

## ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی شهر دزج

### ۱- تعاریف

در این مبحث با توجه به پیوست مصوبه ۷۰/۲/۹ شورای عالی بایستی کلیه واژه ها و اصطلاحاتی که در متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی بکار رفته و از لحاظ تعیین تکلیف برای استفاده کنندگان دارای معانی خاص و دقیقی است تعریف شود و حتی المقدور کوشش شود که از همان واژه ها و اصطلاحات رایج بین مردم استفاده گردد.

#### - پهنه بندی

پهنه عملکردی در تقسیمات شهری به فضاهایی اطلاق می گردد که بیشترین درصد زمین را برای هر یک از عناصر شهری بخود اختصاص می دهد به عنوان مثال: در منطقه مسکونی کاربری های دیگر نظیر فضاهای آموزشی در حد دبستان، مدرسه و هنرمایی، و واحدهای خرده فروشی، فضای سبز و ورزشی محله و..... وجود دارد ولی بیشترین سهم زمین به مسکن اختصاص یافته است و همین طور در سایر موارد.

#### - تفکیک

تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه جهت مالکین با استفاده مجزا از هر قطعه از زمین.

#### - پلاک

زمینی است که حدود آن در سند مالکیت مربوطه تعیین شده باشد و بوسیله یک یا چند ساختمان اشغال شده باشد.

#### - واحد مسکونی

ساختمان یا بخشی مستقل از یک ساختمان است که برای سکونت یک خانوار منظور شده است. به تعریفی دیگر یک یا چند اطلاق که به یکدیگر ارتباط داشته ولی از نقطه نظر ساختمانی با سایر اطاق هایی که در آن ساختمان قرار دارند مجزا باشند و در عین حال یک واحد مجزای مستقل برای اشغال دائمی یک خانواده با تجهیزات لازم جهت زندگی باشد.

#### - طبقه همکف

عبارت است از طبقه ای که سطح آن هم تراز کف و یا حداکثر بلند تر از هر نقطه آن باشد.

#### - ارتفاع ساختمان

فاصله عمودی آخرین نقطه سقف تا کد ارتفاعی متوسط خیابان یا معبر مجاور قطعه زمین مربوطه.

#### - کف در گذرگاه عدم

موقعیت کف در گذرگاه عام برای محاسبه ساختمان به شرح زیر تعیین می شود:



الف - در مورد ساختمانهایی که فقط از یک طرف مجاور خیابان قرار می گیرد ، کف عبارت است از متوسط ارتفاع کف آماده پیاده رو جانبی روی خط بر دیوار خارجی ساختمان.

ب- در مورد ساختمانی که از چند جهت مجاور خیابان قرار می گیرد کف عبارت است از متوسط ارتفاعات پیاده روهای جانبی روی خطوط بر دیوارهای خارجی ساختمان.

پ- در مورد ساختمانی که از هیچ سو مجاور خیابان قرار نمی گیرد ، کف عبارت است از ارتفاع کف (کف آماده) زمین های مجاور دیوار خارجی ساختمان.

#### - کف آماده

کف آماده عبارت است از آخرین پوشش مربوط به سطح زمین ، طبقات ساختمان با مصالح ساختمانی و غیره .

#### - سطح زیر بنا در طبقه همکف

عبارت است از قسمتی از سطح هر پلاک زمین که جهت ساختمان اختصاص داده شده است . درصد زیر بنای همکف به پلاک : نسبت زیر بنای همکف به سطح پلاک.

$$X = \frac{\text{زیر بنای همکف در پلاک}}{\text{سطح پلاک}}$$

#### - سطح زیر بنا در کل طبقات

جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی ( به استثنای سطوح پارکینگ و پیلوت )

#### - تراکم ساختمانی

تراکم ساختمان نسبت اشتغال سطح زیر بنا در کل طبقات به سطح پلاک است.

$$X = \frac{\text{زیر بنا در کل طبقات در پلاک}}{\text{سطح پلاک}}$$

#### - تراکم خالص مسکونی

نسبت جمعیت ساکن در یک محدوده به سطح خالص مسکونی در محدوده فوق است .

$$Y = \frac{\text{جمعیت ساکن}}{\text{سطح خالص مسکونی همکف ( هکتار )}}$$



### - تراکم ناخالص شهری

نسبت جمعیت اسکان یافته به سطح فضاهای عمران شده و غیر قابل عمران .

جمعیت ساکن

$$H = \frac{\text{جمعیت ساکن}}{\text{سطح خالص و ناخالص شهری (هکتار)}}$$

سطح خالص و ناخالص شهری (هکتار)

### - سرانه زمین

سرانه زمین عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از هر یک از کاربری های شهری به هر نفر از جمعیت آن می رسد .

### - نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز ، حیاط های اصلی ، فرعی یا حیاط خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می باشد .

### - نمای اصلی ساختمان

عبارت است از نمایی که مشرف به خیابان یا حیاط می باشد .

### - نمای فرعی یا جانبی ساختمان

نمای فرعی ساختمان عبارت است از نمایی که مشرف به حیاط های فرعی ، جانبی یا حیاط خلوت است

### - کاربری آموزشی

آموزشهای عمومی شامل مهد کودک ، دبستان ، مدارس راهنمایی تحصیلی ، دبیرستانهای عمومی و هنرستانهای فنی و حرفه ای که نهایتاً ارزشیابی مدارک آنها از دیپلم متوسط متجاوز نیست ، می باشد .

### - کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری :

آن قسمت از اراضی می باشد که برای ایجاد واحدهای آموزش های عالی با عملکرد های در نظر گرفته شده است .

### - کاربری بهداشتی

فضاهای بهداشتی عبارت است از گرمابه های عمومی ، آبریزگاه های عمومی می باشد.



### - کاربری درمانی

اراضی مربوط به این کاربری شامل درمانگاه، کلینیک، بیمارستانهای تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مرکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون می باشد.

### - تجاری

شامل تجاری های خرده فروشی داخل محلات، تجاری حاشیه خیابان و تجاری های شهری با خدمات مربوط که در مقابل ارائه خدمات و کالا، پول دریافت می دارند.

### - کاربری ورزشی

اراضی مربوط به این کاربری در حد تامین فضاهای ورزشی شهری ( ورزشگاههای شهری و منطقه ای و محله ای ) می گردد.

### - کاربری فضای سبز

اراضی مربوط به این کاربری شامل پارک های محله ای، ناحیه ای، شهری است که مورد استفاده تمام عموم مردم قرار می گیرد.

### - کاربری کارگاه های صنفی

به مفهوم کلیه صنایع و کارگاه هایی است که اگر چه از نظر آلودگی خاک، هوا، صدا با وسایل ساده قابل کنترل می باشند ولی نمی توان آنها را در محیط های مسکونی مستقر کرد.

### - کاربری تفریحی فرهنگی مذهبی

شامل احداث سینما، تئاتر، کتابخانه، موزه، نمایشگاه های دائمی و فضاهای مذهبی است.

### - کاربری جهانگردی و پذیرایی و خدمات توریستی

شامل استفاده های هتل، مسافر خانه و سایر تاسیسات توریسم به صورت متمرکز و غیر متمرکز می باشد.

### - کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری

تاسیسات شهری شامل آب، برق، تلفن، فاضلاب و غیره بوده و تجهیزات شهری به عناصرص نظیر مراکز آتش نشانی، مراکز جمع آوری و دفع زباله، کشتارگاه، غسلخانه و غیره اطلاق می گردد.

### - تراکم پایه

تراکم پایه تراکمی است که هر زمین می تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد.



### - تراکم مجاز

تراکمی است که هر زمین با توجه به ضوابط ارائه شده در این گزارش تا پایان دوره طرح می تواند (با پرداخت حق تعدیل تراکم) استفاده کند .

### - حق تعدیل تراکم

مابه التفاوتی است که برای استفاده از تراکم حداکثر مجاز می باید پرداخت شود .

### - حق تعیین کاربری

به مابه التفاوتی می گویند که به هنگام انتخاب کاربری های تجاری و انتفاعی در مناطقی که مجاز است باید پرداخت شود .

اضافه ارزش های بدست آمده از حق تعیین کاربری حق تعدیل و سایر اضافه ارزشها با توجه به اصلاحیه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷ شورای عالی شهرسازی (مصوبه ۱۳۶۴/۱۱/۱۹) صورت خواهد پذیرفت .

اصلاحیه مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ مصوبه در جلسه مورخ ۱۳۶۶/۷/۲ شورای عالی شهرسازی و معماری شهرداری هایی که دارای طرح جامع محسوب می باشند می توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در منطقه مسکونی با تراکم کم ایجاد می شود با تعیین شورای شهر مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تاسیس شوراهای اسلامی ( و تایید وزارت کشور ، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداریها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حساب جداگانه به نام درآمد حاصله از فعالیت های اقتصادی در ساختمانهای شهری نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورایی و عاملیت دستگاه های مربوط به مصرف برسانند .

حریم شهر :

به اراضی پیرامون و بلافصل شهر دزج اطلاق می گردد و شامل توسعه بلند مدت شهر است .

## ۲- اساس طرح جامع

مقدمه

اساس طرح جامع در برگیرنده ساخت اصلی شهر ( و توسعه آتی آن ) ، جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر و معیارها و ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی یک شهر می باشد . این اساس منبعث از اهداف کلان ، راهبردها و راهکارهای اجرایی طرح بوده و در راستای تحقق چشم انداز توسعه آتی شهر است .



اساس طرح جامع شهر موارد زیر را در بر می گیرد :

#### ۱- ساخت اصلی شهر شامل :

- مشخصات ساختی و کالبدی
- تعیین حوزه عملکردهای اصلی
- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی
- نظام تقسیمات واحدهای شهری
- تعیین عناصر و بافت های تاریخی و مناطق نوسازی و بهسازی

#### ۲- جهات و حدود کلی توسعه شامل :

- حدود کلی تراکم های ساختمانی شهر
- حریم شهر

#### ۳- ضوابط و مقررات و معیارها در مورد

- پهنه بندی ( منطقه بندی ) استفاده از اراضی شهر
- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری
- حفظ بنا و نمادهای تاریخی و مناظر طبیعی

#### چشم انداز ، اهداف و راهبردهای طرح

بر پایه آنچه در بالا ذکر شد اساس طرح جامع در حقیقت مجموعه اصول و معیارهایی است که ما را به چشم انداز توسعه شهر رهنمون می سازد . مولفه های اصلی چشم انداز توسعه آتی شهر دزج موارد زیر را در بر می گیرد :

- تحقق نقش و جایگاه آتی شهر دزج به عنوان شهر خدماتی و اداری و مرکز بخش دزج مستلزم تجهیز و ارتقاء مراکز بازرگانی ، پذیرایی - جهانگردی است . لذا بخش هایی از شهر ، علی الخصوص ورودی های شهر از طرف همدان و ملایر که دارای پتانسیل مراکز بازرگانی و جهانگردی و پذیرایی است ، جهت تجهیز و بهره گیری مناسب از کاربری های مذکور بکار گرفته خواهد شد .
- شهر به واسطه افزایش جمعیت نیازمند فضاهای جدید مسکونی و عرصه های جدید فعالیت است ، از این نظر بهره گیری از اراضی مستعد ، اعمال ضوابط تراکمی و بهسازی بافت های ناکارآمد شهری مد نظر قرار دارد .



- به منظور تسهیل در امر خدمات رسانی بهبود عملکرد مدیریت شهری، این شهر نیازمند تقسیمات کالبدی بهینه در قالب محلات شهری است.

- شبکه های مواصلاتی در قالب محورهای عبوری، شریانی و محلی به شکل فراگیر و سلسه مراتبی نقش جابجایی، دسترسی خدمات و تسهیل مراودات اقتصادی و اجتماعی را بر عهده خواهند داشت.

- اوقات فراغت بخشی از فعالیت ساکنین شهر را تشکیل خواهد داد لذا توسعه فضاهای گردشگری و تفریحی در قالب محور اصلی گردشگری در امتداد جاده بین شهری مد نظر خواهد گرفت.

برای رسیدن به این چشم انداز و در جهت حل مسائل شهر اهداف کلان زیر در نظر گرفته شده است:

- ارتقاء کیفیت پارامترهای مرفولوژیک بافت

- بهینه سازی شاخص های مسکن

- ارتقاء کیفیت شبکه حمل و نقل

- تعریف ساختاری نظام مند برای شهر

- تقویت تاسیسات و تجهیزات شهری

- تامین خدمات شهری ساکنان

- ارتقاء کیفیت بصری معابر و محلات

- تقویت نقش صنعتی و تجاری و اداری شهر

- تقویت نقش گردشگری و تفریحی شهر

بر پایه این اهداف مشاور راهبردهای زیر را برای شهر دزج پیشنهاد می نماید:

- ایجاد بافت های منسجم و یکپارچه درون محدوده شهر

- تعریف سلسله مراتب دسترسی ها و پوشش مناسب و متعادل آن در کل شهر

- رفع کمبود تاسیسات زیر بنایی شهر و تجهیزات شهری

- ایجاد سلسله مراتب خدماتی و استقرار نظام مند این خدمات

- استفاده از پتانسیل های طبیعی پیرامون شهر در جهت تقویت کیفیت سازمان بصری شهر دزج

- تقویت بازارها و پاساژهای شهر دزج در دو گونه مدرن و سنتی

- افزایش امکانات پذیرایی

- افزایش مکان های تفریحی و تفرجگاههای پیرامون شهر



- حفظ ، تقویت و بهینه سازی ادارات شهر دزج به لحاظ کالبدی

### - اساس طرح جامع شهردزج

با توجه به مولفه های چشم انداز توسعه شهر و اهداف و راهبردهای پیش بینی شده ، اساس طرح جامع شهر دزج در قالب موارد زیر ارائه می گردد :

#### ساخت شهر :

- ۱- نظام تقسیمات کالبدی بر اساس ۱ ناحیه و ۲ محله جزو اساس طرح جامع شهر دزج است .
- ۲- واحدهای خدماتی در مقیاس ناحیه و محله بر اساس الگوی پیشنهادی در محورها و مراکز خدماتی استقرار یافته اند که این محورها و مراکز خدماتی جزء اساس طرح جامع شهر دزج است.
- ۳- محورهای ارتباطی شریانی درجه ۲ اصلی در شهر دزج جزء اساس طرح است.
- ۴- بهسازی بافت ناکارآمد شهر دزج و توجه ویژه به آن جزء اساس طرح دزج است.
- ۵- حوزه فعالیت گردشگری و فراغتی یکی از مولفه های اصلی توسعه آتی شهر دزج می باشد که محورهای گردشگری در حاشیه جاده اصلی ورودی شهر از طرف قروه جزء اساس طرح می باشد.

#### جهت و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر :

- ۱- حدود حریم شهر و ضوابط و مقررات مرتبط با آن جزء اساس طرح جامع است.
- ضوابط و مقررات و معیارها :
- ۲- تراکم های ساختمانی پیشنهادی به صورت پهنه های کم ، متوسط از جمله موارد اساس طرح جامع است.
- ۳- تحقق توسعه کالبدی شهر مستلزم اجرای پهنه بندی پیشنهادی ساخت و ساز در شهر است . این پهنه بندی بر اساس موارد زیر قابل تبیین است :

- پهنه مسکونی

- پهنه اداری

- پهنه تجاری

- خدماتی مراکز شهری

- پهنه آموزش ، تحقیقات و فناوری

- راسته های مختلط شهری

- پهنه سبز





- پهنه گردشگری

- پهنه صنعتی

- پهنه تجهیزات شهری

پهنه بندی (بر اساس نقشه پهنه بندی) و فعالیت های مجاز ، مشروط و غیر مجاز در آن بر اساس ضوابط و مقررات جزء اساس طرح جامع می باشد.

مجموعه مواردی که در بالا ذکر شد اساس طرح جامع شهر دزج را شکل می دهد که رعایت این موارد در جهت تحقق چشم اندازهای شهر دزج و در نتیجه توسعه آتی شهر ضروری می باشد .

### ۳- پهنه بندی

پهنه بندی عملکردی شهر دزج بر اساس الگوی توسعه نهایی شهر و اهداف و سیاست های مشاور به قرار زیر است :

۱- پهنه مسکونی

۲- پهنه مختلط مرکز شهر

۳- پهنه اداری

۴- پهنه آموزشی

۵- پهنه گردشگری

۶- راسته های مختلط

۷- پهنه صنعتی

۸- پهنه تاسیسات و تجهیزات

تبصره : نقشه پهنه بندی ضوابط و مقررات طرح جامع شهر دزج ضمیمه بوده و جزء لاینفک آن می باشد.



#### ۴- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین ، تفکیک و احداث ساختمان در هر پهنه

##### ۴-۱- پهنه مسکونی

##### ۴-۱-۱- موارد استفاده از زمین

##### ۴-۱-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث واحدهای مسکونی با تراکم پایه (در دو نوع تراکم کم و متوسط) مجاز است .

- احداث واحدهای تجاری مقیاس محله (مانند بنگاههای معاملات ملکی شعب بانکها ، واحدهای خرید روزانه ، خواروبار فروشی ها ، میوه ، سبزی و نانوائی و ..... ) مشاغل خانگی (مانند مطب پزشک ، آرایشگاه زنانه ، دوزندگی ، تدریس خصوصی ، کارگاه صنایع دستی) مشروط بر آنکه بیش از ۲۵ درصد سطح واحد مسکونی را اشغال ننماید و بر خیابانهای ۱۲ متر به بالا مجاز است.

- احداث واحدهای اداری (اعم از سازمانهای دولتی و شرکتهای وابسته به آن ها و ....) بر خیابانهای ۱۶ متری و بالاتر مجاز است.

- احداث تاسیسات بهداشتی و درمانی در مقیاس محله و ناحیه (مانند تزریقات ، داروخانه، مطب ، کلینیک ، گرمابه و رختشویخانه ) بر خیابانهای ۱۲ متری و بالاتر مجاز است .

- احداث تاسیسات فرهنگی ، مذهبی و آموزشی در مقیاس محله و شهر (مانند کتابخانه کودکان ، مساجد ، تکایا ، حسینیه ، فاطمیه ، مهد کودک ، آمادگی ، دبستان ، راهنمایی و کلاس های نهضت سواد آموزی ) بر خیابانهای ۱۲ متری و بالاتر مجاز است .

- احداث تاسیسات ورزشی و انواع پارک های کودک ، زمین بازی ، استخر ، سالن های ورزشی در مقیاس محله و ناحیه ، بر خیابانهای ۱۲ متری و بالاتر مجاز است .

- احداث تاسیسات انتظامی بر خیابانهای ۱۲ متری و بالاتر مجاز است .

- احداث تاسیسات مربوط به آب ، برق ، گاز ، مخابرات ، فاضلاب و .... بنا به درخواست سازمان های ذیربط

- احداث کارگاههای غیر مزاحم و واحدهای تعمیر اتومبیل به صورت مجتمع بر خیابانهای ۲۰ متری و بالاتر مجاز است .

##### ۴-۱-۲- استفاده های غیر مجاز

- احداث هر گونه کاربری غیر از کاربری های فوق الذکر در پهنه مسکونی غیر مجاز است

- احداث کلیه واحدهای تعمیرات اتومبیل در اراضی این منطقه خارج از مجتمع هایی که در طرح پیش بینی خواهد شد ممنوع می باشد .



- احداث واحدهای کارگاهی - صنعتی از هر نوع در این منطقه ممنوع است.  
تبصره ۱- چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته که بر اثر اصلاح مسیر عمق باقی مانده کمتر از شش متر و بیشتر از سه متر باشد ضمن توافق با شهرداری و مشروط بر دارا بودن سند ملکی شش دانگ ، احداث واحدی تجاری محله ای مثل خواربار فروشی ، سبزی فروشی ، نانویی و ..... در باقی مانده زمین بلامانع است .  
تبصره ۲ - چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمانهای دولتی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه ، ملک مذکور پس از تایید کمیته فنی دارای کاربری مسکونی با تراکم همجوار آن می گردد.

#### ۴-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری اراضی مسکونی

- هر یک از قطعات زمین تفکیک شده باید حداقل به یک گذرگاه با عرض ۶ متر یا بیشتر دسترسی داشته باشد .  
- حداقل اندازه قطعات تفکیکی مسکونی در تراکم کم ۱۵۰ متر مربع و در تراکم متوسط ۲۰۰ متر مربع می باشد  
- حداقل اندازه قطعات تفکیکی کاربری آموزشی بر اساس ضوابط آموزش و پرورش تعیین می گردد ( مدارس غیر انتفاعی بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی)  
- حداقل اندازه قطعات تفکیکی کاربری بهداشتی - درمانی ۶۰۰ متر مربع می باشد  
- حداقل اندازه قطعات تفکیکی کاربری ورزشی و پارک محلی ای ۱۰۰۰ متر مربع می باشد  
- حداقل اندازه قطعات تفکیکی کاربری مذهبی و فرهنگی ۵۰۰ متر مربع می باشد  
- صدور پروانه ساختمانی برای قطعاتی که به اعتبار طرح جامع و تفصیلی قبل تفکیک و سند دریافت نموده اند مساحت آن ها کمتر از حد نصاب فوق می باشد طبق ضوابط طرح بلامانع است.

#### ب- ضوابط مربوط به تجمیع :

به منظور کاهش ریز دانگی بافت مسکونی و تشویق شهروندان به تجمیع قطعات افزایش تراکم پایه قطعه حاصل از تجمیع به شرح زیر می باشد :

- به ازای تجمیع ۲ قطعه ، ۱۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه افزوده می گردد به عبارت دیگر تراکم پایه به ۱۱۰ درصد افزایش می یابد .
- به ازای تجمیع ۳ قطعه ، ۲۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه افزوده می گردد به عبارت دیگر تراکم پایه به ۱۲۰ درصد افزایش می یابد .



- به ازای تجمع ۴ قطعه ، ۳۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه افزوده می گردد به عبارت دیگر تراکم پایه به ۱۳۰ درصد افزایش می یابد .
  - به ازای تجمع ۵ قطعه و بیشتر تراکم ساختمانی پایه به ۱۴۰ درصد افزایش می یابد .
- تبصره: برای این منظور تهیه گزارش کارشناسی مهندس شهرساز ذیصلاح ضرورت دارد.

#### ۴-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

##### ۴-۱-۳-۱- تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی پایه در مناطق مسکونی ۱۰۰ درصد می باشد .
- تراکم ساختمانی مجاز در مناطق مسکونی با تراکم کم و متوسط مطابق جدول شماره ۱ و ۲ می باشد
- سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر اینکه به منظور ورودی ، پارکینگ ، تاسیسات و انباری استفاده شود جز تراکم ساختمانی محسوب نمی شود .
- سطح نیم طبقه ها جزء سطح زیر بنا محسوب می گردد.
- در استفاده های مشترک کاربری های محله ای یا مسکن بهره برداری برای منظورهای غیر مسکونی فقط در طبقه همکف مجاز است .
- حداکثر تراکم ساختمانی برای تاسیسات وابسته به زمین های ورزشی و پارک ها ۱۰ درصد سطح زمین می باشد.

##### ۴-۱-۳-۲- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال انواع بناها به استثنای تاسیسات وابسته به زمین های ورزشی و پارک ها در مناطق مسکونی ۶۰ درصد زمین است . سطح نورگیرها ، حیات خلوت و راه پله ها جزو سطح اشغال محسوب می شوند ، در غیر اینصورت برابر جدول شماره ۱ و ۲ ملاک محاسبه می باشد.
- حداکثر سطح اشغال زمین برای تاسیسات وابسته به زمین های ورزشی و پارک ها ۱۰ درصد سطح زمین است
- مبنای محاسبه سطح اشغال مساحت زمین بعد از اصلاحی می باشد.
- سطح اشغال پلاک هایی که در مجاورت بیش از یک گذر قرار دارند (۲ یا ۳ بر) ، ۵ درصد بیشتر از سطح اشغال مجاز است .



#### ۴-۱-۳-۳- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- نحوه استقرار بنا در زمین ، در قطعات جنوبی به گونه ایی است که حداقل ۴ متر از جنوب زمین آزاد می باشد و از شمال فضای آزاد وجود نخواهد داشت و بنا به معبر منتهی می شود .

- نحوه استقرار بنا در زمین ، در قطعات شمالی در شمال زمین توصیه می شود به غیر از قطعات مجاور گذرهای ۱۶ متر و بیشتر به جز شریانها که امکان استقرار ساختمان در مجاورت گذر وجود دارد .

- استقرار بنا در بر خیابانهای ۲۰ متر و بیشتر در جوار خیابان مجاز است مشروط به اینکه حداقل ۵۰ درصد پلاکهای مستقر در محور به شکل استقرار بنا در مجاورت خیابان شکل گرفته باشد . ضمناً شهرداری دزج موظف است برای کلیه معابری که مشمول این ضابطه می باشند طرح اجرایی جهت استقرار یکپارچه و هماهنگ بناها تهیه نماید در مواردی که این مسئله موجب اشرف بر پلاک های مجاور می شود . موضوع باید به تایید کمیته کار کمیسیون ماده ۵ برسد .

تبصره : گزارش کارشناسی توسط مهندسان شهرساز ذیصلاح ضرورت دارد .

- در محدوده مجاز ، استقرار بنا در حد سطح اشغال مجاز آزاد است .

کلیه پلاک های که بر اساس ضوابط و مقررات طرح هادی قبلی توسط شهرداری دزج برای آنها پروانه ساختمانی صادر و به اعتبار پروانه صادره ساختمان احداث گردیده است . بهنگام تقاضای ساخت و ساز جدید برای مجاورین آنها و بر اساس ضوابط و مقررات این طرح بایستی موضوع در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج بررسی و تصمیم گیری شود .

- برای کلیه موارد مورد نیاز کمیسیون ماده ۵ تهیه گزارش کارشناسی توسط مهندسان شهرساز دارای پروانه ضرورت دارد .

#### ۴-۱-۳-۴- حداکثر ارتفاع ساختمان در منطقه مسکونی

- حداکثر ارتفاع ابنیه در منطقه مسکونی با تراکم ساختمانی کم ، دو طبقه به اضافه پیلوت یا زیر زمین است . احداث ابنیه مسکونی بالاتر از ۳ طبقه مشروط به بررسی دقیق تاثیر پذیری بافت همجوار و مکان یابی مناسب قطعه با ابنیه بالاتر از ۳ طبقه می باشد .

- حداکثر ارتفاع ابنیه در منطقه مسکونی با تراکم ساختمانی متوسط ، سه طبقه به اضافه پیلوت یا زیر زمین است . احداث ابنیه مسکونی بالاتر از ۳ طبقه مشروط به بررسی دقیق تاثیر پذیری بافت همجوار و مکان یابی مناسب قطعه با ابنیه بالاتر از چهار طبقه می باشد . گزارش کارشناسی مهندسان شهرساز دارای پروانه ضرورت دارد .



- حداکثر ارتفاع ساختمانها برای ساختمانهای ۲ طبقه از سطح گذر ( با احتساب ارتفاع زیرزمین تا سطح گذرگاه و دست انداز بام ) ۹ متر و برای ساختمانهای تا ۴ طبقه ۱۶ متر است
  - حداکثر ارتفاع ساختمان ها برای ساختمانهای ۲ طبقه از سطح گذر با در نظر گرفتن پیلوت ۱۰/۲ متر و برای ساختمان های تا ۴ طبقه حداکثر ۱۷/۳ متر ( با احتساب دست انداز بام ) است .
  - ارتفاع ساختمان های ۲ طبقه که در طبقه همکف خود کاربری غیر مسکونی دارند حداقل ۱۰/۶ و حداکثر ۱۱/۸ متر است . در صورت وجود تعداد طبقات بالاتر حداکثر ارتفاع برای هر طبقه ۳/۵ متر تعیین می گردد .
  - بطور کلی محدودیتی در مورد تجمیع قطعات و احداث بنا با حداکثر ارتفاع مجاز مشروط به رعایت عرض گذرگاه و رعایت ضوابط مشرفیت وجود ندارد.
  - حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا زیر سقف ۲/۴۰ متر می باشد.
  - کف برای محاسبه ارتفاع ساختمان توسط شهرداری و با توجه به طرح معابر تعیین می گردد.
  - ارتفاع دیوارهای خارجی حداکثر ۲/۵ متر از کف معبر مجاور می باشد .
  - حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲/۵ متر است که ۱ الی ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور قرار می گیرد.
  - حداکثر ارتفاع کاربری های مقیاس محله و ناحیه در مناطق مسکونی به استثنای تاسیسات وابسته به فضاهای باز و ورزشی و پارک ها ، ۲ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است .
  - حداکثر ارتفاع برای تاسیسات وابسته به زمین های ورزشی و پارک ها ۱ طبقه از کف می باشد و در صورت استفاده از زیر زمین ارتفاع مجاز آن به ارتفاع مجاز این واحد افزوده خواهد شد .
  - در ساختمان های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فنداسیون ، رعایت فاصله جانبی (درز انقطاع) از ساختمانهای همجوار برابر آیین نامه محل ساختمانی الزامی است .
  - احداث دست انداز بام به ارتفاع ۸۰ سانتی متر الزامی است.
  - نصب آسانسور در بناهای بیش از ۳ طبقه الزامی است.
- ۴-۱-۳-۵- ضوابط مربوط به فضاهای باز
- حداقل سطح نورگیر اتاقهای اصلی و نشیمن واحدهای مسکونی ۱۲ متر مربع و حداقل عرض آن ۳ متر است .
  - حداقل سطح نورگیر آشپزخانه ، سرسرا و انبار ۶ متر مربع و برای سرویس های بهداشتی ۱/۵ متر مربع است.



- حداقل عمق حیاط خلوت در واحدهای ساختمانی شمالی ۲ متر است که در صورت افزایش تعداد طبقات به میزان بیش از ۴ طبقه به ازای هر طبقه بایستی حداقل ۲۵ سانتی متر به عمق و در نتیجه مساحت حیاط خلوت اضافه گردد.

- پیش بینی یک واحد پارکینگ در فضای باز کاربری مسکونی در قطعات شمالی و شرقی بلامانع است.  
- در کلیه پلاک های که طبقه همکف بصورت پیلوت احداث شده باشد و سطح فضای حیاط با پیلوت جدا نباشد پیش بینی یک واحد پارکینگ در حیاط بلامانع است.

۴-۱-۳-۶- عملکرد گذرها در پهنه های مسکونی

- گذرهای با عرض ۱۲ متر و کمتر: ویژگی کاملاً مسکونی

- گذرهای با عرض ۱۲ تا ۱۶ متر: ویژگی مسکونی و کاربری های مقیاس محله

- گذرهای با عرض ۱۶ متر و بیشتر: ویژگی مسکونی و کاربری های مقیاس محله و ناحیه

۳-۱-۳-۷- ضوابط بازشوها

- ایجاد بازشو به حیاط ها و حیاط خلوت ها و معابر دو طبقات بالای همکف بدون نصب نرده یا دست انداز ایمنی به ارتفاع حداقل ۸۰ سانتی متر ممنوع است.

- جهت گیری فضای اصلی زندگی از سمت جنوب و بهره گیری از پنجره های دو جداره و دو درب جهت ورودی اصلی با فضای حایل بین آن ها توصیه می گردد.

- پیش بینی ورقه های عایق حرارتی در داخل بازشوها توصیه می گردد.  
- استفاده از شبکه های متحرک در پشت پنجره ها به عنوان عایق حرارتی توصیه می گردد.

۴-۱-۳-۸- ضوابط تاسیسات روی بام

- نصب تاسیسات به جزء دودکش و آنتن بر روی بام ممنوع است.

- احداث دست انداز بام به ارتفاع حداقل ۸۰ سانتی متر الزامی است.

- احداث انبار موقت، دائم و انبار کردن وسایل روی پشت بام ممنوع است.



۴-۱-۳-۹- ضوابط پارکینگ

جدول شماره ۱- ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در کاربری های مسکونی

حداقل تعداد محل پارکینگ مناطق	حداقل پارکینگ بازه	سایر مشخصات	حوزه استفاده اراضی
۲-۱		<p><b>الف : ساختمان های دارای یک واحد مسکونی</b></p> <p>۱- احداث پارکینگ برای واحدهای مسکونی که سطح ناخالص آن ها کمتر از صد متر مربع باشد ۱ محل پارک الزامی نمی باشد</p> <p>۲-تعداد پارکینگ جهت واحدهای مسکونی با سطح ناخالص ( ۱۰۰ الی ۲۵۰ متر مربع ) یک و نیم محل</p>	مسکونی
<p>۱</p> <p>۱</p> <p>۱/۵</p>		<p><b>ب: ساختمان های دارای بیش از یک واحد مسکونی</b></p> <p>۱- احداث پارکینگ برای ساختمانهای که سطح ناخالص کل طبقات آن ها کمتر از ۱۰۰ متر باشد ۱ محل پارک</p> <p>۲- تعداد پارکینگ جهت واحدهای مسکونی ( ۱۲۱ الی ۲۰۰ متر یک محل پارک )</p> <p>۳- تعداد پارکینگ جهت واحدهای مسکونی ( ۲۰۱ الی ۲۵۰ متر مربع ) یک و نیم محل ۱/۵</p>	

www.shahrsazionline.com





جدول شماره ۲ - ضوابط احداث بنا در پهنه تراکم ساختمانی کم شهر دزج

مساحت قطعه	عرض گذر	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال	حداکثر طبقات
کمتر از ۵۰ متر مربع		واگذاری به شهرداری	تبدیل به تجاری اداری و خدماتی	تاسیسات و ...
از ۵۰ الی ۱۰۰ متر مربع	عرض گذر $\leq 6$	۱۰۰	۸۰	۲
	$6 < \text{عرض گذر} < 8$	۱۰۰	۸۰	۲
	$8 < \text{عرض گذر} < 12$	۱۰۰	۸۰	۲
	$12 < \text{عرض گذر} < 16$	۱۰۰	۸۰	۲
	عرض گذر $\leq 16$	۱۰۰	۸۰	۲
۱۰۰-۱۵۰	$\leq 6$ عرض گذر	۱۰۰	۷۰	۲
	$6 < \text{عرض گذر} < 8$	۱۳۰	۷۰	۳
	$8 < \text{عرض گذر} < 12$	۱۳۰	۷۰	۳
	$12 < \text{عرض گذر} < 16$	۱۵۰	۷۰	۳
	عرض گذر $\leq 16$	۱۵۰	۷۰	۳
۱۵۰-۱۹۰	$\leq 6$ عرض گذر	۱۰۰	۶۵	۲
	$6 < \text{عرض گذر} < 8$	۱۳۰	۶۵	۳
	$8 < \text{عرض گذر} < 12$	۱۳۰	۶۵	۳
	$12 < \text{عرض گذر} < 16$	۱۵۰	۶۵	۳
	عرض گذر $\leq 16$	۱۵۰	۶۵	۳
۱۹۰-۳۰۰	$\leq 6$ عرض گذر	۱۰۰	۶۰	۲
	$6 < \text{عرض گذر} < 8$	۱۳۰	۶۰	۳
	$8 < \text{عرض گذر} < 12$	۱۵۰	۶۰	۳
	$12 < \text{عرض گذر} < 16$	۱۵۰	۶۰	۳
	عرض گذر $\leq 16$	۱۵۰	۶۰	۳
۳۰۰-۵۰۰	$\leq 6$ عرض گذر	۱۰۰	۶۰	۲
	$6 < \text{عرض گذر} < 8$	۱۳۰	۶۰	۳
	$8 < \text{عرض گذر} < 12$	۱۵۰	۶۰	۳
	$12 < \text{عرض گذر} < 16$	۱۵۰	۶۰	۳
	عرض گذر $\leq 16$	۱۵۰	۶۰	۳
۵۰۰-۱۰۰۰	$\leq 6$ عرض گذر	۱۰۰	۶۰	۲
	$6 < \text{عرض گذر} < 8$	۱۳۰	۶۰	۳
	$8 < \text{عرض گذر} < 12$	۱۸۰	۵۰	۲
	$12 < \text{عرض گذر} < 16$	۲۰۰	۵۰	۳
	عرض گذر $\leq 16$	۲۰۰	۵۰	۴

- تراکم ساختمانی پایه ۱۲۰ در صد می باشد
  - به ازای هر ۵۰۰ متر مربع به مساحت قطعات بیش از ۱۰۰۰ متر مربع ۱۰ درصد به تراکم ساختمانی تا سقف ۳۰۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۴۵ درصد افزوده می گردد و تعدا واحد مسکونی آن بر اساس تراکم خالص ۱۵۰۰ نفر در هکتار از طریق فرمول زیر محاسبه می گردد .
- لازم به توضیح است حداکثر ارتفاع ساختمان های مسکونی سه طبقه بوده و اضافه بر آن منوط به تهیه گزارش مهندسین شهرساز دارای پروانه و موقعیت و نقشه های معماری آن باید به تایید کمیته کار کمیسیون ماده ۵ شهر دزج برسد .



جدول شماره ۳ - ضوابط احداث بنا در پهنه تراکم ساختمانی متوسط شهر دزج

مساحت قطعه	عرض گذر	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر سطح اشغال	حداکثر طبقات
کمتر ۷۰ متر مربع	واگذاری به شهرداری	تجاری - خدماتی	تاسیسات و ...	
	عرض گذر $\leq 6$	۱۰۰	۸۰	۲
	عرض گذر $< 8$	۱۰۰	۸۰	۲
	عرض گذر $< 12$	۱۰۰	۸۰	۲
	عرض گذر $< 16$	۱۰۰	۸۰	۲
از ۷۰ الی ۱۰۰ متر مربع	عرض گذر $\leq 6$	۱۰۰	۸۰	۲
	عرض گذر $< 8$	۱۳۰	۷۰	۳
	عرض گذر $< 12$	۱۳۰	۷۰	۳
	عرض گذر $< 16$	۱۵۰	۷۰	۳
۱۰۰-۱۵۰	عرض گذر $\leq 6$	۱۰۰	۶۵	۲
	عرض گذر $< 8$	۱۳۰	۶۵	۳
	عرض گذر $< 12$	۱۳۰	۶۵	۳
	عرض گذر $< 16$	۱۵۰	۶۵	۳
۱۹۰-۱۵۱	عرض گذر $\leq 6$	۱۰۰	۶۰	۲
	عرض گذر $< 8$	۱۳۰	۶۰	۳
	عرض گذر $< 12$	۱۵۰	۶۰	۳
	عرض گذر $< 16$	۱۵۰	۶۰	۳
۱۹۰-۳۰۰	عرض گذر $\leq 6$	۱۰۰	۶۰	۲
	عرض گذر $< 8$	۱۳۰	۶۰	۳
	عرض گذر $< 12$	۱۵۰	۶۰	۳
	عرض گذر $< 16$	۱۵۰	۶۰	۳
۳۰۰-۵۰۰	عرض گذر $\leq 6$	۱۰۰	۶۰	۲
	عرض گذر $< 8$	۱۳۰	۶۰	۳
	عرض گذر $< 12$	۱۵۰	۶۰	۳
	عرض گذر $< 16$	۱۵۰	۶۰	۳
۵۰۰-۱۰۰۰	عرض گذر $\leq 6$	۱۰۰	۶۰	۲
	عرض گذر $< 8$	۱۳۰	۶۰	۳
	عرض گذر $< 12$	۱۸۰	۵۰	۴
	عرض گذر $< 16$	۲۰۰	۵۰	۴
	عرض گذر $< 16$	۲۰۰	۵۰	۵

- تراکم ساختمانی پایه ۱۲۰ درصد می باشد
- به ازای هر ۵۰۰ متر مربع به مساحت قطعات بیش از ۱۰۰۰ متر مربع ۱۰ درصد به تراکم ساختمانی تا سقف ۳۰۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۴۵ درصد افزوده می گردد و تعدا واحد مسکونی آن بر اساس تراکم خالص ۱۵۰۰ نفر در هکتار از طریق فرمول زیر محاسبه می گردد .
- لازم به توضیح است حداکثر ارتفاع ساختمان های مسکونی سه طبقه بوده و اضافه بر آن منوط به تهیه گزارش مهندسان شهرساز دارای پروانه و موقعیت و نقشه های معماری آن باید به تایید کمیته کار کمیسیون ماده ۵ شهر دزج برسد .



#### ۴-۲- پهنه مختلط مرکز شهر (تجاری و تجاری مسکونی)

۴-۲-۱- موارد استفاده از زمین

۴-۲-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث تاسیسات تجاری مقیاس شهر (مانند بازارچه ها ، بازار روز ، پاساژ ، فروشگاه های بزرگ ، بنگاه فروش اتومبیل ، مبل فروشی ، پوشاک فروشی ، راسته های صنوف مختلف ، شرکت های بازرگانی و تجاری ، واردات و صادرات کالا شعب و دفاتر ، نمایندگی بانک های خارجی ، نمایندگی موسسات تجاری خارجی و .....)
- احداث تاسیسات اداری و انتظامی در مقیاس ناحیه و شهر (مانند شهرداری ، دفاتر اسناد رسمی ، دفاتر ازدواج و طلاق ، دفتر پست ، کلاتری ، کیوسک راهنمایی و رانندگی ، دفتر شرکت های خصوصی و .....)
- احداث کاربری مختلف در طبقات به صورت مجتمع های خدماتی - تجاری مسکونی

- احداث تاسیسات مذهبی

- احداث فضای سبز و تاسیسات مربوط به آن

- احداث کاربری جهانگردی و پذیرایی شامل هتل ، رستوران و تالارهای پذیرایی مجاز می باشد.

- احداث تجهیزات شهری از قبیل آتش نشانی و .....

- احداث تاسیسات مربوط به آب ، برق ، گاز ، مخابرات ، فاضلاب و ..... بنا به درخواست سازمان های ذیربط

- احداث تاسیسات مربوط به حمل و نقل و انبارداری از جمله: انبار کالا متناسب با نیاز مراکز تجاری مدرن و پاساژها که باید مورد تایید شهرداری قرار گیرد.

- احداث پایانه حمل و نقل عمومی درون شهری

- احداث محوطه پارکینگ یا پارکینگ مشترک با مراکز تجاری

۴-۲-۱-۲- استفاده های غیر مجاز

- احداث انواع تعمیرگاه های اتومبیل و کارگاههای صنعتی

- احداث انبارهای عمده

۴-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل اندازه قطعه برای احداث پاساژ ۵۰۰ متر مربع است که مشمول ضوابط احداث پاساژ می شود.

- حداقل اندازه قطعه برای احداث کاربری مختلط ۲۰۰ متر مربع است.

- برای احداث تجاری در قطعات کمتر از ۵۰۰ متر مربع رعایت ضوابط منطقه مسکونی متوسط الزامی است.

- حداقل مساحت قطعات برای کاربری اداری - انتظامی معادل ۱۰۰۰ متر مربع است.



- حداقل مساحت قطعات برای کاربری مذهبی ۶۰۰ متر مربع با حداقل عرض معبر ۲۰ متر است.
  - حداقل مساحت قطعات برای کاربری جهانگردی (هتل) ۱۰۰۰ متر مربع است.
  - حداقل تفکیک برای کاربری فضای سبز ۱۰۰۰ متر مربع است.
  - حداقل تفکیک برای ایستگاه آتش نشانی ۱۵۰۰ متر مربع است.
  - تفکیک پلاک و مجموعه تجاری به دو یا چند مغازه کوچک تر ممنوع است اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگ تر بلامانع است.
  - برای کلیه اراضی کمتر از ۲۵۰ متر مربع در این منطقه احداث بنا مطابق با ضوابط احداث بنا در تراکم ساختمانی متوسط خواهد بود.
  - \* توصیه می شود در پهنه مختلط مرکز شهر (مرکز تجاری شهر دزج) طراحی در مقیاس بلوک های شهری تهیه شود.
  - \* تبصره: برای کلیه واحدهای که مجموع زیربنای ساختمانی آنها بیش از ۲۰۰۰ متر مربع می باشد تهیه گزارش کارشناسی توسط مهندسان شهرساز و تایید کمیته کار کمیسیون ماده ۵ شهر دزج ضرورت دارد.
- ۴-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان
- ۴-۲-۳-۱- تراکم ساختمانی
- تراکم پایه در پهنه مختلط مرکز شهر ۱۰۰ درصد است.
  - حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در قطعات با کاربری تجاری و مختلط معادل ۲۴۰ درصد است.
  - حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در قطعات با کاربری اداری - انتظامی معادل ۲۰۰ درصد است.
  - حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در قطعات با کاربری آموزشی معادل ۲۲۰ درصد است.
  - حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در قطعات با کاربری مذهبی معادل ۱۰۰ درصد است.
  - حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در قطعات با کاربری پذیرایی جهت احداث هتل ۲۰۰ درصد است.
  - حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در قطعات با کاربری انتظامی معادل ۱۰۰ درصد است.
  - احداث بنا در پهنه مختلط مرکز شهر حداکثر تا ۵ طبقه مجاز است و برای تعداد طبقات بیشتر استعلام از مشاور و تهیه گزارش کارشناسی توسط مهندسان شهرساز دارای پروانه اشتغال و تایید کمیسیون ماده ۵ الزامی است.
  - سطح نیم طبقه در واحدهای تجاری جز سطح زیر بنا محسوب می گردد.
  - تراکم مجاز برای تجهیزات آتش نشانی ۱۰۰ درصد است.



۴-۲-۳-۲- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال در قطعات با کاربری تجاری معدل ۷۰ درصد همکف و طبقه اول و در طبقات بالاتر با رعایت ضوابط عقب نشینی از کلیه بره‌های زمین تعیین می‌گردد.
- حداکثر سطح اشغال در قطعات با کاربری اداری - انتظامی معادل ۵۰ درصد است.
- حداکثر سطح اشغال در قطعات با کاربری مذهبی معادل ۶۰ درصد است.
- حداکثر سطح اشغال در قطعات با کاربری پذیرایی جهت احداث هتل و مهمانسرا معادل ۵۰ درصد است.
- احداث زیر زمین حداکثر تا میزان ۸۰ درصد سطح قطعه تفکیکی با کاربری تجاری در زیر واحد همکف تجاری جهت استفاده به عنوان (انبار، سرویس‌های بهداشتی، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ) تا ارتفاع ۲/۵ متر مجاز است.

- حداکثر سطح اشغال در قطعات با کاربری مختلط در طبقات اول و دوم معادل ۷۰ درصد و در سایر طبقات با رعایت عقب نشینی از کلیه بره‌های زمین مطابق قطعات تجاری و حداکثر ۵۰ درصد تعیین می‌گردد.
- حداکثر سطح اشغال برای تاسیسات مربوط به فضای سبز مقیاس ناحیه ۱۰ درصد است.
- سطح اشغال بنای ایستگاه آتش نشانی ۵۰ درصد است.

۴-۳-۳-۲- ارتفاع ساختمان

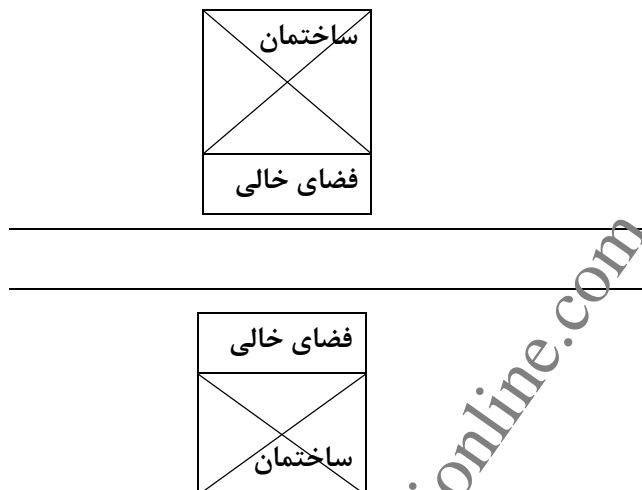
- ارتفاع مغازه‌ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف معادل ۵ متر است.
- ارتفاع نیم طبقه اول حداقل ۲/۶۰ متر است.
- حداکثر ارتفاع ساختمان در این پهنه معادل ۴ طبقه با زیر زمین می‌باشد احداث ساختمانهای بیشتر از ۴ طبقه مشروط به بررسی دقیق تاثیر پذیری بافت همجوار و مکان یابی مناسب قطعه و تهیه گزارش کارشناسی است.
- تبصره: در قطعات تجاری و مختلط احداث پیلوت مجاز نمی‌باشد.
- در قطعات با کاربری مختلط احداث واحدهای مسکونی در طبقات بالاتر از طبقه اول مجاز می‌باشد.
- ساختمان‌های تجاری که از دو طبقه بلندتر و عرض زمین آنها ۱۵ متر است باید عقب نشینی نسبت به کلیه بره‌های قطعه زمین که به پلاک مجاور محدود می‌شود از طبقه اول به بالا به ترتیب زیر رعایت گردد:
- الف - ساختمانهای با ارتفاع تا ۴ طبقه مشمول حداقل ۱/۵ متر عقب نشینی (حداقل ارتفاع طبقه همکف از کف تا زیر سقف ۵ متر است) در کلیه طبقات بالاتر از طبقه اول می‌باشد.
- ب - ساختمانهای ۵ طبقه و یا بیشتر تا حداکثر ۳۲ متر ارتفاع در کلیه طبقات بالاتر از طبقه اول حداقل ۲ متر نسبت به حد پلاک عقب نشینی نمایند.



پ - طرح معماری ساختمانهای با ارتفاع بیش از ۳۲ متر باید در رابطه با نحوه دسترسی و عملکرد گذرگاه قبلاً توسط مجری طرح مورد تصویب قرار گیرد. تهیه گزارش کارشناسی توسط مهندسان شهرساز الزامی می باشد .

#### ۴-۳-۲-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- نحوه استقرار بنا در زمین به گونه ای است که بنا ۳ متر از معبر فاصله داشته باشد و مالکان موظف به محوطه سازی در این سطح می باشد.



#### ۴-۳-۲-۵- فضاهای باز

- در پهنه مختلط مرکز شهر حداقل فضای باز ۳۰ درصد زمین است.

۴-۳-۲-۶- حداقل عرض گذر در این پهنه ۱۰ متر است و گذرهای زیر ۱۰ متر با عقب نشینی قطعات تعریض می گردند .

#### ۴-۳-۲-۷- سایر ضوابط و مقررات

- کف برای محاسبه ارتفاع ساختمان توسط شهرداری با توجه به طرح و نقشه تفصیلی ( پروفیل طولی و عرضی معبر ) تعیین می گردد.

- احداث پاساژ یا مجتمع های کاملاً تجاری و خدماتی در این حوزه مشروط به رعایت ضوابط و مقررات احداث پاساژ خواهد بود . بدیهی است احداث مجتمع های تجاری فقط در قطعات ۵۰۰ متر مربعی و بالاتر مجاز است .

- نحوه اختلاط کاربری های در طبقات به ترتیب از پایین به بالا ، تجاری ، خدماتی و مسکونی می باشد .

- در صورتیکه ساختمان ۴ طبقه و بیشتر احداث گردد تامین آسانسور به نعداد مورد نیاز مطابق با ضوابط باید تعیین گردد.

- رعایت ضوابط معلولین در ساختمان های عمومی الزامی است.



- احداث مجتمع های مختلط و پاساژ فقط در جوار گذرهای با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است
- احداث واحدهای ساختمانی مسکونی در پهنه مختلط مرکز شهر براساس تراکم مسکونی متوسط می باشد
- احداث بنا در مجاورت گذرهای کمتر از ۱۶ متر مطابق با ضوابط منطقه مسکونی با تراکم متوسط می باشد

#### ۴-۲-۴- ضوابط پارکینگ در پهنه مختلط مرکز شهر

##### جدول شماره ۴- ضوابط پارکینگ در پهنه مختلط مرکز شهر

حداقل تعداد محل پارکینگ	حداقل پارکینگ به ازاء	سایر مشخصات	حوزه استفاده از اراضی
۱	هر ۵۰ متر مربع سطح کل زیربنا	مرکز شهری	تجاری :
۱	هر ۱۰۰ متر مربع سطح کل زیر بنا	مرکز ناحیه	۱- خرده فروشی :
۱	هر ۱۵۰ متر مربع سطح کل زیر بنا	مرکز محله	
۱	برای هر ۶۰ متر مربع سطح کل زیر بنا	فروشگاههای بزرگ	
۱	برای هر ۴۰ متر مربع سطح کل زیر بنا	شهری	۲- عمده فروشی:
۱	برای ۵۰ متر مربع سطح کل زیر بنا		۳- دفاتر تجاری و شرکتهای خصوصی

\* برای سایر کاربری های این پهنه ضوابط ارائه شده در طرح تفصیلی ملاک عمل است.

#### ضوابط احداث پاساژ و مجموعه های تجاری

- به مجموعه های تجاری که علاوه بر احداث واحدهای تجاری در بر گذرگاه ها ، در عمق پلاک نیز با توجه به ضوابط طرح مجاز به احداث واحدهای تجاری با گذرگاه همپوشیده باشد پاساژ اطلاق می گردد.
- حداقل تفکیک جهت احداث پاساژ در پهنه مختلط مرکز شهر ۸۰۰ متر مربع و در راسته های خدماتی ۵۰۰ متر مربع می باشد.
- حداقل دهانه مغازه ها جهت هماهنگی با ضوابط تجاری ۴ متر به ترتیب با عمق های ۸ و ۶ متر در پهنه مختلط مرکز شهر و راسته های خدماتی می بایست مورد رعایت قرار گیرد.
- ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف جهت هماهنگی با ضوابط تجاری شهر ۵ متر می باشد .
- تفکیک مغازه ها به دو یا چند واحد کوچکتر امکان پذیر نمی باشد اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگتر بلامانع خواهد بود .
- حداکثر تراکم ساختمانی جهت احداث پاساژ ۲۴۰ درصد است .



- عمق زیر زمین حداکثر ۳ متر جهت استفاده انبار، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ مجاز و احداث هر گونه سرویس بهداشتی در زیر زمین مجاز نخواهد بود.
- ارتفاع طبقه زیر همکف (زیر زمین) ۳ متر، در طبقه همکف ۵ متر و طبقه اول و بالاتر حداقل ۳ متر خواهد بود.
- سطح گذرگاه های پیاده در طبقه همکف و بالاتر با حداقل عرض ۲/۵ متر نمی بایست از بیست درصد سطح کل زمین کمتر بوده و عرض ورودی و خروجی حداقل ۴ متر خواهد بود.
- پارکینگ یا در زیر زمین پاساژ یا در محدوده مناسب به نحوی که حداکثر فاصله تا ورودی پاساژ ۱۵۰ متر باشد (در فضای باز یا سرپوشیده) می بایست طراحی و تامین گردد.
- به ازاء هر یکصد متر مربع سطح کل زیر بنا دو واحد پارکینگ که هر واحد حداقل ۲۵ متر مربع سطح خواهد داشت در نظر گرفته شود و سقف حیاط مرکزی می بایست سقف آخرین طبقه باشد.
- هر پاساژ دارای یک ورودی و یک خروجی اصلی اضطراری بوده دسترسی پاساژ می بایست از دو طریق به شبکه گذرگاههای سواره و پیاده از طریق دره خروجی برقرار گردد.
- ساختمانهایی که دارای ارتفاع سه طبقه و یا بیشتر بوده و یا حداقل ۱۳ متر ارتفاع نسبت به سطح گذرگاه دارا می باشند در طبقات اول و بالاتر از آن می بایست حداقل ۱/۵ متر عقب نشینی نسبت به کلیه جوانب پلاک های مجاور (علاوه بر جانب فضای باز یا حیاط خلوت) رعایت گردد.
- ارتفاع پله ها حداکثر ۱۷ سانتیمتر و کف پله از ۳۳ سانتیمتر کمتر نبوده، حداقل عرض پله ها کمتر از ۱/۳ متر نباشد و فاصله بین دو پله حداقل ۳۰ سانتیمتر برای نورگیری و دست انداز (جان پناه) در نظر گرفته شود. عرض پاگرد حداقل ۱۳۰ سانتیمتر و حداکثر تعداد پله ممتد ۸ عدد می باشد، حداقل عرض ورودی ۲/۵ متر و در ساختمانهای سه طبقه و بیشتر وجود آسانسور الزامی است.
- سطح نورگیر مرکزی می بایست حداقل معادل ۵۰ درصد سطح حیات مرکزی (کمتر از ۱۲ درصد کل زمین) نباشد و به گونه ای طراحی گردد تا پاساژ از حداکثر نور طبیعی بهره گیرد.
- پیش آمدگی برای پاساژ ممنوع است مگر در ارتفاع بیش از ۵ متر و در حد ۳۰ سانتیمتر صرفاً جهت احداث تابلو و جعبه گل.
- در احداث پاساژ مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آئین نامه ۲۸۰۰)، آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور و معلولین می بایست در نظر گرفته شود.
- ارتفاع طبقه همکف حداقل می بایست ۳۰ سانتیمتر بالاتر از سطح پیاده رو باشد.





- به ازای هر ده مغازه احداث یک سرویس بهداشتی ضروری است.
- رعایت ضوابط میراث فرهنگی و حریم آنها در مواردی که میراث حریم فضاها و یا مکان هایی را مشخص می نماید ، رعایت گردد نقشه معماری و سازه پاساژ می بایست به تایید شهرداری و کمیته کار کمیسیون ماده ۵ شهر دزج برسد . در صورتیکه مجموع زیر بنای پاساژ بیش از ۲۰۰۰ متر مربع باشد تهیه گزارش کارشناسی و کنترل ضوابط شهرسازی توسط مهندسان شهرساز دارای پروانه الزامی است .
- واگذاری واحدهای تجاری ناهماهنگ با عملکرد اصلی اکثریت واحدهای تجاری پاساژ نیازمند اخذ مجوز از شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی می باشد .
- نیم طبقه می بایست دارای نور طبیعی و حداقل ارتفاع آن ۲/۲۰ باشد.
- در ساختمان های که طبقه همکف بصورت تجاری احداث می شود عقب نشینی حداقل ۱/۵ متر از محور پیاده الزامی است . بدیهی این عقب نشینی شامل طبقات نمی شود.

جدول شماره ۵ - ضوابط تراکم ساختمانی در کاربری تجاری

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ( درصد )	حداکثر سطح زیر بنا در کل طبقات ( درصد )	حداکثر طبقات مجاز
مراکز تجاری شهری	۷۰	۲۸۰	۴
محورهای تجاری	۷۰	۲۱۰	۳
مراکز تجاری محله ای	۸۰	۱۶۰	۲
فرهنگی - ورزشی	۱۰۰	۳۰۰	۳
جهانگردی و پذیرایی	۶۰	۲۴۰	۴
آموزش فنی و حرفه ای	۶۰	۲۴۰	۴
درمانی	۶۰	۱۸۰	۳
بهداشتی	۶۰	۶۰	۱
اداری	۱۰۰	۳۰۰	۴
مختلط مسکونی تجاری مسکونی	۶۰	تابع نزدیکترین منطقه مسکونی	تابع درصد اشغال



#### ۴-۳- پهنه اداری

##### ۴-۳-۱- موارد استفاده از زمین

##### ۴-۳-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث ساختمان مربوط به ادارات دولتی مجاز می باشد (محل استقرار سازمان ها ، ارگان های دولتی و شرکت های وابسته به آن ها)

- ساختمانها و اراضی اداری شهرداری

- نمایندگی های سیاسی ، فرهنگی و اقتصادی کشورهای خارجی

- دفاتر سازمان های منطقه ای و بین المللی

##### ۴-۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک و ساختمان در پهنه اداری

- حداقل اندازه تفکیکی برای ادارات و سازمان های دولتی در این پهنه ۱۰۰۰ متر مربع است.

##### ۴-۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- احداث بنا با تراکم ۱۵۰ درصد در پهنه اداری مجاز است.

- حداکثر سطح اشغال بنا در پهنه اداری ۵۰ درصد زمین است.

- نحوه استقرار بنا در زمین به نحوی است که ۳ متر بنا معبر آزاد است.

- حداکثر ارتفاع بنا در زمین به نحوی است که ۳ متر بین بنا و معبر آزاد است.

- حداکثر ارتفاع بنا در پهنه اداری ۳ طبقه است.

- در پهنه اداری فضای باز حداقل ۵۰ درصد سطح زمین مجاز است.

\* توصیه می شود برای پهنه اداری سازمان های دولتی سایت اداری تهیه شود.

#### ۴-۴- پهنه آموزشی و آموزش، تحقیقات و فناوری

در خارج از محدوده و در حریم شهر با هماهنگی ادارات ذیربط و تصویب کارگروه فضای آموزش، تحقیقات و

فناوری پیش بینی خواهد شد.

##### ۴-۴-۱- موارد استفاده از زمین

##### ۴-۴-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث مراکز آموزش، تحقیقات و فناوری

- احداث مراکز آموزش فنی و حرفه ای ، هنرستان ها ، مراکز تربیت معلم و موسسات وابسته به دانشگاههای

کشور



- احداث خوابگاه دانشجویان و کادر آموزشی

- احداث ساختمانهای تاسیسات ورزشی و فضای سبز موسسات فرهنگی مرتبط آموزش، تحقیقات و فناوری

- احداث شعب بانک، پست و مخابرات مرتبط با آموزش، تحقیقات و فناوری

- احداث ساختمان سرایدار با ورودی مستقل مرتبط با آموزش، تحقیقات و فناوری

#### ۴-۴-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ضوابط مربوط به مقدار زمین مورد نیاز و احداث موسسات آموزش، تحقیقات و فناوری بر طبق مصوبات شورای عالی شهر سازی و معماری ایران خواهد بود.

بر اساس مصوبه مقدار سرانه زمین مورد نیاز موسسات آموزش، تحقیقات و فناوری در جلسه ۷۵/۱۰/۱۰ شورای عالی شهر سازی و معماری ایران

۱- در کلیه شهرها به استثنای شهرهای بیش از یک میلیون نفر ۳۰ متر مربع به ازاء هر دانشجو

۲- در شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر، ۲۴ متر مربع به ازاء هر دانشجو

تبصره ۱- در مواردی که خوابگاههای دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای گسترش آموزش، تحقیقات و فناوری در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود ۵۰ متر مربع به سرانه های فوق اضافه خواهد گردید.  
تبصره ۲- این ارقام با در نظر گرفتن شرایط خاص زمین از لحاظ وجود حرایم با شیب های کند و نظایر آن یا وجود محدودیت در واگذاری زمین به تشخیص وزارت مسکن و شهر سازی تا ۲۰ درصد قابل افزایش یا کاهش می باشد.

تبصره ۳- ارقام سرانه موضوع این بند شامل زمین های مورد نیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکده های کشاورزی و منابع طبیعی و دامپزشکی نمی باشد.

۳- سطوحی که مطابق سرانه های این مصوبه تخصیص می یابد تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش فضای سبز در آید.

۴- موسسات آموزش، تحقیقات و فناوری به صورت شهرها و شهرکهای مستقل دانشگاهی در خارج از محدوده استحفاظی شهرها باید به تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان برسد.



۵- چنانچه در دانشگاههای علوم پزشکی، ایجاد بیمارستان در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود، ۲۰ هکتار برای احداث یک ساختمان ۵۴۰ تختخوابی قابل توسعه تا ۷۲۰ تخت و یک کلینک دندانپزشکی به سطح مورد نیاز اضافه خواهد شد.

۶- در کلیه زمین های واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه های این مصوبه باید با تصویب کمیسیون ماده پنج شورای عالی به کاربری های لازم شهر اختصاص یابد.

#### ۴-۵- پهنه گردشگری

۴-۵-۱- موارد استفاده از زمین

۴-۵-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث کاربری فرهنگی (مانند کتابخانه، سالن اجتماعات، کانون ها، موزه و نمایشگاه)

- احداث کاربری مذهبی (مانند مساجد، خانقاه و حسینیه)

- احداث کاربری پذیرایی و جهانگردی (رستوران، تالار، سالن برگزاری جشن، هتل و مهمانسرا)

- احداث کاربری ورزشی (مانند زمین بازی، بیست در سطوح کوچک، استخر و کلوپ)

- احداث انواع پارک محله ای و ناحیه و تاسیسات مربوط به آن

- احداث تاسیسات تفریحی (مانند محل بازی کودکان، سینما، تئاتر، سینما تابستانی و ...)

- حفظ کاربری های مسکونی که با مجوز قانونی احداث گردیده اند و یا در طرح هادی قبلی، مسکونی پیش بینی شده اند، بلامانع است و تغییر آن ها به کاربری های بالا مجاز می باشد.

\* احداث بنا در حریم رودخانه ممنوع است (طبق ضوابط ارائه شده در بخش حریم)

#### ۴-۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در پهنه گردشگری

الف - در قسمت های ساخته شده این پهنه (برای تغییر کاربری)

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای کاربری های فرهنگی، مذهبی و ورزشی ۵۰۰ متر مربع است.

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای کاربری های پذیرایی و جهانگردی، تفریحی و پارک ها ۲۰۰۰ متر مربع است.

- تراکم ساختمانی در پهنه گردشگری برای کاربری های تفریحی و پارک ها ۲۰ درصد و برای سایر کاربریها ۸۰ درصد است.



- نحوه استقرار بنا در قطعه زمین در محور گردشگری به نحوی است که فضای آزاد روبه جاده بین شهری باشد در سایر پهنه های گردشگری آزاد است

- حداکثر اشغال زمین برای کاربری های فرهنگی ، مذهبی ، پذیرایی و جهانگردی ۴۰ درصد است

- حداکثر اشغال زمین برای کاربری های تفریحی و پارک ها ۱۰ درصد است

- حداکثر ارتفاع ساختمان در پهنه گردشگری ۲ طبقه است ( بجز ساخت هتل )

ب- فضاهای باز و قسمت های ساخته نشده محور گردشگری :

به منظور استفاده بهینه از این پهنه ، تهیه طرح یکپارچه ضروری است و هر گونه ساخت و ساز و ایجاد کاربری باید بر اساس طرح مورد نظر صورت پذیرد

- حداکثر سطح اشغال در این پهنه ۱۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰ درصد می باشد

پارکینگ مورد نیاز در این پهنه بر اساس کاربری های مجاز و پیش بینی شده در طرح ویژه و ضوابط مختص برای هر کاربری تعیین می گردد .

#### ۴-۶- پهنه سبز

۴-۶-۱- موارد استفاده از زمین

۴-۶-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث تاسیسات مربوط به فضای سبز مجاز است

- احداث تاسیسات پذیرایی و جهانگردی مجاز است

- احداث تاسیسات تفریحی مجاز است

۴-۶-۲-۱- ضوابط مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در پهنه سبز

- احداث هر گونه بنا در پهنه سبز به غیر از کاربری های بالا، غیر مجاز است

- تفکیک در پهنه سبز غیر مجاز است

- سطح اشغال تاسیسات مرتبط با فضای سبز حداکثر ۱۰ درصد و تراکم ساختمانی ۲۰ درصد می باشد و حداکثر طبقات ۲ طبقه می باشد

#### ۴-۷- راسته های مختلط

۴-۷-۱- موارد استفاده از زمین

۴-۷-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث کاربری مسکونی مجاز است.



- احداث کاربری تجاری در مقیاس محله و ناحیه مجاز است این کاربری می تواند مستقل یا مشترک با کاربری های مجاز دیگر در این پهنه باشد.

- احداث کاربری فرهنگی و مذهبی در مقیاس محله و ناحیه مجاز است.

- احداث خدمات پذیرایی و جهانگردی در مقیاس محله و ناحیه مجاز است.

- احداث تاسیسات بهداشتی و درمانی در مقیاس محله ، ناحیه و دفاتر و شرکت ها و بانک ها مجاز است.

- احداث فضای سبز و تاسیسات مربوط به آن مجاز است.

- احداث کاربری تفریحی در مقیاس محله و ناحیه ( مانند محل بازی کودکان ، سینما ، باشگاه تفریحات سالم و

( ...

- احداث تاسیسات مربوط به آب ، برق ، گاز ، مخابرات ، فاضلاب و ... بنا به درخواست سازمان های ذیربط

مجاز است

۴-۷-۱-۲- استفاده های غیر مجاز

- احداث کاربری های غیر از کاربری های بالا غیر مجاز است .

۴-۷-۲- ضوابط مربوط به تفکیک و ساختمان در راسته های مختلط

- حداقل تفکیک برای کاربری مسکونی مطابق ضوابط کاربری مسکونی تراکم متوسط است.

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در راسته ها برای کاربری مختلط ۲۵۰ متر مربع و برای پاساژ ۵۰۰ متر مربع است.

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای کاربری های فرهنگی ، مذهبی ، تفریحی ۵۰۰ متر مربع است.

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای کاربری های جهانگردی ( هتل ) ۱۰۰۰ متر مربع است.

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای کاربری های بهداشتی و درمانی ۶۰۰ متر مربع است.

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای کاربری های اداری و انتظامی ۱۰۰۰ متر مربع است.

- حداقل تفکیک کاربری ها برای قطعات کمتر از ۲۵۰ متر مربع مطابق با ضوابط کاربری مسکونی تراکم متوسط

است .

۴-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- تراکم ساختمانی پایه در راسته های مختلط ۱۰۰ درصد می باشد.

- زیر زمین مشروط به اینکه صرفاً جهت ایجاد پارکینگ و تاسیسات و انبار استفاده شود جز تراکم ساختمانی

محسوب نمی شود.



- ۱/۳ مساحت بالکن سه طرف باز و ۲/۳ بالکن که طرفین آن بسته و کل سطح بالکن که به وسیله شیشه محصور شده است جزء سطح زیر بنای تراکمی محسوب می گردد.
- سطح نیم طبقه جز سطح زیر بنا محسوب می گردد.
- محل احداث بنا در این حوزه در مجاور خیابان است.
- تامین پارکینگ برای واحد های مسکونی و تجاری در این راسته ها ضروری است و تابع ضوابط و مقررات بخش پارکینگ است.
- حداکثر عمق تجاری ۱۰ متر است حداقل عرض دهانه ۴ متر است . مابقی عمق پلاک در طبقه همکف باید بصورت پارکینگ ، انباری و موتورخانه استفاده گردد.
- تعداد طبقات از روی زیر زمین محاسبه می شود.
- در صورتیکه ساختمان ۴ طبقه و بیشتر احداث گردد، آسانسور به تعداد مورد نیاز مطابق با ضوابط و مقررات باید تامین گردد.
- رعایت درز انقطاع برای ساختمانهای با ارتفاع ۱۲ متر و بیشتر از روی فنداسیون مطابق آئین نامه ۲۸۰۰ مقررات ملی ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی الزامی است.
- رعایت ضوابط سازمان آتش نشانی برای ساختمان های بیش از ۴ طبقه از روی زمین الزامی است.
- احداث پیلوتی به منظور پارکینگ در مجاورت معبر در این راسته ها ممنوع است .

#### ۴-۸- پهنه صنعتی

۴-۸-۱- موارد استفاده از زمین

۴-۸-۱-۱- استفاده های مجاز

- استقرار صنایع مجاز در قالب مشاغل شهری در این پهنه مجاز است این صنایع در مقیاس شهری عمل کرده و حوزه عملکردی آن حتی فراتر از شهر است . این صنایع تحت عنوان کارگاه ها و خدمات فنی تعمیراتی حوزه شهری مشخص می گردند . این کارگاهها شامل موارد زیر است :
- تعمیرات و خدمات فنی وسایل نقلیه سبک و سنگین
- تعمیرات ماشین آلات واحد های صنعتی و راهداری
- تعمیرات ماشین آلات وسایل و ابزار کشاورزی



- نصب ، نگهداری و تعمیرات تاسیسات ساختمانی ( وسایل نقلیه ، تاسیسات سرمایشی و گرمایشی ، حفاظت و ایمنی)

- ریخته گری و تراشکاری ، اطاق سازی و آهنگری ، شاسی کشی و سایر تولیدات صنعتی - تعمیراتی (سفارشی)  
- کارگاههای بزرگ و متوسط آهنگری ، نجاری ، میل سازی ، شیرینی سازی و .... با بیش از ده نفر کارکن  
- احداث خدمات تجاری ، مراکز تاسیساتی و فضاهای سبز بلامانع می باشد.

۴-۸-۱-۲- ضوابط مربوط به احداث بنا

- حداقل تفکیک در مورد پلاک های واقع در این منطقه معادل ۲۰۰ متر مربع است.  
- در صورتیکه منطقه صنعتی بر اساس یک طرح منسجم و یکپارچه شکل گیرد ، واحد های کارگاهی مستقل از قابلیت ساخت کارگاه های صنعتی با مساحت حداقل ۵۰ متر مربع به صورت مشاعی برخوردار خواهند گردید.  
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد و تراکم ساختمانی نباید از ۷۵ درصد تجاوز نماید.  
- ارتفاع هر واحد کارگاهی از ۵ متر نباید تجاوز نماید.  
- ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه باید به صورت سکو حداقل یک متر بالاتر از کف گذرگاه طراحی و محلی جهت رمپ در آن پیش بینی گردد.

#### ۴-۹- پهنه تاسیسات و تجهیزات شهری

۴-۹-۱- موارد استفاده از زمین

۴-۹-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث تاسیسات حمل و نقل مسافر و کالا مجاز می باشد.

- احداث تاسیسات مربوط به میادین میوه و تره بار مجاز می باشد.

- احداث تاسیسات و تجهیزات مورد نیاز شهر بنا به نیاز شهر که در طرح تفصیلی تدقیق خواهد شد مجاز می باشد.

۴-۹-۱-۲- ضوابط مربوط به احداث بنا

- احداث بنا در این پهنه با ضوابط سازمان های متولی صورت می گیرد و بنا به نوع تاسیسات و تجهیزات متفاوت است . در غیر این صورت تا زمان تهیه طرح تفصیلی با استعلام مشاور انجام می شود.





## ۵- سایر ضوابط و مقررات

### ۵-۱- زیر زمین

احداث زیر زمین در کاربری های مسکونی ، تجاری ، فرهنگی ، کارگاههای مجاز شهری ، اداری ، پذیرایی و جهانگردی طبق مقررات زیر مجاز است.

۵-۱-۱- حداکثر ارتفاع زیرزمین برابر ۲/۴۰ متر از کف تا زیر سقف می باشد.

۵-۱-۲- زیرزمین بایستی دارای نور کافی باشد. حداقل ارتفاع نورگیر زمینها برابر ۶۰ سانتیمتر می باشد.

۵-۱-۳- استفاده از زیر زمین بهعنوان محل تاسیسات و پارکینگ مجاز است .

۵-۱-۴- سطح زیر زمین جزء سطح زیر بنای کل طبقات محسوب نمی گردد.

۵-۱-۵- زیر زمین جزء تعداد طبقات مجاز محسوب نمی گردد.

### ۵-۲- پیلوت

احداث پیلوت برای کاربری های مسکونی ، درمانی ، فرهنگی ، تجاری و اداری با رعایت مقررات زیر مجاز است

۵-۲-۱- حداکثر ارتفاع پیلوت برابر ۲/۴۰ متر است .

۵-۲-۲- از پیلوت می توان به عنوان محل تاسیسات و پارکینگ استفاده نمود.

۵-۲-۳- مساحت پیلوت جزء سطح زیر بنا محسوب نمی گردد.

۵-۲-۴- مقررات قطعات مشمول تعریض

۵-۲-۴-۱- کلیه قطعات مسکونی که بر اثر تعریض مساحت آنها از حداقل ۶۰ متر مربع کمتر می گردد بایستی سطح آنها به خدمات شهری تبدیل شده و یا با قطعات همجوار تجمیع گردند. مقررات تشویق تجمیع شامل اینگونه قطعات نیز می گردند.

۵-۲-۴-۲- تراکم ساختمانی قطعات مشمول تعریض بر مبنای سطح زمین قبل از تعریض محاسبه می گردد.

۵-۳- مقررات قطعات مسکونی با مساحت ۲۰۰۰ الی ۱۰۰۰۰ متر مربع

۵-۳-۱- برای قطعات مسکونی با قطعات ۲۰۰۰ الی ۱۰۰۰۰ متر مربع بایستی طرح تفکیکی توسط مهندسان شهرساز ذیصلاح از سازمان نظام مهندسی تهیه و به تایید شهرداری برسد . در صورت مغایرت طرح تهیه شده با طرح تفصیلی طرح باید به تایید کمیته کار کمیسیون ماده ۵ برسد .

۵-۳-۲- مقررات حداقل تفکیک و حداکثر سطح اشغال ساختمان در همکف و حداکثر تراکم ساختمان مجاز برای اینگونه قطعات مطابق ضوابط طرح تفصیلی خواهد بود در صورتی که بصورت مجتمع طرح گردد باید به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد . ( تهیه گزارش توجیهی برای اینگونه قطعات الزامی است . )



۳-۳-۵- مراجع ذیربط تصویب کننده اینگونه طرحهای تفکیک بایستی تشویق های لازم برای سوق دادن تفکیک ها به قطعات بزرگتر با تراکم ساختمانی افزونتر به عمل آورده و حتی الامکان از خرد شدن اینگونه اراضی جلوگیری به عمل آورند.

۳-۳-۴- احداث ساختمانهای مسکونی تا حداکثر ۶ طبقه با رعایت تفکیک های مناسب با تصویب مراجع ذیربط مجاز است.

۳-۳-۵- توصیه می شود حداقل ۲۵ درصد واحدهای مسکونی با سطح زیر بنای کمتر از ۷۵ متر مربع و حداقل ۲۵ درصد دیگر با سطح زیر بنای کمتر از ۱۰۰ متر مربع پیش بینی گردد.

۳-۳-۶- در صورت پیش بینی حداقل ۵۰ درصد واحدهای مسکونی با سطح مفید ۷۵ متر مربع یا کمتر اینگونه قطعات می توانند از ۱۰ درصد اضافه تراکم برخوردار باشند.

۳-۳-۷- در طرحهای تفکیکی و معماری قطعات فوق می بایست مسائل اشراف، آفتاب و نورگیری به طور کامل رعایت گردد.

۳-۴- برای قطعات بزرگتر ۱ تا ۵ هکتار می بایست طرح تفکیکی توسط مهندسان شهرساز ذیصلاح سازمان نظام مهندسی استان تهیه و تصویب مراجع ذیربط برسد.

۳-۴-۱- تراکم ساختمانی قطعات مشمول تعریض بر مبنای سطح زمین قبل از تعریض محاسبه می گردد.

۳-۴-۲- برای قطعات بالاتر از ۵ هکتار تهیه طرح آماده سازی و معماری توسط اشخاص حقوقی ذیصلاح الزامی است

۳-۴-۳- ضوابط تامین پارکینگ

سطح مورد نیاز هر واحد پارکینگ با احتساب فضایی جهت دور زدن ۲۵ متر مربع می باشد.

- حداقل عرض درب ورودی پارکینگ ۳ متر می باشد.

- ارتفاع مجاز پارکینگ ۲ متر تعیین می گردد.

- چنانچه پارکینگ دسترسی مستقل داشته باشد، حداقل فضای مورد نیاز جهت توقف اتومبیل ۵\*۳ معادل ۱۵ متر مربع می باشد.

- میزان پارکینگ مورد نیاز پهنه مسکونی و مختلط مرکز شهر در ضوابط و مقررات مندرج هر پهنه آورده شده است برای سایر کاربری ها طرح تفصیلی ملاک عمل است.



## ۷-۵ - ضوابط گذر بندی

در مورد معابر و گذرگاه های شهری که عرض و امتداد آنها در نقشه های طرح تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۱: عرض معابر و گذرگاههای که در نقشه های طرح تفصیلی به دلیل در دسترس نبودن نقشه های ثبتی مشخص نشده و یا بعداً به دلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می گردند تا عرض ۱۴ متر از رابطه ذیل قابل محاسبه خواهند بود:

$$(۲ + \text{طول گذرگاه}) = ۲ = \text{عرض گذرگاه}$$

۵۰

تبصره ۲: طول گذرگاه در فاصله مابین تقاطع آن با گذرگاههای هم عرض یا عریض تر یا دور برگردان محاسبه می گردد.

تبصره ۳: عرض گذرگاههای ممتد و بن باز می بایست بر اساس عرض گذرگاه ها عریض تر محاسبه گردد.

تبصره ۴: پهنای کوچه های پیاده در بافت قدیمی با حداکثر طول ۵۰ متر حداقل ۵ متر خواهد بود و در اراضی با شیب زیاد که بخشی از کوچه ها به صورت پله احداث می گردد عرض گذرگاه حداقل ۴ متر خواهد بود که ورود اتومبیل به داخل این گذرگاهها ممنوع می باشد.

تبصره ۵: در انتهای گذرگاه های اتومبیل رو با طول بیش از ۷۵ متر که در طرح تفکیکی به صورت بن بست درآید در صورتیکه در نقشه شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی مشخص نشده باشد می بایست بر طبق نقشه های نمونه که در طرح های تفصیلی ارائه خواهد شد، دور برگردان یا دایره ای برای دور زدن وسایل نقلیه در نظر گرفته شود عرض این دور برگردان نمی بایست از دو برابر عرض گذرگاه کمتر بوده و ایجاد امکان ارتباط پیاده با عرض حداکثر ۴ متر از انتهای آن به گذرگاههای سواره بلامانع می باشد (حداقل استاندارد ابعاد دور برگردانها ۱۴ \* ۱۴ متر تعیین می گردد).

تبصره ۶: در کلیه مناطق شهری در صورتی که در نقشه شبکه ارتباطی پیشنهادی طرح عرض و مسیر خاصی برای آنها در نظر گرفته نشده باشد، اگر ۲۵ درصد پلاک های دو بر گذرگاه بر اساس طرح های قبلی عقب نشینی نموده باشد و گذرگاه طرح جدیدی نداشته باشد، سایر پلاک های گذرگاه نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی می باشند.



تبصره ۷: در مورد قطعاتی که بر خیابانهای ۳۲ متر و بالاتر قرار دارند چنانچه به علل موجه پیش بینی دسترسی جداگانه از جبهه پشت پلاک مقدور نباشد دسترسی از گذرگاه اصلی با نظر سازمان مجری طرح اقدام می گردد.

تبصره ۸: معابری که در وضع موجود به صورت پله است و یا در طرح های اجرایی بدین ترتیب منظور می شود الزام به تعریض ندارند.

تبصره ۹: شیب خیابانهای فرعی تا ۱۲ درصد و خیابانهای اصلی ۸ درصد و جاده های سریع حداکثر ۷ درصد تعیین می گردد.

تبصره ۱۰: کف تمام شده پیاده رو می بایست براساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذرگاه از کف تمام شده محور گذرگاه مورد رعایت قرار گیرد.

تبصره ۱۱: پهنای پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر مناطق تجاری ۳ الی ۵ متر، مناطق اداری و ساختمانهای عمومی ۲/۵ الی ۴ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر رعایت می گردد.

تبصره ۱۲: در صورتیکه وضع موجود خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح تفصیلی باشد عرض موجود ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۱۳: عرض معابری که به علت در دست نبودن نقشه های ثبتی در طرح تفصیلی مشخص نگردیده مطابق با ضوابط مندرج در این آئین نامه قابل عمل و اتخاذ تصمیم خواهد بود.

تبصره ۱۴: چنانچه در طرح تفصیلی عرض معبری با نقشه ثبت مربوط منطبق نباشد، عرض مربوط طبق طرح تفصیلی با رعایت محور معبر در نقشه ثبتی عمل می گردد.

تبصره ۱۵: معابری که در نقشه های ثبتی بن باز بوده و طبق طرح های مصوبه تعریض و بن بست شده اند عرض آن قسمت که به صورت معبر مشخص شده مطابق عرض ثبتی و یا موجود در محل عمل می گردد مشروط بر اینکه عرض آن معادل و یا از عرض مشخص شده در طرح بیشتر بوده باشد.

تبصره ۱۶: چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی در طرح هادی معبر پیش بینی نشده باشد، عرض مشخص شده از طرف شهرداری که مطمئناً منطبق بر حریم قانونی با توجه به دبی آن خواهد بود و به عنوان محل عبور آب و مسیر پیاده محسوب می گردد.



تبصره ۱۷: انتهای معابری که طبق این ضوابط و مقررات طرح می بایست دارای دور برگردان باشند لیکن به علت ساختمان پیش از طرح هادی امکان ایجاد دور برگردان مقدور نباشد با تصویب کمیسیون ماده پنج با احداث مانع ترافیک سواره قابل اقدام خواهد بود.

#### ۸-۵- ضوابط و حریم انهار طبیعی و رودخانه ها:

تبصره ۱: حریم انهار طبیعی یا رودخانه ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند از یک تا بیست متر خواهد بود که بر حسب مورد با توجه به وضع مقطع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف منتهی الیه بستر به وسیله وزارت نیرو و شرکت های تابعه آن تعیین می گردد هر گونه تجاوز به بستر و حریم های مربوطه ممنوع است. هر گونه فعالیت زراعی در حریم ها، با اجاره سازمان آب و برق مجاز است.

(بستر رودخانه، مسیل ها، انهار آن قسمت از سطحی است که با توجه به طغیان معمولی و با در نظر گرفتن آمار و احتمالات ۲۵ ساله زیر پوشش آب قرار می گیرد).

#### ماده ۱۳۹ قانون مدنی

حریم در حکم ملک صاحب حریم است و تملک و تصرف در آن که منافی باشد با آنچه مقصود از حریم است بدون اذن از طرف مالک صحیح نیست.

یعنی نمی توان ان را تصرف نمود ولی استفاده جهت عبور و مرور و خیابان کشی و فضای سبز مانعی ندارد بررسی

ماده ۱۰۴ و ۱۰۶ و ۱۳۴ قانون برنامه پنجساله سوم ضرورت جلوگیری از آلودگی منابع آب و بستر و حریم آنها یعنی انتقال هر نوع فاضلاب به داخل رودخانه غیر قانونی و موجب جریمه است و رعایت حریم کیفی ۱۵۰ متر از حریم رودخانه الزامی است.

#### - صدور مجوز

مصوب سال ۱۳۷۹ هیئت وزیران در موارد ۷ و ۸ و ۱۰ این آئین نامه تحت ضوابط و شرایط خاص اختیارات لازم به وزارت نیرو و شرکت های آب منطقه ای و شرکت های تابعه داده شده است که پس از بررسی های لازم در صورت موافقت با اعلام شرایط فنی و خصوصی قسمتی از بستر خصوصاً بستر مرده یا متروکه را به ارگان های متقاضی یا اشخاص اجازه می دهد هر گونه طرح استفاده از بستر و حریم وقتی قابل رسیدگی است که طرح در نقشه های مشخص کننده حد بستر و حریم قانونی جانمایی شود.



\* ضمناً بر اساس قوانین موجود وزارت نیرو و شرکت های تابعه حق دارند تمام موانع ایجاد شده از قبیل ساختمانی (احداث هر گونه ابنیه) و غیر ساختمانی را از قبیل کشت درختان و .... از بستر و حریم را قلع و قمع نمایند.

#### ۹-۵- حریم قنوات و چاه ها

تبصره ۱- قنات هایی که در دست استفاده و بصورت دایر می باشند دارای حریم بوده و حریم ان می بایست بر حسب دبی آن از سازمان ذیربط استعلام و مورد رعایت قرار گیرد.

تبصره ۲- در حریم قنات های متروکه قبل از احداث ساختمان می بایست از سازمان های آب و میراث فرهنگی استعلام گردد ( اینگونه قنوات معمولاً فاقد حریم می باشند لیکن از نظر ایمنی می بایست ابتدا نسبت به تحکیم قنات و میله های آن اقدام نمود.)

تبصره ۳- حریم قنات حداقل و در حالت عادی ۵۰ متر توصیه می گردد در مواردی که احداث صنایع آلوده کننده یا کاربری های نامناسب در جوار آن ها ضرورت یابد می بایست به تناسب بر این میزان افزوده گردد.

تبصره ۴- حریم چاه آب حداقل و در حالت عادی ۲۵ متر توصیه می گردد. در مواردیکه کاربری های آلوده کننده و یا آسیب رسان در اطراف آن احداث گردد به تناسب می بایست حریم ذکر شده بر اساس استعلام از سازمان آب و فاضلاب افزایش یابد.

#### ۱۰-۵- ضوابط و حریم خطوط آبرسانی

- حریم لوله آب بر حسب قطر لوله های آبرسانی در جدول پیوست منعکس گردیده است این حریم می تواند بصورت گذرگاه یا فضای سبز (بدون درختکاری) مورد استفاده قرار گیرد.

- حریم مخازن ، تاسیسات آبی ، می بایست با استعلام از سازمان مسئول تعیین و حریم کانال های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آن ها طبق جدول زیر می باشد:

( این حریم از منتهی الیه دیواره آن هاست.)

#### ۱۱-۵- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

در کلیه پیاده روها و ورودی های ساختمان های عمومی رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی الزامی است در ادامه ضوابط مناسب سازی محیط شهر برای معلولان و ضوابط طراحی شهری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه می شود.



## \* ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

- پیاده رو
  - حداقل عرض مفید پیاده رو ۱۲۰ سانتی متر باشد.
  - رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی متر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که بر هر علت نصب آن در پیاده رو برنامه ریزی می گردد اجباری است.
  - حداکثر شیب عرضی پیاده رو دو درصد باشد.
  - حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند سر پیچ ، سه درصد باشد.
  - ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره الزامی است.
  - ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتی متر بین پیاده رو ، باغچه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.
  - پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.
  - هر گونه شیر فلکه و سایر اجزای تاسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
  - همسطح بودن هر گونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.
  - استفاده از هر گونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.
- پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو**
- پیش بینی پله های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
  - اتصال پله های ارتباطی و پیاده رو باید بدون اختلاف سطح باشد ، در صورت وجود اختلاف سطح ، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب دار الزامی است .
  - حداقل عرض پل های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند ، برابر عرض پیاده رو باشد . حداقل عرض پل های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده رو ۱۵۰ سانتی متر باشد .
  - محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
  - ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است .

## محل عبور عابر پیاده در سواره رو

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره رو در کلیه تقاطع ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.
- ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان های خاص آن ها الزامی است.
- ساختن پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.



- در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره های وسط خیابان الزامی است  
 - پیش بینی دستگاه تولید صدای خیره کننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع های پر تردد الزامی است

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

#### - توقفگاه

- برای توقف وسایل نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسایل نقلیه در خیابان های اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره در پیاده رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده رو الزامی است.

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

- در توقفگاههای عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است

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

- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.

- توقفگاههای اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

#### - تجهیزات شهری

##### ایستگاهها

- در پایانه های اتوبوس رانی یا مینی بوس رانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پر تردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتی متر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.

- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق با شرایط اتصال پیاده رو به سواره رو باشد.

- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان، پیش بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتی متر از کف الزامی است.

- در محوطه پایانه های مسافری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.





### تلفن عمومی و صندوق پست

- در پایانه های اتوبوس رانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمان های عمومی پرتردد و مخصوص معلولان ، پیش بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.
- ۱- دسترسی به تلفن عمومی با صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.
- ۲- پیش بینی فضای آزاد به ابعاد حداقل ۱۴۰\*۱۱۰ سانتی متر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- ۳- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتی متر باشد.
- ۴- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه ، صفحه شماره گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتی متر از کف باشد.

- ۵- پیش بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتی متر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است.
- در معابر و فضاهای شهری و در محل هایی که آبریزگاه عمومی احداث می شود ، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است در آبریزگاه های بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود .

### • مناسب سبزی معابر

- پیاده روهای موجود
- با استفاده از امکانات حداقل عرض پیاده رو های باریک به ۹۰ سانتی متر رسانیده شود.
- موانعی که به هر علتی در پیاده رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتی متر می کاهند (مانند عبور وسایط نقلیه ، باجه تلفن ، صندوق پست ، دکه ، تیر برق و ... ) باید جابه جا گردند.
- حداقل ۹۰ سانتی متر از عرض پله های موجود در پیاده روها باید به پله هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتی متر و یا سطوح شیبدار مناسب برای معلولان تبدیل شود.
- کف کلیه پیاده روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- کلیه درزهای بیش از یک سانتی متر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- هر نوع پیش آمدگی (مانند تابلو ، علائم ، بالکن ، سایه بان مغازه ها و ... ) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتی متر بالا برده شود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده رو به هر علت حفاری می گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتی متر با سطح غیر لغزنده الزامی است.



- برای هشدار به نایبانیان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علایم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتی متر از موانع الزامی است.

- شبکه ها و درپوش های واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

#### پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده رو و سواره رو با حداقل عرض ۹۰ سانتی متر الزامی است.

- لازم است که عرض پل های موجود حداقل ۹۰ سانتی متر گردد.

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

#### محل خط کشی عابر پیاده

- محل عبور پیاده در سواره روها باید اصلاح، تمطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتی متر و قابل دسترسی به پیاده روها باشد.

- وجود پل های ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی های عابر پیاده الزامی است.

- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود.

#### توقفگاه ها

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

#### ضوابط کلی طراحی ساختمان های عمومی

##### تعریف

منظور از اماکن عمومی در این آیین نامه، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می دهند.



### ورودی ها

- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود، و به سواره یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.
- ورودی ساختمان حتی الامکان همسطح پیاده رو باشد.
- پیاده رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود.
- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتی متر است.
- وجود سایه بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتی متر بر روی فضای جلوی ورودی الزامی است.
- حداقل عرض بازوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتی متر باشد.

### راهروها

- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتی متر باشد.
- کف راهروها باید غیر لغزنده باشد و از نصب کفپوش ها با پرز بلند نیز خودداری شود.
- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیب دار به صورت مناسبی تامین گردد.

### بازشوها (در و پنجره)

- حداقل عرض مفید هر لنگه برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتی متر باشد.
- در مورد درهایی که به خارج باز می شوند تامین دید کافی الزامی است.
- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتی متر باشد.
- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتی متر باشند.
- در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی، پیش بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتی متر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است.
- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.
- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتی متر باشد.
- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتی متر، چنانچه هر دو در به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتی متر و چنانچه هر دو در داخل باز شوند ۲۸۰ سانتی متر باشد.
- درها باید حتی المقدور بدون آستانه باشند در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتی متر باشد.



- به منظور تسهیل در حرکت ، پیش بینی حداقل ۱۵ سانتی متر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتی متر در طرفین آن الزامی است.
- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتی متر باشد.
- کلیه درها و پنجره هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند .

#### - پله

- وجود علایم حسی در کف قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است.
- عرض کف پله ۳۰ سانتی متر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتی متر باشد.
- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتی متر باشد.
- نصب دست انداز در طرفین پله الزامی است.
- ارتفاع دست انداز از کف پله حداکثر برای کودکان ۶۰ سانتی متر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتی متر باشد.
- حداکثر قطر میله دست انداز اعم از گرد یا صاف ۳/۵ سانتی متر و حداقل فاصله آن از دیوار ۴ سانتی متر باشد.
- لبه پله کاملاً غیر لغزنده بوده و بوسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.
- نصب هر گونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
- در کناره های عرضی پله تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است.
- پاخور لبه باید بسته باشد و پیشامدگی لبه از پاخور نباید بیش از ۳ سانتی متر باشد.
- حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.
- حداقل عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتی متر و در پله های دو جهته هم عرض پله باشد.

#### سطح شیب دار

- حداقل عرض سطح شیب دار ۱۲۰ سانتی متر باشد.
- برای سطوح شیب دار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتی متر باشد.
- در سطوح شیب دار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتی متر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.



- پیش بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتی متر و در هر ۹ متر طول الزامی است در سطوح شیبدار دو جهت عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود .
- کف سطح شیبدار باید غیر لغزنده باشد .
- سطوح شیبدار و وردی ساختمان باید مسقف باشد.
- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است.
- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتی متر ، برای شخص ایستاده ۸۵ سانتی متر و برای کودکان ۶۰ سانتی متر باشد.
- حداکثر قطر میله دستگرد ۳/۵ سانتی متر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتی متر باشد.

#### آسانسور

- در ساختمان های عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.
- آسانسور باید همسطح ورودی و یا دسترسی بلا مانع صندلی چرخدار قرار گیرد.
- حداقل فضای انتظار در جلوی آسانسور در هر طبقه ۱۵۰ \* ۱۵۰ سانتی متر مربع باشد.
- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:
- ۱- عرض مفید ۸۰ سانتی متر
- ۲- مجهز به دو در کشویی با چشم الکترونیکی
- ۳- ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰ \* ۱۴۰ سانتی متر
- ۴- نصب دستگیره های کمکی در دیواره ای آسانسور در ارتفاع ۷۵ سانتی متر از کف اتاقک الزامی است.
- در محل های پر تردد معلولان ارتفاع دکمه های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتی متر ، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتی متر و حداقل قطر آن ۲ سانتی متر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.
- لازم توقف آسانسور با صورت مشخص شود.

#### فضاهای بهداشتی

- در قسمت هایی از ساختمان های عمومی که معلولان تردد می نمایند تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است.



- حداقل عرض سرویس بهداشتی ۱۷۰\*۱۵۰ سانتی متر مربع باشد و قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است.

- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود گشودن آن در مواقع ضروری از بیرون امکان پذیر باشد.

- نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۴۵ سانتی متر از کف الزامی است.

- نصب دستگیره های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتی متر از کف و ۲۰ سانتی متر از جلوتر از لبه کاسه الزامی است.

- نصب دستگیره های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتی متر از جلو کاسه و ۴۰ سانتی متر بالاتر از نشیمن مستراح بر روی دیوار مجاور اجباری است دامنه نوسان میله های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتی متر باشد.

- نصب دستگیره اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتی متر از کف و ۲۵ سانتی متر فاصله از محور لولا الزامی است.

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

- ارتفاع مناب دستشویی از کف برای معلولان ۶۵ تا ۸۵ سانتی متر باشد.

- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتی متر باشد.

- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند.

- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتی متر باشد.

- حداکثر آبریز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتی متر باشد.

#### علایم

- کلیه اماکن، فضاهای شهری و قسمت هایی از ساختمان های عمومی که برای استفاده معلولان طراحی و تجهیز گردیده اند باید به وسیله علامت ویژه معلولان مشخص گردند.

ساختمانهایی که بخش های از آن مورد استفاده عمومی قرار می گیرد و می باید برای معلولان نیز قابل استفاده باشند.

- این ساختمانها به قرار زیر است:

- دانشگاه ها و مراکز فرهنگی

- بیمارستانها و درمانگاه ها



- مسجد و مصلی
  - آسایشگاه ها
  - مراکز ورزشی
  - راه آهن - فرودگاه - ترمینال - مترو
  - بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی
  - مراکز خدماتی - اداری مانند بانک و موسسات مالی و پست و تلگراف و تلفن موسسات دولتی
- در سایر ساختمان های عمومی رعایت موارد زیر الزامی است
- در مراکز آموزشی غیر دانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیر بنا برای معلولان مناسب باشد
  - کلیه هتل ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق ، باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویس های بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد . در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است این اتاق ها باید به طور یکنواخت در بین اتاق های معمولی هتل توزیع گردند
  - کلیه مسافرخانه ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند در ازای هر ۳۰ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود
  - کلیه ساختمان های اضافه دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشد
  - کلیه قسمت های عمومی مراکز تجاری ، به اضافه ۱۰ درصد واحد های تجاری در هر پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ متر مربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد
- مجتمع های مسکونی
- در ساختمانهای مسکونی که تعیین آسانسور اجباری است باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد
  - کلیه مجتمع های با بیش از ۱۰۰۰ متر مربع سطح و بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ارتباط های عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.
- ضوابط توصیه ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان :**
- کاشت گیاهانی که ریختن میوه های آن ها در اطراف پیاده رو ایجاد لغزندگی نماید، ممنوع است.



- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد.
- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- وسایل نقلیه عمومی باید به بالابرها مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آن ها مجهز گردد.
- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد.
- مشخص کردن قسمت بخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محل ها باید بدون صندلی و مجهز به کمر بند، دستگیره، بست های دیگر برای ثابت نگاهداشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت های ناگهانی باشد.
- صندلی های چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود.
- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها و ورود و خروج اتوبوس یا قطارهای بین شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد.
- پیش بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمر بند و یا دستگیره و بست برای ثابت نگاهداشتن صندلی های چرخدار ضروری است.
- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد.
- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است.
- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سو می باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد، در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد.
- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.
- برای نابینایان می باید توضیحات با خط "بریل" در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود. در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتی متر باید باشد (این مسأله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است).
- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.
- میله ها و نرده های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.





## ۱۲-۵- حریم شهر:

حریم شهر شامل اراضی پیرامون و بلافصل محدوده شهر دزج است که شامل توسعه بلندمدت کالبدی شهر می گردد. لذا ساخت و ساز و انجام هر نوع فعالیت تحت ضوابط و مقررات ویژه و تحت نظارت شهرداری صورت می پذیرد.

الف- استفاده های مجاز:

- هر نوع استفاده کشاورزی، باغداری و مرتع داری.
  - ایجاد فضاهای عمومی مانند جنگل کاری، پارک های منطقه ای
  - احداث جاده های بین شهری و روستایی و کمربندی با رعایت ضوابط و مقررات آیین نامه ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه ها.
  - احداث و ایجاد تأسیسات مرتبط با کشاورزی و آبیاری
  - ایجاد تأسیسات و خدمات دولتی مانند پل، ترانسفورماتور، واحدهای راهداری و ... مشروط بر آنکه در تأسیسات مزبور واحدهای مسکونی احداث نگردد.
  - تبصره: احداث محل سکونت نگهبان و سرایدار در تأسیسات مزبور بلامانع است.
  - توسعه و تکمیل تأسیسات صنعتی موجود با رعایت ضوابط دستگاههای مربوطه .
  - احداث انبار در قطعات زیرکشت برای نگهداری ماشین آلات و جمع آوری محصولات با رعایت ضوابط ادارات مربوطه مجاز است.
  - احداث خطوط آب، نیرو، سوخت و انرژی.
  - احداث مناطق گردشگری و تفریحی در حریم با رعایت ضوابط سازمان های ذیربط.
  - در مورد روستاهایی که در محدوده حریم شهر قرار می گیرند، رعایت ضوابط ذیل الزامی است:
  - مقررات حریم در مورد روستاهایی که بیش از ۷۵ درصد از سطح آنها در خارج از حریم شهر قرار گرفته است لازم الاجرا نمی باشد.
  - تبصره ۱: در مورد این روستاها باید توسعه در خارج از حریم شهر انجام گیرد. در حالت فوق فعالیت های کشاورزی و باغداری در داخل محدوده ای از روستا که در حریم شهر قرار می گیرد بلامانع است.
  - در روستاهایی که مشمول ضوابط حریم هستند، احداث تأسیسات عمومی مورد نیاز اهالی در محدوده این روستاها مجاز می باشد.
  - حفظ و نگهداری کلیه درختکاری های موجود و جلوگیری از قطع اشجار در حریم الزامی است.
- ب- استفاده های مشروط
- استقرار تأسیسات دامپروری و دامداری مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربط.
  - احداث میدین میوه و تره بار، ترمینال های باربری و مسافری، پارکینگ اتوبوس و کامیون و کارواش های بین شهری مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربط.



- استقرار صنایع و مراکز خدماتی مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربط به ویژه سازمان حفاظت از محیط زیست.

- احداث بیمارستان و مراکز درمانی مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربط.

- استقرار دانشگاه و مراکز تحقیقاتی مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربط.

- استقرار گورستان، کشتارگاه و محل دفن زباله مشروط به مطالعات مکان یابی دقیق و رعایت ضوابط سازمان حفاظت از محیط زیست.

- احداث هتل و مراکز اقامتی - توریستی مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربط.

- احداث تأسیسات و تجهیزات (پمپ بنزین، CNG و ...) مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربط.

تبصره: احداث هرگونه تأسیسات و تجهیزات در حریم شهر مشروط به احراز مالکیت یا ارائه سند واگذاری از طرف سازمان ذیصلاح دولتی و رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات در زمین های کشاورزی می باشد.

ج - فعالیت های غیر مجاز

- ایجاد هر گونه بنا و فعالیت در این منطقه بجز موارد قید شده ممنوع است.

ضوابط تفکیک و تجمیع منطقه حریم شهر

- تفکیک اراضی زراعی و باغ ها جهت سایر تأسیسات حوزه های عملکردی مجاز در حریم شهر با نظر کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مرکب از نمایندگان وزارتخانه ها ی جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری امکان پذیر خواهد بود.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ایجاد هر گونه تأسیسات مجاز در حریم شهر ها موقوف به رعایت نکات زیر است:

- رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان و تخصیص اراضی کشاورزی برای مصارف دیگر

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

- تامین آب و برق کافی و مداوم بنابر گواهی وزارت نیرو یا سازمان آب منطقه ای استان و سایر مراجع ذیصلاح

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

- رعایت حریم نسبت به جاده ها، رودخانه ها، جنگل ها، تالاب ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه های عمیق

و نیمه عمیق، چشمه ها و مسیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه ها و تأسیسات مخابراتی

، لوله های انتقال گاز و نفت و پل ها و تونل های واقع در مسیر جاده ها یا تأسیسات عمرانی لوله ها و کانال های

مربوط به شبکه آبرسانی، تأسیسات تصفیه خانه آب و فاضلاب، سیل بند و سیل گیر، تأسیسات نظامی و انتظامی،

ابنیه و آثار تاریخی و سایر تأسیسات عمومی و غیره بر اساس ضوابط و مقررات مصوب مراجع ذیربط.



- جهت ایجاد و احداث واحدهای صنعتی که مجوز لازم را از مراجع مربوطه گرفته اند اخذ پروانه ساخت و ساز از شهرداری دزج نیز الزامی است
- کلیه ساختمان ها کارگاه ها و کارخانه هایی که مجوز لازم را از ادارات و نهادهای مربوطه اخذ نموده اند می بایست حداقل ۵ متر از اطراف زمین (محدوده زمین) فاصله داشته باشند به نحوی که عبور وسایط نقلیه آتش نشانی در فاصله مذکور به سهولت امکان پذیر باشد.
- در محدوده های صنعتی احداث ساختمان اداری تا حدود دو طبقه (بدون احتساب پیلوت زیر زمین) بلامانع می باشد در صورت نیاز بیش از مقدار فوق امکان افزایش طبقات تا ۴ طبقه با پرداخت عوارض توسعه و اخذ مجوزهای قانونی مجاز خواهد بود.

## ۶- مقررات مشترک

### ۶-۱- تغییر مرزهای مناطق

۶-۱-۱- تغییر مرزهای مناطق اصلی صرفاً بر اساس طرح تفصیلی مصوب، به نحوی که مغایرت اساسی محسوب نگردد، ممکن می باشد.

۶-۱-۲- پس از تصویب طرح تفصیلی تغییر مرزهای مناطق صرفاً با اجازه کمیسیون ماده پنج در صورت لزوم کارگروه مسکن و شهرسازی استان ممکن خواهد بود.

۶-۱-۳- تغییر مرزهای اجزاء یا منطقه با کاربری معین در صورت ایجاد مغایرت اساسی با دلایل توجیهی توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ممکن خواهد بود.

### ۶-۲- قطعات و کاربری های ناهماهنگ

۶-۲-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی

۶-۲-۱-۱- کلیه قطعات مسکونی که در وضع موجود دارای مساحت کمتر از ۶۰ متر مربع هستند، در موقع تجدید بنا بایستی با املاک مسکونی همجوار جمع شده و یا با تصویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی به نیازهای تاسیسات و تجهیزات و خدمات شهری تغییر کاربری دهند.

تبصره (۱): در صورتیکه چنین قطعاتی با اراضی مسکونی همجوار جمع گردند، به اندازه ۵۰ درصد سطح این قطعات به تراکم ساختمانی قطعه جمع شده اضافه می گردد.

۶-۲-۱-۲- در قطعات مسکونی ۸۰-۱۵۰ متر مربع مساحت در تراکم های مختلف بایستی مقررات ساختمانی طبق جدول شماره (۴) رعایت گردد.



جدول شماره ۶- تراکم ساختمانی در قطعات ناهماهنگ موجود

سطح قطعه تفکیکی موجود	درصد اشغال همکف					
	۶۰		۵۵		۵۰	
	تراکم ساختمانی	تعداد طبقه	تراکم ساختمانی	تعداد طبقه	تراکم ساختمانی	تعداد طبقه
۸۰	-	-	-	-	۵۰	۱
۱۰۰	-	-	۵۵	۱	۶۰	۲
۱۲۰	۶۰	۱	۶۰	۲	۶۵	۲
۱۵۰	۶۰	۱	۶۵	۲	۷۵	۲

۳-۱-۲-۶- سایر کاربریها که در وضع موجود دارای سطح تفکیک شده کمتری نسبت به حداقل سطح تعیین شده در این ضوابط و مقررات هستند، ادامه فعالیت آنها با تصویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی مجاز است.

۴-۱-۲-۶- کلیه ساختمانها و بناهایی که در وضع موجود با مقررات مقدار فضای باز و تراکم ساختمانی و تعداد طبقات مجاز و یا نحوه استقرار در قطعه که در این ضوابط و مقررات تعیین گردیده دارای مغایرت هستند. در موقع تجدید بنا بایستی مقررات جدید رعایت نمایند. ادامه فعالیت چنین کاربرهای تا موقع تجدید بنا مجاز است. تبصره- کلیه ساختمانها و بناهایی که برای مسکونی ساخته شده اند ولی استفاده غیر مجاز (انبار، کارگاه صنعتی و ....) از آنها می گردد. در صورت مغایرت با کاربری های مصوب طرح تفصیلی، بایستی کاربری مصوب را اعمال نمایند.

۲-۲-۶- ساختمانهایی که از قبل آغاز شده اند:

۱-۲-۲-۶- ساختمانهایی که از قبل آغاز شده اند و نوع کاربری آنها با کاربری پیش بینی شده طرح جامع مغایر نمی باشد ولی از نظر مقررات تراکم ساختمانی، نحوه استقرار (به جر حريمهای تعیین شده برای کاربری های حساس) و یا حداقل تفکیک دارای مغایرت با این ضوابط و مقررات هستند، به عنوان وضع موجود تلقی شده و تابع مقررات ساختمانهای موجود هستند.

۲-۲-۲-۶- چنانچه ساختمان در حال احداث از نظر نوع کاربری و یا حریمها و مقررات ایمنی و بهداشت محیط شهر دارای مغایرت با این ضوابط و مقررات باشد، کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی بایستی موضوع را بررسی نموده و رای نهائی را در مورد فعالیت یا عدم فعالیت آن اعلام نماید.

۳-۲-۶- شرایط ادامه کار کاربری های ناهماهنگ و محدودیتهای مربوط به آن

۱-۲-۳-۶- کلیه کاربردهایی که با منطقه بندی ضوابط و مقررات جدید دارای مغایرت هستند و فعالیت آنها در محل موجود مجاز شمرده نشده است، بایستی از شهرداری مجدداً اجازه فعالیت دریافت نمایند.

۳-۶- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی



۱-۳-۶- کلیه ساختمانهایی که در تقاطع شبکه های سواره قرار گرفته اند، در محل تقاطع بایستی دارای عقب نشینی باشند. مقدار عقب نشینی در تقاطع ها طبق جدول ذیل (جدول شماره ۷) خواهد بود.

جدول شماره ۷- حداقل مقدار عقب نشینی و شعاع گردش براست در تقاطع ها با زاویه ۹۰ درجه

عرض	۱۲	۱۵	۱۰	۲۴	۳۵	۴۵
۱۰	R=۵ P=۴.۵	R=۵ P=۴.۲۵	R=۵ P=۴.۵	R=۵ P=۶	R=۵ P=۶	R=۵ P=۶
۱۲	R=۵ P=۴.۲۵	R=۵ P=۴.۵	R=۵ P=۴.۵	R=۵ P=۶	R=۵ P=۶	R=۵ P=۶
۱۵		R=۷.۵ P=۷	R=۷.۵ P=۷	R=۷.۵ P=۷	R=۱۰ P=۹	R=۱۰ P=۹
۲۰			R=۱۰ P=۹	R=۱۰ P=۹	R=۱۰ P=۹	R=۱۰ P=۹
۲۴				R=۱۲.۵ P=۱۰.۵	R=۱۲.۵ P=۱۰.۵	R=۱۲.۵ P=۱۰.۵

توضیح: محاسبه طول پخی (P) و شعاع گردش براست (R) در تقاطع خیابانهای با زاویه ۹۰ درجه

۱- تمامی شعاعهای گردش برای لبه جدول بدون احداث جدول کناری می باشد. در صورت احداث گردش براست آزاد شعاع گردش به ۱ متر کاهش می یابد.

۲- سرعت طرح برای خیابانهای با عرض بیشتر از ۱۵ متر تا ۳۵ متر برابر ۵۰ کیلومتر در ساعت

۳- سرعت طرح برای خیابانهای با عرض بیشتر از ۳۵ متر برابر ۸۰ کیلومتر در ساعت

۴- سرعت طرح برای خیابانهای فرعی (کمتر از ۱۵ متر) برابر ۳۰ کیلومتر در ساعت

۲-۳-۶- احداث گردش براست آزاد در تقاطع خیابانهای با عرض ۳۰ متر و بیشتر با خیابانهای مشابه الزامی است.

۳-۳-۶- میزان پخی در خیابانهای با زاویه کمتر از ۹۰ درجه نحوه خروج و اجرای گردش براست در تقاطع های ذکر شده بند فوق باید بطور موردی طراحی و به تصویب مراجع ذیربط برسد.

۴-۶- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها

۱-۴-۶- حداکثر ارتفاع دیوار حیاط ساختمانهای مسکونی برابر ۳ متر است

۲-۴-۶- حداکثر ارتفاع دیوار حیاط ساختمانهای غیر مسکونی برابر ۲ متر است.



۳-۴-۶- در صورتیکه به علت شیب زیاد بام ساختمانی با معابر عمومی همسطح گردد، می بایستی بام مذکور با حفاظ های مناسب (دیوار یا نرده) با حداقل ارتفاع ۱/۵۰ متر محصور گردد.

۵-۶- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی ها مجاز کاربریها

۱-۵-۶- حداقل عرض دسترسی برای کاربری های محله ای در بافت موجود برابر ۱۰ متر است.

۲-۵-۶- حداقل عرض دسترسی برای کاربری های محله ای در توسعه جدید برابر ۱۴ متر است.

۳-۵-۶- حداقل عرض دسترسی برای کاربری های ناحیه ای در بافت موجود برابر ۱۴ متر است.

۴-۵-۶- در مقررات همجواری کاربریها، تنظیم مقرراتی که متضمن امنیت همسایگی، امنیت عبور پیاده، امنیت در مقابل کاربری های حساس شهری، آرامش مناطق مسکونی و سایر کاربردهایی که نیاز به آرامش دارند، مورد نظر می باشند. این مقررات به شرح زیر است:

تبصره: ایجاد گذر پیاده با عرض حداقل ۳ متر برای جداسازی اینگونه کاربریها کفایت دارد.

۱-۴-۵-۶- تغییر کاربری های آموزشی، فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات شهری، پارکینگ، درمانی و فرهنگی به کاربری مسکونی ممنوع است.

۲-۴-۵-۶- تغییر کاربری مسکونی به کاربری های مذهبی و آموزشی در صورتی که حد نصاب تفکیک مربوطه را رعایت نموده و همچنین مکان مورد نظر در مرکز محله یا مرکز ناحیه و یا نزدیک به آنها باشد و دارای دسترسی با حداقل عرض تعیین شده باشد، مجاز است.

۳-۴-۵-۶- تغییر کاربری های مسکونی و فضای باز به تاسیسات و تجهیزات شهری به جز مراکز توزیع سوخت و فضای سبز و پارکینگ مجاز است.

۴-۴-۵-۶- استقرار مراکز توزیع سوخت در هر نقطه از محدوده قانونی شهر منوط به موافقت کمیسیون ماده پنج شورای عالی معماری و شهرسازی است.

۵-۴-۵-۶- کلیه مراکز توزیع سوخت بایستی دارای حداقل ۶ متر حریم از مالکیت های همجوار باشند.

۶-۴-۵-۶- احداث ساختمان و یا مانع فیزیکی در حریم یاد شده ممنوع است.

۷-۴-۵-۶- کلیه مراکز انتظامی می بایستی دارای حداقل ۵ متر حریم از مالکیت های همجوار باشند. احداث ساختمان در حریم یاد شده ممنوع است.

۸-۴-۵-۶- اتصال کاربری های آموزشی، اداری، پارکینگ های عمومی و مراکز ورزشی به ساختمانهای مسکونی ممنوع است.



تبصره: ایجاد گذرگاه با عرض حداقل ۳ متر برای جداسازی اینگونه کاربریها کفایت دارد.

۹-۴-۵-۶- ساختمان کاربری های تجاری محله ای و ناحیه ای در معابری که عرض پیاده رو آنها در همان سمت کمتر از ۲ متر باشد می بایستی حداقل ۱/۵ متر از بر پیاده رو عمومی جهت توقف و خرید عابرین عقب نشینی نمایند.

۱۰-۴-۵-۶- مشابه بند فوق بنای مسجد بایستی حداقل ۲ متر از بر پیاده رو عمومی برای توقف پیاده در مواقع ضروری عقب نشینی نمایند.

۱۱-۵-۶- بنای مساجد و مراکز مذهبی بایستی از بر خیابان حداقل ۱۰ متر و از بر معابر پیاده حداقل ۵ متر به سمت عمق برای تامین فضای باز و اصلاح برها در مواقع ضروری عقب نشینی نمایند.

۶-۶- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پر تردد.

۱-۶-۶- کلیه ساختمانهای اداری، انتظامی، بیمارستانها و سایر مراکز عمومی پر تردد بایستی پارکینگ مورد نیاز مراجعین را در همجواری محل مورد نظر تامین کنند.

۷-۶- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ های مشترک و عمومی

۱-۷-۶- پارکینگ های مشترک

۱-۱-۷-۶- مجتمع های مسکونی، تجاری، اداری و سایر کاربری های همجوار می توانند از پارکینگ های مشترک استفاده کنند. مقررات پارکینگ های مشترک به شرح زیر می باشد:

۲-۱-۷-۶- کلیه واحدهای استفاده کننده از پارکینگ های مشترک بایستی دارای حداکثر ۱۰۰ متر فاصله با محل پارکینگ باشند.

۳-۱-۷-۶- پارکینگ مشترک بایستی دارای راه دسترسی سواره و پیاده مناسب باشد.

۴-۱-۷-۶- چنانچه پارکینگ در زیر زمین باشد، حداکثر مقدار شیب مجاز رامپ برابر ۱۵٪ می باشد.

۵-۱-۷-۶- استفاده کنندگان از پارکینگ مشترک می توانند از ۲۰٪ کاهش تعداد پارکینگ برخوردار گردند.

۶-۱-۷-۶- از پارکینگ مشترک اختصاصی، می توان به عنوان پارکینگ عمومی نیز استفاده کرد.

۲-۷-۶- پارکینگ های عمومی

۱-۲-۷-۶- پارکینگ های عمومی واقع شده در حاشیه شبکه های ارتباطی و یا محصور بایستی دارای مقررات

زیر باشند:



۶-۷-۲-۲- در صورتی که پارکینگ در پایین تر از همکف قرار داشته باشد، حداکثر شیب رامپ برابر ۶ درصد است.

۶-۷-۲-۳- حداقل عرض دهانه ورودی پارکینگ عمومی برابر ۶ متر است.

۶-۷-۲-۴- حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ برابر ۱/۸۰ متر است.

۶-۷-۲-۵- حداقل ارتفاع سقف پارکینگ برابر ۲/۲۰ متر است.

۶-۷-۲-۶- پارکینگ عمومی محصور بایستی دارای شیر آب آتش نشانی و سایر تجهیزات لازم جهت اطفاء حریق باشد.

۶-۷-۲-۷- پارکینگ بایستی علاوه بر دسترسی سواره از راه دسترسی پیاده نیز برخوردار باشد.

۶-۸- مساحت پارکینگ

۶-۸-۱- مساحت هر واحد پارکینگ برابر ۱۵ متر مربع با ابعاد ۳\*۵ متر است و چنانچه پارک دو ماشین در کنار یکدیگر پیش بینی گردد فضایی معادل ۵\*۵ متر مربع (آکس به آکس ستون) مورد نیاز است.

۶-۸-۲- عرض مسیر مانور اتومبیل بایستی ۵ متر (آکس به آکس ستون) پیش بینی گردد.

۶-۹- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

۶-۹-۱- استفاده های مجاز

۶-۹-۱-۱- از فضاهای باز همگانی می توان به عنوان فضای سبز عمومی استفاده کرد.

۶-۹-۱-۲- از فضاهای باز همگانی با موافقت کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری و شهرسازی می توان به عنوان پارکینگ، تاسیسات و تجهیزات شهری، بازارهای هفتگی و موقت، نمایشگاه و محل اجرای نمایش به صورت موقت استفاده نمود.

۶-۹-۱-۳- استفاده از فضاهای باز عمومی که در طرح تفصیلی برای آنها کاربری پیشنهاد گردیده است طبق همان کاربری و برای تامین هزینه های عمران شهری برای شهرداری مجاز است.

۶-۹-۲- میزان محدودیت احداث ساختمان

۶-۹-۲-۱- بناها و ساختمانهای احداثی در فضاهای باز همگانی بایستی جنبه موقت داشته باشد و هر زمانی که ضرورت ایجاب کند. بتوان بدون صرف هزینه های زیاد آنها را جمع آوری کرد.





۶-۹-۲-۲- حداکثر سطح مجاز برای استفاده های موقت از فضاهای باز همگانی برابر ۴۰٪ نسبت به سطح کل زمین است.

۶-۹-۳- مقررات مربوط به ساختمانهای مجاور نسبت به فضاهای باز همگانی

۶-۹-۳-۱- ساختمانهای مجاور فضاهای باز همگانی بایستی آرامش و امنیت عابرین و استفاده کنندگان از این فضاها را رعایت نمایند.

۶-۹-۳-۲- رها نمودن آب ناشی از باران و فاضلاب ساختمانهای همجوار به فضاهای باز همگانی ممنوع است.

۶-۹-۳-۳- استفاده از فضاهای باز همگانی به عنوان مسیر عبور سواره ممنوع است.

۶-۱۰- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارکها و میدانی عمومی و املاک مجاور

۶-۱۰-۱- کلیه بازشوهای ساختمانها به طرف معابر و میدانی بایستی از حفاظ های ایمنی برای جلوگیری از سقوط اشیاء برخوردار باشند.

۶-۱۰-۲- باز شوی بی واسطه به پارکها و فضاهای عمومی ممنوع است.

۶-۱۰-۳- بازشوها در شمال پلاکهای شمالی به طرف املاک مجاور ممنوع است.

۶-۱۱- راهها و دسترسی ها

۶-۱۱-۱- طبقه بندی راهها و دسترسی ها

راهها و دسترسی ها پیشنهادی که در طرح تفصیلی تهیه شده مورد استفاده قرار گرفته اند بر حسب عرض و طول و نقش آنها در حمل و نقل شهری به چند نوع تقسیم می شوند که به شرح زیر است:

۶-۱۱-۱-۱- خیابانهای اصلی شهری (شریانی درجه ۲)

خیابانهای اصلی شهری شریانی درجه ۲ شامل خیابانهای جدا کننده نواحی از یکدیگر است که به همراه کنار گذرها استخوان بندی شبکه ارتباطات شهر را تشکیل می دهند. در این راهها، به نیازهای مربوط به جابجائی و دسترسی وسایل نقلیه مو توری برتری داده می شود.

۶-۱۱-۱-۲- خیابانهای محلی: خیابانی است که در طراحی و بهره برداری از آن نیازهای و سائل نقلیه مو توری دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت شود.

۶-۱۱-۱-۳- خیابانهای محلی اصلی: این خیابانها شامل خیابانهای اتصال دهنده مناطق مسکونی به خیابانهای اصلی شهری (شریانی درجه ۲) است.

۶-۱۱-۱-۴- خیابانهای محلی فرعی (جمع و پخش کننده های محلات)



این خیابانها شامل خیابانهای جمع و پخش کننده رفت و آمد سواره در سطح محلات و اتصال آنها به خیابانهای محلی اصلی می باشند.

۵-۱۱-۶- خیابانهای دسترسی: این خیابانها واحدهای مسکونی و یا مراکز سایر کاربری های را به خیابانهای محلی فرعی متصل می نمایند.

۶-۱۱-۳-۶- مسیرهای پیاده: حداقل عرض هر نوار پیاده ( بدون فضای سبز) ۱/۵ متر و حداکثر آن ۵ متر می باشد. در راههای پیاده می توان از یک تا سه نوار پیاده به علاوه یک تا چهار نوار سبز احداث نمود.

۷-۱۱-۳-۶- حداقل عرض نوار سبز باغچه: در معابر و سواره حداقل عرض نوارهای سبز و یا باغچه ( در کنار یا وسط خیابانها) ۲ متر باشد.

تبصره: در مسیرهای پیاده و یا نوارهای پیاده مجاور سواره رو احداث باغچه های منفرد با حداقل ۲\*۱/۵ متر و به فواصل دلخواه بلامانع است.

۴-۱۱-۶- مشخصات کلی و اندازه سواره رو و پیاده رو

۱-۴-۱۱-۶- عرض سواره و پیاده رو طبق مقاطع ارائه شده طرح جامع و تفصیلی خواهد بود. عرض نوار عبور سواره به ترتیب برابر ۲/۷۵، ۳، ۳/۳۵، ۳/۶۵ متر خواهد بود که بر حسب حجم و وسیله طرح در معابر دسترسی تا بزرگراه قابل احداث می باشند. حداقل عرض نوار توقف در خیابانهای دسترسی و فرعی ۲/۲۵ و در سایر خیابانها ۲/۵ متر است.

۵-۱۱-۶- حداقل فاصله بین تقاطع ها ( در خیابانهای میان، اصلی و بزرگراه)

فاصله تقاطع ها بر اساس عملکرد و نقش تقاطع ها در طرح جامع و تفصیلی مشخص گردیده است. قطع نوار سبز وسط خیابان (رفیوژ) در فاصله کمتر از ۲۵۰ متر از بریدگی قبلی مجاز نیست.

۶-۱۱-۶- حداقل عرض نسبت به طول معبر

تا تهیه طرح تفصیل جهت معابر طبقه بندی نشده درون بافت موجود شهر مقررات زیر از نظر حداقل عرض نسبت به طول معبر رعایت گردد. جهت معابر توسعه آتی شهر می بایست طرح تفصیلی و طرح آماده سازی تهیه گردد.

۱-۶-۱۱-۶- معابر دسترسی

۱-۱-۶-۱۱-۶- حداقل عرض لازم برای معابر دسترسی سواره ( پیاده ) ( تا ۵۰ متر ) یک نوار پیاده پیاده و در طول های بیشتر از ۵۰ متر یک نوار پیاده و یک نوار سبز و یا دو نوار پیاده می باشد.



۲-۱-۶-۱۱-۶- حد اقل عرض لازم برای معابر دسترسی سواره در بافت موجود با طول حداکثر کمتر از ۱۵۰ متر برابر یک خط عبور، یک خط توقف و یک نوار پیاده یا یک نوار پیاده و یک نوار سبز است.

۳-۱-۶-۱۱-۶- حد اقل عرض لازم برای معابر دسترسی سواره با طول های بیشتر از ۱۵۰ و تا ۲۵۰ متر برابر یک نوار عبور یک نوار توقف و دو نوار پیاده و یک نوار سبز خواهد بود.

۴-۱-۶-۱۱-۶- کلیه معابر بن بست در بافت موجود با طول ۵۰ متر و بالاتر بایستی دارای دور برگردان باشد.

۵-۱-۶-۱۱-۶- احداث معابر دسترسی با طول بیشتر از ۲۵۰ متر مجاز نیست.

۶-۱-۶-۱۱-۶- عرض لازم برای دور گردان متفاوت و طبق مشخصات ذیل خواهد بود.

۲-۱۱-۶-۶- معابر فرعی

۱-۲-۱۱-۶-۶- حد اقل عرض لازم برای معابر فرعی با طول ۶۰ متر و بیشتر برابر دو نوار عبور سواره، دو نوار پیاده و یا دو نوار سبز می باشد.

۲-۲-۱۱-۶-۶- حد اقل عرض لازم برای معابر فرعی در بافت موجود با طول ۱۰۰-۶۰ متر برابر یک نوار سواره، یک نوار توقف و دو نوار پیاده می باشد.

۳-۲-۱۱-۶-۶- حد اقل عرض لازم برای معابر فرعی در بافت موجود با طول بالاتر از ۱۰۰ متر و کمتر از ۲۵۰ متر برابر دو نوار سواره، یک نوار توقف و دو نوار پیاده است. به جای نوار توقف می توان یک نوار سبز هم احداث نمود.

۴-۲-۱۱-۶-۶- عرض سایر معابر (میانی تا بزرگراه) در طرح تفصیلی مشخص شده است. تغییر در مشخصات با تصویب کمیسیون ماده پنج امکان پذیر خواهد بود.

۷-۱۱-۶-۶- حداکثر شیب

۱-۷-۱۱-۶-۶- حداکثر شیب مجاز برای بزرگراه شهری و (شریانی درجه ۱ و ۲) برابر ۶ درصد است.

۲-۷-۱۱-۶-۶- حداکثر شیب مجاز برای خیابانهای جمع و پخش کننده برابر ۱۲ درصد است.

۳-۷-۱۱-۶-۶- در خیابانهای فرعی و دسترسی و در موارد اضطراری برای جلوگیری از تخریب یا هزینه زیاد در طول های کمتر از ۱۵۰ متر استفاده از شیب ۱۵ درصد نیز مجاز می باشد.

۸-۱۱-۶-۶- عرض حریم معبر

عرض حریم های تعیین شده برای بزرگراهها (شبكة های کنار گذر) و جاده های بین شهری واقع در محدوده قانونی و حریم شهر که در نقشه های طرح جامع و تفصیلی نشان داده شده است لازم الاجرا می باشد. حداقل



عرض حریم بزرگراه ۲۰ متر از بر داخل و ۵۰ متر از بر خارجی است و حداقل عرض حریم برای جاده های بین شهری ۱۵۰ متر می باشد.

۹-۱۱-۶- توقفگاه حاشیه ای ( پارکینگ )

۹-۱۱-۶-۱- احداث توقفگاه حاشیه ای در کنار بزرگراه با رعایت مقررات ایمنی ویژه مجاز است.

۹-۱۱-۶-۲- حداقل عمق لازم برای پارکینگ های حاشیه ای برابر ۳ متر از لبه انتهائی سطح سواره رو می باشد.

۹-۱۱-۶-۳- رعایت نحوه ورود به توقفگاه و خروج از آن طبق آئین نامه طراحی راههای شهری جلد ۸ و ۹ منتشره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی الزامی است .

۱۰-۱۱-۶- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین

۱-۱۰-۱۱-۶- عبور عابرین پیاده در سطح سواره در خیابانهای شریانی ( درجه ۱ ) ممنوع است . برای عبور پیاده

از عرض خیابانهای مذکور می بایستی گذر غیر همسطح احداث گردد. ( زیر گذر یا رو گذر )

۲-۱۰-۱۱-۶- عبور عابرین پیاده در سطح سایر سواره روها با تامین ایمنی پیاده از طریق ایجاد سرعت گیر و چراغ

راهنمایی مجاز است.

۳-۱۰-۱۱-۶- در خیابانها شهر ( دسترسی تا اصلی ) ایجاد گذرگاه های عبور از عرض خیابان بصورت پیاده و

عرض ۳/۵ الی ۵ متر در تقاطعها و یا در طول خیابانها با فاصله ۲۵۰ متر و با احداث علائم هشدار دهنده ضروری است.

۴-۱۰-۱۱-۶- عبور پیاده غیر از محلهای تعیین شده برای عبور عابرین پیاده ممنوع است

۱۱-۱۱-۶- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده

۱-۱۱-۱۱-۶- توقف اتومبیل و یا باراندازی طولانی در معابر پیاده رو ممنوع است

تبصره (۱): تقاطع سواره و پیاده با ایجاد سرعت گیر قبل از عبور پیاده ( در هر طرف ) با علائم هشدار دهنده مجاز است .

تبصره (۲) در معابری که به علت شیب زیاد ایجاد پله اجتناب ناپذیر است. بایستی در جوار پله ها سطح شیبدار (

رامپ ) برای عبور معلولین احداث گردد.

۲-۱۱-۱۱-۶- عبور وسائط نقلیه با نیروی محرکه موتوری در طول معابر پیاده ممنوع است .



- ۱۲-۱۱-۶- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی
- ۱-۱۲-۱۱-۶- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران و برای دسترسی کاربری های واقع ، در شهر الزامی است.
- ۱۲-۶-۶- حریم های قانونی
- ۱-۱۲-۶-۱- حریم تاسیسات و منابع مواد رادیواکتیویته
- احداث یا ادامه فعالیت هر نوع تاسیسات و منابع موارد رادیواکتیویته در محدوده های قانونی و حفاظتی شهر منوط به کسب موافقت اداره محیط زیست استان می باشد.
- ۲-۱۲-۶-۱- ساختمانهای دارای حریم
- ۱-۲-۱۲-۶-۱- مراکز توزیع سوخت مایع بایستی از هر طرف دارای حداقل ۵ متر حریم از مرز کاربری های همجوار باشد.
- ۲-۲-۱۲-۶-۱- ساختمانهای ستادی - نظامی می بایستی دارای حداقل ۵ متر فاصله از مرز مالکیت های همجوار باشد.
- ۳-۱۲-۶-۱- صنایع مزاحم و الوده کننده
- ۱-۳-۱۲-۶-۱- مراکز کارگاهی صنعتی پیش بینی شده در محدوده بایستی از هر طرف دارای حداقل ۱۰ متر حریم فضای سبز از مالکیت های همجوار و معابر اطراف باشد.
- ۲-۱۲-۶-۱- حریم معابر
- ۱-۲-۱۲-۶-۱- حریم های تعیین شده در طرح جامع مصوب برای شریانی درجه ۱ و درجه ۲ لازم الاجرا می باشد.
- ۲-۲-۱۲-۶-۱- رعایت ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راهها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها از مصوبه مورخ ۶۸/۳/۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران لازم الاجرا است . عرض فضای سبز موضوع بند ۵ مصوبه در بند ۱۱-۶- معین شده است.
- ۳-۱۲-۶-۱- حریم رودخانه و مسیل ها
- ۱-۳-۱۲-۶-۱- حریم انهار در صورتی که بیش از آنچه که در طرح تفصیلی معین شده است باشد بر اساس بخشنامه های اعلام شده از طرف وزارت نیرو لازم الاجرا است. احداث هر گونه بنا و تاسیسات در این حریم مجاز نمی باشد.
- ۲-۳-۱۲-۶-۱- رعایت حریم های سبز پیشنهاد شده در طرح تفصیلی الزامی است.
- ۳-۳-۱۲-۶-۱- از حریم رودخانه می توان به عنوان فضای سبز و شبکه های معابر استفاده نمود.



۴-۱۲-۶- از حریم رودخانه می توان به عنوان فضای سبز و شبکه های معابر استفاده نمود.

۴-۱۲-۶-۱- حریم شبکه های برق فشار قوی به شرح جدول شماره (۸) است

۴-۱۲-۶-۲- در حریم درجه یک احداث ساختمان و تاسیسات مسکونی و هر گونه باغداری و درختکاری ممنوع ولی زراعت و حفر چاه و راه سازی در صورتیکه باعث صدمه نگردد بلامانع است .

جدول شماره (۸) - حریم شبکه های برق فشار قوی

ولتاژ	حریم درجه یک از محور خطوط	حریم درجه ۲ از محوطه خطوط
تا ۲۰ هزار ولت	۳متر	۵متر
تا ۳۳ هزار ولت	۵متر	۱۵متر
تا ۶۳ هزار ولت	۱۳متر	۲۰متر
تا ۱۳۲ هزار ولت	۱۵متر	۳۰متر
تا ۲۳۰ هزار ولت	۱۷متر	۴۰متر
تا ۴۰۰ هزار ولت	۲۰متر	۵۰متر

۴-۱۲-۶-۳- ایجاد شبکه آبیاری و قنوات نبایستی دارای فاصله کمتر از ۳ متر از پی پایه ها باشد.

۴-۱۲-۶-۴- در حریم درجه ۲ فقط ایجاد هر گونه ساختمان غیر مجاز می باشد.

۵-۱۲-۶- حریم خطوط انتقال گاز

۵-۱۲-۶-۱- در صورت احداث خطوط انتقال گاز حریم آن دستگاہ مربوط استعمال گردد.

۶-۱۲-۶- حریم خطوط و تصفیه خانه های فاضلاب

۶-۱۲-۶-۱- احداث ساختمان در محدوده ۶ کیلومتری تصفیه خانه های فاضلاب شهر ممنوع است. حریم خطوط فاضلاب شهر از سازمان آب و فاضلاب استعمال گردد.

۷-۱۲-۶- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش

۷-۱۲-۶-۱- کلیه ساختمانهای واقع شده در محدوده حفاظت شدن بایستی تا تهیه طرح تفصیلی که بناهای با ارزش شناسائی می گردد، بایستی برای تخریب و یا تجدید بنای ساختمان موافقت سازمان میراث فرهنگی را کسب نمایند. رعایت حریم هایی که سازمان میراث فرهنگی برای ساختمانها یا مکان های تاریخی اعلام نماید، لازم الاجرا است.



#### ۸-۱۲-۶- مقررات نماسازی ساختمان ها

۸-۱۲-۶-۱- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده قانونی در حریم شهر که از داخل معابر قابل رویت است ، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی ، نمای شهر محسوب شده ، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب ، زیبا و هماهنگ نماسازی گردد.

۸-۱۲-۶-۲- مصالح مجاز برای نماسازی عبارت از بتون نمایان ، روکش سیمان سفید و یا رنگی ، اندودهای ضد آب ، آجر نما و سنگ نما خواهد بود.

۸-۱۲-۶-۳- در نمای ساختمانها بایستی مقررات فنی و ایمنی لازم رعایت گردد.

۸-۱۲-۶-۴- توصیه می شود که به تشخیص شورای شهرستان استان کمیسیون ویژه نماسازی تشکیل گردد و ضوابط و مقررات اجرائی نماسازی توسط آن کمیسیون برای مناطق مختلف شهر تعیین گردد.

۸-۱۲-۶-۵- صدور گواهی پایان کار ساختمان پس از اتمام نماسازی نماهای اصلی و جانبی خواهد بود

#### ۱۳-۶- ضوابط و مقررات مربوط به ساختمانها برای مقابله با زلزله

۱۳-۶-۱- کلیه ساختمانها و تاسیسات و تجهیزات شهری که در محدوده های قانونی و استحفاظی شهر احداث می گردند بایستی مقررات آئین نامه ۲۸۰۰ مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن را برای مقابله با زلزله رعایت نمایند

۱۳-۶-۲- کلیه ساختمانها می بایست با استفاده از شنارهای افقی و عمودی فلزی یا بتنی از سازه یکپارچه برخوردار باشند.

#### ۱۴-۶- پدافند غیر عامل ، امنیت شهر و توسعه پایدار

توسعه پایدار موقوف به محیط ایمن و پایدار است. ایمنی در برابر سوانح طبیعی و غیر طبیعی و هرگونه خطری که جان انسان را تهدید می کند، از الزامات برنامه ریزی فضایی و مکانی است.

با توجه به اهداف دفاع غیر عامل و تهدیدات، شهر امن و پایدار میبایستی دارای چنین ویژگیهایی باشد:

- \* امن و پایدار و مقاوم در برابر تهدیدات دشمن
- \* دارای زیر ساختهای مطمئن و امن شهری و چند منظوره در برابر تهاجم دشمن
- \* دارای کارکردهای متوازن و توزیع شده در گستره شهر
- \* دارای تعامل مناسب با خارج از شهر برای امکان جابجایی جمعیت
- \* دارای قابلیت مدیریت مطلوب بحران ناشی از جنگ در شهرها
- \* دارای نظام مدیریت شهری توسعه یافته، نهادینه شده و امن
- \* دارای حداقل آسیب پذیری در مراکز حیاتی، حساس و مهم شهری



- \* دارای فضاهای امن عمومی کافی برای شهروندان در برابر تهدیدات نوین
- \* دارای فضای امن مدیریت بحران در کلیه حوزه‌ها و دستگاهها.
- \* دارای شهروندان آموزش دیده، با آمادگی بالا و مقاوم و سازماندهی شده در سیستمهای منسجم شهری در برابر تهدیدات

#### ۱-۱۴-۶. الزامات پدافند غیرعامل در حوزه مدیریت شهری

از وظایف خطیر مدیران شهری امکان اداره شهر در وضعیت فوق‌العاده اضطراری جنگ می‌باشد. به گونه‌ای که بایستی تلاش نمایند با آمادگی لازم در جهت کاهش خسارات جانی و مالی به مقابله سریع و بهبود اوضاع تا سطح وضعیت عادی اقدام نمایند. بدیهی است به منظور این آمادگی لازم است قبل از وقوع، کلیه تدابیر و اقدامات و پیش‌بینی‌های لازم صورت پذیرفته باشد تا در زمان وقوع، قابلیت بهره‌برداری و مدیریت مطلوب شهری میسر گردد. که اهم آن شامل موارد زیر می‌باشد.

- فراهم سازی زیر ساختهای شهری جهت تأمین خدمات مورد نیاز شهروندان
- آمادگی مدیران شهری جهت مدیریت خدمات رسانی بی‌وقفه به شهروندان
- تبیین شرح وظایف کلیه بخشها جهت خدمات رسانی در شرایط بحرانی و انجام آموزشهای لازم
- امکان بهره‌مندی از ذخایر و منابع اضطراری پیش‌بینی شده
- تأمین و تسهیل خدمات ضروری شهری و شهروندان
- انجام مانورهای دوره‌ای به منظور تمرین و کسب آمادگی لازم.

#### ۲-۱۴-۶. اقدامات و راهکارهای پیشرو پدافند غیرعامل در حوزه مدیریت شهری

- بهسازی و ایمن سازی وضع موجود ساختمانهای عمومی مسکونی مردم
- پیش‌بینی ذخیره سازی نیازهای ضروری (مثل سوخت، آب، آذوقه و...) در داخل محدوده شهر
- طراحی و ایجاد پناهگاههای امن روزمینی و زیرزمینی مانند مترو جهت استفاده در مواقع بحران
- توسعه الگوی محلات خود اتکا در شرایط جنگ
- ایجاد حریم امنیتی مراکز حیاتی و حساس واقع در شهر
- دو منظوره نمودن فضاهای عمومی با قابلیت بهره‌برداری در شرایط بحران
- ایجاد و ساماندهی معابر با ویژگی تخلیه و امداد رسانی سریع به مردم
- داشتن موانع سد کننده در اطراف شهر در برابر تهاجم زمینی
- نهادینه سازی طرح جامع مدیریت شهری در شرایط جنگ





### ۳-۱۴-۶- تغییر رویه جنگ های نظامی به شیوه جدید و تهدیدات جدید برای شهرها

- . بکارگیری موضعی و مقطعی جنگ سخت برای تقویت و پشتیبانی جنگ نرم.
- . تاکید بر جنگ الکترونیک پیشرفته
- . تکیه بر سلاح و تجهیزات هوشمند و پیشرفته و دقیق
- . توسعه توانمندی‌ها و کسب برتری کامل در هوا
- . گسترش عرصه جنگ به فضا
- . پرهیز از درگیری قطعی در جنگ سخت، قبل از اطمینان از پیروزی در جنگ نرم
- . شروع همزمان به نبرد در خط عمیق نزدیک و عمیق دور (گسترش عرصه نبرد به تمام سطوح جغرافیای کشور هدف)
- . تاکید بر اندام زیر ساخت‌های ملی و مراکز حیاتی، حساس و مهم در کشور در اولویت نخست اهداف تهاجم
- . در تلاش موکد و مستمر بر قطع ارتباط رهبری و مدیریت دفاعی و عمومی کشور با مردم و نیز با نیروهای دفاعی
- . کوتاه شدن مدت زمان جنگ (طراحی جنگ برق آسا)
- . خطر پذیری پایین.

www.shahrsazionline.com



## ۷- منطقه بندی

- تعیین مناطق اصلی ( مسکونی ، صنعتی ، تجاری ، تاریخی ، فرهنگی ، استحفاظی و یا هر منطقه دیگری که با توجه به شرایط خاص محلی تشخیص داده شده و تعریف شود ، مثل مناطق ساحلی ، منطقه دیپلماتیک و غیره ... )

- تعیین اجزاء مناطق اصلی :

الف ( مناطق مسکونی به تعدادی منطقه فرعی تقسیم می گردد که بر حسب انواع ساختمانهای مسکونی مجاز از لحاظ تراکم جمعیتی ، میزان مساحت و ارتفاع بنا و وسعت فضاهای باز و طرز ترکیب و قرار گیری آنها در کنار یکدیگر به طور مشخص تعریف می شود مناطق فرعی دیگری که علاوه بر شرایط مزبور استفاده های دیگر مثل تجاری و صنعتی نیز در داخل آنها اجازه داده می شود به مناطق فرعی فوق الذکر اضافه می شوند

ب) استفاده های تجاری و بازرگانی باید به دستجات مختلف بر اساس نوع مغازه و محل های کار و کسب بر اساس نوع و شکل معاملات مثل خرده و عمده فروشی یا بر اساس صنوف مختلف و نظایر آن تقسیم گردد و لازم است که فضاهای عمده مورد نیاز از قبیل بازارهای روز ، فضای باز عمومی برای فروش اتومبیل یا مصالح ساختمانی و نظایر آن نیز در این تقسیم بندی ها ملحوظ و تعیین شود .

ج) مناطق صنعتی باید به بخش های مختلف بر اساس نوع صنایع ( هم گروه ، خدماتی ، تعمیراتی ، بدون آلودگی و ... ) و بر مبنای مجاز آلودگی هوا ، لرزش صدا ، ضلایب و مواد زائد یا سایر عوامل تقسیم بندی شوند

د) منطقه استحفاظی شهر باید به حوزه های استفاده مجاز در منطقه مذکور از قبیل کشاورزی و باغات ، منطقه توسعه روستایی ، منطقه کاربریهای ویژه شهری که به طور معمول در محدوده استحفاظی پیش بینی می شوند ، منطقه کارگاه ها ، انبارها و .... تقسیم شوند.

\* ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین ، تفکیک و احداث ساختمان در هر منطقه ( به تفکیک اجزاء هر منطقه )

- موارد استفاده از زمین :

- مجاز

- مشروط که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد

- ممنوع

- ضوابط مربوط به تفکیک زمین :

- حداقل اندازه قطعات

- ابعاد و تناسب قطعات

- نحوه دسترسی ها

- ضوابط مربوط به احداث ساختمان :

- حداکثر زیر بنای طبقات ( تراکم ساختمانی )



- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین
- حداکثر ارتفاع ساختمان
- حداقل ابعاد حیاط
- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف
- حداقل تعداد پارکینگ
- سایر فضاهای باز ( مثل پاسیوها و نورگیرها )
- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی
- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان ها به حیاط ها و حیاط خلوت ها
- مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام
- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی
- \* مقررات مشترک ( مورد عمل در تمام یا بعضی از مناطق ):
- تفسیر مرزهای مناطق
- قطعات و کاربری های ناهماهنگ ( کاربری هایی که به موجب مقررات قبلی قانونی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارد).
- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آنها
- ساختمان هایی که از قبل آغاز شده اند
- شرایط ادامه کار کاربری های ناهماهنگ و محدودیت های مربوط به آن
- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی
- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها ، دیوارها و ....
- موارد استثنایی در مورد محدودیت های حیاط ، میزان عقب نشینی و محدودیت های ارتفاع ( مثلاً برای کاربری های خاص که در منطقه مجاز تشخیص داده شده اند همراه با ضوابط جدید هر یک )
- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز کاربری های مختلف
- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان های عمومی پر تردد
- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ های مشترک و عمومی
- ضوابط مربوط به پارکینگ های عمومی چند طبقه
- مساحت پارکینگ
- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی
- استفاده های مجاز
- میزان محدودیت احداث ساختمان
- تاسیسات و تجهیزات لازم و ضوابط مربوط به آنها



- ضوابط مربوط به سازه های موقت
- مقررات مربوط به ساختمان های مجاور نسبت به فضاها یا باز همگانی
- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر ، پارک ها و میادین عمومی و املاک مجاور
- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)
- طبقه بندی راه ها و دسترسی ها و تعریف و ارائه ضوابط زیر برای هر یک از معابر طبقه بندی شده فوق :
- نوع تقاطع
- تعداد خطوط عبوری
- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه ( در صورت شمول )
- حداقل عرض سواره
- حداقل عرض پیاده ( به تفکیک مناطق )
- حداقل فاصله بین تقاطع ها
- حداقل عرض نسبت به طول معبر با توجه به عملکرد
- حداکثر شیب
- عرض حریم معبر
- پارکینگ حاشیه ای
- دور برگردان ( در صورت نیاز ) و مقررات مربوط به آنها
- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر از طریق ایجاد پل سرپوشیده و ساختمان های عمومی و نظایر آن و ضوابط لازم در این زمینه
- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده
- \* ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی
- پیشامدگی های مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آن ها
- حریم های قانونی و ضوابط آنها : این ضوابط ممکن است باعث ممنوعیت و محدودیت تمام یا بعضی از فعالیت های مربوط به استفاده و بهره برداری از زمین باشد
- حریم هایی که رعایت به عهده ایجاد کنندگان ساختمان و تاسیسات داخل آن حریم است :
- حریم تاسیسات و منابع مولد رادیواکتیویته
- ضوابط مربوط به ساختمان ها و تاسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند
- حریم صنایع مزاحم و آلوده کننده
- سایر حریم هایی که رعایت آنها در ایجاد ساختمان های خاص الزامی است
- حریم هایی که رعایت آنها به عهده استفاده کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است
- حریم فضای سبز معابر شریانی درجه یک و دو



- حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲
- حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده های بین شهری و کمربندی های داخل محدوده استحفاظی و راه آهن
- حریم رودخانه ها و انهار و قنوات و چاه های تامین آب مشروب
- حریم خطوط فشار قوی
- حریم خطوط انتقال گاز
- حریم دریا ( در صورت لزوم )
- حریم مسیل ها و تالاب ها و ...
- حریم خطوط و تصفیه خانه های فاضلاب
- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش
- کلیه حریم ها که قانوناً تعیین گردیده اند و جهت تصمیم گیری مراجع مربوطه در نحوه استفاده از اراضی و صدور پروانه ساختمان و تفکیک اراضی لازم است.
- ضوابط اجرایی در مورد کاربری هایی که تولید صدا، ارتعاش، لارزش، دود و سایر آلودگی های هوا، بو، رادیواکتیویته و ضیعات مایع و جامد و یا روشنائی زنده می نمایند.
- ضوابط و مقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلیل مسائلی خاص زمین شناسی ساختمانی و سطح آبهای زیر سطحی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمان مابازری رعایت گردد.
- ضوابط و مقررات خاص برای بخشهایی از شهر که در آنها گسل یل عوارض زمین شناسی وجود دارد.

