شبستان اصلی الزامی است.

۶-۵- چنانچه جزء گزاری نماز و مراسم مذهبی از فضای مسجد برای انجام فعالیتهای دیگر استفاده می شود رعایت عدم تداخل این عملکردها با نقش عبادی مسجد و انجام فرایض مذهبی ضروری بوده و پیش بینی فضاهای موردنیاز این کاربریها الزامی است.

۶-۶- احجام مربوط به بنای مساجد و نسبت فضای پر و خالی آنها بایستی متناسب با نمونه های مشابه آنها در بافت های فرهنگی و تاریخی شهر باشد.

۶-۷- ریخت کلی (مرفو لوژی) مساجد بایستی از ریخت مساجد موجود در بافت های تاریخی و فرهنگی شهر تبعیت کند.

۷- بازنگری: در صورت لزوم، این مصوبه هر پنج سال یکبار قابل تجدید نظر، اصلاح و تکمیل خواهد بود.

# ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی حرایم

## فصل پنجم:

## ۵- ضوابط و مقررات معماري و شهرسازی حرايم

### ۱-۱-۵- حريم های قانوني

حريم های قانونی مجموعه ای از حريم های طبیعی و مصنوع (انسان ساخت) می باشند که بدلیل رعایت امنیت و یا حفظ و نگهداری آثار، رعایت فاصله مشخص از محل استقرار آنها الزامی است. احداث هر گونه ساختمان در حريم های موضوع این فصل غیر مجاز است. کلیه حرايم مشخص شده در این بخش از طریق اتكاء بر آخرین اطلاعات بدست آمده از نهادها و ارگانهای مرتبط می باشد. در صورتیکه در آینده این حرايم دچار افزایش یا کاهش موردي گردد، ملاک عمل آخرين تغييرات اعمال شده می باشد. مهمترین اين حرايم، حريم شهر است که هر گونه ساخت و ساز و فعالیت در محدوده اين حريم باید با تایید شورای عالی شهرسازی و معماری صورت پذيرد.

#### ۱-۱-۵- حريم امنيتي

تاسيسات آبرسانی، برق رسانی، گاز رسانی، تاسیسات تدافعي شهر، مراکز انتظامی و نظامی، سایتهای رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون بلده وارای حرايم امنیتی باشند. این حرايم بر مبنای ضوابط و مقررات موردي هر ارگان و نهاد مشخص می گردد.

#### ۱-۱-۱-۵- حريم امنيتي اماكن نظامي و انتظامي ( مصربي ۱۳۷۵ )

ایجاد يك حريم امنیتی با رعایت اصول حفاظتی استاندارد جهت اماكن نظامی در داخل شهرها الزامی می باشد تا بتوان با اعمال آن از ایجاد تأسیسات و یا مستحدثات ساختمانی غیر نظامی درین محدوده جلوگیری و ممانعت نموده و امكان نظامی را از هر گونه خطرات احتمالی مصون داشت.

**حريم امنيتي :** منطقه ای است بعد از حريم حفاظتی که جزء مالکیت سازمان / نیروی انتظامی نمی باشد و بر اساس موارد زیر هماهنگی لازم می بايست با ارگانها و سازمانهای دولتی مبذول گردد.

ماده ۵- حريم امنیتی اماكن و تأسیسات قبل حفاظت با ایجاد يك خیابان ۸ متری در اطراف و محدودیت ارتفاع در احداث با حداقل ۲ طبقه در عمق ۲۰ متر بگونه ای که ساختمانهای اطراف اشرافی بر امکنه مربوطه نداشته باشد.

ماده ۶- بمنظور احداث هر گونه بنا در حريم اماكن نظامی بايستی قبل از کسب مجوز از شهرداریها، مجوز مبني بر تایید عدم اشغال حريم اماكن مربوطه از حفاظت اطلاعات پادگان، پایگاه و دیگر امکنه نظامی ذیر بط کسب و سپس نسبت به صدور مجوز از سوی شهرداریها جهت احداث بنا و تأسیسات اقدام گردد.

## ۴-۱-۵- حريم انهر

حريم انهر و شبکه آبیاری و قنوات و چاههای تأمین آب شرب به شرح زیر است:

- الف- حرايم قنوات و چاههای تأمین آب شرب دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر است.
- ب- پر کردن قنوات با مرتبه دون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب غیر مجاز است.
- ج- حرايم انهر نسبت به آبدھی آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷ ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت دولت به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره ۱۶: حرايم مربوط به انهر و شبکه های آبیاری

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

محذف: سازمان آب، منطقه‌ای استان

لوله آبرسانی: کanal انهر، شبکه های آبیاری و زهکشی، انهر طبیعی و انهر احداثی واقع در داخل مزارع و باغ ها تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همان مزارع به کار نمی‌روند، دارای حريم نیستند.

قطر لوله تا ۵۰۰ میلیمتر، ۳ متر از هر طرف

قطر لوله ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر، ۴ متر از هر طرف

قطر لوله ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر، ۵ متر از هر طرف

قطر لوله از ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا، ۶ متر از هر طرف

## ۴-۱-۵- حريم لوله های آبرسانی شهری

حريم لوله های آبرسانی مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷ ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیأت وزیران به شرح زیر تعیین شده است.

- الف- حريم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور)
- ب- حريم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور)

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

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

تبصره: در صورتیکه لوله‌های آبرسانی به موازات و در حريم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حريم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می‌شود.

تبصره: اعلام هر گونه حريم جدید از سوی ارگانهای مربوطه نسبت به ارقام فوق تقدیم دارد.

#### ۴-۱-۵ - حريم رودخانه

جهت تعیین حريم تدقیقی رودخانه ذکر د استعلام از شرکت سهامی آب منطقه‌ای فارس به شماره ۵۶۳۵/۲۲۵

مورخ ۱۱/۲۳/۸۹ صورت گرفته شده است که حريم این رودخانه از هر طرف از لبه ترانشه طبیعی رودخانه ۱۵ متر است. بدیهی است احداث هر گونه آهیان و غرس درخت در حريم اعلام شده ممنوع می‌باشد.

بدیهی است نحوه مداخله در این حرامی و نیز نوع استفاده از اراضی بر بنای دستورالعمل‌های نهادی تخصصی مربوطه مشخص خواهد گردید.

احداث هر گونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حريم رودخانه‌ها تا زمان تهیه طرح اختصاصی و تصویب آن در مراجع ذیصلاح غیر مجاز است.

استفاده از حرامی رودها جهت احداث پارک‌های خطی و گردشگاه عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب ذیربطة، مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت رودها و بارعايت مسایل فنی از نظر طفیانهای فصلی و حجم و دبی سیلانها مجاز است.

#### ۴-۱-۵-۱ - حريم مسیلهای و قالاب ها

احداث هر گونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حريم مسیلهای ممنوع است مگر مواردی که طبق طرح مصوب مربوط به مسیل یا قالاب با جهت بهره برداری آن طرح مصوب انجام شود. حريم مسیلهای واقع در حريم شهر دژکرد توسط شرکت سهامی آب منطقه‌ای فارس به شماره ۵۶۳۵/۲۲۵ و به تاریخ ۲۳/۱۱/۸۹ به شرح ذیل اعلام شده است:

۱ - چهل شهیدان: حريم مسیل چهل شهیدان از هر طرف از لبه ترانشه طبیعی به میزان ۸ متر می‌باشد

۲ - جدول سلطانی: حريم جدول سلطانی از هر طرف از لبه ترانشه طبیعی به میزان ۶ متر است.

### • استفاده های مجاز از حرامیم مسیل ها

- جهت احداث پارکهای خطی و گردشگاه های عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب ذیر بسط مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت مسیل ها با رعایت مسایل فنی از نظر طغیان های فصلی و حجمی و دبی سیالابها و تصویب وزارت نیرو مجاز می باشد.

- احداث واحدهای خدماتی عمومی مانند رستوران، چایخانه، هتل و مهمانسرای عملکرد ورزشی و تفریحی و دیگر موارد مشابه در طرح مسیل ها مشروط به رعایت نکات اینمنی و فنی از نظر طغیان های فصلی و حجم دبی سیالاب ها ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب و تایید طرح از سوی وزارت نیرو مجاز خواهد بود.

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

### ۶-۱-۵- حريم تاسیسات فاضلاب

TASISAT FASDLAB SHAMOL LOLEH HAI ANTQAL V TASHFIEH XANEH HAM MIBASHD. BATOWJHE BE LZOM HAFZ HIREM TASHFIEH XANEH HAM FASDLAB BE LHAZAT SKL, BOO SAYER UNVAL ZIST MHEYTI, OLA DR ANTEHAB MOCUUT Makan TASHFIEH XANEH KLYE MSAEL FENI W ZIST MHEYTI RUAIT GRRD. THANIKA KLYE DUSTGAH HAM DZIRBOST MOZFEND AZ HREKGONE SAHT V SAZ TAHIREM 6 KILUMTRI TASHFIEH XANEH JLOWGIRI NMAYIN. CHMNA LAZM AST TOSST MESTOLIN MROBOST KMBND DR HXTKARI DR ATRAF TASHFIEH XANEH HA AYJAD SHOD.

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

### ۷-۱-۵- حريم خطوط فشار قوی انقال برق

- احداث هر نوع بنا و ساختمان در حرامیم خطوط انقال برق فشار قوی غیر مجاز بوده و اراضی مذکور صرفاً می توانند با کسب نظر از شرکت توزیع برق به مصارف فضای سبز و در شرایطی پیش بینی محورهای ارتباطی برسد.

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

- زراعت فصلی، حفر چاه و قنوات، شبکه آبیاری و راهسازی و با رعایت اصول حفاظتی و در صورتیکه سبب ایجاد خسارت اختلال برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد، بلامانع است.

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

- در حریم درجه ۲ خطوط فشار قوی، فقط احداث ساختمان غیر مجاز است و ایجاد فضای سبز و با غ و جاده بلامانع می باشد.

- در حریم درجه دو خطوط فشار قوی، ایجاد تاسیسات ساختمانی اعم از واحدهای مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع غیر مجاز است.

- حریم درجه یک، دو نوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی تصویر هادی مشخص شده است.

- حریم درجه دو، دو نوار است در طرفین حریم خط و متصل به آن که حد خارجی حریم درجه دواز محور خط در دو طرف مشخص شده است.

حریم خطوط فشار قوی برق با توجه به قانون بیمه ایران به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره ۱۷: حریم خطوط فشار قوی برق

ولتاژ خط به کیلوولت	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۲۰	۵ متر از طرفین	۳ متر از طرفین
۳۳	۱۵ متر از طرفین	۵ متر از طرفین
۶۳	۲۰ متر از طرفین	۱۳ متر از طرفین
۱۳۲	۳۰ متر از طرفین	۱۵ متر از طرفین
۲۳۰	۴۰ متر از طرفین	۱۷ متر از طرفین
۴۰۰	۵۰ متر از طرفین	۲۰ متر از طرفین
۷۵۰	۵۰ متر از طرفین	۲۵ متر از طرفین

مأخذ: اطلاعات اخذ شده از شرکت برق منطقه ای فارس

### ۱-۸-۵- حریم خطوط انتقال گاز

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

- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند برای پنج مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاههای تقلیل فشار بایستی خارج محدوده شهر باشند.

حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی نیرو از جداره لوله های گاز در مسیر های موازی و تقاطعها بشرح زیر است:

جدول شماره ۱۸: فاصله پایه های خطوط هوایی نیرو از جداره لوله گاز

حداقل فاصله	ولتاژ
۰.۵ متر	۳۸۰ و ۲۲۰ ولت
۲ متر	۲۰ کیلوولت
۷ متر	۶۳ کیلوولت
۱۰ متر	۱۳۲ کیلوولت
۲۰ متر	۲۳۰ کیلوولت

حداقل فاصله جداره کابلها زیرزمینی برق از جداره لوله های گاز در مسیر های موازی بشرح زیر است:

جدول شماره ۱۹: فاصله جداره کابلها زیرزمینی برق از جداره لوله گاز

حداقل فاصله	ولتاژ
۱ متر	۳۸۰ و ۲۲۰ ولت
۲ متر	۲۰ کیلوولت
۳ متر	۶۳ کیلوولت
۱۰ متر	۱۳۲ کیلوولت
۲۰ متر	۲۳۰ کیلوولت

حداقل حریم خطوط گاز در محل تقاطع با رودخانه های ارتباط با منوعیت برداشت مخلوط های رودخانه ای

(شن و ماسه) ۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است.

- احداث هر گونه بنا و ساختمان از قبیل مدارس، مساجد، میدان های ورزشی، سینماها، سالن های سخنرانی، مجتمع های مسکونی، بیمارستان ها، ایستگاه های راه آهن، فرودگاه ها، گاراژ های حمل و نقل، سدها، اردوگاه نظامی، کارخانجات و تأسیسات صنعتی و معدنی در فاصله ۲۵۰ متری هر طرف محور انتقال گاز منوع است. احداث بنها

غیر از این اگر به تشخیص شرکت ملی گاز ایران متنضم ایجاد خطر نباشد، در فواصل زیر مجاز است:

قطر لوله کمتر از ۶ اینچ، خارج از فاصله ۲۵ متر از هر طرف

قطر لوله از ۶ تا ۱۸ اینچ، خارج از فاصله ۵۰ متر از هر طرف

قطر لوله بیشتر از ۱۸ اینچ، خارج از فاصله ۱۰۰ متر از هر طرف

### ۹-۱-۵- حریم خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها

در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیف های تراکم، حداقل حریم لوله انتقال گاز به ازاء فشار و

قطر خارجی از جداول زیر تعیین می شود.

جدول شماره ۲۰: حداقل حريم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

فشار بهره‌داری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۳۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	
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 ۲۱: حداقل حريم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)

فشار بهره‌داری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۳۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	
۹۵	۷۰	۵۰	۴۸-۵۶
۷۰	۵۰	۳۵	۴۰-۴۶
۵۵	۴۰	۲۵	۳۲-۳۸
۴۰	۳۰	۲۰	۲۴-۳۰
۳۰	۲۵	۱۵	۱۸-۲۲
۲۵	۲۰	۱۰	۱۲-۱۶
۲۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۲۲: حداقل حريم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)

فشار بهره‌داری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۳۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	
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	۱۰	۱۲-۱۶
۱۵	۱۰	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۲۳: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

فشار بیهوده داری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۳۰۰	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

- احداث هر گونه بنا در تاسیسات و ساختمان که در گروههای زیر مشخص شده‌اند در فواصل مندرج در

جدول فوق در خارج از محدوده شهرها ممنوع است.

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

- ساختمانها و تاسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود، نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع الاشتعال، کورهای تهیه غتان، تونلهای معدن ذغالسنگ و سایر معدن.

جدول شماره ۲۴: حریم منع احداث اینیه محل تجمع و یا احظرنامه در مجاورت خطوط انتقال گاز

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

- در تعیین حریم حداقل فشار بیهوده داری پیش‌بینی 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 بر

اساس برنامه‌ریزی‌های مناطق انجام پذیرد.

- در اطراف شهرها و تا شعاعی که تراکم جمعیت در اطراف خطوط لوله وجود دارد و همچنین در سایر نقاط پر تراکم در مسیر خطوط لوله حداقل هر سه ماه یکبار باید نشستیابی در طول مسیر صورت پذیرد.

- کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط لوله گاز منوع است. حفظ چاههای کشاورزی و احداث اتفاق پمپ آب نیز مشمول همین بند می‌باشد. عرض حریم اختصاصی بشرح زیر تعیین می‌گردد.

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 بین ۱۲ تا ۲۴ اینچ، ۲۰ متر (۵ متر از یک طرف و ۱۵ متر از طرف دیگر).

ج- برای خطوط لوله بین ۲۴ تا ۴۲، ۴۵ متر (۷ متر از یک طرف و ۱۸ متر از طرف دیگر)

د- برای خطوط لوله بیشتر از ۴۵ اینچ، ۲۸ متر (۸ متر از یک طرف و ۲۰ متر از طرف دیگر).

تبصره ۱- عرض حریم اختصاصی لوله ۳-۱۲ اینچ فقط هنگام عبور از باغات ۱۵ متر می‌باشد. 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 ۳۰-۵۶ متر فقط در عبور از باغات ۲۱ متر می‌باشد. 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 حداقل ۲۰ نفر پرسنل دارند در ردیف محلهای تجمع محسوب نشده و مشمول مقررات حریم مربوط به اینیه عادی می‌شوند.

تبصره ۴- لازم است مسئولین ذی‌ربط در شرکت ملی گاز تعهد کنند که صاحبان اماکن مذکور مبنی بر عدم افزایش آتی نفرات شاغل بیش از ۲۰ نفر و تعداد نفرات شاغل در اماکن فوق را بصورت متناوب کنترل نمایند.

#### ۱۰-۱-۵- حریم آثار تاریخی

بر اساس بررسیهای انجام شده و استعلامهای صورت گرفته از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری عمده‌ترین آثار تاریخی شهر دژکرد به شرح زیر می‌باشند:

۱- منطقه چهل شهیدان و تپه

- رعایت حریم منطقه چهل شهیدان که از طرف سازمان میراث فرهنگی به ثبت رسیده بر اساس مشخصات و ضوابط ارائه شده این سازمان الزامی است.

- هر گونه فعالیت عمرانی و ساماندهی بمنظور حفظ و احیاء ارزش‌های فرهنگی و تاریخی اعم از مرمت، باززنده‌سازی، توسعه، ایجاد فضای سبز پس از تهیه و ارائه طرح به سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و تصویب نهایی از سوی این سازمان و اعمال نظارت سازمان مذکور امکان‌پذیر خواهد بود.

- تغییر نما و دخل و تصرف در کالبد بنایی فوق منوع است. احداث هر گونه دسترسی یا خیابان جدید در محدوده عرصه یا بازگشایی امتداد خیابانهای موجود در اطراف عرصه منوع است.

- ارتفاع مجاز واحدهای ساختمانی در محدوده حریم درجه یک با احتساب کرسی چینی و سقف شیروانی حداقل ۴۰ متر تعیین می‌شود.

### ۱۱-۱-۵ حریم راه

جهت تعیین حریم قانونی محور اقلید - یاسوج، استعلام از اداره کل راه و ترابری استان فارس به شماره ۲۵۶۴۴/۵۵/۲۰ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ (جمهورت گرفته شده است که حریم قانونی محور ذکر شده به میزان ۳۸ (سی و هشت) متر از وسط راه به یکطرف و ۷ (هفتاد و شش) متر از طرفین اعلام گردیده است که حریم اعلام شده در حد مصوبه هیات وزیران می‌باشد و ۳۰ (سی) متر پس از حریم قانونی، نوار خدماتی و تاسیسات زیربنایی راه می‌باشد که هر گونه ساخت و ساز در آن بر اساس قانون اینمی راهها منوع می‌باشد. در ضمن بعد از حریم قانونی راه تا ۱۰۰ (یکصد) متر هر گونه ساخت و ساز منوط به اخذ مجوز از اداره کل راه و ترابری استان فارس می‌باشد.

- حریم جاده‌ها و راهها عبارتست از محدوده‌ای که از یک لبه یا کنار خیابان یا جاده تا فاصله مشخصی از آن تعیین می‌گردد. ایجاد و احداث هر نوع ساختمان در این محدوده تحت ضابطه ویژه‌ای خواهد بود.

- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱/۳/۶۸ ضوابط مربوط به حفظ حریم و اراضی مجاور راهها در حریم شهرها به شرح زیر تصویب نموده است.

- اراضی واقع در حد فاصل جاده‌های کمرنگی و محدوده قانونی شهرها و همچنین تا عمق ۱۵۰ متر از حریم قانونی راه (در برخارجی جاده‌های مذکور) چنانچه در خارج از محدوده طرح‌های مصوب جامع واقع شده اند به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند، مگر اینکه فاصله کمرنگی از محدوده و وسعت اراضی فیما بین به حدی باشد که در طول عمر طرح تأثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم را عملأً

غیر ممکن بسازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در شهرهای دارای طرح جامع خواهد بود.

- (اصلاحیه مورخ ۶۹/۲/۳): احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در طرفین کلیه راههای بین شهری واقع در حرم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حريم قانونی راه و همچنین ایجاد راههای دسترسی هم سطح به جاده اصلی منوع است، مگر در مورد کاربریهای خاص که محل کاربری و هم راههای دسترسی لازم عیناً در قالب طرحهای مصوب جامع و تفصیلی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره ۱: تأسیسات لازم برای برق برداری (کاشت و برداشت) از زمینهای کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پلها و تونلهای واقع در مسیر راهها، لوله های انتقال نفت و گاز، کانالها و شبکه های ابزاری، خطوط و لوله های آبرسانی سیل بندها، سیلگیرها، از شمول بندهای فوق مشخص و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

- کلیه کارگاهها و واحدهای صنعتی و تجاری و خدماتی و نظایر آن، موجود در دو طرف راههای موضوع این مصوبه می بایست به مجموعه های مترکز جدید منتقل شوند.

- شهرداری در مورد حرم موضوع ماده ۹۹ و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حد فاصل حرم شهر تا محدوده نهایی طرحهای جامع موظفند محلهای مناسب برای انتقال اینگونه واحدها را با همکاری ادارات کل مسکن و شهرسازی استان بر اساس طرحهای مصوب توسعه شهری تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند و وزارت راه و شهرسازی با استفاده از امکانات سازمان زمین شهری و خصوصیات استفاده از اراضی دولتی تحقق امر فوق را تسهیل خواهد کرد.

- محلهای قبلی بر اساس تصویب مراجعت قانونی حسب مورد به فضاهای سبن و یا سایر کاربریهای عمومی تبدیل و اعمال هرگونه کاربری خصوصی مغایر با آن منوع است.

- آن قسمت از حرم راهها که در محدوده های قانونی و حرم شهرها واقع می شوند و اضافه بر عرض سواره و پیاده رو می باشد، به منظور کمک به پاکینزگی و زیبایی منظر ورودی شهرها و جلوگیری از باز کردن راه دسترسی برای ساخت و سازهای بعد از حرم راه توسط شهرداری در محدوده امکانات آنها و با هماهنگی وزارت راه و ترابری برای درختکاری و ایجاد فضای سبن مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

• استفاده‌های مجاز در محدوده حریم جاده‌ها

- فضای سبز عمومی

- فضای سبز خصوصی بدون امکان دسترسی مستقیم به جاده

- عملکردهای غیر انتفاعی که سطح آنها بیش از ۵۰۰۰ متر باشد. بدون دسترسی مستقیم به جاده

- جایگاه سوخت (بنزین و گاز) با شرایط خاص دسترسی و حفظ حریم سبز حداقل ۵۰ متری جاده

۱) راههای شهریانی درجه ۱

• راه عبوری

- حریم تملک برای راههای دو خطه در وضعیتی که محدودیت جا وجود دارد برابر با ۲۰ متر می‌باشد (۲۰ متر

حریم تملک شامل ۱۰ متر عرض جاده و ۱۰ متر کناره در طرفین جاده می‌باشد).

- حریم تملک برای راههای دو خطه در وضعیتی که محدودیت جا وجود ندارد برابر با ۴۵ متر می‌باشد (۴۵

متر حریم تملک شامل ۱۳ متر عرض جاده و ۱۶ متر کناره در طرفین جاده می‌باشد).

• بزرگراه

- حریم تملک برای بزرگراه چهار خطه در حالت بدون محدودیت جا برابر با ۷۶ متر می‌باشد (۷۶ متر حریم

تملک شامل ۴۳ متر عرض جاده و ۱۶.۵ متر کناره در طرفین جاده می‌باشد).

- حریم تملک برای بزرگراه چهار خطه در حالت با محدودیت جا برابر با ۲۸.۷۵ متر می‌باشد (۲۸.۷۵ متر

حریم تملک شامل ۱۸.۷۵ متر عرض جاده و ۵ متر کناره در طرفین جاده می‌باشد).

- حریم تملک برای بزرگراه شش خطه در حالت با محدودیت جا برابر با ۳۶.۲۵ متر می‌باشد (۳۶.۲۵ متر

حریم تملک شامل ۲۶.۲۵ متر عرض جاده و ۵ متر کناره در طرفین جاده می‌باشد).

• آزادراه

- حریم تملک برای آزادراه چهار خطه برابر با ۷۶ متر می‌باشد (۷۶ متر حریم تملک شامل ۵۱.۵ متر عرض

جاده و ۱۲.۲۵ متر کناره در طرفین جاده می‌باشد).

۲) راههای شهریانی درجه ۲

- همواره باید سعی شود که عرض حریم خیابانهای شهریانی درجه ۲، از ۴۵ متر بیشتر نباشد.

### • راههای دو خطه

- حریم راههای دو خطه (با یا بدون خط پارکینگ) برابر با ۱۸ متر از محور اصلی می‌باشد.

### • راههای چهار خطه

- حریم راههای چهار خطه با خط پارکینگ و بدون حریم حفاظتی برابر با ۲۸ متر از محور اصلی می‌باشد.

- حریم راههای چهار خطه با میانه و بدون پارکینگ حاشیه ای برابر با ۳۰ متر از محور اصلی می‌باشد.

## ۳) خیابانهای محلی اصلی

- حریم تملک خیابانهای محلی اصلی، بین حداقل ۱۲ متر تا حداکثر ۲۰ متر، از محور اصلی متغیر می‌باشد.

- اجرای حریم در کلیه زمینهای باعها و منازع موجود در اطراف جاده‌های سریع و کنارگذر به عمق تعیین شده الزامی است. اما با توجه به مشکلات اجرایی در اراضی ساخته شده، اجرای حریم به هنگام تجدید بنا صورت می‌گیرد. تازمان تجدید بنا، مالک مجاز به تعیین، فروش، اجاره یا رهن ملک نمی‌باشد.

- حریم کنارگذر به عمق ۱۵۰ متر تعیین می‌گردد.

- حریم شریانی‌های درجه یک به عرض حداقل ۱۰ متر

- طرفین شریانی‌های درجه ۲ (خدماتی) فاقد حریم نمی‌باشد.

### ۱۲-۱-۵- توصیه‌های مربوط به دفع آبهای سطحی (آب باران) دژکرد

شهر دژکرد در حال حاضر فاقد نظام و سیستم جمع آوری آبهای سطحی بصورت کامل می‌باشد. و آبهای جاری شده بعضاً در سطح شهر و همچنین مناطق مسکونی جریان می‌یابند در محلهای شهر که فاقد کانال کشی (جدول) است موجب آب گرفتگی منازل مسکونی و غیره می‌گردد.

در این خصوص شهرداری می‌بایست در زمان تهیه طرح تفصیلی و در هنگام نوسازی بناها و تعریض‌های

تدریجی معابر موجود، به دفع آب‌های سطحی ضوابط زیر را اعمال نماید:

- با توجه به توپوگرافی و شیب معابر لازم است که شهر به حوزه‌های اصلی تقسیم بندی شود و سپس براساس میزان حجم رواناب حاصل از هر حوزه و شیب معابر اصلی، مشخصات کانال‌های مورد نیاز براساس روابط هیدرولیکی به دست آید.

- تعریض کانالهای هدایت آب خیابانهای نهرها و معابر با توجه به ظرفیت و کیفیت لازم.

- تعریض بسیاری از کوچه‌ها در بافت قدیم شهر.

- تعییه کانال هدایت سیلاب و ایجاد شیب بندی مناسب و تعییه نهرها در تمام معابر.
- کنترل اتصال صحیح نهرها در تقاطعها.
- قراردادن دریچه در ورودی نهرها- آشغالگیر - جهت جلوگیری از ورود زباله به نهرها و نظافت مداوم آنها.
- توصیه می شود در قالب یک پروژه جداگانه مطالعات هیدرولوژی حوضه آبریز بالادست صورت پذیرفته و علاوه بر تعیین عرض و ارتفاع کانالها، نحوه هدایت سیلاب مربوط به مسیلهای اصلی روشن و مقاطع مناسب در جهت ساماندهی آنها ارایه و اجرا گردد.

www.shahrsazionline.com

## فصل ششم:

دستورالعمل های لازم برای کادر فنی شهرداریها و سایر مجریان نظارت کنندگان

## ۶- تهیه دستورالعمل های لازم برای کادر فنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت کنندگان برای اجرای طرحها و برنامه های پیشنهادی

### مقدمه

طرح جامع-تفصیلی که تهیه و تصویب آن توسط مراجع ذیر بطری صورت گرفت جهت اجراء به شهرداری ابلاغ می گردد به نوعی مهمترین بخش کنترل، نظارت و اجرای صحیح طرح می باشد که متأسفانه در اکثر موارد مشاهده می شود که در صد موقعيت طرحها خیلی کم می باشد و بعد از گذشت مدتی بایستی مجدداً باز بینی گردد. در بخش های گذشته به بخشی از دلایل عدم موقعيت طرحها اشاره نمودیم در این قسمت دستورالعمل ها و راهکارهای اجرایی و نظارتی را مطابق خواهیم نمود با این امید که مسئولین و کارشناسان فنی شهرداری با دقت و رعایت موارد ذکر شده نسبت به تحقق پذیری هر چه بیشتر طرح جامع-تفصیلی اقدام نمایند. انشاء الله

#### • کارشناسان فنی

جهت اجرای هر طرحی و کنترل و نظارت در آن مهمترین عامل نیروهای فنی و متخصص در آن زمینه می باشند در صورتیکه شهرداری فاقد کارشناسان فنی ذیر بطری باشد نمی تواند نسبت به نظارت و کنترل طرح اقدام نماید نیروهای فنی مورد نیاز شهرداری ترکیبی از: مهندسین معمار، برنامه ریزی شهری، طراحی شهری، نقشه برداری و مهندس عمران می باشد. لذا شهرداری در اولین گام بایستی نسبت به اخذ مجوزهای مورد نیاز جهت استخدام و بکارگیری نیروهای فوق اقدام نماید.

#### • امکانات فنی و پشتیبانی

دو میان عامل اثربارگذار امکانات فنی و پشتیبانی می باشد که شامل:

- ۱- دوربین نقشه برداری و لوازم جانبی آن، ۲- کامپیوتر و چاپگرهای مورد نیاز، ۳- متر لیزری، متر چرخدار و در صورت امکان GPS ۴- لوازم اداری مورد نیاز (میز، صندلی، فایل...)
- ۵- خودرو کمک دار جهت بخش نظارت

که شهرداری باید نسبت به تهیه و تجهیز امکانات ذکر شده اقدام نماید.

### • دوره های کوتاه مدت

کارشناسان فنی شهرداری جهت آشنایی با نرم افزارهایی چون: گوگل ارث، اتوکد و.... بایستی نسبت به گذراندن دوره های فوق اقدام نمایند. همچنین در کلیه دوره های کوتاه مدت سازمان نظام مهندسی ساختمان استان متناسب با رشته تخصصی خود شرکت نمایند.

قابل ذکر است استفاده از قابلیتهای نرم افزار GIS مستلزم آشنایی اولیه با نرم افزارهای اشاره شده می باشد.

دستورالعمل های لازم جهت کادر فنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت کنندگان بر اجرای طرح:

الف: دستورالعمل و ضوابط ساخت و سازهای مسکونی، تجاری، اداری

ب: دستورالعمل ها و ضوابط اجرای طرح جامع- تفصیلی و کاربری اراضی

ج: دستورالعمل ها و ضوابط مربوط به محدوده شهر و حريم شهر

د: دستورالعمل ها و ضوابط مربوط به کاربریهای خارج از محدوده شهر و حريم شهر