

فهرست مطالب

- 1- تعاریف 2
- 2- ضوابط و مقررات شهر حلب به تفکیک انواع کاربری 14
- 1-2- ضوابط مربوط به کاربری مسکونی 15
- 1-1-2- ضوابط مربوط به استفاده از زمین مسکونی در داخل محدوده شهر 15
- الف- موارد استفاده مجاز از زمین مسکونی 15
- ب- موارد استفاده مشروط از زمین مسکونی 15
- ج- موارد ممنوع استفاده از زمین مسکونی 16
- 2-1-2- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی مسکونی در داخل محدوده شهر 17
- الف- حداقل اندازه قطعات مسکونی 17
- ب- ابعاد و تناسبیات قطعات مسکونی 17
- ج- نحوه دسترسی ها به قطعات مسکونی 17
- 2-1-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمان مسکونی 18
- الف- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) 18
- ب- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین مسکونی 18
- ج- حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی 18
- د- ضوابط پارکینگ فضاهای مسکونی و مختلط مسکونی-تجاری 19
- ه- حداقل ابعاد و اندازه حیاط مسکونی 20
- و- سایر فضاهای باز (پاسیوها، نورگیرها و...) در ساختمانهای مسکونی 20
- ز- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی در ساختمانهای مسکونی 20
- ح- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها به حیاطها و حیاط خلوتها 20
- ط- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام در ساختمانهای مسکونی 21
- ی- ضوابط احداث زیرزمین 21
- 2-2- ضوابط مربوط به اراضی تجاری 23
- 1-2-2- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای تجاری در داخل محدوده شهر 23
- الف- موارد استفاده مجاز از زمین تجاری 23
- 2-2-2- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی تجاری در داخل محدوده شهر 24
- الف- حداقل اندازه قطعات تجاری 24
- ب- ابعاد و تناسبیات قطعات تجاری 24
- ج- نحوه دسترسی ها به قطعات تجاری 25
- 2-2-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای تجاری 25
- الف- سطح اشغال در قطعات تجاری 25
- ب- ارتفاع ساختمانهای تجاری 25
- ج- پارکینگ ساختمانهای تجاری 25
- ه- سایر ضوابط مربوط به ساختمانهای تجاری 25
- 3-2- ضوابط مربوط به اراضی آموزشی 26
- 1-3-2- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای آموزشی در داخل محدوده شهر 26

- 26..... الف- موارد استفاده مجاز از زمین آموزشی
- 26..... ب- موارد استفاده مشروط از زمین آموزشی
- 26..... ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین آموزشی
- 26..... 2-3-1- ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای آموزشی در داخل محدوده شهر
- 26..... الف- حداقل اندازه قطعات آموزشی
- 29..... ب- ابعاد و تناسبات قطعات آموزشی
- 29..... ج- نحوه دسترسی ها به قطعات آموزشی
- 29..... 2-3-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای آموزشی
- 29..... الف- پارکینگ ساختمانهای آموزشی
- 29..... ب- سایر ضوابط ساختمانهای آموزشی
- 30..... 2-4-4- ضوابط مربوط به اراضی درمانی
- 30..... 2-4-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای درمانی در داخل محدوده شهر
- 30..... الف- موارد استفاده مجاز از زمین درمانی
- 30..... ب- موارد استفاده مشروط از زمین درمانی
- 30..... ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین درمانی
- 30..... 2-4-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای درمانی در داخل محدوده شهر
- 30..... الف- حداقل اندازه قطعات درمانی
- 30..... ب- ابعاد و تناسبات قطعات درمانی
- 31..... ج- نحوه دسترسی ها به قطعات درمانی
- 31..... 2-4-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای درمانی در داخل محدوده شهر
- 31..... الف- پارکینگ ساختمانهای درمانی
- 31..... ب- سطح اشغال ساختمانهای درمانی
- 31..... ج- سایر ضوابط مربوط به کاربری درمانی
- 31..... 2-5-5- ضوابط مربوط به اراضی اداری و انتظامی
- 31..... 2-5-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای اداری و انتظامی در داخل محدوده شهر
- 31..... الف- موارد استفاده مجاز از زمین اداری و انتظامی
- 32..... ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین اداری و انتظامی
- 32..... 2-5-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای اداری و انتظامی در داخل محدوده شهر
- 32..... الف- حداقل اندازه قطعات اداری و انتظامی
- 32..... ب- ابعاد و تناسبات قطعات اداری و انتظامی
- 32..... ج- نحوه دسترسی ها به قطعات اداری و انتظامی
- 32..... 2-5-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای اداری و انتظامی در محدوده شهر
- 32..... الف- پارکینگ ساختمانهای اداری
- 32..... ب- سایر ضوابط ساختمانهای اداری
- 34..... 2-6-6- ضوابط مربوط به اراضی نظامی
- 34..... 2-6-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای نظامی در داخل محدوده شهر
- 34..... الف- موارد ممنوعیت استفاده از زمین نظامی
- 35..... 2-7-7- ضوابط مربوط به اراضی فرهنگی

- 35-1-7-2 ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای فرهنگی در محدوده شهر.....
- 35 الف- موارد استفاده مجاز از زمین فرهنگی.....
- 35 ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین فرهنگی.....
- 35-2-7-2 ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای فرهنگی در محدوده شهر.....
- 35 الف- حداقل اندازه قطعات فرهنگی.....
- 35 ب- ابعاد و تناسبات قطعات فرهنگی.....
- 36 ج- نحوه دسترسی ها به قطعات فرهنگی.....
- 36-3-7-2 ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای فرهنگی در محدوده شهر.....
- 36 الف- تراکم ساختمانهای فرهنگی.....
- 36 ب- سطح اشغال ساختمانهای فرهنگی.....
- 36 پ) تراکم ساختمانی.....
- 36 ج- پارکینگ واحدهای فرهنگی.....
- 37-8-2 ضوابط مربوط به اراضی مذهبی.....
- 37-1-8-2 ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای فرهنگی داخل محدوده شهر.....
- 37 الف- موارد استفاده مجاز از زمین مذهبی.....
- 37 ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین مذهبی.....
- 37-2-8-2 ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای فرهنگی داخل محدوده شهر.....
- 37 الف- حداقل اندازه قطعات مذهبی.....
- 37 ب- ابعاد و تناسبات قطعات مذهبی.....
- 37 پ- نحوه دسترسی ها به قطعات مذهبی.....
- 37 ت- سایر ضوابط.....
- 38-9-2 ضوابط مربوط به اراضی ورزشی.....
- 38-1-9-2 ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای ورزشی داخل محدوده شهر.....
- 38 الف- موارد استفاده مجاز از زمین ورزشی.....
- 38 ب- موارد استفاده مشروط از زمین ورزشی.....
- 38 ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین ورزشی.....
- 38-2-9-2 ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای فرهنگی داخل محدوده شهر.....
- 38 الف- حداقل اندازه قطعات ورزشی.....
- 38 ب- ابعاد و تناسبات قطعات ورزشی.....
- 39 ج- نحوه دسترسی ها به قطعات ورزشی.....
- 39-3-9-2 ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای فرهنگی داخل محدوده شهر.....
- 39 الف- پارکینگ واحدهای ورزشی.....
- 39 ب- سایر ضوابط مربوط به واحدهای ورزشی.....
- 40-10-2 ضوابط مربوط به اراضی تفریحی و گردشگری.....
- 40-1-10-2 ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای تفریحی و گردشگری داخل محدوده شهر.....
- 40 الف- موارد استفاده مجاز از زمین تفریحی گردشگری.....
- 40 ب- موارد استفاده مشروط از زمین تفریحی و گردشگری.....
- 40 ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین تفریح و گردشگری.....

- 2-10-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای تفریحی و گردشگری داخل محدوده شهر 40
- الف- حداقل اندازه قطعات تفریحی و گردشگری 40
- ب- ابعاد و تناسبات قطعات تفریحی و گردشگری 41
- ج- نحوه دسترسی ها به قطعات تفریحی - گردشگری 41
- 2-10-3- ضوابط مربوط به احداث فضاهای تفریحی گردشگری داخل محدوده شهر 41
- الف- پارکینگ واحدهای تفریحی - گردشگری 41
- ب- سایر ضوابط مربوط به واحدهای تفریحی و گردشگری 41
- 2-11- ضوابط مربوط به اراضی حمل و نقل و انبار 43
- 2-11-1- ضوابط مربوط به استفاده از اراضی حمل و نقل و انبار داخل محدوده شهر 43
- الف- موارد استفاده مجاز از زمین حمل و نقل و انبار 43
- ب- موارد استفاده مشروط از زمین حمل و نقل و انبار 43
- ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین حمل و نقل و انبار 43
- 2-11-2- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی حمل و نقل و انبار داخل محدوده شهر 43
- الف- حداقل اندازه قطعات حمل و نقل و انبار 43
- ب- ابعاد و تناسبات قطعات حمل و نقل و انبار 43
- ج- نحوه دسترسی ها به قطعات حمل و نقل و انبار 43
- 2-11-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای حمل و نقل و انبار داخل محدوده شهر 44
- الف- پارکینگ واحدهای حمل و نقل و انبار 44
- ب- سایر ضوابط مربوط به واحدهای حمل و نقل و انبار 44
- 2-12- ضوابط مربوط به اراضی فضای سبز و پارکها در محدوده شهر 45
- 2-12-1- ضوابط مربوط به استفاده از فضای سبز و پارکها 45
- الف- موارد استفاده مجاز از فضای سبز و پارکها 45
- ب- موارد ممنوعیت استفاده از فضای سبز و پارکها 45
- 2-12-2- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی فضای سبز و پارکها 45
- 2-12-3- سایر ضوابط مربوط به فضای سبز و پارکها 46
- الف- حداکثر سطح اشغال ساختمان در فضای سبز و پارکها 46
- ب- ارتفاع ساختمان در فضای سبز و پارکها 46
- ج- پارکینگ پارکها 46
- د- حفظ فضای سبز و پارکها 46
- 2-13- ضوابط مربوط به اراضی کشاورزی 47
- 2-13-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای کشاورزی 47
- الف- موارد استفاده مجاز از زمین کشاورزی 47
- ب- موارد استفاده مشروط از زمین کشاورزی 47
- ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین کشاورزی 47
- 2-14- ضوابط مربوط به اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری در محدوده شهر 47
- 2-14-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای تأسیسات و تجهیزات شهری 47
- الف- موارد استفاده مجاز از تأسیسات شهری و تجهیزات 47
- ب- موارد استفاده مشروط از تأسیسات شهری و تجهیزات 48

- ج- موارد ممنوعیت استفاده از تأسیسات شهری و تجهیزات 48
- 2-14-2 ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای تأسیسات و تجهیزات شهری 48
- الف- حداقل اندازه قطعات تأسیسات شهری و تجهیزات 48
- ب- ابعاد و تناسبات قطعات تأسیسات و تجهیزات شهری 48
- 2-14-3 ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای تأسیسات و تجهیزات شهری 48
- الف- تراکم ساختمانی در واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری 48
- د- سایر ضوابط مربوط به واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری 48
- 2-15-15 ضوابط مربوط به اراضی صنعتی در محدوده شهر 49
- 2-15-1 ضوابط مربوط به استفاده از زمینهای صنعتی 49
- الف- موارد استفاده مجاز از زمین صنعتی 49
- ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین صنعتی 49
- 2-15-2 ضوابط مربوط به تفکیک زمینهای صنعتی 54
- الف- حداقل اندازه قطعات صنعتی 54
- ب- ابعاد و تناسبات قطعات صنعتی 54
- ج- نحوه دسترسی ها به قطعات صنعتی 54
- 2-15-3 ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای صنعتی 54
- الف- سطح اشغال قطعات صنعتی 54
- ب- ارتفاع ساختمانهای صنعتی 54
- 3- ضوابط عمومی مربوط به تفکیک اراضی در محدوده شهر 55
- 4- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف به ساختمانهای پیرامون 56
- 5- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی 57
- 1-5 ضوابط مربوط به سیما و منظر 57
- 2-5 ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری 59
- 3-5 ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری 60
- 4-5 ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری 60
- 5-5 ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات 61
- 6-5 سازمان اجرای مقررات 61
- 7-5 کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری 61
- 8-5 بازنگری در ضوابط سیما و منظر شهری 63
- 6- ضوابط صدور پروانه ساختمانی 64
- 7- طبقه بندی راهها و دسترسی ها و ضوابط مربوطه 66
- 1-7 انواع معبر و ضوابط کلی احداث معابر 66
- 2-7 ضوابط عمومی دسترسی به قطعات 66
- 3-7 مقاطع عرضی معابر (تعداد خطوط عبوری، حداقل عرض سواره رو، حداقل عرض پیاده رو، عرض حریم معبر، پارکینگ حاشیه ای) 66
- 4-7 تقاطع ها 68

- 68..... 5-7- پیخ.....
- 69..... 6-7- حداکثر شیب.....
- 69..... الف- شیب عرضی.....
- 70..... ب- شیب طولی.....
- 71..... 7-7- دور برگردان و مقررات مربوط به آن.....
- 72..... 8-7- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده و دوچرخه.....
- 72..... الف- مسیرهای پیاده.....
- 72..... ب- مسیرهای دوچرخه.....
- 74..... 9-7- پیشامدگی‌های مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آنها.....
- 75..... 10-7- عقب نشینی و تعریض معابر و مقررات مربوط به آنها.....
- 76..... 8- ضوابط مربوط به حرائم تأسیسات و عوارض طبیعی و مصنوع.....
- 1-8- حریم راه، حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌های داخل حریم شهر.....
- 76.....
- 82..... - حریم راه‌های روستایی.....
- 82..... 2-8- حریم رودخانه‌ها و قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب و سایر تأسیسات آبی.....
- 85..... 3-8- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب.....
- 85..... 4-8- حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق.....
- 90..... 5-8- حریم خطوط انتقال گاز.....
- 102..... 9- ضوابط مربوط به حریم شهر.....
- 102..... 1-9- کشتارگاه.....
- 102..... - حریم کشتارگاه دام و طیور.....
- 103..... 2-9- گورستان.....
- 104..... 3-9- محل دفع زباله.....
- 105..... 4-9- محل انباشت نخاله‌های ساختمانی.....
- 106..... 5-9- تصفیه خانه فاضلاب.....
- 106..... 6-9- مراکز تحقیقاتی و آموزشی.....
- 107..... 7-9- ضوابط استقرار مرغداری‌ها.....
- 107..... 8-9- حریم تأسیسات و تجهیزات از عوامل و عوارض طبیعی و مصنوعی.....
- 108..... 10- اساس طرح جامع.....
- 110..... 1-10- استخوانبندی شبکه معابر.....
- 110..... 2-10- کاربری‌های عمده شهری.....
- 110..... 3-10- محدوده و حریم شهر.....
- 110..... 4-10- محیط زیست.....
- 111..... 5-10- انواع کاربری و سرانه های پیشنهادی.....
- 111..... 6-10- ضوابط و مقررات اجرایی.....

فهرست جداول

- جدول شماره 1-67: حداکثر شیب طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه 70
- جدول شماره 2-67: حداکثر شیب طولی برای مسیر اصلی راه‌های شریانی درجه 1 70
- جدول شماره 3-67: حداکثر شیب طولی برای رابط‌های راه‌های شریانی درجه 1 71
- جدول شماره 4-67: حداکثر شیب طولی برای راه‌های شریانی درجه 2 (درصد) 71
- جدول شماره 5-67: حداقل شیب طولی برای کلیه راه‌ها 71
- جدول شماره 1-58: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف) 93
- جدول شماره 2-58: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب) 94
- جدول شماره 3-58: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج) 94
- جدول شماره 4-58: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د) 94
- جدول شماره 5-58: حریم منع احداث ابنیه محل تجمع و یا خطرناک در مجاورت خطوط انتقال گاز 95
- جدول شماره 6-58: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده) 97
- نوع جاده: آزادراه، نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب 97
- جدول شماره 7-58: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزادراه درجه 1 (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده) 98
- جدول شماره 8-58: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزادراه درجه 2 (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده) 98
- جدول شماره 9-58: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزادراه درجه 3 و 4 (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده) 99

فهرست تصاویر

تصویر شماره 1-48: حریم خطوط برق 90

www.shahrsazionline.com

مقدمه:

مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی به منظور تدقیق و اجرایی کردن پیشنهادات طرح‌های شهری و برای تسهیل در فرآیند تهیه نقشه پیشنهادی، نظارت و پیاده‌سازی ساخت و سازها، مورد استفاده قرار می‌گیرد، اجرای طرح‌های شهری بدون داشتن مجموعه‌ای از ضوابط و مقررات مربوط به آن عملاً امکان‌پذیر نمی‌باشد.

ضوابط و مقررات ساختمانی، معماری و شهرسازی به دو قسمت عام و خاص قابل تقسیم است. ضوابط عام شامل مجموعه مصوبات سازمان‌ها و وزارتخانه‌ها، مجلس شورای اسلامی، هیات وزیران، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و... می‌شود که مندرجات آن برای تمام سطح کشور لازم‌الاجرا است. ضوابط و مقررات خاص نیز ویژه محدوده مورد طراحی است که توسط مهندسان مشاور تهیه‌کننده طرح و با توجه به معیارها و استانداردها و اصول شهرسازی و معماری از یک سو و با در نظر گرفتن شرایط گوناگون محلی تدوین می‌گردد.

مجموعه ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهر حلب شامل تعاریف، ضوابط و مقررات مربوط به مسکن و کاربری‌های عمومی شهری، اراضی کشاورزی، معابر و همچنین پهنه بندی حریم می‌باشد.

تاریخ تصویب و ابلاغ مصوبات و قوانین مندرج در این مجلد تا سال 1390 بوده و در صورت تغییر در سالهای بعد باید مصوبات جدید مورد بهره‌برداری قرار گیرد.

1- تعاریف

طرح جامع

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلندمدتی است که در آن چگونگی استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، بازرگانی، اداری، کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطوح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نوسازی بهسازی و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر برحسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

طرح تفصیلی شهر

طرح تفصیلی شهری عبارت از طراحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری تهیه می‌شود. موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه‌های عبور و مرور، قطعه‌بندی زمین، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، موقعیت کلیه عوامل شهری، بافت‌های نیازمند به بهسازی و نوسازی، حل مشکلات شهری، از جمله برنامه‌هایی است که در طرح تفصیلی باید مورد توجه قرار گیرد. نقشه طرح تفصیلی بر مبنای مدارک ثبتی و مالکیت زمین تهیه می‌شود. طرح تفصیلی بعد از طرح جامع شهری و به منظور انجام برنامه‌های اجرایی تصویب شده در طرح جامع تهیه می‌شود. طرح تفصیلی در حقیقت، تنظیم برنامه‌های مفصل و انجام اقدامات جز به جز در مناطق و محله‌های شهری است. سازمان مسئول تهیه طرح تفصیلی وزارت مسکن و شهرسازی که پس از تصویب به نهادهای اجرایی شهر ابلاغ می‌شود.

طرح جامع - تفصیلی شهر

در راستای اجرای مصوبه شماره 414010/37485 مورخ 86/3/20 هیأت وزیران مبنی بر تهیه طرح جامع برای کلیه شهرهای کشور تا پایان سال 1388 و مصوبه مورخ 86/5/15 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، طرح جامع - تفصیلی برای شهرهای زیر 20 هزار نفر جمعیت در نظر گرفته شده و دامنه کاربرد این طرح‌ها برای شهرهای با مساحت حداکثر 250 هکتاری است که مرکز شهرستان نباشد. این طرح برای تمام پلاک‌های کاربریهای شهری در مقیاس 1/2000 تهیه می‌شود.

- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی آن در دوره طرح جامع تا تهیه طرح جامع دیگر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجراء می باشد. شهرداری علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

- برنامه ریزی کاربری اراضی

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت ها و عملکردهای شهری براساس خواست ها و نیازهای جامعه شهری است و هسته اصلی برنامه ریزی شهری را تشکیل می دهد. به عبارت دیگر برنامه ریزی کاربری اراضی، علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی است که به منظور استفاده موثر از زمین و انتظام فضایی مناسب و کارا صورت می گیرد. در این برنامه ریزی تلاش می شود که الگوهای اراضی شهری به صورت علمی مشخص شود و مکانیابی فعالیت های مختلف در شهر در انطباق و هماهنگی با یکدیگر و سیستم های شهری قرار گیرد.

- کاربری اراضی

عبارت است از نوع استفاده از اراضی و املاک موجود در شهر، و یا نوع استفاده مشخص شده از اراضی و املاک در طرح پیشنهادی که شامل موارد زیر می باشد.

- کاربری مسکونی

کاربری مسکونی بناها است که برای سکونت خانوارها مورد استفاده قرار می گیرد و یا فضایی است که در طرح پیشنهادی به منظور احداث بنای مسکونی در نظر گرفته شده است.

- واحد مسکونی

ساختمان و یا قسمتی از یک ساختمان می باشد که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده است که شامل ورودی مستقل و مجزا و فضاهای زندگی و آشپزخانه و سرویس بهداشتی مستقل می باشد.

- کاربری تجاری - خدماتی

بر اساس مصوبه مورخه 89/4/10 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران کاربری تجاری شامل کاربریهای تجاری، خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی است اراضی تجاری برای امور بازرگانی، خدماتی و فعالیت دوایر نمایندگیهای عمدهفروشی در نظر گرفته شده است. بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران فعالیت‌های مجاز بخش تجاری عبارتند از: واحدهای خرید روزانه (خوربار، میوه و سبزی، نانوايي و قصابی و ...)، واحدهای خرید هفتگی (فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل‌فروشی و ...) شعب بانکها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبیل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فرش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فروش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی و نمایندگی موسسات تجاری خارجی می‌باشد.

فعالیت‌های مجاز بخش انتفاعی نیز عبارتند از: دفاتر (پست)، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان، پلیس 10+، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاوره خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی، ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز MRI و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیولوژی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی و مطب دامپزشکان .

کاربریهای تجاری غیر انتفاعی نیز شامل دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیات‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه) و کمیته امداد می‌شود.

- کاربری آموزشی

عبارت است از مدارس، آموزشگاه‌های تحصیلی، هنرستان‌ها، خوابگاه‌های مراکز آموزشی، پرورشگاه‌ها، مراکز تربیتی شبانه‌روزی و مهدکودک‌ها.

- کاربری آموزش عالی

در اراضی مذکور کلیه واحدهای آموزش عالی از قبیل دانشگاه، دانشکده، مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و پارک فناوری، مدرسه عالی و حوزه علمیه استقرار می‌یابد.

- کاربری فرهنگی

واحدهای فرهنگی و اجتماعی مانند انجمن‌های فرهنگی، کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، و سایر بناهای مشابه در اراضی مذکور قرار دارند.

- کاربری مذهبی

کلیه اماکن مذهبی از قبیل مسجد، امام‌زاده، حسینیه، تکیه، فاطمیه و بنیادهای مذهبی در اراضی مذهبی واقع می‌شوند.

- کاربری درمانی

در این اراضی کلیه واحدهای درمانی و خدمات وابسته به آنها از قبیل خانه بهداشت، بیمارستان‌ها، زایشگاه‌ها، درمانگاه‌ها، مطب‌ها، آزمایشگاه‌های تشخیص طبی، بخش‌های تزریقات و پانسمان، آسایشگاه‌های معلولین، طب هسته‌ای، فیزیوتراپی و رادیولوژی احداث می‌شوند.

- کاربری اداری و انتظامی

اماکن کلیه فعالیت‌هایی که تحت عنوان اداری دسته‌بندی می‌شوند، در اراضی اداری استقرار خواهند یافت. این اراضی شامل محل استقرار فرمانداری، بخش‌داری، شهرداری، ستاد نیروهای انتظامی و سایر سازمان‌ها، ارگان‌ها و ادارات دولتی و شرکت‌های خصوصی خواهد بود.

- کاربری کارگاهی - صنعتی

در این اراضی کلیه واحدهای صنعتی و کارگاه‌های تولیدی و تعمیراتی مستقر می‌شوند که از نظر میزان آلودگی محیطی به سه نوع خدماتی، مزاحم و آلاینده تقسیم می‌شوند.

- کاربری تفریحی و گردشگری

کاربری تفریحی و گردشگری شامل هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی، مراکز تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و پلاژهای ساحلی

و... می شود.

- کاربری ورزشی

در این اراضی کلیه فضاهای ورزشی از قبیل زمین‌های ورزشی، باشگاه، زورخانه، استخر، سالن‌های سرپوشیده و استادیوم احداث می شوند.

- کاربری فضای سبز

این کاربری شامل کلیه درخت‌کاریها و جنگل‌های مصنوعی غیر مجهز می‌شود.

- بوستان (پارک)

فضای سبزی است مجهز با عملکرد تفریحی و گردشگری و گذران اوقات فراغت کع در مقیاس محلی، ناحیه‌ای و شهری قابل تفکیک است.

- تأسیسات شهری

کلیه تأسیسات زیربنایی شهری شامل تأسیسات آب‌رسانی، گازرسانی، برق‌رسانی، جمع‌آوری و دفع فاضلاب و مسیر کابل‌های تلفن احداث می‌شوند. مطابق مصوبه اخیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی، مخازن آب زیرزمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماند و ایستگاه تنظیم فشار گاز جزء تأسیسات شهری محسوب می‌شوند.

- تجهیزات شهری

مطابق مصوبه اخیر شورای عالی شهرسازی و معماری تجهیزات شهری شامل ایستگاههای جمع‌آوری زباله، ایستگاههای آتش‌نشانی، میداين میوه و تره‌بار، اورژانس 115، جایگاههای سوخت، گورستان، نمایشگاه دائمی، مرکز امداد و نجات هلال احمر، کشتارگاه، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره‌بار، پمپ بنزین و پمپ گاز می‌شود.

- کاربری نظامی

در اراضی مذکور کلیه اماکن نظامی از قبیل مراکز آموزش نظامی، پادگان‌ها و آمادگاههای موجود نیروی‌های نظامی مربوطه قرار می‌گیرند. اراضی مربوط به کلانتری و پایگاه مقاومت بسیج شامل این کاربری نمی‌شود.

- حمل و نقل و انبار

کلیه فضاهای فعال و مرتبط با موضوع حمل و نقل و انبار شامل معابر، پارکینگ‌ها، پایانه‌های مسافربری و باربری، ایستگاههای اتوبوس، توقفگاههای وسایل نقلیه، سیلو، انبارها و امثال آن می‌شوند.

- باغ و زمین زراعی

باغ و زمین زراعی شامل اراضی می‌گردد که یا در داخل آن عمل کشت و زرع انجام می‌شود و یا طبق نظر کمیسیون تشخیص موضوع ماده 12 قانون اراضی شهری به عنوان باغ یا زمین زراعی اعلام شده است.

- بلوک شهری

بخشی از بافت شهری و مشکل از یک و یا چند قطعه زمین (ساخته شده و یا نشده) است که همه لبه‌های آن با گذرهای عمومی هم‌جوار است.

- اراضی شهری

زمین‌هایی که در محدوده شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته باشد. در مجموع اراضی شهری شامل سه نوع اراضی دایر، بایر و موات است.

- اراضی دایر شهری

زمین‌هایی است که آن را احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر مورد بهره‌برداری مالک قرار می‌گیرد. زمین‌های دایر مشمول قانون زمین شهری صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور است.

- اراضی بایر شهری

زمین‌هایی که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته است، اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته باشد یا نداشته باشد.

- اراضی موات شهری

زمین‌هایی که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

- قطعه زمین یا پلاک

شش دانگ زمینی که به وسیله اسناد رسمی مشخص شده باشد قطعه زمین یا پلاک نامیده می‌شود.

- تفکیک

تقسیم یک قطعه زمین به قطعات متعدد تفکیک نامیده می‌شود (هر قطعه می‌تواند کاربری متفاوت و یا یکسان داشته باشد). نقشه تفکیک زمین باید بر اساس شرح خدمات مربوطه باشد و به امضاء مهندس مشاور شهرساز برسد.

- تجمیع

تجمیع عبارت است از: تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسایل مالکیت و سایر مسایل حقوقی)

- حداقل سطح تفکیک

نشانگر آن اندازه از سطح زمینی است که تفکیک آن به قطعات کوچکتر مجاز نمی‌باشد.

- سطح کل زیربنا

عبارت است از مجموعه سطوح ساخته شده ساختمان چه در طبقه همکف و چه در طبقات بالا.

- سطح اشغال

عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه زمینی که بر روی آن بنا احداث شده و یا قابل احداث می‌باشد.

- سطح آزاد (فضای باز)

عبارت است از آن قسمت از قطعه زمین که احداث ساختمان بر روی آن مجاز نباشد.

- بر ساختمان

عبارت است از خط فصل مشترک بین زمین باز یا معبر و قسمتی از زمین که بر روی آن ساختمان احداث شده یا می‌شود.

- کف تمام شده

عبارت است از مناسب‌ترین پوشش مربوط به سطح زمین (معبر یا حیاط) یا طبقات و یا بام ساختمان با مصالح ساختمانی نهایی.

- زیر زمین

عبارت است از فضای زیر همکف که حداکثر ارتفاع آن تا زیر سقف از سطح معابر یا حیاط (فضای باز) از $1/20$ متر تجاوز نکند. حداکثر مساحت زیرزمین معادل مساحت سطح اشغال است

- نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای بازشده و یا فرعی و یا معابر اصلی و یا فرعی باشد. بر ساختمان مشرف به معابر و حیاط نمای اصلی ساختمان نامیده

- ارتفاع ساختمان

بلندترین نقطه‌ی دست‌انداز بام و در صورت وجود سقف شیب‌دار، بلندترین خط‌الرأس بام از کف معبر. یا عبارت است از فاصله عمودی ساختمان از کف تمام شده تا انتهای آن.

- حد جنوبی زمین

بخشی از زمین که در جنوب قطعه مالکیت قرار گرفته باشد.

- طبقات فوقانی

کلیه طبقات ساختمانی که روی طبقه همکف ساخته شود.

- زیربنای مفید

سطح کل ساختمانی به جز دستگاه پله، آسانسور و بالکن.

فضای باز

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

- پیلوت

قسمتی از ساختمان که هم‌سطح گذر مجاور بوده و به‌خیر از ستون‌های ساختمان، فاقد هرگونه عامل جداکننده (دیوار داخلی) است. در صورت استفاده غیر مسکونی جزء تراکم محسوب نمی‌شود.

- پارکینگ

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

- حیاط خلوت

فضای محصور و غیرمسقف که بیرون از حجم بنا (اعیانی) باشد و در مجاورت قطعه زمین همجوار قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

- تراکم:

- تراکم جمعیت

نسبت جمعیت به مساحت محدوده مورد بررسی برحسب نفر در هکتار یا نفر در کیلومترمربع.

- تراکم جمعیتی ناخالص شهری

نسبت جمعیت به مساحت کل محدوده شهر را تراکم جمعیتی ناخالص شهر می گویند.

- تراکم جمعیتی خالص مسکونی

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی داخل محدوده شهر، تراکم جمعیتی خالص گفته می شود.

- تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیربنای مفید ساختمان در تمامی طبقات به مساحت کل زمین، تراکم ساختمانی گفته می شود.

- تراکم ساختمانی پایه

تراکم ساختمانی پایه، حداکثر تراکم ساختمانی است که هر قطعه زمین مسکونی می تواند بدون پرداخت عوارض حق تعدیل تراکم داشته باشد.

حداکثر تراکم مجاز

تراکم مجاز حداکثر تراکم ساختمانی است که هر قطعه زمین با توجه به منطقه بندی تراکمی شهر و ویژگی هایی مانند عرض معبر همجوار و محل استقرار آن می تواند (با پرداخت عوارض تعدیل تراکم) از آن بهره مند گردد.

عوارض تعدیل تراکم

عوارضی است که برای استفاده بیشتر از تراکم ساختمانی پایه تا حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و با رعایت سایر ضوابط نظیر عرض معبر، حداکثر تعداد طبقات و نظایر آنها باید پرداخت شود.

عوارض تغییر کاربری

عبارت از مابه تفاوتی است که به هنگام تبدیل نوع کاربری مصوب یک قطعه زمین به سایر کاربری های شهری پس از تأیید مراجع ذیربط و قانونی پرداخت می شود.

- سازمان مجری طرح

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

- معابر

کلیه سطوح مورد استفاده برای جابجایی انسان و کالا چه به صورت سواره و چه به صورت پیاده را کاربری معابر گویند. معابر شهری طبق آئین نامه طراحی راه های شهری شامل انواع مختلفی

به شرح زیر می باشد:

الف) راه شریانی درجه یک:

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده ها از عرض راه تنظیم می شود. راه های شریانی درجه یک، ارتباط با شبکه راه های برون شهری را تأمین می کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راه های شریانی درجه یک به شرح زیر دسته بندی می شوند:

• آزاد راه:

راهی است که در تمامی طول آن ترافیک دو طرف به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و جریان ترافیک در آن بدون وقفه آزاد است، یعنی وسایل نقلیه موتوری، جز در تصادف ها و راه بندان ها، ناچار به توقف نمی شوند. برای تأمین چنین وضعیتی، تقاطع همسطح اجازه داده نمی شود و نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می شود.

• بزرگراه:

راهی است که ترافیک دو طرف آن به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و در طول های قابل ملاحظه ای از آن می توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تأمین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می شود. بزرگراه می تواند معدودی تقاطع همسطح داشته باشد به شرطی که فاصله تقاطع ها از یکدیگر زیاد (بیش از 2/5 کیلومتر) باشد.

ب) راه عبوری:

ادامه راه های برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (معمولاً کوچک و متوسط) یا روستاها به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج وسایل نقلیه به آن کاملاً تنظیم و طراحی می شود و فاصله تقاطع های همسطح آن از یکدیگر حداقل 2/5 کیلومتر است.

ج) راه شریانی درجه دو:

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده ها از عرض خیابان کنترل می شود. راه های شریانی درجه دو دارای عملکرد درون شهری اند و شبکه اصلی راه های درون شهری را تشکیل

می دهند.

(د) خیابان محلی:

خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابان‌ها پایین نگه داشته می‌شود.

- سطح معبر

متوسط ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت

- پخ

عبارت است از قاعده مثلث متساوی الساقین که دو ساق آن از امتداد بدنه دوگذر متقاطع تشکیل شده و طول قاعده آن مثلث، مبنای اجرای پخ می‌باشد. به عبارت دیگر، برش موربی (با دو زاویه مساوی) در نبش ساختمان است که برای تأمین دید مناسب رانندگان در نظر گرفته می‌شود.

- دوربرگردان

عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش‌بینی شود.

- پارکینگ عمومی

عبارت است از محلی که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهری از قبیل مراکز محلات، نواحی، مناطق و شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند.

- پارکینگ اختصاصی

عبارت است از مکانی که صاحبان اتومبیل می‌توانند در داخل منزل و یا محل کار اتومبیل خود را متوقف سازند.

- راسته پیاده

عبارت از گذرگاه عبار پیاده که با حداقل تقاطع با شبکه سواره ارتباط واحدهای مسکونی را با عملکردهای عمومی فراهم می‌آورد.

- منظر شهری

منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره ها و

پهنه‌های عمومی است.

- نما

منظور از نما، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند 1 مصوبه 1369/8/28 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.

- جداره

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

- پیاده راه

منظور از پیاده راه، خیابان‌ها و گذرگاه‌هایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.

- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانحصاری است (بر اساس مفاد تبصره بند 3 از ماده 3 آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای و منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب 78/10/12 هیأت محترم وزیران) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسين مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضای هیأت علمی دانشکده های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می گردد.

2- ضوابط و مقررات شهر حلب به تفکیک انواع کاربری

شهر حلب، یک سکونتگاه با عملکرد غالب مسکونی محسوب می‌شود و در اینجا مقصود از

"شهر" همان شهر حلب است. کاربری‌های مختلف در شهر حلب عبارتند از:

- 1- مسکونی
- 2- آموزشی
- 3- درمانی
- 4- تجاری
- 5- اداری - انتظامی
- 6- فرهنگی
- 7- مذهبی
- 8- ورزشی
- 9- تفریحی - گردشگری
- 10- نظامی
- 11- حمل و نقل و انبار
- 12- فضای سبز و پارک‌ها
- 13- کشاورزی
- 14- تأسیسات
- 15- و تجهیزات شهری
- 16- صنعتی
- 17- معابر

این ضوابط و مقررات، به تفکیک کاربریهای فوق تدوین شده است.

1-2- ضوابط مربوط به کاربری مسکونی

1-1-2- ضوابط مربوط به استفاده از زمین مسکونی در داخل محدوده شهر

الف - موارد استفاده مجاز از زمین مسکونی

- احداث واحدهای مسکونی و مجموعه‌های مسکونی بر اساس تراکم و ضوابط طرح.
- در اراضی مسکونی احداث دفاتر مهندسی، مطب پزشکی، مراکز تدریس خصوصی، دفتر وکالت، آموزشگاه‌های خیاطی و موسیقی، آرایشگاه زنانه، صنایع خانگی (مشروط به اینکه ایجاد بو، لرزش و صدا ننمایند و فاضلاب هم نداشته باشند) و مالک شخصا اقدام نماید مجاز است.

تبصره 1: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمان‌های دولتی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه، ملک مذکور دارای کاربری مسکونی با تراکم همجوار آن می‌گردد.

تبصره 2: احداث واحدهای تجاری در شهر تا سقف سرانه پیشنهادی امکانپذیر است، این سقف با توجه به مساحت تجاری موجود و اضافه کردن سطوحی که در سالهای برنامه پروانه صادر می‌گردد، قابل کنترل است.

- احداث واحدهای مذهبی و فرهنگی از هر نوع و واحدهای بهداشتی با مجوز شهرداری و در سطح عملکرد شهری در این پهنه مجاز است.

- سایر استفاده‌های مجاز عبارتند از: تأسیسات و تجهیزات شهری مثل پست برق، تأسیسات مخابرات، ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز، دفتر پست، دفاتر پیشخوان دولت و... توسط سازمان‌های ذیربط و نیز فضای سبز عمومی و یا خصوصی به هر شکل و احداث گذر و شبکه‌های ارتباطی. (با رعایت ضوابط شبکه معابر).

- احداث واحدهای مسکونی تنها در نقاطی که مشاور پیش بینی نموده است امکان پذیر است. در غیر این صورت باید به تصویب کمیسیون ماده 5 برسد.

ب - موارد استفاده مشروط از زمین مسکونی

- فعالیت‌های خانگی مانند: کلاس هنری، خیاطی و آشپزی و آرایش، تدریس خصوصی، صنایع دستی توسط مالکین ساکن مشروط بر آنکه حداکثر 30 متر مربع از فضای مسکونی به فعالیت یاد شده اختصاص یابد (با اخذ مجوز فعالیت طبق ماده 7 قانون مشاغل خانگی).

- احداث خوابگاه با تأمین دسترسی به شبکه حداقل 12 متری و رعایت عدم اشراف گشودگی‌ها به

سایر واحدهای مجاور. مشروط بر اینکه در قطعات جنوبی و غربی رعایت ارتفاع پنجره‌ها در طبقات بالای همکف تا 1/80 سانتی متر آجر چینی و بقیه شیشه مات باشد.

- احداث خانه سالمندان و مرکز نگهداری افراد ناتوان و انجمن‌های درمانی با اخذ مجوز از سازمان‌های ذیربط و داشتن دسترسی حداقل 12 متری.

- چنانچه ملکی در منطقه مسکونی دارای شرایط تملک سهل‌تری نسبت به اراضی تعیین شده برای کاربری‌های خدماتی انتفاعی و غیرانتفاعی باشد و یا کسی بخواهد آن را وقف یا اهداء کند، در صورت تأمین دسترسی و پارکینگ‌های مورد نیاز با تصویب کمیسیون ماده 5 تغییر کاربری آن به خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی در سطح محله‌ای با رعایت ضوابط همجواری معابر به شرح زیر بلامانع است:

- طول قطعات تفکیکی نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

- احداث مهدکودک با مجوز از سازمان‌های ذیربط.

- احداث فضاهای ورزشی سرباز حداکثر تا مساحت 5000 متر مربع و فضاهای ورزشی سرپوشیده حداکثر تا 250 متر زیر بنا با دسترسی حداقل 12 متر.

- وقف زمین مسکونی برای هر یک از کاربری‌های عام‌المنفعه (فرهنگی آموزشی، درمانی، مذهبی، دارالایتام و ...) مشروط به رعایت مقررات مربوط به آن کاربری و با هماهنگی شهرداری و مجوز کمیسیون ذیربط بلامانع می باشد.

- احداث پارکینگ عمومی تا حداکثر 500 متر مربع مساحت و دسترسی حداقل 12 متر.

- تبدیل کاربری مسکونی به کاربری‌های غیر مسکونی ذکر شده و کاربری‌های غیرانتفاعی محله‌ای و ناحیه‌ای مشروط به تصویب کمیسیون ماده 5، دسترسی مناسب به شبکه‌های شهری و عدم مغایرت با کاربری قطعات همجوار و تأمین پارکینگ مورد نیاز میسر می‌باشد.

ج- موارد ممنوع استفاده از زمین مسکونی

- احداث کلیه واحدهای تعمیرات اتومبیل در اراضی این منطقه خارج از گاراژهای محله‌ای ممنوع است.

- احداث پمپ بنزین در مجاورت مستقیم واحدهای مسکونی، در فاصله 70 متری میادین و سر تقاطع‌ها ممنوع است.

- انجام هرگونه فعالیت مزاحم و آلاینده به تشخیص سازمان‌های حفاظت محیط‌زیست و بهداشت محیط در مناطق مسکونی ممنوع است.

- احداث هرگونه بنا و تأسیسات در داخل بافت‌های مسکونی که فعالیت آن سبب برهم خوردن نظام آمد و شد محلات گردد و یا احداث آن موجب اشرافیت قطعات نسبت به هم و یا به هم خوردن تعادل و تناسب سیمای شهری محیط خود گردد ممنوع است.

2-1-2- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی مسکونی در داخل محدوده شهر

الف - حداقل اندازه قطعات مسکونی

- حداقل اندازه تفکیک قطعات مسکونی در داخل محدوده 200 مترمربع است.

تبصره 1: قطعه زمین‌های با مساحت 70 تا 200 مترمربع که در نقشه وضع موجود با تأیید مراجع قانونی، تفکیک شده و دارای سند رسمی می‌باشند، در چارچوب این طرح مجاز شمرده می‌شوند (لیکن هیچگونه تفکیک مجددی نباید در آنها صورت گیرد).

تبصره 2: احداث بنای مسکونی در قطعات موجود با مساحت کمتر از 70 متر مربع و همچنین کلیه قطعات با عرض کمتر از 6 متر ممنوع است. این اراضی باید با ملک مجاور تجمیع شود و شهرداری می‌تواند به ازای تجمیع دو قطعه 10 درصد تراکم ساختمانی تشویقی لحاظ نماید و یا اینکه بنا به ضوابط این طرح به تجاری تبدیل شوند.

- برای قطعات بالای 1000 متر مربع باید طرح تفکیکی تهیه شود. نقشه‌های تفکیکی باید توسط مهندسان شهرساز تهیه شده و توسط آنان مهر و امضاء شود.

ب - ابعاد و تناسبات قطعات مسکونی

- حداقل نسبت عرض به طول قطعات تفکیک زمین در کاربری‌های مسکونی 1 به 2 تا 1 به 3 تعیین می‌گردد.

ج - نحوه دسترسی‌ها به قطعات مسکونی

- هر قطعه تفکیکی باید حداقل یک دسترسی مستقیم به معبر عمومی داشته باشد.

- دسترسی مستقیم قطعات مسکونی جدید به خیابان‌های با عرض 35 متر به بالا ممنوع است.

تبصره 1: از هر معبر یک راه دسترسی به بنا و یک راه ورودی اتومبیل به پارکینگ مجاز است و در اراضی با طول بیش از 20 متر به ازاء هر 20 متر مورد مذکور قابل تکرار است.

- در طرح‌های تفکیکی برای هر یک از قطعات زمین تفکیک شده باید چگونگی دسترسی به معابر و عرض خیابان‌های تعیین شده در نقشه‌ها و ضوابط مربوط به معابر طرح تفصیلی مشخص گردد.

- دسترسی به تمامی قطعات مسکونی جدید باید از طریق خیابانهای محله‌ای انجام پذیرد.

- دسترسی به قطعات آپارتمانی مسکونی از معابر با عرض کمتر از 12 متر مجاز نیست.
- احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو و گذر ممنوع است.
- نصب در ماشین‌رو در پخ ساختمان ممنوع است.
- در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها باید به طرف داخل باز شود (جهت بازشو درها به سمت معبر عمومی ممنوع است).

2-1-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمان مسکونی

الف - حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

- ضوابط عمومی در مناطق مختلف مسکونی

- در تمام مناطق، قطعات با مساحت کمتر از 70 مترمربع تنها در صورت تجمیع با قطعات مجاور مشمول این ضوابط می‌شوند و در غیر اینصورت مجاز به نوسازی نمی‌باشند و باید توسط شهرداری تملک و به تجاری یا فضای سبز اختصاص یابد.
- در خصوص قطعات 70 تا 120 متر مربع، حداکثر سطح قابل ساخت روی زمین (سطح اشغال) در طبقه اول 70 مترمربع و حداکثر در دو طبقه است.
- تراکم پایه در تمام قطعات شهر 120 درصد است.
- تراکم مجاز ساختمانی در این شهر و در قطعات از 120 تا 180 درصد متغیر است. به طوری که اراضی بالای 120 متر مربع در حاشیه معابر 14 متر به بالا می‌توانند با تراکم مجاز 180 درصد و در حاشیه معابر کم عرض تر 120 درصد احداث نمایند.
- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.

ب - حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین مسکونی

- حداکثر سطح اشغال در تمام قطعات مسکونی با مساحت بیشتر از 120 مترمربع، 60 درصد است.
- در قطعات 70 تا 120 مترمربع مشروط به تأمین پارکینگ و رعایت حداکثر دو طبقه برای یک واحد مسکونی می‌تواند حداکثر تا 70 مترمربع سطح اشغال اقدام به ساخت نمایند.

ج - حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی

- حداکثر ارتفاع ساختمان یک طبقه بدون زیر زمین، 3.9 متر است.
- حداکثر ارتفاع ساختمان یک طبقه با زیر زمین 5/10 متر می‌باشد (1/20 متر ارتفاع زیرزمین از کف پیاده‌رو، 3/20 ارتفاع ساختمان با 70 سانتی متر جان‌پناه) برای هر طبقه بیشتر، 3/20 متر اضافه

می شود.

- حداکثر ارتفاع زیرزمین از کف حیاط و یا گذر (سطح نورگیر) برابر $1/20$ متر می باشد.
- حداقل ارتفاع دیوارهای حیاط 2 متر و حداکثر 3 از کف متوسط معبر می باشد.
- ارتفاع مفید پارکینگ (پیلوت) از $2/40$ متر تجاوز نکند.
- حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف $2/80$ متر است.
- د- ضوابط پارکینگ فضاهای مسکونی و مختلط مسکونی - تجاری
 - تأمین حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.
 - استفاده از سطح آزاد همکف (پیلوتی) به منظور توقفگاه اتومبیل (پارکینگ) مشروط به رعایت مواد ذیل مجاز است.
 - سطح همکف با سطح متوسط معبر هم ارتفاع باشد (مگر آنکه در زیر سطح همکف زیرزمین احداث شده باشد که در این صورت رعایت کلیه مفاد ضوابط عمومی زیرزمین الزامی است).
 - توقفگاه انفرادی هر اتومبیل نباید از ابعاد 3×5 متر کمتر باشد.
 - توقفگاه هر دو اتومبیل از ابعاد 5×5 متر کمتر نباید باشد. (فاصله مفید دو ستون حداقل $4/50$ متر)
 - توقف اتومبیل ها در پارکینگ به طور موازی (کنار هم) مجاز و به طور متوالی (پشت سر هم) ممنوع است.
 - استفاده از زیرزمین به عنوان پارکینگ در تمام قطعات مجاز می باشد.
 - حداقل عرض ورودی پارکینگ برای اتومبیل های سواری 3 متر است.
 - در پارکینگ ها فضای مناسب برای گردش اتومبیل ها باید در نظر گرفته شود. به طوری که اتومبیل ها به هنگام توقف و بیرون آمدن مزاحم یکدیگر نباشند.
 - در صورت عدم تأمین پارکینگ در قطعات شمالی استفاده از حیاط به عنوان پارکینگ برای یک واحد بلامانع است.
 - در صورت احداث پارکینگ در زیر زمین رعایت شعاع گردش به میزان 6 متر از محور رمپ الزامی است.
 - حداقل عرض رمپ پارکینگ برابر $3/50$ متر و حداکثر شیب 15 درصد می باشد.
 - هرگونه استفاده عمومی و یا مسکونی از پیلوتی (بجز سرایداری) ممنوع است. در غیر این صورت جزء تراکم ساختمانی محسوب می شود.

- استفاده از پیلوتی فقط برای استفاده‌های ذیل (علاوه بر پارکینگ) مجاز است:

- سرایداری تا حداکثر 40 متر مربع (لحاظ کردن سرویس‌های بهداشتی الزامی است).
- سرویس‌های مشترک بهداشتی تا حداکثر 8 متر مربع
- موتورخانه به میزان متعارف
- انبارهای منفرد، مساحت هر انبار حداکثر 8 متر مربع

- پایین آوردن کف پیلوتی توسط پله تا حداکثر 40 سانتیمتر فقط در بخش سرایداری مجاز است.

- فضاهای مانور اتومبیل با توجه به ستون گذاری و طرح معماری تعیین می‌گردد.

ه- حداقل ابعاد و اندازه حیاط مسکونی

- در اراضی مسکونی به ازای هر واحد مسکونی باید 24 متر مربع فضای باز در نظر گرفته شود.

و- سایر فضاهای باز (پاسیوها، نورگیرها و...) در ساختمانهای مسکونی

- حداقل مساحت لازم برای حیاط خلوت‌هایی که به منظور نورگیری اطاق‌های اصلی در واحدهای

مسکونی در نظر گرفته شده 12 متر مربع است که حداقل عرض آن نباید از 3 متر کمتر باشد.

- حداقل سطح نورگیر آشپزخانه در واحدهای مسکونی 6 متر مربع با حداقل عرض 2 متر می‌باشد.

البته با رعایت عدم اشرافیت به املاک همجوار در طبقات فوقانی.

- در مواردی که اطاق‌های اصلی دو واحد مسکونی مسطح، از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند فاصله

پنجره‌های آنها باید از 6 متر و در مورد آشپزخانه‌ها از 4 متر کمتر نباشد.

- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراف با همسایه الزامی است و باز کردن پنجره به ملک مجاور

غیرمجاز می‌باشد.

ز- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی در ساختمانهای مسکونی

- کلیه اطاق‌ها و آشپزخانه در بناهای مسکونی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.

- فضای نورگیر به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و

تهویه هوا را مختل کند و از بین ببرد ممنوع است.

- عبور کانال کولر از داخل نورگیرها ممنوع است. پیش‌بینی کانال کولر اجباری است.

- سطوح دیوار نورگیرها باید به طور قابل قبول نماسازی گردد.

ح- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان‌ها به حیاط‌ها و حیاط خلوت‌ها

- تعبیه هرگونه گشودگی رو به ملک مجاور در طبقات بالاتر از همکف ممنوع است.

- تعبیه هواکش حداکثر به ابعاد 30×30 سانتیمتر و پنجره سرویس بهداشتی حداکثر به ابعاد 50×50 سانتیمتر و با شیشه مات و در ارتفاع بالاتر از $1/80$ متر از کف طبقات در جبهه رو به مالکیت مجاور، مشروط بر عقب‌نشینی دیوار حامل گشودگی، حداقل به میزان یک متر از حد مالکیت، مجاز می‌باشد.

- برای تعبیه گشودگی در جبهه‌های غربی و شرقی موارد ذیل توصیه می‌گردد:

- حداکثر عرض یک متر و 70 سانتی متر
- پنجره حتی الامکان به زیر سقف متصل نگردد
- در دیوارهای باربر ساختمان، پنجره‌ها حتی الامکان در عمق 20 سانتی‌متر و یا بیشتر از سطح دیوار نصب گردند.

- برای تعبیه پنجره در جبهه غربی استفاده از سایبان افقی بالای پنجره ذیل توصیه می‌گردد.

- در ساختمان‌های مسکونی بیش از یک واحد، کلیه واحدها باید امکان دسترسی مستقل به حیاط را داشته باشد به طوری که حیاط بین کلیه واحدها مشاع باشد.

- در ساختمان‌های مسکونی به‌طور کلی باید از احداث بازشوهای وسیع جلوگیری نمود و حتی المقدور بازشوها را در قسمت مرکزی دیوارها قرار داد.

- مجموع سطح بازشوها از یک سوم سطح دیوار بیشتر نباشد.

- مجموع طول بازشوها از نصف طول دیوار بیشتر نباشد.

- باز شدن هرگونه گشودگی اعم از در، پنجره و یا هر نوع دیگر به سمت بیرون از نمای خارجی ممنوع است (به سمت داخل مجاز است).

ط - مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام در ساختمانهای مسکونی

- احداث جان پناه در کناره بام‌های مسطح به ارتفاع حداقل 70 سانتیمتر الزامی است. توصیه می‌شود برای زیبایی نمای عمومی ساختمان و سیمای شهر از نرده آهنی با طراحی مناسب یا آجر چینی استفاده گردد.

- در کلیه بام‌های مسطح نصب تأسیسات باید با فاصله حداقل 3 متر از لبه مشرف به معبر عمومی باشد.

ی - ضوابط احداث زیرزمین

- شیبدار کردن معبره منظور آرایه دسترسی سواره به زیر زمین ممنوع است.

- استفاده از زیر زمین به به منظور سکونت ممنوع است.
- تبصره 1: استفاده زیرزمین برای احداث انباری، تأسیسات و پارکینگ و احداث یک واحد سرایداری مجاز است.
- احداث زیرزمین در تمامی واحدهای ساختمانی مجاز است مگر روی چاه و در مسیر قنات و امثالهم و مواردی که در این ضوابط مشخص نشده است.
- سطح زیر زمین در هیچ حالتی از سطح زیر بنای همکف نباید تجاوز کند.
- نورگیری زیرزمین از معبر فقط توسط پنجره‌های عمومی ثابت (فیکس) مجهز به شیشه مات مسلح یا آجر شیشه‌ای مجاز است.
- تعبیه پله در معبر به منظور ارایه دسترسی به زیرزمین از معبر عمومی ممنوع است.
- هرگونه استفاده عمومی (انتفاعی و یا غیر انتفاعی) از زیرزمین ممنوع است (واحدهای درمانی بالاتر از 200 متر مربع سطح اشغال این قاعده مستثنی هستند) در صورت استفاده از زیر زمین برای تجاری یا انباری واحد تجاری جزء سطح اشغال محسوب می‌شود.

2-2- ضوابط مربوط به اراضی تجاری

2-2-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های تجاری در داخل محدوده شهر

الف - موارد استفاده مجاز از زمین تجاری

- در خصوص استقرار واحدهای تجاری، کسب مجوزهای لازم از مراجع مربوطه الزامی است.
- احداث واحدهای تجاری در محل‌هایی که بر روی نقشه "کاربری اراضی پیشنهادی" به صورت تجاری مشخص گردیده و یا پلاکهایی که طبق نقشه "محورهای تجاری" به محورهای اصلی (با مقیاس شهری و محله‌ای) دسترسی مستقیم دارند، مجاز می‌باشد.
- تبصره: کاربریهای تجاری که قبلاً مجوزهای لازم را جهت احداث و فعالیت از شهرداری و مراجع مربوطه اخذ نموده‌اند، مجاز به ادامه فعالیت بوده و مشمول بند فوق نمی‌شوند.
- احداث واحدهای منفرد تجاری در جوار مساجد و یا در حواشی میدان‌ها و بوستان‌ها با رعایت ضوابط و موافقت کمیسیون مربوطه مجاز است.
- برخی مصدایق کاربری تجاری مقیاس محله‌ای به شرح ذیل است:
 - واحدهای تجاری محله‌ای شامل واحدهای خرده فروشی مانند فروش مواد غذایی، فروش لبنیات، خواروبار فروشی، سبزی فروشی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه فروشی، قصابی، میوه فروشی و... می‌شود.
- برخی مصدایق کاربری تجاری مقیاس شهری به شرح ذیل است:
 - واحدهای تجاری مقیاس شهری شامل واحدهای فروش مانند: فروشگاه‌های لباس، کلاه، پارچه، عینک، جواهر، ساعت، لوازم ورزشی، آلات موسیقی، حقیقه، فرش، چینی و لوکس، پرده و موکت، لوازم ساختمانی، ادوات کشاورزی، کود و سموم کشاورزی و نظایر آن، واحدهای خدماتی مانند: مجتمع‌های پزشکی و حرف وابسته، دفاتر چاپ و تکثیر، دفاتر ازدواج و ثبت اسناد و املاک، دفاتر آژانس مسافرتی، دفاتر شرکت‌های خصوصی و دولتی، خدمات دفتری، صرافی و نظایر آن.
- بر اساس سرانه استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی نیز جزئی از کاربری تجاری محسوب می‌شود. خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی شامل دفاتر پست و امور مشترکین تلفن، فروش روزنامه و مجله، آرایشگاههای زنانه و مطب پزشکان، پلیس 10+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق،

شرکتهای پیمانکاری و مشاوره و خدمات، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن کوچک ورزشی، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی، ارایه خدمات اینترنتی، دفاتر حسابرسی، مراکز MRI و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارپایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتالی انتفاعی، مطب دامپزشکان جزء خدمات انتفاعی و دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتالی خبری، هیات‌های ورزشی، و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه علمیه) جزء خدمات غیر انتفاعی محسوب می‌شوند.

- واحدهای تجاری مقیاس محله‌ای در سطح محلات بر اساس نقشه محورهای تجاری پیشنهادی این طرح، تا سقف سرانه پیشنهادی و در صورت رعایت حداقل عرض گذر قابل استقرار می‌باشند.

- واحدهای تجاری مقیاس شهری بر اساس نقشه محورهای تجاری پیشنهادی این طرح، احداث شوند.

2-2-2- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی تجاری در داخل محدوده شهر

الف - حداقل اندازه قطعات تجاری

- حداقل اندازه اعیانی قطعات تجاری در مقیاس محله‌ای، 15 متر مربع و مقیاس شهری 24 متر مربع است.

تبصره 1: واحدهای تجاری مقیاس محله‌ای موجود با اعیانی کمتر از 15 متر مربع و شهری موجود با مساحت کمتر از 24 متر مربع که قبل از ابلاغ طرح جامع - تفصیلی از شهرداری مجوز فعالیت دریافت کرده‌اند، از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

- برای مجتمع‌های تجاری - خدماتی حداقل مساحت تفکیکی 500 متر مربع و حداقل عرض زمین در قطعه تفکیکی، 10 متر می‌باشد.

ب - ابعاد و تناسبات قطعات تجاری

- حداقل عرض واحدهای تجاری در سطح محلات و محورهای محله‌ای، 3/75 متر و در محورهای شهری 4 متر می‌باشد.

- حداقل عمق واحدهای تجاری در سطح محلات و محورهای محله‌ای، 4 متر و در محورهای شهری 5 متر می‌باشد. به شرط رعایت حداقل مساحت قطعات تجاری مقیاس شهری و محله‌ای.

ج - نحوه دسترسی ها به قطعات تجاری

- واحدهای تجاری شهری در حاشیه خیابانهای بالای 14 متر و محلهای 10 تا 14 متر قابل احداث هستند.

- واحدهای مجتمع تجاری (پاساژها) در حاشیه خیابانهای 20 متر به بالا استقرار یابد.

- در ساختمانهای مختلط تجاری - مسکونی - خدماتی برای واحدهای مسکونی باید راه دسترسی جداگانه پیش بینی شود.

2-2-3 - ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای تجاری

الف - سطح اشغال در قطعات تجاری

- حداکثر سطح اشغال برای مجموعههای تجاری 80% است.

تبصره 1: در قطعات با مساحت کمتر از 100 مترمربع، سطح اشغال تجاری در طبقه همکف تا 100% مجاز می باشد. احداث واحد مسکونی در طبقات بالاتر این قطعات تابع ضوابط پهنه های تراکمی مندرج در مبحث تراکم است.

- حداکثر سطح اشغال غرفه های تجاری و در پارکها حداکثر تا 5 درصد سطح کل زمین باشد.

ب - ارتفاع ساختمانهای تجاری

- حداکثر ارتفاع ساختمانهای تجاری منفرد یک طبقه 3 تا 5 متر است. به ازای هر طبقه افزایش 3/20 متر به ارتفاع ساختمان اضافه خواهد شد.

ج - پارکینگ ساختمانهای تجاری

- در مجموعههای تجاری به ازای هر واحد تجاری، یک واحد پارکینگ مورد نیاز است و برای ترازهای بالاتر از 50 مترمربع به ازای هر 50 مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ دیگر الزامی است.

- احداث پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در کاربریهای مختلط مسکونی اجباری است.

ه - سایر ضوابط مربوط به ساختمانهای تجاری

- در مجتمعهای تجاری به ازای هر ده واحد تجاری، احداث یک واحد بهداشتی (شامل توالت و دستشویی) الزامی است و جز سطح تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

- عرض راه پله های تجاری به صورت یک طرفه، حداقل دو متر و به صورت دو طرفه، حداقل سه متر در نظر گرفته می شود. ضمناً محل پله ها از دورترین واحد تجاری نباید بیش از 30 متر فاصله داشته باشد.

2-3- ضوابط مربوط به اراضی آموزشی

2-3-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های آموزشی در داخل محدوده شهر

الف - موارد استفاده مجاز از زمین آموزشی

- احداث خوابگاه و سایر فضاهای جانبی مورد نیاز برای مراکز آموزشی شبانه روزی (مقطع راهنمایی و دبیرستان) برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

- احداث واحدهای آموزشی در مقاطع بالاتر از دیپلم و یا هنرستان فنی و حرفه‌ای و همچنین مراکز آموزشی علوم دینی و حوزوی برای بخش خصوصی در حد ضابطه ساختمانی بلامانع است.

ب- موارد استفاده مشروط از زمین آموزشی

- احداث تاسیسات رفاهی و خدماتی برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی و نمایش، غذاخوری، بناهای اداری، واحدهای انتظامی، سرایداری، سالن و زمینهای ورزشی، مسجد، مراکز فرهنگی و تفریحی، واحدهای کوچک تجاری که در داخل مجموعه باشد فضای سبز، تاسیسات زیربنایی برای بخش دولتی و خصوصی در حد ضابطه ساختمانی مجاز است.

- احداث آزمایشگاه، کارگاه و انستیتوهای آموزشی و همچنین مراکز ورزشی و فرهنگی وابسته به آموزش و پرورش به شرط رعایت ضوابط مقرر در سازمانهای ذیربط بلامانع است.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین آموزشی

- احداث و استقرار کلیه کاربریهای مغایر با موارد فوق در کاربری آموزشی ممنوع است.

2-3-1- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های آموزشی در داخل محدوده شهر

الف - حداقل اندازه قطعات آموزشی

- کودکستان:

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث کودکستان 45 نفره حداقل قطعه تفکیکی 879 مترمربع باشد سرانه زیربنا به ازای هر کودک 19/5 متر باشد

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث کودکستان 90 نفره حداقل قطعه تفکیکی 1088 مترمربع باشد سرانه زیربنا به ازای هر کودک 12 متر باشد

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث کودکستان 135 نفره حداقل قطعه تفکیکی 1363 مترمربع باشد سرانه زیربنا به ازای هر کودک 10 متر باشد

- دبستان:

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبستان 5 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 960 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 432 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 1392 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبستان 10 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 1832 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 829 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 2661 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبستان 15 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 2297 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 1215 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 3512 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبستان 20 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 2741 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 1637 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 4378 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبستان 25 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 3265 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 2040 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 5305 متر مربع است)

- راهنمایی تحصیلی:

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی 2 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 1252 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 636 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 1888 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی 3 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 2361 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 943 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 3304 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی 4 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 2834 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 1250 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 4084 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی 5 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 3127 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 1546 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 4673 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی 6 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 3466 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 1863 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 5329 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی 7 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 3808 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 2170 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 5978 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث مدرسه راهنمایی 8 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 4135 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 2477 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 6612 متر مربع است).

- دبیرستان:

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبیرستان 2 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 1756 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 781 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 2537 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبیرستان 3 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 2781 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 894 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 3675 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبیرستان 4 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 3290 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 1186 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 4476 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبیرستان 5 کلاسه، مجموع سطوح ناخالص 3734 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 1477 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 5211 متر مربع است).

- براساس استاندارد سازمان نوسازی مدارس، برای احداث دبیرستان 6 کلاسه، مجموع سطوح

ناخالص 4076 متر مربع و مساحت کل سطوح محوطه 1774 متر مربع است. (حداقل قطعه تفکیکی برابر با 5850 متر مربع است).

ب - ابعاد و تناسبات قطعات آموزشی

- حداقل عرض قطعات آموزشی 20 متر و نسبت عرض به طول قطعات باید مابین 1 به 2 تا 1 به 3 باشد.

ج - نحوه دسترسی‌ها به قطعات آموزشی

- حداقل عرض دسترسی به فضاهای آموزشی - به استثناء مهد کودک و کودکستان - 12 متر است.

2-3-3 - ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای آموزشی

الف - پارکینگ ساختمانهای آموزشی

- در واحدهای آموزشی تأمین حداقل 6 واحد پارکینگ الزامی است و به ازای هر کلاس، یک واحد پارکینگ دیگر اضافه شود.

ب - سایر ضوابط ساختمانهای آموزشی

- سایر ضوابط واحدهای آموزشی تابع ضوابط و مقررات سازمان نوسازی و تجهیز مدارس است.

2-4- ضوابط مربوط به اراضی درمانی

2-4-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های درمانی در داخل محدوده شهر

الف - موارد استفاده مجاز از زمین درمانی

- احداث بیمارستان، زایشگاه، کلینیک‌های تخصصی، مراکز تحقیقاتی مبارزه با بیماریها، آزمایشگاه کلینیک دامپزشکی، بناهای خیریه عام‌المنفعه، مراکز حمایتی، توانبخشی و تربیتی، شیرخوارگاه، مراکز مبارزه با آلودگیهای محیط زیست، مراکز رادیولوژی برای بخش خصوصی و دولتی مجاز است.

- احداث مراکز تنظیم خانواده، آسایشگاه معلولین جسمی و حرکتی، خانه سالمندان برای بخش خصوصی و دولتی مجاز است.

- احداث کلینیک و تزریقات مجاز است.

- احداث واحدهای مسکونی برای سکونت پزشکان مقیم در حد ضابطه ساختمانی مجاز است.

ب - موارد استفاده مشروط از زمین درمانی

- احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی، لوازم و قطعات کمک درمانی و سایر موارد مشابه به شرط آنکه مربوط به بیمارستان و یا مراکز بهداشتی باشد و در ورودی این مرکز در داخل مجموعه باشد و با برچیده شدن مراکز درمانی و بهداشتی این مراکز نیز برچیده شود. البته با رعایت ضوابط ساختمانی.

ج - موارد ممنوعیت استفاده از زمین درمانی

- احداث هرگونه کاربری مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

- احداث مراکز درمانی بیماریهای واگیر و مسری مانند جزام، آبله و سایر اراضی درمانی داخل شهر ممنوع است.

2-4-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های درمانی در داخل محدوده شهر

الف - حداقل اندازه قطعات درمانی

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث خانه بهداشت 1000 متر مربع می‌باشد.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث مرکز بهداشت و درمانگاه 2500 متر مربع می‌باشد.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث بیمارستان 25000 متر مربع می‌باشد.

ب - ابعاد و تناسبات قطعات درمانی

- نسبت عرض به طول 1 به 2 تا 1 به 3 است.

ج - نحوه دسترسی‌ها به قطعات درمانی

- حداقل عرض دسترسی برای خانه بهداشت و مرکز بهداشتی درمانی 12 متر و بیمارستان 20 متر باشد.

2-4-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های درمانی در داخل محدوده شهر

الف - پارکینگ ساختمانهای درمانی

- در بیمارستانها، به ازای هر دو تخت در اتاق خصوصی و به ازاء هر پنج تخت متعلق به اتاق‌های عمومی ایجاد یک واحد پارکینگ عمومی الزامی است.

- در بیمارستانها، درمانگاه‌ها و مراکز بهداشتی به ازای هر سه کارمند و یک پزشک یک واحد پارکینگ اختصاصی الزامی است.

- در مؤسسات بهزیستی، به ازای هر پنج کارمند و یا پنج نفر فرد توان‌خواه، پیش‌بینی یک واحد پارکینگ الزامی است.

ب - سطح اشغال ساختمانهای درمانی

- در واحدهای درمانی بالاتر از 200 متر مربع سطح اشغال، استفاده عمومی (انتفاعی و یا غیر انتفاعی) از زیرزمین مجاز است.

ج - سایر ضوابط مربوط به کاربری درمانی

سایر ضوابط تابع ضوابط سازمان مربوطه می‌باشد.

2-5- ضوابط مربوط به اراضی اداری و انتظامی

2-5-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های اداری و انتظامی در داخل محدوده شهر

الف - موارد استفاده مجاز از زمین اداری و انتظامی

- استفاده اداری از تمام طبقات محلهایی که بر روی نقشه کاربری اراضی به صورت اداری مشخص شده است مجاز می‌باشد.

- احداث کلیه تأسیسات اداری دولتی و انتظامی، سازمان‌ها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمان‌های عام‌المنفعه عمومی، بنیادها و نظایر آن.

- احداث تأسیسات اداری مربوط به اتحادیه‌ها، کانون‌ها، انجمن‌ها و نهادهای خیریه.

- ایجاد فضای سبز اختصاصی، مهدکودک، زمین ورزشی، مهمانسرا و تأسیسات مشابه در داخل

مجموعه اداری، مجاز است.

- ایجاد مراکز مذهبی و فرهنگی از قبیل کتابخانه و مسجد حداکثر تا 10 درصد سطح مجموعه‌های اداری.

- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا 10 درصد از سطح پلاک جهت استفاده کارکنان.

- احداث واحدهای آموزشی در داخل مجموعه.

ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین اداری و انتظامی

- استفاده غیر از اراضی اداری پیشنهاد شده در طرح فقط با تصویب کمیسیون ماده 5 امکانپذیر است.

2-5-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های اداری و انتظامی در داخل محدوده شهر

الف - حداقل اندازه قطعات اداری و انتظامی

- حداقل مساحت تفکیکی برای احداث واحدهای اداری - دولتی شامل سازمان‌های دولتی، نهادها و ارگان‌ها و مراکز انتظامی مجاز در داخل شهرها 1000 متر مربع می‌باشد.

ب - ابعاد و تناسبات قطعات اداری و انتظامی

- حداقل عرض قطعه تفکیکی 12 متر و نسبت عرض به طول 1 به 2 تا 1 به 3 .

ج - نحوه دسترسی‌ها به قطعات اداری و انتظامی

- حداقل عرض دسترسی 12 متر.

2-5-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های اداری و انتظامی در محدوده شهر

الف - پارکینگ ساختمانهای اداری

- در ادارات دولتی به ازای هر 50 مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

- تمهیدات لازم به منظور تامین پارکینگ برای مراجعه کنندگان در نظر گرفته شود. به ازای هر 10 نفر مراجعه کننده اختصاص یک واحد پارکینگ الزامی است.

ب - سایر ضوابط ساختمانهای اداری

- در ساختمان‌های اداری حداقل 15 درصد فضای باز را باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داد.

- در ساختمان‌های اداری و انتظامی به ازای هر 100 متر مربع زیربنا حداقل یک زوج سرویس

- بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب باید تأمین شود.
- کلیه ضوابط مربوط به ساختمانهای اداری مشمول ساختمانهای انتظامی نیز خواهد بود.
- حداکثر سطح اشغال فضاهای اداری 50% کل زمین است.
- حداکثر سطح اشغال قسمت های اداری و نگهبانی در پارکها برابر 50 مترمربع می باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی تابع ضوابط و مقررات اداره مربوطه می باشد ولی نباید از حداکثر تراکم مسکونی پهنه مربوطه فراتر رود.

www.shahrsazionline.com

2-6- ضوابط مربوط به اراضی نظامی

2-6-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های نظامی در داخل محدوده شهر

الف - موارد ممنوعیت استفاده از زمین نظامی

- استفاده از اراضی نظامی داخل محدوده شهر به عنوان پادگان و یا آموزش نظامی ممنوع است و طبق قانون اراضی نظامی باید از داخل محدوده شهر خارج شود.

www.shahrsazionline.com

2-7- ضوابط مربوط به اراضی فرهنگی

- رعایت کلیه ضوابطی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای کاربری‌های فرهنگی تدوین گردیده، الزامی است.

2-7-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های فرهنگی در محدوده شهر

الف - موارد استفاده مجاز از زمین فرهنگی

- احداث کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالن‌های نمایش و سخنرانی، انجمن‌های فرهنگی، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کانون‌های فرهنگی، فرهنگسرا، کلاس‌های آموزش هنری و نظایر آن.

- ایجاد فضای سبز، پارکینگ، قسمت‌های اداری و تأسیسات جانبی مراکز فرهنگی مانند رستوران، نمایشگاه و نظایر آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی مجاز است.

- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات که در رابطه با کاربری‌های فرهنگی باشد، بدون صدور مجوز تجاری، مشروط به اینکه در واحد تجاری از داخل مجموعه فرهنگی باشد بلامانع است.

ب - موارد ممنوعیت استفاده از زمین فرهنگی

- این کاربری صرفاً می‌تواند جهت استفاده‌های مجاز فوق‌الذکر مورد استفاده قرار گیرد و هر نوع استفاده دیگر از آن مجاز نمی‌باشد.

- تغییر کاربری فضاهای فرهنگی پیشنهادی و موجود با تایید کمیسیون ماده 5 امکان پذیر است.

2-7-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های فرهنگی در محدوده شهر

الف - حداقل اندازه قطعات فرهنگی

- حداقل اندازه قطعات برای کتابخانه مقیاس محله‌ای 200 متر مربع و مقیاس شهری 1000 متر مربع می‌باشد.

- حداقل اندازه سایر فضاهای فرهنگی محله‌ای 500 مترمربع و مقیاس شهری 2000 متر مربع است.

- کلیه مقررات خاص وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در مورد کاربری‌های فرهنگی جاری است.

ب - ابعاد و تناسبات قطعات فرهنگی

- نسبت عرض به طول 1 به 2 تا 1 به 3 است.

ج - نحوه دسترسی‌ها به قطعات فرهنگی

- حداقل عرض قابل قبول برای دسترسی به فضاهای فرهنگی محله ای 10 متر و شهری 16 متر است.

2-7-3 - ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های فرهنگی در محدوده شهر

الف - تراکم ساختمانهای فرهنگی

- حداکثر تراکم ساختمانی مراکز فرهنگی و آموزشی و تفریحی در داخل پارکها برابر 10% سطح کل پارک می باشد.

ب - سطح اشغال ساختمانهای فرهنگی

- حداکثر سطح اشغال مجاز برای احداث سینما و تئاتر 80 درصد است.

- حداکثر سطح اشغال ساختمانهای فرهنگی و آموزشی در داخل پارکها برابر 10% سطح کل پارک می باشد.

پ) تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی تابع ضوابط و مقررات اداره مربوطه می باشد ولی نباید از حداکثر تراکم مسکونی پهنه مربوطه فراتر رود.

ج - پارکینگ واحدهای فرهنگی

- به ازای هر 10 صندلی در سینما و سالن نمایش، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازای هر 30 متر مربع کتابخانه عمومی، سالن‌های اجتماعات، تالارهای پذیرایی، موزه‌ها و... ایجاد یک واحد پارکینگ الزامی است.

2-8- ضوابط مربوط به اراضی مذهبی

2-8-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های فرهنگی داخل محدوده شهر

الف - موارد استفاده مجاز از زمین مذهبی

- احداث مصلی، مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، سقاخانه‌ها و مراکز مذهبی اقلیت‌های مذهبی و دینی.
- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.

- اختصاص حداکثر 10 درصد از زیربنای ساختمان‌های مذهبی به عملکردهای تجاری موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری و کسب اجازه از مراجع مربوطه بلامانع است.

ب - موارد ممنوعیت استفاده از زمین مذهبی

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

2-8-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های فرهنگی داخل محدوده شهر

الف - حداقل اندازه قطعات مذهبی

- حداقل اندازه مساجد و حسینیه‌های محلی 500 متر مربع و شهری 1000 متر مربع است.

ب - ابعاد و تناسبات قطعات مذهبی

- نسبت عرض به طول 1 به 2 تا 1 به 3 است.

پ - نحوه دسترسی‌ها به قطعات مذهبی

- حداقل عرض قابل قبول برای دسترسی به فضاهای مذهبی محلی 10 متر و شهری 16 متر است.

ت - سایر ضوابط

- سطح اشغال واحدهای مذهبی 80 درصد است.

- ارتفاع ابنیه اطراف مساجد (حداقل تا سه پلاک) بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مساجد پیش‌بینی شده باشد.

- به ازای هر 20 متر مربع زمین یک واحد پارکینگ احداث شود.

- در طراحی مساجد مشاورین تهیه کننده طرح موظفند متناسب با ابعاد مساجد و جمعیت نماز گزار در تقابل ورودی اصلی به مسجد محوطه ای را به عنوان پیش فضا پیش بینی نمایند.

2-9- ضوابط مربوط به اراضی ورزشی

2-9-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های ورزشی داخل محدوده شهر

الف - موارد استفاده مجاز از زمین ورزشی

- ایجاد زمین‌های تفریح و بازی کودکان، ورزش‌های سبک، زمین‌های بزرگ ورزشی، کلوپ ورزشی، باشگاه‌های مختلف، استادیوم‌ها، استخرهای شنا و مجتمع‌های ورزشی.
- احداث ساختمان‌های اداری، خدماتی و انتظامی مربوط به تأسیسات ورزشی.
- احداث سونا، سالن ورزش‌های آبی، زورخانه، سالن شطرنج و نظایر آن.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی در داخل مجموعه ورزشی بدون نیاز به مجوز تجاری مشروط به اینکه درب این واحدها از داخل مجموعه ورزشی باشد، برای سرویس‌دهی به فضاهای ورزشی با رعایت ضابطه ساختمانی، مجاز است.

ب - موارد استفاده مشروط از زمین ورزشی

- احداث مهمانسرا و خوابگاه در مجموعه‌های ورزشی بزرگ جهت اقامت موقت ورزشکاران.

ج - موارد ممنوعیت استفاده از زمین ورزشی

- این اراضی مختص استفاده‌های مجاز و مشروط ذکر شده برای کاربری ورزشی است و هر نوع استفاده دیگری از آنها ممنوع است.
- استفاده ورزشی از محلهایی که بر روی نقشه کاربری اراضی به صورت ورزشی مشخص شده است، مجاز می‌باشد.

- کلیه مالکینی که زمین آنها در نقشه کاربری اراضی به صورت خدماتی و یا تجاری مشخص شده است مجاز به احداث واحدهای ورزشی انتفاعی طبق مقررات می‌باشند.

2-9-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های فرهنگی داخل محدوده شهر

الف - حداقل اندازه قطعات ورزشی

- حداقل اندازه قطعات ورزشی سرپوشیده محله ای 500 متر مربع می باشد و برای فضاهای ورزشی مقیاس شهری تابع ضوابط سازمان مربوطه خواهد بود.
- حداقل اندازه قطعات ورزشی روباز محله ای و شهری تابع ضوابط سازمان مربوطه باشد.

ب - ابعاد و تناسبات قطعات ورزشی

- تابع ضوابط سازمان مربوطه است.

ج - نحوه دسترسی‌ها به قطعات ورزشی

- حداقل عرض دسترسی برای فضاهای محله ای 12 متر و فضاهای شهری 16 متر به بالا.
 - حداکثر سطح اشغال مجاز در فضاهای ورزشی سر پوشیده 50 درصد کل زمین است.
 - حداکثر سطح اشغال مجاز در فضاهای ورزشی روباز 10 درصد می‌باشد.
 - حداکثر سطح اشغال زمینهای ورزشی و بازی کودکان برابر 10 % سطح پارک است.
- 2-9-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمانهای فرهنگی داخل محدوده شهر

الف - پارکینگ واحدهای ورزشی

- در باشگاه ورزشی به ازای هر 50 مترمربع یک واحد پارکینگ لازم است. برای استادیوم‌های ورزشی نیز به ازای هر 50 مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- به ازاء هر 20 نفر تماشاچی در سالن‌های سرپوشیده و میدانی ورزشی، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

ب - سایر ضوابط مربوط به واحدهای ورزشی

سایر ضوابط، تابع ضوابط سازمان تربیت بدنی با اداره مربوطه می‌باشد.

2-10- ضوابط مربوط به اراضی تفریحی و گردشگری

کلیه مقررات اداره بهداشت اماکن عمومی، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در این مورد جاری است.

2-10-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های تفریحی و گردشگری داخل محدوده شهر

الف - موارد استفاده مجاز از زمین تفریحی گردشگری

- احداث هتل، مهمانپذیر، زائرسرا و سایر خدمات تفریحی و جهانگردی.

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

- احداث شهربازی

ب- موارد استفاده مشروط از زمین تفریحی و گردشگری

- احداث فضاهای فرهنگی، تجاری، ورزشی بشرط مرتبط بودن با کاربری اصلی و عدم تفکیک مجاز است.

- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر 10 درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین تفریح و گردشگری

- این اراضی صرفاً برای کاربری تفریحی و گردشگری و استفاده‌های مجاز در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی، غیرمجاز است.

- ایجاد فضاهای تفریحی و گردشگری در جوار اماکن نظامی - نظامی، بیمارستانها، فضاهای

متعلق به تاسیسات و تجهیزات شهری و کارگاههای صنعتی و خارج از پیشنهادات طرح جامع - تفصیلی ممنوع است.

2-10-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های تفریحی و گردشگری داخل محدوده شهر

الف - حداقل اندازه قطعات تفریحی و گردشگری

- تابع ضوابط سازمانهای مربوطه.

- تفکیک قطعات مربوط به واحدهای پذیرایی در داخل فضاهای تفریحی و گردشگری نباید از 200 متر مربع کمتر باشد.

- حداقل تفکیک اراضی مربوط به هتل و مسافرخانه 500 متر مربع باشد.

- ب- ابعاد و تناسبات قطعات تفریحی و گردشگری
- تابع ضوابط سازمان‌های مربوطه است.
- ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات تفریحی - گردشگری
- دسترسی مستقیم از خیابانهای شریانی درجه 1 و 2 و جاده‌های عبوری و کنار گذر (کمر بندی) ممنوع است.
 - حداقل دسترسی به واحدهای گردشگری باید از معابر 18 متر به بالا باشد.
 - حداکثر تراکم ساختمانی در واحدهایی چون هتل، مهمانپذیر، مسافرخانه، تابع ضوابط تراکم پهنه‌های مسکونی است.
 - حداکثر سطح اشغال ساختمان هتل و مهمانسرا در زمین برابر 40% سطح زمین می باشد.
 - حداکثر سطح اشغال ساختمان مسافرخانه (مهمانخانه) برابر 50% سطح زمین می باشد.
- 2-10-3- ضوابط مربوط به احداث فضاهای تفریحی گردشگری داخل محدوده شهر
- الف- پارکینگ واحدهای تفریحی - گردشگری
- در رستورانهای داخل مجموعه گردشگری به ازای هر 24 مترمربع زمین یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.
 - در مورد هتل‌ها به تفکیک درجه تابع ضوابط سازمان مربوطه .
 - حداقل یک واحد پارکینگ برای هر 5 تخت هتل و مهمانسرا و مسافرخانه الزامی است.
 - حداقل یک واحد پارکینگ برای هر 50 مترمربع زیربنا برای سالنهای پذیرایی الزامی است.
 - به ازای هر 100 متر مربع زمین مربوط به شهرسازی یک واحد پارکینگ احداث شود.
- ب- سایر ضوابط مربوط به واحدهای تفریحی و گردشگری
- حداقل اندازه حیاط در اردوگاههای گردشگری 70% سطح کل اردوگاه می باشد.
 - حداقل اندازه حیاط در هتل و مهمانسرا در زمین برابر 60% سطح زمین می باشد.
 - حداقل اندازه حیاط در مسافرخانه (مهمانخانه) برابر 50% سطح زمین می باشد.
 - حداقل مساحت حیاط خلوت و نورگیر اتاقهای اصلی هتل و مهمانسرا برابر 24 مترمربع با حداقل عرض 4 متر می باشد.
 - حداقل مساحت حیاط خلوت و نورگیر اتاقهای اصلی مسافرخانه برابر 10 مترمربع با حداقل عرض 3 متر می باشد.

- حداقل مساحت نورگیر آشپزخانه و انباری برای هتل و مهمانسرا 10 مترمربع با عرض حداقل 3 متر و برای مسافرخانه برابر 6 مترمربع با حداقل عرض 2 متر خواهد بود.
- کلیه اتاقهای اصلی و پذیرایی هتل، مهمانسرا و مسافرخانه ها می باید دارای نور و تهویه کافی و طبیعی باشند.

www.shahrsazionline.com

2-11- ضوابط مربوط به اراضی حمل و نقل و انبار

2-11-1- ضوابط مربوط به استفاده از اراضی حمل و نقل و انبار داخل محدوده شهر

الف - موارد استفاده مجاز از زمین حمل و نقل و انبار

- احداث پایانه های مسافری داخل و خارج شهری و پایانه های باربری با رعایت ضوابط سازمان محیط زیست و سازمان حمل و نقل و پایانه های کل کشور.

- احداث انبارهای سرباز و سرپوشیده به منظور نگهداری مواد بی خطر

- احداث پارک موتوری مربوط به ماشین آلات شهرداری.

ب- موارد استفاده مشروط از زمین حمل و نقل و انبار

- احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین آلات (به صورت مجموعه حیاط دار مرکزی که کلیه فعالیت ها را حول حیاط مرکزی سازماندهی کرده و سیمای شهری حفظ گردد) پمپ گازوئیل، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه های مسافری و باری و پارک موتوری شهرداری مشروط به عدم تفکیک فضاهای ذکر شده و با رعایت ضوابط سازمانهای مربوطه.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین حمل و نقل و انبار

- احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و شیمیایی مگر یا آتش زا، سیلو و سردخانه در داخل محدوده شهر ممنوع است.

- احداث انبارهای اصلی کالا و پایانه باربری در داخل محدوده شهر ممنوع است.

2-11-2- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی حمل و نقل و انبار داخل محدوده شهر

الف - حداقل اندازه قطعات حمل و نقل و انبار

- حداقل اندازه قطعه برای واحدهای پایانه مسافری متناسب با نیاز و مقیاس عملکرد آن، توسط سازمانهای مربوطه تعیین می گردد.

ب- ابعاد و تناسب قطعات حمل و نقل و انبار

- حداقل بر پایانه تابع ضوابط سازمان مربوطه است و تناسب عرض به طول 1 به 2 تا 1 به 3 است.

ج- نحوه دسترسی ها به قطعات حمل و نقل و انبار

- حداقل عرض دسترسی به پایانه مسافری 20 متر است.

2-11-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های حمل و نقل و انبار داخل محدوده شهر

الف - پارکینگ واحدهای حمل و نقل و انبار

- برای هر 200 مترمربع از سطح انبار یک واحد پارکینگ تأمین گردد.
- برای پایانه‌ها به ازاء هر 200 مترمربع زمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- پارکینگ‌های عمومی و انبارها می‌باید حداقل یک دسترسی به شبکه‌های بیش از 14 متر داشته باشند.

ب - سایر ضوابط مربوط به واحدهای حمل و نقل و انبار

- در احداث پایانه‌های مسافربری رعایت حریم به میزان 5 متر از هر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است.
- در پایانه‌های مسافربری تأمین فضای سبز به میزان مناسب به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.
- سایر ضوابط تابع مصوبات و ضوابط سازمان مربوطه می‌باشد.

2-12- ضوابط مربوط به اراضی فضای سبز و پارکها در محدوده شهر

2-12-1- ضوابط مربوط به استفاده از فضای سبز و پارکها

الف - موارد استفاده مجاز از فضای سبز و پارکها

- استفاده از بخشی از بوستان و فضای سبز به عنوان زمینهای ورزشی سبک، شهربازی و غرفه‌های نگهداری حیوانات و پرند‌های کوچک مجاز است.

- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه مجاز است.

- تبدیل فضاهای سبز مشخص شده در طرح تفصیلی به باغ و مزرعه توسط بخش خصوصی و دولتی با توجه به مالکیت مجاز است

- ایجاد فضای سبز عمومی (توضیح: فضاهای سبز عمومی شامل فضای سبز رفوژ خیابانها، فضای سبز حریم ها، فضای سبز میادین، مشابه آن می باشد).

- ایجاد پارک در مقیاس شهر، محله و پارک کودک

- ایجاد جنگلهای حاشیه ای و فضاهای سبز حاشیه ای و حفاظتی

- احداث مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، محل نمایش به

صورت سرباز و سرپوشیده، نمایشگاههای سرباز و سرپوشیده در پارکها

- احداث مراکز آموزشهای هنری در پارکها

- احداث زمینهای ورزشی در پارکها

- احداث سرویسهای بهداشتی در پارکها

- احداث تأسیسات آبرسانی در پارکها و فضای سبز

- احداث قسمت اداری و نگهبانی در پارکها

ب - موارد ممنوعیت استفاده از فضای سبز و پارکها

- هرگونه کاربری به غیر از موارد مذکور در بالا در کاربری فضای سبز و بوستان ممنوع است.

- احداث هرگونه بنای سر پوشیده در سطوح فضای سبز ممنوع است. (فضای سبز فضایی است که

فقط برای کاشتن درخت و گیاه منظور شده و در نقشه کاربری اراضی با رنگی متفاوت از بوستان،

تصویر گردیده است).

2-12-2- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی فضای سبز و پارکها

- هرگونه تفکیک در اراضی حرایم، فضای سبز عمومی و پارکهای معین شده در نقشه طرح، ممنوع

است.

2-12-3- سایر ضوابط مربوط به فضای سبز و پارکها

الف - حداکثر سطح اشغال ساختمان در فضای سبز و پارکها

- حداکثر مجموع سطح اشغال ساختمانها (شامل فضای اداری، نگهبانی، سرویس بهداشتی، تجاری و ...) در کل پارک 5 درصد می باشد.

ب- ارتفاع ساختمان در فضای سبز و پارکها

- حداکثر ارتفاع بناهای مجاز و مشروط در داخل پارکها برابر $3/5$ متر و در یک طبقه مجاز می باشد.

ج - پارکینگ پارکها

- در بوستانهای عمومی به ازای هر 100 متر مربع زمین یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

- محل پارکینگ می تواند به صورت سرپوشیده در محوطه باز، ولی در داخل زمین تأمین شود. به شرطی که به سطح اشغال اضافه شود.

- در کلیه واحدهای ساختمانی که استقرار کاربریهای مجاز در آنها پیش بینی شده است با توجه به ضوابط در هر یک از کاربریها، پارکینگ مورد نیاز باید محاسبه و تأمین گردد.

د - حفظ فضای سبز و پارکها

- قطع درختان کمتر از 10 سال سن به منظور ساخت و ساز جدید منوط به اجازه کتبی از شهرداری و حرس و نگهداری درختان دیگر (به تعداد هر سال از سن هر درخت، یک نهال جدید) در مکان مورد نظر شهرداری است.

- قطع درختان بالای 10 سال سن علاوه بر اجازه کتبی شهرداری باید با اجازه کتبی اداره محیط زیست، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و مدیریت کشاورزی همراه بوده و به ازاء هر یک سال از سن هر درخت دو نهال جدید باید حرس و نگهداری شود.

- کلیه درختان کهن سال موجود در محدوده شهر و بیرون از آن و درختان پایدار شهر که شهرداری موظف به حفظ و نگهداری آنهاست باید پلاک کوبی شود.

- توصیه می شود کلیه درختان موجود در محدوده شهری دارای شناسنامه و شماره خاص باشند.

- تفکیک قطعات مربوط به فضای سبز و بوستان ممنوع است. مگر به حکم کمیسیونهای مربوطه.

- طرح معماری پارکها و فضاهای سبز در مقیاس بالاتر از محله باید توسط مشاور به تأیید کمیته فنی برسد.

2-13- ضوابط مربوط به اراضی کشاورزی

رعایت مفاد قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات (مصوبه 1374 و اصلاحیه 1385) در این مبحث الزامی است.

2-13-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های کشاورزی

الف - موارد استفاده مجاز از زمین کشاورزی

- انجام یا گسترش فعالیت‌های زراعی آبی و دیم و باغداری، اجرای طرح‌های آبیاری قطره‌ای، توسعه تأسیسات آبیاری و فعالیت‌های مشابه.

- زنبورداری، پرورش کرم ابریشم.

- ایجاد تأسیسات و تجهیزات وابسته کشاورزی مانند انبارهای موقت نگهداری محصولات کشاورزی، جایگاه‌های موقت نگهداری ادوات کشاورزی، پایگاه‌های سوخت‌رسانی با اخذ مجوز از سازمان جهاد کشاورزی استان.

- سایر فعالیت‌ها و استفاده‌های مجاز از نظر وزارت کشاورزی.

ب- موارد استفاده مشروط از زمین کشاورزی

- احداث یک واحد مسکونی مشروط به رعایت قوانین و مصوبات وزارت کشاورزی.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین کشاورزی

- تخریب باغ‌ها و مزارع، قطع درختان، ایجاد صنایع و کارگاه‌ها، شهرک مسکونی، توسعه شهری پیوسته و ناپیوسته، مرغداری و دامداری و دامپروری متمرکز و گسترده و هر نوع فعالیت آلوده‌زا یا مضر برای کشاورزی از نظر مراجع ذیصلاح

2-14- ضوابط مربوط به اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری در محدوده شهر

2-14-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

الف - موارد استفاده مجاز از تأسیسات شهری و تجهیزات

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه و توزیع آب شهر، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه تصفیه فاضلاب شهری، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابرات، پست‌های ترانس، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاه‌های تبدیل فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت و پمپ بنزین و گازوئیل.

- احداث تجهیزات شهری از قبیل دفاتر پست و تلفن و جایگاه‌های آتش‌نشانی، میادین میوه و تره

بار.

- احداث مراکز بهداشتی از قبیل حمام، آبریزگاه عمومی، توالت‌های عمومی برای بخش خصوصی و دولتی مجاز است.

ب- موارد استفاده مشروط از تأسیسات شهری و تجهیزات

- احداث ساختمانهای اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه مشروط به تامین دسترسی و حداقل تفکیک.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از تأسیسات شهری و تجهیزات

- هر گونه استفاده به جز موارد ذکر شده در دو بند اخیر

- استفاده از اراضی داخل محدوده به منظور احداث غسلخانه و گورستان، محل جمع و دفن زباله و کشتارگاه ممنوع است. احداث واحدها مشروط به رعایت قوانین سازمان محیط زیست، در حریم شهر مجاز است.

2-14-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

الف - حداقل اندازه قطعات تأسیسات شهری و تجهیزات

- بسته به مورد، بر اساس ضوابط و مقررات سازمان مربوطه عمل شود.

ب- ابعاد و تناسب قطعات تأسیسات و تجهیزات شهری

- ابعاد و تناسب قطعات تأسیسات و تجهیزات شهری بسته به شرایط و نوع هر یک متغیر است. در صورتی که تأسیسات ضوابط خاص داشته باشد، تابع ضوابط سازمان مربوطه باشد.

2-14-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

الف - تراکم ساختمانی در واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری

- حداکثر تراکم ساختمانی در جایگاههای آتش نشانی 100% کل زمین می باشد.

د- سایر ضوابط مربوط به واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری

- احداث بنا در کلیه کاربریهای تأسیسات و تجهیزات شهری تابع ضوابط و استانداردهای سازمانهای ذیربط از قبیل وزارت نیرو، وزارت نفت، شرکت گاز، وزارت پست و تلگراف، نیرو و تلفن با رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط خواهد بود.

- در احداث کلیه تأسیسات و تجهیزات شهری ملاحظات زیست محیطی لازم الاجرا است.

2-15- ضوابط مربوط به اراضی صنعتی در محدوده شهر

2-15-1- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های صنعتی

الف - موارد استفاده مجاز از زمین صنعتی

- این اراضی تنها می‌توانند به استقرار واحدهای کارگاهی درون شهری (گروه الف) اختصاص یابند.

ب - موارد ممنوعیت استفاده از زمین صنعتی

- استفاده از این اراضی جهت احداث صنایع گروه ب و بالاتر (مطابق دسته‌بندی صنایع توسط

سازمان حفاظت از محیط زیست) و موارد مجموعه اعلام شده توسط سازمان مزبور، ممنوع است.

- هیات وزیران در جلسه مورخ 1390/3/8 بنا به پیشنهاد شماره 1-65507 مورخ 1386/11/1

سازمان حفاظت محیط‌زیست و به استناد تبصره (2) ماده (13) قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا

- مصوب 1374 «ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی» را به شرح

تصویب نمود:

ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی

ماده 1- اصلاحات مندرج در این آیین‌نامه در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

الف - محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا: مطابق با قانون تعاریف محدوده و حریم

شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب 1384-

تبصره 1- در مورد شهرهای فاقد طرح هادی یا جامع تا زمان تهیه طرح جامع یا هادی، محدوده

طرح‌های مصوب قبلی آنها ملاک عمل خواهد بود.

تبصره 2- در مورد روستاها، محدوده مصوب طرح هادی روستایی ملاک عمل خواهد بود و برای

روستاها فاقد طرح هادی محدوده روستا تا زمان تهیه طرح هادی روستایی توسط بنیاد مسکن

انقلاب اسلامی تعیین می‌شود.

ب- سکونتگاه: کلیه شهرها، روستاها، شهرک‌های مسکونی و مجتمع‌های مسکونی که دارای حداقل

بیست خانوار ساکن می‌باشند. ملاک تشخیص جمعیت خانوار، آخرین سرشماری مرکز آمار ایران

می‌باشد.

ج - کاربری صنایع: عرصه‌هایی در داخل و یا خارج شهرها و روستاها که براساس طرح‌های مصوب

موضوع آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی

و مقررات شهرسازی و معماری کشور (موضوع تصویب‌نامه شماره 55837/ت 21414 ه مورخ

(1378/10/20) برای فعالیتهای تولیدی و خدماتی اختصاص داده می‌شود.

د- مکان‌های صنعتی: عرصه‌هایی خارج از محدوده شهرها و روستاها که در طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای حسب ضوابط مربوط برای استقرار فعالیتهای صنعتی مجاز و مشروط تعیین شده‌اند.

ه- شهرک صنعتی تخصصی: شهرکی که در زمینه تولید یا خدمات صنعتی خاص و یا فعالیتهای هم خانواده یا مکمل و واحدهای پژوهشی و فناوری و خدمات پشتیبانی آن ایجاد می‌شود.

و- ناحیه صنعتی روستایی: مطابق با آیین‌نامه اجرایی قانون حمایت از ایجاد نواحی صنعتی روستایی (موضوع تصویب‌نامه شماره 116002/ت 35253 ه مورخ 1385/9/18)

ز- حریم کمی و کیفی آب: مطابق بند (خ) اصلاحی ماده (1) آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها، برکه‌های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی (موضوع تصویب‌نامه شماره 58977/ت 29101 ه مورخ 1382/12/18).

ح- مناطق حساس ساحلی - دریایی: خورها، مصب‌ها، خلیج‌ها، تالاب‌های ساحلی، رویشگاه‌های حرا، بسترهای علفی، صخره‌های مرجانی، مناطق تخم‌گذاری لاک‌پشت‌های دریایی و نظایر آنها که واجد منابع حساس ساحلی و دریایی و یا وابسته به دریا می‌باشند و این حساسیت به واسطه تنوع زیستی، غذای جانوران، وجود گونه‌های در معرض خطر، آسیب‌پذیر و کمیاب، واقع شدن اجتماع‌های حیاتی در آستانه تحمل اکولوژیک در آنها، حساسیت به آلاینده‌ها، کندی ترمیم آسیب‌های وارد شده بر محیط‌زیست و مشکلات ناشی از پاکسازی از آلاینده‌های محیطی آنها می‌باشد.

ط- فناوری زیست‌محیطی: تولید یا فرآیندی از تولید که منجر به حذف پیشگیری، کاهش یا تخفیف اثرات منفی ناشی از فعالیتهای انسانی بر محیط‌زیست گردد. فرآیندهایی که منتج به تولید مواد زاید جامد کمتر، مصرف کمتر منابع و در نهایت کارایی بالاتر شوند.

ی- منطقه‌بندی ایران برای استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی: براساس طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای ایران موضوع مصوبه مورخ 1375/12/25 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کشور به ده منطقه به شرح جدول شماره (1) این مصوبه که به مهر «پیوست تصویب‌نامه هیئت وزیران» تأیید شده است تقسیم گردیده است.

2- نساجی

3- چرم

4- سلولزی

5- فلزی

6- کانی غیرفلزی

7- شیمیایی

8- دارویی

9- برق الکترونیک

10- کشاورزی

11- ماشین سازی

12- نوین (ناو و بیوتکنولوژی)

13- نفت و گاز و پتروشیمی

14- بازیافت

ماده 3- صنایع براساس شدت و ضعف آلودگی و دیگر مسائل زیست محیطی در گروه های ذکر شده در ماده (2) این تصویب نامه در رده هایی با مشخصات زیر قرار می گیرند:

رده 1- واحدهای این رده مجاز می باشند تا در کاربری های صنعتی یا کارگاهی داخل شهرها و روستاها یا مکان های صنعتی مجاز خارج از محدوده مصوب شهری و روستایی استقرار یابند.

رده های 2 و 3- واحدهای این رده ها مجازند در شهرک ها و نواحی صنعتی و مکان های صنعتی در خارج از محدوده مصوب شهرها و روستاها مشروط به رعایت فواصل از سایر کاربری ها به شرح جدول پیوست شماره (2) که به مهر «پیوست تصویب نامه هیئت وزیران» تأیید شده است استقرار یابند.

رده های 4 و 5 و 6- واحدهای این رده ها مجازند در شهرک ها و نواحی صنعتی و یا مکان های صنعتی مصوب تعیین شده در خارج از حریم مصوب شهر و خارج از محدوده مصوب روستاها و مشروط به رعایت فواصل از سایر کاربری ها به شرح جدول شماره (2) این مصوبه استقرار یابند.

تبصره 1- در مناطقی که فاقد شهرک صنعتی و ناحیه صنعتی می باشند واحدهای مشمول رده های (2)، (3)، (4)، (5) و (6) می توانند با رعایت حداقل فواصل از مراکز و امکان به شرح جدول پیوست شماره (2) در سایر مکان های صنعتی تعیین شده در خارج از حریم مصوب شهر (در خصوص رده های «2» و «3» خارج از محدوده شهر) و روستا استقرار یابند.

تبصره 2- واحدهای کشاورزی مشمول رده‌های (2)، (3)، (4)، (5) و (6) می‌توانند با رعایت فواصل به شرح جدول پیوست شماره (2) در خارج از شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی و یا در داخل مجتمع‌های تخصصی و مجتمع‌های تولیدی کشاورزی مستقر شوند.

رده 7- محل پیشنهادی جهت استقرار واحدهای این رده در خارج از محدوده شهر و روستا با توجه به فرآیند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط‌زیست، جهت بادهای غالب، جهات توسعه شهری و سایر ملاحظات زیست‌محیطی، به صورت موردی توسط اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان به شرح جدول پیوست شماره (1) و براساس دستورالعملی که توسط سازمان حفاظت محیط‌زیست صادر می‌گردد مورد بررسی کارشناسی و اعلام نظر قرار می‌گیرد.

تبصره 3- استقرار صنایع در اراضی مستعد کشاورزی منطبق با قوانین و مقررات، مستلزم کسب موافقت وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد.

تبصره 4- احداث و استقرار واحدهای این رده صرفاً در شهرک‌های صنعتی تخصصی مجاز است. ماده 4- در چهارچوب ضوابط شهرک‌های صنعتی، احداث هر نوع واحد تولیدی و صنعتی به استثنای صنایع رده (7) در داخل شهرک‌های نواحی صنعتی مشروط به اینکه شهرک دارای طرح‌های منطقه‌بندی استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی، فضای سبز و سیستم مرکزی تصفیه فاضلاب باشد، بلامانع است. متقاضیان احداث شهرک‌های صنعتی همزمان با اخذ مجوز احداث موظف به طراحی سیستم تصفیه فاضلاب مرکزی بوده و باید پس از واگذاری پنجاه درصد (50%) واحدها و به بهره‌برداری رسیدن سی درصد (30%) آنها و وجود حداقل (100) مترمکعب فاضلاب در روز، نسبت به احداث سیستم تصفیه فاضلاب مرکزی اقدام نمایند.

ماده 5- تا زمان بهره‌برداری سیستم مرکزی تصفیه فاضلاب هر واحد باید نسبت به راه‌اندازی سیستم پیش تصفیه فاضلاب و دفع فاضلاب خود اقدام نماید. منطقه‌بندی شهرک‌های صنعتی باید با توجه به نوع آلودگی‌ها براساس جدول استقرار منطقه‌ها به شرح ماده 2- واحدهای صنعتی و تولیدی با توجه به فرآیند تولید به شرح زیر منطقه‌بندی می‌شوند:

غذایی

جدول شماره (3) این مصوبه که به مهر «پیوست تصویب‌نامه هیات وزیران» تأیید شده است، صورت گیرد.

ماده 6- استقرار واحدهای آب بر فاضلاب‌زا (به استثنای واحدهای صنعتی مستقر در شهرک‌ها و

نواحی صنعتی) در داخل دشت‌ها و آبخوان‌های ممنوعه و بحرانی کشور که توسط وزارت نیرو اعلام می‌شود، منوط به اخذ مجوز وزارت نیرو و موافقت سازمان حفاظت محیط‌زیست می‌باشد.

ماده 7- فهرست رده‌بندی صنایع به شرح پیوست شماره (4) که به مهر «پیوست تصویب‌نامه هیئت وزیران» تأیید شده است، تعیین می‌شود. چنانچه واحد تولیدی و صنعتی در فهرست یکی از کدهای مندرج در این ضوابط اشاره نشده باشد به منظور تعیین کد جدید و یا تطبیق آن با کدهای موجود، موضوع در کمیته‌ای به مسوولیت سازمان حفاظت محیط‌زیست و با مشارکت نماینده تام‌الاختیار ارگان ذیربط صادرکننده جواز مطرح و تصمیم‌گیری خواهد شد.

ماده 8- در مواردی که امکان اجرای ضوابط استقرار در استان وجود نداشته باشد، مراتب در کارگروهی به ریاست معاون امور عمرانی استانداری و نمایندگان ادارات کل صنایع و معادن، حفاظت محیط‌زیست، راه و شهرسازی، نیرو (رییس شورای انسجام بخشی استان)، نفت (با معرفی وزارت نفت) و جهاد کشاورزی مورد بررسی قرار می‌گیرد تا با در نظر گرفتن مواردی از قبیل فرآیند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط‌زیست، جهت باد غالب و گسترش شهرها در مورد محل استقرار صنایع رده‌های (1) تا (3) موضوع ماده (3) این آیین‌نامه تصمیم‌گیری نمایند. دبیرخانه این کارگروه در اداره کل حفاظت محیط‌زیست جهت تصمیم‌گیری ارجاع می‌شود.

ماده 9- مراجع صادرکننده مجوز تأسیس واحدهای صنعتی و تولیدی موظفند قبل از استقرار واحد، موضوع را از ادارات کل حفاظت محیط‌زیست استان‌ها استعلام نمایند. ادارات یاد شده موظفند در صورت موجود مغایرت با ضوابط استقرار، ظرف دو هفته از تاریخ وصول استعلام، موارد مغایرت را اعلام نمایند، عدم اعلام مغایرت در مهلت یاد شده به منزله تلقی می‌شود.

ماده 10- مراجع صادرکننده جواز تأسیس (به استثنای واحدهای صنعتی متقاضی استقرار در شهرک‌ها و نواحی صنعتی) مکلفند در هنگام صدور جواز تأسیس سایر قوانین و مقرراتی را که متقاضی موظف به رعایت آن می‌باشد از جمله: اخذ کاربری مصوب از کمیسیون موضوع ماده (13) آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب 1356 - اخذ پروانه ساختمانی از مرجع صدور جواز تأسیساتی اخذ پایان کار ساختمانی از مرجع صدور پروانه و اخذ موافقت صدور پروانه بهره‌برداری از مراجع مربوط (محیط‌زیست و دستگاه صادرکننده) را در ظهر جواز صادره به متقاضی درج نماید.

ماده 12- تصویب‌نامه‌های شماره 64677/ت/18591/ه مورخ 1378/12/26، شماره 11359/ت

23415 ه مورخ 1380/3/21 و شماره 27965/ت 32010 ه مورخ 1384/5/8 لغو و تصویب نامه شماره 32719/ت 25842 ه مورخ 1381/7/16 با اعمال اصلاحات این آیین نامه همچنان به قوت خود باقی است.

در مجموع کلیات این مصوبه و جداول مربوطه و مورد اشاره در متن را می توان از سایت اینترنتی سازمان محیط زیست کشور دریافت و مورد بهره برداری قرار داد. به منظور هرگونه احداث و استفاده از فضاهای کارگاهی و صنعتی رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان محیط زیست و استعلام از آن سازمان الزامی است.

2-15-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین های صنعتی

الف - حداقل اندازه قطعات صنعتی

حدنصاب تفکیک واحدهای کارگاهی در مجموعه کاگراهی، 100 متر مربع می باشد.

ب - ابعاد و تناسبات قطعات صنعتی

- ابعاد و تناسبات قطعات صنعتی بسته به شرایط و نوع صنعت متغیر است. اما در هر صورت تابع ضوابط سازمان مربوطه (شرکت شهرکهای صنعتی و ...) است.

ج - نحوه دسترسی ها به قطعات صنعتی

- تابع ضوابط سازمان ذیربط و براساس طرح تفکیکی مصوب

2-15-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمان های صنعتی

الف - سطح اشغال قطعات صنعتی

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی کاربری صنوف مزاحم، 50 درصد سطح زمین می باشد.

- اختصاص 20 درصد از فضای باز مجموعه های کارگاهی به درختکاری و گلکاری و آبنما و محل

نشستن متقاضیان در مرکز یا یکی از اضلاع زمین مجموعه الزامی است.

ب - ارتفاع ساختمانهای صنعتی

- حداکثر تعداد طبقات کارگاه ها، دو طبقه می باشد که طبقه همکف به عنوان کارگاه یا انبار و طبقه

اول یا نیم طبقه داخل کارگاه جهت قسمت اداری و دفتری استفاده خواهد شد.

3- ضوابط عمومی مربوط به تفکیک اراضی در محدوده شهر

- صدور هر نوع پروانه و سند تفکیکی از طرف اداره ثبت اسناد و املاک مجاز نخواهد بود مگر آن که طرح تفکیکی پیشتر با ضوابط طرح منطبق و توسط شهرداری تأیید گردد.
- مالکین کلیه اراضی برای تفکیک زمین به صورت عرصه یا عرصه و اعیان ملزم به دریافت مجوز از شهرداری می‌باشند و اداره ثبت براساس این مجوز اقدام به صدور سند مالکیت برای هر قطعه تفکیکی خواهد نمود.
- شهرداری موظف است ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی را در مورد تفکیک در اختیار متقاضیان مربوطه قرار دهد.
- شهرداری پس از بررسی و تأیید نقشه مراتب را جهت اجراء به مالک ابلاغ می‌نماید و در این صورت صدور مجوز تفکیک بلامانع می‌باشد.
- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن باغ، مزرعه و فضای سبز شود. در صورت قطع اجباری درختی باید بر اساس قوانین مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز اقدام شود.
- در طرحهای تفکیکی در هر بلوک حداقل یک قطعه یا 10 درصد کل قطعات می‌تواند تا 20 درصد زیر حد نصاب تفکیک قطعات، تفکیک گردد.

4- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف به ساختمان‌های پیرامون

- بطور کلی محل استقرار ساختمان در نیمه شمالی قطعه است. در خصوص قطعات شرقی-غربی، استقرار ساختمان در غرب قطعه است.

- کشیدگی بنا باید به نحوی باشد که بیشترین سطح نورگیری از زوایای زیر را داشته باشد:

- جهت ساختمان بسته به شرایط زمین می‌تواند از 15 درجه جنوب شرقی تا 30 درجه جنوب غربی تغییر کند.

- حداقل عرض حیاط خلوت یا فاصله ساختمان از بر شمالی قطعه، 3 متر است.

- چنانچه ساختمان در دو وجه یا بیشتر قطعه استقرار یابد، تعداد طبقات وجوه شرقی یا غربی و همچنین نوع و سطوح بازشوها باید به نحوی باشد که بر ساختمان‌های مجاور اشراف نداشته باشد. چنانچه ساختمان به هر شکلی از حد 60 درصد شمال قطعه پیش آمدگی داشته باشد باید گوشه‌های ساختمان پخی داشته باشد تا دید ساختمان مجاور مسدود نشود.

- ایجاد هرگونه بازشو، تراس، درب، نورگیر در پخی ساختمان ممنوع است.

- کلیه باز شوهای مربوط به دو یا چند واحد مسکونی که در یک حیاط خلوت قرار دارند می‌باید دارای حریم بصری بوده یا طراحی و تمهیدات مناسب از دید مستقیم به داخل اطاقها محفوظ باشد.

- در اراضی کارگاهی با وسعت بیش از 1200 مترمربع که به صورت مجموعه کارگاهی احداث می‌گردد، محل استقرار ساختمان در منتهی‌الیه دیوارهای جانبی مجموعه با حداکثر ارتفاع ساختمان پنج متر و 50 درصد فضای باز عمومی در مرکز مجموعه مجاز است.

5- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

بر اساس مصوبه مورخ 87/9/25 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رعایت مفاد زیر الزامی است:

5-1- ضوابط مربوط به سیما و منظر

- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.

به شهرداریها امکان داده می شود تا طی برنامه ای 5 ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.

- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد؛ و هر واحد تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که واحد مذکور در حاشیه آن قرار دارد، می باشد.

- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداریها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبردها)، نقاشی ها، جداره ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میدان و ...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند.

رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در الویت قرار دارد.

- پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری نظیر پارک ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف 10% (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.

- تمامی پیش آمدگیهای موجود در بدنه ساختمانها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.

- تا سقف 15% مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.

- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تأیید «کمیته» برسد.

- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیبدار می باشد «کمیته» رنگ ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه ای معین می نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

- استفاده از پوشش های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص «کمیته» ممنوع می باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت

قرار دارد.

- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های حیوه ای و ...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود تا ظرف مدت 3 سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط «کمیته» تعیین می شود، اقدام نمایند.

- در طراحی و اجرای ابنیه، احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می شود تا مطابق برنامه ای که از سوی «کمیته» مشخص می شود ظرف مدت 3 سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

- از این پس احداث ابنیه ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می باشد. «کمیته» سنجه های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها) را تعیین خواهد نمود.

- استفاده از بامهای سبز در محل هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

5-2- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف 5 سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلت ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابلهای برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تأسیساتی (به استثناء لوله های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.

- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

- مکانیابی کابین ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و ...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

- به شهرداریها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ای 3 ساله نسبت به ساماندهی کابینها و کیوسکها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.

- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیت» گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

3-5- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری

- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

- کلیه مسیرها و کانالهای تأسیساتی موجود در معابر (پیاده راهها و پیاده راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

- «کمیت» موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید.

4-5- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداریها اختیار داده می شود تا با هماهنگی «کمیت» ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری هائی چون اغذیه فروشی و

عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرائی نمایند، لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

5-5- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعملها و راهنماهای موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

5-6- سازمان اجرای مقررات

- به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق پذیری این مصوبه، «کمیته» های بین بخشی تحت عنوان «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

5-7- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاهها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می آورد.

- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آن توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

- اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.
- ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاههای ذیربط الزامی نخواهد بود.
- ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده 5 استان خواهد رسید.

- وظایف کمیته عبارت است از:

- الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری
- ب- منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری
- پ- بررسی و تأیید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری
- ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی.
- ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معابر، میداين، پهنه ها و بناهای مهم) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)
- ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری
- چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی
- ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره ها و کفسازی معابر
- خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی
- د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعملهای موردنیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ و فرم تابلوهای شهری و محلی
- ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری
- هرگاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای

توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده 5 استان برسد.
- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیریها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته ها انجام خواهد شد.

5-8- بازنگری در ضوابط سیما و منظر شهری

در صورت نیاز و تشخیص کمیته ، این مصوبه هر 5 سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

علاوه بر ضوابط فوق، رعایت ضوابط و معیارهای زیر برای شهر الزامی است:

- کلیه بناها می بایست نسبت به انجام نماسازی برابر مقررات ملی ساختمان اقدام نمایند. در غیر این صورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید.

- حتی الامکان بناهای عمومی به ساختمانهای مجاور متصل نشوند تا از ایجاد یک دیواره بسته یکپارچه در جوار معابر جلوگیری شود رعایت این ضابطه برای واحدهای دارای عملکرد عمومی که عرض آنها بیش از 12 متر باشد، به میزان حداقل 20% عرض پلاک در طبقات همکف و اول و دوم 25% در طبقات سوم و چهارم 30% در طبقات پنجم به بالا از شرق الزامی است.

- در صورتی که بنا نسبت به بنای ساخته شده همسایه عقب نشینی داشته باشد، دیواره های دارای دید بنای ساخته شده باید با استفاده از مصالح همخوان و با طراحی مناسب نماسازی شود.

- سطح (قائم یا افقی) بنای در دست احداث با واحد ساخته شده مجاور باید هم سطح باشد و در صورت وجود اختلاف سطح این اختلاف نباید بیشتر از 1/5 متر باشد.

- احداث فضای تجاری خود از عوامل مؤثر در سیماسازی شهری است. لذا پیشنهاد می شود که به طور قطع فضاهای تجاری به صورت جمعی احداث گردد و تنها سرفقلی آن واگذار شود تا بتوان بر حفظ سیما و عملکرد آن در طول مصرف نیز تسلط داشت. به علاوه ضوابط زیر نیز به هنگام واگذاری بخش های تجاری ارایه گردد:

- هرگونه انبار و تجمع اجناس در خارج از مغازه ممنوع است. بنابراین لازم است فضای کافی برای انبار مورد نیاز مغازه ها در نظر گرفته شود.

- هرگونه تغییر در نما، ویتترین ها، درهای حفاظ، تابلو و نام بدون توافق شهرداری و شورای شهر غیر مجاز خواهد بود.

- در معابر شرقی - غربی باید حداقل یک ردیف درخت در قسمت جنوبی خیابان کاشته شود تا سایه

مناسب تابستانی را در سطح معبر فراهم آورند.

- کلیه کاربریهای تأسیسات و تجهیزات شهری می باید دارای نمای مناسب و قابل قبول بوده به صورتی که به هیچ عنوان نمای عمومی شهر را مختل نکنند.

6- ضوابط صدور پروانه ساختمانی

- مالکین اراضی که قصد احداث ساختمان دارند باید با رعایت نکات ذیل برای ساختمان از شهرداری کسب پروانه نمایند پروانه ساختمان در دو مرحله (اخذ پروانه ساختمان و پایان کار ساختمان) صادر خواهد شد. کلیه شرایط اجرای ساختمان تابع قانون نوسازی و عمران شهری خواهد بود.

- هر نوع ساختمان اعم از آنکه توسط بخش خصوصی یا عمومی احداث می شود ملزم به داشتن پروانه های فوق می باشد. رعایت اصول مندرج در مطالعات جغرافیایی و پهنه بندی اقلیمی نیز الزامی است.

- طرح و احداث ساختمان در کلیه زمینه های تابع قانون نظام مهندسی ساختمان است و نقشه های معماری و محاسباتی در صورت نیاز به ترتیب باید به امضای مهندسین معمار و محاسب که حایز شرایط نظام مزبور باشند رسیده و ساختمان تحت نظارت مهندسین مربوط اجرا شود. (در صورت عدم اجرای نظام مهندسی ساختمان به علت فقدان کادر متخصص لازم و عدم تدوین نظامنامه و غیره تا تشکیل و تدوین ضوابط مزبور طبق ضوابط قبلی شهرداری ها عمل می گردد).

- شهرداری موظف است ضوابط ساختمانی در این آیین نامه را در اختیار متقاضیان پروانه ساختمانی بگذارد.

- برای تقاضای پروانه احداث بنا ضروری است تا شخص مالک تقاضا نماید در غیر این صورت ارایه وکالتنامه رسمی از طرف مالک همراه دیگر مدارک توسط نماینده مالک ضروری است.

- مدارک زیر جهت تشکیل پرونده احداث ساختمان می باید تحویل شهرداری گردد:

- تقاضای کتبی مالک یا وکیل مربوط به همراه فتوکپی شناسنامه مالک یا مالکین و یا برگه انحصار وراثت و برگه وکیل.

- فتوکپی با رونوشت گواهی شده سند مالکیت و سایر مدارک ثبتی لازم

- گواهی مبنی بر پرداخت کلیه عوارض ساختمان و زمین و مالیات های مربوطه براساس قوانین

جاری شهرداری‌ها.

- یک نسخه نقشه موقعیت زمین درمقیاس 1:2000 بر روی نقشه سازمان نقشه‌برداری یا نقشه طرح جامع - تفصیلی شهر.
- جدولی که حاوی اطلاعات لازم باشد، پس از بازدید محل و انطباق با ضوابط طرح جامع - تفصیلی توسط شهرداری تکمیل و ضمیمه پرونده می‌گردد.
- رایبه تعهدنامه توسط مالک مبنی بر اجرای ضوابط فوق در زمان ساخت.
- رایبه نقشه ساختمانی براساس ضوابط مزبور به شرح ذیل توسط مالک.
- نقشه‌های ساختمانی شامل پلان اصلی طبقات و زیرزمین (برای کارگاه‌ها و تأسیسات بزرگ، مقیاس 1:100 مورد نیاز است) با مقیاس 1:10 و اندازه‌گیری کامل و دقیق
- نقشه چهارنما و مقاطع عرضی و طولی (حتی‌المقدور از روی پله‌ها) با مشخص نمودن مصالح در نماسازی به اضافه نشان دادن نمای اصلی با نماهای موجود دو طرف
- کلیه نقشه‌های ساختمانی مربوط به خدمات عمومی از قبیل مراکز آموزشی، بهداشتی و درمانی و فرهنگی و غیره باید به تأیید سازمان‌های مربوط به هر یک رسیده باشد.
- پس از تأیید نقشه ساختمانی توسط شهرداری پروانه ساختمان صادر می‌گردد.
- در صورتی که مالک برخلاف تعهدنامه رایبه شده و پروانه ساختمان اقدام نماید، شهرداری مکلف است نسبت به ادامه کار در هر مرحله جلوگیری نماید. پس از رفع خلاف یا اجرای حکم طبق قوانین جاری شهرداری‌ها، نسبت به ادامه کار یا صدور برگ تکمیل ساختمان اقدام خواهد شد.
- پروانه پایان کار ساختمان پس از اجرای طرح و انطباق با جواز ساختمان از طرف شهرداری صادر می‌شود و صدور سند اعیان یا تفکیک اعیان توسط اداره کل ثبت پس از صدور پایان کار ساختمانی انجام می‌گیرد.

7- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها و ضوابط مربوطه

7-1- انواع معبر و ضوابط کلی احداث معابر

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

1- گذرگاه‌های شریانی درجه یک

2- گذرگاه‌های شریانی درجه دو اصلی

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

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

5- گذرگاه‌های محلی فرعی

تعاریف انواع راه‌های فوق به تفصیل در گزارش آمده است.

7-2- ضوابط عمومی دسترسی به قطعات

- دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش‌نشانی، بیمارستان‌های بزرگ و پمپ بنزین‌ها ممنوع می‌باشد.
- کاربری‌های شهری از طریق خیابان‌هایی که عملکرد شهری دارند، دسترسی خواهند داشت.
- دسترسی کاربری‌های محله‌ای از طریق گذرگاه‌هایی انجام می‌شود که دارای عملکرد محله‌ای هستند.

- دسترسی به واحدهای خدماتی محله‌ای به استثنای مهد کودک‌ها و کودکانستانها از معابر با عرض کمتر از 12 متر مجاز نیست.

7-3- مقاطع عرضی معابر (تعداد خطوط عبوری، حداقل عرض سواره‌رو، حداقل عرض پیاده‌رو، عرض حریم معبر، پارکینگ حاشیه‌ای)

نمونه مقاطع عرضی شبکه‌های پیشنهادی طرح در گزارش تفصیلی ارائه شده است و به صورت راهنما می‌تواند مورد استفاده شهرداری قرار گیرد.

تبصره 1: در تهیه طرح‌های تفکیکی ضوابط و مقررات مربوط به معابر باید رعایت شوند.

- برای کوچه‌های محلی که تعریض آنها در نقشه‌های این طرح مشخص نشده است، حداقل عرض

بر اساس موارد زیر تعیین خواهد شد و کمتر از 6 متر نخواهد بود.

- عرض کوچه‌های بن‌بست که دسترسی به نقاط مسکونی را فراهم می‌آورند با طول کمتر از 50 متر حداقل 6 متر و با طول 50 تا 100 متر حداقل 8 متر. برای معابر با طول بیش از 100 متر برای معابر، بن‌بست توصیه نمی‌شود.
- تبصره: در بافت فرسوده، عرض کوچه‌های بن‌بست که دسترسی به نقاط مسکونی را فراهم می‌آورند با طول کمتر از 100 متر حداقل 6 متر و با طول بیشتر از 100 متر حداقل 8 متر می‌باشد. برای معابر با طول بیش از 150 متر برای معابر، بن‌بست توصیه نمی‌شود.
- عرض خیابان‌های بن‌بست که دسترسی به خدمات عمومی را میسر می‌سازد، حداقل 12 متر است.
- عرض خیابان‌های بن باز که با خیابان‌های جمع و پخش‌کننده تقاطع دارند، با طول کمتر از 100 متر، حداقل 8 متر و با طول بیشتر از 100 متر حداقل 10 متر الزامی است.
- عرض خیابان‌های بن باز که حداقل از یک طرف با خیابان‌های درجه دوم تقاطع دارند، با طول کمتر از 100 متر و با طول بیشتر از 100 متر حداقل 12 متر است.
- عرض خیابان‌های بن‌باز که حداقل از یک طرف با خیابان‌های عبوری تقاطع دارند، با طول کمتر از 100 متر حداقل 12 متر و با طول بیشتر از 100 متر به بالا حداقل 16 متر است.
- توصیه می‌شود کلیه معابر بن‌بست در بافت‌های توسعه و یا موجود برای عبور پیاده دست کم به عرض 2 متر به معابر اصلی همجوار باز شوند.

جدول شماره 1-236: حداقل عرض بر اساس طول دسترسی (به استثناء بافت فرسوده)

نوع گذر	عرض گذر / نوع بافت		6 متری	8 متری	10 متری	12 متری
	عرض گذر	نوع بافت				
بن بست	ساخته شده	0-50	50-100	100-200	200-300	
	خالی	-	0-30	30-100	100-250	
بن باز	ساخته شده	0-50	50-100	100-200	200-350	
	خالی	-	0-30	30-100	100-300	

تبصره 1: منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه‌ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا

با پروانه صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی‌های جدید و یا کوچه‌های جدیدالاحداث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد.

7-4- تقاطع‌ها

- رعایت ضوابط و مقررات ذیل برای اجرای تقاطع‌ها در شبکه‌های مصوب طرح جامع - تفصیلی الزامی است.

- هر خیابان تنها می‌تواند با خیابانی که یک درجه با آن اختلاف دارد تلاقی نماید (برای مثال، اتصال جاده اصلی درجه 2 تنها به جاده اصلی درجه یک که یک درجه از آن بالاتر است مجاز می‌باشد).

- فاصله هیچ‌یک از تقاطع‌ها نمی‌تواند از فاصله‌های ارایه شده به شرح ذیل کمتر باشد:

- در جاده عبوری فواصل تقاطع‌ها حداقل 500 متر

- در جاده اصلی درجه یک و دو فواصل تقاطع‌ها حداقل هر 300 متر

- در خیابان جمع و پخش‌کننده فواصل تقاطع‌ها حداقل هر 100 متر

7-5- پخ

- منظور از پخ در تقاطع‌ها میزان بریدگی گوشه‌های تقاطع‌های همسطح است. میزان پخ بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

- میزان پخ برای تقاطع‌ها با زوایای 50 تا 70 و 70 تا 110 و بیش از 110 در جداول زیر براساس عرض گذرگاه‌های متقاطع نشان داده شده است.

- در تقاطع‌هایی که میدان طراحی می‌شوند، طول پخ از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.

- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از 50 درجه مقدار پخ پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک باید به تأیید کمیته فنی برسد.

- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.

جدول شماره 1-336: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین 50 تا 70 درجه در بافت‌های پر و خالی

عرض گذر	5 - 11/9	12 - 17/9	18 - 24/9	25 - 29/9	30 - 34/9	35 - 39/9	40 - 45
5 - 11/9	4	5	7	7	7	7	7
12 - 17/9	5	6	8	8/5	9	10	10
18 - 24/9	7	8	11	12	14	16	17
25 - 29/9	7	8/5	12	13	17	19	21
30 - 34/9	7	9	14	17	19	22	25
35 - 39/9	7	10	16	19	22	25	29
40 - 45	7	10	17	21	25	29	32

جدول شماره 2-336: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین 70 تا 110 درجه

عرض گذر	5 - 11/9	12 - 17/9	18 - 24/9	25 - 29/9	30 - 34/9	35 - 39/9	40 - 45
5 - 11/9	3/5	4	6	6	6	6	6
12 - 17/9	4	5	7	7.5	8	9	9
18 - 24/9	6	7	9	10	12	14	16
25 - 29/9	6	7/5	10	12	14	17	20
30 - 34/9	6	8	12	14	17	20	24
35 - 39/9	6	8	14	17	20	24	27
40 - 45	6	9	16	20	24	27	30

جدول شماره 3-336: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از 110 درجه

عرض گذر	5 - 11/9	12 - 17/9	18 - 24/9	25 - 29/9	30 - 34/9	35 - 39/9	40 - 45
5 - 11/9	3	3/5	5	5/5	6	6	6
12 - 17/9	3/5	4	5/5	6	7	8	8
18 - 24/9	5	5/5	7	8/5	10	12	14
25 - 29/9	5/5	6	8/5	10	12	14	16
30 - 34/9	6	7	10	12	14	16	17
35 - 39/9	6	8	12	14	16	19	22
40 - 45	6	8	14	16	18	22	25

6-7- حداکثر شیب

ملاک عمل در این موضوع، آیین‌نامه طراحی شهری است که به اختصار به اهم موارد مربوطه اشاره می‌شود:

الف - شیب عرضی

شیب‌های عرضی قسمت‌های مختلف جاده به شرح زیر تعیین می‌شود:

راه‌های شریانی درجه 1:

خط سمت راست 2/5 درصد

خط‌های دیگر 2 درصد

شانه 4 تا 5 درصد

شانه سمت چپ هرگاه به داخل سواره‌رو شیب داده شود 2 درصد

راه‌های شریانی درجه 2:

خط اصلی دست راست 2/5 درصد

خط پارکینگ 3 درصد

خط‌های دیگر 2 درصد

خیابان‌های محلی:

برحسب کیفیت روسازی از نظر هدایت آب 2 یا 2/5 درصد

ب - شیب طولی

جدول شماره 1-67: حداکثر شیب طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه

حداکثر شیب طولی (درصد)		مسیری که در امتداد راه قرار دارد
با طول شیب کمتر از 200 متر	غالب	
5	2	مسیرهای دوچرخه
7	5	مسیرهای پیاده

جدول شماره 2-67: حداکثر شیب طولی برای مسیر اصلی راه‌های شریانی درجه 1

سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)						نوع منطقه
120	110	100	90	80	70	
حداکثر شیب طولی (درصد)						
3	3	4	4	4	4	هموار*
4	4	5	5	5	5	تپه ماهور*
5	5	6	6	7	7	کوهستانی

چنانچه نیمرخ دو طرف راه مستقل از هم باشد، در سر پایینی می‌توان به حداکثرهای داده شده 1 درصد اضافه کرد.

جدول شماره 3-67: حداکثر شیب طولی برای رابط‌های راه‌های شریانی درجه 1

درصد وسایل نقلیه سنگین نسبت به حجم ترافیک		نوع رابط و وضعیت قرارگیری
5 درصد و بیشتر	کمتر از 5 درصد	
8	8	ورودی
7	6	سرپایینی سربالایی
5	5	خروجی
9	8	سرپایینی سربالایی

جدول شماره 4-67: حداکثر شیب طولی برای راه‌های شریانی درجه 2 (درصد)

وضعیت ترافیک وسایل نقلیه سنگین		شرایط اقلیمی
معمولی (حدود 20 درصد)	زیاد (بیش از 20 درصد)	
6	6	برف و یخبندان‌های طولانی
7	8	تعدادی برف و یخبندان در طول سال
8	11	بدون برف و یخبندان

- حداقل شیب طولی

به منظور کمک کردن به تخلیه آب‌های بارش از سطح جاده، و همچنین تأمین حداقل شیب طولانی لازم برای جریان آب‌های جاری شده در پای جدول‌ها و یا در آبروهای کنار راه (که هر دو از شیب طولی راه پیروی می‌کنند)، شیب طولی نباید از حداقل‌های داده شده در جدول زیر کمتر باشد.

جدول شماره 5-67: حداقل شیب طولی برای کلیه راه‌ها

حداقل شیب طولی (درصد)		وضعیت
حداقل مطلق	حداقل مطلوب	
0/3	0/5	در کنار راه جدول وجود دارد
0/2	0/3	در کنار راه جدول وجود ندارد

7-7- دور برگردان و مقررات مربوط به آن

- رعایت ضوابط و مقررات ذیل برای دور برگردان در خیابان‌های بن‌بست در زمان تعیین میزان عقب‌نشینی برای تفکیک یا تجدید بنای ساختمان الزامی است.

- برای کلیه بن‌بست‌هایی که طول بیشتر از 50 متر دارند، داشتن فضایی جهت دور زدن اتومبیل‌ها

الزامی است. این فضاها در صورتی که به صورت دایره ساخته می شوند، باید حداقل شعاعی معادل 4/5 متر داشته باشند و اگر به صورت مستطیل هستند باید حداقل به ابعاد 9×9 متر باشد.

- در بافت خالی و نقشه های جدید تفکیکی برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از 30 متر و در بافت پر برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از 70 متر اجرای دور برگردان ضروری است.

7-8- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده و دوچرخه

ملاک عمل در این موضوع، آیین نامه طراحی راههای شهری است که به اختصار به اهم موارد مربوطه اشاره می شود:

الف - مسیرهای پیاده

- پیاده رو باید به طور فیزیکی از سواره رو و همچنین از دوچرخه رو جدا باشد. ارتفاع جدول جداکننده پیاده رو و سواره رو باید حداقل 15 سانتیمتر باشد.

- دوچرخه رو را باید با در نظر گرفتن حاشیه ای به عرض حداقل 0/5 متر، یا با اختلاف ارتفاع (جدول) از پیاده رو مجزا کنند. در مورد انحراف کف دوچرخه رو باید حداقل 5 و حداکثر 10 سانتیمتر کوتاه تر از کف پیاده رو باشد.

- عرض مفید پیاده رو و راه پیاده در مناطق مسکونی بر تراکم نباید از 1/5 متر و در مناطق مسکونی کم تراکم و یا با تراکم متوسط نباید از 1/25 متر کمتر باشد. در مناطق تجاری، این عرض نباید از 2 متر کمتر باشد.

- کف سازی مسیرهای پیاده باید محکم و در مقابل عوارض جوی مقاوم باشد. کف سازی باید هموار باشد، ولی سطح آن صاف و صیقلی نباشد، که در بارندگی ها لیز شود. کف سازی باید از نظر تخلیه آب بارش شیب بندی شود. شیب عرضی مناسب برای این کار 2 درصد است.

- جنس معمول کف سازی های پیاده رو و راه پیاده، سنگفرش، قلوه فرش، موزاییک، آجر و آجر سیمانی، بتن و آسفالت است. کف سازی بتنی و آسفالتی توصیه نمی شود.

ب - مسیرهای دوچرخه

- در سرعت گیرها باید برای عبور دوچرخه ها جایی در نظر بگیرند (شکل شماره 17) عرض جای عبور 1/5 متر توصیه می شود (عرض کمتر ایمنی و راحتی دوچرخه سوار را تهدید می کند و عرض بیشتر موجب می شود که وسایل نقلیه موتوری از آن استفاده کنند) در خیابان های محلی، در صورت ناپذیری این عرض را می توان کمتر از 1/5 متر گرفت؛ ولی در هیچ حالتی نباید از 0/9 متر کمتر

باشد.

- خیابانی را می‌توان به عنوان مسیر دوچرخه مشخص کرد که همه شرایط زیر در آن فراهم باشد:

- شیب طولی مناسب دوچرخه‌سواری باشد.
- روسازی راه، خصوصا در خط سمت راست آن، هموار و بدون دست‌انداز باشد.
- دریچه‌های تخلیه و بازدید واقع در مسیر دوچرخه‌ها همسطح روسازی کار گذاشته شده باشند.
- دریچه‌ها برای عبور دوچرخه‌ها ایمن باشد.
- اگر خط پارکینگ در نظر می‌گیرند، در همه جا عرض خط پارکینگ از 2/75 متر کمتر نباشد.

- اگر مانع خطرسازی در خط ویژه دوچرخه واقع است، باید آن را با خط‌کشی سفید به ضخامت 15 سانتیمتر، که به صورت لچکی مانع را می‌کند، مشخص سازند. طول لچکی باید حداقل 15 برابر عرض انحراف آن باشد.

- اگر مسیر دوچرخه در امتداد سواره‌رو واقع است، جدا کردن فیزیکی آن از سواره‌رو به شیوه‌های زیر انجام می‌شود:

- حاشیه
- اختلاف ارتفاع دوچرخه‌رو و سواره‌رو
- جدول
- انواع نرده و دیواره

جدول شماره 1-87: حداقل فاصله آزاد بین مانع واقع در کنار مسیر و لبه دوچرخه‌رو

وضعیت	حداقل فاصله آزاد مانع تا لبه دوچرخه‌رو (متر)
جدول به ارتفاع 15 سانتیمتر و کمتر	0
جدول بلندتر از 15 سانتی‌متر	0/25
تیر چراغ برق، پایه تابلو، درخت و مانند آن	0/50
شیروانی خاکریزی تندتر از 1 روی 4 و جوب	0/50
دیوار	0/75

- برای جدا کردن دوچرخه‌رو و سواره‌رو، دوچرخه‌رو را می‌توان به صورت سکو ساخت در این

صورت، جدول باید از نوع قائم بوده، ارتفاع آن حداقل 15 و حداکثر 20 سانتیمتر باشد. به علاوه، باید حاشیه‌ای به عرض حداقل 0/7 متر بین سواره‌رو و دوچرخه‌رو در نظر بگیرند. در موارد ناچاری می‌توان این عرض را 0/5 متر گرفت.

- حداقل عرض مفید دوچرخه‌رو 1/5 متر تعیین می‌شود. اگر در کنار دوچرخه‌رو موانعی مانند جدول، نرده، دیوار، شیروانی خاگریزی، تیر چراغ و درخت واقع است، باید بین لبه دوچرخه‌رو و مانع فاصله بگذارند. این فاصله نباید از ارقام تعیین شده در جدول 2 کمتر باشد.

- مسیری که شبها مورد استفاده است، باید دارای روشنایی باشد.

- فاصله درخت‌ها از یکدیگر نباید کم باشد، که دوچرخه‌سواران از دید رانندگان ترافیک موتوری سواره‌رو مجاور (اگر وجود داشته باشد)، و یا از دید ساکنان بناهای اطراف پنهان باشند. به این دلیل، درخت‌های شمشاد مناسب نیست. اگر بخواهند در مواردی از این نوع درخت استفاده کنند، فاصله آنها را تا لبه دوچرخه‌رو نباید از 3 متر کمتر بگیرند.

6-3-7- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

- رعایت کلیه موارد آئین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه‌های متمرکز تجاری الزامی است.

- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ویژه معلولین و احداث رمپ ورودی و خروجی و تعبیه آسانسور برای طبقات بالا جهت استفاده معلولین در ساختمانهای عمومی الزامی است.

7-9- پیشامدگی‌های مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آنها

- احداث پیشامدگی بر اساس مصوبه سیما و منظر ممنوع است.

- پیش‌آمدگی‌هایی که قبل از لازم‌الاجرا شدن این ضوابط موجود بوده و منطبق با مقررات آن نمی‌باشد در صورتی که در آنها احتیاج به تعمیر یا تغییر داشته باشد دیگر ابقای آنها به حالت سابق جایز نبوده و باید حذف شوند.

- آویختن و نصب نمودن هر نوع سرلوحه و آگهی به درخت و یا در عرض گذر و همچنین آویختن آنها به دیوار ممنوع است.

- کارگذاران در و پنجره که به طرف گذر باز و در موقع باز شدن از سطح نما تجاوز می‌نماید ممنوع است.

- نصب لوله بخاری به دیوار خارجی که مشرف به گذر است و یا خروج آن از دیوار ممنوع است.

- ریزش آب ناودان و امثال آن به سطح پیاده‌رو ممنوع بوده و انتهای این قبیل مجاری باید طوری باشد که آب آنها از زیر سطح پیاده‌رو عبور نماید.
- نصب تیرهای تلفن و ... با تحصیل اجازه قبلی از شهرداری صورت می‌گیرد.
- سنگ زیرنما (آزاره) در کلیه گذرها، 5 سانتی‌متر
- مجموع طول ایوان‌های بسته هر اشکوب می‌تواند برابر کل عرض ساختمان باشد.
- احداث پنجره سراسری برای فضاهای اصلی ساختمان ممنوع است.
- اکابه (OKB) پنجره‌ها در فضاهای اصلی ساختمان یک متر و برای سرویس و حمام 2 متر است.
- پیش‌آمدگی تابلوها و آگهی‌ها از هر نوع، باید طوری باشد که پایین‌ترین نقطه آنها از کف پیاده‌رو کمتر از سه متر نباشد. حداکثر پیش‌آمدگی 30 سانتی‌متر است.
- نصب تابلو در پیاده‌رو و همچنین نصب تابلوی عمود بر معابر و چسبیده به ساختمان ممنوع است.
- پیش‌آمدگی درهای تاشو نباید از 15 سانتی‌متر تجاوز نماید.
- پیش‌آمدگی ساختمان در همکف و طبقات در خارج از 50% طول مجاز (مشروط بر رعایت حداکثر سطح اشغال) و در داخل زاویه 45 درجه حداکثر به میزان 2 متر بلامانع است. (استفاده از پخ پیش‌آمدگی با زاویه 45 درجه ممنوع و استفاده از پیش‌آمدگی پلکانی مجاز است)
- الف - ایجاد هرگونه مانع و مستحذات از سوی مالکین در پیاده‌رو، برروی آبرو و در فضای سبز خیابان بدون موافقت شهرداری ممنوع است.
- ب - نصب هرگونه علائم هشداردهنده، سطل زباله، پست برق و ... باید در وهله اول با موافقت کتبی شهرداری و قید مدت انقضاء باشد و به هیچ وجه بیش از 30% از عرض پیاده‌رو را اشغال ننماید.

7-10- عقب نشینی و تعریض معابر و مقررات مربوط به آنها

- الف - از زمان تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات این طرح شهر، رعایت ضوابط و مقررات برای معابر، در زمان تعیین بر و کف و میزان عقب‌نشینی در صدور مجوز برای تفکیک یا ساختمان الزامی است.
- ب - کلیه مسیرهایی که پیشتر اقداماتی نظیر آزاد کردن مسیر، تملک مسیر، ارزیابی مسیر به موجب مصوبات قانونی برای آنها اعمال گردیده و نقشه‌های اجرایی آنها به تصویب رسیده است. به موجب همان نقشه‌های اجرایی پیاده می‌گردند. به جز مواردی که در طرح جامع و یا تفصیلی مغایر آن پیشنهاد شده است.

پ- در کلیه مسیرهایی که به موجب نقشه‌های مصوب طرح از یک طرف یا از محور خیابان می‌باید تعریض گردند (خیابان‌های اصلاحی)، مجوز تفکیک یا پروانه ساختمانی با توجه به نحوه عقب‌نشینی زمین جهت تعریض خیابان باید انجام گردد.

تبصره 1: ساختمان‌های موجود در زمان تخریب و نوسازی ملزم به رعایت عقب‌نشینی جهت تعریض معبر خواهند بود.

ت- برای کلیه مسیرهای احداثی مصوب این طرح، شهرداری موظف است با توجه به نقشه‌های طرح، خط پروژه آنها را مشخص و نقشه‌های اجرایی را با توجه به قوانین مربوطه پیاده نماید.

8- ضوابط مربوط به حریم تأسیسات و عوارض طبیعی و مصنوع

این ضوابط ممکن است باعث ممنوعیت و محدودیت تمام یا بعضی از فعالیت‌های مربوط به استفاده و بهره‌برداری از زمین باشد.

8-1- حریم راه، حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین

شهری و کمربندی‌های داخل حریم شهر

براساس ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها (مصوبه مورخ 68/3/1 و اصلاحیه مورخ 69/2/3)؛ به منظور کنترل ساخت و سازهای اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌ها که عموماً منجر به توسعه بی‌رویه شهرها به سمت جاده‌های مذکور می‌گردد، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ضوابط زیر را به تصویب رسانده است¹:

- اراضی واقع در حد فاصل جاده‌های کمربندی و محدوده شهرها و همچنین تا عمق 150 متر از حد حریم قانونی در بر خارجی جاده‌های مذکور چنانچه در خارج از محدوده استحفاظی طرح‌های مصوب جامع یا هادی واقع شده‌اند به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فیما بین به حدی باشد که در طول عمر طرح تأثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم استحفاظی را عملاً غیر ممکن بسازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در شهرهای دارای طرح جامع و مراجع و مقامات مسئول بررسی و تصویب طرح‌های هادی حسب مورد خواهد بود.

¹ بنا به قانون تعریف حریم محدوده شهرها، متصور از محدوده قانونی همان محدوده شهر و متصور از حریم استحفاظی، حریم شهر است.

- ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق 150 متر، از بر حریم راه در طرفین جاده‌های کمربندی واقع در حریم‌های استحفاظی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.

- احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق 150 متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راه‌های دسترسی هم سطح به جاده اصلی ممنوع است مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً در قالب طرح‌های مصوب جامع، تفصیلی و هادی عیناً ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تبصره 1- تأسیسات لازم برای بهره‌برداری (کاشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها، از شمول‌بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

- کمیسیون‌های ماده 5 حسب مورد و در صورت لزوم می‌تواند جاده‌های ارتباطی دیگری را نیز که از شهر به روستاها و یا نقاط دیگری در اطراف شهر منتهی می‌شوند مشمول این مقررات بنماید. که در این صورت حریم حفاظتی آنها تا 50 متر قابل تقلیل است همچنین حریم حفاظتی جاده‌های بین شهری در مواردی که از روستا عبور می‌نمایند نیز چنانچه در قالب طرح‌های بهسازی یا هادی روستایی مورد طراحی قرار گیرد تا 50 متر قابل تقلیل است.

- کلیه کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و صنفی و تجاری و خدماتی و نظایر آن موجود در دو طرف راه‌های موضوع این مصوبه باید به مجموعه‌های متمرکز جدید منتقل شوند.

- شهرداری‌ها در مورد حریم موضوع ماده 99 و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حدفاصل حریم شهرداری تا محدوده نهایی طرح‌های جامع و هادی موظفند محل‌های مناسب برای انتقال اینگونه واحدها را با همکاری ادارات کل مسکن و شهرسازی استان‌ها براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند و وزارت مسکن و شهرسازی با استفاده از امکانات سازمان زمین شهری و خصوصاً با استفاده از اراضی دولتی تحقق امر فوق را تسهیل خواهد کرد. محل‌های قبلی براساس تصویب مراجع قانونی مقرر بحسب مورد به فضاهای

سبز ویا سایر کاربری‌های عمومی تبدیل و اعمال هرگونه کاربری خصوصی مغایر با آن ممنوع است.
- آن قسمت از حریم راه‌ها که در داخل محدوده‌های قانونی و حریم شهرها واقع می‌شود و اضافه بر عرض سواره و پیاده رو می‌باشد، به منظور کمک به پاکیزگی و زیبایی منظر ورودی شهرها و جلوگیری از باز کردن راه دسترسی برای ساخت و سازهای بعد از حریم راه توسط شهرداری‌ها در محدوده امکانات آنها و با هماهنگی وزارت راه و ترابری برای درختکاری و ایجاد فضای سبز مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

- در اجرای بند 3 ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده و حریم شهرها مصوب 68/3/1 و اصلاحیه بعدی مصوب 69/2/3 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره 1 همین بند:

- ایجاد پرچین یا نرده برای محافظت باغات در صورتی که دیوار زیر نرده از یک متر بلندتر نباشد و همچنین ترمیم دیوارهای سابق باغات (تبدیل به صورت اولیه با همان مصالح) بلامانع است.
- ایجاد تأسیسات مربوط به تولید، انتقال و توزیع آب و انرژی (برق، گاز و نفت) و تأسیسات مخابراتی با رعایت قوانین و مقررات مربوط به هر یک از شمول بندهای 2 و 3 ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی شهرها مستثنی هستند.
- براساس آیین‌نامه اجرایی تبصره (1) ماده (17) اصلاحی قانون ایمنی راه‌ها و راه آهن - مصوب 1379

ماده 1- در آیین‌نامه، واژه‌ها و عبارات زیر در مفاهیم مربوط به کار می‌روند:
الف - حریم قانونی راه و راه آهن: محدوده‌ای از اراضی بستر و حاشیه راه و راه آهن است که توسط مراجع ذیصلاح و از جمله کمیسیون موضوع ماده (3) تصویب‌نامه شماره 1672 مورخ 1346/2/4 هیأت وزیران تعیین یا افزایش آنها براساس جدول و کروکی پیوست به تصویب کمیسیون مذکور رسیده و یا برسد.

ب- وجوه: هزینه‌ای است که وزات راه و ترابری برای صدور مجوز ایجاد هرگونه ساختمان، دیوارکشی و تأسیسات به عمق یکصد متر از منتهی‌الیه حریم راه و راه آهن برآورد و به صورت یکجا یا به‌طور اقساط دریافت می‌دارد.

ج- ترافیک سبک: ترافیک با تردد تا دو هزار وسیله نقلیه در روز

د- ترافیک متوسط: ترافیک با تردد از دو هزار تا پنج هزار وسیله نقلیه در روز

- ه- ترافیک سنگین: ترافیک با تردد بیش از پنج هزار وسیله نقلیه در روز
- و- محدوده شهر: محدوده شهرها است که توسط مراجع ذیصلاح تعیین شده یا می‌شود.
- ماده 2- صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات و نظیر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور به رعایت موارد زیر مجاز است:
- الف- صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحدمات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه یا راه‌آهن نظیر پل (با دهانه) 10 متر، تونل، دیوار حایل، دیوار ضامن، گالری بهمن‌گیر، پایگاه‌های پلیس‌راه، پارکینگ، تقاطع‌های همسطح و غیرهمسطح و نظایر آنها در فاصله 100 تا 250 متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است. ایجاد تأسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می‌باشد.
- ب- صدور مجوز برای ایجاد مستحدمات در زمین‌هایی که دارای کاربری کشاورزی هستند (کلیه زمین‌هایی که به موجب قوانین و ضوابط جاری زمین کشاورزی یا باغ شناخته شده و تبدیل آنها منع قانونی دارد) ممنوع است مگر اینکه مالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذی‌ربط اخذ و ارایه نماید. ایجاد مستحدماتی مثل خانه‌باغی، تلمبه‌خانه، حفرچاه و نظایر آن فقط در چارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری بلامانع است.
- تبصره- محصور کردن اراضی کشاورزی و باغات به ارتفاع حداکثر یک‌متر با مجوز و طبق مشخصاتی که وزارت راه و ترابری تعیین می‌کند بعد از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی بلامانع است.
- 1- هیأت وزیران در جلسه مورخ 1381/11/16 بنا به پیشنهاد شماره 5324/1 مورخ 1380/05/17 وزارت راه و ترابری و به استناد تبصره (1) ماده (17) اصلاحی قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن - مصوب 1379، این آیین‌نامه را تصویب نمود:
- ج- اراضی واقع در نوار به عرض (30) متر برای راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور، از ابتدای محدوده یکصدمتری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه‌آهن، فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود. مستحدمات مجاز در این محدوده (نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی) عبارتند از:
- 1- شبکه‌های تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن.
- 2- افزایش حریم راه‌ها و ایجاد تأسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکتسبه تأسیسات زیربنایی ایجاد شده.

تبصره 1- در مواردی که عرض نوار یادشده برای تأسیسات زیربنایی براساس معیارهای فنی و مهندسی کافی نباشد، با هماهنگی وزارت راه و ترابری استفاده بیش از نوار یاد شده بلامانع است.

تبصره 2- برای حفظ حقوق مالکان اراضی واقع در محدوده با کاربری تأسیسات زیربنایی، هرگونه تصرف و استفاده از اراضی مذکور، برای کلیه متقاضیان منوط به رعایت قوانین مربوط از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب 1358/11/7 شورای انقلاب است.

د- برای ایجاد مستحدثاتی نظیر شهرک‌های صنعتی و مسکونی، مجتمع‌های خدماتی و رفاهی در خارج از محدوده قانونی شهرها مرجع صدور مجوز با رعایت مفاد این آیین‌نامه، مجوز صادر می‌نماید. تبصره 1- واحدهای خدماتی و رفاهی جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هرگونه فروشگاه، هتل و متل و نظایر آنها در قالب مجتمع‌های خدماتی و رفاهی و در مکان‌هایی که وزارت راه و ترابری در چارچوب قانون اجازه واگذاری امتیاز سرقفلی و مشارکت غرف و فروشگاه‌های پایانه‌های عمومی بار و مسافر و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی - مصوب 1377- تعیین نموده یا می‌نماید، مستقر و احداث می‌شوند.

تبصره 2- ایجاد هرگونه مستحدثات در محدوده یکصدمتری بعد از حریم راه‌ها در موارد زیر ممنوع است:

1. در سمت دیگر راه‌هایی که روستاها در یک سمت آنها قرار گرفته‌اند.
2. در ضلع خروجی کمربندی‌ها و گذرگاه‌ها.
3. در نقاطی که محدودیت دید وجود دارد یا ایجاد مستحدثات جدید باعث کاهش رویه و محدوده دید گردد.
4. بین دو باند رفت و برگشت جدا از هم.

ه- در تهیه طرح جامع، تفصیلی و هادی شهرها یا بازنگری طرح‌های موجود، رعایت مفاد این آیین‌نامه الزامی بوده و هرگونه تغییر در آن تغییر اساسی است محسوب می‌شود.

و- احداث مستحدثات در محدوده یکصدمتر بعد از حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور در محدوده روستاهای دارای طرح جامع مصوب، با رعایت مفاد این آیین‌نامه و اصلاح طرح‌های هادی، مجاز می‌باشد.

تبصره 1- در روستاهای فاقد طرح‌های هادی، صدور مجوز در چارچوب این آیین‌نامه مجاز است.

تبصره 2- در تهیه و بازنگری طرح‌های هادی مصوب یا طرح‌های جدید، رعایت مفاد این آیین‌نامه الزامی است.

ز- به منظور تأمین حداکثر ایمنی برای راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور لازم است، در صدور مجوز به نحوی عمل شود که بعد از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی با توجه به موقعیت محل و زمین، به ترتیب محوطه یا فضای سبز، پارکینگ و سپس بنا و اعیانی قرار گیرند.

ح- نصب نورافکن یا پروژکتور و هرگونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا غیرآن به هر کیفیت در محدوده موضوع این آیین‌نامه، برابر ضوابطی است که وزارت راه و ترابری تعیین و اعلام می‌نماید.

ماده 3- کلیه مستحذاتی که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن - مصوب 1379- در خارج از حریم و در محدوده یکصد متر بعد از حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور با اخذ مجوز از مراجع ذیربط در حال احداث می‌باشند در موارد زیر ملزم به تطبیق وضعیت خود هستند:

الف - ممنوعیت ایجاد مستحذات در نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی (درموردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

ب- تجدید نظر در جانمایی اعیانی برای تأمین بیشترین فاصله اعیانی از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی (در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

ج- تأمین دسترسی مناسب

تبصره 3- مجوزهای صادر شده توسط مراجع ذیربط که هنوز کار اجرایی آنها شروع نشده است حداکثر شش ماه پس از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه معتبر بوده و پس از انقضای مهلت مذکور، دارندگان مجوز مکلف به اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری هستند. در غیر این صورت وزارت مذکور موظف است از هرگونه ساخت و ساز فاقد مجوز جلوگیری نماید.

ماده 4- به وزارت راه و ترابری اجازه داده می‌شود در قبال صدور مجوز طبق مفاد این آیین‌نامه نسبت به وصول وجوه از کلیه متقاضیان ایجاد مستحذات اقدام نماید. وجوه اخذ شده به حساب خزانه واریز و صد در صد آن به منظور ایمن‌سازی راه‌ها به مصرف می‌رسد.

ماده 5- وزارت راه و ترابری موظف است در جهت ارتقای کیفیت فضای اطراف راه‌ها از طریق مطالعه، مسایلی نظیر مالکیت اراضی موجود در طرح، وضعیت موجود کاربری‌ها و مستحذات، مسایل زیست‌محیطی، میراث فرهنگی، ایجاد منظر مناسب، ویژگی‌های توپوگرافی، اجتماعی و اقتصادی ظرفیت‌های هرناحیه، تعیین کاربری مناسب، ضمن برنامه‌ریزی و ارایه ضوابط لازم نسبت

به تهیه طرح هدایت و ساماندهی فضایی برای هریک از راه‌های کشور اقدام نماید.

ماده 6- راه‌های روستایی از شمول این آیین‌نامه مستثنی می‌باشند.

کروکی حریم و یکصد متر محدوده نظارتی راه‌های چهارخطه، بزرگراه‌ها و آزادراه‌های متصل به هم، با جداکننده وسط (نیوجرسی، جدول، گاردریل)

- حریم راه‌های روستایی 2

- حریم کلیه راه‌های روستایی (درجه 1، 2 و 3) عبارت است از اراضی بین حد نهایی بدنه راه تا فاصله 12/5 متر از محور راه در هر طرف، به قسمی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن 25 متر می‌شود.

- در مواردی که راه روستایی اجباراً از داخل روستا عبور نماید، حریم آن عبارت است از اراضی واقع بین حد نهایی بدنه راه تا فاصله 7/5 متر از محور راه در هر طرف، به قسمی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن 15 متر شود. تبصره 1: در مواردی که لازم است حریم‌های ذکر شده تقلیل یا افزایش یابد بنا به پیشنهاد وزارت جهاد سازندگی و تصویب کمیته‌ای متشکل از نمایندگان وزارتین جهاد سازندگی، وزارت راه و ترابری و سازمان برنامه و بودجه به ریاست معاون عمرانی استانداری اقدام گردد. تبصره 2: کشاورزی در حریم راه‌های روستایی در صورتی که به تشخیص وزارت جهاد سازندگی بر جسم راه آسیب نزند مجاز است.

8-2- حریم رودخانه‌ها و قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب و سایر تأسیسات آبی

- تعیین بستر در خارج از محدوده شهرها براساس حداکثر طغیان با دوره برگشت 25 ساله به وسیله وزارت نیرو و شرکت‌های آب منطقه‌ای و آب و برق تعیین می‌شود و در مناطقی که ضرورت ایجاد نماید سیلاب با دوره برگشت کمتر یا بیشتر از 25 ساله ملاک مصاحبه قرار گیرد، شرکت‌های فوق الذکر بر حسب مورد یا ارایه نقشه‌های مربوط و توجیهات فنی از حوزه ستادی وزارت نیرو مجوز لازم را اخذ خواهند نمود.

- تغییرات طبیعی بستر رودخانه‌ها، مسیل‌ها یا انهار طبیعی در بستر سابق تأثیری نداشته و بستر سابق کماکان در اختیار حکومت اسلامی است، لیکن حریم برای آن منظور نخواهد شد.

1- با استفاده از مصوبه مورخ 1369/03/19 هیأت وزیران.

- حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها اعم از این که آب دایم یا فصلی داشته باشند از یک تا بیست متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه‌ها یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف منتهی‌الیه بستر وسیله وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن تعیین می‌گردد.

شرکت‌های آب منطقه‌ای یا آب و برق مکلفند با توجه به امکانات، حد بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی موجود در حوزه، فعالیت خود را با برنامه‌ریزی مشخصی و با اعزام کارشناس یا کارشناسان ذیصلاح طبق مقررات مندرج در این قسمت تعیین نمایند. حریم مربوطه بر روی نقشه پیاده و به اداره ثبت اسناد و املاک، بخش‌داری و شهرداری و نیروهای انتظامی اطلاع داده می‌شود. هرگونه تجاوز به بستر و حریم‌های مربوطه ممنوع است. هرگونه فعالیت زراعی در بسترها و حریم‌ها با اجازه سازمان آب و برق مجاز است.

عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با موافقت وزارت نیرو بلامانع است، ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذیربط خواهند بود.

- حریم قنات حداقل و در حالت عادی 500 متر از دو طرف توصیه می‌گردد. در مواردی که احداث صنایع آلوده‌کننده یا کاربری‌های نامناسب ضروری است باید به تناسب بر این میزان افزوده گردد.
- حریم چاه آب حداقل 10 متر و در حالت عادی 50 متر توصیه می‌گردد. در مواردی که کاربری‌های آلوده‌کننده و یا آسیب رسان در اطراف آن باید ایجاد شود به تناسب حریم ذکر شده افزایش یابد.

براساس آیین‌نامه حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی (مصوب 1371/4/24 هیأت وزیران)

ماده 1- مخازن، تأسیسات آب، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مستحدثاتی هستند که به منظور آبرسانی، سالم سازی زمین‌ها یا انتقال آب ایجاد شده یا می‌شوند.

ماده 2- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول زیر می‌باشد. این حریم از منتهی‌الیه دیواره آنهاست.

ظرفیت کانال‌های مستحدثه و شبکه‌های آبیاری و زهکشی:

1- آبدهی (دبی) بیش از 15 متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف 12 متر.

- 2- آبدهی (دبی) از 10 تا 15 متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف 8 متر.
 - 3- آبدهی (دبی) از 5 تا 10 متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف 6 متر.
 - 4- آبدهی (دبی) از 2 تا 5 متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف 4 متر.
 - 5- آبدهی (دبی) از 150 لیتر تا 2 متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف 1 تا 2 متر.
 - 6- آبدهی (دبی) کمتر از 150 لیتر در ثانیه - میزان حریم از هر طرف 1 متر.
- ماده 3- حریم لوله آبرسانی با قطر 500 میلیمتر، در کل 6 متر (3 متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

- 1- حریم لوله از 500 تا 800 میلیمتر، در کل 6 متر (3 متر از هر طرف نسبت به محور لوله).
 - 2- حریم لوله از 800 تا 1200 میلیمتر در کل 10 متر (5 متر از هر طرف نسبت به محور لوله).
 - 3- حریم لوله از 1200 میلیمتر به بالا، در کل 12 متر (6 متر از هر طرف نسبت به محور لوله).
- تبصره- در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.
- ماده 4- کانال عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت 100 هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.
- ماده 5- اداره‌های ثبت و اسناد و املاک که بیست روز قبل از تجدید حدود املاک واقع در مجاورت رودخانه، نهر، مسیل، مرداب، برکه طبیعی، کانال‌های آبیاری، آبرسانی و زهکشی، روز تجدید حدود را به شرکت‌های منطقه‌ای و در داخل محدوده استحفاظی شهرها به شهرداری‌های ذیربط و در استان به سازمان آب و برق استان اطلاع دهند که حریم مربوط را، حسب مورد تعیین و قبل از روز تجدید حدود اعلام دارند. نرسیدن پاسخ در مدت یاد شده، مانع از اجرای مقررات ثبت اسناد و املاک نمی‌باشد.

- ماده 6- وزارتخانه‌ها، مؤسسه‌ها، شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها، سازمان‌ها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح‌های مربوط به وظایف خود مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی را در داخل محدوده استحفاظی از شهرداری‌ها و در خارج از این محدوده، از شرکت‌های آب منطقه‌ای استعلام نمایند. دستگاه‌های یاد شده موظفند حداکثر ظرف بیست روز پس از تاریخ دریافت پاسخ، استعلام را بدهند. اعلام نکردن پاسخ در مدت تعیین شده، به مفهوم بلامانع بودن اجرای طرح است.

ماده 7- هرگاه حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با حریم سایر تأسیساتی که دارای حریم هستند، تداخل نماید، قسمت مورد تداخل برای تأسیسات دو طرف به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ماده 8- هرگاه در اجرای این آیین‌نامه، زمین‌های اشخاص در مسیر و حریم کانال‌ها و تأسیسات آبی و آبرسانی قرار گیرد، طبق ماده (43) قانون "توزیع عادلانه آب"، بهای عادلانه روز آنها به مالکان پرداخت می‌شود.

8-3- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب

- «کلیه دستگاه‌های ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم 6 کیلومتری تصفیه خانه‌های فاضلاب جلوگیری نمایند»
- حداقل فاصله مورد لزوم از مراکز مسکونی هنگام مکان‌یابی و ایجاد تصفیه خانه فاضلاب به روش پیشرفته 400 متر است.

8-4- حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق

براساس تصویب‌نامه حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق مصوب 1347/10/7

ماده 1- تعاریف

تعریف اصطلاحات بکار برده شده در این تصویب‌نامه بشرح زیر می‌باشد.

الف - محور خط: خطی است فرضی رابط بین مراکز پایه‌ها در طول خطوط هوایی نیروی برق.
ب - مسیر خط: نواری است از زمین در طول خطوط هوایی انتقال و توزیع حاصل از تصویر هادی‌های جانبی خط بر روی زمین.
پ - حریم:

- حریم درجه یک: دو نوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

- حریم درجه دو: دو نوار است در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن فواصل افقی حد خارجی حریم درجه دو از محور خط در هر طرف در این تصویب‌نامه تعیین شده است.

ت - ردیف ولتاژ: ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق است.

ث - محدوده شهر: حدودیست که از طرف انجمن شهر یا قایم مقام قانونی آن با تأیید مراجع مندرج

در قانون قبل از تاریخ طرح نهایی هر یک از خطوط نیروی برق برای آن شهر تعیین گردیده است. تبصره - تاریخ طرح نهایی خطوط نیروی برق از طرف وزارت آب و برق یا سازمان‌های اجرایی آن اعلام می‌شود

- خطوط هوایی فشارقوی: خطوطی است که دارای ولتاژ یک هزار ولت و بالاتر می‌باشد.

- خطوط هوایی فشارضعیف: خطوطی است که دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت می‌باشد.

ماده 2- حریم خطوط هوایی فشارقوی نیروی برق در خارج محدوده شهرها به دو درجه تقسیم و نسبت به ولتاژهای مختلف بشرح زیر تعیین می‌شود.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یک هزار تا بیست هزار ولت برابر سه متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف بفاصله پنج متر از محور خط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ سی و سه هزار ولت برابر پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله 15 متر از محور خط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت برابر 15 متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله 30 متر از محور خط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت برابر هفده متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله 40 متر از محور خط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد و پانصد هزار ولت برابر بیست متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله پنجاه متر از محور خط می‌باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و پنجاه هزار ولت برابر بیست و پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله شصت متر از محور خط می‌باشد.

تبصره 1- در صورتی که ردیف‌های ولتاژی در آینده بین ردیف‌های ولتاژ مذکور در این ماده بوجود

آید حریم درجه یک و حریم درجه دو آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژ آن تعیین خواهد شد.

تبصره 2- تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت آب و برق می‌باشد. حریم خطوط هوایی نیروی برق اعم از فشار قوی (دارای ولتاژ یک هزار ولت و بیشتر) یا فشار ضعیف (دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت) از جدول زیر باید محاسبه و در اجرای طرح رعایت گردد.

جدول شماره 1-48: حریم خطوط هوایی انتقال نیروی برق

رعایت ولتاژ (ولت)	حریم درجه یک در هر طرف مسیر نسبت به محور (متر)	حریم درجه دو در هر طرف مسیر نسبت به محور (متر)
1000-20000	3	5
32000	5	15
63000	13	20
132000	15	30
230000	17	40
450000	20	50
750000	25	60

از نظر ارتفاع حداقل فواصل آزاد سیم از زمین یا بنا و فواصل آزاد (حداقل فاصله سیم) از زمین برای اسپان‌ها تا 140 متر داده شده است که به ازای هر یک متر از دیاد اسپان باید به مقادیر فواصل آزاد، به اندازه یک سانتی متر اضافه شود. برای سیم‌های مهار فاصله آزاد از زمین لزومی ندارد و فقط در عبور از خیابان‌ها و جاده‌ها و یا پیاده‌روها نباید سیم‌های مهار مانع باشند.

- در زیر خط و حریم درجه یک اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راه‌سازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد مجاز است. البته برای حفر چاه و قنات و راه‌سازی اجازه وزارت نیرو لازم است.

- در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخزن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.

ماده 3- در صورتیکه عبور خطوط هوایی فشار قوی نیروی برق در داخل محدوده شهرها به

تشخیص وزارت آب و برق لازم باشد و احداث تمام یا قسمتی از آن از نظر رعایت فواصل لازم و سایر جهات فنی و ایمنی به شرح اندازه‌های حریم درجه یک مذکور در ماده 2 این تصویب‌نامه در معابر عمومی و حریم اماکن ممکن نباشد و ایجاد خط صرفاً موجب سلب استفاده متعارف از املاک اشخاص شود وزارت آب و برق و مؤسسات تابع طبق ماده 16 قانون برق ایران اقدام خواهند کرد.

تبصره 1- در داخل محدوده شهرها فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر جهات فنی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می‌شود می‌تواند متناسب با فواصل پایه‌ها تا سی درصد کمتر از مقدار مقرر برای حریم درجه یک مذکور در ماده 12 این تصویب‌نامه طبق نظر وزارت آب و برق باشد.

تبصره 2- در مورد توسعه محدوده شهر در اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده‌ای که پیشتر خطوط نیروی برق با استفاده از حق حریم در آن ایجاد شده وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت‌های تابعه کماکان از حق حریم درجه یک استفاده می‌نمایند لیکن اراضی مشمول حریم درجه دو با تقویت خط از حریم خارج می‌شود.

ماده 4- در مسیر و حریم درجه یک اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی، ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفرچاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با رعایت ماده 8 این تصویب‌نامه بلامانع خواهد بود.

تبصره- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط نباید در فاصله ای کمتر از سه متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.

ماده 5- در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد.

ماده 6- در صورتیکه در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط نیروی برق خسارتی به اعیان و مستحذات موجود در ملکی وارد آید، وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت‌های تابع خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

ماده 7- در صورتیکه اشخاصی بر خلاف مقررات این آیین‌نامه عملیات یا تصرفاتی در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنمایند مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت‌های تابع عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و

تصرفات اقدام نمایند.

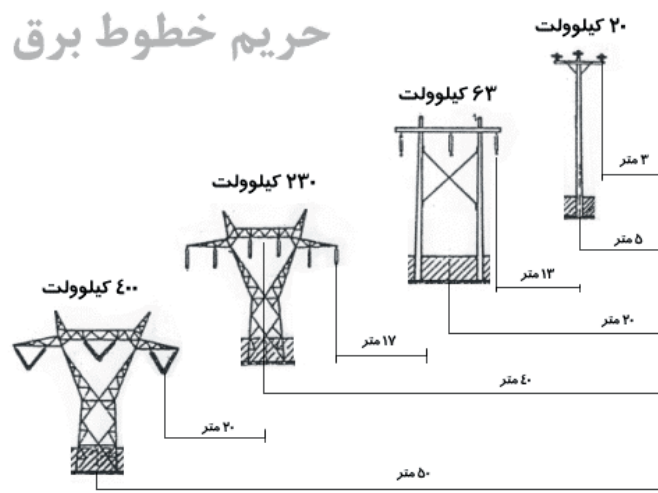
ماده 8- برای کلیه عملیاتی که بوسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی و کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین آلات و نظایر آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق انجام می‌گیرد باید اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارات مالی رعایت شده و در مورد حفر چاه و قنات و راهسازی قبلاً از مسئولین عملیاتی خطوط نیروی برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر وزارت آب و برق باید ظرف یکماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده 9- حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راه‌ها گذارده می‌شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله‌کشی آب و فاضلاب و کابل‌تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه‌های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

ماده 10- رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمان‌های دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمان‌های دولتی بخواهند اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی نمایند که با خطوط نیروی برق تقاطع نماید یا در حریم آن واقع شود این عمل با جلب موافقت وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکت‌های تابع آن انجام می‌گیرد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف و تلفن و راه و راه‌آهن عبور می‌نماید حریم و استانداردهای آن مؤسسات از طرف وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکت‌های تابع باید رعایت شود و انجام طرح‌های جدید با موافقت قبلی مؤسسات مربوط خواهد بود.

ماده 11- به منظور اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط نیروی برق و بلاخص جلب توجه آنان به اجرای مفاد مواد 16 و 18 و 19 قانون برق ایران وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکت‌های تابع از طریق نشر آگهی در جراید محل یا الصاق آگهی در تابلو شهرداری‌ها یا توزیع آن در مسیر خط به طریق ممکن یا پخش آگهی از رادیوهای محلی و یا سایر وسایل مقتضی آغاز اجرای عملیات طرح خط نیروی برق را اعلام خواهند داشت.

تصویر شماره 1-48: حریم خطوط برق



8-5- حریم خطوط انتقال گاز

- هدف از تنظیم و اجرای این مقررات تأمین حداقل ایمنی ساکنین طرفین خطوط لوله انتقال گاز و شبکه‌های توزیع گاز شهری در مقابل خطرات ناشی از انفجار، آتش‌سوزی، نشت گاز و همچنین به منظور پیشگیری از صدمات احتمالی از نقاط مجاز به خطوط لوله گاز می‌باشد.

- در شرایطی که بنا به تشخیص کارشناسان شرکت ملی گاز ایران موقعیت خاص محلی ایمنی بیشتر از آنچه در این مقررات پیش‌بینی شده است ایجاب می‌نماید بنا به صلاحدید شرکت ملی گاز ایران طرق دیگری به کار گرفته خواهد شد.

- هرگاه بین این مقررات و استانداردهای مهندسی مصوب شرکت ملی گاز ایران مغایرت وجود داشته باشد در قسمت‌های مغایر، این مقررات قابل اجرا خواهد بود.

- حریم‌های ایمنی مندرج در این مقررات از طریق نشر آگهی در مطبوعات و یا رادیو و تلویزیون و یا پاسگاه‌های ژاندارمری واقع در مسیر یا الصاق و یا توزیع آگهی در مسیر خطوط لوله انتقال گاز و یا به هر وسیله دیگری که مقتضی می‌باشد به اطلاع عموم خواهد رسید.

- تعاریف

- واحد ردیف تراکم: واحد ردیف تراکم از منطقه‌ای به عرض 500 متر که محور لوله در وسط آن قرار گرفته شد (یا 250 متر از طرفین لوله) و به طول یک کیلومتر در امتداد خط لوله تشکیل می‌شود.

- مناطق از نظر تراکم واحدهای مسکونی به شرح زیر به چهار ردیف تقسیم می‌شوند:

ردیف 1: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن 8 نفر و یا کمتر باشد ردیف 1 نامیده می‌شود.

ردیف 2: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن از 8 بیشتر یا از 36 نفر کمتر باشد ردیف 2 نامیده می‌شود.

ردیف 3: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن 36 نفر و یا بیشتر باشد ردیف 3 نامیده می‌شود.

ردیف 4: کلیه نقاط داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها ردیف 4 نامیده می‌شود.

- انواع ساختمان خطوط لوله و ضریب طراحی مربوط عبارتند از:

نوع ساختمانی الف یا A با ضریب طراحی 72%

نوع ساختمانی ب یا B با ضریب طراحی 60%

نوع ساختمانی ج یا G با ضریب طراحی 50%

نوع ساختمانی د یا D با ضریب طراحی 40%

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

- حریم خطوط لوله گاز: حریم اختصاصی (باند عملیاتی ساختمان): به منطقه‌ای از طرفین خط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندی‌های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط لوله انتقال گاز تحصیل و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه، تأسیسات راهسازی و عملیات کشاورزی در آنها ممنوع است.

حریم منع احداث بنا: به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله گاز اطلاق می‌شود که به موجب ماده واحد ه قانون منع احداث بنا و ساختمان و مقررات این آیین‌نامه احداث هرگونه بنا و تأسیسات در آن ممنوع است.

- حریم خطوط لوله در داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها:

- این قسمت شامل مقرراتی است که در نقاط ذیل اعمال می‌گردد:

- در داخل محدوده تعیین شده بیست و پنج ساله شهرداری شهرها و محدوده شهرک‌ها

- در نقاطی که طبق پیش‌بینی شهرداری‌ها در آینده به صورت نواحی مسکونی توسعه خواهند یافت.

- طبقه‌بندی مناطق شهری: مناطق فوق در ردیف 4 منطقه‌بندی تراکمی واحدهای مسکونی قرار

می گیرند.

- استانداردها: کلیه عملیات لوله کشی شبکه های توزیع گاز باید بر مبنای استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز ایران و با توجه به تعریف مربوط به مناطق مشمول ردیف 4 انجام گیرد. در مناطق مشمول مقررات این قسمت به شرط رعایت کلیه ضوابط مربوطه، انتخاب حریمی بیش از آنچه در استانداردهای مهندسی مصوب شرکت تعیین گردیده ضروری نمی باشد.

- فواصل خطوط لوله گاز در داخل محدوده شهرها از خطوط هوایی برق و همچنین فواصل خطوط لوله از سایر شبکه های زیر زمینی شهری نظیر آب، برق، مخابرات بر مبنای مقررات ایمنی و حریم مربوطه تعیین می گردد.

- در داخل محدوده شهرها حداکثر فشار مجاز خطوط گاز برابر 300 پوند بر اینچ مربع می باشد.

- حریم خطوط لوله در خارج از محدوده شهرها

- این قسمت مشتمل بر مقرراتی است که در خارج از محدوده بیست و پنج ساله شهرها اعمال می گردد.

- در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیف های تراکم، حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی از جدول تعیین می شود.

- در تعیین حریم حداکثر فشار بهره برداری پیش بینی شده در نظر گرفته خواهد شد.

- بازدید مرتب از مسیر خطوط انتقال گاز (حداقل ماهی یکبار) الزامی می باشد.

- آزمایش ادواری شیرهای خودکار قطع جریان خطوط انتقال و بازدید و سرویس آنها باید به طور مرتب و بر اساس برنامه ریزی های مناطق انجام پذیرد.

- در اطراف شهرها و تا شعاعی که تراکم جمعیت در اطراف خطوط لوله وجود دارد و همچنین در سایر نقاط پر تراکم در مسیر خطوط لوله حداقل هر سه ماه یکبار باید نشتیابی در طول مسیر صورت پذیرد.

- کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعتی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط لوله گاز ممنوع است. حفر چاه های کشاورزی و احداث اتاکنک پمپ آب نیز مشمول همین بند می باشد.

عرض حریم اختصاصی به شرح زیر تعیین می گردد:

برای خطوط با قطر 12 اینچ 14 متر (4 متر از یک طرف و 10 متر از یک طرف)

برای خطوط با قطر 12 اینچ الی 24 اینچ 20 متر (5 متر از یک طرف و 15 متر از یک طرف)
 برای خطوط با قطر 24 اینچ الی 42 اینچ 25 متر (7 متر از یک طرف و 18 متر از یک طرف)
 برای خطوط با قطر 42 اینچ الی 56 اینچ 28 متر (8 متر از یک طرف و 20 متر از یک طرف)
 تبصره 1: عرض حریم اختصاصی خطوط لوله بیش از 12 اینچ الی 30 اینچ فقط در هنگام عبور از باغها 15 متر می باشد. این عرض به 5 متر از یک طرف و 10 متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.

تبصره 2: عرض حریم اختصاصی خطوط بالاتر از 30 ال 56 اینچ فقط در عبور از باغها 21 متر می باشد. عرض مذکور به 15 متر از یک طرف و 6 متر از طرف دیگر محور کانال لوله تقسیم خواهد شد.

- در صورتیکه رعایت فواصل مندرج در این مقررات به هر دلیل امکان پذیر نباشد، تقلیل حریم های اعلام شده پس از تصویب شرکت ملی گاز ایران انجام خواهد گردید.

- احداث هرگونه بنا در تأسیساتی نظیر مدارس، مساجد و میدان های ورزشی، سینماها، سالن های سخنرانی، مجتمع های مسکونی، بیمارستان ها، ایستگاه های راه آهن، فرودگاه ها، گاراژهای حمل و نقل، ساختمان سدها، اردوگاه نظامی و پیش آهننگی، تأسیسات شیلات، کارخانجات و تأسیسات صنعتی و معدنی و مشابه آنها.

- ساختمان ها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود، نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع الاشتعال، کوره های تهیه ذغال، تونل های معادن ذغال سنگ و سایر معادن.

جدول شماره 1-58: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از 900	بالاتر از 600 و کمتر از 900	بالاتر از 300 و کمتر از 600	
120	90	60	48 الی 56
90	70	50	40 الی 46
70	55	40	32 الی 38
50	40	30	24 الی 30
40	30	20	18 الی 22
30	25	15	12 الی 16
25	15	10	6 الی 10

جدول شماره 2-58: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)

فشار بهره‌برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از 900	بالاتر از 600 و کمتر از 900	بالاتر از 300 و کمتر از 600	
95	70	50	48 الی 56
70	55	40	40 الی 46
55	45	30	32 الی 38
40	30	25	24 الی 30
30	25	15	18 الی 22
25	20	15	12 الی 16
20	10	10	6 الی 10

جدول شماره 3-58: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)

فشار بهره‌برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از 900	بالاتر از 600 و کمتر از 900	بالاتر از 300 و کمتر از 600	
55	40	30	48 الی 56
50	35	25	40 الی 46
40	35	25	32 الی 38
30	25	20	24 الی 30
25	20	15	18 الی 22
20	15	15	12 الی 16
15	10	10	6 الی 10

جدول شماره 4-58: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

فشار بهره‌برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از 900	بالاتر از 600 و کمتر از 900	بالاتر از 300 و کمتر از 600	
120	90	60	48 الی 56
90	70	50	40 الی 46
20	20	20	32 الی 38
20	20	20	24 الی 30
15	15	15	18 الی 22
15	15	15	12 الی 16
10	10	10	6 الی 10

جدول شماره 5-58: حریم منع احداث ابنیه محل تجمع و یا خطرناک در مجاورت خطوط انتقال گاز

حریم خط لوله (متر)			نوع ساختمان الف و ب
نوع ساختمان د	نوع ساختمان ج	نوع ساختمان الف و ب	
25	125	250	48 الی 56
20	125	250	40 الی 46
20	100	200	32 الی 38
15	75	150	18 الی 22
15	50	100	12 الی 16
10	25	50	6 الی 10

تبصره 1: مرغداری‌ها و دامداری‌هایی که حداکثر 20 نفر پرسنل دارند در ردیف محل‌های تجمع محسوب نشده و مشمول مقررات حریم مربوط به ابنیه عادی می‌شوند.

تبصره 2: لازم است مسئولین ذی‌ربط در هر یک از مناطق شرکت ملی گاز تعهد کتبی از صاحبان اماکن مذکور مبنی بر عدم افزایش آتی نفرات به بیش از 20 نفر اخذ و تعداد نفرات شاغل در اماکن فوق را به صورت متناوب کنترل نمایند.

- حریم ساختمانی، تعمیراتی و جاده سرویس جهت لوله گاز و خطوط لوله موازی

- حریم اختصاصی با حریم ساختمانی، تعمیراتی و سرویس خطوط لوله گاز از کروکی صفحه بعد تعیین می‌گردد.

- در صورتی که دو خط لوله گاز موازی یکدیگر قرار گیرند فاصله بین آنها و حدود اراضی تحصیل شده مطابق با فواصل نشان داده شده در کروکی صفحه بعد خواهد بود. پ- در تعیین فاصله بین دو لوله موازی قطر لوله بزرگتر، ملاک خواهد بود.

- حریم خطوط لوله گاز در مجاورت خطوط توزیع و انتقال نیرو

- داخل شهرها

- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به شرح زیر می‌باشد:

حداقل فاصله

ولتاژ

50 سانتی متر از دیواره بیرونی فونداسیون پایه تا جداره لوله

380/220 ولت

2 متر

20 کیلو ولت

7 متر

63 کیلو ولت

132 کیلو ولت 10 متر

230 کیلو ولت و بالاتر 20 متر

- حداقل فاصله مجاز کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

ولتاژ	حداقل فاصله
380/220 ولت	1 متر
20 کیلو ولت	1 متر
63 کیلو ولت	1 متر

تبصره: در موقع تقاطع با کابل‌های 20 کیلو ولت فقط در پیاده‌روها با استفاده از پوشش بتونی برای کابل در محل تقاطع به طول یک متر، 50 سانتی متر بین جداره لوله باید حفظ گردد.

- در تقاطع‌ها حداقل فاصله عمودی بین کابل‌ها و لوله‌های گاز به شرح زیر می‌باشد:

ولتاژ	حداقل فاصله
380/220 ولت	50 سانتی متر
20 کیلو ولت	1 متر
63 کیلو ولت	1/5 متر

- مقررات حریم خطوط گاز در مجاورت جاده‌ها

- این مقررات به منظور تأمین حداقل ایمنی جاده‌ها و خطوط لوله انتقال گاز مجاور یکدیگر و پیشگیری از صدمات احتمالی متقابل به هر یک تدوین گردیده است.

- این مقررات در مورد انواع الف (A) و ب (B) ساختمان خطوط لوله ملاک عمل خواهد بود.

- منظور از فاصله بین لوله و جاده در این مقررات فاصله بین محور لوله تا محور جاده می‌باشد.

- تقسیمات وزارت راه و ترابری برای طبقه‌بندی جاده‌های کشور (آزاد راه‌ها و جاده‌های درجه 1 تا 4) عیناً در این مقررات بکار گرفته شده است.

- تعیین فواصل بر مبنای قطر لوله، حداکثر فشار طراحی، نوع ساختمان خطوط لوله و نوع جاده

انجام و درجه اول جداگانه برای هر یک از نوع جاده‌ها درج گردیده است.

- چنانچه شرایط فنی و محلی ایجاب نماید که خطوط لوله در حریم راه موجود نصب گردد اجرای

طرح منوط به موافقت وزارت راه و ترابری خواهد بود

- مشخصات ساختمانی خطوط لوله انتقال گاز در محل تقاطع با جاده‌ها بر مبنای استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز تعیین خواهد گردید.

- حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جاده‌ها برای انواع الف و ب ساختمانی خطوط لوله به شرح جداول زیر تعیین می‌شوند.

- در صورتی که رعایت فواصل مندرج در جداول استاندارد مذکور به هر دلیل امکان‌پذیر نباشد تقلیل آنها با موافقت شرکت ملی گاز ایران و پس از تغییر ضوابط ساختمانی خطوط لوله امکان‌پذیر خواهد بود.

- جداول ضمیمه این مقررات برای فشارهای تا 1200 پوند بر اینچ مربع و قطر لوله تا 56 اینچ تنظیم گردیده‌اند. به منظور اطلاع از حریم خطوط لوله ای که فشار بالاتر از 1200 پوند بر اینچ مربع کار می‌کنند و یا سایر مواردی که در این مقررات به آنها اشاره شده باید از شرکت ملی گاز کسب نظر گردد.

جدول شماره 6-58: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده)

نوع جاده: آزادراه، نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله	
1200	1100	1000	900	800	700	600	500	400	تا	از
35	35	35	35	35	35	35	35	35	18	-
35	35	35	35	35	35	35	35	35	24	20
35	35	35	35	35	35	35	35	35	30	26
40	40	35	35	35	35	35	35	35	36	32
50	45	40	40	35	35	35	35	35	42	38
60	55	55	50	45	40	35	35	35	50	42
70	65	60	55	50	45	40	35	35	56	52

توضیحات:

- در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می‌گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

- برای فشارهای پایین‌تر از 400 پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون 400 در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره 7-58: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاداده درجه 1 (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده)
 نوع جاده: درجه 1 ، نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله	
1200	1100	1000	900	800	700	600	500	400	تا	از
25	25	25	25	25	35	25	25	25	18	-
25	25	25	25	25	35	25	25	25	24	20
30	30	30	25	25	35	25	25	25	30	26
40	40	35	30	30	35	25	25	25	36	32
50	45	40	40	35	35	30	25	25	42	38
60	55	55	50	45	40	35	30	30	50	42
70	65	60	55	50	45	40	35	35	56	52

توضیحات:

- در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جداول قرار می گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.
- برای فشارهای پایین تر از 400 پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون 400 در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره 8-58: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاداده درجه 2 (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده)
 نوع جاده: درجه 2، نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله	
1200	1100	1000	900	800	700	600	500	400	تا	از
20	20	20	20	20	20	20	20	20	18	-
20	20	20	20	20	20	20	20	20	24	20
25	25	20	20	20	20	20	20	20	30	26
35	30	30	30	25	20	20	20	20	36	32
40	35	35	35	30	25	20	20	20	42	38
50	45	40	40	35	30	30	25	20	50	42
60	55	50	45	40	35	35	30	25	56	52

توضیحات:

- در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.
- برای فشارهای پایین تر از 400 پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون 400 در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره 9-58: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاداده درجه 3 و 4 (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده)
 نوع جاده: درجه 3، نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)						قطر لوله				
1200	1100	1000	900	800	700	600	500	400	تا	از
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	-
18	18	18	18	18	18	18	18	18	24	20
18	18	18	18	18	18	18	18	18	30	26
20	20	18	18	18	18	18	18	18	36	32
25	25	20	20	18	18	18	18	18	42	38
30	30	25	25	20	20	18	18	18	50	42
35	35	30	30	25	25	20	20	18	56	52

توضیحات:

- در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جداول قرار می‌گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.
- برای فشارهای پایین تر از 400 پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون 400 در نظر گرفته خواهد شد.
- مقررات ایمنی و حریم خطوط لوله نفت و گاز در مجاورت یکدیگر
- در صورتی که خطوط لوله (متعلق به شرکت ملی گاز) و خطوط لوله نفت (متعلق به شرکت ملی نفت) در مجاورت و موازی یکدیگر قرار گیرند رعایت فاصله بین دو لوله به شرح مندرج در زیر ضروری است:

قطر بزرگتر	حداقل فاصله بین محورهای دو لوله
تا 22 اینچ	9 متر
از 24 تا 40 اینچ	12/5 متر
42 اینچ و بالاتر	16 متر

- در صورتی که رعایت فواصل مذکور به هر دلیل امکان پذیر نباشد نصب لوله جدید به وسیله هر یک از طرفین منوط به موافقت کتبی طرف دیگر بوده و شرایط در موافقت‌نامه تعیین خواهد گردید.
- مشخصات ساختمانی خطوط لوله نفت و گاز در محل‌های تقاطع با یکدیگر بر مبنای استانداردهای مهندسی موجود تعیین می‌گردد.
- در صورت مجاورت و یا تقاطع لوله‌های نفت و گاز لازم است با همکاری مسئولین دو شرکت آزمایش‌های تداخل کاتدی انجام شود.

چنانچه آثار تداخل کاتدی به اثبات برسد بایدی از طریق اتصال در لوله به وسیله مقاومت الکتریکی و یا از طریق دیگر تداخل مذکور جلوگیری به عمل آید. مشروح روش کار با توافق طرفین تعیین خواهد گردید.

- چنانچه روی هر یک از خطوط لوله نفت و گاز که به طریق فوق به یکدیگر متصل شده‌اند عملیات جوشکاری انجام شده لازم است قبلاً به طور موقت اتصال الکتریکی بین دو خط به وسیله مسئولین خطی که تحت تعمیر قرار می‌گیرد، قطع گردد.

- انجام هرگونه انفجاری در فاصله کمتر از 250 متری خطوط لوله گاز و خطوط لوله نفت بدون اجازه کتبی شرکت مربوطه ممنوع است و برای بیش از 250 متر نیز اخذ مجوز توصیه می‌گردد.

- مقررات حریم خطوط لوله گاز در مجاورت خطوط راه‌آهن

- فاصله بین محور خطوط آهن و محور خطوط لوله گاز از 50 متر کمتر نخواهد بود.

- در تقاطع‌های بین خطوط آهن و خطوط لوله گاز استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز و مقررات سازمان راه‌آهن معتبر خواهد بود

- فاصله بین خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها و از ایستگاه‌های راه‌آهن حداقل 250 متر خواهد بود.

- در صورتی که حفظ فواصل فوق‌الذکر به هر دلیل امکان‌پذیر نباشد اجرای طرح موکول به موافقت شرکت ملی گاز و سازمان راه‌آهن می‌باشد. شرایط مربوط به توافق در موافقت‌نامه‌ها تعیین خواهد گردید.

- حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها³

از تاریخ مصوب این قانون احداث هرگونه بنا و ساختمان در فاصله 250 متر از هر طرف محور خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است و در صورت احداث بنا و ساختمان، شرکت ملی گاز ایران مجاز است با حضور نماینده ژاندارمری و یا شهربانی و یا بخشدار اقدام به انهدام آن نماید و هیچ‌گونه خسارتی از این بابت به اشخاص پرداخت نخواهد شد.

تبصره 1: شرکت ملی گاز ایران مجاز است در مواردی که انتخاب فاصله 250 متر مذکور در این قانون را با توجه به مقتضیات فنی و محلی ضروری نداند فاصله کمتری را تعیین نماید.

تبصره 2: احداث بنا و ساختمانی که فقط به منظور استفاده از دریا باشد در صورتی که طبق

1- مصوب 31 خرداد 1350 شمسی

تشخیص شرکت ملی گاز ایران موجب خرابی و خسارتی نگردد مجاز خواهد بود.
تبصره 3: چنانچه ابنیه و ساختمان‌هایی قبل از تصویب این قانون بین حریم مذکور در ماده 11 اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب اردیبهشت ماه 1374 و حریم‌های مذکور در این قانون ایجاد شده باشد و شرکت ملی گاز ایران انهدان آن را ضروری بداند بر اساس ماده 11 قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران اقدام و خسارت وارده به اشخاص پرداخت خواهد شد.

www.shahrsazionline.com

9- ضوابط مربوط به حریم شهر

9-1- کشتارگاه

- مکان یابی و احداث کشتارگاه در داخل محدوده قانونی شهرها، در محدوده پیرامونی روستاها و نقاط مسکونی واقع در سطح شهرستان و در حریم استحفاظی شهرها ممنوع است.
- مکان یابی و احداث کشتارگاه در اراضی کشاورزی و جنگلی و در مجاورت مراکز خدماتی و صنعتی که همجواری با آنها ایجاد اشکال می کند، در مجاورت راه های اصلی و مراکز تفریحی و گردشگری و سایر کاربری ها که وجود کشتارگاه در نزدیکی آنها مشکل زاست، ممنوع است.
- مکان یابی و احداث کشتارگاه نباید در مسیر وزش باد غالب به سمت نقاط سکونت و فعالیت و تفریح در نزدیکی آنها باشد.
- فاضلاب کشتارگاه نباید به آب های سطحی و یا در نزدیک سفره های آب زیرزمینی تخلیه شود، به طوری که به آن نفوذ کرده و موجب آلودگی شود.
- در هنگام مکان یابی و احداث کشتارگاه رعایت کلیه موازین فنی و بهداشتی و اقتصادی و همچنین احداث سیستم تصفیه فاضلاب و با تأیید رساندن طرح مربوطه در سازمان حفاظت محیط زیست الزامی است.
- در مکان یابی و احداث کشتارگاه رعایت کلیه حریم های عوامل طبیعی و مصنوعی و ضوابط و مقررات سازمان های مربوطه در مورد ساخت و ساز الزامی است.

- حریم کشتارگاه دام و طیور

حریم کشتارگاه ها نسبت به عوامل طبیعی و مصنوعی به شرح زیر می باشد. به جز موارد مذکور رعایت حریم کلیه عوامل طبیعی و مصنوعی الزامی است.

فاصله از حریم زیست محیطی	3000 متر
فاصله از مراکز مسکونی	1000 متر
فاصله از مراکز درمانی	500 متر
فاصله از مراکز آموزشی	500 متر
حداقل فاصله از محور جاده اصلی	150 متر
فاصله از محور جاده روستایی	100 متر

فاصله از راه آهن	300 متر
فاصله از فرودگاه	1000 متر
فاصله از بوستان ملی، تالاب، دریاچه و دریا	1000 متر
فاصله از پناهگاه حیات وحش و اثر طبیعی ملی	200 متر
فاصله از رودخانه فصلی یا دائمی	800 متر
فاصله از قنات یا چاه مصرفی آب آشامیدنی	1000 متر
فاصله از قنات یا چاه ویژه سایر مصارف	1000 متر
فاصله از مراکز نظامی یا انتظامی	500 متر
حداقل فاصله از محور بزرگراه و جاده ترانزیت	200 متر
فاصله از حریم آزادراه و بزرگراه	200 متر

9-2- گورستان

- مکان یابی و احداث گورستان باید به همراه تجهیزات و تأسیسات وابسته به آن باشد.
- مکان یابی و احداث گورستان در داخل محدوده مصوب شهری و روستایی و محدوده پیرامونی (محدوده تأثیر گذار از نظر زیست محیطی) روستاهای فاقد طرح، ممنوع است.
- مکان یابی و احداث گورستان باید در خارج از زمین های واقع در معرض توسعه احتمالی آتی شهرها و روستاها باشد.
- مکان یابی و احداث گورستان در مجاورت راه های اصلی ممنوع است، اما داشتن دسترسی مناسب به راه های اصلی الزامی است.
- مکان یابی و احداث گورستان در سطوح شیبدار (15% به بالا) ممنوع است.
- مکان یابی و احداث گورستان در مسیر وزش بادهای غالب به سمت نقاط سکونت، فعالیت و تفریح ممنوع است.
- مکان یابی و احداث گورستان درختکاری محوطه آن، ایجاد کمربند سبز در اطراف آن و محصور نمودن محوطه گورستان با ساختمان ها و تأسیسات وابسته الزامی است.
- ظرفیت و وضعیت گورستان پیشنهادی باید حداقل برای 25 سال آینده و بر اساس فرمول زیر در نظر گرفته شود:

$$S = \frac{0/2Pt \times T \times K}{m}$$

S = سطح گورستان برای جمعیت آتی

Pt = اضافه جمعیت در آینده

K = مساحت هر قبر (ناخالص)

T = زمان استفاده از قبر

m = حد متوسط عمر در شهر

- گورستان شهر باید مجهز به دستگاه تصفیه فاضلاب باشد.

- رعایت کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوع در مکان‌یابی و احداث گورستان الزامی است.

- توجه به اصول و معیارهای فنی مربوط به سازمان‌های ذیربط در این زمینه ضرورت دارد.

3-9- محل دفع زباله

- مکان‌یابی محل دفع زباله در داخل محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها، تا یک کیلومتری

محدوده مصوب روستاها با حدود تقریبی روستاها و مراکز سکونت و در مسیر آنها ممنوع است.

- مکان‌یابی محل دفع زباله در مجاورت مراکز سکونت، فعالیت و تفریح ممنوع است.

- مکان‌یابی محل دفع زباله در نقاطی که ایجاد منظر زشت کند، ممنوع است.

- مکان‌یابی محل دفع زباله در اراضی کشاورزی و جنگلی و اراضی مرتعی بسیار مناسب ممنوع

است.

- مکان‌یابی محل دفع زباله در اراضی با شیب بالای 15% ممنوع است.

- توجه به وجود خاک مناسب و کافی جهت پوشش زباله‌های مدفون شده، وجود خاک قابل

استفاده به کود و یا قابلیت تبدیل به فضای سبز و جنگل کاری و بوته کاری با توجه به نوع زباله و

چگونگی دفن زباله الزامی است.

- مکان‌یابی محل دفن زباله باید با توجه به سطح آب‌های زیرزمینی و سطحی و عدم آلوده شدن

آنها باشد.

- مکان‌یابی محل دفن زباله نباید در مسیر وزش بادهای غالب یا حرکت آب‌های سطحی و

زیرزمینی به سمت نقاط فعالیت، سکونت و تفریح باشد.

- مکان‌یابی محل دفن زباله باید امکان دستیابی و تهیه آب مورد نیاز جهت مصارفی چون

- شستشوی ماشین‌های حمل زباله و یا جلوگیری از حریق احتمالی را در نظر گرفت.
- در مکان‌یابی محل دفن زباله باید به کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوعی و قوانین و معیارهای سازمان‌های مربوطه توجه کرد.
- مکان دفن دارای عمری معادل حداقل 20 - 15 سال داشته باشد.
- امکان تملک زمین برای مدیریت مواد زاید میسر باشد.
- مکان دفن به دور از محل‌های مسکونی، آثار باستانی و تاریخی باشد.
- مقبولیت عامه داشته باشد.
- قابل توسعه جهت مصارف بازیافتی از جمله استقرار واحد تولید و زباله‌سوز بیمارستانی در صورت امکان میسر باشد.

9-4- محل انباشت نخاله‌های ساختمانی

- مکان‌یابی محل انباشت نخاله‌های ساختمانی در نزدیکی محل دفن زباله توصیه می‌شود.
- مکان‌یابی محل انباشت نخاله‌های ساختمانی باید در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها، محدوده مصوب روستاها و محدوده پیرمونی روستاها باشد.
- مکان‌یابی محل انباشت نخاله‌های ساختمانی در مجاورت مراکز سکونت و فعالیت و تفریح ممنوع است.
- مکان‌یابی محل انباشت نخاله‌های ساختمانی در مجاورت راه اصلی ممنوع است اما دسترسی داشتن به راه اصلی الزامی است.
- مکان‌یابی محل انباشت نخاله‌های ساختمانی باید در فاصله مناسب از مراکز سکونت باشد.
- مکان‌یابی محل انباشت نخاله‌های ساختمانی در اراضی بایر غیر قابل استفاده و اراضی مرتعی با پوشش گیاهی پراکنده مجاز است.
- مکان‌یابی محل انباشت نخاله‌های ساختمانی در اراضی با شیب بالای 15% ممنوع است.
- مکان‌یابی محل انباشت نخاله‌های ساختمانی در نقاطی که ایجاد مناظر زشت‌کننده ممنوع است.
- تعیین محدوده انباشت نخاله‌های ساختمانی باید به صورتی باشد که از انباشت پراکنده نخاله‌های ساختمانی جلوگیری شود.
- مکان‌یابی محل انباشت نخاله‌های ساختمانی رعایت کلیه حریم‌های عوامل طبیعی و مصنوعی و قوانین و معیارهای سازمان‌های مربوطه الزامی است.

9-5- تصفیه‌خانه فاضلاب

- مکان‌یابی و احداث تصفیه‌خانه در داخل محدوده قانونی مصوب شهرها و روستاها و محدوده پیرامونی روستاها (محدوده تأثیرگذار از نظر زیست محیطی) ممنوع است.
- مکان‌یابی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب در حریم استحفاظی شهرها با توجه به مسائل زیست محیطی بلامانع است.
- مکان‌یابی واحداث تصفیه‌خانه فاضلاب در مجاورت مراکز سکونت و فعالیت ممنوع است.
- مکان‌یابی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب در اراضی کشاورزی و اراضی مرتعی مناسب ممنوع است.
- مکان‌یابی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب در مسیر وزش بادهای غالب به سمت مراکز سکونت و فعالیت و در نزدیکی آنها نباشد.
- رعایت کلیه موازین فنی زیست محیطی در مکان‌یابی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب الزامی است.
- کلیه دستگاه‌های ذیربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم 6 کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند.
- ایجاد کمربند درخت‌کاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها الزامی است.
- مکان‌یابی و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب در اراضی با شیب بالای 15% ممنوع است.
- تصفیه‌خانه فاضلاب باید در اراضی پایین دست شهر مکان‌یابی و احداث شود.
- رعایت کلیه حریم‌های عوامل مصنوعی و طبیعی و اصول و معیارهای فنی سازمان‌های مربوطه در زمینه ساخت و ساز الزامی است.

9-6- مراکز تحقیقاتی و آموزشی

- مکان‌یابی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی در مناطق کشاورزی، جنگلی و مرتعی بسیار مناسب به جز در موارد وابسته بودن کارکرد آنها به مناطق مذکور و عدم امکان ایجاد آنها در سایر مناطق، ممنوع است. در مواردی استثنایی، مکان‌یابی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی باید زیر نظر سازمان‌های مربوطه و با رعایت حداقل سطح اشتغال صورت بگیرد.
- در مکان‌یابی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی رعایت ضوابط و مقررات مربوط به سازمان‌ها الزامی است.
- سطح زیربنای فضاهای تحقیقاتی و آموزشی حدود 40 درصد سطح کل زیربنا توصیه می‌شود.

60% بقیه نیز پیشنهاد می‌شود که جهت احداث فضای سبز باغچه و سایر فضاهای غیر سرپوشیده مورد نیاز مصرف گردد.

- رعایت حریم کلیه عوامل طبیعی و مصنوع در مکان‌یابی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی و همچنین توجه به اصول و معیارهای فنی، مهندسی مربوط به ساخت و سازها که توسط سازمان‌های مربوطه ارائه شده باشد، الزامی است.

9-7 - ضوابط استقرار مرغداری‌ها

طبق ضوابط به پیوست بخشنامه شماره 3-573 مورخ 1370/02/23 و دستور العمل شماره 2535-32 مورخ 1370/08/08 دفتر محیط زیست انسانی سازمان حفاظت محیط زیست، مرغداری‌ها باید خارج از محدوده زیست محیطی شهرها استقرار یابند. محدوده زیست محیطی شهری خطی است فرضی به شعاع دو کیلومتر از محدوده قانونی مصوب. در بیرون از محدوده زیست محیطی واحد مرغداری تا 30 هزار قطعه باید 50 متر از مراکز مسکونی فاصله داشته باشد. واحد مرغداری بیش از 30 هزار قطعه نیز ملزم به رعایت فاصله 700 متری از مراکز مسکونی است. علاوه بر این در استقرار واحدهای مرغداری باید به نکات زیر توجه کرد.

- جلوگیری از استقرار مرغداری در جهت شیب به سمت شهر و نقاط مسکونی
- جلوگیری از استقرار مرغداری در جهت وزش باد به سمت شهر و نقاط مسکونی
- جلوگیری از استقرار مرغداری در حریم چاه‌های آب و قنوات یا در پهنه‌ای مسلط به آن
- جلوگیری از استقرار مرغداری در حریم راه ورودیه مناظر طبیعی و محیطی و دامنه‌های ارتفاعات مشرف به شهر و محل‌های پر تردد گردشگران و مسافری
- جلوگیری از استقرار مرغداری در حریم اراضی کشاورزی درجه یک و باغ‌ها

9-8 - حریم تأسیسات و تجهیزات از عوامل و عوارض طبیعی و مصنوعی

میدان میوه و تره‌بار، گورستان، ترمینال‌های باربری و مسافربری، پارکینگ اتوبوس و کامیون، کارواش اتوبوس‌های بین شهری باید با رعایت فواصل ذیل از عوامل ذکر شده مستقر شوند. رعایت سایر موارد ذکر شده در مورد حریم سایر عوامل طبیعی و مصنوعی الزامی است.

فاصله از دریاچه، تالاب یا چشمه 1500 متر

فاصله از رودخانه فصلی یا دائمی 500 متر

فاصله از قنات یا چاه آب آشامیدنی	1000 متر
فاصله از قنات یا چاه ویژه سایر مصارف	200 متر
فاصله از حریم راه آهن	150 متر
فاصله از حریم آزاد راه و بزرگراه	200 متر
فاصله از حریم جاده بین شهری	150 متر
فاصله از حریم جاده روستای	100 متر
فاصله از مراکز درمانی	400 متر
فاصله از مرکز آموزشی	300 متر
فاصله از مراکز نظامی یا انتظامی	300 متر
فاصله از مراکز زیارتی یا تفریحی	300 متر
فاصله از مراکز مسکونی	400 متر
فاصله از فرودگاه	300 متر

10- اساس طرح جامع

دستورالعمل "تشخیص اساس طرح جامع شهر" که توسط شورای عالی معماری و شهرسازی در مورخ 63/12/23 به تصویب رسیده است، دارای دو بخش مجزا است. بخش اول تحت عنوان "کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین" اشاره به ضروریات، اولویتهای سیاستهای طرح دارد که از طرحها و برنامههای کلان کشوری در سطوح مختلف ملی و منطقه‌ای منتج می‌گردد و بخش دوم به محتوای اصلی یا موارد اساسی طرح جامع شهر در قالب مصادیق و عناوین مختلف می‌پردازد. بخش اول دستورالعمل مذکور، در واقع خواهان تشریح و توضیح ضروریات، راهبردها و سیاستهای گوناگونی است که در تدوین و تهیه اهداف و سیاستهای اصلی طرح جامع شهر، از آنها استفاده شده است و به لحاظ ساختاری از اهمیت بالایی برخوردار هستند. مجموعه ضروریات و راهبردهای مذکور، به طور مشخص محصول مجموعه پیشنهادات طرحها و سیاست گذاریهای کلان کشوری در سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و محلی است که مدنظر قرار دادن آنها توسط تهیه‌کنندگان طرح-های توسعه و عمران (جامع) شهرها ضروری و به نوعی اجباری است. هرچند که نمی‌توان انکار کرد

که ویژگی‌های خاص اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی هر شهری تأثیر زیاد و تعیین‌کننده‌ای در چگونگی انتخاب و تدوین نوع اهداف و سیاست‌های اصلی طرح جامع آن شهر دارد.

با این توصیف، در تدوین و تهیه طرح جامع، علاوه بر رعایت تمامی قوانین، مصوبات و آئین‌نامه‌های کشور در حوزه شهرسازی، راهبردها و پیشنهادات طرح‌های فرادست نیز در سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و محلی مدنظر بوده است و از تلفیق آنها با ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر حلب، طرح توسعه و عمران آن تدوین و ارائه شده است.

بخش دوم دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر صراحتاً موارد اساسی طرح‌های جامع شهری را برمی‌شمرد. استنباط کارشناسان امور شهری از این موارد متفاوت می‌باشد. بطوری که برخی معتقدند موارد اساسی چندین مورد خاص همچون جمعیت، محدوده شهر، ساختار اصلی معابر و نظایر اینها بوده و این موارد بدون استثناء در هر طرح جامع شهری، یکسان بوده و ایجاد تغییر در آنها مستلزم طرح موضوع در شورای عالی معماری و شهرسازی⁴ است. برخی نیز بر خلاف نظر مذکور اعتقاد دارند که موارد اساسی مذکور در واقع مصادیقی بیش نیستند که اساسی یا غیراساسی بودن آنها در هر طرح جامعی متفاوت می‌باشد. به عبارت دیگر، یک مورد همچون تراکم ساختمانی در طرح جامع یک شهر می‌تواند اساسی باشد ولی در طرح شهر دیگری، اساسی قلمداد نشود و در کمیسیون ماده پنج قابل طرح و تصویب باشد. هر واقع با این نگاه، اساسی بودن به عنوان صفت واژه تغییر و نه واژه مورد یا موارد تلقی می‌شود.

هدف از تدوین اساس طرح جامع شهر، مشخص کردن دقیق حوزه‌های مداخله مراجع قانونی ذی‌ربط در زمینه تصویب اینگونه طرح‌ها می‌باشد. به طوریکه کمیسیون ماده پنج فقط در چارچوب موارد غیراساسی بتواند به انجام تغییرات در طرح تفصیلی پردازد و تغییر موارد اساسی توسط شورای عالی معماری و شهرسازی صورت گیرد.

گزارش حاضر نیز با اعتقاد به اینکه موارد اساسی در تمامی طرح‌های جامع شهری یکسان و همسان نیست تدوین شده است. بر همین اساس، از این دیدگاه، علاوه بر موارد اساسی ذکرشده در دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی)، موارد اساسی دیگری نیز وجود دارند که تشخیص آنها مستلزم شناخت اهداف و سیاست‌های طرح جامع هر

⁴ با توجه به تفویض اختیار تصویب طرح شهرهای کوچک به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تغییر اساسی در طرح جامع می‌باید به تصویب شورای مذکور در استان برسد.

شهر می باشد.

با در نظر گرفتن تمامی موارد مذکور، از نظر این مشاور ایجاد تغییرات مشخص ذیل در طرح جامع شهر حلب، به عنوان موارد اساسی محسوب می گردد و انجام اینگونه تغییرات صرفاً از اختیارات شورای عالی معماری و شهرسازی به حساب می آید:

10-1- استخوانبندی شبکه معابر

تغییر در استخوانبندی شبکه معابر پیشنهادی این طرح از بعد عملکرد آنها مانند تغییر عملکرد کنارگذر، شریانی درجه دو فرعی (معابری که واحدهای خدماتی مقیاس شهری بر آنها استوار شده است) و نظایر آنها.

10-2- کاربری های عمده شهری

در طرح جامع شهر حلب، پهنه و محورهای عملکردی با مقیاس شهری با در نظر گرفتن سرانه و نقش توسعه ای آنها در قسمت های مشخص جانمایی شده اند. بطور کلی تغییر نوع عملکرد و موقعیت آنها جزء تغییرات اساسی محسوب می گردد.

10-3- محدوده و حریم شهر

محدوده شهر بر اساس عوامل مختلفی تعیین شده است و از عناصر اصلی طرح جامع شهری به حساب می آید. بدین ترتیب هرگونه تغییر در آن (در قالب کاهش یا افزایش) جزء تغییرات اساسی محسوب می گردد.

با توجه به تعیین و تصویب حریم شهر در شورای برنامه ریزی و توسعه استان هرگونه تغییر در محدوده حریم و ضوابط و مقررات اجرایی آن، جزو تغییرات اساسی محسوب می گردد.

10-4- محیط زیست

در تهیه و تدوین این طرح، غالباً تمامی ضوابط و مقررات زیست محیطی ایجاد و توسعه بستر مناسب فعالیت و سکونت، رعایت گردیده است. موقعیت شهر در منطقه و طبیعت پیرامون آن ایجاب می نماید که در تمامی امور عمرانی به مسائل زیست محیطی توجه اساسی گردد و عدول از آنها می تواند نتایج بی نهایت زیانباری به وجود آورد که امکان بر طرف کردن آنها در اغلب مواقع وجود ندارد. بدین ترتیب پیشنهاد می گردد که قبل از هرگونه عملیات عمرانی و شهری و یا ایجاد هر نوع فعالیتی در شهر و حریم آن، اصول مسلم حفاظت محیط زیست رعایت گردد. بر این اساس،

ایجاد هرگونه کاربری یا فعالیت که مغایر ضوابط و مقررات محیط زیست می باشد جزو تغییرات اساسی به حساب می آید. همچنین تغییر کاربری باغات و اراضی زراعی اطراف شهر، تغییرات اساسی محسوب می شود. با توجه به وجود حرایم راه و رودخانه در شهر حلب هرگونه دخل و تصرف در این حرایم جزء تغییر اساسی در طرح محسوب شده و موجبات بروز مشکلات عدیده در شهر گردد.

10-5- انواع کاربری و سرانه های پیشنهادی

در این طرح بر پایه جمعیت برآورد شده و امکانات توسعه کالبدی شهر، انواع کاربری ها و سرانه آنها تعیین شده است. تغییر در مجموعه نظام مند کاربری های شهری و ساختار مدون سرانه آنها جزو تغییرات اساسی می باشد. همچنین تغییر در میزان سرانه ها بویژه سرانه های مسکونی و خدماتی مقیاس محله ای نیز جزو تغییرات اساسی محسوب می گردد. در واقع، تغییرات اساسی در این حوزه عبارت است از به هم زدن ارتباط ساختاری بین تعداد جمعیت، نوع و ماهیت کاربری ها در قالب نظام تقسیمات کالبدی چراکه تغییرات بی حد و حصر در هر یک از آنها باعث خواهد شد که کل نظام توزیع جمعیت و کاربری ها در بستر محلات پیشنهادی و محدوده شهر متلاشی گردد. با توجه به موارد فوق، تغییر مکانی صرفاً عناصر خدماتی محله ای منوط به عدم تغییر در سرانه های مربوط به آنها جزو تغییرات اساسی محسوب نمی شود.

10-6- ضوابط و مقررات اجرایی

مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی طرح جامع - تفصیلی شهر حلب با توجه به اهداف و سیاست های طرح و بر اساس هرچه بهتر و بیشتر اجرایی کردن مجموع پیشنهادات تدوین شده است و تمامی اجزا آن از یک طرف و چارچوب کلی آن از طرف دیگر با ساختار اصلی این طرح از هماهنگی و انسجام بالایی برخوردار است. برخی از اجزا مجموعه ضوابط و مقررات از اهمیت و جایگاه اساسی تری برخوردارند که ایجاد هرگونه تغییر در آن مستلزم بازنگری اساسی و تغییرات زیاد در سایر بخش ها می باشد. این عناصر و اجزا عبارتند از: حد نصاب تفکیک ها، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، حداکثر تعداد طبقات مجاز و حداکثر ضریب سطح اشغال در هر یک از مناطق تراکمی مسکونی.