



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان کرمانشاه

طرح جامع - تفصیلی

شهر هلشی

سنند اصلی طرح

مهندسین مشاور اندیشه بنای شهران

۱۳۹۵

معرفی کلی شهر

شهر هلشی در استان کرمانشاه، شهرستان کرمانشاه و بخش فیروزآباد واقع است. این نقطه جمعیتی در سال ۱۳۷۹ براساس مصوبه هیات دولت، به شماره ۲۱۲۹۵/۳/۱۲ که مورخ ۷۹/۳/۱۲ بعنوان نقطه شهری شناخته شد. شهر هلشی در ۲۵ کیلومتری جنوب غربی شهر کرمانشاه قرار دارد.

موقعیت ریاضی- جغرافیایی، شهر هلشی بین مختصات ۴۷ درجه و ۵ دقیقه و ۵ ثانیه تا ۴۷ درجه و ۵ دقیقه و ۴۶ ثانیه طول شرقی و ۳۴ درجه ۶ دقیقه و ۲ ثانیه تا ۳۴ درجه ۶ دقیقه و ۱۵ ثانیه عرض شمالی قرار دارد. ارتفاع متوسط این شهر ۱۴۸۰ متر از سطح دریا می باشد. این شهر به لحاظ موقعیت نسبی جغرافیایی، در جنوب غرب شهر کرمانشاه قرار دارد. جاده های ارتباطی دهستانهای عثمانوند، جلالوند و سیفروز آباد به مرکز استان از این شهر عبور می کند، محور ماهیدشت- بوژان نیز از درون این شهر می گذرد.

شهر هلشی از ترکیب چند روستا تشکیل گردیده است که بزرگترین آنها هلشی است، کاروانه و گزاف از دیگر نقاط روستایی هستند که در مجموع بعنوان شهر هلشی سازمان یافته اند.

شهر هلشی بعنوان مرکز بخش فیروز آباد حوزه نفوذی معادل کل بخش را دارد که عمدۀ خدمات ارائه شده، خدمات اداری- کشاورزی است. نزدیکی آن به شهر کرمانشاه از میزان ارائه خدمات تجاری- بازارگانی آن کاسته است.

در سال ۱۳۸۴ طرح هادی شهری آن به تصویب رسید که مساحت آن برابر ۷۲ هکتار پیشنهاد گردیده بود. در سال ۹۴ تهیه طرح جامع- تفصیلی برای شهر هلشی در دستور کار قرار گرفت و متعاقب آن این طرح تهیه و در تاریخ ۹۴/۱۱/۲۷ تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان کرمانشاه قرار گرفت مساحت شهر در طرح مذکور معادل ۶۰ هکتار تعیین گردید. طرح جامع- تفصیلی شهر هلشی در تاریخ ۹۵/۷/۱۹ از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گذشت و در تاریخ ۹۵/۷/۲۸ ابلاغ گردید.

جدول سنند معرفی طرح جامع - تفصیلی شهر هلشی

نام مهندس مشاور: اندیشه بنای شهران		نام طرح: طرح جامع و تفصیلی هلشی
سال شروع: ۱۳۹۴	سال افق طرح: ۱۴۱۰	سال دوره تهیه طرح ۱۷ سال
تاریخ تصویب طرح قبلی: تابستان ۱۳۸۴	تاریخ تصویب طرح: ۱۴۱۰	تاریخ تصویب طرح: ۱۳۹۴
پیشنهادی	موجود	
۱۵۵۰	۷۶۹	جمعیت پایه ۱۳۹۰
۳/۵۶	۲/۴۶	نرخ رشد
۳۶۹	۲۲۵	تعداد خانوار
۴	۴/۶۵	بعد خانوار
۶۰/۸۶	۴۰.۹۸	مساحت شهر(هکتار)
۴۳۴/۸۸	۱۰۸۹	مساحت حريم (هکتار)
-	۷۲/۹۳	مساحت طرح قبلی (طرح هادی شهر روستا)
۱۴/۱	۷/۷۶	مساحت مسکونی شهر(هکتار)
-	۶/۶۶	مساحت مسکونی طرح قبلی(طرح هادی روستایی)/ هکتار
۳۴.۷۷	۲۸.۴	تراکم خالص شهر(نفر در هکتار)
۲۵.۴	۱۸.۷	تراکم ناخالص شهر(نفر در هکتار)
۴۴.۵۷	۲۷/۰۶	سطح خالص شهری (هکتار)
۶۰.۸۶	۴۰/۹۸	سطح ناخالص شهری(هکتار)
۱۰۹.۹	۹۹	تراکم خالص مسکونی(نفر در هکتار)
۴/۰۶		مساحت بافت فرسوده (هکتار)
۳۹۲/۷	۰.۵۳۳	سرانه شهری
۳۸۳	۲۳۹	تعداد کل قطعات مسکونی
۲	۱/۲	متوسط تعداد طبقات مسکونی
۱۲۰	۷۵	تراکم ساختمان مسکونی
۶۰	۳۸	متوسط سطح اشتغال ساختمان
۱	۰	تعداد نواحی
۳	۳	تعداد محلات
کشاورزی-حرکت به سمت چندنقشه	کشاورزی	نقش و عملکرد اقتصادی شهر
چندھسته ای با تقویت محورهای خدماتی	تک هسته ای	الگوی توسعه شهر

چکیده ضوابط و مقررات ساختمانی

۱- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین ، تفکیک ، تجمیع و احداث ساختمان در کاربری مسکونی

۱-۱. نحوه استفاده از زمین

الف) استفاده های مجاز

سکونتگاههای تک واحدی ، مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه از جمله موارد مجاز در این نوع کاربری هستند .

تبصره - کاربری مسکونی به دو پنهان تقسیم گردید . این پنهان ها به ترتیب عبارتند از :

- مسکونی با تراکم کم (شامل بافت های ساخته شده به استثناء جداره های شریانهای ۴۵ و ۳۰ متری به عمق یک پلاک ، مطابق نقشه پنهان بندی تراکمی) .

- مسکونی با تراکم ساختمانی متوسط (شامل تمامی توسعه های جدید و جداره های شریانی ۴۵ و ۳۰ متری ، مطابق نقشه پنهان بندی تراکمی) .

ب) استفاده های مشروط

- احداث واحدهای مسکونی یش از تراکم پایه بر اساس ساحت قطعه ، عرض معابر و سایر شاخص هاست که در بخش ضوابط مربوط به احداث ساختمان به تفصیل مورد توجه قرار نمای گیرد .

- احداث واحدهای تجاری در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر در کاربری مسکونی مستلزم طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج خواهد بود .

- چنانچه ملکی در کاربری مسکونی (صرفاً بر گذرهای ۱۲ متر و بیشتر) قرار گذاشته که بر اثر اصلاح مسیر عمق باقیمانده کمتر از ۶ متر و بیشتر از ۳ متر باشد برابر توافق با شهرداری و مشروط به دارا بودن سند ثبتی شش دانگ ، احداث واحدهای تجاری محله ای مثل خواربار فروشی ، سبزی فروشی ، نانوایی و ... در باقیمانده زمین با تصویب کمیسیون ماده ۵ بلامانع است .

- تقاضاهای استفاده غیر مسکونی از اراضی با کاربری مسکونی برای آن دسته از فعالیت هایی که از گذشته شروع شده اند نسبت به تقاضاهای جدید از اولویت بیشتری برخوردارند .

- کلیه مشاغلی که در اراضی مسکونی قرار می گیرند ، فعالیتشان صرفاً بایستی در طبقات و یا همکف بوده و دسترسی جداگانه داشته باشند .

ج) استفاده های ممنوع

- استقرار هر گونه کاربری در اراضی مسکونی بجز موارد قید شده در فوق ممنوع است .

- احداث واحدهای تعمیرات اتومبیل در منطقه مسکونی ممنوع است .

۲-۱. ضوابط مربوط به تفکیک و تجمیع

الف) ضوابط مربوط به تفکیک

- حد نصاب تفکیک در بافت های ساخته شده و بافت های جدید ۲۰۰ متر مربع می باشد .
 - هر یک از قطعات زمین تفکیک شده باشد حداقل به یک گذر با عرض ۶ متر یا بیشتر دسترسی داشته باشد .
 - **تبصره ۵.** در کلیه طرح های تفکیکی جدید هر یک از قطعات زمین تفکیک شده می باشد حداقل به یک گذر با عرض ۸ متر یا بیشتر دسترسی داشته باشد . این امر در خصوص کلیه معابر داخلی طرح تفکیکی الزامی بوده و معابر پیرامونی خارج از موضوع ضابطه است .
 - طول هر قطعه تفکیکی نباید از حداقل از $1/5$ برابر عرض قطعه کمتر و حداکثر از 3 برابر عرض آن بیشتر باشد . شایان ذکر است عرض متوسط به هر حال نبایستی کمتر از ۸ متر باشد .
 - ساختمان هایی که بیش از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند ، می باشد با هماهنگی اداره برق ، محل مناسبی برای پست برق در داخل یا خارج ساختمان تعییه نمایند .
 - صدور پروانه ساختمانی برای قطعات که به اعتبار طرح مصوب قبلی تفکیک شده و سند دریافت نموده اند و مساحت آن ها کمتر از حد نصاب می باشد ، طبق ضریعت طرح بلامانع است .
 - کلیه نقشه های تفکیکی به لحاظ رعایت اصول ، ضوابط و مقررات شهرسازی بایستی توسط مهندس واجد صلاحیت تهیه گردد .
 - نقشه برداری از اراضی بیش از ۲۰۰۰ متر مربع توسط مهندس نقشه بردار دارای پروانه اشتغال به کار الزامی است .
 - طرح تفکیکی اراضی با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع با همیتی جهت بررسی اصول ، ضوابط و مقررات شهرسازی به تأیید اداره کل راه و شهرسازی استان برسد .
 - طرح تفکیکی اراضی با مساحت بیش از ۲۰۰۰ متر مربع بایستی به تأیید کمیسیون ماده پنج استان برسد .
- (ب) ضوابط مربوط به تجمیع**
- به منظور کاهش ریزدانگی بافت مسکونی و تشویق شهروندان به تجمیع قطعات افزایش تراکم پایه قطعه حاصل از تجمیع به شرح زیر می باشد .
 - به ازای تجمیع ۲ قطعه زیر حد نصاب ، ۱۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه افزوده می گردد . به عبارت دیگر تراکم پایه به ۱۳۰ درصد افزایش می یابد .
 - به ازای تجمیع ۳ قطعه زیر حد نصاب ، ۲۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه افزوده می گردد . به عبارت دیگر تراکم پایه به ۱۴۰ درصد افزایش می یابد .
 - به ازای تجمیع ۴ قطعه زیر حد نصاب ، ۳۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه افزوده می گردد . به عبارت دیگر تراکم پایه به ۱۵۰ درصد افزایش می یابد .
- تبصره ۶:** تراکم تشویقی صرفاً مشمول قطعات زیر حد نصاب می گردد و تجمع قطعات بالای حد نصاب تفکیک را شامل نمی شود .

۳-۱. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی پایه در منطقه مسکونی ۱۲۰ درصد می باشد و احداث بنا بیش از تراکم پایه بر اساس مساحت قطعه و عرض گذر همچوار قطعه است.

- ضوابط احداث بنا در پهنه مسکونی با تراکم ساختمانی کم مطابق با جدول شماره ۱-۱ می باشد.

- ضوابط احداث بنا در پهنه مسکونی با تراکم ساختمانی متوسط مطابق با جدول شماره ۱-۲ می باشد.

- تعداد واحد مسکونی قابل احداث در هر پلاک تابع رعایت حد نصاب حداقل مساحت واحدهای مستقل ساختمانی مندرج در جداول فوق و تأمین پارکینگ مورد نیاز (به ازاء هر واحد ۲۵ متر مربع) و فضای باز (به ازاء هر واحد در پهنه تراکمی کم مطابق جدول ۱-۱ و در پهنه تراکمی متوسط مطابق جدول ۱-۲) می باشد.

- در صورت همچواری پلاک های مسکونی با چند معبر، معتبر دارای عرض بیشتر که کسب دسترسی سواره از آن امکان پذیر است ملاک تعیین تراکم می باشد، مسروط به اینکه پلاک های همچوار نیز از معبر با عرض بیشتر دسترسی سواره داشته باشند.

- در پلاک های دوکله بر که عرض معبر کوچکتر آن حداقل ۸ متر باشد، مسروط به اینکه قطعه بیش از ۲۰۰ متر مساحت داشته باشد، محاسبه تراکم به مأخذ یک رده بالاتر از عرض معبر کمتر و منوط به اینکه تراکم مذکور از حداکثر تراکم مجاز محدوده تجاوز نکند.

- در موارد ویژه و درخواست تراکم ساختمانی بیشتر، علاوه بر خال تراکم مجاز، اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۵ الزامی می باشد.

- سطح پیلوت و زیر زمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای ورودی، پارکینگ، تأسیسات و انباری از آن استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

- $\frac{1}{2}$ مساحت بالکن سه طرف باز، $\frac{2}{3}$ سطح بالکنی که طرفین آن بسته باشد کل سطح بالکنی که توسط شیشه محصور شده است. جزء سطح زیر بنای تراکمی محسوب می گردد.

- احداث هر گونه پیش آمدگی در کلیه تراکم های ساختمانی در معابر ممنوع می باشد.

- احداث بهار خواب در تراکم ساختمانی مجاز پلاک بلامانع است.

ب) سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال در تراکم های ساختمانی کم و متوسط معادل ۶۰ درصد سطح پلاک مسکونی است.

قطعات با مساحت ۱۰۰-۷۵ متر مربع با سطح اشغال ۸۰ درصد و تعداد طبقات مطابق ضوابط طرح.

پلاک های با مساحت کمتر از ۷۵ متر مربع (بعد از تعریض) که دارای سنند مالکیت شش دانگ قانونی باشند، با سطح اشغال

۱۰۰٪ در ۲ طبقه (تراکم ۲۰۰٪) و حداکثر ۲ واحد قابل احداث می باشند. در این گونه موارد ضرورت دارد شهرداری هلشی

با توجه به محل وقوع ملک از لحاظ سطح اشغال، تراکم و رعایت حقوق قانونی املاک مجاور بر حسب مورد تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید.

جدول شماره ۱-۱ ضوابط احداث بنا در پهنه تراکم ساختمانی کم شهر هلشی

ملاحظات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	عرض گذار	مساحت قطعه
۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین	.....	۲	۱۶۰	۸۰	.....	۷۵ تا < 100 متر مربع
۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین	۱۲	۲	۱۲۰	۶۰	.....	۱۵۰ < 100 متر مربع
۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین	۱۲	۲	۱۲۰	۶۰	.....	۱۵۰ < 200 متر مربع
۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین	۱۵	۲	۱۲۰	۶۰	کمتر از ۸ متر	۲۰۰ < 250 متر مربع
۳ طبقه با پیلوت یا زیرزمین	۱۵	۳	۱۸۰	۶۰	۸ متر ویژتر	۲۵۰ < 350 متر مربع
۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین	۱۵	۲	۱۲۰	۶۰	کمتر از ۸ متر	۳۵۰ < 500 متر مربع
۳ طبقه با پیلوت یا زیرزمین	۱۵	۳	۱۸۰	۶۰	۸ متر ویژتر	۵۰۰ < 1000 متر مربع
۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین	۱۵	۲	۱۲۰	۶۰	کمتر از ۸ متر	۱۰۰۰ متر و بالاتر
۳ طبقه با پیلوت یا زیرزمین	۱۵	۳	۱۸۰	۶۰	۸ متر ویژتر	
۳ طبقه با پیلوت یا زیرزمین	۱۵	۳	۱۵۰	۵۰	۱۲ متر ویژتر	

توضیح :

- تراکم پایه ۱۲۰ درصد می باشد
- تعداد واحد های مسکونی متناسب با تأمین پارکینگ بدون مزاحم در پیلوت و یا زیرزمین می باشد (تأمین یک واحد پارکینگ در فضای باز مشروط به وجود حداقل ۳۰ درصد فضای سبز در حیاط بلامانع است).
- می باید همه فاکتور ها از جمله فضای باز، تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات بایستی همزمان در ملک مورد نظر قابل تحقق باشد.
- در قطعات کمتر از ۷۵ متر مربع (بعد از تعریض) به قسمت "ب" بند ۱-۳ ضوابط مسکونی مراجعه شود.

جدول شماره ۲-۱ ضوابط احداث بنا در پهنه تراکم ساختمانی متوسط شهر هلشی

مساحت قطعه	عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر طبقات	حداکثر فضای باز به ازای هر واحد	ملاحظات
۷۵ متر مربع < ۱۰۰ تا	.....	۸۰	۱۸۰	۲	.....	۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین
۱۵۰ متر مربع < ۱۰۰	.....	۶۰	۱۲۰	۲	۱۲	۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین
۲۰۰ متر مربع < ۱۵۰	.....	۶۰	۱۲۰	۲	۱۲	۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین
۲۵۰ متر مربع < ۲۰۰	کمتر از ۸ متر مترو بیشتر ۸	۶۰	۱۲۰	۲	۱۲	۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین
۳۵۰ متر مربع < ۲۵۰	کمتر از ۸ متر مترو بیشتر ۸	۶۰	۲۴۰	۴	۱۲	۴ طبقه با پیلوت یا زیرزمین
۵۰۰ متر مربع < ۳۵۰	کمتر از ۸ متر مترو بیشتر ۸	۶۰	۱۲۰	۲	۱۲	۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین
۱۰۰۰ متر مربع < ۵۰۰	کمتر از ۸ متر مترو بیشتر ۸	۵۵	۱۱۰	۲	۱۲	۲ طبقه با پیلوت یا زیرزمین
۱۰۰۰ متر و بالاتر	۱۲ متر و بیشتر	۵۰	۲۲۰	۴	۱۲	۴ طبقه با پیلوت یا زیرزمین
۱۰۰۰ متر و بالاتر	۱۲ متر و بیشتر	۵۰	۲۰۰	۴	۱۲	۴ طبقه با پیلوت یا زیرزمین

توضیح :

- تراکم پایه ۱۲۰ درصد می باشد

- تعداد واحد های مسکونی متناسب با تأمین پارکینگ بدون منازم در پیلوت و یا زیرزمین می باشد (تأمین یک واحد پارکینگ در فضای باز مشروط به وجود حداقل ۳۰ درصد فضای بین در حیاط بلامانع است).

- می باید همه فاکتور ها از جمله فضای باز ، تراکم ، سطح اشغال ، تعداد طبقات بایستی همزمان در ملک مورد نظر قابل تحقق باشد .

- در قطعات کمتر از ۷۵ متر مربع (بعد از تعریض) به قسمت "ب" بند ۳-۱ ضوابط مسکونی مراجعه شود .

۲. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین ، تفکیک ، تجمیع و احداث ساختمان در بافت فرسوده شهر

- منظور از بافت فرسوده ، پهنه موجود در بافت شهر است که دارای شاخص های سه گانه شورای عالی شهرسازی است. حدود این بافت توسط مشاور تعیین و تایید محدوده آن به تصویب اداره کل راه و شهرسازی استان رسیده است . (نقشه پهنه بافت فرسوده).

۲-۱- ضوابط تفکیک ، تجمیع ، تراکم و سطح اشغال

- حد نصاب تفکیک در بافت های فرسوده ۲۰۰ متر مربع می باشد .

- ضوابط ملاک عمل در این پهنه مطابق پهنه با تراکم کم (جدول ۱-۱) می باشد .

- به منظور جلوگیری از ریز دانگی، اعطای یک طبقه تشویقی در خصوص قطعات تجمیعی، مشروط به اینکه تجمیع در قطعات زیر حد نصاب تفکیک (با هدف رسیدن به حد نصاب تفکیک) صورت گرفته باشد ، مجاز است .

- به منظور حفظ ساختار بافت و تشویق به افزایش فضای باز ، ما به ازای هر ۱۰ درصد افزودن به فضای باز به نسبت درصد فضای باز پایه ، ۱۵ درصد از عوارض و سایر هزینه های قانونی شهرداری(در صورت تصویب شورای شهر) کاسته می شود. این میزان اضافه بر تخفیفات قانونی مشمول بافت های فرسوده می باشد .

- در محدوده بافت های فرسوده، در صورت تخریب و نوسازی، ساخت و ساز در قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع بعد از تعریض، مشروط به داشتن سند ثبتی بر اساس سطح اشغال پنهان و مناسب با وسعت قطعه، به قرار زیر است:

الف) در قطعات کمتر از ۷۵ متر مربع، با سطح اشغال ۱۰۰٪ و تراکم ۲۰۰٪ احداث ، حداکثر در دو طبقه مجاز است.

ب) در قطعات با مساحت ۷۵ تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع، با سطح اشغال ۸۰٪ و تراکم ۱۶۰٪ احداث ، حداکثدر دو طبقه مجاز است .

ج) در قطعات با مساحت ۱۵۰ تا کمتر از ۲۰۰ متر مربع، با سطح اشغال ۷۰٪ و تراکم ۱۴۰٪ احداث، حداکثدر دو طبقه مجاز است .

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین ، تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان در کاربری تجاری - خدماتی (انتفاعی - غیر انتفاعی) در مقیاس ناحیه (شهر).

۱-۳-۳. نحوه استفاده از زمین

الف) استفاده های مجاز : مطابق تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و تعیین سرانه آنها مصوب مورخ ۸۹/۳/۱۰

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مقیاس ناحیه (شهر) شامل:
تجاری : عمدۀ فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بارگشتن کنتهای بازرگانی و تجاری ، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای ، مبل فروشی ها، پوشاک، شبکه های بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسائل نقلیه ، فروشگاه عرضه قطعات یدکی ، وسائل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیر کنشهای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی ، نمایندگی موسسات تجاری خارجی ، واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار ، قنادی ، آجیل فروشی و)شعب بانکها و صندوق های قرض الحسن و موسسات مالی و اعتباری ، بنگاههای معاملات املاک ، بازارچه ها ، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی ، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکتهای بیمه ، داروخانه و انواع مشابه دیگر.

خدمات انتفاعی : پلیس +۱۰، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری ، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و تخصصی ، مراکز رادیولوژی ، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی ، ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه ، آمبولانس خصوصی ،

درمان اعتیاد ، فیزیوتراپی ، مراکز کاریابی ، مرکز معاینه فنی خودرو ، رسانه های دیجیتال انتفاعی ، رادیولوژی ، مطب دامپزشکان .

خدمات غیر انتفاعی : دفاتر احزاب ، تشكل های مردم نهاد- موسسات خیریه- اتحادیه ها ، مجتمع ، انجمان ها و تعاونی ها ، رسانه های دیجیتال خبری ، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)

(ب) استفاده های ممنوع

هر گونه فعالیت غیر از فعالیت های مجاز فوق در این کاربری ممنوع است .

تبصره : استقرار کاربری های خدماتی -تجاری مقیاس محله ای (با توجه به موقعیت شهر هلشی) در کاربری مقیاس شهر (ناحیه) مجاز است .

۱-۳. ضوابط مربوط به تفکیک و تجمعی در کاربری تجاری -خدماتی (انتفاعی -غیر انتفاعی).

- حداقل تفکیک اراضی تجاری -خدماتی در توسعه های جدید در این کاربری ۱۵۰ متر مربع خواهد بود.

تبصره ۱ . - فعالیت کلیه واحدهای تجاری -خدماتی موجود با مساحت زیر ۱۵۰ متر مربع که دارای پروانه اشتغال ، کسب و انشعابات آب ، برق و گاز مجزا باشند در چارچوب مصوبات قبلی (مشروط به اینکه مغایر با ضوابط صنف مربوطه نباشد) بتأیید شهرداری بلامانع می باشد .

- **تبصره ۲ .** رعایت ضوابط صنوف مختلف (در صورتی محدود ضوابط) در هر دو نوع کاربری تجاری و خدماتی الزامی است

- **تبصره ۳ .** برای کلیه اراضی با این نوع کاربری احداث بارگاه اکثر تا سه طبقه مجاز می باشد .

- **تبصره ۴ .** تفکیک پلاک و مجموعه تجاری به دو یا چند مغازه کوچکتر ممنوع است اما تجمعی دو یا چند مغازه به واحد بزرگتر بلامانع است .

- **تبصره ۵ .** فعالیت کلیه واحدهای تجاری -خدماتی موجود که دارای پروانه اشتغال ، کسب و انشعابات آب ، برق و گاز مجزا باشند با حداقل مساحت ۱۲ متر مربع در چارچوب مصوبات قبلی بلامانع می باشد .

- **تبصره ۶ .** انبار کاربری تجاری -خدماتی ، در زیرزمین در صورتیکه درب مستقل نداشته باشد و دسترسی آن صرفاً از داخل خود کاربری باشد ، با موافقت شهرداری مجاز می باشد .

- **تبصره ۷ .** در هر صورت عرض مغازه ها نبایستی از ۳ متر کمتر باشد .

۱-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) سطح اشغال ، تراکم ساختمانی و طبقات

جدول ۱-۳ ضوابط کاربری تجاری -خدماتی مقیاس شهر (ناحیه).

حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	مساحت(مترمربع)
۲	%۲۰۰	%۱۰۰	$X \leq ۵۰$
۳	%۲۷۰	%۹۰	$۵۰ < X \leq ۱۵۰$
۴	%۲۱۰	%۷۰	$۱۵۰ < X \leq ۳۰۰$

*بیش از ۳۰۰ مترمربع طرح تقاضا در کمیسیون ماده ۵

- **تبصره ۱.** در صد سطح باقی مانده پلاک در این کاربری ها می بایست به فضای عمومی و پیاده رو با حفظ مالکیت اختصاص یابد.

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان در کاربری تجاری - خدماتی (اتفاقی - غیر اتفاقی) در مقیاس محله.

- کاربری های تجاری - خدماتی در مقیاس محله، عمدتاً در مرکز محلات و در نقشه پیشنهادی مشخص گردیده اند

۳-۲-۱. نحوه استفاده از زمین

الف) استفاده های مجاز

تجاری: واحدهای خرید روزانه (خوار و بار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و امثالهم)

خدماتی: دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان

ب) استفاده های ممنوع

استفاده غیر مجاز در کاربری شامل موردي غیر از موارد استفاده مجاز می باشد.

۳-۲-۲. ضوابط مربوط به تفکیک و تجمیع

- حداقل تفکیک در این کاربری معادل ۵۰ متر مربع است.

- محل احداث بنا در این محورها در مجاورت حیاتی می باشد.

- احداث پیلوت در این حوزه در طبقه همکف غیر مجاز است.

۳-۲-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات

جدول ۳-۲ ضوابط کاربری تجاری - خدماتی مقیاس محله.

حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	مساحت(مترمربع)
۲	%۱۰۰	%۱۰۰	$X \leq ۵۰$
۲	%۱۸۰	%۹۰	$۵۰ < X \leq ۱۵۰$

*برای مساحت های بیش از ۱۵۰ متر مربع طرح در کمیسیون ماده ۵ الزامی است

ضوابط مربوط به مساحت ، درصد اشغال و...

جدول ۳-۳ احداث کاربری تجاری - خدماتی (مقیاس محله ای) در کاربری مسکونی

محل استقرار تجاری	حداقل مساحت قطعه (مترمربع)	حداقل عرض معتبر
در سطح اشغال مجاز		
در قسمت حیاط		
در هر ملک صرفاً استفاده از یک ستون زیر امکان پذیر است		
%۱۰	%۱۵	۲۰۰ متر
%۱۰	%۲۰	۳۰۰ متر
%۱۰	%۲۵	۴۰۰ و بیشتر متر
		۱۶ تا ۳۰ متر

جدول ۳-۳-۳ احداث کاربری تجاری - خدماتی (مقیاس محله‌ای) در کاربری مسکونی

محل استقرار تجاری		حدائق مساحت قطعه (مترمربع)	محورها
در قسمت حیاط	در سطح اشغال مجاز		
در هر ملک صرفاً استفاده از یک ستون زیر امکان پذیر است		۲۰۰	بلوار شورا و بلوار امام
٪۱۵	٪۲۰		
٪۱۵	٪۲۵		
٪۱۵	٪۳۰	۴۰۰ و بیشتر	

تبصره ۱: معیار کسب تجاری مطابق جداول فوق در پلاک مسکونی، دارا بودن همزمان هر دو شرط عرض معبر و مساحت الزامی می باشد، چنانچه یکی از دو شرط وجود داشته باشد می بایست از ردیف های قبلی جدول به گونه‌ای که هر دو شرط محقق گردد، استفاده شود.

کاربری آموزشی

۱-۶. ضوابط مربوط به تفکیک

حدائق مساحت قطعه برای احداث مهد کودک ۱۰۰۰ متر مربع، دوره اول ۱۰۰۰ متر مربع و دوره دوم ۱۵۰۰ متر مربع می باشد ..

تبصره ۱. حدائق سطح مدارس تعیین گردیده است، مگر آنکه به دلیل تنگناهای طراحی و یا کمبود زمین سطحی کوچک ترا از حد نصاب تفکیک تأمین شده باشد.

۶-۱-۲. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) تراکم ساختمانی

در واحدهای آموزشی کودکستان و دوره اول تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد و در سایر مقاطع ۱۵۰ درصد است.

تبصره ۱. در کلیه ساختمان های آموزشی سطح کل طبقات مربوط به آموزش نمی بایست از ۱۰۰ درصد سطح کل زمین تجاوز نماید و باقیمانده زیر بنا می بایست به کاربری های کمک آموزشی، اداری، ورزشی اختصاص یابد.

تبصره ۲. دستشویی و آبخوری در صورتی که در فضای باز ساخته شوند جزء زیر بنا محسوب نمی گردد.

ب) سطح اشغال

در کلیه واحدهای آموزشی سطح اشغال معادل ۵۰ درصد می باشد.

کاربری آموزش تحقیقات و فناوری

۱-۲-۶. ضوابط مربوط به تفکیک

حدائق مساحت قطعه برای کاربری مذکور در طرح ۵۰۰۰ متر مربع نی باشد.

- **تبصره ۲.** ضوابط مربوط به مقدار زمین مورد نیاز و احداث مؤسسات آموزش عالی بر طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخه ۱۳۸۹/۳/۱۰ خواهد بود. در صورت تشخیص دستگاه متولی مساحت زمین مورد نیاز می تواند کاهش یا فزایش یابد.

٦-٢-٢. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- میزان سطح اشغال، تراکم، تعداد طبقات، شکل و مکان استقرار بنا و ...تابع طرح جامعی است که دانشگاه مربوطه ارائه می نماید و به تایید مراجع مربوطه میرسد.
- ضوابط وزارت علوم، تحقیقات و فناوری مکمل این ضوابط می باشد.

ج) ضوابط مربوط به پارکینگ

جهت هر ۱۰ دانشجو یک محل پارکینگ الزامی است.

کاربری درمانی

١-٣-٦. ضوابط مربوط به تفکیک

- حداقل مساحت مورد نیاز درمانگاه 2500 متر مربع، کیلینک تخصصی 2500 متر مربع و مراکز بهداشت می باشد.
- **تبصره .** حداقل سطح زمین برای احداث مراکز درمانی همان است که در نقشه های طرح جامع - تفصیلی، طراحی گردیده است. چنانچه به زمین بیشتری نیاز باشد. تهیه آن از طرف سازمان مجری از اراضی مجاور بلامانع است. ضمناً حداقل مساحت پایگاههای بهداشتی محله ای، 250 متر مربع می باشد.

١-٣-٢. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی مربوط به مراکز درمانی 80 درصد است.

ب) سطح اشغال

سطح اشغال برای بیمارستان 25 درصد و برای سایر مراکز درمانی 40 درصد می باشد.

ج) ضوابط مربوط به پارکینگ

به ازای هر تخت بیمارستانی، پرسنل و کادر هر یک از واحدهای درمانی تأمین نیم محل پارکینگ الزامی است.

کاربری ورزشی

١-٤-٦. ضوابط مربوط به تفکیک

حداقل تفکیک باشگاه های ورزشی و زمین های بازی 1000 متر مربع و استadioom های ورزشی 5000 متر مربع می باشد

١-٤-٢. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) تراکم ساختمانی

حداکثر تعداد طبقات یک طبقه روی زمین با تراکم ساختمانی حداکثر 25 درصد تعیین می گردد.

- **تبصره .** در صورت استفاده از زیر زمین در کاربری فوق ارتفاع مجاز آن به ارتفاع مجاز این واحدها افزوده خواهد شد.

(ب) سطح اشغال

سطح اشغال در قطعات با کاربری ورزشی اعم از فضای سرپوشیده فرعی و ساختمان های اصلی ورزشگاه ها و استخرهای رو باز ۲۵ درصد

کاربری پارک و فضای سبز

۱-۵-۶. ضوابط مربوط به تفکیک

- حداقل مساحت پارک های ناحیه ای - محله ای ۱۰۰۰ متر مربع و پارک های شهری ۳۰۰۰ متر مربع است.
- تفکیک اراضی با کاربری پارک و فضای سبز عمومی غیر مجاز می باشد.
- احداث هر گونه دیوار و حصار منوع است.
- احداث هر گونه ابینه بجز سرویس های بهداشتی در پارک های کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع مجاز نمی باشد.

۲-۵-۶. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) تراکم ساختمانی

حداکثر تعداد طبقات مستحبثات مجاز در این اراضی یک طبقه روی زمین با تراکم ساختمانی حداکثر ۱۰ درصد برای پارک های ناحیه ای - محله ای و حداکثر ۵ درصد برای پارک های شهری تعیین می گردد.

- تبصره . حداکثر ارتفاع بناهای احداثی در این کاربری $\frac{3}{5}$ متر می باشد.

(ب) سطح اشغال

سطح اشغال بنا در فضای سبز عمومی در پارک های شهری معادل ۵ درصد سطح کل زمین و در پارک های ناحیه ای - محله ای ۱۰ درصد از سطح کل زمین می باشد.

کاربری اداری - انتظامی

۱-۶-۶. ضوابط مربوط به تفکیک

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی اداری - انتظامی ۵۰۰ متر مربع می باشد.
- ##### ۲-۶-۶. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی اداری و انتظامی ۱۵۰ درصد می باشد.

(ب) سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال کاربری اداری - انتظامی ۵۰ درصد می باشد.

کاربری فرهنگی - هنری

۱-۷-۶. ضوابط مربوط به تفکیک

حداقل تفکیکی برای کاربری های فرهنگی - هنری محله ای ۵۰۰ متر مربع و شهری ۲۰۰۰ متر مربع است.

۲-۷-۶. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) تراکم ساختمانی

- حد اکثر تراکم ساختمانی برای کاربری فرهنگی -هنری ۱۲۰ درصد است .

ب) سطح اشغال

حد اکثر سطح اشغال کاربری فرهنگی -هنری ۴۰ درصد است .

کاربری مذهبی

۱-۸-۶. ضوابط مربوط به تفکیک

- حداقل تفکیک برای کاربری های مذهبی ۵۰۰ متر مربع می باشد .

۱-۸-۷. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) تراکم ساختمانی

- حد اکثر تراکم ساختمانی برای کاربری مذهبی ۱۰۰ درصد است .

- احداث سرویس های بهداشتی (توالت های عمومی) و وضو خانه زنانه و مردانه بطور جداگانه الزامی است و این

تأسیسات جزء زیر بنا محسوب نمی شود .

ب) سطح اشغال

حد اکثر سطح اشغال کاربری مذهبی ۵۰ درصد است .

کاربری تفریحی - توریستی

۱-۹-۶. ضوابط مربوط به تفکیک

حداقل تفکیک برای هتل ۱۰۰۰ متر مربع و برای مهمناندیزی و مسافرخانه ۵۰۰ متر مربع و تالارهای پذیرایی ۱۵۰۰ متر مربع

است .

۱-۹-۷. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف) تراکم ساختمانی

- حد اکثر تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد است .

- احداث زیر زمین برای استفاده های ابیار و رستوران و به منظور استفاده پارکینگ در حد سطح زیر بنای همکف مجاز بوده و با رعایت اصول فنی بلامانع است .

ب) سطح اشغال

حد اکثر سطح اشغال ۵۰ درصد می باشد .

حریم شهر

حریم شهر اراضی پیرامون و بلافضل محدوده شهر هلشی است که شامل توسعه بلند مدت کالبدی شهر می گردد ، لذا ساخت و ساز و انجام هر نوع فعالیت تحت ضوابط و مقررات ویژه و تحت ناظارت شهرداری صورت می پذیرد .

الف) استفاده های مجاز

- هر نوع استفاده کشاورزی ، باغداری و مرتع داری

- ایجاد فضاهای عمومی مانند جنگل کاری و پارک های منطقه ای

- احداث جاده های بین شهری و روستایی و کمربنده با رعایت ضوابط و مقررات آیین نامه ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه ها .

- احداث و ایجاد تأسیسات مرتبط با کشاورزی و آبیاری

- ایجاد تأسیسات و خدمات دولتی مانند پل ، ترانسفورماتور ، واحدهای راهداری و ... مشروط بر آنکه در تأسیسات مزبور واحدهای مسکونی احداث نگردد .

• تبصره . احداث محل سکونت نگهبان و سرایدار در تأسیسات مزبور بلامانع است .

- توسعه و تکمیل تأسیسات صنعتی موجود با رعایت ضوابط دستگاه های مربوطه .

- احداث انبار در قطعات زیر کشت برای نگهداری ماشین آلات و جمع آوری محصولات با رعایت ضوابط ادارات مربوطه مجاز است .

- احداث خطوط آب ، نیرو ، سوخت و انرژی

- احداث مناطق گردشگری و تفریحی در حریم با رعایت ضوابط سازمان های ذیربطر

- حفظ و نگهداری کلیه درختکاری های موجود و جلوگیری از قطع اشجار در حریم الزامی است .

(ب) استفاده های مشروط

- احداث میدین میوه و تره بار ، ترمیнал های باربری و مسافربری ، پارکینگ اتوبوس و کامیون و کارواش های بین شهری مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربطر

- استقرار صنایع و مراکز خدماتی مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربطر سازمان حفاظت محیط زیست

- احداث زمین های ورزشی مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربطر .

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

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

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

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

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

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

(ج) استفاده های غیر مجاز

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

د) ضوابط تفکیک و تجمیع در منطقه حریم شهر

تفکیک اراضی زراعی و باغ ها جهت سایر تأسیسات حوزه های عملکردی مجاز در حریم شهر مطابق ضوابط امکان پذیر خواهد بود .

ه) ضوابط مربوط به احداث ساختمان

ایجاد هر گونه تأسیسات مجاز در حریم شهرها موكول به رعایت نکات زیر است :

- رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان و تخصیص اراضی کشاورزی برای مصارف دیگر .
- رعایت ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه ها و آتش سوزی و استحکام بنایها
- تأمین آب و برق کافی و مداوم بنابر گواهی وزارت نیرو یا آب منطقه ای استان و سایر مراجع ذیصلاح .
- منظور داشتن گذرگاه مناسب با موقعیت محل برطبق ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی .
- رعایت حریم نسبت به جاده ها ، رودخانه ها ، جنگل ها ، تالاب ها ، نهرهای عمومی ، قنوات و چاه های عمیق و نیمه عمیق ، چشمه ها و مسیل ها ، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق ، خطوط و شبکه ها و تأسیسات مخابراتی ، لوله های انتقال گاز و نفت و پل ها و تونل های واقع در مسیر جاده های تأسیسات عمرانی لوله ها و کانال های مربوط به شبکه آبرسانی ، تأسیسات تصوفیه خانه آب و فاضلاب ، سیل بند ، سیل گیر ، تأسیسات نظامی و انتظامی ،ابنیه و آثار تاریخی و سایر تأسیسات عمومی و ... بر اساس ضوابط و مقررات مصوب مراجع ذیربیط .
- جهت ایجاد و احداث واحدهای صنعتی که مجوز لازم را از مراجع مربوطه گرفته اند اخذ پروانه ساخت و ساز از شهرداری هلشی نیز الزامی است .
- کلیه ساختمان های کارگاه ها و کارخانه هایی که مجوز لازم را از اداره های نهادهای مربوطه اخذ نموده اند می بایست حداقل ۵ متر از اطراف زمین (محدوده زمین) فاصله داشته باشند به نحوی که عبور و سایت نقلیه آتش نشانی در فاصله مذکور به سهولت امکان پذیر باشد .

ضوابط حریم شهر

حریم شهر اراضی پیرامون و بلافصل محدوده شهر هلشی است که شامل توسعه بلند مدت کالبدی شهر می گردد ، لذا ساخت و ساز و انجام هر نوع فعالیت تحت ضوابط و مقررات ویژه و تحت ناظارت شهرداری صورت می پذیرد .

الف) استفاده های مجاز

- هر نوع استفاده کشاورزی ، با غداری و مرتع داری
- ایجاد فضاهای عمومی مانند جنگل کاری و پارک های منطقه ای
- احداث جاده های بین شهری و روستایی و کمرنگی با رعایت ضوابط و مقررات آین نامه ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه ها .

- احداث و ایجاد تأسیسات مرتبط با کشاورزی و آبیاری
- ایجاد تأسیسات و خدمات دولتی مانند پل ، ترانسفورماتور ، واحدهای راهداری و ... مشروط بر آنکه در تأسیسات مزبور واحدهای مسکونی احداث نگردد .

• تبصره . احداث محل سکونت نگهبان و سرایدار در تأسیسات مزبور بلامانع است .

- توسعه و تکمیل تأسیسات صنعتی موجود با رعایت ضوابط دستگاه های مربوطه .
- احداث انبار در قطعات زیر کشت برای نگهداری ماشین آلات و جمع آوری محصولات با رعایت ضوابط ادارات مربوطه مجاز است .

- احداث خطوط آب ، نیرو ، سوخت و انرژی

- احداث مناطق گردشگری و تفریحی در حریم با رعایت ضوابط سازمان های ذیربطری
- حفظ و نگهداری کلیه درختکاری های موجود و جلوگیری از قطع اشجار در حریم الزامی است .

(ب) استفاده های مشروط

- استقرار تأسیسات ورزشی مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربطری
- احداث میدان میوه و تره بار ، ترمینال های باربری و مسافربری ، پارکینگ اتوبوس و کامیون و کارواش های بین شهری مشروط به رعایت ضوابط سازمان های ذیربطری
- استقرار صنایع و مراکز خدماتی مشروط به رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست

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

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

- استقرار گورستان ، کشتارگاه و محل دفن زباله مشروط به مطالعات مکانیابی دقیق و رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست

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

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

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

ج) استفاده های غیر مجاز

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

د) ضوابط تفکیک و تجمعیح در منطقه حریم شهر

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

ه) ضوابط مربوط به احداث ساختمان

ایجاد هر گونه تأسیسات مجاز در حریم شهرها موكول به رعایت نکات زیر است:

- رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان و تخصیص اراضی کشاورزی برای مصارف دیگر.
- رعایت ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه ها و آتش سوزی و استحکام بنها
- تأمین آب و برق کافی و مداوم بنابر گواهی وزارت نیرو یا آب منطقه ای استان و سایر مراجع ذیصلاح.
- منظور داشتن گذرگاه مناسب با موقعیت محل مطبق ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی.
- رعایت حریم نسبت به جاده ها، رودخانه ها، جنگل ها، تالاب ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه های عمیق و نیمه عمیق، چشمه ها و مسیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه ها و تأسیسات مخابراتی، لوله های انتقال گاز و نفت و پل ها و پونل های واقع در مسیر جاده ها یا تأسیسات عمرانی لوله ها و کانال های مربوط به شبکه آبرسانی، تأسیسات تصفیه خانه آب و فاضلاب، سیل بند، سیل گیر، تأسیسات نظامی و انتظامی، آبنیه و آثار تاریخی و سایر تأسیسات عمومی و ... بر اساس ضوابط و مقررات مصوب مراجع ذیربطری.
- جهت ایجاد و احداث واحدهای صنعتی که مجوز لازم را از مراجع مربوطه گرفته اند اخذ پروانه ساخت و ساز از شهرداری هلشی نیز الزامی است.
- کلیه ساختمان های کارگاه ها و کارخانه هایی که مجوز لازم را از ادارات و نهادهای مربوطه اخذ نموده اند می بایست حداقل ۵ متر از اطراف زمین (محدوده زمین) فاصله داشته باشند به نحوی که عبور و سایر نقلیه آتش نشانی در فاصله مذکور به سهولت امکان پذیر باشد.

آستانه مغایرت های اساسی طرح جامع - تفصیلی شهر هلشی

اساس طرح در برگیرنده ساخت اصلی شهر (و توسعه آتی آن) ، جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر و معیارها و ضوابط و مقررات ساختمنی و شهرسازی یک شهر می باشد . این اساس منبعث از اهداف کلان ، راهبردها و راهکارهای اجرایی طرح جامع بوده و در راستای تحقق چشم انداز توسعه آتی شهر است . اساس طرح شهر هلشی به استناد دستورالعمل نحوه تعیین آستانه های مغایرت اساسی طرح های توسعه و عمران شهری مصوب ۹۴/۶/۳۰ . شورایعالی شهرسازی و معماری موارد زیر تعیین گردید :

الف-سازمان فضائی شهر

- نقش شهر کشاورزی متمایل به چند نقشی ضعیف است . افزایش نسبت شاغلین بخش های صنعت و خدمات به کشاورزی (کشاورزی ۵۱.۸ درصد، صنعت ۱۳.۳ درصد ، خدمات ۳۴.۹ درصد) حداکثر تا ۳.۵ درصد کل (۴۵۳ نفر) مغایرت محسوب نمی گردد . بیش از این میزان مغایرت محسوب می گردد .
- ساخت چند هسته ای شامل جنوب هلشی ، کاروانه و گراف بعنوان هسته های اصلی (نقشه محله بندي و ساختار مراکز محلات) . تغییر و جابجایی مراکز محلات مغایرت اساسی محسوب می گردد .
- شبکه های شریانی شامل محور ۵۴ متری (بلوار امام) ، ۴۵ متری (بلوارشورا) و محور ۳۰ متری کاروانه و سایر شبکه های با عرض ۱۴ متر و بیشتر را شامل می گردد . تغییر عرض ، مسیر و نقش معابر و محورهای مذکور مغایرت اساسی محسوب می گردد .
- کاربری های با مقیاس شهر و فراشهری (مراکزداری -انتظامی ، آموزشی ، آموزش عالی ، فرهنگی - ورزشی ، حمل و نقل و انبارداری ، درمانی) حذف هر یک از آنها مغایرت اساسی محسوب می گردد .

ب-احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

- افق طرح ۱۴۱۰ می باشد . تغییر در افق طرح مغایرت اساسی به شمار می آید .
- نرخ رشد ۳.۵۶ درصد با جمعیت ۱۵۵۰ نفر در افق طرح جزء اسلام طرح است و تغییر آن مغایرت اساسی محسوب می گردد .
- تراکم پایه ۱۲۰ درصد و بیش از آن مغایرت اساسی محسوب می گردد .
- پنهنه های تراکمی شهر شامل تراکم کم (بافت روستایی کاروانه و بخش های مرکزی هلشی و شمال روستای گراف) ، تراکم متوسط (سایر بخش های شهر ، و جداره های شریانی ها) .(نقشه پنهنه بندي تراکم) عدم رعایت پنهنه بندي تراکمی مغایرت اساسی محسوب می گردد .
- حد نصاب تفکیک در بافت های قدیمی ۲۰۰ مترمربع و در توسعه های جدید نیز ۲۰۰ مترمربع می باشد . کاهش حد نصاب تفکیک مغایرت اساسی به شمار می رود .
- حداکثر سطح اشغال در توسعه های جدید ۶۰ درصد می باشد . رعایت ضوابط سطح اشغال در مطابق جداول ۱-۱ و ۱-۲ می باشد . افزایش سطح اشغال مغایرت محسوب می گردد .

• عناصر هویتی و طبیعی شامل رودخانه مرگ و حريم آن (محدوده های تعیین شده در نقشه های پیشنهادی) رعایت بستر و حريم رودخانه الزامی است و هرگونه احداث اینی به استثنای پل و دیواره در این محدوده مغایرت اساسی است (ایجاد فضاهای گردشگری و پیاده روی و مسیر دوچرخه سواری در حريم بستر مجاز است).

ج-جهات و حدود کلی توسعه

- تغییر در محدوده شهر ۶۰ هکتار) مغایرت اساسی محسوب می گردد
- تغییر در شکل و مساحت حريم شهر و تغییر و جابجائی پهنه های حريم وضوابط استقرار فعالیت در آنها مغایرت اساسی می باشد
- تغییر محدوده روستاهای واقع در حريم شهر با توجه به تاثیرات کالبدی در سطح و عملکرد حريم شهر مغایرت اساسی می باشد. (با توجه به اینکه روستا های کاروانه علیا و دوبرجی فعلاً فاقد طرح هادی هستند لذا محدوده موجود بعنوان محدوده مورد نظر محسوب می گردد) تغییر در محدوده روستا های مذکور در زمان تهیه طرح، مطابق طرح هادی یا طرح تعیین محدوده ، مغایرت اساسی محسوب نمی گردد.
- محدوده شهر با مساحت ۶۰ هکتار است و هرگونه تغییر در میزان و جهت توسعه آن مغایرت اساسی محسوب می شود .
- حريم شهر با ۴۳۴ هکتار در ۱۰ نقطه با مقتضات مشخص گردیده است (نقشه حريم شهر) و تغییر در شکل و اندازه آن مغایرت اساسی محسوب می گردد.
- پهنه بندی حريم شامل زراعت و باغداری ، جنگل کاری و منابع طبیعی ، راه های ارتباطی و حريم آنها . تغییر و یا کاهش هریک از آنها مغایرت اساسی به شمار می آید (مطابق نقشه پهنه بندی حريم).

د-سطح و سرانه های کاربری های شهری

- حذف سرانه کلیه کاربری های خدماتی مغایرت اساسی محسوب می گردد. آن میزان از تغییرات که مربوط به تدقیق حدود کاربری می گردد و به شرطی که به کاربری دیگر تغییر نکند مغایرت اساسی محسوب نمی گردد .
- هرگونه کاهش و یا احداث بنا در بستر و حريم رودخانه مرگ مغایرت اساسی محسوب می گردد (مطابق نقشه پیشنهادی طرح).

جدول کاربریهای موجود و پیشنهادی طرح جامع- تفصیلی شهر هلشی

تفاضل موجود و پیشنهادی		پیشنهادی		سرانه مصوب شورایعالی		موجود(براساس آمار سال ۹۰)				
سرانه	سطح	درصد	سرانه	سطح	سرانه	سطح	درصد	سرانه	سطح	کاربری
۴۰.۹	۶۳۴۲۵.۲	۲۳.۱۸	۹۱.۰۱	۱۴۱۰۶۰.۹	۵۰	۷۷۵۰۰	۱۸.۹۴	۱۰۰.۹۶	۷۷۶۴۰.۸۸	مسکونی
۰.۵-	-۷۸۵.۰	۰.۸۲	۳.۲۰	۴۹۶۴.۱۱	۲	۳۱۰۰	۱.۴۰	۷.۴۸	۵۷۴۹.۱	تجاری - خدماتی
۰.۰	۰.۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۱۰۵	۱۰۵	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	آموزش، تحقیقات و فناوری
۲.۱	۳۲۳۲.۷	۲.۶۱	۱۰.۲۴	۱۵۸۶۹.۳۹	۵	۷۷۵۰	۳.۰۸	۱۶.۴۳	۱۲۶۳۶.۷۴	آموزشی
۳.۱	۴۸۷۷۸	۳.۹۷	۱۵.۵۹	۲۴۱۵۹.۳۹	۲	۳۱۰۰	۴.۷۰	۲۵.۰۷	۱۹۲۸۱.۶	اداری - انتظامی
۰.۳	۴۹۳۸	۰.۰۹	۰.۳۴	۵۲۰.۷۶	۱.۵	۲۳۲۵	۰.۰۱	۰.۰۴	۲۶.۹۷	درمانی
۰.۶	۸۵۹.۰	۰.۲۰	۰.۷۷	۱۱۹۵۸۳	۰.۵	۷۷۵	۰.۰۸	۰.۴۴	۳۳۶۸۳	مذهبی
۱.۴	۲۱۲۲.۳	۰.۳۶	۱.۴۲	۲۲۰۵.۲۳	۱.۷۵	۲۷۱۲.۵	۰.۰۲	۰.۱۱	۸۲.۹۴	فرهنگی - هنری
۰.۳	۵۱۲.۱	۰.۹۳	۳.۶۴	۵۶۴۶.۰۴	۲	۳۱۰۰	۱.۲۵	۶.۶۸	۵۱۳۳.۹۹	تاسیسات شهری
۵.۲	۸۰۰۵.۶	۱.۶۵	۶.۴۷	۱۰۰۳۱.۷۶	۰.۵	۷۷۵	۰.۴۹	۲.۶۳	۲۰۲۶.۱۲	تجهیزات شهری
۰.۷	۱۰۱۵.۳	۰.۱۷	۰.۶۶	۱۰۱۵.۳۲	۰.۲	۳۱۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تفریحی - توریستی
۲.۰	۳۱۵۲.۵	۰.۵۲	۲.۰۳	۳۱۵۲.۵۰	۲۰	۳۱۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	حمل و نقل و اتبارداری
۴.۳	۶۶۳۲.۷	۱.۱۶	۴.۵۷	۷۰۸۷.۷۹	۱.۵	۷۱۵	۰.۱۱	۰.۵۹	۴۵۵.۰۷	ورزشی
۳.۳	۵۱۳۲.۰	۱.۰۷	۴.۲۰	۶۵۰۲.۶۳	-	-	۰.۳۳	۱.۷۸	۱۳۷۰.۶۸	میراث تاریخی
۲.۸	۴۲۹۳۸	۰.۷۱	۲.۷۷	۴۲۹۳.۸۴	۹	۹۳۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	صنعتی
۹.۹	۱۵۴۱۲.۰	۴.۱۲	۱۶.۱۹	۲۵۰۹۶.۲۱	-	۱۲۴۰۰	۲.۳۶	۱۲.۵۹	۹۶۸۴.۱۸	پارک و فضای سبز
۴.۲-	-۶۵۸۵.۸	۰.۱۲	۰.۴۸	۷۸۳.۳۹	-	-	۱.۷۹	۹.۵۳	۷۳۲۹.۲۱	باغات و کشاورزی
۷۳.۳	۱۱۳۶۵۳.۵	۲۰.۱۸	۷۹.۲۳	۱۲۲۸۸۱۹۴	-	-	۲.۲۳	۱۱.۹۱	۹۱۵۸.۴۴	رودخانه و بستر
۰.۳	۴۳۸.۵	۰.۰۷	۰.۲۸	۴۳۸.۵۲	-	-	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	مسیل
۱۰.۸	۱۶۷۷۹.۲	۲.۷۶	۱۰.۸۳	۱۶۷۷۹.۱۷	-	-	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	حریم رودخانه و مسیل
۲۴.۱	۳۷۷۲۴.۷	۶.۱۵	۲۴.۱۴	۳۷۷۲۴.۶۸	-	-	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	حریم تاسیساتی راه
۲۲.۱	۳۴۲۱۱.۹	۲۷.۹۹	۱۰.۹۹۲	۱۷۰۴۷۰.۵۷	-	-	۳۳.۲۲	۱۷۷.۰۶	۱۳۶۱۵۸.۶۸	معابر و دسترسی ها
۷۴.۵-	۱۱۵۵۴۵.۰-	۱.۱۹	۴.۶۹	۷۲۷۱.۷۱	-	-	۲۹.۹۶	۱۵۹.۷۱	۱۲۲۸۱۶.۷۳	فضاهای ساخته نشده (قابل الحاق)
۱۲۸.۲	۱۹۸۷۵۸.۷	۱۰۰.۰۰	۳۹۲.۶۸	۶۰۸۶۴۶۸۷	۱۰۰.۹۵	۱۵۶۴۷۲.۵	۱۰۰	۵۳۳.۰۱	۴۰۹۸۸۸.۱۶	جمع کاربری ها

جدول کاربریهای موجود و پیشنهادی طرح جامع- تفصیلی شهر هلشی

تفاضل موجود و پیشنهادی		پیشنهادی		سرانه مصوب شورایعالی		موجود(براساس آمار سال ۹۴)				
سرانه	سطح	درصد	سرانه	سطح	سرانه	سطح	درصد	سرانه	سطح	کاربری
۴۰.۹	۶۴۴۲۵.۲	۲۳.۱۸	۹۱.۰۱	۱۴۱۰۶۶.۰۹	۵۰	۷۷۵۰۰	۱۸.۹۴	۷۴.۱۶	۷۷۶۴۰.۸۸	مسکونی
۰.۵-	-۷۸۵.۰	۰.۸۲	۳.۲۰	۴۹۶۴.۱۱	۲	۳۱۰۰	۱.۴۰	۵.۴۹	۵۷۴۹.۱	تجاری - خدماتی
۰.۰	۰.۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۱۰۵	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	آموزش، تحقیقات و فناوری
۲.۱	۳۲۳۲.۷	۲.۶۱	۱۰.۲۴	۱۵۸۶۹.۳۹	۵	۷۷۵۰	۳.۰۸	۱۲.۰۷	۱۲۶۳۶.۷۴	آموزشی
۳.۱	۴۸۷۷۸	۳.۹۷	۱۵.۵۹	۲۴۱۵۹.۳۹	۲	۳۱۰۰	۴.۷۰	۱۸.۴۲	۱۹۲۸۱.۶	اداری - انتظامی
۰.۳	۴۹۳۸	۰.۰۹	۰.۳۴	۵۲۰.۷۶	۱.۵	۲۳۲۵	۰.۰۱	۰.۰۳	۲۶.۹۷	درمانی
۰.۶	۸۵۹.۰	۰.۲۰	۰.۷۷	۱۱۹۵.۸۳	۰.۵	۷۷۵	۰.۰۸	۰.۳۲	۳۳۶۸۳	مذهبی
۱.۴	۲۱۲۲.۳	۰.۳۶	۱.۴۲	۲۲۰۵.۲۳	۱.۷۵	۲۷۱۲.۵	۰.۰۲	۰.۰۸	۸۲.۹۴	فرهنگی - هنری
۰.۳	۵۱۲.۱	۰.۹۳	۲.۶۴	۵۶۴۶.۰۴	۲	۳۱۰۰	۱.۷۵	۴.۹۰	۵۱۳۳.۹۹	تاسیسات شهری
۵.۲	۸۰۰۵.۶	۱.۹۵	۶.۴۷	۱۰۰۳۱.۷۶	۰.۵	۷۷۵	۰.۴۹	۱.۹۴	۲۰۲۶.۱۲	تجهیزات شهری
۰.۷	۱۰۱۵.۳	۰.۱۷	۰.۶۶	۱۰۱۵.۳۲	۰.۲	۳۱۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	تفریحی - توریستی
۲.۰	۳۱۵۲.۵	۰.۵۲	۲.۰۳	۳۱۵۲.۵۰	۲۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	حمل و نقل و اتارداری
۴.۳	۶۶۳۲.۷	۱.۱۶	۴.۵۷	۷۰۸۷.۷۹	۱.۵	۲۲۲۵	۰.۱۱	۰.۴۳	۴۵۵.۰۷	ورزشی
۳.۳	۵۱۳۲.۰	۱.۰۷	۴.۲۰	۶۵۰۲.۶۳	-	۰.۳۳	۱.۳۱	۱۳۷۰.۶۸	میراث تاریخی	
۲.۸	۴۲۹۳۸	۰.۷۱	۲.۷۷	۴۲۹۳۸۴	-	۹۳۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	صنعتی
۹.۹	۱۵۴۱۲.۰	۴.۱۲	۱۶.۱۹	۲۵۰۹۶.۲۱	۸	۱۲۴۰۰	۲.۳۶	۹.۲۵	۴۶۸۴.۱۸	پارک و فضای سبز
۴.۲-	-۶۵۸۵.۸	۰.۱۲	۰.۴۸	۷۶۳۷.۷۹	-	-	۱.۷۹	۷.۰۰	۷۳۲۹.۲۱	باغات و کشاورزی
۷۳.۳	۱۱۳۶۵۳.۵	۲۰.۱۸	۷۹.۲۳	۱۱۳۶۵۳.۵	-	-	۲.۲۳	۸.۷۵	۹۱۵۸.۴۴	روಡخانه و بستر
۰.۳	۴۲۳۸.۵	۰.۰۷	۰.۲۸	۴۲۳۸.۵۲	-	-	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	مسیل
۱۰.۸	۱۶۷۷۹.۲	۲.۷۶	۱۰.۸۳	۱۶۷۷۹.۱۷	-	-	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	حریم رودخانه و مسیل
۲۴.۱	۳۷۴۲۴.۷	۶.۱۵	۲۴.۱۴	۳۷۴۲۴.۶۸	-	-	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	حریم تاسیساتی راه
۲۲.۱	۳۴۲۱۱.۹	۲۷.۹۹	۱۰.۹۹۲	۱۷۰۳۷۰.۵۷	-	-	۳۳.۲۲	۱۳۰.۰۵	۱۳۶۱۵۸.۶۸	معابر و دسترسی ها
۷۴.۵-	-۱۱۵۵۴۵.۰	۱.۱۹	۴.۶۹	۷۲۷۱.۷۱	-	-	۲۹.۹۶	۱۱۷.۳۰	۱۲۲۸۱۶.۷۳	فضاهای ساخته نشده (قابل الحاق)
۱۲۸.۲	۱۹۸۷۵۸.۷	۱۰۰	۳۹۲.۶۸	۶۰۸۶۴۶.۸۷	۱۰۰.۹۵	۱۵۶۴۷۲.۵	۱۰۰.۰	۳۹۱.۴۹	۴۰۹۸۸.۱۶	جمع کاربری ها

لیست طرح ها و پروژه های اجرایی هلشی

ردیف	عنوان طرح ها و پروژه	اولویت اجرایی
۱	اجرای پروژه های تفریحی-ورزشی	دوم
۲	اجرای پروژه های فرهنگی مذهبی در مرکز محلات	دوم
۳	ساماندهی بستر و حریم رودخانه مرج	اول
۴	طراحی محدوده رودخانه جهت فعالیت های ورزشی (ایجاد زمین های رو باز بدون ابینه و مسیر دوچرخه)	دوم
۵	تهیه طرح های موضوعی و موضعی در سطح بافت	در طی برنامه
۶	شناسنامه دار کردن درختان موجود بیوژه در کاروانه با هدف حفاظت از آنها	اول
۷	ساماندهی و طراحی ورودی های شهر با اولویت ورودی از طرف کرمانشاه	اول
۸	ساماندهی و تفکیک سیستم آبیاری فضای سبز	سوم
۹	ساماندهی سیستم جمع آوری زباله (تفکیک)	اول
۱۰	ایجاد مراکز اقامتی و پذیرایی	دوم
۱۱	تقویت و ساخت مرکز درمانی مناسب با نیازهای شهر و منطقه	سوم
۱۲	اجرا و ساماندهی پارک های سطح شهر	سوم
۱۳	ساماندهی فضای سبز معاابر	دوم
۱۴	برنامه مقاوم سازی ابینه	در طی برنامه
۱۵	اجرای سیستم دفع آبهای سطحی	اول
۱۶	طراحی سایت صنایع -کارگاههای غیر مزاحم	اول
۱۷	ایجاد انبارها و سردهخانه های نگهداری تولیدات کشاورزی -دامی	اول
۱۸	پروژه تفکیک دام از سکونت (ایجاد سایت ویژه) با نظارت شورای معرفی سایت مورد توافق با لحاظ ضوابط	دوم
۱۹	طراحی و آماده سازی سایت ورزشی ، فرهنگی ، تفریحی -توریستی	سوم
۲۰	طراحی و اجرای سایت نمایشگاه شهر با تأکید بر عرضه محصولات تولید	سوم
۲۱	طراحی و اجرای پروژه مرکز تجاری - بازارگانی منطقه ای	سوم
۲۲	اجرا و ساماندهی سیستم فاضلاب شهر	دوم
۲۳	ساماندهی و طراحی مراکز محله ای	در طی برنامه
۲۴	برنامه ارتقاء چارت تشكیلاتی شهرداری	اول
۲۵	جذب سرمایه گذاری صنعتی -خدماتی	در طی برنامه
۲۶	برگزاری دوره های آموزش فنی و حرفه ای با هدف گذاری جوانان و زنان -	اول و استمرار در طی برنامه

مأخذ: مطالعات مشاور