

# سطح چهار: ضوابط و مقررات

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

فهرست مطالب:

۹	۱- تعاریف
۹	۱-۱- حریم شهر
۹	۲-۱- محدوده شهر
۹	۳-۱- قطعه زمین
۹	۴-۱- تفکیک
۹	۵-۱- حداقل تفکیک زمین
۹	۶-۱- تجمیع
۱۰	۷-۱- ساختمان
۱۰	۸-۱- مساحت زیربنا
۱۰	۹-۱- مساحت کل بنا
۱۰	۱۰-۱- واحد مسکونی
۱۰	۱۱-۱- سطح ناخالص ساختمان
۱۰	۱۲-۱- سطح خالص ساختمان
۱۰	۱۳-۱- تغییرات اساسی
۱۰	۱۴-۱- تعمیرات اساسی
۱۱	۱۵-۱- ارتفاع ساختمان
۱۱	۱۶-۱- زیرزمین
۱۱	۱۷-۱- پیلوتی
۱۱	۱۸-۱- مشاعات ساختمان
۱۱	۱۹-۱- تراکم ساختمانی
۱۱	۲۰-۱- تراکم ساختمانی پایه
۱۱	۲۱-۱- مساحت مفید
۱۲	۲۲-۱- سطح اشغال
۱۲	۲۳-۱- بافتهای فرسوده
۱۲	۲۴-۱- خط آسمان
۱۲	۲۵-۱- سرانه زمین مسکونی (مترمربع)
۱۲	۲۶-۱- سرانه زیربنای مسکونی (مترمربع)

- ۲۷-۱- محدوددهای ارزشمند ..... ۱۲
- ۲۸-۱- محور ارزشمند تاریخی ..... ۱۲
- ۲۹-۱- عرصه‌های ارزشمند تاریخی ..... ۱۲
- ۳۰-۱- کاربری زمین ..... ۱۳
- ۳۱-۱- اراضی هر کاربری ..... ۱۳
- ۳۲-۱- کاربری محور خدمات گردشگری (مختلط) ..... ۱۳
- ۳۳-۱- کاربری مسکونی ..... ۱۳
- ۳۴-۱- کاربری تجاری ..... ۱۳
- ۳۵-۱- کاربری سبز حفاظتی ..... ۱۳
- ۳۶-۱- کاربری فضای سبز ..... ۱۳
- ۳۷-۱- کاربری صنایع و کارگاهها ..... ۱۴
- ۳۸-۱- کاربری اداری ..... ۱۴
- ۳۹-۱- کاربری انتظامی ..... ۱۴
- ۴۰-۱- کاربری آموزشی ..... ۱۴
- ۴۱-۱- کاربری آموزش عالی ..... ۱۴
- ۴۲-۱- کاربری بهداشتی - درمانی ..... ۱۴
- ۴۳-۱- کاربری اقامتی - پذیرایی ..... ۱۴
- ۴۴-۱- کاربری فرهنگی ..... ۱۴
- ۴۵-۱- کاربری مذهبی ..... ۱۵
- ۴۶-۱- کاربری ورزشی ..... ۱۵
- ۴۷-۱- کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری ..... ۱۵
- ۴۸-۱- کاربری حمل و نقل و انبار ..... ۱۵
- ۴۹-۱- گروه عمده کاربریهای مرتبط با گذران اوقات فراغت ..... ۱۵
- ۵۰-۱- باغ ..... ۱۵
- ۵۱-۱- اراضی ذخیره شهری ..... ۱۵
- ۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین، تفکیک، احداث ساختمان، تامین دسترسی در محدوده شهر ..... ۱۸
- ۱-۲: کاربری مسکونی ..... ۱۸

- ۱-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین، سطح اشغال، تراکم ساختمانی کاربری مسکونی ..... ۱۹
- ۱-۱-۱-۲- ضوابط تفکیک زمین، سطح اشغال، تراکم ساختمانی کاربری مسکونی ..... ۱۹
- ۲-۱-۱-۲- ضوابط تفکیک زمین، سطح اشغال، تراکم ساختمانی کاربری مسکونی در ناحیه دو ... ۲۰
- ۳-۱-۱-۲- تراکم باغات ..... ۲۲
- ۲-۱-۲- ضوابط و مقررات مشترک مسکونی برای کلیه تراکم ها با کاربری مسکونی ..... ۲۲
- ۱-۲-۱-۲- ابعاد و تناسب قطعات مسکونی ..... ۲۲
- ۲-۲-۱-۲- ارتفاع ساختمان کاربری مسکونی ..... ۲۲
- ۳-۲-۱-۲- نحوه استقرار ساختمان در اراضی کاربری مسکونی و مصالح ساختمانی ..... ۲۳
- ۴-۲-۱-۲- مقررات مربوط به پارکینگ کاربری مسکونی ..... ۲۴
- ۵-۲-۱-۲- مقررات مربوط به نام کاربری مسکونی ..... ۲۴
- ۶-۲-۱-۲- مقررات مربوط به پیلوتی و زیرزمین ..... ۲۴
- ۷-۲-۱-۲- نحوه محاسبه تراکم ساختمانی، زیربنا و تفکیک ..... ۲۵
- ۸-۲-۱-۲- مقررات مربوط به راه پله ..... ۲۶
- ۹-۲-۱-۲- مقررات مربوط به نورگیر ..... ۲۶
- ۲-۲- محور خدماتی اصلی شهر ..... ۲۶
- ۳-۲- کاربری تجاری ..... ۲۸
- ۴-۲- کاربری فرهنگی ..... ۳۰
- ۵-۲- عرصه و حرایم آثار تاریخی ..... ۳۱
- ۶-۲- کاربری آموزشی ..... ۳۲
- ۷-۲- کاربری مذهبی ..... ۳۴
- ۸-۲- کاربری بهداشتی - درمانی ..... ۳۶
- ۹-۲- کاربری اداری - انتظامی ..... ۳۸
- ۱۰-۲- کاربری فضای سبز ..... ۳۹
- ۱۱-۲- کاربری ورزشی ..... ۴۱
- ۱۲-۲- کاربری حمل و نقل و انبار ..... ۴۳
- ۱۳-۲- کاربری اقامتی - پذیرایی ..... ۴۶
- ۱۴-۲- ضوابط و مقررات حریم حفاظتی ..... ۴۷
- ۱۵-۲- کاربری صنایع و کارگاهها غیر مزاحم شهری (کدالف) ..... ۴۸



- ۱۶۲- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری ..... ۵۰
- ۱۷-۲- آموزش حرفه ای و عالی ..... ۵۱
- ۱۸-۲- اراضی ذخیره شهری ..... ۵۲
- ۱۹-۲- بافت فرسوده ..... ۵۲
- ۲۰-۲: سایر ضوابط ..... ۵۴
- ۲۱-۲: ضوابط احداث و توسعه معابر ..... ۵۴
- ۳- اساس طرح جامع - تفصيلی دلگشا ..... ۶۰
- ۳-۱-۱- ساخت و توسعه شهر: ..... ۶۰
- ۳-۱-۳- حریم ها ..... ۶۳
- ۳-۱-۴- نظام تقسیمات واحدهای شهری: ..... ۶۳
- ۳-۱-۵- ساختار فضائی - کالبدی شهر: ..... ۶۴
- ۳-۱-۶- نظام شبکه معابر شهر: ..... ۶۴
- ۳-۱-۷- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی ..... ۶۵
- ۳-۱-۸- ساختار شبکه ارتباطی ..... ۶۶
- ۳-۱-۹- کاربری ها ..... ۶۶
- ۳-۱-۱۰- باغات و اراضی کشاورزی ..... ۶۷
- ۳-۱-۱۱- تراکم جمعیتی و ساختمانی ..... ۶۷
- ۳-۱-۱۲- جهات توسعه شهری ..... ۶۷
- ۳-۲- آستانه مغایرت اساسی طرح جامع - تفصيلی شهر دلگشا مطابق دستور العمل مصوب ۹۴/۶/۳۰ شوایعالی ..... ۶۹
- ۳-۲-۱- جهات و حدود کلی توسعه: ..... ۶۹
- ۳-۲-۲- سطح و سرانه ها ..... ۶۹
- ۴- حریم قانونی و ضوابط آنها ..... ۷۱
- ۴-۱- تعاریف ..... ۷۱
- ۴-۱-۱- حریم شهر ..... ۷۱
- ۴-۱-۲- محدوده شهر ..... ۷۱
- ۴-۱-۳- حریم دید و منظر ..... ۷۱
- ۴-۱-۴- عرصه های گردشگری ..... ۷۱

- ۷۱-۴-۱-۵- کاربری سبز حفاظتی ..... ۷۱
- ۷۱-۴-۲- حرایم قانونی و ضوابط آنها ..... ۷۱
- ۷۲-۴-۱-۲- حریم شهر و فعالیت‌های مستقر در آن ..... ۷۲
- ۷۹-۴-۲-۲- حریم راهها و جاده‌های بین شهری ..... ۷۹
- ۷۹-۴-۲-۳- حریم خطوط انتقال برق (حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۷) ..... ۷۹
- ۸۰-۴-۲-۲-۴- حریم خطوط لوله انتقال گاز طبیعی ..... ۸۰
- ۸۱-۴-۲-۲-۴- حریم منع احداث بنا ..... ۸۱
- ۸۱-۴-۲-۳- تعیین حرائم خطوط لوله گاز ..... ۸۱
- ۸۲-۴-۳- تراکم واحدهای مسکونی ..... ۸۲
- ۸۳-۴-۴- آئین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیلها، مردابها، برکه های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی ..... ۸۳
- ۸۵-۵- پیوستها ..... ۸۵
- ۸۵-۱- قانون، اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ (تصویب سال ۱۳۸۵) ..... ۸۵
- ۹۱-۲- ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی حرکتی ..... ۹۱
- ۱۰۳-۳- پدافند غیر عامل ..... ۱۰۳

## فهرست جدول:

جدول ۱-۲: حداقل تفکیک، حداکثر سطح اشغال، حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات کاربری مسکونی	۲۰
جدول ۲-۲: تفکیک، سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات کاربری آموزشی	۳۳
جدول ۳-۲: ضوابط و مقررات معابر دسترسی	۵۹
جدول ۱-۳: حد نصاب تفکیک کاربری های خدماتی طرح جامع - تفصیلی شهر دلگشا	۶۸
جدول ۱-۴: حداقل فاصله صنایع گروه "د" و "هـ" از مراکز حساس	۷۴
جدول ۲-۴: ضوابط گورستان و غسلخانه و حرایم آن نسبت به فعالیت های طبیعی و انسان ساخت	۷۶
جدول ۳-۴: ضوابط محل دفن مواد زاید و حرایم آن نسبت به فعالیت های انسان ساخت و طبیعی	۷۷
جدول ۵-۴: حریم مناسب از خطوط انتقال برق	۸۰
جدول ۶-۴: حرائم خطوط لوله نوع ساختمان (الف)	۸۲
جدول ۷-۴: حرائم خطوط لوله نوع ساختمان (ب)	۸۲
جدول ۸-۴: حرائم خطوط لوله نوع ساختمان (ج)	۸۳
جدول ۹-۴: حرائم خطوط لوله نوع ساختمان (د)	۸۳

## فهرست نقشه:

- نقشه ۱-۲: تراکم ساختمانی پیشنهادی شهر دلگشا ..... ۲۱
- نقشه ۲-۲: بافت فرسوده شهر دلگشا ..... ۵۳
- نقشه ۱-۳: تراکم خالص و ناخالص جمعیتی پیشنهادی ..... ۶۲
- نقشه ۲-۳: اساس طرح جامع - تفصیلی شهر دلگشا ..... ۷۰

www.shahrsazonline.com

## ۱- تعاریف

اصطلاحاتی که به صورتهای مختلف در شرح خدمات به کار برده شده است، به شرح زیر است:

### ۱-۱- حریم شهر

عبارتست از آن قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش نباید تجاوز نماید که حریم بر اساس ماده ۶ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی تعیین و بر اساس ماده ۲ این قانون تعریف می گردد.

### ۲-۱- محدوده شهر

عبارتست از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره و تا تهیه طرح مذکور در طرح جامع شهر که ضوابط و مقررات در آن لازم الاجرا است که بر اساس ماده ۵ قانون تعاریف و محدوده حریم شهر و روستا مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ تعیین و بر اساس ماده ۱ این قانون تعریف می گردد.

### ۳-۱- قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.

### ۴-۱- تفکیک

عبارتست از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه کوچکتر به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را بطور مجزا مورد تملک قرار داد.

### ۵-۱- حداقل تفکیک زمین

حداقل مساحتی که زمین برای کاربری خاص می توان تفکیک نمود و تقسیم زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

### ۶-۱- تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتي دو يا چند زمين مجاور يکديگر را تبديل به يک پلاک ثبتي نمود.

#### ۷-۱- ساختمان

هر بناي سرپوشيده اي که براي زندگي يا فعاليت انسان و يا براي جاي دادن حيوانات ، کالا، ماشين آلات و غيره در نظر گرفته شود .

#### ۸-۱- مساحت زيربنا

مجموع سطوح ساخته شده در هر طبقه از ساختمان هاي يک ملک را مساحت زيربناي آن طبقه گويند.

#### ۹-۱- مساحت کل بنا

مجموع سطح طبقات يک ساختمان از روی زمين يا زيرزمين.

#### ۱۰-۱- واحد مسکونی

عبارتست از يک يا چند اتاق مرتبط با يکديگر که از ساير واحدهاي واقع در همان طبقه مجزا و براي اسکان مجهز شده باشد. در يک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومي، پيش بينی آشپزخانه، تواليت و حمام الزامي است.

#### ۱۱-۱- سطح ناخالص ساختمان

عبارت است از مساحت کل بنا، با احتساب ديوارهاي خارجي، راه پله و فضاهای مشاع

#### ۱۲-۱- سطح خالص ساختمان

سطح خالص، با کسر مساحت تمام فضاهای آمدوشد، پارکينگ، آسانسور، پلکان، ديوارها و غيره از سطح ناخالص ساختمان به دست مي آيد.

#### ۱۳-۱- تغييرات اساسی

عبارت است از هرگونه تغيير در وضع داخلي و يا خارجي بنا که منجر به تغيير طرح ساختمان يا تغيير عملکرد آن شود. (مانند تغيير کاربري مسکونی به اداري)

#### ۱۴-۱- تعميرات اساسی

عبارت است از هر گونه تعمیر مربوط به ایستایی بنا از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد.

#### ۱۵-۱- ارتفاع ساختمان

عبارتست از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین. دست انداز (جان پناه) در این محاسبه منظور می گردد.

#### ۱۶-۱- زیرزمین

هر طبقه که حداکثر ارتفاع زیر سقف آن از کف گذر، ۹۰ سانتیمتر باشد (ارتفاع کل آن از ۲/۶۰ متر بیشتر نباشد) با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

#### ۱۷-۱- پیلوتی

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده می باشد.

#### ۱۸-۱- مشاعات ساختمان

سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت هایی از سطح زیربنای ساختمان، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی مورد استفاده قرار می گیرد.

#### ۱۹-۱- تراکم ساختمانی

درصد بنایی که نسبت به مساحت زمین در طبقات قابل احداث می باشد که در طرح جامع برای کاربری های مختلف تعریف گردیده است. (به جز سطوح پارکینگ و مشاعات در همکف و زیرزمین ها و انباری در زیرزمین)

#### ۲۰-۱- تراکم ساختمانی پایه

تراکم پایه، تراکم حداقلی است که هر زمین می تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم، داشته باشد. تراکم پایه در شهر دلگشا طبق مصوبه کارگروه برابر ۶۰٪ تعیین شده است.

#### ۲۱-۱- مساحت مفید

بنای ایجاد شده و قابل استفاده بدون در نظر گرفتن راهروهای ارتباطی، راه پله، چاهک

آسانسور، شوت زباله، نورگیرها، پارکینگ و انبارهای مجزا بخصوص در زیرزمین و تاسیسات و فضاهای مشاعی دیگر.

#### ۲۲-۱- سطح اشغال

عبارت است از درصد مساحت مجاز احداث بنا در طبقه همکف به مساحت قطعه زمین.

#### ۲۳-۱- بافت‌های فرسوده

محدوده و گستره‌هایی از شهر که به دلیل عدم استحکام ساختمان‌ها، زیرساخت‌های نامناسب و محدودیت‌های کالبدی (معابر کم عرض، دانه‌بندی کوچک و...)، دستخوش بی‌ثباتی و تنزل کیفیت-های محیطی است.

#### ۲۴-۱- خط آسمان

محل تلاقی بصری بین حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.

#### ۲۵-۱- سرانه زمین مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح اراضی و پلاک‌های مسکونی در یک پهنه یا محدوده شهری به تعداد جمعیت ساکن در همان پهنه یا محدوده، که به صورت مترمربع بیان می‌شود.

#### ۲۶-۱- سرانه زیربنای مسکونی (مترمربع)

نسبت سطح کل زیربنای طبقات ساختمانی یک قطعه یا پلاک مسکونی به تعداد جمعیت ساکن در همان پلاک یا قطعه است که به صورت مترمربع بیان می‌شود

#### ۲۷-۱- محدوده‌های ارزشمند

محدوده‌های واجد ارزش که به دلیل وجود فضاها، بناها و بافت‌های ارزشمند طبیعی و انسان-ساخت باید مورد توجه، حراست و حفاظت قرار گیرند.

#### ۲۸-۱- محور ارزشمند تاریخی

معابر یا خیابان‌هایی از شهر که به سبب قدمت و ویژگی‌های کارکردی - بصری، واجد ارزش-های تاریخی، معاصر و یا فرهنگی است

#### ۲۹-۱- عرصه‌های ارزشمند تاریخی



محدوده‌هایی از شهر که به دلیل قدمت تاریخی و ارزش‌های معماری و شهرسازانه، ارزشمند بوده و باید به شیوه‌ای مناسب سامان یابد

#### ۳۰-۱- کاربری زمین

نحوه استفاده زمین را براساس سلسله مراتب انواع فعالیت های شهری در طرح جامع شهر دلگشا، کاربری زمین گویند.

#### ۳۱-۱- اراضی هر کاربری

اراضی که فقط به احداث و یا ایجاد واحدهای مختلف یک کاربری و تاسیسات جنبی آن اختصاص یافته است، اراضی آن کاربری نامیده می‌شود.

#### ۳۲-۱- کاربری محور خدمات گردشگری (مختلط)

عبارت است از ترکیب چند عملکرد کاربری های مختلف در یک قطعه زمین با کاربری مختلط (تجاری اداری، تجاری مسکونی، مسکونی اداری و اختلاطی از کاربری های فرهنگی، ورزشی و آموزشی) با توجه به طرح جامع می‌باشد.

#### ۳۳-۱- کاربری مسکونی

اراضی که صرفاً برای سکونت افراد با تراکم های مختلف پیش بینی شده است.

#### ۳۴-۱- کاربری تجاری

اراضی که برای احداث مغازه، مجموع تجاری، بازار در نظر گرفته می‌شود (عمده فروشی، خرده فروشی و دفاتر تجاری) این کاربری به سطوح محله، ناحیه، و شهر تقسیم می‌گردد و استفاده از این قطعات مالکیت بمنظور عرضه کالا و خدمات در قبال دریافت وجه می‌باشد.

#### ۳۵-۱- کاربری سبز حفاظتی

اراضی که به منظور حفظ حریم یک کاربری بخصوص، به فضای سبز اختصاص می‌یابد.

#### ۳۶-۱- کاربری فضای سبز

اراضی خصوصی یا عمومی یا دولتی که به فضای سبز، محل بازی کودکان، گلکاری، چمن کاری و درختکاری، آب نما و... اختصاص یابد.

#### ۳۷-۱- کاربری صنایع و کارگاهها

اراضی که انجام فعالیتهای تولیدی کارگاهی غیر مزاحم (طبق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست-کد الف) و نیز فعالیتهای خدمات تعمیراتی در آن در حال حاضر در صورت می گیرد.

#### ۳۸-۱- کاربری اداری

اراضی که برای احداث ادارات مختلف دولتی و خصوصی پیش بینی شده است.

#### ۳۹-۱- کاربری انتظامی

زمینی که به منظور استقرار مراکز انتظامی تخصیص یافته است.

#### ۴۰-۱- کاربری آموزشی

اراضی که برای احداث ساختمانهای مورد نیاز آموزش و پرورش تعلیم و تربیت و نیز و آموزش غیرانتفاعی و آموزشی رسمی و غیررسمی پیش بینی می شود.

#### ۴۱-۱- کاربری آموزش عالی

قطعه زمینی که بمنظور استقرار مراکز تربیت معلم، مدارس عالی و دانشگاهها و همچنین مراکز آموزش فنی و حرفه ای تخصیص یافته است.

#### ۴۲-۱- کاربری بهداشتی - درمانی

قطعه زمینی که بمنظور استقرار گرمابه عمومی، آبریزگاه عمومی، مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه، کلینیک و بیمارستان تخصیص یافته است.

#### ۴۳-۱- کاربری اقامتی - پذیرایی

قطعه زمین که برای استقرار مهمانسرا، هتل، هتل، و کمپینگ و دیگر خدمات مشابه تخصیص یافته است.

#### ۴۴-۱- کاربری فرهنگی

اراضی که به احداث واحدهای مختلف فرهنگی (کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کتابخانه عمومی، نمایشگاه، موزه، سینما، تئاتر) و تاسیسات جنبی آن اختصاص یافته است و همچنین به اراضی که در آن اثر تاریخی یا هنری ثبت شده و یا دارای ارزش باشد اطلاق می شود.

#### ۴۱-۴۵- کاربری مذهبی

اراضی که به احداث واحدهای مختلف مذهبی (مسجد، حسینیه، امامزاده، کلیسا، کنیسه و دیگر اماکن مذهبی) و تاسیسات جنبی آن اختصاص یافته است.

#### ۴۶-۱- کاربری ورزشی

اراضی که مختص ورزش و تفریح شهروندان برای احداث فضاها و استادیوم های انواع ورزشها باشد.

#### ۴۷-۱- کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری

اراضی که به احداث واحدهای مختلف تاسیساتی و تجهیزات (مراکز مخابرات، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، منبع آب و مخازن نگهداری سوخت، تاسیسات برق، ایستگاههای تقلیل فشار گاز پمپ بنزین، کشتارگاه، مراکز خدمات ایمنی شهرداری و سایر خدمات مشابه) تاسیسات جنبی آن اختصاص دارد.

#### ۴۸-۱- کاربری حمل و نقل و انبار

قطعه زمینی که جهت احداث تاسیسات و بناهای مورد نیاز کاربری حمل و نقل و انبارداری (پایانه باربری، مسافری، گاراژ، سکوهای باراندازی و بارگیری، انبار، مواد بی خطر، میدان بار و سایر موارد مشابه) و تاسیسات جنبی آن اختصاص یافته است.

#### ۴۹-۱- گروه عمده کاربری های مرتبط با گذران اوقات فراغت

عملکردهایی شامل فضای سبز و پارک های شهری در مقیاس های متفاوت، موزه و فرهنگسرا، استادیوم و مجموعه های ورزشی، سالن های ورزشی و تفریحی، زورخانه ها، شهر بازی، باغ وحش و ...

#### ۵۰-۱- باغ

عبارت است از زمین محصور و یا غیر محصور که در آن درخت به تعدادی که قانون مشخص نموده است کاشته باشند و یا در طرح جامع به صورت باغ تعیین شده باشد.

#### ۵۱-۱- اراضی ذخیره شهری

ضوابط تفکیک و ساختمانی تمامی کاربری های که بعداً در این اراضی تعیین خواهند شد، دقیقاً مطابق ضوابط طرح جامع شهر می باشد. شایان ذکر است که مجوز استفاده از این اراضی، می - بایست ابتدا توسط کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی تایید گردد.

#### ۵۲-۱- شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجائی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می‌شود. عموماً این راه حداقل با عرض ۴۵-۴۰ متری قابل طراحی است.

#### ۵۳-۱- شریانی درجه دو

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجائی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری‌اند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند. این راهها با سطوح معابر ۳۵-۳۰ متری قابل طراحی است

#### ۵۴-۱- خیابان محلی

خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سواری و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت پیاده نقلیه موتوری در این خیابان ها پائین نگه داشته می‌شود این خیابانها با سطوح معابر ۲۰-۱۲ متری تعریف می‌گردند.

#### ۵۵-۱- پخی

خط موربی است که برای ایجاد دید مناسب رانندگان، سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار می‌گیرد حذف می‌کند و آن را در زمره فضاهای شهر قرار می‌دهد. (۱/۱۰ مجموع عرض ۲ محور)

#### ۵۶-۱- برزمین

حد نهایی یک قطعه زمین همجوار با یک معبر دسترسی .

۵۷-۱- کف

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین از معبر دسترسی که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می شود.

۵۸-۱- کوچه بن بست

معبری که از یک طرف مسدود است.

www.shahrsazonline.com

۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین، تفکیک، احداث ساختمان، تامین دسترسی در محدوده شهر

#### ۱-۲: کاربری مسکونی

به سطوحی اطلاق می شود که طبق نقشه کاربری اراضی طرح به کاربری مسکونی با ضوابط و تراکم‌های تعیین شده اختصاص دارد.

#### ➤ موارد مجاز استفاده از زمین

به جزء کاربری مسکونی فقط در حد ۱۰ درصد سطح کل زمین در بر خیابانهای دارای عرض حداقل ۱۶ متر می توان کاربری های خدماتی رده محله ای پس از تایید شهرداری و ترجیحا با بررسی قبلی کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی و با رعایت ضوابط و مقررات کاربری مربوطه و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، به شرح زیر احداث کرد.

• واحدهای تجاری و خدماتی با مراجع روزانه، مانند خواربار فروشی، نانوائی، خشکشویی، آرایشگاه و فعالیت های مشابه

• مطب پزشکی، دندانپزشکی، تزریقات و داروخانه  
• تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، پست مخابراتی، تأسیسات گازرسانی، دفتر پست و موارد مشابه

• دفتر وکالت، دفتر مهندسی، دفتر ثبت اسناد رسمی و ازدواج و طلاق  
• کاربری های خدماتی رده محله ای زیر در معابر ۱۰ تا ۱۶ متر با رعایت حداقل تفکیک و ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مجاز است.

• مهدکودک و کودکستان  
• فضای بازی کودکان و تأسیسات ورزشی و تفریحی  
• فضاهای مذهبی  
• فضاهای بهداشتی

#### ➤ استفاده مشروط

- احداث واحدهای آموزشی عمومی در سطح دبستان، مدرسه راهنمایی و دبیرستان بصورت مستقل از واحدهای مسکونی در برگذراگاههای بیش از ۱۲ متر به بالا و با رعایت حداقل تفکیک آموزشی مجاز است.
- احداث تاسیسات رفاهی مانند شیرخوارگاه، مرکز مشاوره، مراکز ورزشی محله ای، بناهای مذهبی، بناهای فرهنگی مانند کتابخانه، فضای سبز محله ای و بازی کودکان، مراکز بهداشتی مانند حمام و توالت عمومی بصورت مستقل از واحدهای مسکونی مجاز است مشروط به اینکه در بر خیابانهای ۱۲ تا ۲۰ متر باشد.

### ➤ استفاده‌های ممنوع

- هر نوع استفاده دیگر از اراضی مسکونی غیر از استفاده‌های مجاز و مشروط مطرح شده، ممنوع می‌باشد.

۱-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین، سطح اشغال، تراکم ساختمانی کاربری مسکونی

۱-۱-۱-۲- ضوابط تفکیک زمین، سطح اشغال، تراکم ساختمانی کاربری مسکونی

### ➤ ضوابط تفکیک کاربری مسکونی تراکم کم

- حداقل مساحت تفکیک طبق مصوبه کارگروه برابر ۲۰۰ متر مربع تعیین شده است.

### ➤ سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری مسکونی تراکم کم.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد مساحت زمین است.
- حداقل تراکم ساختمانی ۶۰ درصد مجاز است.
- حداکثر ارتفاع ۷/۵ متر است. (دست انداز پشت بام (جان پناه) جزء ارتفاع محسوب می شود)

- احداث کاربری مسکونی با تراکم کم در محورهای کمتر از ۸ متر مجاز نمی‌باشد.
- تبصره: احداث کاربری مسکونی با تراکم کم در معابر موجود کمتر از ۸ متر می‌باشد.
- در اراضی مسکونی با تراکم کم ساختمانها حداکثر تا یک طبقه روی پیلوت قابل احداث

هستند.

تبصره: در صورتی که عرض معبر بیشتر از ۱۲ متر باشد، حداکثر تراکم مسکونی دو طبقه و پیلوت قابل احداث است.

## ۲-۱-۱-۲- ضوابط تفکیک زمین، سطح اشغال، تراکم ساختمانی کاربری مسکونی در ناحیه دو

### ➤ ضوابط تفکیک کاربری مسکونی تراکم متوسط

- حداقل مساحت تفکیک ۳۰۰ مترمربع است .

### ➤ سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری مسکون تراکم متوسط

- حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۱۲۰ درصد است .
- حداکثر ارتفاع ۱۰/۵ متر است. (دست انداز پشت بام (جان پناه) جزء ارتفاع محسوب می - شود)

- احداث کاربری مسکونی با تراکم متوسط در محورهای کمتر از ۱۰ متر مجاز نمی باشد.
- در اراضی مسکونی تراکم متوسط ساختمانها حداکثر تا دو طبقه روی پیلوت قابل احداث

هستند.

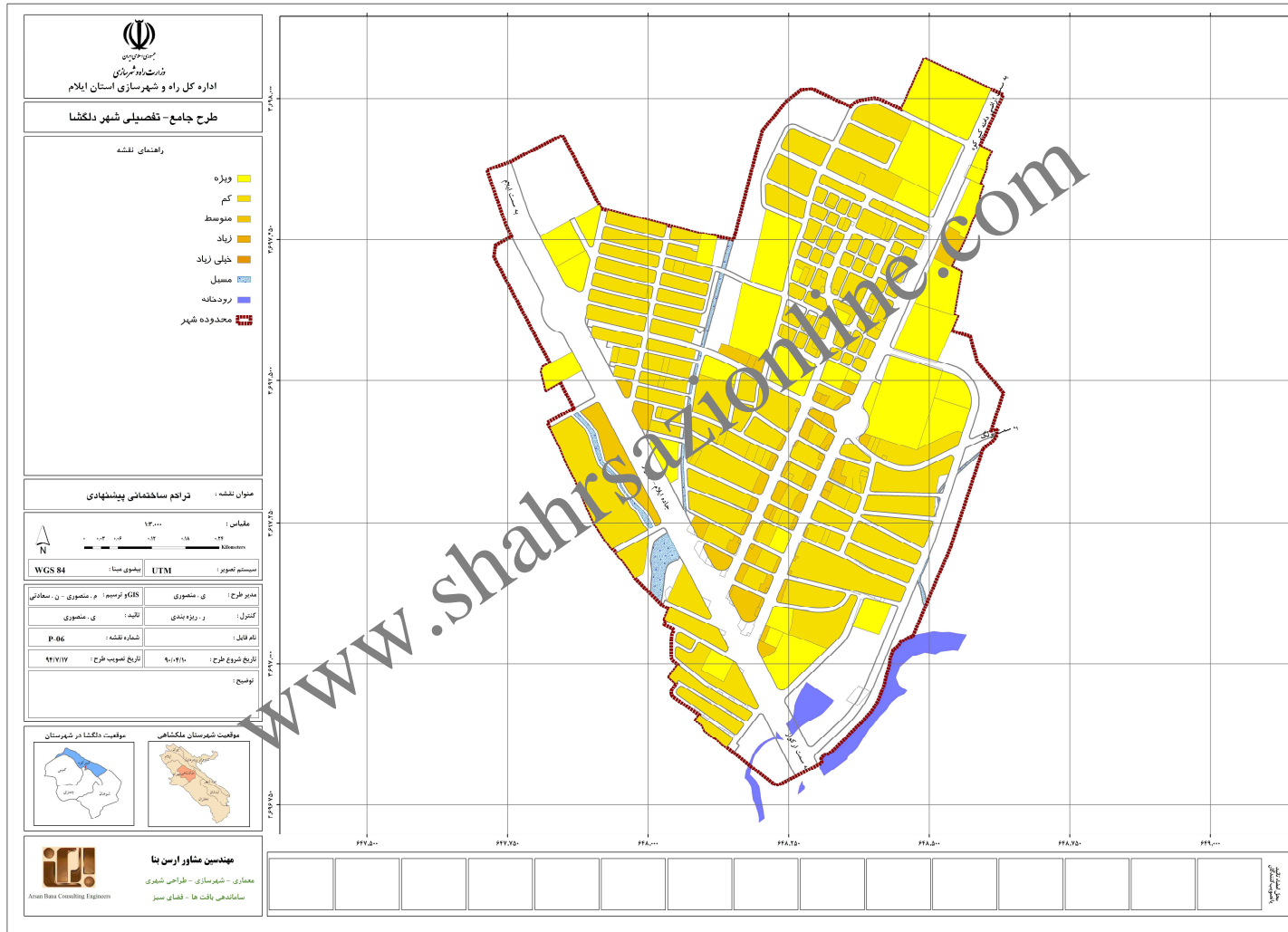
جدول ۲-۱: حداقل تفکیک، حداکثر سطح اشغال، حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات کاربری مسکونی

انواع تراکم	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع (متر)	حداقل عرض معبر
تراکم کم	۲۵۰	۶۰	۶۰	۱	۷/۵	۸
تراکم متوسط	۳۰۰	۶۰	۱۲۰	۲	۱۰/۵	۱۰

ماخذ: مطالعات مشاور، ۱۳۹۳



نقشه ۱-۲: تراکم ساختمانی پیشنهادی شهر دلگشا



## ۲-۱-۱-۳- تراکم باغات

قسمتهایی از اراضی در سطح شهر وجود دارند که با کاربری باغات مشخص شده است که هرگونه اقدام بر روی این اراضی با رعایت ضوابط و مقررات ذیل و دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری می تواند مورد استفاده قرار گیرد.

• حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع، با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر در دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.

تبصره: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، نیز مشمول این ضابطه هستند.

تبصره: در قطعاتی که مساحت آنها کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال و حداقل ۲۰۰ مترمربع بنا مجاز است.

تبصره: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر می باشد. نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان فضای درخت، به تأیید شهرداری برسد.

این کاربری در درون محدوده شهر دلگشا کاملاً محدود است. تنها سه قطعه باغ در شرق شهر و در خارج از محدوده قانونی و درون حریم شهر وجود دارد.

## ۲-۱-۲- ضوابط و مقررات مشترک مسکونی برای کلیه تراکم ها با کاربری مسکونی

### ۲-۱-۲-۱- ابعاد و تناسب قطعات مسکونی

- حداقل عرض قطعات تفکیکی ۸ متر است.
- حداکثر طول قطعات ۲/۵ برابر عرض باشد.

### ۲-۱-۲-۲- ارتفاع ساختمان کاربری مسکونی

- حداقل ارتفاع مفید طبقات در قطعات مسکونی ۲/۷۰ متر است.
- حداکثر ارتفاع مفید زیرزمین ۲/۶۰ متر است (زیرزمین با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است).
- حداکثر ارتفاع مفید پیلوت ۲/۲۰ متر است.

#### ۱-۲-۳- نحوه استقرار ساختمان در اراضی کاربری مسکونی و مصالح ساختمانی

- ساختمان و زیرزمین باید در ۶۰ درصد شمالی قطعه زمین احداث شود.
  - باران گیر و سایه بان در سقف طبقه آخر تا ۸۰ سانتی متر بلامانع است.
  - پیشامدگی به داخل خیابان ممنوع است.
  - پیشامدگی به داخل حیاط مجاز است.
  - پیشامدگی به داخل حیاط بیش از ۱۰ درصد بعلاوه ۲ متر مجاز نمی باشد.
- تبصره: در قطعاتی که طول آنها مساوی و یا بیش از ۲۵ متر و یا مساحت آنها مساوی یا بالاتر از ۲۵۰ مترمربع باشد، سطح اشغال تا حداکثر ۲ متر پیشروی طولی، علاوه بر سطوح اشغال (۶۰ درصد) مجاز خواهد بود.

تبصره: مساحت واحدهای تجاری - خدماتی (موضوع بند ۱-۲) در موارد مجاز استفاده از زمین در کاربری مسکونی) در بر گذرهای مجاز اعلام شده باید در محدوده سطح اشغال مجاز زمین محاسبه گردد.

- هر گونه افزایشی در سطح اشغال کاربریها، تحت هر عنوان و به هر شکل (بیش از میزان تعیین شده در کاربری مربوطه)، ممنوع است.
- محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی پلاکهای واقع در کاربریهای مسکونی، ضمن رعایت حقوق همسایگی و رعایت سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در ۷۰ درصد مساحت قطعه با پیشروی از شمال (در طول قطعه)، مجاز می باشد.
- حداقل مساحت یک واحد مسکونی برابر با ۷۵ مترمربع است.

- رعایت کلیه بندهای مرتبط با آئین نامه ۲۸۰۰ و اصلاحات مستمر آن در رابطه با احداث ساختمانها ضروری است. نظارت بر حسن اجرای موارد مربوطه بر عهده شهرداری و یا مراجع واجد صلاحیت است.

#### ۱-۲-۴- مقررات مربوط به پارکینگ کاربری مسکونی

- به ازای هر واحد مسکونی یک محل پارکینگ مسقف در داخل بنا باید پیش بینی شود.
- حداقل عرض مفید پارکینگ ۲/۵ متر برای یک واحد و حداقل ۴/۵ متر برای دو واحد با طول ۵ متر الزامی است.
- تامین حداقل عمق فضای پشت پارکینگ، ۵ متر الزامی است.
- حداقل عرض ورودی پارکینگ ۳ متر است.
- حداقل ارتفاع پارکینگ ۲/۲۰ متر و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱/۸۰ متر است.
- پارکینگ باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد.
- حداکثر شیب رمپ پارکینگ باید ۱۵ درصد باشد.
- تامین حداکثر یک واحد پارکینگ در فضای باز حیاط به شرط عدم امکان تامین آن در فضای مسقف بلامانع است.

#### ۱-۲-۵- مقررات مربوط به بام کاربری مسکونی

- نصب تاسیسات روی بامهای همسطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام انجام پذیرد.
- حداکثر ارتفاع خرپشته ۲/۸۰ متر است.
- احداث انبار موقت و دائم روی بام مجاز نیست.
- احداث دست انداز در بامهای صاف و ایوانها به ارتفاع حداقل ۵۰ سانتیمتر الزامی می باشد. (جزء ارتفاع ساختمان محسوب می شود)

#### ۱-۲-۶- مقررات مربوط به پیلوتی و زیرزمین

- استفاده مسکونی از فضاهای پیلوتی یا زیرزمین به هر شکل ممنوع است.
- استفاده از پیلوتی تنها به عنوان فضای پارکینگ، انباری، موتورخانه، تأسیسات برقی، مکانیکی و گلخانه و فضای بازی بچه‌ها مجاز است.
- حداکثر برآمدگی کف تمام شده پیلوتی یا اولین طبقه ساختمانی از متوسط کف گذر یا محوطه همجوار ۱/۳ متر است.
- مساحت پیلوتی و یا زیرزمین به شرط رعایت موارد فوق جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.
- احداث زیرزمین منوط به تایید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز می‌باشد.
- چنانچه زیرزمین و پیلوت با مشخصات تعیین شده از نظر نوع استفاده و ارتفاع و دسترسی با ضوابط معین شده مطابقت ننماید جزئی تراکم محسوب شده و در محاسبه حداکثر تراکم منظور می‌گردد.

#### ۱-۲-۷- نحوه محاسبه تراکم ساختمانی زیربنا و تفکیک

- حداکثر تراکم پایه ۶۰ درصد می‌باشد.
- کلیه مشاعات ساختمان از قبیل پارکینگ، پله‌ها، موتورخانه، انباری واحدهای مسکونی، سرویسهای بهداشت عمومی، اتاق نگهبانی و سرایداری جزء زیربنا و سطح اشغال محاسبه، لیکن جزء تراکم محاسبه نمی‌گردند.
- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان بارانگیر و آب پره، جزء زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.
- ۱/۳ مساحت بالکن یا ایوان سه طرف باز، ۱/۲ مساحت بالکن یا ایوان دو طرف باز و ۲/۳ مساحت بالکن یا ایوان ۳ طرف بسته جزء زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب می‌شود.
- محصور کردن بالکن ممنوع می‌باشد. در صورت محصور کردن بالکن کل مساحت بالکن جزئی زیربنا محسوب می‌شود.
- در تفکیک اراضی باید ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح معابر در نظر گرفته شود.
- حد نصاب تفکیک قطعات پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه گردد.
- تفکیک اراضی بایستی با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی با تامین عرض مناسب

گذرها، دور برگردانها و با تایید نظام مهندسی استان و شهرداری مجاز است.

- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن فضای سبز شهر گردد. در صورت قطع درخت باید براساس قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری اقدام شود.

تبصره: تفکیک اراضی بزرگتر از هزار متر مربع تابع ضوابط و مقررات ویژه‌ای است که باید به تایید کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی رسیده و سرانه‌های خدماتی مورد نیاز رعایت گردد.

#### ۲-۱-۲-۸- مقررات مربوط به راه پله

- حداقل عرض مفید راه پله ۱/۲۰ متر است.
- حداقل عرض پاگرد پله ۲/۵۰ متر است.
- راه پله باید ۲ الی ۴ ترک داشته باشد.

#### ۲-۱-۲-۹- مقررات مربوط به نورگیر

- آشپزخانه‌ها، اتاق‌ها و سالن‌ها و کلیه فضاهای اصلی ضرورتاً باید مستقیماً از نور اصلی یا نورگیر استفاده کنند.
- حداقل مساحت نورگیر آشپزخانه‌ها ۶ مترمربع با عرض حداقل ۲ متر است.
- حداقل عرض نورگیر فضاهای اتاق و سالن‌ها ۱۲ متر با عرض ۳ متر است.
- در صورتی که ۲ واحد مسکونی از یک نورگیر استفاده می‌کنند فضاهای اصلی حداقل طول مستقیم بین ۲ پنجره باید ۶ متر باشد.
- نورگیر در زیرزمین حداکثر ۹۰ سانتی متر از کف تمام شده باشد.
- مساحت حیاط خلوت مطابق ضابطه جزو زیربنا نیست.

#### ۲-۲- محور خدماتی اصلی شهر

زمین های دارای این کاربری در بر محور اصلی شهر حد فاصل سه راهی ورودی خیابان امام خمینی تا میدان شهدا در مرکز شهر دلگشا مشخص شده و تابع ضوابط و مقررات زیر است.

### ➤ استفاده های مجاز

الف- استقرار کلیه فعالیتهای متناسب با کاربری های خدماتی، مسکونی، تجاری در رده خرد (مراجعه روزانه در مقیاس محله)، کلان (تأمین نیازهای در مقیاس فرا محله ای و شهر) در این اراضی مجاز است.

ب- استقرار کلیه عملکردهای خدمات عمومی (مذهبی، فرهنگی، گردشگری - پذیرایی، اداری، انتظامی، تفریحی، ورزشی، بهداشتی و درمانی و غیره) افزون بر آنچه در نقشه کاربری زمین پیش بینی شده و در چارچوب ضوابط و مقررات ویژه هر یک از این کاربریها.

پ- استفاده مختلط تجاری - مسکونی در این محور بلامانع است.

ت- در ساختمانهای تجاری - خدماتی یا تجاری - مسکونی احداث شده در این محور، واحدهای تجاری منحصراً باید در طبقه همکف قرار گیرند.

### ➤ استفاده های ممنوع

• احداث انبارهای دائمی و سردخانه های عمده (بجز انبار سوله موجود در ابتدای خیابان از از قبل در این محل وجود داشته است)

• صافکاری، رنگ آمیزی، آهنگری و سایر خدمات مربوط به اتومبیل که ایجاد آلودگی می نمایند.

• احداث نجاری، چوب بری، تراشکاری، درب و پنجره سازی و سایر صنوفی که برای کاربریهای همجوار ایجاد مزاحمت نماید غیر مجاز است.

### ➤ ضوابط عمومی

• حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی در این محور تابع مقررات خاص هر کاربری است.

• حداکثر ارتفاع ساختمان در زمین های بر این محور ۷/۵ متر در حریم درجه ۱ و ۱۰/۵ متر

در حریم درجه ۲ مجاز است.

- در ساختمانهای مختلط تجاری- مسکونی، برای واحدهای مسکونی باید راه دسترسی و پلکان جداگانه پیش بینی شود.
- عمق محور خدمات گردشگری برابر یک پلاک ثبتی یا حداقل ۲۵ متر (یا هر کدام بیشتر است) تعیین شده است.
- حداقل عرض دهانه تجاری در این محور ۴ متر، حداقل عمق طول ۷ متر و حداقل وسعت مجاز ۳۰ مترمربع است.
- واحد خدماتی در هر صورت باید یک دسترسی اصلی داشته باشد.
- تجمیع اراضی مجاور برای استفاده بیشتر از امکانات محور مجاز است.
- به منظور ایجاد تداوم و پیوستگی کالبدی و بصری و تعادل در دو طرف طول محور، توده گذاری در قطعات همجوار معبر باید به نحوی صورت گیرد تا جبهه های شرقی و غربی بر خیابان با احجام متعادل و هماهنگ و عقب نشینی های یکسان، شکل گیرد.

## ۳-۲ - کاربری تجاری

➤ ضوابط مربوط به احداث ساختمان کاربری تجاری

کاربری تجاری مقیاس محله ای:

- تجاری محله ای در کنار معابر ۱۰ متر و بیشتر مجازند
- ضوابط تفکیک در مقیاس محله ای ۱۲ متر مربع می باشد با حداقل ۳ متر عرض و حداقل ۶

متر طول

کاربری تجاری مقیاس شهری:

- ضوابط تفکیک تجاری در مقیاس شهری با عمق حداکثر ۲۰ متر.
- حداقل مساحت تجاری منفرد با مقیاس شهری باید ۲۴ متر باشد.
- حداقل مساحت کاربری تجاری با کاربری مختلط ۲۰ متر باشد.
- حداقل ارتفاع هر طبقه تجاری ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر.



- تراکم برای تجاری در طبقه همکف ۱۰۰٪ می‌باشد. در تجاری در تجاری شهری منفرد حداقل ارتفاع ۳/۶۰ متر و حداکثر ۴/۵ متر است.
- حداکثر طبقات تجاری شهری منفرد ۲ طبقه می‌باشد.
- واحدهای تجاری متمرکز (پاساژ) به حداکثر ۵۰ متر عمق داشته باشد.
- حداقل مساحت برای پاساژ ۲۰۰ مترمربع باشد.
- تراز کف ورودی فضاهای تجاری اعم از منفرد یا مجتمع فقط تا ۲۰ سانتی‌متر بالاتر از رقوم کف گذر به شرط اینکه رمپ دسترسی معلولین رعایت شود، مجاز است.
- احداث پیلوتی در بناهای تجاری مجاز نیست.
- زیرزمین جزء مشاعات برده (با کسب مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری) و استفاده از آن در بنای عملکردهایی چون انبار، پارکینگ، موتورخانه (با رعایت ضوابط حریق) آبدارخانه، سرویس بهداشتی مجاز است.
- حداقل عرض مفید راه پله ۲ متر است.
- در تفکیک اراضی تجاری، نسبت عرض قطعه زمین به طول آن نباید کمتر از یک به ۳ باشد.
- حداقل عرض پاگرد ۲ متر است.
- حداکثر ارتفاع پله ۱۸ سانتی‌متر و حداقل ۱۰ سانتی‌متر است.
- حداقل پاخور پله ۲۸ سانتی‌متر و حداکثر شیب ۲ درصد است.
- حداقل عرض دهانه ۳ متر، حداقل عمق طول ۶ متر و حداقل وسعت مجاز ۲۰ مترمربع است.
- حداقل تفکیک اراضی به منظور احداث مجموعه های تجاری ۵۰۰ مترمربع است.

### ➤ مقررات مربوط به پارکینگ کاربری تجاری

- به ازای هر واحد تجاری یا ۵۰ متر زیربنا (هر کدام کمتر است) تامین ۱ واحد پارکینگ مسقف الزامی است.

- تامین یک واحد پارکینگ برای هر ۵۰ مترمربع در فضاهای عمومی مجاور متصل به گذر باید پیش‌بینی گردد.
- احداث سرویس بهداشتی به ازای هر ۱۵ واحد تجاری الزامی است.

#### ۴-۲: کاربری فرهنگی

احداث عملکردهای فرهنگی، در زمینهایی که بر روی نقشه کاربری زمین با کاربریهای فرهنگی، مشخص شده‌اند طبق ضوابط و مقررات زیر مجاز به ساخت و ساز می‌باشند.

#### ➤ استفاده های مجاز

احداث واحدهای عملکردی زیر و سایر اماکن فرهنگی در پوشش وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواه در ترکیب با هم و یا جداگانه در زمینهای با کاربری فرهنگی مجاز است:

- انواع کتابخانه
- مراکز فرهنگی و کلاسهای آموزش هنری
- واحدهای وابسته به کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان
- سینما و تئاتر
- سایر کاربریهای مشابه

#### ➤ استفاده‌های ممنوع

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

#### الف - ضوابط مربوط به تفکیک کاربری فرهنگی

- حداقل تفکیک در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع، مقیاس فرا محله ای ۱۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی دارای کاربری محور خدمات گردشگری برای تبدیل به کاربری فرهنگی ۱۰۰۰ مترمربع است.

## ب - سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری فرهنگی

- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز برای احداث سینما و تئاتر ۱۰۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی واحدهای فرهنگی به استثنای سینما و تئاتر ۱۰۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی سینما و تئاتر ۲۰۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه است.

## ج - سایر ضوابط و مقررات عمومی کاربری فرهنگی

- در استقرار بناهای فرهنگی، تامین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و...) باید رعایت شود.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معاونین و همچنین احداث و تعبیه تاسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، اطفای حریق (مقررات ملی ساختمان مبحث سوم) و... الزامی است.
- سطح زیرزمین و پیلوتی به ارتفاع ۲/۲۰ متر جزء زیربنا محسوب نمی شود.
- تبصره: کلیه ضوابط کاربریهای فرهنگی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در مورد کاربریهای فرهنگی تدوین گردیده، الزامی است.

## د - پارکینگ کاربری فرهنگی

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا یا هر ۱۵ نفر مراجعه کننده (هر کدام بیشتر است) الزامی است.
- وسعت حیاط اصلی، بصورت یکپارچه نباید کمتر از ۳۰ درصد قطعه زمین باشد.

## ۵-۲: عرصه و حرایم آثار تاریخی

حفاظت از آثار تاریخی، فرهنگی، شامل حفاظت از کلیه آثار ثبت شده و کلیه آثاری که در آینده ثبت خواهند شد و رعایت حریم مجموعه ثبت شده دارای حریم، الزامی بوده و هرگونه مداخله در

عرصه آثار مذکور ممنوع می باشد.

آثار تاریخی ثبت شده در اطراف شهر دلگشا در حال حاضر طبق استعلام اخذ شده از میراث فرهنگی، وجود ندارد. با توجه به امکان کشف آثار تاریخی در محدوده و یا اطراف شهر ضوابط این بخش در ذیل آورده شده است.

- ضوابط ساخت و ساز (مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی) در کلیه آثار و محوطه های تاریخی و فرهنگی ثبت شده توسط سازمان میراث فرهنگی، تابع ضوابط و مقررات مصوب میراث فرهنگی و در خصوص سایر قطعات و پلاک های واقع در خارج از این حرایم، تابع ضوابط و مقررات کاربری های خاص خود می باشد.
- حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی - تاریخی و فرهنگی شهر، شامل محوطه های باستانی، بافت ها و مجموعه های تاریخی، و قنوت و چشمه ها، الزامی است.
- تبصره: هرگونه ساخت و ساز در مجاورت یا حریم آثار ثبت شده، با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز است.

## ۶-۲ - کاربری آموزشی

### الف - موارد استفاده از زمین

زمین های با کاربری آموزشی مشخص شده روی نقشه کاربری، منحصراً در چارچوب ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش قابل ساخت و ساز می باشد و هرگونه تغییر و تفکیک احتمالی در آنها باید به تأیید سازمان نوسازی مدارس استان برسد.

### ➤ استفاده های مجاز

- کاربری های مجاز در این پهنه، شامل فضاهای آموزشی در رده های مختلف شهر می باشد که شامل واحدهای پیش دبستانی، دبستانی، راهنمایی، دبیرستان، پیش دانشگاهی و هنرستان است.
- کاربری هایی که در همجواری این کاربری مجاز به استقرار می باشند، عبارتند از: مراکز

فرهنگی، فضاهای ورزشی و فضای سبز و همچنین احداث خوابگاه و سایر فضاهای جانبی مورد نیاز برای مراکز آموزشی شبانه‌روزی (مقطع راهنمایی تحصیلی و دبیرستان) که احداث آنها برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

• احداث تاسیسات رفاهی و خدماتی برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی، نمایش، غذاخوری، واحدهای اداری، انتظامی، سرایداری، سالن ورزشی، مسجد و مراکز تفریحی و فرهنگی که درب آنها از داخل باشد مجاز است.

• احداث آزمایشگاه، کارگاه و انستیتوهای آموزشی و همچنین مراکز ورزشی و فرهنگی وابسته به آموزش و پرورش بلامانع است.

### ➤ استفاده‌های ممنوع

• هر گونه استفاده از اراضی در کاربری آموزشی بجز موارد مذکور ممنوع می‌باشد.

### ب - مقررات تفکیک، سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری آموزشی

جدول ۲-۲: تفکیک، سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات کاربری آموزشی

مقطع تحصیلی	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
کودکستان	۵۰۰	۴۰	۴۰	۱
دبستان	۲۰۰۰	۵۰	۵۰	۱
راهنمایی	۳۵۰۰	۵۰	۱۰۰	۲
دبیرستان	۵۰۰۰	۴۰	۱۲۰	۳

ماخذ: سازمان نوسازی مدارس

• احداث زیرزمین در کلیه واحدهای آموزشی و برای استقرار فضاهای مربوط به عملکردهای جنبی مانند کلاسهای کارگاهی، فضاهای ورزشی کوچک، انبار، اتاق تأسیسات، کارگاه و تعمیرات و نگهداری و پارکینگ بلامانع است.

### ج - سایر ضوابط و مقررات عمومی کاربری آموزشی

- حداکثر عرض گذر مجاز برای استقرار کاربری آموزشی به ترتیب زیر است.
    - کودکستان و دبستان ۱۶ متر
    - راهنمایی ۲۴ متر
    - دبیرستان ۲۴ متر
  - رعایت حداقل فاصله ساختمان اصلی مدرسه از دیوار همسایه شمالی ۴ متر و از همسایه جنوبی ۶ متر الزامی است.
  - رعایت حداقل فاصله ساختمان اصلی از دیوار همسایه غربی و شرقی در فضاهای آموزشی ۳ متر الزامی است.
  - احداث کودکستان و دبستان در کنار گذرهای با شیب بیش از ۶ درصد مجاز نیست.
  - احداث راهنمایی و متوسطه در کنار گذرهای با شیب بیش از ۸ درصد مجاز نیست.
  - حداکثر طول قطعات ۲/۵ برابر عرض باشد.
  - حداقل عرض مناسب زمین برای مدارس ابتدایی ۳۶ متر، راهنمایی ۴۲ متر، متوسطه ۴۵ متر الزامی است.
  - رعایت حریم از صنایع آلوده کننده الزامی است.
  - حداقل ارتفاع مفید طبقات ۳/۴ متر و حداکثر ۴ متر است.
  - وسعت حیاط اصلی، بصورت یکپارچه نباید کمتر از ۴۰ درصد قطعه زمین باشد.
- تبصره: کلیه ضوابط و مقررات سازمان نوسازی و تجهیز مدارس در خصوص تراکم و تعداد طبقات بر ضوابط فوق ارجحیت دارد.

#### د - مقررات مربوط به پارکینگ کاربری آموزشی

- به ازای هر ۳ کلاس یک پارکینگ الزامی است.

#### ۷-۲: کاربری مذهبی

احداث مراکز مذهبی در زمینهایی که بر روی نقشه کاربری زمین با کاربری مذهبی مشخص

شده اند با رعایت مقررات سازمانهای مربوطه مجاز می باشد.

### ➤ استفاده های مجاز

- کاربری مذهبی به احداث مصلی، مساجد، حسینیه ها، تکایا، سقاخانه ها و احیاناً مراکز مذهبی اقلیت های رسمی اختصاص دارد.
- ساماندهی و بهسازی بقاع متبرکه در کاربری مذهبی مجاز است.
- احداث تاسیسات بهداشتی در حد نیاز کاربری مجاز است.
- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.
- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از زیربنایی ساختمان های مذهبی به عملکردهای تجاری موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری بلامانع است.

### ➤ استفاده های ممنوع

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

### الف- ضوابط مربوط به تفکیک کاربری مذهبی

- استقرار مساجد، تکایا و حسینیه های در مقیاس محله و اراضی با کاربری مسکونی بلامانع است. مشروط به اینکه حداقل مساحت زمین ۳۰۰ متر مربع باشد.
- استقرار مساجد در مقیاس محله ای، به شرط داشتن حداقل مساحت ۵۰۰ متر مربع و حداقل عرض دسترسی ۱۰ متر بلامانع است.
- استقرار مساجد در مقیاس فرا محله ای به شرط داشتن حداقل مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و حداقل عرض دسترسی ۱۲ متر بلامانع است.

### ب- سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری مذهبی

- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد است.

## ج - پارکینگ کاربری مذهبی

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا الزامی است.

### ۸-۲: کاربری بهداشتی - درمانی

در اراضی دارای کاربری بهداشتی - درمانی مشخص شده بر روی نقشه کاربری زمین، ساخت و ساز منحصرراً در چارچوب ضوابط و استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی مجاز می باشد.

#### ➤ استفاده های مجاز

- احداث بیمارستان، زایشگاه، کلینیک های تخصصی، مراکز تحقیقاتی، آزمایشگاه، کلینیک دامپزشکی، مراکز حمایتی، توانبخشی، شیخوارگاه، مراکز مبارزه با آلودگیهای زیست محیطی، مراکز بهداشت برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.
- احداث مراکز تنظیم خانواده، آسایشگاه معلولین، خانه سالمندان برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.
- احداث مراکز بهداشتی، از قبیل، حمام، آبریزگاه عمومی برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.
- احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی و سایر موارد مشابه در داخل بیمارستان و یا مراکز بهداشتی بلامانع می باشد.
- احداث درمانگاه، کلینیک، تزریقات در حد نیاز محله بلامانع است.
- استقرار برخی عملکردهای درمانی از قبیل مطب پزشکی، تزریقات و داروخانه در اراضی مسکونی - تجاری مجاز است.

#### ➤ استفاده های ممنوع

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



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

#### الف - ضوابط تفکیک مربوط به تفکیک بهداشتی - درمانی

- حداقل تفکیک مطب پزشکی یا دندانپزشکی همراه با بخش تزریقات ۷۵ مترمربع است.
- حداقل تفکیک داروخانه یا تزریقات ۵۰ مترمربع است.
- حداقل تفکیک آزمایشگاه، رادیولوژی ۱۵۰ مترمربع است.
- حداقل تفکیک برای احداث کلینیک یا درمانگاه پزشکی، ساختمان پزشکان ۱۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل تفکیک برای احداث مراکز بهداشتی- درمانی و بیمارستان بر اساس استانداردهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی تعیین خواهد شد

#### ب - سطح اشغال و تراکم ساختمانی بهداشتی - درمانی

- حداکثر سطح اشغال ساختمانهای بهداشتی ۱۰۰ درصد مساحت زمین و در یک طبقه است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز کاربری درمانی به جزء بیمارستان ۴۰ درصد مساحت زمین است.

- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد است.

#### ج - سایر ضوابط و مقررات عمومی بهداشتی - درمانی

- تغییر کاربری اراضی مسکونی به کاربری درمانی در رده محله و ناحیه در صورت اخذ مجوز از وزارت درمان و بهداشت و آموزش پزشکی مجاز است.
- حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۴/۸ متر است.
- وسعت حیاط اصلی، بصورت یکپارچه نباید کمتر از ۴۰ درصد قطعه زمین باشد.
- حداقل عرض معبر دسترسی به واحدهای بهداشتی در رده محله و ناحیه ۸ متر است.
- حداقل عرض معبر دسترسی به واحدهای بهداشتی در رده شهری حداقل ۱۶ متر است.

#### د- پارکینگ بهداشتی - درمانی

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا الزامی است.

## ۹-۲- کاربری اداری - انتظامی

احداث عملکردهای اداری-انتظامی، در زمینهایی که بر روی نقشه کاربری زمین با کاربریهای اداری - انتظامی مشخص شدهاند طبق ضوابط و مقررات سازمان مربوطه مجاز است.

### ➤ استفاده های مجاز

- احداث کلیه تاسیسات اداری دولتی و بخش ستادی نیروی نظامی و انتظامی، سازمانها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمانهای عام المنفعه عمومی، بنیادها و... در این کاربری مجاز است.
- تاسیسات اداری از قبیل اتحادیه‌ها، کانونها، انجمنها و نهادهای خیریه و سایر تاسیسات اجتماعی و سیاسی مجاز است.
- ایجاد فضای سبز اختصاصی، مهد کودک، زمین ورزشی، مهمانسرا و باشگاه اختصاصی و تاسیسات مشابه مجاز است.
- ایجاد مراکز مذهبی فرهنگی از قبیل کتابخانه و مسجد حداکثر تا ۱۵ درصد سطح پلاک مجاز است.
- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا ۱۰ درصد از سطح پلاک جهت دستگاههای دولتی مجاز است.
- احداث واحدهای آموزشی دولتی مجاز است

### ➤ استفاده های ممنوع

- احداث پادگانهای نظامی و مراکز آموزش نظامی و انتظامی ممنوع است.
- احداث هر گونه تاسیسات تجاری اعم از خرده فروشی، کارگاهها و نمایشگاه کالا، بانکها و خدمات مشابه ممنوع است.

الف - ضوابط تفکیک مربوط به کاربری اداری - انتظامی

- حداقل مساحت تفکیک ۱۵۰۰ مترمربع است.

#### ب - سطح اشغال کاربری اداری - انتظامی

- حداکثر سطح اشغال مجاز ۴۰ درصد مساحت زمین است.

#### ج - سایر ضوابط و مقررات عمومی کاربری اداری - انتظامی

- ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقه همکف حداقل ۳/۶ متر و حداکثر ۴/۸ متر است.
- حداقل ۲۵ درصد از کل زمین به فضای سبز اختصاص یابد.
- در عملکردهای اداری به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیر بنا ایجاد حداقل یک سرویس بهداشتی عمومی الزامی است.
- ساختمان مسکونی سرایدار و نگهبان جزء مساحت زیربنای مجاز محسوب نمی گردد.
- ارتفاع دیوار فضای باز باید حداکثر ۸۰ سانتی متر و مازاد آن به شکل نرده یا مشبک و یا حصار سبز باشد.
- حداقل سطح نورگیری فضاهای اصلی ۱۵ مترمربع و حداقل عرض آن ۳ متر است.
- حداقل سطح نورگیری سرویس های بهداشتی ۱۰ مترمربع با عرض حداقل ۱ متر است.
- احداث میهمانسرا در حد استفاده اداری بلامانع است.

#### د - پارکینگ کاربری اداری - انتظامی

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا الزامی است.

#### ۱۰-۲: کاربری فضای سبز

احداث پارک و فضای سبز و خدمات وابسته در زمین هایی که در نقشه کاربری زمین به صورت فضای سبز مشخص شده با رعایت ضوابط زیر مجاز است:

#### ➤ استفاده های مجاز

- احداث پارک و فضای سبز عمومی و خدمات وابسته در رده های محله ای و فرا محله ای

مجاز است.

- استفاده از فضای سبز بصورت باغ ملی، پارک شهر، زمینهای بازی، کودکان و زمینهای ورزشی سبک، دریاچه و استخر قایقرانی و شهربازی و غرفه‌های نگهداری حیوانات و پرنده‌های کوچک مجاز است.

- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه و گلخانه مجاز است.

- احداث تاسیسات جانبی مورد نیاز فضای سبز از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرایداری، توالت عمومی، تاسیسات آبرسانی، برق‌رسانی، غرفه‌های تجاری، واحدهای پذیرایی، مشروط به اینکه بیش از ۱۰ درصد از زمین فضای سبز را اشغال نکند مجاز است.

### ➤ استفاده‌های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری فضای سبز عمومی و استفاده‌های مجاز و مشروط فوق‌الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.
- تبدیل اراضی این کاربری به هر نوع کاربری دیگر غیر مجاز است.
- در صورت انجام هر گونه تغییر کاربری این اراضی، شهرداری باید نسبت به تملک و تبدیل آنها به فضای سبز عمومی اقدام نماید.

### الف - ضوابط تفکیک مربوط به کاربری فضای سبز

- حداقل تفکیک پارک محله ای ۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل تفکیک پارک (فرامحله ای) ناحیه ۲۰۰۰ و شهر ۵۰۰۰ مترمربع است.

### ب - سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری فضای سبز

- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵ درصد از مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰ درصد است.

### ج - سایر مقررات عمومی کاربری فضای سبز

- محصور کردن پارکها و فضای سبز عمومی مجاز نیست.
- حداقل عرض معبر دسترسی به بوستانهای محله ای و ناحیه ای ۸ متر است.
- شکل قطعه زمین حداقل در ۷۵ درصد از سطح، عرض قطعه زمین نباید کمتر از ۳۰ درصد طول آن باشد.
- دسترسی ساختمانهایی که داخل پارکها و فضای سبز ساخته می شوند بصورت مستقیم و بلافاصله به معابر پیرامون پارک مجاز نیست.

### د- پارکینگ کاربری فضای سبز

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۳۰۰ مترمربع فضای سبز الزامی است.

### ۱-۲: کاربری ورزشی

زمین هایی که بر روی نقشه کاربری زمین با کاربری ورزشی مشخص شده اند، به تناسب اندازه و مساحت و موقعیت، برای استقرار ورزشگاه اصلی شهر مجموعه های ورزشی در مقیاس فرا محله ای و سالن های ورزشی و زمین های بازی و ورزشی روباز در مقیاسی محله ای پیش بینی شده اند که با کسب مجوز از سازمان مربوطه مجاز می باشد.

### ➤ استفاده های مجاز

- تعیین نوع تأسیسات ورزشی قابل استقرار در زمین های این کاربری، باید براساس ضوابط و استانداردهای سازمان تربیت بدنی صورت گیرد.
- ایجاد مکان های ورزشی بر حسب تقسیمات مختلف شهری، (محلات، نواحی و مراکز شهری) مجاز است. این تأسیسات شامل زمینهای تفریح و بازی کودکان، ورزشهای سبک، زمینهای بزرگ ورزشی، کلوب ورزشی، باشگاههای مختلف، استادیومها، استخرهای شنا و مجتمع های ورزشی است.
- احداث ساختمانهای اداری، خدماتی، انتظامی مربوط به تأسیسات ورزشی و مراکز

کمک‌های اولیه در منطقه و مراکز شهری مجاز است.

- احداث سونا، سالن ورزشهای آبی، داروخانه و سالن شطرنج در این کاربری در حد محله و نواحی برابر ضابطه ساختمانی مجاز است.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری برای سرویس‌دهی به فضاهای ورزشی با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است.
- احداث واحدهای فرهنگی شامل کتابخانه، سالن نمایش و فیلم در مقیاس منطقه‌ای و شهری با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است.
- احداث خوابگاه، اقامت‌گاه و فضاهای جانبی برای استفاده کنندگان به صورت محدود با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است.
- احداث رستوران، اغذیه فروشی و سایر تاسیسات مکمل در ارتباط با مجموعه‌های ورزشی با رعایت ضابطه ساختمانی مجاز است.
- تغییر کاربری مسکونی به ورزشی به شرط رعایت ضوابط و مقررات کاربری و تأمین دسترسی حداقل از خیابان ۱۲ متری بلامانع است.

### ➤ استفاده‌های ممنوع

این اراضی مختص استفاده‌های مجاز و مشروط ذکر شده در کاربری ورزشی است و هر نوع کاربری دیگری در این اراضی که خارج از استفاده‌های مجاز و مشروط باشد ممنوع است.

### الف - ضوابط تفکیک مربوط به کاربری ورزشی

- حداقل تفکیک اراضی ورزشی روباز در مقیاس محله‌ای ۲۰۰۰ مترمربع و در مقیاس شهری ۵۰۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل تفکیک کاربری ورزشی بصورت سالنهای سرپوشیده شامل استخر، سونا، سالن تنیس ۳۰۰ مترمربع مجاز است.

### ب - سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری ورزشی

- حداکثر سطح اشغال برای اماکن ورزشی روباز (زمینهای ورزشی) ۱۰ درصد و برای مکانهای سرپوشیده ۴۰ درصد سطح قطعه زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی مکانهای سرپوشیده ۸۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات در مراکز ورزشی سرپوشیده دو طبقه است.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاها و سازمانهای ورزشی در رده‌های مختلف ورزشی الزامی است.
- رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون‌های ورزشی در احداث سالنهای ورزشی الزامی است.
- نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن ورزشی در قطعه زمین آزاد بوده و باید با هماهنگی با احجام بیرونی صورت گیرد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش‌نشانی (مقررات ملی ساختمان مبحث سوم) برای احداث بنا الزامی است.

### ج - سایر مقررات عمومی کاربری ورزشی

- نحوه استقرار ساختمان و سالن ورزشی در قطعه زمین محدودیتی ندارد تابع مقررات سازمانهای مربوطه است.
- ارتفاع دیوار فضای باز باید حداکثر ۵۰ سانتی متر و مازاد آن به شکل نرده یا مشبک و یا حصار سبز باشد.
- به جز زمین‌های بازی و ورزش، سطح زیر پوشش پارکینگ و دیگر مستحدثات وابسته به مجموعه، باقیمانده مساحت زمین باید به درختکاری و فضای سبز اختصاص یابد.

### د - پارکینگ کاربری ورزشی

- تأمین یک واحد پارکینگ، به ازای هر ۷۵ مترمربع زیر بنا الزامی است.

۱۲-۲: کاربری حمل و نقل و انبار

استقرار فعالیت های مربوط به حمل و نقل و انبار، در اراضی اختصاص یافته به این کاربری در نقشه کاربری زمین، با رعایت ضوابط و مقررات زیر بلامانع است.

#### ➤ استفاده های مجاز

- استفاده از این اراضی تنها جهت احداث تاسیسات و بناهای مورد نیاز کاربری پارکینگ، حمل و نقل و انبارها مانند پایانه مسافر تاکسی سرویس، گاراژ، سکوهای باراندازی و بارگیری، انبار مواد بی خطر، سردخانه، میدان میوه و تره بار مجاز است.
- ایجاد پایانه های باربری و مسافربری، انبار، مراکز توزیع کالا، سیلو و پارکینگ های عمومی، کارواش، تعمیرگاه های وسایط نقلیه سبک و نیز ماشین آلات کشاورزی و صنایع سبک و غیر آلاینده مجاز است.
- ایجاد بازار مصالح ساختمانی و انبار مصالح ساختمانی مجاز است.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۵ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه در مجموعه پایانه های باربری و مسافری بلامانع است.
- تغییر کاربری زمین با کاربری کارگاهی به کاربری حمل و نقل و انبار بلامانع است

#### ➤ استفاده های مشروط

- احداث آسایشگاه، خوابگاه، مهمانسرا، درمانگاه، مراکز آموزشی و حرفه ای و صنعتی، مراکز ورزشی و سالنهای اجتماعات و سخنرانی و مسجد مشروط بر اینکه مجموع کاربریها بیشتر از ۱۵ درصد سطح پلاک را اشغال نکند.

#### ➤ استفاده های ممنوع

- 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 غیرمجاز است.
- استقرار پایانه های باربری، توقفگاه وسایل نقلیه سنگین و انبارها و سردخانه ها در اراضی داخل محدوده شهر مجاز نیست و این نوع کاربریها باید در اراضی با کاربری کارگاهی و مشاغل



مزاحم مکانیابی شده در حریم شهر مستقر شوند.

#### الف - ضوابط تفکیک مربوط به کاربری حمل و نقل و انبار

- حداقل مساحت لازم برای پارکینگ ۳۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی ۲۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت لازم برای ترمینال مسافربری ۲۰۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت لازم برای ترمینال باربری ۲۰۰۰۰ مترمربع است.

#### ب - سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری حمل و نقل و انبار

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی پارکینگ عمومی ۵ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز محله‌عه ساختمانی جهت احداث پایانه حمل و نقل ۲۵ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی در انبارها ۴۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه حمل و نقل ۸۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در انبارها ۸۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات در پایانه حمل و نقل ۲ طبقه است.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی پارکینگ (اتاق نگهداری) یک طبقه است.
- حداکثر تعداد طبقات در انبارها ۲ طبقه است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش‌نشانی (مقررات ملی ساختمان مبحث سوم) الزامی است.

#### ج - سایر مقررات عمومی کاربری حمل و نقل و انبار

- حداقل عرض معبر دسترسی به پایانه مسافربری ۳۵ متر است.
- وجود باند مستمر در اطراف پایانه مسافربری الزامی است.
- وجود مراکز فروش، پست و مخابرات و سایر امکانات الزامی است.

## د - پارکینگ کاربری حمل و نقل و انبار

- تأمین یک واحد پارکینگ، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع فضای حمل و نقل و انبار الزامی است.

### ۱۳-۲: کاربری اقامتی - پذیرایی

#### ➤ استفاده های مجاز

احداث تأسیسات رفاهی موقت توریستی، احداث هتل، مسافرخانه، کمپینگ و کلیه ی تأسیسات رفاهی و پذیرایی، توریستی، احداث انواع تأسیسات ورزشی و سالنهای بازی، احداث انواع واحدهای فرهنگی با توجه به ضوابط احداث وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و با کسب مجوز و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، مجاز می باشد.

- استقرار عملکردهای اصلی این کاربری (سالنهای غذاخوری کوچک و بزرگ، تالارهای برپایی جشن ها و برگزاری میهمانیها، مهمانپذیرها، مهمانخانه و غیره) در زمین هایی با کاربری محور خدمات گردشگری، بلامانع است.

- استقرار واحدهای پذیرایی کوچک (اغذیه فروشی، آب میوه و بستنی فروشی و غیره) در واحدهای تجاری منفرد مجاز است

- احداث تأسیسات رفاهی موقت توریستی، احداث هتل، مسافرخانه، کمپینگ و کلیه ی تأسیسات رفاهی و پذیرایی، توریستی، احداث انواع تأسیسات ورزشی و سالن های بازی، احداث انواع واحدهای فرهنگی با توجه به ضوابط احداث وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مجاز است

#### ➤ استفاده های ممنوع

- ایجاد فضاهای پذیرایی در جوار اماکن نظامی و انتظامی، بیمارستانها، مراکز 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 غیرمجاز است.

### الف - ضوابط مربوط به تفکیک زمین کاربری اقامتی - پذیرایی

- حداقل مساحت لازم برای این کاربری ۲۰۰۰ مترمربع است.
  - حداقل مساحت لازم برای واحدهای کوچک پذیرایی و مهمانپذیرها ۵۰۰ مترمربع است.
- ب - سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری اقامتی - پذیرایی**
- حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد سطح زمین است.
  - حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد است.
  - حداکثر تراکم ساختمانی در هتل - متل ، مسافرخانه با توجه به شکل قطعه تفکیکی حداکثر ۲۰۰ درصد است.

**ج - سایر مقررات عمومی کاربری اقامتی - پذیرایی**

- حداقل ۳۰ درصد به فضای سبز اختصاص یابد.
  - حداقل عرض نورگیر فضاهای اتاق و سالنها ۱۲ متر با عرض ۳ متر است.
  - حداکثر طول قطعات ۲/۵ برابر عرض باشد.
  - رعایت ضوابط اداره بهداشت در احداث واحدهای پذیرایی الزامی است.
  - رعایت حریم های طبیعی و مصنوعی ضروری است.
  - رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث و گردشگری در احداث واحدهای این کاربری الزامی است.
- د - پارکینگ کاربری اقامتی - پذیرایی**
- به ازای هر ۴ تخت یا ۱۰۰ مترمربع زیربنای مهمانسرا و مهمانخانه تأمین یک واحد پارکینگ سرپوشیده الزامی است.

**۱۴-۲: ضوابط و مقررات حریم حفاظتی**

**حرایم حفاظتی**

فضای سبز حفاظتی به اراضی اطلاق می شود که بعنوان حریم محسوب شده و تصرف در آنها مشروط به کسب اجازه از سازمانهای متولی می باشد. حریم خط انتقال نیرو، حریم خط لوله گاز، حریم خط لوله آب و چاههای آب شرب، حریم قنات، حریم آثار تاریخی و حریم جاده از جمله

فضاهای حفاظت شده ای هستند که دارای ضوابط خاص سازمان متولی آن می باشد. در هر حال میزان حریم و نوع کاربریهای مجاز در آنها متفاوت است. در کلیه این حرایم ایجاد فضای سبز بلامانع است.

#### ➤ استفاده مجاز

- بطور کلی حریم های باید بصورت زمین های آزاد و بدون هیچگونه ساخت و سازی حفظ شوند که میزان آن توسط سازمان متولی تعیین خواهد شد.

#### ➤ استفاده مشروط

- از حریم های می توان بعنوان فضای سبز استفاده نمود مشروط به اینکه بنا در آن صورت نگیرد
- از حریم ها می توان بعنوان معبر پاده رو یا سواره در حد مجاز برابر مقررات متولی حریم استفاده کرد مشروط بر اینکه اولاً تاسیسات مهم زیربنایی در آنها احداث نگردد و ثانیاً از این معابر هیچگونه دسترسی به پلاکها صورت نگیرد.
- از حریم های خط انتقال نیرو، خط لوله گاز و ... می توان بعنوان اراضی کشاورزی استفاده نمود مشروط به موافقت سازمان متولی آن

#### ➤ ضوابط مربوط به تفکیک

- تفکیک این کاربری به هیچ عنوان مجاز نمی باشد.

۱۵-۲: کاربری صنایع و کارگاهها غیر مزاحم شهری (کدالف)

#### ➤ استفاده های مجاز

- ایجاد کارگاهها و مراکز صنعتی و تولیدی غیر مزاحم شهری که متقاضیان برای ایجاد این واحدها پروانه کسب و بهره برداری خود را از شهرداری محل دریافت نموده و فعالیت آنها برای شهروندان هیچگونه مزاحمتی نداشته و موجبات آلودگی محیط زیست را فراهم نمی کند مجاز

است.

- احداث انبارهای کالا و مواد اولیه صنایع کارگاهی و دفاتر فروش و نمایشگاه محصولات تولیدی در داخل مجموعه‌های کارگاهی مجاز است.
- تبصره: به منظور مشخص کردن نوع کارگاههای قابل احداث در این کاربری لازم است، به تمامی ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در مورد تشخیص نوع کارگاه از نظر مزاحم و غیرمزاحم بودن و تمهیدات زیست محیطی استناد گردد.
- ایجاد فضاهای ورزشی، درمانی، آموزشی، مذهبی، پذیرایی، سبز و تجاری و ساختمان سرایداری اختصاصی با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در داخل مجموعه.
- ایجاد بانک یا موسسات اعتباری و مالی و فضای اداری مرتبط با کاربری در داخل مجموعه.
- احداث تعمیرگاههای خدماتی و فنی و سرویس دهی به وسایل نقلیه و نیز پمپ بنزین و تاسیسات رفاهی مختص کارکنان حوزه صنعتی.

#### ➤ استفاده‌های ممنوع

- احداث واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی و سایر کاربریهایی که سنخیتی با کاربری صنایع کارگاهی ندارند.
- صنایع غیرمجاز مستقر در شهر بر اساس اعلام سازمان حفاظت محیط زیست باید به نقاطی که بنا بر ضوابط و مقررات عمومی آن سازمان مشخص شده است انتقال یابد.
- کارخانه‌ها و کارگاههای بزرگ، متوسط و کوچک مزاحم تنها با در نظر گرفتن کلیه ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و فقط در شهرک صنعتی می‌توانند احداث گردند.

#### الف - ضوابط مربوط به تفکیک زمین کاربری صنایع و کارگاهها غیرمزاحم شهری

- تفکیک کارگاههای کوچک (با کمتر از ۳ نفر کارکن) همانند واحدهای تجاری منفرد است.
- مساحت کارگاههای متوسط (۳ تا ۱۰ کارکن) در سطح مجموعه مشاغل غیر مزاحم شهری نباید کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد.

• مساحت کارگاههای بزرگ (۱۰ تا ۵۰ کارکن) در ناحیه کارگاهی، نباید از ۲۵۰۰ مترمربع کمتر باشد.

#### ب - سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری صنایع و کارگاهها غیرمزاحم شهری

- حداکثر سطح اشغال در کارگاههای کوچک همانند واحدهای تجاری است.
- سطح اشغال کارگاههای متوسط حداکثر ۵۰ درصد و کارگاههای بزرگ حداکثر ۳۰ درصد زمین است.
- تراکم ساختمانی کارگاههای متوسط حداکثر ۸۰ درصد و کارگاههای بزرگ حداکثر ۲۰ درصد است.

#### ج - ضوابط و مقررات عمومی

- در احداث واحدهای تولیدی و تعمیراتی، ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست باید رعایت شود
- کنترل بهداشت محیط کار از طرف کارشناسان مرتبط برای صدور پایان کار الزامی است
- پیش بینی پارکینگ و بارانداز داخل کارگاههای متوسط و بزرگ الزامی است.
- در هر کارگاه متوسط و بزرگ، احداث فضای اداری حداکثر به میزان ۱۰ درصد کل زیربنا بصورت ادغام شده با بنای اصلی و یا مستقل، مشروط به رعایت حداکثر سطح اشغال، بلامانع است.
- ساختمانهای جنبی و انبارهای واحدهای کارگاهی حتی المقدور باید در پشت ساختمان اصلی قرار گیرند و از دید بیرونی پنهان باشند.
- رعایت حداقل فاصله بنا تالبه قطعه تفکیکی، به منظور پیشگیری از سرایت حریق و ایجاد امکان حرکت تجهیزات آتش نشانی در پیرامون بنا، برای کارگاههای متوسط و بزرگ به ترتیب ۵ و ۱۰ متر ضروری است.
- حداقل ۵۰ درصد از فضای باز کارگاههای متوسط و بزرگ باید به فضای سبز تبدیل شود.

#### ۱۶-۲- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

• زمین های با کاربری تأسیسات و تجهیزات مشخص گردیده بر روی نقشه کاربری زمین، صرفاً برای استقرار واحدهای عملکردی مورد نیاز شبکه های تأسیسات زیربنایی شهری (آب، برق، گاز فاضلاب و تلفن) و فضاهای تجهیزات شهری مانند بازارهای میوه و تره بار، ایستگاههای عرضه مواد سوختی (بنزین و گازوئیل، گاز) ایستگاههای آتش نشانی و دیگر واحدهای خدماتی وابسته به شهرداری، پیش بینی شده است و احداث هیچ نوع کاربری دیگر در آن مجاز نیست.

با توجه به عدم وجود ساختمان مستقل برای شهرداری شهر دلگشا و استفاده از ساختمان آتش نشانی، در طرح پیشنهادی مکانی برای شهرداری پیش بینی شده که در طول افق طرح ساختمان شهرداری بایست به آن منتقل شود.

• نحوه استفاده از این کاربریها در چارچوب ضوابط فنی سازمانهای مربوطه تعیین خواهد شد

#### ➤ ضوابط مربوط به تفکیک زمین کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

• زمین های دارای کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری، تنها در چارچوب ضوابط فنی سازمانهای مرتبط قابل تفکیک هستند.

#### ۲-۱۷- آموزش حرفه ای و عالی

##### ➤ استفاده مجاز

• احداث مراکز آموزشی در مقاطع تحصیلی بالاتر از دیپلم شامل دانشگاه ها، دانشکده ها، مدارس عالی، حوزه های علمیه، دانشسراهای مقدماتی و پیشرفته، مراکز آموزش فنی و حرفه ای، هنرستانها، آموزشگاه بهیاری، آموزشکده های فنی و کشاورزی، دانشگاه آزاد اسلامی و دانشگاه پیام نور برای بخش خصوصی و دولتی مجاز است.

• احداث خوابگاه، تأسیسات رفاهی و خدماتی صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالنهای همایش و سخنرانی، سلف سرویس، خوابگاه دانشجویان و اساتید، بناهای اداری، واحدهای انتظامی، سرایداری، سالن و زمینهای ورزشی و فضای سبز اختصاصی برای دانشجویان و کارکنان، مهد کودک برای پرسنل و دانشجویان، تأسیسات زیربنایی، آزمایشگاه، کارگاه، مراکز

درمانی و بیمارستانهای آموزشی، برای بخش دولتی و خصوصی در حد ضابطه ساختمانی مجاز است.

#### ➤ استفاده ممنوع

• هرگونه کاربری مغایر با کاربریهای فوق در اراضی با کاربری آموزش عالی و حرفه ای ممنوع است.

#### ➤ ضوابط تفکیک زمین

• تفکیک اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی مجاز نمی باشد.

#### ۱۸-۲- اراضی ذخیره شهری

• در طرح هادی دوره قبل دلگشا این کاربری مشخص شده بوده که در طرح حاضر کاربری- های این اراضی مشخص شده است. استفاده مجاز در اراضی ذخیره قبل از تعیین کاربری و ساخت و ساز در آن به فضای سبز، ورزشی روباز و فعالیت های خدماتی با توجه به ضرورت قابل استفاده می باشد. تعیین کاربری قطعی اراضی ذخیره، بنا به ضرورت و با تصویب کمیسیون ماده ۵ صورت خواهد گرفت.

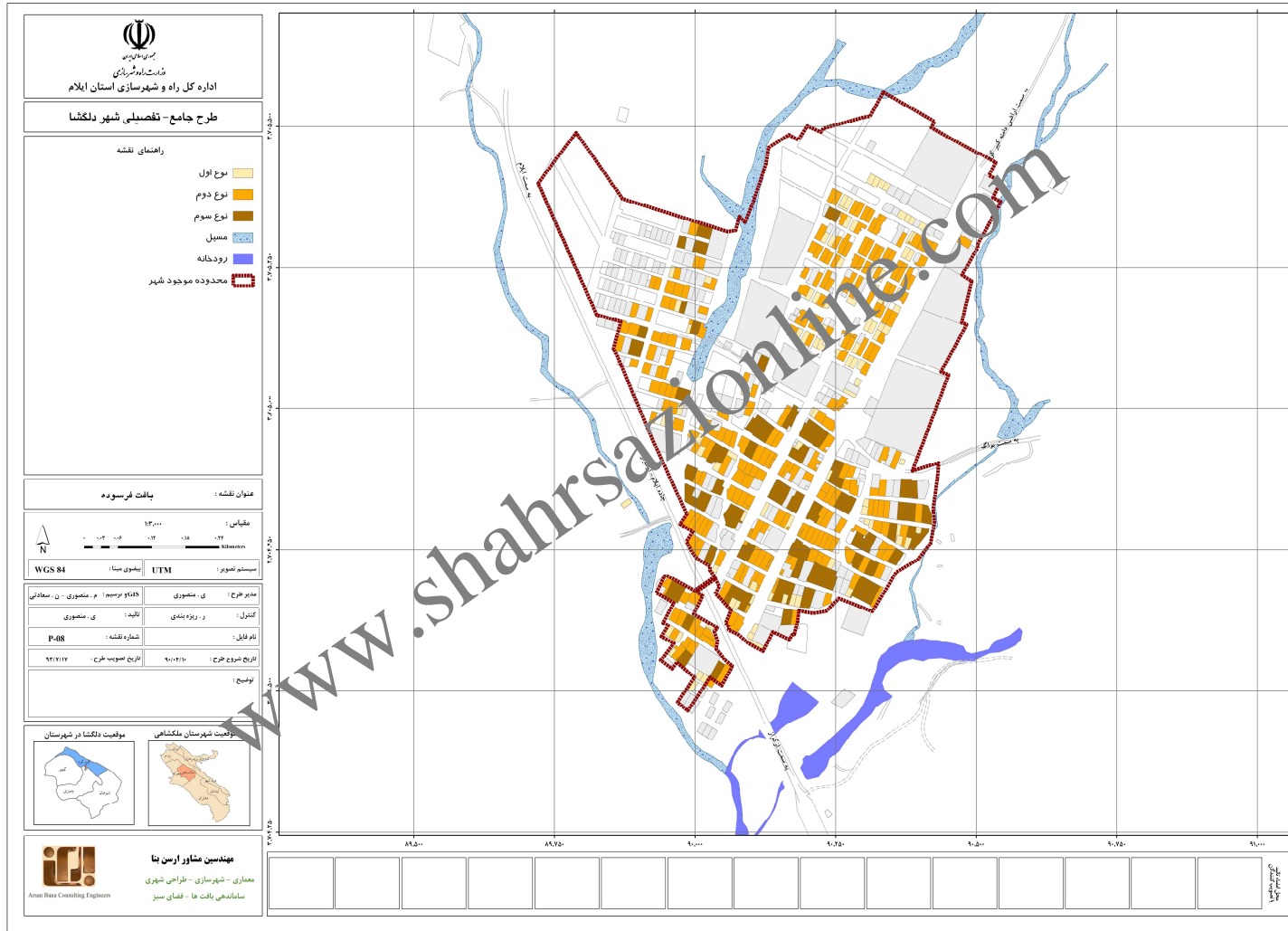
#### ۱۹-۲- بافت فرسوده

پهنه واقع در مرکز محلات قدیمی که دارای بافتی روستایی و ارگانیک هستند به عنوان بافت فرسوده مشخص گردیده است نیازمند طرح موضعی در قالب بافتهای فرسوده و تدقیق آن در طرح تفصیلی می باشد.

در محدوده شهر دلگشا با توجه به سابقه نه چندان طولانی سکونت (شروع ساخت و ساز از اواسط دهه ۱۳۵۰) و وجود طرح تفکیکی برای این محدوده، تقریباً تمامی معابر دارای طرحی صلیبی شکل هستند. با قرارگیری لایه های تعیین کننده بافت فرسوده این محدوده با سه اولویت در کارگروه به تصویب رسیده است.



نقشه ۲-۲: بافت فرسوده شهر دلگشا



**۲-۲۰: سایر ضوابط**

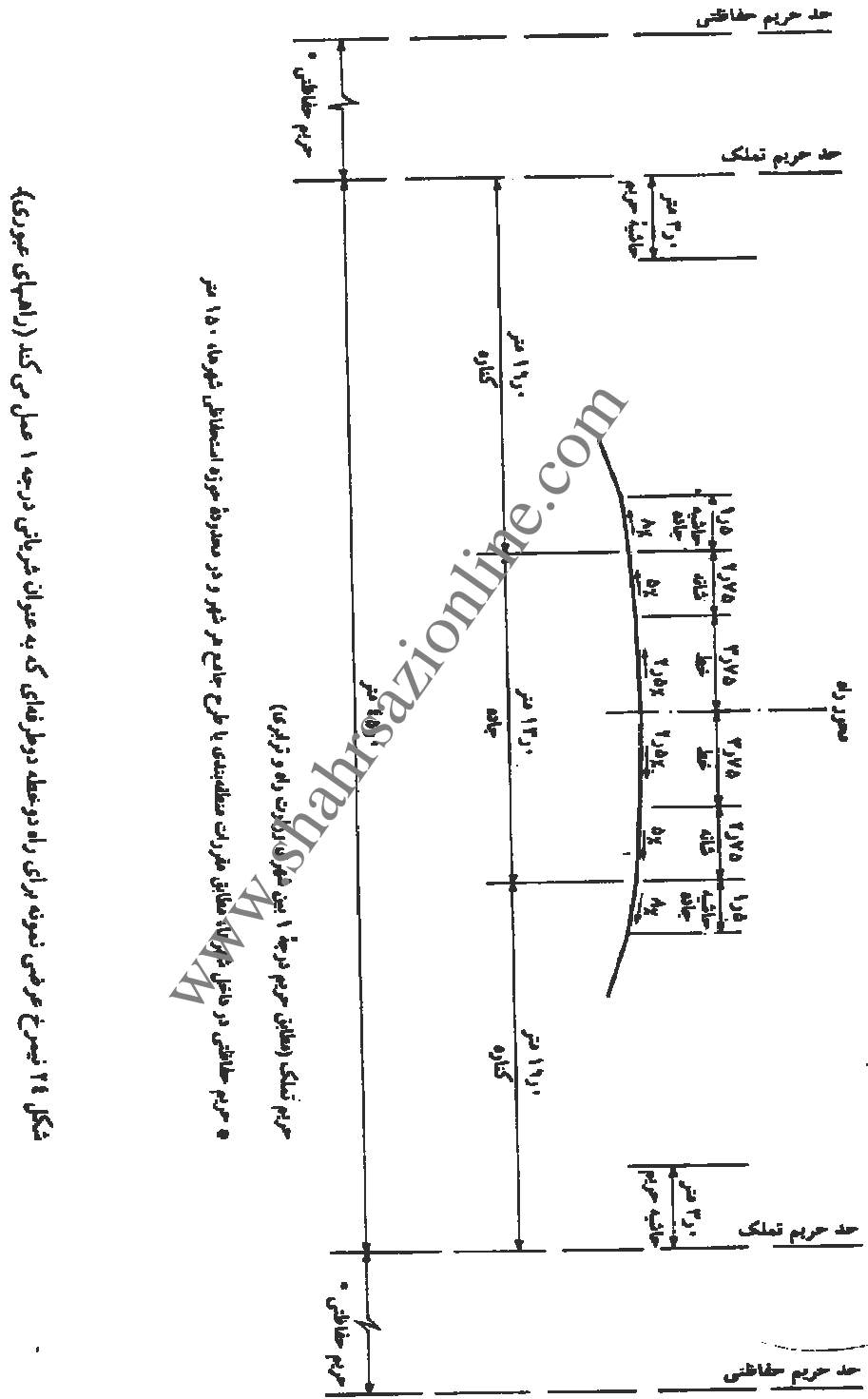
- بر اساس مصوبات کارگروه راه و شهرسازی طرح جامع شهر دلگشا هر گونه ساخت و ساز جدید مازاد محدوده طرح هادی روستا گذشته تا زمان تهیه و تصویب طرح جامع - تفصیلی ممنوع می باشد. استفاده از زمین در محدوده پیشنهادی طرح جامع در قالب طرح تفصیلی (پس از تصویب) و با تایید کارگروه مسکن و شهرسازی و کمیسیون ماده ۵ مقدر خواهد بود.
- مجوز ساخت و ساز در کاربری های پیشنهادی منوط به تهیه و تصویب نهایی طرح جامع - تفصیلی و رعایت ضوابط می باشد.

**۲-۲۱: ضوابط احداث و توسعه معابر**

طبق مصوبه ۱۳۷۳/۹/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، (آئین نامه طراحی راهها و خیابانهای شهری) کلیه تهیه کنندگان طرحهای هادی، طرحهای جامع، طرحهای تفصیلی، طرحهای بهسازی، و نوسازی، طرحهای آماده سازی، طرحهای جزئیات شهرسازی، طرحهای احداث راه جدید شهری، طرحهای بازسازی و نوسازی راه موجود شهری، طرحهای اصلاح ترافیکی، طرحهای سنجش تاثیرات ترافیکی توسعه، طرحهای ساختمانی (از لحاظ نحوه اتصال به راههای شهری) که محدوده عمل آنها داخل محدوده و حریم شهرهاست و طرحهای انواع شهرکها مانند مسکونی، تفریحی، صنعتی مکلفند در تهیه طرحهای مزبور و تغییرات آنها، موارد مندرج در آئین نامه طراحی راههای شهری (۱۲ جلد) را رعایت کنند.

بر اساس مصوبه فوق مقاطع معابر پیشنهادی شهر دلگشا در ۳ مقیاس شریانی درجه ۱، شریانی درجه ۲ و محلی، تعریف شده است.

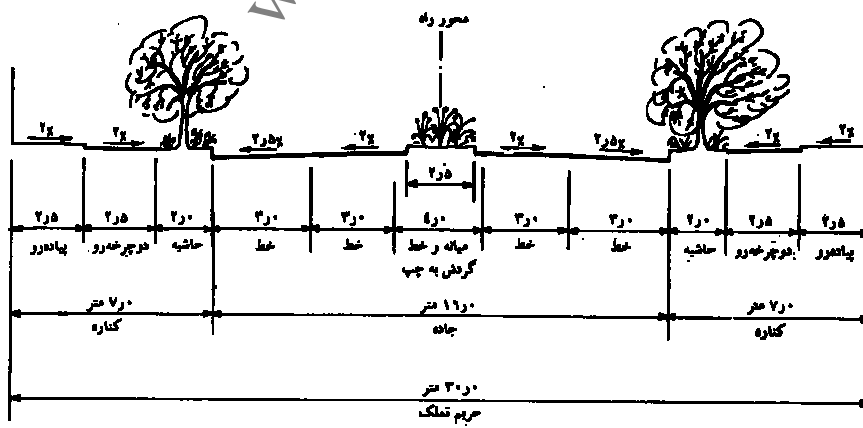
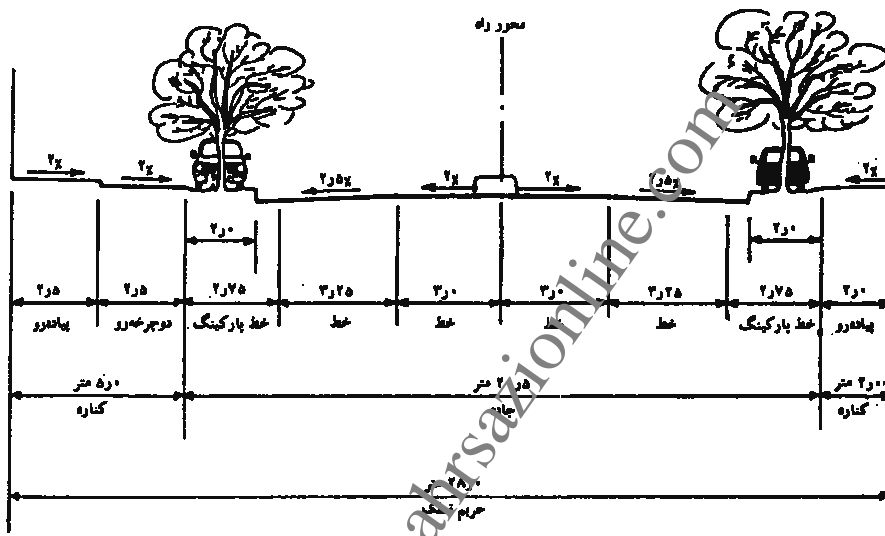
**۱- راه شریانی درجه ۱:** راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجائی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده ها از عرض راه تنظیم می شود. عموماً این راه حداقل با عرض ۴۵-۴۰ متری قابل طراحی است.



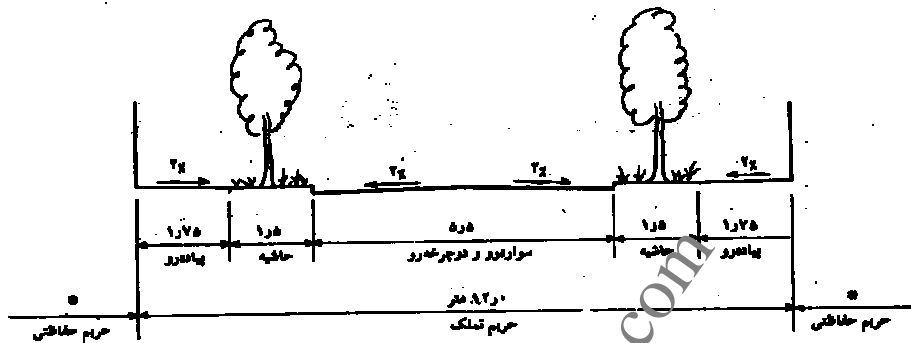
شکل ۲۴ تیسرخ عرضی نمونه برای راه دوخطه در وسط فضای که به عنوان شریان درجه ۱ عمل می کند (راههای عبوری)

حریم تملک (ملکیت حریم درجه ۱ این شهر) از کثرت راه و ترافیک  
 حریم حفاظتی در داخل حریم ملکی مقررات منطقه بندی با طرح جامع هر شهر و در محدوده حوزه استحفاظی شهرها، ۱۵۰ متر

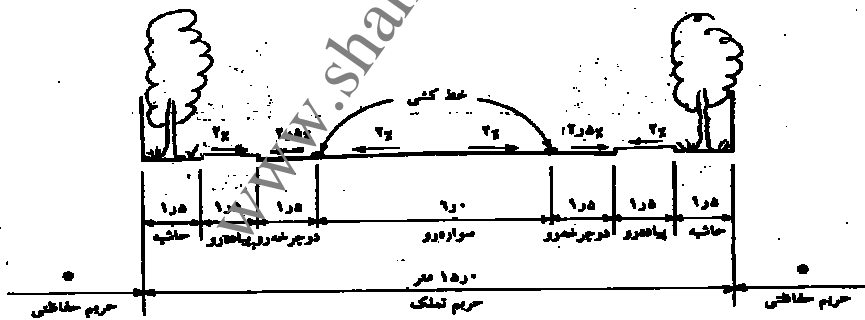
۲- راه شریانی درجه ۲: راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجائی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری‌اند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند. این راهها با سطوح معابر ۲۰-۳۰ متری قابل طراحی است (شکل ۳ و ۲)



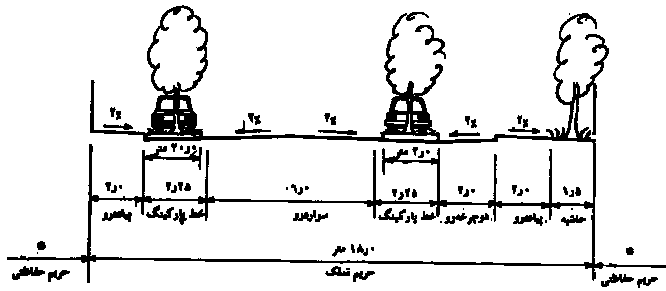
۳- خیابانهای محلی: خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سواری و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت پیاده نقلیه موتوری در این خیابان ها پائین نگه داشته می‌شود این خیابانها با سطوح معابر ۲۰-۱۲ متری تعریف می‌گردند.



• مطابق ضوابط منطقه بندی یا طرح جامع شهر

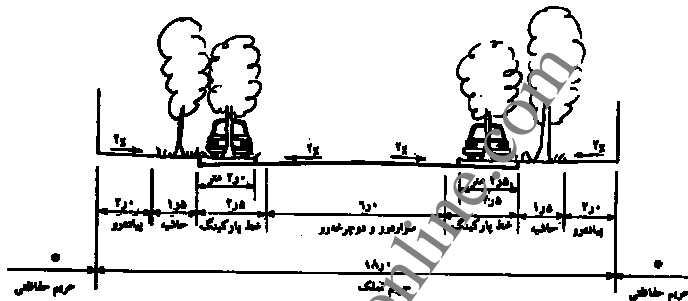


• مطابق ضوابط منطقه بندی یا طرح جامع شهر



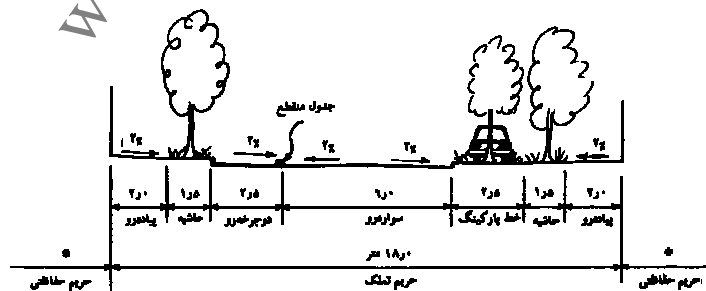
• مطابق ضوابط منطقه‌بندی یا طرح جامع شهر

شکل ۱۷ نمونه تیسرخ عرضی برای خیابان ۱۸۰ متری در هسته شهری مسکونی (۱)



• مطابق ضوابط منطقه‌بندی یا طرح جامع شهر

شکل ۱۸ نمونه تیسرخ عرضی برای خیابان ۱۸۰ متری در هسته شهری مسکونی (۲)



• مطابق ضوابط منطقه‌بندی یا طرح جامع شهر

شکل ۱۹ نمونه تیسرخ عرضی برای خیابان ۱۸۰ متری در هسته شهری مسکونی (۳)

تقاطع دو بزرگراه باید بصورت غیرهمسطح می باشد.

تقاطع دو معبر شریانی درجه یک با یکدیگر با رعایت ضوابط فنی بصورت همسطح مجاز است.

حداقل فواصل تقاطعها در معبر شریانی درجه یک ۶۰۰ متر و در معابر شریانی درجه دو ۴۰۰ متر رعایت گردد.

حداقل فواصل تقاطع ها در خیابانهای جمع و پخش کننده محلی ۳۰۰ می باشد.

تبصره: رعایت حداقل فواصل تقاطعها در شبکه راههای طرح تفصیلی، با توجه به ضوابط فوق و دیدگاههای کارشناسی مهندسان مشاور صورت خواهد گرفت.

جدول ۲-۳. ضوابط و مقررات معابر دسترسی

ردیف	حداقل عرض معابر		مشخصات طول معابر (معیار)
	بین باز	بین بست	
۱	۶	۶	تا ۵۰ متر
۲	۸	۷	۵۰ تا ۱۰۰ متر
۳	۱۰	۸	۱۰۰ تا ۱۵۰ متر
۴	۱۲	۱۰	۱۵۰ تا ۲۰۰ متر
۵	۱۴	-	۲۰۰ تا ۳۰۰ متر
۶	۱۶	-	۳۰۰ تا ۴۰۰ متر
۷	۱۸	-	۴۰۰ تا ۵۰۰ متر
۸	۲۰	-	بالاتر از ۵۰۰ متر

ماخذ: برگرفته از آیین نامه طراحی شبکه و راههای دسترسی وزارت مسکن

### ۳- اساس طرح جامع - تفصیلی دلگشا

#### ۳-۱- تعریف:

اساس طرح جامع به مواردی اطلاق می شود که اجرای آن ها تأثیر ساختاری در طرح داشته و تغییر آن ها باعث انحراف و عدم توفیق در تحقق اهداف طرح خواهد داشت.

براساس آخرین ضابطه موجود و مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مغایرت های اساسی شامل موارد ذیل مورد بررسی قرار گرفته است:

- ۱- محدوده
- ۲- حریم ها
- ۳- سلسله مراتب شهری
- ۴- کاربری ها
- ۵- باغات و اراضی کشاورزی
- ۶- تراکم جمعیتی و ساختمانی

#### ۳-۱-۱- ساخت و توسعه شهر:

خصوصیات الگوی توسعه شهر دلگشا در موارد زیر خلاصه می گردد:

۱. انطباق کامل محدوده با نیازهای آتی شهر
۲. خارج نشدن کاربریهای شهری از کالبد اصلی شهر
۳. جانمایی کاربریهای شهری بر حسب سلسله مراتب خدمات دهی از مقیاس شهری تا محله
۴. پراکنش متناسب کاربریهای خدماتی حول محورهای شهر
۵. ارائه ساختار جدید شبکه معابر با هدف بالابردن دسترسی ها و کاهش مدت زمان دسترسی و هزینه های آن
۶. دسترسی مناسب به کاربریها از طریق پراکنش مناسب آنها و کاهش هزینه و زمان دسترسی به کاربری ها
۷. افزایش تراکم طبقاتی در جهت جلوگیری از توسعه افقی شهر



## ۳-۱-۲- محدوده:

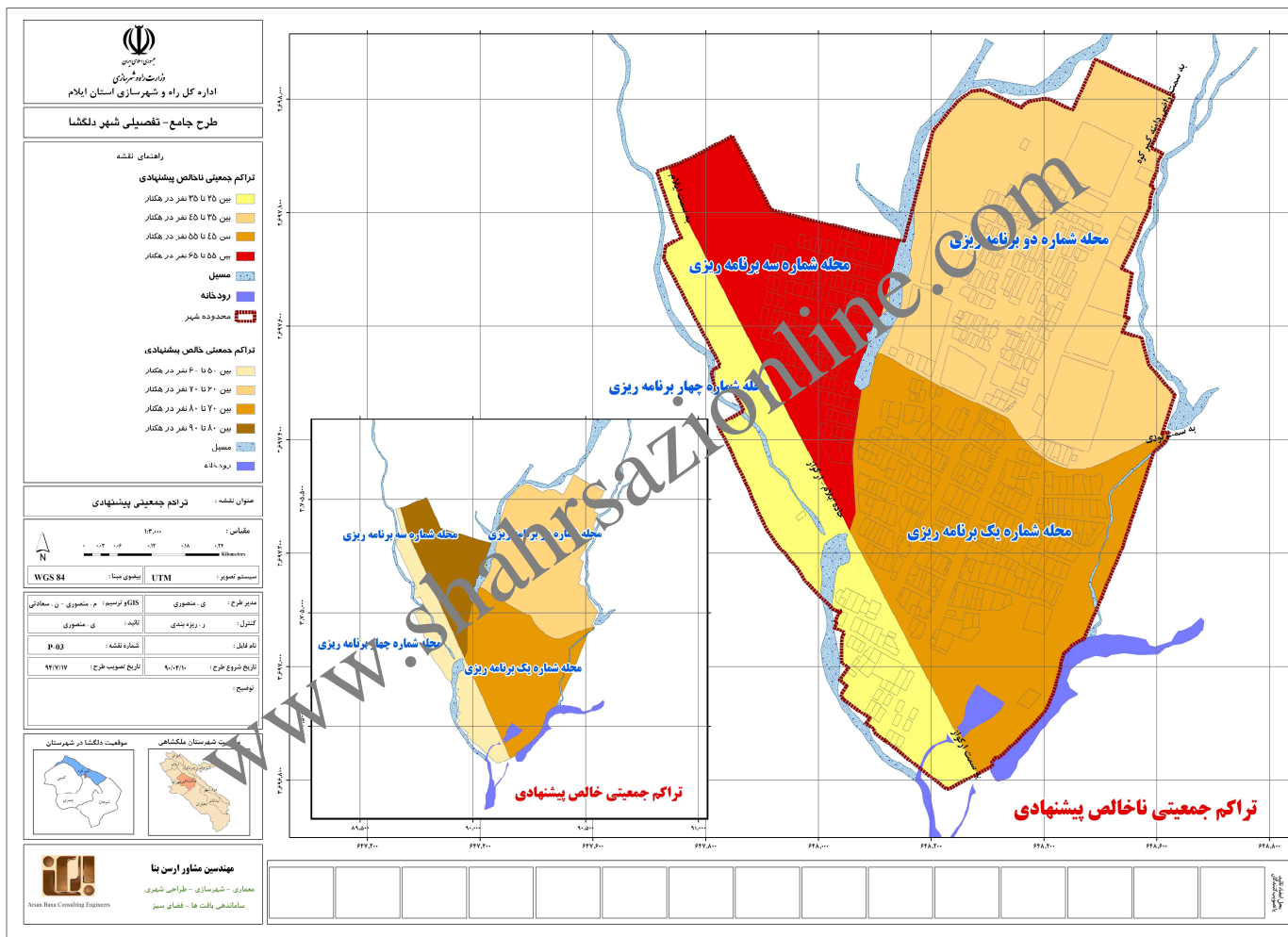
بر اساس مصوبه شورای شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۷۸/۸/۱۰ هر گونه افزایش در محدوده مصوب طرح های هادی و جامع شهری تا زمانیکه تراکم ناخالص جمعیتی شهر (نسبت جمعیت به سطح مصوب) در محدوده فعلی طرح (محدوده طرح مصوب به اضافه کلیه تغییرات احتمالی قانونی و مصوب قبلی تا این تاریخ) بر اساس طرح های مصوب تغییر نکرده باشد ممنوع است. در صورت تحقق تراکم جمعیتی مصوب هر گونه تغییر محدوده طرح جامع و افزایش سطح آن با توجه به جهات و میزان توسعه در طرح جامع مصوب، در صورتی که کمتر از ۱۰٪ (ده درصد) سطح کل محدوده طرح جامع مصوب باشد با تصویب کمیسیون ماده پنج بلامانع است.

تغییرات محدوده بیش از ۱۰٪ (ده درصد) مغایرت اساسی محسوب می شود.

بدیهی است افزایش مذکور تا میزان اعلام شده در طول دوره طرح قابل تصمیم گیری در کمیسیون ماده پنج می باشد.

تبصره: در صورت افزایش محدوده طرح جامع (بر اساس ماده ۲ مصوبه مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ محدوده استحقاقی به حریم شهر تغییر نام یافت) بایستی متناسب با جهات توسعه طرح افزایش یابد.

نقشه ۳-۱: تراکم خالص و ناخالص جمعیتی پیشنهادی



## ۳-۱-۳- حریم ها

هرگونه تغییر و یا حذف حریم های در نظر گرفته شده در طرح جامع و ضوابط و مقررات مصوب از قبیل: حریم رودخانه ها، جاده ها، کنارگذرها، کمربندیها، اتوبانها و خیابان های ورودی شهر، حریم فضای سبز اطراف خیابانها و ما بین کاربریهای مختلف، حریم مربوط به مراکز تاسیسات شهری مانند: تصفیه خانه ها، فاضلاب، مراکز تولید انرژی، کشتارگاه، تاسیسات و تجهیزات شرکت نفت و حریم دیگر مشابه به مواردی که ذکر گردیده مغایرت اساسی محسوب می شود.

## ۳-۱-۴- نظام تقسیمات واحدهای شهری:

تغییر در نظام سلسله مراتب شهری (محلات - نواحی - مناطق - شهر)

- تعریف: الگوی توسعه شهری، استخوانبندی کالبدی، در طرح مصوب و هم چنین سلسله مراتب و تقسیمات واحدهای شهری، از اساسی ترین موارد طرح جامع محسوب می شوند و هرگونه تغییر در آنها مغایرت اساسی است.
- الگوی (الگوی کل توسعه کالبدی شهر)
- تغییرات شبکه ارتباطی در طرح جامع مصوب و ضوابط و مقررات مربوطه و بطور کلی تغییر شبکه خیابانهای با عرض ۱۲ متر به بالا مغایرت اساسی اعلام می گردد.
- شهر دلگشا در نظام تقسیمات شهری در طرح جامع، شامل ۳ محله و یک ناحیه خواهد بود.

اصول حاکم بر تعیین نظام تقسیمات شهری پیشنهادی در شهر دلگشا به شرح زیر است:

- شکل، اندازه، وزن عملکردی و آستانه های پشتیبان لازم برای ارتقاء کارایی و اثربخشی نظام مدیریت شهری در لایه های مختلف (از سطوح شهری تا محله ای) و توجه به تناسبات شکلی

- جمعیت، تعداد شاغلین و کارگاه ها، تراکم های جمعیتی و شاغلین در راستای ایجاد

توازن در بارگذاری

- مناطق مرزهای جدا کننده و پیوند دهنده سطوح مختلف تقسیمات شهری با توجه به نوع

- عملکرد عناصر و عوارض کالبدی موجود و آتی در ساختار کالبدی شهر در راستای وضوح و خوانایی مرز مناطق و نواحی پیشنهادی
- تعریف جایگاه عملکردی معین و مشخص برای هر یک از مناطق و نواحی با توجه به خصوصیات و ویژگی های بارز آن ها
  - تعریف همگنی های اجتماعی و فرهنگی مشخص برای تعیین محدوده های همگن در سطح نواحی و محلات
  - لزوم توجه به ارزش های محله محوری

### ۳-۱-۵- ساختار فضائی - کالبدی شهر:

رشد شهر دلگشا در سمت جنوب بدلیل وجود مسیل ها و با فاصله بدلیل وجود تپه ماهورها، از سمت شرق بدلیل عبور رودخانه سیاخ دارای محدودیت توسعه است. وجود اراضی بایر در محدوده طرح هادی دلگشا و و اراضی مناسب در شمال و قسمتی از جنوب با تپه ماهورها مشکلی برای توسعه نداشته باشد.

طبق این الگو مکان‌گزینی کاربری‌های مقیاس شهری و محله‌ای بر اساس توسعه مراکز و محورهای فعالیتی پیشنهاد می‌شود. طبق این الگو بلوار اصلی شهر به عنوان محور عمده از سمت غرب به شرق از ورودی شهر از سمت ایلام و خروجی شهر به سمت ارکواز گسترش خواهد یافت و به عنوان محور با پتانسیل ارتباطی ویژه می‌تواند محلی مناسب برای کاربری‌های خدماتی و اداری پیشنهادی نیز باشد. در کنار این محور محور شمالی جنوبی امام خمینی عمده فعالیت های تجاری را در خود جای داده است.

### ۳-۱-۶- نظام شبکه معابر شهر:

شبکه معابر برای یک شهر همچون اسکلت برای یک ساختمان نقش باربری و انتقال فشار را به عهده دارد و نیز مانند دستگاه گردش خون به صورت تغذیه کننده بافت های مختلف شهری عمل می‌کند. از این رو طراحی مناسب لینک های شبکه و نیز اتصالات آنها به یکدیگر از اهمیت بسزایی برخوردار هستند. برای طراحی شبکه ارتباطی آتی شهر دلگشا، توجه به اهداف، معیارها و نیز

شناخت پتانسیل شهر از لحاظ رشد جمعیت و تقاضای سفر در دوره طرح و نواقص و نیازهای موجود شهر ضروری می باشد. با توجه به اطلاعات برداشت شده وضع موجود از قبیل حجم ترافیک معابر، سهم وسایل نقلیه مورد استفاده در شهر و بررسی آنان، شاخص های گوناگونی در طراحی شبکه معابر شهر در نظر گرفته شده اند.

پس از مشخص شدن مشکلات موجود در شبکه معابر فعلی شهر، و بخصوص مشکل طرح هندسی مسیر و عرض کم، شبکه معابر پیشنهادی ارائه می شود. با توجه به محدودیت ها و موارد مذکور، ویژگی های طرح گزینه منتخب شبکه معابر، در طراحی لحاظ شده است که برخی از آنها عبارتند از:

- تفکیک جریان های درون محله، بین محلهای و برون شهری
- تأمین ظرفیت متناسب با رشد تقاضای سفر در آینده
- تأمین دسترسی مناسب برای کاربری های جذاب سفر و تولید کننده سفر
- حفظ شبکه معابر درون شهری تا حد امکان
- ایجاد نظام سلسله مراتب مناسب معابر و رعایت سهم آنها در شبکه معابر
- کاهش تأخیر و سرانه زمان سفر در شبکه
- افزایش سطح خدمات معابر شهری
- ایجاد معابر در محلات حاشیه ای جهت رفع کمبودهای رفت و آمد و امکان ناحیه بندی و توسعه آتی
- کاهش درجه معابر در صورت کم عمق بودن بافت تغذیه شونده
- ایجاد مسیرهای موازی و نزدیک، جهت امکان تغییر در جهات حرکت
- ایجاد ارتباط مناسب میان جریان های خارج شهری با داخل شهری با ارائه طرح های هندسی مناسب

### ۳-۱-۷- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

- بر اساس مصوبه مورخه ۶۹/۱۰/۲۴ سلسله مراتب شریان های اصلی پیشنهادی جزء اساس

طرح جامع محسوب می گردد و چنانچه تغییرات اساسی باشد تصویب آن به عهده شورای عالی شهرسازی و معماری می باشد.

### ۳-۱-۸- ساختار شبکه ارتباطی

اساس ساختار شبکه ارتباطی شهر دلگشا شامل معابر شریانی درجه یک و دو می شود. بر این اساس اصلی ترین محور شهر دلگشا که به عنوان مسیر عبور از سمت شهر ایلام به سمت ارکواز است به عنوان اساس طرح و همچنین محورهای جمع و پخش کننده با توجه به مقیاس کوچک شهر به عنوان اساس طرح در نظر گرفته شده اند.

### ۳-۱-۹- کاربری ها

- حذف، کاهش و یا جابجایی کاربری های عمده غیر مسکونی در مقیاس شهر و مناطق شهری مانند بیمارستانها، استادیوم های ورزشی، مراکز اداری، مراکز فرهنگی، پارک شهر، ترمینالهای مسافری و باربری درون و برون شهری، مراکز کارگاهی و صنعتی و دیگر مراکز خدماتی شهر و منطقه ای نسبت به پیش بینی های طرح جامع مصوب مغایرت اساسی محسوب می شود.
- ایجاد کاربریهای صنعتی و کارگاهی و دیگر کاربریهای مزاحم و آلوده زا، علاوه بر پیش بینی های طرح جامع مصوب و یا جابجایی این گونه کاربریها نسبت به طرح جامع و هرگونه تغییر در ضوابط و مقررات مربوطه بطور کلی مغایرت اساسی محسوب می شود.
- ضمن رعایت موارد فوق، کاربریهای غیر مسکونی و غیر تجاری (کاربریهای آموزشی، بهداشتی، درمانی، ورزشی و تاسیسات و تجهیزات شهری) در مقیاس ناحیه ای و محله ای مشروط به تصویب کمیسیون ماده پنج تا میزان ۱۰٪ سطوح هر کاربری قابل تغییر و جابجایی می باشند، در صورت حذف و یا کاهش این گونه کاربریها ضروری است در شعاع عملکرد آنها براساس طرح جامع، قبلاً اراضی معوض تامین و محل، موقعیت و سطح آنها مشخص

گردد.

- افزایش سرانه های تجاری : تغییر انواع کاربریها به کاربری تجاری در سطح محلات و نواحی و منطقه و شهر.

### ۳-۱-۱۰- باغات و اراضی کشاورزی

تغییر کاربری باغات و اراضی کشاورزی در داخل محدوده طرح جامع و محدوده

براساس دستورالعمل مقام محترم وزارت جهاد کشاورزی ۱۳۶۷/۷/۲۴ (به استناد ماده ۱۴ و ۶۳ آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری و مصوبه) و اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب مورخ ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه

### ۳-۱-۱۱- تراکم جمعیتی و ساختمانی

تغییرات ضوابط تراکم جمعیتی و ساختمانی

- هرگونه تغییر در تراکم ساختمانی طرح جامع مصوب (حداکثر ارتفاع، حداکثر سطح زیربنا، حداکثر سطح اشتغال در طبقه همکف، حداقل تفکیک، حداقل عرض و حداقل طول و غیره) مغایرت اساسی محسوب می شود، مگر در مواقعی که با استناد مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۴ شورایی عالی شهرسازی عمل گردد.

### ۳-۱-۱۲- جهات توسعه شهری

از مهمترین عوامل محدوده کننده توسعه شهر در آتی می توان به وجود رودخانه سیاخر در سمت شرق و تپه ماهورها در سمت شمالغرب و بافاصله در جنوب اشاره نمود.

از جمله عوامل تسهیل کننده توسعه می تواند به اراضی بایر واقع در شمال و همچنین اراضی واقع در جنوب شهر تا تپه ماهورهای جنوبی اشاره نمود.

بنابر این جهات توسعه شهر دلگشا به شرح ذیل است:

- وجود قابل توجه اراضی بایر در درون محدوده شهر.
- پایین بودن تراکم ساختمانی و جمعیتی به نسبت محدوده شهر.

- وجود امکان توسعه درونزا در اراضی دارای قابلیت توسعه در غرب شهر
- محدودیت توسعه کالبدی شهر از سمت شرق
- محدودیت توسعه کالبدی شهر از سمت جنوب با فاصله و شمالغربی

از مجموع امکانات و محدودیت‌های گسترش شهر می‌توان به جهات کلی گسترش بافت کالبدی شهر دست یافت. با توجه به این عوامل گسترش آتی شهر مورد ارزیابی قرار گرفته است؛ در نتیجه عمده الگوی توسعه شهر به صورت تثبیت فضایی محدوده وضع موجود بوده و استفاده از اراضی بایر داخل محدوده و توسعه فضایی در جنوب تا حد فاصل تپه ماهورها و شرق تا حد فاصل مسیل محدوده فعلی و شمال است.

جدول ۳-۱: حد نصاب تفکیک کاربری های خدماتی طرح جامع - تفصیلی شهر دلگشا

حد پایین مساحت (متر مربع)	کاربری	کاربری
۲۵۰	درمانی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• وضع موجود: که در نقشه با کد (E) مشخص شده است: تثبیت کاربریهای تاثیرگذار در طرح</li> <li>• وضع پیشنهادی: که در نقشه با کد (P) مشخص شده است: کاربری های تاثیر گذار در طرح</li> </ul>
۲۰۰	تجهیزات شهری	
۸۰۰	سبز	
۱۰۰۰	ورزشی	
۹۰۰	فرهنگی	
۱۰۰۰	تفریحی - توریستی	
تثبیت کلیه زمینه ها با کاربری مذهبی	مذهبی	
تثبیت کلیه زمین ها با کاربری اداری	اداری	
تثبیت کلیه زمین ها با کاربری تاسیسات شهری	تاسیسات شهری	
تثبیت کلیه زمین ها با کاربری فضای سبز	فضای سبز	
معايير شريانی درجه يك و دو جز اساس در نظر گرفته شده اند		معايير شهری

\* چنانچه ضوابط و مقررات مصوب وزارت بهداشت و درمان با ضوابط فوق مغایرت داشته باشد، ارجحیت با ضوابط مصوب وزارت بهداشت و درمان است.

\* چنانچه ضوابط و مقررات مصوب آموزش و پرورش با ضوابط فوق مغایرت داشته باشد، ارجحیت با ضوابط مصوب آموزش و پرورش می‌باشد.



- \* در کاربری های آموزشی (در کلیه مقاطع) چنانچه ضوابط و مقررات مصوب آموزش و پرورش با ضوابط فوق مغایرت داشته باشد، ارجحیت با ضوابط مصوب آموزش و پرورش می باشد.
- \* در کاربری های فرهنگی چنانچه ضوابط و مقررات مصوب وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با ضوابط فوق مغایرت داشته باشد، ارجحیت با ضوابط مصوب وزارت مربوطه می باشد.
- \* پایانه ها چنانچه ضوابط و مقررات مصوب سازمان پایانه های کشور و استان با ضوابط فوق مغایرت داشته باشد، ارجحیت با ضوابط مصوب سازمان پایانه های کشور می باشد.

### ۲-۳- آستانه مغایرت اساسی طرح جامع - تفصیلی شهر دلگشا مطابق دستور العمل مصوب

۹۴/۶/۳۰ شوايعالی

#### ۱-۲-۳- جهات و حدود کلی توسعه:

- هر گونه تغییر در خط محدوده شهر مغایرت اساسی می باشد. تدقیق مساحت محدوده شهر هنگام تهیه تفصیلی و فقط یکبار و حداکثر به میزان حد نصاب تفکیک مغایرت اساسی نمی باشد.
- تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه های حریم و ضوابط استقرار فعالیت ها در آنها مغایرت اساسی می باشد.

#### ۲-۲-۳- سطح و سرانه ها

- هرگونه تغییر در فضاهای سبز و پارک مغایرت اساسی است.



#### ۴- حرایم قانونی و ضوابط آنها

##### ۴-۱- تعاریف

اصطلاحاتی که به صورتهای مختلف در شرح خدمات به کار برده شده است، به شرح زیر است:

##### ۴-۱-۱- حریم شهر

عبارتست از آن قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش نباید تجاوز نماید که حریم براساس ماده ۶ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی تعیین و بر اساس ماده ۲ این قانون تعریف می گردد.

##### ۴-۱-۲- محدوده شهر

عبارتست از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره و تا تهیه طرح مذکور در طرح جامع شهر که ضوابط و مقررات در آن لازم الاجرا است که بر اساس ماده ۵ قانون تعاریف و محدوده حریم شهر و روستا مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ تعیین و بر اساس ماده ۱ این قانون تعریف می گردد.

##### ۴-۱-۳- حریم دید و منظر

محدوده تعیین شده توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری می باشد که تابع ضوابط خاص ارتفاعی و ساخت و ساز می باشد.

##### ۴-۱-۴- عرصه های گردشگری

محدوده های واجد ارزش که با توجه به پتانسیلهای طبیعی و انسان ساخت در حریم شهر مشخص گردیده اند.

##### ۴-۱-۵- کاربری سبز حفاظتی

اراضی که به منظور حفظ حریم به فضای سبز اختصاص می یابد.

#### ۴-۲- حرایم قانونی و ضوابط آنها

حریم ها، میزان اراضی مورد نیاز هستند که باید در اطراف شبکه‌های ارتباطی، سدها، رودخانه ها و قنوات و چاهها و شبکه های تاسیساتی از قبیل دکل‌های برق و مخابرات، لوله‌های اصلی آب و گاز تعیین می‌شود و هیچ گونه ساخت و سازی بر روی آنها به جز آن بخش از تاسیساتی که توسط قوانین مجاز شناخته شده جایز نمی‌باشد.

میزان حریم‌های مورد نیاز در هر مورد توسط قوانینی مصوب تعیین گردیده که باید دقیقاً توسط دستگاههای اجرایی مراعات شود. با توجه به اهمیت حفظ حریم، انواع و میزان آن به شرح زیر تعیین می‌گردد.

۲-۱- حریم شهر دلگشا و فعالیت‌های مستقر در آن

۲-۲- حریم شبکه راهها و جاده‌های بین شهری و کمربندی

۲-۳- حریم خطوط انتقال برق

۲-۴- حریم خطوط لوله انتقال گاز طبیعی

۲-۵- آئین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار مسیلهها، مردابها، برکه های طبیعی و

شبکه های آبرسانی، آبیاری و زهکشی

۱-۲-۴- حریم شهر و فعالیت‌های مستقر در آن

الف: صنایع و کارگاههای واقع در حریم

صنایع و کارگاههای واقع در حریم شهر دلگشا با هدف اشتغال زایی در اراضی کشاورزی درجه ۳ و مراتع درجه ۳ (صنایع تبدیلی و تکمیلی، تاسیسات و تجهیزات مرتبط با کشاورزی) با تایید سازمانهای مربوطه مجاز است.

تبصره: رعایت کلیه ضوابط زیست محیطی برای استقرار صنایع و مراکز خدماتی الزامی است.

➤ ضوابط مربوط به حریم زیست محیطی شهر و استقرار صنایع و مراکز خدماتی در شهر و

حریم:

صنایع و مراکز خدماتی توسط سازمان حفاظت محیط زیست<sup>۱</sup> به ۱۱ طبقه تقسیم شده که عبارتند از: ۱- صنایع غذایی، ۲- صنایع نساجی، ۳- صنایع چرم، ۴- صنایع سلولزی، ۵- صنایع فلزی، ۶- صنایع کانی غیر فلزی، ۷- صنایع شیمیایی، ۸- صنایع دارویی، ۹- صنایع برق و الکترونیک، ۱۰- صنایع کشاورزی ۱۱- مراکز خدماتی، صنایع و مراکز خدماتی، ۱۱ گانه بر اساس شدت و ضعف آلودگی و سایر مسائل زیست محیطی در گروههای با مشخصات زیر قرار می گیرند:

### ۱- گروه "الف"

صنایع این گروه مجاز می باشند یا در مناطق صنعتی<sup>۱</sup> یا تجاری داخل محدوده مصوب شهری<sup>۲</sup> استقرار یابند.

### ۲- گروه "ب"

صنایع این گروه مجاز می باشند تا داخل حریم<sup>۳</sup> زیست محیطی شهرها<sup>۲</sup> مشروط به رعایت حداقل فاصله دویست متر از مراکز مسکونی<sup>۴</sup>، درمانی و آموزشی و یکصدمتری مراکز نظامی و

---

۱- ضوابط به پیوست بخشنامه شماره ۵۷۳-۳ مورخ ۷۰/۲/۲۳ و دستورالعمل شماره ۲۵۳۵-۳۲ مورخ ۷۰/۵/۸ دفتر محیط زیست انسانی سازمان حفاظت محیط زیست به ادارات کل استانها ارسال شده است. قابل ذکر است که: مشخصات جزوه حاوی ضوابط مذکور به این شرح است: - دفتر محیط زیست انسانی: ضوابط و معیارهای استقرار صنایع و مراکز خدماتی، تهران، سازمان حفاظت محیط زیست، اسفندماه ۱۳۷۱. اطلاعات بالا بر اساس مندرجات کتاب زیر نیز تکمیل شده است: - سازمان حفاظت محیط زیست: ضوابط و استانداردهای زیست محیطی تهران، انتشارات سازمان حفاظت محیط زیست، ۱۳۷۷، چاپ اول.

- کلیه بخشنامهها و دستورالعملهایی مربوط به استقرار صنایع کشاورزی قبل از تاریخ ابلاغ این بخشنامه لغو می گردد.  
- حریمهای زیست محیطی پیش بینی شده در ضوابط که با توجه به جمعیت شهرها در نظر گرفته شده، صرفاً در ارتباط با استقرار صنایع کشاورزی مورد عمل می باشد.

۱- مناطق صنعتی عبارت است از محدوده ای که به وسیله ارگانهای ذیربط جهت استقرار صنایع در نظر گرفته شده است اینگونه مناطق در طرحهای جامع و هادی شهرها مشخص و تصویب می گردند.

۲- محدوده مصوب شهری عبارت از محدوده ای است که طبق نظر دفتر فنی استانداری یا اداره کل مسکن و شهرسازی تعیین می گردد.

۳- حریم زیست محیطی عبارت از محدوده ای به عرض ۵ کیلومتر بعد از محدوده مصوب شهری برای شهرهایی با جمعیت بیش از ۲۰۰۰۰۰ نفر و ۳ کیلومتر برای شهرهای بین ۷۵۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰ نفر و ۲ کیلومتر برای شهرهای زیر ۷۵۰۰۰ نفر.

۴- مراکز مسکونی به مجموعه ای از واحدهای مسکونی اطلاق می شود که مجموع خانوار آن حداقل معادل کوچک ترین واحد تعریف شده در مجموعه تقسیمات کشوری باشد.

انتظامی استقرار یابند. بدیهی است رعایت کلیه حریمهای قانونی الزامی می باشد.

### ۳- گروه "ج"

صنایع این گروه مجاز می باشند تا در مناطق صنعتی<sup>۵</sup> داخل حریم زیست محیطی هر شهر یا خارج از حریم زیست محیطی و با رعایت حداقل فاصله ۵۰۰ متر از مراکز مسکونی، آموزشی و درمانی و رعایت حریم قانونی جاده استقرار یابند. صنایع کشاورزی گروه ج موضوع بند ۱۰ طبقه بندی این ضابطه مجاز به استقرار در مناطق صنعتی نمی باشند، لیکن در خارج از حریم زیست محیطی طبق شرایط فوق الذکر می توانند استقرار یابند.

### ۴- گروه "د" و "ه"

صنایع این گروه مجاز می باشند خارج از حریم زیست محیطی هر شهر مشروط به رعایت فواصل لازم از مراکز حساس مطابق جدول ضمیمه استقرار یابند.

### ۵- گروه "و"

محل پیشنهادی جهت استقرار صنایع این رو با توجه به اثرات زیست محیطی آنها، اصول کاربری زمین و ظرفیت پذیرش محیط توسط سازمان حفاظت محیط زیست ارزیابی و اعلام نظر خواهد شد. (۵)

جدول ۴-۱: حداقل فاصله صنایع گروه "د" و "ه" از مراکز حساس

ردیف	فاصله از مراکز مختلف	
	گروه صنایع "د"	گروه صنایع "ه"
۱	۳۰۰ متر	۵۰۰۰ متر
۲	۱۰۰۰ متر	۱۵۰۰ متر
۳	۵۰۰ متر	۱۰۰۰ متر

کوچکترین واحد مبدا تقسیمات کشاورزی روستا می باشد که در عرف به عنوان ده، آبادی، دهکده باقریه نامیده می شود و حداقل تعداد ۲۰ خانوار با صد نفر اعم از متمرکز یا پراکنده در آنجا سکونت داشته باشند.

۵ مناطق صنعتی عبارت است از محدوده ای که بوسیله ارگانهای ذیربط جهت استقرار صنایع در نظر گرفته شده است. این گونه مناطق در طرحهای جامع و هادی شهرها مشخص و تصویب می گردد.

فاصله از مراکز مختلف به شهر		فاصله از مراکز مختلف	ردیف
گروه صنایع "د"	گروه صنایع "ه"		
۱۵۰ متر	۱۵۰ متر	بزرگراه و جاده ترانزیت (فاصله از محور)	۴
۱۵۰ متر	۱۵۰ متر	جاده اصلی (فاصله از محور)	۵
۱۰۰۰ متر	۱۰۰۰ متر	پارک ملی، تالاب دریاچه، دریا، پناهگاه حیات وحش، اثر طبیعی ملی	*۶
۳۰۰ متر	۲۰۰ متر	رودخانه دائمی و قنات دایر	۷

- صنایعی که استقرار آنها در کنار دریا اجتناب ناپذیر می باشد مانند کشتی سازی به طور موردی بررسی خواهد شد.

#### ب: ضوابط سکونتگاهها و روستاهای واقع در حریم

طبق قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن مصوب مورخ

۱۳۸۴/۱۰/۱۴

- به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع امکانپذیر خواهد بود.
- نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.
- محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد. دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل

محدوده را عهده دار خواهند بود. با توجه به دوری نقاط روستایی از محدوده شهر دلگشا و حریم تعیین شده برای شهر دلگشا، هیچ نقطه روستایی در درون حریم شهر قرار نخواهد گرفت.

**تبصره-** روستاهایی که در حریم شهرها واقع می شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

**تبصره-** محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوط در استان می رسد.

**تبصره-** درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاها دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیارهای روستا جهت توسعه و عمران و آریز می گردد.

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

### د: اراضی باغی و کشاورزی

هر گونه ساخت و ساز در اراضی باغی و کشاورزی در حریم شهر دلگشا تابع آخرین ضوابط و مقررات سازمان مربوطه می باشد. (پیوست ۱)

### ج: گورستان و غسلخانه

جدول ۴-۲: ضوابط گورستان و غسلخانه و حریم آن نسبت به فعالیت های طبیعی و انسان ساخت

حریم مربوط به فعالیت		معیارهای مکانیابی فعالیت	فعالیت
فاصله حریم	کاربری ناسازگار		
۱۵۰۰ متر	تالاب، دریاچه یا چشمه	گورستان باید در منطقه ای ایجاد گردد که الف: خارج از محدوده شهری قرار گیرد	گورستان و غسلخانه <sup>۱</sup>
۵۰۰ متر	رودخانه فصلی یا دائمی	وسعت و ظرفیت گورستان احداثی باید حداقل برای ۱۵ سال آینده	

<sup>۱</sup> سازمان حفاظت محیط زیست، ۸۱/۲/۱۵



حرایم مربوط به فعالیت		معیارهای مکانیابی فعالیت	فعالیت
فاصله حریم	کاربری ناسازگار		
		مد نظر قرار گیرد.	
۱۰۰۰ متر	قنات یا چاه آب آشامیدنی	گورستان باید در زمینی قرار گیرد که فاقد هر گونه استعداد بالقوه و بالفعل برای کشاورزی، صنعتی، تجاری، مسکونی، آموزشی و تفریحی باشد.	
۱۵۰ متر	حریم راه آهن	گورستان باید در راههای سهل الوصول و قابل دسترسی باشد.	
۲۰۰ متر	حریم بزرگراه	گورستان نباید در زمینهای کوهستانی و یا زمینهای شیبدار احداث گردد که باعث تخریب و شستن سطح خارجی گورستان شود.	
		رعایت ضوابط عرصه ها و حرایم آثار تاریخی	
۱۵۰ متر	حریم جاده بین شهری	گورستان باید در جهت خلاف باد غالب باشد.	
۱۰۰ متر	حریم جاده روستایی	در ایجاد گورستان باید نوع خاک، نفوذپذیری و عمق آبهای زیرزمینی مورد توجه قرار گیرد که حداقل ۵ متر با سفره های آبهای زیرزمینی فاصله داشته باشد.	
۴۰۰ متر	مراکز درمانی	گورستان باید به تجهیزات و تسهیلات رفاهی و بهداشتی مجهز باشد.	
۳۰۰ متر	مراکز آموزشی	در غسلخانه باید سیستم تصفیه فاضلاب نصب گردد.	
۳۰۰ متر	فرودگاه	از نفوذ آبهای آلوده غسلخانه به سفره های آبهای زیرزمینی	
۵۰۰ متر	اماکن روستایی	باید قویاً جلوگیری شود.	

### د: محل دفن مواد زاید

جدول ۴-۳: ضوابط محل دفن مواد زاید و حرایم آن نسبت به فعالیت های انسان ساخت و طبیعی

حرایم مربوط به فعالیت		معیارهای مکانیابی فعالیت	فعالیت
فاصله حریم	کاربری ناسازگار		
۳۰۰ متر	چاههای تغذیه آشامیدنی	در مناطق پر باران استقرار نیابد	دفن مواد زاید شهری <sup>۱</sup>
۱۰۰ متر	منابع سطحی آب	دارای شرایط مناسب توپوگرافی باشد	
۸۰-۱۰۰ متر	گسلها و شکستگیهای زمین	دارای خاک زیرین به ضخامت ۱۰ متر از جنس رس یا مواد مشابه باشد	
۳۰۰ متر	مراکز جمعیتی، هتل، رستوران، مدارس، پارکهای عمومی	در جهت بادهای غالب قرار نداشته باشد	
حداقل ۸۰ متر حداکثر ۱۰۰۰ متر	شبکه جادههای دسترسی	دارای دوره سیل خیزی حداقل ۱۰۰ ساله باشد	
حداقل ۲ کیلومتر، حداکثر	شهرها	دارای خاک سطحی تا حد امکان از جنس رس سیلتی و در مرحله بعد از جنس شنی سیلتی باشد	

حرایم مربوط به فعالیت		معیارهای مکانیابی فعالیت	فعالیت
فاصله حریم	کاربری ناسازگار		
۲۰ کیلومتر			کشتارگاه
۸۰۰۰ متر	فرودگاه	شیبی کمتر از ۴۰ درصد داشته باشد	
۷۰۰ متر	مراکز تاریخی و باستانی	رعایت ضوابط عرصه ها و حرایم آثار تاریخی	
		جاده‌های دائمی مسیر دسترسی آن عرضی حداقل برابر ۶ تا ۷ متر داشته باشد	
		دارای کاربری‌های با ارزش تر نباشد (مثل کشاورزی و ۱، ۲، تالاب، جنگل، ...)	
		در جهت توسعه شهری واقع نشده باشد	
		مورد قبول عموم مردم باشد	
		قیمتی کمتر از ۵۰ درصد قیمت اطراف داشته باشد	
		دارای عمری حداقل ۲۰-۱۵ ساله باشد	
		حداقل اثرات زیست محیطی را داشته باشد	
قابلیت توسعه داشته باشد			
		در مناطق حساس زیستی واقع نباشد	

ر: کشتارگاه (دام شهر)

جدول ۴-۴: ضوابط کشتارگاه دام و حرایم آن نسبت به فعالیت های انسان ساخت و طبیعی

حرایم مربوط به فعالیت		معیارهای مکانیابی فعالیت	فعالیت
فاصله حریم	کاربری ناسازگار		
۳۰۰۰ متر	حریم زیست محیطی	رعایت ضوابط عرصه ها و حرایم آثار تاریخی	کشتارگاه ها
۱۵۰۰ متر	مراکز مسکونی		
۱۰۰۰ متر	مراکز آموزشی		
۳۰۰ متر	جاده بین شهری		
۱۵۰ متر	جاده روستایی		
۱۰۰۰ متر	فرودگاه		
۱۰۰۰ متر	پارک ملی، تالاب، دریاچه، دریا		
۱۰۰۰ متر	پناهگاه حیات وحش و آثار طبیعی ملی		
۸۰۰ متر	رودخانه فصلی یا دائمی		
۱۰۰۰ متر	قنات یا چاه مصنوعی آب آشامیدنی		
۲۰۰ متر	قنات یا چاه ویژه سایر مصارف		
۵۰۰ متر	مراکز نظامی یا انتظامی		
۵۰۰ متر	مراکز تفریحی یا زیارتی		

حرایم مربوط به فعالیت		معیارهای مکانیابی فعالیت	فعالیت
فاصله حریم	کاربری ناسازگار		
۱۰۰ متر	باغات		
۱ تا ۲ متر	۱۵۰ لیتر تا ۲ متر مکعب در ثانیه		
۱ متر	کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه		

### ز: حریم سبز حفاظتی

جهت تدقیق و عدم توسعه ناموزون (حریم) و توسعه آتی شهر دلگشا (محدوده) فضای سبز حفاظتی به عمق ۲۰ متر از حاشیه بیرونی و تنها در جبهه شرقی شهر در خارج از محدوده شهر و حاشیه درونی حریم شهر مورد نظر قرار گرفته است.

#### ۲-۲-۴- حریم راهها و جاده‌های بین شهری

هر گونه ساخت و ساز در مجاورت راهها (اعم از آزادراه، بزرگراه، راه اصلی، راه شوسه، راه فرعی و روستایی و غیره) باید با رعایت آخرین ضوابط وزارت راه و ترابری و حدود حریم تعیین شده توسط این ارگان صورت گیرد.

طبق ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راهها در محدوده و حریم شهرها مصوب ۱۳۶۸/۳/۱ اصلاح شده بر اساس مصوبه ۱۳۶۹/۲/۳

- ایجاد هر گونه ساختمان و تاسیسات تا عمق ۱۵۰ متر، از بر حریم راه در طرفین جاده‌های کمربندی واقع در حریم های استحفاظی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.

- احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات در طرفین کلیه راههای بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راههای دسترسی همسطح به جاده اصلی ممنوع است، مگر در مورد کاربریهای خاص که هم محل کاربری و هم راههای دسترسی لازم عیناً در قالب طرحهای مصوب جامع و تفصیلی و هادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره ۱: تاسیسات لازم برای بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پلها و تونل‌های واقع در مسیر راهها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوطه خود می‌باشند.

#### ۳-۲-۴- حریم خطوط انتقال برق (حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۷)

حریم خطوط انتقال برق شامل دو حریم درجه یک و درجه دو می‌باشد، که حریم درجه یک دو نواری موازی خط انتقال در طرفین آن و متصل به تصویر فاز کناری روی زمین است که عرض هر یک از نوارها متناسب با قدرت شبکه متغییر بوده و در جدول شماره ۸ مشخص گردیده است و اما حریم درجه دو، دو نوار در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن است.

جدول ۴-۵: حریم مناسب خطوط انتقال برق

خط انتقال (کیلووات)	حریم درجه ۱ (متر)	حریم درجه ۲ (متر)
۱-۲۰	۳	۵
۳۳	۵	۱۵
۶۳	۱۳	۲۰
۱۳۲	۱۵	۳۰
۲۳۰	۱۷	۴۰
۴۰۰ و ۵۰۰	۲۰	۵۰
۷۵۰	۲۵	۶۰

ماخذ: وزارت نیرو

در زیر خط و حریم درجه ۱ اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تاسیسات مسکونی و تاسیسات دامداری یا باغداری و درختکاری انبارداری تا هر ارتفاعی ممنوع است و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه، قنات، راهسازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی

مشروط بر این که سبب ایجاد خسارت برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد مجاز است البته برای حفر چاه، قنات و راهسازی اجازه وزارت نیرو لازم است. در حریم درجه ۲ فقط ایجاد تاسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخزن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.

#### ۴-۲-۴- حریم خطوط لوله انتقال گاز طبیعی

##### ۴-۲-۴-۱- حریم اختصاصی

به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تامین نیازمندیهای فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط لوله انتقال گاز تحصیل و هر گونه دخل و تصرف و فعالیت شخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه و تاسیسات و راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.

##### ۴-۲-۴-۲- حریم منع احداث بنا

به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله گاز اطلاق می‌شود که به موجب ماده واحده قانون منع احداث بنا و ساختمان و مقررات این آیین نامه احداث هر گونه بنا و تاسیسات در آن ممنوع است.

##### ماده واحده:

احداث هر گونه بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از طرف محور خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است.

##### ۴-۲-۴-۳- تعیین حرائم خطوط لوله گاز

بر اساس انواع ساختمانی خطوط لوله ضرائب طراحی و تراکم واحدهای مسکونی در خارج و داخل محدوده شهرها صورت می‌گیرد.

۳-۱: بر اساس ضوابط شرکت ملی گاز ایران انواع ساختمانی به شرح ذیل است:

۳-۱-۱: نوع ساختمانی (الف) با ضریب طراحی ۰.۷۲٪

۳-۱-۲: نوع ساختمانی (ب) با ضریب طراحی ۰.۶۰٪

۳-۱-۳: نوع ساختمانی (ج) با ضریب طراحی ۰.۵۰٪

۳-۱-۴: نوع ساختمانی (د) با ضریب طراحی ۰.۴۰٪

تعریف ضریب طراحی و چگونگی انتخاب نوع ساختمان خطوط لوله بر اساس استانداردهای مصوب شرکت ملی گاز ایران انجام خواهد گردید.

### ۳-۴- تراکم واحدهای مسکونی

تراکم در خارج از محدوده شهرها و شهرکها به شرح ذیل است:

۳-۲-۱: تعداد واحدهای ساختمانی ۸ و یا کمتر باشد.

۳-۲-۲: تعداد واحدهای ساختمانی بیشتر از ۸ و کمتر از ۳۶ باشد.

۳-۲-۳: تعداد واحدهای ساختمانی ۳۶ و یا بیشتر باشد.

۳-۲-۴: کلیه نقاط داخل محدوده شهرها و شهرکها

### جدول ۴-۶: حرائم خطوط لوله نوع ساختمان (الف)

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

ماخذ: وزارت نفت

### جدول ۴-۷: حرائم خطوط لوله نوع ساختمان (ب)

فشار بهره‌برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بیشتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۹۰	۷۰	۵۰	۴۸ الی ۵۶
۷۰	۵۵	۴۰	۴۰ الی ۴۶
۵۵	۴۵	۳۰	۳۲ الی ۳۸

فشار بهره‌برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بیشتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۲۰	۳۰	۲۵	۲۴ الی ۳۰
۳۰	۲۵	۱۵	۱۸ الی ۲۲
۲۵	۲۰	۱۵	۱۲ الی ۱۶
۲۰	۱۰	۱۰	۶ الی ۱۰

ماخذ: وزارت نفت

جدول ۴-۸: حرائم خطوط لوله نوع ساختمان (ج)

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

ماخذ: وزارت نفت

جدول ۴-۹: حرائم خطوط لوله نوع ساختمان (د)

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

ماخذ: وزارت نفت

۴-۴- آئین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار مسیله‌ها، مردابها، برکه های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی

• حریم کانالها، انهار احداثی و سنتی و شبکه های آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول زیر از طرف وزارت نیرو و یا شرکتهای تابع آن برای هر طرف تعیین می گردد و این حریم از منتهی الیه دیواره آنها می باشد:

الف - آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱۲ تا ۱۵ متر.

ب - آبدهی (دبی) از ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر.

پ - آبدهی (دبی) از ۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۶ تا ۸ متر.

ت - آبدهی (دبی) از ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه - میزان از هر طرف ۴ تا ۶ متر.

ث - آبدهی (دبی) از یکصد و پنجاه لیتر تا ۲ متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از ۱ متر.

الف- حریم لوله آبرسانی تا قطر ۵۰۰ میلیمتر کلا ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

ب - حریم لوله از پانصد تا هشتصد میلیمتر کلا ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

پ - حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر کلا ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

ت - حریم لوله از ۱۲۰۰ به بالا کلا ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب گردند حد خارجی حریم اعتبار قطر آخرین لوله منظور می شود.

تبصره - کانال، انهار، شبکه های آبیاری و زهکشی و انهار طبیعی و احداثی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است دارای حریم نیستند.

تبصره- در مواردی که در طراحی کانال، تاسیسات تبعی (راه، سرویس، گل انداز، زهکش و غیره) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد حریم مرتبط به فاصله ۲ متر از منتهی الیه تاسیسات مذکور به انضمام دو متر حریم مقرر در فوق در آن قرارداد نباید از میزان حریم مقرر در این ماده کمتر باشد.



## ۵- پیوستها

پیوست ۱: قانون، اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ (تصویب سال ۱۳۸۵)

در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ که به عنوان طرح یک فوریتی در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ ۱۳۸۵/۸/۱ به تصویب مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱۰ به تأیید شورای نگهبان رسیده است. قانون فوق مشتمل بر هشت ماده به شرح ذیل می باشد:

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱

ماده ۱- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر اصلاح می گردد:

ماده ۲- تبصره‌های (۱)، (۲) و (۳) ماده (۱) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار تبصره به عنوان تبصره‌های (۴)، (۵)، (۶) و (۷) به آن الحاق می گردد.

تبصره ۱- تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی، وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴- احداث گلخانه‌ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمانهای جهاد کشاورزی استانها با مانع می باشد.

تبصره ۵- اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح جامع مصوب، مشمول ضوابط طرح جامع بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشد.

تبصره ۶- به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.

تبصره ۷- تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسینی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی ربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۳- عبارت «نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید» از انتهای متن ماده (۲) قانون مذکور حذف و تبصره های (۱) و (۲) آن به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) الحاق می گردد.

تبصره ۱- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲- اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد.

تبصره ۳- تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستانها انجام می پذیرد.

ماده ۴- ماده (۳) قانون مذکور و تبصره (۲) آن به شرح ذیل اصلاح می گردد:

ماده ۳- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که موردنظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۲- هر یک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص

دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سر دفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

ماده ۵ - ماده (۴) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۴- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۶ - موارد زیر به عنوان مواد (۷) الی (۱۲) به قانون مذکور الحاق می‌گردد:

ماده ۷ - کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورتها موارد زیر را رعایت نماید:

- ۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.
- ۲- ضوابط طرحهای کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- ۳- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.
- ۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.
- ۵ - استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی‌ربط.

ماده ۸ - صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذی ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹- به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰- هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می گردد، چنانچه به طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند. تبصره ۱- چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲- مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورت مجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه

پس از لازم الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲- ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می باشد.

ماده ۷- ماده (۷) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد (۱۳) و (۱۴) تغییر می یابد.

ماده ۱۳- وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آئین نامه های اجرایی آن می باشد.

ماده ۱۴- وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۸- ماده (۸) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده (۱۵) تغییر می یابد.

ماده ۱۵- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۷/۱۲/۲۸ لغو می گردد.

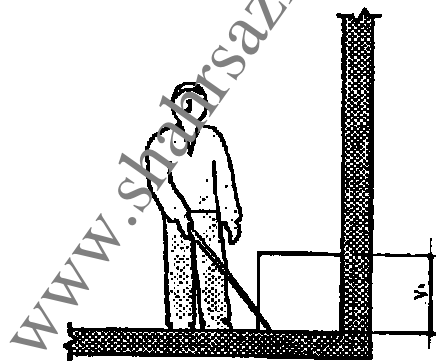
پیوست ۲: ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی و حرکتی<sup>۱</sup>

## الف: پیاده رو

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو باید ۱۲۵ سانتیمتر باشد. در هر صورت در طراحی پیاده‌روها، رعایت بخش ۱۰ آئین نامه طراحی راههای شهری مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران الزامیست.

## ➤ ضوابط پیشامدگی در پیاده‌رو:

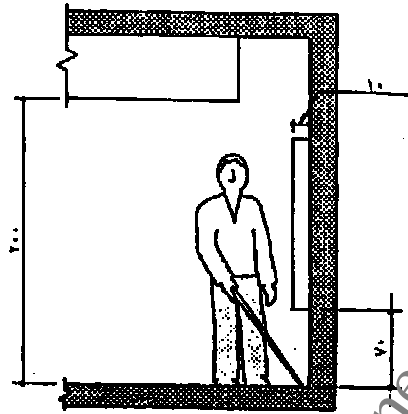
- در پیاده‌هایی که به هر علت مانعی نصب می‌گردد، رعایت حداقل عرض مفید عبوری ۱۲۵ سانتیمتر اجباری است.
- پیشامدگی اشیای نصب شده با ارتفاع ۷۰ سانتیمتر، ضمن رعایت بند ۱-۱-۱ تابع سایر مقررات شهرسازی و معماری است.



شکل ۱۲ - پیشامدگی اشیاء نصب شده  
بر دیوار تا ارتفاع ۷۰ سانتیمتر

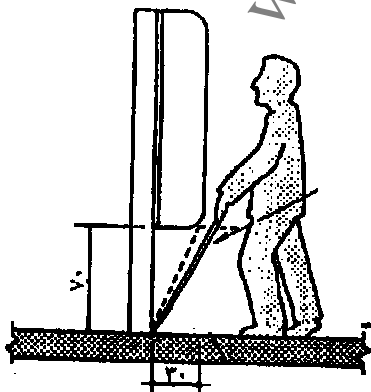
<sup>۱</sup> مصوبه مورخ ۷۸/۰۹/۲۲ شورایعالی معماری و شهرسازی با عنوان ضوابط شهرسازی برای افراد معلول جسمی و حرکتی.

- پیشامدگی اشیای نصب شده بر روی دیوار پیاده‌رو مانند «تلفن»ها که لبه‌های خارجی آنها در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر از کف تمام شده قرار داشته باشند، نباید از ۱۰ سانتیمتر بیشتر باشد.

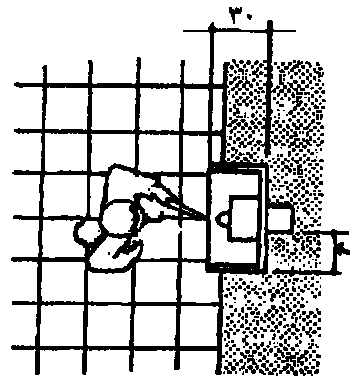


شکل ۱۳ - پیشامدگی اشیاء نصب شده بر دیوار در ارتفاع ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر

- پیشامدگی اشیای نصب شده روی پایه یا ستون در ارتفاع بین ۷۰ تا ۲۰۰ سانتیمتر از کف تمام شده، که در جهت حرکت فرد پیاده باشد، تا ۳۰ سانتیمتر مجاز است.



شکل ۱۵ - پیشامدگی اشیاء نصب شده روی پایه یا ستون

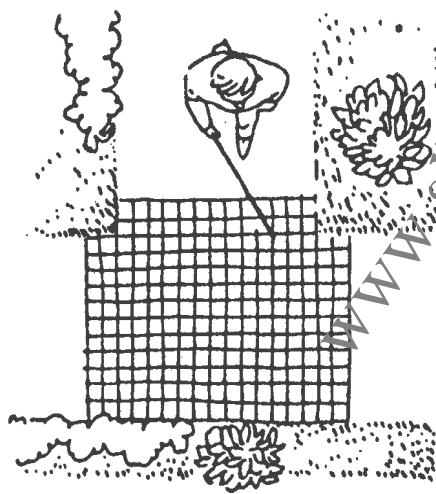


شکل ۱۴ - پیشامدگی اشیاء نصب شده روی پایه یا ستون

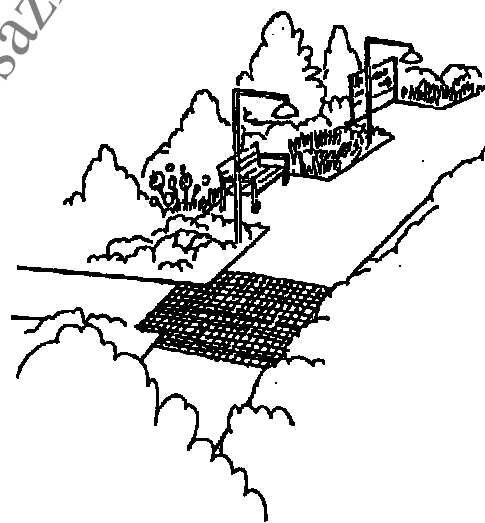
این پیشامدگی ممکن است بیش از ۳۰ سانتیمتر باشد.



- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.
- حداکثر شیب طولی پیاده‌رو ۵ درصد باشد. پیاده‌روهای با شیب بیش از ۵ درصد ملزم اجرای ضوابط سطح شیبدار خواهند بود.
- در صورت لزوم، وجود اختلاف سطح در پیاده‌رو تا ۲/۵ سانتیمتر مجاز است و بیش از آن مشمول رعایت ضوابط سطح شیبدار خواهد بود.
- قسمت اتصال دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، باید به شکل مسطح و ابعاد حداقل ۱۲۵\*۱۲۵ سانتیمتر طراحی گردد. (اختلاف سطح باید با تعبیه سطوح شیبدار محلی غیر از محل اتصال انجام گیرد).
- در محل تقاطع دو پیاده‌رو لانه است کفسازی محل تقاطع با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه بینا قابل تشخیص باشد.



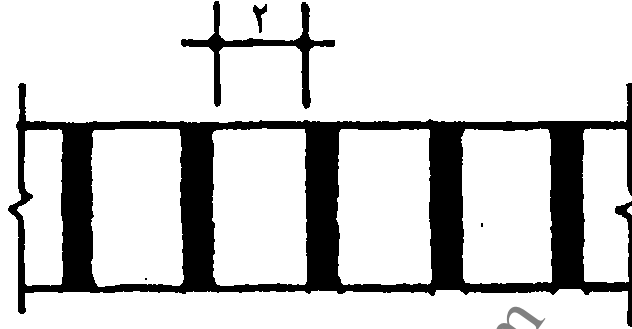
شکل ۱۷- کفسازی محل تقاطع دو پیاده‌رو برای اشخاص نابینا



شکل ۱۶- کفسازی محل تقاطع دو پیاده‌رو برای اشخاص نابینا

- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر به رنگ متضاد با محیط اطراف، بین پیاده‌رو و سواره‌رو و همچنین بین پیاده‌رو و باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.
- پوشش کف پیاده‌روها باید از مصالح سخت، ثابت، غیر لغزنده و صاف باشد.
- هرگونه درپوش با پیاده‌رو هم سطح باشد.

- حتی الامکان از نصب هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو جلوگیری شود. در صورت لزوم باید عمود بر جهت حرکت و فضای باز آن از ۲ سانتیمتر کمتر باشد. (شکل ۱۸ ماخذ ۱)



شکل ۱۸- فضای باز شبکه در کف پیاده‌رو

- در حریم معابر، باید از کاشت گیاهانی که میوه یا صمغ آنها موجب لغزندگی سطح معبر را فراهم خوانند ساخت یا گستردگی شاخ و برگ آنها مانع حرکتی ایجاد خواهند کرد، خودداری شود.

#### ب: پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره رو

- پیش‌بینی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان در تقاطع‌ها و امتداد کلیه خط‌کشیهای عابر پیاده ضروری است.

- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده مربوط به سطح شیب‌دار الزامی است.

- عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو باشد، حداقل عرض پلهای ارتباطی عمده بر مسیر پیاده‌رو و ۱۵۰ سانتیمتر باشد.

- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان و کم بینایان باشد.

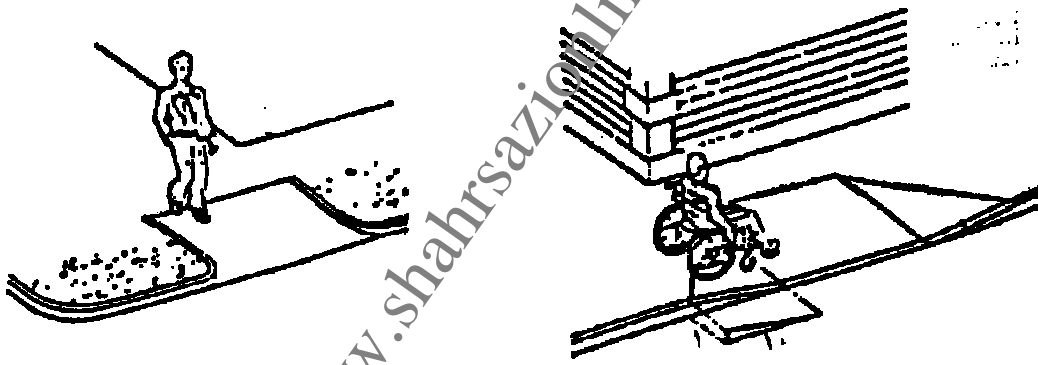
- سطح پلهای ارتباطی باید از مصالح سخت، ثابت، غیرلغزنده و صاف باشد.

- در کناره های عرضی پل ارتباطی، تعبیه لبه مخصوص به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر با رنگ متضاد با محیط الزامی است.

- در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو، تعبیه میله و دستگرد منطبق با بند ۴-۱-۶ ضروری است.

### ج: رامپ جدول

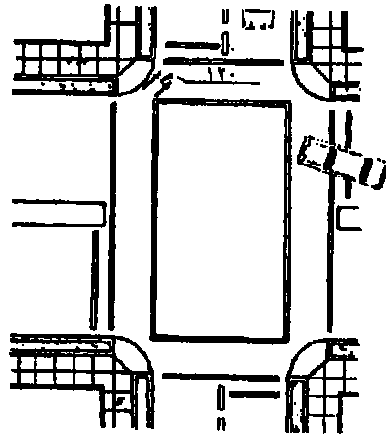
- حداکثر شیب رامپ جدول‌هایی با طول کمتر از ۱ متر، ۱۵ درصد است و رامپ جدول های با بیش از یک متر طول تابع مقررات سطوح شیبدار خواهند بود. در رامپ جدول‌هایی که دارای بریدگی در دو طرف هستند حداکثر شیب بریدگیها باید ده درصد باشد.



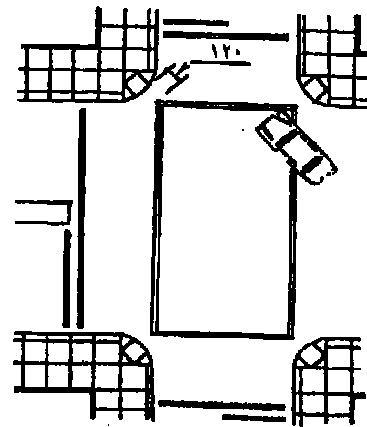
شکل ۱- رامپ جدول بدون بریدگی در دو طرف

شکل ۱۹- شیب رامپ جدول با بریدگی در دو طرف

- رامپ جدول نباید در مسیر حرکت و توقف اتومبیل پیشروی داشته باشد.
- حداقل عرض رامپ جدول به استثنای بریدگیهای کناری آن ۹۰ سانتیمتر باشد.
- در صورتی که رامپ جدول به صورت قطری و یا گوشه‌ای در محل تقاطع‌ها قرار گیرد، باید دارای فضای آزاد ۱۲۰ سانتیمتر در داخل خط‌کشی عابر پیاده باشد.

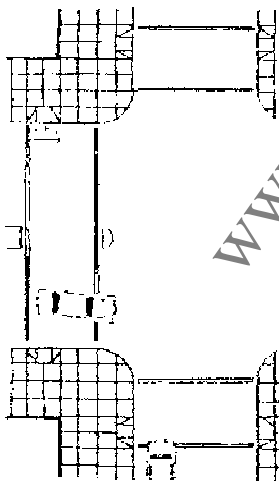


شکل ۲۲- رامپ جدول قطری یا گوشه‌ای

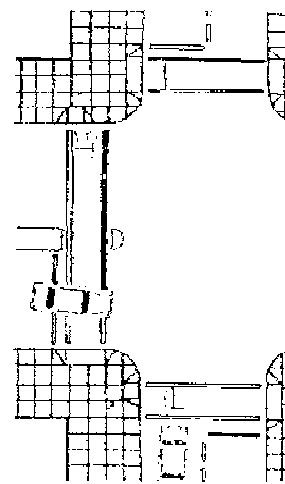


شکل ۲۱- رامپ جدول قطری یا گوشه‌ای

- در صورتی که رامپ جدولها در امتداد خط‌کشی عابر پیاده قرار داشته باشند، باید حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فضای آزاد در داخل خط‌کشی عابر پیاده قرار بگیرد. (شکلهای ۲۳ و ۲۴ ماخذ ۱)



شکل ۲۴- رامپ جدول در محل خط‌کشی عابر پیاده



شکل ۲۳- رامپ جدول در محل خط‌کشی عابر پیاده

- در صورتی که رامپ جدولهای قطری دارای بریدگی کناری باشد. این بریدگیها باید ۶۰ سانتیمتر و به صورت خط مستقیم، در هر دو طرف جدول در داخل خط‌کشی عابر پیاده داشته باشند.

### د: محل عبور عابر پیاده‌رو در سواره‌رو

- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطعها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر ضمن فراهم آوردن تمهیدات ایمنی پیاده الزامی است.
- در محل تردد افراد معلول و در مکانهای خاص آنها ایجاد خط‌کشی عابر پیاده با علامت بین‌المللی افراد معلول الزامی است.
- ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی پیاده الزامی است.
- در مسیر خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول و جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.
- کفسازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید با بافت و رنگ متفاوتی اجرا گردد تا برای اشخاص نابینا و نیمه بینا قابل تشخیص باشد.

### ه: توقفگاه

- به منظور پیاده شدن افراد معلول از وسیله نقلیه سواری و نیز سوار شدن آن در خیابانهای اصلی شهر، ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۵ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.
- اختصاص دو پارکینگ ویژه افراد معلول با نصب علامت مخصوص در کنار خیابانهای اصلی، در هر ۵۰۰ متر فاصله و در محدوده ساختمان‌های عمومی الزامی است.
- توقفگاه افراد معلول، در هر قسمت نباید بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.

### و: تجهیزات شهری

#### ➤ پارکینگ‌ها

- حداقل تعداد فضاهای پارکینگ قابل دسترس برای افراد معلول در مکانهای عمومی باید بر اساس جدول زیر تعیین گردد.

جدول ۵-۱: حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول در پارکینگ‌های عمومی

حداقل تعداد فضاهای پارک قابل دسترس برای افراد معلول	تعداد فضاهای پارک موجود
۱	تا ۲۵
۲	۲۶ تا ۵۰
۳	۵۱ تا ۷۵
۴	۷۶ تا ۱۰۰
۵	۱۰۱ تا ۱۵۰
۶	۱۵۱ تا ۲۰۰
۷	۲۰۱ تا ۳۰۰
۸	۳۰۱ تا ۴۰۰
۹	۴۰۱ تا ۵۰۰
۲٪ از کل	بالاتر از ۵۰۰

نکته: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی

- حداقل عرض محل توقف اتومبیل افراد معلول ۳/۵ متر است.
- محل توقف اتومبیل افراد معلول می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی و آسانسور پارکینگ باشد و به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.
- محل توقف اتومبیل افراد معلول، در هر قسمت بیش از ۲ درصد شیب داشته باشد.
- حداقل ارتفاع مفید پارکینگ‌های مسقف و ورودی آنها باید ۲۴۰ سانتیمتر باشد (بدون اینکه لوله‌ها و کانالهای تاسیساتی و غیره از ارتفاع مفید آن بکاهد).

#### ➤ ایستگاهها

- محل انتظار مسافر برای اتوبوس باید هم سطح با کف اتوبوس باشد.
- شرایط قابل دسترس بودن محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری، باید مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو باشد.

- در ایستگاههای اتوبوس، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ مناسب، نیمکت و صندلی با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر و با دستگیره به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف الزامی است.

### ➤ تلفن عمومی و صندوق پست

- در محلی که تعدادی اتاقک تلفن عمومی تعبیه گردیده است، باید حداقل یک تلفن عمومی قابل دسترسی برای اشخاص استفاده کننده از صندلی چرخدار و یک تلفن عمومی برای اشخاص با شنوایی کم، مجهز به سیستم تقویت کننده صدا اختصاص داده شود.
- قابل دسترس بودن صندوق پست و فضای آزاد جلو تلفن عمومی، باید به صورت هم سطح یا با شیب مناسب برای افراد معلول صورت گیرد.
- پیش‌بینی فضای آزاد و مسطح که ابعاد حداقل ۷۵\*۱۲۰ سانتیمتر در جلو تلفن الزامی است.
- حداقل ابعاد باجه تلفن ۱۴۰\*۱۱۰ سانتیمتر باشد.
- حداقل عرض «در» باجه تلفن عمومی ۱۱۰ سانتیمتر و بدون آستانه باشد.
- حداکثر ارتفاع محل شکاف برای وارد کردن سکه و یا کارت، صفحه شماره‌گیر تلفن و گوشی تلفن باید ۱۰۰ سانتیمتر از کف باشد.
- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر و به عمق حداقل ۲۰ سانتیمتر جهت استفاده افراد معلول در فضای تلفن عمومی ضروری است.
- حداکثر ارتفاع شکاف صندوق پست ۱۰۰ سانتیمتر از کف باشد.

### ➤ آبریزگاه

- در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص افراد معلول، مجهز به توالت فرهنگی مطابق بند ۴-۱-۸ الزامی است.
- در آبریزگاههای بزرگ به ازای هر ده واحد آبریزگاه معمولی، باید یک واحد آبریزگاه

مخصوص افراد معلول منظور گردد.

### ❖ ضوابط مناسب سازی فضای شهری موجود

الف: پیاده‌روهای موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک باید با ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود. این امکانات، شامل سرپوشیده کردن جوی آب، الحاق بخشی از سواره‌رو به پیاده‌رو، کاهش عرض باغچه‌های کنار پیاده‌رو و ... است.
- موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار دارد و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند باید جابجا گردند.
- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به سطوح شیبدار یا رامپ پله‌های مناسب برای افراد معلول تبدیل شود.
- کف کلیه پیاده‌روها با مصالح سخت، ثابت غیر لغزنده و صاف پوشیده و ترمیم شود.
- کلیه درزهای بیشتر از دو سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- هر نوع پیشامدگی بیش از ۱۰ سانتیمتر (مانند تابلو، علائم، سایه‌بان مغازه‌ها و ...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد، نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است.
- برای هشدار با نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است. ضمناً رنگ این موانع باید متضاد با محیط باشد.
- شبکه‌ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده‌رو باید هم سطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.



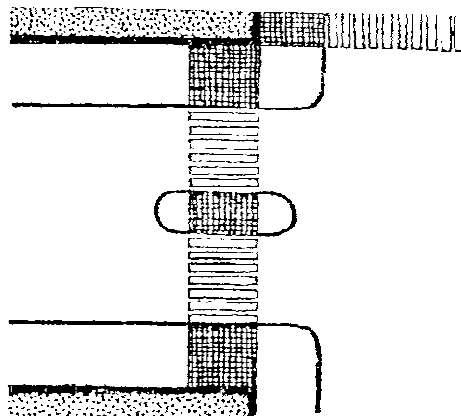
**ب: پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو موجود**

- تعبیه پل ارتباطی قابل دسترس بین پیاده‌رو و سواره‌رو در هر ۵۰۰ متر و با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر الزامی است.
- لازم است عرض پلهای موجود در امتداد مسیر پیاده‌رو، با عرض پیاده‌رو برابر گردد.
- سطح پلهای باید از مصالح سخت و ثابت و غیر لغزنده باشد و در صورت وجود پلهای فلزی شیاردار چنانچه فاصله شیارها بیش از ۲ سانتیمتر باشد باید با مصالح سخت پر شود.
- در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده‌رو و خیابان، تعبیه حفاظ مناسب مطابق با بندهای ۶۱-۴ و ۶۲-۱ ضروری است.

**ج: محل خط کشی عابر پیاده**

- محل عبور پیاده در سواره‌رو باید به‌سازی و به صورت خط‌کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌رو شود.
- وجود پلهای ارتباطی قابل دسترس و یا هم سطح بین پیاده‌رو سواره‌رو در امتداد کلیه خط‌کشی‌های عابر پیاده الزامی است.
- جزیره وسط خیابان در محل خط‌کشی عابر پیاده باید حذف شود. (شکل ۲۵ صفحه ۲۶

(معلولین)



شکل ۲۵ حذف جزیره وسط خیابان در محل خط‌کشی عابر پیاده

### د: پارکینگ‌های عمومی

- در پارکینگ‌های عمومی موجود باید ۲ درصد از فضای توقف (حداقل یک فضای توقف در هر شرایطی) برای افراد معلول در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی پیاده اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل افراد معلول امکان‌پذیر است.

### ➤ ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری موجود برای افراد معلول:

- از نگهداری گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید، حتی‌المقدور پرهیز شود.
- نصب چراغ راهنمایی مجهز به علائم هشدار دهنده صورتی که در کنترل شخص معلول باشد در تقاطع‌ها توصیه می‌گردد.
- وسایل نقلیه عمومی برای استفاده افراد معلول قابل دسترس باشد.

### پیوست ۳: پدافند غیر عامل

به استناد بند ۱۱ ماده ۱۲۱ قانون برنامه چهارم توسعه و همچنین مصوبه مورخ ۸۳/۵/۵ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در طرحهای توسعه و عمران (جامع) می بایست در تنظیم روابط بین سه مولفه انسان، فضا و فعالیت ضوابط پدافند غیرعامل لحاظ گردیده و در مطالعات مورد استفاده قرار گیرد.

اهداف و مأموریت های اصلی دفاع غیرعامل را به ترتیب زیر برشمرد:

۱. جلوگیری از خسارتهای حیاتی به خدمات، واحدها و مراکز جمعیتی و صنعتی و یا محدود کردن این خسارتهای
۲. بالا بردن قابلیت بقا، استمرار عملیات و فعالیتهای حیاتی و خدمات رسانی مراکز حیاتی، حساس و مهم اعم از نظامی و غیرنظامی کشور در شرایط وقوع تهدید با بحران و جنگ
۳. حفظ تمامیت ارضی، امنیت ملی و استقلال کشور
۴. انجام اقدامات پیشگیرانه و مداخله گرانه در مواقع بحران
۵. تسهیل در امر امدادرسانی به افراد و بازسازی مراکز و محل های آسیب دیده و احیای خدمات
۶. تحمیل هزینه بیشتر به دشمن و تقویت بازدارندگی

➤ تعاریف:

➤ پدافند

پدافند با مفهوم کلی به معنی دفع، خنثی کردن و یا کاهش تاثیر اقدامات آفندی دشمن و ممانعت از دستیابی وی به اهداف خود است که بطور کلی از دو بخش پدافند عامل و غیرعامل تشکیل می گردد.

➤ پدافند عامل

عبارتست از بکارگیری مستقیم جنگ افزار، به منظور خنثی نمودن و یا کاهش اثرات عملیات خصمانه هوایی، زمینی، دریایی، نفوذی، خرابکارانه و عملیات تروریستی دشمن بر روی اهداف موردنظر

### ➤ پدافند غیر عامل

مجموعه اقدامات غیرمسلحانه ای که موجب کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی، ساختمانها و تاسیسات، تجهیزات و شریانهای کشور در مقابل عملیات خصمانه و مخرب دشمن می گردد.

### ➤ جایگاه مسائل دفاع و امنیت در طرحهای توسعه و عمران (جامع)

رابطه بین انسان، فضا و فعالیت، سه مؤلفه اساسی در تدوین طرحهای جامع است که به تثبیت و پایداری توسعه می انجامد. دفاع از سرزمین چه در مقیاس ملی چه منطقه ای و یا ناحیه ای، علاوه بر محتوای سیاسی و جغرافیایی آن، دفاع از موجودیت های تثبیت یافته فضا نیز هست. اگر امنیت انسان و فعالیت او در وضعیت و برنامه دفاعی کشور مدنظر قرار نگیرد، ناپایداری و بی ثباتی اصلی ترین خطر تهدید فیزیکی و عملکردی فضا خواهد بود. به همین دلیل تعریف شرایط دفاعی برای تامین امنیت و مشخص کردن ساز و کارها، کالبدی و ساخت و سازها و مکانهای مناسب استقرار و ساماندهی دفاعی، بخش از وظایف اینگونه طرحها به شمار می رود.

نکته قابل توجه در اینگونه طرحها، تبیین جایگاه دفاع و امنیت و تفاوتی که باید بین ایمنی و امنیت و دفاع قائل شد. مقوله ایمنی عموماً در مقابل حوادث غیرمترقبه طبیعی مانند زلزله، سیل، رانش زمین، آتش سوزی و نظایر اینها مطرح می شود لیکن مقوله دفاع و امنیت همیشه در مقابل تهاجم و خطرات ناشی از آن مورد توجه قرار می گیرند.

لذا پیش بینی و رعایت دفاع و امنیت در اینگونه طرحها می تواند دارای اهداف ذیل باشد:

۱. حصول اطمینان از پشتوانه دفاعی و امنیتی هر منطقه اصلی ترین ضابطه در جذب سرمایه گذاری است.

۲. برخورداری از پشتوانه دفاعی، متضمن پایداری ساخت و سازها و استمرار کارکردی

آنهاست.

۳. اعمال دیدگاههای دفاعی و امنیتی در طرحها اعم از آمایش سرزمین، کالبدی ملی و منطقه ای و جامع ناحیه‌ای نشان دهنده هم پیوندی عملکردی میان فعالیت از یک طرف و تشکیلات دفاعی از طرف دیگر است. به عبارت دیگر توجه به مسائل دفاعی و امنیتی بیانگر اهمیتی است که برای حریم فعالیت قائل می باشیم.

۴. پیش بینی مباحث دفاع و امنیت در شرح خدمات اینگونه طرحها ضمن وسعت بخشیدن به دیدگاهها به بومی کردن بیشتر دیدگاههای علمی و تئوریهای توسعه با قید الزامات منجر شده و در نهایت توفیق این طرحها افزایش خواهد داد.

www.shahrsazonline.com